

北九州広域都市計画事業
旦過地区土地区画整理事業

事業計画書（案）

令和2年10月作成

北 九 州 市

目 次

第1 土地区画整理事業の名称等	(1)
(1) 土地区画整理事業の名称	(1)
(2) 施行者の名称	(1)
第2 施行地区	(1)
(1) 施行地区の位置	(1)
(2) 施行地区位置図	(1)
(3) 施行地区の区域	(1)
(4) 施行地区区域図	(1)
第3 設計の概要	(2)
1. 設計説明書	(2)
(1) 土地区画整理事業の目的	(2)
(2) 施行地区内の土地の現況	(2)
(3) 設計の方針	(3)
(4) 整理施行前後の地積	(5)
イ. 土地の種目別施行前後対照表	(5)
ロ. 減歩率計算表	(6)
(5) 保留地の予定地積	(6)
(6) 公共施設整備改善の方針	(7)
(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	(9)
2. 設計図	(9)
第4 事業施行期間	(9)
第5 資金計画書	(10)
1. 収入	(10)
2. 支出	(11)
3. 年度別歳入歳出資金計画表	(12)
第6 参考図書	(13)
1. 現況図	(13)
2. 市街化予想図	(13)

北九州広域都市計画事業 且過地区土地区画整理事業
事業計画

第1 土地区画整理事業の名称等

(1) 土地区画整理事業の名称

北九州広域都市計画事業 且過地区土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

北九州市

第2 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は JR 小倉駅より南に約 600m の北九州モノレール且過駅に隣接する面積約 0.6ha の区域である。

且過市場アーケード沿いの区域及び上空を北九州モノレールが通る市道魚町馬借 1 号線と東西方向の市道である魚町 6 号線に囲まれた三角形の区域一帯を地区に含む。

また、西側は改修事業が進められている二級河川神嶽川に接している。

(2) 施行地区位置図

別添図面のとおり 縮尺 1 / 5, 0 0 0

(3) 施行地区の区域

福岡県北九州市小倉北区魚町4丁目の一部

(4) 施行地区区域図

別添図面のとおり 縮尺 1 / 5 0 0

第3 設計の概要

1 設計説明書

(1) 土地地区画整理事業の目的

且過地区は北九州市の小倉都心部に位置し、市民の台所として長年親しまれている且過市場を有しており、本市の重要な商業核の一つとなっている。

しかし、隣接する二級河川神嶽川の流下能力不足に伴う度重なる浸水被害や、木造建築物の密集・老朽化など、防災面において多くの課題を抱えている。

このため、神嶽川の河川改修事業と一体となって、立体換地手法を活用した市施行による土地地区画整理事業を実施することで、当地区の防災安全性を向上するとともに、既存の市場機能を維持して小倉都心部の活性化を図るものである。

(2) 施行地区内の土地の現況

イ. 地区の性格と発展状況

地区内は全域商業地として利用されている。古くから市場として発展しており、現在も多くの人で賑わっている。

ロ. 地区内の人口及び人口密度

地区内は店舗としての利用が大半であるが、一部店舗併用住宅としての利用が見られ、居住は10人（人口密度16.7人/ha）である。

ハ. 土地利用状況

地区内の土地利用状況は次のとおりである。

公共用地	586.40	m ²	(9.57%)
宅地	5,278.60	m ²	(86.20%)
その他	259.00	m ²	(4.23%)
合計	6,124.00	m ²	(100.00%)

ニ. 道路及び宅地の状況

地区内の道路は、アーケードがかけられ歩行者専用道路として利用されている市道魚町9号線が地区内を南北に縦断する。また、市道魚町7号線が地区内を東西に横断する。地区界沿いは、北を市道砂津城内1号線や市道魚町6号線に接し、南を市道魚町馬借1号線に接している。

宅地は建物用地としての利用が大半であるが、一部平面駐車場として利用されている。田畑等の農地利用はない。

ホ. 建物の高度化の傾向

地区内建物は1～2階建ての低層の建物が大半で、3～4階建ての建物が数軒見られる程度であり、高度化の傾向はない。

ヘ. 地勢

本地区は標高約2m～3mの平坦な地形である。

ト. 用排水

本地区に農業用水路は整備されていない。排水施設は、下水道管（合流管）が市道魚町6号線、市道魚町7号線、市道魚町9号線に埋設されている。

チ. 上水、ガス等供給処理施設

上水道管、ガス管が市道魚町6号線、市道魚町7号線、市道魚町9号線に埋設されている。

通信施設が市道魚町6号線及び市道魚町7号線の一部に埋設されている。

リ. 学校等文教施設

地区内に学校等文教施設はない。

ヌ. 工場の立地状況

地区内に工場の立地はない。

ル. 地価

本地区の地価は平均で305,000円/㎡である。

(3) 設計の方針

イ. 土地利用計画

地区内の土地利用は全域を商業用地として計画する。なお、従前の市場機能を維持するため、店舗としての利用を目的とした建物を建設し、これらの床の一部は法第93条第2項、第4項及び第5項に基づく立体換地として権利者に与える。

ロ. 人口計画

本地区は全域を商業用地として計画するため、地区内の居住人口は想定しない。

ハ. 公共施設計画

道路は、河川改修計画を踏まえ、現在よりも東側の位置にアーケード通りを整備する。また、河川沿いに河川管理用通路を兼ねた特殊道路を整備する。なお、河川管理用通路を兼ねた特殊道路については、土地区画整理事業において用地の確保のみ行い、整備は別途事業により行う。その他、二本の特殊道路及び地区外との連続のため適宜道路を整備する。

公園は、土地区画整理法施行規則第9条第6項ただし書きを適用し整備しない。

雨水排水路は、事業で整備する道路側溝及び水路において集水し、公共下水道計画に基づき地区下流へ放流する。

(参考) 土地区画整理法施行規則第9条第6項

設計の概要は、公園の面積の合計が施行地区内に居住することとなる人口について一人当たり三平方メートル以上であり、かつ、施行地区の面積の三パーセント以上となるように定めなければならない。ただし、施行地区の大部分が都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第八条第一項第一号の工業専用地域である場合その他特別の事情により健全な市街地を造成するのに支障がないと認められる場合及び道路、広場、河川、堤防又は運河の整備改善を主たる目的として土地区画整理事業を施行する場合その他特別の事情によりやむを得ないと認められる場合においては、この限りでない。

二. 公益施設計画

地区には公益施設は計画しない。

ホ. 供給処理施設計画

再整備する道路等の配置計画にあわせて上水道及び下水道の整備を行う。

また、電気・ガス施設については民間事業者と調整のうえ事業と合わせて整備する。

(4) 整理施行前後の地積

イ. 土地の種目別施行前後対照表

種目		施行前			施行後		備考				
		地積(m ²)	割合(%)	筆数	地積(m ²)	割合(%)					
公共用地	国有地	道路	175.74	2.87)	—	—				
		河川	—	—		784.00	12.80	河川管理用通路			
		水路	9.52	0.16		—	—				
		計	185.26	3.03		784.00	12.80				
	地方公共団 体所有地	道路	257.40	4.19		966.00	15.77				
		水路	143.74	2.35		—	—				
		計	401.14	6.54		966.00	15.77				
合計		586.40	9.57	1,750.00	28.57						
宅地	民有地	宅地	5,278.60	86.20	55)	1,567.00	25.59			
		公衆用道路	259.00	4.23	2						
		立体換地敷地	—	—					1,792.22	29.27	立体換地保留床に対応する保留地は含めない。
		計	5,537.60	90.43	57						
	合計		5,537.60	90.43	—	3,359.22	54.86				
保留地		—	—	—	1,014.78	16.57	立体換地保留床に対応する保留地も含む。				
測量増		0.00	0.00	—	—	—					
総計		6,124.00	100.00	—	6,124.00	100.00					

ロ. 減歩率計算表

整理前 宅地地積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増を加 算したもの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地 を含めた 宅地地積	保留地 を除いた 宅地地積	公共減歩 地積	公共保留地 を合算した 減歩地積	公共減歩率	公共保留地 合算減歩率
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
5,537.60	5,537.60	4,374.00	3,359.22	1,163.60	2,178.38	21.01	39.34

法第93条の規定により、約3,456m²の宅地の立体換地を計画するため、立体換地対象宅地以外の合算減歩率は約24.72%が想定される。(平均的な価格の宅地を立体換地とした場合。)

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想)	整理後宅地 価格総額 (予想)	宅地価格の 総額の増加額	整理後 1m ² 当り 予想価格	保留地とし て取り得る 最大限地積	保留地の 予定地積	割合	摘要
円	円	円	円/m ²	m ²	m ²	%	整理前単価
1,688,968,000	2,148,298,000	459,330,000	359,000	1,279.47	1,014.78	79.31	305,000円/m ²

整理後宅地総価額(予想)には、立体換地建築物価額578,032千円を含む。

(6) 公共施設整備改善の方針
イ. 都市計画との関連

事 項	内 容	告示年月日	告示番号	備 考
区域区分	市街化区域	昭和45年12月28日		
用途地域	商業地域	昭和47年10月31日		
その他の 地域地区	特別用途地区	平成19年4月3日		小倉都心小売 商業振興特別 用途地区
	防火地域	昭和47年10月31日		
	高度地区	令和2年3月		
	駐車場整備地区	昭和40年12月27日		
都市施設	北九州公共下水道	昭和42年 2月		
市街地 開発事業	且過地区土地区画整理事業	令和2年3月		

ロ. 都市計画以外の主要公共施設

都市計画決定されているもの以外の施設については、「設計の概要」の「設計の方針」において述べたとおりである。

ハ. 公共施設整備改善の方針

土地区画整理事業において、二級河川神嶽川の河川整備事業で計画されている河川管理用通路用地を確保する。なお、用地の確保に当たっては、法第120条に規定する公共施設管理者負担金を活用する。

二. 公共施設別調書

区分	名称	種別	形状寸法			整備計画	摘要
			幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)		
街路	特殊道路	幅員5.5m	5.5	38	253	As舗装	
		小計		38	253		
		幅員4m	4.0	178	713	As舗装	
		小計		178	713		
		計			966		
河川	(二) 神嶽川		4.50	173	784	As舗装	河川構造物の天端部分を含む
		計			784		
合計				1,750			

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

イ. 事業の施行のため必要な工作物その他の物件の内容

①法第93条に規定するいわゆる立体換地の対象となる耐火構造建築物

市道魚町馬借1号線沿いに計画する大規模街区の敷地2,807㎡において、立体換地及び(ロ)の②に示す建築物を合築する。

建物全体はS造、4階、延べ床面積約8,300㎡を計画し、用途は商業施設とする。

うち、1階、2階の店舗部分2,223㎡及び3階の駐車場部分829㎡を立体換地の対象とする。

また、当該建築物のうち、主要構造部及び共用部分の整備を土地区画整理事業の対象とし、専有部分の設備・内装工事は別途整備とする。

ロ. 事業の施行に係る土地の利用の促進のため必要な工作物その他の物件の内容

①上・下水道管

上水道管は想定する土地利用、建物利用が可能となるよう整備する。

下水道管は公共下水道計画を踏まえ地区外に影響を与えないような下水道管の整備を実施する。

②保留地に建築する保留床

(イ)の①に示される建築物のうち、敷地1,014.8㎡を保留地とし、当該保留地の権利に相応する1階、2階の店舗部分553.68㎡及び3階、4階の駐車場部分1,521.38㎡は、保留地と併せて処分する。

2 設計図

別添図面のとおり 縮 尺 1 / 5 0 0

第4 事業施行期間

自 令和 年 月 日

至 令和10年 3月31日