

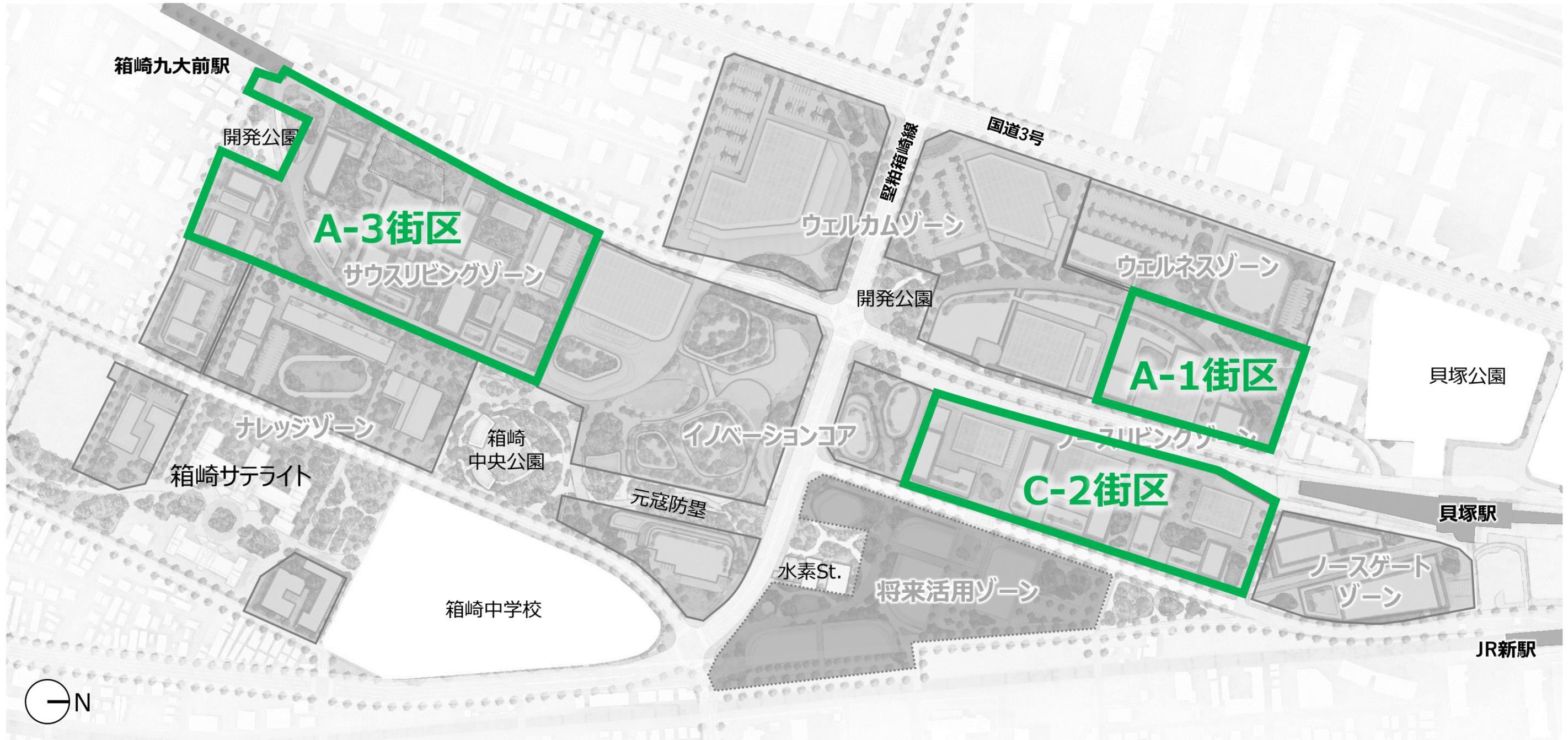
**（別紙 3 - 1）居住ゾーンにおける広場・歩行者空間・みどり空間の整備など 【審議事項 3 - 1】**

---

## 事業基本計画書の検討状況

### 提案内容の実現に向けた検討状況

- A-1街区、A-3街区、およびC-2街区では居住機能を担う街区として、建物の高さや形状、配置の検討を実施。検討にあたっては、豊かな緑を身近に感じられる広場空間や歩行者空間の創出、歩行者の安全性および回遊性の向上、周辺地域との調和や圧迫感軽減に資する計画となるよう配慮した。



<b>1. A-1街区</b>	
1-1. 事業基本計画書の検討状況	P04
1-2. 現時点での計画案の概要	P05
1-2-1. 歩きながら豊かな緑を感じられるウェルネスストリート（評価項目 Ⅲ-1）	P05
1-2-2. 緑地空間と賑わい施設が連続するストリート（評価項目 Ⅲ-1）	P07
1-2-3. 豊かな緑空間の確保（評価項目 Ⅲ-2）	P08
1-2-4. 周辺地域と調和した統一感ある街並みの形成（評価項目 Ⅲ-3）	P10
<b>2. A-3街区</b>	
2-1. 事業基本計画書の検討状況	P12
2-2. 現時点での計画案の概要	P13
2-2-1. 緑地空間と賑わい施設が連続するストリート（評価項目 Ⅲ-1）	P13
2-2-2. 安全で快適な外周通路の確保（評価項目 Ⅲ-1）	P15
2-2-3. 豊かな緑空間の確保（評価項目 Ⅲ-2）	P17
2-2-4. 周辺地域と調和した統一感ある街並みの形成（評価項目 Ⅲ-3）	P18
<b>3. C-2街区</b>	
3-1. 事業基本計画書の検討状況	P20
3-2. 現時点での計画案の概要	P21
3-2-1. 緑地空間と賑わい施設が連続するストリート（評価項目 Ⅲ-1）	P21
3-2-2. 豊かな緑空間の確保（評価項目 Ⅲ-2）	P23
<b>4. 鳥瞰イメージパース</b>	<b>P25</b>

※上記「評価項目」とは、「土地利用事業者公募時の評価の視点」における評価項目を示す（別紙4参照）

## 1. A-1街区

---

1-1. 事業基本計画書の検討状況



提案時の計画【A-1街区】



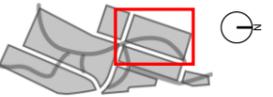
現時点での計画案【A-1街区】



敷地面積	約14,320㎡	約14,320㎡
建蔽/容積率等	43%/197% (建物の最高高さ: 60m)	43%/197% (建物の最高高さ: 55m)
住宅供給計画	約360戸 (駐車場290台・設置率約80%)	約350戸 (駐車場280台・設置率約80%)

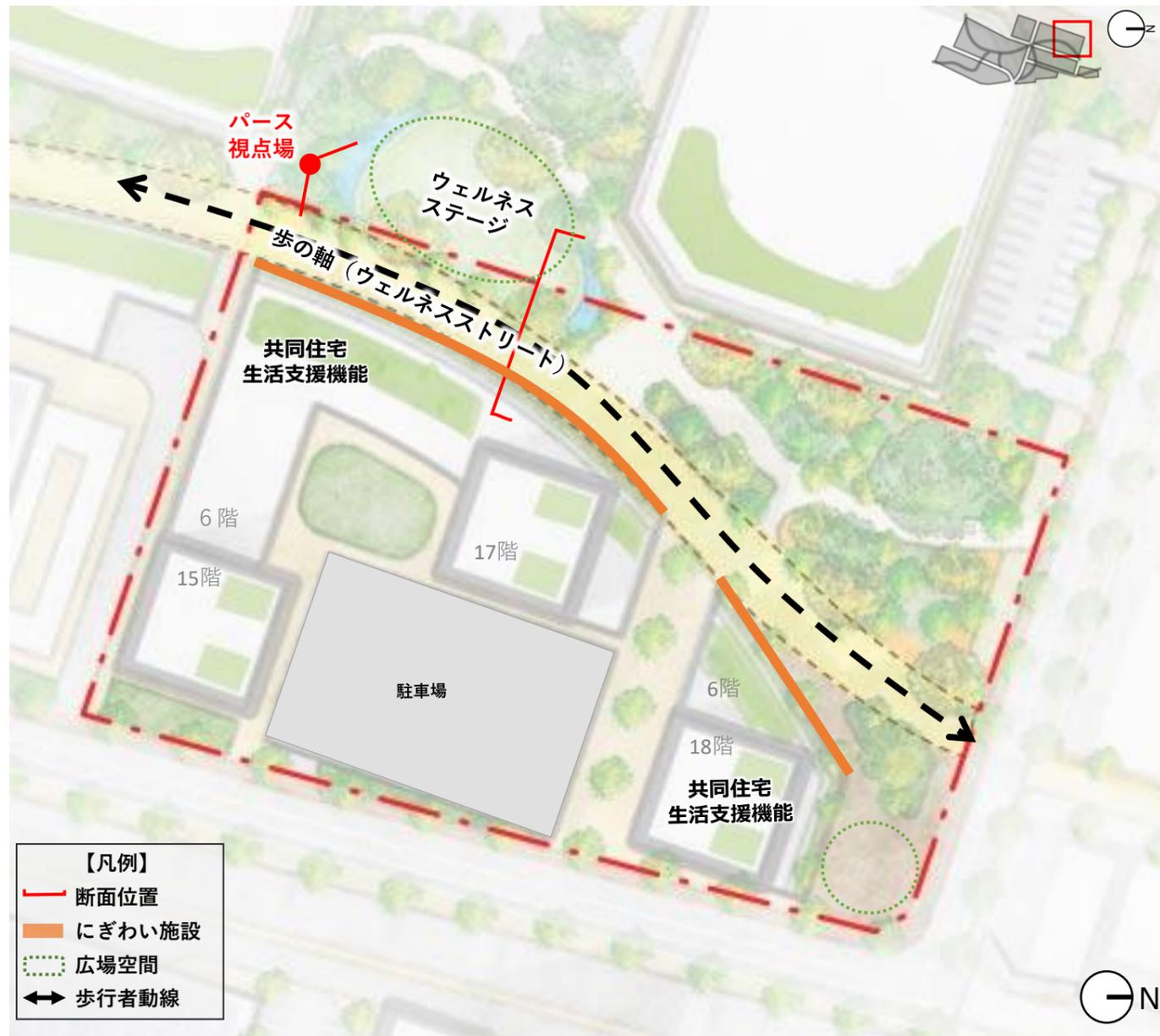
1-2. 現時点での計画案の概要

1-2-1. 歩きながら豊かな緑を感じられるウェルネスストリート



■ 広場・開発公園の整備、歩行者ネットワーク（評価項目Ⅲ-1）

提案時の計画【A-1街区】

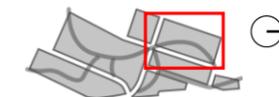


現時点での計画案【A-1街区】



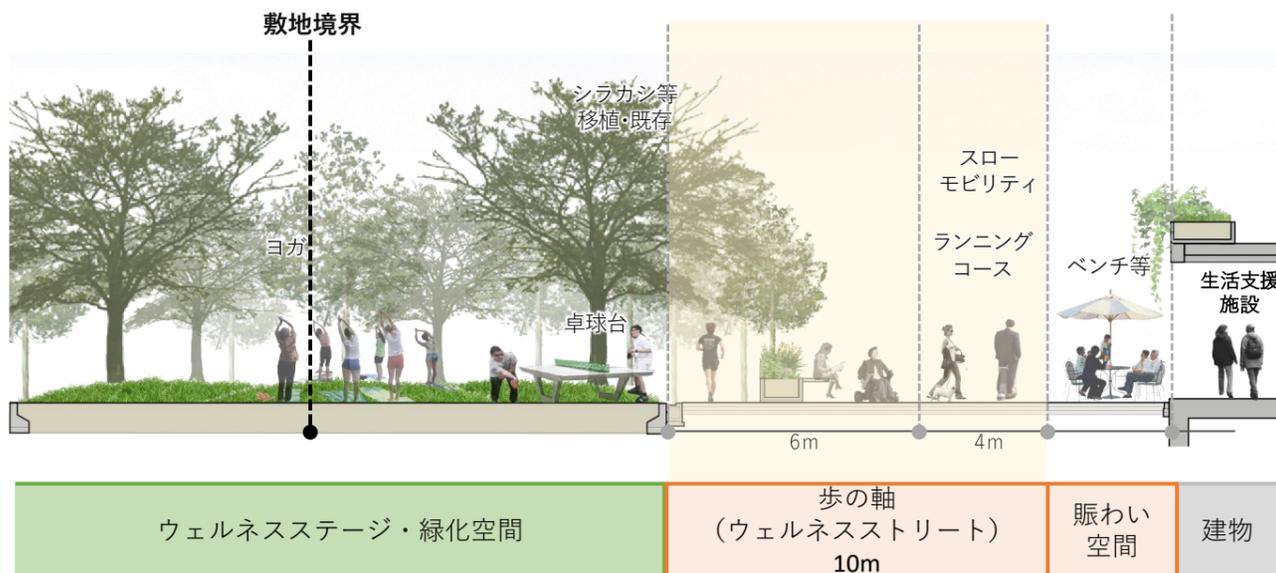
1-2. 現時点での計画案の概要

1-2-1. 歩きながら豊かな緑を感じられるウェルネスストリート

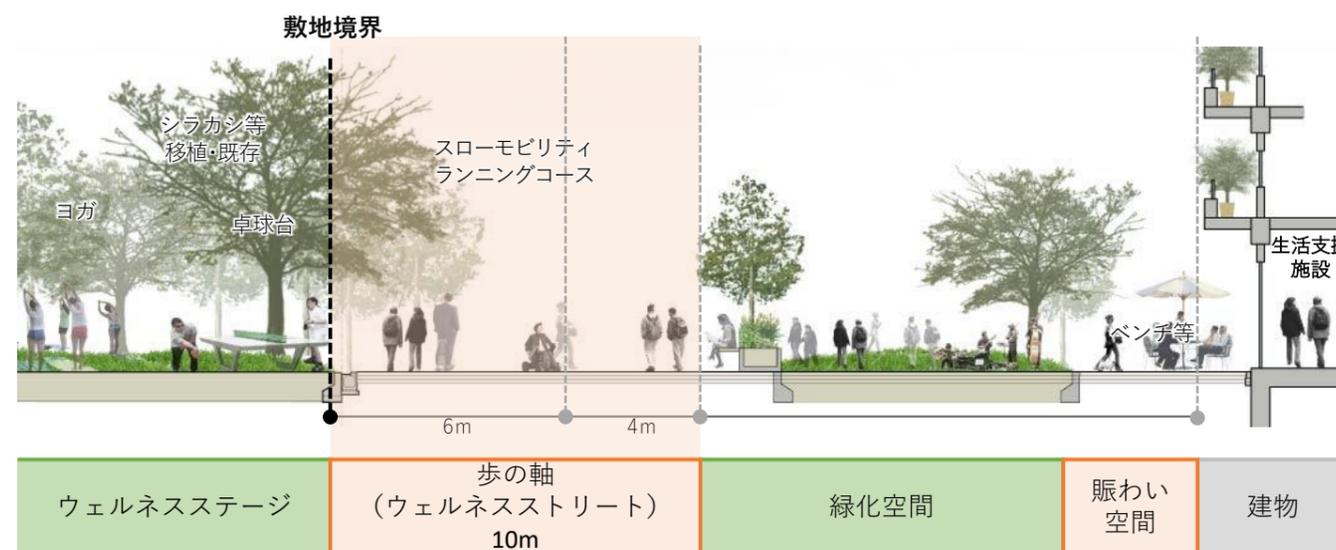


■ 広場・開発公園の整備、歩行者ネットワーク（評価項目Ⅲ-1）

提案時の計画【A-1街区】

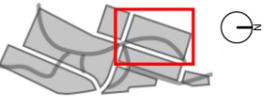


現時点での計画案【A-1街区】

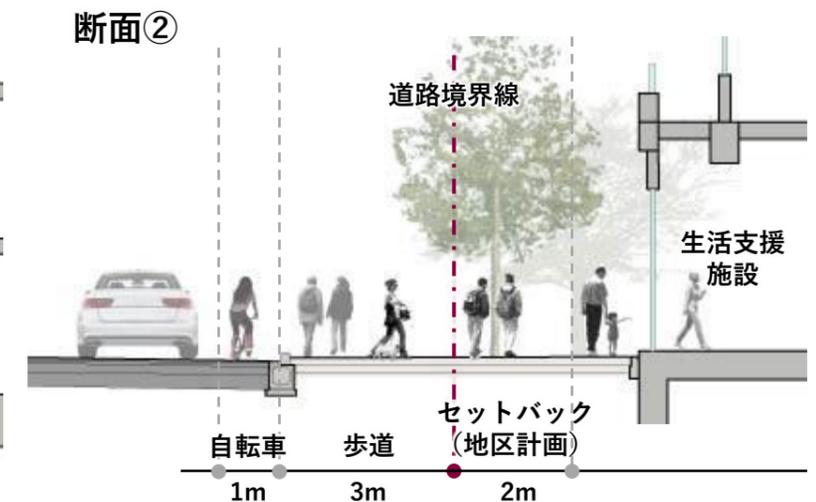
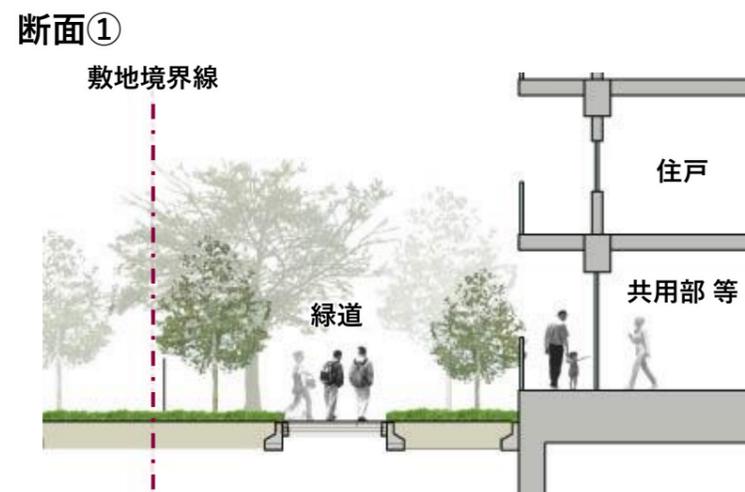


1-2. 現時点での計画案の概要

1-2-2. 緑地空間と賑わい施設が連続するストリート



■広場・開発公園の整備、歩行者ネットワーク（評価項目Ⅲ-1）



1-2. 現時点での計画案の概要

1-2-3. 豊かな緑空間の確保



■ 緑空間の確保 (評価項目Ⅲ-2)

提案時の計画【A-1街区】



現時点での計画案【A-1街区】



歩行者ネットワークに合わせた緑を配置

緑化率(内訳)	38% (平面：28%、壁面7%、屋上3%)	40% (平面：24%、壁面：13%、屋上：3%)
---------	------------------------	---------------------------

## 1-2. 現時点での計画案の概要

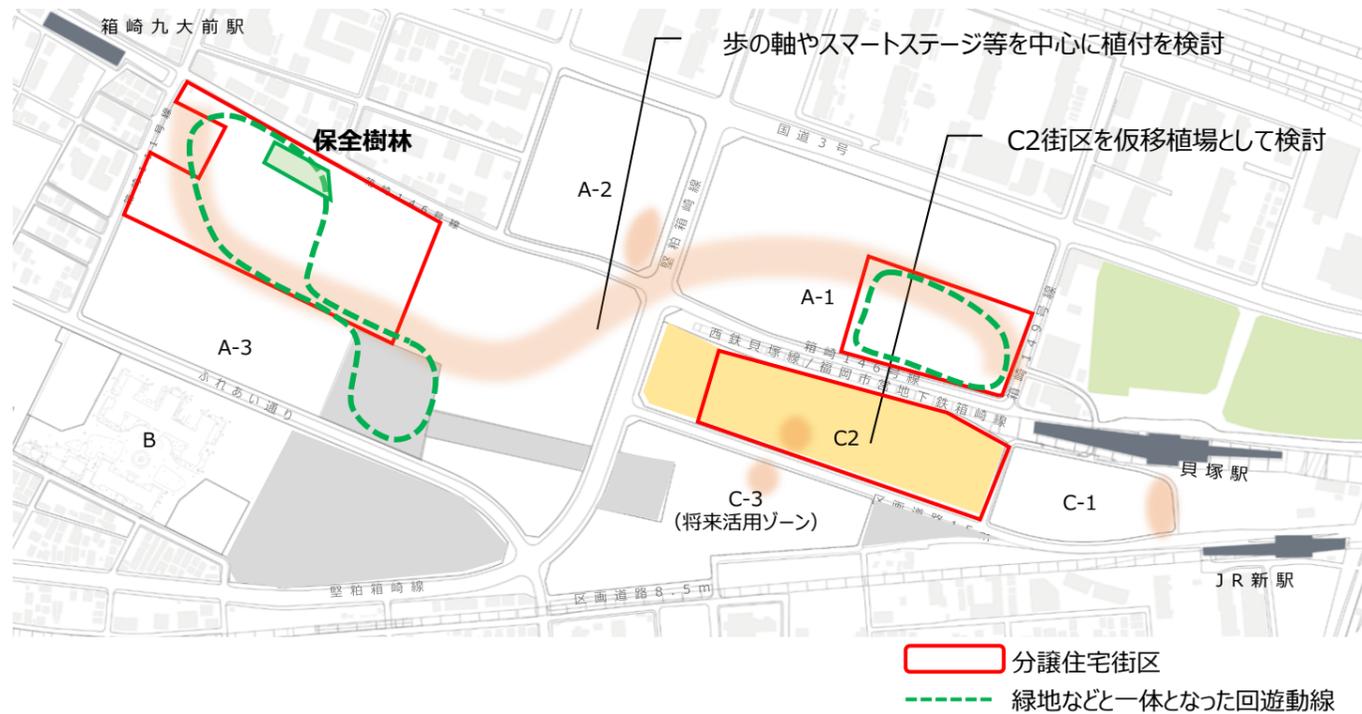
## 1-2-3. 豊かな緑空間の確保

### ■ 緑空間の確保 (評価項目Ⅲ-2)

提案内容に基づき、今後、具体化に向けて検討を進めていく項目【A-1街区】【C-2街区】【A-3街区】

#### 【保全樹林・既存樹木の活用】

- 既存樹木については、樹木医の判断も交えながら積極的に活用を行います。
- 残置可能な樹木は積極的に残置するとともに、移植が必要な樹木は、**歩の軸等に面して移植を行い**、ARなどのスマートテクノロジーも活用しつつ、樹種や来歴を表示するなど、**人々が歴史と愛着を感じられる景観資源**として活用します。移植が困難と判断された樹木についてもベンチや木材チップなどへの再活用を極力行います。



チップ化して  
マルチングとして利用



木粉化して  
再生木へ転用



サイン等の  
アイテムに転用

移植が難しいと診断された樹木の活用イメージ

#### 【土地に根付く植栽計画の実施】

- 周辺の植生を構成する植物種および近隣緑地を構成する植物種の分析により、環境に適する樹種を確認し、植栽計画に反映します。
- また、季節感を感じられる等、街の賑わいを演出する樹種も一部取り入れる計画とします。

環境に適する樹種

- 周辺の植生を構成する植物種
- 近隣緑地を構成する植物種

+

季節感を感じられる等、  
街の賑わいを演出する樹種

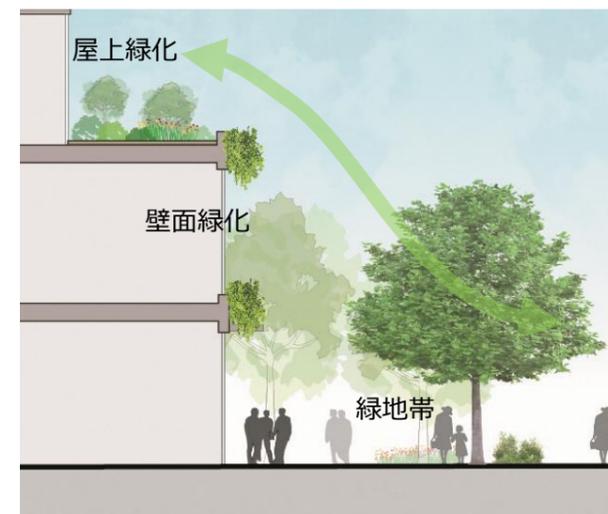
※近隣緑地を構成する植物種についても引き続き分析を行う予定

#### 樹種例

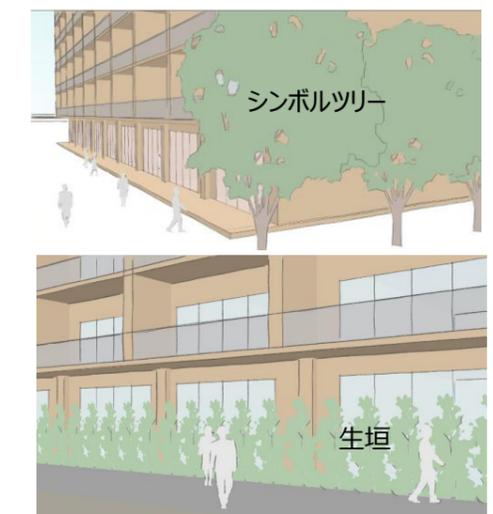


#### 【まちと建物をつなぐ外構緑化】

- 建物屋上までみどりを繋ぎ、緑視率の高い景観形成に加え、鳥類等の生態系ネットワークを強化します。
- 生垣やシンボルツリー等により、まちなみの連続性やシンボル性を高めていきます。



立体的な緑化のイメージ



まちなみの連続性やシンボル性の強調イメージ

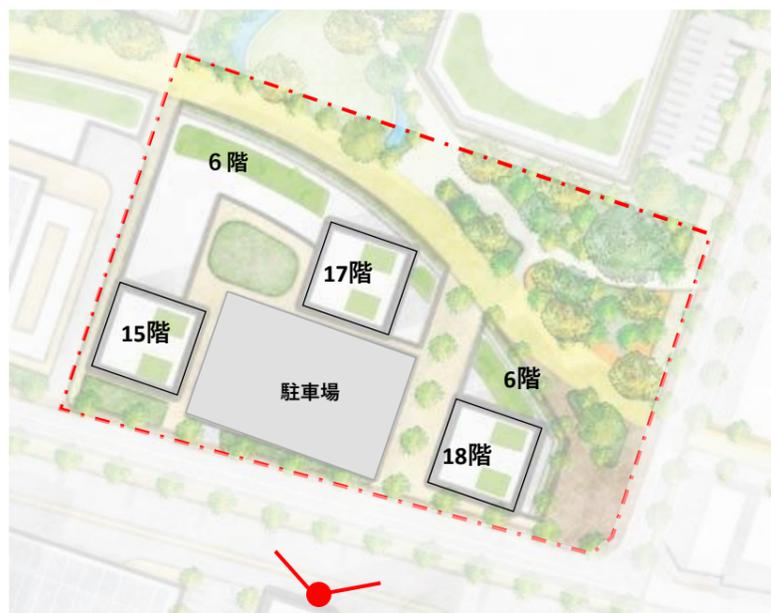
1-2. 現時点での計画案の概要

1-2-4. 周辺地域と調和した統一感ある街並みの形成

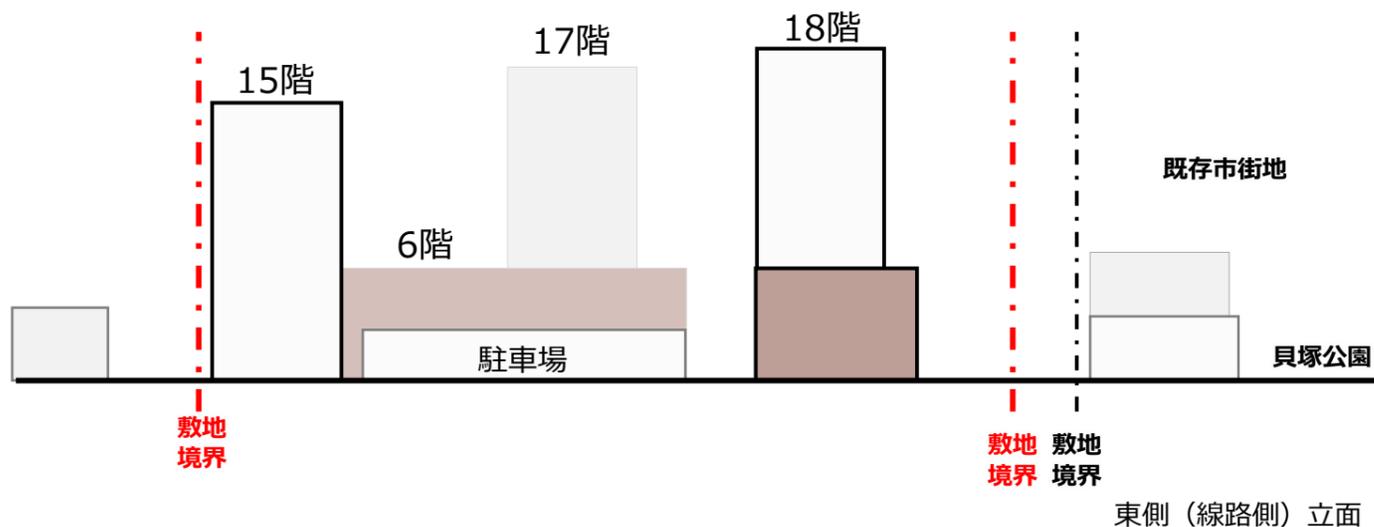


■街並み景観・歴史の継承 (評価項目Ⅲ-3)

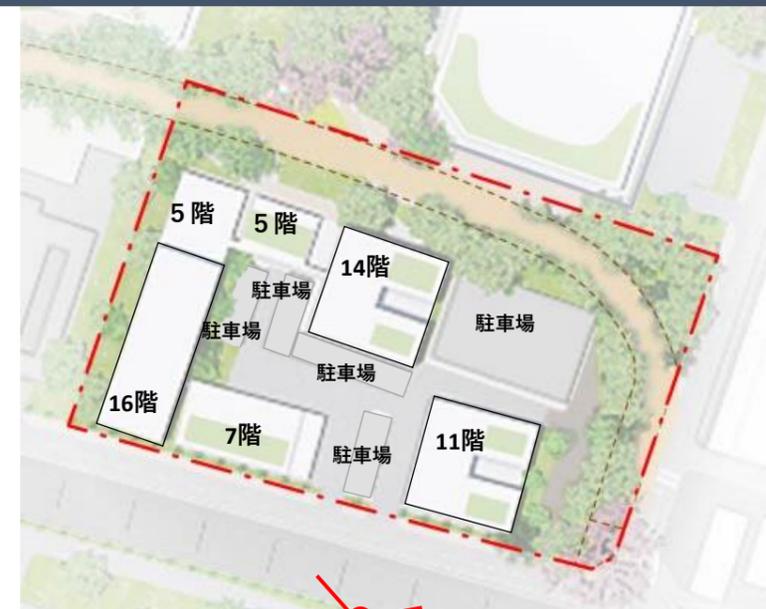
提案時の計画【A-1街区】



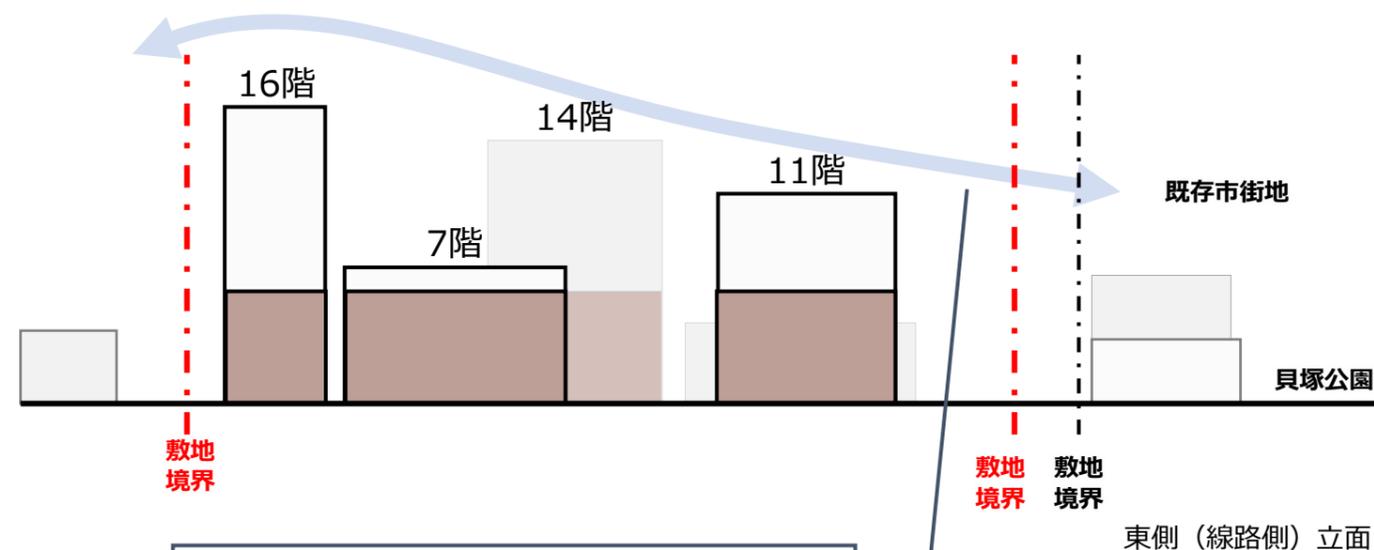
立面図  
視点場



現時点での計画案【A-1街区】



立面図  
視点場

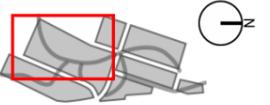


周辺地域との繋がりや調和に配慮したスカイラインの形成

## 2. A-3街区

---

2-1. 事業基本計画書の検討状況



提案時の計画【A-3街区】



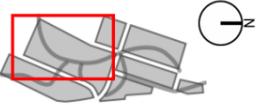
現時点での計画案【A-3街区】



敷地面積	39,680㎡	約42,740㎡
建蔽/容積率等	50%/198% (建物の最高高さ: 60m)	48%/200% (建物の最高高さ: 53m)
住宅供給計画	960戸 (駐車場770台・設置率約80%)	1000戸 (駐車場910台・設置率約90%)

2-2. 現時点での計画案の概要

2-2-1. 緑地空間と賑わい施設が連続するストリート



■ 広場・開発公園の整備、歩行者ネットワーク（評価項目Ⅲ-1）

提案時の計画【A-3街区】



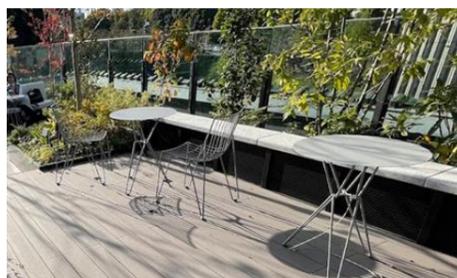
現時点での計画案【A-3街区】



現時点での計画案【A-3街区】



フォリー等の憩いの場

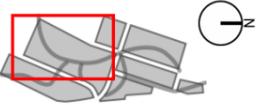


緑地と連携したファニチャー

歩の軸（サウスリビングストリート）では、天候に左右されない快適なアンブレラフリー動線と、緑に囲われた安らぎ空間を備えた歩行空間を整備し、賑わいと交流が溢れる広場と一体となったストリートとします。スマートステージ、緑地と連携した休憩・交流可能なフォリーやベンチ等のファニチャーを整備することで、賑わいと緑が交互に現れる空間とします。

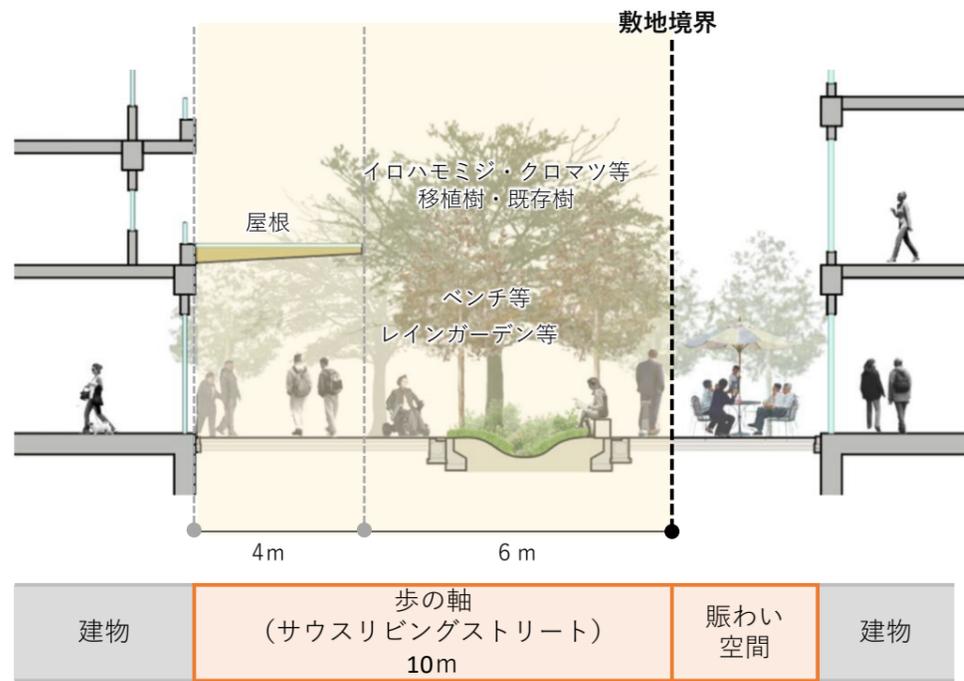
2-2. 現時点での計画案の概要

2-2-1. 緑地空間と賑わい施設が連続するストリート

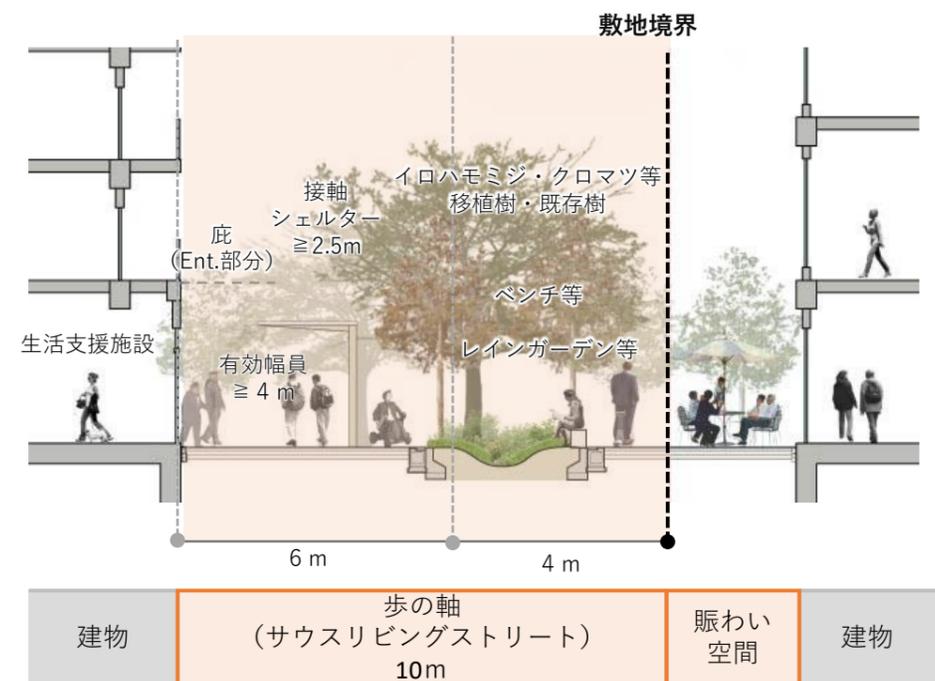


■ 広場・開発公園の整備、歩行者ネットワーク（評価項目Ⅲ-1）

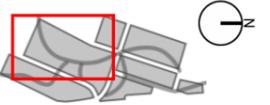
提案時の計画【A-3街区】



現時点での計画案【A-3街区】

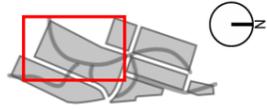


2-2. 現時点での計画案の概要 2-2-2. 安全で快適な外周通路の確保



■ 広場・開発公園の整備、歩行者ネットワーク（評価項目Ⅲ-1）

提案時の計画【A-3街区】



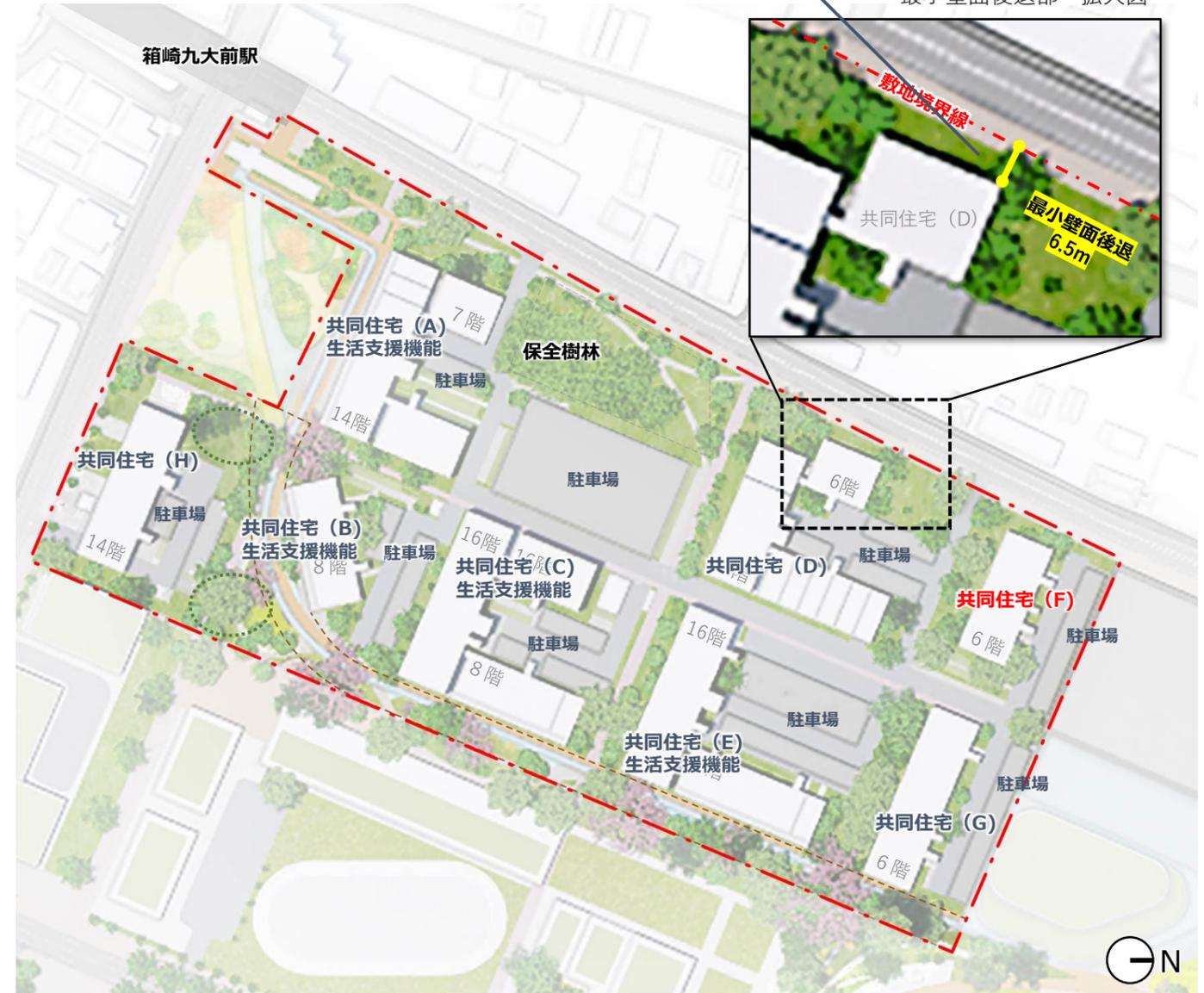
最小壁面後退部 拡大図



現時点での計画案【A-3街区】

西側は壁面後退を4m以上から6.5m以上へ広げ、ゆとりある歩行者空間へ

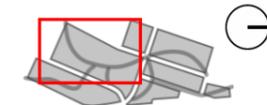
最小壁面後退部 拡大図





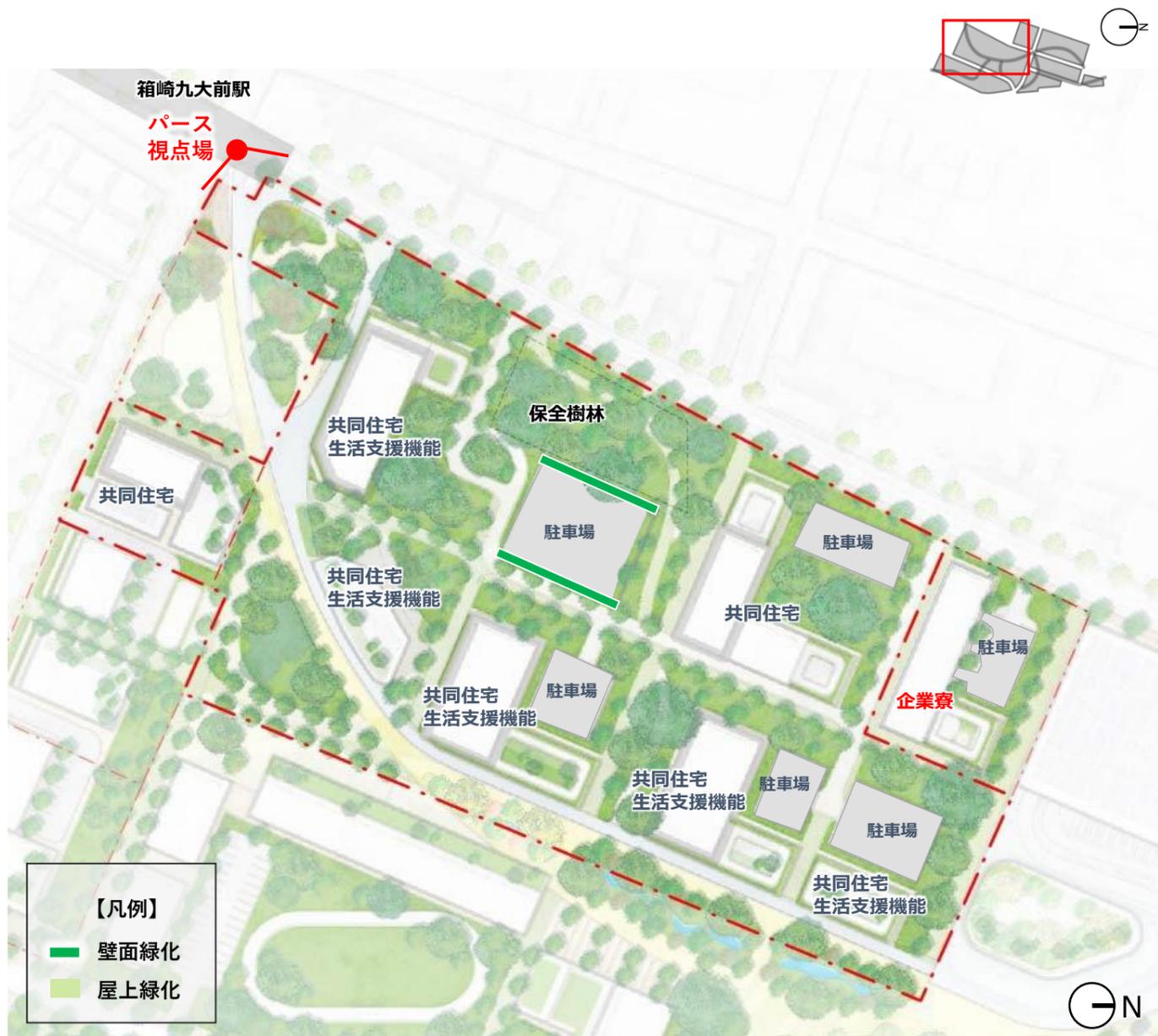
2-2. 現時点での計画案の概要

2-2-3. 豊かな緑空間の確保

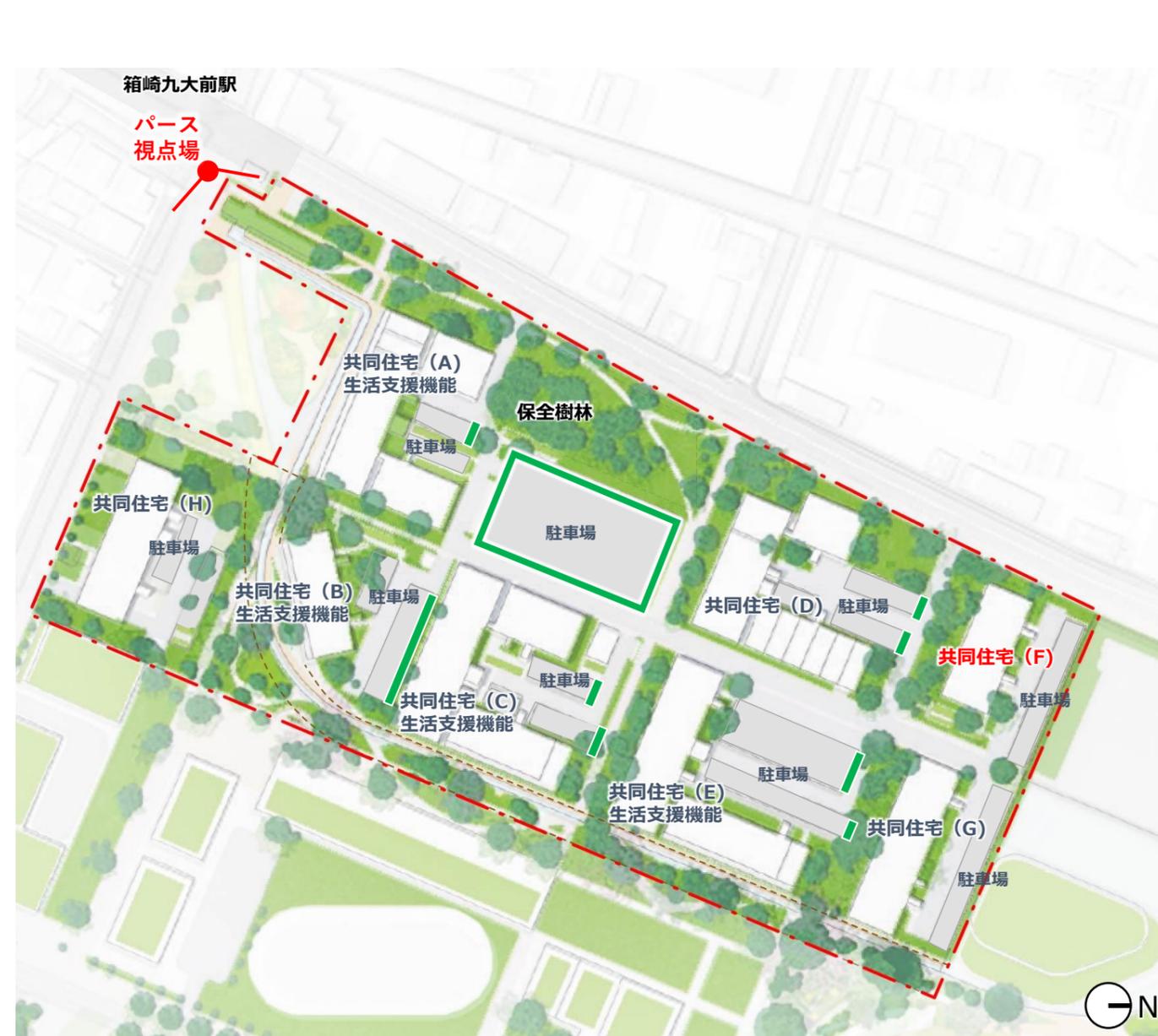


■緑空間の確保 (評価項目Ⅲ-2)

提案時の計画【A-3街区】



現時点での計画案【A-3街区】



緑化率(内訳) 40% (平面28%、壁面9%、屋上4%)

40% (平面: 26%、壁面: 13%、屋上: 1%)

## 2-2. 現時点での計画案の概要

## 2-2-4. 周辺地域と調和した統一感ある街並みの形成

### ■ 街並み景観・歴史の継承 (評価項目Ⅲ-3)

提案時の計画【A-3街区】



現時点での計画案【A-3街区】



現時点での計画案【A-1街区】 【A-3街区】



A-3街区のイメージ

今回計画する建物の基壇部を、旧九州大学箱崎キャンパスの建物高さに揃えることで、主要な公共空間（歩の軸やスマートステージ、街角広場など）からのアイレベルから見た圧迫感の低減、統一感のある景観形成を図ります。

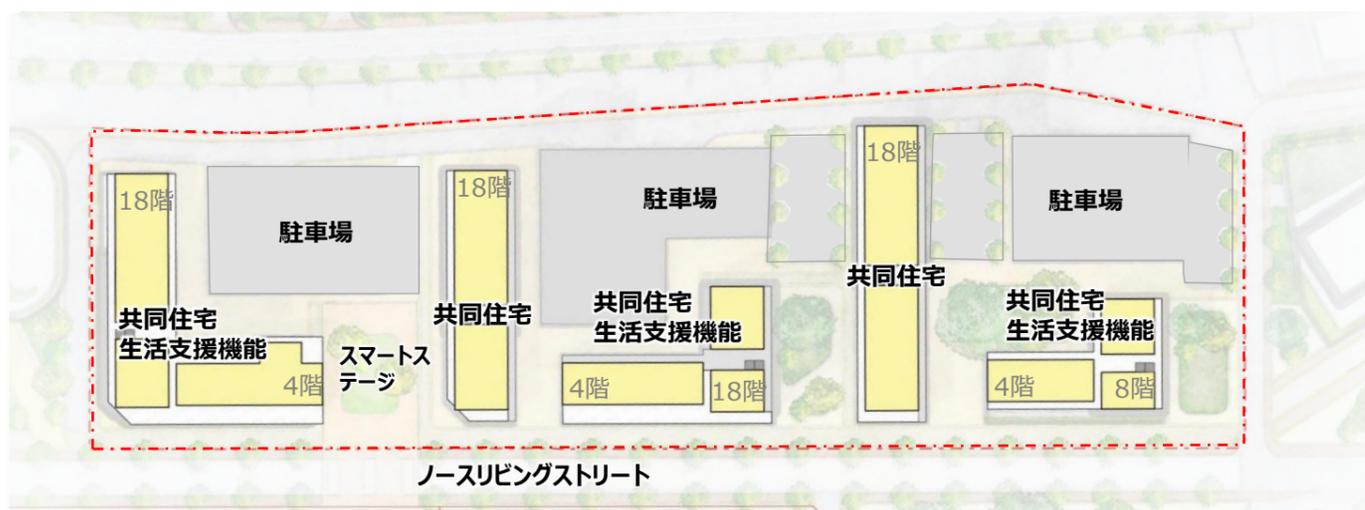
### 3. C-2街区

---

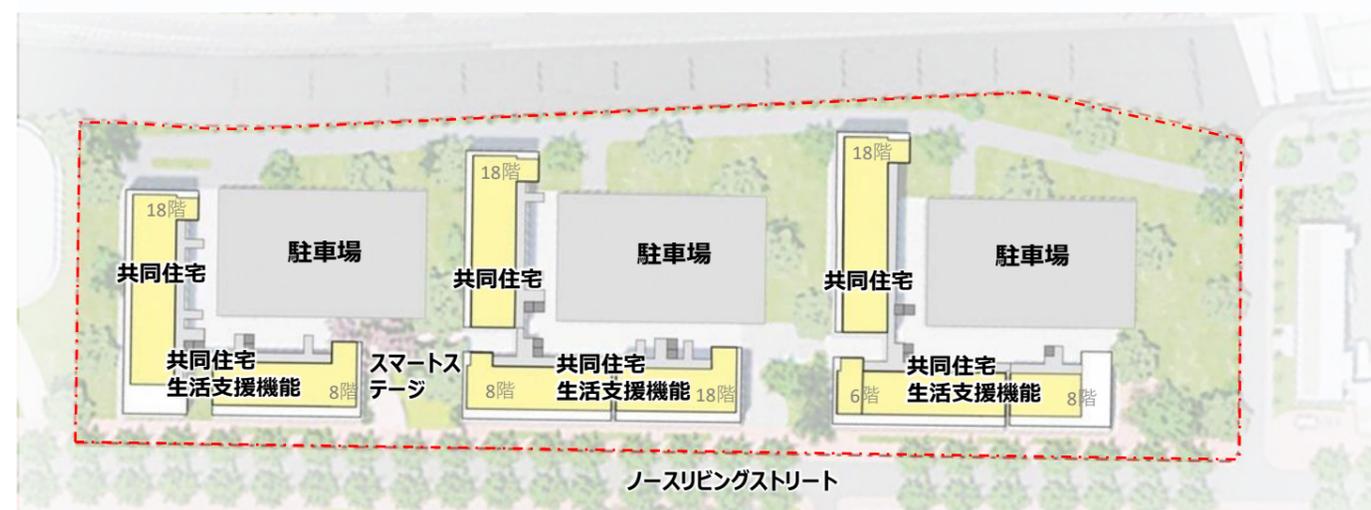
### 3-1. 事業基本計画書の検討状況



提案時の計画【C-2街区】



現時点での計画案【C-2街区】

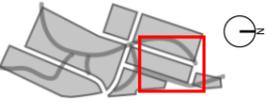


豊かな緑を身近に感じられる広場空間  
や歩行者空間の創出 (P.21,22,23参照)



敷地面積	約26,400㎡	約26,400㎡
建蔽/容積率等	46%/198% (建物の最高高さ: 60m)	45%/200% (建物の最高高さ: 60m)
住宅供給計画	約670戸 (駐車場540台・設置率約80%)	約650戸 (駐車場650台・設置率100%)

3-2. 現時点での計画案の概要 3-2-1. 緑地空間と賑わい施設が連続するストリート



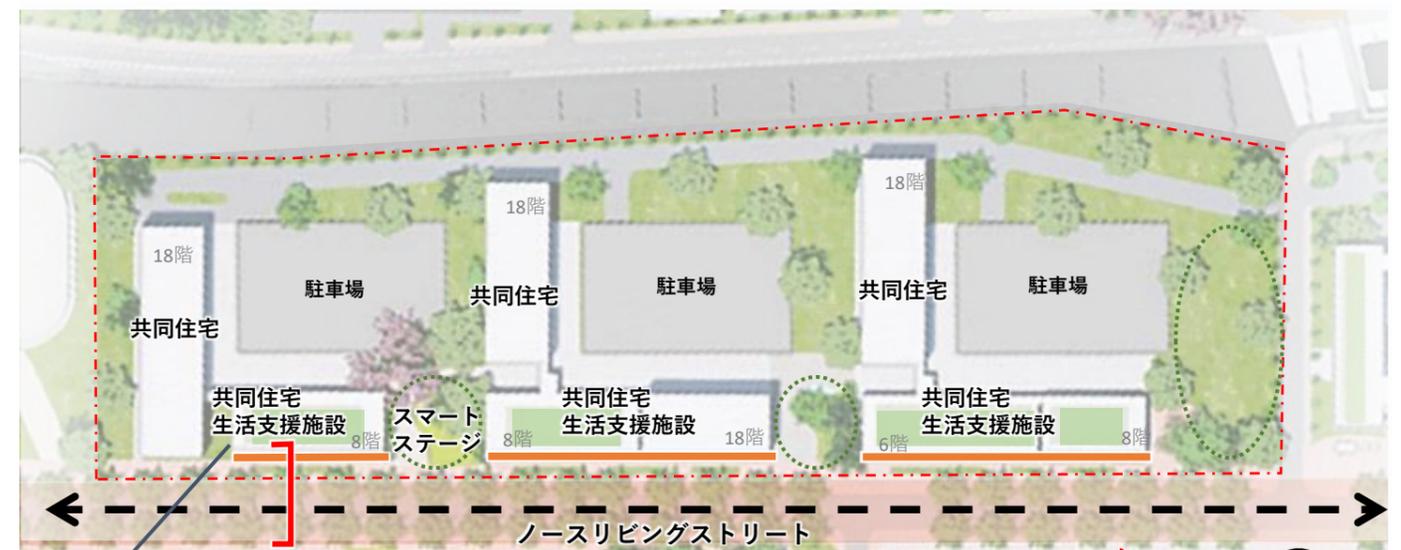
■ 広場・開発公園の整備、歩行者ネットワーク（評価項目Ⅲ-1）

提案時の計画【C-2街区】



- 【凡例】
- 断面位置
  - にぎわい施設
  - 広場空間
  - 歩行者動線

現時点での計画案【C-2街区】



溜まり場としての緑地空間と賑わい施設を連続的に配置し、JR新駅とイノベーションコアを繋ぐ歩行者ネットワークを強化

現時点での計画案【C-2街区】



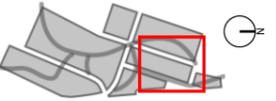
にぎわいが連続した歩道空間



モビリティを活かしたにぎわい作りイメージ

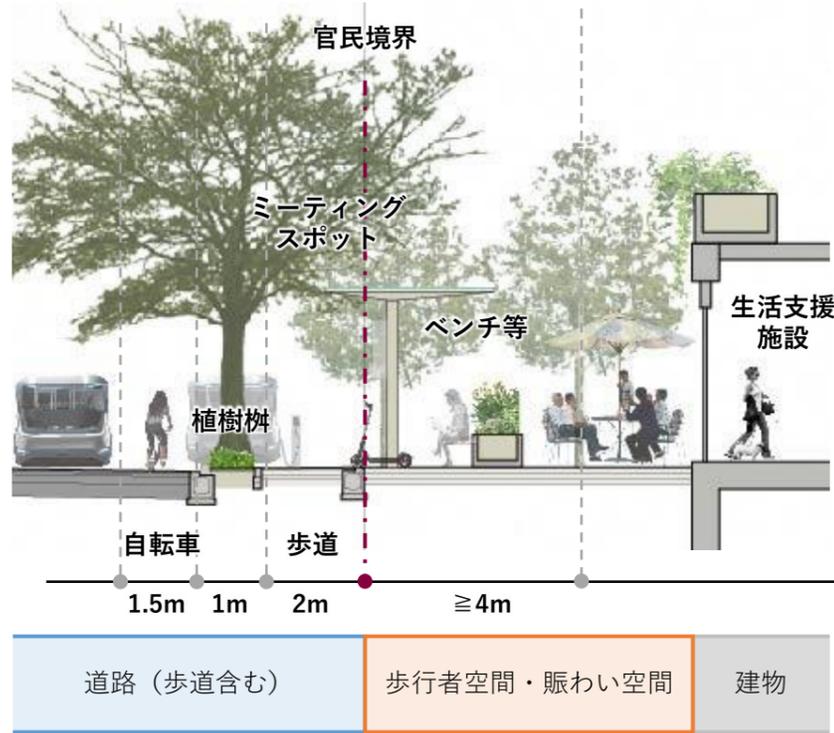
ノースリビングストリートでは、生活支援施設（飲食、カフェ等）が連続した空間に併せ、歩道にファニチャー等の設置可能な溜まり場・ミーティングスポットを整備し、にぎわいを創出します。屋根のある生活支援施設前の通路では、半外部空間として来訪者の憩いの場となります。また、歩道走行型ロボットの走行を想定し、公共交通利用促進を行います。

3-2. 現時点での計画案の概要 3-2-1. 緑地空間と賑わい施設が連続するストリート



■ 広場・開発公園の整備、歩行者ネットワーク（評価項目Ⅲ-1）

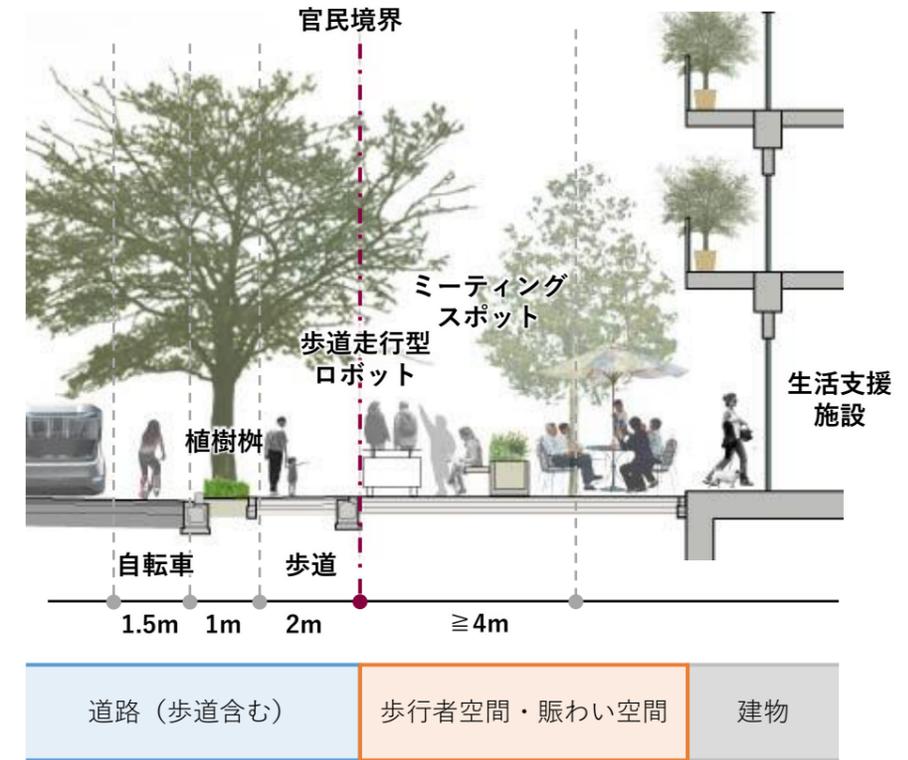
提案時の計画【C-2街区】



ノースリビングストリート



現時点での計画案【C-2街区】



ノースリビングストリート



3-2. 現時点での計画案の概要 3-2-2. 豊かな緑空間の確保

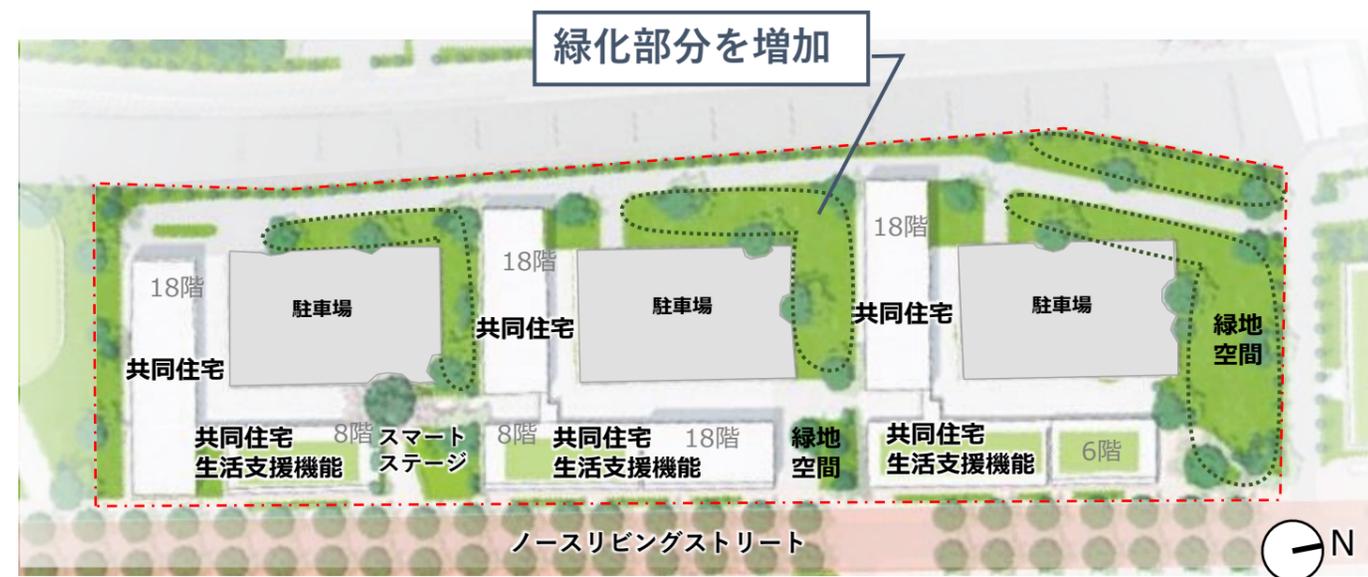


■緑空間の確保 (評価項目Ⅲ-2)

提案時の計画【C-2街区】



現時点での計画案【C-2街区】



緑化率(内訳)	32% (平面：14%、壁面：10%、屋上：8%)	40% (平面：25%、壁面：11%、屋上：4%)
---------	---------------------------	---------------------------

## 鳥瞰イメージパース

---

## 4. 鳥瞰イメージパース

### ■街並み景観・歴史の継承（評価項目Ⅲ-3）



提案時の計画



現時点での計画案





## 4. 鳥瞰イメージパース

### ■街並み景観・歴史の継承（評価項目Ⅲ-3）

提案時の計画



現時点での計画案

