

## 2. 「将来トレンド」を掴む STEP.1

これからの社会で「当たり前」になっていく価値観とは？

### 「快適さ・便利さ」と「リアルな感動・価値体験」

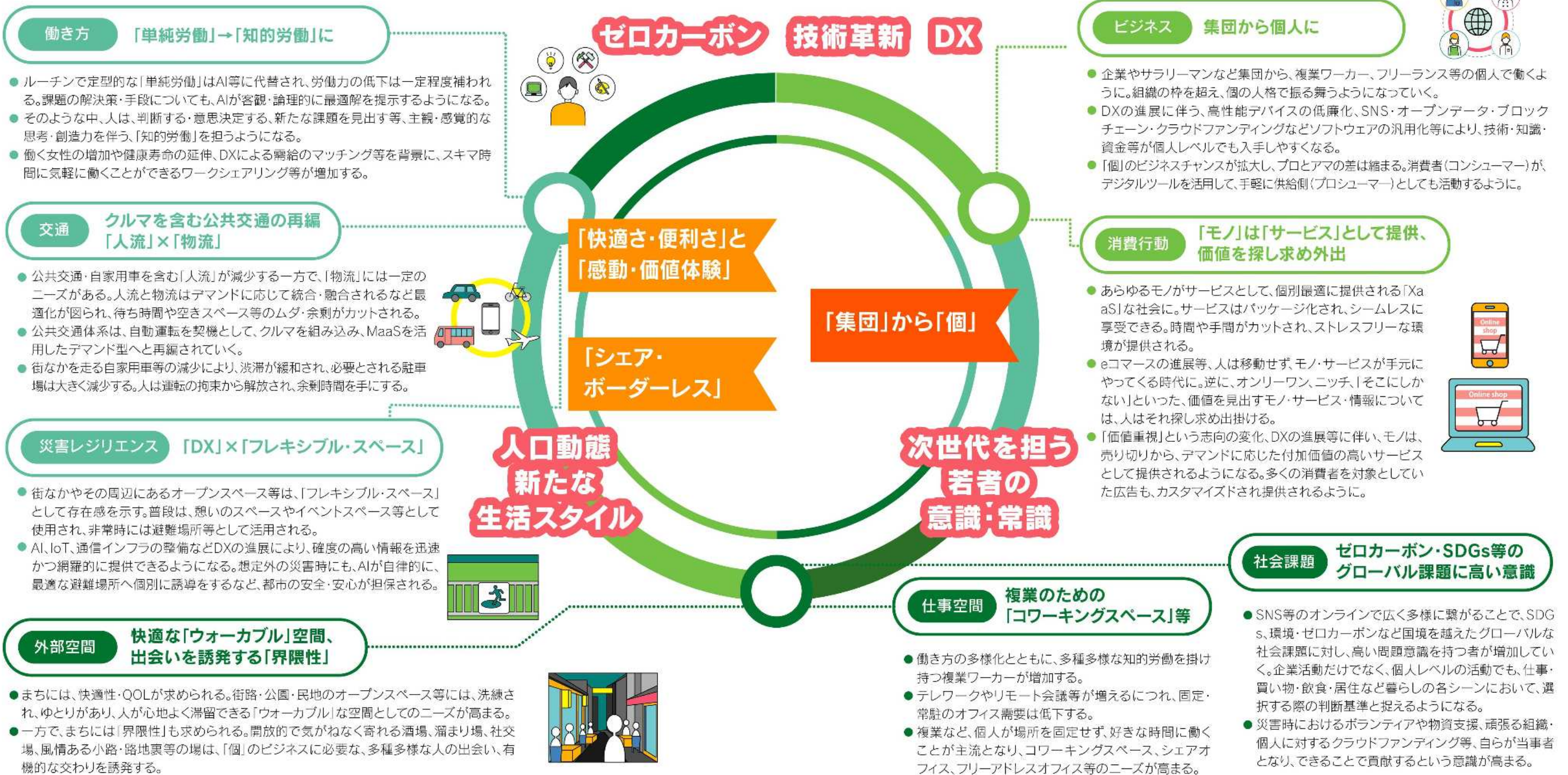
DX等による都市の最適化により、複雑・混雑・摩擦・軋轢は緩和・解消される。「快適さ・便利さ」が向上したスマートな都市環境は、日常の当たり前となる。また、地球環境への負荷が抑えられ、都市全体がクリーンになる。その上で、人の欲求は、リアルな「感動・価値体験」へと向かう。面白い人・モノが集まるところに、また別の面白い人・モノが集う。都市の魅力は向上し、投資も集約されていく。

### 「集団」から「個」

DXの進展により、あらゆるモノ・コトが、「集団」から「個」へと移行していく。(例: ビジネス、マーケティング、オフィス、購買、サービス、映像、旅行、交通、教育、対人関係など) 自分らしさも含め、それぞれの個性を尊重するようになり、価値観や考え方は、単一・固定といったものから、多様・柔軟なものへと向いていく。

### シェア・ボーダーレス

インターネットの普及から始まる「シェア・ボーダーレス」化は、あらゆる分野で加速する。(例: 車、家、土地、設備、仕事、労働力、オフィス、衣服、知識・技術、データ、資金、輸送網、サプライチェーン等) あらゆる固有のモノがシェアされ、ボーダーがなくなり、余剰のカットが進む。都市空間では、空き地等の余剰が、人にとってゆとりの空間に生まれ変わる。





### 3. 「地区特性」を把握する STEP.2

# 小倉 keyword ワーキング・多種交流

#### IT系オフィスの需要

#### 広域交通ネットワーク

#### MICE機能等の集客施設

**歴史・背景** ・かつては小倉城の城下町として、商業・業務機能が集積し発展。城下町の名残である三間道路が縦横に通り、土地は細分化。  
 ・九州の玄関口として、企業の本店・支店が集積するなど、業務機能を中心に発展。  
 ・北九州市の都心であり、業務、商業、観光・文化等の広域集客機能が集積。

**変化・兆し** ・統合リゾート(IR)の誘致について議論を行った際、外部目線で見えた都市としてのポテンシャルを再認識。  
 ・大通り沿道等において、オフィスビル整備の動きがある。IT企業のオフィス需要もあり。  
 ・小倉駅前の商業ビルは大型テナントが撤退するも、空き床の一部で、コワーキングを含む大型オフィス等にリノベーション。

## 地区の強み

### ▶ 業務・ビジネス

- 情報・金融・サービス等の業務機能が集積。

### ▶ 商業・サービス

- 井筒屋・アミュプラザ等の大型商業施設がある。
- 平和通り西側では、物販・飲食等でアーケードのある商店街を形成。東側では、主に夜間営業の飲食店等で繁華街を形成。

### ▶ 観光・文化

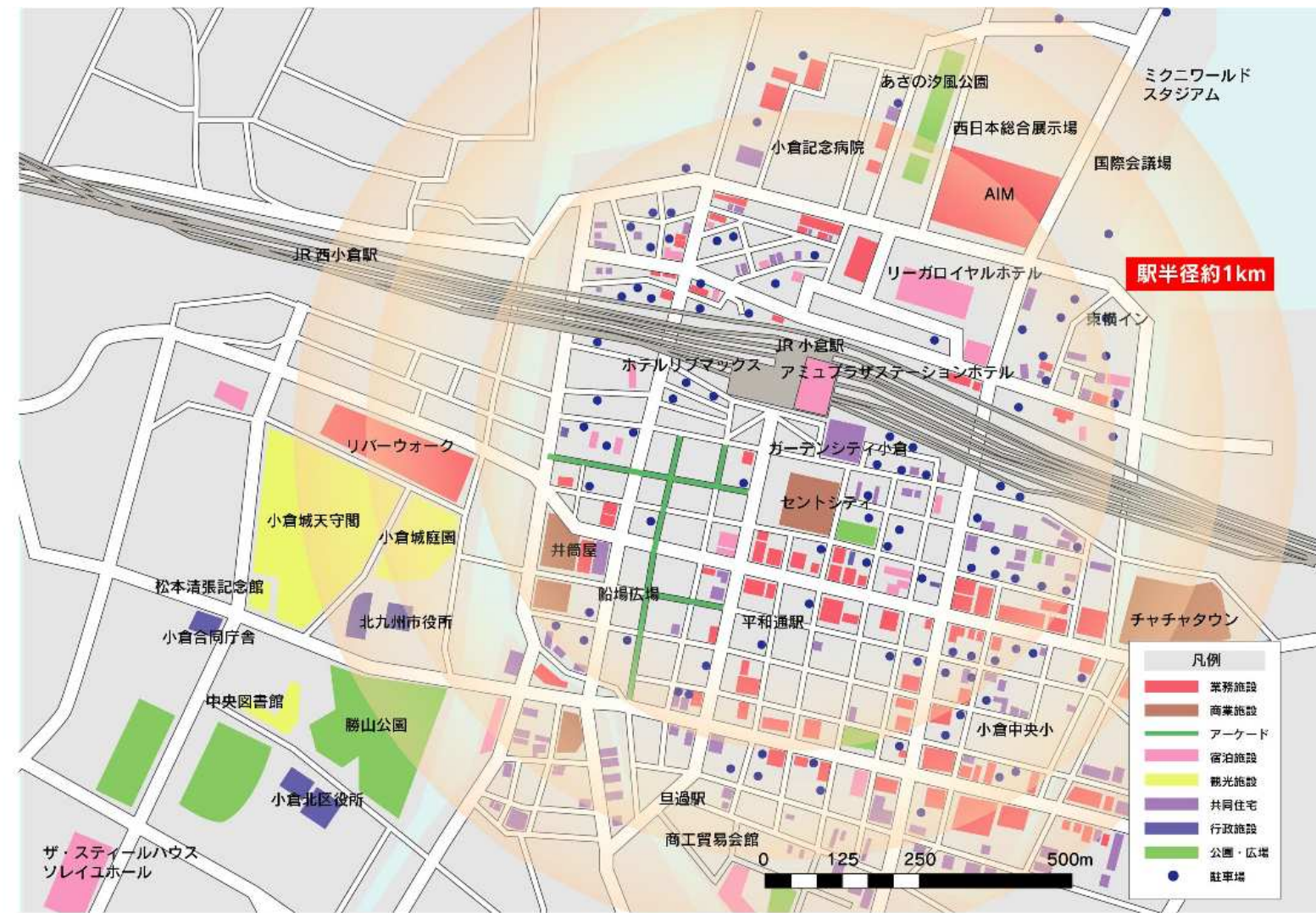
- 小倉駅北側には、国際会議場、展示場、大型ホテル、北九州スタジアム等のMICE機能が集積。
- 巨過市場は市民の台所として、また、外国人観光客向けスポットとして機能。
- 紫川西側には、小倉城、松本清張記念館、北九州芸術劇場など、歴史・文化施設が集積。

### ▶ 広場・街路

- 国家戦略特区・道路占用事業等を活用した、公民連携のにぎわいづくりを展開。
- JAM広場、船場広場等、民間の活動自由度が高いオープンスペースがある。
- 大芝生広場を有する勝山公園では、各種イベントが開催されている。

### ▶ 交通

- 小倉駅は、新幹線・JR在来線に加え、北九州モノレールとも接続。空港まで直通バスで約30分。新幹線口ではフェリーや離島連絡船とも接続。
- 路線バス網は、小倉駅を起点に、市内ほか広域にネットワークを形成。
- 道路網は、都市高速を経由して、九州自動車道・東九州自動車道と接続。



## 地区の課題

### ▶ 業務・ビジネス

- 旧耐震基準など、築年数の経過したオフィスビルが多く、IT系企業のニーズとミスマッチ。

### ▶ 住宅

- 小倉駅周辺では、マンション等住宅の立地が少なく、職住近接の暮らしができない。また、立地するマンションは、コンパクトタイプの住戸が多く、ファミリー層の定住は促進されない。

### ▶ 商業・サービス

- 小倉駅前の商業ビルから大型テナントが撤退するなど苦戦。商店街でも物販店舗が減少。

### ▶ 広場・街路

- 勝山通り等において、歩道幅員が狭く歩行空間として安全性が低い箇所あり。

### ▶ 低未利用地・空き地等

- 付置義務駐車場の整備、土地利用転換等により、エリア内に平面駐車場が点在。
- 新築ビルへの更新が進まず、建物が老朽化。建物除却後の土地も、駐車場や平屋建てなど低利活用の活用が多い。



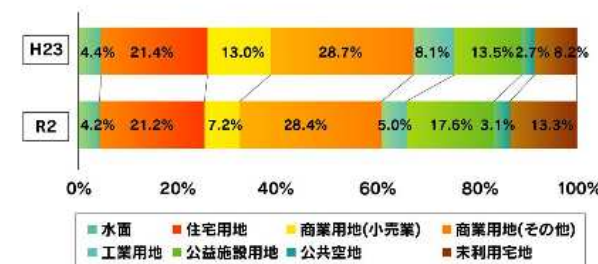
【図1】サンロード高野夜市(国家戦略特区)



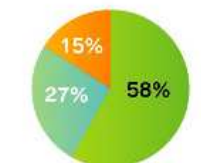
【図2】ATOMIC北九州(セントシティ)



【図3】巨過市場再整備後のイメージ



【図4】用途分布の推移



【図5】オフィスビルの築年次分布



【図6】勝山通りの歩行空間



### 3. 「地区特性」を把握する STEP.2

# 黒崎 keyword 暮らし・個性

## マンション建設・居住人口増加 | 生活利便施設の集積 | 地区固有のコンテンツ

**歴史・背景** かつては長崎街道・黒崎宿として、また、近代となってからは重工業を中心に発展。  
工業の縮小とともに、エリア周辺の企業社宅は、大型商業施設等へ土地利用転換。エリア内人口は減少し、黒崎駅周辺の商業も縮退。  
放射状の街区は、昭和初期に区画整理事業により整備。

**変化・兆し** マンションの立地等により、居住人口は増加傾向。  
メイト黒崎が破産、井筒屋が撤退し、黒崎駅周辺から百貨店等の大型商業施設がなくなる一方で、夜間営業の飲食店をはじめ、個性ある店舗は増加。  
国道3号黒崎バイパスの整備が進行。全線開通後は、国道3号現道の自動車交通量減少が見込まれる。

## 地区の強み

### ▶ 業務・ビジネス

- 黒崎駅北側には、ロボットの安川電機、素材の三菱ケミカルなど、先端産業が立地。

### ▶ 住宅

- エリア南部で、マンション(分譲、ファミリータイプ)を中心に住宅が立地。
- 近年は、黒崎駅周辺や商店街付近でもマンション(分譲・賃貸、コンパクトタイプ)が立地。

### ▶ 商業・サービス

- 住宅の増加とともに、エリア南部ではスーパー等の生活利便施設が立地。
- 駅周辺ではクリニックが集積。エリアの南側には総合病院も立地。
- 空き店舗等をリノベーションし、個人オーナーのおしゃれな飲食店等が増加。国家戦略特区の活用、地域主体のイベント等により、個性派ショップがお試しで出店。

### ▶ 観光・文化

- 寺社、曲里の松並木など、長崎街道に由来する多くの歴史・文化遺構が存在。
- 文化ホール・図書館が整備。
- ホテル等は黒崎駅付近に数棟立地しており、ビジネスユースが中心。

### ▶ 広場・街路

- 黒崎駅を中心に、個性ある放射状の街区を形成。商店街周辺では、車両通行制限により歩行空間としての安全性を確保。
- 駅前のペDESTリアンデッキは、コムシティ等周辺施設へのアクセス向上とともに、国道3号の車と歩行者との分離を実現。
- 撥川には親水空間等がある。

### ▶ 交通

- 黒崎駅は、JR線・筑豊電鉄に加え、バスターミナルを備えた交通結節点。
- 都心の小倉へは電車で15分、博多へは特急で30分の距離。

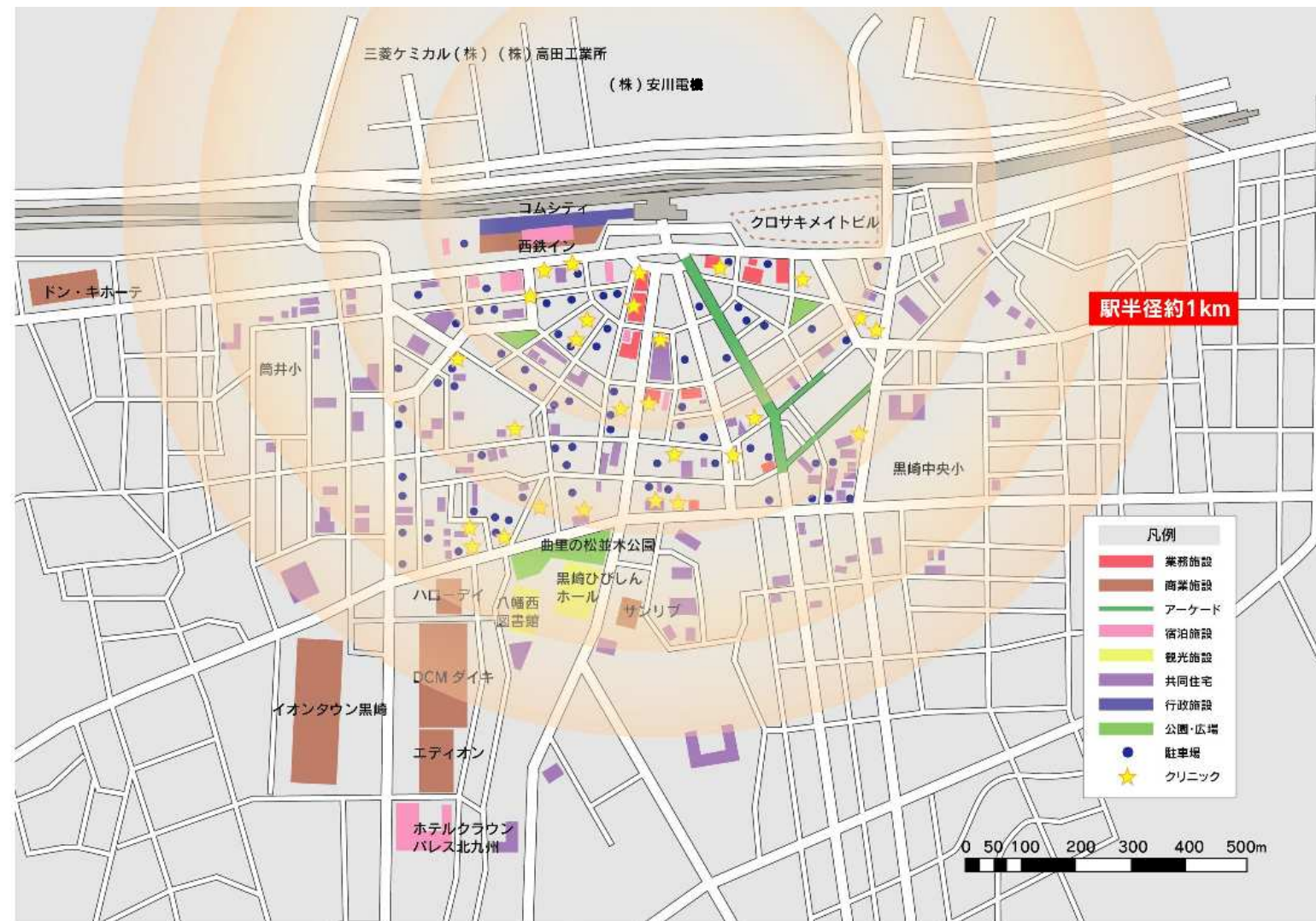
地区内人口	
H22	7,450人
H27	7,646人
増加率	2.60%



[図2] 分譲マンション(文化交流拠点地区)



[図3] 寿通り商店街



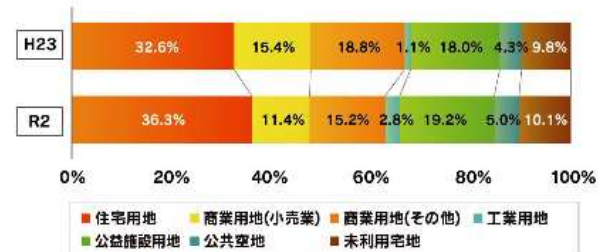
## 地区の課題

### ▶ 商業・サービス

- 黒崎駅前からは、大型商業施設が撤退。
- カムズ通り等の商店街では、昼間を中心に歩行者が減少。

### ▶ 低未利用地・空き地等

- 平面駐車場等の低未利用地が増加。ふれあい通り西側では、比較的規模の大きい駐車場も多い。



[図4] 用途分布の推移

### ▶ 広場・街路

- 歩道が未整備など、歩行空間としての安全性が低い道路がある。
- 一方通行規制の道路が多く、車両通行には制限あり。
- エリア内には公園が少なく、それぞれの規模も小さい。

### 歩行者通行量の推移



[図5] 商店街における歩行者通行量の推移

[図1] 黒崎地区の人口推移







## 4. 地区の「将来の姿」を描く STEP.3

「将来トレンド」と「地区特性」から描く2050年の姿



地区の強みを生かした、SDGS未来都市・ゼロカーボンシティ

### 2050年に目指す方向

どこでも、働く、交わる、くつろげる  
企業やワーカーから選ばれるまち

#### ターゲットプレイヤー



#### パフォーマンス・活動

- 屋内・屋外問わず、あらゆる場所で、自由に、快適にはたらく
- 交流や界隈性のある空間で、新たなビジネスを創出
- ワーカーをターゲットにした多種多様な飲食・ショップが来店

### 2050年に目指す方向

多様性を認め合い、支え合う  
みんなが住みたくなるまち

#### ターゲットプレイヤー



#### パフォーマンス・活動

- アクティブで魅力あふれる暮らしを实践し、人を惹きつける
- 個性派ショップの出店など、チャレンジでまちを磨き続ける
- スキマ時間をシェアしながら、誰もが元気にカッコよくはたらく

### 2050年に目指す方向

先端技術の未来空間で、見る、感じる、新たな感動体験ができるまち

#### ターゲットプレイヤー



#### パフォーマンス・活動

- 「先端技術×観光」が生み出す新たな感動体験
- 未来を切り開く新規ビジネスの創造にチャレンジ
- 最先端トレンドをキャッチし、次世代スタイルを实践