

第3回 青果市場跡地まちづくり構想委員会 議事録

- 【日時】 平成29年6月1日(木) 15:00～16:30
- 【場所】 福岡天神センタービル8階 TKPガーデンシティ天神 S-3
- 【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
谷 新治 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
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)

【資料説明】

委員長) それでは、次第2の資料説明に移りたいと思います。

前회가 11月末だったかと思いますが、この間、民間アイデアの確認などもしていただいております。今回はそういったアイデア確認の状況や構想の素案をまとめていただいております。ちょっとボリュームがあるかと思いますが、事務局から資料の説明をお願いします。

事務局) 説明に先立ちまして、資料の確認をさせていただきます。

今日は大変分量が多いですが、まず、A4横の座席表が1枚、A4縦の委員会次第が1枚、資料1から3と右肩に書いております、A4縦の設置要綱、委員名簿、傍聴要領が1部、資料4、A3横の委員会の第3回資料が1部、資料5、A3横のまちづくり構想(素案)概要版が1部、資料6のA4ホッチキスどめ、まちづくり構想素案が1部、同じくA4ホッチキスどめの資料7、青果市場跡地のまちづくりの検討状況についてが1部、また、参考資料といたしまして、過去2回の委員会の概要をまとめておりますA3のまちづくりだよりを各1部、机上に配付させていただきます。

資料は全てお手元におそろいでしょうか。資料の不足がありましたらお知らせいただければと思います。

では、資料はおそろいのようなので、資料に基づきご説明を始めさせていただきます。

(資料4)

それでは、お手元の資料4をお願いいたします。

これまで本委員会でいただきましたご意見や、昨年12月から実施いたしました民間のアイデア公募も参考に、跡地活用の基本的な考え方をまちづくり構想の素案として取りまとめましたので、本日は構想に記載する内容等についてご意見をいただきたいと考えております。

表紙をめくっていただき、目次をごらんください。

「1.これまでの経緯と今後の進め方」「2.民間提案公募の結果についての考察」「3.まちづくり構想の素案について」という三つの項目で整理をいたしております。

では、1ページをお願いいたします。これまでの検討の振り返りと今後の進め方でございます。

第1回の委員会では、跡地や跡地周辺の特性や地域におけるまちづくりの取り組み等をお示しし、跡地のさまざまな可能性などについてご意見をいただきました。第2回の委員会では、まちづくりの方向性の案や、検討の参考とするための民間意向を把握する内容についてご意見をいただきました。その後、事務局におきまして、昨年12月から民間提案公募や提案された事業者との対話を実施し、さまざまな民間アイデアを確認いたしました。これまでの取り組みを踏まえ、本日はまちづくり構想の素案をお示しさせていただいております。

また、今後の進め方ですが、本日のご意見に加え、跡地活用の期待も大きいことから市民意見募集も行った上で、第4回の委員会で最終案についてご意見をいただき、今年度上半期のまちづくり構想策定を目指してまいります。その後、今年度中に公募の考え方を整理した跡地活用方針を作成の上、速やかに事業者公募に着手できるよう取り組んでいきたいと考えております。

2ページをお願いいたします。

(1) 民間提案公募結果の概要でございます。左の枠内に記載のとおり、昨年12月から公募を開始し、8件の提案をいただきました。

(資料7)

恐れ入りますが、A4の資料7、こちらでご説明をさせていただきたいと思っております。資料7「まちづくりの検討状況について」を3枚めくっていただけますでしょうか。

提案公募の概要をまとめさせていただいております。提案公募では、まちづくりの方向性の案を踏まえた一体的活用案と、事業化の範囲、子どもたちが運動できるオープンスペースの確保などの提案を求めました。また、原則として一般的な住宅は除くこととして提案公募を実施しております。資料に提案の概要をお示ししておりますが、提案のあった8件のうち、Cを除く7件は跡地全体を一体的に活用するものでした。

また、提案の多くは、多機能複合商業施設に、子育て支援施設、高齢者向け施設、運動施設等を併設した提案でした。

簡単に各提案の概要をご説明いたします。次ページをお開きください。見開きで1案ずつ整理をしております。

まず、A案につきましては、地域密着型の商業施設とあわせ、建物の外周にはイベント広場の計画がある提案でございます。

次のページをお願いします。B案は、大規模集客施設とあわせ、地域のコミュニティー核を主にJR側に計画する提案でございます。

次のページをお願いします。C案は、生活利便施設や子育て施設を併設した戸建て住宅や、高層の共同住宅と大規模公園整備の提案でございます。

次ページのD案をごらんください。ホテル及び商業施設と、建物内のテラスを活用したオープンスペースの提案でございます。

次のページをお願いします。E案でございます。健康福祉コミュニティー施設とにぎわい交流施設を併設した計画で、外周に芝生広場やプロムナードの提案がございます。

次のページをお願いします。F案は、高齢者向け施設及びメディカルモール、多機能複合商業施設を併設した計画で、筑紫通りとJR側に多目的広場や運動施設の提案がございます。

次のページをお願いします。G案は、商業施設及び健康増進施設で、南北方向に連続するオープンスペースの提案がございます。

次のページをお願いします。H案は、複合集客施設、住宅及び保育園で、中央に円形の広場の提案がございます。

以上が提案8件の概要でございます。

(資料4)

それでは、恐れ入りますが資料4にお戻りいただけますでしょうか。資料4の2ページをご参照ください。

右上に、まちづくりの方向性を踏まえた民間アイデアについて、民間事業者の事業化イメージについて整理しております。基本的な事業の組み立てといたしましては、跡地を一体的に活用し、大規模集客施設を核としながら、まちづくりの方向性を実現するさまざまな機能を盛り込んだ提案が多かったものと考えております。また、一部に住宅に関する提案もございましたが、まちづくりの方向性を実現するさまざまな導入機能を計画する上で、必要不可欠な提案ではございませんでした。

右下には、対話の概要を記載しております。跡地活用において生かすべきポイントとして、都心部との差別化が必要、まとまりのある空間を一体的に活用できるなどのご意見がございました。導入機能につきましては、食、健康、緑などのキーワードが多く、集客施設の店舗面積はおおむね4万から5万平米という数字でございました。

オープンスペースにつきましては、多目的広場や子ども達が気軽に運動できる空間の確保が可能であり、運営についても地域や関係者とルールづくりをすることなどが考えられるとのご意見がありました。また、事業手法としては、みずから土地を所有し跡地を一体的に事業化したいとの意向が多く見られました。

以上、民間アイデアにおいては、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を踏まえたさまざまな機能が導入できること、食をテーマとした提案が多かったこと、広場などの空間確保が可能であること、施設規模についても周辺の交通環境を踏まえた提案であったことなどが確認できたと考えております。

続きまして、3ページをお願いいたします。青果市場跡地まちづくり協議会からの提案についてでございます。

地域からのご提案の実現可能性についてまとめております。表の左に地域で賛同する声が多かった意見、右に民間アイデアで確認できた内容を整理しています。まず空間については、運動空間やイベント広場などの確保や、地域とルールを定めて運営していくなど、さまざまな提案をいただきました。野球やサッカーなどの一定の面積や専用設備を要するものは難しいとの意見もございました。施設については、福祉の向上や健康づくり、にぎわい創出に寄与するさまざまな提案がございました。周辺環境への配慮につきましては、圧迫感への配慮、緑化等の提案がございました。交通環境への配慮については、交通環境を踏まえた施設の規模や、これに応じたさまざまな交通対策の提案がございました。

実現手法として、構想や公募要項で誘導するほか、一部は必須機能として実現を図りたいと考えております。また、あわせて、これらの空間や機能を継続的に確保していくため、記載のチャンネルシティの事例でお示ししているような地区計画などの手法も検討してまいります。

以上のように、協議会からの提案内容につきましては、跡地を売却した場合でも民間開発の中で実現可能であることや、これらを継続的に確保する方法を引き続き検討していく必要があることを確認いたしました。

4ページをお願いいたします。交通環境に対する配慮についてでございます。

ご提案がありました交通対策の具体例について記載しております。基本的には、来場者の車をスムーズに敷地内へ誘導するため、十分な駐車場の確保と出入り口の分散化、並びに、②から④の矢印にお示ししますように敷地を後退し道路の容量を増やすなど、事業者みずから実施できる対策を通じ、周辺交差点への負荷を軽減しようとする内容となっていたかと思えます。また、一部車両出入りのため、6番の筑紫通りに新たに信号を設置するというご提案もございましたが、枠内に記載のとおり、関係法令や警察庁の基準等に照らすと困難であると考えられます。

今後も、交通対策や公共交通機関の利用促進の取り組みなどについて、事業の進捗に応じて適切に誘導していくことが必要なことを確認いたしました。

5 ページをお願いいたします。

福岡市の取り組み等についてでございます。まちづくりの方向性に関連する福岡市の取り組み等を踏まえ、構想委員会でのご意見などもお聞きしながら、跡地活用のコンセプトを整理いたしました。

構想委員会や民間アイデアで出された食というキーワードにつきまして、新たな顔づくりの可能性として、九州・福岡の食についてご紹介をさせていただいております。まず、九州の農業産出額が全国の約2割を占め、魚に関しては福岡の取扱金額は全国主要漁港の中で1位であるなど、九州は食材の宝庫となっており、右の図に示しますように、その九州の食材が交通インフラ等を生かして大消費地である福岡市に集まってきます。また、新青果市場では、アジアを視野に入れた九州の青果物流拠点を目指し、新市場のブランド化推進に取り組んでいるところでございます。

次に右欄は、生活の質の向上や開かれた場づくりに関連して、子ども総合計画では、基本理念として、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、自立した大人へと成長できるまちを目指すことが示されております。また、保健福祉総合計画では、2025年を見据えた目標像として、生涯現役社会を目指し、「高齢者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」などの姿が示されています。

以上のような取り組みも踏まえ、食や健康、交流などをキーワードに、「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」というコンセプトを今回提案させていただいております。

6 ページをお願いいたします。以上までの民間提案公募の結果の考察も踏まえ、まちづくり構想素案の構成を整理いたしました。

左に構想の目次を記載しております。1から3では、これまでの委員会資料をもとに、青果市場跡地等について整理いたします。また、トピックとして、福岡市の取り組みなどや民間アイデアについて整理いたします。また、4から7については、上記を踏まえ、今回、跡地活用の基本的な考え方として整理したものでございますので、次ページ以降でご説明させていただきます。

7 ページをお願いいたします。

構想委員会でのご意見等と、まちづくり構想に記載する項目についてでございます。左に項目、中央にこれまでの委員会でのご意見や地域からの提案、民間提案公募の内容、右に構想に記載する内容並びに資料6の本編のページ数を整理しております。コンセプトにつきましては、先ほどの福岡市の取り組み等から設定いたしました。

まちづくりの方向性に示すテーマの新たな顔づくりでは、これまでのほかのプロジェクトとの差別化、食つながりで青果市場跡地らしいコンセプト、周辺の食品工場とのコラボレーションなどのご意見をいただきました。また、九州・福岡の食の強みや、民間アイデアでも食や体験、九州・福岡の魅力発信などのキーワードが多かったこと

から、跡地活用における可能性の一つとして、食をキーワードに、九州・福岡の食の体験・発信拠点、体験施設などを望ましい機能として整理してはどうかと考えています。

また、生活の質の向上については、地域住民の福祉の向上や健康づくりなどの地域からのご提案や、食と医療、福祉、スポーツは密接な関係があるなどのご意見をいただき、健康をキーワードに、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などに利用できる多目的な空間を必須機能、子育て支援施設、高齢者向け施設、医療施設、運動施設、緑豊かな空間を望ましい機能として整理してはどうかと考えています。

次に、開かれた場づくりについては、閉鎖的であった空間を開くこと、にぎわいの創出、多様な世代、多様な人々が交流でき、憩える緑豊かでゆとりある空間づくりなどのご意見をいただいております。交流をキーワードに、にぎわいを創出する機能や空間を必須機能、さまざまな学びや体験を共有できる空間、子どもたちが伸び伸びと遊べる空間などを望ましい機能として整理しております。

続きまして、8ページをお願いいたします。

空間づくり及び配慮事項については、跡地が周りの街路を通して浸透していくこと、空が見えるようなゆとりを持った空間などのご意見を踏まえ、周辺とのつながり、跡地が分断要素とならないよう東西・南北の歩行者動線の確保などを整理しております。右のイメージ図に青の矢印でお示ししております。

また、あの土地を開いていくということ、周辺道路に歩道がないなどのご意見を踏まえ、敷地周りのオープンな空間の確保、敷地外周の自由に利用できるゆとりある歩行者空間の確保を整理いたしました。右のイメージ図に緑色の点線でお示ししております。

次に、公共交通の活用や、竹下駅とどうつながるか、駅、車窓から見える、見せることを意識することなどのご意見を踏まえ、竹下駅から人を呼び込む仕掛けや魅力ある顔づくり、筑紫通りやJRからの視覚的にも開かれた景観を整理いたしました。右のイメージ図にピンク色の楕円でJR側の顔づくり、オレンジ色の波矢印で竹下駅とのつながり、また、肌色の矢印で視覚的に開かれた景観をお示ししております。

(スライド)

恐れ入りますが、続きまして正面のスライドをごらんください。

今のJR竹下駅から人を呼び込む仕掛けや魅力ある顔づくりというところで、JR鹿児島本線側からのイメージとして、先ほどのH案のパスをご提供いただきましたのでご紹介いたします。中央の広場へ誘導する動線や緑地など、ゆとりある空間と視覚的に開かれた景観のイメージが表現されています。

スライドは以上でございます。

(資料4)

続きまして、資料4の8ページにお戻りください。

周辺は低層建物が多く、ランドスケープの観点から高さや景観などをどう考えるのか、住宅も含め高層の施設的なものが建つことはどうなのかなどのご意見を踏まえ、周辺の住宅地の住環境に配慮した施設計画として、ゆとりや潤いに欠ける景観、緑が乏しいなどのご意見を踏まえ、緑豊かでゆとりある空間の確保を整理しております。

次に、跡地活用の実現に向けては、敷地を一括で一つのコンセプトに持っていくということ、敷地規模を生かした跡地活用などのご意見や、一体的に事業化したい民間意向などを踏まえ、青果市場跡地については一括で売却を検討するという整理をしております。

また、高い人口の伸び率、まちづくりの方向性を踏まえ、一般的な住宅以外の土地利用を図るという整理をしております。

事業者選定につきましては、事業者公募の中でどこがすぐれているのか見てほしい、公募の金額だけではかられるのは残念などのご意見を踏まえ、計画内容と土地価格を総合的に評価する手法を検討するという整理をしております。

次に、交通対策や地域に愛されるまちづくりに向けては、事業の進捗に応じ検討していく必要があるため、今後の検討課題という整理をしております。

交通環境、歩行者への十分な配慮については、十分な駐車場や滞留スペースの確保、敷地内での道路空間の確保、交通環境の負荷を軽減する取り組み、周辺道路の改善などの環境整備などについて検討していくことを整理しております。

また、これから何年たっても愛され、だんだんよくなっていく跡地活用としてほしい、避難場所や複合的に利用できる場など地域の意見も通ったものを残していきたいなどのご意見を踏まえ、多目的広場や避難場所としての利用ルールや運営方法、オープンスペースや緑化などの空間や導入機能の継続的な確保、また、継続的に魅力を高める運営の仕組みづくりについて検討していくことを整理いたしました。

以上を取りまとめまして、資料5のまちづくり構想素案の概要版と、資料6のまちづくり構想の素案を作成しております。

(資料6)

資料6にて少しご説明させていただきますので、資料6をお願いいたします。

資料6は、まちづくり構想の素案でございます。開いていただきまして、1ページから11ページまでは、主にこれまでの検討内容を記載しております。

12ページ、13ページを開いていただきまして「4.跡地活用のコンセプト」で、14ページの(2)で導入する機能や空間について、先ほどの整理に基づきまして、新たな顔づくり、生活の質の向上、開かれた場づくりごとに必須機能や望ましい機能を整理しております。星印は導入が必須の機能で、二重丸は導入が望ましい機能です。特に地域でご要望が多かった児童や生徒が気軽に運動できる空間や、地域がイベントや災害時等に利用できる多目的な空間、そしてにぎわいを創出する機能や空間は星印

として跡地活用で、必須の機能として求めていこうと考えています。

16ページ以降の「5.跡地の空間づくり及び周辺への配慮事項」は、先ほど説明いたしました内容とイメージ図を記載しております。

「6.跡地活用に向けて」は、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オープンスペースを確保するために一括で売却する方法等、先ほどご説明した内容をここに記載させていただいております。

最後の18ページの「7.今後の検討課題」につきましては、先ほど説明のとおり、交通対策と、地域をはじめ広く愛されるまちづくりに向けて、事業の進捗に応じて検討していく必要がある事項をまとめさせていただいております。

大変長くなりましたが、資料の説明を終わります。ご意見よろしく願います。

【質疑及び意見交換】

委員長) ありがとうございます。

それでは、次第3の質疑及び意見交換に入りたいと思いますが、まずは今の説明並びに資料に関して、簡単なご質問等があればお願いいたします。

(「なし」の声あり)

委員長) それでは、各委員さんにご発言いただきたいと思います。今、簡単に事務局からお話しいただいたところですが、本日の論点としては、今の最後の12ページから18ページあたりに、跡地活用のコンセプトや導入する機能、空間づくり及び周辺への配慮事項、それらを踏まえた跡地活用の実現に向けて、公募の考え方につながる事項がまとめられています。そして、事業の進捗に応じた今後の検討課題も示されておりますので、このあたりについて各委員からご意見をいただければと思います。

今日、ご欠席の委員ですが、事前にご意見をいただいていると聞いておりますので、事務局よりご紹介をお願いいたします。

事務局) 今日ご欠席の委員の方に資料をお読みいただきまして、ご意見をいただいております。いただいたものをそのまま読み上げさせていただきます。

民間企業からのアイデアについては、それほど偏った提案もなく、地元の要望にも沿ったバランスのとれたものが多かったように思われる。民間のアイデアやこれまでの意見をもとにしたコンセプト「食×健康×交流」についても異論はない。

ただし、民間企業からのアイデアにおいて若干不足していると感じたのは、跡地西側の竹下駅からの周遊性向上の方策である。もちろん跡地以外の周辺地域については市などが積極的にかかわる必要があるが、民間側からももう少しアイデアを引き出す必

要性があるのではないかと感じた。

青果市場跡地の再開発に当たっては、事業性継続を意識した企業からのアイデアを望みたい。今回は地域住民にとっての場でもあり、南部地域の新たな顔ともなるという両にらみでの開発を目指しているが、事業性が維持できなければ意味をなさないもので、その点についても構想の中で言及していただきたい。

とのご意見をいただいております。

特に最後の点についてご趣旨等を伺っておりますので、それをご披露いたします。ご趣旨として、事業者がしっかりと事業性を踏まえた提案をするように、公募の段階などできちんと評価したほうがよいのではないかとということでございました。

以上でございます。

委員長) ありがとうございます。

それでは、各委員さんからご意見をお願いしたいと思います。これまでどおりの順番で、地域の皆様に先に振って、その後、学識の先生方に回って、最後に副委員長に行きたいと思います。

それでは、ご意見をお願いいたします。

委員) こんにちは。地元委員として、今ご説明をいただきまして、ある程度コンセプトもできて、導入口が少し見えてきたかなと感じております。

今、常々現地を見ておりますが、市場跡地はかなり解体が進んで空間が大分できたということで、地域の方々の関心度が増したような感じですか。会うたびに「あそこはどげんなるとですか。決まったとですか」とかいうご質問を多々受けます。

前回もお願いやご意見を申し上げておりましたように、せっかくの公共用地で、これを見ると最終的に一括処分という方向性になっているようではございますけれども、これから先の将来に向けたコンセプトとしての物づくりがこれから始まるわけです。地域の方々は、広場が欲しいとか、あるいは子どもたちのための何か欲しいとか、おおむねそういった意見が多いんですね。それらが地元地域の意見かなと感じております。したがって、一括処分の方向になるとすれば、その辺を十分配慮していただければありがたいと思いますし、また、それがどうしてもできなければ、若干でも公共で残していただける余力があるとすれば、そういったことも含めて検討していただければ地域とすればありがたい話だと思っている次第です。

以上です。

委員長) ありがとうございます。

それでは、一通りご意見をお伺いして後でまた議論したいと思いますので、続きましてお願いいたします。

委員) 今回、さっきも言われたように、すごく見えてきた感じがします。

コンセプトの「食×健康×交流」というのは、目的がすごくはっきりしていて、いいと思います。その上で、「跡地に導入する機能・空間」の中で、導入が必須の機能として、児童や生徒が気軽に運動できる空間と地域がイベントや災害時等に利用できる多目的な空間、にぎわいを創出する機能や空間をきちんと入れていただきましたので、ぜひこれは詰めていただきたいと感じております。

以上です。

委員長) ありがとうございます。

それでは、続きましてお願いいたします。

委員) 私も、今言われた部分とちょっと関連するんですけど、導入が必須ということで入らせていただいて、あとはその中身、具体的な規模とか広さとかがどうなってくるのかなというのは率直に思います。どの程度計画に入れていただけるのかなど。必須ということで大切だと思いますけど、その辺の規模等、もう少しイメージが欲しいなという気がしています。

あと、はっきり言ったらいけないかもしれませんが、EとFは絵の中にかなり緑とか空間とかを出していただいておりますので、私個人としては、この辺がいいのかなというイメージを持ちました。

もう一つは、竹下駅からの流れをどうつくっていくのかです。交通問題もありますので、JR竹下駅から歩いていけるような流れをつくるのが重要ではないかなという気持ちも持っていますので、その辺を今後、具体的にしていくことが必要だと思います。

以上です。

委員長) ありがとうございます。

それではお願いいたします。

委員) 私は「食×健康×交流」というのはなかなかすばらしいことだと思いますけれども、地元として一つ気になっているのは、地元の利便性です。今の筑紫野とか志免のあたりは、週末含めて地元の方が動くのに非常に不便を感じていると思うんですよね。人や車がたくさん集まるのはいいんですけども、逆に集まり過ぎて交通渋滞で地元の利便性が損なわれるのはちょっとひっかかります。

現在でも、空港のほうに抜ける東西道路は弓田交差点を中心として、朝夕はひどい渋滞が起きております。それにまたこういう商業施設なんかができると、もっとひど

くなるのが目に見えてわかっています。そのためにも、事業にあたっては、車がなくとも利用できるように、JR竹下駅もしくは西鉄の大橋駅との関連、あの辺ももうちょっと検討いただくと、車でなくても十分に来れる範囲なんじゃないかなと、そっちのほうがいいなと思っております。

博多駅、福岡空港も近いですし、いろいろなところから人が集まる可能性がありますので、交通渋滞がこれ以上あまりひどくならないように、できるだけそういう交通アクセスの問題を検討願いたいと思っております。

以上です。

委員長) ありがとうございます。

それでは、続きましてお願いいたします。

委員) 今日、欠席の委員さんからコメントがありましたように、私ども竹下商店街としてこの施設を見ると、裏と表があるような感じがするんですね。スライドで見せてもらうと、線路からのパースが描かれていたんですけど、こういう感じで商店街のほうから、また、一番見えやすいJR鹿児島本線のほうから見ても、表裏ではなくて、どちらでもいいよと。両方が表でもいいし、そこら辺の配慮を求めています。

こういう施設は、最初できたときはいいんですが、だんだん廃れてゴーストタウン化して、今のようにまた塀がされて閉鎖された場所になっていく。先ほどちょっと説明がありましたキャナルシティの地区計画のように、行政によってオープンスペースを、強引にじゃないんですけど持ってこられるようだったらいいと思います。

それと最後ですけど、そういうふうに地域とか私ども住民がこういう施設を愛していけるように、運営はちょっと難しいかもしれないですが、私ども商店街でも結構ですし、地元の地域、団体でもいいですから、できた後もずっとかかわりを持って、先方の情報が必ず入ってくるような仕組みをつくってほしいと思います。

以上です。

委員長) ありがとうございます。

先ほど副委員長は最後と申しあげましたけれども、最後の最後にもう1回ということで、副委員長にお願いしたいと思います。

副委員長) 委員さんのおっしゃっているとおり資料自体はよくまとめられていて、すごいなと思うんですけども、何点かご指摘したいことがございます。

一つは、公共交通で駅としっかり関係づけたつくり方を進められる事業者に来てほしい。それは、商店街との関係も、きちんとつながってお互いが共存繁栄できるような仕組みが非常にこれからのまちづくりでは非常に大事だと思いますので、そのかぎ

は公共交通ではないかと思うわけです。そのためには、筑紫通り側とJR側が別々ではなくて、つながって表裏一体となるようなつくり方も必要でしょうし、また、中身がにぎわいのあるようなものであってほしいと思うわけです。

それで、ちょっと気になりましたのが、12ページに出していただいていますキーワードですけれども、食が最初に来ているんですね。青果市場の跡地なので食を最初というのは非常にわかりやすい半面、少しとがり過ぎのようなイメージがあります。応募する事業者の方から見ると、これが最初にあると「うちは関係ないかな」と思われるところも出てくるのではないかなという印象を受けますので、少しキーワードの出し方を考えられたらどうかなと思っている次第です。ほかのワードにされるのか、あるいは順番を変えるのか、そのあたりを少しご検討いただければと思います。趣旨は提案の可能性を広げるという意味ですので、あまり強調し過ぎないようなやり方があるのではないかと思った次第です。

以上です。

委員長) ありがとうございます。

それでは、続けて学識の委員、お願いします。

委員) 私は大橋にいますので、ここは近くて、今ご意見伺って、交通の面において福岡空港が近くなれば良いと思います。バスで大橋、竹下、ここを通り、天神、博多を通らずとも福岡空港まで行ける、そういう軸を強化いただければと思います。

また、ランドスケープ、緑の観点からすると、公園をつくらずにこの空間にどのように緑を創出するかを考えると、容積率はおそらく上限ぎりぎりまで使い切るとして、建蔽率をある程度抑えていただくと、建物はある程度中層、高層とし、駐車場は平置きではなくて立駐等を含めながら、広場や街路のプロムナード、そういう緑のボリュームのある空間の確保をしていただければいいのではないかと期待します。今後50年、100年のモデルとなるような空間をつくっていただきたいと思います。

動線を考えると、可能な限り歩車を分離することが望ましいと思われませんが、車と人の導入で結構クロスしてしまいます。基本は、人と緑は地面として、車は2階に上げることが望ましいでしょうし、一方で、一部の車を1階に駐車して、2階の人工スラブの上に緑地を創出して商空間として利用していただくなど、変化のある動線もあるのではないかと考えられます。

あと食のキーワードについて副委員長からご指摘がありましたけれども、今、緑系は、環境教育の他に、食育、木育、花育等もあります。福岡市は食だけではなく、脊振山系の樹木もありますし、また、福岡県は花の生産が全国第3位で非常に品種も多いです。この地域の方々の健康やライフスタイルを考えますと、単に食だけではなくて、例えば木を用いた建物や内装空間のあるショップとか、もしくは花がある空間

など、周辺の住空間や商空間づくりにより、海外に広く福岡をアピールする拠点となり得るのではないのでしょうか。

また、消費するだけではなくて、地域の人たちに頻繁に訪れていただくためには、都市農園や林があるとか、花壇があるとか。管理が大変という面もあるので悩ましいところです。ただ、サービス事業として、そういう「つくる」とか「循環する」という発想も必要で、今後の都市づくり、まちづくりにおいては、健康を考えて身体と自然と一緒に育むという新たな視点をぜひ入れていただきたいと思っております。

以上です。

委員長) ありがとうございます。

それではお願いいたします。

委員) まず、私も副委員長と一緒に、食が最初のコンセプトとして来ているんですけども、これが応募する側にかかなりのハードルになってしまう気がしてまして、なるべく幅広く応募できるようなキーワードとなるように、十分ご検討いただければと思います。

それから、今回の食を見ていると、14ページ、15ページあたりにフードマーケットのようなイメージを描かれています。これについては、道の駅などで展開されているような事業が都心にやってくるようなイメージを感じてしまって、日常生活における買い物をする場というイメージがすごく強い感じがします。一方で14ページの中身を見ておきますと、「博多駅や空港を利用し九州へ訪れた方が、立ち寄りたくなるような魅力的な場の創出」なんていうキーワードもあって、このあたりはどうやって実現されるのかなどよくイメージできないところがあります。

日常生活の買い物ということであれば、郊外に類似する施設はたくさんあるわけで、それだけがここにあっても顔づくりとしてちょっと物足りないと思いますから、これまで郊外型のショッピングセンターや道の駅等になかったようなものが生まれてくるといいのかなと思います。そうしないと、車でみんなが買い物にやってきて、すごく交通が混雑するような気もしますので、ぜひとも旅行者が立ち寄るような、できれば西日本初みたいなものがあって「あそこにあれができたから行ってみよう」というようなものになるといいのではないかと感じております。

もう1点ですけれども、先ほどの資料4の8ページあたりにある、地元の方々からこれまでいただいたご意見、緑や景観への配慮などを見ていただきたいといったところにも関係するんですけれども、評価の仕方について少し意見させていただきたいと思っております。

資料7で事業者の方々からのイメージを幾つかご紹介いただきまして、最終的にこれがそのまま出てくるとは思わないんですが、見ておきますと、車が目立つご提案と

車が目立たないご提案があるなと感じました。特に駐車場がそうです。

郊外型のショッピングセンターのように平置き駐車場がばあっとあって建物があるようなものが福岡の都心にできることが果たして望ましいかどうかを考えたときに、福岡の都心は、多くの人が集まってそれなりに高度利用していかないといけないところだと思うんですね。そう考えると、平置き駐車場がばあっとあって車がばあっと見えるより、できれば緑とか広場とかが多くの場所を占めて、駐車場などはなるべく目立たないほうがいいと思います。いろいろな業者の方々からご提案があると思うんですけども、そういう配慮をされた業者を高く評価いただきたいと思います。

面積がある程度広くて、商業施設とかは床があまり広げられない、駐車場の入り口も分散しないといけない、そういうパズルを組み合わせると、確かに平置き駐車場を配置するのは非常に合理的だと思うんですけども、そこを一工夫された業者の方を、ぜひとも高く評価いただきたいと思います。

以上でございます。

委員長) ありがとうございます。

それではお願いいたします。

委員) この構想委員会における重要なテーマの一つは青果市場跡地のまちづくりの方向性と機能について整理してまとめるということだと思います。それに相当するのが資料4の7ページ、8ページであり、一番重要なページになっていると思います。皆さんのご意見と同様、私も民間提案を通してキーワードがブラッシュアップされたと思いますし、最終的な構想に向けて完成度が高まってきていると思います。

構想は、つくるのが目的ではなくて、そこに描かれているようなコンセプトとかキーワードが、住民の方はもちろん、これから本格提案をなされる企業の方にも浸透していく必要があります。わかりやすさが大事だと思っています。その点、資料7ページのキーワードは、新しい街の顔と食、地域の生活の質と健康、開かれた場と交流という相互にリンクしたワードが地域の特性から導き出されているように思いますし、そういう横方向のリンクと同時に縦の食と健康と交流というのも相互に関連しているキーワードだと思いますので、とてもわかりやすい、説得力のあるストーリーになっていると思います。

「食」というキーワードが尖り過ぎているところはあるのかもしれませんが、そこはこれからまた最終案に向けてキーワードをブラッシュアップしていけばいいのではないかと多思います。例えば、第1回目の資料に現状は「潤いに欠ける」という表現があったと思いますが、食と健康と交流がセットになると、潤いに満ちる街になると思います。潤い感のようなイメージを「食」を含む広い概念のキーワードとして出してもいいのではないかと思います。

それから渋滞について、私は交通分野での専門的知識は不足しておりますが、仮に4、5万平米規模の商業施設ができるとなると、今ある福岡市の商業施設の中でもトップ3に入るぐらいの規模で、おそらく南部エリアでは一番大きなものになると思います。そういうにぎわいとか潤いのある施設ができ上がると、素人目に考えても、どうしても渋滞はやむを得ない面があると思います。これをやれば100%解決しますという方法はないかもしれませんが、交通関係者の方などと協力して、いろいろな事前対策をしていただけるような積極的な協力姿勢を持つ事業者さんに高く配点するという工夫が、事業者選定のタイミングでは考慮されてもよいのではないかと思います。

最後です。これは本日の論点とはちょっと外れてしまうかもしれませんが、飛び地があると思います。一番大きな8ヘクタールの土地があって、それ以外に、駐車場と物流センターが、それぞれ2、000平米、5、000平米ぐらいあると思います。8万平米に比べたら小さいスペースですけど、交通至便なその立地場所からすると、その二つの飛び地は無視できるような広さではなくて、本体の8万平米と一体的に相乗効果が出るような利用方法が望ましいと思います。

この民間提案では、飛び地について考慮していらっしゃる企業さんもあれば特に何も記していない企業さんもあると思います。そういう飛び地のエリアが単なる駐車場とか倉庫とかになるぐらいであれば、8ヘクタールの土地を一括して購入することは資金的に無理かもしれませんが、飛び地部分の有効利用をお考えの企業さんもおられるかもしれません。当面は、全体一括売却を軸に検討を進めていけばよいと思いますが、売却が具体的になったときには、その飛び地を有効活用してもらえるような企業さんに別途分割売却を実施することも検討してもよいのではないかと思います。

委員長) ありがとうございます。

副委員長にもう1回振ることにしておりましたので、もう1回副委員長、総括的にお願いします。

副委員長) ありがとうございます。

繰り返しになるかもしれませんが、一つ目として、潤いというキーワードがありました。やっぱり緑を作り込みボリューム感を持たせることが重要だと思います。木は成長しますので10年、20年後のイメージが一番大事かと思うんですけども、グリーンスペースがたくさんあって、緑が植わっていて、そこに施設が埋まっているようなイメージが、特にあのエリアはそういった場所が少ないと思いますので、また、これからの福岡にとっても大事ではないかなと思います。それは飛び地も含めてですね。

もう一つは、公共交通の重視をしっかりとっておきませんか、ご心配になられたように、マイカーばかりでは深刻な渋滞が生じることになることにもなりかねません。ですから、ここで公共交通というときはバスもありますが、再度強調させていただきますけれども、竹下駅とどうやってつないでいくかが非常に大事になってくると思います。

今、例えば8ページの右上にイメージという絵があります。別のページでもう一つ大きな絵もありましたが、ここに描いていただいている竹下駅とこの跡地をつないでいる黄色い矢印、竹下駅とのつながりがございます。これは大体歩行者のイメージ、あるいはシャトルバスかもしれませんが、そういったこの敷地としっかりつないでいくことが非常に大事になって、この利便性次第で竹下駅を利用する人たちが増えてくるだろうと思います。

それからもう一つは、この竹下駅のすぐ横に商店街があるんですよね。「住宅地」と書いてありますが、できればその上にもう一つ「商店街」と書いて、こことしっかり結ぶことを強調していただきますようお願いいたします。きちんと意識して提案してほしいというようなことを構想の中でうたい込むほうがいいのではないかなと思う次第です。

以上です。

委員長) どうもありがとうございました。

さまざまな観点から意見が出されましたので、ちょっと補足したいとか、意味がわからないところがあったとか、そういう補足あるいは質問があればお願いいたします。

(「なし」の声あり)

委員長) それでは、まとめに入ってもよろしいでしょうか。

市で基本的なところを非常によくまとめていただいて、A3の6、7、8ページあたりがよくまとまっているかもしれませんので、このあたりを先生方あるいは地元の方のご意見も振り返りながら見ていきたいと思えます。

跡地活用のコンセプトと導入機能については、民間意向の把握に際して一定程度、多機能な商業施設を中心とした一括利用というのが多く出てきておりましたが、これについては予想以上に支持されていると感じました。

それから空間づくりについては、これはいろいろな考え方があろうかと思いますが、ご意見のあった緑、それから、地域からもあったと思うんですが、地域の広場、特に中学生、小学生が気軽に運動ができるような空間をぜひとっていただきたいというのは最初からあったことです。そういうものを通じて事業者と地元とのルールづくりをしていきたいということで、このあたりは市にある程度書き込んでいただいております。

す。これは非常に重要なことだと思います。

それから、跡地活用に向けてのあたりから7、8ページで、食というのがちょっと話題になりました。非常にいいキーワードではあるんだけど、次のステップに進むときにあまりとがっているとかえって辞退する企業が出るのもどうかということで、このあたりはもう少しやわらかい表現といいますか、幅広に募ることができるようなキーワードにシフトすることも考える必要がある気がいたしました。

それから、持続することが非常に大事だということがありました。

それから、地元から、項目はわかったけれども規模などもう少しイメージが欲しいというような話もあったと思います。

今後の検討課題も少しあるかと思いますが、今まで3回やってきた流れの中である程度まとまってはきているのではないかなと思います。現段階で構想に書き加えることとしては、最後に出てきました緑とか、車がそんなに目立たないようにするとか、将来のイメージが非常に大事です。緑は時間がたてばたつほどどんどんよくなると思いますので、そういうものを核にしながらやっていくというようなことをどこかに書いてもいいのではないかなという気がします。

それから、今後採点といいますか、企業から提案があった場合に、どの企業にするかがお金だけでぱっと決まるのもどうかと思いますから、そういう基準みたいなものを今後の検討課題にさせていただければと思います。

それから、今後の公募の参考として、持続性または継続性については、これはほんとうに大事なことだと思いますので、議事録に基本的に残しておきたいと思います。

それから、飛び地のことが少しありました。確かに2,000㎡とか5,000㎡とかは普通だとすごく大きな面積なので、2,000㎡のほうは駐車場としてそのまま使うという提案が幾つかあったと思いますが、5,000㎡のほうは最初から外してアイデア募集したということがありますので、これも検討課題として考えていく必要がある気がいたします。

ちょっと雑駁なまとめになりましたけれども、本日の流れを見ていますと、大幅な修正はなく、今まで積み上げてきたものにさらに磨きをかけて、本番に臨んでいきたいというようなご意見であったかと思います。

ここからは私からの提案になりますけど、今後市民意見募集につなげるということですので少し修正が必要かと思いますが、できれば委員長預かりにさせていただけないだろうかと思っております。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

委員長) それから、市民意見募集後にもう1回構想委員会を開催するというスケジュールですが、市民意見の募集結果が委員会の意見とあまり大きなずれがない場合は、特に

次回の構想委員会は開かずに持ち回りで事務局から個別に説明、ご報告いただくというものでいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

委員長) それではそのようにさせていただきたいと思いますが、事務局としてはどうですか。

事務局) ありがとうございます。基本的にはそのようにさせていただきたいと思っております。

今、委員長にとってもたくさんのご意見をまとめていただきましたが、少しお答えできる部分のご説明や補足をさせていただいてよろしいでしょうか。

委員長) お願いします。

事務局) 私も全てを今書きとめられていなくて、基本的な考え方をご説明をさせていただければと思っております。

今回まちづくり構想を策定している経緯として、これだけの敷地規模の土地について、交通問題等も含めてどう活用していこうかという基本的な考え方を整理していると考えております。その後、その考え方に基づいて具体的に市で公募要項に落とし込んで、具体的な事業者の公募、選定していくという流れになってまいります。そのときの大きな目安というか、大事にしなければならないものをここで整理させていただこうと考えています。

その中で、先ほどからいろいろ出てきております、例えば緑の位置づけの話や、それをどうやってつくっていくほうがいいのか、あと交通についても、いいご提案を評価するとか、いろいろな評価基準を設けるに当たっては、この構想でお示ししている基本的な考え方と今日いただいた皆様のご意見を踏まえ公募について検討していこうと考えております。特に公募でどのように評価していくのかというのが大変難しく、そこが一番頑張らなければいけないところだなどは思っていますが、その中で整理をしていきたいと思っております。ですので、今の段階で全てをこの構想の中に盛り込むというよりは、構想の基本的なベースの部分についてご了解いただいたということで、今日のご意見はしっかり議事録にも残しますし、それを踏まえて今後、公募の要項等をつくっていく中で、皆様のご意見を踏まえた基準をつくっていききたいと思っております。

そういった流れの中で、この構想の中に落とし込むべき内容として、細かいところを書くというよりは、先ほどの委員長のご提案の内容を踏まえ、大きな考え方として、

これは大事だなというところを反映する形で整理させていただいて、委員長に相談をさせていただければと思っております。

あと、食という切り口に対して、いろいろな民間事業者のご提案や参加を少し狭めてしまうのではないかというお話だったかと思います。今回、民間のご提案の中で、いろいろな食のご提案や九州・福岡の食の強みみたいなのをあわせると、新たな顔としてそういう可能性があるのかなということで食を切り口の一つとして案を出させていただきました。おっしゃるとおり今後、民間事業者の方々にさまざまに創意工夫をいただいて、こういったキーワードとか今日いただいたご意見とかも踏まえ、しっかりと工夫頂き民間の力を発揮して提案を出していただくことも大事かなと思います。もし、それを妨げるようなことになるのであれば、少し表現を考えたほうがいいのかなど今考えております。よりよいアイデアをいただくためにも食の表現については検討していきたいと思っております。

先ほど委員からも一言いただいておりますけど、もし何かこういう文言が合うのではないかということがあれば、またお聞きできればと思います。

事務局) ちょっと補足しますと、副委員長から、食というのはとがり過ぎている、絞り込み過ぎているという話、また、ほかの委員から潤いや緑という別な切り口があってもいいのではないか、委員からランドスケープ、緑が非常に大事だという話もありましたので、そういう視点も含めて事務局で検討しまして、委員長と相談しながらテーマを変更して、皆様にご報告させていただきたいと思っております。

事務局) それから、先ほど委員長にご提案いただいた今後の進め方ですが、冒頭にご説明しました、今後、今日のご意見を踏まえて市民意見の募集につなげていきたいと思っております。そのスケジュールもございますので、見直した内容につきましては速やかに委員長に相談させていただき、委員の皆様にも、このようにしましたということで個別にご説明に参りたいと思っております。そういう進め方をさせていただければと思います。

委員長) そういうことでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

委員長) よろしくお願ひします。

事務局) また、市民意見募集の先の最終案の取りまとめについて委員長にご提案をいただいておりますが、それにお答えしておりませんでした。最終案につきましても、委員

長に市民意見募集の結果を踏まえた内容をご説明させて頂き、次回の構想委員会の開催についてご相談をさせていただこうと思います。

事務局) 委員、どうぞ。

委員) まとめていただいた後で恐縮ですけれども、1点気になったのが商店街です。竹下駅の先に商店街があり、それが16ページのイメージ等に入っていない。実際に歩くとその先にアサヒビール園がありますし、アサヒビール園、商店街、竹下駅、そして、ここという鶴翼の関係性を強化する視点が必要と考えます。今、ウォルマートがアマゾンで撤退していくという記事が新聞にありました。IT技術の発達する時代ですから、今後の時代を考えると、将来、人の回遊性というか、人が歩いて回遊するという魅力づくりが、かなりキーになるのではないのでしょうか。そう考えると、ぜひこの図に商店街等も入れていただいて、そこの回遊性を検討いただけるようにしてはどうかと思います。補足をお願いします。

委員長) 複数の委員からご指摘があった竹下商店街との回遊というようなことも、しっかり入れて頂けるようお願いいたします。

事務局) 記載してもよろしいですか。

委員) よろしくをお願いします。

事務局) ありがとうございます。では、記載する方向で整理してまいります。

委員長) それでは、事務局にお返ししてもよろしいですかね。

事務局) 本日は、長時間にわたりまして各委員より貴重なご意見、まことに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、事務局で整理いたしまして、委員の皆様を確認をとった上で、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ございます。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ます。

また、市民意見募集につきましても、日程が決まり次第皆様にご報告するとともに、ホームページに掲載いたしますので、ご周知いただければありがたく存じます。

以上をもちまして第3回青果市場跡地まちづくり構想委員会を閉会させていただきます。

最後に、田梅理事からご挨拶いたします。

【挨拶】

田梅理事) どうもお疲れさまでございます。住宅都市局理事の田梅でございます。

キーワードも含めましていろいろ宿題は残っているわけでございますけれども、大筋、市民の方に意見を伺う構想素案を取りまとめるまでに至ったと考えております。これまで3回の委員会にわたりまして、委員の皆様より大変貴重なご意見をいただきましたことを改めて心よりお礼を申し上げたいと思います。ありがとうございます。

市民意見募集の結果等も踏まえまして、先ほどから言っておりますけれども、素案の修正等につきまして、まず委員長にご相談した上で次回構想委員会の開催が必要かどうか判断をいたしまして、もし開催が必要な場合は、8月ごろを目安として改めて日程調整をさせていただいた上で、委員会を開催させていただきたいと思います。その節はまたよろしくお願ひしたいと思います。

本日まで非常にありがとうございました。

委員長) どうもありがとうございました。