

都市再生整備計画

おごおりとうぶちく だい かいへんこう
小郡東部地区(第1回変更)

ふくおか おごおりし
福岡県 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	おごおりし 小郡市	地区名	おごおりとうぶちく 小郡東部地区	面積	72 ha
計画期間	平成27年度～令和元年度	交付期間	平成27年度～令和元年度				

目標
大目標:歴史的な地域資源を活用した観光の振興の実現に向けた取組 目標1:歴史的史跡やサインの整備、近隣市町との観光回遊ルートの設定を進め、地域の伝統を継承しながら、観光客の増加により、にぎわいのあるまちづくりを推進する

目標設定の根拠
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、市内を東西方向に横断する第三セクター甘木鉄道(地区内1駅:松崎駅)があるが、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。 ・当該地区の大部分を占める松崎地区は、薩摩街道の宿場町として、江戸時代よりおおよそ350年の歴史を持つ集落である。明治以降、宿場制度が廃止され、鉄道の開通などにより、交通の要衝としての役割は薄れたが、現在も旅籠油屋をはじめ、一松屋、鶴小屋などの旅籠建築、枡形の道路、構口などの歴史的建造物が数多く残っている。しかし、地区の高齢化の進展とともに、空き家・空き地が増え、まちの賑わいは失われつつある。 ・また、松崎地区は「豊かな歴史的資源を持つ集落」における「地域住民が主体的に活動する」景観づくりのモデル地区として、景観形成の方針が定められている地区である。 ・当該地区には、甘木鉄道の駅に近接して松崎宿など歴史的史跡の観光資源があるが、その認知及び活用は十分とはいえず、周辺自治体と連携し、広域な観光の取り組みを実施しているところではあるが、さらなる観光客の誘致が課題である。
課題 ・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。 ・薩摩街道の宿場町である松崎に建てられた江戸時代の旅籠(旅館)「油屋」は、昭和初期まで旅籠として使用されており、観光客の回遊につながる歴史的地域資源ではあるが、建物の損傷も大きいため、建物の整備とその後の観光資源としての活用が課題である。 ・地区内の旅籠油屋をはじめとした歴史的な建築物や構口、枡形などの遺構、祠など、地区の歴史を物語る点的な資源をつなぎ、線・面的な広がりを持って地区の魅力づくりを進める必要がある。 ・市内外への観光資源の周知やイベントと連動した観光施策の展開、近隣地区を含めた観光客の誘致につながる、西鉄及び甘木鉄道沿線近郊の観光資源を結びつけた観光ルートの構築を行うことで、交流人口の増加を図る必要がある。
将来ビジョン(中長期) ・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。特に観光面においては、歴史資源や自然資源などの観光資源を整備し、新しい観光の視点から地域資源をいかし、地域団体との有機的な連携により、新たな観光の魅力化に取り組む予定である。 ・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1駅(松崎駅)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	416	平成25年度	420	令和元年度
観光入込客数(社寺・文化財・史跡参拝見学)	人／年	観光入込客数(目的別)の社寺・文化財・史跡参拝見学数を調べる。	市内古建築を整備することにより、歴史的史跡の観光資源を活かした観光客の増加を図る	24,000	平成24年度	25,000	令和元年度

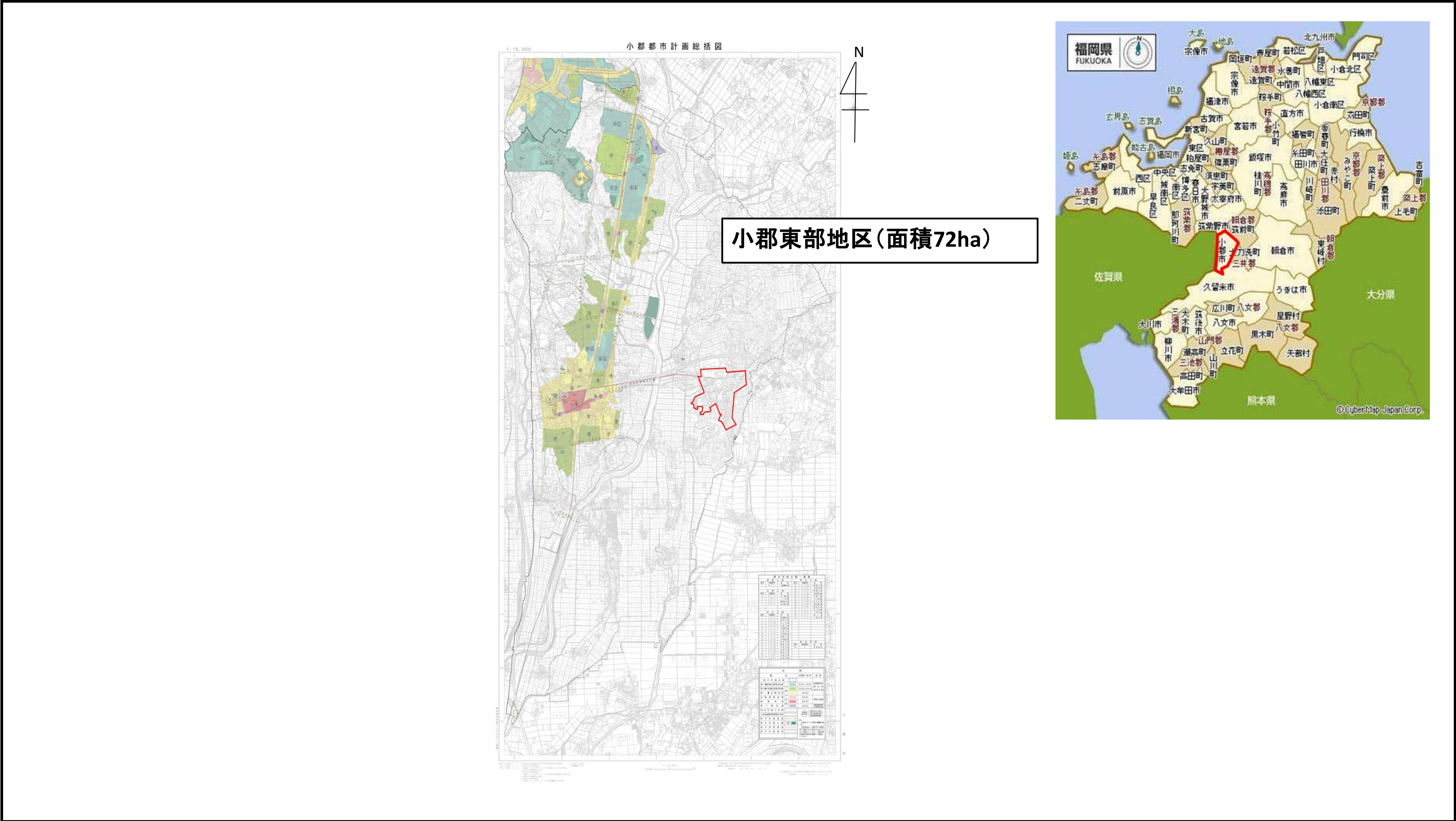
都市再生整備計画の整備方針等

計画区域の整備方針	
整備方針(歴史的史跡やサインの整備、近隣市町との観光回遊ルートの設定を進め、地域の伝統を継承しながら、観光客の増加や他の産業への効果の波及により、にぎわいのあるまちづくりを推進する) ・地域の伝統を継承し観光客の増加によるにぎわいのあるまちづくりを推進するため、市内古建築を活用した整備を行う。 ・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、交付金を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。 ・市内鉄道沿線の近郊に点在する歴史的観光資源を結ぶ観光ルートづくりを行い、観光客の増加を図る。 ・観光拠点施設の整備を行うとともに、案内標識・看板などのサイン整備及び観光資源PR事業を進め、公共交通機関を活用した観光ルートの周知を図り、観光客の増加につなげる。	方針に合致する主要な事業 ■既存建築物活用事業(基幹事業／市内古建築整備事業／市) ■地域生活基盤施設(基幹事業／甘木鉄道沿線サイン整備事業) □地域創造支援事業(提案事業／観光資源PR事業／市) ○(関連事業／小郡市公共サイン整備事業／市)

その他

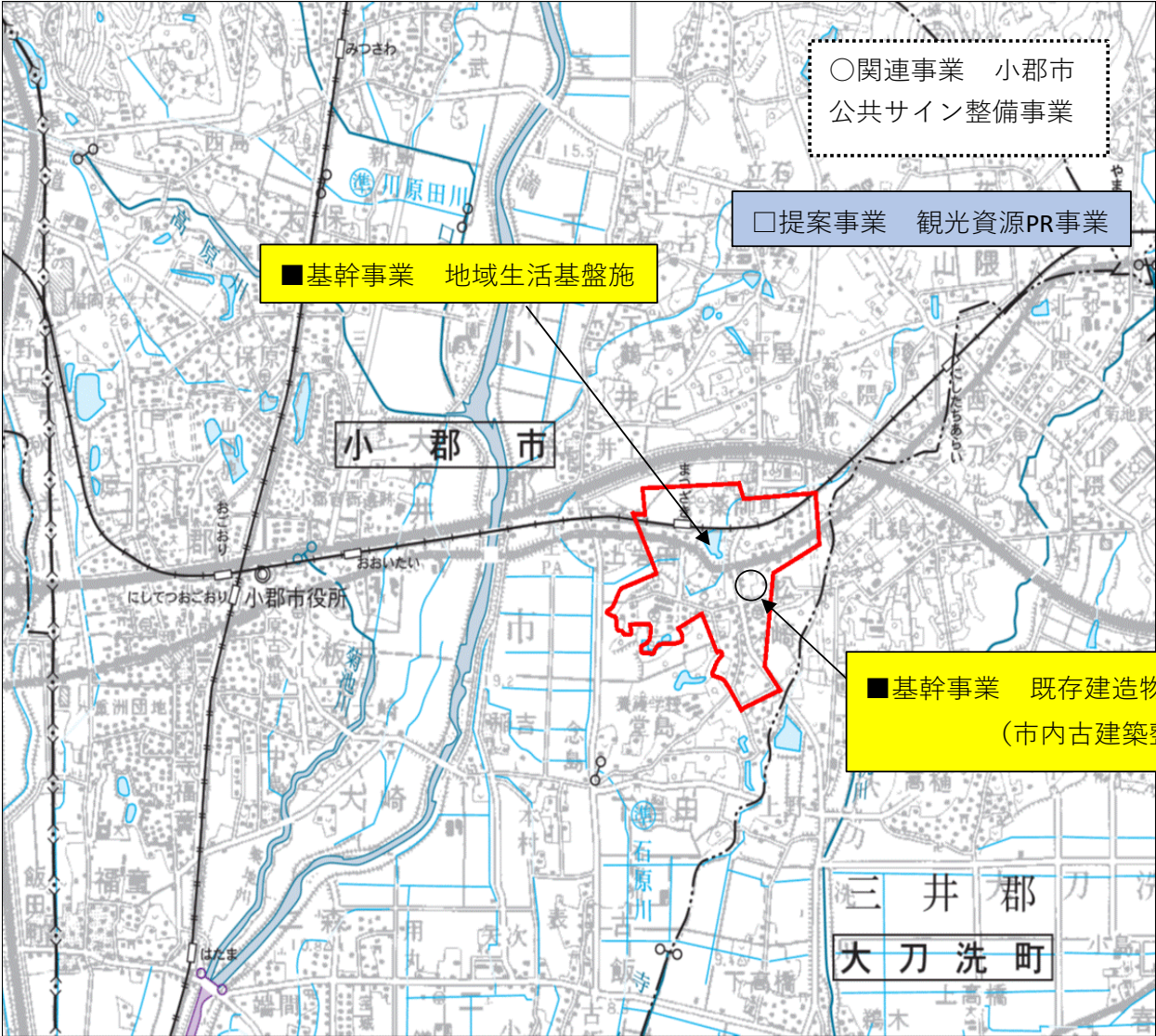
都市再生整備計画の区域

小郡東部地区(福岡県小郡市)	面積	72 ha	区域	松崎の一部、上岩田の一部
----------------	----	-------	----	--------------



小郡東部地区(福岡県小郡市) 整備方針概要図

目標	○歴史的史跡やサインの整備、近隣市町との観光回遊ルートの設定を進め、地域の伝統を継承しながら、観光客の増加により、にぎわいのあるまちづくりを推進する。	代表的な指標	対象駅の鉄道利用者数 (人/日)	416	(H25年度)	→	420	(R1年度)
			観光入込客数(社寺・文化財・史跡参拝見学)	24,000	(H24年度)	→	25,000	(R1年度)



凡 例	
■	基幹事業
○	関連事業

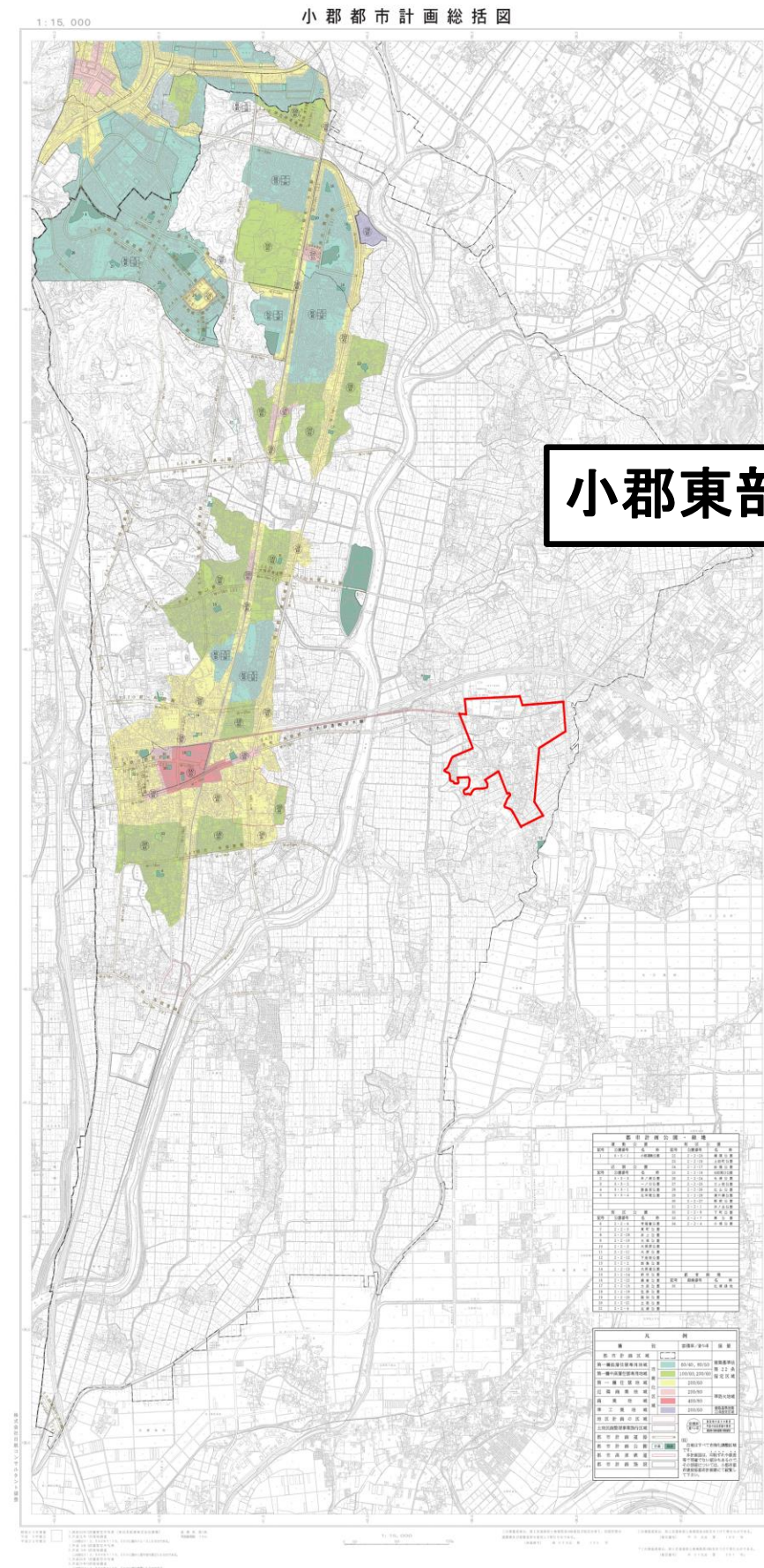
都市再生整備計画の添付書類等

交付対象事業別概要

おごおり とうぶ ちく
小郡東部地区

ふくおか おごおり し
(福岡県小郡市)

小郡東部地区(福岡県小郡市) 現況図



小郡東部地区 72ha



交付限度額算定表(その1)

小郡東部地区（福岡県小郡市）

要綱第5に掲げる式による交付限度額(X)	112.5 百万円	規則第16条第1項に基づく交付限度額(Y)	6,560.0 百万円	X≦Yゆえ、	本計画における交付限度額	112.5 百万円
----------------------	-----------	-----------------------	-------------	--------	--------------	-----------

規則第16条第1項に基づく限度額算定

Au	288,000 m ²
----	------------------------

公共施設の上限整備水準

区域面積(m ²)		720,000	
当該区域の特性に応じて国土交通大臣が定める割合		区域の面積が10ha未満の地区	0.50
		最近の国勢調査の結果による人口集中地区内	0.45
	○	その他の地域	0.40

Cl	23,200 円/m ²
----	-------------------------

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 ²)	23,200

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 ²)	
標準補償費(円/戸)	44,000,000

Cf	23,000 円/m ²
----	-------------------------

控除額	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 ²)	国庫補助事業費等(百万円)
三国・大保原5064号線道路改良事業	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)	280 百万円
	提案事業(B)	1 百万円
	合計	281 百万円

Ap	0 m ²
----	------------------

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 ²)	0

個別公共施設の積み上げ	
-------------	--

	面積(m ²)	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)	6560 百万円
----------------------	----------

ΣCn	0 円
-----	-----

下水道	0 円
区域面積(m ²)	720,000
うち現況の供用済み区域面積(m ²)	
標準整備費(円/m ²)	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 ²)	9,400
標準整備費(円/m ²)	403,200

調整池	0 円
-----	-----

調整池の容積(m ³)	
標準整備費(円/m ³)	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 ²)	
標準共同施設整備費(円/m ²)	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 ²)	
標準整備費(円/m ²)	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)	6560 百万円
---------------------	----------

- 交付要綱第5 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
- 交付要綱第5 4)式の適用〔中活等の45%拡充〕
- 交付要綱第5 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)

小郡東部地区 (福岡県小郡市)

交付要綱第5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)	280.344	A (事業費)	1) 式で求まる額 $(4/10 \times (A+B))$	112.538	① (国費)
	提案事業合計(B)	1.000	B (事業費)	2) 式で求まる額 $(5/9 \times A)$	155.747	② (国費)
	合計(A+B)	281.344	(事業費)	上記①、②の小さい方	112.538	③ (国費)
	提案事業割合 $(B/(A+B))$	0.004		国費率 $(③ \div (A+B))$	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 $(5/8 \times A)$	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)	112.538	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 $(⑥ \div (A+B))$	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 $(A \Rightarrow (A-A') + 9/8 \times A')$	112.538	⑧ (国費)
	補正予算の執行額		(国費)	執行額を足した額	112.538	⑨ (国費)
				補正適用後(上記⑧、⑨の小さい方)	112.538	⑩ (国費)
				補正適用後の国費率 $(⑩ \div (A+B))$	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 執行事業費(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	112.538	⑯ (国費)
--------------	---------	--------

○交付限度額、国費率の算出

交付対象事業費(A+B)	281.3	(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)	112.5	⑰ (国費)
			国費率	0.400	⑱ (国費率)

様式8 年次計画

(事業費:百万円)

基幹事業									
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
道路									
公園									
古都及び緑地保全事業									
河川									
下水道									
駐車場有効利用システム									
地域生活基盤施設		甘木鉄道沿線サイン整備事業	市	15.0					15.0
高質空間形成施設									
高次都市施設									
既存建造物活用事業		市内古建築整備事業	市	265.3	22.2	86.4	121.2	35.5	
中心拠点誘導施設									
生活拠点誘導施設									
土地区画整理事業									
市街地再開発事業									
住宅街区整備事業									
地区再開発事業									
バリアフリー環境整備促進事業									
優良建築物等整備事業									
住宅市街地 総合整備 事業	拠点開発型								
	沿道等整備型								
	密集住宅市街地整備型								
	耐震改修促進型								
街なみ環境整備事業									
住宅地区改良事業等									
都心共同住宅供給事業									
公営住宅等整備									
都市再生住宅等整備									
防災街区整備事業									
計				280.3	22.2	86.4	121.2	35.5	15.0
提案事業									
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
地域創造 支援事業		観光資源PR事業	市	1				1	
事業活用 調査									
まちづくり活 動推進事業									
計				1	0	0	0	1	0
合計				281.3	22.2	86.4	121.2	36.5	15.0
累計進捗率（％）					7.9%	38.6%	81.7%	94.7%	100.0%

■地域生活基盤施設（甘木鉄道沿線サイン整備事業）

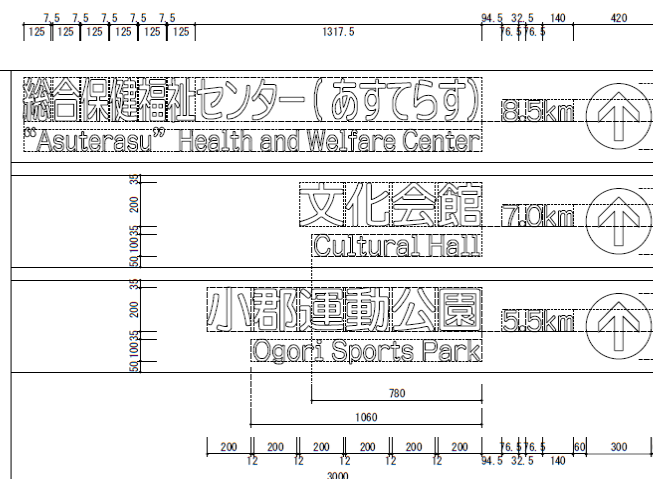
【サインの種類】

駅・観光地・施設案内

【サインの設置場所】

鉄道沿線の道路

設置予定箇所：●の5箇所



【サインイメージ図】



事業名	地域生活基盤施設
事業期間	R 1
箇所名	甘木鉄道沿線サイン整備事
事業内容	サインの新規設置 誘導サイン 5箇所
合計	15百万円

〔事業概要〕

甘木鉄道沿線の道路上に駅、観光地、公共施設等を案内するサインを整備することにより、公共交通機関を活用した観光ルートの創出を図ると同時に観光客の利便性の向上を図る。

■既存建造物活用事業（市内古建築整備事業）

（小郡市指定有形文化財 旧松崎旅籠 油屋）

小郡市

現状：旧松崎宿油屋は母屋と屋敷の2棟からできているが、老朽化が進んで屋敷はH24にいったん解体し、H25・26に復原した。

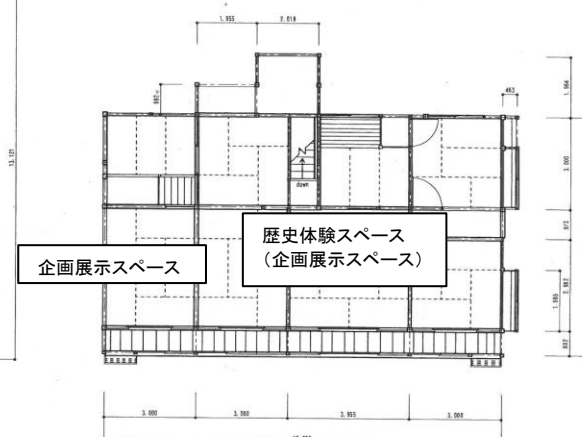
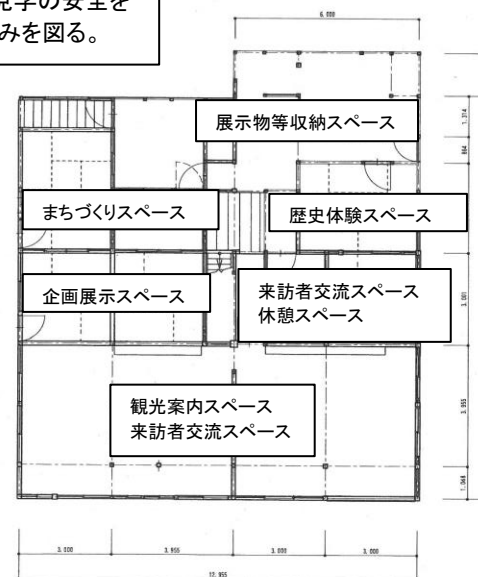


【事業概要】

- 既存建造物は、構造上の問題から現在は人数制限を設けて見学に応じている状況である。そのため、文化財的価値を高め、見学受入能力を向上させるとともに、見学の安全を保つため、耐震性向上を伴う整備を行い、更なる見学者（観光客）の呼び込みを図る。

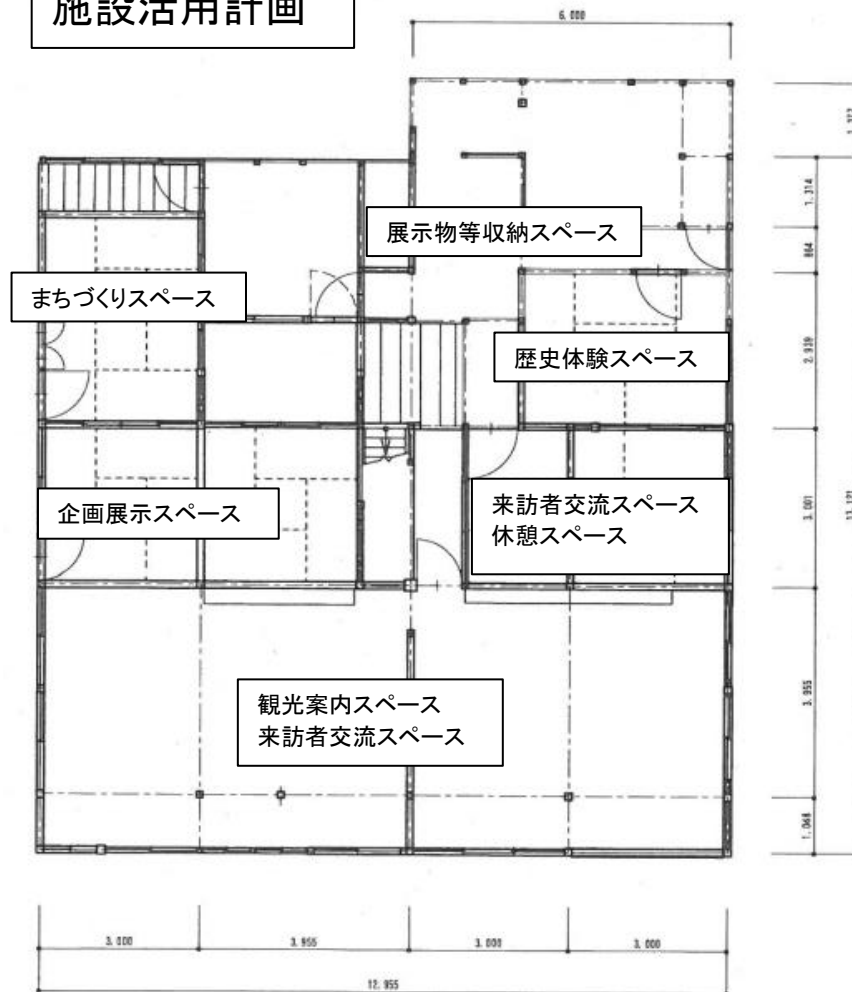
観光案内スペース：旅籠油屋や旧松崎宿をはじめ、小郡市や周辺の名所の案内説明となるパンフレットやガイドが設置されているインフォメーションスペース
来訪者交流スペース：来訪者や地元の人々が気軽に立ち寄れる場となるよう、復原したかまどでいれたお茶等を提供する談話スペース
休憩スペース：来訪者が休憩できるよう、移築したテーブルや椅子を設置したスペース
企画展示スペース：旅籠特有の生活用具やひなまつり等地域のイベントの展示を行うスペース
歴史体験スペース：展示している生活用具等を使用して当時の生活体験を行うスペース。また、公開講座、落語会、和楽器演奏会などのイベントも行う
まちづくりスペース：旅籠油屋と地元まちづくりの連携した取り組みの協議などを行うスペース
展示物等収納スペース：企画展示や歴史体験で使用する物品を収納するスペース

事業名	既存建造物活用事業
事業期間	H27～H30
箇所名	旧松崎旅籠 油屋
事業内容	既存建物の大規模改修・設計 A=286.9㎡
合計	265.344百万円



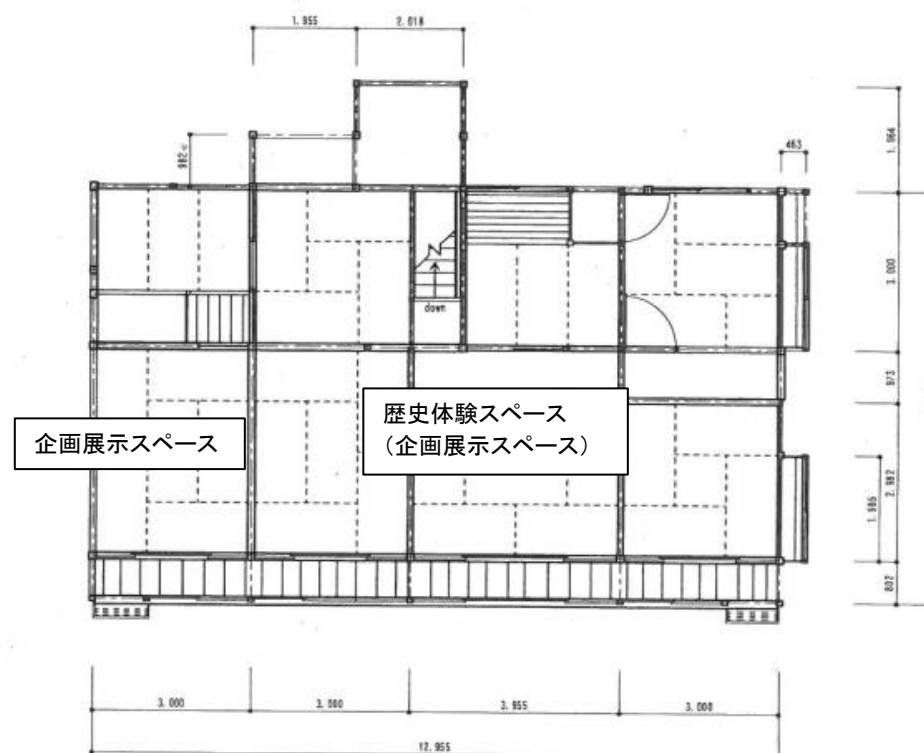
■既存建造物活用事業（市内古建築整備事業）

施設活用計画



一階平面図

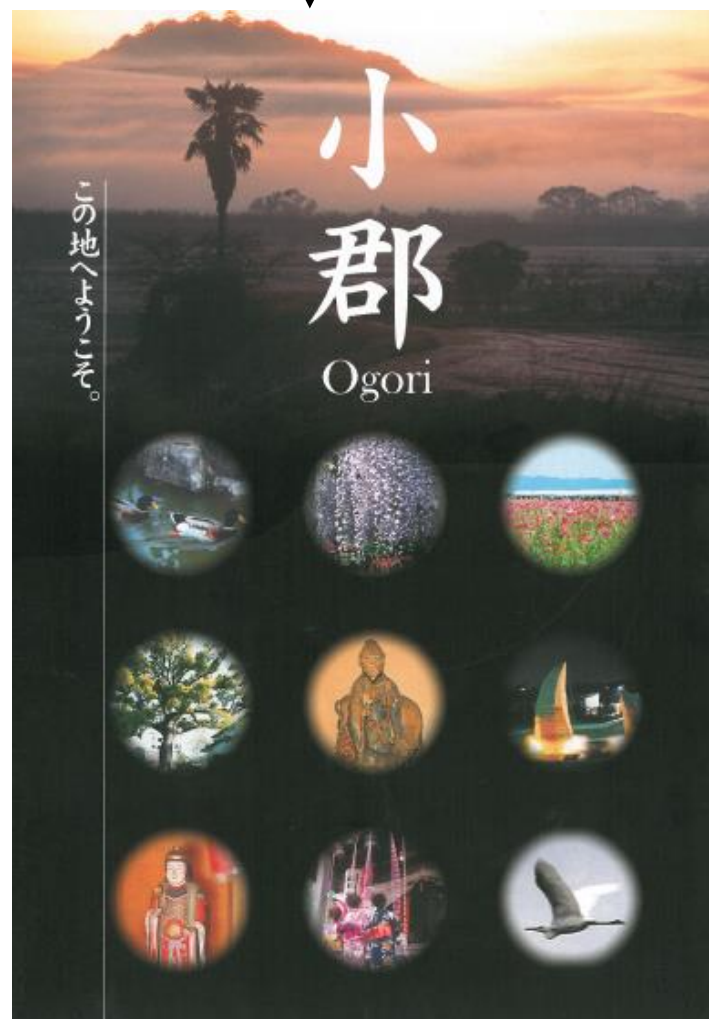
観光案内スペース: 旅籠油屋や旧松崎宿をはじめ、小郡市や周辺の名所等の案内説明となるパンフレットやガイドが設置されているインフォメーションスペース
来訪者交流スペース: 来訪者や地元の人々が気軽に立ち寄れる場となるよう、復原したかまどでいれたお茶等を提供する談話スペース
休憩スペース: 来訪者が休憩できるよう、修景したテーブルや椅子を設置したスペース
企画展示スペース: 旅籠特有の生活用具やひなまつり等地域のイベントの展示を行うスペース
歴史体験スペース: 展示している生活用具等を使用して当時の生活体験を行うスペース。また、公開講座、落語会、和楽器演奏会などのイベントも行う
まちづくりスペース: 旅籠油屋と地元まちづくりの連携した取り組みの協議などを行うスペース
展示物等収納スペース: 企画展示や歴史体験で使用する物品を収納するスペース



二階平面図

□地域創造支援事業（観光資源PR事業）

パンフレットイメージ



事業名	地域創造支援事業
事業期間	H30
箇所名	ー
事業内容	歴史資源を中心とした観光の パンフレットを作成して、 観光PR活動を行う。
合計	1百万円