

# 令和元年度（第1回）北九州市公共事業評価に関する検討会議 議事録

日 時：令和元年7月1日（月）  
10：40～12：00  
場 所：北九州市役所本庁舎（5階）  
プレゼンルーム

## 1 事業内容説明について

- ①【事前評価2】（仮称）旦過地区土地区画整理事業（水環境課）
- ②【再評価】神嶽川都市基盤河川改修事業（神嶽川旦過地区整備室）

～事業課より資料6に基づき説明～

## 2 内部評価結果について

～事務局より資料8・資料10に基づき説明～

## 3 質疑応答について

（座長）

それでは委員の皆様、ただ今の事業課及び事務方からの説明につきまして、ご意見、ご質問等があればお願いしたいと思います。

（座長）

○最初に確認を取りたいのですが、河川改修事業の事業スケジュールが旦過地区の区画整理に合わせるという形で15年間延びましたよね。その分の追加のコストはどのくらいになるのでしょうか。B/Cが下がった一因にもなっているかと思うのですが。

（水環境課）

●今回、事業期間を延ばすことと、工法見直しに伴う事業費増ということを想定しております。この事業費を算出する際には、最新の単価を用いて残事業費を算出しております。その結果、総事業費が161億円となり、残事業費はその中に含まれています。

（座長）

○事業期間が延びるということは、契約期間に係る分が大きくなるということですか。

（水環境課）

●基本的には河川の改修事業の場合、通常であれば用地買収をして、用地が買えた所から護岸工事などを行っていきます。工事の契約は基本的に単年度程度ですので、長期間、業者と契約するというのはありません。その単年度程度の期間だけで、工事を行っておりますので、事業期間が延びることによる経費の増加はありません。

（座長）

○ということは工法の見直しが大きいということでしょうか。

**(水環境課)**

●はい、そうです。

**(構成員)**

○河川の話があったので、先に河川の方をお尋ねします。今回、区画整理に合わせて事業を実施するということですが、未整備箇所としてはまだ全体、かなり長いのですよね。なので、且過の区画整理が終わった後でも、他の所はまだずっと事業として残っていくというイメージでよろしいのでしょうか。

**(水環境課)**

●2033年には全体の完成を予定しています。資料6の45ページにお示ししておりますように、且過地区を除いて、護岸整備は概ね完成しています。あとは河床を掘る工事が残っております。下流側の且過地区の河川改修が完成しないまま、上流部を先行して掘ってしまうと上下流バランスが崩れ、そこで溢れることになってしまいますので、上流側の河床掘削が残っています。

そのため、且過地区の護岸と橋梁3橋の架け替えが終わると同時に、残区間の整備として河床掘削を併せて実施していくことで、2033年度に完了させたいと思っています。

**(構成員)**

○51ページで、且過の所だけで2032～2033年と横棒矢印が紫色になっているのですが、他の箇所もこの期間で掘削をされるということですか。

**(水環境課)**

●はい、そういう予定です。

**(構成員)**

○関連して、且過橋は交通量の多い道路ですが、ここを架け替えるということになると、通行止めをされることになるのですか。

**(水環境課)**

●やはり通行止めはできませんので、交通を切り替えながらということ考えています。今年から恵比須橋の架け替えに着手するのですが、橋梁を二分割しまして、片側で交通の流れを確保し、もう反対側で工事を行い、片側の工事が完了すれば、反対側に切り替えて行います。

**(構成員)**

○恵比須橋の場合は道路が縦断方向になっているから半分ずつ架け替えるのですが、且過橋の場合はなかなか難しいですね。

**(水環境課)**

●構成員のご指摘のとおり、道路の進行方向に対して橋梁が少し斜めに架かっておりますので、この場合は分割がより細かくなっていくかと思います。基本的には現在の道路交通にできるだけ影響がないような形で交通規制をした上で工事を実施していきたいと考えております。

**(構成員)**

○半分は閉じるかもしれないが、残りの半分は生きている形でやるということですか。

**(水環境課)**

●できるだけ影響が少ない方向で考えています。基本的には通行止めはない形を考えています。交通をどのように流すのかは、警察の方とも現在、協議を進めている状況です。

**(座長)**

○且過交番は移転させるのですか。

**(水環境課)**

●はい。この恵比須橋の架け替えに当たりまして、現地が非常に狭小で作業スペースがないものですから、通行を確保するという観点からも、一度、仮移転をしていただいて、橋梁架け替え後に戻っていただく計画にしています。

**(座長)**

○そこをヤードとして使うということですか。

**(水環境課)**

●はい。作業ヤードとして使い、その後戻っていただくように考えています。

**(構成員)**

○土地区画整理事業についてご質問させていただきます。資料6の19ページを見ますと、特に建物とか建築に関わるものというのは14億5千万円ということでしょうか。

**(神嶽川且過地区整備室)**

●はい。

**(構成員)**

○それで建築後は地元の企業さんというか地元のSPCなのかは分かりませんが、そこに譲渡されるのでしょうか。

**(神嶽川且過地区整備室)**

●いえ、売却になります。14億5千万円をかけて4階建ての立体換地建築物を造りますが、一つは、土地等をお持ちの権利者にA地区の立体換地建築物の土地と床の権利に置き換え、換地床としてお渡しする形になります。もう一つは、建物の上層階の方が主になると思いますが、売却の予定で造り、地元で購入していただく保留床を考えております。

**(構成員)**

○その換地床に関しては、財源・収入の項目でいくと、どこになるのでしょうか。

**(神嶽川且過地区整備室)**

●財源の収入でいきますと、換地床に関しては都市再生区画整理事業の部分になります。平面換地では、例えば100坪の土地が80坪の土地として換地されるのですが、立体換地の場合、土地と床に置き換える形になります。例えて言うと、土地を持っている権利者に分譲マンションを換地として与えられます。敷地の権利と建物の部屋の権利になるのが立体換地で、減歩率が高くなると思います。

**(構成員)**

○あまり理解ができていないのですが、何がお聞きしたいかという、建設にかかるお金と保留地の処分にかかるお金と一致させて、市の持ち出しというのがどの部分にあってというところが知りたいのですが。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●市の持ち出し部分で言いますと、資料6の19ページの表の一般財源8千8百万円が市の持ち出しになります。

**(構成員)**

○この意義というか、公的に負担することの意味としてはどういうところが挙げられるのでしょうか。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●市街地の中で防災性を高めていくところです。市としては、治水対策も含め、旦過地区の防災性を高めるというところで公共性が高いと考えております。

**(構成員)**

○そうすると、この収支の内訳ですと分かりにくいのですが、建物にかかるお金に関しては換地とか保留地の処分とかで相殺されるということでしょうか。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●はい。

**(構成員)**

○その防災性というところでの意義として持ち出しがあるというところで公共性が高いと判断したということですね。分かりました。ありがとうございます。

もう一点ですが、今ある建物の除却に関しては誰がどういうふうな負担で、どういう仕組みになっているのでしょうか。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●現在ある建物の補償です。平面換地の部分は区画整理事業の中でもう一度建替えていただく補償として、今の建物を現在価値化して補償することになります。

立体換地は建物の土地と床を換地してもらいますので、既存の建物の除却費、撤去費だけを補償費としてお支払いする形になります。

**(構成員)**

○ありがとうございます。

**(構成員)**

○先程の一般財源の件は、管理用の道路の土地代と思ってよろしいのでしょうか。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●河川の管理用通路の費用は公共施設管理者負担金6億6千万円になります。

**(座長)**

○19ページの下から2つ目のところですね。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●はい。

**(構成員)**

○ほとんど法定再開発に近い事業だとは思っているのですが、いくつか確認させていただきます。これからだとは思いますが、一つは、公的負担でこれだけの再開発をする中で、地権者の付保留床の取得のルールのところだと思っておいて、端的に言えば、元々やっておられる範囲くらいの事業所の面積なのだと思いますが、公共随契的に安く床が買えるわけですから、そのルールがどうなっているのかということが一つ。

それとは全く逆の心配として、かなり期間の長い事業になると、今日、現地視察で歩いて思いましたが、事業者の方々は結構高齢化が進んでいるなという気がしております、事業承継をする中で、逆に言うと、移転補償金なり何なりをもらって出ていくと、もうやめてしまうというような人もいらっしゃるのではないかと。もちろん、それは調査をされていらっしゃると思いますが、そういう意味では、もっともっとやりたいから床をどんどん買いたいという人のニーズと、逆のニーズと両方お聞きする形になっているのですが、その点をどういうふうにご考えておられるのでしょうか。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●まず、付保留床については、構成員が言われるとおりで、これからルールづくりに入っていきます。減歩で減った分を実際の営業に必要な面積まで買い足すものが「付保留床」の部分になります。プラスアルファとして新しく実勢価格に基づいて購入いただくものが保留床の部分だと考えています。これからルールを作っていくことになると思います。

もう一つは、事業期間が長く、高齢化が進んでいるためにやめるという状況についてです。資料6の27ページで説明をしましたが、実際、続けないという方が、約2割弱いらっしゃいます。主な理由としては高齢で後継者がいないという方が多いのですが、市場の中でお店自体が名物店であったりします。そうした店には高齢の方の店であっても固定客がしっかりと付いていらっしゃいますので、この方がやめるということ自体は市場にとって決してプラスではなく、マイナス方向の話になります。その点は市の方でも事業承継を周知するためのパンフレットを市場に関係のある方にお配りして、できる限り継承していただきたいということで支援させてもらっています。

**(構成員)**

○ありがとうございます。あとは、考えておられるとおっしゃられましたけれども、私が是非、進めていただきたいと思っておりますのが、事業を継続させられるためにも、この連鎖型と言いますか、最初にA地区のところで建物を建てられて移られるということであれば、事業を止められる期間というのが恐らくは相当なくなると。コスト的にも営業補償費を抑えることにもなると思いますので、これは採算性の観点からも、事業を劣化させないという観点からも是非、取り組んでいただけたらと思います。以上です。

**(座長)**

○2割の方が廃業を検討されているということですが、新しい、出店を希望される方を公募するとか、そういったお考えはあるのですか。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●実際に、公募の形を取らざるを得ないと思いますが、現在の権利者の方が営業をやめて土地と建物を売却されるのか、それともテナントとしてやられる方が手放されるかということもありますので、ケースバイケースで地元と一緒に考えていきたいと思っております。

もう一つは、やめられる業種、廃業される方の業種が問題と思っています。旦過市場は生鮮三品が5割以上を占めており、その生鮮三品が減っていく、特に野菜屋さんが減っていくと、市場としての魅力も下がっていくのではないかとということもありますので、新規で参入していただく場合には、業種についても地元としっかり構成を考えてやっていくべきと思っております。

**(座長)**

○そういう意味でも、これからそのルールづくりと言いますか、その辺が重要になってくるということですね。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●はい。

**(構成員)**

○もう一つ、確認していいですか。市が建物を造って管理運営会社に売却をすると。その管理運営会社が今言ったような商業地とかの売買とかテナントとかを募集したりするということで、基本的にはその運営会社だけがリスクを負う形ですか。リスクもリターンもということになるのでしょうが、5年、10年先がなかなか見通せない中で、市の方は全くリスクを負わないということですか。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●まずは地元の方々が出資をしていただき、また、市場外の方からも旦過市場を応援していただくという形で、地元が会社を設立するという考えです。そこに、例えば市の出資ということは、今のところ考えておりません。純然たる民間市場に市が関わることが良いのかどうか考えたときには、そこには関与しないでいきたいと思っております。ただ、会社の設立に当たっては、事業を進める上で側面的な支援を行おうと考えております。

**(構成員)**

○ニーズ調査もしてあるという地域だというふうにも伺っていましたが、現地視察で見させてもらった中でも感じることはあるのですが、まず一つ目は、うまく売却、購入ということができない可能性というのもあるかもしれないということと、売却した後に管理運営会社がうまくやってくれないとか、そこら辺のリスクをどちらがどうやって取るかということも計画には入れておく必要があるのかなというふうには感じましたので、ご検討よろしく申し上げます。

**(構成員)**

○立体換地建築物を建てて、半分、そこに入ってもらいながらそこを整備してということなので、休業補償とかはないのですよね。休業する期間はないのですよね。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●そうですね。新しく建物ができた所に皆さんに入っていくという形になります。

**(構成員)**

○何も休業補償がないということで大丈夫かなと思ってしまいましたが、立体換地建築物ができるからそこに入ってもらうことで解消できますね。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●最初に移転するところは、小売業ではなく卸業を中心にされている方が多いのですが、卸業の方は業種の特性上、お休みをすることができない業種になりまして、納品先に迷惑を掛けられないので、とにかく休まないでやれる方法というところで今のローリング案を考えたものです。

**(構成員)**

○それができるのであれば大丈夫ですけど、それができずに休業しないといけないのではないかとこのところがよく分かりませんでしたので確認しました。それがなければとても良いと思います。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●現実的に、今、ざっくりとした考え方でローリング案をお示ししておりますので、今後、詳細に詰めていく過程においては、どういう形になっていくということを地元にお示ししていく必要があると思っております。

**(構成員)**

○いろいろな意見があるでしょうからね。

それで結局、手出しするお金というのは、個人の方というか、お店の方の資金が、少なくとも済むことになるわけですね。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●まず平面換地と言いますと、建物の補償費をお支払いしますので、それを元手にもう一度建て替えていただきます。負担は、建物の部分と平面換地で減歩がありますので、土地を公共に提供していただく部分、この二つになると思います。

立体換地は、建物を換地として渡されるのですが、減歩率は平面換地に比べると圧倒的に高くなります。100坪の土地を50坪の土地と50坪の床にして従前と同じ資産価値にしていくという換地手法ですので、どうしても減歩率が上がっていきます。

**(構成員)**

○やはり、その分の手出しはあるということですか。店主の方の理解と了承を得ることが大切です。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●そうですね。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●地元と勉強会をやっている中で、地区ごと、権利ごとにモデルケースを作り、建替えに必要な費用が概ね2千万円くらいになり、20年間で返済する場合などを市場の皆さんにイメージしていただいて現在に至っているという状況です。ただし、個々の話として具体的に費用を工面できるか返済できるかなどは今から考えていくことになっていきます。そこも重要なことと認識しているので、市場の皆さんが事業の流れに乗ってこられるかという点では、市の商業振興部門を含

めて支援していきたい。ただ、直接的に市がここにお金を入れてやっていくという行為はやってはいけない行為だと考えています。

**(構成員)**

○市が施行者ですから権利返還の計画を作られるのは市になるということによろしいのでしょうか。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●そうですね、はい。

**(構成員)**

○そのうえで、土地区画整理審議会に諮るということですか。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●そうです。

**(構成員)**

○これは、商業はまた近代化の補助とか、融資みたいなものを別に組み合わせていくということなのですかね。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●商業振興の側面としては、経済産業省の補助金がいろいろな形であります。個人に対する補助金というよりも事業協同組合に対する補助金というものがありますので、そこも地元の負担を軽減する上では最大限に活用したいと思っております。

**(構成員)**

○区画整理とか再開発の仕組みなので、いろいろと制約条件があるのですが、この計画を見るとどうしても容積率もったいないなというふうに見えるのですね。街の中を活性化していくにはすごく良い場所ですし、立体駐車場も本当はもう少しフロアを稼ぐ(ことができる)。市場通り側はたぶん低層(2階建て)になりますから、容積率というのは非常に余る。ここの上に建てるということもあるかもしれないですけど、逆に、空中の容積率をどこかに移転するというやり方もあるかもしれない。その辺り、区画整理なり再開発という制度の中でできることとできないことが微妙ではあると思うのですが、一方では特区みたいな制度をうまく活用して今私が言ったようなことができる可能性はあるのかとか。そうすると、さっきの事業者の人たちの負担が結果的にもう少し緩和されるとかということというのは、今までいろいろな研究をされていると思うので、今からという話ではないかもしれませんが、やはり、ちょっとその辺りというのは制度的にせっかく良い場所なので何かうまくやれないのかなという感想は持ちました。現状の案が悪いという話ではないです。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●旦過地区は市街地ですので、一般的には高層化してマンションを造った上でそれを売却すると地元の方の負担が減るといったところだと思います。今の計画に行き着くまでの間に5つくらい案を作りました。地元の『高層化して負担が減るのは良いけれども、その分、工事期間が長くなり、その間に体力がない店はそこで終わってしまう。できるだけ市場全体を短期間でやって欲しい』というところから、身の丈にあった計画にしています。

**(構成員)**

○空中をどこかで使えないですかね。近所で良い開発があれば空中だけ売ってあげるとか。

**(構成員)**

○将来増築できるように、柱を大きくしておくとか。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●隣接地での開発により人口が増えると市場にとってプラスのお話なので、そこは研究していきたいと思います。

**(座長)**

○デザインはこれから詰めていく形になるのですかね。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●そうですね。商業的なデザイン、それから商業的な施設配置、人の動線等、そういう部分は今年度、並行して進めたいと思っております。

**(座長)**

○例えば飲食スペースとか、イベントのスペースとか、そういったものは考慮されるのでしょうか。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●地元が作った計画の中では、飲食スペース、休憩スペースがあります。その他に小倉祇園太鼓が今年400周年になりますが、祇園太鼓の旦過の山車を展示できるスペースが欲しいという案もありましたが、そのスペースを商業で使った方が良いのではないかという案もあり、最終的には今から調整していくことになると思います。

**(座長)**

○今はどちらかというとギリギリ、既存のものを縦にみたいなイメージですよ、この造りというのは。そういうスペースが造れるのかなという危惧はあります。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●2階の部分をどう活用していくかというのが課題であり、飲食について言うと、1階で買ったものを2階で食べていただくといった新しい提案により新しい顧客を生み出すようなことができると考えております。

**(座長)**

○その辺りは公共事業評価に関する検討会議として意見するのは差し出がましいですかね。随分と苦勞されてまとめられているので、余計なことを言うと悪いのかなと。ただ、かなり観光客が増えてインバウンドなんかも来ていますよね。ところが、休んで食べる所というのがせいぜい大學堂くらいしかなくて、流れていっている感じがしているのですよね。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●新しいお客様にどう対応していくか。特にインバウンドも含めてですが、そういう意味では、休憩スペースや飲食スペースは、いろいろな所に必要と思います。

**(座長)**

○造れとは言わないですが、考慮してほしいくらいは言ってもいいのかなと思いますよね。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●今、来られている常連のお客さんも高齢化が進んでいるので、ちょっとした座れる場所がいろいろな所にあった方が、お客様にも優しいかなと思います。

**(座長)**

○結構、高齢者が来ていますものね。

**(構成員)**

○たぶん管理運営会社というところが、先程のお店の業種構成でも、凄く頑張られないといけないのだろうなど。ただ、ここで評価する話でもないと思うのですが、実際、最近ニュースになっている「アメ横」はインバウンドが増えて、今度は海外資本が増えて入ってきて、お店の雰囲気全部変わってきたとか、湯布院もそうですよね。だから観光客が来るということは、逆に今までの業種のやり方を維持するには凄く努力をしないと難しい。そういう意味では、ここの管理運営会社というのは凄く力を、権限を持っておかないといけないので、そこは(建物が)できた後、凄く心配ではあるのですがけれども、事業としては管理運営会社が担うということですから、期待したいというふうにはしか言えないかな。

**(座長)**

○時間も押してまいりましたが、付け加えたい点等ございませんでしょうか。

**(構成員)**

○一つだけ。先程の管理用の道路は防災用だから、あまり物は造れないですかね。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●管理用車両の出入りができるようにはしておかなければならないですが、実際の管理のための使用は、365日のうちの数日ですので、検討してまいります。

**(構成員)**

○広島なんかも河川敷の所にカフェなんかをやって、河川協力団体なんかを使ってやっていますよね。ああいうところが、こっち側の道路を使って可能であれば市としてもにぎわいに貢献できると思うのですよね。

**(神嶽川旦過地区整備室)**

●公共事業調整会議(内部評価)でも、川がきれいになったときに、川に向かってどういう工夫をしていくのかということについては考えるべきではないかという意見をいただいております。今日、現地を見ていただいたときにも、ここはベネチアみたいな形で船を浮かべたらという意見を言っていただきましたが、雰囲気が変わると使い方を考えようという話は必ず出てくると思います。今は川に目を向けていないだけで、実際、管理用道路を人が歩くようになると、市場通り側を向いていたお店の方々も、多分、川側に向かって何かをするという話があるかもしれません。今年、事業計画を作るときに、川沿いについても少し、具体的な検討を行います。その中で地元の皆さんに少し考えていただけるよう、地域として参加いただければと考えています。

整備した上で、活用する仕組みを一緒に検討していきたいと思います。

### (構成員)

○オープンカフェとかはやれるのですか。

### (神嶽川旦過地区整備室)

●はい、できます。(河川法の)特例により、広島市や道頓堀川といったところでも行っています。地元と協議し、地元からいろいろな提案があれば、市も整備の中ではいろいろ工夫ができると考えています。

### (座長)

はい、分かりました。

それでは、各委員の皆様から様々なご意見をいただきました。

ここで一つ確認をしておきたいのですが、基本的に当該事業をこの計画で進めていくことに対して、ご異議、ご意見などありませんでしょうか。

《 異議なし 》

それでは異議なしということで、ありがとうございます。

それでは、当該事業につきましては、この計画どおり進めていくことを前提とした上で、検討会議としての意見を整理したいと思います。

いくつか、構成員の皆様からいただきましたご意見の中では、

- ① 事業承継についてしっかりと対応していただきたいということで、特に顧客ネットワークなど重要な資産が形成されていますので、この点についての市の働きかけは是非、よろしく願いしたいと思います。
- ② それから二点目は、保留地の処分です。これはやはり確実にしていただきたいというのがあります。これをしないと事業自体がなかなか難航しますので、実勢価格に基づきながら確実に行っていただきたいと思います。
- ③ それから三点目は、現状では既存の施設の換地というところがベースになっておりますけれども、できれば飲食であるとかイベントであるとか休憩等のスペースですね、こういったものを確保されて、外部からの来客、インバウンド等にも対応できるような所をご検討いただければというようなところでございます。
- ④ それから四点目。管理用道路につきましては、街のにぎわいの増加という点に鑑みまして、活用できるような案を検討していただければと思います。
- ⑤ それから最後に、工事業期間について、円滑に進めていただきたいということと、工法も見直ししながら、できるだけコストを抑えるような対応をしていただきたい。そしてそれとの関係で、恵比須橋の話が出ておりましたけれども、円滑な交通の切り替えということで、十分な通行の確保というのを是非お願いしたいというところでございます。

といったご意見を、「公共事業評価に関する検討会議の意見」としたいと思いますが、何か付け加える点等ございますでしょうか。

よろしいですか。

《 異議なし 》

異議なしということで、これらを検討会議の意見としたいと思います。

ありがとうございました。

なお、具体的な記載内容につきましては、座長である私がお預かりし、事務局と調整させていただきますがよろしいでしょうか。

《 異議なし 》

本日の会議資料及び議事録につきましては、後日、市のホームページに掲載することといたします。議事録につきましては、私が事務局と調整させていただきます。

それでは今後の予定につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

**(事務局)**

只今、構成員の皆様からご了承いただきましたとおり、「(仮称) 旦過地区土地区画整理事業」と「神嶽川都市基盤河川改修事業」につきましては、現計画のとおり事業を進めさせていただきたいと思っております。

今後の予定としましては、今回の検討会議の意見を踏まえまして、市の方で「対応方針(案)」を決定し、市民意見の募集、パブリックコメントの手続きに入らせていただきたいと思います。以上でございます。

**(座長)**

ありがとうございました。

それでは、本日の検討会議を終了いたします。

皆様、大変、お疲れ様でした。