

令和4年9月議会  
福祉都市委員会報告資料

九州大学箱崎キャンパス跡地のまちづくりについて …1頁

令和4年9月27日  
住 宅 都 市 局

# ■九州大学箱崎キャンパス跡地のまちづくりについて

## 1. 報告の趣旨

- 九州大学箱崎キャンパス跡地等については、ランドデザイン（平成30年7月策定）の実現に向け、土地所有者である九州大学などと連携し、周辺地域との調和・連携・交流に配慮した多様な機能の誘導や一体的なまちづくりなどに取り組んでいる。
- 令和4年度末に土地所有者である九州大学などが事業者公募の開始を目指しており、今回、公募に向けた検討状況について報告するもの。

## 2. これまでの検討状況

- まちづくりの全体像や整備ルールの方角性などをまとめたランドデザインを策定し、その実現に向けて必要な手続き等を行いながら、まちづくりを進めている。

H25.2	<b>跡地利用将来ビジョン 提言</b>	] 検討委員会（地域の代表、学識経験者、経済界等）が策定し、市・九州大学へ提言
H27.3	<b>跡地利用計画 策定</b>	
H30.7	<b>ランドデザイン 策定</b> まちづくりの全体像や整備ルールの方角性など FUKUOKA Smart EAST を位置づけ	] 跡地利用協議会（地域の代表、学識経験者、経済界等）などの意見を伺いながら、市・九州大学が策定
R2.6	<b>都市計画の決定・変更</b> ○用途地域（変更） ○土地区画整理事業（決定） ○公園（決定・変更）	

### 公募に向けたまちづくりの要件検討開始

<b>R2.10月</b> 福祉都市委員会	<b>議会報告</b>	○都市機能 ○都市空間 ○Fukuoka Smart East など
R2.10～	民間サウンディングの実施	
R2.10	JR新駅設置発表<JR九州>	
<b>R2.12月</b> 福祉都市委員会	<b>条例制定</b>	貝塚駅周辺土地区画整理事業施行条例 (12/21制定、3/29施行)
R3.3	貝塚駅周辺土地区画整理事業事業認可 (3/29公告)	
R3.3～	最先端技術の実証実験	
R3.9	都市再生緊急整備地域への指定<内閣府>	
R3.10	国史跡「元寇防塁」への追加指定 (北エリア)	
<b>R3.10月</b>	九州大学移転・跡地対策協議会	
<b>R4.3月</b> 福祉都市委員会	<b>議会報告</b>	○公募に向けた要件整理の検討状況 ○基盤整備の状況 など
<b>R4.9月</b> 福祉都市委員会	<b>議会報告</b>	○公募に向けた検討状況 など

<b>R4年度末 (予定)</b>	<b>事業者公募開始</b>	] 上記内容等を踏まえ、九大・URにより事業者公募の実施
-----------------------	----------------	------------------------------

### 3. まちづくりの全体像

- グランドデザインは、「まちづくりの基本的な考え方」や、Fukuoka Smart East、都市空間、都市機能など「まちづくりの方向性」を示しており、市や九州大学、UR都市機構、今後参画する事業者が相互に協力してまちづくりを推進するための共通するルールとしている。

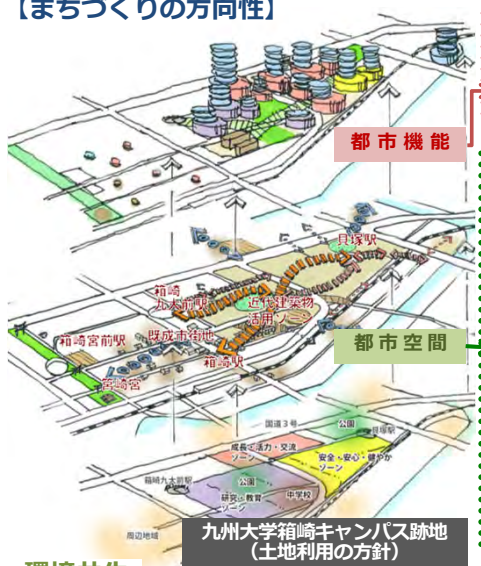
#### グランドデザイン

##### 【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。



##### 【まちづくりの方向性】



##### 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した**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・発展していくとともに、良好なコミュニティを形成する**マネジメントの仕組みづくり**を目指す。

FUKUOKA Smart EAST

#### 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関して取り組み、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。

## 4. 公募に向けた検討状況

### 【1】公募の目的

- 九州大学・UR都市機構が所有している「九州大学箱崎キャンパス跡地」の売却に伴い、グランドデザインの実現に向けた良好なまちづくりに取り組むことができる民間事業者を選定するもの。

### 【2】事業企画提案区域

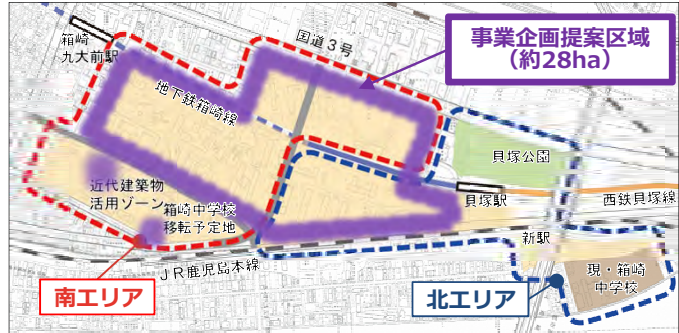
- 面積：約28ha（九大・UR所有地）

### 【3】公募主体

- 九州大学・UR都市機構

### 【4】事業者選定方法

- 総合評価方式  
（計画と価格を総合的に評価し事業者を選定）



※事業企画提案区域は、今後変更の可能性があります。

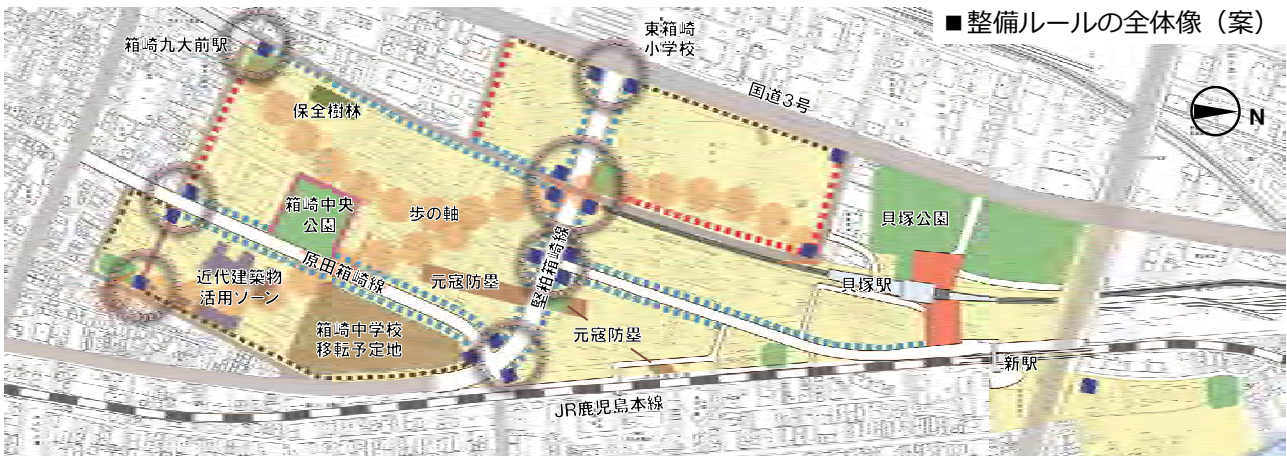
### 【5】まちづくりに求める要件

- 地域と共に創り上げたグランドデザインを基本とし、新型コロナウイルス感染症を契機としたまちづくりの方向性やSDGsに向けた取組みなど、新たな社会課題に対する国の動きも踏まえ、まちづくりに求める要件とする。

#### ① 都市空間

##### 【まちづくりに求める要件】

- 新型コロナウイルス感染症を契機としたオープンスペースの重要性を鑑み、ゆとりある空間整備や緑空間の確保及び、周辺環境に配慮した統一感のある景観誘導などを要件とする。
- なお、事業者の提案を踏まえ、公共的空間や建築物など街並みを形成する要素のデザインの考え方や整備ルールを「デザインガイドライン」として定め、良好な街並み景観を誘導する。



※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

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 特徴を持ったまちの空間</li> <li>■ 街角広場（100m<sup>2</sup>以上）</li> <li>■ 駅前広場</li> <li>■ 公園</li> <li>■ 歩行者用通路</li> <li>■ まちづくりの検討範囲</li> </ul>	<p>セットバック空間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 幅員 2 m 以上</li> <li>■ 幅員 2 m 以上 ※ただし、戸建住宅を計画する場合は幅員 1 m 以上。（垣・さくは設置可）</li> <li>■ 幅員 1 m 以上（垣・さくは設置可）</li> </ul> <p>上記凡例以外は、まちづくりの具体化とあわせて今後検討</p>
<p>緑化率の設定：20%以上</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 歩行者の骨格動線「歩の軸」幅員 6 m 以上 ※箱崎九大前駅及び近代建築物活用ゾーン（正門）と具塚駅方面を結ぶルート</li> </ul>

#### 【主な提案項目】

- ・ 歩行者ネットワークの形成
- ・ 街角広場の整備
- ・ 緑空間の確保
- ・ 防災に対応した空間づくり
- ・ 街並み景観、歴史の継承

## ② 都市機能

【まちづくりに求める要件】

- 都市の成長に寄与する「イノベーションを生み出す新たな拠点の創出に向けた都市機能」と「高質で快適なライフスタイルを支える都市機能」の誘導を目指し、多様な都市機能の立地、及びそれらの組合せ（相互連携）による魅力の向上と生活の質の向上に寄与することを要件とする。

### 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業務・研究機能

【イメージ】  
・社会課題を解決するサービス・機能を提供する等、イノベーションを生み出す人材・企業が集積する業務機能 など

#### 新たな来街者を呼び込む交流・にぎわい機能

【イメージ】  
・市民をはじめ広域からの来街者など、新たな活力創出のため多様な人々が集う機能 など

相互連携  
X

### 高質で快適なライフスタイルを支える都市機能

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**

【イメージ】  
・生活利便性の向上や健やかな暮らし等、生活の質を高める機能など

#### 【主な提案項目】

- ・土地利用計画（6つの都市機能の配置計画等）  
※ 周辺の住環境等に配慮し、住戸数を制限しつつ、多様な都市機能の誘導を図る。
- ・イノベーションを生み出す業務・研究機能
- ・新たな来街者を呼び込む交流・にぎわい機能

## ③ Fukuoka Smart East

【まちづくりに求める要件】

- 少子高齢化など様々な社会課題を最先端技術で解決するFukuoka Smart Eastの実現に向けては、他都市のスマートシティにおいてサービス導入が進んでいる5分野に加え、多様なサービス分野からも広く提案することを要件とする。

### カテゴリ別サービスの構成

提案必須の5分野

カテゴリ	安全・安心で健やかに暮らせるまち	災害に強く環境にやさしい都市基盤	成長を牽引し活気あるまち	
サービス分野	<b>安全</b> (セキュリティ) 🔒	<b>エネルギー・環境</b> (サステイナブル) 🏠	<b>移動</b> (モビリティ) 🚗	<b>観光</b> (アクティビティ) 🚶
	<b>健康</b> (ウェルネス) 🏃	<b>防災</b> (レジリエンス) 🏢	<b>買物・物流</b> (ショッピング・ロジスティクス) 🛒	<b>創業・技術支援</b> (アクセラレーション) 👤
	<b>教育</b> (エデュケーション) 👨	<b>共有</b> (シェアリング) 🚗		
	<b>生活スタイル</b> (リビング) 🏠			

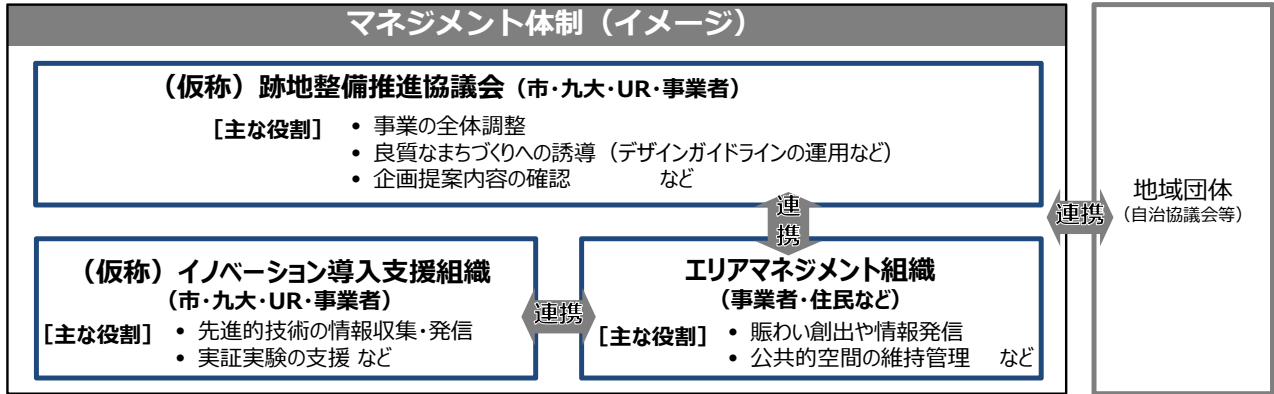
#### 【主な提案項目】

- ・安全 ・健康 ・エネルギー/環境 ・防災 ・移動
- ・先進的な取組み（将来的な導入を検討するサービス）

#### ④ まちづくりマネジメント

【まちづくりに求める要件】

- 周辺地域と跡地等が一体的、かつ、イノベーション創出により持続的に発展していくため、マネジメント活動の実施を要件とする。



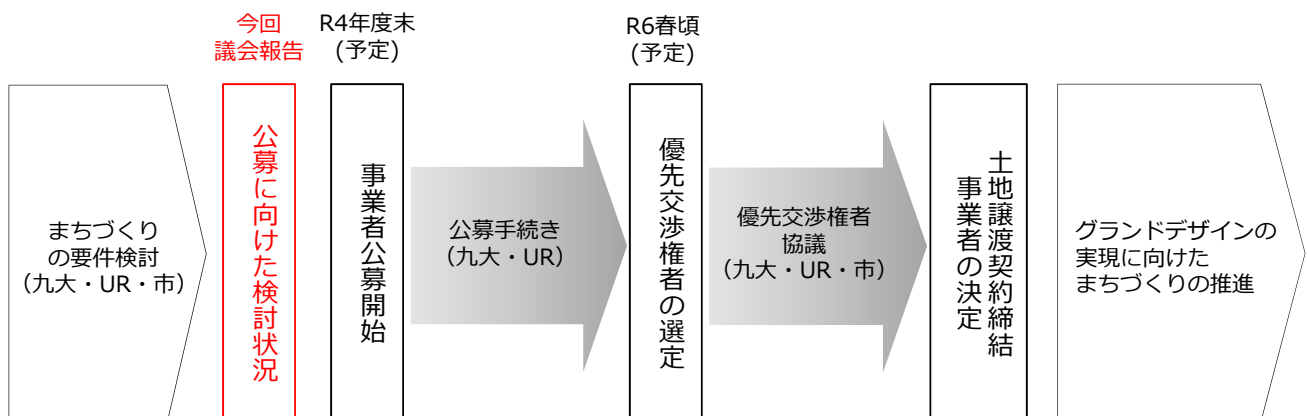
【主な提案項目】 ・イノベーション導入支援組織の取組み ・エリアマネジメント組織の取組み

#### 【6】 将来の社会情勢により変化していく様々なニーズへの対応等について

- 九州大学箱崎キャンパス跡地のまちづくりは、広大な敷地における長期的なものとなることから、将来の社会情勢の変化や様々なニーズへの対応、ランドデザインを踏まえたより発展的なまちづくりへの対応が可能となるような柔軟性を考慮しておくことが必要。
- このため、公募で提案を求める範囲の一部の土地利用について、優先交渉権者選定後に公募主体（九州大学等）や福岡市と、具体的な土地の利用や活用内容を協議できる「将来活用ゾーン」の提案を可能とする。

#### 【7】 公募スケジュール（予定）

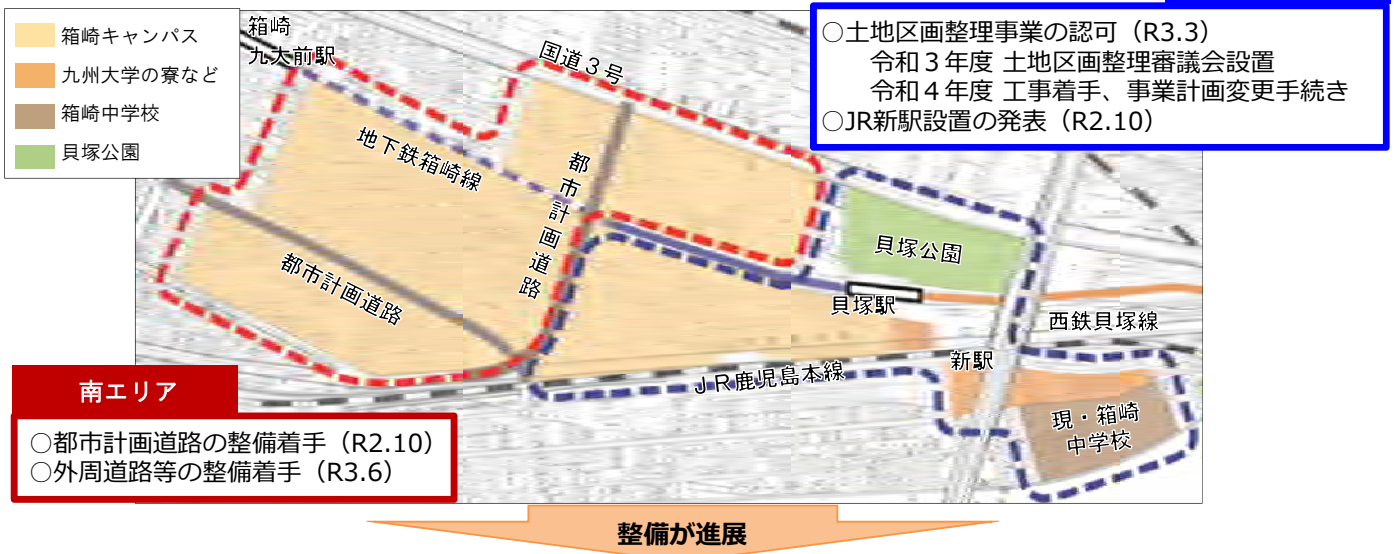
- 土地所有者である九州大学・UR都市機構は、令和4年度末に公募の開始を目指しており、優先交渉権者選定の後、事業内容等の協議を行い事業者を決定する。
- 福岡市は、公募に向け、ランドデザインに基づくまちづくりに必要な要件の検討を行っており、優先交渉権者の選定後に事業内容等の協議をはじめとして、ランドデザインの実現に向けた良好なまちづくりに取り組んでいく。



## 5. まちづくりに向けた取組み

- 九州大学箱崎キャンパス跡地等のまちづくりにおいて、これまで南エリアではUR都市機構による開発行為や直接施行制度※を活用した都市計画道路の整備、北エリアでは福岡市による土地区画整理事業を進めてきた。 ※面的整備と併せて、都市計画道路等の公共施設をUR都市機構が整備する制度
- 今後は、公募により決定される事業者による施設建設や多様なサービスの実装を進めていく。
- 福岡市としても、ランドデザインの実現に向けた良好なまちづくりに取組むとともに、「Fukuoka Smart East」については、まず、九州大学箱崎キャンパス跡地等のまちづくりにおいて取組み、それを全市に広げていく。

### 【1】これまでの基盤整備の取組み



### 【2】まちづくりの進捗にあわせた市の取組み

#### ① 先進的な公共施設・設備の整備

- ・自動運転車いす等のパーソナルモビリティにも対応する誰もが安心して移動できる道路空間の形成
- ・箱崎中学校の移転整備・省エネ性能の向上、教育研究機能の整備
- ・センサーやカメラ等の機器が追加可能な道路照明灯の設置
- ・水素ステーション及び水素導管の整備
- ・元寇防塁史跡地と周辺の一体的な活用

#### ② 先進的な民間事業の促進

- ・介護事業所へのロボット等導入支援、認知症の人にもやさしいデザイン導入支援、ICT等の活用による外出が困難な人の就労等支援
- ・子どもと外出しやすい環境づくり、地域で助け合い子育てできる環境づくり
- ・自動運転技術を活用したサービス※
- ・シェアリングモビリティのポート確保支援、地下鉄駅におけるスマート機能の導入支援
- ・データ連携基盤の整備
- ・立地交付金による企業進出支援、スタートアップ関連事業との連携による支援
- ・下水熱利用の技術的支援、臨海工場（ごみ処理施設）の電力活用支援
- ・公園のオープンスペースを活用した賑わい創出支援

#### ③ 良好なまちづくりの促進

- ・都市再生整備計画事業（旧まちづくり交付金）の活用
- ・都市再生緊急整備地域指定に伴う制度活用
- ・緩和型地区計画制度（開発整備促進区等）の活用

等

#### ※自動運転技術を活用したサービス

これまで箱崎で行ってきた実証実験などを踏まえ、九州大学箱崎キャンパス跡地と周辺市街地を繋ぐ移動サービス（乗合交通など）の社会実装に向け、九州大学などと調査・研究を行っていく。

これまで箱崎で実証実験を行った自動運転バス

