

福岡広域都市計画事業  
貝塚駅周辺土地区画整理事業  
事業計画書(案)

令和3年 月

福岡市



# 目 次

第 1 土地区画整理事業の名称等.....	1
(1) 土地区画整理事業の名称.....	1
(2) 施行者の名称.....	1
第 2 施行地区.....	1
(1) 施行地区の位置.....	1
(2) 施行地区位置図.....	1
(3) 施行地区の区域.....	1
(4) 施行地区区域図.....	1
第 3 設計の概要.....	2
1 設計説明書.....	2
(1) 土地区画整理事業の目的.....	2
(2) 施行地区内の土地の現況.....	2
(3) 設計の方針.....	3
(4) 整理施行前後の地積.....	5
(5) 保留地の予定地積.....	6
(6) 公共施設整備改善の方針.....	7
(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要.....	10
2 設計図.....	10
第 4 事業施行期間.....	10
第 5 資金計画書.....	10
1 収入.....	10
2 支出.....	11
3 年度別歳入歳出資金計画表.....	12
第 6 参考図.....	13
1 現況図.....	13
2 市街化予想図.....	13



## **第1 土地区画整理事業の名称等**

### **(1) 土地区画整理事業の名称**

福岡広域都市計画事業 貝塚駅周辺土地区画整理事業

### **(2) 施行者の名称**

福岡市（法第3条第4項）

## **第2 施行地区**

### **(1) 施行地区の位置**

本地区は、福岡市の北東部に位置し、福岡都市高速鉄道2号線（地下鉄箱崎線）及び西日本鉄道貝塚線の貝塚駅や九州大学箱崎キャンパス跡地、箱崎中学校等を含む地区である。

### **(2) 施行地区位置図**

別添「施行地区位置図（縮尺1/25,000）」のとおり。

### **(3) 施行地区の区域**

面積 約23.4ha

本地区は、福岡広域都市計画事業 貝塚駅周辺土地区画整理事業として決定された施行区域の全域で、本地区に含まれる土地の名称は次のとおりである。

福岡市東区筥松3丁目、筥松4丁目、箱崎6丁目、箱崎7丁目の各一部

### **(4) 施行地区区域図**

別添「施行地区区域図（縮尺1/1,500）」のとおり。

### 第3 設計の概要

#### 1 設計説明書

##### (1) 土地区画整理事業の目的

九州大学箱崎キャンパス跡地は都心部に近く、市街地内の貴重な大規模活用可能地として、本市基本計画や都市計画マスタープランにおいて、「機能を充実・転換する地区」に位置づけられており、新たな都市機能の導入により土地利用転換を図ることとしている。

貝塚駅周辺地区の計画的な土地利用転換に必要な都市基盤の整備改善を行うことにより、貝塚駅周辺の脆弱な都市基盤の課題解消と合わせて、交通結節機能の強化を図るとともに、高質で良好な市街地整備を図ることを目的とする。

##### (2) 施行地区内の土地の現況

###### (イ) 地区の性格と発展状況

本地区は、福岡都市高速鉄道2号線（地下鉄箱崎線）及び西日本鉄道貝塚線の貝塚駅があるなど、交通利便性の高い地区である。

また、地区の過半を九州大学箱崎キャンパス跡地が占めており、その周辺には箱崎中学校のほか住宅等が点在している。

なお、九州大学箱崎キャンパス跡地については、建物解体等が行われ更地化が進んでおり、地域の発展に寄与するため、早期の土地利用転換が望まれている。

###### (ロ) 地区内の人口及び人口密度

地区内の居住人口は8人であり、人口密度は0.3人/haである。

###### (ハ) 土地利用状況

地区内の土地利用状況は次のとおりとなっている。

公共用地 58,759.92 m<sup>2</sup> (25.1%)

宅地 175,669.46 m<sup>2</sup> (74.9%)

---

合計 234,429.38 m<sup>2</sup> (100.00%)

###### (ニ) 道路及び宅地の状況

地区の西側は国道3号に接し、地区中央部にはJR鹿児島本線沿いに幅員6m～8mの県道浜新建堅粕線が南北に走っている。また、地区の北部には福岡都市高速道路4号線の高架道路があり、地区の南側では都市計画道路堅粕箱崎線の整備が予定されている。

地区の過半を占める九州大学箱崎キャンパス跡地は、建物解体等が行われ、更地化が進んでいる。また、九州大学箱崎キャンパス跡地周辺については、鉄道関係施設や箱崎中学校として土地利用されており、住宅利用も一部見られる。

#### **(ホ) 建物の高度化の傾向**

地区内には箱崎中学校（4階建て）のほか、低層の一般住宅や事務所等が点在している。

#### **(ヘ) 地勢**

本地区は標高2m～3m程度であり、地区内においては大きな高低差は見られない。

#### **(ト) 上水、ガス等供給処理施設**

地区内の建物には、上水、電気、電話、ガスの施設が整備されており、雨水污水排水については、雨水渠及び污水管、合流管により処理されている。

#### **(チ) 文教施設**

地区内に箱崎中学校があるが、地区外に移転する予定である。

#### **(リ) 工場の立地状況**

地区内には、工場に類するものはない。

#### **(ヌ) 地価**

本地区の整理前単価は、76,200円/㎡となっている。

### **(3) 設計の方針**

#### **(イ) 土地利用計画**

地区中央部から南部にかけては、商業、業務、住宅など、民間活力を活かした幅広い土地利用を誘導する地区とする。地区北部のJR鹿児島本線と宇美川に挟まれた範囲については、周辺環境に配慮し、主に住宅を誘導する地区とする。

#### **(ロ) 人口計画**

本地区の計画人口は2,300人（約100人/ha）とする。

## (ハ) 公共施設計画

### a 道路計画

幹線道路である都市計画道路堅粕箱崎線から地区内へ接続する道路及び国道3号から貝塚駅に向かう道路を幅員14～15mの主要な区画道路として位置づける。

区画道路の配置については、幅員6～13mの区画道路を配置し、歩行者の通行が多く見込まれる箇所については歩道の整備を行う。

特殊道路は歩行者、自転車の利便性を考慮し、JR鹿児島本線沿い、福岡都市高速道路高架沿いや、貝塚駅西口駅前広場並びに東口駅前広場に、それぞれ区画道路との接続のため配置する。

### b 公園計画

既存の近隣公園である貝塚公園については本土地区画整理事業と合わせて、憩い・賑わい・交流機能のある公園として再整備を行う。

それ以外の公園として、地区北側にある既存の管松1号公園を拡張のうえ再配置し、地区南側に新設公園を2箇所配置する。

### c 雨水排水計画

地区内の雨水排水は、福岡市公共下水道計画（箱崎排水区）に基づき、分流方式として雨水渠の整備を行う。

### d 汚水排水計画

地区内の汚水排水は、福岡市公共下水道計画（箱崎排水区）に基づき、分流方式として汚水管の整備を行う。

### e 上水道、電気、電話、ガス

上水道、電気、電話、都市ガスについては地区全域に供給できるように計画する。



(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

種目		施行前			施行後		備考	
		地積(m <sup>2</sup> )	割合(%)	筆数	地積(m <sup>2</sup> )	割合(%)		
公 共 用 地	国 有 地	道路	3,089.00	1.32	2	0.00	0.00	
		計	3,089.00	1.32	2	0.00	0.00	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道路・水路	16,396.92	6.99	73	51,348.60	21.90	
		公園	39,274.00	16.75	3	39,366.37	16.79	
		計	55,670.92	23.74	76	90,714.97	38.69	
合計		58,759.92	25.06	78	90,714.97	38.69		
宅 地	民 有 地	畑	1,104.00	0.47	10			
		宅地	383.00	0.16	2	119,904.41	51.15	
		雑種地	15,860.71	6.77	14			
		鉄道用地	5,827.00	2.49	4			
		計	23,174.71	9.89	30			
	国立大学法人九州大学		113,765.00	48.53	8			
	所 有 地 団 体 公 共	市有地	38,869.75	16.58	22			
		計	38,869.75	16.58	22			
	合計		175,809.46	75.00	60	119,904.41	51.15	
	保留地		—	—	—	23,810.00	10.16	
測量増		-140.00	-0.06	—	—	—		
総計		234,429.38	100.00	138	234,429.38	100.00		

(ロ) 減歩率計算表

整理前 宅地地積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増を加 算したもの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減 歩 率	
		保留地 を含めた 宅地地積	保留地 を除いた 宅地地積	公共減歩 地 積	公共保留地 を合算した 減歩地積	公共減歩率	公共保留地 合算減歩率
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%
175,809.46	175,669.46	143,714.41	119,904.41	31,955.05	55,765.05	18.19	31.74

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想)	整理後宅地 価格総額 (予想)	宅地価格の 総額の増加額	整理後 1 m <sup>2</sup> 当り 予想価格	保留地とし て取り得る 最大限地積	保留地の 予定地積	割 合	摘 要
千円	千円	千円	円/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	整理前単価
13,386,012	20,019,417	6,633,405	139,300	47,619.56	23,810.00	50.00	76,200円/m <sup>2</sup>

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 施行地区に係る都市計画

種類	項目	内 容	告 示 年 月 日	告 示 番 号	備 考
区 域 区 分		市 街 化 区 域	昭和 45 年 12 月 28 日	県第 1177 号	
地 域 地 区	用 途 地 域		昭和 61 年 7 月 1 日	県第 957 号	準 工 業 地 域
			平成 8 年 4 月 1 日	県第 621 号	第一種住居地域
			令和 2 年 6 月 29 日	福岡市告示 第 213 号	第二種住居地域
	高 度 地 区	平成 8 年 4 月 1 日	福岡市告示 第 72 号	第二種 20M 高度 地 区	
都 市 施 設	都 市 計 画 公 園		令和 2 年 6 月 29 日	福岡市告示 第 215 号	3・3・3号 貝塚 公園
	都 市 高 速 鉄 道		昭和 60 年 11 月 28 日	県第 1748 号	福岡都市高速鉄道 2 号線
			平成 4 年 1 月 17 日	県第 111 号	九州旅客鉄道(株)鹿 児島本線
	道 路		平成 4 年 8 月 26 日	県第 1416 号	1・4・1-4 都市高 速道路 4 号線
			平成 2 年 12 月 17 日	県第 1974 号	3・1・1-4 箱崎ふ頭粕屋線
公 共 下 水 道		昭和 37 年 7 月 14 日	建設省告示 第 1627 号	箱崎排水区	
市街地整備事業	土 地 区 画 整 理 事 業		令和 2 年 6 月 29 日	福岡市告示 第 212 号	貝塚駅周辺地区

(口) 公共施設別調書

区分	名称	種別	形状寸法		整備計画	摘要		
			幅員 (m)	延長 (m)			面積 (㎡)	
道路	区画道路	区15m-1	15.00	818.53	13,324.17	(3.5m-8.0m-3.5m)	交差点部 幅員18m (3.5m-11.0m-3.5m)	
		区14m-1	14.00	91.00	1,481.10	(3.0m-8.0m-3.0m)	交差点部 幅員17m (3.0m-11.0m-3.0m)	
		区13m-1	13.00	116.63	1,492.91	(3.0m-7.0m-3.0m)		
		区11m-1	11.00	108.60	1,158.65	(2.5m-6.0m-2.5m)		
		区10m1-	10.00	158.66	1,636.37	(3.0m-7.0m)		
		区9m-1	9.00	114.94	1,115.22	(2.5m-6.5m)		
		区9m-2	9.00	93.89	877.52	(6.5m-2.5m)		
		区9m-3	9.00	163.79	1,547.37	(2.5m-6.5m)		
		小計		372.62	3,540.11			
		区8.5m-1	8.50	663.52	5,990.38	(6.0m-2.5m)		
		区8.5m-2	8.50	83.93	724.34	(6.0m-2.5m)		
		区8.5m-3	8.50	239.04	2,041.29	(6.0m-2.5m)		
		区8.5m-4	8.50	8.55	81.03	(6.0m-2.5m)		
		小計		995.04	8,837.04			
		区7m-1	7.00	205.74	1,896.94	(4.0m-1.5m~5.0m)		
		区6m-1	6.00	115.87	737.93	(6.0m)		
		区6m-2	6.00	141.05	857.57	(6.0m)		
		小計		256.92	1,595.50			
		区画道路計		3,123.74	34,962.79			
		特殊道路	特9m	9.00	26.00	247.09	(9.0m)	
			特8m	8.00	81.71	767.22	(8.0m)	
			特6m-1	6.00	35.75	231.90	(6.0m)	
			特6m-2	6.00	172.25	1,056.34	(6.0m)	
			小計		208.00	1,288.24		
			特4m-1	4.00	60.30	466.24	(4.0m)	
			特4m-2	4.00	72.60	509.60	(4.0m)	
			特4m-3	4.00	64.40	698.71	(4.0m)	
			小計		197.30	1,674.55		
特殊道路計			513.01	3,977.10				

区分	名称	種別	形状寸法			整備計画	摘要
			幅員 (m)	延長 (m)	面積 (m <sup>2</sup> )		
道路	高架下道路	高架下道路			4,904.73		
		高架下計			4,904.73		
	駅前広場	貝塚駅西口			3,184.60		
		貝塚駅東口			3,016.81		
		JR新駅			1,302.57		
		駅前広場計			7,503.98		
	道路合計		3,636.75	51,348.60			
公園	貝塚公園			33,366.37			
	1号公園			2,500.00			
	2号公園			1,800.00			
	3号公園			1,700.00			
	公園計			39,366.37			
公共施設計			90,714.97				

**(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要**

上水道及び下水道を整備する。

**2 設 計 図**

別添図面（縮尺 1 / 1,000）のとおり

**第4 事業施行期間**

自 令和 2年 ○月○日（事業計画の決定の公告の日）

至 令和11年 3月31日（清算期間を除く）

**第5 資金計画書**

**1 収 入**

区 分	金 額（円）	摘 要
国 庫 補 助 金	528,551,000	
市 費	1,057,102,000	
保 留 地 処 分 金	3,316,733,000	
合 計	4,902,386,000	

## 2 支 出

事	項	単 位	事 業 量	事 業 費 (円)	摘 要	
公 共 施 設 費	道 路 築 造	幹 線 道 路	m			
		区 画 道 路	m	3,124	1,692,787,800	
		特 殊 道 路	m	513	44,585,200	
	造	水 路 築 造	式	1	569,782,000	
		公 園 緑 地 施 設 費	m <sup>2</sup>	39,366	111,144,000	
		計			2,418,299,000	
	移 転	建 物 移 転	戸	2	124,000,000	
		工 作 物 移 転	箇所	5	60,000,000	
		計			184,000,000	
	備 設	電 柱 移 設 費	本	65	39,600,000	
上 水 道 移 設 費		m	726	28,600,000		
下 水 道 移 設 費		式	1	9,900,000		
計				78,100,000		
法 第 2 条 2 項	上 水 道	式	1	422,064,000		
	下 水 道	式	1	261,751,000		
	計			683,815,000		
整 地 費	式	1	525,371,000			
工 事 雑 費	式	1	403,948,000			
調 査 設 計 費	式	1	562,997,000			
工 事 費 計				4,856,530,000		
損 失 補 償 費	式	1	16,500,000			
事 務 費	式	1	29,356,000			
合 計				4,902,386,000		

### 3 年度別歳入歳出資金計画表

単位：千円

区分		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	合計
支出	幹線道路築造費	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	区画道路築造費	0	0	370,420	401,781	433,213	283,267	204,107	0	1,692,788
	特殊道路築造費	0	0	0	17,089	4,457	13,613	9,426	0	44,585
	水路築造費	0	181,530	257,281	106,495	11,189	0	13,287	0	569,782
	公園緑地施設費	0	0	0	15,499	15,384	80,261	0	0	111,144
	建物移転費	0	52,510	129,938	5,104	2,906	2,635	7,407	0	200,500
	移設費	0	0	7,700	15,620	15,620	15,620	15,620	7,920	78,100
	2条2項	0	0	136,285	226,154	119,540	71,801	130,035	0	683,815
	整地費	18,000	48,793	39,813	273,325	8,496	24,525	112,419	0	525,371
	工事雑費	0	27,458	92,889	107,703	60,920	62,412	49,973	2,593	403,948
	調査設計費	159,900	86,979	53,998	41,275	54,274	29,025	49,646	87,900	562,997
	事務費	4,256	3,669	3,669	3,669	3,669	3,669	3,669	3,086	29,356
	計	182,156	400,939	1,091,993	1,213,714	729,668	586,828	595,589	101,499	4,902,386
収入	国庫補助金	45,233	39,894	114,400	127,523	75,336	59,936	60,880	5,349	528,551
	市費	90,467	79,788	228,800	255,047	150,672	119,871	121,760	10,697	1,057,102
	保留地処分金	0	0	0	0	1,035,696	98,067	327,494	1,855,476	3,316,733
	計	135,700	119,682	343,200	382,570	1,261,704	277,874	510,134	1,871,522	4,902,386
差引過不足		-46,456	-281,257	-748,793	-831,144	532,036	-308,954	-85,455	1,770,023	
借入金		46,456	281,257	748,793	831,144	-532,036	308,954	85,455	-1,770,023	



## **第6 参考図**

### **1 現況図**

別添図面（縮尺 1 /1, 500）のとおり

### **2 市街化予想図**

別添図面（縮尺 1 /1, 500）のとおり