

近年の経過について

平成 21 年 7 月
／平成 22 年 7 月

2 年連続で旦過市場が浸水
・豪雨により神嶽川から溢水

平成 23 年 12 月

河川上空使用の要望
・市場から「河川改修後に河川上空を市場として利用したい」という要望が市に提出。

※市場関係者
約 7 割賛同

平成 24 年 1 月
～平成 24 年 9 月

国土交通省及び福岡県と協議【北九州市】
・河川改修の緊急性と市場の重要性を考慮し、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に

平成 24 年 10 月
～平成 25 年 9 月

旦過地区まちづくり勉強会
・旦過地区の将来像を示した「まちづくり構想」策定

←全 10 回開催

環境建設委員会報告
平成 25 年 10 月 7 日

平成 26 年 7 月
～平成 27 年 4 月

旦過地区まちづくり整備計画(素案)検討委員会
・構想実現化のための「整備計画(素案)」を取りまとめ(市場代表、市関係部局等)

←全 11 回開催

環境建設委員会報告
平成 27 年 7 月 29 日

平成 27 年 7 月
～平成 28 年 4 月

旦過地区まちづくり整備準備委員会
・平成 27 年 7 月 8 日に設立
・整備計画で示した 5 つの施設計画案を 1 案に絞込んだ「旦過地区まちづくり基本計画(案)」を取りまとめ

←全 16 回開催

平成 28 年 5 月
～平成 28 年 6 月

市場組織(3 団体)の総会
・「基本計画(案)」を報告し、今後も検討を継続していくことの承認を得る

平成 28 年
6 月 15 日

旦過地区まちづくり基本計画 報告会
・市場関係者約 200 名に案内状送付
・「基本計画」の報告

「巨過地区まちづくり整備計画」5つの施設計画(案)

今回絞り込みを行った案は、「D案」に相当します。

	人工地盤を造る案										人工地盤を造らない案				
	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)			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)	
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。			・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。	
施設計画(案)															
商業面積	市場店舗 2,400㎡, その他施設 1,700㎡, 合計 4,100㎡			市場店舗 2,000㎡, その他施設 1,700㎡, 合計 3,700㎡			市場店舗 2,400㎡, その他施設 1,500㎡, 合計 3,900㎡				市場店舗 2,400㎡, その他施設 1,000㎡, 合計 3,400㎡			市場店舗 2,000㎡, その他施設 1,400㎡, 合計 3,400㎡	
1F店舗面積の検討	継続店の割合 100%の場合: 整備後1F店舗面積① 2,400㎡ < 継続店100%の面積② 3,560㎡ (67%)			整備後1F店舗面積① 2,000㎡ < 継続店100%の面積② 3,560㎡ (56%)			A案と同じ				整備後1F店舗面積① 2,400㎡ < 継続店100%の面積② 3,560㎡ (67%)			整備後1F店舗面積① 2,000㎡ < 継続店100%の面積② 3,560㎡ (56%)	
全体事業費(概算)	約60~80億円			約50~70億円			約80~100億円				約50~60億円			約45~55億円	
1F想定賃料(概算)	1.5~2.0万円/坪・月			2.0~2.9万円/坪・月			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	

※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、店舗営業者に貸す場合を想定した賃料です。算定根拠である『各種経費』は、今後の精査で大きく変動します。

【概略】工事期間(案)

※工事期間は、施工方法・施設規模やその他要因により、変動します。今後の検討の中で、精度を高めていきます。

	仮設営業場所	A案				B案				C案				D案				E案																		
		地区外	① 地区外仮設店舗設置	6ヶ月	■	② 仮移転・建物解体	6ヶ月	■	③ 河川改修・市場再整備	37ヶ月	■	④ 再整備後の市場へ本移転	2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	■	③ 河川改修・市場再整備	20ヶ月	■	④ 再整備後の市場へ本移転	2ヶ月	■										
地区外+地区内	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	■	③ 巨過P・中央市場の建設	9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	■	⑥ 市場通り本移転	2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	■	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	■	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	■
総期間		51ヶ月(仮設期間43ヶ月)				50ヶ月(仮設期間42ヶ月)				59ヶ月(仮設期間51ヶ月)				34ヶ月(仮設期間26ヶ月)				34ヶ月(仮設期間25ヶ月)																		
仮設営業		市場全体が、まとまった場所で約3年半の仮設営業				市場全体が、まとまった場所で約3年半の仮設営業				市場全体が、まとまった場所で約4年の仮設営業				市場全体が、まとまった場所で約2年の仮設営業				市場全体が、まとまった場所で約2年の仮設営業																		
総期間		60ヶ月(地区外15ヶ月、地区内7ヶ月)				59ヶ月(地区外14ヶ月、地区内7ヶ月)				59ヶ月(地区外24ヶ月、地区内7ヶ月)				44ヶ月(地区外14ヶ月、地区内2ヶ月)				43ヶ月(地区外13ヶ月、地区内2ヶ月)																		
仮設営業		巨過P,中央市場は地区外で約1年仮設営業 市場通りは地区内(③の建物)で約3年仮設営業				巨過P,中央市場は地区外で約1年仮設営業 市場通りは地区内(③の建物)で約3年仮設営業				巨過P,中央市場は地区外で約2年仮設営業 市場通りは地区内(③の建物)で約3年仮設営業				巨過P,中央市場は地区外で約1年仮設営業 市場通りは地区内(③の建物)で約1年半仮設営業				巨過P,中央市場は地区外で約1年仮設営業 市場通りは地区内(③の建物)で約1年半仮設営業																		