

社会資本総合整備計画 社会資本整備総合交付金

令和08年03月25日

計画の名称	雑餉隈駅周辺地区都市再生整備計画												
計画の期間	令和03年度 ~ 令和07年度 (5年間)										重点配分対象の該当		
交付対象	福岡市												
計画の目標	大目標：鉄道高架化を契機とした拠点機能の強化と魅力あるまちづくりの推進 目標1：鉄道高架化を契機とした拠点機能の強化 目標2：鉄道駅を中心とした交通結節機能及び回遊性の向上 目標3：地域拠点にふさわしい魅力あるまちづくりの推進												
全体事業費(百万円)	合計(A+B+C+D)	430	A	430	B	0	C	0	D	0	効果促進事業費の割合C/(A+B+C+D)	0	%

番号	計画の成果目標(定量的指標)			
	定量的指標の定義及び算定式	定量的指標の現況値及び目標値		
		当初現況値	中間目標値	最終目標値
1	鉄道駅の乗降客数 鉄道高架化による周辺鉄道駅(雑餉隈駅, 春日原駅, 新駅(桜並木駅))の乗降客数	H30・R1・R2 38500人/日	R7 人/日	R7 41200人/日
2	駅主要アクセス道路の歩行者数 地区内の鉄道駅への主要アクセス道路歩行者数(12h/日・平日)	2800人	人	9200人
3	雑餉隈駅周辺地区の住環境に対する満足度 雑餉隈駅周辺地区の住環境に対する総合的な市民の満足度	67%	%	73%

備考等	個別施設計画を含む	-	国土強靱化を含む	-	定住自立圏を含む	-	連携中枢都市圏を含む	-	流域水循環計画を含む	-	地域再生計画を含む	-
-----	-----------	---	----------	---	----------	---	------------	---	------------	---	-----------	---

A 基幹事業																				
基幹事業(大)	番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別1	種別2	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	市区町村名/ 港湾・地区名	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	費用 便益比	個別施設計画 策定状況	
												R03	R04	R05	R06	R07				
		一体的に実施することにより期待される効果																		
		備考																		
都市再生整備計画事業	A10-001	都市再生	一般	福岡市	直接	福岡市	-	-	雑餉隈駅周辺地区都市再生整備計画事業	203ha	福岡市						430		策定済	
												小計						430		
											合計						430			

交付金の執行状況

(単位：百万円)

	R03	R04	R05	R06	R07
配分額 (a)	5	34	55	16	79
計画別流用増 減額 (b)	0	0	0	0	18
交付額 (c=a+b)	5	34	55	16	61
前年度からの繰越額 (d)	0	1	19	41	0
支払済額 (e)	4	16	33	46	44
翌年度繰越額 (f)	1	19	41	11	17
うち未契約繰越額(g)	1	0	0	0	0
不用額 (h = c+d-e-f)	0	0	0	0	0
未契約繰越率+不用率 (i = (g+h)/(c+d))%	20	0	0	0	0
未契約繰越率+不用率が10%を超えている場合その理由	関係者との協議に時間を要し、工事着手が遅れたため。				

都市再生整備計画(第4回変更)

ざっしよのくまえきしゅうへん
雑餉隈駅周辺地区

ふくおか 福岡県
ふくおか し 福岡市

令和8年2月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	<input type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業	<input checked="" type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input type="checkbox"/>

目標及び計画期間

都道府県名	福岡県	市町村名	福岡市	地区名	雑餉隈駅周辺地区	面積	203	ha
計画期間	令和 3 年度 ~ 令和 7 年度	交付期間	令和 3 年度 ~ 令和 7 年度					

目標

大目標: 鉄道高架化を契機とした拠点機能の強化と魅力あるまちづくりの推進

目標1: 鉄道高架化を契機とした拠点機能の強化

目標2: 鉄道駅を中心とした交通結節機能及び回遊性の向上

目標3: 地域拠点にふさわしい魅力あるまちづくりの推進

目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況

- 春日原土地地区画整理事業(福岡県施行)(事業期間: S16~S31)において、市街地を形成
- 平成8年7月(平成12年1月計画変更) 南本町二丁目地区地区計画を策定(地区施設として2m歩行者用通路の整備を規定するとともに、用途制限、容積率の最高限度、壁面位置制限、形態・意匠制限を規定)
- 平成12年1月 当該地区に、コミュニティ機能を中心とした複合的な機能を持つ地域交流センター「さざんばあふ多」を整備し、区レベルの行政サービス機能の充実に図る。
- 平成12年2月 鏡天町一丁目地区市街地再開発準備組合が設立。その後、検討を進めたが、事業の不採算性を理由に平成15年6月より準備組合の活動休止
- 平成18年3月 関係校区自治協議会及び町内会長、公民館長、商店街会長等で構成する「雑餉隈発展期成会」が発足
- 平成19年3月 雑餉隈発展期成会より福岡市に要望書を提出
- 平成20年3月 西鉄天神大牟田線連続立体交差事業(雑餉隈駅付近)都市計画決定(延長L=1.9km、除却踏切数7ヶ所(うちボトルネック踏切5ヶ所))
- 平成22年7月 西鉄天神大牟田線連続立体交差事業(雑餉隈駅付近)都市計画事業認可(事業期間: 平成22年~令和5年度(※令和7年度に期間延長))

(目的) 踏切での交通渋滞や事故の解消を図り、鉄道により分断された市街地を一体化するなど、沿線地域の良好な住環境を形成するため鉄道の高架化を行うもの。

また、併せて側道整備を行い、沿線の交通の利便性や安全性を高めるとともに、駅へのアクセス性を高め、公共交通の利用促進を図るもの。

- 平成26年4月 西鉄天神大牟田線連続立体交差事業(雑餉隈駅付近)都市計画決定変更(新駅舎部追加)
- 令和 3年 7月 関係3校区住民を中心とした雑餉隈駅周辺まちづくり協議会設立
- 令和 4年 7月 西鉄新駅名称決定(桜並木駅)
- 令和 4年 8月 西鉄天神大牟田線高架切替(雑餉隈~下大利用、延長L=5.2km)
- 令和 4年11月 竹丘町三丁目地区地区計画決定、用途地域変更(第1種住居地域等一商業地域)、福岡市竹丘町三丁目土地地区画整理事業事業認可
- 令和 6年 3月 西鉄天神大牟田線 桜並木駅開業

雑餉隈駅周辺まちづくり協議会による「雑餉隈駅周辺地域まちづくり計画」策定

課題

雑餉隈駅周辺地区の更なる拠点機能強化と魅力向上に向けて、以下の課題が存在する。

- 鉄道高架化を契機とした拠点機能の強化
 - ・鉄道高架化事業により新設される鉄道駅及びその周辺開発による拠点機能の充実・強化が必要
 - ・鉄道高架化及び新駅(桜並木駅)整備を契機として、民間開発が促進することも想定されるため、地域拠点にふさわしい導入機能の適切な誘導を進めるとともに、必要に応じた都市計画手続き等についても検討が必要(令和4年11月 竹丘町三丁目地区地区計画決定、用途地域変更)
- 鉄道駅を中心とした交通結節機能及び回遊性の向上
 - ・既存の雑餉隈駅には駅前広場がなく、駅前に至る道路は幅員が狭いため、鉄道とバス・タクシー・自家用車との乗継ぎ環境の向上等、交通結節機能の強化が必要
 - ・鉄道高架化事業により整備される側道について、沿道における空地等の有効な土地利用の誘導とともに、駅間を結ぶ賑わいの創出や回遊性の向上が必要
 - ・鉄道高架化により新たに生み出される高架下空間について、自転車駐車場に限らず、回遊性の向上に資する有効活用が必要
- 地域拠点を中心として配置自転車等が依然多い状態であり、自転車利用に関するマナーの啓発や安全な歩行空間の確保が必要
 - ・古くから形成された市街地であり、幅員4m未満の狭隘道路や築30年以上の木造建築が多く見られるため、災害時の安全性確保に課題がある。狭隘道路整備の促進、防災広場の確保、建物不燃化・耐震化の促進など、まち全体の安全性の向上を進める取り組みが必要
 - ・市民の日常生活の利便性を高める商店街が雑餉隈駅前に立地するが、空き店舗が多く見られ、商店街の連続性が途切れているため、賑わいの創出が必要
 - ・鉄道高架化による利便性の向上により、沿線部への共同住宅の建設の可能性もあるため、現況の戸建住宅地など周辺環境へも配慮した、良質な住宅整備の誘導が必要

将来ビジョン(中長期)

○福岡市基本構想(平成24年12月策定)では、福岡市が目指す都市像として、「自律した市民が支え合い心豊かに生きる都市」や「自然と共生する持続可能で生活の質の高い都市」を掲げている。

○第9次福岡市基本計画(平成24年12月)では、都市経営の基本戦略として「生活の質の向上と都市の成長の好循環を創り出す」を掲げており、福岡市の「住みやすさ」に磨きをかけて市民生活の質を高め、質の高い生活が人と経済活動を呼び込み、都市の成長を実現させ、都市の活力によりさらに生活の質が高まるという好循環を創っていくこととしている。

また、市の目指す姿を「安全・安心で良好な生活環境が確保されている」「人と地球にやさしい、持続可能な都市が構築されている」としており、具体的な目標像を「道路、上下水道、河川、住環境などの市民に身近な都市基盤が良好に整備され、健康で快適に暮らせる生活環境が守られ、誰もが安全で安心して生活している。」「都市のストックが上手に長く活用され、美しい街並みや地域の特性に応じた魅力ある景観、質の高い住環境など、魅力ある都市環境が形成されている。」としている。

○福岡市都市計画でスタープラン(平成26年5月)において、雑餉隈地区は、区やそれに準ずる生活圏域の中心として、日常生活に必要な商業機能やサービス機能など諸機能が集積した地区である「地域拠点」に位置付けているとともに、新駅(桜並木駅)周辺については、将来のまちづくりを検討する「新駅周辺ゾーン」と位置づけている。まちの将来像等は以下の通り。

まちづくりの方向性: 鉄道駅などを中心に業務・商業施設と住宅が共存する便利で活気のあるまちづくりを進める。特に、雑餉隈駅周辺は、鉄道高架化に合わせて拠点機能の強化を図る。

まちの将来像: 「鉄道駅を中心に行政サービス施設や商業施設が集積し、魅力的な街並み、回遊性が高い歩行空間を持った地域の中心となるまち」「鉄道駅を中心として利便施設が集まったまち」

まちづくりの視点: 「商店街の活性化など商業・サービス機能などの適正な誘導」「鉄道高架化による交通や地域分断の解消」「交通結節点の強化」「地域拠点に相応しい景観の誘導」「交通結節点としてふさわしい土地利用の誘導」「周辺地域から鉄道駅へのアクセス道路の確保」「駐輪場などの確保」

目標を定量化する指標

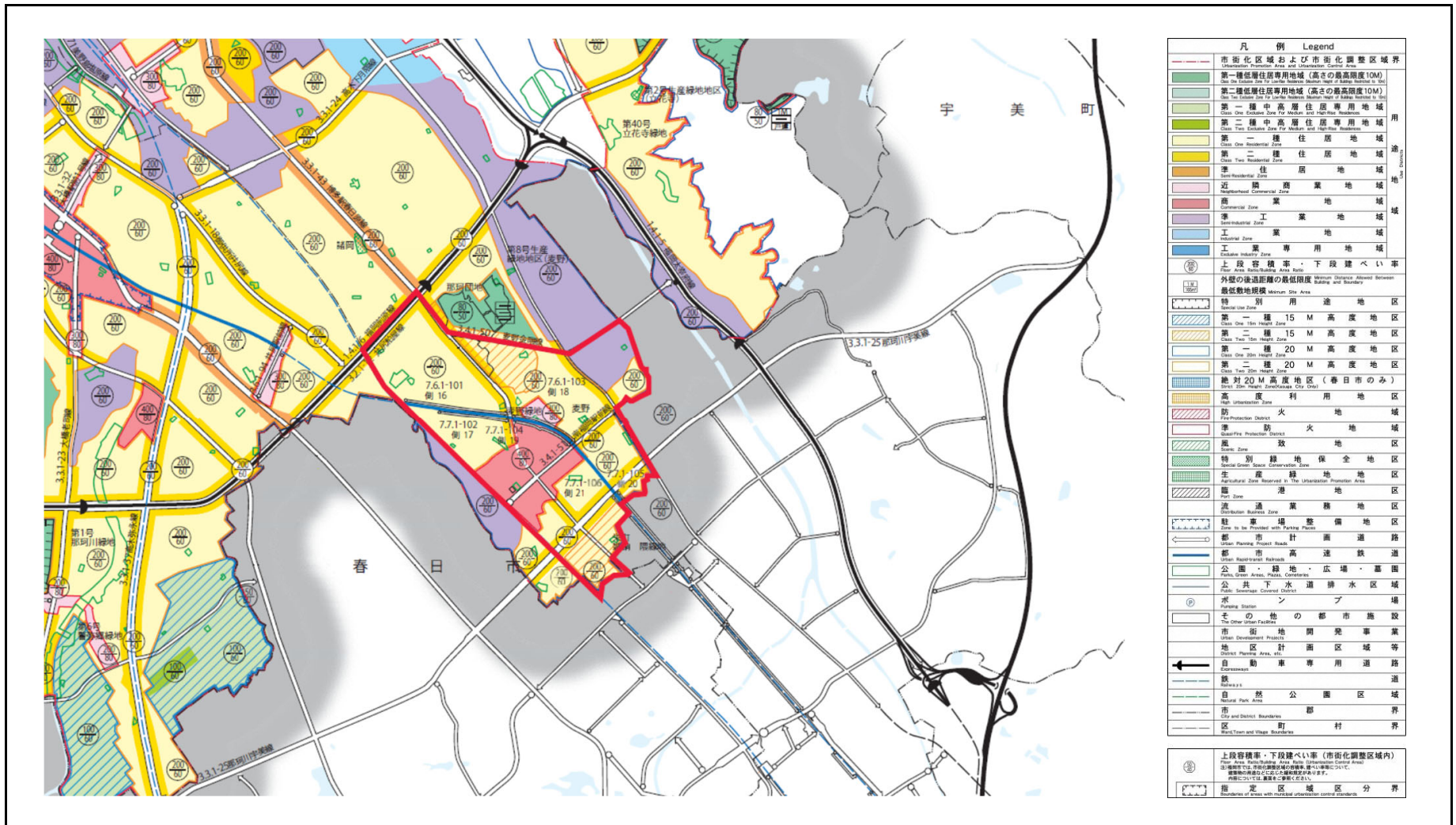
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	目標値	
				従前値	目標年度
鉄道駅の乗降客数	人/日	鉄道高架化による周辺鉄道駅(雑餉隈駅、春日原駅、新駅(桜並木駅))の乗降客数	鉄道高架化を契機として拠点機能の強化を図ることで、利便性が向上し、鉄道駅の乗降客数が増加する。	38,500	R1
駅主要アクセス道路の歩行者数	人	地区内の鉄道駅への主要アクセス道路歩行者数(12h/日・平日)	雑餉隈駅を中心とした交通結節点及び回遊性の強化を図ることで、駅勢圏内の活動が活発化し、主要道路の歩行者交通量が増加する。	2,800	H30
雑餉隈駅周辺地区の住環境に対する満足度	%	雑餉隈駅周辺地区の住環境に対する総合的な市民の満足度	鉄道高架化や駅周辺における社会環境整備を行うことにより、地域拠点に相応しい魅力あるまちづくりが創出され、市民の住環境に対する総合的な満足度が向上する。	67.3	R2

整備方針等

様式(1)-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>整備方針1(鉄道高架化を契機とした拠点機能の強化)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画マスタープランに掲げるまちの将来像「鉄道駅を中心に行政サービス施設や商業が集積し、魅力ある街並み、回遊性が高い歩行空間を持った地域の中心となるまち」を実現するため、鉄道駅及び周辺の民間開発において、地域拠点に必要な導入機能の誘導を図るとともに、広場や通り抜け通路の確保、セットバック空間を利用した緑空間・歩行者空間の確保などを誘導し、快適な空間・魅力的な空間の形成を進める。 ・あわせて、相乗的な機能強化が見込まれる都市施設(道路、公園、公益施設等)の整備を進めるとともに、必要に応じて都市計画手続きの検討を行うなど、良好な開発を誘導するための取り組みを推進する。(令和4年11月 竹丘町三丁目地区地区計画決定、用途地域変更) 	<ul style="list-style-type: none"> ◇道路 <ul style="list-style-type: none"> 道路空間の再配分(博多駅春日原1号線)、歩道セミフラット化(竹丘町1485号線、県道南福岡停車場線) ◇地域生活基盤施設 <ul style="list-style-type: none"> 自転車駐車場 ◇提案事業 <ul style="list-style-type: none"> 事業活用調査、まちづくり活動推進事業
<p>整備方針2(鉄道駅を中心とした交通結節機能及び回遊性の向上)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅を中心として各種施設が集積した街において、回遊性の高い歩行者空間が確保された「居心地が良く歩きたくなるまち」を実現するため、既存道路の歩道改良(セミフラット化)を行う。 ・鉄道とバス・タクシー等の乗り継ぎ環境の向上など、交通結節機能の強化を図るため、道路改良と合わせたバスカートの設置や交通広場の整備により、交通環境の改善を図る。 ・緑化の推進や魅力的な街並みの形成に資する公園整備を行うことで、公園を中心としたコミュニティ活動の活性化や、回遊性の向上を図る。 ・鉄道駅及び周辺施設への主たる移動手段として想定される自転車について、鉄道駅近傍における自転車駐車場の整備を行い、利便性の向上を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ◇道路 <ul style="list-style-type: none"> 道路空間の再配分(博多駅春日原1号線)、歩道セミフラット化(竹丘町1485号線、県道南福岡停車場線) ◇公園 <ul style="list-style-type: none"> 寿町公園、(仮称)雑餉隈高架下公園 ◇地域生活基盤施設 <ul style="list-style-type: none"> 自転車駐車場
<p>整備方針3(地域拠点にふさわしい魅力あるまちづくりの推進)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりの視点に掲げる「地域拠点にふさわしい景観の誘導」に資する緑化の推進や、子育て環境の充実にもつながる公園の整備を、地域のニーズを踏まえ、周辺環境との調和に配慮しながら進める。 ・地域主体によるまちづくりの推進を図るため、まちづくり計画の策定等に係る専門コンサルタントの派遣等の支援を行う。 ・地域拠点の賑わい形成・地域活性化に寄与する地元商店街が開催するイベントするなど、商店街振興に係る支援を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ◇公園 <ul style="list-style-type: none"> 寿町公園、(仮称)雑餉隈高架下公園 ◇提案事業 <ul style="list-style-type: none"> 事業活用調査、まちづくり活動推進事業
<p>その他</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・西鉄天神大牟田線連続立体交差事業(雑餉隈駅付近)(福岡市施行、事業期間:平成22年度～令和7年度)について、地域の分断の解消や踏切解消による交通混雑解消などを目的として事業を進めている。 ・西鉄天神大牟田線(春日原～下大利)連続立体交差事業(福岡県施行、事業期間:平成15年度～令和6年度)について、上記市施行区間との一体的な鉄道高架化に向けて事業が進められている。 ・福岡市竹丘町三丁目土地区画整理事業(個人施行、事業期間:令和4年度～令和9年度)について、民間事業者において新駅(桜並木駅)周辺の基盤整備および拠点機能の強化に資する施設整備が進められている。 ・区域内に位置し、新駅(桜並木駅)部に隣接するUR市街地住宅(竹丘町三丁目)について、UR都市機構において「住宅市街地総合整備事業(事業期間:平成31年度～令和11年度)」の適用による建替え事業が計画されている。 	

<p>雑餉隈駅周辺地区(福岡県福岡市)</p>	<p>面積 203 ha</p>	<p>区域 光丘町1~3丁目、元町1~3丁目、寿町2・3丁目、相生町2・3丁目、南八幡町1丁目の一部・2丁目の一部、西春町1~4丁目、竹丘町1~3丁目、銀天町1~3丁目、南本町1・2丁目、春町1~3丁目、東雲町1~4丁目、井相田3丁目、麦野4~6丁目、三筑1丁目の一部、三筑2丁目、諸岡6丁目の一部</p>
-------------------------	------------------	---



凡例 Legend	
	市街化区域および市街化調整区域界 Urbanization Promotion Area and Urbanization Control Area
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M) Class One Low-rise Residential Zone (Maximum Height of 10 Meters)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M) Class Two Low-rise Residential Zone (Maximum Height of 10 Meters)
	第一種中高層住居専用地域 Class One Medium-rise Residential Zone
	第二種中高層住居専用地域 Class Two Medium-rise Residential Zone
	第一種住居地域 Class One Residential Zone
	第二種住居地域 Class Two Residential Zone
	準住居地域 Semi-Residential Zone
	近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone
	商業地域 Commercial Zone
	準工業地域 Semi-Industrial Zone
	工業地域 Industrial Zone
	工業専用地域 Exclusive Industrial Zone
	上段容積率・下段建ぺい率 Floor Area Ratio/Building Footprint Ratio
	外壁の構造距離の最低限度 Minimum Distance Allowed Between Neighboring Buildings
	最低敷地規模 Minimum Site Area
	特別用途地区 Special Use Zone
	第一種 15 M 高度地区 Class One 15m Height Zone
	第二種 15 M 高度地区 Class Two 15m Height Zone
	第一種 20 M 高度地区 Class One 20m Height Zone
	第二種 20 M 高度地区 Class Two 20m Height Zone
	絶対20 M 高度地区(春日市のみ) Absolute 20m Height Zone (City of Haru Only)
	高度利用地区 High Utilization Zone
	防火地域 Fire Protection District
	準防火地域 Semi-Fire Protection District
	風致地区 Scenic Zone
	特別緑地保全地区 Special Green Space Conservation Zone
	生産緑地地区 Agricultural Zone Reserved in the Urbanization Promotion Area
	臨港区 Port Zone
	流通業専用地域 Distribution Business Zone
	駐車場整備地区 Zone to be Provided with Parking Places
	都市計画道路 Urban Planning Project Road
	都市高速鉄道 Urban Rapid Transit Railroad
	公園・緑地・広場・墓園 Park, Green Area, Plaza, Cemetery
	公共下水道排水区域 Public Sewerage Covered District
	駅 Station
	その他の都市施設 Other Urban Facilities
	市街地開発事業 Urban Development Project
	地区計画区域等 District Planning Area, etc.
	自動車専用道路 Expressway
	鉄道 Railroad
	自然公園区域 Natural Park Area
	市界 City and District Boundaries
	区界 Ward/Town and Village Boundaries
	上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内) Floor Area Ratio/Building Footprint Ratio (Within Urbanization Control Area) ※市街化調整区域内の容積率・建ぺい率は、市街化調整計画に基づいて、建築物の高さなどに従って異なります。 ※市街化調整計画は、国土交通省の告示に基づいて制定されています。
	指定区域境界 Boundaries of Areas with Municipal Urbanization Control Standards

事前評価チェックシート

計画の名称： 雑餉隈駅周辺地区都市再生整備計画

事 前 評 価	チェック欄
I. 目標の妥当性 都市再生基本方針との適合等 1) まちづくりの目標が都市再生基本方針と適合している。	○
I. 目標の妥当性 都市再生基本方針との適合等 2) 上位計画等と整合性が確保されている。	○
I. 目標の妥当性 地域の課題への対応 1) 地域の課題を踏まえてまちづくりの目標が設定されている。	○
I. 目標の妥当性 地域の課題への対応 2) まちづくりの必要性という観点から地区の位置づけが高い	○
II. 計画の効果・効率性 目標と事業内容の整合性等 1) 目標と指標・数値目標の整合性が確保されている。	○
II. 計画の効果・効率性 目標と事業内容の整合性等 2) 指標・数値目標と事業内容の整合性が確保されている。	○
II. 計画の効果・効率性 目標と事業内容の整合性等 3) 目標及び事業内容と計画区域との整合性が確保されている。	○
II. 計画の効果・効率性 目標と事業内容の整合性等 4) 指標・数値目標が市民にとって分かりやすいものとなっている。	○
II. 計画の効果・効率性 目標と事業内容の整合性等 5) 地域資源の活用はハードとソフトの連携等を図る計画である。	○
II. 計画の効果・効率性 事業の効果 1) 十分な事業効果が確認されている。	○
II. 計画の効果・効率性 事業の効果 2) 事業連携等による相乗効果・波及効果が得られるものとなっている。	○
III. 計画の実現可能性 地元の熱意 1) まちづくりに向けた機運がある。	○
III. 計画の実現可能性 地元の熱意 2) 住民・民間事業者等と協力して計画を策定している。	○
III. 計画の実現可能性 地元の熱意 3) 継続的なまちづくりの展開が見込まれる。	○
III. 計画の実現可能性 円滑な事業執行の環境 1) 計画の具体性など、事業の熟度が高い。	○

