

**【事前評価 2】**

**（仮称）旦過地区土地区画整理事業**

**【再 評 価】**

**神嶽川都市基盤河川改修事業（関連事業）**



**2019年7月**

**北九州市 建設局 河川部 神嶽川旦過地区整備室  
水環境課**

# 旦過地区の概要① 旦過地区の位置



旦過地区は、JR小倉駅周辺の商業地区南端にあり、二級河川神嶽川下流部の東側に面し、北九州モノレール旦過駅と隣接する位置にある。



# 旦過地区の概要② 地区の現状

## ■ 旦過地区の現状

### ● 神嶽川の度重なる浸水発生・護岸の老朽化

平成11年、平成21年、平成22年：浸水被害発生

平成30年：集中豪雨による増水 ※避難判断水位まで上昇



H22年の浸水状況



H30年の増水状況  
(天神島橋下流)



市場対岸側の護岸の崩落 (H26年3月)

### ● 市場建物の老朽化・密集化

平成11年：市場内で火災発生



木造建物等の老朽化



小規模な建物が密集

旦過地区における防災強化・治水の安全確保が課題となっている

# 旦過地区の概要③ これまでの検討経緯

## ■ 地元（民間）による「市場再開発」の検討 ※地元からの聞き取りによるもの

- S43～S49** 商工会議所を中心に検討を進めたが計画中断
- S63～H7** 再開発準備組合を設立し、再開発計画案を策定したが活動停止
- H9～H11** 再開発協議会を設立したが活動停止
- H12～** 再開発準備組合を設立し、事業協力者が参画したがその後撤退

（市の関わり）  
助言・指導

## H21・H22 2年連続で豪雨による浸水被害が発生

### ■ 浸水以降 ～河川改修と合わせた市場の再整備の検討開始～

- H24 ～** H21・22の浸水を契機に市と地元と一緒に勉強会を開始（旦過地区まちづくり勉強会）  
『旦過地区まちづくり構想』策定 ⇒ 旦過市場の将来像（目指していきたい方向性）  
をとりまとめた
- H26 ～** 地元組織（旦過地区まちづくり整備計画（素案）検討委員会）により  
『旦過地区まちづくり整備計画』策定 ⇒ 5つの施設計画案をとりまとめた
- H27 ～** 地元組織（旦過地区まちづくり整備準備委員会）により  
『旦過地区まちづくり基本計画』策定 ⇒ 施設計画案を絞り込み、事業規模を示した
- H29 ～** ハード・ソフト両面の具体的な検討と早期の事業化を推進する地元組織（旦過地区再整備協議会）設立
- ・ハード整備の検討⇒「旦過地区土地建物委員会」
  - ・ソフト対策の検討⇒「新市場管理運営委員会」

## H30.10 『市施行による土地区画整理事業』の方向性を市と地元で確認

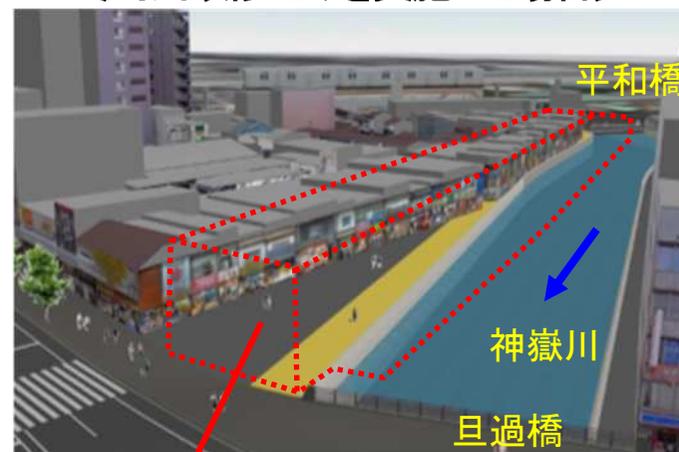
# 旦過地区の概要④

# 市場再整備と河川改修

〔現況の旦過市場〕



〔河川改修だけを実施した場合〕



旦過市場 平面図



店舗の消失により、市場の魅力が大きく失われ、市場の存続が危惧される。

河川改修と一体となった市場全体の配置を再編する整備が必要

# 市の主な構想、計画等における旦過地区の位置づけ等

## 「元気発進！北九州」プラン（北九州市基本構想・基本計画）（H25年改定）

広域商業拠点として、まちの魅力づくりとともに、旦過地区等における再整備の実施による効率的・効果的な中心市街地の面的整備やアクセス環境の向上を図ることにより、にぎわいあふれるまちづくりを進めることとしている。

## 北九州市小倉都心部浸水対策推進プラン（H27年策定）

小倉都心部（主に神嶽川流域）では、近年、短時間の局地的大雨（いわゆるゲリラ豪雨）等により、浸水被害が発生していることから市と地域の住民が連携して浸水対策推進プランを策定した。このプランは、国土交通省の浸水対策の登録制度である「100mm/h安心プラン」に登録し、早期整備、早期浸水解消を図ることとしている。

## 北九州市立地適正化計画（北九州市都市計画マスタープラン）

北九州市の台所として長年親しまれている「旦過市場」の再生と、神嶽川整備を一体的に行い、小倉都心部の賑わいを創出し、地域の活性化を図ることとしている。

## 北九州広域都市計画都市再開発方針

神嶽川河川改修事業及び旦過地区のまちづくり整備により旦過地区の浸水被害の軽減を図ることとしている。

## 北九州市地域防災計画

北九州市地域防災計画において、当地区は、火災危険度の高い区域である特定消防区域に選定されている。

# 旦過地区再整備の概要①

## ■ 旦過地区再整備の進め方

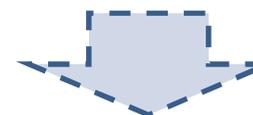
地区内の公共施設（道路及び河川事業用地）と宅地（商業地）の再編を一体で整備することが可能な立体換地制度を活用した「土地区画整理事業（市施行）」の実施にあわせて、神嶽川護岸を拡幅する「河川改修事業」を実施する。

### 旦過地区再整備

#### 【基盤整備】

**市：土地区画整理事業0.6ha（立体換地を一部活用）の実施**

- 道路整備414m（新市場通り・河川管理道）
- 立体換地建築物（4階建）整備 など



#### 【河川改修】

**市：河川の拡幅**

- 神嶽川護岸整備（旦過地区）200m

#### 【市場機能の再生】

**地元：建物の共同建て替え等**

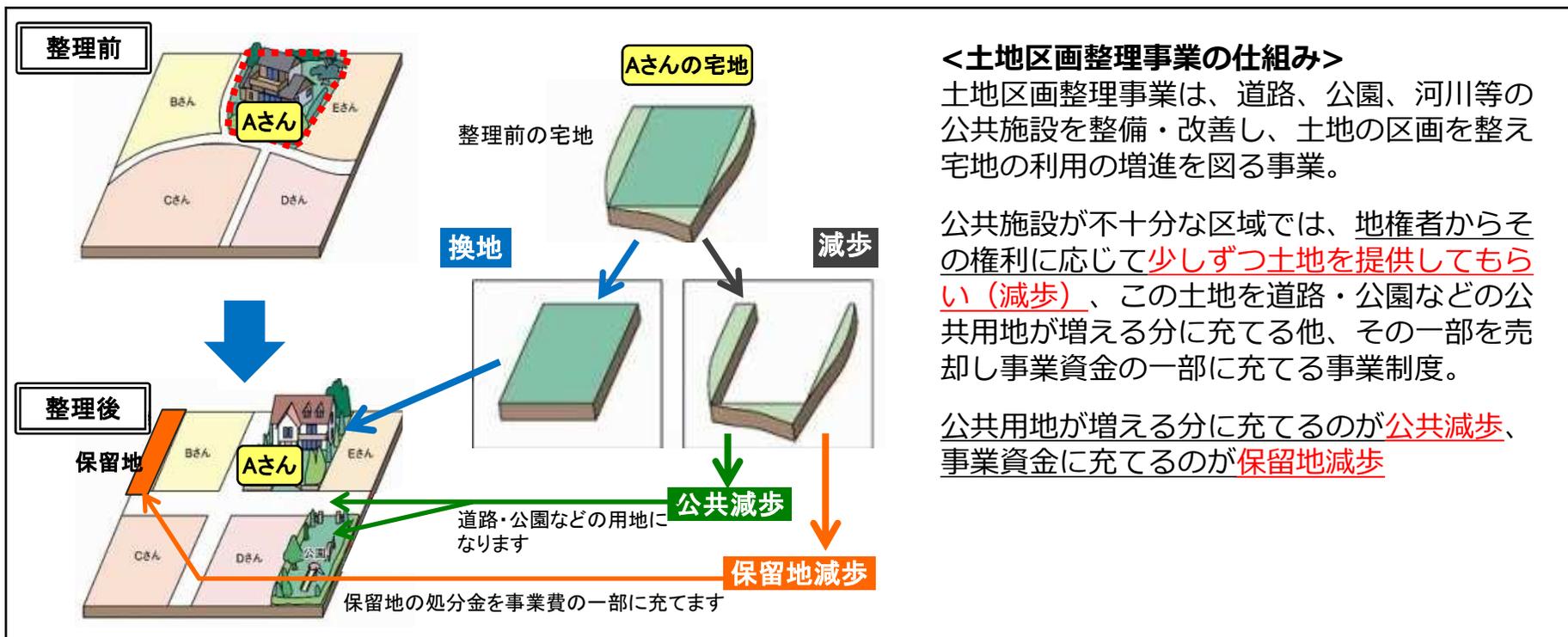
- 保留床の取得 ●建物整備 ●市場の管理運営

※権利者（地元）主体により、共同で建物を整備する。  
（立体換地建築物を除く）

※市場全体のまちづくりを担う管理運営会社を設立し運営する。

# 旦過地区再整備の概要②

## ■ 【参考】 『土地区画整理事業の仕組み』



### <土地区画整理事業の仕組み>

土地区画整理事業は、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。

公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい(減歩)、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業制度。

公共用地が増える分に充てるのが公共減歩、事業資金に充てるのが保留地減歩

### <事業収支の考え方>

土地区画整理事業の事業資金は、保留地(床)処分金のほか、公共施設用地の取得費用にかかる公共施設管理者負担金や補助金等で賄うことになる。これらの資金を財源として、公共施設の工事、宅地の整地、家屋の移転補償等が行われる。

工事費	保留地処分金
補償費	公共施設管理者負担金
調査設計費	国庫補助金
事務費	市費、助成金

# 且過地区再整備の概要③

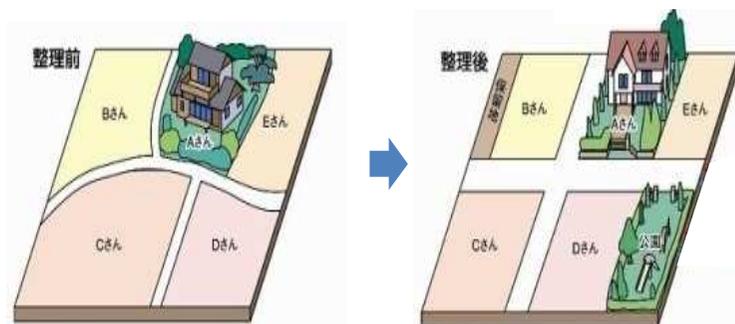
## ■〔参考〕『立体換地制度』とは

- 土地区画整理事業において、従前の土地 又は 借地権に対して 施行者（市）が処分する権限を有する建物及び敷地の共有持ち分を 与える制度のこと。（土地区画整理法第93条）

⇒ 区画整理事業の中で、土地と立体換地建築物を一体的に整備し、  
立体換地建築物の床と敷地（共有持分）に換地する。

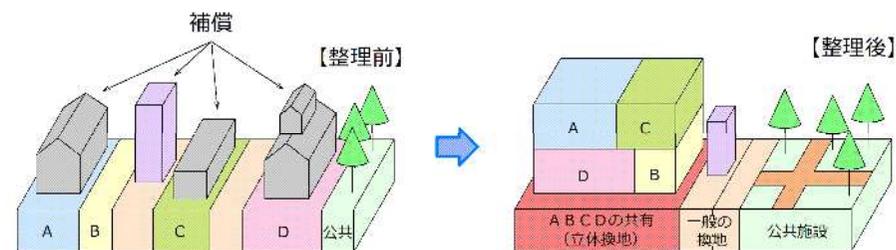
### 《一般的な土地区画整理事業（平面換地）との比較（地区の前後イメージ）》

平面換地



地権者から少しずつ土地を提供してもらう（減歩）ことで、公共施設用地を生み出し、道路等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整えて宅地の利用増進を図る。

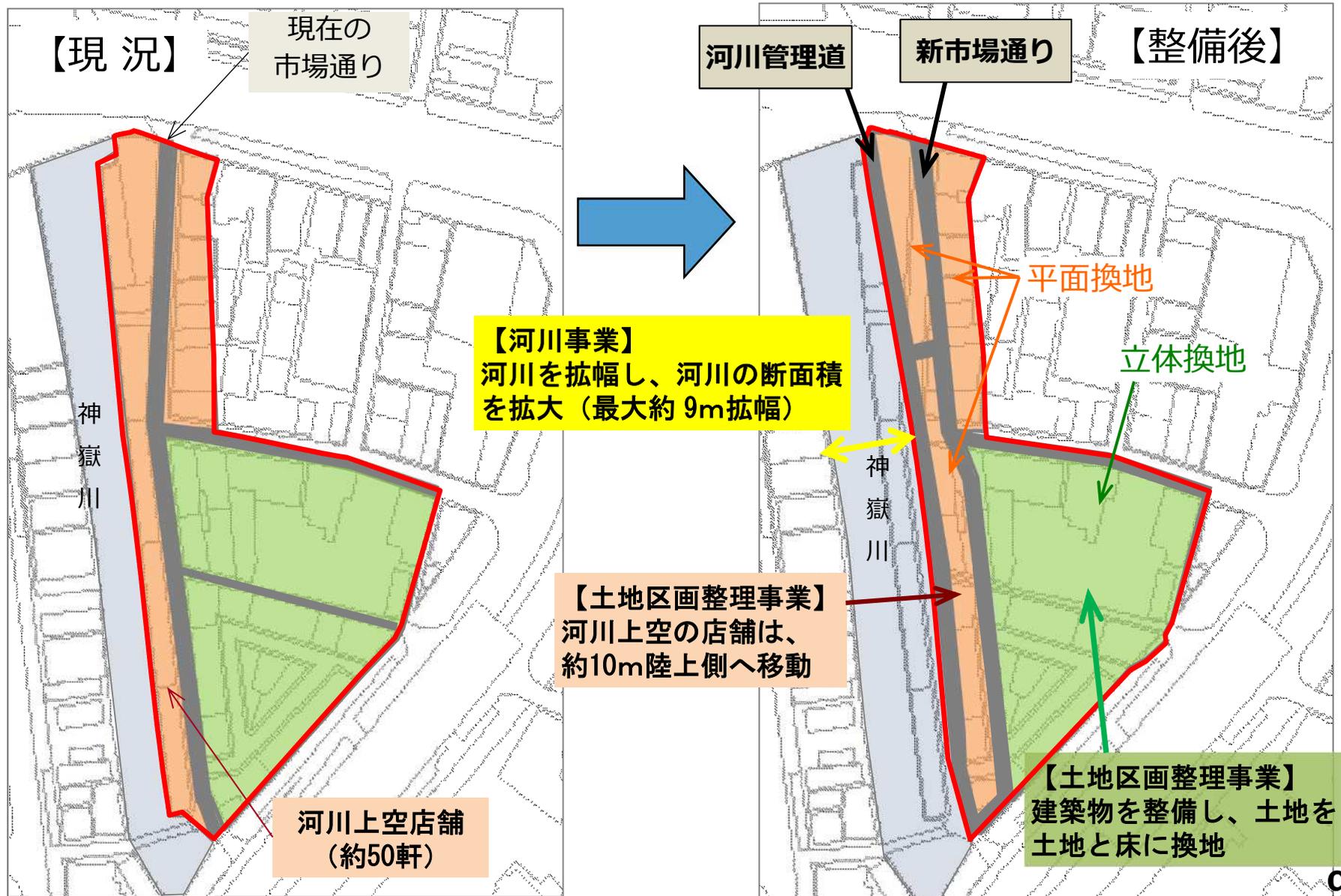
立体換地



狭小な既成市街地において、従前の土地を建物と土地の共有持ち分に換地することにより、公共施設用地を生み出し、土地と建物を一体的に整備を行うことで、土地の有効利用を図る。

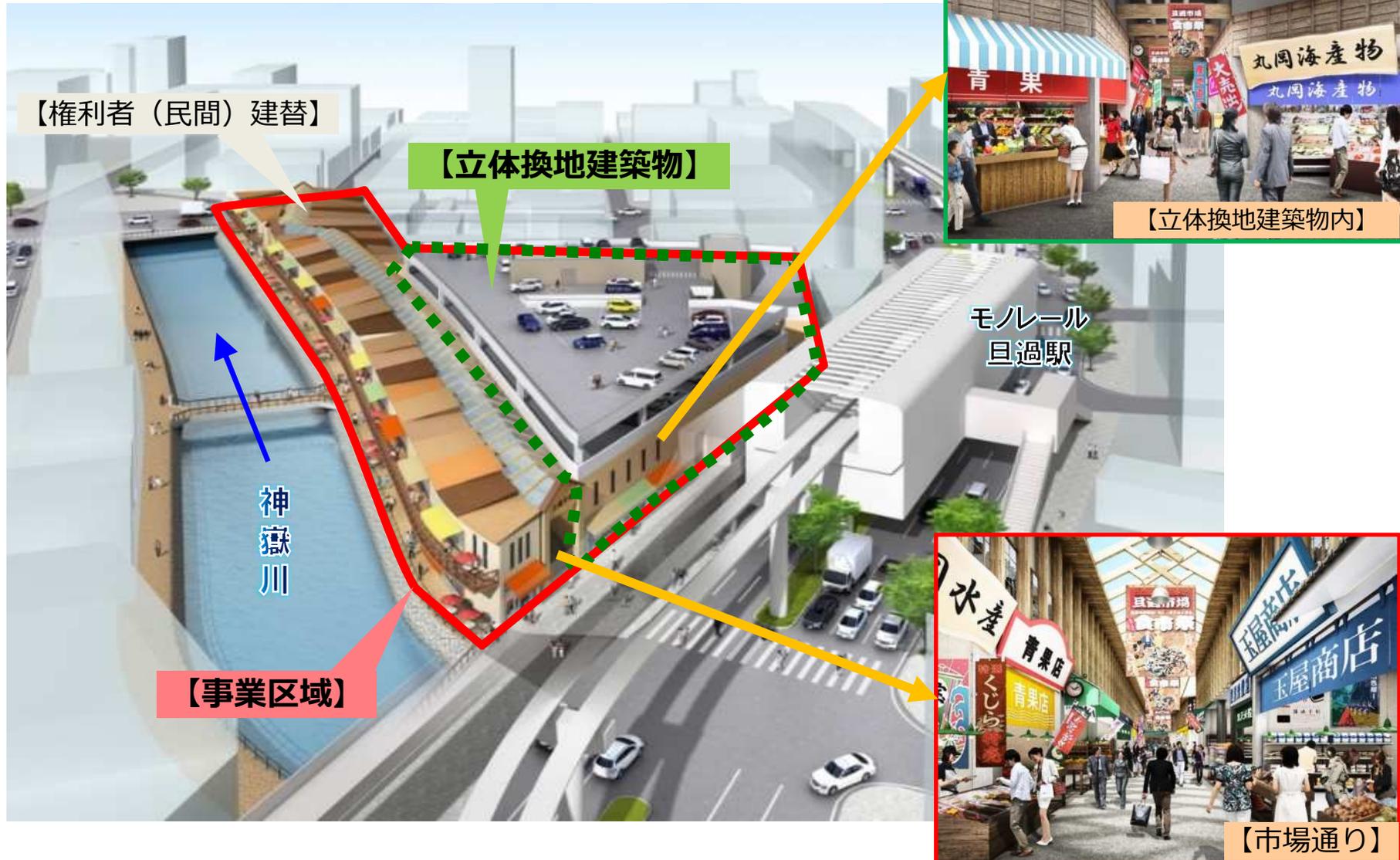
# 旦過地区再整備の概要④

## ■ 『現況』 と 『基盤整備・河川改修後』 の比較



# 旦過地区再整備の概要⑤

## ■ 整備後のイメージパース



## 評価対象事業(市の実施事業)

事業名	【主たる事業（事前評価2）】 （仮称）旦過地区 土地区画整理事業	【関連事業（再評価）】 神嶽川都市基盤河川改修事業
事業個所	小倉北区魚町四丁目 （旦過地区：約0.6ha）	神嶽川 ※旦過地区に隣接する区間 （旦過橋～平和橋：約200m）
事業目的	<b>防災性の向上及び都心のにぎわいづくり</b> ○都市基盤施設の整備とあわせ街区の再編を行うことで、 <b>土地の区画が整い、老朽建物の更新が促進され、防災性が向上し、人的・経済的被害が軽減される。</b> ○面的整備により、にぎわいあふれるまちづくりが推進する。	<b>治水安全度の向上</b> ○神嶽川は、概ね50年に1度の割合で発生する洪水に対して、安全な川づくりを行うものとしており、下流部の旦過地区では、再整備を実施したうえで、河川改修を可及的速やかに実施することにより、治水安全度の向上が図られる。
事業期間	2020年度～2027年度 （令和2年度～令和9年度）	1970年度～2033年度 （昭和45年度～令和15年度）
事業費	総事業費 3,610百万円	総事業費 16,100百万円

# 評価対象事業のスケジュール

## ■ スケジュール（予定）

- 2019 (R1) 年度 : 【土地区画整理事業】 都市計画決定等
- 2020 (R2) 年度～ : 【土地区画整理事業】 事業認可・調査・設計（換地計画策定等）
- 2021 (R3) 年度～ : 【土地区画整理事業】 移転補償・宅地造成・立体換地建築物整備
- 2022 (R4) 年度～ : 【土地区画整理事業】 道路整備
- 2024 (R6) 年度～ : 【河川事業】 神嶽川河川改修工事（旦過地区に隣接する箇所）
- 2027 (R9) 年度 : 【土地区画整理事業】 土地区画整理事業完了

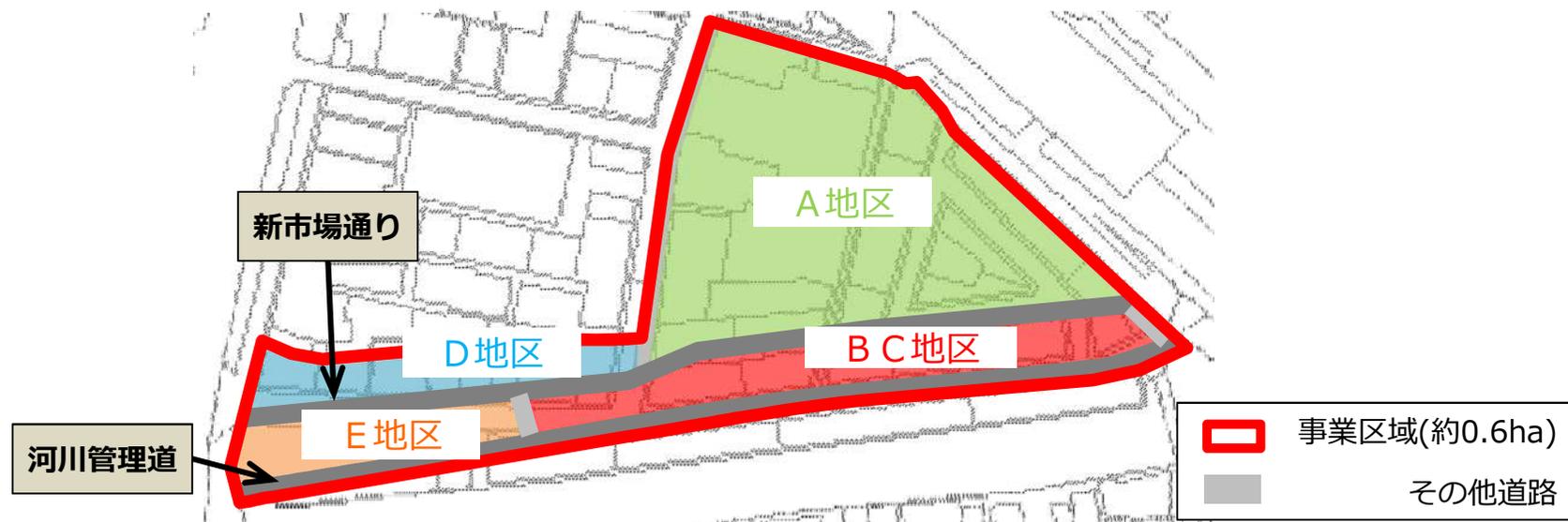
事業区分	事業内容	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
土地区画整理事業	都市計画決定等	→										
	事業認可・調査・設計		→									
	移転補償・宅地造成			→								
	立体換地建築物整備			→								
	道路整備				→							
(権利者施工)	(建築物整備)						→					
河川事業	旦過地区に隣接する神嶽川河川改修工事						→					

※現時点での予定スケジュールである。今後、関係者協議や工程調整などにより、事業期間の短縮に努める。

※神嶽川の河川改修事業の全体スケジュールは別に示す。

# 旦過地区土地区画整理事業 概要①

■ 計画平面図 ●道路より区画分けした街区をA地区、BC地区、D地区、E地区とする。



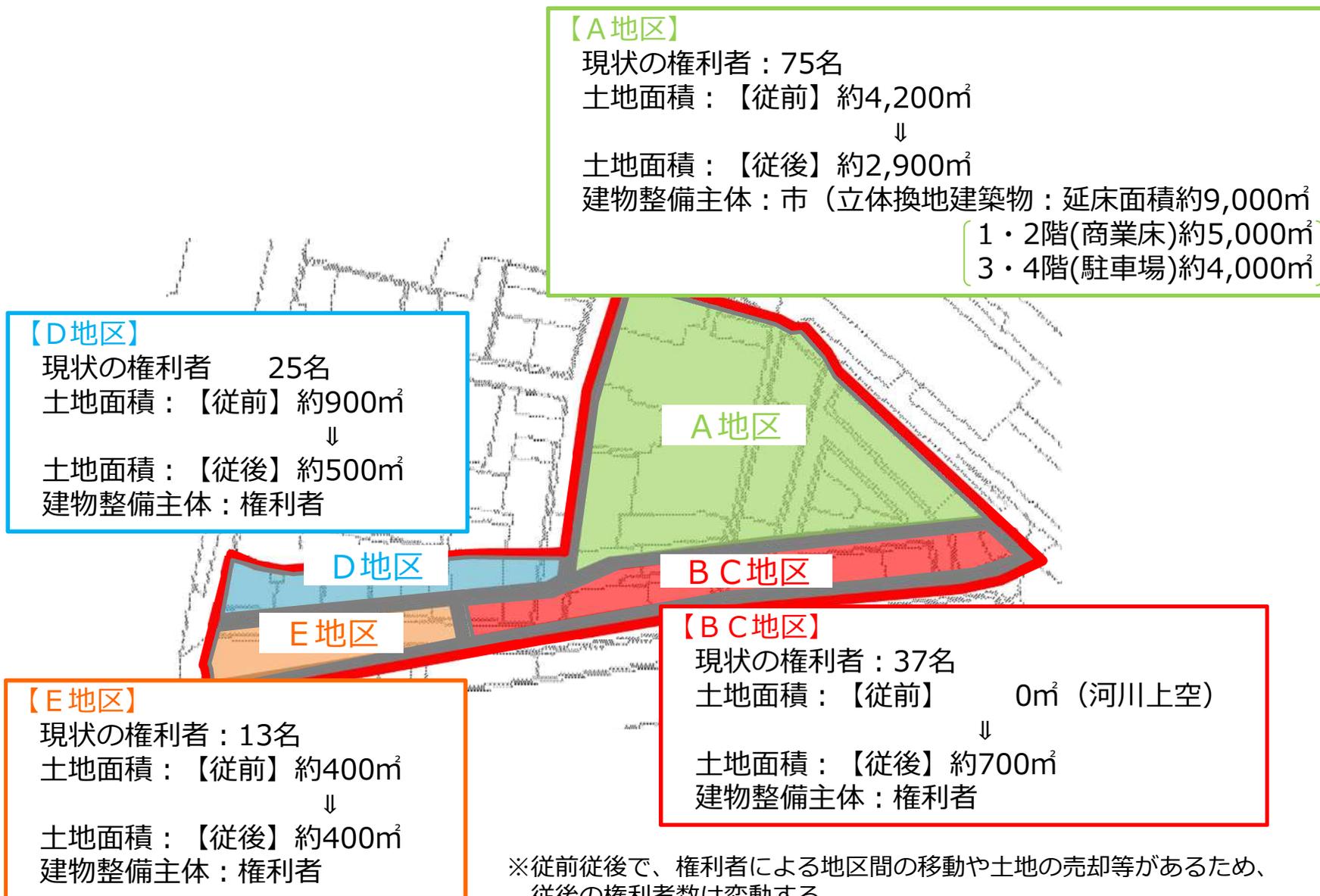
## 【参考】 施行主体等について

施行主体等				
区分	A地区	BC地区	D地区	E地区
土地の整備	市（区画整理）	市（区画整理）	市（区画整理）	市（区画整理）
建物の整備	市（区画整理）	権利者	権利者	権利者
維持管理	権利者	権利者	権利者	権利者

- ※ 旦過地区土地区画整理事業（市実施部分）は、色網掛け部分のみ
- ※ 事業完了後、管理・運営する新たな公共施設（道路、河川は除く）は存在しない

# 旦過地区土地区画整理事業 概要②

## ■ 【参考】地区別の概要



※従前従後で、権利者による地区間の移動や土地の売却等があるため、従後の権利者数は変動する。

# 旦過地区土地区画整理事業 概要③

※現時点の想定（今後の詳細検討によって変動有）

## ■土地利用計画

項目		整理前の面積(m <sup>2</sup> )	整理後の面積(m <sup>2</sup> )	(整理後の街区)
公共用地		891	1,660	
宅地	個別利用	5,323	1,632	B・C・D・E地区
	立体換地		1,400	A地区
	計	5,323	3,032	
保留地		—	1,522	A地区
合計		6,214	6,214	

## ■土地区画整理事業により整備する公共施設

名称	延長(m)	幅員(m)	面積(m <sup>2</sup> )
新市場通り	164.3	4.0	664
河川管理道	173.8	4.0	703
その他道路	75.9	5.5 - 3.0	293
合計	414.0	—	1,660

平均減歩率：約43%（公共減歩率：約14%、保留地減歩率：約29%）

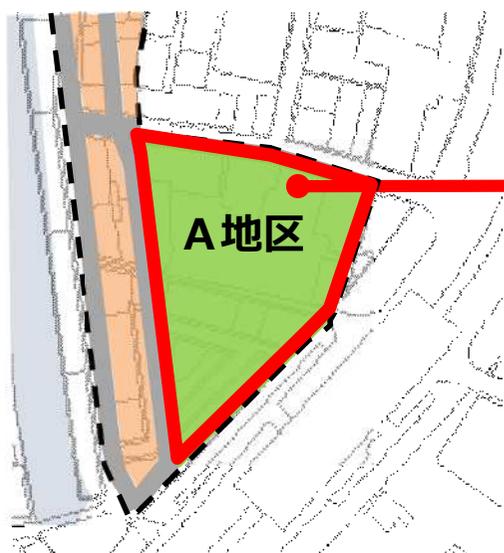
※あくまでも現時点における平均値であり、[地区や換地場所等で異なる](#)。  
また、今後の詳細検討により変動する。

# 旦過地区土地区画整理事業 概要④

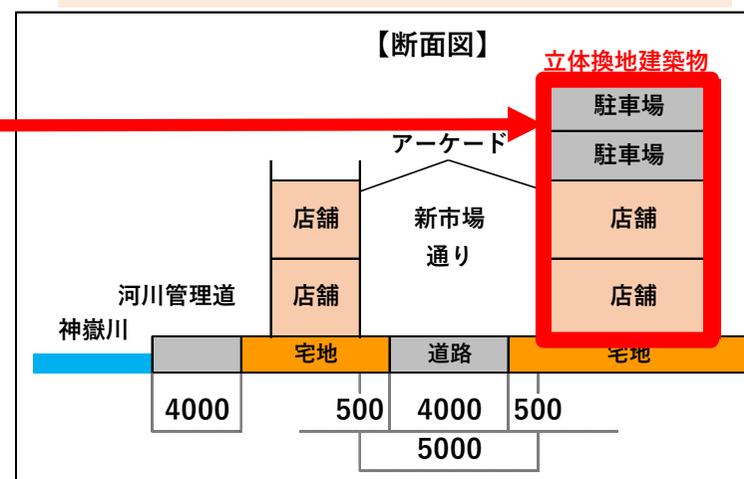
## ■ 立体換地建築物の概要

- 立体換地建物 : 1棟・4階建て
- 構造 : 鉄骨造
- 延床面積 : 約9,000m<sup>2</sup>
- 敷地面積 : 約2,900m<sup>2</sup>

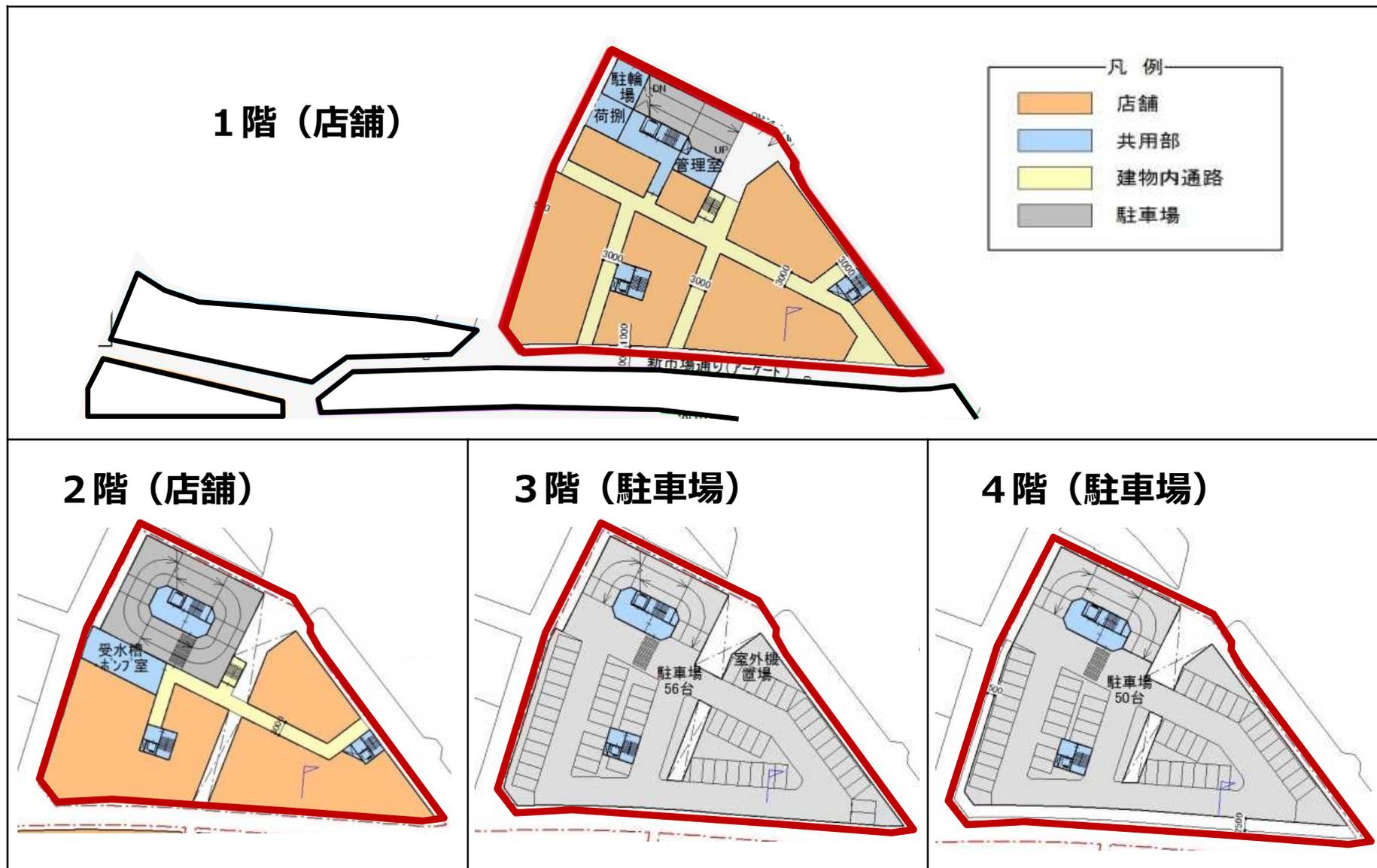
■ 施設計画	1・2階：商業施設      3・4階：駐車場
■ 機能・施設	小売卸売店舗、飲食店街、スーパーマーケット、休憩スペース、荷捌きスペース等



【立体換地建築物の断面図】

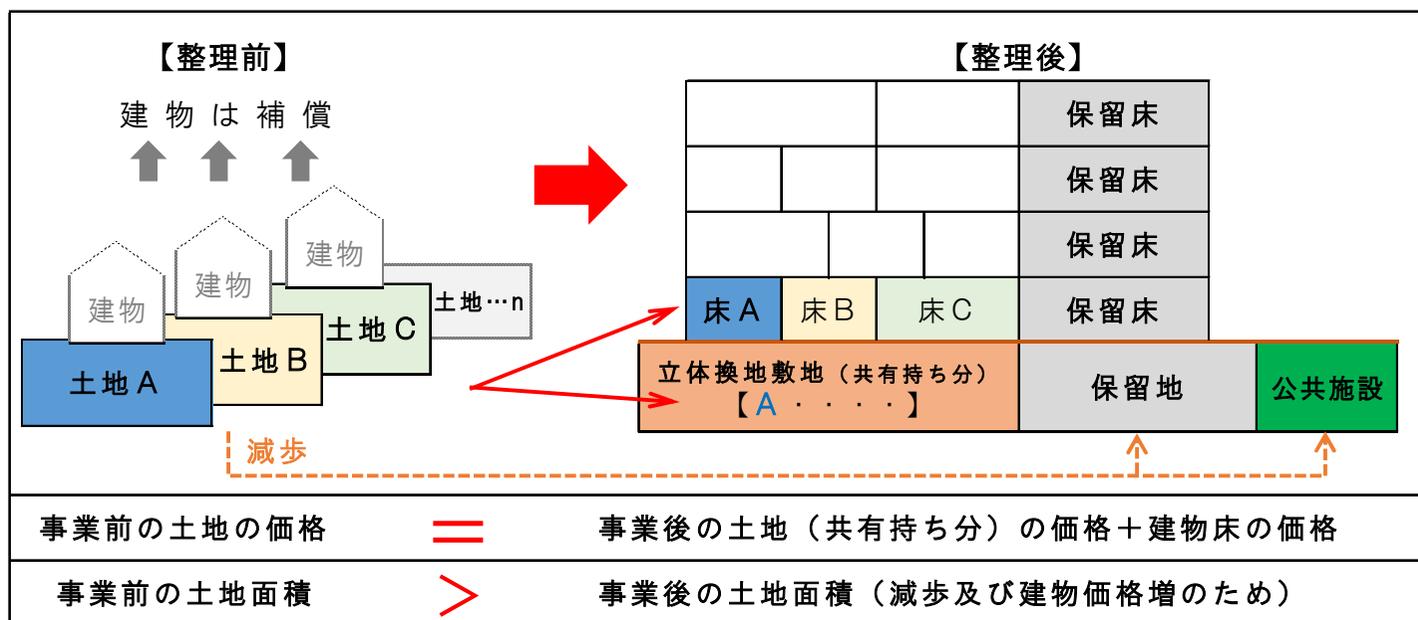


## ■〔参考〕立体換地建築物の各階のイメージ



# 巨過地区土地区画整理事業 概要⑥

## ■〔参考〕立体換地制度の権利変換イメージ



### <巨過地区での立体換地のメリット>

#### ○既存商業面積の確保

- ・土地権利を土地と建物床に換地することで、既存の敷地が小さくても、建物床として商業面積を確保することができる

#### ○零細店舗や高齢店主の負担軽減

- ・権利者は施行者が整備した建物（立体換地建築物）に移転することから、零細店舗や高齢の権利者にとって、建物整備や登記手続き等の負担が軽減される

# 旦過地区土地区画整理事業 概要⑦

## ■事業費及び財源内訳（収支内訳） ※金額は現時点の想定（今後の詳細検討によって変動有）

■事業費（支出項目）	数量	単位	金額 (百万円)	備 考
道路整備費	414	m	30	新市場通り、河川管理道等
建物移転補償費	153	戸	1,510	『公共用地の取得に伴う損失補償基準（国土交通省）』に基づき概算を算出
宅地整備費等	1	式	80	宅地造成、上下水道整備等
立体換地建築物整備費	1	式	1,450	鉄骨造4階建、延床面積 約9,000㎡
調査設計費等	1	式	540	詳細設計、換地計画、補償調査等
支出合計（総事業費）			3,610	
■財源内訳（収入項目）			金額 (百万円)	備 考
都市再生区画整理事業（予定）				1,750 = 875+787+88
	国庫支出金		875	
	地方債		787	公共事業等債を想定
	一般財源		88	
その他	保留地（床）処分金		1,200	立体換地建築物を想定 (保留地：約1,400㎡、保留床：約3,500㎡)
	公共施設管理者負担金		660	河川管理道整備に係る補償金を想定
収入合計			3,610	

# 旦過地区土地区画整理事業 概要⑧

## ■事業化（土地区画整理事業）へ向けた現在までの経緯①

### ●『旦過地区まちづくり基本計画』（再整備の方向性決定）

【策定時期】 平成28年6月策定

【検討主体】 旦過地区まちづくり整備準備委員会

・市場組織の代表者21名と小倉地区まちづくり関係者で構成

【策定目的】 旦過地区再整備の施設画案の絞り込み

#### 【旦過地区再整備の方向性】

- ① 仮設営業の影響を最小限に抑えるため、地区内で順次移転しながら整備を進める。  
**（地区内ローリング案）**
- ② 地区内ローリング整備を含めた全体の工事期間の短縮を基本として、**建物は低層計画**とする。

#### ◎ 工事期間中の仮設営業について（再整備にあたっての課題）

- ・ 集団移転による仮設営業では、近隣に広大な移転用地の確保が困難
- ・ 分散して移転した場合、市場機能も分散し競争力が弱まる
- ・ 営業場所が大きく変わると顧客が離れるため、影響が非常に大きい
- ・ 仮設営業が長期間に及ぶと廃業する店舗が増加（売上げ減少に伴う経営継続の危機）

⇒ 地区外で長期間の仮設営業は、営業断念する店舗が多数発生するおそれ（市場存続の危機）から『地区内ローリング整備案』を【旦過地区まちづくり基本計画】に盛り込んだ。



# 旦過地区土地区画整理事業 概要⑩

## ■事業化（土地区画整理事業）へ向けた現在までの経緯③

ハード・ソフト両面の具体的な検討と早期の事業化を推進する組織として、平成29年7月に「旦過地区再整備協議会」を設立

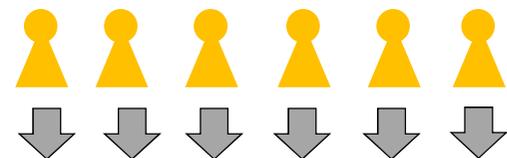
**営業者**

商業組織（団体）  
※市場内3団体

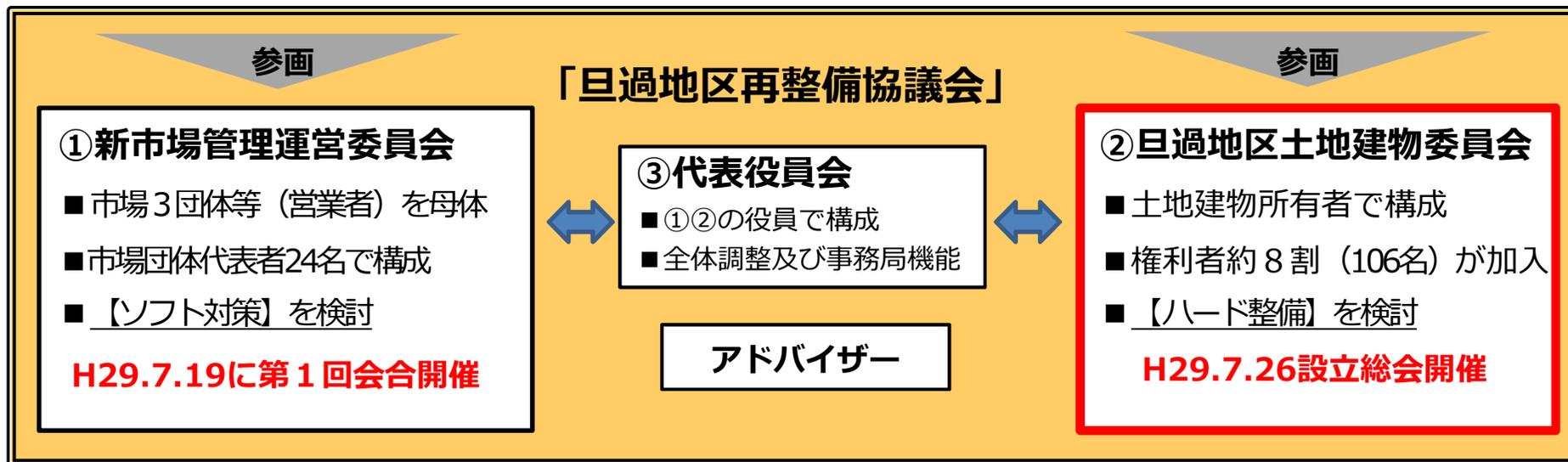


**土地・建物所有者**

土地・建物所有者（個人）  
※権利者数：約130名



旦過地区関係者数（190名）	
権利者	133名（営業あり54名）
営業者	111名（営業のみ57名）



# 旦過地区土地区画整理事業 概要⑪

## ■事業化（土地区画整理事業）へ向けた現在までの経緯④

### （1）再整備手法の方向性【ハード整備】

#### ■基盤整備：

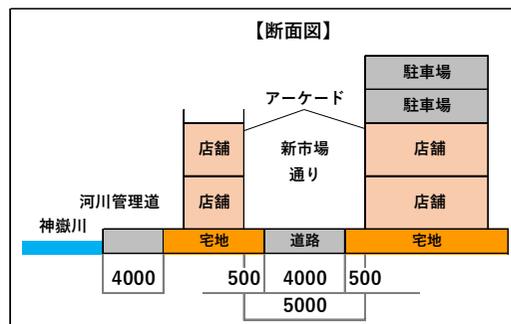
- ・地権者の意向や公共施設の付替に応じた土地の集約・再配置を行うため、**「土地区画整理事業」**による基盤整備の検討
- ・商業面積確保と面積負担軽減のため**「立体換地制度」**の導入を検討

#### ■建物整備：エリアごとの特性や課題に応じた柔軟な事業スキームを検討

**【A敷地】**：「基本計画で想定した4階建ての共同建物の整備を軸に検討」

**【B敷地】 【C敷地】 【E敷地】**：「権利者による共同建替え整備を軸に検討」

**【D敷地】**：「旦過市場としての統一性を確保するため権利者による共同建物整備を軸に検討」



# 旦過地区土地区画整理事業 概要⑫

## ■事業化（土地区画整理事業）へ向けた現在までの経緯⑤

(2) 旦過地区のまちづくり（にぎわいづくり）手法の方向性【ソフト対策】

### ■管理運営：市場全体でのまちづくり運営手法の検討

- ・市場全体の雰囲気づくり
- ・事業主継承のしくみづくり
- ・営業ルール（新規店舗の公募、営業時間や共有トイレ、売台設置など）
- ・管理運営会社の設立（運営形態・収支計画など）

### ■課題項目：基本計画等の課題項目の検討

- ・工事期間中の集客減少への対策
- ・新たな機能の導入、2階の活用、店舗配置計画 など



## ■事業の目標

### 【防災機能の向上】

都市基盤施設の整備と合わせ街区を再編することにより、避難・延焼遮断空間の確保ができ、**防災機能が向上**する。

### 【老朽建物の解消（特定消防区域の選定の解除）】

老朽化した建物が密集しており、倒壊・焼失の危険性が高い。  
また、北九州市地域防災計画においても、火災危険度の高い特定消防区域に選定されている。

よって、老朽建物の解消を指標とする。

●**既存の老朽建物数： 約150件 → 目標数：0件**

### 【河川改修事業の早期着手】

当地区の再整備を実施したうえで、可及的速やかに河川改修を実施することで、治水安全度が向上し、神嶽川流域の住民が安心して暮らせるようにするため、**河川改修事業の早期着手**につなげる。

# 事業の必要性・有効性① 地域課題の長期化の影響

## ■ 地域課題の長期化の影響

当地区では、これまで再三にわたって再開発の計画があったものの、関係者数が多い等の状況により、関係者の合意形成が成されず、計画は頓挫してきた。

このままの状況が続けば、建物の老朽化が一層進み、更なる**防災性の低下**を招き、**倒壊、焼失による人的・経済的被害の恐れ**が高まっていく。

また、神嶽川の河川改修にも着手できず、治水安全度の向上が図れないことから、神嶽川流域は、**浸水被害のリスク**を抱えたままとなる。



小規模な建物が密集



木造建物等の老朽化



市場内で火災発生（H11年）



浸水状況（H11年）



浸水状況（H22年）



護岸の崩落（H26年）

## 事業の必要性・有効性② 再整備後の将来需要

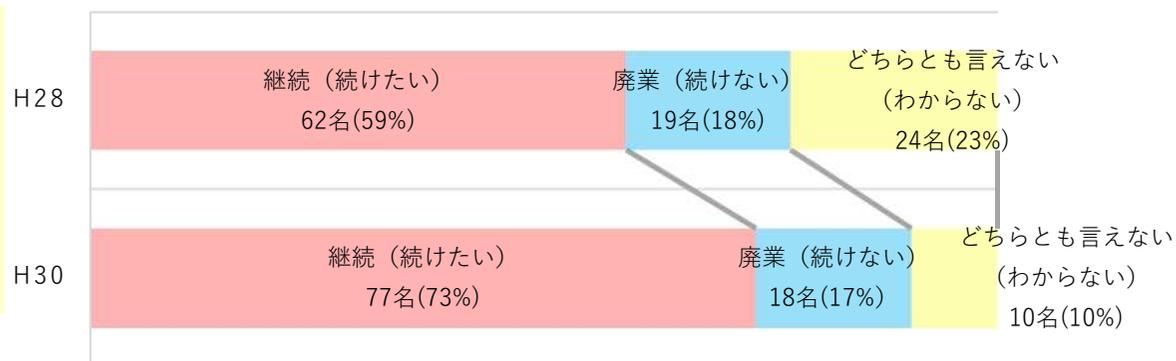
再整備後の

### 『営業の継続意向調査』

＜対象＞・市場関係者 (105名)

＜実施時期＞

- ・H28年8月～H29年1月
- ・H30年11月～H30年12月



### 旦過市場への『出店意向調査』

＜対象＞※・約1,500事業所 　＜実施時期＞・H28年8月～H29年1月

＜調査結果＞・約400事業所から回答

うち約100事業所が『旦過市場へ出店の興味や可能性がある』と回答

＜対象＞※・約1,400事業所 　＜実施時期＞・H30年9月～H30年10月

＜調査結果＞・約350事業所から回答

うち約70事業所が『旦過市場へ出店したい。出店の興味や可能性がある』と回答

また、再整備に関する『継続的な情報提供を希望する』は、約150事業所

※商工会議所の会員のうち、旦過市場への出店が考えられる業種を選定し、調査を実施

再整備に関する取組みが具体化する中で、再整備後に営業を継続したい意向の方が増えており、**地元では、市場を維持していきたい**と考えられている。

また、再整備後の旦過市場へ**新規出店の希望も多く**あり、今後、再整備が実施され、当地区の防災性が高まることにより、旦過市場への出店に興味や可能性を検討する事業所が、より一層増えると予想され、**将来の需要は十分にある**。

# 事業の必要性・有効性③ 市の関与の妥当性等

## ■市施行の必要性・市の関与の妥当性

### ○市場店舗の面積減少

- ・既成市街地の狭小なエリアで事業を行うため、事業後は市場面積が大きく減少する

### ○土地区画整理事業（立体換地制度）の必要性と困難性

- ・権利者の意向に応じた土地の集約・再配置及び、再整備後の商業面積を確保するため、土地区画整理事業（立体換地制度）を活用
- ・しかし、全国的に立体換地制度を活用した事例がないため、国との密接な連携が必要

### ○事業協力者の参入見込み

- ・巨過地区は権利者が多く事業規模が小さいため、土地区画整理事業（組合施行）の事業化に不可欠な事業協力者の参入が困難

⇒ **地元単独での土地区画整理事業の実施は困難**

### ○事業主体

- ・早期の地域課題の解決に向けて、**市が施行主体**となって事業化を図る
- ・市施行による立体換地は、土地区画整理法第93条1項または2項に基づき実施する

法条項	第93条第1項	第93条第2項	第93条第4、5項
タイプ	過少宅地 解消型	防火地域・ 高度地区型	全員同意型
施行者	国・ <b>地方公共団体</b> ・機構等		全ての施行者

# 事業の必要性・有効性④ 直接的効果・間接的効果

## ■ 直接的効果

- 道路等の整備により、**避難・延焼遮断空間を確保**
- 倒壊・焼失の危険性がある老朽化した建物の更新を促進  
(**老朽建物数：約150件 → 目標数：0件**)
- 建築物の安全性が向上することで、当地区の**防災性の向上**

## ■ 間接的効果

- 神嶽川の河川改修事業の早期実現・**治水安全度の向上**
- 「元気発進！北九州」プラン（北九州市基本計画・基本構想）に沿った**まちづくり・都市基盤の整備が進む**
- 火災危険度の高い**特定消防区域（北九州市地域防災計画）の選定の解除につながる**
- **小倉都心部浸水対策推進プランの実現につながる**
- 北九州市立地適正化計画（北九州市都市計画マスタープラン）、北九州広域都市計画都市再開発方針の推進に寄与する。



市場通りの状況  
(にぎわい)



市場通りの状況  
(にぎわい)



市場通りの状況  
(にぎわい)

# 事業規模の妥当性① 資金計画

## 【事業収支計画】

単位：百万円

コスト	合計	～2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年～
事業費	3,610	0	180	460	1,036	1,246	688
公共施設整備費 (道路整備)	30	0	0	0	6	6	18
建物移転補償費	1,510	0	0	130	250	660	470
宅地整備費等	80	0	0	0	0	0	80
立体換地建築物 整備費	1,450	0	0	250	700	500	0
調査設計費他	540	0	180	80	80	80	120
財源内訳							
国庫支出金	875	0	90	140	245	135	265
地方債	787	0	76	120	242	116	233
一般財源	88	0	14	14	21	7	32
その他	1,860	0	0	186	528	988	158
保留地処分金	1,200	0	0	186	528	328	158
公管金	660	0	0	0	0	660	0

- 市費の負担を軽減するため、国庫補助金の活用を図る。
- 本事業で処分する保留地(床)は、市場機能を維持するため、地元関係者により新たに設立する管理運営会社が取得することとしている。
- 公管金(公共施設管理者負担金)は、河川管理道分の補償金を想定しており、地区内ローリング計画に沿った事業スケジュールに基づき、補償額が確定する時点(2023年を予定)で計上しており、負担割合は、国・県・市でそれぞれ1/3の負担となっている。

## 事業規模の妥当性② 事業区域の設定について

### ■ 事業区域の考え方

- 河川事業の影響範囲【河川拡幅及び市場通りの付け替え（新市場通り）】
- 市場が存続できる最小の規模
- 上記を踏まえ、地元関係者と協議のうえ設定
  - ⇒ 地元の意向も踏まえ、適正な区域とすることで、事業費及び事業期間を縮減



# 事業規模の妥当性③ 立体換地建築物の規模について

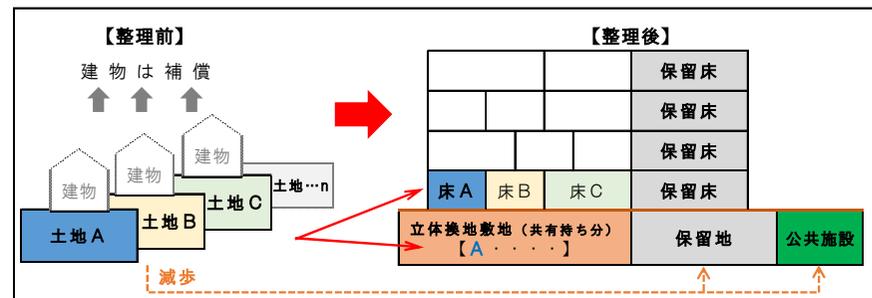
## 1. 建物の基本構想（地元の意向）

- 『巨過地区まちづくり基本計画』より

＜基本計画：建物は低層＞

- ・ 店舗：1、2階
- ・ 駐車場：3、4階（約100台）

【立体換地（権利変換）イメージ】



## 2. マニュアルに基づいた検証（市施行として検証）

- 基本計画の規模を、『立体換地活用マニュアル（H28.9\_国土交通省）』に基づき、以下の考え方で検証
  - ・ 【事業前の土地の価値】 = 【事業後の土地（共有） + 建物床の価格】 となることから、立体換地への申し出想定者の整理前後の価格を踏まえ、立体換地面積を算出
  - ・ 保留地（床）は、事業採算に必要な規模を踏まえ、立体換地規模とのバランスをとる

## 3. 検証結果（事業計画案の策定）

項目	立体換地	保留地(床)	合計
敷地面積(A地区)	約1,400㎡	約1,500㎡	約2,900㎡
建物床面積 ※1	約3,400㎡	約3,500㎡	約6,900㎡

※1 専有面積であり、通路などの共有面積は含まない（全体で約9,000㎡、4階建を想定）

※2 上記の数字は、現時点での想定であり、今後の詳細な検討によって変動する

# 事業規模の妥当性④ 保留地(床)処分の考え方

## ■ 機能及び処分の方向性

○地元が策定した「旦過地区まちづくり基本計画」に基づき、3つの機能を整備する。

①市場に必要な「**駐車場**」は、市場関係者が取得して運営を行う見込み。

市場内駐車場は手狭で満車状態が多いことから、周辺駐車場の状況を考慮し規模を設定。

②狭小店舗の減歩分を補う「**付保留床（増し床）**」は、権利者が取得する見込み。

モデルケースにより概算負担額を説明し、概ね理解を得ている。

③市場の魅力向上に必要な「**商業床**」は、地元が設立予定の「管理運営会社」が取得する見込み。

旦過地区は、商業地区としてポテンシャルが高く、現時点でも保留地(床)の購入について、市場外から問い合わせがあるなどニーズがあり、市場外への処分も十分可能と考える。

# 事業規模の妥当性⑤ 保留地(床)処分の考え方

## ■ 処分価格の考え方

- 保留床処分価格は事業採算性を踏まえた上で、市場性のある価格を設定することとされている。
- 現時点での保留床処分価格は、概算想定価格であり、今後の詳細検討により、階数、用途、床形状、取得面積等に応じて価格は変動し、地価の実勢にも左右される。
- 今後、整備コストの縮減に努めるとともに、市場価格と乖離がないよう、周辺事例の動向に注視し、適切に設定する。

(参考) 保留床平均単価：約 3 4 万円/m<sup>2</sup>

※現時点の想定 (今後の詳細検討によって変動有)

## ◆ 今後の取り組み

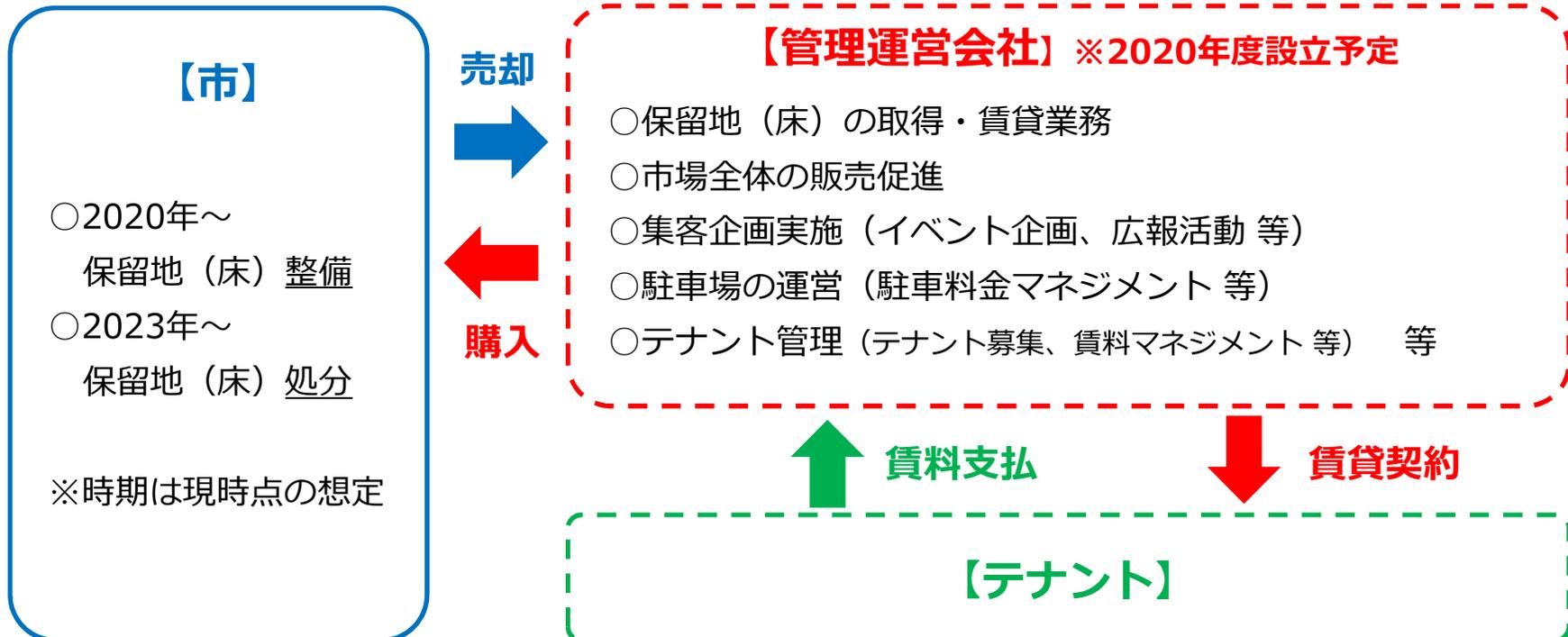
- 保留地(床)処分は、概ね見通しが立っているが、今後、保留床の処分について他事例を参考に、さらなる検討を行い、より確実性を高めたい。

# 事業規模の妥当性⑥ 商業床について

## ■ 商業床の考え方

- 巨過市場の更なるにぎわい創出に必要な、**魅力向上のための商業床**【保留地（床）】は、地元が計画的に管理運営する必要がある
- 上記の考え方を踏まえ、市と地元との役割分担の中で、**地元関係者が新たに『管理運営会社』を設立し、保留地（床）を取得**したうえで、市場全体の管理運営を担う方向で、地元関係者と協議を進めている

## ◆ 商業床処分の流れ



# 費用便益分析(B/C)①

## ■費用便益分析

『土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル（案）（国土交通省）』及び、立体換地建築物に関しては、『市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案（国土交通省）』を活用して算出。

### ◆便益計測に当たっての基本的な考え方

#### ○便益の計測

事業が実施される場合と、実施されない場合の総地代の差及び、事業実施後の増床分の純収益を便益として算出

#### ○計測範囲

事業区域外の周辺区域（概ね500m）を含む

#### ○割引率（現在と将来の便益と費用を同一時点の価値に変換するための交換比率）

4%（マニュアルより）

#### ○現在価値の基準年次

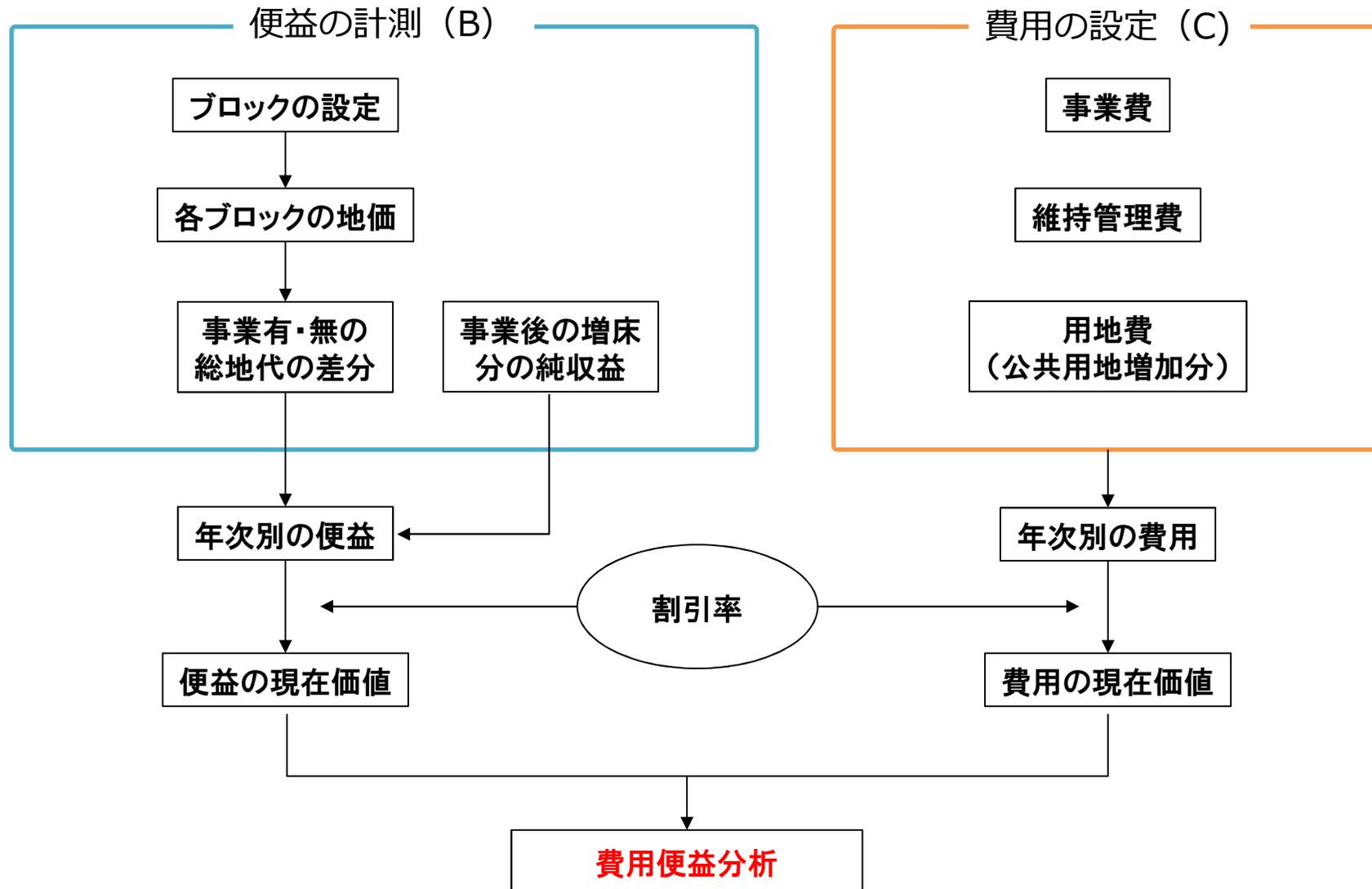
評価年次（2019年）

#### ○評価期間

事業採択時から換地処分後50年目まで

# 費用便益分析(B/C)②

## ◆費用便益分析の手順



# 費用便益分析(B/C)③

## ■費用便益比 (B/C) の算出

### ◆便益 (Benefit) (百万円)

現在価値基準年	2019年
換地処分年	2026年
基準年における現在価値	<u>6,856</u>

### ◆費用 (Cost) (百万円)

	事業費 ※1	維持管理費 ※2	用地費 ※3	合計
現在価値基準年	2019年			
基準年における現在価値	2,695	5	249	<u>2,949</u>

※1 総事業費内の事務費及び消費税は事業費から控除する

※2 換地処分後に必要となる維持管理費用

※3 マニュアルに基づき、公共用地増加分に相当する用地費 (公共用地増加面積×平均地価) も費用に含める

■費用便益比 (B/C) = 2.32

# 事業の経済性・効率性① コスト縮減対策

## ■ 建設時のコスト縮減対策

### ■ イメージパース



 事業区域

 立体換地建築物

### ■ イメージ写真



立体換地建築物については、基本的にスケルトン（柱・梁・床等の躯体構造）の状態で見渡し、入居者等が内装・設備を整備する等、コスト縮減対策を含め、地元の合意形成を図りながら、事業目的に見合った事業規模、構造、施工方法などを検討してきた。

今後の実施設計の中でも、引き続き、工期の短縮及びコスト縮減を努める。

# 事業の経済性・効率性② 民間活用等

## ■ 民間活用（PFI等）について

当地区における土地区画整理事業は、市施行が妥当であることから、PFIには馴染まないため、導入しないこととした。

なお、土地区画整理事業（立体換地制度）及び都市基盤河川改修事業により、道路等の基盤整備や河川整備は、市により施工するが、建物整備（立体換地建築物を除く）及び保留床の取得は、地元が行うことで、役割分担して事業進捗を図ることとしている。

※事業完了後、管理・運営する新たな公共施設（道路、河川は除く）は存在しない。

### <参考>

〔 地元において市場全体でのまちづくり運営手法などを検討 〕

市場全体の雰囲気づくり、事業主継承のしくみづくり、営業ルール、管理運営会社の設立 等



# 事業の熟度①

## ■事業の熟度

- 過去に浸水被害が発生したこと等から、2012(H24)年より、これまで地元組織においては、80回以上（2017(H29)年7月からこれまで40回以上）の勉強会や委員会等を開催し、旦過地区の将来像を示し、複数の施設計画案を検討し、その計画案の中から絞り込みを行うなど、事業化に向けて、市も支援を行いながら取り組んできた。  
その結果、直近の個別意向調査では、計画や事業手法（土地区画整理事業）についても、**9割を超える市場関係者から賛同**を得ている。  
そのことを踏まえ、事業目的達成のため、事業実施することは急務である。
- 必要な法手続きとして、2019(R1)年度に土地区画整理の**都市計画決定**を予定している。
- 換地方式による事業手法のため、用地取得は伴わないが、9割を超える賛同を得ている。

表敬訪問



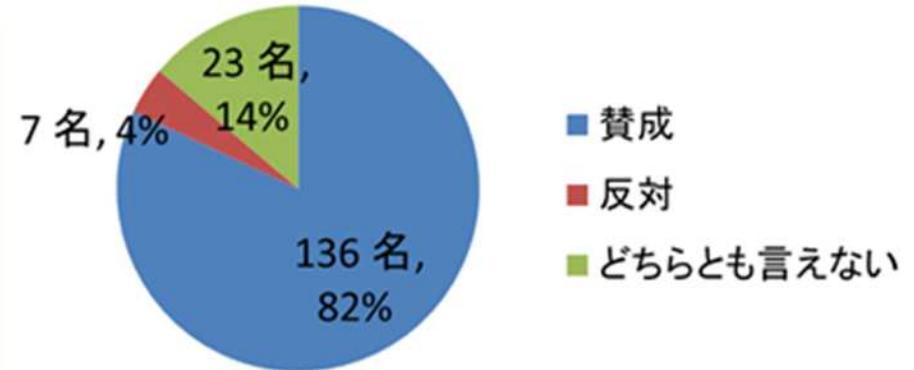
地元委員会

## 事業の熟度② 地元関係者の意向

### ■市場関係者（土地・建物所有者含む）の個別意向調査結果 ⇒ **実施に賛成**

「基本計画」の内容について、土地・建物所有者を含む全ての市場関係者を対象とした個別意向調査を実施

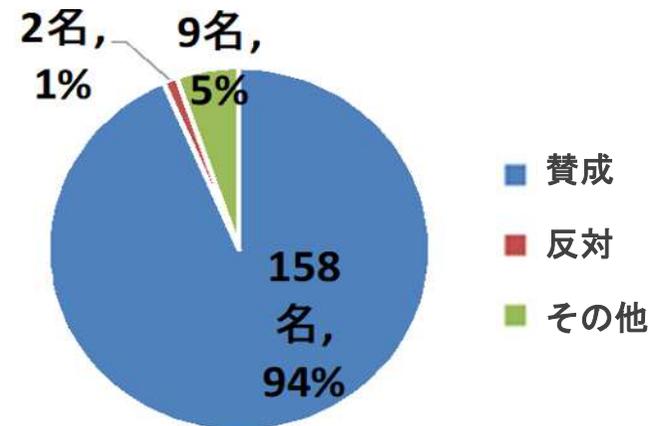
- 実施時期：H28年8月～H29年1月
- 実施数：166名



**8割以上の関係者が「賛成」**

「市施行による区画整理」について、土地・建物所有者を含む全ての市場関係者を対象とした個別意向調査を実施

- 実施時期：H30年11月～H30年12月
- 実施数：166名



**9割以上の関係者が「賛成」**

# 環境・景観への配慮等

## ■ 環境・景観への配慮

- 「環境配慮チェックリスト」による点検は、事業の進展にあわせ実施していく。
- 北九州市環境影響評価条例において、土地区画整理事業は「50ha以上」を環境影響評価（環境アセスメント）の対象としている。当事業は「約0.6ha」であるため、環境影響評価（環境アセスメント）の対象外である。
- 道路の整備や駐車場整備に伴う交通量の変化等が予測されることから、その影響の度合いを踏まえ、交通管理者（警察署）等の関係機関と協議・調整等を図りながら対策を講じる。
- 環境保全等については、今後、実施設計等を進める中で、環境や景観に配慮した取り組みを検討していく。  
また、地元（権利者）による建築物においても、同様に配慮した取り組みを検討する。

**【再 評 価】**

**神嶽川都市基盤河川改修事業（関連事業）**



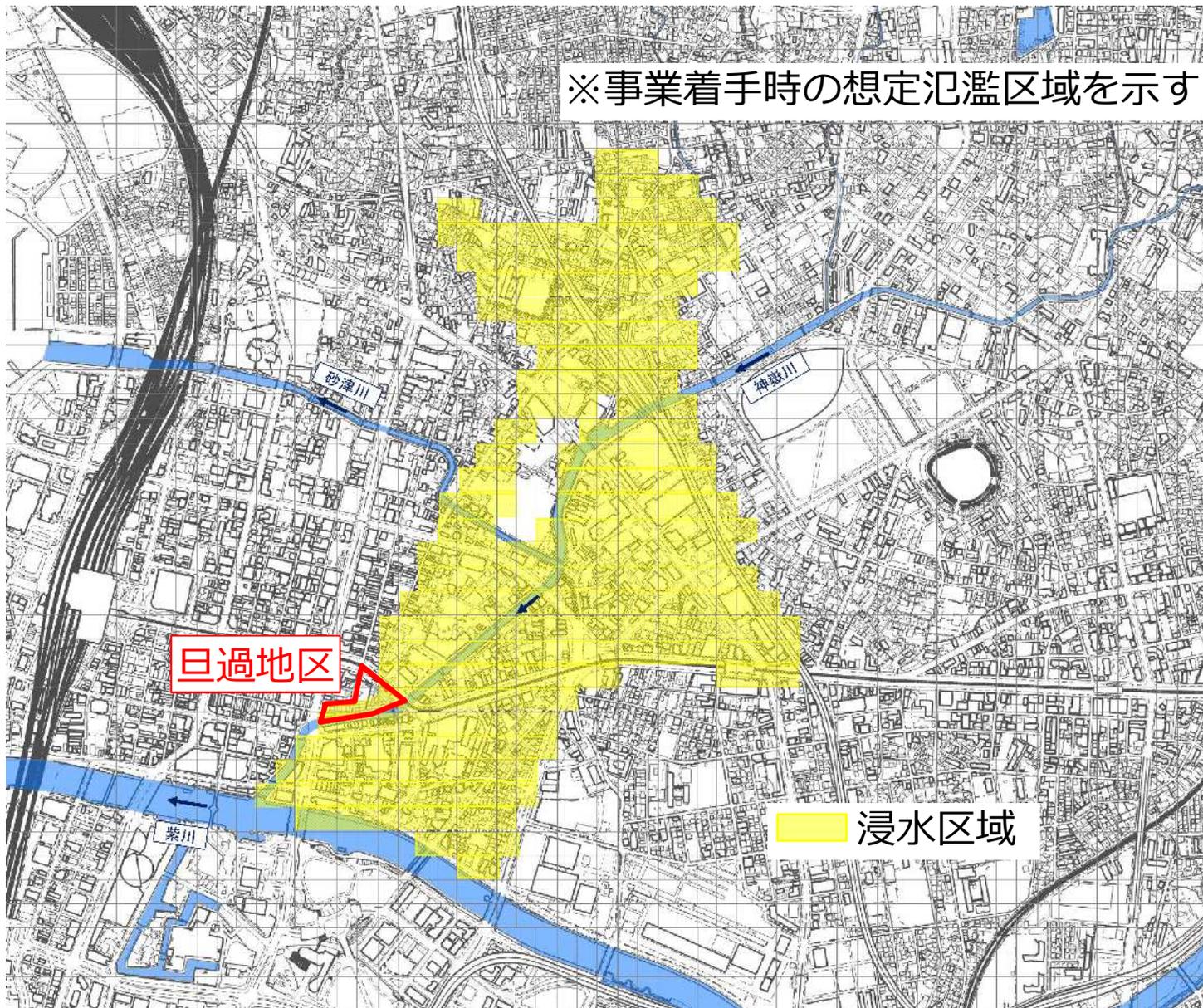
## 【関連事業】 神嶽川都市基盤河川改修事業 概要②

### ■ 現状課題

- 神嶽川、砂津川は、治水対策として1970年度から、治水安全度1/30を目標に河川改修を実施
- 流域内の開発や資産集積の進展により、治水安全度を1/50に見直し、1994年度より地下調節池を治水計画に含め、整備に着手
- 2009年、2010年、2013年に浸水被害が発生しており、今後も河川整備が必要
- 過去の主要災害実績
  - ① 災害年月 1999年6月、2009年7月、2010年7月、2013年7月
  - ② 最大浸水戸数 167戸（2009年）
  - ③ 公共施設等 足立中学校、市立医療センター など

# 【関連事業】 神嶽川都市基盤河川改修事業 概要③

## ■ 想定氾濫区域図



# 【関連事業】 神嶽川都市基盤河川改修事業 概要④

## ■ 全体事業の概要

- **事業区域** 神嶽川 紫川合流点 ~ 金久田橋  
砂津川 小倉北区末広一丁目地先 ~ 神嶽川分流点
- (事業内容)
  - ・ **事業延長** L=4,020m (神嶽川L=2,780m、砂津川L=1,240m)
  - ・ **整備目標** 確率規模1/50
  - ・ **整備内容** 護岸整備、河床掘削、地下調節池、道路橋架替、用地買収
- **全体事業費** 16,100百万円
- **事業期間** 1970年度~2033年度
- **改修の目標** 概ね50年に1度程度の確率 (1/50) で発生する洪水に対して安全な川づくり

# 【関連事業】 神嶽川都市基盤河川改修事業 概要⑤

## ■ 事業費・財源内訳内容

(単位：百万円)

		総事業費 (計画)	～2017 (決算額)	2018 (決算見込)	2019 (予算額)	2020以降 (計画)
事業費	工事費	13,065.6	9,989.0	190.0	96.0	2,790.6
	用地・補償費	1,799.2	554.2	12.0	0	1,233.0
	調査費等	1,235.2	1,164.3	8.0	0	62.9
	計	16,100.0	11,707.5	210.0	96.0	4,086.5
財源内訳	一般財源	536.7	390.3	7.0	3.2	136.2
	国庫支出金	5,366.7	3,902.5	70.0	32.0	1,362.2
	県支出金	5,366.7	3,902.5	70.0	32.0	1,362.2
	地方債	4,830.0	3,512.3	63.0	28.8	1,226.0
	その他	0	0	0	0	0

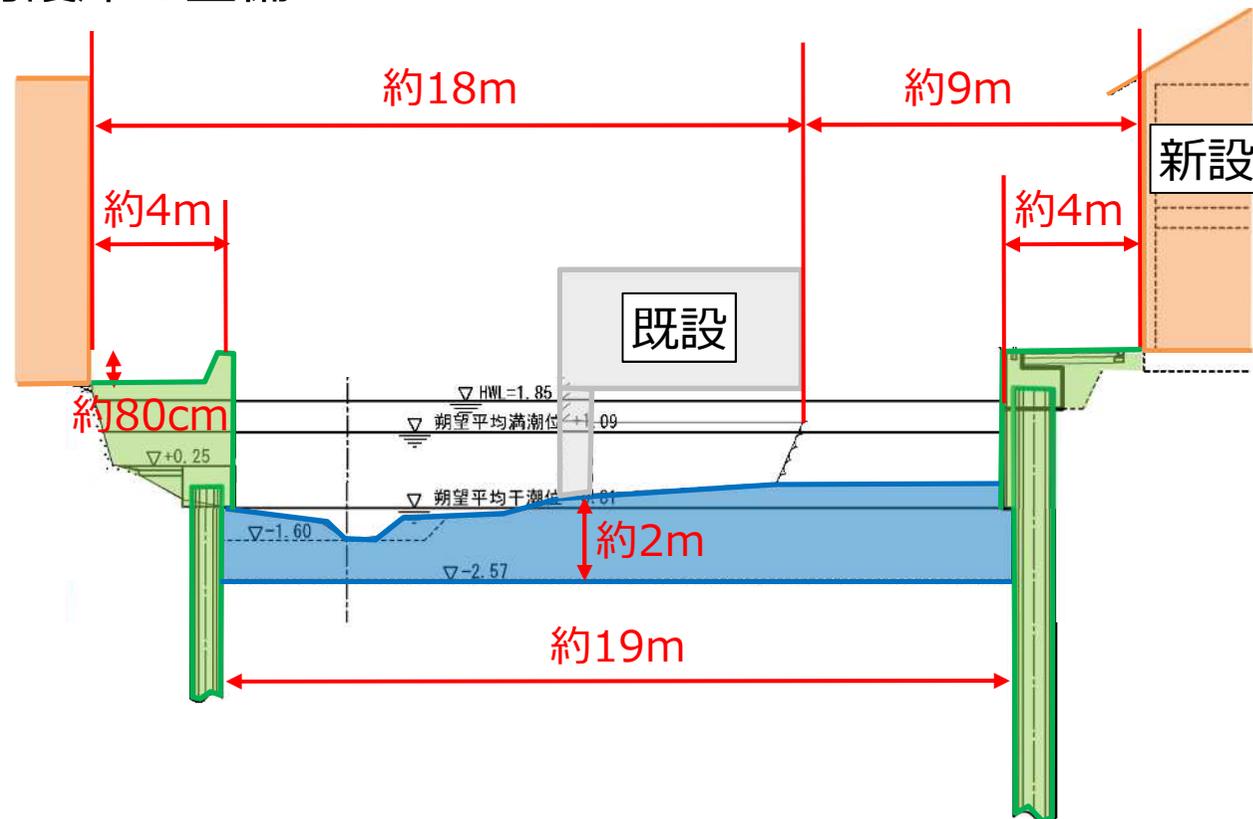
※都市基盤河川改修事業（補助事業）の費用負担は、国1/3、県1/3、市1/3

● **事業進捗率 74%** (2018年度末時点)

# 【関連事業】 神嶽川都市基盤河川改修事業 旦過地区①

## ■ 旦過地区における河川改修

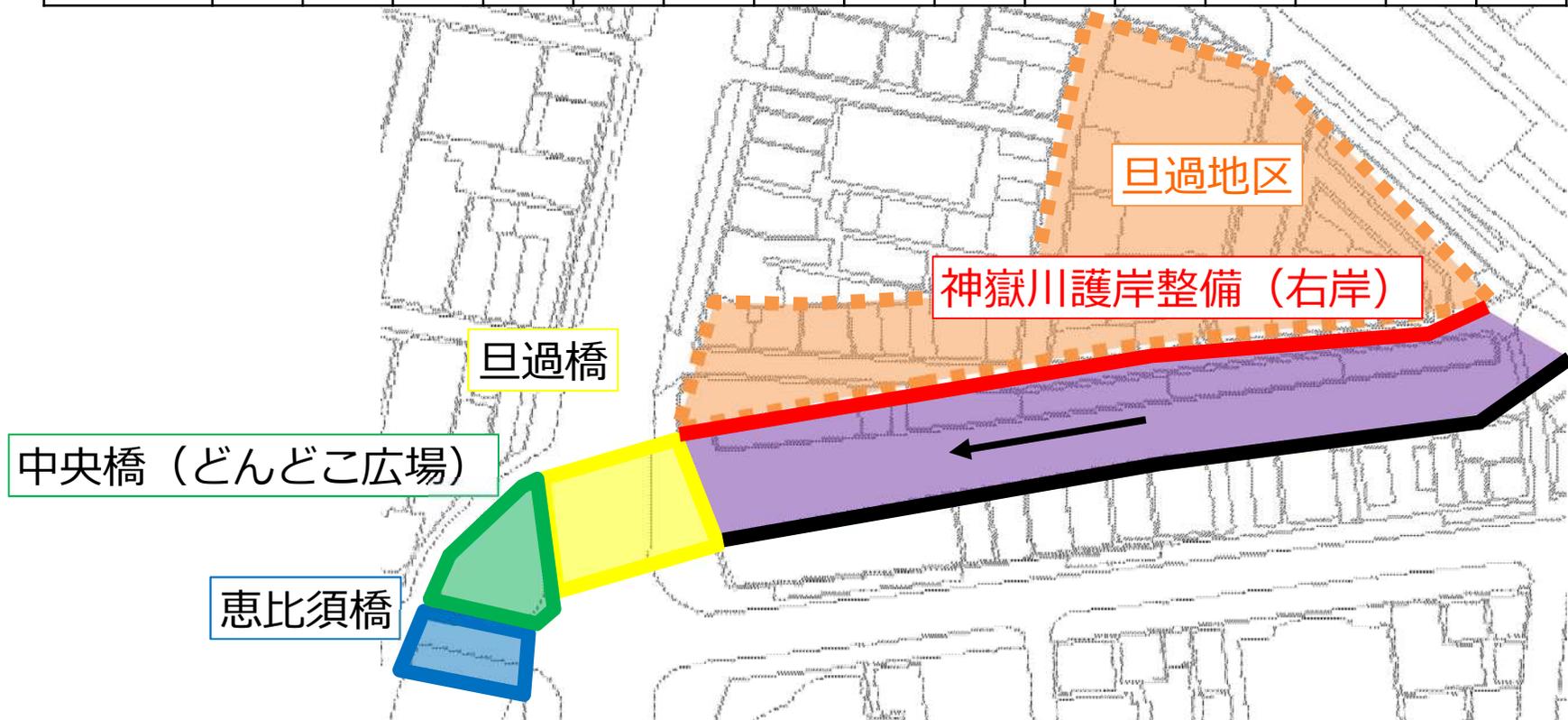
- 旦過地区を水害から守るには、**早期の河川改修が必要**
  - ① 護岸のかさ上げ（約80cm）
  - ② 河川の断面積の拡大
    - ・ 河川の拡幅（約18m ⇒ 約27m）
    - ・ 川底の掘り下げ（約2m）
  - ③ 老朽護岸の整備



# 【関連事業】 神嶽川都市基盤河川改修事業 旦過地区②

## ■事業スケジュール（予定）

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
恵比須橋	■														
護岸整備						■									
旦過橋								■							
中央橋												■			
残区間整備														■	



# 【関連事業】 神嶽川都市基盤河川改修事業 変更内容①

## ■ 前回評価時(2009年度)との比較

①事業期間 2018年度 ⇒ 2033年度 (**15年間延伸**)

②全体事業費 146億円 ⇒ 161億円 (**15億円増額、+10.3%**)

	2009年度	2014年度	今回	変更内容
再評価	実施	大幅変更なし (事業継続) ※	実施	
①事業期間 (年度)	1970~ 2018	1970~ 2018	1970~ 2033	15年間延伸
②全体事業費 (億円)	146億円	146億円	161億円	15億円増額 (+10.3%)

※ 旦過地区のまちづくり計画が検討中であり、河川改修事業については、2009年度再評価時点と同様の内容であったため

# 【関連事業】 神嶽川都市基盤河川改修事業 変更内容②

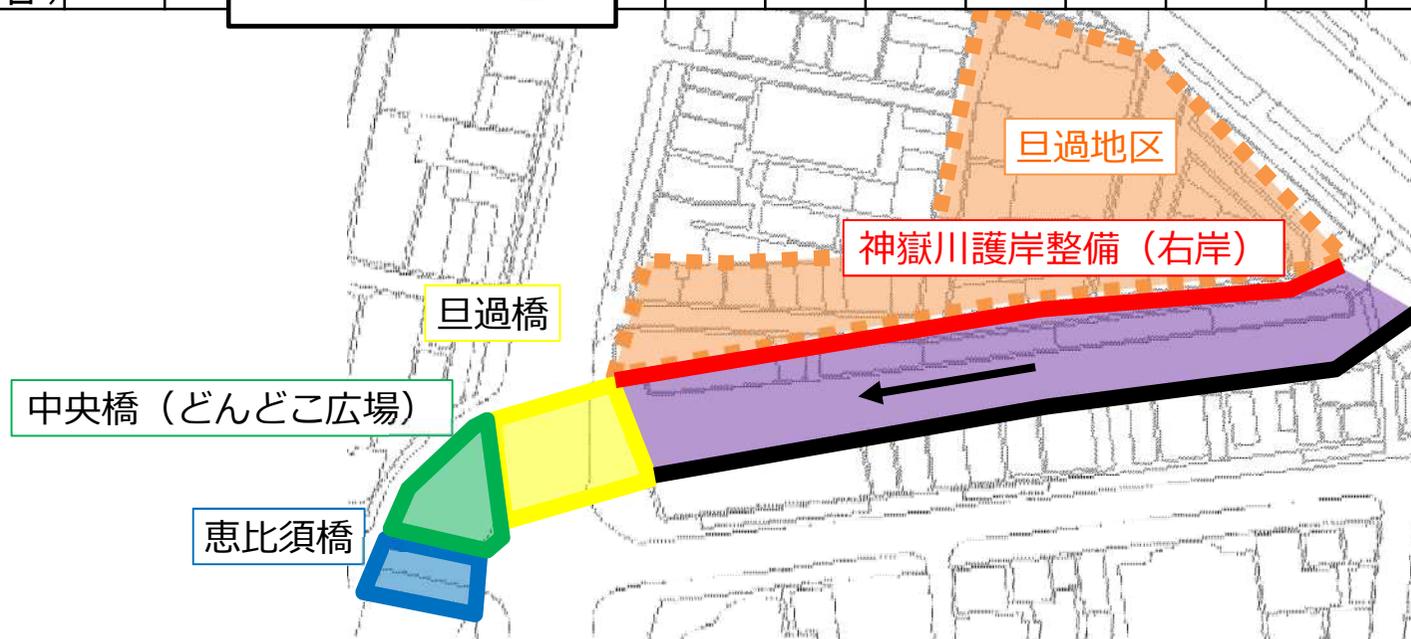
## ①事業期間延伸（15年間）の理由

旦過地区土地区画整理事業の事業着手に合わせ、事業期間を延伸。

### 【河川改修事業スケジュール（再掲）】

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
恵比須橋	■															
護岸整備						■										
旦過橋								■								
中央橋												■				
残区間整備 (上流含)														■		

旦過地区内ローリング(案)により施工ヤード確保。工事着手



## 【関連事業】 神嶽川都市基盤河川改修事業 変更内容③

②事業費増額（15億円増、+10.3%）の内訳

（1）神嶽川河川改修 14億円増

主に旦過地区周辺における施工方法の見直しによる事業費の増額

（2）砂津川改修 1億円増

神嶽川との分流部影響区間における護岸整備費の増額

（単位：億円）

	変更前	変更後	増減
神嶽川河川改修	120.5	134.5	+14.0
砂津川河川改修	25.5	26.5	+1.0
計	146.0	161.0	+15.0

## 【関連事業】 神嶽川都市基盤河川改修事業 変更内容④

### (1) 神嶽川河川改修の事業費変更

- 旦過地区周辺（旦過地区及び下流側3橋（旦過橋、中央橋、恵比須橋））の護岸整備（p56参照）については、以下の条件を満たす工法変更が必要となった

- ・ 軟弱地盤への対応
- ・ 都心部で両側に建物が連担し、環境配慮（無振動、低騒音）が必要
- ・ 狭あいで施工ヤードが確保できない

#### 【工法変更（による事業費変更）】

当初	変更
一般的な矢板工法	ジャイロプレス（回転切削圧入）工法
7億円	22億円（+15億円）

- 一方、コスト縮減の取組として、残土処理で港湾事業（埋め立て）を活用した安価な処分により、1億円を縮減
- よって、神嶽川では、事業費が14億円増加

# 【関連事業】 神嶽川都市基盤河川改修事業 変更内容⑤

## ■ 巨過地区周辺で採用する施工方法

### ● 鋼管矢板による施工

河川の拡幅や川底の掘り下げを行うため、既存の護岸の前面に鋼管矢板を打ち込み、新しい護岸の基礎、護岸本体を造る施工方法

#### (参考) ジャイロプレス (回転切削圧入) 工法

施工が完了した杭を反力としながら、杭の頭部を自走して鋼管杭を回転圧入する工法



恵比須橋

中央橋 (どんどこ広場)

巨過橋

— : ジャイロプレス工法  
採用区間  
(L=550m)

巨過地区

神嶽川

巨過市場

# 【関連事業】 神嶽川都市基盤河川改修事業 変更内容⑥

## (2) 砂津川河川改修の事業費変更

- 砂津川において、神嶽川との分流部影響区間で護岸整備を行う必要が生じたため護岸整備費として1億円の事業費増



## 【関連事業】 神嶽川都市基盤河川改修事業 費用便益分析(B/C)

### ■ 神嶽川河川改修事業における費用便益比

● **費用便益比 (B/C) = 7.27** (前回評価時 (2009年度) 9.40)

● **総便益 (B) = 267,173 (百万円)**

①年平均被害軽減期待額	4,319 (百万円)
②年便益の総和	266,619 (百万円)
③施設残存価値	554 (百万円)

● **総費用 (C) = 36,754 (百万円)**

①建設費	33,062 (百万円)
②維持管理費	3,692 (百万円)

※国の『治水経済調査マニュアル (案) 平成17年4月』に基づき算定

## 【関連事業】 神嶽川都市基盤河川改修事業 その他の評価の視点

### ■ コスト縮減又は代替案の可能性

- 旦過地区では河川拡幅が必要であり、旦過地区土地区画整理事業と連携して河川改修を進めることが効果的な治水対策であり、代替案の可能性はない

### ■ 見直しした場合の影響

- 本市中心部を流下する河川であり、流域内には資産が集積しているため事業見直しによって、浸水による被害など多大な影響を及ぼす
- 旦過地区の河川改修と旦過地区土地区画整理事業を一体的に行うことで効率的に治水安全度の向上が図れる

### ■ 担当部署の考え方

- 引き続き、神嶽川、砂津川流域の治水安全度を向上する必要がある、旦過地区の市場再整備（土地区画整理事業）と河川改修を一体的に行うためにも事業を継続実施