
九州大学箱崎キャンパス跡地利用に関する民間企業アンケート 調査結果について

■ 民間企業アンケート調査について

◆ 調査の趣旨・目的

民間企業のアンケート調査については、昨年9月に、将来ビジョンの意見募集と併せて314社（※）を対象に実施しているが、今回、更なる民間需要の掘り起こしと跡地利用計画作成の参考とすることを目的として、更に対象先を拡大して同様のアンケート調査を実施することとしたもの。

※将来ビジョンに謳われている導入機能を担う企業として本学が選定したもの

◆ 実施主体

国立大学法人九州大学

◆ 対象先

一般社団法人九州経済団体連合会 及び 福岡商工会議所の会員から、本学が選定した1,416社に、前回（平成24年9月）のアンケート調査において、箱崎キャンパス跡地に需要有りとした企業等14社を加えた1,430社。業種別の内訳は右表参照。

◆ 実施方法

記名式のアンケート調査

なお、集計結果以外の個別企業にかかる情報については公表しないこととしている。

◆ 調査項目

①箱崎キャンパス跡地への需要有無

（需要の有る場合、希望する時期・面積・用途・エリア等）

②土地利用の観点からの意見

③近代建築物の活用需要・活用アイデア

◆ スケジュール

平成25年11月15日

アンケート発送

平成25年12月27日

アンケート締切

平成26年3月27日

箱崎キャンパス跡地利用協議会にて公表

◆ 対象先の業種別内訳

業種	企業数	比率
農業・林業・漁業	8	1%
建設業	161	11%
製造業	327	23%
電気・ガス・熱供給・水道業	24	2%
情報通信業	115	8%
運輸業・郵便業	72	5%
卸売業・小売業	291	20%
宿泊業・飲食サービス業	53	4%
金融業・保険業	91	6%
不動産業・物品賃貸業	60	4%
教育・学習支援業	22	2%
医療・福祉	21	1%
サービス業・その他	185	13%
計	1,430	100%

■ 民間企業アンケート調査結果について

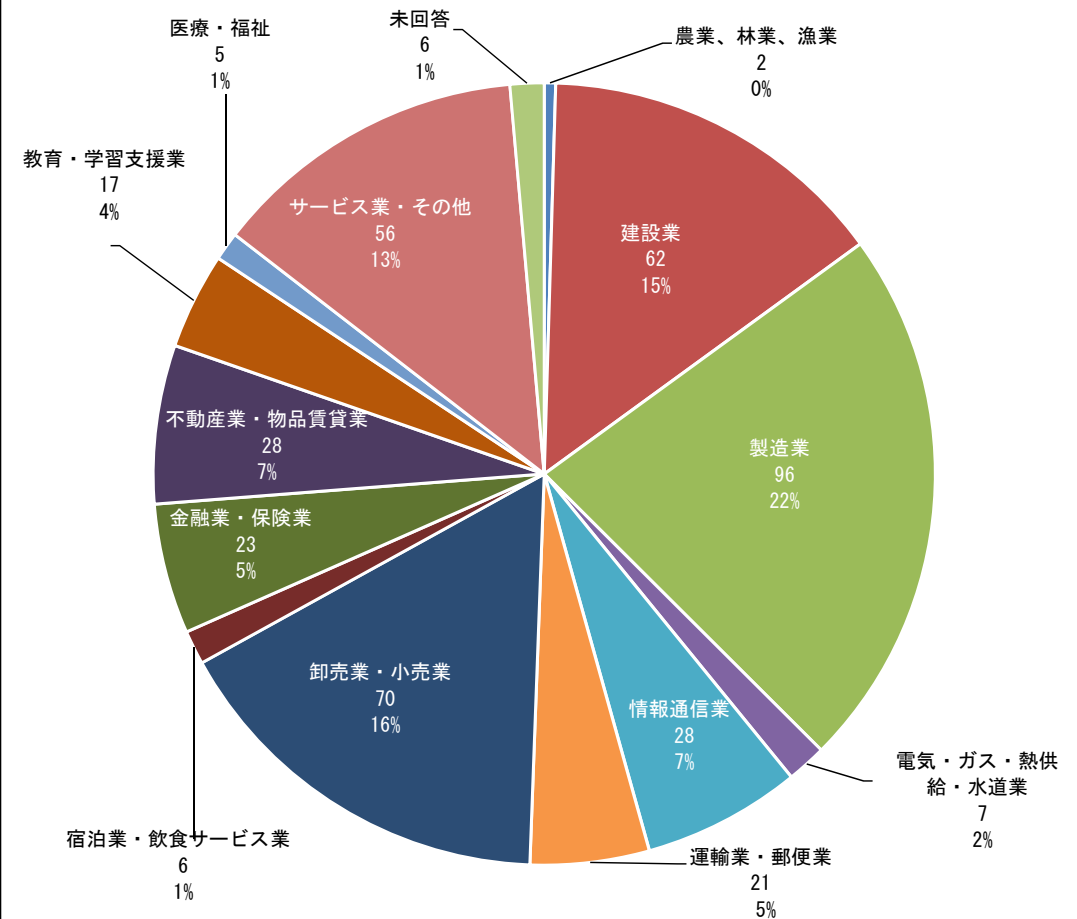
(回答状況について)

アンケート送付企業数 1,430社
 うち回答企業数 427社
 回答率 29.9%

(業種別回答状況)

業種	アンケート送付先数	回答先数	回答比率	需要あり回答先
農業・林業・漁業	8	2	25.0%	0
建設業	161	62	38.5%	6
製造業	327	96	29.4%	5
電気・ガス・熱供給・水道業	24	7	29.2%	0
情報通信業	115	28	24.1%	1
運輸業・郵便業	72	21	29.2%	5
卸売業・小売業	291	70	24.1%	21
宿泊業・飲食サービス業	53	6	11.3%	0
金融業・保険業	91	23	25.3%	3
不動産業・物品賃貸業	60	28	46.7%	17
教育・学習支援業	22	17	77.3%	2
医療・福祉	21	5	23.8%	2
サービス業・その他・未回答	185	62	33.7%	4
計	1,430	427	29.9%	66

(回答企業の業種別の概要)

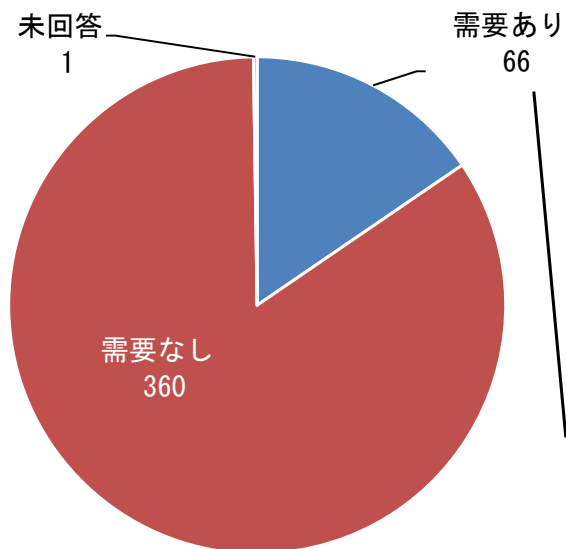


偏りなく、幅広い業種から回答を
 いただいている

(需要の有無について)

Q 1. <全ての回答者の方へ>

箱崎キャンパスの今後の跡地利用について、貴社の事業者としての需要（支店・支社、事業所、研究所、店舗等の施設の進出・移転、デベロップメント等）について、お答えください。



「需要あり」と回答した企業の業種の内訳

建設業	6社
製造業	5社
情報通信業	1社
運輸業・郵便業	5社
卸売業・小売業	21社
金融業・保険業	3社
不動産業・物品賃貸業	17社
教育・学習支援業	2社
医療・福祉	2社
サービス業・その他	4社
合計	66社

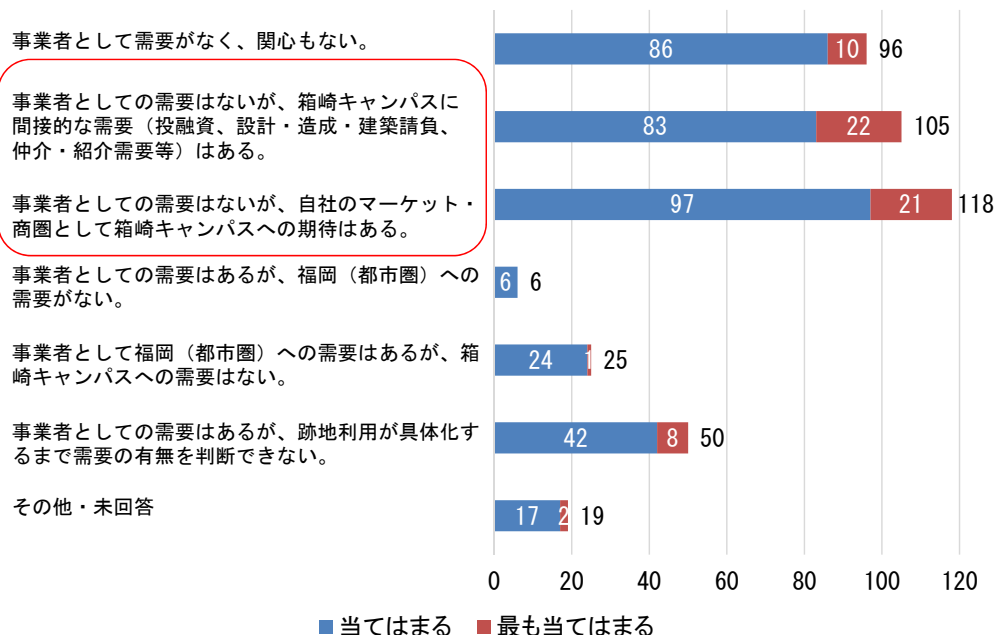
注:回答した427社すべてが対象

427社中66社と回答企業の約15%に事業者としての需要がある。業種別では、カーディーラー、スーパーマーケット、コンビニエンスストア等の「卸売業・小売業」が21社と最も多く、次いでデベロッパー等の「不動産業・物品賃貸業」が17社となっている。

(需要のない理由について)

Q 7. <Q 1で「2.」とご回答いただいた方へ>

貴社の事業者としての需要が無い理由についてお答えください。（複数回答可。最もあてはまるものに◎を、あてはまるものに○をご記入下さい。）

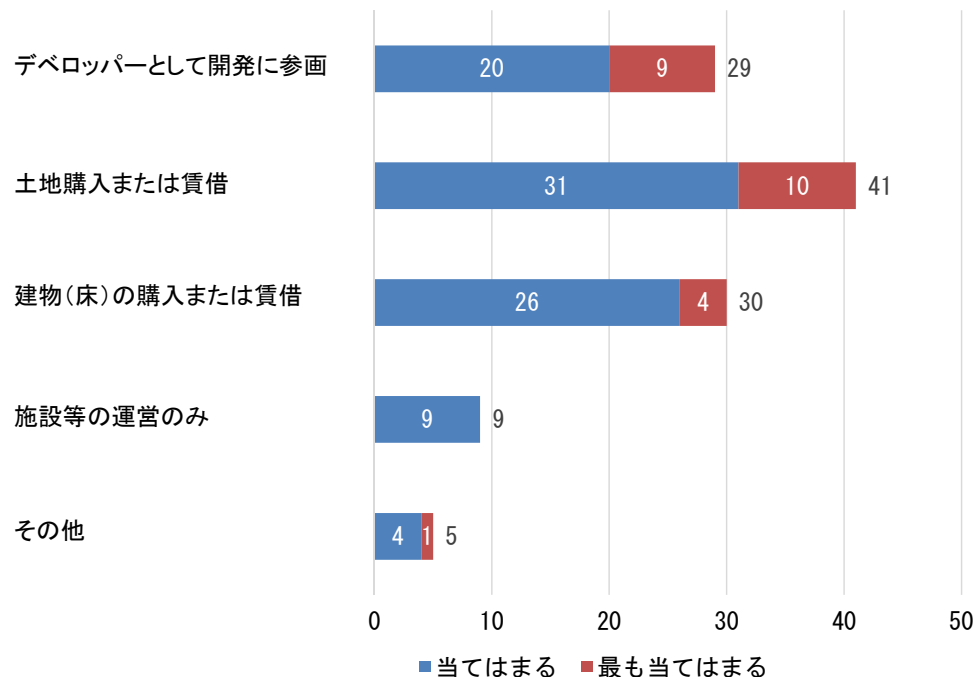


注:「必要なし」と回答した360社が対象(複数回答あり)

「事業者として需要はない」と回答した事業者でも、「間接的な需要はある」「期待はある」とした回答が多く、箱崎キャンパス跡地利用への期待度・関心度は高い。

(土地利用の形態について)

Q2. <Q1で「1.」とご回答いただいた方へ>
 貴社の土地利用形態についてお答えください。(複数回答可。最もあてはまるものに◎、あてはまるものに○をご記入ください。)

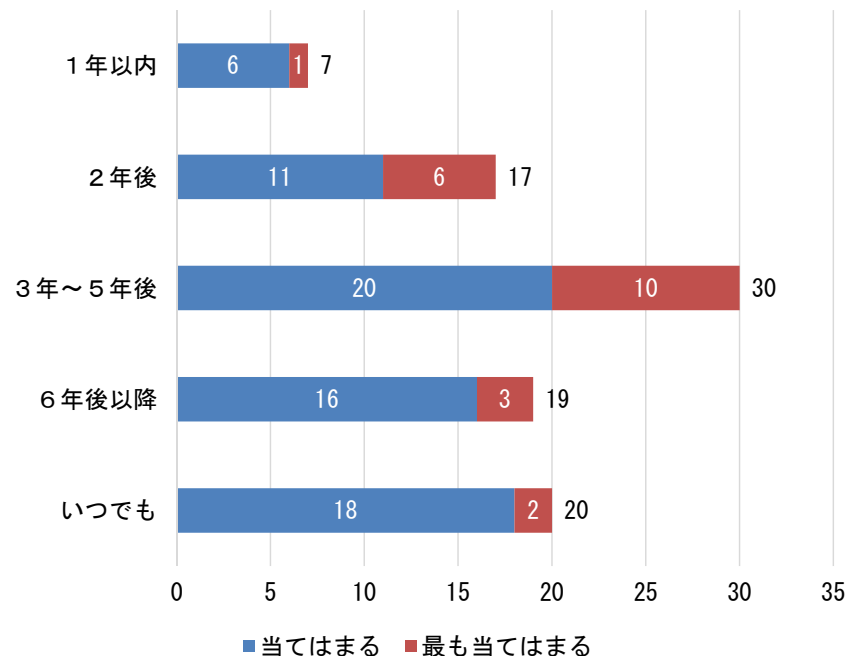


「土地購入または賃借のうえ、施設等進出・移転」「建物(床)の購入または賃借のうえ、施設等の進出・移転」が多いが、スーパー等の「小売業・卸売業」が回答の中心となっている。
 「デベロッパーとして開発に参画」は、「建設業」「不動産・物品賃貸業」の業種が多い傾向が見られる。

注:「需要あり」と回答した66社が対象(複数回答あり)

(需要時期について)

Q4. <Q1で「1.」とご回答いただいた方へ>
 需要が生じる時期についてご記載ください。(複数回答可。最もあてはまるものに◎、あてはまるものに○をご記入ください。)

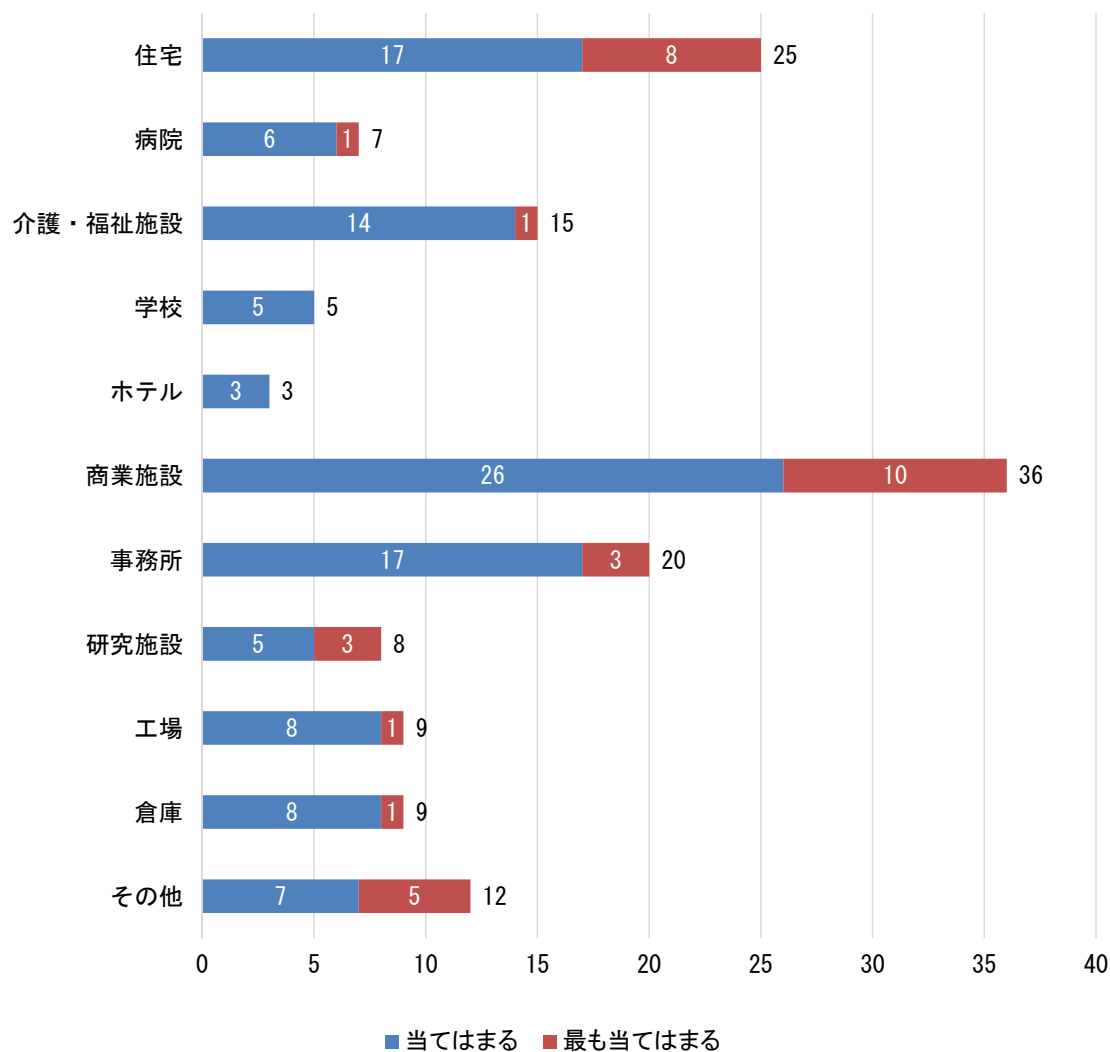


時期については、どの時点でも偏りなく需要が見られる。
 また、「いつでも」という需要も多数ある。

注:「需要あり」と回答した66社が対象(複数回答あり)

(需要用途について)

Q3. <Q1で「1.」とご回答いただいた方へ>
貴社の需要用途についてお答えください。(複数回答可。最もあてはまるものに◎、あてはまるものに○をご記入ください。)



「商業施設」を希望する回答が最も多く、次いで、「住宅」、「事務所」、「介護・福祉施設」の順に回答が多かった。
「商業施設」の詳細用途としては、カーディーラーのショールーム(販売・修理場兼務)、スーパーマーケット、コンビニエンスストア等であり、「事務所」「工場」「倉庫」については、「商業施設」の併設で希望しているケースが多い。

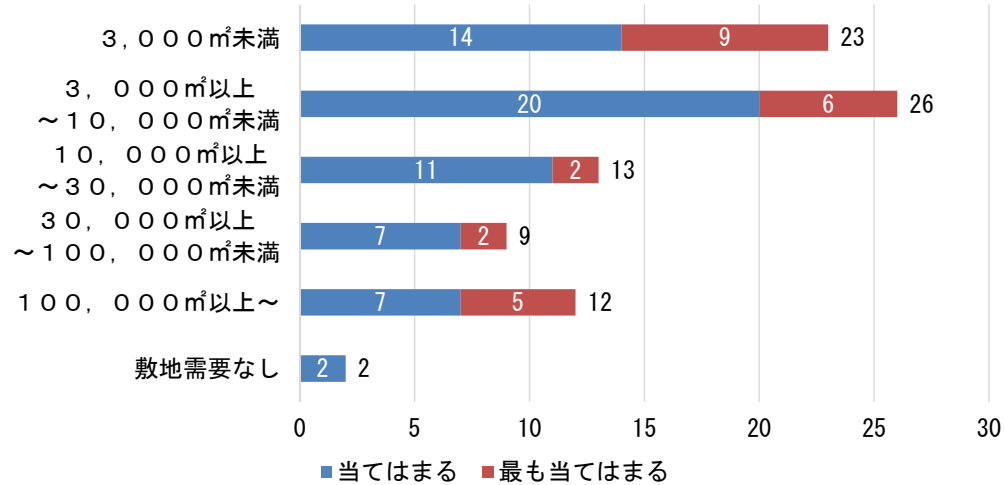
注:「需要あり」と回答した66社が対象(複数回答あり)

(敷地面積・床面積)

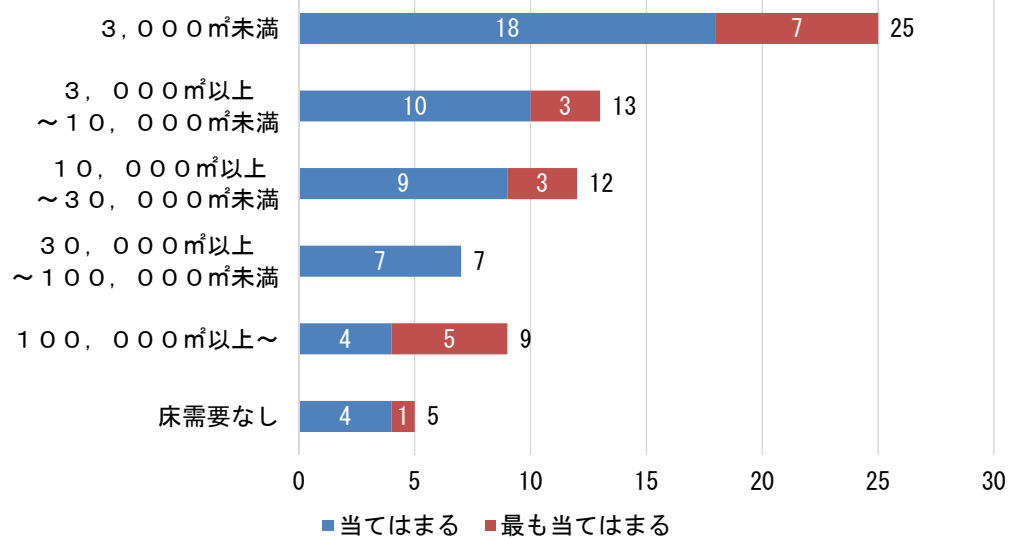
Q5. <Q1で「1.」とご回答いただいた方へ>

貴社の希望または想定する敷地面積・床面積の規模についてお答えください。(複数回答可。最もあてはまるものに◎、あてはまるものに○をご記入ください。)

(敷地面積)



(床面積)



(敷地面積)

「~10,000㎡未満」の回答が多いが、「100,000㎡以上」の大規模な敷地面積を希望する企業もかなり存在している。「100,000㎡以上」を希望する業種としては、「不動産・物品賃貸業」が多い傾向が見られた。

(床面積)

敷地面積とほぼ同じ傾向を示している。

注:「需要あり」と回答した66社が対象(複数回答あり)

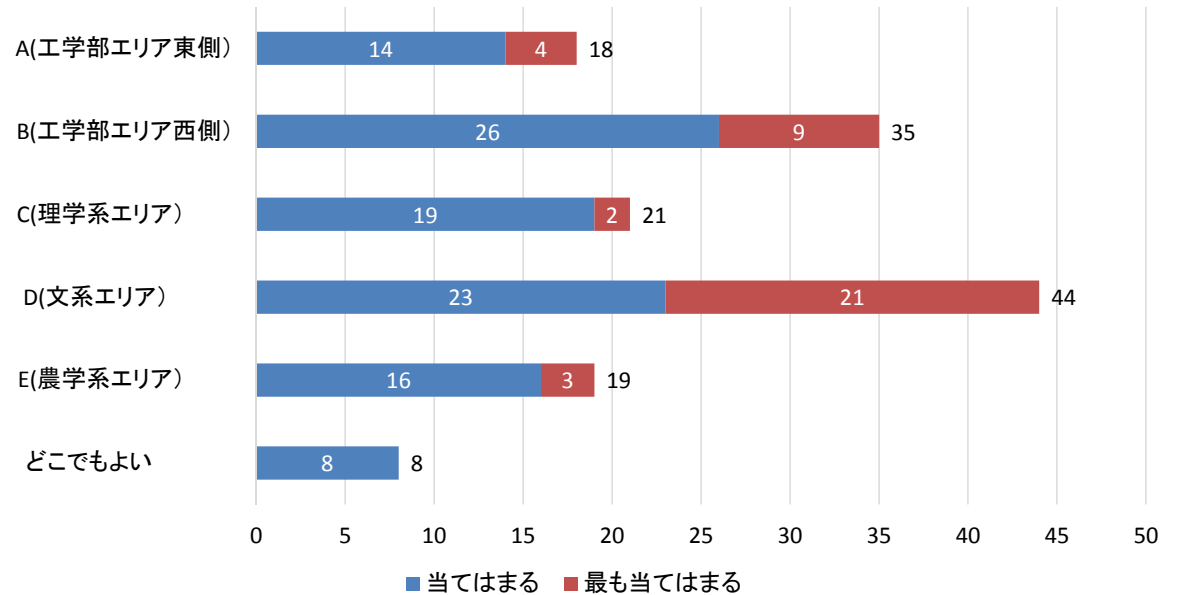
(エリア)

Q6. <Q1で「1.」とご回答いただいた方へ>

右図を参考に、貴社の希望または想定するエリアについてお答えください。具体的な希望エリアを、直接、右図中に記載いただいても結構です。(複数回答可。最もあてはまるエリアに◎、あてはまるものに○をご記入ください。)

提示したイメージ図

この図は、跡地利用計画案の一例としてイメージ化したもので、道路の位置等について決定されたものではありません。

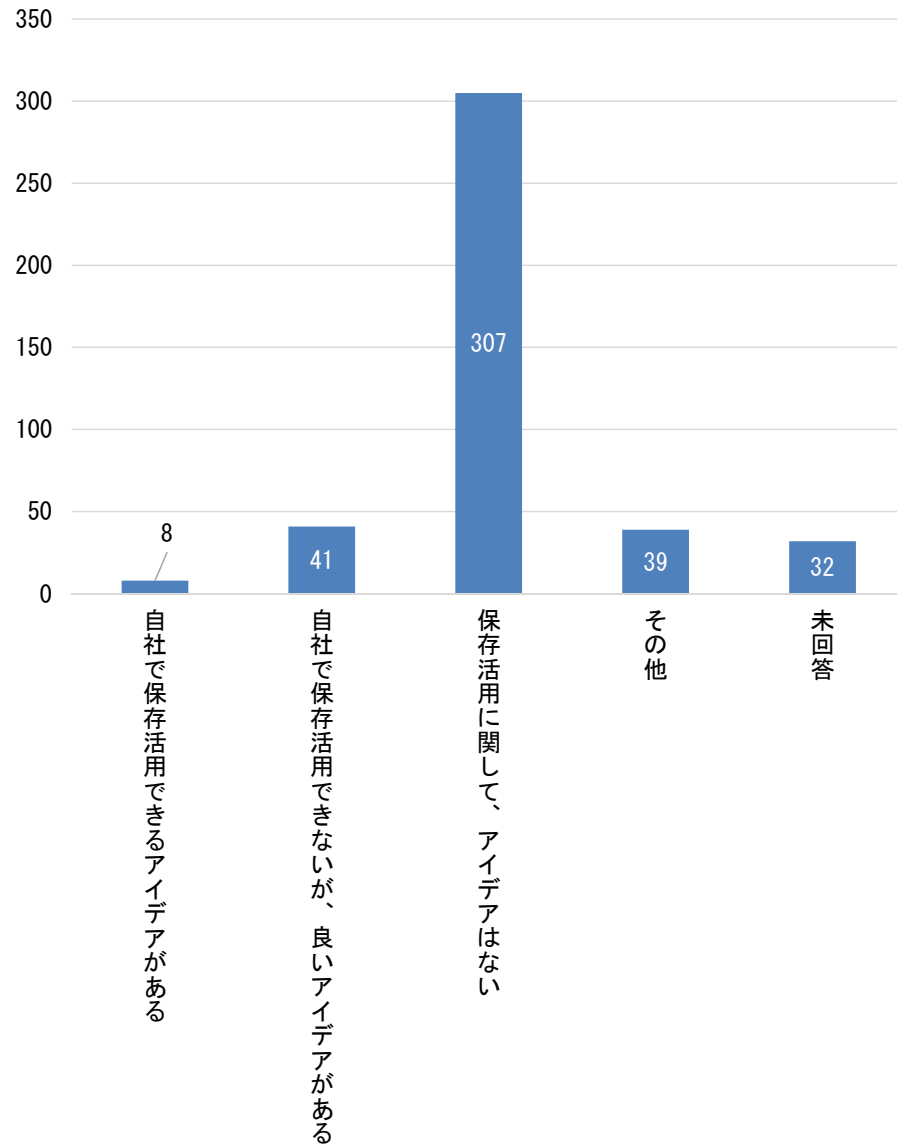


「D(文系エリア)」を希望すると回答した企業が最も多く、続いて「B(工学部エリア西側)」の順となっている。「D」を希望する業種としては、カーディーラーやスーパーマーケット等の「卸売業・小売業」が最も多い。理由としては、国道3号に面しており小売の需要が見込まれるためと考えられる。

注:「需要あり」と回答した66社が対象(複数回答あり)

(近代建築物について)

Q 9. <全ての回答者の方へ>
箱崎キャンパス跡地内にある近代建築物について、貴社のお考えをお答えください。



注:回答した427社すべてが対象

(近代建築物の保存・活用のアイデア)

Q 10. <Q 9で「1」もしくは「2」とご回答いただいた方へ>
箱崎キャンパス跡地内の近代建築物にかかる貴社のアイデアについて、具体的にご記入下さい。また、保存・活用にあたり、効果的なインセンティブ等があれば、併せてご記入下さい。

(意見の一部をご紹介します)

■他地区の活用事例の紹介など

- ・旧日本銀行岡山支店は、改修・整備し、イベントホールとして活用されている。
- ・パリ市の現状を参照し、外観の変更は行わず、内部はほぼ総替えを考慮。これにより、耐震構造の強化やIT対応等を行う。

■活用方法に関すること

- ・福岡県内あるいは九州の高等教育機関や研究機関の共同利用施設や産学連携、地域連携など展示やレストラン等の商業機能を組み合わせたいかがでしょう。
- ・箱崎レトロ街区の創設。業態としてはレストランなどの飲食業、土産物屋、フィットネスクラブ、塾、アミューズ施設など日常と非日常を織り交ぜた異空間の街を作る。敷地内では専用のレトロバスを運行させ、レンタサイクルも良い。場合によっては全区画での使用が出来れば宣伝効果は更にアップ、利用度が高まります。
- ・ウォーターフロントエリアに第2期展示場ができると、国際会議の開催に伴い外国人の来福が増えると思います。外国人にもPRできるエリア(アカデミックなエリア)を目指すべきだと思います。
- ・歴史的価値の高い近代的建築物は、見学の用に供するだけの「保存」ではなく、これからの時代に見合った機能を導入する「活用」により更なる価値を付加していきたいと考える。その際、活用に関わる費用や手続き期間など、事業収益上の負荷を軽減する以下のようなインセンティブの検討・導入をお願いしたい。
 - 1) 税の減免・・・不動産取得税、固定資産税、都市計画税等、近代建築物の譲渡ならびに保有に関わる税の減免。
 - 2) 改修・管理への資金補助・・・耐震補強や内外装の改修、ならびに保存・活用する建物の管理に掛かる費用に対する助成金の補助金の拠出。
 - 3) 確認申請に関する手続き・・・古い建物の改修や用途変更に伴う確認申請などの許認可手続きにおいて、別途是正措置を勘案した上での一部条項の適用除外など手続きの簡素化の取組み。
- ・施設全般を活用するのではなく、外壁等の一部を活用するなど条件を緩和することで活用が容易になる。

■保存に関すること

- ・近代建築物の保存・活用を優先するのであれば、補助金を創設して、事業者のコスト負担を軽減することが現実的だと思います。
- ・近代建築物の保存・活用に向けた新たな取り組みが必要となる。県民や企業から寄附金を募る。寄附金に対する税控除の検討も必要である。
- ・A地区に近代建築物が集中していることからA地区の近代建築物を保存し、それぞれを見て回れる周遊型公園とすることを提案します。(見学は有料)保存主体は県内自治体をはじめ、県内の建設、建築関係の団体をお願いできないのでしょうか。
- ・基本は、行政(市、県)が所有・運営する。タウンマネジメントの観点から、建物の管理をその他の開発事業を行う事業者が受託することも考えられる。

(自由意見)

Q 8. <全ての回答者の方へ>

箱崎キャンパスの跡地利用について、土地利用の観点からご意見やアイデア、ご提案、ご要望などあれば、ご自由にご記入ください。(道路、緑地、公園等の配置、街区の規模、用途地域に関する事など、何でも結構です。)

(意見の一部をご紹介します)

■まちづくりについて

- ・都心部で貴重な大規模な敷地のため、敷地全体が一体となった街づくりを行うべきだと考えます。このためにも、上位構想に則った各街区の整備計画、利用計画を定めたくえで処分等を行う必要があると考えます。(全体の整備計画が定まらないまま、一部敷地を切り売りするような処分はやるべきではないと考えます。)
- ・本計画地は、約43haの広大な敷地規模であり、段階的な開発が求められる一方で、一体的且つ計画的な「まちづくり」が求められると考えております。また、歴史・文化を継承すると同時にアジア全体を見通した視座を持ち、そして多様な世代が交流できるサステナブルな計画が期待されると考えております。
- ・これからの高齢化社会に備えて九州大学病院等のこれまでの実績を生かした医療・福祉と一体化した居住空間の創出が必要であると考えます。また、安全・安心して暮らせる優しいまち造りが重要なコンセプトとなります。まち造りルールの策定の作成が重要になってくると思います。

■段階利用について

- ・六本松キャンパスの跡地利用検討の際も問題となったように、大学の移転から跡地再開まで相当の時間を要することが考えられ、その間地元商店街を中心に活力が失われ地域全体が疲弊していく。箱崎キャンパスについても、九大の移転により同様のマイナス面が懸念されるため、移転が完了したエリアから速やかに跡地利用を具体化(工事着手)すべきと思います。また、学生の転居によって人の流れが大きく変わるので、地元のためにも人が集まるような施設を誘致できれば良いと思います。例：市民会館、研究機関等。

■事業者選定について

- ・エリア毎のコンセプトを明確にし、そのコンセプトに基づくパフォーマンスを最大限に発揮できる事業者を選んでいただきたい。全体の意見調整を優先するあまり、中途半端な開発が行われるのは避けてほしい。
- ・まちづくりの方針を実現するため、土地価格だけでなく、事業内容を評価する事業者決定方法を採用して欲しい。

■道路について

- ・公園・広場・緑地と建物を、極力道路で分断せず一体的に整備することで、建物の利用者がアメニティを存分に享受できるようにする。

■鉄道について

- ・駅前空間の整備方針も、大きな土地利用の起点である。交通広場などの必要機能を明示してほしい。
- ・貝塚駅前にロータリー設置する等、ゾーンの顔となる整備をお願いします。
- ・地下鉄貝塚駅の整備については、JR鹿児島本線での新駅開設が必要と考えております。地下鉄箱崎線と西鉄貝塚線の直結だけではなく、JR鹿児島本線への乗り換えも可能となるターミナル性を持った整備により、交通利便性の更なる強化と周辺地域の賑わい、交流機能の向上につながるのではないのでしょうか。

■跡地利用について

- ・幹線沿道のD地区は、大規模集客施設の設置を可能とする近隣商業地域へ用途変更し、賑わい空間を創出することに寄与させる。
- ・事業者としての需要を高めるためには、用途地域の変更は不可欠であります。デベロッパーとして、60%、200%では事業計画の立案が困難であります。
- ・公園・広場等は、タウンマネジメントにおいて想定されるイベント等及び近代建築物の活用の方向性を勘案し、適切かつ効果的な配置・規模とする。
- ・水素ステーション等、将来を見据えたエネルギーの供給の場として、福岡市内で活用できる場所と考えております。
- ・公的機関も含めたコンパクトシティづくり。交通の利便性もよくビジネスゾーンも。
- ・地域に配慮した防災機能を有した公園の整備。
- ・風水害、津波対策を十分考慮して欲しい。
- ・住宅用地ではなく、研究拠点施設や国際交流拠点として活用して欲しい。
- ・既存の法律(都市計画法、建築基準法等)の枠組みにとらわれず、街のコンセプトを実現するための支援という視点で、地区計画を検討いただきたい。無意味な駐車場付随義務、傾斜制限、容積率高さ制限は可能な限り緩和していただきたい。
- ・当地における土地利用につきましては、区及びその周辺の生活圏域の中心拠点として、日常生活に必要な商業機能やサービス機能など、諸機能が集積した地区として充実を図って行くべきと考えます。生活圏域内での衣・食・住及び生活関連サービスの完結はもちろん、周辺地域に欠落する諸機能の補完も期待されるものと思われます。

～需要あり回答の66社の箱崎跡地への業種別内訳（1/2）～

	業種									
	建設業	製造業	情報通信業	運輸業・郵便業	卸売業・小売業	金融業・保険業	不動産業・物品賃貸業	教育・学習支援業	医療・福祉	サービス業・その他
需要あり企業	6	5	1	5	21	3	17	2	2	4

Q2. 需要形態

デベロッパーとして参画	6	2	0	2	2	1	15	0	0	1
土地購入・賃借で施設等進出移転	3	1	0	4	18	2	7	2	2	2
建物購入・賃借で施設等進出移転	3	3	1	2	12	1	4	0	0	4
施設運営のみ	0	1	1	0	3	0	3	0	1	0
その他	0	2	0	2	0	1	0	0	0	0

Q3. 需要用途

住宅	4	2	0	2	3	0	14	0	0	0
病院	1	0	0	0	1	1	2	1	1	0
介護・福祉施設	3	0	0	1	1	1	6	1	2	0
学校	0	1	0	0	0	0	2	2	0	0
ホテル	0	0	0	0	1	0	2	0	0	0
商業施設	3	3	0	2	15	1	12	0	0	0
事務所	3	3	0	2	5	3	1	1	0	2
研究施設	2	3	0	0	1	1	0	0	0	1
工場	0	1	0	0	6	1	0	0	0	1
倉庫	2	0	0	1	4	1	1	0	0	0
その他	1	1	1	3	2	0	2	0	0	2

Q4. 需要時期

1年以内	1	2	0	0	3	0	0	0	0	1
2年後	3	1	0	0	6	1	4	0	1	1
3年～5年後	2	2	1	3	7	1	10	1	1	2
6年後以降	1	1	0	2	4	2	6	0	1	2
いつでも	0	0	0	2	11	1	5	0	1	0

～需要あり回答の66社の箱崎跡地への業種別内訳（2/2）～

	業種									
	建設業	製造業	情報通信業	運輸業・郵便業	卸売業・小売業	金融業・保険業	不動産業・物品賃貸業	教育・学習支援業	医療・福祉	サービス業・その他
需要あり企業	6	5	1	5	21	3	17	2	2	4

Q5. 希望規模

敷地面積

3,000㎡未満	2	1	0	1	11	2	4	0	0	2
3,000㎡以上 ～10,000㎡未満	1	0	0	4	10	1	8	0	1	1
10,000㎡以上 ～30,000㎡未満	1	0	0	1	5	1	5	0	0	0
30,000㎡以上 ～100,000㎡未満	1	0	0	2	1	0	3	1	0	1
100,000㎡以上～	2	2	0	2	0	0	4	1	0	1
敷地需要なし	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0

床面積

3,000㎡未満	1	2	0	1	15	3	0	0	1	2
3,000㎡以上 ～10,000㎡未満	2	0	0	3	5	1	1	0	0	1
10,000㎡以上 ～30,000㎡未満	0	0	0	1	2	1	7	0	1	0
30,000㎡以上 ～100,000㎡未満	0	0	0	1	0	0	4	1	0	1
100,000㎡以上～	1	2	0	1	0	0	4	0	0	1
床需要なし	2	1	0	0	0	0	2	0	0	0

Q6. 希望エリア

A(工学部エリア東側)	3	1	0	1	5	1	6	0	0	1
B(工学部エリア西側)	4	4	0	3	9	1	10	1	0	3
C(理学系エリア)	2	2	0	1	4	1	9	1	0	1
D(文系エリア)	3	1	0	4	16	2	13	1	2	2
E(農学系エリア)	2	1	0	2	3	2	7	1	0	1
どこでもよい	0	1	0	0	3	1	2	0	0	1