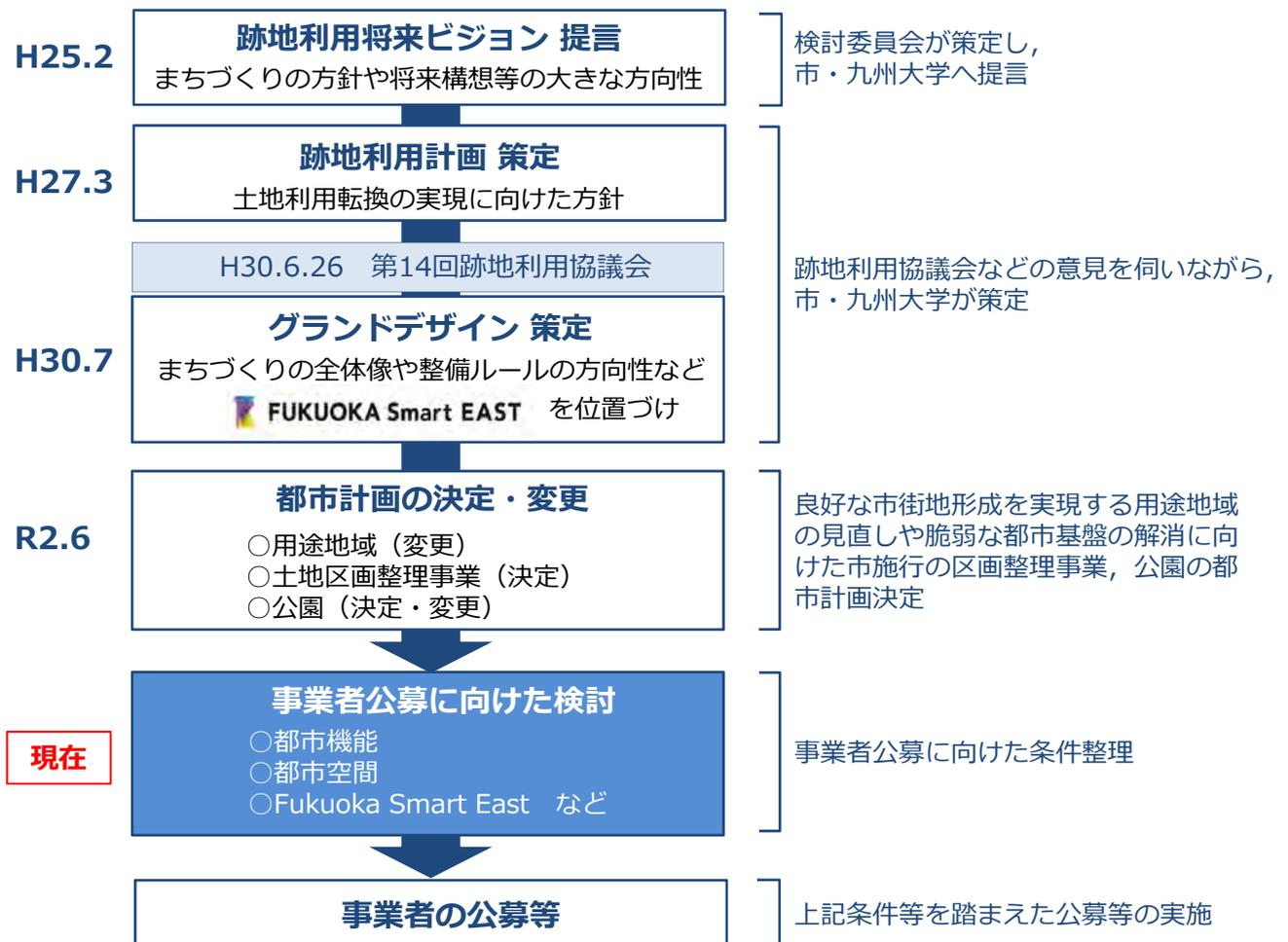


# 1. これまでの検討状況

## 【1】まちづくりの検討状況

まちづくりの全体像や整備ルールの方針などをまとめたランドデザインを策定し、その実現に向けた土地利用や基盤整備などの必要な手続き等を進めながら、公募に向けた準備を行っている。



## 【2】ランドデザインの策定

### ① ランドデザインについて

跡地利用計画（H27.3）等を踏まえ、地域の代表等からなる跡地利用協議会や関係者のご意見を伺いながら、まちづくりの具体化に向けた取組みの指針として、福岡市・九州大学において平成30年7月に策定。

- 良好な市街地形成と新たな都市機能を導入するため、まちづくりに共通する整備ルールや将来の絵姿等を示すもの。
- 跡地等及び周辺地域における調和と一体的なまちづくり、将来に渡って持続的に発展していくための指針となるもの。

## ② まちづくりの全体像

「跡地利用将来ビジョン」や「跡地利用計画」の内容をもとに、「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」を示す。

跡地利用  
将来ビジョン  
・  
跡地利用計画

### FUKUOKA Smart EAST

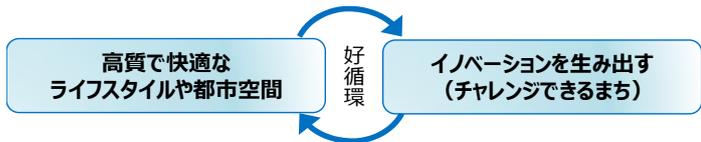
少子高齢化など、まちづくりの様々な課題を解決しながら、持続的に発展していくため、最先端の技術革新の導入などによる、快適で質の高いライフスタイルと都市空間を創出し、未来に誇れるモデル都市「FUKUOKA Smart EAST」を創造していく。

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。

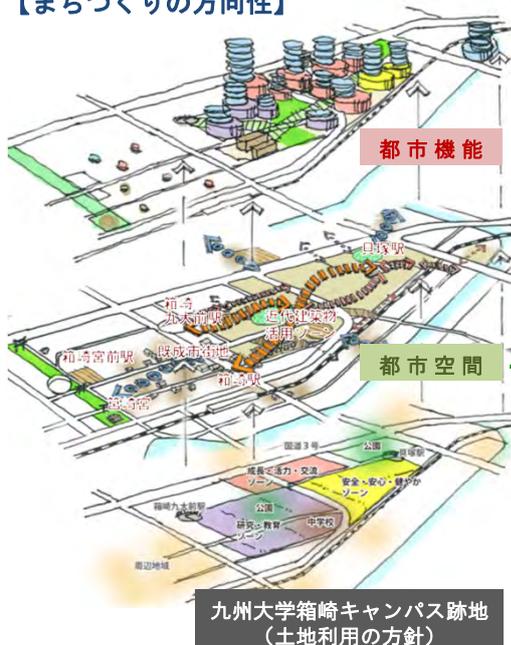
### ランドデザイン

#### 【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。



#### 【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縁を活かし、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

## 2. 都市計画手続きについて

### 【1】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

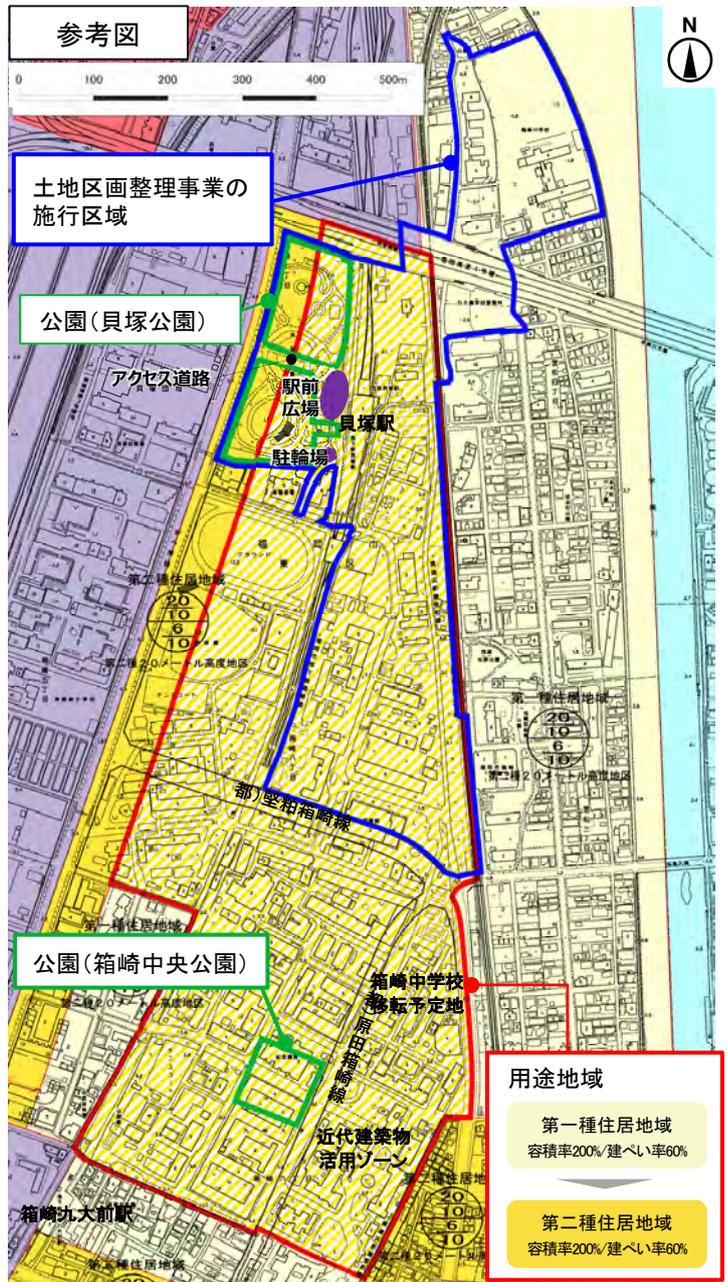
#### ③ 公園

<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



凡 例		凡 例	
用途地域名称		施行設定	用途地域
容積率 建ぺい率	外壁の後退距離の最低限度 最低敷地規模		第一種住居地域 第二種住居地域 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
	高度地区		

## 【2】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、多様な都市機能の導入を可能とする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、提案に応じてまちの魅力をさらに高める地区計画制度等の活用を検討している

### ＜都市計画手続き 1（事業者公募前）＞ ※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＞

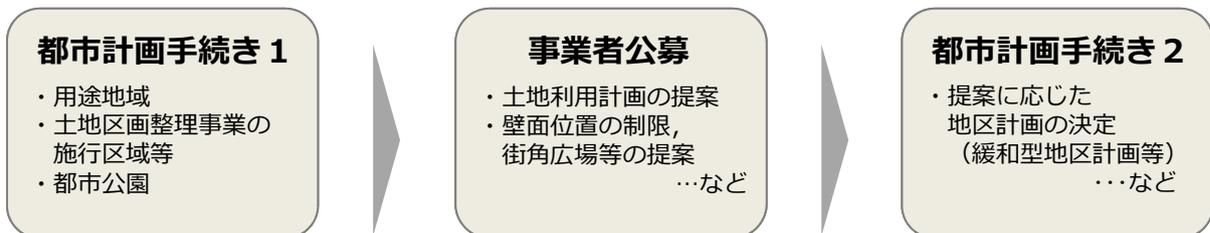
- ・九州大学・UR都市機構とともに、ランドデザインの実現に向けて必要となる要件を定め、公募において、民間活力を活かした幅広い土地利用計画の提案を求める
- ・あわせて、土地利用計画に応じた壁面位置の制限や街角広場等の提案を求めることにより、良好な環境を創出していく



### ＜都市計画手続き 2（事業者公募後）＞

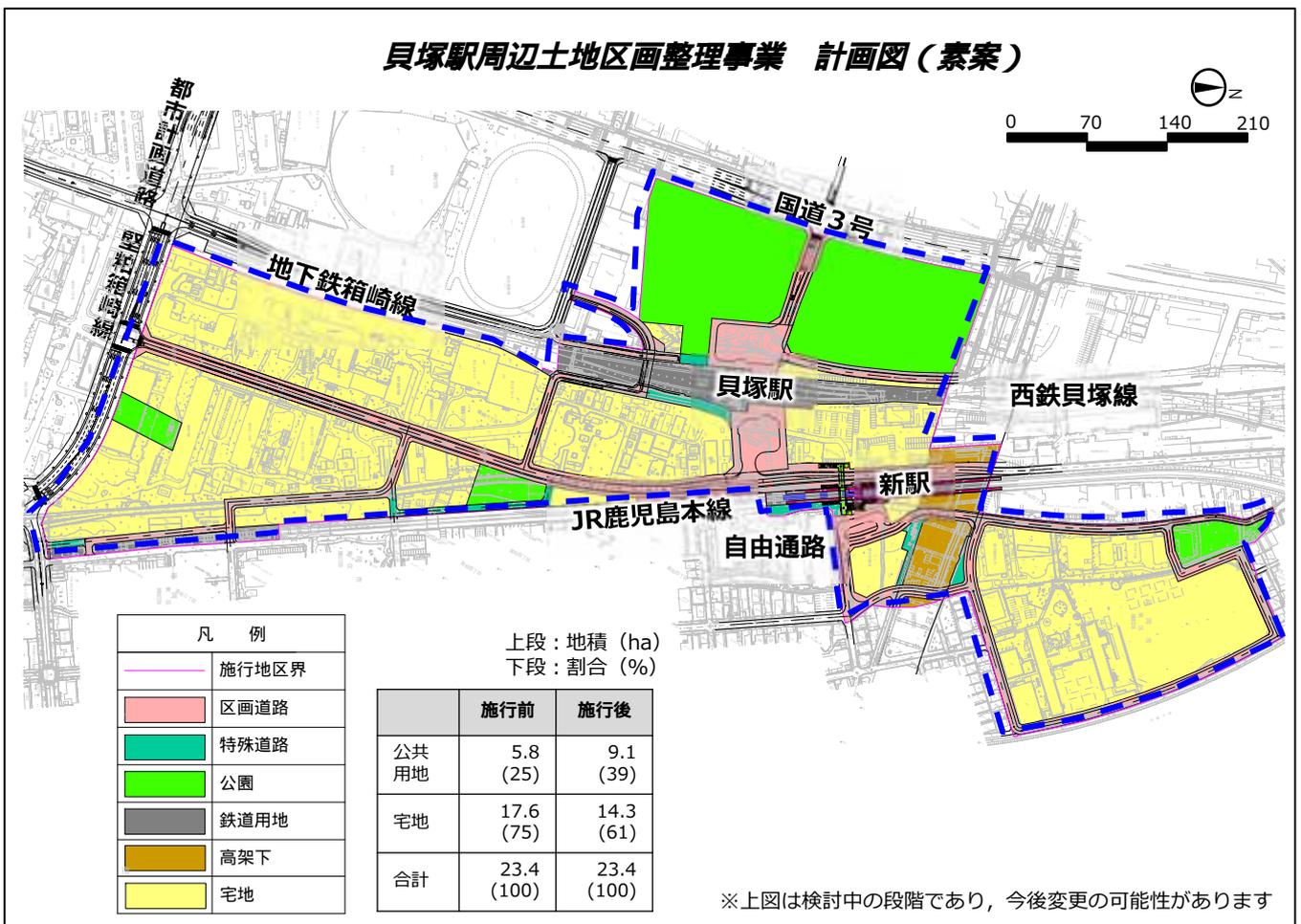
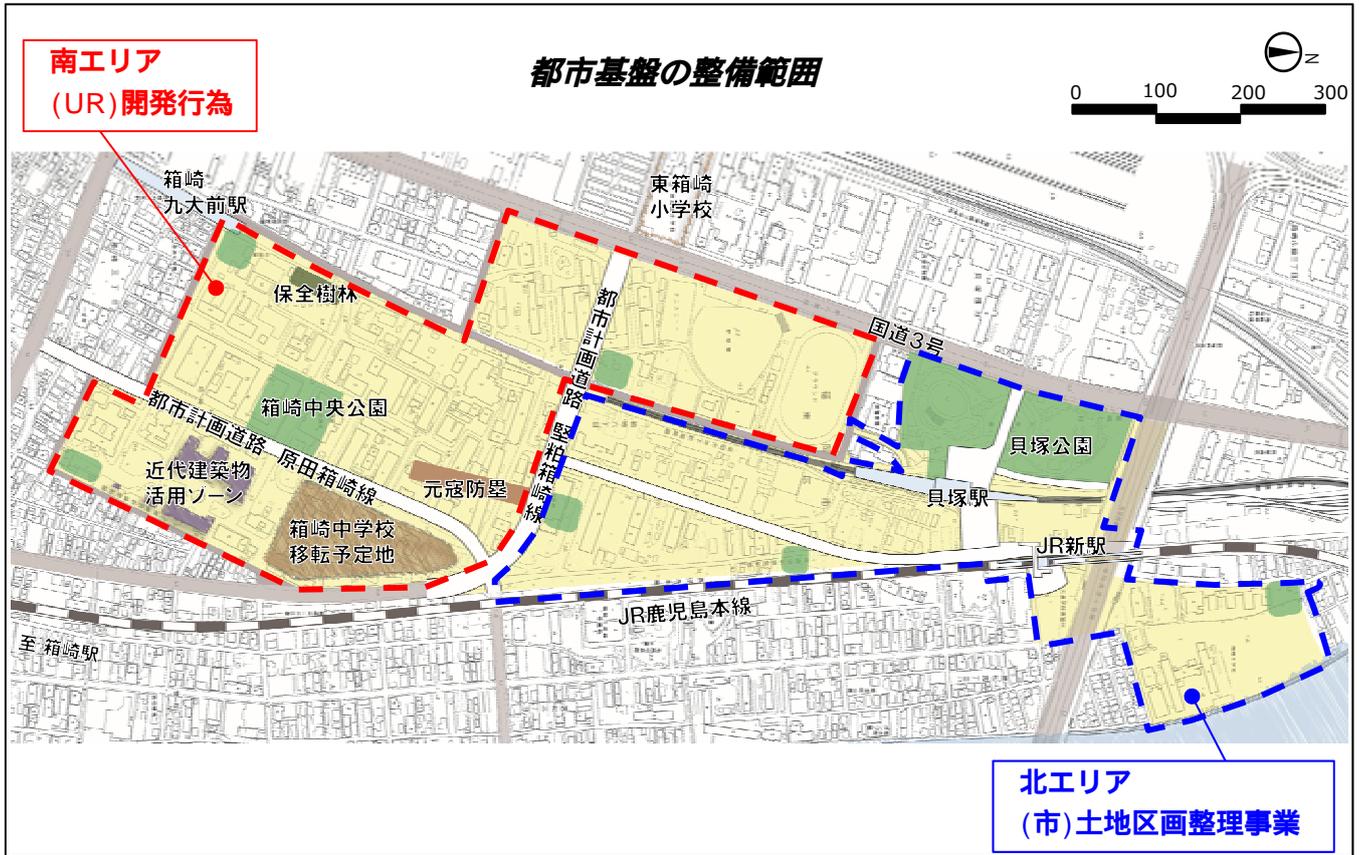
- ・良好な環境を継続して担保していくため、公募によって求めた内容等を地区計画に定める
- ・あわせて、さらにエリアの魅力を高めるような事業者の提案に応じて、より多様な都市機能の誘導を可能とする緩和型地区計画制度（開発整備促進区※などを想定）の活用を行う

※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



令和2年6月29日決定告示





## 4. 既存樹木及び石積み遺構について

### 【1】既存樹木の取扱い

#### ① 現地の状況

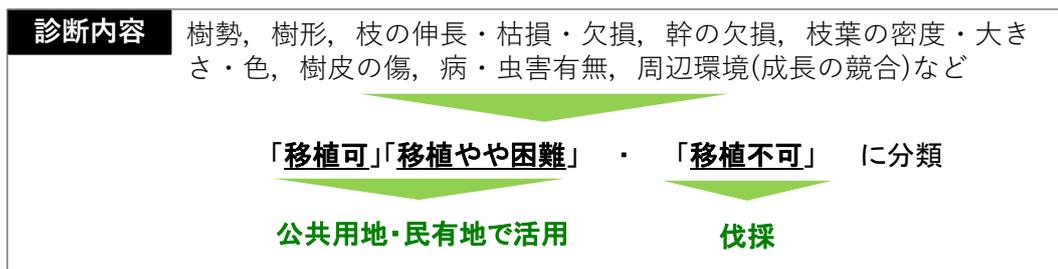
建物・工作物の解体工事や土壌汚染対策工事等により支障となる樹木以外は、まちづくりへの活用に努めている。

#### ② 保存・活用の検討状況

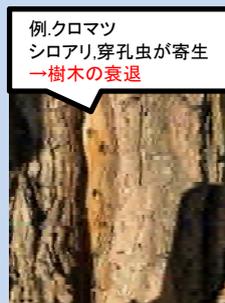
- ・既存の樹木の状況（樹種、樹形、樹齢）を踏まえ、大木化・老齢化による倒木リスク、移植する際の枯損リスク、根が絡み合う樹木の移植可否等を考慮しつつ、現地保存、公共用地、民有地での活用を行うようにしている。



- ・公共用地や民有地での活用を図るため、樹木医による移植可否の診断を実施した。



#### ※移植不可の例



#### ③ 今後の取組み

公共用地や民有地での活用のために、都市基盤整備において下記の取組を進めている。

- ・道路整備等の支障となる樹木（移植可・移植やや困難）は、根巻きを行い、今後整備する仮植場へ移植する。
- ・道路整備等の支障とならない(現地に残る)樹木については、原位置や移植での活用が想定されるので、状況に応じて根巻きを行う。

## 【2】石積み遺構調査

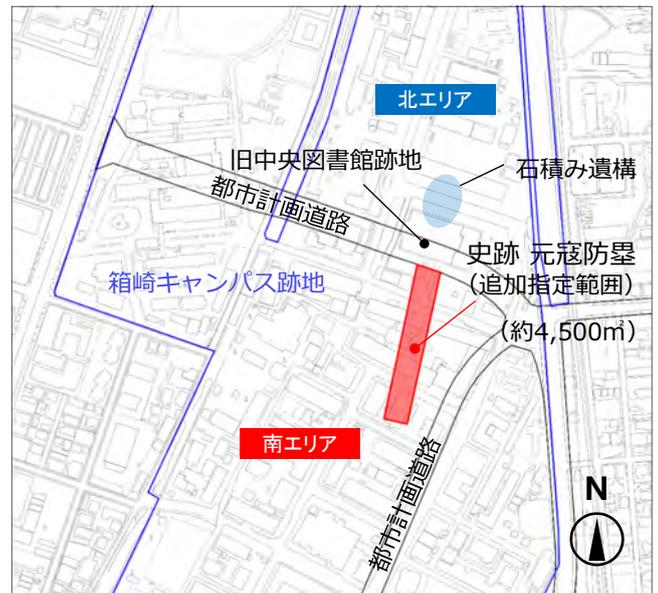
### ① 調査状況（九大）

北エリアにおいて、旧中央図書館跡地北側で石積み遺構を検出した。

### ② 取扱いに関する検討状況（福岡市）

南エリアについては、令和2年3月に史跡指定の告示済。

北エリアについては、調査結果を踏まえ、学識経験者等で構成される遺跡検討委員会を設置し、検討予定。



福岡市報道発表資料（追加指定範囲位置図）から抜粋（一部加工）

## 【3】箱崎キャンパス跡地の現況

<R2.9末現在>



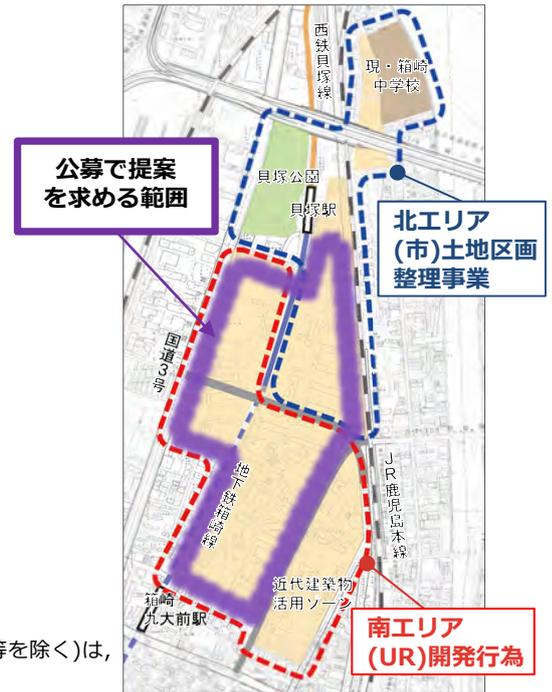
## 5. 事業者公募に向けた検討状況

グランドデザインにおけるまちづくりの方向性や、都市計画の決定・変更手続きを踏まえ、事業者公募の条件整理を進めている。

### 【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、出来る限り広範囲での公募が望ましい。
- 公募で提案を求める範囲は、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所有を含む）の一体的な利用が可能なエリアとして、九州大学等と協議を行い、現在、公募に向けた作業を進めている。
- これにより、交通処理等の課題解決や良好なまちなみの誘導・賑わいの創出を図り、周辺地域との一体的な発展に向けたまちづくりを進めていく。

※公募で提案を求める範囲(道路・公園・史跡等を除く)は、今後の検討により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**



※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。

<p><b>セットバック空間（建物壁面後退）</b></p> <p>基本的に、まちづくりの検討エリア内では、土地利用計画に応じた提案を求め、まちづくりの検討エリア外周では、周辺地域や環境との調和に配慮し、最低幅員を検討。</p>	<p><b>街角広場</b></p> <p>まちの一体感を創出するなど、入口となる空間や賑わい空間、歩行者に配慮した空間等、周辺地域の特性などに応じ、広場の最低規模を検討。</p>	<p><b>歩行者の骨格動線</b></p> <p>まちなかや街区内の回遊性を高める歩行者ネットワークとして、箱崎九大前駅及び近代建築物活用ゾーンと貝塚駅方面を結ぶルートや最低幅員等を検討。</p>	<p><b>緑化率</b></p> <p>土地利用計画等に応じた適切な緑量の確保に向け、緑化率の設定を検討。</p>
--	--	---	--

※これら都市空間の検討内容について、デザインガイドラインとして取りまとめ、公募条件に位置付けていく予定。

## 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

## 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

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
サービス分野例 ※1	<b>安全</b> (セキュリティ) 	<b>防災</b> (レジリエンス) 	<b>移動</b> (モビリティ) 
	<b>健康</b> (ウェルネス) 	<b>エネルギー・環境</b> (サステイナブル) 	<b>物流</b> (ロジスティクス) 
	<b>教育</b> (エデュケーション) 	<b>共有</b> (シェアリング) 	<b>買物・観光</b> (ショッピング・アクティビティ) 
	<b>生活・労働</b> (リビング・ワーキング) 		<b>製造</b> (メーカーズ) 

※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。

## 6. 事業者公募に向けた進め方

- ・ グランドデザインの実現に向け、九州大学等とともに、都市空間、都市機能等のまちづくりに求める条件について、民間事業者へのサウンディングを行いながら、事業者公募に向けた準備を進めていく。
- ・ 新型コロナ危機を踏まえた新しいまちづくりについては、国の動向や民間サウンディングにおける具体的な方策等の意見などを確認しながら、検討を進めていく。

### ○民間サウンディングの実施について

- ・ 方 法：民間事業者の参加を広く募り、意見等を確認するもの
- ・ 時 期：令和2年10月5日～11月30日 ※状況に応じ変更の可能性あり
- ・ 主な確認事項：都市空間・都市機能等に関する意見  
新型コロナ危機を踏まえた新しい取組み など

