

令和6(2024)年4月18日

国立大学法人九州大学

独立行政法人都市再生機構 九州支社

——— 街に、ルネッサンス ———



九州大学



UR都市機構

「九州大学箱崎キャンパス跡地地区土地利用事業者募集」における  
優先交渉権者の決定について

国立大学法人九州大学（九州大学）と独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）は、令和5年4月から実施している「九州大学箱崎キャンパス跡地地区土地利用事業者募集」における優先交渉権者として、住友商事株式会社を代表者とするグループに決定しましたので、お知らせします。

詳細は、別紙をご確認下さい。

＜本件に関するお問い合わせ先＞

九州大学

統合移転推進部 統合移転推進課 (電話) 092-642-3051  
092-642-7645

UR都市機構 九州支社

都市再生業務部 事業推進課 (電話) 092-722-1062  
総務部 総務・法務課（報道担当） (電話) 092-722-1004

## 九州大学箱崎キャンパス跡地地区土地利用事業者募集における優先交渉権者の決定について

## 1. 募集及び審査の経緯

①募集要領等配布期間	令和5年4月28日(金)～令和6年1月30日(火)
②申込受付	令和6年1月29日(月)～1月30日(火) 申込者：3者
③資格審査 (九州大学及びUR都市機構が申込者の資格の有無等について審査を行い、申込資格審査通過者を選定)	令和6年2月7日(水) 審査対象：3者 申込資格審査通過者：3者
④事業企画提案審査 (事業企画提案審査委員会において、事業企画提案審査基準の適合確認を行い、企画評価点を決定)	令和6年4月16日(火) 審査対象：3者 事業企画提案審査基準を満たした者：3者
⑤価格審査 (事業企画提案審査基準を満たした者を対象に開札し、価格評価点を決定)	令和6年4月18日(木) 入札参加者：3者 最低譲渡価格等を満たした者：3者
⑥優先交渉権者決定 (企画評価点と価格評価点を合計した総合評価による総得点が最も高い者を優先交渉権者として決定)	令和6年4月18日(木) 住友商事株式会社を代表者とするグループを優先交渉権者として決定

※各応募事業者の評価点や評価講評などの審査結果については後日公表する予定としています。

※土地利用事業者の決定は令和7年度を予定しています。

## 2. 優先交渉権者

代表者	住友商事株式会社（東京都千代田区）
構成員	九州旅客鉄道株式会社
構成員	西部瓦斯株式会社
構成員	清水建設株式会社
構成員	大和ハウス工業株式会社
構成員	東急不動産株式会社
構成員	株式会社西日本新聞社
構成員	西日本鉄道株式会社

(代表者以外五十音順)

落札金額（譲渡価格）	37,178,000,000 円
落札金額（土地賃貸料）	12,600,000 円（月額）
落札金額（借地期間）	60 年
総得点（A+B）	900.3 点
企画評価点（A）	659.3 点
価格評価点（B）	241.0 点

※優先交渉権者の企画提案の概要は別添資料をご参照ください。

### 3. 優先交渉権者以外の応募事業者（応募事業者の記載は五十音順）

代表者	九州電力株式会社
構成員	株式会社九電工
構成員	社会福祉法人敬愛園
構成員	住友林業株式会社
構成員	積水ハウス株式会社
構成員	東京建物株式会社
構成員	学校法人福岡安達学園
構成員	株式会社福岡放送

（代表者以外五十音順）

代表者	株式会社トライアルリアルエステート
構成員	株式会社トライアルカンパニー
構成員	株式会社トライアルホールディングス
構成員	株式会社箱崎Fスマート（設立予定）

（代表者以外五十音順）

以 上

# 優先交渉権者の企画提案の概要

## 1. まちづくりのコンセプト



**HAKOZAKI Green Innovation Campus** は、本事業区域及び九州大学の歴史を継承したうえで、高質でみどり豊かなまちづくりを進め、新たな価値を提案します。新産業を創造・発信していくとともに、環境先進都市として世界を牽引する、未来のまちづくりを実現します。

### ■HAKOZAKI Green Innovation Campus の6つの方針

<b>九州大学100年の歴史の継承</b> 九州大学レガシーを継承し、九州の学びを集結した「マナビマチ」へ	<b>新しいライフスタイルの創出</b> 一人ひとりの人生の質を高める パーソナライズされたサービスが生まれるまち	<b>新産業の創造と成長</b> イノベーションコアを中心に、まち全体で新産業を創造・発信
<b>福岡の文化・千年の歴史の継承</b> 食・アート・音楽など福岡の文化・歴史を次の100年につなぐ	<b>みどりあふれる空間の創出</b> 創造性を育むエコロジカルネットワーク <箱崎創造の森>	<b>環境先進都市の創造と成長</b> 最先端技術における脱炭素社会の実現と安全・安心のまちづくり

### ■IOWN 構想に基づいた新たな価値創造

我が国が世界に伍して勝つ、ゲームチェンジを仕掛ける革新技術開発である IOWN 構想<sup>※</sup>に着目し、これを推進する国内最大手の通信企業である協力者とともに提案コンセプト実現に向けて取り組みます。

<sup>※</sup>IOWN (Innovative Optical and Wireless Network)は省電力・低遅延・大容量に関する革新的な通信技術。  
IOWN 構想はまち全体のデジタルツインを実現した上で、すべてのスマートサービスを統合・連携することで未来のスマートシティを実現する考え方。

## 2. スマートサービス

### 人生の質を高めるスマートサービスを提供し、IOWN 構想と共にアップデート

本事業において、様々な人が、新しい価値観を持ち、それぞれに適した、新しいライフスタイルを送る環境をつくることが重要と考えています。そのためにスマートサービスが果たすべき象徴的な役割は、生活の質、空間の質、仕事の質それぞれを向上させ、“人生の質”を高めるサービスとなることです。

4つのキーワードと IOWN 構想をもとに、職住遊近接のエリア特性を生かしたスマートサービスを提供し、「スマートサービス×都市空間・都市機能」によって、分野を横断した価値を創造し、一人ひとりに最適なサービスを提供します。



### ■スマートサービスの全体像と4つのキーワード



### ■主なスマートサービスの提案

安全	エリア全体を見守るスマートマネジメントセンター、AI 見守りカメラの設置、共助コミュニティを形成する地域 SNS、通話できる見守り GPS アプリ 等
健康	健康情報を一元管理する PHR 基盤、PHR 基盤と連携しパーソナライズされた運動プログラムを提案する健康増進アプリ、相談～受診～予後管理まで支援するスマートクリニックサービス 等
移動	多様なシェア型パーソナルモビリティ（EV サイクル、EV スクーター等）、利用者ニーズに合わせたデマンド交通、シームレスで最適な移動ルートを提供する MaaS アプリ 等
防災	3 日分以上の非常用エネルギーを備えた地域防災拠点、相互協調する分散型インフラ（eight-grids）構築、電力融通を可能にする自営線の整備、AEMS によるまちのエネルギーの最適化 等
エネルギー・環境	2040 年を待たずにカーボンニュートラルを実現 ZEB・ZEH 化による最大限の省エネ、再エネ由来電力の活用によるエネルギーの地産地消、メタネーションによる CO2 ゼロの都市ガスの活用 等
分野自由・横断	自律移動型ロボットを活用した施設内の警備や清掃、商品の販売・配送 空中 3D ホログラフィックアートやプロジェクションマッピングなどを活用したインタラクティブアート エリア内の様々なサービス認証・決済を共通の生体認証基盤で行えるまちまるごと生体認証サービス 等 ※グラウンドデザインで定義される全 11 分野のサービスを実装
先進的取組	歩行者センサーを活用した歩車混在型の新しい自動運転社会への挑戦
水素の利活用	様々な都市機能に応じた純水素燃料電池の利活用 教育研究機関と連携した水素の普及啓発 等

### 3. 都市空間

#### (1) イノベーションコア

- ・地域から世界にまでつながり、驚きと感動が溢れるイノベーションコアの整備

#### (2) 広場・開発公園

- ・ゾーン特性に応じた交流・発信・実証を促すスマートステージの整備
- ・地域と繋がる街角広場・開発公園の整備

#### (3) 歩行者ネットワーク

- ・インクルーシブで多様な機能を備えた、街の骨格を形成する5つのメインストリート

#### (4) 車両の動線計画

- ・公共交通利用を促進する交通広場の整備、路線バスの延伸、パークアンドライド施策
- ・適切な駐車場、モビリティハブ・ポートの整備、デマンドバスの導入 等

#### (5) 緑空間の確保・「箱崎創造の森」

- ・緑化率約40%、樹木10,000本以上による圧倒的な緑量の確保
- ・広場・公園をつなげるエコロジカルネットワークの形成
- ・AR等を用いた既存樹木の景観資源としての活用 等

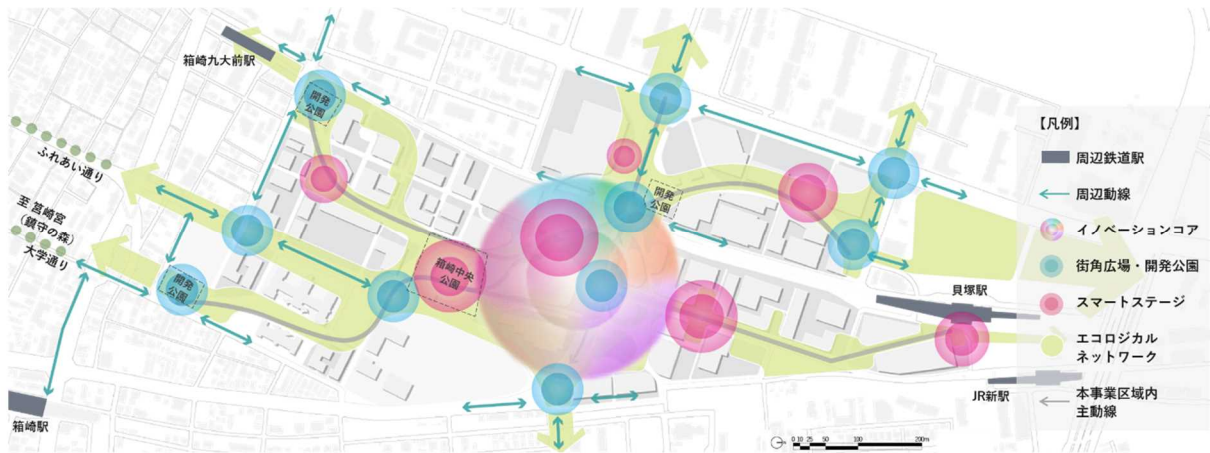
#### (6) 街並み景観・歴史の継承

- ・九州大学時代の街割りグリッド、街並み高さ、建物の色調の継承
- ・近代建築遺産と調和するスカイラインの形成
- ・歴史資源（保存部材等）を活用したアート 等

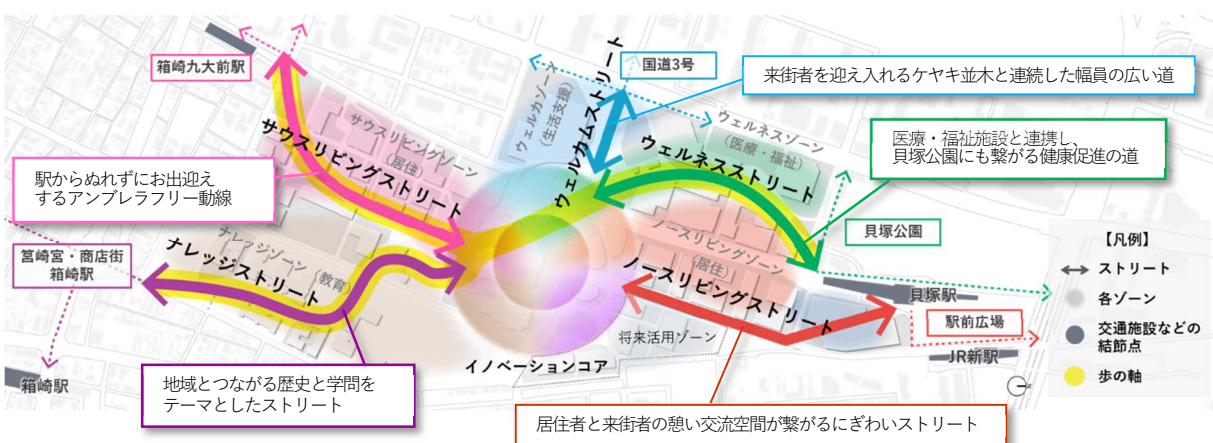


保全樹林生態系観察路

### ■みどりで繋がり、創造性と協働を促進し、イノベーションを促す多様な広場空間



### ■ゾーンごとのキャラクターを有する、まちの骨格を形成する5つのメインストリート



## 4. 都市機能

### (1) 新しい価値観と夢の発信・実装の場

機能更新が進む都心部と連携した取組みを実践し、箱崎を皮切りに福岡市全体で海外企業の誘致を加速させ、グローバル創業都市福岡の新しいイノベーション拠点を確立します。

#### ■業務・研究機能

- 箱崎がアジア・世界とつながり、イノベーションと新たな産業を生み出すまちを実現
  - ・IOWN 構想研究拠点と多様なプレイヤーが集うイノベーション拠点「BOX FUKUOKA」
  - ・九州大学の知の拠点を継承し新たなライフサイエンス研究拠点へと成長させる「ライフサイエンスパーク」
  - ・都心にアクセスしやすい新たな駅前ビジネス街区「North gate Hakozaki」 等



#### ■交流・にぎわい機能

- 食・アート・音楽など福岡の文化・歴史を次の100年につなぐ新たな集客交流拠点を実現
  - ・福岡・九州の豊かな食をテーマにした日本最大級の食のエンターテインメント交流拠点「フクオカサステイナブルフードパーク」
  - ・知と文化と体験が融合したクリエイティブな「ブック&カフェ」
  - ・多様な人と機能と体験が交わり、365日にぎわいと新たな価値を生む「交流広場」
  - ・パブリックアート・アートベンチ、IOWN技術による次世代3Dアートエンターテインメント 等



### (2) 人生の質を高めるにぎわいのある高質で快適なまちの実現

今後の都市の在り方の先行事例となるような筥崎宮門前町のにぎわいを取り戻す地域に開かれたミクスْتُユースなまちを実現します。

#### ■生活支援機能

- 便利で豊かな生活を実現し進化し続ける多様な生活インフラのある人生の質を高めるまちを実現
  - ・各ゾーンの立地特性や利用シーンにあわせた生活支援機能  
(スーパー、コンビニ、ドラッグストア、カフェ・飲食店、ジム、オフィスサポートサービス 等)
  - ・公共交通と連携させた網羅的で多様な交通アクセス  
(交通広場、路線バス延伸、多様なパーソナルモビリティ、オンデマンドバス 等) 等

#### ■医療・福祉機能

- 「箱崎版地域包括ケアシステム」を構築し、インクルーシブでウェルビーイングなまちを実現
  - ・地域の健康づくり 「箱崎版地域包括ケアシステム」の構築  
(地場の総合病院、産婦人科クリニックの移転拡張、クリニックモール、多世代交流型福祉拠点 等)
  - ・充実した機能と支援で子育てにやさしいまちの実現 (保育園、病児保育施設、学童施設 等)
  - ・健康づくりをデザインしたウォークラブルで活動的な都市空間の活用 等

#### ■教育機能

- 九州大学100年のレガシーを継承し、九州の学びを集結した「マナビマチ」を実現
  - ・先進的教育機関が集まりイノベーションを生む世界で活躍するグローバル人材を育成  
(インターナショナルスクール(総合・幼児)、外語専門学校 等)
  - ・あらゆる人が気軽に学び参加でき人生が豊かになる多様な生涯学習の場  
(多世代交流施設(幼児・児童向け教室、児童発達支援、フリースクール)、社会起業塾、暮らしの大学 等)
  - ・九州大学や他大学との多様な連携で、地域住民の学びや学生のフィールドワークの場を実現 等



#### ■居住機能

- 福岡の都市戦略を具現化する多様な人たちが住みたくなる人生の質が高まる住環境の実現
  - ・多様な人たちが安心して暮らせ、交流やコミュニティが生まれる多種多様な居住機能  
(分譲住宅2,000戸、単身者向け賃貸住宅、高齢者向け住宅、共同社員寮、学生寮)
  - ・スマートで安全安心・快適・エコなミライの住環境 等



## ■主な都市機能の配置計画



## 5. まちづくりマネジメント

### (1) エリアマネジメント

- ・豊富なエリアマネジメント実績を持つ当グループと地域で活動する協力事業者の連携でヒト・コト・経済のダイナミズムを生み出します。
- ・箱崎まちづくりマネジメントがまち全体を一体的に維持管理活用することで、地域全体の資産価値向上と空間の魅力向上を実現します。

### (2) スマートサービス促進機能

- ・箱崎まちづくりマネジメントが、産官学民を繋ぎ人生の質を高めるスマートサービスを生み出し運営管理・更新を行うことで、快適で質の高いライフスタイルの維持に貢献します。
- ・利用者に寄り添ったスマートサービスを提供することで日常的に利用者ニーズの把握が出来る箱崎まちづくりマネジメントの特性を最大限活用します。
- ・個人向けサービスを知り尽くした協力者と日常活動を後押しするパーソナライズされたタウンポータルを共創し、豊かなユーザー体験を実現すると同時にまちの情報発信をおこないます。

### (3) イノベーション導入支援組織

- ・産官学民を繋ぐ体制と場を整備することで研究開発機能との連携によりニーズの集約から実証、実装まで持続的な新サービス創出に寄与し、快適な暮らしと新しいライフスタイルを支える世界レベルのイノベーションを創出します。
- ・グローバルプレイヤーの実証実験プログラム実施に加えて当グループ企業の持つ独自プログラムを展開し、複数の実証実験を通してグローバルイノベーションとの共創を促すことでさらなるスマートサービスの実装を加速させます。

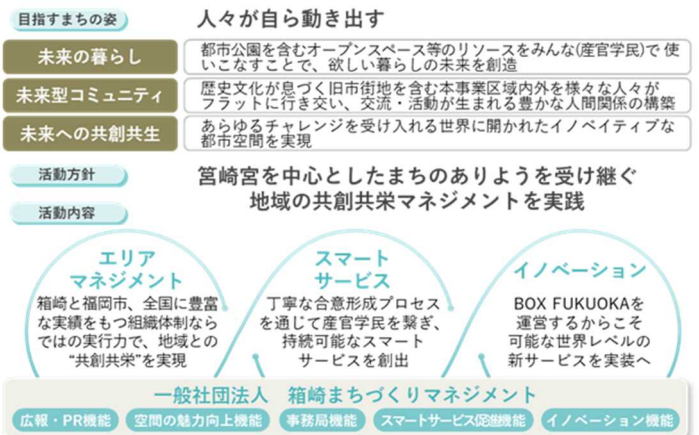




図1 全景



図2 イノベーションコア夜景



図3 イノベーションコア風景



図4 フクオカ・サスティナブル・フードパーク (仮)



図5 ウェルネスストリート



図6 ふれあい通りから繋がる街角広場



以上

以上の提案概要は、事業企画提案の内容であり、事業の実施においては、今後の行政機関等との協議により一部変更となる場合があります。

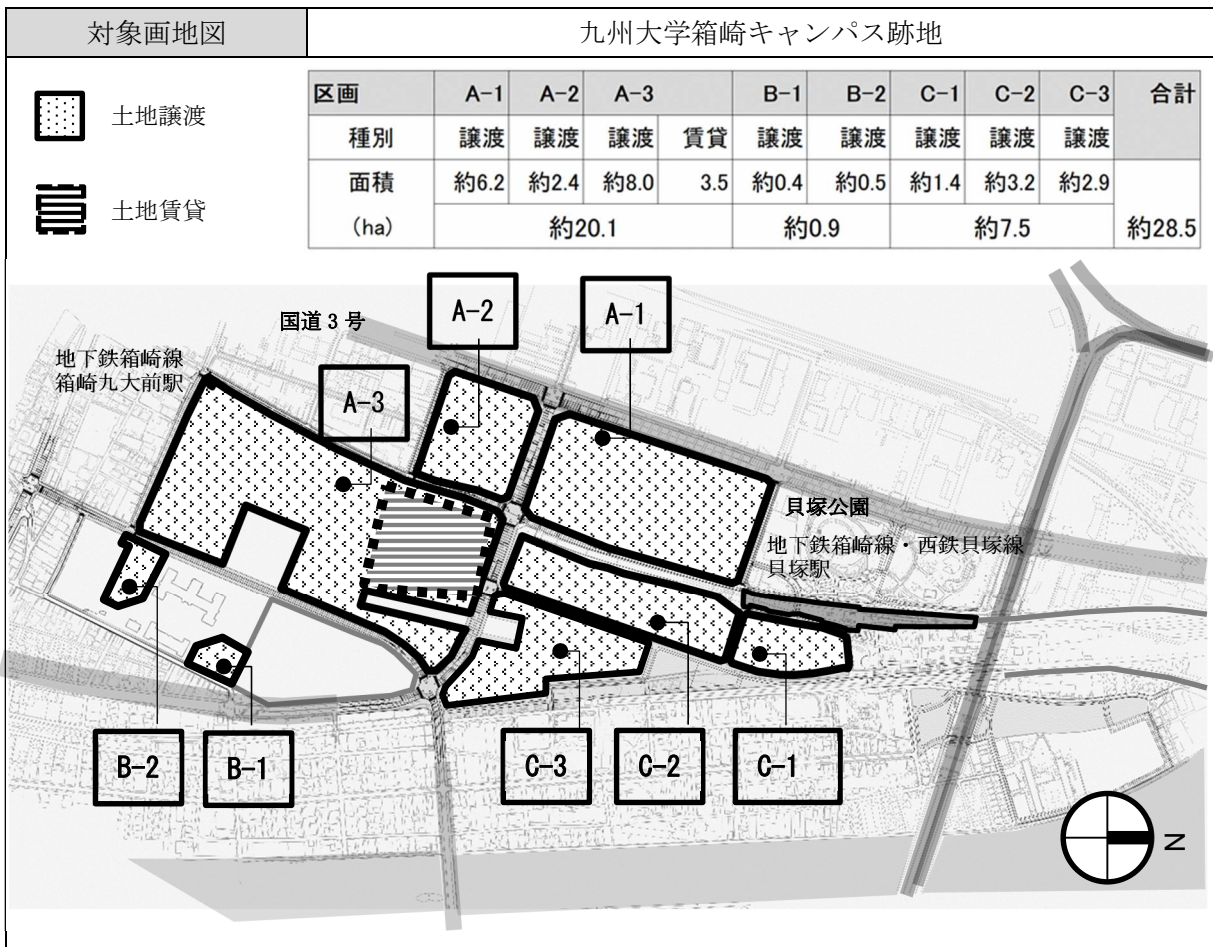
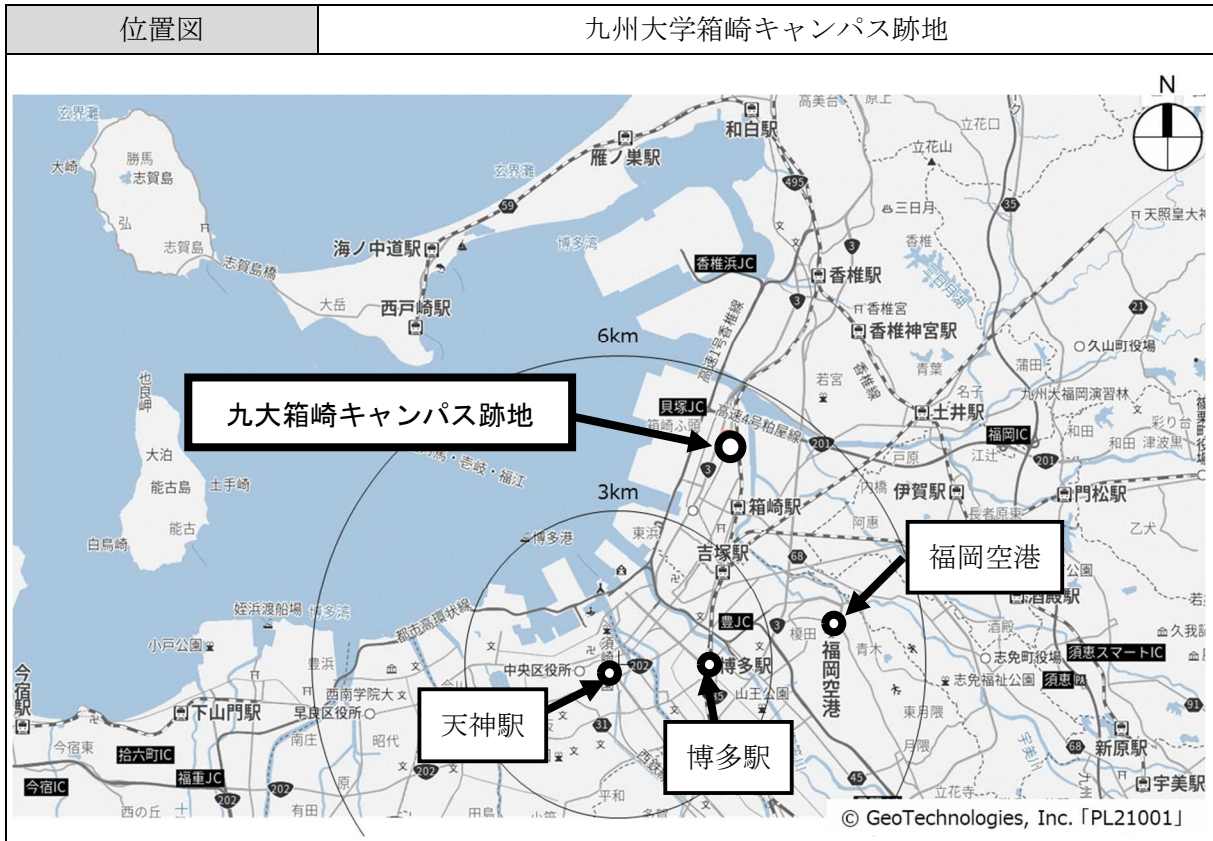
## 募集概要

参考

実施主体	国立大学法人九州大学(九州大学)、独立行政法人都市再生機構(UR 都市機構)	
物件概要	地区名	九州大学箱崎キャンパス跡地
	所在地	福岡県福岡市東区箱崎六丁目ほか
	譲渡等面積	約 28.5ha (一般定期借地を含む) ※対象地は UR 都市機構による開発行為の開発区域(開発協議成立:令和 3 年(2021)年 1 月 29 日)及び福岡広域都市計画事業貝塚駅周辺土地区画整理事業の事業区域(事業決定の公告:令和 3 年(2021)年 3 月 29 日)に含まれます。
	交通状況	地下鉄箱崎線「箱崎九大前」駅、「貝塚」駅、西鉄貝塚線「貝塚」駅、JR鹿児島本線「箱崎」駅
	用途地域 (建ぺい率 /容積率)	第一種住居地域及び第二種住居地域  (60% / 200%)(指定)
	用途	法令に適合する用途の建築物を建設するための敷地
募集の内容	<p>当地区は、九州大学箱崎キャンパス跡地グランドデザイン(平成 30 年7月)の実現を目指して、快適で質の高いライフスタイルと都市空間を創出し、未来に誇れるモデル都市「FUKUOKA Smart EAST」を創造していくまちづくりを推進しています。</p> <p>本募集は、当地区において九州大学及び UR 都市機構から敷地を譲り受け、九州大学及び UR 都市機構の定める条件に適合する建築物を建設する土地譲受人及び借地人「以下(土地利用事業者)」を募集するものです。</p> <p>《事業企画提案で求める内容》</p> <p>グランドデザインの実現を目指して、下記 5 項目の提案を求めます。</p> <p>① <u>まちづくりのコンセプト</u> まちづくりコンセプト、環境共生、安全・安心への配慮、まちのビルドアップ</p> <p>② <u>スマートサービス</u> スマートサービスコンセプト、安全分野、健康分野、移動分野、防災分野、エネルギー・環境分野、分野自由・分野横断、先進的な取組み、水素の利活用を促進する取組み</p> <p>③ <u>都市空間</u> 広場・動線計画、緑空間の確保、街並み景観・歴史の継承</p> <p>④ <u>都市機能</u> 土地利用計画(6つの都市機能の配置計画等)、イノベーションを生み出す業務・研究機能、新たな来街者を呼び込む交流・にぎわい機能 ※周辺の住環境等に配慮し、住戸数を制限しつつ多様な都市機能の誘導を図る。</p> <p>⑤ <u>まちづくりマネジメント</u> エリアマネジメント組織の取組み、スマートサービス促進機能、(仮称)イノベーション導入支援組織の取組み</p>	

譲渡等に係る手続き	募集要領等の配布方法	<p>事前に担当部署に来訪日時をご登録の上お越しく下さい。</p> <p>《配布期間》 令和5年4月28日(金)から令和6年1月30日(火)まで</p> <p>※土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日午前10時から正午まで及び午後1時から午後5時まで。ただし、令和5年4月28日(金)のみ、午後2時から午後5時までとし、年末年始(令和5年12月29日(金)から令和6年1月3日(水))は配布いたしません。</p> <p>《配布場所(4月28日(金)から当面の間)》 〒810-8610 福岡県福岡市中央区長浜二丁目2番4号 独立行政法人都市再生機構九州支社 都市再生業務部 九大箱崎地区整備課 (電話) 092-722-1062</p>
	※配布方法の追加等についてはHPにてお知らせいたします。	
	申込方法	<p>所定の申込書及び必要書類を作成の上、下記によりお申し込みください。</p> <p>事前に担当部署に来訪日時をご登録の上お越しく下さい。</p> <p>《申込受付期間》 令和6年1月29日(月)及び令和6年1月30日(火)</p> <p>※午前10時から正午まで及び午後1時から午後5時まで</p> <p>《申込受付場所》 〒812-8581 福岡県福岡市東区箱崎六丁目10番1号 国立大学法人九州大学 統合移転推進部 統合移転推進課 (電話) 092-642-3051、7645</p> <p>※申込みに当たっては、別途配布する募集要領等を十分ご確認ください。</p>
	土地利用事業者決定までの流れ	<p>申込時に提出していただいた申込提出書類について、実施主体が申込者の資格の有無について審査を行い、資格審査通過者を選定します。選定された資格審査通過者を対象に事業企画提案の審査及び価格の審査(入札書の開札)を行い、優先交渉権者を決定します。</p> <p>その後、優先交渉期間を経て事業企画提案を踏まえた事業基本計画を定め、当該優先交渉権者を土地利用事業者とします。</p>
協定締結時期及び引渡予定時期	<p>《優先交渉権者決定時期: 令和6年4月上旬》 優先交渉権者に選定された事業者は、優先交渉に係る協定等を締結します。</p> <p>《土地利用事業者決定時期: 令和7年度予定》 土地利用事業者に選定された事業者は、土地の引渡しに係る協定とまちづくりに係る協定(優先交渉期間で定めた事業基本計画を実施)等を締結する予定です。</p> <p>《土地の引渡し時期: 令和7年度以降予定》 土地の引渡し時期については、土地の引渡しに係る協定に基づき、順次引渡しを開始する予定です。</p>	
お問い合わせ先	<p>〒812-8581 福岡県福岡市東区箱崎六丁目10番1号 九州大学 統合移転推進部 統合移転推進課 (電話) 092-642-3051、7645</p> <p>〒810-8610 福岡県福岡市中央区長浜二丁目2番4号 UR都市機構九州支社 都市再生業務部 九大箱崎地区整備課 (電話)092-722-1062</p>	

※今後変更となる場合がございます。



# 優先交渉権者の決定の結果通知書

令和6年4月18日

国立大学法人九州大学

総長 石橋 達朗

独立行政法人都市再生機構 九州支社

支社長 間瀬 昭一

開札日	令和6年4月18日
地区名	九州大学箱崎キャンパス跡地地区
物件の所在	福岡県福岡市東区箱崎六丁目4098番1外
面積	約28.5ha
優先交渉権者の住所	東京都千代田区
優先交渉権者の名称	住友商事株式会社
落札金額 (譲渡価格)	37,178,000,000円
落札金額 (土地賃貸料)	12,600,000円(月額)
落札金額 (借地期間)	60年
総得点 (A+B)	900.3点
企画評価点 A	659.3点
価格評価点 B	241.0点
応札者数	3者