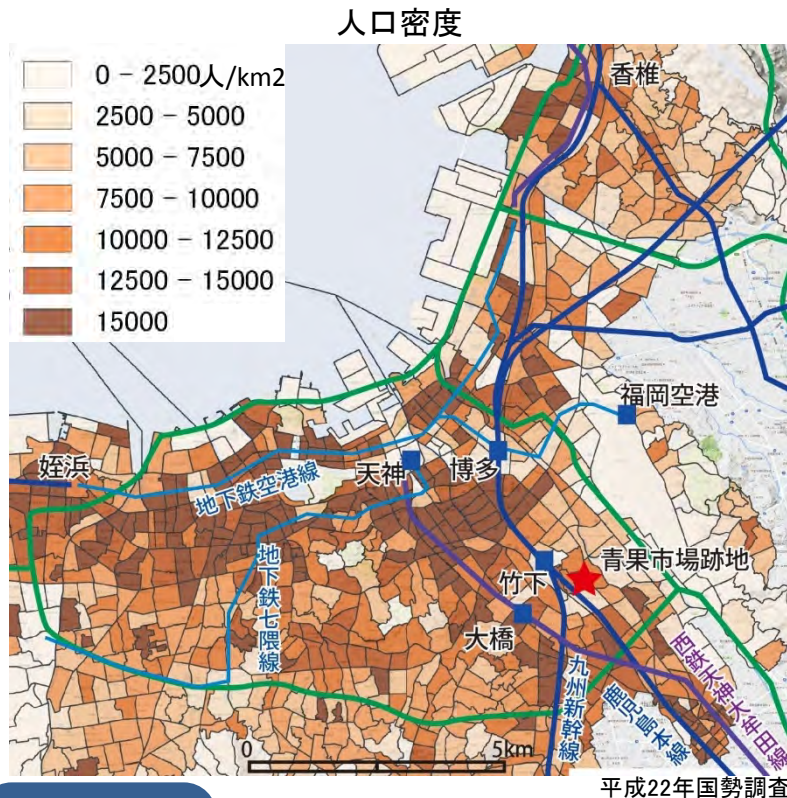


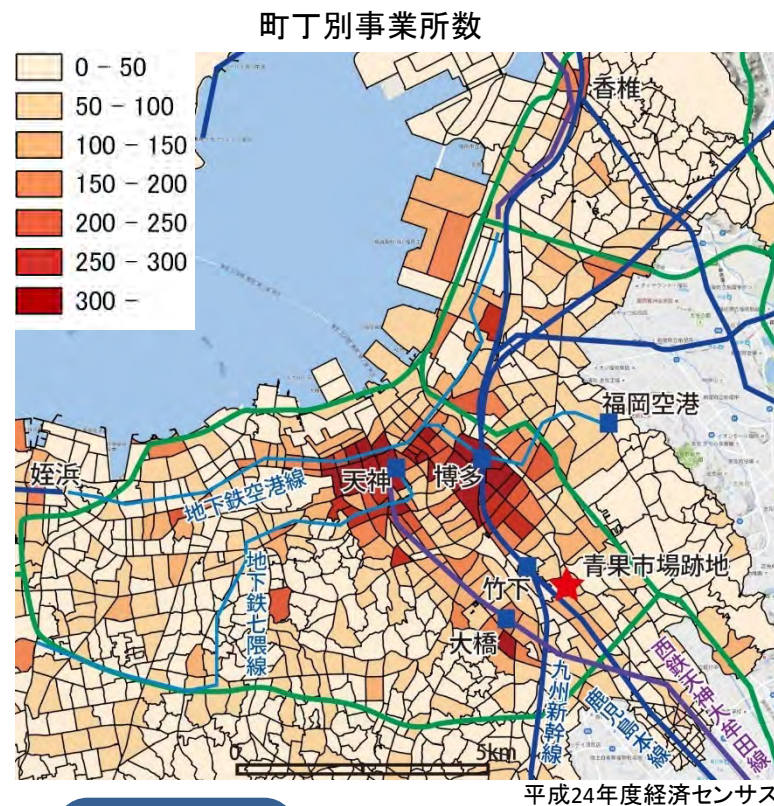
### 3. 広域的観点からみた跡地の特性

#### (2) 人口・産業

- ・跡地周辺は、都心部や西鉄沿線，地下鉄空港線・貝塚線沿線に比べ人口密度が低い。

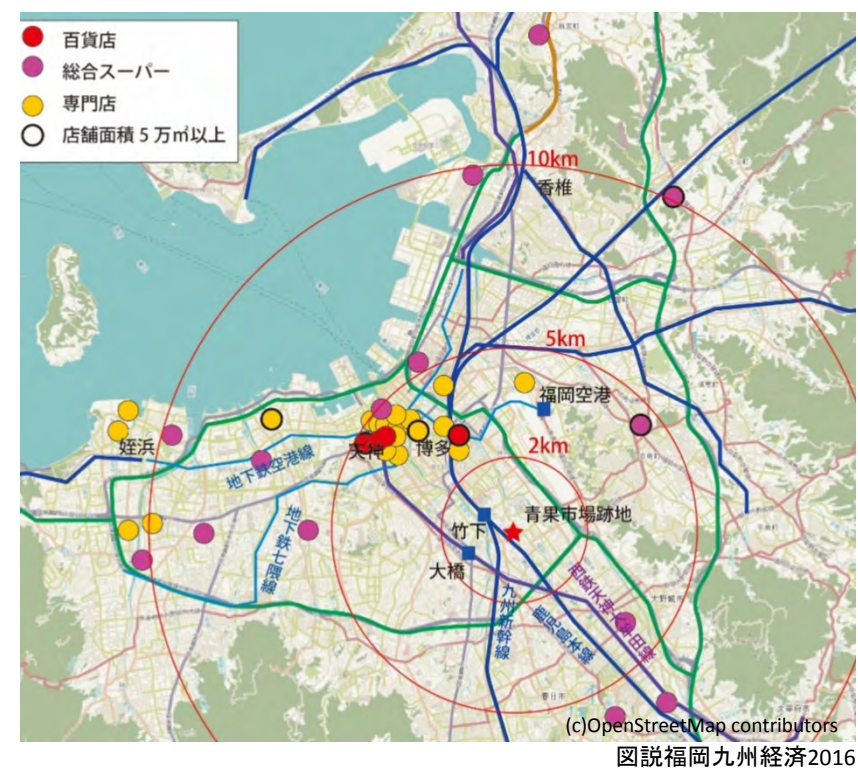


- ・都心や西鉄沿線に比較して事業所数は少ない。



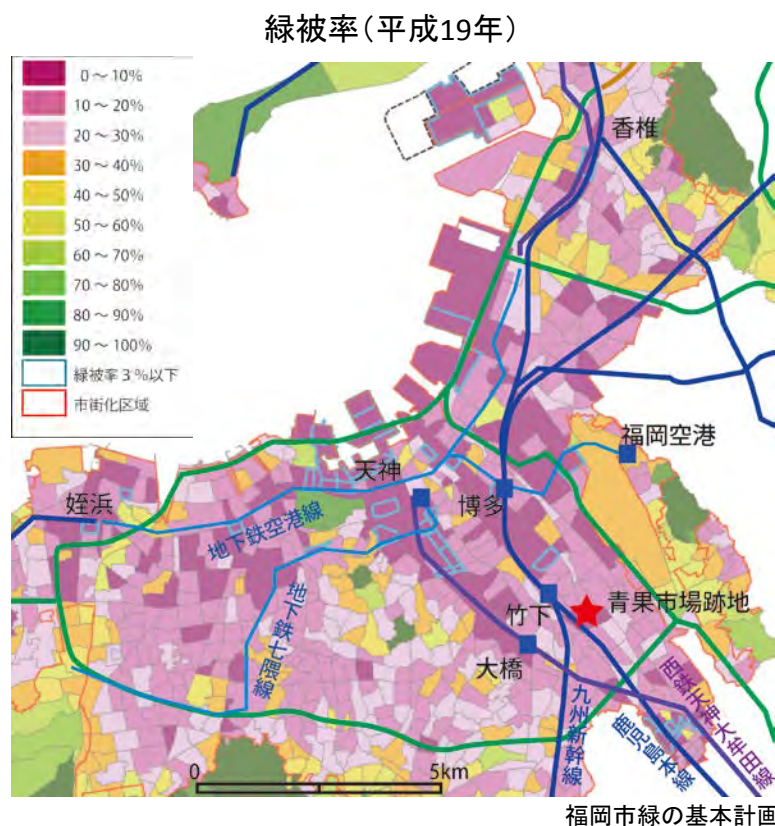
- ・半径約3km圏内には大型店舗がない。

大規模小売店舗の分布(店舗面積1万㎡以上)



#### (3) 環境

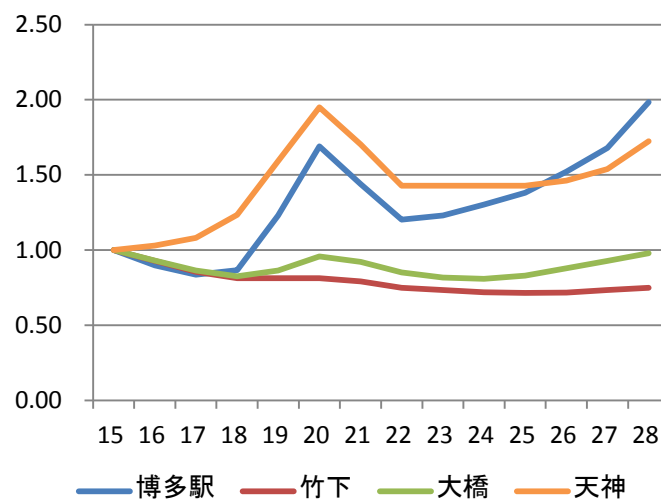
- ・跡地周辺の緑被率は20%以下で、緑に乏しい。



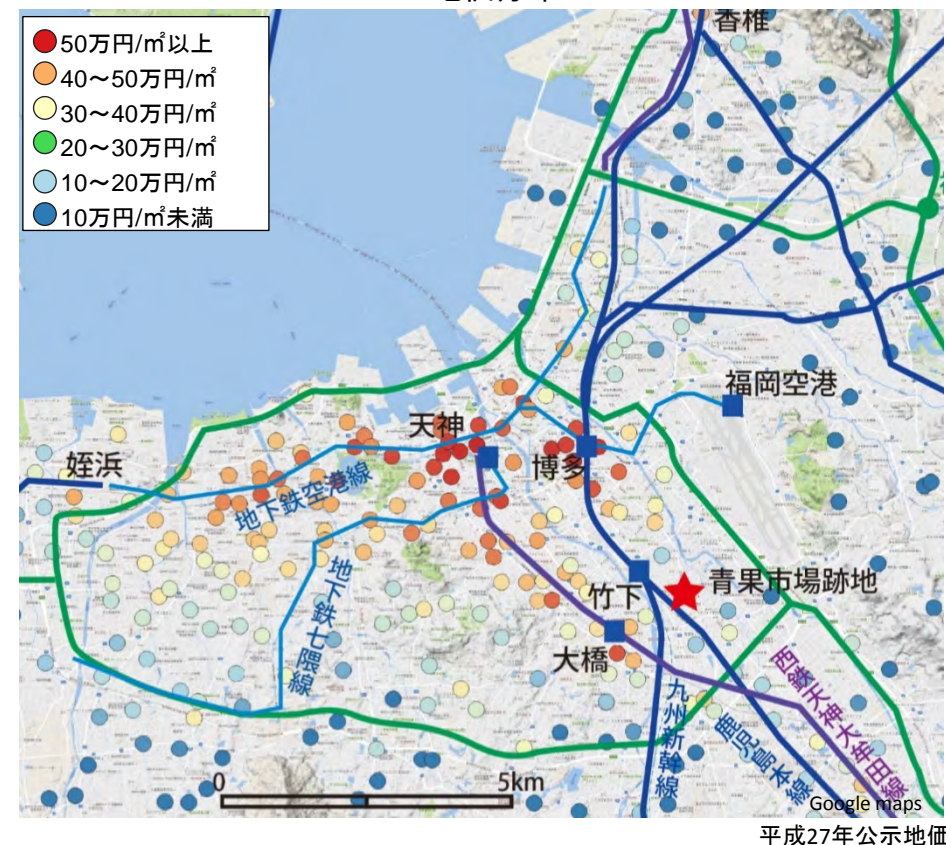
#### (4) 地価

- ・都心や西鉄沿線に比べて地価が安い。
- ・跡地周辺の地価はほぼ横ばいで、都心部ほどの上昇は今のところ見られない。

公示地価の推移(平成15年=1.0)



地価分布

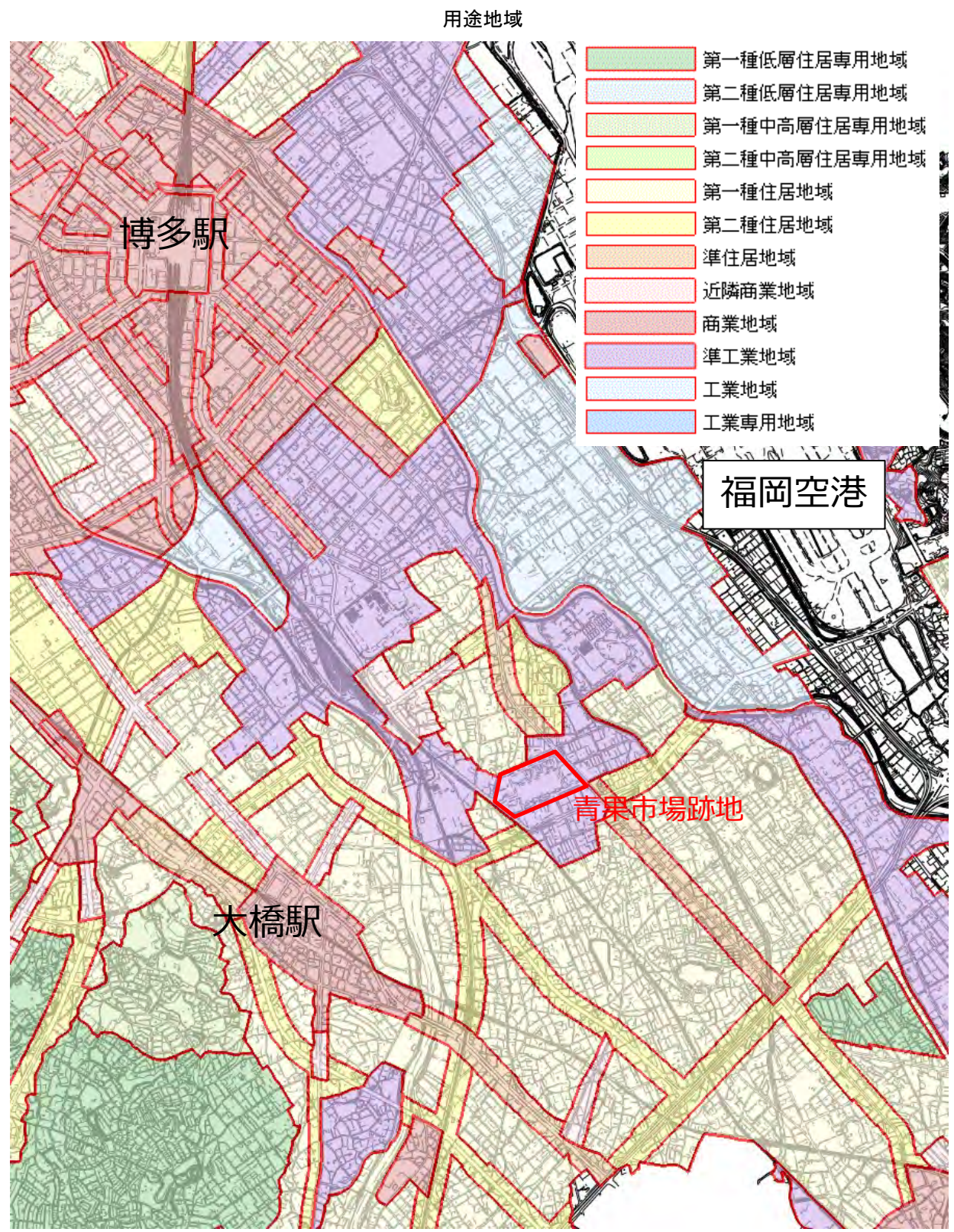
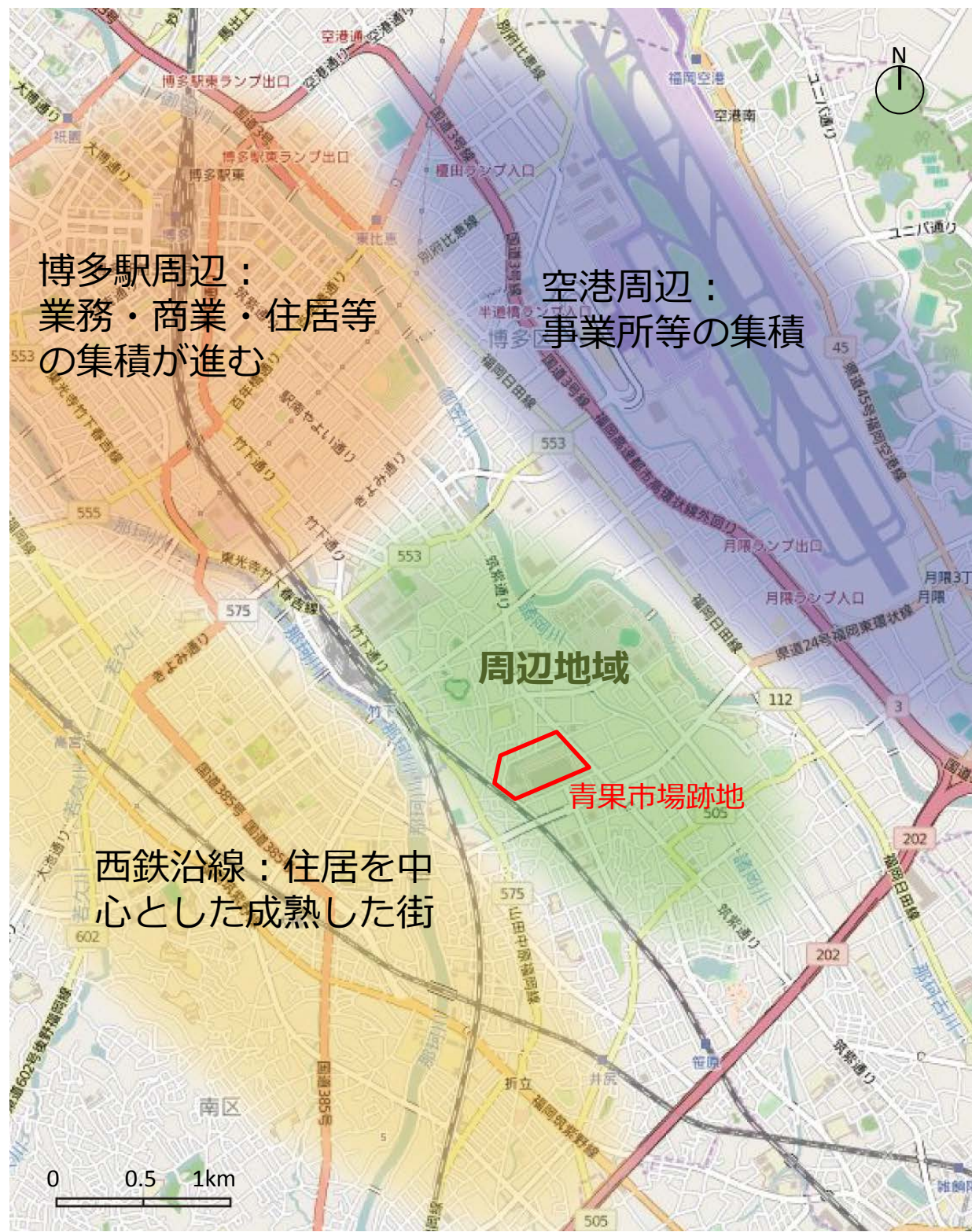


# 4. 跡地周辺の特性

## (1) 周辺地域の特性・用途地域

- ・跡地の周辺地域には、博多駅・空港・大橋駅等を中心に、それぞれ特性を有した市街地が形成されている。

- ・跡地周辺地域は、住居系の用途地域と準工業地域が混在している。
- ・青果市場跡地は準工業地域となっている。
- ・空港西側の一帯は工業地域となっている。



## (2) 現況の土地利用

- ・戸建主体の住宅地と、事業所やマンションが混在する地区がモザイク状に分布。
- ・かつて点在した集落が戸建住宅地に発展する一方、農地に事業所が集積してきた。
- ・事業所が集積するエリアは全体にうるおいに欠ける景観が広がる。
- ・周辺には那珂八幡宮古墳、板付遺跡などの文化財が多数分布する。
- ・竹下駅前に竹下商店街が立地している。

①戸建住宅地



②那珂八幡宮



③事業所とマンションの混在



④青果市場周辺



⑤筑紫通り



⑥竹下商店街



上空から見た周辺の土地利用概況 (数字は写真番号)



土地利用の変遷

1945年頃



1974年頃



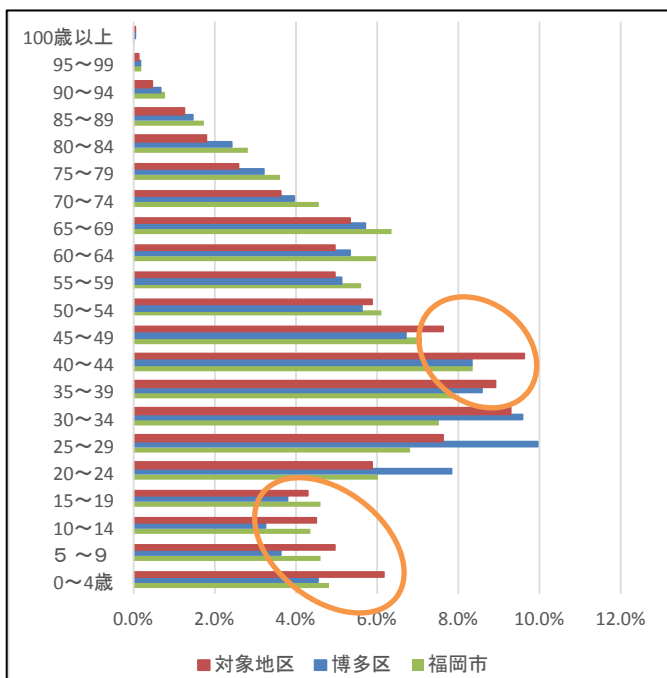
現在



(3) 人口動向

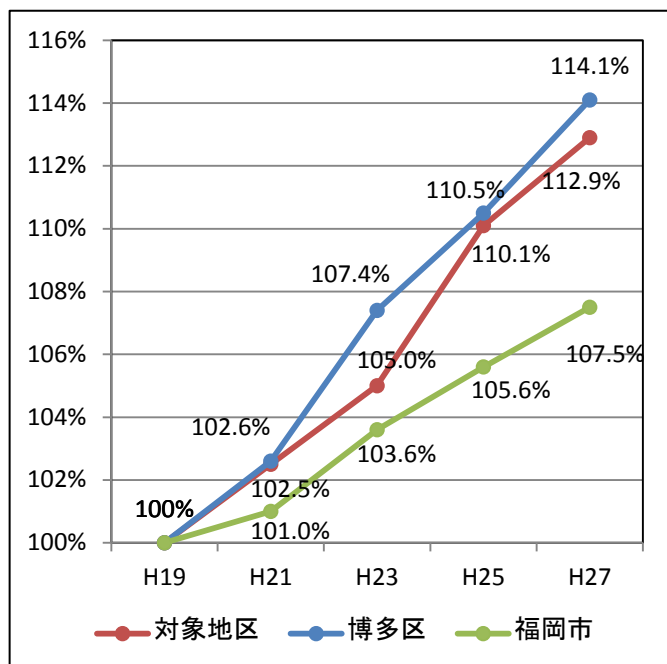
- 20歳未満および35歳～49歳の年齢層の割合が博多区や全市に比べて高く、子育て世帯の多さを示している。
- 平成19年以降の増加率は全市より高く、博多区全体よりはやや低い。

年齢別人口比率



住民基本台帳 平成27年9月

人口増加率(平成19年=100)

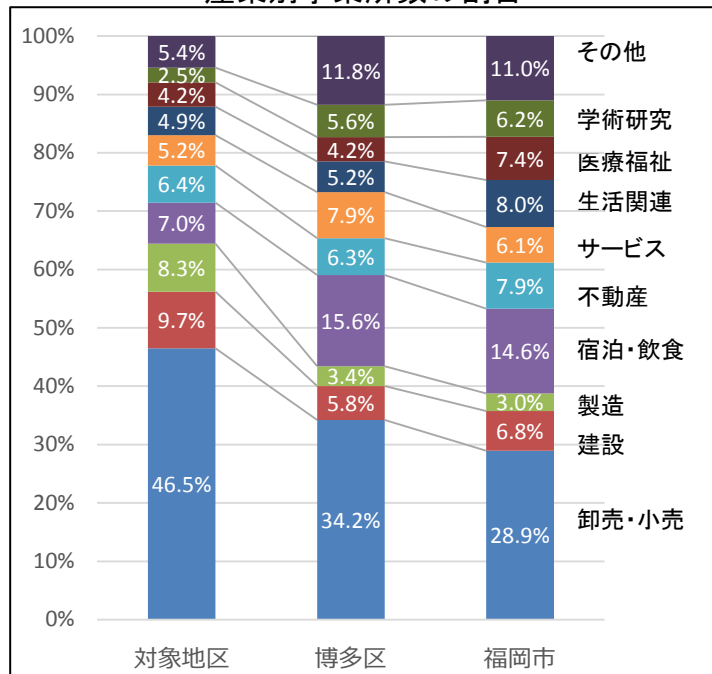


住民基本台帳

(4) 産業

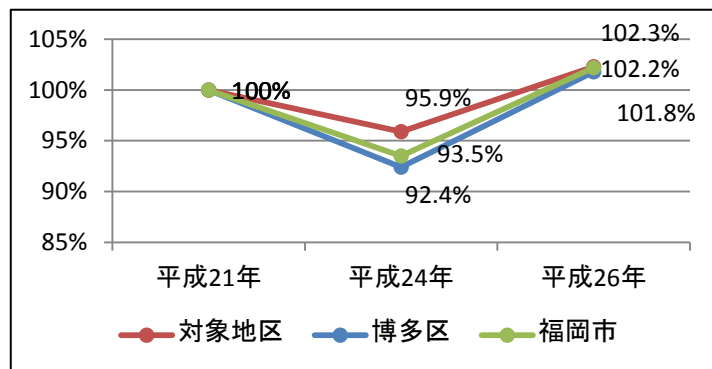
- 博多区や全市と比べて卸売・小売業の割合が高い。
- 事業所の増減率は博多区や全市とほぼ同様である。

産業別事業所数の割合



平成26年経済センサス基礎調査

事業所数の増減率(平成21年=100)

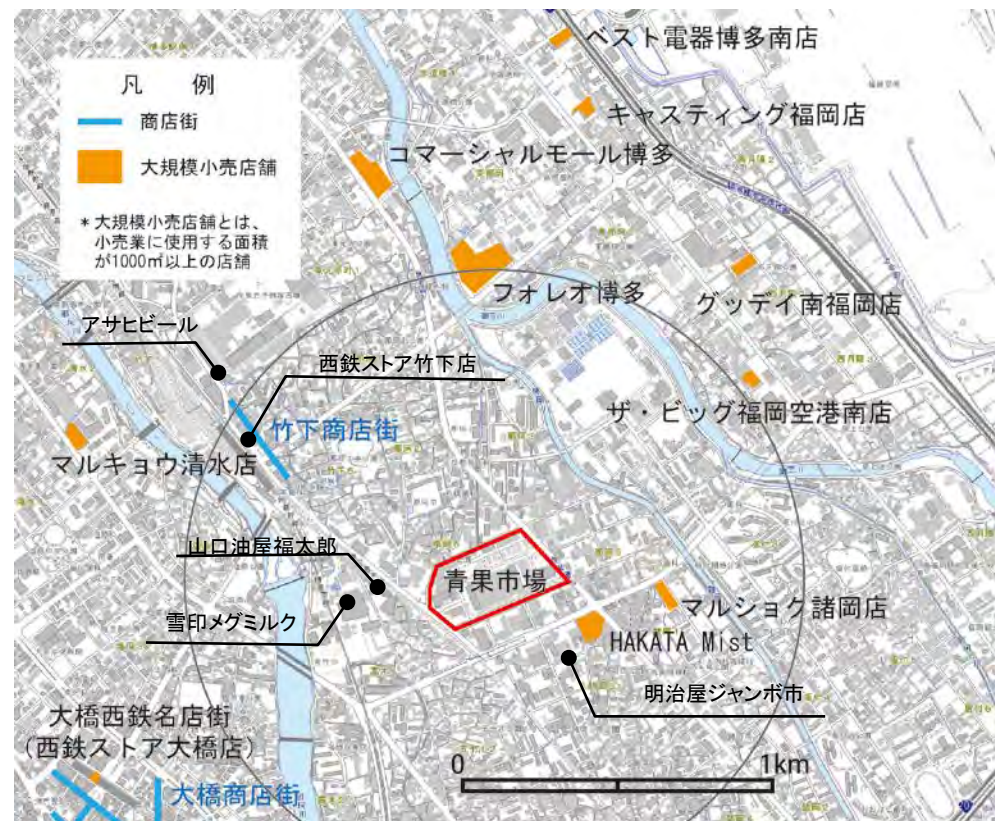


経済センサス基礎調査



統計データ  
対象地区  
概ね那珂校区に該当する町丁目を対象として集計した。

- 筑紫通り沿いなどに、沿道型商業施設の立地が見られる。
- J R竹下駅前には、古くからの竹下商店街振興組合がある。
- 周辺地域には、青果市場に関連する施設の他、食品関係の工場が集積している。工場見学は多くの人でにぎわう。



地区周辺の大規模商業施設、商店街

全国大型小売店総覧

店名	開設年	店舗面積	備考
グッデイ南福岡店	S63	2,520	DIY関連用品、家庭用品
マルショク諸岡店	H6	1,100	食料品、家庭用品
ベスト電器博多南店	H12	4,081	家電、音楽・映像・ゲームソフト
コマースモール博多	H17	3,641	衣料品、身の回り品
ザ・ビッグ福岡空港南店	H17	2,937	食料品、家庭用品
フォレオ博多	H20	9,066	総合スーパー
HAKATA Mist	H21	2,995	衣料品、家庭用品、医薬品、化粧品
キャスティング福岡店	H26	1,743	釣具

アサヒビール博多工場 雪印メグミルク福岡工場 山口油屋福太郎 竹下まつり(竹下商店街)

