

コロナ・コロサキ

リビテーション 

Rebuild+Invitation



令和7年2月19日
北九州市 都市戦略局

ZEB×ウェルネスに係るシンポジウム
事業推進課長 一瀬 修志

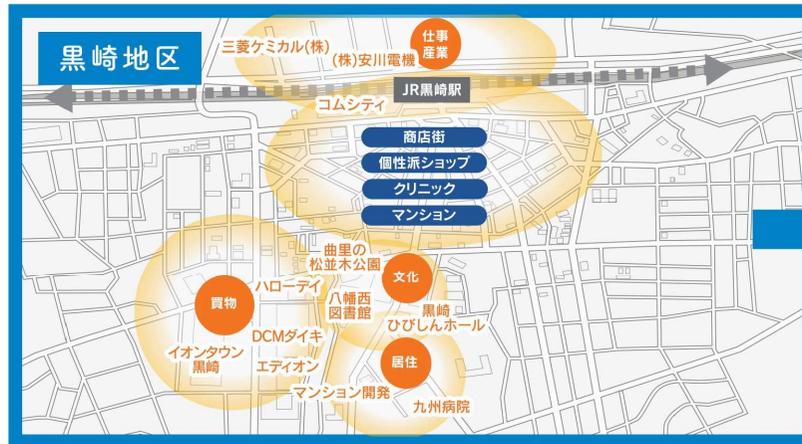


コワラ・ワロサキリビテーション

プロジェクトの目的



2050 まちづくりビジョン



地区の強みを生かした、SDGs未来都市・ゼロカーボンシティ

2050年に目指す方向

どこでも、働く、交わる、くつろげる企業やワーカーから選ばれるまち

ターゲットプレイヤー

- クリエイティブ人材
- オフィスワーカー
- 優秀な人材を求める企業

WORK

パフォーマンス・活動

- 屋内・屋外問わず、あらゆる場所で、自由に、快適にはたらく
- 交流や界隈性のある空間で新たなビジネスを創出
- ワーカーをターゲットにした多種多様な飲食・ショップが出店

2050年に目指す方向

多様性を認め合い、支え合うみんなが住みたくなるまち

ターゲットプレイヤー

- 子育てファミリー
- アクティブシニア
- 学生
- ショップオーナー

LIFE

パフォーマンス・活動

- アクティブで魅力あふれる暮らしを实践し、人を惹きつける
- 個性派ショップの出店など、チャレンジできるまちを磨き続ける
- スキマ時間をシェアしながら、誰もが元気にカッコよくはたらく



2050 まちづくりビジョン【小倉地区】



▶ まちづくりの方針

- 01** オフィスでも、アウトドアでも、好きな場所、好きな時間に快適に働ける環境
- 02** くつろげる、リフレッシュできる、リセットできる、自分の時間を過ごせる場
- 03** 車優先からヒト優先の道路空間へ
- 04** ウォーカブルな、歩いて楽しいストリート
- 05** 稼げる、表現できる、交流できるステージ、賑わいと出会いの場
- 06** シンボリックな空間



2050 まちづくりビジョン【黒崎地区】



▶ まちづくりの方針

- 01** 医・食・住の機能がコンパクトに集積
- 02** ゼロカーボン、ローコストな住宅
- 03** 多世代が交わり支え合う
- 04** 個性あふれるユニークな店舗
- 05** シンボリックな、自然と人が集う、賑わいと出会いの場
- 06** 車優先からヒト優先の道路空間へ



リビテーションとは？

リビルド（建替え）

+

インビテーション（引き込む）



「建替えに併せて人や企業を引き込み、にぎわい等を生み出し、繋いでいく」という思いを込めて名付けました。



「コクラ・クロサキリビテーション」とは...
「まちづくりビジョン」の実現や
SDGs未来都市、ゼロカーボンシティ実現を目指し、
民間開発の誘導と企業立地の促進を重点的に図るための
新プロジェクトです。

〈エリアの目指す方向性〉

老朽化したビルや
低未利用地等の
民間開発の誘導

若者に好まれる
IT関連企業等の
誘致促進

地区の強みを活かした
SDGs未来都市・
ゼロカーボンシティの実現



支援① キタキュウ型スクラム再開発 補助金

1. 次世代スマートビル建設促進補助
2. 市街地再開発事業・優良建築物等整備事業
3. まちなか建替えスタートアップ事業

補助金
対象経費の最大

2/3

支援② 各種制度の緩和

1. 容積率の緩和
2. 駐車場設置要件の緩和
3. 屋外広告物の規格基準の緩和

新規施策等による
充実の支援メニュー



支援① キタキュウ型スクラム再開発 補助金

◆次世代スマートビル 建設促進補助

オフィスビルの建設費補助
対象経費の上限

10億円

◆市街地再開発事業 ◆優良建築物等整備事業

老朽化ビルの建替費用の補助
対象経費の最大

2/3

◆まちなか建替スタートアップ事業

解体、建築期間中の固定資産税等相当額の補助
ウォーカブルな街並み整備に対する固定資産税
等相当額の補助

対象経費の最大 1/2



1. 次世代スマートビル建設促進補助

JR小倉駅・黒崎駅周辺に一定規模のオフィスビルを整備し、賃貸用オフィスを提供する事業者ビル建設費を補助します。



補助対象額

$$\text{建設費} \times \frac{\text{賃貸オフィス部分の床面積}}{\text{延床面積}} \times 20\%$$



1. 次世代スマートビル建設促進補助 補助要件 ①

○JR小倉駅及びJR黒崎駅から半径約1 km圏内に新築又は建替えるビル（改装は除く）

○オフィスとして賃貸する部分をワンフロアで100坪（330㎡）以上、ビル全体の合計で500坪（1,650㎡）以上整備すること

○建替え後のビルのワンフロア面積が従前の面積を下回らないこと

○IT企業等のためのOAフロアを設置する工事を行うこと



賃貸オフィス部分は
OAフロアを標準仕様



1. 次世代スマートビル建設促進補助 補助要件 ②

○ **感染症対策**を実施すること

例：抗ウイルス材の使用、光触媒技術を使用した空調設備の導入、強制給排気システムの導入 等

○ **最先端のデジタル技術**を採用すること

例：5G等を活用したIoTセンサーでの人流データの管理分析、室内環境の自動制御、トイレ・会議室等の利用状況の可視化、顔認証による入場セキュリティ 等



最先端のデジタル技術活用

○ **環境への負荷を軽減する措置**を講じていること

例：消費電力を100%再生可能エネルギーに転換できるシステムの導入

○ **景観等への配慮**を行うこと

例：オープンスペースの整備、夜間景観の向上等デザインの工夫による賑わいづくり



2. 優良建築物等整備事業 補助要件①

【共通】

- 北九州広域都市計画都市再開発方針の2号地区内であること
- 地区面積が原則として500㎡以上であること
- 幅員6m以上の道路に4m以上接すること
- 新たに整備する建物が3階以上、耐火建築物、CASBEE北九州B+以上、容積率に応じた一定規模の空地や公共的通路等の整備等の要件を満たす事
- 2050まちづくりビジョン及び都市再生緊急整備地域方針等、まちづくりに係る市の施策に沿った事業であること





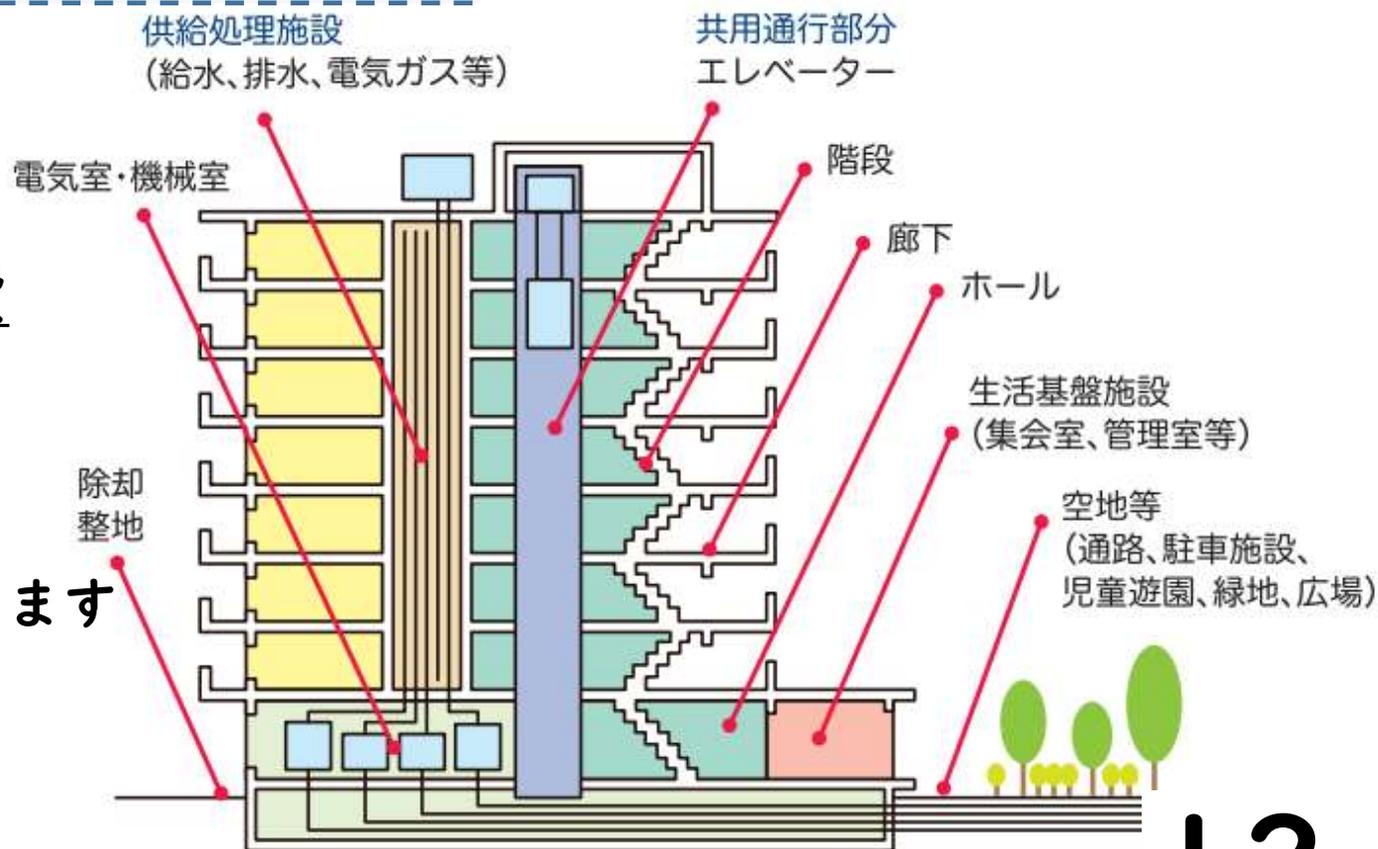
2. 優良建築物等整備事業 補助対象

○下記のうち2/3以内

- ・ 解体費等の土地整備費
- ・ 共同施設整備費

※予算の範囲内での交付となります

※費用便益比 (B/C) が1を上回る事業のみ対象となります



【共同施設の例】

BIZIA KOKURA



外観写真

名 称	BIZIA KOKURA (ビジア小倉)
地 区 名	魚町三丁目5番地区
竣工時期	令和6年7月
敷地面積	約1,250m ²
延べ面積	約9,850m ²
建 物 の 要 概	<ul style="list-style-type: none"> ・階数 地上13階建て ・主要用途 事務所 (賃貸オフィス) ・公開空地面積 約470m²
特 徴	<p>「ココラ・クロサキリビテーション」のリーディングプロジェクト 各種補助・緩和を活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ①優良建築物等整備事業 ②次世代スマートビル建設促進補助 ③まちなか建替えスタートアップ事業 ④総合設計制度の拡充(係数) <p>その他の特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内民間オフィスビルとしては初めて、市内でつくられた再生可能エネルギー100%の電力を導入 ・屋上庭園 など



小倉京町センタービル



イメージパース

名称	小倉京町センタービル
地区名	京町三丁目14番地区
竣工時期	令和8年8月予定
敷地面積	約1,240㎡
延べ面積	約7,970㎡
建物の概要	<ul style="list-style-type: none">・階数 地上11階建て・主要用途 事務所（賃貸オフィス）・公開空地面積 約300㎡
特徴	<p>「コクラ・クロサキリビテーション」の第2弾、下記補助を活用</p> <ul style="list-style-type: none">①優良建築物等整備事業②次世代スマートビル建設促進補助 <p>その他の特徴</p> <ul style="list-style-type: none">・屋上庭園・ラウンジスペース・機械式駐車場 など



支援② 各種制度の緩和

1. 容積率の緩和

- ①空地等の確保による容積率の緩和（総合設計制度の活用）
- ②指定容積率の見直し

2. 駐車場設置要件の緩和

- ①駐車場の設置台数の緩和（共同住宅等の建築計画及び管理に関する指導要綱の改正）
- ②駐車場の距離要件等の緩和（駐車場付置義務条例の改正）

3. 屋外広告物の規格基準の緩和

- ①建築物の壁面に設置する広告板の面積基準の緩和



1. 容積率の緩和

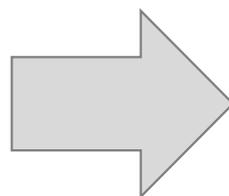
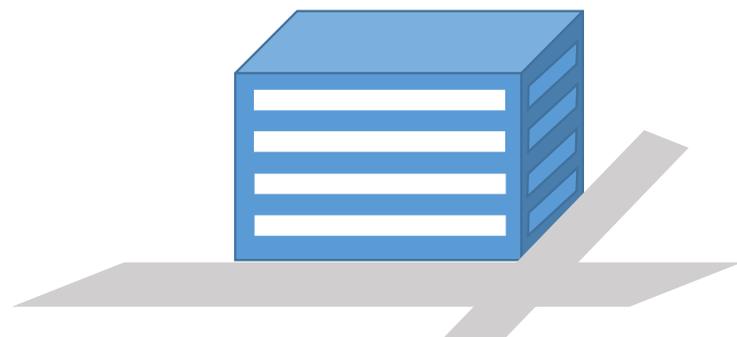
① 総合設計制度の拡充（空地等の確保による容積率の特例緩和）

○敷地内の空地の整備面積に応じて容積率を緩和します。

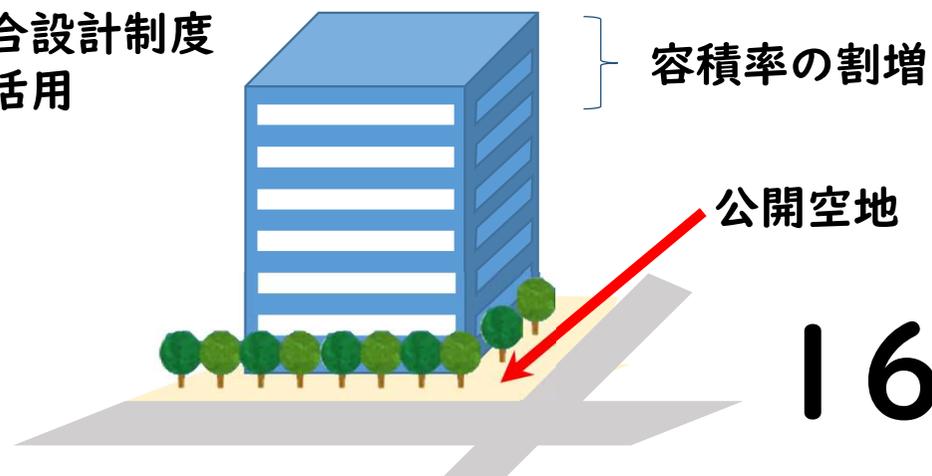
総合設計制度とは？

敷地内に一定割合の公開空地を設けること等で、容積率の特例緩和を認める制度

通常の建築計画



総合設計制度
の活用





①総合設計制度の拡充（容積率の特例緩和） 支援要件

- 敷地面積が750㎡以上であり、かつ、敷地周辺の1/8が幅員8m以上の道路に接していること
- 公開空地は、立地に応じて敷地面積の20%以上を確保すること
- CASBEE北九州B+以上であること

等

②総合設計制度の拡充（容積率の特例緩和） 緩和内容

- 歩道状公開空地の割増係数の要件を追加



① 総合設計制度の拡充（容積率の特例緩和）

<参考：モデルケース>

支援条件に合致する2,000㎡の敷地で、歩道状公開空地500㎡を設けた場合の容積率
 （係数2.5の公開空地を200㎡、係数1.5の公開空地を300㎡）





ご清聴ありがとうございました

