

第1回 青果市場跡地まちづくり構想委員会 資料

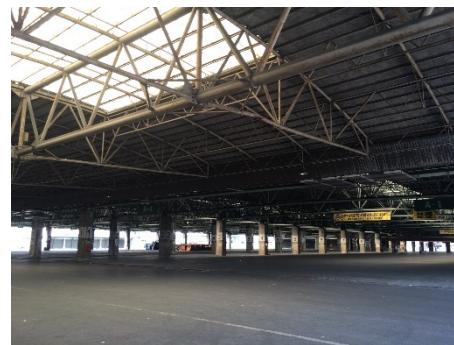
平成28年9月1日
福岡市

目次	頁
1. はじめに	1
(1)まちづくり構想について	
(2)まちづくり構想委員会の進め方	
(3)青果市場跡地の概要	
(4)青果部3市場跡地処分の基本方針	
2. 上位計画	2
(1)福岡市基本構想	
(2)第9次福岡市基本計画	
(3)都市計画マスタープラン	
3. 広域的観点からみた跡地の特性	3
(1)位置	
(2)人口・産業	4
(3)環境	
(4)地価	
4. 跡地周辺の特性	5
(1)周辺地域の特性・用途地域	
(2)現況の土地利用	6
(3)人口動向	7
(4)産業	
(5)交通利便性	8
(6)道路網	9
(7)公共施設等	10
5. 跡地の特性	11
(1)青果市場移転の経緯	
(2)青果市場が担ってきた役割	
(3)敷地規模	
(4)行政需要について	
6. 地域における跡地まちづくりの取組み	12
(1)青果市場跡地まちづくり協議会	
(2)まちづくりに関する提案	
7. まちづくりの方向性	13

青果市場跡地



青果市場屋内



青果市場屋外



青果市場屋外



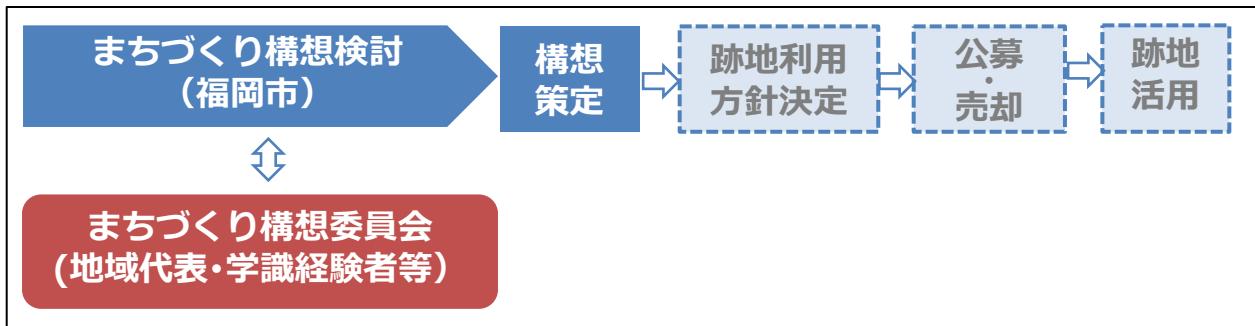
(1) まちづくり構想について

博多区の青果市場跡地は、約8.8haの敷地規模や、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可能性を有する場所であり、地域においても様々な跡地活用が期待されています。

また、跡地の規模を考慮すると周辺に与える影響も大きく、交通や周辺環境への配慮など都市計画的な観点からの検討が必要です。

このため、福岡市では跡地活用の指針となる「青果市場跡地まちづくり構想」を平成29年度上半期に策定し、跡地活用事業者への売却等に向け公募準備につなげていく予定です。

今回、まちづくり構想を策定するにあたっては、福岡市が委員会を設置し、多様な観点からご意見をお聞きし、検討を進めていきます。



(2) まちづくり構想委員会の進め方

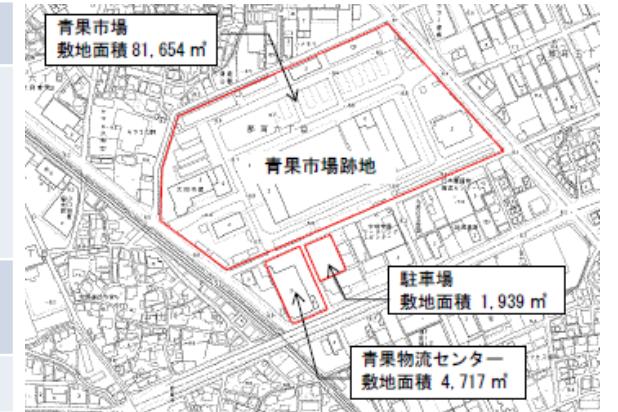
構想委員会の進め方

<p>1.はじめに まちづくり構想委員会の進め方、青果市場跡地の概要</p>	ステップ1		
<p>2.跡地活用において踏まえる事項 跡地を取り巻く環境、まちづくりの課題となる事項等</p>			
<p>3.まちづくりの方向性 (1) 広域や周辺から見た跡地のまちづくりの方向性 (2) 跡地で取り組むまちづくりの方向性</p>	(民間意向の把握を含む) ステップ2		
<p>4.跡地活用に向けた土地利用の方向性 まちづくりの方向性を踏まえた、跡地で創出する空間、土地利用の方向性</p>		ステップ3	
<p>5. 実現手法の考え方 まちづくりや土地利用の方向性を実現していく手法の考え方</p>			
<p>6.跡地活用に向けた取組み 跡地活用に向け、今後取り組む事項について</p>			

(3) 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88,310㎡	
	うち青果市場	81,654㎡
	駐車場	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（農林水産局）	

跡地概要



- ・ 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2Kmの距離
- ・ 敷地東側は、筑紫通りに面する。

青果市場跡地の位置



(4) 青果部3市場跡地処分の基本方針(平成22年1月)

【跡地処分の方向性】

- 3市場分割での処分
- 新市場用地の財源として売却が基本
- 公共公益施設を優先

【検討を進めるにあたっての視点】

- 福岡市のまちづくりに寄与する土地利用の誘導
- 周辺の生活環境への配慮
- 交通環境への配慮
- 適正な価格による確実な処分

(1) 福岡市基本構想 (平成24年12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

(3) 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

(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

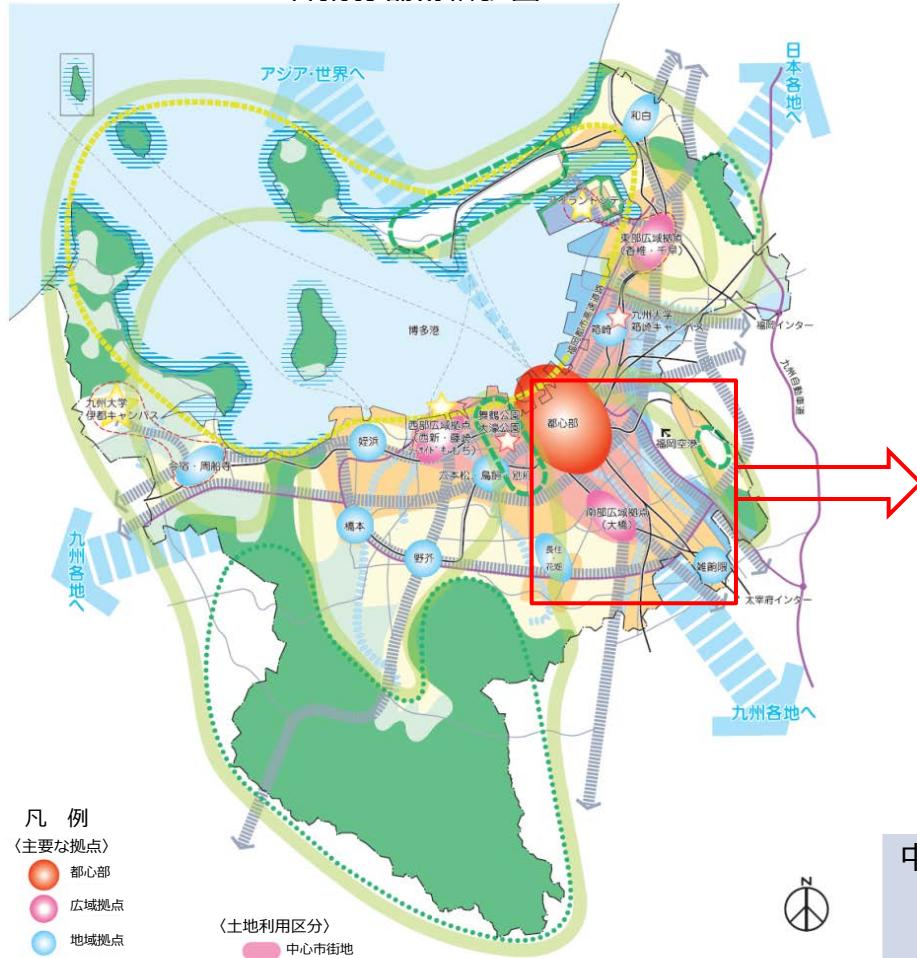
【分野別目標】(抜粋)

- ・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



将来の都市構造図



凡例

〈主要な拠点〉

- 都心部
- 広域拠点
- 地域拠点
- ★ 活力創造拠点
- ★ 機能を充実・転換する地区
- 拠点連携地域

〈主要な軸〉

- ▬ 都市軸(放射軸、環状軸)
- ▬ 交流軸

〈土地利用区分〉

- 中心市街地
- 中・高密度住宅地
- 低密度住宅地
- 住居複合市街地
- 流通・工業地
- 農地・集落
- 山地・丘陵地
- 水辺

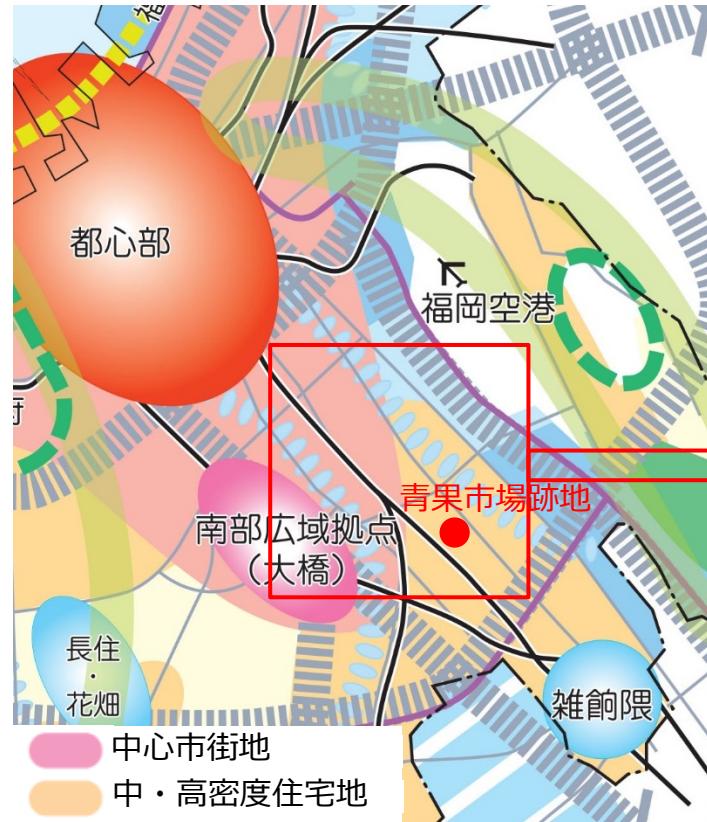
〈緑の骨格〉

- 森の緑地・緑の腕
- 河川緑地軸
- 森の緑活用空間
- 都市の緑活用空間
- 博多港活用空間

交通系

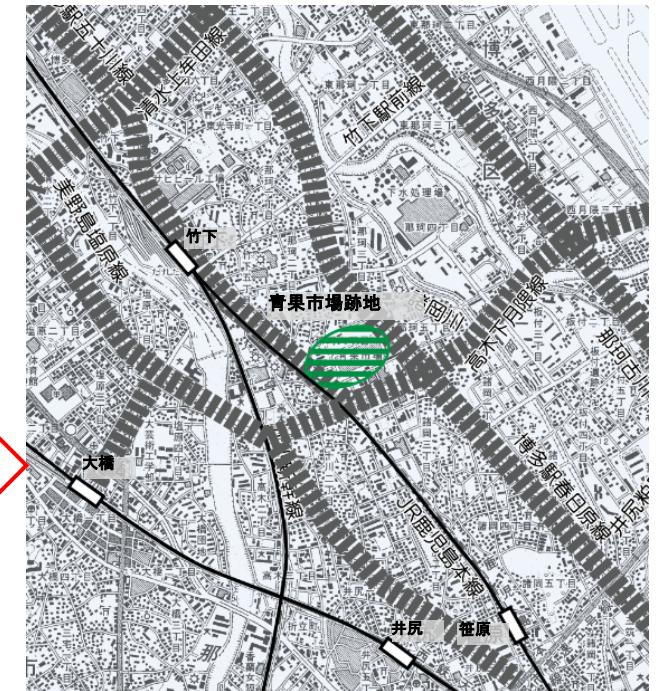
- 鉄道軌道系
- 自動車専用道路
- 幹線道路
- 航路(市営渡船等)

土地利用の区分



中心市街地	概ね都市基盤が整備されている中心市街地は、都心部や広域拠点を補完する商業・業務などの機能を担いつつ、職住近接を基本とした良好な居住環境の実現を図ります。
中・高密度住宅地	中心市街地に近接する利便性を生かしつつ、良好な住環境を備えた、中・高密度住宅地づくりに努めます。

青果市場跡地の位置付け(博多区の将来像図)



【凡例】

拠点・ゾーン・軸	まちの将来像	まちづくりの視点
沿道軸	幹線道路沿道に商業・業務・サービスや中高層住宅などが連続した沿道の市街地	○都市計画道路などの整備状況に応じた土地利用の誘導 ○沿道の有効利用 ○連続性のある良好な街並みの形成 ○後背地などの周辺環境への配慮 ○交通ネットワークの形成
跡地活用検討ゾーン(青果市場)	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	○長期的な視点での跡地活用の検討

3. 広域的観点からみた跡地の特性

(1) 位置

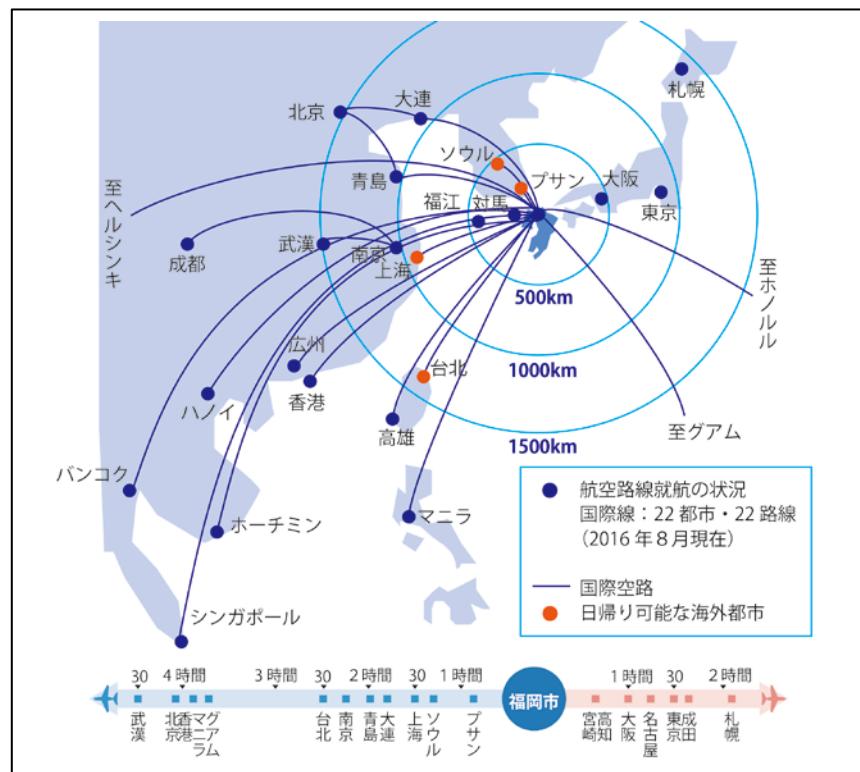
- 博多駅まで約3kmと近い位置にある。
- 概ね5km以内に主要な陸、海、空の広域交通拠点が位置する。

位置



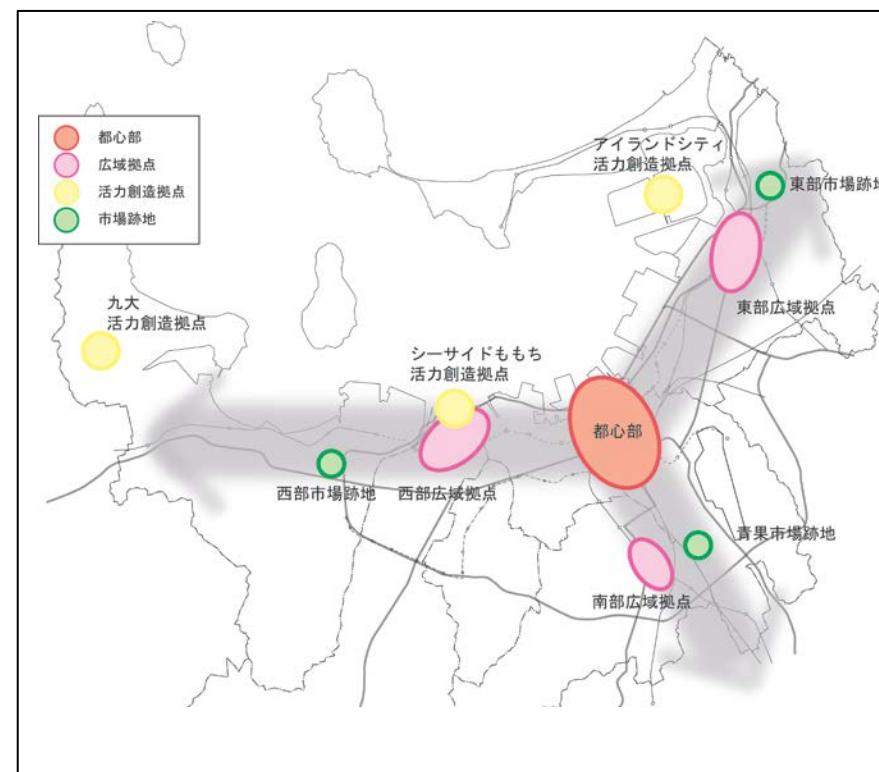
- 国内やアジア各地への近接性が高い。

福岡市～主要都市間の航空路の状況と到達時間



- Y字型の都市構造のうち、南北方向の軸の中央に位置する。

福岡市の都市構造



- 跡地を中心に同心円状に人口が分布し、半径15km圏内に約200万人が居住する。

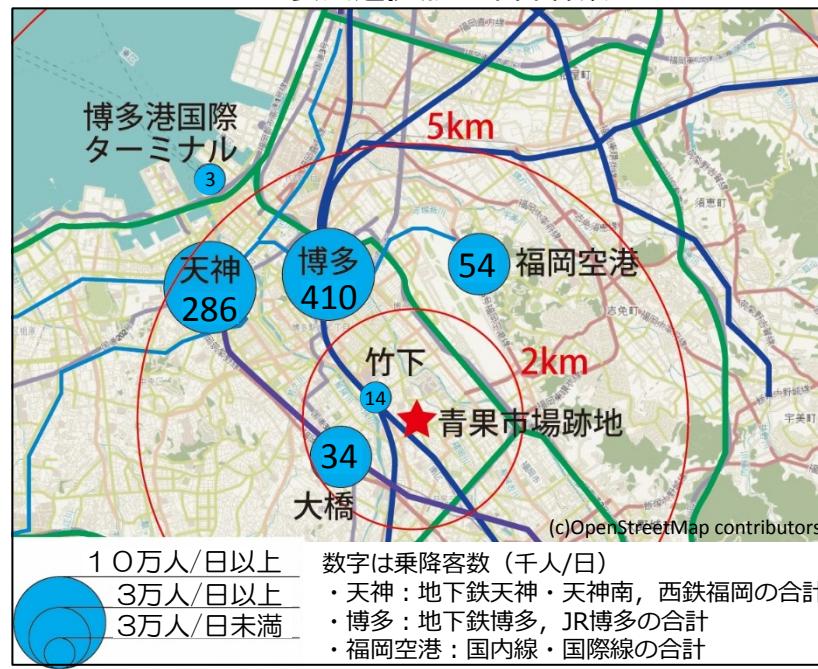
広域圏の人口(単位:千人)



平成22年国勢調査メッシュ統計

- 主要交通拠点の乗降客は非常に多く、天神・博多では年間1億人を超える。

主要交通拠点の乗降客数



数字は乗降客数(千人/日)
 10万人/日以上
 3万人/日以上
 3万人/日未満

数字は乗降客数(千人/日)
 ・天神:地下鉄天神・天神南,西鉄福岡の合計
 ・博多:地下鉄博多,JR博多の合計
 ・福岡空港:国内線・国際線の合計

福岡市統計書,福岡市観光統計

- 都心と博多湾沿いに集客施設が多い。
- 南方面,約10Kmの距離に太宰府天満宮が位置する。

主要観光施設入込状況



数字は入込客数(百万人/年)
 1千万人/年以上
 5百万人/年以上
 5百万人/年未満

(c)OpenStreetMap contributors

福岡市観光統計,福岡県観光統計,太宰府天満宮HP