

第 8 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 28 年 7 月 8 日（金） 10：00～11：30

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. 報告内容（第 8 回）について
3. 協議内容（第 8 回）について
4. その他
5. 閉会

配布資料

（配布資料）

【資料1】委員等名簿

【資料2】設置要綱

【資料3】作業部会 委員名簿

【資料4】報告資料（第 8 回）

【資料5】協議資料（第 8 回）

【参考資料】九州大学箱崎キャンパスにおける土壌汚染調査の結果について

議事要旨

1. 委員の出欠状況について

- 東京大学出口副委員長が欠席。

2. 設置要綱について

- 事務局より【資料2】設置要綱について説明。

3. 作業部会委員名簿について

- 事務局より【資料3】作業部会委員名簿について説明。

4. 報告内容について

- 事務局より【資料4】報告資料（第 8 回）について説明。

5. 協議内容について

- 事務局より【資料5】協議資料（第 8 回）について説明。

6. 九州大学箱崎キャンパスにおける土壌汚染調査の結果について

- 事務局より【参考資料】九州大学箱崎キャンパスにおける土壌汚染調査の結果について説明。

■質疑及び意見交換要旨

□報告資料について

委員長	● 報告資料については、土地処分スケジュール、東西道路・南北道路の都市計画決定、エリアごとの都市基盤の整備範囲と手法・主体について検討した結果を載せている。
委員	● 区画整理について、箱崎は市街地であり地価はそれなりにあることから、減価補償金の発生が想像されるが、保留地や減価補償金などについてはどのように考えているか。
事務局	● 区画整理の詳細な検討はこれからである。今回は、区画整理の概ねの範囲を北エリアとして示し、今後、公共施設の配置や保留地の計画などを進めていくこととなる。

□協議資料（まちづくりマネジメント部会検討資料）について

委員長	● マネジメント部会では事例として、UDCK（柏の葉アーバンデザインセンター）での、大学が関わりながらまちづくりをしていく仕組みや、商業地に多いエリアマネジメントの例として、色々な事業者が関わったまちづくりを紹介した。 ● さらに、城野地区（北九州）や百道浜校区（福岡）の取り組みを勉強したうえで、箱崎は箱崎ならではのまちづくりマネジメントの在り方の検討を進めていくこととし、P1-2にあるようなまちづくり方式が考えられないかということを議論した。 ● P1-2左下にまちづくり組織が自治協議会と重なる形で記載しているが、1つの自治協議会に対して1つのまちづくり組織があるのではなく、箱崎には4つの自治協議会があり、4つと重なる形で1つのまちづくり組織ができるイメージを確認した。 ● まちづくり組織では、デザインマネジメントやソフト施策活動、維持・管理活動を行っていくことにしているが、地元の自治協議会との役割分担をしっかりと確認していくこととした。
委員	● まちづくり組織が箱崎キャンパス跡地内の組織としてあるのは分かるが、周辺4校区との絡みが分かりにくいので、まちづくり組織と4校区の自治協議会との連携がどのようなになるのか、また、組織のソフト、ハードはどのようなになるのか、検討してほしい。
委員長	● 今後の検討課題になる。
委員	● 九大跡地は東箱崎校区にあり、部会の中で、校区を分けてはどうかという意見が出たが、ある程度まちの姿ができてから色々考えていこうと話した。その方がより現実的な検討ができるだろう。
事務局	● 校区については、箱崎キャンパス跡地のまちづくりに伴い、どれくらいの人が住み、どの自治協議会に属するのか、あるいは単独の自治協議会になるのかなど、まちづくりの検討状況を踏まえながら、検討を進めていくことになるだろう。
委員	● まちづくりマネジメントの対象範囲は、箱崎キャンパス跡地の範囲なのか、それとも周辺を含めた一体的な範囲なのか。
事務局	● 資料のP1-2に、「既存自治協議会等とまちづくり組織の関係性（イメージ）」の図を記載している。 ● 緑枠で囲んだ「まちづくり組織[跡地]」については、箱崎キャンパス跡地を対象としたイメージを持っており、このまちづくり組織が自治協議会の一部

	にもなってくる。 ● また、橙柰囲みの跡地利用協議会が発展した「①まちづくりマネジメント組織」については、これまでもまちづくりを検討してきた経緯があり、周辺の4校区を含めたキャンパス周辺を取り巻く少し広い範囲で、緩やかな関係を持ち、まちづくりマネジメントを行うというイメージを持っている。
委員	● 色々なマネジメント組織を動かすためにルールが必要となるが、そうすると、箱崎キャンパス跡地の中のルールがあったり、もう少し緩やかな形で周辺を含めたルールがあったりするという、2段階のようなイメージか。 ● 例えば、跡地では負担金などのルールが必要になると思うが、周辺でも、そのようなルールが必要となれば適用することもある。
事務局	● そのとおり。
委員	● 部会報告の意見で、「まちづくり組織の法人化の必要性や、適した組織形態については、活動資金と運営形態によって導かれる」とあるが、この活動資金と運営形態が、これから様々なことを円滑に進めていくうえで、非常に重要な課題である。 ● P 1-1「検討目的」では、まちづくりガイドライン策定に向け、①活動方針、②活動内容、③活動資金、④組織形態の検討を進めることとしているが、特に③活動資金と④組織形態について、活動内容の魅力と、活動資金の調達可能性をいかに広げられるかが、後の組織の作り方や活動に大きく関わってくる。 ● そうすると、P 1-3「活動内容」において、特に、外部からの投資や資金調達等に関わると想定されるのは、ソフト施策活動の「新たな技術・仕組みづくりを導入する」であり、ガイドライン策定に向け、この取り組みについて、活動資金や運営形態を想定しながら、どこまで議論し魅力あるものにできるのかということが重要である。 ● 都市基盤整備については、北エリアと南エリアの主体と手法が分かれるということだったが、実際に、ソフト施策活動を導入するなら、北エリア、南エリアで合わせて取り組み、活動資金や運営形態に関する視点を持って、開発主体が対話をしなければならないが、現時点で取り組みを検討していれば教えてほしい。
事務局	● 都市基盤の手法はエリアの特性に応じて分けるものの、一体的に取り組んでいくものとして、開発のスケジュール感との整合性を図りながら、全体のルールや考え方を検討していきたい。 ● 具体的な活動内容、必要資金については、事例をもとに、どういう活動をしていくか議論を開始したところであり、活動内容などを想定しながら、まちの魅力に向けた新しい仕組みづくりの検討を具体的に進めていきたい。
委員長	● 特に「新たな技術・仕組みづくりの導入」については、どのようにして新しい技術を入れ込むかが課題になってくるので、エリアの整備スケジュールも踏まえながら、一体性を持って取り組もうと考えている。
□協議資料（まちづくりルール部会検討資料）について	
委員長	● まちづくりルールについては、全体のルールを決めた方が、調和のとれた街並みの形成などがスムーズに進むだろうという考え方が前提になっている。これまで、六本松キャンパスを含め、色々な事業でガイドラインを設定してからまちづくりを進めている事例がある。ルールづくりの進め方については、箱崎の場合は都市基盤の整備時期に多少のずれが生じるので、2段階での検討が適切であるということを示している。 ● 第1段階で広場機能や通路機能など公共空間についてある程度ルールを決め、地区計画などの都市計画で定めたのちに事業者選定を行い、事業者決定

	後に、事業者のより良いアイディアも踏まえながら、第２段階で具体的な条件等を決めていくことを示している。 ● 土地利用の誘導については、跡地利用計画をもとに、３つの大きなゾーニングの考え方に沿って、公園や中学校の配置案も踏まえて、１つのイメージとして土地利用の案を示している。 ● 貝塚駅前には活力を呼び込む場所として位置付け、中学校の跡地周辺は安全・安心な住環境を主体とした場所として位置付ける案になっている。 ● 公園の配置を２か所示しており、内１か所は近代建築物活用ゾーンからつながる場所が適当だろうという考え方に基づいている。中学校の配置は案１と案２の２つが示されている。 ● ルール部会での意見については、地区計画で最低限定めておかなければならない内容は、第１段階で決めておいた方が良いという意見や、まちづくりにあたっては、六本松の青陵の街のように、包括的なコンセプトが必要だろうということで、箱崎でも設定した方がイメージしやすいという意見があった。
委員	● P 2-3 土地利用の誘導において、近代建築物活用ゾーンの南側に、周辺環境に配慮した機能を誘導するとあるが、跡地利用計画では具体的には何もなかった。これは都市計画道路関連のためのものか。 ● 箱崎校区は九州大学、筥崎宮と一緒に発展し、市街地を形成してきたので、連携的なものを検討していくべきだが、どのように考えたらいいか。
事務局	● 跡地利用計画に記載の通り、南側は既成市街地と接するため、周辺環境に配慮した機能の導入を踏まえた記載を行っている。都市計画道路の整備にあたっては、地元住民に説明する中で、敷地にかかりそうな地権者の方から、近隣に代替の用地が確保できないかという相談はいただいている。特に周辺の既成市街地との連携と調和を図るという視点は必要で、相談への対応も可能となるように考えられないかということで記載した。
委員	● その場合、戸建て住宅の立地がイメージされるがどのように誘導するつもりか。
事務局	● まだ想定という話でしかない。周辺と調和した土地利用を考えられないかというイメージを記載しただけで、具体的に、建物の用途や形態をどうするかはこれからの話となる。 ● 記載している土地利用計画（案）は、跡地利用計画の土地利用方針が基本となっている。跡地利用計画では、教育・研究ゾーンに立地が考えられる主な機能等として、教育・人材育成機能、研究・開発機能、医療・福祉機能、居住機能などを記載しているが、住宅が多い既成市街地と隣接するため、周辺環境に配慮した機能を導入するということで、居住機能も想定している。
委員長	● 跡地利用計画では教育・研究ゾーン、成長・活力・交流ゾーン、安全・安心・健やかゾーンとゾーニングをしていたが、中身については、それぞれ主体となる導入機能のイメージまでで、ある程度住環境が入ってきても良いという考え方でゾーニングをしていた。そのため、教育・研究ゾーンの一部に住宅機能が入ってくるとあると理解している。
委員	● 貝塚公園が交通アクセスなどで縮小されるだろうと予測されており、九大跡地に公園を移すという話は以前から出ているが、災害が起きた時に、中学校の隣接地と公園を一体として有効利用できるような立地を考えていただきたい。
事務局	● 中学校の再配置の場所については、案１、案２に記載している段階で、貝塚公園については、もともと南側で公園が不足している状況を踏まえ再配

	置の検討を進めているところである。オープンスペースとの連携などにより、防災面を含めて様々な場面で有効利用がしやすいよう検討していきたい。
委員長	● 4月に熊本地震があり防災は再認識されており、大変重要なお指摘である。
委員	● 私は筥松校区に住んでおり、福岡市でこんなにゆとりのある静かに暮らせる所はあまりない。箱崎キャンパス跡地も、憩いのあるまちになることを住民は望んでいる。 ● ルール部会の意見の中に「交通を検討」とあるが、福岡市営地下鉄と貝塚線が貝塚駅で乗り換えになっている。これから100年、200年の福岡市を考えた場合、福岡市営地下鉄が新宮の方に伸びることが望ましいのではないかと。財源も必要なので、難しいことだが、箱崎キャンパス跡地が活きるだろう。
事務局	● 地下鉄と西鉄の相互直通運転は、福岡市議会の交通対策特別委員会で議論されている。鉄道の構造上の違いや費用対効果などの課題があり検討が続いている状況であるが、箱崎キャンパス跡地を考えた際、貝塚駅、箱崎九大前駅、JR箱崎駅は非常に重要な場所である。今回の土地利用の考え方の中にも駅前にふさわしい機能の誘導と記載しており、そこをいかに活用するか、交通の利便性を高めるかということを引き続き検討していく。
委員	● ルール部会の開催状況の報告に幹線道路以外にも細かな道路を示して欲しいとあるが、新建町、月見町、坂本町は、堅粕箱崎線が廃止になると袋小路になってしまうので、住民は不安がっており、なるべく早めに道路を示した方が良い。
事務局	● 貝塚駅への交通の結節機能、周辺からのアクセスについては課題があると認識している。北エリアを市の区画整理事業で進めたいと説明したが、今後、土地利用の中身との整合性を図りながら、アクセスできる道路空間・機能を同時並行で検討していく。
委員	● まちづくりルールの検討を2段階で行うことは理解したが、第1段階の後には「都市計画の決定、変更」、第2段階の後には「必要に応じ、地区計画の変更」と記載されており、第2段階では、都市計画は変更せずに、地区計画のみ変更するという意図で記載されているのか。 ● 都市計画では都市施設等も定めるため、「地区計画の変更」のみの記載では、都市施設等は変更しないと読める。可能性を排除しないように、都市施設も事業者によって変わっていく可能性があるかと記載した方が良い。
事務局	● 都市計画という意味では、用途地域も地区計画も都市計画ということになるが、用途地域は特定のエリアの話だけではなくて、もう少し都市全体の広域的な判断から指定するものである。そういう意味で箱崎のポテンシャルや、今後の開発などの大きな視点、都市的な視点で用途地域を決め、そこに最低限誘導すべき機能を地区の特性として地区計画で決めるというイメージである。 ● 第2段階は第1段階をベースに、事業者からより良い提案があれば、事業者の提案の内容を踏まえて、地区独自のルールとして地区計画を定めるというイメージを持っているが、より大きな視点で都市施設も定める必要性が出てくれば、それも踏まえて検討をするものと考えている。
□協議資料（歴史と緑の継承部会検討資料）について	
委員長	● 近代建築物については3グループに分かれる形で、Aグループについては、何とかして残していきたいという意思表示をしている。B、Cグループについては記載の通りである。

	● 樹木については、すべての樹木を調べて判断をしていこうとしており、この辺りが大事であろうという赤囲みの「残すことが望ましいと思われるエリア」が近代建築物活用ゾーンと重なっている。緑囲みの「残すことが望ましい準エリア」は、移植可能な樹木が多い場所という位置付けをしており、学内の先生方が入った専門的な委員会で判断をしていただいている。 ● 今後、部会で近代建築物の活用方法、部材の残し方や、樹木の検討も進めていくが、全体計画とも関係があるので、大変難しい作業になるだろうと考えている。
(委員から、歴史と緑の継承部会検討資料については発言なし)	
委員長	● それでは、3つの部会を総合的に動かしながら検討を進めていくということではよろしいか。 ● これまでのところ全体を通して、ご意見いかがか。
委員	● 貝塚駅を交通結節点としてポテンシャルを上げることや、商業系施設でにぎわいを創出してまちの持続可能性を高めていくことも良いが、例えば、中学校とともに、生活の質を高めるような施設、子育ての支援施設などの立地も周囲に融合できれば、まちのステータスが上がるので、そういったことも併せて検討していただきたい。
委員	● マネジメント部会では、既存のコミュニティと新しいまちづくり組織との関係性について、検討を十分深めていくことで、円滑に新しいまちが創造されていくことを期待している。
委員	● 跡地で約43ha、全体で約50haの非常に大きな規模のまちづくりであり、九州大学100年の歴史をしっかりと吸収しながら新しいまちを作っていくことが必要だろう。
委員	● この協議会は地元の自治協議会も入っておられ、オープンな議論がされており、非常にいいことだが、経済界では、これらの議論をまだご存じない方が多い。こういった形で皆さんにお伝えし、ご理解やご支援をいただければいいのか、関係の方と相談をしていきたいと考えている。
委員	● 作業部会はこれからなので、今後具体的な議論がなされると思うが、一番関心があるのは、跡地のまちづくりもだが、開発が周辺とどのように調和して、全体としてのまちづくりに向かうのかということ。跡地だけが特筆して、全体のバランスを崩してしまうことが一番良くない。
委員	● 議論いただいている資料の中に、コンセプトが見えづらい、イメージはまだ計画中である、とある。企業であれば、なぜ存在しているかというビジョンのようなものが先にあって、そこから指針を決めている場合が多い。新しいまちづくりの中で大きいことも細かいことも決めていかなければならない段階なので、そういったものがまちづくりにおいても見えてくると良い。 ● 天神エリア、博多エリアに匹敵するような広さがあるので、それらと比べて、ビジョン、キーワード、キャッチフレーズがあれば早くまちづくりが進んでいくと考える。
委員	● 広大な土地なので、作業部会で丁寧に進めていくことは非常に大事で、地域の方々も部会に入って、意見を言っていただき色々なことを議論してまとめていくことは、有効な方法だと考える。私も部会の委員なので、部会が良い方向でまとまるように是非努力していきたい。
委員	● まちづくりのマネジメント部会は、今後、継続的な活動に向けた検討が肝になる。マネジメントは30年以上前から実施されていて、古くて新しいテーマだろう。資料における事例は先進事例であるが、他に、横浜の「みなとみ

	らい21」における埠頭や造船所の跡地を開発した例では、30年以上活発に活動しているまちづくりの組織があるので、参考にすると、長く続けられる勘所が見つかるのではないかと。また、そういった事例は協定やガイドライン、地区計画などについても工夫していると思われるので、それも参考にしたい。 ● まちづくりルール部会では、最初に大枠の都市計画を決めて、それに沿って2段階の構えをするということで、最初に数値的なものをきちんと決めていくことを考えられているのだろう。やはりここがしっかり決まっていなくてはいけない。土地の売却が済んで、色々な方が多く入ってきた時、元々の地権者の方々の意見も聞きながら、新しく入ってきた方々の意見も聞くと、合意形成が難しいこともある。最初の段階でしっかりと考えた考え方で進められると聞いているので、よろしくお願いします。 ● 土地利用のゾーニングについて、ゾーン間の連携が必要。特に商業ゾーンは新しく都市計画決定されると、まちが分断されてしまうようなところもあるので、ゾーニングの中で、ゾーン間の連携でより土地利用の効果が高まるということを示していただくと、土地利用の誘導方針が出来上がるだろう。
委員	● 九州大学はこのまちとともに100年続いてきた。皆様のご意見を賜りながら、今後も100年、200年続くようなまちづくりができればと思う。

□まとめ

委員長	● マネジメントの検討については、4校区との連携や、周辺を含めた緩やかな対象範囲の考え方、活動資金の確保等を念頭に組織の検討などの視点が必要であり、「みなとみらい21」の事例もご紹介頂いたので、しっかり勉強していきたい。 ● ガイドライン、ルールについては、周辺エリアとの調和や、避難場所の視点から見た中学校配置の重要性、道路網の詳細化の検討の必要性などについてご指摘を頂き、その他、生活の質を高めるような施設等の立地、ゾーニング間の連携が大事という意見もあった。 ● これから100年、200年続いていく場所になることから、皆さんには引き続きご協力をお願いしたい。
-----	---

以上