

門司麦酒煉瓦館の利活用に向けたサウンディング調査

基礎資料

目次

1. 門司麦酒煉瓦館及び門司赤煉瓦プレイスの概要について.....	1
(1) 門司麦酒煉瓦館の概要.....	1
(2) 門司赤煉瓦プレイスの概要.....	3
2. 門司赤煉瓦プレイス周辺環境.....	4
(1) 交通状況.....	4
(2) 施設分布状況.....	5
(3) 周辺の建物用途.....	9
(4) 周辺の土地価格.....	10
(5) 周辺の人口.....	11
(6) 法規制状況.....	13
3. 門司麦酒煉瓦館の現況.....	14
(1) 利用者及び収支状況.....	14
(2) 施設の現状.....	15
(3) 展示物の現状.....	16
4. 麦酒煉瓦館以外のプレイス内建物.....	19
(1) 赤煉瓦交流館(倉庫棟).....	19
(2) 旧サッポロビール醸造棟.....	20
(3) 赤煉瓦物産館(組合棟).....	22

令和4年8月

1. 門司麦酒煉瓦館及び門司赤煉瓦プレイスの概要について

(1) 門司麦酒煉瓦館の概要

大正2年に帝国麦酒株式会社（現、サッポロビール株式会社）門司工場として建築された煉瓦建造物のひとつ。国の登録有形文化財であり、日本遺産及び近代化産業遺産にも認定されている。

平成17年、大里地区に「ビール工場発展の歴史等が体感できる展示を行う観光施設」「イベント等や市民の憩いのスペースとして活用することで地域の活性化に寄与する施設」としてリニューアルオープン。

現在は、指定管理制度による管理運営（入館料や駐車場収入等により運営費を賄う完全利用料金制）。管理者は「NPO法人門司赤煉瓦倶楽部」（期間は令和5年3月31日まで）。



【門司麦酒煉瓦館】
建築年度：1913年 主な構造：鋼材煉瓦造
敷地面積：890㎡ 耐震診断：実施済 耐震補強：実施済



【駐車場】
収容台数：148台
延べ面積：4,449㎡

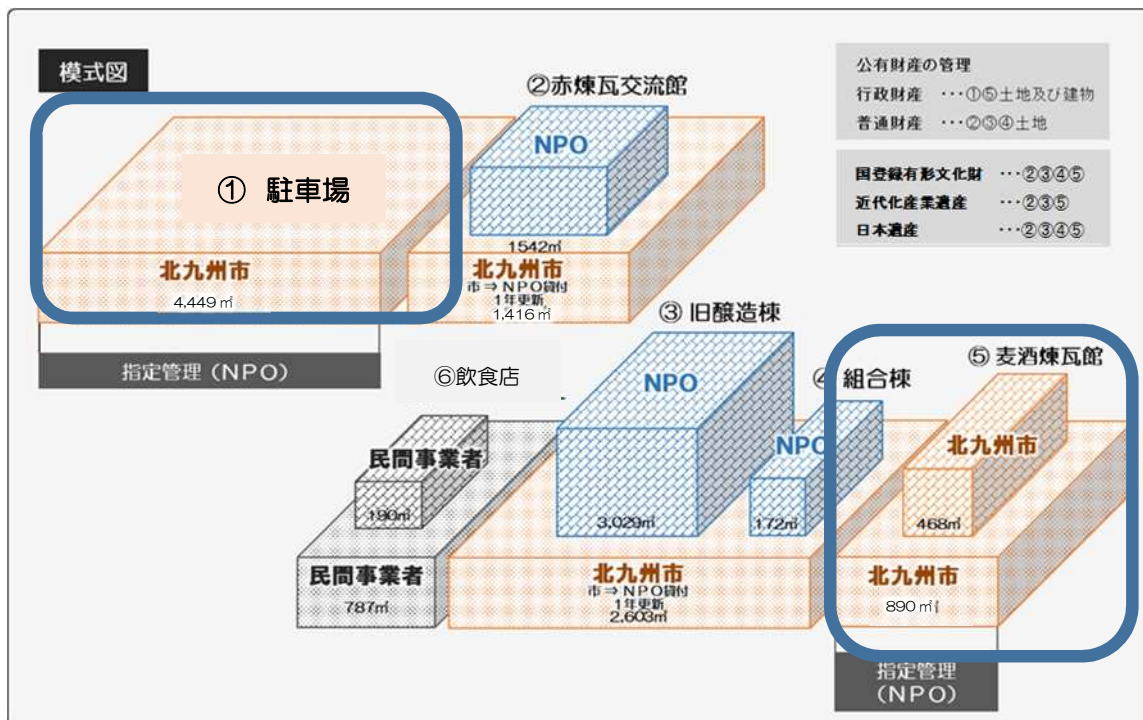
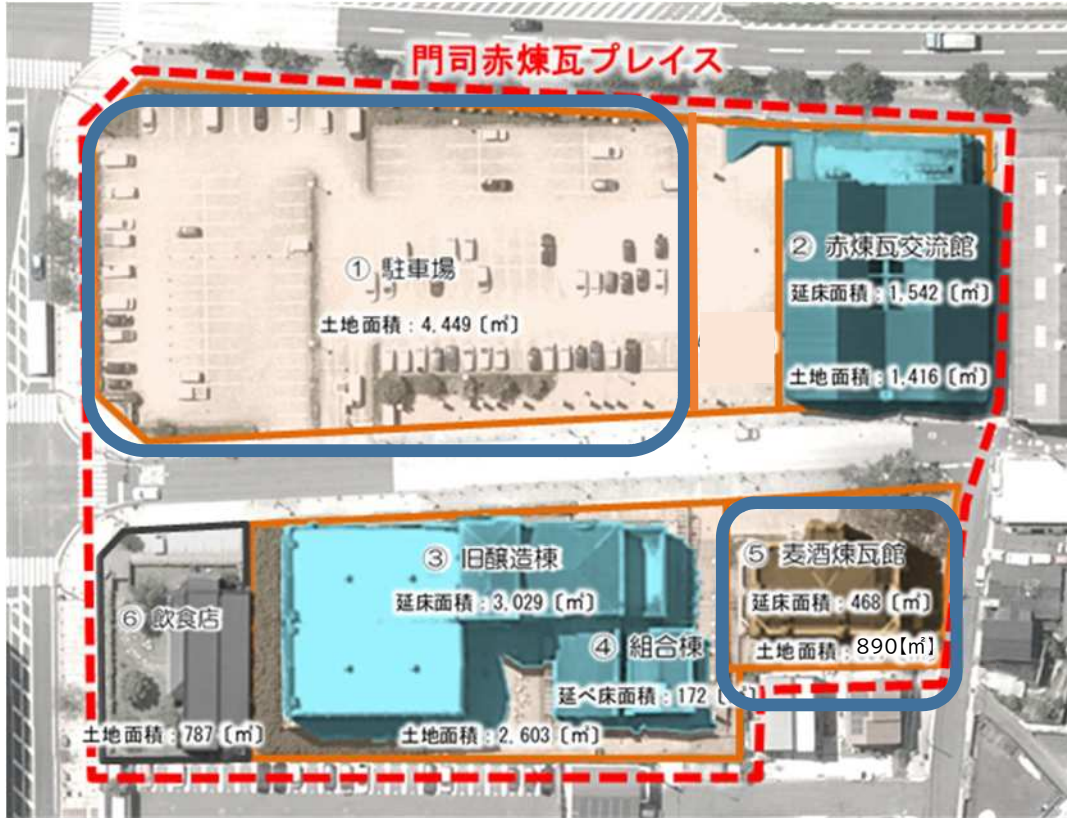
※  今回のサウンディング対象エリア

【施設概要】

所在地	門司区大里本町三丁目6番1号
建築年月日	大正2年4月
供用開始年月日	平成17年5月21日
構造	煉瓦造2階建
施設規模	延床面積 468.29㎡ 敷地面積 5,339㎡（煉瓦館 890㎡、駐車場 4,449㎡）
主要施設	<ul style="list-style-type: none"> ・門司麦酒煉瓦館 ・駐車場（148台収容）
利用時間	9:00 ~ 17:00
休業日	年末年始（12月29日～1月3日）及び設備点検日等
使用料 (利用料金)	<p>【入館料】</p> <p>個人：一般 100円、4歳以上中学生以下 50円 団体：一般 80円、4歳以上中学生以下 40円（30名以上）</p> <p>【駐車場】</p> <p>1台1回（1日以内） 普通車 駐車開始から30分間は無料 以後、30分又はその端数ごとに100円とし、上限500円 大型車及び中型車 1,000円 回数券（5,000円分） 4,250円</p> <p>【市民ギャラリー】</p> <p>9時～12時/220円 12時～17時/380円 17時～22時/600円</p>
指定管理者	特定非営利活動法人 門司赤煉瓦倶楽部（令和5年3月31日まで）
指定管理者の 業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の維持管理に関する業務 ・施設の利用の許可に関する業務 ・施設の集客に関する業務 ・その他管理運営に必要な業務 <p>（完全利用料金制により、入館料及び駐車場使用料等は、指定管理者が施設を管理していくための管理費用に充てられ、指定管理者の収入になる。）</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・平成19年(2007)7月31日 国の登録有形文化財に登録 ・平成21年(2009)2月6日 国の近代化産業遺産群に認定 ・平成29年(2017)4月28日 日本遺産「関門ノスタルジック海峡」に認定

(2) 門司赤煉瓦プレイスの概要

本エリアは、門司麦酒煉瓦館のほか「赤煉瓦交流館」「旧醸造棟」「組合棟」など煉瓦建造物が複数存在し、この一帯で「門司赤煉瓦プレイス」として運営されています。また「麦酒煉瓦館」以外の3施設は、民間事業者が所有しています。



※ …… 今回のサウンディング対象エリア

2. 門司赤煉瓦プレイス周辺環境

(1) 交通状況

① 道路交通網

平成 27 年（2015 年）交通量（平日 24 時間）は、国道 199 号線の大里本町 3 丁目地点において 28,670 台/日、国道 3 号線の中町地点において 19,670 台/日であり、国道 3 号線に比べ国道 199 号線の交通量が多くなっています。



図 1 門司赤煉瓦プレイス周辺の広域図

② 鉄道

門司赤煉瓦プレイスは、JR 門司駅から徒歩 3 分程の位置です。JR 各駅からのアクセスは下記のとおりであり、公共交通のアクセスに優れていると言えます。

表 1 門司駅と周辺主要駅へのアクセス

	所要時間	本数
小倉⇄門司	5～6 分	平日 約 110 本、休日 約 110 本
門司⇄門司港	8～9 分	平日 約 70 本、休日 約 70 本
門司⇄下関	6～7 分	平日 約 55 本、休日 約 55 本

表 2 門司駅の利用者数

	乗車人員
門司駅	4,876 人/日

(2) 施設分布状況

③ 商業施設

門司駅南東の中心市街地に多く分布し、門司赤煉瓦プレイス内にも飲食店（カフェ・レストラン）やプレイス周辺にも物販店やアミューズメント施設があります。

表 3 物販店

分類	地図上 番号	施設名	住所	分類	赤煉瓦プレイス からの距離
物販店	1	ダイレックス 門司店	門司区大里本町3丁目10-75	ディスカウントストア	190m
	2	ヤマダデンキ テックランド門司店	門司区大里本町3丁目10-40	量販店	450m
	3	エディオンエース電器門司店	門司区柳町1丁目4-20	量販店	700m
	4	ゆめ마트 門司店	門司区柳町2丁目5-5	スーパーマーケット	750m
	5	ニューヨーク・エボリューション スーパーとみやま門司店	門司区柳町1丁目5-8	スーパーマーケット	850m
	6	ベスト電器 門司店	門司区梅ノ木町5-3644-1	量販店	1.0km
	7	とみやま 門司東町店	門司区下二十町8-5	スーパーマーケット	1.2km
	8	エフコーブ 大里店	門司区大里戸ノ上2丁目1-11	スーパーマーケット	1.4km

表 4 アミューズメント施設

分類	地図上 番号	施設名	住所	分類	赤煉瓦プレイス からの距離
アミューズ メント施設	1	カラオケ ココカラ門司店	門司区大里本町3丁目10-58	カラオケ	220m
	2	門司シーサイド・ボウル	門司区大里本町3丁目10-75	ボウリング場	240m
	3	カラオケベルボックス	門司区柳町1丁目4-23	カラオケ	700m

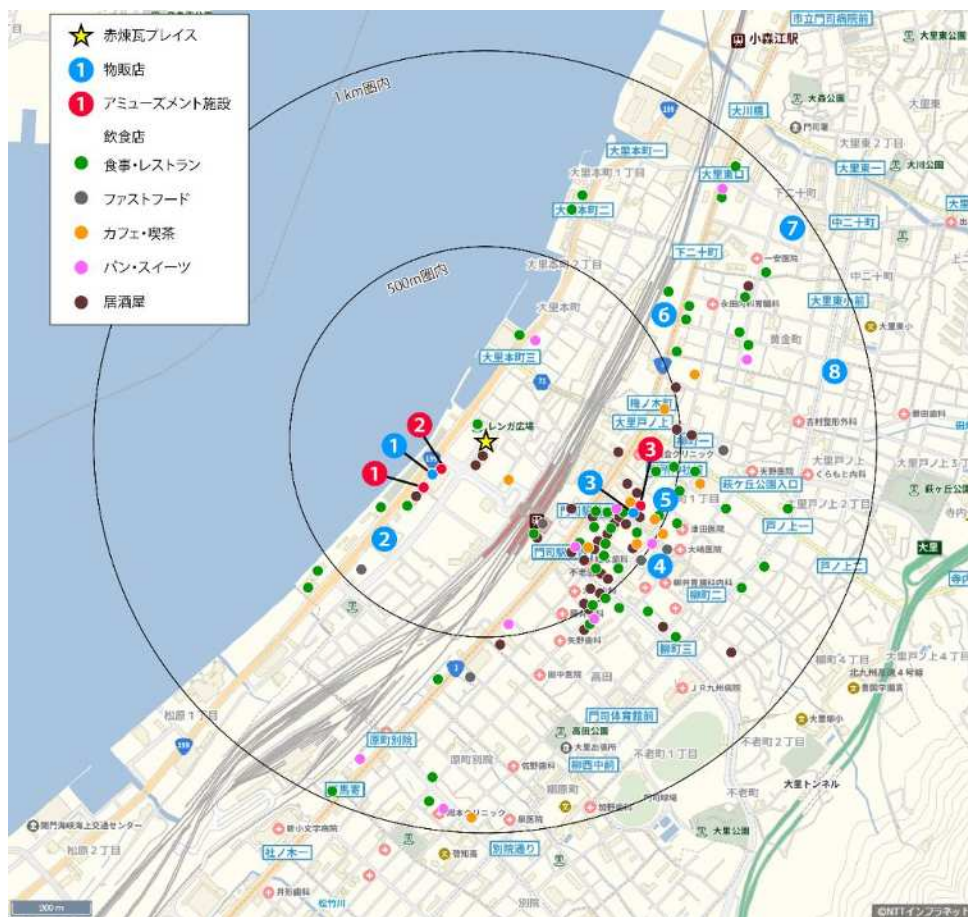


図 2 商業施設の分布

表 5 飲食店（近隣施設 14 施設のみ）

分類	地図上 番号	施設名	住所	分類	赤煉瓦プレイス からの距離
飲食店	1	Cafe de Brique	門司区大里本町3丁目6-1	居酒屋	30m
	2	Tsunagi	門司区大里本町3丁目6-43	居酒屋	95m
	3	ブラウズ・カフェ	門司区大里本町3丁目6-22	カフェ・喫茶	160m
	4	オイスターハウス赤煉瓦	門司区大里本町3丁目11-1	食事・レストラン	250m
	5	晴れぶたい	門司区大里本町3丁目10-56	居酒屋	290m
	6	ケーキのひなた	門司区大里本町2丁目10-12	パン・スイーツ	350m
	7	ラ・メール雅	門司区大里本町2丁目11-33	食事・レストラン	350m
	8	カルビ屋 大福 門司店	門司区大里本町3丁目10-54	食事・レストラン	350m
	9	千両 門司本店	門司区大里新町11-1	食事・レストラン	450m
	10	魚民 門司南口駅前店	門司区中町2-1	居酒屋	450m
	11	モスバーガー ベイサイド門司店	門司区大里本町3丁目10-4	ファストフード	500m
	12	Public Beer House OWL	門司区柳町2丁目2-23	居酒屋	500m
	13	和牛すたんど やきびいーふ	門司区柳町2丁目2-23	食事・レストラン	500m
	14	メルヘン	門司区柳町2丁目2-24	パン・スイーツ	500m

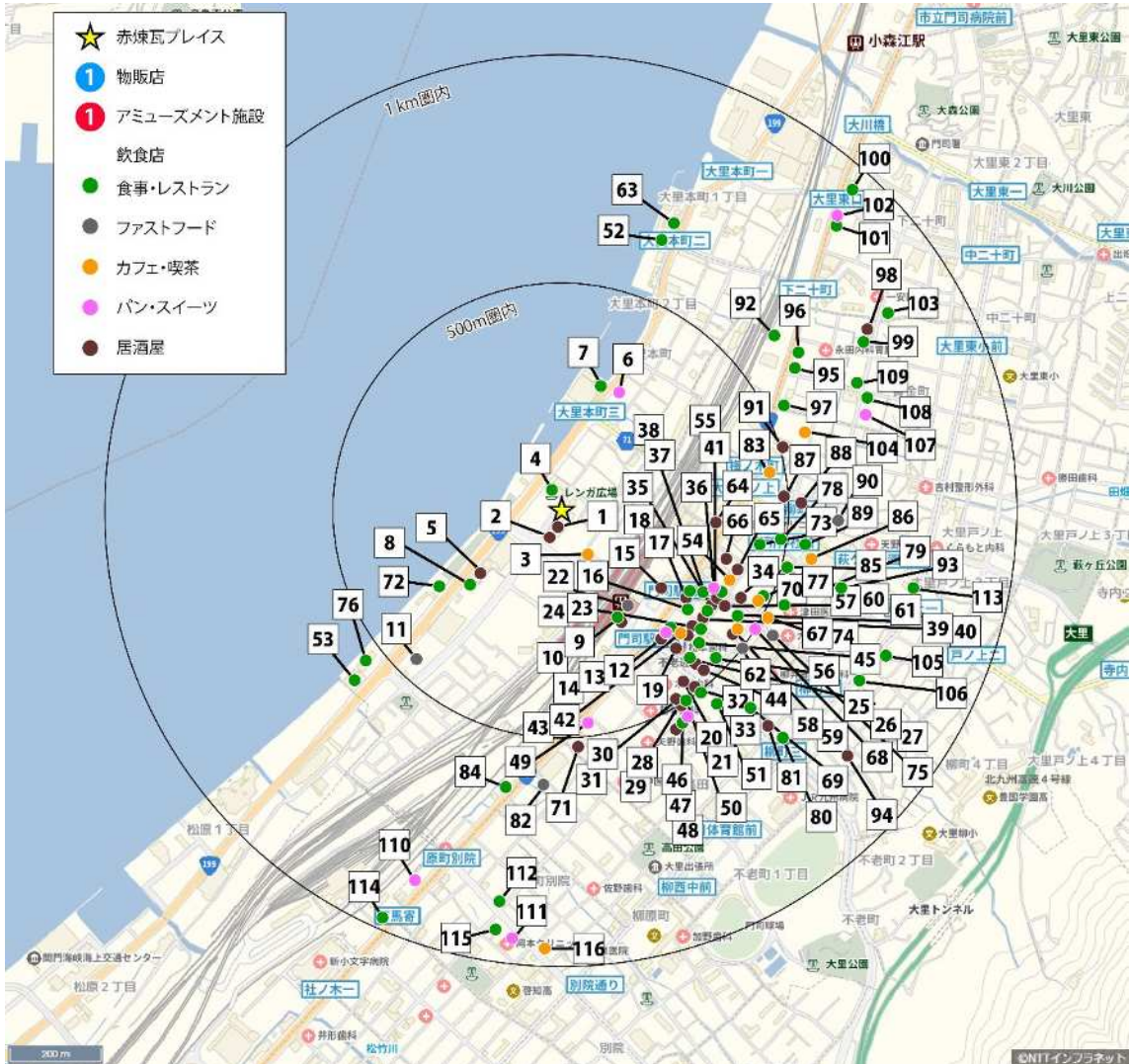


図 3 飲食施設の分布

④ 宿泊施設

門司駅南東に2箇所、国道199号沿いに1箇所分布しています。いずれも門司赤煉瓦ブレイスから500m付近の距離です。

表 6 宿泊施設

分類	地図上 番号	施設名	住所	分類	赤煉瓦ブレイス からの距離
宿泊施設	1	ビジネスホテル門司	門司区柳町2丁目2-13	ホテル	600m
	2	寿一旅館	門司区高田1丁目9-17	旅館	750m
	3	照葉スパリゾート門司店(宿泊棟)	門司区大里本町3丁目13-26	ホテル	850m



図4 宿泊施設の分布

⑤ 公共公益施設

門司駅（鉄道路線）東側に多く分布しています。門司赤煉瓦プレイス周辺（500m 圏内）には5箇所分布しています。

表 7 公共公益施設（近隣施設 10 施設のみ）

分類	地図上 番号	施設名	住所	分類	赤煉瓦プレイス からの距離
	1	カフェ・トレだらん	門司区大里本町3丁目10-56	福祉施設	290m
	2	門司大里本町郵便局	門司区大里本町2丁目9-20	郵便局	350m
	3	ヘルパーステーションひなた	門司区大里本町2丁目2-22	福祉施設	500m
	4	門司郵便局	門司区中町2-2	郵便局	550m
	5	ミック健康の森 門司駅前	門司区高田1丁目3-20	福祉施設	700m
	6	さざなみデイサービスセンター	門司区大里本町2丁目4-33	福祉施設	700m
	7	西光保育園	門司区大里本町1丁目6-13	保育施設	700m
	8	サポートセンター門司	門司区松原1丁目3-8	福祉施設	800m
	9	門司柳町郵便局	門司区柳町1丁目1-3	郵便局	850m
	10	ホームタウン・大里	門司区柳町1丁目6-10	福祉施設	900m

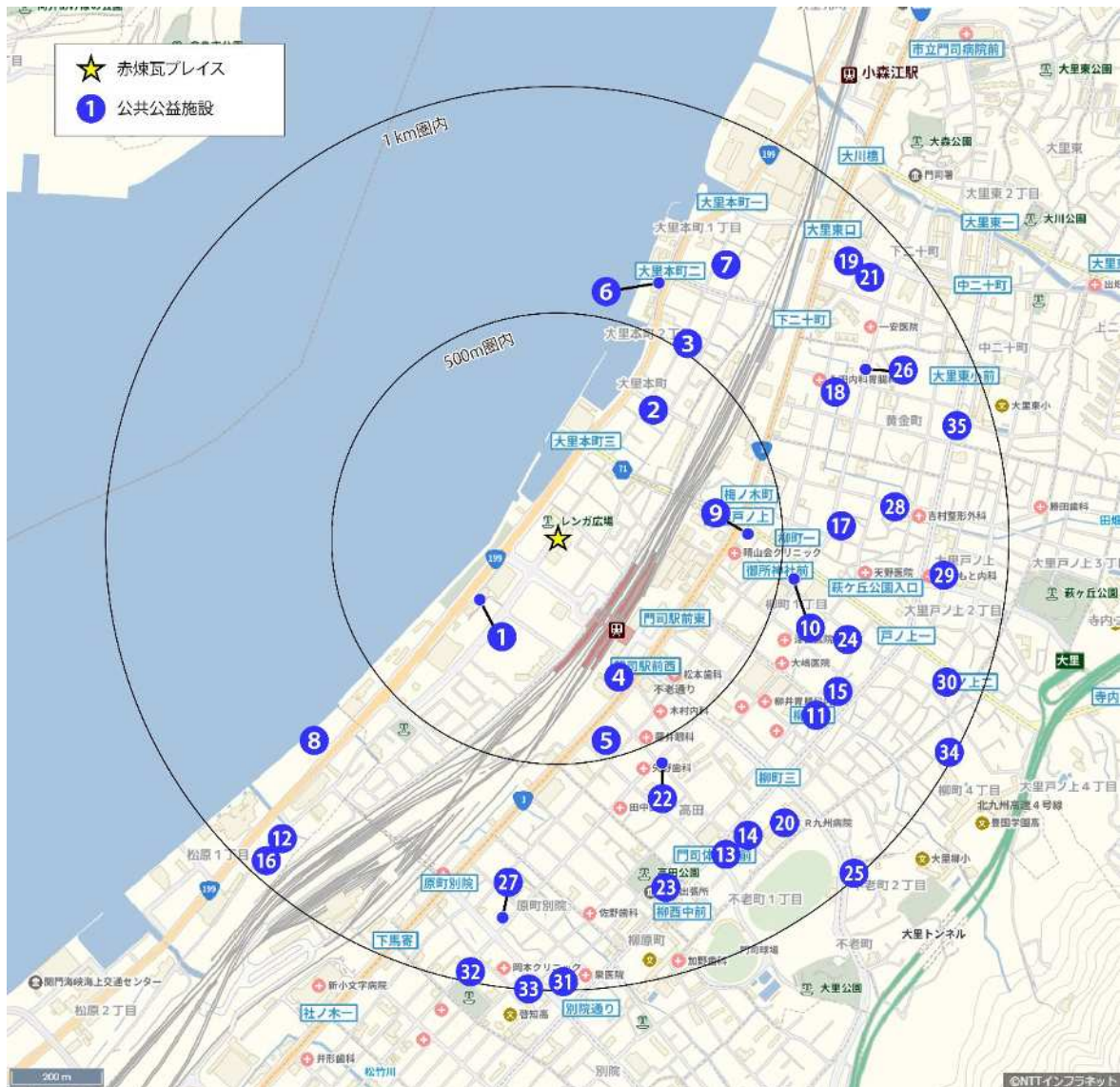


図5 公共公益施設の分布

(3) 周辺の建物用途

門司赤煉瓦プレイス周辺の土地は、住宅や共同住宅の建物が配置されており、住宅地となっています。



図6 用途別建物の配置状況（平成29年度都市計画基礎調査に基づくデータ）

(4) 周辺の土地価格

門司赤煉瓦プレースの土地価格は以下の通りです。

表 8 土地地価

No.	所在および地番	用途区分	建蔽率、容積率	価格	対前年変動率
A	門司区柳町2丁目107番5外	商業地	80%、400%	175,000(円/m ²)	0.0%
B	門司区大里戸ノ上1丁目401番2	商業地	80%、400%	118,000(円/m ²)	0.0%
C	門司区社ノ木2丁目4番1	商業地	60%、200%	117,000(円/m ²)	1.7%
D	門司区高田1丁目21番10	住宅地	60%、200%	98,000(円/m ²)	1.6%
E	門司区黄金町4番1外	商業地	80%、300%	96,300(円/m ²)	0.0%
F	門司区大里戸ノ上1丁目223番1	住宅地	80%、300%	85,400(円/m ²)	-
G	門司区大里本町3丁目14番121	住宅地	60%、200%	80,000(円/m ²)	0.3%
H	門司区黄金町31番8	住宅地	60%、200%	74,700(円/m ²)	0.0%
I	門司区大里本町2丁目3718番1外	商業地	60%、200%	61,500(円/m ²)	0.0%
J	門司区大里東1丁目9番9	住宅地	60%、200%	49,900(円/m ²)	-0.6%
K	門司区松原1丁目6473番外	工業地	60%、200%	37,300(円/m ²)	0.8%

出典：国土交通省「地価公示・都道府県地価調査」（令和3年1月1日時点の地価公示）



図7 門司赤煉瓦プレース周辺の土地価格

(出典：国土交通省「地価公示・都道府県地価調査」令和3年1月1日時点の地価公示)

(5) 周辺の人口

(1) 門司区における人口は減少傾向にあります。赤煉瓦プレイスから1km圏内またはプレイスの所在地である門司区大里本町3丁目の人口は増加傾向となっています。

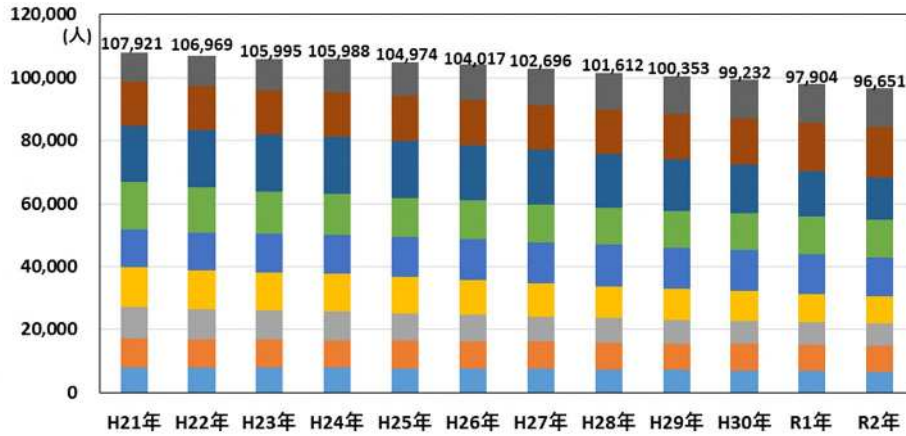


図8 門司区における年齢別人口推移

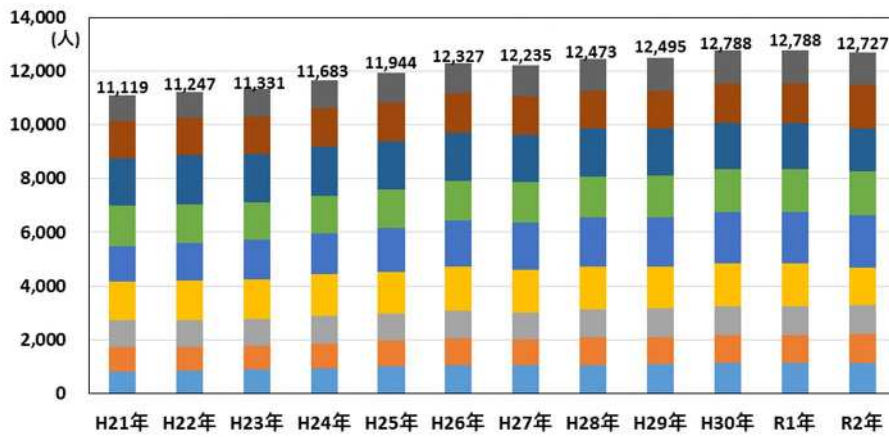


図9 門司赤煉瓦プレイスから1km圏内における年齢別人口推移

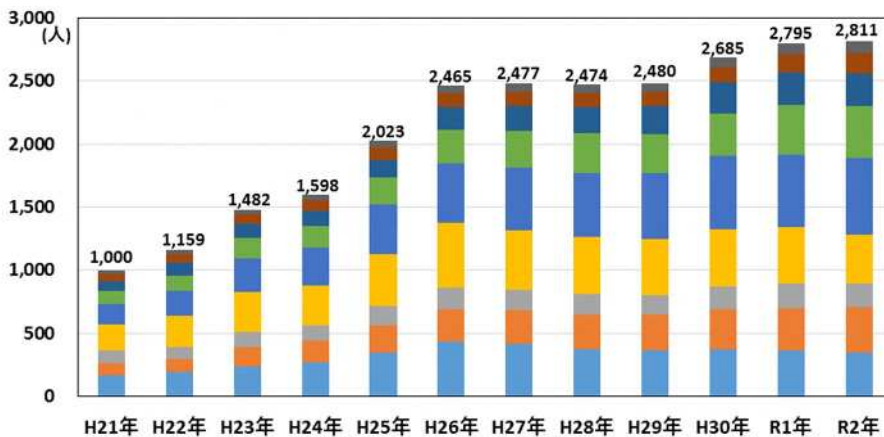


図10 門司区大里本町3丁目における年齢別人口推移

凡例 ■ 10歳未満 ■ 10歳代 ■ 20歳代 ■ 30歳代 ■ 40歳代 ■ 50歳代 ■ 60歳代 ■ 70歳代 ■ 80歳以上

(2) 高齢者数・高齢化率に関して、門司区全体では令和2年に36.9%と比較的高い値となっていますが、赤煉瓦プレイスから1km圏内では28.6%、門司区大里本町3丁目では12.7%と比較的低い値となっています。

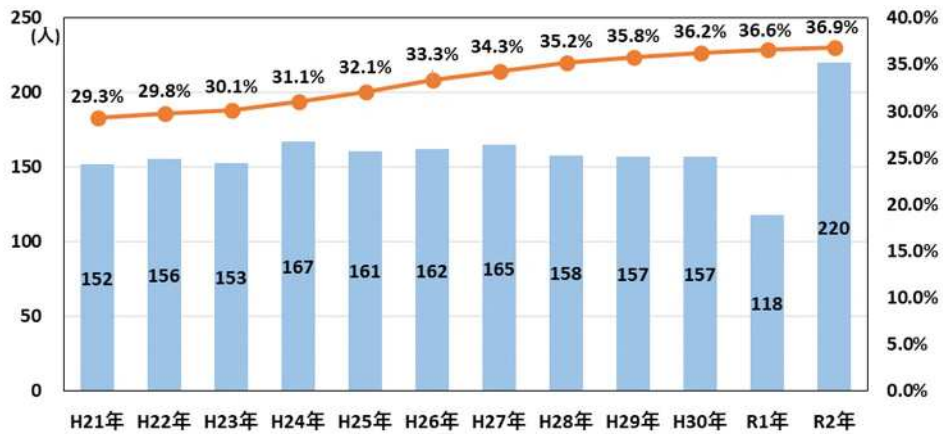


図 11 門司区における高齢者数と高齢化率

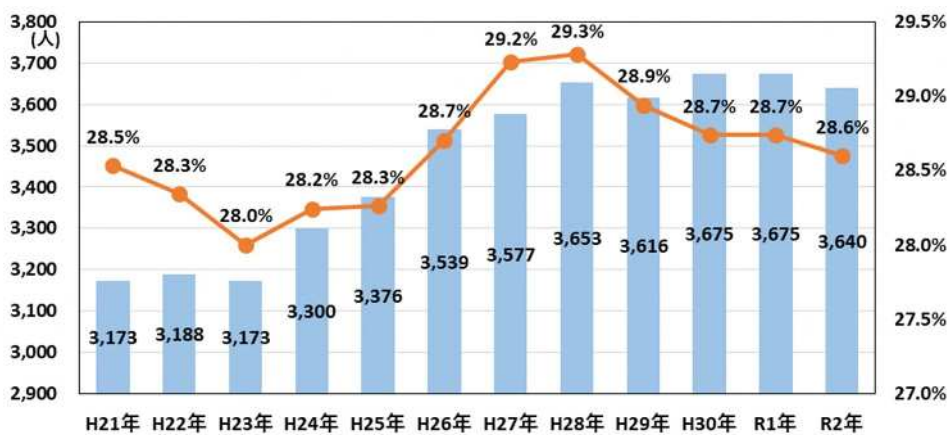


図 12 赤煉瓦プレイスから1km圏内における高齢者数と高齢化率

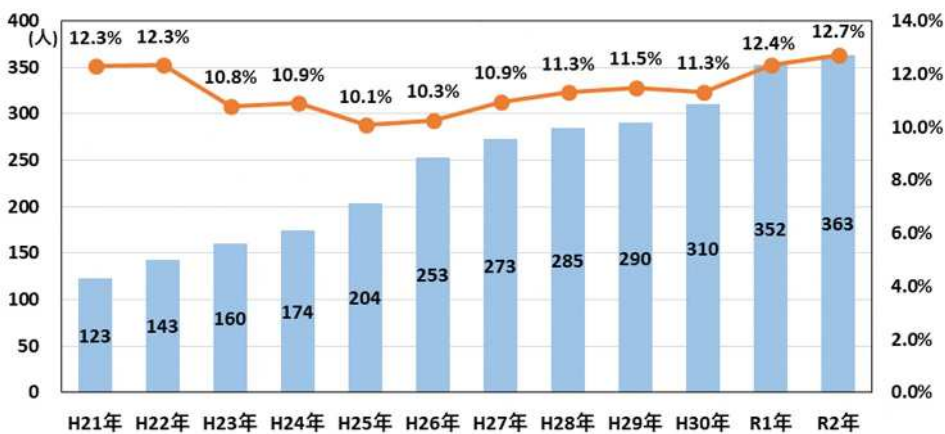


図 13 門司区大里本町3丁目における高齢者数と高齢化率



(6) 法規制状況

門司赤煉瓦プレイスは準工業地域となっています。また、文化観光地区として以下の法規制が適用されます。



図 14 用途地域・容積率・建蔽率

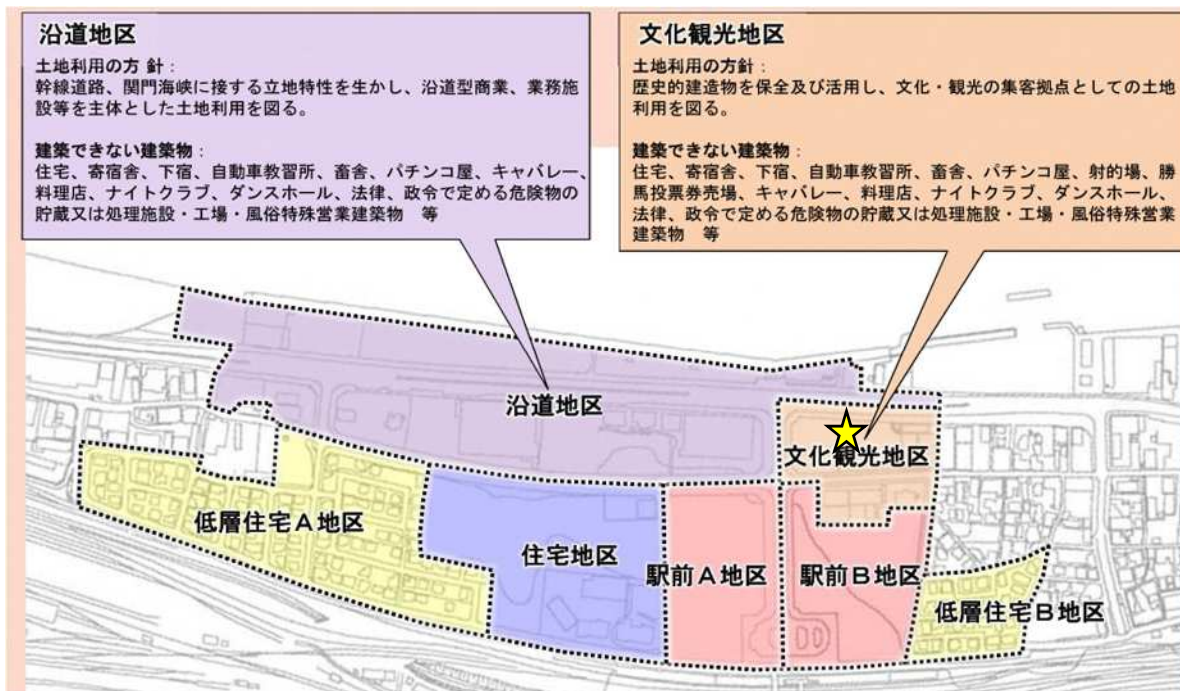


図 15 大里本町地区計画