

第7回 箱崎キャンパス跡地利用協議会

報告資料

(福岡市・九州大学で検討した事項)

－ 目 次 －

1. 検討の進め方	・・・1
2. 公共施設配置計画(案)	・・・2
3. 整備手法と範囲(案)	・・・3
4. 土地処分スケジュールの見通し	・・・3
【参考資料】これまでの報告内容	・・・4
5. 近代建築物の取り扱いについて	・・・5～6
6. 既存樹木の取り扱いについて	・・・7

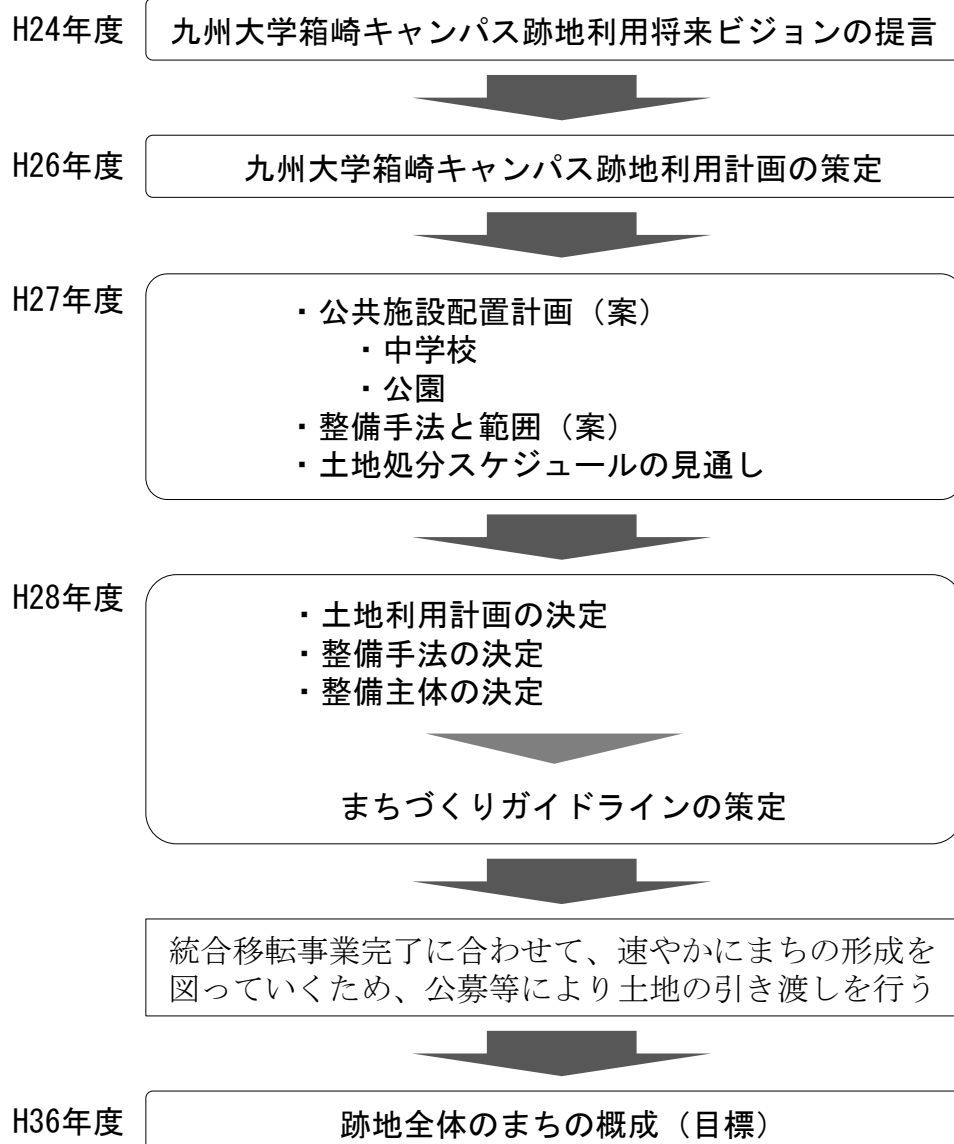
1. 検討の進め方

①これまでの検討

- ・ 将来ビジョンの提言 (H25. 2) を受け、福岡市と九州大学が跡地利用計画を策定 (H27. 3) 。
- ・ 第6回箱崎キャンパス跡地利用協議会 (H27. 7) において、検討対象範囲を、箱崎キャンパス地区と一体的な整備を行うことが有効と考えられる周辺地域を含めたエリアに拡大。

②今後の検討

- ・ 跡地利用計画に基づき、良好なまちづくりを推進するため、地域の代表や学識経験者などからなる「箱崎キャンパス跡地利用協議会」と協議しながら、まちの整備ルールや運用の仕組みなどを示した「まちづくりガイドライン」の策定に九州大学と連携して取り組む。
- ・ 平成30年度の九州大学の統合移転事業完了に合わせて、速やかに周辺地域の望む新たなまちの形成を図っていくため、土地利用計画や整備手法および公募の方法等の検討を進める。



2. 公共施設配置計画（案）

（1）中学校

①箱崎中学校の現状

《箱崎中学校概要》

- ・校地面積：30,683㎡
- ・校舎当初建設年：昭和40年度
（経過年数：50年経過）

《現在地における課題》

- ・校区の端に立地
- ・通学路の危険箇所
〔・クランク状の踏切
・都市高速等の高架下〕
など



②箱崎中学校の配置（案）

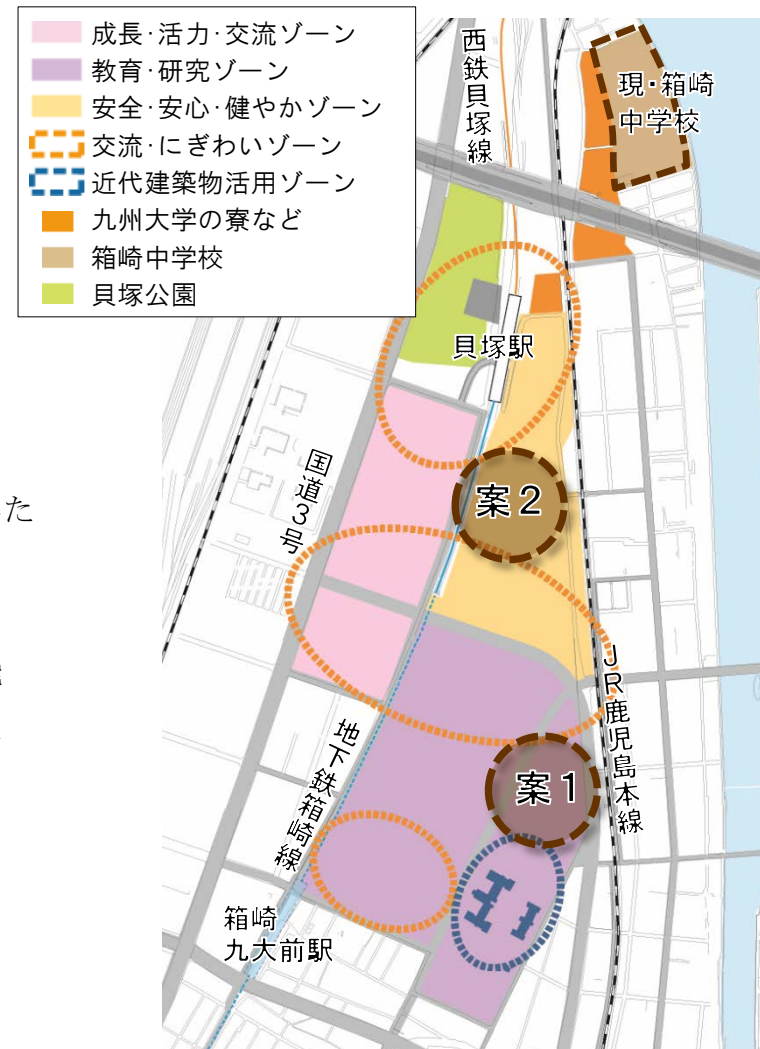
《配置検討にあたってのポイント》

- ・校区の中心に近い配置
- ・通学路の危険箇所への対応

2箇所を候補として検討

《各案の特徴》

- 案1**
- ・教育・研究ゾーンに配置
 - ・近代建築物活用ゾーンと連続した土地利用が可能
 - ・より校区の中心に配置
- 案2**
- ・比較的整った区画の確保が可能
 - ・周辺用途（住宅系）と調和した土地利用が可能

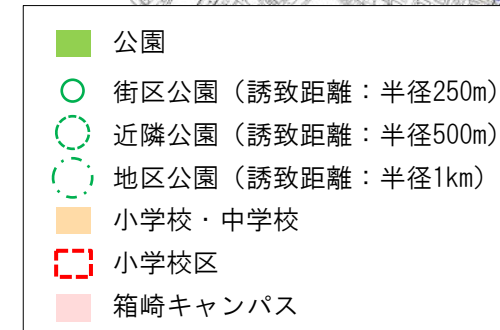
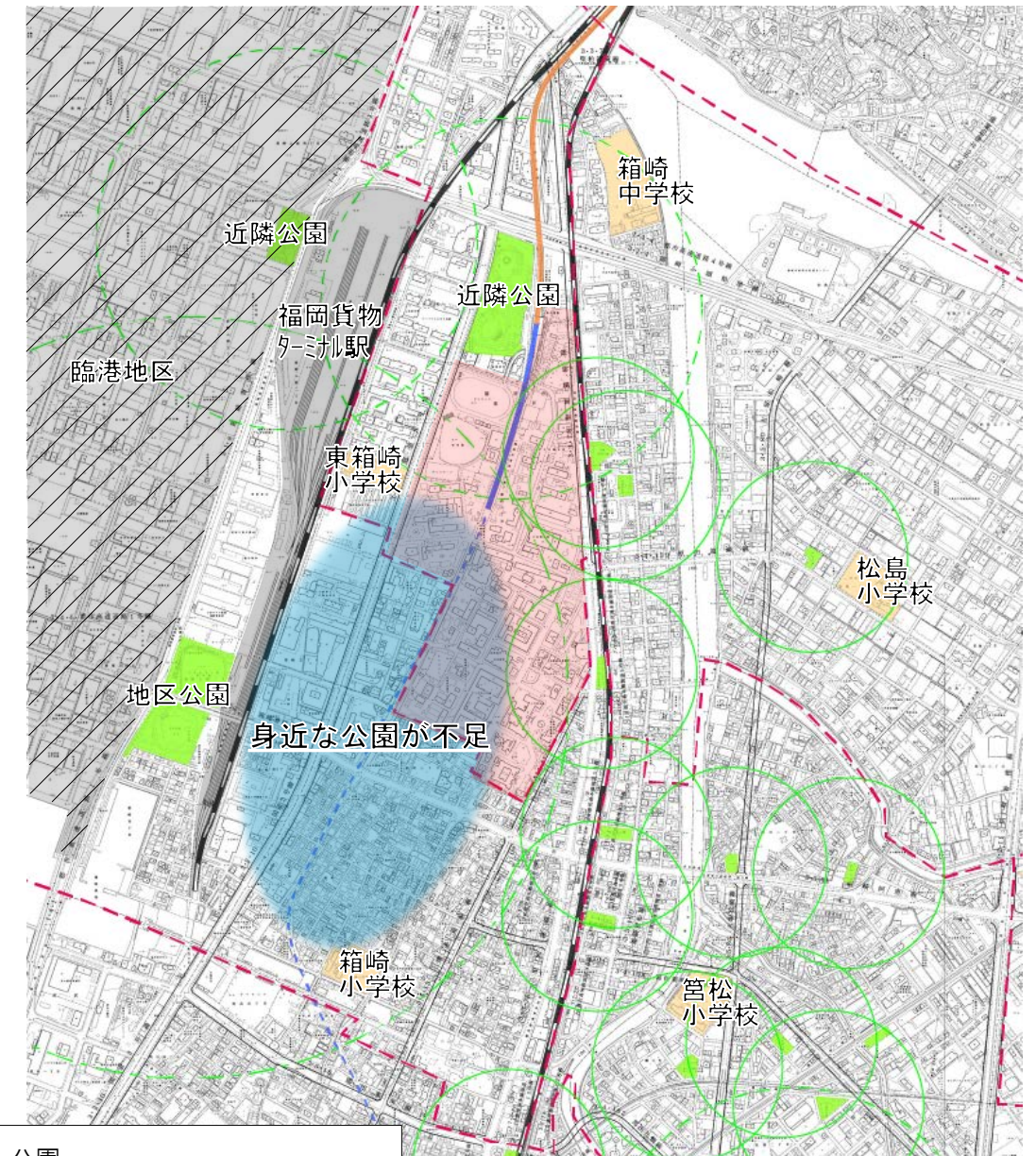


（2）公園

○箱崎キャンパス周辺の公園の現状と課題

《課題》

- ・キャンパス南側の箱崎の既成市街地は住宅が密集し、街区・近隣公園など身近な公園が不足
※配置については今後検討



3. 整備手法と範囲（案）

（1）北エリア

《特徴》

- ・まちづくりの範囲を北側に拡大
- ・都市基盤が脆弱
- ・道路や駅前広場等の整備にあたって土地の交換を行う必要がある

土地の区画変更・交換が容易な、土地区画整理事業が望ましい

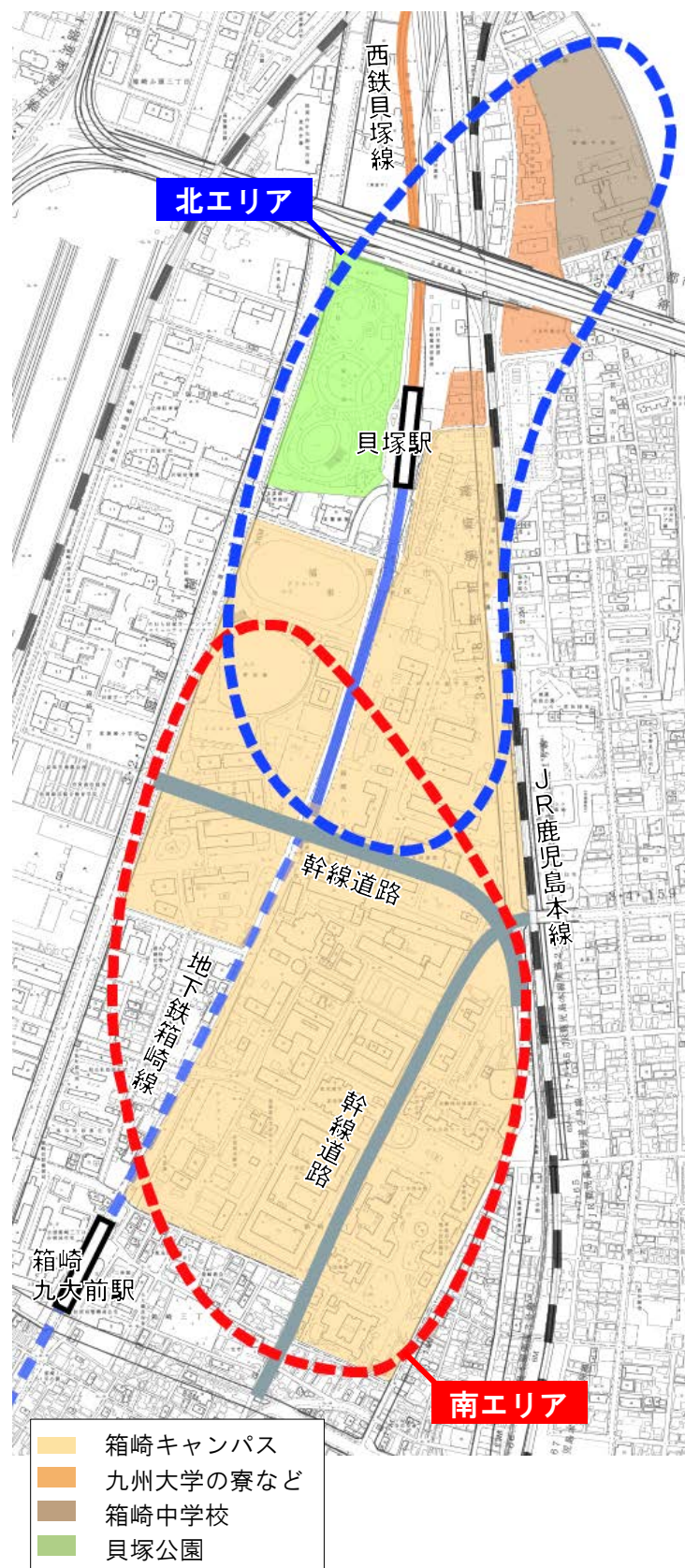
※個々の敷地による単独の開発では、基盤整備の充実が困難

（2）南エリア

《特徴》

- ・移転が既に完了しているところがあり、周辺地域の望む速やかなまちの形成が可能
- ・幹線道路の整備や用途地域の設定により、まとまった区画の土地利用が可能

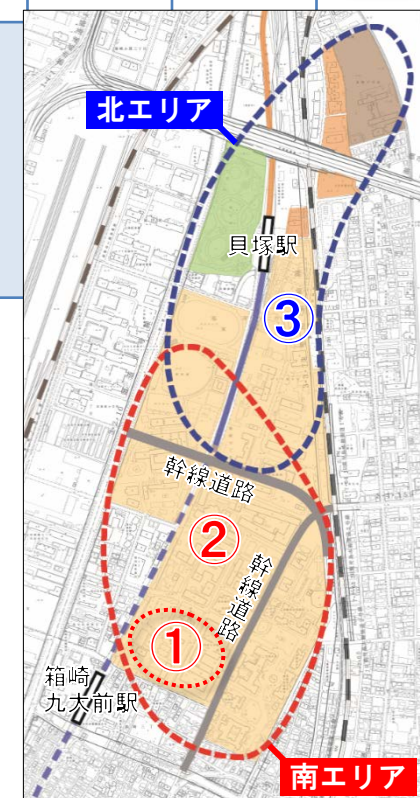
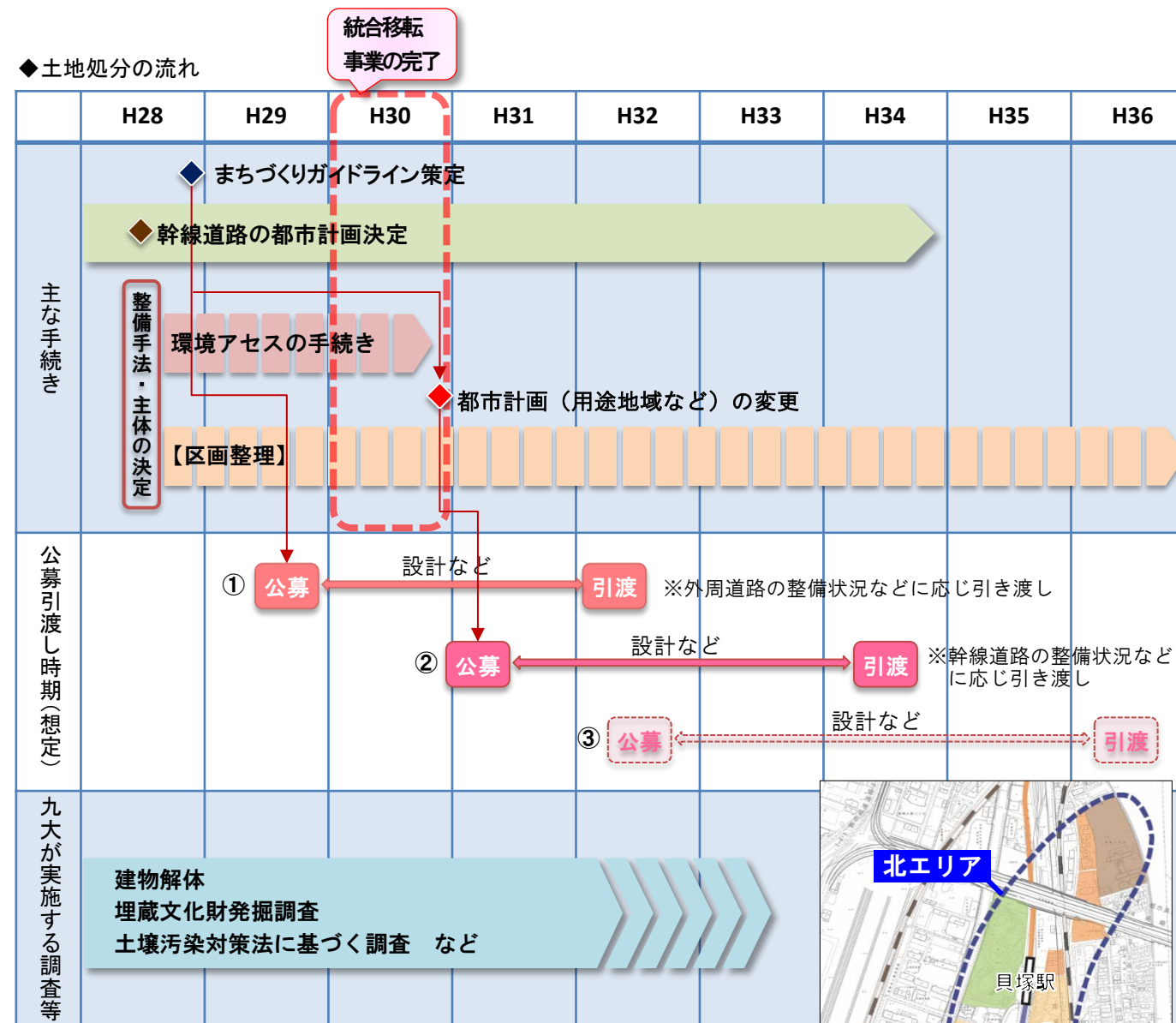
一般的な開発手法による、幹線道路を含めた早期のまちづくりが望ましい



※土地区画整理事業等の整備手法とその事業範囲については、早期のまちづくりや一体的な整備の必要性などを考慮し、今後検討していく

4. 土地処分スケジュールの見通し

- ・南エリアは、まちづくりガイドラインを踏まえ、都市計画（用途地域など）変更後の『H31年度』に公募を開始
※都市計画（用途地域など）を変更しない場合は、『H29年度』に公募が可能
- ・北エリアは、整備手法の検討を踏まえ、『H32年度』以降に公募を開始



【参考資料】これまでの報告内容

（1）検討対象範囲

検討対象範囲は、箱崎キャンパス地区（約43ha）との一体的な整備を行うことが有効と考えられる周辺地域を含めたエリアとする。



〈第6回箱崎キャンパス跡地利用協議会資料を参考に作成〉

①箱崎中学校の移転建て替えの検討

- ・箱崎中学校の移転建て替えや、良好な教育環境などについて検討を行う。

②駅前にふさわしい土地利用の検討

- ・箱崎地区の新たな顔づくりなどを旨し、駅前広場の整備と駅前にふさわしい土地利用の検討を行う。

③公園の配置の検討

- ・跡地のシンボルとなる公園であると同時に、周辺地域の公園利用をバランス良くカバーできるように、既存の貝塚公園の再整備と合わせて配置を検討する。

④貝塚駅北側エリアを含めた一体的な土地利用等の検討

- ・箱崎中学校や九大の寮など貝塚駅北側エリアについても、一体的な土地利用の検討を行う。
- ・JR鹿児島本線を挟んだ東側エリアの交通利便性向上や、箱崎キャンパス地区側とのアクセス性向上の検討を行う。

（2）想定される都市基盤整備の手法

1）都市計画道路の整備

まちの骨格を形成する幹線道路の東西道路と南北道路については、都市計画の手続きを行い、都市施設として整備する予定。

■都市計画道路整備の一般的な施行主体別特徴

施行主体	福岡市	UR都市機構
手法	<ul style="list-style-type: none"> ・街路事業 ・道路事業 ・都市再生整備計画事業 など 	<ul style="list-style-type: none"> ・面的整備に合わせた関連公共施設の直接施行 ※国からUR都市機構への直接補助
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的に、都市計画事業は市が施行する ・道路整備アクションプラン（福岡市策定）に位置付けられた整備中路線の完了時期などを見据えた整備となる 	<ul style="list-style-type: none"> ・市に代わって都市計画事業を施行することができる（国土交通大臣の承認） ・UR施行の面的整備と合わせて実施する必要がある

2）検討対象範囲における面的整備

項目	開発行為	土地区画整理事業
定義	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う、土地の区画形質の変更 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図る目的で行う、土地の区画形質の変更、公共施設の新設又は変更
必要手続期間	<ul style="list-style-type: none"> ・許可申請手続きに係る期間が比較的短い 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画決定や事業計画策定等の手続きに期間を要する
特徴	メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の入替えが可能 ・大きく土地の区画形質を変えることで、環境改善を図ることができる ・国庫補助金等の財政的支援や税制上の優遇措置がある ・複数の土地地権者の場合に有効
	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり誘導が不十分で個別開発が進むと、計画的なまちづくりとならない可能性がある ・補助金の配分等に影響され、状況によっては事業が長期化する ・手続きに関する事務量が多い

3）面的整備の施行主体の検討

①開発行為における一般的な施行主体別特徴

施行主体	民間事業者	UR都市機構
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が施設整備費を負担 ・公共事業にはない、民間事業者ならではの提案が期待できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物なども含めた一体的なまちづくりの実績とノウハウが豊富 ・独自財源による柔軟な資金計画

②土地区画整理事業における一般的な施行主体別特徴

施行主体	民間事業者	福岡市	UR都市機構
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 《個人施行》 ・認可の手続きが容易で、期間の短縮が可能 《組合施行》 ※権利者7名以上 ・地権者全員の同意がなくとも、施行が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区の課題解決のために取り組む公共事業 ・建物なども含めた一体的なまちづくりの実績とノウハウが豊富 	<ul style="list-style-type: none"> ・市と同等に、公共施設整備を含む公共性の高い事業の実施が可能 ・建物なども含めた一体的なまちづくりの実績とノウハウが豊富 ・独自財源による柔軟な資金計画
事例(福岡市内)	<ul style="list-style-type: none"> 《個人施行》 ・祇園町(約1.1ha) 《組合施行》 ・橋本(約8.3ha) ・元岡(約16.2ha) 	<ul style="list-style-type: none"> ・伊都(約130.4ha) ・香椎駅周辺(約20.7ha) ・筥崎(約27.8ha) 	<ul style="list-style-type: none"> ・渡辺通駅北(約2.5ha) ・香椎副都心(約66.3ha)

面的整備については、調和のとれた一体的なまちづくりを経済的かつ迅速に推進できる施行主体を適切に選定していく。

5. 近代建築物の取り扱いについて

■ これまでの検討内容及び対応

評価

箱崎キャンパスに残る近代建築物については、九州大学としても歴史を伝える貴重な遺産と認識しており、移転にあたって、平成24年に24棟の建物の建築学的価値や老朽化の具合などを調査した上で総合的な評価を行い、その結果を公表してきた。

（平成24年12月 近代建築物調査ワーキンググループ）

（平成24年12月 第5回跡地利用将来ビジョン検討委員会）

分類

また、移転の周辺地域に対する影響を最小限に留めるため、跡地の土地転換を早期に行えるよう、まち形成の目標スケジュールの設定や近代建築物の取り扱いの方向性について協議し公表してきた。

（平成25年12月 第2回箱崎キャンパス跡地利用協議会 他）

【近代建築物 A・B・C の3グループへの分類を実施】

グループ	取り扱いの方向性
Aグループ	九州大学を象徴する極めて評価の高い建築物で、近代建築物活用ゾーンとして保存・活用を前提とする    （その他の建築物） （工作物）正門
Bグループ	比較的評価の高い建築物で、運営主体による費用対効果を考慮して取り扱いを検討する    （その他の建築物） 熱帯農学研究センター 航空工学教室 建築学教室 農学部6号館 砂防工学実験室 記録資料館 留学生センター分室 農学部実験室
Cグループ	構造的な劣化が著しく、利活用が困難と思われるため、ファサード保存・記録保存等を含めた取り扱いを検討する    （その他の建築物） 旧文学部心理学教室 原子核実験室 道路工学実験室 超伝導システム科学研究センター 工学部高温化学実験室

グループ分類後の取り扱いの方針を検討するため、平成27年5月 九州大学箱崎キャンパスにおける近代建築物の評価報告書に基づく取り扱い検討委員会（以下、「近代建築物の取り扱い検討委員会」）を設置。

■ 近代建築物の取り扱い検討委員会について

（1）近代建築物の取り扱い検討委員会の設置及び開催状況

- ・委員会設置：平成27年5月 委員会開催：平成27年6月～10月（計6回）
- ・第2回箱崎キャンパス跡地利用協議会で公表している、近代建築物の取り扱いの方向性で今後検討することとなっていたB・Cグループの取り扱いについて、以下の事項の検討を行うことを目的に設置された。
 - ① Bグループ建物における運営主体が再活用を検討するための情報提供及び記録保存等の取り扱い
 - ② Cグループ建物における記録保存等の取り扱い

（2）情報提供の検討

近代建築物に関して、事業者が再活用を検討するため、下記の情報を公開することを決定した。

（平成28年2月5日 九州大学ホームページにて公開済み）

No.	提供情報
1	九州大学統合移転事業に伴う近代建築物の取り扱いについて
2	箱崎キャンパス航空写真（平成24年7月・平成26年9月撮影）
3	近代建築物の評価報告書【H24年12月 調査ワーキンググループ】 （評点及び評価シート、耐震性能Is値、コンクリート中性化深さ・圧縮強度値等）
4	設計図面（平面図、立面図）
5	設計図面（断面図、構造図等） ※ 希望する事業者個別に提供
6	耐震診断報告書（耐震診断を実施した5棟の建築物） ※ 希望する事業者個別に提供
7	近代建築物撮影ツアー開催のようす（平成27年10月）
8	近代建築物撮影ツアー説明会配布資料

今後、記録保存や建物の研究利用について、実施完了次第、随時公開していく。

（3）記録保存の手法の検討

九州大学では、学術的に全ての近代建築物の記録保存を行い、既存容姿のまま、保存・活用を行っていく建築物を選定し、費用対効果を考慮した際、利活用が困難と思われる近代建築物については、後世に残せる復元可能な記録保存を行った上で解体を行うこととした。

記録保存手法	概要
建築図面	・建築当初の図面を集約。また、建物を記す特徴的な図面については、精緻に修繕した上で、レプリカを作成
映像記録	・プロカメラマンによる建物外観及び内観・装飾等を写真撮影 ・空撮による箱崎キャンパスの俯瞰撮影 ・箱崎キャンパス内および周辺エリアの車載カメラによる動画撮影 ・マスメディアの協力のもと、4Kカメラによる高画質撮影
3次元測定	・最先端のレーザースキャニング技術を応用した3次元測定により、2次元では表現出来ない対象物の意匠や構造の測定
部材保存	・タイル、ガラス、通気口などの象徴的な意匠を記録資料として保存

■ 3次元測定とは

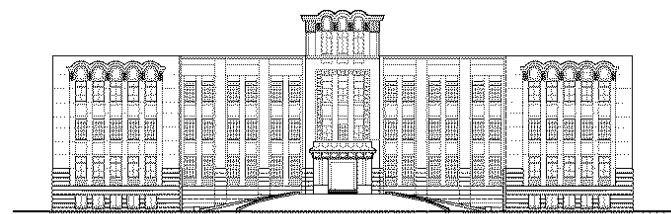
- ・レーザー光を対象物に反射し、反射光が戻ってくる時間とレーザーの照射角度から、測定対象物の3次元座標を点群データとして取得すること

【測定した3次元データの活用】 ※事例の建物は、旧応力研生産研本館（法文学部本館）

- ①対象物の3次元形状をソフトウェアで再現することが出来る
- ②パソコンの画面上で、位置情報や寸法を測ることが出来る



- ③点群データをトレースすることで、平面図・立面図・断面図を作成することが出来る



右記は、点群データにて作成した立面図

■ 部材保存とは

- ・タイル、ガラス、通気口などの象徴的な意匠を記録資料として保存すること

【対象の部材例】



玄関正面内扉
ステンドグラス



旧応力研生産研本館
(法文学部本館)



外壁軒下飾り



外壁窓枠飾り



建物銘板



応用物質化学機能教室
(応用化学教室)



階段親柱



玄関窓飾り



外壁通気口

(5) 委員会における提言

■ Cグループについては、以下の手順を踏んだ上で、建物を解体する

- ① 解体する建物を広く公開する（建物の情報・活動歴史の紹介、解体前の撮影会等開催）
- ② 記録保存を適切に行う（映像記録、3次元測定、部材保存）
- ③ 研究利用を行う（研究上、価値があるものを対象）

■ Bグループについては、以下の取り扱いとする

- ① 事業者が再活用を検討するための情報を提供する
- ② 国・地方公共団体等による公用・公共用の施設としての再活用の要望が行われた場合には、優先的に考える
- ③ 民間事業者が再活用を申し出た場合には、箱崎キャンパスの記憶を継承する象徴性と費用対効果を踏まえた実現性及び周辺環境との調和性を本委員会で検討し、土地処分を前提とした開発事業者募集前までに、大学において取り扱い方法を決定する
- ④ 再活用がなされない場合は、記録保存のプロセスを実施した上で、大学において取り扱い方法を決定する

■ その他

- ・本部第三庁舎については、現地保存活用の範囲（近代建築物活用ゾーン）にあり、本部第一庁舎と同様、旧工科大学本館の煉瓦等を再利用した建築物であることから、現地保存活用すること
- ・煉瓦塀については、正門と同様、箱崎キャンパスの歴史を継承する象徴的な構造物であることから、一部を保存活用すること
- ・地蔵の森については、近代建築物活用ゾーンに隣接したまとまった緑地として活用すること
- ・工学部本館、本部第一庁舎、正門、正門門衛所については、平成30年度の移転完了後においても、保存活用する事業者が決定しない場合には、暫定的に九州大学が適切に管理し、歴史を踏まえた形で保存活用する事業者を速やかにかつ継続的に探っていくこと
- ・保存活用にあたっては、ユニバーサルデザインを考慮した改修や増築等を可能とすること
- ・原子力の研究に用いていたバンデグラフ加速器は研究遺産になる可能性のある対象として、貴重な資料と判断されれば、保存の場所と費用を考慮しつつ、保存の可能性を判断すること



■ 煉瓦塀



■ 地蔵の森



■ 原子核実験室
バンデグラフ加速器

6. 既存樹木の取り扱いについて

(1) 既存樹木取り扱い検討委員会の設置及び開催状況

- 委員会設置：平成27年12月 委員会開催：平成27年12月～継続中
(平成28年3月時点で第3回目まで開催)
- 九州大学では、「九州大学箱崎キャンパス跡地利用計画」(平成27年3月策定)において検討することとしていた、箱崎キャンパス内の既存樹木の取り扱いについて、有識者を中心とした専門的立場から、以下の項目を中心に活用方針の検討を行っている。
 - 既存樹木の移植評価の妥当性
 - 既存樹木の取り扱いに関する事項
 - 既存樹木を残すことが望ましいと思われるエリアの検討

(2) 既存樹木取り扱い検討委員会での検討状況

- 跡地利用計画において、現状で樹木等の緑が多く見られるエリアでは、積極的な緑の保全を進めることとしている。

<残すことが望ましいと思われるエリア>

- 工学部本館、本部第一庁舎など九州大学を象徴する近代建築物活用ゾーンおよび隣接する地蔵の森のエリアについては、一体での活用も可能であるため、現状のまま残すことが望ましい。

<開発に伴う移植可能な樹木が多いエリア>

- 状態の良い樹木や豊富な樹種が残る農学系エリアの一部については、まちの形成に伴い必要となるエリアへの移植可能な樹木が多いエリアとなっている。



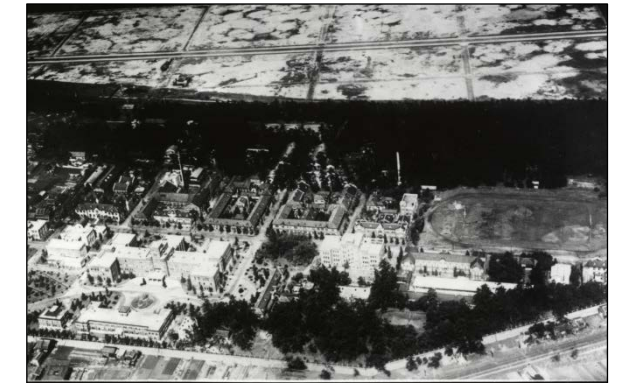
■残すことが望ましいと思われるエリア



■開発に伴う移植可能な樹木が多いエリア

<松の保全について>

- 九州大学創立当時の箱崎キャンパスには、松林が広がっており地蔵松原の名称で親しまれてきた。
- 現在でも箱崎キャンパス内には大学創立当時の松が残っていることが確認されており、箱崎キャンパスと共に100年の歴史を歩んだ松として、また箱崎の元々の植生である松の遺伝子を後世へ残すべく、残すことが望ましいと思われるエリアを活用しながら、地蔵松原の松の遺伝資源を次の世代へ繋いでいくことを検討している。



■昭和11年の箱崎キャンパス(工学部)
【写真提供:大学文書館】

<希少種について>

- 箱崎キャンパス内の既存樹木にはレッドデータブックに記載のある絶滅危惧種も確認されている。
- 九州大学はこれらの種を保全するため、以下のレッドデータブック等に記載のある樹種および市場での入手が困難な樹種について、有識者の意見をもとに現地保存することを検討している。

(箱崎キャンパス内で確認された主な樹種)

- 環境省レッドデータブック・・・ニッケイ、ヒトツバタゴ、マルバニッケイ
- 福岡県レッドデータブック・・・ツゲ、ヒメコマツ、ビロウ 等
- 入手が困難な樹種・・・エンピツビャクシン、モクマオウ、ワビスケ 等



■希少種の一例(ヒトツバタゴ)



■希少種の一例(ビロウ)

<樹木判定フローについて>

- 箱崎キャンパスでは統合移転事業の進捗に伴う、建物解体工事、土壌汚染調査、埋蔵文化財調査等を順次実施していくうえで、伐採していくものもあるが、既存樹木の不要な伐採を避けるため、既存樹木判定フローを策定し個体評価による判定を検討している。

(検討中の判定項目)

保存	<ul style="list-style-type: none"> ○残すことが望ましいエリアである ○レッドデータブック等へ記載のある希少種である
伐採	<ul style="list-style-type: none"> ○侵略的外来種である ○建物解体工事等の支障となる ○土壌汚染等の区域である ○周辺環境の変化により倒木のおそれがある