

嘉麻市地域整備基本計画（概要版）

平成 30 年 3 月
福岡県 嘉麻市

1. 計画策定の背景と目的

【計画の目的】

現在の分庁方式から新庁舎へ移行するにあたり、従来の庁舎があった地域が有機的に連携し、嘉麻市の主要な4つの地域として活性化され発展することが重要です。市ではこのことを重要な課題と位置づけており、今後の各地域の活性化や発展に向けた整備方針、支所のあり方や庁舎跡地の活用方法を計画策定の目的としています。

【計画の位置づけと対象範囲】

本計画は、「第1次嘉麻市総合計画」「第2次嘉麻市総合計画」「まち・ひと・しごと創生嘉麻市人口ビジョン・総合戦略」「新市建設計画」を上位計画とし、支所の整備、庁舎跡地の活用に関する計画として位置づけられ、各地域の既存庁舎敷地及びその周辺敷地を対象としています。関連計画としては、「嘉麻市新庁舎建設基本計画」があり、新庁舎整備での支所の位置づけ等について整合を図り策定するものです。



図 1. 対象地の位置図

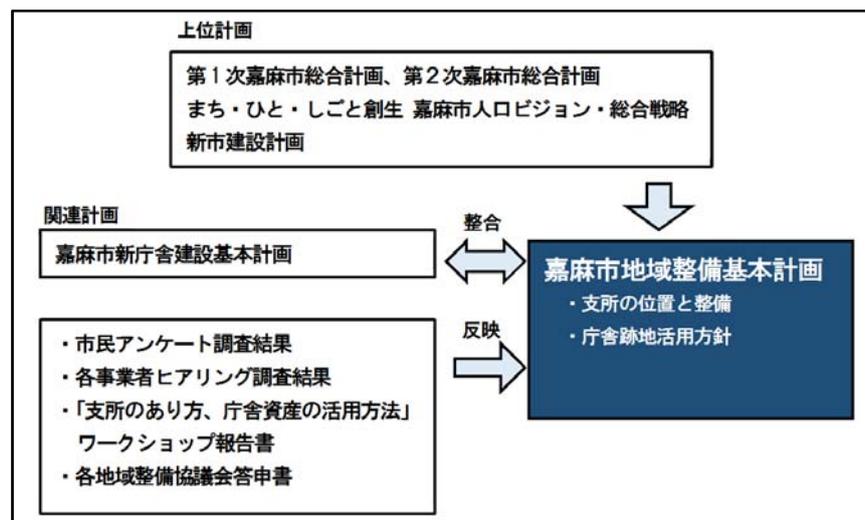


図 2. 嘉麻市地域整備基本計画の位置づけ

【目標年度及び計画期間の考え方】

本計画は、新庁舎建設に伴う支所の整備、既存庁舎の除却、民間活力の導入による庁舎跡地の利活用を行う 2020(平成 32)年度までを計画期間としています。民間活力の導入が図れない場合の整備期間は、2020(平成 32)年度以降とします。

2. 各地域の現状

今回計画対象となる地域の敷地および現庁舎の諸元を以下に整理します。

表 1. 各地域の現状（山田地域・稲築地域）

地域名	山田地域	稲築地域
所在地	福岡県嘉麻市上山田 392	福岡県嘉麻市岩崎 1143-3
対象範囲		
敷地面積	13,430 m ² 13,430 m ² （利活用対象面積）	17,184 m ² 約 8,000 m ² （利活用対象面積 青枠内）
庁舎概要	建築年 昭和 49 年 築 43 年 （平成 29 年末時点） 構造 鉄筋コンクリート造 地上 3 階 塔屋 1 階 庁舎延床面積 5,302 m ²	建築年 昭和 26 年 築 66 年 （平成 29 年末時点） 構造 鉄筋コンクリート造 地上 2 階（本館） 庁舎延床面積 1,570 m ²

表 2. 各地域の現状（碓井地域・嘉穂地域）

地域名	碓井地域	嘉穂地域
所在地	福岡県嘉麻市上臼井 446-1	福岡県嘉麻市大隈町 733
対象範囲		
敷地面積	14,332 m ² A : 4,200 m ² B : 1,288 m ² （利活用対象面積 青枠内）	約 22,700 m ² （大隈体育館含む） 約 20,420 m ² （利活用対象面積 青枠内）
庁舎概要	建築年 昭和 56 年 築 36 年 （平成 29 年末時点） 構造 鉄筋コンクリート造 地上 3 階 庁舎延床面積 3,305 m ²	建築年 昭和 46 年 築 46 年 （平成 29 年末時点） 構造 鉄筋コンクリート造 地上 2 階 庁舎延床面積 2,690 m ²

3. 支所の設置について

1. 支所設置の目的

従来の庁舎があった地域が有機的に連携し、嘉麻市の主要な4つの地域として活性化され発展することが重要です。支所は今後のまちづくりの重要な拠点とし、市の全体ビジョンとして位置づけ、活性化を図る施設として設置します。

2. 支所の位置検討

支所は、山田・碓井・嘉徳地域に設置します。山田・嘉徳地域については支所を新設し、碓井地域は、4庁舎の中で1番新しく耐震補強工事も実施済みの碓井庁舎内に設置します。当面の間は、教育委員会も設置されます。

表 3. 支所の諸室構成

名称	用途	規模等
1 執務室	<ul style="list-style-type: none"> 証明書の発行 会計事務 簡易な申請・相談 地域振興 コミュニティの拠点 情報収集伝達機能（防災） 	1課2係制 職員15人
2 会議室	<ul style="list-style-type: none"> 期日前投票 各公共的団体が使用 市民団体、地域が使用できる会議室 	期日前投票のスペース
3 防災スペース	<ul style="list-style-type: none"> 防災資機材を置くことができる物資備蓄機能 	倉庫兼用
4 トイレ	<ul style="list-style-type: none"> 市民、職員兼用 	
5 給湯室・ロッカー	<ul style="list-style-type: none"> 職員使用 	
6 玄関ホール その他必要な施設	<ul style="list-style-type: none"> 市民待合室 	

3. 支所の諸室構成

支所（新設）の規模は最大500㎡程度の建物を基本とし、必要機能や諸室構成は表3に示すとおりです。

配置イメージは図3に示すとおりです。なお、碓井支所は、碓井庁舎内を利活用するため、レイアウトを図4に示します。



図 3: 支所(新設)機能配置イメージ

碓井庁舎室内レイアウト（1階平面図）

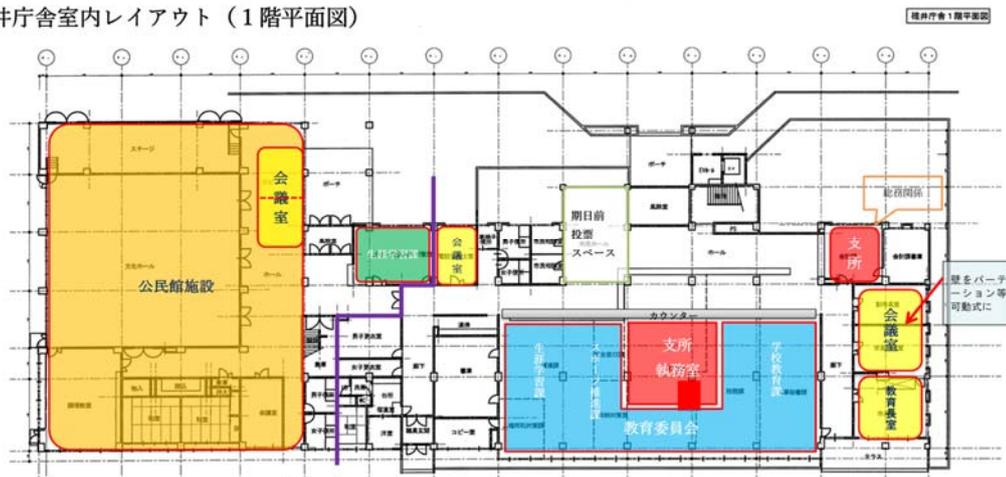


図 4: 碓井庁舎の支所レイアウト

4. 各地域の土地利用・整備方針について

【山田地域】

①対象地の土地利用・整備方針

山田地域における支所及び跡地利活用の方針は、以下のとおりとします。

山田地域の土地利用・整備方針

- ① 地域振興やコミュニティ拠点としての支所は、山田生涯学習館敷地内に設置し、近隣施設等と一体化したコンパクトなまちづくりを行います。
- ② 山田庁舎は、建物の老朽化や耐震性を考慮し除却します。
- ③ 子育てや居住面において優れた環境をいかして、庁舎跡地は、定住促進ができる敷地として活用します。

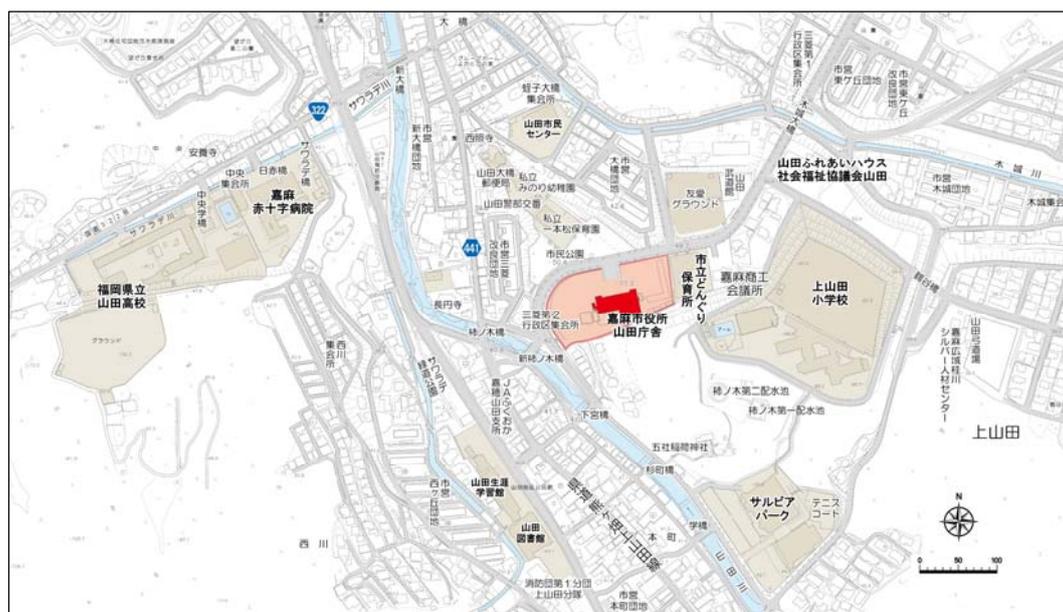


図 5. 山田庁舎周辺の施設

《設定理由》

山田生涯学習館周辺には、多くの公共施設が集約されています。また、教育機関や金融機関、医療福祉機関、飲食店も周辺にあり、日常生活に必要な機能が集約されています。そこに支所機能が加わることで、コンパクトで相互の連携が行える拠点として展開できるようになります。コンパクトなまちづくりを行うことで、市民の利便性は向上し、多世代の人が集まる拠点が整備され、地域の活性化を目指します。また、今後は旧山田高校跡地活用とも連携しながら、有効な利活用を進めます。

山田庁舎に関しては、建物の老朽化が著しく、雨漏りや天井が落下している状態であり、現在のままの使用は難しいため、除却を前提とした利活用を行います。敷地の利活用に関しては、子育てしやすい環境、コンパクトに各機能が集積している立地や地域コミュニティを持続させるためにも、定住促進ができる環境整備が必要です。方法としては、住宅用地や事業用地等の整備を基本としながら、次世代を担う新たな子育て世代が安心して定住できる整備を行います。

②利活用方針

山田庁舎跡地の利活用方針は、「定住促進」を基本としています。まずは、民間事業者が定住促進を進めるための事業用地として活用することを前提とし、具体的な利活用は以下のように考えられます。

表 4. 活用方針と利活用

活用方針	利活用
定住促進のための住宅地整備	➤ 分譲地として造成を行い売却
	➤ 民間事業者による集合住宅の整備
事業用地として民間企業の誘致	➤ 事業用地の整備 ※民間事業者への利活用は売却や定期借地など様々な可能性がある
高齢者向け環境整備	➤ デイサービス施設等の整備
	➤ 介護付老人ホームの整備（住宅地と一体で整備）
持続可能なコミュニティづくり	➤ 交流場所としてのオープンスペース ➤ 緑地整備 イベントの実施等



図 6. 敷地内ゾーン図

【稲築地域】

①対象地の土地利用・整備方針

稲築地域における跡地利活用の方針は、以下のとおりとします。

稲築地域の土地利用・整備方針

- ① **稲築庁舎、稲築母子健康センター・稲築住民センター及び稲築庁舎別館4(旧稲築町労働会館)を除却し、一体的な土地利用ができるように整備**します。
- ② 行政機能拠点として地域振興を図るため、庁舎跡地の参画しやすい立地条件をいかし、**民間譲渡区画として整備**します。

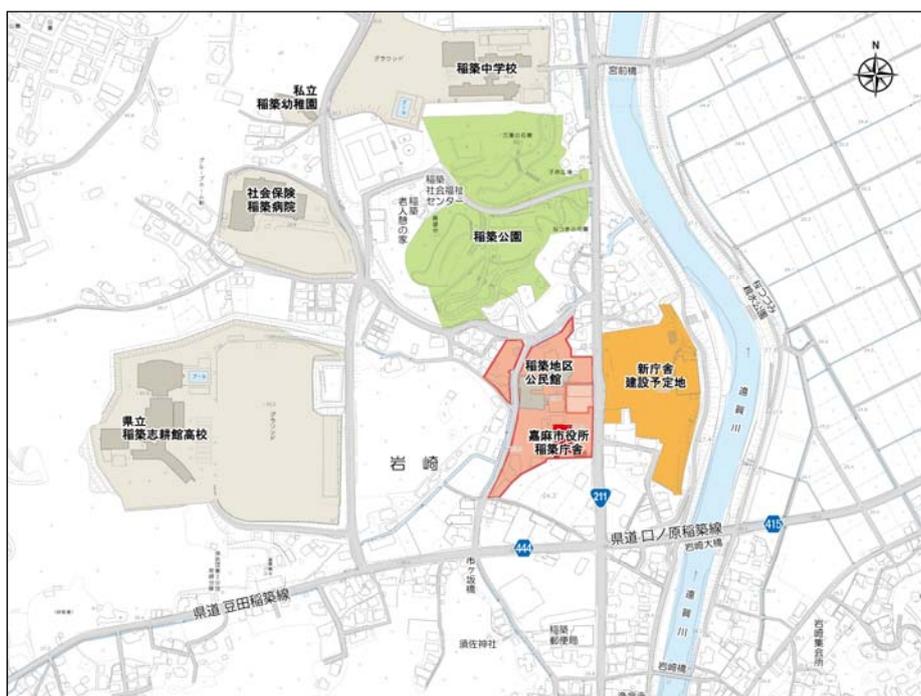


図 7. 稲築庁舎周辺の施設

《設定理由》

稲築庁舎は、4庁舎の中で最も古い庁舎です。耐用年数は平成29年末時点で16年を経過し、耐震の結果についても全庁舎の中で最も低く、必要な耐震基準を下回っています。

また、他の除却対象施設においても、老朽化が著しく、合併特例債を活用できるうちに除却を行い、効率的な行財政運営や一体的な利活用を行うことが地域の活性化に繋がります。

稲築庁舎周辺は、多くの行政機能が立地し、今後は行政機能拠点となる新庁舎が整備されるため、敷地周辺の公共施設や商業施設との連携が図れるようにすることが必要です。

稲築庁舎跡地は、新庁舎建設予定地の西側にあり、新たな市民の流れができることが予想されることから、にぎわいのある土地利用を行うためにも、商業的な土地利用の必要性があります。また、地域内外の出店者が参画しやすい場所としても適しています。

②利活用方針

稲築庁舎跡地の利活用方針は、民間事業者用地として活用することを前提とし、具体的な利活用は以下のように考えられます。

表 5. 活用方針と利活用

活用方針	利活用
商業施設機能の誘導	➢ 更地化や出店スペース等、事業者が参画しやすい利活用スペースを確保（多様な規模の事業者が共存）
事業用地として民間企業の誘致	➢ 事業用地の整備（商業・サービス業関連） ※民間事業者への利活用は売却や定期借地など様々な可能性がある
定住促進のための住宅地整備	➢ 宅地の整備（周辺の商業施設との連携を図る）

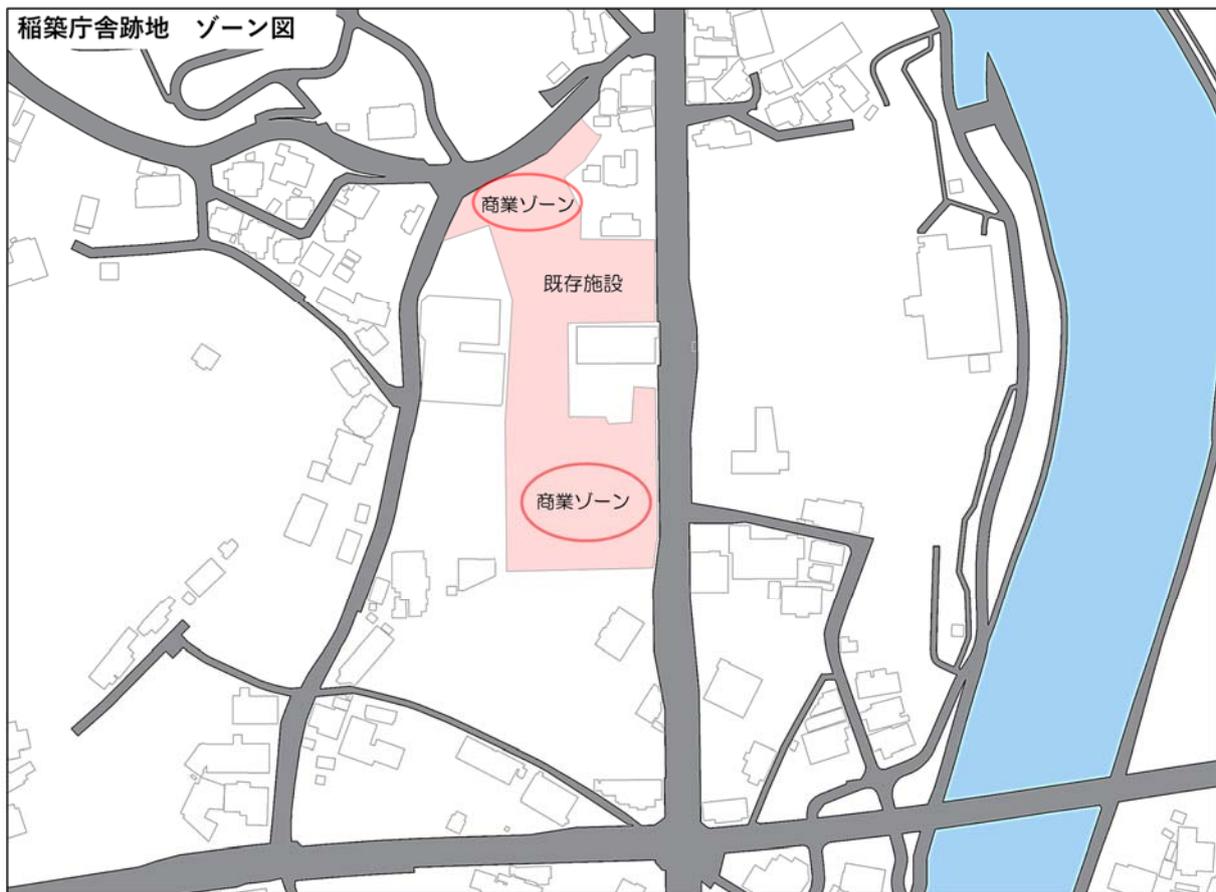


図 8. 敷地内ゾーン図

【碓井地域】

①対象地の土地利用・整備方針

碓井地域における庁舎敷地内の活用方針は、以下のとおりとします。

碓井地域の土地利用・整備方針

- ① **碓井庁舎**を利活用し、**支所及び教育委員会（当面の間）を設置**（教育センター・碓井地区公民館についても併設）します。
- ② 碓井庁舎、碓井琴平文化館や道の駅うすい等の既存施設を有効活用し、**相互にかしながら回遊性のある地域整備**を行います。
- ③ 道の駅うすいや民間商業施設が集積していることから、**商業振興拠点として整備**を行い、地域の活性化を行います。

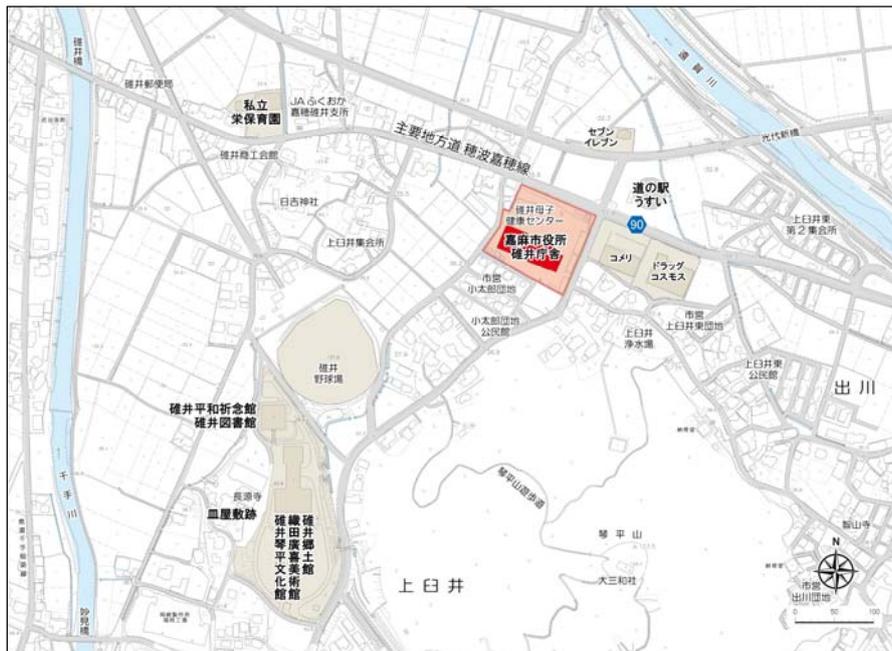


図 9. 碓井庁舎周辺の施設

《設定理由》

新庁舎の規模設定は、職員適正化計画の目標最終年度である平成 39 年度 350 人体制を想定しており、新庁舎建設当初においては全職員の配置が不可能です。そのため、4 庁舎の中で 1 番新しく、平成 28 年度に耐震補強工事も実施している碓井庁舎に支所と当分の間（平成 32 年度から平成 38 年度）教育委員会を設置します。

碓井庁舎周辺には、多くの教育文化施設が狭い範囲で集約されています。また、小中学校や金融機関も近接で立地しており、そこに、支所及び教育委員会を設置（教育センター・碓井地区公民館についても併設）することで、新たな連携が生まれ、相互に回遊性をもつことができる拠点ができます。

周辺には、道の駅うすいといった商業施設や民間商業施設もコンパクトに集積しているため、更なるにぎわいをもたせるためにも、商業地域としての整備を行います。

② 利活用方針

碓井庁舎敷地内の利活用方針は、「商業振興」を基本としています。まずは、民間事業者が商業地域のための事業用地として活用することを前提とし、具体的な利活用は、以下のように考えられます。

表 6. 活用方針と利活用

活用方針	利活用
事業用地として民間企業の誘致	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 事業用地の整備（商業施設） ※民間事業者への土地活用は売却や定期借地など様々な可能性がある
回遊性をもたせるための拠点	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 回遊拠点の整備 芝生化、遊具設置による憩いの場として活用 イベントや休憩スペースの多目的広場

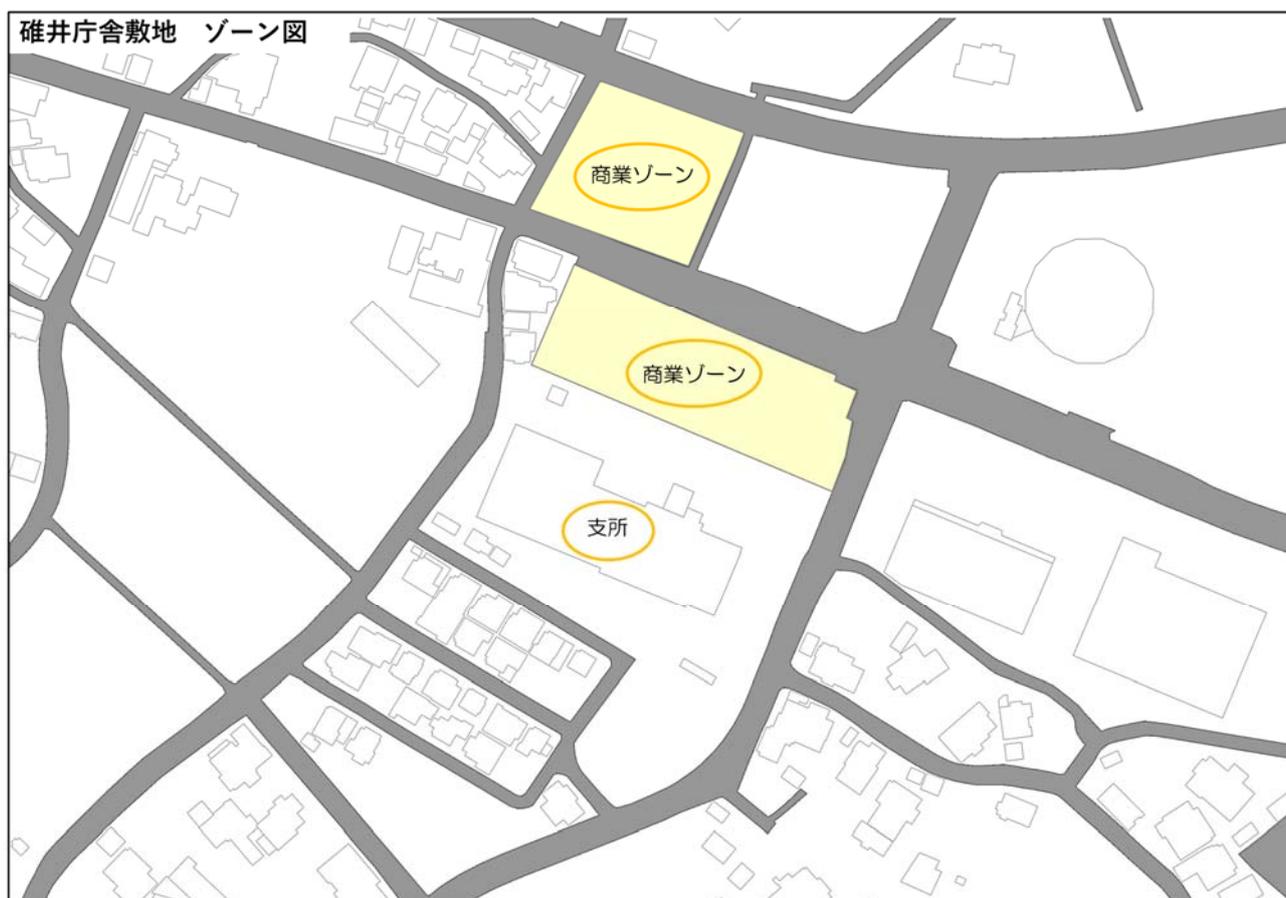


図 10. 敷地内ゾーン図

②利活用方針

嘉穂庁舎跡地の利活用方針は、「観光促進拠点」、「定住促進拠点」を基本としています。

まずは、民間事業者による事業用地として活用することを前提とし、具体的な利活用は以下のようなことが考えられます。

表 7. 活用方針と利活用

活用方針	利活用
定住促進のための住宅地整備	➤ 分譲地として造成を行い売却
	➤ 民間事業者による集合住宅の整備
観光拠点づくりの整備	➤ 観光促進拠点としての駐車スペース
	➤ 飲食、情報提供、展示施設の整備 (一部は公共と民間の連携により整備)
持続可能なコミュニティづくり	➤ 地域の交流場所としての広場空間 子供たちが安心して利用できる広場
	➤ 公共交通の乗り継ぎ用バス停の整備
事業用地として民間企業の誘致	➤ 事業用地の整備 ※民間事業者への利活用は売却や定期借地など様々な可能性がある

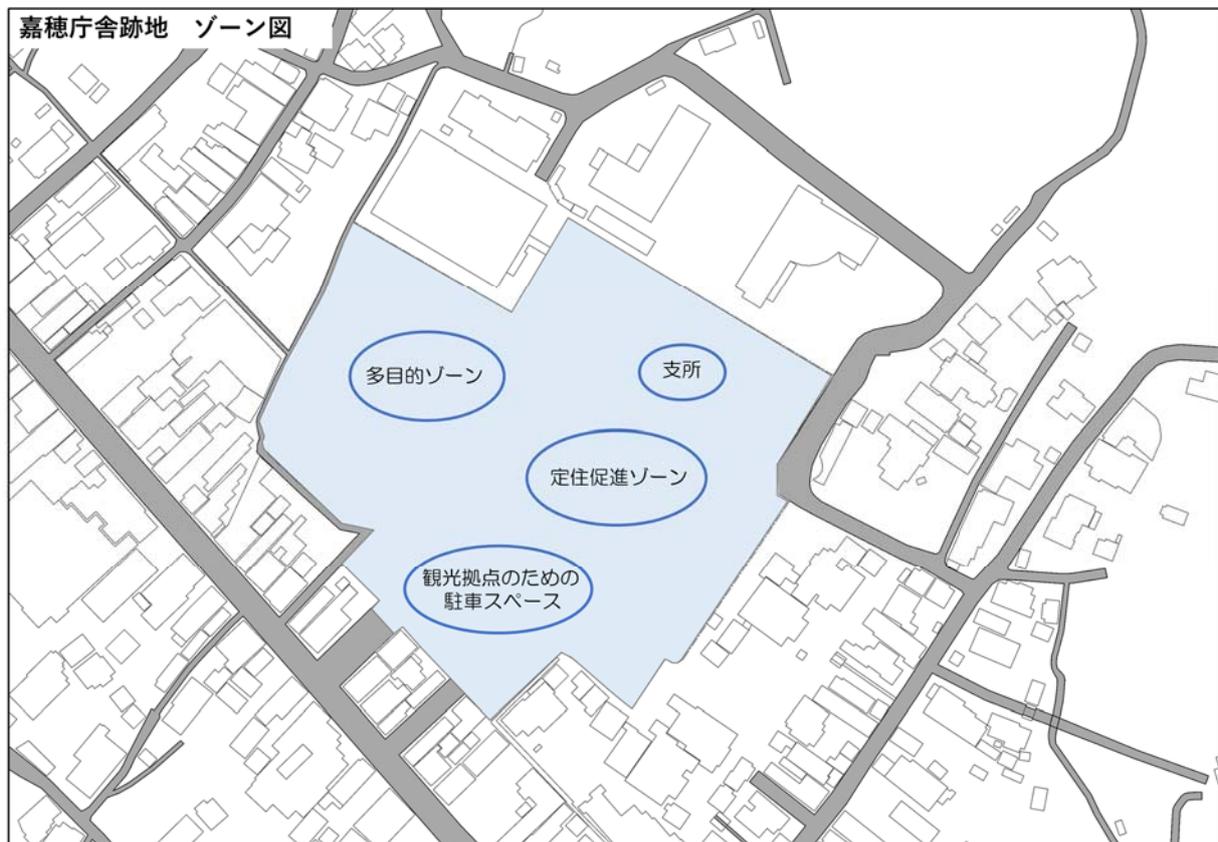


図 12. 敷地内ゾーン図

5. 整備スケジュール

表 8. 整備スケジュール

5. 整備スケジュール		1年目 (平成30年)			2年目 (平成31年)			3年目 (平成32年)				
月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月
山田地域	新庁舎供用開始											
	要求水準等の検討、募集要項の作成											
	山田支所設計期間			山田支所建設期間			施設を利用した民間応募なし			民間事業者募集		
稲築地域	要求水準等の検討、募集要項の作成											
	山田支所設計期間			山田支所建設期間			施設を利用した民間応募なし			民間事業者募集		
	山田支所設計期間			山田支所建設期間			施設を利用した民間応募なし			民間事業者募集		
碓井地域	要求水準等の検討、募集要項の作成											
	山田支所設計期間			山田支所建設期間			施設を利用した民間応募なし			民間事業者募集		
	山田支所設計期間			山田支所建設期間			施設を利用した民間応募なし			民間事業者募集		
嘉穂地域	要求水準等の検討、募集要項の作成											
	山田支所設計期間			山田支所建設期間			施設を利用した民間応募なし			民間事業者募集		
	山田支所設計期間			山田支所建設期間			施設を利用した民間応募なし			民間事業者募集		

発行 嘉麻市

<住所> 〒820-0592 福岡県嘉麻市上臼井 446 番地 1 <問い合わせ先> 地域活性化推進課

<電話> 0948-62-5677 <FAX> 0948-62-5610 <URL> <http://www.city.kama.lg.jp/>

<E-mail> chikiseibi@city.kama.lg.jp

<E-mail> chikiseibi@city.kama.lg.jp