北九州広域都市計画　高度利用地区（魚町三丁目2番地区）の変更

理　由　書

高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理化、かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区である。本市の高度利用地区は、昭和49年に黒崎駅東地区を決定し、その後、主に再開発事業の都市計画決定に併せて変更を行い、現在 10 地区となっている。

今回新たに高度利用地区の決定を行う「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「魚町三丁目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むけて、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。

以上より、「魚町三丁目2番地区」を新たに高度利用地区に指定し、高度利用地区を11 地区に変更するもの。