

## 中心拠点（菰田地区）活性化基本方針検討業務委託

---

### 報告書

【抜粋：下部中央は抜粋の連番ページ】

平成29年3月

飯塚市 企画調整部 地域政策課

# 目 次

<b>第1章 飯塚周辺地区における具体化方策の検討</b>	
(1) 駅周辺における検討対象エリアの検討	1-1
(2) 地区の現状と課題	1-3
(3) 上位計画や都市の関連施策との関係整理	1-5
(4) 検討対象エリアにおける整備方針の作成	1-22
<b>第2章 事業化区域における基礎データの収集、整理</b>	2-1
<b>第3章 基本計画案（土地利用計画）の検討</b>	
(1) 土地利用計画の検討	3-1
(2) 公共施設等の整備計画	3-5
(3) 近短大跡地の住宅地としての整備計画	3-7
<b>第4章 事業推進方法（事業スキーム）の比較・検討</b>	
(1) 事業スキーム検討の流れ	4-1
(2) 事業フレームパターン別検討	4-3
(3) 新たな条件による検討	4-6
(4) 事業フレーム検討結果	4-10
<b>第5章 民間事業者誘導方策の検討</b>	
(1) 民間事業者の意向把握、需要動向調査	5-1
(2) 民間提案募集の企画内容、募集要項（案）の資料	5-33
(3) 検討エリアにおけるまちづくりの考え方・位置付け	5-50
<b>第6章 概略スケジュール案の検討</b>	6-1
<b>第7章 会議・説明会等における説明用資料作成</b>	
(1) 飯塚市関係課会議資料（H28.11.2）	7-1
(2) 近短大協議資料（H28.12.6）	7-6
(3) JR九州協議資料（H29.1.17）	7-22
(4) UR都市機構協議資料（H29.3.13）	7-33
<b>第8章 課題の整理及び対応方針案作成</b>	8-1

（巻末資料）

(2) 地区の現状と課題

地区の変遷、地区の強みや弱みや等を視点を地区の現状を下記に整理する。

## 地区の現状

### 地区の変遷

- ・明治後期から昭和初期にかけて、飯塚の玄関口として著しく発展し、市の中心市街地の一翼を担ってきた。
- ・特に飯塚駅周辺では、昭和23年の炭都マーケットの誕生、新天町商店街や丸宮商店街の形成など飯塚地区とともに市の商業機能を担ってきた。
- ・広域交通の要衝であるJR飯塚駅を中心とし発展してきた地区であるが、昭和60年の八木山バイパスの開通、(都)西町天道線(トライアルの前 roadway)の開通等、道路ネットワークも整備されてきた。
- ・昭和40年の忠隈炭鉱の閉山による居住人口の激減に加え、近接する郊外への大型商業施設の立地により、飯塚駅周辺は次第に停滞していった。
- ・近畿大学九州短期大学の設置により、学園都市の主要エリアとなつたものの、地区の再生には至らず疲弊の一途を辿っている。

### 地区の上位計画での位置づけ

- ＜第1次飯塚市総合計画(H19.9)の都市目標像＞  
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
- ＜飯塚市立地適正化計画29.4公表予定)での位置づけ＞
  - ・ 孤田地区は「コミュニティ拠点」として位置づけ
  - ・ 「都市機能誘導区域」に設定され、類型は【大学の機能(「働き・役割)を活用したまちづくりを図る拠点】である「近畿短期大学学園都市型」都市機能誘導区域とされている。
  - 「孤田コミュニティ拠点」はこの区域内に含まれている。

### 状況の変化

- ・ 近短大の市場用地への移転の可能性がある。
- ・ 近短大が仮に市場用地に移転した場合には立地適正化計画において「学園都市型」都市機能誘導区域と「中心拠点型」都市機能誘導区域の連携エリアから「学園(大学)を核とする中心拠点型」に区域の位置づけをかえる必要性が生じる。

### 地区の弱み

- 人口減少、高齢化が進行している。
- 将来推計における人口減少率は市全体のうち最も高い
- 高齢化率(28.9%)は市全体(24.9%)を上回る
- 鉄道により東西が分断気味
- 東側は地形に高低差があることに加え、狭隘道路が多く残る
- 東側から幹線道路へのアクセスが不便
- 駅前広場へのバス乗り入れが厳しい

### 地区の強み

- 福岡都市圏、北九州都市圏へのアクセスが便利。
  - ・ 西鉄高速バス、JR筑豊本線にて福岡市へのアクセス利便性は良好。
  - ・ 高速バス(平日)：55本/日(天神・博多駅) JR(平日)：59本/日(博多駅)
  - ・ 鉄道駅、バス停の徒歩圏人口カバー率は、いずれも市平均を上回る。
    - 鉄道駅87.8%、バス停89.1%
- 大学がある。主要な都市機能がある。
  - ・ 近短大があり、若者の存在がある。
  - ・ 駅東は社会福祉施設、病院などの公共施設が立地。
  - ・ 現時点では、都市機能施設の徒歩圏人口カバー率は、商業(スーパー、コンビニ)、医療(内科・小児科診療所)、福祉(通所系・入所系・訪問系施設)ともに、市平均を上回り100%に近い割合。

- 就業場所としての役割を担っている。
  - (平成21年経済センサス、平成19年商業統計)
  - ・ 地区の常住就業者1,495人に対し、当地での従業者数は2,718人と、約1,200人が流入超過であり、働く場所を提供する地区。
- 地域コミュニティ活動が活発である。
  - ・ 孤田まちづくり推進協議会を中心に活発に活動。「まち協」と孤田ネットワーク委員会(孤田社協：孤田民協)が協働して行っている『ひとり暮らし高齢者等の見守り活動』は県知事表彰。
  - ・ 市内12地区のまちづくり協議会の中で孤田地区は人口約4千人と最も小規模であるが住民運動会、祭りなど多彩な取組を実施。
  - また、市民祭である飯塚山笠の流れの1つ、孤田流を有しており、住民同士の活発な交流が図られている。



# 地域別まちづくり方針図

- 【全体】**
- 東菟田公園、西菟田公園の計画的な整備推進、地域住民との協働による公園の維持管理
  - 避難地までの誘導案内の強化
  - 長期未着手となっている都市計画道路の必要性の再検討
  - 駅周辺や小中学校周辺など多くの人が利用する道路でのバリアフリー化、ガードレール・横断防止柵、道路照明灯など交通安全施設の整備

- 【複合住宅地】**
- 大規模集合施設の立地抑制
  - 周辺の居住環境と調和した生活利便施設、低中層住宅の適切な誘導

- 【穂波川】**
- 良好な生物多様性の維持

- 【熊添川・破川】**
- 市街地内の身近な河川としての親水性向上

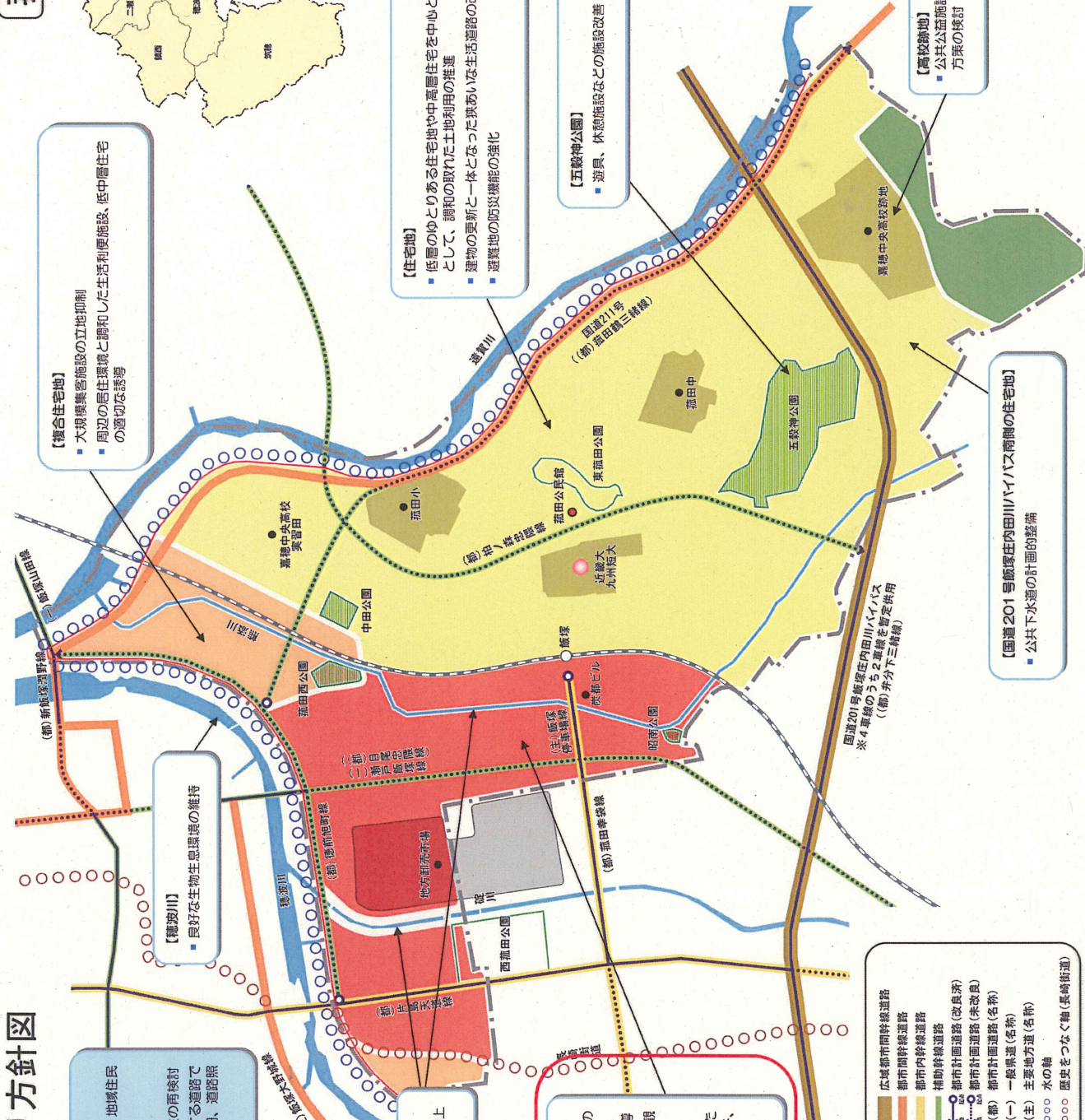
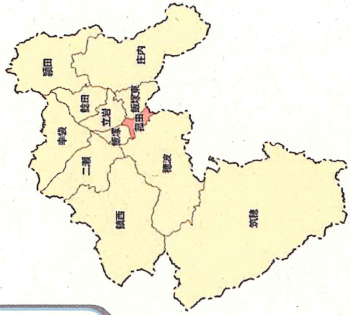
- 【商業・業務地】**
- 土地の高度利用や低未利用地の有効利用の促進
  - 店舗、事務所、流通業務施設の重点的誘導
  - 賑わいや視点を感ずることのできる景観形成
  - 耐火性、耐震性の高い建物の誘導
  - 事業者との協働による、利用目的に応じた駐車場、乗降場設置（パークアンドライド、キースタンドライドなど）

- 【住宅地】**
- 低層のゆとりある住宅地や中高層住宅を中心とした住宅地として、調和の取れた土地利用の推進
  - 建物の更新と一体となった狭あいな生活道路の改善
  - 避難地の防災機能の強化

- 【五穀神公園】**
- 遊具、休憩施設などの施設改善

- 【高校跡地】**
- 公共公益施設の設置など有効利用の方案の検討

- 【国道 201 号飯塚庄内内田川バイパス南側の住宅地】**
- 公共下水道の計画的整備



**【図例】**

- 住宅地 (Residential)
- 複合住宅地 (Mixed-use residential)
- 商業・業務地 (Commercial/Business)
- 治道商業地 (Main road commercial)
- 工業地 (Industrial)
- 集落地 (Village)
- 農地 (Agriculture)
- 森林・樹林地 (Forest/Woodland)
- 市役所・支所 (City Office/Branch Office)
- 公民館 (Community Center)
- 学術・研究開発拠点 (Academic/Research Development Hub)
- 工業拠点 (Industrial Hub)
- クリエイション拠点 (Creative Hub)
- 歴史観光拠点 (Historical Tourism Hub)
- 都市計画公園 (未開設) (City Planning Park (Not Opened))
- 都市計画公園 (開設) (City Planning Park (Opened))
- 都市公園 (開設) (City Park (Opened))
- 都市公園 (未開設) (City Park (Not Opened))
- ※都市公園(未開設)はなし (Note: No City Park (Not Opened))
- その他都市施設 (Other City Facilities)
- 用途地域 (Use District)
- 広域都市間幹線道路 (Wide-area inter-city main road)
- 都市間幹線道路 (City main road)
- 都市内幹線道路 (City main road)
- 補助幹線道路 (Sub-main road)
- 都市計画道路 (改良済) (City Planning Road (Improved))
- 都市計画道路 (未改良) (City Planning Road (Not Improved))
- 都市計画道路 (名称) (City Planning Road (Name))
- 一般県道 (名称) (General Prefectural Road (Name))
- 主要地方道 (名称) (Main Prefectural Road (Name))
- 水の流れ (Water flow)
- 歴史をつなぐ輪 (保崎街道) (History connecting wheel (Hosaki Street))

