

第17回

箱崎キャンパス跡地利用協議会資料

1. 優先交渉権者の企画提案の概要について P1 - 9
2. 今後の進め方 P10

1. 優先交渉権者の企画提案の概要について

(1) 優先交渉権者の決定

■ 募集及び審査の経緯

①募集要領等配布期間	令和5年4月28日（金）～令和6年1月30日（火）
②申込受付	令和6年1月29日（月）～1月30日（火） 申込者：3者
③資格審査 （九州大学及びUR都市機構が申込者の資格の有無等について審査を行い、申込資格審査通過者を選定）	令和6年2月7日（水） 審査対象：3者 申込資格審査通過者：3者
④事業企画提案審査 （事業企画提案審査委員会において、事業企画提案審査基準の適合確認を行い、企画評価点を決定）	令和6年4月16日（火） 審査対象：3者 事業企画提案審査基準を満たした者：3者
⑤価格審査 （事業企画提案審査基準を満たした者を対象に開札し、価格評価点を決定）	令和6年4月18日（木） 入札参加者：3者 最低譲渡価格等を満たした者：3者
⑥優先交渉権者決定 （企画評価点と価格評価点を合計した総合評価による総得点が最も高い者を優先交渉権者として決定）	令和6年4月18日（木） 住友商事株式会社を代表者とするグループを優先交渉権者として決定

※土地利用事業者の決定は令和7年度を予定しています。

■ 優先交渉権者

代表者	住友商事株式会社（東京都千代田区）
構成員	九州旅客鉄道株式会社
構成員	西部瓦斯株式会社
構成員	清水建設株式会社
構成員	大和ハウス工業株式会社
構成員	東急不動産株式会社
構成員	株式会社西日本新聞社
構成員	西日本鉄道株式会社

（代表者以外五十音順）

(2) 優先交渉権者の企画提案の概要

(令和6年4月18日 九州大学・UR都市機構公表資料より)

1. まちづくりのコンセプト



HAKOZAKI Green Innovation Campus は、本事業区域及び九州大学の歴史を継承したうえで、高質でみどり豊かなまちづくりを進め、新たな価値を提案します。新産業を創造・発信していくとともに、環境先進都市として世界を牽引する、未来のまちづくりを実現します。

■ HAKOZAKI Green Innovation Campus の6つの方針

九州大学100年の歴史の継承 九州大学レガシーを継承し、九州の学びを集結した「マナビマチ」へ	新しいライフスタイルの創出 一人ひとりの人生の質を高める パーソナライズされたサービスが生まれるまち	新産業の創造と成長 イノベーションコアを中心に、まち全体で新産業を創造・発信
福岡の文化・千年の歴史の継承 食・アート・音楽など福岡の文化・歴史を次の100年につなぐ	みどりあふれる空間の創出 創造性を育むエコロジカルネットワーク <箱崎創造の森>	環境先進都市の創造と成長 最先端技術における脱炭素社会の実現と安全・安心のまちづくり

■ IOWN 構想に基づいた新たな価値創造

我が国が世界に伍して勝つ、ゲームチェンジを仕掛ける革新技术開発であるIOWN 構想※に着目し、これを推進する国内最大手の通信企業である協力者とともに提案コンセプト実現に向けて取り組みます。

※IOWN (Innovative Optical and Wireless Network)は省電力・低遅延・大容量に関する革新的な通信技術。
IOWN 構想はまち全体のデジタルツインを実現した上で、すべてのスマートサービスを統合・連携することで未来のスマートシティを実現する考え方。

2. スマートサービス

人生の質を高めるスマートサービスを提供し、IOWN構想と共にアップデート

本事業において、様々な人が、新しい価値観を持ち、それぞれに適した、新しいライフスタイルを送る環境をつくることが重要と考えています。そのためにスマートサービスが果たすべき象徴的な役割は、生活の質、空間の質、仕事の質それぞれを向上させ、“人生の質”を高めるサービスとなることです。

4つのキーワードとIOWN構想をもとに、職住遊近接のエリア特性を生かしたスマートサービスを提供し、「スマートサービス×都市空間・都市機能」によって、分野を横断した価値を創造し、一人ひとりに最適なサービスを提供します。



■ スマートサービスの全体像と4つのキーワード



■ 主なスマートサービスの提案

安全	エリア全体を見守るスマートマネジメントセンター、AI見守りカメラの設置、 共助コミュニティを形成する地域SNS、通話できる見守りGPSアプリ 等
健康	健康情報を一元管理するPHR基盤、 PHR基盤と連携しパーソナライズされた運動プログラムを提案する健康増進アプリ、 相談～受診～予後管理まで支援するスマートクリニックサービス 等
移動	多様なシェア型パーソナルモビリティ（EVサイクル、EVスクーター等）、 利用者ニーズに合わせたデマンド交通、 シームレスで最適な移動ルートを提供するMaaSアプリ 等
防災	3日以上以上の非常用エネルギーを備えた地域防災拠点、 相互協調する分散型インフラ（eight-grids）構築、電力融通を可能にする自営線の整備、 AEMSによるまちのエネルギーの最適化 等
エネルギー・環境	2040年を待たずにカーボンニュートラルを実現 ZEB・ZEH化による最大限の省エネ、再エネルギー由来電力の活用によるエネルギーの地産地消、 メタネーションによるCO2ゼロの都市ガスの活用 等
分野自由・横断	自律移動型ロボットを活用した施設内の警備や清掃、商品の販売・配達 空中3Dホログラフィックアートやプロジェクションマッピングなどを活用したインタラクティブアート エリア内の様々なサービス認証・決済を共通の生体認証基盤で行えるまちまるごと生体認証サービス 等 ※ランドデザインで定義される全11分野のサービスを実装
先進的取組	歩行者センサーを活用した歩車混在型の新しい自動運転社会への挑戦
水素の利活用	様々な都市機能に応じた純水素燃料電池の利活用 教育研究機関と連携した水素の普及啓発 等

3. 都市空間

(1) イノベーションコア

- ・地域から世界にまでつながり、驚きと感動が溢れるイノベーションコアの整備

(2) 広場・開発公園

- ・ゾーン特性に応じた交流・発信・実証を促すスマートステージの整備
- ・地域と繋がる街角広場・開発公園の整備

(3) 歩行者ネットワーク

- ・インクルーシブで多様な機能を備えた、街の骨格を形成する5つのメインストリート

(4) 車両の動線計画

- ・公共交通利用を促進する交通広場の整備、路線バスの延伸、パークアンドライド施策
- ・適切な駐車場、モビリティハブ・ポートの整備、デマンドバスの導入 等

(5) 緑空間の確保・「箱崎創造の森」

- ・緑化率約40%、樹木10,000本以上による圧倒的な緑量の確保
- ・広場・公園をつなげるエコロジカルネットワークの形成
- ・AR等を用いた既存樹木の景観資源としての活用 等

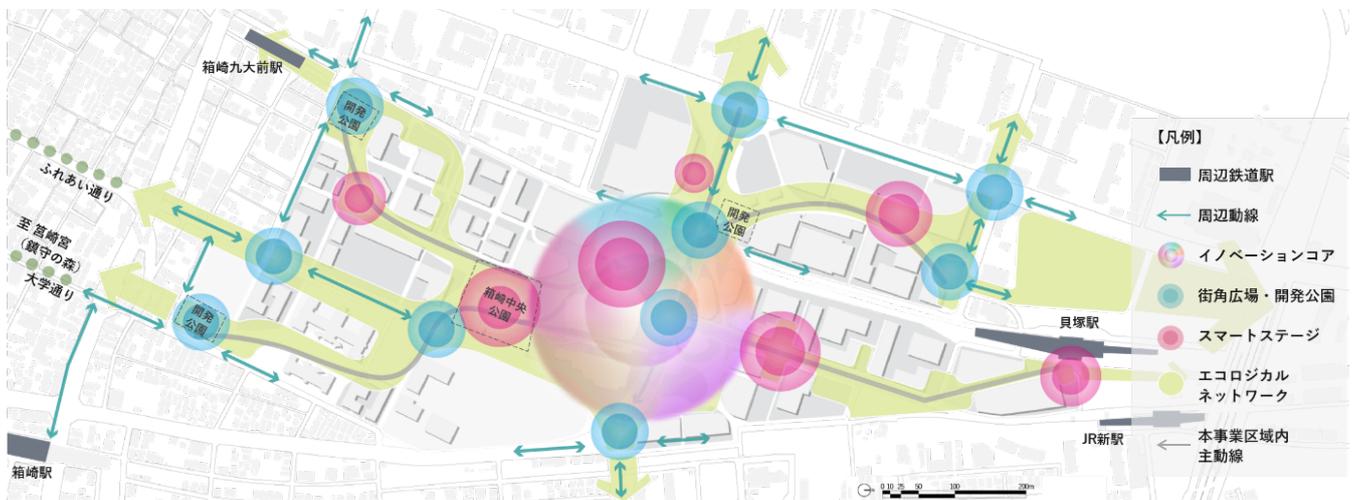
(6) 街並み景観・歴史の継承

- ・九州大学時代の街割りグリッド、街並み高さ、建物の色調の継承
- ・近代建築遺産と調和するスカイラインの形成
- ・歴史資源（保存部材等）を活用したアート 等

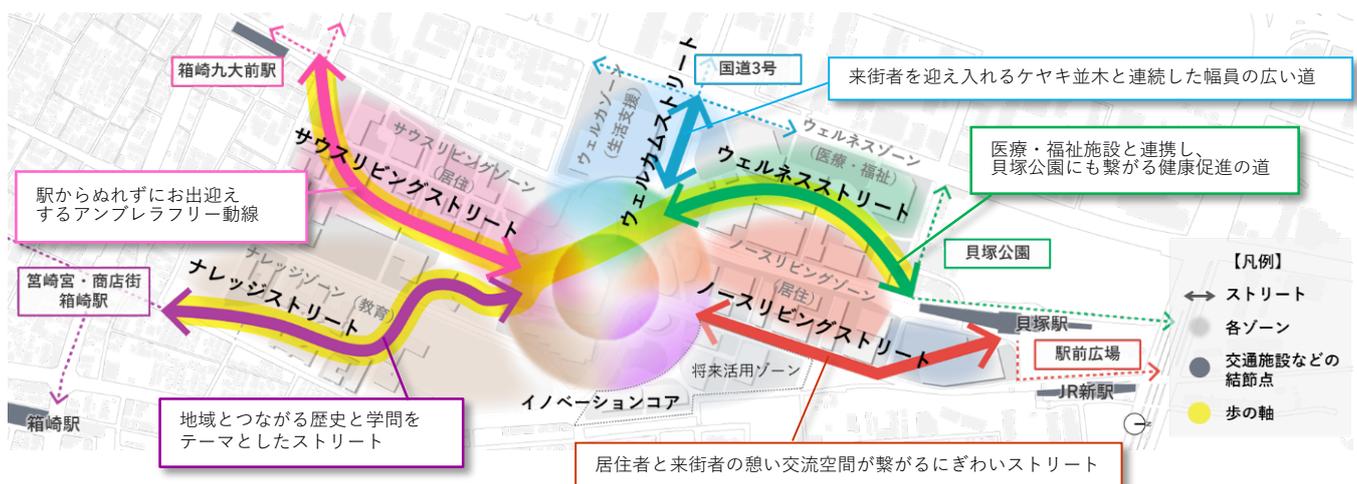


保全樹林生態系観察路

■ みどりで繋がり、創造性と協働を促進し、イノベーションを促す多様な広場空間



■ ゾーンごとのキャラクターを有する、まちの骨格を形成する5つのメインストリート



4. 都市機能

(1) 新しい価値観と夢の発信・実装の場

機能更新が進む都心部と連携した取り組みを実践し、箱崎を皮切りに福岡市全体で海外企業の誘致を加速させ、グローバル創業都市福岡の新しいイノベーション拠点を確立します。

■ 業務・研究機能

- 箱崎がアジア・世界とつながり、イノベーションと新たな産業を生み出すまちを実現
 - ・ IOWN 構想研究拠点と多様なプレイヤーが集うイノベーション拠点「BOX FUKUOKA」
 - ・ 九州大学の知の拠点を継承し新たなライフサイエンス研究拠点へと成長させる「ライフサイエンスパーク」
 - ・ 都心にアクセスしやすい新たな駅前ビジネス街区「North gate Hakozaki」 等



■ 交流・にぎわい機能

- 食・アート・音楽など福岡の文化・歴史を次の100年につなぐ新たな集客交流拠点を実現
 - ・ 福岡・九州の豊かな食をテーマにした日本最大級の食のエンターテインメント交流拠点「フクオカサステイナブルフードパーク」
 - ・ 知と文化と体験が融合したクリエイティブな「ブック&カフェ」
 - ・ 多様な人と機能と体験が交わり、365日にぎわいと新たな価値を生む「交流広場」
 - ・ パブリックアート・アートベンチ、IOWN技術による次世代3Dアートエンターテインメント 等



(2) 人生の質を高めるにぎわいのある高質で快適なまちの実現

今後の都市の在り方の先行事例となるような宮崎宮門前町のにぎわいを取り戻す地域に開かれたミクストユースなまちを実現します。

■ 生活支援機能

- 便利で豊かな生活を実現し進化し続ける多様な生活インフラのある人生の質を高めるまちを実現
 - ・ 各ゾーンの立地特性や利用シーンにあわせた生活支援機能（スーパー、コンビニ、ドラッグストア、カフェ・飲食店、ジム、オフィスサポートサービス等）
 - ・ 公共交通と連携させた網羅的で多様な交通アクセス（交通広場、路線バス延伸、多様なパーソナルモビリティ、オンデマンドバス等） 等

■ 医療・福祉機能

- 「箱崎版地域包括ケアシステム」を構築し、インクルーシブでウェルビーイングなまちを実現
 - ・ 地域の健康づくり「箱崎版地域包括ケアシステム」の構築（地場の総合病院、産婦人科クリニックの移転拡張、クリニックモール、多世代交流型福祉拠点等）
 - ・ 充実した機能と支援で子育てにやさしいまちの実現（保育園、病児保育施設、学童施設等）
 - ・ 健康づくりをデザインしたウォークアブルで活動的な都市空間の活用 等

■ 教育機能

- 九州大学100年のレガシーを継承し、九州の学びを集結した「マナビマチ」を実現
 - ・ 先進的教育機関が集まりイノベーションを生む世界で活躍するグローバル人材を育成（インターナショナルスクール（総合・幼児）、外語専門学校等）
 - ・ あらゆる人が気軽に学び参加でき人生が豊かになる多様な生涯学習の場（多世代交流施設（幼児・児童向け教室、児童発達支援、フリースクール）、社会起業塾、暮らしの大学等）
 - ・ 九州大学や他大学との多様な連携で、地域住民の学びや学生のフィールドワークの場を実現 等



■ 居住機能

- 福岡の都市戦略を具現化する多様な人たちが住みたくする人生の質が高まる住環境の実現
 - ・ 多様な人たちが安心して暮らせ、交流やコミュニティが生まれる多種多様な居住機能（分譲住宅2,000戸、単身者向け賃貸住宅、高齢者向け住宅、共同社員寮、学生寮）
 - ・ スマートで安全安心・快適・エコなミライの住環境 等



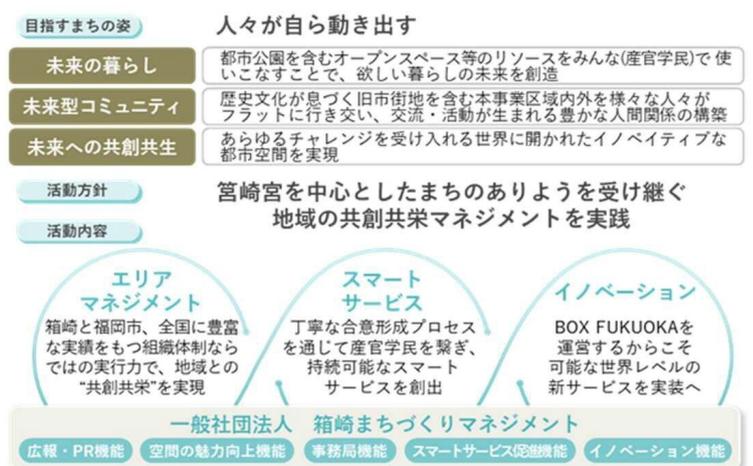
■ 主な都市機能の配置計画



5. まちづくりマネジメント

(1) エリアマネジメント

- ・豊富なエリアマネジメント実績を持つ当グループと地域で活動する協力事業者の連携でヒト・コト・経済のダイナミズムを生み出します。
- ・箱崎まちづくりマネジメントがまち全体を一体的に維持管理活用することで、地域全体の資産価値向上と空間の魅力向上を実現します。



(2) スマートサービス促進機能

- ・箱崎まちづくりマネジメントが、産官学民を繋ぎ人生の質を高めるスマートサービスを生み出し運営管理・更新を行うことで、快適で質の高いライフスタイルの維持に貢献します。
- ・利用者に寄り添ったスマートサービスを提供することで日常的に利用者ニーズの把握が出来る箱崎まちづくりマネジメントの特性を最大限活用します。
- ・個人向けサービスを知り尽くした協力者と日常活動を後押しするパーソナライズされたタウンポータルを共創し、豊かなユーザー体験を実現すると同時にまちの情報発信をおこないます。

(3) イノベーション導入支援組織

- ・産官学民を繋ぐ体制と場を整備することで研究開発機能との連携によりニーズの集約から実証、実装まで持続的な新サービス創出に寄与し、快適な暮らしと新しいライフスタイルを支える世界レベルのイノベーションを創出します。
- ・グローバルプレイヤーの実証実験プログラム実施に加えて当グループ企業の持つ独自プログラムを展開し、複数の実証実験を通してグローバルイノベーションとの共創を促すことでさらなるスマートサービスの実装を加速させます。

図1 全景



図2 イノベーションコア夜景



図3 イノベーションコア昼景



図4 フクオカ・サスティナブル・フードパーク (仮)

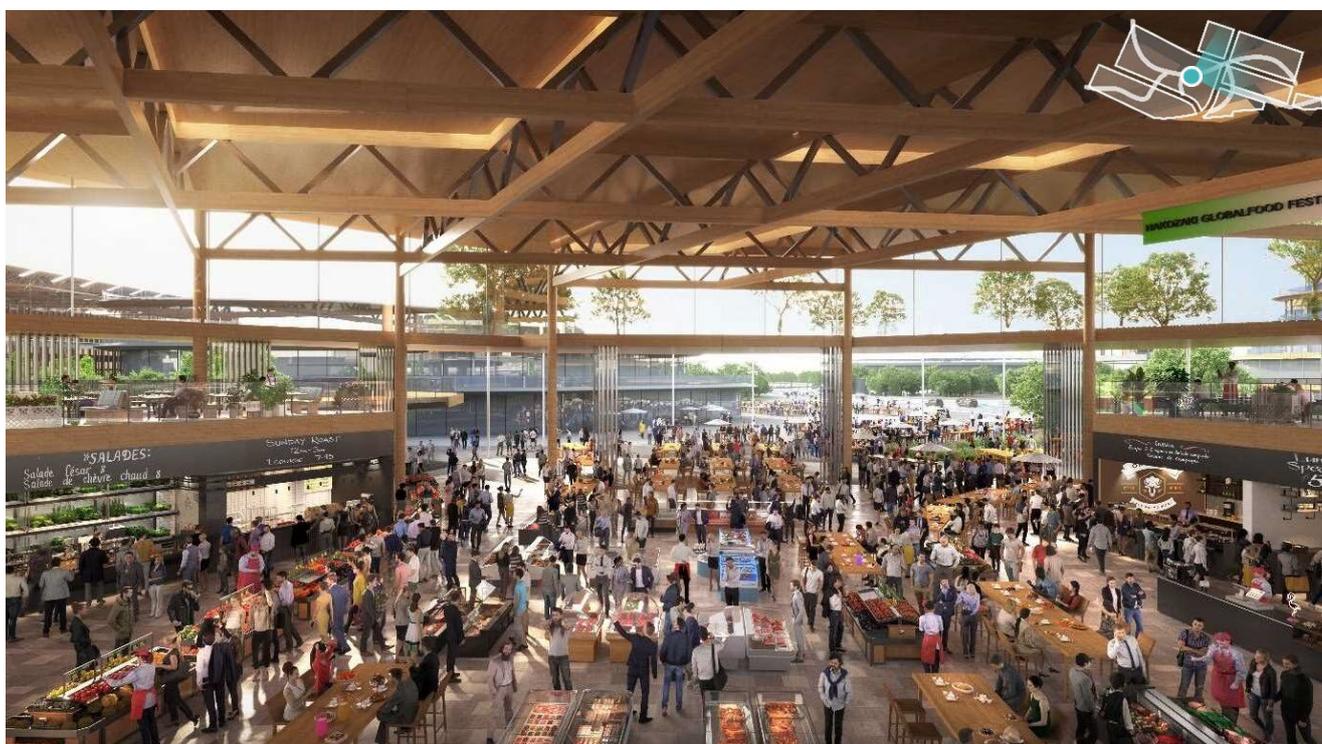


図5 ウェルネスストリート



図6 ふれあい通りから繋がる街角広場



以上の提案概要は、事業企画提案の内容であり、事業の実施においては、今後の協議により一部変更となる場合があります。

2. 今後の進め方

- 箱崎キャンパス跡地のまちづくりにおいては、4校区協議会からいただいた提案を契機とし、跡地利用協議会等のご意見を伺いながら、平成30年に九州大学と福岡市でランドデザインを策定している。
- 地域とともに創り上げたランドデザインの実現に向け、これまで、福岡市では、都市計画手続きなどを行うとともに、都市計画道路などの基盤整備に取り組んできた。
- また、土地利用事業者の公募にあたっては、九州大学・UR都市機構と福岡市が連携しながら、良好な提案を求めるための計画条件の検討を行った上で、令和5年4月から、土地所有者の九州大学・UR都市機構において公募を行い、令和6年4月に優先交渉権者を決定している。
- 九州大学・UR都市機構及び福岡市は、優先交渉権者と優先交渉協定を締結。
- 今後、九州大学・UR都市機構と優先交渉権者との協議に、福岡市も加わり、箱崎キャンパス跡地利用協議会や4校区協議会など地域のご意見を伺いながら、提案内容の具体化に向けて協議していく。

【スケジュール（予定）】

