

本年6月の都市再開発法50周年記念事業の一環として、地方公共団体の方々よりそれぞれの都市における再開発50年の記録をご寄稿いただいております。

各地における再開発50年の貴重な経験を振り返り、それを関係者の方々と共有することは、人口減少に立ち向かう地域再生・まちづくりとしての今後の再開発事業の推進にも資するものと思われます。

北九州市における再開発事業のあゆみ

北九州市 建築都市局 都市再生推進部
まちなか再生支援課

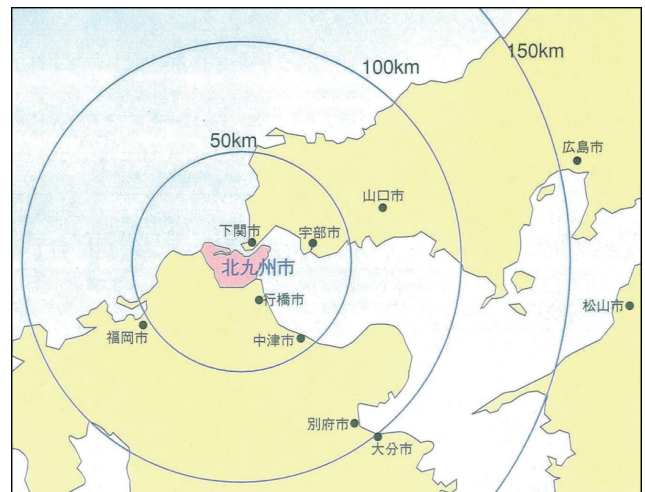
1. はじめに

北九州市は福岡県の北部に位置しており、日本海（響灘）と瀬戸内海（周防灘）に囲まれた九州の玄関口です。かつては石炭の積み出し基地として港湾整備が進み、さらには官営八幡製鉄所を始めとする重化学工業の発展により鉄道網が発展しました。

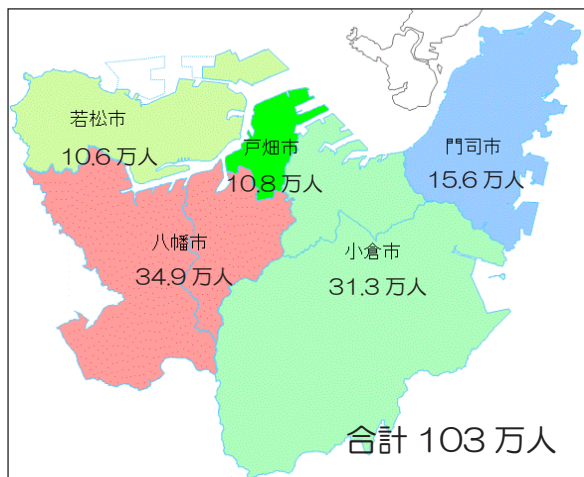
また、昭和38年2月10日に、門司市、小倉市、若松市、八幡市、戸畑市の5市合併により、九州初の政令指定都市として誕生し、昭和47年に小倉区が小倉北区と小倉南区に、八幡区が八幡東区と八幡西区に分区し、現在は7つの行政区で構成されています。

人口は、本市発足時約103万人、昭和55年約106万人をピークに減少傾向にあり、本年4月1日現在で約94万人となっています。また、高齢化率は現在25%となっており、今後更に高齢化が進むと推計される中、本市は、近年「50歳から住みたい地方ランキング（民間雑誌）」で全国第1位、自

治体の子育て支援の取組み状況についての環境評価を行っている「次世代育成環境ランキング（NPO調べ）」で8年連続政令指定都市1位となるなど、「住みよいまち・北九州市」として高い評価をいただいています。



北九州市の位置



旧5市時代（北九州市発足時）



現在の北九州市

2. 北九州市におけるまちづくりの変遷

北九州市発足当時は、高度経済成長を背景とした人口増に備え、多核都市を基本として、各地域の均衡ある発展を目指し、全市の比較的均質な生活環境の整備を実現してきました。

昭和63年以降は、百万都市として、大都市らしい都心・副都心の形成を図ることとし、小倉駅周辺を「都心」、黒崎駅周辺を「副都心」と位置づけるとともに、市内各地域拠点の特性に応じ、均衡に配慮した集中型都市づくりに転換しました。

その後、平成15年度に策定した都市計画マスタープランや平成20年に策定した北九州市基本構想・基本計画「元気発進！北九州」プランでは、“街なか重視のまちづくり”と“環境配慮型の都市づくり”を明確にし、都市づくりを展開してきました。

一方、国においては、今後の人口急減等を見据え、都市のコンパクト化を推進するため、平成26年8月に都市再生特別措置法が改正され、都市計画マスタープランの一部とみなされる「立地適正化計画」が制度化されました。

これを受けて、本市では、コンパクトなまちづくりをより一層推進するため、「北九州市立地適正化計画」を策定するとともに、北九州市都市計画マスタープランも平成30年3月に改定を行いました。

都市計画マスタープランでは、『豊かな「暮らし・産業・自然」を育む多様な連携によるコンパクトなまちづくり』を基本理念として、

1. すべての市民が安心して暮らせるまちをつくる
2. にぎわいと活力があるまちをつくる
3. 訪れたいまち、住みたくなるまちをつくる
4. 環境にやさしいまちをつくる
5. 市民、行政、多様な主体が連携したまちづくりを進める

の5つの都市計画の目標を掲げ、市の施策を総合的に展開しています。

3. 北九州市都市再開発方針

北九州市の都市再開発方針は、全市的な視野に立って、既成市街地の計画的な再開発を推進するためのマスタープランであり、昭和60年に当初方針を策定しました。当時は県決定の都市計画でし

たが、平成23年8月に施行された「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（第2次一括法）」により、都市計画決定権限が、県から政令市へ移譲されました。これに伴い平成30年度策定の都市再開発方針は、内容的には現行都市再開発方針の改定となっていますが、権限移譲後、初めての本市決定の新たな都市計画として位置付けています。

都市再開発方針は、都市計画マスタープランにおける「街なか」重視の思想や、立地適正化計画と考え方を同じにするものであり、今後の民間活力を活用した地域整備を誘導していく視点からも、本市の将来像を具体的に定義した両計画の趣旨を反映させたものとなっています。

【既成市街地の再開発方針】

1. 高度利用に関する方針

本市の玄関口で特に商業・業務機能が集積する小倉駅周辺の地区や小倉都心部にあって比較的低密度の土地利用が行われている地区等、交通機能が集積し土地の高度利用が求められている黒崎副都心地区、学園都市の玄関口である折尾地区をはじめ、八幡・東田地区および若松地区、門司港地区、門司地区、戸畑地区などについて、土地の高度利用・都市空間の確保・都市機能の向上等を図るため、市街地再開発事業等の誘導に努めるものとしています。

2. 用途転換及び用途純化に関する方針

既成市街地内の低未利用地については、土地の有効利用を促進するため、土地地区画整理事業・再開発等促進区を定める地区計画等を活用して、公開空地の確保、道路・公園等の公共施設の整備を図り、合理的な土地利用に努めます。

3. 居住環境の改善に関する方針

既成市街地の低層過密住宅地で、防災・環境上等の観点から改善を図ることが望ましい小倉都心地区、黒崎副都心地区、八幡・東田地区、戸畑地区、若松地区、折尾地区などについては、建築物の不燃化・生活空間の確保を図るため効果的な発展の誘導に努めます。

4. 既存の工業地における公害防止に関する方針

安全で快適な居住環境を創出するため、各地区における用途地域指定の経緯等も鑑みなが

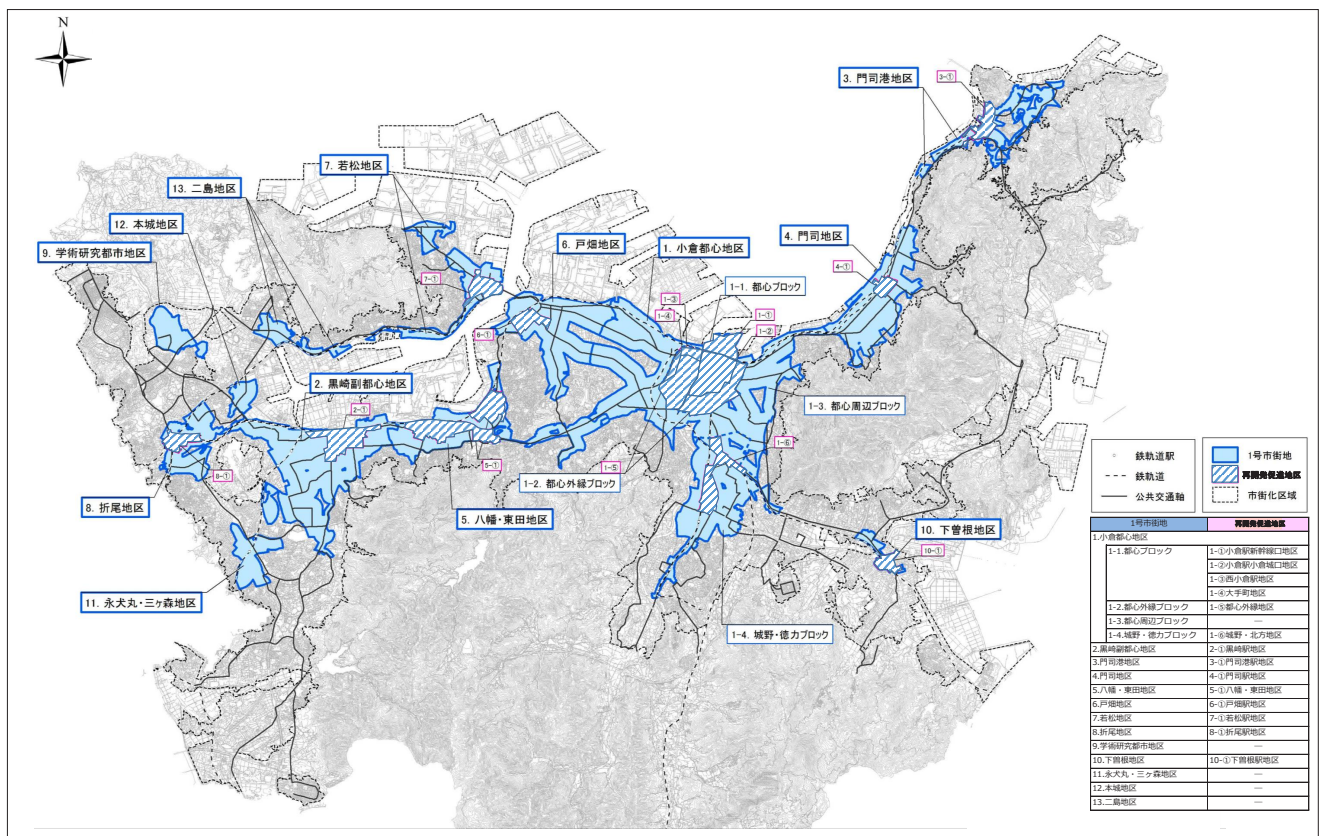
ら、発生源に対する規制のみでは公害の解消が困難な住工混在地区については、住工分離を促進する。なお、市街地に混在する工場等については、響灘及び新門司の臨海埋立地、小倉東IC周辺、八幡IC周辺等の工業用地への誘導を図り、その移転跡地は、生活環境の整備あるいは都市機能の高度化のために利用し、良好な市街地の形成に努めます。

5. 計画的な再開発が必要とされる市街地等の整備方針

急速な人口減少と超高齢化により、住宅市街地の低密度化及び地域活力の低下が進み、厳しい財政状況下では市民生活を支えるサービスの提供が困難になることが想定され、このような問題を見据え、将来的に持続可能な都市構造へ転換していくことが求められています。上記の課題を踏まえ、本市においては、立地適正化計画を策定し、都市機能及び居住を誘導していく区域を事前に明示し、民間活力も最大限に活用しながら、穏やかに持続可能な都市構造への転換を進めているところです。

このような都市政策のもと、「計画的な再開発が必要な市街地」（都市再開発法第2条の3第1項第1号。以下「1号市街地」という。）については、立地適正化計画の居住誘導区域のうち、都市機能誘導区域及び住宅等の建築物の建替え更新を積極的に図るべき既成市街地を新たな1号市街地として位置づけ、地域特性を生かした整備を促進します。

また、1号市街地のうち、都市機能誘導区域内で土地の高度利用が期待できる用途地域が商業地域である地区、ならびに、既存の2号地区で地区画整理事業や住宅市街地総合整備事業等の面的基盤整備事業が未完了である地区を「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」（都市再開発法第2条の3第1項2号。以下「再開発促進地区」という。）とし、整備目標、実現の方策等を定め、市街地再開発事業等の推進に努めます。



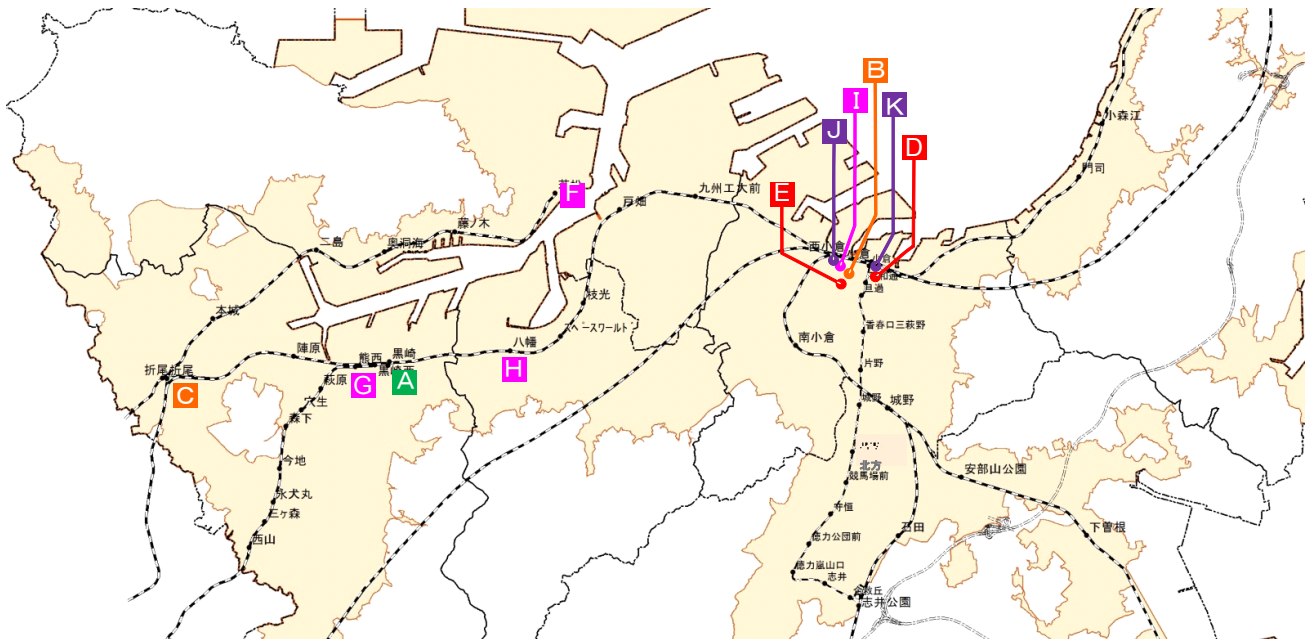
1号市街地及び再開発促進地区の設置

4. 再開発事業のあゆみ

(1) これまでの取組、最初の再開発事業

北九州市における市街地再開発事業は、昭和55

年に第1号として、黒崎駅東地区第一種市街地再開発事業が完了、その後9地区が事業完了しています。



	市街地再開発事業	施行面積	用途	完了年度
A	黒崎駅東地区	約2.4ha	店舗、事務所、駐車場	S 5 5
B	馬借地区第一	一街区 約0.3ha	ホテル	S 5 9
		二街区 約0.3ha	店舗、事務所、駐車場	H 1
C	折尾駅前地区	約0.8ha	店舗、事務所、駅舎	S 6 2
D	小倉駅前東地区	約1.8ha	商業、業務、公益施設、駐車場	H 8
E	紫川馬借地区	約0.4ha	ホテル、駐車場	H 1 0
F	若松A地区	約2.1ha	商業、業務、公益施設、住宅、駐車場	H 1 2
G	黒崎駅西地区	約1.9ha	商業、ホテル、公益施設、バス・電車停留所、駐車場	H 2 4
H	八幡駅前地区	約2.7ha	住宅、商業、業務、学校、駐車場	H 1 8
I	室町一丁目地区	約3.6ha	商業、業務、公益施設、大学、駐車場	H 1 8
J	西小倉駅前第一地区	約0.5ha	住宅、商業施設、駐車場	H 2 3
K	小倉駅南口東地区	約0.6ha	業務、商業、住宅、駐車場	事業中
計		約17.4ha		

北九州市の再開発事業マップ

【黒崎駅東地区第一種市街地再開発事業】

黒崎駅東地区は、ＪＲ黒崎駅や駅前商店街に隣接する恵まれた立地条件にありながら、住・商・工の用途が混在し、また木造家屋が大部分を占めるなど、市街地整備が著しく遅れていました。そのため、黒崎地区の玄関口にふさわしい駅前整備を図る目的で、本地区の発展を促す商業施設を導入し、本市にとって最初となる市街地再開発事業を実施しました。

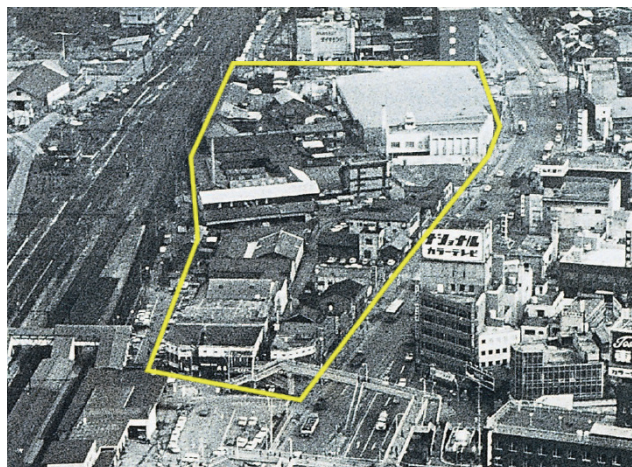
本再開発ビルは「メイト黒崎」（管理人）と「そごう」で運営を開始していましたが、平成12年「そごう」の撤退により「メイト黒崎」の1者運営となりました。翌年、地場の百貨店である井筒屋が施設の約半分を占めるテナントとして移転し営業を行っていましたが、平成30年井筒屋が運営規模の縮小を発表するなど、社会情勢の影響を受けつつも、約40年にわたり地域経済を牽引し、黒崎地区の顔として存在感を示しています。当ビルは旧耐震基準で建設されており、大規模な耐震改修工事が必要になるなど、様々な課題はありますが、黒崎副都心の重要地区として、今後も期待を寄せているところです。

□概要

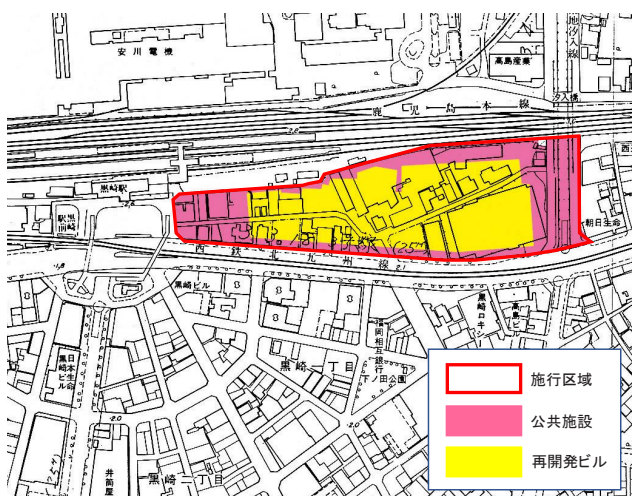
- ・事業名称 黒崎駅東地区第一種市街地再開発事業
- ・施行者 黒崎駅東地区市街地再開発組合
- ・施行地区面積 約2.4ha
- ・敷地面積 約20,750m²
- ・建蔽率 約74%
- ・容積率 約416%
- ・延床面積 約98,200m²
- ・階数 地上8階
- ・主要用途 店舗、事務所、駐車場
- ・竣工 昭和54年9月

□主な経過

- 昭和47年5月 黒崎駅東地区市街地再開発準備組合設立
- 昭和49年3月 都市計画決定（高度利用地区、第一種市街地再開発事業）
- 昭和49年8月 黒崎駅東地区市街地再開発組合設立
- 昭和53年7月 施設建築物工事着工
- 昭和54年7月 権利変換計画認可
- 昭和54年9月 建築工事完了公告



従前の状況



区域図



完成後

(1) 施行中の事例

【小倉駅南口東地区第一種市街地再開発事業】

現在、小倉駅南口東地区第一種市街地再開発事業を施行中であり、令和元年9月に施設建築物「ガーデンシティ小倉」が竣工予定です。

本事業は、ＪＲ小倉駅及びモノレール小倉駅の駅前広場に面し、小倉都心における商業・業務の中心地にある面積約0.63haの区域において、組合施行の第一種市街地再開発事業により実施しています。

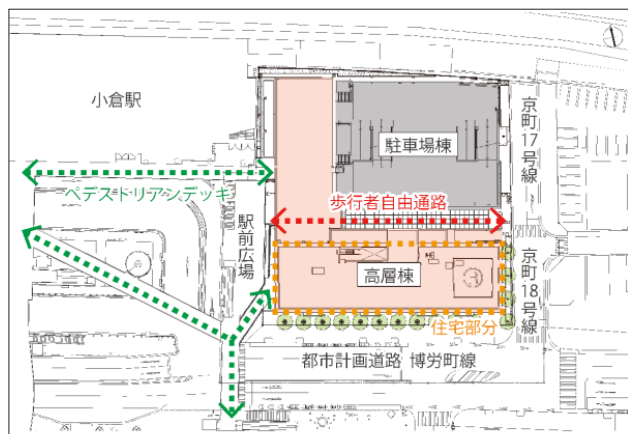
従前は、市道を挟んだ南北2街区からなり、地区の北側街区は3階建ての郵便局が立地していましたが、北九州中央郵便局の集配達機能等の移転に伴い2階、3階がほとんど未利用の状態でした。また、南側街区は、老朽化した小規模な業務ビルで土地が細分化されていたため、土地の健全な高度利用が行われていない状況でした。さらに、地区南側は、都市計画決定されている都市計画道路博労町線の未整備区間が残され、公共施設の整備も遅れていました。以上のことから、街区を集約し、合理的な土地の共同化を実現することで、本市の玄関口としてふさわしい都市機能の更新と公共施設の整備を推進することとなりました。

計画敷地内における公開空地の整備や、小倉駅ビルや隣接するセントシティ北九州ビル（平成8年完了「小倉駅前東地区第一種市街地再開発事業」）につながる歩行者デッキを本施設2階レベルでつなぐことにより、小倉駅周辺の回遊性を高

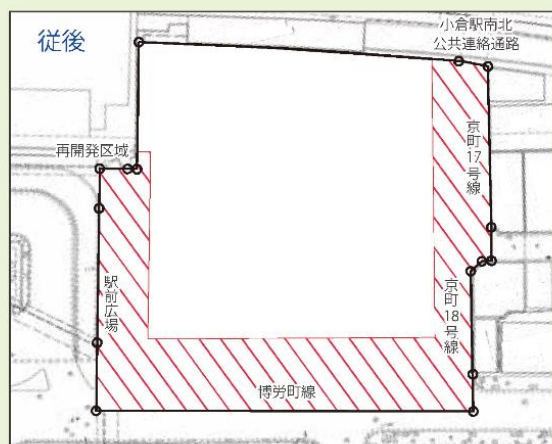
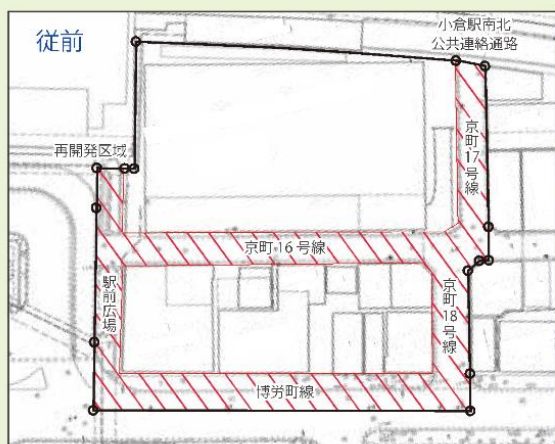
めるとともに、賑わいの創出を図り、北九州市の都心にふさわしい良好な都市環境を創造しています。



位置図



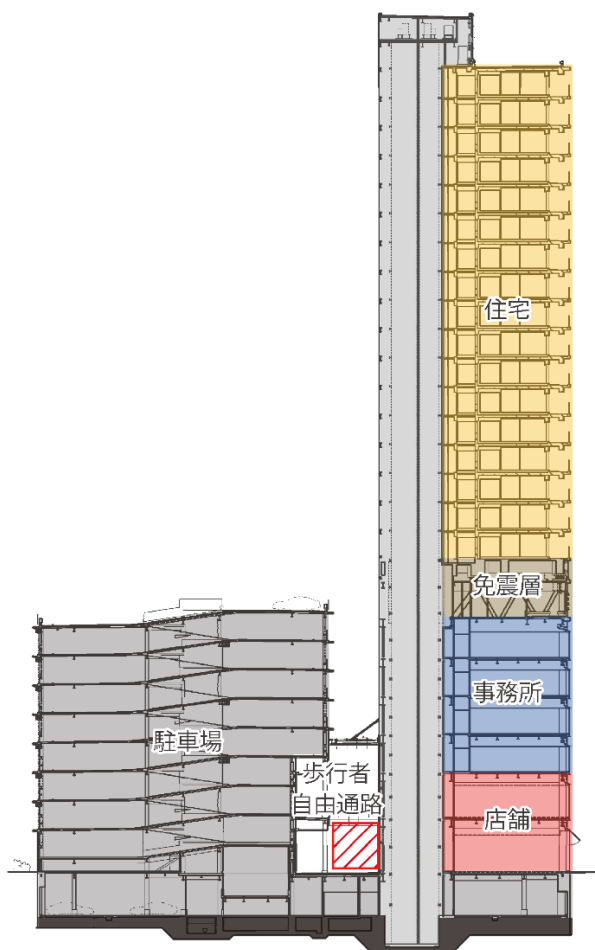
配置図



従前従後の土地利用

本事業は、平成12年度に再開発準備組合を設立し、平成19年に再開発事業の都市計画決定を行いました。当初計画は、主要用途を業務、商業、公益施設及び駐車場としていましたが、平成21年に保留床（業務床）購入予定者が事業参加を撤回し、事業化が困難となりました。そこで準備組合は、保留床購入者を探すと同時に、市場性を考慮した用途変更の検討、事業計画の見直しに着手しました。その結果、業務機能を大幅に縮小し、都市型住宅機能の導入に踏み切り、この計画案を基に市場調査を行い、都市計画変更の要望書を市に提出しました。

これを受けて、本市で都市計画の変更決定を行い、平成26年に小倉駅南口東地区市街地再開発組合が設立されました。その後、平成27年に権利変換計画の認可を受け、平成28年に既存建物除却工事後、施設建築物工事に着手しました。



断面図

□概要

- ・事業名称 小倉駅南口東地区第一種市街地再開発事業
- ・施行者 小倉駅南口東地区市街地再開発組合
- ・施行地区面積 約0.63ha
- ・敷地面積 約4,050m²
- ・建蔽率 約86%
- ・容積率 約690%
- ・延床面積 約40,200m²
- ・階数 地下1階、地上24階、塔屋1階
- ・最高建物高さ 約95m
- ・主要用途 分譲住宅、事務所、店舗、公益施設、駐車場
- ・竣工 令和元年9月予定

□主な経過

- 平成12年10月 小倉駅南口東地区市街地再開発準備組合設立
- 平成19年10月 都市計画決定（第一種市街地再開発事業）
- 平成25年12月 都市計画変更（用途変更）
- 平成26年3月 小倉駅南口東地区市街地再開発組合設立
- 平成27年11月 権利変換計画認可
- 平成28年11月 施設建築物工事着工
- 令和元年9月 建築工事完了予定



現在の写真（令和元年6月末）

5. 今後の課題

本市では、今後も人口減少と超高齢化が進むと推測され、また、中心市街地のスポンジ化や地域活力の低下が進んでいくなか、持続可能であるコンパクトなまちづくりを推進していく必要性が高まっています。

そのため、小倉や黒崎など主要駅周辺で建築物の老朽化が進み、更新が必要な建築物が増加している地区において、市街地再開発事業をはじめ、土地区画整理事業による低未利用地の再編や建築物のリノベーション等、多様な手法を活用した取り組みを検討し、民間開発を誘導していくことが重要であると認識しています。

6. おわりに

北九州市は、平成30年度にOECD（経済協力開発機構）より「SDG s 推進に向けた世界のモデル都市」にアジア地域で初めて選定され、日本政府からは「SDG s 未来都市」に選定されました。本市がこれまで取り組んできた環境保全と経済成長を両立させたことや、国際協力を積極的に進めてきたことがSDG s の達成に貢献すると国内外から高く評価され、今後の役割が期待されています。

今後も、コンパクトシティの形成や、SDG s の11番目のゴール（開発目標）である「住み続けられるまちづくり」の実現に向けて、市街地再開発事業を活用したまちづくりを促進して参りたいと思います。



SDG s の17のゴール



市長会見
(SDG s 未来都市選定)

都市再開発法制定50周年記念特集記事の募集について

当協会では、設立50周年及び都市再開発法制定50周年を迎えることから、機関誌「市街地再開発」において50周年記念特集記事を募集しております。

それぞれ地方公共団体のこれまでの「市街地再開発事業のあゆみ」について振り返ってご寄稿いただきたいと思います。ご寄稿を希望される地方公共団体におかれましては事務局までご連絡ください。お待ちしております。

(連絡先) 公益社団法人全国市街地再開発協会

企画情報部機関誌編集担当

TEL 03-6265-6691