令和３年３月２４日
建設建築委員会資料
建　築　都　市　局

魚町三丁目２番地区第一種市街地再開発事業の公共事業評価について（報告）

魚町三丁目２番地区では、地元地権者の有志により令和元年５月にまちづくり協議会が設立、令和２年８月に再開発準備組合が設立され、市街地再開発事業の実現に向け検討を進めています。

今般、市に対し、事業計画素案と事業スケジュールが提示されたことから、本市としても事業化を図るため、公共事業評価の手続きを行うこととなりました。

これまでに、公共事業調整会議（市の内部評価）を終え、この度、公共事業評価に関する検討会議（外部評価）の開催及び、パブリックコメント（市民意見の聴取）の実施を予定していますので報告いたします。

１　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番地区
・事業期間　：令和４年度～令和９年度（２０２２年度～２０２７年度）
・事業費　　：約８，９９１百万円
（うち市支出額：約１，２４０百万円
（国費約６２０百万円含む））
・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
・構造/規模：鉄筋コンクリート造、地上２２階
・施行者　　：市街地再開発組合

２　今後のスケジュール（予定）

令和３年３月２９日　公共事業評価に関する検討会議（外部評価）
令和３年４月１５日
～５月１４日　パブリックコメント（市民意見の聴取）
令和３年度　　都市計画決定の手続き
（高度利用地区、市街地再開発事業）

■位置図

■現況写真

アーケード
細分化された土地利用

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

コインパーキング

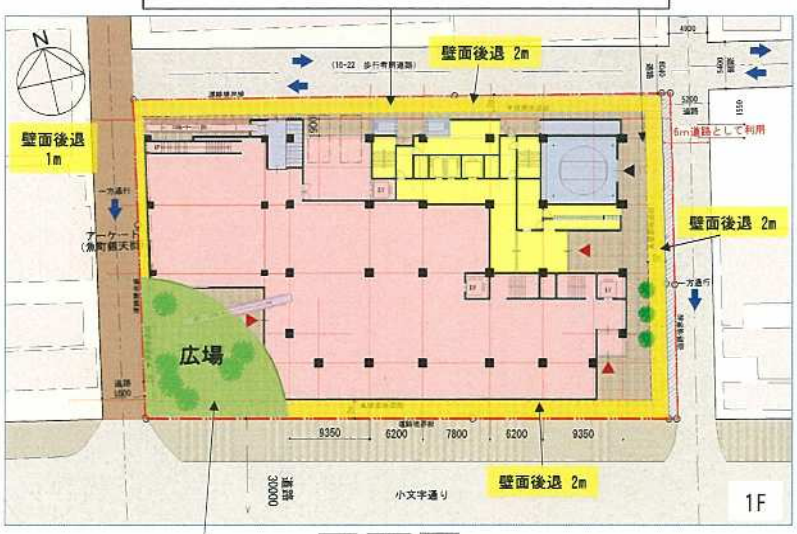
■事業計画(案)

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2,200㎡	建築面積	約1,700㎡
延床面積	約20,000㎡（容積率対象面積　15,400㎡）		
建ぺい率	約80％	容積率	約700％ ※1
各用途面積	商業・業務施設：約 4,000㎡ 住 宅　　：約14,000㎡（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。

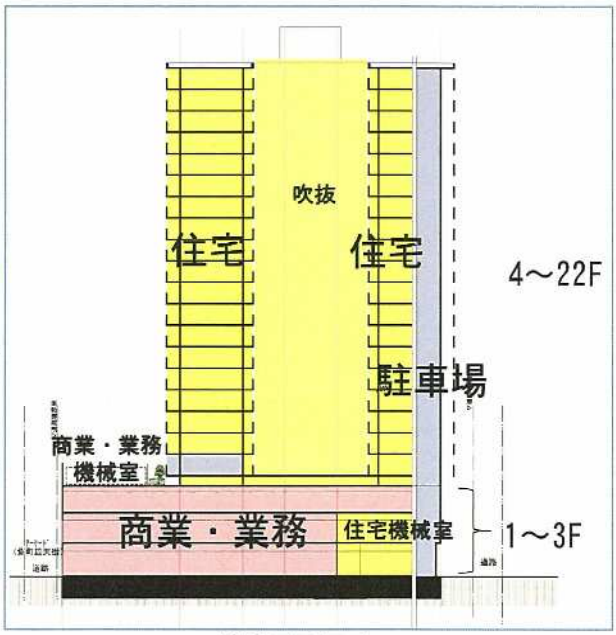
■事業計画(案)

ゆとりある歩行者空間の確保



平面図

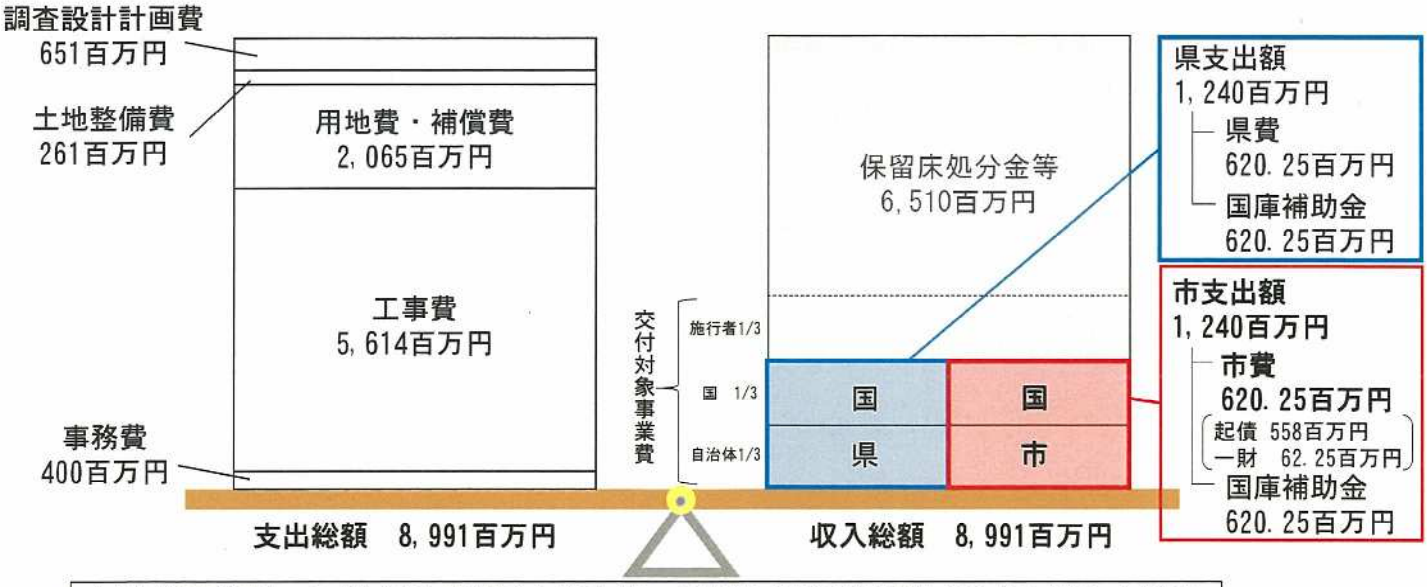
まちの賑わい、癒しの空間を創出する広場



断面図

■イメージパース（魅力ある空間形成）

■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
都市計画決定（11月 都市計画審議会予定 6月 原案縦覧開始予定）	事業計画認可 再開発組合設立	権利変換計画認可	建築工事着手 解体工事	建築工事施工	建築工事施工	再開発組合解散 再開発ビル開業 建築工事完了

■事業の経済性等（費用便益分析）

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。

※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）
※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）：9,995百万円
- 事業純収益　：再開発ビルの供用期間中の賃料収入を便益として計上【域内便益】
- 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上【域外便益】
- 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を便益として計上

費用項目（C）：7,431百万円
- 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

費用便益比（B／C）＝1．35

■事業の経済性等（事業の採算性・熟度等）

事業の推進 保留床の処分	・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
関係者の 合意形成	・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	・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