



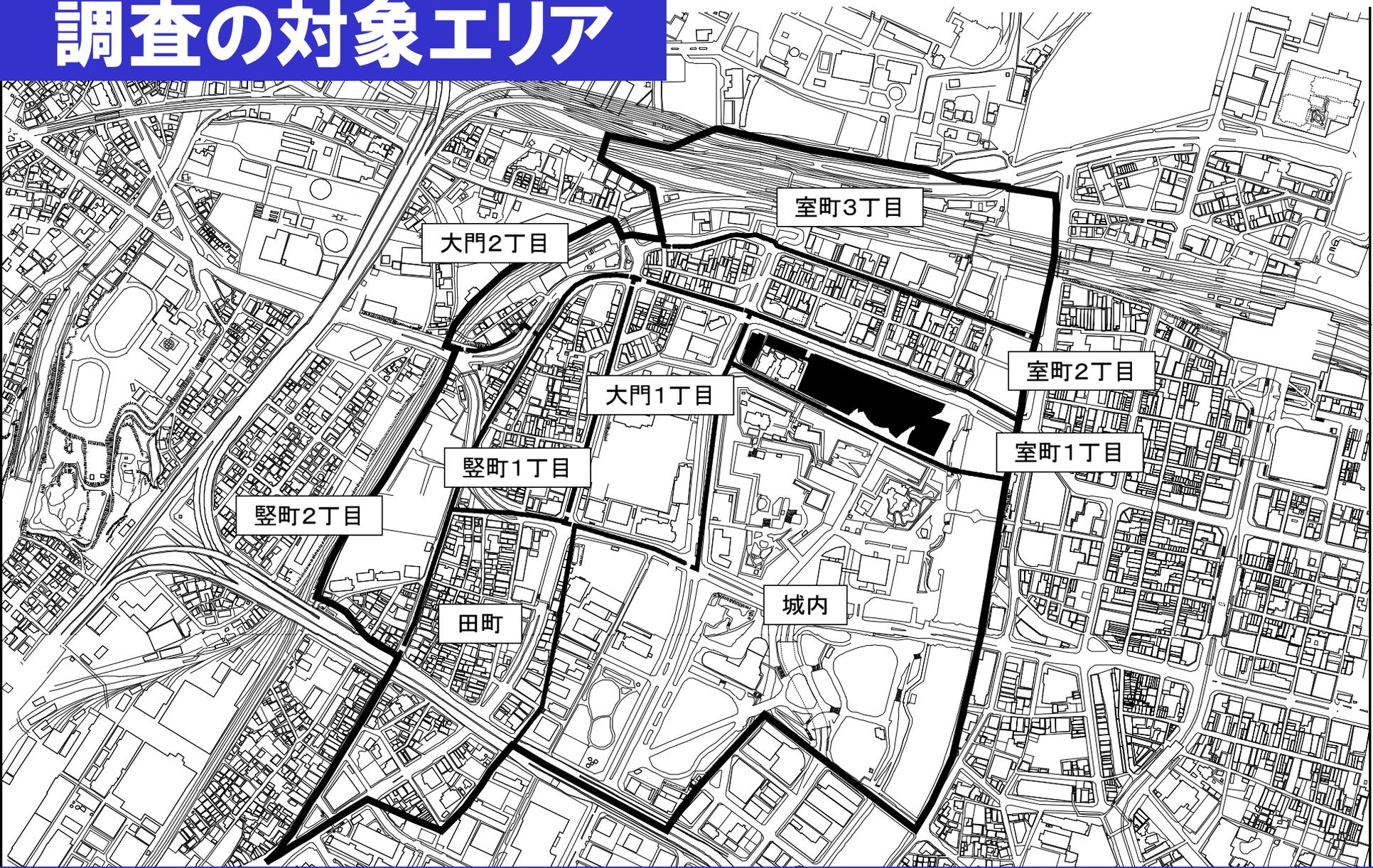
リバーウォーク開業以後の社会的変容と波及効果

北九州市立大学 内田 晃

調査の背景と目的

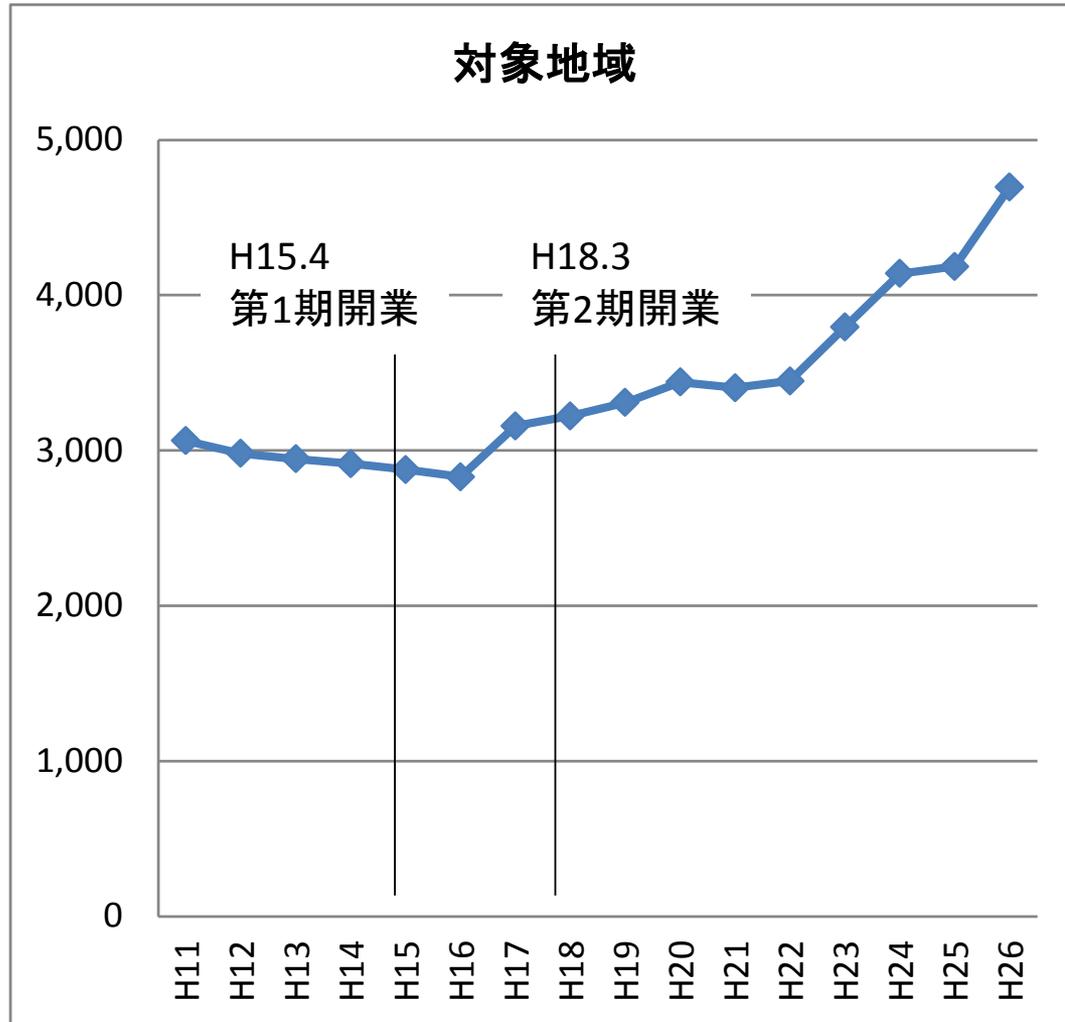
- 室町一丁目再開発事業は巨大な施設の建設作業の初期段階から、市民の関心を集め、事業者に対して様々な期待や意見が寄せられた。
- 事業をきっかけに周辺市街地においても多面的な変化が現れてきた。
- 事業によってもたらされた周辺地域に対する影響を、主としてマンション建設や商業施設建設など投資的活動の状況から具体的に検証し、同事業が周辺地域のまちづくりに及ぼした影響を明らかにすることを目的とする。

調査の対象エリア



室町1～3丁目、城内、大門1～2丁目、豎町1～2丁目、
田町の9町丁目（面積約9.2ha）

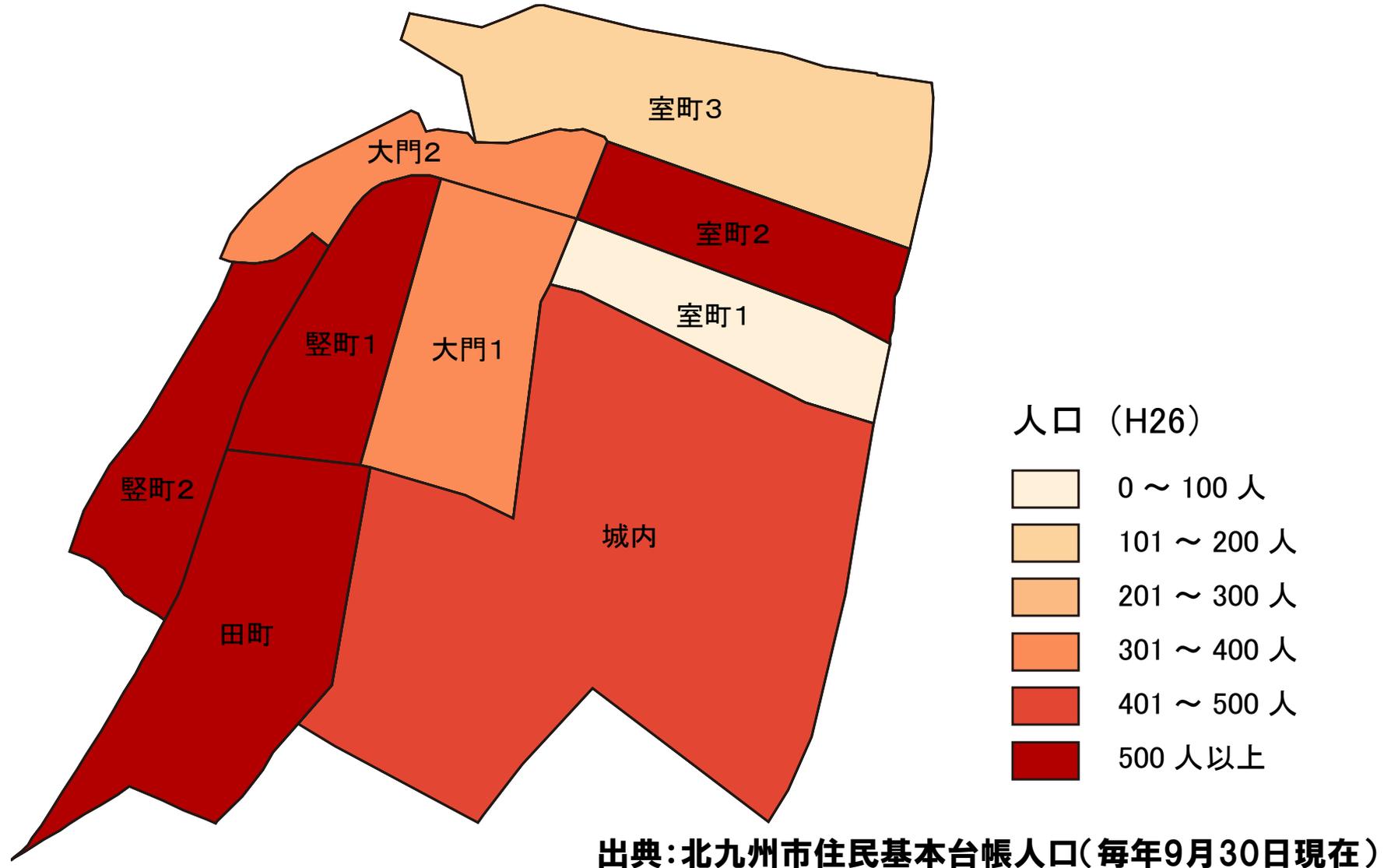
人口の推移



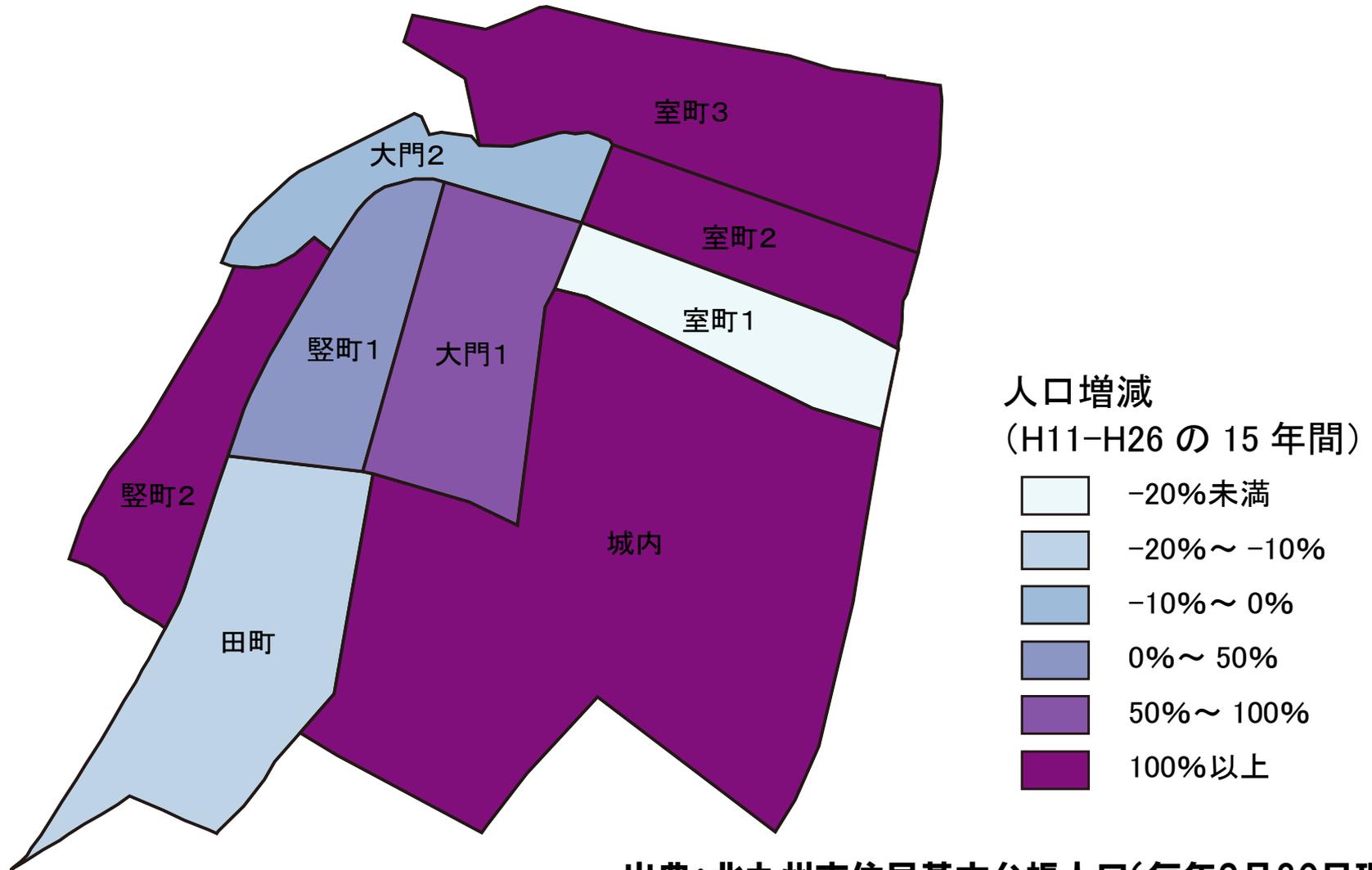
- 平成11年に3,062人であったのが、その後徐々に減少に転じ、平成16年には2,830人にまで落ち込む
- その後は平成20年からの1年間を除くと毎年一貫して上昇を続け、平成26年では4,696人となっている

出典:北九州市住民基本台帳人口(毎年9月30日現在)

町丁目別の人口

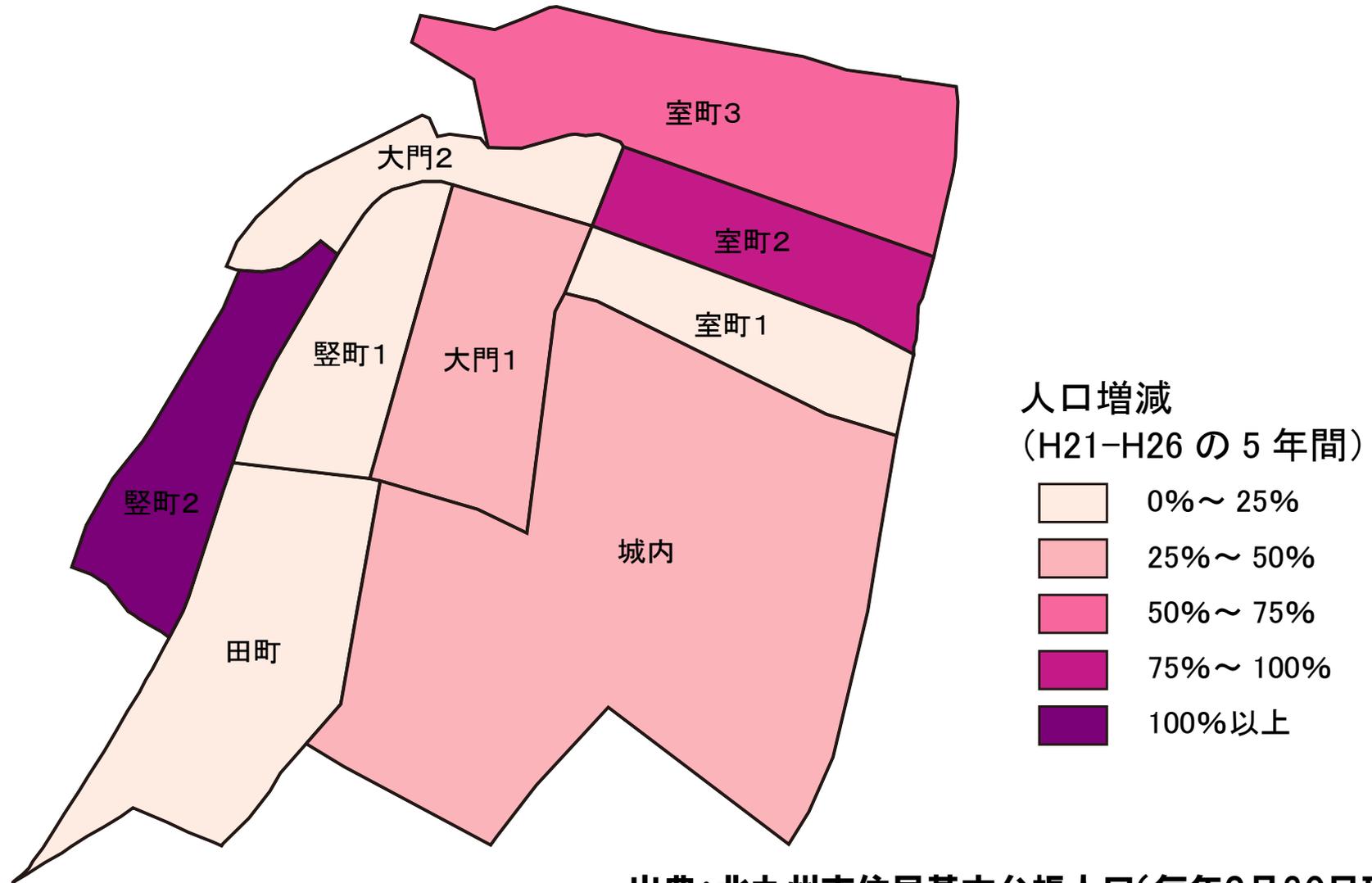


町丁目別の人口推移（H11-H26）



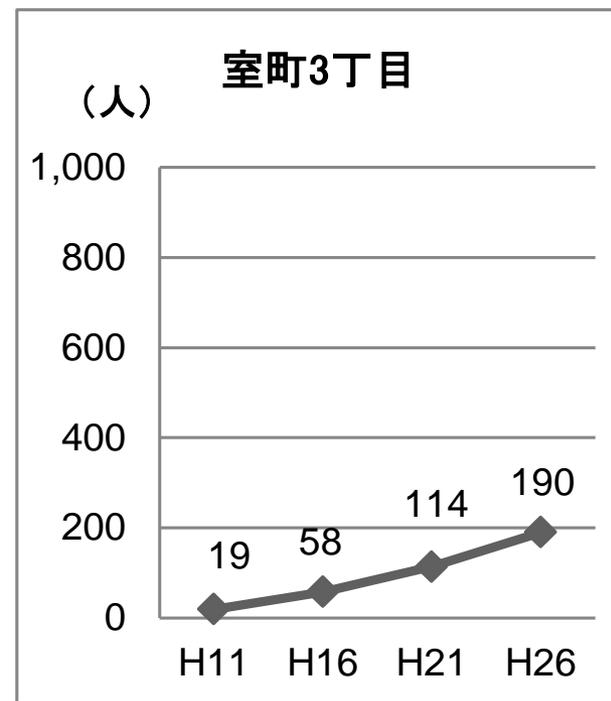
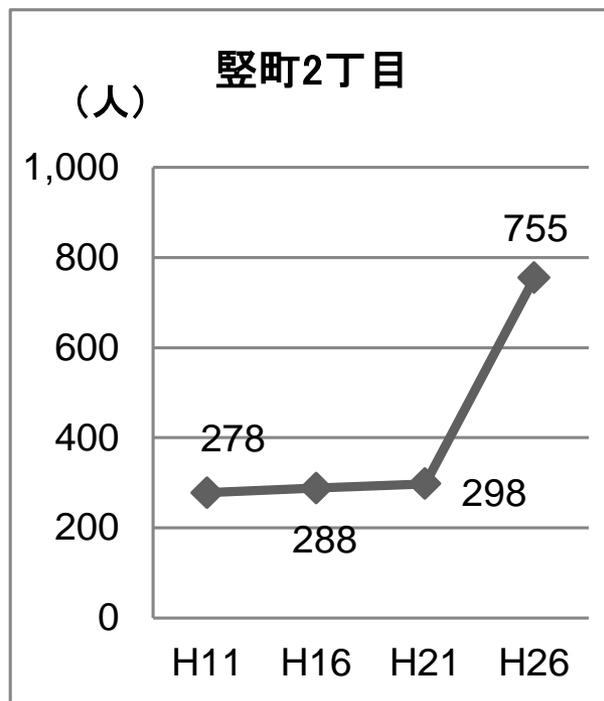
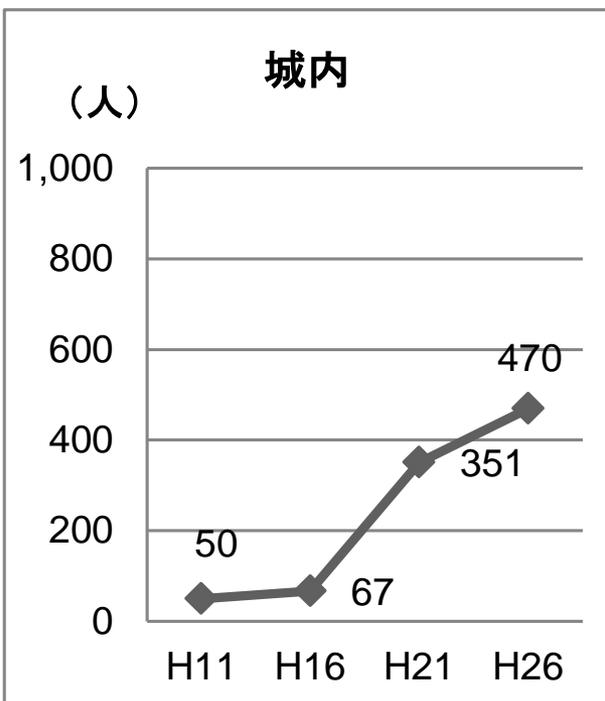
出典:北九州市住民基本台帳人口(毎年9月30日現在)

町丁目別の人口推移（H21-H26）



出典:北九州市住民基本台帳人口(毎年9月30日現在)

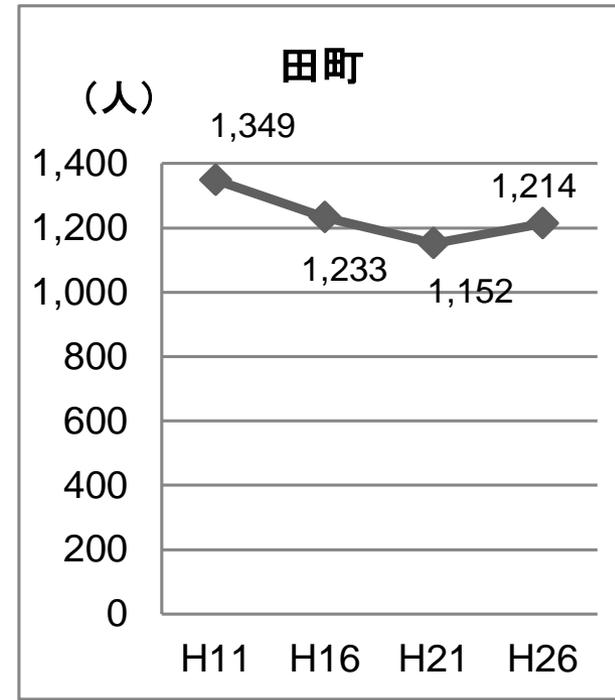
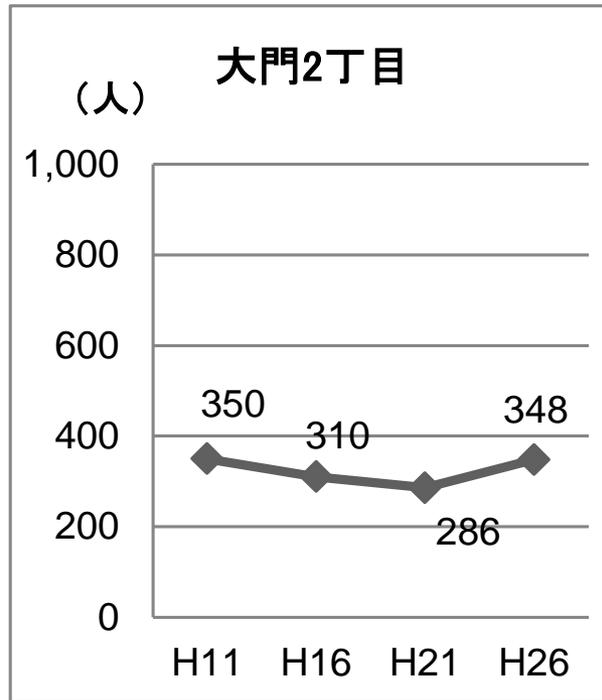
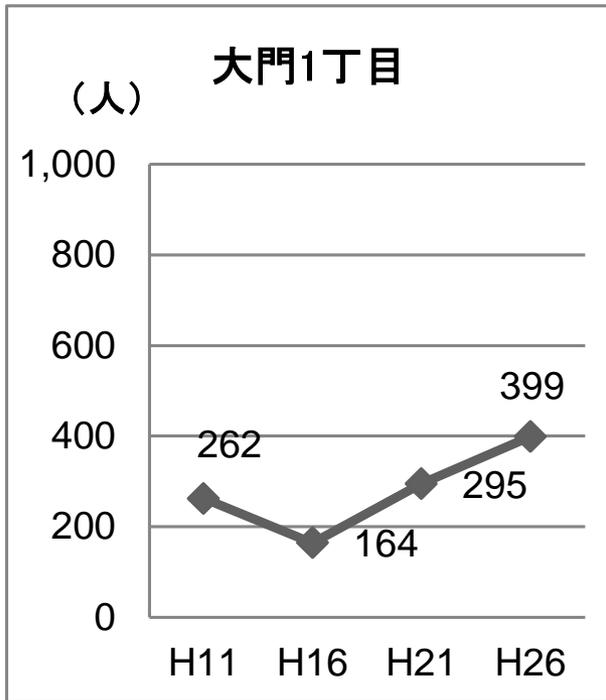
町丁目別の人口推移（5年毎）



平成11年以降、一貫して増加傾向にあるのは城内、豎町2丁目、室町3丁目の3地区のみ

出典：北九州市住民基本台帳人口(毎年9月30日現在)

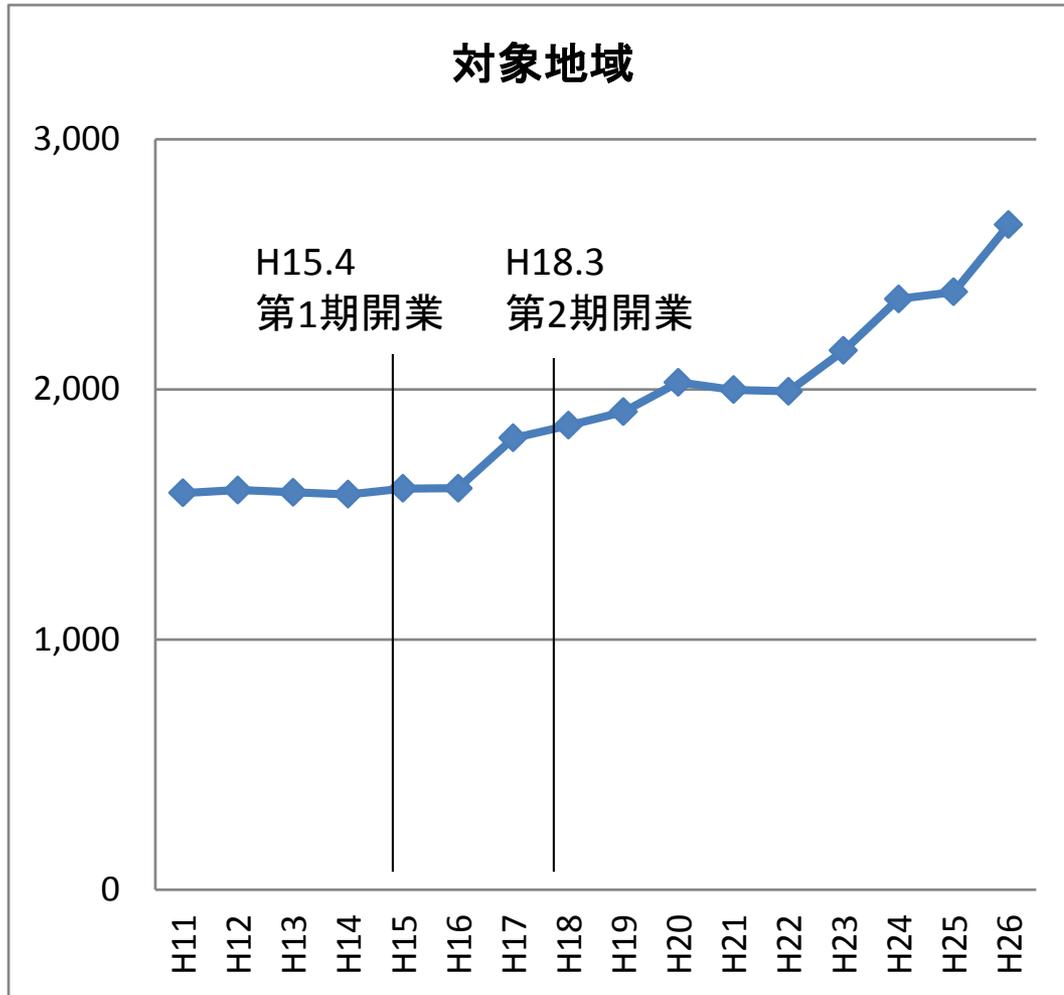
町丁目別の人口推移（5年毎）



大門1丁目は第1期開業直後の平成16年以降に増加。大門2丁目、田町はさらに遅れて平成21年から増加傾向。

出典：北九州市住民基本台帳人口(毎年9月30日現在)

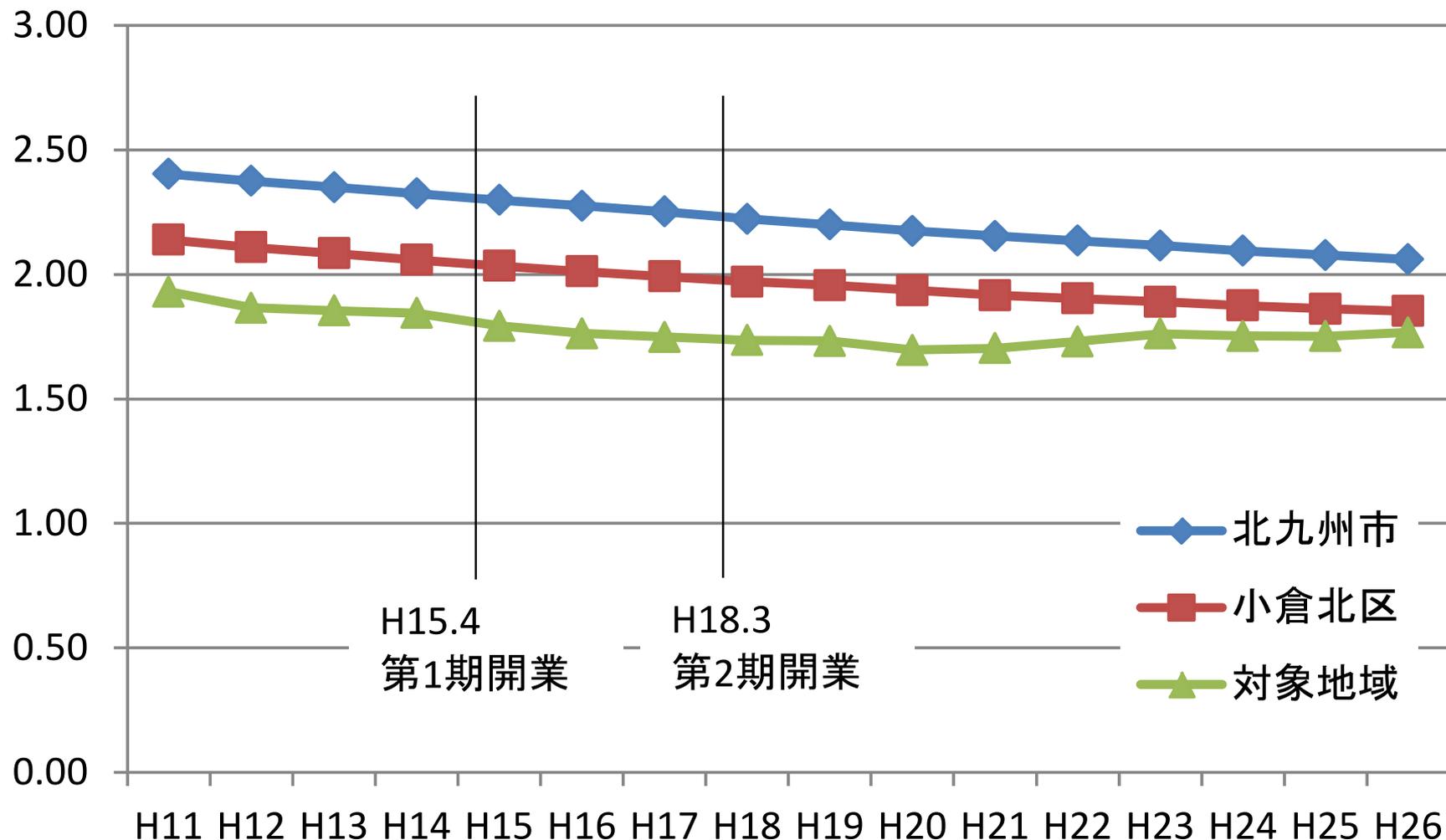
世帯数の推移



- 平成11年の1,586世帯から平成16年の1,605世帯まではほぼ現状維持
- その後は平成20年から22年にかけて一時期減少した時期があったが、ほぼ毎年増加を続け、平成26年では2,657世帯となっている

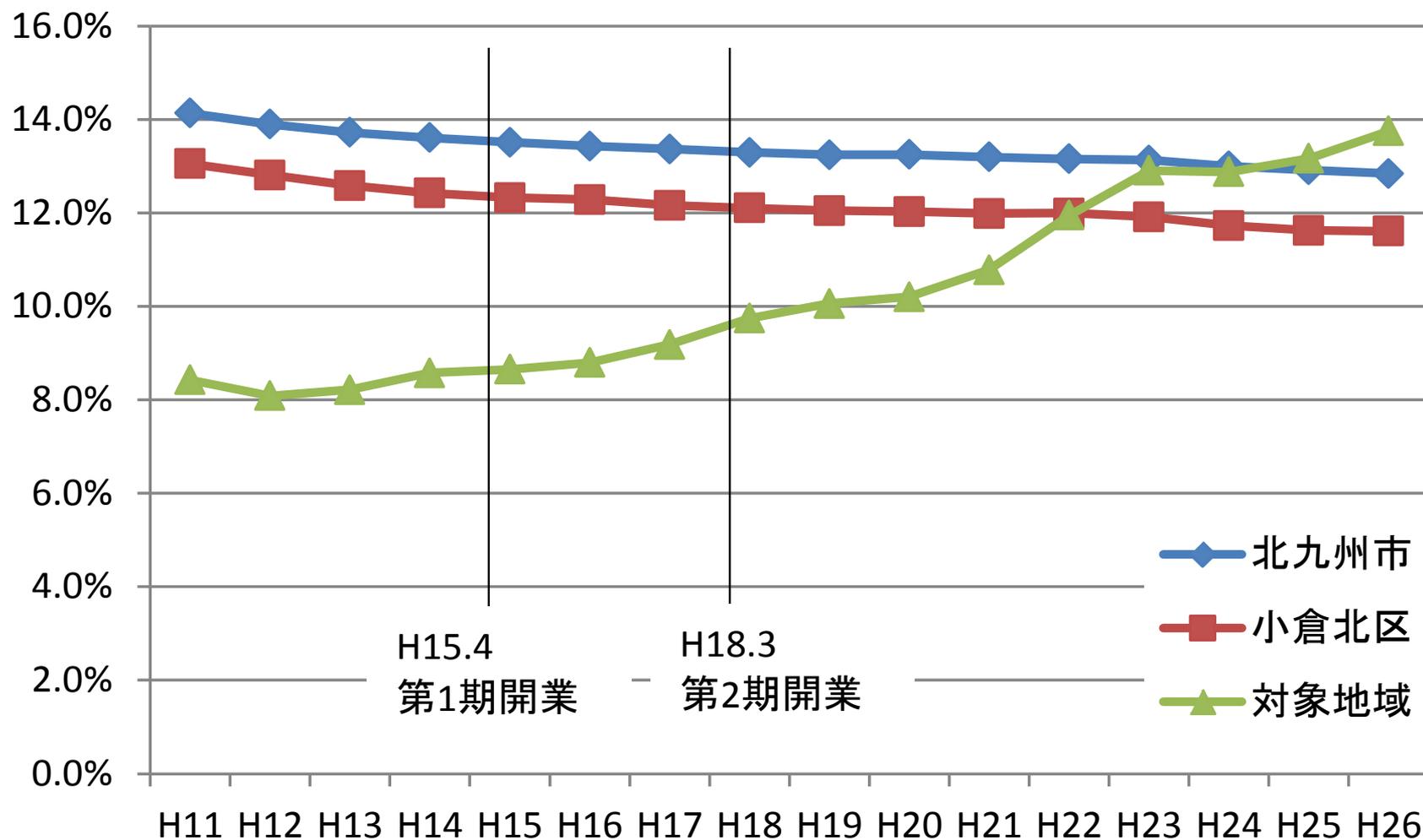
出典:北九州市住民基本台帳人口(毎年9月30日現在)

世帯当たり人員の推移



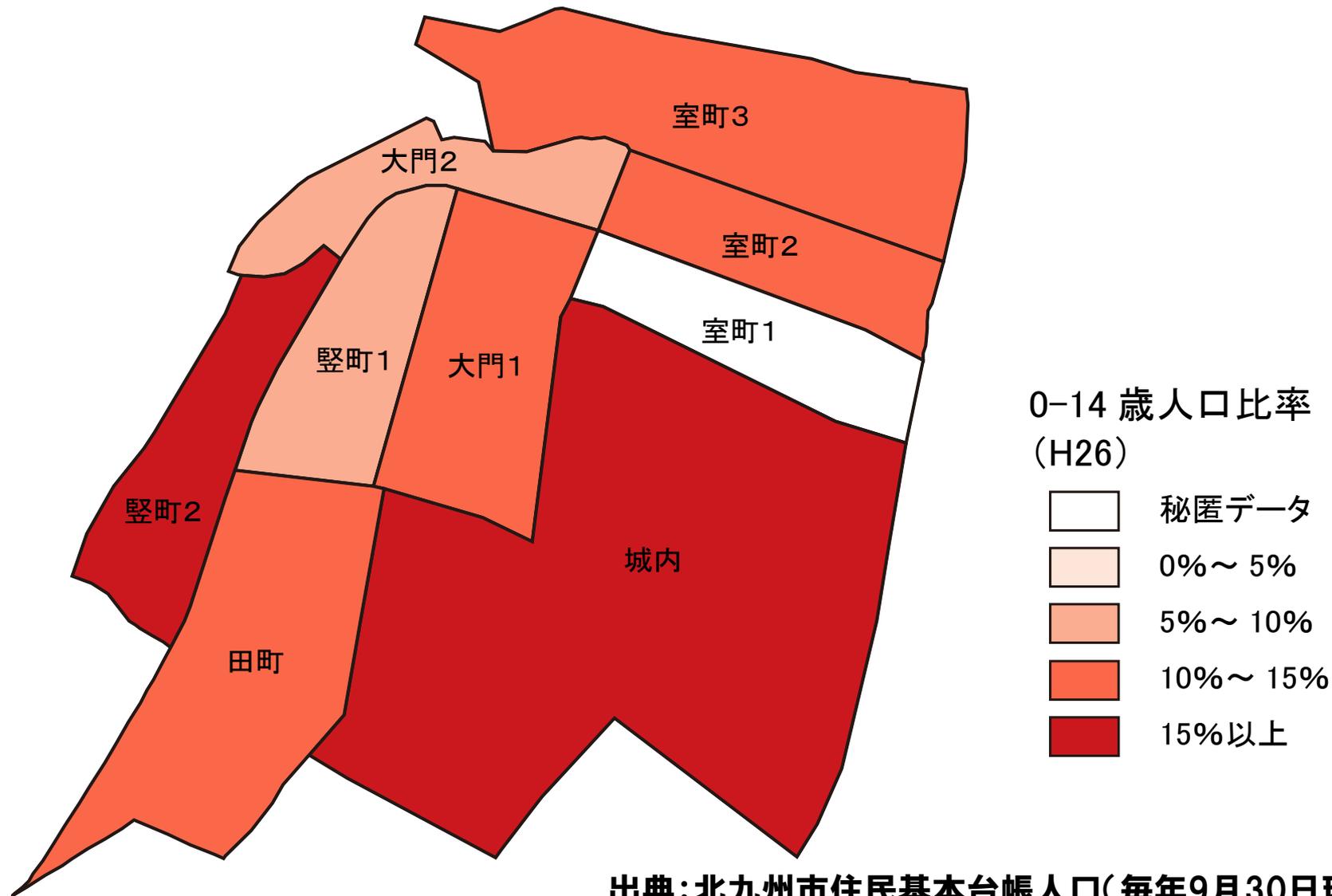
出典:北九州市住民基本台帳人口(毎年9月30日現在)

年少人口比の推移

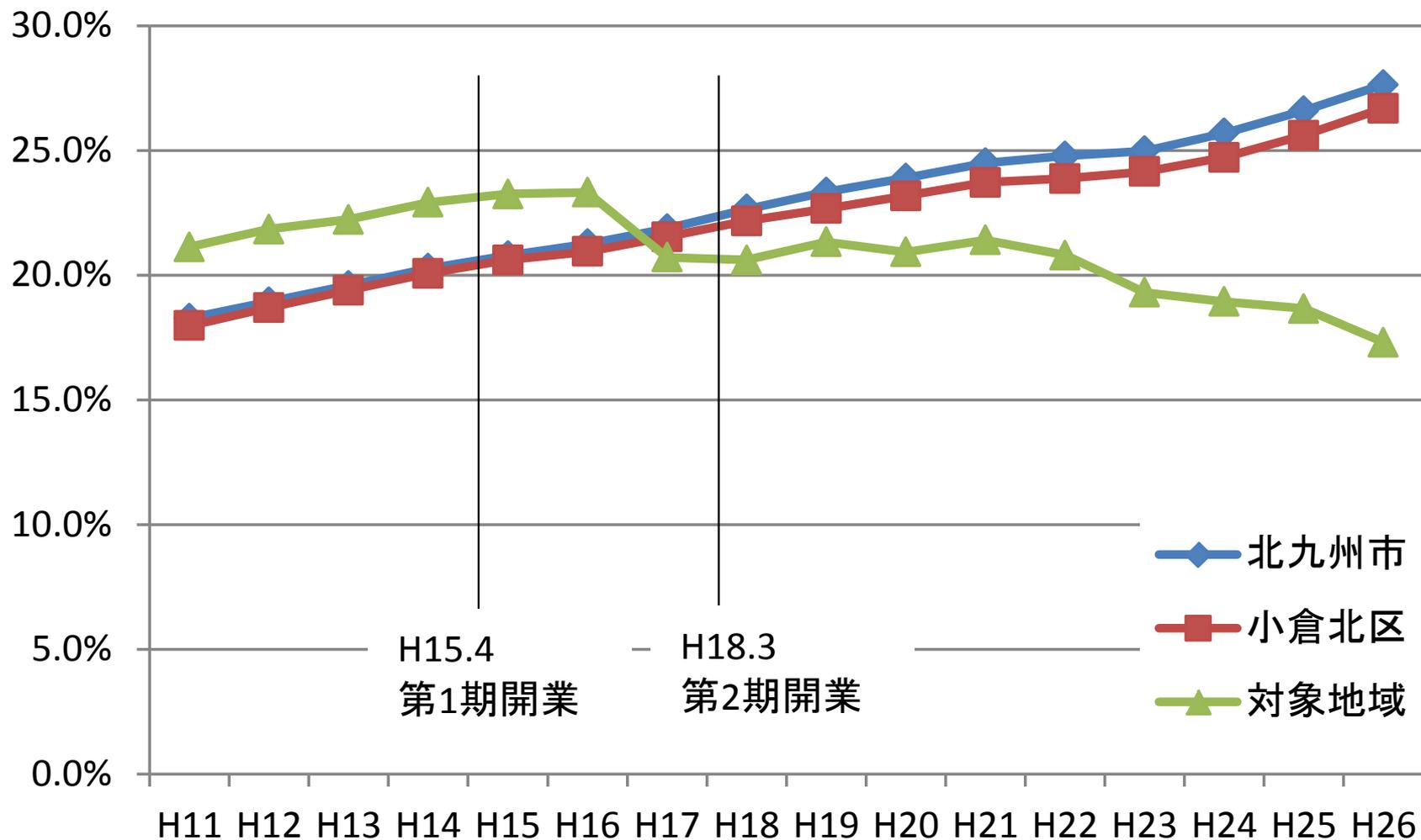


出典:北九州市住民基本台帳人口(毎年9月30日現在)

町丁目別の年少人口比（H26）

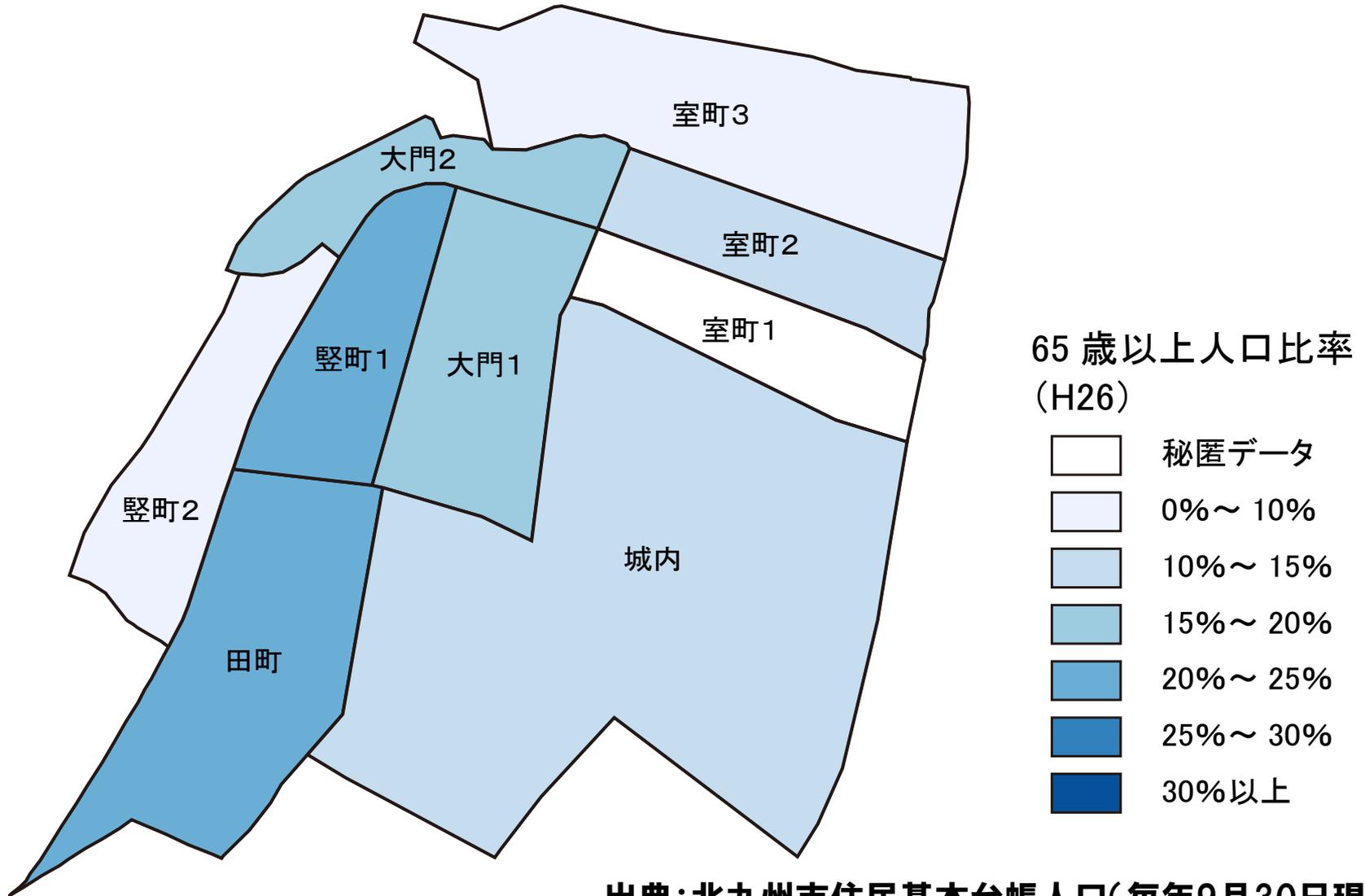


老年人口比の推移



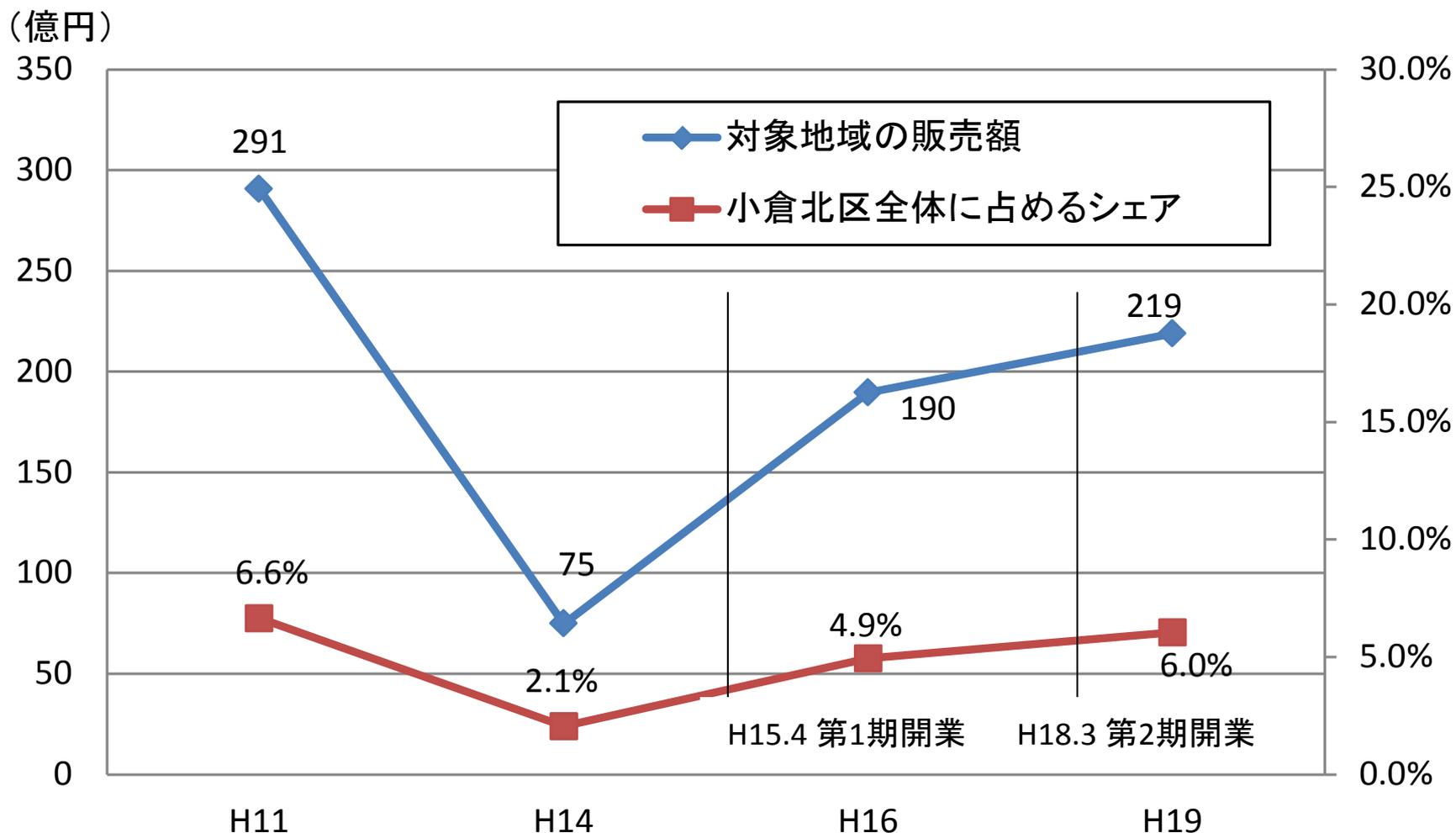
出典:北九州市住民基本台帳人口(毎年9月30日現在)

町丁目別の老年人口比（H26）



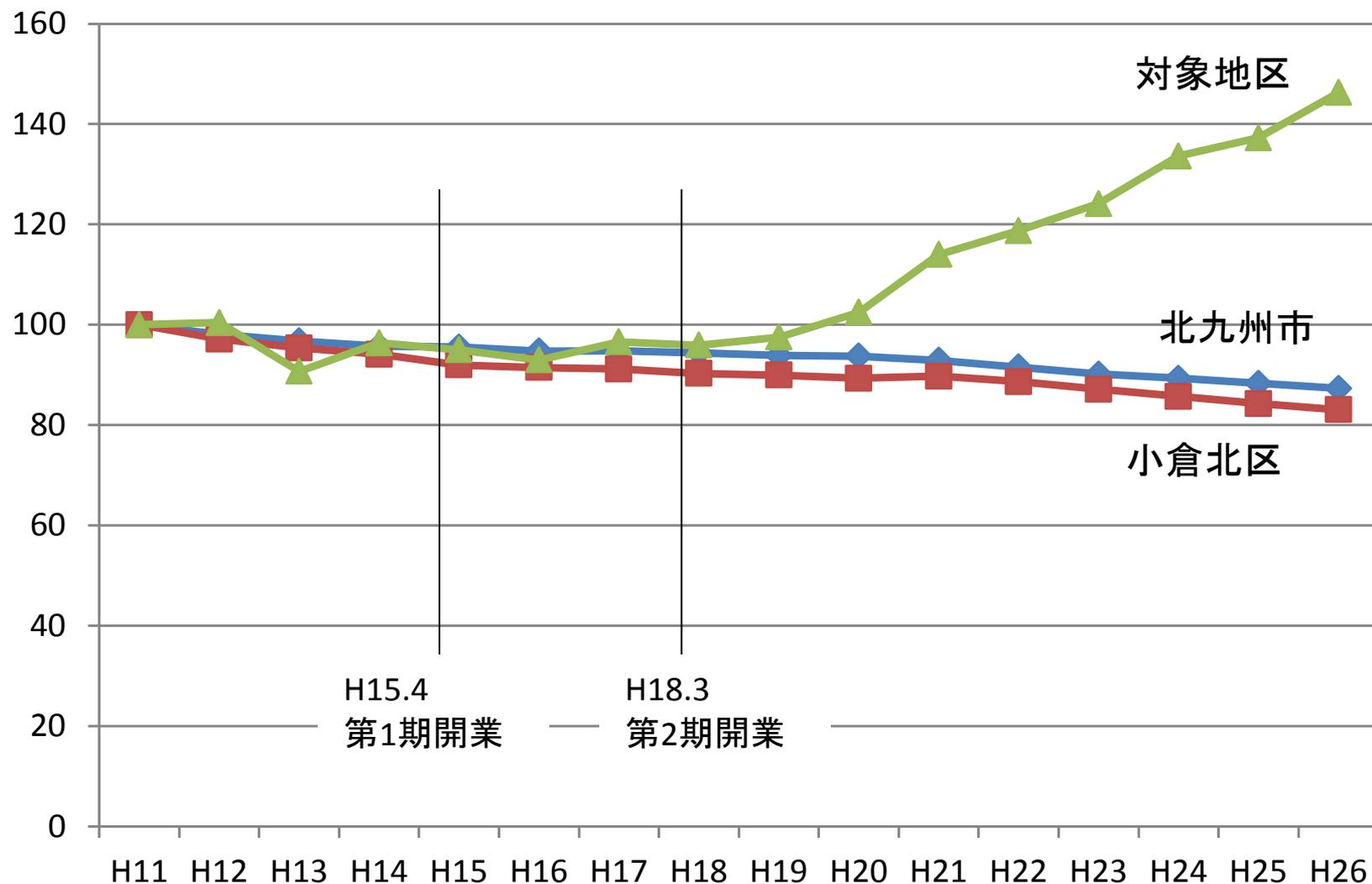
出典：北九州市住民基本台帳人口（毎年9月30日現在）

小売業年間販売額の推移



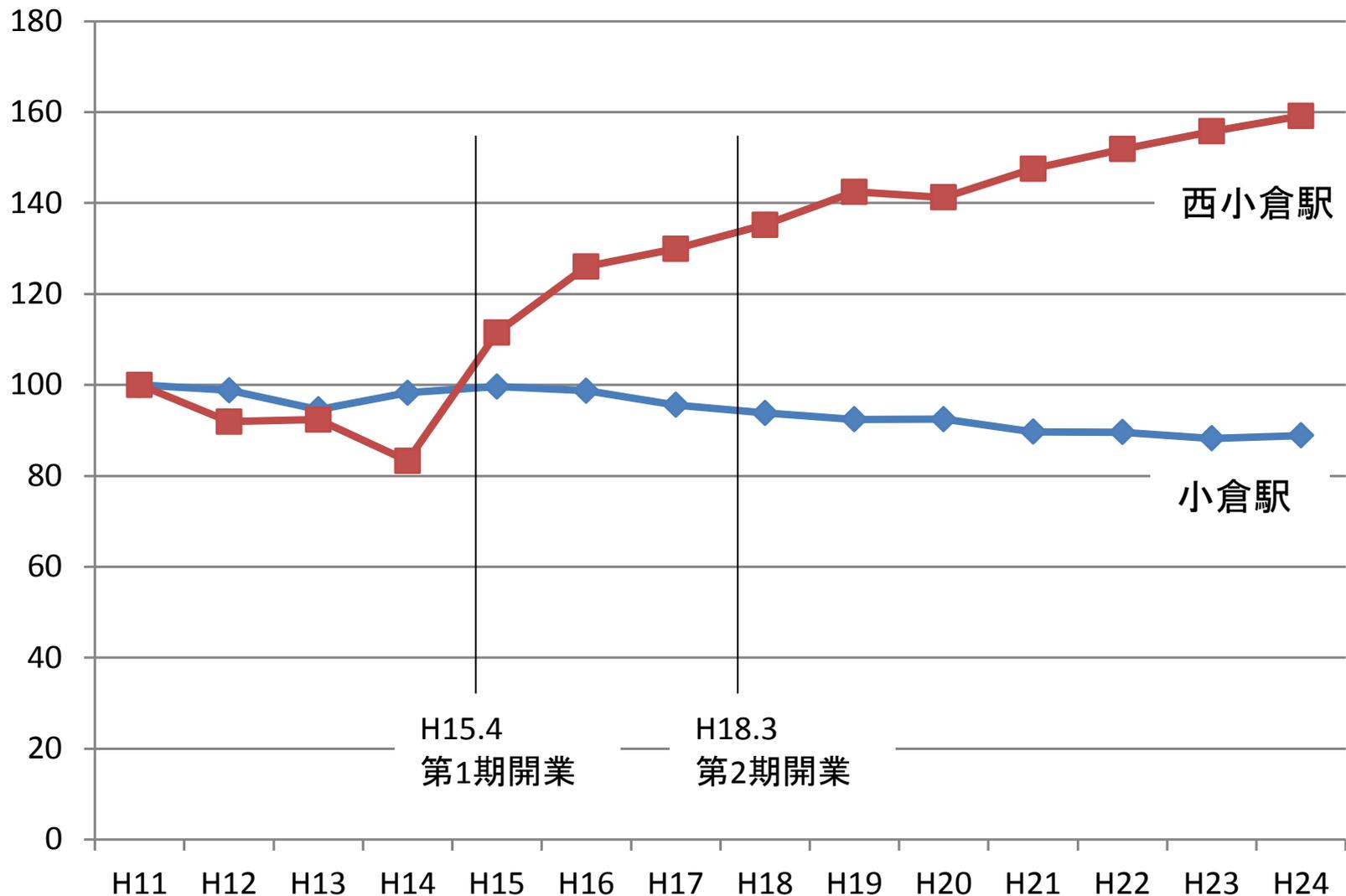
出典: 商業統計調査

小学校児童数の推移



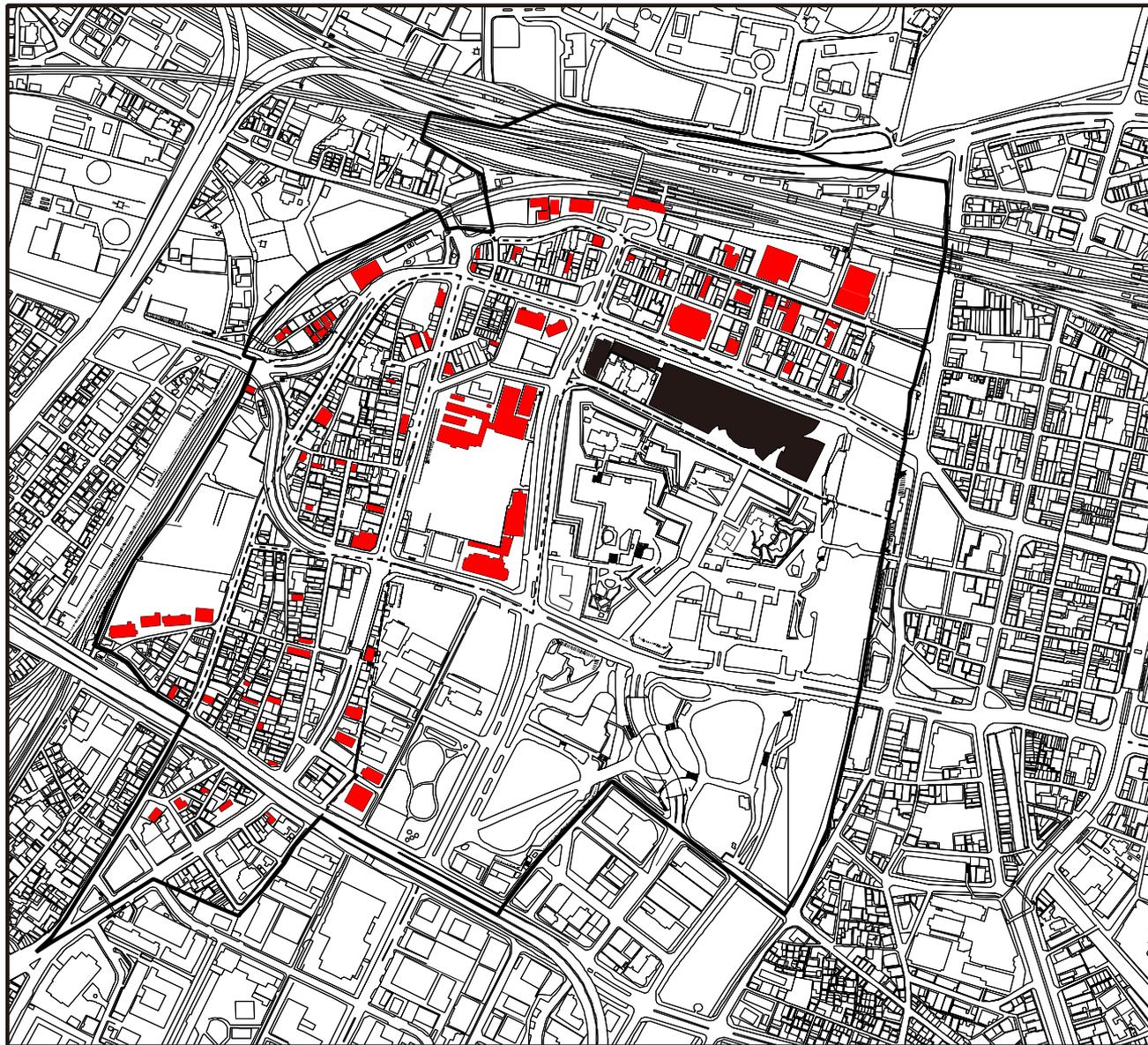
出典:北九州市教育要覧

JR駅乗降客数の推移



出典:北九州市長期時系列統計書

新築建物（H11-H26）



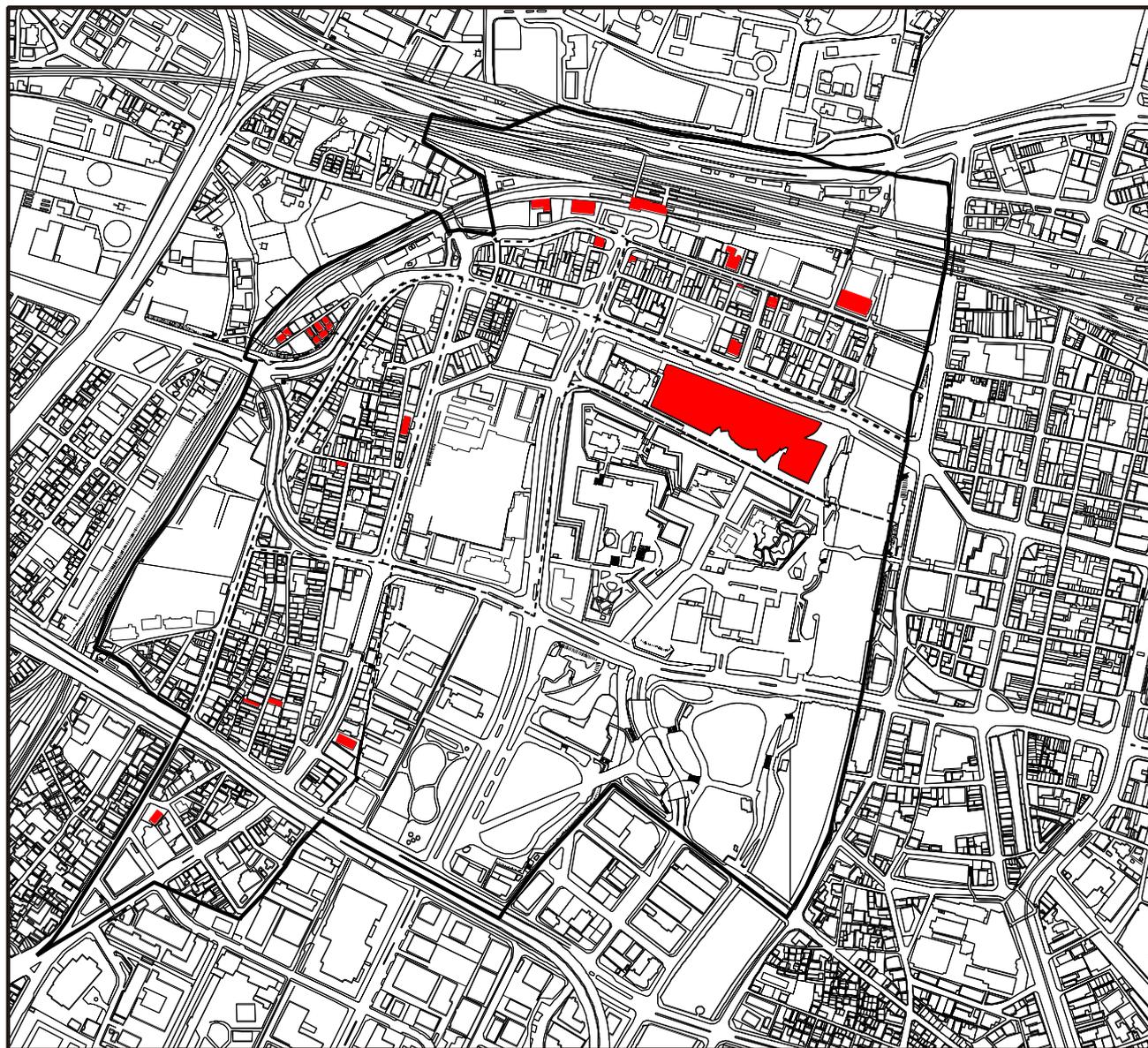
- 平成11年以降の16年間に82棟が新築された
- 床面積合計は約16万 m^2
- リバーウォーク北九州の延べ床面積約17万8千 m^2 にほぼ匹敵する規模

年代別の新築建物

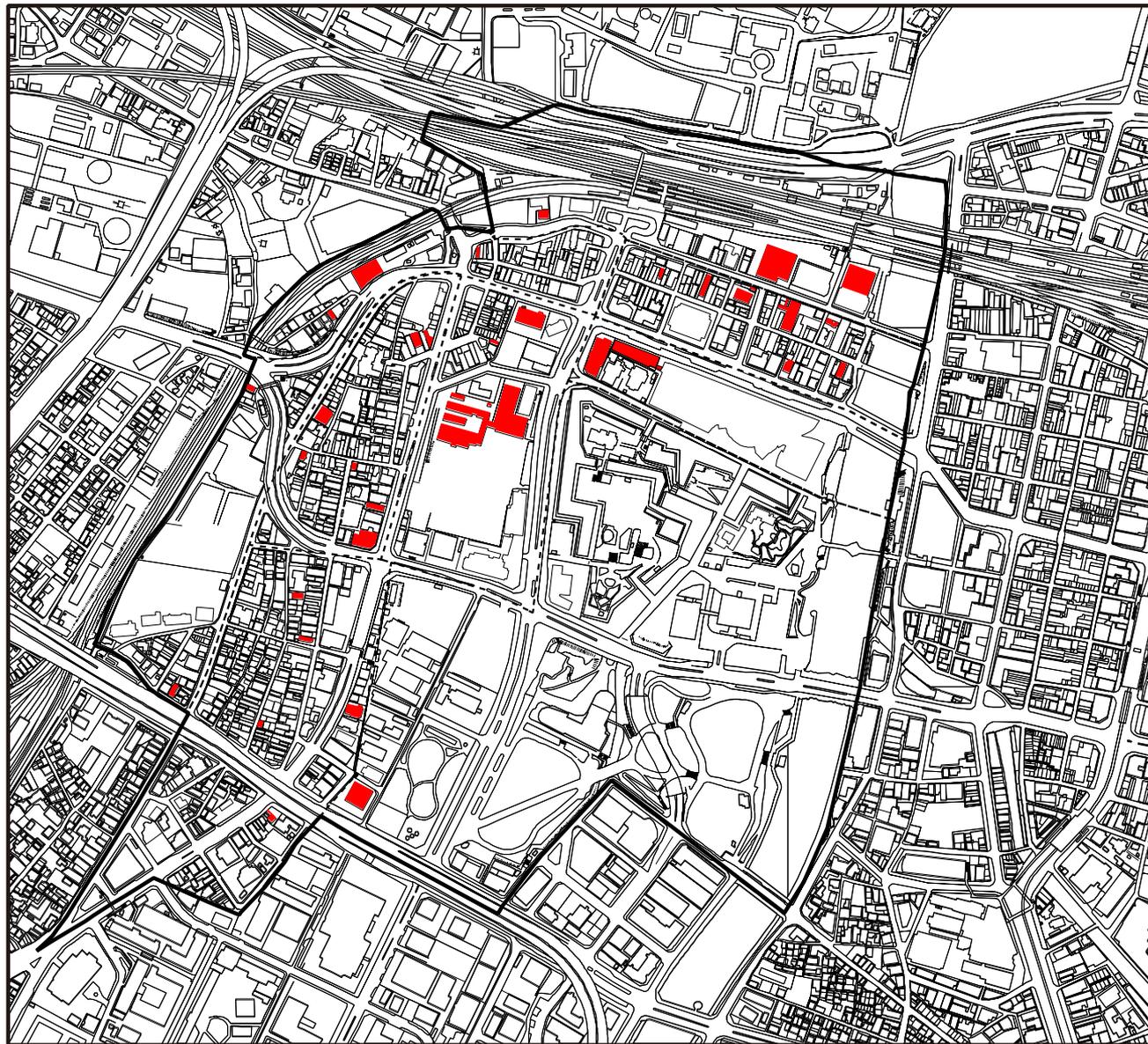
| 年代 | 新築棟数 | 延べ床面積 (m^2) | 1棟当たり 床面積 (m^2) |
|-----------------------|------|---------------------------|-------------------------------|
| 第1ステージ (平成11年～15年) | 25 | 25,821.24 | 1,032.85 |
| 第2ステージ (平成16年～20年) | 30 | 57,726.55 | 1,924.22 |
| 第3ステージ (平成21年以降) | 27 | 78,202.89 | 2,896.40 |
| 合計 | 82 | 161,750.68 | 1,972.57 |

※建物登記情報から入手できた建物のみ
(未登記の公共建築物等は含まれない)

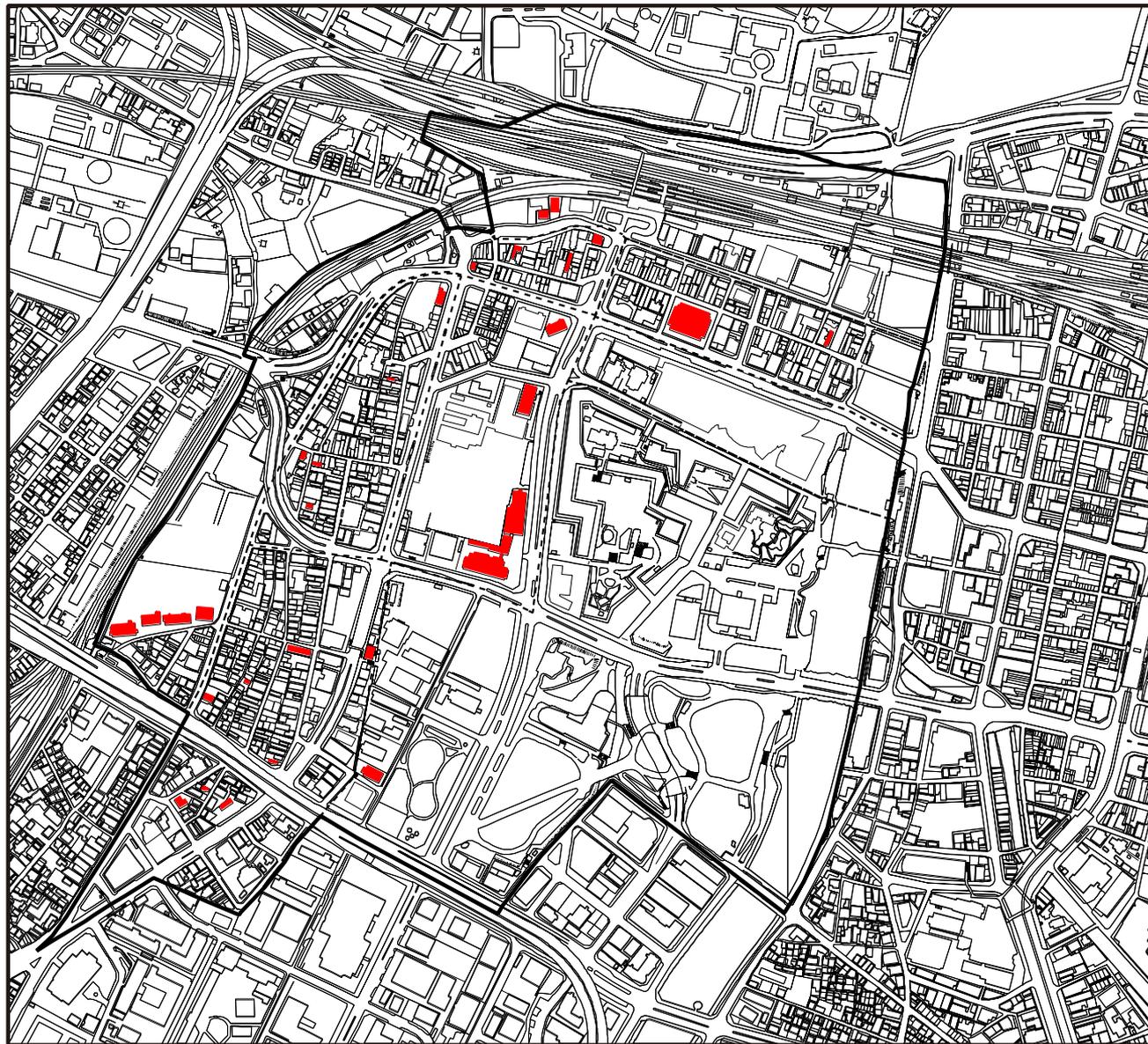
新築建物（第1ステージ）



新築建物（第2ステージ）



新築建物（第3ステージ）

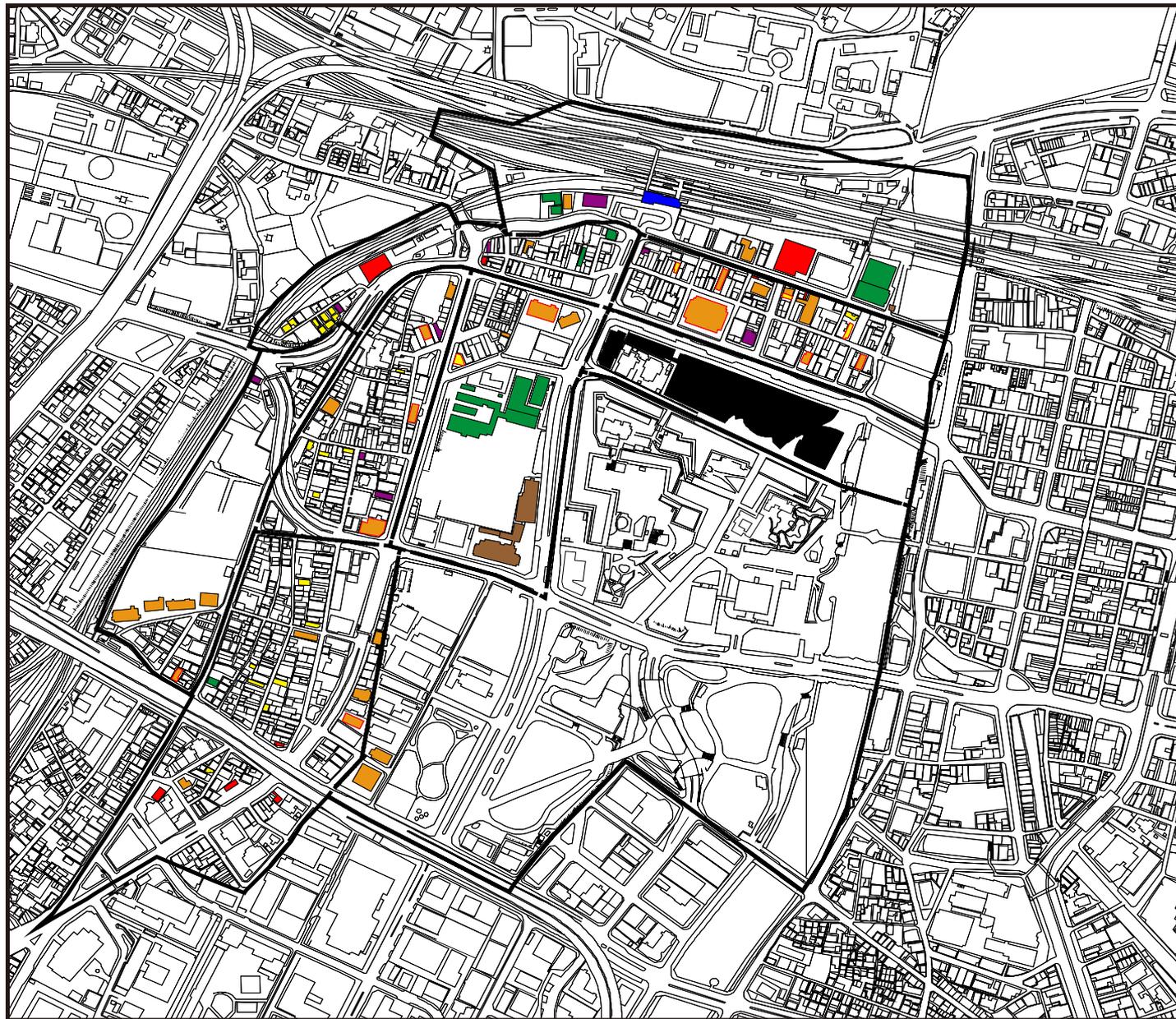


用途別の新築建物

| 用途 | 新築棟数 | 延べ床面積 (㎡) | 1棟当たり床面積 (㎡) |
|----------|------|------------|--------------|
| 住宅系 | 55 | 130,212.68 | 2,367.50 |
| 住宅 | 21 | 2,688.13 | 128.01 |
| 店舗併用住宅 | 4 | 928.39 | 232.10 |
| 共同住宅 | 21 | 75,677.95 | 3,603.71 |
| 店舗併用共同住宅 | 9 | 50,918.21 | 5,657.58 |
| 商業施設 | 9 | 6,578.51 | 730.95 |
| 業務施設 | 9 | 6,235.60 | 692.84 |
| 文教厚生施設 | 8 | 16,275.58 | 2,034.45 |
| 運輸倉庫施設 | 1 | 2,448.31 | 2,448.31 |
| 合計 | 82 | 161,750.68 | 1,972.57 |

※建物登記情報から入手できた建物のみ合計
(未登記の公共建築物等は含まれない)

用途別の新築建物



建物用途



住宅



店舗併用共同住宅



文教厚生施設



店舗併用住宅



商業施設



運輸倉庫施設



共同住宅



業務施設



官公庁施設

分譲マンション



アースコートディアガーデン西小倉



小倉 DC タワー



アーティックス小倉堅町グランレゼ



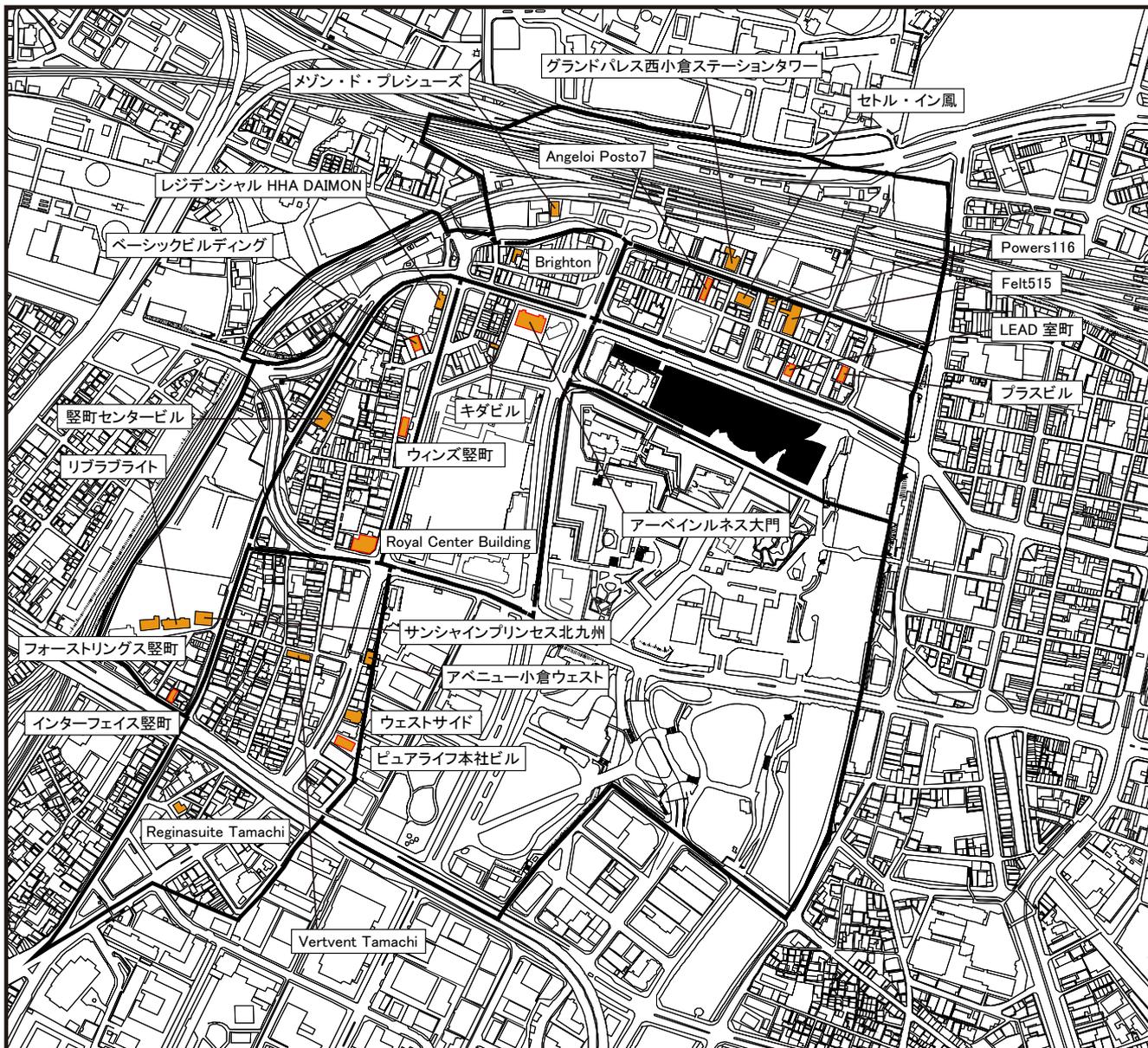
オークランド城内公園通り

Jonai Tower



- 5棟、486戸
が新築
- 床面積の合
計は約6万8
千㎡
- 5棟のうち4
棟は平成23
年以降の新
築

賃貸マンション



- 25棟、1,173戸が新築
- 床面積の合計や約5万8千 m^2
- 階数の平均は10.6階で、2棟を除けばいずれも8階建て以上

賃貸マンション



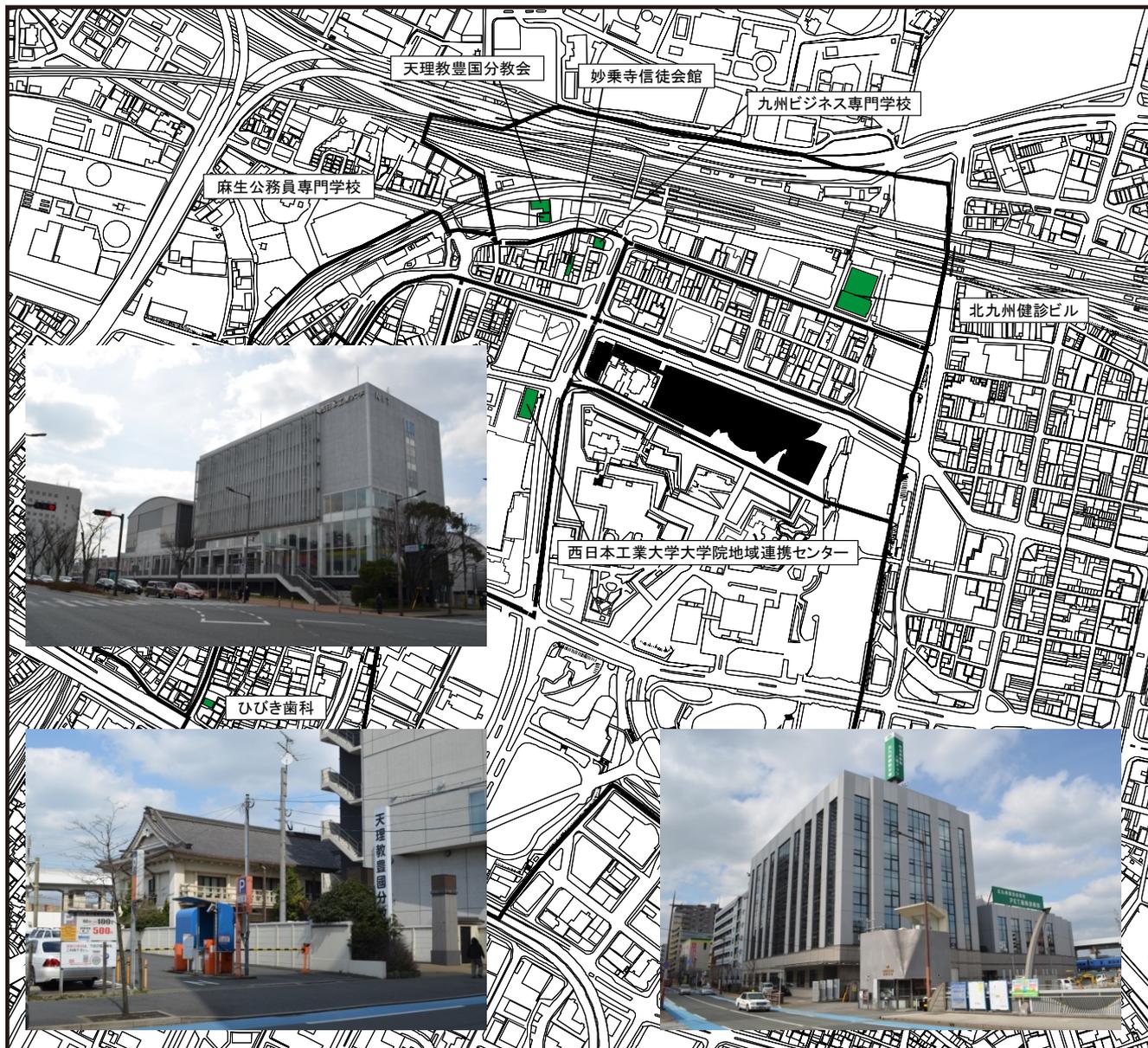
商業・業務施設



- 9棟が新築
- 床面積500 m²超は商業施設2棟、業務施設3棟

文教厚生施設

- 8棟が新築
- 病院が3棟、宗教施設が2棟、学校が3棟



公共部門の投資的事業



- 建物は北九州市立思永中学校と福岡県警小倉警察署
- 市役所南側の勝山公園約10.5haがリニューアル
- 3本の道路整備事業

投資的事業による経済効果(民間部門)

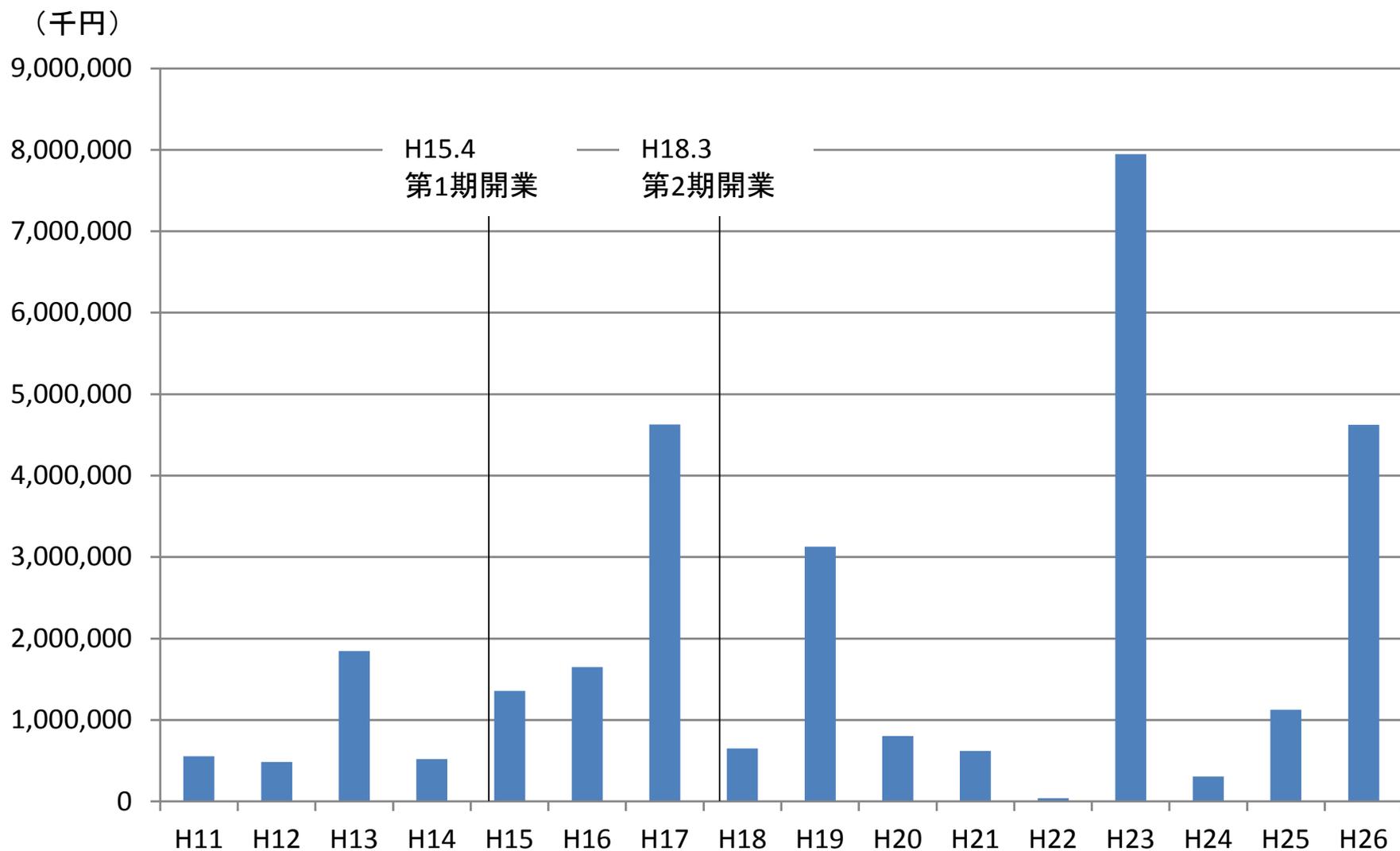
- 平成11年以降に対象地域内で建設された民間部門の建築物は合計82棟
- 各建築物の構造(RC造、SRC造、鉄骨造、木造)を基に建築工事費を概算
- 対象地域内で新築された82棟の工事費総額は約303億円

投資的事業による経済効果(民間部門)

- 構造別では35棟と最も多いRC造が約243億円、次いでSRC造が約33億円、鉄骨造が約23億円、木造が約4.4億円

| 用途 | 棟数 | 延べ床面積 (㎡) | 単価 (千円/㎡) | 建築工事費 (千円) | 1棟当たり建築 工事費(千円) |
|--------------------------|----|--------------|--------------|---------------|--------------------|
| 木造 | 24 | 2,835.54 | 155.71 | 441,531 | 18,397 |
| 鉄骨鉄筋コンク リート造 (SRC) | 4 | 15,481.48 | 210.73 | 3,262,464 | 815,616 |
| 鉄筋コンクリー ト造(RC) | 35 | 127,511.92 | 190.40 | 24,278,270 | 693,665 |
| 鉄骨造(S) | 19 | 15,921.74 | 145.12 | 2,310,563 | 121,609 |
| 合計 | 82 | 161,750.68 | | 30,292,828 | 369,425 |

建築工事費の推移



投資的事業による経済効果(公共部門)

- 公共部門は2棟の公共建築物で合計約114億円、公園事業で27億円、道路事業で約240億円の合計約382億円が投資された

| 種別 | 事業名 | 総事業費 (億円) |
|-----|--------------|-----------|
| 建築物 | 北九州市立思永中学校 | 31.0 |
| | 小倉北警察署 | 83.3 |
| 公園 | 勝山公園 | 27.0 |
| 道路 | 都市計画道路大門木町線 | 137.0 |
| | 都市計画道路城内大手町線 | 84.7 |
| | 都市計画道路室町大門線 | 19.0 |
| 合計 | | 382.0 |

総括

- 民間部門の建築物は合計82棟で、その建築費総額は約303億円と試算
- 公共部門を合わせた投資的事業費総額は約685億円に上った
- リバーウォーク北九州の総事業費約500億円を大幅に上回っており、周辺地区のまちづくりに大きな影響を及ぼしたと評価できる



★最大の成果：周辺地区に定住する人が増えたこと

総括

<人口の増加、若いファミリー世帯の流入>

- 地区の人口は平成11年と比較すると、約1.5倍に増加
- リバーウォーク北九州開業直後の平成16年に最も落ち込んだが、以後は右肩上がりで上昇
- 0歳から14歳までの年少人口率は8.4%（平成11年）から13.8%（平成26年）へと大きく回復
- 西小倉小学校の児童数も443人（平成11年）から648人（平成26年）へと1.5倍に増加
- 高齢化率は21.1%（平成11年）から17.3%（平成26年）へと減少

総括

<生活利便施設の導入によるポテンシャルの向上>

- 豎町2丁目の西部ガス北九州支社跡地(約17,000m²)に延べ床面積約6,700m²のショッピングセンター「サンリブ西小倉」が平成27年1月に開業
- リバーウォーク北九州の開業によって買い回り品を中心とした商業施設は充実していたが、これまで不足していた最寄り品が購入できる生活利便施設ができたことで、利便性は大きく高まったと
- 北九州市が都市計画マスタープランの中で位置づけている「まちなか居住」に最適な当地区は今後も大いに注目！

今後への期待

- 対象地区内には大規模な未利用地はほとんど残っておらず、今後大規模な再開発は実施されることは少ないと考えられる
- 逆に大門1丁目、豎町1丁目、田町には老朽化した木造住宅が密集した住宅地が広がっており、防災上の課題を抱えている地区が多い
- 今後は小倉都心地区で実施されてきたようなリノベーションによるまちづくり手法などを用いて、地区の再生を図っていくことが望まれる