

旦過市場の再整備に向けて(報告)

1 旦過市場再整備の概要

旦過地区の再整備は、大正時代から続く100年の歴史を次の100年へとつなぐ一大プロジェクト。

平成21年、22年の度重なる浸水被害をきっかけに、施設の老朽化を含めた防災面の課題解消と、市場の存続を図るため、「河川改修事業」と「土地区画整理事業」からなる再整備事業を、官民一体となって進めている。

「安全性の確保」を最優先に、「魅力ある市場」の実現に向け、1階部分には、今の旦過市場の雰囲気を保った個店の集積、2階以上には飲食フロアや北九州市立大学など新たな魅力を付加することで、これまでの歴史を受け継ぎつつ、多くの人々が行きかう場所として、北九州市民はもとより、日本中、そして世界中の皆様にも愛される「日本を代表する市場」を目指し、次の100年を切り拓いていくもの。

※旦過地区のエリア設計

- ・1階部分は、各地区とも、個店が集積する今の旦過市場の雰囲気を保つ
- ・2階以上は、A地区：飲食フロア+駐車場、BC地区：大学、DE地区：新たな魅力を付加した再建を模索



2 旦過地区A建物(2～4階)の公募売却方針

(1)概要

A建物については、これまで北九州市及び市場関係者が連携して計画づくりを進めており、1階は生鮮品など物販を中心とした個店の集積、2階は北九州の様々な食を堪能できる店舗が集積した飲食スペース、3階以上は駐車場を設けることとしている。

本年8月、これまで2階部分の購入を検討してきた旦過総合管理運営株式会社及び旦過市場協同組合から、同社に代わる「新たな事業者の選定」に向けた支援要望を受けた。

市としては、各地権者と調整の上、A建物の2階から4階までを一括して売却対象とする「公募型プロポーザル」を行うことで、民間活力を最大限活用し、旦過地区の一層のにぎわい創出を目指すもの。

(2)公募内容

ア 売却対象

2階商業フロア 448 坪(2F:1,478.80 m²)

3階・4階駐車場フロア 943 坪(3F:1,498.16 m²、4F:1,618.28 m²)

イ 売却方法

○保留床と換地床を一括して売却(集約売却)

市が2～4階の換地床に係る全ての権利者(30 名・33件)との間で、事前に売却に関する覚書を締結し、市の保留床分とまとめて公募・売却する。

○公募型プロポーザル

本物件は旦過地区の中核商業施設として、同建物1階や隣接地区の商店と連携したエリア全体のにぎわい創出が求められるため、飲食ゾーンを核とした優れた企画提案を募集し、審査する。

※旦過市場の魅力がより高まるような提案を求めるため、公募において、市が期待する運営形態例(「北九州の様々な食を堪能できる店舗構成」など)、評価項目・審査基準(施設計画、地域貢献、事業実現性、波及効果など)等を予め提示する。

ウ 公募価格

・最低売却価格を設定した上で公募を実施

最低売却価格:12 億 38百万円(税込)

エ 審査方法

・有識者による審査会を実施、採点により決定

(3)スケジュール

- ・10月から公募素案を公開(公募予告)し、公募条件や評価項目等の整理を進めたうえで、11月から公募を開始する。
- ・公募予告期間中に、多くの声を聞くことで、より魅力ある市場となるような評価項目とするなど公募条件を整理していく。

R7.10	公募予告(公募素案提示)
R7.11	公募開始
R8.3～4	プロポーザル(企画提案)の審査、売買契約締結
R8 中	開業

旦過地区再整備これまでの検討経緯

■S40年代～ 市場再開発計画を進めるも進展せず

- ・S43～S49 商工会議所を中心に再開発事業検討→計画中断
- ・S63～H7 再開発準備組合設立、再開発計画案を策定→活動停止
- ・H9～H11 再開発協議会設立→活動停止
- ・H12～ 再開発準備組合設立→事業協力者参画も撤退



■H21・22 2年連続で豪雨による浸水被害発生【再整備の機運の高まり】

- ・H24～ 浸水被害を契機に市と地元が合同で『旦過地区まちづくり勉強会』を開始
- ・H26～ 『旦過地区まちづくり整備計画』策定（5つの施設計画案取りまとめ）
- ・H28.4 北九州市建設局に「神嶽川旦過地区整備室」を新設
- ・H28.6 『旦過地区まちづくり基本計画』策定 ※現在の整備計画のベースに
 - ① 工事エリアを分けて順次整備を行うことで、仮設営業期間を最小限に抑える
 - ② 低層の商業施設とし工事期間を圧縮し事業費を縮減（1.2階商業、3階以上駐車場）
 - ③ 飲食や休憩スペースなど、市場の魅力を高める新たな機能や施設の導入
- ・H29～ 地元が主体の組織【旦過地区再整備協議会】設立
ハード⇒『旦過地区土地建物委員会』 ソフト⇒『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推進

- ・R1.10 『旦過地区再整備に係るまちづくり協力協定』を締結（市⇄地元）
- ・R2.2 『まちづくり管理運営パートナー』※を選定（旦過地区再整備協議会が公募）
※第一交通産業株式会社・西部ガス株式会社による共同事業体
- ・R2.3 北九州広域都市計画土地区画整理事業（旦過地区）の都市計画決定
- ・R3.2 北九州広域都市計画事業旦過地区土地区画整理事業の告示
- ・R3.2 『旦過総合管理運営株式会社設立』
- ・R4.4 『旦過市場協同組合設立』（既存市場3団体を再編）



■R4 2度の火災被害（4月、8月）

- ・R4.4.19 旦過地区火災1回目（焼損面積：1,924㎡、焼損店舗：42店舗）
- ・R4.8.10 旦過地区火災2回目（焼損面積：3,324㎡、焼損店舗：45店舗）
- ・R5.3.30 『旦過青空市場』（仮設店舗）整備
- ・R6.1 北九州広域都市計画事業旦過地区土地区画整理事業（第1回計画変更）

■R6～ 北九州市立大学の新学部設置の取組

- ・R6.1 北九州市立大学から市へ新学部設置に関する支援の要望書提出
- ・R6.3 旦過市場から大学及び市に対し、旦過市場への新学部設置に関する要望書提出
- ・R6.5.31 北九州市立大学新学部の設置場所が旦過市場内に決定

■R6.10 旦過地区再整備事業本格工事着手

- ・R6.10 A地区（中央市場）解体工事着手
- ・R7.3 A地区（立体換地建築物）工事本格着手

■R7.5 旦過市場プロジェクト推進本部設置

- ・R7.5.15 片山副市長を本部長とした「旦過市場プロジェクト推進本部」設置
- ・R7.8.4 旦過総合管理運営(株)及び旦過市場協同組合より、市と議会に支援要望書提出

旦過地区土地区画整理事業に関する事業計画変更(案)の縦覧について

旦過地区土地区画整理事業は、旦過地区における浸水被害や老朽化した建物などの防災面の課題を解決することを目的に、令和3年2月に事業計画を決定、令和6年1月に第一回計画変更を行いながら、これまでに調査設計や移転補償、立体換地建築物整備を進めております。

この度、第二回事業計画変更(案)がまとまり、土地区画整理法第55条第1項に基づき、縦覧することとなりましたので、報告いたします。

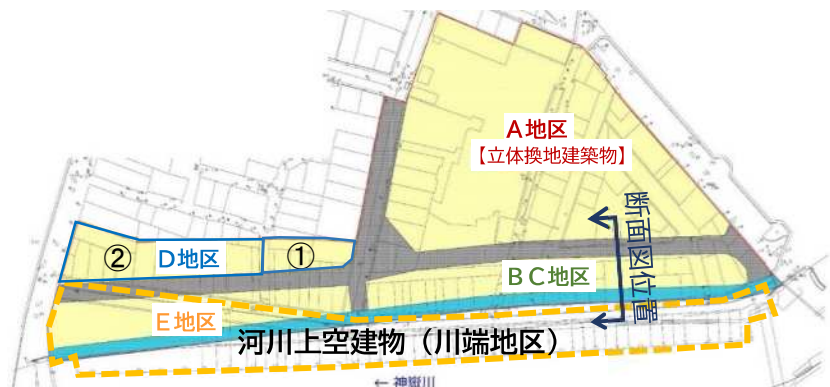
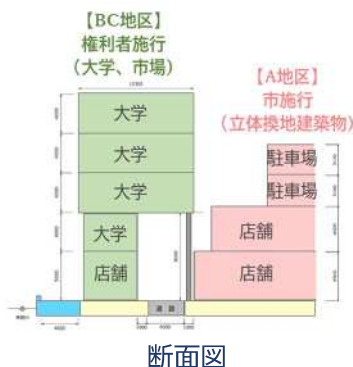
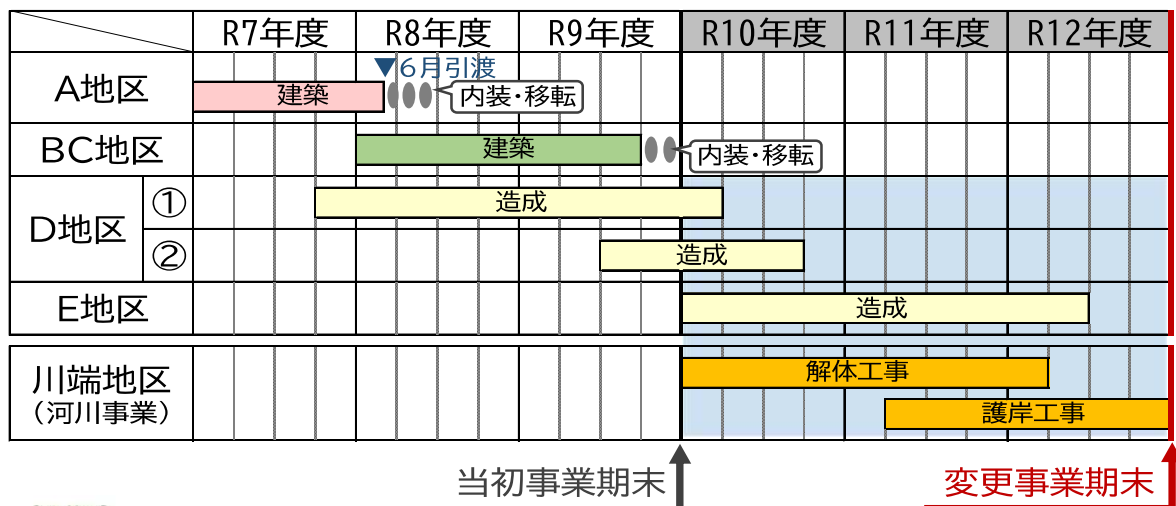
1 事業計画変更(案)の概要(主な変更点)

事業期間及び資金計画(支出と収入)の変更を行うもの。

(1) 事業期間の変更

変更後の事業期間：令和12年度完了(当初：令和9年度完了)

変更理由：安全を最優先とするため、河川上空建物の解体作業を人力で施工する必要が生じ、相当の期間を要することがわかったことから、D・E地区の整備(建物は民間整備)が当初事業期末を越え、事業全体の完成が3年延伸する見込み。



(2) 資金計画の変更

①支出

変更理由：資材価格高騰や現地の状況等に伴い事業費が増額。

項目	変更		現計画		増減額
	数量	金額（千円）	数量	金額（千円）	金額（千円）
合 計	1式	5,729,000	1式	4,749,000	980,000
公共施設整備費（道路整備）	217m	59,900	217m	21,800	38,100
移 転 移 設 補 償 費	71戸	1,206,500	66戸	864,300	342,200
調 査 設 計 費	1式	1,201,400	1式	1,201,400	0
立体換地建築物整備費等	1式	3,021,700	1式	2,422,000	599,700
宅 地 整 地 費 等	1式	29,500	1式	29,500	0
事 務 費	1式	210,000	1式	210,000	0

②収入

変更理由：事業費の増額に対して、社会資本整備総合交付金（国補助）や市単独費を増額。

項目	変更	現計画	増減額	備 考
	金額（千円）	金額（千円）	金額（千円）	
合 計	5,729,000	4,749,000	980,000	
社会資本整備総合交付金	2,413,000	2,056,000	357,000	国補助
市単独費	1,431,000	808,000	623,000	保留地(床)処分金は 計画上の値。 売却後の処分金額を もって確定。
保留地(床)処分金	1,578,000	1,578,000	0	
公共施設管理者負担金	307,000	307,000	0	河川管理道

2 事業計画変更（案）の縦覧

(1) 縦覧期間 令和7年10月16日（木）～10月29日（水）

（土曜日、日曜日、祝日を含む）

(2) 縦覧場所 都市整備局神嶽川旦過地区整備室（北九州市立商工貿易会館5階）

(3) 周知方法 市公報、市政だより、市ホームページ、地元関係者に案内文を配布

(4) 意見書の提出について

利害関係者（土地や物件の権利者等）が、意見書を提出できる。

受付期間 令和7年10月16日（木）～11月12日（水）

（土曜日、日曜日、祝日を除く）

受付場所 都市整備局神嶽川旦過地区整備室

3 今後の事業計画変更のスケジュール（予定）

令和7年12月 事業計画変更の国認可、公告