

## 第一章 旦過市場の魅力

旦過市場は、北九州市小倉北区の市街地の中心に位置する市場です。かつて小倉城の外堀であった神嶽川沿いに形成されたこの市場は、この地で100年以上の歴史を有し、現在も「北九州の台所」として親しまれています。

市場には近海で獲れた旬の魚介類や新鮮な精肉、産地にこだわった野菜や果物などの生鮮品など、北九州の日々の食卓に不可欠な品々を扱う、約110店舗が軒を連ねます。北九州の郷土食の代表格である「ぬか焼き」の専門店や、60年以上地元で愛されている老舗菓子店などにも長年の常連の姿が。対面販売ならではの、お客と店主との息の合ったやり取りや、歳末にはにぎやかさを増す店頭の掛け声からも、昭和さながらの市場らしい活気が感じられます。

市場の中には、店先で酒を飲む「角打ち」ができる酒店や、おでんやうどんなどを手頃な価格で食べられる店舗もあり、買い物以外で立ち寄るお客様も多く見られます。市場は、市民にとって憩いの場でもあるのです。

また近年は、昭和の懐かしい風情をとどめた雰囲気に、市内外から多くの注目が集まっています。

店舗の多くは、昭和30年代の建て替え以降変わらぬ店構え

で営業を続けており、使い込まれた売台や道具、照明器具、年季の入った看板などが独特の情緒を漂わせています。こうした様子がテレビ番組で紹介されたり、映画のロケ地になつたりしたことで、古きよき日本の庶民文化を感じることができると全国的に広く認知され、訪れる外国人観光客からも評判を呼んでいます。

小倉北区にお住まいの50代の女性は、旦過市場の魅力を次のように語ります。

「北九州に移り住んでから、市場の雰囲気が気に入つて通っています。これからもずっと活気のある場所であつてほしい。たとえば、市場の食材で作る『旦過レシピ』を作り、その材料がどこで買えるかを記したマップを配布したりすれば、買い物の幅が広がつて楽しくなるのではないか? 市場には珍しい魚もたくさん売っているので、さばき方教室などが催されたら、ぜひ参加してみたいです」

活気のある市場が全国で年々姿を消している今、その魅力を体感しに遠方から足を運ぶ観光客も多く、旦過市場は北九州市の重要な観光資源のひとつとなっています。



「あれちょうどいい」「こっちのがええよ」



「菜っぱもいらんねえ」



「おいしく食べちゃりー!」



○旦過市場の場所



辞書で「旦過」の項を引くと、「夕に来て翌朝早朝(＝旦)に去る意」との記述があります。

続いて、「禅宗で、行脚僧が宿泊すること。また、その宿泊所」「長期の修行に来た僧を、数日定められた部屋で坐禅させること」とも書かれています。<sup>\*1</sup>

現在、小倉には旦過という地名はありませんが、旦過市場と並んでその名が残っているのが「旦過橋」です。

この橋の名には、豊前国小笠原小倉藩初代藩主・小笠原忠貞の父・秀政の菩提寺である「宗玄寺」が密接にかかわっています。宗玄寺の前身である臨濟寺は、秀政が慶長19(1614)年、信州松本(現在の長野県松本市)に創建した寺院です。その後の寛永9(1632)年に、忠真の小倉転封に伴い、現在の旦過橋の西詰め付近に移されました。宗玄寺の門前にあつた旦過橋は、旅の僧をここまで見送ったことから名づけられたといわれています。

歴史的に、旦過の名を持つ地域には港や渡し場などがあり、交通の要衝として栄えていました。また、風呂屋や接待庵などが置かれ、旅人の疲れを癒す地でもありました。小倉の旦過橋周辺にも、船頭町、船場町、馬借などの地名が残っており、往時の風景を彷彿とさせます。

旦過市場は、大正時代初期、旦過橋付近で始まりました。玄界灘で獲れたイワシを積んだ伝馬舟(本船と岸を往復し、荷を運ぶ小舟)が紫川を経て神嶽川をのぼり、旦過橋近くの川岸に網ごと荷あげして、その場で売買したのがはじまりであると伝えられています。

水陸とも交通の便がよく、周囲に古くからの住宅街があったことから商いは繁盛し、そのうち近郊の田川(福岡県田川市)方面からの青果などの荷も集まるようになって、自然と市場が形成されていったようです。

太平洋戦争中は、強制疎開により市場の一部が取り壊されました。また、戦後すぐに商人たちが集まり、生鮮産品などを扱う市場が再開されました。昭和20年代ごろから「旦過商業協同組合」「小倉中央市場協同組合」等の商業組織が設立され、施設やアーケードの維持・管理、イベント運営などを担い、その尽力もあって昭和40年代には繁栄の最盛期を迎えました。

近年は、購買をめぐる社会情勢の変化や市場関係者の高齢化などにより、かつてほどの混雑ではないものの、若手商店主の活躍や新規の出店が相次ぎ、また、市場に関心を持つ大学生など若い世代との連携も見られるようになり、老若男女が集う市場として客足を伸ばしています。

<sup>\*1</sup> 『三省堂』大辞林 第四版より

## 旦過市場の主なできごと

### 北九州市の主なできごと

明治33年(1900年)4月	小倉市制施行
明治34年(1901年)11月	官営八幡製鐵所作業開始式
大正初期	
昭和初期	
昭和11年(1936年)	
昭和12年(1937年)	
昭和13年(1938年)	
昭和14年(1939年)	
昭和15年(1940年)	
昭和16年(1941年)	
昭和17年(1942年)7月	関門鉄道トンネル開通
昭和18年(1943年)	
昭和19年(1944年)	
昭和20年(1945年)	
昭和21年(1946年)	
昭和22年(1947年)	
昭和23年(1948年)	
昭和24年(1949年)	
昭和25年(1950年)	
昭和26年(1951年)	
昭和27年(1952年)	若戸大橋開通
昭和28年(1953年)	北九州市発足
記録	新市庁舎開庁
アーケード落成	関門橋開通
小倉市で最大時間雨量101ミリの猛烈な雨を	北九州都市モノレール開業
北九州大水害	北九州都市モノレール延伸
民間主体で再開発を検討	新北九州空港開港
アーケード改修工事が竣工	紫川マイタウン・マイリバ整備地区が都 市景観大賞「美しいまちなみ大賞」受賞 ミクニワールドスタジアム北九州(北九州ス タジアム)オープン
豪雨により市場の大部分に浸水被害が発生	「SDGs未来都市」に選定 「小倉祇園祭の小倉祇園太鼓」が国重要 無形民俗文化財に指定
平成21年(2009年)	
平成22年(2010年)	
平成23年(2011年)	
平成24年(2012年)	
平成25年(2013年)	
平成26年(2014年)	
平成27年(2015年)	
平成28年(2016年)	
平成29年(2017年)2月	
平成30年(2018年)6月	
平成31年(2019年)3月	

### 第三章 なぜ再整備が必要か

旦過市場は、北九州市民の生活に深くかかわる市場であり、市民生活の伝統を受け継ぐかけがえのない場所です。しかしながら、歳月を重ねたことによるさまざまな問題や課題が、今、浮かび上がっています。

まず、近年の著しい気象の変化によって、旦過市場は隣接する二級河川・神嶽川による水害の危険にさらされています。

平成21（2009）年7月には、集中豪雨により神嶽川が氾濫し、旦過市場の大部分が浸水しました。

また、翌年の平成22（2010）年の同じく7月にも豪雨が降り、市場は再び浸水。2年続けての豪雨災害は、被害とともに市場関係者の防災意識に変化をもたらしました。

そして、旦過市場に隣接する河川護岸の老朽化も著しく進んでおり、洪水、地震などによる崩落が懸念されています。自然災害による被害を食い止めるには、より多くの水流を流せるよう川底を掘り下げ、あらたな護岸をつくるなどの抜本的な対策を行う必要があります。

さらに、旦過市場の密集した店舗建物の老朽化による安全性の問題があります。

行つても、すべての課題が解決するわけではありません。神嶽川の整備を進める一方で、減少する商業面積の確保を模索し、店舗での商売を続けながら建物を刷新していくなければならないのです。

また、整備とともに、既存の商業組織や組合を改編し、新市場の総合的な維持管理を担う運営体制をあらたにつくっていくことも求められています。

旦過市場を今よりも安全な場所にし、市民や観光客が安心して買い物を楽しめるようにするために、河川の整備と土地・建物を一体的に整備するとともに、営業を続けながら市場を再生すること。そうした目標に、行政と市場関係者が一丸となつて取り組む必要があるのです。



平成7年／増水状況(天神島橋下流)



平成22年／浸水状況(市場通り)



平成30年／増水状況(天神島橋下流)



現在／老朽化した建物



現在／密集した建物の様子

旦過市場の店舗建物の多くは昭和30年代に建てられた木造建築であり、大きな地震が発生した際には破損、倒壊の恐れがあります。かつ、密集して建てられていることから、万が一火災が発生した際には延焼しやすいという危険もはらんでいます。

つまり、旦過市場は今、防災、防火上の危険を払拭するためには河川の整備を行い、店舗建物を建替えることが必要な時期にきているのです。

自然災害や火災への備えだけではなく、旦過市場ではさらなる発展を図るためにこれまで何度も地元主体による再開発の計画が検討されてきました。しかし、いずれも立ち消えになってしまいました。

理由としては、「河川の整備を行うと、河川の上に張り出した店舗だけでなく、反対の西側の多くの店舗にも影響が出て、市場の多くの部分が失われてしまう」「店舗建物を建替えたり、再配置したりするだけでは水害の危険性が残る」という懸念が根強く持たれており、市場関係者の間で多くの賛同を得られなかつたことが挙げられます。

たしかに、河川の整備だけ、市場の建物の建替えだけを

市民が旦過市場で安心して買い物ができる、さらには市外から訪れる観光客にとって魅力的な場所として発展していくためにー。北九州市と市場関係者は、これまでさまざまな場と機会を設け、検討を重ねてきました。

昭和40年代から平成、令和の現在まで続けれられてきた、旦過地区再整備へのあゆみとその変遷を振り返ります。



現在の旦過市場。再整備により生まれ変わった市場でも、店と地元の客とのつながりは続いている

## 第一期 地元(民間)による「市場再開発」の検討

昭和43年～49年

商工会議所を中心として検討に尽力したが、計画中断

昭和63年～平成7年

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

平成9年～11年

再開発協議会を設立したが、活動停止

平成12年～

再開発準備組合を設立して事業協力者が参画したが、その後撤退

## 第一期 地元(民間)と、市との協働による「再整備」の検討

平成21年、平成22年

2年連続で豪雨による浸水被害が発生

度重なる浸水被害を契機として、地元と市が協力し、  
旦過地区の再整備に関する検討を開始しました。

平成24年～

地元と市が一緒に「旦過地区まちづくり勉強会」を開始  
河川改修と一体となった市場再整備の検討が始まりました。

平成25年9月

「旦過地区まちづくり構想」を策定（旦過地区まちづくり勉強会による）  
旦過市場の将来像を示しました。

平成27年6月

「旦過地区まちづくり整備計画」を策定（旦過地区まちづくり整備準備委員会による）  
5つの施設計画案を作成しました。

平成28年6月

- ①工事エリアを分けて順次整備を行うことで仮営業の期間を最小限に抑え、市場関係者の負担を軽減
- ②低層の商業施設として工事期間を短縮し、事業費を縮減
- ③飲食や休憩ができるスペースなど、市場の魅力を高めるあらたな機能や施設の導入

地元が主体となって旦過地区の再整備計画を具体的に進めることを目的に発足しました。

平成30年10月 旦過地区再整備協議会 代表役員会／理事長1名、副理事長1名、理事6名 (各委員会の委員長、副委員長により構成)	
新市場管理運営委員会	旦過地区土地建物委員会
<p>現在、旦過市場には旦過市場商店街、北九州市小倉区旦過商業協同組合(川端組合)、小倉中央市場協同組合の3つの商業組織があります。</p> <p>この委員会は、3団体の代表者(営業者)24名で構成されており、いわゆる「ソフト対策」と呼ばれる事項について、市場関係者と北九州市が一緒に検討しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>新市場の総合的な維持管理を担う「まちづくり運営体制」の構築(管理運営会社の設立、既存組織の再編、収益事業の立ち上げなど)</li> <li>市が工事する複合商業施設における「新機能や施設」の導入(管理運営パートナーとの協議など)</li> <li>昭和の活気あふれる「市場の雰囲気づくり」(看板や照明、売台、のぼり旗などの店舗づくりのルール策定など)</li> <li>市場機能の維持を目的とした「第三者事業承継」(説明用のリーフレット作成など)</li> <li>工事中及び整備後の「集客対策」(情報発信、イベント開催、販売促進など)</li> </ol> <p>委員長1名、副委員長3名 旦過市場商店街 11名(うち役員2名) 北九州市小倉区旦過商業協同組合(川端組合) 7名(うち役員1名) 小倉中央市場協同組合 6名(うち役員1名) 相談役3名(土地建物委員会役員のうち3名) アドバイザー3名(商業等に関する外部専門家)</p>	<p>土地や建物の所有者(権利者)で構成され、対象となる権利者の約9割(119名)が加入しています。</p> <p>委員会では、いわゆる「ハード整備」と呼ばれる事項について、市場関係者と北九州市が一緒に検討しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>市が工事して権利者に引き継ぐ複合商業施設の共用施設(エレベーター・エスカレーターの設置、モノレール・旦過駅との接続など)</li> <li>川端組合に属する河川上空建物の建替えについて(建物規模・形態、共用施設配置、資金支援メニューなど)</li> <li>その他民間店舗建物の建替えについて(建物規模・形態、工事スケジュールなど)</li> </ol> <p>委員長1名、副委員長3名 役員9名 監事2名 アドバイザー2名 (商業等に関する外部専門家)</p>

平成30年10月

### 「市施行による土地区画整理事業」の方向性を確認

地元の市場関係者と協議して再整備について検討を進めるなかで、地元主体(組合)

施工)による土地区画整理事業の問題点が挙げられました。

その1

事業協力者の不在。旦過地区は施工規模(面積、事業費)が小さいわりに権利者が多く複雑なため、組合施行に不可欠な事業協力者の参入が困難

その2

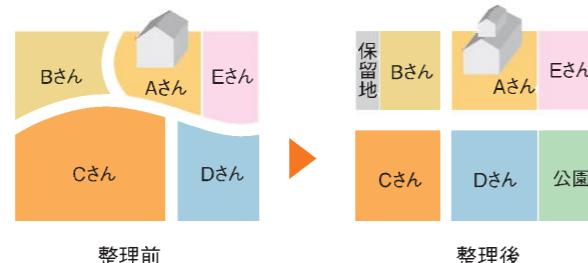
河川整備にともない市場敷地(商業地)が減少する。既存の河川上空建物の移転先が必要となる。そのため、現在の商業面積を確保する上でも「立体換地」という特殊な手法を用いる必要あり

その3

立体換地を活用した事例は全国的に少ないので、制度運用には国との密接な連携が必要。組合施行の場合は、事業が長期化する恐れあります

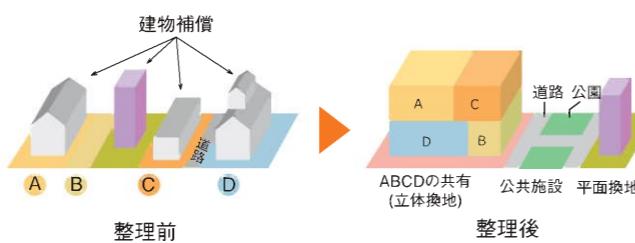
### 平面換地

地権者から少しずつ土地を提供してもらう(=減歩すること)ことで公共施設用地や保留地を生み出すとともに、あらたに整備する土地に宅地の権利を再配置し、道路等の公共施設を整備・改善。土地の形状等を整え、宅地の利用増進を図る



### 立体換地

過小宅地の適正化や宅地の高度利用を図る際、土地と建物を一体的に整備して宅地を立体化することで従前の宅地面積を確保。それとともに、減歩により公共施設用地や保留地・保留床を生み出して宅地の有効利用を図る



これらのことから、組合施行(市場関係者だけ)での実施は困難と判断されました。また、河川整備を含め当地区における防災・防火性の向上を図る公共性の高い事業であることから、北九州市が施行主体となって土地区画整理事業を実施することになりました。

令和元年10月8日

旦過地区再整備事業に係るまちづくり協力協定を締結  
再整備について、北九州市と市場関係者とが役割分担して円滑に推進  
するために、両者で「旦過地区再整備事業に係るまちづくり協力協定  
書」を取り交わしました。



右から旦過市場商店街会長・黒瀬善裕氏、旦過地区土地建物委員会委員長・森尾和則氏、北橋健治北九州市長、北九州市小倉区旦過商業協同組合代表理事・岩田政司氏、小倉中央市場協同組合理事長・古場泰憲氏

北九州市	市場関係者
旦過地区土地建物委員会 北九州市小倉区旦過商業協同組合 旦過市場商店街 小倉中央市場協同組合	◎ 土地区画整理事業による 基盤整備 ◎ 立体換地建築物 (複合商業施設)の整備 ◎ 神嶽川の河川整備

\*事業進捗の妨げとなる事案が生じた場合は、協力して速やかな解決を図る

令和2年2月6日



前列右から旦過総合管理運営株式会社代表取締役・森尾氏、  
北橋市長、後列右から同社取締役・黒瀬氏、同社取締役・古場氏、  
今永博副市長、東義浩建設局長

令和3年2月10日

旦過総合管理運営 株式会社
代表者／森尾 和則 役員／取締役8名 監査役2名 資本金／320万円 株主／16名 役割(設立時)／ ① 管理運営パートナーとの 商業フロアの賃貸借契約 締結などの窓口 ② 事業期間中の集客対策 の実施(販売促進活動など)

#### 旦過総合管理運営株式会社の設立 【地元による】

事業期間中の集客対策のほか、複合商業施設(立体換地建築物)における2階商業フロア(保留床)の取得に向けた取組み(増資や融資などによる資金調達等)を進めるため、また、事業期間中および整備後の旦過市場におけるぎわいづくりや不動産管理、販売促進などの管理運営を行ったために、「旦過総合管理運営株式会社」を設立しました。

旦過地区再整備協議会が公募により管理運営パートナーを選定 【地元による】

旦過地区再整備協議会は、地区内に新たにつくる複合商業施設の2階商業フロアなどの管理運営(テナント誘致、転貸・サブリース等)を担う管

事業計画の決定 【市による】  
同年1月27日に国土交通省による事業認可を受けた後、市が事業計画を決定し、市施行の旦過地区土地区画整理事業が本格始動しました。

令和3年2月10日

事業計画の決定 【市による】  
同年1月27日に国土交通省による事業認可を受けた後、市が事業計画を決定し、市施行の旦過地区土地区画整理事業が本格始動しました。



生鮮品の豊富な取り揃えが旦過市場の魅力



色とりどりの旬の果物が並ぶ青果店の店頭

旦過地区の再整備について、小倉北区にお住まいの60代の女性から、「旦過市場が新しく生まれ変わって、きれいになると聞きました。しかし、子どものころからずっと通っているので、今までの市場の雰囲気がなくなってしまうのは正直、寂しいです。今までのよいところを残しつつ、再整備が行われることを願っています」

旦過地区の再整備に際しては、市民の方々、そして市外から訪れる方が旦過市場に寄せる思いを受け止めながら、円滑に事業を推進していきます。

具体的には、神嶽川の河川改修事業と一体化した、市施行による土地区画整理事業を実施します。それにより、自然災害や火災に対する安全性を向上させ、今ある市場の機能を維持しつつ、小倉都心部のさらなる活性化を図ります。

且過地区の土地区画整理事業では、戦後復興の際に再び

河川上空に張り出した店舗の移転先を確保しつつ、整備にとらない河川区域が市場側に拡大することにより減少する商業面積を確保するために、「立体換地」と呼ばれる制度を活用します。

土地区画整理事業第93条によると、立体換地とは、これまであった土地(以降、「宅地」といいます。)またはその借地権に対して、施行者である北九州市が一体的に工事する建物の一部および敷地の共有持分を、権利者に割りあてる制度のことをいいます(23ページ上図参照)。

一般的に、土地区画整理事業では、整形した宅地の供給を通じて、住宅や商業施設などの立地を促進し、新しいまちづくりを目指します。この場合、あえて宅地を立体化する必要はないので、「平面換地」の手法を取ります。

平面換地とは、地権者から少しづつ土地の提供を受ける(「減歩する」こと)ことで、道路や公園などの公共施設用地や売却して事業費の一部に充てる保留地を生み出すとともに、あらたに整備する土地に宅地の権利を再配置し、面的に区画を整えて宅地の利用増進を図るもの(23ページ上図参照)。

しかし、旦過地区では、平面換地のみとすると、整備前の商業面積を確保できないことになります。そうすると、今のような旦過市場に再生することはかねません。

そこで、「立体換地」の制度を宅地の一部に活用し、あらたな商業床を増やすことで整備前の商業面積を確保するのです。

また、立体換地でも平面換地と同じように、減歩により公共施設用地や保留地・保留床を生み出します。

立体換地の活用事例は、全国で行わされた土地区画整理事業約1万地区のうち、現在施行中の3地区を含め6地区的みと非常に少なく、そのことが、旦過地区において民間施行ではなく市施行の事業実施に方向づけた一因となりました。そして、旦過地区の立体換地では、宅地の立体化のために、あらたに「立体換地建築物」を整備します。

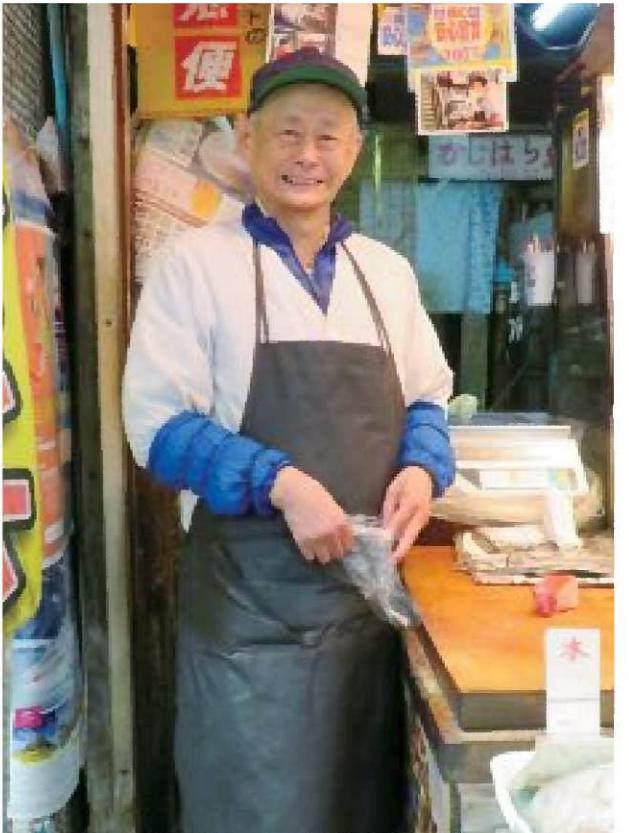
具体的には、旦過市場に隣接する駐車場と中央市場がある敷地に、3、4階、屋上階を駐車場とする4階建の複合商業施設を建設します(32ページ下図参照)。

また、市場の機能を部分的に維持しながら工事を進めるとともに、営業者の負担を軽減するためにできる限り仮営業期間を短縮する必要があります。

そこで、工事エリアを4つに分割して、現店舗からの移転、現店舗建物の解体、宅地造成・インフラ整備、新店舗の建築といった工事を、エリアごとに順次進めていきます(33ページ下図参照)。施行者である北九州市は、整備後に所有者や営業者となる市場関係者との合意形成を図りながら整備を進めています。



右：鯨肉を食べる北九州の食の伝統が市場で受け継がれる  
左：令和元年／本川の紫川から市場の横までカヌーで遡上するイベントを開催(提供:北九州市立水環境館)



旦過市場の再整備に際し、旦過地区再整備協議会の理事長を務める小倉かまぼこ株式会社社長・森尾和則氏は、次のように意気込みを語りました。

「旦過市場の再整備に関しては、昭和40年代から何度も検討してきましたが、いずれも事業着手まで至りませんでした。その間、市場の建物は老朽化が進み、全国的に自然災害の増加が問題視されるようになりました。旦過市場でも、隣接する神嶽川が豪雨により氾濫し、浸水被害がたびたび起きました。そうしたなか、市場では、このまま商売を続けて、この先も安心して買い物ができる環境を提供できるのかという不安が募っていました。そこで、これまで以上に安心して買い物を楽しんでいただけのよう、より安全で衛生的な環境を整えるため、市場関係者と行政とが協力しながら再整備に取り組むこととしました。旦過市場では、これまでにさまざまな工夫や挑戦を繰り返し、ここでしか買えない商品を数多く取り揃えるなど、まさに『宝の山』と言えるような魅力ある市場づくりを行ってきました。今後100年先までこの旦過市場が繁栄するよう、これまでに受け継いだ市場への思いを未来につなげていきます」

旦過市場の温かで活気あふれる空気を保存しつつ、より便利に、より快適に通える空間になるよう、北九州市と市場関係者は一丸となって再整備を推進します。

## 河川の整備について

神嶽川都市基盤河川改修事業

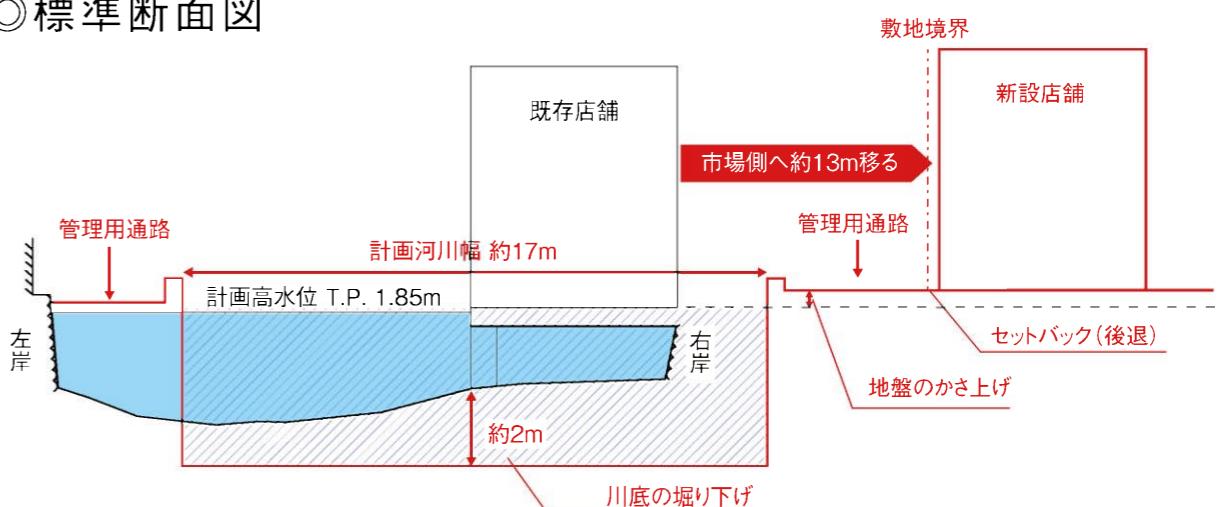
神嶽川は、小倉北区の足立山（標高598メートル）にその源を発する流路延長2・8キロメートル、流域面積約9キロ平方メートルの二級河川です。小倉北区の住宅街を流れて中津口で砂津川と分流し、さらに市街地を北流しながら旦過市場の横を抜けて、船場町で紫川に合流します。

神嶽川における改修工事は昭和45年から行われており、流域内の宅地開発や人口増加等に伴う計画規模の見直しをしながら、未改修箇所などの工事が進んでいます。

令和2年度からは下流部の交通量が多い道路に架かる橋梁の架け替えを行っていますが、今後はこの工事と併せて、旦過地区の区間ににおいてあらたな護岸を整備したり、川底を掘り下げたりする工事を行う計画です。また、川沿いに設ける管理用通路を活用して、市場と一緒にとなつた水辺づくりを推進します。

## 旦過地区再整備に関する資料

### ◎標準断面図



### 旦過地区における河川整備の内容

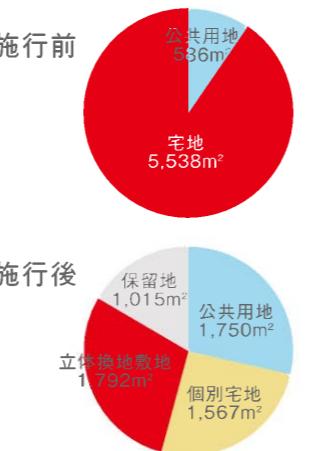
- ①川底を掘り下げて河川の断面積を広げ、より多くの水を流せるようにします。
- ②既存の護岸を撤去して新たな護岸を整備します。
- ③右岸側（市場側）の地盤をかさ上げして洪水による浸水を防ぎます。
- ④川沿いに市場とその周辺の魅力を向上する道路（河川管理用通路）を整備します。

河川名／二級河川紫川水系 神嶽川（かんたけがわ）  
流域面積／8.7 km<sup>2</sup>  
計画規模／1/50  
事業延長／2,780m（うち、旦過地区的区間は約180m）

## 土地利用計画

項目	施行前		施行後		備考
	面積(m <sup>2</sup> )	面積(m <sup>2</sup> )	面積(m <sup>2</sup> )	面積(m <sup>2</sup> )	
公共用地	586	1,750	公共減歩 21.01%		
宅地	個別宅地	5,538	1,567	BCDE地区	
	立体換地敷地	-	1,792	A地区	
	計	5,538	3,359		
保留地	-	1,015	保留地減歩 18.33%		
合 計	6,124	6,124	合算減歩 39.34%		

※減歩率は地区全体の平均 ※保留地はA地区に設定



## 資金計画 (BCDE地区の建物整備費、アーケード整備費を除く)

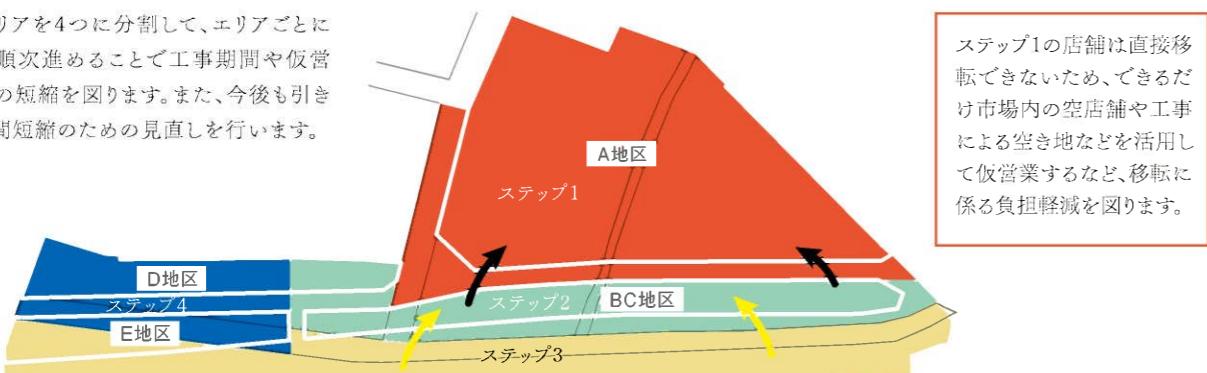
収入(財源内訳)	金額(千円)	支出(事業費)	数量	金額(千円)
社会资本整備総合交付金	1,449,000	公共施設整備費(道路整備)	216m	22,200
うち国負担(国費率50%)	724,500	移転移設補償費	111戸	1,274,900
うち市負担	724,500	立体換地建築物整備費	1棟	1,451,700
保留地・保留床処分金	896,000	宅地整地費等	1式	29,000
公共施設管理者負担金	719,000	調査設計費	1式	447,200
市単独費	371,000	事務費等	1式	210,000
収入合計	3,435,000	支出行合計		3,435,000

## 全体スケジュール (事業期間 令和2年度～令和9年度)

事業内容	令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)
土地 市 施 行 事 業	ステップ1 建物調査、補償契約		ステップ2	ステップ3	ステップ4				
	ステップ2 移転、解体、造成			ステップ2	ステップ3	ステップ4			
	立体換地建築物(設計含む) 【複合商業施設】	→					清算など		
	基盤整備(設計を含む) 【道路、上下水道、移設等】	→		→	→				
(権利者)	換地設計 (宅地等の権利を再配置する設計)	→							
	店舗建物建替工事(設計を含む)			BC地区	DE地区				
河川 事業	アーケード設置(設計を含む)			→	→				
	橋梁架設 惠比寿橋	下部工	上部工						
	且過橋			支障物件移設	下部工	上部工	引き続き河床掘削		
河川改修(且過地区区間) 【護岸整備、管理用通路等】									

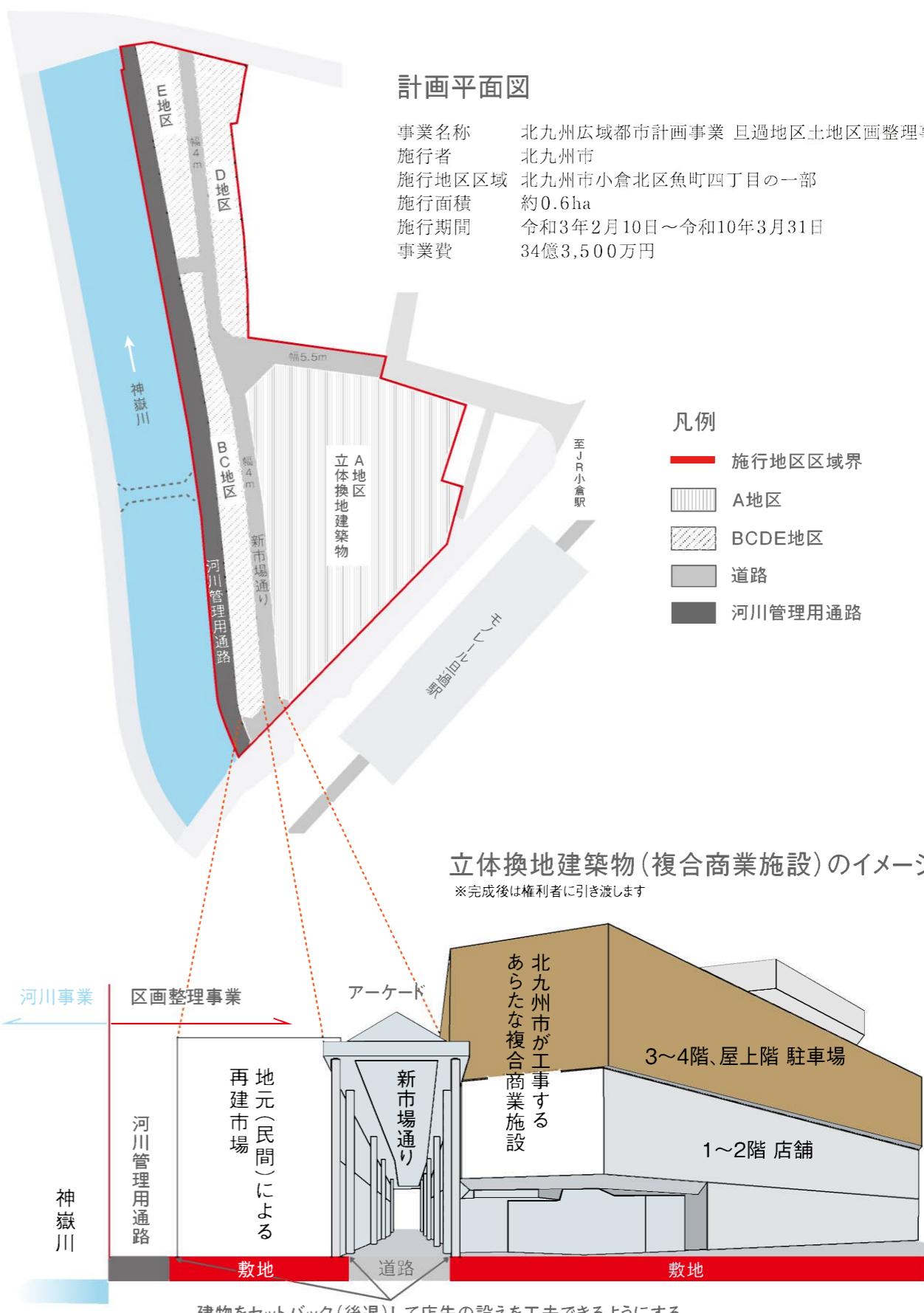
※工事期間は想定です。今後の見直しにより、変更になる可能性があります。

工事エリアを4つに分割して、エリアごとに工事を順次進めることで工事期間や仮営業期間の短縮を図ります。また、今後も引き継ぎ期間短縮のための見直しを行います。



ステップ1の店舗は直接移転できないため、できるだけ市場内の空店舗や工事による空き地などを活用して仮営業するなど、移転に係る負担軽減を図ります。

## ◎ 土地区画整理事業資料



## ◎再整備年表

令和2年(2020年)2月	且過地区再整備協議会が管理運営パートナーの公募を行い、「第一交通産業(株)・西部ガス(株)共同企業体」を選定	昭和48年(1973年)4月 昭和48年(1973年)8月 昭和49年(1974年)5月 昭和63年(1988年)11月 平成元年(1989年)10月 平成7年度(1995年度) 平成9年(1997年)7月 平成11年(1999年)5月 平成12年(2000年)2月 平成22年(2010年)	北九州市(建築局)が「馬借地区再開発基本計画」を発表 北九州商工会議所が「且過地区対策実行委員会」を設置 同委員会において天神島小学校跡地(6,210m <sup>2</sup> )を活用した計画案を提案(事業化には至らず) 中央市場権利者が市場の「建築準備委員会」を発足 「建築準備委員会」を解消して「且過中央市場地区再開発準備委員会」を設立(開発面積:約0.2ha) 且過中央市場地区再開発事業計画案の策定(事業化には至らず) 市場関係者が「且過地区再開発協議会」を設立(開発面積:約2.9ha) 同協議会において市の河川改修事業と合わせた再開発を検討(事業化には至らず) 市場関係者が「且過第一地区市街地再開発準備組合」を設立(開発面積:約1.5ha) 事業協力者を定め、事業構想案や基本計画案、事業計画案を作成して関係者説明会を開催 (平成29年7月に再開発準備組合は解散、事業化には至らず)
令和2年(2020年)3月	北九州広域都市計画且過地区土地区画整理事業の都市計画決定(「施行区域」および「高度地区」を定める)		
令和2年(2020年)3月	当該事業の施行規程(条例)を議決(費用の分担、保留地等の処分方法などを定める)		
令和2年(2020年)7月～10月	「土地の所有」や「商売の継続」について市場関係者を対象とした個別意向調査を実施 (対象者:188名)		
令和2年(2020年)10月21日	市議会常任委員会で報告(事業計画案の概要、縦覧期間、意見書受付期間などを報告)		
令和3年(2021年)1月27日	国土交通大臣による事業認可を取得		
令和3年(2021年)2月10日	本市が事業計画を決定(土地区画整理事業の開始)		
令和3年(2021年)2月10日	市場関係者が発起人となって新市場の管理運営を担う「且過総合管理運営株式会社」を設立		
令和3年(2021年)7月12日	本市が且過地区土地区画整理審議会を設立	平成24年(2012年)10月から	市場関係者と市による「且過地区まちづくり勉強会」を開催
令和3年(2021年)8月6日	且過地区土地区画整理審議会(第1回)を開催	平成25年(2013年)9月	且過市場の将来像を示した「且過地区まちづくり構想」を策定
令和3年(2021年)9月17日	且過地区土地区画整理審議会(第2回)を開催	平成27年(2015年)6月	5つの施設計画案をとりまとめた「且過地区まちづくり整備計画」を策定
令和3年(2021年)10月26日	且過地区土地区画整理事業評価委員会(第1回)を開催	平成27年(2015年)7月	再整備の事業化を目指した「且過地区まちづくり整備準備委員会」が発足
令和3年(2021年)12月2日	且過地区土地区画整理審議会(第3回)を開催	平成28年(2016年)4月 平成28年(2016年)6月	建設局河川部に且過地区的再整備を担う「神嶽川且過地区整備室」を設立 絞り込んだ施設計画や事業規模・手順などを示した「且過地区まちづくり基本計画」を策定
		平成28年(2016年)8月～ 平成29年(2017年)1月	「且過地区まちづくり基本計画」について市場関係者を対象とした個別意向調査を実施(対象者:188名)
		平成29年(2017年)4月	「基本計画 今後の実施方針」を策定(土地区画整理による事業化を目指す)
		平成29年(2017年)4月～6月	「基本計画 今後の実施方針」や「組合施行による事業化」について 土地建物権利者を対象とした個別意向調査を実施(対象者:131名)
		平成29年(2017年)7月	市場関係者が主体となって「且過地区土地建物委員会」「土地区画整理準備組合」を設立
		平成30年(2018年)4月	同準備組合が「区画整理事業計画(案)」をとりまとめ
		平成30年(2018年)5月～7月	「組合施行による土地区画整理事業計画」について土地建物権利者を対象とした 個別意向調査を実施(対象者:133名)
		平成30年(2018年)10月4日	市議会常任委員会で報告(且過地区的土地区画整理事業について、地元の協力を前提として、市 施行により実施することを含めて検討)
		平成30年(2018年)11月～12月	「市施行による事業化」や「市と地元の役割」について市場関係者を対象としたアンケート調 査を実施(対象者:197名)
		令和元年(2019年)6月～9月	本市の公共事業評価を経て対応方針を決定(市施行による土地区画整理事業を計画どおり 実施する)
		令和元年(2019年)10月7日	本市と市場関係者の役割を定めた「且過地区再整備に係るまちづくり協力協定」を締結

本冊子の全部または一部を無断で複製、転載、配信、送信すること、あるいはウェブサイトへの転載等を禁止します。  
また、本冊子の内容を無断で改変、改ざん等を行うことも禁止します。

---

北九州市印刷物登録番号 第2115023A号 令和4年3月発行

タイトル・表紙絵／牧野伊三夫  
デザイン／株式会社岡崎デザイン 093-967-0606 <https://o-d-o.co/>  
印刷／株式会社ゼンリンプリントックス 093-372-3333 <https://zpx.co.jp/>  
協力／旦過市場のみなさま、旦過地区再整備協議会、  
北九州市小倉区旦過商業協同組合、旦過市場商店街、小倉中央市場協同組合  
旦過市場ホームページ／<https://www.tangaichiba.jp/>

発行者  
北九州市 建設局 河川部 神嶽川旦過地区整備室  
〒802-0082 北九州市小倉北区古船場町1-35(北九州市立商工貿易会館5階)  
電話：093-511-7123 FAX：093-511-7120

旦過地区の再整備キャッチフレーズ：つなげよう 未来の旦過市場へ