

第2回 九州大学箱崎キャンパス跡地地区における事業基本計画書に係る審議委員会  
議事録

○日時：令和7年12月2日（火） 15：00～18：00

○場所：九州大学 旧工学部本館3階第一会議室

○議事次第

1\_開会

2\_事務連絡

3\_審議事項

事業基本計画書の検討状況について

4\_その他

5\_閉会

○資料

別紙1\_事業基本計画書の検討状況について

別紙2\_事業基本計画書（案）の概要

別紙3\_イノベーションコア等における交流・賑わい機能の強化について

別紙4\_事業企画提案審査委員会における付帯意見への対応について

別紙5\_グランドデザイン、公募時の評価の視点、および審査委員会の評価講評について

別添1\_審議委員名簿

別添2\_審議委員会について

別添3\_九州大学箱崎キャンパス跡地地区における事業基本計画書に係る審議委員会設置要領

○議事録

＜議事次第 1＞

事務局）これより、第 2 回審議委員会を開会とする。

＜議事次第 2 について事務局より説明＞

＜議事次第 3（別紙 1、5）について事務局より説明＞

＜議事次第 3（別紙 2、3、4）について優先交渉権者より説明＞

【質疑応答】

委員長）ただいまの説明に関して、質問、意見のある委員は、挙手願いたい。

委員）まちづくりのソフトウェアについて伺いたい。例えば BOX FUKUOKA 及びライフサイエンスパーク等の個別組織におけるコンセプトは、既にどの程度用意しているのか。或いは個別組織の準備期間の中で、誰がどのように計画をしていくのか教えていただきたい。一般社団法人を組成すると聞いているが、時期的には 2027 年までに作るのか。組成後に例えば「FUKUOKA Smart EAST」と正式に連携していくものと考えている。連携に向けた段取りについて、2028 年のまちびらきを踏まえると、まちびらきの準備期間としている 2027 年までは、すごく大事な時期だと考えている。誘致計画も含めて、どのような人たちを集めてくるのか。或いは IOWN 等検討されているが、そのようなニーズも時代に応じて変化している状況の中で、機動的に流れを読みながら、準備していくというのをどのような体制で検討されているのか。回答できる範囲内で、教えていただきたい。

優先交渉権者）BOX FUKUOKA のプログラム等について、回答する。各種検討中という状況になるが、今それぞれ建物の詳細を詰めていきながら、一緒に BOX FUKUOKA 及びライフサイエンスパークの中で動かしていくプログラムのたたき台を我々コンソーシアムの中で作っている。作成したたたき台をベースに実際の入居企業候補の方々にも確認して、その確度を高めている状況である。また一方で、我々だけで施設を運営していくということではないため、パートナーとなっていただけのようなアドバイザー、運営のパートナーの方の選定も今進めている状況である。スケジュールについては我々が土地利用事業者として決定された場合、開業を 2028 年下期に迎えることを踏まえて、まだこれから詰めていかなければならない。土地利用事業者に決定された後、来年度中にはプログラムで何を行うかをより明確にして、それを外に発信をしていき、入居していただける方々を集めていくというフェーズに入っていかなければならない。今それに向けた準備を行っている。

次に、一般社団法人の準備について回答する。土地利用事業者に決定された後、2028 年度のまちびらき前までにまちづくりマネジメントの本組織を組成することを予定している。そこに向けて来年度には準備組織を設立し、その中で本組織設立の準備を進めていき

たい。具体的には、公募要項にもある通り、UR 都市機構と土地利用事業者の 2 者を中心に準備組織を組成しながら、適宜、福岡市及び九州大学とも連携することを考えている。

IOWN 等について回答する。IOWN に関しては、協力事業者と一緒に、詳細協議を行っているところである。IOWN 自体まだ商業化されていない技術であるため、中長期のロードマップを、協力事業者と一緒にすり合わせを行いながら、まちづくりのスケジュールに合わせて検討している。技術革新と中長期まちづくりとの整合性がとれるように準備を行っている。

最後に、福岡市が推進している「FUKUOKA Smart EAST」の動きとも連携していきたい。まず BOX FUKUOKA は、コンソーシアムとしても腰を据えて IOWN はじめとして様々な技術革新を取り組んでいこうと考えている。一般社団法人の組成と合わせて「FUKUOKA Smart EAST」と足並みを揃え、今後の発展に向けて鋭意協議中である。

委員)「FUKUOKA Smart EAST」との連携というものは大事だと考えている。準備段階の中からどのような形で連携していくのかという点について、元々の提案にも記載されていたので、見える化していただくと解像度が上がって良い。ハードウェアよりも、ソフトウェアの方が一番の賑わいコンテンツになってくるので、準備段階においても本当に予定通り進んでいるのかということが関心事である。

優先交渉権者) 承知した。

委員) まちづくりマネジメントは非常に大事だと考えている。先ほど防災機能との関係性についても話があったが、まずは準備組織を作り、その後一般社団法人を組成することになっている。準備組織の段階だけでも早くしないと、2028 年のまちびらきに間に合わないと感じている。規模感、権限、責任の所在が明確ではなく、やはり具体性が大事である。特にエリアマネジメント事業を本格実施する段階になると、まちづくりに対して 10 年、20 年に渡って責任を負うことになる。だからこそ考え方は早く固めたほうが良い。

加えて、具体性に欠けると感じたところは、旧物流施設用地についてである。教育機能等、様々な機能を誘致したいと書かれているが、具体的なものがなかなか浮かばない。イノベーションコアの近くであり、反対側の敷地には中学校がある場所で、教育機能を含めどのような機能を導入するのか明確ではないと感じた。

将来活用ゾーンについては、今後検討していくものだと考えているが、完成が 2035 年度末を予定されている。将来活用ゾーンの計画着手はいつになるのか伺いたい。

優先交渉権者) まず、将来活用ゾーンについて回答する。将来活用ゾーンに関しては、たくさんさんのアイデアもありながらも、まだ具体的な検討に着手しきれていないところである。今は事業基本計画書をまとめることに加えて、今回の審議委員会に向けて、まちづくりの体制を整えていくことを優先していたところである。ただし、ここから先の検討において将来活用ゾーンは、非常に重要な場所だと思っている。特にこの段階的な開発の中で、将来活用ゾーンがどこまで引き上がっていくのか、コンソーシアムとしても大きなチャレン

ジとなってくる。土地利用事業者に決定された後、跡地整備推進協議会の中で全体のまちづくりの進捗に合わせて、しっかり諮っていくようにしていきたい。元々掲げていたコンセプトでもあるアジアに向かってどのように福岡を引き上げていく役割を担えるのかについて、国や大学の方々と協議をしていきたいと考えており、我々のアイデアも聞いていただきたいと考えている。2026 年度以降、具体的な進め方について、関係者と協議していきたい。

次に旧物流施設用地について、位置としては隣に箱崎中学校があり、それから元寇防塁や箱崎中央公園にも隣接しており、イノベーションコアの一角でもある。そのためイノベーション系の業務とも親和性があるものを誘致したいと考えている。具体的に確定しているわけではないが、誘致に向けた様々な協議を行っている。例えば教育施設では建設系の専門学校、業務施設或いは事務所などと協議を行っている。それから堅粕箱崎線にも面しており、賑わい機能を持つイノベーションコアにも近いため、堅粕箱崎線沿いの 1 階には、店舗商業施設、飲食系の店舗というものを導入することで街区としての機能は、教育・業務・商業といった複合的なものになることを想定している。それぞれ周辺の地域の特性、まちの機能の特性に応じた形で親和性があるものを、誘致しようと協議している状況である。大体時期としては、2029 年度を目安に完了できるように考えており、ずっと先ということではない。物流施設の配置の見直しを行った状況の中で、多少当初のスケジュールから遅れる部分もあるかと思うが、2029 年ぐらいには開業できるようなスケジュールで進めていきたいと考えている。

まちづくりマネジメントについて、準備組織から本組織の設立に向けて検討していくべき重点課題としてご意見をいただいたと受け取った。そちらについても、先ほどご説明したことと重複するが、来年度には本組織を立ち上げるための準備組織を設立し、具体的な検討を UR 都市機構と共に進めていきたい。

委員) 私の方から 3 点伺いたい。まず 1 点目は、先ほども少し質疑があったが、IOWN についてである。審査の際にも IOWN についてやりとりしたが、今も開発途上ということでその点については理解している。審査の際には、ある程度早めに実施可能な技術であるという説明もあったと思っている。IOWN 自体はもう少し時間がかかるものという認識であるため良いが、スマートサービスの実現という観点において、IOWN のスケジュールを考えると 2030 年代にうまく実施できるかというスケジュール感である。今計画されている中で、特にスマートサービスに関係することを修正する必要があるのか否かについて伺いたい。IOWN の技術自体が将来的に実装されるものであり、直ちに、2029 年などに実現可能かという点では難しいこともあるかと思うので、そのような観点で伺っている。

2 点目は、一般社団法人を設立される点について、専門家にも確認を行うといった話もあったが、一方でまちづくり自体の合意形成や長期的な視点できちんと議論を形成できるような形にしなければならないと考えており、どのような形で関係するステークホルダー

を入れていき、安定的な運用に繋げるような形にするのか伺いたい。また、どのように準備を進めていくのかも伺いたい。

3つ目は、プライバシーやデータに関する点である。他の事例でも行政との連携はポイントになっているが、データ連携に関して、行政とどのように連携していく予定なのか。その際に様々なデータを利用していく中で、改めてガバナンスを整理していただくことは、前回の審査のときにも議論させていただいていたが、どのような形で進めていく予定なのか伺いたい。

優先交渉権者）IOWN に関しては、現在通信インフラとしての IOWN が進んでいるというのが現状だと思っている。これが 2029 年にはコンピュータの中のデバイス、コンピュータレベルの研究、実用化が始まっていくと聞いており、今は通信インフラとコンピュータレベルの間であると思う。コンピュータレベルの中の実装が始まっていけば、これに伴うスマートサービスも様々な意味で変化していき、新しいサービスも生まれていくと考えている。今は協力者と共に IOWN がいかに社会インフラとして実装されていくのか確認し、エンターテイメント等のわかりやすいサービスを提供していきたいと思っている。その上でまちびらきの 2028 年後半以降、BOX FUKUOKA 等にて、どのような活動をしていくのか検討し、開発事業者と共にアップデートしていく仕組みづくりを考えていきたい。提案時は、今できるサービスを提案するという公募だったと認識しており、今提案しているスマートサービスそのものがイコール IOWN ではない、ということを理解いただきたい。これらがアップデートしていく仕組みということで、2028 年以降どういう活動していくのか、これを今企画しているところである。

次に一般社団法人の設立について、長期的な視点でどのようにメンバーを引込んでいくのかについて回答する。まず、まちびらきに向けてはまちの運営を一元的に行う一般社団法人を土地利用事業者にて設立をしていく。初期段階では、整理する事項や連携先の検討など、体制を組成するのに、多くの力がかかってくることが想定される。その初期段階においては、我々事業者が責任を持って、一般社団法人の運営を主導していくという考えである。ただし、将来的には本開発エリア内外の地域における事業者が主体となって、自走できるような組織への移行を目指している。具体的には、2039 年を目標にして、段階的な運営移行ができるように運営を進めていく考えである。初期段階から、様々な活動を通じて、このまちづくりを担える人材を発掘し、協働していきながら活動を進めていく中で、本格的に地域の事業者が中心となることに向けて、段階的に参画を促進する。運営ノウハウを伝えていきながら、意思決定への関与を段階的に拡大する形で、組織を承継し、自走するような形を目指していきたい。

最後にプライバシーの観点について、パーソナルデータの利活用が今回の大きなテーマになっている。オプトインを前提として、利用者の同意をもって活用していくという方針は変わらず考えている。オプトインをする情報に関しても、基本的には第三者委員会を設置し、透明性、安全性が高いことを大前提としたうえで、ルールを作っていくことを考え

ている。また、行政連携に関して、福岡市の担当課と協議を行っており、主に論点となっているのはPHRを行政とどのように連携できるかという点である。現在PHRについて国、厚生労働省も含めて方針を定める過渡期であり、その大きな方針を鑑みて、箱崎でも方針に沿ったプラットフォームデータの利活用のあり方を検討していきたい。行政との連携に関しては、以上のように進めていこうと考えている。

委員) 1点目については、IOWNではなく、現在実装可能なサービスにて提案していることから、基本的には影響がないということなので、安心した。2点目については、ステークホルダーも入れていく形で対応していただけると良いと思う。一方で様々なサービスを実現していく上では、必ずしもこのまちにおける直接のステークホルダーではない事業者やスタートアップを巻き込んでいくことも重要だと思うので、そういう方々が参加しやすい仕組みや、意見を反映できる仕組みを作ると良い。最後にプライバシーの点についても、しっかり取り組んでいただくことだと思うが、昨今デジタル行財政などの中で議論されている中では、衛星データなどの様々なデータを使用する際に、必ずしも最初から全部を予見することが難しい部分もあると議論している。同意を取るだけで全部を網羅できるわけではなく、行政との連携も、より一層重要になってくることが考えられるので、このようなそれぞれの論点について、是非しっかり作り込んでいただきたい。

優先交渉権者) もちろんこのコンソーシアムだけできるとは思っていないため、行政、福岡市の方々とも話を進めていきたいと考えている。

委員) 別紙2の2ページのインターナショナルスクールについて、国際バカロレア認定を含めた検討状況を伺いたい。別紙2の7ページの安全・安心の部分について、BCPの観点で病院や災害の際の避難場所という施設も含めて、街区を超えて自営線を設置し、エネルギーの融通をする提案となっていた。非常に評価をされたポイントだと私は思っているので、その点について検討状況を伺いたい。

優先交渉権者) インターナショナルスクールについて、非常に重要な位置付けと考えているので、しっかり取り組んでいきたい。そのような中で、当初計画していた協力者とも協議を続けているが、協議に時間を要している状況である。その他、複数の教育事業者とも協議を深めている状況である。インターナショナルスクールが特に帰国子女向けなのか、海外の御子息向けなのか、様々な切り口がある。そのような中で、国際バカロレアも1つの大きなメジャー教育プログラムということで意識しており、国際バカロレアを取得していきたいという候補事業者もいる。それ以外の教育プログラムを含めて、パートナー先や対象とする世代、ターゲットを福岡更には九州の発展も踏まえて検討しているところである。何も決まっていないと誤解されたくはないが、具体的な協議を進めており、その中で一番良いものを実現できるように進めていきたい。国際バカロレアも非常に重要な教育プログラムということで認識をしているが、様々な提案を受けている中には、違った形で

も、国際性のある教育プログラムが可能であると提案いただいている。この辺りを整理しながら進めていきたいと考えている。

次に拠点間、街区間を跨ぐ自営線について回答する。当初提案の中では、拠点間、街区間のエネルギーの融通について、実現可能であると考えていた。ところが検討を進めていく中で、様々な課題もあり、その1つ1つの課題を今紐解いて、計画の実現に向けて検討を進めている状況である。まず提案の中では、エネルギーの供給を継続して行いながら、帰宅困難者の方々、地域住民の方々に頼られる場所になることを目指している。また病院についても、今回の計画の中では3日以上電力供給し続けるという提案を行っており、その実現に向けて、1つ1つ課題を紐解きながら、実現に向けて検討していきたいと考えている。

委員) 1点目のインターナショナルスクールについて、このまちづくりの中でも非常に重要なコンテンツの一つと考えている。その中で生徒の海外展開ということを見ると、国際バカロレアを取得するか否かについては、学校として非常に大事と聞いているため、是非目指していただきたいと思うので、引き続き検討をお願いしたい。スケジュールは多少遅れても仕方がないと思うので、良いものをしっかり作っていただくことが大事だと考えている。

自営線の話は一つの事例ではあるが、今回事業基本計画を作成していくプロセスの中で、変更してはいけないという話ではないが、変更していく上で大事な視点が2つある。1つ目は、グランドデザインに沿っているかどうかという点がすごく大事な視点である。もともとグランドデザインを実現していく、ということで公募を始めている。2つ目は、公募を経て選定されているため、提案した内容と変わってくると、そもそもの公募における公平性、透明性に疑義が出てくるような話になると良くない。提案したものは、基本的に実現をするということが大事だと思う。以上2つの視点も含めて、検討いただきたい。

その流れからもう1点気になっているのが、建物のデザインである。別紙2-3の21ページだが、提案書の計画からかなりデザインが変わっている。例えば、意匠的に見える部分としてかなり印象にも残るので、公募として何が評価されていたのか、もう一度振り返り検討をして欲しい。当初の提案で景観や九州大学のデザイン継承の話をされたと思う。現在のデザインでは大きく変更されていると見えるので、公募の公平性について疑義を生じないという観点について、再度検討いただくことが必要と考えている。

優先交渉権者) インターナショナルスクールについては、この箱崎だけではなく、箱崎が福岡の中でどのような役割を果たすのかというコンセプトにおいて提案していたものである。国際バカロレアの重要性も認識した。一方で、どういうパートナーと取り組んでいくのか、当初の目的に沿うのかどうか、その辺りを踏まえ、違うプログラムであれば計画の内容も含めて、今後協議させていただきたい。

エネルギーにつきましても、検討を深めていく中で特に安全も大事にしなければならぬと考えており、共に検討の深度化をしていきたい。

デザインについて、公募の公平性も十分認識している。一方で、歩行者の目線さらには利用者の目線を含めて検討を重ね、より良いものを目指して取り組んできている。その中で本当に良いものが何かということを地域の方々に対しても、様々なご意見を頂戴しながら進めてきている。本当に大事にしていたものを確認しながら、計画をブラッシュアップしていきたいと考えている。この辺りの仕組み、検討の深度化における確認方法については、福岡市、九州大学、UR 都市機構と共に、仕組みをしっかりと作っていきたい。今回の内容については、外部環境が大きく変わらない中ではやり切れるということで提案させていただいた。今後外部環境等を含めて変更となることがあれば、福岡市、九州大学、UR 都市機構にて締結する協定における手続き及び仕組みの中で、説明させていただき、協議を重ねていくことになるかと認識している。まずは実際の利用者の目線も含めて検討を重ねた中で、成し遂げたいことを提案している点を少し補足させていただく。ご意見としては承知した。

委員) 数字を確認すると、28 ヘクタールの敷地に対して、延床面積は合計すると 36 万平米ぐらい。大体容積にすると 130% ぐらいの使い方である。人口が 5,400 人に対して 3,000 戸が供給され、駐車場は 4,700 台ある計画となっているとご説明があった。伺いたいのは先ほど話があったデザインの件であるが、箱崎は延床面積 36 万平米ぐらいの大きな事業であることから、設計する人、施工する人、が様々手分けしながらやることになると思う。それをまとめていくためのルールが大事だと考えており、一般的にはデザインガイドライン等で示し、皆さんに見ていただくようなルールにした方が良いと思うため、見解を伺いたい。その中でも、変わっていくものと変わらないものがあると思うが、長い時間かけても変わらないものとしては、グランドレベルを歩く人たちの感じ方であると思う。特にペーブメントを含めた足元のデザインをしっかりといただくことが重要であり、基壇の部分に九大の色を使っているということは、大変良いことだと思う。このようなテイストを維持していただき、ルールを皆さんに知っていただく、ルール違反には適切に対処することをまちのマネジメントとして是非やっていただきたいことが 1 点目である。次に緑空間について、審査時から緑がとても印象的でふんだんに使っており、是非これを維持していただきたい。パースに出てきている高木は何年後かのイメージと思うが、なるべく早い時期に森のような緑を用意していただきたい。更に駐車場にも緑化ブロックを入れるような空間を用意しているので、これも是非維持していただきたい。駐車場の中にも緑が描かれているが、大変大事だと思う。駐車場もしっかりデザインすることをお願いしたいということが 2 点目である。最後に、工事が長く続き、完成まで時間かかる間、将来箱崎のまちがイメージできる場所を用意していただけるか伺いたい。そういった展示の場所は、九州大学の箱崎サテライト内でも良いのかもしれないが、どこかに必要と考えている点が 3 点目である。



優先交渉権者）１点目の街のデザインマネジメントについて回答する。私どもはデザインガイドラインを、今作り始めているところである。このデザインガイドラインは、準公共空間や、各建物に関しての空間の形成方針、或いは１つ１つの建物の形態、意匠、外構、工作物、緑化、色彩について指針を定め、それをそれぞれの建物を建設する際に遵守してもらうものである。実際にこれを作るときに、ガイドラインの策定或いはそれぞれの建物の基本設計時にチェックできるように、専門家の方のご意見を伺うなどの仕組みによって、適切な景観形成が図れるようにしていきたい。これは私どもだけではなく、公募側や福岡市とも、相談を始めているところである。そのような仕組みの中で、しっかりとマネジメントができるようにしていきたい。

次に、緑空間について回答する。緑空間については、近隣の植生を構成する環境に適した樹種を選定する計画としており、季節感を感じられるまちのにぎわいを演出する樹種の植栽計画としている。枯渇なども心配はされるが、それについては井水を活用した自動加水、設備等を計画している。また場所に応じて、将来的に背が高くなる樹種や目線レベルの緑化空間を確保する植栽計画を検討している。具体的な高木の樹木の例としては、クロマツやエノキ、タブノキ、アキニレ等を検討中である。駐車場の緑化ブロックについては実施する。

最後にまち全体がどのようにでき上がるのか、どのように示していくのかについては、地域の方からも同じような意見をいただいていることから、開発スケジュールを踏まえた周知の方法を検討していきたいと思う。

委員）緑に関連して、本当に緑豊かな空間を作っていただいて素晴らしいと思うが、これだけの緑を将来維持していくことがすごく大事だと思う。そのような点は提案のまちづくりマネジメント団体で対応していただきたいと思っているが、メンテナンスコストが負担できるような将来性のある計画として取り組んでいただきたいと思う。

委員）１点目はまちづくりマネジメントに関して、地域目線ではこの新しいまちづくりマネジメント組織の組成がブラックボックス化してしまう懸念がある中、その組成プロセスと地域との関係性をどうつなげていくつもりなのか。資料の中では１１ページの右上で自治協議会と連携して活動を推進するという表現にとどまっている。組成プロセスの中で、地域の方々とのように情報共有をしていきながら、まちづくりを進めていくお考えなのか伺いたい。２点目は物流施設について、提案時での表記にあった地域物資輸送拠点が、今回の資料では７ページに複数街区に機能を分散させた防災活動拠点として置き換わっている印象がある。いわゆるプッシュ型の物流機能を含めた提案時の地域物資輸送拠点の機能、今回の表記にある防災活動拠点も含めた機能の導入について、将来活用ゾーンも含めて検討を続けている状況という理解をしてよいか。

優先交渉権者）1つ目の地域との関係について回答する。意思疎通の点について、非常に大切にしたいと思っていることであり、地域の方々と丁寧に意思疎通をしながら進めていきたいと考えている。既に地域の方々と意思疎通を進めている中で感じているのは、地域にとって良いというものをどう定義づけるのか、周辺の4校区だけで良いのか、その他の地域団体をどう定義づけていくのかについて、今一度整理していきたいと思っている。特に九州大学、UR都市機構が長く関わっており、地域の方々と関係性が深いと聞いているため、意見も参考にしながら進めていきたい。

2つ目にプッシュ型支援における地域の輸送拠点については検討している段階である。この輸送拠点は2つ考えがあり、1つ目は国・県・市その先の物資輸送拠点として、福岡市から物資を公民館等で一時的に預かるなど、場所としての検討をすることである。2つ目は流通備蓄ということで、例えばホームセンターのある商材を一時的に早めに公民館や小学校に輸送することを検討している。1つ目については、福岡市側の市民局において、4トントラックが停車できること等の基準がある。その他一定程度の設置スペースの要件があるので、その要件を今回クリアできるかについて確認も必要である。検討を進めながら、物資のプッシュ型支援ができるような役割を担っていきたいと考えている。2つ目の流通備蓄について、発災直後は例えば水がないとか、アルミのブラケットがないといったこともあると思うので、そういったものを優先的に一般社団法人の活動を介して、融通するということを想定している。

委員）21 ページについて、提案時にはシンガポールで見るような緑を壁面に多用したゴツゴツとした建物であったが、そこから単調な建物になって、今の提案になっているのを見ると、大変な苦勞をされているのではないかと思います。表情が変わって、空との分かれ目が一直線に切れてしまっており、本当にいいのかと思ったところである。スカイラインを工夫していただく必要があるのではないかと。

もう1点大事なことを考えるが、歩の軸が道路を渡る箇所が3箇所あるため、渡るところにちゃんと横断歩道がないといけない。早めに警察と協議をしていただき、歩の軸は回り道しなくて良いように素直に渡れるようにしていただくようお願いしたい。

優先交渉権者）歩の軸については、丁寧な協議を重ねていきたいと思っている。デザインについては、第1回目の審議委員会の意見も踏まえながら深度化しており、できるところは工夫しながら、まちびらきに向かって進めてきているため、今後丁寧な検討と相談をさせていただきたいと思っている。

またご意見いただきました通り、当初は凹凸感があって立体感のあるデザインでご提案をさせていただいており、現状はバルコニーのガラス一面ということになっている。前回の提案から上段と下段については、デザインをすっきりはつきりと分けるということになり手を加えているが、やはり提案時の凹凸感のあるデザインというものに対しては、ま

た少し足りないというところもあるので、今後バルコニーの形状等できるところは限られるが、ある程度凹凸感を出しながら、立体感の再現に努めていきたいと思っている。

委員長) ではこちらで質疑を終了とさせていただく。優先交渉権者のご退席をお願いする。

<審議>

委員長) ここから審議に入りたい。別紙2および別紙3に関し、それぞれ各委員からのご意見を順番に頂戴したい。まず別紙2についてはいかがか。

委員) イノベーションを起こす、賑わいを作るといったプロデュース機能に関して、誰が責任を持って、いつまでに何をするのか、というような具体的な計画が欲しい。事業企画提案の中で「FUKUOKA Smart EAST」との連携の部分は非常に高い評価を得ていたものと理解している。その点に関して、優先交渉権者は今どのように連携していこうとしているか、一般社団法人を作った後で行うのか、それ以前から既にプロデューサーがいて進められているのか、そういったリーダーシップやイニシアティブの部分に関してぜひコメントいただきたいと思ったところである。

委員) まず別紙2-1について、外観上の緑が少なくなることへの懸念があり、元々コンセプトにしていた緑というものが今回の計画の中に反映されているのかが少し心配ではあったが、これまでの説明によれば、計画の整理を進めていただく中で、一定程度従前のコンセプトを踏まえた形に修正された、あるいはコンセプトが維持された計画となっている部分はあると思う。一方で、特に歩行者の動線や都市の中の賑わいについて、出会いを作って新しいものを作っていこうとするなかでは、公道の動線をしっかり設計することは重要だと思うので、実際に作っていく際に、元々図上で想定していたものがしっかり実現できているかどうか、実際の状況も見ながら対応していただきたいと思う。別紙2-2についても同様である。

次に別紙2-3について、全体として居住用のマンションという部分に少し比重が置かれているように見えるが、現時点で内容に重要な問題があるという程度ではないと思う。ただし、実際に戸数を増やすことに重点を置いたときに、景観の統一、歴史的な価値の保存、にぎわいの空間といったものが阻害されるようなものにならないように作っていただくことは非常に重要と考える。

また別紙2-5について、少し遅れる部分もあるという議論があったが、スケジュールについても元々審査した事項であるので、できる限り実現していくような形で進めていただくことを期待している。このなかで、イノベーションのコアとなるような施設からスマートサービスが生み出されていくことは、スマートシティプロジェクトとして非常に重要な点だと思っているが、設計だけではなくしっかり運用をしていけるかという点も非常に大事だと思うので、留意いただきたい。

また、一般社団法人やプライバシーの点については質疑応答の際に申し上げたとおりである。

委員) 全体的に第1回審議委員会のときよりもさらに検討を進められたということで、特に質疑の時間でお聞きしたことに関しては、その方向で検討しますというようなご回答だったのでよろしいかと思う。一方、コストがどんどん上がっていく中で苦勞しておられて、建物の印象の話が出ていたが、これからも変わりそうだという印象を受けたので、審議委

員会として釘を刺すということもできるようにした方がいいと思っている。特に、歩く人がいるところの質を高めていただかないといけないと思っており、これは最初のうちに作っておかないと、後から質が上がるということはないので、特にグランドレベルの空間づくりが大事だと思った。

委員) 全体的に話を聞き資料を拝見している中で、まちづくりを進めていく上でいろんな課題を洗い出し、共有して変えていくということが必要になると思うが、まちびらき以降のマネジメントについて、もう少しイメージが見えれば不安が少し払拭されると感じる。継続性がポイントになると思うが、今日の話だと「2039 年を目標に段階移行を進めていきます」という中で、責任と権限の話もあるが、住宅の供給の役割、教育、イベント、イノベーション創出、と役割がものすごく広く、それらをグランドデザインに沿ったところでやっていただかないといけないというところで、今後住民の方々や行政との関係、それから継続性を考えると、どうしても事業者の収益化が継続的に見込まれるような仕組みがないと難しいと感じた。その観点から、今後もマネジメントの方針については確認させていただきたいと思う。

委員) 優先交渉権者とのやり取りの中でお話をさせていただいたので、概ねそこに尽きるかなと思う。建物のデザインについて話をさせていただいたが、最終的には、他の委員からも意見があったように、デザインガイドラインをきちんと作り、継続的にきちんと見ていくという仕組みをこの中に落とし込み、細かく確認していくしかないと思う。あとは、グランドデザインを実現していくということが求められるので、迷ったときには必ずそこに戻って、グランドデザインではどうだったかというところをちゃんと踏まえて、ハード・ソフトの両面から、どんなまちづくりに取り組んでいくべきかというところを優先交渉権者の方でもしっかり考えていただければと思う。

委員) 第1回審議委員会から今日まで話を聞いて、全体的には、事業企画提案に基づきながら良くなってきたという印象を持っている。一部の建物の景観などはまだ今から注視すべき点はあると思うが、かなり良くなったという感じを受けた。ただ一方で、やはりソフト的なところが問題である。まちづくりのハード的な部分はかなり固まってきたと思うが、これまでは多分その部分に注力してきたと思う。ソフト的な部分、つまりマネジメントの組織であるとか、住民との連携をどうするかといった点についての検討はまだまだと感じる。本当に良いまちを作ろうと思ったら一番そこが大事になってくると思う。継続性のところから考えると、誰が責任を持ってマネジメントするのかというところの具体性が欠けていると感じるので、今後そこを詰めていただきたいと思う。

委員) デザイン的な部分については、今日の優先交渉権者の説明でも、デザインガイドラインを作成中である旨の話が出ていたかと思う。人の目から見た景観や建物の作られ方について、留意しているアンブレラフリー動線でのデザインや住宅の高層部の表情といったものを含めて、デザインガイドラインの中で重視しなければならないことを、審議委員会として伝えていくことが大事だと思う。また同様の意味合いで、まちづくりマネジメントに

についても、おそらく「どう組成していくか」というところから検討を始めているので、長期的な課題にまで検討が到達していない面もあると思う。審議委員会での審議期間には限りがあるなかでは、審議委員会として、まちづくりマネジメントを実施する上で気になることをしっかり束ねた形で申し送りにしていくことによって、優先交渉権者として気にすべきことを履歴として残すことが大事だと感じた。

委員) 特に住宅のデザインのところが気になる。別紙2の3ページ右側の「街並み景観・歴史の継承」に、「九州大学時代の建物と調和し、場所の特性に合わせた色彩計画」という記載があるが、このような九州大学の歴史という考え方は重要だと思う反面、別紙2-1の15ページのデザインの変遷を見ると、何をもって九州大学の面影とするかという点は明確ではないと思う。個人的な感覚としては、単にレンガを使えば九州大学の面影や歴史が表れるのかというと、そうではないと思う。別紙2の3ページの右下の九州大学の建物や、結構面影が残っていると思っていた別紙2-1の15ページの左上の当初案を見ると、単にレンガを使っているというだけでなく、基壇部の建物の線の太さも九州大学の面影なのではないかを感じる。この部分がどんどん細くなってきて、下の絵になると単にレンガを使っているだけで、どこに九州大学の面影を感じるのか少し分からなくなっている。ぜひ、九州大学の面影や歴史の継承は何をもってそう言えるのかという定義をある程度作り、デザインガイドラインの中に落とし込み、それを確認しながら進めていくということが大事なのではないか。「歴史の継承と言っておけばそれでいい」というのではなく、やはりきちんと何をもって言えるのかが明確であることが重要だと思うし、今後、デザインガイドラインを履行する仕組みに関しても考える必要がある。例えば天神明治通り街づくり協議会の場合は非常に厳格な仕組みで、アドバイザーから意見を聞いてそれをクリアしないと先に進めないというところまでやっている例もある。デザインガイドラインをどうきちんと履行させるかという仕組みは重要だと思う。私も基本的にはデザインの部分が気になる。

もう1つは皆さまと同様に、ハードはきちんとできても果たしてソフトの部分でうまくいくのかと非常に心配しており、最初にはやっておかないと後から取り返しがつかないこともたくさんあるので、既得権が発生する前にやるということが重要な部分もたくさんあるので、その部分はしっかり進めていただきたいと思う。

委員) 優先交渉権者もしっかりやるとは仰っていたが、当地区のまちづくりはこれまでの歴史も踏まえてしっかりやってきているので、地域の方々の声を聞いて取り組んでいただきたい。

委員) もう少し付け加えると公募の公平性という面で、住宅は特に顕著であるが、提案時から質が下がっているとしないようにするという視点は非常に重要だと思うので、この点を改めて付け加えさせていただく。

委員長) それでは次に、別紙3についてご意見を頂戴したい。

委員) イノベーションコアは、特に運用に関する部分が大事なパーツになってくると思うている。先ほどは少しそれに絡めて議論させていただいたが、ソフト面での運用が非常に大事だと思うし、イベントの利用イメージや飲食店のイメージなど様々なものがあるが、これらも少しずつ変化しながら実施していくものだと思う。この地域からイノベーションや新しいものが出てくるように、継続的に改善をできるような仕組みが、運用の中にうまく組み込まれているのかということは、大変重要と思う。ガバナンスの仕組みとうまく合致した形で、今後その改善方法や、適切な運用を確保するといった部分を整理していただきたい。また物流施設については、様々な活動をする中でとても重要な役割になってくると思うし、様々な活動をこの区域の中で行っていくにあたって、動線として十分機能するのかというのは改めて検証していただきたい。住民であったり、これから住民になる方であったり、ここに参画するような方々の意見もしっかり聞いた上で、効果的な物流施設の配置になるように取り組みを進めていただきたい。あとは、緑空間の景観の部分が維持していただけると良いと思っている。

委員) 今のご意見に賛成である。イノベーションコアが一番中心部で、フードパークや交流広場が目玉になり、このエリアで写真を撮るとすればこのあたりが残ってくると思うので、特にオープンスペースの部分はしっかり作っていただきたい。設計者が他と違うのかかもしれないが、建物のテイストが少し他と違って丸いので、こういったテイストを残していただき、オープンスペースを作っていただきたい。あとは駐車場について、34 ページ左上の絵では駐車場の中に樹木があるが、今はなくなっている。こうやって、樹木等の緑がどんどん建物に吸い取られてなくなっていくことが起こる。緑化ブロックについては設置すると仰っていたので設置されると思うが、樹木などの緑の予算は建物に吸い取られがちなので、ここはしっかり見ておきたいと思う。

委員) 前回の審議委員会から、物流施設の話は継続して検討されていると思うが、物流施設の位置が移転となったということは事実なので、当初物流機能を置く計画があった以上、その計画については今後早めに共有していただきたいと思っている。

もう一つ気になっていたのが、教育施設とイベント施設が近くに隣接しているという中で、教育施設がありながらイベントを運営するという難しさもあると思うので、その辺りの配慮についても検討していただければと思う。

委員) 28 ページについて、フードパークや交流広場であるが、当初の計画から実際の利用を考えた計画に見直されているように思うので、空間構成としては非常に良くなっていると思っている。気になるのは、先ほどより議論になっているソフトの話である。例えばフードパークやその前の広場の活用、さらには BOX FUKUOKA、こういったところのシナジー効果や連携の話を実際どのように考えているかが伝わってきておらず、ここを1つの空間としてどう活用していくかというところはソフトとして非常に大事ではないかと思うので、引き続き検討いただきたい。

もう1点、ライフサイエンスパークだが、32ページにて説明されていたが、元々は2棟に分かれて真ん中に緑豊かな人の動線があったわけだが、今回それを建物の中に取り込まれている。いろいろ説明を聞いたが、理解するに至らなかった。やはり緑豊かな動線をしっかり斜めにも通すというところは非常に大事だと思っているので、検討いただきたい。

委員) イノベーションコアという名前だが、一般の方々が見たときに「何のことだろう」と思わないかと、少し気になっている。つまり、例えば27ページの「イノベーションをもっと身近な存在に」と文字では書いてあるが、イノベーションをもっと身近な存在にするために何をするのかという点が、少しは書いてあるものの、見えにくい。やはりイノベーションというものはその地域に実装されたり社会に実装されたりすることで皆さんが感じるものだと思うので、先のまちづくりマネジメントと関係するが、ここで生まれたものをどのようにこの地域や周辺に生かすかという視点を、もっと前面に出すようなマネジメントをやっていただけるといいと思う。

それからもう1点は、32ページの動線を建物の中に作るということだが、これは左側の図とは似て非なるものであると感じたが、そこにどういう工夫があるのか。確かにコストも抑えられるだろうし、機能的になるのだろうが、まちづくりの視点から見て良いものか、判断が難しいと思った。

委員) 別紙2に絡む話にもなるが、新しい地区内道路が完成した現地で改めて感じたのが、このプロジェクトのスケール感である。どうしても地区の内側だけに目がいきがちだが、この地域のなかでどう見えるか、特に外観と屋外の整備内容がどこまでこのスケール感に合っているのかというところまで意識が及んでいるのか。特にウェルカムストリートのところであれば、屋外の整備内容を見直していくのであればそういう視点を持ってもらいたいということを優先交渉権者にメッセージとして伝えた方がよいと思う。

一番わかりやすいと思ったのは、(国道3号線から)ウェルカムストリートに入ると、背景に山並みが見えるというところである。地区内に整備される建物と建物の間は実はものすごく幅広く、圧倒的な景観が出てくるところがあるが、資料上、山並みのことを考えているように見えないので、もう少し近景・中景・遠景という視点を持って欲しいと感じたところである。

もう一点、ライフサイエンスパークの整備内容の見直しについては、街区内の使われ方というところでは、異業種の人たちがさまざまな場集いながら、創意工夫やイノベーションを生み出していくというトレンドがあるなかで、1階部分の動線が屋内に入ってしまったという見方もあるが、建物全体において人と人との接点を持つ場の選択肢を増やすようライフサイエンスパークの中に盛り込んだという点ではある意味で進化させている上に、ノースリビングストリートから中央の交差点に繋がる動線も改めて意識して作り直している形になっているので、これはこれで提案から変更されている部分ではあるものの、



機能をより良くしていくこととのバランスをとりながら工夫をしたという見方もできるのではないかと感じた。

委員) やはり気になるのは、32 ページと 33 ページである。こうも変わってしまうのかと感じる。やはり元々のデザインという点では、丸いデザインの建物が特徴であり、非常に評価が高かったところだと思うが、それがかなり四角いデザインに変わってきている。やはりデザインは変えてもいいと思うが質を下げてはいけないだろうと思うので、そういったところはより気を遣っていただきたい。

それからもう 1 点が、別紙 3 の 35 ページである。ウェルカムストリートからの見え方について、大事なのはそこではないというお話を今日されたが、やはりここが一番人目につくところであり、周辺との接点としても非常に重要な場所なので、ここはあまり手を抜くべきではない気がする。そうしたときにこの従前従後のデザインを見ると、多少劣化していると思う。特に駐車場も前面に出てきているためこれをなるべく隠すということも重要であるし、全体的に質をもう少し維持すべきではないかと感じている。

また、渋滞対策についてはしっかりと行わなくてはならない。いずれ福岡市の大店立地協議会にも諮られると思うが、特にオープン時や繁忙期に国道 3 号線に車が並ぶと非常に迷惑をおかけすることになるので、そういったところはしっかりと考えていただきたい。おそらく具体的には、今回は車両の入口を国道 3 号線側には設置しないということで横に移されているが、そこからズラッと国道 3 号線に車が並んでしまうようなことにならないよう、車列の動線を考えていただきたい。なるべく奥の方にゲートを作っていただいて、車が並ぶ余地をしっかりと作ることが重要だと思う。

委員長) 他に意見はあるか。

委員) 実際の事業基本計画は膨大な量なので、今回出された資料以外のところについては、当初の提案通りに進められているかどうかを事務局でしっかりチェックして進めていただきたい。

事務局) 承知した。

委員長) それでは、本日の議論をまとめさせていただく。

事業基本計画書(案)の概要については、事業基本計画書に記載すべき内容のうち、骨格となる部分について抽出されたものであり、本審議委員会においては、これを用いて事業基本計画書の全体像について確認を行うとともに、イノベーションコア等に関しては、都市空間に関する変更点の妥当性について確認を行った。

まず、都市機能については、事業企画提案や、第 1 回審議委員会での審議結果も踏まえたものとなっている。ただし、旧物流施設用地における具体的な導入用途や、物流施設を含む将来活用ゾーンの計画については、周囲との調和に配慮しながら、可能な限り早期に検討されたい。また、インターナショナルスクールについては、国際バカロレア認定取得に向けて検討を継続してほしい。教育機能と他の都市機能との関係性についても留意されたい。

次に、都市空間については、歩の軸を中心として、歩きやすく緑の充実した空間形成がなされる点は事業企画提案に沿っていると言えるものの、ライフサイエンスパークの屋外空間やウェルカムストリートについては、提案に見られた空間の快適性やシンボル性に欠ける計画となっている点が懸念される。また、住宅を中心とする各建物の意匠に関しても、今後詳細設計に進むにあたり、九大時代の面影を継承しつつ未来への期待感を感じさせるものとなるよう、特に足元周りや基壇部のデザイン、様々な視点からの景観を大事にしながら、スカイラインの工夫も含め、より一層努力されたい。九大時代の面影の継承については、レンガ調のタイルを使うだけでなく、基壇部の線の太さなど、「九大らしさ」の定義を明確化したうえで、これを踏まえたデザインを担保するとともに、まちの景観の統一性を持たせるためのデザインガイドラインを早期に検討し、モニタリングする仕組みが必要である。あわせて、駐車場への緑化や緑空間の視認性向上についても引き続き取り組まれない。歩の軸の位置への横断歩道の設置についても、引き続き協議を進められたい。

交通計画については、交通広場の整備を中心に、事業企画提案に沿ったものとなっている。ただし、まちびらき直後を含む車両の渋滞対策については周辺地域への影響を考えると大変重要な課題であるので、十分に検討されたい。

環境共生や安全・安心についても、事業企画提案に沿ったものとなっている。ただし、災害時のBCP対策として、病院などを含めた街区を跨いだ拠点間での電力融通機能について、引き続き検討いただきたい。

ビルドアップ計画については、若干の遅れは見られるが、まちのコアとなる施設を早期に開業させ、スマートサービス等のソフトウェアと連動させながら段階的なまちの熟成を目指すという点について、事業企画提案に沿ったものとなっている。

スマートサービスについても、事業企画提案に沿ったものとなっている。また、プライバシー・レジリエンスの確保のための具体的な方策についても評価できる。引き続き、行政連携を十分に図られたい。

まちづくりマネジメントについても、事業企画提案に沿ったものとなっている。ただし、今後の検討においては、長期的に活動を継続し、緑空間をはじめとする良好な都市空間を維持させられるよう、組織の体制や運営の持続可能性を高めること、周辺地域を含む多様な関係者からの関与を引き出すことについて、より一層留意いただきたい。

また、スマートサービスの企画やイノベーションの導入に際しては「FUKUOKA Smart EAST」や、IOWN技術の開発スケジュールとの連携、さらには地域への実装にも留意が必要である。まち全体としての賑わいの創出、各都市機能間の連携やイノベーションの創出に際しての具体的な担い手やロードマップを示されたい。

以上より、事業基本計画書（案）の全体としては、概ね、グランドデザインや審査時の評価に沿っており、事業企画提案の内容に基づき適切に作成されたものとなっていると考えられるが、特に都市空間のうち、ライフサイエンスパークの屋外空間やウェルカムスト

リートについては、次回審議委員会までに改善を求める。また、旧物流施設用地における具体的な導入用途や、まちづくりマネジメントに関する担い手やロードマップについても、次回審議委員会において可能な範囲で提示されたい。その他の項目についても、本日の意見を踏まえ適宜ブラッシュアップされたい。

なお、本日各委員より頂戴したご意見の中には、事業基本計画書が確定し、土地利用事業者として事業を推進する段階において留意いただくべきものが含まれる。事業が長期間にわたることからも、本審議委員会が終了した後のフォローが必要と考えられるが、これらの取り扱いについて、事務局において改めて整理いただくようお願いする。

最後に、地域の方々は箱崎キャンパス跡地のまちづくりに大変期待しており、グランドデザインの実現に向けて、今後とも地域の意見を聞きながら進めてほしい。ビルドアップの過程で、将来的なまちの姿を皆さんに見ていただけるような場所・機会を設けていただきたい。

このような内容でよろしいか。

《異議なし》

委員長）それでは、以上で本日の審議を終了させていただく。以降の進行は、事務局にお返しする。

#### <議事次第4>

事務局）本日の審議結果については、地元の皆様等の関心も高いため、前回と同様に、議事録及び資料を事務局のホームページで公表することを予定している。なお、公表の時期については、令和7年12月下旬頃を予定しており、公表内容については事前に委員の皆様へお知らせする。本審議委員会においては、設置要領第7条のとおり守秘義務があるため、委員の皆様においても情報の取扱いには留意いただきたい。

#### <議事次第5>

事務局）以上をもって、第2回審議委員会を閉会とする。

以 上

<出席者>

(敬称略)

1\_委員

- ・落合 孝文
- ・坂井 猛
- ・辰巳 浩
- ・濱田 弥垂
- ・光山 裕朗
- ・吉川 正晃
- ・荒殿 誠
- ・間瀬 昭一

2\_事務局

- ・中本 浩司
- ・今川 太一郎
- ・水野 克彦
- ・坂東 啓二
- ・久保 明彦

3\_福岡市

- ・成尾 直之
- ・黒木 洋憲
- ・木下 憲行
- ・大森 学
- ・金丸 勝也
- ・甲斐 靖二
- ・川出 弘東

4\_優先交渉権者