

北九州広域都市計画都市再開発方針の改定について（中間報告）

1 都市再開発方針とは

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長期的、総合的なマスタープランである。

同方針では、「計画的な再開発が必要な地域」及び「その地域において特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区」を定め、地域特性に応じた市街地の総合的な整備を促進することを目的としている。

本市の都市再開発方針は、昭和 60 年に当初方針を策定後、平成 13 年に改定を行っている。平成 13 年当時、都市再開発方針は、県決定の都市計画であったが、平成 23 年 8 月に策定された「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、都市計画決定権者が、県から政令市へ委譲された。よって今回策定する都市再開発方針は、内容的には現行都市再開発方針の改定となるが、権限委譲後、初めての市決定の都市計画となるため、新たな都市計画として位置づけられる。

2 都市再開発方針の改定の背景

【国の動き】

国では、今後の人口減少や高齢化に伴う市街地の低密度化及び地域活力の低下を見据え、地域活力を維持増進し、都市を持続可能なものとする「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を改正し、「立地適正化計画」の策定を制度化した。

【福岡県の動き】

平成 27 年 10 月に持続可能な都市づくりを効果的に進めることを目的とする「福岡県都市計画基本方針」を策定し、またこれに沿って平成 29 年 1 月に「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マス）」を策定した。

【北九州市の動き】

都市再生特別措置法改正に伴い、平成 27 年度より「北九州市立地適正化計画」の策定を開始し、平成 29 年 4 月に施行した。

「北九州市立地適正化計画」策定に伴い、現在「北九州市都市計画マスタープラン（都市マス）」の改定作業中。

福岡県、北九州市の都市計画に関する主要マスタープランが相次いで改定される中、都市再開発方針においても同マスタープランと整合を図り、今後の民間活力を活用した地域整備を適切に誘導していくために、改定を行うもの。

3 都市再開発方針に定めるもの

- ① 1号市街地 : 計画的な再開発が必要な市街地
- ② 再開発促進地区（2号地区）: 1号市街地のなかで、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
- ③ 1号市街地に係る再開発の目標並びに当該市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針
- ④ 2号地区の整備又は開発の計画概要

4 再開発方針改定の考え方

都市再開発方針は、立地適正化計画において設定される都市機能誘導区域及び居住誘導区域と都市再開発方針にて設定される1号市街地及び2号地区の整合を図るものとする。

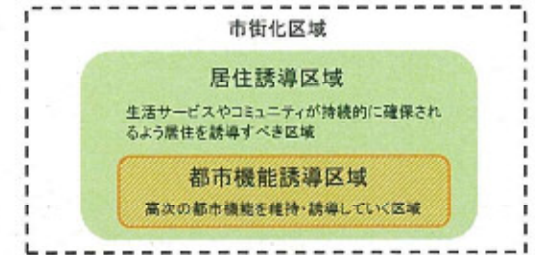


図1 立地適正化計画区域区分の概念図(参考)

- ・ 1号市街地 : ・ 都市機能誘導区域
・ 居住誘導区域のうち、住宅等建築物の建替更新を積極的に図る区域（昭和40年の人口集中地区を目安とする）
- ・ 2号地区 : ・ 都市機能誘導区域のうち、土地の高度利用が期待される用途地域が商業地域の地区（商業地域に連担する他の用途地域を含む）
・ 都市機能誘導区域外の既存の2号地区のうち、区画整理や住市総等で面的基盤整備が完了したところを除いた地区

※メリット：地区設定に伴い以下の事業で補助金交付要件を満たすことができる。

- ・ 1号市街地：優良建築物等整備事業
- ・ 2号地区：法定再開発事業

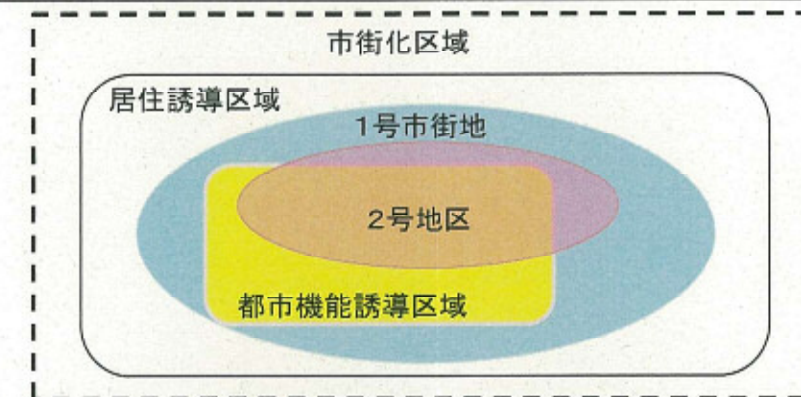


図2 再開発方針区域区分の概念図

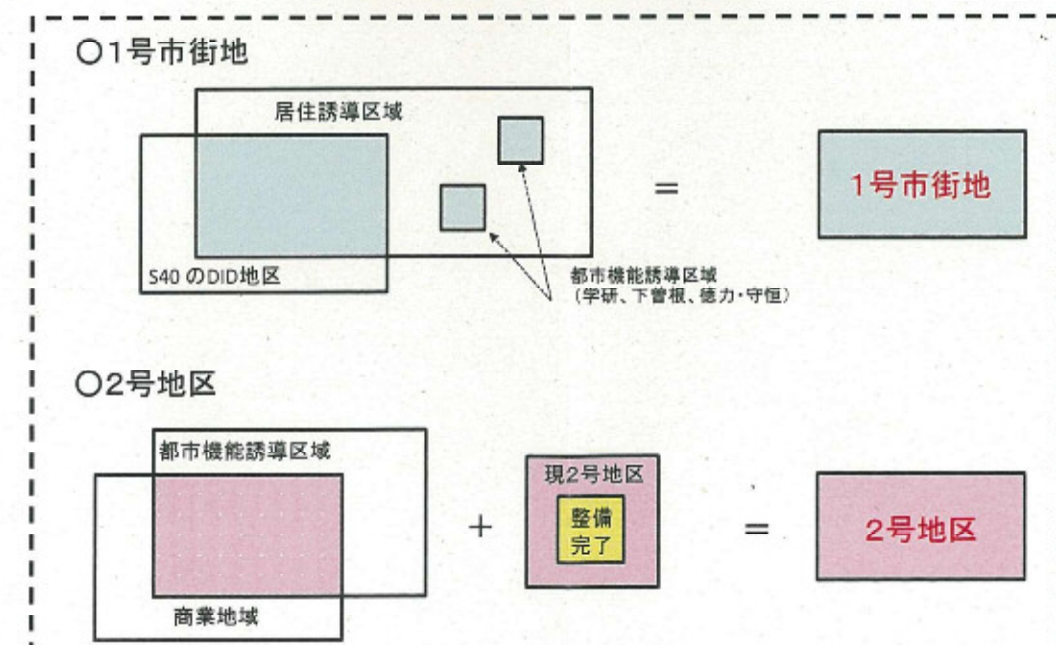
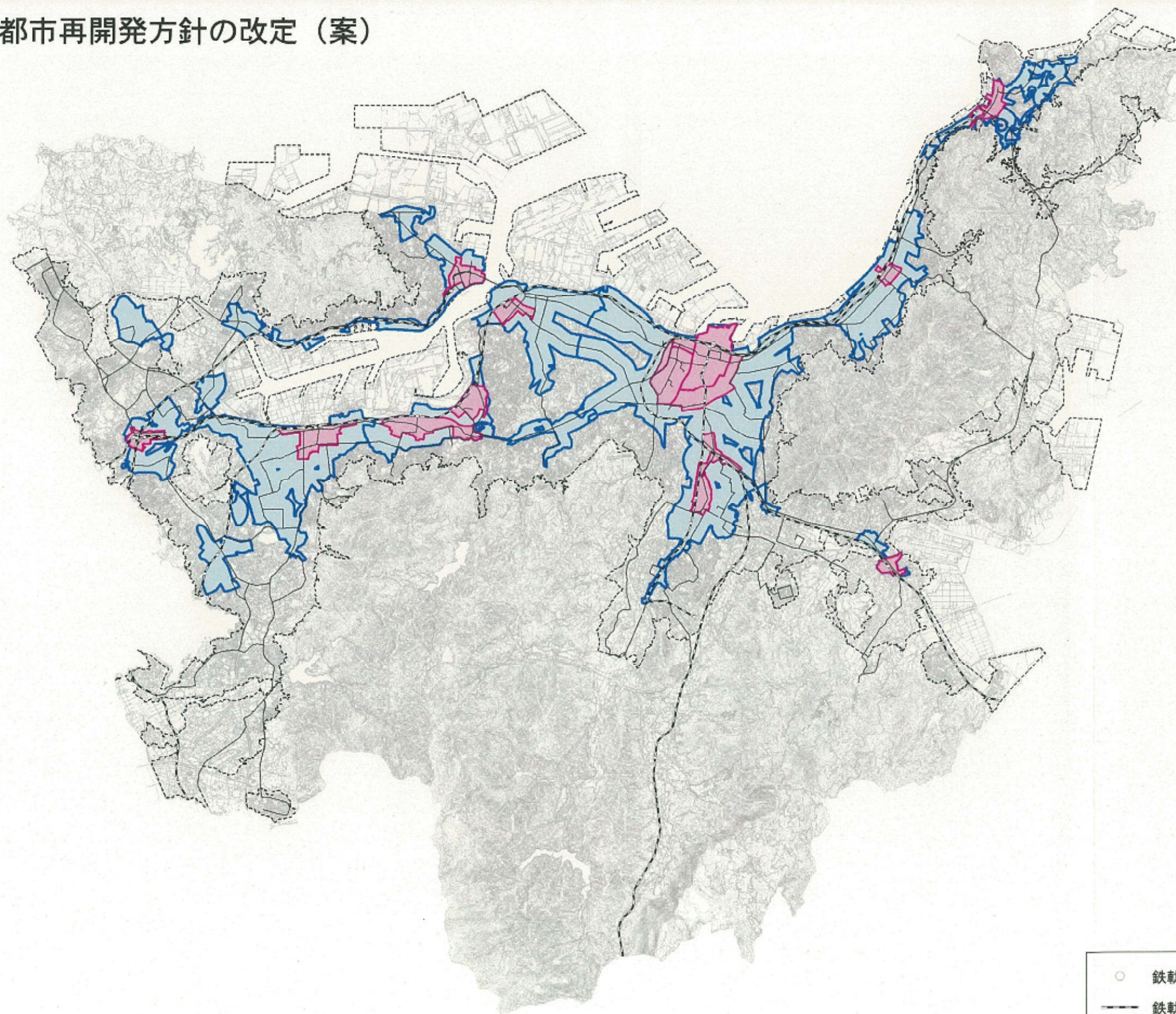


図3 再開発方針改定概念図



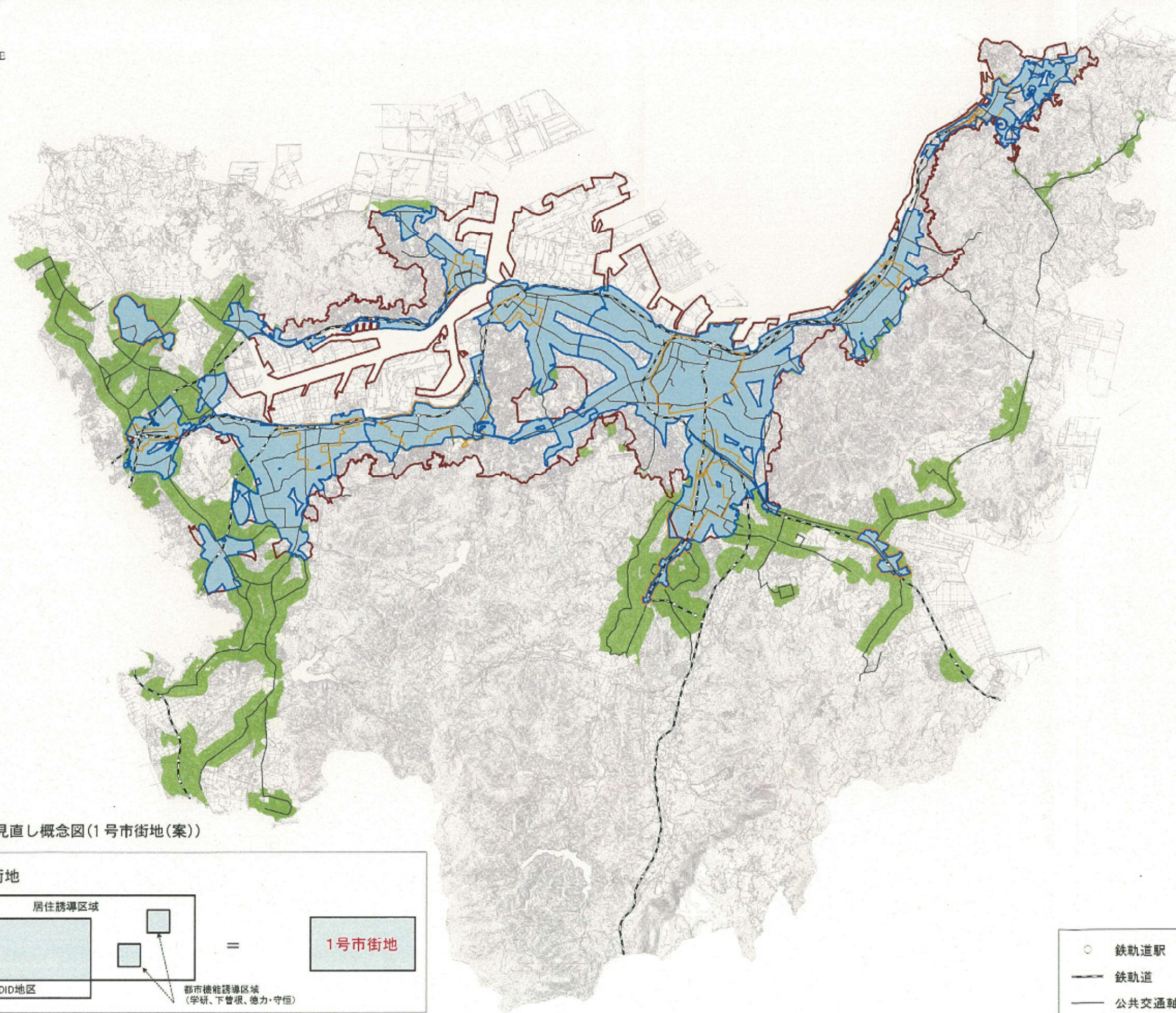
都市再開発方針の改定（案）



○ 鉄軌道駅
— 鉄軌道
— 公共交通軸

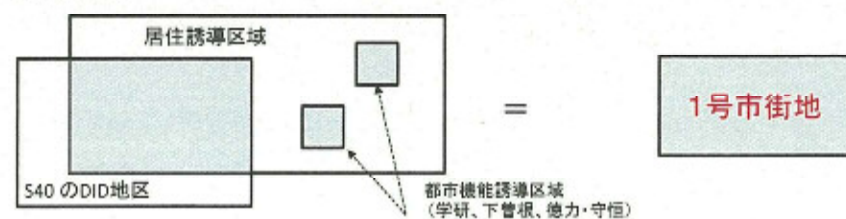
1号市街地(案)
2号地区(案)
市街化区域

改定案検討根拠図（1号市街地（案））

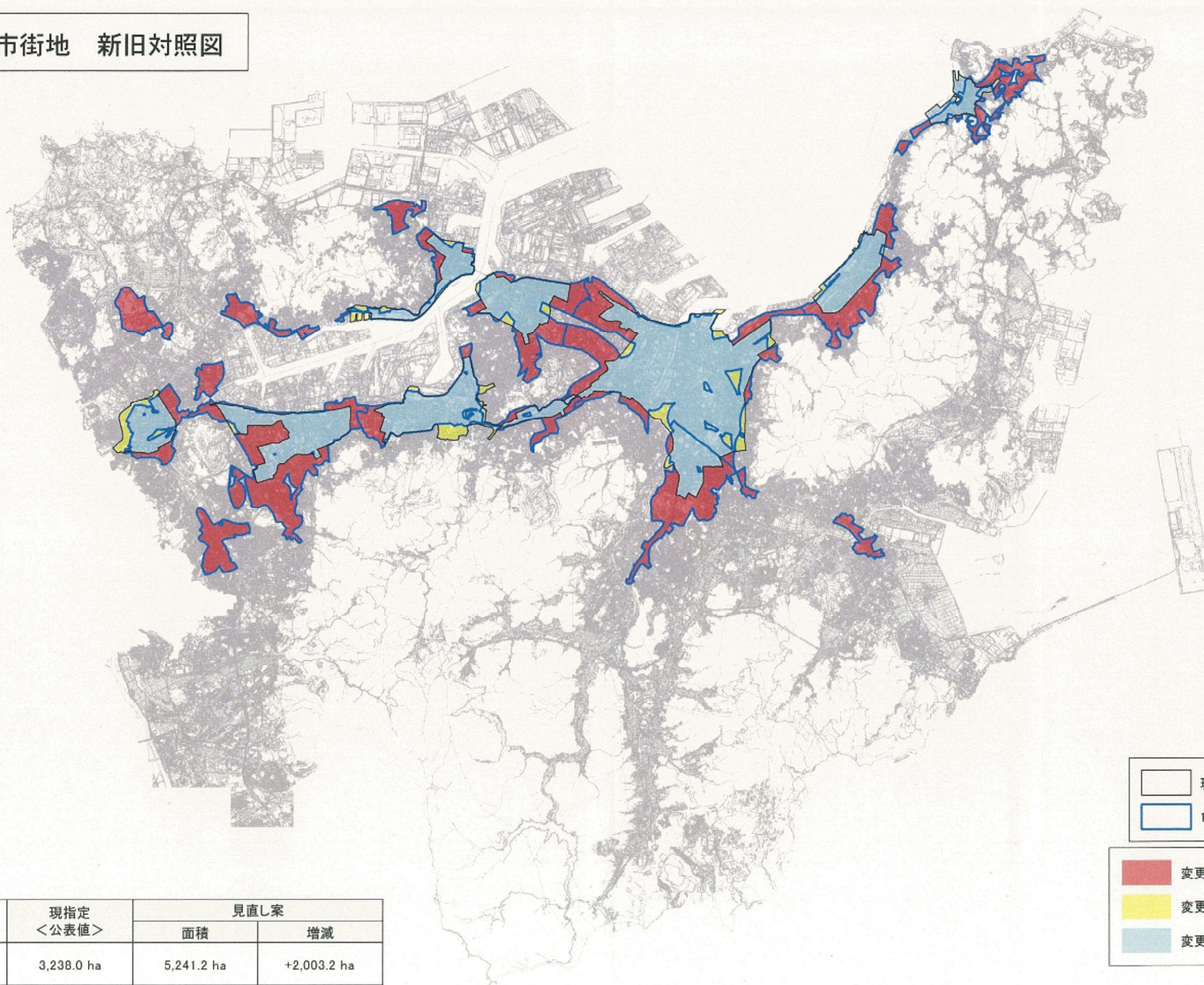


▼再開発見直し概念図(1号市街地(案))

○1号市街地



1号市街地 新旧対照図

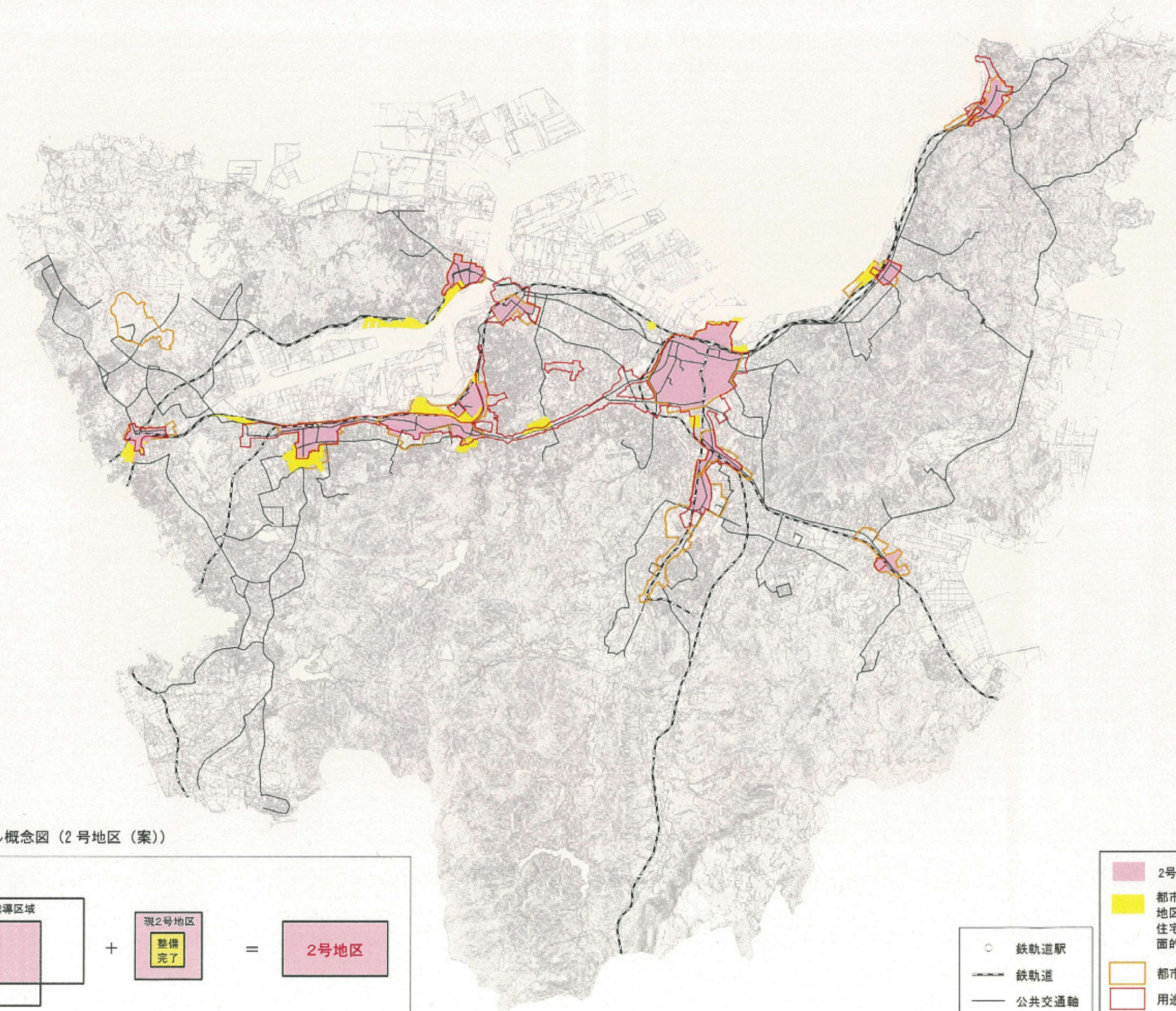


現行1号市街地
 1号市街地(案)

変更増(2,414.0ha)
 変更減(410.8ha)
 変更なし

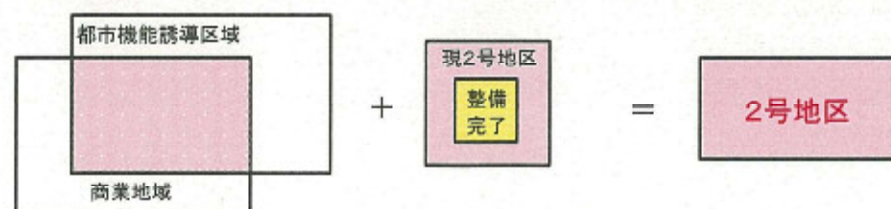
	現指定 ＜公表値＞	見直し案	
		面積	増減
1号市街地	3,238.0 ha	5,241.2 ha	+2,003.2 ha

改定案検討根拠図（2号地区（案））



▼再開発見直し概念図（2号地区（案））

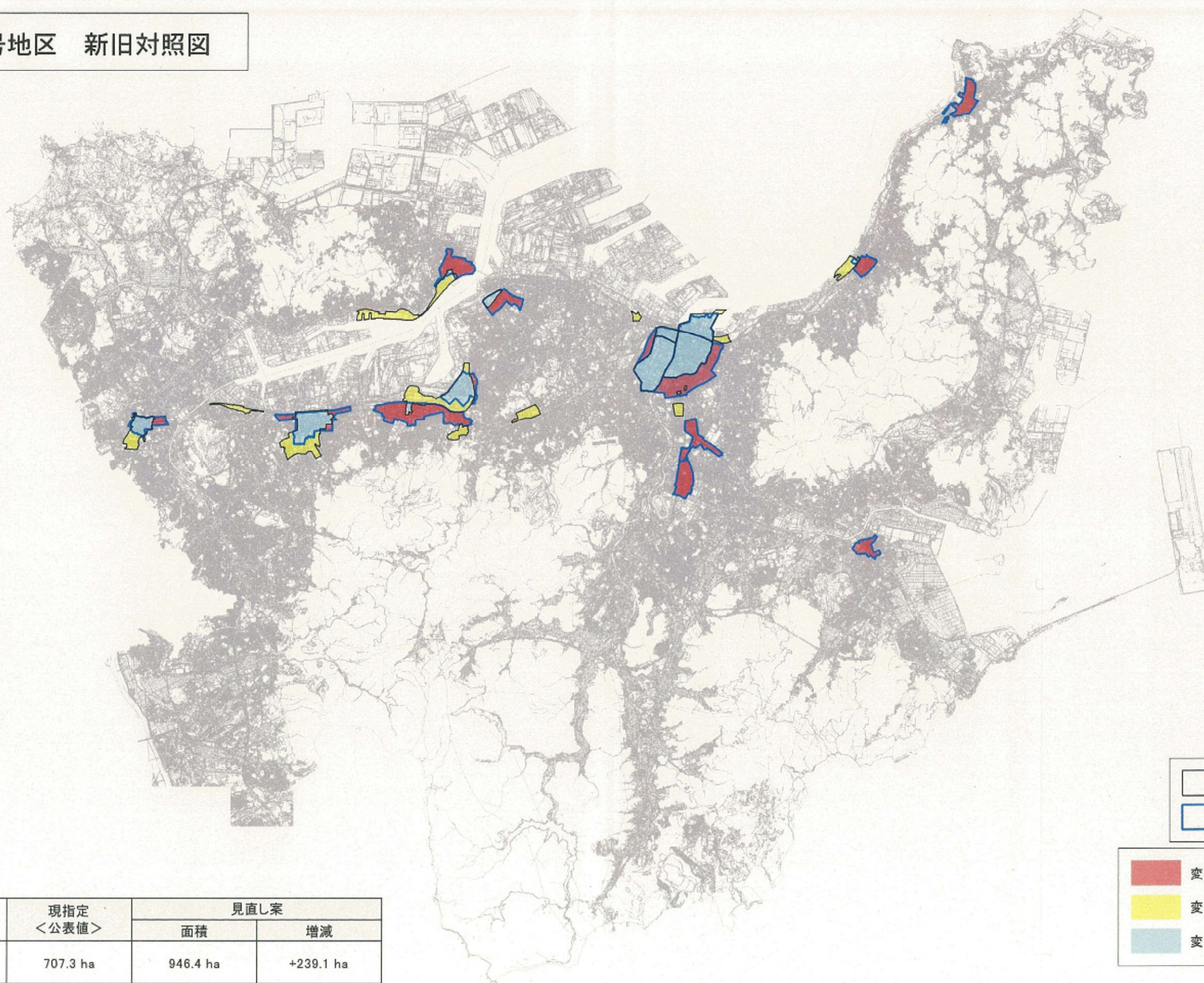
○2号地区



○ 鉄軌道駅
 — 鉄軌道
 — 公共交通軸

■ 2号地区(案)
 ■ 都市機能誘導区域外の既存の2号地区のうち、土地区画整理事業や住宅市街地総合整備事業等で面的基盤整備が完了した地区
 ■ 都市機能誘導区域
 ■ 用途地域(商業地域)

2号地区 新旧対照図



現行2号
 2号(案)

変更増(499.1ha)
 変更減(260.0ha)
 変更なし

	現指定 ＜公表値＞	見直し案	
		面積	増減
2号地区	707.3 ha	946.4 ha	+239.1 ha