

旦過地区再整備の進捗状況について（報告）

1 旦過地区再整備事業の目的

二級河川神嶽川の河川改修と、旦過地区土地区画整理事業を合わせて実施することにより、神嶽川の浸水対策や建物の老朽化、密集化など防災面の課題を解決するとともに都心部の更なる賑わいを創出するもの。

2 これまでの経緯

平成24年度 平成21・22年の浸水被害を契機に市と地元で勉強会を開始
平成28年度 地元関係者主体で「旦過地区まちづくり基本計画」を策定
令和元年度 旦過地区土地区画整理事業の都市計画決定
令和2年度 国の事業認可を受け、旦過地区土地区画整理事業に着手

3 神嶽川都市基盤河川改修事業（旦過関連区間）の概要・・・資料1

4 旦過地区土地区画整理事業の概要・・・資料2

5 旦過地区土地区画整理事業の立体換地建築物について・・・資料3-1～4

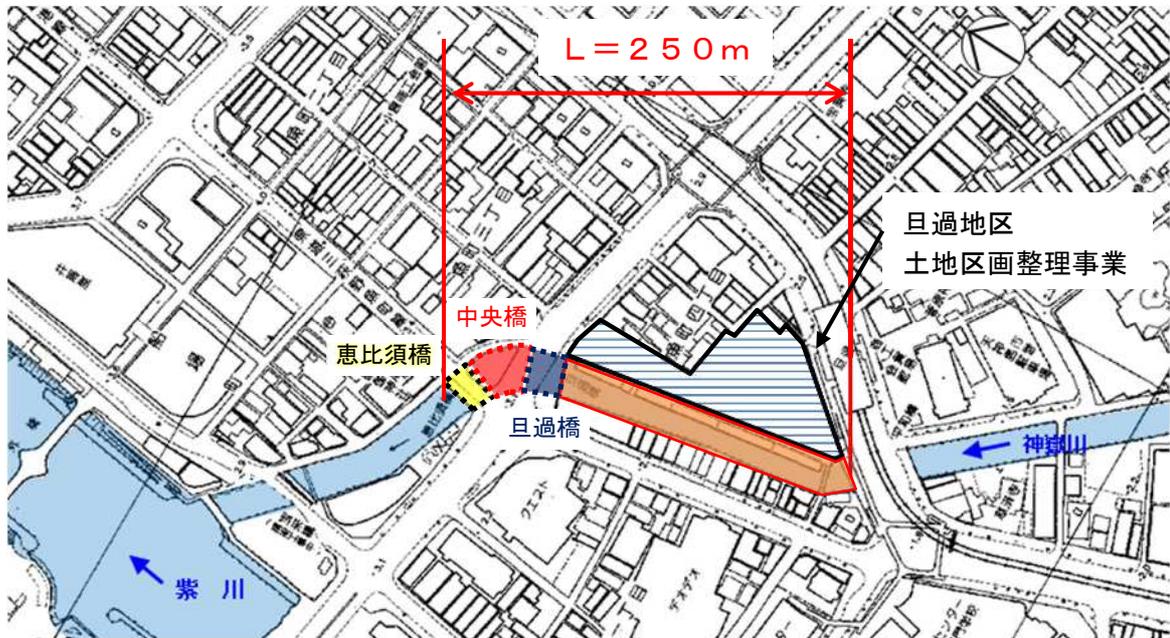
6 土地区画整理審議会について・・・資料4

7 今後の予定

令和3年度【区画】立体換地建築物実施設計、補償調査の実施（立体換地エリア）
令和4年度【区画】立体換地建築物の整備に着手
令和5年度【区画】立体換地建築物の完成
令和8年度【区画】区画整理地区内の道路・宅地の整備完了
【河川】神嶽川河川改修事業・護岸整備完了
令和9年度【区画】旦過地区土地区画整理事業の完了
令和13年度【河川】神嶽川河川改修事業における橋梁3橋の架け替え完了

神嶽川都市基盤河川改修事業（巨過関連区間）の概要

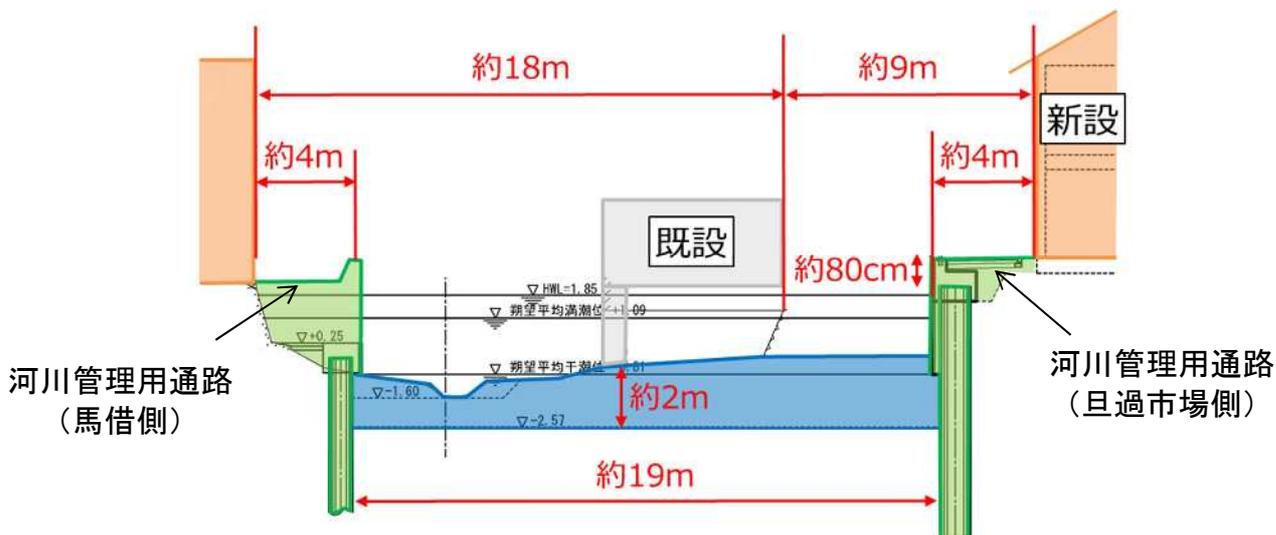
1 事業区域



2 事業概要

- ・橋梁3橋の架け替え、老朽護岸の整備
- ・護岸のかさ上げ 約80cm
- ・川底の掘り下げ 約2m
- ・河川管理用通路の整備

【標準断面図】



旦過地区土地区画整理事業の概要

1 事業計画の概要

土地区画整理事業の名称：北九州市広域都市計画事業旦過地区土地区画整理事業

施行者の名称：北九州市

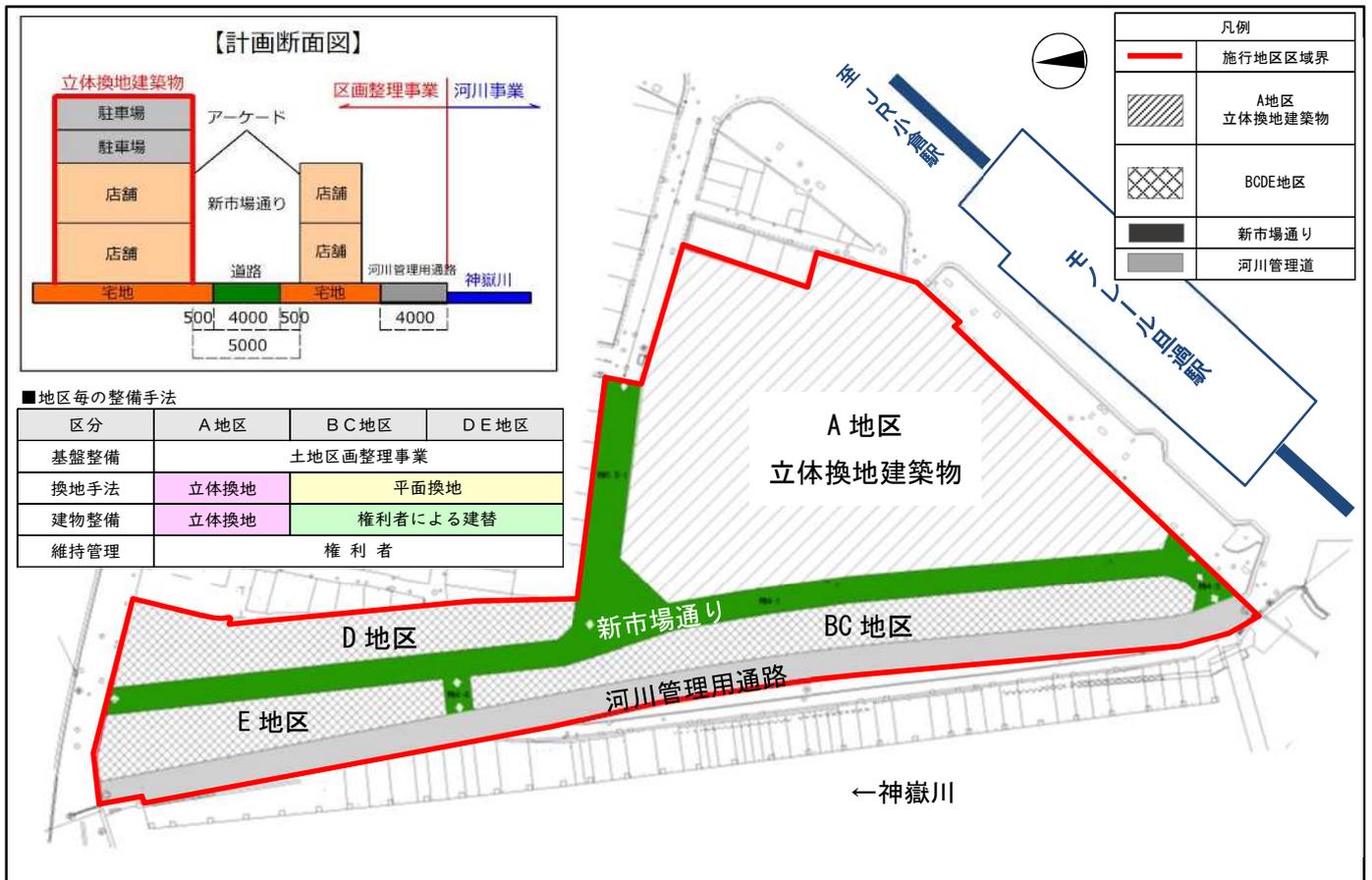
施行地区の区域：北九州市小倉北区魚町四丁目の一部

施行面積：約0.6ヘクタール

施行期間：令和2年度～令和9年度

事業費：34億3,500万円

2 計画平面図



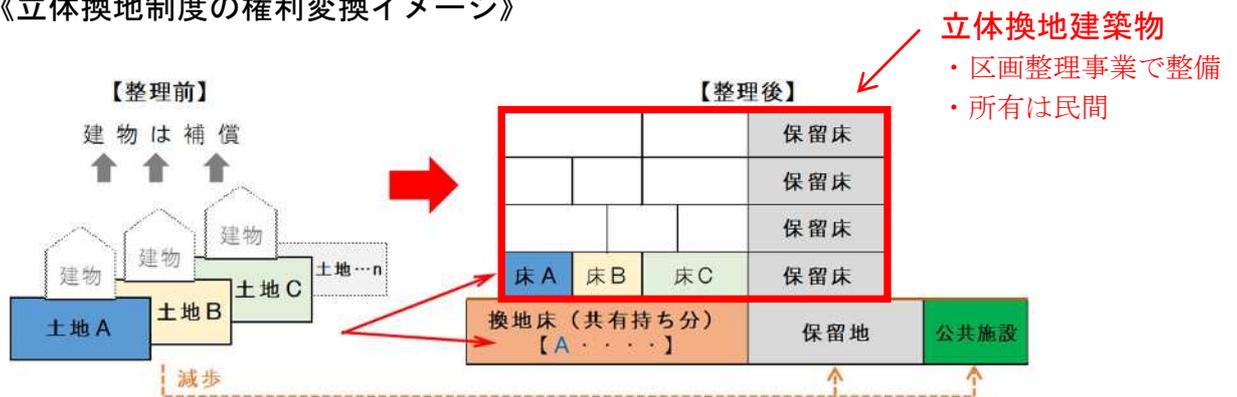
且過地区土地区画整理事業の立体換地建築物について

1 立体換地制度について

土地区画整理事業において、土地と立体換地建築物を一体的に整備し、立体換地建築物の床と敷地（共有持分）に換地するもの。

且過地区では、立体換地制度を活用することで、河川改修等で減少する商業面積を確保することが可能となる。

《立体換地制度の権利変換イメージ》



$$\text{事業前の土地の価格} = \text{事業後の土地（共有）の価格} + \text{建物床の価格}$$

2 且過地区立体換地建築物の概要

敷地面積：約 2,800m²

延床面積：約 8,700m²

建物構造：鉄骨造 4階建て（1、2階商業施設、3階以上駐車場 約 150台）

概算工事費：約 14億5千万円

3 基本設計の実施（令和2年9月～令和3年6月）

- ・建物所有者となる地元関係者との協議を踏まえて施設配置を検討
- ・地元の負担軽減を図るため、維持管理コストの縮減・工期短縮を検討

○市場関係者との協議

- ・土地建物委員会（土地・建物権利者）、新市場管理運営委員会（営業者）、管理運営パートナー（2階運営）と、延べ11回実施

○主な検討項目

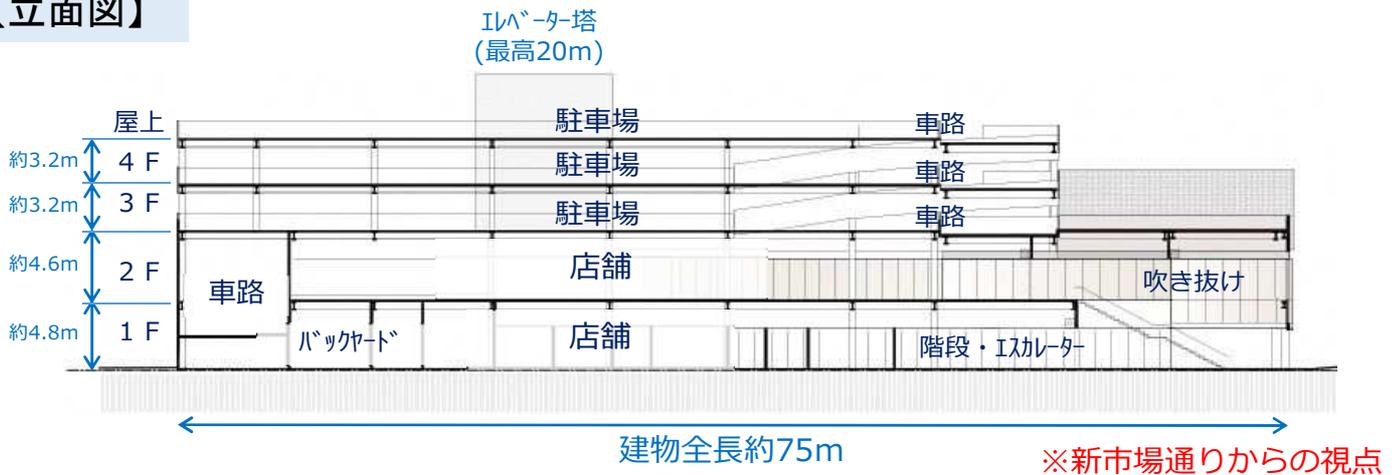
- ・施設配置と人の動線

建物入口、モノレール且過駅接続、駐車場スロープ、イベントスペースなど

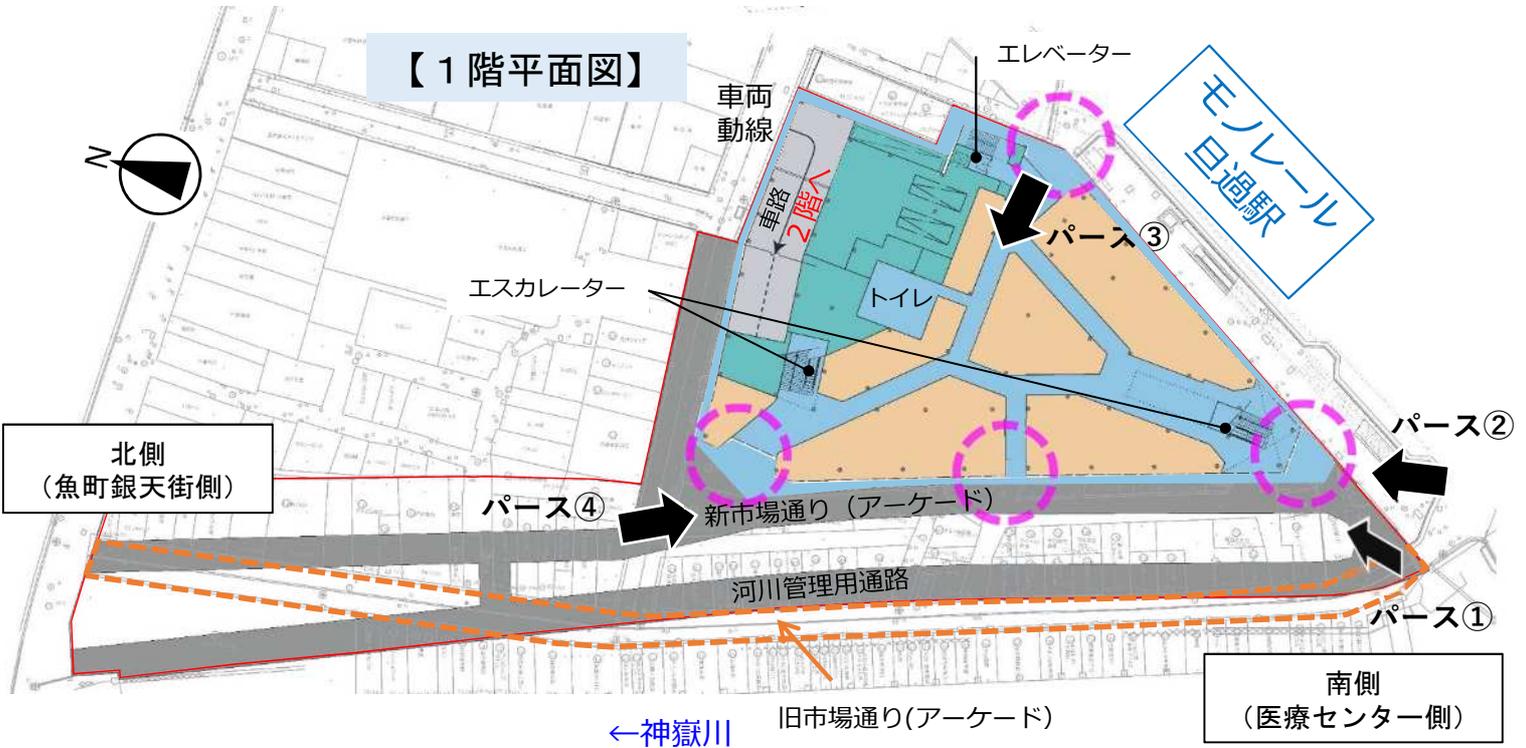
- ・維持管理コスト

エレベーターやエスカレーターなど機械設備等の検討

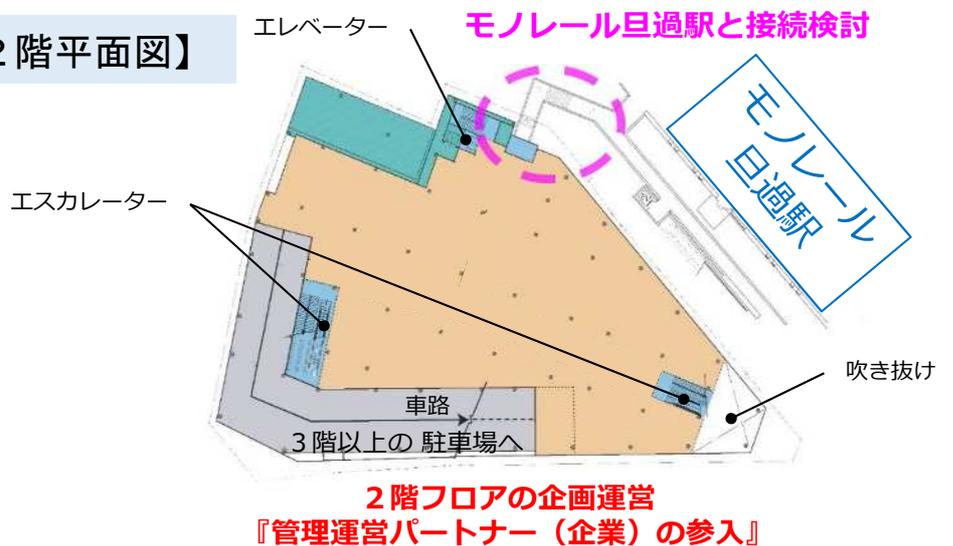
【立面図】



【1階平面図】



【2階平面図】



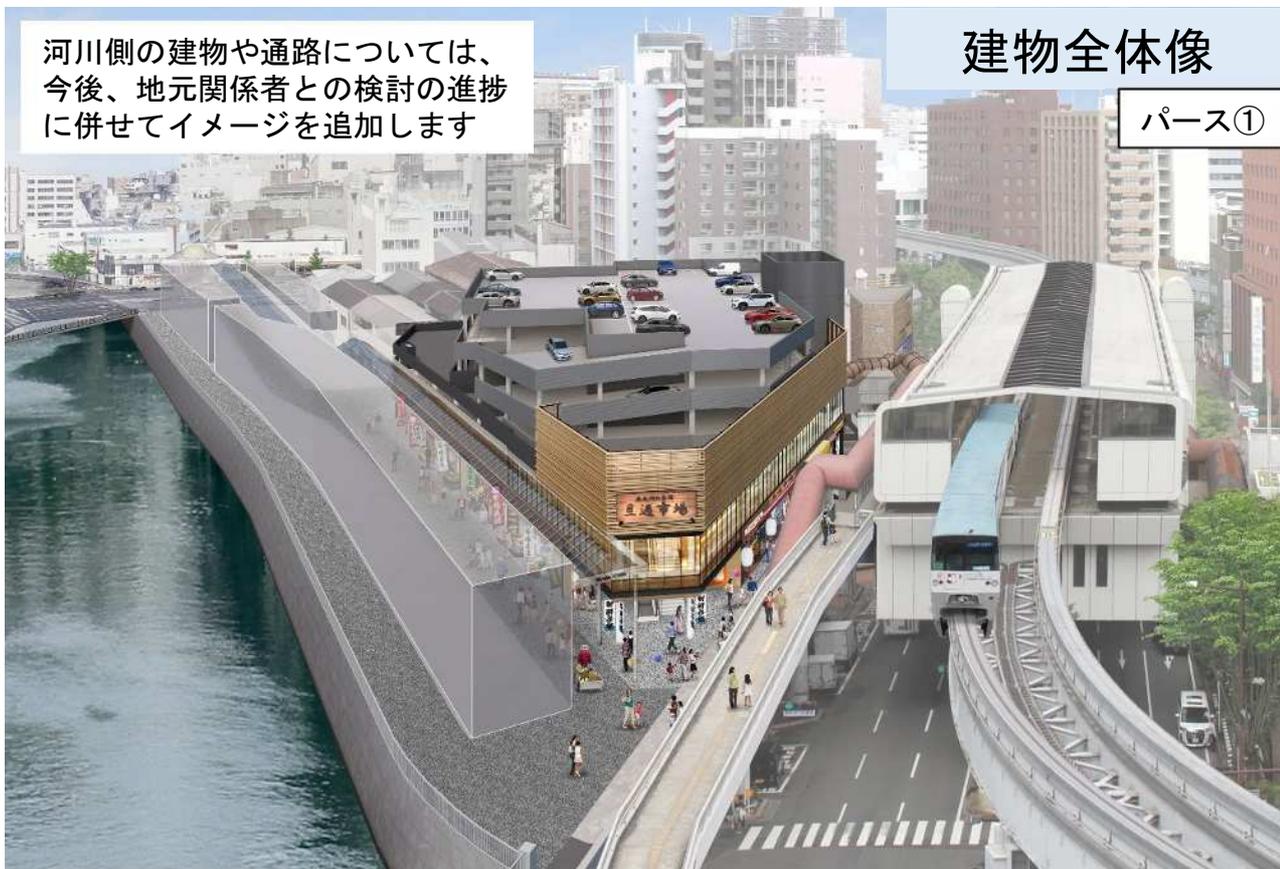
【まちづくりコンセプト】

～ これまでの歴史や雰囲気を受け継ぎながら、
これからも『北九州の台所』として愛される旦過市場 ～

河川側の建物や通路については、
今後、地元関係者との検討の進捗
に併せてイメージを追加します

建物全体像

パース①



建物外観（平和通り側）

パース②



建物内観（1階市場）



新市場通り（アーケード内）



土地区画整理審議会について

[審議会とは]

土地区画整理審議会は土地区画整理法に基づき、施行者である北九州市が設置する諮問機関である。

審議会の委員は、事業区域内の宅地所有者及び借地権者の代表者と学識経験を有する者で構成される。

審議会は、仮換地の指定などについて意見を述べるとともに保留地の決定などについて同意を行う権限を有する。

市は審議会を通じて区域内の権利者の意見を反映させ、事業を公平かつ適正に進める。

[旦過地区審議会概要]

- ・委員の構成：権利者6名（宅地所有者4名、借地権者2名）、
学識経験を有する者2名の計8名
- ・令和3年7月12日 設立
- ・令和3年8月上旬 第1回審議会開催予定

[委員名簿（選出区分ごとに50音順・敬称略）]

番号	氏名	選出区分（役職）
1	小倉かまぼこ(株)	宅地所有者
2	(資) 三天堂	宅地所有者
3	旦過都市開発(株)	宅地所有者
4	(株)ゆめマート北九州	宅地所有者
5	小倉中央市場協同組合	借地権者
6	(有) 原商店	借地権者
7	寺島 伸一	学識経験者 (公益財団法人区画整理促進機構 企画部長)
8	福山 ミツエ	学識経験者 (福山ミツエ一級建築士事務所 所長)