北九州広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定について【魚町三丁目２番地区】

1　目的

魚町三丁目２番地区は、ＪＲ小倉駅の南側に位置し、本市の中心商業地である魚町銀天街の入口に面した、極めて利便性の高い地区である。しかしながら、現状は小規模な店舗等が密集し、土地が細分化されていることから、土地の高度利用が図られていない状況にある。また、近年、本地区周辺では大規模な火災が相次いで発生しており、老朽化した建物の更新や、既成市街地における防災性の向上は喫緊の課題となっている。

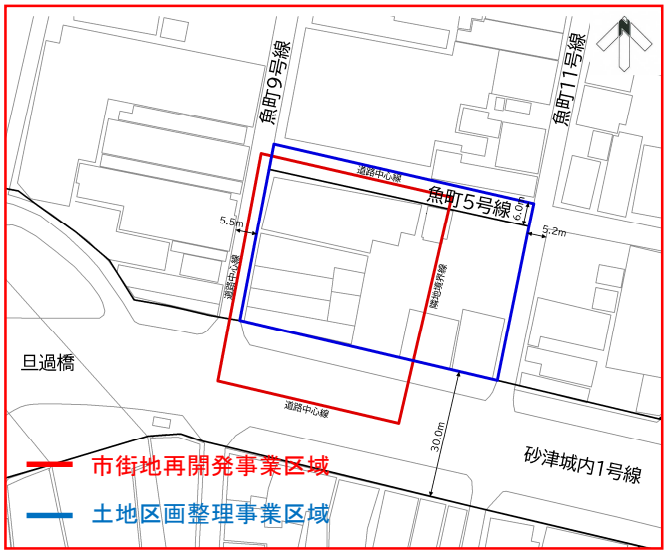
魚町三丁目２番地区第一種市街地再開発事業は、市街地再開発事業と土地区画整理事業の一体的施行を活用し、土地の集約、再編および商業・住宅・駐車場を備えた再開発ビルを整備することにより、防災機能の向上と魅力ある都市空間の形成を図る。

2　事業の経緯・今後の予定

平成３０年	５月	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」開始
令和　元年	５月	「魚町３丁目２番地区まちづくり協議会」設立
令和　２年	８月	「魚町３丁目２番地区市街地再開発準備組合」設立
令和　２～３年度		公共事業評価
令和　９年	３月	都市計画決定（再開発事業、高度利用地区、区画整理事業）告示　予定
令和１０年度		事業計画、市街地再開発組合設立認可　予定
令和１１年度		権利変換計画認可　予定
令和１２年度		解体工事、建築工事着手　予定
令和１５年度		建築工事完了、再開発ビル開業　予定
令和１５年度		市街地再開発組合解散　予定

3　区域図





4　都市計画決定の内容

〈事業の特徴・事業概要〉

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、土地の集約、再編および商業・住宅・駐車場等を備えた再開発ビルを整備することにより、防災機能の向上と魅力ある都市空間の形成を図るものである。

事業名	魚町三丁目２番地区第一種市街地再開発事業
施行箇所	小倉北区魚町３丁目２番地
施行区域	約 0.2ha
施行者	魚町三丁目２番地区市街地再開発組合(予定)
地権者	１５名 (土地所有者 12 名、借地権者３名)
事業期間	令和９年度～令和１５年度
事業費	約７８億円

敷地面積	約 1,500 ㎡
建築面積	約 1,100 ㎡
延床面積 (容積対象)	約 14,700 ㎡ (約 11,900 ㎡)
建ぺい率	約８０％
容積率	約８００％
規模・構造	地上１７階、ＲＣ構造
最高高さ	約６０m
主要用途	商業、事務所、住宅、駐車場

〈都市計画決定の内容〉

（１） 名称　魚町三丁目２番地区第一種市街地再開発事業

（２） 施行区域　約 0.2ha

（３） 主要用途　商業施設、事務所、住宅、駐車場

（４） 建築物の整備

◆建築敷地面積　約 1,500 ㎡　◆建築面積　約 1,100 ㎡

◆延べ面積　約 14,700 ㎡（容積対象　約 11,900 ㎡）

◆容積率　約８００％　◆建ぺい率　約８０％

◆住宅戸数　１１０戸

（５） 建築敷地の整備

◆敷地内に有効空地を整備し災害時一時避難等に寄与する空間を確保、街のにぎわいを創出

（６） 高度利用地区の指定

※別途「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）」

5　都市計画手続(予定)

令和８年　７月中旬	福岡県下協議
令和８年　９月４日～１８日	都市計画原案の縦覧（縦覧者１名）
令和８年１０月２日	公聴会（公述申出がなかったため中止）
令和８年１０月中旬	福岡県事前協議
令和８年１１月下旬	都市計画案の縦覧
令和９年　２月上旬	都市計画審議会
令和９年　３月下旬	都市計画決定の告示