



魚町三丁目2番地区
第一種市街地再開発事業

令和3年3月29日
建築都市局 都市再生推進部
まちなか再生支援課

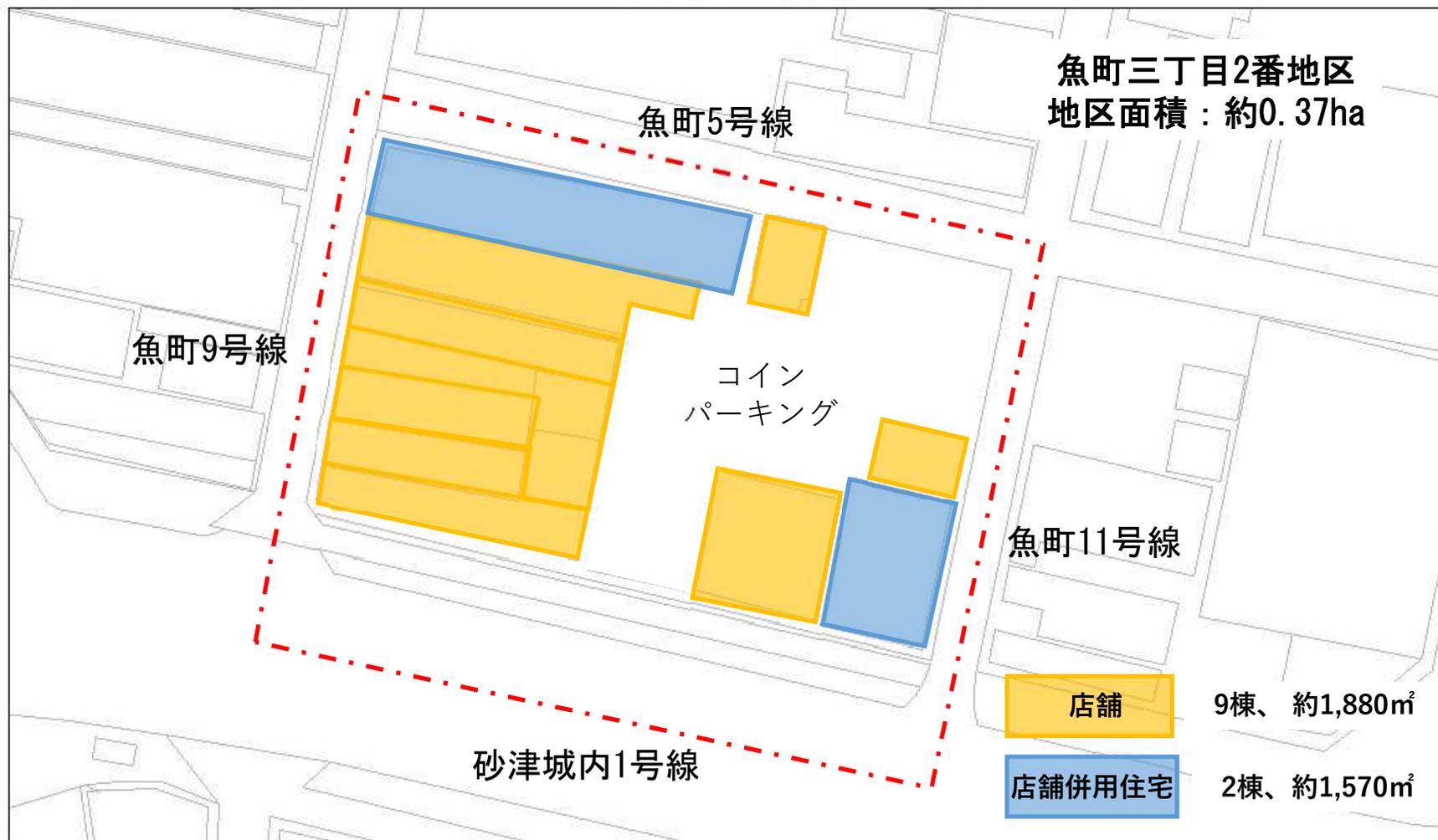
■事業概要

事業名	魚町三丁目2番地区第一種市街地再開発事業
事業箇所	北九州市小倉北区魚町三丁目2番
事業期間	令和4年度～令和9年度
事業費	市支出額：1,240百万円（国費620百万円を含む） （総事業費8,991百万円）
事業内容	地区面積 約0.37ha 権利者数 14名 主要用途 商業・業務施設、住宅、駐車場 建築物整備 鉄筋コンクリート造、地上22階 建築敷地整備 歩行者空間の確保、広場整備
施行者	市街地再開発組合

位置図



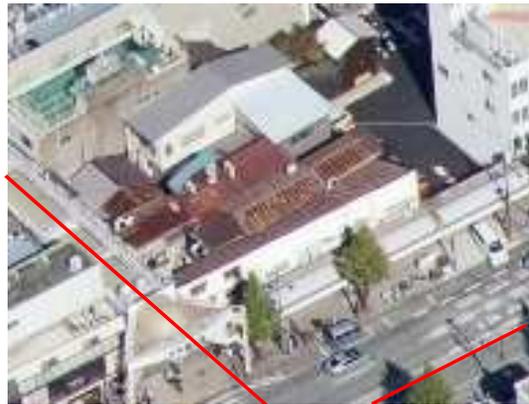
事業箇所



■ 現況写真



アーケード
細分化された土地利用



老朽化した低層建物が密集



低利用な土地活用



細分化された土地利用



コインパーキング

■市の主な構想、計画における当地区の位置づけ

「元気発進！北九州」プラン(北九州基本構想・基本計画)

「街なか」居住の推進、商業施設の質的向上による滞在型の都市空間の創出、市街地再開発事業などの効率的かつ効果的な面的整備を進める

北九州市都市計画マスタープラン(全体構想/小倉北区構想)

コンパクトな街づくり
都市型住宅や商業、業務機能の集約を図るため、適正な立地を誘導

北九州市立地適正化計画

高次の都市機能、「街なか」への居住を誘導

北九州市広域都市計画再開発方針(小倉駅小倉城口地区)

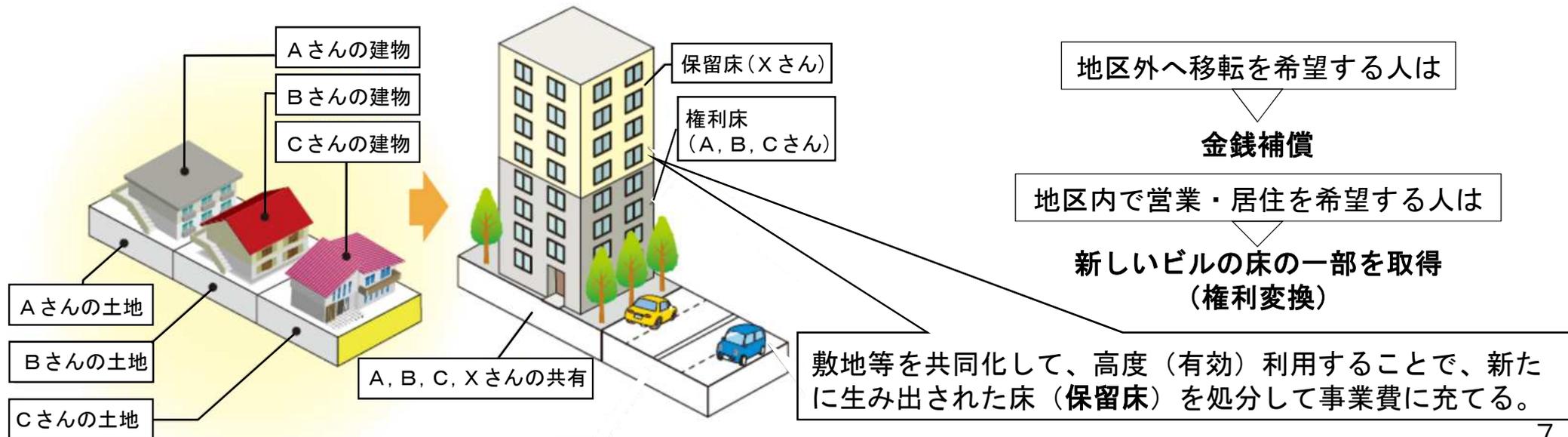
再開発等による敷地の共同化を促進し、商業・業務等の様々な機能を複合した施設の建設による、地区の活性化及び建物の不燃化を促進する。

市街地再開発事業のしくみ

市街地再開発事業は、**細分化された土地を共同化し、共同ビルを建設**することにより、土地の有効利用を図り、快適な都市環境をつくることを目的としている。都市再開発法に基づき、都市計画事業として実施する。**施行者**は、一定要件を満たすことで、地方公共団体から**補助金**を受け取ることができる。

第一種：「権利変換方式」（※組合施行は第一種のみ可）
従前建物・土地所有者等は、従前資産の評価に見合う再開発ビルの床（権利床）を受け取る。

第二種：「用地買収方式」
施行者が、施行地区内の建物・土地等を買収し、買収された者が希望すれば、その対償に代えて再開発ビルの床を取得する。



補助事業の採択要件、事業の推進体制

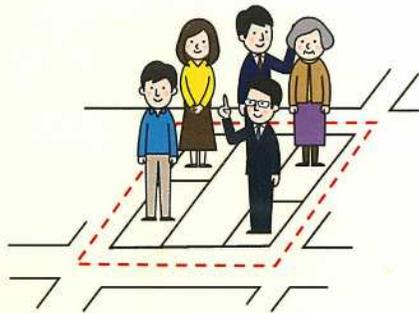
補助事業採択要件

〈地権者の同意等の要件〉

原則**5以上**の宅地の共同化
かつ、5以上の地権者が必要

地区面積が5,000㎡以上
都市機能誘導区域内の場合は
1,000㎡以上で可能

従前の建築物のうち、耐火建築物
等の割合が1/3以下



〈新たに整備する施設の要件〉

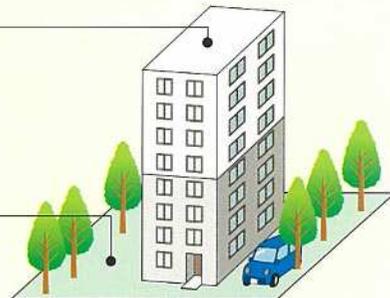
※ ()内は都市機能誘導区域内の場合

【階数】 4階以上(3階以上)

【延床面積】 2,000㎡超
(1,000㎡以上)

【空地】

地区面積の45%以上
(地区面積の30%以上
or敷地面積の10%以上)



推進体制

保留床購入金を支払います。(建築工事費などの事業費にあてられます。)

ディベロッパー等

まとまった土地を提供します。

地権者

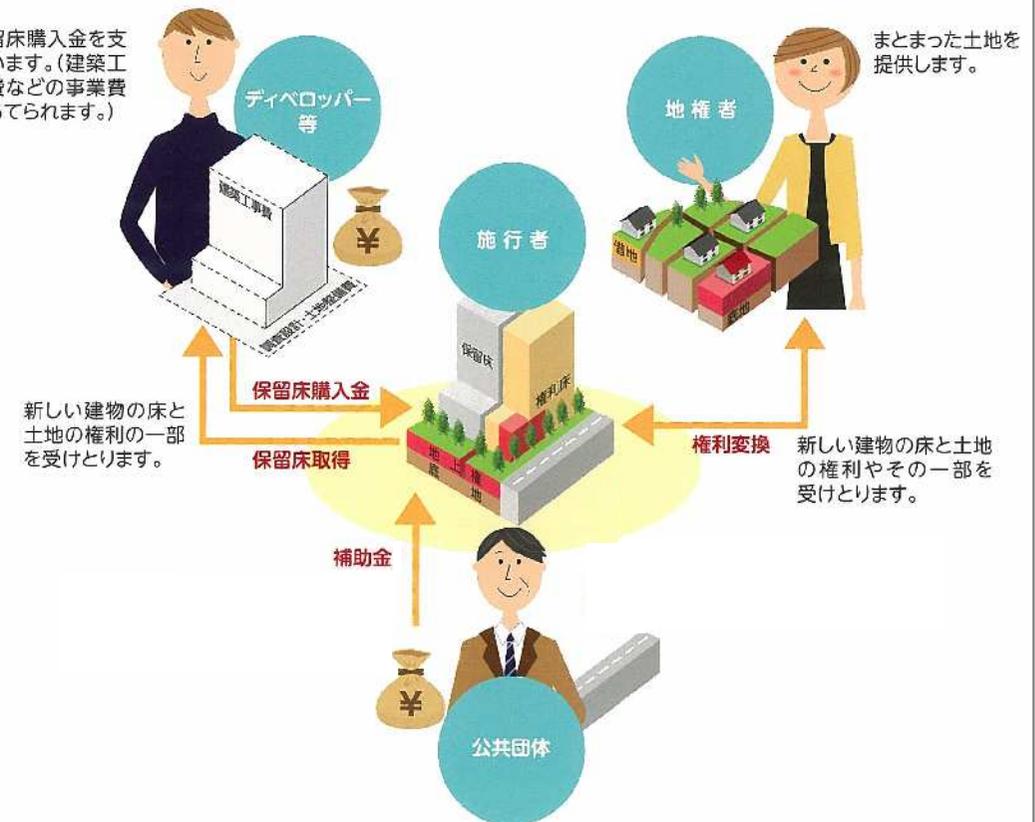
施行者

新しい建物の床と土地の権利の一部を受けとります。

新しい建物の床と土地の権利やその一部を受けとります。

補助金

公共団体



事業目標

成果指標	基準年次	基準値	目標年次	目標値
耐震化率	R4年度	20%	R9年度	100%
	本事業目的である「防災機能の向上」の達成度を示す指標として設定			
公共空地率	R4年度	0%	R9年度	20%
	ゆとりある歩行者空間の確保や、賑わいを創出するための広場を整備し、「魅力ある都市空間」の達成度を示す指標として設定			
住宅戸数	R4年度	14戸	R9年度	140戸
	本事業目的である「街なか居住の推進」の達成度を示す指標として設定			

■事業計画(案)

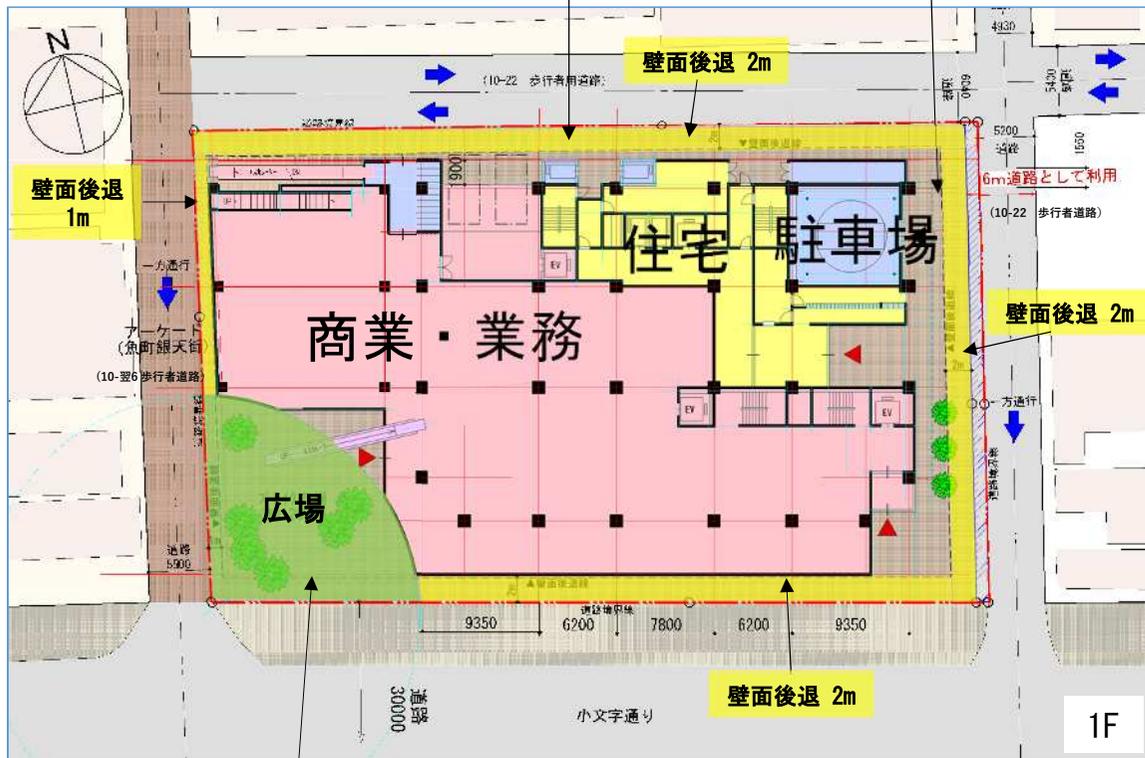
主要用途	商業・業務施設、住宅、駐車場		
構造・規模	鉄筋コンクリート造、地上22階		
敷地面積	約2,200m ²	建築面積	約1,700m ²
延床面積	約20,000m ² (容積率対象面積 15,400m ²)		
建ぺい率	約80%	容積率	約700% ※1
各用途面積	商業・業務施設：約4,000m ² 住宅：約14,000m ² (約140戸) 駐車場：約80台 (住宅用) ※2		

※1 高度利用地区の指定により、基準容積率を現在の600%から700%に緩和予定。

※2 本地区の立地条件(公共交通の利便性等)により、住戸数の約6割を計画。
法令による設置義務台数67台。

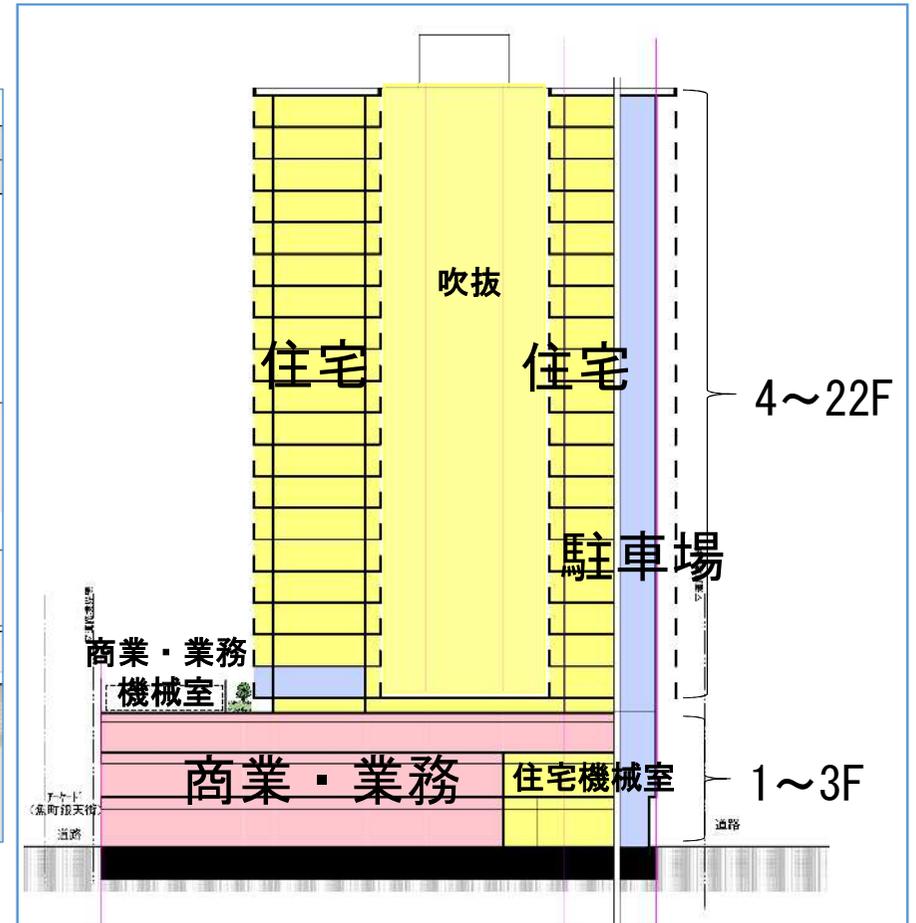
事業計画(案)

ゆとりある歩行者空間の確保



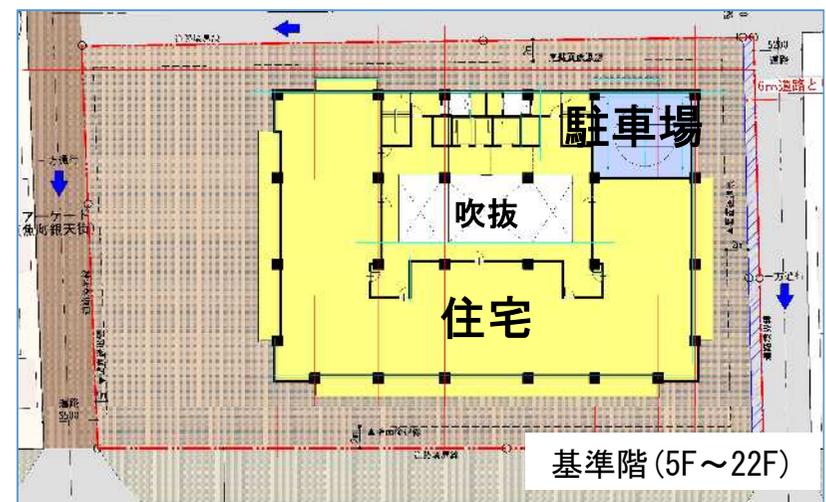
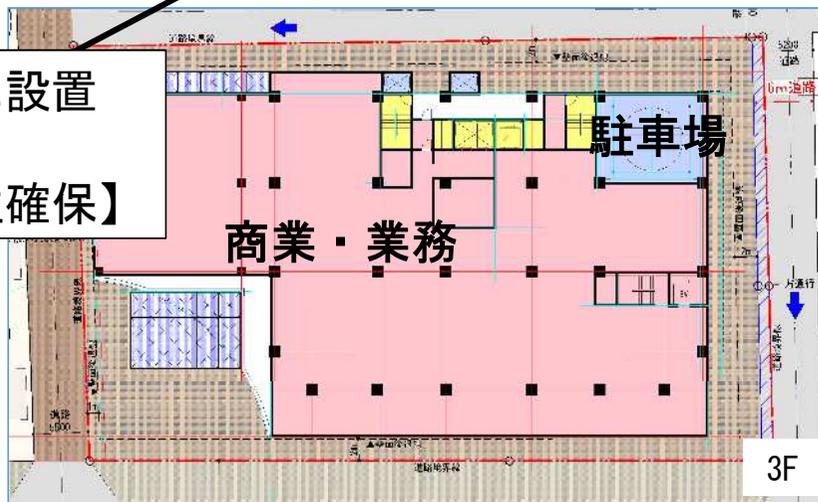
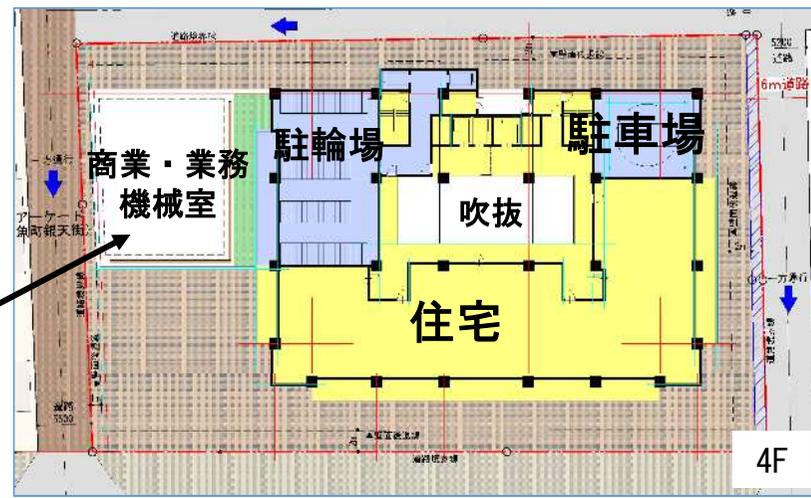
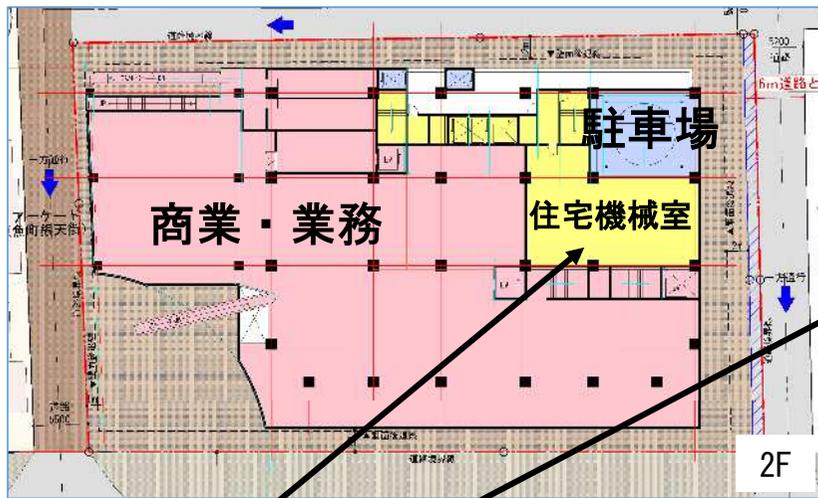
平面図

まちの賑わい、癒しの空間を創出する広場



断面図

事業計画(案)



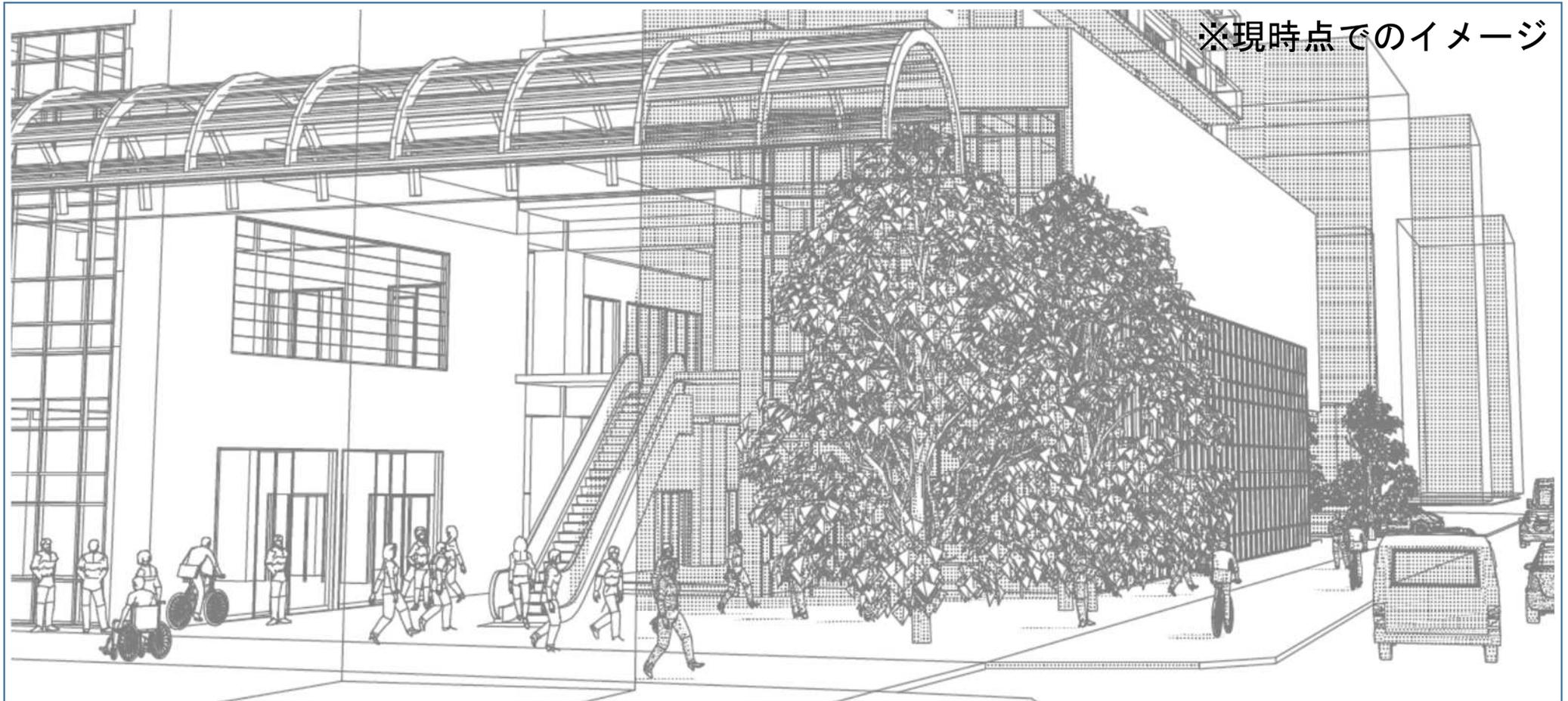
設備機器を上階に設置
【災害時の
建物機能継続性確保】

■ イメージパース (魅力ある空間形成)

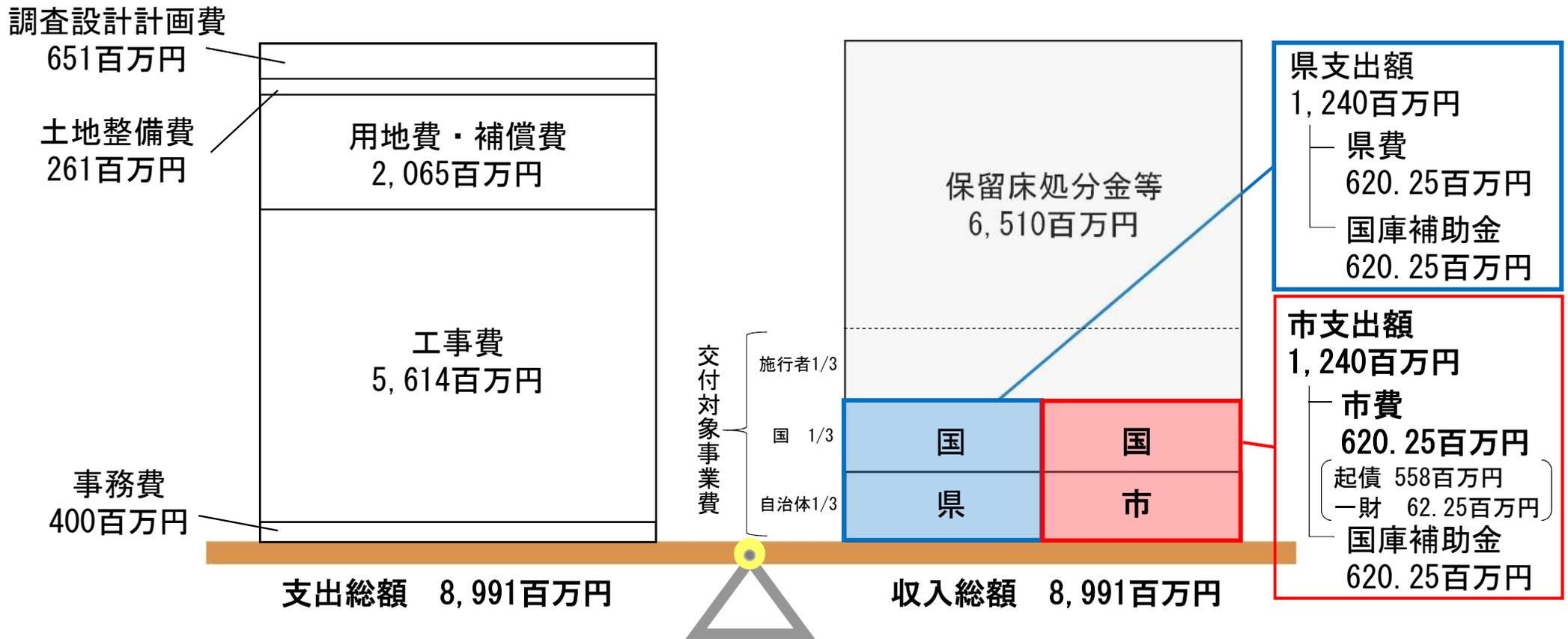
※現時点でのイメージ



■ イメージパース (まちの賑わい、癒しの空間)



事業費内訳



【交付対象事業費】 ※「社会資本整備総合交付金要綱」「市街地再開発事業等補助要領」等の規程により算出
 調査設計計画費、土地整備費、補償費、
 共同施設整備費（工事費のうち廊下やEV、敷地内の通路などの共用部分に関する費用）

※金額は現時点での想定

事業スケジュール(予定)

R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9
<p>都市計画決定</p> <p>11月 都市計画審議会予定 6月 原案縦覧開始予定</p>	<p>事業計画認可 再開発組合設立</p>	<p>権利変換計画認可</p>	<p>解体工事 建築工事着手</p>	<p>建築工事施工</p>	<p>建築工事施工</p>	<p>再開発組合解散 再開発ビル開業 建築工事完了</p>

■事業の必要性（現状と課題）

現状と課題

新耐震基準以前の建築物	約80%
木造建築物の棟数	約50%
耐用年数を経過した建築物	約80%
土地の高度利用、 都市機能の集積が図られていない (基準容積率600%のうち約150%のみ活用)	

課題を解決しない場合の影響

- ・ 防災機能の向上が進まず、
安全・安心のまちづくりの
推進につながらない
- ・ 建物の老朽化、陳腐化が進
み、都心にふさわしい
魅力ある都市空間の形成が
望めない

■事業の必要性（将来需要）

地域の課題

既存建物の老朽化、防災機能の低下、都市景観の陳腐化



本事業の実施

老朽建物を更新し、新たな住宅・商業・業務機能を集積
⇒魅力ある都市空間とまちなか居住を推進



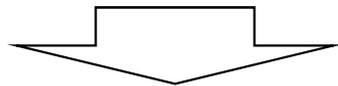
需要の検証

住宅：近年市内では、住宅販売状況が良好であり、本地区の立地・環境を踏まえ、住宅需要が見込まれる
商業等：概ね権利変換により地権者が取得し、自社利用もしくは賃貸利用の見込み

■ 事業の必要性（市の関与の妥当性）

公共性の高い事業
であること

- ・ 防災機能の向上
- ・ 土地の高度利用の促進や都市機能の集積による魅力ある都市空間の形成
- ・ 街なか居住の推進
- ・ 公共性に配慮し空地进行を十分に確保 など



地方自治体は施行者に対して、
事業に要する費用の一部を補助
することができる
(都市再開発法)



市の関与は妥当

■事業の必要性（事業の緊急性）

当地区の現状

耐用年数を経過した建築物：約80%

新耐震基準以前に
建てられた建築物：約80%

木造建築物の棟数：約50%

防災機能の低下

北九州市地域防災計画
「特定消防区域」に指定



「災害に強い安全安心のまちづくり」が急務
老朽建物を除却し、建物の耐火・耐震化を進める

■ 事業の有効性（直接的効果）

土地の高度利用と 都市機能の更新	<ul style="list-style-type: none">・ 容積率を最大限の700%まで活用・ 災害時の建物機能継続性確保
小倉都心地区の 魅力ある空間の形成	<ul style="list-style-type: none">・ 本市の商業の中心地区にふさわしい 良好な空間形成
街なか居住の促進	<ul style="list-style-type: none">・ 区域内の居住人口増加・ 本市の基本構想・基本計画の方針に 沿ったまちづくりの実現

■ 事業の有効性（間接的効果）

<p>商店街のさらなる賑わいの向上</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ 交流人口の増大▪ 地区周辺の商業施設利用者の増加▪ さらなる賑わいの向上が期待
<p>新たな民間開発の誘発</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ 周辺地区での新たな民間開発の誘導▪ 魅力的な市街地形成につながる

■ 事業の経済性等（建設時のコスト削減対策等）

事業規模	<ul style="list-style-type: none">▪ 準備組合設立に至るにあたり、保留床取得を前提とした事業協力が綿密なマーケット調査を実施。建設コスト、施設の将来需要等を踏まえ、適切な事業収支バランスを考慮した施設計画及び資金計画となっている。
コスト削減	<ul style="list-style-type: none">▪ 事業者：事業採算性を向上させるためコスト削減は重要な課題であり、施工効率化等十分な検討を実施。▪ 本市：経済設計、施工効率化等コスト削減対策について、適切に助言、指導を行う。
管理運営の検討	<ul style="list-style-type: none">▪ 再開発ビルは、区分所有ビルであり、区分所有者で構成される管理組合で管理運営を行う。（市の支出なし）

■ 事業の経済性等（費用便益分析）

① 費用便益比（B／C）

「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル(案)」(国土交通省監修)により算定

費用便益分析では、事業が実施される場合と実施されない場合の便益と費用を貨幣尺度で計測し、計測された便益と費用を比較することにより事業の評価を行う。

便益項目（B）

- ・ 事業純収益 : 再開発ビルの供用期間中に毎年発生する便益【域内便益】
⇒ 再開発ビルの施設の賃料収入を便益として計上
(周辺地域の賃料事例を参考に設定)
- ・ 地価変化総額 : 再開発ビル整備による周辺地価の変化を便益として計測【域外便益】
⇒ 計画地の区域外（狭域圏[半径500m]及び広域圏[半径10km]）における地価変化を把握し、変化後の土地による地代相当額を便益として計上
- ・ 域内残存価値 : 再開発ビル解体後に更地になった敷地の残存価値などの便益

費用項目（C）

- ・ 用地及び建物取得費 : 従前の土地・建物の取得に係る費用
- ・ 施設整備費 : 調査設計費、従前建築物解体費、補償費、再開発ビル建設費
- ・ 解体撤去費 : 供用終了時の再開発ビルの解体費

■ 事業の経済性等（費用便益分析）

費用便益比（B／C）算定結果

- ・ 評価対象期間は54年間（事業期間6年+耐用年数47年+供用終了後解体期間1年）
- ・ 事業が実施された場合と実施されなかった場合の便益及び費用を差し引きして算出
- ・ 現在と将来の価値を同一の価値に変換する交換比率は、マニュアルに基づき「割引率（年4%）」を使用

便益項目（B）	費用項目（C）
事業純収益（ビル供用期間中）：333百万円/年 地価変化総額（ビル供用期間中）：263百万円/年 域内残存価値（ビル供用終了後）：303百万円	用地及び建物買収費：1,310百万円 施設整備費：6,051百万円 解体撤去費：70百万円
便益計：9,995百万円（割引後）	費用計：7,431百万円（割引後）
費用便益比（B／C）=1.35	

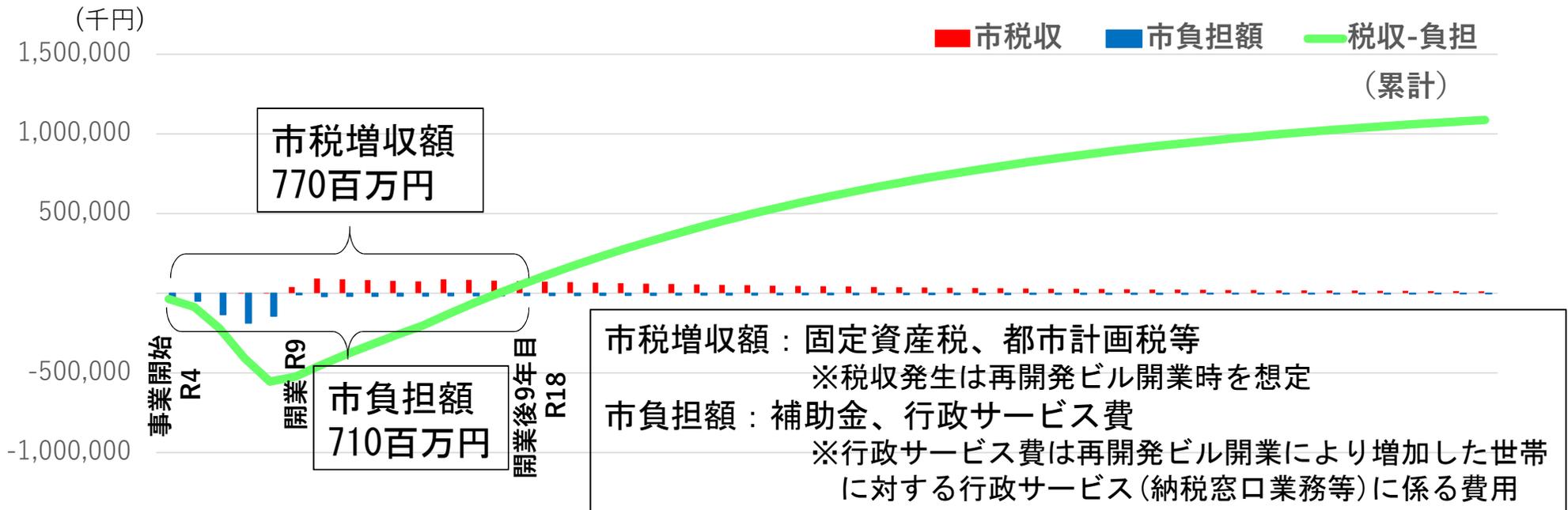
※便益及び費用は現在価値に変換後（割引後）の金額。このため費用項目（C）は実際の事業費を現在の価値に割引した額となる。

事業の経済性等（費用便益分析）

②固定資産税・都市計画税等の税収入の試算

「市街地再開発事業による税収効果評価マニュアル(案)」
(国土交通省監修)により算定

事業開始から開業後9年目で税収が市負担額を上回る。
ビルが存続する間は税収効果が継続する。



■事業の経済性等（事業の採算性）

①本事業の施行にあたって

保留床取得を前提とした事業者が事業協力に合意。再開発コンサルタント等が、事業の推進業務を代行する。

②保留床処分について（住宅）

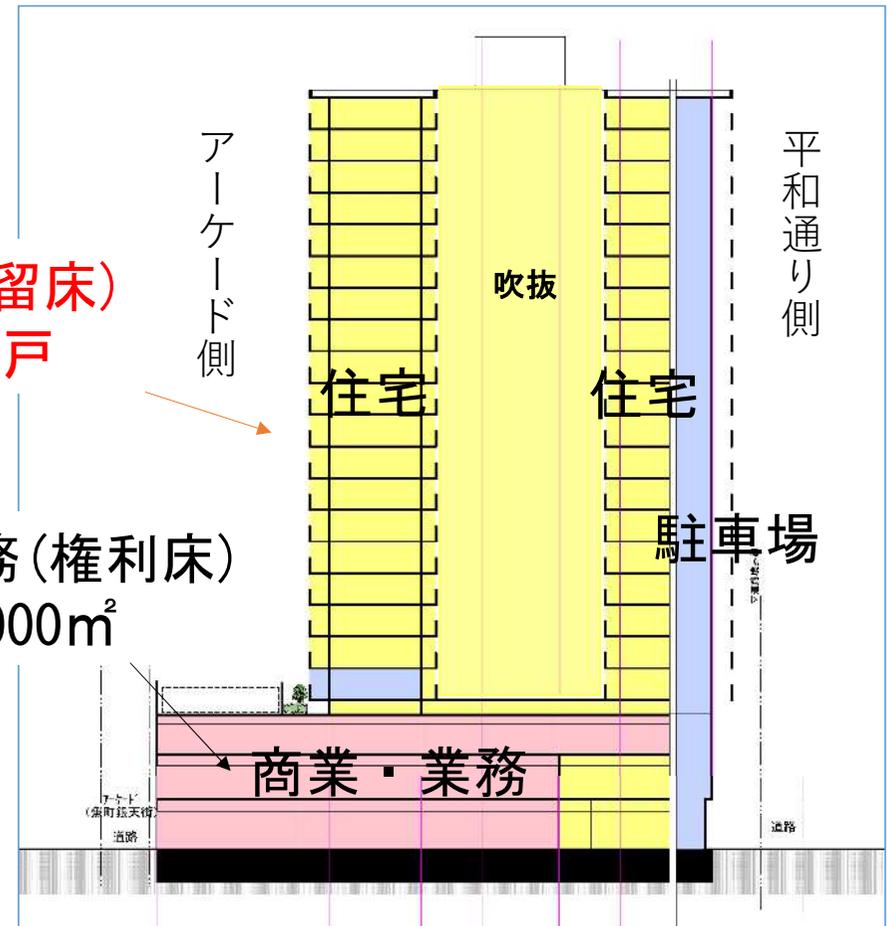
取得を前提とした事業者が事業協力に合意

③事業の枠組みについて

保留床処分を目的に権利者等の出資による持床会社の設立や同社による持床部分の運営などは行わない。よりリスクの少ない事業。

住宅(保留床)
約140戸

商業・業務(権利床)
約4,000m²



■ 事業の経済性等（事業の熟度等）

関係者の 合意形成	<ul style="list-style-type: none">▪ 事業への同意状況 約80% ※再開発組合の設立要件 地権者の2/3以上の同意が必要（都市再開発法） 今後も引続き権利者と協議を行い、更なる合意形成に努める
必要な手続き等	<ul style="list-style-type: none">▪ 令和3年12月に都市計画決定予定 （高度利用地区・市街地再開発事業） ※現在、関係部局と協議中
用地取得の 難航案件	<ul style="list-style-type: none">▪ 本事業は地権者による共同建替え事業であり 用地取得を伴わない
環境・景観 への配慮	<ul style="list-style-type: none">▪ 本地区は景観重点整備地区であり、景観アドバイザー 制度を活用し、実施設計等に反映 ※環境アセスメント対象外