

旦過地区再整備の検討状況について（公共事業評価）

（報告）

旦過地区については、**（仮称）旦過地区土地区画整理事業**の来年度事業着手に向け、現在、公共事業評価の手続きを行っています。**（関連事業：神嶽川都市基盤河川改修事業の再評価含む）**

これまでに、公共事業調整会議（市の内部評価）を終え、今般、公共事業評価の手続きに従い、**公共事業評価に関する検討会議**（外部評価）を行うこととなりました。その後、**パブリックコメント**（市民意見募集）実施を予定しています。

1 対象事業

（1）（仮称）旦過地区土地区画整理事業

- ・事業概要：防災性の向上及び都心のにぎわいづくりを目的に神嶽川の治水対策とあわせて、旦過地区の土地区画整理事業を行うもの。
- ・事業費：約36億円
- ・事業期間：2020年度～2027年度（令和2年度～令和9年度）
- ・施行面積：約0.6ha

【今後の予定】

令和元年度：公共事業評価、都市計画決定の
令和2年度：区画整理事業認可、事業着手

（2）関連事業：神嶽川都市基盤河川改修事業（再評価）

- ・事業概要：治水安全度の向上を目的に神嶽川及び砂津川の護岸整備や河川拡幅など河川改修を行うもの。
- ・事業費：約161億円
- ・事業期間：1970年度～2033年度（昭和45年度～令和15年度）
- ・事業延長：L=4,020m（神嶽川2,780m、砂津川1,240m）
※旦過地区の関連区間（えびす橋～平和橋：約280m）

【今後の予定】 令和元年度：えびす橋架替関連工事

2 今後のスケジュール（予定）

令和元年度 7月1日 公共事業評価に関する検討会議（外部評価）
7月～8月 パブリックコメント（市民意見募集）
9月～ 都市計画決定の
令和2年度 区画整理事業認可、事業着手

旦過地区の現状

■ 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

これまでの検討経緯①

■ 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が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・ソフトの具体的な検討と早期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」

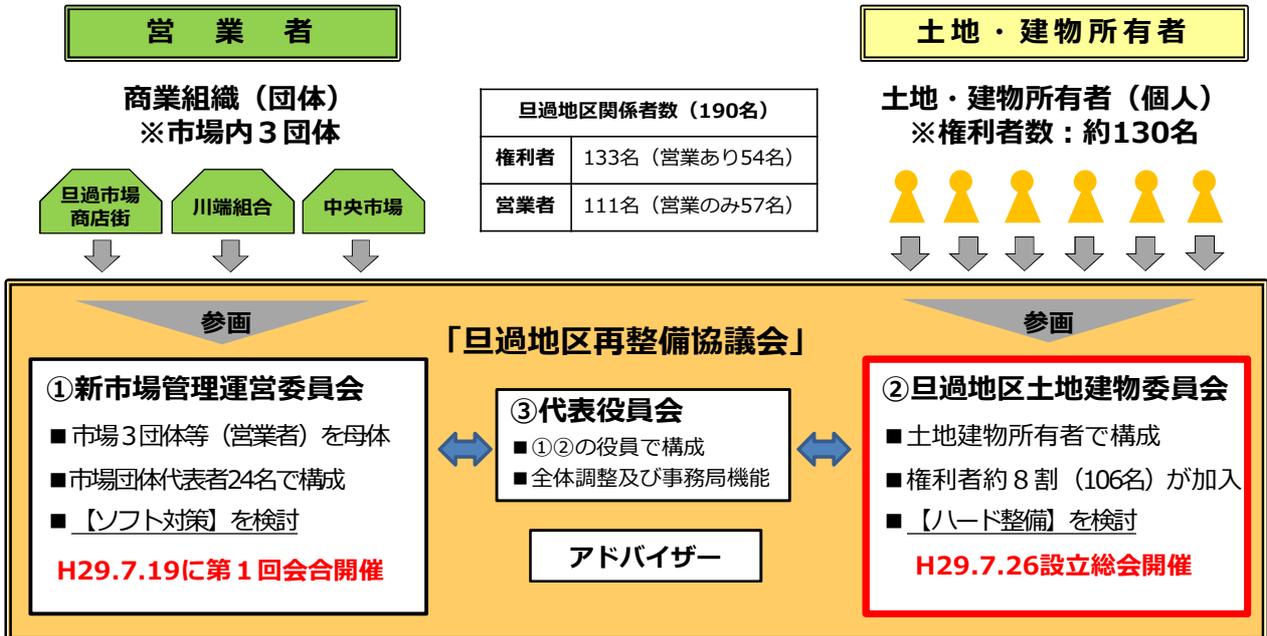
H30.10 『市施行による土地区画整理事業』の方向性を市と地元で確認

H30.10 建設建築委員会で『市施行による土地区画整理事業』を報告

これまでの検討経緯②

■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「巨過地区再整備協議会」を設立

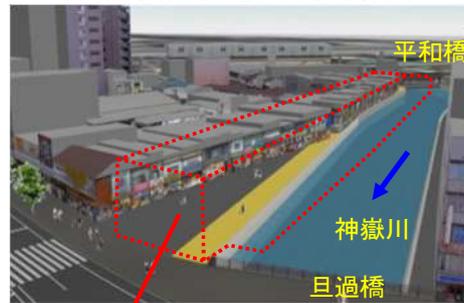


市場再整備と河川改修の関係

〔現況の巨過市場〕



〔河川改修だけを実施した場合〕

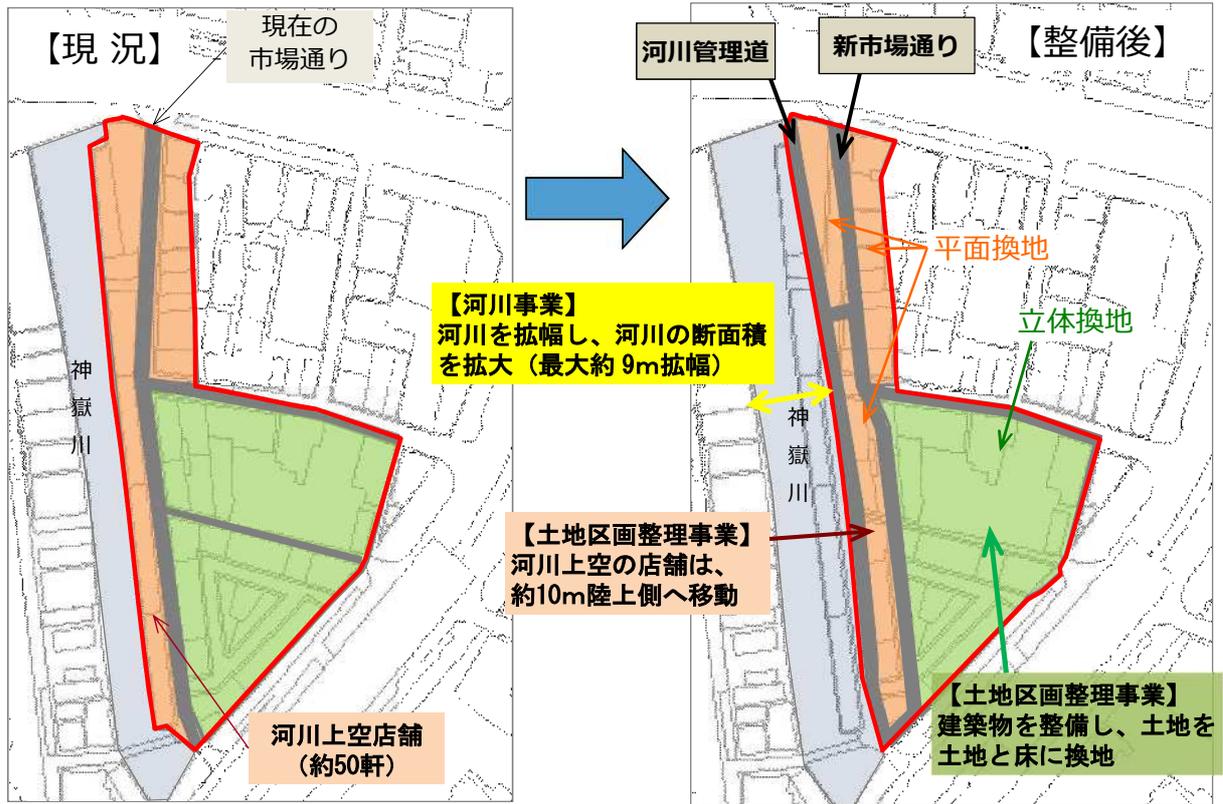


店舗の消失により、市場の魅力が大きく失われ、市場の存続が危惧される。

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

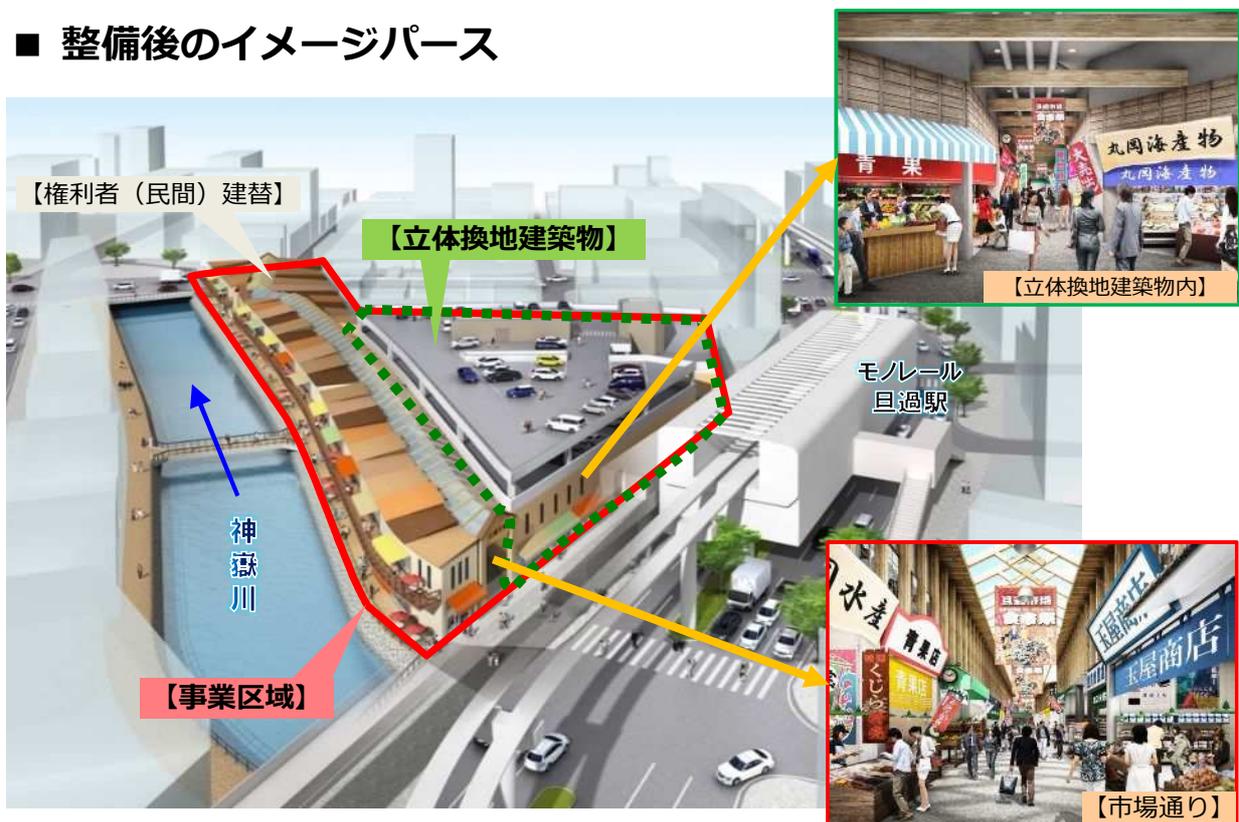
旦過地区再整備の概要①

■ 『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②

■ 整備後のイメージパース



旦過地区再整備の概要③

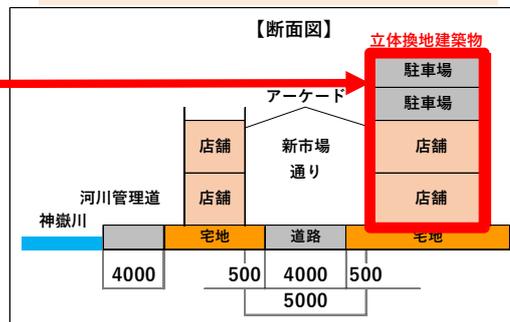
■ 立体換地建築物の概要

- 立体換地建物 : 1棟・4階建て
- 構造 : 鉄骨造
- 延床面積 : 約9,000㎡
- 敷地面積 : 約2,900㎡

■ 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

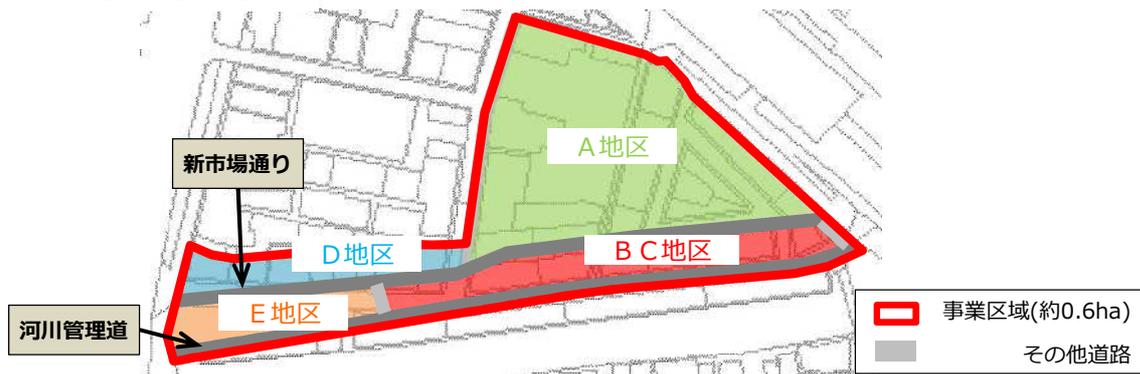


【立体換地建築物の断面図】



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

且過地区土地区画整理事業 概要②

■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（且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	〇									
	事業認可・調査・設計		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	移転補償・宅地造成			〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇
	立体換地建築物整備			〇	〇	〇	〇				
	道路整備				〇	〇	〇	〇	〇	〇	
(権利者施工)	(建築物整備)						〇	〇	〇	〇	〇
河川事業	且過地区に隣接する神嶽川河川改修工事						〇	〇	〇	〇	〇

※神嶽川の河川改修事業の全体スケジュールは別に示す。

且過地区土地区画整理事業 概要③

■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）		
国庫支出金	875	国の補助金を活用 17.5億円
地方債	787	
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	

事業の必要性・有効性

①地域課題の長期化の影響

- ・建物の老朽化で、更なる防災性の低下、倒壊、焼失による人的・経済的被害の恐れ
- ・神嶽川の治水安全度の向上が図れず、神嶽川流域は、浸水被害の恐れ

②事業区域の考え方

河川事業の影響範囲及び市場が存続できる最小の規模とする

また、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する

③市施行の必要性・市の関与の妥当性

- ・狭小なエリアで事業を行うため、市場店舗の面積減少
- ・立体換地制度を活用した土地区画整理事業の必要性和困難性
- ・権利者が多く事業規模が小さいため、組合施行への事業協力者の参入が困難以上より、地元単独での土地区画整理事業の実施は困難

⇒**早期の課題解決に向け、市が施行主体で事業化を図る**

・事業の熟度

直近の個別意向調査：「市施行による区画整理」について9割以上の市場関係者が賛成

・事業の規模の妥当性

保留地（床）は、権利者及び地元関係者が新たに設立する管理運営会社等が取得見込み
また、再整備後の旦過市場へ新規出店の希望も多く、将来の需要は十分にある

事業の採算性 保留地(床)処分の考え方①

■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。

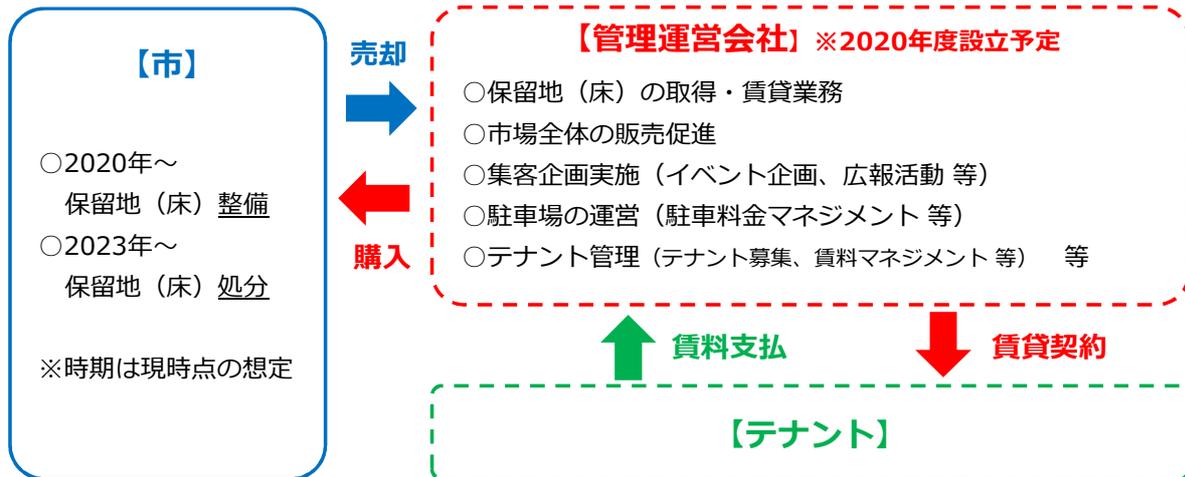
旦過地区は、商業地区としてポテンシャルが高く、現時点でも保留地(床)の購入について、市場外から問い合わせがあるなどニーズがあり、市場外への処分も十分可能と考える。

事業の採算性 保留地(床)処分の考え方②

■ 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)

■ 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

◆ 便益計測に当たっての基本的な考え方

- **便益の計測**：事業実施される場合と、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
- **割引率**：4% (マニュアルより)、○ **評価期間**：事業採択時から換地処分後50年目まで

◆ 便益 (Benefit)

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	6,856

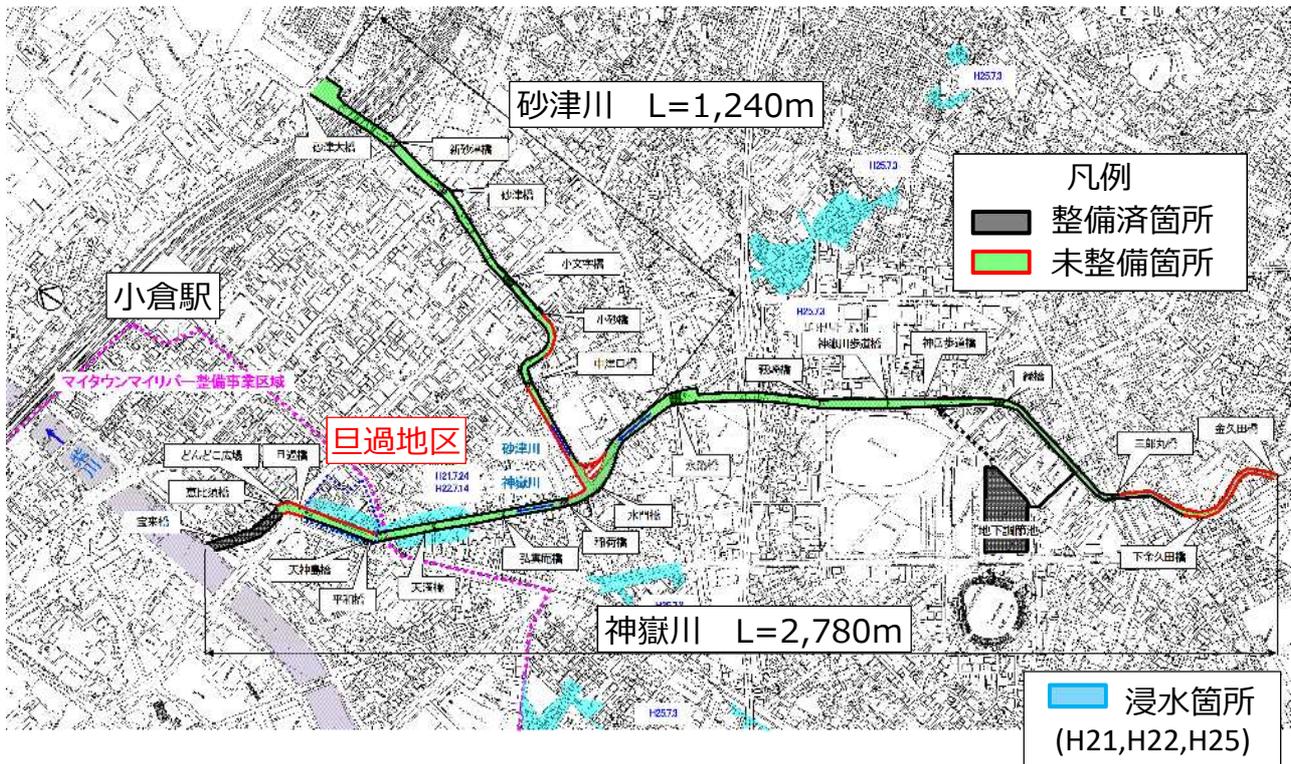
◆ 費用 (Cost)

	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	2,949

■ 費用便益比 (B/C) = **2.32**

【関連事業】 神嶽川都市基盤河川改修事業

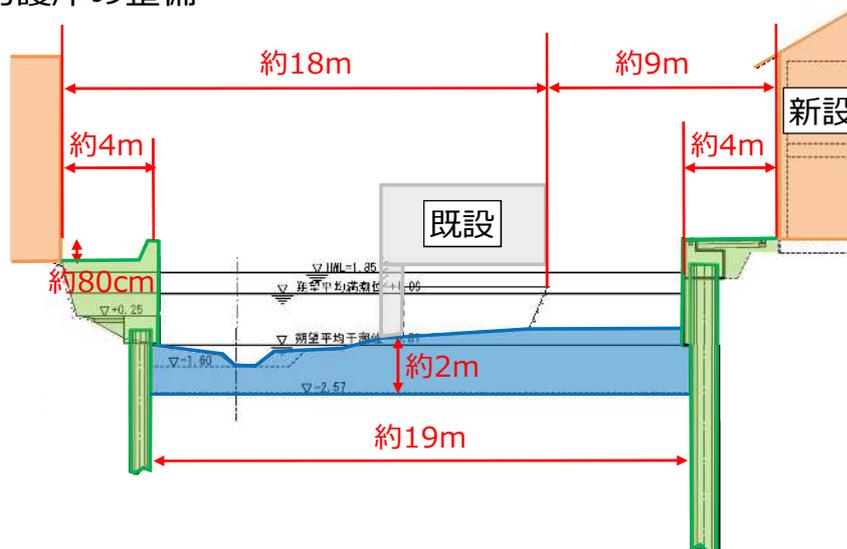
■ 事業区域



【関連事業】 神嶽川都市基盤河川改修事業 巨過地区

■ 巨過地区における河川改修

- 巨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 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%)

※巨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

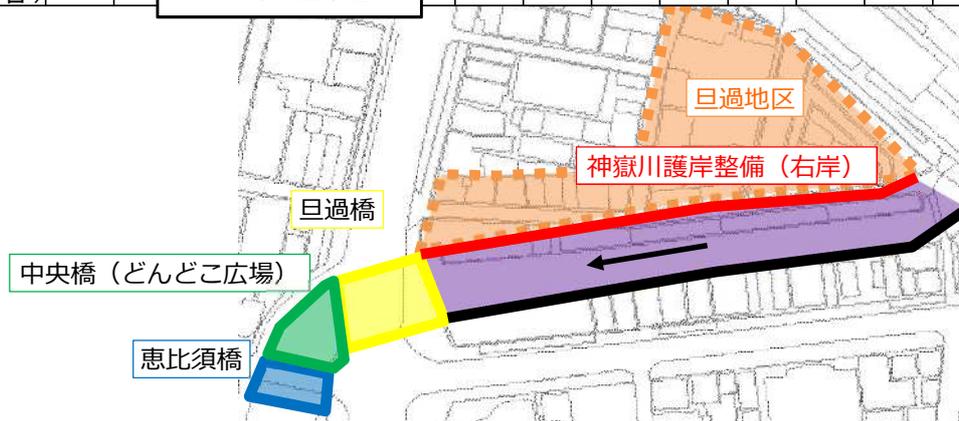
【関連事業】 神嶽川都市基盤河川改修事業 変更内容②

①事業期間延伸 (15年間) の理由

巨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 (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						■									
巨過橋								■							
中央橋												■			
残区間整備 (上流含)															■



【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

主に巨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

- 巨過地区周辺（巨過地区及び下流側3橋（巨過橋、中央橋、恵比須橋））の護岸整備については、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



【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