

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

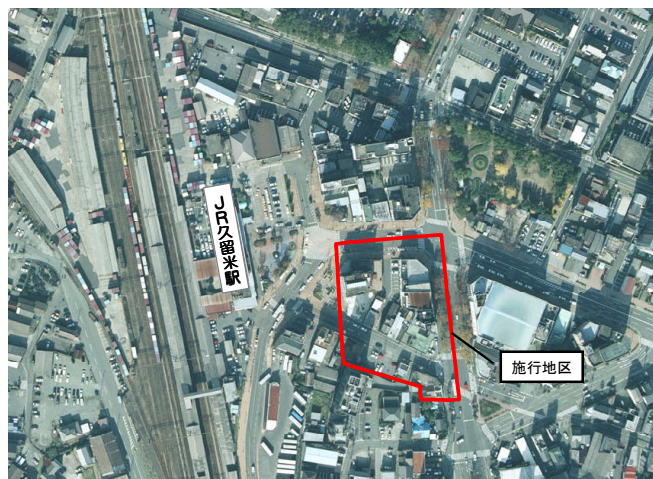
[1]市街地の整備改善の必要性

(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。

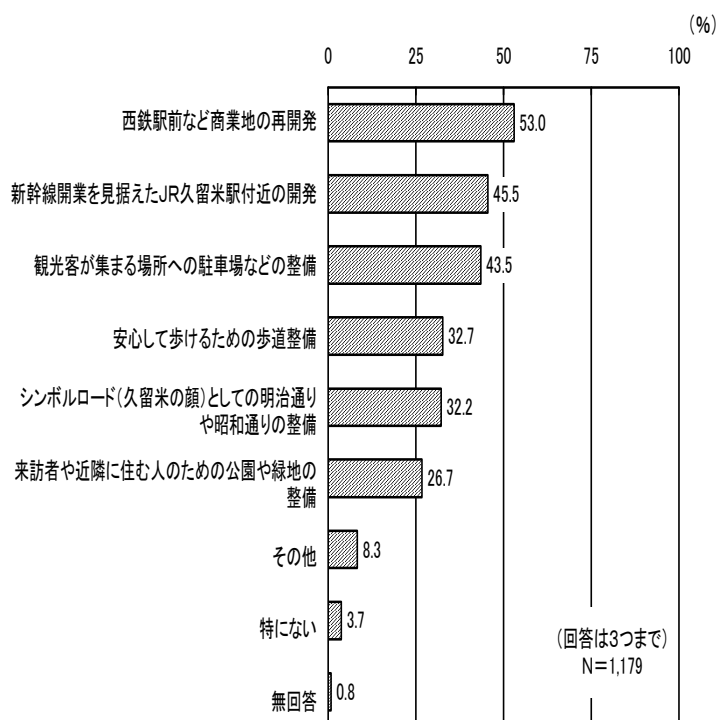
②西鉄久留米駅周辺・六ツ門地区

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。

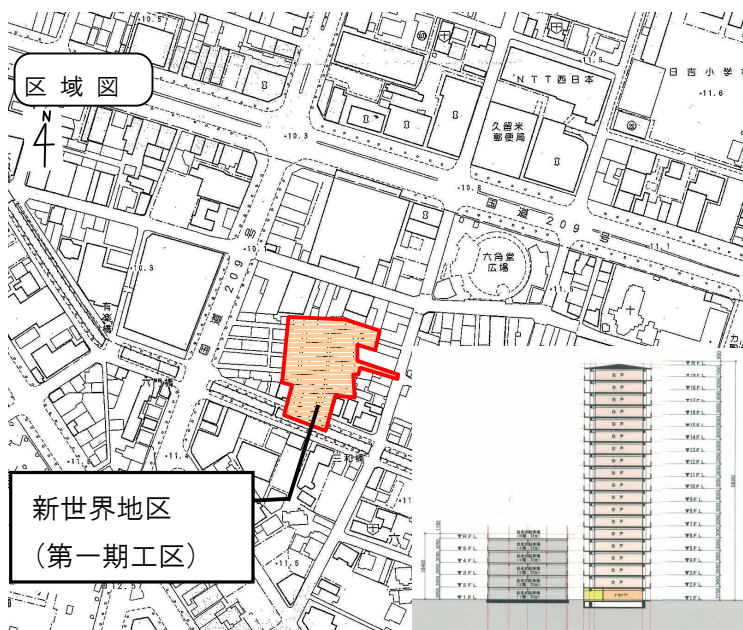
H19.1 市民まちづくりアンケート調査より



(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	措置の内容及び実施時期	その他の事項
新世界地区(第一期工区)優良建築物等整備事業 ・ 中心市街地共同化住宅建設 延床 18,500 ㎡ 地上 19 階 住宅 162 戸 @76.2 ㎡ 商業業務施設 1 階 ・ H19～H22	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。	中心市街地共同住宅供給事業(国土交通省) H19～H22	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
JR久留米駅周辺整備事業 ・東西自由通路(L=100m、W=10m、EV・ES各2) ・東口駐輪場 ・西口駐輪場 ・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) ・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 m ² ・H17～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 【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。 【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。 【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。 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。	まちづくり交付金(国土交通省) H17～H21	地図番号 2 2-1 2-2 2-3 2-4 2-5 2-6

観光案内サイン事業 ・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 ・H19～H22	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。	まちづくり交付金（国土交通省） H19～H21	3
久留米市商品化戦略プラン実施事業 ・（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 ・H19～H22	（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。	まちづくり交付金（国土交通省） H19～H21	4

(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
JR久留米駅 周辺整備事業 ・東口駅前広 場整備 A=8,000 m ² ・西口駅前広 場A=4,800 m ² ・久留米駅西 口線整備 L=510m W=20m ・駅周辺駐車 場整備 ・H17～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 【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。 【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。 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。	街路事業（国土交通省） H19～H22	地図番号 2-7 2-8 2-9 2-10

JR 久留米駅前 第一街区市街 地再開発事業 ・地区面積 約 0.7ha 35 階建、 住宅 270 戸 ・H18～H21	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。 ○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。 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。	市街地再開発事業（国土交通省） H18～H21	5
JR 久留米駅周 辺整備事業 ・久留米駅東 口線 ・H19～H22	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。	街路事業（国土交通省） H19～H22	2-11

(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
交通安全施設整備事業 ・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 ・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。	交通安全対策特別交付金(総務省) H19	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
JR久留米駅周辺整備事業 ・昭和通りシンボルロード整備(修景施設等の整備) ・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。	 H21～H22	2-12

東町公園整備 ・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 ・A=3,500 m² ・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。	H20～H21	7
緑化拠点整備事業 ・池町川両岸歩道を計画的に緑道として整備 @600m×2 ・H19～23	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～H23	8
市民駐車場整備事業 ・収容 175 台 ・自走式 1 層 2 段 ・PFI 方式等を活用検討 ・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。	H19～H21	9

バリアフリー 歩行空間ネ 트워크事 業 H19～	国 土 交 通 省 福 岡 県 久 留 米市	○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。	H19～H24	10
--	---	--	----------------	-----------

5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項

[1] 都市福利施設の整備の必要性

(1) これまでの取り組みと現況

市街地の形成過程で、県立体育館やスポーツセンター、陸上競技場、市営球場などの運動施設、また、生涯学習センター「えーるピア久留米」、市民図書館、石橋財団運営の石橋美術館、石橋文化センターなどの文化交流施設は中心市街地の周辺部に整備されてきた。また、医療機関のうち、合計 2,600 病床を有する久留米大学付属病院と聖マリア病院は、中心市街地に近接して高度医療施設機能が充実しており、中心市街地と機能連携している。

① JR久留米駅周辺地区

かつて有馬藩の城下エリアであったJR久留米駅近辺には、久留米城址や有馬家の菩提寺・江南山梅林寺、水天宮総本宮など歴史的建造物や神社仏閣が保存・整備されてきた。一方、市制施行以来約 120 年間、久留米市庁舎と久留米商工会議所は中心市街地内に継続して立地しており、周辺には法務局、地方裁判所などの公共機関、司法書士および弁護士事務所などが多数立地している。

② 西鉄久留米駅周辺・六ツ門地区

旧基本計画に基づき、平成 14 年に西鉄久留米駅東口の商業ビル内に子育て支援施設「子育て交流サロン・くるるん」、パートバンクなどを、中心商店街には平成 15 年に市民広場として六ツ門町に「六角堂広場」を、平成 16 年に生涯学習拠点「六ツ門大学」を、平成 17 年に市民活動サポートセンターを整備してきたが、都市福利施設の集積は充分ではない。

(2) 都市福利施設の整備の必要性

H19.1 市民まちづくりアンケート調査より

① JR久留米駅周辺地区

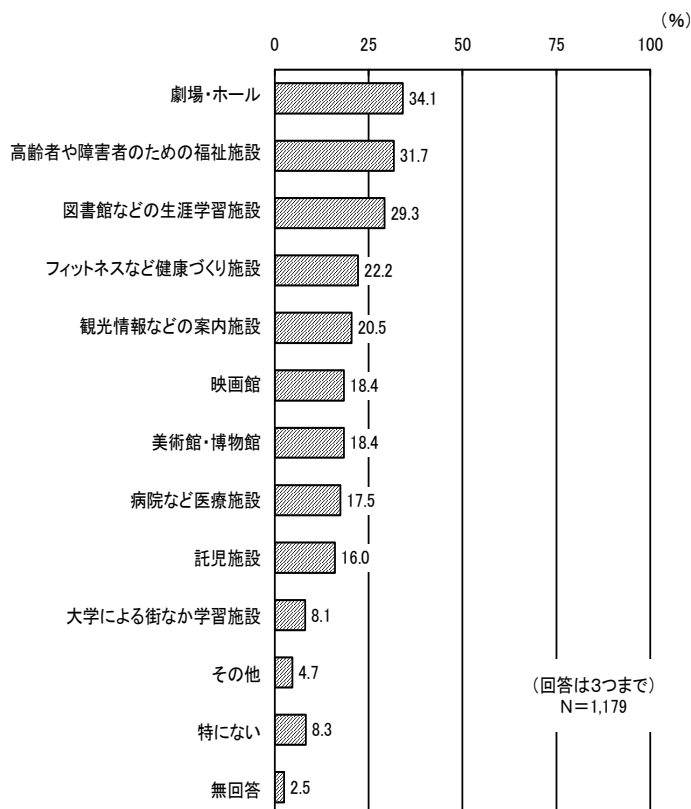
久留米城址や梅林寺など観光資源に恵まれているJR久留米駅周辺地区では、さらに歴史的遺産の整備や資源の活用を進め、交流拠点として高めていく必要がある。

・郷土出身近代洋画家、坂本繁二郎生家(江戸時代の武家屋敷)の整備による観光客誘致

② 西鉄久留米駅周辺・六ツ門地区

高齢者などに優しい街づくりを進める一環として、市町村合併や中核市移行に伴う保健所などの都市福利施設を設置し、福祉サービス業や都市型サービス業などの立地を後押ししていく必要がある。

・中心市街地の周辺部に立地する



公的施設との連携

- ・行政機関や生涯学習施設、図書館、大学などの機能や公開講座を空き店舗などへ誘致
- ・街なか居住の推進と連携した介護・福祉施設の導入
- ・商業・業務機能が高密度に集積する場を市民活動の場として連携していくために、タウンモビリティ事業などNPO活動の支援

(3) フォローアップの時期

平成 20 年 4 月に中核市移行を目指しており、これに合わせ、中心市街地への保健所の設置などを推進していく。このため、開業一年後を目途とする平成 21 年度にフォローアップを行い、都市福祉施設の立地状況を分析し、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

該当なし

(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
坂本繁二郎生家保存整備事業 ・郷土出身近代洋画家の生家である現建物を解体し、復元する ・H18～H21	久留米市	○位置付け 地域住民の交流の場や歴史学習の場として、また、来街者を増やすための観光資源としての活用を図る。 ○必要性 JR久留米駅に近接する郷土出身近代洋画家・坂本繁二郎生家を、城下町に唯一残る武家屋敷として復元し活用していく。 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のある街」づくりという目標を達成するために必要な事業である。	まちづくり交付金（国土交通省） H18～H21	地 図 番 号 11

(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

該当なし

(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
バリアフリー促進事業 ・民間施設のバリアフリー改修工事を支援 ・～H24	福岡県 久留米市	○位置付け 民間施設のバリアフリー化を促進し、市民活動など社会参加できるまちづくりを推進する。 ○必要性 中心市街地のバリアフリー化を促進し、高齢者や障害者を始め、すべての市民が外出しやすい環境を整える。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。	福岡県補助金 久留米市補助金 H19～H24	12
保健所設置事業 ・中核市移行に伴う保健所を開設 ・H18～	久留米市	○位置付け 中核市移行に伴い、設置が必要な保健所(事務・診療部門)を公共交通機能が充実し住民の利便性が確保できる中心市街地に設置する。 ○必要性 年間 13,500 人程度の来街者が見込まれ、そこを訪れる市民が近隣の公共施設や民間の業務施設等を併せて利用することなどで、中心市街地の賑わい創出の一助となることも期待される。 保健・福祉・医療が一体となった住民サービスの提供を中心市街地で行うことにより、「健康づくり」を通したまちづくり活動への展開など、地域の活性化へつなげていく。 これらのことから中心市街地の魅力向上につながり、「多様なサービスが受けられる街」づくりという目標を達成するために必要な事業である。	H19～H23	13
文化街詰所設置 ・文化街内に警察の詰所を設置する ・H18～H20	久留米市	○位置付け 治安面から安心安全のまちづくりを推進する。 ○必要性 筑後一の繁華街である文化街に、防犯上の観点から警察の詰所を設置する。 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。	H19～H20	14

老人いこいの家整備事業 ・日吉小体育館、公民館、消防団詰所の改築に伴い、老人いこいの家を新設 ・規模 175.63 m² ・H19	久留米市	○位置付け 中心市街地の日吉校区は、商業地域内にあって都市的土地利用が中心であるため、小学校体育館や消防団詰所などと共同で整備し、土地の有効利用を図るとともに世代間交流を進める。 ○必要性 住民が建設する校区公民館等と合築して老人憩いの家を整備し、高齢者などを始めとする地元住民が交流できる空間を確保する。また、維持管理費の効率化、多世代の交流機会の拡大、建設費の縮減が期待できる。 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のある街」づくりを達成するために必要な事業である。	H19	15
市内大学等単位互換制度共同講義 ・六ツ門大学等で、市内5高等教育機関による単位互換制度の共同講義を実施 ・H17～	久留米学術研究都市づくり推進協議会	○位置付け 5つの高等教育機関が集積する久留米市の特性を活かし、学術研究都市づくりを推進する。 ○必要性 街なかで実施される大学等による単位互換制度の共同講義の取り組みを支援することにより、学生を街なかに誘導するとともに、周辺部に位置する大学と中心市街地との連携を図り、大学の姿が見えるまちづくりを展開する。 これらのことから中心市街地の魅力向上につながり「多様なサービスが受けられる利便性高い街」づくりを達成するために必要な事業である。	H19～H24	16
市民公開講座の共同実施 ・学術研究機関による市民公開講座の共同実施 ・H19～	久留米学術研究都市づくり推進協議会	○位置付け 5つの高等教育機関が集積する久留米市の特性を活かし、学術研究都市づくりを推進する。 ○必要性 街なかで実施される大学等の地域貢献活動を支援することにより、周辺部に位置する大学と中心市街地との連携を図り、大学の姿が見えるまちづくりを展開する。 これらのことから中心市街地の魅力魅力につながり「多様なサービスが受けられる利便性高い街」づくりを達成するために必要な事業である。	H19～H24	17

NPO連携事業 (六ツ門大学) ・年2回開講。 1回あたり6コ ース40講座開 催 ・H17～	(株)ハイ マート 久留米 六ツ門 大学運 営委員 会	○位置付け 商店街の来街者を増やすために、空き店舗を 活用し、中高年の生涯学習の場として整備した 六ツ門大学の充実を図る。 ○必要性 受講者への割引やサービスなど商店街と連携 することで、中心市街地への来街促進を図り、買 物などの経済効果に結びつけていく。 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のある街」づくりを 達成するために必要な事業である。	福岡県補助金 久留米市補助 金 H19	35
---	--	---	--	-----------

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

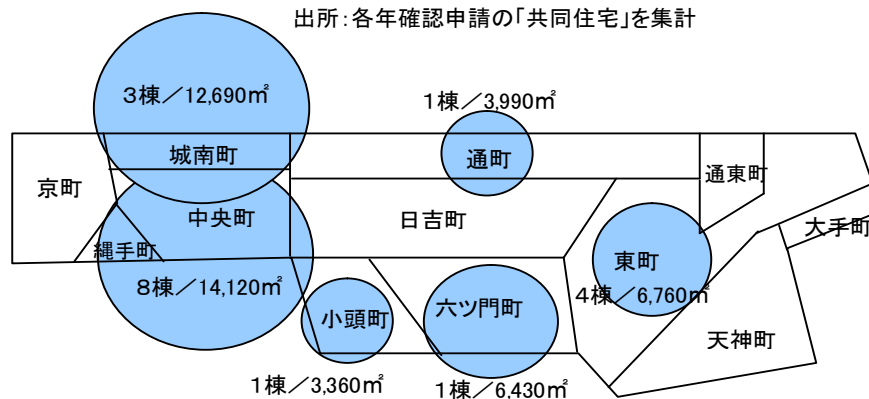
平成 12 年から平成 17 年の6年間に、中心市街地で供給された「共同住宅」は全部で 18 棟、延床面積 47,363 m²にのぼる。年平均にすると約 7,900 m²の供給であり、1戸当たり 88 m²とすると年 90 戸の供給に相当する。

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) (m²)

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 m²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 m²で 100 戸に相当する。

① JR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。

H19.1 市民まちづくりアンケート調査より

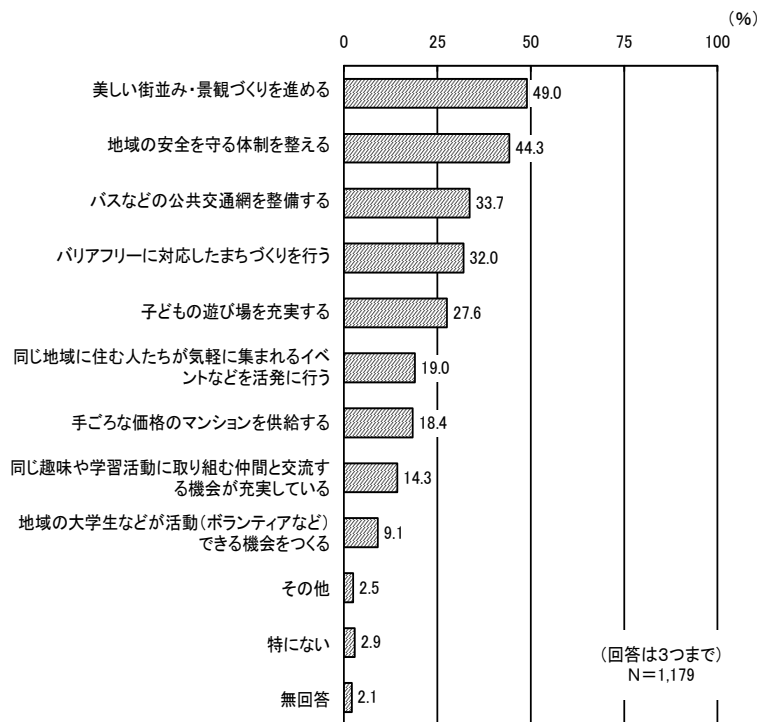
まちづくりアンケート調査（平成 19 年 1 月実施）では、住みたくなる街への取り組みには、「美しい街並み・景観」や「地域の安全」を望む市民の声が約 4 割と高く、また、「手ごろなマンション供給」にも期待が寄せられている。

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

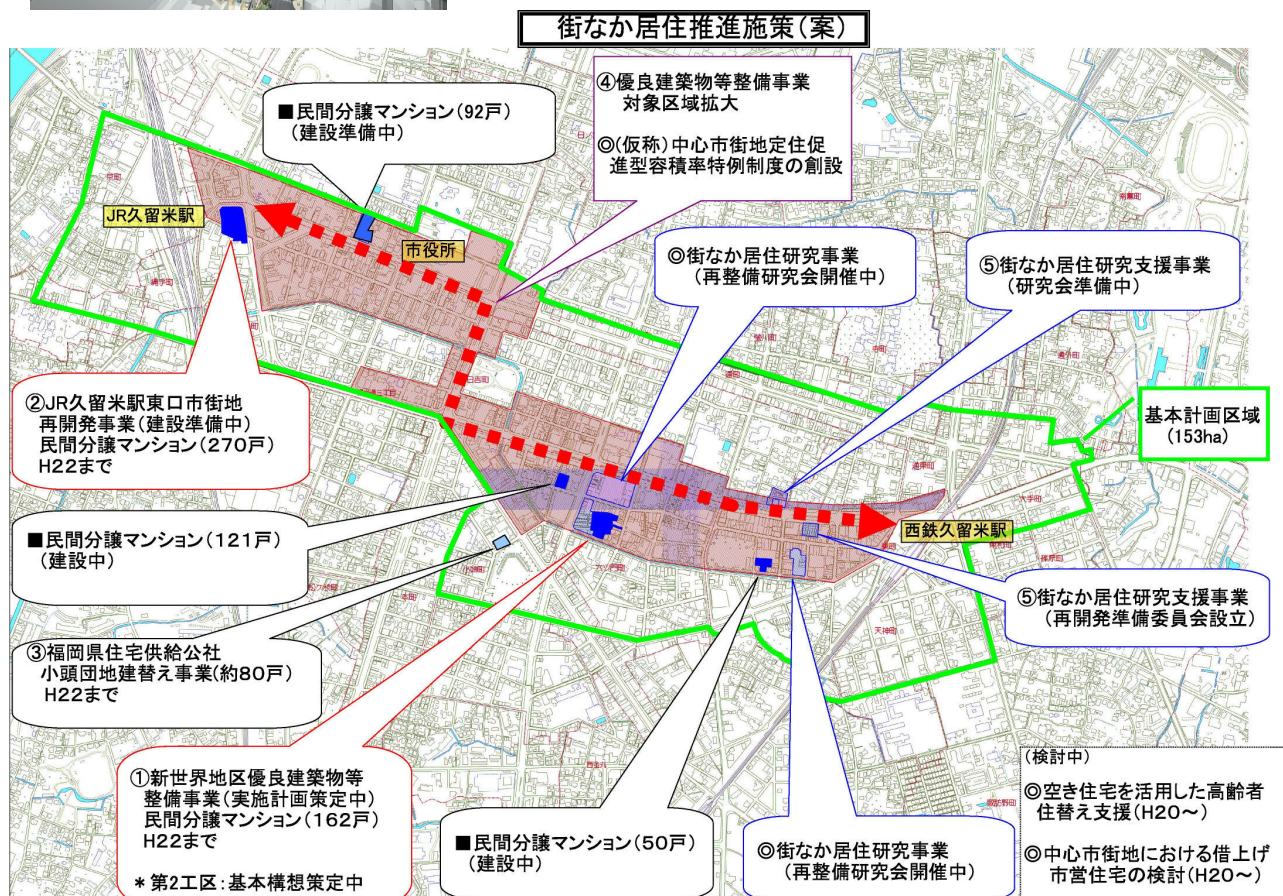
は約 12,000 人であるが、人口減少社会への移行で、将来は全市人口とともに減少傾向に向かうことが予想される。しかし、中心市街地についてはコンパクトな都市づくりを行っていくうえで街なか居住を進め、居住人口 14,000 人以上を確保していく必要がある。そのため、土地の高度利用を図るために市街地再開発事業を行い、良質な共同住宅を整備するとともに、街なかを支える居住人口を確保する必要がある。

- ・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





②JR 久留米駅駅東口再開発ビル
(民間分譲マンション)



①新世界地区優良建築物等整備事業
(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
新世界地区(第一期工区)優良建築物等整備事業(再掲) ・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 商業業務施設 1 階 ・H19～H22	推進協議会	○位置付け 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。 ○必要性 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。 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。	中心市街地共同住宅供給事業(国土交通省) H19～H22	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 該当なし

(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
JR 久留米駅前第一街区市街地再開発事業(再掲) ・地区面積 約 0.7ha 35 階建、住宅 270 戸 ・H18～H21	再開発組合	○位置付け 九州新幹線の開業に合せて、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。 ○必要性 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。 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。	市街地再開発事業(国土交通省) H18～H21	5

(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	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

(仮称)中心市街地定住促進型容積率特例制度の創設 ・H20～H24	久留米市	○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。 ○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。 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。	・H20～H24	21
優良建築物等整備事業の対象区域拡大 ・H19～H24	久留米市	○位置付け 土地所有者等の共同住宅建設を促進する。 ○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。 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。 ○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	・H19～H24	22

地域優良賃貸住宅供給促進事業 ・H20～	久留米市	○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 ○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。 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。	H20～H24	23
中心市街地における借上り市営住宅等の検討 ・H20～H24	久留米市	○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。 ○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。 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。	・H20～H24	24