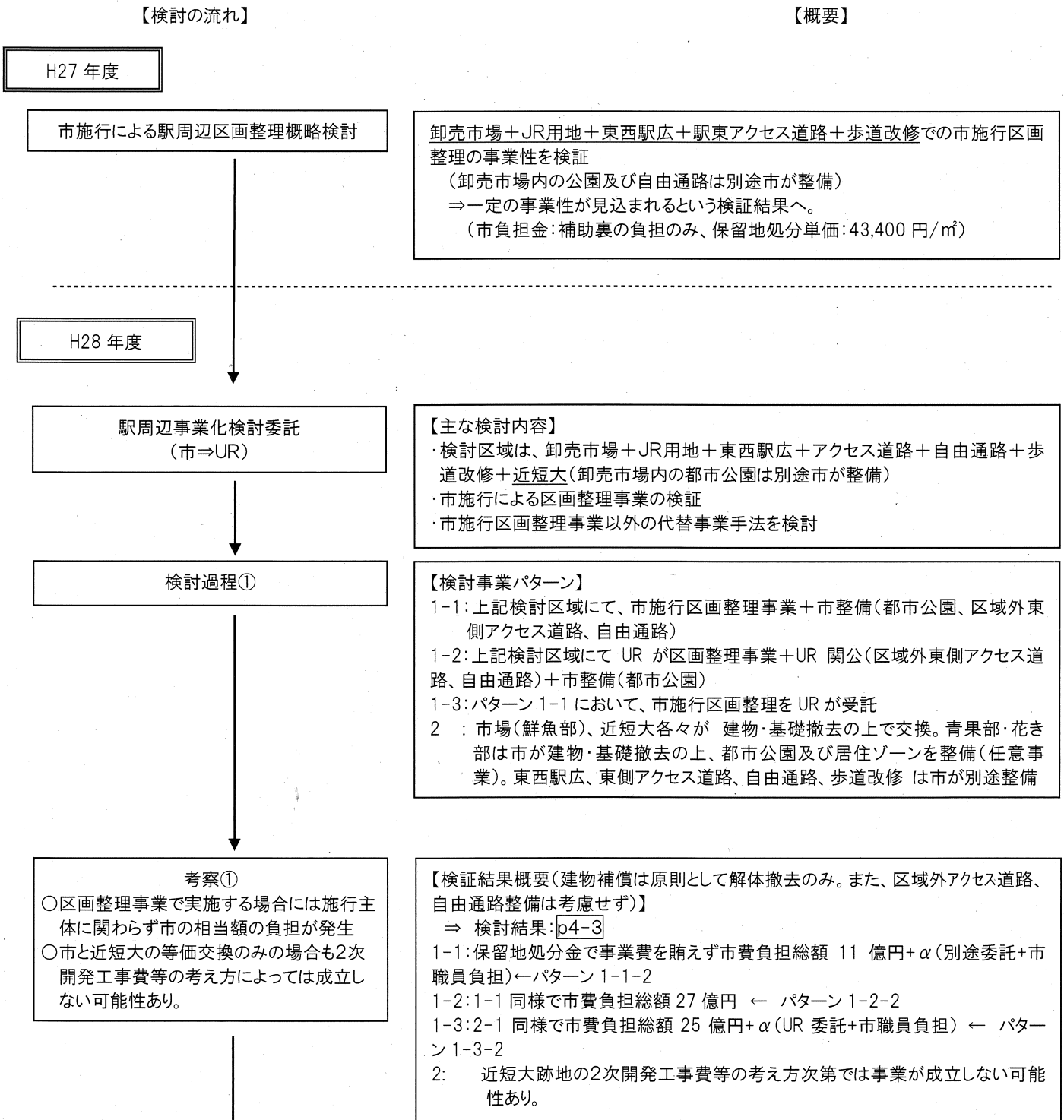


第4章 事業フレームの検討

（1）事業スキーム検討の流れ

- 平成27年度は市施行による卸売市場跡地と駅周辺整備を中心に検討したが、本年度は、近短大跡地と卸売市場の鮮魚部とを交換することを中心に、土地区画整理事業、土地交換などの手法による事業化について検討した。

飯塚駅周辺地区事業スキーム検討の流れ



第4章 事業推進方法（事業スキーム）の比較・検討

関係者意向・状況等確認

【関係者意向・状況等】

- ・UR が JR 九州にヒアリングしたところ本事業への参画（投資）意向はないことから、区画整理事業区域に JR 用地を入れることの必然性は低いものと思料
- ・市の将来交通量推計調査（H28）の結果、アクセス道路整備の必要性が弱いことが判明
- ・公園ストック再編における東菰田公園の取扱いの検討が必要
- ・現地調査の結果、近短大周辺（特に西側）の密集市街地改善の余地あり（現在密集の位置付けなし）。

検討過程②

【新たな検討条件】

- ・駅東の JR 用地（東口駅広部分を除く）は検討区域から除外
- ・近短大用地及び西側の密集市街地を取巻く逆コの字型の市道を新たなアクセス道路として拡幅整備
- ・公園ストック再編の一環として東菰田公園の代替公園を近短大跡地に整備

【再検討事業ケース】 ⇒ 検討結果：p4-6

- 1: これまでの検証（JR の意向、区画整理において市負担額が最も少なくなる形）を踏まえて、卸売市場と近短大跡地を一体の区域とした市施行区画整理を実施（市場跡地と近短大跡地は換地にて入替え）。
都市公園、東西駅広、自由通路、アクセス道路、高質空間（歩道）は市が別途整備（大学西側密集市街地は市が必要に応じ整備）
⇒ 上記の場合の区画整理 UR 受託もあり

2: <考え方>

以下の考え方に基づき区画整理以外の事業手法を検討

- ・人件費の総額の低減
- ・区画整理に寄らずとも市場跡地と近短大跡地の交換に伴う課税コストが回避可能
- ・UR としては関連公共事業の導入（公園等公共施設を市へ譲渡）による事業（土地処分）リスクの低減が見込める。

<事業スキーム>

- ・市場跡地は市が整備（事業手法は市の意向によるが、市場移転に国費等を導入するならば、区画整理の場合も検討）
- ・近短大跡地は UR が取得した上で都市公園、都市型住宅敷地を整備。整備した公園は市に譲渡し、都市型住宅敷地は民間事業者（ハウスメーカー等）に売却。⇒ 土地有効利用事業+関連公共施設整備
- ・近短大は UR への土地売却資金にて市場跡地（一部）を取得。市は市場跡地の近短大への売却資金にて都市公園を UR から取得
- ・UR は近短大敷地の公園整備に加え、東西駅広、自由通路、アクセス道路を関連公共事業により整備（必要に応じて西側密集地の環境整備）
- ・都市公園（市場跡地）、高質空間（歩道）は市が別途整備

今後の検討

- 新たな検討条件における事業手法の見極め
- 市の公共施設整備内容の見極め
- 市場移転も含めた今後の整備シナリオの構築
- 事業手法による関係者間の役割分担及び課題整理

【今後の検討のポイント】

1. 市が H29 年度に予定している現況測量、不動産鑑定の結果を加味した検討
2. UR による（土地有効+関公）の事業フレームの検討
3. アクセス道路、公園ストック再編の検討

H29 年度の調査検討へ

第4章 事業推進方法（事業スキーム）の比較・検討

(2) 事業フレームパターン別検討

・事業手法のパターンとして土地区画整理事業をパターン1、近短大が卸売市場に移転し、近短大跡地と卸売市場の土地交換をパターン2として、事業フレームを検討した。

パターン1はパターン1-1を市施行、パターン1-2をUR施行、パターン3は市施行でURが事業受託するパターンとし、それぞれに再築補償をする場合（例：パターン1-1-1）と、解体費のみ補償の場合（例：パターン1-1-2）とした。

また、パターン2の結果はp4-4に示す。

■JR飯塚駅周辺地区事業フレームパターン別検討■（総括表）

区分	パターン1						パターン2
	パターン1-1-1	パターン1-1-2	パターン1-2-1	パターン1-2-2	パターン1-3-1	パターン1-3-2	
土地区画整理事業	土地区画整理事業施行の場合 (施行者：飯塚市) 鮮魚市場・近短大建物・再築補償費	土地区画整理事業施行の場合 (施行者：飯塚市) 鮮魚市場・近短大建物・解体撤去のみ	土地区画整理事業施行の場合 (施行者：UR) 鮮魚市場・近短大建物・再築補償費	土地区画整理事業施行の場合 (施行者：UR) 鮮魚市場・近短大建物・解体撤去のみ	土地区画整理事業施行の場合 (施行者：飯塚市でUR事業受託) 鮮魚市場・近短大建物・再築補償費	土地区画整理事業施行の場合 (施行者：飯塚市でUR事業受託) 鮮魚市場・近短大建物・解体撤去のみ	近短大、市場の各所有者が建物を解体撤去（基礎まで）した上で土地を交換する場合
土地利用計画	・現青果部（公園）：市換地（宅地）を想定 ・花き部（居住ゾーン）：区画道路は整備しない ・近短大（街区公園部）：市換地（宅地）を想定 ・近短大（歩行者動線）：区画道路として整備	同左	同左	同左	同左	同左	
設定条件等	（調査設計費） ・積み上げ（市調査設計費） （移転補償費） ・現青果部：計上しない ・教育文化ゾーン：再築補償費を計上 ・花き部（居住ゾーン）：計上しない ・近短大（街区公園部）：計上しない ・近短大（居住ゾーン）：計上しない ・近短大（歩行者動線）：再築補償費を計上（事務費） ・総事業費（事務費除く）の3%を計上	（調査設計費） ・積み上げ（市調査設計費） （移転補償費） ・現青果部：計上しない ・教育文化ゾーン：解体撤去費のみ計上 ・花き部（居住ゾーン）：計上しない ・近短大（街区公園部）：計上しない ・近短大（居住ゾーン）：計上しない ・近短大（歩行者動線）：解体撤去費のみ計上（事務費） ・総事業費（事務費除く）の3%を計上	（調査設計費） ・積み上げ（UR調査設計費） （移転補償費） ・現青果部：計上しない ・教育文化ゾーン：再築補償費を計上 ・花き部（居住ゾーン）：計上しない ・近短大（街区公園部）：計上しない ・近短大（居住ゾーン）：計上しない ・近短大（歩行者動線）：再築補償費を計上（事務費） ・1,116百万円計上 （予備費） ・工事費総額（事務費除く）の5%計上	（調査設計費） ・積み上げ（UR調査設計費） （移転補償費） ・現青果部：計上しない ・教育文化ゾーン：解体撤去費のみ計上 ・花き部（居住ゾーン）：計上しない ・近短大（街区公園部）：計上しない ・近短大（居住ゾーン）：計上しない ・近短大（歩行者動線）：解体撤去費のみ計上（事務費） ・1,116百万円計上 （予備費） ・工事費総額（事務費除く）の5%計上	（調査設計費） ・積み上げ（UR調査設計費） （移転補償費） ・現青果部：計上しない ・教育文化ゾーン：再築補償費を計上 ・花き部（居住ゾーン）：計上しない ・近短大（街区公園部）：計上しない ・近短大（居住ゾーン）：計上しない ・近短大（歩行者動線）：再築補償費を計上（事務費） ・総事業費（事務費除く）の3%を計上 （別途委託費） ・区画整理事業の outside、1,008百万円を計上	（調査設計費） ・積み上げ（UR調査設計費） （移転補償費） ・現青果部：計上しない ・教育文化ゾーン：解体撤去費のみ計上 ・花き部（居住ゾーン）：計上しない ・近短大（街区公園部）：計上しない ・近短大（居住ゾーン）：計上しない ・近短大（歩行者動線）：解体撤去費のみ計上（事務費） ・総事業費（事務費除く）の3%を計上 （別途委託費） ・区画整理事業の outside、1,008百万円を計上	P4-4 参照
事業手法	土地区画整理事業	同左	同左	同左	同左	同左	
収入内訳	（都市再生補助） ・公共用地の増分（用地費） ・公益施設等用地上の移転補償費 ・公共施設整備費 区画道路、特殊道路、東西駅前広場 アクセス道路、緑地、街区公園	同左	同左	同左	同左	同左	
支出内訳	（公共施設整備費） ・都市計画、広場、区画道路、特殊道路、街区公園、緑地、雨水排水施設 （移転補償費） ・建物移転、電柱等移設 （その他工事費） ・調査設計費、宅地整地、法2条2項（上下水道）、事務費	同左	（公共施設整備費） ・都市計画、広場、区画道路、特殊道路、街区公園、緑地、雨水排水施設 （移転補償費） ・建物移転、電柱等移設 （その他工事費） ・調査設計費、宅地整地、法2条2項（上下水道）、事務費、予備費	同左	（公共施設整備費） ・都市計画、広場、区画道路、特殊道路、街区公園、緑地、雨水排水施設 （移転補償費） ・建物移転、電柱等移設 （その他工事費） ・調査設計費、宅地整地、法2条2項（上下水道）、事務費、※別途委託費	同左	同左
整備検討区域	12.1ha	同左	同左	同左	同左	同左	
施行前宅地平均価格（円/㎡）	25,000	同左	同左	同左	同左	同左	
施行後宅地平均価格（円/㎡）	31,300	同左	同左	同左	同左	同左	
増進率	1.252	同左	同左	同左	同左	同左	
比率率	1.034	同左	同左	同左	同左	同左	
公共減歩地積 / 公共減歩率	9,378 / 9.2%	同左	同左	同左	同左	同左	
保留地減歩地積 / 保留地減歩	9,900 / 9.7%	同左	同左	同左	同左	同左	
合算減歩地積 / 合算減歩	19,278 / 19.0%	同左	同左	同左	同左	同左	
支出							
公共施設整備費（千円）①	866,800	866,800	866,800	866,800	866,800	866,800	
補償費（千円）②	1,852,860	265,660	1,852,860	265,660	1,852,860	265,660	
その他（千円）③	804,773	804,773	1,365,002	1,285,602	1,170,502	1,170,502	
工事費計（千円）①+②+③	3,524,433	1,937,233	4,084,662	2,418,062	3,890,162	2,302,962	
事務費等（千円）④	105,700	58,100	1,116,000	1,116,000	116,700	69,100	
合計（千円）①+②+③+④	3,630,133	1,995,333	5,200,662	3,534,062	4,006,862	2,372,062	
収入							
旧地活金充当率/公管金（千円）①							
内市費1/2（千円）②			0				
都市再生補助（千円）③	90% / 2,567,700	90% / 1,139,400	90% / 2,567,700	90% / 1,139,400	90% / 2,567,700	90% / 1,139,400	
内市費1/2（千円）④	1,283,850	569,700	1,283,850	569,700	1,283,850	569,700	
保留地処分金（千円）⑤	309,800	309,800	309,800	309,800	309,800	309,800	
敷面積（㎡）/R/Rmax(%)	9,900 / 89.5%	9,900 / 89.5%	9,900 / 89.5%	9,900 / 89.5%	9,900 / 89.5%	9,900 / 89.5%	
単独費（千円）⑥	752,633	546,133	2,323,162	2,084,862	1,129,362	922,862	
合計（千円）①+③+⑤+⑥	3,630,133	1,995,333	5,200,662	3,534,062	4,006,862	2,372,062	
別途委託費 ⑦					1,008,000	1,008,000	
市費負担計（千円）②+④+⑥+⑦	2,036,483	1,115,833	3,607,012	2,654,562	3,421,212	2,500,562	
総事業費（千円）	3,630,133	1,995,333	5,200,662	3,534,062	4,006,862	2,372,062	
収入（千円）	3,630,133	1,995,333	5,200,662	3,534,062	4,006,862	2,372,062	
支出（千円）	3,630,133	1,995,333	5,200,662	3,534,062	4,006,862	2,372,062	
不足分（千円）	0	0	0	0	0	0	
収支結果	・単独費（市負担）約7億円、都市再生補助費13億円の負担となる。市の負担額合計は20億円となる。	・単独費（市負担）は約5億円、都市再生補助費6億円の負担となる。市の負担額合計は11億円となる。	・単独費（市負担）約23億円、都市再生補助費13億円の負担となる。市の負担額合計は36億円となる。	・単独費（市負担）約21億円、都市再生補助費6億円の負担となる。市の負担額合計は27億円となる。	・単独費（市負担）約11億円、都市再生補助費13億円の負担となる。市の負担額合計は24億円となる。	・単独費（市負担）約9億円、都市再生補助費6億円の負担となる。市の負担額合計は15億円となる。	
市から見た評価	・鮮魚部建物の解体費及び移転先の建築費等に区画整理事業補助金を充当可能性あり（要協議） ・パターン1-2-1に比べ市の負担額は少なくなる。 ・市施行区画整理事業となるため市担当職員等の確保が必要となる。 ・別途、自由通路、東側地区外アクセス道路を市が施行する必要がある。	・鮮魚部建物の解体費に区画整理事業補助金を充当可能性あり（要協議）（移転先の建築費等は別途必要） ・市の負担額は最少となる。 ・市施行となるため市担当職員等の確保が必要となる。 ・別途、自由通路、東側地区外アクセス道路を市が施行する必要がある。	・鮮魚部建物の解体費及び移転先の建築費等に区画整理事業補助金を充当可能性あり（要協議） ・市負担額は最大となる。 ・市は区画整理事業をすべてURに委ねることができる。 ・別途、自由通路、東側地区外アクセス道路をUR（関公）が施行可能。	・鮮魚部建物の解体費に区画整理事業補助金を充当可能性あり（要協議）（移転先の建築費等は別途必要） ・市負担額は1-2-1に比べ少ない。 ・市は区画整理事業をすべてURに委ねることができる。 ・別途、自由通路、東側地区外アクセス道路をUR（関公）が施行可能。	・鮮魚部建物の解体費及び移転先の建築費等に区画整理事業補助金を充当可能性あり（要協議） ・パターン1-3-1に比べ市の負担額は少なくなる。 ・市は区画整理事業をURに委託することから少ない担当職員で事業施行可能 ・別途、自由通路、東側地区外アクセス道路を市が施行する必要がある。	・鮮魚部建物の解体費に区画整理事業補助金を充当可能性あり（要協議）（移転先の建築費等は別途必要） ・パターン1-3-2に比べ市の負担額は少なくなる。 ・市は区画整理事業をURに委託することから少ない担当職員で事業施行可能 ・別途、自由通路、東側地区外アクセス道路を市が施行する必要がある。	・市が土地交換に係る近短大との協議、調整を行う必要がある。 ・市が駅西口広場等の公共施設の整備を個別事業で進めていく必要がある。

(3) 新たな条件による検討

これまでの事業フレームの検討結果や関係者の意向・状況等の確認を踏まえ、以下のような新たな条件による事業ケースの検討を行った。

- ・ 駅東の JR 用地（東口駅広部分を除く）は検討区域から除外
- ・ 近短大用地及び西側の密集市街地を取巻く逆コの字型の市道を新たなアクセス道路として拡幅整備
- ・ 公園ストック再編の一環として東菰田公園の代替公園を近短大跡地に整備

■飯塚駅周辺地区における再検討事業ケースの評価

	【ケース1】 市場跡地と近畿短大を一つの土地区画整理事業で行い、換地によって土地交換を実施 ・ 施行区域：市場跡地及び近短大敷地のみ（その他の区域は別途事業） ・ 事業主体：飯塚市（URはコーディネートもしくは事業受託）		【ケース2】 市場跡地と近畿短大をそれぞれ別事業として実施し、市場跡地の使用収益に合わせ、土地売買によって土地交換を実施 ・ 事業区域及び事業主体：【市場跡地】飯塚市（素地譲渡・造成+譲渡ほか 又は 区画整理事業） 【近短大及び周辺】UR（土地有効事業+関連公共施設整備） （駅広・アクセス道路等はUR関公で整備）	
	メリット	デメリット	メリット	デメリット
飯塚市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の取得（費用負担）を伴わず、現物資産（市場跡地）を活用して、近短大の移転を実現 ・ 換地により直接かつスムーズな移転が可能（交換の事務手続きが不要） ・ タイミングによっては市場解体費に区画整理補助が充当できる可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主体となる事業規模（費）が大きい。 ・ 市場移転～近短大移転、跡地整備までを1つの事業とするため、事業期間の長期化により経済情勢や金利負担等の事業リスクが増大 ・ 近短大の解体費も市負担となる可能性 ・ 別途事業も含めてトータルで推進するための総合的な計画策定、マネジメントが必要（市場と近短大跡地の区画整理完了のみで終わってしまう可能性） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主体となる事業が市場跡地に限定されることで、事業手法の柔軟性が向上する（選択肢が広がる）ため、事業リスクが軽減。 ・ 近短大の土地取得や関連公共事業（駅広、公園等）をURに委ねることから、事業費のピークカットや先送りが可能。かつ関連公共も含めたトータルでのマネジメントが可能。 ・ 状況によっては、近短大周辺の密集市街地の整備改善効果も期待できる。 ・ 区画整理事業の場合 →UR受託費用が軽減 →市場解体費に区画整理補助が充当できる可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 等価による土地交換の場合、近短大の面積を確保するためには、一定の助成が必要 ・ 別事業をトータルで推進するための総合的な計画策定が必要（単体の事業完了のみで終わってしまう可能性） ・ 区画整理事業以外の場合 →市場解体費への補助充当は困難
近畿短大	<ul style="list-style-type: none"> ・ 解体費の一部が区画整理事業費によって支弁される。 ・ 直接かつスムーズな移転が可能 ・ 換地による土地交換の為、土地に関する事務負担が軽減される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市場の移転及び跡地整備、短大の移転は区画整理事業として実施するので、区画整理事業の進捗に大きく影響され、区画整理事業の手続きの中で短大の移転計画を合わせていく必要が生じる。 ・ 減歩により敷地面積が減少 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 移転に伴う建物建設に対し、市の助成相当分の国費導入（都市機能立地支援事業）の可能性あり。 ・ 市場の移転及び跡地整備と近短大の移転はそれぞれ別事業として計画されるため、単純に市場の移転のみを注視すればよく、ケース1に比べて短大の移転計画（時期・予算等）が立てやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現校地の譲渡と市場跡地の取得に伴い契約、事務手続きが煩雑 ・ 学校解体費は大学負担もしくは土地譲渡価格の減価となる。
UR	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市施行のため、施行による事業リスクは回避 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業受託の場合、本ケースの区画整理事業のみでは事業の困難性が低く、市や民間による施行も可能であり、UR参画の大義が脆弱 →政策的意義においてURプレゼンスを発揮できないため、事業受託できない可能性 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地有効利用事業や関連公共事業として参画することで、地域一体における事業推進の支援といった大義が明確化 →トータルマネジメントにより政策的意義においてURプレゼンスの発揮 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地有効利用事業で取得した土地の一部について処分リスクが発生

(3) 検討エリアにおけるまちづくりの考え方・位置付け

当地区のまちづくりの考え方について整理する。

■まちづくりの考え方

○多様な事業・整備手法の連携・連鎖・複合を支え、展開する「エリアプロデュース手法」によるまちづくりの永続的な実践

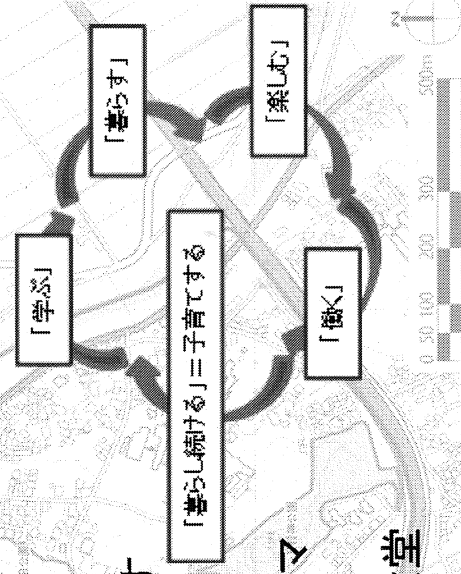
・市場の移転先整備→市場の移転→移転跡地を含めた面的整備→近短大の移転→公園整備→駅前広場を含む駅周辺の再生→近短大移転跡地の再生→跡地周辺を含む駅東側の再生……

・上記のような展開を進めるには、一定の時間を要することが想定されるため、エリアを定めたエリアリノベーション戦略を立てたうえで、「構想→実施→管理」の三つの視点からのマネジメント展開を構築することが必要と考える。

・点的整備ではなく周辺をどう巻き込むかが重要な視点であり、常に小さなことでも何かが動いていることが地方再生には欠かせない。真新しい上物を建てて終わりでなく、そこから変わりが続ける、維持し続けるための取り組みをやり続けることが重要である。

○飯塚の特徴である「大学」との連携強化を強く意識する

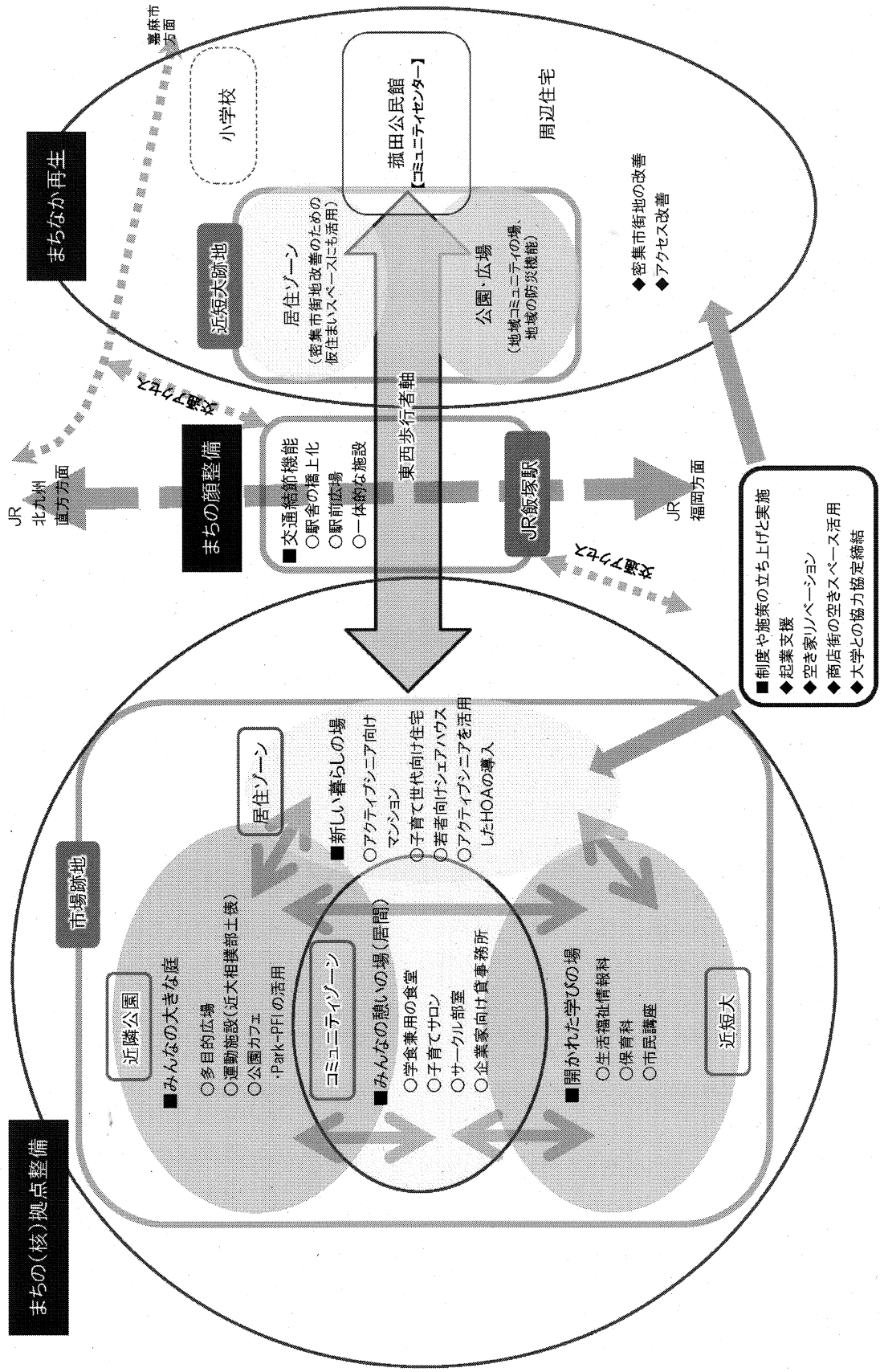
- ・飯塚で学ぶ学生の「良い循環」を起こす
- ・「学ぶ」「暮らす」「楽しむ」「働く」「暮らし続ける」=子育てする
- ・「大学=民間」の資金力と人的資源を活用する
- =Park-PFI制度を活用した公園の整備と維持管理(パークマネジメント)、「体育施設」(土俵)と運営
- =にぎわい施設整備「学食を兼ねた食堂」(高齢者向け食堂も兼ねる、近代マグロの提供も)



まちづくりコンセプト案

「人」が循環する、「行動」がつながる、「生きがい」が生まれる まわり続けるKQMQDAのまちづくり

* 多様な事業・整備手法の連携・連鎖・複合を支え、展開する「エリアプロデュース手法」によるまちづくりの永続的な実践



■整備の方向性

■卸売市場エリア→「まちの拠点整備」

- 公園
 - ・交通利便性など立地条件を活かし、中心市街地なども含め広域の住民が多目的に利用できる公園とする
 - ・防災機能や多世代の交流を促進するような施設を設ける。
- 交流施設
 - ・整備地区住民のみならず、菰田地区全体の住民の交流の場、広くは地区外からの利用等集客も考えた施設の設定を検討
 - ・多様な交流がなされるよう、公園と居住エリアとの間に配置
- 大学用地
 - ・近畿短期大学の移転先
 - ・交流施設、公園との一体的な空間整備とし、食堂の交流エリアへの建設による地域開放や若者の学びと暮らしがにぎわいと人口増加に結び付け施策等の積極的な実施
- 住宅
 - ・まちなか居住モデル地区として、戸建て用地、集合住宅用地、賃貸住宅、サービス付き高齢者住宅等多様な構成により、学生、子育て世代から高齢者まで多様な世代の居住を促進

■飯塚駅西口→「まちの顔整備」

- 東西をつなぐ自由通路
 - ・近大跡地と駅をつなぐ自由通路を整備する。
 - ・駅舎の橋上化、施設整備と合わせ、東西エリアの一体性を創出
- 西口駅前広場
 - ・路線バス等がアクセス可能となるよう広場を再整備、バリアフリー化
- 駅舎の橋上化
 - 炭都ビル跡地の有効活用
 - 複合施設 駅舎の橋上化と合わせ、炭都ビル跡地を含めた駅前広場の再整備と一体的な施設整備（交流スペース、商業施設等）を検討

■飯塚駅東地区→「まちなか再生」

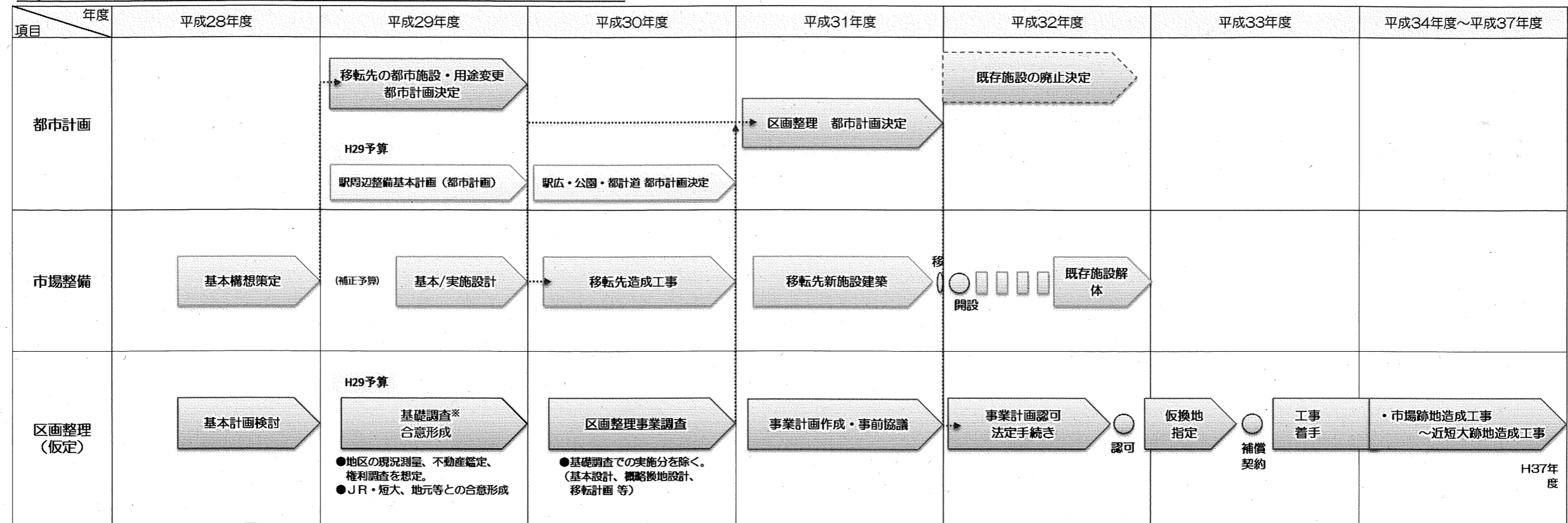
- 近大移転跡地の活用
 - ・未整備の公園整備として活用
 - ・防災機能も設ける
 - ・住宅用地として、新たな定住促進に貢献
 - ・アクセス道路整備や、密集市街地の改善の際の移転先としても活用
- 跡地周辺の住環境改善
 - ・夾陰道路の改善
 - アクセス道路
 - ・住環境改善と合わせた南側へのアクセス道路整備

■周辺環境の改善

- 周辺道路の景観向上
 - ・駅前道路のバリアフリー化と歩道の修景整備
 - ・卸売市場エリア内の道路は歩車共存型の道路にしてシンボル道路化
- 水路の修景整備
 - ・水路の一部を修景し、親水性を持たせる等有効活用する。
- 空き地・空き家の有効活用
 - ・学生によるリノベーションやシェアハウス、部活動部室等での活用

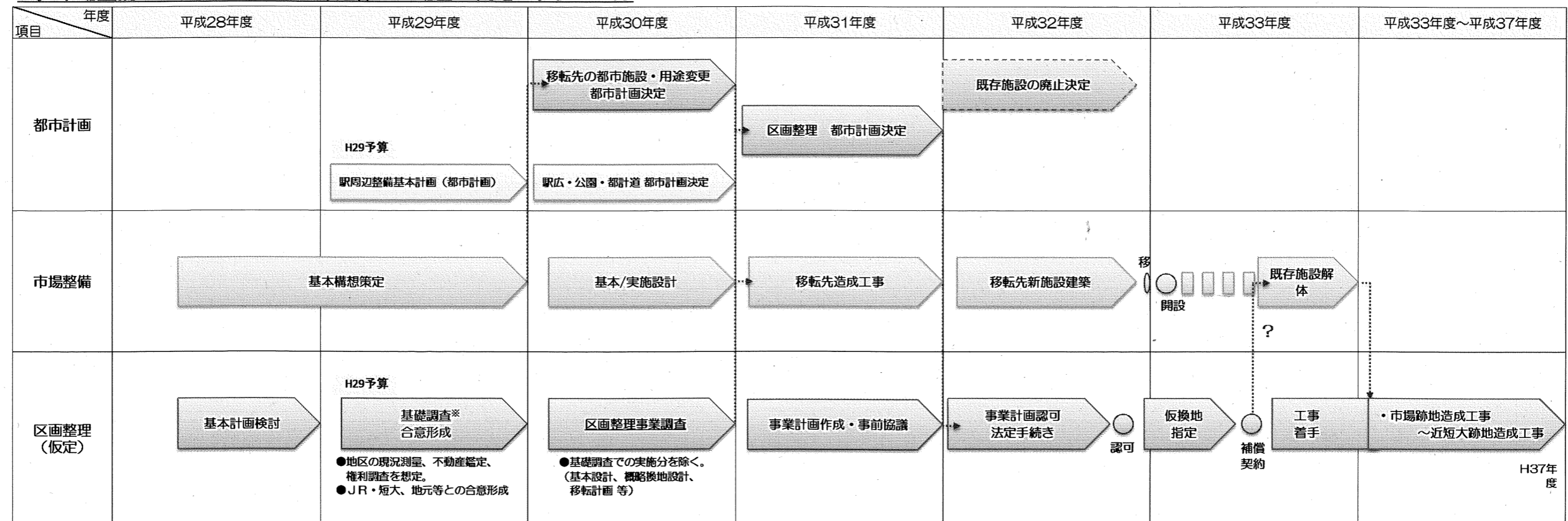
飯塚駅周辺地区 概略スケジュール案

I. H28.9時点での市場整備スケジュールによる概略スケジュール



※現況測量・不動産鑑定・権利調査は、区画整理以外の事業手法においても基礎情報として調査が必要。

II. 市場整備のスケジュールが1年延伸した場合の概略スケジュール



※現況測量・不動産鑑定・権利調査は、区画整理以外の事業手法においても基礎情報として調査が必要。