

第4回 箱崎キャンパス跡地利用協議会 議事要旨

開催日時：平成26年7月11日（金） 10:00~12:00

場所：九州大学箱崎キャンパス 創立五十周年記念講堂

会議次第

1. 開会
2. 跡地利用計画について
3. その他
4. 閉会

配布資料

(配布資料)

【資料1】委員等名簿

【資料2】跡地利用計画(案)

議事要旨

1. 委員の出欠状況について

- 人事異動等により委員2名が今回から変更。独立行政法人都市再生機構 九州支社 都市再生業務部長 岡田委員および福岡県建築都市部長 松本委員を新任委員として紹介。
- 福岡県建築都市部横枕次長が代理出席。
- 東区総務部大石部長が代理出席。

2. 「跡地利用計画について」の説明

- 事務局より【資料2】「跡地利用計画(案)」について説明。
- 事務局より「箱崎キャンパス跡地の道路整備について」、東西道路及び南北道路の検討経緯と、道路整備により期待される効果を説明。

3. その他

- 事務局より「埋蔵文化財試掘調査について」と「工学系西エリア建物撤去工事スケジュール」について、埋蔵文化財の試掘調査の現況と工学系エリアの建物の解体工事の概要および近代建築物の記録保存の状況を説明。
- 事務局より「民間企業アンケート結果サマリー」及び「アンケート回答事業者の進出希望例」について、H25年11月~12月に実施した民間企業アンケート結果に基づき、アンケート回答企業の進出希望の概要として公益施設、商業施設及び住宅施設の事例を説明。

■ 質疑及び意見交換要旨

□ 跡地利用計画について

委員	<ul style="list-style-type: none">● 25Pの歩行者ネットワークには売りが2つある。1つはそうつくコース。将来の歴史的な資源として活用できるので、地区内外でしっかりした作り込みを期待したい。もう1つは公共の道路と民有地との両方に分かれた歩行者動線。民有地の動線をどのように担保するかは、今後検討が必要。● 3つ目の売りとして、地区内にトランジットモールを計画できないか。例え
----	---

	<p>ば、地区の端に駐車場を設け、自動車の地区内への流入を抑制することで、歩行者や公共交通が優先となるような仕組みを作れないか。まちづくりの方針にも書かれている、都市防災、低炭素、再生可能エネルギーの利用を、地区内の具体的な計画に反映させた方がいいと思う。</p>
委員	<ul style="list-style-type: none"> ● 24P・25Pで、フットパス等の歩行者ネットワークをあまり細く示すと、規制が多いと捉えられ、事業者によっては進出を躊躇するかもしれない。セットバックの必要性もわからない。計画への記載内容については、誤解を受けないよう、もう少し工夫してほしい。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ● 誤解を招くような表現があれば訂正する。 ● 人の動線のつなぎ方は、実際には進出してくる事業者と協議しながら決めていくことになるが、このようなまちづくりの実現に向け、官民が協力して進めていきたいという意思表示として記載している。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ● 具体的な位置を示すものではなく、この方向の動線を確保するという意図を、うまく表現できればいいと思う。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ● 跡地のまちづくりをどのように進めていくか考える中で、緑豊かな空間や、安全で安心な歩行者空間をつくっていくことなどを、地元も入って検討してきた。細かい点かもしれないが、そういう基本的なルールの中で、わからないところなどは事業者と対話しながら進め、事業者からより良い提案を受けるべき。オープンに公募して決めるようなことをすれば事業者も力を入れた提案をしてくれると思う。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ● 大型車が南北道路を通過してふれあい通りに入ってくると、近辺の住環境が悪化する可能性があるため、十分配慮していただきたい。 ● 将来、事業者を決定する場面で、地元住民が何も知らないまま全て決まってしまうことがないようにすべき。跡地利用協議会は、跡地利用計画作成後、まちづくりマネジメントの組織としての役割を担ってほしい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ● 跡地の価値を高めるため、「とんがった」内容も検討し、計画に盛り込むべき。低速モビリティや、再生可能エネルギーマネジメント、ユニバーサルデザインの導入など、そろそろ具体的な方向性が出てきてもいい時期だと思う。他の土地では出来ないことがこの43haで出来ないかという視点で、民間と行政と一緒に考えていくことで土地の魅力が高まっていくのではないかな。 ● 土地の価値を高める方法の一つが、まちづくりマネジメントの組織づくりだと思う。UDCK（柏の葉アーバンデザインセンター）が素晴らしい事例だと思うが、単に同じものをつくれればいいというわけではないので、UDCKの成功要因をおさえておく必要がある。
副委員長	<ul style="list-style-type: none"> ● 指摘のあった24P・25Pについて、行政が整備できる部分と民間の力を使って整備しなければならない部分が当然ある。例えば、ベンチを置く空間や人が溜まったりする空間等、公共の道路空間だけでは対応できない部分を、セットバックによって民間と一緒につくっていくなど、その意味を共有できるように表現する必要がある。民有地内のフットパスについても、位置や役割等の意味を明記する必要がある。 ● 25Pの図は全体の最適解を表しているが、民間事業者は部分の最適解を求めてくる。UDCKは全体の最適解と部分の最適解を調整する役割を担っている。また、柏の葉では土地区画整理事業を行っているが、事業実施段階にならないとわからない問題もあり、UDCKは、そういった予測できない問題への対応・調整を行う組織としてつくった背景がある。箱崎キャンパス跡地でも予測できない問題が出てくると思うので、それに対応する組織づくりが必要。 ● こうした組織は、行政の外郭団体として行政が資金を出す場合や、大学・

	<p>行政・民間等が人とお金を出す場合など、様々なやり方がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 2つの骨格道路を整備していくタイミングと先行まちづくりエリアの施設を作っていくタイミングがどうなっていくのか見えてこない。今の段階では一つの案に絞りきれず、走りながら決めていくことになると思うが、その際に44Pのまちづくりルールをどこまで詳しく事前確定していくかによって、48Pのまちづくりマネジメント組織の役割が変わってくる。25Pの図と、44P、48Pとの関係性の整理が今後必要である。
委員長	<ul style="list-style-type: none"> ● 47Pではまちづくりルールを担保するメニューが並んでいるが、これを今の段階でまとめるのは難しく、跡地利用計画策定後が本当の検討段階になると思う。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業者の立場を考えると、規制が多いと進出意欲が止まるのが危惧される。事業者の裁量を認めるような形の仕組みづくりが必要。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ● 最後にできあがるまちがバラバラにならないように、まちづくりルールのイメージを関係者や事業者が共有することが大切。
オブザーバー	<ul style="list-style-type: none"> ● 広大な面積の開発を行う際には、例えばUR等の公的な主体が一定の関与をし、大学、行政、地域、事業者が連携して事業を進めていくことが必要ではないか。また、これから検討を進めていく中で、政策や補助制度等についての相談があれば、適宜寄せていただきたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ● ハード面で周辺地域との調和を考えていただいているのはありがたい。先の話になるが、住宅施設が立地する中で、進出する事業者には、新しい住民が地域コミュニティに参加していただく環境づくりについて、協力をお願いしたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ● 大学の面影を残すように考えているが、基盤整備が始まると道路構造などの法的な基準が優先されるため、細かい調整が多くなると思われる。その辺りへの対応のためにも、まちづくりマネジメントの組織づくりをしっかりとしてほしい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ● 堅粕箱崎線の保留部分（未整備）については、既存道路が付近の住民の生活道路として利用されている。今後、この道路が歩行者・自転車専用道路になると、安全になる反面、不便な点も出てくるので、その点を配慮いただきたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ● まちづくりルールとマネジメント組織との関係性を、わかりやすく整理する必要がある。次回までの課題としてほしい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ● 九大の跡地処分は、都市工学や建築の学生にとっては教材にもなる。様々なことを実験的に盛り込んで、全国的な事例になるような高い意義をもって進めてほしい。将来的には「九大方式」として周知されることが望ましい。
□その他について	
委員	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業者アンケートについて、前回と同様に、集計された数字が示され、今回は事例も出されたが、中身をもっと詳しく説明して議論できるようにすべきだと思う。 ● 公共利用について、県・市には需要調査のアンケートを出したのか、出したけど回答がなかったのか。 ● 事業者提案の募集を行うとのことだが、どういった跡地利用をしたいのかをもっと前面に打ち出して、事業者にはそれに相応しい提案を考えてもらうようにしてほしい。そうしないと、計画をつくっても、結局売れるとこ

	<p>ろに売るとなるとなるのではないかと懸念している。</p>
委員	<ul style="list-style-type: none"> ● 前回実施した民間アンケートは将来ビジョンの公表後に実施したが、ビジョンの段階では、内容がまだ曖昧なものであり、民間事業者もしっかりとした計画を立てにくく、回答しづらい状況であったようだ。今回、跡地利用計画が素案から案になり、大枠が見えてきたので、この案をもって事業者提案募集を行う予定である。 ● 提案してきた事業者が、具体的にどのようなまちづくりを考えているかを紹介してもらい、協議会の場で議論していただきたいと考えている。また、事業者の理解が得られれば、事業者にプレゼンしてもらうことも検討していきたい。 ● 43haの跡地に対して、事業者の利用面積の規模はまちまちである。そういった事業者同士の顔合わせも全然出来ていない。各社の提案をまとめていく作業も必要になってくる。事業者提案を受けた後でどうコーディネートしていくかという課題も、この協議会の場が活用できるのではないかと考えている。 ● 公共需要の件については、県・市とも相談させていただいているが、協議会の場でお話しできるような状況ではないと認識している。 ● 跡地処分に当たっては公共公用を優先するという理念があるので、特に先行まちづくりエリアでは、公共施設がなくとも、公益的な利用が出来ないか考えている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ● 工学系建物解体工事については、解体工事業者の車の出入り口、通行など、地元も心配している点もあるので、事前にどのような内容になるのか資料を提示するなど、情報を提供していただきたい。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ● 解体前に事前に説明を行うと約束しているが、8月中旬から着工予定となっており、準備が遅れている。きちんと事前に地元説明に伺いたい。
□まとめ	
委員長	<ul style="list-style-type: none"> ● 将来ビジョンの共有はできているが、そこから具体化していく中で、なぜセットバックが必要かなど、計画の意味を共有しながらつくっていく必要がある。事業者にとって足枷のような印象を持たれないようにしなければならない。 ● 住環境に配慮しながら、どんなまちにしていくのか具体的なビジョンを持ち、もう少し「とんがった」計画にブラッシュアップしていく作業が必要。キーワードとして、トランジットモールやエネルギー関係が挙げられた。 ● まちづくりルールをどのようにつくっていくかが大切。これは組織づくりとも関連してくるので、次回までに検討を進められればと思う。新しく来られる住民の方々に向けたアピールと、新しい地域コミュニティの仕組みづくりも、あわせて検討していく必要がある。 ● 民間需要の動向については、まとめ方や情報共有について検討する必要がある。 ● これから九大の箱崎で起きていくことが全国から注目されるようなものになり、将来的には「九大方式」として認知されるような意義あるものにしてほしい。

以上