

第 15 回 箱崎キャンパス跡地利用協議会 議事要旨

開催日時：令和 2 年 10 月 27 日（火） 15：30～17：00

場 所：九州大学箱崎キャンパス 旧工学部本館 3 階第 1 会議室

会議次第

1. 開会
2. グランドデザイン策定以降の検討内容
事業者公募に向けた検討状況、進め方 など
3. その他
4. 閉会

配布資料

（配布資料）

会議次第

座席表

委員等名簿

協議資料

参考資料

議事要旨

1. 委員の出欠状況について

- 独立行政法人都市再生機構九州支社 都市再生業務部根岸次長が代理出席
- 福岡県 建築都市部都市計画課松村課長が代理出席
- 福岡市住宅都市局 町田理事が代理出席
- 福岡大学 辰巳委員が欠席

2. グランドデザイン策定以降の検討内容、事業者公募に向けた検討状況、進め方 など

- 事務局より資料について説明

■質疑及び意見交換要旨

□グランドデザイン策定以降の検討内容

委員長	● 資料 P 1 記載のまちづくりの検討状況については、福岡市、九州大学のホームページにて公開されており、徐々に具体的な内容となっていることがご覧いただける。 ● JR新駅の構想については、P 6 の図を説明いただいたが、駅前広場等により地下鉄箱崎線貝塚駅とつながるよう表現されている。 ● 既存樹木については保存利活用する本数など説明いただいた。 ● またマネジメントについても検討いただきながら、事務局は事業者公募に向けた準備を進めており、現在民間サウンディングを行っている状況である。
委員	● J R 新駅の設置決定に対して感謝する。工事期間についても、我々の想定以上の速度を持って進めると聞いている。この新駅に新しい機能が付加されて出来上がるよう是非推進いただければと思う。
委員	● 箱崎キャンパス跡地については、当初先行まちづくりなどの変遷があり、区画整理、開発行為と、考え方が分断されてあまり良くないと感じていたが、今回南北一緒に公募されるということは、まちの一体感や、地域の考え方がひとつの事業者で統一できると思う。 ● 2 点目に、我々は箱崎に九州大学があった証を残してほしいと過去から言ってきたが、歴史的建造物と地蔵の森が残り、九州大学が関わりを持つとのことで感謝する。今後、この建物については教育機能としての役割を持っていたきたい。 ● 3 点目に、今回の台風災害などで、各校区に避難所を設置して避難を実施したが、この跡地についても防災拠点施設として協議を重ねていただき、最低でも 4 校区が使いやすい防災拠点として避難所を含めて検討をいただきたい。
事務局	● 新駅については J R 九州から 2 0 2 5 年開業を目指すところと発表があったところで、我々も尽力したいと考えている。ただし、工事等で地元の方々にもご相談しながら進める必要があるので、引き続きよろしく願いしたい。 ● 南北一体の考え方について、地元の方々から統一的なまちづくりを実現したいというご意向をいただきながら検討を進めてきており、是非この方向で進めていければと考えている。 ● 防災機能については、お話をいただいたように、グランドデザインにお示した防災性の向上の実現に向け、箱崎中央公園や箱崎中学校を近代建築物活用ゾーンの近くに配置をすることで災害時の避難場所としての一体的な活用が図られるものとするなど、防災に関する素地を、都市計画を含めて整えた。活用方法等や防災性の向上に資する取り組みについてどのように進めていくかも含めて検討を進めていきたい。
事務局	● 近代建築物活用ゾーンについては大学が継続保有することをご理解いただいたと感じた。箱崎キャンパス跡地の次のステージに向け、新たなまちづくりに寄与できるよう大学の機能も充実させていきたい。
委員	● 跡地には居住地域もできるため、福岡市に公共の集会場のようなものをつくるための土地の確保をお願いしたい。完成時期は言及しないが、工事の進捗や跡地の利用に合わせ、ここに居住する方々の公共的な使い道ができる、地元で言う会館のようなものをお願いしたい。
事務局	● 公共での土地の確保は難しいが、民間事業者にそういったものを求めることも考えられるので、今日いただいた意見も踏まえて検討を深めていきたい。
委員	● 九州大学の移転が着々と進む中、一方でやはり土地の売却を前提として進められるプロジェクトでもあるため、売却が順当に進むことも要素のひとつである。

	● ただし、九州大学がここにあったということで、福岡のどこにでもあるまちとは違うまちになってもらいたいという思いもある。土地は売らなければいけないが、売り急いでどこにでもあるまちにはしたくない。さらに、スマートイーストという概念が出てきて、そういう意味ではどこにでもあるまちではないということになると思うが、諸々を踏まえて資料を拝見すると、民間サウンディングはすでに始まっていて、10月5日から11月30日まで行い、事業者公募は年度内に開始するということかと思う。集約したサウンディングに基づいて事業者公募を開始するまでにこのまちづくりをどのような主旨で行い、どういう事業者がどういうまちづくりをするのか、どのような機関決定を経て進んでいくのだろうか。これまでの協議会などの経緯をきちんと理解した方に是非応募していただきたいので、そのあたりは機関決定のあり方や規約などの告知をしっかりと考えながら公募を進めるべきだと思う。
事務局	● 皆様と協力して進めてきたまちづくり、これについてはしっかりとのご理解を事業者に求めるというご意見をいただいた。中身については、民間サウンディングの中で、ご説明を早期に行い、理解をいただいた上で意見交換をして公募を迎えるということを九大・UR・市で協議しながら進めているところである。その中で公募に手を挙げる事業者の方々にもご理解をいただけるような仕組みを取らせていただく。 ● また、協議会で今回お示ししたのは、ランドデザインの実現に向けた内容であり、これからその詳細について協議していく。公募については土地売買を行う九大・URの考えも踏まえ、決めていく必要があると思う。
委員	● これまでの世の中と決定的に違うのは、やはりコロナ禍ということだと思うので、基本的に事業者のマインドが非常に冷めている中で公募という手続きに入っていく、そのあたりをよく勘案しながら先に私が述べたことも踏まえて進めていっていただきたい。
委員	● 平成25年に跡地利用将来ビジョン提言がつくられ、それから跡地利用計画、そしてランドデザインを策定した。これを事業者、公募する方々がどういう風に捉えていくか、これは事業者公募に向けた検討状況というものが大事なのではないと思う。確かに言葉では分かりやすいが、もう少し細かく示していただきたい。具体的なイメージを出すという話ではなく、例えば最先端の技術を活用した新しいまちづくりという最先端とはどのくらいの科学を利用するのかといった話。 ● また、建物ができた後の営みこそが大切だと思う。いくらランドデザインを元に色々な提案をいただいたとしても、そこで営みを行う人たちがどうするのかということ。 ● 現在、福岡市で、自治会、自治協議会に対する見直しの策定委員会があるが、これは各校区そして市全体で自治協議会が、拡大化してうまく機能していないため。これは、当然新しいエリアでできるまちでも例外ではない。事業者にも、そういったことへの興味を持っていただきたい。その上で都市機能などの話がある。最終的にどういう形でものごとを決めていくのか、これは器だけの話ではないと思うので、そこを見極める基準を当然出さないとはいけない。 ● 同時に、P10のマネジメントについても十分事業者の方に提案してもらうよう、公募条件で評価するポイントとして示す必要がある。 ● もう一点、P9の「周辺地域との調和・連携・交流に向け、円滑な歩行者動線」について、周辺地域との調和とあるが、既存の街区も含めて以前この委員会でも跡地の48haではなく、周辺も含めた既存街区とどう連動するかも含め、いわゆる周辺地域との調和に向け、貢献に向けというところを、大切にしていいただきたい。既存の街区には、目を向けないということにならないよ

	う、ここには九州大学のときにあった門や壁、塀が無くなりスムーズに動ける話なので、そのイメージを十分公募で伝えるようなことが必要ではないかと思う。
事務局	● 最先端の技術については地元の方々にもご参加いただきながら実証実験等行い、どういった技術が良いかというところについてはご相談しつつ、体感していただき、どのようなものかイメージいただくことを繰り返しているところ。それを今後も引き続き進めていくとともに、どういったものをここに落とし込んでいくかについては事業者にもしっかりと理解をいただきながら実現に向けて検討を深めていきたい。また、周辺との関係で、どういった形でまちを実現していくかについて、ランドデザインでもお話しさせていただいたように、周辺のご参加いただいている4校区の皆様ともしっかり連携を図るようなまちづくりのマネジメントの仕組みを実現するため今後も作業を進めていきたいと考えている。これについてはご協力をいただきながら、まちができた後もご相談しながらやっていく必要があるかと思う。 ● 歩の軸が非常に大事だという話について、周辺地域との調和については、対象範囲外まで整備をすとか、道路なら用地買収をしていくとか、そこまでは今回の事業ではできないが、周辺に配慮するという点では、まちの導入部となる位置はP9の図面にもお示ししている。街角広場という人が入ってきやすいような環境づくりとこの歩行者の骨格動線で人が行き来できるような動線の中をつくる。周辺環境にも配慮し、外部から人に来ていただいて、中でも行き来してまた周辺環境に人が抜けていけるようなその仕組みの実現に向けて再度話を進めていく必要があると考えている。
委員長	● エリアマネジメントの話を伺ったが、立ち上げるタイミングをどこではるかかというのは非常に重要になる。地元の皆様の気持ちや、新しい購入される事業者とどう付き合っていくかというところ、新しい住民の方が入ってくるのでタイミングを図らないといけないと思う。
委員	● これから公募に入られることについて、このコロナ禍で企業経営者もあまり現状は手を広げたくない、そのような感情になっていると思う。ワクチンが開発されて世の中が落ち着いてきたらまた様子が変わってくるだろうと思うが、是非、慌てふためいて先を急ぐのではなく、ここは少し時間をかけた方が、優良な企業を誘致できるのではないかと。また、応募される手法として単なるインターネットや活字で公募要項だけ出してそれで応募するのではなく、直接語り掛けていただき、この跡地の今まで検討を重ねてきた熱意を事業者の皆様にお伝えいただいて、本気になってそれを実現していただける場所を選択いただきたい。顔と顔を合わせて話を聞くと判断の違いも出てくるので、是非この面も考慮していただければ、より素晴らしい跡地利用ができるだろうと思うのでよろしく願いしたい。
事務局	● 公募については、大学としても早期のまちづくりに早く貢献できればというところもあり、南エリアは元々今年度予定というところで今回北も含めた。コロナとの関係性については私どもも十分考慮すべき点ではあるが、ただ、その見極めのタイミングとして、あまり先延ばしすると今度はまちづくりの方が進まないというところのある意味相反する部分もあるので、バランスはとらないといけないと考えている。先行き不透明なところもあるが、私どもとしては民間事業者ともディスカッションをして、公募開始のタイミングはやはり今年度中にすべきではないのかと考えている。 ● また、公募の中身について詳細の説明はできないが、ただ単にインターネット等で公募要項を発表するという点ではなく、この広い土地で色々と諸条件等もあるため、民間事業者とディスカッションして十分に理解を得ながらご提案をいただけるようにと考えている。

委員	● 地域と共創のまちづくりということで、事業の中だけで完結するものではなく、周辺地域も含めた繁栄発展がぜひとも必要と考える。 ● 防災の観点やにぎわいについても、周りの地域も含めて一緒にやっていくということが必要である。 ● 福祉の関係でもソフト的な部分でエリアマネジメントの中に加える仕組みが非常に肝要かと思う。 ● いずれにしても、地域と一緒に発展していく、それが市内に連鎖的に伝わっていき全国に広がる、というのがコンセプトとしてあると思うので、まずは地域との共創のまちづくりについて、東区としても尽力したい。
委員	● スマートシティの推進に対して、大変共感しており、ぜひ取組みを進めて欲しい。 ● 民間事業者のトーンがコロナで変わっているのは、実感しており、このサウンディングの機会を活かし、今後の検討に資する形で丁寧に進めて欲しい。 ● 既成市街地周辺に立地されている環境なので、当然そのまちが分断しないように、マネジメントの仕組みもしっかり取り組んでほしい。 ● スマートシティの世界でグリーンフィールドという言い方があるが、これだけの広さの更地から開発をしていく中で、周辺にこれだけの歴史的なすばらしい既成市街地があるような環境の中で、スマート化を考えていくというまちはそもそもほかにない。既にこのようなまちづくりを丁寧に進めること自体が先端的な取組と思うので、これをぜひ丁寧に進めていき、しっかりとまちが出来ていくということが、福岡市の国際競争力に資するというふうに思うし、引いてもほかの地域にとって、あるいは国のほうでもスマートシティをぜひということで進めているが、そのモデル都市になっていくと思う。 ● スマートという部分が切り出され語られることが多いが、要は社会課題とか、様々な利便性を向上するような取組み、ビジネスの仕組み、そういったものがいわゆるスマートなわけであるので、例えば公募で実際に事業者が決まっても、数年、まちづくりで当然時間がかかるから、例えばその間に、周辺住民の方々と実証実験などを続けていきながら理解を得ていき、将来箱崎のこのエリアの中で実装されるサービスを周辺の方々が先んじて使え、その利便性を享受できるような工夫も、まちづくりの中でプロセスとしていける可能性があると思うので、是非スマートシティという実装に邁進をしていただきたい。
委員	● 事業者公募をこれから始めるということで、応募されるところは大手デベロッパーなどと思いますが、地場の中小企業にも必ず仕事が回るようなスキームを作っていただければありがたい。
委員	● 市だけでなく、県全体にとっても非常に夢のあるものになると考えており、今後も、広域的な観点も踏まえつつ、まちづくりに対して県としてもいろいろ協力をさせていただきたい。
副委員長	● P 4 都市計画手続の 2 のところ、公募によって求めた内容等を地区計画に定めるとある。これは、公募要項に事務局側がうたった内容を地区計画に定めるという意味でよいのか。そうすると、P 9 の下段にある、公募に向けた主な検討項目の概要でセットバック空間や街角広場などを、事業者を公募して決まった後に、地区計画に定めるという意味でよいのか。もう一つ別の地区計画をかけるとあり、これは事業者の提案に応じてとあるので、ここは結局その事業者が提案してきたものに対して、またこれとは別途、地区計画をかけるという認識でよいのか。 ● 下に補足説明があり、用途に関する緩和の説明があるが、用途だけという考えでよいのか。用途地域が第 2 種住居地域なので、容積率 2 0 0 %、建ぺい率 6 0 %だが、容積率なども緩和に含まれるのか、教えてほしい。

	● P 4 都市計画手続き 2 のところ、提案に応じた、と書いてあるが、これは公募によって求めたものと、それから提案に応じたものと、両方あわせて地区計画を決定するという事でよいのか。 ● P 6 ページ上の図について、箱崎中学校が移転予定地、元寇防塁、箱崎中央公園などの公共的な空間が施設として、どれぐらいの規模で、どれぐらいのスケジュール感で整備されていくのかが、ある程度共有される必要があるかと思う。 ● 1 回更地になった土地が、どういう順番で施設がつくれ、まちになっていくのか、ある程度想定するなり、あるいは戦略を持ったほうがよいと思う。例えばアイランドシティの例で、更地からまちをつくっているが、最初に I C 中央公園をつくっている。緑化フェアを実施、まち開きをし、住宅地を次々とつくっていった、それで非常にうまくいった都市開発という成功事例として、東京でも有名になっており、やはりまちをつくっていく順番で、公共施設が主導していく必要があると思うので、ぜひ戦略を持っていたきたい。
事務局	● P 4、主に都市計画手続 2 についての質問ですが、ここで書いてある地区計画は、P 9 に書いてあるグランドデザインの考え方を踏まえた街角広場、周辺への配慮に必要なセットバック空間などを規制型の地区計画として、必ずここは民地内に設けてもらうのを想定している。 ● もう一つの緩和型については、現在、用途地域が第 2 種住居地域となっており、P 4 で書いてある一定規模以上のこのような用途の建物を建てるのが出来ないが、良好な提案があった場合は、建てられるよう緩和をしていく必要があるということで、緩和型の地区計画を考えている。 ● これらを同時期にかけるということになるので、単に緩和を求めるだけでなく、しっかりと周辺のまちにも配慮した提案でなければ、この地区計画は使えないので、緩和と規制をしっかりと両立してやっていただけるような、良い提案があれば地区計画の手続きを行っていくものと考えている。 ● 公共施設のスケジュールですが、P 5、6 にて基盤整備の状況を記載しており、基盤が整わないと上物は建たないので、当然、公共施設である箱崎中学校や公園などについても基盤整備が整った上で、整備していく形になる。これについては、基盤整備の今後のスケジュールとあわせ、しっかりと連携を図りながら進めていきたいと考えている。
委員	● 先ほど防災の話があったが、このエリアは今年見直したハザードマップでほとんどのエリアが浸水区域になり、多分既存の公共の避難場では足りなくなると思う。一方、これだけ広いところに建物が建ってくるので、開発するときに開発者に対して、住民のための避難場として使えるようなものや、地区防災計画をつくる形でやっていただきたい。
委員	● 九州の中でも、まちづくりの分野の皆さんから注目を集めており、すごく期待している。なかでも、街角広場、セットバックあたりの作り方が事業者公募の中で具体的に出てくると思うが、景観や、まちを使う人たちに影響が大きい。評価基準やわかりやすいガイドを示す必要があるのでは。 ● スマートシティについても国土交通省、内閣府もすごく期待をしている。先端技術というのは日々変わるが、マネジメントのところ、まちのスマートな取組みが、どのようなものが先端なのか考え続ける体制をつくることも、大事と思う。 ● 国交省でも色々な地区でモデル事業を行っており、その情報提供もさせていただきたいし、こちらの先端の取組についても、全国に紹介していきたいので、ぜひ情報共有をしたいと思う。

委員	● スマートシティも含めた箱崎のまちづくりに大変関心を持っており、その中で、ＪＲ新駅の設置は大きな要素と思う。乗換え含め、まちの中に来ることを目的にする人だけでなく、寄っていく人たちの流れが一つできる可能性があると思う。もともとのグランドデザインの中で、この新駅の周辺は、安全・安心なゾーンになっているものの、民間サウンディングを踏まえ、新しい人の流れもうまく取り入れるようなまちづくりになったらいいと思うので、検討をお願いしたい。
副委員長	● 想像力を持って、この更地になった土地を見て、皆さんでぜひ新しいまちづくりに取り組んでいただきたいと思う。そのときに、九州大学がここに関わりを持つことは、非常に画期的ですばらしいことと思うので、ぜひ九州大学の長い歴史を引き継ぐような場にしていただきたい。 ● また、地域とのつながりを大切にしていいただきたい。これまで九州大学は、塀で囲まれたキャンパスでしたので、視覚的や物理的な意味だけではなく色々な意味で、地域に開かれたオープンなまちをつくることを目指していただきたい。開放的なまちをつくることを目指して頂きたいし、これから事業者を公募されるが、公募の事業者に対しても、地域に開かれた施設を広く民間から募っていただきたいと思う。それが新しいまちをつくっていくときの要ではないかと思う。 ● 地域の方々と、この広大な敷地を１０年以上かけてまちにしていくが、つくっていくタイムラインを共有していただくことが重要と思う。先ほどの発言の繰り返しになるが、どういう順番でまちをつくっていくのかは、そのあとつくられていくまちの姿にも非常に影響があるし、重要なことだと思うので、ぜひ戦略を地元と行政と新しい民間事業者の方々と、練っていただきたいと思う。 ● 緑化率が公募に向けた検討項目に入っており、数字を押さえることは重要だと思うが、質が大事。緑をたくさんつくるだけでなく、本当に重要な場所に、緑とかオープンスペースをきちんとつくっていくということが重要だと思うので、量だけチェックするのではなく、提案される内容の質を是非、見極めて重視していただきたいと思うし、それを民間事業者の方々と一緒につくり上げていただきたいと思う。
委員長	● 今日は様々な意見を頂いた。ＪＲ新駅設置や教育機能を残すということに賛意を得た。また、防災性が重要になってくるという話もあった。公共の集会所をまちづくりの中でどのように設けていくかというのも一つの課題として残る。サウンディングを続けていくことになるが、スピード感を持って行うスケジュールについて、また、理解のある事業者にどうやって繋いでいくか、というのが重要なポイントである。コロナ禍の中、民間事業者の体力がどれぐらい残っているか気になるが、サウンディングで大体明らかになると思う。また、エリアをどうやってマネジメントしていくのかということも、地域と一緒に新しく入られる方々とつくり上げていくことになる。大学も残るので、大学と一緒に公民学でやっていくことがこれから待っているということも指摘の一つであった。さらに、サウンディングの機会を生かしながら、どうやってスマートシティを実現していくかという大きな目標が出来ており、利便性も大事だが、ここにお住まいの皆様が、その恩恵を享受できるような工夫をどうしていくかというのも一つ課題である。地区計画等の手続きを、順番を踏みながらやっていくことは行政でしっかりコントロールしていただくが、そこに防災の仕組みを入れ込んでいく作業がこれから待っている。 ● これから入ってくる方々をどのように受入れ、新しい考え方が次々に出来てくるので、柔軟性を持って取り組んでいく姿勢も大事であり、オープンに開

	かれた場を持ち、地域のつながりをしっかりやっていくことをこれからの課題として、事務局で検討を進めていただきたい。
--	--

以上