

平成28年12月議会
第3委員会報告資料

- 西部市場跡地の処分について …… 1 頁
- 青果市場跡地の取組み状況について …… 2 頁

平成28年12月20日(火)

農 林 水 産 局

西部市場跡地の処分について

今年2月に東区アイランドシティへ統合移転した旧青果部3市場のうち、西部市場跡地の処分方法等について報告するもの。

1. 西部市場跡地の利用について

- 公園、道路拡幅、西部中継所、交番用地の公共利用部分の用地を確保した上で、東側敷地の残り約1.9ヘクタールを公募対象地とする。
- 名柄川沿いの道路（石丸735号線）に沿って、幅2mの歩道空間を敷地内に確保する。
- 7月より既存市場施設の解体工事に着手、29年度中に解体工事を完了する予定。また、公募対象地内を縦断する既設函渠水路は、解体工事と併せて29年度に敷地南側道路への付替え工事を行う予定。

旧西部市場位置図



跡地利用計画図



[用地別詳細]

| 敷地 | 用地 | 面積(㎡) | 所管先 | 備考 |
|-------|----------|-----------|-------|-------------------------|
| 東側敷地 | 公募対象地 | 18,962.65 | - | - |
| | 道路拡幅用地① | 237.71 | 西区 | 施設解体後28年度中引渡し予定(有償所管替え) |
| | 交番用地 | 205.39 | 福岡県 | 29年度取得予定(県へ有償譲渡) |
| | 西部中継所用地 | 2,016.24 | 農林水産局 | 現在整備中, 29年度完成予定 |
| | 公園用地① | 1,762.36 | 住宅都市局 | 30年度以降引渡し予定(有償所管替え) |
| 公園用地② | 8,237.64 | | | |
| 西側敷地 | 道路拡幅用地② | 69.18 | 西区 | 29年度引渡し予定(有償所管替え) |

[解体等スケジュール]

| | 28年度 | 29年度 |
|-------|--------|----------|
| 東側敷地 | 7月着工済 | |
| 西側敷地 | | 29年度着工予定 |
| 西部中継所 | 1月着工予定 | |

2. 公募対象地の事業提案公募の実施について

- まちづくりの視点を踏まえた跡地利用を実現するため、公募条件を設定した上で、事業者から提案を募集し、提案内容の質と価格の両面から総合的に評価して事業者を選定する。東部市場跡地と同様に総合評価プロポーザル方式で実施する。
- 選定過程の透明性確保のため、外部有識者も含めた評価委員会で提案内容の審査及び評価を行う。

①主な公募条件

ア) 提案の考え方

都市計画マスタープランでの位置付けや跡地処分の基本方針等、市の基本的な考え方を示した上で、地域貢献や周辺環境へ配慮を踏まえた事業計画の提案を求める。

イ) 分譲条件等

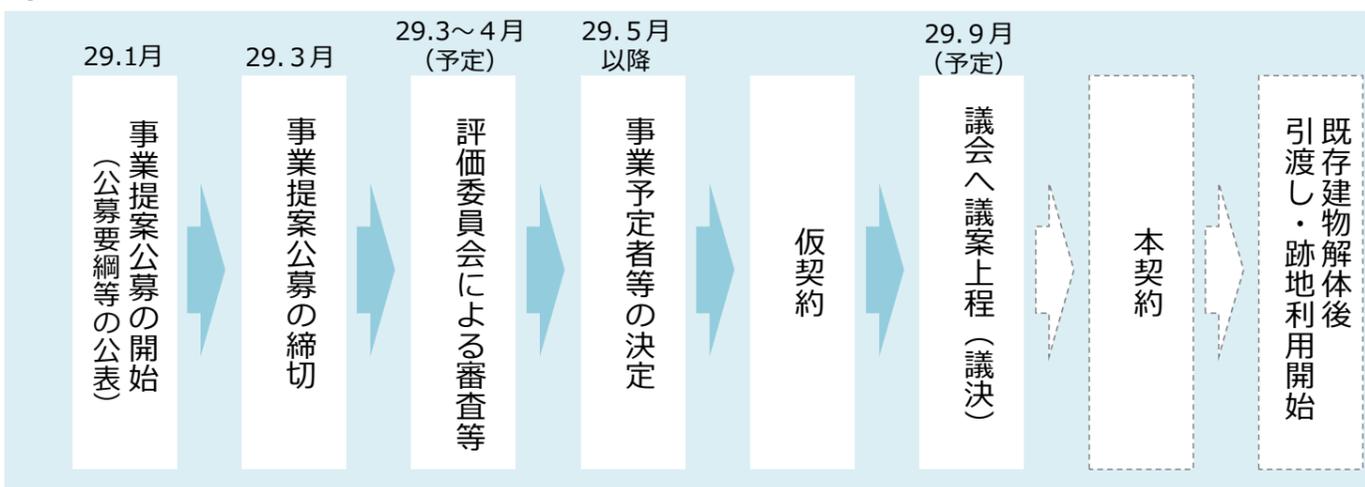
- ・大規模商業施設(店舗床面積1万㎡超)の立地制限
- ・主たる土地利用が住宅以外の機能であること
- ・土地利用の順守すべき期間
- ・歩道空間の確保(東側敷地西側部分) 等
- ・風俗施設等の建築物用途の制限
- ・公募対象地一括での売却
- ・公園との連携方策の提案

ウ) その他条件

- ・周辺の住宅や学校、交通など環境への配慮
- ・隣接する交番や公園との施設計画等に関する協議・調整 等
- ・地区計画導入の協議

※下線部は東部市場跡地の公募と異なる部分

②スケジュール



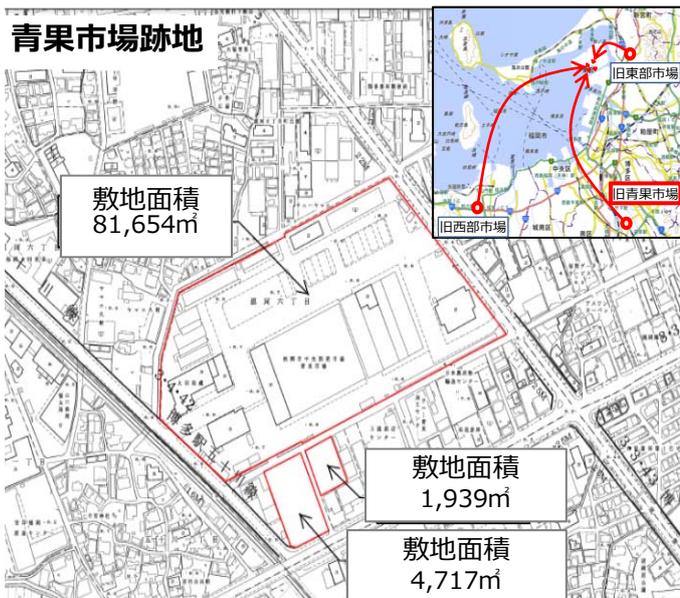
※土地価格については、公募開始時に公表予定

(参考) 28年度以降の地域要望について

- 旧西部市場の跡地利用に関する要望(H28.11/石丸,下山門,西陵,城原,福重校区自治協議会)
 - ・跡地内における松原交番移転用地の確保
 - ・公募用地も含めた早期の跡地利用の開始

青果市場跡地の取組み状況について

1. 跡地処分の取組体制について



○ 青果市場の跡地活用の検討については、今年度より住宅都市局へ移管しているが、円滑な跡地処分に向けて農林水産局も引き続き連携・協力しながら取り組んでいくこととしている。

[28年度以降の役割分担]

住都
局

跡地まちづくりの検討 等

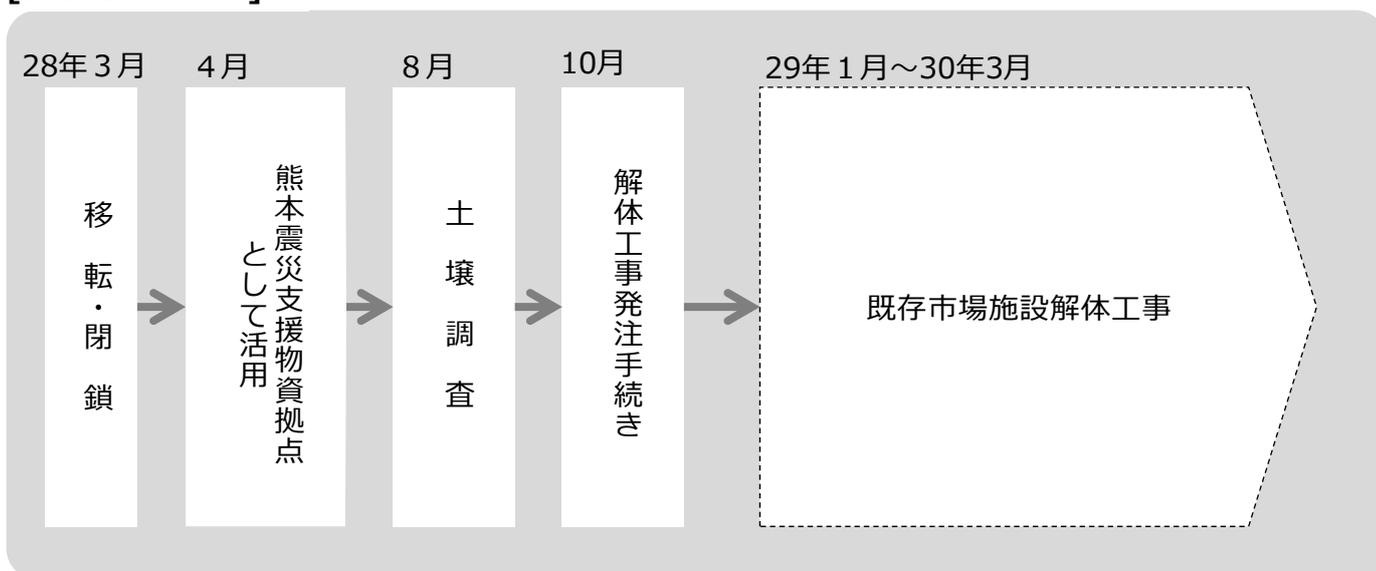
農水
局

既存建物解体、跡地の管理 等

2. 跡地処分の進捗状況について

- 28年2月に新市場へ市場機能を移転し、3月末をもって閉鎖していたが、4月に発生した熊本震災の支援物資拠点として、市場跡地を7月末まで活用した。その後、敷地内の土壌調査を行うとともに、既存市場施設の解体工事の発注手続き等を行っているところである。
- 29年1月より市場施設の解体工事に着手し、工期は29年度末までを予定している。

[スケジュール]



- 跡地活用の検討については、住宅都市局が中心となって、9月にまちづくり構想策定のための構想委員会を設置し、これまで2回委員会を開催している。今後、跡地活用に関する民間意向把握を行った上で、29年度上半期の構想策定に向けて取り組んでいくこととしている。（別紙参照）

1. まちづくり構想の策定について

(1) 目的

博多区那珂の青果市場跡地については、跡地活用に向け地域の代表や学識経験者などで構成する「青果市場跡地まちづくり構想委員会」を設置し、多様な観点からご意見をお聞きしながら、跡地活用の指針となる「青果市場跡地まちづくり構想」を策定する。



〈 青果市場跡地の位置 〉

跡地処分の基本方針 (H22.1)

【跡地処分の方向性】

- 3市場分割での処分
- 新市場用地の財源として売却が基本
- 公共公益施設を優先

【検討を進めるにあたっての視点】

- 福岡市のまちづくりに寄与する土地利用の誘導
- 周辺の生活環境への配慮
- 交通環境への配慮
- 適正な価格による確実な処分

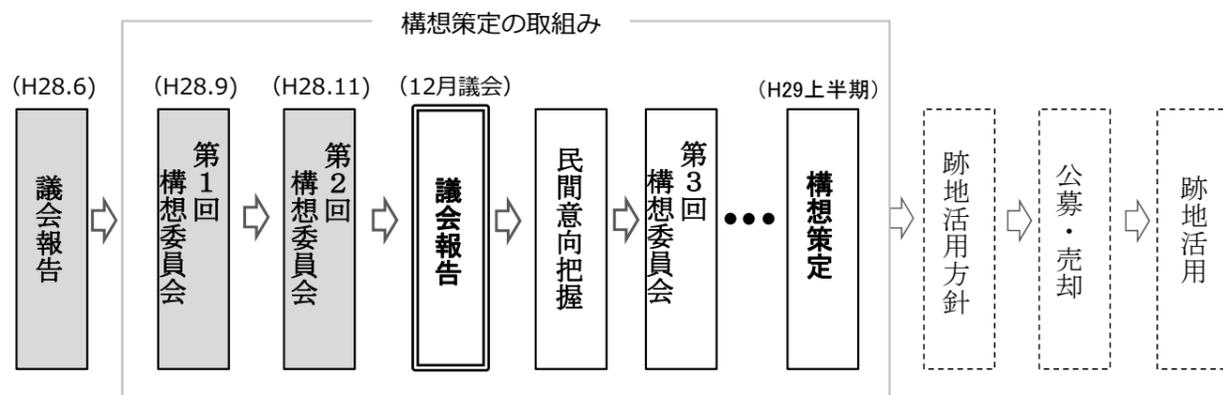
(2) スケジュール

【これまで】

| | | |
|--------|----------|----------------------|
| H28.9 | 第1回構想委員会 | 跡地及び周辺地域の優位性及び課題等の整理 |
| H28.11 | 第2回構想委員会 | まちづくりの方向性(案)の整理 |

【これから】

| | |
|----------|---|
| H28.12~ | 民間意向の把握 |
| H29年度上半期 | まちづくり構想の策定 |
| 構想策定後 | 公募の考え方等を示す跡地活用方針を定めた上で、公募要項を作成し、できるだけ早期に跡地活用を図っていく。 |

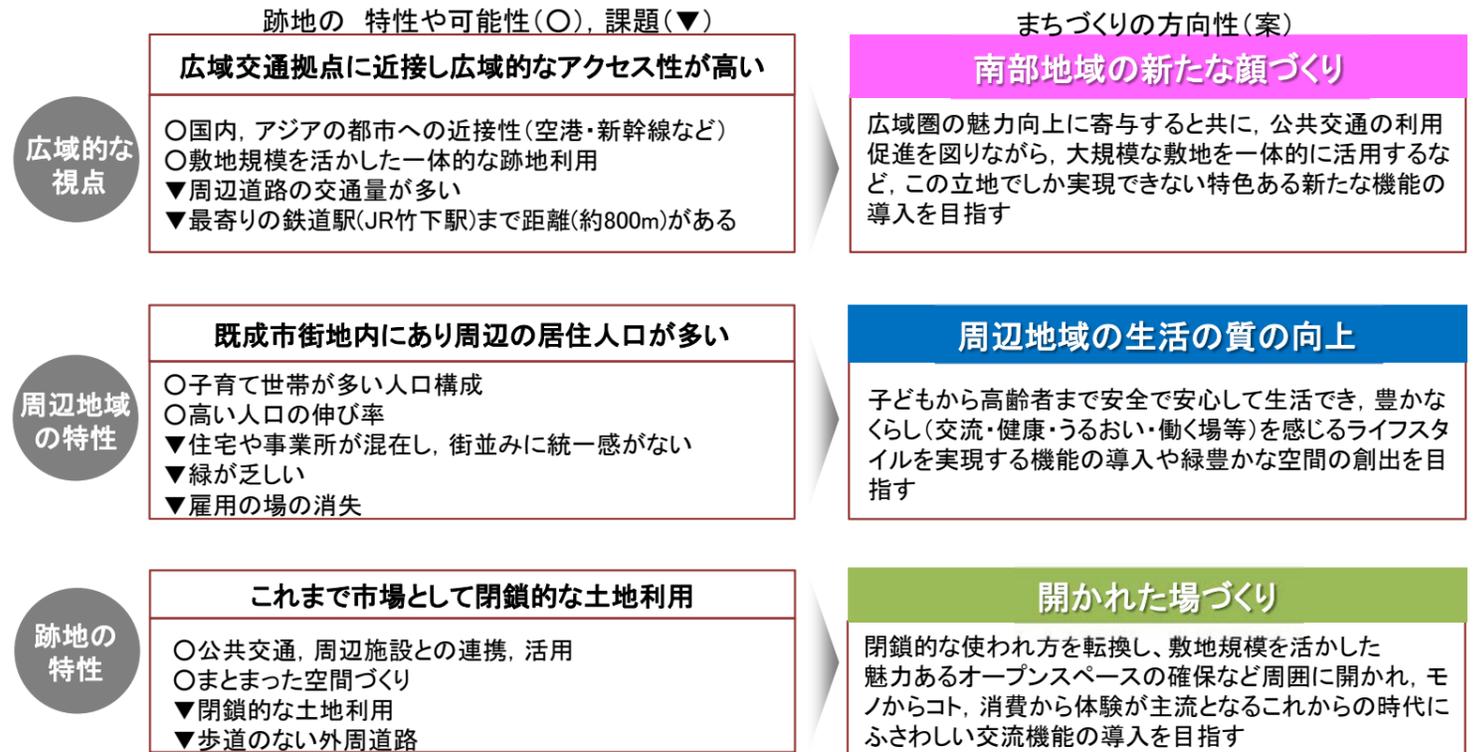


※今後も適宜、議会へ報告予定

2. まちづくり構想の検討状況

(1) まちづくりの方向性(案)

跡地の優位性や課題等を踏まえ、まちづくりの方向性(案)を整理した。



(2) 民間意向把握の取組み

① 民間意向把握の目的

跡地活用の可能性を最大限に引き出すため、まちづくりの方向性(案)を踏まえた跡地活用について民間事業者の意向(アイデアなど)を把握した上で、より魅力的で実現性の高い跡地活用につながる、まちづくり構想を検討する。

② 民間意向把握の手法

公募により、活用のアイデアについて提案を求め、対話を行う。
※提案にあたっては別途、公表用資料の提出も求める。

③ 提案を求める内容

まちづくりの方向性(案)を踏まえた、一体的活用について提案を求める。

- 【項目】
- ・跡地活用のコンセプト, テーマ
 - ・導入機能や土地利用(一般的な住宅は除く)
 - ・交通環境への配慮
 - ・その他(児童生徒等が気軽に運動できる空間の確保, 景観への配慮など)

④ 実施スケジュール

| | |
|------------|--------|
| H28.12下旬 | 提案公募開始 |
| H29. 2月中旬頃 | 提案書の受付 |
| H29. 3頃~ | 対話の実施 |