
九州大学箱崎キャンパス
跡地利用将来ビジョン検討委員会 第2回委員会資料（参考資料）

九州大学・福岡市

目次

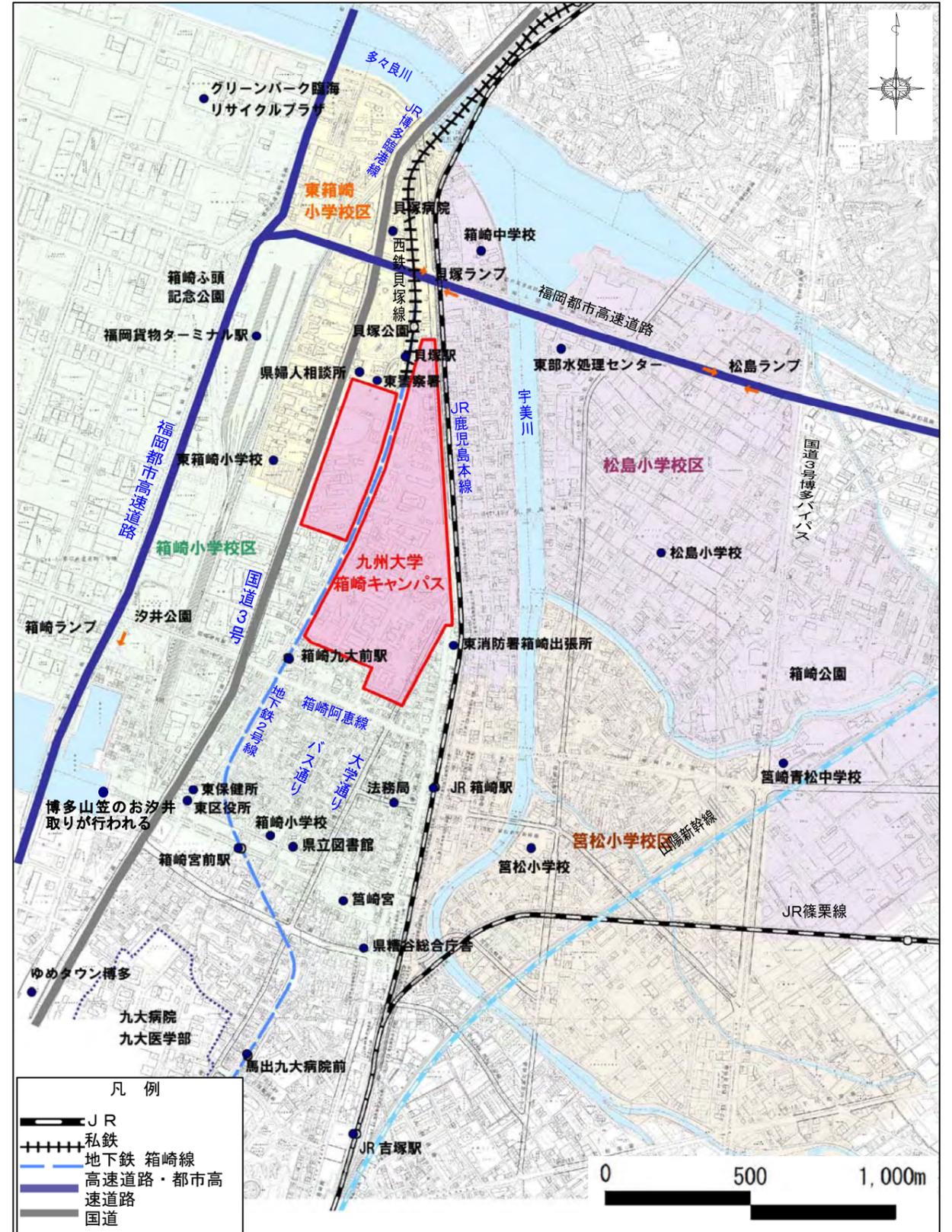
構成	頁
箱崎キャンパス周辺図	1
第1回検討委員会資料のまとめ	2
九州大学の資産の整理	3~5
土地の価格変動	6~7
箱崎中学校及び福岡県立図書館の概要	8
航空機騒音	9
航空法による高さ制限	10
東京圏の中核機能のバックアップに関する検討	11~12
福岡市の取り組み	13
産学官民連携による取り組み	14
文部科学省の取り組み	14
九州大学の取り組み	14~15
「国土の長期展望」 中間とりまとめ 概要	16~18

箱崎キャンパス周辺図

■箱崎キャンパス位置図



■箱崎キャンパス周辺図



第1回検討委員会資料のまとめ

地区の変遷

<市街地の成り立ち>

- 箱崎は、**筥崎宮の門前町として栄えた町**である。
- 近代まで、箱崎キャンパスの立地する一帯は、白砂青松の名勝の地であった。
- 九州大学創設後、周辺は埋め立てが進み、工業、物流系企業が進出し、現在の市街地となった。

<九州大学の歴史>

- 明治44年に九州帝国大学(医科、工科の二科大学)が創設**されている。
- 九州帝国大学の創設にあたっては、官民挙げて誘致活動を行い、関係自治体や地域の協力により実現した。

社会情勢の変化

<東区及び周辺地区の開発動向>

- 東区及び周辺地区においては、産業用地・住宅地供給のための大規模プロジェクトが進められている。
- 箱崎ふ頭への国際・国内ROROターミナルの整備**が進められている。

<国の政策動向など>

【経済】

- 更なる成長力強化のため、**国内の事業環境の強化とアジアを中心とした世界でのビジネス展開を拡大**に取り組むとしている。

【産業・雇用】

- 更なる成長力強化のため、**環境の変化に対応した新産業・新市場の創出**に取り組むとしている。(イノベーションによる新産業・新市場の創出)
- すべての人のための社会・生活基盤の構築のため、**新産業創出による雇用の創出及び地域における雇用創出**に取り組むとしている。

【防災】

- 安全と安心の確保のため、**災害に強い住宅・地域づくりを推進**するとしている。

【集約型都市構造(コンパクトシティ)】

- 持続可能で活力ある国土・地域の形成に向けて、**「医職住」の近接した集約型の安全なまちづくりを推進**するとしている。

【環境・エネルギー】

- 持続可能で活力ある国土・地域の形成に向けて、**低炭素・循環型システムの構築を推進**するとしている。
- 福岡市等では、**「グリーンアジア国際戦略総合特区」**の指定を受け、グリーンイノベーションの新たな創造を更に推し進めることを目的とし、**環境産業の強化等に取り組んでいる。**

【人材育成】

- 日本の経済社会を支える人材を育成するため、**産学官の連携による人材育成システムの再設計**に取り組むとしている。

【交流】

- 福岡市は、**九州・アジア新時代の交流拠点都市**・福岡の実現に向けた取組を進めていくとしている。(H23、24 市政取組方針、福岡市グランドデザイン 2011：H20.6、新・基本計画(全市編)：H15.3)

【ユニバーサル】

- 福岡市は、誰もが思いやりをもち、すべての人に優しいまち**「ユニバーサルシティ福岡」の実現に向けた取組**を進めていくとしている。(H23、24 市政取組方針)

【景観・緑】

- 近年の景観への関心・ニーズの高まり等を受け、**景観三法(景観法、景観法の施行に伴う整備等に関する法律、都市緑地保全法等の一部を改正する法律)が改正**され、福岡市においては、**「福岡市景観計画」を策定中であり、平成 24 年度からの施行を予定**している。

地区の概況

<位置及び地勢> **福岡都心部に近い東区の地域拠点**

- 福岡都心部に近い東区の地域拠点である。
- 周辺には多々良川、宇美川が流れ、平坦な市街地を形成している。
- 敷地面積は約 4 2. 6 ha であり、天神地区の国体道路、明治通り、大正通り、那珂川に囲まれる範囲程度の広さである。

<上位計画> **地域拠点、中心市街地に位置づけられている**

- 福岡市の現基本計画では、区やそれに準ずる区域の拠点としての地域拠点、概ね都市基盤が整備された中心市街地に位置づけられている。
- 福岡市都市計画マスタープランでは、箱崎キャンパスは、地域への貢献や新たな機能の導入等を検討するゾーン、箱崎駅周辺は、利便性が高く限界性のある地域中心核に位置づけられている。(※福岡市総合計画及び福岡市都市計画マスタープランは、平成 24～25 年度に改定予定)

<交通> **陸(道路・鉄道)、海、空の交通至便地に近接し、周辺幹線道路は主要な物流動線となっている**

- 福岡空港、博多港、博多駅、福岡インターチェンジは、6 km 圏内である。
- 【人流】地下鉄箱崎線、JR 鹿児島本線、西鉄貝塚線の駅があり、交通至便地である。
- 【物流】陸海空の物流拠点が近隣に位置しており、箱崎キャンパス周辺の幹線道路は、それらを結ぶ主要な動線となっている。

<事業所の動向> **箱崎周辺で顕著な増減はないが、国道3号沿道で大型商業施設立地が進む**

- 福岡市東部では、博多駅周辺、アイランドシティ・香椎パークポート周辺等で増加している一方で、箱崎周辺では顕著な増減は見られない。
- 箱崎ふ頭周辺で運輸倉庫・事業所等が増加している。
- 国道 3 号沿道で大型商業施設の立地が進んでいる一方で、大学通り周辺で小売店や飲食店等は減少傾向

<人口> **箱崎キャンパス周辺 4 校区の人口伸び率(118%)は、福岡市(108%)より 10%高い**

- 東区の人口は約 29. 2 万人であり、香椎駅・千早駅周辺、アイランドシティ、箱崎キャンパス周辺で人口が増加している。
- 東区は、大学周辺を中心に外国人人口が多い。
- 周辺 4 校区には、約 5 万人が居住しており、松島校区を筆頭に全ての校区で増加傾向である。

<土地利用> **箱崎ふ頭は工業・倉庫中心、国道3号から宇美川まで住・商混在、松島地区は住・商・工が混在**

- 箱崎キャンパス内は、住居系用途地域(第一種住居、第二種住居)に指定されている。
- 航空機の進入路の直下であり、航空機騒音第 1 種地域に指定されている。
- 箱崎ふ頭周辺は運輸倉庫施設、工業施設が集積。国道 3 号から宇美川までは住・商混在。松島地区は、住宅系、商業業務系施設と運輸倉庫施設等が混在。多々良川右岸は、ほとんどが住宅系の用途となっている。

<公共公益施設> **公共公益施設が集積し、地域拠点を形成**

- 箱崎キャンパス南側の箱崎駅周辺に公共公益施設が集積し地域拠点を形成している。

<幹線道路の整備状況> **広域幹線網は整備されているが一部路線が見直し対象路線に指定**

- 周辺の広域幹線道路等は、都市高速道路、国道 3 号線、国道 3 号博多バイパス、箱崎阿恵線等整備されている。
- 箱崎キャンパス周辺に限って言えば、幹線道路密度が低く、東西方向の幹線道路が少ない。
- 福岡市都市計画道路検証結果によると、博多箱崎線(馬出 5 丁目～箱崎 6 丁目)が見直し候補路線、堅粕箱崎線(箱崎 6 丁目～名島橋西)が保留路線に位置づけられている。

箱崎キャンパス跡地の目指すべき将来像

近代建築物

箱崎キャンパスにおける主な近代建築物



旧工学部本館
(昭和5年建築)



創立五十周年記念講堂
(昭和42年建築)



中央図書館
(昭和48年建築)



保存図書館
(大正14年建築)



旧応力研生産研本館
(大正14年建築)



正門
(年代不明)



正門 門衛所
(大正3年建築)



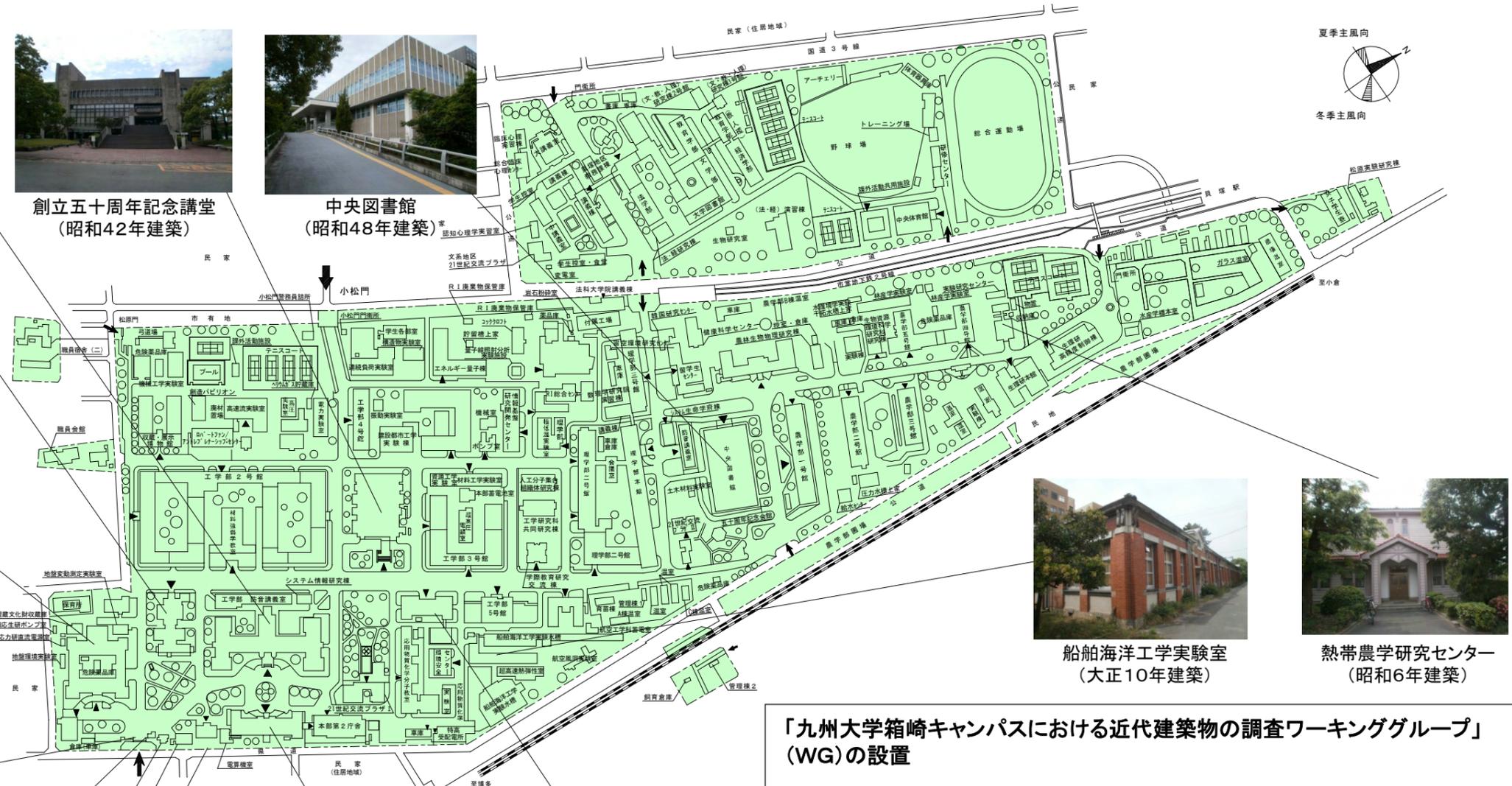
本部第三庁舎
(大正14年建築)



本部第一庁舎
(大正14年建築)



応用物質化学機能教室
(昭和2年建築)



船舶海洋工学実験室
(大正10年建築)



熱帯農学研究センター
(昭和6年建築)

「九州大学箱崎キャンパスにおける近代建築物の調査ワーキンググループ」(WG)の設置

箱崎キャンパスの近代建築物については、様々な視点から評価した資料が存在しないため、九州大学(外部有識者を含む)でWGを設置した。
WGでは、九州大学箱崎キャンパス跡地利用将来ビジョン検討委員会等に基礎的情報を提供するため、評価項目及び評価手法に関する検討を進めている。
今後、下記のスケジュールで取りまとめる予定である。

<WGスケジュール>

1. 第1回(平成24年4月27日)今後の進め方等
2. 第2回(平成24年5月17日)現況の建築物調査、評価項目及び評価手法の検討等
3. 第3回(平成24年6月15日予定)評価の方向性等
4. 第4回(平成24年7月中旬)評価の方向性等
5. 第5回(平成24年8月中旬)とりまとめ

■樹木

箱崎キャンパスにおける樹木写真

- ・樹木数 約4,400本
- ・樹種 主なもの

カイズカイブキ	(1,150本)	26%
マツ	(900本)	20%
サクラ	(270本)	6%
ケヤキ	(200本)	5%
イチヨウ	(130本)	3%
その他	(1,750本)	40%



マツ



カイズカイブキ



サクラ・マツ



見本庭園
(イタリアンサイプレス・ウメバメガシ等)



モッコク



イチヨウ



マツ



ムクノキ・サクラ・ケヤキ



カイズカイブキ・マツ

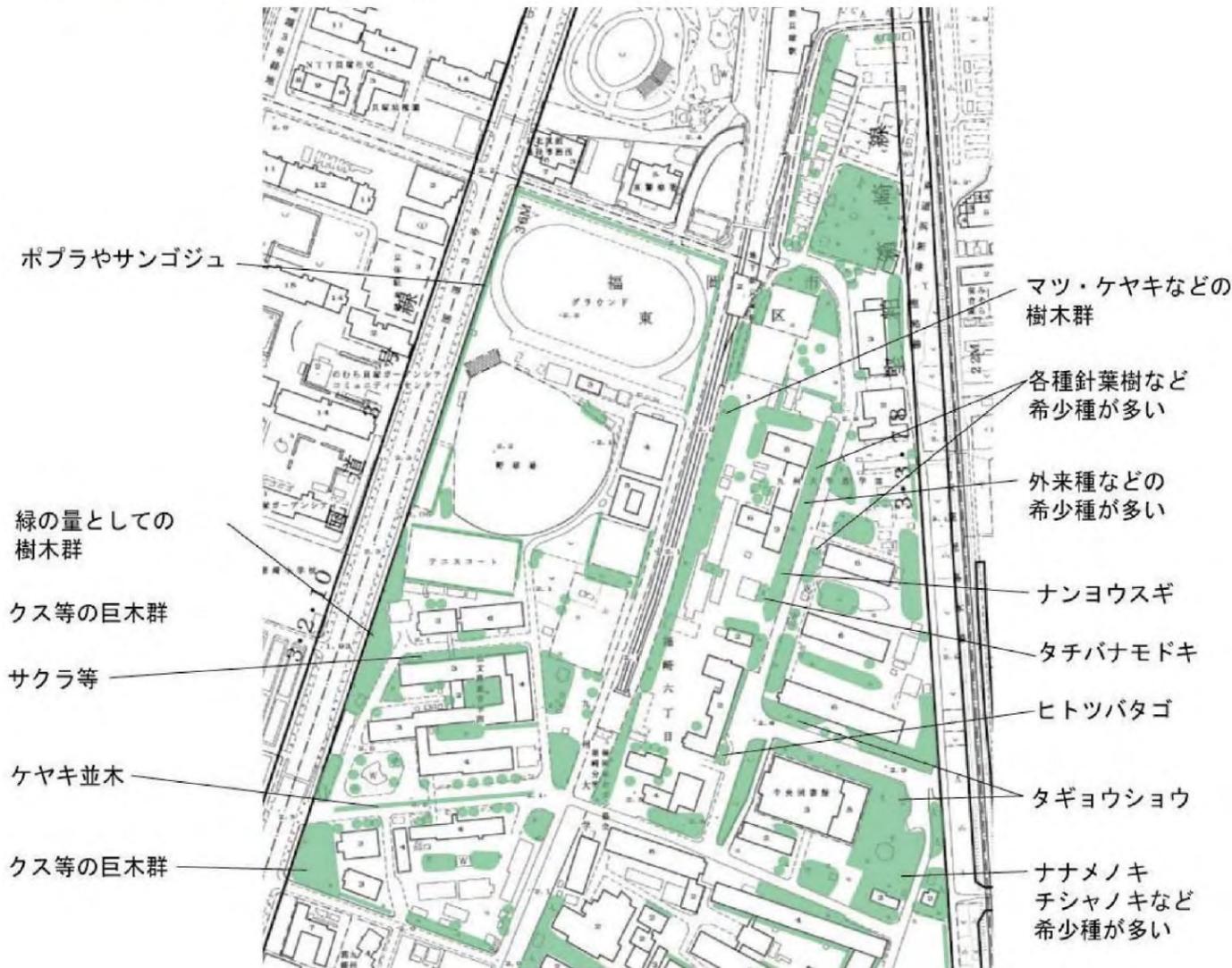


ホルトノキ

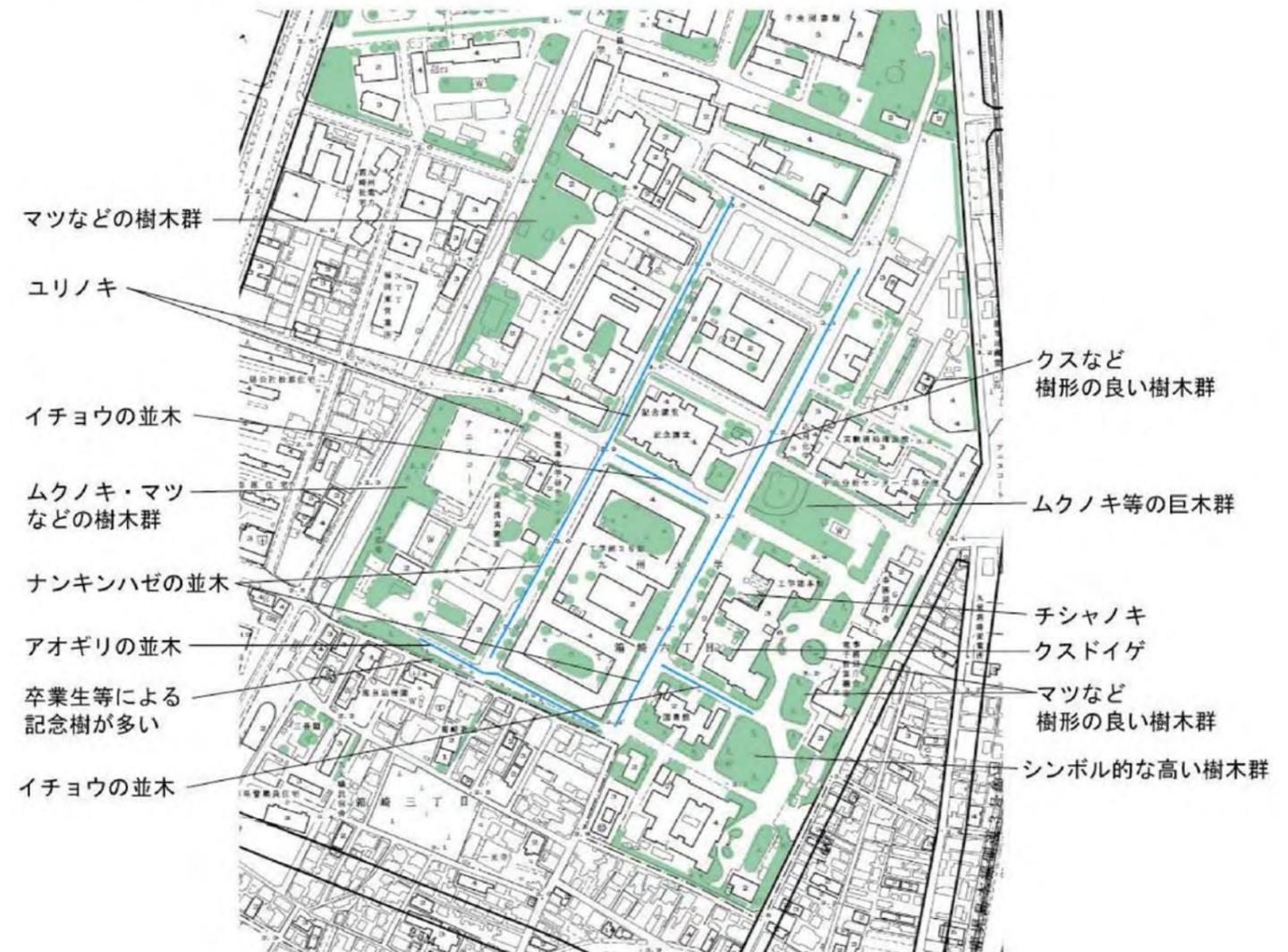
九州大学の資産の整理

■ 樹木

■ 箱崎地区北側



■ 箱崎地区南側



出典:平成21年度九州大学箱崎キャンパス跡地利用構想基礎調査業務報告書(H22.3)

土地の価格変動（九大箱崎キャンパス周辺）

- 九大箱崎キャンパス周辺の地価は、10万円/㎡前後である。
- 毎年2～3%程度ずつ、地価が下落している。

(単位: 円/㎡)

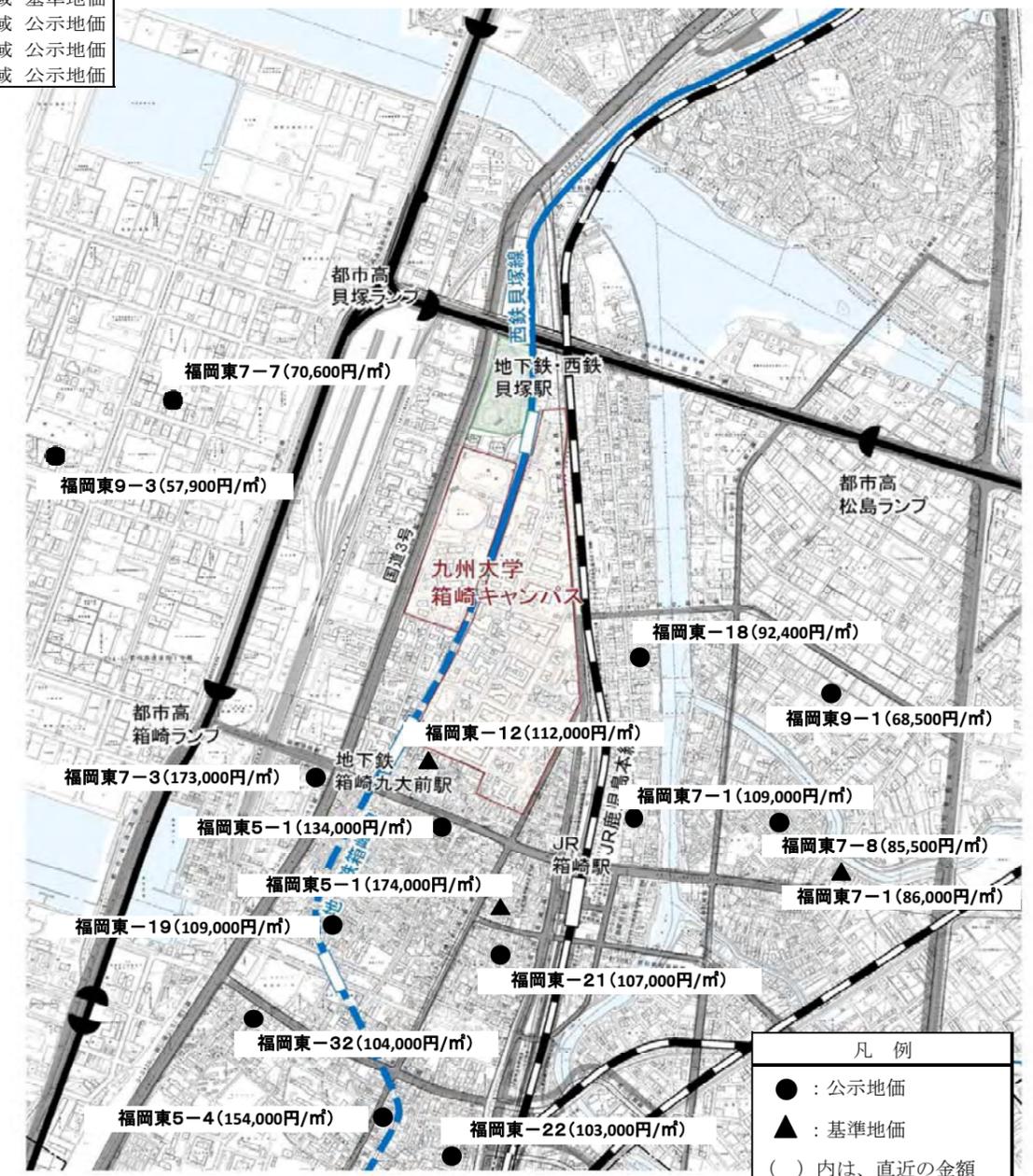
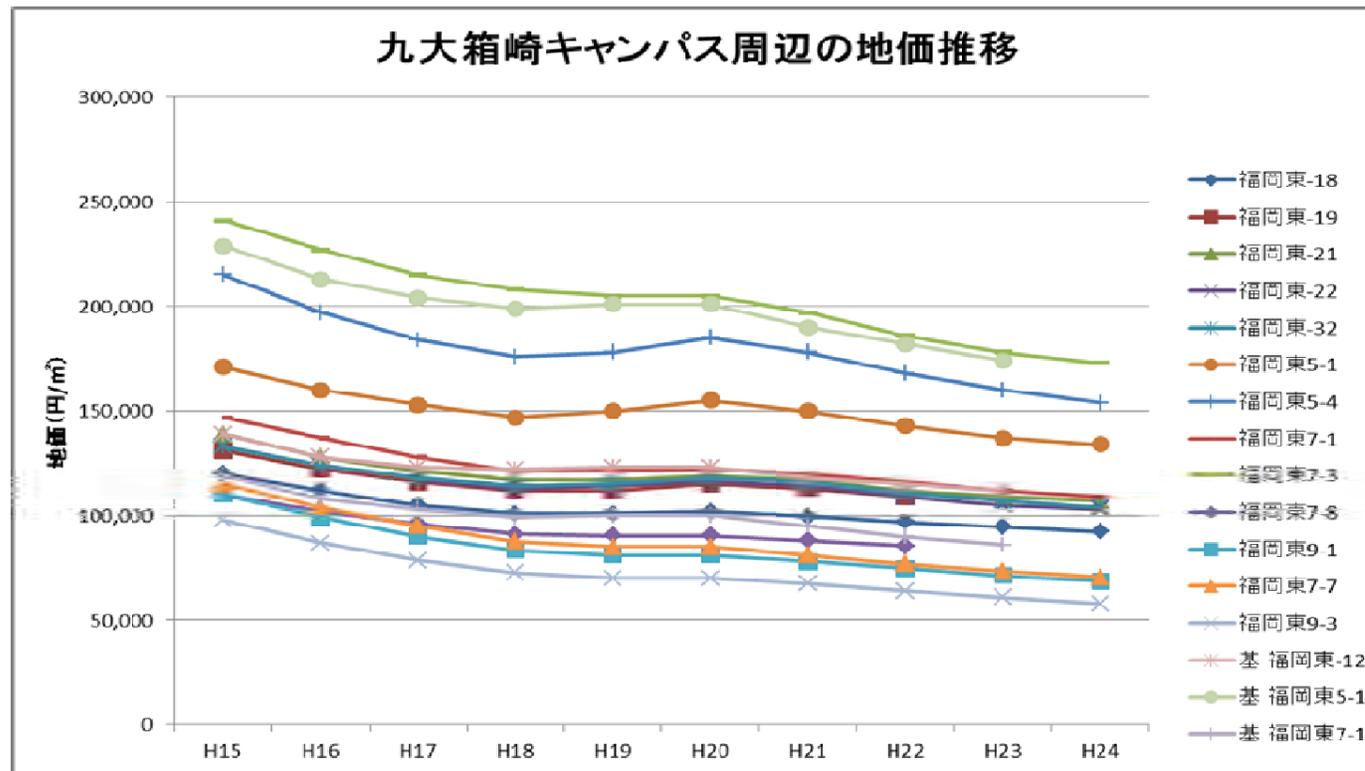
番号	住所 (住居表示)	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	用途地域	地価
(福岡東-18)	管松 3-1 3-2 1	120,000	112,000	105,000	101,000	101,000	102,000	99,500	97,000	94,700	92,400	第1種住居地域	公示地価
(基 福岡東-12)	箱崎 3-3 2-1 0	139,000	128,000	123,000	122,000	123,000	123,000	118,000	115,000	112,000		第1種住居地域	基準地価
(福岡東-21)	箱崎 1-2 6-1	139,000	128,000	121,000	117,000	117,000	119,000	117,000	112,000	109,000	107,000	第1種住居地域	公示地価
(福岡東-19)	箱崎 2-2 1-2 1	131,000	122,000	116,000	112,000	112,000	115,000	113,000	109,000			第1種住居地域	公示地価
(福岡東-32)	馬出 4-4-2 6	133,000	124,000	118,000	114,000	115,000	118,000	116,000	111,000	107,000	104,000	第1種住居地域	公示地価
(福岡東-22)	馬出 1-2 4-1 8			117,000	113,000	114,000	116,000	114,000	109,000	105,000	103,000	第1種住居地域	公示地価
(福岡東5-1)	箱崎 3-1 3-1 5	171,000	160,000	153,000	147,000	150,000	155,000	150,000	143,000	137,000	134,000	商業地域	公示地価
(基 福岡東5-1)	箱崎 1-2 8-1 7	229,000	213,000	204,000	199,000	201,000	201,000	190,000	182,000	174,000		商業地域	基準地価
(福岡東5-4)	馬出 2-2 0-6	215,000	197,000	184,000	176,000	178,000	185,000	178,000	168,000	160,000	154,000	商業地域	公示地価
(福岡東7-3)	箱崎 4-9-3 0	241,000	227,000	215,000	208,000	205,000	205,000	197,000	186,000	178,000	173,000	準工業地域	公示地価
(福岡東7-1)	管松 2-2 7-1 3	147,000	137,000	128,000	121,000	121,000	122,000	120,000	116,000	112,000	109,000	準工業地域	公示地価
(福岡東7-8)	原田 2-2 2-1 1	110,000	102,000	96,000	91,000	90,500	90,500	88,000	85,500			準工業地域	公示地価
(基 福岡東7-1)	原田 1-3 0-5 1	119,000	108,000	103,000	99,000	100,000	100,000	95,000	90,000	86,000		準工業地域	基準地価
(福岡東9-1)	松島 1-2 8-1 3	110,000	99,000	90,000	83,300	81,000	81,000	77,900	74,600	71,200	68,500	工業地域	公示地価
(福岡東7-7)	箱崎ふ頭 5-7-6	115,000	104,000	95,000	87,500	85,000	85,000	81,000	76,900	73,400	70,600	準工業地域	公示地価
(福岡東9-3)	箱崎ふ頭 6-8-5 4	98,000	87,000	78,400	72,500	70,000	70,000	67,500	64,000	60,800	57,900	工業地域	公示地価

出典: 国土交通省 土地総合情報システム

● 周辺の取引価格

地域	取引総額(円)	面積(㎡)	㎡単価	取引時期
商業地	12,000万円	890	13万円	H23/07-09月
商業地	3,800万円	360	11万円	H23/04-06月
商業地	4,100万円	300	14万円	H22/10-12月
商業地	3,800万円	230	16万円	H22/07-09月
商業地	18,000万円	990	18万円	H22/07-09月
住宅地	6,900万円	450	15万円	H22/07-09月
商業地	17,000万円	900	19万円	H22/04-06月
住宅地	4,000万円	240	17万円	H22/04-06月

出典: 国土交通省 土地総合情報システム



<参考>「公示地価」と「基準地価」について

【公示地価】

地価公示法にもとづき国土交通省土地鑑定委員会が毎年1月1日における標準地の正常な価格を公示するもの。一般的な土地取引の指標や公共事業用地の取得価格算定の規準とされ、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

【基準地価】

国土利用計画法施行令第9条にもとづき、都道府県知事が毎年7月1日における標準価格を判定するもの。土地取引規制に際しての価格審査や地方公共団体等による買収価格の算定の規準となることにより、適正な地価の形成を図ることを目的としている。

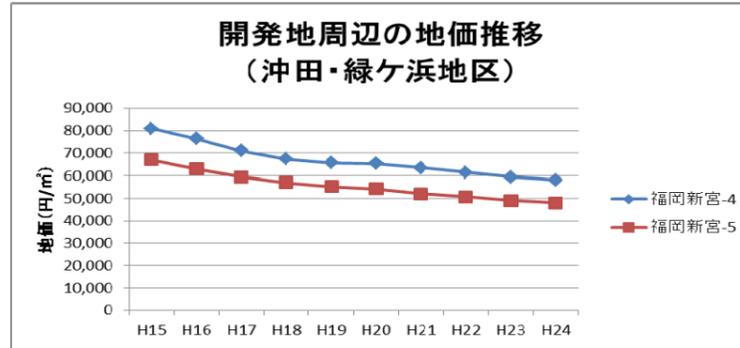
土地の価格変動

<参考>福岡東部地域の開発地周辺における地価推移状況等

○新宮町（土地区画整理事業）周辺

番号	住所（地番）	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	用途地域	地価
福岡新宮-4	糟屋郡新宮町大字三代字中原929番23	81,000	76,500	71,000	67,300	65,700	65,400	63,500	61,400	59,400	58,100	第1種住居地域	公示地価
福岡新宮-5	糟屋郡新宮町大字上府字柚ノ木1465番4	67,000	63,000	59,500	57,000	55,200	54,200	52,000	50,700	49,000	48,000	第1種低層住居専用地域	公示地価

出典：国土交通省 土地総合情報システム



●沖田土地区画整理事業

都市計画決定	平成18年8月
事業認可	平成18年11月
事業完了	平成25年3月頃

●緑ヶ浜土地区画整理事業

都市計画決定	平成20年3月
事業認可	平成20年10月
事業完了	平成26年3月頃

●沖田・緑ヶ浜地区周辺の取引価格

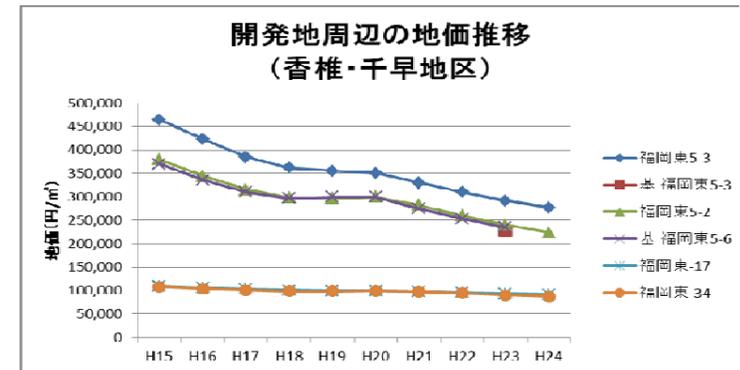
地域	取引総額(円)	面積(m²)	m²単価	取引時期
住宅地	1,400万円	200	7万円	H23/01-03月
住宅地	6,600万円	830	8万円	H22/10-12月
住宅地	2,900万円	360	8万円	H22/10-12月
住宅地	1,100万円	200	5.4万円	H22/10-12月

出典：国土交通省 土地総合情報システム

○香椎・千早（土地区画整理事業）周辺

番号	住所（住所表示）	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	用途地域	地価
福岡東5-3	香椎駅前1-17-56	465,000	423,000	385,000	362,000	355,000	351,000	330,000	310,000	292,000	277,000	商業地域	公示地価
基 福岡東5-3	千早5-4-25									227,000		商業地域	基準地価
福岡東5-2	香椎駅前2-9-6	380,000	345,000	315,000	298,000	297,000	300,000	282,000	260,000	240,000	224,000	商業地域	公示地価
基 福岡東5-6	香椎駅前2-9-6	370,000	336,000	310,000	297,000	300,000	300,000	275,000	253,000	235,000		商業地域	基準地価
福岡東-17	松崎4-24-6	109,000	106,000	103,000	101,000	99,800	99,800	98,000	95,500	93,700	92,200	第1種中高層住居専用地域	公示地価
福岡東-34	水谷2-27-16	108,000	104,000	101,000	99,000	99,000	99,500	97,700	94,300	90,700	87,800	第1種住居地域	公示地価

出典：国土交通省 土地総合情報システム



●香椎副都心土地区画整理事業

都市計画決定	平成4年12月
事業認可	平成6年1月
事業完了	平成25年3月頃

●香椎駅前土地区画整理事業

都市計画決定	平成9年11月
事業認可	平成11年10月
事業完了	平成31年3月頃

●香椎・千早地区周辺の取引価格

地域	取引総額(円)	面積(m²)	m²単価	取引時期
住宅地	3,700万円	240	16万円	H23/07-09月
商業地	65,000万円	2,000以上	17万円	H23/01-03月
住宅地	2,100万円	250	8.5万円	H22/10-12月
住宅地	4,200万円	480	8.8万円	H22/07-09月

出典：国土交通省 土地総合情報システム

○<参考>アイランドシティの土地価格の動向



●みなとづくりエリアの分譲価格(H24.5)
 分譲単価(公募中): 97,000円/m²
 指定用途: 港湾関連用地
 用途地域: 準工業地域
 ※出典: 福岡市HP

●香椎照葉3丁目事業提案公募対象地
 事業予定者決定: H24.3
 土地価格: 約32億円
 面積: 約27,000m²
 公募単価: 約120,000円/m²
 用途地域: 第二種住居地域
 ※出典: 福岡市HP

●まちづくりエリアの取引価格

地域	取引総額(円)	面積(m²)	m²単価	都市計画	建ぺい率	容積率	取引時期
住宅地	7,200万円	570	13万円	第2種中高層住居専用地域	60%	200%	H23/01-03月
住宅地	2,300万円	300	7.7万円	第2種中高層住居専用地域	60%	200%	H23/01-03月
住宅地	2,000万円	220	9万円	第2種中高層住居専用地域	60%	200%	H22/07-09月
住宅地	1,700万円	220	7.6万円	第2種中高層住居専用地域	60%	200%	H22/07-09月
住宅地	1,600万円	220	7.6万円	第2種中高層住居専用地域	60%	200%	H22/07-09月
住宅地	2,600万円	280	9.2万円	第2種中高層住居専用地域	60%	200%	H22/01-03月
住宅地	3,100万円	240	13万円	第2種住居地域	60%	300%	H21/10-12月
住宅地	1,700万円	230	7.6万円	第2種中高層住居専用地域	60%	200%	H21/07-09月
住宅地	1,900万円	240	8.1万円	第2種中高層住居専用地域	60%	200%	H20/04-06月
住宅地	1,800万円	220	8.3万円	第2種中高層住居専用地域	60%	200%	H20/04-06月
住宅地	2,100万円	210	10万円	第2種中高層住居専用地域	60%	200%	H19/01-03月
住宅地	2,000万円	230	8.7万円	第2種中高層住居専用地域	60%	200%	H19/01-03月
住宅地	1,800万円	200	9.1万円	第2種中高層住居専用地域	60%	200%	H19/01-03月
住宅地	2,000万円	200	9.7万円	第2種中高層住居専用地域	60%	200%	H19/01-03月
住宅地	98,000万円	2,000以上	12万円	第2種住居地域	60%	300%	H19/01-03月
住宅地	45,000万円	2,000以上	12万円	第2種住居地域	60%	300%	H18/10-12月
住宅地	2,600万円	260	10万円	第2種中高層住居専用地域	60%	200%	H18/10-12月
住宅地	210,000万円	2,000以上	12万円	第2種住居地域	60%	200%	H18/10-12月
住宅地	2,100万円	220	9.7万円	第2種中高層住居専用地域	60%	200%	H18/10-12月
住宅地	3,100万円	250	12万円	第2種中高層住居専用地域	60%	200%	H18/10-12月
住宅地	3,200万円	300	11万円	第2種中高層住居専用地域	60%	200%	H18/04-06月
商業地	170,000万円	2,000以上	12万円	第2種住居地域	60%	300%	H18/04-06月

※出典: 国土交通省 土地総合情報システム