

研究開発次世代拠点形成に係る 土地活用方針

令和2年3月
福岡市



1. 概要

- 元岡地区については、第9次福岡市基本計画において、「学生や研究者などが、新たな知を創造し、発信する、研究開発拠点の形成を図る地区」と位置付けられています。また、平成20年10月に策定された地区計画においては、産学連携・交流のための研究・開発・交流機能や、居住機能等を誘導することとしています。
- 福岡市産学連携交流センターの開設と増床、有機光エレクトロニクス実用化開発センターの誘致など研究開発拠点の形成は進んでおります。
- 一方で、ダイハツ九州株式会社所有地及び土地開発公社所有地については、ダイハツ九州株式会社の開発センター計画が凍結した状況が続いていること等から、未活用の状況となっています。



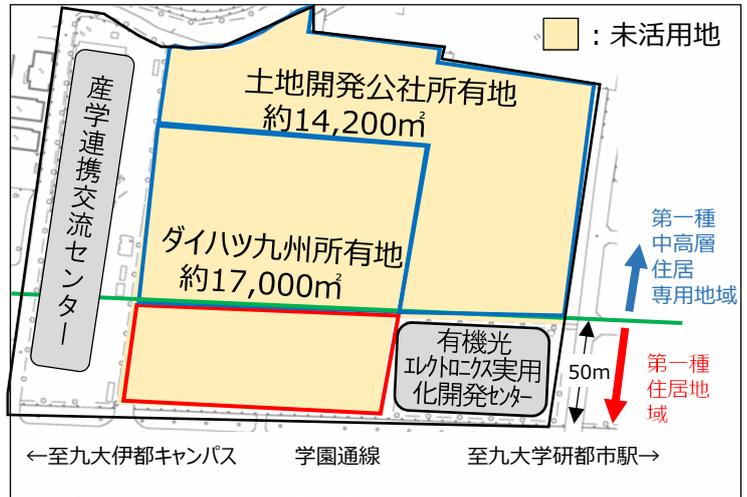
2. 主な経緯

H20.4	福岡市産学連携交流センター開設
H20.4	ダイハツ九州株式会社が開発センター設立表明
H20.10	元岡地区地区計画決定
H24.7	土地開発公社が土地購入
H25.4	有機光エレクトロニクス実用化開発センター開設
H25.10	福岡市産学連携交流センターの増床（2号棟開設）

3. 用途地域等

- ダイハツ九州株式会社所有地及び土地開発公社所有地の用途地域については、学園通線沿道から50mまでが第1種住居地域、50mより奥が第1種中高層住居専用地域となっています。また、元岡地区地区計画において土地利用方針等が定められています。

用途地域	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域
ダイハツ九州面積	約5,700㎡	約11,300㎡
公社面積	-	約14,200㎡
建ぺい率	60%	60%
容積率	200%	100%
高さ制限	20m	15m
土地利用方針 (地区計画)	・研究・開発・ 交流機能 ・業務機能 ・商業機能 等 を誘導	・研究・開発・ 交流機能 ・居住機能 等 を誘導



4. 研究開発拠点の形成に係る環境変化

(1)九州大学の研究成果による実用化の拡がり

- 九州大学においては、平成22年に起業家育成機関である
 - ロバート・ファン/アントレプレナーシップ・センター（QREC）の設立、
 - 平成29年には九州大学起業部の設立、大学発ベンチャー事業シーズ育成支援プログラム（通称、九大ギャップファンド）の設立など、起業支援の取組みが積極的に行われています。
- 福岡市産学連携交流センターにおいては、平成27年に株式会社^{キューラックス}Kyulux、平成30年に^{カイコ}KAICO株式会社が設立されるなど、九州大学の研究成果を活かした九大発スタートアップが広がっています。

(2)ダイハツ九州株式会社開発センター計画凍結

- ダイハツ九州株式会社においては、リーマン・ショック等の社会情勢の変化により開発センター計画が凍結しています。

(3)九州大学・地元の土地活用への意見

- 九州大学からは、企業や研究者が自ら施設を所有し運営する所有型から研究者が流動的に入れ替わっていく賃貸型の研究施設への転換という、社会的な環境変化を踏まえた研究開発機能（オフィス・ラボ）の導入を強く要望されています。また、研究開発を支援するために必要な機能（生活利便施設や居住機能及び滞在施設）を要望されています。さらに、これらの機能が相互に連携する仕組みの構築と実証フィールドとしての活用が望まれています。
- 地元からは、早期活用してほしいとの意見をいただいております。

5. 土地活用方針

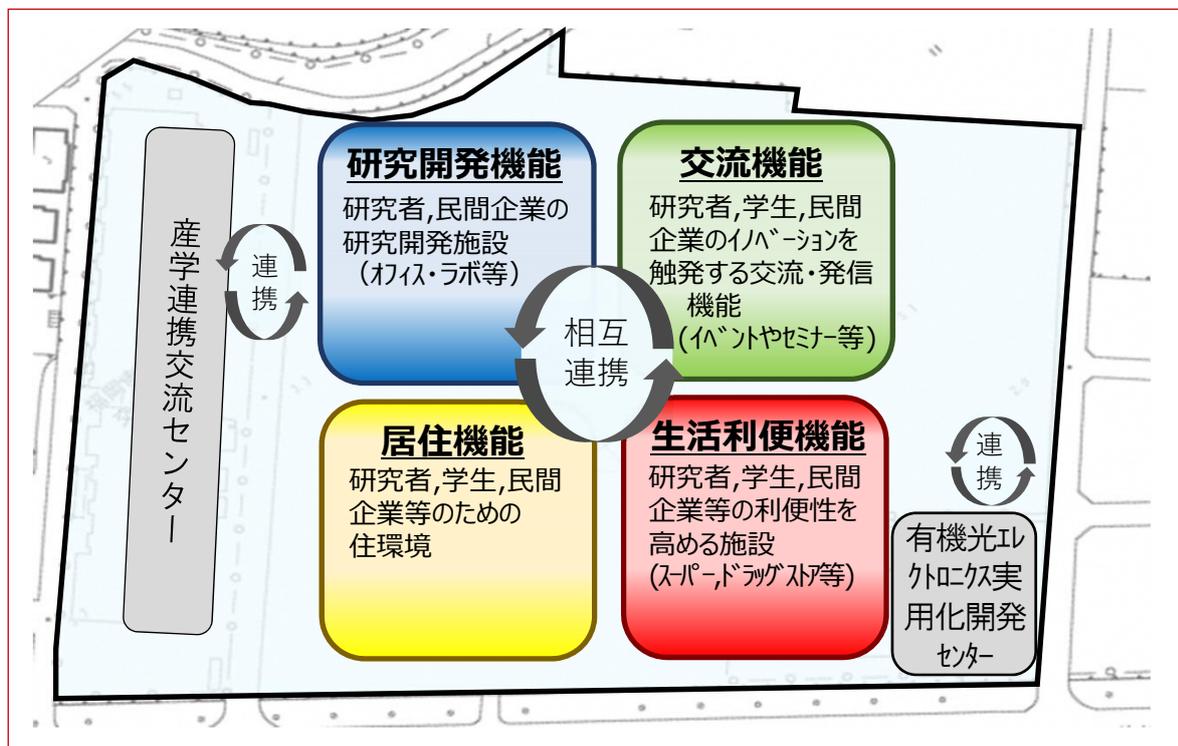
(1)コンセプト

九州大学を活用した研究開発次世代拠点へ
～ 研究開発 × 交流 × 生活利便 × 居住 ～

- 研究者や学生，民間企業（研究開発型企業，スタートアップ企業）が集積・交流する職住近接の環境を形成し，新産業・新事業が次々に生まれる研究開発拠点の展開を目指します。

(2)導入機能イメージ

- 土地活用にあたっては，研究開発機能，交流機能を導入必須機能とし，生活利便機能，居住機能を導入が望ましい機能とします。また，各導入機能が相互連携する仕組み等についても，民間事業者からの提案を求めます。



(3)整備手法

- 一体的な整備・運営を行うため，ダイハツ九州株式会社所有地及び土地開発公社所有地については，民間事業者に一括売却し，民間活力による土地活用を行う方向で検討します。なお，土地開発公社所有地については，市が取得した上で売却する方向で検討します。