

第 11 回 箱崎キャンパス跡地利用協議会 議事要旨

開催日時：平成 29 年 7 月 10 日（月） 14：00～15：30

場所：九州大学箱崎キャンパス 旧工学部本館 3 階第 1 会議室

会議次第

1. 開会
2. 跡地まちづくりの検討状況
3. その他
4. 閉会

配布資料

（配布資料）

【資料1】委員等名簿

【資料2】作業部会 委員名簿

【資料3】九州大学箱崎キャンパス跡地まちづくりの検討状況

【参考資料1】第 5 回作業部会 開催状況報告

【参考資料2】石積み遺構について

議事要旨

1. 委員の出欠状況について

- 福岡県建築都市部山田次長が代理出席
- 福岡市住宅都市局田梅理事が代理出席
- 福岡大学辰巳委員が欠席
- 九州経済連合会平井委員が欠席

2. 作業部会委員名簿について

- 事務局より【資料2】作業部会委員名簿について説明

3. 九州大学箱崎キャンパス跡地まちづくりの検討状況について

- 事務局より【資料3】について説明

4. 作業部会の開催状況報告について

- 事務局より【参考資料1】について説明

5. 石積み遺構について

- 事務局より【参考資料2】について説明

■質疑及び意見交換要旨

□九州大学箱崎キャンパス跡地まちづくりの検討状況について

委員長	● 会議に先立ち、先の豪雨でお亡くなりになられた方々のご冥福をお祈りするとともに、被害にあわれた方々に、心よりお見舞いを申し上げる。 ● 議事は跡地まちづくりの検討状況について。本件はグランドデザインの策定に向け、本協議会及び作業部会において討議した内容の報告となる。
事務局	● 本日ご欠席の委員からは、 ①パークアンドライド駐車場などの設置は、人の往来を促し、駅周辺のまちの顔づくりに貢献する。 ②緑はまちの第一印象にとって非常に重要であり、屋上緑化にも取り組むなど、全体として緑化率を高め設定したほうがよいのではないか。 ③九大の歴史を継承したまちというブランドづくりのため、事業者の自由度を制限しすぎない範囲で、九大の象徴でもあるレンガを建物の一部に用いるなどの工夫も考えられる。 ④発見された石積み遺構の評価によっては、土地利用条件など事業者公募に影響する可能性があるため、早期に調査を実施し条件整理を行い、不確定要素を取り除く必要がある。 などのご意見をいただいている。
委員	● 説明のあった石積み遺構が、緑のネットワークや歩の軸周辺で出てきた場合、その部分を見せる形で歩道にすることはできないのか。単に埋め戻すだけではなく、現地で見られるような取組みをお願いしたい。
事務局	● 他で発見されている元寇防塁は、国指定史跡となっている。今後は、大学が学術調査報告書を提出し、福岡市が文化庁に具申することになる。国指定史跡という形で指定されるかはわからないが、この遺構等があった形跡を、後々まで継承できるような形ができればと思っており、今後福岡市と検討していきたい。
委員	● 歴史の継承とは、九大があったという歴史だけではなく、元寇時の歴史も加えた形で、是非表立って見られるようにしてほしい。
委員	● 外周道路において、九州大学がここにあったことを示すため、外周の植えられるところを桜並木にしてはどうか。
事務局	● 外周道路沿いの緑地や並木であるが、このキャンパスと既存市街地が接する部分で、道路が狭かったり、歩道がなかったりする場所がある。道路の場所や特性に応じて、少し九州大学側にセットバックした上で、道路空間や歩道空間を充実していきたい。また、緑の並木をつくっていくなど、いただいたご意見を参考に、ルールづくりも含めて検討を進めていく。
委員	● 成長・活力・交流ゾーンなどそれぞれのゾーンに分けられているが、例えば用途地域もしくは容積率による規制で、なかなか思うようにいかないことが出てくる。 ● 住居系の用途地域を商業地域に変更しないといけないが、その時に容積率をどこまで上げられるか。ここは航空機進入路の直下で、高さ制限が非常に大きくかかってくるため、その分を例えば地下に容積率を広げていくとか、国家戦略特区をこの地域に設定し、いろいろ自由に使えるようにすべき。できる限り自由度の高い開発・活用ができる方向で進めていただきたい。
事務局	● これまで将来ビジョンや跡地利用計画において、成長・活力・交流ゾーンは、機能を強化していく場所と位置付けてきた。 ● 現在、住居系の用途地域であるが、ある程度の大規模集客施設等を必要とする

	場合には、用途地域変更が必要になってくる。そのために歩の軸等、特に駅からの交通結節機能、安全で快適に施設に行ける歩行者動線が必要となる。いろいろなルールを作り、またそれを実現する担保や、地域貢献を踏まえて、用途地域の緩和ができる。そういうことも含めまちづくりが実現するよう、都市計画部局と協議を行っている。 ● 容積率は、土地利用と交通への影響のバランスを考えていかないといけない。そのため、公共交通利用促進などもあわせて検討を進めていきたい。 ● 用途地域変更も含め、魅力的なまちにしていくには、様々な制度の活用を考えていく必要がある。特区もその一つとして想定しつつ、まちづくりを進めていきたい。
委員	● 高さ制限を受けていることから発想を変えて、セットバックの要件として地下の空間が使える、なども考慮してよいのではないかと。
事務局	● 地下利用は建設のコストが非常にかかるなど不利なこともある。開発において必要とされる高さについては、今後の検討の中で整理していきたい。
委員	● 17ページの都市機能配置のところで、経済同友会から合同庁舎の機能という提案があったと思うが、この3つのゾーンの中には行政機能が入っていない。今後どう考えていくのか。
事務局	● 4月に経済同友会から福岡市に対し意見書をいただいております、その際にこの箱崎キャンパス跡地のポテンシャルを評価していただくなかで、先程の政府系関係機関の集積及び行政中枢機能の代替拠点などを、箱崎キャンパス跡地に移転させるべき、という意見をいただいている。 ● 貴重な意見ということで受け止めており、合同庁舎を所管する福岡財務支局にも説明している。しかし、今の時点で具体的な話はなく、想定することは非常に難しいため、進め方としては今後の状況等を見ながら対応していくことを考えている。
委員	● 政府系機関の代替機能については、我々4校区からの要望の一つに入っている。それを踏まえると都市機能の一つとして、どこかに位置付けられてもいいのではないかと。
委員長	● 資料に業務機能とあるが、業務機能とは大体オフィスを想定した言葉であるが、その中に行政機能等も入ると考えている。
委員	● 6ページのまちづくりの全体像において、右上のFUKUOKA Smart EASTの囲みをまちづくりの基本的な考え方へ反映するとあるが、このまちづくりの基本的な考え方と、このFUKUOKA Smart EASTの囲みとの関係を確認したい。
事務局	● 将来ビジョン・跡地利用計画の中で5つの方針や3つの将来構想を定めている。これまでの考え方と、6ページ右上のFUKUOKA Smart EASTの箱崎におけるコンセプトにある視点、この両方の考え方を融合させた上で、都市機能・空間整備・次世代社会インフラというまちづくりの方向性を導き出している。
委員	● グランドデザイン（福岡市・九州大学策定）という黒点枠があるが、この中にFUKUOKA Smart EASTの考え方が入るか入らないかが、わからない。グランドデザインでの箱崎におけるコンセプトは、FUKUOKA Smart EASTの箱崎におけるコンセプトなのか、それとも跡地まちづくりの基本的な考え方で、グランドデザイン全体のコンセプトなのか、その関係がわかりにくい。
事務局	● FUKUOKA Smart EASTは、箱崎だけに限らず福岡市としての新しい取り組みである。その先駆けとして箱崎のまちづくりにおいて取り組むこととしており、箱崎におけるコンセプトとしてお示ししている。それがこのグランドデザインに入ってきて、今までの考え方と融合し、まちづくりの方向性を導き出している

	という考えである。
委員	● 私もそう思っているが、この線の表現がわかりにくいため修正願いたい。 ● この3つの視点の1つ目「歴史・文化と新しい価値観が共存するデザイン」のところに、「緑」も入れていただきたい。 ● これまでの検討内容でも豊かな緑が出てくるし、空間整備の中にも、歴史的資源と緑や、緑の公園の言葉があるなど、様々な視点から見ても、この「緑」は開発する方々にとって価値あるものだと思うので、例えば「歴史・文化・緑と新しい価値観が共存するデザイン」であるとか、何か表に出したほうがよい。 ● これから本当に多くの世界の英知を集めるために、いろいろな方々に箱崎のまちづくりを伝えていくという、情報発信に関する取組みが既にこのグランドデザインの中にないと、出来上がってからでは遅いのではないかと思う。例えばマネジメントにおいても、出来上がってからではなく、グランドデザインを作っている過程で、情報を発信し続けるような内容があれば、何かメッセージになるのではないか。
事務局	● 「緑」という言葉を追加することについては、例えば今回キャンパスの中央部に、歩行者の骨格動線となる歩の軸というものを設定しようとしており、箱崎の文化であるそうつく空間として、憩い・賑わい・交流をもたらし、九州大学の近代建築物の部材や工作物、歴史の部分、あるいは既存樹木が生かされ、また快適でいろんなサービス等の仕組み・仕掛けが組み込まれている、というイメージを考えている。歴史・文化の中に緑も入っているという認識であるが、ご指摘いただいたように、記述の仕方については検討したい。 ● 情報発信については、この跡地利用協議会も含め、市・九大でそれぞれホームページ等を使い、跡地のまちづくりについて情報発信しているが、更なる情報発信を、という意見であると受け止めて、どういったことが出来るのか検討していきたい。
委員長	● このFUKUOKA Smart EASTは、アイランドシティや箱崎を入れて、東からの情報発信というイメージが最初非常に大きかった。それからスタートして最後は極東・アジアを含めて広げていこうという取組みなので、FUKUOKA Smart EASTの概念自体がそういうイメージで作られている。是非情報発信を含め、意見のような仕込みをしていってはどうか。
副委員長	● 参考資料1の作業部会の議事録で、「都市計画変更を公募前にするのか後追いでするのか適切な時期を検討してはどうか」とあるが、これに対する答えやこの時の議論はどうだったのか。 ● 1ページのスケジュールにおいて、平成30年度末に予定されている都市計画決定、用途地域・地区計画等の手続きの後、土地利用事業者公募・南エリアとあり、これを見る限りは公募前に都市計画変更をするということによろしいか。
事務局	● 公募と都市計画変更の時期は、スケジュールで示すとおり、用途地域等を変更した上での公募を考えている。作業部会での議論では、用途地域を変更する場合、歩の軸などの公共的な空間を配置するためのルールが必要になるが、そのルールが事業者の足かせや規制になりうるのではないか。用途地域変更のために地域貢献としてどこまで公共的な空間が必要で、それをどこまで民間事業者にお願ひする必要があるか。事業者への制約と、用途地域見直しの関係から、タイミングも含めてどうするかという話である。
副委員長	● 確か六本松の跡地は順番が逆だったと思うが、あれは跡地利用をする事業者、URというのが決まっていたので、事業者決定後に都市計画変更を行っている。 ● 今回は先に都市計画変更をしてから公募するため、その後の変更はないとする

	と、現在議論している内容は、用途地域の変更後、あるいは地区計画を策定した後の内容を補足するガイドラインとして考えられるのではないかと。 ● その上でこのグランドデザインをもって、今度は20ページにある跡地まちづくり団体（仮称）が、様々な調整を行うと考えられる。今後事業者が公募によって決まり、まちづくりに事業者が入ってきた際、この跡地まちづくり団体がその調整の場となる。事業者が、建物の建て方とか、オープンスペースの作り方とかいろいろな案を持ってくるが、調整を図る際の拠り所にもこのガイドラインはなっていく。 ● つまりガイドラインは、①地区計画を作るベース、②基本的な考え方、あるいは地区計画を補完していくもの、③今後事業者が決まった後、跡地まちづくり団体（仮称）が調整をする際の判断の拠り所、という大きく3つの役割があると理解したが、そういうことでよろしいか。
事務局	● そういうことである。1ページの(1)グランドデザインの位置付けにおいて、先程委員からいただいたように、これは都市計画を変更していくベースの位置づけにもなり、その事業者を公募するベースにもなる。 ● また、将来的にはこれを補完するものとしてデザインガイドラインの策定を考えている。公共的空間や建物・外構等のデザインに関する整備ルールは、デザインガイドラインとしてももう少し踏み込んだものを作り、民間事業者の開発を誘導・調整するものにしていく。
副委員長	● グランドデザインは、都市計画変更及び土地利用事業者公募のベースになることであるが、31年度以降に跡地まちづくり団体による調整や判断の拠り所、定性的な評価基準にもなっていく。明確な拠り所となるように、例えば「有機的な」などの曖昧な言葉については、言葉づかいを整理してもらいたい。 ● このグランドデザインで、まちのイメージが共有できるところを事前確定的に決めておくことになるが、事業者の用途がどうなるかわからないため、調整のプロセスが非常に重要である。よって、跡地まちづくり団体の役割が非常に重要だと考えており、ここの制度設計をしっかりとしたほうがよい。 ● この準備組織に参加する九州大学や福岡市が、対等な立場で協議を行うとあるが、対等な立場で協議しても何も決定出来ないため、ある程度の権限を持ったコーディネーターがいらないといけない。何か対等な立場で協議を行う場というところだけが強調されている感じがする。対等な立場で意見を言うことは非常に重要なことであるが、最後は物事を絞り込んでいくプロセスを想定しておかないといけない。 ● 道路や公園の管理は、本来であれば東区役所が管理者として管理すべきであるが、行政の立場では、一部のみ高質な管理を行うことは、アイランドシティを見ても難しい気がしているため、管理はエリアマネジメント組織が行うべきではないか。そのためには相応の権限を与える必要があるため、その下地を作っておいたほうがよい。 ● 例えば、都市再生特別措置法に基づく都市再生整備計画を作り、その整備計画の中には道路や公園等の維持管理も入れる。そして、それを担うことが出来る団体としてこのエリアマネジメント組織を、都市再生推進法人に位置づけるなどの方法を取るべきである。指定管理者制度のような従来の方法では、競争入札となり、この組織は高質な維持管理を担うことができない。ある意味この地域を任せてあげられるような公的な制度を、下地として敷いておく必要がある。
委員	● 都市計画と公募の関係であるが、必ずしも用途地域変更と地区計画を同時に行う必要はないと考えている。用途地域変更は先に行う必要があるが、公募の後、概ねどのようなものが入るか決まってから、地区計画を作ったり、建築協定を設定したりする2段構えはできないのか。 ● どのような施設になるか分からない時点で地区計画を作るのは、無理がある。

	例えば、商業施設でも、伝統的なデザインのところもあれば、何かピカピカしたところがあるかもしれない。そのときに周辺の状況も含め、先に地区計画等で細かいことまで決めてしまうのが現実的なのだろうか。先に地区計画を入れたら、入ってくるところがかなり決まってしまうのではないかな。 ● 先に詳細を定めるのがいいのか、それともまず大まかにここは商業系、ここは教育系、住宅系としておき、入ってくる施設が決まってから周囲も含めた関係者において、地区計画などで細かいところまで決めていくかを考える、という方が現実的ではないか。事務局はどちらを考えているのか、投げかけを作業部会の際に行っていた。
事務局	● 今は立地不可能な大規模な集客施設が立地できる場所にするため、用途地域変更を想定しているが、そのためには、駅から安全で快適に移動できる歩行者動線等が必要になってくる。そのため用途地域変更と合わせ、地区計画等で歩行者動線等を位置付けていく必要がある。同じルールでも、用途地域変更のために最低限必要なものと、今後民間事業者と調整しながら決定すべきものがあると考えている。
委員	● 例えば道路整備では、何種何級で、この線形という計画は決めるが、植樹など細かい部分は、実際作るときに別途決めていく。 ● 地区計画でデザインの細かい部分まで決定するつもりなのか。
事務局	● 本当に細かい話が全て必要かという点、必ずしもそうではないが、大きな骨格を決めるときに、どこまでそのようなルールが必要で、逆にどこまで事前に担保しておかないといけないか、都市計画部局と詰める必要がある。
委員	● これまで議論をしてきた中でも、新たに石積み遺構の発掘や、次世代社会インフラという新しい取組み、また特区の活用など様々な事業手法も出てきた。 ● 都市計画についても事務局からどうするか迷っているという発言があったように、いろいろと複雑に絡み合っているため、例えば石積み遺構であればどの時期にやるとか、建物解体ならどういう順番ですればいいだとか、早期に具体的なスケジュールを決めていきたい。 ● 決意表明だけになるかもしれないが、これから福岡市・九大と力を入れて、都市計画のスケジュールや、基盤整備の計画を進めていく。今後やっていかないといけないことが山積みであると実感している。
委員	● 今後、このグランドデザインに盛り込まれる内容が、ブランディングをする上でも、事業者に対する価値を上げていくという意味でも重要である。そういうブランディングをしていくことが、グランドデザインの構成の中に見えないので、項目として6ページ右、マネジメントの欄外に出してあってもよいのではないかな。 ● 20ページのエリアマネジメントの運営組織の活動の欄の中に、にぎわいや狭義のブランディングは入っている。まちの価値・愛着の増大を図るという意味でのブランディングもあるが、もっとこの跡地そのもののブランディングをどうするかはとても重要な要素で、この表現の中からは欠落している。
委員	● 前回、グランドデザインのコンセプトに関して様々なキーワードがあるので、1枚ビッグピクチャーで分かるようなページが必要ではないか、と提案した。今回の資料の6ページがそれに相当すると思う。全体的にうまく整理されているとの印象があるが、個人的にはもう少し文字が少ないほうがアピールできていると考えている。 ● 5つのまちづくり方針があって、それを横串的に突き刺すものがFUKUOKA Smart EASTではないかと理解したので、何かシンボリックな施設・機能などに、スマートさが備わっているというのがキーポイントになろう。 ● 箱崎だからできるまちづくりというワードが付け加えられているが、白地の新

	しいキャンパスに絵を描けるというのが、箱崎らしい、箱崎だからこそ出来るまちづくりである。既存の市街地であれば、制約やしがらみがあり、調整にお金も時間もかかる。箱崎にはスマートさを実装できるためのメリットやアドバンテージがある。 ● FUKUOKA Smart EASTで想定される具体的な機能がほしい。6 ページ以降の各項目で、箱崎ではここをスマートにしたい、というものが入っていれば、提案する事業者に向けたメッセージになる。そういうスマートさの具体例を加えたほうがよい。
委員	● このまとめていただいている方針であるとか、考え方の一つ一つは理解できるが、どれがどのようにつながっているのか、頭の中で整理できないところがある。 ● 先程話が出ていたマネジメントについては、これから具体的なものが見えてくると思う。物事を決めていく過程の中で、どういう考えを入れ、出来上がったまちをどう動かしていくか。その動かし方のところが、他の地域・都市に対して先進的な取組みとして見ていただく部分になっていくと思っている。もう少しそのマネジメントに関心を持って参加させていただきたい。
委員	● 都市再生整備計画の中で都市再生推進法人の仕組みがあるなど、法令改正等もあり、積極にご活用いただくという意味でも、今後エリアマネジメントを進めていく中で少しずつ具体的に相談いただければと考えている。 ● 5つのまちづくり方針の中で、1～3まではグランドデザインにたくさん落とし込んであるが、4と5のところは具体的にどのようなところでグランドデザインに入ってくるのかがわからない。環境共生などが、もう少し含まれていてもいいのではないかな。
事務局	● 方針5「環境と共生した持続可能なまちをつくる」は、例えば、跡地利用計画ではスマートコミュニティの形成といった位置づけがある。ここでは先進的なまちづくりとして、FUKUOKA Smart EASTや次世代社会インフラにつながる場所がある。 ● 環境共生という意味では、雨水等の有効利用、廃棄物の再資源化等の循環型社会の形成などについて跡地利用計画で少し触れているが、このグランドデザインでは記述がないため、記述について検討したい。
委員	● 地下利用や埋蔵文化財などの意見も出てきて、そういうものをうまく活用できればより良いまちができるかと考えている。先程の地下が地上に比べると建設コストが高くなるという話では、どうしてもエンドユーザーに負担がかかるということになってくる。 ● 一方で、そのような先行投資分については、事業者にとって、特区ではないが例えば緩和的な措置を含めた新たな制度を設けることで、うまく回って行くようなまちづくりができれば非常にありがたい。
委員長	● 本日は主に以下のご意見等を頂いているが、これらを踏まえ、キャンパス跡地のグランドデザインをしっかりとブラッシュアップしながら、この秋策定に向けて協議を重ねていきたい。 ・用途地域や容積率など民間開発の自由度を確保するとともに、魅力的なまちづくりに向けた、特区等の様々な制度を活用 ・FUKUOKA Smart EASTの考え方をグランドデザインへ具体的な反映 ・箱崎のまちづくり全体のブランディングに向けた情報発信 ・民間開発を適切に誘導する都市計画変更の最適な順序・時期の検討 ・グランドデザインをまちづくりの各段階の明確な拠り所とできるよう、言葉の整理とブラッシュアップ ・都市再生推進法人を活用したエリアマネジメント組織全体の運営の仕方 等

以上