

社会資本総合整備計画

都市再生区画整理事業事後評価について

計画 : 貝塚駅周辺地区におけるまちづくり

目次

- 資料 2-1 事後評価シート
- 資料 2-2 事後評価説明資料

令和3年11月
福岡市 住宅都市局
九大まちづくり推進部 九大跡地整備課

計画の名称	貝塚駅周辺地区におけるまちづくり		
計画の期間	平成29年度 ~ 平成33年度(令和3年度)	(5年間)	交付対象
計画の目標	福岡市		

福岡市は九州大学の伊都キャンパスへの移転に伴い、箱崎キャンパス跡地一帯のまちづくりの検討を進めている。検討では「①新たな活力・交流を生み出す」、「②充実した教育・研究の環境を生み出し、人を育てる」、「③安全・安心・快適で健やかに暮らす」、「④歴史文化資源を大切に」、「⑤環境と共生し、持続可能なまちをつくる」といった5つのまちづくりの方針を掲げ、多様な機能を持ち、周辺地域と一体的に発展を続ける100年後の未来に誇れるまちづくりを目指している。

また、跡地一帯のまちづくりは、広大な敷地で新たなまちづくりを行うことができる強みを活かし、最先端の技術革新により快適で質の高いライフスタイルと都市空間を創出する「FUKUOKA Smart EAST」として福岡市の進める先進的なまちづくりの取組みのひとつとして位置づけられている。

このような中、跡地の一部を含む貝塚駅周辺地区においては、脆弱な都市基盤の解消、交通結節機能の強化、公共施設の再配置が必要であり、一体的な都市基盤整備が求められている。よって、本計画では貝塚駅周辺地区において土地区画整理事業をはじめとした総合的な都市基盤整備を行い、跡地一帯の良好なまちづくりの実現に寄与することを目標とする。

計画の成果目標(定量的指標)		<ul style="list-style-type: none"> 地区及び地区周辺(概ね500m)の新築建物棟数について、平成29年度から平成33年度の累計で90棟を新築する。 環境負荷低減に関する取組み件数について、平成33年度までに5件を計上する。 																
定量的指標の定義及び算定式		<table border="1"> <tr> <th colspan="3">定量的指標の現況値及び目標値</th> <th rowspan="2">備考</th> </tr> <tr> <th>当初現況値 (H29当初)</th> <th>中間目標値 (H31(R1)末)</th> <th>最終目標値 (H33(R3)末)</th> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> 建築確認申請を調査し、地区及び地区周辺(概ね500m)にかかる町丁目内のH29からH33までの新築建物棟数の累計を計測する。 (対象町丁目:東区箱崎5丁目、6丁目、7丁目、筥松3丁目、4丁目、箱崎ふ頭2丁目、3丁目、貝塚用地) </td> <td>0棟</td> <td>—</td> <td>90棟</td> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業の事業計画等に反映した環境負荷低減に関する取組みの件数を計上する。 </td> <td>0件</td> <td>—</td> <td>5件</td> </tr> </table>		定量的指標の現況値及び目標値			備考	当初現況値 (H29当初)	中間目標値 (H31(R1)末)	最終目標値 (H33(R3)末)	<ul style="list-style-type: none"> 建築確認申請を調査し、地区及び地区周辺(概ね500m)にかかる町丁目内のH29からH33までの新築建物棟数の累計を計測する。 (対象町丁目:東区箱崎5丁目、6丁目、7丁目、筥松3丁目、4丁目、箱崎ふ頭2丁目、3丁目、貝塚用地) 	0棟	—	90棟	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業の事業計画等に反映した環境負荷低減に関する取組みの件数を計上する。 	0件	—	5件
定量的指標の現況値及び目標値			備考															
当初現況値 (H29当初)	中間目標値 (H31(R1)末)	最終目標値 (H33(R3)末)																
<ul style="list-style-type: none"> 建築確認申請を調査し、地区及び地区周辺(概ね500m)にかかる町丁目内のH29からH33までの新築建物棟数の累計を計測する。 (対象町丁目:東区箱崎5丁目、6丁目、7丁目、筥松3丁目、4丁目、箱崎ふ頭2丁目、3丁目、貝塚用地) 	0棟	—	90棟															
<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業の事業計画等に反映した環境負荷低減に関する取組みの件数を計上する。 	0件	—	5件															
全体事業費	合計 (A+B+C)	305百万円	A	305百万円	B	—	C	—	効果促進事業費の割合 C / (A+B+C)	— %								

事後評価

○事後評価の実施体制、実施時期	
事後評価の実施体制	事後評価の実施時期
福岡市公共事業再評価等監視委員会において実施	令和3年11月
	公表の方法
	福岡市ホームページに公表

1. 交付対象事業の進捗状況

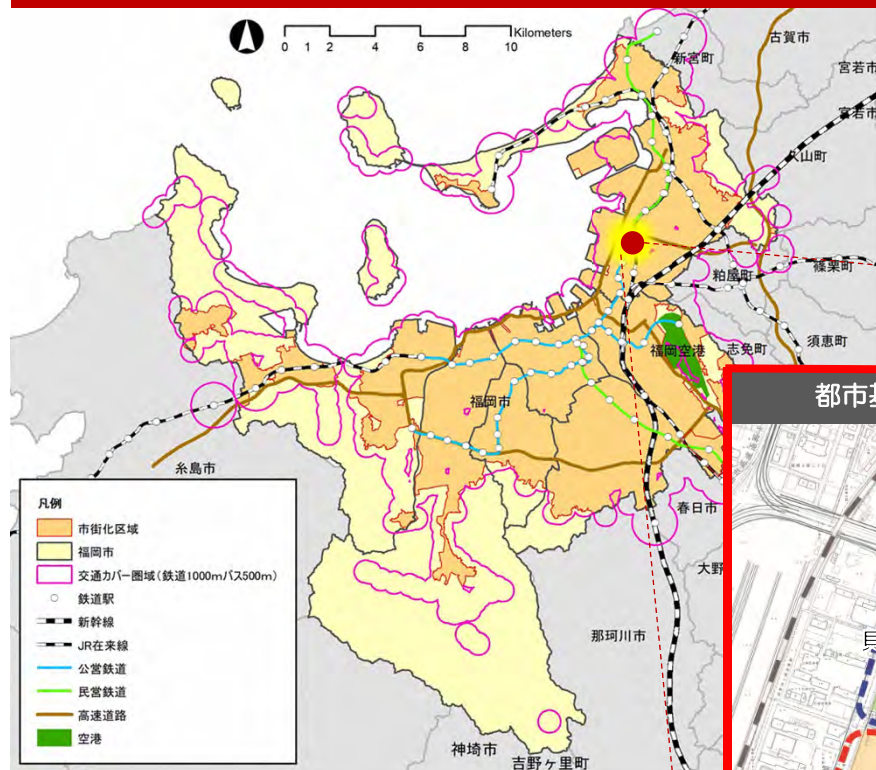
交付対象事業																
A 1 基幹事業																
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名	事業内容 (延長・面積・水深等)	市町村名	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	個別施設計画 策定状況	
									H29	H30	H31(R1)	H32(R2)	H33(R3)			
A-1	都再区	一般	福岡市	直接	福岡市	都市再生事業計画案作成事業	都市再生区画整理事業	福岡市						170		
A-2	都再区	一般	福岡市	直接	福岡市	貝塚駅周辺地区	面積 約23.4ha	福岡市						135		
小計												305				
合計												305				
B 関連社会資本整備事業																
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	省略 工種	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	備考
										H29	H30	H31(R1)	H32(R2)	H33(R3)		
合計																
番号	一体的に実施することにより期待される効果											備考				
C 効果促進事業																
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	省略 工種	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	備考
										H29	H30	H31(R1)	H32(R2)	H33(R3)		
合計																
番号	一体的に実施することにより期待される効果											備考				
D 社会資本整備円滑化地籍整備事業																
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名	事業内容	市町村名 海岸名・地区名	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	備考	
									H29	H30	H31(R1)	H32(R2)	H33(R3)			
番号	一体的に実施することにより期待される効果											備考				

資料 2 - 1 事後評価シート

2. 事業効果の発現状況、目標値の達成状況				
I 定量的指標に関連する 交付対象事業の効果の発現状況	<p>土地区画整理事業の事業計画を策定することによって、貝塚駅周辺地区におけるまちづくりへの期待が高まり、新築建物棟数の増加につながった。</p> <p>また、区画整理事業の各種工事に先立ち、工事実施時における環境への配慮事項や都市基盤整備における環境負荷低減に資する仕様を整えることによって、今後の環境負荷低減に向けた取組みがより確実なものとなった。</p>			
II 定量的指標の達成状況	当初現況値	最終目標値	最終実績値	結果の分析及び目標値と実績値に差が出た要因
指標 地区及び地区周辺(概ね500m)の新築建物棟数	0棟	90棟	88棟 ^{※1} (103棟 ^{※2})	<p>令和3年10月末時点の新築建物棟数の累計は88棟^{※1}であるが、令和3年度末では103棟^{※2}となり目標値(90棟)を達成見込み。</p> <p>過去5年(平成24年度から平成28年度)の累計(91棟)と比べても大きく鈍化することなく推移しており、貝塚駅周辺地区におけるまちづくりへの期待からの増加とみなすことができる。</p> <p>※1:平成29年度から令和3年10月末までの建築確認申請の提出件数 ※2:平成29年度から令和3年度末時点の建築確認申請の提出見込み件数</p>
指標 環境負荷低減に関する取組み件数	0件	5件	— ^{※3} (5件)	<p>※3:「九州大学箱崎キャンパス跡地等の基盤整備事業 環境影響評価書(令和2年4月)」において、同事業の工事実施にあたっては、環境負荷軽減の取組みとして「建設機械の低燃費型の使用」や「建設機械の低炭素型の使用」、「環境、生態系保全に配慮した公園整備」を位置づけ、工事実施時における環境への配慮事項を明確に担保した。</p> <p>また、「福岡広域都市計画事業 貝塚駅周辺土地区画整理事業 事業計画書(令和3年)」において、都市基盤整備における環境負荷軽減の取組みとして「透水性舗装」や「排水性舗装」による整備を踏まえた事業計画を策定した。</p>
III 定量的指標以外の交付対象事業の効果の発現状況 (必要に応じて記述)	<p>土地区画整理事業の事業計画策定によって、脆弱な都市基盤の解消や交通結節機能の強化、公共施設の再配置などの一体的な都市基盤整備がより確実なものとなった。また、令和3年度に地質調査、換地設計、道路造成等詳細設計等を実施しており、今後の工事内容やスケジュールがより明確化する見込みである。</p>			
3. 特記事項(今後の方針等)				
<p>「貝塚駅周辺地区」は、対象地区面積約23.4haの広大な敷地で新たなまちづくりを行うことができる強みを活かし、最先端の技術革新により快適で質の高いライフスタイルと都市空間を創出する未来に誇れるモデル都市「FUKUOKA Smart EAST」を掲げ、福岡市の進める先進的なまちづくりの取組みのひとつとして期待されている。</p> <p>今後引き続き、「九州大学箱崎キャンパス跡地グランドデザイン」を踏まえながら、「FUKUOKA Smart EAST」の実現に向けて、都市再生土地区画整理事業の推進に取り組んでいく。</p>				

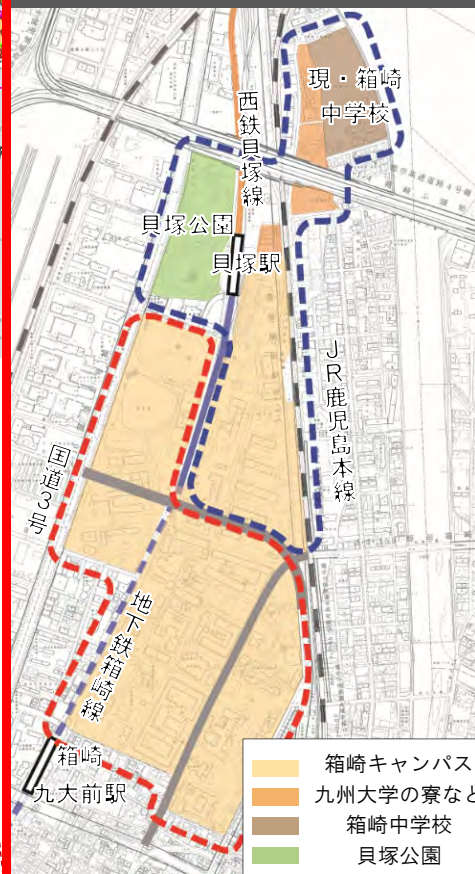
計画：貝塚駅周辺地区におけるまちづくり

■計画の対象地区



九州大学箱崎キャンパス跡地周辺
(約50ha) の北エリア約20ha (23.4ha)

都市基盤の整備範囲 (案)



北エリア (約20ha) = 本事業の対象地区

『福岡市』による『土地区画整理事業』

- 貝塚駅周辺を含む脆弱な都市基盤の解消および交通結節機能の強化
(駅前広場整備, 東西方向の連絡性向上など)
- 箱崎中学校移転跡地の活用
- 市有地や公共施設が多い中での市の主体的な関与

南エリア (約30ha)

『UR都市機構』による『開発行為』

- 九州大学は、早期の資金確保と適切な土地処分のため、迅速な都市基盤整備が可能な事業者として、UR都市機構を選定
- 福岡市は、UR都市機構による都市計画道路等の「直接施工制度」を活用

■ 計画の対象地区

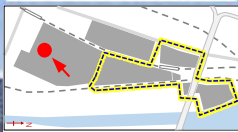


九州大学箱崎キャンパス跡地グランドデザイン（2018年7月）より

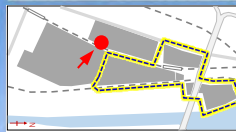
■計画の対象地区

R2.9月末時点

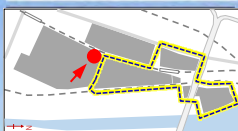
旧工学系跡地



旧文系地区跡地



旧農学系跡地



旧男子寮跡地



計画の背景

【上位計画】（第9次福岡市基本計画）

- **地域拠点（箱崎等）**
商業機能やサービス機能など諸機能が集積した地区
- **機能を充実・転換する地区（九州大学箱崎キャンパス）**
市街地内の貴重な大規模活用可能地として、大学の移転進捗を踏まえ、新たな都市機能の導入などを検討する地区



【跡地利用将来ビジョン】（H25.2策定）

検討委員会が九州大学総長・福岡市長へ提言

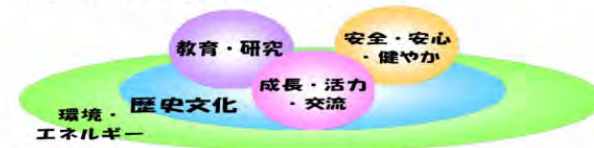
■ まちづくりの方針

方針1	福岡市の持続的な成長に資する 新たな活力・交流を生み出す (例) 広域行政機能 東京圏バックアップ機能	成長・活力・交流
方針2	九州大学が存在した地として、 充実した教育・研究の環境を生みだし、人を育てる (例) 教育・人材育成機能	教育・研究
方針3	高度医療施設の立地や高い利便性を生かして、 安全・安心・快適で健やかに暮らす (例) 防災機能 医療・福祉機能	安全・安心・健やか

〈跡地利用にあたって踏まえるべき視点〉

方針4	千年のまち、大学百年の 歴史文化資源を大切にする (例) 近代建築物の保存活用(または記録保存)	歴史文化
方針5	次世代の環境技術と豊かな緑を生かして、 環境と共生し、持続可能なまちをつくる (例) エネルギーマネジメントの導入	環境・エネルギー

【まちづくり方針のキーワード】



計画の背景

【まちづくりの方向性】

跡地利用
将来ビジョン
跡地利用計画

少子高齢化など、まちづくりの様々な課題を解決しながら、持続的に発展していくため、**最先端の技術革新の導入などによる、快適で質の高いライフスタイルと都市空間を創出し、未来に誇れるモデル都市「FUKUOKA Smart EAST」を創造**していく。



【箱崎キャンパス跡地グランドデザイン】 (H30.7策定)

■まちづくりの基本的な考え方



- 都市機能**
- 「土地利用の方針」を踏まえながら、**新たな拠点を創出**するため、平面・立体・複合的につながる**多様な都市機能の誘導**を図る。
- 都市空間**
- ここ箱崎だからこそできるまちづくりに向け、**まち全体の一体感を創出**する空間整備や景観の誘導を図る。
 - 安全・安心・快適で健やかな暮らしを創出するため、憩いや安心を感じることができる**オープンスペース**や歩行者の骨格動線となる「**歩の軸**」など、**ゆとりある空間整備の誘導**を図る。
 - 周辺地域との一体的な発展を目指し、箱崎千年の歴史に育まれた文化や関係性を大切に、**周辺地域との調和・連携・交流**を図る。
 - 九州大学の地に存在する**歴史的資源と緑を活かし、その面影や記憶を継承**する。

環境共生

- 循環型社会の形成やエネルギーの有効活用、環境技術の活用など、**環境と共生した持続可能なまちの形成**を目指す。

マネジメント

- 百年後の未来に誇れるまちづくりに向け、持続・発展していくための、**マネジメントの仕組みづくり**を目指す。

■分野別サービス例

- | | |
|---------------|-----------------|
| ① 移動 (モビリティ) | ⑦ 物流 (ロジスティクス) |
| ② 健康 (ウェルネス) | ⑧ 教育 (エデュケーション) |
| ③ 共有 (シェアリング) | ⑨ 労働 (ワーキング) |
| ④ 生活 (リビング) | ⑩ エネルギー |
| ⑤ 買物 (ショッピング) | ⑪ 安全 (セキュリティ) |
| ⑥ 製造 (メーカーズ) | |

- 九州大学が百年存在した地としてのブランドと、広大な敷地や交通といった強みを活かし、働く人や学ぶ人、住む人、訪れる人などこれまで以上に幅広い人々が集まり、イノベーションを生み出す**新たな拠点を創出**する。
- 千年以上に渡る箱崎の歴史や文化も踏まえながら、新たな拠点の創出に向け、**イノベーションを生み出す**チャレンジできるまちと、幅広い人々を惹きつける**高質で快適なライフスタイルや都市空間**づくりに取り組み、未来に誇れるまちを創造していく。

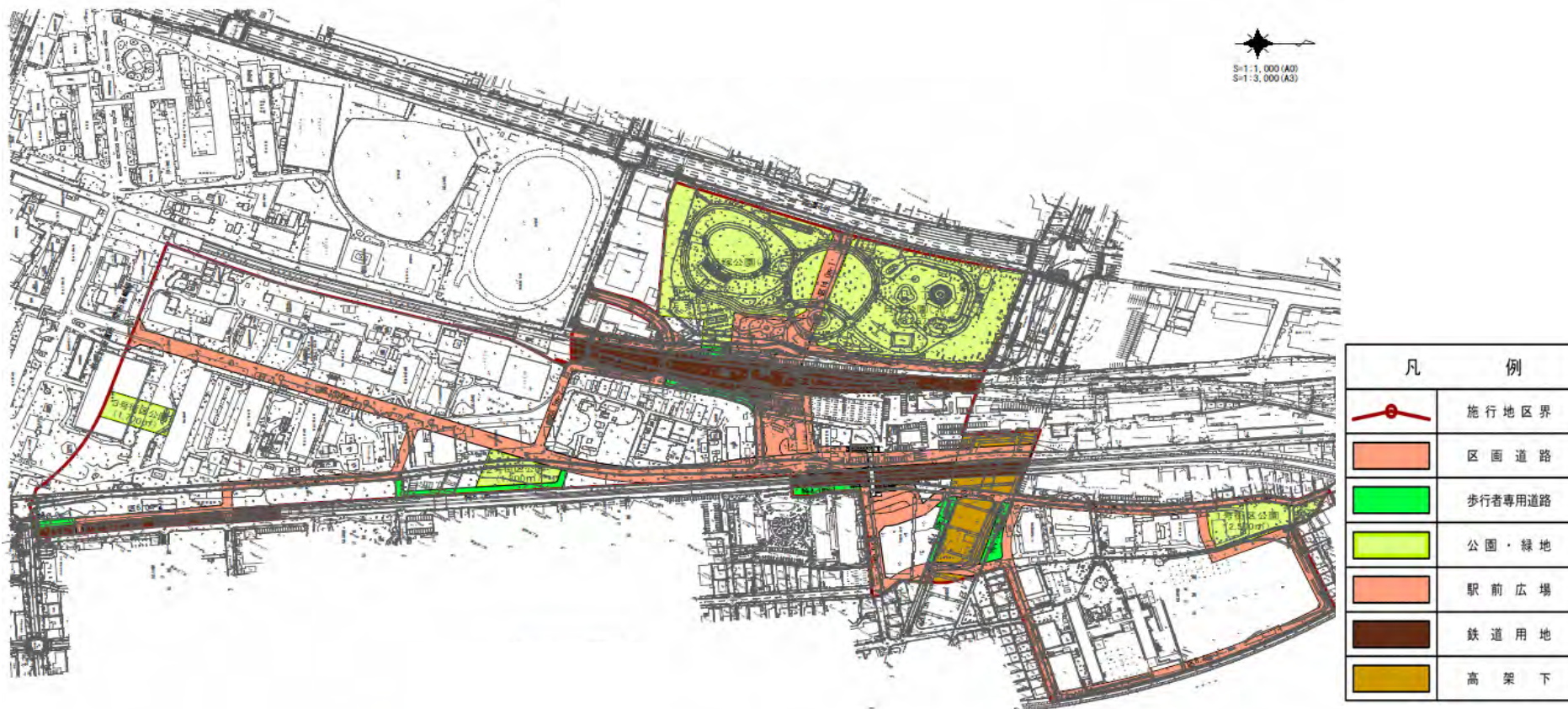


■計画の位置づけ・目標

- 第9次福岡市基本計画をはじめ、箱崎キャンパス跡地ランドデザインなどの行政計画・上位計画を踏まえ、貝塚駅周辺地区においては、脆弱な都市基盤の解消や交通結節機能の強化、公共施設の再配置などの一体的な都市基盤整備が求められている。
- 貝塚駅周辺地区については、総合的な都市基盤整備による良好なまちづくりを実現するため、社会資本総合整備計画に基づく都市再生区画整理事業を実施する必要がある。

【事業概要】

計画期間	H29～R3
全体事業費	305(百万円)
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生事業計画案作成（基本設計、測量業務委託等） ・貝塚駅周辺地区土地区画整理事業（道路造成等詳細設計、地質調査、換地設計等）



■計画の成果目標(定量的指標)

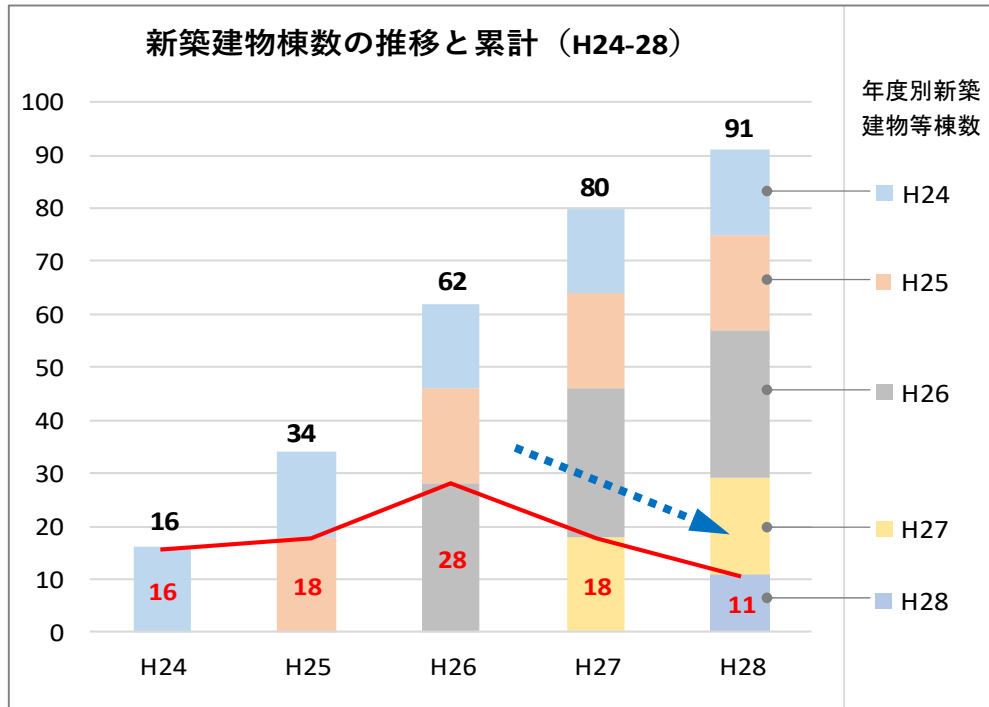
地区の最終目標である「100年後の未来に誇れるまちづくり」を見据えた都市基盤整備を進めていくうえで、今期計画の事業内容及び事業実施期間において具体的な効果の発現が期待される段階的な取組み等を計画の成果目標(定量的指標)として設定した。

整備目標	成果指標	目標値と内容
新たな活力・交流を生み出す	指標① 新築建物棟数	<u>90棟</u> 建築確認申請を調査し、地区及び地区周辺(概ね500m)にかかる町丁目内の平成29年から令和3年までの新築建物棟数の累計 対象町丁目 東区箱崎5丁目、6丁目、7丁目 筥松3丁目、4丁目 箱崎ふ頭2丁目、3丁目 貝塚団地
環境と共生し、持続可能なまちをつくる	指標② 環境負荷軽減に関する取組み件数	<u>5件</u> 土地区画整理事業の事業計画等に反映した、環境負荷軽減に関する取組みの平成29年から令和3年までの件数

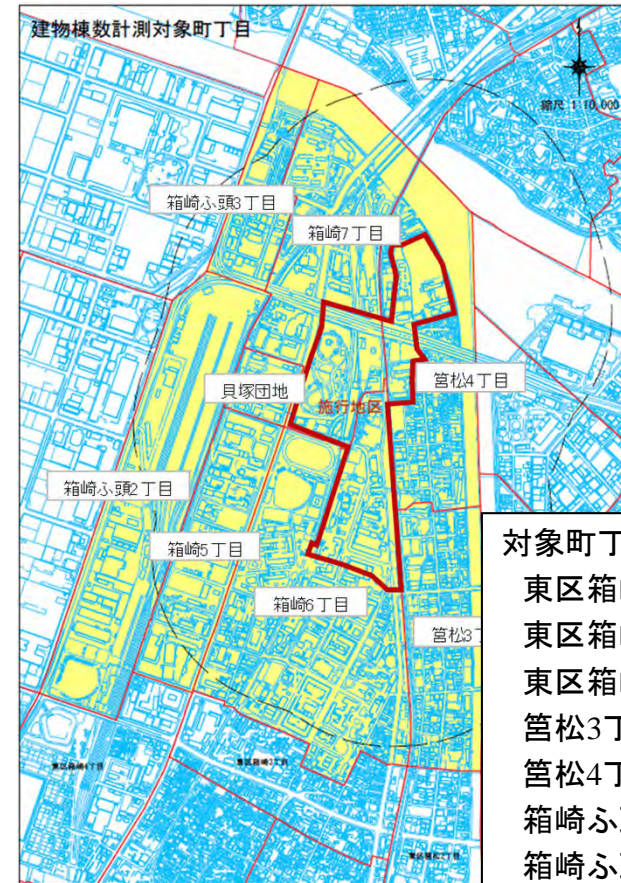
指標①設定の考え方

指標①

地区及び地区周辺(概ね500m)の新築建物棟数について、平成29年度から平成33年度の累計で90棟を新築する。



※参考



- 対象町丁目:
- 東区箱崎5丁目
 - 東区箱崎6丁目
 - 東区箱崎7丁目
 - 筥松3丁目
 - 筥松4丁目
 - 箱崎ふ頭2丁目
 - 箱崎ふ頭3丁目
 - 貝塚団地

地区および地区周辺においては、まちづくりの進展に伴って直近5年で91棟が新築されている。

一方で、近年の各年あたり新築建物棟数には減少傾向が見られるが、平成31年度に予定している九州大学の全面移転後も着実にまちづくりを進めることにより現在の建築着工の状況が維持されることを目指し、直近5年と同等の年間18棟×5年＝90棟を目標とする。

■指標①の結果の分析(1)

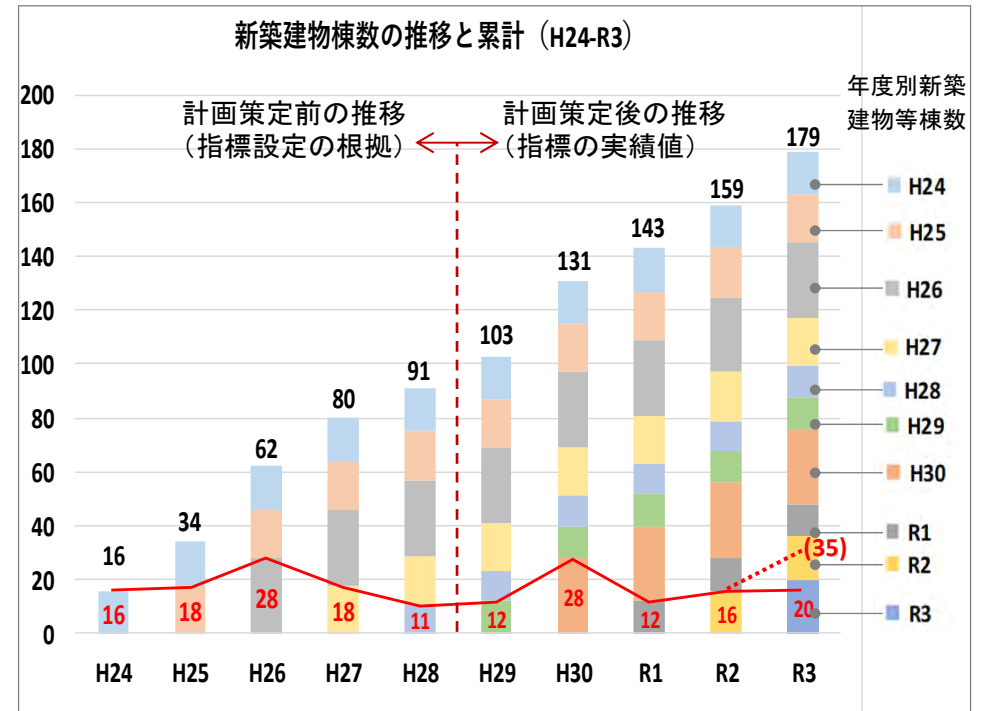
当初現況値	最終目標値	最終実績値
0棟	90棟	88棟 ^{※1} (103棟 ^{※2})

※1: H29年度～R3年10月末時点の建築確認申請の件数

※2: H29年度～R3年度末時点の建築確認申請の見込件数
 $(12+28+12+16+(20 \times 12/7) \div 103)$

地区別・年度別の新築建物棟数

	H29	H30	R1	R2	R3
箱崎5丁目	1	0	0	0	1
箱崎6丁目	0	2	1	4	5
箱崎7丁目	0	1	0	0	0
筥松3丁目	5	13	3	2	9
筥松4丁目	2	6	8	8	1
箱崎ふ頭2丁目	0	4	0	2	2
箱崎ふ頭3丁目	4	2	0	0	2
貝塚団地	0	0	0	0	0
計	12	28	12	16	20
合計					88



R3年10月末時点の新築建物棟数の累計は88棟^{※1}であるが、計画期間内においては目標値(90棟)を達成見込み。過去5年(平成24年度から平成28年度)の累計(91棟)と比べても大きく鈍化することなく推移しており、**貝塚駅周辺地区におけるまちづくりへの期待からの増加**とみなすことができる。

■指標②設定の考え方

指標②

土地区画整理事業の事業計画等に反映した、
環境負荷軽減に関する取り組みの平成29年から令和3年までの件数

跡地利用将来ビジョン、跡地利用計画の概要

方針1 福岡市の持続的な成長に資する
新たな活力・交流を生み出す
(例) 広域行政機能 東京圏バックアップ機能
成長・活力・交流

方針2 九州大学が存在した地として、
充実した教育・研究の環境を生みだし、
人を育てる (例) 教育・人材育成機能
教育・研究

方針3 高度医療施設の立地や高い利便性を生かして、
安全・安心・快適で健やかに暮らす
(例) 防災機能 医療・福祉機能
安全・安心・健やか

〈跡地利用にあたって踏まえるべき視点〉

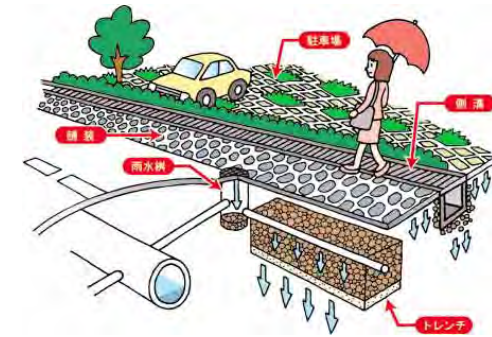
方針4 千年のまち、大学百年の
歴史文化資源を大切にする
(例) 近代建築物の保存活用(または記録保存)
歴史文化

方針5 次世代の環境技術と豊かな緑を生かして、
環境と共生し、持続可能なまちをつくる
(例) エネルギーマネジメントの導入
環境・エネルギー

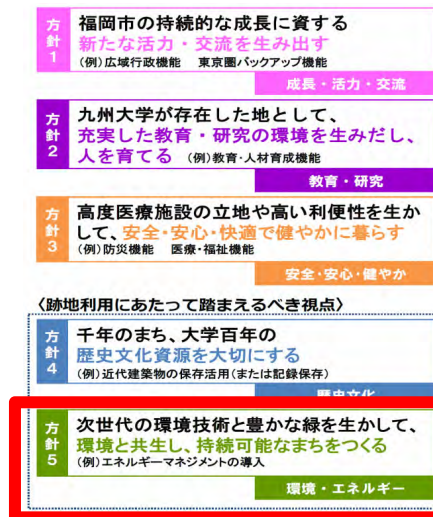
跡地利用将来ビジョン及び跡地利用計画が示す
5つのまちづくりの方針のうち、
「環境と共生し、持続可能なまちをつくる」に
寄与する環境に関する技術等について、
5件の導入を目標とする。

■指標②の結果の分析

当初現況値	最終目標値	最終実績値
0件	5件	— (5件)



跡地利用将来ビジョン、跡地利用計画の概要



建設機械の低燃費型の使用
建設機械の低炭素型の使用
環境、生態系保全に配慮した公園整備

九州大学箱崎キャンパス
跡地等の基盤整備事業
環境影響評価書

透水性舗装の整備
排水性舗装の整備

福岡広域都市計画事業
貝塚駅周辺土地区画整理事業
事業計画書、
九州大学箱崎キャンパス跡地
ランドデザイン

工事未着手であることから環境負荷低減の取組みは実績なし。

しかしながら、「九州大学箱崎キャンパス跡地等の基盤整備事業 環境影響評価書(令和2年4月)」において、同事業の工事実施にあたっては、環境負荷軽減の取組みとして「**建設機械の低燃費型の使用**」や「**建設機械の低炭素型の使用**」、「**環境、生態系保全に配慮した公園整備**」を位置づけ、工事実施時における環境への配慮事項を明確に担保した。

また、「福岡広域都市計画事業 貝塚駅周辺土地区画整理事業 事業計画書(令和3年)」において、都市基盤整備における環境負荷軽減の取組みとして「**透水性舗装**」や「**排水性舗装**」による整備を踏まえた事業計画を策定した。

■ 今後の方針等

「貝塚駅周辺地区」は、対象地区面積約23.4haの広大な敷地で新たなまちづくりを行うことができる強みを活かし、最先端の技術革新により快適で質の高いライフスタイルと都市空間を創出する未来に誇れるモデル都市「FUKUOKA Smart EAST」を掲げ、福岡市の進める先進的なまちづくりの取組みのひとつとして期待されている。

今後も引き続き、「九州大学箱崎キャンパス跡地グランドデザイン」を踏まえながら、「FUKUOKA Smart EAST」の実現に向けて、都市再生土地区画整理事業の推進に取り組んでいく。

次期計画(R4～R8)について

○土地区画整理事業の着実な推進

都市基盤整備として、以下の事業を予定

- ・区画道路等や水路の築造
- ・公園緑地施設整備
- ・電柱等の移築や整地
- ・上記に関連する調査設計 等

⇒R4～R8の5ヶ年、約43.8億の事業費にて、目標達成に向けて取り組む