

第1章 事業内容

1.1 対象事業及び都市計画対象事業の名称

九州大学箱崎キャンパス跡地等の基盤整備事業

1.2 対象事業及び都市計画対象事業の種類

その他の土地の造成及び土地区画整理事業

1.3 対象事業及び都市計画対象事業の規模及び事業者の名称等

1.3.1 その他の土地の造成

① 対象事業の規模

約 34ha

② 事業予定者の名称、代表者の氏名及び主たる事業所の所在地

名 称：独立行政法人都市再生機構九州支社

代表者の氏名：支社長 内山 省吾

住 所：福岡市中央区長浜2丁目2番4号

1.3.2 土地区画整理事業

① 都市計画対象事業の規模

約 26ha

② 都市計画決定権者兼事業予定者の名称、代表者の氏名、主たる事業所の所在地

名 称：福岡市

代表者の氏名：福岡市長 高島 宗一郎

住 所：福岡市中央区天神1丁目8番1号

※基盤整備については、既存建物の解体、土壌汚染調査及び対策、埋蔵文化財調査が順に行われ、整備が可能となった場所から実施する。なお、前述の土壌汚染対策などに係る工事は、対象事業及び都市計画対象事業とは別に九州大学が実施するものである。

1.4 事業の背景、経緯

九州大学は、既存施設の老朽化や狭隘化、航空機騒音等の理由により、箱崎、六本松、原町（粕屋町）地区のキャンパスを福岡市西区の元岡、桑原地区に統合移転し、世界的レベルの新たな教育拠点の創造を推進している。

これに伴い、箱崎キャンパスは、第9次福岡市基本計画（平成24年11月）及び福岡市都市計画マスタープラン（平成26年5月）において、「機能を充実・転換する地区」として、「市街地内の貴重な大規模活用可能地として、大学の移転進捗を踏まえ、新たな都市機能の導入などを検討する地区」に位置づけられ、九州大学と福岡市が連携し、跡地のまちづくりについて検討を進めてきた。

箱崎キャンパス跡地の計画的なまちづくりと円滑な跡地処分を進めるため、基本的な枠組みを示す「九州大学箱崎キャンパス跡地利用将来ビジョン」（平成25年2月）が、同検討委員会により福岡市長及び九州大学総長へ提言され、その後、将来ビジョンに基づき、「九州大学箱崎キャンパス跡地利用計画」（平成27年3月）（以下、「跡地利用計画」という。）を福岡市と九州大学により策定したところである。

また、箱崎キャンパスの跡地利用に関して必要な事項を連絡、協議するため、福岡市と九州大学が設置した、学識経験者や地域の代表などで構成される「箱崎キャンパス跡地利用協議会」において、箱崎キャンパスと一体的に整備を行うことが有効と考えられる周辺地域（箱崎中学校や貝塚公園、九州大学の寮など）を、まちづくりの検討対象範囲に含めることとした。

この検討対象範囲のうち、北エリアは福岡市による土地区画整理事業、南エリアは独立行政法人都市再生機構による開発行為（その他の土地の造成）により、都市基盤整備を行うものである。

1.5 事業の目的

「九州大学箱崎キャンパス跡地利用計画」（平成27年3月）等に基づき、地域拠点にふさわしい都市機能の導入と、良好な市街地の形成に向けて、跡地等の一体的なまちづくりと早期の土地利用転換を進めることを目的とする。

1.6 事業の概要

1.6.1 事業計画

(1) 事業実施区域

事業実施区域は、箱崎キャンパス（約 43ha）と一体的に整備を行うことが有効と考えられる周辺地域を含めた約 60ha とする。なお、既存道路との接続等の観点から、計画段階環境配慮書より、一部事業実施区域を変更した。

事業実施区域の位置を図 1-1 に示す。

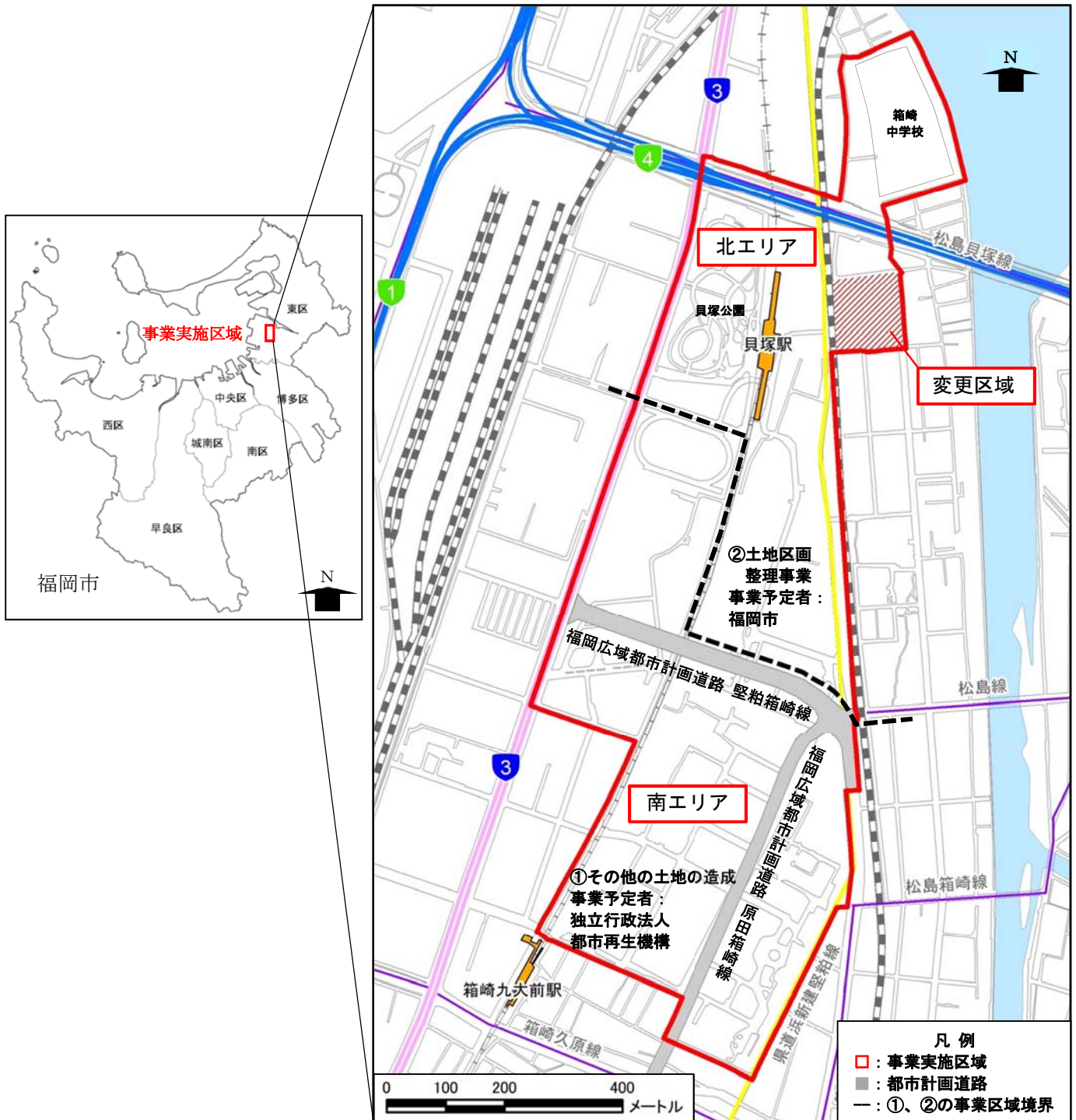


図 1-1 事業実施区域の位置

(2) 事業の進め方

図 1-1 に示す北エリアは土地区画整理事業、南エリアはその他の土地の造成（開発行為）により、基盤整備（道路、公園等の公共施設や地下埋設物などの整備、敷地造成など）を実施する。また、福岡広域都市計画道路堅粕箱崎線及び原田箱崎線の整備を、南エリアの開発行為とあわせて、別途行う予定である。

基盤整備については、九州大学により既存建物の解体、土壌汚染調査及び対策、埋蔵文化財調査が順に行われ、必要な場合において各関係法令に従い工事等がなされた上で整備可能となった場所から実施する。

なお、基盤整備完了後に、土地利用事業者へ土地が譲渡され、各事業者により建物の建築等が行われる予定である（箱崎中学校含む）。

本事業は、建物解体、土壌汚染調査及び対策、埋蔵文化財調査と同時期に実施されることから、事業実施区域及びその周辺の環境に及ぼす影響については、九州大学とも連携し、検討していく。

(3) 事業スケジュール

事業スケジュールは、表 1-1 に示すとおりであり、造成工事及び基盤整備の工事期間は概ね平成 31 年度～36 年度を予定している。

表 1-1 事業スケジュール（予定）

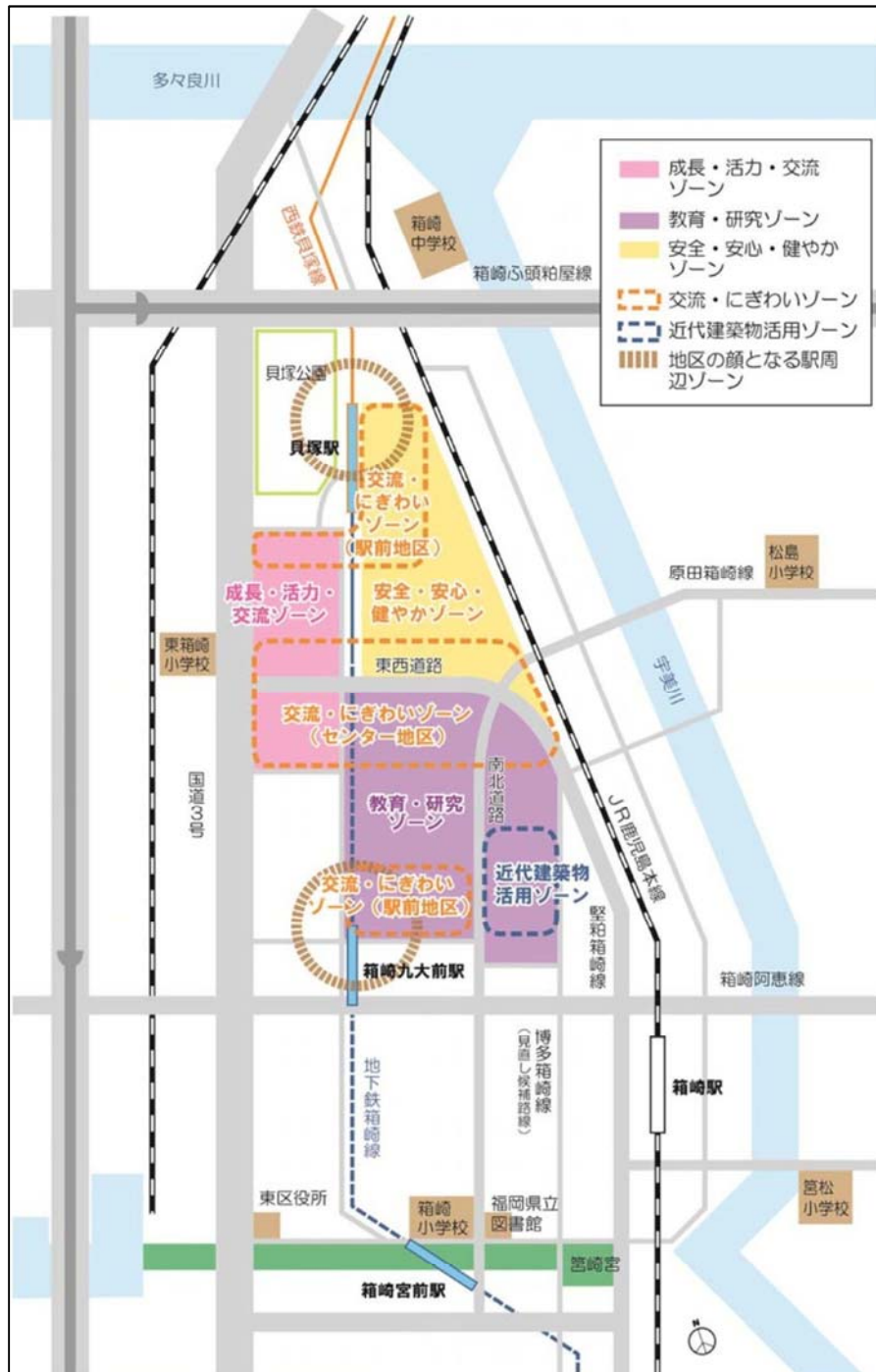
事業年次	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	
①その他の土地の造成	◆ 開発許可	→						
②土地区画整理事業	◆ 都市計画決定	◆ 事業認可	→					
九州大学が実施する調査等	◆ 建物解体 ◆ 土壌汚染対策法に基づく調査、汚染土壌処理 ◆ 埋蔵文化財発掘調査							

1.6.2 土地利用計画

(1) 土地利用の方針

跡地利用計画に示したゾーンや導入機能の考え方を図 1-2 及び表 1-2 に示す。

なお、具体的な土地利用計画については、福岡市と九州大学が検討している「まちづくりガイドライン」において示すこととしている。



出典:「九州大学箱崎キャンパス跡地利用計画」(平成 27 年3月、福岡市・九州大学)

図 1-2 土地利用の方針 (ゾーニング)

表 1-2 土地利用の方針

ゾーン名称	ゾーン特性	導入機能の考え方	立地が考えられる主な機能等(例)
成長・活力・交流ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 九州の骨格幹線道路である国道3号の沿道であり、福岡都市高速道路貝塚ランプ、箱崎ランプにも近接している自動車のアクセス性が非常に高い地域。 2つの鉄道駅(箱崎九大前駅・貝塚駅)からアクセスしやすい地域。 国道3号沿道には商業・業務施設、飲食店等の他、貝塚団地などの共同住宅の立地も多く見られる地域。 	<ul style="list-style-type: none"> 交通利便性の高さを活かしながら、主に福岡市の持続的な成長に資する、新たな活力・交流を生み出す機能を導入する。 	<ul style="list-style-type: none"> 新産業創造機能、業務商業機能 スポーツ・健康増進・医療機能 文化発信機能 <p>など</p>
教育・研究ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 箱崎キャンパス正門周辺を中心として、大正から昭和初期に建築された近代建築物が立地している地域。 箱崎キャンパス地区の南側は、筥崎宮、旧唐津街道沿いの町家等の歴史・文化的な地域資源が豊富に見られる地域。 	<ul style="list-style-type: none"> 「九州大学」が百年存在した地としてのブランドとともに、九州大学の近代建築物等を活かしながら、個性と創造性に富んだ多様な人材を育成するため、教育・研究の環境づくりにつながる機能を導入する。 接道条件の良い大街区という特性を活かした一体的な土地利用が可能であるため、教育・研究機能と相互補完・連携し、まちの一体感の形成につながる機能については、その導入を検討する。 住宅が多く立地している既成市街地と隣接しているため、周辺環境に配慮した機能を導入する。 	<ul style="list-style-type: none"> 教育・人材育成機能 研究・開発機能 留学生支援機能 医療・福祉機能(診療所、高齢者福祉施設、子育て支援施設)、居住機能 <p>など</p>
安全・安心・健やかゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 箱崎キャンパス地区の東側は、UR 団地や市営住宅団地、戸建住宅など住宅系の土地利用が多い地域。 近年、JR沿線等において、集合住宅等の立地が進んでいる地域。 箱崎キャンパス地区内では航空機騒音の影響を比較的受けにくい地域。 	<ul style="list-style-type: none"> 周辺住宅地への影響、周辺住宅地からの施設利用などを考慮しながら、主に安全・安心・快適で健やかに暮らす環境づくりにつながる機能を導入する。 	<ul style="list-style-type: none"> 医療・福祉機能、健康増進機能 防災機能 生活支援機能、居住機能 創業支援機能 <p>など</p>
交流・にぎわいゾーン	<p>〈センター地区〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 交通の軸となる東西道路沿線で、3つのゾーンに接する箱崎キャンパス地区の中心に位置する地域。 <p>〈駅前地区〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 鉄道駅に近接し、多様な施設の立地が望める地域。 	<p>〈センター地区〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 各ゾーンの機能を相互に補完する土地利用や、広場等の交流の場など、ゾーン間の交流を促し、箱崎キャンパス地区の一体感を生み出す機能を導入する。 <p>〈駅前地区〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 様々な人が利用する公益的な機能や箱崎キャンパス地区の魅力向上、生活利便性向上につながる機能、にぎわい・交流を創出するような機能等、駅前にふさわしい機能を導入する。 	—
地区の顔となる駅周辺ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 居住者や働く人、来街者など多くの人が行き交い、ふれあう「顔」となる地域であるとともに、土地利用の転換を牽引する役割も担う地域。 	<ul style="list-style-type: none"> 箱崎キャンパス地区および周辺地域の魅力を高め、居住者や来街者など多くの人が集い交流できる機能や、駅利用者の利便性を高める機能の導入を検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> まちの顔となる機能(ゲート広場、モニュメント等) にぎわい・交流機能(店舗、飲食店等) 交通利便性を高める機能(駅前広場等) <p>など</p>
近代建築物活用ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 工学部本館、本部第一庁舎、正門門衛所、正門など、九州大学を象徴するきわめて評価の高い近代建築物が多く見られる地域。 	<ul style="list-style-type: none"> 箱崎キャンパス地区が有する歴史文化資源を大切にし、貴重な地区資産として活かすため、九州大学を象徴する工学部本館、本部第一庁舎、正門門衛所、正門については、建物を保存・活用することを前提とし、近代建築物にふさわしい機能を導入する。 	<ul style="list-style-type: none"> 教育・人材育成機能 研究・開発機能 コンベンション機能 文化発信機能 <p>など</p>

出典:「九州大学箱崎キャンパス跡地利用計画」(平成 27 年3月、福岡市・九州大学)

【参考】



出典：箱崎キャンパス跡地利用協議会（第8回）資料（平成28年7月、福岡市・九州大学）一部加筆

図1-3 土地利用計画（案）

(2) 道路計画

都市計画道路堅粕箱崎線及び原田箱崎線の整備により、幹線道路ネットワークを強化し、あわせて地域の骨格を形成することで、当該地域周辺の交通円滑化を図る。

表 1-3 道路計画 (変更区間)

都市計画道路の名称	延長	幅員	車線数
3・3・78 堅粕箱崎線	約610m	22~31m	4車線
3・4・159 原田箱崎線	約730m	17~19m	2車線

出典:都市計画の変更(平成 28 年 9 月 5 日 福岡市告示)

(3) 公共施設配置計画

①公園

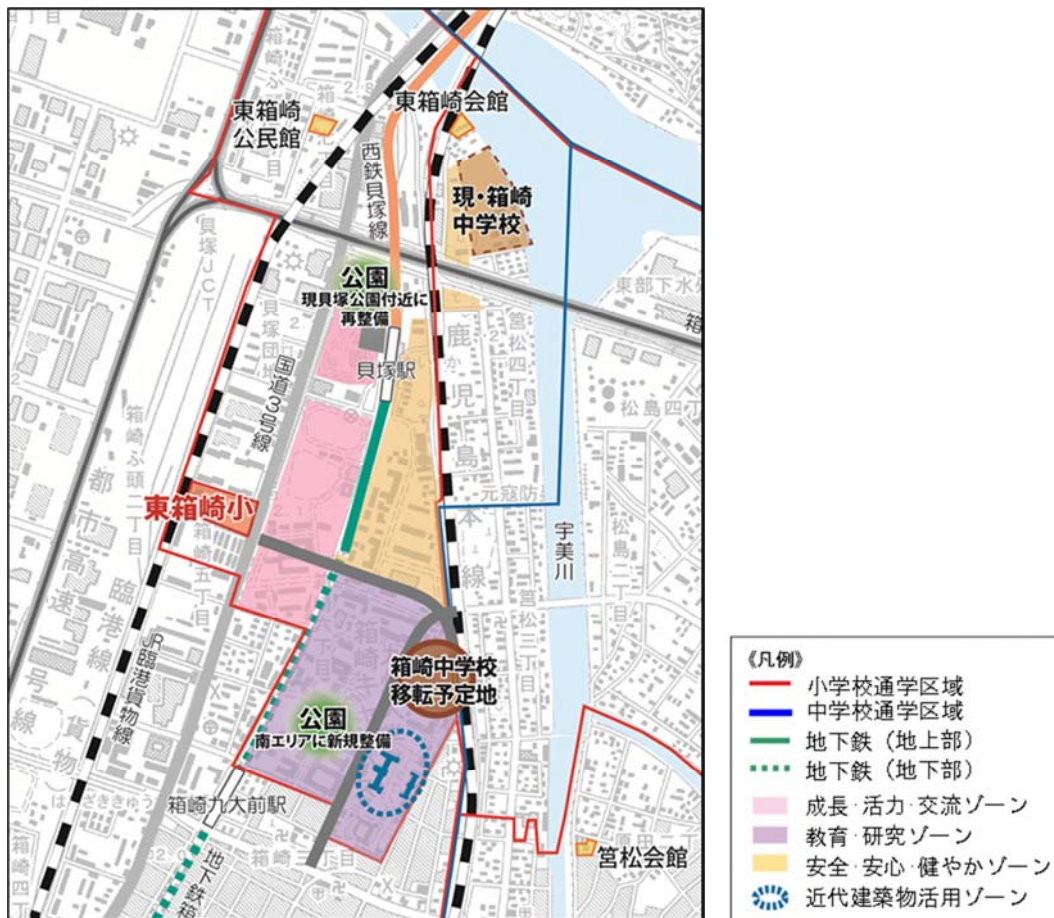
事業実施区域南側の身近な公園不足の解消、貝塚公園 (面積 39,816 m²、近隣公園、昭和 42 年度開園) の再整備により、地域住民の利便性向上を図る。

詳細な位置や面積、開発に伴い整備する公園は今後検討を行う。

②箱崎中学校

校区の端に立地し、通学路の危険箇所(クランク状の踏切、都市高速の高架下)や、河川に接する不安などの解消に向け、まちづくりに併せ、校区中央に近い事業実施区域南側へ移転する。

詳細な位置や面積は、福岡市小中学校施設整備指針等を踏まえ、今後検討を行う。



出典:箱崎キャンパス跡地利用協議会(第9回)資料(平成 28 年 10 月、福岡市・九州大学)

図 1-4 公共施設配置計画 (案)

1.6.3 その他事業に関して、その事項の変更により環境影響が変化することとなる事項

(1) 土壌汚染対策法に基づく調査

九州大学が旧工学部2号館跡地において、土壌汚染調査を実施したところ、土壌汚染対策法に係る指定基準を超える重金属類が検出されたため、同法14条に基づく指定を行うよう申請（平成28年6月27日）。（参考資料1参照）

これを受け、同法に基づく区域指定及び、要措置区域において講ずべき措置について告示がなされた（平成28年8月15日）。（参考資料2参照）

九州大学では、措置指示を受け、同区域内に設置した4カ所の観測井戸の水質検査を実施したところ、内1カ所から、砒素が基準値(0.01mg/L以下)を超えて検出(0.013mg/L)されたため、福岡市へ報告するとともに、調査結果を公表した（平成28年10月21日、11月4日）。（参考資料3、参考資料4参照）

これを受け、当該要措置区域において講ずべき措置指示が変更されており（平成28年12月5日）（参考資料5参照）、九州大学は措置指示に基づき、今後、地下水の水質の測定及び原位置封じ込め又は遮水工封じ込め等による対策を行う予定である。

区域指定の状況を表1-4に示す。

表1-4 土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域

整理番号	指定年月日	指定番号	要措置区域等の所在地	区域の面積	基準に適合していない (していなかった) 特定有害物質の種類
整-28-1	平成28年8月15日	要-4号	東区箱崎6丁目3330番3の一部	1200平方メートル	六価クロム化合物 砒素及びその化合物
整-28-2	平成28年8月15日	形-16号	東区箱崎6丁目3330番3の一部	5300平方メートル	水銀及びその化合物 砒素及びその化合物 鉛及びその化合物

注) 指定番号 要-○号: 要措置区域、形-○号: 形質変更時要届出区域

出典: 福岡市環境局ホームページ

注) 土壌汚染対策法に基づく調査結果について、九州大学が公表するデータに基づき適宜更新する。

(2) 文化財保護法に基づく調査

箱崎遺跡 九州大学箱崎キャンパス中央図書館前南地点 現地説明会資料（平成 28 年 9 月 21 日、九州大学）によると、中央図書館南側の地表下約 1.3m において、石積み遺構（幅約 1.3m、現高約 0.9m）が見つかり、この石積みは、南北方向 17m 以上にわたって直線的に伸びていることが確認された。（[参考資料 6](#)参照）

今後、九州大学が状況把握のために追加調査を実施することとしており、調査結果等を踏まえ、「文化財保護法」（昭和 25 年 5 月 30 日法律第 214 号）に基づき遺構の取り扱いが決定される予定である。

(3) 放射性同位元素等による放射線障害の防止に関する法律に基づく調査

アイソトープ総合センター等の放射性同位元素等の使用履歴のある建物については、「放射性同位元素等による放射線障害の防止に関する法律」等に基づき、適切な対応（調査、除染等）を行った上で、解体・処理を実施する予定である。

1.6.4 工事計画

施工方法の概要を以下に示す。

また、工事（以下、「造成等工事」という。）の種類及び想定される主な建設機械を表1-5に示す。

資材等運搬車両の主な走行ルートは、国道3号から小松町交番前を通過し、九州大学小松門から事業実施区域に入るルートを予定する。

(1) 解体工事

油圧破碎機、バックホウ、ブレーカー等を用いて、既存の建物、道路を解体し、各々種別に分類し、再資源化（中間処理）施設等に運搬する。

(2) 土壌汚染対策

バックホウや矢板の圧入機等を用いて、汚染土壌を処理する。具体的な工法については、洗浄工法や掘削除去等による対策が想定され、今後の土壌汚染調査の状況等を踏まえて、九州大学により検討される予定である。

旧工学部2号館跡地の地下水汚染が見つかった区域においては、措置指示に基づき、原位置封じ込めまたは遮水工封じ込め等による対策が行われる予定である。

(3) 埋蔵文化財調査

バックホウ等を用いて、掘削及び埋戻し等を行う。

(4) 造成工事

バックホウ、ブルドーザー等で造成工事を行う。掘削にあたっては、深さに応じて軽量鋼矢板等を設置し、土留めを行う。また、必要に応じ地盤改良を行う。

ロードローラ、アスファルトフィニッシャー等を用いて道路等の基盤整備工事、公園・緑地等の整備を行う。

表 1-5 想定される主な建設機械一覧（工種別）

工種	主な建設機械
1. 解体工事	油圧破碎機、バックホウ、ブルドーザー、ブレーカー
2. 土壌汚染対策	バックホウ、圧入機等
3. 埋蔵文化財調査	バックホウ
4. 造成工事 (基盤整備工事を含む)	バックホウ、ブルドーザー、ロードローラ、アスファルトフィニッシャー

1.7 環境保全の方針

1.7.1 工事の実施（造成等工事、資材等運搬車両の走行）

(1) 大気質

- ・ 工事中の散水や路面清掃、工事用車両のタイヤ洗浄装置の使用、仮囲いの設置、強風時における土工作業を控えることなどにより、粉じん等の飛散量の低減に努める。
- ・ 排出ガス対策型建設機械を採用するとともに、工事用車両は、走行速度を抑制すること、停車中のアイドリングを極力避けること等により、大気質への影響の低減に努める。

(2) 騒音、振動

- ・ 仮囲い等を設置し、遮音による騒音の低減に努める。
- ・ 低騒音工法、低振動型工法の採用を検討するとともに、建設機械の設置位置を民家等の保全対象から可能な限り離すことなどにより、騒音・振動の低減に努める。
- ・ 低騒音、低振動型建設機械を採用し、工事用車両は走行速度を抑制すること、不要なクラクション、アイドリング等を行わないよう作業員に周知・徹底するなど、騒音・振動の影響の低減に努める。

(3) 水質、底質

- ・ 工事施工ヤード、工事用仮設道路等の設置や、切土工、盛土工等により発生する濁水は、仮設沈砂池等により濁りを除去した後に公共下水道へ放流することを基本とし、水の濁りの流出の低減に努める。

(4) 地下水、地盤、土壌

- ・ 造成等工事により、周辺井戸の水位の低下や地盤沈下等の影響が予測される場合は、止水対策や施工時の管理などにより、地下水位や地盤沈下等の防止に努める。
- ・ 矢板の設置等により、地下水の流路が変わり、周辺への土壌汚染の影響が予測される場合は、対策技術等の変更を行い、汚染の防止に努める。
- ・ 地盤改良にあたっては、土壌への影響を軽減する工法を現地の状況に応じて選択するよう努める。

(5) 動物、植物、生態系

- ・ 重要な種が確認された場合、適地への移動、移植、現地での保全等を検討し、生息・生育環境の確保に努める。
- ・ 周辺に河川が存在することから、施工時の水の濁りの流出を低減し、生息・生育環境の確保に努める。

(6) 廃棄物等、温室効果ガス等

- ・ 工事施工ヤードに仮置きする廃棄物等について、粉じん等の飛散防止や、地下水や土壌等に影響を及ぼさないよう適切に管理する。
- ・ 工事の実施に伴う廃棄物は、事業実施区域内で処理を行い、再利用を検討する。事業実施区域内での再利用が困難な場合は、近隣の再資源化（中間処理）施設等に搬入し、再資源化に努める。
- ・ 製造時における二酸化炭素排出量の少ない資材や再生資材の利用促進を検討する。
- ・ 建設機械や工事用車両の使用時はアイドリングストップを行うとともに、過負荷操作を避けることにより燃料消費率の向上に努める。また、省エネルギー型の建設機械、工事用車両の導入に努める。

1.7.2 存在及び供用（造成地・施設の存在、施設関連車両の走行）

(1) 大気質

- ・街路樹や公園の整備などにより、大気質の保全に努める。
- ・区画内道路を適切に配置することにより、周辺地域への排気ガスの影響を軽減するよう努める。

(2) 騒音、振動

- ・区画内の道路に排水性舗装等の低騒音型舗装を採用する等、車両通行に伴う騒音の影響軽減への配慮に努める。
- ・区画内道路を適切に配置することにより、車両通行による周辺地域への騒音、振動の影響を軽減するよう努める。

(3) 動物、植物、生態系

- ・出来る限り在来種を活用した緑化を検討するとともに、周辺の公園、緑地や道路沿道の緑地とのネットワーク化を図ることによって、生物の生息環境に広がりを持たせるよう努める。
- ・公園、緑地等において低木の植え込みや石組み、食餌木の植栽、刈草や落葉の利用などを図ることにより、小動物が生息できる環境を創出するよう努める。
- ・街路灯の種類、設置数、位置、光色を検討し、動植物への人工光による影響を低減するよう努める。

(4) 景観、人と自然との触れ合いの活動の場

- ・街路灯、ガードレール等の施設のデザインや形状、色彩を工夫し、周辺の景観との調和を図るよう努める。
- ・電線等の無柱化を検討し、良好な景観の整備に努める。
- ・街路樹や公園の整備などにより、人と自然とのふれあいの活動の場の創出に努める。

(5) 温室効果ガス等

- ・高効率照明機器（LED など）を導入し、利用促進に努める。
- ・街路樹や公園の整備などにより、温室効果ガスの吸収に努める。