

公共事業事前評価調書（事前評価2）

令和3年3月29日現在

【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番地内		事業期間	令和4年度 ～令和9年度	
事業費 (百万円)	総事業費：8,991 (市支出事業費：1,240)		国庫補助 事業区分	社会資本整備総合交付金等	
関連計画	<ul style="list-style-type: none"> ・「元気発進！北九州」プラン ・北九州市都市計画マスタープラン (小倉北区構想) ・北九州市立地適正化計画 ・北九州市広域都市計画再開発方針 		関連事業	—	
実施主体	市街地再開発組合		事業 担当課	建築都市局 都市再生推進部 まちなか再生支援課 TEL： 582 - 2454	
都市計画決定 (変更)の有無	有	過去の 都決年度	無	今後の都決(変更) 予定年度	令和3年度
事業目的	<p>魚町三丁目2番地区は、JR小倉駅の小倉城口から南に延びる魚町銀天街の南側入口で、本市の都心小倉の商業・業務の中心地区に位置している。</p> <p>古くは江戸時代から商家が立ち並び、それ以降、旧小倉市、北九州市を代表する商業地区である。</p> <p>昭和26年には、地元商店主の熱意により日本初のアーケード商店街を整備し、1年を通して様々なイベントを開催するなど賑わいを見せていた。</p> <p>しかし、近年、商店街の建物の老朽化や空き店舗が顕在化している。</p> <p>当地区は、低層の店舗や店舗併用住宅が混在している区域であり老朽化が進んでいる。</p> <p>【防災機能の向上】</p> <p>区域内においては、耐用年数を経過した建築物が延床面積の割合で約80%、また新耐震基準が定められた1981年以前に建てられた建築物の延床面積の割合も約80%になるなど、老朽化が進み、防災機能の低下が進んでいるため、本事業により施設の更新を行い、防災機能の向上を図るものである。</p> <p>【魅力とにぎわいのある都市空間の形成】</p> <p>① 魅力ある都市空間の形成</p> <p>現在の当地区内の容積率は約150%（周辺地区の最高限度600%）であり、土地の高度利用が図られているとはいえない状況である。このため、本事業により、土地の高度利用を図り、商業・業務・住宅・駐車場を備えた再開発ビルや公共性の高い空を整備することにより、この地にふさわしい魅力ある空間を形成するものである。</p>				事業分類
					I II

	<p>② 街なか居住の推進</p> <p>本市都市計画マスタープラン小倉北区構想では、商業、業務、都心居住が共存できるように、土地の高度利用を進める区域に位置付けられている。また、SDGsの11番目のゴールである「住み続けられるまちづくりを」の達成に向け、まちに賑わいを生み出すとともに、商業施設やサービス施設を維持、発展させることで街なか居住を促進するものである。</p>					
事業内容	<p>(1) 事業名 魚町三丁目2番地区第一種市街地再開発事業</p> <p>(2) 実施主体 (仮称) 魚町三丁目2番地区市街地再開発組合</p> <p>(3) 施行区域面積 約0.37ha</p> <p>(4) 主要用途 商業・業務施設、住宅、駐車場</p> <p>(5) 建築物の整備 (鉄筋コンクリート造、地上22階)</p> <p>◆敷地面積 約2,200㎡ ◆建築面積 約1,700㎡</p> <p>◆延床面積 約20,000㎡ (容積率対象床面積約15,400㎡)</p> <p>◆建ぺい率 約80% ◆容積率 約700%</p> <p>◆駐車台数 約80台 ◆住宅戸数 約140戸</p> <p>(6) 建築敷地の整備</p> <p>◆ゆとりある歩行者空間を確保するために歩道と一体化した空地进行敷地周辺部に整備</p> <p>◆イベント等を開催しまちの賑わいを創出するため広場等の共用空間を整備</p>					
事業実施の背景 (社会経済情勢、 これまでの経緯)	<p>H30.5 地元の発意により「魚町3丁目2番地区まちづくり勉強会」を開始</p> <p>R1.5 「魚町3丁目2番地区まちづくり協議会」設立</p> <p>R2.8 「魚町3丁目2番地区市街地再開発準備組合」設立</p>					
事業 スケジュール (予定)	<p>R3年度 都市計画決定</p> <p>R4年度 事業計画認可・再開発組合設立・再開発ビル実施設計・権利変換計画作成</p> <p>R5年度 権利変換計画認可・補償契約</p> <p>R6年度 解体工事・建築工事着手</p> <p>R9年度 建築工事完了・再開発ビル開業・再開発組合解散</p>					
事業 の 目 標	成果指標名		基準年次	基準値	目標年次	目標値
	目 標 1	耐震化率	R4年度	20%	R9年度	100%
		<p>【指標設定理由】</p> <p>老朽建物の解消</p> <p>・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した。</p>				
	目 標 2	公共空地率	R4年度	0%	R9年度	20%
		<p>【指標設定理由】</p> <p>魅力ある都市空間の形成</p> <p>・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形成」の達成度を示す指標として設定した。</p>				
	目 標 3	住宅戸数	R4年度	14戸	R9年度	140戸
<p>【指標設定理由】</p> <p>まちなか居住の促進</p> <p>・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した。</p>						

コスト		合計 (百万円)	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9
※事業費及び財源は現時点の 想定であり、今後詳細を検討								
事業費		8,991	379	377	2,530	2,835	2,718	152
調査設計計画費		651	224	310	9	36	36	36
土地整備費(解体費)		261	0	0	261	0	0	0
用地費及び補償費		2,065	0	0	1,483	327	255	0
工事費		5,614	0	0	735	2,420	2,375	84
事務費		400	155	67	42	52	52	32
財 源 内 訳	一般財源	62.25	3.7	5.2	14.45	21.05	16.8	1.05
	国庫支出金	1,240.5	74	103	288.5	419.5	335	20.5
	県支出金	620.25	37	51.5	144.25	209.75	167.5	10.25
	地方債	558.0	33.3	46.3	129.8	188.7	150.7	9.2
	その他(組合負担)	6,510	231	171	1,953	1,996	2,048	111
管 理 ・ 運 営 計 画	管理運営 方法	本再開発ビルは、区分所有ビルとなるため、区分所有者で構成されるビル管理組合でその管理運営を行う。						
	管理運営 コスト 収支予測	本再開発ビルの管理運営についてはビル管理組合が行うため、市が区分所有権を持つ場合を除き、市の支出は発生しない。(現在、市が区分所有者になる予定なし。)						
費 用 便 益 分 析	便益項目 (B)				費用項目 (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)を使用】							
	<ul style="list-style-type: none"> 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 				<ul style="list-style-type: none"> 用地及び建物取得費 : 1,310 百万円 施設整備費 : 6,051 百万円 解体撤去費 : 70 百万円 			
	費用計	7,431 百万円	便益計	9,995 百万円	B/C		1.35	
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) を使用】 事業開始から開業後 9 年目で税収が市負担額を上回り、ビルが存続する間は税収効果が継続する。								
<ul style="list-style-type: none"> 市の負担額 : 710 百万円 (補助金、行政サービス費) 				<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税、都市計画税等の増収額 : 770 百万円 				

【評価結果】

評価項目及び評価のポイント				
1 事業の必要性				
(1) 現状と課題		配点	評価レベル	得点
生活利便性 安全性の向上	①地域の現状・課題を十分検証し、的確に把握しているか（全ての検証データの提示、他都市・地域に比較できる データがある場合はそれとの比較）	10	5	10
地域経済の活性化 産業振興	②それらの課題は、地域・市にとってどの程度必要と考えられるか（課題を解決しない場合に生じる影響の度合い） ③利用者・市民の要望を正確に把握し、需要を詳細に分析しているか（要望書の有無、協議会の設立状況等） ④公共事業以外の代替手段はないのか（ソフト施策、市・民間の類似施設の活用の検討状況等） ⑤市の計画との関連はあるか（計画の進捗状況、今後の予定等）	5	5	5
<p>【評価内容】</p> <p>① 地域の現状・課題の把握</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当地区は、延床面積の割合で耐用年数を経過した建築物が約 80%、新耐震基準以前に建てられた建築物は約 80%、また、木造建築物の棟数が約 50%であり、防災機能の低下が見られる。 ・都心小倉の中核に位置しているが、地区内の現在の容積率は約 150%（周辺地区の最高限度 600%）であり、土地の高度利用が図られているとはいえない状況である。また、以前建っていた大規模衣料品販売ビル、飲食店ビルは、老朽化等により解体され、コインパーキングとなっている。 <p>他のビルにおいても、テナントの転出が見られるなど、都市機能の集積も図られているとはいえず、本市の商業・業務の中心地区にふさわしい、魅力ある都市景観を形成しているとはいえない状況である。</p> <p>② 課題を解決しない場合に生じる影響</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都心小倉の中核となる本事業地区において、仮に災害が発生した場合の被害や周辺に与える損害は甚大なものとなることが予想される。老朽化した建築物の更新が進まず、都市の防災面での課題が改善されないことは、安全・安心のまちづくりの推進につながらないこととなる。 ・また、都心にふさわしい土地の高度利用が進まず、さらに、建物のさらなる老朽化、陳腐化がすすむことにより、ビルの空室も解消されず、都市機能の集積や都市景観の向上が望めず、街の活性化につながらない。 <p>③ 市民の要望等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・準備組合において、地元商店街関係者を対象としたワークショップを開催し、当地区に求められている用途等を把握し、事業に取り入れる予定である。 				

④ 公共事業以外の代替手段

・本事業は、民間事業である。

⑤ 市の計画との関連性

【「元気発進！北九州」プラン（北九州市基本計画・基本構想）】

第6章 都市づくり

- 2. 生活支援拠点の充実 (3) 「街なか」居住の推進
- 3. 都心・副都心の位置付け (1) 小倉都心
- 7. 都市基盤・施設の充実 (3) 市街地の面的整備

【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】

全体構想：コンパクトなまちづくり

小倉北区構想：2・2 まちづくりの目標と方針

(1) まちづくりの目標

都心にふさわしい、にぎわいと活力があるまちをつくる

街なかに多くの人々が住み、安心して快適に暮らせるまちをつくる

(2) まちづくりの方針

都市機能誘導施設の立地促進、都市型住宅や商業・業務機能の集積を図る

街なか居住を進める

北九州のシンボル空間にふさわしい都心のにぎわいの創出を進める

【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】

再開発促進地区 1-②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

(2) 将来需要（将来にわたる必要性の継続）

配点

評価
レベル

得点

①地域の課題・需要は、長期間継続することが見込まれるか。

②将来の需要を十分に検証しているか（すべての検証データの提示、他都市・地域に比較できるデータがある場合はそれとの比較）

5

4

4

【評価内容】

① 地域の課題

・厳しい経済状況のなか、民間事業者のみによる共同建替えは、未だ期待できないのが現状である。当地区においても、市街地再開事業の枠組みのなかで、このまま行政の支援がなければ、建物の更新が図られず、既存の建物は老朽化をたどり、防災機能の更なる低下を招くとともに、都市景観が向上されることもなく、施行区域周辺を含めた地域の衰退が懸念される。

② 需要の検証

- ・本事業により老朽建物が更新され、新たな住宅を含む商業、業務機能が集積することについて、将来の需要は十分であるとともに、当地区の価値を高めることにもつながり、将来にわたり必要な事業であると考えられる。

本事業により、魚町銀天街の入口に相応しい拠点を形成し、敷地周辺部には、ゆとりある歩行者空間を確保する。また、まちのにぎわい創出、利用者の癒しの空間となるよう広場を整備し、イベント開催を行い更なるまちの賑わいに寄与する。

- ・現在の事業計画案は、地上 22 階、延床面積約 20,000 m²のうち、住宅床が約 14,000 m²を占めており、その他商業、業務の用途で構成されている。
 - ・商業、業務部分は権利床、住宅部分は保留床（一部権利床）の予定である。
 - ・このうち、住宅については、準備組合設立以前より住宅事業者が本再開発事業への参画を希望しており、準備組合と事業協力についての協定を締結している。現在、より具体的な協議を進めており、保留床として整備予定の住宅については、売却の目途が立っている。
- また、近年北九州市内の分譲共同住宅は、販売状況も良好であり、当地区の立地・環境を踏まえ住宅需要が見込まれることから、保留床として売却後も、エンドユーザーがその住宅を購入する見込みは十分である。
- ・商業、業務床については、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を行う見込みである。
 - ・将来需要の確認を行い、事業化に向けて検討を行っているが、竣工する令和 9 年度に向けて、更なる将来需要の検証を深めていく必要があるため、評価レベルを 4 とした。

(3) 市の関与の妥当性

配点

評価
レベル

得点

①国・県・民間ではなく市が実施すべき理由は何か（法令による義務等）

②関連する国・県・民間の計画はあるか（計画の進捗状況・今後の予定、国・県・民間との役割分担等）

5

5

5

【評価内容】

① 市が実施（補助）すべき理由

- ・都市において、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や公共性の高い空地の確保による魅力ある都市空間の形成、さらに、街なか居住の推進など、安全・安心かつ便利で快適なまちづくりを進めることは、行政の重要な責務であるとともに目標である。
- ・本再開発事業は民間事業であるが、このようなまちづくりを、行政とともに実現にするため、必要な指導、助言とともに支援を行う必要があると考えている。
- ・このため、積極的に事業の進捗が図られるよう、都市再開発法において、国、地方自治体が事業に要する費用の一部を助成できることとなっている。
- ・なお、補助金の交付対象事業費については「社会資本整備総合交付金交付要綱」、「市街地再開発事業等補助要領」等により算出する。

【参考】都市再開発法 第 122 条

地方公共団体は、施行者に対して、市街地再開発事業に要する費用の一部を補助することができる。

2 国は、地方公共団体が、前項の規定により補助金を交付し、又はみずから市街地再開発事業を施行する場合には、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その費用の一部を補助することができる。

(4) 事業の緊急性		配点	評価 レベル	得点
①緊急に行わなければ生じる損失、早急に対応することによって高まる効果を十分検証し、的確に把握しているか（全ての検証データの提示、他都市・地域に比較できるデータがある場合はそれとの比較） ②防災、危険回避、企業誘致の状況等から事業の実施が緊急を要するか。 ③その他、早急に対応しなければならない特別な理由があるか。		5	5	5
【評価内容】 ① ② 緊急に行わなければならない理由 ・当地区の現状として、耐用年数を経過した建築物が延べ床面積の割合で約 80%、1981 年に新耐震基準が定められる以前に建てられた建築物も延べ床面積の割合で約 80%を占めている。このように、当地区の課題として、建物の老朽化が進んでいることによる防災機能の低下が挙げられる。 さらに、本地区は、木造建築物の棟数が約 50%を占め、北九州市地域防災計画において、火災危険度の高い区域である特定消防区域に指定されており、火災予防対策の強化推進が求められている。また、同計画において、建築物等の災害予防のため、市街地再開発事業を積極的に推進することとされている。 ・近年全国各地で頻発している災害に備え、災害に強い安全安心のまちづくりを進めるためにも、都心部にある当地区において老朽建物を無くし、建物の耐火・耐震化を行うことは急務である。 ・本事業は保留床取得を前提とした事業協力者が決まり、さらに資金協力の承諾も得ており、事業成立の目途が立ったところである。民間主導の事業として、準備組合としても事業の実現に向けた機運が高まっているところであり、速やかに行動し、事業を推進していく必要がある。				
2 事業の有効性（直接的効果、副次的効果）		配点	評価 レベル	得点
生活利便性 安全性の向上	①事業実施後の改善見込みを、「適切な成果指標」を用い、的確に説明しているか。（数値表現によらず、「定性的な目標」を設定した場合にはその明確な理由） ②事業効果により、どのように課題が解決されるかを論理的に検証しているか（すべての検証データの提示、他都市・地域に比較できるデータがある場合はそれとの比較）	15	5	15
地域経済の活性化 産業振興	③事業予定地は、類似施設の配置バランス、交通の利便性、周辺施設の状況等から妥当か（第三者委員会等で検討が行われている場合はその検討状況等も記載）	5	5	5
【評価内容】 ① 事業効果の検証 ② 成果指標 （直接的効果） ・土地の高度利用と都市機能の更新 ・市街地再開発事業は、低層の老朽建築物が密集し細分化された敷地を統合し、共同建築物に建替え、土地の高度利用と都市機能の更新、都市の防災化を図るものである。				

- ・本事業により、当地区に従来の商業、業務機能に加え、新たに住宅機能（約 140 戸）が集積することになる。
- ・あわせて、当地区の容積率は、現在基準容積率 600%に対して約 150%しか活用されておらず、今後、高度利用地区の都市計画決定により容積率上限を 700%に緩和し、それを最大限に活用することを目指している。これにより、土地の高度利用が図られることになる。
- ・当地区では、土地の細分化、建物の老朽化が進んでいるが、本事業によりこのような課題もすべて解消され、良好な市街地環境が形成されることになる。
- ・近年多発する大雨による浸水対策が求められており、本市ハザードマップより当地区は、浸水想定 0.3～3m、3～5m となっている。そこで、国土交通省と経済産業省がとりまとめた「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」に従い、施設の設備機器を上階へ設置し、建物の機能継続性を確保することとしている。
- ・魅力ある都市空間の形成
 - ・本市の商業、業務の中心地である当地区にふさわしい良好な景観形成にも寄与するとともに、本市を訪れる人々に対し、シンボリックな存在感を与えうる建物が新たに加わることで、本市のイメージアップにもつながる。
- ・街なか居住の推進
 - ・本事業により、区域内の住居の世帯数は、最低でも新たに約 130 世帯増加し、居住人口は、約 270 人程度増加することが見込まれる。
 - ・住宅床の分譲が進み、定住人口が増加することは、本市の基本構想・基本計画や都市計画マスタープランに掲げた方針に沿ったまちづくりの実現につながる事となる。

(間接的効果)

- ・周辺商店街のさらなる賑わいの向上
 - ・交流人口の増大により、地域周辺の商業施設の利用者の増加が見込め、さらなる賑わいの向上が期待される。
- ・新たな民間開発の誘致
 - ・本事業において、商業、業務床への入居や住宅床の分譲が円滑に進み、事業の成果が具体的に示されることにより、周辺地区での新たな民間開発の誘発など、魅力ある市街地形成につながる事が期待できる。

③ 事業予定地について

- ・当地区は、本市の都心小倉の商業・業務の中心地区に位置しているが、都市機能の更新が図られていない状況にある。
- ・また、当地区は J R 小倉駅から約 500m と徒歩圏内であり、北九州モノレール平和通り駅、路線バス停留所が近接しているため交通利便性も高い地域であり、より賑わいが求められる区域である。
- ・以上のような状況から、本事業が実現され、当地区周辺の商店街との相互に連携することにより、都心部のさらなる魅力の向上に寄与することができる。

3 事業の経済性・効率性・採算性

(1) 建設時のコスト削減対策	配点	評価 レベル	得点
<p>①構造、施工方法等に関するコスト削減対策の検討を十分行っているか（ランニングコストを下げるための工法までを含めた検討状況）</p> <p>②代替手段の検討を行い、コストが最も低いものを選択しているか</p> <p>③事業規模は、事業目的、利用者見込み、類似施設を検証し、決定したものか（すべての検証データの提示、他都市・地域に比較できるデータがある場合はそれとの比較）</p> <p>④工期は、事業規模・内容から見て適切か。</p> <p>⑤事業手法について民間活用（PFI等）の検討を十分行っているか。</p>	5	4	4
<p>【評価内容】</p> <p>① ②コスト削減</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再開発ビルの詳細な設計は、保留床購入予定者の確定後、それらと協議を行いながら行われることとなる。 ・事業者としても、事業採算性を向上させるためコスト削減対策は重要な検討課題であることから、施工効率化等十分な検討がなされることと思われる。 ・事業に対し補助金を交付する本市としても、経済設計、施工効率化などのコスト削減対策について適切に助言、指導を行っていく。 ・事業に対する補助金は、今後の詳細な事業計画策定等に伴い変動するが、本事業は、市街地再開発事業の都市計画決定により事業区域や建築物の整備等の基本的な枠組みが定められるため、その範囲内での変動に留まると考えている。 <p>③事業規模</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業の事業計画案では、準備組合設立に至るにあたって、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している。 ・建設コスト、施設の将来需要を踏まえ、適切な収支バランスを考慮した施設設計及び資金計画となっている。 ・なお、直近の市街地再開発事業（小倉駅南口東地区：ガーデンシティ小倉）の事例からも、住宅需要が十分にあることは認識できる。 <p>④工期</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工期（29ヶ月）については、実施設計の段階で精査されることになるが、他地区の再開発の事例に照らし合わせて、概ね適正と考えられる。 <p>⑤事業手法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再開発組合施行による第一種市街地再開発事業である。 ・今後各検討段階において、事業者がコスト削減についての検討を行い、本市としても経済設計、施工効率化などのコスト削減対策について、助言、指導を行う予定としているため、評価レベルと4としている。 			

(2) 管理運営の検討	配点	評価 レベル	得点
①整備後の管理運営コストを十分検証し、把握しているか（すべての検証データの提示、他都市・地域に比較できるデータがある場合はそれとの比較） ②管理運営の実施主体について詳細な検討を行っているか（PFI、指定管理者、民間委託、NPO、市民団体等の検討結果等）	5	5	5
<p>【評価内容】</p> <p>① 管理運営コスト</p> <ul style="list-style-type: none"> 再開発ビル本体の管理運営についてはビル管理組合が行うため、市の区分所有権がある場合を除き、市の支出は発生しない。（現在、市が区分所有者になる予定なし。） <p>② 管理運営</p> <ul style="list-style-type: none"> 本再開発ビルは、区分所有ビルであり、区分所有者で構成されるビル管理組合でその管理運営を行うこととなる。 			
(3) 費用便益分析	配点	評価 レベル	得点
①費用便益分析の値（B/C）は国の採択基準値を超えているか。 ②便益項目、費用項目の設定は妥当か。 ③「感度分析」を行い、下位ケースのシナリオの値と、国の採択基準値の比較検証を行っているか。	10	5	10
<p>【評価内容】</p> <p>① 費用便益分析の値</p> <ul style="list-style-type: none"> 分析結果：$B/C = 1.35$ <p>② 便益項目、費用項目の妥当性</p> <ul style="list-style-type: none"> 費用便益分析は、「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）に則って検証しており、便益項目、費用項目の設定は妥当であると考えている。 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年の合計） <p>③ 感度分析</p> <ul style="list-style-type: none"> 感度分析のため、再開発ビルの賃貸床想定稼働率が10%減少し、便益が縮小するケースの値を算定した。結果は、$B/C = 1.25$となる。 現在、区域内の容積率は約150%であるが、本事業により約700%の容積を持つ再開発ビルが立地することになる。そこで、事業を行った場合の建物に係る固定資産税・都市計画税、その他の税の増収額と市負担の補助金支出額との比較を試算したところ、事業開始から開業後9年目で税収の方が上回り、それ以降、ビルが存続する間は税収の効果が継続することとなった。 			

(4) 事業の採算性 (ただし、収益を伴う事業のみ)	配点	評価 レベル	得点
<p>①事業は土地の売却等の収入を含めて構成されており、その実現性について問題はないか。</p> <p>②事業の収支予測は、客観的データを十分検証し、様々なリスクを勘案した上で作っているか (すべての検証データの提示、他都市・地域に比較できるデータがある場合はそれとの比較、累積収支黒字転換年等)</p> <p>③累積収支が黒字になるまでの期間は、市の財政状況等から勘案して許容できるものか。</p> <p>④PFI等、民間を活用した厳格な検証を行っているか。</p> <p>⑤民間を活用した複数のシナリオを前提とした検証を行っているか。</p>	20	5	20
<p>【評価内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業は、市が施設整備を行い、直接的に収益を得る事業ではなく、地権者で構成される現在の準備組合が、所定の手続きを経て再開発組合となり施行するが、実際は、再開発コンサルタント等が、事業の推進業務を代行する。本事業においては保留床取得を前提とした事業者が事業協力を合意しており、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などは行わず、よりリスクの少ない事業となっている。 ・なお、本事業の採算性については、住宅床の処分については保留床取得を前提とした事業者が事業協力を合意しており、保留床が処分できる見通しとなった。 また、近年北九州市内の分譲共同住宅は、販売状況も良好であることから、事業実現が具体化してきたと判断される。 ・その他非住宅床については、従前権利者が権利変換により床を取得予定である。 			
4 事業の熟度	配点	評価 レベル	得点
<p>①関係者等との事前調整は進んでいるか。(具体的な賛成、反対があればその状況)</p> <p>②事前に阻害要因は想定されるか。その場合、解消方法をどのように考えているか。(今後の見込み)</p> <p>③必要な法手続きはどのような状況か。(都市計画決定、環境影響評価等の状況、今後の予定)</p> <p>④用地取得で難航案件が想定されるか。</p>	5	4	4
<p>【評価内容】</p> <p>① 関係者との事前調整</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業主体である準備組合が、地区内地権者と合意形成に向けて調整を進めており、約80%の権利者の同意を得ている。 <p>【参考】 都市再開発法第14条</p> <p>組合設立時には、権利者の3分の2以上の同意を得なければならない。</p> <p>② 阻害要因の想定と解消方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 			

③ 必要な法手続きの状況

・事業実施にあたり、令和3年12月の都市計画の告示を目指している。

④ 用地取得での難航案件

・本事業は、地権者による建物の共同建替えを行う事業であるため、用地取得は伴わない。

・地権者には事業について概ね同意を得ているが、今後、事業実施に当たり必要である都市計画手続きを行う予定であるため、評価レベルを4としている。

5 環境・景観への配慮

配点

評価
レベル

得点

① 「環境配慮チェックリスト」による点検は十分行っているか。

② 環境アセスメントは必要か（必要な場合はその結果または今後の予定）

5

4

4

③ 事業実施により、周辺環境・景観にどのような影響を及ぼすことが考えられるか。

④ 環境保全の達成に向けて、どのような環境配慮・景観配慮の手法を採用しているか。

【評価内容】

① 「環境配慮チェックリスト」による点検

・当地区は、景観重点整備地区に指定されていることから、都心にふさわしい良好な景観形成の役割を担っていると考えている。そのため、ビルの基本・実施設計段階において、市の景観アドバイザー制度を活用し、専門家の意見、アドバイスを実施設計に反映させることとしている。

② 環境アセスメントの必要性

・本事業は、環境アセスメント対象外の事業である。

③ 周辺環境・景観への影響

・高層の建築物が建設されるため、風の影響について影響の度合いと対策を実施の段階で、具体的に検討していく。
・景観への配慮に関しては、市の景観アドバイザー制度を活用し、意見等を反映させることとしている。

④ 環境配慮、景観配慮の手法の採用

・今後、準備組合が実施設計を進めていくなかで、環境に配慮した建築物となるように市としても指導、助言していきたいと考えている。

・今後、再開発ビルの基本・実施設計段階において、景観アドバイザー制度を活用しながら検討を行う予定であるため、評価レベルを4としている。

【内部評価】

評価の合計点	96/100点	評価結果	事業を実施すべき
<p>評価の理由 及び 特記事項</p>	<p>魚町三丁目2番地区は、JR小倉駅の小倉城口南に延びる魚町銀天街の南側入口で、本市の都心小倉の中心地区に位置しているが、小規模な店舗などが立地することで土地が細分化されており、また老朽化したビルの解体後は青空駐車場として利用されるなど、土地の高度利用が図られているとはいえない状況である。</p> <p>また、耐用年数を経過した建築物や新耐震基準が定められる以前に建てられた建築物が多数存在し、防災機能の低下が進んでいる。</p> <p>本事業は、区域内の細分化した土地を一敷地とし、商業・業務・住宅・駐車場機能を備えた再開発ビル及び公共性の高い空地を整備するものである。</p> <p>本事業の実施により、本市の商業の中心地である魚町銀天街の南側の玄関口にふさわしい良好な景観形成に寄与するとともに、「街なか居住」が進み、区域の定住人口が増加することにより、SDGsの11番目のゴールである「住み続けられるまちづくりを」の達成や、地区周辺の商業施設のさらなる賑わいの向上に資するとともに、新たな民間開発の誘発など連鎖的な魅力ある都市空間の形成につながることを期待できる。</p> <p>また、災害に強い安全安心のまちづくりを進めるためにも、都心部にある当地区において、建物の耐火・耐震化・機能継続性の確保を行うことは急務である。</p>		
<p>対応方針案</p>	<p>計画どおり実施</p>		

■ 魚町三丁目2番地区市街地再開発事業 施行区域図



■ イメージパース (現時点でのイメージ)

