

北九州広域都市計画都市再開発方針の変更（北九州市決定）

計 画 書

平成30年7月

1. 都市再開発方針とは

都市再開発方針は、全市的な視野に立って、既成市街地の計画的な再開発を推進するための長期的、総合的なマスタープランである。

同方針では、「計画的な再開発が必要な市街地」及び「その市街地において特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区」を定め、地域特性に応じた市街地の総合的な整備を促進することを目的としている。

本市の都市再開発方針は、昭和 60 年に当初方針を策定後、平成 13 年に改定を行っている。

平成 13 年当時、都市再開発方針は、県決定の都市計画であったが、平成 23 年 8 月に施行された「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（第 2 次一括法）」により、都市計画決定権限が、県から政令市へ移譲された。よって、今回策定する都市再開発方針は、内容的には現行都市再開発方針の改定となるが、権限移譲後、初めての市決定の都市計画となるため、新たな都市計画として位置付けられる。

2. 基本方針

本市の総合計画などに基づく都市づくりは、当初、高度成長を背景とした人口増に備え、多核都市を基本として、各地域の均衡ある発展を目指し、全市の比較的均質な生活環境の整備を実現してきた。

昭和 63 年以降は、百万都市として、大都市らしい都心・副都心の形成を図ることとし、小倉地区を都心、黒崎地区を副都心と位置付けるとともに、市内各地域拠点の特性に応じ、均衡に配慮した集中型都市づくりに転換した。

その後、平成 15 年度に策定した都市計画マスタープランや平成 20 年に策定した北九州市基本構想・基本計画「元気発進!北九州」プランでは、“街なか重視のまちづくり”と“環境配慮型の都市づくり”を明確にし、都市づくりを展開してきた。

一方、国においては、今後の人口急減等を見据え、都市のコンパクト化を推進するため、平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法が改正され、都市計画マスタープランの一部とみなされる「立地適正化計画」が制度化された。

これを受けて、本市では、コンパクトなまちづくりをより一層推進するため、「北九州市立地適正化計画」を策定するとともに、北九州市都市計画マスタープランも平成 30 年 3 月に改定を行った。

都市再開発方針は、都市計画マスタープランにおける「街なか」重視の思想や、都市再生特別措置法改正により創設された立地適正化計画と考え方を同じにするものであり、今後の民間活力を活用した地域整備を誘導していく視点からも、本市の将来像を具体的に定義した両計画の趣旨を反映させた改定を行うことが求められている。

上記を踏まえ、都市再開発の基本方針として、北九州市都市計画マスタープランにおける「都市計画の目標と方針」を引用するものとする。

○ 都市再開発の基本方針

1. **すべての市民が安心して暮らせるまちをつくる**
 - ・ 防災及び防犯性能の高い市街地を整備する
 - ・ 「街なか居住」を進める
2. **にぎわいと活力があるまちをつくる**
 - ・ 次世代産業の育成や特区などを活かした産業の立地及び振興を促進する
 - ・ 交流が集中する拠点地区を形成する
 - ・ 交通や情報のネットワークなどの交流機能の強化に向けたまちづくりを進める
3. **訪れたいまち、住みたくなるまちをつくる**
 - ・ 地域の資源や特色、観光資源などを活用し、観光都市としての魅力とイメージを高める
4. **環境にやさしいまちをつくる**
 - ・ 豊富な都市基盤や産業集積などを活用し、効率的かつ効果的な都市整備を進める
5. **市民、行政、多様な主体が連携したまちづくりを進める**
 - ・ 市民と目的やルールを共有し、役割分担を適切に行いながらまちづくりを進める
 - ・ 民間の力を活用していくまちづくりを進める

3. 既成市街地の再開発方針

(1) 高度利用に関する方針

当市の玄関口で特に商業・業務機能が集積する小倉駅周辺の地区や小倉都心部にあつて比較的
低密度の土地利用が行われている地区等、交通機能が集積し土地の高度利用が求められている黒
崎副都心地区、学園都市の玄関口である折尾地区をはじめ、八幡・東田地区及び若松地区、門司
港地区、門司地区、戸畑地区などについて、土地の高度利用・都市空間の確保・都市機能の向上
等を図るため、市街地再開発事業等の誘導に努めるものとする。

(2) 用途転換及び用途純化に関する方針

既成市街地内の低未利用地については、土地の有効利用を促進するため、土地区画整理事業・
再開発等促進区を定める地区計画等を活用して、公開空地の確保、道路・公園等の公共施設の整
備を図り、合理的な土地利用に努める。

(3) 居住環境の改善に関する方針

既成市街地の低層過密住宅地で、防災・環境上等の観点から改善を図ることが望ましい小倉都
心地区、黒崎副都心地区、八幡・東田地区、戸畑地区、若松地区、折尾地区などについては、建
築物の不燃化・生活空間の確保を図るため効果的な開発の誘導に努める。

(4) 既存の工業地における公害防止に関する方針

安全で快適な居住環境を創出するため、各地区における用途地域指定の経緯等も鑑みながら、
発生源に対する規制のみでは公害の解消が困難な住工混在地区については、住工分離を促進する。

なお、市街地に混在する工場等については、響灘及び新門司の臨海埋立地、小倉東I.C周辺、八
幡I.C周辺等の工業用地への誘導を図り、その移転跡地は、生活環境の整備あるいは都市機能の高
度化のために利用し、良好な市街地の形成に努める。

(5) 計画的な再開発が必要とされる市街地等の整備方針

急速な人口減少と超高齢化により、住宅市街地の低密度化及び地域活力の低下が進み、厳しい
財政状況下では市民生活を支えるサービスの提供が困難になることが想定され、このような問題
を見据え、将来的に持続可能な都市構造へ転換していくことが求められている。

上記の課題を踏まえ、本市においては、立地適正化計画を策定し、都市機能及び居住を誘導し
ていく区域を事前に明示し、民間活力も最大限に活用しながら、緩やかに持続可能な都市構造へ
の転換を進めているところである。

このような都市政策のもと、「計画的な再開発が必要な市街地」（都市再開発法第2条の3第1
項第1号。以下「1号市街地」という。）については、立地適正化計画の居住誘導区域のうち、都
市機能誘導区域及び住宅等の建築物の建替え更新を積極的に図るべき既成市街地を新たな1号市
街地として位置付け、地域特性を生かした整備を促進する。

また、1号市街地のうち、都市機能誘導区域内で土地の高度利用が期待できる用途地域が商業地
域である地区、ならびに、既存の2号地区で土地区画整理事業や住宅市街地総合整備事業等の面的
基盤整備事業が未完了である地区を「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当
規模の地区」（都市再開発法第2条の3第1項2号。以下「再開発促進地区」（2号地区）という。）
とし、整備目標、実現の方策等を定め、市街地再開発事業等の推進に努める。

4. 1号市街地及び再開発促進地区（2号地区）の設定

