

# ■九州大学箱崎キャンパス跡地の都市計画の決定・変更について

## 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、地域と共に創り上げたグランドデザイン（平成30年7月策定）に基づき、都市基盤の整備を進めるとともに、「Fukuoka Smart East」の実現に向けて、九州大学など関係者と連携し、まちづくりなどに取り組んでいる。
- まちづくりについては、令和6年4月に優先交渉権者が選定され、令和8年度からの段階的な土地の引渡し、令和10年度以降の第1期まちびらきに向け、九州大学、UR都市機構、優先交渉権者、福岡市において、提案内容や都市計画についての協議を進めてきた。
- 今回、地区計画の決定（原案）及び、都市計画公園の変更（原案）について協議が整ったことから、都市計画手続きを進めるもの。

## 2. まちづくりの進捗状況について

### (1) 取組み経緯

○まちづくりの全体像や整備ルールの方向性などをまとめたグランドデザインを策定し、その実現に向けて必要な手続き等を行いながら、まちづくりを進めている。

|                |                |  |
|----------------|----------------|--|
| H22.3<br>H23.3 | 跡地の利用に関する4校区提案 | 跡地周辺4校区からなる4校区協議会から、市・九州大学へ跡地利用の提案                       |
| H25.2          | 跡地利用将来ビジョン提言   | 検討委員会（地域の代表、学識経験者、経済界等）が策定し、市・九州大学へ提言                    |
| H27.3          | 跡地利用計画策定       | 跡地利用協議会（地域の代表、学識経験者、経済界等）などの意見を伺いながら、市・九州大学が策定           |
| H30.7          | グランドデザイン策定     |  |
| R2.6           | 都市計画の決定・変更     | 良好な市街地形成を実現する用途地域の見直しや脆弱な都市基盤の解消に向けた市施行の区画整理事業、公園の都市計画決定 |
| R5.4           | 事業者公募開始        | 九州大学・UR都市機構において公募を実施                                     |
| R6.4           | 優先交渉権者の決定      | 九州大学・UR都市機構において優先交渉権者を選定                                 |

### (2) グランドデザインの概要

○「箱崎キャンパス跡地利用協議会」等の意見を伺いながら、まちづくりの指針となるグランドデザインを策定。

#### グランドデザイン

##### 【まちづくりの方向性】

- **都市機能** .....
  - 「土地利用の方針」を踏まえながら、新たな拠点を創出するため、平面・立体・複合的につながる多様な都市機能の誘導を図る。
- **都市空間** .....
  - ここ箱崎だからこそできるまちづくりに向け、まち全体の一体感を創出する空間整備や景観の誘導を図る。
  - 安全・安心・快適で健やかな暮らしを創出するため、憩いや安心を感じることができるオープンスペースや歩行者の骨格動線となる「歩の軸」など、ゆとりある空間整備の誘導を図る。
  - 周辺地域との一体的な発展を目指し、箱崎千年の歴史に育まれた文化や関係性を大切にし、周辺地域との調和・連携・交流を図る。
  - 九州大学の地に存在した歴史的資源と緑を活かし、その面影や記憶を継承する。
- **環境共生** .....
  - 循環型社会の形成やエネルギーの有効活用、環境技術の活用など、環境と共生した持続可能なまちの形成を目指す。
- **マネジメント** .....
  - 百年後の未来に誇れるまちづくりに向け、持続・発展していくとともに、良好なコミュニティを形成するマネジメントの仕組みづくりを目指す。



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「FUKUOKA Smart EAST」を創造していく。

まずは、その先駆けとして、箱崎のまちづくりにおいて取り組み、それが全市に広がり、さらに市を超え、より多くの人々に届くよう進めていく。

### (3) 優先交渉権者の提案概要等（令和6年9月福祉都市委員会報告）

○優先交渉権者からは、グランドデザインに基づき、みどり豊かな都市空間や多様な都市機能、多分野にわたるスマートサービス、まちづくりマネジメントなど、様々な観点から提案がされている。

優先交渉権者：住友商事株式会社を代表とするグループ

（代表者）住友商事株式会社 （構成員）九州旅客鉄道株式会社、西部瓦斯株式会社、清水建設株式会社、大和ハウス工業株式会社、東急不動産株式会社、株式会社西日本新聞社、西日本鉄道株式会社 ※五十音順

#### 都市機能、都市空間、環境共生、安全安心の提案概要

##### ①都市機能

- <業務・研究機能> IOWN※構想研究拠点と多様な企業が集まるイノベーション拠点（BOX FUKUOKA）
- <交流・にぎわい機能> 日本最大級の食のエンターテイメント交流拠点（フクオカサスティナブルフードパーク）
- <生活支援機能> 立地特性にあわせた生活支援施設（複合商業施設、スーパー、コンビニ、カフェ 等）
- <医療・福祉機能> 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
- <教育機能> インターナショナルスクール、外国語専門学校、多世代交流施設
- <居住機能> 分譲住宅、単身者向け住宅、高齢者向け住宅、企業寮、学生寮 など

※省電力・低遅延・大容量に関する革新的な通信技術

##### ②都市空間

- <歩行者ネットワーク・広場等> まちの骨格を形成する歩行者動線や周辺地域との結節点に街角広場の整備
- <みどり空間の確保> 敷地全体で緑化率約40%、樹木10,000本以上による緑量の確保
- <街並み景観、歴史の継承> 九州大学の近代建築遺産と調和するスカイラインの形成、色調の継承
- <交通環境> 交通広場の整備、モビリティハブ・ポートの整備 など



全景パース

##### ③環境共生・安全安心

- <環境共生> 建物のZEB・ZEH化による省エネ、太陽光発電などの再生可能エネルギーの活用 など
- <安全安心> 災害時に周辺住民や帰宅困難者の受入れなどを行う拠点の形成、まちづくりマネジメント組織による災害時における運営体制の構築 など

#### スマートサービスの提案概要

##### ④スマートサービス

- <全体方針> データを活用して、一人ひとりに寄り添う、人生の質を高めるサービスの提供 エネルギー消費の最適化や地域防災力の強化などエリア全体に係る取組み IOWN構想と融合したデータ連携基盤によりアップデートし続けるスマートサービス

<スマートサービス> 【提案サービスの一例】



#### まちづくりマネジメントの提案概要

##### ⑤まちづくりマネジメント

<エリアマネジメント機能>

- ・地域との共創共栄に取り組む 「箱崎まちづくりマネジメント」を設立
- ・公共的空間の一体的な維持管理活用、まちの魅力やまちづくりの状況を発信

<スマートサービス促進機能>

<イノベーション機能>

- ・全国のイノベーション拠点との連携や独自プログラムを展開
- ・イノベーション導入支援組織(仮称)に参画し、実証実験をサポート

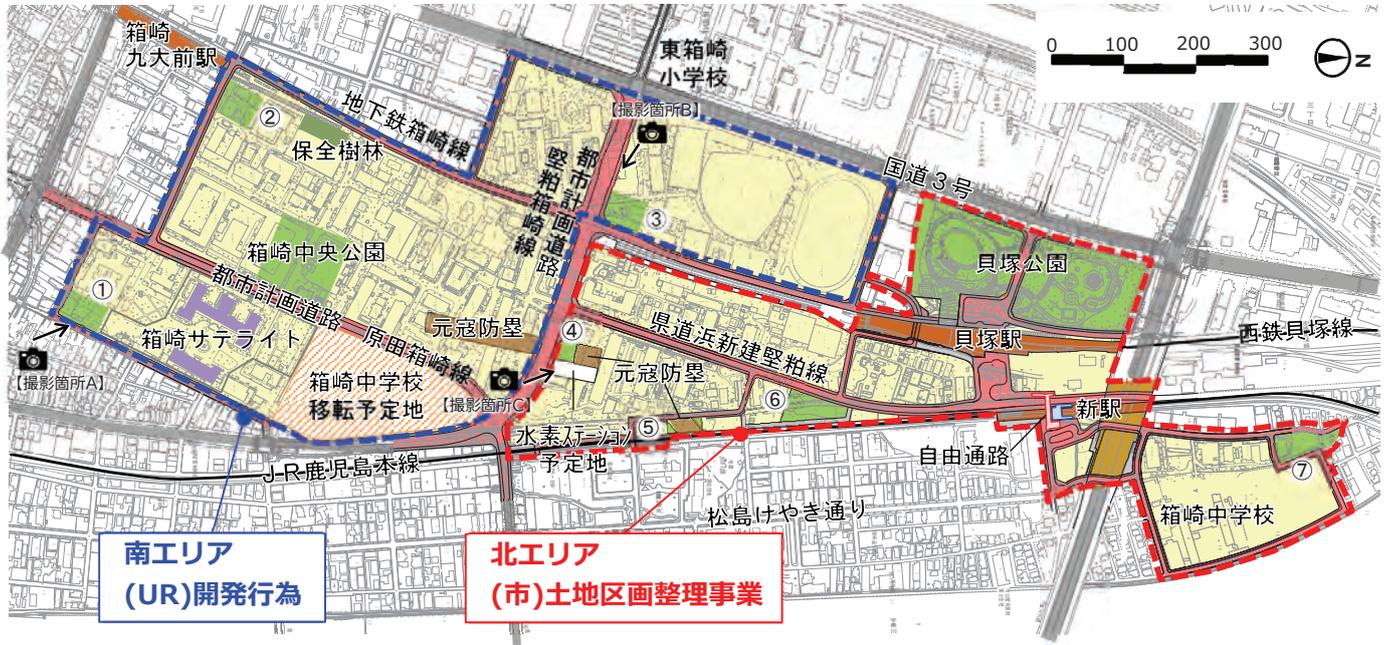


#### (4) 基盤整備の進捗状況

○九州大学箱崎キャンパス跡地等では、南工リアでUR都市機構による開発行為や直接施行制度※を活用した都市計画道路の整備、北工リアで福岡市による土地区画整理事業などを進めている。

※面的整備と併せて、都市計画道路等の公共施設をUR都市機構が整備する制度

#### 「計画図」



#### ①南工リア

##### <開発行為>

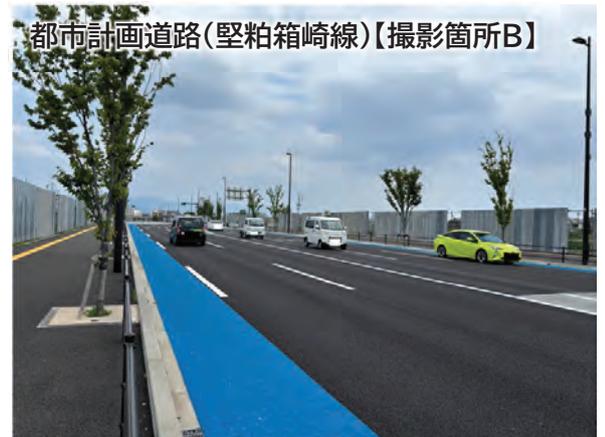
- ・ 施行者：UR都市機構
- ・ 開発面積：約29.3ha
- ・ 事業内容：土地造成、跡地外周道路の拡幅、公園整備
- ・ 進捗状況：令和6年3月 外周道路 全線供用  
令和7年2月 箱崎東公園 供用（公園①）

| 種別            | 概要   |
|---------------|--|
| 外周道路<br>(8路線) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 延長 約2,000m</li> <li>・ 幅員 10~14m</li> </ul>    |
| 公園①②③         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 面積 約1.7ha</li> <li>※市で整備する箱崎中央公園含む</li> </ul> |

##### <都市計画道路>

- ・ 施行者：UR都市機構
- ・ 事業内容：都市計画道路の整備（2路線）
- ・ 施行期間：平成30年7月~令和8年3月予定
- ・ 進捗状況：令和7年5月 堅粕箱崎線 供用  
令和7年秋頃 原田箱崎線 供用予定

| 種別    | 概要   |
|-------|--|
| 堅粕箱崎線 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 延長 約630m</li> <li>・ 幅員 28m、4車線</li> </ul> |
| 原田箱崎線 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 延長 約730m</li> <li>・ 幅員 19m、2車線</li> </ul> |



## ②北エリア

### <貝塚駅周辺土地区画整理事業>

- ・ 施 行 者：福岡市 ・ 施行面積：約23.4ha
- ・ 事業内容：道路や公園などの基盤整備
- ・ 施行期間：令和3年3月～令和11年3月（清算期間除く）  
※事業進捗を踏まえ、施行期間を箱崎中学校移転から5年程度延伸予定
- ・ 進捗状況：令和3年3月 事業認可  
令和4年度 工事着手  
令和5年度 仮換地指定  
令和7年度 上下水道・電線共同溝工事、  
保留地処分等

| 種別  |                | 概要                       |
|-----|----------------|--------------------------|
| 道 路 | 区画道路<br>(15路線) | ・延長 約3,100m<br>・幅員 6～15m |
|     | 特殊道路<br>(7路線)  | ・延長 約500m<br>・幅員 4～9m    |
|     | 駅前広場<br>(3箇所)  | ・面積 約0.8ha               |
| 公 園 | 貝塚公園           | ・面積 約3.3ha               |
|     | 公園④⑥⑦<br>緑地⑤   | ・面積 約0.6ha               |

※公園は敷地形状の整地工事のみ



### <貝塚公園>

- ・ 施 行 者：福岡市
- ・ 事業内容：貝塚公園の再整備（約3.3ha）
- ・ 進捗状況：令和6年度 既存施設の取扱いの検討、再整備の方向性の整理  
令和7年度 基本設計（地域とのワークショップなど）

### <自由通路>

- ・ 施 行 者：福岡市
- ・ 事業内容：自由通路の整備（廃止する踏切道の代替）
- ・ 進捗状況：令和7年度 工事着手  
令和9年 供用目標

| 種別   | 概要  |
|------|---|
| 自由通路 | ・延長 約50m（屋根付き）<br>・有効幅員 5m<br>・エレベーター2基<br>（自転車搭載可能）<br>・24時間通行可能 |

### 【参考】JR新駅

- ・ 施 行 者：JR九州
- ・ 事業内容：橋上駅舎の整備
- ・ 進捗状況：令和7年度 工事着手  
令和9年 開業目標

| 種別 | 概要                                      |
|----|---|
| 新駅 | ・自動改札機、券売機<br>・エレベーター2基<br>・トイレ（男女・多目的） |

### 3. 地区計画の決定について

#### ■ 地区計画に位置付ける内容

○地域とともに創り上げたランドデザインに基づき提案されている街角広場や歩行者用通路、緑化率などを将来にわたって担保するとともに、開発整備促進区の活用により、新たな拠点を創出するもの。

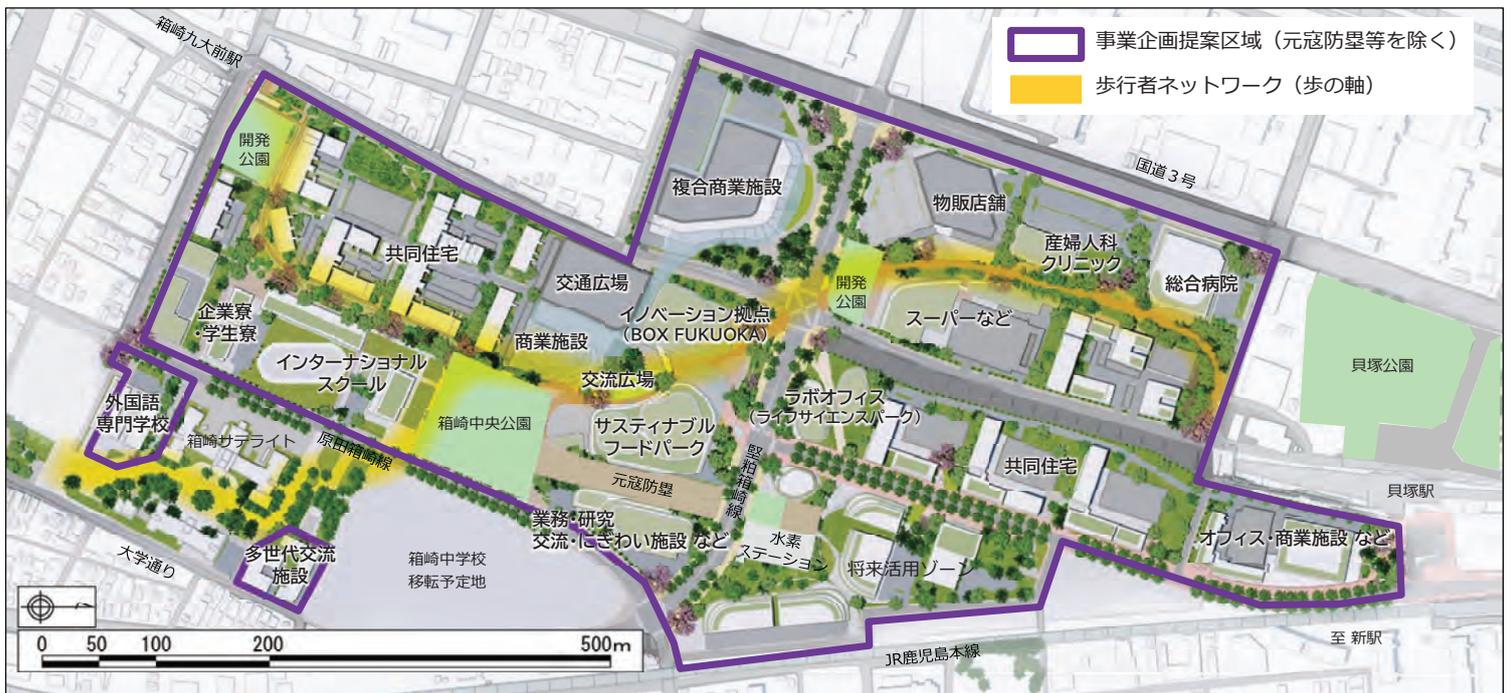
#### <地区施設等について>

○地区施設等（街角広場・交流広場・交通広場・歩行者用通路）

- ①安全性、賑わいを生み出す「街角広場」の整備      ②交流にぎわいの拠点となる「交流広場」の整備      ③公共交通の利用を促す「交通広場」の整備      ④回遊性、利便性向上のための「歩行者用通路」の整備



（導入予定の交通機能：車両）  
 ・路線バス  
 ・デマンドバス  
 ・タクシー  
 ・観光バス  
 ・緊急車両



#### <建築物等に関する事項について>

○壁面の位置の制限

⑤「セットバック空間」によるゆとりある歩行空間の確保



○緑化率の最低限度

⑥事業企画提案区域全体で「緑化率40%」確保



○開発整備促進区の活用

⑦にぎわいやイノベーションを生み出す「新たな拠点」の創出



#### ※開発整備促進区

広場などの公共施設を整備し、良好な環境形成を図ることで、地域の魅力や利便性向上に資する一定規模以上の店舗や飲食店等の立地を可能とする地区計画の制度

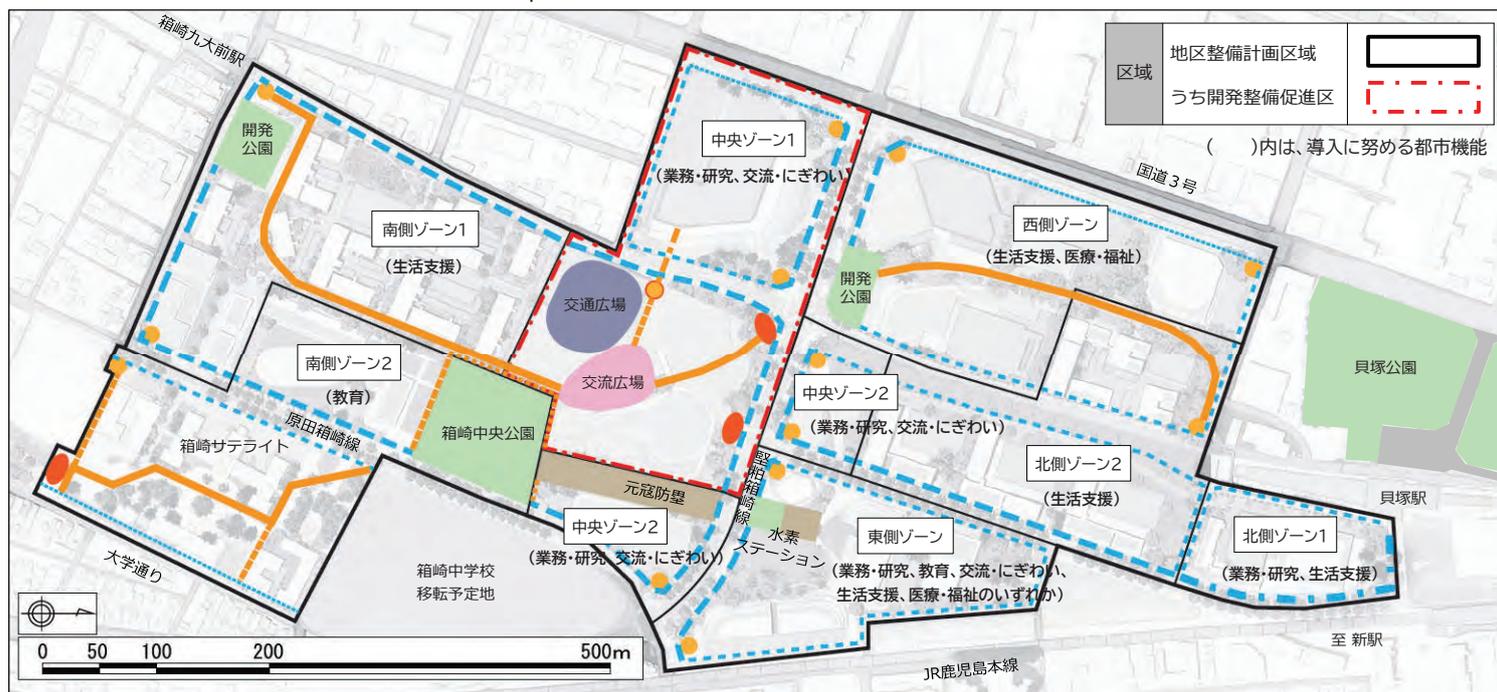
## ■ 地区計画（原案）の概要

### <地区施設等の配置及び規模>

- ①街角広場（約100㎡、1階 ● ）  
（約300㎡、1階 ●● ）  
（約100㎡、2階 ○ ）
- ②交流広場（約4,000㎡ ■ ）
- ③交通広場（約4,500㎡ ■ ）
- ④歩行者用通路（2m、1階 ..... ）  
（4m、1階 - - - - - ）  
（4m、2階 - - - - - ）  
（6m、1階 ———— ）

### <建築物等に関する事項>

- ⑤壁面の位置の制限：敷地境界線から建物の外壁までの距離の設定  
（1m .....、2m - - - - -、4m - - - - -、6m - - - - -）  
壁面後退区域における工作物の設置の制限：  
壁面後退部分において、垣、柵、看板などの工作物設置の制限
- ⑥緑化率の最低限度：事業企画提案区域全体で40%確保
- ⑦開発整備促進区により誘導する用途：  
店舗・飲食店の用途に供する床面積が1万平方メートルを超えるもの
- ⑧建築物等の用途の制限：  
マージャン・ぱちんこ等の制限  
多様な都市機能の誘導や教育環境を踏まえた、住宅等の制限（一部ゾーン）
- ⑨敷地面積の最低限度：開発整備促進区：5,000㎡、その他：500㎡
- ⑩建築物等の形態又は意匠の制限：  
屋根、外壁等は周辺環境と調和するよう形態・意匠及び色彩に配慮



## 4. 都市計画公園の変更について

### ■ 都市計画公園変更（原案）の概要

- 名称：箱崎中央公園 ○種別：近隣公園 ○面積：約1.0ha
- 位置：次の理由により、位置を変更するもの。

- ・地域に潤いをもたらすみどり豊かな空間が創出され、交流・にぎわいの拠点となる交流広場や施設と隣接することで、より豊かなみどりの拠点が形成できるとともに、公園利用者の利便性が向上する。（休憩スペース、飲食など）
- ・災害時には避難場所等となる交流広場や施設と隣接することで、災害時の避難スペースがまとまって確保できるとともに、より円滑な避難や効率的な応急活動が可能となる。



## 5. 今後のスケジュール（予定）

- |       |     |                    |
|-------|-----|--------------------|
| 令和 7年 | 9月  | 福祉都市委員会報告（地区計画・公園） |
|       | 10月 | 都市計画原案の縦覧          |
|       | 12月 | 福祉都市委員会報告（地区計画・公園） |
| 令和 8年 | 1月  | 都市計画案の縦覧（法定縦覧）     |
|       | 2月  | 都市計画審議会            |
|       | 3月  | 都市計画決定告示           |