

青果市場跡地活用事業

提案要領

平成 30 年 1 月 30 日

福岡市

【目次】

I	総則	1
1	本書の位置づけ	1
II	提案に関する内容	2
1	提案に関する要件	2
2	提案事項等	3
3	周辺道路に関する条件	10
(参考)	まちづくり構想抜粋	12
1	跡地活用のコンセプト	12
2	跡地に導入する機能・空間	12
3	導入機能のイメージ	13

【別紙 10】市道那珂 2045 号線平面図

【別紙 11】東光寺第 1 雨水幹線平面図

【別紙 12】工事施工ヤード平面図

【別紙 13】博多駅春日原 2 号線交差点平面図

I 総則

1 本書の位置づけ

本提案要領は福岡市（以下「市」という。）が、「青果市場跡地活用事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を選定するにあたって公表するものであり、公募要綱と一体のものとして提示するものです。

また、事業者が本事業を実施する際の条件を示すことも目的としており、応募者が本事業の内容に関して提案を行うにあたっての基本的な事項を示すものです。

なお、提案に当たっては、事業提案評価基準や様式集も参照してください。

II 提案に関する内容

青果市場跡地については、8ヘクタールを超える敷地規模や広域交通拠点と近接する立地環境を踏まえ、福岡市の魅力あるまちづくりに寄与する跡地活用が期待される一方、跡地活用が周辺に与える影響も大きいと、交通や周辺環境への配慮も重要です。

また、周辺施設（JR 竹下駅、竹下商店街など）との連携などによる地域の更なる活性化や回遊性の向上に寄与する跡地活用など、地域貢献などの視点も重要です。特に、広場等の空間については地域の期待も高く、その整備に加え、継続的な確保や地域利用等にも配慮した運営が望まれます。

このため、提案にあたりましては、まちづくり構想並びに以下の要件や提案事項等を十分に踏まえるとともに、民間事業者の皆様のノウハウやアイデアを活かした企画力と実行力のある提案を期待しています。

また、周辺施設との連携、広場等の空間などの提案事項については、まちづくり構想、構想委員会資料並びに議事録等を参考に検討してください。なお、地域や商店街関係者への質疑は控えていただき、市へ「質疑書」（様式 1-2）を提出してください。

1 提案に関する要件

(1) 以下の機能や空間は必ず確保してください。

①②の空間については、2（3）運営計画に関する提案内容において継続的に確保するための手法を必ず提案してください。また、これらの空間の地域利用については、市を含め協定を締結することとします。

①児童や生徒が気軽に運動できる空間

②地域がイベントや災害時等に利用できる多目的な空間（屋外、屋内の交流スペース）

③賑わいを創出する取組みや機能

④青果市場跡地の敷地外周及び駐車場跡地、青果物流センター跡地の道路（市道那珂 2046 号線及び市道那珂 2049 号線）沿いにおける歩行空間

⑤青果市場跡地の敷地内における東西、南北方向に通り返ることのできる歩行者動線（屋内屋外は問わない）

(2) 緑化率は事業対象地全体の敷地面積に対し 20%以上かつ、駐車場跡地及び青果物流センター跡地の敷地面積に対し 10%以上確保することとします。

なお、「緑化率」とは、都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 34 条第 2 項に規定する緑化率とします。

(3) 以下の建築物は提案できません。

- ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項第 1 号から第 4 号及び第 5 項に掲げる用途に供する建築物
- ・住宅（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二、(い) 一、二、三に該当する建築物）

2 提案事項等

(1) 事業対象地全体に関する提案内容

① 基本方針

事業対象地における跡地活用のコンセプトについて、「青果市場跡地まちづくり構想」や市の重要施策を踏まえ提案してください。

② 土地利用計画

導入機能について、全体の魅力が最も高まる組合せや各機能の関係性を考慮して提案してください。

③ 周辺環境への配慮

- ・周辺との繋がりや利用しやすさ等を考慮した導入機能や敷地周りのオープンな空間について提案してください。
- ・圧迫感の軽減など、周辺の住宅地の住環境に配慮した施設計画について提案してください。

④ 交通環境への配慮

施設計画（規模や用途など）を踏まえ、周辺の交通環境へ配慮し、以下の内容について提案してください。

- ・自動車交通量の抑制に資する取組み、及びその効果や根拠
- ・平日、休日で想定する自動車の発生集中交通量、及びその考え方や根拠
- ・敷地内や敷地周辺における自動車交通の円滑化に資する取組み、及びその効果や根拠

⑤ 環境負荷低減等の取組み

環境負荷の低減や温暖化対策等に寄与する取組みについて提案してください。

⑥ 地域貢献

市内企業の参画促進[※]、市内人材の雇用促進及び市の農林水産業振興に寄与する取組みなど、本事業の実施による地域経済や地域社会に貢献する取組みについて提案してください。

※市内企業の参画促進のイメージ

- ・市内企業の新たなチャレンジの場の提供
- ・市内企業の新たな事業展開等に資する取組み など

⑦ 計画の実現性

本事業の実施体制や事業スケジュールについて提案してください。あわせて、代表企業または構成企業による類似事業の実績や、本事業を実施するうえでの資金調達や収支計画、リスクの想定及びその対応について提案してください。

(2) 各施設に関する提案内容

提案にあたっては許認可等を前提とした施設計画は行わないでください。なお、事業予定者として決定後、必要な手続きを経て許認可を得ることを妨げるものではありませんが、事業予定者の決定が、許認可等を担保するものではありません。

① 緑の創出

- ・来街者の印象に残る緑の創出について提案してください。
- ・歩行者が体感できる緑について提案してください。
- ・また、敷地規模を生かし、緑豊かでゆとりある空間について提案してください。

② 南部地域の新たな顔づくりに資する機能

○「まちづくり構想」における跡地に導入する機能・空間等を踏まえ、都心部や広域交通拠点である福岡空港や博多駅との近接性など青果市場跡地の立地環境を活かし、魅力や健康、交流をメインテーマに特色ある新たな機能を導入し、福岡市をはじめ都市圏や九州の魅力向上に資する機能について提案してください。

○周辺施設（JR 竹下駅、竹下商店街など）との連携機能について、以下に留意して提案してください。

- ・地域の資源を活かした事業対象地と周辺地域との回遊性向上に資する取り組みや機能
- ・竹下商店街など駅周辺施設との連携に資する取り組みや機能
- ・竹下まつりなど地域の行事やまちづくりの推進につながる取り組みや機能
- ・竹下駅から人を呼び込む取り組みや機能

○景観・意匠について、以下に留意して提案してください。

- ・南部地域の新たなシンボルとなること
- ・JR鹿児島本線側について魅力ある顔づくりを行うこと
- ・筑紫通りやJR鹿児島本線から視覚的にも開かれていること
- ・ユニバーサルデザインの理念、考え方に基づいた取り組み

○災害時に被災地への支援物資等の受入・保管・出荷を担う空間について、以下に留意して提案してください。

- ・トラックから荷降ろしできるスペースや仕分けスペースが確保できること
- ・フォークリフトなど荷役機器での作業が可能な天井高や耐荷重があること

③ 周辺地域の生活の質の向上に資する機能

○「まちづくり構想」における跡地に導入する機能・空間等を踏まえ、健康づくり（医療施設、運動施設など）、子育て支援に資する機能、高齢者向け施設等、その他周辺地域の生活の質の向上に資する機能について提案してください。
また、敷地内や地域の防犯環境へ配慮した取組みや機能について提案してください。

○児童や生徒が気軽に運動できる空間及び地域がイベントや災害時等に利用できる多目的な空間（屋外、屋内の交流スペース）について、以下に留意して提案してください。

- ・周辺の小中学校の運動場の実情や中学校の部活動の状況（次ページの参考②、③参照）を勘案し、児童や生徒が気軽に運動できる空間及び利用等のルールについて提案してください。
- ・地域がイベントや災害時等に利用できる多目的な空間（屋外、屋内の交流スペース）及び利用等のルールについて提案してください。
- ・災害時等の利用については、地域住民、来街者、従業員が利用できる避難場所等としての機能について提案してください。
- ・また、広場等の空間については、周辺からのアクセスに配慮して計画してください。

【参考①】以下の制度に基づく広場等の空間については、利用制限に留意してください

- ・都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）に基づき設置された公園については、特定の人・団体による継続的な優先利用などはできません。
- ・また、地区施設では、地区計画の方針（例：賑わい創出，児童生徒の運動，災害時の利用など）に沿った利活用を行うことができますが、事業者が適切に維持管理を行う必要があります。

【参考②】「青果市場跡地まちづくり構想委員会」における地域委員からの意見（抜粋）

- ・緑なり広場等については、十分な広さも含めてぜひ実現してもらいたい。
- ・広場が欲しい、あるいは子どもたちのための何かが欲しいという意見が多い。
- ・中学校については、グラウンドが狭いため放課後のクラブ活動では学校の敷地の周辺や公園をランニングのコースとして利用している現状がある。
- ・広大な市場跡地があるということで、中学校のグラウンドを何とかしてほしいと切実な声として上がっており、何らかの形で解消策が取ればありがたい。

【参考③】那珂中学校運動場における部活動の状況

- ・運動場では、男女テニス部，ハンドボール部，野球部，男女陸上部が活動しているが、運動場が狭く，利用に制約がある状況。陸上部はやむを得ず近隣の公園を利用する場合もある。

※中学校の部活動での利用が可能な提案をする場合は、できるだけ敷地内の来街者や自動車等の動線と交錯しない計画や占用して利用可能な施設とするなど、安全性に十分配慮してください。また、ランニングコースを計画する場合は周回できるものとするなど、利用しやすさなどに配慮をお願いします。

なお、中学校の部活動での利用は、平日 16 時～19 時（夏季・冬季等の休業日は 9 時～13 時）の利用時間が想定されます。

④ 開かれた場づくりに資する機能

- 「まちづくり構想」における跡地に導入する機能・空間等を踏まえ、モノからコト、消費から体験が主流となるこれからの時代にふさわしい周囲に開かれ、地域住民から来街者まであらゆる人々が集い、賑わいを創出する取組みや機能^{*}について提案してください。

※賑わいを創出する取組みや機能のイメージ

- ・地域住民から来街者など多様な人々が出会い、様々な活動を通じ賑わいを創出する取組みや機能
- ・イベント等に参加する人々が集い、賑わいを創出する取組みや機能 など

また、周辺地域をはじめとした子どもから高齢者まで多様な世代の人々が様々な学びや体験を共有し、交流を生み出す取組みや機能^{*}について提案してください。

※交流を生み出す取組みや機能のイメージ

- ・周辺地域をはじめとした子どもから高齢者まで多様な世代の学びや体験を通じた交流に資する取組みや機能
- ・文化活動等を発信する人、これを支える人や観賞する人々の交流に資する取組みや機能
- ・子どもたちがのびのびと遊べる空間 など

- 安全安心な歩行空間等について、以下に留意して提案してください。

敷地外周等における歩行空間等の確保等

- ・地域に開かれた場となるよう、青果市場跡地の敷地外周において、自由に利用できる安全安心でゆとりある歩行空間について提案してください。
- ・また、駐車場跡地及び青果物流センター跡地の道路沿いにおける歩行空間について提案してください。

敷地内における歩行者動線の確保

- ・周辺とのつながりを考慮し、青果市場跡地において、周辺道路から敷地内を東西方向、南北方向に歩行者が通り抜けることのできる通路（屋内屋外は問わない）について提案してください。

(3) 運営計画に関する提案内容

地域や周辺施設との連携を継続する取組みについて、以下に留意して提案してください。

- ・(2) ②の周辺施設との連携機能を効果的に発揮するための運営の仕組みなど、継続的に魅力を高める運営の仕組みについて提案してください。
- ・また、上記の実現や継続的な運営に向け、市や地域、関係者との協議の進め方及び協議体制について提案してください。

- ・(2) ③の広場等の空間について、継続的に確保するための手法（地区計画など）や対象範囲、運営方法について提案してください。
- ・広場等の地域住民等の利用や災害時等の利用について、市や地域、関係者との協議の進め方や協議体制及び、Ⅱ 1 (1)の要件を踏まえ継続的な利用の実現手法について提案してください。

(4) 価格に関する提案内容

○土地と建物を合わせた価格について提案してください。

- ・提案価格は税抜き価格とします。
- ・提案価格が最低売却価格を下回る場合は失格とします。

3 周辺道路に関する条件

周辺道路に関しては以下を条件とします。

(1) 北側道路（市道那珂 2045 号線）

① 北側道路（市道那珂 2045 号線）について

北側道路（市道那珂 2045 号線）は、本事業の実施にあわせ道路拡幅及び、これに伴う雨水幹線の整備（水路の暗渠化）を実施する予定です。事業者は本事業の実施にあたり、必要な調整を行ってください。整備の概要については、【別紙 10】市道那珂 2045 号線平面図及び【別紙 11】東光寺第 1 雨水幹線平面図を参照してください（図面は検討中のものであり、変更の可能性があります）。

また、拡幅整備にあたり、事業対象地の一部を使用する予定です。市は拡幅整備に必要な工事ヤード等を事業対象地内に設け、工事完了まで無償にて使用することとします。工事ヤードについては、【別紙 12】工事施工ヤード平面図に示す範囲を順次使用する予定としておりますが、具体的な範囲及び使用期間については事業者と協議します。

なお、北側道路の拡幅整備は、事業者のスケジュールを踏まえ、市が予算の範囲内で実施していきます。

② 北側道路（市道那珂 2045 号線）西側部分について

市道那珂 2045 号線の博多駅五十川線接続部分から市道那珂 2044 号線接続部分（以下、「市道那珂 2045 号線西側部分」という。）の間には、事業対象地への車両の出入口を設けない計画としてください。また、北側は住宅地であるため、地区内の市道那珂 2044 号線、2050 号線及び 2051 号線への来街車両の進入防止や、住民等の利用を考慮し、事業計画に際しては、市道那珂 2045 号線西側部分について、できるだけ事業対象地への通行を生じさせない計画としてください。

道路については、福岡市路線情報・基準点配点情報提供システム (<http://rose.i.city.fukuoka.lg.jp/>) を参照してください。

(2) 筑紫通り

筑紫通り（市道博多駅春日原 2 号線）の事業対象地と接する部分には、新たな信号機設置を前提としない計画としてください。

また、弓田交差点南側流入部は、本事業の実施にあわせ右折専用の付加車線を整備する予定です。交差点改良の概要については、【別紙 13】博多駅春日原 2 号線交差点検討平面図を参照してください（図面は検討中のものであり、変更の可能性があります）。

なお、弓田交差点の整備は、事業者のスケジュールを踏まえ、市が予算の範囲内で実施していきます。

(3) その他提案に際しての留意事項

提案に際しては、上記の条件のほか、交通量の多い周辺道路の状況を踏まえ、周辺の交通環境に過度な負荷がかからないよう十分留意してください。

1 跡地活用のコンセプト

地域の資源を活かし、健康でアクティブなライフスタイルを体現する

魅力 × 健康 × 交流

青果市場跡地は、都心部や空港などの広域交流拠点に近接する立地環境と、食品工場の集積など地域の資源を活かし、食をはじめとする福岡・九州の“魅力”を市民や国内外からの来訪者が体感できる場を創出するとともに、広大な敷地を生かし、緑豊かでゆとりある空間に様々な機能呼び込み、“交流”を通じ、こどもから高齢者の“健康”でアクティブなライフスタイルを体現し、地域をはじめ広く愛される場を目指します。

また、平成 28 年 4 月に発生した熊本地震における支援拠点としての役割も踏まえ、九州の発展につなげる“WITH THE KYUSHU”の取り組みに貢献していきます。

2 跡地に導入する機能・空間

(1) 南部地域の新たな顔づくり

都心部や空港との近接性など青果市場跡地の立地環境を活かし、魅力や健康、交流をメインテーマに特色ある新たな機能を導入し、福岡市をはじめ都市圏や九州の魅力向上を目指します。

- 福岡・九州の魅力を国内外に発信・体験する場を創出します
- ビジネスマッチングなど新たなチャレンジに取り組む場を創出します
- 博多駅や空港を利用し九州へ訪れた方が、立ち寄りたくなる魅力的な場を創出します

(2) 周辺地域の生活の質の向上

子どもから高齢者まで安全で安心して生活でき、豊かなくらし（交流・健康・うるおい・働く場等）を感じるライフスタイルを実現する機能の導入や緑豊かな空間の創出を目指します。

- 子育てや健康づくりなど一人一人が生き生きと暮らせる場を創出します
- 健康でアクティブなカラダをつくる日常的な運動の場、地域活動やイベント開催などココロをつなぐ様々な交流を生み出す空間を創出します

(3) 開かれた場づくり

閉鎖的な使われ方を転換し、敷地規模を活かした魅力あるオープンスペースの確保など周囲に開かれ、モノからコト、消費から体験が主流となるこれからの時代にふさわしい交流機能の導入を目指します。

- 大規模な敷地のメリットを活かした都心部では創出できない緑豊かでゆとりある空間を創出します
- 子どもから高齢者、地域住民から観光客まであらゆる人々が憩い様々な交流を生み出し、市民に愛される場を創出します

3 導入機能のイメージ

導入機能のイメージは次のとおりです。

方向性	導入機能のイメージ
南部地域の新たな顔づくり	<ul style="list-style-type: none"> ◎福岡・九州の食の体験・発信拠点（マルシェ、フードマーケット、6次産業、ビジネスマッチング、WITH THE KYUSHU の取組 など） ◎体験施設（スポーツ、ものづくり など） ◎周辺施設（竹下商店街、食品工場など）との連携機能 ◎新たなシンボルとなる空間づくりや先進的な取組み ◎災害時に被災地への支援物資等の受入・保管・出荷を行うための空間 ・鉄道やバスの利用促進機能 <p style="text-align: right;">など</p>
周辺地域の生活の質の向上	<ul style="list-style-type: none"> ★児童や生徒が気軽に運動できる空間 ★地域がイベントや災害時等に利用できる多目的な空間（屋外、屋内の交流スペース） ◎子育て支援機能、高齢者向け施設 ◎医療施設（メディカルモール など） ◎運動施設（ジョギング・ウォーキング など） ◎緑豊かな空間 <p style="text-align: right;">など</p>
開かれた場づくり	<ul style="list-style-type: none"> ★賑わいを創出する機能や空間 ◎様々な学びや体験を共有できる空間 ◎子どもたちがのびのびと遊べる空間 ◎安全安心な歩行空間 ・広場や緑道等による回遊ルート ・オープンスペースや建物などの多様な機能による一体的な空間形成 <p style="text-align: right;">など</p>

★導入が必須の機能 ◎導入が望ましい機能

【担当窓口】

福岡市住宅都市局跡地活用推進部計画課

〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8番1号

TEL : 092-711-4957

FAX : 092-733-5011

Email : keikaku.HUPB@city.fukuoka.lg.jp