

■ 準備委員会の概要

- ・ 設立年月日：平成 27 年 7 月 8 日（巨過市場 3 団体の年次総会で承認後に設立）
- ・ 設置目的：(1) 「巨過地区まちづくり整備計画（平成 27 年 6 月策定）」で示した 5 案の中から 1 案に絞り込む。  
(2) 事業主体となる組織を設立する。

■ 検討経緯（計 16 回の会議を開催して検討）

- ・ 準備委員会：H27 年 7 月以降計 7 回開催
- ・ 分科会：3 つのテーマについて計 9 回開催

【3つのテーマに関する分科会】

- ① 仮設店舗分科会、② 広場・飲食分科会、③ その他施設分科

【準備委員会での議論】

工事期間中の仮営業について

- ・ 地区外で長期の仮営業が必要になった場合、営業を断念する店舗が発生する可能性がある。（巨過市場存続の危機）
- ・ 現在の場所近くで集合体を維持したまま営業を継続することが重要である。
- ・ 仮営業期間をできるだけ短縮すること、総事業費も抑えることが望ましい。

飲食機能について

- ・ 市場内に飲食店が分散しているほうが回遊が促進されるが、夜間照明やトイレなどの管理面の問題が懸念される。
- ・ 一方で、市場ならではの飲食店を集約することで、集客力の向上が期待できる。
- ・ 巨過市場の規模や特性等を踏まえると「フードコート」を設置する必要性は低い。（転入者アンケート調査、既存飲食店聞き取り調査より）

広場・休憩スペースについて

- ・ 市場で買ったものを食べたり、荷物を整理したりする「休憩スペース」は必須である。ただし、店舗の配置場所に休憩スペースを配置するのはもったいない。
- ・ 新たな誘客も念頭に、休憩スペースの設置に合わせ、祇園太鼓の「山車」を展示する施設を設置することも考えられる。
- ・ 大規模な広場の利用者のニーズは低い。（転入者アンケート調査より）

駐車場について

- ・ 近隣エリアの駐車場の収容台数に余裕がある。（駐車場利用実態調査より）
- ・ 再整備の施設規模を考えると、法制度上、最低 64 台以上の駐車場を確保する必要がある。

荷捌きスペースについて

- ・ 巨過地区および周辺道路では 350 台/日程度の車両が荷捌きを行っており、そのうち大型車は 2 割程度にとどまる。（荷捌き実態調査より）
- ・ 大型車が地区内で荷捌きを行う場合、法制度上、3 台分程度のスペースを確保する必要がある。その他、地区内の道路や駐車場で処理することも考えられる。

その他の施設について

- ・ 「目指すべき市場の姿」を明確にした上で、市場の特性を活かした機能・施設の導入を考えていく必要がある。
- ・ 個別店舗では取扱いが少ない調味料や日用品を取り扱うスーパーマーケットは必須である。
- ・ 多様な業種からの出店希望を確認できた。（出店希望者アンケート調査等より）

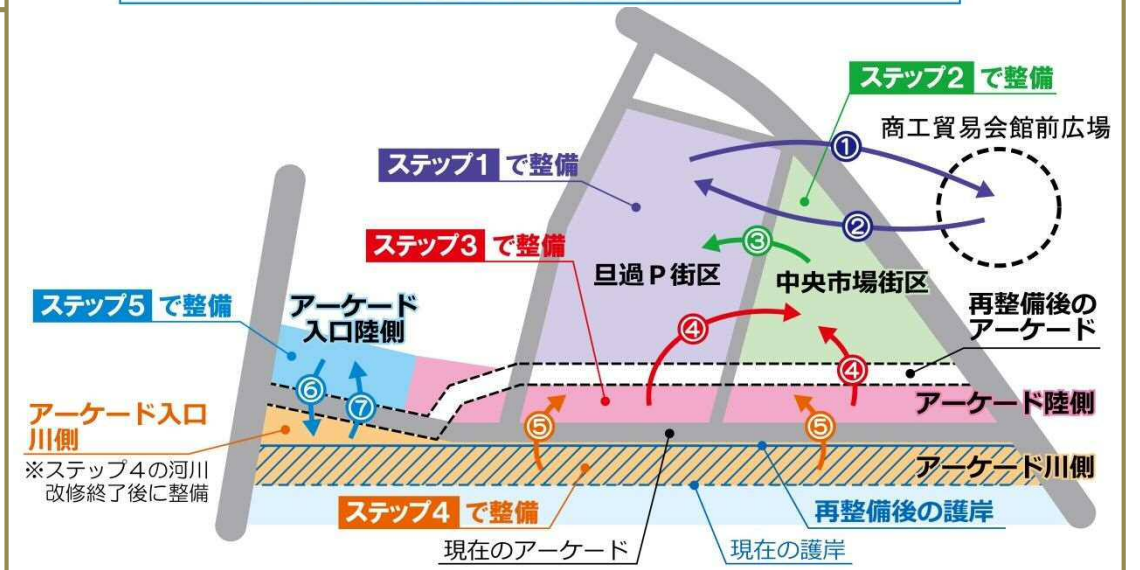
【準備委員会としての方針】

- 地区内で順次移転しながら再整備を進める。  
⇒ 「地区内ローリング案」の採用  
※ 人工地盤は整備しない。
- 昼間中心に営業する飲食店は分散配置を許容する。
- 夜間中心に営業する飲食店を集めて「飲食店街」を形成する。（1 階部分、計 300 m<sup>2</sup>程度）
- 通路交差点部・河川沿いのスペースを活用して 20 席程度の休憩スペースを設置する。
- 祇園太鼓等の展示施設+小規模な休憩スペースの設置を検討する。
- 2 層（3 階・屋上）、計 100 台程度の駐車場を確保する。
- 大型車用として地区内に 3 台分程度の荷捌きスペースを確保する。
- 2 階部分のスペースも活用しながら、スーパーマーケットをはじめとする「魅力を高めるための新たな機能・施設」を導入する。

・ 各ステップで必要となる一階部分の店舗面積を概ね確保し、営業を継続しながら再整備を進めていくことが可能  
(スーパーマーケットや倉庫・事務所などは含まない)

【「地区内ローリング案」の概要】

- ステップ1** 「巨過 P 街区」を対象に一体の建物を整備  
※ 巨過 P 街区の店舗は商工貿易会館前広場に仮移転 (1) し、建物整備後に再移転 (2)
- ステップ2** 「中央市場街区」を対象に一体の建物を整備  
※ 中央市場街区の店舗は、ステップ 1 で整備した建物に移転 (3)
- ステップ3** 「アーケード陸側」の商店街を整備  
※ アーケード陸側の店舗はステップ 2 で整備した建物などに移転 (4)
- ステップ4** 河川改修を実施し、「アーケード入口川側」の建物を整備  
※ アーケード川側の店舗はステップ 3 で整備した建物などに移転 (5)
- ステップ5** 「アーケード入口陸側」の建物を整備  
※ アーケード入口陸側の店舗はステップ 4 で整備した建物などに仮移転 (6) し、建物再整備後に再移転 (7)



■ 施設配置計画（案）

- ・ 1～2 階：店舗・その他施設（約 6,100m<sup>2</sup>）
- ・ 3 階～屋上：駐車場（約 100 台）
- ・ 人工地盤は整備しない
- ※ 施設配置計画（案）は次ページ参照

5つの施設計画（案）のうち、D案（2階拡大型・人工地盤なし）に相当

■ 資金計画（案）：試算

- ・ 総事業費は約 28.6 億円（これまでの検討に比べて 20～30 億円圧縮）
- ・ 想定賃料は商業 1 階で 16,000 円/月坪程度（共益費は別途 2～4 千円/月坪程度）

■ 今後の検討課題

- ① 資金計画で試算した賃料を下げるための検討が必要となる。（共益費込で 16,000 円/月坪が一つの目安）
- ② 地区内ローリングで再整備する際の課題（二回移転の店舗等）の検討が必要となる。
- ③ 巨過市場に不可欠なスーパーマーケットをはじめ、市場の魅力を高める各種施設の規模や配置を具体化する必要がある。
- ④ 各店舗の倉庫ニーズや 2 階部分の活用方法を具体化する必要がある。 など

■施設配置計画（案）・整備イメージ

敷地	概要
A敷地	<b>3階建て+屋上</b> ◆1・2階 ・店舗等を配置 ・新たな機能・施設や倉庫・事務所などは2階部分を中心に配置 ◆3階・屋上 ・駐車場を配置（収容台数約100台）
B～E敷地	<b>2階建て</b> ◆1・2階 ・店舗等を配置

市場内の店舗内通路のイメージ



市場内のアーケードのイメージ



1階



北西側から見た全体イメージ



南側から見た全体イメージ



2階



3階



屋上

