

魚町三丁目2番地区第一種市街地再開発事業の公共事業評価の結果について (報告)

魚町三丁目2番地区第一種市街地再開発事業については、「公共事業評価に関する検討会議（外部評価）」、「市民意見の募集」を実施しました。この度、これらを踏まえた市の対応方針について報告します。

1 公共事業評価に関する検討会議（外部評価）の結果

- (1) 実施日：令和3年3月29日（月）
- (2) 評価結果：「計画どおり進めていくことについて異論なし」

2 市民意見の募集結果

- (1) 意見募集期間：令和3年4月15日（木）～令和3年5月14日（金）
- (2) 意見提出状況：提出者数2名、意見数10件

3 市の対応方針・・・資料

「計画どおり実施」

4 市民意見の募集結果及び市の対応方針の公表

閲覧・配布：令和3年6月16日（水）～9月15日（水）
ホームページ掲載：令和3年6月16日（水）～令和5年3月31日（金）

5 今後の取り組み

- ・準備組合：事業計画の精査及び更なる権利者の合意形成を進める
- ・北九州市：都市計画決定などの法定手続きを進める

参考：事業概要

- ・事業名：魚町三丁目2番地区第一種市街地再開発事業
- ・施行者：市街地再開発組合
- ・事業個所：北九州市小倉北区魚町三丁目2番地区
- ・事業期間：令和4年度から令和9年度（2022年度から2027年度）
- ・事業費：約8,991百万円（うち市支出額：約1,240百万円）
- ・地区面積：約0,37ha
- ・権利者数：14名
- ・主要用途：商業・業務施設、住宅、駐車場
- ・構造/規模：鉄筋コンクリート造、地上22階

公共事業評価に関する検討会議における留意点とその対応
(対象事業：魚町三丁目2番地区第一種市街地再開発事業)

	公共事業評価に関する 検討会議での意見	市の対応方針（案）
(1) 事業の位置付け について	今後、まちとしての連続性が失われることがないように、当該地区を含めたエリア全体のまちづくり構想の早期検討が必要。また、エリア内で本事業をどのように位置づけるべきかを意識しながら設計を検討すること。	現在、小倉都心部の将来を見据えた「まちづくり構想」策定に向けた検討が進められている。 今後、本事業がまちづくり構想の方向性に沿った施設設計となるよう、施行者に指導、助言を行っていききたい。
(2) 容積率緩和につ いて	現在、高度利用地区の指定により、基準容積率を700%に緩和することとしているが、今後、再開発を促進するためには、需要面も考慮しながら、さらなる容積率緩和の可能性について検討すること。	現計画は、事業性や需要等を踏まえ、容積率700%を上限とする施設計画となっている。 さらなる容積率緩和の可能性については、今後、関係部局や施行者と協議を行っていききたい。
(3) ウォーカブルな まちづくりにつ いて	必要な駐車台数は施行者が確保する計画となっているが、今後、駐車台数の緩和を含めて、ウォーカブルなまちづくりに寄与するような設計を検討すること。	今後、駐車場付置義務の見直しが検討される予定であることから、見直し内容を踏まえ、ウォーカブルなまちづくりに寄与する設計となるよう、施行者に指導、助言を行っていききたい。
(4) 交流スペースの 設置について	今回は民間施設ではあるが、例えばコミュニティ活動や学びの場となるような交流スペースなど、公共性の高いスペースの導入を検討すること。	施設内への交流スペース等の設置の可能性について、今後、施行者と協議を行っていききたい。
(5) 商業スペースの 配置について	商業スペースについては、1階を中心に配置することを基本として、2階に置くべき商業機能を考慮しながら、適切な配置を検討すること。	商業機能の需要等を踏まえ、まちの賑わいの創出に寄与するような適切な配置となるよう、施行者に指導、助言を行っていききたい。
(6) 耐震化について	耐震化については、周辺の地盤や土壌をよく勘察したうえで、必要な耐震工事を行うこと。	今後、十分な地盤調査及び必要な耐震工事を行うよう、施行者に指導、助言を行っていききたい。

提出された市民意見の概要及びこれに対する本市の考え方
(対象事業:魚町三丁目2番地区市街地再開発事業)

■意見募集期間

令和3年4月15日(木)から令和3年5月14日(金)まで

■意見提出状況

(1) 提出者数: 2人(電子メール2人)

(2) 提出意見数: 10件

1 建物の外観に関すること・・・4件

意見の概要	本市の考え方	方針・計画への反映
建物の色彩について、地上部が明るい雰囲気になるように配慮してほしい。	再開発ビルの外観等については、今後、施行者である再開発組合において、景観アドバイザー制度等を活用しながら検討を行っていく予定です。ご意見は、再開発組合と情報共有を行い、参考とさせていただきます。 本市としても、小倉都心部にふさわしい機能が集積した魅力ある施設となるよう指導、助言を行ってまいります。	関係者へ情報提供
小文字通り側について、集合住宅のベランダが丸見えにならないよう、部屋のレイアウトを工夫してほしい。		
建物の住宅部分について、バルコニーが壁面から出ないようにし、建物全体がすっきりとした印象になるよう配慮してほしい。		
下着などが道路(小文字通り)沿いにさらされるようなことや、テロ等の襲撃ができるような構造とならないよう、配慮を期待する。		

2 建物の施設整備に関すること・・・5件

意見の概要	本市の考え方	方針・計画への反映
学生の勉強やSOHOビジネスの拠点的なものをされる企業を内包するよう希望する。 また、住宅部分について、SOHO に適した環境となるよう期待する。	再開発ビルの施設計画や工法・構造等については、今後、再開発組合において、詳細な検討を行っていく予定です。ご意見は、再開発組合と情報共有を行い、参考とさせていただきます。本市としても、小倉都心部にふさわしい機能が集積した魅力ある施設となるよう指導、助言を行ってまいります。	関係者へ情報提供
オフィスフロアを設定する場合は、100 坪 (330 m²) 以上の広さの区画を確保してほしい。(なるべく四角い区画)		
太陽光発電システムやガス発電等の未来的考慮も加味した魅力ある建物を求める。		
工期が少しでも短くなるよう、工法や構造を工夫してほしい。(現場打ちコンクリートをプレキャストコンクリートにするなど)		
且過交番の設置を内包することを検討するよう求める。	且過交番については、現在、神嶽川河川改修のため仮移転していますが、交番を所管する福岡県警と協議の結果、移設前の元の場所に再設置する予定となっています。	他の事業計画に反映済み

3 事業の費用に関すること・・・1件

意見の概要	本市の考え方	方針・計画への反映
市の助成金12億円について、根拠の詳細を求める。	市街地再開発事業は、防災性の向上など公共性の高い事業であることから、都市再開発法に基づいて、自治体が事業への補助を行っています。 補助対象となるのは、調査設計計画費、土地整備・補償費、共同施設整備費など事業費の一部であり、国が定める「市街地再開発事業等補助要領」により算出を行い、その合計が12.4 億円となっています。 今後、再開発組合において事業計画が具体化するなかで、補助金額についても精査していく予定です。	今後の参考とする

公共事業評価に関する検討会議及び市民意見を踏まえた市の対応方針
(対象事業：魚町三丁目2番地区第一種市街地再開発事業)

【対応方針】

計画どおり実施

【対応方針決定の理由】

魚町三丁目2番地区は、JR小倉駅の小倉城口南に延びる魚町銀天街の南側入口で、本市の都心小倉の中心に位置しているが、小規模な店舗などが立地することで土地が細分化されており、また老朽化したビルの解体後は青空駐車場として利用されるなど、土地の有効利用が図られているとはいえない状況である。

また、耐用年数を経過した建築物や新耐震基準が定められる以前に建てられた建築物が多数存在し、防災機能の強化が求められている。

本事業は、区域内の細分化した土地を一敷地とし、商業・業務・住宅・駐車場機能を備えた再開発ビルを建設し、防災機能を高めるとともに公共性の高い空地を整備するものである。

本事業の実施により、本市の商業の中心地である魚町銀天街の南側の玄関口にふさわしい良好な景観形成に寄与するとともに、「街なか居住」が進み、区域の定住人口が増加することにより、SDGsの11番目のゴールである「住み続けられるまちづくりを」の達成や、地区周辺の商業施設のさらなる賑わいの向上に資するとともに、新たな民間開発の誘発など連鎖的な魅力ある都市空間の形成につながることが期待できる。

また、災害に強い安全安心のまちづくりを進めるためにも、都心部にある当地区において、建物の耐火・耐震化・機能継続性の確保を行うことは急務である。

これらを踏まえ、計画どおり実施することを対応方針（案）として決定した。

なお、今回の公共事業評価に関する検討会議では、本事業を計画どおり進めていくことについて、出席した全ての構成員が「異論はない」との意見であった。ただし、具体的な事業の推進にあたって、留意すべき点が意見として挙げられた。

これらの留意点を踏まえた市の対応方針について、市民意見を募集したところ、本事業の計画について反対する意見や修正が必要となる意見はなかったが、再開発ビルの外観や施設整備に関することなどの意見が出された。

以上より、先の留意点及び市民意見も踏まえた上で、施行者と協議・調整を図りながら本事業の推進に努めることとする。

○公共事業評価に関する検討会議における留意点とその対応

資料1：「公共事業評価に関する検討会議における留意点とその対応」のとおり

○市民意見の概要とその対応

資料2：「提出された意見の概要及びこれに対する本市の考え方」