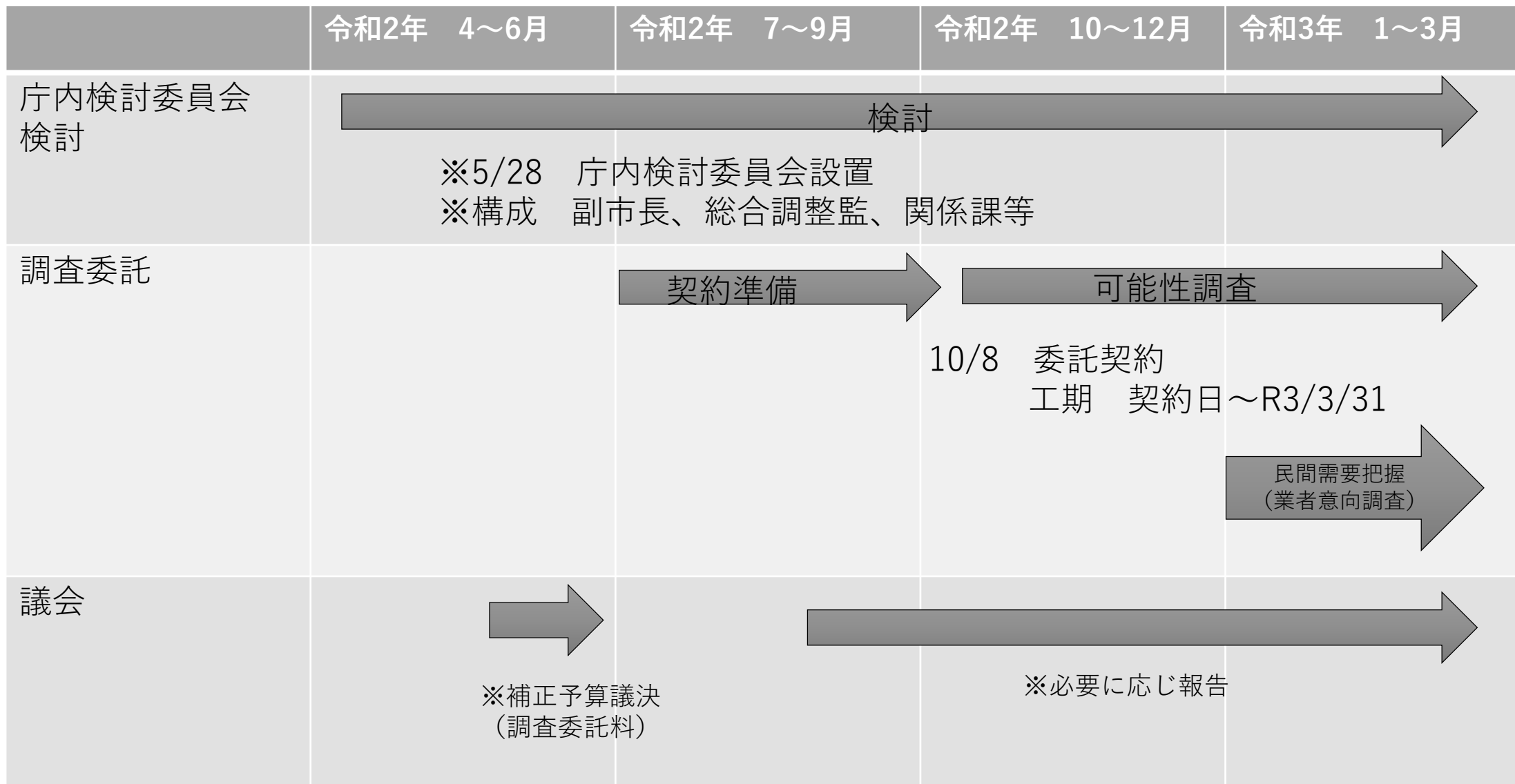


稲築地域市街化可能性調査進捗状況

令和3年3月9日

嘉麻市地域活性推進課

1 稲築地域市街化可能性調査 スケジュール



◇業務の目的

嘉麻市地域整備基本計画を基に、都市化が望まれる稲築地域における整備可能性について調査を行うことを目的とする。

◇業務概要

- ①地域概要整理・把握 ⇒ 整理中
人口、世帯数、道路、交通条件等の整理・把握
- ②地域概要整理・把握 ⇒ 整理中
土地利用、建物用途現況整理、インフラ条件等の整理
- ③対象地域の制約条件の整理 ⇒ 整理中
活用可能な敷地等の把握、法的条件整理
- ④民間需要把握 ⇒ 実施中（※次ページ参照）
住宅需要把握、商業施設需要把握等
- ⑤可能性整理、課題整理等 ⇒ ※整理中

④民間需要把握

○把握対象

概ね近隣に出店のない飲食業、商業、住宅業者等の民間事業者を対象

○主な把握調査内容

- ・ 嘉麻市への進出の可能性
- ・ 進出可能性ありの場合の、事業形態、土地取得の考え方、課題
- ・ 進出可能性なしの場合の、主な理由
- ・ 一般論としての業者進出時に重要視する条件等
- ・ 一般論としての業者進出時に想定する敷地規模

※以下 令和2年12月 まちづくりに関する調査特別委員会提出資料
(再掲)

まちづくりに関する調査特別委員会

稲築地域市街化可能性調査進捗状況

令和2年12月11日

嘉麻市地域活性推進課

1 稲築地域市街化可能性調査 スケジュール

	令和2年 4～6月	令和2年 7～9月	令和2年 10～12月	令和3年 1～3月
庁内検討委員会 検討	検討 ※5/28 庁内検討委員会設置 ※構成 副市長、総合調整監、関係課等			
調査委託		契約準備 10/8 委託契約 工期 契約日～R3/3/31	可能性調査	
議会	※補正予算議決 (調査委託料)		※必要に応じ報告	

◇業務名称

稲築地域市街化可能性調査業務委託

◇業者名称

大成ジオテック株式会社 福岡支店（福岡市博多区）

◇業務の目的

嘉麻市地域整備基本計画を基に、都市化が望まれる稲築地域における整備可能性について調査を行うことを目的とする。

◇業務概要

①地域概要整理・把握

人口、世帯数、道路、交通条件等の整理・把握

②地域概要整理・把握

土地利用、建物用途現況整理、インフラ条件等の整理

③対象地域の制約条件の整理

活用可能な敷地等の把握、法的条件整理

④民間需要把握

住宅需要把握、商業施設需要把握等

⑤可能性整理、課題整理等

※以下 令和2年9月 まちづくりに関する調査特別委員会提出資料
(再掲)

まちづくりに関する調査特別委員会

稲築地域市街化可能性調査進捗状況

令和2年9月11日

嘉麻市地域活性推進課

1 稲築地域市街化可能性調査 スケジュール

	令和2年 4～6月	令和2年 7～9月	令和2年 10～12月	令和3年 1～3月
庁内検討委員会 検討	検討 ※5/28 庁内検討委員会設置 ※構成 副市長、総合調整監、関係課等			
調査委託		契約準備 ※調査概要 ・地域概要（人口、現況、課題等） ・課題整理	可能性調査 ・民間需要 ・可能性整理 ・実現化のための手法等の整理	
議会	※補正予算議決 （調査委託料）		※必要に応じ報告	

※以下 令和2年6月予算特別委員会提出資料
(抜粋再掲)

予算特別委員会資料

令和2年6月定例会

(内容)

◎地域整備事業／稲築地域市街化可能性調査委託料 P1～P9

◎庁舎除却事業 P10～P13

令和2年6月15日

嘉麻市地域活性推進課

◎地域整備事業／稲築地域市街化可能性調査委託料 P1～P9

1 嘉麻市地域整備基本計画策定経過

◇平成27年度

庁舎課題に関する基本計画（骨子案）により、支所設置、跡地利活用等について一定の考え方を表明し、嘉麻市新庁舎施設整備等審議会により議論された。

嘉麻市新庁舎施設整備等審議会からは、「支所の設置場所、内容及び防災機能、災害時における支所の対応並びに地域の活性化の方向性について、地域住民の意見を聞いたうえで対応すること。」と答申された。

◇平成28年度

地域住民の意見を徴求するため、住民ワークショップ、庁内専門部会を重ね、各地域整備基本計画（案）を作成

《地域整備協議会設置後》

◇平成29年度

嘉麻市地域整備協議会条例を制定し、地域住民意見を議論する協議会を設置、諮問を行った。

平成29年12月に、各地域の整備のあり方等について答申をいただいた。

◇平成30年3月

各地域整備協議会からいただいた答申を最大限に尊重し、嘉麻市地域活性整備基本計画を策定、公表

広報嘉麻 平成29年8月号 ⇒

連絡調整会議
地域整備協議会相互の情報共有・総合調整を図るための会議で、各地域整備協議会の会長、副会長と学識経験者で構成されています。

井原委員長

4地域の発展が嘉麻市を形づくります。
素晴らしい形となるよう、地域を盛り上げましょう。

【嘉麻市地域整備協議会連絡調整会議委員】

団体名	氏名	備考
近畿大学産業理工学部	井原 徹	委員長
山田地域整備協議会 会長	村上 曜生	副委員長
山田地域整備協議会 副会長	山藤 やす子	
稲築地域整備協議会 会長	野見山 利三	
稲築地域整備協議会 副会長	平井 由子	
碓井地域整備協議会 会長	嶋田 尊美	
碓井地域整備協議会 副会長	頼金 豊子	
嘉穂地域整備協議会 会長	田中 穆	
嘉穂地域整備協議会 副会長	豊福 幹子	

嘉麻市地域整備協議会が始まりました！

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、嘉麻市の発展につながります。それぞれの地域を活性化させるため、市では地域の団体や住民のみならず協議していただくための、4つの地域整備協議会を設置しました。今回は、各地域の基本構想と、それぞれの協議会の委員となっていましたの方々をご紹介します。この地域整備協議会では、4地域の特性をいかし、現庁舎を中心とした周辺地域のまちづくりや地域整備、支所のあり方について総合的に協議していただきます。

●問／地域活性推進課 ☎62-5677

4地域の特性をいかして、これからの嘉麻をつくっていく。

稲築地域の特性
今後建設予定の新庁舎をはじめ、公民館や保健センター等の行政機能が立地する、管轄官公署との連携による行政機能拠点

野見山会長

賑わいの地域となるよう、精一杯取り組みます。

【嘉麻市稲築地域整備協議会委員名簿】

区分	団体名	氏名	備考
1号委員	近畿大学産業理工学部	井原 徹	
	稲築地区行政委員会	平井 由子	副会長
	稲築地区行政委員会	飯田 千鶴美	
	嘉麻市教育委員会	辻田 喜美	
2号委員	嘉麻市PTA連合会	野上 真吾	
	株式会社 福岡銀行	芳司 修治	
	嘉麻市商工会	原中 廣紀	
	嘉麻市観光まちづくり協会	野見山 利三	会長
	福岡県	田淵 慎一郎	
	かま男女共同参画推進ネットワーク	有吉 直子	
3号委員	公募委員	越岡 加代子	
	公募委員	藤井 幹裕	

山田地域の特性
市民の交流施設、幼稚園や保育所、小中学校や病院等が多く集積し、子育てや居住面において優れた環境を有する子育て・定住促進拠点

村上会長

市民のみならず笑顔が見れる地域づくりにも励みます。

【嘉麻市山田地域整備協議会委員名簿】

区分	団体名	氏名	備考
1号委員	近畿大学産業理工学部	井原 徹	
	山田地区行政委員会	村上 曜生	会長
	山田地区行政委員会	山藤 やす子	副会長
	嘉麻市教育委員会	佐竹 正利	
2号委員	嘉麻市PTA連合会	松岡 広樹	
	株式会社 福岡銀行	石崎 聖尚	
	嘉麻市商工会	白金 聖臣	
	嘉麻市観光まちづくり協会	廣瀬 公彦	
	嘉麻市子ども会指導者連合会	伊藤 文聡	
	かま男女共同参画推進ネットワーク	深町 晴	
3号委員	公募委員	古賀 福子	
	公募委員	高倉 香代子	

嘉穂地域の特性
歴史文化を伝える史跡、社寺、酒蔵などや緑豊かな大自然を活用した観光の振興と住みよい環境を活かした観光・定住促進拠点

田中会長

委員やみなさんと共に地域の発展のために頑張ります。

【嘉麻市嘉穂地域整備協議会委員名簿】

区分	団体名	氏名	備考
1号委員	近畿大学産業理工学部	井原 徹	
	嘉穂地区行政委員会	田中 穆	会長
	嘉穂地区行政委員会	大屋 瑞枝	
	嘉麻市教育委員会	豊福 幹子	副会長
2号委員	嘉麻市PTA連合会	青柳 剛太郎	
	株式会社 福岡銀行	寺田 秋雄	
	嘉麻市商工会	松村 一弘	
	嘉麻市観光まちづくり協会	安河内 隆	
	大原小学校跡地活用委員会	堀田 洋明	
	かま男女共同参画推進ネットワーク	堀田 緑	
3号委員	公募委員	浅田 美千代	
	公募委員	横 悦子	

碓井地域の特性
碓井琴平文化館をはじめとした教育文化施設と、道の駅うすいや商業振興施設が立地する教育文化・商業振興拠点

嶋田会長

協議会で力を合わせて元気な地域づくりを目指します。

【嘉麻市碓井地域整備協議会委員名簿】

区分	団体名	氏名	備考
1号委員	近畿大学産業理工学部	井原 徹	
	碓井地区行政委員会	末吉 進一	
	碓井地区行政委員会	頼金 豊子	副会長
	嘉麻市教育委員会	大丸 隆行	
2号委員	嘉麻市PTA連合会	田中 豊和	
	株式会社 福岡銀行	牛島 浩幸	
	嘉麻市商工会	嶋田 尊美	会長
	嘉麻市観光まちづくり協会	谷口 裕司	
	株式会社 うすい	末田 恭介	
	かま男女共同参画推進ネットワーク	齊藤 由美	
3号委員	公募委員	大里 由香	
	公募委員	鹿江 由美子	

第2次嘉麻市総合計画 P 2 0 土地利用の方針

嘉麻市地域整備基本計画 P 1 2 上位計画、関連計画の整理

拠点	
行政機能拠点 (新庁舎周辺、稲築地区)	本拠点は管轄官公署との連携による行政機能の拠点として地区の振興を図ります。
教育文化・商業振興拠点 (碓井庁舎周辺、碓井地区)	本拠点は教育文化と商業の先導的な振興を図ります。
観光・定住促進拠点 (嘉穂庁舎周辺、嘉穂地区)	本拠点は歴史文化や緑豊かな大自然を活かした観光を振興していくとともに、住みよい環境を活かして定住化の促進を図ります。
子育て・定住促進拠点 (山田庁舎周辺、山田地区)	本拠点は子育てしやすい環境を活かした子育て環境の整備や定住化の促進を図ります。

2 総合計画、地域整備基本計画等による地域整備の方向性

地域整備 基本計画

山田地域 (抜粋)

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。

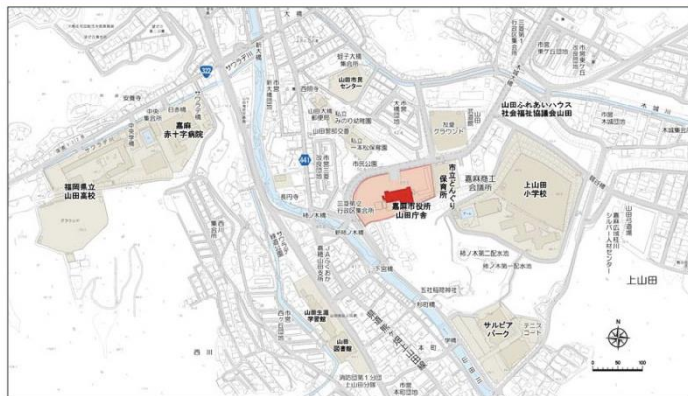


図 5. 山田庁舎周辺の施設

《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、現在のままで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

2 総合計画、地域整備基本計画等による地域整備の方向性

地域整備
基本計画

稻築地域
(拔粹)

【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。

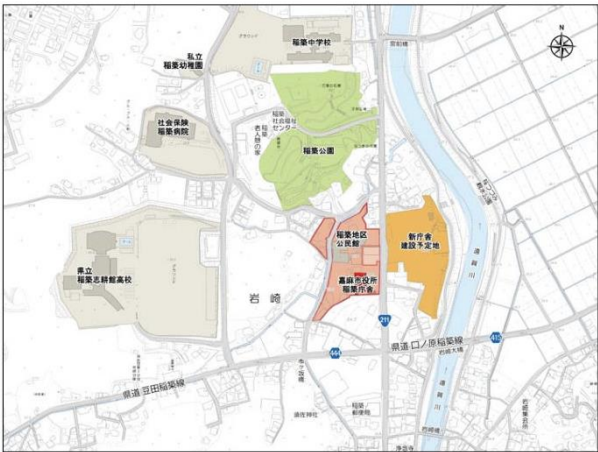


図 7. 稲築庁舎周辺の施設

《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

2 総合計画、地域整備基本計画等による地域整備の方向性

地域整備 基本計画

碓井地域 (抜粋)

【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、相互にい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。

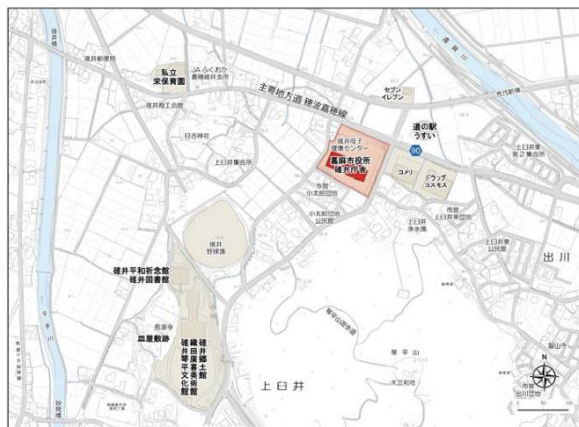


図 9. 碓井庁舎周辺の施設

《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を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	➤ 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	➤ 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

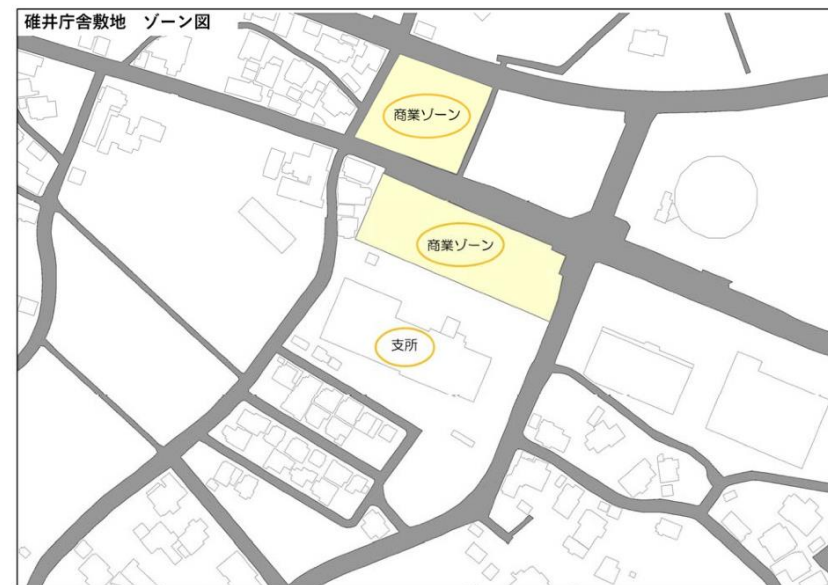


図 10. 敷地内ゾーン図

2 総合計画、地域整備基本計画等による地域整備の方向性

地域整備 基本計画

嘉穂地域 (抜粋)

【嘉穂地域】

①対象地の土地利用・整備方針

嘉穂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。

嘉穂地域の土地利用・整備方針

- ① 交通の要衝で利便性が高く親しみのある嘉穂庁舎敷地周辺に支所を設置し、観光施設や歴史、文化の特性をいかした情報発信の観光促進拠点として整備します。
- ② 老朽化した嘉穂庁舎及び旧大隈小学校校舎を除却し、自然環境や歴史・文化の特性をいかした地域整備を行います。
- ③ 緑豊かな自然環境や住みよい環境特性をいかした定住促進拠点として整備します。

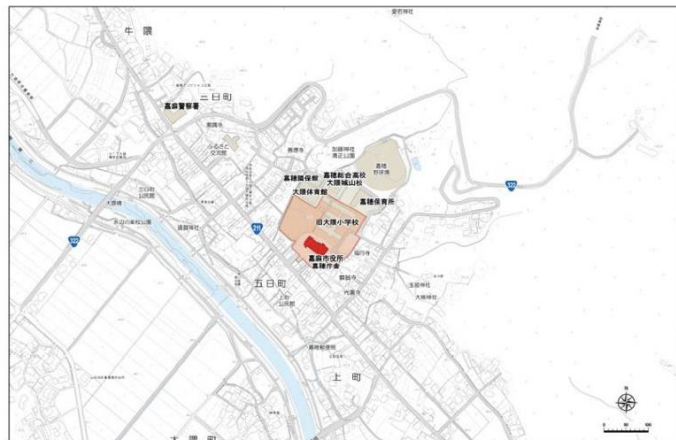


図 11. 嘉穂庁舎周辺の施設

《設定理由》

嘉穂庁舎周辺地域は、歴史文化を伝える史跡や社寺が多数存在しているほか、国指定重要文化財である陣羽織も存在します。また、庁舎正面側には南北に国道 211 号が通り、すぐ側にはトンネル開通を予定している国道 322 号が交差しています。さらに、周辺は公共交通機関である西鉄バスの営業所、各病院施設や嘉穂警察署があり、今後は消防署の建設も行われ、公共的機関も集中していることから、歴史、景観などを活用したまちづくりや情報発信が必要です。

利活用としては、広い敷地の一体的な開発を行うためにも、老朽化した旧大隈小学校や嘉穂庁舎の除却が必要です。また、近隣には保育所や小中学校、高校など、子育てや教育環境が充実している現状を生かして、定住促進のための利活用を基本とします。

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

3 各地域整備状況（地域活性推進課関係）

地域	平成30年度	平成31年度・令和元年度	令和 2 年度
山田地域	跡地利活用検討		
	山田高校跡地利活用検討		
	・平成30年2月～10月 嘉麻市「福岡県立山田高等学校跡地」利活用推進協議会により協議 ・平成31年3月 山高跡地利活用推進基本計画策定、公表。現在、関係機関と協議中		小さな拠点取組（募集中）
稲築地域	跡地利活用検討		
	・他地域同様に地域整備基本計画に基づき庁内検討を継続中 ・地域整備の更なる具体的な検討として、行政機能拠点としての都市型整備、市街化可能性調査の実施		市街化可能性調査
	小さな拠点取組（募集中）		

3 各地域整備状況（地域活性推進課関係）

地域	平成30年度	平成31年度・令和元年度	令和 2 年度
碓井地域	跡地利活用検討		
	総合支所以外に教育委員会等配置準備等		
	・ 地域整備基本計画に基づき庁内検討を継続中 ・ 令和元年 2 月 地域整備基本計画を一部変更し、総合支所・教育委員会の他、子育て支援課、男女共同参画推進課等も配置されることとなった。（教育委員会、教育研究所は10月に移転予定。）		小さな拠点取組（募集中）
嘉穂地域	跡地利活用検討		
	大隈体育館、大隈小跡地、嘉穂庁舎跡地利活用検討		
	・ 地域整備基本計画に基づき庁内検討を継続中 ・ 令和元年11月～令和 2 年度にかけて利活用基本計画策定中（令和 2 年 5 ～ 6 月パブリックコメント実施中）		小さな拠点取組（募集中）

◆調査概要

- ・ 地域概要（人口、現況、課題等）
- ・ 民間需要
- ・ 課題整理
- ・ 可能性整理
- ・ 実現化のための手法等の整理