

令和4年3月議会 福祉都市委員会報告資料

- 1 「福岡市マンション管理適正化推進計画」の策定について … 1 頁
- 2 こども病院跡地活用の検討状況について … 4 頁
- 3 九州大学箱崎キャンパス跡地のまちづくりについて … 8 頁
- 4 令和4年度福岡市土地開発基金事業計画について … 16 頁

令和4年3月15日
住 宅 都 市 局

「福岡市マンション管理適正化推進計画」の策定について

1. 報告の趣旨

「福岡市マンション管理適正化推進計画」について、令和4年1月に実施したパブリック・コメントを踏まえて策定するため報告するもの。

2. 「福岡市マンション管理適正化推進計画（案）」に対する市民意見募集について

(1) 意見募集期間

令和4年1月14日（金） ～ 令和4年2月14日（月）

(2) 閲覧・配布場所

福岡市住宅都市局住宅計画課（福岡市役所3階）、情報公開室（福岡市役所2階）、情報プラザ（福岡市役所1階）、各区役所情報コーナー、入部出張所、西部出張所
福岡市ホームページ

(3) 提出方法

窓口提出、郵送、ファックス、電子メール、市ホームページ

(4) 周知方法

市政だより、福岡市ホームページ等

3. 市民意見募集結果

(1) 意見の提出状況

意見提出数：11通（内訳 メール：4通、市ホームページ：7通）

意見件数：24件

(2) 意見の概要及び対応 別表のとおり

4. 福岡市マンション管理適正化推進計画（案）

参考資料のとおり

5. 計画策定までの経緯

令和3年9月 福祉都市委員会報告（計画の策定検討について）

令和3年12月 福祉都市委員会報告（計画案に対するパブリック・コメントの実施について）

令和4年1月 パブリック・コメント実施

令和4年3月 福祉都市委員会報告（意見募集結果と計画策定について）

計画策定（予定）

意見の概要及び対応

頁数	意見の概要	対応	意見に対する考え方
1. 計画の目的と位置付け			
1	マンションの老朽化が進むと、所有者だけでなく近隣の人々にも危険が及ぶことになる。市が先手を打って対策をし、安全に暮らせる環境づくりに取り組んでほしい。	対する意見に回答	本計画に基づき、適正な管理がなされるよう、管理不全マンションに対して、助言、指導及び勧告（以下、「助言等」）等の施策について積極的に取り組んでいく。
2	次期計画期間が令和8年度～令和11年度までの4年間とするならば、マンション管理組合実態調査は令和7年度実施予定となるのでは。	原案通り	次期計画は、令和8年のマンション管理組合実態調査結果を基に、令和7年度の目標達成状況を踏まえて策定予定。 なお、次期計画期間は、上位計画である「市住生活基本計画」の改訂を踏まえ検討する。
2	計画実施体制を明瞭にするために、「1-4. 計画実施体制」の記述をしてほしい。建築基準法に基づく許可・認定等の建築指導課等は「建物の維持修繕」の観点で、マンション施策の住宅計画課は「管理組合の運営」の観点で、専門性を活かした計画実施の体制を市民へ周知して欲しい。	原案通り	本計画の実施にあたっては、関係法や施策を所管する部署が連携して、一体的に取り組んでいく。
2. マンションの管理を取り巻く現状と課題			
11	管理組合が管理会社を適正に評価し、対等な立場で取り組めるような仕組みづくりの検討をお願いしたい。	原案通り	マンション管理士への特別相談や基礎セミナー等により、管理組合への支援や情報提供・啓発に取り組んでいく。
4. マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項			
23	管理計画の認定を受けることでマンションにとってメリットがあるのか。	原案通り	管理意識の向上による適正な管理や、市場における資産価値の向上が期待される。 その他、(独)住宅金融支援機構において、「フラット35」や「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引下げ措置を検討中。
24	列挙順位について、「分譲会社」、「仲介業者・仲介企業」、「不動産会社・不動産投資家」の順としたらどうか。また、マンションに関する保険会社も含めてはどうか。	原案通り	本計画は、国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」（以下、「基本方針」）に基づいており、構成を統一する。
5. マンションの建替えその他の措置に向けた合意形成の促進に関する事項			
25	市が安全性を懸念するのであれば、マンションからの要請を待つだけでなく、具体的に指摘してまわるくらいの取組みが必要である。	原案通り	マンション管理組合実態調査や追加調査を踏まえ、管理不全マンションに対して、専門家の派遣等の継続的支援や助言等の施策について積極的に取り組んでいく。
25	長期修繕計画が手ごろな価格で作成できれば、建替えと大規模修繕の比較検討ができて総会で提案しやすい。 建替えと大規模修繕の検討をする場合の負担を市で支援してもらいたい。	原案通り	長期修繕計画作成の相談等については、マンション管理士への特別相談等を通して支援していく。 また、修繕・建替え等は管理組合での取組みが重要であるため、管理組合活動の支援制度を検討する。

意見の概要及び対応

頁数	意見の概要	対応	意見に対する考え方
6. マンションの管理の適正化に関する目標			
27	管理組合ポストの設置にも場所と費用がかかるため、補助制度設立の検討をお願いしたい。	通り 原案	管理組合ポストは、組合と連絡等を取るうえで必要なものであり、管理組合にて設置されるべきものとする。
7. マンションの管理の状況を把握するために講じる措置に関する事項			
28	「特定建築物の定期報告制度を活用したマンション管理状況の把握」は有効であり、この中の項目に、「管理規約があるか」等の事項を入れ、マンション管理のあるべき姿に気づく機会を定期的な作成が重要である。	原案 通り	特定建築物の定期報告事項は、建築基準法に基づく告示で定められており、市独自で変更することは困難。 管理組合へのマンション管理状況を見直す機会づくりについては、マンション管理組合実態調査の結果公表や基礎セミナー等による情報提供・啓発により取り組んでいく。
8. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項			
32	特に重点的な対象について、空白の箇所は各管理組合がどの様に取り組めば良いのか。	対 する 意見 に 回 答	施策一覧は、管理状況に応じて特に重点的に取り組むべき施策を示している。 空欄の箇所についても、個々の状況や事情にあわせて取り組むべきもの。
36	専門家派遣としては、マンション管理士だけに特化せず、マンション建替えアドバイザー、一級建築士、宅地建物取引士、またはそのうち複数の有資格者にも広げべきである。	原案 通り	管理組合への専門家派遣については、組合運営に関する相談に対応できる知識を有するマンション管理士としているが、相談内容に応じて、一級建築士や宅地建物取引士等の特別相談へ繋ぐなど、連携して対応していく。
42	総合設計制度による要除却認定マンションでの容積率については、中心エリアではない住宅地であっても、割増率の高い計算式としていただきたい。	原案 通り	「マンション建替型総合設計制度」への意見として、今後の参考とさせていただきます。
43	管理不全マンションにおいては、管理組合が最初に走り出すための支援を市が行うことは極めて重要であり、支援があつてこそ、修繕・建替えが実現できる。	原案 通り	修繕・建替え等は管理組合での取組みが重要であるため、管理組合活動の支援制度を検討する。
46	維持修繕について、『福岡市マンション管理支援機構の活動推進【再掲】』の欄から、修繕に関わる活動内容を読み取ることができない。	原案 通り	維持修繕については、管理組合においても専門的な知識を有する必要があることから、福岡市マンション管理支援機構の活動などを通して、管理組合活動を支援していく。
9. 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（福岡市マンション管理適正化指針）に関する事項			
34 56	助言、指導及び勧告は誰に対して連絡があるのか。また罰則があるのか。	対 する 意見 に 回 答	マンション管理適正化法において、助言等の実施対象は「管理者等」と定められ、管理組合の代表者（理事長等）とされている。なお、罰則はない。
52	（8）その他配慮すべき事項の初めの4行は、指針9-2の（1）管理組合の運営へ移動したらどうか。	通り 原案	福岡市マンション管理適正化指針は、国の基本方針に基づいており、構成を統一する。
55	9-3. 区分所有者等が留意すべき事項について、“マンションを購入しようとする者”への記述ならば、「分譲会社」や「仲介業者」等も情報を提供する役割を果たすべきである。	原案 通り	分譲会社や仲介業社の役割については、4章（3）に記載しており、9章は、管理組合によるマンション管理適正化に関する指針を定めたもの。

こども病院跡地活用の検討状況について

中央区唐人町のこども病院跡地については、立地環境等を踏まえ、地域や福岡市にとって魅力ある跡地活用となるよう、保健福祉局や福岡市立病院機構と連携し取り組んでおり、今回、公募の考え方を示すこども病院跡地活用方針（案）を取りまとめたもの

1. こども病院跡地活用方針（案）

（1）跡地の概要

住 所	福岡市中央区唐人町2丁目
面 積	約16,920㎡
用途地域	第一種・第二種住居地域
	容積率200%
	建ぺい率60%



（2）立地環境及び新たな社会課題等への対応等

①立地環境

- 都心部近郊における約1.7haのまとまった敷地
- 地下鉄唐人町駅まで徒歩約5分（天神まで約5分）、バス路線も充実し、都市高速ランプ（西公園）まで車で約2分と交通利便性が高い
- 幹線道路（よかトピア通り）に隣接し、周辺には様々な生活利便施設が立地するとともに、低中層の住宅が多く立地
- 跡地が位置する当仁校区の人口は増加傾向であり、当仁小学校は、令和3年5月現在、児童数558人、学級数22学級（保有教室26）で、児童数増加が見込まれている



地下鉄空港線



西鉄バス

※跡地周辺の施設例



大濠公園



ふくふくプラザ



私立学校



特色ある幼稚園



< 出典 > 福岡市HP、福岡県HP、全国大型小売店総覧、日本フィットネス産業協会HP、各施設HP

②新たな社会課題等への対応

- 感染症時代に対応した安全安心なまちづくりや、新型コロナウイルス拡大を契機に生じた様々な変化への柔軟な対応が重要となっている
- 自然災害が頻発・激甚化している状況にあり、地域防災力強化が重要となっている
- 気象災害など気候変動が及ぼす安全安心への懸念から、世界がカーボンニュートラル実現を目指しており、市は、国の2050年までの実現に先駆けて、2040年度の温室効果ガス排出量実質ゼロに向けたチャレンジを進めている

〔実現に向けた具体的な対策の例*：住宅や建築物の省エネルギー化、再生可能エネルギーの最大限導入、次世代自動車の普及、森林吸収源対策・都市緑化等の推進 など〕

*地球温暖化対策計画（R3.10閣議決定）より

（参考）民間アイデアの概要

令和3年3月から民間サウンディングを実施して、立地環境等を踏まえた民間アイデアを確認し、跡地活用方針の参考としたもの

【主な提案内容】※参加事業者数：15社

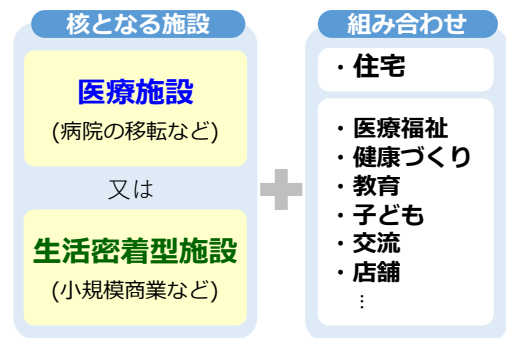
①活用手法

- ・全社、跡地全体を購入して一体的に活用する提案（うち1件は定借も希望）

②土地利用（導入機能等）

- ・都心部近郊のまとまった敷地を活かした、医療施設又は生活密着型施設を核とする複合施設の提案が多い
- ・複合用途としては、住宅が多く、医療福祉（病院、クリニック等）、健康づくり（フィットネス等）、教育（学校、専門学校等）、子ども（託児、病児保育等）、交流（広場、交流ラウンジ等）、店舗などの提案があった

<土地利用イメージ>



③魅力向上に向けた取組み

- ・脱炭素社会実現に資する、建物の省エネルギー化（住宅のZEH-M適合など）、太陽光発電設備や電気自動車用充電スタンドの設置などが検討できるとの意見が多い
- ・安全安心のまちづくりとして、感染症対策に資する非接触技術等の採用、敷地内（施設や広場等）で災害時の一時的な避難受入れなどが検討できるとの意見が多い
- ・良好な住環境の形成に向け、敷地外周道路沿いのゆとりある空間づくり、豊かで潤いある緑の創出などが検討できるとの意見が多い
- ・周辺住宅地への配慮については、圧迫感軽減の視点は重要であり、市の条件に合わせて計画を検討できるとの意見が多い

(3) 跡地活用方針

①跡地活用の方向性

- ◆こども病院整備の財源の確保と合わせ、魅力ある跡地活用が期待できることから、跡地全体を民間事業者に売却し、民間活力を引き出して跡地活用を行う
- ◆跡地の特徴である都心部近郊における約1.7haの敷地規模を活かし、地域の魅力や市民の暮らしの質の向上を図るとともに、新たな社会課題等への対応も踏まえたモデル的なまちづくりを行う
- ◆跡地活用方針の内容を事業者公募に反映し、実現を図っていく

②跡地に導入する機能等

跡地に導入する機能等

- ★：導入が必須の機能等
- ◎：導入が望ましい機能等

①地域の魅力や市民の暮らしの質を高める機能を導入する

- ★医療福祉、健康づくり、教育、子ども、交流
- ※いずれか1つ以上を導入

②2050年を見据えた脱炭素社会実現に資する機能等を導入する

- ★ZEH*基準の水準の省エネ性能（住宅を導入する場合）
- ★太陽光発電設備
- ★蓄電池及び太陽光発電設備と組み合わせた防災対策
- ★電気自動車充電設備（一般開放用+住宅を導入する場合は住宅用駐車場）
- ★豊かな緑
- ◎脱炭素社会実現に資する更なる機能や取組み

③安全安心に繋がる機能等を導入する

- ◎感染症対応シティに資する機能や取組み
- ◎地域防災力強化に資する機能や取組み

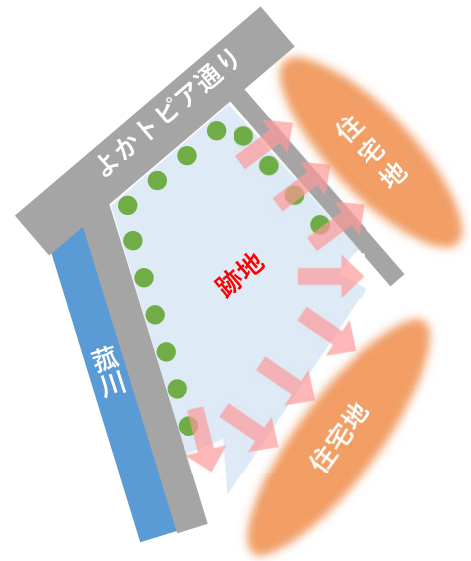
* ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス：20%以上の省エネルギーを図った上で、再生可能エネルギー等の導入により、エネルギー消費量を更に削減した住宅

※住宅については、住宅戸数の制限を設ける（ただし、サービス付き高齢者向け住宅など、法令に規定する登録や指定を受けた福祉施設は住宅戸数の制限を受けない）

③跡地の空間づくり及び周辺への配慮

◆跡地周辺の状況等を踏まえ、良好な市街地環境の形成を図るため、以下のような空間づくりや周辺への配慮を誘導する

- 敷地外周道路沿いにおけるゆとりある歩行者空間の確保
- 圧迫感の軽減など、周辺の住宅地の住環境に配慮した施設計画（セットバックなど）
- 豊かで質の高い緑空間の確保や、周辺に配慮した景観計画



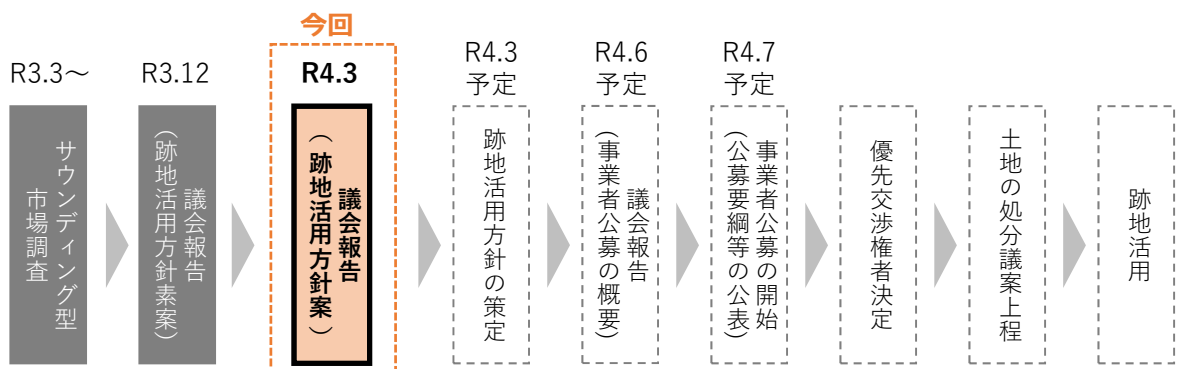
●●● 歩行者空間 → 周辺住宅地への配慮
<跡地の空間づくり等のイメージ>

④魅力ある跡地活用の継続

◆跡地内の導入機能や空間については、選定された事業者との契約や地区計画などにより、継続的な確保を図る

2. 今後の進め方

- 今後、跡地活用方針を策定の上、令和4年7月開始予定の事業者公募に向け、学識経験者や行政関係者等で構成する評価委員会を設置し、専門的・学術的見地から意見を聞きながら、公募要綱や選定基準等を検討する
- 事業者の選定にあたっては、提案を内容・価格面から総合的に評価し事業者を選定する公募型プロポーザル方式を基本に検討を進める



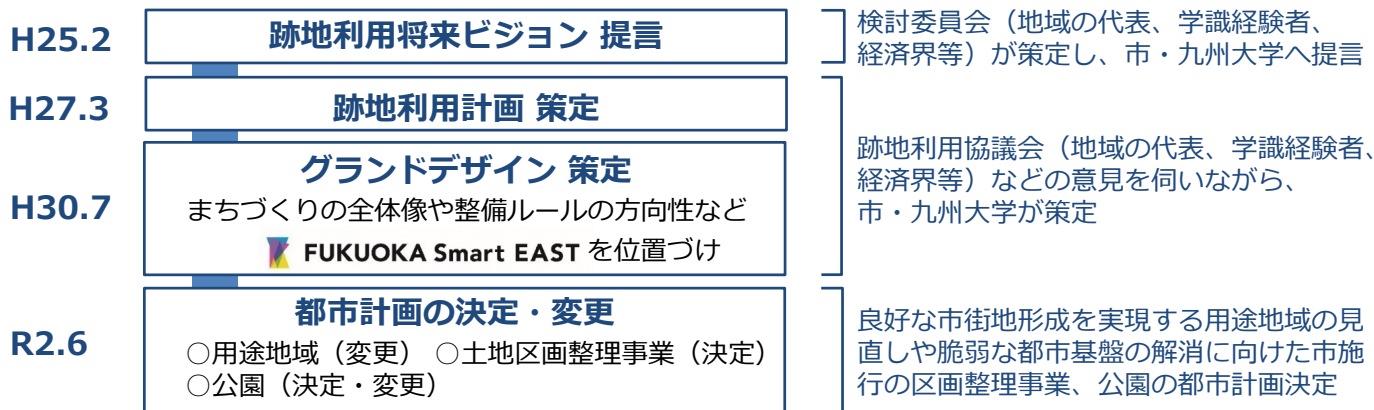
九州大学箱崎キャンパス跡地のまちづくりについて

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、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。
- グランドデザイン（平成30年7月策定）の実現に向けた良好なまちづくりを行うため、市民及び企業のさらなる理解促進を目的とした様々な取組みを実施しており、今回、事業者公募に向けた要件整理や基盤整備の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グ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。



公募に向けたまちづくりの要件検討開始

R2.10月議会 福祉都市委員会 **議会報告** ○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>

R2.12月議会 福祉都市委員会 **条例制定** 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>
・都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域
(金融・税制等の支援、区画整理事業等の補助率の優遇などが受けられる)

R3.10 国史跡「元寇防塁」への追加指定 (北エリア)

R3.10月 九州大学移転・跡地対策協議会

R4.3月議会 (今回報告) **議会報告** ○公募に向けた要件整理の検討状況
○基盤整備の状況 など

事業者の公募等

上記要件等を踏まえた公募等の実施

3. まちづくりの全体像

- 跡地利用将来ビジョン等をもとに、Fukuoka Smart Eastの考え方を取り入れ、「まちづくりの基本的な考え方」や都市空間、都市機能など「まちづくりの方向性」を示している。
- ランドデザインは、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。

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。

ランドデザイン

【まちづくりの基本的な考え方】

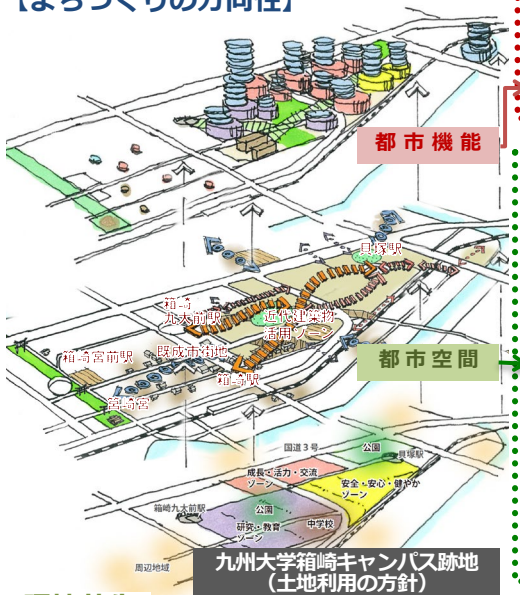
- 九州大学が百年存在した地としてのブランドと、広大な敷地や交通といった強みを活かし、働く人や学ぶ人、住む人、訪れる人などこれまで以上に幅広い人々が集まり、イノベーションを生み出す**新たな拠点を創出**する。
- 千年以上に渡る箱崎の歴史や文化も踏まえながら、新たな拠点の創出に向け、**イノベーションを生み出すチャレンジ**できるまちと、幅広い人々を惹きつける**高質で快適なライフスタイルや都市空間**づくりに取り組み、未来に誇れるまちを創造していく。

高質で快適な
ライフスタイルや都市空間

好循環

イノベーションを生み出す
(チャレンジできるまち)

【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

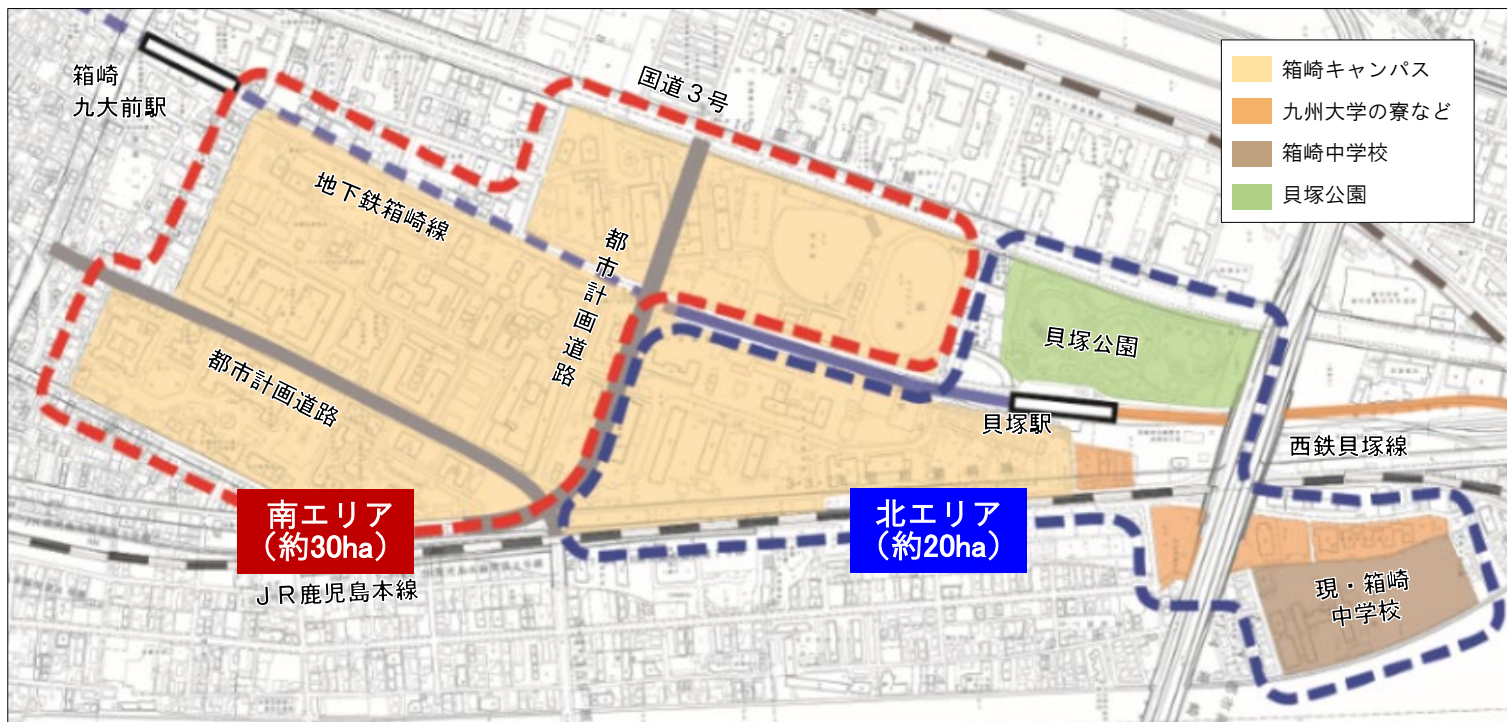
- 百年後の未来に誇れるまちづくりに向け、持続・発展していくとともに、良好なコミュニティを形成する**マネジメントの仕組みづくり**を目指す。

FUKUOKA Smart EAST

4. 基盤整備について

○九州大学箱崎キャンパス跡地等のまちづくりエリアの都市基盤整備について、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を行っており、北エリアでは、福岡市による土地区画整理事業を実施している。

※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



【1】南エリアの進捗状況

- 都市計画道路の整備着手 (R2.10)
令和6年度未完了予定
- 外周道路等の整備着手 (R3.6)
令和4年度未完了予定

【2】北エリアの進捗状況

- 造成などの整備に向けた測量・設計
- 土地区画整理法第56条に基づく土地区画整理審議会の設置・開催
- 都市再生緊急整備地域への指定 (R3.9) や元寇防塁の国史跡への指定 (R3.10) に伴う土地区画整理事業の事業計画変更手続き
- 保留地処分金などを受け入れるための基金設置



都市計画道路整備状況 (令和4年1月現在)



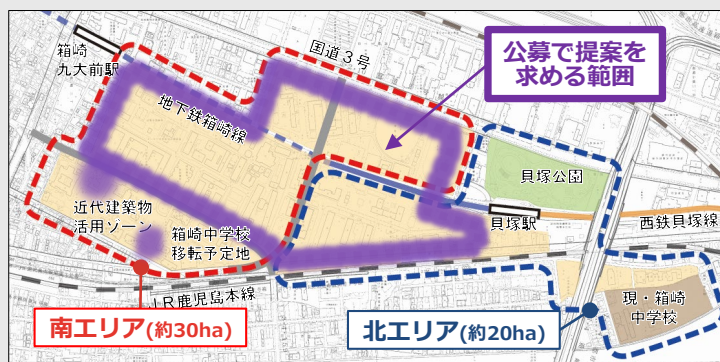
史跡指定された北エリアの石積み遺構

5. 公募に向けた要件整理の検討状況

【1】これまでの検討内容（令和2年10月 福祉都市委員会報告）

1. 公募で提案を求める範囲

○より多様な都市機能やサービスの組み合わせが可能となり、土地の利用価値向上やエリア全体の魅力向上につながるよう、箱崎キャンパス跡地等のまちづくりエリアのうち、九州大学所有（一部UR所有含む）の一体利用が可能なエリアを前提としている。



※公募で提案を求める範囲(道路・公園・史跡等公共施設を除く)は、今後変更の可能性があります。

2. 事業者公募に向けた主な検討項目

① 都市空間

○まち全体の一体感の創出や周辺地域との調和・連携・交流に向けた、ゆとりある空間整備や景観の誘導について検討

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

② 都市機能

○グ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

高質で快適なライフスタイルを支える都市機能

生活支援機能 医療・福祉機能 居住機能 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

業務・研究機能 交流・にぎわい機能 など

③ Fukuoka Smart East

○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

○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

提案を求めるカテゴリ

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

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ためのまちづくりマネジメントの導入に向け、事業者が担う活動内容や地域貢献などについて検討

3. 土地利用転換の進め方

○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、事業者公募の提案に応じて、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）の活用を予定

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

R2.6決定・告示

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

【2】 グランドデザイン策定以後の新しいまちづくりの動き

- 地域と共に創り上げたグランドデザインの実現のため、公募に向けた検討を進めている。
- 昨今の新型コロナウイルス感染症の感染拡大やSDGsに向けた取組みを契機とした変化などに対応するため、国の動きも踏まえつつ、検討を進めていく。

《国の動き》

- 「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」（国土交通省）
- 「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」（〃）
- 「地球温暖化対策計画」（環境省）
- 「SDGsアクションプラン 2022」（内閣官房(SDGs推進本部)) など

《提示されている方向性》

ウォークラブルな空間 緑とオープンスペースの充実	複数の用途が融合した 職住近接への対応	シェアリングモビリティなど 多様な移動手段の確保
最先端技術の活用	カーボンニュートラルの実現	多様性（ダイバーシティ） 包摂性（インクルージョン） ウェルビーイングの実現

など

【3】 民間サウンディングでの事業者の意見

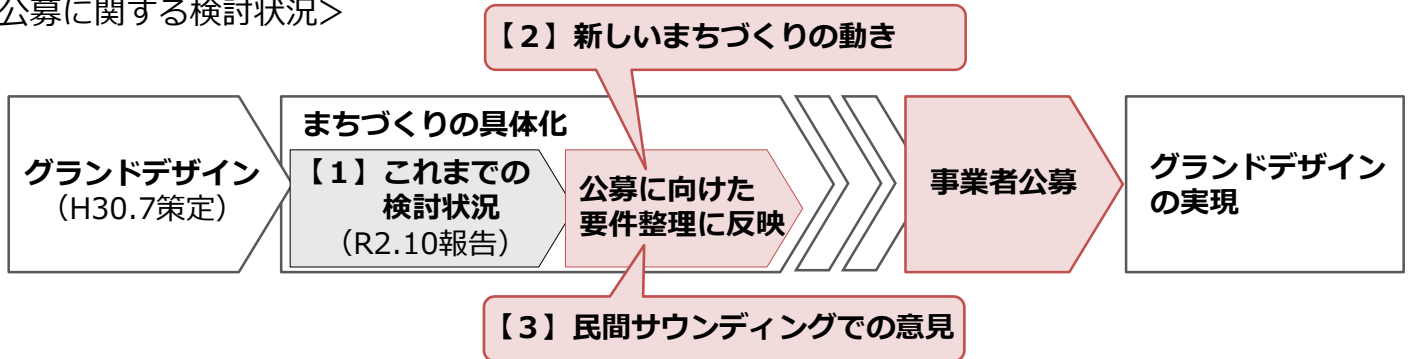
- 地域と共に創り上げたグランドデザインの実現に向け、まちづくりに求める要件の検討のために、九州大学、UR都市機構及び市により民間サウンディングを行っている。（参加者数：76事業者）
- 主な意見等
 - ・ Fukuoka Smart Eastなどグランドデザインに基づくまちづくりの方向性について、概ね共有でき、多くの事業者が高い関心を持っていることが分かった。
 - ・ 実現性をより高めていくためには、市や事業者など関係者が協力してまちづくりを行っていくことが望ましいとの意見もある。

都市空間に関すること
<ul style="list-style-type: none">・ 歩の軸は、まちのシンボルとして住民や来訪者など多くの利用が想定される・ 街角広場等については、賑わい創出に向け柔軟に利活用できることが望ましい
都市機能に関すること
<ul style="list-style-type: none">・ 立地特性を活かしたまちのシンボルとなるような機能が必要・ 「業務・研究機能」は、研究機関やコワーキングスペース、インキュベーション施設などが考えられる・ 「交流・にぎわい機能」は、開発整備促進区(緩和型地区計画)などの都市計画手法を活用することで、広域からの集客施設や商業施設などが考えられる
Fukuoka Smart East に関すること
<ul style="list-style-type: none">・ 住民の方々が直面する課題を最先端技術で解決していく様々なサービスの提案が考えられる・ まちが持続的に発展していくためには、時代に合わせたサービスのアップデートが必要
まちづくりマネジメントに関すること
<ul style="list-style-type: none">・ 公園等でのイベント実施など、エリアマネジメント組織の柔軟な運営が必要・ 持続的なまちづくりの実現には、活動を継続できるように安定的な体制の確保が必要

【4】公募で提案を求める項目

○グランドデザインの実現に向けて検討を進めており、昨今の「【2】新しいまちづくりの動き」や「【3】民間サウンディングでの意見」も踏まえ、事業者公募に向けたまちづくりの要件整理について、九州大学などと連携してさらに検討を進めている。

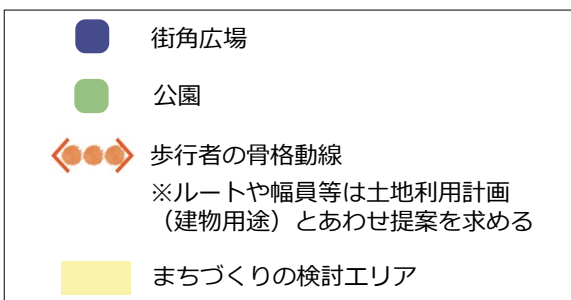
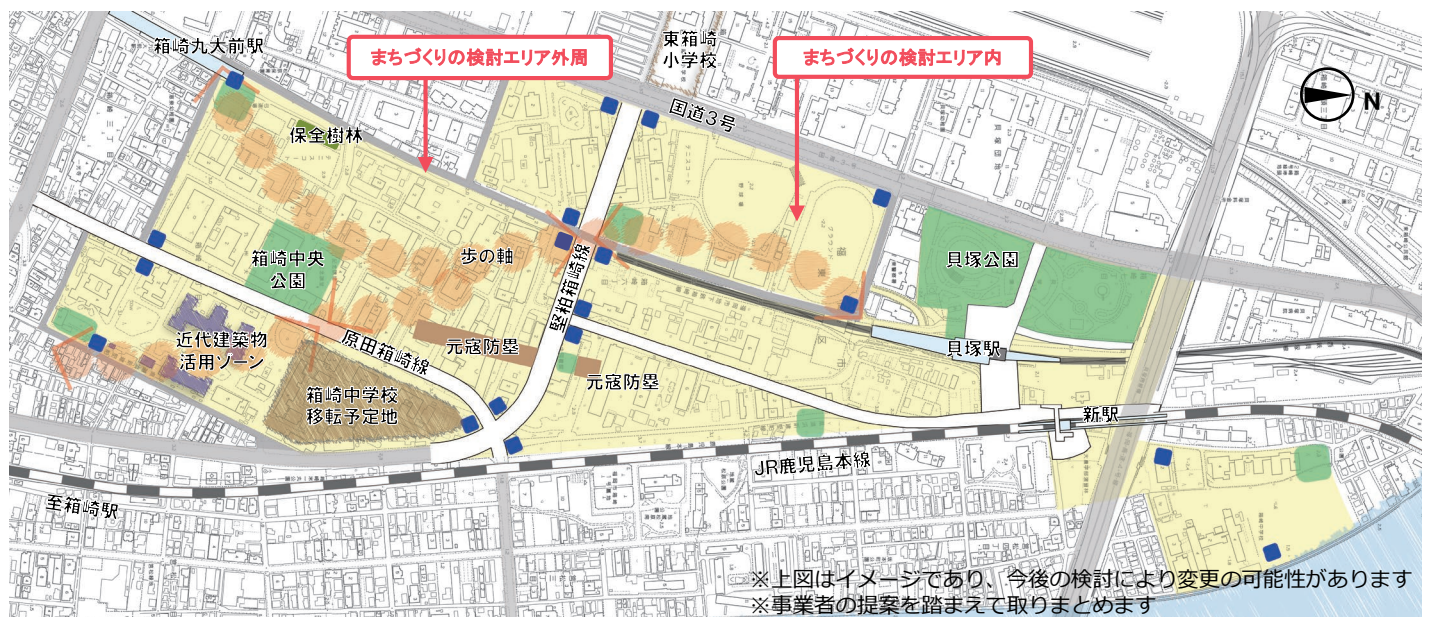
＜公募に関する検討状況＞



① 都市空間

- 新型コロナウイルス感染症を踏まえたオープンスペースの重要性を鑑み、街角広場や公園などのオープンスペースを豊富に確保するなど、周辺環境に配慮したゆとりある空間整備や景観の誘導、柔軟な利活用などを要件として検討を進めている。
- なお、これらのオープンスペースなどの公共的空間や建築物等のデザインに関する整備ルールをデザインガイドラインとして取りまとめ、誘導していく。

■整備ルールの全体像（案）



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

② 都市機能

○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して検討を進めている。

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・企業を含む業務機能 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



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

安全・安心・健やかに暮らせる豊かな

居住機能

【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

誰もが快適で健やかに暮らせる充実した

医療・福祉機能

多様な教育サービスを提供できる

教育機能

③ Fukuoka Smart East

○少子高齢化などの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、新しい生活様式に対応した最先端技術についても、昨今の国や他都市の動き、専門家の意見、実証実験の結果、民間事業者との対話などを踏まえ検討を進めてきた。

(実証実験の実績)



ハンドルのない自動運転小型バス



自律走行型除菌ロボット

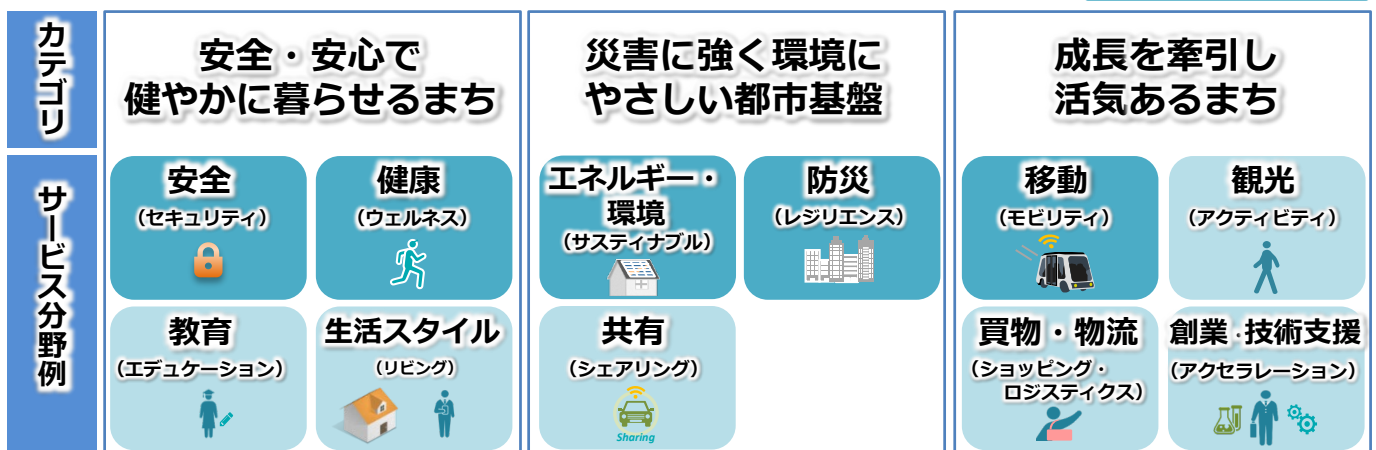


非接触で商品の受取りが可能な生鮮宅配ボックス

○国内外における先進技術の進展や他都市のスマートシティの構築において、サービスの導入が進んでいる分野が出てきている。

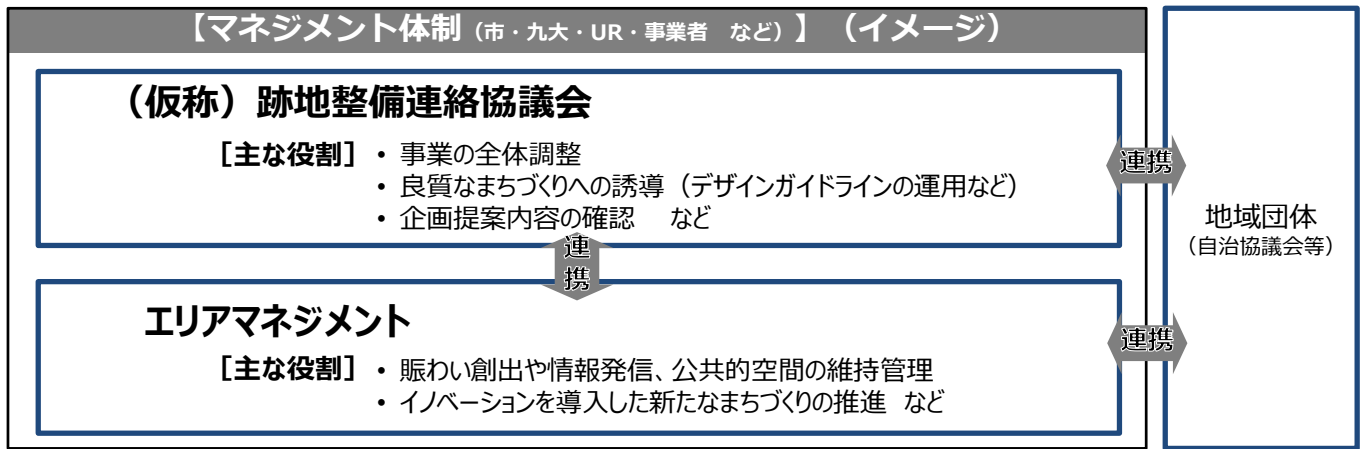
○引き続き、九州大学箱崎キャンパス跡地等にふさわしい先進的なまちの整備や多様な分野のサービスの誘導について検討を進めている。

カテゴリ別サービスの構成



④ まちづくりマネジメント

- 周辺地域と跡地等が一体的に発展するため、まちづくりマネジメントを導入する。事業者が担う活動内容などの要件や、イノベーションの創出によって持続的に発展していくマネジメント体制について検討を進めている。



6. 今後の進め方

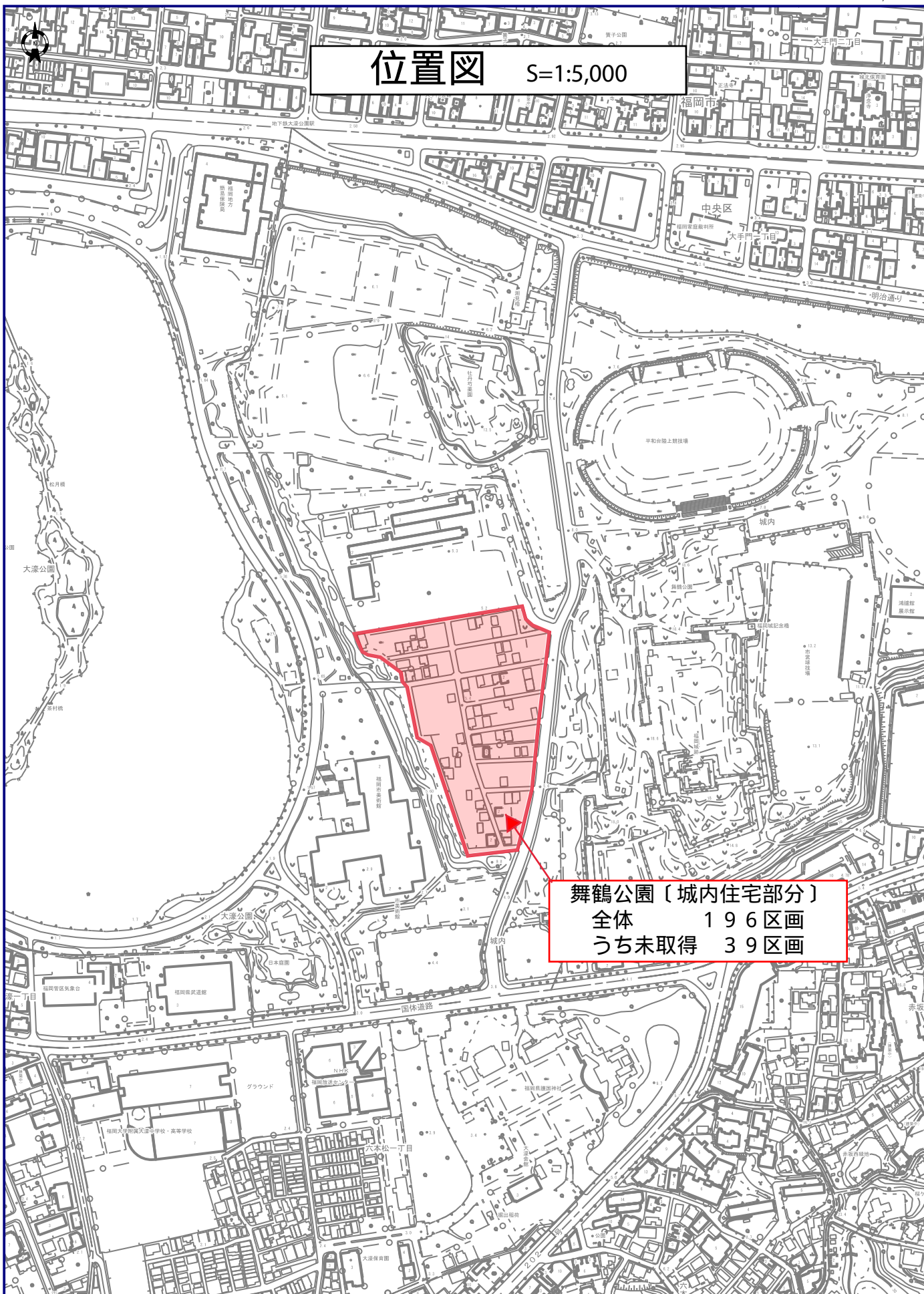
- ・ 事業者公募については、九州大学等と連携し、新型コロナウイルス感染症の影響や経済状況等を踏まえながら、令和4年度早期に開始できるよう準備を進める。
- ・ 道路などの都市基盤については、引き続き都市計画道路の整備や区画整理事業における調査・設計・整備を進める。
- ・ 新型コロナウイルス感染症を契機とした変化なども注視しながらランドデザインを実現するまちづくりを進める。

令和4年度 福岡市土地開発基金事業計画について

■都市公園整備

都市公園の整備を効率的に推進するため、福岡市土地開発基金を活用し、用地の先行取得を行うもの。

予定箇所	事業の概要・目的	令和4年度計画		用地取得 予定価格	備考
		用地取得 面積 (㎡)	区画数 (件)		
舞鶴公園 (中央区城内 地内)	大濠公園とともに 福岡市のセントラル パークを形成する舞 鶴公園のうち、未整 備の城内住宅部分の 整備促進を図るも の。	224	2	国の鑑定評価	補償物件含む
事業計画額		152,274 千円			
基金への返還残高 (令和3年度末見込み)		223,858 千円			



位置図 S=1:5,000