

## 第 16 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 5 年 4 月 18 日（火） 10：30～12：00

場所：九州大学箱崎サテライト 旧工学部本館 3 階第 1 会議室

### 会議次第

1. 開会
2. 箱崎キャンパス跡地のまちづくりについて
3. その他
4. 閉会

### 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

### 箱崎キャンパス跡地のまちづくりについて

- 事務局より資料について説明

#### ■ 質疑及び意見交換要旨

委員長	<ul style="list-style-type: none"><li>● 事務局より、これまでの経緯を説明いただいた。資料P2では当協議会での議論を経て策定されたランドデザインについて示されている。</li><li>● P5では公募要件の概要（案）が記載されているが、跡地南側に不足している公園を整備すること、中学校を移転することなどについて位置付けを行った上で、今回の公募を進めている。公募の提案区域は、紫色で記載している面積約28haのエリアを対象としており、インフラ整備もP3記載のとおり同時に進めている状況である。</li><li>● P7ではスマートイーストについて、P8ではまちづくりマネジメントについての説明があった。マネジメントについては跡地整備推進協議会、イノベーション導入支援組織、エリアマネジメント組織をつくりながら、地域団体と連携してマネジメントを行うと記載されている。</li><li>● 【6】は新しい内容であるが、「将来活用ゾーン」を提案いただくことが可能という内容が示されている。柔軟性を残しておくという意味で大切な事である。</li><li>● P10以降は九州大学で整備するエリア「箱崎サテライト」について記載されている。歩の軸なども盛り込んで整備されているが、今後、跡地とどのように繋がっていくかは公募の提案次第である。</li><li>● 以上が報告事項となっているが、さらに意見をいただければという事で当協議会を開催している。意見があれば、お願いしたい。</li></ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"><li>● 資料P6記載の「箱崎サテライト」については、九州大学が100年間あった場所という事を認識いただき、要望どおりに保存・活用されるということで大変喜ばしい事である。</li><li>● P8のまちづくりマネジメントでは、箱崎キャンパス跡地と周辺地域の連携について、特に商店街やお宮との動線をどのように考えているのか、提案していただきたい。</li><li>● 跡地整備推進協議会のメンバーは福岡市、九州大学、UR、事業者とあるが、ぜひ地域団体を入れてほしい。</li></ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"><li>● 周辺地域との連携については、ランドデザインにおいて周辺地域との一体的なまちづくりや調和を図っていくといった基本的な考え方を示しており、それに基づいて提案いただきたいと考えている。</li><li>● マネジメントについては、これまでも4校区協議会等で様々な意見をいただきながらまちづくりを進めており、今後も地域の皆様にきちんと説明を行いながら進めていきたい。具体的な協議の場の作り方については九州大学とともに地域の皆様と相談しながら進めていきたいと考えている。</li></ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"><li>● 箱崎地区には町屋がたくさんある。九州大学の建物と連携したまちづくりを進めていただきたい。</li></ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"><li>● 西鉄貝塚駅とJR新駅の間を、人が行き来しやすい場所にすることが重要だと考えている。遊歩道を作る等色々と考えはあると思うが、1Fはバス停・車の駐停車する場所、2Fをプロムナードにするなど、自由に人が行き来できる場所にするのが良いと思う。底地は福岡市、西鉄が所有していると思うので、西鉄も協議に加わり、貝塚駅と新駅との結合をどうしていくかを話し合いながら進めていただきたい。</li></ul>

事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 資料P4に図面を載せているが、貝塚駅の東側は駅前広場の整備を考えており、これにより交通アクセスや利便性は向上していくと考えている。また、新駅の東側と西側を結ぶ自由通路を整備することで、利用者の利便性向上を図っていきたいと考えている。</li> <li>● 具体的な広場の計画については今後、土地利用計画の内容を見た上で検討したい。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 求める提案内容が明確にされており、安心している。今後どのように事業者が決定していくのかを明確にすれば、提案者も安心してアイデアを出しやすくなると思う。</li> <li>● 資料P5で赤の点線がUR、青の点線が福岡市の区画整理事業と説明あったが、真ん中の交わる部分が活用場所として面白い場所かと思う。できあがる計画が周囲から理解されやすい計画としてほしい。まちというものは箱ものが建って出来上がりではなく、運営が大事であり、その際は福岡市の協力が必要となる。</li> <li>● 新たな校区ができるのかなど、校区としての問題もあると思うが、共創補助金の制度など、新しく住む方々も巻き込んでやっていく必要がある。新たな校区ができるのであれば、今の周辺4校区と協調して運営ができるよう考慮していただきたい。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「箱崎サテライト」については、先ほどの説明で九州大学が整備をしていくと理解したが、資料P5の事業企画提案区域を見ると「箱崎サテライト」の近くに2つの提案区域が示されている。近代建築物ゾーンでは提案を求めるのか。</li> <li>● P8では「将来活用ゾーン」という非常に面白い取組みが記載されているが、「将来活用ゾーン」のイメージは、白紙なのか。将来変わる可能性があるものとして提案を出させるのか。どちらのイメージなのか。</li> <li>● 公募提案に求める土地利用として、高さ規制をするイメージで行うのか、それとも超高層ビルを建設することも可能とするイメージなのか。九州大学が保有する近代建築物もあり、あまり高度利用を求めている気もするがどちらなのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 資料P10の図の「地蔵の森」の下と「正門前街角広場」の上の白抜き部分については、公募対象区域であり、事業者の提案を求める範囲としている。白抜き部分を含めて全体を近代建築物活用ゾーンと位置づけており、「箱崎サテライト」の活用方針をもとに、周辺のまちづくりの提案を求めるよう考えている。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「将来活用ゾーン」については、どちらでも対応できる枠組みとして考えている。</li> <li>● 用途地域等による制限については、都市計画で決まっているが、事業者によっては、開発整備促進区などの制度を活用して提案いただくことを考えている。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 資料P8にあるエリアマネジメント組織のイメージを聞きたい。エリアマネジメントが機能するためには、汗をかき人がいないといけない。エリアマネジメントは、事業者や住民たちが自ら手を動かすイメージなのか。福岡市と九州大学などの組織と連携とあるが、福岡市や九州大学がエリアマネジメント組織の中に入ってきて積極的に関与するイメージなのか。どのようなイメージを持っているのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 全体的なマネジメント体制については、福岡市・九州大学・URも入ることを考えている。地域の自主的な活動をしていくエリアマネジメントは、公募</li> </ul>

	により決定した事業者を中心に、新しく住む方々によって立ち上げてもらうことを基本として考えている。
委員	● エリアマネジメント組織については、事業者と住民が主体となって運営するということか。
事務局	● そのように考えている。まちづくりにおいては協議等を行いながらしっかりと連携していきたい。
委員	● 住民の自治活動を新しいまちにも導入してほしいという要望を受け入れていただけて良かった。周辺地域の住民と新しいまちに住む方々が話し合える場ができることを希望する。
副委員長	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 資料P7、8にイノベーションという言葉が頻出しているとおり、この地域に非常に期待されているものである。新しい産業を創出し、福岡市をけん引していくものであり、この地区だけで完結するものではないと思っている。</li> <li>● 福岡市の利点である福岡空港との近接性をどのように活かすのか。また、高速道路との連結や博多港など港湾との連携など、福岡市が持つ広域インフラとの接続を強化する必要がある。それが国際競争に打ち勝っていく箱崎の役割を決定付けていくと思う。</li> <li>● 事業者が選定された後、跡地整備推進協議会は、単なる調整の場ではなく、この土地の価値をどのように高めていくのかを協議する場と認識してもらいたい。福岡が持つ、強いロジスティクスなインフラとどのように連結していくのかを協議していくことが、非常に重要と考えている。これまでの都市計画は、土地利用の規制や開発の抑制など、近隣に迷惑が掛からないように誘導することが主な役割であったが、これからの都市計画の役割は、民間開発を誘導・誘発していくものとも言われている。事業者が選定された後、都市計画を柔軟に見直していくことになると思う。事業者の意向や誘致するラボの機能などを含めて、新しい価値を作るための都市計画変更などを周辺住民の方々とも協力しながら考えていく母体となるのが、この協議会と思っている。</li> <li>● P8に公募のスケジュールが記載されている。来年の4月頃に優先交渉権者が選定され、優先交渉が始まっていくと、実際に施設が建設されていくのは、2030年頃となると思っている。箱崎跡地の公募は、コロナの影響もあって数年延期されたが、むしろ幸いだった。コロナ前に事業者が決まっていたらコロナの大きな転換を事業者が決まった後に迎えないといけなかった。今コロナが終息する見通しの中で新しい事業者を公募して再スタートするということは、凄く良いタイミングと思う。ポストコロナにおける国際情勢や中国との交流を見据えながら、箱崎ビジョン2030あるいは、その先の箱崎ビジョン2040をみんなで力を合わせて検討し、この地域の価値を高め、福岡市の将来をけん引していく夢のあるビジョンを持ちながらまちづくりを進めてはどうか。</li> </ul>
事務局	● 良好なまちづくりを進めていく上で、まちの価値を高める視点を持ちながらまちづくりを進めさせていただきたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 事業者決定後の次のビジョンをみんなで考えながら話をしていく事は大事。</li> <li>● まだ提案が無い中、具体的な意見交換ができない段階だが、事業者決定後、グランドデザインの実現に向けて引き続きしっかりと取り組む必要がある。</li> </ul>
委員	● エリアマネジメント組織について、全国の事例としては、大丸有地区のように地主が一つとなり利益循環できる組織は成功している。バラバラに土地譲渡を行う場合、費用負担の不具合が生じる懸念があるため、仕組みを整理してから進めてほしい。

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● エリアマネジメントに関連する公共的空間の維持管理について、全国各地にある「道路協力団体」では、週末にカフェなどで道路空間を活用し、その収益を道路の緑化など地域の魅力を高めて行くことに還元するといった例が見られる。国道であれば、国道事務所が道路協力団体のマネジメントを支えるが、跡地における多くの公共施設は福岡市が管理者となるため、運営をサポートしていくという心構えで取り組んでいただきたい。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>● マネジメントの項目で記載している公共的空間については、今回、民有地内における「歩の軸」のような敷地を跨ぐオープンスペースなども提案をいただくことから、民有地内での一体的な管理などを想定している。</li> <li>● 道路や公園などは、維持管理等にしっかり取り組んでいきたい。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>● セットバックした民有地と歩道の連続した空間などは、公共部分との連携が出てくるが、民間に占用許可から全部任せるのではなく、手厚い支援をお願いしたい。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ビジョンを決めて、地域の価値を高めて行くということは非常に大切。</li> <li>● 今後、優先交渉権者を決定していく上では、土地の価格を提示し、どのような土地利用を行い、価値を生むのかを見極めて、金融機関もファイナンスをすることになる。</li> <li>● 「将来活用ゾーン」について、内容を将来的に決めていくということでは事業計画が立てにくく、ファイナンスが難しいと思う。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 今回のまちづくりが長期間に渡ることから、提案いただいたものをそのまま履行するということが5年後、10年後のまちづくりにおいて、ランドデザインを実現する上で良いのかという観点から、「将来活用ゾーン」も任意で提案いただけるようにしている。</li> <li>● 事業者の判断として、「将来活用ゾーン」は必要ないものとして事業計画を組んでいただくことも可能であり、提案する中での一つの選択肢として捉えていただければと考えている。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 資料P9記載の「まちづくりの進捗にあわせた市の取組み」について、優先交渉権者が決定する前の段階でも、メニューを示しておいた方が、事業者や金融機関もそれを踏まえて検討することが出来ると思うが、今示されているもの以外にもまだ何か追加される予定はあるのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 委員よりご質問の箇所については、現在検討中のものや、制度として活用可能なものも含めて記載している。例えば、③番の「良好なまちづくりの促進」については、制度を活用した提案も可能と考えている。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 跡地のまちづくりが4校区など周辺地域とともに持続的に発展していくということが、1番望まれていることだと思うので、しっかりと地域コミュニティの仕組みを作っていただきたい。</li> <li>● 町内会をどのように作っていくか。さらに、その町内会が既存の自治協議会等にどう参画していくかを含めて、しっかりと仕組みを作っていくことが重要。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 資料P10記載の近代建築物の利活用については、地域住民の要望を踏まえて箱崎キャンパスの歴史を承継するという点において、全体のまちづくりにどう活かしていくかという視点も大変重要。</li> <li>● エリアマネジメントについては、従来以上に、地域住民とともに、課題解決や、新しい価値を作っていくということが、世界的にも大きな流れになってきている。</li> <li>● マネジメントにおいて、地域住民と連携しながら課題を可視化し、ソリューションや新しいサービスの提供に繋げていくとともに、九州大学としてのア</li> </ul>

	<p>カデミアが、サテライトを通じて関わっていくことで、このエリアの価値の向上に繋がると感じた。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 今回は都心の機能や居住機能など、複合的な用途の都市機能を持ちながら地域住民とも連携するようなエリマネとなるため、いわゆるオフィス街を中心としたエリマネとはまた違った観点があると思う。このエリアの特徴を活かせるように、地域の価値向上に繋がる新しいマネジメントの仕組みや、住民参画の仕組みなどを想定した形で、ぜひ進めていただきたい。</li> <li>● P9記載の「まちづくりの進捗にあわせた市の取組み」などを、更に充実させていくということだが、福岡市を代表する象徴的なエリアにしていく上で、福岡市の取組みとの連携をより強力に進めていただき、引き続き、福岡市がこのまちづくりに積極的に関わっていただきたい。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 福岡市は非常に長い歴史と伝統文化を持っており、箱崎地区においても、近代建築物の利活用も含めて、歴史文化も活かしながら、箱崎独自の賑わいを持たせるようなまちづくりをしていただければと思う。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 周辺住民としては、跡地内で現在工事が進められていることは認識しているが、跡地がどうなるのか具体的には、まだ分からない。</li> <li>● 先ほどの話にもあった将来のビジョンを、今後作っていただければと思う。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 九州大学があったことへの誇りと、それに対して福岡市も一緒にやっという姿勢で、凄く熱心に議論されており、このエリアに対する皆様の想いを感じた。資料P9記載の制度などをしっかり活用いただきたい。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 今後、跡地整備推進協議会がどのような組織になるのかまだ分からないが、若い人や女性も、メンバーの中に入れていただければ、様々な意見を取り入れることができると思う。</li> </ul>
副委員長	<ul style="list-style-type: none"> <li>● これから都市計画の手続きなどを進める段階が来ると思うが、国の支援等受けられるところはきちんと受けた方が良い。この地域は都市再生緊急整備地域の指定を受けており、交付金も柔軟な活用方法がある。特に貝塚駅とJR新駅との連結が、これから詰めていかなければいけない課題である。きちんとビジョンをつくって、ビジョンの元で拠点となるこの2つの駅を連結させた交通結節点を作り上げていくことが重要だと思う。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 当協議会は、第1回目から数えると、今年が10年目で、ようやく公募にたどり着いた。議論していただいた新しいまちに向けての想いを踏まえ、まちづくりを進めていく必要がある。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 今回大きな土地の公募になるので、皆様の期待などをしっかりと感じながら、まちづくりを進めていく必要がある。</li> <li>● 基盤整備についても早期の完成に向けてしっかりと進めていく必要がある。</li> </ul>
委員長	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本日は様々な視点から意見をいただいた。5年前にグランドデザインを策定しているが、特に交通結節機能としての箱崎という視点を盛り込んで、次に向けた話をしてはどうかという提案があった。</li> <li>● 世界に注目されるような場所であってほしいという、皆様の想いも強く受け止めて、スマートイーストなどをしっかり発展させていけるよう検討いただきたい。</li> <li>● 地域から、特に住民組織との連携という話もあった。皆様に様々な検討内容を知っていただき、新しい知恵が加わることによる好循環を作るために大事なことだと思うので、事務局で検討いただきたい。</li> <li>● 跡地のまちづくりについては、グランドデザインの実現に向けて、良いところまで来たというのが、全体の意見だった。ぜひ今後とも、引き続き皆様に当協議会を通じて、意見をいただきたい。</li> </ul>

委員の出欠状況について

- 福岡県 建築都市部都市計画課 高橋課長が代理出席
- 一般社団法人九州経済連合会 平井委員が欠席

以上