

4-2. 将来像実現に向けた取り組み

都心の将来像実現に向けてどのような取り組みが求められているのか、ここでは、立地条件や現況特性、抱えている問題等、それぞれのエリアによって異なる条件を勘案しながら、効率性、妥当性の高い取り組みの方向性や活用すべき手法等について提案を行う。

4-2-1. 一体的な再開発

(1) 土地の高度利用

1) 高度利用を可能にする計画的な再開発

立地条件にふさわしい高度利用が望ましいが道路が狭い、敷地が狭いといった問題を抱えている市街地では、小規模な建て替えよりも、まとまった規模で一体的に建て替える方が、地域にとって、あるいは権利者にとってメリットが大きく、将来的にもよりよい街づくりにつながる可能性が高い。

一方、都心中心部においても、これからの高度利用は住宅の導入によって進む可能性が高いことから、高度利用の追求だけでなく居住環境に配慮していくためにも、まとまった規模で計画的に行う再開発の必要性が高い。

そのような、まとまった規模で再開発を行う必要性が特に高いのが小倉駅南口西地区と旦過地区である。両地区は魅力ある都心づくりにとりわけ重要な「場」であり、また一体的な取り組み以外に問題改善・再生の方法は無い。

小倉駅南口西地区では、優れた立地条件が最大限活かされること、そして北九州市の顔にふさわしい都市空間が形成されることが是非とも必要である。また、旦過市場も、防災対策、治水対策の必要性はもちろん、都心商業の魅力の維持・増進が不可欠である。

2) 再開発を支援する施策との連携

国や地方公共団体から建築規制の緩和や補助金・融資・税制等の支援が受けられる事業の代表的なものが都市再開発法に基づく市街地再開発事業であり、都心では小倉駅前東地区（伊勢丹）、室町一丁目地区（リバーウォーク）、紫川馬借地区（東京第一ホテル）及び馬借第一地区（代々木ゼミナール）が市街地再開発事業によって整備された。

現在、旦過第一地区、小倉駅西A地区、小倉駅南口東地区、魚町三丁目西地区及び小倉駅北口東地区でも事業の検討が行われている。

市街地再開発事業は床の売却費で事業費の大部分をまかなう制度であり、既に商業中心の再開発は全国的に成り立ち難くなっている。しかし、道路や河川と一体的な整備の必要性が高い小倉駅南口西地区と且過地区では、市街地再開発事業の必要性が高い。

また、市街地再開発事業が難しい場合や基盤整備を必要としない再開発の場合でも、優良建築物等整備事業の活用が望ましい。市街地再開発事業よりも支援は限られるが手続きや要件が緩やかであることから活用事例は増えている。

さらに、中心市街地再生への公的支援の仕組みは充実の方向にあることから、それらの制度の活用や施策との連携を図るとともに、望ましい支援策について国や市に提案していくことも重要となっている。

3) 特に求められる地域貢献・市民貢献

公共性の高い都心の空間の高度利用には、地域や周辺環境に対する配慮が必要である。公的な支援を受ける事業であればなおさらであり、小倉駅南口西地区や且過地区をはじめ大規模な事業については、直接的にも間接的にも地域貢献、市民貢献の可能性を追求する必要がある。地域関係者や市民による認知や評価がともなわなければ、事業効果も得られ難い。

導入機能や交通対策、さらに景観や日影、ビル風害、公開空地等の建築物に関する配慮が求められる。しかし、現状では事業主体に対して

地域関係者や市民の要望を伝える機会やシステムはほとんど無く、また利害の錯綜する意見の調整は実際的にはきわめて難しい。そのために、行政の判断や協議、指導等が重要であり、そのあり方が、広く理解を得られるものとなる必要がある。



図 4-19 市街地再開発事業・小倉駅前東地区



図 4-20 市街地再開発事業・室町一丁目地区

表 4-1 都心における市街地再開発事業の実績

地区名	完成年度	備考
馬借第一地区	H 2	代々木ゼミナール外
小倉駅前東地区地区	H 5	伊勢丹外
紫川馬借地区	H 9	井筒屋新館
室町一丁目地区	H 1 8	リバーウォーク外

表 4-2 都心における優良建築物等整備事業の実績

地区名	完成年度	備考
馬借一丁目 4 番地区	H 6	クエスト外
船場町 4 番地区	H 1 0	井筒屋新館
中島一丁目 1 番地区	H 1 0	
船場町 2 番地区	H 1 3	
香春口一丁目地区	H 1 4	メディックス三萩野
馬借一丁目 1 番地区	H 1 9	



図 4-21 優良建築物等整備事業・香春口一丁目地

(2) 低・未利用地の活用

都心周辺部には業務施設跡地の空地や利用度の低い企業用地等が多く、それらの大規模な低未利用地の活用方向は都心全体への影響が大きく、所有する企業の社会的責任は大きい。

都心周辺部では中高層住宅を中心とする将来像の実現とともに、中心部のにぎわいを低減させる懸念のある施設の立地抑制が必要である。住宅の導入による高度利用を優遇するとともに、大規模な商業立地を制限する施策が必要である。

国をはじめ行政は中心市街地活性化施策として大規模商業のコントロールを重視するようになってきている。しかし商業地域での法的な規制はできないことから、行政による個別のはたらきかけや支援が重要であり、企業と行政の協働によって大規模な低・未利用地の一体的な再開発を進めていく必要がある。

(3) 生活拠点の再生

都心周辺部において生活拠点としての再生の必要性が高いのは、黄金市場や木町市場である。いずれも周辺の住宅建設が進み近隣人口の回復がみられるが、木造密集市場の老朽化が進んでいる。

黄金市場は近隣の商圏人口が多く、また三萩野でバスやモノレールに乗り継ぐ都心の南側や小倉南区方面の居住者による利用も多い。また、商業者の協力、健闘もあって、市内の多くの市場が直面している衰退を免れている。

また木町市場は、既に市場機能は小さくなっているが、篠崎地区をはじめ大手町南側や南小倉駅周辺における居住の再生が進むなかで、生活拠点としての立地条件の優位性を活かして、再生の必要性が高い。

老朽化した市場の一体的な再開発によって、現況の商業機能の維持にとどまらず、次世代のための生活支援サービスの強化の必要性が高い。また、都心居住の条件として最も重視されるのは、買い物や交通の利便性であるが、両市場はその最適地でもあることから、住宅を導入する高度利用の実現が是非とも望まれる。

(4) 住宅密集地の改善

低層住宅を中心とする住宅市街地のなかで、一体的な再開発の必要性が高いのは長浜地区であり、現在、2010年度の完了を目指して住宅市街地総合整備事業が実施されている。

漁業集落として小倉では最も早く形成された歴史ある居住地であるが、道路が狭隘で宅地も狭小なため建替えが進まず、老朽木造住宅が密集し、緊急車両の進入が困難で火災等の災害発生時に大火等が生じる危険性が高く、また、日照、通風、採光等の居住環境の問題を抱えている。

そこで、延焼遮断帯の機能をもつ都市計画道路「砂津長浜線」の整備に合わせて、道路やコミュニティ住宅等の整備を効果的に行い、防災性の向上や居住環境の改善が行われている。また、この事業の効果として、建替えの促進や地域コミュニティの維持が期待されている。

従来の住環境整備事業のようなクリアランス型の事業ではなく、自分の家や地域に住み続けることが優先されている。住宅市街地総合整備事業に適格な候補地は都心には外にないが、基盤未整備の住宅市街地において、長浜地区と同様な、居住の継続・再生を重視した一体的なまちづくりを図っていくこと課題である。

4-2-2. 協調による個別更新の誘導

(1) 歴史的街区を継承する商業地の更新

1) 時代の変化に対応しやすい個別の更新

魚町、京町の商店街は、都心商業の中心地であり、今後、商業をめぐる情勢や環境がどのように変化しようとその立地特性は変わらないことから、新しい商業ニーズに臨機応変に対応できる「場」であることが求められている。

また、飲食、アミューズメント、ベンチャー型の業務等の小規模な展開が集まって街の活力が創出されていくことから、起業や参入の自由度の高い「場」が必要とされている。

そのような時代とともに変化する「場」であり続けるためには、一体的な再開発よりも機動性の高い個別的な更新を進めていく方が効果的であり、街の持続可能性も高い。

2) 歴史ある街区構造の継承

ほとんどの大都市では、戦災復興事業等によって都心の街区構造が大きく改変された。しかし、小倉都心は大きな戦災をまぬかれ旧城下町の街区や道路の形態が継承されている。

5m前後の道路幅員は自動車交通には対応し難いが、昔ながらの道路空間は歩行者にとって居心地がよく、小倉都心の“親しみやすさ”というイメージとも密接に関わっている。

このような特色を活かし、歴史的な“ヒューマンスケール”を魅力とする都心づくりが課題であり、そのためには現状の街区構造の継承と路面レベルでの連続的な商業空間の形成を前提として、協調的な更新を進めていく必要がある。

3) 防災対策と高度利用の工夫

個別的な建て替えにおいても、立地条件にふさわしい高度利用の必要性は高い。全般的な利便性や職住近接といった利点を活かして住宅や業務を導入する必要性も高い。防災対策や環境対策として街区内にオープンスペースを配置することも必要であり、それらを回遊空間として活用することも効果的である。

以上のような工夫には、少なくとも街区レベルでの協調が必要である。さらに幹線道路で囲まれたブロック単位でも相隣関係等を考慮した協調が必要である。そのようなまちづくりのガイドラインや協議の仕組みを地元主導でつくることが課題である。それが街の資産価値の保全にも大きく役立っていくものと考えられる。

(2) 幹線沿道にふさわしい土地活用

小倉都心では、基盤未整備で高度利用が困難な市街地が多いことから、高度利用が可能な幹線沿道の土地の活用を進めていく必要性はきわめて高い。これまで、比較的活発にマンション建設等が進んでいるが、依然として低層の街並みや低・未利用地も多い。

大規模な低・未利用地や生活拠点地区では先に示したように一体的な再開発の必要性が高いが、それ以外の幹線沿道においても、住宅の導入や良好な街並み形成等を要件とする容積率の緩和等、高度利用誘導対策が課題である。

(3) 低層住宅と中高層住宅の共存・調和

低層戸建ての住宅が大部分を占め、昔ながらの長期居住者が多い市街地では、地域力や成熟型の生活環境の魅力が失われないように再生を進めていく必要がある。

次第に中高層住宅や店舗の立地が進みつつあるが、多様性を魅力とする都心居住の選択肢として低層戸建住宅の存在も大事な条件であり、中高層住宅建設による周辺の低層住宅地の環境悪化を防ぐことや、低層住宅居住者の自力型、個別型の更新を良好な生活環境の再生へと誘導していくこと等が課題である。

そのような協調型のまちづくりの前提として、住民意向を踏まえた地区レベルのまちづくりプランが必要である。

4-2-3. ストックの活用

(1) 民間施設の活用

都心機能の強化や市街地の安全性向上のために再開発をはじめとする建築活動を進めていかなければならないが、一方で既存の民間施設の活用が重要である。特に、拠点的な商業施設は、市街地再開発事業をはじめ公的な支援を受けたものがほとんどであり、その影響・効果を期待して進められた民間事業も多いことから、現況の機能の存続、活用について特別な配慮と対策を行う必要性が高い。

既存施設との競合ではなく、プラスの効果を生み出すような新規事業の誘導が重要であるが、既存施設においても受身の対応ではなく、機能連携・ネットワークを重視して、都心の集客の核として効果的な施設活用が期待される。

また、空き店舗や空きオフィスの活用が課題となっている。空き店舗の活用については、TMO（タウンマネジメント）による取り組みに対する公的支援が課題である。また、空きオフィスについては、リニューアルによるSOHO型住宅等への用途変換（コンバージョン）の事例は欧米では多く日本でも増えつつある。小倉都心でも、新しい工夫や手法を取り入れながら、ストック活用を進めていくことが課題である。

(2) 公共施設の活用

既存の公共施設に加え、都心整備プロジェクトの推進によって新たな公共施設の整備が進められた結果、小倉都心の公共施設水準は質的、量的にかなり充実度の高いものとなっている。

福祉・医療の拠点である北九州総合福祉センターや医療センター、文化拠点である北九州芸術劇場、西日本最大級の総合展示場等の多様な施設があり、それらの公共施設を都心の集客力の向上や居住の再生のために十分に役立てていくことが課題である。

公共施設の活用に関して、施設間の連携が課

表 4-3 都心の主要な公共施設

	機 能				
	福祉 医療	文化 教育	コンベン ション	交流	大規模 駐車場
医療センター	●				●
総合保健福祉センター（アシスト21）	●			●	
男女共同参画センター（ムーブ）		●		●	
北九州芸術劇場		●	●	●	●
北九州市立美術館分館		●			
松本清張記念館		●			
小倉城庭園		●		●	
水環境館		●			
北九州国際会議場			●	●	
西日本総合展示場			●	●	
九州厚生年金会館		●	●	●	
北九州商工貿易会館			●	●	
勝山公園地化駐車場					●

題である。部門を越えて都心の公共施設の機能を包括的に見直し、総合的な利用促進策を講じていく必要がある。

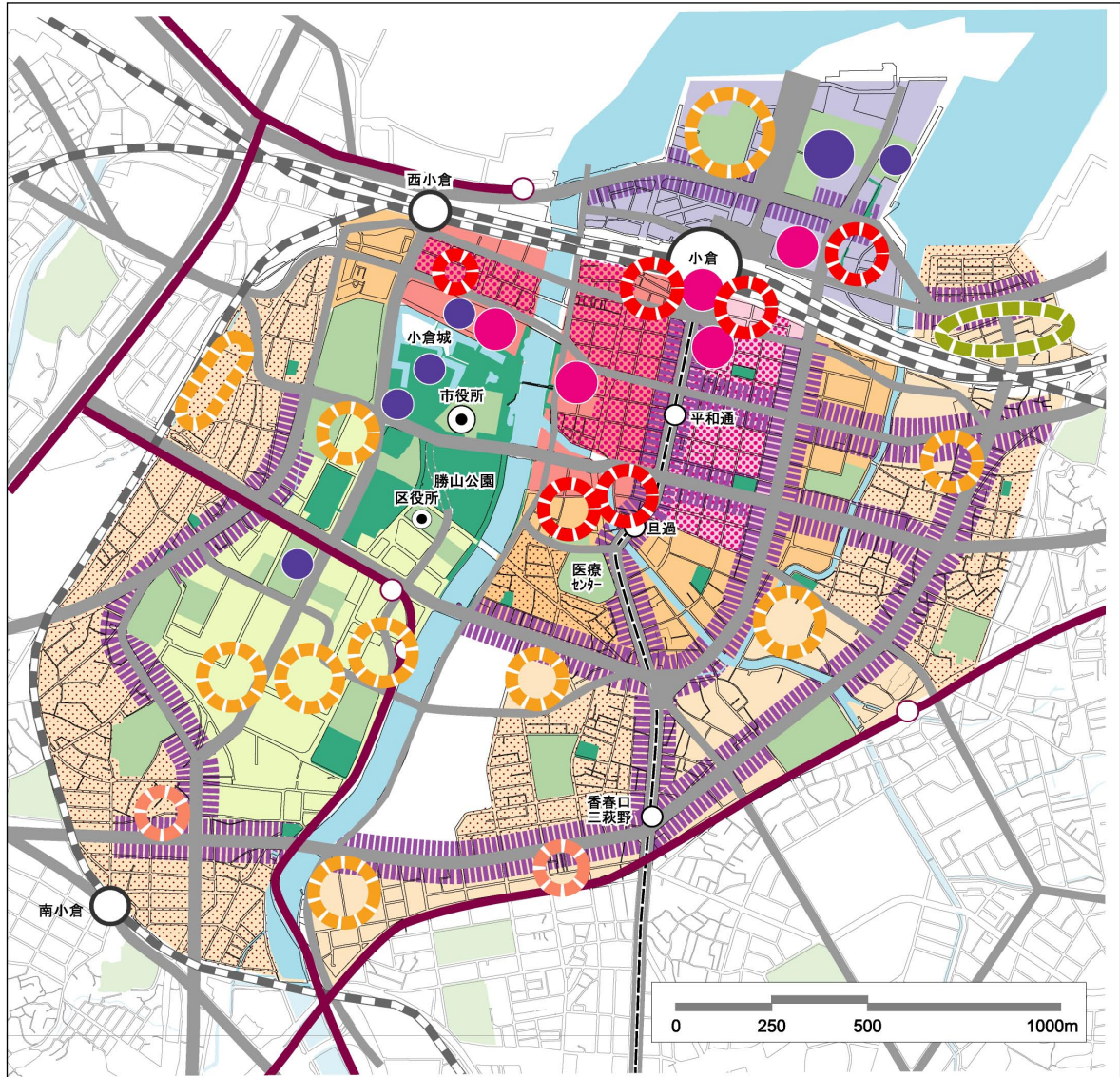
また、民間との連携がますます重要である。管理運営の民間委託をはじめ公共施設整備への民間参画（PFI等）や公共施設と民間施設の共同化といった取り組みがこれからの課題であり、その先進的な事例を都心で実現していくことが望まれる。

(3) オープンスペースの活用

都心のオープンスペースは、アメニティ、交流、防災等の多様な機能を担い、そのあり方や活かされ方は都心の魅力に大きく関わる。

まず、既存の公園の活用が課題である。勝山公園はシンボリックな公園として残された整備を進め、市民だけでなく観光客にも親しまれる場となる必要がある。また、堺町、米町等の街区公園も、来街者の憩いの場としての機能を高めていく必要がある。

小倉駅北口地区の海辺のオープンスペースも、都心の魅力づくりに役立てることができる重要な資源である。港湾機能と調和した安全、快適で美しい利用環境整備が必要である。また、耐震強化岸壁を活かして、災害時の避難や救援・復興活動の拠点として活用することも検討が必要である。



一体的な再開発の促進		協調による個別更新の誘導		ストックの活用	
土地の高度利用		歴史的街区を継承する商業地の更新		民間施設の活用	回遊拠点となる商業施設
低・未利用地の活用		幹線沿道にふさわしい土地活用		公的施設の活用	回遊拠点となる公的施設
生活拠点の再生		低層住宅と中高層住宅の共存・調和		オープンスペースの活用	公園
住宅密集地の改善					

図 5-22 都心のまちづくりにおける主な取り組み