

## 第1回 青果市場跡地まちづくり構想委員会 議事録

【日時】	平成28年9月1日(木)	10:00~11:40
【場所】	西日本新聞会館16階	天神スカイホール ウェストルーム
【出席者】	川邊 哲	青果市場跡地まちづくり協議会会長
	富岡 仁子	青果市場跡地まちづくり協議会副会長
	栗崎 博文	青果市場跡地まちづくり協議会副会長
	進藤 隆司	青果市場跡地まちづくり協議会
	田崎 克敏	竹下商店街振興組合理事長
	朝廣 和夫	九州大学芸術工学研究院環境デザイン部門准教授
	黒瀬 重幸(委員長)	福岡大学工学部建築学科教授
	坂井 猛(副委員長)	九州大学大学院人間環境学府工学部建築学科教授
	辰巳 浩	福岡大学工学部社会デザイン工学科教授
	平田 エマ	九州経済調査会企画部次長
	水木 祐一	日本政策投資銀行 九州支店企画調査課長

### 【開会・撮影・傍聴について】

(省略)

### 【挨拶】

(光山住宅都市局長)

おはようございます。住宅都市局長の光山でございます。本日は大変お忙しい中、第1回青果市場跡地まちづくり構想委員会にご出席を賜りまして、大変ありがとうございます。開会に先立ちまして一言ご挨拶をさせていただきたいと思っております。

青果市場につきましては、今年2月に東部、それから西部の市場と合わせましてアイランドシティへの移転をもって、その役割を終えたところでございます。地域の皆様におかれましては、昭和43年の開場から現在に至るまで、市場の運営および統合移転につきまして多大なご理解ご協力を賜りましたことを厚くお礼申し上げます。

現在、福岡市では都市の成長と生活の質の向上の好循環をつくるということを都市の基本戦略に掲げておりまして、人と環境と都市活力の調和のとれたアジアのリーダー都市を目指してまちづくりを進めている所でございます。今年の7月には推計人口が155万人を超えて、政令市の中で5番目、人口増加率も政令市の中で今のところナンバーワンとなっております。また、入込観光客数も年々増加しています。さらには市民の皆様からも住みたい、住み続けたいというご意見もかなりいただいているという風に聞いております。

このような中、この青果市場につきましては約8.8ヘクタールの大変広い敷地ござ

います。さらには空港，それから博多駅に大変近いという立地状況もございます。そういったものをしっかり活かしながら，福岡市の新たな魅力となるような貴重な空間だと考えております。また地域におかれましても，これまで青果市場跡地まちづくりに関して熱心に取り組んでいただいているとお聞きしております。

本日も地域の代表でございます，青果市場跡地まちづくり協議会の皆様にご出席をいただいております。

先日もまちづくり協議会の皆様から市に対しまして，まちづくりへのご提案をいただいております。改めて地域の皆様のご期待が大変大きいと感じている所でございます。

これまで，市場という性格上，閉ざされた空間でございましたけれども，これからの跡地の活用につきましては，開かれた場所として，地域のみなさんに喜ばれるような空間づくりをしていきたいというふうに考えております。

地域，そして福岡市にとって大変貴重な青果市場跡地につきまして，本日ご出席の委員の皆様からのご意見をしっかりいただきながら，地域，福岡市にとって，喜ばれて，素晴らしい活用となるようにしっかり取り組んでまいりたいと思いますので，今後ともよろしくお願いいたします。以上でございます。

#### 【資料確認】

(省略)

#### 【構想委員会の設置・委員紹介】

(省略)

#### 【事務局紹介】

(省略)

#### 【設置要綱・傍聴要領説明】

(省略)

#### 【委員長選任】

(省略)

委員の互選により委員長に黒瀬委員，副委員長に坂井委員が選任された。

#### 【資料説明】

事務局) 資料説明 (資料4)

それでは，第1回委員会資料についてご説明いたします。

お手元の資料4をお願いいたします。

1 ページをお願いいたします。はじめに、(1) まちづくり構想についてご説明いたします。

今回まちづくり構想を策定する青果市場跡地は、約8.8ヘクタールの敷地規模や、広域交通拠点である福岡空港、博多駅と近接した立地環境を踏まえ、福岡市の魅力あるまちづくりに寄与する可能性を有する場所であり、地域においても様々な跡地活用が期待されているところでございます。

また、跡地の規模を考慮すると周辺に与える影響も大きく、交通や周辺環境への配慮など都市計画的な観点からの検討が必要であることなどを踏まえ、福岡市では跡地活用の指針となる「青果市場跡地まちづくり構想」を平成29年度上半期に策定し、跡地活用事業者への売却等に向け公募準備につなげていく予定としております。

この構想の策定に際しまして、本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、検討を進めてまいりたいと考えております。

次に、(2) 本委員会の進め方でございます。左欄に示す各項目につきまして、回を重ねるごとに、段階的にご意見頂くことで、まちづくり構想案がまとまっていくのではないかと考えております。それぞれの項目を簡単に説明させていただきますと、まず、「1. はじめに」では、本委員会の進め方や青果市場跡地の概要について確認。

次に、「2. 跡地活用において踏まえる事項」では、跡地を取り巻く環境やまちづくりの課題となる事項等について共有し、まちづくり上の地域の優位性や課題、配慮事項の整理。

次に、「3. まちづくりの方向性」では、広域や周辺地域から見た跡地のまちづくりの方向性や、これを踏まえ跡地で取り組むまちづくりの方向性の整理。

次に、「4. 跡地活用に向けた土地利用の方向性」では、まちづくりの方向性を踏まえ、跡地で創出する空間や土地利用の方向性について、ゾーニングであるとか空間づくりの考え方などの整理。

また、8.8ヘクタールの土地活用をどのように実現していくのか、「5. 実現手法の考え方」についての整理。

最後に、「6. 跡地活用に向けた取り組み」では、今後検討が必要な取り組みについての整理。

これらの内容につきまして、右欄に示す3つのステップを経ることで構想案がまとまっていくのではないかと考えております。

本日は、ステップ1の段階となりますが、まずは、跡地活用において踏まえる事項やまちづくりの方向性について、委員の皆様からご意見を頂き、次回は、3. まちづくりの方向性の素案をお示しするのと合わせ、4や5の検討に必要なご意見をいただくという、各回の内容を重複させながら進めていきたいと考えております。

また、本跡地は売却を基本としており、公募等に際し、土地利用や空間づくりなどのまちづくり条件や配慮事項などを示した上で、民間活力を生かし官民連携でまちづ

くりの実現を目指していきたいと考えております。

このため、まちづくりの方向性や土地利用、空間づくりなどの実現の考え方等の検討に際し、民間事業者のアイデアやノウハウなども把握しながら着実な跡地活用に向けた検討を進めていきたいと考えております。

なお、各ステップの検討に際し、回を重ねる場合もありますが、議会や市民の皆様からのご意見もいただきながら、できるだけ早期の跡地活用に向け構想をとりまとめてまいりたいと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。

続きまして（３）青果市場跡地の概要でございます。

青果市場跡地は、約８．１ヘクタールの市場本体と、隣接する駐車場、並びに青果物流センターを合わせ、合計約８．８ヘクタールとなっています。用途地域は準工業地域で、比較的幅広い建築等の用途を許容する地域となっています。

また、福岡市の南部に位置し、博多駅まで約３キロ、福岡空港国際線ターミナルまで約２キロ、竹下駅まで約８００メートルの場所に位置しております。

次に（４）青果部３市場跡地処分の基本方針でございます。

平成２２年１月に、市において跡地処分の基本方針を決定しております。

跡地処分の方向性として、新市場用地の財源として売却を基本とすること、公共公益施設を優先することなどとなっており、また、検討を進めるにあたっては、福岡市のまちづくりに寄与する土地利用の誘導など、４つの視点を定めております。

２ページをお願いいたします。上位計画等における位置づけでございます。

福岡市基本構想において、住みたい、行きたい、働きたい、アジアの交流拠点都市・福岡を掲げ、第９次福岡市基本計画では、都市経営の基本戦略として、（１）生活の質の向上と都市の成長の好循環（２）福岡市都市圏全体として発展し、広域的な役割を担うこと、が示されております。

また、都市計画マスタープランでは、博多区の将来像において「市街地内の貴重な活用可能地として、新たな機能の導入などを検討するゾーン」に位置付け、長期的な視点での跡地活用の検討が示されております。

３ページをお願いいたします。広域的観点からみた跡地の特性をお示ししております。

まず、位置としては、概ね５キロ圏内に陸・海・空の広域交通拠点を有し、国内各地やアジアの主要都市との充実した航空路線もあることから、国際的にもつながりやすい場所であるとともに、Ｙ字型を構成する都市構造の中で、南北方向をつなぐ軸線上にあり、右下、主要観光施設の入込状況を見ると、主要な観光施設であるキャナルシティ博多や太宰府天満宮との中間的な地点でございます。

左下、広域圏の人口を見ると、福岡都市圏を包含するような場所に位置するなど、半径約１５キロ圏内の居住人口は約２００万人となっています。

主要な交通拠点の乗降客数を見ますと、５キロ圏の天神駅は一日当たり約２９万人、

博多駅は41万人となっています。

4ページをお願いいたします。次に(2)人口・産業の構成でございます。

跡地周辺の人口密度や事業所数を見ますと、都心部や西鉄・地下鉄沿線と比較すると少ない状況となっています。また、大規模小売店舗の分布を見ますと、半径約3キロ圏内に大型店舗の立地がないエリアとなっています。

左下(3)環境ですが、跡地周辺の緑被率は20%以下で、緑が乏しい環境にあります。また(4)地価では、都心からの距離で比較すると、都心周辺や西鉄沿線に比べ地価が安く、都心部ほどの地価上昇も見られない地域となっています。

5ページをお願いいたします。4.跡地周辺の特性でございます。

(1)周辺地域の特性と用途地域を記載しております。跡地周辺には、博多駅・空港・大橋駅などを中心にそれぞれの特性を有した市街地が形成されており、本資料では、これに囲まれた地域を跡地周辺として整理しております。

右の用途地域ですが、竹下駅を中心に近隣商業地域、それ以外は住居系用途地域と準工業地域がモザイク状に指定されております。

6ページをお願いいたします。(2)現況の土地利用の状況でございます。

跡地周辺は、戸建て主体の住宅地と事業所やマンションが混在する地域がモザイク状に分布し、事業所等が集積するエリアは全体的にはうるおいに欠ける景観となっています。また、那珂八幡宮古墳や、板付遺跡などの文化財も多く分布するなど、農耕地域として古代より栄えた地域となっています。また、竹下駅東口には約400メートルの近隣型の竹下商店街がございます。

7ページをお願いいたします。(3)人口動向でございます。

跡地周辺につきましては、20歳未満、及び35～49歳の年齢の割合が高く、子育て世帯が多い地区と考えられます。また、人口増加率をみると、全市と比べ人口増加率の高いエリアとなっています。

次に(4)産業でございます。

中央のグラフでは、博多区や全市と比べ、卸売・小売業の割合が高く、青果市場があったことから卸売業の割合が高いと考えられます。右の図面では、筑紫通り沿いに沿道型商業施設の立地が見られ、竹下駅前の竹下商店街では年に一度、竹下まつりが開催されています。また、食品関係の工場の集積も多く、近年増加する海外の観光客も含め、工場見学は多くの人でにぎわっています。

8ページをお願いいたします。(5)交通利便性でございます。

鉄道につきましては、JR竹下駅から約800メートル、博多駅とキャナルシティ博多間とほぼ同じ距離でございます。また、竹下駅から博多駅間は約3分、昼間は1時間に約4本程度が運行し、一日約1万4千人の駅利用がございます。資料右下に乗降客の推移を示しておりますが、竹下駅は、周辺人口の増加や大橋周辺と直結する道路の整備、博多駅の商業施設開業などから乗降客が増加しています。

バスにつきましては、博多駅方面は、昼間は1時間に6本程度の運行がありますが、大橋駅方面は、昼間は1時間に2本程度と少なくなっています。詳細は右上の鉄道・バスの本数をご参照ください。

道路につきましては、筑紫通り、竹下通り等で博多駅方面と直結し、都市高速月隈・板付ランプまでは1.5キロの距離となっております。

9ページをお願いいたします。(6)道路網でございます。

左図に、交通量と交通量を交通容量で割った混雑度について示しております。混雑度を示す1以上は赤、1未満は青で記載しております。周辺道路では、交通量は減少傾向にあるものの、依然多くの地点が混雑している状況となっております。

右図に道路幅員別現況、右下が跡地周辺の拡大図となっております。跡地は筑紫通りに面していますが、西側は博多駅五十川線に面するも、南側の高木下月隈線が鉄道との平面交差を避けるため高架化され、立体交差していることから、博多駅五十川線経由で高木下月隈線につながる道路は限定されております。また、左下の写真①②のとおり南側と北側は歩道がない道路となっております。

10ページをお願いいたします。(7)公共施設等でございます。

公園につきましては、青果市場周辺には街区公園が整備され、北側には、H21年に近隣公園となる那珂中央公園を整備したところでございます。那珂中央公園は避難場所としても指定されております。学校につきましては、周辺含めた小学校区をお示ししております。跡地が位置する那珂小学校は、現在大規模校となっておりますが、隣接校への通学を認める指定学校変更許可や、一部通学区域変更等の実施した結果、ここ数年は千人近い児童数で推移している状況となっております。生活利便施設につきましては、主に筑紫通り沿いに多く立地しています。

11ページをお願いいたします。最後に5.跡地の特性でございます

まず、(1)青果市場移転の経緯でございます。

昭和43年9月に業務開始から平成28年3月までの経緯をお示ししています。

次に、(2)青果市場が担ってきた役割でございます。

国内のみならず海外からの入荷も取り扱い、交通利便性等も生かした流通拠点としての役割や、約300名のパート職員が働いておられた雇用の場であったこと、4月の熊本地震の際には、救援物資の拠点としても使用されるなど、様々な役割を担ってまいりました。

右欄、(3)敷地規模でございます。

青果市場の敷地規模は、天神付近では、イムズ、市役所、アクロス福岡、天神中央公園などを含むエリア、博多駅付近では、博多口駅前広場から筑紫口駅前広場を含むエリアと同規模となっております。敷地規模を活かし、様々な機能の誘導や空間づくりも期待できると考えられます。

最後に(4)行政需要でございます。

これまでの行政需要調査での利用希望を受け、現在跡地の一部について、新市場が遠くなる生産者等の出荷や受け取りなどを行う中継所、周辺の浸水対策事業の施工ヤード等となる下水道用地として使用しております。中継所については、現在物流センターの一部を使用し、下水道用地は周辺部2か所を使用しております。また、平成28年8月に行政需要調査を行っておりますが、現時点で利用希望はございませんでした。

12ページをお願いいたします。6. 地域における跡地まちづくりに関する取組みでございます。

(1) 青果市場跡地まちづくり協議会は、青果市場跡地のまちづくりについて、地元としての意見をとりまとめ、市に提案することを目的として、青果市場跡地周辺の那珂、弥生、宮竹の3校区の各自治協議会及び、青果市場の元地権者などで構成する五十川農事組合の各代表者によって平成27年10月に設立されております。

協議会においてはアンケートやワークショップ等を重ね、本年8月に跡地のまちづくりについて市にご提案いただいたところであり、提案内容につきましては、右側(2)に掲載いたしております。

アンケートやワークショップで多かった意見としては、気軽に運動でき、地域がイベント等でも利用できるまとまった広場、緊急避難場所など多用途に活用できる空間等の確保、福祉の向上や健康づくりに資するような施設、にぎわい創出や地域住民の利便性の向上に資する施設、地域のシンボルとなるような施設等が挙げられており、これらのご意見を踏まえ、多様な世代が交流し、憩える緑豊かでゆとりある空間づくり、利便性向上、活性化、また、安全安心なまちづくり、住環境、交通渋滞及び交通安全などへ配慮し、地域に新たな魅力を付与する跡地の利用、といった基本的な考え方のご提案を頂いているところでございます。

13ページをお願いいたします。7. まちづくりの方向性でございます。

左側に、これまでの情報を改めて整理し、右側上段にまちづくり上の優位性、課題、特性、配慮すべき事項などの項目でくり直した案を記載しております。

広域的な優位性として、陸・海・空の交通拠点、都市高などへの近接性、広域交通拠点、観光、集客施設等が集積するエリアに位置することなど。地域の優位性として、博多駅方面への直結、地価の安さ、子育て世帯が多い人口構成、高い人口の伸び率、食品関係の工場の集積や文化財の分布など。一方、地域の課題としては、事業所とマンションが混在し、ゆとりやうるおいに欠ける景観、緑の乏しさ、利便性向上、活性化、安全安心など。また、跡地の特性として、敷地規模を活かした跡地活用の可能性、食を支えてきた歴史など。一方、跡地の課題としては、地域とのつながりが希薄で閉鎖的であり、地域住民も利用できるような視点、地域に新たな魅力を付与する跡地利用など。最後に、配慮すべき事項として、交通環境や小学校への影響、浸水等の災害時への対応、周辺環境、渋滞、交通安全などとしております。

これらをご参考に、各委員の皆様からご意見を頂き、まちづくりの方向性を整理し

ていきたいと考えております。また、右側下段には、まちづくりの方向性を検討するにあたってのキーワードのイメージ案をお示ししております。新たに創り出す視点、今あるものの良さを互いに引き出す視点、地域の魅力をさらに磨き高める視点などから、キーワードを例示しておりますのでこれらも参考にご意見いただければと思います。

(資料5)

資料5には、参考資料として、新青果市場の整備概要や、跡地周辺の建物用途や階数、航空法の制限や文化財の分布、浸水の可能性福岡市内の観光動向、福岡市内の主要プロジェクトについて記載いたしておりますので必要に応じてご参照ください。

資料での説明は以上でございます。

最後に、ご意見の参考としていただけるよう、開発事例をご紹介させていただき、終わりたいと思います。スクリーンをご覧ください。

跡地と同規模の民間開発の事例として、3つご紹介させていただきます。

1つ目は東京都世田谷区の子玉川ライズの事例です。面積は約11.2ヘクタール、商業、オフィス、住宅等を魅力あるオープンスペースとともに創出した事例です。

1枚目は駅に続く敷地内空地で、両側に店舗を配しにぎわいを創出しています。2枚目は敷地内空地を活用し仮設のマーケットを設置しています。3枚目は小川のせせらぎやメダカの生息する池などを再現した屋上庭園です。4枚目は屋上に整備された菜園で、近隣の幼稚園や小学校の児童が野菜等を栽培しています。

2つ目は藤沢市のテラスモール湘南の事例です。辻堂駅北側の25ヘクタールの工場跡地の再開発の一部として、敷地面積約5.9ヘクタールの商業施設を周辺と調和させる形で建物を整備した事例です。1, 2枚目は建物を階段状にセットバックさせ、テラスを配置することで開放感の演出と圧迫感の軽減を図っています。3, 4枚目は周辺に低層の店舗を配置し、界隈性の演出と圧迫感の軽減を図っています。

3つ目は皆様よくご存じの福岡市博多区のキャナルシティ博多の事例です。工場跡地の再開発として、面積は約4.4ヘクタールのホテル、オフィス、商業を魅力あるオープンスペースとともに創出した事例です。1, 2枚目は、敷地内に運河を中心とした広場や噴水、緑地等を確保しながら、ホテル、オフィス、商業棟を一体的にデザインすることで、国際的にも評価される魅力的な空間として、国内外の観光客の方々をも引き付ける開発となっています。

以上、長くなりましたが、説明を終わらせていただきます。

委員長) どうもありがとうございました。それでは「次第3.(2) 質疑及び意見交換」に入りたいと思います。本日は、ステップ1で「3. まちづくりの方向性」までについて、意見交換できればと思いますが、その前に、説明資料についての補足や簡単なご質問などがございましたらお願いします。



委員) 2 ページの都市計画マスタープランの中で新たな機能の導入などを検討するゾーンと書かれていますが、この段階で何か具体的な新たな機能のイメージが都市計画マスタープランの中で含まれているのでしょうか。

事務局) 今回、平成26年に改定しました都市計画マスタープランにおきましては、これという用途等を限定するものではございませんが、今後このような形で地域の皆様のご意見をお聞きしながら様々な可能性を具現化していくために、跡地活用検討ゾーンということで、新たな用途等についても積極的に検討していけるように位置付けているというものでございます。

委員長) 具体的な機能ということではなく、新しいものを考えていこうということでしょうか。ほかにございませんでしょうか。

委員) 最近災害が頻発しているので気になるんですけども、那珂中央公園が避難場所に位置づけられていると思うのですが、水害時には冠水のリスクはどの程度あるのか、水害のリスクについてももう少し補足いただけるとありがたいです。

事務局) 参考資料の4ページに(6) 浸水可能性ということで図面と併せて記載しております。福岡市の浸水ハザードマップから抜粋しておりますけれど、こちらは那珂川と諸岡川に挟まれている地域になっておりまして、0.5メートル未満の浸水が想定される区域ということで、青果市場跡地も浸水想定区域に含まれております。

委員) 那珂中央公園は含まれているのですか。

事務局) 図面上では那珂中央公園は白抜きになっており、ハザードマップ上浸水想定区域には含まれておりません。

委員長) 那珂中央公園は浸水想定区域には含まれていないということでよいでしょうか。ほかにございませんでしょうか。

それでは、私の方からちょっと確認させていただきたいのですが、構想策定のスケジュール、それから委員会の開催回数やパブリック・コメントの予定について補足していただけるとありがたいんですが。

事務局) 構想策定までのスケジュールということで、資料1ページを参考にご覧いただければと思います。構想委員会の進め方にお示ししました3つのステップに沿ってまち

づくり上の課題の整理やまちづくりの方向性並びに実現手法の考え方などについてご意見を伺うとともに、検討を深めるための民間意向の把握なども予定しております。また、合わせて議会や市民の皆さまからのご意見もいただきながら検討を進め、できるだけ早期の跡地活用に向けて29年度上半期に構想を策定していきたいと考えております。何回委員会を開催するのかというご質問については、進め方に示す3つのステップを踏まえますと、ステップごとに数回開催することもあるかと考えておりますが、5、6回程度ではないかと考えております。ただし今後この構想委員会でいただいたご意見も踏まえ、必要に応じて回数を増やす場合もあるかと思いますが、精力的に委員会を開催させていただき、スピード感を持って検討していきたいと考えております。それからパブリック・コメントなど行われるのかというご質問についてですが、跡地の敷地規模や立地環境を考慮しますと、市民の跡地活用に対する期待や関心も高いことから構想の策定に際しましては何らかの方法で市民意見の把握についても検討していきたいと考えております。

委員長) 平成29年度上半期に目途をつけたいということ、それから5、6回程度の開催、またパブリック・コメント的なものをしていきたいということで理解できました。ありがとうございました。

それでは、委員からご発言をいただきたいと思います。最初に是非という方おられましたらそちらを先にしたいと思いますがいかがでしょうか。

委員長) 手が上がりませんでしたの、それでは、地域の代表の委員の方から順にご発言をお願いできればと思います。

委員) 今日はこの席にお招きいただきましてありがとうございます。私どもは、3校区1団体のまちづくり協議会で、12ページでお示しいただいたようにワークショップや、アンケート調査等で地域からいろいろなご意見をいただいていた経緯がございます。構想委員会では都市計画的にどのような風な形になるかということは会議の推移を見ながら参画させていただきませんが、ワークショップ、アンケートを見ますと、現実的なものが多いです。例えば学校の運動場が狭いから生徒たちが運動ができるような広場が欲しいとか、病院が欲しいとか、あるいは憩える公園が欲しいとか、実態はいろいろあるんですが、そういった話が多い。その中で、先ほどから話がありましたようにこの立地というのは陸海空の広域交通拠点にも近い貴重な8.8ヘクタールの用地ですから、いい位置づけにあるとも思います。地域、地元としてはそういう点で、あとに残るようなということで意見を承ってきていますので、その辺をお願いしたいと考えております。

委員長) それでは続けて地域の代表の方に一言ずつお願いしたいと思います。

委員) 私も初めてこういう委員会に参加したんですが、地域では協議会を設置し、ワークショップ等では細かなことが討議されましたし、わたしの周辺でも関心はものすごく高いです。青果市場の跡地はどげんなると？と言われ、何も決まってないよと言っても、方向性ぐらいないのか？と聞いてくる方もたくさんいらっしゃってですね、本当に関心が高いんだなということを痛感しております。また、本日の資料のご説明を聞いていく中で、竹下駅の乗降客も増えているんだな、交通量も増えているんだなということを痛切に実感しましたので、跡地が国際的の魅力のある地域の活性化になるような検討を、私も含めて、今後していきたいなという思いをいただきました。ありがとうございます。

委員) 8.8ヘクタールという、正直想像もつかないような規模で、今から具体的に専門家の先生方の図案というか、そういうものも見させていただき、これまでの地域の意見等々も踏まえ、いろんな意見の場に参加していきたいというのが基本的な私のスタンスです。さきほど災害にも触れられましたし、8.8ヘクタールという敷地を活かし、多目的に市民が憩える、プラス緑もある、というのが私の気持ちとしてはスタート地点になっていくかと思っています。地域住民がすべて納得のいくような中身にはなかなかなっていないという気もしますが、最大限そういう8.8ヘクタールがこういう形で残ったなど、私たちの意見もこういうふうに入ったなどというものをできるだけ残していければというのが正直な気持ちでございます。

委員) 五十川地区というのはもともと、諸岡川と那珂川に挟まれたかなり広い土地だったんですけども、福岡市の発展と共に市場ができたり、道が新しくできたり、テナントの倉庫などができてきました。市場が移転した後、それがどうなっていくのかなというのが、私たちも一番関心があることなんです。私自身、どういうのができたらいいのかなというのは、他の委員の方も言われていたようにやっぱり緑ですかね。そして、こういう8.8ヘクタールという土地がたぶんもうこの辺では出てこないということなので、今後何が起こるかわからないという状況の中で、災害の時に有効にいろいろ多目的に利用できるような場であつたらいいのかなと私自身はそのように思っています。

委員) 今説明を伺いました8.8ヘクタールという土地、本当に広い土地だと思っております。キャナルシティの倍。その土地はですね、今まで閉鎖された土地で、私は那珂6丁目に住んでいますけど、なかなか中には入りにくい土地でした。ただ、私も竹下まつりなんかをやっている関係で、地域と連携してもらっていたんですね。何か協賛品

とか、人とか、ものとかですね。そういうまちづくり、まちの文化、イベントに関して協力してもらっていました。私ども商店街の周りにはアサヒビール、雪印さん、福太郎さん、いろんな企業があっっているいろんなことを助けてもらいながら、連携してもらいながら、まちづくりやイベントなどを行ってきました。構想策定は29年度上半期ということですが、8.8ヘクタールという土地の活用が本当にできるのはいつなのか、本当に時間をかけた十分な審議は必要であると思いますが、もっとスピーディに、もっと期間を縮めるであるとか、早くあの土地を有効活用して新しい何かが見えてきたらいいのかなと思っています。以上です。

委員長) ありがとうございます。今、委員からちょうどいい質問が出てきました。先ほど、スケジュールのところで、構想策定後のスケジュールを聞いていませんでしたので、構想策定後のスケジュールについて、事務局から補足していただけるとありがたいんですけども。

事務局) 1ページを参考にしながら話しをさせていただければと思います。(1)まちづくり構想についての下にフロー図をお示ししています。構想策定につきましては、平成29年度上半期の策定を目指して、とにかく頑張っていこうと思っております。策定後は本構想を踏まえて、議会のご意見もお聞きしながら、市において公募の考え方をお示しする、跡地利用方針というものを定めたうえで公募要綱を作成し、公募・売却に繋げていきたいと考えています。この公募・売却に向けて、できるだけ早い跡地の活用に向けて、取り組みを進めていきたいと考えています。

委員長) ありがとうございます。それでは続きまして、学識の方に伺ってきたいと思います。お願いいたします。

委員) 大橋地区は、福岡市の南部広域拠点に位置付けられているんですけど、いまいちパツとした開発がないというのがこの数十年だったような気がします。一方、国際空港と大橋のラインの間にこの青果市場があり、竹下があつて、竹下地区は昔からまちづくりを何十年もやられている歴史もあつてですね、そういう中でも南部広域拠点を含む南部地域としてどうするかという視点も大事かなと。60年代から区画整理とか進められながら、用途も混在していると思うんです。これからの50年を考えて、どんな街にするのかという大きなビジョンが必要なのかなと。今の準工のままの用途で行くのか、これにまた住宅を入れていくとなるとさらに混在する懸念があるのではないかなというところがあります。資料を見ても、だいたい低層ですね、2階建てが多いので、ランドスケープ、景観の観点からすると、ここら辺、高さ、町並み景観とか、そういうところを広くどう考えるのかな、という。ちょっとしたゾーニングぐらいは

必要ではないのかなという印象を持っています。

あと、緑なんですけれども、緑被率20%以下ということで、住んでいる人が満足する緑化率はだいたい30%以上と昔から言われているんですけれども、ぜひ地域の緑を増やす方向が望ましいかなと思います。

隣接している集落は、結構古い集落ですよ。そういう意味でも地域の人たちの健康福祉、また子どもたちも多いということなので、そういう人たちの遊び場とか、環境教育とか、そういうことを考えると、スポーツだったり、ドッグランだったり、都市農地、東京あたりでは農地付き住宅みたいなものも出ていますけれども、そういう農体験も近くでできると非常にいいのかなと思います。防災の件ですけれども、熊本地震でも車で避難された方が非常に多いですね。水害があると、大規模ショッピングセンターの屋上駐車場に避難する。想定以上の災害が起きているのが最近の現状です。防災マップは確かにあるのですが、しかしながら想定以上の災害が来るという時に公園緑地、もしくは屋上の活用等が非常に、最近功を奏しているのが特徴ではないのかなと思っております。昔は川に挟まれた田んぼだったわけですから、この立地を踏まえた公園緑地、もしくは施設の多目的利用といった観点が重要ではないかと思っております。

委員) まずこの場所なんですけれども、博多駅から3キロメートルということで、土地のポテンシャルとしては非常に高い場所なんです。これをいかに活用していくかは地元の方々の思いもありますし、もう一つは福岡市全体として見た時に、この場所をどう活用するのかという大きな視点も併せて必要なかなと思っております。通常、こういった跡地問題が出てきた時には、よく出てくるのは商業施設、それから住宅なんですけれども、この場所は非常に便利なところではあるのですが、交通的に見るとかなり制約もありまして、筑紫通りもあるのですが、資料にもありました通り、すでに交通渋滞が、混雑がかなり激しい状態です。もしここに大規模な商業施設が来たら、敷地が8万8千平米あるわけですから、容積率200パーセントということで、単純計算で延べ床面積は最高で17万6千平米になるというわけなんです。大規模な商業施設ができた時には筑紫通りだけではとても処理できない。こういう大規模商業施設を立地するにあたっては、大店立地法の審査とかがありまして、そういう時に交通解析すると、絶対これ、持たないということになります。ですから、交通の分散を図らないといけないんですけれども、今回この道路ネットワークを見ると、筑紫通り以外からはなかなか寄り付きにくいということで、そうしてくると道路交通上の制約が非常に大きな制約として1つあるのかな。自動車でたくさん人が来るような商業施設は、あまり大きすぎるものは難しいということが一つ言えるんじゃないかと思っております。

それから、周辺の小学校等のお話を少しお聞きしているんですけれども、かなり見

童数が多いということで、なかなかこれ以上受け入れる余裕がないという中で、今後、住宅を増やすとなると、こういった小学校の問題が出てきて、商業施設と同様に、住宅、マンションとか戸建てなんですけれども、どんどん増やせるかという、これも制約があるのかなということがあって、住宅、商業という通常よくあるパターンだと、この制約をクリアするのは難しいのかなと考えております。

そうした中でこういう都心に近いというポテンシャルのある土地を無駄に使うわけにはいきませんので、にぎわいをなるべく創出すべきであろうと思っておるんですけれども、その場合、にぎわいとは何をもってにぎわいかというと、人が集まることがにぎわいなのかなと思っております。商業も人が集まる装置の一つですから、交通上の制約の範囲で商業施設というのはひとつあるのかなと。それ以外で考えますと、人が集まって、なおかつ自動車であまり人が来ないという施設で考えますと、ひとつあるのが学校なのかな、というのがあるんですよね。高校、大学こういった施設だと、生徒さんが、竹下駅から800メートルありますけれども、福岡の人はあまり歩きたがらない人が多いんですけれども、生徒さんならそのくらいだと十分歩ける距離ではありますし、そういう意味では学校が、相手方があっての話なので来てくれるかというのはありますけれども、高校、大学のような施設があるという条件は十分クリアできるのかなというふうの一つ思います。そのほかでは事業所ですね。事業所も福岡の市内の場合ですと、だいたい20%程度しか自動車では通勤しないというふうになってまして、それも営業車だとか、いろいろ事情がある方が乗ってらっしゃることが多いので、それを考えると、多くの方は公共交通で、福岡市内の場合、通勤されてますので、そういう意味では事業所も選択肢の一つとしてはあるのかな。もちろん事業所の種類にもよりますけれども、あまり、自動車を使わないような事業所であれば、可能なのかなと思っております。こういった土地利用、どういう施設がここに入れることができるかなという時には、特に交通上の制約も考えながら今後議論していく必要があるのかなと思っております。

それと先ほど、災害という話もありましたけれども、0.5メートルの浸水想定区域ということも考えますと、民間への売却ということになると、実際にできるかどうか分からないですが、アイデアの1つとしてお聞きいただきたいんですけれども、例えば、山王公園の地下に皆さんもご承知かとは思いますが、地下のパルテノン神殿と呼ばれるような、遊水機能を有する地下空間があります。そういった機能もこの敷地の下に入れて浸水に備えると、そして上は上でまた別の使い方をすると、そういった可能性はあるのかなと、もちろんコストの問題はありますけれども、そういうことも少し検討の余地はあるのかなと考えています。

最後なんですけど、福岡市の跡地活用、まちづくりということでいうと、ここだけではないんですよね。九大の箱崎キャンパスもありますし、ここにこういった施設が今後立地するのはわかりませんが、もしかすると、九大箱崎キャンパス跡地に

手を挙げるような事業者の方々が、こちらに手を挙げるかもしれない。あるいはウォーターフロントの開発もありますので、ウォーターフロントとも、もしかすると被るかもしれないということを考えますと、活用タイミングというのも重要なこと。箱崎キャンパス、それからウォーターフロント等々と被ってこちらに手が挙がらないということがないような、タイミングの調整も視野に、頭に入れながら今後のまちづくりをすすめていただければよろしいんじゃないかと思います。長くなりましたけれども以上でございます。

委員) この青果市場の近くを、たまに車で通るのですが、たいへん広いですね。全体を見ることはなくて、筑紫通りを通る時に、横をさーっと通るだけだったので、奥行きがどのくらいあるかということは想像つかなかったのですが、今回資料をご説明いただいて、天神、博多駅がすっぽり入るくらいということで、かなりまとまった土地だなということが分かりました。売却が基本ということですが、全部公園にするのも難しいし、全部住居にするのも現実的ではないですし、そのところはもどかしいところなのかなと思いました。ですので、複数の委員さんがおっしゃったように、多目的でいろいろな機能を備えた使い方がいいのではないかとするのは第1番に考えたところです。あと、今、福岡市だけではないんですけども、九州で観光というのは非常に注目されています。福岡空港の国際線ターミナルからも比較的近いというところもありますので、短期的に見るとインバウンドの方も立ち寄れるような部分、先ほどから出ているアサヒビールさんですとか、福太郎さんのように、体験型の見学ができる場所という意味では、観光、それから修学旅行も体験型がプログラムに入っているところが多いですし、授業の一環としても体験型のものが好まれる、従来のような美術館や博物館だけではなく、何かを体験するというのもありますので、そういったところは機能として入れ込んでいただければいいのかなというのがあります。

この資料の中でも、緑を、というところがありましたけれども、私は自分自身つくづく感じているのは、緑や公園は好きなんですけれども、公園にいる人、公園でくつろいでいる人は、意外に少ないのかなと。海外に行くと比較的最小さんベンチに座って本を読んだり、本当にくつろいでいらっしゃる方が多いな、というのがあるんですけども、日本だとベンチが風化してしまっている場所も多いので、そういう意味では緑のある空間と別の機能が共存しているエリアであると、人通りも多いでしょうし、そこで立ち止まって何かをする、あるいは何かイベントができる空間づくりになるのかなと思いますので、そこは防災の面の機能ともあわせて一緒にやっていただければなというのがあります。

あと一つ、この構想自体を29年度の上半期までに、たぶんこのステップ1、2、3を一緒にあわせて平成29年度上半期にだすということですよ。そうなってくると本委員会も非常にスピード感をもってやらないといけないな、というところもあり

ますので、民間の意向把握、それから市民意見の把握もあわせていということでしたので、早めにいろいろ進めていった方がいいのではないかと感じた次第です。以上です。

委員) 事務局の資料が、大変詳細な資料で力作だと思います。非常に分かりやすく、よく整理されているという印象です。この委員会は、まちづくり構想委員会ということなので、青果市場跡地のイメージ作り、ブランドづくりですね、青果市場跡地というのはこういう街なんですよね、といういくつかのコンセプトなりキーワードなりのコンセンサスをつくるというのが大事なことなんじゃないかなと考えています。そこが、福岡市内でいろんなプロジェクトがある中で、差別化を生み出す源泉なのではないかと思います。8.8ヘクタールは非常に大きいと思っていて、何かひとつのものができるといよりは、衣食住などいろんな機能の複合施設というのができあがるということなんじゃないかなとイメージしております。その中でも、どういうのがコアになる機能なんですか、というのを意見を出しながら考案していくのかなと思っています。

資料の中で、5ページのところで、博多駅周辺なら商業集積、空港周辺なら事業所集積、西鉄沿線なら成熟した住宅というような形容詞をつけてそのエリアを特定できると思うんですけど、青果市場跡地のところだけは形容する文字が欠けているようです。この資料の中ではやや残念な表現だと思うんですけども、潤いに欠けるなんていう表現になっていて、これをもっとポジティブなキーワードに置き換えていくのがこの委員会のミッションなんじゃないかなと思います。

その中で一つ、他の福岡市のプロジェクトと比べて面白いなと思ったキーワードを私なりに見つけたと思ったのが、12ページです。アンケートを地元の皆さんでやられたということで、気軽に運動できる、健康づくりに資するというそういうキーワードですと、私自身はスポーツとか、スパみたいなものを皆さん求められていらっしゃるのかなあ、と思いました。あと、ビジネスと言うよりは周辺の方々、ファミリーの方が中心なんですかね。そうすると憩いとか、緑というものが必要になってくるのではと思います。

あと、もと青果市場であったということは今後も残しておきたいということであれば、食のイメージフレッシュな食材が集まるという、周辺に食品工場もあるみたいですし、それらとのコラボレーションなども面白いんじゃないかなと思っています。

繰り返しになりますけれども、他の事例の二子玉川だと、タワーマンション、とか多摩川がありますとか、楽天の本社がありますとか、いろいろとイメージ、キーワードがいくつも浮かんできますし、テラスモールだと湘南ということで、海ですとか、お魚とか野菜とか、キャナルシティだと運河、派手な色彩というイメージみたいなものを私は持っています。資料の13ページですね、キーワードのイメージ案というの



がありますけれども、ここに示されているのは案だと思ひまして、やや一般的な誰にとってもそうだよねという表現に留まっているものになっていると思ひますので、これをさらに深堀りしていくというのがこの委員会のミッションのひとつかなと思ひています。

最後に、8.8ヘクタールは本当に大きな土地だと思ひていまして、この土地は小分けで分割ではなくて、一括で入札・売却することを想定されているのだと思ひます。この広いエリアの開発運営を一体的にやり切れる企業体と言うのは、過去にそういう実績とか、運営なりしたことがある企業体、その立ち上げから運営まで、長期的に街づくりビジネスを運営したことがある企業体が望ましいと思ひます。また、相当の企業規模なり、会社の財務体質なりを有している企業体でないとなかなか難しいんじゃないかなと思ひています。

資料でも、この1ページの(2)まちづくり構想委員会の進め方のところで、ステップ2で民間意向の把握を含むということで計画されているのではないかなと思ひますが、実際に開発を進めていくに当たっては非常に大事なプロセスの一つかなと思ひていますので、これをぜひ早いうちにやる必要があると考えています。以上です。

委員長) ありがとうございます。それでは、最後に副委員長お願いいたします。

副委員長) はい。二つございます。一つは最後におっしゃった件ですけども、売却が基本ということですので、パブリック・コメントも大事ですけども、この土地をお買いになる企業さん、あるいは学校かもしれませんが、意向をしっかりつかんでいただく作業が大事であろうと思ひます。地域の皆様の現実的な健康・運動関係から始まるご要望も満たしつつ、市民のサービス、財政にも寄与できるように、どういったことをすれば民間の方は買いやすいのか、ここもひとつ大事なポイントではなからうかとうふうに思っております。それから、二つ目は一体的な土地利用でまとまった空間として先ほど3つ事例を見せていただきました。1つ目の二子玉川の事例は、駅から河川敷へ向かう間にルートを設けて、それにお店を張り付ける、住宅も張り付いているというような事例で、河川敷みたいなオープンスペースに向かっていく軸線に沿った事例でございました。二つ目は、辻堂という駅の前の開発、工場の跡地ということですが、駅前をどうやっていくかという開発でございました。3つめのチャンネルシティは博多駅と天神の間に位置する場所にありますけども、今考えてみればそれ自身が目的地となり得ているという事例で、3つのうちであればチャンネルシティに近いタイプを目指すことになるのかなという、印象を持った次第です。それで、実際にチャンネルシティが目的地になりますと、地下鉄の中洲川端の駅から商店街があつて、商店街を通る人も大分増えましたけれども、こういった事例も目指していけるのではないかなと思つた次第です。国際的魅力のある地域の活性化につながる、にぎわいのある、と

いうお話もありましたけれども、そういった場所にするためにどういった開発が可能なのか、ということは今、事務局から示していただきましたけれども、もっともつとあるんじゃないのかな、と思っている次第です。

そのためには、ベースとなりますのは、潤いをこの地域に出すためにも、環境のことも歴史のことはしっかりと押さえたうえで、ということになるかと思います。緑のことも大事ですけども、周辺の環境との関係をしっかりと押さえて、住宅地が展開していますので、そういったところとの関係をどうするのか、スケール感をもってやる。それから地域の歴史を踏まえるという話もございましたし、食品工場が周りに多い、ただ、レストランはそうでもない。こういったこともありますので地域の特性をどうやって生かしていくのかということも一つの課題になるかというふうに思います。竹下駅からすこし遠いので、これをどうやって解決していくのか。交通の問題が出てくるということですので、なるべく公共交通を活用すべきと思う訳ですけど、その時に竹下駅といった駅がございますので、そこからの関係をどういうふうにつないでいくのか、これが一つの重要なポイントになるだろうと思います。その時に、鉄道沿線にありますので、電車に乗っている人たちから見て、「ここなに？」と思って、来ていただけるような、駅から見える、見せることをしっかりと意識しながら、開発につながっていくと良いのかなと思っている次第です。

委員長) ありがとうございます。なかなか多様な意見がございまして、簡単にまとめるのは難しいですが、最初に地域の皆様方から出た意見で、やはり地域として欲しいもの、運動できるような広場を中心にですね、そういうものがあるのだということ。それから最後に出ましたけど、竹下駅を上手く活用していくような方向。それから緑が不足していると、これは学識の委員からもたくさんでましたし、災害のことも出ました。それから非常に印象に残ったんですけど、今まで閉鎖された土地といった印象があったということで、これは他の委員からも、あまり意識しない土地と言われました。最近、都市の中で見えない部分がある、見えないと意識しないというのがあって、人間、意外に立面図で見えていますので、壁があると向こうが見えないということで、都市の中をできるだけ見えるようにしようと。パーミアビリティと言うんですが、向こうの方まで見えるようにしようということが都市の発展につながる、アクセシビリティ（近づきやすさ、利用しやすさ）につながるという考え方もあるので、あの土地を開いていくということが非常に大事なご指摘であったんじゃないかと思います。それから、交通の面から制約がある。また、土地利用からすると事業所が多いので、住宅の面積はそれほど多くはないんですけども、特に人口の面では小学校といいますか、子育て世代が多い、子供が多い土地だということで、小中学校との関係も考えなければいけない。交通については筑紫通りがある程度限界にきているということも踏まえながら考えなければいけないということがあります。

それからブランディングというか、ブランドをどう作るかというキーワードを挙げてくださいました。実際に売却するとなればそれが非常に大事なことで、これは今後生かしていけるのではないかと思います。それから、売却が基本ということを前提に企業の意向をしっかりと、早くつかまないとどうにもならない、ということがありました。

それからランドスケープ、景観が特徴がないといいますか、あまり見えない、意識しない場所といったことがありますので、これも考えながら構想をまとめるべきだということがあったと思います。なかなか一人ではまとめきれない大きな話なんですけれども、地域の方のご意見も本当にプロの方の意見に匹敵するような意見もございましたので、学識の委員と地域の意見を上手く合わせていながら考えていきたいと思えます。それから、跡地利用というのが今後の都市の発展に非常に重要で、福岡市はある意味、跡地利用を上手くやってきた都市で、成長してきた。人口で神戸市を抜いたということもあるし、イギリスの情報誌「モノクル」の世界で最も住みやすい都市ランキングでも、東京が1位に入っていますけれども、福岡市が7位ですかね、京都市が9位で入ってきて、非常にうまくやってきたといいますか、特に跡地利用をうまく活かしながら成長してきたのではないかと。そういった意味ではこの跡地利用というのはグローバルな意味でもローカルな意味でも極めて大事な場所なんだろうという気がしています。委員からもご指摘がありましたように、敷地を一括で、まとめて一つのコンセプトに持っていくということが極めて重要になるだろうと思えますので、今後かなりハードなスケジュールになるかもしれませんが、平成29年度上半期を目指して頑張っていきたいと思えます。私からはまとめはそれくらいということになります。それでは次のステップ等を含めて、今後の進め方について事務局からお願いいたします。

事務局) 先ほど委員からお話になられたことにつきまして少し補足をさせていただければと思います。委員から一体的に使用するのかといったお話があったかと思いますが、青果市場跡地は約8.8ヘクタールの貴重な大規模な跡地でございます。さきほど3つの事例をご紹介させていただいた中で、非常に広い敷地の中で魅力ある空間作り、魅力ある機能の集積みたいなことを、あれだけの規模があることによってできたという事例がございましたので、跡地のまちづくりを検討するにあたっては、まずはこの希少性、敷地の大きさというものを活かした形で最大限いろんなアイデアを引き出しながらやっていきたいと考えております。そういった中では、まずは跡地全体を一体として活用するとどういったことができるのかということについて、民間から幅広い提案というものを引き出しながら検討していきたいと考えております。そういった議論をさせていただくためにも、委員からもご意見がございましたが、できるだけ早期に民間意向の把握を行っていく必要があるかと考えております。その際には、お尋ね

する条件のようなものを委員会のご意見を踏まえて、整理する必要があると考えております。次回の構想委員会では本日のご意見を整理させていただき、また、まちづくりの方向性についても整理し直して、改めてご意見をお伺いしたいと考えております。交通のキャパシティについても、何もなく進めるのは難しいのではないかとご意見をいただいておりますので、交通容量を踏まえた土地利用のあり方についても整理した上でご意見をお伺いしたいと考えております。また、観光などについてもお話をいただきましたので、事例なども踏まえ、ご議論の参考になるようなものについて、次回補足してご紹介したいと思っております。以上でございます。

委員長) ありがとうございます。ほぼ予定の時間となりましたが、最後に何かご意見があればお願いします。

特になければ、次回までに今日の意見を事務局で整理いただいて、次に進めていきたいと思っております。それでは進行を事務局にお返ししたいと思います。よろしく申し上げます。

事務局) 本日は、長時間にわたり、各委員より貴重なご意見を頂戴しありがとうございました。本日の委員会の議事録につきましては、事務局で整理し、委員の皆様を確認を取ったうえで、委員の名前を伏せた形で、市のホームページに掲載する予定です。また、本日の委員会の資料につきましては、会議後速やかに市のホームページに掲載することとしております。

以上をもちまして、第1回青果市場跡地まちづくり構想委員会を閉会とさせていただきます。次回の構想委員会の日程等については改めて調整させていただきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

本日は、どうもありがとうございました。