

平成29年12月議会
第4委員会報告資料

青果市場跡地活用方針（案）について

平成29年12月18日

住 宅 都 市 局

青果市場跡地活用方針（案）について

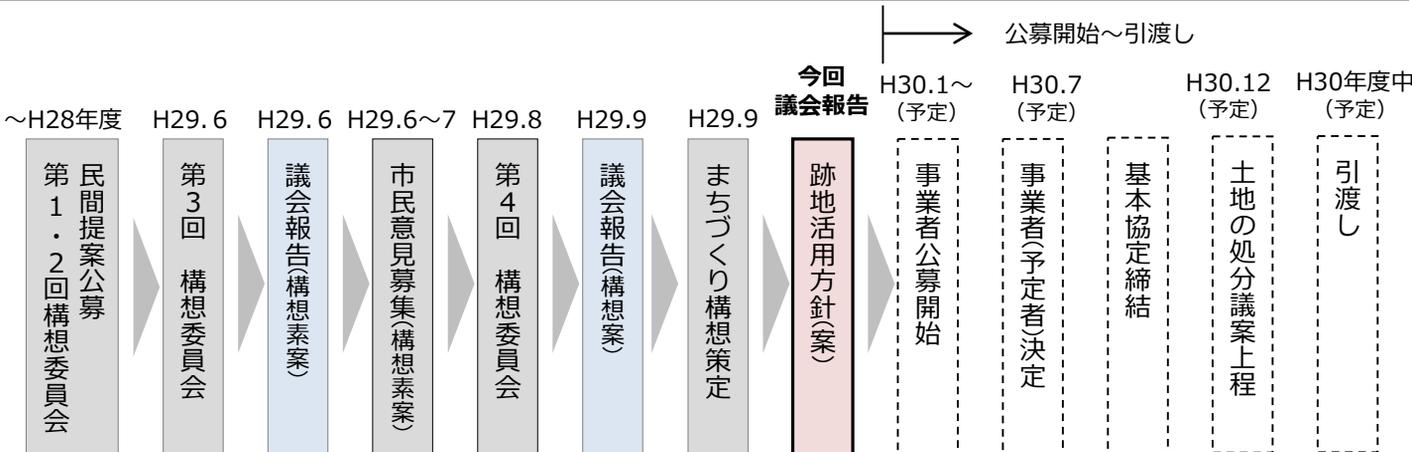
これまでの取組みと今後の進め方

- 博多区那珂の青果市場跡地は、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、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です。
- このため、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、平成29年9月に跡地活用の基本的な考え方について取りまとめた、まちづくり構想を策定しました。
- 本構想を踏まえ、公募の考え方等を示す跡地活用方針を定め、平成30年1月より公募を開始し、早期の跡地活用を目指してまいります。



【青果市場跡地の位置】

スケジュール



跡地活用方針（案）

跡地活用方針とは、まちづくり構想を踏まえた跡地活用に向け、公募の考え方をはじめ市として取り組む内容についてまとめるものです。

（1）処分手法について

①対象地

以下の3敷地を一括で売却することとする。

所在地	博多区那珂6丁目 351番1,365番2,367番2,440番,444番1
対象敷地	①青果市場跡地 ②駐車場跡地 ③青果物流センター跡地
面積	3敷地合計 87,246.03㎡
用途地域	準工業地域 (建ぺい率60% 容積率200%)



②跡地活用事業者の選定方法

計画内容と価格を総合的に評価し事業者を選定する、公募型プロポーザル方式による。

（2）公募の考え方

公募にあたっては、まちづくり構想を踏まえ、特に、跡地における必須機能や望ましい機能の誘導、事業者の施設計画と合わせた交通対策、事業の中で創出される広場等のイベントや災害時の避難場所としての地域利用など、整備後の運営の考え方についても提案を求め評価します。

（3）公募条件等

①応募者

- ・応募者は、本事業を実施・継続することができる企画力、資本力等の経営能力を備えた事業者とする など

②必須機能，空間

- ★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）
- ★賑わいを創出する機能や空間
- ★青果市場跡地の敷地外周における歩行空間
- ★青果市場跡地の敷地内における東西，南北方向の歩行者動線
- ★緑化率の最低限度20%

③その他

○建築できない建築物

- ・風俗営業等施設（風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項第1号から4号及び同条第5項に掲げる用途に関する建築物）
- ・住宅（建築基準法別表第二（い）項第1号から3号に該当する建築物）

(4) 主な提案内容等

以下の機能や空間等について、まちづくり構想を踏まえた提案を求め評価する。

①事業対象地全体に関する主な提案内容

- ・基本方針
- ・地域貢献
- ・土地利用計画
- ・環境への配慮
- ・交通環境への配慮
- ・計画の実現性

②導入機能及び空間計画に関する主な提案内容

- 緑の創出
- 南部地域の新たな顔づくり
 - ・福岡市をはじめ都市圏や九州の魅力向上に資する機能
 - ・周辺施設との連携機能
 - ・景観，意匠 など
- 周辺地域の生活の質の向上
 - ・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
 - ・子育て支援施設，高齢者向け施設 など
- 開かれた場づくり
 - ・賑わいを創出する機能や空間
 - ・敷地外周における歩行空間 など

③運営に関する主な提案内容

- ・継続的に魅力を高める運営の取組み など

(5) 提案内容の実現に向けた条件

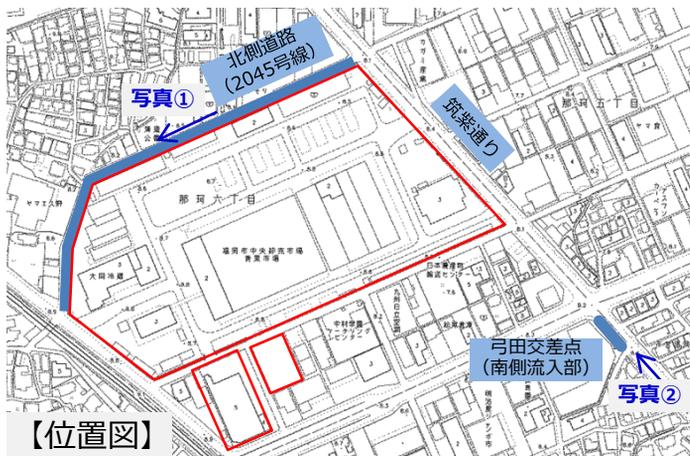
- ・事業予定者が提案書に基づき開発事業計画を策定し，市が承認した後，土地を引き渡す
- ・10年間の買戻し特約を登記する
- ・地区計画を定めることについて協議する

(6) 関連する取組みについて

跡地活用と合わせ，市としても周辺道路の整備や，広場などの地域貢献施設の継続的な確保に取り組み，地域や福岡市にとって魅力ある跡地活用につなげていきます。

①周辺道路の整備

跡地活用の契機を捉え，市として，歩行者の安全確保に向け北側道路（市道那珂2045号線）の拡幅（跡地側に拡幅）による歩道設置や，周辺の道路交通の円滑化に向け弓田交差点南側流入部の右折専用の付加車線の整備（現況の幅員内で整備）に取り組みます。



写真① 北側道路（2045号線）
※左側が跡地



写真② 弓田交差点（南側流入部）
※上が博多駅方面

②地域をはじめ広く愛されるまちづくりに向けて

- ・広場などの空間を担保するため，地区計画を定めることについて事業者と協議を行う
- ・広場の地域利用等のルールや，継続的に魅力を高める取組みに関する事項などを含む施設の運営について，地域や事業者と協議を行う

(7) 公募スケジュール（予定）

事業予定者の決定等のスケジュールは、以下のとおり。

事 項	予定時期
公募要綱等の公表	平成30年1月頃
公募要綱等質問受付	平成30年1月～2月頃
公募要綱等の質問回答	平成30年2月頃
参加資格審査申請書類の受付	平成30年1月～3月頃
提案書の受付	平成30年5月頃
事業予定者の決定	平成30年7月頃

(8) 事業者の選定

専門的・学術的見地から意見を聞き、公募要綱や評価基準等の検討を行うとともに、提案に対する評価を行うため、「青果市場跡地活用事業提案評価委員会（以下、「評価委員会」という。）」を設置しており、評価委員会での評価結果を参考に、市において事業予定者及び次順位事業予定者を決定します。

【青果市場跡地活用事業提案評価委員会 委員名簿（平成29年10月31日設置）】

委員名		肩書	専門分野
委員長	さかい たける 坂井 猛	九州大学大学院人間環境学府工学部建築学科 教授	都市計画
副委員長	たつみ ひろし 辰巳 浩	福岡大学工学部社会デザイン工学科 教授	交通計画
委員	いかるが しんじ 鵜 心治	山口大学大学院創成科学研究科工学系学域感性デザイン分野 教授	景観計画
委員	ゆきまさ はるみ 行正 晴實	行正晴實公認会計士事務所（公認会計士，税理士）	会計
委員	つぎき よしろう 津崎 善朗	財政局財産有効活用部長	行政
委員	なかた ゆうじ 中田 祐二	農林水産局総務部長	行政
委員	たうめ まさひこ 田梅 雅彦	住宅都市局理事	行政

（敬称略，委員長，副委員長を除き順不同）

(参考) 評価の主な項目 (案)

提案内容の評価と価格評価を合算し、総合的に評価します。

①内容評価

1. 全体計画	
(1) 基本方針	・まちづくり構想を踏まえたコンセプト など
(2) 地域貢献	・地域経済, 地域社会への貢献
(3) 土地利用計画	・周辺とのつながりや利用者の利便性等を考慮した機能や空間の配置 ・周辺の住環境に配慮した施設計画 など
(4) 環境への配慮	・環境負荷の低減や温暖化対策等に寄与する取組み など
(5) 交通環境への配慮	・自動車交通量を抑制する取組み ・自動車交通の円滑化に資する取組み など
(6) 計画の実現性	・事業の実施体制 ・事業収支計画 (リスクの把握及びその対応) など
2. 導入機能及び空間計画	
★は必須の機能, 空間 ○は誘導機能 【 】内は主な評価の視点	
(1) 緑の創出	★緑豊かでゆとりある空間
(2) 南部地域の新たな顔づくり	○福岡市をはじめ都市圏や九州の魅力向上に資する機能 【食の体験・発信, 体験施設 など】 ○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 ○周辺施設 (竹下商店街, 食品工場など) との連携機能 【地域資源を活用した回遊性向上, 竹下駅から人を呼び込む取組みや機能 など】 ○景観・意匠【敷地西側における魅力ある顔づくり など】 など
(3) 周辺地域の生活の質の向上	★児童や生徒が気軽に運動できる空間【広さや利用しやすさ など】 ★地域がイベントや災害時等に利用できる多目的な空間 (屋内外の交流スペース) 【地域の利用しやすさ, 避難場所としての機能 など】 ○子育て支援施設, 高齢者向け施設, 医療施設, 運動施設 など
(4) 開かれた場づくり	★賑わいを創出する機能や空間 【あらゆる人々が憩い様々な交流を生み出す場 など】 ★敷地外周における歩行空間【ゆとり, 自由な利用 など】 ★東西, 南北方向の歩行者動線【周辺とのつながり など】 ○子どもたちがのびのびと遊べる空間 など
3. 運営計画	
○継続的に魅力を高める運営の取組み【広場の利用, 周辺との連携 など】 など	

②価格評価

価格評価	価格評価点 = 配点 × 提案価格 / 最高提案価格
------	----------------------------

青果市場跡地まちづくり構想【概要版】

1. 青果市場跡地について

住所 福岡市博多区那珂6丁目
面積 約88,316㎡

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	81,660㎡
駐車場跡地	1,939㎡
青果物流センター	4,717㎡



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
- 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
- 以上を踏まえ、今後のまちづくりの指針となる、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する



(青果市場跡地)

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）

住みたい、行きたい、働きたい、アジアの交流拠点都市・福岡

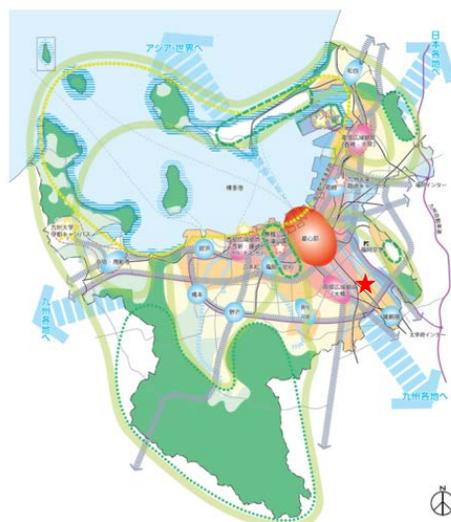
②第9次福岡市基本計画（平成24年12月改定）

【都市経営の基本戦略】

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

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」

(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)

(3) 跡地及び周辺地域の特性

広域的な特性

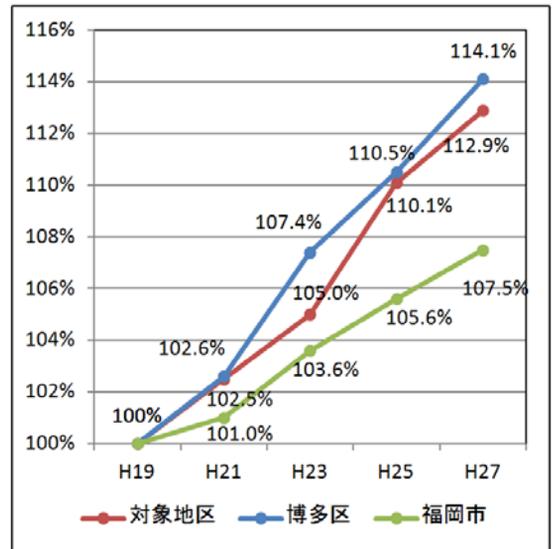
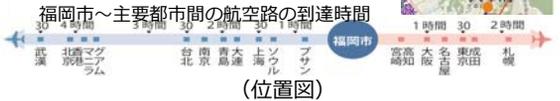
- ・ 空港や博多駅が近く、国内やアジアの各都市からアクセスしやすい
- ・ 広域交通拠点や観光、集客施設等が立地するY字の都市構造上に位置
- ・ 福岡都市圏の中心部に位置し、半径15Km圏内に約200万人が居住

周辺地域の特性

- ・ 子育て世帯が多い
- ・ 人口の伸び率が高い
- ・ 緑が乏しい
- ・ 周辺に食品関係の工場が集積
- ・ 交通量が多い周辺道路
- ・ 歩道のない外周道路

跡地の特性

- ・ 大規模なまとまった空間
- ・ 市場としての閉鎖的な土地利用
- ・ 市場の移転に伴う雇用の場の消失
- ・ 熊本地震（H28.4）の際の支援物資の拠点機能



(人口増加率 (H19=100))

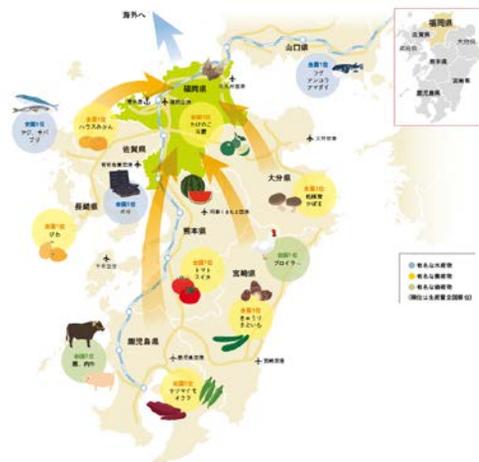
※対象地区は概ね那珂校区に該当する町丁目を対象として集計 (H27.9住民基本台帳データ)

(トピック) 福岡市の取組み等について

■九州・福岡の食について

○九州は食の宝庫

- ・ 九州の農業産出額は全国の約2割
- ・ 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
- ・ 九州の食材は福岡市へ



○ベジフルスタジアム (新市場)

アジアを視野に入れた九州の青果物流拠点をめざし、新市場のブランド化推進に取り組んでいる



(新市場のロゴ)

■第4次福岡市子ども総合計画(H27.3) (基本理念 (抜粋))

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。

■福岡市保健福祉総合計画(H28.6) (2025年を見据えた目標像 (抜粋))

①生涯現役社会

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

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。

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

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、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を呼び込み、“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) 導入する機能・空間

★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、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

(導入機能・空間のイメージ)

- ◎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・空間のイメージ)

- ★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

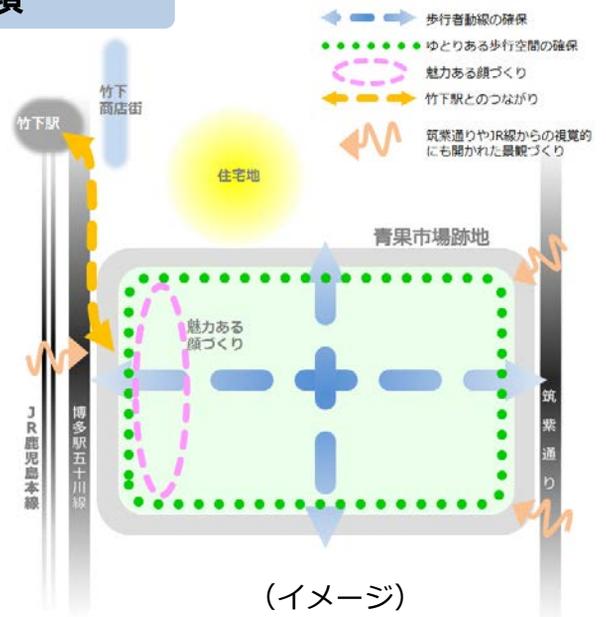
(導入機能・空間のイメージ)

- ★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

5. 跡地の空間づくり及び周辺への配慮事項

跡地活用の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する。

- 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
- 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空間の確保
- 竹下駅から人を呼び込む仕掛けや魅力ある顔づくり
- 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る。

- 青果市場跡地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する
- 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る
- 事業者の選定に際しては、計画内容と土地価格を総合的に評価できる手法を検討する

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る。

(1) 交通対策について

- ・事業者は、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検討する必要がある
- ・事業者は、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る
- ・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

(2) 地域をはじめ広く愛されるまちづくりに向けて

- ・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、検討する必要がある
- ・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る
- ・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る