

# 第2回 青果市場跡地まちづくり構想委員会 資料

平成28年11月28日  
福岡市

目次		頁
1. 前回の構想委員会のまとめ		1
2. 青果市場跡地のまちづくりの方向性(案)		2
3. 前回の構想委員会及びまちづくりの方向性を踏まえた導入機能の事例	(1)前回の構想委員会を踏まえた導入機能の事例	3
	(2)まちづくりの方向性を踏まえた導入機能のイメージ	4
	(3)導入機能の整備事例	5
4. 周辺交通環境の状況について		8
5. 民間意向の把握について		9
6. まちづくり構想に記載する内容(案)		10
参考資料		11

参考:構想委員会の進め方(第1回資料より抜粋)

構想委員会の進め方			
<b>1.はじめに</b> まちづくり構想委員会の進め方, 青果市場跡地の概要	ステップ1		
<b>2.跡地活用において踏まえる事項</b> 跡地を取り巻く環境, まちづくりの課題となる事項等			
<b>3.まちづくりの方向性</b> (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	ステップ2 (民間意向の把握を含む)		ステップ3
<b>4.跡地活用に向けた土地利用の方向性</b> 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			
<b>5. 実現手法の考え方</b> 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			
<b>6.跡地活用に向けた取組み</b> 跡地活用に向け, 今後取り組む事項について			

	まちづくりの方向性につながるもの	跡地に導入する機能につながるもの
広域的な視点	<ul style="list-style-type: none"> <li>○跡地利用をうまく活かし魅力ある都市は成長しており、グローバル・ローカルともに大事な場所。<b>敷地を一括でまとめて一つのコンセプトにもっていくことが極めて重要</b>になる</li> <li>○国際空港と大橋間に青果市場や竹下がある。大橋・竹下のまちづくりの歴史も踏まえ、<b>南部広域拠点(大橋駅周辺)を含む南部地域としてどうするかという視点も大事</b></li> <li>○都心に近い<b>ポテンシャルのある土地</b>であり、<b>賑わいをなるべく創出</b>すべき</li> <li>○なるだけ<b>公共交通を活用</b>すべきであり<b>竹下駅とどうつなぐかが重要</b>。</li> <li>○キャナルシティができたことで、中洲川端駅から商店街を通る人が増えたという事例もある</li> <li>□<b>国内、アジアの都市への近接性</b></li> <li>□陸・海・空の<b>広域交通拠点に近接</b>した立地環境</li> <li>□広域幹線道路（都市高など）に近接した立地環境</li> <li>□広域交通拠点、観光、集客施設等が集積するエリアに位置</li> <li>□<b>敷地規模を活かした跡地活用</b>の可能性</li> <li>□立地特性を活かした拠点機能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○敷地が大きくいろいろな機能の<b>複合施設がイメージ</b>される中で、コアになる機能が取れるとよい</li> <li>○●地域の関心も高く、<b>国際的魅力のある地域の活性化</b>になるような検討をしていきたい</li> <li>○空港との近さ、<b>工場見学の例</b>も踏まえ短期的には<b>観光客</b>も寄れる<b>体験型機能</b>を入れてはどうか</li> <li>○跡地の<b>ブランディング</b>、<b>ポジティブなキーワード</b>は、他のプロジェクトとの<b>差別化</b>としても大事</li> <li>○<b>インバウンド</b>の方も立ち寄れるような施設</li> <li>●<b>地域のシンボル</b>となるような施設</li> </ul>
まちづくりの視点 周辺地域の特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<b>周辺は低層建物が多く</b>、ランドスケープの観点から、<b>高さや景観</b>などをどう考えるか</li> <li>●<b>交通環境</b>、歩行者への十分な配慮</li> <li>●地域の<b>雇用創出につながるような施設</b></li> <li>□鉄道・バスで博多駅に直結</li> <li>□都心や西鉄沿線に比べて地価が安い</li> <li>□<b>子育て世帯が多い人口構成</b></li> <li>□<b>高い人口の伸び率</b></li> <li>□食品関係の工場（見学等の体験型施設）の集積</li> <li>□文化財の分布</li> <li>□<b>事業所と住宅が混在</b>し、<b>ゆとりや潤いに欠ける景観</b>、緑の乏しさ</li> <li>●<b>利便性向上</b>、活性化、安全安心なまちづくりに配慮し、<b>地域住民も利用できる</b>ような公共的施設の検討</li> <li>●<b>周辺環境</b>、渋滞、交通安全への配慮した<b>地域に新たな魅力を付与</b>する跡地利用</li> <li>【まちづくり上の課題】</li> <li>□交通環境への影響</li> <li>□小学校への影響</li> <li>□浸水等の災害時への対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○周辺住宅地との関係をスケール感を持って整理することや、食品工場が多い特性をどう活かすかなど、<b>周辺環境をおさえた取り組み</b>が地域にうおいを与えることになる</li> <li>●<b>賑わい創出</b></li> <li>○<b>健康づくりや福祉</b>、子どもたちの<b>遊び場</b>や<b>環境教育</b>、<b>スポーツ</b>、ドッグラン、都市部での<b>農体験</b>など</li> <li>●<b>医療や福祉</b>など地域住民の福祉の向上や<b>健康づくり</b>に資するような施設</li> </ul> <p>【まちづくり上の課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○自動車利用の多い商業施設は大きすぎるものは難しく、<b>住宅が増えると小学校の受け入れに影響</b>が出る。これらの<b>制約も考えながら、土地利用や施設について議論</b>していく必要がある</li> <li>○人が集まって、かつ自動車であまり来ない施設として、<b>学校や事業所</b>もある。</li> </ul>
跡地の特性 周囲との繋がり等	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地域はじめ多くの市民が<b>多様な交流</b>ができ、憩える<b>緑豊かでゆとりある空間</b>づくり</li> <li>○見えるようにする事は利用しやすさにつながり、<b>閉鎖的であった空間を開いていく</b>ことは重要</li> <li>○なるだけ<b>公共交通を活用</b>すべきであり<b>竹下駅とどうつなぐかが重要</b>（再掲）。駅・車窓から見える、見せることを意識して開発につなげていくとよい</li> <li>□古来より市民の食を支えてきた歴史</li> <li>□食品関係の工場（見学等の体験型施設）の集積</li> <li>□跡地は<b>地域とのつながり</b>が希薄、閉鎖的</li> <li>□<b>歩道のない周辺道路</b></li> <li>□<b>敷地規模を活かした跡地活用</b>の可能性（再掲）</li> <li>●<b>利便性向上</b>、活性化、安全安心なまちづくりに配慮し、<b>地域住民も利用できる</b>ような公共的施設の検討（再掲）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●小学校や中学校の児童生徒が気軽に運動でき、地域がイベント等でも利用できる<b>まとまった広場</b>や、<b>災害時の緊急避難場所など多用途に活用できる空間</b>等の確保。<b>安全安心なまちづくり</b>に資するような施設</li> <li>○約8.8haの敷地を活かし、多目的に市民が<b>憩える</b>、<b>プラス緑</b>もあるという空間づくり</li> <li>○公園などの<b>緑と別の機能が共存</b>するといいい。人通りも多くなるし、イベントのできる空間づくりや<b>防災機能</b>をあわせもつのもよいのではないか</li> <li>○今後何が起るかわからない中、<b>災害時に有効かつ多目的に利用</b>できる跡地であつたらいい</li> </ul>
検討の進め方等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域住民がすべて納得いくようなものは難しいが、意見がこういう風に入ったな、というものをできるだけ残していければと思う</li> <li>○売却が基本なので地域の現実的な要望、市民サービス、市の財政などに寄与するためにどういう要件をそろえると<b>民間が買いやすいか</b>を検討することが大事</li> <li>○買う側の<b>民間意向</b>を早いうちにしっかりつかむことが大事</li> <li>○時間をかけた審議は必要だが、<b>早く跡地を有効活用</b>し、新しい何かが見えてくることを望む</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域のワークショップやアンケートでは現実的な話(例：<b>生徒が運動できる広場</b>、<b>病院</b>、<b>憩える公園</b>など)が多く、いい位置づけにある跡地の中であとに残るようなということで意見を聞いてきた</li> </ul>

## 跡地の特性や課題を踏まえたまちづくりの方向性 (案)

### 跡地の 特性や可能性 (○), 課題 (▼)

#### 広域的な視点

#### 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)
- 南部広域拠点に近接する立地
- 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800メートル)がある

#### 周辺地域の特性

#### 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

#### 跡地の特性

#### これまで市場として閉鎖的な土地利用

- 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。

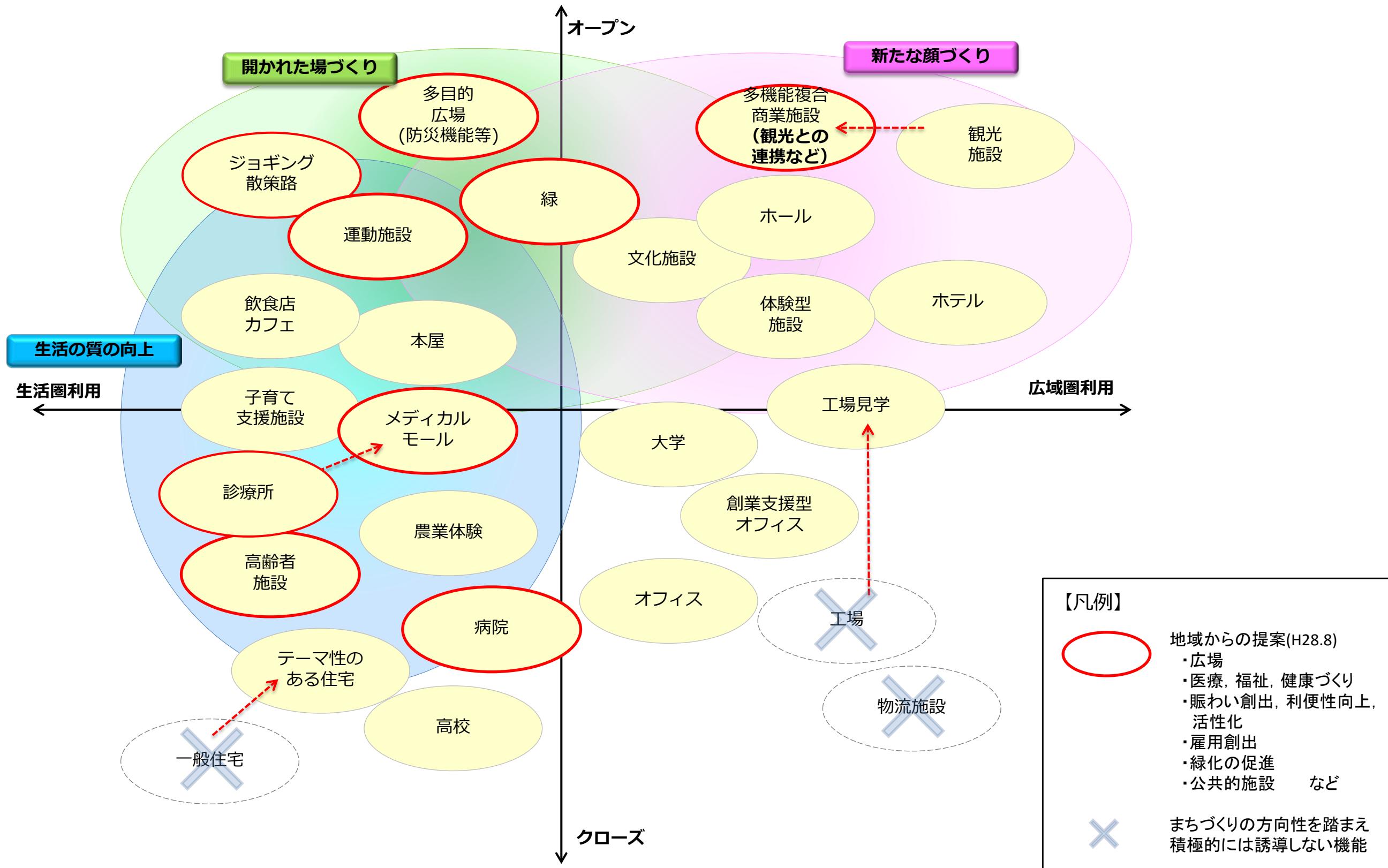
### 3. 前回の構想委員会及びまちづくりの方向性を踏まえた導入機能の事例

#### (1) 前回の構想委員会を踏まえた導入機能の事例

まちづくりの方向性とキーワード		具体的な導入機能（想定例）	課題（▼）、現状（・）など	実現手法
南部地域の新たな顔づくり	国際的魅惑、観光、インバウンド、地域のシンボル、ブランディング、体験	・ホテル、飲食店 ・ホール、文化施設 ・多機能複合商業施設 ・体験型施設、企業博物館など	▼周辺の交通環境への配慮 ▼周辺施設との連携 ▼公共交通機関の活用促進	・民間事業者による整備・運営が基本
	賑わい	・商業施設、飲食施設 ・カフェ、書店 など	▼周辺施設との連携	同上
周辺地域の生活の質の向上	福祉、医療、健康づくり、スポーツ	・高齢者施設	▼特別養護老人ホームは周辺地域では未整備だが、 <b>全市を対象に事業者を公募する中で、募集を上回る応募が続いている</b> 状況 ・今後は在宅生活を支える小規模施設の整備やサービスの拡充へシフトしていく予定	・民間事業者による整備・運営が基本 ※地域のニーズ、民間による整備需要の把握など今後も所管局と連携し総合的に検討
		・子育て支援施設	▼今後増加する保育需要への対応 ・保育所の新設や増改築、小規模保育事業など、多様な手法により、整備に取り組んでいる ・保育所については、エリアを区分し優先度が高い地域へ誘導するよう公募しており、 <b>跡地周辺では民間による認可保育所の整備が進んでいる</b>	同上
		・病院、診療所 など	▼病院は基礎病床数制度により <b>新規設置には制限がある</b>	・民間事業者による整備・運営が基本
	農体験、都市農地、環境教育、食（青果市場）の記憶	・スポーツクラブ、運動施設	特になし	同上
		・ジョギングコース、散策路、広場	特になし	同上
		・農業体験施設、農産物直売所 など	特になし	同上
		周辺環境を踏まえた土地利用や施設	・住宅	・増加する周辺人口及び、まちづくりの方向性を踏まえ、 <b>一般的な住宅以外の土地利用を基本に検討</b>
・事業所、オフィス	特になし		同上	
・高校、大学、専門学校 など	▼高校、大学は全国的に <b>生徒・学生数及び学校数が減少傾向</b>		・民間事業者や公共による整備・運営	
・小学校、中学校	▼那珂小学校の児童数は千人前後で推移 ・児童数の推移をとらえ、必要な教育環境整備を検討 ・跡地は校区南端に位置し <b>小学校用地として適地ではない</b> ▼那珂中学校のグラウンド狭隘 ・那珂中学校の教育環境整備については現地対応で検討 跡地は <b>中学校用地としては不要</b>		(公共による整備・運営)	
開かれた場づくり	憩い、緑、まとまった広場、緑と他の機能の共存、災害時緊急避難場所、多目的な利用、地域活性化、体験（再掲）	・公園	・青果市場跡地北西側に近隣公園の那珂中央公園、周辺に数カ所街区公園が整備されており、 <b>公園用地としては不要</b>	※原則として民間事業者が開発許可を受けて事業を行う場合は、一定の公園等を整備し、市へ帰属する必要がある
	・多目的広場、イベントスペース ・緑 ・防災拠点 など	・特に地域からの提案（児童生徒が気軽に運動できる広場、災害時に多用途に利用できる広場）など、まとまった空間づくりが期待されるため、 <b>一体的な土地利用や、民間事業者のアイデア等を引き出し検討</b> ▼周辺施設（商店街、食品工場など）との連携	・民間事業者による整備・運営が基本	

(2) まちづくりの方向性を踏まえた導入機能のイメージ

新たな機能を導入するとともに、一般的な施設をテーマ性のある機能に再編し、大規模な敷地において魅力ある空間を構成することで、国際的な魅力を有する南部地域のシンボルを目指します。



(3) 導入機能の整備事例

南部地域の新たな顔づくり

【地域のシンボルとなるような事例】

○「ロッテルダム・マーケットホール」(オランダ・ロッテルダム)

オランダ最大の屋内食品マーケット。  
2014年10月にオープン。世界的な建築集団がオランダ・ロッテルダムにつくり上げた、近未来的なデザインのマーケットホール。住宅が入った高さ40mのアーチ状のドーム内部は1万㎡の面積を誇り、その下には約100軒のグロッサリーやデリが並ぶ。  
敷地面積 約95,000㎡



【特徴的なコンセプトを持った商業施設事例】

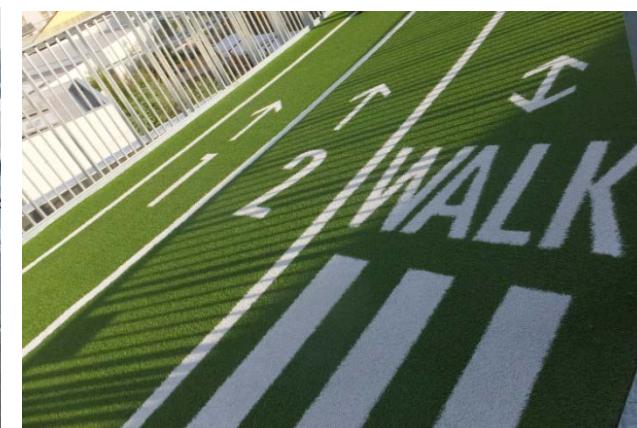
○「もりのみやキューズモールBASE」(大阪市)

旧日生球場跡地に開発された「もりのみやキューズモール」は、大阪市内屈指のランニングスポットである大阪城公園に近接するなど、スポーツや健康づくりに親しまれる地域である。コンセプトは、“豊かに生きる、ココロ・カラダ特区”。一般的な物販店舗のほか、フィットネスクラブ(プール、フットサルコート(2面)、ランニングステーションなど)、クライミングジム、スポーツ用品店、クリニックモールなどコンセプトに沿った施設構成が特徴。

(屋上エアトラック)

複数の建物の屋上をつなぐランニングトラック。  
・一周約300メートル、3レーン設置  
・利用料 無料

敷地面積 約23,000㎡  
延床面積 約25,000㎡



【観光及び複合商業施設事例】

○「ダイバーシティ東京」(東京・お台場)

東京都江東区にあるダイバーシティ東京 プラザは東京臨海副都心地区に2012年に建設された「劇場型都市空間」をコンセプトとした複合施設。施設内にはショッピングモールやフードコート、レストランフロア、GUNDAM FRONT TOKYO等がある。羽田空港に向かう最終日にお土産購入を目的として訪れる外国人が多く、実物大ガンダム立像は観光名所となっている。

敷地面積 約 33,000㎡  
延床面積 約140,000㎡



【体験型施設、企業博物館事例】

○「チームラボアイランド」(埼玉県富士見市)

商業施設に設置された体験型施設。描いた魚が泳ぎだす“お絵かき水族館”をはじめ、“光のボールでオーケストラ”、“小人が住まうテーブル”等、最新のデジタル技術を使った、チームでの創造を体験できる。  
広さ約500㎡



○「カップヌードルミュージアム」(神奈川県横浜市)

カップヌードルミュージアムは、インスタントラーメンにまつわる様々な展示や体験工房などを通じて、発明・発見の大切さやベンチャーマインドについて楽しみながら学べる体験型食育施設。

敷地面積 約4,000㎡  
延床面積 約10,000㎡



周辺地域の生活の質の向上

【賑わいを創出する事例】

○「代官山 T-site」  
(東京・代官山)

書店を中核としていくつもの小さな専門店が遊歩道で結ばれる、本・映画・音楽といったカルチュア・コンテンツを中心に豊かな生活を提案する「ライフスタイル提案型商業施設」。

敷地面積 約4,200㎡  
延床面積 約5,200㎡



○「TSUTAYA BOOK GARAGE」  
(福岡・志免町)

売場面積は約3,000平方メートル。アメリカ西海岸のガレージをイメージしたデザインで、館内には日本最大級となる中古本約40万冊と新刊本を合わせ約55万冊をそろえ、BOOK & カフェを体感できる。

敷地面積 約8,000㎡  
売場面積 約3,000㎡



【スポーツ・運動施設の事例】

○「ゼビオアリーナ仙台」(宮城県・仙台市)

2012年10月オープンした。多目的アリーナ多彩なフロアアレンジとすり鉢状の客席角度により、様々なスポーツやイベントに対応できる。また、目の前には公園広場があり、屋内型スポーツパーク(テニス・バスケット・フットサル)も併設されており、総合的なイベントが開催されている。国内の代表的なスマート・ベニュー(一つのスポーツ専用の施設ではなく、様々な屋内競技や屋内イベントを開催可能な多機能複合型の施設)の一つ。

敷地面積 約8,000㎡  
延床面積 約12,000㎡



【子育て支援施設の事例】

○「まちの保育園 小竹向原」  
(東京・練馬)

「地域で育む」「地域に開く」をコンセプトに作られた保育施設。街路と接する場所にカフェを併設。ソフト面では、“地域コーディネーター”を兼ねた職員を採用し、さまざまな地域住民(植木屋さん、美術家、ミュージシャンなど)を巻き込むことで、子どもたちの感性や知的欲求を育むことを目指している。

敷地面積 約1,000㎡  
延床面積 約 800㎡



出典：まちの保育園小竹向原 ホームページ  
<https://machihoiku.jp/kotake/>

【医療の事例】

○「つきぐまメディカルモール」  
(福岡・月隈)

福岡市営住宅跡地に開設された医療モール。内科・循環器内科や整形外科、耳鼻咽喉科と調剤薬局、さらに連携を重視した介護施設(デイサービス)も備えている。スーパーや公民館に近く、利便性を考慮した銀行も配置された、地域に開かれた医療モール。

敷地面積 約9,000㎡



出典：総合メディカル(株) ホームページ  
<http://www.sogo-medical.co.jp/>

【農業体験の事例】

○「オークビレッジ柏の葉」(千葉・柏)

産・官・学が連携し環境に配慮した街づくりを進める柏市若柴の「柏の葉キャンパス」にある、「食と農」をテーマに貸し農園やレストランを備えた複合体験型“テーマパーク”施設。子どもから高齢者まで幅広い年齢層に「食と農」の楽しさを発信し、食の安全性確保や農家の高齢化などの課題にもスポットを当てる。

面積約1万300平方メートルの土地に、約5200平方メートルの貸し農園を設置。専門スタッフが常駐し、気軽に無農薬の野菜作りを体験できるよう支援するとともに、定期的に講習会を開催。会員向けに作業用の資材を無料で貸し出す他、シャワー、ロッカールームも完備。

敷地面積 約10,000㎡



出典：オークビレッジ柏の葉ホームページ  
<https://www.ov-k.jp/oakv/>



出典：オークビレッジ柏の葉ホームページ  
<https://www.ov-k.jp/oakv/>

開かれた場づくり

【敷地内に大規模な広場を整備した事例】

○「セブンパーク アリオ 柏」(千葉県・柏市)

郊外の大規模な敷地を活かし、ショッピングと遊びが一つになった体験型ショッピングセンターとして商業施設の敷地内に広場と遊歩道を整備。屋外には、イベントも出来る大型公園「スマイル・パーク」や、外周散策路「グリーン・オーク」等、買い物以外も楽しめる空間を創出。

敷地面積 約130,000㎡  
店舗面積 約 65,000㎡



(スマイル・パーク)

自然空間とイベントスペースを兼ね備えた約1.3haのパーク。約3,000人規模の野外コンサートができる屋根付きステージを設置。



(グリーン・ウォーク)

スマイル・パークを起点とした約800mのウォーキングロード。植栽を施すとともに、休憩スペースを設置。



【地域コミュニティの場の事例】

○「まちすぽ飛騨高山」(岐阜・高山市)

商業施設の一角に設立された、企業と地域のNPOが協働し、地域の諸問題を解決する活動を活性化していくハブステーション機能となることを目的に作られた交流スペースと、それを運営するNPO。地域のコミュニティ活性のため、施設を交流スペースとして貸し出しており、商業施設にあることを利点に各種イベント・催事に使用されている。

屋内スペース 約46㎡  
屋外スペース 約190㎡



【防災協定の事例】

○「企業による自治体及び住民団体との「地域防災協定」(ダイキン工業(株))」

ダイキン工業(株)は、草加事業所を対象に、草加市及び周辺5町会と「地域防災協定」を締結。協定に基づき、事業所が協力する範囲は、災害時には、避難場所、重機等の資機材、ヘリコプター緊急離着陸場所の提供等、平素においては、防災訓練の協力又は協同、防災備蓄倉庫設置場所の提供等となっている。



出典：内閣府 ホームページ  
<http://www.bousai.go.jp/kyoiku/keigen/torikumi/tsh19006.html>

【広場や通路を地区計画で担保した事例】

○「キャナルシティ イーストビル」(福岡市)

土地区画整理事業を活用し、敷地の一体的な有効活用を図るとともに、地区計画による歩行者通路や広場の確保等により回遊性の強化や賑わい憩いの場を創出。また、緑化により魅力的な都市空間を創出。

〈地区計画の概要〉

広場2カ所(約300㎡, 100㎡)  
歩行者用通路(延長約80m, 幅員4m)  
緑化率(10%)



(地区計画 計画図)



(広場 約300㎡)



(歩行者用通路)



(壁面緑化)

### (1) 交通環境を踏まえた土地利用の基本的な考え方

- 青果市場跡地の周辺道路は、朝夕のピーク時に一時的に混雑がみられる
  - また、跡地活用に伴い交通量が増加する可能性がある
- このため、青果市場跡地の土地利用については、周辺交通環境の現状及び課題を踏まえ、対策と合わせ民間意向の把握を行うとともに、関係機関等と協議を行いながら検討を進める。

### (2) 周辺道路の現状

- ・青果市場跡地は、東側は筑紫通り及び西側は博多駅五十川線に面し、南側には高木下月隈線が位置している。

【周辺道路の交通量】



(参考) H28.7 弓田交差点 交通量調査結果 (台/12h)

	①平日 (H28.7.14 木)	②休日 (H28.7.9 土)	②/①
板付方面	16,193	15,707	0.97
諸岡方面	24,043	23,017	0.96
高木方面	20,569	20,326	0.99
山王方面	22,637	20,840	0.92

### (3) 周辺交差点の現状及び課題

#### ① 周辺交差点の現状

- ・筑紫通り及び高木下月隈線は交通量が多く、当該道路が交差する弓田交差点には交通が集中し、特に朝夕は渋滞が発生している。
- ・跡地に最も近く配慮が必要な交差点である。
- ・弓田交差点の南側は都市計画道路の概成区間となっており、右折専用レーンが無い。



#### ② 弓田交差点の渋滞 (H28.10現地確認)

- ・平日7時台～8時台、高木方面に300mを超える渋滞長がある。
- ・平日17時台、板付方面に100m前後の渋滞長が時折起こっている。
- ・南北方向は朝夕共に交通が集中するが、概ね1回の信号で通過しており、目立った渋滞は見られない。

※渋滞長・・・対象交差点が青に変わった瞬間の最後尾車両が、青時間中に交差点を通過しきれなかった場合の、当該車両と対象交差点までの距離



#### 【弓田交差点の各方面の写真 (7時台)】

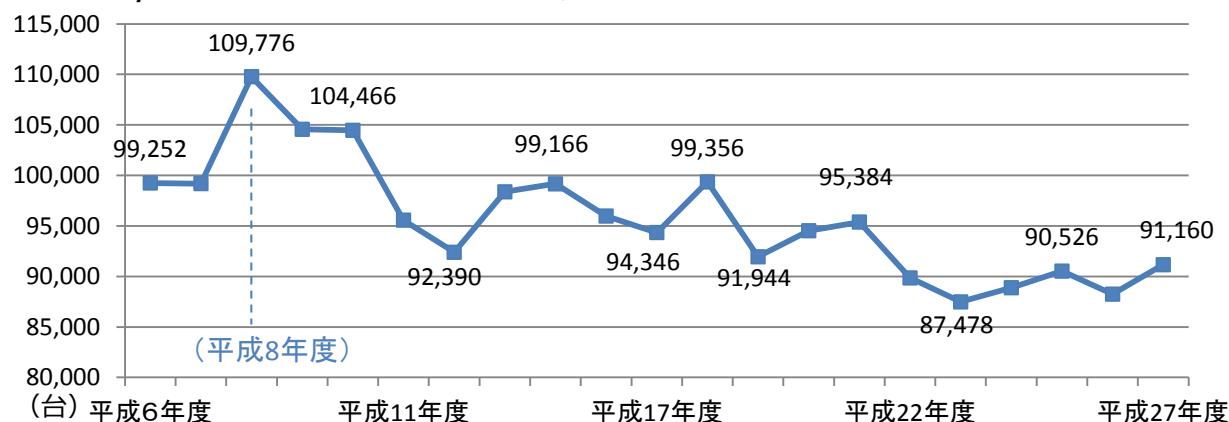
山王方面 (北方面)      板付方面 (東方面)      高木方面 (西方面)      諸岡方面 (南方面)



#### ③ 弓田交差点の交通の推移

- ・弓田交差点の総流入量は、平成8年度の約11万台/12hをピークに減少傾向
- ・平日の混雑時には速度低下による渋滞が見られるが、以前と比較すると渋滞長は大幅に改善している
- 山王方面 (南⇒北) H17:1,000m ⇒ H27: 30m
- 高木方面 (西⇒東) H17: 750m ⇒ H27: 380m (交通量変動調査より)
- ・流入量の減少及び渋滞長の改善は道路ネットワーク機能の強化 (H7～H23 外環状線道路開通, H15～H24 都市高速5号線開通) 等による効果と考えられる

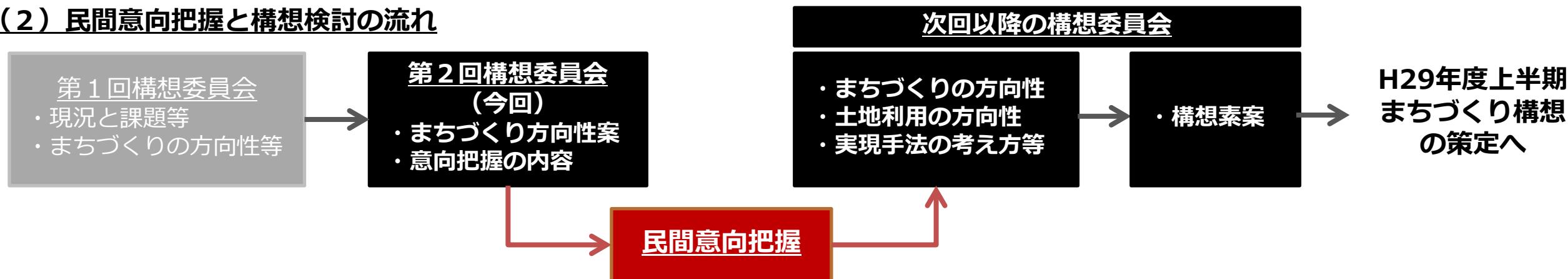
【総流入量/12h (市HP福岡市交通量調査より)】



### (1) 民間意向把握の目的

跡地活用の可能性を最大に引き出すため、大規模な敷地を一体的に活用することを前提として、まちづくりの方向性（案）を踏まえた跡地活用について民間事業者の意向（アイデアや事業性など）を把握し、実現性の高い跡地活用を検討し、まちづくり構想へ反映していきます。

### (2) 民間意向把握と構想検討の流れ



### (3) 意向把握する内容

	意向把握する内容	構想素案への反映イメージ
①まちづくりの方向性	※敷地の一体的活用を前提に、以下の考え方を確認する ○まちづくりコンセプトやテーマ ○導入機能 ○土地利用 ・現況の交通環境を踏まえた土地利用 ・一般住宅以外の土地利用の可能性 （一般住宅開発を検討される場合はその必要性を確認）	◆まちづくりの方向性・期待される機能・土地利用をブラッシュアップし、反映する  ◆住宅の必要性や、交通環境を踏まえた土地利用を把握し、反映する
②周辺環境への配慮	○周辺の交通環境への配慮について、具体的な対策やアイデアの確認 ○周辺住宅地への配慮について、具体的な対策やアイデアの確認	◆民間開発の魅力を最大限に引き出せる、具体的な対策やアイデアを把握し、土地利用・空間構成・今後の検討課題等に反映する
③まとまった空間の確保	○地域が提案する、まとまった空間の確保と整備・運営のイメージなど、実現に向けたアイデアの確認	◆民間活力で実現可能なアイデアを把握し、空間構成等に反映する
④事業性など	○事業化の範囲や事業スケジュールの確認	◆公募範囲や必要な条件設定など、実現手法に反映する

### 4. 民間意向を把握する手法

民間意向の把握にあたっては、「提案公募」「対話事業者公募」「ヒアリング」「アンケート」などから適切な手法を検討する。

各回の構想委員会でのご意見を踏まえ、今後、以下のような項目について取りまとめていく予定です。

**第1回構想委員会（前回）**

1. 青果市場跡地まちづくり構想について
  - ・まちづくり構想の目的、必要性などについて記載します。
2. 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
  - (2) 地域からの提案
  - (3) 跡地を取り巻く環境、まちづくりの課題となる事項等

**第2回構想委員会（今回）**

3. まちづくりの方向性
  - ・跡地の課題や優位性から導かれるまちづくりの方向性について記載します。
4. 跡地に期待される機能
  - ・まちづくりの方向性を踏まえた、跡地に期待される機能について記載します。

民間意向把握

**次回以降の構想委員会**

3. まちづくりの方向性
  - ・跡地の課題や優位性から導かれるまちづくりの方向性について記載します。
4. 跡地に期待される機能
  - ・まちづくりの方向性を踏まえた、跡地に期待される機能について記載します。
5. 土地利用や空間構成のあり方
  - ・まちづくりの方向性を踏まえた、跡地で創出する空間、土地利用の方向性について記載します。
  - (例) 広場や歩行空間、北側の戸建住宅地への配慮の考え方など
6. 跡地活用の実現手法
  - ・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について記載します。
7. 今後の検討課題
  - ・まちづくり構想策定後、跡地利用を具体化していくにあたっての検討課題について記載します。