

平成29年6月議会
第4委員会報告資料

青果市場跡地のまちづくりの
検討状況について

平成29年6月20日

住 宅 都 市 局

青果市場跡地のまちづくりの検討状況について

1. これまでの取組み

- 博多区那珂の青果市場跡地については、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」の策定に取り組んでいます。
- 平成28年度には、民間事業者の意向（アイデアなど）を把握するため、「青果市場跡地活用に関する民間提案公募」を実施しました。
- 今回、第3回構想委員会でのご意見も踏まえ、別添のとおりまちづくり構想（素案）を取りまとめました。



〈 青果市場跡地の位置 〉

2. 民間提案公募の状況について

- 民間提案公募については、平成28年12月22日から公募要項を配布し、平成29年2月17日まで提案書を受け付け、3月から対話を実施しているところです。

○**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）

○**土地利用等** 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をキーワードとした提案が多く見られた。

○**事業手法について**

- ・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。

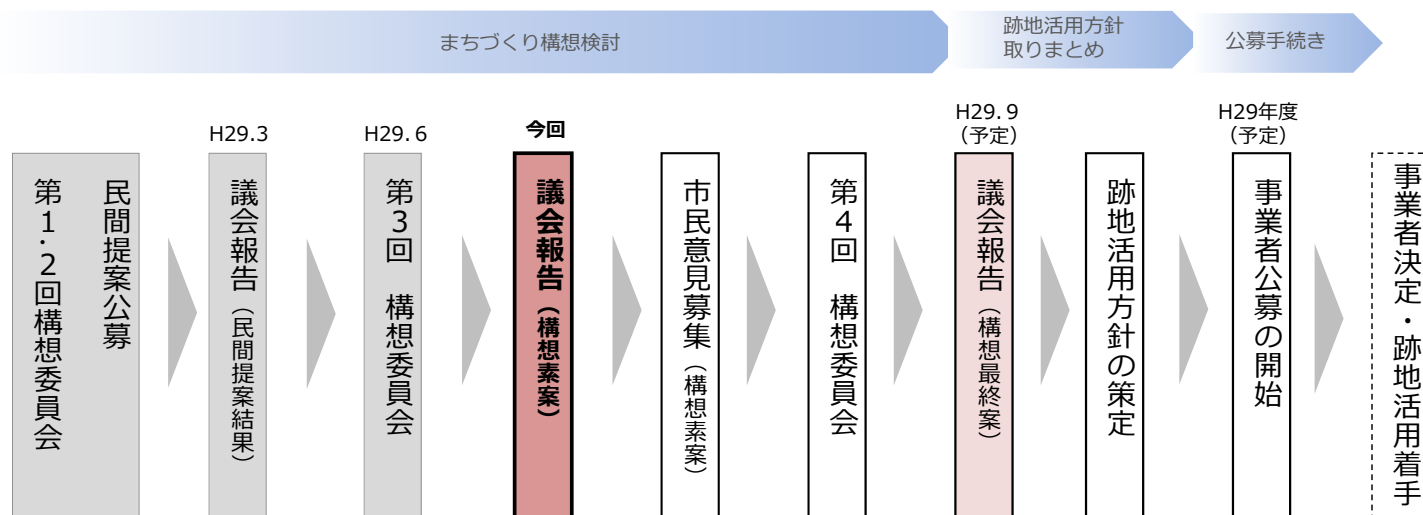
○**オープンスペース等の整備管理運営について**

- ・児童生徒等が気軽に運動できる空間，地域がイベントや災害時等に活用できる広場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，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。

3. 今後の進め方について

○今後、市民意見募集を経て上半期にまちづくり構想を策定し、早期の跡地活用に向け、平成29年度内の事業者公募の開始を目指してまいります。

《スケジュール》



4. 市民意見募集について

(1) 意見募集対象

青果市場跡地まちづくり構想 (素案) 【別添参照】

(2) 意見募集期間

平成29年6月22日 (木) から平成29年7月12日 (水) まで

(3) 閲覧・配布場所

下記場所において閲覧・配布を行うとともに、市ホームページにて公表します。

〈閲覧・配布場所〉

住宅都市局計画課 (市役所3階)、情報公開室 (市役所2階)、情報プラザ (市役所1階)、各区役所情報コーナー、入部出張所、西部出張所

(4) 意見の提出方法

住所、氏名 (法人その他の団体の場合は、所在地、団体名、代表者名) を明記の上、閲覧・配布場所で提出していただくか、郵便、ファックス、電子メールで下記の宛先に送付していただきます。

〈宛先〉福岡市 住宅都市局 跡地活用推進部 計画課

郵便：〒810-8620 福岡市中央区天神1-8-1

ファックス：092-733-5011

電子メール：keikaku.HUPB@city.fukuoka.lg.jp

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㎡

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㎡

用途地域 準工業地域
容積率 200% 建ぺい率 60%
所有者 福岡市



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

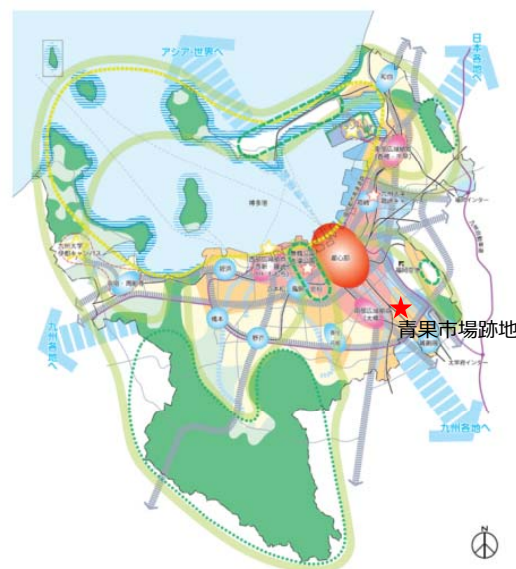
②第9次福岡市基本計画(平成24年12月改定)

【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

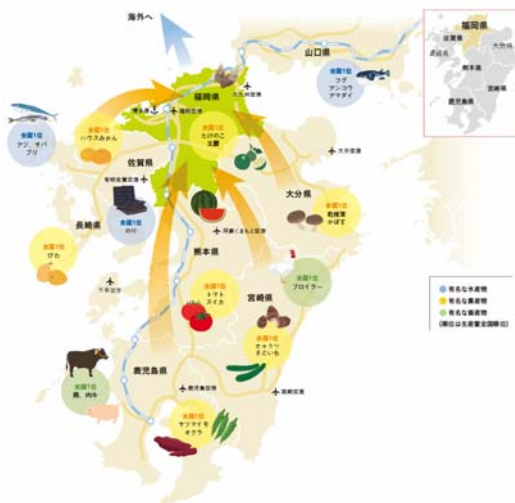
- ・ 大規模なまとまった空間
- ・ 市場としての閉鎖的な土地利用
- ・ 市場の移転に伴う雇用の場の消失
- ・ 熊本地震（H28.4）の際の支援物資の拠点機能

(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）

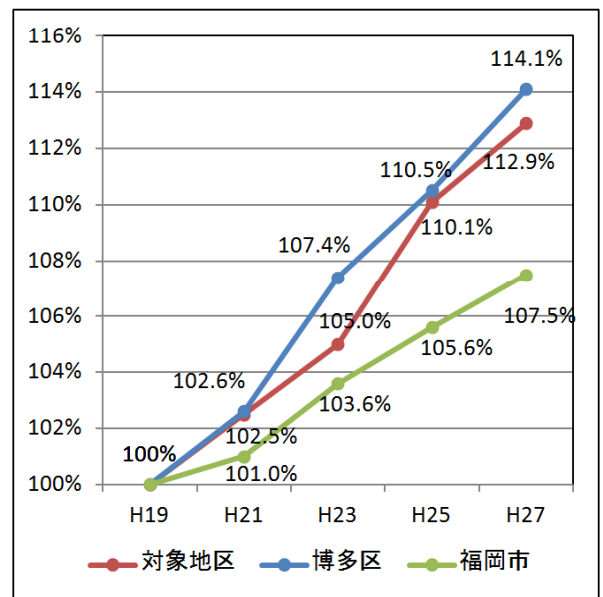
アジアを視野に入れた九州の青果物流拠点をめざし、新市場のブランド化に取り組んでいる



【ベジフルスタジアム】
(新市場のロゴ)



(位置図)



(人口増加率 (H19=100))

※対象地区は概ね那珂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)

■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) (10年後のあるべき姿(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「地域之力」・「民間之力」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

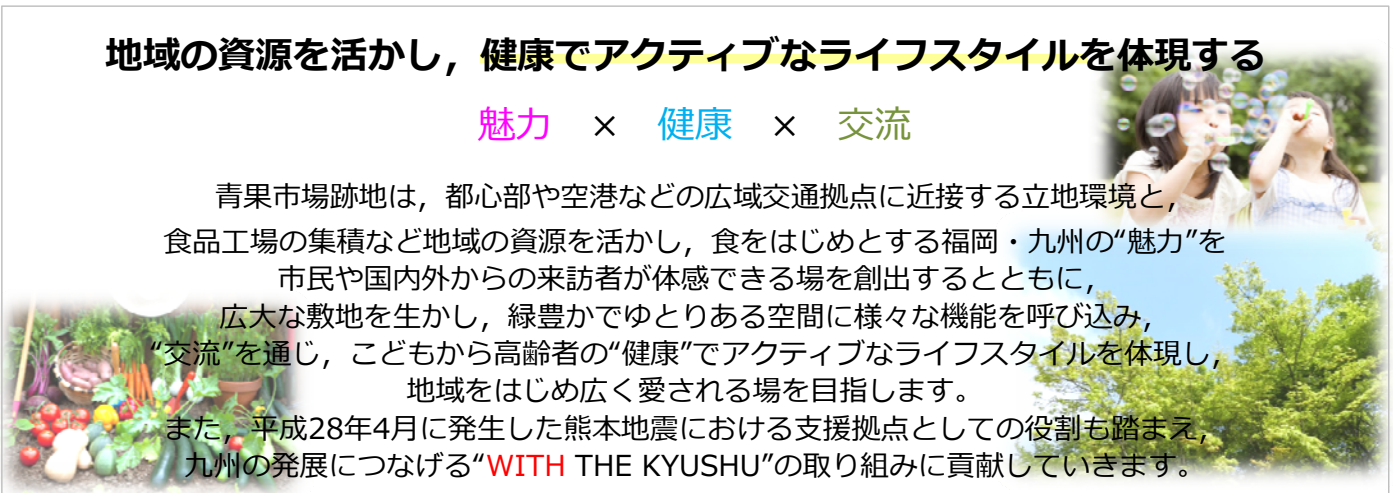
(1) 跡地活用のコンセプト

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と呼び込み、“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

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の取り組み 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デザインや先進的取組み
- ◎災害時に被災地への支援物資等の受入れ・保管・出荷を行う機能
- ・鉄道やバスの利用促進機能 など

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

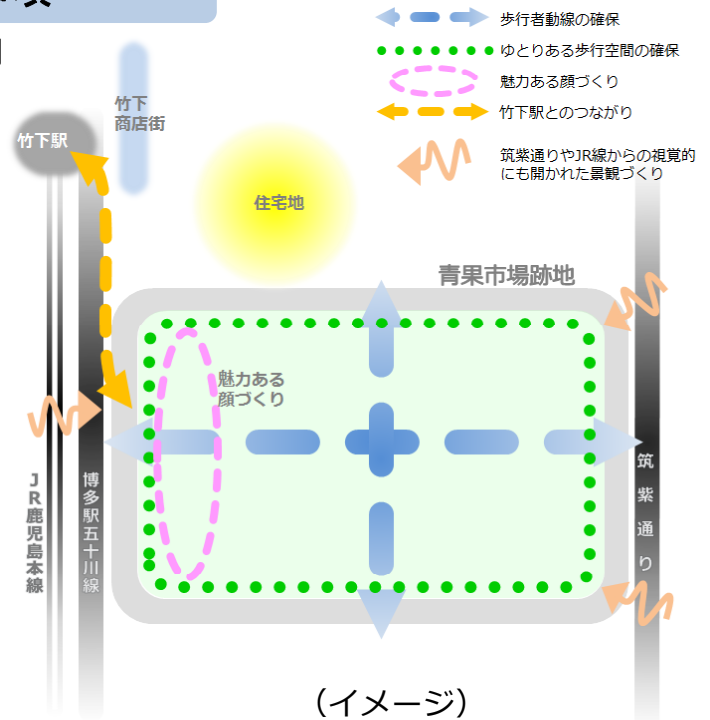
(導入機能・空間のイメージ)

- ★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

跡地活用の具体化に向け、今後、事業の進捗に応じ、以下の事項について整理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