

J R 久留米駅前第二街区
第一種市街地再開発事業
事業計画書
(第5回変更)

平成30年11月(当初)
令和元年8月(第1回変更)
令和3年3月(第2回変更)
令和4年11月(第3回変更)
令和5年11月(第4回変更)
令和5年12月(第5回変更)

JR久留米駅前第二街区市街地再開発組合

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称	.....	2
(1) 地区の名称		
(2) 事業の名称		
(3) 施行者の名称		
2. 施行地区の概況及び事業の目的	.....	2
(1) 施行地区の概況		
(2) 事業の目的		
3. 施行地区	.....	2
(1) 施行地区の位置		
(2) 施行地区位置図		
(3) 施行地区の区域		
(4) 施行地区区域図		
(5) 施行地区の面積		
4. 設計の概要	.....	3
(1) 設計説明書		
1) 設計方針		
2) 施設建築物の設計概要		
3) 施設建築敷地の設計概要		
4) 公共施設の設計の概要		
5) 住宅建設の概要		
(2) 設計図		
5. 事業施行期間	.....	7
6. 資金計画	.....	7

別添書類

図面番号 1 (施行地区位置図)

図面番号 2 (施行地区区域図)

図面番号 3~14 (設計図)

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

JR 久留米駅前第二街区

(2) 事業の名称

久留米小郡都市計画 JR 久留米駅前第二街区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

JR 久留米駅前第二街区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

本街区は、本市の中心市街地の西部に位置し、久留米市の 3 大エントランスの 1 つである JR 久留米駅の東口に位置した交通利便性の高い地区であり、広域拠点として都市計画区域マスタープランに位置付けられている。JR 久留米駅の東口は、平成 23 年の九州新幹線の全線開業に合わせた駅前広場整備や、JR 久留米駅前第一街区の市街地再開発事業など、都市基盤施設が高い水準で整備されており、高次の都市機能が集積しているエリアである。しかしながら、駅前広場の北東に面した JR 久留米駅前第二街区は、市営駐輪場等の老朽化した建築物が更新されないまま残っており、一部細分化されている敷地も見られるなど高度利用が図られていない状況にある。

(2) 事業の目的

土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、医療、商業等の都市機能の立地を誘導し、久留米広域連携中枢都市圏内をはじめ県南地域の顔となる地域づくりに寄与することを目的とする。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、北側を都市計画道路 3・4・19-17 号京町本村線の道路中心、東側を都市計画道路 3・4・19-16 号久留米駅南町線の道路中心、南側を都市計画道路 3・2・19-1 号久留米駅東町線の道路中心、西側を市道 A666 号の道路中心で囲まれた範囲とする。

(2) 施行地区位置図

図面番号 1「施行地区位置図」のとおり

(3) 施行地区の区域

福岡県久留米市城南町						
2番3	2番4	2番5	2番6	2番7	2番8	2番9
2番10	2番11	2番12	2番13	2番14	2番15	2番16
2番17	2番22	2番25の一部	2番27	2番39の一部	2番40	2番41
2番42	2番43	3番1	3番2	3番3	3番4	3番5
3番6	3番7	3番8	3番9	3番10	3番11	3番12
3番13	3番14	3番15	3番16	3番17	3番18	3番19
3番20	3番21	3番22	3番23	3番24	3番25	3番26
3番27	3番28	3番29	3番30	3番31	3番32	3番33
31番1の一部	31番2の一部	31番6の一部	32番の一部	33番1	33番2の一部	35番1

(4) 施行地区区域図

図面番号2「施行地区区域図」のとおり

(5) 施行地区の面積

約 1.3ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、駅の玄関口に相応しい医療、商業等の都市機能と、住宅を集約した施設建築物を地区内に整備する。

2) 施設建築物の設計概要

(イ) 設計方針

高層棟には住宅を導入し、隣接する他の住宅と日影、ベランダ見合いを避けるため、地区北西側に配置する。風害等を極力少なくし、駅前の圧迫感を軽減する。

医療、商業等の施設を地区東側の低層部に配置し、あわせて、これまでの歩行者動線を阻害しない様、駅前広場からブリヂストン通りへの通り抜け空間を整備することで、人通りを駅前から呼び込む。

駐車場は高層棟内に住宅用の機械式駐車場と、低層部屋上に医療、商業等の施設用の自走式駐車場を整備する。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	法定延床面積	建ぺい率	容積率
8,078 m ²	6,504 m ²	(注1) 62,337 m ²	80.5%	(注2) 520.8%

(注1) 駐車場面積を含む

(注2) 容積対象床面積：42,067 m²

(ハ)各階床面積等

階	用途	床面積	備考
PF1	搭屋	281 m ²	〈本体〉 構造：鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 規模：地下1階地上36階 搭屋1階建 高さ：約130m その他施設： (1) 駐車場 372台 (2) 住宅用駐輪場 406台 (3) 商業施設用駐輪場147台 (4) 住宅用バイク置場 17台 (5) 市営駐輪場 自転車 656台 バイク 120台
36	住宅共用	271 m ²	
35	住宅（一般分譲住宅）	1,360 m ²	
34	住宅（〃）	1,359 m ²	
33	住宅（〃）	1,359 m ²	
32	住宅（〃）	1,359 m ²	
31	住宅（〃）	1,359 m ²	
30	住宅（〃）	1,359 m ²	
29	住宅（〃）	1,359 m ²	
28	住宅（〃）	1,359 m ²	
27	住宅（〃）	1,353 m ²	
26	住宅（〃）	1,334 m ²	
25	住宅（〃）	1,334 m ²	
24	住宅（〃）	1,334 m ²	
23	住宅（〃）	1,334 m ²	
22	住宅（〃）	1,334 m ²	
21	住宅（〃）	1,334 m ²	
20	住宅（〃）	1,351 m ²	
19	住宅（〃）	1,334 m ²	
18	住宅（〃）	1,334 m ²	
17	住宅（〃）	1,334 m ²	
16	住宅（〃）	1,334 m ²	
15	住宅（〃）	1,334 m ²	
14	住宅（〃）	1,334 m ²	
13	住宅（〃）	1,334 m ²	
12	住宅（〃）	1,334 m ²	
11	住宅（〃）	1,334 m ²	
10	住宅（〃）	1,334 m ²	
9	住宅（シニア住宅）	1,394 m ²	
8	住宅（〃）	1,394 m ²	
7	住宅（〃）	1,394 m ²	
6	住宅（〃）	1,394 m ²	
5	住宅（〃）	1,394 m ²	
4	住宅（〃）	1,394 m ²	
3	住宅（〃）	1,573 m ²	
2	商業施設、市営駐輪場、駐輪場	5,307 m ²	
1	商業施設、市営駐輪場、駐車場※	10,233 m ²	
B1	施設共用	1,387 m ²	
計	—	62,337 m ²	

3) 施設建築敷地の設計概要

(イ)設計方針

施設建築敷地内に、高度利用地区指定において定められた壁面の位置の制限（道路境界線から2mの壁面後退）により創出された外部空間に歩道状空地等を整備して、歩行者の安全性・快適性の向上を図る。

(ロ)通路

施設建築物敷地内の周囲に幅員2m以上の敷地内通路を整備し、歩行者通行の便に供する。

(ハ) 公共道路

区画道路の一部を廃止する一方で、市道 A666 号線（幅員 6m）を約 3.5m 拡幅し、動線の円滑化を図る。

(二) 有効空地率

施行地区面積 ①	施設建築物 建築面積計 ②	有効空地面積 ③ = ① - ②	有効空地率 ③ / ①
13,000 m ²	6,504 m ²	6,496 m ²	49.9%

施行地区面積に対する有効空地率は、約 50%である。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 公共施設調書

道 路	種別	名称	幅員	延長	備考
	幹線街路	都市計画道路 3・2・19-1号 久留米駅東町線 〔JR久留米駅東口 駅前広場含む〕	25m	約80m	整備済 (駅前広場600m ² を含む。)
	幹線街路	都市計画道路 3・4・19-16号 久留米駅南町線	25m	約80m	整備済
	幹線街路	都市計画道路 3・4・19-17号 京町本村線	24m	約130m	整備済
	区画道路	市道 A666号線	9.5m	約90m	市道の一部整備

5) 住宅建設の概要

住宅の種類		戸当たり平均 専有床面積 m ²	所有形態
型	戸数		
1LDK（一般分譲住宅）	12戸	約 55 m ²	(分譲住宅) 区分所有
1LDK（シニア住宅）	61戸	約 50 m ²	
2LDK（一般分譲住宅）	72戸	約 65 m ²	
2LDK（シニア住宅）	54戸	約 70 m ²	
3LDK（一般分譲住宅）	244戸	約 80 m ²	
4LDK（一般分譲住宅）	15戸	約 95 m ²	
合計	458戸	約 70 m ²	

(2) 設計図

図面の種類		縮尺	明示内容
施設建築物	各階平面図	500 分の 1	方位並びに柱、外壁、廊下、階段及び昇降機の位置
	断面図 (2 面)	500 分の 1	施設建築物、床及び各階の天井の高さ
施設建築敷地	平面図	500 分の 1	方位、施設建築物、主要な給水施設、排水施設、電気施設及びガス施設の位置並びに広場、駐車施設、遊び場その他の共同施設、通路の位置
公共施設	平面図	500 分の 1	方位並びに公共施設の位置及び形状
	断面図	100 分の 1	公共施設の構造及び現在の地盤面

図面番号 3～14 のとおり

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間(予定)

自 平成 30 年 11 月～至 令和 10 年 3 月

(2) 建築工事期間(予定)

着 令和 3 年 3 月

竣 令和 9 年 3 月

6. 資金計画

(1) 資金計画

(単位：百万円)

収入金			支出金		
項目	金額	構成比	項目	金額	構成比
再開発事業補助金	8,827.7	32.4%	調査設計計画費	1,224.2	4.5%
防災・省エネまちづくり 緊急促進事業補助金 (政策課題タイプ)	453.9	1.7%	土地整備費	402.5	1.4%
防災・省エネまちづくり 緊急促進事業補助金 (地域活性化タイプ)	1,263.0	4.6%	営繕費	452.3	1.7%
保留床処分金	16,695.8	61.3%	補償費	2,992.5	11.0%
			建築工事費	21,511.6	79.0%
			公共施設整備費	84.1	0.3%
			事務費	513.7	1.9%
			借入金利子	59.5	0.2%
合計	27,240.4	100.0%	合計	27,240.4	100.0%

(2) 支出金明細

(単位：千円)

	金額 (千円)	平成27年度 (2015年)	平成28年度 (2016年)	平成29年度 (2017年)	平成30年度 (2018年)	H31/R1年度 (2019年)	令和2年度 (2020年)	令和3年度 (2021年)	令和4年度 (2022年)	令和5年度 (2023年)	令和6年度 (2024年)	令和7年度 (2025年)	令和8年度 (2026年)	令和9年度 (2027年)
①調査設計計画費	1,224,192			194,135		318,177	67,077	247,049	108,975	96,286	76,820	85,510	30,163	
a)事業計画作成費	81,923			81,923										
b)基本設計費	112,212			112,212										
c)地盤調査費	306,688						13,990	243,263	39,835	9,600				
d)建築設計費	601,669					228,758	50,969	3,786	69,140	86,686	76,820	85,510		
e)権利変換計画作成費	121,700					89,419	2,118						30,163	
②土地整備費	402,525						58,046	241,255	58,080	5,665	2,479			37,000
解体除却費	402,525						58,046	241,255	58,080	5,665	2,479			37,000
整地費														
土壌汚染対策費														
③営繕費	452,345						452,345							
仮設店舗設置工事費	452,345						452,345							
④補償費	2,992,462					928,649	1,708,414	0				99,773	255,626	
用地費	670,165					670,165								
建物補償費	1,407,192					202,985	1,204,207							
その他通損補償費	915,105					55,499	504,207	0				99,773	255,626	
⑤建築工事費	21,511,573							23,265	801,365	2,501,450	6,128,290	5,358,350	6,698,853	
⑥公共施設整備費	84,079						26,710	34,823		22,546				
⑦事務費	513,748	6,867	6,249	16,059	22,316	43,797	78,673	50,155	48,422	20,000	20,000	20,965	20,000	160,245
⑧借入金利子	59,477					2,806	0	8,690	6,940	7,700	7,700	25,641		
合計	27,240,401	6,867	6,249	210,194	22,316	1,293,429	2,391,265	605,237	1,023,782	2,653,647	6,235,289	5,590,239	7,004,642	197,245

(3) 資金調達計画

(単位：千円)

項目	金額 (千円)	平成27年度 (2015年)	平成28年度 (2016年)	平成29年度 (2017年)	平成30年度 (2018年)	H31/R1年度 (2019年)	令和2年度 (2020年)	令和3年度 (2021年)	令和4年度 (2022年)	令和5年度 (2023年)	令和6年度 (2024年)	令和7年度 (2025年)	令和8年度 (2026年)	令和9年度 (2027年)
調査設計計画費	1,224,192			194,135		318,177	67,077	247,049	108,975	96,286	76,820	85,510	30,163	
土地整備費	402,525						58,046	241,255	58,080	5,665	2,479			37,000
営繕費	452,345						452,345							
補償費	2,992,462					928,649	1,708,414					99,773	255,626	
建築工事費	21,511,573							23,265	801,365	2,501,450	6,128,290	5,358,350	6,698,853	
公共施設整備費	84,079						26,710	34,823		22,546				
事務費	513,748	6,867	6,249	16,059	22,316	43,797	78,673	50,155	48,422	20,000	20,000	20,965	20,000	160,245
借入金利息	59,477					2,806		8,690	6,940	7,700	7,700	25,641		
計	27,240,401	6,867	6,249	210,194	22,316	1,293,429	2,391,265	605,237	1,023,782	2,653,647	6,235,289	5,590,239	7,004,642	197,245
再開発事業補助金	8,827,660			128,000	427,492	654,100	1,006,800	378,912		1,059,248	1,214,000	2,356,645	1,602,463	
防災・省エネまちづくり 緊急促進事業補助金 (政策課題タイプ)	453,935							46,900		28,000	209,387	143,547	26,101	
防災・省エネまちづくり 緊急促進事業補助金 (地域活性化タイプ)	1,262,953									84,460	435,790	299,201	443,502	
保留床処分金	16,695,853						1,409,768		523,880	942,984	1,885,968	3,771,936	8,161,317	
借入金	5,155,640	6,867	6,249	82,194		639,462	289,959	34,665	349,651	623,415	2,925,934			197,245
計	32,396,041	6,867	6,249	210,194	427,492	1,293,562	2,706,527	460,477	873,531	2,738,107	6,671,079	6,571,329	10,233,383	197,245

(4) 補助金算出根拠

(単位：千円)

	金額 (千円)	平成27年度 (2015年)	平成28年度 (2016年)	平成29年度 (2017年)	平成30年度 (2018年)	H31/R1年度 (2019年)	令和2年度 (2020年)	令和3年度 (2021年)	令和4年度 (2022年)	令和5年度 (2023年)	令和6年度 (2024年)	令和7年度 (2025年)	令和8年度 (2026年)	令和9年度 (2027年)
① 調査設計計画費	647,810			128,000	207,168	32,512	91,490	55,880		37,880	37,880	37,880	19,120	
a) 事業計画作成費	53,192			53,192										
b) 基本設計費	74,808			74,808										
c) 地盤調査費	109,490						91,490	18,000						
d) 建築設計費	335,176				152,504	31,152	37,880		37,880	37,880	37,880			
e) 権利変換計画作成費	75,144				54,664	1,360							19,120	
② 土地整備費	205,382						156,960	37,932		4,010	6,480			
解除除却費	205,382						156,960	37,932		4,010	6,480			
整地費														
土壌汚染対策費														
③ 営繕費														
仮設店舗設置工事費														
④ 補償費	1,990,462				220,324	621,588	758,350	0		343,848				
建物補償費(転出)	1,259,017				170,424	596,229	492,364							
建物補償費(権利変換資産)	390,200							0		343,848				
その他通損補償費	341,245				49,900	25,359	265,986							
⑤ 建築工事費	5,984,006							285,100		673,510	1,123,288	2,318,765	1,583,343	
合計	8,827,660			128,000	427,492	654,100	1,006,800	378,912		1,059,248	1,214,000	2,356,645	1,602,463	