

### 4-3. 開発モデルの検討

4-1で、“次世代に向けた「都心居住」と「アメニティ」の重点化”を提起した。

それを受けて、“居住再生”と“景観形成”を柱として、小倉都心にふさわしい開発モデルを提案する。

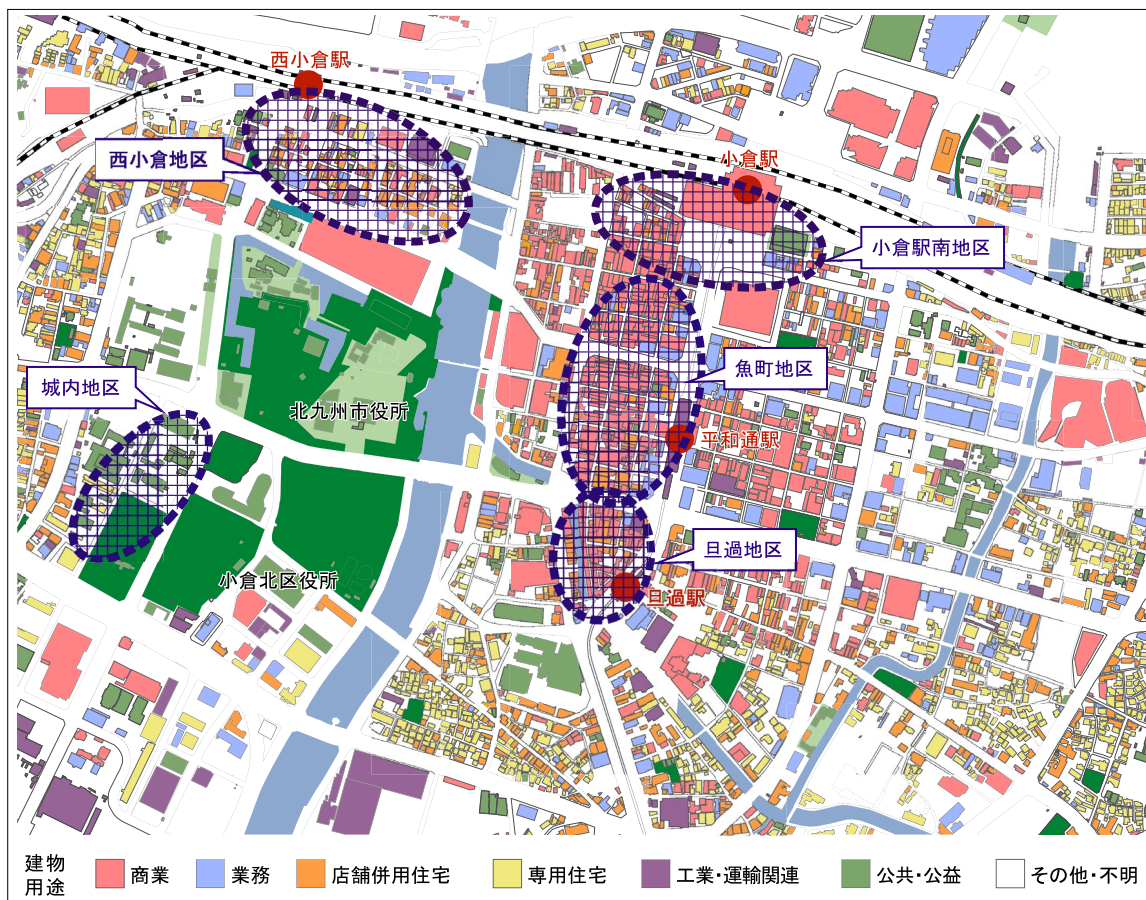
対象地区は、都心の魅力づくりに向けて、①重要な位置にあり効果が大きい、②問題が大きく改善の必要性が高い、といった視点から選択した。

ここでのモデル検討は、魅力ある都心づくりに向けた“望ましいあり方”を示すことを第一義とする。

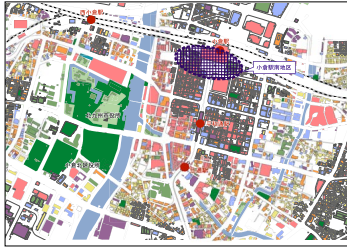
従前は、市街地再開発事業等の事業手法に合わせて（とらわれて）、あるいは、短期の採算性・収益性が最優先されて、検討や目標設定が行われてきた。その結果、事業の過大化や遅滞、重要な問題の看過、開発による環境悪化といった事態が生じている。

これからは、まず、対象地区において、①都心全体の魅力を高めるため何が求められているのか、②何が成立できるのかを明らかにした上で、さらに、③従前の事業者や居住者の前向きな協力が引き出せる、④市民の支持が得られるということが重要である。

そのような観点から、ここでは、現状を踏まえ、実現可能性が見出せることを前提に、できるだけ望ましいものとなるような、開発モデルの提案を図る。

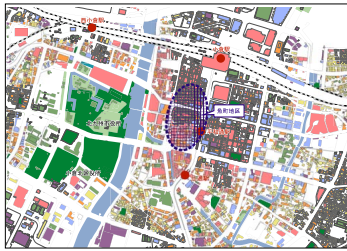


## 小倉駅南口西地区:「都市の顔」



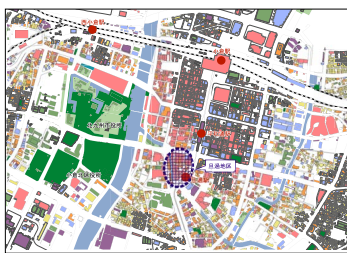
- ◆都市の玄関口にふさわしい顔づくり
- ◆来街者に対するホスピタリティの重視
- ◆優れた交通条件を活かした業務機能の導入
- ◆利便性を特に重視する居住者のための住宅導入

## 魚町地区:「都心商業の中心地」



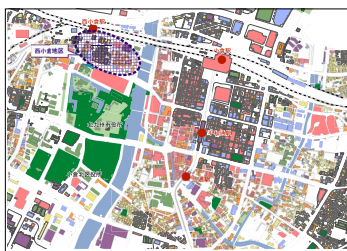
- ◆連続的な商業集積の確保
- ◆全体的に質の高い商業空間の形成
- ◆立地条件にふさわしい土地活用

## 巨過地区:「食を楽しむにぎわいの街」



- ◆親近性の高い市場の雰囲気への継承
- ◆新たな集客のための魅力づくり
- ◆公共交通や医療・福祉拠点との近さを活かした住宅導入

## 西小倉地区:「未来に向けた歴史の街」



- ◆歴史的イメージの再生
- ◆西小倉駅やリバーウォークとの近さを活かした居住再生
- ◆新しい歴史をつくる若者が集まるまちづくり

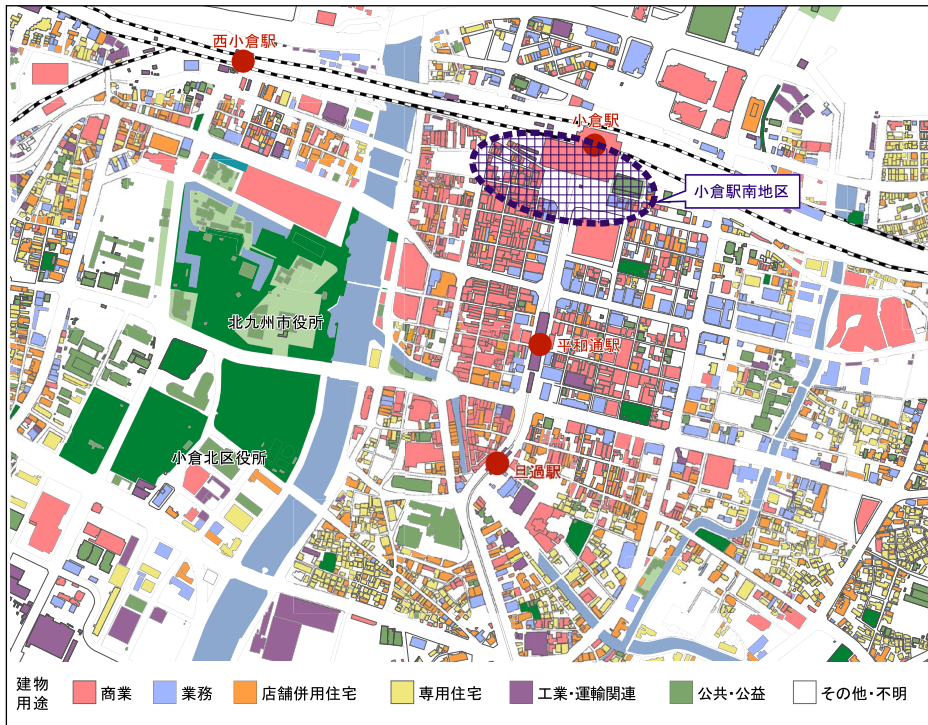
## 城内地区:「健やかな住宅地」



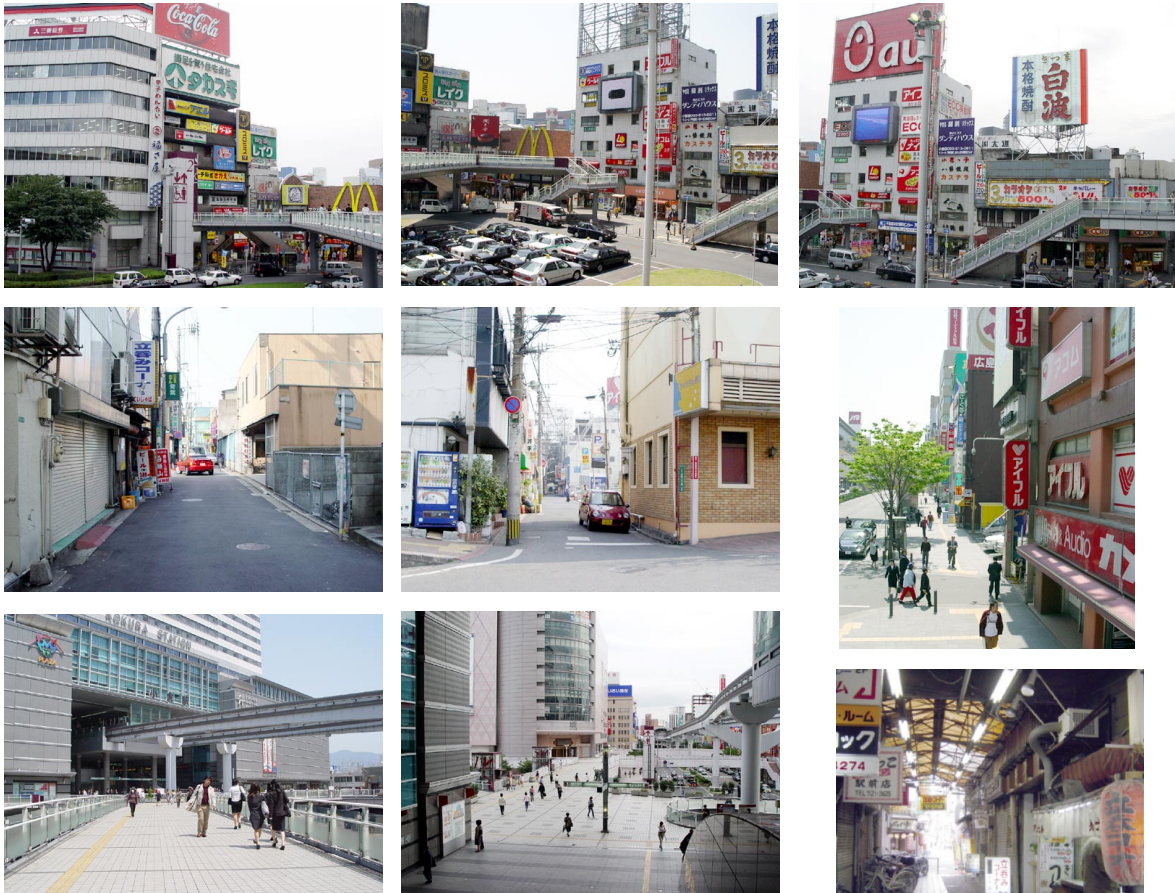
- ◆公共用地を活用する再開発
- ◆公園や学校、文化施設等との近さを活かした住宅開発
- ◆都心の東西の連続性を強める住宅開発
- ◆小倉都心居住のモデルとなる高質な住宅地の形成
- ◆地域に開かれた安全・安心な住宅地の形成



### 4-3-1. 小倉駅南口西地区:「都市の顔」



### 【地区の現況】



## **(1) 基本的な考え方**

都心、ひいては北九州市の魅力づくりにとって、本地区は最も改善の必要性が高い地区である。つまり、小倉駅前が現状のままでは他の努力が「無駄になる」といっても過言ではないほど重要な場所である。従って、全市的な視点からみた本地区の役割に適った再開発を、強力に進めていく必要がある。

### **1) 都市の玄関口にふさわしい顔づくり**

小倉駅は北九州の都心に位置する最も主要な駅であり、200万都市圏、さらには九州の玄関口となる重要な駅である。1990年代後半より始まった一連の再開発等によって、駅舎や駅前広場、モノレールの延伸、バスターミナルの整備等、交通結節点としての機能面では大きな成果が得られた。しかし、そこには今後解決しなければならない大きな課題も残っている。そのひとつが景観であり、玄関口としてのシンボル性である。駅前広場周辺の雑然とした雰囲気を一変し、都心の玄関口にふさわしい顔づくりが必要である。

都市のイメージは産業誘致や人口定着に大きな影響を及ぼすが、都市の全体的なイメージを決定付ける駅前が現状のままでは北九州市のイメージアップは望み難い。そのため、本地区は都心において最も重点的に再開発が必要な地区として位置付けた取り組みが必要である。

### **2) 来街者に対するホスピタリティの重視**

都市の玄関口として求められる機能として、訪れた人々が快適に楽しく行動できるように誘導、案内することができるような環境づくりが重要である。そのような、ホスピタリティの観点から、情報提供機能や回遊機能、さらに交通結節機能等を本地区の再開発の基本的な要件として強化していく必要がある。

### **3) 優れた交通条件を活かした業務機能の導入**

業務機能は足回りの良さが立地条件として特に重視される。場所を選ばないように思われがちなIT関連企業でも都心部にオフィスを構えることが多い。情報化が進んでも、場所を選ばない職種であっても都心が志向される理由として大きいのは通勤条件であり、また、仕事以外でもより効率的に充実した時間が得られることが重視されるようになってきている。さらに、立地場所によって企業の社会的信用度や認知度が左右されることもあって都心立地が選択されるのが実情である。

小倉都心には更新時期を迎えている古いビルが多く、八幡東田地区等で整備されたような高度な機能を持つ施設が不足している。潜在的需要は多いが古いビルへの入居は敬遠され、空室が目立れば新たな民間投資も発生しにくく、さらに古くなっていくという悪循環の状況にある。小倉駅南口東地区ではオフィスビルとしての再開発が計画中だが、本地区でも同様に業務機能を導入し、新しい産業を引きつけるとともに働きやすい就業の場を創出していくことがきわめて重要である。

### **4) 利便性を特に重視する居住者のための住宅導入**

駅前は静かさやゆとりを求める居住者にとっては望ましい環境ではないが、公共交通の利用度が高い人、都心ならではの多様な楽しみを期待する人、時間節約のため職住近接が必要な人、短期の滞在者等にとって、駅前の利便性は換えがたい魅力である。

近年、大都市では都心の中心部でもマンション建設と居住の回復が進みつつあるが、このような動きから、利便性を重視する住宅ニーズが多いこと、都心の地価が実際には住宅でも負担できる水準に落ち着いてきたことがわかる。駅前に住宅を導入するのは無理だというのが従来の発想であったが、確実に存在する駅前居住ニーズに応えるために住宅を導入する必要性は高い。



## **(2) 整備・開発に関する提案**

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。そのような視点から次のような提案を行う。

### **① 街区全体の一体的な再開発**

本地区では、当初、街区全体について市街地再開発事業に向けた取り組みが進められていたが、平成11年以降、対象区域を狭め、東側（A地区）に限って検討中である。しかし、北九州市の都市再生やイメージアップにとって最も重要な地区であり、街区全体の整備の必要性はきわめて高い。

また、都心一等地ならではの収益事業として成功に導くためにも、また、都市計画道路小倉駅大門線の整備をはじめとする公的な関連事業の費用対効果の面からも、街区全体を整備する方が効率的である。

従って、ここでは、駅前広場からちゅうぎん通りまでの街区全体の一体的な再開発を提案する。

### **② オフィスと住宅を導入する高度利用**

オフィスと住宅を主な機能とする再開発ビルを建設する。

駅に直結する貴重な土地であることから、都心のなかでも特に高度利用が必要であり、また、高度利用して、まとまった量のオフィスや集合住宅のまとまった量を確保することによって、機能的にも事業採算面でも規模のメリットが高まる。

### **③ 都市の顔にふさわしい景観の整備**

できるだけ高度利用が必要だが、その一方で広さが十分とはいえない駅前広場の空間に対して圧迫感を与えることは避ける必要がある。そのためにも、駅前広場に面する壁面積ができるだけ狭くなるような建物配置や色等のデザイン上の配慮を行う。

また、建物のデザインもさることながら、それらが連続的に連なることで形成されるスカイラインには、街並みに統一感を生み出す効果がある。「都市全体を印象づけるスカイラインは、特定の個人のものではなく都市の共同資産（まちづくりと景観：田村明著より）」であり、その効果を最も得やすい場所は視界の通りやすいオープンスペースに面したエリア、つまり駅前空間、目抜き通り、河川沿いの地区等である。従って、建物の高さは、小倉駅ビル、伊勢丹、及び小倉駅南口東地区の再開発ビル（予定）と同レベルとして、高さの整った駅前のスカイラインを形成することを提案する。

### **④ 都心の回遊性を高める公共空間の確保**

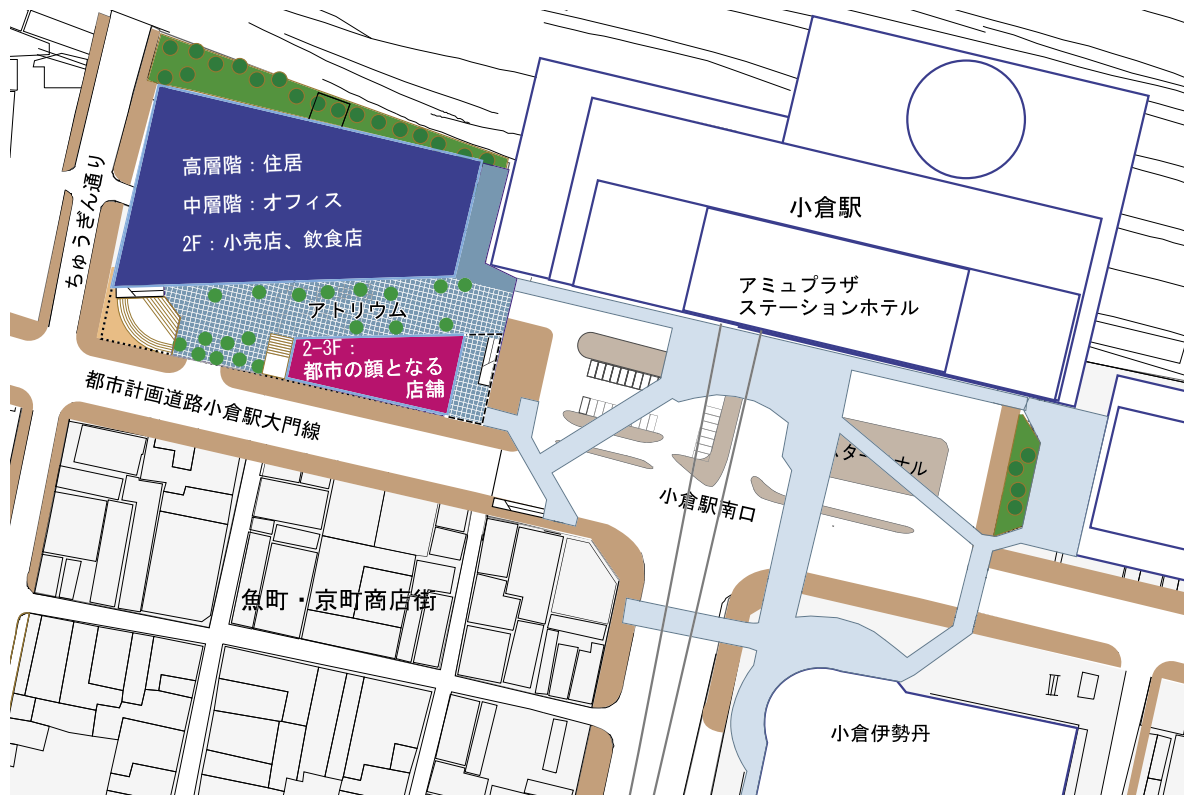
道路整備とともに小倉駅と商店街、ちゅうぎん通りを連絡するデッキやアトリウムを建物と一体的に整備する。それによって小倉駅の玄関口が広がり、小倉駅から西方向、さらには京町から南方向への新しい歩行者軸が形成される。

また、人の流れに沿うようにできるだけ連続的に商業施設を配置する。特に商店街と結ぶ人の流れが集まる一角には、都市の顔となって、北九州市の特色や個性をアピールできるような情報発信型の商業施設を配置する。

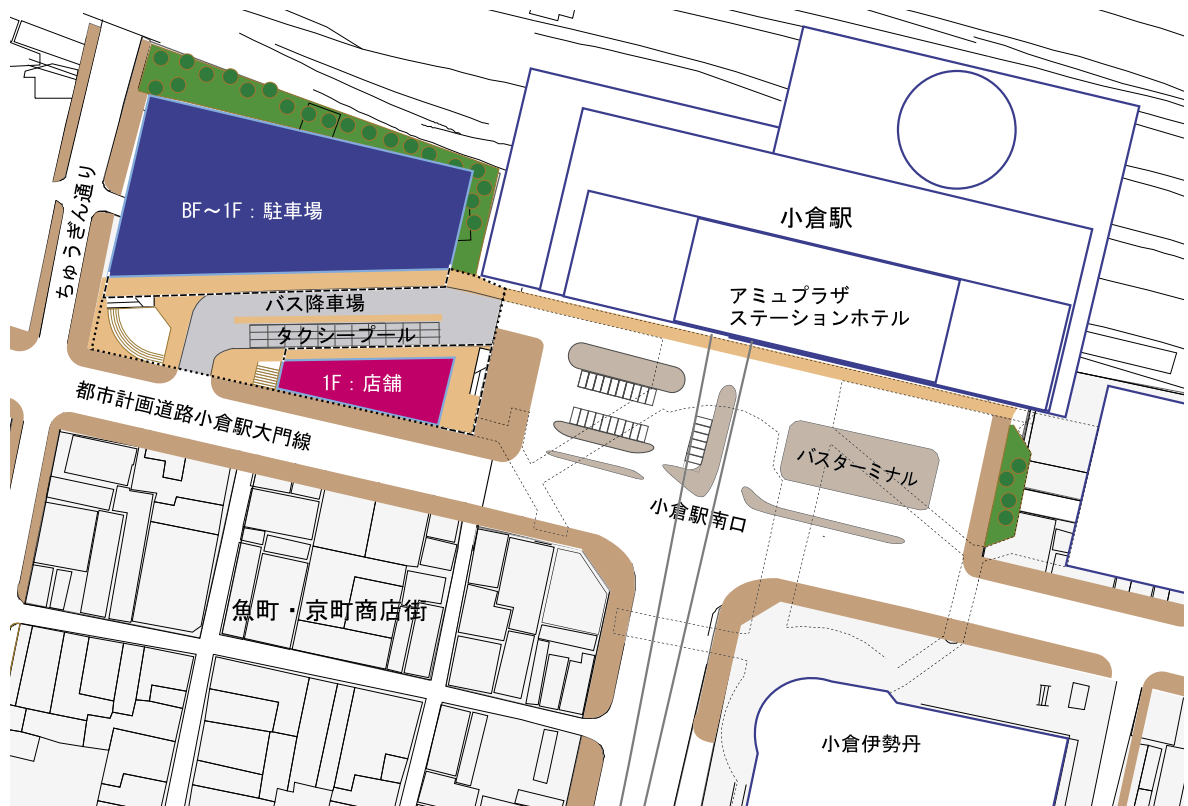
### **⑤ 駅前広場の機能を補完する交通処理空間の確保**

都市計画道路の整備とともに、建物の1階部分を駅前広場と一体的に利用できるようにする。

タクシールームを移すことによって一般車向けのスペースが拡大できる。また、現状では、観光バスや団体バスの発着は北口でしかできないが、南口でもできるだけスペースを確保する。



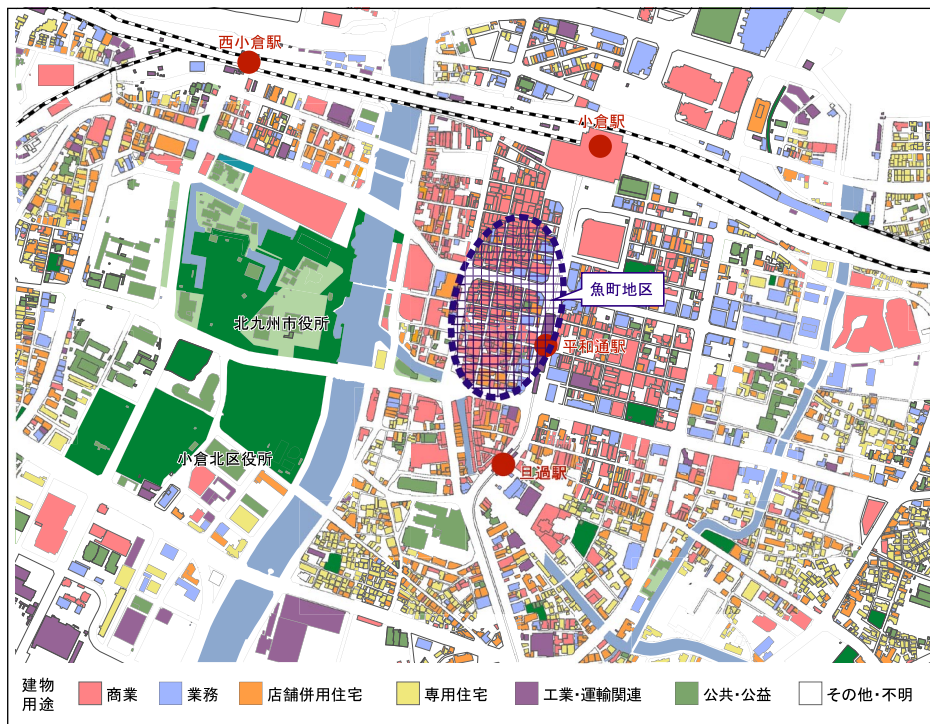
デッキレベルの整備イメージ



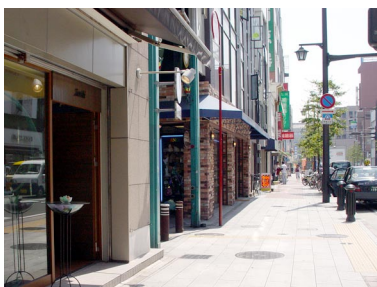
地上レベルの整備イメージ



## 4-3-2. 魚町地区:「都心商業の中心地」



### 【地区の現況】



## (1) 基本的な考え方

本地区は、都心商業の中心地であり、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、そして、歴史的な“ヒューマンスケール”を魅力とする親しみやすい商業空間の継承・再生が求められている。そのために、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、多様な機能や手法を組み合わせながら、協調的な更新を進めていく必要がある。

### 1) 連続的な商業集積の確保

現在、商店街には、多くの空き地や空き店舗が散在している。本来、アーケードで一つになった通り空間では、通り沿いに様々な種類の店舗が建ち並び、そこを多くの人々が買い物をしながら歩くことによってにぎわいが生まれていた。隙間なく店で埋め尽くされたアーケードは、そこを通る人々に様々な期待を持たせてくれる。それが楽しい。しかし、虫食い状に空き店舗や空き地があると連続性は失われ、せっかくの雰囲気は大きく損なわれる。

アーケードをはじめとする商店街は、連続性があるのはじめてその魅力を発揮することができる。空き店舗対策とともに、1階部分における住宅や駐車場等の非商業系利用を避ける必要がある。

### 2) 全体的に質の高い商業空間の形成

都心のイメージに、軒を連ねる中心商業地の質が大きく影響することは確かである。様々な面で量的に充足した現在では、空間の質が特に求められるようになってきている。見た目の印象としての全体的な雰囲気やくつろげる場があるかどうかが大変である。概して、郊外の大型店では買い物をしなくても楽しめるような空間づくりがなされているが、業績が下がれば撤退する郊外店と違い、これからも都心の中心部に存在し続ける中心商業地の空間的な魅力を高めていくことは不変的な課題である。

魚町銀天街は、日本で初めて公道にアーケードを架けた商店街であり、通路幅は約5mと他の都市の中心アーケード街に比べて狭く、雰囲気も古さを感じさせるものとなっている。生活感のある商店街という見方もできるが、都心の商店街としては物足りなさを感じさせる。一方、都市イメージを左右するほど重要な目抜き通りである勝山通りは、景観的にも安全性や快適性の面でも、依然として大きな問題が残されている。

以上のような問題に対する対策を講じながら、アーケード街、幹線沿道、それらをつなぐ街路等、中心商業地の全体的な質を高めていく必要がある。

### 3) 立地条件にふさわしい土地活用

現状の街区構造や道路幅員を前提とすると土地の高度利用は制約が大きい。幹線沿道では高度利用が可能だが、その内側では建築基準法上の前面道路幅員による容積率の低減措置や斜線制限を受ける。しかし、容積率を最大限に利用することが資産価値の最大化にはつながらない。それによって環境が悪化して街の価値が下がれば資産価値も低下する。ひいては公共的に大きな損失となる。むしろ、協調によって環境に配慮した適切な有効利用を進めていくことが価値創造につながる。

中心商業地の全体的なビジョンとともに、そのなかでも異なる立地条件に応じて、街区レベルの更新の方向性を明らかにしていく必要がある。

更新の方向性として、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。また、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。



## (2) 整備・開発に関する提案

### ① 協調による更新の促進

都心の中心商業地には、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、また、小売、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可能で、自由度の高い「場」であることが求められている。そのためには、一体的な再開発よりも機動性の高い個別の建て替えを進めていく方が効果的であり街の持続可能性も高い。現状の歴史的な街区構造を継承しながら望ましい商業環境を形成していくために、街区ごとに土地利用や建て替えの方針、具体的なルールを定めることを提案する。また、そのような取り組みへの支援・コントロール機能を持つ組織づくりを提案する。

### ② 周辺環境や景観に配慮した幹線沿道の再開発

狭い道路が多い小倉都心では、幹線沿道の土地は高度利用可能な貴重な資源であることから、建て替えや再開発を促進し立地条件にふさわしい土地活用を誘導・支援するための制度的な対応を提案する。例えば、建物の高さの最低限度を定める高度利用地区の指定や、住宅を導入する場合に基準容積率の割増ができる制度の活用等である。

また、目抜き通りである勝山通りの歩行者空間充実のためにも、沿道の再開発の必要性は高い。東映会館跡地の再開発によって、紫川と魚町交差点の間は、建物壁面のセットバックによる民有地と歩道が一体となった連続的な歩行者空間が形成される。そのような壁面セットバックができるような計画的な再開発を、魚町交差点と平和通りの区間においても進めていく。

幹線沿道の高度利用に際しては周辺環境や景観への十分な配慮が必要である。景観形成ガイドラインや広告看板規制等を設け、目抜き通りにふさわしい街並み形成や道路景観整備を進めていく。また、商業地の場合、日照や通風といった居住環境への配慮は従来ほとんど行われてこなかったが、今後は都心の居住性をできるだけ阻害しない配慮を、高度利用の要件としていく。

### ③ アーケードや通路のデザイン向上

アーケードの商店街を歩く際、視界のほとんどを占めるのは通路と天井である。従って、都心に求められるファッション性や非日常性等の雰囲気づくりに向けて、最も優先的な対策として通路や天井のデザインの改善を提案する。

実際に歩きながら体感的に意識されるのは多くは通路部分である。慣れてしまうと気づかないが、通路部分のデザインには全体の印象を大きく変える力がある。通路は広ければ良いというものではなく、狭くても味のある雰囲気づくりはできる。ここでは現状幅員を前提として“ヒューマンスケール”の親近感と都心ならではの高質感を併せ持つようなデザインによって通路を改修する。

天井のデザイン一新は現在のアーケードの架け替え時期を待つ必要があるが、吊り広告や飾り付けの工夫による効果も大きいことから、それらを活用したイメージアップ事業を促進していく。

また、アーケードの顔となる出入り口部分は、デザイン性を高めるために、架け替えを待たず先行して改修する。

### ④ 店舗デザイン等の向上

店舗のデザインは統一的な基準を設けることは難しく、逆にデザインを合わせることによって視覚的な楽しみが薄れることもある。しかし、各店舗による多様なデザインの展開に任せるだけでは雑然とした印象を与える状況は変えられない。何かワンポイントでも合わせておくものがあると統一感や連続性の形成に役立つ。その方策のひとつとしてイメージカラーの設定がある。看板や備品

等の一部でも同じ色が使われれば効果があり、統一され過ぎた堅苦しさも感じさせない。

また、通路部分まではみ出している陳列については、生活感があって親しみやすくなる反面、洗練されたイメージからは遠ざかってしまう。評価は分かれるところだが、原則として、元々狭い公道を狭める張り出し陳列は規制の対象とすることを提案する。

さらに、閉店後もウィンドウショッピングができるような陳列、照明、シャッターの工夫等を推奨、支援していく。

### ⑤ 空き店舗や空きオフィスの活用

空き店舗の活用支援策をさらに充実するとともに、空き店舗が増えるのを予防する対策が必要である。そのためには、都心の商店街は市民共有の“場”であり、土地や建物の所有者はそれらの利用について何らかの社会的責任を負うべき、という視点からのアプローチが必要である。例えば、空き店舗を放置しておくペナルティを与えるような制度や、商売を辞める際、必ず後継テナントを決めておかなければならないというようなルールを設けることを提案する。

また、建築時期の古い業務ビルでは空き室が増えている。都心業務の高度化には建て替えによるオフィス機能の一新が望ましいが、その実現までの間使われずに放置されるのは経営・管理面だけでなく都心イメージへのマイナスの影響も大きい。オフィスを住居等に再生利用(コンバージョン)する事例は国内でも増えつつあるが、そのような活用の北九州市におけるモデル的な事業を都心の中心商業地で実施する。SOHO(住居併用オフィス)のような形式や、スペースだけ提供して居住者に自由にリフォームしてもらうような方法等、ニーズの開拓と併せて進めていく。

### ⑥ 空きスペースの活用

空きスペースも使い方によって商店街の魅力づくりに大いに役立てることができる。通りが狭いことから不足感のある空間にゆとりや広がりを持たせるために、空きスペースを活用して高齢者のニーズが高い休憩スペースや、催しの場、子どもの遊び場としても利用できるポケットパーク等を設ける。公共用地として取得できなければ暫定的な民有地活用の手法を用いる。

現状では、メインのアーケード通り沿いよりも街区内側に空きスペースが多く、それらを通り抜けできる小路や建物に囲まれた広場として活用していく。そのような隙間や裏側に演出された空間は、街を縫い歩く楽しさや何かを発見する楽しさをもたらす。そして歩行者の行動に広がりをもたせ滞留時間を増やすことによって商店街の付加価値が高まることが期待できる。

### ⑦ 集客拠点にふさわしい情報提供の場づくり

都市の集客拠点ならではのサービスや情報を訪れた人々に提供していく必要がある。なかでも都市情報や商品情報の提供は重要である。歩き回りながら気軽に立ち寄ることができるように、商店街にそのような情報提供の場を設けることを提案する。空き店舗の活用方策としても有効である。

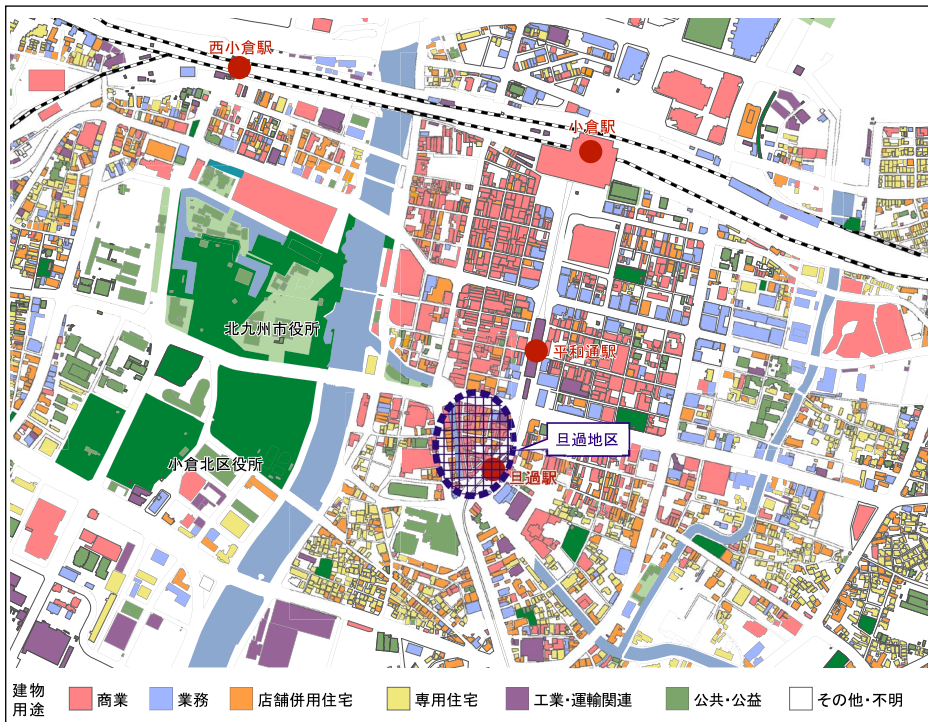
北九州市や小倉都心に関して歴史等の情報提供の場を設ける。観光客等市外からの来訪者への紹介やアピールとともに、若い世代が都市や街に愛着や誇りを持つのに役立てば、それが次世代の都市づくりや街づくりに繋がっていく。小規模でも水準の高い情報提供機能を備える必要がある。

また、ショールームやアンテナショップを導入していく。まず、北九州市の地元企業を優先し、製品情報提供だけでなく技術力をアピールする場にしていく。退職後の技術者が技術の大切さを伝える場としての活用も考えられ、それによって次世代を担う人材育成への貢献も期待できる。

ショールームの適地として都心が見直されつつあり、自動車産業をはじめ、郊外から都心へのシフトがみられる。このような動きに着目し“見せ場”の多い商店街づくりを進めていく。



### 4-3-3. 巨過地区:「食を楽しむにぎわいの街」



#### 【地区の現況】



## (1) 基本的な考え方

且過地区の再開発を必要とする理由として神嶽川の治水対策は特に重要だが、再開発の目的として何より重視すべきは市場の再生である。且過市場の存在は小倉都心の大きな魅力であり、その存続が、これからの特色豊かで多様な魅力を持つ都心づくりには欠かせない。まず、市場の再生を優先した上で、立地条件を最大限に活かし住宅を導入することが必要である。

市街地再開発事業の検討が続けられている地区であるが、駐車場の考え方や事業方式等について、従来とは少し異なる視点から提案を行う。

### 1) 親近性の高い市場の雰囲気継承

且過市場は100年の歴史を重ね多くの市民に親しまれてきた。一般客をはじめ周辺の飲食店にも新鮮な食材を供給してきたが、大型店では体験できない対面型の買い物の楽しみが得られる市場である。しかし、周辺人口の空洞化や大型店との競合によって買い物客や販売額は減少している。日常的な集客条件の整備が再開発の最優先課題だが、そのためには大型店には無い、小規模な店舗が連なる市場ならではの雰囲気を継承していくことがとりわけ重要である。

### 2) 新たな集客のための魅力づくり

都心の中心部にまとまった規模の市場が残されている都市は国内では少なく、且過市場は市外から訪れる人にも人気があり、知名度も次第に高まりつつある。且過市場は日本の伝統的な商業空間の典型でもあり、海外から訪れる人にも強い印象を与える場である。人口が減少しつつあるなかで都市活力の維持、増進のために集客型の都市づくりが次世代に向けた都市政策の大きな柱となっているが、そのために且過市場の魅力を高め活用していく必要がある。

### 3) 公共交通や医療・福祉拠点との近さを活かした住宅導入

且過地区は小倉都心のへそともいえる位置にある。周辺には小売から飲食まで多様な商業施設や業務施設、医療・福祉施設等が集積し、公共交通の利便性も高い。そのため様々なライフスタイルに応じた居住メニューを提供する必要がある。

また、医療センターと総合保健福祉センターに近く、バス、モノレールともに便利な利点を活かし、安全・安心な都心居住、さらに車が無くても暮らせる都心居住のモデル地区となる必要がある。

## (2) 整備・開発に関する提案

### ①市場と住宅の別建てによる再開発

市場は、簡素な造りとする方が今の雰囲気を継承しやすく、また設備や内装等の更新も図りやすい。事業コストも抑えられる。ただし防災性能は十分確保する必要がある。そのような前提で市場と住宅は別建てにし、住宅を柱とする再開発事業を進める。

住宅は優れた立地条件にふさわしく、できるだけ高度利用を図ることが望ましいが、事業性の検討に基づく適正な規模設定とする。また、分譲住宅よりも賃貸住宅の適地であるため、賃貸住宅経営力のある公共、民間の事業者が参入できるようにする。

### ②駐車場に依存しない再開発

且過市場には、ショッピングセンターと異なり、都心を回遊する人々を引き付ける戦略が必要である。車利用者に照準を当てても競争相手は多い。大規模駐車場の整備はコスト面でも空間利用の面でも且過の再開発には馴染まない。駐車場は近傍の施設の活用を考え、車のためのスペースは営業上必要なもの等に限定するとともに、四方から歩いて入りやすい市場空間を形成する。

居住者用の駐車場も最小限とする。優れた利便性を強くアピールし、車を持たないことを選択す



る人の入居を促す戦略が且過地区では効果的であり、それによって事業コストも縮小できる。

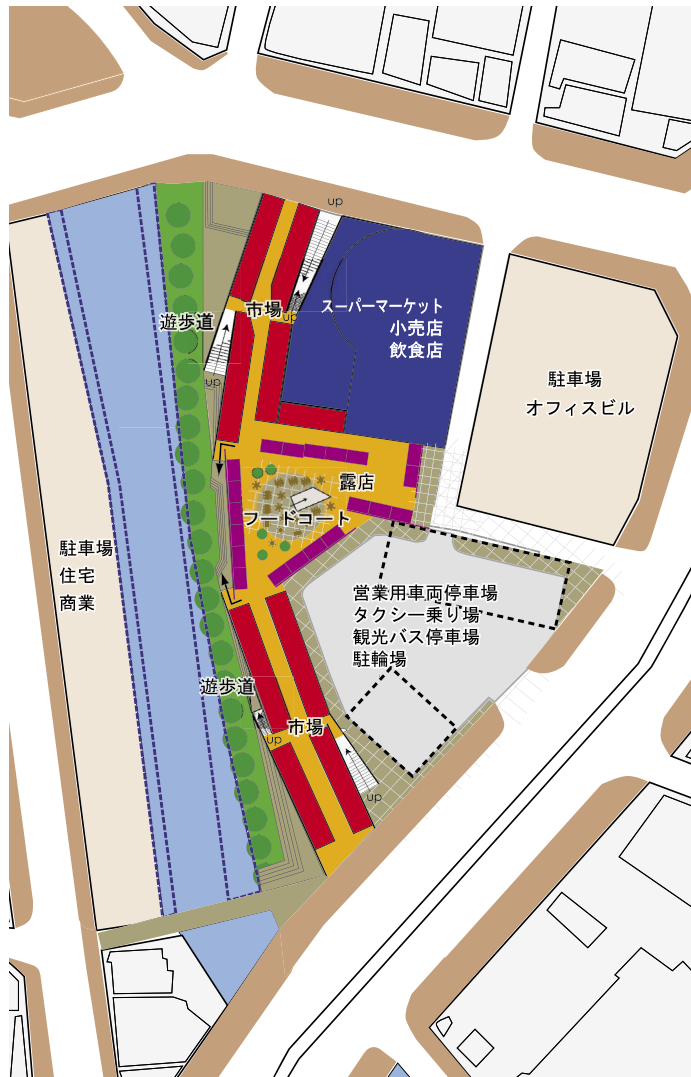
### ③既存の商業機能を継承する再開発

現在約150の店舗とスーパー丸和をはじめ、地区内の商業機能が存続できるような空間容量を確保する。市場の店舗は1階部分に集める。2階は倉庫にも、店舗にも利用できるようにする。

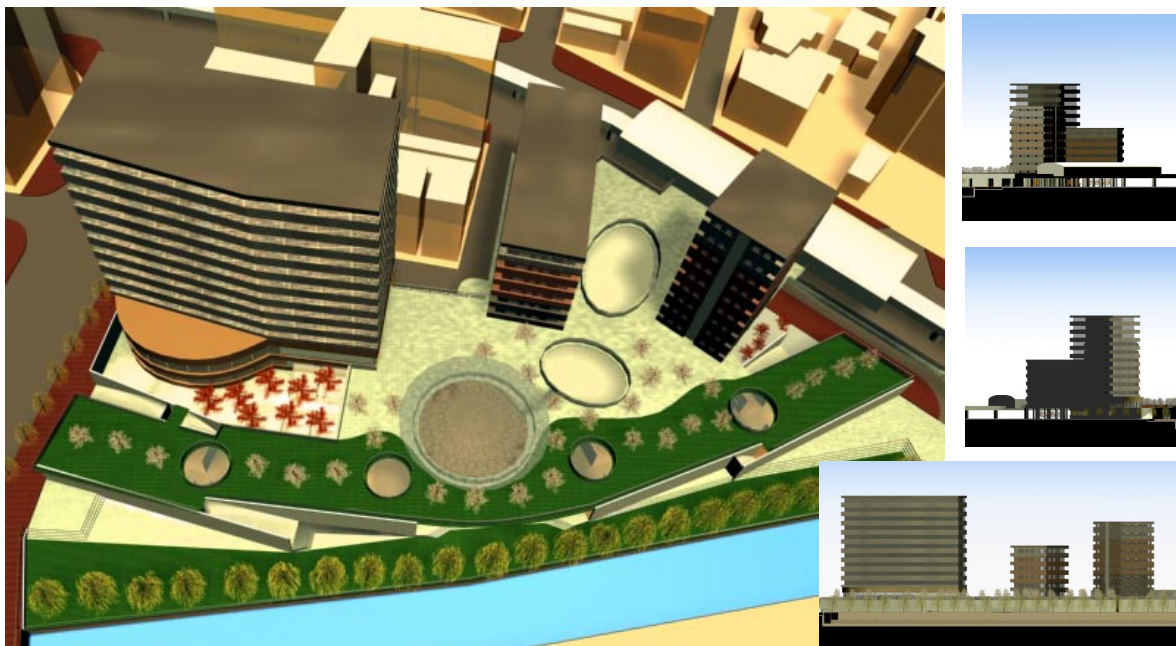
スーパー丸和は、住宅と一体的に整備する再開発ビルの低層部を利用する。ビル内にイベントホールを設け、既存の映画館の機能も引き継げるようにする。

### ④国際的にもアピールできる市場づくり

地元客、他都市からの客、さらには海外からの客を引きつけるような場所にするために、今の市場の店舗密度や空間構成等を再現して雰囲気を保つとともに、フードコートのような機能を付加することで、食文化の普及、新しいライフスタイルへの対応、にぎわいの演出等を図りやすくする。



地上レベルの整備イメージ



CGイメージ（左：地区全体、右：上より西立面、東立面、北立面、西立面）

### ⑤神嶽川の整備による親水空間づくり

神嶽川の拡幅整備と併せて親水空間を整備する。川沿いの開放的な遊歩空間と親密感のある半閉鎖的な市場内の通路との対比性を活かした魅力を形成する。また、水上マーケット等のイベントにも利用できるようにする。

### ⑦開放的なデッキ広場の整備とモノレール駅からのゲートづくり

市場の上部空間にデッキを設け、中心商業地に不足している開放的な空間を提供する。広場や神嶽川を下に眺めることのできる遊歩道として利用できるようにする。

また、モノレール駅と直結させ、デッキ上に且過地区へのゲート機能を持たせるようにする。住棟の玄関もデッキレベルに設け、スーパー丸和にもアプローチできるようにする。



デッキレベルの整備イメージ

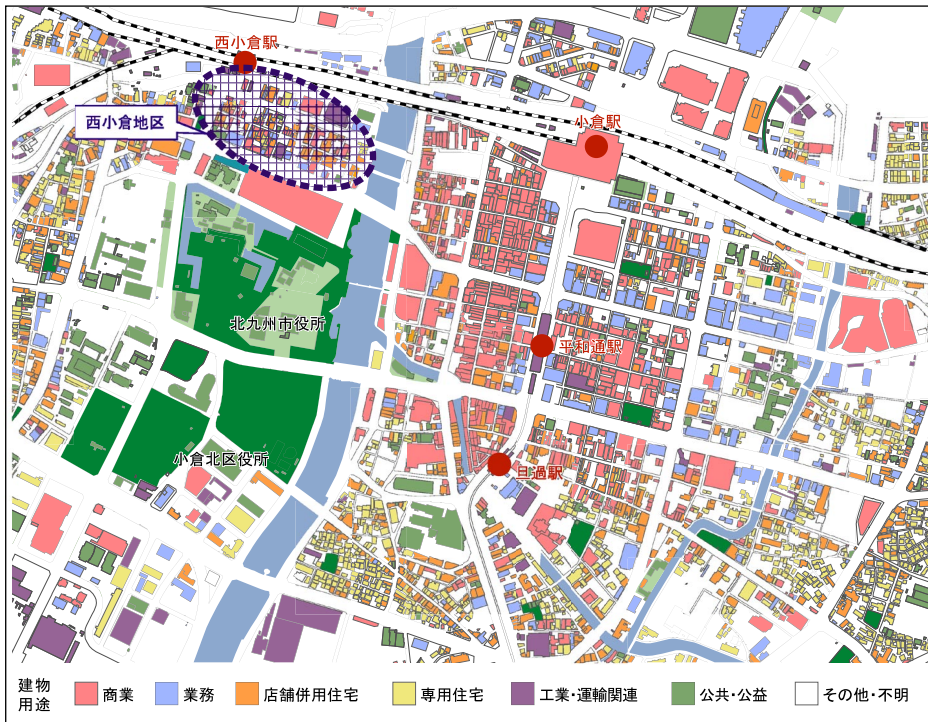


CGイメージ

(左上: 且過橋より、左下: 2階遊歩道、右: 医療センターより)



#### 4-3-4. 西小倉地区:「未来に向けた歴史の街」



#### 【地区の現況】





## (1) 基本的な考え方

この地区の課題は、開発動向が高まる中で長崎街道の起点であった旧宿場町の歴史をいかに継承できるかである。旧態を維持することはきわめて難しい。とはいえ、小倉都心の中で、歴史を思い起こさせるようなまちづくりができるのはこの地区以外に無い。今後、どのようにして次世代にこの地区の歴史を引き継いでいくかについて考えていく必要がある。

### 1) 歴史的イメージの再生

人の心を惹きつける都市には、必ずといっていいほど、その都市ならではの歴史を感じさせる場所や景観、風景等がある。一方、何の歴史もゆかりもない場所に歴史的な雰囲気のものをつくったとしても、そこで出来上がったものには深みがなく、ただのつくり物という印象を与えるものになる。つまり、都市や街に深みを与え住む人が誇りを持てるようにするには、長い年月をかけて培われた歴史や文化を大切に後世に伝えていくという姿勢とともに、歴史的な「場」を大事にすることが必要である。持続的な魅力ある都市づくりは、歴史的な「場」をないがしろにしてはできない。

現在、この地区では一部に古い建物が残っているものの、駐車場や空き地が目立つようになり街道時代の賑やかな雰囲気や面影を連想するのは難しい。また、無秩序に開発が進む懸念が高まっている。地区が大きく変貌する可能性のある時期だからこそ、この地区の持つ歴史性に着目し旧宿場町及び城下町のイメージを活かしたまちづくりが必要である。

### 2) 西小倉駅やリバーウォークとの近さを活かした居住再生

これまで、この地区には古い民家等が多く残っていて、都心における新しい居住地として意識されることは少なかった。しかし、実際には居住地としての利便性は高い。西小倉駅と小倉駅の両方に近く、市内のみならず市外への通勤・通学の利便性が高い。また、室町一丁目地区の再開発によって整備されたリバーウォーク内には、日常生活に欠かせない食品スーパーや、余暇を楽しむための映画館をはじめとする娯楽施設、ショッピングエリア、北九州市立美術館の分館等がある。さらに、紫川河畔やリニューアルした勝山公園にも気軽に行ける距離にある。

このように、便利で快適な生活を送るための条件を活かして、景観形成や歴史的な雰囲気の継承に配慮しつつ、質の高い都心居住の再生を進めて行く必要がある。

### 3) 新しい歴史をつくる若者が集まるまちづくり

この地区は、歴史的な面だけでなく、リバーウォーク北九州や西日本工業大学にも隣接して、新時代の都心にふさわしい機能や顔を持つ地区となっている。この新旧イメージの交錯により紡ぎ出される独特の場所性を活かして、未来に向けた歴史づくりを進めていく場となることが期待される。

室町地区は昭和 30 年頃までは旧小倉駅前の商業地として大いに賑わったが、その活況は駅移転後から今日までにすっかり失われた。しかし、そのような大幅な後退は、かえって新しいまちづくりの下地となりやすい。今までの歴史を土台として新しい歴史をこの地からつくっていく必要がある。そのためには、若者が集まるまちづくりを進め、歴史と若い感性の融合による新しい街の雰囲気や独自の魅力を形成していく必要がある。

## **(2) 整備・開発に関する提案**

### **①旧長崎街道の道路景観整備**

旧長崎街道の雰囲気再生するためには、空間的スケールを維持する必要がある。そのために、道路幅は現状のままとする。また、歩行者優先道路とし、車の通行を制限する。舗装はアスファルト舗装ではなく石畳風のものを用いる。また、電線を地中化して電柱を除く。

### **②歴史的な街並み景観の形成**

街並みのイメージは、個別もしくは小規模な更新を通じてつくられていくことから、将来イメージを明確にしておかなければならない。統一的な雰囲気をつくる上で、一番重要なのは、建物のデザインで、歩行者の目線から考えると、特に低層階のデザインが重要である。

沿道の建物について、旧長崎街道の空間的スケールを維持するために、歩行者の視界に大きく影響を与える2～3階部分までは直接道路に接するようにする。また、道路に面するファサードは、街道の宿場町らしさを表象させるデザインとする。4階以上の部分はセットバックをして目立たなくし、デザインには比較的自由度を持たせる。

さらに、用途について、1階は出来る限り店舗とする。もし、駐車場にする場合は、通りに面した部分に周囲の雰囲気と調和したデザインの塀を設け、連続性を保つようにする。

### **③景観地区等ルールに基づくまちづくり**

以上のような考え方で、この地区に関するルールを設け、ルールに基づいて協調しながら建物の更新を進めて行く。そのために、建築物や工作物のデザイン、色彩等について総合的な規制ができる景観地区を指定する。さらに景観協定を活用し、建物の用途をはじめとするきめ細かなルールを定めコントロールを行っていく。また既存の建物のファサード改修を支援する制度等を設ける。

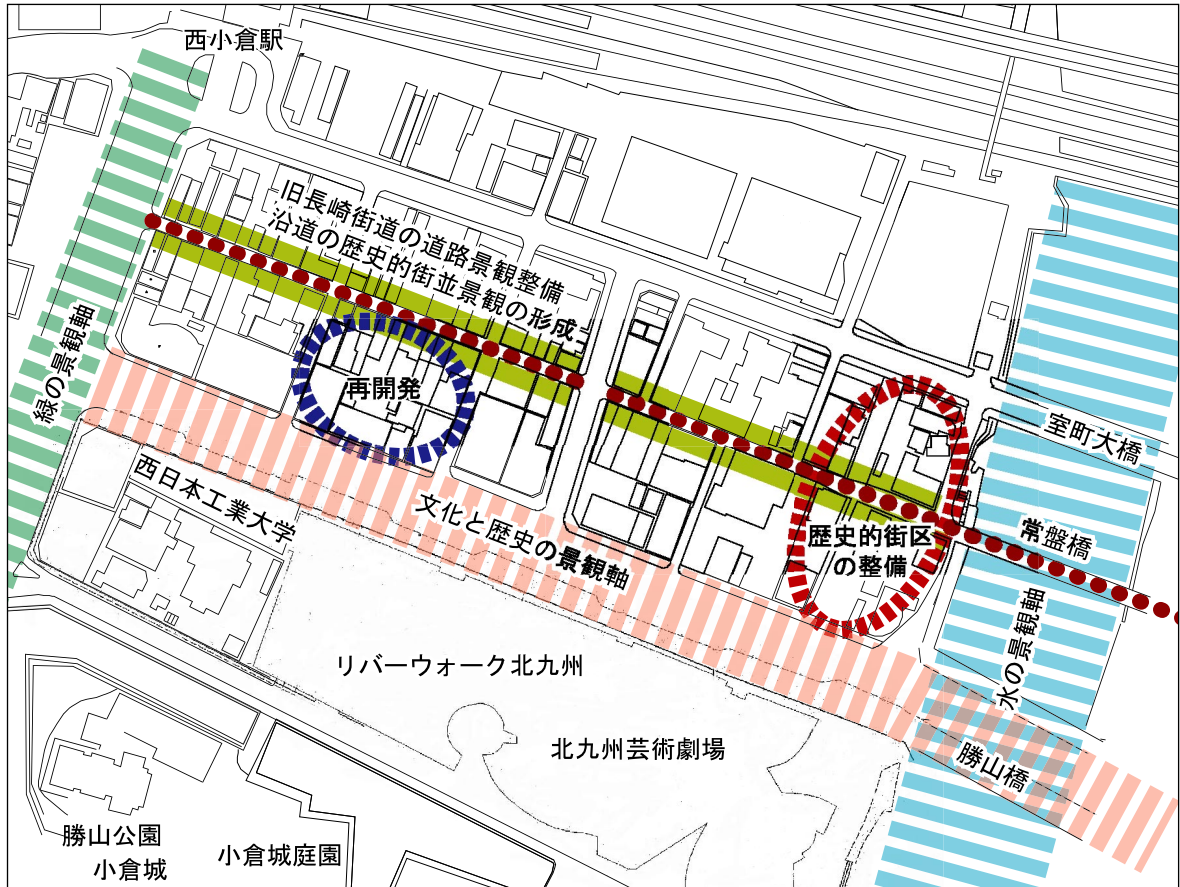
そのような取り組みによって、景観とともに、望ましい居住環境や商業環境の形成が可能になり、街の付加価値は大きく高まっていく。

### **④歴史的街区の整備**

街並の景観形成には長い時間を要する。そのような長期的視点での取り組みだけでなく、短期的かつ集中的な整備が必要である。スポット的にしっかりとした整備を行うことが必要であり、それによって地区全体のイメージや景観形成のイメージを示すことができれば、その後の展開に大きな効果が期待できる。

そのような歴史的街区を木の橋のもとや岡田病院周辺に整備し、商業機能や観光機能をもたせて集客拠点、また都心の回遊拠点として活用していく。

現在も昔ながらの建物が残っていることから、できるだけそれを活かすことが望ましいが、保存できなくとも、この地区ならではの歴史的な雰囲気を再現することができれば、都心の魅力増進に大きく貢献できる。



景観形成イメージ



現在の室町



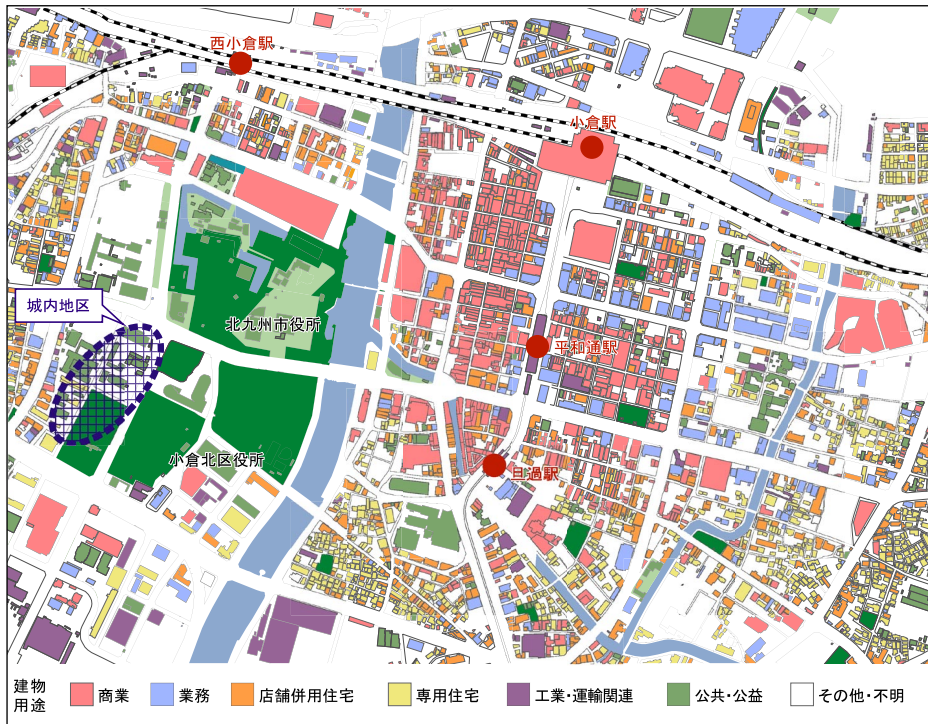
変更後のイメージ



長崎街道の街並み保全・再生の事例（木屋瀬地区）



### 4-3-5. 城内地区:「健やかな住宅地」



#### 【地区の現況】



## **(1) 基本的な考え方**

### **1) 公共用地を活用する再開発**

城内地区は官公署の中核的な施設が集まる北九州市のシビックゾーンである。ここでは、小倉北警察署の移転を契機とする城内地区における公共用地の土地活用について提案したい。

福岡県警小倉北警察署及び北九州市警察部は築40年を経過した施設の更新と都市計画道路大門木町線の整備への用地提供のため、NHK北九州放送局跡地への移転事業が進められているところである。その跡地となる県有地について、公共的な利用にとどまらず、立地条件にふさわしい土地の活用が都心の魅力づくりに向けて重要な課題となっている。また、隣接する福岡県合同庁舎も更新時期を迎えていることから、両方の敷地（国有地）を合わせた一体的な再開発が望ましい。

### **2) 公園や公共施設と近接する立地条件を活かした住宅開発**

城内地区は、勝山公園、西小倉小学校、思永中学校に近接し、都心にあって伸び伸びと子育てする環境に恵まれている。思永中学校は屋内温水プールを持つ地域拠点施設としても活用できるように再整備が進められている。また、北九州中央図書館、松本清張記念館、北九州芸術劇場、ムーブ（男女共同参画センター）等も間近にあって、北九州市で最も文化的な環境に恵まれた場所である。このような、暮らしの場としての優れた条件が評価されるようになり、住宅開発の実績や機運もみられるようになった（城内タワー等）。

都心の一等地ともいべき文化と歴史と自然が共存する環境を活かして、都心居住のシンボルとなるような住宅地の形成が、この場所には最もふさわしい。

### **3) 都心の東西の連続性を強める住宅開発**

シビックゾーンは空間的には都心の核であるが、概ね無住空間であり、にぎわいや活気の途切れる場になってしまう。小倉都心の城内地区の場合も、勝山公園を中心とするシビックゾーンの規模の大きさが魅力である一方で、人気の少なさを感じさせたり生活動線が分断されたりといった逆効果もみられる。城内地区に住む人が増えることによって、そのようなマイナス効果が緩和されるとともに、都心空間の東西の連続性が強まり、一体的な都心としての魅力や機能性の向上が期待される。

### **4) 小倉都心居住のモデルとなる高質な住宅地の形成**

城内地区は、北九州市のシンボル空間であり歴史的に公共性の高い場であることから、一般的な住宅団地開発に終わらない都心のまちづくりに大きく貢献する工夫が求められる。居住者をひきつけるだけでなく、多くの人々に認知され、評価される高質な住宅地の形成が課題である。

住宅そのものの品質はもとより、景観や緑化、環境共生、交通対策等あらゆる面で小倉都心居住のモデルとなるような開発を図っていく必要がある。

### **5) 地域に開かれた安全・安心な住宅地の形成**

近年の住宅供給のほとんどは高層マンションタイプとなっている。しかし、“隔離型”ともいえる高層居住は郊外居住と同様に非成熟の居住形態であり、都心居住のメリットをより良く活かすためには、高層住宅だけでなく接地型の家並みを形成するスタイルが望ましく、その方が地域社会との親近性が高い街の形成に効果的である。地域に開かれた方法によって安全・安心を確保し、隣接する西小倉小学校の子供たちにも不安感を与えないような目の行き届く空間デザインの工夫が必要である。

## **(2) 整備・開発に関する提案**

### **① 公的な施設と一体的な再開発**

福岡県警小倉北警察署の跡地と福岡県合同庁舎の敷地（いずれも国有地）を共同化するとともに、県や国等の公的な行政機関と一体的に住宅を中心とする開発を行う。

貴重な都心の一等地を、都心居住の再生にとどまらず、都心の魅力を高める場として最大限活用していくために、民間に土地を払い下げる方式ではなく、公有地を利用し民間の創意工夫やノウハウが最大限活用できるような事業スキームを立ち上げる。

また、公的な事業として再生・循環型の都心居住のモデルとなるよう、賃貸住宅を中心とする開発を行う。

### **② 高層住宅と低・中層住宅の共存・調和**

土地の高度利用を追求するだけでなく周辺との調和や地域との親近性を高めるために、ここでは高層住宅だけでなく低・中層住宅と組み合わせた開発を提案する。

土地の高度利用を優先させる場合には、高層住宅でも低層部を接地型にする等の工夫を行っていくことが課題である。

### **③ 開放的で安心・安全な外部空間**

居住者が隣接する西小倉小学校の子どもたちを見守ることができるような開放的な外部空間を形成する。

敷地内は閉鎖的でなく、通り抜けできる道や団地外の人も利用できる憩いの空間、遊び場等が適宜配置される方が、人通りの絶えることが少なく安全性は保ちやすい。現在、小学校との境界部にある緑道（歩行者優先道路）も敷地と一体化し、死角のできにくい住棟配置や敷地内通路等の配置を図っていく。

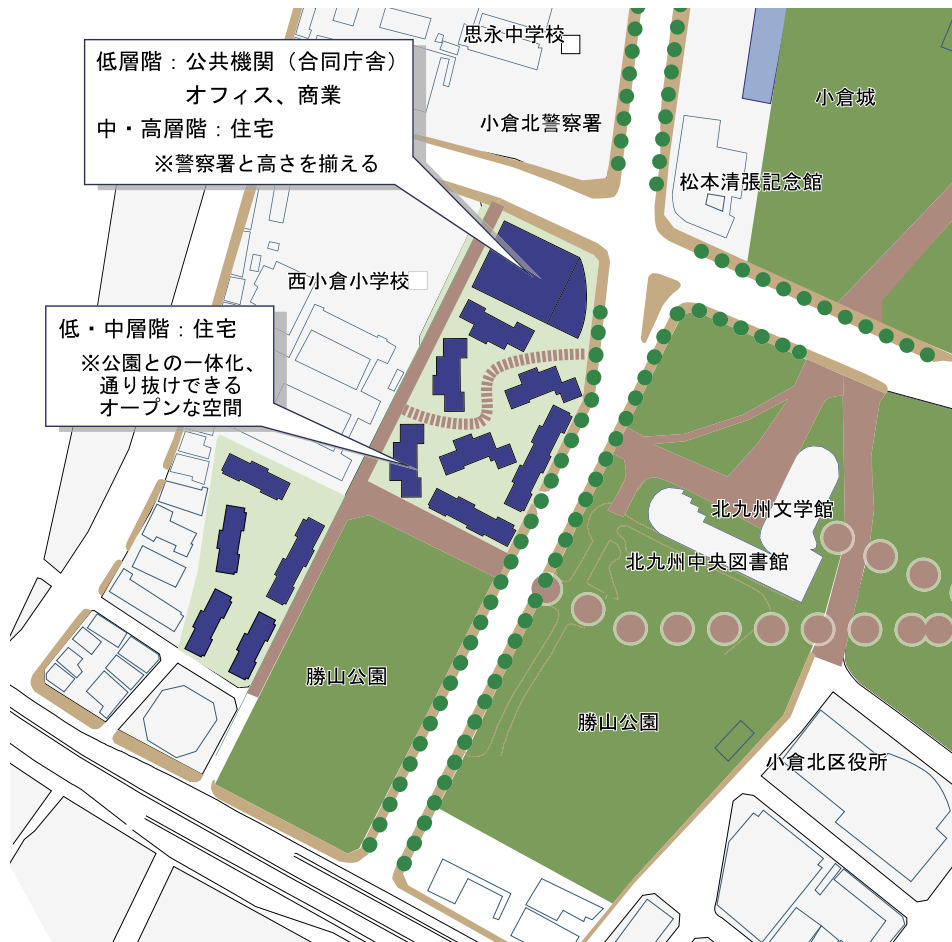
### **④ 国際化にも対応できる高質な住宅供給**

公的事業の役割として、民間の単独事業では難しい次世代を見通した提案型の住宅を導入する必要性が高いことから、小倉城も眺望できる北九州市のシンボル空間にふさわしい、ハイグレードな住宅を導入する。

### **⑤ 周辺の公共用地活用への展開**

近接して、福岡県の総合庁舎や警察署職員住宅等に利用されている区域についても、都心居住再生の方向で活用されていくことが望ましい。既存の県の行政施設は、今回提案する地区の再開発のなかで受け皿を用意することが検討課題である。





配置イメージ



高層住宅と中層住宅が共存する住宅地の事例