

4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項

[1]市街地の整備改善の必要性

(1)これまでの取り組みと現況

①JR久留米駅周辺地区

現在、在来線を中心として広域交通の拠点となっているJR久留米駅周辺では、平成 23 年春の九州新幹線駅の開業を控え、駅前広場や自由通路、周辺の街路整備など、JR久留米駅周辺地区の整備を緊急の課題として位置付け、継続して取り組んでいる。また、JR久留米駅前では、平成 18 年 12 月に福岡県から認可された再開発組合による市街地再開発事業が進められている。

JR久留米駅前第一街区市街地再開発事業施行区域



②西鉄久留米駅周辺・六ツ門地区

西鉄久留米駅周辺・六ツ門地区では、戦後復興土地区画整理事業、昭和 40 年代中期の西鉄天神大牟田線の高架化、昭和 58 年の西鉄久留米駅東口第1種市街地再開発事業と六ツ門第1地区第1種市街地再開発事業、平成 4 年度以降の特定商業集積整備基本構想に基づき、道路・公園などの公共施設とアーケード・カラー舗装などの商業基盤施設の一体的整備に取り組んできた。

平成 13 年には、久留米市が賑わいと交流拠点整備の一環として再開発予定地を取得し、平成 15 年に市民広場を整備した。また、新世界地区では、平成 17 年から検討してきた住宅を中心とする再開発事業が進行している。

平成 15 年から 18 年にかけては、西鉄久留米駅舎のバリアフ

リー工事、自由通路や駅前広場機能の整備を実施しており、一定の市街地整備事業が完了している。

JR久留米駅周辺整備計画図



(2)市街地の整備改善の必要性

①JR久留米駅周辺地区

JR久留米駅周辺の広域交流拠点として機能を最大限に発揮させるためには、駅利用者の利便性の向上を図り、交通結節機能を強化することが必要である。1 日あたり約

12,000 人の駅乗降客数(平成 16 年)に対して、九州新幹線駅開業後の乗降客数を約 19,000

人と推定し、また、開業 5 年後の福岡県全体の観光入込客数は年 559 千人、経済効果は 247 億円が予想されている(H18.3 月九州新幹線福岡県建設促進既成会調査)。

このため、観光交流センターの充実や全国総本宮 水天宮、九州一の修行道場として有名な梅林寺などの観光資源を活用した歩きたくなる道の整備などによって観光客の利便性向上を図り、ほとめき(おもてなし)のまちづくりを進めていく。さらに、新幹線開業効果を西鉄久留米駅周辺・六ツ門地区へと広げるために、シンボルロードの整備や緑化拠点事業による緑道整備等を進め、快適に両地区を歩いて移動できる環境を整備していく必要がある。

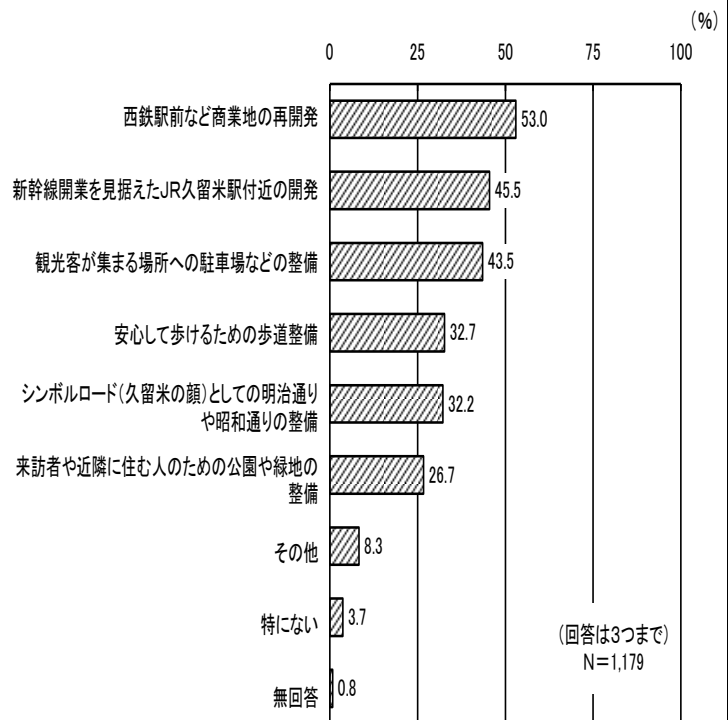
②西鉄久留米駅周辺・六ツ門地区

西鉄久留米駅前に広がる商業地では、老朽化した木造家屋が密集する地区が多く、再開発に対する市民ニーズも高い(右図参照)。

新世界地区では、優良建築物等整備事業を適用した取り組みが進められているが、これらの地区以外にも数か所、防災上の観点を含めて土地利用の更新を必要とする地区がある。

また、都市型住宅の供給、都市施設との一体化による賑わい増進、新都市機能の誘致など事業目的に応じて、遊休地化している土地の利用転換と施設の整備を一体的に進める必要がある。

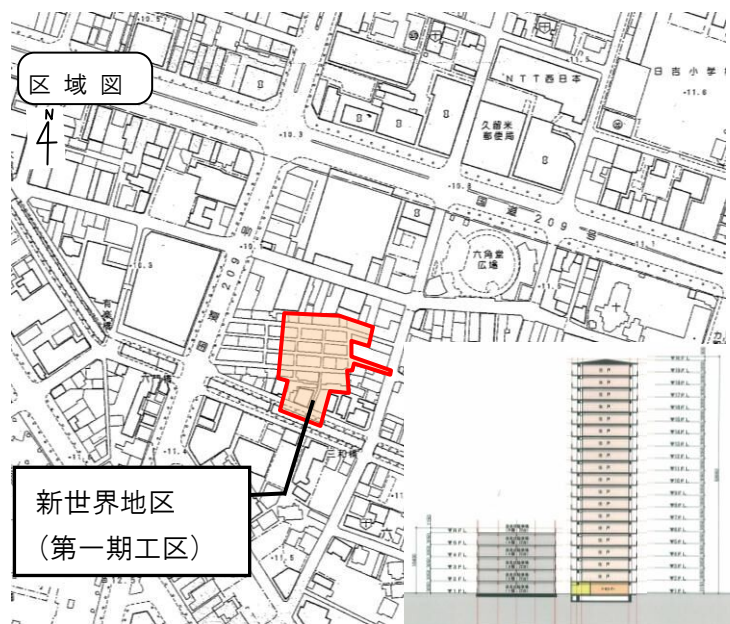
H19.1 市民まちづくりアンケート調査より



(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 19 年 12 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、平成 22 年度の完成予定であることから、平成 21 年度をフォローアップの時期とする。

また、小規模の遊休地や低利用地の地権者を中心に再開発を検討している地区が数か所あり、合意形成がなされた場合、基本計画を見直すものとする。



[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	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 新世界地区(第一期工区)優良建築物等整備事業 【事業内容】 ・中心市街地共同化住宅建設 延床 18,500 m ² 地上 19 階 住宅 162 戸 @76.2 m ² 商業業務施設 1 階 【実施時期】 ・H19～H24	推進協議会	○位置付け 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。 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。 ○必要性 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。 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。 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。	【支援措置】 中心市街地共同住宅供給事業(国土交通省) 【実施期間】 H19	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
【事業名】 JR久留米駅周辺整備事業 【事業内容】 ・東西自由通路(L=100m、W=10m、EV・ES各2) ・東口駐輪場 ・西口駐輪場 ・まちづくり協議会運営支援(地元まちづくり活動へのアドバイザー派遣) ・観光物産館整備事業 建築面積 200㎡ ・歴史のプロムナード整備(水天宮通りなど延長約1.67kmの美装化) 【実施時期】 ・H17～H25	久留米市	○位置付け JR久留米駅は、新幹線駅の設置に伴い、広域・高速鉄道駅としての役割を担うこととなる。 新幹線導入効果を中心市街地の振興・発展に活かすためには、その受け皿としての機能を十分に発揮できるようなまちづくりを目指し、新幹線開業前の準備段階として戦略的な取り組みを進めることが、緊急かつ重要な課題である。 ○必要性 【東西自由通路、駐輪場】 駅周辺においては、交通結節機能やアクセス機能が不備な状況であり、将来の新幹線開業に伴う駅利用者の増大に対応した交通基盤の抜本的な再編・強化が必要である。 【観光物産館整備事業】 新幹線開業により、観光入込数の増加を図るため、「ほとめき(おもてなしの意)」の街・久留米の拠点を設置し、外国人来訪者を含む観光案内機能の充実と観光情報の収集・発信を行う必要がある。 【歴史のプロムナード整備】 新幹線開業を睨んだ観光政策として、地域の自然・歴史資源を有効に活用し、本市への集客を図るしかけづくりを進めることが必要である。 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。	【支援措置】 まちづくり交付金事業 (国土交通省) 【実施時期】 H17～H21 【支援措置】 社会資本整備総合交付金 (都市再生整備計画事業(久留米市中心市街地区)) 【実施時期】 H22～H25	地図番号 2 2-1 2-2 2-3 2-5 2-6 2-4

【事業名】 観光案内サイン事業 【事業内容】 ・JR 久留米駅周辺に歩行者誘導、地区説明案内、歴史説明サイン設置 【実施時期】 ・H19～H26	久留米市	○位置付け 九州新幹線久留米駅開業を見据え、市内への観光入込客数の増進を図る。 ○必要性 中心市街地については歴史的、文化的な個々の観光資源のネットワーク強化に向けた観光案内サインを整備することにより相乗効果を生み出しエリア一体としての観光交流の促進を図る。 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。	【支援措置】 まちづくり交付金事業 (国土交通省) 【実施時期】 H19～H21 【支援措置】 社会資本整備総合交付金 (都市再生整備計画事業) (久留米中心市街地地区) 【実施時期】 H22～H26	3
【事業名】 東町公園整備 【事業内容】 ・地権者や民間事業者が行う景観整備や公園への通り抜け整備などと連携し都市公園を再整備 ・測量 1式 ・設計 1式 ・施設整備 約 0.8ha 【実施時期】 H20～21	久留米市	○位置付け 商店街に隣接する公園という都市資源を活用し、憩いと賑わいの空間として位置付けて再整備し、中心市街地の活性化を推進する。 ○必要性 民間事業者が行う物産施設や公園への通り抜け整備、建物の景観整備などと連携して、久留米市が東町公園に樹木や外灯、ステージなど、憩いと賑わいの拠点として再整備する。 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。	【支援措置】 まちづくり交付金事業(国土交通省) 【実施時期】 H20～H21	7

【事業名】 JR久留米駅前 第一街区市街 地再開発事業	再 開 発 組 合	○位置付け 九州新幹線の開業に向けて、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。	【支援措置】 社会資本整備 総 合 交 付 金 （市街地再開 発事業）	5
【事業内容】 ・地区面積 約 0.7ha 35 階建、 住宅 270 戸		○必要性 中心市街地における居住人口の増加を図るた めに住宅を取り入れた再開発を行う。	【実施時期】 H18～H22	
【実施時期】 ・H18～H22		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。		

【事業名】 六ツ門8番街地区第一種市街地再開発事業 【事業内容】 ・地区面積 約 1.1ha 商業施設、 公益施設等 【実施時期】 ・H23～H27	再 開 発 組 合	○位置付け 六ツ門8番街地区は、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としての役割が期待されている。機能的には現在、商業・業務・生活支援施設などが集積しており、都心部における市民の交流拠点として再生を図るべき地域である。 閉鎖した井筒屋跡地と周辺の宅地を定期的に整備し、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、新たな賑わい機能等を導入することにより、中心市街地の活性化を推進する。 ○必要性 六ツ門8番街地区は、平成 19 年 6 月に地権者による研究会が設置され、平成 23 年 1 月には再開発準備組合が設立している。 再開発事業により土地の高度利用と都市機能を更新し、商業施設や公益施設を整備することにより、六ツ門地区全体の活性化、集客や回遊性の強化を図る必要がある。 これらのことから、賑わいと回遊性の向上につながり、「市民活動による賑わいある街づくり」という目標を達成するために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備 総合交付金 (市街地再開発事業) 【実施時期】 H23～H27	44
---	----------------------	--	---	-----------

【事業名】 バリアフリー歩 行空間ネットワ ーク事業	国土交 通省 福岡県	○位置付け 国や福岡県と連携しながら西鉄久留米駅周辺区 をバリアフリーの歩行空間とする。 ○必要性 歩行者や車いす利用者など、だれもが安心安全 で中心市街地に出かけられる歩行空間を確保す 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。	【支援事業】 交通安全対策 特 別 交 付 金 (総務省) 【実施時期】 H19～H23 【支援措置】 社会資本整備 総 合 交 付 金 (都市再生整 備 計 画 事 業 (久留米市中 心 市 街 地 地 区)) 【実施時期】 H24～H26	<u>10</u>
--	------------------	--	--	-----------

(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	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
【事業名】 新世界地区 (第一期工区) 優良建築物等 整備事業(再 掲) 【事業内容】 ・中心市街地 共同化住宅建 設 延床 18,500 m ² 地上 19 階 住宅 162 戸 @76.2 m ² 商業業務施設 1 階 【実施時期】 ・H19～H24	推進協 議会	○位置付け 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。 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。 ○必要性 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。 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。 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。	【支援措置】 社会資本整備 総合交付金 (優良建築物 等整備事業) 【実施時期】 H22～H24	地図番号 1

【事業名】 JR久留米駅市 周辺整備事業	久留米市	○位置付け JR久留米駅は、新幹線駅の設置に伴い、広域・高速鉄道駅としての役割を担うこととなる。 新幹線導入効果を中心市街地の振興・発展に	【支援措置】 社会資本整備 総合交付金 (道路事業(街	2
【事業内容】 ・東口駅前広 場整備 A=8,000 m ²		活かすためには、その受け皿としての機能を十分に発揮できるようなまちづくりを目指し、新幹線開業前の準備段階として戦略的な取り組みを進めることが、緊急かつ重要な課題である。	【実施時期】 H19～H22	2-7
・西口駅前広 場 A=4,800 m ²		○必要性 【東口駅前広場、西口駅前広場、久留米駅西口線】 駅周辺においては、駅前広場や街路などの交通基盤が脆弱であるため、交通結節機能やアクセス機能が不備な状況であり、交通結節機能の強化や東西市街地の一体的な発展の誘導及び駅利用者等に配慮した歩行者ネットワークの確立が必要である。		2-8
・久留米駅西 口線整備 L=510m W=20m				2-9
・駅周辺駐車 場整備		【駅周辺駐車場整備】 駅周辺においては、駐車場が少なく路上駐車により交通容量が低下し安全で円滑な交通が阻害されている状況であり、路上駐車解消及び将来の駐車需要に対応し鉄道と自家用車の乗り継ぎ利便性の強化を図る必要がある。		2-10
【実施時期】 ・H17～H22				
		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。		

【事業名】 JR 久留米駅 周辺整備事業	福岡県	○位置付け JR久留米駅は、新幹線駅の設置に伴い、広域・高速鉄道駅としての役割を担うこととなる。 新幹線導入効果を中心市街地の振興・発展に活かすためには、その受け皿としての機能を十分に発揮できるようなまちづくりを目指し、新幹線開業前の準備段階として戦略的な取り組みを進めることが、緊急かつ重要な課題である。 ○必要性 【久留米駅東口線】 交通結節機能の強化及び沿道街区の合理的な土地利用を促進する必要がある。 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。	【支援措置】 社会資本整備 総合交付金 （道路事業（街路）） 【実施時期】 H19～H22	2 2-11
-----------------------------------	-----	---	---	----------------------

【事業名】 新世界地区 （第二期工 区）優良建築 物等整備事業 【事業内容】 延床 23,000 m² 地上 14 階 商業業務施設 1 階～5 階 住宅 6 階～14 階 139 戸 @66 m² 【実施時期】 H25～H27	推進協 議会	○位置付け 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。 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。 ○必要性 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。 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。 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。	【支援措置】 社会資本整備 総合交付金 （優良建築物 等整備事業） 【実施時期】 H25～H27	40
--	-------------------	--	--	-----------

(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

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
【事業名】 交通安全施設整備事業 【事業内容】 ・交通拠点へアクセスする幹線道路（市道 A3 号線）に道路照明を設置する 【事業時期】 ・H19	久留米市	○位置付け 交通拠点へアクセスする幹線道路整備の一環として位置付けられる。 ○必要性 夜間にも安心して都心部を回遊できる環境を整えるため道路照明を整備する。 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。	【支援措置】 交通安全対策特別交付金（総務省） 【実施時期】 H19	地図番号 6

(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
【事業名】 久留米市商品化戦略プラン実施事業 【事業内容】 ・(財)久留米観光コンベンション国際交流協会への助成 ・観光商品の開発 ・ボランティアガイドの育成 ・観光プロモーションの実施 【実施期間】 ・H19～	(財)久留米観光コンベンション国際交流協会	○位置付け 平成 23 年春の九州新幹線全線開業のインパクトを活用し、JR久留米駅周辺および中心市街地における新たな観光商品の開発により、久留米市内への更なる誘客の推進を図る。 ○必要性 平成 18 年度に策定した新幹線開業効果観光活用事業の久留米市商品化戦略プランを実施するために、平成 19、20 年度に着地型観光商品の開発と受入の仕組みづくりを行い、21、22 年度に観光キャンペーン活動を実施する。 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。	【支援措置】 久留米市補助金 【実施時期】 H19～	地図番号 4

【事業名】 JR久留米駅周辺整備事業 【事業内容】 ・昭和通りシンボルロード整備（修景施設等の整備） 【実施時期】 ・H21～H22	久留米市	○位置付け JR久留米駅は、新幹線駅の設置に伴い、広域・高速鉄道駅としての役割を担うこととなる。新幹線導入効果を中心市街地の振興・発展に活かすためには、その受け皿としての機能を十分に発揮できるようなまちづくりを目指し、新幹線開業前の準備段階として戦略的な取り組みを進めることが、緊急かつ重要な課題である。 ○必要性 【昭和通りシンボルロード整備】 駅部空間は玄関口としての魅力や快適性が欠如しており、賑わいの中枢を成すものとして駅部の抜本的な整備に併せた快適空間を創出が必要である。 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。	【支援措置】 福岡県補助金 【実施時期】 H21	2 2-12
【事業名】 緑化拠点整備事業 【事業内容】 ・池町川両岸歩道を計画的に緑道として整備 @600m×2 【実施時期】 ・H19～H22	久留米市	○位置付け 市民が回遊し集える場所を創出することにより季節を感じながら快適に歩ける空間を整備する。 ○必要性 池町川歩道について、通行の障害となる花壇や太い車止めなどを撤去して、人と車椅子などがすれ違えるようにバリアフリーの環境整備を行う。 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。	【支援措置】 福岡県補助金 【実施時期】 H19～H22	8

【事業名】 市民駐車場 整備事業 【事業内容】 ・収容 175 台 ・自走式 1 層 2 段 ・PFI 方式等 を活用検討 【実施時期】 ・H19～H21	久 留 米市	○位置付け 中心市街地への来街と市民への行政サービス 利用の促進を図る。 ○必要性 飽和状態にある市民駐車場の収容台数を増加 させることにより、来街者の利便性向上を図 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。		9
--	-----------	---	--	---