

令和4年3月議会 福祉都市委員会報告資料

- 3 九州大学箱崎キャンパス跡地のまちづくりについて …8頁

令和4年3月15日
住 宅 都 市 局

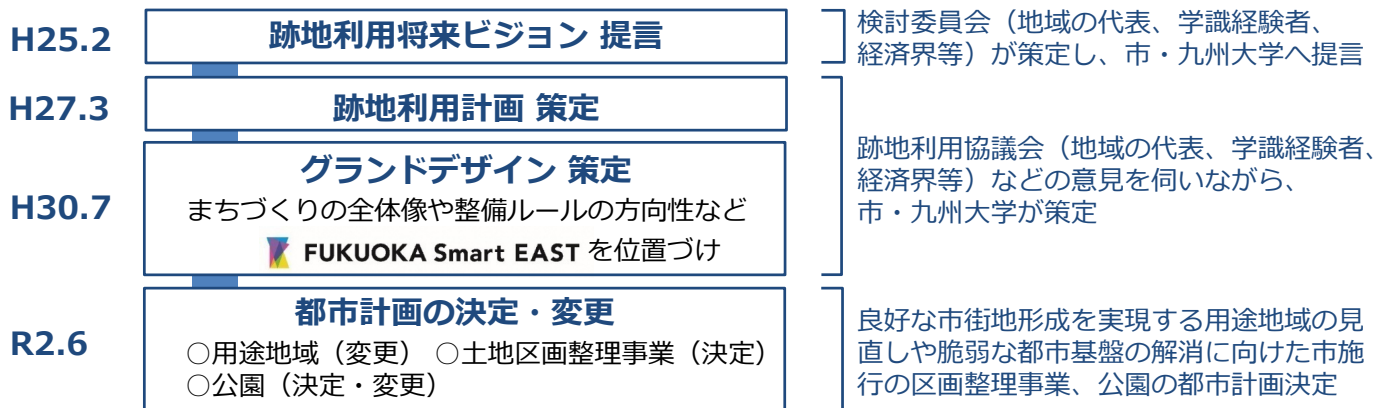
九州大学箱崎キャンパス跡地のまちづくりについて

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、土地所有者である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）の実現に向けた良好なまちづくりを行うため、市民及び企業のさらなる理解促進を目的とした様々な取組みを実施しており、今回、事業者公募に向けた要件整理や基盤整備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

- まちづくりの全体像や整備ルールの方角性などをまとめた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。



公募に向けたまちづくりの要件検討開始

R2.10月議会 福祉都市委員会 **議会報告** ○都市機能 ○都市空間
○Fukuoka Smart East など

R2.10～ 民間サウンディングの実施

R2.10 JR新駅設置発表<JR九州>

R2.12月議会 福祉都市委員会 **条例制定** 貝塚駅周辺土地区画整理事業施行条例
(12/21制定、3/29施行)

R3.3 貝塚駅周辺土地区画整理事業事業認可 (3/29公告)

R3.3～ 最先端技術の実証実験

R3.9 都市再生緊急整備地域への指定<内閣府>
・都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域
(金融・税制等の支援、区画整理事業等の補助率の優遇などが受けられる)

R3.10 国史跡「元寇防塁」への追加指定 (北エリア)

R3.10月 九州大学移転・跡地対策協議会

R4.3月議会 (今回報告) **議会報告** ○公募に向けた要件整理の検討状況
○基盤整備の状況 など

事業者の公募等

上記要件等を踏まえた公募等の実施

3. まちづくりの全体像

- 跡地利用将来ビジョン等をもとに、Fukuoka Smart Eastの考え方を取り入れ、「まちづくりの基本的な考え方」や都市空間、都市機能など「まちづくりの方向性」を示している。
- ランドデザインは、市や九州大学、UR都市機構、今後参画する事業者が相互に協力してまちづくりを推進するための共通するルールとしている。

跡地利用
将来ビジョン
・
跡地利用計画



FUKUOKA Smart EAST

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。

ランドデザイン

【まちづくりの基本的な考え方】

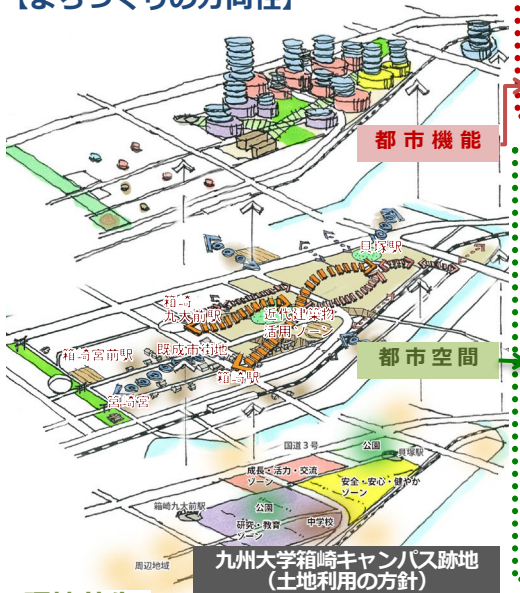
- 九州大学が百年存在した地としてのブランドと、広大な敷地や交通といった強みを活かし、働く人や学ぶ人、住む人、訪れる人などこれまで以上に幅広い人々が集まり、イノベーションを生み出す**新たな拠点を創出**する。
- 千年以上に渡る箱崎の歴史や文化も踏まえながら、新たな拠点の創出に向け、**イノベーションを生み出すチャレンジ**できるまちと、幅広い人々を惹きつける**高質で快適なライフスタイルや都市空間**づくりに取り組み、未来に誇れるまちを創造していく。

高質で快適な
ライフスタイルや都市空間

好循環

イノベーションを生み出す
(チャレンジできるまち)

【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、**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

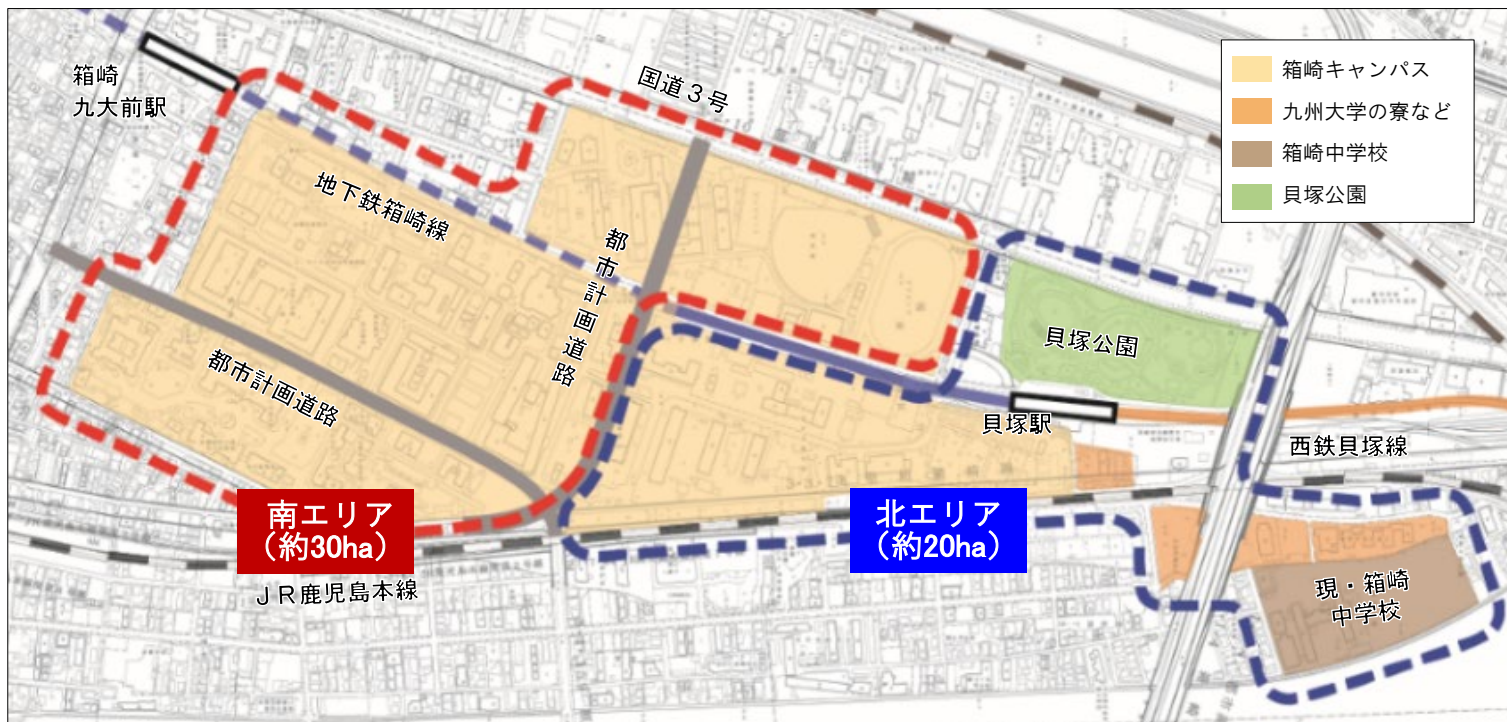
- 百年後の未来に誇れるまちづくりに向け、持続・発展していくとともに、良好なコミュニティを形成する**マネジメントの仕組みづくり**を目指す。

FUKUOKA Smart EAST

4. 基盤整備について

○九州大学箱崎キャンパス跡地等のまちづくりエリアの都市基盤整備について、南エリアでは、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を行っており、北エリアでは、福岡市による土地区画整理事業を実施している。

※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



【1】南エリアの進捗状況

- 都市計画道路の整備着手 (R2.10)
令和6年度未完了予定
- 外周道路等の整備着手 (R3.6)
令和4年度未完了予定

【2】北エリアの進捗状況

- 造成などの整備に向けた測量・設計
- 土地区画整理法第56条に基づく土地区画整理審議会の設置・開催
- 都市再生緊急整備地域への指定 (R3.9) や元寇防塁の国史跡への指定 (R3.10) に伴う土地区画整理事業の事業計画変更手続き
- 保留地処分金などを受け入れるための基金設置



都市計画道路整備状況 (令和4年1月現在)



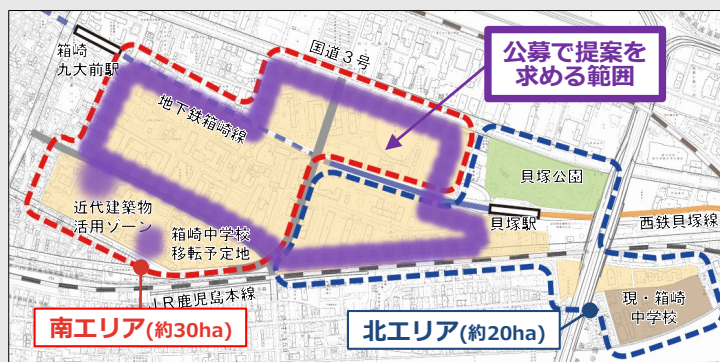
史跡指定された北エリアの石積み遺構

5. 公募に向けた要件整理の検討状況

【1】これまでの検討内容（令和2年10月 福祉都市委員会報告）

1. 公募で提案を求める範囲

○より多様な都市機能やサービスの組み合わせが可能となり、土地の利用価値向上やエリア全体の魅力向上につながるよう、箱崎キャンパス跡地等のまちづくりエリアのうち、九州大学所有（一部UR所有含む）の一体利用が可能なエリアを前提としている。



※公募で提案を求める範囲(道路・公園・史跡等公共施設を除く)は、今後変更の可能性があります。

2. 事業者公募に向けた主な検討項目

① 都市空間

○まち全体の一体感の創出や周辺地域との調和・連携・交流に向けた、ゆとりある空間整備や景観の誘導について検討

オープンスペースの確保

歩行者ネットワークの形成

緑空間の確保

歴史の継承

街並み景観

② 都市機能

○グランドデザインのまちづくりの考え方を基本とし、求めていく都市機能の検討

高質で快適なライフスタイルを支える都市機能

生活支援機能 医療・福祉機能 居住機能 教育機能 など

イノベーションを生み出す新たな拠点を創出する都市機能

業務・研究機能 交流・にぎわい機能 など

③ Fukuoka Smart East

○社会課題の解決につながる最先端の技術や民間事業者の創意工夫を活かした多様なサービスの導入の検討

○まちが持続的に発展していく仕組みなどについても検討

提案を求めるカテゴリ

安全・安心で健やかに暮らせるまち

災害に強く環境にやさしい都市基盤

成長を牽引し活気あるまち

④ マネジメント

○まち全体の一体感の創出や魅力向上を図るためのまちづくりマネジメントの導入に向け、事業者が担う活動内容や地域貢献などについて検討

3. 土地利用転換の進め方

○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、事業者公募の提案に応じて、より多様な都市機能の誘導を可能とする緩和型地区計画制度（開発整備促進区等）の活用を予定

都市計画手続き 1

- ・用途地域
- ・土地区画整理事業の施行区域等
- ・都市公園

R2.6決定・告示

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

【2】 グランドデザイン策定以後の新しいまちづくりの動き

- 地域と共に創り上げたグランドデザインの実現のため、公募に向けた検討を進めている。
- 昨今の新型コロナウイルス感染症の感染拡大やSDGsに向けた取組みを契機とした変化などに対応するため、国の動きも踏まえつつ、検討を進めていく。

《国の動き》

- 「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」（国土交通省）
- 「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」（〃）
- 「地球温暖化対策計画」（環境省）
- 「SDGsアクションプラン 2022」（内閣官房(SDGs推進本部)) など

《提示されている方向性》

ウォークラブルな空間 緑とオープンスペースの充実	複数の用途が融合した 職住近接への対応	シェアリングモビリティなど 多様な移動手段の確保
最先端技術の活用	カーボンニュートラルの実現	多様性（ダイバーシティ） 包摂性（インクルージョン） ウェルビーイングの実現

など

【3】 民間サウンディングでの事業者の意見

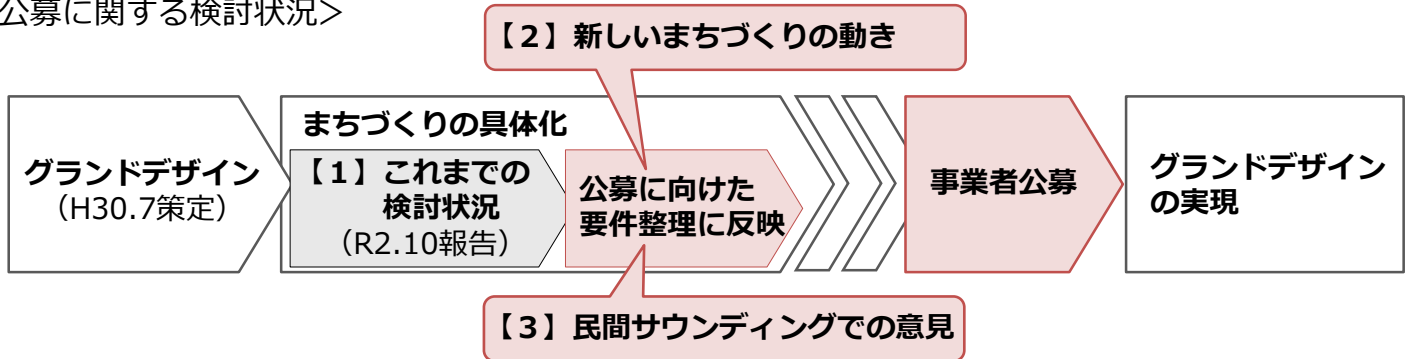
- 地域と共に創り上げたグランドデザインの実現に向け、まちづくりに求める要件の検討のために、九州大学、UR都市機構及び市により民間サウンディングを行っている。（参加者数：76事業者）
- 主な意見等
 - ・ Fukuoka Smart Eastなどグランドデザインに基づくまちづくりの方向性について、概ね共有でき、多くの事業者が高い関心を持っていることが分かった。
 - ・ 実現性をより高めていくためには、市や事業者など関係者が協力してまちづくりを行っていくことが望ましいとの意見もある。

都市空間に関すること
<ul style="list-style-type: none">・ 歩の軸は、まちのシンボルとして住民や来訪者など多くの利用が想定される・ 街角広場等については、賑わい創出に向け柔軟に利活用できることが望ましい
都市機能に関すること
<ul style="list-style-type: none">・ 立地特性を活かしたまちのシンボルとなるような機能が必要・ 「業務・研究機能」は、研究機関やコワーキングスペース、インキュベーション施設などが考えられる・ 「交流・にぎわい機能」は、開発整備促進区(緩和型地区計画)などの都市計画手法を活用することで、広域からの集客施設や商業施設などが考えられる
Fukuoka Smart East に関すること
<ul style="list-style-type: none">・ 住民の方々が直面する課題を最先端技術で解決していく様々なサービスの提案が考えられる・ まちが持続的に発展していくためには、時代に合わせたサービスのアップデートが必要
まちづくりマネジメントに関すること
<ul style="list-style-type: none">・ 公園等でのイベント実施など、エリアマネジメント組織の柔軟な運営が必要・ 持続的なまちづくりの実現には、活動を継続できるように安定的な体制の確保が必要

【4】公募で提案を求める項目

○グランドデザインの実現に向けて検討を進めており、昨今の「【2】新しいまちづくりの動き」や「【3】民間サウンディングでの意見」も踏まえ、事業者公募に向けたまちづくりの要件整理について、九州大学などと連携してさらに検討を進めている。

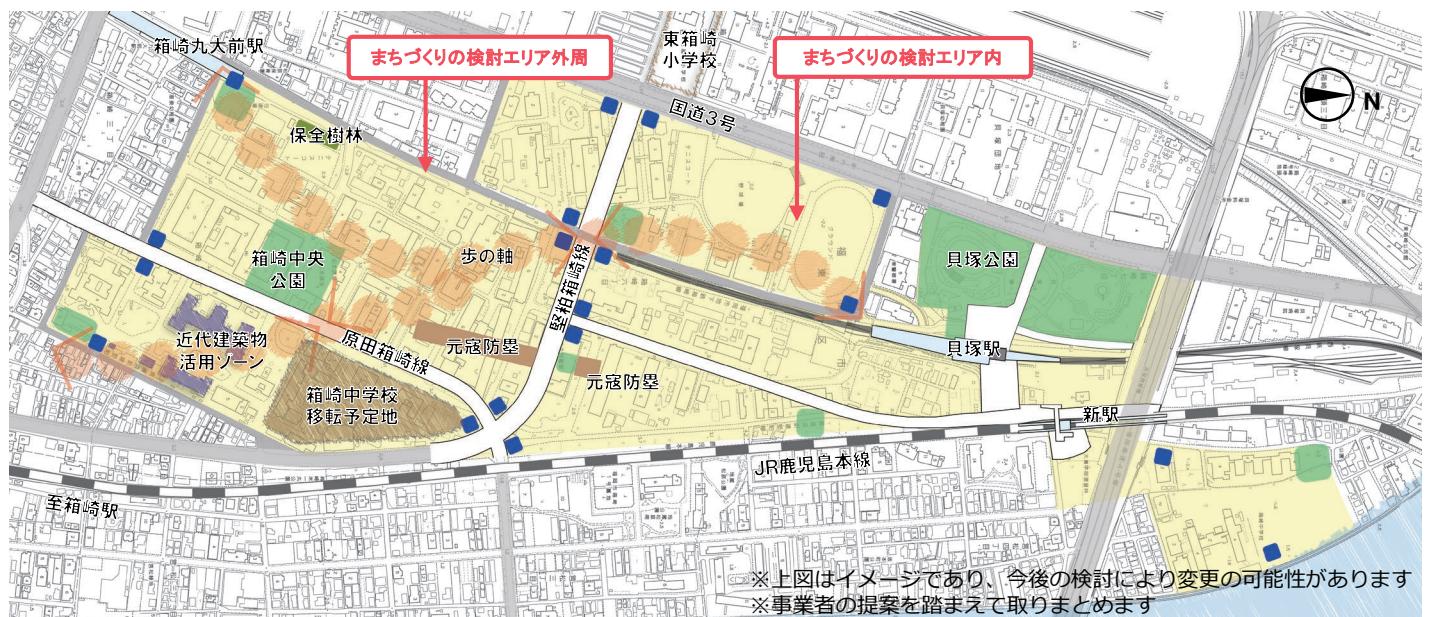
＜公募に関する検討状況＞



① 都市空間

- 新型コロナウイルス感染症を踏まえたオープンスペースの重要性を鑑み、街角広場や公園などのオープンスペースを豊富に確保するなど、周辺環境に配慮したゆとりある空間整備や景観の誘導、柔軟な利活用などを要件として検討を進めている。
- なお、これらのオープンスペースなどの公共的空間や建築物等のデザインに関する整備ルールをデザインガイドラインとして取りまとめ、誘導していく。

■整備ルールの全体像（案）



	街角広場
	公園
	歩行者の骨格動線 ※ルートや幅員等は土地利用計画 (建物用途)とあわせ提案を求める
	まちづくりの検討エリア

セットバック空間（建物壁面後退）

まちづくりの検討エリア内：

基本的に土地利用計画（建物用途）に応じた提案を求める

まちづくりの検討エリア外周：

基本的に周辺地域や環境との調和に配慮し、最低幅員を定める

② 都市機能

○都市の成長に寄与する「イノベーションを生み出す新たな拠点の創出に向けた都市機能」と「高質で快適なライフスタイルを支える都市機能」の誘導を目指し、多様な都市機能の立地、及びそれらの組合せ（相互連携）による魅力の向上と生活の質の向上に寄与することを要件として検討を進めている。

イノベーションを生み出す新たな拠点を創出する都市機能

イノベーションを生み出す業務・研究機能

【イメージ】

・社会課題を解決するサービス・機能を提供する等、イノベーションを生み出す人材・企業を含む業務機能 など

新たな来街者を呼び込む交流・にぎわい機能

【イメージ】

・市民をはじめ広域からの来街者など、新たな活力創出のため多様な人々が集う機能 など

相互連携



高質で快適なライフスタイルを支える都市機能

周辺地域も含めて生活利便性や回遊性を向上させる

生活支援機能

誰もが快適で健やかに暮らせる充実した

医療・福祉機能

安全・安心・健やかに暮らせる豊かな

居住機能

多様な教育サービスを提供できる

教育機能

【イメージ】

・生活利便性の向上や健やかな暮らし等、生活の質を高める機能など

③ Fukuoka Smart East

○少子高齢化などの様々な社会課題を最先端技術で解決するFukuoka Smart Eastの実現に向けては、新しい生活様式に対応した最先端技術についても、昨今の国や他都市の動き、専門家の意見、実証実験の結果、民間事業者との対話などを踏まえ検討を進めてきた。

(実証実験の実績)



ハンドルのない自動運転小型バス



自律走行型除菌ロボット



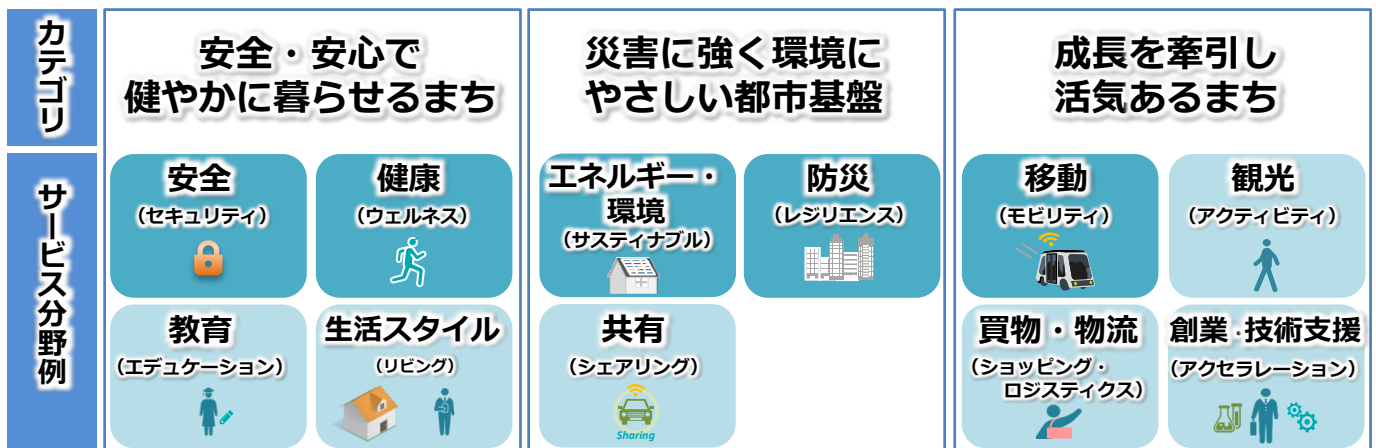
非接触で商品の受取りが可能な生鮮宅配ボックス

○国内外における先進技術の進展や他都市のスマートシティの構築において、サービスの導入が進んでいる分野が出てきている。

○引き続き、九州大学箱崎キャンパス跡地等にふさわしい先進的なまちの整備や多様な分野のサービスの誘導について検討を進めている。

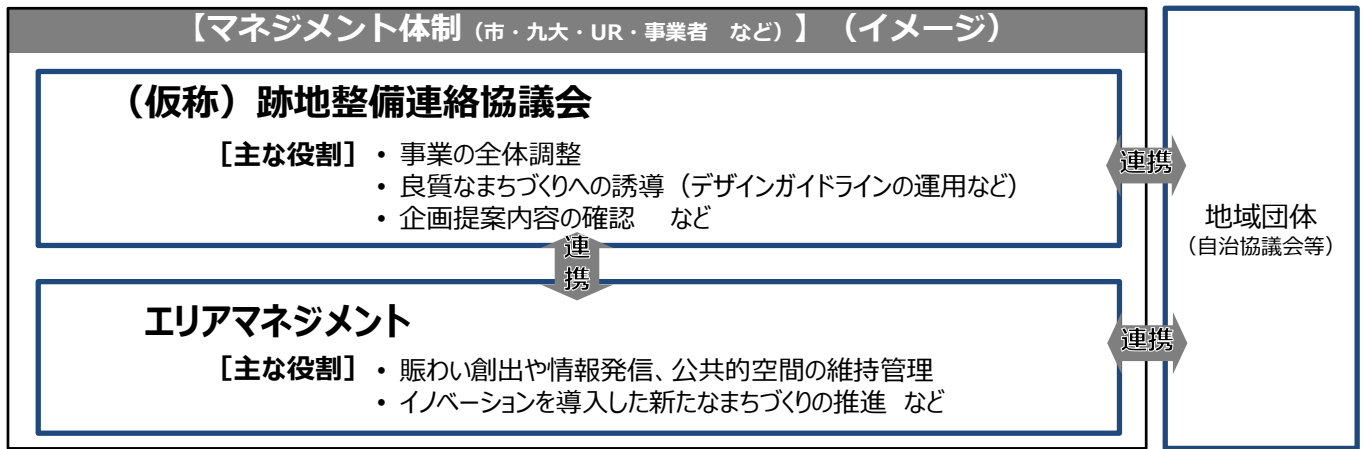
カテゴリ別サービスの構成

導入が進んでいる分野



④ まちづくりマネジメント

- 周辺地域と跡地等が一体的に発展するため、まちづくりマネジメントを導入する。事業者が担う活動内容などの要件や、イノベーションの創出によって持続的に発展していくマネジメント体制について検討を進めている。



6. 今後の進め方

- ・ 事業者公募については、九州大学等と連携し、新型コロナウイルス感染症の影響や経済状況等を踏まえながら、令和4年度早期に開始できるよう準備を進める。
- ・ 道路などの都市基盤については、引き続き都市計画道路の整備や区画整理事業における調査・設計・整備を進める。
- ・ 新型コロナウイルス感染症を契機とした変化なども注視しながらランドデザインを実現するまちづくりを進める。