

令和2年度（第5回）北九州市公共事業評価に関する検討会議 議事録

日 時：令和3年3月29日（月）
14：40～15：30
場 所：北九州市役所本庁舎（5階）
プレゼンルーム

1 事業内容説明について

案 件：【事前評価2】魚町三丁目2番地区第一種市街地再開発事業
事業課：建築都市局 まちなか再生支援課

～事業課より資料6に基づき説明～

2 内部評価結果について

～事務局より資料8に基づき説明～

3 質疑応答について

○構成員

事業の内容についてご説明いただきましたけども、概ね異論はありません。かなり老朽化した地区ですので、立地適正化計画でのコンパクトシティの構築だとかも含めて「まちなか」での機能をアップするということですのでごく大切なことだと思いますので、こういう再開発を含めた色々な都市の改造がされるのは非常に大事なことだと思います。

若干気になっているのが、目標値の考え方です。資料でいうとパワポの9ページになります。耐震化率が100%は当たり前の話なのですが、空地率の20%と住宅戸数の140戸というのが、魚町全体のエリアの目標みたいなものからブレイクダウンされたかたちで説明していただいた方が分かりやすい。

これからも周辺のブロックなり、それぞれの土地の集合化をさせながら再開発だとか区画整理だとか色々なかたちの改造は必要だと思っています。その時その時の事業化しようとするエリアによって、この公共空地率や住宅戸数というものが個別に決められるということになると、確かに居住機能はアップするのだけれども、魚町全体はどのくらいの目標を定めているのかという事とどうやって整合するのが気になるところです。

ある意味で「魚町のマスタープラン」みたいなものですか、その中での地区の役割みたいなことをもう少し明確化された方がいいのではないかと。

今は、容積率あたりと空地率を決めると、だいたい住宅戸数が自然に出てきて、その数値になっていますというかたちだと思います。そのあたりをもう少し連坦して再開発が進んでいくということを目標に立てないといけないので、その辺りの議論をもう少し詰めておいた方が良いのかなという感想を持ちました。

それから関連して、例えばこういう再開発みたいなのをどんどん促進しようということであれば、今は高度利用地区で容積率を100%アップにしているのですが、例えば福岡の天神でいうと、今回のコロナの関係で空調などに対して格段の配慮をすれば容積率をもう少しアップするとか、補助率をアップするとか、環境に配慮するとか、木質化すれば容積率をアップするとか色々なやり方があると思いますが、事業者さんにとって、どんどん促進してほしいということであれば、そういうインセンティブの使い方を検討した方が良いのではないかと。

ここについては空港の高さ制限とかがないので、条例などを使いながらももう少し事業者側にメリットが出る、採算がとりやすいような工夫はないのか。その二点が内容としては気になります。

○座長

事業目標の目標値ですね、周辺地区と魚町全体の関係で算定されているのか、そのあたりの算定法について。

それと容積率が700という数字で、緩和予定となっていますが、ここをもう少し緩和できるような余地が事業者のインセンティブの関係で可能なかどうか。そのあたり、いかがでしょうか。

●事業課

先ほどおっしゃいました公共空地率、それから住宅戸数もそうなんですけれども、街に求められるものが何なのかというのは正直、具体的にここの部分でこれだけだということが今のところない状況です。

実際、今のところ今年度から小倉地区ですとか、まちづくり構想に着手しています。ここはこういうものであるべきだということを具体化する中で、ここには例えば緑地がこれだけ必要なんだ、歩行者空間はこれくらい必要なんだという色々な意見が出てくると思います。そういった中で、適正な空地率や空地の場所などを連携させながら、といったところを具体化できればと考えています。ちょっとこの計画の後手にまわっている状況で、申し訳ないと思っています。

それから140戸といったところも、立地適正化計画等でまちなか居住を進めていきたいと思います、コンパクトシティをしていきたいと思いますといったところはあるんですけども、正直なところ先ほど申し上げましたように事業採算性が保留床の処分にあるものですから、そちら側にだいぶシフトしてしまったといったところです。140戸は70~80㎡の2LDKぐらいの感じかなと思いますが、それぐらいないと事業の採算性が厳しいという側面が見えていませんが、そういった部分がございましたものですから、そこは苦慮したところです。

○構成員

容積率を少し緩和してあげると、ここの状態も変わってくるはずですね。

●事業課

指定容積率が600なので、それをどこまで引き上げていくのかということのも、今まさにまちづくり構想の中で議論を活発化させようとしておりますので、今のところの段階では事業性としては700あれば大丈夫ということだったものですから、一応その高度利用地区をかけることに

よってそれを緩和したといったところです。

○構成員

市の方の意見（内部評価の結果）の中にも、もう少し保留床の規模あたり調整が必要ではないかという話もありますから、その辺りでもし、条例等も含めて時間的に間に合うのであれば、容積率の問題を検討されても良いのではないかと。

もう一つは関連してですが、「ウォークアブルなまちをつくろう」といったときに、駐車場を敢えて少し小さめにするには考えられないでしょうか。これは民間事業なので市が言う話でもないかとは思いますが、こういう街なかであれば、駐車場の部分を小さくしてもフロアで稼ぐということが「ウォークアブルなまちをつくる」という意味では大事だという姿勢は一応、市の方でも持たれていた方が良いのかもしれない。

というのも先ほどのことも含めて、このブロックの隣とかその次のブロックに早く波及、再開発などのアクションの波及効果を出していかなければならないし、事業がどんどん起きるような呼び水になってほしいということを見ると、最初にここでやるのが新しい小倉に生まれ変わるというような、ウォークアブルなこういうまちになるのだというイメージをどれだけ先導できるかという意味で、市として頑張れるところはぜひ頑張ってほしいというところでございます。

○座長

駐車場は想定数みたいなものは固まりつつあるのでしょうか。

●事業課

駐車場に関しましては、附置義務条例等はもう少し低いのでございますけれど、住宅戸数を140戸といったところで、どちらかというとな夫婦世帯かファミリー層かといったところで、事業者的には駐車場は戸数に対して6割くらい必要であろうという今までの経験則で設定されています。

先ほどの、ウォークアブルの話の中で駐車場がありましたが、今回の議会でも答弁したように、附置義務条例自体を緩和の方向に走りたいということを出して、具体的などはまだですが。

○構成員

緩和というのは数字を小さくということでしょうか。

●事業課

はい、小さくという緩和ですね。そちらの方向に向かって進んでいこうと方針を出していますので、これから具体化していく段階になっていくかと思えます。

○座長

そこで生活している方もいらっしゃるの、必要な数は確保していかなければならないと思いますので、そのバランスを検討いただければと思います。

それと気になったのが、あのエリア全体のまちづくり構想というか、その理念というものが後手になっているということですので、それは少し急ぐべきだという気がしています。理念的なす

り合わせをやっておかないと、このまま、あちこちで再開発が進むとモザイク的なバラバラな街が出来てしまう可能性がありますので、そこを急いでいただければと思います。

○構成員

現地を見ながら考えていて、商店街である所と住宅地である所の車の容積率はかなり変わってくるだろうと私も感じました。変えないといけないと思います。商業地の所は商業建物があって、駐車場があって、住居があって、高層になると思うんです。高層はかなり高層にして良いのではないかと思います。

それと川沿いの商店街、且過市場は特殊なものであって、あの雰囲気はどうにかして残せないものかなと一生懸命考えました。ご飯茶碗を持ったまま、おかずをどの店からでも食べて良いという雰囲気が他所にないじゃないですか。ここだけの話なので、あれは絶対に残して欲しいなど。残す方法がないんだろうかと、今回の話を聞いてからずっと思っています。

それで、上は住宅に住んでいると、下ではお客さんがご飯茶碗を持ってお昼ご飯を食べていると、そんな特殊な建物、普通の商店街ではないものにして欲しいと思います、北九州らしさを出すには。

それから、建ぺい率がかなり変わりますね。住民がたくさん増えると学校の教室が足りなくなる。西小倉小学校のように、あんな所は周りのマンションがすごいですよね。だから、住居地域と商店街と、どちらも同じように人口を増やせるようなまちづくりをなんとかやっていただければと思います。

●事業課

住宅も必要でしょうけれども、やはりあそこは商店街の街区だと考えていますので、できるだけ商業、よしんば業務といったところを少し載せて欲しかったんですね。やはりそこは業者さんもリサーチされた中で、最近のトレンドとしては商業系は非常に厳しいといったことがありまして、新たな業務形態を持ってくるのはなかなか難しいという判断がそこには先行してあって、できるだけ今いらっしゃる方々が続けたいという折衷案がああいう形になってしまったと聞いていますので、そこはやはり苦渋の選択も多少あるのかなといったところは致し方ないと考えています。できるだけ商業は残しつつ、といったところは配慮していただいたのかなと考えております。

○構成員

私が今日、現地を視察したところのエレベーターで上がりましたよね。その一階の店舗を見てもとガラーンとしてお客さんがほとんどいなかったという印象がものすごく強いんですけども、ああいう、どこの街に行ってもパン屋さんがある、ケーキ屋さんがある、普通のお菓子屋さんがある。ああいうことをしたって、北九州らしさが出ないのではないかな。ご飯茶碗を持ってという、ああいう雰囲気が良いよねとかって思います。

それから時々、床漬けの作り方とか干物の作り方とかを教えるような、主婦が喜ぶような教室を作ったりとかですね、特殊なやり方でやっていただけるとありがたい。

○座 長

ここは公共スペースはありますか。公園や広場はありますが、公共ルームというか、色々な催しができるようなものは考えていないのでしょうか。

●事業課

公共という意味では、公共施設ではございません。ただ、3階の業務とか2階の商業の一部ですとか、一般に、皆さんが使える部分で検討の余地がございます。

○座 長

やはり市のお金、県のお金、国のお金を使っているんで、そういったスペースがあっても、民間事業ですがそれは主張しても良いのではないかと思います。

●事業課

今後、実施設計に入ってまいりますので、そういったところを我々としては要望させていただきたいと考えています。

○座 長

且過市場も商業だけでなく、大學堂みたいな、北九大がやっていますけれども、学びの場を設けていて、それがまた人を呼んでいるというのがあります。さっきの茶碗を持って歩くというのは大學堂がやっているんですけども、そういったような集会所とはまた違った付加価値の高いスペースというのを、パブリックなスペースを造っていただければいいかなと思います。

○構成員

私も、他の構成員と同様に、エリアでの開発を推進していかないといけないと非常に強く実感しています。特に且過市場の再開発も進む中で、そうしたエリアとのつながりが重要だと思います。

面的な再生という視点では、高松の丸亀町商店街のように、まち一体となって取り組んでいる所もあります。今回、商業床をあまり多くせず3階までに抑えられているという点は、私としては非常に良いと思います。ビル全体の収支でいうと、商業床が多い方が比較的人が集まって良いように見えるかもしれません。しかし、エリア全体で人が流れたり、まち歩きをしたりして周遊性を高めるということを考えると、物販や飲食店舗はやはり1階が中心になります。既存商店街の現状を見ても2階が空き店舗になってしまっている所があると思います。一棟の中で集客数を増やしていくという発想よりは、あくまで商業については1階を主軸に面的に集客数を広げていくという発想を持った方が良いと感じた次第です。

○座 長

商業スペースの配置については、またご検討いただければと思います。

丸亀とかは結構まちなかに老人施設や保育所系施設があったりと、世代間のつながりやコミュニティを意図的に創り出して、それがお客を呼んでいるところがありますよね。

単なる商業施設だけではなくて、それも配置を少し考えながらやっていかないと、あまり代わ

り映えがないかなと。飽きられますよね。

○構成員

丸亀町も結局、蓋を開けてみれば、郊外の戸建てに住んでいた中年～高齢者層の人が再開発マンションを購入してまちなかに戻ったという話を聞いています。特に高齢者には、歩いて暮らせるようにしたいというニーズもあったようです。

○座長

そういった意味では、上位計画の、まちなか誘導を考慮に入れると北九州市のまちづくりに寄与するという面が明確になってくると思いますので、話が通りやすくなると思います。ご検討いただければ。

○構成員

繰り返しになっていますが、将来、周辺地域全体がどのようにっていくかというビジョンが必要だと思いました。今これが建ってしまったら50年ぐらいは建ち続けることになります。この建物がスタートになってベンチマークのようになっていくのか分からないけれども、今これがスタートしたら建物を動かすことはできないので、これらのことをよく考えておいた方がいいのかなと思いました。

それと、防災について耐震化率が100%は当たり前だという話がありましたが、耐震化率が100%だからといって全く無傷な建物でいられるかということ、地震の規模によってはそうではないのは皆さんご存知だと思います。なので、防災機能という意味でどの程度この建物に期待できるのかは、市の建物ではないので関与することは出来ないと思いますが、確認が必要なのかなとは思いました。

それと、川が近くにあるということで、機械室を上の方に設置するとおっしゃっていましたが、この対象の地区がどれくらい水害という意味で危険なのか理解された上での判断とは思いますが、機械室だけでなく住宅の方も大丈夫なのかどうか明らかにしておく必要があるのかなと思いました。

それと、これは先の話ですけれども、工事が令和9年度までと長く続きますが、周りは古い建物が多いようなので騒音や振動などは大丈夫なのか、直感的ではありますが、現地を見て思いましたので、騒音・振動などへの対策も必要になってくる可能性もあるのかなと思いました。

●事業課

耐震化率というのは、もともと制度自体は火災の延焼を防ぐといった大義があったはずなのですが、時代と流れが変わって、鉄筋コンクリートとかが古くなってきたものという形になってございます。そういったところで、防災機能として最近の浸水や大雨など最近の話題がそちらにしているということで、火災に対しては延焼を防ぐという大きな目的があり、最近の大雨に関してはハザードマップでは紫川の氾濫で千年に一度の最大のところでは、この地区では3m～5mの間に入るという想定になっています。そういったところから2階以上に上げておけば、GL5mになりますので、なんとかクリアできるというようなことで事業者が設計をされたというところ。

騒音に関しては、まず撤去して、あそこに地下構造物はないと思いますので、大きな振動はないと思うのですが、当然杭打ち等がありますので、その辺は技術的なところでかなり低振動・低騒音の精度の高いもので施工していただけるものと考えていますが、なにせ且過地区も工事に入りますし、対岸側でもやりますので、その辺の工事調整は必要かなと思います。

○座 長

私の方からは、他の先生方と被っているところが多いのですが、あの周辺一帯を工事するとかなり雰囲気が変わってくると思います。そういった意味では、且過市場との景観的な連続性といったものを外壁等で考慮した方が良いのかなという気はしています。

それと耐震化率については、断層が北九州には走っているということですので、それとの兼ね合いでどう考えるかというのがあるとは思いますが。やはり高層建築ですので気をつけていただければということですね。

○構成員

ブロックとして考えると、例えばこの隣にもう一つ再開発が起きたときに、ちょうどこの3階部分の商業業務のフロアが、日が当たる所ですけど、ここをこの高さで歩行空間が覆っていきけるような開発の連続になると、とっても良いなと思います。

ウォークブルな部分をどんどんブロックの接続というかたちで、場合によると地下街でもいいのですが、色々な形で行けるような工夫をして下さいというような投げかけはあっても良いのではないかと思います。そういう空間を将来隣に大きなブロックがきたとしても、うまく繋がるような配慮は何かできないかということです。

●事業課

これから計画していく上で、1階の公共空地とは言わずという意味と捉えて検討します。

○座 長

それでは、まとめの方に入っていきたいと思いますが、ここで一つ、委員の皆様を確認しておきたいのですが、基本的に当該事業をこの計画で進めていくことに対して、ご異議・ご意見などありませんでしょうか。

(異議なし)

ありがとうございました。それでは当該事業につきましては、この計画どおり進めていくことを前提とした上で検討会議としての意見を整理したいと思います。

皆様からいただいた意見として、且過との関係もありますけれども、エリア全体のまちづくり構想の中でどう位置づけるべきなのかというところを意識しながら設計を検討いただきたい。これが第一点ですね。

それと付随的になりますが、あのエリア全体のまちづくり構想とは何かをしっかりと詰めておいていただきたいということですね。まちとしての連続性であるとか、景観の問題であるとか、大きな問題を抱えていると思いますので、そのところの検討は是非、早めに取り掛かっていただ

きたいと思います。

第二点目は、容積率につきましては、需要の側面もありますので難しいですが、ビルの高層化であるとか居住性であるとか、そういったものを勘案して緩和できるのであれば、その数字をもう少し緩和してもよろしいのではないのでしょうか。

三点目としましては、駐車場との兼ね合いですけれども、ウォークアブルなまちづくりというものに寄与できるような設計を是非お願いしたいということですね。

四点目、交流スペースを是非とも検討していただいて、自治会の集まり等もあると思いますので、それプラスでコミュニティとか学びのスペースですね、そういった機能を持たせていただければと思います。

それから商業スペースの配置については、これも需要の側面がありますが、そこをよく見計らいながら、出来れば1階を中心とするような形で考えていただければと思います。2階に置くべき商業機能は何かをよく考えていただきたいということでございます。

最後に、耐震化率の件ですが、周辺の地盤や土壌をよく勘案して、必要な耐震工事はきちんとやっていただきたいということですね。

といったご意見を公共事業評価に関する検討会議の意見としたいと思いますが、いかがでしょうか。

(異議なし)

ありがとうございました。なお、具体的な記載内容につきましては、座長である私がお預かりしまして事務局と調整させていただきますが、よろしいでしょうか。

(異議なし)

本日の会議資料と議事録については、後日、市のホームページに掲載することとします。議事録については私が事務局と調整させていただきますと思います。

それでは今後の予定につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

ただいま、構成員の皆様からご了解をいただきましたとおり、魚町三丁目2番地区第一種市街地再開発事業につきましては、現行の計画どおり事業を進めさせていただきます。

今後でございますが、本日の検討会議の意見を踏まえまして、市で対応方針案を作成し、市民意見の募集、パブリックコメントの手続きに入らせていただきたいと思います。以上でございます。

○座長

ありがとうございました。それではこれで本日の検討会議を終了したいと思います。皆様、大変、お疲れ様でした。