
青果市場跡地まちづくり構想（素案）

平成29年6月
福岡市

目 次

| | |
|------------------------------------|--------|
| 1. 青果市場跡地について | ・・・ 1 |
| 2. 青果市場跡地まちづくり構想について | ・・・ 2 |
| 3. 青果市場跡地まちづくり構想において踏まえる事項 | ・・・ 2 |
| (1) 上位計画 | |
| (2) 「福岡市中央卸売市場青果市場跡地のまちづくりに関する提案書」 | |
| (3) 跡地及び周辺地域の特性 | |
| (トピック) 福岡市の取組み等について | |
| (トピック) 青果市場跡地活用に係る民間アイデアについて | |
| 4. 跡地活用のコンセプトと導入する機能 | ・・・ 12 |
| (1) 跡地活用のコンセプト | |
| (2) 跡地に導入する機能・空間 | |
| 5. 跡地の空間づくり及び周辺への配慮事項 | ・・・ 16 |
| 6. 跡地活用に向けて | ・・・ 17 |
| 7. 今後の検討課題 | ・・・ 18 |

1. 青果市場跡地について

青果市場跡地の概要

| | | | |
|------|-------------------------|----------|-----------------------|
| 住所 | 福岡市博多区那珂6丁目 | | |
| 面積 | 約 88,316 m ² | 青果市場跡地 | 81,660 m ² |
| | | 駐車場跡地 | 1,939 m ² |
| | | 青果物流センター | 4,717 m ² |
| 用途地域 | 準工業地域 | | |
| | 容積率 200% | 建ぺい率 | 60% |
| 所有者 | 福岡市 | | |



青果市場跡地の位置・経緯



- ・ JR 竹下駅まで約 800m, JR 博多駅まで約 3km, 福岡空港国際線ターミナルまで約 2 Km
- ・ 敷地東側は、筑紫通りに面する

| | | |
|-----------------|----------------------|------|
| 昭和 43 年 9 月 | 青果市場 | 業務開始 |
| 昭和 49 年 6 月 | 西部市場 | 業務開始 |
| 昭和 57 年 7 月 | 東部市場 | 業務開始 |
| 平成 28 年 2 月 | アイランドシティへ統合移転（新青果市場） | |
| 平成 28 年 4 月～7 月 | 熊本地震被災地への支援物資拠点 | |

2. 青果市場跡地まちづくり構想について

博多区那珂の青果市場跡地は、約 8.8 ヘクタールの敷地規模を有し、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跡地活用が期待されています。

一方、跡地活用は大規模な土地利用転換となることから、交通や周辺環境等に対する配慮も必要となります。

以上を踏まえ、今後の跡地活用の指針とするため、まちづくりの観点から跡地活用の基本的な考え方についてとりまとめた、まちづくり構想を策定します。

3. 青果市場跡地まちづくり構想において踏まえる事項

(1) 上位計画

①福岡市基本構想（平成24年5月改定）

【都市像】

住みたい、行きたい、働きたい、アジアの交流拠点都市・福岡

- 1 自律した市民が支え合い心豊かに生きる都市
- 2 自然と共生する持続可能で生活の質の高い都市
- 3 海に育まれた歴史と文化の魅力が人をひきつける都市
- 4 活力と存在感に満ちたアジアの拠点都市

②第9次福岡市基本計画（平成24年12月改定）

【都市経営の基本戦略】

- (1) 生活の質の向上と都市の成長の好循環を創り出す
- (2) 福岡都市圏全体として発展し、広域的な役割を担う

【分野別目標】（抜粋）

- ・目標3 安全・安心で良好な生活環境が確保されている
- ・目標4 人と地球にやさしい、持続可能な都市が構築されている
- ・目標5 磨かれた魅力に、さまざまな人がひきつけられている
- ・目標7 創造的活動が活発で、多様な人材が新しい価値を生み出している

(都市経営の基本戦略)



③福岡市都市計画マスタープラン

(平成26年5月改定)

- ・跡地周辺地域の位置づけ
：中・高密度住宅地
- ・青果市場跡地の位置づけ
：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

〈将来の都市構造図〉



(2) 「福岡市中央卸売市場青果市場跡地のまちづくりに関する提案書」

青果市場跡地周辺の那珂校区，弥生校区，宮竹校区の各自治協議会及び五十川農事組合の代表者で構成された「青果市場跡地まちづくり協議会」から，地域アンケートやワークショップ等を経て取りまとめた地域の意見が，平成28年8月に福岡市へ提出されました。

福岡市中央卸売市場青果市場跡地のまちづくりに関する提案書 (平成28年8月 青果市場跡地まちづくり協議会)

- ・地域をはじめ多くの市民が利用でき，多様な世代，多様な人々が交流し，憩える緑豊かでゆとりある空間づくりを目指すこと
- ・地域の利便性向上，活性化，また，安全安心なまちづくりに配慮し，地域住民も利用できるような公共的施設について検討すること
- ・周辺の住環境，交通渋滞及び交通安全などへ配慮しながら，地域に新たな魅力を付与する跡地の利用を検討すること



(まちづくり協議会)



(ワークショップ)



五十川農事組合長 会長 副会長 副会長
住宅都市局長 農林水産局長
(提案書 提出)

(3) 跡地及び周辺地域の特性

①広域的観点から見た特性

1) 位置

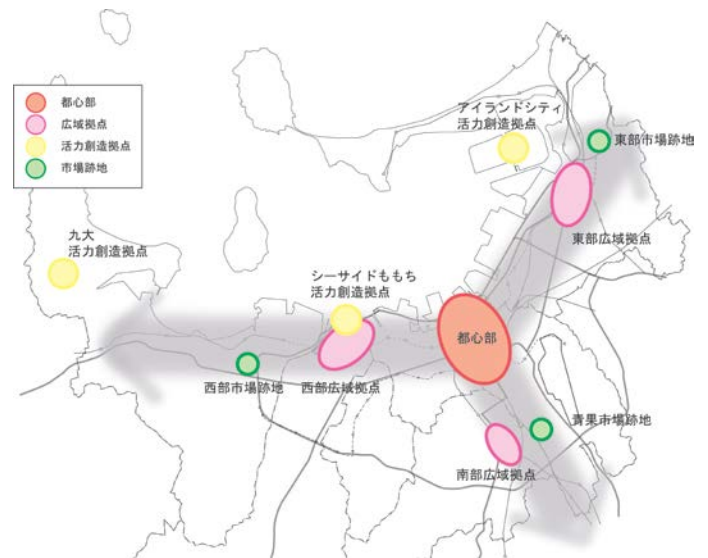
- ・博多駅まで約 3km
- ・概ね 5km 以内に陸・海・空の交通拠点が位置
- ・国内やアジアへの近接性が高い
- ・広域交通拠点や観光，集客施設等が立地する Y 字の都市構造上に位置
- ・福岡都市圏の中心部に位置し，半径 15km 圏内に約 200 万人が居住
- ・周辺で様々なプロジェクトが進行

2) 地価

- ・都心や西鉄沿線に比べて地価が安い



<位置図>



<福岡市の都市構造>



平成22年国勢調査メッシュ統計

<広域圏の人口>



<周辺のプロジェクト>

②跡地周辺の特性

1) 土地利用

- ・住宅地や事業所，マンションがモザイク状に分布し，街並みに統一感がない
- ・那珂遺跡や板付遺跡，那珂八幡古墳など文化財が分布



(上空から見た周辺の土地利用概況)



(事業所とマンションの混在)



(那珂八幡古墳)



1945年頃



1974年頃

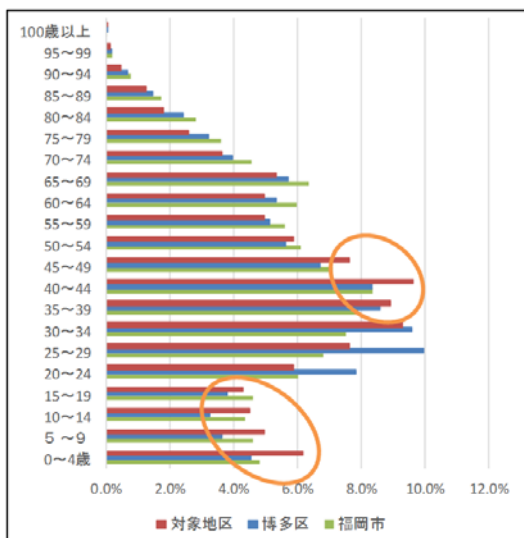


現在

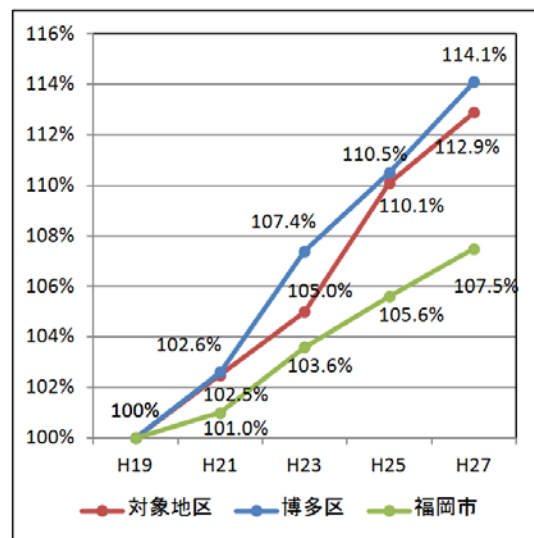
(土地利用の変遷)

2) 人口

- ・子育て世帯が多い
- ・人口の伸び率が高い



(年齢別人口比率)



(人口増加率 (H19=100))

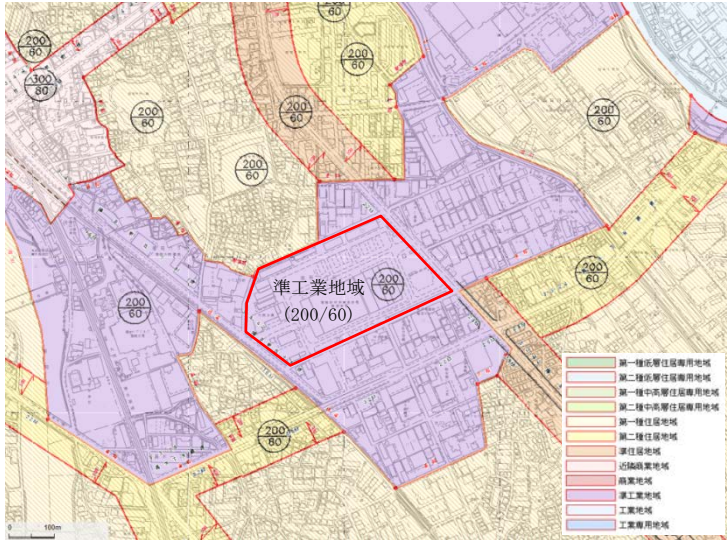
※対象地区は概ね那珂校区に該当する町丁目を対象として集計 (H27.9 住民基本台帳データ)

3) 環境

- ・ 緑被率 20%以下で、緑に乏しい

4) 産業

- ・ 卸売・小売業の割合が高く周辺には食品関係の工場が集積
- ・ 竹下駅前に竹下商店街が立地



(周辺の用途地域図)



(竹下まつり)

※昭和60年から始まり、地元住民と商店街で構成する竹下まつり実行委員会が主催する地域のまつり

5) 交通利便性

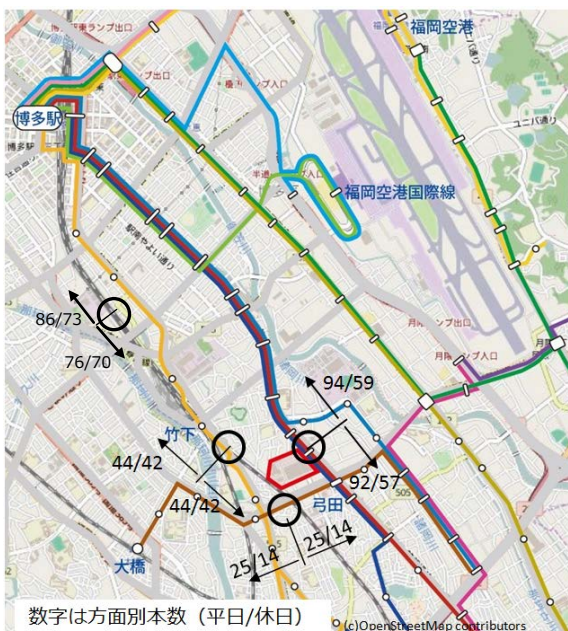
- ・ 鉄道 (JR 竹下駅まで約 800m), バス等で博多駅方面と直結
- ・ 都市高速ランプに近い

6) 道路網

- ・ 周辺道路の交通量が多い
- ・ 歩道のない外周道路

7) 公共施設等

- ・ 周辺には街区公園, 那珂中央公園等が分布
- ・ 那珂小学校は児童数が多い
- ・ 生活利便施設は筑紫通り沿いに多く立地



(周辺のバス・鉄道路線)



(那珂中央公園)



(筑紫通り朝ピーク時の状況 上が博多方面)

③青果市場跡地の特性

- ・約 8.8 ヘクタールの大規模なまとまった空間
- ・青果市場整備以前は農地としての土地利用がなされ、農村地域として栄えてきた
- ・青果市場は青果物の物流拠点として、福岡都市圏内だけでなく、九州や日本全国さらには海外からの出入荷を取り扱う
- ・市場として閉鎖的な土地利用であったが、多くの方が働く場であった
- ・平成 28 年 4 月の熊本地震の際には、支援物資の拠点として機能



(青果市場跡地)



(支援物資保管状況)



(トピック1) 福岡市の取組み等について

跡地のまちづくりの方向性「南部地域の新たな顔づくり」「周辺地域の生活の質の向上」「開かれた場づくり」に関連する福岡市の取組み等を踏まえ、構想委員会でのご意見や民間アイデアを参考に、跡地活用のコンセプトについて整理しました。

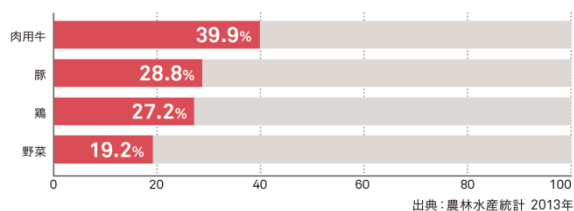
■九州・福岡の食について

○九州は食材の宝庫

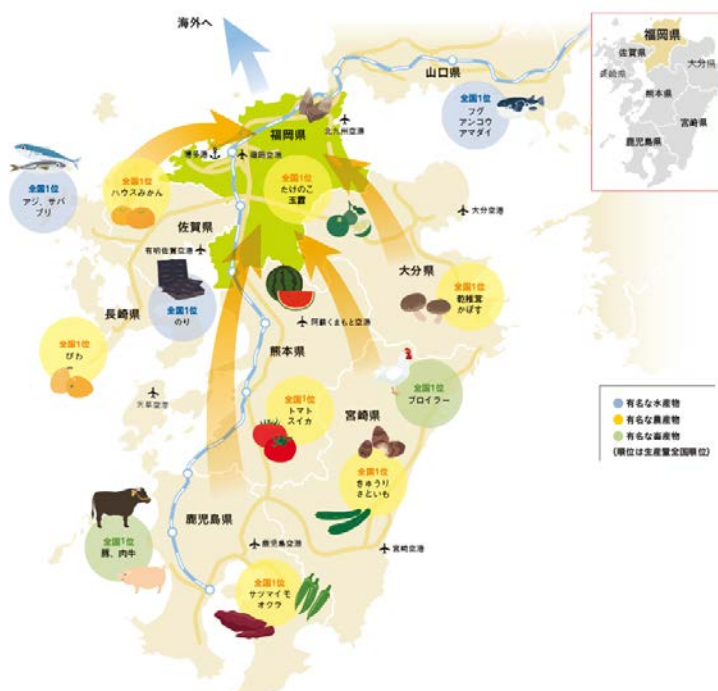
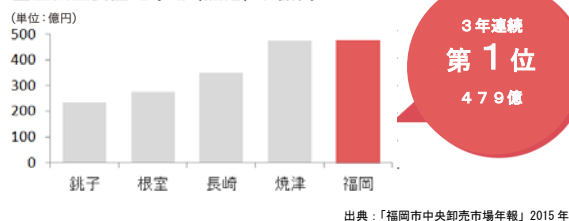
九州の農業産出額は**全国の約2割**を占め、日本を支える食料生産基地です。水産物の取扱金額は全国主要漁港の中で福岡が**全国1位**で、年間300種類の海の幸が福岡の市場に並びます。

また、九州の食材は大消費地の福岡市に集まります。

■九州の農業産出額の全国シェア



■全国主要産地市場（漁港）取扱高



○ベジフルスタジアム（新青果市場）

平成28年2月にアイランドシティに開業したベジフルスタジアム（新青果市場）では、コールドチェーン※の充実や安全安心の取組みを強みとして、福岡都市圏への青果物の安定供給をはじめ、「アジアを視野に入れた九州の青果物流拠点」を目指し、市場のブランド化推進に取り組んでいます。



※コールドチェーン
冷凍・冷蔵貨物の品質を保持するための低温物流

■第4次福岡市子ども総合計画(H27.3)

さまざまな分野で子ども施策を展開していくため、基本理念や施策の方向、達成すべき目標などを定めたものです。(計画期間：平成27年度～平成31年度)

(基本理念)

子どもが夢を描けるまちをめざして
子どもは、大人とともに社会を構成する一員であり、未来を創るかけがえのない存在です。

子ども一人ひとりが自分らしく健やかに成長できるよう、それぞれの個性や価値観を尊重するとともに、子どもの最善の利益を考慮し、社会全体ですべての子どもと子育て家庭を支えます。

また、**子どもがさまざまな人との交流や体験を通して、豊かな人間性や社会性、主体性を身につけ、将来に夢を描き、チャレンジしながら、社会の一員として自立した大人へと成長できるまちをめざします。**

(基本的視点(抜粋))

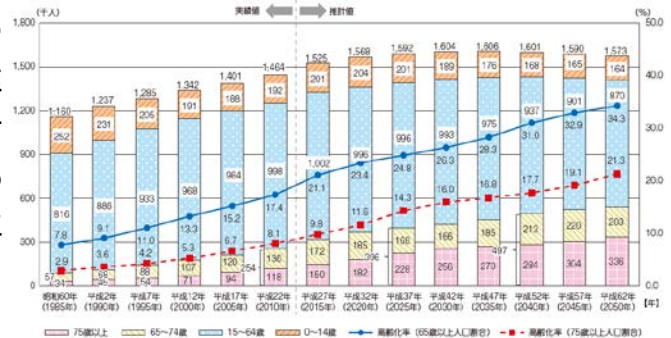
- ◇視点3 地域力による家庭の子育て力の向上
- ◇視点4 子ども・若者の健やかな成長
- ◇視点5 社会全体での支援



■福岡市保健福祉総合計画(H28.6)

高齢者や障がいのある人など、誰もが地域で安心していきいきと生活していくための指針となる計画であり、福岡市の保健福祉施策の方向性を総合的に示すものです。

(計画期間：平成28年度～平成32年度)



出典：「国勢調査(平成22年度)」(総務省)、「福岡市の将来人口推計(平成24年3月)」(福岡市)
(福岡市の人口と高齢化率の推移)

(基本理念)

市民が自立し、かつ相互に連携して支え合うという精神のもとに、高齢者や障がいのある人をはじめすべての市民が一人の人間として尊重され、住み慣れた家庭や地域で安心して暮らし続けることができるハード・ソフト両面に調和のとれた健康福祉のまちづくり。

(2025年を見据えた目標像)

①生涯現役社会

市民がそれぞれのライフステージに応じた健康づくりや生活習慣の改善を実践し、**社会全体で健康寿命の延伸に取り組み、高齢になっても健康で意欲を持ちながら地域社会で活躍しています。**

②「地域の力」・「民間の力」が引き出される社会

地域全体で地域課題を共有し、地域の皆がその解決に向けて互いに助け合っています。**民間企業などもそれぞれの特色を活かし、市民生活を支える存在として積極的に社会貢献を行っています。**

③福祉におけるアジアのモデルとなる社会

高齢者や障がいのある人をはじめ、支援が必要な誰もが安心して地域で自立した暮らしを営める社会づくりを進め、今後、高齢化を迎えるアジアの国々のモデルとなっています。



(トピック2) 青果市場跡地活用に係る民間アイデアについて

まちづくり構想の検討に際し、青果市場跡地活用の可能性を最大限に引き出し、より魅力ある跡地活用につなげるため、公募により民間のアイデアを募集しました。

【青果市場跡地活用に関する民間提案公募の概要】

(1) 民間提案公募の概要

- ①スケジュール：H28. 12. 22～（公募要項の配布）
H29. 2. 13～2. 17（提案書受付）
- ②提案の対象地：青果市場跡地（約8.2ha）
駐車場跡地（約0.2ha）
- ③提案の内容：まちづくりの方向性(案)を踏まえた一体的活用案と事業化の範囲など（原則、一般的な住宅は除く ※住宅を提案する場合は理由を求めた）

(まちづくりの方向性(案))

南部地域の新たな顔づくり

周辺地域の生活の質の向上

開かれた場づくり

(2) 提案状況

- 提案件数：8件（単独7件，グループ1件）
- 提案企業：9社（デベロッパー7社，小売業2社）

(3) 主な提案内容

- ①事業化の範囲
 - ・青果市場跡地（約8.2ha）全体を一体的に事業化する提案 7件
（隣接する駐車場（約0.2ha）を合わせて事業化する提案4件を含む）
 - ・跡地の一部を事業化する提案 1件
- ②土地利用等
 - ・多機能複合商業施設に子育て支援施設，高齢者向け施設，運動施設，ホテル等を併設した提案 など（住宅を主体とした提案もあった）
- ③児童生徒等が気軽に運動できる空間やその他のオープンスペース等
 - ・スポーツ広場（フットサル，テニスコート等）
 - ・子どもから高齢者までが憩える広場（子どもの遊び場，芝生広場等）
 - ・地域交流や観光などのイベント広場，災害時等にも活用できる広場（多目的広場）
 - ・豊かな緑や緑道 など
 - ※屋内や屋外，平面や屋上などを利用する様々な提案があった
- ④交通環境への配慮
 - ・公共交通の利用促進(バス停の敷地内設置，駅とのシャトルバス・コミュニティバス運行・レンタサイクル等)
 - ・敷地後退による外周道路等の拡幅，交差点整備，車両出入口の分散化 など
 - ※提案施設（特に大規模集客施設等）に対応するための様々な提案とあわせ，周辺道路の改良や，外周水路の暗渠化の協議などについても提案があった。

(4) 提案事業者との対話により把握した内容

①青果市場跡地の活用において活かすべきポイント

- ・ 後背人口が多く商圏が広い
- ・ 福岡空港や博多駅など広域交通拠点に近接し、国内外の人流・物流ネットワークを活かせる
- ・ 一方で、一日過ごせる魅力的な場とするなど、都心部との差別化が必要
- ・ 既成市街地では希少なまとまりのある空間を一体的に活用できる
- ・ 事業の特徴として、商業機能を核に食、健康、緑、コミュニティ、体験、観光、九州・福岡の魅力発信などのキーワードが多く見られた

②事業手法

- ・ 自ら土地を所有し、青果市場跡地全体を一体的に事業化したいとの意向が多かった
- ・ 特定目的会社の活用など、整備手法は様々であるが、運営については一体的に関与する意向が多かった

③オープンスペース等の整備管理運営

- ・ 地域のイベントや災害時の一時的な避難場所に活用できる多目的な広場、子どもたちが自由に遊べる広場や誰もが気軽に運動できる空間等の整備は可能との意見が多くあった
- ・ また、これらの空間の運営については、地域や関係者と協議のうえ、事前にルールづくりをすることなどが考えられるとの意見があった
- ・ テニスやフットサルコートなどの提案もあったが、野球やサッカーなど一定以上の面積や専用の設備等を要する施設の整備は難しいとの意見が多くあった

(5) まとめ

- ・ 跡地全体を活用し大規模集客施設を核としながら、まちづくりの方向性（案）を踏まえた様々な提案を頂いた
- ・ 地域食材を使用するフードマーケットやマルシェなど、食をテーマとした提案が多く見られた
- ・ 多目的な広場や運動できる空間等の確保について、民間事業の中で実現できることを確認できた
- ・ 交通対策についても各事業者のノウハウ、施設の規模や内容に応じた様々な提案があり、事業者は事業の進捗に応じて、計画内容と交通対策を合わせて検討を深めていくことなどを確認した



4. 跡地活用のコンセプトと導入する機能

(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

食 × 健康 × 交流

青果市場跡地は、都心部や空港などの広域交通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、九州各地の恵みを集め、魅力的な産品をダイレクトに市民や国内外からの来訪者に提供する場を創出するとともに、広大な敷地を生かし、様々な機能を呼び込み、“食”と“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。

都心部

～多様な都市機能の集積地～

都心部には、業務・商業・教育・文化・行政機能が集積しており、市民が豊かな都市生活を身近に享受できると同時に、九州屈指の商業集積エリアとして、国内外の観光客も多く訪れるまちです。

また、国家戦略特区をはじめとする誘導策などにより、付加価値の高いビルへの建替えなどがスピード感を持って進んでいます。

※博多駅地区は跡地から約3Km圏内にあり、鉄道で約3分



(天神地区)





博多駅・福岡空港

～広域交通拠点～

博多駅は、九州や日本各地と繋がり、年間の乗降客数が1億人を超える九州最大の鉄道駅です。

福岡空港は、国内線・国際線を合わせ年間の乗降客数が2千万人を超え、日本で4番目の乗降客数を誇る空港です。

※数字はH27年度実績

※国際線ターミナルは跡地から約2Km圏内



(博多駅)



(福岡空港)

国土地理院ウェブサイト

● 周辺の商品関係の工場

(2) 跡地に導入する機能・空間

跡地活用のコンセプトを踏まえ、以下のような機能を誘導していきます。

★導入が必須の機能 ◎導入が望ましい機能

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、食や健康、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。

- 九州各地の**食の魅力**を体験し、**国内外に発信**する場を創出します
- 6次産業**や**食関連の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

(導入機能のイメージ)

- ◎九州・福岡の**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の取組み 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**先進的取組み**
- ◎**災害時に被災地への支援物資等の受入れ・保管・出荷**を行うための空間
・鉄道やバスの利用促進機能 など

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

(導入機能のイメージ)

- ★**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)
- ◎子育て支援施設、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** など

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

(導入機能のイメージ)

- ★**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 など

※マルシェ

フランス語(marché)で「市場」を表す

※6次産業

1次産業が2次産業(製造・加工)、3次産業(卸・小売・観光)にも業務展開する経営形態

(フードマーケットイメージ)



(支援物資の受入れ、保管等の機能)



熊本地震支援の様子 (旧大名小学校)

熊本地震支援の様子 (旧青果市場)

(緑豊かな空間)



(運動施設)



(メディカルモール)



出典：総合メディカル(株) ホームページ
<http://www.sogo-medical.co.jp/>

(学びや体験の空間)



(散策路)



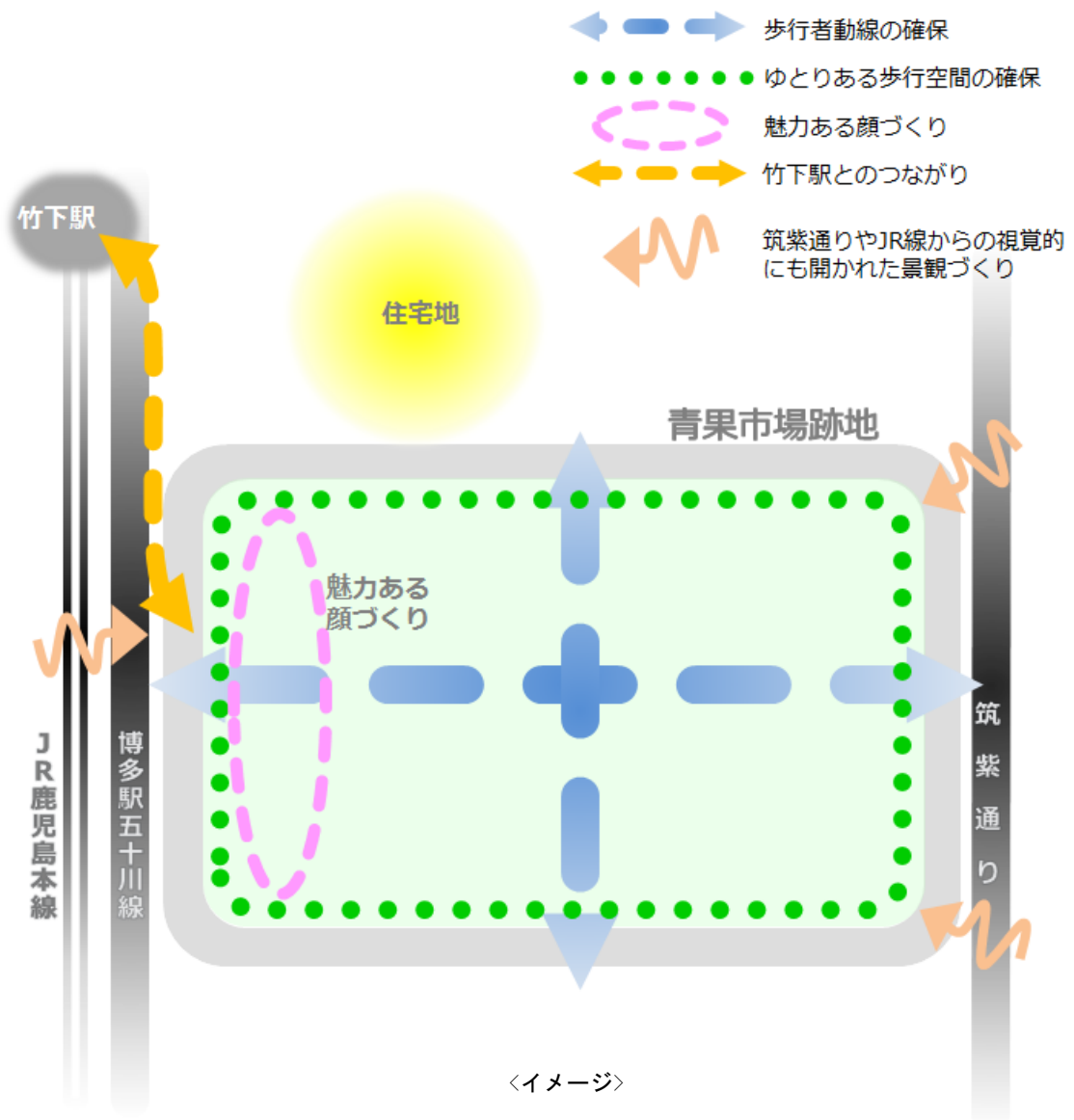
出典：チームラボアイランド ホームページ
<http://island.team-lab.com/>

出典：カップヌードルミュージアム ホームページ
<http://www.cupnoodles-museum.jp/>

5. 跡地の空間づくり及び周辺への配慮事項

跡地活用コンセプトを踏まえ、以下のような空間や周辺への配慮を誘導していきます。

- 周辺とのつながりを考慮した導入機能や空間の配置，東西・南北方向の歩行者動線の確保
- 地域に開かれた場となるよう，敷地周りのオープンな空間の確保
- 敷地外周における，自由に利用できゆとりある歩行者空間の確保
- 博多駅五十川線に面した敷地西側における，竹下駅から人を呼び込む仕掛けや魅力ある顔づくり
- 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
- 緑豊かでゆとりある空間の確保や，筑紫通り・JR鹿児島本線からの視覚的にも開かれた景観づくり



6. 跡地活用に向けて

跡地活用の実現に向け、以下の事項を踏まえ検討を進めます。

- この立地でしか実現できない特色ある新たな機能の導入や敷地規模を生かした魅力あるオープンスペースを確保するとともに、まとまりと統一感のある良好な市街地環境の形成を図るため、青果市場跡地については全体を一体的に事業化できるよう、一括で売却する方法を検討します。
- 増加傾向にある周辺人口や跡地活用のコンセプト等を踏まえ、一般的な住宅以外の土地利用を図ります。
- 事業者の選定に際しては、本構想を踏まえた提案を求め、計画内容と土地価格を総合的に評価できる手法を検討します。

7. 今後の検討課題

今後、事業の進捗に応じ、以下の事項について検討していく必要があります。

(1) 交通対策について

- ・ 事業者は、跡地活用に伴い増加する自動車交通について、敷地内への円滑な出入りに資する十分な駐車場や滞留スペースの確保のほか、敷地内での道路空間の確保などについて、関係者とも調整しながら検討する必要があります。
- ・ 事業者は、周辺交通や環境への影響を軽減するため、交通環境の負荷を軽減する効果的な取組みや公共交通機関の利用促進等について検討する必要があります。
- ・ 跡地活用の契機を捉え、周辺道路の改善などの環境整備について、総合的に検討する必要があります。

(2) 地域をはじめ広く愛されるまちづくりに向けて

- ・ 地域住民が気軽に利用できる多目的広場や災害時の避難場所としての利用等のルールや運営方法について、地域や関係者と十分意見交換しながら検討する必要があります。
- ・ セットバックやオープンスペース、緑化などの跡地内の空間や導入機能を継続的に確保していくため、地区計画などの手法を検討する必要があります。
- ・ ハード面の整備に終わらず、継続的に魅力を高める運営の仕組みづくりについて、事業者が中心となって地域や関係者と十分意見交換しながら検討する必要があります。

