

計 画 書

北九州都市計画都市再生特別地区の変更（北九州市決定）

都市計画都市再生特別地区を次のように変更する

種 類	種 類	面 積	建築物の誘導用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建築率の最高限度	建築物の建築率の最低限度	建築物の積面の最高限度	建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限	備考
都市再生特別地区 小倉駅南口東地区		約0.6 ha	—	70/10	50/10	9/10		1,000 ㎡	GL +9.5m	建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 (1)道路上に設けられた横断歩道橋又は歩行者デッキと接続する歩行者デッキ及び歩行者デッキ上に設けられた歩行者の安全を確保するために必要な上屋、庇の部分その他これに類するもの (2)道路と接続する歩行者用の通路及び車路その他これらに類する用途に供するもの (3)公益上必要な建築物等で当該建築物の敷地内に存するもの	

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：別紙のとおり

理 由 書

都市再生特別地区は、平成14年6月に施行された都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域のうち、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る建築物を誘導する必要があると認められる区域について、建築物等の誘導すべき用途、容積率の最高限度、最低限度並びに壁面の位置の制限等を定めるものである。

本市においては、平成14年10月、「小倉駅周辺地域」（約52ha）及び「北九州黒崎駅南地域」（約58ha）が都市再生緊急整備地域に指定されており、「小倉駅周辺地域」は、「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の形成を目指す。」という整備目標のもと、公共施設・公益施設の整備と併せ、複数の民間開発プロジェクトも盛り込まれた地域である。

今回の対象事業となる小倉駅南口東地区市街地再開発事業は、その施行区域が都市再生緊急整備地域の「小倉駅周辺地区」のエリア内にあり、都市の再生に資する事業であることから、当該再開発事業エリアを平成19年10月に都市再生特別地区に指定している。

当時の事業計画は、都市計画道路博労町線等の整備と一体となった建築物の壁面線の制限や、建ぺい率の低減等によるオープンスペースの確保、小倉駅前ペデストリアンデッキとの接続等による駅前エリアの回遊性の向上、屋上広場の設置や壁面緑化によるもてなしの空間づくりなど、街なかの賑わいづくりを意図とした建築計画であったが、その後のリーマンショックに端を発する世界的な不況による不動産市場悪化の影響を受け、保留床の購入予定者が撤退したことから新たな保留床購入予定者もなく事業が停滞していた。

このたび、再開発準備組合は都心小倉のにぎわいづくりに資する施設となるよう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、本事業実現の目処がついたと判断されたことにより、都市計画の変更を行うものである。

この再開発ビルの変更計画は、多様なビジネスニーズに応える最先端のオフィスビルに都市居住を誘導する住宅機能を付加したものとなっており、当事業を通じて小倉都心部の都市再生に貢献するものとなっている。

また、小倉駅南口東地区市街地再開発事業による効果は、当該事業の施行区域周辺に限定されるものではなく、都市再生緊急整備地域である「小倉駅周辺地域」全体については本市全体の都市再生への糸口としての期待も大きい。

よって、本事業の都市再生への貢献度は十分に評価できるものである為、事業内容の変更にあわせ、都市再生特別地区を変更し、市街地再開発事業の推進と都市再生に貢献する優良なプロジェクトの支援を行なうものである。

北九州都市計画都市再生特別地区の変更 新旧対照表

※ () は旧

種類	面積	建築物の誘導用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限	備考
都市再生特別地区 小倉駅南口東地区	約0.6 ha	—	70/10 (90/10)	50/10	9/10	1,000 ㎡	GL +9.5m (GL +7.4m)	建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 (1) 道路上に設けられた横断歩道橋又は歩行者デッキと接続する歩行者デッキ及び歩行者デッキ上に設けられた歩行者の安全を確保するために必要な上屋、庇の部分その他これに類するもの (2) 道路と接続する歩行者用の通路及び車路その他これらに類する用途に供するもの (3) 公益上必要な建築物等で当該建築物の敷地内に存するもの	

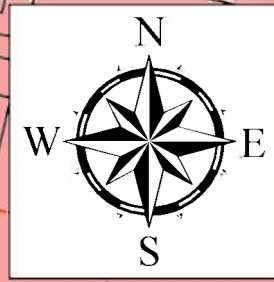
北九州都市計画 都市再生特別地区(小倉駅南口東地区)の変更(北九州市決定)

総括図 S=1/25,000



小倉駅南口東地区
約0.6ha

種別	名称	備考
■	都市計画区域	
■	市街化区域	
■	第1種低層住居専用地域	高層建築物の設置を制限する地域
■	第2種低層住居専用地域	高層建築物の設置を制限する地域
■	第1種中高層住居専用地域	高層建築物の設置を制限する地域
■	第2種中高層住居専用地域	高層建築物の設置を制限する地域
■	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	
■	商業地域	
■	準工業地域	
■	工業地域	
■	工業専用地域	
○	上段容積率(%)	
○	下段容積率(%)	
○	上段高さの最高限度(%)	
○	下段外壁の最高限度(L)	
■	地区計画区域	
■	特別工業地区	
■	小倉駅南口東地区	
■	都市再生特別地区	
■	高度地区	容積率150%以上 高さ制限20m以上
■	真覆利用地区	
■	防火地域	
■	準防火地域	
■	風致地区	
■	駅前整備地区	
■	臨海地区	
■	特別緑地保全地区	
■	都市計画公園	
■	都市計画道路	
■	都市高速道路	
■	自動車専用道路	
■	九州自動車道	
■	市界	
■	区界	



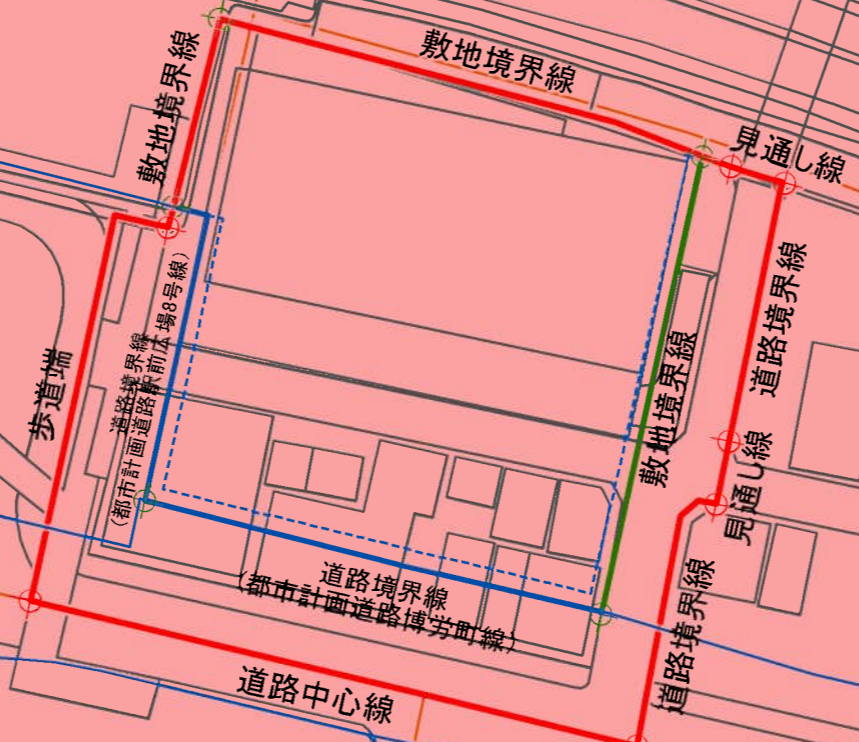
北九州都市計画 都市再生特別地区(小倉駅南口東地区)の変更案(北九州市決定)
計画図 1/1,000

小倉駅ビル
小倉駅
モノレール小倉駅

L

J

L



L

セントシティ北九州

K

凡例

- 都市再生特別地区
- 敷地境界線
- 壁面位置の制限
- 都市計画道路