

## 4. 建設候補地の検討

### 4.1 建設候補地の条件設定

#### 4.1.1 上位計画との関係性

小郡市都市計画マスタープランには、甘木鉄道と西鉄大牟田線の交差する小郡駅周辺を複合的な機能を有する中心拠点として、また、市内随所から鉄道や道路の利便性が高い大保地区を人の賑わいをつくる拠点としての機能強化を図るため都市機能の集積を行うこととしています。市の拠点施設となる新体育館の立地も上記の関連性を考慮する必要があります。

また、新体育館は、屋内スポーツ施設の拠点としての利活用が想定されています。

公共施設等の主要拠点施設は、図 4-1 の円内（黄色）の市街化区域内に立地していますが、市街化区域内には、体育館として使える敷地の確保が困難であるため、市街化区域と連続する場所の中から以下の 5 箇所を想定して、建設候補地の比較検討を実施します。

想定候補地以外でも適切な候補地があれば、必要に応じ候補地として検討することとします。

- ① 現地建替え
- ② 九州情報大学跡地
- ③ 小郡地域運動広場
- ④ 小郡運動公園西側
- ⑤ 小郡運動公園東側（宝満川左岸）

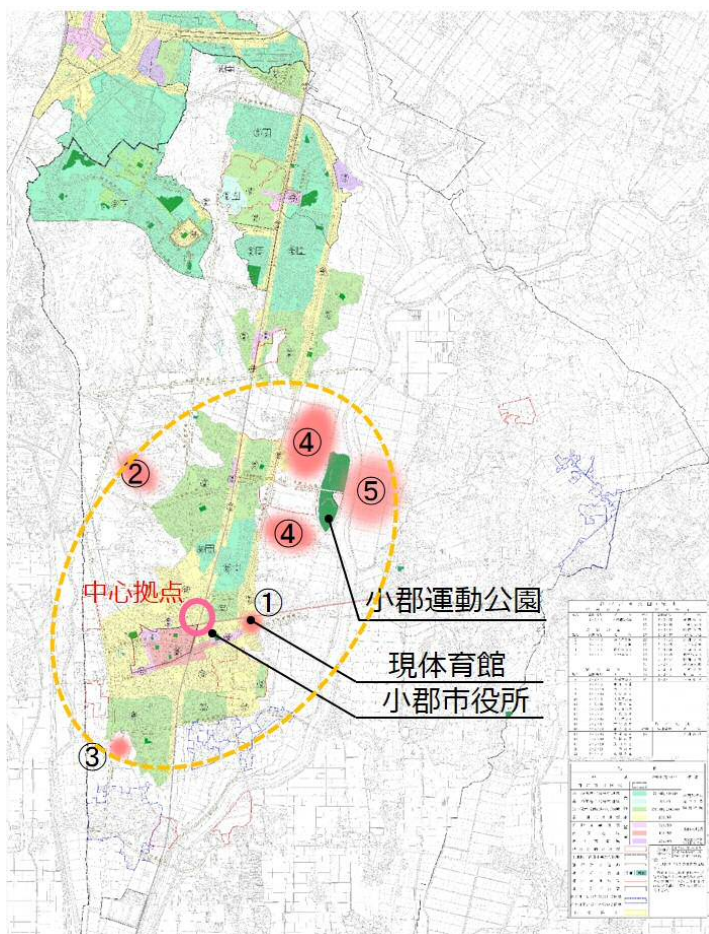


図 4-1 建設候補地位置図

## 4.1.2 候補地の評価項目の設定

本施設に必要となる敷地規模の確保やアクセス性を中心に法令上の課題、体育施設の集約化、防災面での安全性等について評価を行いました。

施設整備費は、各候補地における建設費は同程度と想定し、用地買収の有無や周辺インフラ※整備の費用の必要性などに着目しています。

表 4-1 評価項目と評価内容

評価の視点	項目	評価内容	評価基準
立地環境に関する評価	1. 敷地状況	敷地として2ha程度（駐車場含む）確保可能である	敷地面積規模 用地確保の確実性
	2. 道路環境	主要な幹線道路沿線に立地可能である	現況道路の状況 都市計画道路との関係
	3. 交通アクセス	交通アクセスが容易である （市内各地、高速道路、鉄道）	アクセス時間
	4. 法的制約条件	都市計画、農政関係の各種法令と整合がとれる	土地利用上の法的な制約条件
	5. 体育施設の集約	体育施設の集約化の可能性がある	運動公園との近接
	6. 災害発生有無	災害（水害等）がないもしくはできるだけ小さい	浸水エリアとの関係
整備費に関する評価	7. 整備コストの把握（周辺環境整備費）	施設整備以外にできるだけ追加コストが生じない ▶ 既存インフラ（上下水道、道路）の有無 ▶ 用地買収、造成の有無 ▶ 敷地内の既存施設の有無	・ 用地買収・造成費 ・ 上下水道、道路の整備費 ・ 既存施設の有無（撤去の有無）

※インフラ…社会や生活の基盤となる施設や仕組で、具体的には、電力、水道、道路、通信網などをいう。  
（インフラストラクチャーの略）

4.2 候補地の抽出及び比較検討

4.1.2 候補地の評価項目の設定において示した項目で、5つの候補地を比較しました。

表 4-2 候補地の項目別比較表

	評価	① 現地建替え	② 九州情報大学跡地	③ 小郡地域運動広場	④ 小郡運動公園西側	⑤ 小郡運動公園東側 (宝満川左岸)
1. 敷地状況	敷地面積規模	敷地面積約 1.1ha で想定敷地面積より小さい ・公有地 ・現況施設有	必要敷地面積は、確保可能 ・民有地 ・大学施設有	敷地面積約 1.9ha で想定規模程度確保が可能 ・公有地 ・テニスコートのフェンス及び 野球場バックネット有	必要敷地面積は、確保可能 ・民有地 ・農地	必要敷地面積は、確保可能 ・民有地 ・農地
	用地の所有者 用地確保の確実度	※駐車場、体育館の配置、形状に工夫が必要。公有地であり、敷地は確実に確保可能	敷地確保の確実度は、民間所有であり現時点では不明確	敷地は確実に確保可能	敷地確保の確実度は、民間所有であり現時点では不明確	敷地確保の確実度は、民間所有であり現時点では不明確
2. 道路環境	現況道路との関係	国道 500 号に面している。	現況道路は幅員が 6m 程度と狭く、拡幅が必要。	市道 16 号線 (W=19m) に面している。 (H29 国道 500 号接続予定)	北側は、大保今隈 10 号線 (W=15m) に面している。 南側は、市道 5675 号線 (W=13m) に面している。	大保今隈 10 号線 (W=15m) に面している。
	計画道路との関係	○	×	○	○	○
3. 交通アクセス	市内各地域	市中央部よりやや南に位置している アクセスが良い。 <u>西鉄大牟田線</u> 小郡駅から 車で 4 分 小郡駅から 徒歩 10 分 <u>甘木鉄道</u> 大板井駅から 徒歩 3 分	市中央部よりやや西に位置している アクセスが良い。 <u>西鉄大牟田線</u> 小郡駅から 車で 6 分 大保駅から 徒歩 15 分 <u>高速道路</u> 鳥栖 IC から 車で 10 分 筑後小郡 IC から 車で 12 分	市の南西部に位置しており、北部地域からのアクセスに劣る。 <u>西鉄大牟田線</u> 小郡駅から 車で 8 分 小郡駅から 徒歩 20 分 <u>高速道路</u> 鳥栖 IC から 車で 6 分 筑後小郡 IC から 車で 14 分	市中央部に位置しており、市内各地からのアクセスが非常に良い。 <u>西鉄大牟田線</u> 小郡駅から 車で 10 分 大保駅から 徒歩 10 分 <u>高速道路</u> 鳥栖 IC から 車で 18 分 筑後小郡 IC から 車で 5 分	市中央部に位置しており、市内各地からのアクセスが非常に良い。 <u>西鉄大牟田線</u> 小郡駅から 車で 10 分 大保駅から 徒歩 15 分 <u>高速道路</u> 鳥栖 IC から 車で 18 分 筑後小郡 IC から 車で 5 分
	西鉄、甘木鉄道の最寄駅からのアクセス 高速道路 (鳥栖 IC、筑後小郡 IC) からのアクセス	○	△	△	◎	○
4. 法的制約条件	土地利用上の法的制約条件	土地利用上の問題はない	土地利用上の問題はない	土地利用上の問題はない	農振地域内農用地であり法的な規制をクリアする必要がある。	農振地域内農用地であり法的な規制をクリアする必要がある。
		◎	◎	◎	△	△
5. 体育施設の集約	運動公園と近接しているか	運動公園からは離れており、施設の相互連携は制限を受ける	運動公園からは離れており、施設の相互連携は制限を受ける	運動公園からは離れており、施設の相互連携は制限を受ける	運動公園と近接しており、施設相互連携・活用が行いやすい	運動公園と近接しており、施設相互連携・活用が行いやすい
		△	△	△	◎	◎
6. 災害発生の有無	浸水エリアにあるか	地盤高が低い、現状において水害等の影響が低い場所である。	問題なし	問題なし	地盤高が低く大雨など水害の影響がある場所である。	地盤高が低く大雨など水害の影響がある場所である。
		○	◎	◎	△	△

整備費に関する評価	評価	① 現地建替え	② 九州情報大学跡地	③ 小郡地域運動広場	④ 小郡運動公園西側	⑤ 小郡運動公園東側 (宝満川左岸)	
	7. 整備コストの把握 (周辺環境整備費)	用地買収、造成	現況の体育館が設置されており用地買収、造成費は不要	民間の土地であり、用地買収を要する(宅地のため農地より高額になることが予測される)	用地買収は、公有地のため不要	農地の用地買収が必要 宝満川の浸水区域となっているため盛土等による対策をした敷地造成が必要	農地の用地買収が必要 宝満川の浸水区域となっているため盛土等による対策をした敷地造成が必要
		上下水道、道路	アクセス道路、上下水道とも既存のまままで利用可能	大学跡地のため、上下水道は整備済 既存道路が狭く、アクセス道路の拡幅等が必要	アクセス道路、上下水道とも既存のまままで利用可能	アクセス道路、上下水道とも既存のまままで利用可能	上下水道がなく、新たに整備が必要
		既存施設等の撤去	特になし ※既存体育館の撤去は、新体育館建設にあたり、どの案でも必要である。	大学施設の撤去が必要	テニスコートのフェンス、野球場バックネット、駐車場の舗装程度	特になし	特になし
		評価	◎	×	◎	△	△

➤ 比較検討結果のまとめ

**整備事業の確実性、事業費を重要視した場合**

①現地建替え③小郡地域運動広場が公有地であるため用地を確実に確保できます。

しかし、現地建替えは敷地面積、小郡地域運動広場は現機能の確保や、体育施設の集約化及び交通アクセスの点において課題があります。

**公共施設(体育施設)の集積、交通アクセスを重要視した場合**

④小郡運動公園西側、⑤小郡運動公園東側が優位ですが、この場所における課題として、各種法令の規制、用地買収の不確実性があげられます。

備考：体育施設の集約化については、駐車場や施設の相互活用が可能になるなどのメリットがあります。一方で、大会等が重複した場合に交通混雑や渋滞などの発生が懸念されます。