

九州大学箱崎キャンパス跡地利用に関する民間提案募集 提案概要書

イオンモール株式会社・福岡地所株式会社

九州・アジアの未来を牽引する次世代型都市再生モデル “Green Life Innovation”

大学の歴史や土地の記憶を継承しながらも、これまでとは違う『環境先進的な新しい暮らしや生き方の価値を生み出し、絶えず社会に活力を与えるような変革“Green Life Innovation”を起こすまち』を提案します。“Green Life Innovation”を実現する場として、「健康・暮らし」、「生きがい・交流」、「学び・創業」の3つのゾーンで構成しつつ、エリア全体でつながりのある一体的なまちづくりをめざします。

事業対象地区は、環境に配慮された、居住系複合施設、居住・都市サービス系複合施設、商業系複合施設、で構成します。周辺の医療福祉施設や教育研究施設と連携し、商業系複合施設による賑わいや新しい交流の場を配置するとともに、安心・快適で多様な居住空間を創出します。地区内には区画道路や適切に配置された安全な歩行者空間と、地域の環境保持と周辺地区との交流につながる公園施設を配置し、それらをみどり豊かにネットワーク化しつつ、地域の顔となるようなゲートの空間を創出します。また、“環境先進的都市”の創出に向けて、水素エネルギーの活用やヘルスケアなどに関する新たな試みも検討していきます。これらに加えて、持続可能なまちづくりのため、国土強靱化計画の趣旨に合致する災害に強い施設づくりをめざし、地域における電力バックアップ機能や防災拠点となるようなシステムを構築します。

新たなまちづくりの実現に向けて、都市計画諸制度を活用し、エリア全体に波及する多様な用途や地域の交流・憩いの機能を配置することで、環境先進的な新しい暮らしや生き方の価値を生み出すまちづくりをめざしていきます。



(企業名) 貝塚病院グループ

(タイトルまたはコンセプト) 箱崎 メディカル アンド ケア コンソーシアム の提案

(説明文等)

- ・ 地域ニーズに沿った効率的で質の高い医療・介護の複合事業『箱崎メディカルケアコンソーシアム』の展開により地域包括ケアシステムを構築します。
- ・ 具体的には、貝塚病院が箱崎エリアで30年間培った急性期から慢性期までの幅広い医療・介護事業を、箱崎キャンパス跡地への移転により更に拡充・展開します。
- ・ 新たな病院を核として医療・介護事業の運営連携を強化するとともに、地域医療機関との共存・発展を目指し、質の高い医療・介護サービスを地域に提供します。

(土地利用計画等)

注) 事業計画や都市基盤整備の考え方、事業の実現性など、記載可能な内容を記すこと。

■ 敷地位置・敷地面積

- ・ 「総合グラウンド」跡地を想定し、開発面積は概ね2haを想定します。

■ 想定する導入機能

- ・ 貝塚病院、介護施設、高齢者住宅などの医療・介護複合施設を計画します。

■ 都市基盤整備の考え方

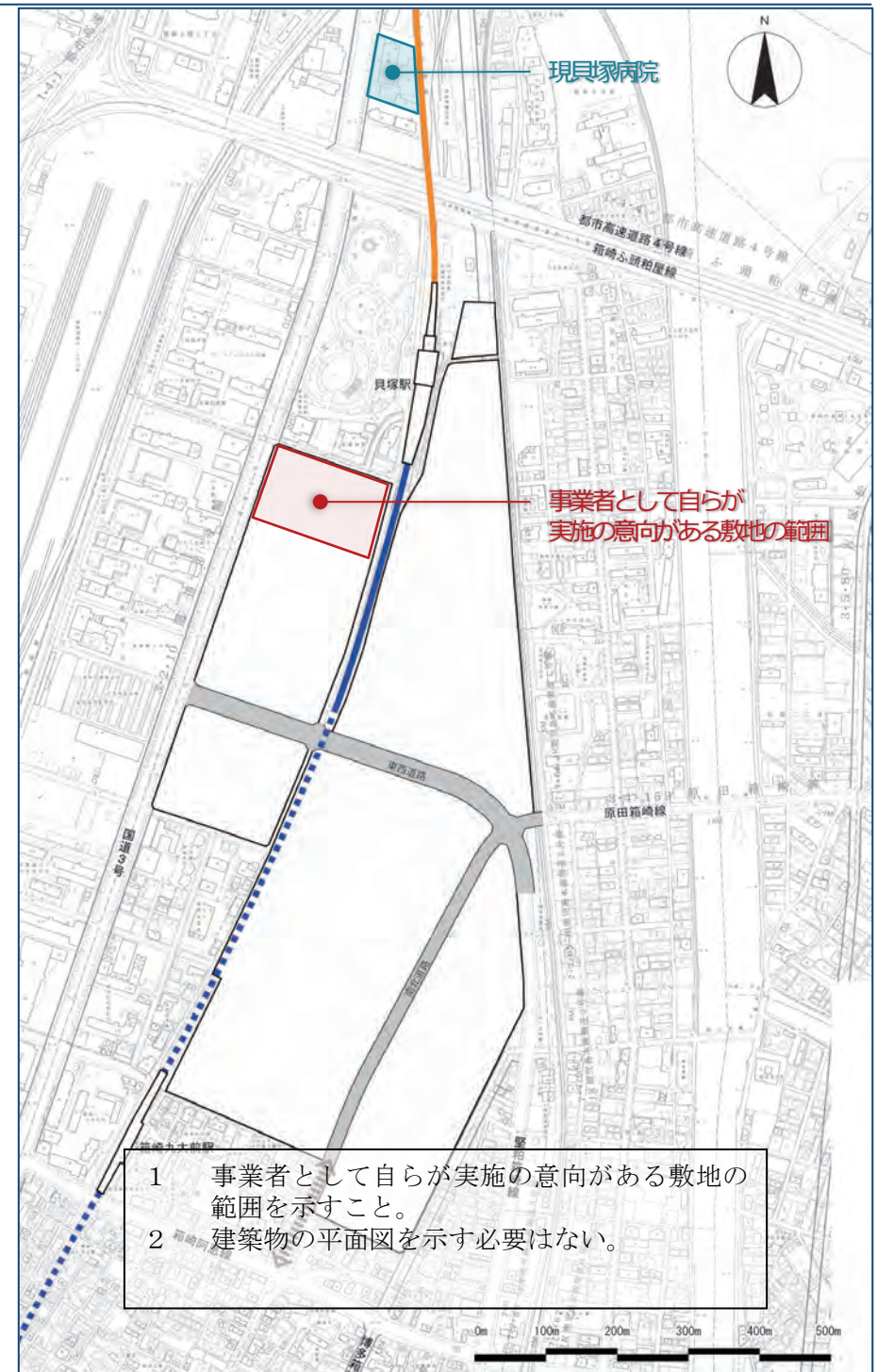
- ・ 計画地へのスムーズなアクセスと緑のネットワークの確保を想定した計画とします。
- ・ 周辺道路の拡幅、オープンスペースの整備を想定した計画とします。

■ 事業の実現性

- ・ 先行エリアのまちびらきに合せた事業スケジュールとします。
- ・ 事業継続性を確保する資金計画を立案します。

- 公表を前提とした資料であるため、今後の開発事業者募集（2次募集）において不利になるような情報など、非公表としたい事項については記す必要はない。
- 文字のフォントは自由。文字のサイズは10.5ポイント以上とする。
- 提出する提案概要書のPDFデータも提出すること。なお、本様式はレイアウトイメージ。このイメージに準じていればどのようなファイル形式で作成してもよい。

注) 本提案概要書の内容は、民間提案募集において事業者からいただいた提案であり、決定された内容ではありません



(企業名) グリーン グループ ホールディング

(タイトルまたはコンセプト)

「エリア全体を総合的に捉え、ポテンシャルの高いまちを創出する」

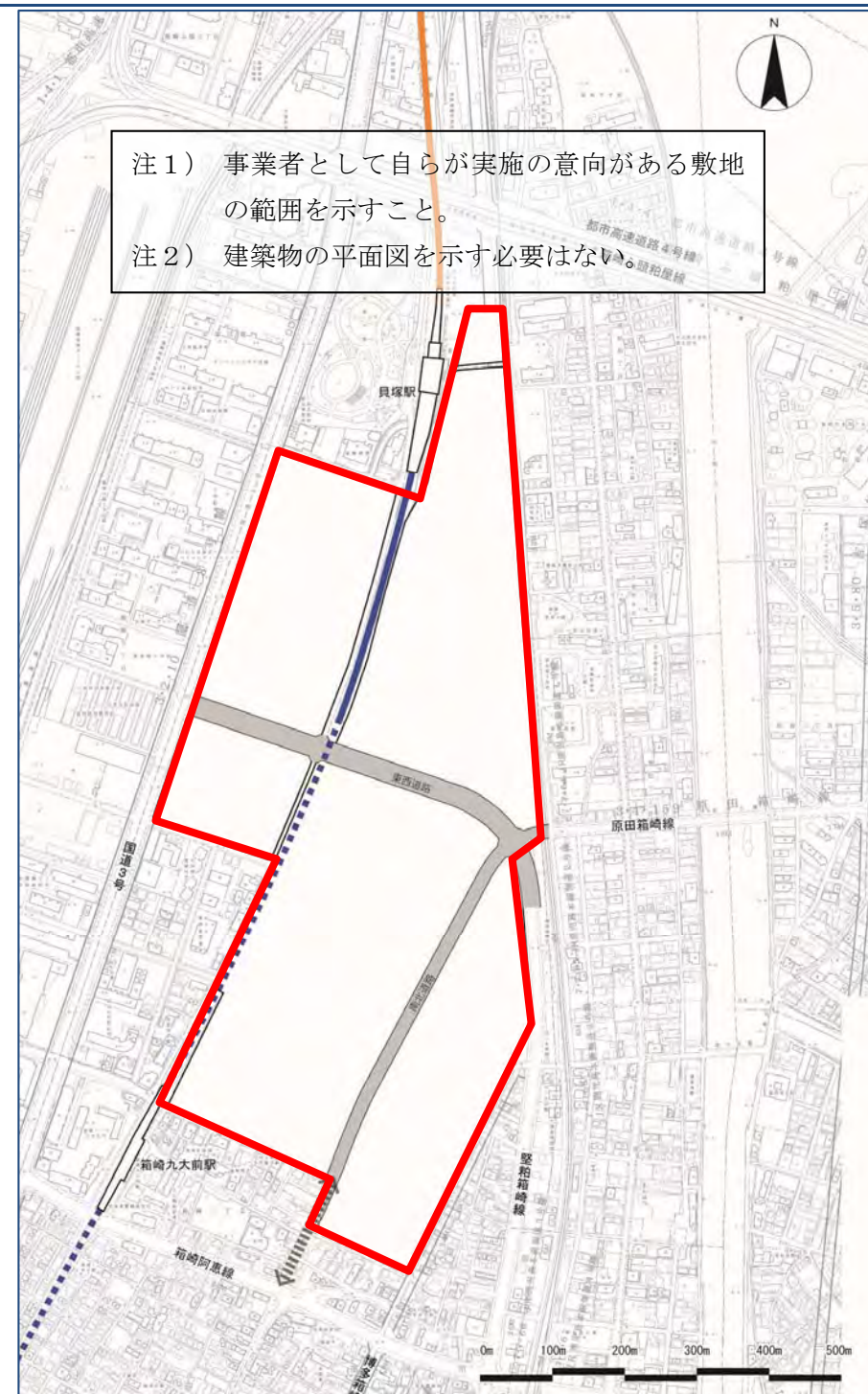
(土地利用計画等)

「文系地区」「工学系地区」「理学系地区・農学系地区」と大きく3つのエリアからなる土地利用において、各々が独立した事業者による開発ではなく、エリア全体を総合的に捉えた開発を行うことにより、「箱崎」という街の新たなブランドを確立します。

- 「九州大学箱崎キャンパス跡地利用計画(案)」に則ったゾーニング
- 九州大学のイメージを活かしたブランディング
- 単独事業者とタウンマネジメントが創出する質の高いまちの魅力
- 場所の価値を向上させるゆとりある土地利用

- 公表を前提とした資料であるため、今後の開発事業者募集（2次募集）において不利になるような情報など、非公表としたい事項については記す必要はない。
- 文字のフォントは自由。文字のサイズは10.5ポイント以上とする。
- 提出する提案概要書のPDFデータも提出すること。なお、本様式はレイアウトイメージ。このイメージに準じていればどのようなファイル形式で作成してもよい。

注)本提案概要書の内容は、民間提案募集において事業者からいただいた提案であり、決定された内容ではありません



(企業名) 高邦会グループ

(タイトルまたはコンセプト)

九州大学箱崎キャンパス跡地利用計画　～共に生きる社会を目指して～

高邦会グループの歴史は、1910 年（明治 43 年）、福岡県大川市において高木眼科医院の開院いたしましたのを端緒とし、その後、高木病院をはじめとする複数の医療福祉施設を開設いたしました。1995 年（平成 7 年）には、医療福祉専門職の養成とその地位向上をめざした、日本初の医療福祉の総合大学である国際医療福祉大学を開学。今日では 6 学部 16 学科を展開するまでとなり、大学院を含め約 7,500 人の学生たちは、現代の医療福祉に不可欠な「チーム医療・チームケア」に貢献できるエキスパートをめざして日々励んでおります。

これまでの当グループの実績を踏まえて、九州大学箱崎キャンパス跡地 4 3 ヘクタールのうち、「九州大学箱崎キャンパス跡地利用将来ビジョン」および「九州大学箱崎キャンパス跡地利用計画(案)」に掲げられた「教育・研究」ゾーンのうち約 1 3 ヘクタールを活用し、教育・福祉施設の展開を軸として都市基盤の整備や景観形成・空間づくりなどを実現します。

およそ 7,500 人の職員、専門学校を含めた 8,000 人の学生を擁する当グループでは、「人間中心の」「国際性を目指し」「社会に開かれた」「共に生きる社会を築く」という大学の理念と、高邦会の理念である「生命の尊厳、生命の平等」を共通理念として、グループとしてのアイデンティティを共有しております。今後も、各々が独立した組織でありながらも理想を共有するひとつのグループとして着実に歩んでまいりたいと存じます。

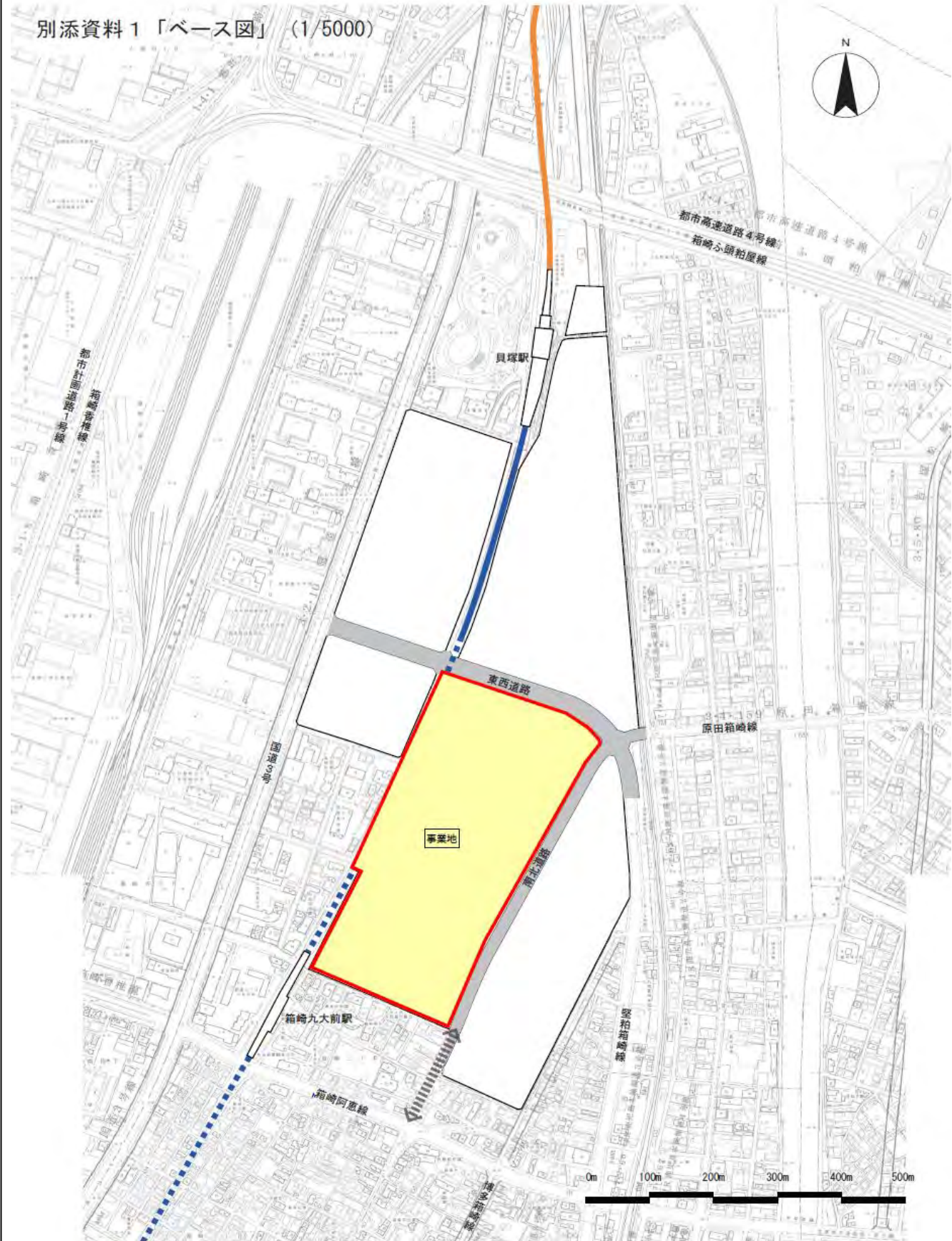
(土地利用計画等)

- 「まちづくりの考え方」に示された「教育・研究」ゾーンに「キャンパス・スクールエリア」「総合福祉エリア」「駅前プラザ・スポーツエリア」「総管理エリア」の 4 つのエリアにおいて、「教育」「医療」「福祉」施設およびその関連施設を整備します。
- 当グループが計画する区域の中では 2, 000 を超える学生が学び、約 600 名の高齢者の方々が生活をし、約 150 名の障害をもつ方が治療・療育を受けながら生活をします。
- 高齢者や障害を持つ方々とのコミュニケーションが持てる環境の中で、大学生たちは医療福祉の学びを通し、中高一貫校の学生は日々の学習を通じ、国籍が異なるインターナショナルスクールの生徒は自国とは異なる超高齢化社会を迎えた日本の福祉・介護を実感することにより、病気や障害を持つ人も健常者も、お互いに人間として認め合い、尊重し合うことの大切さを学びます。病気や障害を持つ方や高齢者が学生と笑顔で語りあう光景があたり前に感じられ空間づくりを私たちはめざします。
- また、我々は平成 27 年 4 月を目処に、福岡市天神で日本語学校、国際医療福祉大学で日本語別科の開設準備を進めています。東南アジア諸国の優秀な学生を、この福岡で日本語を習得させ、高邦会グループ、国際医療福祉大学グループ、あるいは他大学で学習し、学位・資格を習得し、日本国内または自国で活躍する国際人の養成に着手いたします。福岡市ももち浜に集積する福岡山王病院、福岡看護学部、国際医療福祉大学大学院福岡キャンパス、福岡国際医療福祉学院、総合ケアセンターももちなどの施設と連携をとりながら、九州大学箱崎キャンパス跡地を福岡市内のもう一つの拠点として、日本とアジアをつなぐ役割・機能を福岡市とともに果たしていきたいと考えています。

- 公表を前提とした資料であるため、今後の開発事業者募集（2 次募集）において不利になるような情報など、非公表としたい事項については記す必要はない。
- 文字のフォントは自由。文字のサイズは 10.5 ポイント以上とする。
- 提出する提案概要書の PDF データも提出すること。なお、本様式はレイアウトイメージ。このイメージに準じていればどのようなファイル形式で作成してもよい。

注)本提案概要書の内容は、民間提案募集において事業者からいただいた提案であり、決定された内容ではありません

別添資料 1 「ベース図」 (1/5000)





次世代都市モビリティ研究会

(株) 本田技術研究所
(株) 奥野翔建築研究所
(株) アバンアソシエイツ

都市モビリティR&Dの提案

どのようなモビリティが次世代都市を発展させるのか、社会の中で検証できる研究開発拠点を設ける。世界のイノベーターに対して門戸を開き、創造性がぶつかり合い共創を行える場を創るとともに、新たな都市モビリティプラットフォームを構築していく。

都市モビリティR&D

敷地内に設ける研究開発拠点。ベンチャーに共同研究の場を提供する。敷地内の全ての移動空間に対して新技術の適合検証が行える機関。ベンチャーを優遇する仕組みを備える。

■ EV transit

あらゆる技術が統合化されていくモビリティプラットフォーム。屋内外の移動空間を対象とする全てのハードウェア、ソフトウェアがレイヤーとして構成される。都市モビリティR&Dの主題。

■ Green Mall

世界の多様な人々が創造性を刺激し合う交流の“場”。交流により新たなアイデアが湧きでてくると、それを実践で試すことを狙いとする。都市生活全てに渡って魅力があり人々が集う。EV transitの主要な舞台であり、世界のイノベーターが交流することを狙いとする。

屋内型モビリティ



歩行アシスト型

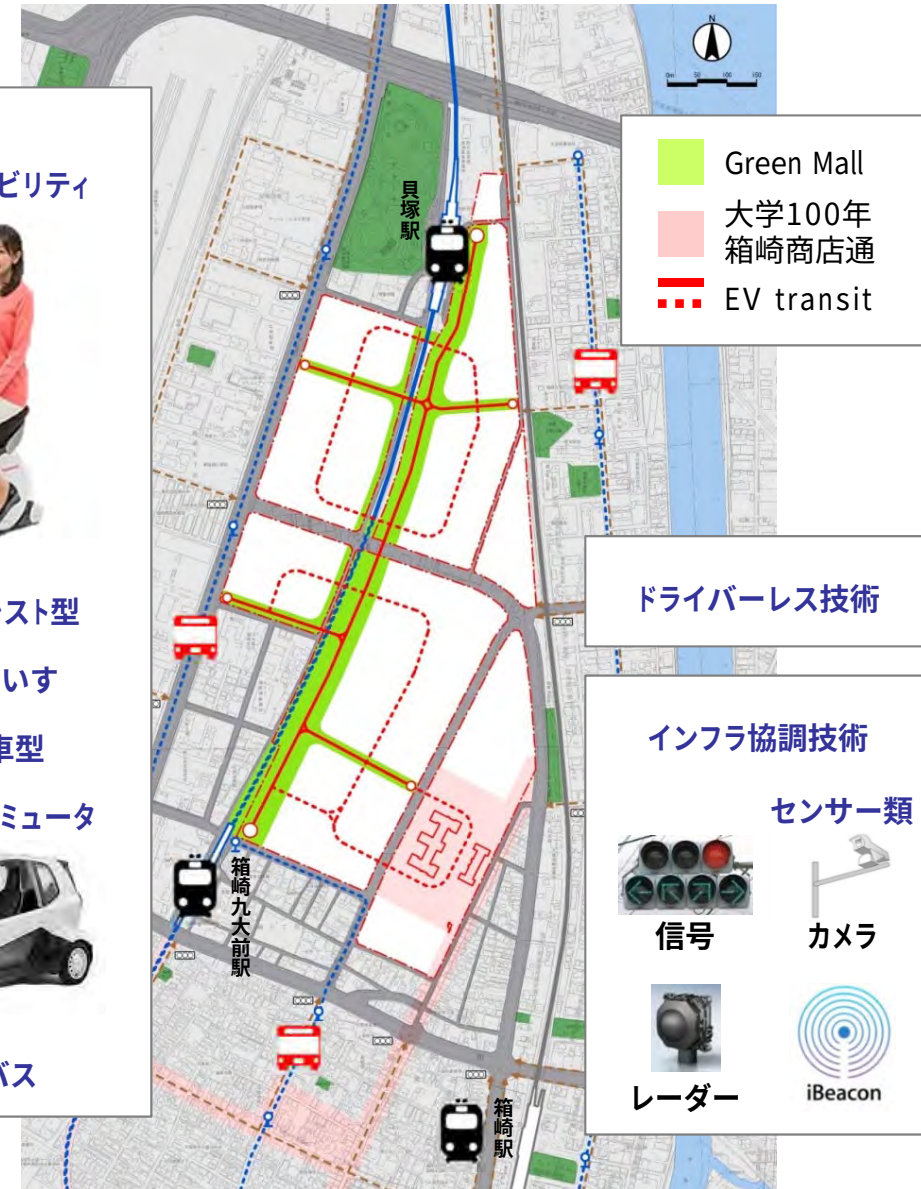
電動車いす

自転車型

マイクロモビリティ



ミニバス



(企業名) 清水建設株式会社

(タイトルまたはコンセプト)

■タイトル: Hakozaki Smart City Project

■コンセプト: 九州大学様の環境技術、福岡の地域戦略、清水建設のスマートエネルギー事業を盛り込んだ、箱崎のサステナブルなまちづくり。①地域のスマート化・低炭素化と事業生活継続機能の強化、②質の高いエリアマネジメントの推進、③箱崎らしいウェルネスなまちづくりによる本エリアの継続的なバリューアップを提案。

■事業計画

防災拠点としての機能が求められる医療施設・商業施設(想定)への分散型電源によるエネルギー供給事業を計画。

平常時は、電力・熱を供給し、エネルギーマネジメントにより供給先施設の電力ピークマネジメント、コスト削減を実施。非常時は、供給先施設へ事業生活継続用の電力、防災拠点機能用の電力を供給。エリアの企業等誘致における魅力度向上と競争力強化に寄与。

■まちの運営・管理

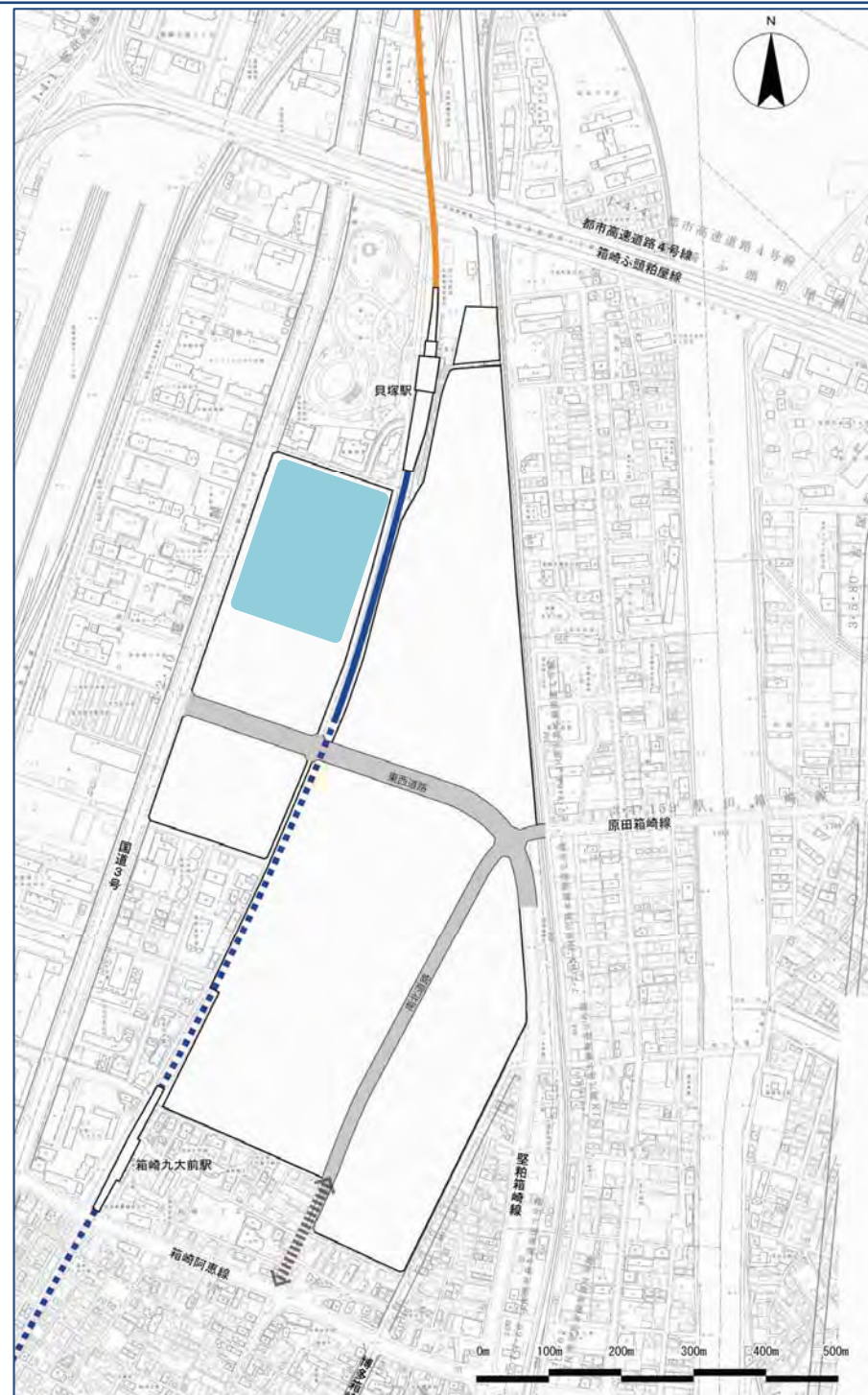
協議会を設立し、ISO に基づいたエリアのエネルギーマネジメント(ISO50001)と事業生活継続マネジメント(ISO22301)を推進(技術支援)。進出企業、住民、来街者の安全・安心・快適に寄与。

■土地利用計画等

エリア全体の価値向上を図るため、歴史や緑などキャンパスの記憶を継承したウォークアビリティの高いウェルネスなまちづくりを目指す。各ゾーンにインキュベーション・イノベーション促進やエリアマネジメントの交流拠点を配置、コミュニティの活性化とエリアのクオリティ・オブ・ライフの向上に寄与。

- 公表を前提とした資料であるため、今後の開発事業者募集(2次募集)において不利になるような情報など、非公表としたい事項については記す必要はない。
- 文字のフォントは自由。文字のサイズは10.5ポイント以上とする。
- 提出する提案概要書のPDFデータも提出すること。なお、本様式はレイアウトイメージ。このイメージに準じていればどのようなファイル形式で作成してもよい。

注)本提案概要書の内容は、民間提案募集において事業者からいただいた提案であり、決定された内容ではありません



(企業名)住友商事株式会社**コンセプト**

(まちづくり全体の考え方)

居心地の良い都市空間の中で、多種多様多国籍な人々が、出会い、憩い、交流できるまちづくりを実現します。そして、アジアの拠点都市を牽引し、次世代のグローバルな企業と人材育成の苗床となります。

事業計画の考え方

(当社が自ら実施する事業部分の考え方)

大規模複合商業施設および駐車場を計画します。

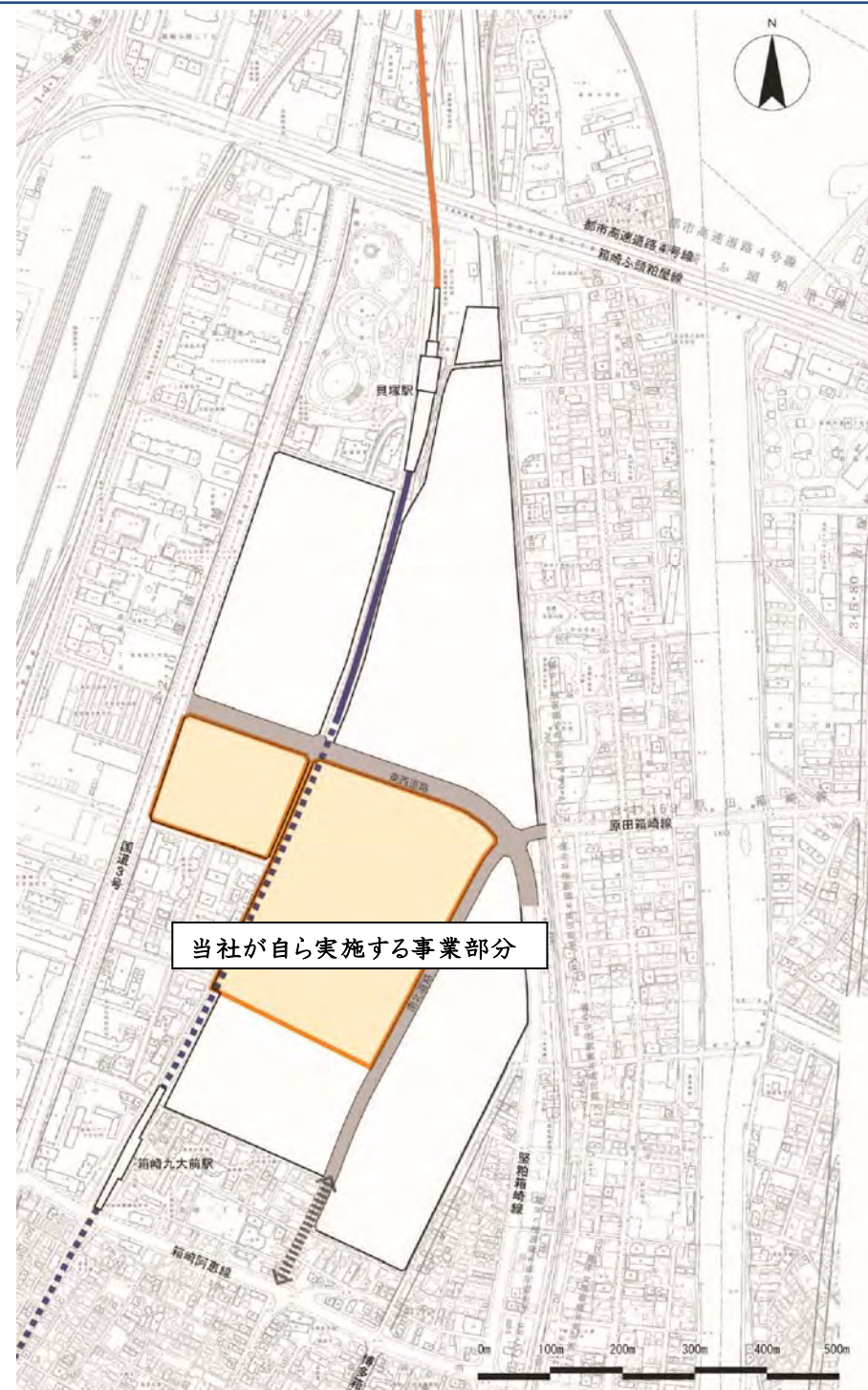
繋がりを育み、サードプレイスとなる地域メイドのまちづくり型商業開発を行い、本計画地の豊かなまちづくりへ大きく貢献できると考えます。

地域の長い歴史と価値観を理解して、その地域のオーダーメイドに地域メイドの開発をする事で、長期的なまちづくりが可能となり、永続的に地域を活性化します。

地区の中央にまちづくり型大規模商業施設を配置する事で、周辺の開発にインセンティブを与えると共に、多様な用途に展開ができ、地域に連携したまちづくりの核となります。

- 公表を前提とした資料であるため、今後の開発事業者募集（2次募集）において不利になるような情報など、非公表としたい事項については記す必要はない。
- 文字のフォントは自由。文字のサイズは10.5ポイント以上とする。
- 提出する提案概要書のPDFデータも提出すること。なお、本様式はレイアウトイメージ。このイメージに準じていればどのようなファイル形式で作成してもよい。

注)本提案概要書の内容は、民間提案募集において事業者からいただいた提案であり、決定された内容ではありません



(企業名) 住友不動産株式会社

(タイトルまたはコンセプト)

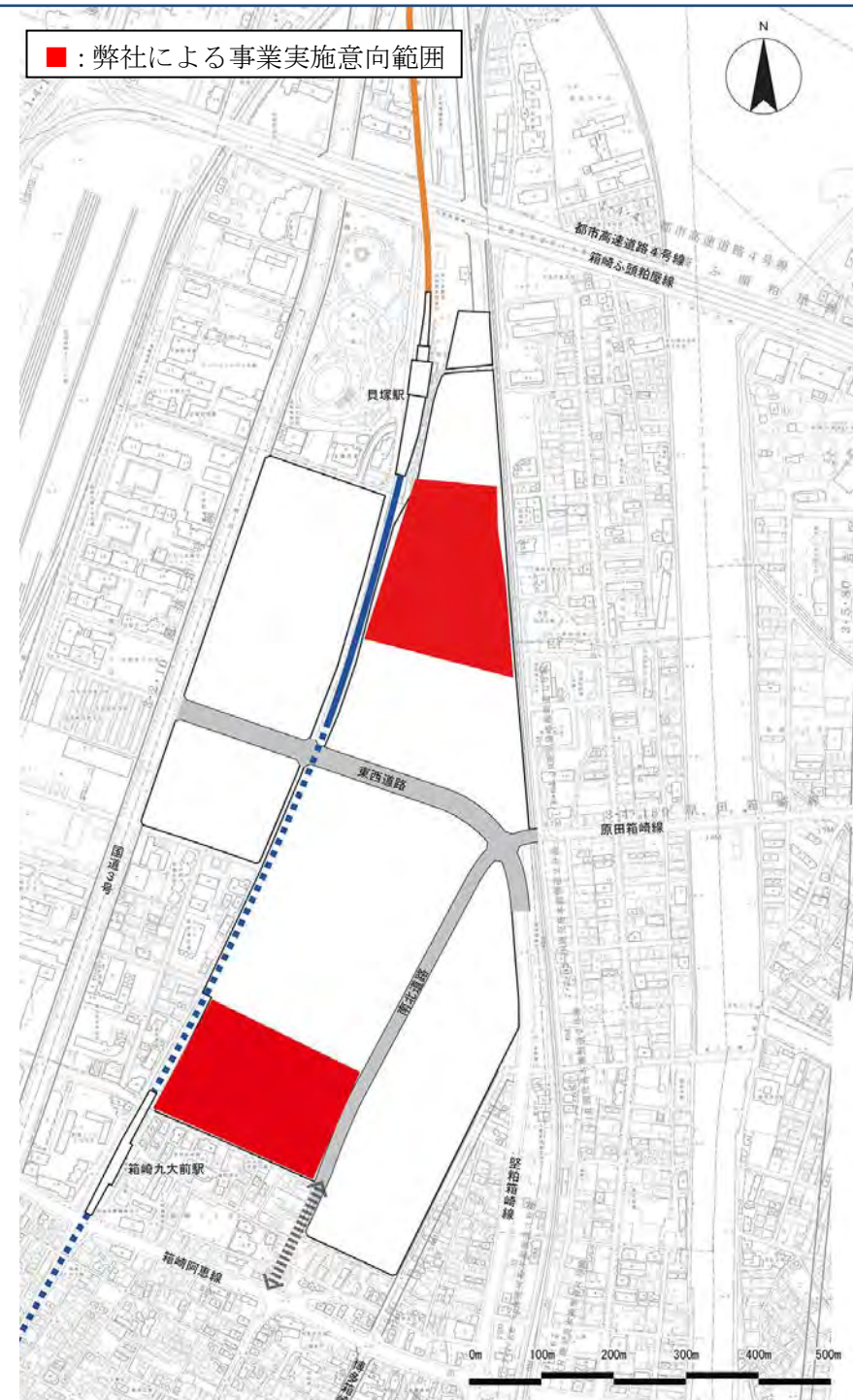
学びをはぐくむまち、未来への象徴となる

『HAKOZAKI LEGACY PARK PROJECT』

(説明文等) 学びの地である九州大学の文化財を緑と公園で繋ぐ「LEGACY PARK」を中心に、複合型のまちづくりを行う。

(土地利用計画等)

- 街区ごとの利用計画に応じた適正な地区計画の策定及び容積の移転を要望。
 - 導入機能
 - 事業者として実施：分譲住宅
 - その他高度医療施設、商業利便施設等の導入を提案
 - まちづくり
 - ・「LEGACY PARK」：敷地内の近代建築物を緑と公園で繋げ、街区全体の中心となる場所を創造。各交通拠点に広場を設け、「LEGACY PARK」と一体整備。
 - 都市基盤整備
 - ・歩車道分離、敷地内速度制限の導入
 - ・既存樹木を活かした並木道、広場の整備
 - 公共交通利便性向上
 - ・貝塚駅、箱崎九大前駅、箱崎駅それぞれのアプローチに並木のプロムナードを整備
 - ・来街者にも分かりやすい動線とサイン計画
 - 近代建築物を市民開放型の文化活動拠点として活用
 - スカイラインの形成や色彩の統一など、まちなみ景観に配慮
 - 地域の防災拠点としての活用や賑わいの創出による地域への貢献
 - 九大移転計画に合わせ段階的な開発を提案
- ※分譲住宅以外の提案内容については、今後各行政や他の民間事業者と協議・検討を実施致したい。



注) 本提案概要書の内容は、民間提案募集において事業者からいただいた提案であり、決定された内容ではありません

■企業名 西日本鉄道株式会社

- 交通事業をはじめエリアマネジメントを含む総合的なまちづくりの実績や経験を最大限活かし、福岡の価値および活力を高める跡地全体開発を推進します
- 福岡・九州の魅力向上および地方創生の核となるまちづくりを実現するため、福岡中心市街地の貴重な大規模空間である跡地全体において、以下のコンセプトに基づき計画・整備段階からまちの維持管理までをトータルで考え・実践する、「日本の先導的なまちづくり」を目指した新しい取組みを推進します

■コンセプト 「新・自由都市」
これまでにない九州・アジアの新しいモデルとなる賑わい空間の創出

上記コンセプトを実現するために、以下の4つの方針に基づいて事業を実施

- 1) **通りを中心とした賑わい・交流：ミックスユースやヒューマンスケールのまちづくり**
⇒ゆとりあるオープンスペースや心地よい歩行者空間、沿道の連続した賑わいの誘導
- 2) **国内外から訪れる魅力：九大キャンパスの建物や緑を活用した新しい魅力の創出**
⇒インバウンドを呼び込む九州・アジアの魅力発信拠点となる集客施設の集積
- 3) **常に新しさと輝きを保つ：これまでの実績や経験を活かしたトータルマネジメントの実践**
⇒地区内の公共交通の充実、賑わいや防災・環境性の向上などによる周辺への波及効果の創出
- 4) **全ての世代が笑顔になるまち：学び舎の歴史を継承した多世代が学び成長するまち**
⇒若者、高齢者および地域住民の新しい交流の場の形成

■土地利用計画等

○導入用途

- ・核となる集客施設（商業・飲食施設）、生活利便サービス、オフィス・研究機関、教育・医療関連施設、住宅、宿泊施設 など多機能の集積
- 例）福岡・九州ゆかりの食をテーマにした体験型パビリオン、工学部本館を活用したホテル事業
大学と医療機関、地域が連携した生き生きした高齢者の生活を支えるCCRCの誘致

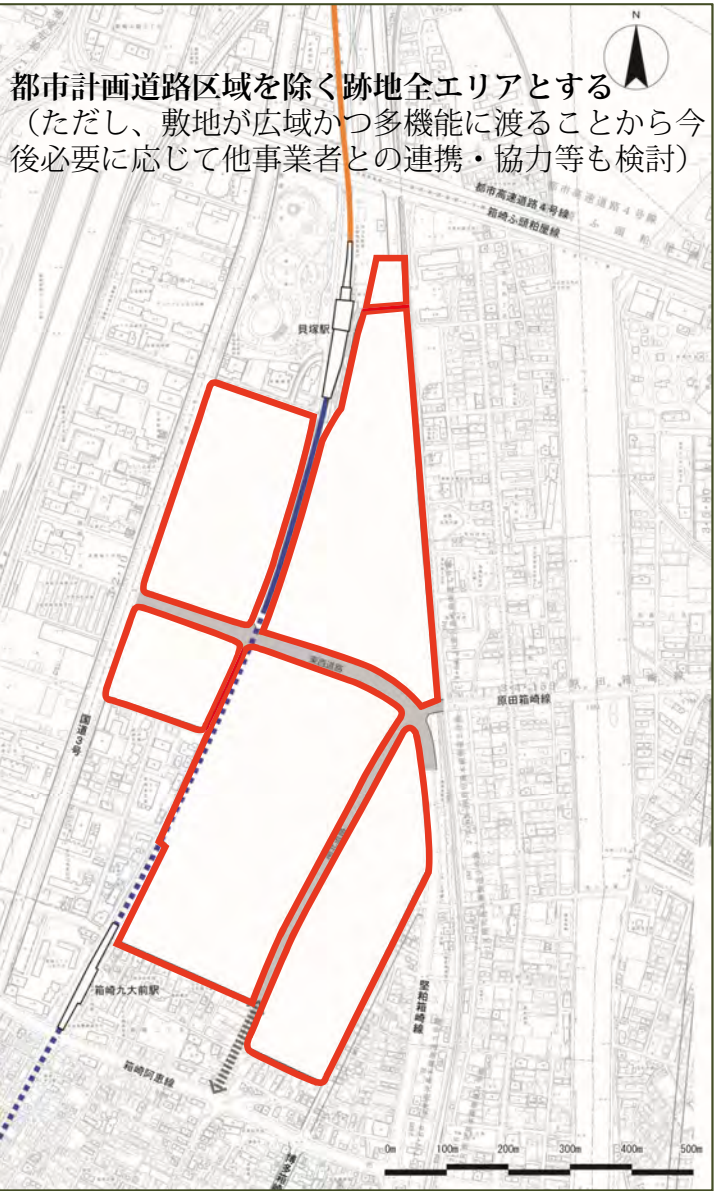
○都市基盤整備

- 賑わい創出のため、地区内では歩車分離を明確に行い歩行者と公共交通中心とした交通基盤を整備
 - 歩行者動線は2駅を結ぶ賑わいが連続するメインストリートおよびデッキレベルを活用した地区内回遊動線をメインに多様な性格を持つ歩行者ネットワークを構築
 - 道路は周辺への交通影響緩和、周辺道路拡幅など必要最小限の整備とし、歩行者中心の大街区を形成
 - 地区の外縁部道路沿道にフリンジ駐車場を配置し街区内への自動車流入を抑制
- 跡地開発にあわせたバス路線新增設による域内外移動の実現、次世代交通システムの検討
- 地区内には異なる空間特性を持つ大小様々なオープンスペースや緑豊かな新規公園を整備

○歴史の継承

- 積極的に近代建築物の保存活用を行うとともに、可能な限り既存の緑も活用

■事業実施区域：



注) 本提案概要書の内容は、民間提案募集において事業者からいただいた提案であり、決定された内容ではありません

箱崎九大前駅

国道3号

貝塚駅

計画地

南北道路

東西道路

ヘルスケアタウン

400m

400m

緩やかなブリッジ等による歩行空間

The map illustrates the geographical context of the project area. Key features include:

- Planed Site (計画地):** Indicated by a red dashed outline and a blue solid outline.
- Station Area:** Shows the vicinity of Betsu Station (貝塚駅) and Hoshikawa University Station (箱崎九大前駅).
- Road Network:** Includes the Toei Expressway (都市高速道路), the Toei Line (有明線), and other local roads like the Eastern Road (東西道路).
- Scale and Orientation:** A scale bar at the bottom ranges from 0m to 500m. A north arrow is located in the top right corner.

注1) 事業者として自らが実施の意向がある敷地の範囲を示すこと。
注2) 建築物の平面図を示す必要はない。

株式会社ハローデイ

(コンセプト)

自給自足「消費」と「生産」を見直すまち

九州大学は、建学以来数多くの研究成果と多くの人材を輩出し、社会に貢献してきました。歴史あるキャンパスの空間価値を引き継ぎ、場所の魅力をさらに高めるため、建築再生を中心とした跡地利用を行います。そして、循環型社会のモデルとなるような、再生と所為火のサイクルがあり、歴史文化の豊かなまちづくりを目指します。

(土地利用計画)

「跡地利用将来ビジョン」に示されているまちづくりのゾーニングに沿った方針とします。

安心安全健やかゾーン（農学系地区 10.9ha）→住居、都市農園、農産物加工系

まちの「生産」と「消費」を、食料面から見直し、シェアの文化を育む暮らしをつくります。

近郊農業との連携により、都市と農村の交流を図ります。

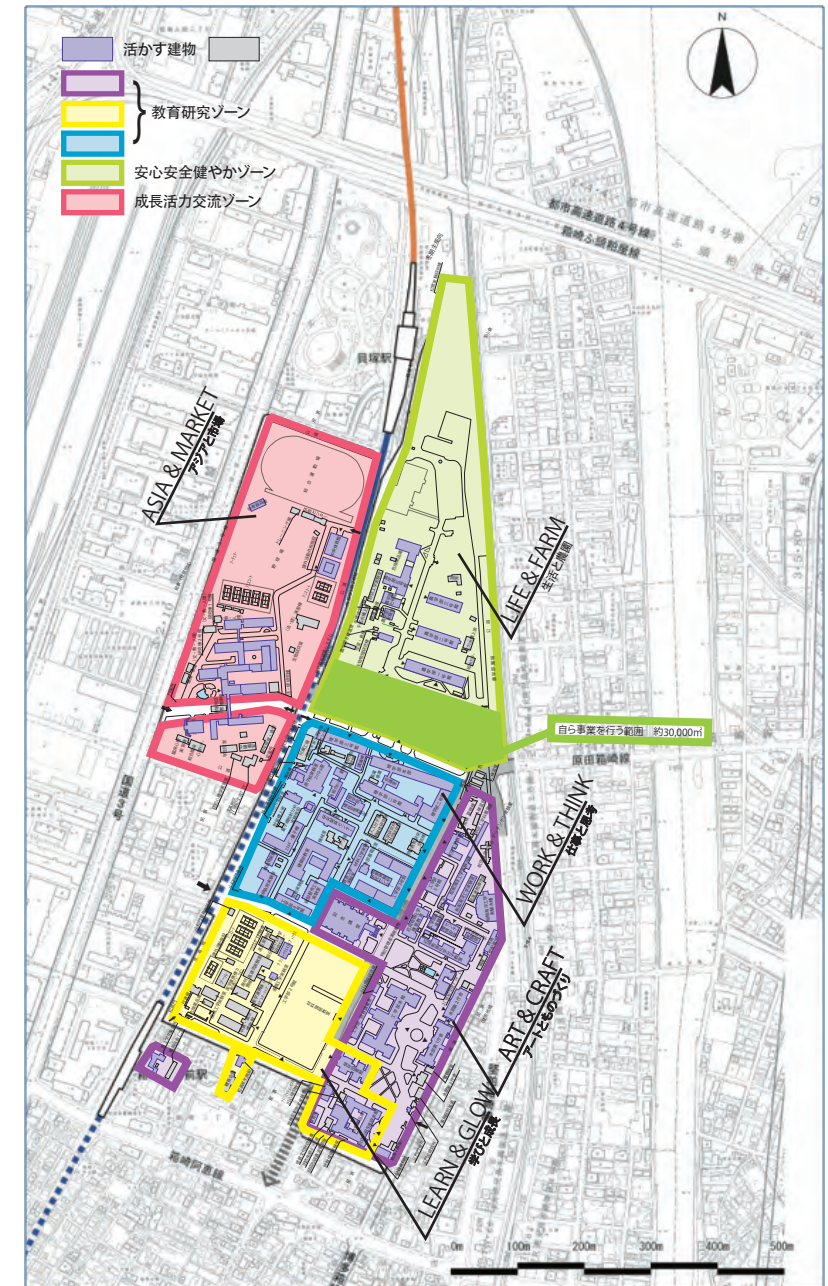
教育研究ゾーン（理学系、工学系地区 21.3ha）→学校、文化芸術、工芸、創業系

てづくりものづくりと、その文化を総合的に学び、実践し、開発生産し、暮らしの豊かさを生み出します。また、ものづくり文化観光都市の拠点となります。

成長活力交流ゾーン（文系地区 10.4ha）→アジア、マーケット、クラフト系

アジア圏の生活文化の中から、互いに学び交流しあい、交易することで、アジアの玄関を具現化するエリアにします。

これらをつなぐ生活基盤施設として、地産地消型生鮮スーパーを中心に、保育園と老人ホームを併設し、地域を繋ぐ拠点と位置づけます。



(企業名) 三井住友信託銀行株式会社

(タイトルまたはコンセプト)

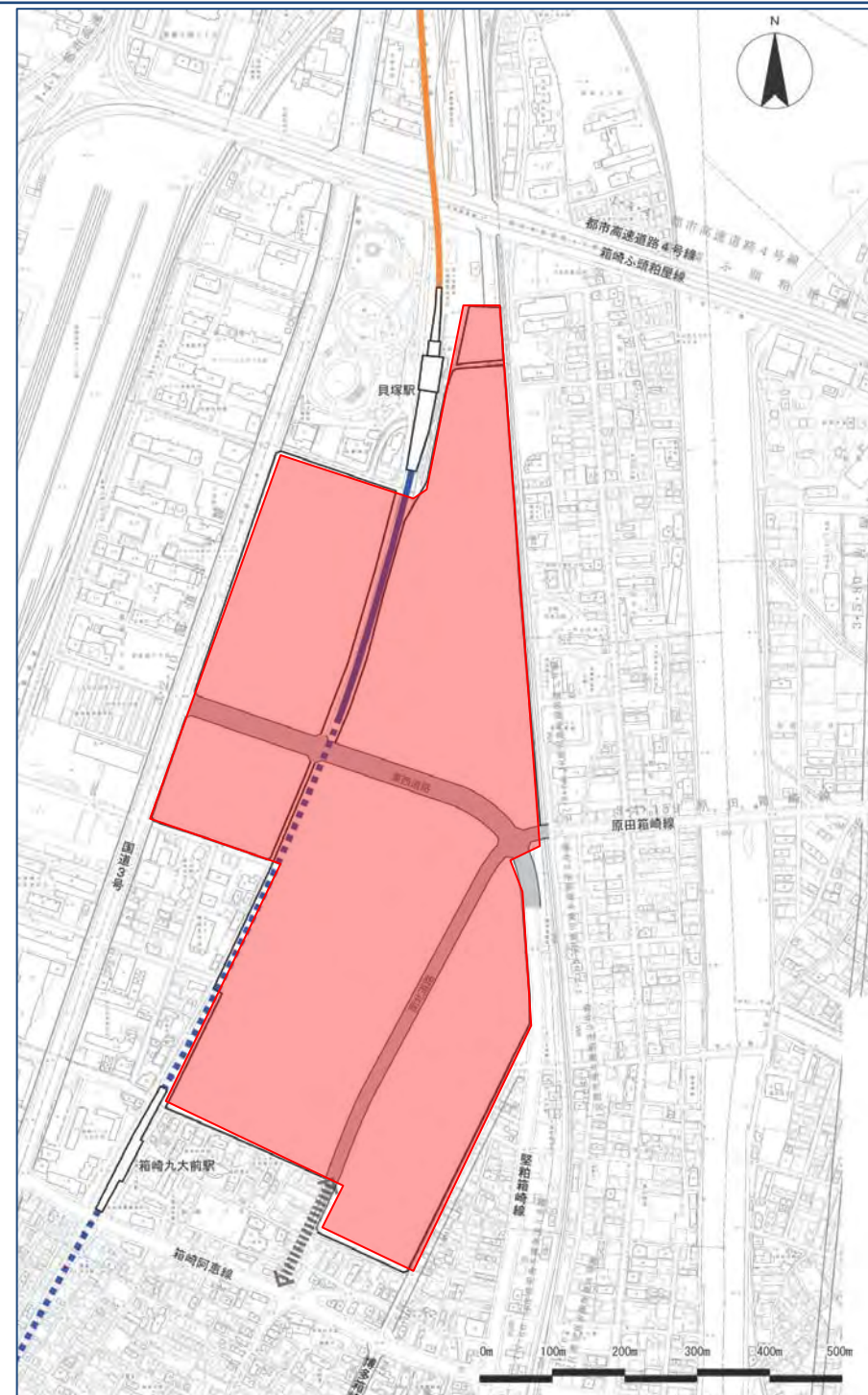
「国際都市福岡の顔となる交流拠点” インターアクトシティ”」
～「国際交流拠点」および「医療・福祉拠点」を軸とし、跡地利用計画（案）及び
エリアの価値最大化を念頭に2つのまちづくりプランを作成～

(土地利用計画等)

- ・まちづくりプランA案：医療・福祉拠点としての活用に軸を置いたプラン
医療・福祉機能をまちの中心に配置し、その他商業機能、住宅機能、教育・研究機能、国際交流拠点機能を配置
- ・まちづくりプランB案：国際交流拠点としての活用に軸を置いたプラン
国際交流拠点機能をまちの中心に配置し、その他商業機能、医療・福祉機能、住宅機能、バスターミナル、教育・研究機能を配置
- ・事業スキーム：地元企業及び大手企業を中心としたコンソーシアム組成による一括購入スキーム
当該コンソーシアムを中心にまちづくり及びタウンマネジメントを実施

- 公表を前提とした資料であるため、今後の開発事業者募集（2次募集）において不利になるような情報など、非公表としたい事項については記す必要はない。
- 文字のフォントは自由。文字のサイズは10.5ポイント以上とする。
- 提出する提案概要書のPDFデータも提出すること。なお、本様式はレイアウトイメージ。このイメージに準じていればどのようなファイル形式で作成してもよい。

注) 本提案概要書の内容は、民間提案募集において事業者からいただいた提案であり、決定された内容ではありません



(企業名) 株式会社モール・エスシー開発

歴史・文化・自然を継承した、地域らしさの魅力を発信するまちづくり。

コミュニティが広がる愛と絆のある『国際・地域交流拠点』の核となる、複合型商業施設を開発。

子育て世帯にも高齢者世帯にも優しい愛と絆に満ちた生活交流の場として、さらには国内外からの観光客が楽しみに訪れてくれる場として、地域に新たな活力を生み出す、文化創造的な「国際・地域交流拠点」を目指すまちづくりが相応しいと考えます。

◆事業計画

「文化・コミュニティ交流機能」を併せ持った複合型商業施設開発を計画
(SC売場面積36,000坪(地上4階)、駐車台数2,800台)

＜導入する機能＞

- ・地域包括協定による、産官学連携機能
- ・オムニチャネルと連動したショッピング・サービス機能
- ・文化・コミュニティ交流拠点機能
- ・地元産業との連携・PR機能
- ・地域情報発信・観光客に対するハブ機能
- ・災害時拠点機能
- ・地域での雇用促進機能



グループ企業

◆土地利用計画

スムーズな車誘導、安全・便利・快適な歩行通路、憩いの公園の整備を検討
各ゾーンを周辺駅や施設と有機的に結ぶ「歩きたくなるまちづくり」を計画

＜主な概要＞

- | | |
|-----------------------|--------------------------------|
| ・交通計画・誘導計画 | ・近代建築物を文化的・交流の場として活用 |
| ・バリアフリー空間の形成 | ・九州大学との産学連携 |
| ・街並みの景観の連携 | ・子育て世帯の支援機能の強化 |
| ・公園の計画(災害時は防災公園として活用) | ・緊急避難拠点としての取り組み(市内のセブンイレブンと連携) |
| ・循環バスの運行 | ・まちづくり協議会の組織づくり |

◆事業の実現性

平成32年度 複合型商業施設開店予定

移転スケジュールに合わせた段階的な開発調整や都市計画道路、公園整備など大規模で複合的なまちづくりが必要な為、地区全体のコーディネートや基盤整備ができるコンサルの支援をいただきながら、各地区毎に適切な用途・規模が利用ができるような整備手法(開発行為や地区計画など)を地元、行政、協議会、九州大学様と協議・検討してまいります。

