

令和元年 12 月 議会  
福祉都市委員会報告資料

九州大学箱崎キャンパス  
跡地のまちづくりについて

令和元年 12 月 16 日  
住 宅 都 市 局

## 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、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。
- ランドデザイン（平成30年7月策定）の実現に向け、事業者公募や必要な手続きを含むまちづくりの具体化に取り組んでいくこととしており、令和元年9月議会報告において土地利用転換の進め方について報告を行ったところ。
- 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、必要な手続きを含むまちづくりの具体化に取り組んでおり、そ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

### 【1】上位計画【福岡市基本構想，第9次福岡市基本計画】

- ・福岡市基本計画において、箱崎地区は地域拠点に位置づけられており、また、当該地区は「機能を充実・転換する地区」に位置づけられ、市街地内の貴重な大規模活用可能地として、**新たな都市機能の導入**などを検討することとしている

### 【2】都市基盤整備

#### 《北エリア》

- ・貝塚駅周辺を含む脆弱な都市基盤の解消や総合的な交通結節機能の強化、公共施設の再配置・活用に向けて、市が主体的に関与していくため、**市施行の土地区画整理事業**を実施
- ・駅前広場の整備、憩い・にぎわい・交流機能導入とあわせ、**貝塚公園を再整備**する

#### 《南エリア》

- ・大学の移転が早期に完了し周辺地域が望む迅速なまちづくりが可能であり、九州大学が、迅速な都市基盤整備が可能な事業者として選定した、UR都市機構が開発行為を実施
- ・身近な公園不足の解消のため、**南エリアに近隣公園（約1.0ha）を新規整備**する

### 【3】都市計画手続きの進め方【令和元年9月議会報告】

- ・都市基盤整備について、土地区画整理事業施行区域や都市公園の決定の手続きを進める
- ・更に、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の見直し等ののち、事業者公募を行い、まちの魅力さをさらに高める提案に応じて緩和型地区計画制度（開発整備促進区※等を想定）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

#### 都市計画手続き 1

- ・土地区画整理事業の施行区域等
- ・都市公園
- ・用途地域

今回素案を報告

#### 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



## 3. Fukuoka Smart Eastに向けた取り組み

### Fukuoka Smart Eastとは

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を創造していくもの



地元住民などが参加した最先端技術の体験会 (R1.11 @松島小〜JR箱崎駅の公道等)



専門家を講師とした地場企業向け勉強会 (R1.10 @九大箱崎キャンパス跡地)

### 箱崎キャンパス跡地での取り組み

- ・先進的な技術に関する情報提供等を実施  
市民や地場企業への最先端技術の体験会  
専門家を講師とした勉強会  
ウェブサイト等での広報 など
- ・今後も、様々なテクノロジー等の専門分野の方々の意見も聞きながら、実現に向けて取り組んでいく

## 4. 都市計画素案

### 【1】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、**区域や名称等の都市計画決定**を行う

### 【2】公園

- ・**貝塚公園**については、**国道3号へのアクセス道路や駅前広場等の整備を行うため、公園区域等の都市計画変更**を行う
- ・**南エリアの近隣公園（約1.0ha）**については、**身近な公園不足の解消を図るため、箱崎中央公園として公園区域等の都市計画決定**を行う

### 【3】用途地域

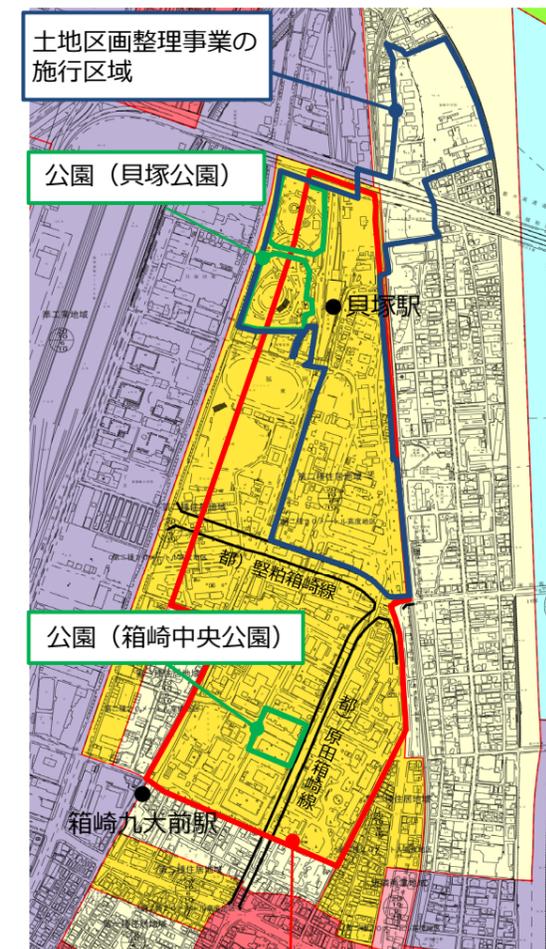
- ・土地利用の転換および道路等の基盤整備を契機として、**良好な市街地の形成と多様な都市機能の誘導を図るため**、一定規模の店舗、業務、住宅等の併存が可能な用途地域として、**第二種住居地域への都市計画変更**を行う

⇒今後、この都市計画素案について地元住民等へ丁寧に説明を行っていく

### 【参考】都市計画道路（平成28年9月5日決定告示）

- ・広域的な道路ネットワーク及びまちの骨格を形成する**都市計画道路を都市計画決定**
- ・現在、UR都市機構の直接施行制度を活用して、設計、測量等を実施中

都市計画道路 堅粕箱崎線（東西道路）  
延長：630メートル 幅員：28メートル  
都市計画道路 原田箱崎線（南北道路）  
延長：730メートル 幅員：19メートル



#### 用途地域

##### 第一種住居地域

容積率200%/建ぺい率60%/第二種20M高度地区

##### 第二種住居地域

容積率200%/建ぺい率60%/第二種20M高度地区

## 5. 都市基盤整備の検討状況

### 【1】貝塚駅周辺

#### ①貝塚駅西口

- 交通結節機能の強化を図る貝塚駅については、国道3号からの経路が分かりにくいことや、貝塚駅西口ロータリーが狭く、歩行者やバス、タクシー等の動線が交差するなどの課題がある
- そのため、駅への視認性やアクセス性向上に資するとともに、歩道と車道が分離された安全な**アクセス道路（幅員14m）**と、乗り継ぎや送迎などが円滑にでき、バスの転回が可能な**駅前広場（約3,200㎡）の整備**が必要となる
- ⇒ 貝塚駅西口に整備するアクセス道路、駅前広場は、現在の都市計画公園の区域内にあたるため、貝塚公園（都市公園）区域の変更について、地元説明をはじめ都市計画手続きに着手する
- ⇒ あわせて、今後の駅周辺の駐輪需要を踏まえた駐輪場の再整備が必要なことから、再整備に必要な駐輪場用地に係る貝塚公園区域の変更についても、同様に都市計画手続きに着手する

#### ②貝塚駅東口

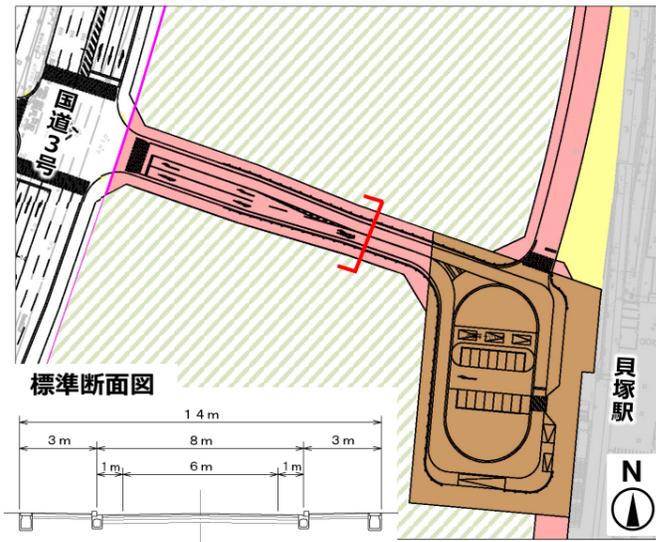
- 安全に乗降ができ、自動車と鉄道が円滑に乗り継ぎができる**駅前広場**と、歩道と車道が分離された安全な**道路の整備**を検討する

貝塚駅周辺



（注）破線部分の具体的な計画は、土地区画整理事業の事業計画で定める

アクセス道路、駅前広場整備イメージ



### 【2】南エリア公園（箱崎中央公園）

- 跡地南側の既成市街地における**身近な公園不足の解消**を図る必要がある
- そのため、**南エリアに新たな公園を確保**する
- 公園確保にあたっては、**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**に資する配置とする

⇒箱崎中央公園（近隣公園1.0ha）の区域について、地元説明をはじめ都市計画手続きに着手する

公園予定地の配置



周辺の公園配置状況

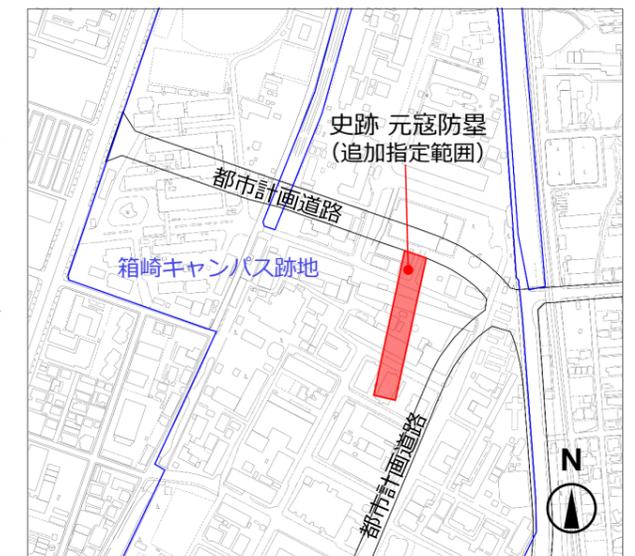


## 6. 今後の進め方

- ・引き続き、事業者公募に向けて、Fukuoka Smart Eastや都市基盤、都市機能等、まちづくりの具体化を進める
- ・まちづくりの具体化とあわせて、石積み遺構や土壌汚染調査・対策等について、関係者と連携しながら検討・調整を行っていく

### 《参考》埋蔵文化財調査の状況

- ・九州大学で発掘された石積み遺構については、国指定史跡（元寇防塁）として、文化庁より答申（R1.11.15）
- ・史跡指定（決定告示）は令和元年度末を予定
- ・史跡指定範囲は保存され、その活用方策については、史跡指定後、経済観光文化局において検討が行われる予定



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）

### 《参考》JR新駅の検討状況

- 福岡市とJR九州に対して九大跡地利用4校区協議会から新駅設置等の要望書が提出された（R1.10.25）
- 新駅設置については箱崎キャンパス跡地のまちづくりの観点から、現在、その実現に向けて、市、JR九州、九州大学、UR都市機構の4者において、以下の方向で協議中である
  - ① 新駅はJR九州を中心に整備する方向で検討する
  - ② 市は踏切道の廃止に伴う自由通路の整備を検討する