

北九州 2043

～暮らしと街を次のステージへ～

次世代まちづくり・投資に向けた戦略（たたき台）

北九州2043 ～暮らしと街を次のステージへ～

「暮らしと街の飛躍」のチャンス

世界的な潮流の変化

- ・AI革命
- ・DX・GXの加速
- ・国際環境の激変
- ・都市が変革主体に

北九州市への強い追い風

- ・技術やエネルギーの集積
- ・投資増・需要増のトレンド
(オフィス・マンション)
- ・老朽化に伴う建て替え需要増
- ・副首都構想／地域未来戦略

北九州市の強み・ポテンシャルへの
投資価値が大きく上昇

目指す
都市像

つながりと情熱と技術で、
「一歩先の価値観」を体現する
グローバル挑戦都市・北九州市

起点
エリア

小倉ブースト
創造の拠点

黒崎リバイバル
未来の生活モデルの拠点

推進力

フィジカル
AI

エンタメ/
カルチャー

アーバン
ネイチャー

強力な
規制緩和
・
公的サポート

目標時期

2043年(市制80年)

目標投資額

1兆円(民間主導)

都市構造を変革する3つの推進力

人の時間と
心の自由を生む力

フィジカル
AI

町工場から商店までDX浸透
世界的なロボット産業などの
フィジカルAIエコシステム

人を集め
交流と創造を生む力

エンタメ /
カルチャー

音楽・アートをはじめ
多様な文化・歴史・食

人の滞在と暮らしの
質を高める力

アーバン
ネイチャー

都市部に近接する
豊かな自然





フィジカルAI

技術が
暮らしを便利に



エンタメ／カルチャー

感動と共感が
暮らしを楽しく



アーバンネイチャー

身近な自然が
暮らしに癒しを

北九州
2043

Kokura Boost

小倉ブースト

創造の拠点

小倉ブースト ～創造の拠点～



小倉ブースト: 世界で最も早くアイデアが実装されるまち

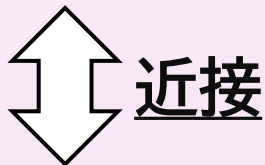
Bay

ポ
テ
ン
シ
ヤ
ル

- ・ 市内随一の圧倒的集客力
- ・ 大規模開発が可能な
低利用地
- ・ エンタメ興行の実績

City

高度利用が進む大通り



人情味あふれる路地

River



自然: 紫川、勝山公園
歴史・商業: 小倉城、旦過市場、リバーウォーク

イ
メ
ー
ジ
(例)

没入型エンタメ施設
国際的ホテル
小倉城が見えるホテル
リバーサイドレストラン
ベイ&リバークルーズ
空飛ぶクルマ
水辺イベント

中小企業DX・AI革命
DX商店街
AI人材シェアリング
AIコンシェルジュ
城下町ガイドロボット
AIネイティブオフィス
旦過ガストロノミー地区
夜市・屋台

IPミュージアム
IPファクトリー
クリエイターアカデミー
eスポーツ

リアルタイムAI信号制御
AI自律型モビリティ
到着便連動ダイナミックダイヤ

Bay エリア



※イメージ

Bay エリア



※イメージ

City エリア

↑ 小倉駅 2min
Kokura Station

↑ Bay Area 5min

← 小倉城 8min
Kokura Castle

KOKURA STATION

※イメージ

River エリア



※イメージ

小倉ブースト：起点となるプロジェクト候補

- ベニュー〈民設民営〉・ワールドクラスホテルの誘致（Bay・Riverエリア）
- フィジカルAI実証推進エリアの設定（Bayエリア）
- 小倉ウォーカブルフィールド（例：駅前広場再編・平和通り車線減など）
- 次世代オフィス建替ラッシュアッププロジェクト（例：平和通り沿いなど）
- 新・北九州市役所庁舎
- KOKURAシンボルストリート（例：ちゅうぎん・みかげ通り）
- 小倉城～旦過 ガストロノミープロジェクト
- Bay & River 水上プレミアムクルーズ誘致

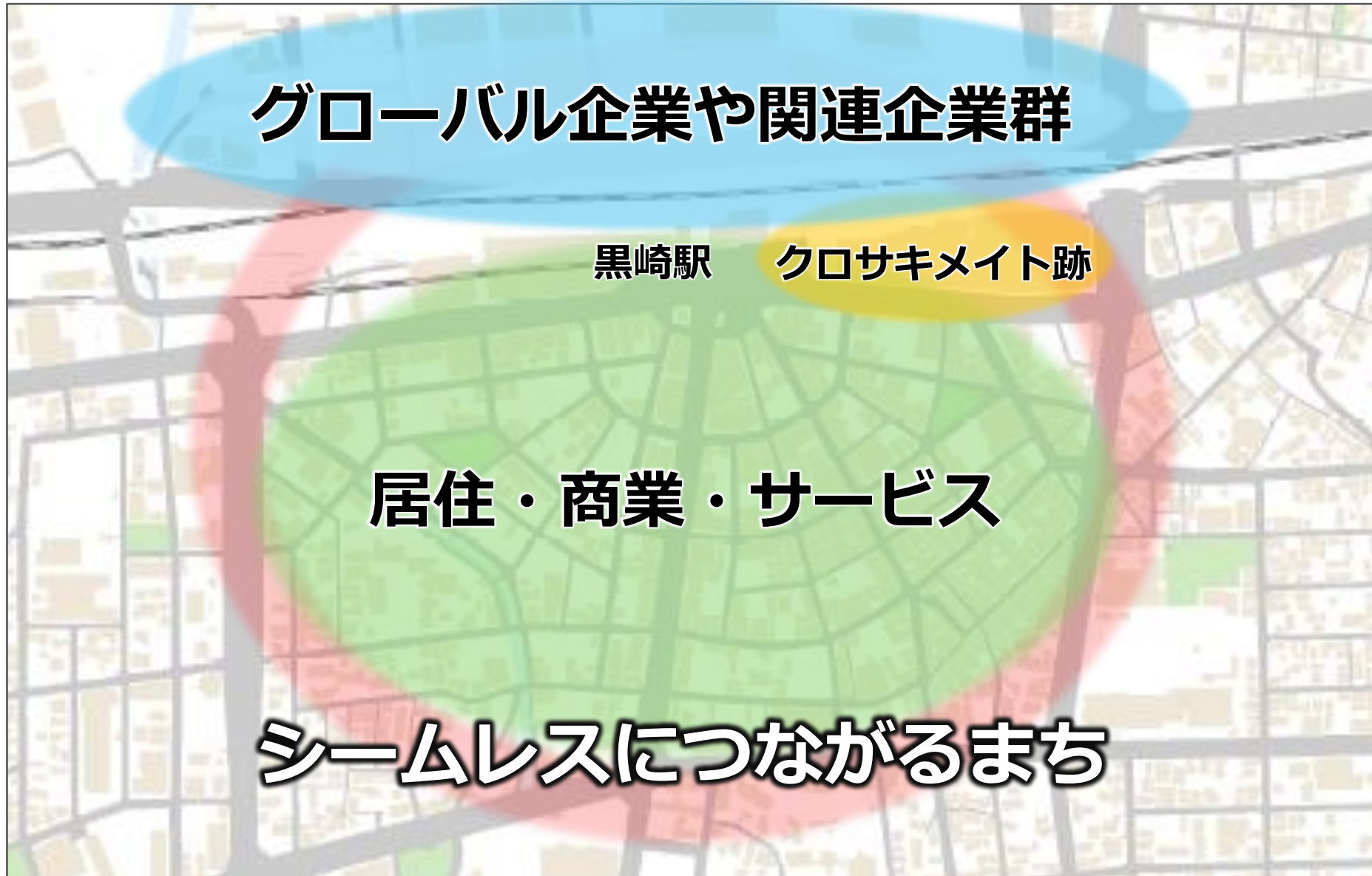
北九州
2043

Kurosaki Revival

黒崎リバイバル

未来の生活モデルの拠点

黒崎リバイバル ～ 未来の生活モデルの拠点 ～



黒崎リバイバル：20年先の暮らしを、10年早く実現するまち

ポ
テ
ン
シ
ャ
ル

- ・「世界的な企業群」と「暮らす場所」が徒歩圏内に近接
- ・高い交通利便性やコンパクトに集積した生活利便施設
- ・都市型住宅やシニアマンションの立地による地区内人口の増加
- ・投資が進展している響灘地区や北九州学術研究都市との連携

イ
メ
ー
ジ

(例)

プレミアムライフ拠点「コムシティ」
黒崎まち庭街区
ウェルビーイングコリドー
路地裏ガストロノミー
まちなかキャンパスラウンジ
リノベーションコモンズ
多世代サードプレイス

地域医療・介護DX
高齢者ラストワンマイル支援
フィジカルAI地域見守り隊
まちなかTechマーケット
フィジカルAIコンシェルジュ

未来モビリティ結節拠点黒崎駅
自動運転シェアモビリティ
パーソナルモビリティ
オンデマンド交通

黒崎まち庭街区



※イメージ

まちなかTech マーケット



※イメージ

ウェルビーイング コリドー



※イメージ

クロサキメイト跡

- ポテンシャル
- 広大な黒崎駅前の一等地
 - 周辺に先端産業や生活利便機能がコンパクトに集積
-

- ボトルネック
- 建物・土地が民間所有
 - 旧耐震構造の巨大ビル
-

- プロジェクトチーム
- クロサキメイト跡 投資促進プロジェクトチームを発足
 - ┌ 課題の整理
 - └ 投資促進方策の具体化に向けた検討
 - └ 安全対策の検討 など
-

- 再生イメージ(例)
- 最先端のフィジカルAI関連の研究・開発・教育施設
 - コラボレーションハブなどを備えた次世代スマートオフィス
 - 品質志向型スーパーやブックラウンジなどを備えた商業施設
 - 国内外の企業・人材を迎え入れるハイグレードな滞在・交流拠点 など

【クロサキメイト跡の再生イメージ(例)】

(例)研究・開発・教育施設のケース



(例)複合施設のケース



黒崎リバイバル：起点となるプロジェクト候補

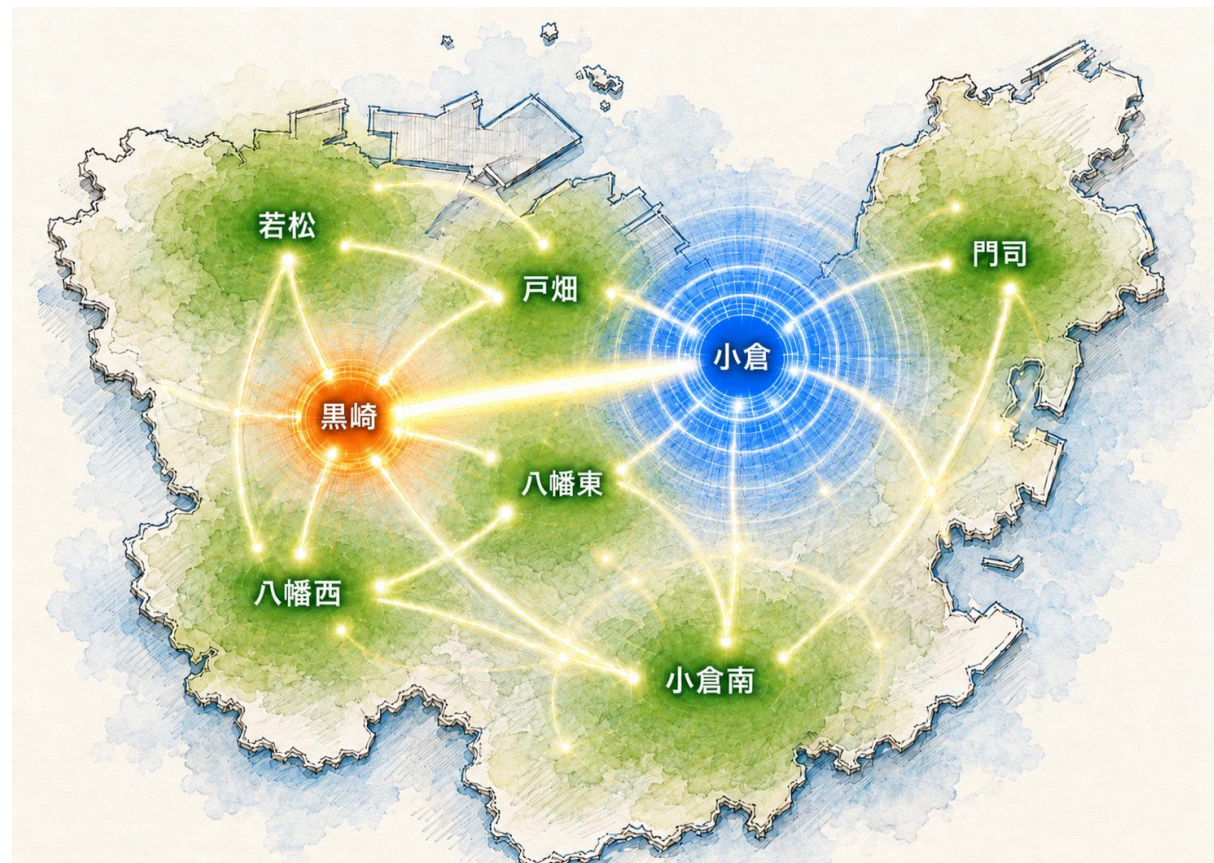
- クロサキメイト跡再生(未来の生活モデル中核拠点)
- コムシティの機能再編(生活コンテンツの充実)
- ふれあい通りフルモール化プロジェクト
- 高質な居住空間と公園の一体的再開発(例：蛸原公園)
- まちなかりノベーション(建替え、空きビル再生)
- ウェルビーイングストリートプロジェクト
- 黒崎駅前スマートモビリティの展開
- クロサキリビングラボ(AIと介護や子育てなどの暮らしの共創と実証)

北九州市全域への波及と循環

起点エリア(小倉・黒崎)へ
戦略的に投資を呼び込む

市内各地(門司,小倉南,若松,八幡,戸畑)
に活力を生み、
暮らしの向上・経済効果を波及

北九州市全体の価値を高め、
さらなる投資と暮らしの質の向上を
呼び込む好循環を創出



民間投資促進に向けた積極的支援

主なボトルネック

事業実施における法的制限
ポテンシャルが見えづらい
事業に適した用地の確保
権利者・利害関係者が多い

打ち手の方向性

ニーズに沿った強力な制限緩和
投資価値の可視化・連動
開発用地の創出
権利者等との調整を支援

「民間投資促進パッケージ」の創設

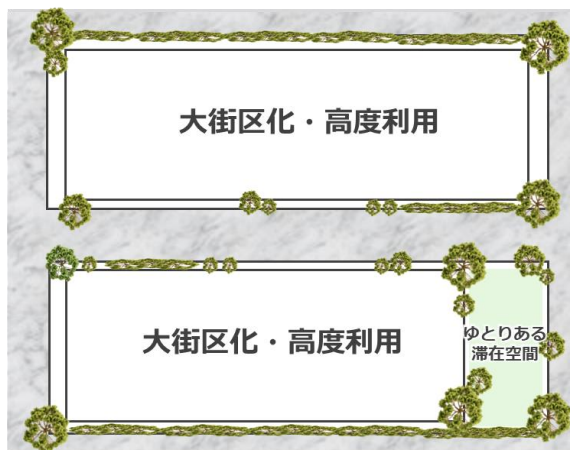
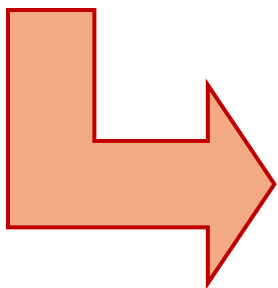
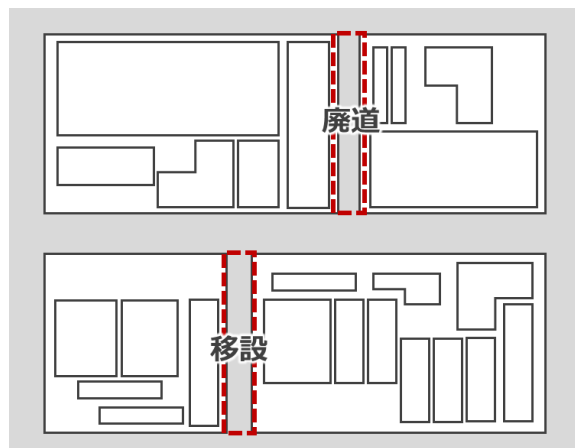
- ▶ 規制緩和・特区活用
- ▶ 投資に関する税制・財政措置
- ▶ 公有地の有効活用
- ▶ 民間開発と連動した公共投資
- ▶ 行政の伴走支援

など

対象エリア:小倉駅・黒崎駅から半径約1km

(例)道路再編による大街区化

道路の移設・廃道等を柔軟に検討し、
大街区化・高度利用を促進。

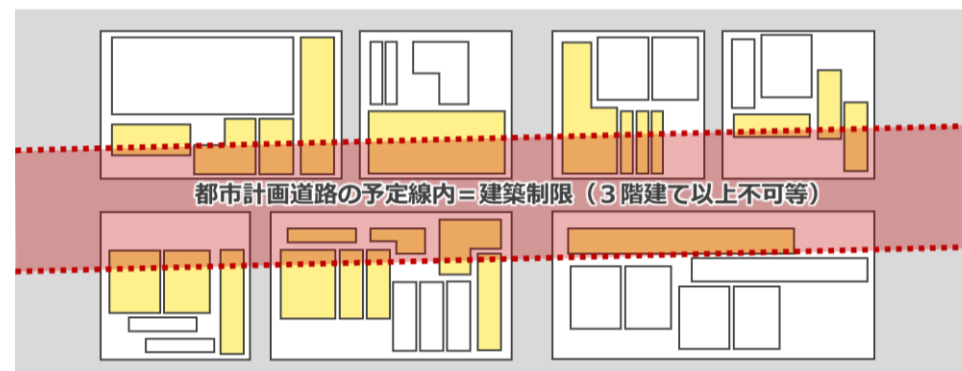


(例)フィジカルAI実装促進に向けた 公道利用条件の緩和(国に提案中)

特区活用により、車両型だけでなく、人型
や動物型などのロボットも公道で実証可能。

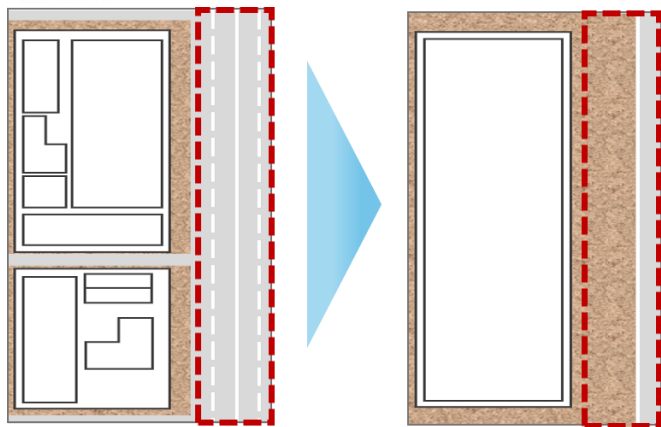
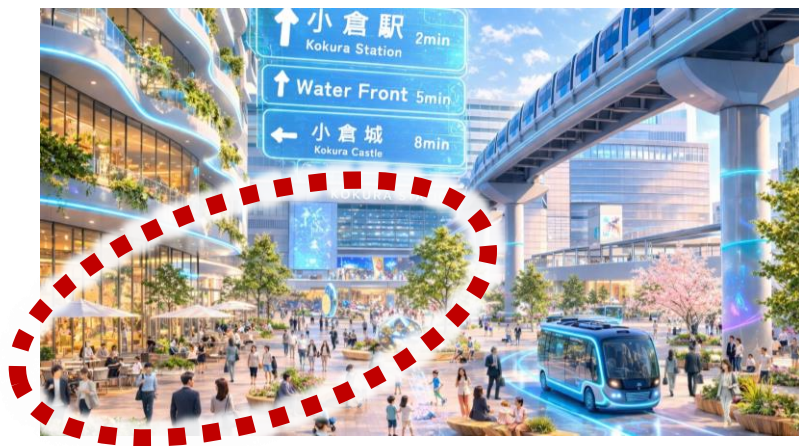
(例)都市計画道路の再編

都市計画道路の見直し（変更・廃止等）
により開発を促進。

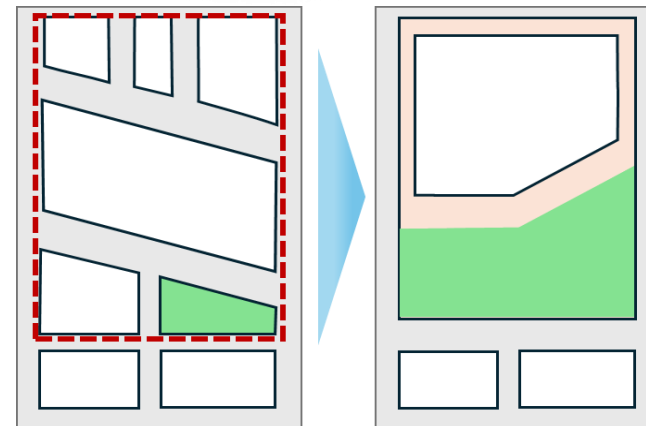


(例) 開発効果を高める公共施設整備

車道を歩道に転換し、
歩きたくなる街並みを整備。



道路・公園・住宅を一体とし、
エリア全体の価値向上を目指す。



目標年次と民間投資規模

- ▶ 目標年次は2043年（市制80周年）
- ▶ 目標投資規模は民間を中心に約1兆円
※小倉・黒崎（駅周辺）

戦略策定の進め方

- ▶ **今年度中にとりまとめを実施**

有識者、民間事業者、市民の意見を聞きながら議論を深める

- ▶ **本戦略のもと、官民一体となりプロジェクトを起こす**

(仮称)次世代まちづくり構想会議(8～9月に設置予定)



北九州商工会議所
会頭 津田 純嗣



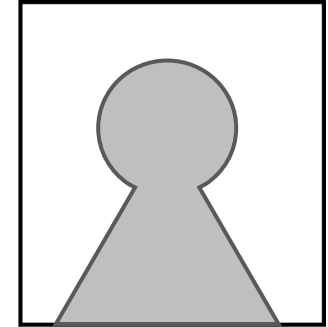
北九州市立大学
学長 柳井 雅人



九州工業大学
学長 安永 卓生



公益財団法人
アジア女性交流・研究フォーラム
理事長 大島 まな



市民/若者



日本製鉄株式会社
常務執行役員
九州製鉄所長 中田 昌宏



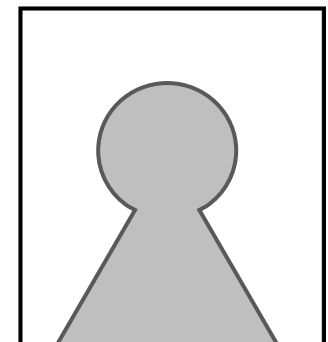
TOTO株式会社
代表取締役会長 清田 徳明



株式会社安川電機
代表取締役会長
兼社長 小笠原 浩



九州旅客鉄道株式会社
相談役 唐池 恒二



市民/若者

※このほか、市民・各層へのヒアリング等を実施

Kitakyushu
Action!

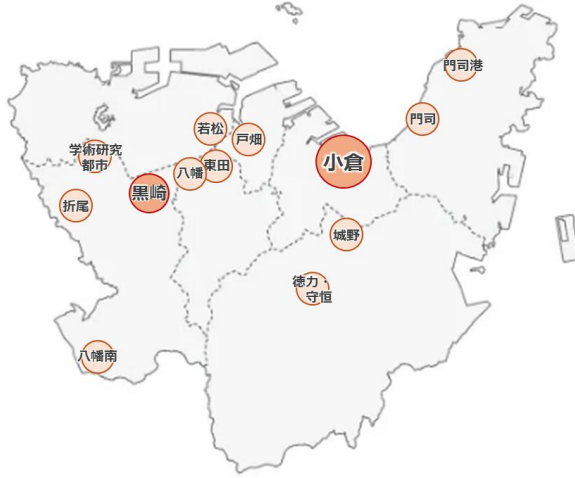
動かせ、未来。北九州市

参考資料

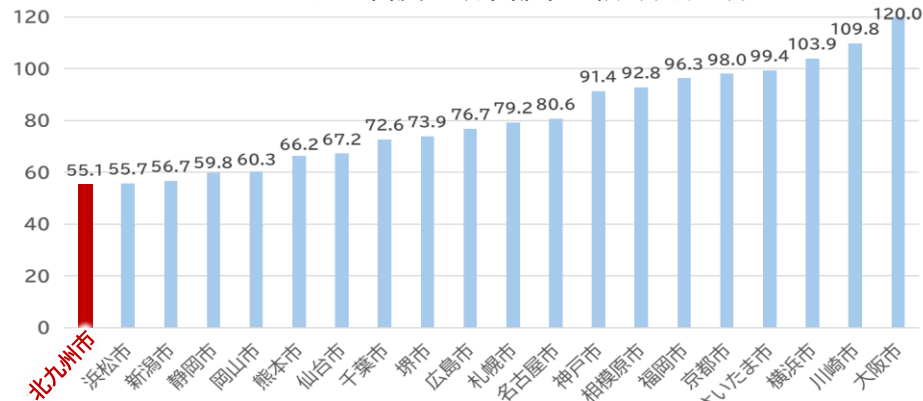
まちなかの民間投資が進まなかった理由(例)

■多核分散型の都市構造

五市対等合併により、多核分散型の都市構造となっており、都心部の密度が低く、投資効果が薄くなっている。



まちなかの人口密度 政令都市比較 (平成27年)



出典：北九州市立地適正化計画 (DID人口密度)

■小さな街区面積、多数の地権者

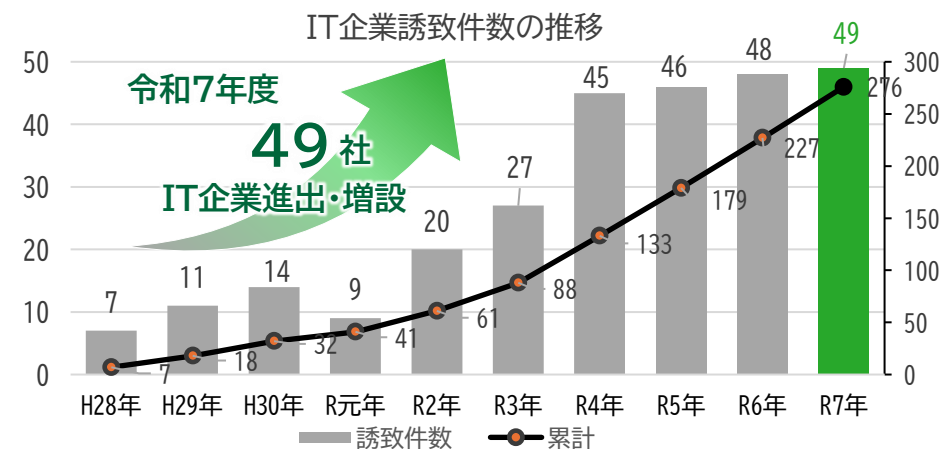
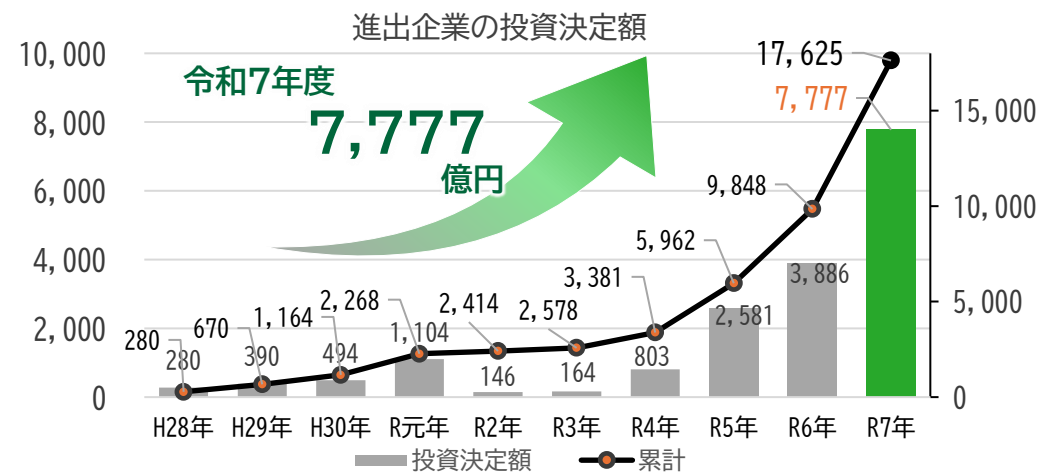
城下町（小倉）や放射型構造（黒崎）という歴史的経緯から、街区面積が小さく、スケールメリットを活かした大規模開発が難しい状態。



好転の兆し(例)

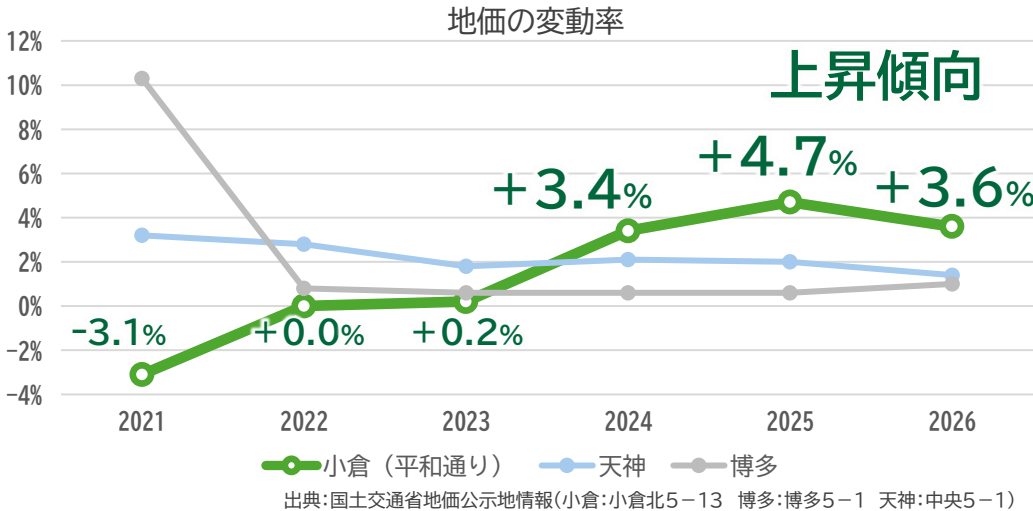
■投資環境の改善

北九州市の進出企業の投資決定額は、3年連続で過去最高を記録するとともに、IT企業の進出が加速。



■地価上昇、民間開発の始動

小倉都心部(商業地)の地価の対前年変動率は上昇傾向。民間開発の成功が高いポテンシャルを示す。



BIZIA KOKURAのポテンシャル

ニーズ満たす最新オフィスで

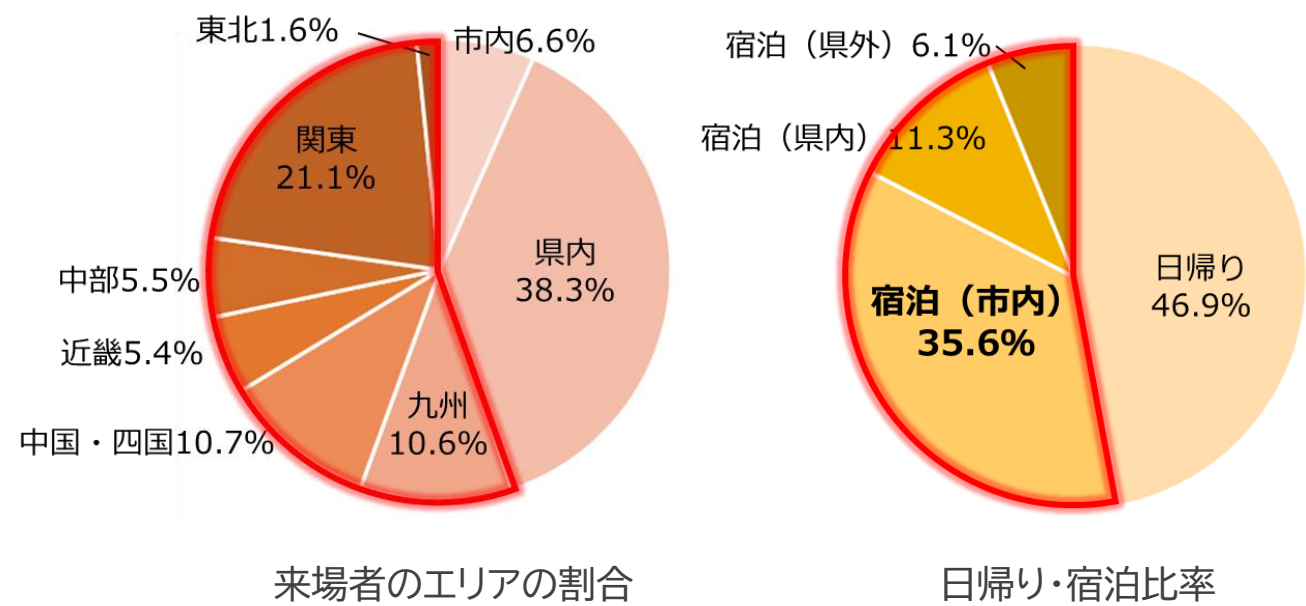
入居数 20社超

相場の約3倍の賃料でも

入居率 100%

エンタメ機能の強化が北九州市のまちにもたらす効果

令和6年度に実施したコンサート(土・日の2日開催)では、県外からの来場が約55%であり、来場者の約53%が市内もしくは市外に宿泊。
⇒大規模興行は、広域からの集客が見込め、北九州における消費活動を活発化する効果がある。



興行会場周辺の1人あたりの消費額の例

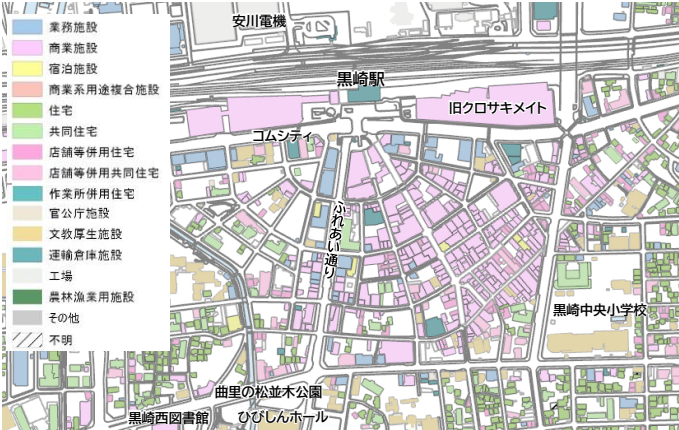
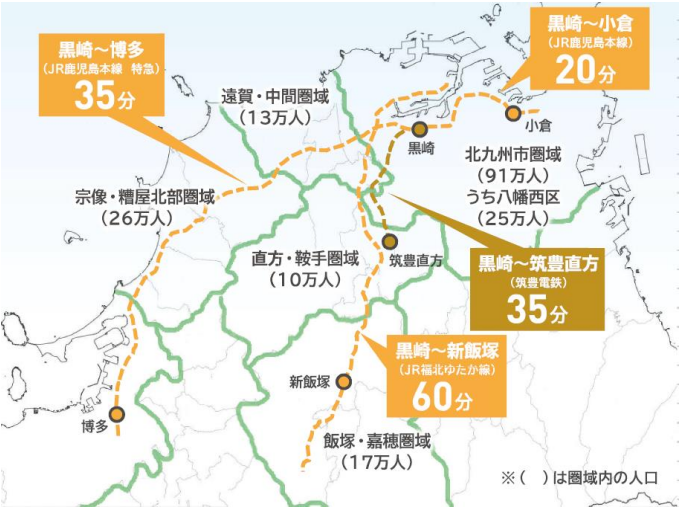
	日帰り	宿泊
人数	約7,500人	約9,200人
食費	約3,800円	約6,200円
観光	約3,200円	約3,500円
買い物	約2,400円	約6,200円
宿泊	—	約15,000円
合計	約9,400円	約30,900円

約3倍

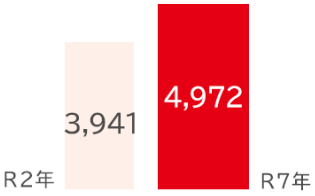
※令和6年度に開催されたコンサートの場合

黒崎エリアの主なポテンシャル

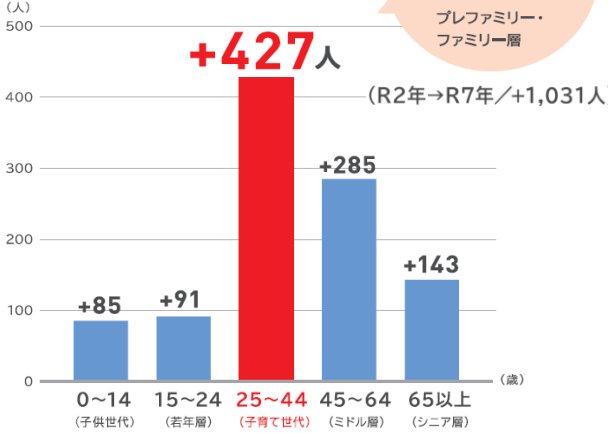
- 黒崎駅から、小倉駅まで20分、特急利用で博多駅まで35分、さらに筑豊電鉄や福北ゆたか線との結節点となっており、高い交通利便性を持っている。
- 北側にはグローバル企業、南側には都市型住宅や学校、文化施設等があり、職住が近接している。
- 黒崎駅周辺においては、近年、人口が増加し、地価上昇率は北九州市内でトップである。



+1,031人



商店街周辺 (徒歩圏内) の人口増加数
(出典: 北九州市役所 北九州市人口 (町別) 令和7年9月参照)



黒崎商店街周辺 人口増加の内訳
(出典: 北九州市役所 北九州市人口 (町別) 令和7年9月参照)

+13.0%

(北九州市内で上昇率トップ)



商業地 地価上昇率 (八幡西区黒崎3丁目)

815戸

(7棟合計・建築中含む)



周辺 (築5年以内) の分譲マンション供給
(出展: 令和7年度時点 黒崎商店街テナントリーシング実行委員会調べ)