

都市再生整備計画(第1回変更)

いづか ちゅうしん
飯塚市中心地区

ふくおか いづか
福岡県 飯塚市

平成 25 年 2 月

都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	福岡県	市町村名	いいづか 飯塚市	地区名	いいづか ちゅうしん 飯塚市中心地区	面積	99.6 ha
計画期間	平成 24 年度 ~ 平成 28 年度	交付期間	平成 24 年度 ~ 平成 28 年度				

目標

- 大目標: 中心地区の賑わい再生と定住促進による中心拠点の形成
 目標1: 民間活力を活用し、中心地区内の定住促進の受け皿づくりを促進する。
 目標2: 交通拠点の整備及び歩行者空間の快適性を確保し、利便性と回遊性の向上を図る。

目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況

- 当地区は、西鉄バスセンター及びJR新飯塚駅の主要交通拠点を中心に形成される中心市街地地域であり本市の顔としてまちづくりの核を担う地区である。
- 古くは江戸時代、参勤交代の要路にあたる長崎街道の宿場町として栄え、明治以降は筑豊炭田の中心地として隆盛を極めた筑豊地域の中心都市として商都飯塚を支えた地区であるが、平成15年の大水害、平成20年の飯塚本町火災という大規模災害に加え、10年以上空きビルとなっている西鉄バスセンターの上層階やダイマル百貨店跡地等の施設が中心市街地の空洞化、活力低下の大きな要因となり、近年のモータリゼーションの進展に伴う郊外型商業施設の相次ぐ立地と相まって、中心市街地は疲弊の一途をたどっている。
- 当地区には、飯塚市民祭と位置付けられる飯塚山笠や雑の祭り、飯塚納涼花火大会が筑豊川筋気質と呼ばれる独特の人情により行われるなど、文化や伝統が育まれた地区であるが、中心市街地の活力低下によりこれらのコミュニティ機能の崩壊が危惧されている。
- また、本市は、平成18年3月26日の1市4町の合併により人口13万3千人、面積214.13km²の新市となり、自立した快適で活力ある自治体を目指し、県央の中核都市として、福岡県をけん引するリーダーのひとつとなる都市を目指している。
- 更に、合併後、行財政改革に注力し、行政サービスの質の向上を図るとともに、「人が輝き まちが飛躍する 住みたいまち 住み続けたいまち」の都市目標像(第1次飯塚市総合計画)の実現を目指している。
- このような中、平成18年のまちづくり三法の見直しに伴い、多様な都市機能の集積したコンパクトなまちづくりに対する機運が醸成され、平成21年、22年にNPO主体による2度のまちづくりシンポジウムが開催されるなど、市民レベルでのまちづくりの機運が高まり、行政においても平成22年3月に市民とともに中心市街地活性化を考えるため飯塚市中心市街地活性化基本構想を策定、平成22年6月にコンパクトな都市を実現するための「拠点連携型の都市」を都市目標像とする飯塚市都市計画マスタープランを策定、まちづくりの方向性として拡散型都市から集約型都市への転換を掲げ、飯塚商工会議所や商店街関係者、交通関係者、学識経験者等で組織する飯塚市中心市街地活性化検討会議(平成22年6月設置)において、中心市街地活性化基本計画の素案を平成23年5月に策定した。
- 平成23年7月に中心市街地活性化協議会を発足させ、高齢社会に対応した誰もが住みやすいコンパクトなまちづくりを目指した「中心市街地活性化基本計画」を平成24年2月に申請、平成24年3月に認定され、計画期間の5年間に於いて、中心市街地の活性化を実施するための取組みを強化することとしている。

課題

- 中心地区に賑わいを取り戻し、誰もが住みやすい中心拠点を構築するためには、中心地区の空洞化を引き起こす3つの大きな課題を定住促進や活力向上の受け皿として再生し、各種のソフト事業との連携を進め、関係者が一丸となって都市の目標像に向かい取り組むことが必要であり、本市の都市政策にとって喫緊の課題である。
- 10年以上空きビルとなっている西鉄飯塚バスセンター上層部、ダイマル百貨店跡地及び中心商店街の中央に位置し、火災により現在も大規模な低未利用地が残る飯塚本町火災跡地を本市のまちづくりの方向性と合致した形で再生することが必要。
 - 上記の3つの地域はいずれも民間の所有地であり、地権者等との合意形成の中、民間活力を十分に活用した戦略的な事業展開を行わなければならない。
 - 中心商店街を単なる買い物場としてではなく、時間を消費する場、コミュニティの場として再生するため商業の活性化とともに新たな都市機能の付加による交流人口の増加、賑わいの創出を図る必要がある。
 - 歩行者空間の整備は賑わいを取り戻すために不可欠な事業であり、本市の玄関口であるJR新飯塚駅から交通拠点の西鉄飯塚バスセンター、中心商店街を結ぶ飯塚緑道の整備は重要な課題である。
- 将来ビジョン(中長期)

飯塚市都市計画マスタープランにおいて中心市街地地区は、高度都市機能集積ゾーンとして、商業・業務施設が集積し、中心市街地を形成。大規模集客施設をはじめ、本市の中核的な都市機能の集積や土地利用の高度化を図る地区とされ、また、中心市街地の中央に位置する飯塚地区については、住む人、訪れる人の多様な出合いを育む「賑わいとふれあい」にあふれた交流のまちづくりを地域別構想としている。

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性		目標値	
			従前値	基準年度	目標年度	
地区内の居住人口の増加	人/年	中心地区内の居住人口	誰もが住みやすい居住環境を整備し、民間活力を呼び込み、定住人口の増加を図る。	3,696人	H23	3,820人 H28
中心商店街の歩行者通行量の増加	人/日	中心商店街の平日及び休日歩行者通行量の合計	利便性と快適性を兼ね備えた歩行者空間を整備し、中心商店街への回遊性の向上を図る。	26,645人	H23	26,800人 H28

都市再生整備計画の整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>・整備方針1 多様な機能により多様な人が交流する中心地区</p> <p>本市の「顔」となる中心拠点を形成するためには、まず第1に、まちの魅力向上を図るために中心商店街の再生を図る必要がある。長崎街道400年の記念事業イベントを活性化の起爆剤とするとともに、商店街をコミュニティの場として位置付け中心商店街の中央に市民の交流・健康増進の場としての街なか交流・健康ひろばや街なかギャラリーを設置し、空き店舗に特色ある逸品店を誘致することで魅力ある商店街を目指す。</p> <p>また、中心市街地に不足する機能である子育て機能を付加するため、中心商店街内に子育てプラザを整備し、単なる買い物のために来街する場から多様な都市機能を楽しむ場としての再生を図る。</p>	<p>高次都市施設(基幹事業／子育てプラザ整備事業(子育て世代活動支援センター):市)、街なか交流健康ひろば整備・運営事業(地域交流・健康増進施設)(関連事業／効果促進事業:市)、街なかギャラリー運営事業(関連事業／効果促進事業:市)、スマイル・コミュニケーション創出事業(関連事業／効果促進事業:市)、戦略的逸品店舗誘致事業(関連事業／効果促進事業:市)</p>
<p>・整備方針2 持続的な居住環境づくり</p> <p>商店街の再生とともに、取り組むべき第2の方針として、居住環境の整備を図る。中心市街地の3つの大きな課題を基盤として、民間活力を活用、あるいは民間事業の呼び水となるよう土地の有効利用、高度利用を促進し、居住環境の整備を図る。3つの課題のうち、西鉄飯塚バスセンターについては、西日本鉄道(株)を主とした再開発組合による建替事業により、分譲マンション及び医療関連施設を整備し、ダイマル百貨店跡地については、NPOを母体としたまちづくり会社による空きビル再生事業により、賃貸住宅を整備、飯塚本町火災跡地については、民間活力の呼び水となる土地区画整理事業を市において実施し分譲マンションの誘致を行うことにより、居住環境の整備を図る。また、コンパクトなまちづくりへの理解を深めるためにセミナーを実施する。</p>	<p>暮らし・にぎわい再生事業(関連事業／ダイマル跡地事業地区暮らし・にぎわい再生事業(株)まちづくり飯塚)、土地区画整理事業(関連事業／飯塚本町東地区土地区画整理事業:市)、市街地再開発事業(関連事業／吉原町1番地区第一種市街地再開発事業:市)、優良建築物等整備事業(関連事業／飯塚本町東地区優良建築物等整備事業:民間事業者)、医療関連施設整備事業(関連事業／効果促進事業:飯塚医師会)、コンパクトなまちづくりセミナー開催事業(関連事業／効果促進事業:市)、街なか定住促進支援事業(関連事業／効果促進事業:市)</p>
<p>・利便性と回遊性を兼ね備えた交流空間の整備</p> <p>賑わいのある商店街、誰もが暮らしやすい住環境の整備を図る上で、重要な取り組みとして、第3に、来街者の移動支援及び空間整備が必要である。本市の玄関口であるJR新飯塚駅及び中心市街地内道路の歩行者空間を整備するとともに市街地の中心に位置する飯塚緑道を再整備し、併せて、飯塚本町東地区及び吉原町1番地区の都市計画道路の拡幅を行う。また、拠点連携のためのコミュニティバス運行や街なか循環バスの運行と都市サインの整備により、来街者・居住者の利便性と快適性に資する移動支援と歩行者空間を確保し、中心商店街への回遊性の向上を図る。</p>	<p>道路(基幹事業／都市計画道路新飯塚・潤野線拡幅事業:市)、道路(基幹事業／都市計画道路目尾・忠隈線拡幅事業:組合)、地域生活基盤施設(都市サイン整備事業(情報板):市)、地域生活基盤施設(新飯塚駅周辺整備事業(広場):市)、地域生活基盤施設(新塚駅周辺整備事業(駐輪場):市)、高質空間形成施設(基幹事業／中心市街地歩行者空間整備事業・飯塚緑道整備事業(緑化施設等):市)、街なか循環バス運行事業(関連事業／効果促進事業:市)、コミュニティバス運行事業(関連事業／効果促進事業:市)</p>
<p>その他</p>	

市町村決定計画及び市町村施行国道等事業に関する事項

※該当がない場合は本シートをつける必要はない

市町村決定計画

都市施設及び市街地 開発事業の種類	決定/変更	名称	その他必要な事項	変更の概要	都市再生整備計画 の公告(予定)年月 日	都市計画の決定又 は変更の期限
市街地再開発事業	決定	吉原町1番地区第一種市街地再開発事業	0.5ha		H24.3.29	H2412.7

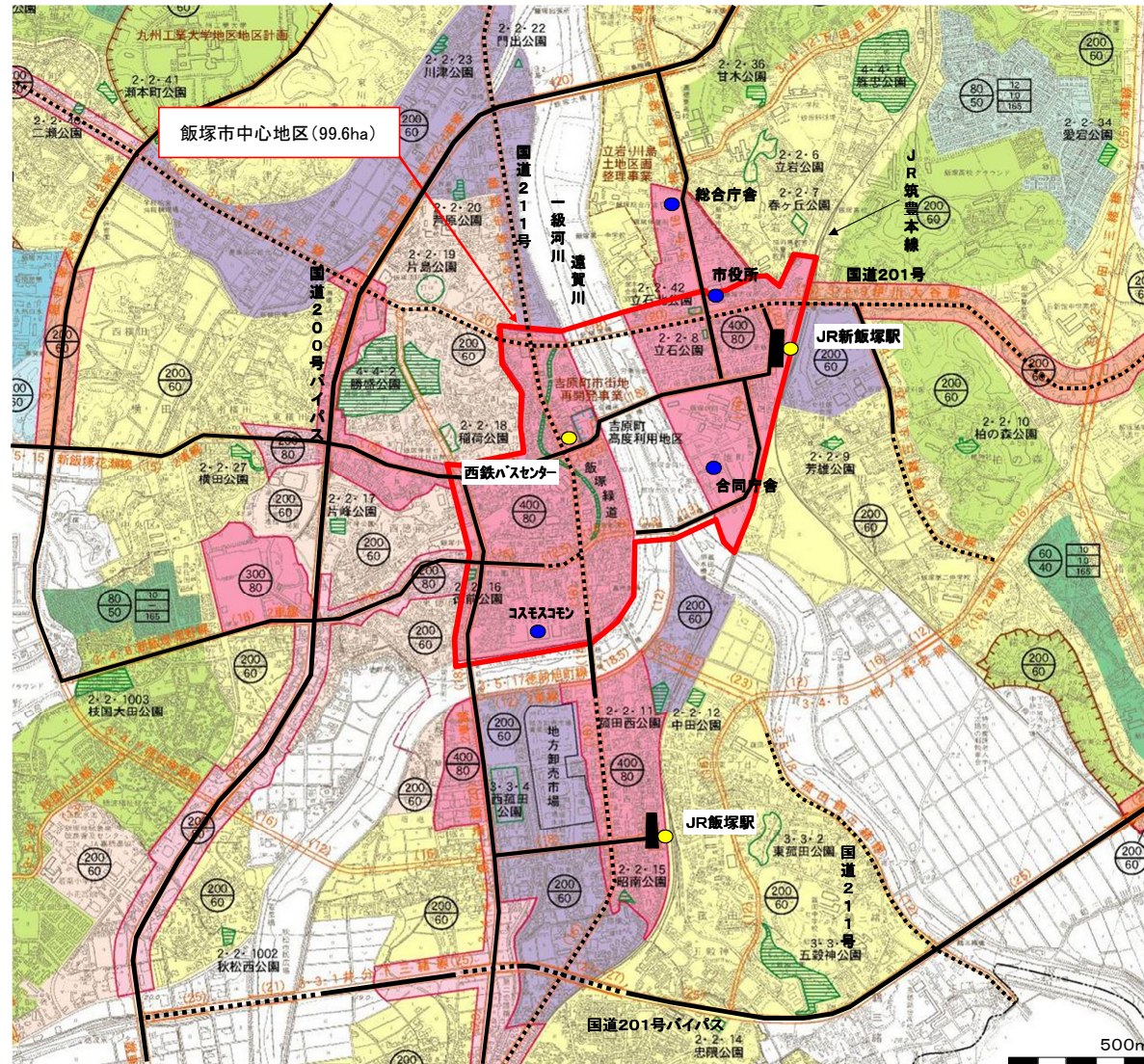
市町村施行国道等事業

道路の種類	路線名	新設又は改築の内容
一般国道	国道211号線(3.4.8目尾忠隈線)	歩道拡幅に関する改築
都道府県道	新飯塚停車場線(3.5.15新飯塚花瀬線)	歩道部のバリアフリーに関する改築

都市再生整備計画の区域

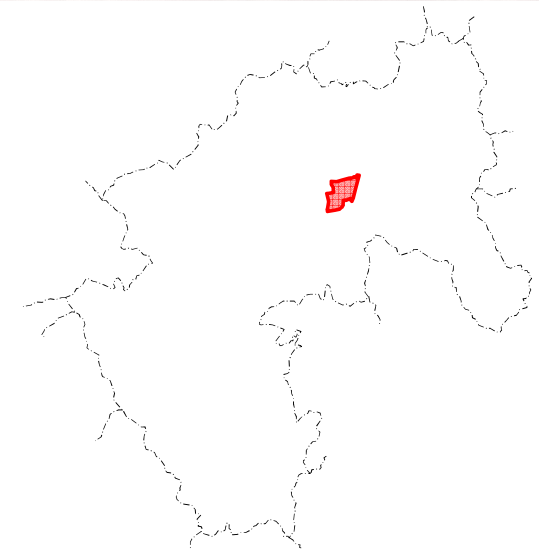
飯塚市中心地区(福岡県飯塚市)	面積 99.6 ha	区域 新飯塚・芳雄町・吉原町・本町・飯塚の全部及び 立岩・新立岩・片島2丁目・片島1丁目・宮町・西町・西徳前・東徳前の一部
-----------------	---------------	---

※ 計画区域が分かるような図面を添付すること。



凡 例	
上段：容積率	60
下段：建ぺい率	40
上段：建築物の高さの限度	10
中段：外壁の後退距離の限度	1.0
下段：建築物の敷地面積の最低限度	165
都市計画道路	
都市計画公園(開設)	
都市計画公園(未開設)	
準防火地域	
地区計画区域	
都市計画区域	
土地区画整理事業	
第三種風致地区	
高度利用地区	
市街地再開発事業区域	
その他都市施設	
同一用途地域で容積率・建ぺい率の異なる地域の境界	

凡 例		
用途地域	建ぺい率	容積率
第一種低層住居専用地域	40	60
	50	80
第二種低層住居専用地域	50	80
	60	100
第一種中高層住居専用地域	50	100
	60	200
第一種住居地域	60	200
第二種住居地域	60	200
準住居地域	60	200
近隣商業地域	80	200
商業地域	80	300
	80	400
準工業地域	60	200
工業地域	60	200
工業専用地域	60	200
無指定地域	60	200
	70	200



飯塚市中心地区(福岡県飯塚市) 整備方針概要図

目標	中心地区の賑わい再生と定住促進による中心拠点の形成	代表的な指標	地区内の居住人口の増加 (人/年)	3,696 (23年度)	→	3,820 (28年度)
			中心商店街の歩行者通行量の増加 (人/日)	26,645 (23年度)	→	26,800 (28年度)

