

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

(第3回変更)

令和6年3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 58,949.14 m<sup>2</sup> (25.1%)

宅地 175,479.18 m<sup>2</sup> (74.9%)

---

合計 234,428.32 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、雨水汚水排水については、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・緑地計画

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・緑地を計3箇所配置する。

### c 雨水排水計画

地区内の雨水排水は、「雨水排水計画及び汚水排水計画」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	16,679.80	7.12	73	51,348.60	21.90	
		公園・緑地	39,180.34	16.71	3	39,366.37	16.79	
		計	55,860.14	23.83	76	90,714.97	38.69	
合計		58,949.14	25.15	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	119,851.35	51.13	
		雑種地	15,695.58	6.70	14			
		鉄道用地	5,816.00	2.48	4			
		計	22,998.58	9.81	30			
	準国有地	国立大学法人 九州大学	113,769.00	48.53	8			
	所共地 有団方 地体公	市有地	38,869.78	16.58	22			
		計	38,869.78	16.58	22			
	合計		175,637.36	74.92	60	119,851.35	51.13	
	保留地		—	—	—	23,862.00	10.18	
測量増		-158.18	0.07	—	—	—		
総計		234,428.32	100.00	138	234,428.32	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>	%	%
175,637.36	175,479.18	143,713.35	119,851.35	31,765.83	55,627.83	18.10	31.70

(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
13,371,514	20,019,269	6,647,755	139,300	47,722.58	23,862.00	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15.0m-1		15.00	818.53	13,137.10	(3.5m-8.0m-3.5m)	交差点部 幅員18m (3.5m-11.0m-3.5m)
	区14.0m-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13.0m-1		13.00	116.63	1,492.91	(3.0m-7.0m-3.0m)	
	区12.0m-1		12.00	108.60	1,155.93	(2.5m-7.0m-2.5m)	
	区10.0m-1		10.00	158.66	1,636.37	(3.0m-7.0m)	
	区10.0m-2		10.00	93.89	908.34	(2.5m-7.5m)	
	小計			252.55	2,544.71		
	区9.5m-1		9.50	52.20	280.89	(2.5m-7.0m)	
	区9.0m-1		9.00	114.94	1,115.22	(2.5m-6.5m)	
	区9.0m-2		9.00	177.10	1,706.34	(2.5m-6.5m)	
	小計			292.04	2,821.56		
	区8.5m-1		8.50	603.60	5,709.49	(2.5m-6.0m)	
	区8.5m-2		8.50	83.93	724.34	(2.5m-6.0m)	
	区8.5m-3		8.50	239.04	2,041.29	(2.5m-6.0m)	
	区8.5m-4		8.50	8.55	81.03	(2.5m-6.0m)	
	小計			935.12	8,556.15		
	区7.0m-1		7.00	205.74	1,896.94	(1.5m~5.0m-4.0m)	
	区6.0m-1		6.00	115.87	737.93	(6.0m)	
	区6.0m-2		6.00	141.05	857.57	(6.0m)	
	小計			256.92	1,595.50		
	区画道路計			3,129.33	34,962.79		
	特9.0m-1		9.00	26.00	247.09	(9.0m)	
	特8.0m-1		8.00	81.71	767.22	(8.0m)	
	特6.0m-1		6.00	35.75	231.90	(6.0m)	
	特6.0m-2		6.00	172.25	1,056.34	(6.0m)	
	小計			208.00	1,288.24		
	特6.0~9.0m	6.0~9.0m	60.30	466.24	(6.0m~9.0m)		
特4.0m-1		4.00	72.60	509.60	(4.0m)		
特4.0m-2		4.00	64.40	698.71	(4.0m)		
小計			137.00	1,674.55			
特殊道路計			513.01	3,977.10			

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	3,642.34	51,348.60			
	公園・緑地	公園	貝塚公園		33,366.37		
			1号公園		2,500.00		
			2号公園		2,549.94		
3号公園				708.30			
公園計				39,124.61			
緑地		1号緑地		241.76			
		緑地計		241.76			
		公園・緑地合計		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

### 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3年3月29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

（上段）変更前  
（下段）変更後

区 分		金 額（円）	摘 要
交 付 金	国 費	766,705,000 2,568,384,000	令和3年度：1/3 令和4年度以降：1/2
	市 費	811,705,000 2,613,384,000	令和3年度：1/3 令和4年度以降：1/2
保 留 地 処 分 金		3,323,976,000	
合 計		4,902,386,000 8,505,744,000	

## 2 支出

(上段) 変更前  
(下段) 変更後

事	項	単位	事業量	事業費(円)	摘要
公 共 施 設 整 備 費	道 路 造	幹線道路	m		
		区画道路	m	3,129	1,964,477,000 3,260,225,000
		特殊道路	m	513	44,585,000
	水 路 造	水路築造	式	1	569,782,000 2,113,681,000
		公園緑地施設費	m <sup>2</sup>	39,366	111,144,000
		計			2,689,988,000 5,529,635,000
	移 転	建築物移転	戸	2	162,400,000
		工作物移転	箇所	5	87,600,000
		計			250,000,000
	移 設	電柱移設費	本	65	39,600,000
		上水道移設費	m式	70 1	4,928,000 689,176,000
		下水道移設費	式	1	8,877,000 348,672,000
		計			53,405,000 1,077,448,000
	法 第 2 条 2 項	上水道	式	1	430,974,000 0
下水道		式	1	261,751,000 0	
計				692,725,000 0	
整地費	式	1	438,216,000 647,665,000		
工事雑費	式	1	213,203,000 360,227,000		
調査設計費	式	1	515,493,000		
工事費計			4,853,030,000 8,380,468,000		
損失補償費	式	1	20,000,000 95,920,000		
事務費	式	1	29,356,000		
合計			4,902,386,000 8,505,744,000		

### 3 年度別歳入歳出資金計画表

(上段)変更前  
(下段)変更後  
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	100,000	90,000	853,890	433,213	283,267	204,107	0	1,964,477	
	特殊道路築造費	0	0	0	17,089	9,850	4,457	13,613	9,426	7,239	44,585
	水路築造費	0	0	400,000	145,306	11,189	0	13,287	0	0	569,782
	公園緑地施設費	0	0	359,721	929,346	814,071	10,543	0	0	0	2,113,681
	建物移転費	0	20,000	250,000	0	15,384	80,261	15,499	0	0	111,144
	移設費	0	20,000	7,700	15,620	0	0	0	0	0	270,000
	2条2項	0	0	6,193	579,327	271,762	10,400	209,766	0	0	345,920
	整地費	0	136,285	226,154	119,540	71,801	138,945	0	0	0	53,405
	工事雑費	99	0	92,889	107,703	12,512	0	0	0	0	1,077,448
	調査設計費	150,305	10,825	53,789	198,602	96,912	0	0	0	0	692,725
	事務費	584	8,390	3,669	3,669	3,669	3,669	2,308	3,398	1,054	29,356
	計	150,988	388,981	1,074,354	1,699,530	671,401	481,636	417,719	17,777	4,902,386	
	収入	交付金									
国費		45,000	100,000	245,000	249,000	127,705	0	0	0	766,705	
市費		90,000	71,887	164,313	476,000	898,000	520,000	393,184	0	2,568,384	
保留地処分金		0	71,887	164,313	476,000	898,000	520,000	393,184	0	811,705	
計	135,000	200,000	490,000	498,000	1,293,368	98,281	328,209	1,859,528	4,902,386		
差引過不足	-15,988	143,774	328,626	952,000	2,833,958	1,138,281	1,114,577	1,859,528	8,505,744		
借入金	15,988	-188,981	-584,354	-1,201,530	621,967	-383,355	-89,510	1,841,751			
		-39,527	-263,403	-1,537,918	560,648	-69,509	-170,271	1,535,968			
		188,981	584,354	1,201,530	-621,967	383,355	89,510	-1,841,751			
		15,988	39,527	263,403	1,537,918	-560,648	69,509	170,271	-1,535,968		

## **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