

# 都市再生整備計画

い い づ か き よ て ん れ ん け い が た き よ て ん ち く だ い か い へ ん こ う  
(飯塚拠点連携型拠点地区-第2回変更)

ふくおか い い づ か  
福岡県 飯塚市

平成31年3月12日

・様式は、A4長辺側を、2箇所ホチキス留めすること。

## 様式1 目標及び計画期間

都道府県名	福岡県	市町村名	飯塚市	地区名	飯塚拠点連携型拠点地区	面積	328.67 ha
計画期間	平成 29 年度 ～ 平成 33 年度	交付期間	平成 29 年度 ～ 平成 33 年度				

(飯塚拠点連携型拠点地区-第2回変更)

<p><b>目標</b></p> <p>【大目標】</p> <p>地域のつながりと豊かなコミュニティをはぐくむ都市環境の実現</p> <p>～拠点連携型都市づくり（多極ネットワーク型コンパクトシティ）による拠点性の回復～</p> <p>【目標1】 まちづくり活動の拠点化と交流拠点の形成による市民と行政の協働のまちづくりの確立</p> <p>【目標2】 拠点地区への都市機能の集約と誘導、豊かなコミュニティの形成による市民の暮らしの質の向上</p>
--

### 目標設定の根拠

都市全体の再構築方針（都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための再構築方針）

【本市の課題】本市は、平成7年から人口減少局面を迎えている。人口減少と少子高齢化が進展する中、依然として農用地の宅地化（転用）等により拡散型の土地利用が進行し、人口減少と相まって、拠点性を有するエリアにおいても人口密度の低下が進んでいる。人口減少下での拡散型の土地利用の進行と人口密度の低下は、生活利便施設の撤退や公共交通の縮小につながり、高齢者の4割が公共交通便利地域以外に居住している本市においては、市民の自立的な暮らしが損なわれることが予測される。また、公共施設の6割が築後30年以上を経過しており、施設老朽化への対応は本市の喫緊の行政課題であり、さらに、自治会加入率は大幅な低下を続けており、自治会構成員の高齢化が進む中、新たな地域自治の仕組みづくりが必要となっている。

特に、10年後（平成37年）に高齢化率33%を超える本市においては、生活サービスの縮小と相まって、高齢者の外出機会や社会参加の減少による交流や地域活動の停滞といった地域コミュニティ機能の低下及び高齢者の外出期間の減少によるフレイルの進行、地域活力の低下が生じることを将来の大きな課題と捉えている。（拠点性を有するエリアは人口規模も大きく、高齢化率の上昇により高齢者数が増加するエリアであり、郊外部よりも地域活力の低下が顕著に現われると考えている。）

【立地適正化計画の策定】今後も人口減少が見込まれる本市においては、人口減少を前提とした都市構造への転換を図るとともに人口減少下での課題を打破するため、飯塚市立地適正化計画を策定し、中心拠点と地域拠点を基盤とした拠点連携型都市の構築と拠点連携型の都市構造を都市の基盤としたまちづくり（暮らしの充実）を進める多極ネットワーク型コンパクトシティを目指している。

【都市機能誘導区域の設定】飯塚市立地適正化計画においては、①「中心拠点」と②「地域拠点」（旧町中心部）に加え、新たな地域づくりの要となる③「コミュニティ拠点」、本市の魅力を高める3つの④「大学」を都市の骨格構造として捉え、これらの区域と交通便利地域内の比較的人口密度の高い、都市機能を維持するための⑤「暮らし維持型」の区域を都市機能誘導区域に設定し、5つの都市機能誘導区域の類型に応じた重層的な区域設定を行い、拠点性の回復と将来にわたる暮らしの維持を図ることとしている。

【拠点連携型拠点地区の設定】拠点性の回復については、中心拠点と中心拠点周辺エリアにおいて「地域の魅力を高める拠点形成と拠点間連携の促進」を図るもので、中心拠点においては、地域内の低未利用地に民間都市機能の誘導を促進するための施策を講じるとともに、中心拠点に隣接する地域拠点（穂波地域拠点）、同じく中心拠点に隣接する居住誘導区域（JR浦田駅周辺）や大学の立地する都市機能誘導区域（二瀬コミュニティ拠点）については、拠点間の連携を促進し、都市機能の誘導と交流拠点の形成等による戦略的な再生を図ることを方針としている。なお、都市機能の誘導は民間活力の活用を施策の基本的な考え方としている。（計画P89）

【拠点地区の戦略的な再生】本市の中心拠点は、多年にわたる官民の投資の蓄積により民間誘導が図れるエリア（H24～H28市街地再開発事業・暮らしにぎわい再生事業・優良建築物等整備事業の実績）と位置づけているが、都市の活力は低下傾向にある。将来にわたり持続的な民間投資を図るためには、都市の活力を維持することが必要であり、このため、人口規模が大きく、大学の立地する中心拠点隣接の拠点エリアを中心拠点と連携を図る一体的な地区として捉え、中心拠点に立地する健幸プラザなどの広域的な都市機能と各地区の拠点施設を軸に交流を促進し、交流人口の増加によるまちの活力の維持や健康増進に取り組む。また、これらの隣接エリアは拡散型の土地利用が顕著な地域でもあり、これらのエリアと一体的に拠点性を回復し、拠点への都市機能や居住の誘導を図ることは集約型都市構造への転換につながるものと捉えている。

【計画の目的】本計画は、拠点連携型都市づくりの基盤となる拠点地区において、民間都市機能の誘導と公共施設の集約を図るとともに、まちづくり活動の拠点化と交流拠点を形成し、地域が主体的かつ一体的に地域の課題に取り組む新たな地域自治の仕組みづくり（協働のまちづくり）に取り組み、さらに、都市住民（中心拠点及び周辺地区住民）の利用に資する公園として『飯塚市緑の基本計画』に位置づけられている市民公園に避難所機能を備えた公園内施設及び同施設に健幸交流センターを合築整備することで、健幸と交流拠点を連携の軸として拠点連携を促進する中で中心拠点の活性化につなげるものであり、本市全体の暮らしの質を高め、地域のつながりと豊かなコミュニティをはぐくむ都市環境の実現を図るものである。

<本文に記載する事項に関するデータ>

- ・人口減少）H7：140,463人⇒H12：136,701人⇒H22：131,492人（⇒H47:110,439人）（国勢調査人口／社人研に準拠し将来人口推計）
- ・農用地の宅地化）H27農用地転用実績：73,723㎡（農地転用実績の52%）（飯塚市調）
- ・人口密度の低下）DIDの変遷 S35：100.8人/ha(570ha)⇒H22：40.9人/ha(1,312ha)（国土数値情報）
- ・生活利便施設の撤退）スーパーマーケットはH12以降、32店が閉店（H27現在25店）（飯塚市調）
- ・公共交通の縮小）H22民間路線バスの撤退により交通空白地域が発生（H24コミュニティバス運行により解消）
- ・自治会加入率の低下）H21：70.4%⇒H27：62.9%（▲7.5%）
- ・平成28年4月に市内で初めて穂波地区内の自治会において担い手の高齢化による活動休止の事態が発生。今も続いている。

まちづくりの経緯及び現況

【中心市街地活性化】平成24年3月に飯塚市中心市街地活性化基本計画（総理大臣認定第110号）を策定し、中心市街地活性化に注力。中心市街地活性化事業において、区画整理や再開発の手法により街なかの大規模低未利用地の解消や空きビル、バスターミナルの再生等を実現し、居住や都市機能の一体的な誘導により定住促進が図られ一定の成果を得ているものの、賑わいや活力の指標となる歩行者通行量については、厳しい状況が続いており、拠点性の回復には至っていない。

【拠点連携型都市の構築】中心拠点の活性化等、拠点連携型都市を具体化する立地適正化計画においては、昨年11月に各地区自治会長会において計画の趣旨等を説明し、本年6月から7月にかけて12地区懇談会を実施し、計画の基本的な方針や区域設定の考え方について意見交換を行ったところ。住民意見としては身近な商業施設の撤退や地域公共交通網の縮小に対する不安について多数の意見があり、また、若者の雇用の場づくりや定住促進、農地の保全等について期待する意見を戴き、改めて計画の重要性を認識している。市内部においては、関係課との協議を加速しており、立地適正化計画を公共施設等総合管理計画に基づく個別計画の再配置に関する基本方針として公共施設マネジメント研究会を設置するなど、計画との連動を図っている。

また、飯塚市緑の基本計画において飯塚市にある主要な公園について、都市住民の利用に資する公園として都市レクリエーション拠点、自然が満喫できる拠点として自然レクリエーション拠点をあげており、利用目的に応じた公園の整備を行う必要がある。

【地域自治の仕組みづくり】平成18年に1市4町で合併した飯塚市では、新市の一体感の醸成と地域コミュニティの活性化を図るとともに、自助・共助・協助・公助の考えのもと、地域課題の解決に取り組む新たな組織として平成25年度までに市内12地区公民館単位にまちづくり協議会が発足したが、協議会で主体的な役割を担う自治会の高齢化、担い手の固定化により活発な協議会活動が図れていない。

**課題**  
 人口減少下での本市の課題(目標設定の根拠に記載)とともに、本計画が解消すべき課題について記載する。  
 【中心市街地の賑わいの低下】中心市街地活性化基本計画の目標「魅力ある商業環境が支える賑わいと憩いのあるまちの創出」の目標指標である中心市街地内の歩行者通行量については、目標値26,800人(H29.3月)に対し、最新値21,717人(H28.3月)であり、事業の進捗状況(土地区画整理事業／優良建築物等整備事業以外の核となる事業は完了)を踏まえると達成が難しい状況にある。当該目標に対する基本計画の取り組みが不十分であったことを受け止め、基本計画から5年が経過する中、単に商業環境の充実のみではなく、住民ニーズ(\*)に即した総合的な取り組みを進めることが必要。(居住人口に関する目標値は達成見込みであり、引き続き、居住環境の充実による居住の誘導に取り組む)  
 【まちの活力の低下】平成27年7月に実施した市民アンケート調査結果において、飯塚市に「住みにくい理由」として、「まちに活気がない」と回答した住民の割合が高いのは穂波地区(20.6%)、立岩地区(16.9%)、飯塚地区(13.8%)、二瀬地区(12.0%)、の順。(他の地区では買い物不便、交通の便がよくない等の割合が高い)大学生の飯塚市が住みにくい点の第3位は「まちに活気がない」との回答。住みにくさを改善するためには、まちに活気を取り戻すことが必要であるが、住民相互の交流の活発化によるまちの活力の維持や健康増進に関する取り組みが不足。  
 【地域コミュニティ機能の低下】子育てや教育、福祉、防犯などの暮らしに関する地域の課題を地域とともに解決するとともに地域コミュニティを活性化する組織として平成25年度にまちづくり協議会が設立され、自治会と教育・体育振興等のまちづくり団体の連携による地域コミュニティづくりを進めているが、まちづくり団体等の積極的な参画がなされていない。今後、人口減少、高齢化が進む中、地域づくりの担い手は減少することが見込まれる中、子育てや福祉等の多様なまちづくり団体が主体的に参画できるようまちづくり協議会の環境整備を図り、地域コミュニティの活性化に一体となって取り組まなければ地域コミュニティ機能は停滞。(従来からの地域づくりの主役である自治会は、高齢化により、市内に自治会の空白エリア(自治会の高齢化による活動休止)が発生。危機的な状況を迎えている。)

(\*)「住民ニーズ」に関する考察(市民アンケート調査結果,H27.7月実施)  
 ○飯塚市の住みにくい点(N=722) \* 飯塚市の住みやすい点(N=3231) ○将来的に市が力を入れるべき取組(22項目選択,N=5,543) ○人口減少対策の取組(7項目選択,N=2015)  
 ①交通の便がよくない(20.8%) ①買い物に便利である(15.3%) ①子育てのまちづくり(14.5%) ①働く場の確保(42.0%)  
 ②買い物に不便である(16.5%) ①自然災害が少ない(15.3%) ②福祉の充実(9.8%) ②結婚や子育ての支援(20.5%)  
 ③働く場所がない(11.9%) ③この土地への愛着がある(14.9%) ③就業を支援する若い世代のまちづくり(9.5%) ③医療・福祉環境の充実(9.1%)  
 (④まちに活気がない(10.0%)) (⑥商業の振興等中心市街地活性化(7.4%))

将来ビジョン(中長期)  
 【総合計画】(第2次飯塚市総合計画(策定中のため概要版を抜粋)平成29年3月作成)  
 ・「交流人口の拡大や定住人口の増加を図り、本市の限らない発展につなげるためには、市民が主役となっていきいきと暮らし、活気に満ちた住みよりまちづくりが求められることから、都市目標像に『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』を掲げ、まちづくりの基本理念として「市民と行政が協働で創るまち」を掲げている。  
 また、施策の柱のひとつとして、「計画的な土地利用の推進」を掲げ、「拠点連携型の都市づくりの推進」を明記。  
 【都市計画マスタープラン】(平成22年4月作成)  
 ・「都市としての機能・質を高めていく(中略)コンパクトな都市を実現するため、都市目標像に『拠点連携型の都市』を設定。  
 【まち・ひと・しごと創生総合戦略】(平成27年10月作成)  
 ・基本目標Ⅳ「健幸で魅力あふれるまちづくり」において、「②拠点連携型の都市づくりの推進」を掲げ、「平成28年度に策定する立地適正化計画に基づき、都市機能の維持・増進による、将来にわたる居住環境の確保・向上のため、拠点連携型のコンパクトなまちづくりに取り組む」ことを掲げている。

**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	従前値	目標値		
				基準年度	目標年度		
まちづくり協議会主催事業への参加者数 (目標1の指標)	%	立岩地区・二瀬地区の各まちづくり協議会が主催するコミュニティ活動(住民が参加する各種事業)への年間参加者数(H33.3~H34.2)	市民と行政の協働のまちづくりの主体であるまちづくり協議会が交流センターを活動拠点としてまちづくり団体と連携を促進し、子育て・福祉・教育・防犯等の多様な事業を行う(まちづくり活動団体の積極的な参画のもと)。また、公園内施設に合築する健康交流センターにてフレイル予防等を行う各地域のリーダー育成研修を行い、地域交流センターを拠点として、地域住民の参加を促すことが協働のまちづくりの確立につながるものであり、まちづくり協議会が主催する住民参加事業の参加者の増加数を指標として設定。	計 1,500人/年 立岩地区 1,000人/年 二瀬地区 500人/年	H27	計 2,280人/年 立岩地区 1,440人/年 二瀬地区 840人/年	H33
交流センターの利用者数 (目標2の指標)	人/年	地域交流センター(立岩地区・二瀬地区)の利用者数。なお、交流センターは新設(複合化・新設)のため、廃止する地区公民館の利用者数と比較する。(平成34年2月末時点、年間利用者数(H33.3~H34.2)ただし、二瀬地区交流センターは供用開始(平成33年11月)から平成34年2月までの利用者数を平成27年度の同時期と比較)	穂波支所への都市機能の集約による市民の利便性の向上(暮らしの質の向上)、地域交流センターの設置・連携及び公園内施設にて健康・防犯活動を兼ねた見守りウォーキングを行う各地域のリーダー育成研修を行い、地域交流センターを拠点として、による交流の活発化(豊かなコミュニティの形成=暮らしの質の向上)の指標として、各施設の利用者の増加数を設定。	計 48,700人/年 立岩地区 39,200人/年 二瀬地区 9,500人/年	H27	計 63,300人/年 立岩地区 49,500人/年 二瀬地区 13,800人/年	H33
住みにくさの改善度	人/ha	拠点連携型地区(立岩地区・二瀬地区)住民の「まちに活気がない」と回答した人の割合の低下(市民アンケート調査により「飯塚市の住みにくい点」として「まちに活気がない」と回答した人の割合の低下)(平成33年度市民アンケート調査結果)	拠点内の都市機能の充実と交流の活発化により、拠点連携型都市づくりの基盤となる拠点地区の形成が図れたかどうか、本計画の総合的な取り組みの指標として設定。当該地区は住みにくい点として「まちに活気がない」と回答した割合が高く、本計画の実施により「まちに活気がない」の回答率「10.0%」まで改善することを目指し、目標値を設定	平均 14.50% 立岩地区 16.9% 二瀬地区 12.0%	H27	10.0%	H33

## 様式2 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>【まちづくり活動の拠点化と交流拠点の形成】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中心拠点(立岩地区)、大学連携拠点(二瀬地区)にまちづくり協議会の活動拠点として、交流センターを整備する。(立岩地区:小中学校との交流促進、二瀬地区:九州工業大学との交流促進)</li> <li>各交流センターと中心拠点に整備した健幸プラザ、子育てプラザとの連携を促進し、相互に交流する「交流拠点(ネットワーク)」を形成する。</li> <li>様々な機能(施設)や大学・教育施設において相互に交流することで交流センターの活動主体であるまちづくり協議会へのまちづくり活動団体の参加を促進する。</li> <li>中心拠点に隣接する居住誘導区域内に交流拠点として、公園内施設を整備し、中心拠点の魅力向上と中心拠点と魅力ある地域との交流を促進する。</li> </ul>	<p>地域交流センター(高次都市施設:多世代交流センター)            地域交流センター(高次都市施設:大学連携交流センター)            市民公園(公園:公園内施設)            地域交流センター(高次都市施設:健幸交流センター)</p>
<p>【都市機能の集約・誘導と豊かなコミュニティの形成】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>拠点地区への都市機能の誘導(*)と交流センターや公園内施設の利用促進により住民の交流の活性化を図る(住民の集まりの場、多世代の交流の場としての交流センターの利用)</li> <li>(*)中心拠点(立岩地区交流センターの設置により廃止となる立岩公民館跡地)に業務機能を兼ね備えた商業施設を誘導する。</li> </ul>	<p>地域交流センター(高次都市施設:多世代交流センター)            地域交流センター(高次都市施設:大学連携交流センター)            市民公園(公園:公園内施設)            地域交流センター(高次都市施設:健幸交流センター)            【関連】商業施設の誘導</p>
<p>【持続的に中心拠点が活性化するための拠点連携型都市づくりの基盤となる拠点地区の形成】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>JR浦田駅に近く、中心拠点に隣接する居住誘導区域に居住環境の向上に資する避難所機能を備えた公園内施設を整備することで、拠点連携型都市づくりの基盤である中心拠点の新たな魅力を創出する。</li> </ul>	<p>市民公園(公園:公園内施設)            地域交流センター(高次都市施設:健幸交流センター)            【関連】JR駅から公園への道路整備</p>
<p>その他(事業実施における特記事項)</p>	
<p>【まちづくりの住民合意の形成】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>〇立地適正化計画の策定過程における住民合意               <ul style="list-style-type: none"> <li>飯塚市立地適正化計画については、外部組織である飯塚市地域連携都市政策協議会を設置し、大学関係者、自治会、医師会、福祉団体、子育て支援団体、不動産関係者、JA、交通事業者等土地利用や都市機能に係る様々な分野の参加を得て、計画に関する住民合意を図るため、昨年11月に各地区自治会長会での説明、本年6月に12地区懇談会を開催し、市民意見の集約を図ったところ。</li> <li>市都市計画審議会において随時、計画の策定状況を報告し、計画に関する意見聴取を行っている。(過去4回の審議会において報告)</li> </ul> </li> <li>〇中心拠点への都市機能誘導に係る住民合意形成               <ul style="list-style-type: none"> <li>中心拠点(立岩地区)への商業施設等の誘導については、地元新飯塚商店街振興組合より新庁舎や市民広場、公民館跡地を活用した中心拠点の活性化策を検討したい旨、打診があり、10月に勉強会を設置予定。</li> <li>交流センターの設置に係る住民合意形成</li> <li>立岩地区ではまちづくり協議会において交流センター整備に係る勉強会を開催。穂波地区、二瀬地区では役員との意見交換を実施。</li> </ul> </li> <li>〇市民公園の整備に係る住民合意形成               <ul style="list-style-type: none"> <li>隼田地区では役員会及び総会において、内容説明会を実施。</li> </ul> </li> </ul> <p>【拠点連携型拠点地区設定の必要性】</p> <p>飯塚市立地適正化計画において拠点連携型都市の構築とこれと連動したまちづくりを進める多極ネットワーク型コンパクトシティを実現するための基盤として拠点連携型拠点地区を設定し、拠点地区内のまちづくり活動の拠点化と拠点連携による交流拠点の形成、拠点地区への都市機能の集約・誘導により拠点地区の形成を図り、中心拠点への将来にわたる持続的な民間投資による活性化と集約型都市構造への転換を実現するもので、立地適正化計画の初期期において行政投資を図るべき重点エリアに位置づけている。(計画P89)なお、拠点連携型拠点地区のエリアは、本計画の事業地区に加え、JR飯塚駅周辺(孤田地区)及び穂波庁舎周辺を位置づけている。</p> <p>&lt;地区の特性&gt;</p> <p>穂波地区)旧穂波町一帯のエリアで、地区人口(公民館単位)は25,099人(H22国勢調査)と市内で最も多く、郊外型の宅地開発や商業施設の立地が顕著なエリア。</p> <p>二瀬地区)九州工業大学情報工学部が立地し、学園都市づくりの核となるエリアで、地区人口も穂波地区に次いで多い(20,249人)</p> <p>隼田地区)公共利便地域の適正があり、かつ中心拠点に隣接する居住誘導区域で、市民公園などのレクリエーション施設が充実。</p> <p>* 中心拠点地区の人口:22,494人</p> <p>&lt;計画期間(10年間)内重点事業の時系列の整理&gt;</p> <p>(拠点性の回復)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①中心拠点(立岩地区)・穂波地域拠点・二瀬コミュニティ拠点に交流センターを設置し、まちづくり活動の拠点化を図る</li> <li>②穂波地域拠点(穂波支所)への公共施設の集約(複合化)</li> <li>③中心拠点に不足している魅力を補完するため、中心拠点に隣接する居住誘導区域内にある都市住民の利用に資する市民公園の健幸・交流拠点化を図る。</li> </ol> <p>(拠点連携による交流拠点の形成)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>④交流センター・大学と中心拠点(中心商店街・健幸プラザ・子育てプラザ)との連携促進(施設の合同利用、同時イベントの開催等)</li> <li>⑤高齢者をはじめ住民の集まる場・多世代交流の空間としての交流センターの利用、図書館へのアクセス向上(中心拠点への民間誘導)</li> <li>⑥中心拠点への都市機能(商業施設)の誘導(立岩地区)        ⇒拠点連携型拠点地区の形成／中心拠点とその周辺における暮らしの質の向上(～H33年度)⇒本市全体の暮らしやすさの確保        =地域のつながりと豊かなコミュニティをはくむ都市環境の実現(中心拠点への居住と都市機能の誘導)</li> <li>⑦JR飯塚駅周辺の再生(居住・都市機能の誘導)</li> <li>⑧大学を活用した高齢者の社会参加・健幸づくりの推進(中心拠点)        =誰もが活躍できる魅力ある都市の形成</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>〇居住誘導区域への市営住宅・都市公園の集約・再編(10年間)</li> <li>〇公的不動産を活用した居住・都市機能の誘導促進(10年間)</li> <li>〇持続安定的な交通ネットワークの構築と利用の促進(10年間)        ⇒多極ネットワーク型コンパクトシティの実現        =誰もが住みたいまち 住みつけたいまちの実現</li> </ul> <p>【官民連携事業】</p> <p>※都市再生整備計画区域内で、道路占有特例、河川敷地占有、歩行者経路協定、都市利便増進協定を活用する場合には記載する。</p>	

