

第8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. 報告の趣旨	・・・1
2. 土地処分スケジュールの見通し	・・・1
3. 幹線道路の都市計画決定について	・・・1
4. 都市基盤の整備手法・主体等について	・・・2～3
5. まちづくりの主な流れ(イメージ)	・・・3
6. スケジュール	・・・3

1. 報告の趣旨

○箱崎キャンパス跡地については、市街地内の貴重な大規模活用可能地として、新たな都市機能の導入や先進的な取組みとともに、貝塚駅周辺や箱崎中学校の移転を含めた一体的なまちづくりのため、早期の土地利用転換に向けて、都市基盤の整備を進めることとしている。

報告内容

◆幹線道路の都市計画決定について

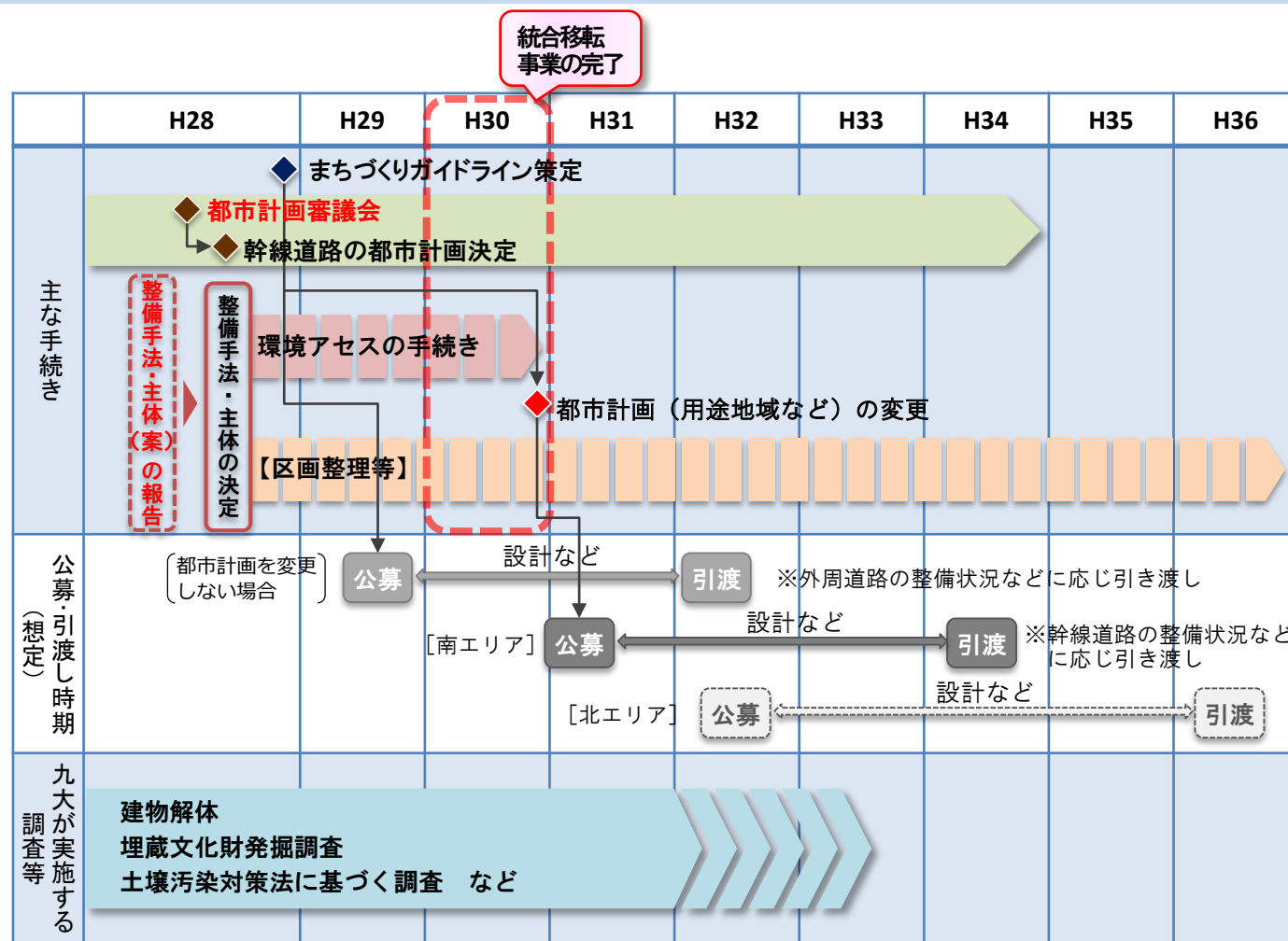
大規模な未利用空地の土地利用転換にあたっては、広域的な道路ネットワークを形成するとともに、まちの骨格を形成する幹線道路の整備を進めるもの。

◆都市基盤の整備手法・主体等について

良好な市街地の形成を図るため、エリアの特性や整備スケジュールなどを踏まえ、都市基盤の整備手法・主体について検討を進めるもの。

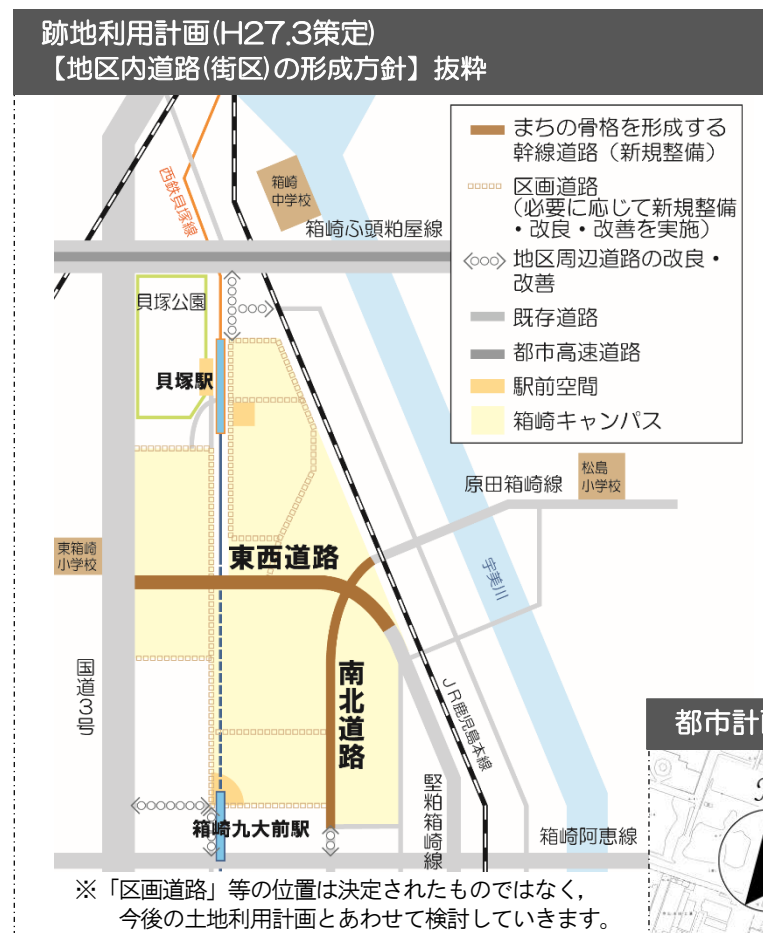
○箱崎キャンパス跡地のまちづくりについては、土地利用計画や事業者公募の前提となるまちづくりガイドライン等について、福岡市・九州大学の連携のもと、引き続き検討していく。

2. 土地処分スケジュールの見通し ※平成28年2月議会報告資料（一部追記）



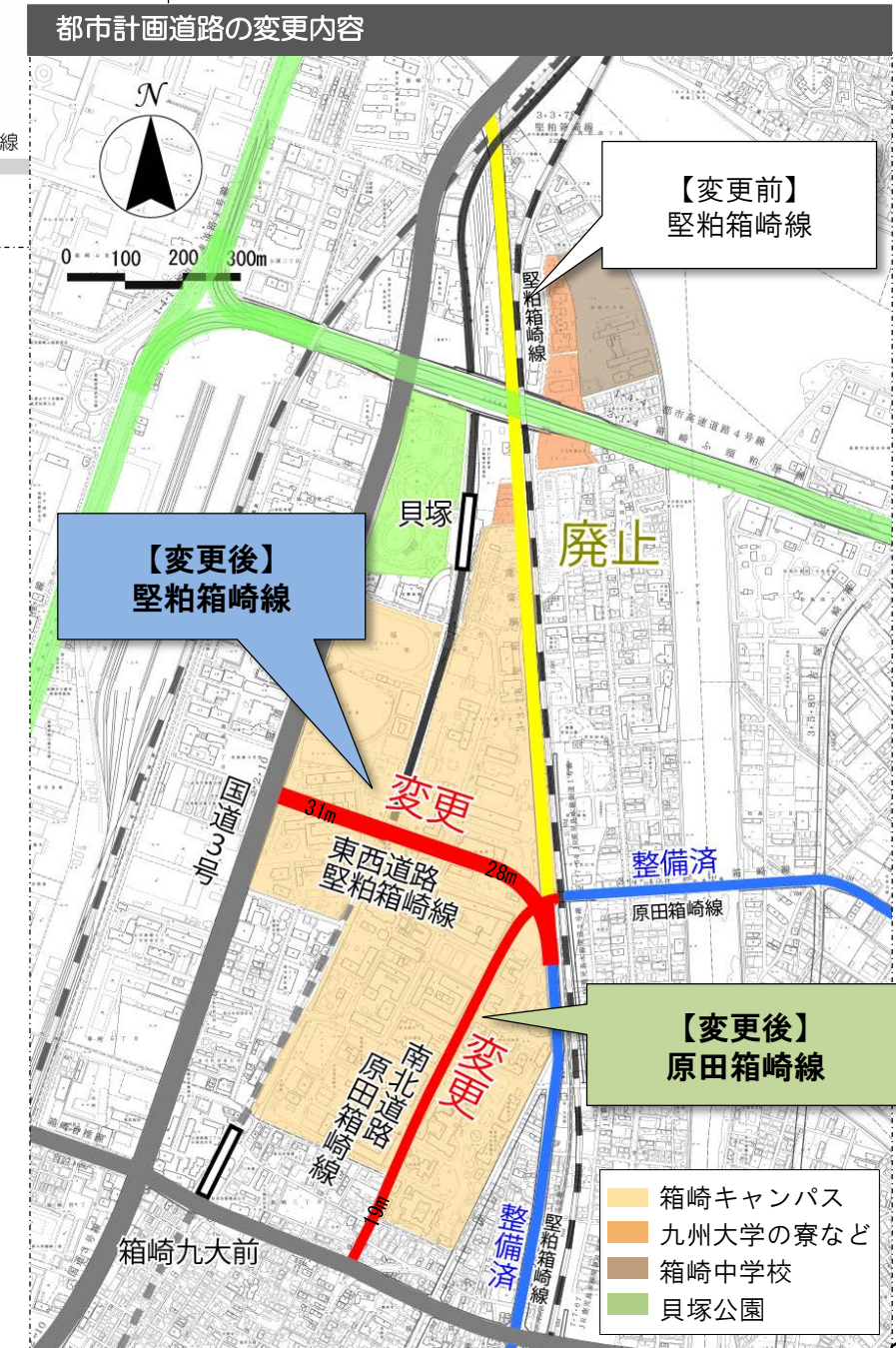
・南エリアは、まちづくりガイドラインを踏まえ、都市計画（用途地域など）変更後の『H31年度』に公募を開始
※都市計画（用途地域など）を変更しない場合は、『H29年度』に公募が可能
・北エリアは、整備手法の検討を踏まえ、『H32年度』以降に公募を開始

3. 幹線道路の都市計画決定について



《幹線道路(東西・南北道路)の整備》

・東西既成市街地の分断の解消、南側既成市街地との連携、アクセス性の向上を図るため、まちの骨格を形成する東西・南北道路を整備



(1) 東西道路(堅粕箱崎線)

◆都市計画道路の変更(ルートの変更, 廃止)

- ・都市計画道路「堅粕箱崎線」のルートを変更
- ・キャンパス跡地の東西の幹線道路としての機能をもたせる4車線の道路として計画

(2) 南北道路(原田箱崎線)

◆都市計画道路の変更(ルートの延伸)

- ・都市計画道路「原田箱崎線」のルートを延伸
- ・キャンパス跡地の南北の幹線道路としての機能をもたせる2車線の道路として計画

《都市計画手続きスケジュール(予定)》

- ・平成28年8月 都市計画審議会付議
- ・平成28年9月 都市計画決定

4. 都市基盤の整備手法・主体等について

○まちづくりの範囲が広く、エリアの特性も異なることから、良好な市街地の形成を図るため、エリアの特性や整備スケジュールなどを踏まえ、都市基盤の整備手法及び、効果的に実現していく適切な主体を選定していく必要がある。

(1) 都市基盤の整備範囲(案)

○地下鉄箱崎線（地上部）の状況を踏まえ、貝塚駅を中心に、公共施設の再配置などにより良好な市街地の形成を図るエリア

⇒ **北エリア**

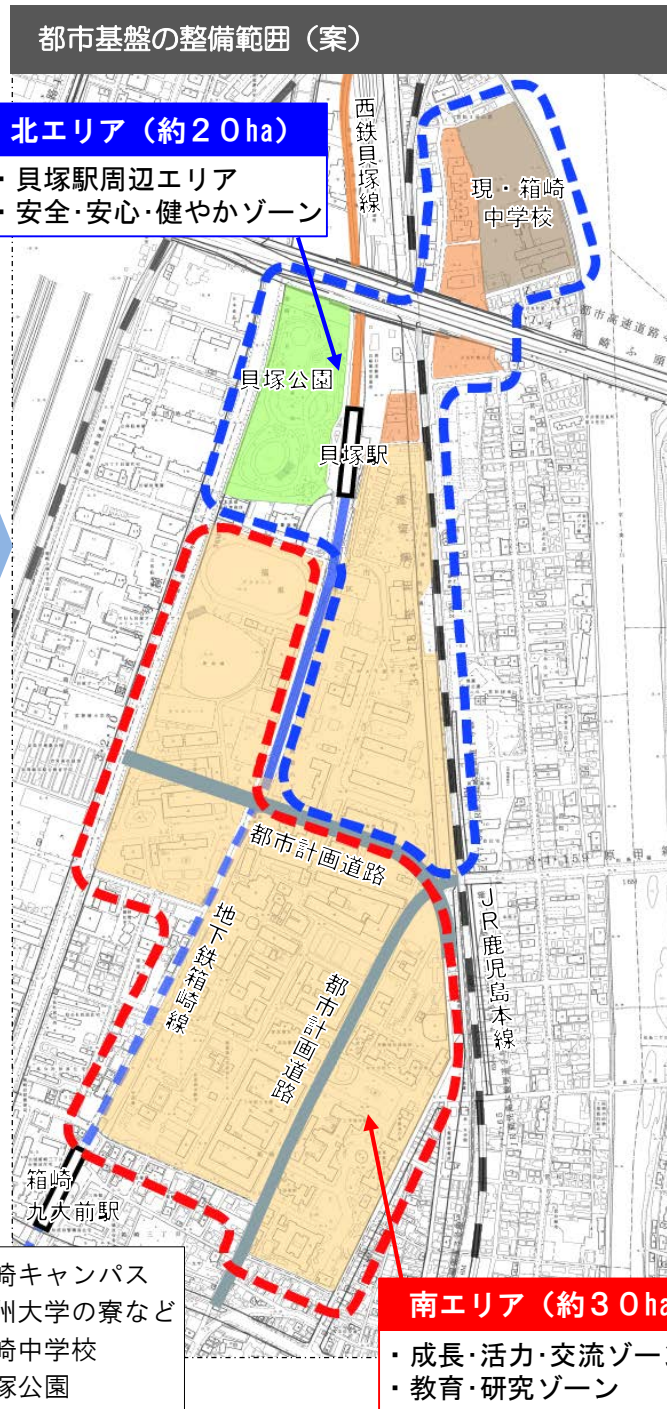
○「土地利用の方針」の同一ゾーンのまとまりや土地の所有状況を踏まえ、都市計画道路の整備と合わせて、迅速な整備が可能なエリア

⇒ **南エリア**



※以下を考慮し、範囲を検討

- ・地下鉄箱崎線(地上部)による東西方向の分断
- ・同一ゾーンのまとまり



北エリア(約20ha)

- ・貝塚駅周辺エリア
- ・安全・安心・健やかゾーン

南エリア(約30ha)

- ・成長・活力・交流ゾーン
- ・教育・研究ゾーン

北エリア
土地の区画変更・換地が容易な、土地区画整理事業が望ましい

南エリア
一般的な開発手法による、都市計画道路を含めた早期のまちづくりが望ましい

H28.2月議会報告資料抜粋【整備範囲と手法(案)】

(2) 都市基盤の整備手法・主体(案)

1) 北エリア(約20ha) ※左図参照

[エリアの特性による整備手法]

- ・箱崎キャンパス跡地に加え、貝塚公園、箱崎中学校の市有地や公共施設(地下鉄)などが多く占める
- ・貝塚駅周辺を含む脆弱な都市基盤の解消および総合的な交通結節機能の強化が必要(駅前広場整備、東西方向の連絡性向上など)
- ・貝塚公園や箱崎中学校などの公共施設の再配置と移転跡地の活用が必要(跡地の売却)

貝塚駅を中心に、換地方式により区画形質の変更を行う土地区画整理事業により整備

○土地区画整理事業の施行主体別比較

<比較検討の視点>

- ①事業の実現性(収支計画)
- ②市有地や公共施設が多い中での、市の主体的な関与の度合い(都市基盤整備、換地計画、保留地処分など)
- ③関係機関との調整(県、県警、鉄道事業者など)

【土地区画整理事業の施行主体別特徴】

	民間事業者		UR都市機構	福岡市
	《個人施行》	《組合施行》 ※地権者7名以上		
事業における市の立場	・地権者の一人	・組合員の一人	・都市計画事業の要請者 ・地権者の一人	・施行者
意思決定	・全員同意(同意書)	・2/3同意(総会)	・土地区画整理審議会	・土地区画整理審議会
①事業の実現性	×事業者への補助金交付制度がないため、収支計画が成り立ちにくい	△助成制度はあるが、上限あり(福岡市土地区画整理事業助成条例より)	○国からの間接補助(補助事業者は福岡市)	○国からの直接補助
②市の主体的な関与	△地権者の一人として関与	△組合員の一人として関与	△施行者でないため、地権者の一人として関与	◎施行者として主体的な関与が可能
③関係機関との調整	△調整に期間を要する可能性がある	△調整に期間を要する可能性がある	○調整を進めることが可能	◎調整を円滑に進めることが可能

▶ 検討の方向性… 『福岡市』による『土地区画整理事業』を検討

2) 南エリア（約30ha）※前頁参照

[エリアの特性による整備手法]

- ・九州大学が所有するまとまった土地
- ・大学の移転が既に完了しているところがあり，周辺地域が望む迅速なまちづくりが可能
- ・広域的な道路ネットワーク及びまちの骨格を形成する都市計画道路の整備が必要

土地の所有状況を踏まえた，開発行為※による迅速な都市基盤整備
また，開発行為と合わせた都市計画道路の整備

※「開発行為」とは，主として建築物の建築を目的とした土地の区画形質の変更

○『九州大学（土地所有者）』における検討内容

➤ 都市基盤整備の事業者を検討

- ・移転事業に係る財源の確保のため，早期の土地処分が必須
- ・しかし，国立大学法人法上，土地処分のための基盤整備ができないため，迅速な基盤整備が可能な事業者の参画が必要

【開発行為の施行主体別特徴】

	民間事業者	UR都市機構
開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が基盤整備費を負担 ・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"> ・財源(国費)確保により造成原価の低減が図られる

➤ 土地の共有化を検討

- ・早期の資金確保と適切な土地処分のため，基盤整備の事業者との土地の共有化を検討（民間事業者等へのヒアリングをふまえて検討）

▶ 検討の方向性… 九州大学は，「迅速な基盤整備」と「土地の共有化」が可能な事業者の参画に向けて検討

【参考】都市計画道路整備の一般的な施行主体別特徴

	福岡市	UR都市機構
都市計画道路	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的に，都市計画事業は市が施行 	<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

5. まちづくりの主な流れ（イメージ）

主な流れ	まちづくりの取組み
<p>1. 現在</p> <p>【九州大学】</p> <p>既存校舍解体 土壌汚染対策 埋蔵文化財調査</p> <p>箱崎キャンパス跡地</p>	<p>【福岡市・九州大学】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○跡地利用計画 ○公共施設配置（土地利用計画）

事業全体に関する基本協定締結（予定）

2. 都市基盤の整備	
<p>【九州大学】 土地の共有化</p> <p>【福岡市】 土地区画整理事業</p> <p>開発行為</p> <p>都市計画道路</p>	<p>← 6月議会で報告する 都市基盤の整備手法・主体（案）</p>

まちづくりガイドラインの策定，都市計画手続き（用途地域変更・地区計画等）

3. 事業者選定	
<p>【福岡市・九州大学】</p> <p>事業者選定</p>	<p>【福岡市・九州大学】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○跡地利用計画やまちづくりガイドライン等に基づく事業者選定を実施

4. まちの形成	
<p>事業者等による建物建設</p> <p>区画道路・街角広場・歩行者用通路・緑道等の整備（各事業者）</p>	<p>【福岡市】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○一体的なまちづくりの推進（全体をコントロール） ○まちづくりマネジメント組織の支援

6. スケジュール

- H28. 2月 公共施設配置計画(案)，都市基盤の整備手法と範囲(案)，土地処分スケジュールの見通しの報告
- H28. 6月 都市基盤の整備手法・主体(案)等の報告【今回】
- H28. 9月 公共施設配置計画，都市基盤の整備手法・主体の決定【予定】