

九州大学箱崎キャンパス跡地の利活用に関する意見書
～政府機関・本社機能が集積する新たな都心の形成を～

平成 29 年 1 月
福岡経済同友会

九州大学箱崎キャンパス跡地の利活用に関する意見書
～政府機関・本社機能が集積する新たな都心の形成を～

福岡経済同友会

1. 箱崎キャンパス跡地開発の基本的考え方～新たな都心形成を目指した戦略的な開発の必要性

(1) 福岡市の成長性の高さ

①九州のビジネス拠点として九州経済を牽引

- ・福岡市の人口は、1975～2015年の40年間で約100万人から約154万人へと5割増加した。福岡市には、九州を統括する国の出先機関、企業の支社・支店が集積しており、九州の卸売業販売額の43%を福岡市が占めるなど、ビジネス拠点として名実ともに九州の経済を牽引してきた。
- ・近年はアジアとの近接性や高次都市機能の集積、国内外への恵まれた交通アクセス等の条件を活かして、本社機能の立地、スタートアップの活発化、MICE開催件数の増大、外国人観光客の増大が続いており、今後も着実に成長するものと期待される。

②国土形成計画ならびに国家的BCPの観点からの福岡の重要性

- ・2015年に策定された国土形成計画では、九州圏は「アジアの成長力を引き込む日本の成長センターとなって、我が国の経済成長に貢献することを目指し…」と記述されている。これを実現するためには、福岡市が九州のリーダーとして、中心的な役割を担うことが求められる。
- ・また、政府はまち・ひと・しごと創生総合戦略において、本社機能や政府関係機関の地方移転を推進中であり、福岡市はその受け皿となる有力な地域である。加えて、政府が2014年に閣議決定した「政府業務継続計画（首都直下地震対策）」においては、総理大臣官邸等の行政中枢機能が使用できなくなった場合に備え、東京圏以外での代替拠点について福岡市を含む5都市を挙げて今後検討するとしている。
- ・つまり、アジアに近く、巨大地震や津波の被害の可能性が低い日本海側に面し、東京から約1000kmと一定の距離があり、かつ恵まれた交通アクセスと一定の高次都市機能を保有する福岡市は、東京一極集中の是正ならびに我が国全体のBCPの観点から、官民のバックアップ拠点として優れた条件を有しており、さらなる機能の集積が進むものと期待される。
- ・以上を踏まえると、福岡市はこれからも順調な発展を遂げることが期待され、また、そのことが九州ひいては我が国全体の発展につながるものである。その役割を担うに相応しい都市としての諸機能を拡充させる必要がある。
- ・なお、国立社会保障・人口問題研究所の推計（2010年国勢調査を基に推計）によると、福岡市は2020年にピークを迎えた後、人口が減少に転ずると見込まれている。しかし、2010～15年の5年間で既に推計を大幅に上回る高い伸びを記録しており、福岡の成長力の高さを示している。今後、増加率は徐々に鈍化しつつも、上述のとおり福岡市の成長ポテンシャルは

高いため、人口は長期にわたって増え続けるものと見込まれる。

(2) 不足する市内の都市機能と新たな都心の形成

- ・福岡市はめざましい発展を遂げてきたため、空港・港湾、道路、ホテル、MICE 関連施設など都市機能全般が都市の成長に追いつかず、キャパシティが不足している。
- ・高度な都市機能が集積している天神・博多駅地区が都心として位置づけられるとともに、シーサイドももち地区にオフィスならびに娯楽施設の集積がみられる。また、福岡地域戦略推進協議会では、中央ふ頭・博多ふ頭を中心としたウォーターフロント地区を天神・博多駅地区に準ずる拠点として機能強化を図ることが検討されている。
- ・しかしながら、福岡市の高い成長力を鑑みるとそれだけでは不十分であり、天神・博多駅地区から周辺部への都心機能の滲みだしに加えて、高度な都市機能が集積する新たな都心の形成が必要である。

(3) 高度都市機能の受け皿としての箱崎キャンパス跡地のポテンシャル

①福岡市街地に残された最後の大規模開発用地

- ・箱崎キャンパス跡地は 43ha の広大な土地である。貝塚公園や箱崎中学校などの周辺部を含めると 50ha を超える。
- ・50 年スパンで見ても、福岡市の市街地内でこれだけの規模の一体的開発が可能な土地は他に発生の見込みがなく、福岡市街地に残された 21 世紀最大の大規模開発用地と言える。

②陸海空の交通利便性に恵まれた土地

- ・箱崎キャンパス跡地は、九州の大動脈である国道 3 号線に接している。また、福岡都市高速 1 号香椎線の貝塚出入口、箱崎入口に至近の距離にあり、九州縦貫自動車道へのアクセスも良好である。
- ・軌道系交通機関については、福岡市営地下鉄の箱崎九大前駅と貝塚駅（西鉄貝塚線貝塚駅）に隣接している。また、キャンパス跡地に接して JR 鹿児島本線が走っており、キャンパス跡地南端から箱崎駅までは直線で 200m の距離である。さらに、キャンパス跡地北端に JR 新駅を設置することが可能であり、軌道系交通アクセスに優れた場所である。
- ・海上交通については、箱崎ふ頭・香椎パークポート・アイランドシティなど福岡市の国際海上物流拠点へのアクセスに優れている。
- ・福岡空港の国内線ターミナルへは、直線距離で約 4 km と天神よりも近い距離にある。
- ・以上のとおり、箱崎キャンパス跡地は、陸海空の交通利便性に恵まれた土地である。

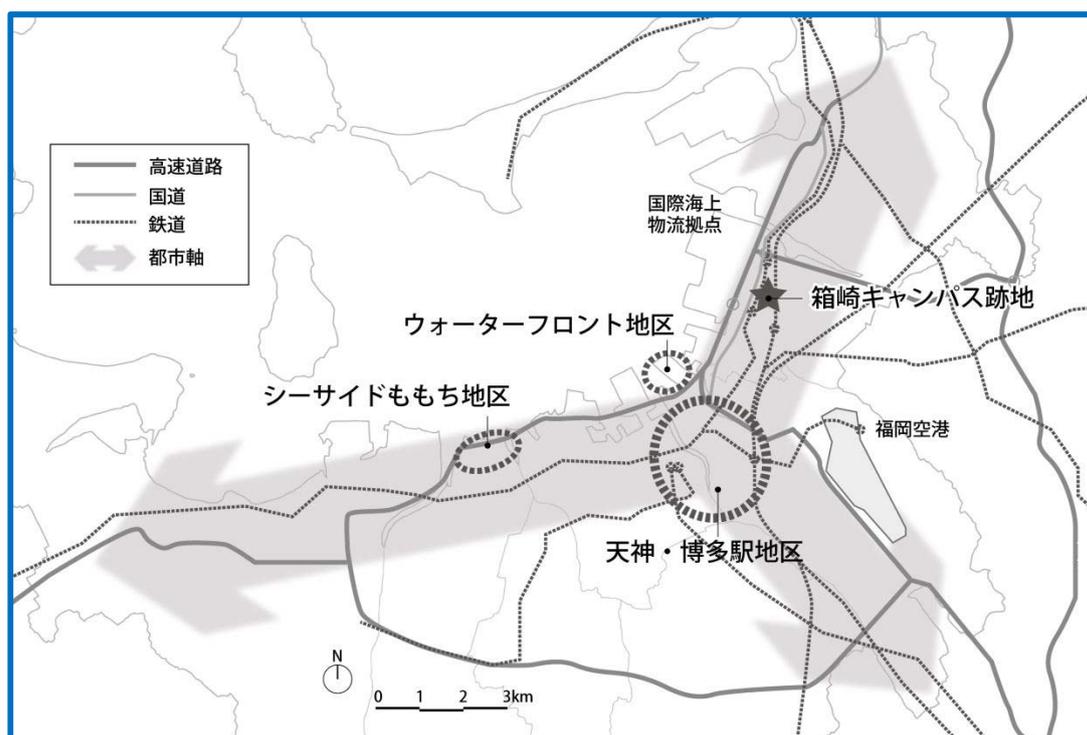
③福岡市の拠点として空間バランスに優れた土地

- ・福岡市においては、天神・博多駅地区が都心の機能を担う地区として位置づけられる。天神・博多駅地区を市の中心部とすると、北西方面へ博多湾を望むウォーターフロント地区が配され、少し離れた西側にシーサイドももち地区、北側に箱崎キャンパス跡地が位置する。いわば、シーサイドももち地区と箱崎キャンパス跡地は、天神・博多駅地区から両翼に配した高度都市機能集積地区と位置づけることが可能であり、箱崎キャンパス跡地が都心として機能

すれば、市の拠点配置として優れた空間バランスが実現する。

- ・なお、福岡空港に近いことから航空法による高度規制を受けるため、建築物の高度はキャンパス跡地の南端で約 65m、北端で約 86m（いずれも標高）と制限される。しかし、天神・博多駅地区の高度規制が、西鉄福岡駅で（約 70m）、JR 博多駅で（約 54m）であることから、跡地の多くの場所では天神・博多駅地区と同等もしくはそれ以上の高層ビルの建設が可能である。

交通アクセスと都市空間バランスに優れた箱崎キャンパス跡地



(4) 箱崎キャンパス跡地利用の基本的な考え方

- ・以上の通り、福岡市は今後も順調な成長が期待されるため、それに対応する都市機能の拡充が不可欠であり、その受け皿となる新たな都心の整備が必要である。
- ・こうした観点からみると、大規模開発が可能で、交通アクセスに恵まれ、高度都市機能配置の空間バランスにも優れた箱崎キャンパス跡地は、都心地区として高度な土地利用を推進すべきである。そして、当該地域の立地特性を活かしつつ、福岡市に不足している機能を中心に高度な機能を配置する必要がある。

2 箱崎キャンパス跡地に導入すべき都市機能・施設

- ・福岡市の将来の発展を考えるとともに、箱崎キャンパス跡地の立地特性を考慮すると、福岡市で求められる機能のなかで、以下のような機能・施設の配置が必要と考えられる。

- (1) 政府関係機関の集積及び行政中枢機能の代替拠点
- (2) オフィス空間（民間企業の本社機能誘致）
- (3) スポーツ施設
- (4) 研究開発機能・教育機関
- (5) MICE 関連施設（ホテルを含む）

(1) 政府関係機関の集積及び行政中枢機能の代替拠点

- ・福岡市の将来の発展を見据え、箱崎キャンパス跡地の立地特性を考慮すると、第一に検討すべきは政府関係機関の集積及び行政中枢機能の代替拠点の受け入れである。
- ・九州地方整備局や九州経済産業局など、九州における国の出先機関の大半が福岡市内に立地し、その多くは博多駅東二丁目の福岡合同庁舎へ入居している。合同庁舎は 2007 年に竣工した新館を除くと老朽化が進んでおり、遠くない時期に新たな施設整備が必要になると見込まれる。
- ・そこで、博多駅東地区の老朽化した合同庁舎に立地する国の出先機関を箱崎キャンパス跡地へ全面移転し、併せて市内外に立地する他の出先機関についても当地への集積を推進すべきである。移転・集約を実現することで、各省庁の出先機関相互の連携が図られ、効率的な業務の推進につながる。また、福岡県庁とも直線道路（妙見通り及び大学通り）で結ばれることから、国・地方自治体の連携も円滑に進むと見込まれる。
- ・政府は、2016 年 3 月に政府関係機関の移転に係る基本方針を発表し、文化庁の京都移転、消費者庁の徳島移転などを検討中で、福岡市においても理化学研究所と産業技術総合研究所の 2 機関の一部機能の移転が検討中である。しかし、東京一極集中是正や地方創生という目的に照らせば、これだけでは甚だ不十分であり、今後も、地方移転の継続的な推進が必要である。そこで、政府関係機関の地方移転の受け皿として土地・建物を確保するとともに、例えば、アジア経済研究所や日本学会会議、電子航法研究所など福岡に適した具体的な政府関係機関の誘致を働きかけることが必要である。
- ・加えて、政府が策定した「政府業務継続計画（首都直下地震対策）」では、首相官邸等の行政中枢機能が使用できなくなった場合に備えた代替拠点の検討候補地の 1 つとして、福岡市を挙げている。交通アクセスに恵まれ広大な用地が確保可能な当地は、福岡市内でも代替拠点の配置に最適な場所であり、その実現を働きかけるとともに、行政中枢機能の代替拠点としての用地を確保すべきである。
- ・以上、国の出先機関や政府関係機関、さらには行政中枢機能の代替拠点といった政府機能の集約化を推進することで大幅な業務の効率化が実現する。加えて、九州の広域防災拠点の一翼を担う施設や非常用物資の集配拠点としての機能を併設することで、BCP への対応力も飛躍的な強化が可能となる。

(2) オフィス空間（民間企業の本社機能誘致）

- ・ 検討すべき第2の項目としてオフィス空間の確保があげられる。
- ・ 福岡市では、域外の大企業がコールセンターなど本社管理部門の一部を市内へ設置する動きが続いており、オフィス空室率は2.1%（2016年度第3四半期、シービーアールイー社調べ）と、過去最低の水準にある。とりわけ、本社機能の入居に相応しいグレードの高いオフィスビルに対する需要は旺盛であり、オフィスビルが絶対的に不足している。
- ・ 福岡市内のオフィスビルは、これまで天神・博多駅地区とその周辺部ならびに百道地区を中心に供給されており、箱崎キャンパス跡地周辺での供給実績はほとんど無い。しかし、国出先機関等の箱崎キャンパス跡地への移転が実現すれば、当地は業務地区としての性格が強まり、JR新駅が設置されれば交通アクセスも大幅に改善するため、オフィスビルへの需要が一気に高まるものと見込まれる。
- ・ 加えて、福岡空港はアジア各地への航空路線が充実しており、BCPへの意識が高い外資系企業のアジア統括機能やグローバルな研修施設の誘致も期待される。
- ・ 以上により、東京等の大企業の本社機能、あるいは九州等広域を統括する企業の本店・支店機能、さらには外資系企業のアジアランチ・研修施設の受け皿として、箱崎キャンパス跡地に高品質なオフィスビルの集積地区を設けるべきである。

(3) スポーツ施設

- ・ 第3に、スポーツ施設の箱崎キャンパス跡地への立地を検討すべきである。
- ・ 福岡市内には、東平尾公園 博多の森に球技場、陸上競技場、テニスコートなどが整備されているが、市中心部からのアクセスが悪く、集客力のある施設とは言い難い。また、収容人員が球技場で2.2万人、陸上競技場で3万人と限られるため、サッカーワールドカップクラスの世界的イベントの誘致は困難である。
- ・ また、市街地には平和台陸上競技場が存在するが、老朽化が目立っている。国指定史跡の福岡城趾内にあるため同一場所での建て替えは不可能であり、早晩、その移設を検討しなければならない。
- ・ こうしたなか、箱崎キャンパス跡地は、広大な土地が確保可能であり、市内外からのアクセスに恵まれているため、陸上競技場や球技場などのスポーツ施設の立地に適した土地である。
- ・ また、スポーツ施設は、非常時の際に物資集配等の防災拠点としての転用が可能であり、BCPの観点から、行政中枢機能の代替拠点との一体的な整備を検討すべきである。

(4) 研究開発機能・教育機関

- ・ その他に、研究開発機能や教育機関の立地も想定される。
- ・ 福岡市においては、九州大学の伊都新キャンパス周辺を核とした九州大学学術研究都市構想が推進中であり、既に新キャンパス周辺に研究機関が相次いで立地している。一般的な研究機関に関しては、学研都市への集積が進むものと想定されるが、箱崎キャンパス跡地は九州大学医学部・薬学部・歯学部が立地する病院キャンパスに近接していることから、医療・医薬系研究機関の誘致を推進することが考えられる。
- ・ また、福岡市は全国的にも大学・専門学校の集積が高い地区である。九州・西日本各地の若

者は福岡市での暮らしに魅力を感じており、少子化が進む現在においても、市内の高等教育機関に対しては底堅い需要が見込まれる。さらに、福岡市はアジアを始めとする国際ビジネス拠点としての発展が期待される都市であり、インターナショナルスクールの拡充も必要になると見込まれる。

こうしたことから、箱崎キャンパス跡地において、医療・医薬系を中心とした高等教育機関の誘致、あるいは海外の大学やインターナショナルスクール等海外を見据えた教育機関の誘致を図ることが考えられる。

(5) MICE 関連施設（ホテルを含む）

- ・最後に、MICE 関連施設についても当地への立地を検討する必要がある。
- ・国際会議開催件数が 6 年連続で全国 2 位にランクするなど、福岡市は我が国有数の MICE 開催実績を誇っている。しかし、マリンメッセ福岡、福岡国際センターでは年間 50 件程度の利用を断るなど、市内の施設は既に飽和状態にあり、多額の機会ロスが発生している。展示場については、既存施設（福岡国際センター、福岡国際会議場、マリンメッセ福岡）が集積する博多・中央ふ頭地区で、展示面積 5,000 m²クラスの第二期展示場を整備予定であるが、MICE 誘致に本腰で取り組むためには、さらに数万 m²クラスの大規模展示場が必要である。
- ・新たな大規模展示場は、中央ふ頭・博多ふ頭地区に配することができれば、既存施設との連携を図ることで効率的・効果的な運営が可能となる。しかし大規模展示場の整備には 10ha 以上の土地が必要であり、中央ふ頭・博多ふ頭地区では用地の確保が極めて困難である。
- ・一方、箱崎キャンパス跡地は、まとまった土地が確保でき、且つ、交通アクセスに恵まれているため、MICE 関連施設整備の有力な候補地といえる。また、一定グレード以上のホテルについても当地への立地が望まれる。

3 商業・住居機能整備の考え方

(1) 商業・サービス施設

- ・箱崎キャンパス跡地は国道 3 号線に面しているため、ロードサイド型商業・レジャー施設の立地に適した条件にある。しかし、都心に相応しい高度な土地利用を目指すのであれば、ロードサイド型施設は極力抑制すべきである。
- ・当地において相当規模の商業・サービス施設を配する場合は、海外からも集客が見込めるような特徴ある大規模商業・アミューズメント系施設の立地を目指す必要がある。そうでなければ、域内の就業者や居住者の需要に応える程度の限定的な商業・サービス施設にとどめるべきである。

(2) 住居

- ・福岡市内の住宅需要は旺盛で、住宅取得価格は上昇を続け、マンションが次々と供給されている。今後、人口の伸びが鈍化しても、核家族、単身世帯の増加により、住宅需要は長期にわたって伸び続けると想定される。また、高齢化の進展により、利便性の高いまちなか居住

へのニーズが高まると予想される。

- ・市内の旺盛な住宅需要を踏まえると、交通アクセスに恵まれた箱崎キャンパス跡地においてもマンション等のニーズは高いと想定される。このため、当地では上述した都心に相応しい高度な都市機能の立地を優先させつつ、一定の居住系の用地を確保することが必要である。

4 箱崎キャンパス跡地の魅力を高める基盤整備のあり方

(1) JR 新駅の整備と貝塚駅との一体的整備

- ・地下鉄/西鉄貝塚駅に近接した場所へ JR 新駅を設置する必要がある。
- ・両駅に挟まれた空間は一体的な整備を進めるとともに、駅周辺地域は、政府関係機関やオフィス等を配し、箱崎キャンパス跡地の中核ゾーンとしての整備が求められる。
- ・また、駅の利便性を高めるためにも、JR 新駅については、快速・特急の停車駅とすることが望まれる。

(2) 空港へのアクセスの改善

- ・箱崎キャンパス跡地から福岡空港国内線ターミナルへは、地下鉄・JR を利用することで比較的容易にアクセス可能であるが、乗り換えが発生するため、天神・博多駅地区と比較すれば利便性に劣るきらいがある。
- ・このため、都市高速の福岡空港への直接乗り入れを実現するとともに、箱崎キャンパス跡地から都市高速経由で国内線ターミナルへ向かう直行バスの多頻度運行が必要である。
- ・また、国際線ターミナルへのアクセスを改善するため、箱崎キャンパス跡地から国際線ターミナルへの直行バスの多頻度運行が求められる。その他、国内線⇄国際線間の移動用バスの空港敷地内での運行。更には国際線ターミナルへの地下鉄の延伸などについても検討する必要がある。

(3) 最先端のまちづくり

- ・箱崎キャンパス跡地には、高度都市機能の集積する新しいまちが誕生することから、22 世紀にも輝き続ける世界のモデルとなるまちづくりを推進すべきである。
- ・このため、電気・水道・ガス等の効率的な供給システムや大容量通信回線と次世代コミュニケーション手段の導入、自動運転等の次世代移動手段の導入など、世界の最先端をいくスマートシティを実現する必要がある。
- ・また、思い切った景観統一や屋外広告規制を導入するとともに、可能な限り公園やオープンスペースを確保することで、世界に誇れる美しい街並みを実現すべきである。
なお公園やオープンスペースは、そこで暮らし働く人々への潤い空間を提供するとともに、非常時の広域的な防災拠点としての役割を担うことになる。

(4) 周辺地域の再開発

- ・ キャンパス跡地から箱崎宮にかけての県道 21 号線（通称大学通り）沿線は、かつては商店街として賑わいをみせていたが、現在は商店街の合間にマンションが建ち並ぶ閑散とした通りとなっている。そこで、箱崎宮を核として、沿線を歴史や博多の情緒を感じさせる賑わい空間として再整備を図る必要がある。
- ・ また、高度な都市機能が集積する都心としての発展を踏まえ、箱崎や筥松などキャンパス跡地周辺の再開発も併せて検討する必要がある。

5 博多駅東地区の整備

- ・ 既に述べたとおり、博多駅東地区の合同庁舎は、箱崎キャンパス跡地へ移転すべきである。
- ・ 移転後の合同庁舎移転跡地は、博多駅から徒歩 5 分の距離にある都心の貴重なまとまった土地となるため、ホテル・商業・業務用地など、都心に相応しい高度利用を推進すべきである。

以上

平成 29 年 1 月

福岡経済同友会	代表幹事	貫 正義
	代表幹事	宇佐見 昇
	代表幹事	久保田勇夫
首都・本社機能等誘致委員会	委員長	久保田勇夫
	副委員長	河野 貞雄
	副委員長	倉富 純男
	副委員長	谷川 浩道
福岡地域委員会	委員長	中尾 和毅
	副委員長	河野 貞雄
	副委員長	酒見 俊夫
	副委員長	石坂 淳子