

北九州都市計画第一種市街地再開発事業の変更 (北九州市決定)

都市計画小倉駅南口東地区第一種市街地再開発事業を次のように変更する。

名称		小倉駅南口東地区第一種市街地再開発事業						
施行区域面積		約 0.6 ha						
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考		
		幹線街路	3・5・113 博労町線	22m、27m	約80m	拡幅整備		
		区画道路	京町17号線	11m	約40m	拡幅整備		
		区画道路	京町18号線	8m	約20m	整備済み		
	区画道路	京町16号線	路線変更(終点変更)					
駅前広場	3・1・5 8号線	約200㎡を拡幅整備						
下水道	整備済み							
建築物の整備に関する方針	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	都市再生特別地区の制限内容	備考
		建築面積	延べ面積(容積対象)	建築面積の割合	建築物の延べ面積の割合			
1	約3,300㎡	約36,000㎡ (約26,000㎡)	約9/10	約70/10	業務施設 商業施設 公益施設 駐 車 場 住 宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>容積率の最高限度 70/10</li> <li>容積率の最低限度 50/10</li> <li>建ぺい率の最高限度 9/10</li> <li>建築面積の最低限度 1000㎡</li> <li>高さの最高限度 GL+95.0m</li> <li>壁面の位置の制限を設定</li> </ul>	駐車台数 約370台	
建築敷地の整備に関する計画	街区番号	建築敷地面積		整備計画				
	1	約4,000㎡		敷地内にゆとりある歩行者空間を確保するために歩道と一体化した公開空地を敷地周辺部に整備する。  1階部分に駅前広場と区画道路とを結ぶ自由通路を設ける。				
住宅建築の目標	戸数	面積		備考				
	約100戸	約11,000㎡						

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は計画図表示のとおり」

(都市計画変更理由)

別紙のとおり

(別紙)

## 変 更 理 由

本事業は、J R小倉駅小倉城口地区において、市街地再開発事業により、駅前広場や都市計画道路などの公共施設を整備するとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、良好な市街地環境を創造するものである。

当地区では、平成12年10月、地権者により小倉駅南口東地区市街地再開発準備組合が結成され、事業化に向けた活動を続けた結果、保留床処分先が目途が付くまでに至り、本市は平成19年10月10日に建築物の主要用途を業務・商業・公益施設・駐車場とした第一種市街地再開発事業及び都市再生特別地区について都市計画決定の告示を行った。

しかしながら、平成20年9月のリーマン・ショックに端を発する世界的な経済不況と不動産市況の悪化の影響を受け、平成21年5月に業務床（保留床）購入予定者が事業から撤退の意思を表明した。その後、同準備組合は業務床（保留床）購入者を見つけることが出来ず、本事業は停滞を余儀なくされていた。

このような中、平成22年12月に、本市の公共事業再評価において、委員会で、本事業については市場性を考慮した用途の検討について提言がなされ、事業継続に当たっては、同準備組合が社会情勢に対応した事業計画を再検討することとなった。

当地区は、北九州市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、商業・業務機能と都心居住機能が共存する、土地の高度利用を推進する地域として位置づけられている。

そこで、同準備組合は、これらの状況を踏まえ、都心小倉のにぎわいづくりに資する施設となるよう事業計画の再検討を行った。その結果、施設建築物の業務床を縮小し、新たな用途として住宅を加えた事業計画案を作成し、その案を基に市場調査を行い、本事業実現の目途がついたと判断した。

本地区の再開発は、都心小倉、特に小倉駅周辺地区の市街地整備の先導的な役割を担い、民間活力によるプロジェクトとして進められることによって、周辺地区の新たな市街地整備を誘発し、都市全体の良好で安全な市街地形成に寄与するものである。

以上により、都心小倉の中核を担う地区として、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、本書のとおり変更するものである。

北九州都市計画第一種市街地再開発事業の変更 新旧対照表

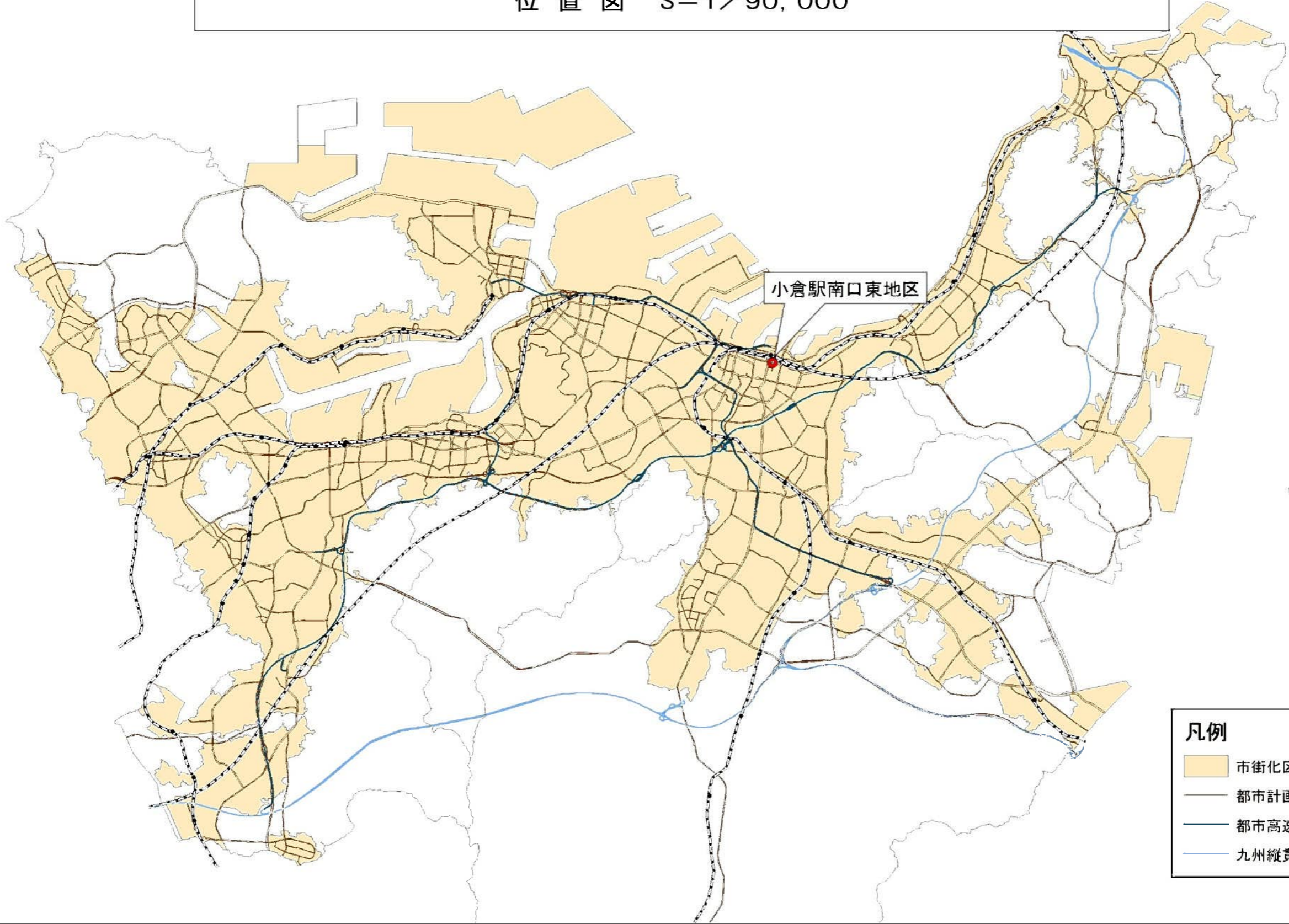
【新】

名称		小倉駅南口東地区第一種市街地再開発事業						
施行区域面積		約 0.6 ha						
公共施設の 配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考		
		幹線街路	3・5・113 博労町線	22m、27m	約80m	拡幅整備		
		区画道路	京町17号線	11m	約40m	拡幅整備		
		区画道路	京町18号線	8m	約20m	整備済み		
		区画道路	京町16号線	路線変更（終点変更）				
	駅前広場	3・1・5 8号線	約200㎡を拡幅整備					
下 水 道	整備済み							
建築物の整備に関する方針	街区番号	建 築 物		敷地面積に対する		主要用途	都市再生特別地区の制限内容	備 考
		建築面積	延べ面積 (容積対象)	建築面積 の割合	建築物の 延べ面積 の割合			
1	約3,300㎡	約36,000㎡ (約26,000㎡)	約9/10	約70/10	業務施設 商業施設 公益施設 駐 車 場 住 宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・容積率の最高限度 70/10</li> <li>・容積率の最低限度 50/10</li> <li>・建ぺい率の最高限度 9/10</li> <li>・建築面積の最低限度 1000㎡</li> <li>・高さの最高限度 GL+95.0m</li> <li>・壁面の位置の制限を設定</li> </ul>	駐車台数  約370台	
建築敷地の整備に関する計画	街区番号	建築敷地面積		整備計画				
	1	約4,000㎡		敷地内にゆとりある歩行者空間を確保するために歩道と一体化した公開空地を敷地周辺部に整備する。  1階部分に駅前広場と区画道路とを結ぶ自由通路を設ける。				
住宅建築の目標	戸 数	面 積		備 考				
	約100戸	約11,000㎡						

【旧】

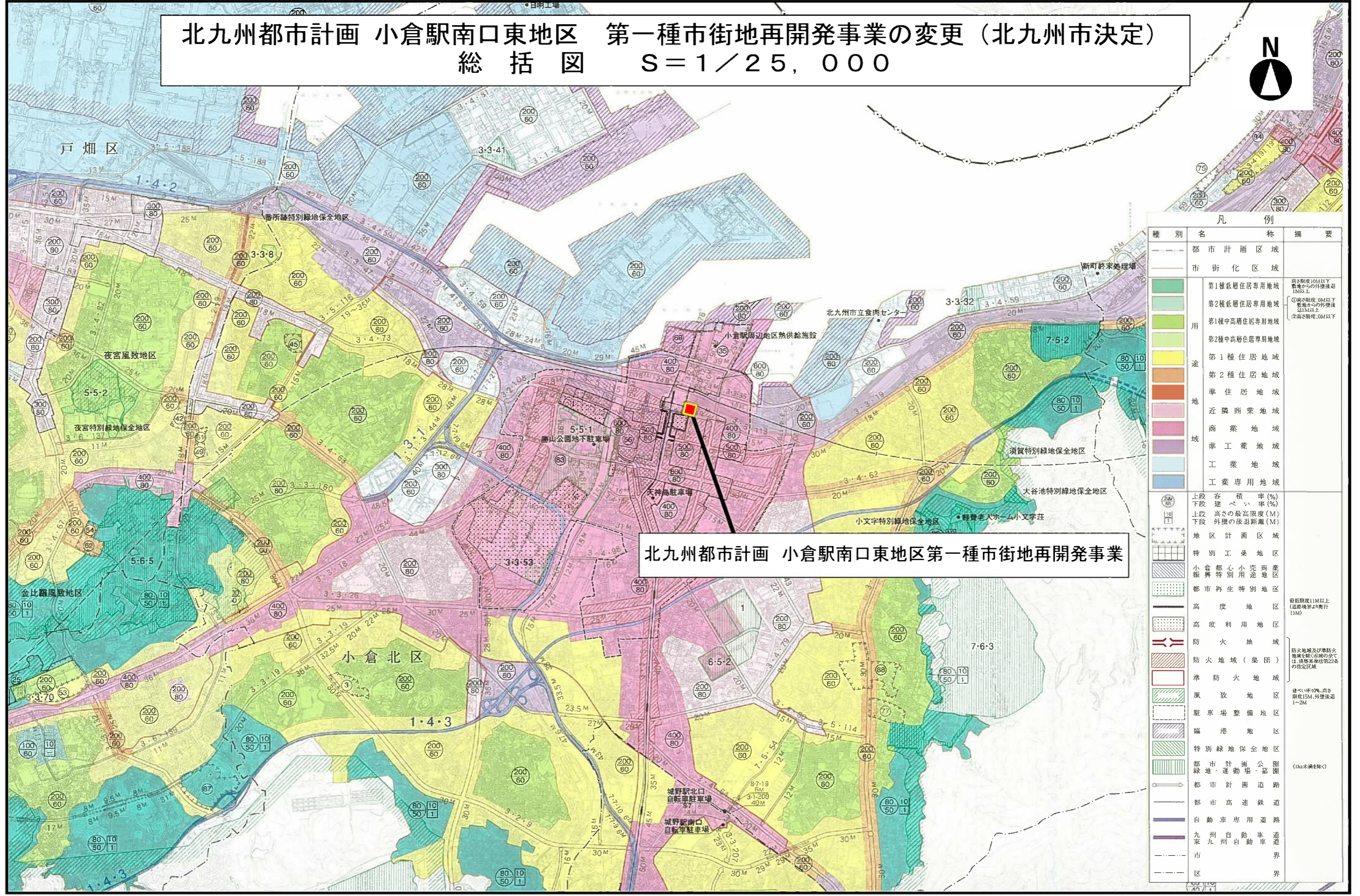
名 称		小倉駅南口東地区第一種市街地再開発事業						
施行区域面積		約 0.6 ha						
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称		幅 員	延 長	備 考	
		幹線街路	3・5・113 博労町線		22m、27m	約 80m	拡幅整備	
		区画道路	京町 17 号線		11m	約 40m	拡幅整備	
		区画道路	京町 18 号線		8m	約 20m	整備済み	
		区画道路	京町 16 号線		路線変更（終点変更）			
	駅前広場	3・1・5 8 号線		約 200 m <sup>2</sup> を拡幅整備				
下 水 道	整備済み							
建築物の整備に関する方針	街区番号	建 築 物		敷地面積に対する		主要用途	都市再生特別地区の制限内容	備 考
		建築面積	延べ面積 (容積対象)	建築面積 の割合	建築物の 延べ面積 の割合			
1	約 3,300 m <sup>2</sup>	約 39,000 m <sup>2</sup> (約 36,000 m <sup>2</sup> )	約 9/10	約 90/10	業務施設 商業施設 公益施設 駐 車 場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・容積率の最高限度 90/10</li> <li>・容積率の最低限度 50/10</li> <li>・建ぺい率の最高限度 9/10</li> <li>・建築面積の最低限度 1000 m<sup>2</sup></li> <li>・高さの最高限度 GL+74.0m</li> <li>・壁面の位置の制限を設定</li> </ul>	駐車台数 約 160 台	
建築敷地の整備に関する計画		街区番号	建築敷地面積		整備計画			
		1	約 4,000 m <sup>2</sup>		敷地内にゆとりある歩行者空間を確保するために歩道と一体化した公開空地を敷地周辺部に整備する。  1階部分に駅前広場と区画道路とを結ぶ自由通路を設ける。			
住宅建築の目標		戸 数	面 積		備 考			
		0 戸	0 m <sup>2</sup>					

北九州都市計画 小倉駅南口東地区 第一種市街地再開発事業の変更(北九州市決定)  
位置図 S=1/90,000



- 凡例**
- 市街化区域
  - 都市計画道路
  - 都市高速道路
  - 九州縦貫自動車道

北九州都市計画 小倉駅南口東地区 第一種市街地再開発事業の変更 (北九州市決定)  
 総括図 S=1/25,000



北九州都市計画 小倉駅南口東地区第一種市街地再開発事業

種別	名称	摘要	
---	都市計画区域		
---	市街化区域		
用	第1種低層住居専用地域	高さ制限10M以下 敷地の90%以上を1M以上	
	第2種低層住居専用地域	①高さ制限 6M以下 敷地の90%の外壁後退 31M以上 ②高さ制限 6M以下	
	第1種中高層住居専用地域		
	第2種中高層住居専用地域		
	途	第1種住居地域	
		第2種住居地域	
		準住居地域	
		近隣商業地域	
	城	商業地域	
		準工業地域	
工業地域			
工業専用地域			
上段	容積率(%)		
	下段 建ぺい率(%)		
上段	高さの最高限度(M)		
	下段 外壁の後退距離(M)		
地区計画区域	特別工業地区		
	小倉都心小売商業 振興特別用途地区		
	都市再生特別地区		
	高度地区	最低限度11M以上 (道路境界線2M奥行 11M)	
	高度利用地区		
	防火地域		
	防火地域(集団)	防火地域及び準防火 地域を総て市域の全て は、消防法第22条 の指定区域	
	準防火地域		
	風致地区	建ぺい率10%、高さ 制限15M、外壁後退 1~2M	
	駐車場整備地区		
臨港地区			
特別緑地保全地区	(1ha未満を除く)		
都市計画公園 緑地・運動場・墓園			
都市計画道路			
都市高速鉄道			
自動車専用道路			
九州自動車道			
市界			
区界			

北九州都市計画 小倉駅南口東地区 第一種市街地再開発事業の変更 (北九州市決定)  
計 画 図 S=1/1,000



3.3.36

JR小倉駅  
小倉ターミナルビル  
モノレール小倉駅

小倉駅南口東地区第一種市街地再開発事業  
施行区域面積 約0.6ha



3.5.115

3.1.5

小倉駅前郵便局

敷道端

道路中心線

3.5.113

7.5.23

主要地方道小倉停車場線

セントシティ北九州

- 凡例
- 施行区域 (Red dashed line)
  - 建築敷地 (Green outline)
  - 都市計画道路 (Blue outline)
  - 都市計画施設 (Yellow fill)

258-3

3.3.24