北九州広域都市計画　高度利用地区の変更について【魚町三丁目2番地区】

1 位置図



2 目 的

魚町三丁目2番地区は、本市の玄関口である JR 小倉駅に近接し、北九州市の中心商業地である魚町銀天街に隣接する極めて利便性の高い地区に位置している。しかしながら、現状、低未利用地や小規模な老朽建築物が立地しており、土地の高度利用が図られていない状況である。また、密集市街地において、大規模な火災が複数回発生しており、中心市街地における防災機能の向上が喫緊の課題となっている。

本市の都市計画マスタープランの小倉北区のまちづくり方針において、「魚町三丁目2番地区」を含む小倉都心部は、都市型住宅や商業・業務機能の集積を図るため、適正な立地の誘導をすすめている地域である。商業と住宅が共存して安全・安心に暮らせる環境の形成に向けて、商店街、低未利用地等における良好な民間事業の促進、木造家屋密集地の安全性の向上を図る地域としている。

現在、この地区では、令和2年8月に設立した「魚町3丁目2番地区市街地再開発準備組合」によって、第一種市街地再開発事業の準備が進められている。この事業は、市街地再開発事業と土地区画整理事業の一体的施行を活用し、細分化された土地を集約・再編し、商業及び都市型住宅の機能を備えた再開発ビルや公共性の高い空地を整備することにより、魅力ある都市空間の形成と防災機能の向上を図ることを目的としている。ついては、市街地再開発事業の実現に向けて、その事業と同一地区において、高度利用地区を定めるものである。

3 都市計画決定のスケジュール(予定)

福岡県下協議	令和８年　７月
都市計画原案の縦覧	令和８年　９月４日～９月18日
公聴会	令和８年 10月(中止)
都市計画案の縦覧	令和８年 11月
都市計画審議会	令和９年　２月
都市計画決定の告示	令和９年　３月

4 都市計画の変更内容

本市の高度利用地区は、主に再開発事業の都市計画決定に併せて行い、現在10地区となっている。今回、新たに「魚町三丁目2番地区」を下記の通り指定し、高度利用地区を 11地区に変更するもの。

【魚町三丁目2番地区高度利用地区の内容】

種類	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備考
魚町三丁目2番地区	約 0.2ha	80/10	30/10	8/10 (※)	500 ㎡	

※商業地域内で防火地域にある耐火建築物の場合、10/10

【各数値設定の考え方】(建設省都市局長住宅局長通知　高度利用地区指定指針による)

用途地域は商業地域、現在の建ぺい率は 80%、容積率800%である。当該地区は、周囲を道路に囲まれており、西側が商店街(アーケード)に面している街区の一部である。

(1)容積率の最高限度
800%に設定する

(2)容積率の最低限度
市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用を促進するため、周辺の高度利用地区の指定及び土地利用状況を考慮し、300%に設定

(3)建ぺい率の最高限度
80%に設定する(商業地域で防火地域にある耐火建築物の場合、100%)

(4)建築面積の最低限度
対象敷地面積(約 2,000 ㎡)、周囲を道路に囲まれていること、立地状況から商業・業務系の立地が見込まれること等から小規模建築物の建築を抑制するため、500 ㎡と設定

