

第3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8年2月9日（月） 09：30～12：00

○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（案）について

4_報告事項

デザインガイドラインの策定及び運用について

5_その他

6_閉会

○資料

別紙1_事業基本計画書（案）について

別紙2_事業基本計画書（案）の概要

別紙3_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4_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

別紙5_デザインガイドラインの策定及び運用について

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 3 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、4）について事務局より説明＞

＜議事次第 3（別紙 2、3）について優先交渉権者より説明＞

＜議事次第 4（別紙 5）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）3 点質問する。1 点目として、自治体との連携という中で、福岡市のデータ連携基盤との接続について、スケジュールの見通しや連携の範囲を伺いたい。

2 点目として、まちづくりマネジメントについて、20～30 年という長期で考えたときの財政シミュレーションやリスクシナリオの検討状況について伺いたい。

最後に、今後の国際化を踏まえ、地域としてどのような形で国際的な活動に対応していくのか、また地域の中だけで閉じるのではなく、特に海外を含めた外部との連携を図るためにこの取組みをどのような形で位置付け、繋げていくのかという点について伺いたい。

優先交渉権者）まず 1 点目について、福岡市のデータ連携基盤との接続に関しては、2024 年の優先交渉権者決定から 1 年半にわたって協議をさせて頂いている。非パーソナルデータの連携については、既に連携可能な状態であることは確認できているため、準備でき次第、順次連携をしていきたい。具体的には、まちに設置するスマートポール等から得られるセンサーデータ、人流、交通量、環境のデータなどを福岡市のデータ連携基盤などに接続し、そこから様々なサービサーの方に使って頂くことを考えており、今の段階でも実現可能な状態となっている。他方、パーソナルデータの連携については福岡市のデータ連携基盤が、現在のところパーソナルデータの活用について庁外との連携を想定しているとは聞いておらず、また、国における検討状況という点でも、PHR データをどのように利活用するかの方針が今後定められる段階でもあることから、優先交渉権者としては、将来的には連携も視野には入れているが、その時期に関しては未定である。

2 点目について、まちづくりマネジメントの推進にあたっては、社会環境やニーズの変化やまちの成長に合わせて柔軟に活動のアップデートが可能な体制を志向している。またスマートサービスに関しても、長期のリスクシナリオを考慮する必要があると考えており、各サービスを定期的にチェックしてアップデートや更新を行えるようにするためのステップを新たに盛り込んでいる。アップデートの激しいスマートサービス領域に

においては、このような機会を活用して時代のニーズ等にキャッチアップしながらリスクを低減していきたいと考えている。

3点目については、住友商事グループでも既に海外連携等を狙い意見交換を始めており、土地利用事業者に決定して頂いた場合は、様々な関係者との協議を進めていきたいと考えている。まずはイノベーションやスマートサービスという分野に関心を持って頂いている方々と話を進めていき、それを地域にどう実装していくのか、またこの地域で活動していく様々なプレーヤーの皆様を巻き込んでいけるのかという点に取組みつつ、発信していきたい。具体的には、当初の提案時にも北欧・アジアの方々と話をさせて頂き関心があることを確認していることから、しっかりと実現していきたいと考えている。

委員) それぞれまさにご検討頂いているところであり、まだこれから調査・確認などをしていかなないと確定的にはできないところもあると思う。1点目のデータ連携については、国全体としてはデータ利活用に積極的な姿勢であるので、是非福岡市とも協議しながらしっかり進めていただきたい。2点目の財政シミュレーションについても、今後十分に検討を行いながら、安定的に都市基盤が運営されるような形を目指して頂きたい。3点目の国際化の点については、特に色々な方から興味を持って頂くためにも、盛り上がって見えるタイミングでしっかりと打ち出しを始める必要があるので、早めに手を打って頂けると良い。

委員) 別紙5にて説明のあったデザインガイドラインについて、まちづくり方針の一丁目一番地として「九州大学レガシーを継承」ということが書かれており、それがソフト・ハードの面でどのように生かされるかが今後注目を集めると思う。その点が、デザインガイドライン(案)としてまとまってきたことでよく見えるようになってきたと思う。「革新」と「伝統」の掛け合わせということで、歴史を継承しつつ、未来への期待感に満ちた一体感のある素晴らしいまちができることを期待している。

それから5ページの左側の上から3つ目「九州大学の歴史と記憶を生かした風景に織り込む」、右側上から3つ目「統一感のある街並みを形成する建築意匠」がきちんと生かされ、出来上がったまちを皆さんが見たときにレガシーがきちんと継承されていることが分かって頂けるようなまちづくりをぜひお願いしたい。

優先交渉権者) その点は大切にしながら進めていきたい。

委員) 過去の審議委員会では建物デザインについて言及したが、今後は実際にまちを作っていく段階になるので、デザインガイドラインをしっかり作り、それに沿った形で、建物や準公共空間のデザインを設計段階から確認していく仕組みが大事だと考えている。

また、その仕組みを今後有識者と一緒に構築をして頂ければと思う。

優先交渉権者) デザインガイドラインの仕組みについてはしっかりと作っていきたい。

委員) 九州大学の歴史と記憶の継承について様々な点でご配慮頂いている点に関しては評価をしている。ただ少し気になるのが、果たしてそれを見たときに皆さんに気付いてもらえるのかという点である。説明されると分かるのかもしれないが、できれば、過去九州大学があった時にいらっしゃった方が、何も聞かずにそこに行っただけで雰囲気を感じられることが重要ではないかと思うが、現時点で何か考えていることはあるか。

優先交渉権者) 旧九州大学箱崎キャンパスでこれまで使われていた部材等をまちのランドスケープの中にどのように落とし込んでいくのか、様々な方の目に触れるところから工夫していきたくと考えている。その上でデザインについても、要所ごとに、建築で面として見せるポイントをしっかりとこたわって、関係する方々とも作り込んでいきたくと考えている。ランドスケープと建物の調和、デザインの関係性をデザインガイドラインの中で示し、見た方にも感じて頂けるようにしていきたい。またそれだけでは足りないのではと色んな方のご意見を頂いているが、これをどのように伝えていくのか、特に地域の方々からもたくさんご意見を頂いているため、デザインが一目で分かるように工夫しながら伝えていく。キャプションなのか、それともデータの中で伝えていくのかも含めて、引き続き考えていきたい。

委員) パッと見てわかりにくいところは、キャプションや何か少し説明の標識などがあれば良いと思うし、個人的には、可能であればそういったところにQRコードを配し、スマートフォンでかざすと当時の景色がそこで見えるようにするとより分かりやすいのではないと思う。幅広くご検討お願いしたい。

委員) スマートシティという文脈で、イノベーションというものが資料にも十分に表現されていると思う。他方、ライフサイエンスパークについては、イノベーションの中でも少し違う分野に関連した施設であるが、ライフサイエンス分野のイノベーションについては誰がどのように担っていくのか。あるいは、この地区のイノベーションプログラムの中で明確に位置付けられるのか。

また、スマートシティやライフサイエンスに共通する点として、企画段階で誰を連れて来るのが非常に重要なディシジョンになると思うが、総合的なプロデュース機能は誰が担うことになるのか。

優先交渉権者) ライフサイエンスパークについては、実験設備等を備え、様々な企業が集まる1つのオフィスとなるが、単に部屋を設けるということだけではなく、オペレーターをどこにするかが非常に重要だと考えている。優先交渉権者としても、単にライフサイエンスパークという建物を整備するということに加えて、オペレーターをセットで考えていけるよう、複数のオペレーターの候補にヒアリングを行っているところであり、その結果も踏まえて施設の中身を考えていきたい。また、入居企業同士の交流を促進できるような機能もオペレーターの方にやって頂けるよう期待している。

2点目の総合プロデュースに関しては、住友商事にて企画を練り、関係する方々と話を詰めている。今後これを住友商事のみならず、優先交渉権者8社の力でしっかりと肉付けをしていきたい。さらに、福岡市、九州大学及びUR都市機構の力も借りながら、太く強い武器にしていきたいと考えている。まずは先陣を切って住友商事がプロデュースしていきたい。

委員) 確認だが、「イノベーション創出に向けたロードマップ」の中で、ライフサイエンスパークにおける取組みはどのように表現されるのか。あるいは、イノベーションの定義の中で、ライフサイエンスという分野の位置付けはどのように表現されるのか。

優先交渉権者) ライフサイエンス分野は医療や健康など幅広く関わるものであるため、実際にこのまちの中にお住まいになる方や働く方など、様々な方と連携しながら新たなライフサイエンスの研究を発展させられればと考えている。

委員) デザインについて、多少先の話にはなるが、建築物に加えて今後アプリ等のソフト面の実装も具体化していくことになると思う。その辺りのデザインにも「九大らしさ」が感じられるようなものとなるよう、是非検討頂きたい。

優先交渉権者) まず外装という意味での建築デザインというものは、デザインガイドラインの中でしっかり定めながら取組む。内装での工夫も、九州大学が残した部材も含めて、活用できるところは活かしていきたい。それ以外の部分についても、頂いたご意見を踏まえて、関係する方々と話をしながら検討していきたい。

委員) 都市空間や準公共空間に関して、歩行者が「歩く」「通過する」という意味合いでの表現が多く見られ、中でも「回遊性」は少し踏み込んだ表現なのだと思うが、実際にはこの大きな地区では「立ち止まる」「留まる」「佇む」など色んな時間の使い方が表れると思うので、そういった観点も都市空間や準公共空間の設えに反映して欲しい。デザインガイドラインに関しても、「過ごし方」の観点からどういう機能を入れ込むかという点はデザインの概念に含まれると思うので、さらに工夫して頂きたい。

優先交渉権者) 別紙2の3ページ右上「広場・開発公園の整備」において示したとおり、溜まりの空間を要所ごとにアクセントとして作ったうえで、都市機能やスマートサービスとも融合させながら、そこで活動される方々が集まるような空間にしていきたい。

また、別紙5の5ページ以降で、準公共空間と建築物の関係性をデザインとして示しているが、こちらの中でもしっかりアクティビティも見えるように考えていきたい。

委員) 他の委員からも意見があったように、イノベーションを創出していく上ではBOX FUKUOKA が中心的な存在になると思うが、既存技術を活用して利便性向上に資するサービスを開発するテック系のイメージがあるBOX FUKUOKA だけでなく、研究・開発系に近いイメージがあるライフサイエンスパークについても、イノベーションや起業・創業の

ために非常に重要なコンテンツや考え方だと思うので、別紙２－２の 23 ページの中にライフサイエンスパークも位置付けたうえで、両面からイノベーション創出に取り組むことが大事だと思う。

他方、先ほどの回答の中でもあったとおり、やはりオペレーターをどうするのかという点は大事だと思う。特に BOX FUKUOKA の運営主体についてはどのようにイメージされているのか伺いたい。

優先交渉権者）スタートアップについては天神を中心にエコシステムができていると思うが、BOX FUKUOKA に関しては、それ以外にも事業開発を中心とした取組みの場としてのプロデュースを考えているため、オフィスの機能に加え事業共創を主目的にしたものとして運営を考えている。異なる特性を持った施設が 2 つあるという点が強みであると思っており、テクノロジーの基礎開発はライフサイエンスパークの方で担い、その応用開発やユースケース開発を BOX FUKUOKA を中心に行うというような建付けを考えている。両者の連携については今後もしっかり考えていきたい。

運営主体については、住友商事グループを中心に組み立てているが、もっとグローバルなプレーヤーも含めて巻き込んでいきたいと考えている。

委員）６つのまちづくり方針に従ってしっかり計画して頂いている。地元の方も最初は安全・安心の面を特に心配されていたが、防災活動等がしっかりと位置付けられた計画となっている。

また、実際にまちを作っていく上で、緑あふれる空間の創出についても掲げられているが、九州大学らしさを語るとき、かつては農学部もあり緑が豊かな場所でもあったので、大きな樹木を用意しながらできるだけ早めにこれを再現して頂きたい。この建物の辺りは当時花見をする場所でもあった。そのような、地元の皆さんも楽しめるような場所も最初のうちから作って頂きたい。なお、夏は大変暑いので樹木が枯れる心配もあるが、専門家とも協議した上で、旧九州大学箱崎キャンパスの緑が思い出されるようなグランドレベルを作って頂きたい。

優先交渉権者）地域の方々とも数多く対話させて頂いたが、やはり緑や安全・安心に関するご意見が非常に多かった。これらに答えていくことが我々の役割であると認識しているため、しっかり取り組んでいきたい。また 10 年という長いスパンの計画の中でどの辺りからどのように進めていくのかについては、基盤整備工事の段取りとあわせて、九州大学や UR 都市機構の意見も頂きながら検討していきたい。

委員）交通に関して 2 点伺いたい。１点目は、渋滞対策として開業時期をずらすことや公共交通の利用を促すという話があったが、それでもやはり車が集中するときは集中してしまうと思う。特に国道 3 号線には絶対に車を並ばせないという対策をやって頂きたい。例えば福岡市の場合だと、ららぽーと福岡や MARK IS 福岡ももちでは、筑紫通りや

よかとびあ通りには絶対に車を並ばせないよう、万が一車が集中したときには表の入口を封鎖して裏側に回すこととしており、そこにあらかじめ待ち行列のためのスペースを準備している。是非こちらでも、国道3号線には絶対並ばせないよう、もし集中したときにどうするのかということを予めご検討頂きたいと思う。現時点で何か考えていることがあれば伺いたい。

2点目は、国道3号線に面して駐車場が新たに配置されるということだが、駐車場が国道3号線から極力見えないための対策をしっかりと講じて頂きたい。

優先交渉権者) 1点目の渋滞対策については、警察協議の際にも検討課題として挙げながら取り組んでいるところだが、国道3号線に駐車場への誘導看板や満空表示を設置したうえで区域内に入った先の各駐車場にも満空表示を再度設置するという対策を検討している。引き続き警察とも協議していく。

2点目の駐車場周りのデザインについては、しっかり取り組んでいきたい。

委員) 駐車場にはゲートを設けると思うが、そのゲートをなるべく奥に入れて、少しでも待ち行列を敷地内で処理できるようにご配慮頂きたい。

優先交渉権者) 承知した。

委員) 別紙2-1の16ページにて、旧物流施設用地の計画を示して頂いたが、飲食等店舗及びオフィスのエントランスの部分は、原田箱崎線と堅粕箱崎線の交差点に当たる。地区の南側からのアプローチとして一番の顔になるところなので、建物とエントランスの作り方については、しっかりとご検討頂きたい。国道3号線側からのアプローチについてはこれまで議論してきたが、南側のアプローチとしてはここが一番の視点場になると思うので、この建物のデザイン、エントランス及び街角広場のデザインをしっかりと構築して頂きたい。

優先交渉権者) この場所については、南側からの一番の顔ということに加え、箱崎中学校の正面でもあるので、引き続き、細心の注意を払って検討していきたい。

【審議】

委員長）ここから審議に入りたい。それぞれ各委員からのご意見を順番に頂戴したい。

委員）スマートサービスについては、今計画されている内容に加えて、デジタルアクセスが難しい方への支援や、長期的なデータ蓄積を踏まえたデータポータビリティへの配慮が必要ではないかと思う。また、先ほど質疑させて頂いた将来的なシナリオへの対応やデータ連携等の少し抽象的な点については、今後さらに検討を進めて頂ければと思う。特に、様々なサービスや他の地域との連携を促進する観点から、福岡市等との官民データ連携の実効性確保や API 標準化を含む全体アーキテクチャを早期に具体化してほしい。

また、まちづくりマネジメントについては、透明性を確保し多様な関係者の参画を促しつつ、環境変化に対応できる柔軟性を持たせることが重要であると思う。福岡市自体は非常に良い場所にあり、その中でも箱崎はフラッグシップになる場所であるため、是非国際化も進めて頂きたいと思う。

委員）計画はしっかり作られてきていると思う。その中でも、地区の顔になるエントランス空間については、名称サインや緑空間等を通じて地区のイメージ向上に貢献してほしい。また、隣接地で計画されている施設等との調整も重要な点である。

今後、契約が終わって工事に入っていくことになるので、スピード感を持って取り組んで頂けるものと期待しているが、きちんと見守っていく必要があると思う。また景観等のコントロールについても、行政の役割も大事だと思う。全体がうまくコントロールされるよう伴走することも必要かと思う。

さらに、長い目で見ると、我々審議委員もいなくなり、事業者側のスタッフの皆さんも入れ替わっていく中で、残るのは書類だけなので、これをしっかり引き継ぐことで現在の精神が残り続けるようにして頂く必要がある。特にイノベーションに関しては、やり続けることが重要であるため、精神としてどのように受け継いでいくかが特に重要になる。

委員）全体的には、我々審議委員からの意見に対して、真摯に向き合い取り組んで頂いたと思う。長期的には、まちづくりマネジメント組織の安定的な財源の確保や長期的な持続可能性を追求しつつ、昨今の AI 技術等の著しい発達を捉え、まちの開業時には IOWN を含む最新のテクノロジーやイノベーションを提供する場となることを期待している。

委員）3点述べたい。まず、当地区は 50ha に及ぶグリーンフィールドであり、未来に誇れるまちを作る上での大きなコンセプトとして、スマートシティを作っていこうというものがある。スマートサービスの提供については、他の委員からも意見があったよう

に、IOWN 関連技術の導入やデータ連携も含めて、サービスのアップデートや新しいサービスの創出を実現し、新たな価値観や社会課題の変化に対して柔軟に対応するまちづくりにしっかり取り組んで欲しい。

2 点目として、まちづくりのマネジメントについて、緑空間及び準公共空間の維持管理、さらにスマートサービスのアップデートなど、安定的な財源の確保を含めて、持続可能な仕組みをしっかりと取り入れて進めて頂きたい。

最後に、地域からの大きな期待を背負ったまちづくりであることから、今後も地域の意見をしっかりと聞きながら、長期にわたるまちづくりに取り組んで欲しい。

委員) イノベーションの創出について、スマートシティという文脈だけで語るのではなく、イノベーションという広い意味で語って頂きたいと思う。イノベーションコアにおいては、その意味ではライフサイエンスも入ってくるのではないかなと思う。したがって、概念設計的には今の考えで良いと思うが、その下にあるイノベーション推進計画の中身を「誰が」「何を」「いつ」「どのように」するかということについて、もう少し解像度を高く計画できると良いと思う。そしてそれらを産業育成に結び付ける視点も持ってほしい。あらゆるリソースを使いながら、是非このまちを「イノベーションを起こすまち」「イノベティブなまち」としてブランディングして頂きたい。そのような世界に発信する仕組み作りを含めて、エリアマネジメント準備組織は、関係者と連携しながら志を持って計画を立てて実行して欲しい。

委員) 6 つの基本方針に沿った形でまちづくりの計画が立てられている。先ほどイノベーションの話があったが、この場所は、福岡、九州、日本を元気にするまちにならなければいけないと思う。そのためにもイノベーションという言葉が真ん中に出てきたわけだが、恐らく優先交渉権者だけではできない部分もあるので、アカデミアや自治体が様々な産業界や金融界をますます巻き込んでいかないと本来のまちづくりはできないと思う。まちづくりマネジメント組織、あるいはデザインガイドラインも本当に機能しないと意味がないので、しっかりと取り組んで欲しい。

委員) 審議委員会を経て、今後事業としては着工に向けた手続きが進んでいくことと思うが、(仮称)跡地整備推進協議会においては、事業を円滑に推進できるよう、事業者をフォローしながら、前向きに協議を進めて欲しいと思う。

またイノベーションに関しては、10 年前には語られていなかったことが現在語られているのだとすると、10 年後はまた全然違うことが語られる時代になっていると思うが、それに対してどのようにアジャストしていくかがこのプロジェクトのキーになると思う。したがって一度固めた計画をそのまま実行するだけでなく、時代の変化にあわせて

より良くしていくことも重要であり、その方がイノベーションという概念にも沿うと思うので、その考え方をしっかりと引き継いで欲しい。

委員）この場所には元々九州大学があったという歴史、面影をしっかりと残して頂きたい。また、交通に関してもしっかりと対策をとって頂きたい。さらにイノベーションに関しては、箱崎から新たな技術が生まれ、それを世界に発信していくことが非常に重要だと思う。新たな技術はすぐに陳腐化してしまうので、一度新たな技術を導入したというだけでは不十分である。継続的に新しい技術が生まれる仕組み、そして人材が集まる仕組みをしっかりと整備していくことが重要だと思う。

委員長）本審議委員会は、事業基本計画書が事業企画提案に基づき適切に作成されているか審議を行うことを目的としているが、前回までの審議結果を踏まえた検討結果が本日の資料として提示されており、かつ、先ほど各委員からご意見を頂戴した限りではこの場で改めて議論しなくてはならないものはなかったように思われる。改めて、何か事業基本計画書として内容を修正しなければならないようなものがあればこの場でご発言頂きたい。

《意見なし》

特に修正すべき点はないということなので、これをもって、まず、事業基本計画書（案）はグランドデザインや本公募の事業企画提案審査時の評価に沿っており、また、事業企画提案審査委員会から出された付帯意見に留意したものとなっていると結論付けたい。

そのうえで、先ほど頂いたご意見はいずれも付帯意見として、今後事業者の方でご留意頂くということにさせて頂きたい。

報告書については、事務局で報告書案を作成し、後日各委員に確認いただいたのち修正を反映させたものについて、委員長一任という形をとりたいと考えているがよろしいか。

《異議なし》

以上で本日の審議を終了させて頂く。以降の進行は、事務局にお返しする。

<議事次第第5>

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、改めて事前に委員の皆様へお知らせする。

<議事次第第6>

事務局）以上をもって、第3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 弥亜
- ・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
- ・北里 佳一郎
- ・築田 俊哉

4_優先交渉権者