

公共事業事前評価調書（事前評価 2）

2019（令和元）年7月1日現在

【事業概要】

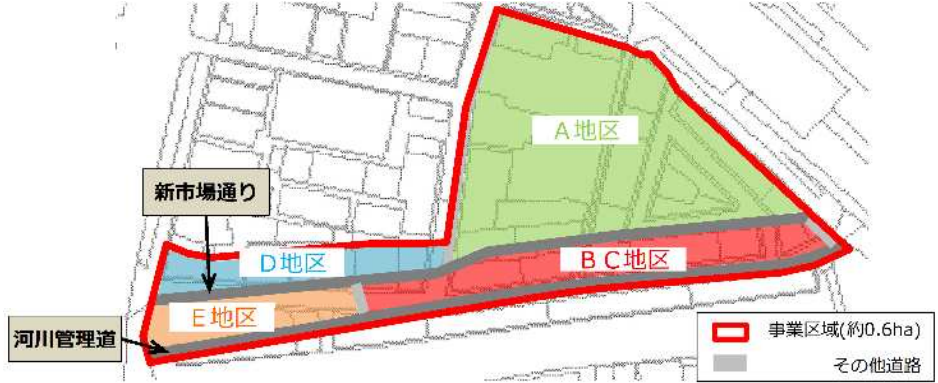
事業名	(仮称) 旦過地区土地区画整理事業				
事業箇所	小倉北区魚町四丁目		事業期間	2020 (R2) 年度～2027 (R9) 年度	
事業費 (百万円)	3, 610 百万円		国庫補助 事業区分	都市再生区画整理事業 (社会資本整備総合交付金)	
関連計画	<ul style="list-style-type: none"> ・「元気発進！北九州」プラン ・北九州市小倉都心部浸水対策推進プラン ・北九州市立地適正化計画 ・北九州広域都市計画都市再開発方針 ・北九州市地域防災計画 		関連事業	神嶽川都市基盤河川改修事業	
実施主体	北九州市		事業担当課	建設局 河川部 神嶽川旦過地区整備室 Tel : 5 1 1 - 7 1 2 3	
都市計画決定 (変更)の有無	有	過去の 都決年度	—	今後の都決 (変更)予定年度	2019 (令和元) 年度
事業目的	<p>小倉北区旦過地区は、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。</p> <p>旦過地区は、長きにわたって市民の生活を支えてきたが、建物は密集しており、老朽化も進み、防災面に課題を抱えている。</p> <p>一方、神嶽川の河川断面の不足に伴う浸水被害も幾度となく発生しており、早期の河川改修が必要となっている。しかしながら、当地区において、河川改修だけを実施した場合、事業用地の買収により、重要な商業資産である旦過市場の大半が消失することとなる。</p> <p>よって、河川改修と一体となった市場全体の配置を再編する再整備が必要不可欠となっている。</p> <p>【防災性の向上及び都心のにぎわいづくり】</p> <p>都市基盤施設の整備とあわせ街区の再編を行うことで、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。また、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。</p> <p>【治水安全度の向上】</p> <p>当地区の再整備を実施したうえで、神嶽川の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。</p>				事業分類
					I

事業内容
事業実施の背景（社会経済情勢、これまでの経緯）

【事業内容等】

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を実施する。

(1) 計画平面図



※道路により区画分けした街区をA地区、B C地区、D地区、E地区とする。

参考：施行主体等

	A地区	B C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

(2) 土地利用計画等（※現時点での想定で、今後の詳細検討により変動する。）

整理後の土地利用計画

項目	整理前の面積(m ²)	整理後の面積(m ²)	備考
公共用地	891	1,660	
宅地	個別利用	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	

整備する公共施設

名称	延長(m)	幅員(m)	面積(m ²)
新市場通り	164.3	4	664
河川管理道	173.8	4	703
その他道路	75.9	5.5~3.0	293
合計	414	—	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

(3) 立体換地建築物の概要

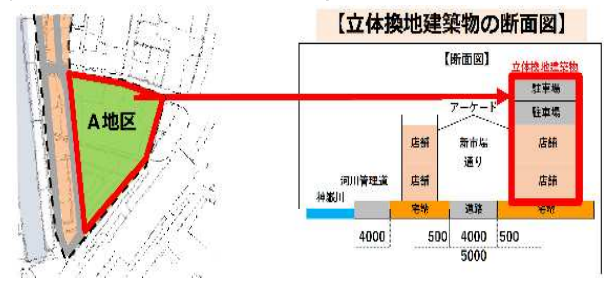
立体換地建築物：1棟（4階建て）

構造：鉄骨

延床面積：約9,000m²

敷地面積：約2,900m²

<イメージ図>



【旦過市場について】

旦過市場は、隣接する神嶽川を上る船が荷を上げ商売を始めたことから始まると言われ、小倉都心部の重要な商業核の一つとして、長きにわたり食料品等を提供する重責を担い、市民の生活を支えてきた。

【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）

本市の広域商業拠点に位置付け、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。

【経緯等】

■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		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> (市の関わり) 助言・指導 </div>
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	

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 ⇒ 旦過地区の将来像(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）を設立 ・ハード整備を検討⇒「旦過地区土地建物委員会」 ・ソフト対策を検討⇒「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と確認

事業 スケジュール (予定)	2019 (R01) 年度	【土地区画整理事業】都市計画決定等						
	2020 (R02) 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 (R03) 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 (R04) 年度～	【土地区画整理事業】道路整備						
	2024 (R06) 年度～	【河川事業】神嶽川河川改修工事（且過地区に隣接する箇所）						
	2027 (R09) 年度	【土地区画整理事業】土地区画整理事業完了						
事業 の 目 標	成果指標名		基準年次	基準値	目標年次	目標値		
	目 標 1	防災機能の向上	2020 年度	—	2027 年度	—		
		【指標設定理由】 土地区画整理事業による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。						
	目 標 2	老朽建物の解消	2020 年度	—	2027 年度	0 件		
		【指標設定理由】 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 1 5 0 件 → 目標数： 0 件						
	目 標 3	河川改修工事の早期着手	2020 年度	—	2024 年度	—		
【指標設定理由】 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、且過地区に隣接した箇所の河川改修工事の早期着手につなげる。								
コスト		合計（百万円）	～2019	2020	2021	2022	2023	2024～
事業費		3, 6 1 0	0	180	460	1, 036	1, 246	688
公共施設整備費 (道路整備)		3 0	0	0	0	6	6	18
建物移転補償費		1, 5 1 0	0	0	130	250	660	470
宅地整備費等		8 0	0	0	0	0	0	80
立体換地建築物整備費		1, 4 5 0	0	0	250	700	500	0
調査設計費他		5 4 0	0	180	80	80	80	120
財 源 内 訳	国庫支出金	8 7 5	0	90	140	245	135	265
	地方債	7 8 7	0	76	120	242	116	233
	一般財源	8 8	0	14	14	21	7	32
	その他	1, 8 6 0	0	0	186	528	988	158
	保留地処分金	1, 2 0 0	0	0	186	528	328	158
	公管金	6 6 0	0	0	0	0	660	0

管理・運営計画	管理運営方法	本事業で生み出される保留地・保留床は、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等による購入が見込まれているため、事業完了時には保留地・保留床が存在しないことから、管理・運営する公共施設（道路、河川は除く）は特にない。			
	管理運営コスト 収支予測	上記のとおり、管理運営する新たな公共施設（道路、河川は除く）はないことから、管理運営費は発生しない。 また、収支においても、保留地・保留床の売却益のほか、国庫補助金の活用など、市としての負担の軽減を図っていきたい。			
費用便益分析	費用項目（C）		便益項目（B）		
	<p>『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・都市地域整備局監修）』及び『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・都市・地域整備局、住宅局監修）』を使用</p>				
	<ul style="list-style-type: none"> ・事業費 : 2,695 百万円 ・維持管理費 : 5 百万円 ・用地費 : 249 百万円 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業が行われた場合と行われなかった場合の総地代の差及び事業実施後の増床分の純収益 : 6,856 百万円 			
費用計	2,949 百万円	便益計	6,856 百万円	B/C	2.32

【評価結果】

評価項目及び評価のポイント				
1 事業の必要性				
(1) 現状と課題		配点	評価レベル	得点
生活利便性 安全性の向上	①地域の現状・課題を十分検証し、的確に把握しているか (全ての検証データの提示、他都市・地域に比較できるデータがある場合はそれとの比較) ②それらの課題は、地域・市にとってどの程度必要と考えられるか(課題を解決しない場合に生じる影響の度合い) ③利用者・市民の要望を正確に把握し、需要を詳細に分析しているか(要望書の有無、協議会の設立状況等)	12	5	12
地域経済の 活性化 産業振興	④公共事業以外の代替手段はないのか(ソフト施策、市・民間の類似施設の活用の検討状況等) ⑤市の計画との関連はあるか(計画の進捗状況、今後の予定等)	3	5	3
<p>【評価内容】</p> <p>① 当地区における建物の大半が、建築から60年以上経過し、老朽化が進み密集化もしており、防災機能の低下は著しい。また、二級河川神嶽川の未改修に伴う河川断面の不足により、当地区では、幾度となく浸水被害が発生しており、早期の河川改修が必要となっているが、河川改修だけを実施した場合、事業用地の買収により、市の重要な商業資産である且過市場の大半を消失することから、河川改修と一体となった且過地区の再整備が必要不可欠となっている。</p> <p>② 小倉都心部の商業核である当地区で、仮に災害が発生した場合の被害や周辺に与える損害・影響は甚大なものとなることが予想される。また、当地区では再整備を実施したうえで、神嶽川の河川改修を実施することとしているため、当地区の再整備が実施されなければ、神嶽川の治水安全度の向上を図ることが困難となる。</p> <p>③ 平成30年に実施した当地区の土地や建物の所有者を含む市場関係者を対象とした個別意向調査においては、9割を超える方から賛同を得ているほか、平成29年より、早期事業化を推進する地元組織である「且過地区再整備協議会」が設立され、ハード整備・ソフト対策の具体的な検討を行っている。</p> <p>④ 当地区の再整備は、狭小なエリア内において、河川拡幅に伴い市場敷地が大きく減少することに加え、市場通りの移設や河川上空建物の移転先用地が新たに必要となるなど、市場全体の配置を再編する必要がある。</p> <p>このような状況の中、既存の商業面積を確保するには、土地権利を建物権利へ換地する立体換地制度を活用した土地区画整理事業にて実施する。</p> <p>⑤ 関連計画：「元気発進！北九州」プラン（北九州市基本計画・基本構想）、小倉都心部浸水対策推進プラン、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、北九州市地域防災計画</p> <p>関連事業：神嶽川都市基盤河川改修事業</p> <p>神嶽川は、小倉北区の中心市街地を流下する河川であり、流域内の平地部は全て宅地化され、山地部分も市街化が著しく、流域内の開発、資産の集積は益々進んでいる。このため、浸水が交通、ガス等の都市機能を麻痺させることから早期の改修が望まれる。</p>				

(2) 将来需要（将来にわたる必要性の継続）	配点	評価 レベル	得点												
①地域の課題・需要は、長期間継続することが見込まれるか。 ②将来の需要を十分に検証しているか（すべての検証データの提示、他都市・地域に比較できるデータがある場合はそれとの比較）	5	4	4												
<p>【評価内容】</p> <p>① 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>② 平成28年に市内約1,500事業所へアンケート調査を実施したところ、約400事業所から回答があり、『再整備後の旦過市場への新規出店の興味や可能性がある』と答えた事業所は、100社以上にも及んだ。</p> <p>平成30年に実施した市内約1,400事業所へアンケート調査結果では、回答があった約350事業所のうち、『再整備後の旦過市場へ新規出店したい。または、新規出店の興味や可能性がある。』と答えた事業所は約70社、また、再整備に関して『継続的な情報提供を希望する』と回答した事業所は約150社あり、再整備後の旦過市場へ新規出店の需要は現時点で十分高い。</p> <p>今後、計画に沿って当地区の再整備を進め、当地区の防災性が高まれば、旦過市場への出店に興味や可能性を検討する事業所が更に増えると見込んでおり、将来の需要は十分にある。</p>															
(3) 市の関与の妥当性	配点	評価 レベル	得点												
①国・県・民間ではなく市が実施すべき理由は何か（法令による義務等） ②関連する国・県・民間の計画はあるか（計画の進捗状況・今後の予定、国・県・民間との役割分担等）	5	5	5												
<p>【評価内容】</p> <p>① 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し、店舗の面積も減少する。そこで、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には、「立体換地制度を活用した土地区画整理事業」が最適と考えられるが、全国的にする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となる。また、旦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なことから、地元単独での土地区画整理事業の実施は困難と考えられる。よって、地域課題の早期解決には、市が施行主体となって事業化を図る必要があり、土地区画整理法第93条1項または2項に基づき、市施行により実施する。</p>															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>法条項</th> <th>第93条第1項</th> <th>第93条第2項</th> <th>第93条第4項、5項</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>タイプ</td> <td>過少宅地 解消型</td> <td>防火地域・ 高度地区型</td> <td>全員同意型</td> </tr> <tr> <td>施行者</td> <td colspan="2">国、地方公共団体、機構等</td> <td>全ての施行者</td> </tr> </tbody> </table>				法条項	第93条第1項	第93条第2項	第93条第4項、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、 地方公共団体 、機構等		全ての施行者
法条項	第93条第1項	第93条第2項	第93条第4項、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、 地方公共団体 、機構等		全ての施行者												

② 且過市場の更なるにぎわい創出に必要な、駐車場機能や魅力向上のための保留地・保留床は、地元が計画的に管理運営する必要があることを踏まえ、市と地元との役割分担の中で、地元関係者や地元関係者により設立する新たな『管理運営会社』が取得したうえで、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。				
(4) 事業の緊急性		配点	評価レベル	得点
①緊急に行わなければ生じる損失、早急に対応することによって高まる効果を十分検証し、的確に把握しているか（全ての検証データの提示、他都市・地域に比較できるデータがある場合はそれとの比較） ②防災、危険回避、企業誘致の状況等から事業の実施が緊急を要するか。 ③その他、早急に対応しなければならない特別な理由があるか。		5	5	5
【評価内容】 ① 当地区の建物の大半が建築から60年以上経過し、老朽化が進み密集化もしており、防災機能の低下は著しく、災害による倒壊・焼失の可能性は、非常に高い。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。万が一の災害に備え、当地区内の老朽建物を解消し、建物の耐火・耐震化を進めることは急務である。 ② 当地区は、小倉都心部の商業核であることから、仮に災害が発生した場合の被害や周辺に与える損害・影響は甚大なものと予想される。災害に強い安全安心のまちづくりのためにも、都市基盤施設の整備と合わせ街区の再編を行うことで、避難・延焼遮断空間を確保でき、防災機能が向上する。 ③ 当地区は、平成21、22年と2年連続で浸水被害が発生しており、平成30年7月の豪雨においても、氾濫する間際まで水位が上昇した。近年の豪雨に伴う浸水被害等は、日本中で発生しており、過去に幾度となく浸水被害が発生した当地区においても、いつ発生してもおかしくない状況であることから、河川改修を進めることも急務である。				
2 事業の有効性（直接的効果、副次的効果）		配点	評価レベル	得点
生活利便性 安全性の向上	①事業実施後の改善見込みを、「適切な成果指標」を用い、的確に説明しているか。（数値表現によらず、「定性的な目標」を設定した場合にはその明確な理由） ②事業効果により、どのように課題が解決されるかを論理的に検証しているか（すべての検証データの提示、他都市・地域に比較できるデータがある場合はそれとの比較）	16	5	16
地域経済の活性化 産業振興	③事業予定地は、類似施設の配置バランス、交通の利便性、周辺施設の状況等から妥当か（第三者委員会等で検討が行われている場合はその検討状況等も記載）	4	5	4

【評価内容】

(直接的効果)

- ① 道路等の公共施設（都市基盤）の整備により、避難・延焼遮断空間を確保できる。また、倒壊・焼失の危険性がある老朽化した建物の更新を促進し、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を図られ、安全な市街地が形成される。
- ② 当地区における倒壊・焼失の危険性が高い老朽建物の解消。
老朽建物数：約150件 → 目標数：0件
- ③ 本事業により、「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の実現につながる。

(間接的効果)

- ①② 当地区における再整備（土地区画整理事業）がなされることで、引き続き、神嶽川の河川改修事業に着手することができ、神嶽川の治水安全度の向上につながる。
- ③ 当地区の再整備を実施したうえで、神嶽川の河川改修を実施することにより、「元気発進！北九州」プラン（北九州市基本計画・基本構想）に沿った都市基盤の整備が進み、小倉都心部浸水対策推進プランの実現につながる。
また、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、北九州市地域防災計画の推進に寄与する。

3 事業の経済性・効率性・採算性

(1) 建設時のコスト縮減対策

	配点	評価レベル	得点
①構造、施工方法等に関するコスト縮減対策の検討を十分行っているか（ランニングコストを下げるための工法までを含めた検討状況） ②代替手段の検討を行い、コストが最も低いものを選択しているか ③事業規模は、事業目的、利用者見込み、類似施設を検証し、決定したものか（すべての検証データの提示、他都市・地域に比較できるデータがある場合はそれとの比較） ④工期は、事業規模・内容から見て適切か。 ⑤事業手法について民間活用（PFI等）の検討を十分行っているか。	5	3	3

【評価内容】

- ①②③④ 土地区画整理事業の事業区域は、河川事業の影響範囲や市場が存続できる最小の規模にすることを踏まえ、地元関係者と協議等を重ねたうえで設定し、立体換地建築物においても、地元の意向である建物の基本構想（且過地区まちづくり基本計画）の規模を「立体換地活用マニュアル（H28.9国土交通省都市局）に基づき検証し設定した。
また、立体換地建築物は、基本的にスケルトン（柱・梁・床等の躯体構造）の状態で見渡す、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。
- ⑤ 当該事業は市の施行が不可欠であり、PFI手法の導入は不相当とした。
なお、当該事業で整備する立体換地建築物は民間所有となるため、「北九州市PPP/PFI手法導入優先的検討指針」で規定する優先的検討の対象事業に該当しない。

【評価内容】

①②③④⑤ 事業費の約36億円の財源に保留地・保留床の処分金を充てるほか、国庫補助金を活用し、市費の負担軽減を図る。

なお、保留地・保留床の処分は、市場機能を維持するため、地元関係者等が取得することを見込んでいるが、基本的な考え方は次のとおり。

【保留地・保留床処分の考え方】

<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。
 - 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。
 - 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。

<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。
- 保留床処分価格は詳細検討により、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。

4 事業の熟度	配点	評価レベル	得点
<p>①関係者等との事前調整は進んでいるか。（具体的な賛成、反対があればその状況）</p> <p>②事前に阻害要因は想定されるか。その場合、解消方法をどのように考えているか。（今後の見込み）</p> <p>③必要な法手続きはどのような状況か。（都市計画決定、環境影響評価等の状況、今後の予定）</p> <p>④用地取得で難航案件が想定されるか。</p>	5	4	4
<p>【評価内容】</p> <p>①② 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年（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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>今後も、地元と協力し丁寧な説明を行い、理解を深めていく。</p> <p>③ 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。</p> <p>④ 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。</p>			

5 環境・景観への配慮	配点	評価 レベル	得点
①「環境配慮チェックリスト」による点検は十分行っているか。 ②環境アセスメントは必要か（必要な場合はその結果または今後の予定） ③事業実施により、周辺環境・景観にどのような影響を及ぼすことが考えられるか。 ④環境保全の達成に向けて、どのような環境配慮・景観配慮の手法を採用しているか。	5	3	3
【評価内容】 ① 「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。 ② 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。 ③ 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。 ④ 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。			

【内部評価】

評価の合計点	88/100点	評価結果	事業を実施すべき
評価の理由 及び 特記事項	<p> 且過地区における建物の大半が、建築から60年以上経過し、老朽化が進み密集化もしており、防災機能の低下は著しい。また、神嶽川の未改修に伴う河川断面の不足により、当地区では、幾度となく浸水被害が発生しており、早期の河川改修が必要となっている。しかしながら、河川改修だけを実施した場合、市の重要な商業資産である且過市場の大半が消失することから、市場の魅力や商業機能を維持していくために、河川改修と一体となった市場全体を再編し構築する再整備が必要不可欠となっている。 </p> <p> そこで地元の意向を尊重しながら、地元とともに検討を進め、早期かつ着実な事業実施のため、地元の協力を前提として、市を施行主体とする土地区画整理事業を進める方針とした。 </p> <p> この再整備事業を計画に沿って着実に進めることにより、小倉都心部の商業核である且過市場が存続するとともに、当地区の防災性の向上が図られ、安全な市街地が形成され、河川改修による治水安全性が確保できる。 </p>		
対応方針案	計画どおり実施		

【位置図】



【現状等】

● **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

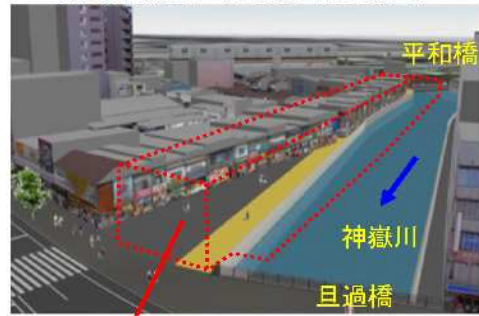
巨過地区における防災強化・治水の安全確保が課題となっている

【河川改修と一体となった再整備】

〔現況の旦過市場〕



〔河川改修だけを実施した場合〕



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

【現況と基盤整備・河川改修後の比較】



【整備後のイメージパース】



【計画平面図】



【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

※ 巨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

【事業区域の設定】

■ 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**



【立体換地建築物の規模】

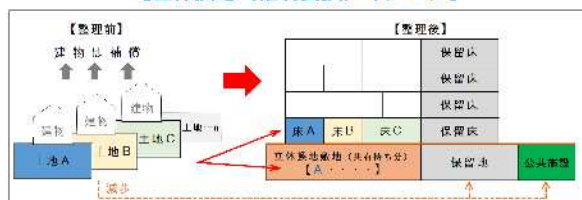
1. 建物の基本構想（地元の意向）

■ 『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