

6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

[1]街なか居住の推進の必要性

(1)現況とこれまでの取り組み

・中心市街地の共同住宅

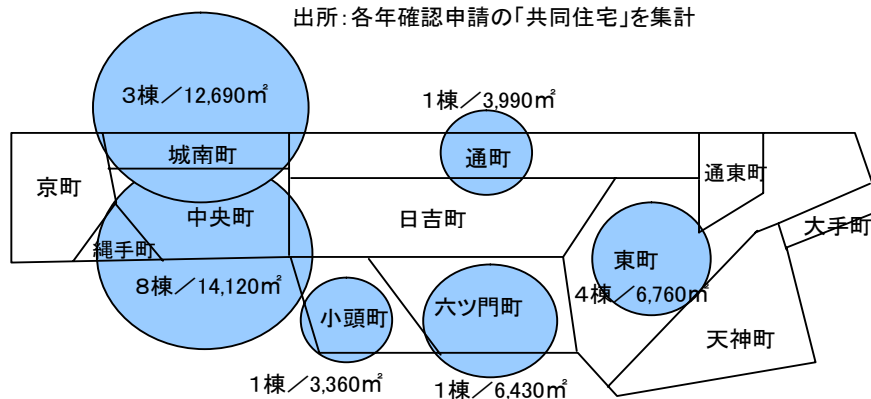
平成12年から平成17年の6年間に、中心市街地で供給された「共同住宅」は全部で18棟、延床面積47,363㎡にのぼる。年平均にすると約7,900㎡の供給であり、1戸当たり88㎡とすると年90戸の供給に相当する。

地区別では、中央町や城南町など西部に11棟と多く、ファミリー層の需要が高い。また商業・業務が集積する東町・六ツ門町・日吉町は5棟と少ないが、二人以下の世帯や単身世帯の需要があり、この集積を維持していくには、同地区への街なか居住を誘導していく必要がある。

表1-10 共同住宅の供給実績(中心市街地) (㎡)

年	棟数	敷地面積合計	延床面積合計	同左平均/棟	同左最大規模
2000(平成12)年	1	318	994	994	994
2001(平成13)年	4	2,256	9,793	2,448	3,991
2002(平成14)年	4	2,490	10,877	2,719	8,825
2003(平成15)年	3	1,835	7,484	2,495	6,431
2004(平成16)年	3	1,125	4,042	1,347	3,688
2005(平成17)年	3	3,119	14,173	4,724	10,630
合計	18	11,144	47,363	2,631	

出所:各年確認申請の「共同住宅」を集計



付図:面積は延べ床面積

1棟当たりの延床面積でみると2,631㎡で、1棟当たり30戸となっている。なお、1棟当たり最大規模のものは延べ床面積が8,825㎡で100戸に相当する。

①JR久留米駅周辺地区

35階建270戸の共同住宅計画をもつJR久留米駅東口市街地再開発事業が平成18年に都市計画決定し、平成22年の開業に向けて順調に推移している。

②西鉄久留米駅周辺・六ツ門地区

19階建て165戸の共同住宅計画をもつ新世界地区では、関係地権者が事業協力者(LLP)の協力を得て、平成22年の完成に向けて事業を推進している。

## (2) 街なか居住の推進の必要性

中心市街地での住宅需要には、地域医療が集積している当地区への高齢者を中心とした住み替え、学校を始めとする教育文化的なサービスという面からの子育て世代を中心とした住み替えなど、便利さを求めた若者を主体としたニーズなどがあるといわれる。このため、ファミリー向けの共同住宅、高齢者向けの共同住宅など良質な住宅を供給すると共に、高齢者を街なかへ住まわせるための仕組みとして、空き住宅など既存ストックを活用した住み替え制度を検討していく必要がある。

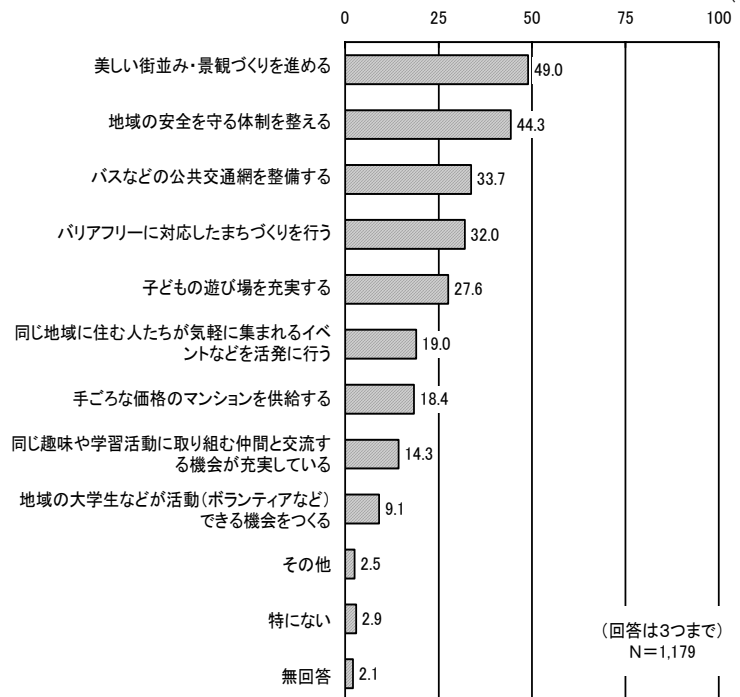
まちづくりアンケート調査(平成19年1月実施)では、住みたくなる街への取り組みには、「美しい街並み・景観」や「地域の安全」を望む市民の声が約4割と高く、また、「手ごろなマンション供給」にも期待が寄せられている。

とりわけ、西鉄久留米駅周辺・六ツ門地区に多く見られる低・未利用地の活用策として、小規模宅地の高度利用や商住混在した整備を進める手法などで、住宅供給をより定住指向の強いタイプに誘導していく必要がある。

また、中心市街地の居住人口は約12,000人であるが、人口減少社会への移行で、将来は全市人口とともに減少傾向に向かうことが予想される。しかし、中心市街地についてはコンパクトな都市づくりを行っていくうえで街なか居住を進め、居住人口14,000人以上を確保していく必要がある。そのため、土地の高度利用を図るために市街地再開発事業を行い、良質な共同住宅を整備するとともに、街なかを支える居住人口を確保する必要がある。

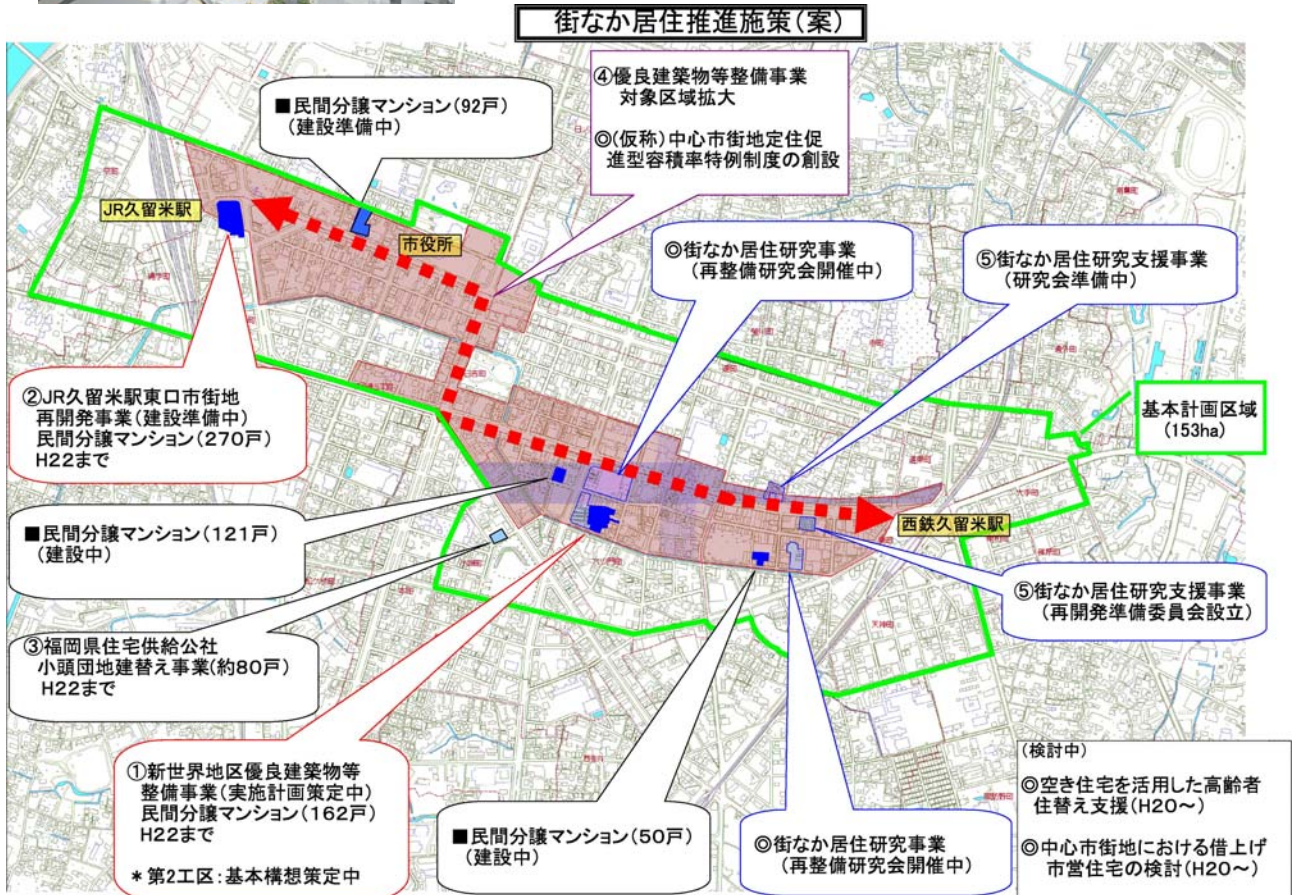
- ・JR久留米駅前第一街区市街地再開発事業による居住者 270戸(平均2人)、約540人
- ・新世界地区優良建築物等整備事業による居住者 162戸(平均2人)、約324人
- ・福岡県住宅供給公社小頭団地建替えによる居住者 80戸(平均2人)、約160人
- ・民間共同住宅建設誘導 平均90人×3棟×5年 450戸(平均2人)、約900人
- ・用途別容積率の緩和(共同住宅の容積率引き上げ)
- ・小規模敷地の高度利用促進(優良建築物等整備事業対象区域拡大)
- ・街なか居住研究支援事業
- ・高齢者や子育て世代に優しい地域優良賃貸住宅の促進
- ・空き住宅を活用した高齢者世帯などの住み替え支援
- ・中心市街地における借上市営住宅等の検討

H19.1 市民まちづくりアンケート調査より (%)





②JR 久留米駅駅東口再開発ビル  
(民間分譲マンション)



### (3)フォローアップの時期

JR久留米駅前第一街区市街地再開発事業が平成21年7月に、新世界地区優良建築物等整備事業が平成20年度後期に着工し22年度に完成予定であることから、住宅供給の開始時期を勘案して、中間の平成21年度をフォローアップの時期とする。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	事業主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>新世界地区(第一期工区)優良建築物等整備事業(再掲)</p> <p>・中心市街地共同化住宅建設</p> <p>延床 18,500 m<sup>2</sup> 地上 19 階。 住宅 162 戸 商業業務施設 1 階</p> <p>・H19～H24</p>	推進協議会	<p>○位置付け</p> <p>西地区の機能強化として、老朽家屋が密集する新世界地区の高度利用を図り、良質の住宅供給により中心市街地の活性化を推進する。</p> <p>○必要性</p> <p>商店街と連担するために低層階に商業施設を設置し中高層階は都心居住人口を増やすための住宅整備を進める。また地区一体的な整備を進めるためにも第二期工区の早期整備を進める。</p> <p>これらのことから、中心市街地の居住人口を増やすことにつながり「便利な生活環境のもとで住み続けたい街」づくりという目標を達成するために必要な事業である。</p>	<p>中心市街地共同住宅供給事業(国土交通省)</p> <p>H19</p>	地図番号 1

(2) ① 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	事業主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>JR 久留米駅前第一街区市街地再開発事業(再掲)</p> <p>・地区面積 約 0.7ha 35 階建、住宅 270 戸</p> <p>・H18～H22</p>	再開発組合	<p>○位置付け</p> <p>九州新幹線の開業に合わせて、本市の玄関口にふさわしい高度で合理的な土地利用、良好な住宅の供給を促進する。</p> <p>○必要性</p> <p>中心市街地における居住人口の増加を図るため住宅を取り入れた再開発を行う。</p> <p>これらのことから中心市街地の居住人口を増やし、「便利な生活環境のもとで住み続けたい街」づくりという目標を達成するために必要な事業である。</p>	<p>社会資本整備総合交付金(市街地再開発事業)</p> <p>H18～H22</p>	地図番号 5

(2)②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	事業主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>新世界地区(第一期工区)優良建築物等整備事業(再掲)</p> <p>・中心市街地共同化住宅建設</p> <p>延床 18,500 m<sup>2</sup></p> <p>地上 19 階</p> <p>住宅 162 戸 @76.2 m<sup>2</sup></p> <p>商業業務施設 1 階</p> <p>・H19～H24</p>	<p>推進協議会</p>	<p>○位置付け</p> <p>新世界地区は、中心市街地のほぼ中央に位置しており、JR 久留米駅から西鉄久留米駅までの都心の各機能をつなぎとめる「要(かなめ)」の役割が期待されている。機能的には、現在、商店街・地域コミュニティ施設や身近な医療施設等の生活施設が集積しており、都心における生活拠点となる地域である。</p> <p>老朽家屋が密集する新世界地区の高度利用を図り、街なか居住に適した優良な住宅の整備を促進し、中心市街地活性化を推進する。</p> <p>○必要性</p> <p>新世界地区は、平成 4 年に準備組合を組織化し再開発を目指しながらも、長年にわたり、合意形成ができず、今日に至った地区である。このため、平成 18 年以降は地区を分割し、合意形成が整った第一期工区の事業化を推進してきた。</p> <p>商店街に隣接しているものの幹線道路から離れた奥に位置する第一期工区では、商店街と連担するために低層階に商業施設を設置し、中高層階は住宅整備を行う。</p> <p>これらのことから、中心市街地の居住人口を増やすことにつながり、「便利な生活環境のもとで住み続けたい街」づくりという目標を達成するために必要な事業である。</p>	<p>社会資本整備総合交付金(優良建築物等整備事業)</p> <p>H22～H24</p>	<p>地図番号 1</p>

<p>新世界地区(第二期工区)優良建築物等整備事業(再掲)</p> <p>延床 23,000 m<sup>2</sup></p> <p>地上 14 階</p> <p>商業業務施設 1 階～5 階</p> <p>住宅 6 階～14 階 139 戸 @66 m<sup>2</sup></p> <p>H24～H27</p>	<p>推進協議会</p>	<p>○位置付け</p> <p>新世界地区は、中心市街地のほぼ中央に位置しており、JR久留米駅から西鉄久留米駅までの都心の各機能をつなぎとめる「要(かぬめ)」の役割が期待されている。機能的には、現在、商店街・地域コミュニティ施設や身近な医療施設等の生活拠点が集積しており、都心における生活拠点となる地域である。</p> <p>老朽家屋が密集する新世界地区の高度利用を図り、市街地の整備改善と街なか居住に適した優良な住宅の促進し、中心市街地活性化を推進する。</p> <p>○必要性</p> <p>新世界地区は、平成4年に準備組合を組織化し再開発を目指しながらも、長年にわたり、合意形成ができず、今日に至った地区である。</p> <p>このため平成18年以降は、地区を分割し、合意形成が整った第一期工区の事業化を推進してきた。</p> <p>第二期工区は、第一期工区の西側に位置し、幹線道路に面している。下層階には、商業施設や業務施設、上層階に住宅を配置し、住宅付複合商業施設の整備を行う。</p> <p>これらのことから、中心市街地の居住人口を増やすことにつながり、「便利な生活環境のもとで住み続けたい街」づくりという目標を達成するために必要な事業である。</p>	<p>社会資本整備 総合交付金(優良建築物等整備事業)</p> <p>H24～H27</p>	<p>40</p>
---	--------------	--	--	-----------

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業  
該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	事業主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
空き住宅を活用した高齢者などの住み替え支援 ・H20～H24	久留米市	○位置付け 住み替えバンク制度を活用し、街なかで居住を望む高齢者世帯などの住み替えを推進する。 ○必要性 空き住宅など既存ストック活用を図り中心市街地の居住人口を増やすために高齢者や子育て世代の住み替え支援していく。  これらのことから中心市街地の居住人口を増やすことにつながり「便利な生活環境のもとで住み続けたい街」づくりという目標を達成するために必要な事業である。	・H20～H24	地図番号 18
福岡県住宅供給公社小頭団地建て替え ・現団地の建て替え 約 80 戸 ・H18～H22	福岡県住宅供給公社	○位置付け 福岡県住宅供給公社小頭団地を建て替える。 ○必要性 中心市街地の公社住宅においてファミリー向きから単身者向きまでさまざまなタイプの住宅を供給し、多様な世代の街なか居住に寄与する。  このことから中心市街地の居住人口を増やし「便利な生活環境のもとで住み続けたい街」づくりという目標を達成するために必要な事業である。	H19～H22	19
街なか居住研究支援事業 ・地権者等の研究活動支援 ・H19～H24	久留米市	○位置付け 土地所有者等による小規模敷地の高度利用、共同住宅などの整備促進を支援する。 ○必要性 中心市街地内の土地所有者等が、優良建築物等整備事業などを活用するための研究活動を支援する。  これらのことから、中心市街地の居住人口を増やすことにつながり、「便利な生活環境のもとで住み続けたい街」づくりという目標を達成するために必要な事業である。	久留米市補助金 H19～H24	20

<p>(仮称)中心市街地定住促進型容積率特例制度の創設</p> <p>・H20～H24</p>	<p>久留米市</p>	<p>○位置付け 中心市街地内の民間住宅建設を誘導し、街なか居住を推進する。</p> <p>○必要性 中心市街地内で共同住宅などを建設する際、総合設計や地区計画などにより既存の容積率(400%)を引き上げることで、民間の投資意欲を喚起する。</p> <p>これらのことから、中心市街地の居住人口を増やすことにつながり、「便利な生活環境のもとで住みたい街」づくりという目標を達成するために必要な事業である。</p>	<p>・H20～H24</p>	<p>21</p>
<p>優良建築物等整備事業の対象区域拡大</p> <p>・H19～H24</p>	<p>久留米市</p>	<p>○位置付け 土地所有者等の共同住宅建設を促進する。</p> <p>○必要性 現行の優良建築物等整備事業における対象区域を都市軸エリアに拡大し、狭小宅地をもつ商店街および周辺地区の共同化を推進し、住宅供給を推進する。</p> <p>これらのことから、中心市街地の居住人口を増やすことにつながり、「便利な生活環境のもとで住みたい街」づくりという目標を達成するために必要な事業である。</p> <p>○推進地区 銀座商店街地区、あけぼの商店街南館・東館地区、日吉市場地区</p>	<p>・H19～H24</p>	<p>22</p>



<p>地域優良賃貸住宅供給促進事業</p> <p>・H20～</p>	<p>久留米市</p>	<p>○位置付け 高齢者や子育て世代に優しい共同住宅を街なか誘導し歩いて暮らせるまちづくりを推進する</p> <p>○必要性 民間事業者による住宅開発に際し、バリアフリーであるとともに、医療・福祉施設などが一体となった、高齢者や子育て世代に優しい住宅を供給し、街なか居住を推進する。</p> <p>これらのことから、中心市街地の居住人口を増やすことにつながり、「便利な生活環境のもとで住みたい街」づくりという目標を達成するために必要な事業である。</p>	<p>H20～H24</p>	<p>23</p>
<p>中心市街地における借上り市営住宅等の検討</p> <p>・H20～H24</p>	<p>久留米市</p>	<p>○位置付け 中心市街地内の民間賃貸住宅の借り上げなどを検討し、街なか居住を推進する。</p> <p>○必要性 中心市街地への市営住宅の配置に関しては、借り上げ方式などの活用を検討していく。</p> <p>これらのことから、中心市街地の居住人口を増やすことにつながり、「便利な生活環境のもとで住みたい街」づくりという目標を達成するために必要な事業である。</p>	<p>・H20～H24</p>	<p>24</p>