

標題 且過（たなが）地区における立体換地制度の活用について

氏名（所属） 吉武 健三（北九州市建設局 河川部 神嶽川且過地区整備室）

1 はじめに

近年、全国的な人口減少・高齢化を背景として、コンパクトなまちづくりの必要性が高まってきている。

また、これらのコンパクト化を進めるうえで、都市の中心市街地における小規模な街区の解消や防災上危険な密集市街地の改善に加えて、集中豪雨による浸水被害の解消など、地区が抱える課題を横断的に解決していく必要がある。

これらの状況を踏まえて、本稿では、且過地区に隣接する二級河川神嶽川（かんたけがわ）の改修と一体となって実施する、立体換地制度を活用した土地地区画整理事業の検討について述べていく。

2 且過地区の概要

本地区は北九州市の小倉都心部に位置し、中でも且過市場は市民の台所として長年親しまれており、本市の重要な商業拠点の一つとなっている。

この且過市場は大正時代のはじめに、隣接する二級河川神嶽川を上る船から荷揚げして商売を始めたことから市場が形成されたと言われており、戦時中は強制撤去された時期もあったが、戦後すぐに生鮮食品を扱う市場として再開された。

現在では、「野菜」「果物」「鮮魚」「食肉」「総菜・漬物」「飲食」など、100を超える店舗が営業しており、地元の日常の買い物客に加え、昭和レトロな雰囲気も相まって観光客も増え、賑わいを見せている。

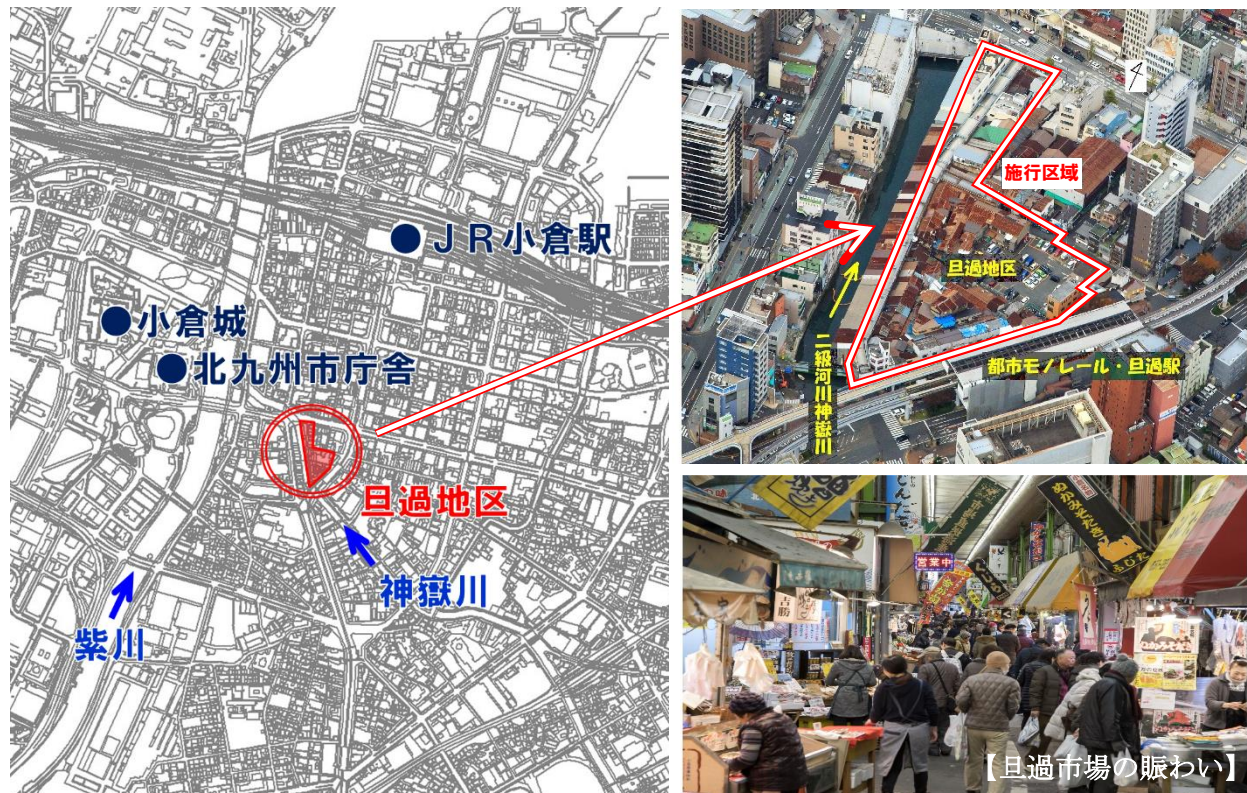


図1 且過地区の位置図

しかしながら、且過市場の建物の一部が神嶽川に張り出しており、河川が未改修で、平成21年、22年と2年連続で大雨による浸水被害が発生した。また、市場内は木造建築物が密集し、老朽化が著しいことから、治水対策と併せて、早急な防災対策が必要となっている。



図2 且過地区の現状

3 河川改修と市場再整備

神嶽川の治水安全度向上のためには、川幅の拡幅等が必要となるが、仮に河川改修のみを実施した場合、市場のメイン通りを失い店舗の大半が消失することから、市場機能の維持が困難となる。

且過市場をこれまでと同様、活気ある市場として未来に引き継いでいくためには、神嶽川の河川改修とあわせた市場の再整備が必要不可欠となっている。

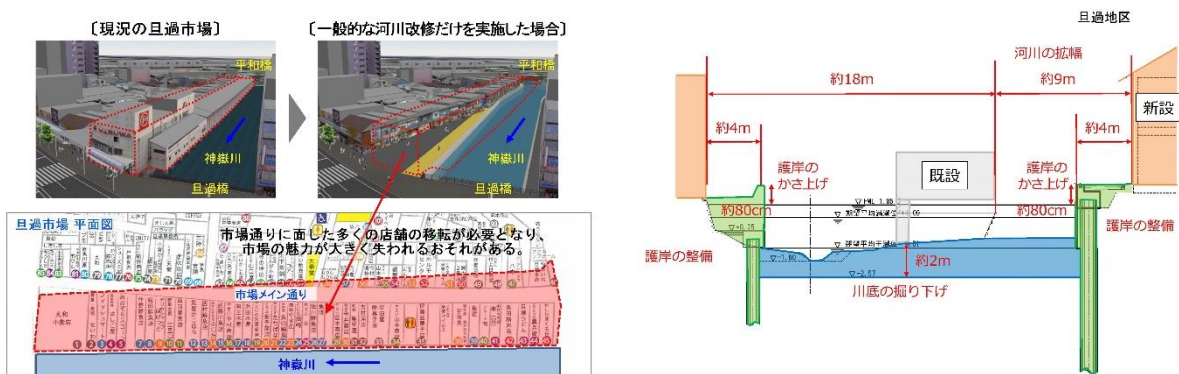


図3 河川改修の影響

4 まちづくり基本計画の策定

浸水被害を契機に、平成24年度から地元関係者を中心とした検討組織が設立され、夜間を中心に河川改修と一体となった市場再整備の検討を開始し、平成28年6月には「且過地区まちづくり基本計画」（以下「基本計画」）が策定された。

この基本計画では、工事期間中の仮設営業期間をできるだけ短くするため、区内を5つのステップに分けて順次整備を進める地区内ローリング計画案や、新たに整備するメインの建物は身の丈にあった規模（1・2階店舗、3・4階駐車場）とすることなどが盛り込まれた。

また、基本計画について関係者へ意向調査を行い、個別のニーズを把握するとともに、地元関係者が主体となった新たな組織を立ち上げ、ハード・ソフトの両面から事業化に向けた検討を進めた。

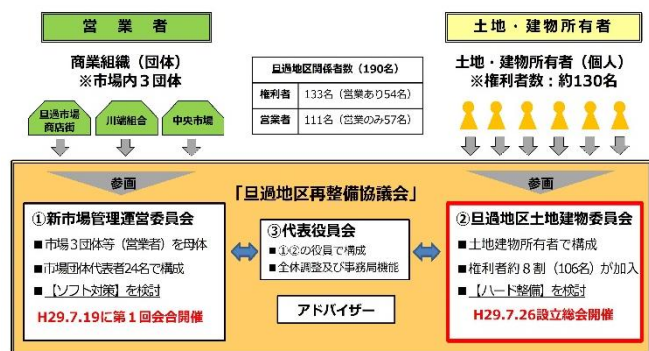


図4 事業化に向けた検討組織

5 事業化に向けた検討


再整備後の土地の所有意向について個別調査を行った結果、「再整備用地として共同所有」や、「個別所有」、「売却」に分かれたことから、意向に応じた土地の集約・再配置を行うため、土地区画整理事業による事業化の検討を進めた。

また、河川の拡幅により市場の商業面積が減少することから、再整備後の商業面積を確保するため、地区内の一部で立体換地制度の活用を検討することとした。

事業化に向けた検討を進めて行く中で、当初は地元主体の組合施行を目指していたが、立体換地制度は全国的にも例が少なく、国や関係機関との緊密な連携が必要なことや、神嶽川の治水対策と一体的な事業推進が必要であることから、地元との役割分担と協力体制のもと、市が施行主体となって事業化を図ることとし、確実な事業推進のため、令和元年10月には、関係者を網羅する地元4団体と役割分担を明文化した「まちづくり協力協定」の締結を行った。

『巨過地区再整備事業まちづくり協力協定』

権利者団体	巨過地区土地建物委員会
商業団体	北九州市小倉区巨過商業協同組合 巨過市場商店街 小倉中央市場協同組合
施行者	北九州市



おもな記載項目

【市の役割】

- ・土地区画整理事業（立体換地含む）による基盤整備
- ・神嶽川河川整備事業の実施

【地元の役割】

- ・建物整備（立体換地建築物を除く）
- ・管理運営会社の設立、管理運営会社による保留床取得

【双方の役割】

- ・事業進捗の妨げとなる事象が生じた場合は、協力して速やかな解決を図る

図5 まちづくり協力協定

6 土地区画整理事業の事業計画（案）



図6 事業概要

【事業概要（令和2年8月時点）】

施行者	北九州市
施行面積	約0.6ha
施行期間	令和2年度～令和9年度（予定）
事業費	約34億円
減歩率	公共：約21% 保留地：約22%
経過	令和元年9月 公共事業評価 令和2年3月 都市計画決定

【立体換地建築物概要】

用途	商業、駐車場
延床面積	約8,300㎡
構造	鉄骨造地上4階建 1・2階 商業施設 3・4階 駐車場（約100台）
事業タイプ	防火地域・高度地区型 （土地区画整理法93条2項）

図7 事業概要

利便性向上のため3・4階には駐車場（約100台）を整備する予定としている。

（3）保留地の設定について

本地区では、河川拡幅に伴い施行後の公共用地が増加することから、地区全体を平面換地で実施した場合減価地区となるが、立体換地を活用することで、施行後の宅地価額に立体換地床部分の価額が含まれる（土地区画整理法96条第2項）ことから、保留地の設定が可能（平成28年に「立体換地活用マニュアル」が策定され、保留地の設定が明文化された）となる。

本地区での保留地は、主に立体換地建築物敷地に設定し、立体換地保留床を設け、従前の商業機能を維持するための付保留床のほか、新たな魅力を創出するための駐車場や商業床として活用することを想定している。

7 おわりに

今回、立体換地制度を活用することで、本地区の課題である河川改修に必要な用地の確保と、従前と同等以上の商業面積を確保することができ、市場関係者の合意形成が大きく前進した。

一方、市場機能の再生については、地元関係者が主体となって進めていくこととなるが、工事期間中の集客対策や、新しい市場の管理運営体制構築の検討など、事業実施に必要な検討課題も多く残っている。

これらの課題解決を円滑に進めていくため、地元関係者と市で締結した「まちづくり協力協定」に基づき、今後も、より一層地元関係者と連携しながら、市場再整備と河川改修の早期実現に向けて鋭意取り組んでいく。

（1）事業計画全般について

本事業の施行区域は、隣接する二級河川神嶽川の改修を急ぐ必要があることから、河川改修の影響範囲に加え、市場として存続できる最小の範囲としたうえで、面積約0.6haとした。

主な公共施設として道路（現在の市場のアーケード通り）は河川改修計画を踏まえ、現在よりも東側の位置に幅員4mの特殊道路として整備し、河川沿いには、河川管理用通路となる4mの特殊道路を整備する。この河川管理用通路の整備にかかる用地・補償費については、公共管理者負担金を設定し、本事業の期間としては、令和2年度中に事業認可を取得後事業着手とし、令和9年度の事業完了（清算期間を除く）を予定している。

（2）立体換地建築物について

立体換地建築物の規模は、基本計画を基に設定しており、1・2階を商業床として、1階に現在の市場機能を配置し、2階には新たな魅力となる機能を配置することとしており、また、市場利用者の