

九州大学箱崎キャンパス跡地 まちづくり概要



■ 箱崎キャンパス跡地グランドデザイン（H30.7策定）

【まちづくりの方向性】

跡地利用
将来ビジョン
跡地利用計画

FUKUOKA Smart EAST

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。
まずは、その先駆けとして、箱崎のまちづくりにおいて取組み、それが全市に広がり、さらに市を超え、より多くの人々に届くよう進めていく。

グランドデザイン ←

【まちづくりの基本的な考え方】

- 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。



【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し、**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。

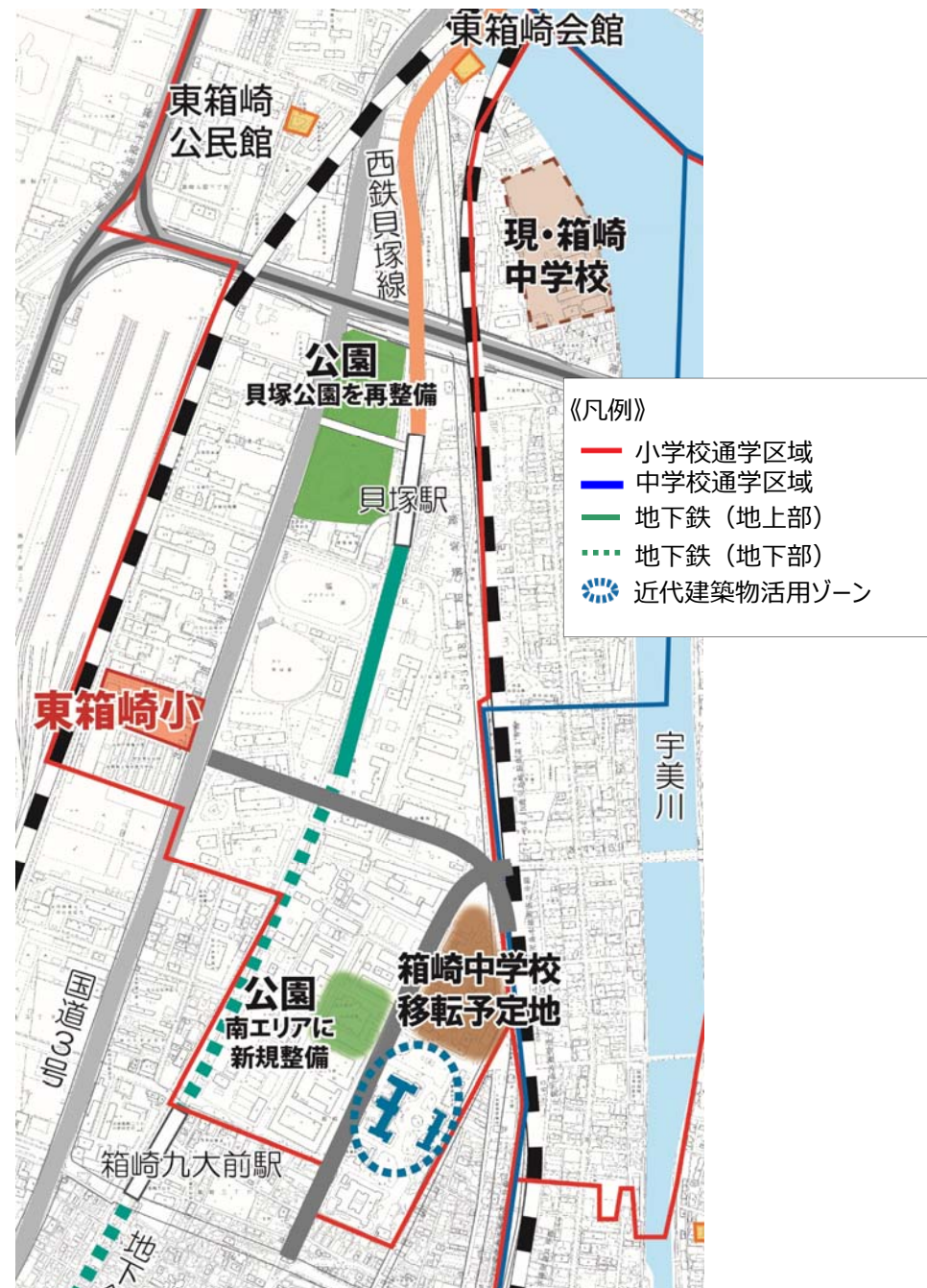
マネジメント

- 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。

■ 都市基盤の整備手法・主体等



■ 公共施設配置計画



第1 九州大学箱崎キャンパス跡地のまちづくり

■ 都市計画の決定・変更

新たな拠点の創出に向けて、これまで大学があった土地において地域拠点にふさわしい機能の導入を図るとともに、土地利用転換に向けた都市基盤を整えるために都市計画の決定・変更手続きを実施

(令和2年6月29日決定告示)

① 用途地域

土地利用の転換および道路等の基盤整備を契機として、良好な市街地の形成と多様な都市機能の誘導を図るため、一定規模の店舗、業務、住宅等の併存が可能な用途地域として、第二種住居地域へ変更

② 土地区画整理事業

<貝塚駅周辺土地区画整理事業>

北エリアにおける市施行の土地区画整理事業の事業実施に向け、施行の対象となる、区域や名称等を決定

③ 公園

<貝塚公園>

貝塚駅西口に整備する国道3号へのアクセス道路や駅前広場、及び再整備を行う駐輪場用地が現在の都市公園区域内にあるため、公園区域を変更

<箱崎中央公園>

跡地南側の身近な公園不足の解消を図るため、箱崎中学校との一体的な防災性の向上や近代建築物活用ゾーンのみどりと連続するゆとりある空間整備に資する位置に公園区域を決定

(参考) 都市計画道路 (平成28年9月5日決定告示)

- 広域的な道路ネットワーク及びまちの骨格を形成する都市計画道路を都市計画決定
- 現在、UR都市機構の直接施行制度を活用して、設計、測量等を実施中

都市計画道路 堅粕箱崎線 (東西道路)
延長：630メートル 幅員：28メートル
都市計画道路 原田箱崎線 (南北道路)
延長：730メートル 幅員：19メートル

凡 例	
用途地域名称	
容積率	外壁の後退距離の最低限度
建ぺい率	最低敷地規模
高度地区	

凡 例		
現行	設定	用途地域
		第一種低層住居専用地域
		第二種低層住居専用地域
		第一種中高層住居専用地域
		第二種中高層住居専用地域
		第一種住居地域
		第二種住居地域
		準住居地域
		近隣商業地域
		商業地域
		準工業地域
		工業地域
		工業専用地域



■ 土地利用転換の進め方

箱崎キャンパス跡地では、民間活力を活かしながら良好な市街地形成を実現するため、用途地域を設定したところであり、今後、事業者公募を行い、提案に応じて、より多様な都市機能の誘導を可能とする緩和型地区計画制度（開発整備促進区※等を想定）の活用を予定

（事業者公募前）
都市計画
手続き1

※令和2年6月29日決定告示

- 土地利用の転換および道路等の基盤整備を契機として、良好な市街地の形成と多様な都市機能の誘導を図るため、一定規模の店舗、業務、住宅等の併存が可能な用途地域（第2種住居地域）への見直しを行った

事業者公募

- 九州大学・UR都市機構とともに、ランドデザインの実現に向けて必要となる要件を定めたうえで、公募において、民間活力を活かした幅広い土地利用計画の提案を求める
- あわせて、土地利用計画に応じた壁面位置の制限や街角広場等の提案を求めることにより、良好な環境を創出していく

（事業者公募後）
都市計画
手続き2

- 良好な環境を継続して担保していくため、公募によって求めた内容等を地区計画に定める
- あわせて、さらにエリアの魅力を高めるような事業者の提案に応じて、より多様な都市機能の誘導を可能とする緩和型地区計画制度（開発整備促進区※等を想定）の活用を行う

※開発整備促進区：大規模な土地利用転換が見込まれる区域において、エリアの魅力向上に資すると認められる場合に、劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場などの多様な用途に供する一定規模以上の建築物の立地を可能とする地区計画の制度

都市計画手続き1

- 用途地域
- 土地区画整理事業の施行区域等
- 都市公園

事業者公募

- 土地利用計画の提案
- 壁面位置の制限、街角広場等の提案
- …など

都市計画手続き2

- 提案に応じた地区計画の決定（緩和型地区計画等）
- …など

令和2年6月29日決定告示

■公募で提案を求める範囲

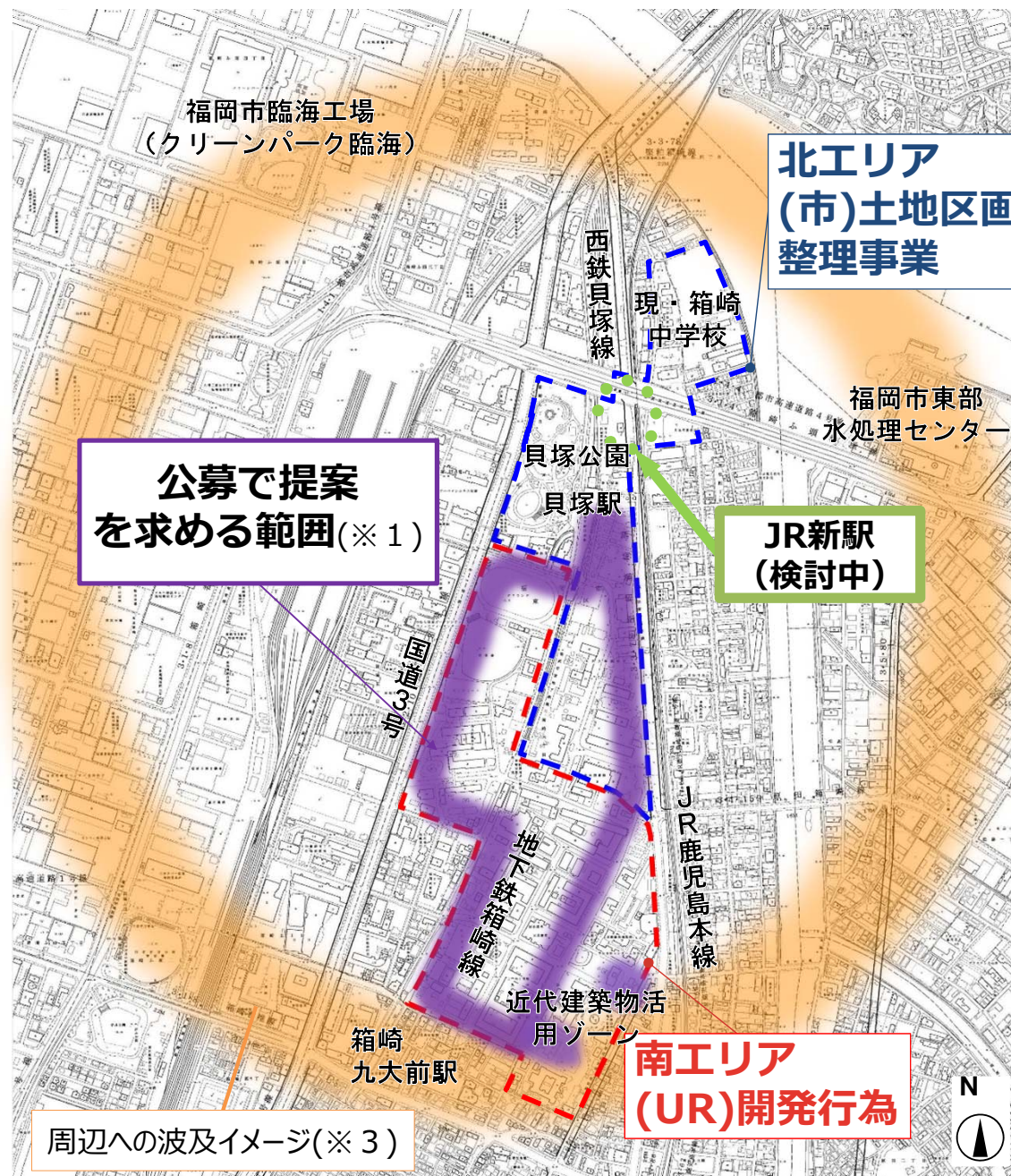
九州大学箱崎キャンパス跡地
() 部分

■サウンディングの主な項目

- ① スマートサービス(※2)に関すること
- ② 都市機能に関すること
- ③ 都市空間に関すること
- ④ まちづくりマネジメントに関すること
- ⑤ 新型コロナ危機を踏まえた
新しい取組み 等

※2 スマートサービスとは、社会課題の解決につながる最先端の技術や民間事業者の創意工夫を活かした多様なサービスのこと。

※3 スマートサービスについては、公募で提案を求める範囲から周辺に波及するようなアイデアも可能。



※1 公募で提案を求める範囲(道路・公園・史跡等を除く)は、今後変更の可能性がります。

■ 事業者公募に向けた主な検討項目の概要

都市空間，都市機能などの検討を進めるにあたっては，新型コロナ危機を踏まえ，オープンスペースの確保など，ゆとりある都市空間の創出や，多様な都市機能の誘導に加え，最先端の技術を活用した新しいまちづくりの検討を進めていく。

① 都市空間

公園や街角広場などのオープンスペースを豊富に確保するとともに，まち全体の一体感の創出や，周辺地域との調和・連携・交流に向け，円滑な歩行者動線，緑空間の確保など，周辺地域や環境に配慮した，ゆとりある空間整備や景観の誘導について検討を進めていく。

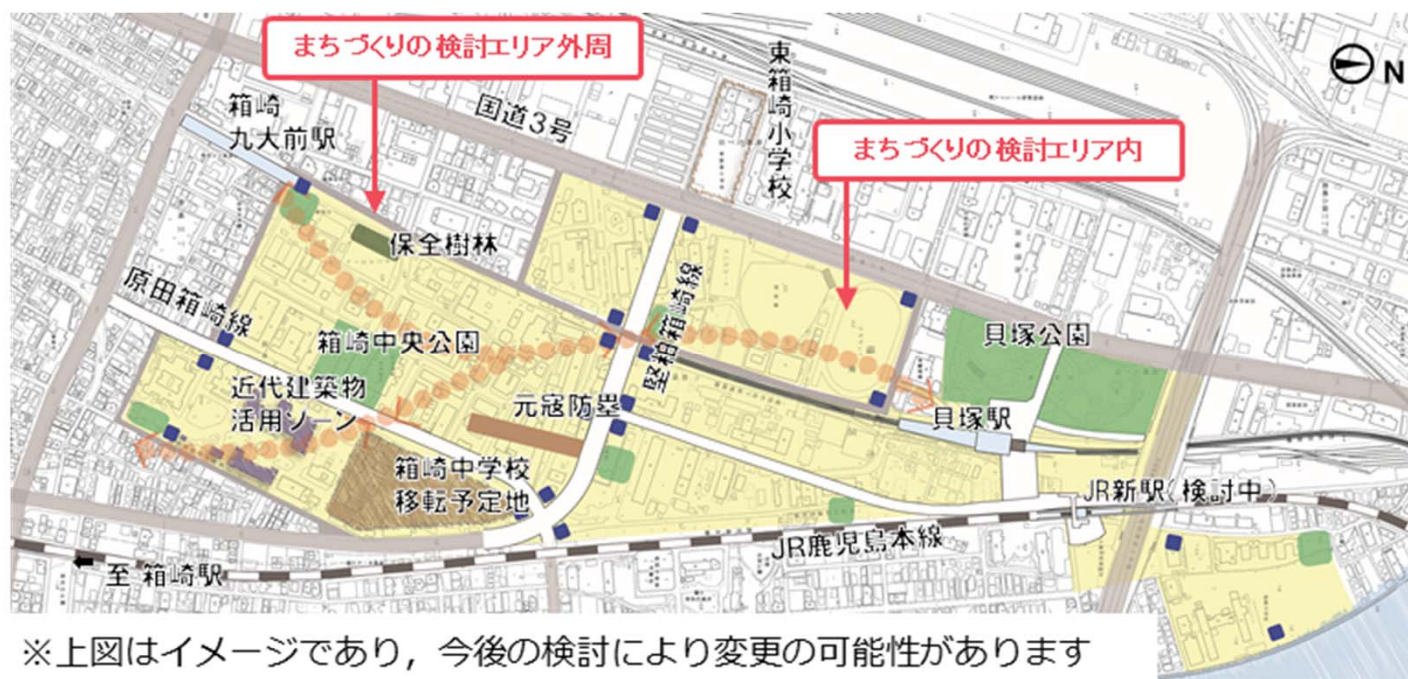
オープンスペースの確保

歩行者ネットワークの形成

緑空間の確保

歴史の継承

街並み景観



- 街角広場
- 公園
- ◆◆◆ 歩行者の骨格動線
※ルートや幅員等は土地利用計画(建物用途)とあわせ提案を求める。
- まちづくりの検討エリア

セットバック空間(建物壁面後退)

まちづくりの検討エリア内:
基本的に、土地利用計画(建物用途)に応じた提案を求める。

まちづくりの検討エリア外周:
基本的に、周辺地域や環境との調和に配慮し、最低幅員を定める。

※上図はイメージであり，今後の検討により変更の可能性があります

■ 事業者公募に向けた主な検討項目の概要

② 都市機能

ランドデザインのまちづくりの考え方を基本とし、求めていく都市機能の検討を進めていく。

高質で快適なライフスタイルを支える都市機能

[イメージ]

- 周辺地域も含めて生活利便性や回遊性を向上させる生活支援機能
- 誰もが快適で健やかに暮らせる充実した医療・福祉機能
- 安全・安心・健やかに暮らせる豊かな居住機能
- 多様な教育サービスを提供できる教育機能

など

イノベーションを生み出す新たな拠点を創出する都市機能

- イノベーションを生み出す人材・企業の集積を図るための業務・研究機能
- 新たな活力創出のため人々が集う交流・にぎわい機能

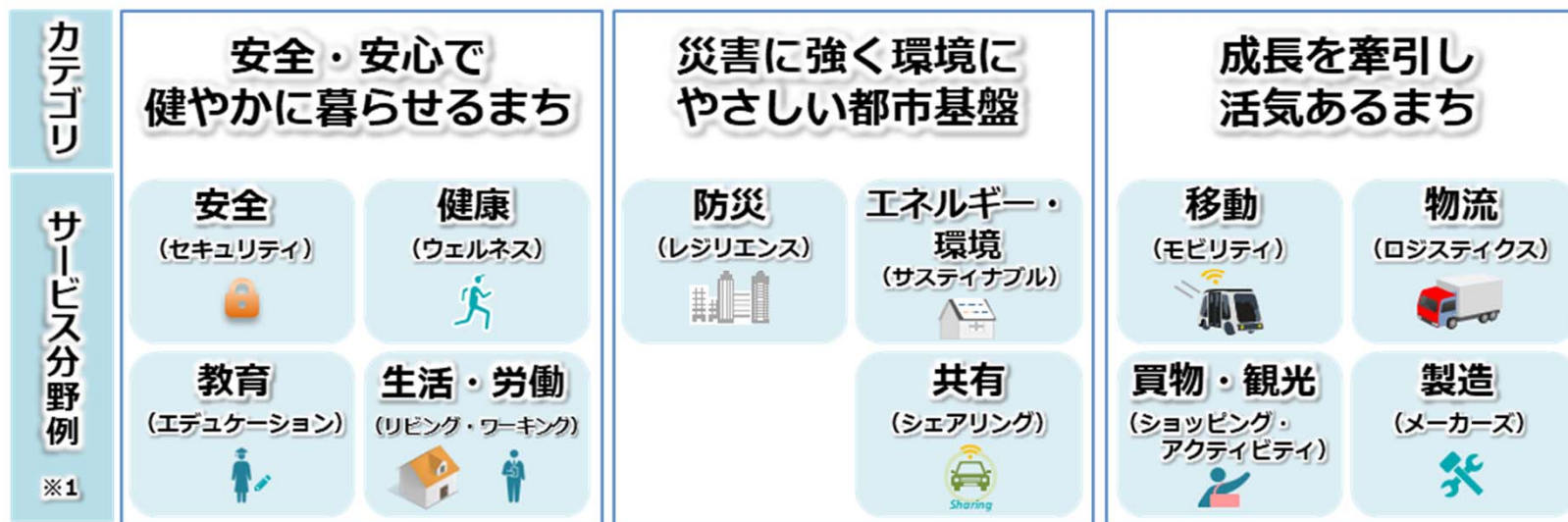
など

■ 事業者公募に向けた主な検討項目の概要

③ Fukuoka Smart East

グランドデザインにおける分野別サービス例を3つのカテゴリに分類し，社会課題の解決につながる最先端の技術や民間事業者の創意工夫を活かした多様なサービスの導入の検討を進めていくとともに，まちが持続的に発展していく仕組みなどについても検討を進めていく。

提案を求めるカテゴリ別サービスの構成



※1 グランドデザイン等で示したイメージ

④ マネジメント

まち全体の一体感の創出や魅力向上を図るとともに，既存の自治協議会や周辺地域と跡地等が連携・調和し，一体的に発展するためのまちづくりマネジメントの導入に向け，エリアマネジメント組織の活動方針・内容や組織の持続可能なまちづくり活動など，事業者が担う活動内容や地域貢献などについて検討を進めていく。