

## 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。

###### 副都心の方向性

商業機能を中心とした都心機能を更に高め、北九州市の副都心としての整備を図る。

##### 【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。

###### 今後の進め方や主な取組

###### 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

副都心については、「黒崎再生 10 ヶ年計画」に基づき、同地区の賑わいづくりや都市機能の向上を図るため、文化・交流の拠点施設の整備やイベント等のソフト事業を展開する。また、土地利用規制の緩和や住宅建築支援等により「まちなか」居住を促進する。

###### 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。

北九州黒崎駅南地域(58ha)



【北九州黒崎駅南地域（58ha）・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
北九州黒崎駅南地域(58ha)	<p>北九州市の副都心に位置づけられる黒崎駅南地域において、大規模土地利用転換等により、モノづくりの街を支える多様な都市機能が集積したコンパクトな複合市街地を形成</p> <p>この際、歴史的な街道である長崎街道を活用</p>	<p>都市計画道路黒崎駅前線沿道をはじめとする中心部において、既成商店街との連携にも配慮しつつ、商業機能、文化・交流機能、医療機能等を主体とした拠点を形成</p> <p>周辺部を主体に、職住近接を実現する居住機能を導入</p>	<p>都市計画道路黒崎駅前線の整備により、黒崎駅間の回遊性を高め、ゆとりある空間を創出</p> <p>地域の交流促進に資する文化・交流施設の導入</p> <p>親水性を活かす撥川の再整備</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

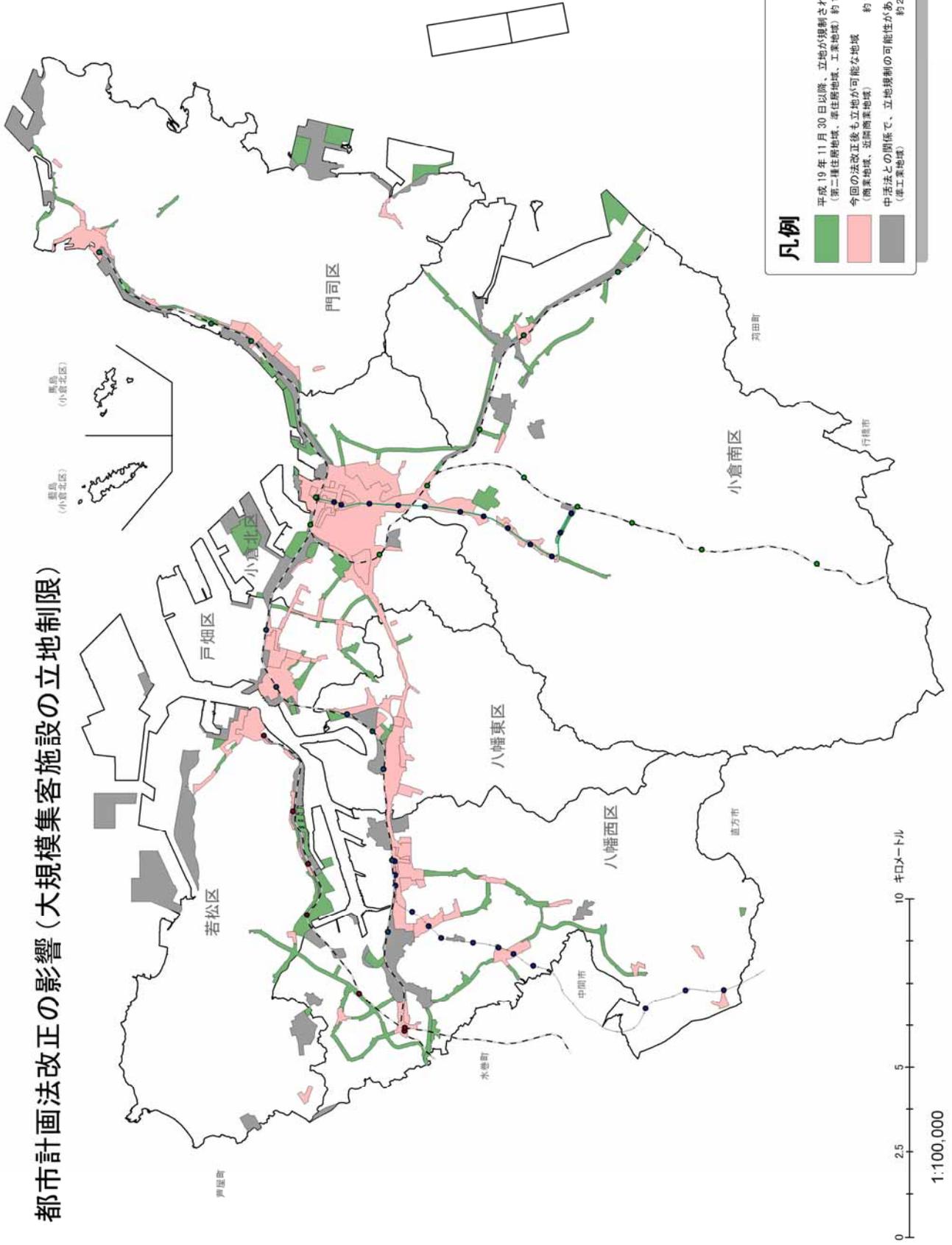
拠 点：立地の影響が本市の範囲内に留まる規模の施設の立地が可能

- ・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。
- ・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。

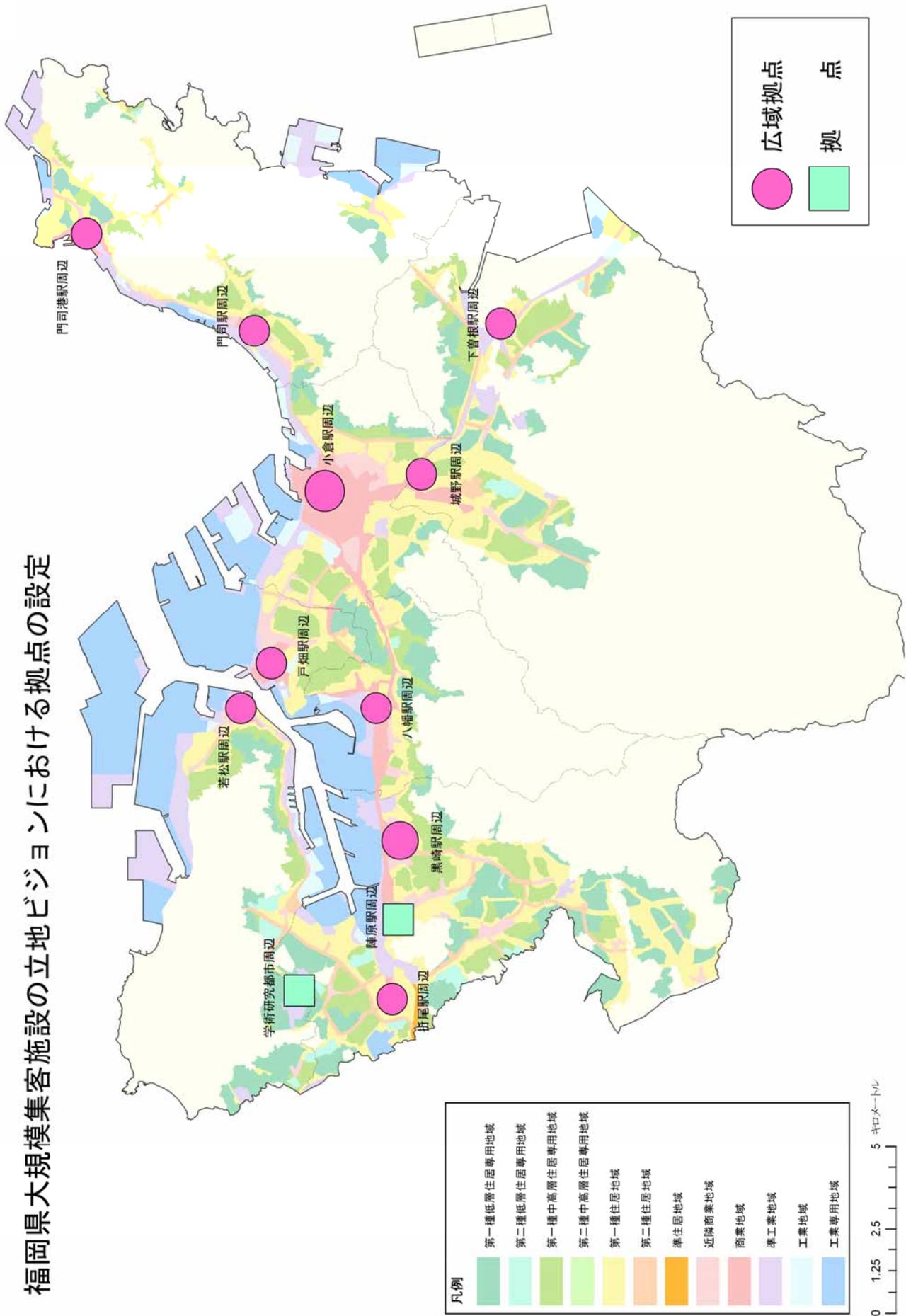
#### 本市の対応

- ・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）



# 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 ) 地区計画の活用

黒崎副都心の中心市街地では、曲里地区(約11.0ha)において、スポーツ、レジャー、ショッピング、カルチャー等の施設を中心とした良好な都市環境を形成するため、建築物等の用途の制限及び壁面の位置の制限を指定している。

#### 【曲里地区地区計画 昭和63年3月都市計画決定】

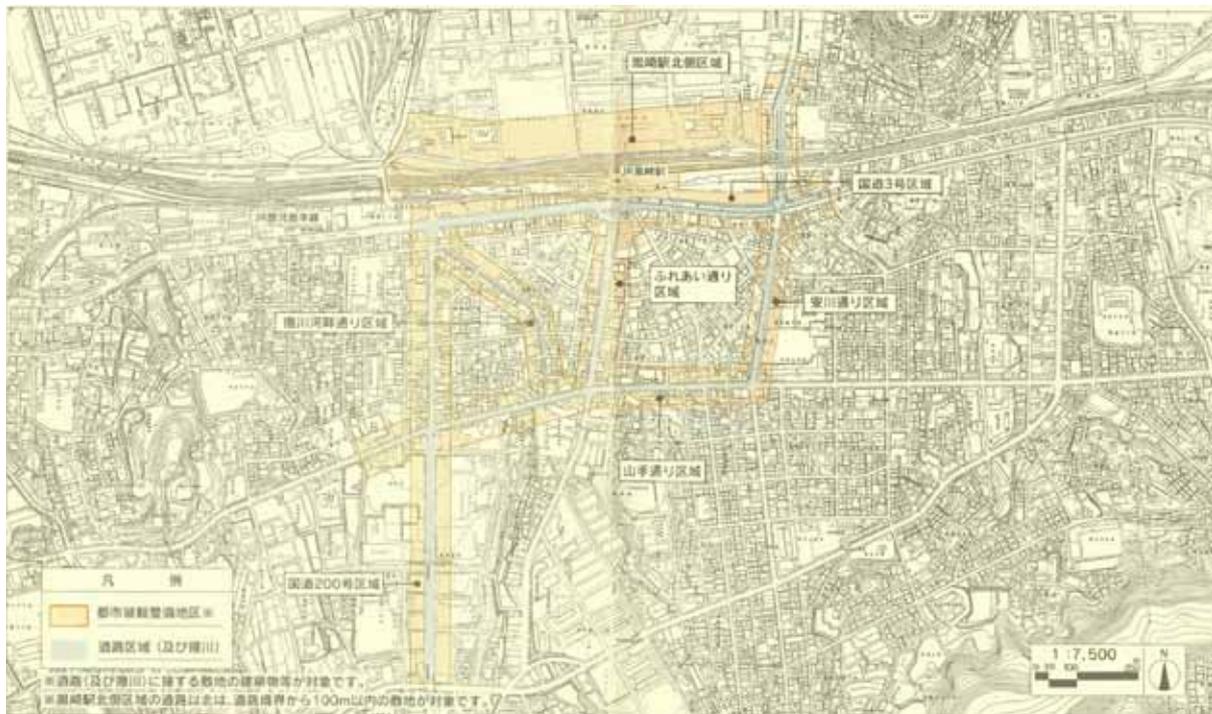
また、黒崎駅周辺は風営法対象施設が拡大しており、街の雰囲気が悪化し、安全面での不安な声も聞かれる。これらの施設がこれ以上拡大しないように、都市計画上の規制が必要となっている。このため、一定地域を対象に、良好な街区を整備・保全するために、地域が主体となって用途などのルールを定める予定である。

### ( 2 ) 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。

#### 【八幡西区黒崎副都心景観整備地区(平成12年)】

八幡西区黒崎副都心都市景観整備地区は、ふれあい通りをはじめ7つの区域を設定し、「洗練された街並みを軸に賑わいの広がる副都心」を景観整備の方針として定め、建築計画案の届出・協議等を行い、副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

既存商業、行政サービスや、その他の公共公益施設が集積する中に、文化・交流機能などの都市機能を誘致、集積させるとともに、それらを囲むようなかたちで居住環境の強化を図る。

( 2 ) 既存ストックの有効活用

1) 既存施設を活用して都市機能の適正な立地を促進する

中心市街地及びその周辺には、次のような多くの公共公益施設が立地している。

今後新たに整備される施設とともに、これらの既存ストックを有効に活用し、中心市街地の回遊構造の形成を図るなど、中心市街地の活性化を進めていく。

中心市街地の主な公共公益施設の立地状況

	施設名
行政サービス施設	八幡西区役所 八幡西警察署 黒崎市民センター 八幡社会保険事務所
文化・体育施設	黒崎体育館
医療・福祉施設	九州厚生年金病院 三菱化学付属病院 王子病院 浜田病院 黒崎整形外科病院 子どもの館 厚生年金ハートピア北九州
教育施設	黒崎中央小学校 筒井小学校 市立黒崎幼稚園 鳴水保育園
交通関連施設	J R 黒崎駅 筑豊電鉄黒崎駅前駅・西黒崎駅 西鉄黒崎バスセンター 市営黒崎駅西駐車場

隣接地区に位置する施設

( 資料：北九州市 )

## 2) 大規模小売店舗の既存ストック

中心市街地及びその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）			
小倉伊勢丹	46,282 ㎡	1993 年 10 月	百貨店
井筒屋小倉店	46,163 ㎡	1936 年 10 月	百貨店
リパ-ウォーク北九州	28,492 ㎡	2003 年 4 月	ショッピングセンター
I D C ショールム	19,554 ㎡	1999 年 4 月	専門店
アミュプラザ 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）			
メイト黒崎	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			
イオン若松 S C	24,990 ㎡	2002 年 10 月	ショッピングセンター
サリブ 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
イオン八幡東 S C	39,000 ㎡	2006 年 11 月	ショッピングセンター
パコ八幡東店	16,489 ㎡	2006 年 8 月	ホームセンター
ミスターマックス八幡西 S C	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
サリブシティ小倉	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

#### 空き店舗を活用した主要事業

##### コムシティの再生

##### 目的・概要：

黒崎駅西地区再開発ビル（平成15年～閉鎖中）の再生を図る。

導入機能：公共公益的機能、支援機能、広域行政サービス機能、生活利便機能ほか

位置（実施箇所）：八幡西区黒崎三丁目

規模：延床面積：29,000 m<sup>2</sup>

##### 黒崎地区賑わい交流機能の整備

##### 目的・概要：

商店街内の空き店舗を活用した複合機能の整備を図る。

導入機能：商業・サービス機能、憩い空間機能、情報発信機能ほか

位置（実施箇所）：八幡西区黒崎二丁目

##### 大型店等空きビル・空き店舗の利活用推進事業

##### 目的・概要：

商業施設が撤退した空きビル・空き店舗の利活用について調査検討を行い、事業を推進する。

位置（実施箇所）：中心市街地

#### 低・未利用地を活用した主要事業

##### 未利用地等を活用した民間住宅プロジェクト推進事業

##### 目的・概要：

都心居住及び土地の有効利用を推進する。

位置（実施箇所）：中心市街地

#### [ 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

- ・都市計画道路黒崎駅前線街路事業
- ・長崎街道みち整備
- ・中央町穴生線街路事業

( 2 ) 都市福利施設を整備する事業

- ・文化・交流拠点地区の整備
- ・子どもの館リニューアル事業

( 3 ) 街なか居住の推進のための事業

- ・中心市街地における共同住宅供給の促進（中心市街地共同住宅供給支援事業）
- ・優良賃貸住宅供給支援事業（特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅）

( 4 ) 商業の活性化のための事業及び措置

- ・みち再生事業
- ・コムシティの再生