

都市再生整備計画(第5回<sup>だい かい へん ころ</sup>変更)

<sup>お ごと おり ちゅう おう</sup>  
小郡中央地区

<sup>ふ くと おか</sup> 福岡県 <sup>お ごと おり し</sup> 小郡市

令和元年11月12日

## 都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	福岡県	市町村名	小郡市	地区名	小郡中央地区	面積	295 ha
-------	-----	------	-----	-----	--------	----	--------

平成	27	年度	～	令和	2	年度	交付期間	平成	27	年度	～	令和	2	年度
----	----	----	---	----	---	----	------	----	----	----	---	----	---	----

<b>目標</b> 大目標:「人が輝き、笑顔あふれる快適緑園都市・おごおり」の実現に向けた取組 目標1:広域的アクセスの向上と市内地域間の連携強化と利便性の向上に向け、都市基盤等の計画的な整備を進めるとともに、公共交通機関の充実を推進する 目標2:地域コミュニティ拠点や住民の憩いの場を整備することで、地域交流が盛んで活力があり、安全・安心で住みよいまちづくりを推進する
--

<b>目標設定の根拠</b> まちづくりの経緯及び現況 (まちづくりの経緯) ・本市は、昭和30年に小郡町、三国村、立石村、御原村、味坂村の1町4村が合併し、新生小郡町になり、人口の増加に伴い、昭和47年に市制を施行した。 ・福岡県の南部、筑紫平野の北、佐賀県との県境に位置し、南東を大刀洗町、久留米市に、西は佐賀県、北東は筑紫野市、筑前町にそれぞれ接している東西6km、南北12kmにわたる区域。 ・本市では、「第5次小郡市総合振興計画」に基づき、都市機能・都市基盤の整備、産業振興、居住環境づくり、健康と福祉づくり、教育と地域文化づくり、地域自治体制づくりを推進することで、安全・安心で、やさしく、住みよいまちづくりに努めている。 (まちづくりの現況) ・当該地区には、南北に走る西鉄天神大牟田線(地区内2駅:西鉄小郡駅、大保駅)と東西方向に横断する第三セクター甘木鉄道(地区内2駅:小郡駅、大板井駅)があり、駅を中心として住宅地が形成されているが、少子高齢化の影響により、鉄道利用者数は減少傾向にある。 ・地方分権の時代を迎え、様々な分野で市民と行政との協働によるまちづくりの必要性が高まっている。このことから、まちづくりの担い手としてボランティア育成やNPO活動への支援、地域コミュニティの活性化などが課題となっている。そこで、小学校区を単位とする新たな地域自治体制づくりを進めており、当該地区に存する大原校区においては、協働のまちづくり組織の設置へ向け準備会が組織されたところである。本市全校区で大原校区のみが協働のまちづくり組織の活動拠点となる施設が存在しない状況にあり、コミュニティの活性化を進める上で支障となっている。 ・道路交通量は、鳥栖インターチェンジ周辺開発や大保地区の大規模商業施設の開店により増えている状況にあり、南北の主要幹線である原田駅東福童線の開通により、交通の利便性が向上はしたものの、全体的な道路交通網の強化を図る必要がある。 ・憩いの場となる広場や公園に対する市民の要望は複雑・多様化しており、市民が気軽にふれあえる緑の環境整備が必要である。
--

<b>課題</b> ・鉄道を中心とする交通ネットワークを活かした賑わい空間形成のため、鉄道の利便性向上を図ることが課題である。 ・大原校区の協働のまちづくり組織の活動をはじめとした、校区住民の活動の拠点が存在しないため、拠点施設の整備が課題である。また、生涯学習施設として、継続的な学習へのニーズに応えられる環境整備と学ぶ機会の充実やその成果をいかせる環境づくりが必要である。 ・地域の意見を反映させ、自主的な管理活動を促すため、日常生活に密着した身近な憩いの場の整備が課題である。
--

<b>将来ビジョン(中長期)</b> ・第5次小郡市総合振興計画では、将来像として、「人が輝き、笑顔あふれる快適緑園都市・おごおり」を掲げ、政策目標として「安全で快適な都市機能・都市基盤づくり」「豊かな暮らしを支える活力ある産業づくり」「ゆとりと潤いに満ちた居住環境づくり」「やさしさあふれる健康と福祉づくり」「生きる力を育む教育と地域文化づくり」および「新たな小郡市の地域自治体制づくり」を設定し、まちづくりを進めている。特に新たな地域自治体制については、市民の生活範囲の広域化や価値観の多様化、隣近所の助け合いなど相互扶助意識の低下、昔ながらの地域コミュニティの崩壊等により、自治活動を継続していくことが困難な状況になっている。こうした中、将来にわたって持続可能なまちづくりを考えると、あらためて地域コミュニティを中心とした地域の力を結集し、地域の課題を地域の力で解決していく「共助」の体制づくりが必要である。そこで小学校区を単位とした協働のまちづくりを進め、補完性の原則に基づく新たな「共助」の体制づくりをつくり、地域コミュニティの活性化を図る予定である。 ・小郡市都市計画マスタープランでは、「個々を育み共に創る生活緑園都市」をまちづくりの理念として設定している。本市の恵まれた水や緑などの地域資源を大切にしながら、誰もが暮らしやすく、環境負荷の少ない都市形成を目指し、高水準の都市的サービスを提供することによる都市活動の維持を行っていくことや、田園地帯をはじめとする豊かな自然環境、歴史的資源、交通利便性などの地域特性を有効に活用していくとともに、より効率的な市街地を実現できるようなまちづくりを進めていくこととしている。
--

目標を定量化する指標							
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
対象駅の鉄道利用者数(1日平均乗降客)	人/日	対象地域の鉄道4駅(西鉄小郡、大保、小郡、大板井)の1日平均乗降客を調べる。	公共交通の機関の利便性向上を図ることにより、減少傾向にある鉄道を利用している市民の住みやすさの向上を図る	15,977	平成25年度	15,971	令和2年度
校区単位のコミュニティ関連事業実施数	回/年	対象地域(大原校区)の小学校単位のコミュニティ関連の事業実施数を調べる	コミュニティの活動拠点施設を整備することにより、校区住民のコミュニティ活動の推進を図る	17	平成25年度	50	令和2年度

## 都市再生整備計画の整備方針等

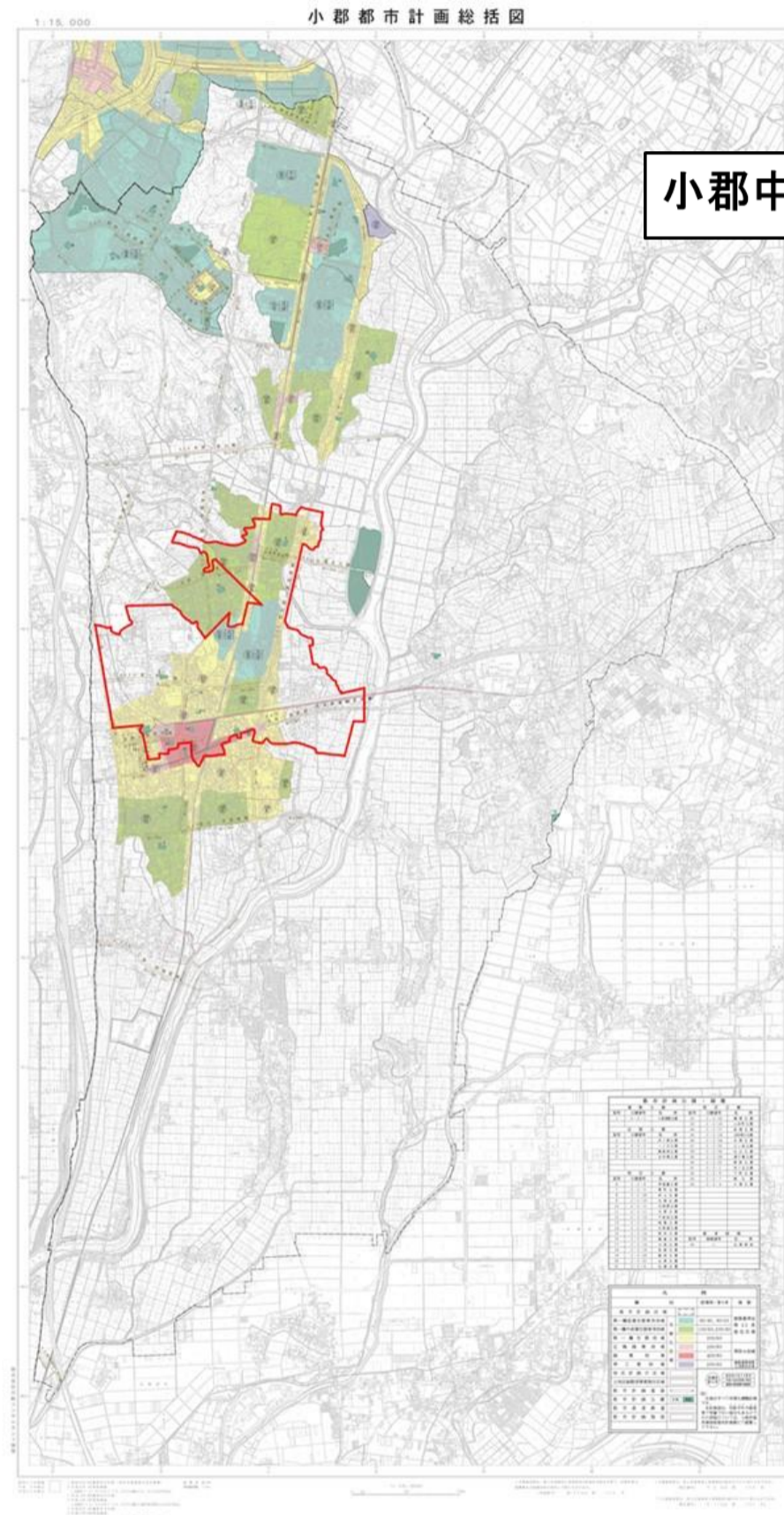
計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<ul style="list-style-type: none"> <li>・整備方針1(広域的なアクセスの向上と市内地域間の連携強化と利便性の向上に向け、都市基盤等の計画的な整備を進めるとともに、公共交通機関の充実に推進する)</li> <li>・道路改良など計画的に都市基盤等の整備を進めることにより安全で快適な利便性の高いまちづくりを創出する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■道路(基幹事業/市道(新設)/市)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・整備方針2(地域コミュニティの拠点や住民の憩いの場を整備することで、地域交流が盛んで活力があり、安全・安心で住みよいまちづくりを推進する)</li> <li>・地域活動の拠点となる地域コミュニティセンターを整備し、地域交流が盛んで活力がある安全・安心なまちづくりを推進する。</li> <li>・不要となった施設を撤去し、隣接する広場と一体的に整備することで、住民の憩いの場を創出し、安全・安心で住みよいまちづくりを推進する。</li> <li>・都市再生整備事業に定められたまちづくり目標の達成状況等、交付金がもたらした成果を客観的に検証し、今後のまちづくりの方針にいかしていく。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■高次都市施設(基幹事業/大原コミュニティセンター整備事業/市)</li> <li>■地域生活基盤施設(基幹事業/ふれあい広場整備事業/市)</li> <li>○(関連事業/三国・大保原5064号線道路改良事業)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・</li> </ul>	

その他



都市再生整備計画の区域

小郡中央地区(福岡県小郡市)	面積	295 ha	区域 東町、駅前、中学前、中央1、中央2、緑、大板井2、大保の一部、大原の一部、大板井1の一部、下町の一部
----------------	----	--------	---

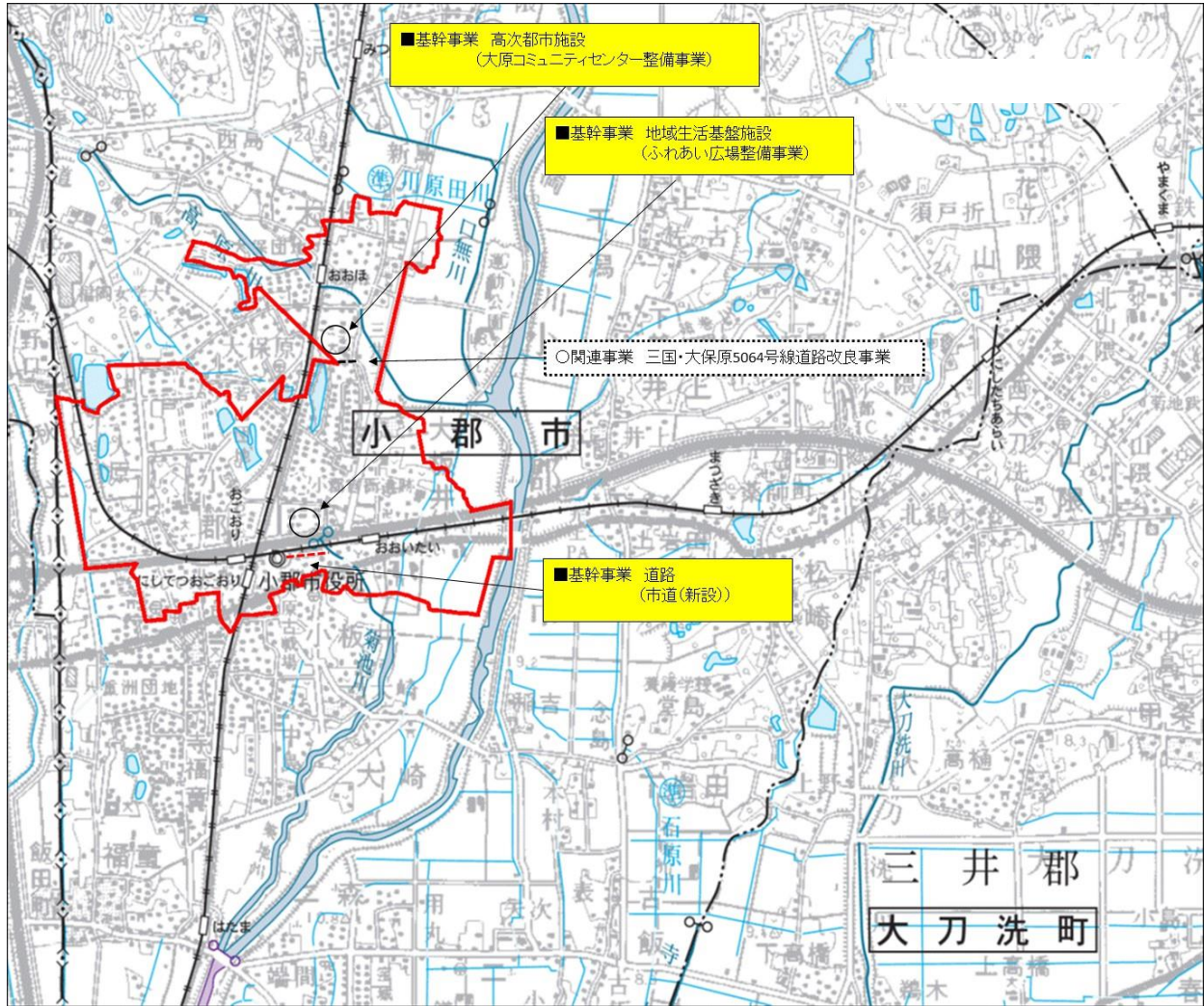


小郡中央地区(面積295ha)



# 小郡中央地区(福岡県小郡市) 整備方針概要図

目標	○広域的アクセスの向上と市内地域間の連携強化と利便性の向上に向け、都市基盤等の計画的な整備を進めるとともに、公共交通機関の充実を推進する。	代表的な指標	対象駅の鉄道利用者数 (人/日)	15,977 (平成25年度) →	15,971 (令和2年度)
	○地域コミュニティ拠点や住民の憩いの場を整備することで、地域交流が盛んで活力があり安全・安心で住みよいまちづくりを推進する。		校区単位のコミュニティ関連事業実施数 (回/年)	17 (平成25年度) →	50 (令和2年度)
			( )	( 年度) →	( 年度)



凡 例	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow;"></span>	基幹事業
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px dashed black;"></span>	関連事業

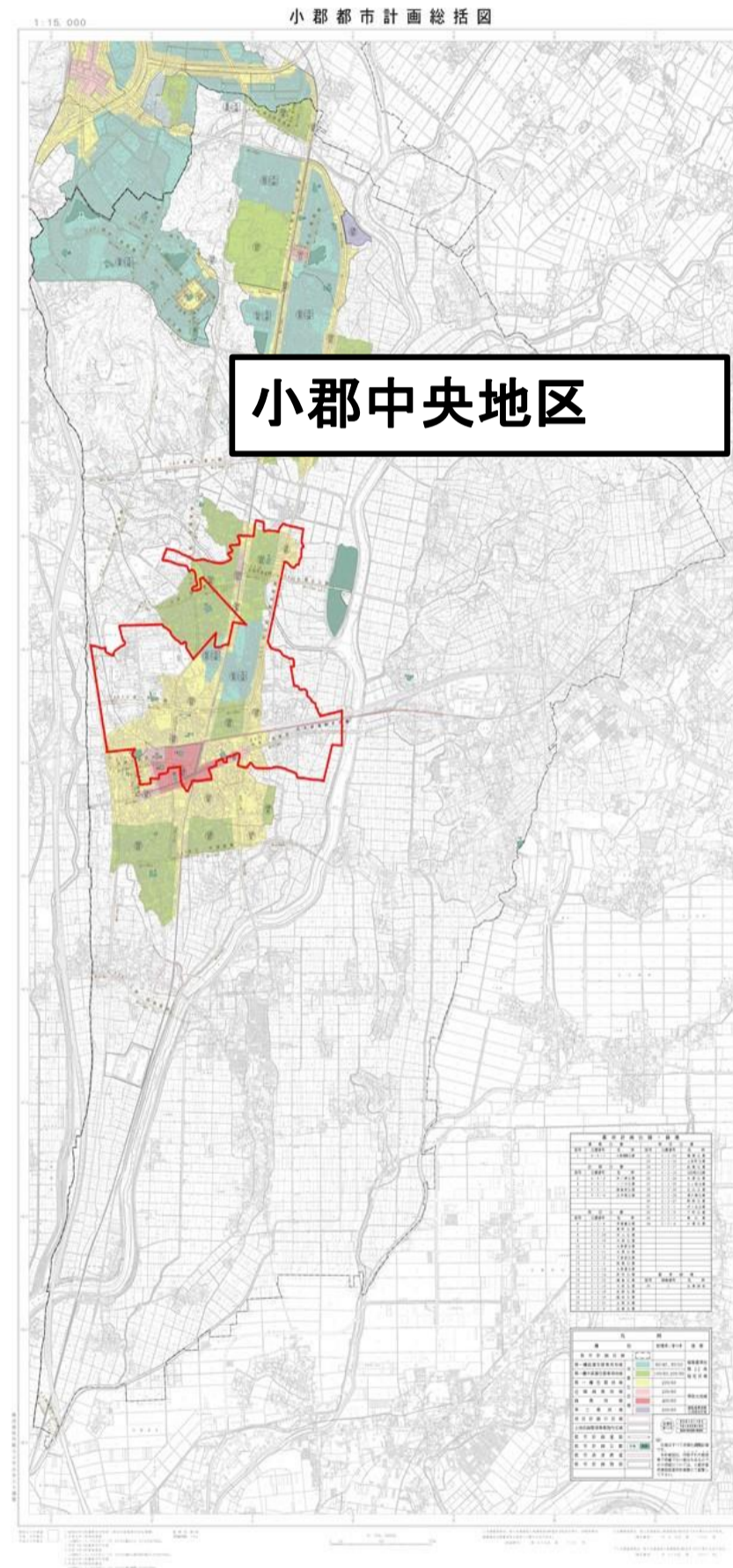
# 都市再生整備計画の添付書類等

## 交付対象事業別概要

おごおり ちゅうおう ちく  
小郡中央地区

ふくおか おごおり し  
(福岡県小郡市)

# 小郡中央地区(福岡県小郡市) 現況図





交付限度額算定表(その1)

小郡中央地区(福岡県小郡市)

要綱第Ⅲ編イ-10-(1)に掲げる式による交付限度額(X)	218.0 百万円	規則第16条第1項に基づく交付限度額(Y)	67,167.0 百万円	X≦Yゆえ、本計画における交付限度額	218.0 百万円
-------------------------------	-----------	-----------------------	--------------	--------------------	-----------

規則第16条第1項に基づく限度額算定

<b>Au</b>	1,180,000 m <sup>2</sup>
-----------	--------------------------

公共施設の上限整備水準

区域面積(m <sup>2</sup> )	2,950,000
当該区域の特性に応じて国土交通大臣が定める割合	
○	0.50
	0.45
	0.40

<b>Ci</b>	91,000 円/m <sup>2</sup>
-----------	-------------------------

単位面積あたりの標準的な用地費

標準地点数	1
公示価格の平均値(円/m <sup>2</sup> )	91,000

単位面積あたりの標準的な補償費

当該区域内の戸数密度(戸/m <sup>2</sup> )	
標準補償費(円/戸)	44,000,000

<b>Cf</b>	23,000 円/m <sup>2</sup>
-----------	-------------------------

<b>控除額</b>	185 百万円
------------	---------

まちづくり交付金とは別に国庫補助事業等により整備する施設

施設名(事業名)	面積(m <sup>2</sup> )	国庫補助事業費等(百万円)
三国・大保原5064号線道路	3360	185
合計	3360	185

要綱第5に掲げる式による限度額算定

<社会資本整備総合交付金>

交付対象事業費	基幹事業(A)	543.0 百万円
	提案事業(B)	0 百万円
	合計	543.0 百万円

<b>Ap</b>	0 m <sup>2</sup>
-----------	------------------

公共施設の現況整備水準

整備水準が明らかになっている類似市街地等からの推定	
推定現況整備水準(小数第2位まで)	
推定公共施設面積(m <sup>2</sup> )	0

個別公共施設の積み上げ

	面積(m <sup>2</sup> )	割合
道路	-	-
公園	-	-
広場	-	-
緑地	-	-
公共施設合計	0	0

Cnを考慮しない場合の交付限度額(Y1)	67167 百万円
----------------------	-----------

<b>ΣCn</b>	0 円
------------	-----

下水道	0 円
区域面積(m <sup>2</sup> )	2,950,000
うち現況の供用済み区域面積(m <sup>2</sup> )	
標準整備費(円/m <sup>2</sup> )	3,600

地域交流センター等の公益施設(建築物)	0 円
---------------------	-----

上限床面積(m <sup>2</sup> )	9,400
標準整備費(円/m <sup>2</sup> )	471,000

調整池	0 円
-----	-----

調整池の容積(m <sup>3</sup> )	
標準整備費(円/m <sup>3</sup> )	140,000

河川	0 円
----	-----

河川整備延長(m)	
標準整備費(円/m)	3,700,000

住宅施設	0 円
------	-----

建設予定戸数(戸)	超高層		
	一般		
	合計		0
標準整備費(円/戸)	超高層	一般	
	北海道特別地区	41,310,000	33,500,000
	北海道一般地区	38,190,000	30,990,000
	特別地区	49,120,000	35,690,000
	大都市地区	37,170,000	30,180,000
	多雪寒冷地区	41,510,000	32,370,000
	奄美地区	39,520,000	35,640,000
	沖縄地区	30,280,000	30,280,000
	一般地区	33,700,000	28,640,000

市街地再開発事業による施設建築物	0 円
------------------	-----

施設建築物の延べ面積(m <sup>2</sup> )	
標準共同施設整備費(円/m <sup>2</sup> )	132,000

電線共同溝等	0 円
--------	-----

電線共同溝等延長(m)	
標準整備費(円/m)	680,000

人工地盤	0 円
------	-----

人工地盤の延べ面積(m <sup>2</sup> )	
標準整備費(円/m <sup>2</sup> )	5,300,000

協議して額を定める大規模構造物等	0 円
------------------	-----

大規模構造物等	協議状況	整備費(円)

Cnを考慮した場合の交付限度額(Y2)	67167 百万円
---------------------	-----------

[1]式	$\alpha 1=4(A+B)/5=$	434
[2]式	$\alpha 2=10A/9=$	603
	交付限度額(X)	218.0 百万円

- 要綱第Ⅲ編イ-10-(1) 3)式の適用[提案事業2割拡充]
- 平成20年度二次補正予算の執行
- 要綱第Ⅲ編イ-10-(1) 4)式の適用[中活等の45%拡充]
- 要綱第Ⅲ編イ-10-(1) 5)式・6)式の適用[リノベ事業の50%拡充]

# 交付限度額算定表(その2)

小郡中央地区(福岡県小郡市)

## 要綱第Ⅲ編イ-10-(1)に掲げる式による限度額算定(詳細)

※水色のセルに事業費等必要事項を入力して下さい。(百万円単位)

単位:百万円

○交付対象事業費(必ず入力) (百万円) (百万円)

交付対象事業費	基幹事業合計(A)	543.000	A (事業費)	1)式で求まる額(4/10*(A+B))	217.200	① (国費)
	提案事業合計(B)	0.000	B (事業費)	2)式で求まる額(5/9*A)	301.667	② (国費)
	合計(A+B)	543.000	(事業費)	上記①、②の小さい方	217.200	③ (国費)
	提案事業割合(B/(A+B))	0.000		国費率(③÷(A+B))	0.400	④ (国費率)

### ○拡充の有無

以下の3つの拡充のうち、いずれかの拡充がある場合は、該当する欄に○を記入し、事業費等を入力。

・3)式の適用[提案事業2割拡充]		(選択)	⇒ 3)式で求まる額(5/8*A)	0.000	⑤ (国費)
・平成20年度二次補正予算の執行		(選択)	3)式の適用後(適用がある場合は3式反映)	217.200	⑥ (国費)
・4)式の適用[中活等の45%拡充]		(選択)	3)式適用後の国費率(⑥÷(A+B))	0.400	⑦ (国費率)

### ○拡充がある場合の事業費等

平成20年度二次補正の執行がある場合及び4)式の適用がある場合は、以下に事業費等を入力。

平成20年度二次補正の執行がある場合	防災対象事業(A')		A' (事業費)	③をA'に置き換えた額(A⇒(A-A')+9/8*A')	217.200	⑧ (国費)
	補正予算の執行額		(国費)	執行額を足した額	217.200	⑨ (国費)
				補正適用後(上記⑧、⑨の小さい方)	217.200	⑩ (国費)
				補正適用後の国費率(⑩÷(A+B))	0.400	⑪ (国費率)

4)式の適用を受ける場合	計画の認定等の年度末までの執行事業費(F)		F (事業費)	適用前の国費率(⑩÷(A+B))	0.400	⑫ (国費率)
	適用対象となる交付対象事業費(A'+B')	0.000	(事業費)	⇒ 適用対象事業費から求まる限度額	0.000	⑬ (国費)
	適用対象となる基幹事業合計(A'')		A'' (事業費)	適用後の国費率(⑬÷(A''+B''))	#DIV/0!	⑭ (国費率)
	適用対象となる提案事業合計(B'')		B'' (事業費)	4)式適用後の限度額(⑫×F+⑭×H)	#DIV/0!	⑮ (国費)
	適用対象事業のうち翌年度以降の執行业業費(H)		H (事業費)			

※4)式の適用を受ける場合で、経過措置を適用しない場合(H21以降新規地区)は、Fの欄を記入せず、A''、B''を記入し、A''=A、B''=B、H=A''+B''=A+Bとなる。

↓  
拡充も考慮した交付限度額 217.200 ⑯ (国費)

### ○交付限度額、国費率の算出

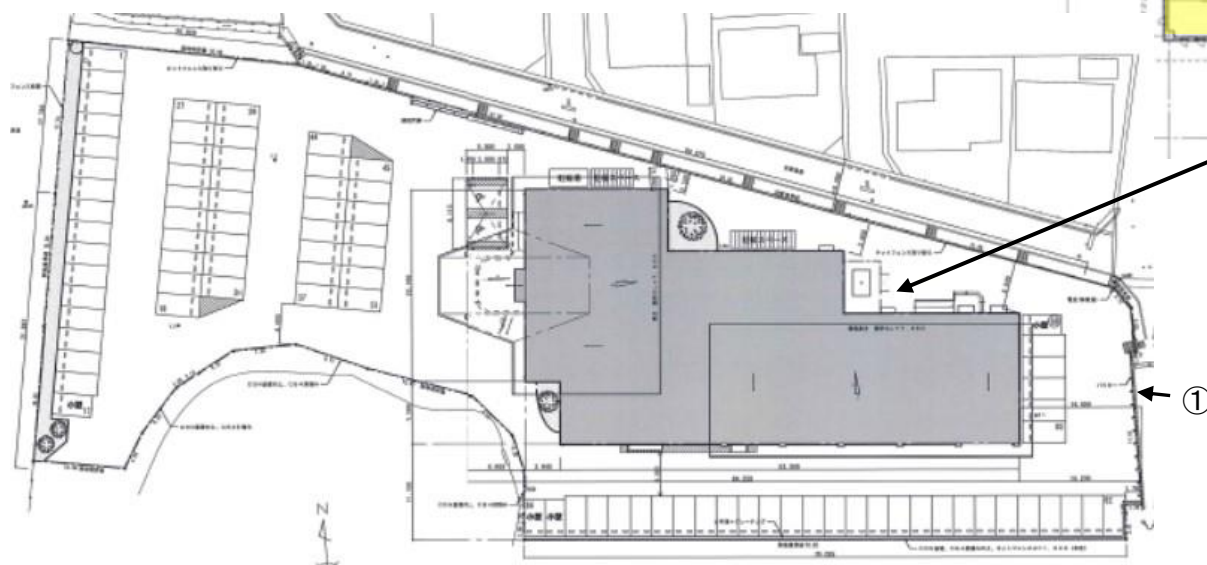
交付対象事業費(A+B)	543.0	(事業費)	交付要綱第5に基づく交付限度額(⑯を1万円の位を切り捨て)	217.2	⑰ (国費)
			国費率	0.400	⑱ (国費率)



# ■高次都市施設（大原コミュニティセンター整備事業）

施設名称:大原コミュニティセンター(大原校区公民館) 延床面積:1,213 m<sup>2</sup>

※駐車場台数 88台



①建設予定箇所の現況  
(遊具は校内の別の箇所に移設する)

事業名	高次都市施設	部屋名	床面積	収容人数	利用計画
事業期間	H27~H28	大ホール	190.22㎡	150人	研修会、発表会、室内スポーツ
箇所名	大原コミュニティセンター整備事業	学習室1	44.06㎡	25人	会議、音楽サークル
		学習室2	43.24㎡	25人	会議、学習サークル
事業内容	建物の新築 駐車場整備 遊具の移設 整備・設計	学習室3	40.75㎡	25人	会議、学習サークル
		防音学習室	62.47㎡	40人	会議、音楽サークル
		和室1	40.69㎡	25人	文化・料理サークル
		和室2	40.69㎡	25人	文化・料理サークル
		料理実習室	98.19㎡	36人	料理・健康づくりサークル
		サロンコーナー	96㎡		子育てグループ活動
合計	448.9百万円	事務室	57.21㎡		

〔事業概要〕  
大原小学校区エリアには、中核となるコミュニティセンターがないため、現在、小学校の空き教室を活用している。このことから、地区の交流拠点となるコミュニティセンターを整備する。また、北側の道路から学校を通らずアクセスできるように駐車場を整備し、住民と共に安全・安心で住みよいまちづくりを進めることにより、交流人口の増加を図る。

## ■地域生活基盤施設（ふれあい広場整備事業）



●現在の広場。1,513.65㎡

拡張後



●拡張後の広場 2,275.82㎡



①現在の広場



②現在の広場



③広場南側に隣接する污水処理場。解体して広場として整備する。



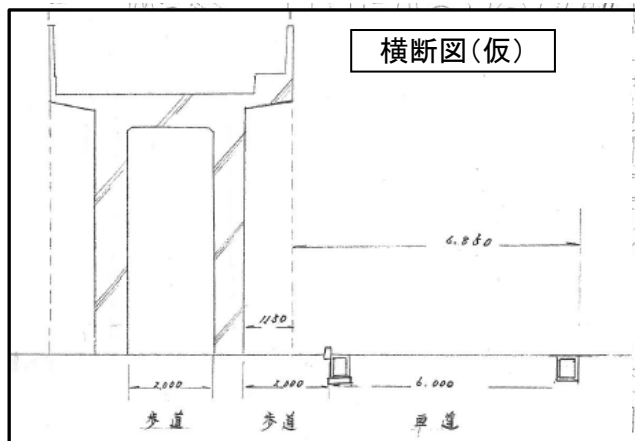
【完成イメージ図】

### 〔事業概要〕

現在の広場は、小郡パークタウンの南側に位置し、多くの地域住民に利用されている。  
 本事業により、広場南側に隣接する污水処理場を解体し、整地して、広場を拡張・遊具等を設置することで、より多くの住民が利用できる憩いの場として整備する。

事業名	地域生活基盤施設
事業期間	H28～R1
箇所名	ふれあい広場整備事業
事業内容	既存施設の撤去
	既存公園の拡張 遊具等の設置
	762.17㎡
合計	47.3百万円

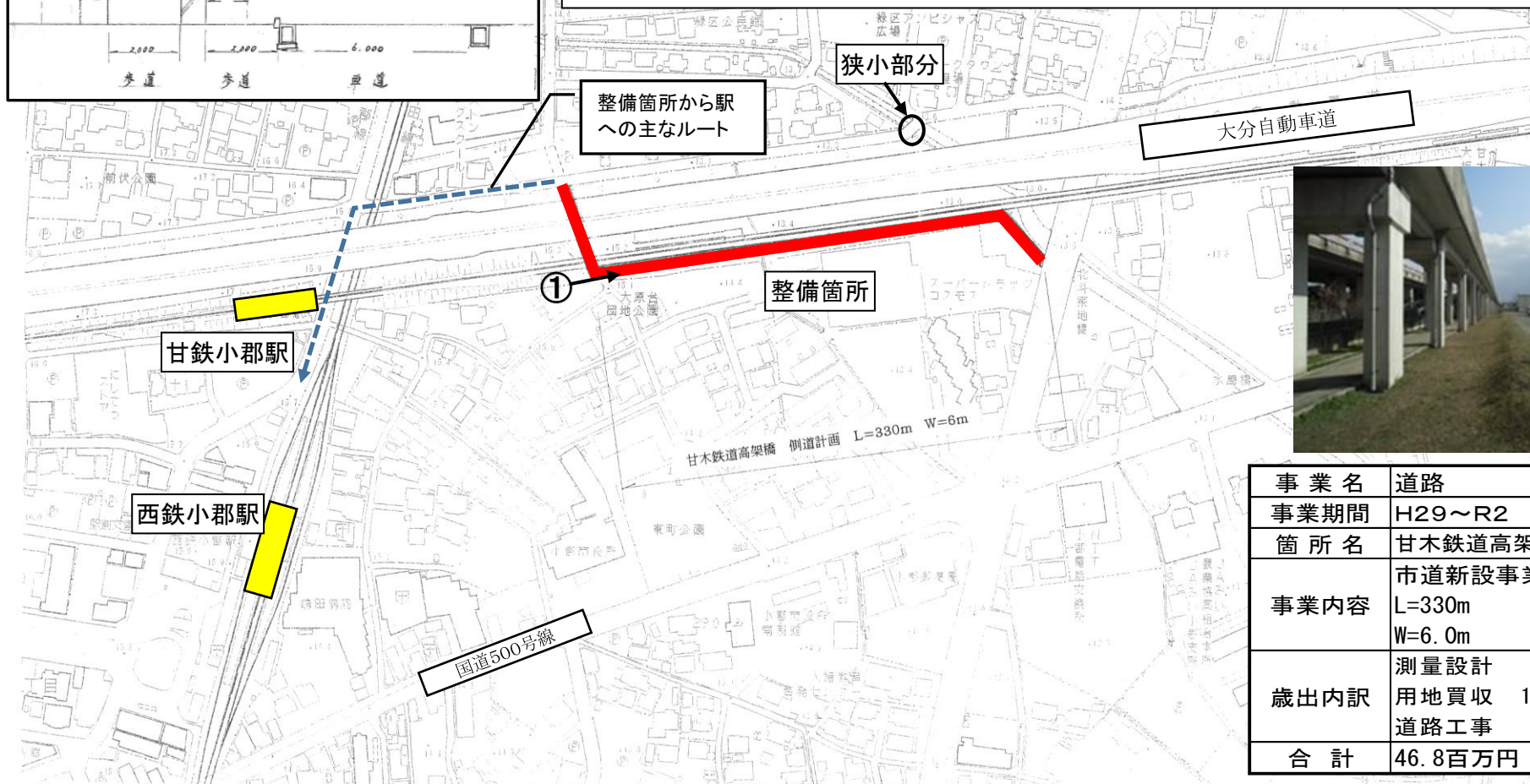
## ■道路（市道（新設）整備事業）



### 【事業概要】 甘木鉄道高架橋側道の新設

本市は県内における立地条件から、福岡市への通勤者数が相当数存在している。本市から福岡市への通勤手段としては、西鉄天神大牟田線の利用もしくは甘木鉄道とJR鹿児島本線の利用が効率的ではあるものの、現在、市の南部や東部から西鉄及び甘木鉄道小郡駅へのアクセス道路となる国道500号は慢性的に渋滞しており、高速道路北側の市道は狭小であることから鉄道の利用促進の阻害となっている。さらに、市の南部では新たな住宅団地が開発されている状況である。

本事業を実施することにより、南部及び東部地域からの西鉄及び甘木鉄道小郡駅へのアクセス道路が1つ増えることで、南部及び東部地域の鉄道利用者による国道500号における渋滞の回避、高速道路北側市道の交通危険性の回避及び新たな住宅団地の住人の利用促進につながる。以上のことから、本事業は鉄道利用の促進に資することが大いに見込まれるため実施するものである。



事業名	道路
事業期間	H29～R2
箇所名	甘木鉄道高架橋側道事業
事業内容	市道新設事業 L=330m W=6.0m
歳出内訳	測量設計 11百万円 用地買収 1.8百万円 道路工事 34百万円
合計	46.8百万円