

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

[1] 都市機能の集積の促進の考え方

(1) 中心市街地への都市機能の集積等に関する位置づけ

1) 北九州市ルネッサンス構想（昭和 63 年）

【基本構想】

北九州市ルネッサンス構想・基本構想では、今後の都市経営の基本的な方向として、「均衡に配慮した集中型都市」を目標とすることを示し、小倉を都心、黒崎を副都心と定め、小倉都心を本市発展の核とすることとしている。

都心の方向性

都心機能の強化のため、従来からの商業機能や業務機能の拡充に加え、行政機能の強化や交通結節機能の改善、再開発などによる土地の高度利用を進め、コンベンション機能や情報機能の導入、充実を図る。

【まちづくり推進計画 2010（総合計画）（平成 18 年）】

北九州市ルネッサンス構想・基本構想の総合計画である「まちづくり推進計画 2010」では、目指す都市の方向性（取り組むべき柱）の一つに「高質な都市空間を持つまち」を掲げ、次のような取り組みを進めることとしている。

今後の進め方・主な取り組み

便利で快適な「まちなか」づくり

市民生活の質の向上や市街地に整備された既存ストックを最大限に有効活用し、まちの賑わいを確保・維持するため、便利で快適な「まちなか」づくりを進める。

都心・副都心の機能の充実

都心については、これまでの取り組みにより、都市基盤の整備が進んだことから、今後はこれらの基盤を活用して一層の賑わいづくりを進める。

このため、既存ストックを活用したイベントの開催や民間活力による新たな都市基盤集積の促進等により、都心部の楽しさ、華やかさを増進し、回遊性を高める。

主な施策

「歩いて暮らせるまちづくりを進める」

- ・まちなか居住に向けた土地利用を進める
- ・良好・良質な居住環境を整備する
- ・既存ストックの利活用を進める
- ・公共施設の複合化や集中立地を進める

「交通の利便性を向上させる」

- ・道路をはじめとする快適な交通環境等を整備する
- ・各交通機関の連携を強化する
- ・交通結節機能を強化する

「都心の賑わいを創る」

- ・既存ストックを利活用する
- ・人の集まる施設の設置を促進する
- ・都心部の楽しさ、華やかさ、回遊性を高める

「副都心を整備する」

- ・居住人口を増加させる
- ・都市機能の向上を図る

2) 北九州市都市計画マスタープラン(平成15年)

北九州市都市計画マスタープランでは、これまでの市街地拡大型のまちづくりを転換し、郊外の大規模開発の抑制とともに、生活や交通の利便性が高い「街なか」を重視したまちづくりを進めることとしている。今後の都市空間形成の基本方向として、「街なか」の重点化、「拠点地区」における都市機能の強化などを示している。

【都市空間形成の基本方向】

・「街なか」の重点化

北九州市における市民生活や産業・経済の活力の創生・再生に向けて、都市ストックの充実している「街なか」を重点化し、社会基盤、産業基盤、都市基盤などの再生に向けた総合的な取り組みを進めていく。また、生活機能や産業機能の再生・強化を図るとともに、多様な都市機能の調和と融合を図っていく。

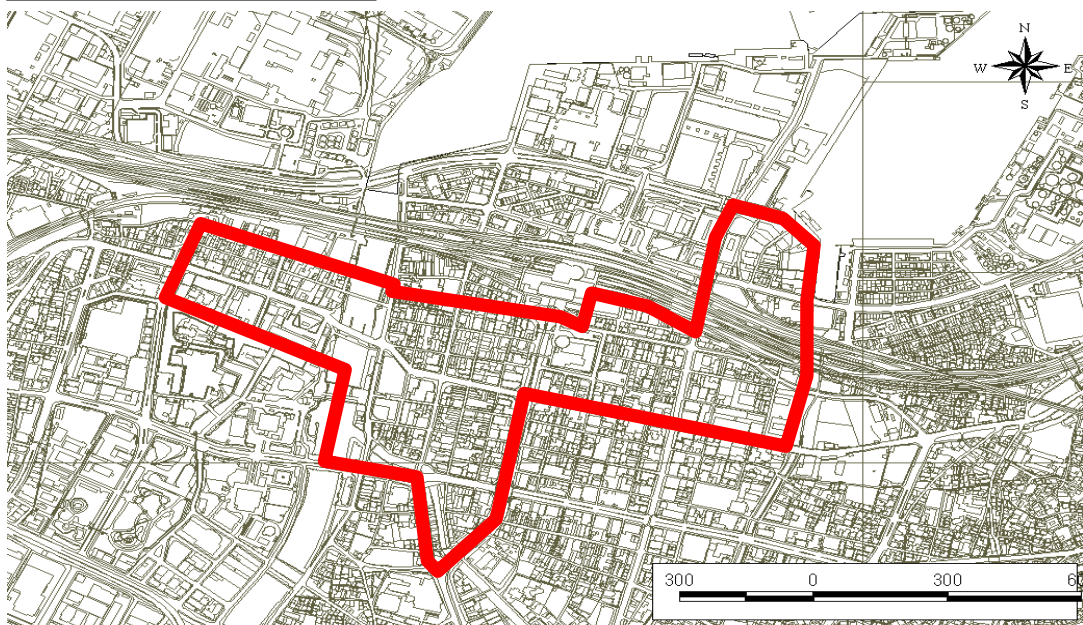
・「拠点地区」における都市機能の強化

人、もの、情報の交流の中から新たな都市文化と産業が育まれるような取り組みを進めていく。特に、都心、副都心、地域拠点などにおいて、交流拠点としての機能充実、強化を図っていく。

3) 都市再生緊急整備地域の指定(平成14年)

北九州市では、小倉・黒崎の2地区について、平成14年10月、「都市再生緊急整備地域」の指定を受け、民間都市再生事業等の促進を図ることとしている。

小倉駅周辺地域(52ha)



【小倉駅周辺地域（52ha）・地域整備方針】

平成 14 年 10 月 25 日政令指定

地域名称	整備の目標	都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	公共施設その他の公益的施設の整備に関する基本的事項	緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項
小倉駅周辺地域(52ha)	<p>北部九州圏の拠点として歴史的に発展してきた小倉駅周辺において、既存の都市基盤を活用しつつ、土地の集約化や建物の更新等により、北九州市の都心にふさわしい多様な機能を有する都市拠点を形成</p> <p>この際、紫川と一体となった都市の顔となる魅力ある市街地空間を形成</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・都心にふさわしい、高度情報化にも対応した業務機能と賑わいのある商業機能の強化 これと併せて、交流を促進する文化機能の導入 ・都心居住を進める住機能の導入 	<ul style="list-style-type: none"> ・小倉駅前の交通の円滑化と快適な歩行者空間を確保するため、都市計画道路博労町線を整備 ・北九州市のシンボルである紫川の環境整備による、市街地と一体となったうまいと魅力ある都市の顔づくり 	<p>紫川の沿川において、水辺環境との調和と親水性の確保に配慮した都市開発事業を促進</p>

(2) 大規模集客施設の立地誘導・規制の取組み

1) 準工業地域における大規模集客施設の立地規制について

北九州市における準工業地域は、臨海部など、市街地中心部付近で指定されている部分も少なくなく、また、現在のところ、大規模集客施設の立地が考えられる相当規模の低未利用地は見られないため、当該地域全体の一律の規制は行わず、今後郊外部や、大規模集客施設の立地に適さないと判断する地域について、大規模集客施設の立地の可能性が出てきた場合は、土地の規模、臨港地区・地区計画等による規制・誘導の現状などを踏まえ、今後必要に応じて、特別用途地区等の活用による立地規制を行うこととする。

2) 「福岡県大規模集客施設の立地ビジョン」と本市の対応

立地ビジョン策定の目的

- ・平成19年6月、福岡県は、大規模集客施設の適正立地を図るための基準となる「福岡県大規模集客施設の立地ビジョン」を策定した。
- ・同ビジョンは、大規模集客施設の立地に関する都市計画手続き（用途地域の変更等）において、県が広域調整の観点から行う同意行為の基準として活用される。

立地ビジョンの内容

- ・立地ビジョンでは、大規模集客施設の立地を誘導する拠点（広域拠点及び拠点）を予め設定し、拠点外では大規模集客施設の立地を抑制することにより大規模集客施設の適正立地を図ることとしている。

広域拠点：規模の上限無く大規模集客施設の立地が可能

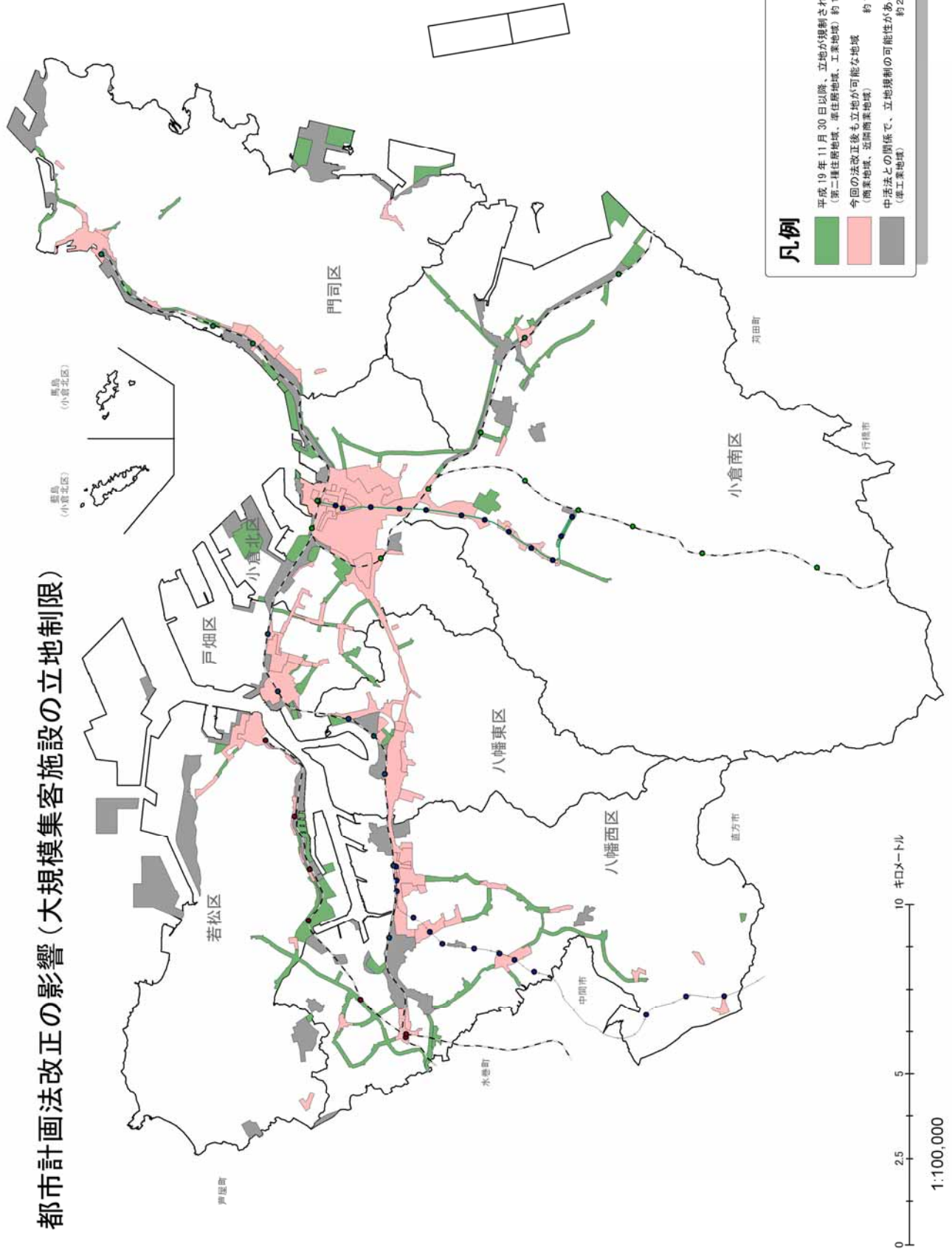
拠 点：立地の影響が本市の範囲内に留まる規模の施設の立地が可能

- ・現在、本市には、都市計画マスタープランを基に、小倉駅周辺や黒崎駅周辺をはじめとする10箇所の広域拠点と2箇所の拠点が設定されている。（別紙参照）
- ・拠点以外では、市町村が特別用途地区や地区計画制度を活用して大規模集客施設の立地抑制を行うとしている。

本市の対応

- ・大規模集客施設の立地を誘導する拠点を予め設定して、大規模集客施設の適正立地を図っていくこととし、その誘導は、拠点への立地優遇と拠点以外での立地規制を組合せて行っていく。
- ・拠点以外での立地規制については、市内の準工業地域を対象に地区の特性を調査・分析したうえ、必要に応じて特別用途地区等による立地制限を行っていく。

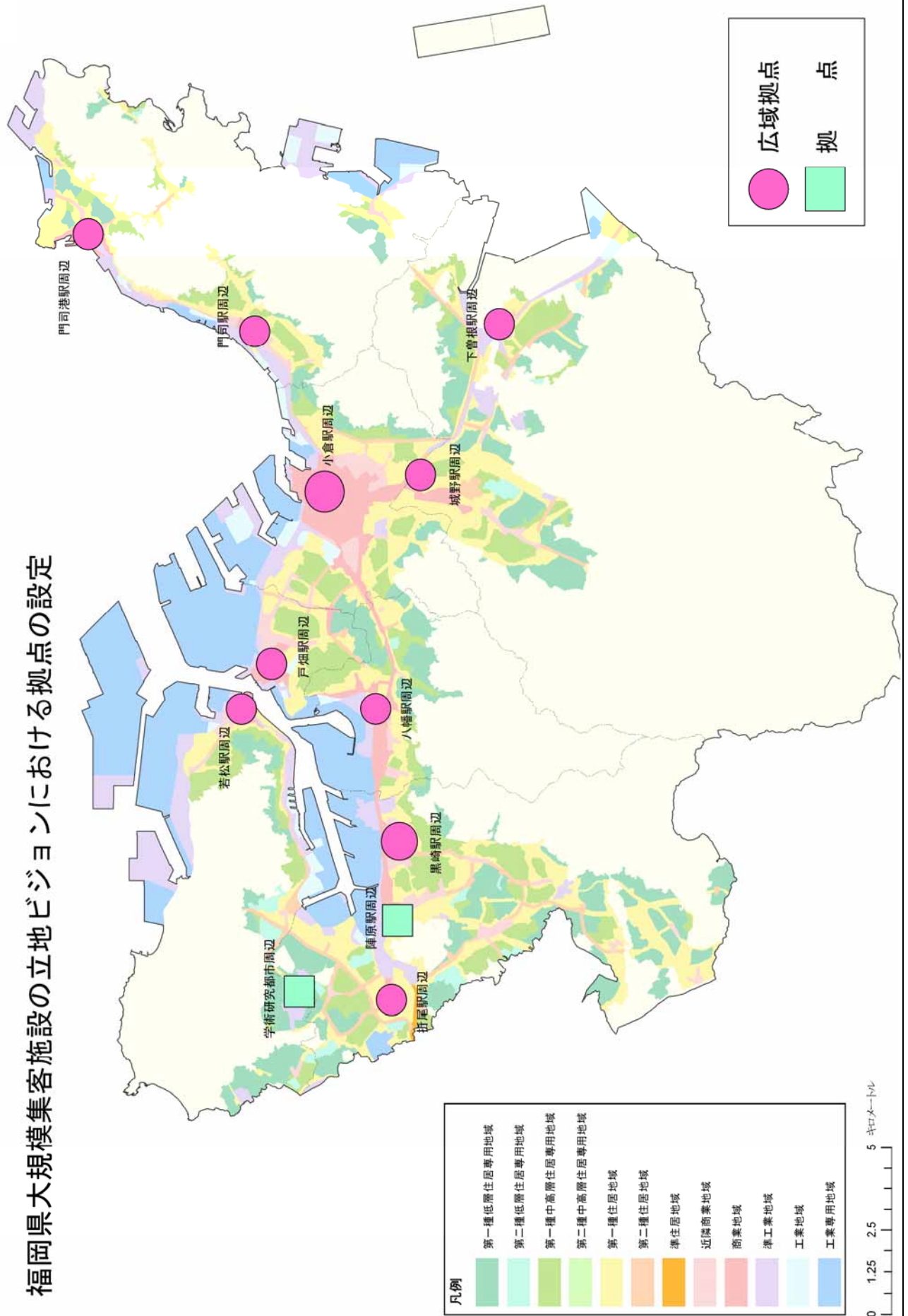
都市計画法改正の影響（大規模集客施設の立地制限）



凡例

- 平成 19 年 11 月 30 日以降、立地が規制された地域
(第 2 種住居地域、準住居地域、工業地域) 約 1,300ha
- 今回の法改正後も立地が可能な地域
(商業地域、近隣商業地域) 約 1,960ha
- 中活法との関係で、立地規制の可能性のある地域
(準工業地域) 約 2,000ha

福岡県大規模集客施設の立地ビジョンにおける拠点の設定



[2] 都市計画手法の活用

(1) 特別用途地区の活用

小倉都心の中心商店街において、商業者や自治会と協働し、商店街のコミュニティ機能を強化しながら小売商業の振興を図るため、用途地域を補完する特別用途地区を指定し、風俗施設等の新規立地を規制し、建物用途の適正な誘導を行い、安全で魅力あるまちづくりに取り組むもの。

【小倉都心地区小売商業振興特別用途地区（平成 19 年 6 月 建築条例施行）】

小倉駅及び西小倉駅前の商店街（区域面積約 29ha）において、以下の建築物を規制するもの。

- ・射幸心をあおる施設：ぱちんこ屋等、ゲームセンター（風営法 2 条 1 項 7、8 号からマージャン屋を除く施設）
- ・店舗型風俗施設：ソープランド、ファッションヘルス等（風営法 2 条 6 項 1～6 号に掲げる施設及び風営法 2 条 9 項に掲げる施設）

(2) 地区計画の活用

都心における賑わいを創出し、多様な生活・安全サービスを提供する都市機能の整備と良好な都市景観の形成を図るため、地区計画を指定し、保健・福祉、医療や商業サービス、飲食、娯楽施設などの施設の誘導を行う。

【浅野三丁目西地区地区計画（平成 17 年 8 月 都市計画決定）】

小倉駅北口地区西側（約 5.0ha）において、臨港地区の変更（工業港区から無分区）、用途地域の変更（準工業地域から商業地域）にあわせて、地区計画を指定し、風俗施設や工場等の建築物を規制するもの。

(3) 高度利用地区の活用

用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区の指定により、市街地再開発事業の推進を図る。

【西小倉駅前第一地区（平成 19 年 3 月 都市計画決定）】

西小倉駅前第一地区市街地再開発事業の施行区域（約 0.5ha）において、高度利用地区を指定し、建築物の容積率緩和や壁面位置の制限等を行うもの。

(4) 都市再生特別地区の活用

都市再生緊急整備地域内（小倉駅周辺地域）において、地域整備方針に適合する都市再生への貢献の高い民間プロジェクトが見込まれる地区について、都市再生特別地区を指定し、良好な民間都市開発の促進により、都市機能の集積・強化を図る。

【都市再生特別地区・小倉駅南口東地区（平成 19 年 10 月 都市計画決定）】

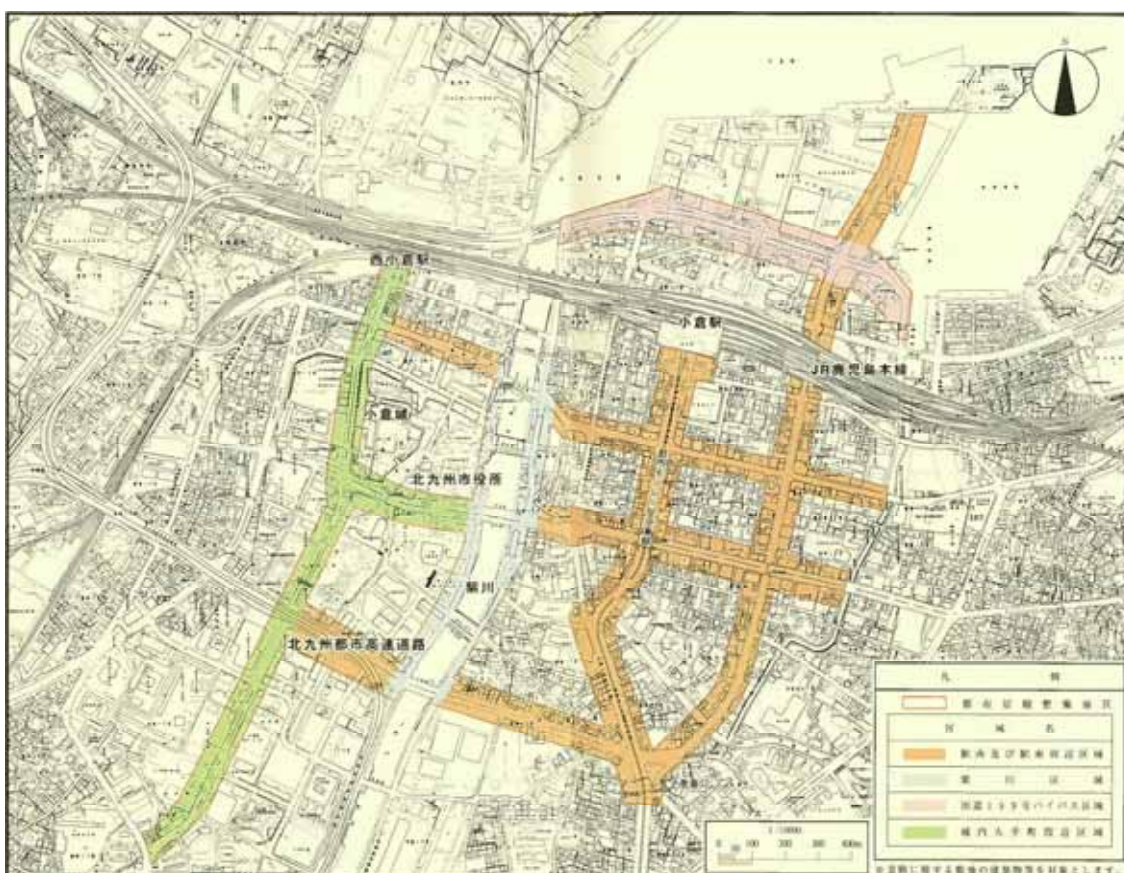
小倉駅南口東地区市街地再開発事業の施行区域（約 0.6ha）において、都市再生特別地区を指定し、建築物の容積率緩和や壁面位置の制限等を行うもの。

(5) 都市景観整備地区

北九州市都市景観条例（昭和60年4月施行）に基づき、計画的に景観整備を行っていく必要のある地区を都市景観整備地区に指定し、地区の特色を生かした美しいまちづくりを進めている。

【小倉都心都市景観整備地区（平成7年）】

小倉都心・都市計画整備地区は11.2kmの沿道に設定し、それぞれの地域特性等により、地区整備方針及び地区景観整備基準を定め、建築計画案の届出・協議等を行い、都心部の街並み景観の向上を図ることとしている。



[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

(1) 中心市街地における都市機能の適正立地

小倉都心地区においては、都市計画手法や各種支援制度等の活用を図り、これまでに整備された都市基盤をはじめ、公共公益施設や大規模商業等、多様な都市機能集積を生かすとともに、民間の大規模低未利用地や空き店舗等の有効活用により、中心市街地にふさわしい都市機能の適正立地を促進する。

(2) 既存ストックの有効活用

1) 公共公益施設等の既存ストック

小倉都心地区における、既存の公共公益施設等の立地状況は次のとおりである。

中心市街地の主な公共施設の立地状況

区分	名称
国の機関・施設	福岡地方裁判所小倉支部
	小倉税務署
	小倉北社会保険事務所
福岡県の機関・施設	北九州市警察本部
北九州市の機関・施設	北九州市役所
	小倉北区役所
	北九州市消防本部庁舎
	北九州市立男女共同参画センター

中心市街地の主な教育・文化施設、医療・福祉施設等

区分	施設内訳	
教育施設	専門学校	北九州市立看護専門学校、KCS 北九州情報専門学校など
	小中学校	小倉中央小学校、中島小学校、西小倉小学校、思永中学校
	幼稚園	小倉幼稚園、小倉カトリック幼稚園、徳香幼稚園
	大学	西日本工業大学（小倉キャンパス）
医療・福祉施設	病院・医院	北九州中央病院、市立医療センター、総合保健福祉センター（アシスト21）、子育てふれあい交流プラザ、新小倉病院、健和会大手町病院 など
文化施設		小倉城、小倉城庭園、北九州芸術劇場、北九州市立美術館分館、松本清張記念館、北九州市立文学館、九州厚生年金会館 など
コンベンション施設		北九州国際会議場、西日本総合展示場、アジア太平洋インポートマート など
地域コミュニティ施設		貴船市民センター、小倉中央市民センター、中島市民センター、西小倉市民センター など

2) 大規模小売店舗の既存ストック

中心市街地及び周辺の大規模小売店舗について、店舗面積1万㎡以上の大規模小売店舗の立地状況は、次のとおりである。

北九州市内の大規模小売店舗リスト（店舗面積1万㎡以上）

店舗（大店立地法上の名称）	店舗面積	開店時期	業種
中心市街地（小倉都心地区）			
セントシティ北九州（小倉伊勢丹（現コレット）他）	46,282 ㎡	1993 年 10 月	百貨店
井筒屋小倉店	46,163 ㎡	1936 年 10 月	百貨店
リバーウォーク北九州	28,492 ㎡	2003 年 4 月	ショッピングセンター
IDCショールム	19,554 ㎡	1999 年 4 月	専門店
アミューザ小倉	16,934 ㎡	1998 年 3 月	寄合百貨店
チャチャタウン小倉	13,750 ㎡	2000 年 11 月	ショッピングセンター
中心市街地（黒崎副都心地区）			
イト黒崎	39,100 ㎡	1979 年 10 月	百貨店
井筒屋アクセス1	10,046 ㎡	1959 年 11 月	百貨店
中心市街地外			
イト若松SC	24,990 ㎡	2002 年 10 月	ショッピングセンター
ザリア若松	11,290 ㎡	2000 年 3 月	スーパー
戸畑シティ	29,302 ㎡	1999 年 3 月	ショッピングセンター
イト八幡東SC	39,000 ㎡	2006 年 11 月	ショッピングセンター
ココ八幡東店	16,489 ㎡	2006 年 8 月	ホームセンター
ミスターマックス八幡西SC	11,817 ㎡	1997 年 2 月	スーパー
ミスターマックス本城	11,250 ㎡	1994 年 12 月	スーパー
ザ・モール小倉	31,963 ㎡	1995 年 4 月	ショッピングセンター
ザリアシティ小倉	26,472 ㎡	2005 年 4 月	ショッピングセンター
ダイエー城野店	14,052 ㎡	1981 年 2 月	スーパー
徳力アール	12,446 ㎡	1980 年 7 月	スーパー
徳力シティ	10,600 ㎡	1979 年 10 月	スーパー

（資料：全国大型小売店総覧 2008）

- ・店舗面積は、小売業を行うための店舗の用に供される床面積をいう。

3) 民間の低未利用地や空き店舗の活用

【低未利用地を活用した主な事業】

小倉記念病院新築移転事業

目的・概要

老朽化・狭隘化した現小倉記念病院を、都心エリア外から小倉駅北口西側の大規模遊休地へ新築移転し、広域医療の中核にふさわしい医療施設（総合病院）として機能更新を図るとともに、小倉都心地区全体の交流人口の増加等による賑わいの創出に寄与する新たな拠点の形成を図るもの

導入機能

医療施設（循環器科、心臓血管外科、脳神経外科を核とした全 19 診療科目）

位置（実施箇所）

小倉北区浅野 3 丁目

規模

敷地面積：約 27,690 m²、ベッド数：658 床、駐車場：700 台程度

実施時期（スケジュール）

国の方針（社会保険病院の整理合理化）が決定次第、着手する予定

事業期間：着手後、約 2 年半程度

実施主体

財団法人 平成紫川会

【空き店舗（大型商業ビル）を活用した主な事業】

小倉駅北口商業ビル（ラフォーレ跡）再生事業

目的・概要

小倉駅北口活性化のため、平成 19 年 1 月末ラフォーレ原宿撤退後、空きビル（一部使用中）状況にある商業ビルを、生活に密着した店舗を集め（テナントミックス）魅力ある商業施設に再生し、市街地の賑わいを創出する

導入機能

- ・生活雑貨を中心としたテナントミックス
- ・ミュージアムを活用したイベント等開催による集客

位置（実施箇所）

北九州市小倉北区浅野 2 丁目 1 4 - 5

規模

敷地面積：4,371.00 m²、建物延床面積：17,491.00 m²、店舗面積：8,916.51 m²

ミュージアム面積：437.36 m²

実施時期（スケジュール）

- ・ハード事業：改修工事は平成 20 年度予定
- ・ソフト事業：リニューアルオープン後、平成 20～21 年度予定

実施主体

(株)アパマンショップホールディングス

[4] 都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積に特に資すると考えられる事業は以下のものである。

- (1) 市街地の整備改善のための事業
 - ・小倉駅南口東地区市街地再開発事業
 - ・勝山公園再整備事業

- (2) 都市福利施設を整備する事業
 - ・(仮称)北九州市漫画ミュージアム開設準備事業
 - ・小倉記念病院新築移転事業
 - ・北九州市立思永中学校整備 P F I 事業

- (3) 街なか居住を推進する事業
 - ・西小倉駅前第一地区市街地再開発事業
 - ・中心市街地における共同住宅供給の促進
 - ・優良賃貸住宅供給支援事業

- (4) 商業の活性化のための事業
 - ・旦過第一地区市街地再開発事業
 - ・チャチャタウン小倉 2 期開発事業
 - ・小倉駅北口商業ビル(ラフォーレ跡)再生事業
 - ・井筒屋リニューアル事業
 - ・インフォメーション事業
 - ・チャレンジショップ事業
 - ・魅力ある繁華街づくり推進事業
 - ・堺町安全・安心センター整備事業