

## 第6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27年7月3日（金） 9：30～11：35  
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. 設置要綱の一部変更について
3. 今後の検討内容と進め方について
4. 協議内容（第6回）について
5. その他
6. 閉会

### 配布資料

（配布資料）

【資料1】委員等名簿

【資料2】設置要綱（変更案）

【資料3】今後の検討内容と進め方

【資料4】協議資料（第6回）

【参考資料】民間提案募集「対話会」の実施報告

### 議事要旨

#### 1. 委員の出欠状況について

- 1 人事異動等により委員7名が今回から変更。福岡大学工学部社会デザイン工学科 教授 辰巳委員、菅松校区自治協議会代表 徳久委員、一般社団法人九州経済連合会 常務理事 平井委員、福岡商工会議所 理事・事務局長 中芝委員、株式会社日本政策投資銀行 九州支店 企画調査課長 青木委員、福岡市 東区長 小西委員、および九州大学 企画部長 迫田委員を新任委員として紹介。
- 1 人事異動によりオブザーバーが今回から変更。国土交通省 九州地方整備局 建政部 都市・住宅整備課長 百合草氏を新任オブザーバーとして紹介。

#### 2. 設置要綱の一部変更案について

- 1 事務局より【資料2】設置要綱（変更案）に基づき、第2条、第3条の変更点および変更後の施行日を説明し、委員一同から了承を得た。

#### 3. 今後の検討内容と進め方について

- 1 事務局より【資料3】今後の検討内容と進め方について説明。

#### 4. 協議内容（第6回）について

- 1 事務局より【資料4】協議資料（第6回）について説明。

## 5. その他

- 1 事務局より【参考資料】民間提案募集「対話会」の実施報告について説明。
- 1 エリアマネジメントに関連して、UR都市機構 岡田委員より北九州市城野駅北地区におけるタウンマネジメントの事例をスクリーン表示し説明あり。

### 質疑及び意見交換要旨

#### 協議資料（第6回）について

委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 箱崎キャンパス跡地へ、箱崎中学校の移転建て替えの検討が示された点を感じるとともに、実現に向けてご尽力をお願いしたい。</li> <li>1 比較的評価の高い近代建築物の保存検討よりも建物取り壊しが先行していたり、既存樹木の調査結果が反映されずに伐採が始まっていたりする印象を受けている。調査、保存の考え方、解体スケジュールをきちんと整理してほしい。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 近代建築物については、学識者を中心とした組織で検討に着手しており、次回の協議会等で検討内容を報告する。取り壊しについては、準備は進めているものの、まだ着工はしていない。</li> <li>1 閉鎖建物の取り壊し作業や埋蔵文化財調査の工程上、伐採せざるをえない樹木がある点をご理解いただきたい。樹木の利活用に関する情報の提示方法についても、今後学識者に協力をいただいて取り纏めを行う。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 仮に、箱崎キャンパス跡地を一括購入して大型商業施設等の事業者が利用すると、セットバックなどのルールや既存樹木などが無視されてしまうのではと危惧している。跡地売却の際には、事業者への売却面積には上限を設けて、一定規模の土地は緑豊かな空間などに利用し、地域住民に優しいまちをつくるといった方向性が望ましい。</li> <li>1 URのタウンマネジメントの事例には、地元自治活動への支援という視点には触れていなかった。URが過去に土地区画整理事業を行った千早地区では、大型マンションを中心に3,000人超の住民が移り住んできたが、その中で、いまだに自治組織ができていないエリアもあると聞いている。URが箱崎跡地の事業に関与されるのであれば、自治活動への協力をお願いしたい。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 譲渡する規模に関わらず、跡地利用計画を無視した土地利用とならないように、公募の際には配慮する。事業主体が変わっても、まちづくりルールを守ってもらえるような仕組み作りを行う。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 開発事業完了後も、新しいまちが熟成するまでの一定期間は、まちを育てる気持ちをもって、何らかの関与を考えたい。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 自治会組織など、福岡市の政策に対する理解がない事業者は、跡地売却の公募に参加させないでほしい。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 エリアマネジメント組織には、地域住民と連携して継続的に引っ張っていけるキーマンとなる主体が必要であるが、事務局の考えはいかがか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 具体的なキーマンを現段階では定めていないが、まずは地域を主体の核とし、行政や九大と一緒に取り組むことが大事である。跡地に新たに進出される事業者とも良好な関係を築き、エリアマネジメントに関わってもらうことが望ましい。</li> </ul>
副委員長	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 エリアマネジメントやまちづくりルールの検討範囲は、キャンパス内の土地だけなのか、それとも箱崎中学校、貝塚駅、貝塚公園も含んだ一体的土地で考えるのか。</li> <li>1 土地の売却は更地渡しが一般的であるが、近代建築物や既存樹木の利活用</li> </ul>

	<p>については、今後跡地を取得する事業者に取扱いの判断を委ねることも考えられる。</p> <p>1 まちづくりマネジメントには2通りの考え方があり、一つは既に出来上がった“まち”でイベントや歩行者天国を行ったり、まちの清掃や防犯の活動を担ったりするエリアマネジメントである。もう一つは、事例として紹介されたUDCKのように、“まち”が出来上がる前の計画段階から、中立的な立場で地権者間の調整を担うデザインマネジメントである。事務局はどちらのまちづくりマネジメントを想定しているのか。</p> <p>1 資料3に記載の、まちづくりルールは非常に重要であるが、単にルールとして明文化するだけでは実現が担保出来ない。また資料4の8P記載の民有地等における歩行者空間（オレンジ点線）の明確な位置も事前に確定するものではない。両方とも、まちづくりの過程で調整しながら実現していくものであるため、デザインマネジメントの考え方が必要といえる。</p>
事務局	<p>1 箱崎中学校の移転建て替えは、検討段階であり決定はしていない。仮に今後検討が進んだ際には、箱崎中学校跡地などのキャンパス周辺まで広げた範囲でエリアマネジメントを行うべきと考えられるが、キャンパス跡地外の課題を本協議会で取り上げるべきかとの議論があるので、必要なエリア設定については、今後もご意見を頂きながら検討していきたい。</p> <p>1 まちづくりマネジメントに関しては、UDCKを参考に、開発初期段階からいろんな方々の意見を調整し進めていく、デザインマネジメントの考え方を事務局として目指していきたい。</p> <p>1 民有地における歩行者空間の点線は、仮に大きな区画での土地利用となった場合でも、近代建築物活用ゾーンから、キャンパス中央部の交流のシンボルとなる街角広場までの動線を繋げる考え方を踏襲していただくために図示している。ただし決定したものと誤解されないよう欄外に補足の説明文を記載している。</p>
委員長	<p>1 民有地における歩行者空間の点線は、考え方として大事なため、今後の表現の方法については事務局にて調整をお願いしたい。</p>
事務局	<p>1 近代建築物については、事業者から具体的・現実的な利活用の意見が出てくるようであれば、取扱いの判断を事業者に委ねる検討を行う。</p>
委員	<p>1 エリアマネジメント組織の構成に際しては、性別・国籍・年齢・居住者・外来者など異なる多様な人材の参画が望ましい。</p> <p>1 まちのデザインに関しては、住民のライフスタイルのデザインも重要なので、例えば「生ごみゼロのまち」などチャレンジングな試みが浸透すると面白い。</p>
委員	<p>1 幹線道路および細街路の整備方針ならびに自転車通行空間の整備方針について伺いたい。</p>
事務局	<p>1 幹線道路と細街路の形成方針については、跡地利用計画21Pおよび23Pに記載している。区画街路は、跡地を活用する事業者のニーズに影響されるため、現時点で道路線形は定めていない。</p> <p>1 自転車通行空間については跡地利用計画28Pに記載している。幹線道路では車道部に自転車通行空間を確保し、外周道路では自転車通行量に応じて、歩道拡幅や路面標示等での対応を検討する。</p>
委員	<p>1 今後策定予定のまちづくりガイドラインは、まちづくりの進捗に合わせて随時更新されていくとの認識でよいか。</p>
事務局	<p>1 ご認識の通りである。まちづくりガイドラインの更新については、皆様からご意見を頂きながら運用の仕組みを検討していきたい。</p>

委員	1 跡地売却の際には、土地利用のゾーンの考え方に倣って、予め用途を決めたうえで事業者を募集するのか、それとも一団の土地で募集し、用途は購入した事業者委ねるのか。
事務局	1 今後の箱崎中学校や貝塚公園の移転再配置の検討により、民間事業者の提案内容が跡地利用計画と少し変化していくことも考えられるが、跡地利用計画の各ゾーンの考え方に則した土地利用の提案を頂くものと考えており、その実現に取り組んでいくべきだと考えている。
委員	1 参考となる事例として、イギリスのC A B Eでは「空間構造分析」を用いて、建物建設の前後あるいは取り壊しの前後において、人の流れがどのように変化するのかシミュレーションを行い、まちづくりに秩序を与えている。箱崎キャンパス跡地のデザインマネジメントや近代建築物の取り壊しの際には、賑わいや公共空間の繋がりを中立的な立場で評価する組織として、C A B Eのような組織が必要だと考えられる。
委員	1 将来ビジョン策定時に分析された福岡市と箱崎地区の課題の解決につながるような跡地利用を行う意義を再度確認する必要がある。特に「アジア活力を取り込むための需要喚起」と「地元大学理工系学生の他県流出」は喫緊の課題だと捉えていただきたい。
委員	1 筥松校区は、小学生3人が亡くなった踏切事故を契機として、福岡市施行で土地区画整理事業による踏切解消・高架化が実現され、現在では非常に安全で住み心地のよいまちが出来た。箱崎跡地の整備についても、福岡市に積極的に関与していただきたい。
委員	1 筥松校区の土地区画整理事業は、踏切事故の再発防止を行うためにも都市計画事業として行政が主体的に関わる必要があったため福岡市が施行した。箱崎跡地については、課題に応じて市の関わりも含めて開発事業の主体を検討していきたい。
委員	1 事業者公募の際には、町内会や自治会の活動に理解を示し協力していただける事業者を選定していただくよう要望したい。
委員	1 福岡県の都市計画やマスタープランの中では、箱崎キャンパス跡地はどのように位置づけられているのか。
委員	1 現在行われている、県の都市計画基本方針の見直しおよび区域マスタープランの策定の過程で、箱崎キャンパス跡地の土地利用についても、何らかの議論が行われるものと考えている。
委員	1 大学周辺の商店街にも配慮されたまちづくりとなるよう、商店街を見守る立場で今後も議論に参加していきたい。
オブザーバー	1 箱崎中学校や貝塚公園はまちづくりの身近の拠点であり、まちの質を高める役割があると思われる。まちづくりマネジメントには、学校や交通事業者の視点も取り入れていただきたい。
委員	1 周辺4校区は安全・安心、子育て・高齢者支援に活発な活動をされており、今後立ち上げられるエリアマネジメント組織については、周辺4校区の活動と十分連携していただきたい。
委員	1 跡地利用協議会での協議内容および民間事業者から対話会等で頂いた意見等を踏まえて、今後の事業者公募要件の策定を進めていきたいと考えている。
委員	1 箱崎キャンパス跡地に大型ショッピングセンターの進出が決定したかのよ

	うな書きぶりの呼びかけチラシを用いて、地域住民を惑わすような言動をとる地元議員がいる。議員の言葉には影響力があることを認識していただき、まだ何も決定していない段階で軽率な行動は慎んでいただくような注意喚起を、県や市にお願いしたい。
--	---

まとめ

委員長	<ul style="list-style-type: none"> <li>  エリアマネジメントに関する主な意見として、まちの完成前から活動を行うデザインマネジメントの概念、英国C A B Eを参考とした先進的な取り組み、近代建築物や既存樹木への配慮、環境やエネルギーの面でチャレンジな取り組みをすべき等があった。</li> <li>  エリアマネジメント組織に関しては、多様な価値観を取り入れるためのメンバー構成、活動のキーとなる主体の醸成、跡地利用の課題に応じた事業主体の選定等に配慮した組織作りが重要だとの議論を頂いた。</li> <li>  事務局には、本日の議論や意見を踏まえてエリアマネジメントやまちづくりルールについて熟度を高めていただきたい。また、次回協議会においては、近代建築物や既存樹木に関する学識者等による検討作業の進捗報告ならびに具体的な土地利用の考え方に関する報告をお願いしたい。</li> </ul>
-----	--

以上