

旦過地区再整備の検討状況について（報告）

1. 神嶽川の概要と再整備の検討組織について・・・資料1

2. これまでの検討成果と課題・・・資料2 資料3

- 土地区画整理事業（立体換地）の施行を前提に事業化に向けた検討を進め、概算事業費（約36億円）やモデルケースで個人の概略負担額を算出して、本年4～6月に個別意向調査を実施し、権利者の理解を得た。
- 事業協力者（民間施行事業者）や国と協議を重ねてきたが、権利関係の複雑さと事業困難性（事業規模が小さい、立体換地事例なし）により、地元単独での実施は困難であり、市と地元が役割分担しながら連携した事業推進が必要。
- 区画整理事業の事業化にあわせて、市場全体のまちづくりを担う管理運営会社の設立が必要。

3. 今後の方向性

- 旦過地区の地元（権利者及び市場3団体）と役割分担のもと、基盤整備は市施行による土地区画整理事業（立体換地）、建物整備及び管理運営は地元が実施することで、事業を推進したい。

<市と地元の役割分担>

■基盤整備及び河川整備【市】

- 基盤整備：区画整理事業の実施、A地区の立体換地建築物の整備
- 河川整備：神嶽川河川改修の実施

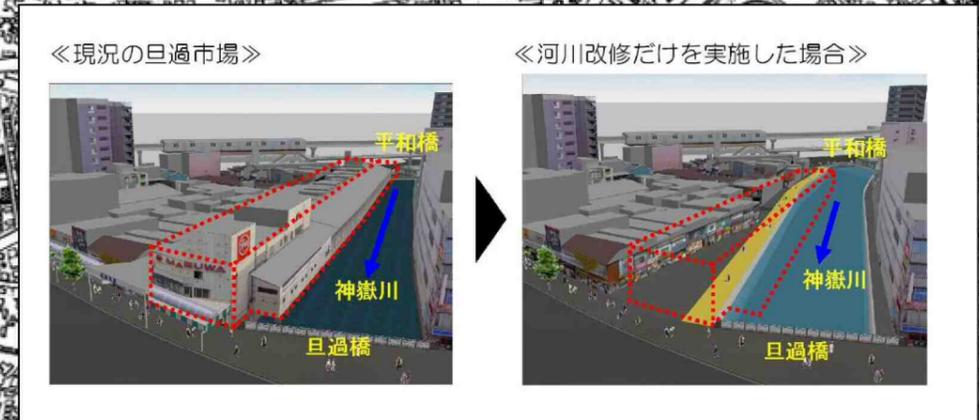
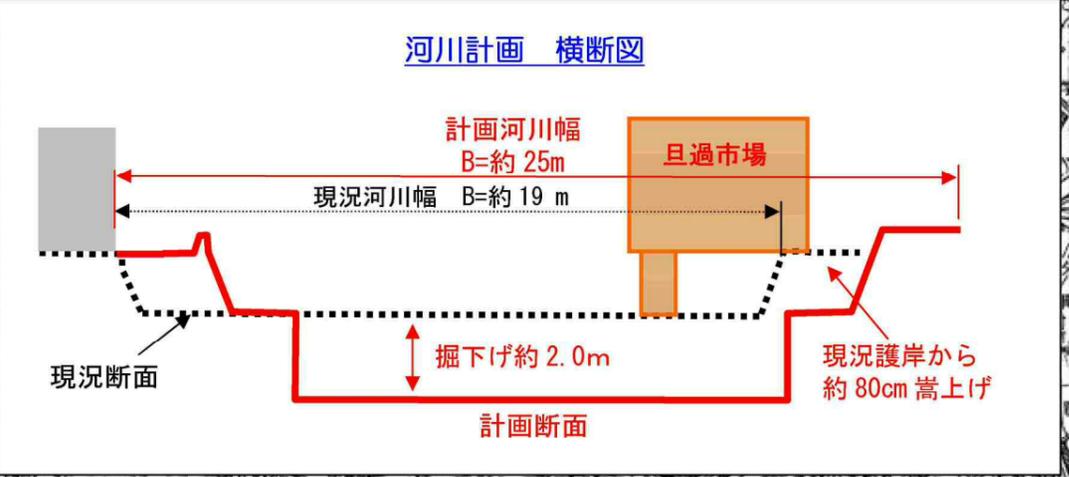
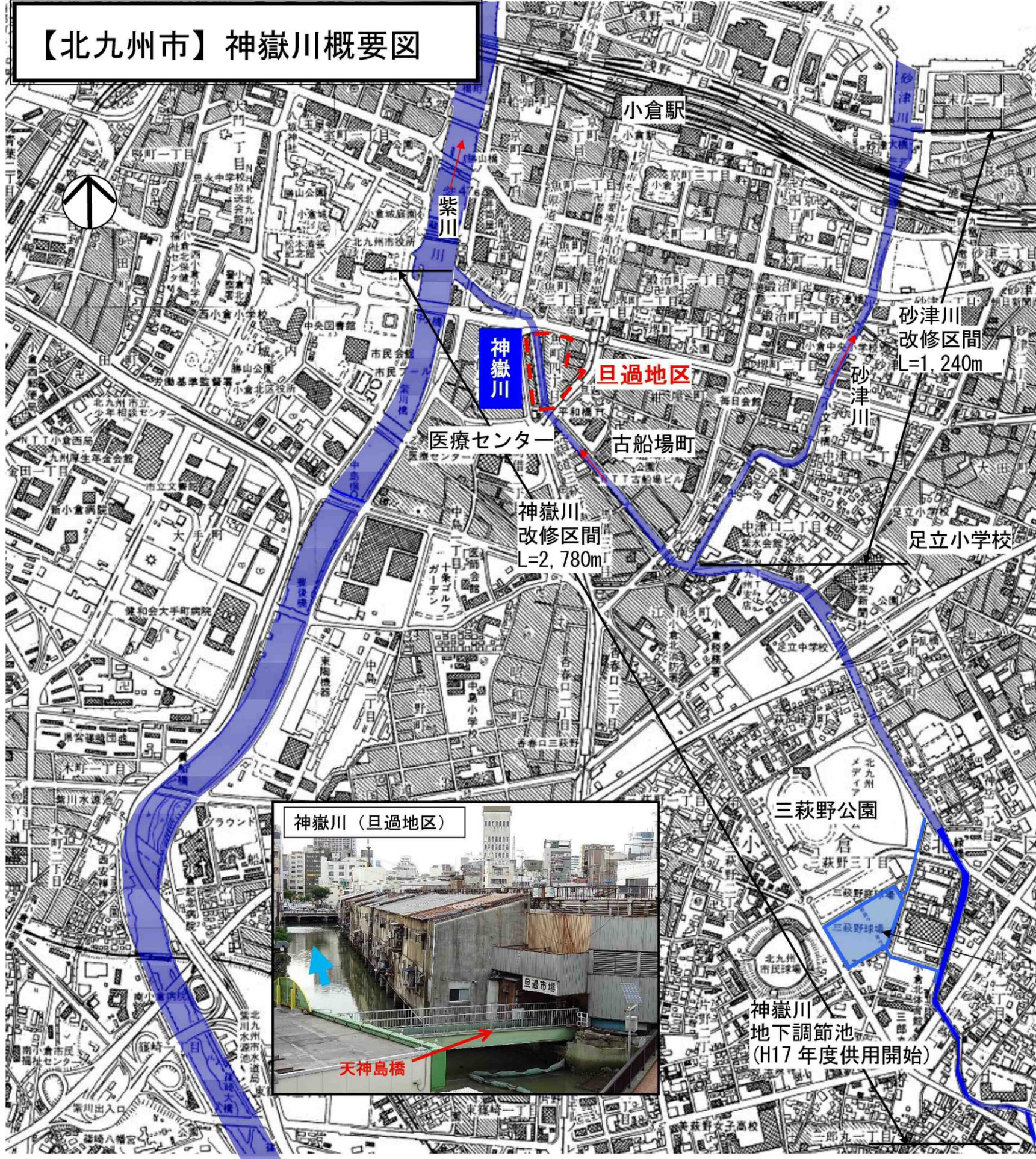
■市場機能の再生【地元】

- 建物整備：BCDE地区の共同建て替え
- 保留床取得：市場の機能維持や魅力向上に必要な保留床の取得
- 市場運営：にぎわいのある市場とするために必要な管理運営会社の設立

4. 今後の進め方

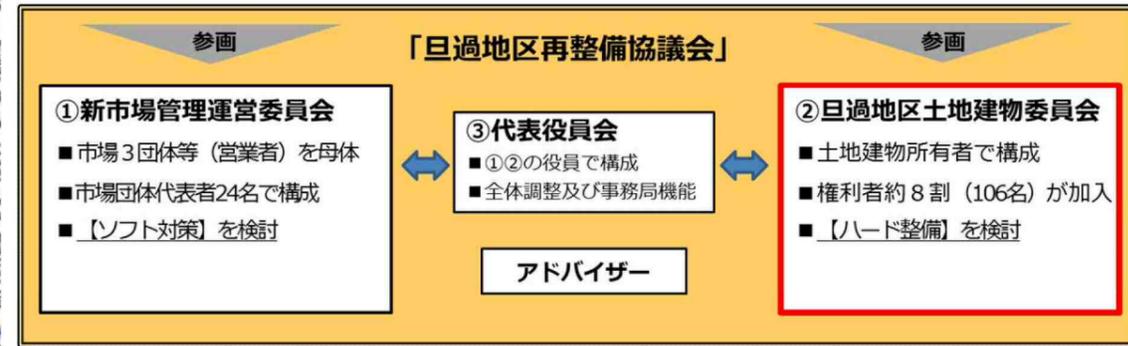
- H30年度～：【市】市施行に向けた準備検討（公共事業評価等）
【地元】建物整備計画、管理運営会社の検討
- H31年度～：【市】都市計画手続き、区画整理事業認可
【地元】建物基本設計、管理運営会社の設立準備
- H32年度～：再整備着手（予定）

【北九州市】神嶽川概要図



河川改修とあわせた巨過地区再整備の検討組織

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「巨過地区再整備協議会」を設立



■旦過地区土地建物委員会 検討状況

■土地建物委員会 設立総会 (H29年7月26日)

■土地建物委員会：全11回

<委員会>：全5回

- ①第2回開催 (H29年8月22日)
 - ・土地区画整理事業のしくみについて
- ②第3回開催 (H29年9月26日)
 - ・換地設計の方向性、地区別の建物整備
- ③第4回開催 (H29年11月28日)
 - ・区画整理事業及び建物整備の基本設計(案)
- ④第5回開催 (H30年4月24日)
 - ・事業計画(案)、地区別の建物整備計画(案)
- ⑤第6回開催 (H30年6月26日)
 - ・個別説明結果、総会の開催

<分科会>：全6回 (H30年1~4月)

- ・地区別の課題整理、建物整備計画

■個別意向調査の実施 (H30年4月~6月)

- ・権利者への個別説明及び意向確認

■事業協力者へのヒアリング (H30年4月~7月)

- ・事業参入の可能性について

■土地建物委員会 定例総会 (H30年7月24日)

- ・これまでの検討成果の報告



土地建物委員会 設立総会



委員会の開催状況



委員会の開催状況



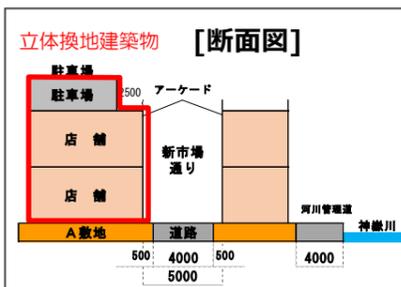
地区別分科会の開催状況

① 委員会及び分科会での検討成果

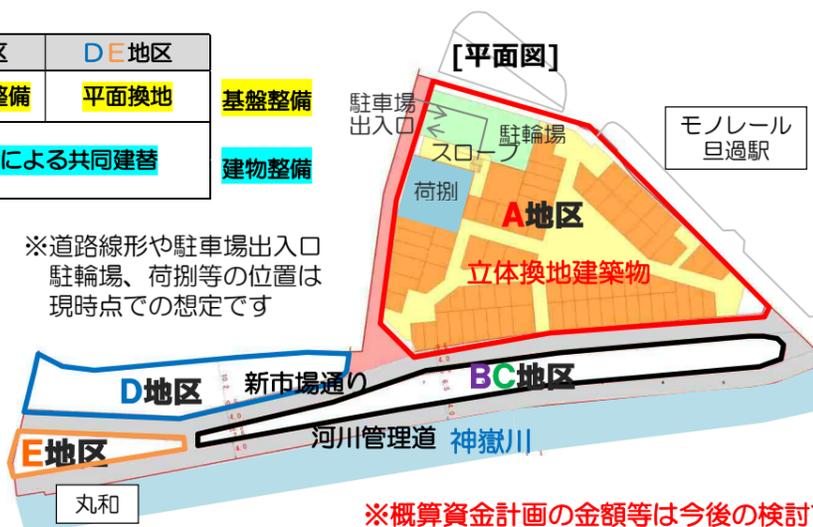
- 土地区画整理事業「事業計画(案)」：
 - ・地区別の換地手法(平面換地・立体換地)や概算資金計画を取りまとめた事業計画(案)を策定
 - ・市場の機能維持や魅力向上に必要な駐車場や商業床を確保するため、立体換地建築物に保留床を設置

[地区別の整備手法]

区分	A地区	BC地区	D地区	E地区
土地	立体換地(共有化)	保留地等整備	平面換地	
建物	立体換地(区分所有) 保留床取得	権利者による共同建替		



※立体換地以外の建物は地元が建替



※道路線形や駐車場出入口
駐輪場、荷捌等の位置は
現時点での想定です

※概算資金計画の金額等は今後の検討で
変動する可能性があります

[概算資金計画] (BCDEの建物整備費を除く)

【支出】 (百万円)	
項目	金額
宅地整備・道路整備費	110
建物移転補償費	1,510
立体換地建築物整備費	1,450
調査設計・事務費	540
概算事業費計	3,610

【収入】 (百万円)	
区分	金額
補助金(都市再生区画整理事業想定)	1,750
保留地(床)処分金	1,200
①駐車場機能	700
②魅力向上のための商業床	300
③狭小店舗の増し床	200
公共施設管理者負担金	660
合計	3,610

■地区別の建物整備計画・自己負担モデルケース

- ・地区別の建物整備パターンと建物整備にかかる自己負担額の標準モデルケースを作成

【自己負担モデルケース】(例)

■「モデル店舗」

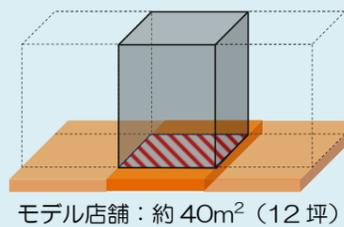
- ・地区の標準的なモデル店舗を設定し、パターンごとに概算負担額を提示

※今回例示のモデル店舗
「床面積：約40m²(12坪)」

■「自己負担額」

- ・月当支払額は支払期間20年を想定

※今回はあくまでも例示であり、実際の自己負担額とは異なります



モデル店舗：約40m²(12坪)

建物整備パターン	パターン1【2階建て】	パターン2【3階建て】
支出(建替費用)	約1,600万円	約1,900万円
建物解体費	約200万円	約200万円
建物整備費	約1,400万円	約1,700万円
収入(補償等)	約300~500万円	約400~700万円
建物補償費	約300~500万円	約300~500万円
建物補助金	-	約100~200万円
自己負担額	約1,100~1,300万円	約1,200~1,500万円
月当支払額	約5.0万円/月	約5.6万円/月
その他負担	テナント入居は、別途、内装費が必要	

② 事業化に向けた検討と課題

- 個別意向調査の実施：権利者(133名)を対象として「事業計画(案)」や「自己負担モデルケース」を個別に説明しながら意向を確認

- ⇒ 建物整備に相應の自己負担額が必要となることについて、8割以上の権利者から前向きなご理解をいただいた
- ⇒ 一方で再整備後の営業面積が大幅に減少するため、狭小な店舗の面積を確保する方策が必要

- 事業協力者へのヒアリング：事業協力者(ゼネコン等の民間施行事業者)に対して、再整備事業への参入可能性についてヒアリングを実施

- ⇒ 旦過地区は関係者数が多く複雑で、事業規模も小さいことから事業協力者の参入は困難

- 国や関係機関との協議：旦過地区での立体換地制度の適用について、国や関係機関と協議

- ⇒ 立体換地制度は全国的に事例が無く、民間ノウハウが無いため、国と連携しながら新たな制度構築が必要

- 事業計画(案)における保留床の設置：事業計画(案)において、市場の機能維持や魅力向上のため、立体換地建築物に保留床を設置

- ⇒ 保留床(駐車場機能や魅力向上のための商業床)は、市場機能の一部として計画的な管理運営が必要

■地元単独での土地区画整理事業の実施は困難である

■市と地元が役割分担しながら連携して事業化を進めていく必要がある

■ 新市場管理運営委員会 開催状況

第1回委員会（7月19日） 「今年度の検討内容について」

第2回委員会（8月29日） 「市場通りの幅員」「工事中の集客対策」

- ・事業承継 WG（9月25日）「旦過における事業承継の重要性と課題の共通化について」
- ・新機能導入検討WG（9月28日）「新市場に必要な『食に関わるサービス』について」
- ・市場の雰囲気づくり検討WG（10月5日）「今後の市場の雰囲気づくりの課題について」

第3回委員会（10月24日） 「各WG報告」

- ・事業承継WG（11月14日）「旦過市場における事業承継のあり方について」
- ・新機能導入検討WG（11月16日）「『食に関わるサービス』の姿について」
- ・市場の雰囲気づくり検討WG（11月22日）「市場の雰囲気を守る景観づくり方針の内容について」

第4回委員会（12月5日）「各WG報告」「まちづくり運営体制の検討の方向性について」

- ・事業承継WG（1月23日）「旦過市場に特化した事業承継手法の構築」
- ・市場の雰囲気づくり検討WG（2月5日）「市場の雰囲気を守る景観作り方針の策定」

第5回委員会（2月19日）「各種アンケート結果の報告」

第6回委員会（3月15日）「各WGの取りまとめ」「まちづくり運営体制の検討①」

第7回委員会（4月5日）「まちづくり運営体制の検討②」

全15回（委員会7回、ワーキンググループ（WG）8回）開催

平成30年5～6月
市場の商業団体（3団体）の
年次総会で検討成果を報告



委員会の開催状況

魅力を高める新たな機能

旦過市場に特化した事業承継パンフレット(表紙)

雰囲気づくりの方針

■ 委員会及び分科会での検討成果

(1) まちづくり運営体制について

- ・市場の魅力を向上させ効率的な施設管理を行うために、必要な組織のあり方を検討した。
 - ◇ 集客力のある施設配置や店舗（テナント）誘致など、市場全体を計画的に運営し、魅力向上を図る組織（管理運営会社）が必要である。
 - 〔当該組織が保留床（商業床）を取得し、運用することで市場の経費負担を軽減することが期待できる。〕

(2) 新機能の導入について

- ・魅力ある市場を目指す新たな機能・施設について検討し、「クッキングセミナー」「食文化の発信」などさまざまなアイデアを取りまとめ、優先順位付けを行った。
 - ◇ 新たに導入した機能・施設を最大限活用し、市場全体の集客力を高めるには、顧客ニーズを的確に捉えた商業戦略をマネジメントしていく必要がある。

(3) 市場の雰囲気づくりについて

- ・「昭和レトロの雰囲気にこだわらなくてよい」「河川空間を活用した新たな雰囲気づくりをすべき」などの意見を踏まえ、「新たな雰囲気づくり方針」をまとめた。
 - ◇ 新たな雰囲気を市場全体で創出し、維持していくには、継続的に取り組むルールや管理体制が必要である。

(4) 第三者事業承継について

- ・再整備を機に、高齢化等の理由で廃業予定の店舗があるが、市場として長年の固定客を失うきっかけに繋がることから、廃業せずに第三者へ事業承継する選択肢があることを周知するパンフレットを作成した。
 - ◇ 第三者事業承継は商店主個人に委ねるのではなく、市場全体で取り組む運営体制が必要である。

(5) その他の検討項目

- ・工事期間中の集客対策について
- ・市場通りの幅員について
 - ◇ 工事期間中も、より多くのお客様に来ていただくために、市場全体で工事進捗に合わせた集客対策や情報発信に取り組んでいく必要がある。

- 区画整理の事業化に合わせて、地元が管理運営会社を設立することが必要である。
- この管理運営会社では、効率的な施設管理のほか、商業戦略や雰囲気づくり、第三者事業承継など、継続的な取り組み（業務）を担うこととする。