

平成29年度  
当初予算案等説明資料  
(参考資料)

青果市場跡地のまちづくり  
の検討状況について

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. これまでの取組みについて

- 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る。
- 今回、跡地活用について民間事業者の意向（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、事業者と対話しながらより魅力的で実現性の高い跡地活用につながる、まちづくり構想を検討していく。



〈 青果市場跡地の位置 〉

【参考】まちづくりの方向性(案) : H28.12議会報告

跡地の 特性や可能性 (○), 課題 (▼)

### 広域交通拠点に近接し広域的なアクセス性が高い

- 国内、アジアの都市への近接性 (空港・新幹線など)
- 敷地規模を活かした一体的な跡地利用
- ▼周辺道路の交通量が多い
- ▼最寄りの鉄道駅(JR竹下駅)まで距離(約800m)がある

### 既成市街地内にあり周辺の居住人口が多い

- 子育て世帯が多い人口構成
- 高い人口の伸び率
- ▼住宅や事業所が混在し、街並みに統一感がない
- ▼緑が乏しい
- ▼雇用の場の消失

### これまで市場として閉鎖的な土地利用

- 公共交通、周辺施設との連携、活用
- まとまった空間づくり
- ▼閉鎖的な土地利用
- ▼歩道のない外周道路

まちづくりの方向性(案)

### 南部地域の新たな顔づくり

広域圏の魅力向上に寄与すると共に、公共交通の利用促進を図りながら、大規模な敷地を一体的に活用するなど、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を目指す

### 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、豊かな暮らし(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す

### 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す

## 2. 民間提案公募の提案概要(詳細は別添資料)

### (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ている)

## (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（ディベロッパー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（大規模集客施設，賑わい交流施設，多機能複合施設 等）
  - ・上記に子育て支援施設，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

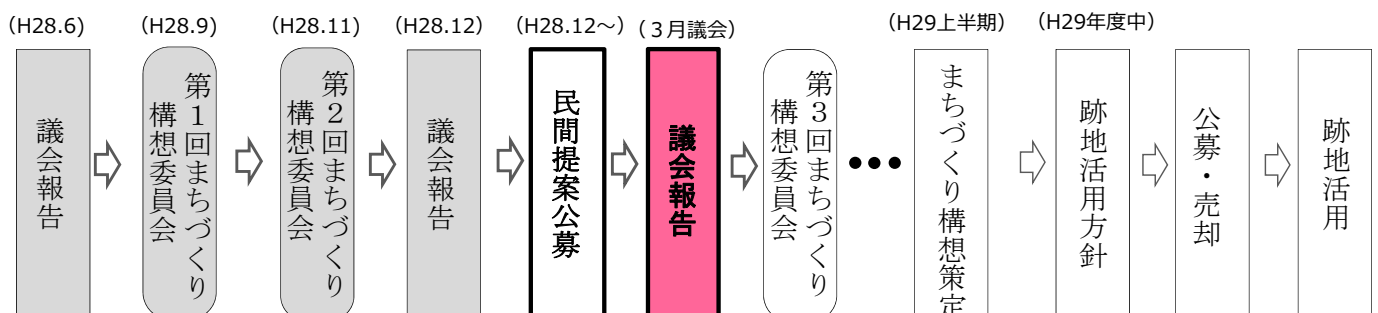
- ・公共交通の利用促進（バス停の敷地内設置，駅とのシャトルバス・コミュニティバス運行・レクリケル等）
- ・敷地後退による外周道路等の拡幅，交差点整備，車両出入口の分散化 など

※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。

## 3. 今後の進め方について

- 公募により提案された民間アイデアを踏まえ，提案事業者との対話を実施しながら，まちづくりの方向性，跡地に期待する機能や空間，交通など周辺環境への配慮の考え方等を整理し，跡地活用の指針となるまちづくり構想を平成29年度上半期に策定する。
- また，提案事業者との対話の内容及びまちづくり構想等を踏まえ，平成29年度中を目途に公募の考え方などを示す跡地活用方針を作成するなど，早期の跡地活用に向けた取組みを進めていく。

### 【構想策定の取組み】





青果市場跡地活用に関する民間提案公募  
の提案概要について

# 青果市場跡地活用に関する民間提案公募の提案概要について

コンセプト・事業の特徴		事業化の範囲・跡地活用のイメージ等
A	コンセプト	<p>至竹下駅</p> <p>地域密着型商業施設</p>
	事業の特徴	
B	コンセプト	<p>至竹下駅</p> <p>大規模集客施設</p>
	事業の特徴	
C	コンセプト	<p>至竹下駅</p> <p>住宅</p> <p>利便施設</p> <p>スポーツ広場</p> <p>公園</p> <p>子育て支援</p> <p>約5.4ha</p>
	事業の特徴	
D	コンセプト	<p>至竹下駅</p> <p>ホテルゾーン</p> <p>商業ゾーン</p>
	事業の特徴	

コンセプト・事業の特徴		事業化の範囲・跡地活用のイメージ等
E	<p>コンセプト</p> <p>世代・文化が交差する。 昔ながらの繋がりがある新しいまち。 FUKUOKA SOUTHERN CROSS</p>	
	<p>事業の特徴</p> <p>“Local &amp; Global Food” “Well-Being” “Culture Creation” の3つのテーマを基に、にぎわい交流施設と健康・福祉コミュニティ施設を核として、公共交通ネットワークの形成に資する交通機能の導入と緑豊かな空間の確保ならびに多彩なイベントの展開により、福岡市南部の新たなコミュニティ拠点を創造し、生活の質の向上と都市の成長の好循環を創り出します。</p>	
F	<p>コンセプト</p> <p>豊かな地域コミュニティと新たな交流を生む場の創出</p>	
	<p>事業の特徴</p> <p>跡地のポテンシャルを最大限発揮し、市全体および周辺地域への波及効果を生み、新たな魅力を創出するまちづくり</p>	
G	<p>コンセプト</p> <p>家庭でもない職場でもない、仲間づくり「サードプレイス・サークル」をコンセプトとした街づくり。「サードプレイス・サークル」とは、家庭でもない職場でもない第3の居場所サードプレイスがたくさん存在する場、また、そこで集う仲間を表す。</p>	
	<p>事業の特徴</p> <p>敷地東側にライフスタイル百貨店とローカル・ファースト・マーケットを二つの核とした商業施設、西側に医療モールを中心とした健康増進施設を配置し、様々なオープンスペースを連続させることで、それぞれの人々にとっての居場所、コミュニティの場となる街づくりを行う。</p>	
H	<p>コンセプト</p> <p>子供からシニアまで世代を超えて夢を描くまち、新時代の福岡をリードするまちへ</p>	
	<p>事業の特徴</p> <p>敷地中央に“広場”を設け、周辺に複合集客施設、保育所、高齢者住宅、分譲マンションを配置することで、都心近接、商住隣接、多世代交流の複合型開発を行う。</p>	

## 1. コンセプト

『心とカラダに満足を 住みたくなる, 住み続けたくなる街の拠点づくり』  
 ～「一大食ゾーンと緑豊かな空間」によるモノ・コト・体験・話題性を備えた,  
 心豊かで健康的な日常生活を提案する地域密着型施設の提案～

## 2. 事業の特徴, 波及効果の概要

(1) 事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地を活かした「食」の充実。地域の「健康」増進サポート</li> <li>・コミュニティを生み出し、健康増進活動の場としても利用できる「緑」豊かな環境。日常的に利用できる「心とカラダが満足できる施設」を目指す</li> <li>・都市型ライフスタイルの中心として機能し、国内外にアピールできる拠点を実現する</li> </ul>
(2) 波及効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経済活性化（市内企業優先利用, 市内テナント誘致, 地元産食材の積極的な取扱い, 新規雇用創出, 就労体験受入）</li> <li>・住民サービス向上（行政出先機関等の積極導入等）</li> <li>・教育文化活動支援（講座, 展示会, 教室やイベントなどへの会場提供, 情報の発信, 利用促進）</li> <li>・地域防犯力の向上（警察官立寄所の設置, 防犯イベントの開催等）</li> <li>・地域防災力の向上（災害時応急活動体制の整備, 充実に協力） など</li> </ul>

## 3. 跡地活用の方の概要

(1) 跡地全体の土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地全体について地域密着型商業施設を計画</li> <li>・事業化の範囲は、青果市場跡地全体及び駐車場跡地</li> </ul>
(2) 交通環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣道路の渋滞を助長させない（十分な台数を持つ駐車場の設置, 滞留長等を考慮したスムーズな動線計画, 十分な誘導人員の配置, バス停留所の敷地内設置等）</li> <li>・公共交通機関の利用を促進（主要な交通拠点とのシャトルバス運行, 空港とのCAT導入, 平日の福岡空港へのパークアンドライド, 公共交通機関利用客へのサービス付与等）</li> </ul>
(3) オープンスペース等の確保の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・芝生広場, 屋上の遊び場, 遊具の設置により児童生徒が気軽に運動できる空間を整備</li> <li>・行政, 町内自治組織など, 地域と連携しながら, シルバー人材の雇用などにより当社が管理運営</li> </ul>
(4) 緑化, 住環境, 景観等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の方々が散策できる歩道, 駐車場, 広場, アウトモールや施設本体への緑化により, 敷地内に連続した緑化スペースを配置</li> <li>・これらの緑化や, 建物の形状の工夫により圧迫感を低減したり, 騒音源と住環境の離隔距離確保等を行うことにより周辺住環境・景観へ配慮</li> </ul>
(5) 跡地活用を展開するアイデア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要な交通拠点へのシャトルバス運行とバス停留所の敷地内設置</li> <li>・空港利用者へのお土産コーナー設置やコンシェルジュ, 両替, 手荷物宅配サービスの取組み</li> <li>・竹下商店街, 敷地周辺企業とのイベント連携</li> <li>・幼稚園, 小学校, 大学など周辺教育機関との教育文化活動連携</li> </ul>
(6) 都市計画等による規制緩和	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外駐車場の排水勾配によって生じる盛土のレベルが, 現状地盤レベルより30cmを超えた場合の開発行為の規制緩和</li> <li>・浸水を考慮して設定した施設の接地レベルが, 現状地盤レベルより30cmを超えた場合の開発行為の規制緩和</li> </ul>



## 4. 跡地活用のイメージ等

食

那珂の青果市場は、まさに福岡の台所として位置づけられ、また、福岡市はラーメンやもつ鍋をはじめ、全国的にも食べ物のおいしいグルメな街として知られております。このような背景を持つ立地の歴史や環境も踏まえ、「食」が充実した施設づくりを行います。福岡の台所としての食文化の伝統を継承し、南部地域の新たな顔、人々の豊かな食生活のサポーターとして、街の魅力に貢献します。

健康

自主的な健康管理から専門医療まで、施設周辺にお住まいの方々の日々の健康増進をトータルにサポートし、生活の質の向上への貢献ができる施設づくりを行います。また、地域の方々や児童生徒が日常的に気軽に運動できる場所を提供します。

緑

青果市場周辺は、住宅地の拡がりとともに、子育て世代を中心とした三世代の人口が増えつつあります。緑豊かな施設づくりで、街の環境に貢献するとともに、小さなお子様を含めた三世代の人々が、気軽に集え、賑わい日々の新たなコミュニケーションが生まれる、開かれた場づくりを行います。

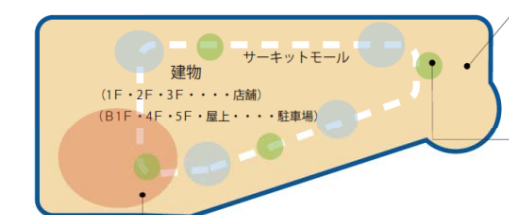


**サーキットモール**  
主導線は、3層吹き抜けの、シンプルなサーキットモールで、わかりやすさと開放感ある空間に

**便利な駐車場**  
食料品売場に近い平面駐車場。日常の買物の利便性を確保。施設全体で約4000台設置。

駐車場  
1939㎡

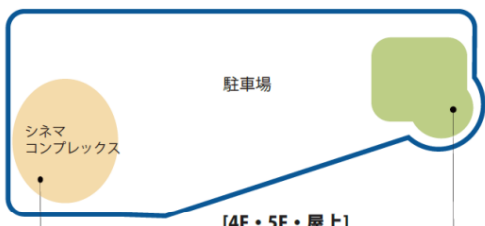
**建物のファサード及びイメージ**  
建物は象徴的な特徴を持ち、緑豊かな環境とともに街のランドマークとして機能。緑が配置されたテラス、アウトモールの建物やそこに集う人々などで、施設の楽しさ、賑わいが街へ拡散。



**さまざまなゾーン**  
食・健康をテーマとした、さまざまなジャンルのお店、商品、サービスなどメリハリと魅力のある快適なショッピングゾーン。

**施設内緑化**  
空間にうるおいを与える建物内各所の室内緑化

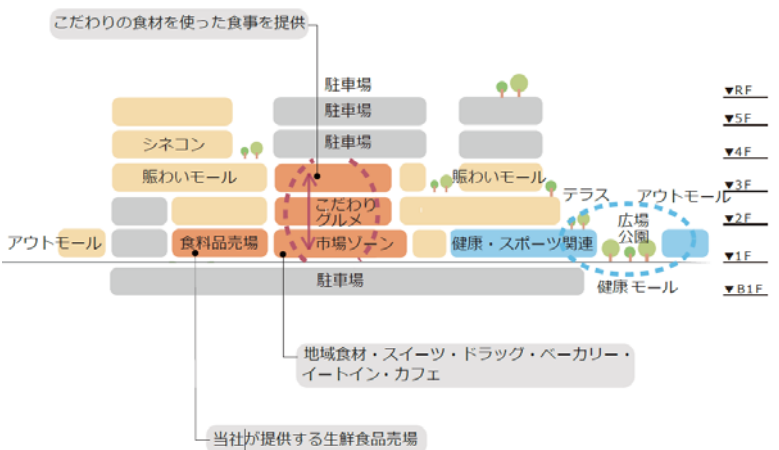
**[2F・3F]**  
**食の充実ゾーン**  
1Fフードマルシェ  
2Fフードコート  
3Fレストラン街  
と食のゾーンを縦に連動した食の充実したゾーン



**エンターテインメント**  
皆が楽しめるエンターテインメントを施設全体に充実

屋上庭園・屋上菜園

**【断面ゾーニングイメージ】**



こだわりの食材を使った食事を提供

▼RF  
▼5F  
▼4F  
▼3F  
▼2F  
▼1F  
▼B1F

地域食材・スイーツ・ドラッグ・ベーカリー・イートイン・カフェ

当社が提供する生鮮食品売場

## 1. コンセプト

敷地一体利用による、市民の皆様の豊かな生活環境と広域観光を実現する  
南部広域拠点のランドマーク創出

## 2. 事業の特徴、波及効果の概要

(1) 事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"><li>・多彩なまちづくりに必要な機能を「賑わい集客施設」で補完・強化</li><li>・市民の皆様の憩いの空間となるオープンスペース等の整備</li></ul>
(2) 波及効果	<ul style="list-style-type: none"><li>・地域雇用の創出</li><li>・地域への消費流入による経済効果</li><li>・観光集客力の伸長</li></ul>

## 3. 跡地活用の考え方の概要

(1) 跡地全体の土地利用	<ul style="list-style-type: none"><li>・跡地全体について大規模集客施設を計画</li><li>・事業化の範囲は、青果市場跡地全体及び駐車場跡地</li></ul>
(2) 交通環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"><li>・敷地自主後退による道路の一部拡幅</li><li>・公共交通機関の利用を促進する各種取り組み</li></ul>
(3) オープンスペース等の確保の考え方	<ul style="list-style-type: none"><li>・憩いの空間となるオープンスペースや運動スペースの整備（ハード面）</li></ul>
(4) 緑化、住環境、景観等への配慮	<ul style="list-style-type: none"><li>・壁面緑化や透水性舗装の利用等、ヒートアイランド現象への対策を実施</li><li>・福岡市の豊かな自然と呼応する外構・ファサードデザインの策定</li></ul>
(5) 跡地活用を展開するアイデア	<ul style="list-style-type: none"><li>・周辺商店街や企業と連携した観光イベントの開催</li><li>・オープンスペースを利用した集客イベントの実施</li></ul>
(6) 都市計画等による規制緩和	—

## 4. 跡地活用のイメージ等

&lt;まちづくりの方向性&gt;

敷地全体での跡地活用により

- ① 課題となる自動車交通の円滑な処理を実現すると共に、
- ② 地域の課題を解決し、都市に新たな賑わいと交流を産む広域拠点を創出することで  
エリアブランドの価値を高める開発

&lt;導入機能&gt;

多彩なまちづくりに必要な機能の補完・強化

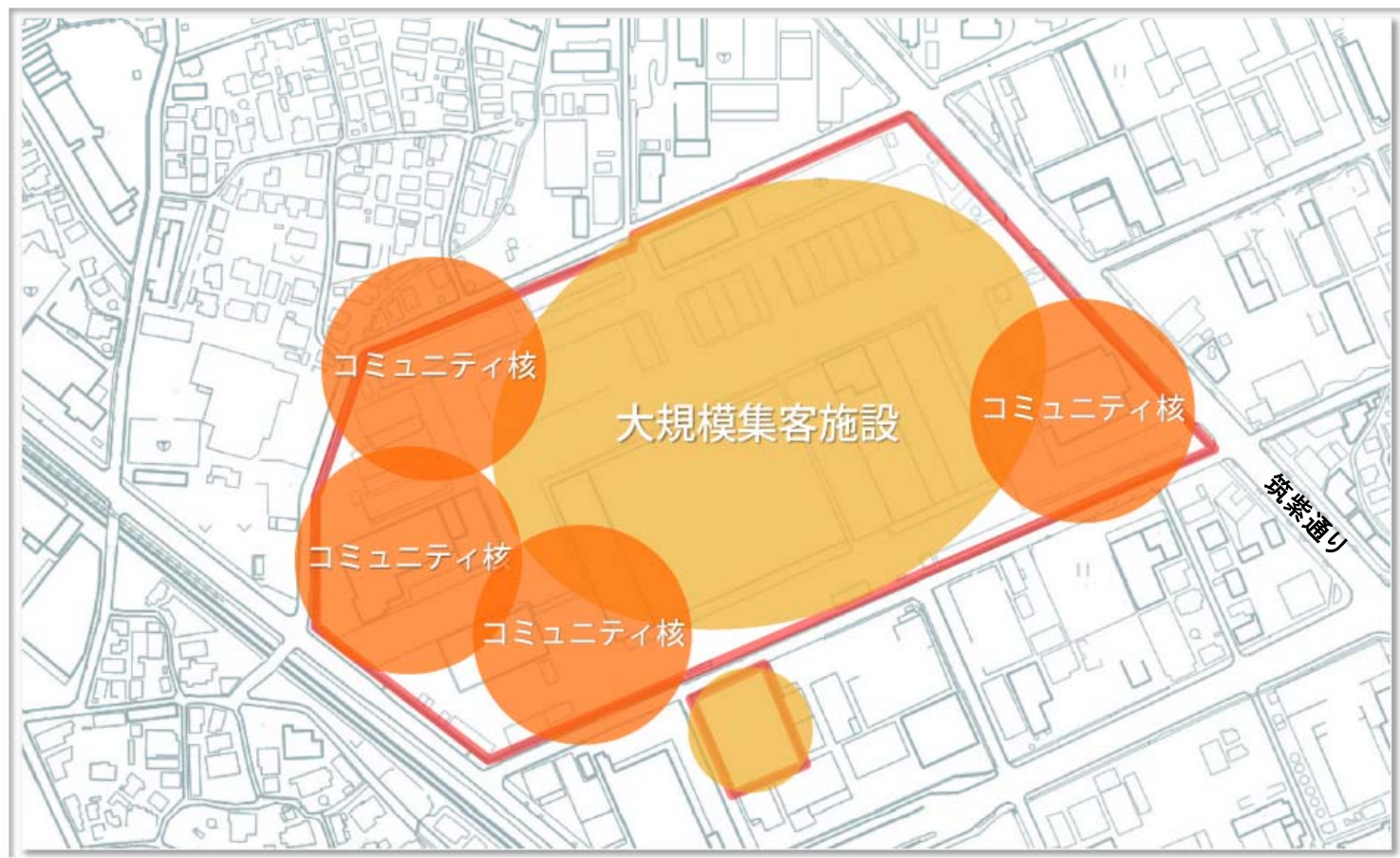
まちの憩い・集いの場の構築

賑わい集客機能



地域のコミュニティ核機能

&lt;機能配置イメージ&gt;



多彩なまちづくりに必要な機能を賑わい集客施設で補完・強化することに加え、まちの憩い・集いの場となるコミュニティ核の機能を整備することで、当該エリアの拠点性を高める開発を目指します。

## 1. コンセプト

環境と共生し持続的な暮らしを実現する，[緑]と[住まい]と[裕<sup>ゆと</sup>り]のスペースが一体となった次世代型の総合開発  
 メインテーマは，【エネルギー自立・緑・住・裕の新しいステージ】

## 2. 事業の特徴、波及効果の概要

(1) 事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・[緑]は身近な緑，シンボリックな緑，豊かな緑の三つの緑で構成し連続する緑の空間</li> <li>・[住]はZEH(ゼロエネルギーハウス)，環境に優しく美しい景観の計画的住宅地，多世代が居住する集合住宅等，行政区を代表するようなモデル的な住環境</li> <li>・[裕]はコミュニティ施設，生活利便施設，子育て支援施設及び高齢者支援施設等が近接し，裕か<sup>ゆた</sup>かで，健康な暮らしを実現する環境づくり</li> </ul>
(2) 波及効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の憩いの場を提供</li> <li>・地域の身近な交流の場を提供</li> <li>・地域の健康づくりの場を提供</li> <li>・地域の生活利便性の向上</li> <li>・地域の子育て支援の場を提供</li> <li>・地域の為の新しい防災拠点を提供</li> <li>・環境共生・持続的なまちづくりのモデルとしての効果</li> </ul>

## 3. 跡地活用の考え方の概要

(1) 跡地全体の土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東側に公園スポーツ，中央に生活利便施設や住宅（集合住宅），子育て支援及び高齢者支援施設，西側に住宅（戸建分譲）を計画</li> <li>・うち事業化の範囲は，中央及び西側の約5.4ha</li> </ul>
(2) 交通環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適正密度の住宅地整備で周辺の交通に大きな影響を与えない土地利用</li> <li>・生活利便施設や多世代ハウジングなどへのアクセスは，計画地中央に新たに設けた区画道路からとする</li> </ul>
(3) オープンスペース等の確保の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活利便施設内にインドアのスポーツ施設（民設民営）</li> <li>・スポーツ広場に多様な運動広場を計画し，目的別に活用できる環境を整備（公設公営もしくは公設民営）</li> </ul>
(4) 緑化，住環境，景観等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・身近な緑，シンボリックな緑，豊かな緑の三つの緑で，計画地全体の緑化を図り，緑豊かな景観を形成。緑化を担保する手法は緑地協定と独自のまちづくりガイドラインを想定</li> <li>・周辺に向かって低層化する圧迫感の少ない土地利用</li> </ul>
(5) 跡地活用を展開するアイデア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内の居住者向けに専用のポータルサイトを導入し，地域情報が盛り込まれたタブレットを配布</li> <li>・周辺のイベント情報や交通情報，周辺の大型公園，公共施設とのネットワークによる利活用情報，等，生活を裕かにするIOT活用の暮らしを提案</li> </ul>
(6) 都市計画等による規制緩和	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺からの容積移転等による多世代ハウジング用地の容積緩和</li> <li>・航空制限等高さ規制の緩和</li> <li>・緑豊かな環境形成の為の独自のまちづくりガイドラインや建築協定，緑地協定等の導入</li> </ul>

# 4. 跡地活用のイメージ等

※住宅についてはZEH(ゼロエネルギーハウス)を提案。提案理由は、交通発生量の抑制、少子高齢社会に備えた様々なスタイルの住生活の提供(親子世帯の近居、地域内住替など)。

## 計画コンセプト

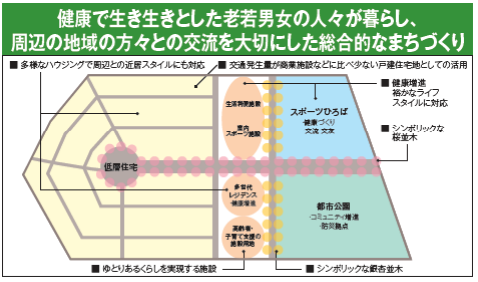
**エネルギー自立**

**緑 住 裕**

**のNEXTステージ**

環境と共生し持続的な暮らしを実現する「緑」と「住まい」と「裕り」のスペースが一体となった次世代型の総合開発

## 土地利用の望ましい姿(提案)



## 計画コンセプトを踏まえた導入機能

**緑** 土地活用にあたっては、周辺住民が気軽に立ち寄れる大規模な都市公園と敷地全体の緑化を提案。

身近な緑 シンボリックな緑 豊かな緑

**住** 行政区を代表するような住宅地づくりで、最先端のゼロエネルギーハウス、環境に優しく美しい景観の住宅地、多世代が居住する集合住宅などを計画的に供給。

ゼロエネルギーハウス(ZEH) 計画的な住宅地 多世代型ハウジング

**裕** 身近にコミュニティ施設やスポーツ施設、カフェやショップなどの生活利便施設が集積し、子育て支援施設・シニア支援施設などが近接し、裕な暮らしが実現する環境づくりを提案。

生活利便施設 多様なスポーツ施設 子育て支援施設

**周辺地域への波及効果**

- 周辺地域の市民の緑の憩いの場
- 周辺地域の市民の身近な交流の場
- 周辺地域の市民の健康づくりの場
- 周辺地域の市民の生活利便性の向上
- 周辺地域の市民の子育て支援の場
- 地域の新しい防災拠点
- 環境共生・持続的なまちづくりのモデル効果

エネルギーの自立 土地利用計画にあたってはそれぞれの施設がエネルギー的に自立できるような環境づくりを提案します。

## 事業範囲等

**実施の意向のある面積**  
54,000m<sup>2</sup> 購入希望範囲

**事業スキーム**  
用地購入による分譲事業・賃貸事業

## 児童生徒等が気軽に運動できる空間やその他オープンスペース等の確保の考え方

	運動空間	イベント空間	学習空間	交流空間	緊急避難場所	役割分担
複合生活利便施設	集いの広場	○	○	○	○	建設 運営
	学びの広場	○	○	○	○	良 良
	子どもの広場	○	○	○	○	良 良
外部スポーツ広場	カフェショップ	○	○	○	○	良 良
	テニス広場	○	○	○	○	良 良
	グラウンドゴルフ場	○	○	○	○	良 良
都市公園	多目的広場	○	○	○	○	良 良
	水辺ゾーン	○	○	○	○	良 良
	ひろば	○	○	○	○	良 良
その他	シンボリックな緑	○	○	○	○	良 良
	シンボリックな緑	○	○	○	○	良 良

スポーツ広場の運営にあたっては、総合的な地域スポーツクラブ等の設立で子供から高齢者までが参画する事業展開をめざします。



## 1. コンセプト

未来へ発進する地域の力  
～未来へつなげてゆく地域拠点への変化～

## 2. 事業の特徴、波及効果の概要

(1) 事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>• これからの時代を見据え未来対応型の施設とし、福岡、九州をアピールできる発進拠点を目指す</li> <li>• また、参加・交流、雇用、施設利用等を通じて地域の活性化を目指す</li> </ul>
(2) 波及効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地域企業、団体との協力、提案やコラボレーション等を通じた地域活性化と発進拠点</li> <li>• 災害時の拠点利用、防災への備えのある施設(安心と安全)</li> </ul>

## 3. 跡地活用の考え方の概要

(1) 跡地全体の土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 跡地全体について商業ゾーン及びホテルゾーンを計画</li> <li>• 事業化の範囲は、青果市場跡地全体</li> </ul>
(2) 交通環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 敷地周囲道路の拡張や交差点整備、歩道設置、交通誘導案内設備対策を計画し交通緩和に努める</li> <li>• レンタサイクル等による竹下駅とのアクセス・快適性の向上</li> <li>• 公共交通機関の利用促進</li> <li>• 車両誘導や出入口の配慮による筑紫通りへの交通配慮</li> </ul>
(3) オープンスペース等の確保の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地域住民や団体の広場、ホール、一部共用部等の利用</li> </ul>
(4) 緑化、住環境、景観等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>• スマートシステムやエコシステム導入、検討</li> <li>• エネルギー消費軽減器材の積極活用</li> <li>• 緑化率の向上(敷地・建物)</li> <li>• 圧迫感に配慮した施設景観や施設配置</li> </ul>
(5) 跡地活用を展開するアイデア	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 空港、博多駅、大橋駅等へのシャトルバス運行検討</li> <li>• 地元企業、商店との連携、イベント</li> <li>• 空、海、陸からのアクセスの良さを考慮し、国内外の観光、興業、教育支援等への対応拠点</li> </ul>
(6) 都市計画等による規制緩和	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 屋外広告物条例の緩和</li> <li>• 既設水路への行政協力(担当窓口、手続きを含む)</li> </ul>

## 4. 跡地活用のイメージ等



### ～未来へ発進する地域の力～

今回の跡地計画では、未来を創造する地域の人々にとって生活しやすい楽しめる場所へとする為に、新しい変化へとつなげてゆきたい。

それには、従来の物販オンリーの考え方ではなく、新しい考え方が必要と感じます。地域交流（人々のふれあい）や健康、安全、国際社会への対応、子供たちが喜んで受け取るものなどが必要であり、これが未来への創造や希望につながると信じます。

私たちは実現の為に、安全な食、住まい、衣料、健康、教育などでの様々なご支援や地元地域とのコミュニティ空間づくりなどを通し、皆様の日常生活を多目的でお手伝いできる商業ゾーンを目指します。

更に、国際社会への対応にも国内外の旅行者が気軽に過ごせる体験ゾーンやお土産ゾーンとの連携を考えたホテルゾーンを展開することでお応えいたします。

また、現在の社会問題である福祉に対しても、保育施設と老人福祉との融合ゾーンも検討しており、有事の際の防災拠点となる環境づくりを積極的に行い、地域の低炭素化とスマート化を目指します。

これらのゾーン・施設を活かし、この地から国内外に向け、大きなメッセージを発信できるものと考えます。

地域の力を信じ、協力し、未来へ発進できる力をここで発揮できる提案といたします。

## 1. コンセプト

世代・文化が交差する。昔ながらの繋がりがあある新しいまち。  
FUKUOKA SOUTHERN CROSS

## 2. 事業の特徴、波及効果の概要

(1) 事業の特徴	“Local & Global Food” “Well-Being” “Culture Creation” の3つのテーマを基に、にぎわい交流施設と健康・福祉コミュニティ施設を核として、公共交通ネットワークの形成に資する交通機能の導入と緑豊かな空間の確保ならびに多彩なイベントの展開により、福岡市南部の新たなコミュニティ拠点を創造し、生活の質の向上と都市の成長の好循環を創り出します。
(2) 波及効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療、交流、商業・公共交通など多機能型の生活拠点を形成し、南部地域の新たな発展のトリガーとなる</li> <li>・緑あふれる広場、散策路や、さまざまな防災機能が具備されることで地域のうるおいと安全性を向上</li> </ul>

## 3. 跡地活用の考え方の概要

(1) 跡地全体の土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地全体について賑わい交流施設及び健康・福祉コミュニティ施設を計画</li> <li>・事業化の範囲は、青果市場跡地全体</li> </ul>
(2) 交通環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バス事業者と協議の上、大橋駅との結節を強化し、公共交通機関での来街を促進する</li> <li>・敷地のセットバックや適切な交通誘導により、交差点負荷や渋滞の軽減等を図る</li> <li>・プロムナード（緑のなか小道）を整備し、歩行者や車椅子、ベビーカーの方が安全に通行できるように対策する</li> </ul>
(3) オープンスペース等の確保の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上には自社で管理、運営する「プレイ&amp;フィットネスパーク」（子どもからシニアまでの運動広場）や体験学習や趣味の場となる「コミュニティファーム&amp;カフェ」（レンタル菜園）を整備するとともに、バーベキュー広場の導入を検討</li> <li>・「コミュニティガーデン」と「緑のなか小道」を一体的なオープンスペースとして計画し、イベントなどで活用する他、防災広場として必要な機能を導入</li> </ul>
(4) 緑化、住環境、景観等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地北側の住宅街に配慮し住宅地のまちなみから繋がる「緑のなか小道」と市民に開放された「コミュニティガーデン」を整備。また、屋上にも公園や農園を配するほか、壁面緑化に取り組む</li> <li>・建物は分棟化し、周辺の住環境ならびに景観との調和を図る</li> </ul>
(5) 跡地活用を展開するアイデア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・福岡・九州体験を提供する場としてコンテンツの充実を図る</li> <li>・公共交通機関でお越し頂いたお客さまへの特典付与を検討。また、竹下駅から跡地に至る次世代モビリティサービスの社会実験を提案</li> <li>・計画地周辺の地域団体や事業所、福岡の農業生産者と共に、住み続けられるまちづくりやエリアブランディングに資する取り組みを検討し、展開を図る</li> </ul>
(6) 都市計画等による規制緩和	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自動運転の導入に向けた特区等による規制緩和について協議</li> <li>・スムーズな入出庫導線の実現による交通環境を悪化させないための周辺道路の改良等について協議</li> </ul>



## 4. 跡地活用のイメージ等

### ■ 南部地域のコミュニティ拠点を創造する三つのテーマ ■

#### Local & Global Food

福岡・九州の“地のもの”に加え、アジアの拠点・福岡らしく、世界のおいしいものに出会える食の一大集積を創出し、多彩な食文化交流を生み出します。

#### Well-Being

誰もが生涯を通じて幸せに過ごせるよう、心身の健康づくりの場や子育て支援サービスを提供するとともに、シニアのための健康・福祉コミュニティ機能を導入します。

#### Culture Creation

自由時間を楽しむ創作活動や趣味、学びの場を提供し、家族や友人との交流が深まる生活拠点を創出します。

- 【建物の諸元】
- にぎわい交流施設: 約80,000㎡ (駐車場を除く)
  - 駐車台数: 約2,500台



全体鳥瞰図



コミュニティガーデン(芝生広場)



緑のなか小道(プロムナード)

## 1. コンセプト

豊かな地域コミュニティと新たな交流を生む場の創出

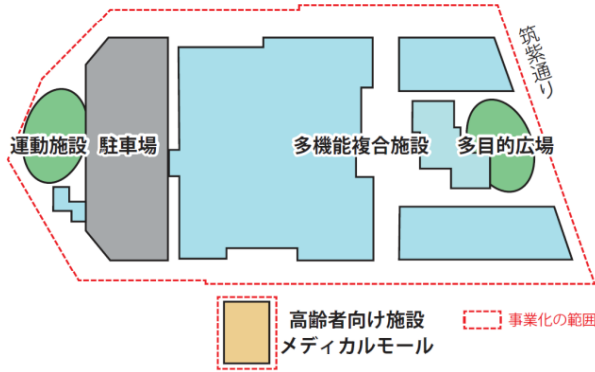
## 2. 事業の特徴、波及効果の概要

(1) 事業の特徴	跡地のポテンシャルを最大限発揮し、市全体および周辺地域への波及効果を生み、新たな魅力を創出するまちづくり
(2) 波及効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・福岡らしい魅力を発信し、多くの人を訪れる場を創出</li> <li>・生活利便性の向上により地域住民の豊かな暮らしを実現</li> </ul>

## 3. 跡地活用の考え方の概要

(1) 跡地全体の土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地全体について多機能複合施設、高齢者向け施設、メディカルモール、等を計画</li> <li>・事業化の範囲は、青果市場跡地全体及び駐車場跡地</li> </ul>
(2) 交通環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適切な施設規模の設定、駐車場出入口の分散配置による交通負荷低減</li> <li>・駐車場・駐輪場利用に関する情報発信、公共交通利用促進に向けた取り組み</li> </ul>
(3) オープンスペース等の確保の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・半屋外空間をイベントや運動、災害時にフレキシブルに活用</li> <li>・様々な利活用が可能となるよう、多機能複合施設等と一体で民間が所有・民間が運営</li> </ul>
(4) 緑化、住環境、景観等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑が乏しい現状を踏まえ、敷地外周への街路樹の配置や壁面緑化等、地域の緑被率向上に貢献</li> <li>・周辺市街地との調和に配慮し、壁面の分節等により圧迫感を軽減</li> </ul>
(5) 跡地活用を展開するアイデア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広域交通拠点との近接性：目的性の高い新たな観光エリアとしての地域活性化</li> <li>・公共交通利用促進：交通情報や地域情報の発信等</li> <li>・周辺施設との連携：商店街や周辺施設との共同イベントの開催等による地域活性化</li> </ul>
(6) 都市計画等による規制緩和	—

## 4. 跡地活用のイメージ等



### ■導入機能や施設構成、施設規模等の概要

- 多機能複合施設：物販、飲食、都市型サービス、体験型施設、展示施設等 延べ約156,000㎡（駐車場含む）
- 高齢者向け施設、メディカルモール等 延べ約4,000㎡
- 多目的広場：イベント広場、芝生広場、半屋外空間、防災機能等 広場面積約3,000㎡
- 運動施設：フットサルコート、テニスコート等 広場面積約1,000㎡



## 1. コンセプト

家庭でもない職場でもない，仲間づくり「サードプレイス・サークル」をコンセプトとした街づくり。「サードプレイス・サークル」とは，家庭でもない職場でもない第3の居場所サードプレイスがたくさん存在する場，また，そこで集う仲間を表す。

## 2. 事業の特徴，波及効果の概要

(1) 事業の特徴	敷地東側にライフスタイル百貨店とローカル・ファースト・マーケットを二つの核とした商業施設，西側に医療モールを中心とした健康増進施設を配置し，様々なオープンスペースを連続させることで，それぞれの人々にとっての居場所，コミュニティの場となる街づくりを行う。
(2) 波及効果	跡地活用により生み出される人々の交流，体験価値の共有，地域との連携などが，人を育て，地域を活性化し，シビックプライド（住民意識）の向上や周辺まちづくりの誘発など，市全体または周辺へ波及していく効果を生む。

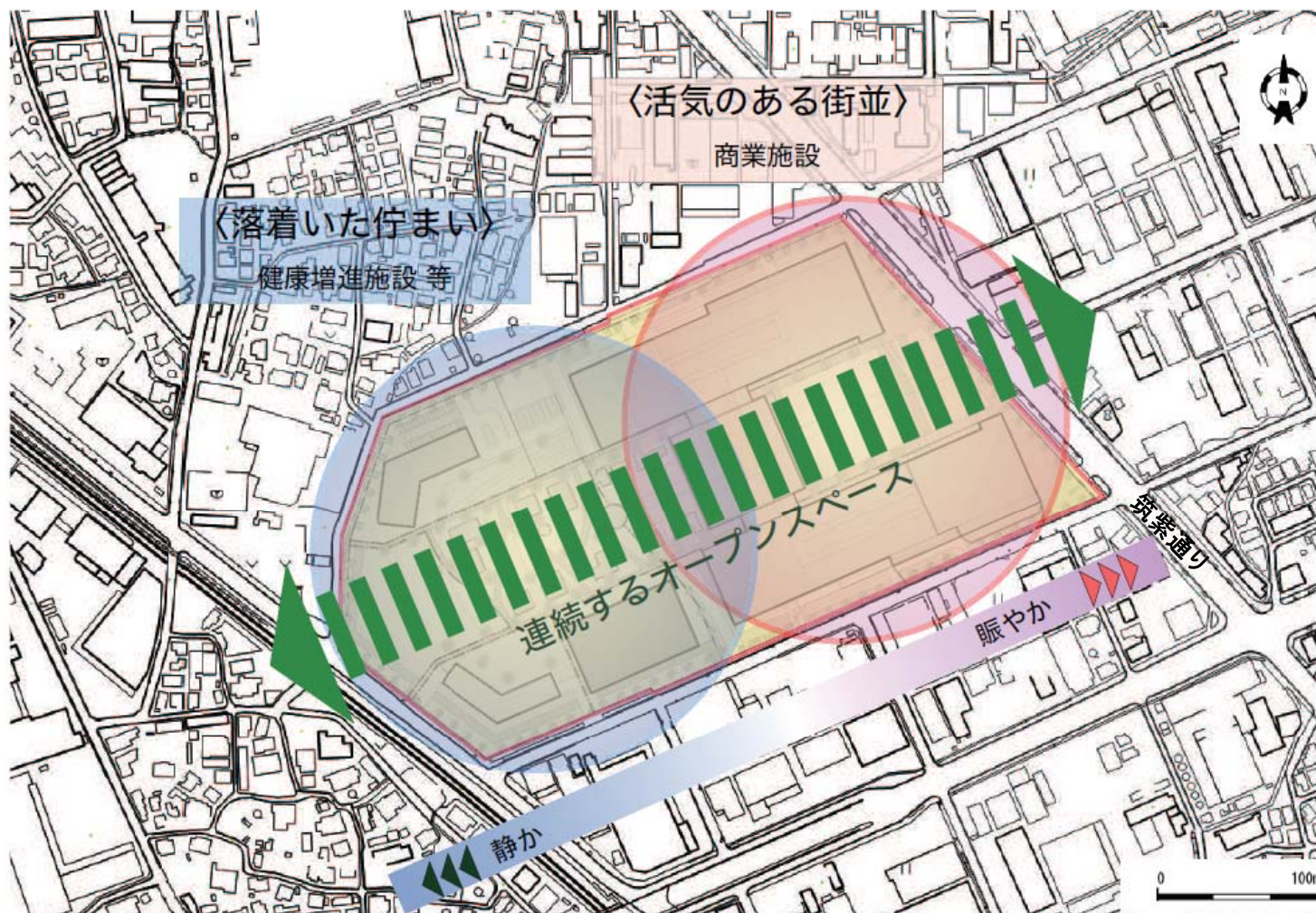
## 3. 跡地活用の考え方の概要

(1) 跡地全体の土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地全体について商業施設及び健康増進施設を計画</li> <li>・事業化の範囲は，青果市場跡地全体</li> </ul>
(2) 交通環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺道路の拡幅や敷地内の南北貫通通路を整備し，渋滞緩和を図る</li> <li>・一般車駐車場は貫通通路からのアクセスとし，滞留長を確保</li> <li>・バス専用駐車場やバスベイも合わせて整備し，幹線道路の交通環境への影響を最小とする</li> <li>・レンタルサイクルのステーションを敷地内に設け，自転車による移動を促進</li> <li>・竹下駅を中心とした，コミュニティバスを運行し車以外での来場を促進</li> </ul>
(3) オープンスペース等の確保の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地全体を市民へ開放し，様々なオープンスペースが連続する緑豊かな環境をつくる</li> <li>・敷地東側に児童生徒が気軽に運動できる多目的広場を配置し，大階段でエントランス広場と連続させて，大規模なイベントにも対応する賑やかなオープンスペースとする</li> <li>・西側はこども広場とし，近隣住民やこどもたちの憩いの場とする</li> </ul>
(4) 緑化，住環境，景観等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・連続するオープンスペースは周辺の景観形成を先導する緑豊かな環境とし，都会のオアシスとして憩いの場を提供</li> <li>・敷地内は様々に通り抜けが可能として，自由に散策できるバリアの無い空間づくりを行う</li> </ul>
(5) 跡地活用を展開するアイデア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・観光バス専用駐車場を確保し，観光人口を増やす</li> <li>・周辺食品関連施設と連携し，アンテナショップを設けることで，福岡の食文化を支えてきた土地の記憶を活かした情報を地域へ発信</li> </ul>
(6) 都市計画等による規制緩和	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地外周の水路の暗渠化についての協議</li> </ul>

## 4. 跡地活用のイメージ等

家庭でも職場でもない第3の場「サードプレイス・サークル」をつくります

### ◆跡地全体の土地利用



### ◆跡地活用のコンセプト

- ・交通量の多い筑紫通りに面する敷地東側には、主として賑わいを演出する「商業施設」を配置し、活気のある街並みを構成します。
- ・交通量の少ない西側には「健康増進施設等」を配置し、落ち着いた佇まいの環境をつくります。

### ◆児童生徒等が気軽に運動できる空間や その他オープンスペース等の確保の考え方

- ・敷地を貫通するようにオープンスペース（芝生広場）を整備し、緑豊かな環境をつくり、地域の人々への潤いを与えます。

### ◇施設の概要

敷地面積	81,660㎡	24,702坪
棟名/施設種別	階数	面積
商業棟	地上5階建	60,800㎡ 18,392坪
キッズエデュテインメント	1~3	9,000㎡ 2,723坪
その他		33,600㎡ 10,164坪
駐車駐輪場(各棟合計)		62,600㎡ 18,937坪
合計		166,000㎡ 50,215坪
容積率		162.83%

## 1. コンセプト

子供からシニアまで世代を超えて夢を描くまち、  
新時代の福岡をリードするまちへ

## 2. 事業の特徴，波及効果の概要

(1) 事業の特徴	敷地中央に“広場”を設け，周辺に複合集客施設，保育所，高齢者住宅，分譲マンションを配置することで，都心近接，商住隣接，多世代交流の複合型開発を行う。
(2) 波及効果	防災機能や多世代交流を充実させ，安全・安心の先進的なまちづくりのモデルを目指す。

## 3. 跡地活用の考え方の概要

(1) 跡地全体の土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地全体について複合集客施設，分譲マンション，高齢者住宅，保育園等を計画</li> <li>・事業化の範囲は，青果市場跡地全体及び駐車場跡地</li> </ul>
(2) 交通環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地へのアクセスを強化し，交通量の分散を図る</li> <li>・公共交通機関の利用を促進する</li> </ul>
(3) オープンスペース等の確保の考え方	敷地の中央に緑豊かな広場を配し，また，広場の上部にも空中庭園を設けることで，児童生徒等が気軽に楽しめるオープンスペースを確保する。
(4) 緑化，住環境，景観等への配慮	敷地内の各施設と一体化した緑地と，広場と一体化した屋上緑化により，立体的な緑の庭園を設け，周辺の住環境の質の向上と景観への配慮に努める。
(5) 跡地活用を展開するアイデア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・福岡空港との近接性を活かしたインバウンドの対応</li> <li>・周辺の事業者等との連携したイベントの開催 等</li> </ul>
(6) 都市計画等による規制緩和	—

#### 4. 跡地活用のイメージ等

※住宅については分譲マンションを提案。提案理由は、幅広い層のライフスタイルに対応し、多世代が交流する世代循環型のまちづくりのモデルを目指すため。

