

旦過地区まちづくり基本計画

報告書



平成 28 年 6 月

旦過地区まちづくり整備準備委員会

本書は全部で7つの章で構成されており、各章では以下のような内容を記載しています。

〔本書の構成〕

章	記載概要	頁
第1章 計画の概要等	○旦過地区の再整備に関するこれまでの検討経緯や、「旦過地区まちづくり基本計画」の位置づけ、「5つの施設計画（案）」を一案に絞り込んだ経緯などについてお示ししています。	p.1～14
第2章 再整備の進め方（案）	○「5つの施設計画（案）」を絞り込む上で大きな判断材料の一つとなった「再整備の進め方」についての検討経緯などを詳細にお示ししています。	p.15～24
第3章 魅力を高めるための新たな機能・施設（案）	○魅力を高める新しい施設などを検討する際の前提となる「目指すべき市場の姿」をお示するとともに、飲食施設やその他の新規導入機能・施設などについての考え方を整理しています。	p.25～32
第4章 施設配置計画（案）	○広場や駐車場についての考え方を整理するとともに、再整備の進め方や市場が目指す将来の姿などを踏まえた施設配置計画（案）、整備イメージなどをお示ししています。	p.33～40
第5章 資金計画（案）	○第4章でお示しする施設配置計画（案）に基づく事業費の試算結果や、資金計画（案）についてお示ししています。	p.41～46
第6章 今後の検討課題	○旦過市場の再整備の実現化に向けて、今後より詳細かつ具体的に検討を進めていく必要がある事項などを整理しています。	p.47～50
第7章 計画検討の経緯	○基本計画の検討体制や、準備委員会・分科会での検討経緯などについてお示ししています。	p.51～58

第1章 計画の概要等	1
1. はじめに	2
2. 検討の背景	3
3. これまでの検討経緯	5
4. 旦過地区まちづくり基本計画	10
5. 各種調査の実施概要	14
第2章 再整備の進め方（案）	15
1. 仮営業の影響・懸案事項	16
2. 影響抑制に向けた選択肢の検討	19
3. 地区内ローリング案の概要	22
第3章 魅力を高めるための新たな機能・施設（案）	25
1. 目指すべき市場の姿（案）	26
2. 魅力を高めるための新たな機能・施設（案）	28
第4章 施設配置計画（案）	33
1. 施設配置計画（案）	34
2. 再整備のイメージ	38
第5章 資金計画（案）	41
1. 事業費の試算	42
2. 資金計画（案）	44
第6章 今後の検討課題	47
第7章 計画検討の経緯	51
1. 検討の体制	52
2. 検討の経緯	54
3. 分科会での検討の概要	55

第1章 計画の概要等

1. はじめに

旦過市場は、小倉都心部の重要な商業核の1つとして、約100年にわたり食品等を提供する重責を担ってきました。

一方、神嶽川の溢水による度重なる浸水被害に加え、密集した木造建築物や道路が狭小であるなど、火災・延焼等の課題を抱えています。また、対岸の護岸が老朽化に伴い一部崩落しており、同時期に施工されたと思われる市場側の護岸も、崩落の危険性が高まっています。

旦過市場がこれからも小倉都心部の魅力ある市場として継続するためには、お客様が安全・安心に買物ができるとともに衛生的であることが望まれており、その実現には神嶽川の河川改修と市場の再整備が必要です。

そのため、平成24年度以降、北九州市、まちづくり関係者と協働で『旦過地区まちづくり構想』、『旦過地区まちづくり整備計画』を策定するなど、河川改修と市場再整備の実現化に向けた取り組みを行ってきています。

この度、市場内の皆様から付託を受けて設立した『旦過まちづくり整備準備委員会』では、これまでの取り組みを踏まえ、様々な検証を行いながら、市場再整備の実現化に向けた具体的な検討を重ねてきました。

旦過市場が今後50年、100年先も繁栄でき、小倉都心部の魅力をさらに高めることができるよう、委員一同、不退転の決意で取り組んでいきたいと考えておりますので、これからもご理解とご協力をお願いいたします。

旦過地区まちづくり整備準備委員会
委員長 黒瀬 善裕

旦過地区まちづくり基本計画とは...

- ◇旦過市場の再整備については、平成27年6月に策定された「旦過地区まちづくり整備計画」の中で、「5つの施設計画（案）」が示されましたが、再整備に向けた取り組みを着実に前進させていくためには、施設計画（案）を集約（絞り込み）した上で、より具体的な検討を進めていくことが不可欠です。
- ◇「旦過地区まちづくり基本計画」では、市場の再整備に向けた様々な課題や懸案事項を幅広く検証しつつ、**施設計画（案）の絞り込み**を行いました。また、**全体事業費や資金計画などを検討した上で、今後の検討課題等を整理**しました。
- ◇現時点では、不確定要素や検討課題も残されているため、今後、関係者の皆様のご意見などもお聞きしながら、引き続き実現化に向けた具体的な検討を進めていく予定です。

2. 検討の背景

旦過市場は、たくさんのお客様に愛され、約 100 年にわたって市民の生活を支えてきました。しかし、豪雨に伴う浸水被害の危険性、密集した木造建築物や狭小な道路に起因する防火・防災面での危険性といった課題を抱え、お客様が安心・安全に買物ができる状況とは言えない環境となっています。

浸水被害を低減するには神嶽川の河川改修が必要ですが、河川改修だけを実施した場合には旦過市場の魅力が大きく失われかねないため、河川の改修と市場の再整備を一体的に行うことが不可欠です。

(1) 旦過市場の現状

平成 21・22 年の豪雨では、神嶽川の増水により市場が浸水するとともに、平成 26 年 3 月には対岸側（馬借側）の護岸（一部）が崩落しました。また、地区全体で木造建築物等の老朽化が進み、狭小な道路環境とあわせて火災時の延焼の恐れや、地震による倒壊の危険性が懸念されています。



市場の中央付近

平成 21 年に発生した浸水状況



旦過橋から市場を見た様子

神嶽川に張り出した建築物(上流側)



神嶽川に張り出した建物の下の様子

護岸の老朽化



市場側から対岸側（馬借側）を見た様子

護岸の崩落（平成 26 年 3 月）



旦過パ－キング側から市場に入る通路の上

木造建物等の老朽化



モノレール旦過駅からの様子

小規模な建物が密集

(2) 浸水被害の原因

浸水被害は、近年のゲリラ豪雨により短時間に水かさが増すといった要因もありますが、旦過市場周辺の神嶽川は治水上、根本的な問題を抱えています。

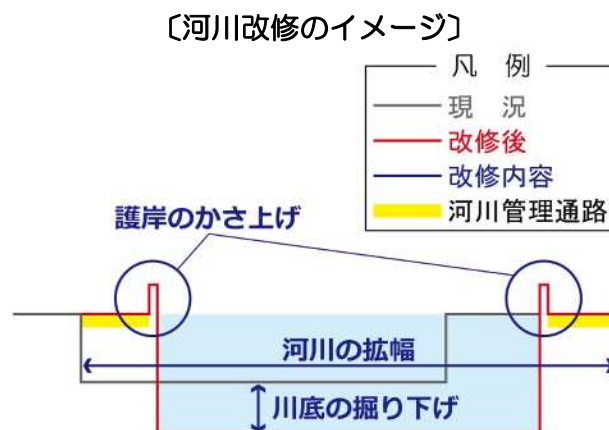
- ①護岸の高さが低い（地盤が低い）
- ②豪雨時に流れてくる水の量に対して、河川の断面積が不足している
- ③護岸が老朽化している。

また、河川上空の市場を支える柱群も、川の流れを阻害し水かさが増す要因になっています。

(3) 治水対策に必要な河川改修の内容(旦過市場付近)

浸水被害を低減するには、神嶽川（旦過市場付近）の特性を考慮した以下の対策が必要です。

- ①護岸のかさ上げ（約 80cm）
- ②河川の断面積の拡大
 - ・河川の拡幅
（現況 17～23m ⇒ 約 25m）
 - ・川底の掘り下げ（約 2m）



(4) 一般的な河川改修を行うと失われてしまう神嶽川沿いの店舗

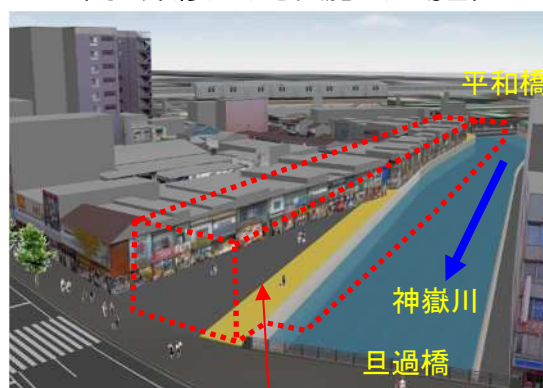
旦過市場は、店舗が両側に連なる約 200m の「市場通り」が大きな特徴・魅力の一つとなっています。しかし、一般的な河川改修だけを実施した場合、河川上に張り出している神嶽川側の店舗の移転が必要となり、両側に店舗が連なる現在の魅力が大きく失われてしまいかねません。

旦過市場をこれまでと同様、活気ある市場として未来に引き継いでいくためには、神嶽川の改修と市場の再整備を一体的に行うことが不可欠となっています。

〔現況の旦過市場〕



〔河川改修だけを実施した場合〕



市場通りに面した多くの店舗の移転が必要となります。

3. これまでの検討経緯

(1) 神嶽川改修後の河川の上空利用について

●河川上空利用についての要望

旦過地区では2年連続（平成21・22年）で豪雨による浸水被害が発生したことから、河川改修の必要性について市場関係者の意識が急速に高まり、平成23年12月末、「河川改修後の河川上空を市場として利用したい」との要望書を市に提出しました。

これを受けて、北九州市が国・県と協議した結果、神嶽川改修の緊急性と旦過市場の重要性を考慮し、以下に示す一定の条件を満たすことで、河川上空を使用できる見通しとなりました。

〔河川改修後に河川上空を市場として使用するための条件〕

- ① 治水上支障がないこと（河川内に柱を設けないこと）
- ② 河川敷地の占用が地域の再生・活性化に資すること
- ③ 様々な方が参画する協議会等の活用により、地域の合意を図ること

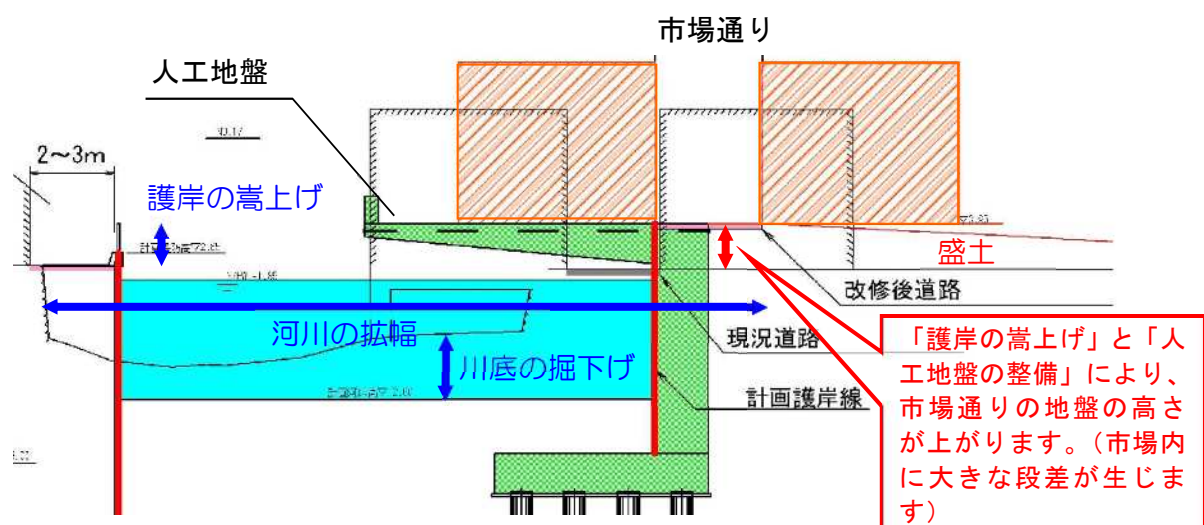
●人工地盤の建設と旦過市場の再整備

なお、河川内に柱を設けずに上空を市場として利用するためには、護岸から河川上に張り出す「人工地盤」を設置する必要があります。

人工地盤には、河川上空店舗の荷重を支えるため相応の『厚み』が必要になり、人工地盤を建設すると神嶽川側店舗と現在の市場通りに段差が生じてしまいます。お客様の利便性を考慮すると段差の解消が望まれますが、そのためには陸側の地盤の高さを上げるとともに、建物を再整備することが必要となります。

地区全体で木造建築物の老朽化が進んでいることも旦過市場の大きな課題となっていることから、神嶽川の河川改修にあわせて人工地盤を建設する場合には、旦過市場の再整備とあわせて実施することが望ましいと考えられます。

〔人工地盤の整備イメージ（断面図）〕



(2) 旦過地区まちづくり構想（平成 24～25 年度）

●旦過まちづくり勉強会

河川上空を利用できる見通しとなったことを受けて、旦過市場をより魅力ある市場として発展させるため、旦過市場の将来像を議論する組織として「旦過地区まちづくり勉強会」（以下、「勉強会」）を設立、全 10 回にわたる議論を行いました。

●旦過地区まちづくり構想

勉強会で議論した結果は、「旦過地区まちづくり構想（案）」（以下、「構想（案）」）としてとりまとめ、市場関係者全員（商店主、土地・建物所有者）にお届けするとともに、構想（案）に対するアンケート調査を実施しました。大部分の方から、一体的な再整備について理解を示していただくとともに、「まちづくりの 6 つの方向性」についても多数の賛同をいただきました。



〔旦過地区の 6 つの方向性〕

- ①旦過の持つ昭和レトロな雰囲気を活かす
- ②市場の対面販売の良さ、コミュニケーションの良さを活かす
- ③治水・防火等の防災対策が成された安全・安心な地区を形成する
- ④川を活かした、川に開かれた空間を形成する
- ⑤周辺と連携し、回遊性を高める魅力的な吸引力ある商業拠点とする
- ⑥公共交通（モノレール、バス等）の利便性の良さを活かす

〔4 つのテーマ〕

集客環境

安全・安心

川の活用

周辺との連携

(3) 旦過地区まちづくり整備計画（平成 26 年度）

● 旦過地区まちづくり整備計画（素案）検討委員会

構想（案）の実現化に関する具体的な検討を行っていくためには、相応の責任と信任を受けたメンバーで突き詰めた議論を行っていく必要がありました。このため、市場関係者（町内会・各組合の年次総会で選出された代表者）、小倉都心まちづくり関係者、北九州市の関係部局（課長級）で構成する「旦過地区まちづくり整備計画（素案）検討委員会」（以下、「検討委員会」）を設立しました。

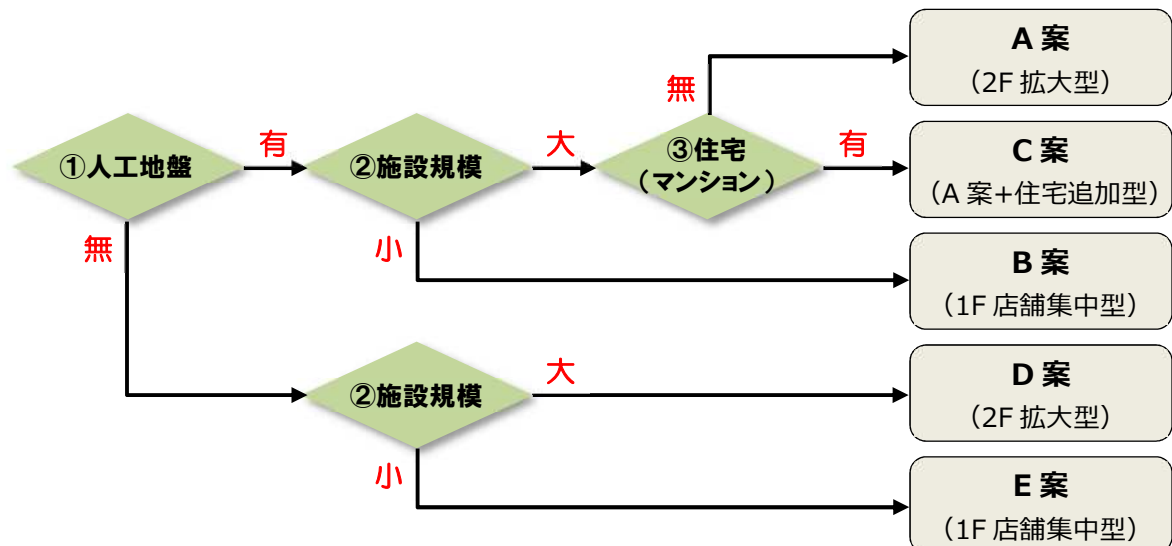
● 旦過地区まちづくり整備計画

検討委員会では、全 10 回にわたる議論を行うとともに、利用実態調査や視察会、中間報告会なども実施しながら構想（案）の実現化に向けた課題を検討し、5 つの施設計画（案）を盛り込んだ「旦過まちづくり整備計画」（以下、「整備計画」）をとりまとめました。

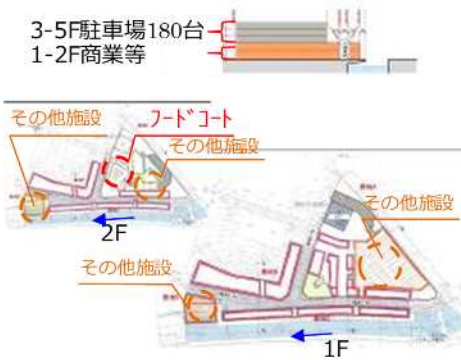
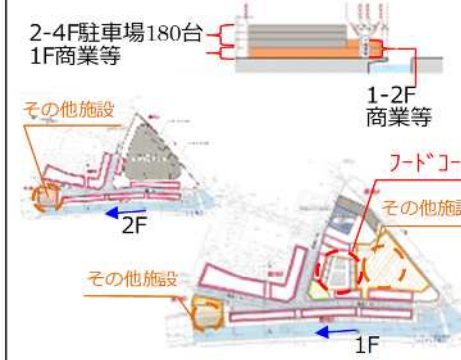
なお、構想（案）では河川上空を利用するための「人工地盤」の建設を前提条件として検討を行ってきましたが、整備計画を検討する中で、人工地盤を建設する場合には工事期間が長くなり、その分、仮営業期間も長くなることが分かってきました。そこで、様々な可能性を視野に入れる中で、人工地盤を建設しない案についてもあわせて検討しました。

整備計画で示された 5 つの施設計画（案）は、①人工地盤の有無、②施設規模の大小、③住宅（マンション）の有無、の 3 つの要素の組み合わせになっているため、これらの要素それぞれを具体的に検討していくことなどにより、案の絞り込みを進めていくことが必要であると考えられます。

〔5 つの施設計画（案）の概要〕

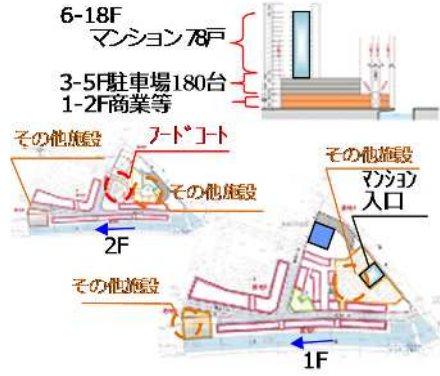
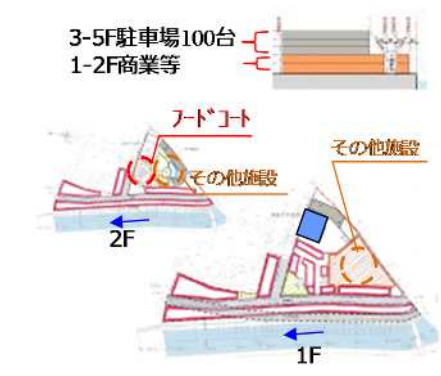
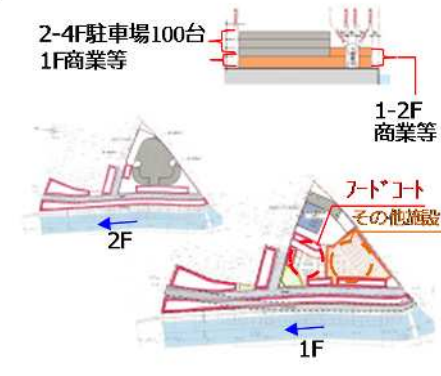


■5つの施設計画(案)の比較 ※「旦過地区まちづくり整備計画」より

		人工地盤を造る案							
		A案（人工地盤有り+2F拡大型）		B案（人工地盤有り+1F店舗集中型）					
施設の概要		・ 商業規模を2Fまで拡大した案です。 ・ 現在の営業店舗面積と、魅力を高める「新しい施設」のスペースを十分確保し、来場目的の増加と集客力UPを期待します。		・ A案をベースに商業規模を縮小した案です。 ・ 現在の営業店舗面積を確保しつつ、「新しい施設」のスペースも一定規模確保します。 ・ 想定賃料は、5案の中で最も高くなります。					
施設計画（案）		3-5F駐車場180台 1-2F商業等 		2-4F駐車場180台 1F商業等 					
商業面積 ※「その他施設」に、 フードコート面積含む			市場店舗	その他施設	合計		市場店舗	その他施設	合計
		2F	1,800㎡	1,450㎡	7,350㎡	2F	1,800㎡	350㎡	5,850㎡
		1F	2,400㎡	1,700㎡		1F	2,000㎡	1,700㎡	
1F店舗面積 の検討	継続店の割合	整備後1F店舗面積① 継続店100%の面積② ①/②				整備後1F店舗面積① 継続店100%の面積② ①/②			
	100%の場合	2,400㎡ < 3,560㎡ 67%				2,000㎡ < 3,560㎡ 56%			
		1Fだけでは不足。その他を減らす等対策必要。				敷地面積不足。その他を減らす等対策必要。			
	継続店の割合	整備後1F店舗面積① 継続店60%の面積② ①/②				整備後1F店舗面積① 継続店60%の面積② ①/②			
		2,400㎡ > 2,100㎡ 114%				2,000㎡ < 2,100㎡ 95%			
		個店面積拡大・新機能誘致・新規出店が可				継続店のみでほぼ1F店舗面積が満たされる			
全体事業費(概算)		約60～80億円				約50～70億円			
1F想定賃料(概算)		1.5～2.0万円／坪・月				2.0～2.9万円／坪・月			

		仮営業場所		A案				B案					
工事 期間 (概算)	地区外	①	地区外仮設店舗設置	6ヶ月		①	地区外仮設店舗設置	6ヶ月		②	仮移転・建物解体	6ヶ月	
		②	仮移転・建物解体	6ヶ月		②	仮移転・建物解体	6ヶ月		③	河川改修・市場再整備	36ヶ月	
		③	河川改修・市場再整備	37ヶ月		③	河川改修・市場再整備	36ヶ月		④	再整備後の市場へ本移転	2ヶ月	
		④	再整備後の市場へ本移転	2ヶ月		④	再整備後の市場へ本移転	2ヶ月		総期間 51ヶ月（仮設期間43ヶ月）		総期間 50ヶ月（仮設期間42ヶ月）	
		・市場全体が、まとまった場所で約3年半の仮営業				・市場全体が、まとまった場所で約3年半の仮営業							
	地区外 + 地区内	①	地区外仮設店舗設置	6ヶ月		①	地区外仮設店舗設置	6ヶ月		②	旦過P・中央市場 仮移転／建物解体	6ヶ月	
		②	旦過P・中央市場 仮移転／建物解体	6ヶ月		②	旦過P・中央市場 仮移転／建物解体	6ヶ月		③	旦過P・中央市場の建設	8ヶ月	
		③	旦過P・中央市場の建設	9ヶ月		③	旦過P・中央市場の建設	8ヶ月		④	②店舗本移転/ 市場通り仮移転・解体	5ヶ月	
		④	②店舗本移転/ 市場通り仮移転・解体	5ヶ月		④	②店舗本移転/ 市場通り仮移転・解体	5ヶ月		⑤	河川改修・人工地盤/ 河川上店舗建設	32ヶ月	
		⑤	河川改修・人工地盤/ 河川上店舗建設	32ヶ月		⑤	河川改修・人工地盤/ 河川上店舗建設	32ヶ月		⑥	市場通り本移転	2ヶ月	
		⑥	市場通り本移転	2ヶ月		⑥	市場通り本移転	2ヶ月		総期間60ヶ月（地区外15ヶ月、地区内37ヶ月）		総期間59ヶ月（地区外14ヶ月、地区内37ヶ月）	
・旦過P,中央市場は地区外で約1年仮営業				・旦過P,中央市場は地区外で約1年仮営業				・旦過P,中央市場は地区外で約1年仮営業					
・市場通りは地区内(③の建物)で約3年仮営業				・市場通りは地区内(③の建物)で約3年仮営業				・市場通りは地区内(③の建物)で約3年仮営業					

※1F賃料について・・・相対的に比較ができるように、新しい建物の床は「まちづくり会社」が買い取り、店舗営業

人工地盤を造る案				人工地盤を造らない案			
C案（A案＋住宅追加型）				D案（人工地盤無し＋2F拡大型）		E案（人工地盤無し＋1F店舗集中型）	
・A案の上層部に住宅を配置した案です。 ・職(食)住近接をキーワードに「居住者＝お客様」となることを目指し、相乗効果を計ります。（小倉都心部では近年、居住人口が増加しています）				・A案をベースに人工地盤を無くした案です。 ・2Fも活用しながら現在の営業店舗面積を確保し、「新しい施設」のスペースも一定規模確保します。		・D案をベースに商業規模を縮小した案です。 ・2Fも活用しながら現在の営業店舗面積を確保しますが、「新しい施設」のスペースは5案の中で最も少なくなります。	
							
	市場店舗	その他施設	合計		市場店舗	その他施設	合計
2F	1,800㎡	1,400㎡	7,100㎡	2F	1,800㎡	900㎡	6,100㎡
1F	2,400㎡	1,500㎡		1F	2,400㎡	1,000㎡	
A案と同じ				整備後1F店舗面積① 継続店100%の面積② ①/② 2,400㎡ < 3,560㎡ 67%		整備後1F店舗面積① 継続店100%の面積② ①/② 2,000㎡ < 3,560㎡ 56%	
1Fだけでは不足。その他を減らす等対策必要。				1Fだけでは不足。その他を減らす等対策必要。		敷地面積不足。その他を減らす等対策必要	
A案と同じ				整備後1F店舗面積① 継続店60%の面積② ①/② 2,400㎡ > 2,100㎡ 114%		整備後1F店舗面積① 継続店60%の面積② ①/② 2,000㎡ < 2,100㎡ 95%	
個店面積拡大・新機能誘致・新規出店が可				個店面積拡大・新機能誘致・新規出店が可		継続店のみでほぼ1F店舗面積が満たされる	
約80～100億円				約50～60億円		約45～55億円	
1.3～1.7万円／坪・月 ※マンションが売却できた場合				1.4～1.7万円／坪・月		1.9～2.4万円／坪・月	

C案				D案				E案			
①	地区外仮設店舗設置	6ヶ月	■	①	地区外仮設店舗設置	6ヶ月	■	①	地区外仮設店舗設置	6ヶ月	■
②	仮移転・建物解体	6ヶ月	■	②	仮移転・建物解体	6ヶ月	■	②	仮移転・建物解体	6ヶ月	■
③	河川改修・市場再整備	45ヶ月	■	③	河川改修・市場再整備	20ヶ月	■	③	河川改修・市場再整備	19ヶ月	■
④	再整備後の市場へ本移転	2ヶ月	■	④	再整備後の市場へ本移転	2ヶ月	■	④	再整備後の市場へ本移転	2ヶ月	■
総期間 59ヶ月（仮設期間51ヶ月）				総期間 34ヶ月（仮設期間26ヶ月）				総期間 34ヶ月（仮設期間25ヶ月）			
・市場全体が、まとまった場所で約4年の仮営業				・市場全体が、まとまった場所で約2年の仮営業				・市場全体が、まとまった場所で約2年の仮営業			
①	地区外仮設店舗設置	6ヶ月	■	①	地区外仮設店舗設置	6ヶ月	■	①	地区外仮設店舗設置	6ヶ月	■
②	巨過P・中央市場 仮移転・建物解体	6ヶ月	■	②	巨過P・中央市場 仮移転・建物解体	6ヶ月	■	②	巨過P・中央市場 仮移転・建物解体	6ヶ月	■
③	巨過P・中央市場の建設	18ヶ月	■	③	巨過P・中央市場の建設	8ヶ月	■	③	巨過P・中央市場の建設	7ヶ月	■
④	②店舗本移転/ 市場通り仮移転・解体	5ヶ月	■	④	②店舗本移転/ 市場通り仮移転・解体	5ヶ月	■	④	②店舗本移転/ 市場通り仮移転・解体	5ヶ月	■
⑤	河川改修・人工地盤/ 河川上店舗建設	32ヶ月	■	⑤	河川改修/ 市場通り再整備	17ヶ月	■	⑤	河川改修/ 市場通り再整備	17ヶ月	■
⑥	市場通り本移転	2ヶ月	■	⑥	市場通り本移転	2ヶ月	■	⑥	市場通り本移転	2ヶ月	■
総期間59ヶ月（地区外24ヶ月、地区内37ヶ月）				総期間44ヶ月（地区外14ヶ月、地区内22ヶ月）				総期間43ヶ月（地区外13ヶ月、地区内22ヶ月）			
・巨過P中央市場は地区外で約2年仮営業				・巨過P中央市場は地区外で約1年仮営業				・巨過P中央市場は地区外で約1年仮営業			
・市場通りは地区内(③の建物)で約3年仮営業				・市場通りは地区内(③の建物)で約1年半仮営業				・市場通りは地区内(③の建物)で約1年半仮営業			

者に貸す場合を想定した賃料であるため、今後の精査で大きく変動します。

4. 旦過地区まちづくり基本計画

「旦過地区まちづくり整備計画」では5つの施設計画（案）が示されましたが、旦過市場再整備の実現化に向けては、施設計画（案）を一案に絞った上で、より具体的な検討を進めていく必要があります。

「旦過地区まちづくり基本計画」（以下、「基本計画」）では、整備計画で示された5つの施設計画（案）の絞り込みを行い、施設配置計画や資金計画などを検討・整理した上で、再整備の実現化に向けた今後の検討課題などの洗い出しを行いました。

（1）まちづくり整備準備委員会の設立

旦過市場の再整備の実現化に向けては、市場関係者が主体的に検討・取り組みを進めていくことが重要になります。このため、市場関係者（町内会・各組合の年次総会で選出された代表者）と小倉都心のまちづくり関係者により「旦過まちづくり整備準備委員会」（以下、「準備委員会」）を設立し、“オブザーバー”として北九州市の参画も得ながら検討を進めてきました。

また、準備委員会内には、市場の今後の“あり方”などに関連が深いテーマや地区の特性・個別店舗の事情などにも十分な配慮が必要なテーマに関する3つの「分科会」を設置して、より詳細な検討を行いました。

具体的な検討体制や検討の経緯などについては、p.51 以降をご参照ください。

〔分科会の概要〕

分科会	検討内容
広場・飲食分科会	○市場内の飲食施設などの検討や、飲食スペースとしての活用も考えられる“広場”について検討
その他施設分科会	○既存店舗と相乗効果を生み出しながら市場としての魅力や集客力の向上を図っていくための施設について検討
仮設店舗分科会	○仮設店舗の候補地の検討や、仮営業などに関する懸案事項・対応策などを検討

(2) 旦過地区まちづくり基本計画の位置づけ

基本計画では、整備計画で示された 5 つの施設計画（案）の絞り込みを行うとともに、施設配置計画や資金計画などを検討し、実現化に向けた検討課題などの洗い出しを行っています。

現時点ではまだ未確定要素も多いことから、今後、基本計画でお示しする考え方などをもとに、市場関係者の皆様のご意見もお聞きしながら、引き続き実現化に向けた具体的な検討を進めていく必要があります。

〔旦過地区まちづくり基本計画の位置づけ〕

【検討概要】

【検討組織】

■ 旦過地区まちづくり構想：平成 25 年 9 月

○「人工地盤」の建設にあわせた市場の再整備を契機に、さらに魅力ある旦過市場とするための課題や要望を話し合い、**旦過市場の将来像（目指していききたい方向性）**をとりまとめ

旦過地区まちづくり勉強会

■ 旦過地区まちづくり整備計画：平成 27 年 6 月

○構想での検討を踏まえて、魅力を高める施設ニーズや具体的な規模・配置、再整備の事業手法、工事中の仮営業、再整備後の管理運営など、構想の実現化に向けた検討を行い、一步踏み込んだ計画を目指して**5 つの施設計画（案）**をとりまとめ

旦過地区まちづくり整備計画（素案）検討委員会

■ 旦過地区まちづくり基本計画：平成 28 年 6 月

○再整備の進め方や魅力を高める新たな機能・施設などの検討を通じて、整備計画で示された**5 つの施設計画（案）の絞り込み**を行うとともに、施設配置計画や資金計画を検討し、**実現化に向けた検討課題等を洗い出し**

旦過地区まちづくり整備準備委員会

《平成 28 年度以降》

- ・実現化に向けた検討課題等を踏まえて具体的な検討を実施
- ・事業主体となる組織を設立 など

(3) 施設計画(案)絞り込みの概要

基本計画のとりまとめでは、整備計画で示された「5つの施設計画(案)」を一つに絞り込むことが大きなポイントとなりました。

検討の中では、まずは「仮設店舗分科会」より工事期間中の仮営業の影響をできるだけ抑制する視点から、地区内およびその周辺で移転しながら何回かに分けて再整備を進めていく方法(以下「地区内ローリング案^{*}」)が提案されました。

「地区内ローリング案」により再整備を行う場合には「人工地盤」を建設することは難しいものの、現状の市場一階部分の店舗面積(倉庫等を除く)を再整備後も一階部分で概ね確保できることが確認されました。また、その他の分科会での議論も踏まえながら「施設配置計画(案)」や「資金計画(案)」を検討した結果、必要な規模を確保しつつ事業費抑制などの効果も見込まれることが分かりました。

このため、準備委員会としては人工地盤を建設しない施設計画を基本として、実現化に向けた具体的な検討を進めていくことが妥当であるとの結論に至っています。

※地区内ローリング案：旦過地区内の駐車場や、地区に隣接する商工貿易会館前広場などの(詳細は p.22・23 参照)用地を活用しながら、何回かに分けて店舗の移転と建物の建設を行うことで順番に再整備を進める方法。

地区外での大規模な仮設店舗用地の確保が不要であり、現在の旦過市場周辺に集まった形で営業を継続しながら再整備を行うことが可能。

ただし、地区内ローリング案を考える場合には、人工地盤を建設しないことが前提(人工地盤を建設する場合には河川改修の影響範囲が大きくなるため、地区内ローリング案による再整備は困難)。

〔地区内ローリング案により再整備を行うメリット・デメリット〕

メリット	○地区外に大規模な仮設店舗用地を確保する必要がない。 ○一部の店舗を除けば、多くの店舗は工事期間中の仮営業が不要となり、一度の移転で本設店舗での営業が可能である。また、仮営業が必要となる店舗についても、仮営業期間が比較的短期間(約1年半)で済む。 ○工事期間中を通じて、一貫して旦過地区内およびその周辺で市場全体がまとまった形で営業を継続することが可能であるため、市場としての魅力や競争力を現在の位置で維持することができ、顧客離れの恐れが少ない。 など
デメリット	○人工地盤を建設することができないため、一階部分の床面積は現状よりも小さくなる(倉庫や事務所・空き店舗などを除く現在の一階部分店舗面積は再整備後も確保することが可能)。 ○地区内の建物に順次移転しながら整備を進めるため、再整備後、多くの店舗は現在とは異なる位置で営業することになる。 ○全体の工事期間が比較的長くなる(4年半程度)。 など

〔施設計画（案）絞り込みの経緯〕

5つの施設計画（案）：A～E 案
《旦過地区まちづくり整備計画》

〔「仮設店舗分科会」での検討〕

- 仮設店舗での営業に係る課題や懸案事項を洗い出し（p.16・17 参照）
⇒仮設店舗での営業が必要になること自体の影響が非常に大きく、営業継続を断念する店舗が多数発生することも懸念される。（旦過市場存続の危機）
⇒仮営業の影響をできるだけ抑制するため、選択肢を幅広く検討する必要がある。

- 仮営業の影響を抑制するための選択肢を検討（p.19～21 参照）
⇒旦過市場の今の場所を離れるリスクは非常に高い。
仮営業を行うとしても、現在の“地の利”を最重視し、地区内および周辺に集まった形で継続的に営業できる方法を検討すべき。（「**地区内ローリング案**」の誕生）

- 「地区内ローリング案」の可能性を検証（p.22・23 参照）
⇒大きく5つのステップに分けて順次移転を進めることで、各ステップで必要となる店舗面積を概ね確保しながら再整備を進めていくことが可能であると考えられる。

〔まちづくり整備準備委員会での検討〕

- 施設配置計画の検討（p.33～ 参照）
※市場の魅力を高めるための新たな機能・施設や、駐車場・荷捌きスペースの確保なども考慮しつつ、地区内ローリング案を前提とした施設配置計画を検討
⇒二階部分までを店舗等として活用、三階部分および屋上を駐車場（収容台数約100台）として整備することを考える。

- 資金計画の検討（p.41～ 参照）
※整備の進め方（地区内ローリング案）および施設配置計画（案）に基づいて資金計画を検討
⇒仮設店舗用地の確保や仮営業に関する諸費用などが抑制され、全体の事業費を大幅に縮減できる可能性がある（再整備の実現性）。

施設計画（案）の絞り込み

- 人工地盤を建設しない
- 二階部分まで店舗等として活用する など

**5つの施設計画（案）のうち、
「D 案」に相当（p.8・9 参照）**

5. 各種調査の実施概要

基本計画の検討にあたっては、小倉都心地区への転入者を対象としたアンケート調査や、旦過市場への出店希望を確認するためのアンケート調査をはじめとして、以下のような様々な調査を実施しました。

なお、アンケート調査結果を見てみると、旦過市場の再整備に対する関心の高さがうかがえます。

調査の詳細については、参考資料をご参照ください。

〔実施した調査の概要〕

調 査	調査の概要	把握内容	備 考
転入者 アンケート調査	○概ね過去 5 年間に小倉都心地区に新築された分譲集合住宅（マンション）の入居者を対象として、アンケート調査を実施	○旦過市場の利用状況や評価・改善要望などを把握 ○住宅や飲食機能・広場などに対するニーズを把握	○旦過地区における住宅需要や、飲食機能・広場などのあり方の検討に活用 ※550 票配布、219 票回収 (回収率：39.8%)
出店希望者 アンケート調査	○旦過市場への出店の可能性が考えられる多様な業種に該当する北九州市内の事業者を対象として、アンケート調査を実施	○物販・飲食・サービス業など、出店の可能性が考えられる多様な業種の出店希望や、出店を考える上での条件、想定される出店規模などを把握	○魅力を高めるための新たな機能・施設の検討に活用 ※1,120 票配布、300 票回収 (回収率：26.8%)
追加調査	○新たに導入が考えられる機能・施設のうち、上記調査で意向が十分に確認できていない業種等を対象として、追加調査（アンケート調査）を実施	○スーパーマーケットやクリニック、料理教室、キッチン雑貨販売など、新たに導入が考えられる機能・施設の出店希望や、出店を考える上での条件、想定される出店規模などを把握	○魅力を高めるための新たな機能・施設（その他の機能・施設）の検討に活用 ※397 票配布、123 票回収 (回収率：30.9%)
既存飲食店 聞き取り調査	○旦過地区内の既存飲食店を対象として、聞き取り調査を実施	○再整備後の飲食機能についての意向を把握 ○再整備後の席数や営業日・営業時間などに関する意向を把握	○飲食機能の配置形態や飲食提供方法の検討に活用
類似・競合施設 立地状況調査	○新たに導入が考えられる機能・施設について、旦過地区周辺エリアにおける類似・競合施設の立地状況を確認する調査を実施	○ヘアサロン等、クリニック、料理教室、専門食材販売、キッチン雑貨等、マッサージ店などの立地状況を把握	○魅力を高めるための新たな機能・施設（その他の機能・施設）の優先順位等の検討に活用
駐車場 利用実態調査	○旦過地区周辺の大規模駐車場を対象として、駐車場利用実態を把握する調査を実施	○平日・休日別の旦過地区周辺エリアにおける駐車場利用状況や空き状況などを把握	○旦過地区における駐車場の規模（収容台数）等の検討に活用
荷捌き状況調査	○旦過地区内および周辺道路における荷捌き状況を把握する調査を実施	○時間帯別・箇所別の荷捌き状況や、荷捌き車両の特性などを把握	○旦過地区における荷捌きスペースの規模等の検討に活用

第2章 再整備の進め方(案)

本章では、「仮設店舗分科会」が中心となって検討を行ってきた「再整備の進め方」についてお示しします。

「仮設店舗分科会」では、まずは仮設店舗での営業に係る課題や懸案事項の洗い出しを行いました。長期間・地区外で仮営業することそのものの影響が非常に大きく、市場存続の危機にもつながりかねないことが懸念されました。

このため、仮営業の影響をできるだけ抑制するための様々な選択肢について幅広く検討を行い、「地区内ローリング案」の立案に至っています。

1. 仮営業の影響・懸案事項

- 旦過市場の再整備を進めていくためには、仮設店舗等に関する懸案事項などを払しょくしていくことが不可欠であると考えられます。
- このため「仮設店舗分科会」では、まずは仮営業の「はじまり」から「終わり」までの期間で想定される様々な課題等の洗い出しを行いました。
- その結果、それぞれの段階で大きな影響の発生が懸念されるとともに、人工地盤を建設する場合には仮営業期間が3年以上（建設しない場合でも2年以上）になる可能性があるため影響が長期間にわたることが懸念され、課題の回避に向けてより幅広い視点から様々な選択肢を検討していくこととなりました。

〔仮設店舗での営業に係る課題・懸案事項等 1/2〕

段 階	課題・懸案事項等
全般	○仮設店舗ではなるべく営業したくない。整備の時間を短縮できるような方法を考える必要がある。 ○地区外で仮営業する場合には、市場全体がまとまって移転できることが理想だが、現在地周辺で広大な土地を確保することは非現実的である。 ○場所が大きく変わるとお客さんが離れる可能性があり、商売が成立しなくなる。また、人の流れも変わるため、周囲にも大きな影響を与える可能性がある。
①仮設店舗の整備	○仮設店舗で営業を継続する店舗が確定しないと、店舗の規模が決まらない。一方で、仮営業の期間や場所などが分からないと、仮設店舗に移転するかどうかの判断ができない。
②仮設店舗への移転	○スムーズに移転を実施する必要があるが、移転交渉が長引く可能性がある。 ○場所の取り合いになる可能性がある。仮設店舗内の店舗位置によって不公平感が生じる可能性もある。
③仮設店舗での営業	○全体地区外仮移転の場合はまだ競争力が残るが、一部地区内仮移転の場合は市場が分散化するため競争力が弱まる。 ○動線計画などについても全体で移転するのであれば整備しやすいが、一部地区内仮移転の場合は工夫が必要になる。商売はちょっとした動線の狂いだけで大きな影響を受ける。 ○活力を維持していくためには、核テナントの存在がポイントになる。

〔仮設店舗での営業に係る課題・懸案事項等 2/2〕

段 階	懸案事項等
③仮設店舗での営業（続き）	○仮設店舗では売上が落ち込むことは明白であり、今よりも売上を増やすという意気込みで取り組んでようやく現状維持ができるのではないか。話題づくりなども含めて、最善の策を考える必要がある。
④本設店舗への移転	○工期が仮に3年の計画だったのが、5年に延びてしまった場合などの対応が難しい。
⑤本設店舗での営業	○本設店舗が少しずつ部分的に開店していくような方法だと、“グランドオープン”のインパクトが小さい。全体地区外移転であればそういった影響は回避できる可能性がある。
その他	○店舗の設備関係は持って動くことを前提に考える必要があるが、業種によって負担が大きく異なり、特に鮮魚を扱う店については、水回りや冷凍・冷蔵庫、排水設備などが必要であるため、負担が大きい。仮設・本設と2度も動かしてしまうと、設備自体が壊れてしまうことも懸念される。プレハブの組み立て式冷蔵庫などは移転時に分解する必要があるが、組み立て直すのに非常に費用がかかる。

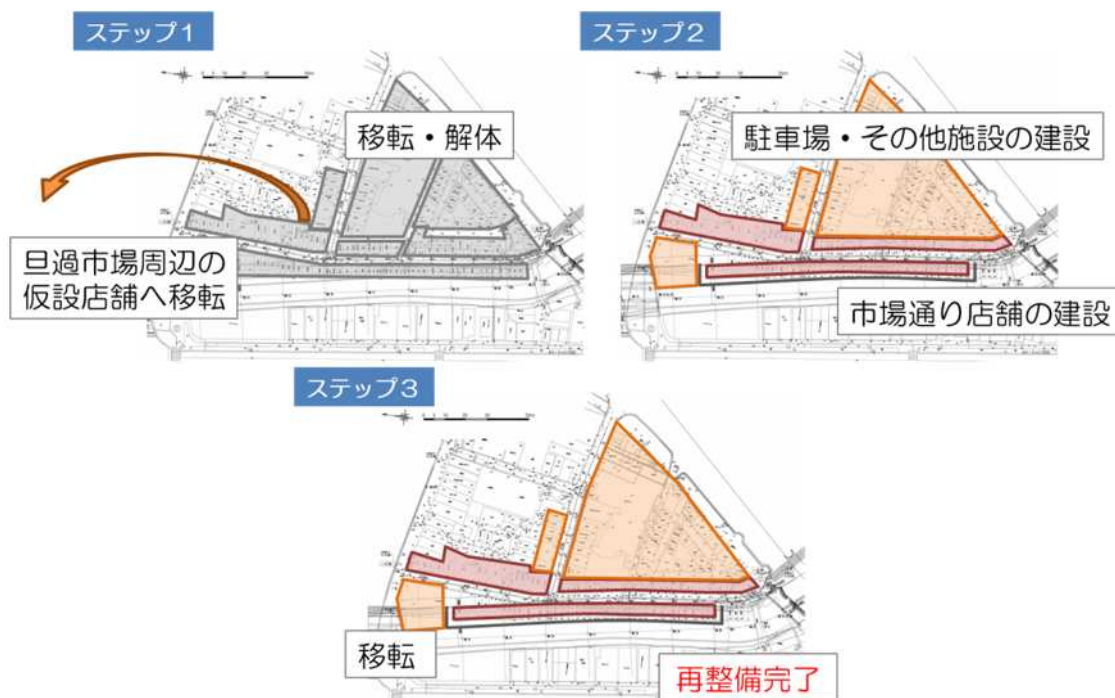
●長期間・地区外で仮営業することそのものの影響が非常に大きいことから、影響をできるだけ抑制するための様々な選択肢を検討

- ・仮営業の期間をできるだけ抑制することはできないか？
- ・現在の旦過市場からなるべく離れずに営業を継続することはできないか？
- ・移転の回数を最小限に抑えることはできないか？
- ・仮設の段階でも営業を継続しやすい環境を確保できないか？ など

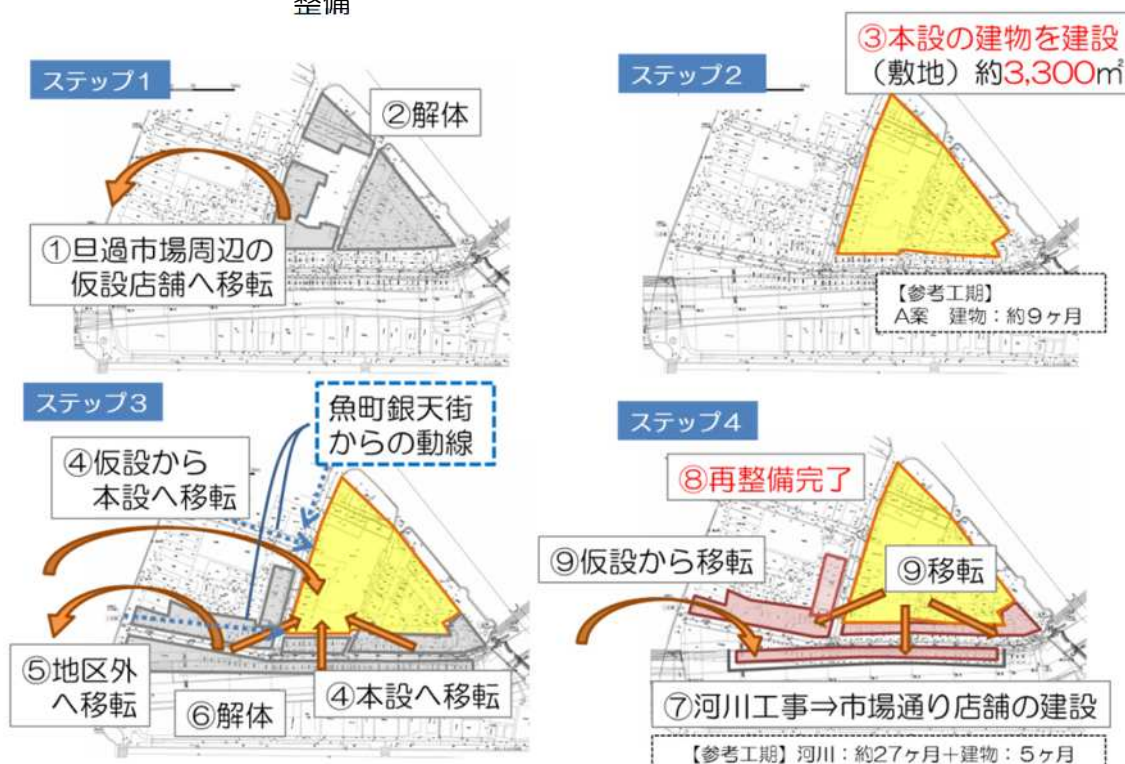
参考：「全体地区外仮移転」と「一部地区内仮設店舗」の工事手順（イメージ）

○「旦過地区まちづくり整備計画」では、工事中の仮設店舗の考え方として、「全体地区外仮移転」と「一部地区内仮設店舗」の2案が示されています。

①全体地区外仮移転：全ての店舗が一度に地区外の仮設店舗に移転し、地区内の全ての建物を一括して解体・再整備



②一部地区内仮移転：まずは一部の店舗が地区外の仮設店舗に仮移転し、地区内の建物の一部を先行的に解体・再整備
その後、残りの店舗が地区外の仮設店舗、および、先行的に再整備された建物的一部分に分かれて仮移転し、残りの建物を解体・再整備



2. 影響抑制に向けた選択肢の検討

○仮営業の影響抑制に向けて以下のような選択肢の検討を行った結果、まずは地区内で順次移転しながら再整備していく「地区内ローリング案」の可能性等を検証していくことになりました。

〔仮営業の影響抑制に向けた選択肢〕

選択肢	概 要
①「黄金市場」の空き店舗等を活用して仮営業	○空き店舗率が高く、旦過市場の現在地からもそれほど離れていない「黄金市場」の空き店舗を活用して、まとまって仮営業することはできないか。 ○都市高速道路の高架下が駐車場になっており、この敷地を仮設店舗用地として活用することも考えられる。
②旦過市場周辺の道路上を仮設店舗用地として活用	○旦過市場周辺の道路は幅の広い歩道が設置されているため、歩道上などの道路空間を仮設店舗用地として活用し、現在の市場周辺で仮営業することはできないか。
③地区内および周辺で順次移転しながら再整備	○地区内駐車場（旦過パーキング）や、地区に隣接する商工貿易会館前の広場などを活用し、地区内および周辺で順次移転を行いながら再整備を進めていくことはできないか。（地区内ローリング案）

〔「黄金市場」の位置〕



(1)「黄金市場」での仮営業

〔空き店舗の状況〕 ○空き店舗率は 23.7%、空き店舗数は 46 店舗のうちテナントを募集している店舗は 11 店舗のみ ※テナントを募集していない店舗を利用するためには別途改修費などの費用が発生する可能性大	〔都市高速道路高架下の状況〕 ○駐車場の需要が高く、空きがない状況 ⇒仮設店舗用地としての活用は困難
--	---

●個々の店舗としての仮営業先の選択肢として考えられなくはないが、旦過市場としてまとまって仮移転することは非現実的

(2)旦過市場周辺の道路上を仮設店舗用地として活用

○災害時の「緊急輸送道路」の指定もあり、現行の法制度の中では道路空間上で確保できる可能性がある仮設店舗面積は最大でも 200 m²程度となる。(警察等との協議・調整が必要)	○可能性としては、「三萩野・魚町線(みかげ通り)」を一方通行化し、車道空間の半分を活用して仮設店舗を設置すること考えられる。 ⇒1,000 m²程度の仮設店舗面積が確保できる可能性があり「一部地区内仮移転」も視野に入る。
--	---

●「三萩野・魚町線(みかげ通り)」の一方通行化による仮設店舗用地確保の可能性もゼロではないが、“無余地性”(ほかに選択肢が全くないこと)が必要であり、交通安全性の確保、沿道の既存店舗等との調整なども考慮すると、難易度は極めて高い



(3)地区内および周辺で順次移転しながら再整備(地区内ローリング案)

○商工貿易会館前の広場を活用することで、旦過地区およびその周辺で営業を継続していくことが可能であると考えられる。(面積については要精査)

※ただし、地区内ローリングを考える場合は人工地盤を建設しないことが前提となる。(人工地盤を建設する場合、河川改修の影響範囲が広がるため、地区内ローリング案による再整備は困難)

【分科会で重視した考え方】

○市場全体が一括で移転可能な仮設店舗用地を確保できるとしても、今の場所を離れるリスクは非常に高いため、旦過市場の現在の“地の利”(場所的優位性)を最重視すべき。

●店舗面積などを精査して「地区内ローリング案」の実現可能性を検証するとともに、仮に「地区内ローリング案」で再整備を行った場合の施設配置計画等を検討し、課題などを確認・検討

〔「地区内ローリング案」と「全体地区外仮移転案」の比較〕

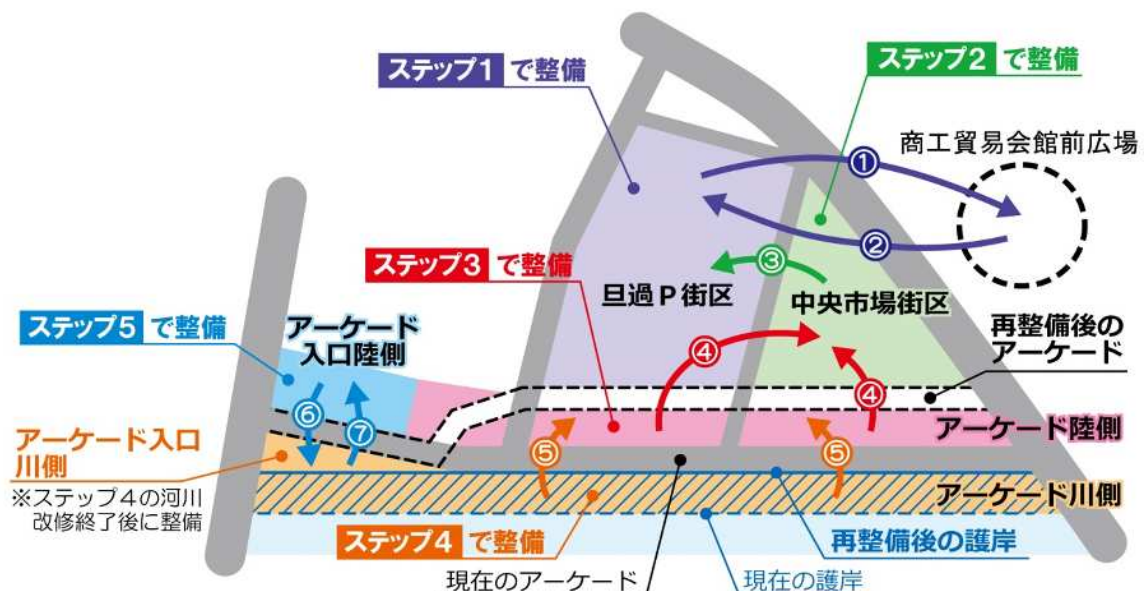
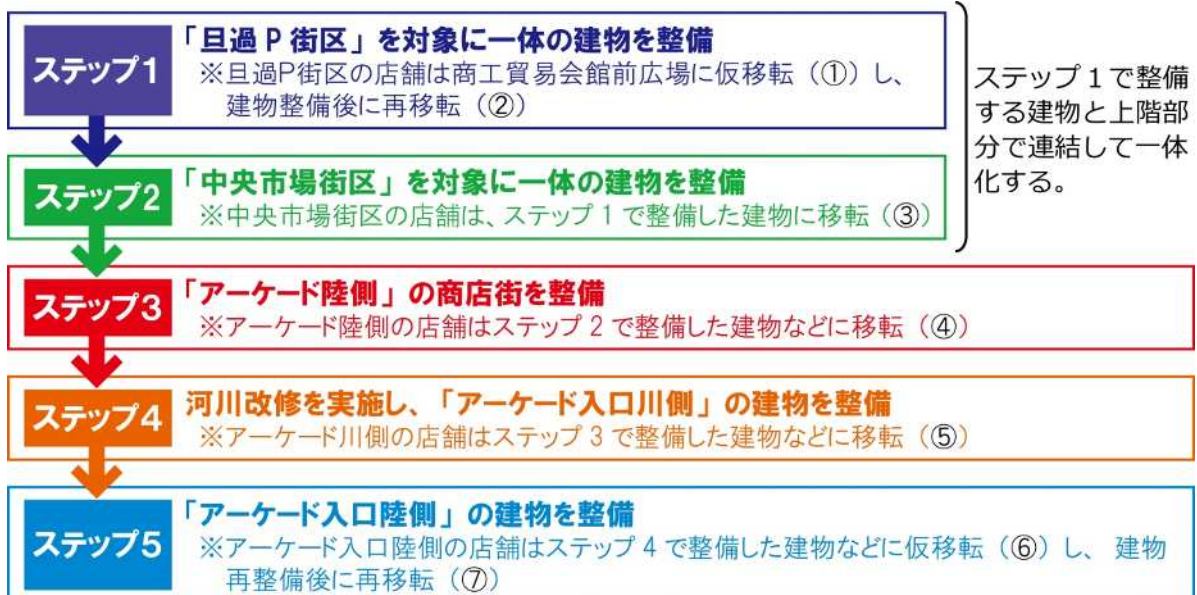
	仮設店舗用地	用地確保の容易性	人工地盤	工期
全体地区外 仮移転	地区外	周辺でまとまった用地を確保することは困難	あり/なし (いずれも可)	3年弱 ~5年程度
地区内 ローリング案	地区内+商工貿易会館前広場	用地確保が比較的容易	人工地盤を建設しないことが前提	4年半程度

3. 地区内ローリング案の概要

- 地区内駐車場や商工貿易会館前広場といったスペースを有効活用しながら、工区を分けて順次工事を進める「地区内ローリング案」のシミュレーションを行い、可能性を検討しました。
- その結果、大きく5つのステップに分けて順次移転を進めることで、各ステップで必要となる店舗面積を概ね確保しながら再整備を進めていくことが可能であることが分かりました。
- ただし、「地区内ローリング案」で整備する場合の課題なども明らかになったため、今後、引き続き対応策などを検討していくことが必要です。

〔「地区内ローリング案」の概要〕

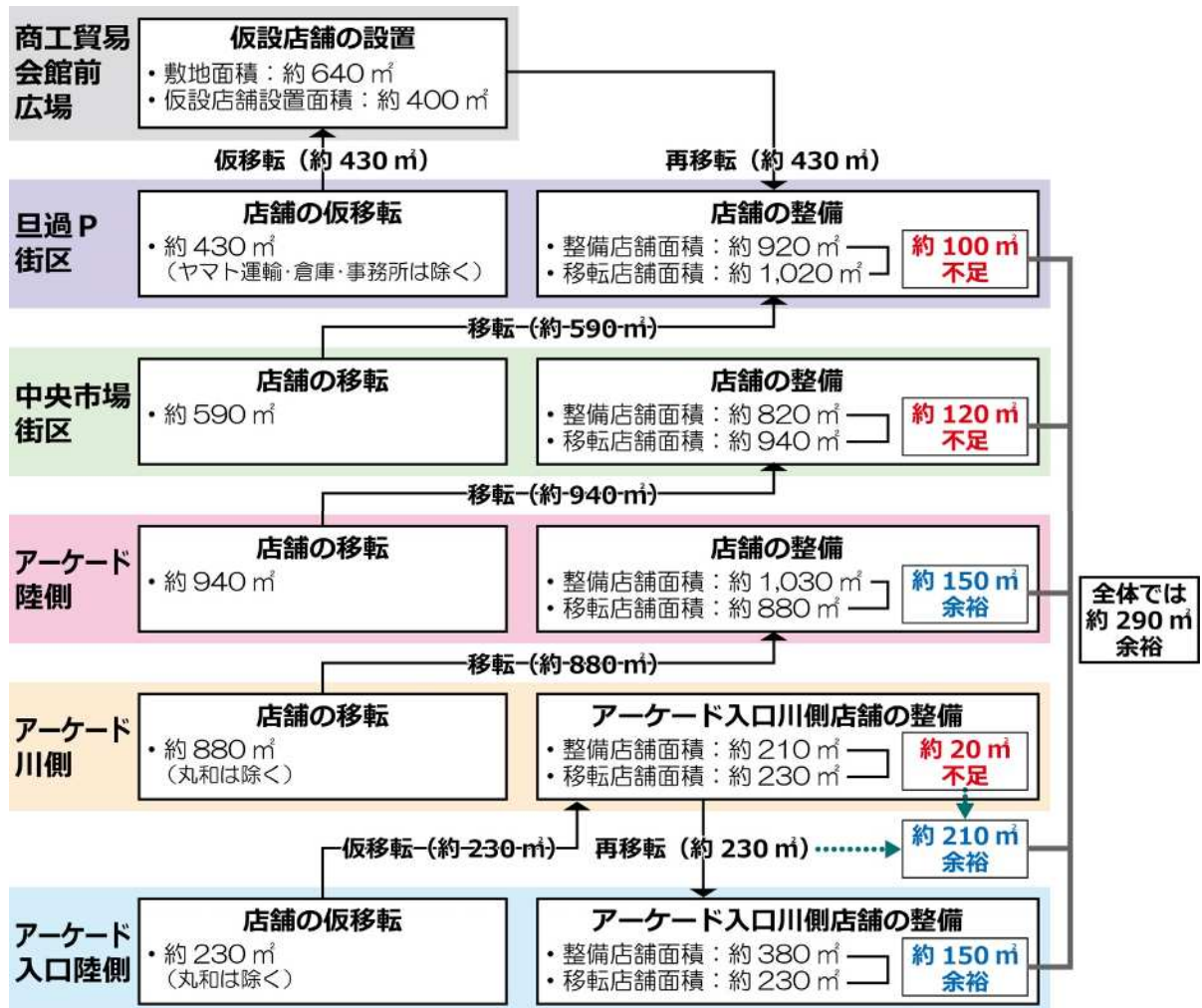
- 商工貿易会館前広場を仮設店舗用地として活用し、その後は地区内で順次移転しつつ再整備を進める。
- 大きくは以下の5つのステップを想定する。



参考：一階部分の店舗面積の検証

○仮に現在旦過市場で営業している全ての店舗が営業を継続した場合、「地区内ローリング案」の各ステップで必要となる店舗面積および新たに整備される店舗面積（いずれも一階部分のみ）は以下のようになり、それぞれのステップで若干の面積不足が発生するものの、概ね必要面積を確保しながら再整備を進めていくことが可能であると考えられます。

○ただし、ここには「スーパーマーケット」や「倉庫」「事務所」などは含まれていないため、今後、二階部分の活用なども含めた検討を進めていく必要があります。



〔「地区内ローリング案」に係る今後の検討課題〕

- 飲食店街等としてまとめた店舗面積を確保する場合、移転が複数回必要な場合もある。「鮮魚店」などは大掛かりな排水設備が必要であり、移転が少なく済む配慮が必要である。
- 大部分の店舗は1回の移転のみで本営業が可能になるが、旦過 P 街区の店舗は仮設店舗で一定期間営業した上で再移転が必要であり、公平性の観点からの検討が必要である。
- 再整備後の1F部分の余裕は最小で290 m²程度となるため、「スーパーマーケット」として既存店の規模（1フロア当たり約500 m²）を確保するには、2F部分の活用が必要になる。また、面積不足が市場運営に大きく影響する場合は、部分的に「人工地盤」を整備するなど可能性が考えられる。 など

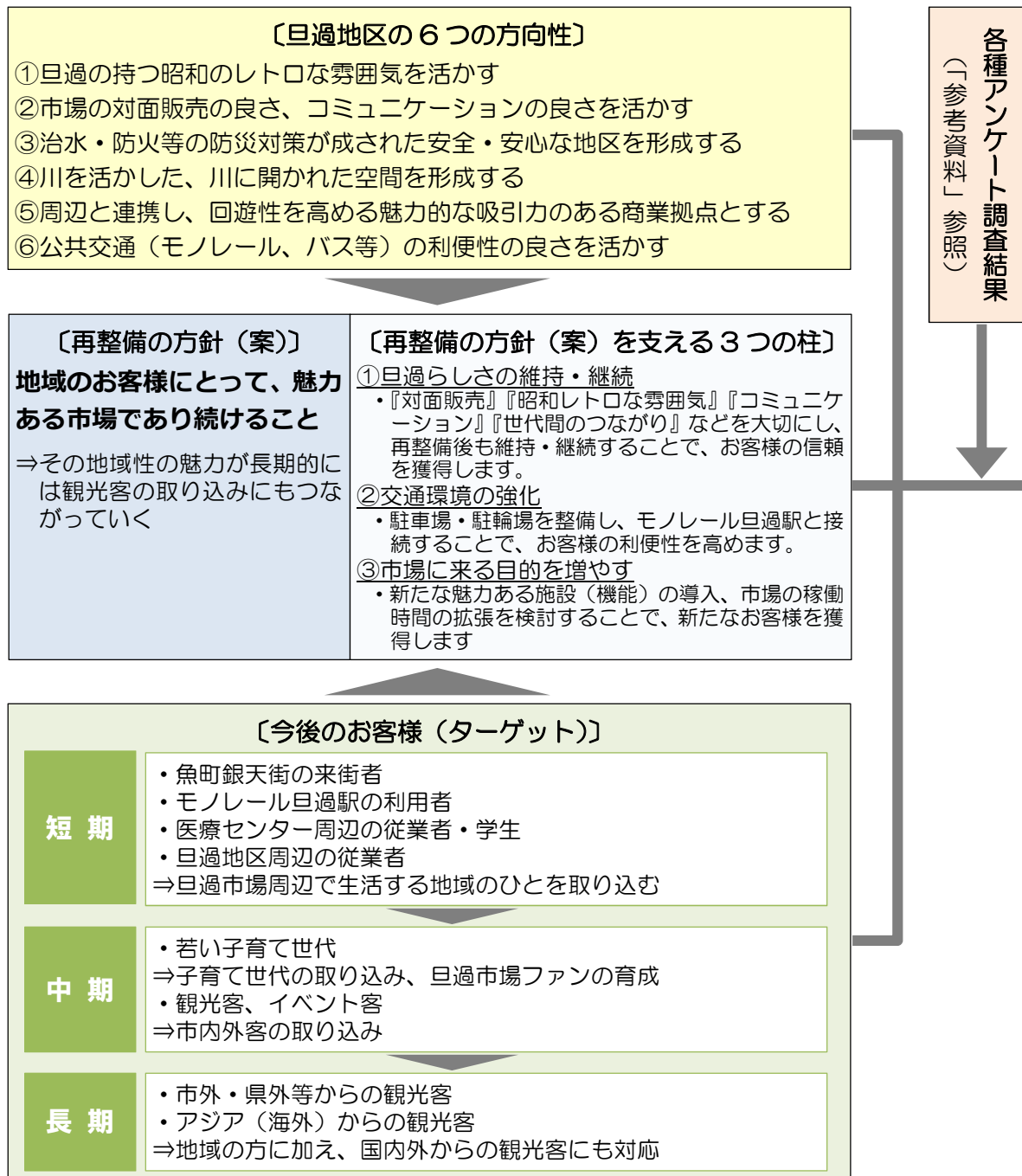
第3章 魅力を高めるための新たな機能・施設(案)

本章では、「その他施設分科会」や「広場飲食分科会」が中心となって検討を行ってきた市場の「魅力を高める新たな機能・施設」についてお示しします。

新たに導入する機能・施設は、再整備後の市場を大きく左右する可能性があることから、まずはどのような市場を目指すのか、「目指すべき市場の姿」を改めて検討・整理した上で、相乗効果が期待できるような機能・施設について検討を行いました。

1. 目指すべき市場の姿(案)

○「旦過まちづくり構想」で示された「旦過地区の 6 つの方向性」や、「旦過地区まちづくり整備計画」で検討された「今後のお客様（ターゲット）」「再整備の方針（案）」などを踏まえるとともに、各種アンケート調査（「参考資料」参照）の結果なども考慮しながら、「目指すべき市場の姿」を検討しました。

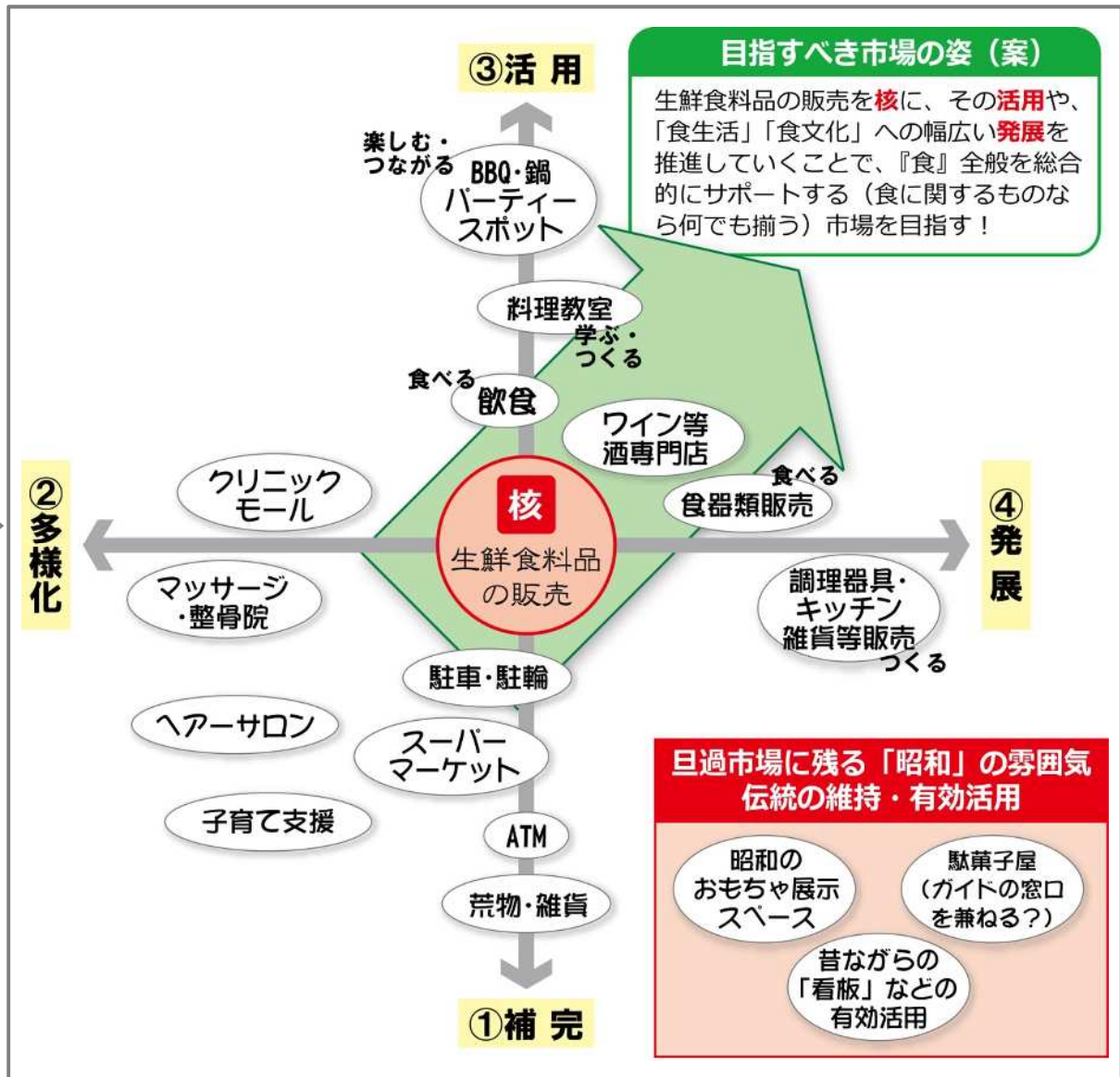


○検討にあたっては、「生鮮食料品の販売」を“核”として位置付けた上で、機能・施設面について 4 つの視点を設定するとともに、「市場全体の雰囲気」といった視点からもあわせて検討を行いました。

〔検討の視点（機能・施設面）〕

視 点	概 要
①補完	○現在の旦過市場に足りない機能を補完し、利用者や旦過市場内の事業者の利便性を改善していく視点
②多様化	○旦過市場が持つ機能を拡充し、来街目的の多様化を進めていく視点
③活用	○旦過市場の核である「生鮮食料品」を有効に活用していく視点
④発展	○「生鮮食料品」を核としながら、「食」全体へと幅広く発展させていく視点

〔目指すべき市場の姿（案）〕



2. 魅力を高めるための新たな機能・施設(案)

「目指すべき市場の姿(案)」を踏まえて、魅力を高める新たな機能・施設についての検討を行いました。

ここでは、「広場・飲食分科会」が中心となって検討を行った「飲食機能」、および、「その他施設分科会」が中心となって検討を行った「その他の機能・施設」それぞれについての検討結果をお示しします。

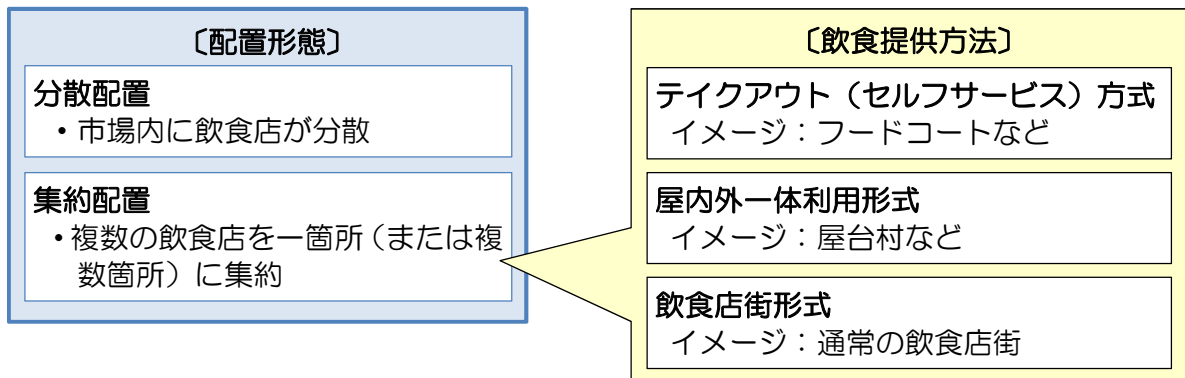
(1) 飲食機能

①これまでの検討経緯

- 「旦過地区まちづくり構想」では、商品の購入と食を同時に楽しむことができる空間を提供し、多世代（老若男女）の集客を増やすために「フードコート」を設置することをイメージしていました。
- また、「旦過地区まちづくり整備計画」では、先進地視察なども実施しながら飲食機能に関する検討を進め、集合体としてのフードコートを設置するかどうかは別にして、「飲食できるスペースは集客のために必要」との意見が多かったことなどから、100席程度の飲食スペースを含めた施設計画（案）をとりまとめています。

②飲食機能の配置形態によるメリット・デメリット

- 飲食機能については、「配置形態」（集約または分散）と、集約配置する場合の「飲食提供方法」の組み合わせによって形態が決まることから、基本計画のとりまとめに向けては、まずはこのうち「配置形態」に着目して検討を進めました。



- 飲食機能を分散した場合と集約した場合では、それぞれ次ページのようなメリット・デメリットが想定され、市場の管理・運営上の問題を考えると、夜間営業が中心の飲食店について集約配置が望ましい一方で、昼間の営業が中心の飲食店については分散配置でも大きな問題はなく、かつ、市場内の回遊性向上などの効果も期待されます。
- このため、既存の市場内の飲食店のように昼間を中心に営業する店舗についてはこれまで通り「分散」を許容する一方で、夜間を中心に営業する飲食店については「集約」することが妥当であると考えられます。

〔配置形態によるメリット・デメリット〕

配置	メリット	デメリット
分散	・市場内の回遊につながる など	・夜間も営業する場合には照明の費用負担が問題になる ・飲食店が夜しか営業しない場合には昼間の賑わいが分断される など
集約	・利用者の利便性が高い ・トイレ・照明などの面で管理が比較的容易である ・新しい飲食店が比較的入ってきやすい など	・飲食店街が廃れた場合、他の用途に活用しにくい ・営業時間や営業日を揃えるのが難しい など

③集約配置する飲食機能の考え方

- 「フードコート」は施設（市場）そのものに相当程度の集客力があり、かつ、滞在時間が長くないと成立しにくいことに加え、各種調査の結果からは利用者の視点から見ても、出店する飲食店側の視点から見ても、旦過市場にフードコートを設置する必然性は高いものと考えられる（「参考資料」参照）ことなどから、通常の飲食店が軒を連ねる「飲食店街」形式が妥当であるとの結論に至りました。
- なお、「飲食店街」形式の飲食機能を考える場合、以下のような点に留意する必要があると考えられます。

〔飲食店街の形成を考える上での留意点〕

飲食店街の配置位置	○にぎわい創出につなげていくことを考えると、飲食店街は市場一階部分に配置することが望ましい。（モノレール側など、店舗としては使いにくいスペースなどの活用が考えられる。） ○夜間は市場通りの照明が消えるため、地区外から飲食店街への動線は別途確保する必要がある。
飲食店街の規模	○一階部分に配置することを考えると、それほど大規模な飲食店街は考えにくいことから、規模がそれほど大きくない飲食店の集積を考える。 ⇒300㎡（9坪×10店舗程度）を想定
その他	○新たに出店する飲食店については、市場の食材を使用するなど、「市場ならではの」店が望ましい。 ○市場のにぎわい創出の観点から、夜間だけではなく昼間も営業することについて何らかのルールを設定することなどを検討する必要がある。

(2)その他の機能・施設

①これまでの検討経緯

○「旦過地区まちづくり構想」「旦過地区まちづくり整備計画」では、魅力を高める新しい施設等として以下のようなものがあげられています。

旦過地区まちづくり構想	旦過地区まちづくり整備計画
・広場（休憩所、イベント広場） ・フードコート ・駐車場、駐輪場 ・ATM ・郵便局 ・保育所や一時預かり所 など	・広場 ・フードコート ・駐車場、駐輪場 ・スーパーマーケット ・パン屋 ・荒物屋 ・ATM ・子育て支援施設 ・癒し系施設（マッサージ） など

※広場、駐車場などについては、第4章で詳述

②導入すべきその他の機能・施設の優先順位等

○様々な業種を対象に、旦過市場への出店希望を幅広く把握するアンケート調査を実施した結果、多様な業種が旦過市場への出店に対して「興味・関心」を持つ、あるいは、出店の「可能性」があると考えていることが分かりました。（「参考資料」参照）

○一方で、上記であげたような施設の中には、旦過地区周辺に多数の類似・競合施設が立地しているものもあるため、こうした状況や「目指すべき市場の姿」などを踏まえながら導入すべき機能・施設の優先順位や想定される規模などを検討しました。

〔どうすべき機能・施設の優先順位〕

区 分	機能・施設	備 考
必須	スーパーマーケット	想定規模 300～1,500 m ² 規模や配置位置などについては、出店希望者の具体的な意向などを確認しながら検討
優先的に誘致	パン屋	想定規模 20 m ² 程度
	駄菓子屋	昭和のおもちゃ展示スペース等とあわせて設置することを想定（「昭和の雰囲気」の演出）
詳細な事業内容を踏まえて導入を検討	特色ある専門食材・食器類・調理器具販売	窯元直営の食器店、蔵元直送の刷毛販売店などの特色ある店舗
今後、引き続き可能性を検討	食の博物館	※次ページ参照
	郵便局	ATM、荷物の発送 旦過市場の特色を活かした贈答品（お歳暮等）の販売など

※再整備後、床に余剰が発生した場合には、「マッサージ等」「ヘアサロン」「クリニック（クリニックモール）などを導入すること考えられます。

参考：「食の博物館」について

- 「目指すべき市場の姿」でお示しした通り、旦過市場の再整備にあたっては、『食』をキーワードとして食生活や食文化に関する機能などを幅広く導入していくことが期待されます。
- 食の安全や食育、地域特有の食材などについての関心が高まっていることなどを考えると、生鮮食料品に顕著な「強み」があり、長年にわたって市民の食生活を支えてきた旦過市場の特性を活かしながら、市場文化や北九州の食文化を発信するとともに、食に関する様々な体験などを通じて将来にわたって市場を支えるファン・サポーターを育成していく「食の博物館」のような機能を導入していくことも考えられます。また、このような取り組みを通じて、「食」に関わる民間企業や各種団体、行政などと連携を図っていくことも期待されます。
- 現時点では具体的な内容の検討には至っていませんが、今後、他地域の事例なども参考にしながら、施設の具体的な内容や導入の可否などを検討していく予定です。

〔「食の博物館」のイメージ〕

○世界の市場・旦過市場の歴史等に関する展示

○食の安全・食育

- ・市場での魚の目利き、魚や野菜の旬に関する学習
- ・旦過市場の食材を活用した調理体験 など

○北九州の食文化の発信

- ・北九州のブランド食材などに関する情報の発信 など

○旦過市場ファン・サポーターの獲得

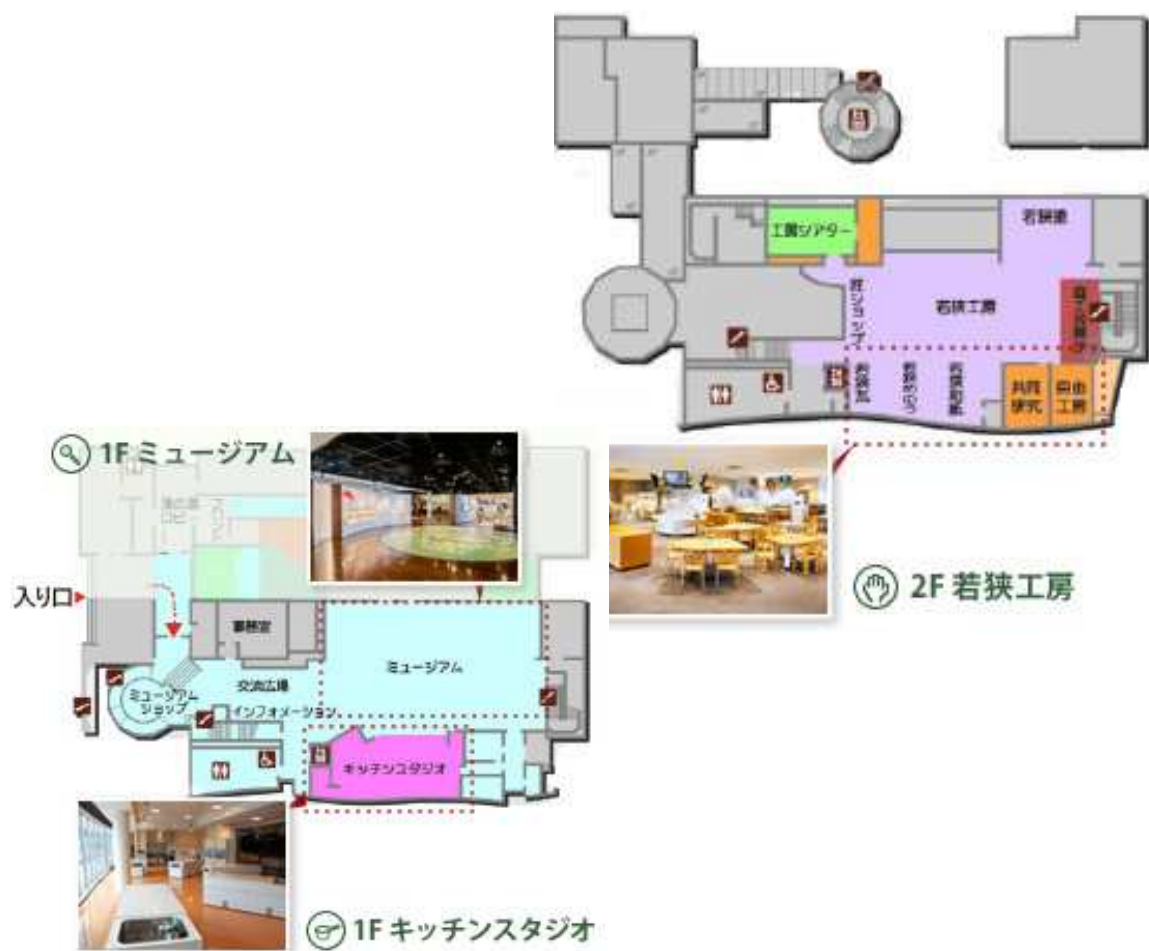
- ・調理体験、加工体験などの体験プログラムの実施
- ・収穫体験、牧場体験など、食に関するツアーの実施 など

〔参考事例：御食国若狭おばま食文化館（福井県小浜市）〕

○福井県小浜市では、全国に先駆けて「食のまちづくり条例」を制定しており、食のまちづくりの中心になる施設として「御食国若狭おばま食文化館」を整備しています。

〔施設の概要〕

施 設	概 要
ミュージアム	○「世界で愛される日本食の代表『すし』」のブースを始め、多くのテーマを扱った展示を実施
キッチンスタジオ	○若狭の新鮮な食材を使った調理体験・加工体験を実施（生涯食育の活動拠点施設）
若狭工房	○若狭おばまの伝統工芸品（若狭塗箸等）の販売や体験を実施



第4章 施設配置計画(案)

「広場・休憩スペース」や「駐車場」、「荷捌きスペース」などの規模や配置を検討した上で、施設配置計画（案）をとりまとめました。

また、施設配置計画（案）や、第3章でお示した「市場が目指す将来の姿（案）」などに基づいて再整備のイメージを検討・整理しました。

1. 施設配置計画（案）

（1）広場・休憩スペース

○これまでの検討では、「フードコート」との連携も視野に、催事・イベントなどにも活用可能な比較的大きな規模の「広場」を確保することをイメージしており、「旦過地区まちづくり整備計画」では市場中央付近に50～100㎡の広場を配置することを基本として施設計画（案）をとりまとめています。

○しかし、小倉都心部には既に多くのイベントスペースがあることや、広場に対する利用者のニーズもそれほど高くないこと（「参考資料」参照）、さらには特に一階部分については店舗として活用できるスペースをできるだけ確保することが望ましいことなどを踏まえると、市場内でイベントを開催するような大規模な「広場」を確保する必要性は低いものと考えられます。

○一方で、市場で買ったものを食べたり、買い物をした荷物を整理する「休憩スペース」は必要不可欠であり、加えて、新たな誘客などを念頭に祇園太鼓の「山車」などを展示するスペースを確保して、その前面に小規模な休憩スペースを設けることも考えられます。

○このため、広場・休憩スペースについては以下のような考え方に基づいて配置することとしました。

〔広場・休憩スペース配置の考え方〕

基本的な考え方	○イベントを開催するような大規模な「広場」は設けず、20席程度の「休憩スペース」を設置する。（ただし、店舗として活用できる場所を「休憩スペース」にすることは合理的ではない） ○市場の主動線になる「アーケード通り」から建物内に人の流れを引き込むための工夫や、新たな誘客につなげる工夫などを考える。
----------------	---

休憩スペース配置の考え方	①通路の交差部分や河川沿いの空間などのスペースを有効に活用 ・店舗として活用できる場所に大きな影響をおよぼさずに一定の空間を確保しやすい通路交差部分や、河川沿いのスペースなどを有効に活用して「休憩スペース」を配置 ・建物内の通路交差部分に「休憩スペース」を配置することで、人の流れを誘導する効果にも期待
	②祇園太鼓の「山車」を展示する施設と小規模な休憩スペースを設置 ・土地の形状などから建物が建てにくい箇所などを活用し、新たな誘客にもつながる祇園太鼓の「山車」を展示する施設を設置するとともに、その前面に小規模な「休憩スペース」を確保

(2) 駐車場

- 旦過地区周辺に立地する比較的大規模な駐車場を対象に利用状況を調査したところ、市場周辺エリア全体で見れば平日・休日とも駐車場収容台数には余裕があることが分かりました。（「参考資料」参照）
- このため、仮に旦過地区で大規模な駐車場を整備しても、増大する事業費に対して十分な駐車場収益を確保することができない可能性があることから、まずは法制度上求められる必要駐車場台数を確保することを最低限の条件として施設配置計画を検討することとしました。

〔法制度上の駐車場必要台数（試算）〕

	試算上の仮定	試算結果等
大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針（大店立地法） ※「店舗面積」に応じて必要駐車台数を算出	・アーケード川側店舗の2階は倉庫等として利用、その他の建物は全て2階まで店舗として利用することを想定	64 台程度 ・飲食店等、小売店舗以外の用途の床面積が増えたと必要台数は減少
建築物における駐車施設の付置及び管理に関する条例（北九州市） ※特定用途の「延床面積」に応じて必要駐車台数を算出	・アーケード道路、河川管理用通路、その他の屋外通路以外の部分を総2階とすることを想定 ※駐車場および車路は対象外	17 台程度

●最低でも 64 台以上の駐車場を確保することとして施設配置計画を検討

(3) 荷捌きスペース

- 旦過地区内、および、周辺の道路上での荷捌き状況を調査したところ、1 日で延べ 350 台程度の車両が荷捌きを行っているものの、うち、立体駐車場への入庫が困難な大型車両は 62 台にとどまることが分かりました。
- このため、大型車両については地区内に「荷捌きスペース」を整備することで対応する一方、その他の荷捌き車両については、地区内の道路上もしくは駐車場で処理するものと仮定し、法制度上の必要荷捌きスペース（台数）を確保することを最低条件として施設配置計画を検討することとしました。

〔法制度上の必要荷捌きスペース（試算）〕

○1 時間当たりの最大荷捌き車両数（大型車）：8 台/時
○平均荷捌き処理時間：18.6 分/第（15 時台、大型車平均）
○8 台×18.6 分÷60 分÷ 2.5 台 が同時作業可能な荷捌きスペースが必要

※「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針（大店立地法）」に基づく試算

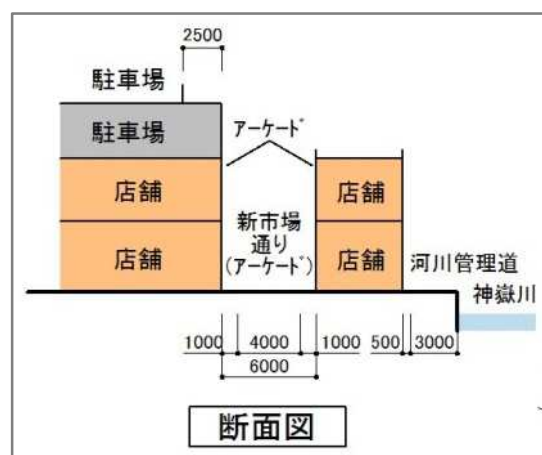
●大型車両 3 台が同時に作業可能な荷捌きスペースを確保することとして施設配置計画を検討

(4)施設配置計画(案)

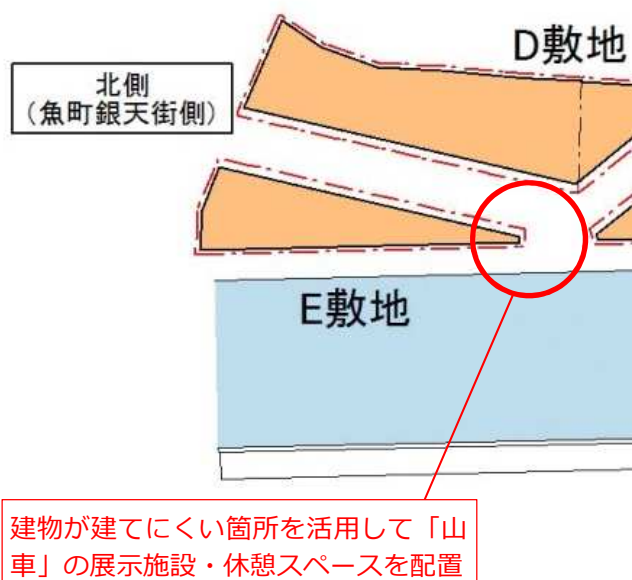
○以上の検討を踏まえて、施設配置計画を検討しました。

〔施設配置計画(案)の概要〕

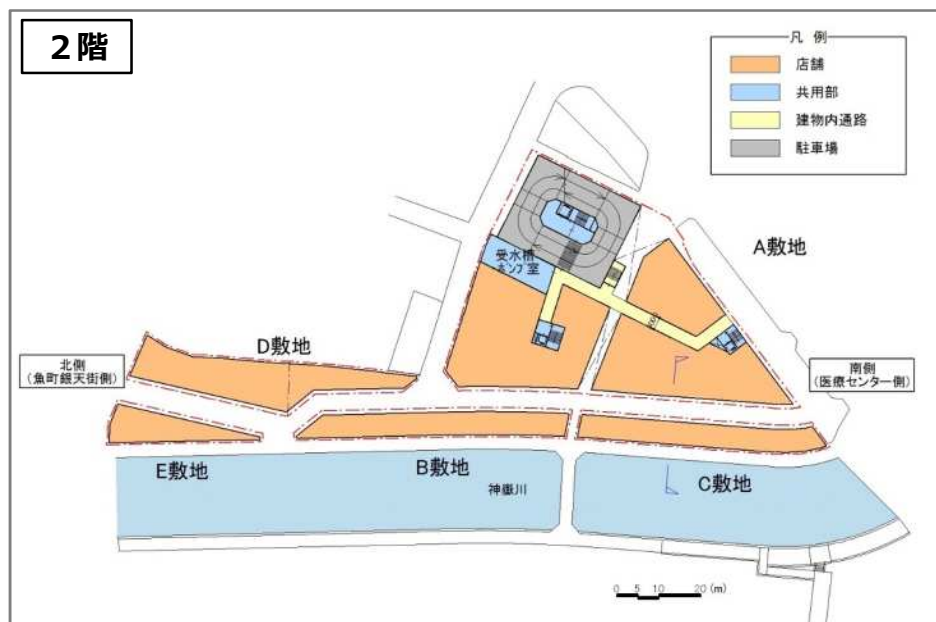
敷地	概要
A 敷地	《3 階建て+屋上》 ・利用者用エレベータ 2 基、荷捌き用エレベータ 1 基を配置 ◆1・2 階 ・店舗等を配置 ・1 階部分に荷捌きスペースを確保 ・新たな機能・施設や倉庫・事務所などについては 2 階部分を中心に配置することを想定 ・1 階部分の店舗スペース確保の観点から、ポンプ室・受水槽などは 2 階部分に配置 ◆3 階・屋上 ・駐車場を配置(収容台数約 100 台)
B 敷地	《2 階建て》
C 敷地	◆1・2 階
D 敷地	・店舗等を配置
E 敷地	

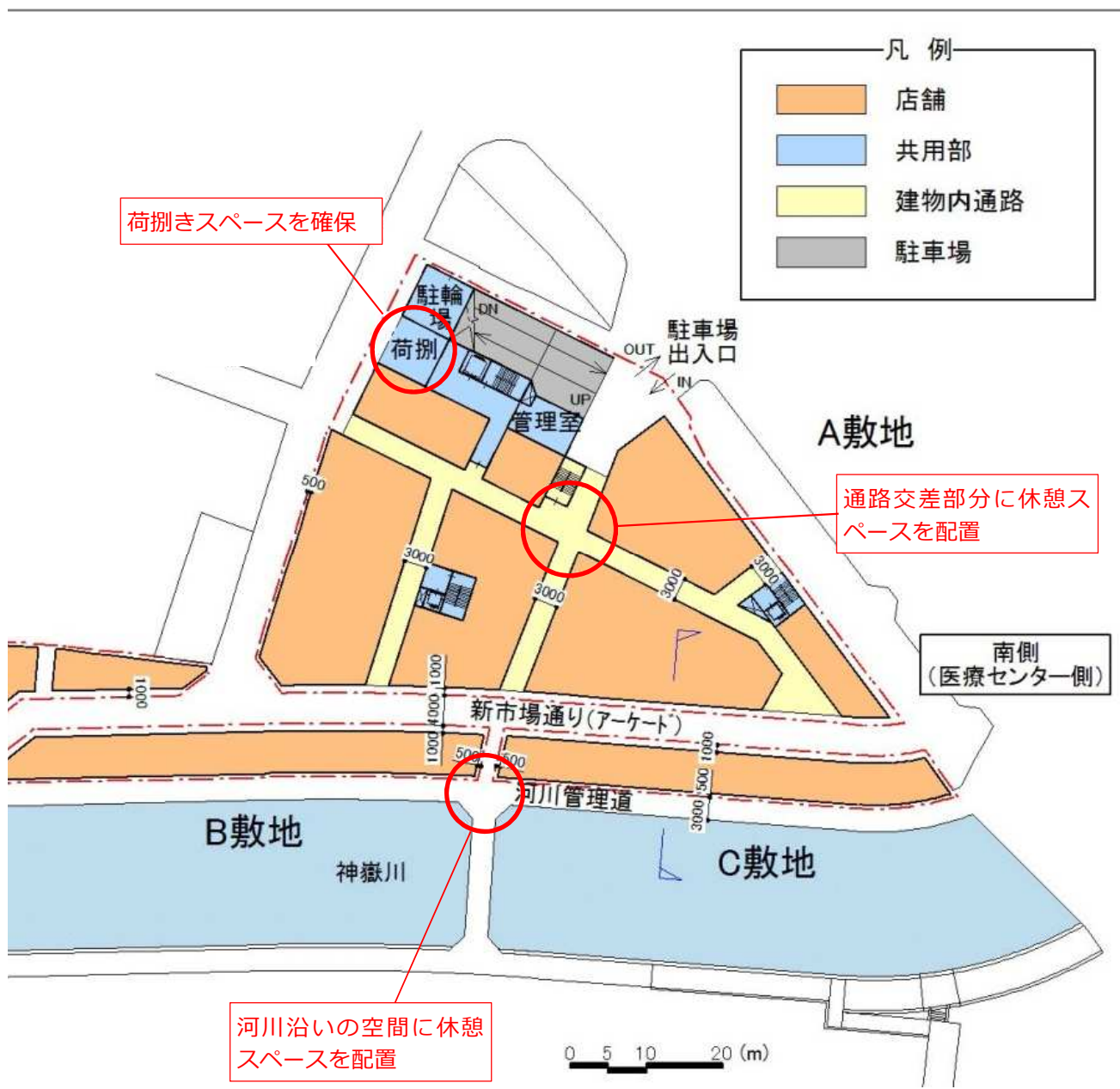


1 階



2 階





2. 再整備のイメージ

○施設配置計画（案）や、「目指すべき市場の姿」（p.27）などを踏まえて作成した再整備イメージ（パース）を以下に示します。

（1）建物外観

①南側から見たイメージ（鳥瞰）



②北西側から見たイメージ（鳥瞰）



(2)建物内観

①市場内のアーケードのイメージ



②市場内の店舗内通路のイメージ



※あくまでも現時点のイメージであり、建物内外のデザインなどについては今後引き続き検討を進めていく必要があります。）

第5章 資金計画(案)

1. 事業費の試算

第4章でお示した「施設配置計画（案）」に基づいて、事業費の試算を行いました。なお、現時点では未確定の要素もあるため、事業費の試算にあたってはいくつかの前提条件を設定しています。

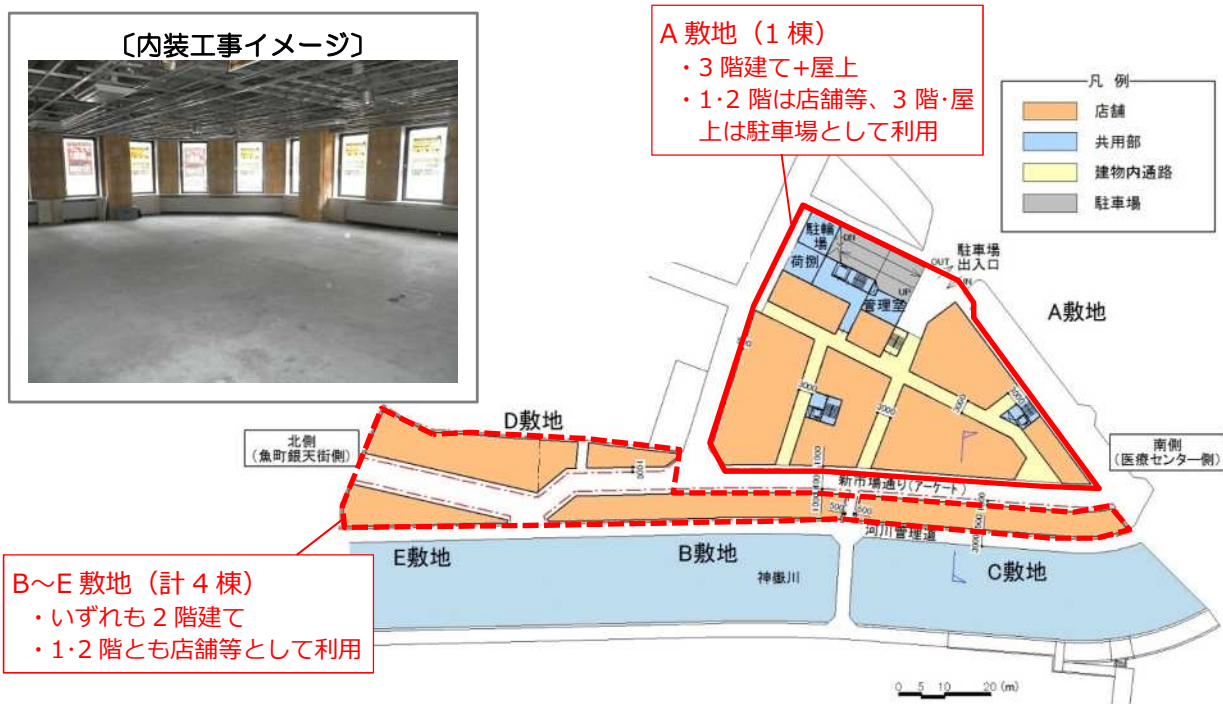
総事業費は28.6億円（アーケード整備費を除く）となり、「地区内ローリング案」により仮設店舗費用などの抑制が可能になったことで、昨年度検討した概算事業費（D案：p.8・9参照）に比べて大幅に縮減されます。

（1）事業費試算の前提条件

〇ここでは、以下の前提条件を設定した上で事業費の試算を行っています。

〔事業費試算の前提条件〕

項目	条件
施設配置計画	〇第4章でお示した「施設配置計画（案）」に基づき、A～E敷地にあわせて5棟の建物を建築する場合の事業費を試算しています。 ・A敷地：3階建て+屋上、1・2階を店舗等、3階・屋上を駐車場として利用 ・B～E敷地：2階建て、1・2階とも店舗等として利用 〇1階部分の店舗面積は現状の約3,700㎡に対して、再整備後は約3,360㎡（現状の約9割）となります。 〇また、駐車場については、3階および屋上階で約100台分確保することを想定しています。
内装工事費	〇出店者の業種・業態により内装の仕上げは異なることから、工事単価は最も基本となるもので試算しており、出店者による内装工事が別途必要になります。
アーケード整備費	〇市場の再整備にあわせ、アーケードについても再整備が必要になりますが、事業費の試算にはアーケード整備費は含んでいません。
土地の所有形態	〇土地については、土地所有者から借地することを想定しています。（土地の購入費は含まれていません）
仮設店舗	〇商工貿易会館前広場に仮設プレハブを設置して、1年半程度仮営業することを想定しています。

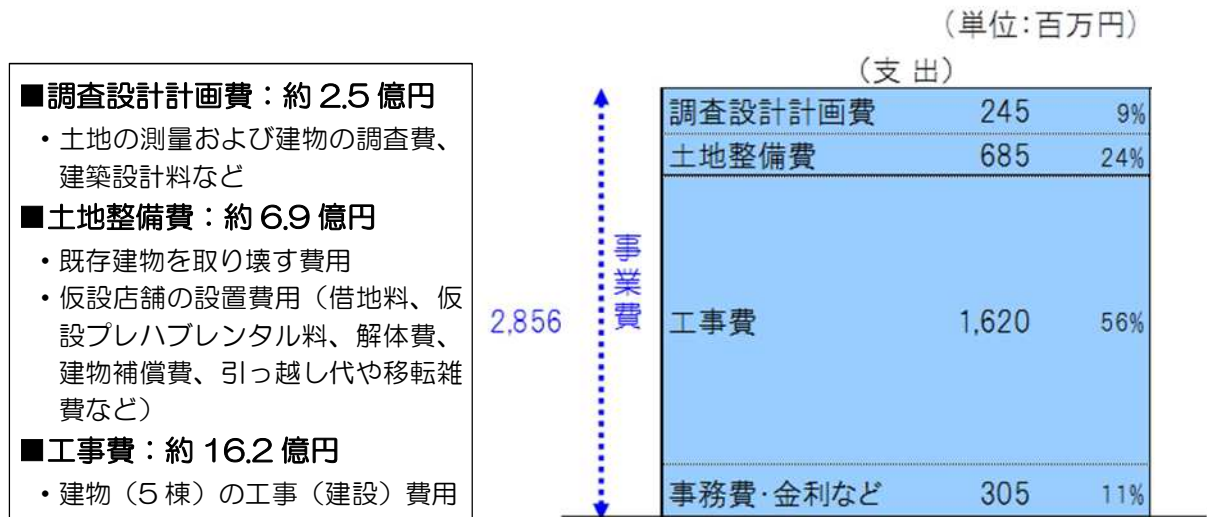


(2)事業費の試算等

①事業費の試算

○以上の前提条件をもとに試算した結果、総事業費（支出）は約 **28.6 億円**となりました。

〔事業費の内訳〕



②アーケード整備費

○前提条件でお示した通り、市場の再整備にあわせてアーケードの再整備も必要になり、別途 4.2 億円（=延長 180m×230 万円/m）程度の費用が必要になると考えられます。

○市場の再整備とあわせた事業費の総額は、約 32.8 億円となります。

〔参考：アーケード整備費も含めた事業費総額〕

費 目	費 用
市場建物の建替	約 28.6 億円
アーケード整備費	約 4.2 億円
合計	約 32.8 億円

③昨年度検討結果との比較

○「地区内ローリング案」により再整備を行うことで、仮設店舗費用などが抑制できるため、「旦過地区まちづくり整備計画」で示された「5 つの施設計画（案）」（p.8・9 参照）のうち今回の試算条件に最も近い「D 案」の概算事業費に比べて大幅に事業費を縮減されるものと考えられます。

〔昨年度検討結果との比較〕

旦過地区まちづくり整備計画：D 案（平成 26 年度）	50～60 億円
▼	
地区内ローリング案（平成 27 年度）	28.6 億円
縮減額	▲21.4～31.4 億円

2. 資金計画(案)

建物所有者などが中心となって「まちづくり会社」を設立し、再整備後の建物全て（5棟）を一括して取得・運営していく場合の資金計画を検討しました。

資金計画は資本金の額などにより変動しますが、現時点での検討では、1階店舗部分の賃料は16,000円/月・坪程度になるものと想定されます。

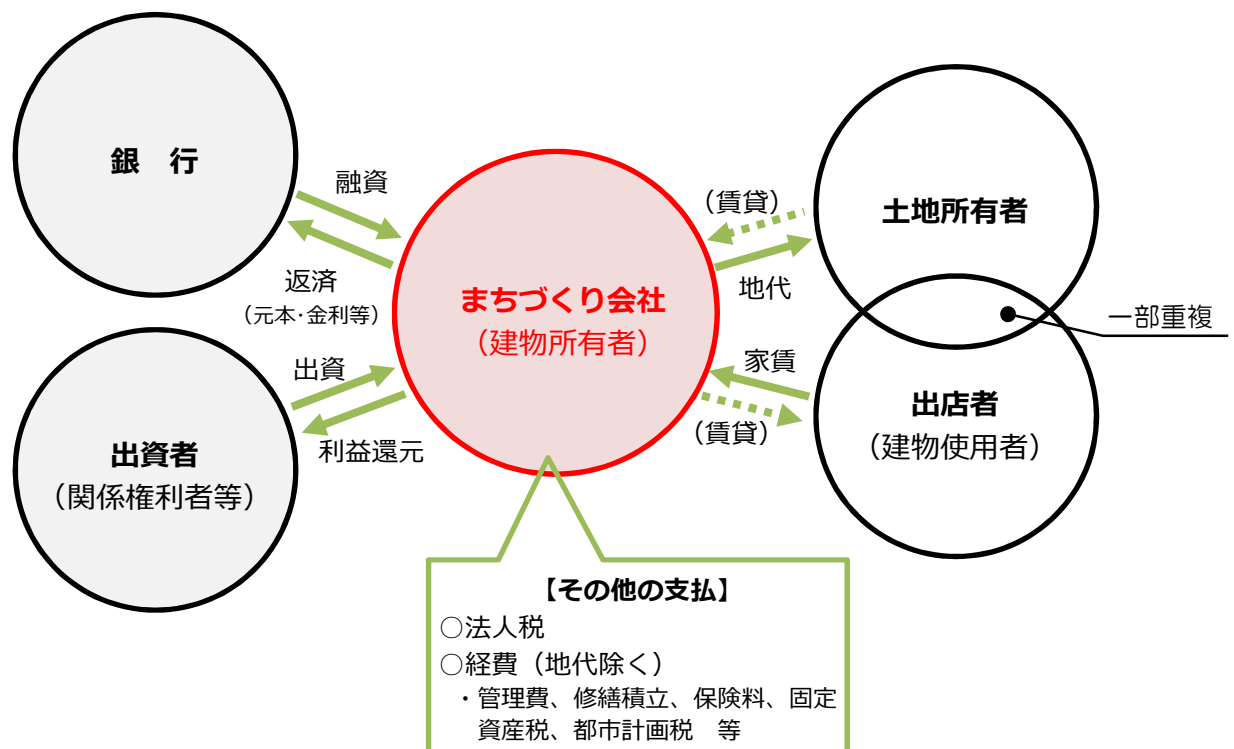
(1) 資金計画検討の前提条件

○ここでは、以下の前提条件を設定した上で資金計画の検討を行っています。

〔資金計画検討の前提条件〕

項目	条件
まちづくり会社	○土地所有者などが中心となって「まちづくり会社」を設立し、再整備の事業主体から再整備後の建物全て（5棟）を一括して取得（所有）・運営していくことを想定しています。
土地の取り扱い	○土地については、土地所有者から借地することを想定しています。 ※まちづくり会社から土地所有者への地代支払いが発生します。
建物の取得費	○まちづくり会社による建物の取得費は、全額借入ではなく、40～50%程度の資本金出資+借入金を想定しています。 ○なお、借入金については償還期間20年、金利2.0%としています。
建物の使用	○建物の使用に際しては、現状の土地・建物所有の有無やまちづくり会社への出資の有無に関わらず、全員が床を賃借することを想定しています。 ※土地の所有者が出店する場合には、床の賃料（家賃）を支払う一方で、土地の賃料（地代）を受け取る形になります。

〔資金計画の全体像（イメージ）〕

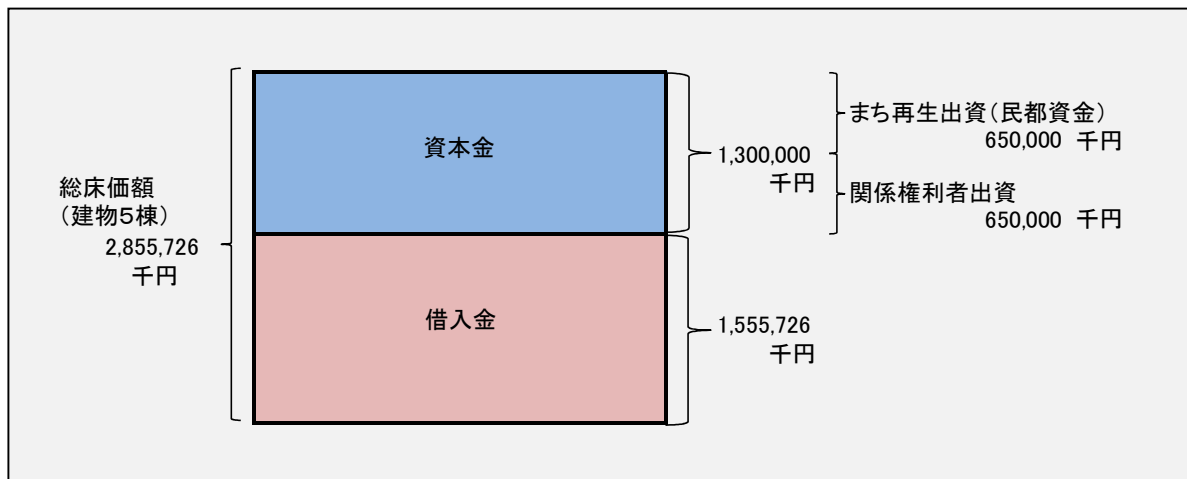


(2)資金計画(案)

①建物取得費

○建物取得費(=事業費：約 28.6 億円)のうち、約 45%にあたる 13 億円を資本金として準備し、残りを銀行からの借り入れることを想定します。

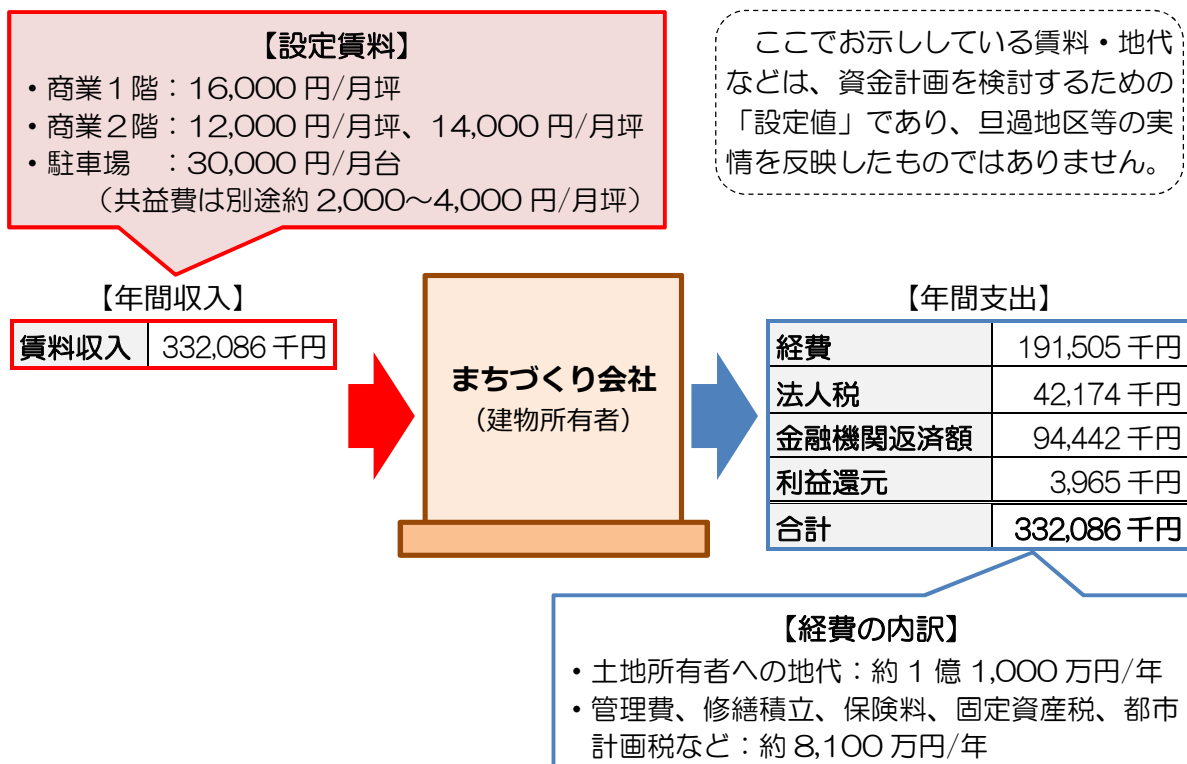
○なお、資本金の 13 億円のうち、1/2 にあたる 6.5 億円については民間都市開発推進機構が出資、残りの 1/2 を関係権利者が出資することとします。



②まちづくり会社の単年度収支(試算)

○まちづくり会社の運営には経費や法人税、借入金に対する返済などで年間 3.3 億円程度の資金(支出)が必要になります。

○これを賃料収入でまかなっていくためには、1 階部分の商業床では 16,000 円/月坪程度(共益費別)の賃料を設定する必要があります。



第6章 今後の検討課題

旦過地区の再整備に向けて様々な検討を行い、基本計画としてとりまとめましたが、現時点ではまだ未確定要素も多いことから、今後、以下のような課題について市場関係者の皆様のご意見もお聞きしながら、さらに詳細な検討を進めていく必要があると考えられます。

(1)再整備の進め方に関する検討課題

○第 2 章でお示した通り、再整備の進め方（地区内ローリング案）については、今後、既存店舗の営業継続意向なども把握しながら、以下のような課題を検討していくことが必要です。

〔再整備の進め方（地区内ローリング案）に関する検討課題（再掲）〕

- 飲食店街等としてまとめた店舗面積を確保する場合、移転が複数回必要な場合もある。「鮮魚店」などは大掛かりな排水設備が必要であり、移転が少なく済む配慮が必要である。
- 大部分の店舗は 1 回の移転のみで本営業が可能になるが、旦過 P 街区の店舗は仮設店舗で一定期間営業した上で再移転が必要であり、公平性の観点からの検討が必要である。
- 再整備後の 1F 部分の余裕は最小で 290 m²程度となるため、「スーパーマーケット」として既存店の規模（1 フロア当たり約 500 m²）を確保するには、2F 部分の活用が必要になる。また、面積不足が市場運営に大きく影響する場合は、部分的に「人工地盤」を整備するなど可能性が考えられる。 など

○なお、「地区内ローリング案」では、整備の途中段階でアーケード通りでの「対面販売」ができない期間が生じます（p.22、「ステップ 3」の整備中）。この期間中は、「現在のアーケード」と「再整備後のアーケード」に挟まれた部分で工事が行われるため、両側の通りがそれぞれ片側での営業となることから、工事による影響を抑制していくための工夫を検討していく必要があります。

(2)新たな機能・施設に関する検討課題

○魅力を高めるための新たな機能・施設については、再整備に関するより詳細な情報なども提供しながら、引き続き具体的な出店意向や出店のための条件などを確認し、施設配置計画等に反映させていく必要があります。

○特に「スーパーマーケット」については旦過市場に不可欠な施設であることから、規模や配置位置なども含めて出店希望者と協議・調整を行い、できる限り早い段階で出店者を確定していくことが望ましいと考えられます。

○また、「食の博物館」（p.31 参照）については、他地域の事例などを研究するとともに、行政などとも協議・調整を行いながら、導入の可否や施設内容はもちろんのこと、整備主体や整備手法なども含めて検討していく必要があります。

(3)施設配置計画に関する検討課題

- これまでは店舗や新たな機能・施設、駐車場などを中心に検討を行ってきましたが、市場内で営業を継続するためには倉庫（バックヤード）などの確保が必須となる業種なども考えられることから、倉庫等に対するニーズを確認し、二階部分の活用方法などに反映させていく必要があります。
- また、駐車場については必要最低限の台数を確保することを前提に検討を行っていますが、より多くの駐車需要を見込める可能性もあるため、規模（収容台数）については引き続き詳細な検討を行っていくことが考えられます。

(4)資金計画に関する検討課題

- 出店者の賃料負担軽減や事業としての成立性向上などに向け、さらなる事業費の抑制や借入金の低減などを考えていく必要があります。事業費抑制等の方向性としては、以下のようなものが考えられます。
- なお設定賃料については、1 階部分商業床で 16,000 円/月坪（共益費込）程度が一つの目安になるものと考えられます。
- なお、資金計画の検討で用いた賃料や地代は、あくまでも資金計画を検討するための「設定値」であり、地区の実情などを反映したものとはなっていないことから、今後、関係者の皆様のご意向なども踏まえながら具体的・現実的な金額を検討していく必要があります。

補助金などの活用	○国の補助制度などの活用や、市などからの支援を受けることを検討
資本金の上積み	○資本金の上積みすることで、借入金を低減することを検討
建物整備費用・ 仮営業費用等の抑制	○建物の整備費用や仮営業に要する費用などの抑制を検討
駐車場整備手法の工夫	○再整備完了時点で駐車場を第三者に売却することなどにより、借入金を低減することを検討

- アーケード川側店舗の二階部分について、仮に倉庫等として利用する場合には店舗相当の賃料収入は期待できない可能性が高いと考えられます。資金計画では当該部分も含めて店舗等として活用し、相応の賃料収入を得ることを前提としています。店舗等として活用できない場合には資金計画に影響を与えることが懸念されることから、有効に活用していくことを考えていく必要があります。

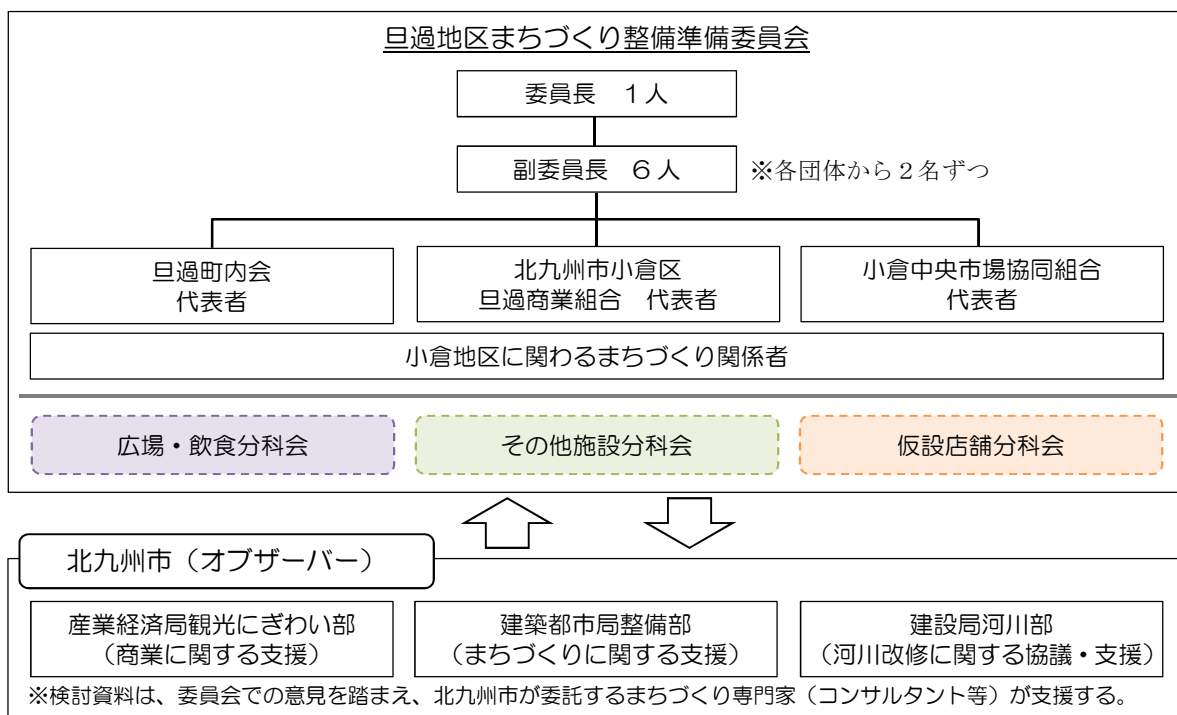
第7章 計画検討の経緯

1. 検討の体制

○神嶽川の河川改修と旦過市場の一体的な再整備の実現に向けては、市場関係者が主体的に検討・取り組みを進めていくことが重要になることから、市場関係者（町内会・各組合の年次総会で選出された代表者）と小倉まちづくり関係者からなる「旦過地区まちづくり整備準備委員会」を設立し、“オブザーバー”として北九州市の参画も得ながら検討を行いました。

○また、今年度は、準備委員会内に3つのテーマに関する分科会を設置しました。

〔組織体系図〕



〔委員名簿〕

（敬称略）

役員	氏名	屋号	区分
委員長	黒瀬 善裕	かしわ屋 くらせ	旦過町内会
副委員長	中村 真	中村商店	北九州市小倉区 旦過商業協同組合
	田中 祥隆	かじはら	
	森尾 和則	小倉かまぼこ	旦過町内会
	中尾 憲二	米夢マイム	
	古場 泰憲	旦過ホルモンセンター	小倉中央市場 協同組合
	原 健一	村上商店	

区分	氏名	屋号/所属
北九州市小倉区 旦過商業協同組合 （7名）	中村 真	中村商店
	岩田 政司	岩田屋餅菓子店
	田中 祥隆	かじはら
	橋 英行	たちばな
	今井 嘉巳	今井商店
	亀甲 福蔵	亀甲屋
	近藤 光孝	江里口
旦過町内会 （9名）	森尾 和則	小倉かまぼこ
	田中 誠一	かじはら
	黒瀬 善裕	かしわ屋 くらせ
	中村 憲二	米夢マイム
	岩田 政己	岩田屋餅菓子店
	森尾 泰之	小倉かまぼこ
	井上 攻	やまいち
	中村 雅子	吉勝
	岩崎 慎一 刀禰 光男	丸和小倉店
小倉中央市場 協同組合 （5名）	古場 泰憲	旦過ホルモンセンター
	原 健一	村上商店
	原田 和弘	玉置鮮魚店
	太田 千宏	太田屋
	秋葉 真里子	吉永（政）商店
小倉地区まちづくり 関係者（2名）	藤崎 利之	小倉中央商業連合会 顧問
	馬渡 哲也	北九州商工会議所小倉サビセンター長

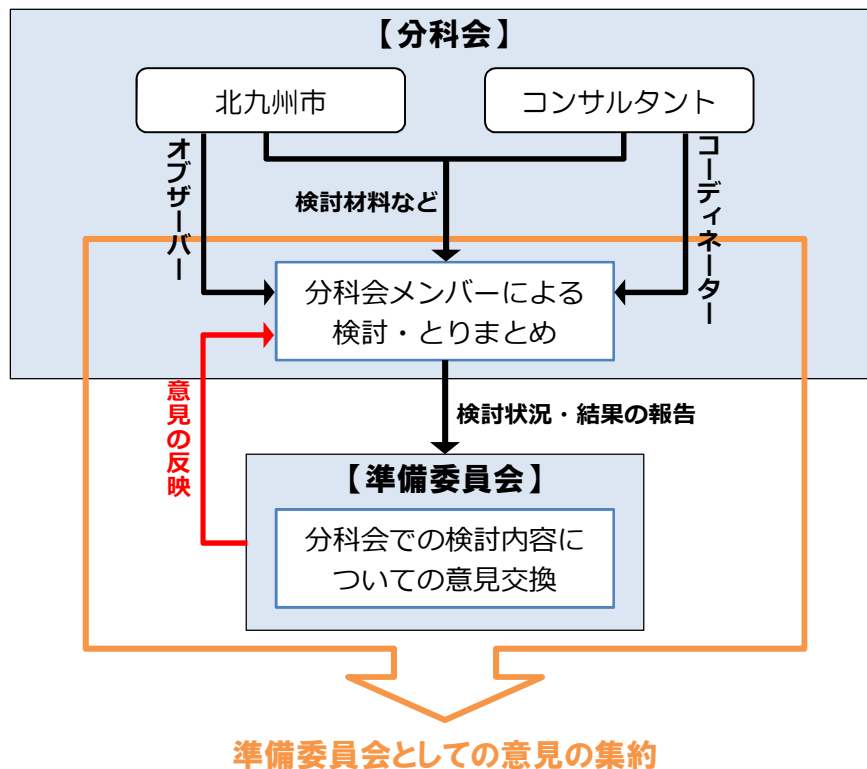
※『屋号』は、【かわら版 旦過市場ガイド】より抜粋

計23名

○各分科会の概要、および、分科会での検討の進め方は以下の通りです。

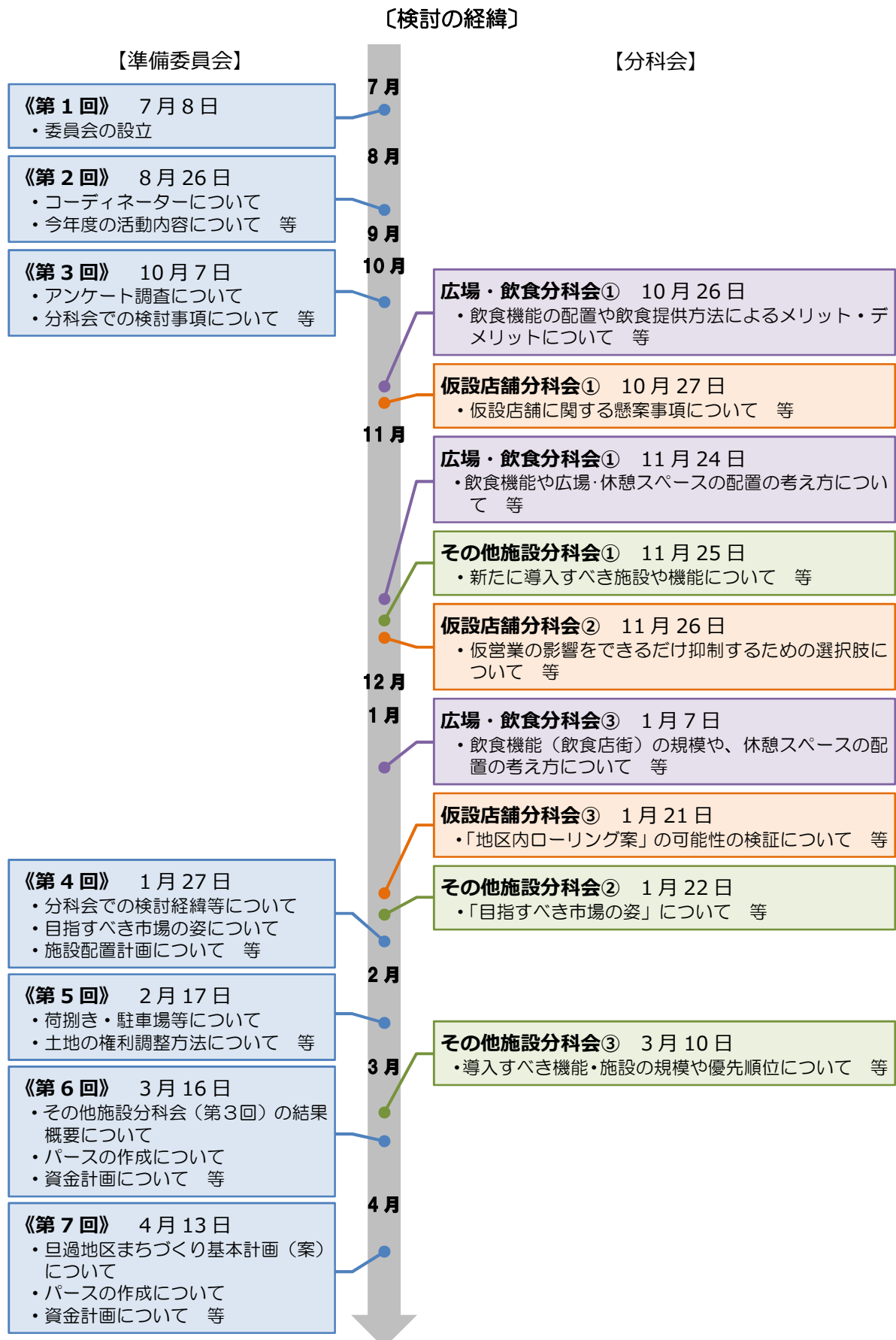
〔分科会の概要〕			(敬称略)
分科会	昨年度の検討概要	今年度の検討概要	メンバー ◎会長 ○副会長
広場・飲食分科会	○目安となる規模や配置位置などについての比較検討や、飲食機能のイメージなどを検討	○市場内での飲食機能の配置の考え方や、飲食物の提供方法などを検討 ○広場と飲食スペースの併用の可能性も考えながら、広場の活用方法や整備手法、整備の可否、配置位置などを検討	◎原 健一 ○田中 祥隆 太田 千宏 橘 英行 森尾 泰之 岩田 政己
その他施設分科会	○「その他施設」(新たな機能)として導入することが考えられる施設等を幅広く洗い出し	○その他施設検討の前提となる「目指すべき市場の姿」を検討 ○既存の店舗などと相乗効果を生み出しながら市場としての魅力や集客力の向上を図っていくための施設内容や規模・優先順位などを検討	◎古場 泰憲 ○森尾 和則 原田 和弘 今井 嘉巳 岩崎 慎一 田中 誠一 藤崎 利之
仮設店舗分科会	○旦過地区からの距離などの条件から、仮設店舗の候補地を検討 ○また、地区内での仮移転の可能性やメリット・デメリットなどを検討	○仮設店舗への移転～本設店舗への再移転までのそれぞれの段階で懸案となる事項を検討 ○仮営業の影響をできるだけ抑制するための様々な選択肢や、再整備の進め方などを検討	◎中尾 憲二 ○中村 真 秋葉 真里子 岩田 政司 亀甲 福蔵 井上 攻 馬渡 哲也

〔分科会の検討の進め方〕



2. 検討の経緯

○「旦過地区まちづくり基本計画」の検討の経緯は以下の通りです。



3. 分科会での検討の概要

(1) 広場・飲食分科会

◆第1回（平成 27 年 10 月 26 日）

- ・ 飲食機能の配置の考え方（分散・集約）や、飲食提供方法の違いによるメリットやデメリットを検討

【検討の概要】

- 飲食機能を分散した場合と集約した場合では、それぞれで様々なメリット・デメリットが考えられる。（p.29 参照）
- なお、「フードコート」は施設そのものに相当程度の集客力があり、滞在時間が長くないと成立しない。

【分科会としての結論】

- 旦過市場の規模や特性などを考えると、セルフサービス方式のフードコートを設置することは考えにくい。
- 小規模な店舗であれば新たな飲食店が出店しやすい。市場の特色を活かした飲食店を集めることで、魅力や集客力の向上を図っていくことも考えられる。
- 飲食店をどうするか、という話とは別に、市場で買ったものを食べることができる「休憩スペース」は必要である。

◆第2回（平成 27 年 11 月 24 日）

- ・ 飲食機能や、広場・休憩スペースの配置の考え方などを検討

【検討の概要】

- 夜間も営業する飲食店が分散した場合には、夜間照明やトイレなどの費用負担が問題になる可能性がある一方で、回遊の促進につながるなどのメリットも期待される。集約・分散の両方が併存でも良いのではないか。
- 新たに出店する飲食店については、市場の食材を使用するなど、「市場ならでは」の店が望ましい。
- 小倉都心部には既に多くのイベントスペースがあるため、市場内でイベントを開催するような大規模な「広場」を確保する必要性は低い。一方で、市場で買ったものを食べたり、荷物の整理を行う「休憩スペース」は絶対に必要である。

【分科会としての結論】

- 夜間も営業する飲食店については集約して「飲食店街」を形成する一方で、昼間の営業が中心の既存店舗についてはこれまで通り分散配置を許容したい。なお、飲食店街については市場の特色を活かした店舗の誘致を基本に考えたい。
- まとまった「広場」は設けず、20 席程度の「休憩スペース」は必要。また、可能であれば祇園太鼓の「山車」を展示するスペースを確保し、その前面に小規模な休憩スペースを設けることも検討したい。

◆第3回（平成 28 年 1 月 7 日）

- ・ 飲食機能（飲食店街）の規模や、休憩スペースの配置などを検討

【検討の概要】

- アーケード通りは昼営業が中心であり、夜間は照明が消えるため、夜間も営業する飲食店街へは別の動線を確保する必要がある。また、店舗として利用した方が良い場所に飲食店街を配置するのは合理的ではない。
- 店舗として配置可能な場所を「休憩スペース」にすることは合理的ではない。
- メインの動線となるアーケード通りから、建物内に人の流れを引き込むための工夫も考える必要がある。

【分科会としての結論】

- 「飲食店街」について
 - ・ 市場 1 階部分に 300 m²程度（9 坪×10 店舗程度）の飲食店街の設置を考えたい。
 - ・ 配置位置については、店舗としては使いにくいスペース（モノレール側等）などの活用も考える。
- 「休憩スペース」について
 - ・ 市場内の回遊性を高めるため、通路の交差部分を活用した休憩スペースの設置を考える。
 - ・ 河川沿いの空間（河川管理道）の活用を考える。
 - ・ 新たな誘客なども念頭に、祇園太鼓の「山車」の展示施設を整備し、その前面に小規模な休憩スペースの設置を考える。

(2)その他施設分科会

◆第1回（平成27年11月25日）

- ・再整備にあわせて新たに導入すべき施設や機能などを検討

【検討の概要】

- 新たに導入する施設・機能は、整備後の市場を大きく左右する可能性があることから、「どのような市場を目指すのか」を明確にした上で検討を進める必要がある。

【分科会としての結論】

- 新たに導入する施設・機能は様々なものが考えられるが、「目指すべき市場の姿」を改めて検討・整理した上で、相乗効果が期待できるような施設・機能について検討を行う。

◆第2回（平成28年1月22日）

- ・「目指すべき市場の姿（案）」を検討した上で、導入が想定される施設や機能などを整理

【検討の概要】

- 生鮮食料品を「核」としながら、食生活・食文化全般をサポートする市場を目指す。
- 旦過市場に残る「昭和」の雰囲気を持・有効活用していくことを考える。（p.27 参照）

【分科会としての結論】

- 「目指すべき市場の姿（案）」を踏まえると、右記のような施設・機能の導入が考えられるが、今後、想定される規模（床面積）や類似・競合施設の立地状況なども考慮しながら、施設・機能の優先順位などを検討していく。

◆第3回（平成28年3月10日）

- ・導入すべき施設・機能の優先順位や、想定される規模（床面積）などを検討

【検討の概要】

- 周辺に類似・競合施設が多数立地している施設などについては、旦過市場に導入する必要性は低い。
- スーパーマーケットは必要不可欠であり、また、「目指すべき市場の姿（案）」に合致する“市場の特色”を活かす・強化する施設・機能については積極的に導入していくことを考える。

【分科会としての結論】

- スーパーマーケットに加えて、パン屋・駄菓子屋や、特色ある専門食材・食器類・調理器具販売などの機能・施設の導入を考える。
- また、今後、「食の博物館」や郵便局などの導入可能性について引き続き検討していく。（p.30 参照）

(3) 仮設店舗分科会

◆第1回（平成27年10月27日）

- ・仮営業の「はじまり」から「おわり」までの期間で想定される様々な課題を抽出

【検討の概要】

- それぞれの段階で大きな影響が発生、また、人工地盤を整備する場合には、仮営業期間が3年以上（人工地盤なしでも2年以上）になる可能性があり、長期間に渡って影響が続くことが懸念される。
- 地区外で仮営業する場合には、市場全体がまとまって移転できることが理想だが、現在地周辺でまとまった広大な土地を確保することは非現実的である。
- 場所が大きく変わると、お客さんが離れる可能性があり、商売が成立しなくなる。また、人の流れも変わるため、周囲にも大きな影響を与える可能性がある。

【分科会としての結論】

- これまで検討されてきた「地区外一括仮移転案」などだけでなく、課題・懸案事項の回避に向けた様々な選択肢を検討すべきである。

◆第2回（平成27年11月26日）

- ・「現在の位置からできるだけ離れない」かつ「現在のような集合体を維持できる」といった要件を満たす仮営業の方法を検討

【検討の概要】

- 様々な選択肢の可能性を検討（p.19～21 参照）

【分科会としての結論】

- 市場全体が一括移転できる仮営業地が確保できるとしても、今の場所を離れる方がリスクとしては非常に高い。
- 仮営業を行うとしても旦過市場の現在の“地利”（場所的優位性）を最重視し、地区内および周辺に集まった形で営業が継続できる方法（地区内ローリング案）を基本に考えた方が良い。

◆第3回（平成28年1月21日）

- ・地区内駐車場や商工貿易会館前広場といったスペースを有効活用しながら、工区を分けて順次施工する「地区内ローリング案」のシミュレーションを検証

【検討の概要】

- 大きく4つのステップに分けて順次移転を進めることで、各ステップで必要となる店舗面積を概ね確保しながら再整備を進めていくことが可能と考えられる。

【分科会としての結論】

- 「地区内ローリング案」で整備する場合、様々な課題が懸念されることから、今後対応策を検討していく必要がある。（p.23 参照）

**旦過地区まちづくり基本計画
報 告 書**

平成 28 年 6 月

旦過地区まちづくり整備準備委員会

〒802-0006

北九州市小倉北区魚町 4 丁目 2 番 18 号（旦過合同事務所内）

TEL (093) 521-4140 FAX (093) 953-7180

