

# 【先-21】河川上部空間を活用した旦過市場の再整備に係る検討調査 (対象箇所:福岡県北九州市)

【実施主体】北九州市

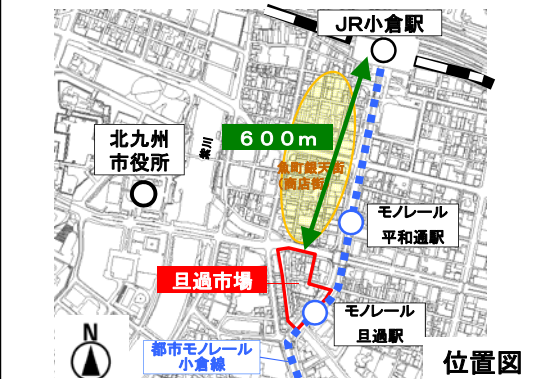
①

平成25年度

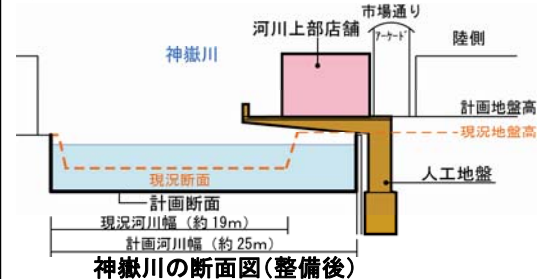
## 目的

北九州市の旦過市場は「北九州市の台所」として市民に親しまれているが、建物が老朽・密集化している上、一部店舗が河川に張り出しているため、河川改修が進んでいない。このたび、新たな公共施設として、拡幅整備後の河川上空に人工地盤を築造し、その上ににぎわい施設となる市場を整備する構想がまとまった。このような状況の中、本調査では、人工地盤等の整備に民間活力を導入し、河川側と陸側の市場を一体的に整備・運営するための官民連携手法について検討する。

## 現況及び施設の概要



- ◆神嶽川の河川改修と人工地盤の築造  
改修区間:約200m、人工地盤:約1,500㎡
- ◆旦過市場全体の再整備  
敷地面積の合計:約8,500㎡(人工地盤含む)



## 目次

- はじめに
- 河川上部空間を活用した市場施設整備の検討
  - ・地区全体を一体的に行うための実施計画
  - ・官民連携の事業スキーム
  - ・民間活力の導入の可能性検討
- 河川上部空間を含む旦過市場全体の管理運営方策の検討
  - ・民間事業者の参画を前提とした一体管理運営
- 周辺地域・施設との連携による小倉都心の回遊性向上とにぎわいの検討
- 実現に向けた課題

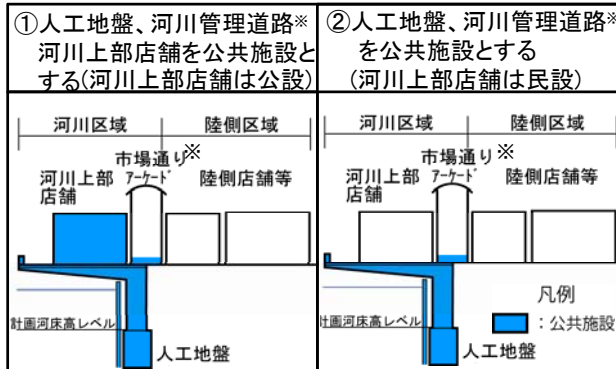
## これまでの経緯

平成21、22年:2年連続して神嶽川の浸水被害が発生  
 平成23年1月:河川敷地占用許可準則の一部改正  
 平成23年12月:地元より「河川上空使用の要望書」を市に提出  
 平成24年9月:河川管理者(福岡県)、国土交通省との協議により一定の条件のもとで、河川改修後に河川上空を市場として使用できる見通しが立つ  
 平成24年10月:市と市場関係者からなる「旦過地区まちづくり勉強会」を発足  
 平成25年9月:市場の将来像となる「旦過地区まちづくり構想」を策定

## 結論

### ◆公共施設の対象範囲

下記2案について、PFI(BT)方式、DB方式等を組み合わせて検討を行った。



※河川管理道路は北九州市道の認定を行い、市場通りとして再生。

### ◆管理運営の考え方

河川上部店舗は①、②案とも陸側店舗と一体的に民間で管理運営。人工地盤、河川管理道路の清掃等日常管理は民間で行うが、市の管理とする。

### ◆民間ヒアリング結果

- ・公共施設の上に民間施設を整備する場合、工事範囲(責任)や人工地盤の整備水準について明確にする必要がある。
- ・河川整備に係る用地交渉は、公共で行う必要がある。

### ◆VFM算定結果

- ・①案で『人工地盤はDB方式+河川上部店舗はDBO方式』の場合のVFMが最も高く、次が①案で『人工地盤はPFI(BT)方式+河川上部店舗はPFI(BTO)方式』、その次が②案でDB方式の順となった。
- ・PFI(BT)方式単独では、①案のVFMはマイナス、②案は約1%といずれも低い結果となった。

# 【先-21】河川上部空間を活用した旦過市場の再整備に係る検討調査 (対象箇所:福岡県北九州市)

【実施主体】北九州市

②

平成25年度

## 結論(続き)

対象範囲	①人工地盤、河川管理道路と河川上部店舗を公共施設とする場合の事業スキーム案	②人工地盤、河川管理道路を公共施設とする場合の事業スキーム案	<p>◆事業スキーム案の実現に向けた課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○陸側を含めた一体整備に対する関係権利者の合意形成</li> <li>○市場施設(河川上部店舗)の事業採算性の確保</li> <li>○民間による市場の一体管理運営に向けた仕組みづくりと事業遂行力のある民間事業者の選定</li> <li>○新たな公共施設整備に対する法制度上の課題整理</li> </ul>								
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人工地盤、河川管理道路は、計画・建設段階で民間のノウハウを活用し、管理運営は公共で実施する。</li> <li>・河川上部店舗は、民間が管理運営まで行い、陸側店舗等と一体で管理運営を行う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人工地盤、河川管理道路は、計画・建設段階で民間のノウハウを活用し、管理運営は公共で実施する。</li> <li>・河川上部店舗は、民設民営の施設として、民間が一体で管理運営を行う。</li> </ul>									
事業スキーム	<p>◆民間活力導入手法</p> <table border="1"> <tr> <td>人工地盤、河川管理道路</td> <td>DB方式</td> </tr> <tr> <td>河川上部店舗</td> <td>DBO方式、PFI(BTO方式)、コンセッション方式</td> </tr> </table> <p><b>河川上部店舗(DBO方式の場合)</b></p> <p><b>河川上部店舗(コンセッション方式の場合)</b></p>	人工地盤、河川管理道路	DB方式	河川上部店舗	DBO方式、PFI(BTO方式)、コンセッション方式	<p>◆民間活力導入手法</p> <table border="1"> <tr> <td>人工地盤、河川管理道路</td> <td>DB方式</td> </tr> <tr> <td>(河川上部店舗)</td> <td>(防災街区整備事業、市街地再開発事業等)</td> </tr> </table> <p><b>人工地盤、河川管理道路(DB方式の場合)</b></p> <p><b>市場の一体運営スキーム案(①も同じ)</b></p>	人工地盤、河川管理道路	DB方式	(河川上部店舗)	(防災街区整備事業、市街地再開発事業等)	<p>◆事業スキーム案の実現に向けた方策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○円滑な権利者の合意形成に向けた公共による調整、民間の支援</li> <li>○収益増加策の検討(看板広告設置等による収益確保、関係権利者の家賃条件への対応等)</li> <li>○計画段階からの市場営業者と事業を行う民間(管理・運営事業者)との間で<u>市場の運営方法に関する合意形成</u></li> <li>○地元密着型の企業選定を図るための<u>地元参加型の事業者選定方法の検討</u></li> <li>○市場の将来像の明確化(ルールづくり)</li> <li>○周辺地域との連携方策の実施(例、共通駐車場サービスシステム、まちなかポイント事業等)と河川のオープン化に向けた<u>地元協議会の設置</u></li> </ul>
	人工地盤、河川管理道路	DB方式									
河川上部店舗	DBO方式、PFI(BTO方式)、コンセッション方式										
人工地盤、河川管理道路	DB方式										
(河川上部店舗)	(防災街区整備事業、市街地再開発事業等)										
メリット・デメリット等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間が河川上部店舗の管理運営を行うことで、民間のノウハウを活用した賑わいのある新しい市場づくりが図れる。</li> <li>・民間に市場の管理運営を委ねることで、事業採算を確保するために、市場営業者の負担増になる恐れがある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・河川上部店舗を民設民営とすることで、公共の負担軽減を図りながら賑わいのある新しい市場づくりができる。</li> <li>・河川上部店舗は、民間が人工地盤(河川敷地内の占用施設)の上に建設するため、一定期間の営業が担保される仕組みを整理する必要がある。</li> </ul>									

## 事業化に向けた今後の展望

- 民間事業者の参画を促すため、人工地盤等の整備については「事業範囲・要求水準の明確化」、市場整備については「営業者対策を市と地元関係者で事前に整理」「独立採算が可能な事業スキームの構築」といった課題の解決に向けた調査計画を実施していく。
- 平成25年9月に策定した「まちづくり構想」に基づき、平成26年度は、事業化に向けた具体的な事業手法や整備内容を定めた「まちづくり整備計画」を作成することとしている。本調査により、事業スキーム、事業手法の組合せを複数案検討することができたことから、今後は、この成果を活かして、引き続き市と市場関係者等の協働により整備計画の作成していく。