

都市再生整備計画(第2回変更)

はいぬづかえきしゅうへんちく
JR羽犬塚駅周辺地区

福岡県 ちくご 筑後市

令和8年3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

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	筑後市	地区名	JR羽犬塚駅周辺地区	面積	131.4 ha
計画期間	令和 6 年度 ~ 令和 10 年度	交付期間	令和 6 年度 ~ 令和 10 年度				

<p>目標</p> <p>【大目標】安全・安心で、ゆとりある暮らしを実現できる田園都市・筑後</p> <ul style="list-style-type: none"> ・頻発・激甚化する水災害に対応した都市機能の防災性・安全性の向上(防災まちづくり) ・低未利用地を活用した中心市街地の再生・活性化及び定住促進(都市のスポンジ化対策) ・地域資源を活用した歩きたくなるまちなかの形成(居心地がよく歩きたくなるまちなか)
<p>目標設定の根拠</p> <p>都市全体の再編方針(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方針)</p> <p>筑後市は、緑豊かな恵まれた自然環境を有しており、また、交通の利便性にも優れ、福岡県南地域の交通の要衝として発展を続けてきた。近年は、九州新幹線筑後船小屋駅の開業や国道442号(バイパス)の開通、県営筑後広域公園の開園、さらには平成28年3月のHAWKSベースボールパーク筑後の開業など、自然と都市基盤がバランスよく整備されている。</p> <p>本市の総人口は、2020(令和2)年の48,827人までおおむね上昇を続けてきたが、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると今後は減少に転じ、2045(令和27)年には42,681人にまで減少すると予想されている。それに伴い、収税の減少による財政規模の縮小、生活利便施設や公共交通の縮小、地域コミュニティ機能の低下等が予測され、人々の暮らしに様々な影響を及ぼすことが懸念される。</p> <p>そのため、今後は、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を行うこと、公共交通等の効率化により低炭素型の都市構造を実現すること、災害から人命を守ることなどを推進していくため、都市の骨格構造を見直し、まちづくりを進める必要がある。</p> <p>「JR羽犬塚駅周辺地区」は、古くから宿場町として栄え、以後、鉄道、バス、幹線道路などの交通の利便性から市の中心市街地として発展してきた。また、行政機能、子育て支援施設、教育文化施設など多様な都市機能が集積しており、市の玄関口でもある。一方で、近年のモータリゼーションの進展に伴い、中心市街地では平面駐車場等の低未利用地がランダムに広がり、都市のスポンジ化が進行しており、中心市街地としての求心力も低下している。また、近年の頻発する激甚災害により、中心部が浸水する被害も度々発生している状況である。</p> <p>このため、「頻発・激甚化する水災害に対応した都市機能の防災性・安全性の向上」や「低未利用地を活用した中心市街地の再生・活性化及び定住促進」、「地域資源を活用した歩きたくなるまちなかの形成」を図る。</p>
<p>まちづくりの経緯及び現況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和3年3月に「筑後市立地適正化計画」を策定し、市民生活に欠かせない医療・福祉、商業などの都市機能や居住の適正な誘導を図り、公共交通と連携したコンパクトな都市づくりを推進することで、今後の人口減少や少子高齢化に対応した利便性の高い、持続可能なまちの実現を目指すこととしている。 ・令和4年3月に「筑後市都市計画マスタープラン」の改定及び「筑後市地域公共交通計画」の策定を行い、人口減少や少子高齢化によってもたらされる様々な問題に対応することや、減災の考え方に沿った災害に強いまちづくりを行いながら、まちの中心となる拠点や生活の拠点となる地域に生活利便施設や居住が集約され、各拠点が利便性の高い公共交通で結ばれた『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えのもと、魅力と活力を兼ね備えた持続可能なまちづくりを目指すこととしている。 ・令和4年3月に、行政・住民・事業者・学識などの多様な人材が参画した協議の場において、「JR羽犬塚駅周辺地区まちづくりビジョン」を策定し、このビジョンを実現させるため令和4年6月に「JR羽犬塚駅周辺地区エリアプラットフォーム」を設立し、頻発・激甚化する水災害に対応した防災まちづくりや、低未利用地や地域資源を活用した活力と魅力あるまちなかの形成に向け、官民一体となって様々な事業に取り組みながら、安全で安心に暮らせるまちづくりの推進を図ることとしている。 ・令和5年3月に「第六次筑後市総合計画後期基本計画」を策定し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、良好な都市環境を形成するため「都市計画マスタープラン」に基づく「用途地域の見直し」やコンパクトシティ・プラス・ネットワークの推進に向けた「立地適正化計画」による土地利用の誘導を図り、市がめざす都市づくりを進めることとしている。また、市の玄関口であるJR羽犬塚駅周辺地区では、「JR羽犬塚駅周辺地区まちづくりビジョン」を踏まえ、官民が連携し様々な取り組みを行いながら安全安心な市街地の形成を目指すこととしている。
<p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・JR羽犬塚駅周辺地区は、近年、頻発激甚化する水災害により度々浸水被害を受けており、都市機能の防災性・安全性の向上を図る必要がある。特に指定避難所であるサンコア周辺も浸水被害を受け、避難が困難な状況が発生している。また、地域住民アンケートにおいて、「自然災害に強い」まちづくりが望まれている。 ・JR羽犬塚駅周辺地区の道路は、狭隘な道路が多く、踏切の交差角度も悪く安全で円滑な通行ができない状況である。また、市役所から市民の森公園方面へ通行する際の抜け道として利用されている。加えて国道209号は浸水により度々全面通行止めとなる状況である。 ・JR羽犬塚駅前広場は、自家用車送迎により混雑している状況である。特に、朝夕の通勤・通学時間帯においては、路線バスがロータリーに乗入れできない状況が発生している。また、駅利用者アンケートにおいて、「駅前ロータリーが混雑している」や「待合所が狭い」など意見があり、駅前広場の改善が望まれている。 ・市の玄関口であるJR羽犬塚駅の正面の諏訪通りは、車道幅員が広く車中心の道路となっており、歩行空間は狭く段差等があり、魅力が乏しい街路空間となっている。また、地域や駅利用者、高校生アンケートにおいて、「照明を明るくする」「歩道を広くする」「歩道の段差をなくす」などの意見があり、歩行空間の改善が望まれている。
<p>将来ビジョン(中長期)</p> <p>【第六次筑後市総合計画後期基本計画：市街地ゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市の玄関口であるJR羽犬塚駅周辺地区では、「JR羽犬塚駅周辺地区まちづくりビジョン」を踏まえ、官民が連携し様々な取り組みを行いながら安全安心な市街地の形成を目指す。 <p>【筑後市都市計画マスタープラン：中心拠点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・頻発・激甚化する水災害に対応した生活利便施設の防災性・安全性の向上を図る。 ・JR羽犬塚駅周辺は、交通利便性の良さを活かしながら、医療・福祉・子育て支援・商業・業務・住宅等の生活利便施設の集積を推進し、東西一体となった活気ある中心市街地の形成を図る。 ・低未利用地を活用した中心市街地の再生及び活性化を図る。 ・「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりを促進し、地域資源を活用した歩きたくなるまちなかの形成を図る。 <p>【筑後市立地適正化計画：都市機能誘導区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・JR羽犬塚駅周辺を中心に、「都市構造再編集中支援事業」等の導入を検討し、福祉・子育て・商業・医療などの多様な都市機能について、民間活力も活用しながら維持・誘導をし、市街地の活性化を図る。 ・各種都市機能をネットワーク化する歩行者空間について、道路の無電柱化等による安全で快適な歩行空間の確保をし、良好な景観の形成を図る。 <p>【筑後市地域公共交通計画：羽犬塚駅周辺の交通結節機能の強化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心拠点の交通結節機能の充実を図るため、駅周辺の将来ビジョンを作成し、地域との合意形成を図りながら事業着手を目指し、交通機能を強化する。 <p>【JR羽犬塚駅周辺地区まちづくりビジョン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災まちづくり：頻発・激甚化する水災害に対応した都市機能の防災性・安全性の向上 ・駅前エリアの活性化：低未利用地を活用した中心市街地の再生及び活性化、地域資源を活用した歩きたくなるまちなかの形成

都市構造再編集中支援事業の計画

都市機能配置の考え方

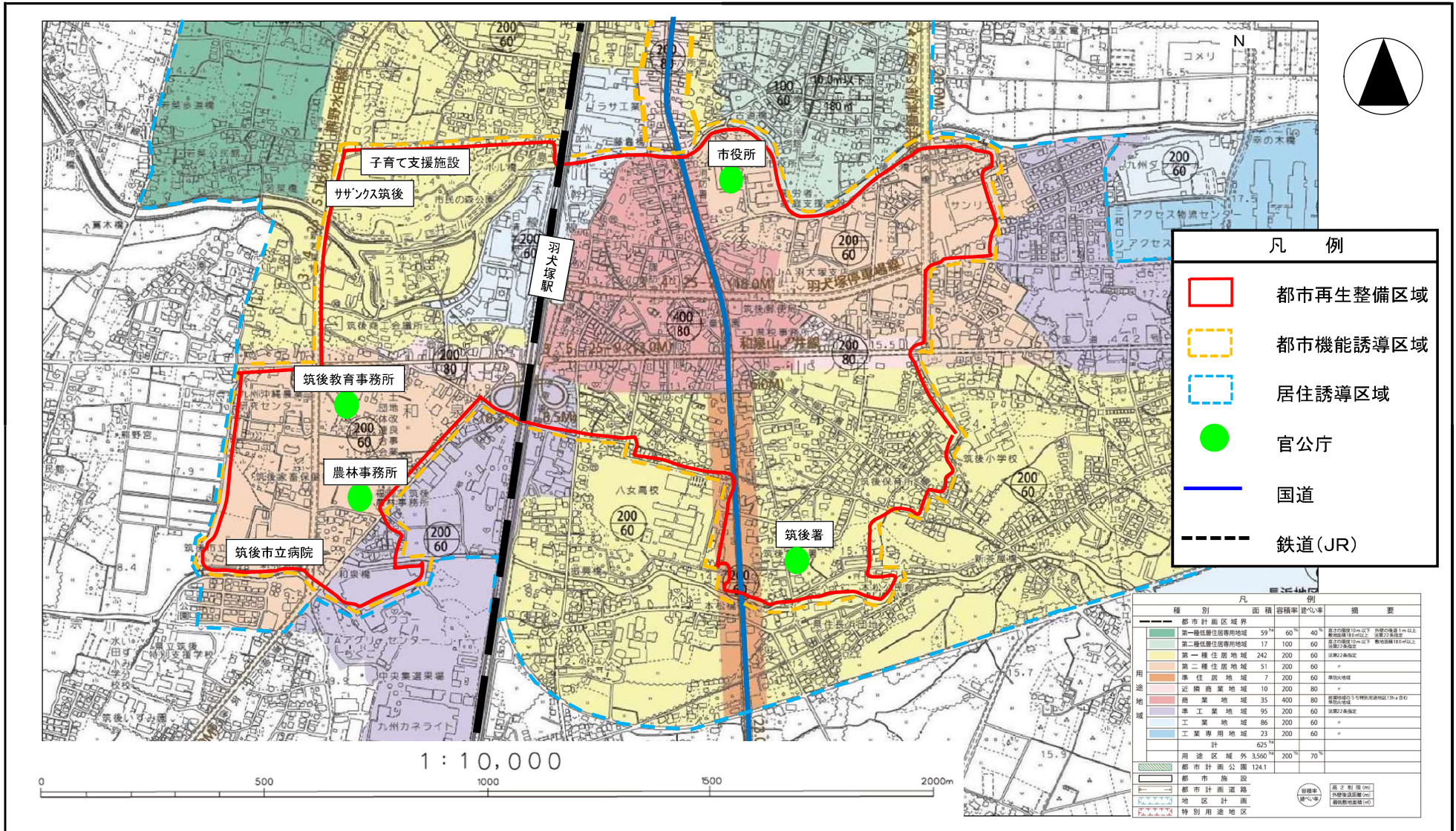
- 本市では、用途地域内の区域のうち、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高く、人口が一定程度集積している「拠点性を有する区域」において、日常生活に必要な都市機能を維持・誘導することで、区域内外の市民の暮らしやすさの確保を図ることとしている。
- JR羽犬塚駅周辺を中心に、「都市構造再編集中支援事業」等の導入を検討し、福祉・子育て・商業・医療などの多様な都市機能について、民間活力も活用しながら維持・誘導をし、市街地の活性化を図ることとしている。
- 誘導施設に位置付けられる公共施設の統廃合や複合化を図るとともに、建替え等の機会を有効活用し、都市機能誘導区域内へ多様な都市機能を適正に配置し、市街地の活性化を図ることとしている。

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	目標値	目標年度
防災に関する満足度	%	JR羽犬塚駅周辺地区に対し、「防災・減災対策が推進され、自然災害の被害が最小限に抑えられている」と評価した人の割合	防災まちづくりに資する事業により、浸水被害を軽減させ都市機能の防災性・安全性の向上を図るとともに、地域住民の防災に関する満足度の向上を目指す。	30.1	R3年度	50.0	R10年度
低未利用地の面積	ha	都市機能誘導区域内の低未利用地の割合（都市計画基礎調査「その他空地3」、「その他空地4」の面積）	防災まちづくりや都市のスポンジ化対策に資する事業により、JR羽犬塚駅周辺地区の低未利用地の適切な利活用を促進し、地域の活力及び魅力の向上を図る。	11.95	令和元年度	11.95	R10年度
イベントの開催数	回/年	JR羽犬塚駅周辺地区でイベントが開催された回数/年	都市のスポンジ化対策や居心地がよく歩きたくなるまちなかに資する事業により、JR羽犬塚駅周辺地区でイベントを開催し、地区の魅力や活力を創出する。	0	R3年度	3	R10年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【都市機能の防災性・安全性の向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> 避難路や避難所の防災性・安全性の向上、緊急車両の通行を確保するため、雨水対策として、水路整備及び調整池(雨水貯留)の整備を実施する。なお、山ノ井川の治水対策については引き続き、福岡県と連携しながら、流域治水の取り組みを促進する。 踏切の交差点及び地区内の安全な通行の確保及び浸水時の緊急車両の通行を確保するため、道路新設事業を実施する。 	<ul style="list-style-type: none"> ■道路:市道市役所前線 ■公園:(仮称)秋松公園 □地域創造支援事業:水路新設事業 □地域創造支援事業:逆流防止弁設置事業 ■道路:市道秋松熊野線 ■地域生活基盤施設(調整池(雨水貯留池))整備 □地域創造支援事業:既存水路改修事業
<p>【低未利用地を活用した中心市街地の再生・活性化及び定住促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅前広場の円滑な通行の確保及び快適な待合空間の整備、併せて周辺の低未利用地を活用した駅前広場の再編を実施する。 街路空間を車中心から人中心の空間へと再構築し「居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成」を実現するため、道路幅員の再編を行い、併せて照明灯、街路樹、段差解消を実施する。 	<ul style="list-style-type: none"> ■道路:JR羽犬塚駅前広場 ■公園:筑後市中央児童遊園 ■地域生活基盤施設(情報板):JR羽犬塚駅前広場 ■高質空間形成施設(緑化施設等):JR羽犬塚駅前広場 ■高質空間形成施設(緑化施設等):市道羽犬塚長浜線 ■高質空間形成施設(緑化施設等):都市機能誘導区域内 ■高質空間形成施設(歩行支援施設、障害者誘導施設等):JR羽犬塚駅前広場 □まちづくり活動推進事業:まちづくりPR活動 □まちづくり活動推進事業:まちなかウォークアブル社会実験 □地域創造支援事業:公衆無線LAN(Wi-Fi)サービス事業 ■道路:市道羽犬塚長浜線 ■地域生活基盤施設(広場):JR羽犬塚駅前広場
<p>【歩きたくなるまちなかの形成】</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅前広場の円滑な通行の確保及び快適な待合空間の整備、併せて周辺の低未利用地を活用した駅前広場の再編を実施する。 街路空間を車中心から人中心の空間へと再構築し「居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成」を実現するため、道路幅員の再編を行い、併せて照明灯、街路樹、段差解消を実施する。 	<ul style="list-style-type: none"> ■道路:JR羽犬塚駅前広場 ■公園:筑後市中央児童遊園 ■地域生活基盤施設(情報板):JR羽犬塚駅前広場 ■高質空間形成施設(緑化施設等):JR羽犬塚駅前広場 ■高質空間形成施設(緑化施設等):市道羽犬塚長浜線 ■高質空間形成施設(緑化施設等):都市機能誘導区域内 ■高質空間形成施設(歩行支援施設、障害者誘導施設等):JR羽犬塚駅前広場 □まちづくり活動推進事業:まちづくりPR活動 □まちづくり活動推進事業:まちなかウォークアブル社会実験 □地域創造支援事業:公衆無線LAN(Wi-Fi)サービス事業
<p>その他</p>	
<p>【まちづくりの住民参加】</p> <ul style="list-style-type: none"> JR羽犬塚駅周辺地区において、頻発・激甚化する水災害に対応した防災まちづくりや、低未利用地や地域資源を活用した活力と魅力あるまちなかの形成に向け、令和3年度より本地区のまちづくりビジョンの策定に取り組んできた。 まちづくりビジョン策定にあたっては、行政・住民・事業者・学識などの多様な人材が参画した協議の場において、本地区の課題や現状分析を行いながら、情報共有や合意形成を図りつつ、令和4年3月29日に『JR羽犬塚駅周辺地区まちづくりビジョン』の取りまとめを行った。 今後、このまちづくりビジョンを実現させるため、官民一体となって様々な事業に取り組むこととしており、この様々な取り組みについて必要な協議・調整、企画立案・実施及びまちづくりビジョンの更新を行いながら、安全で安心に暮らせるまちづくりの推進や駅前エリアの活力・魅力の向上に向け、令和4年6月1日に「JR羽犬塚駅周辺地区エリアプラットフォーム」を発足させた。 令和3年度:エリアプラットフォームを4回開催。ワークショップを6回実施。庁内WGを7回開催。3行政区合同清掃活動を実施。 令和4年度:エリアプラットフォームを1回開催。ワークショップを3回開催。庁内WGを3回開催。3行政区合同清掃活動を実施。防災シンポジウムを開催。 令和5年度:エリアプラットフォームを1回開催予定。ワークショップを3回開催予定。庁内WGを3回開催予定。羽犬塚キッズフェスタを開催。3行政区合同清掃活動を実施予定。防災シンポジウムを開催予定。 	

<p>JR羽犬塚駅周辺地区(福岡県筑後市)</p>	<p>面積 131.4 ha</p>	<p>区域 筑後市大字山ノ井、徳久、長浜、和泉、上北島、下北島、若菜</p>
---------------------------	--------------------	--

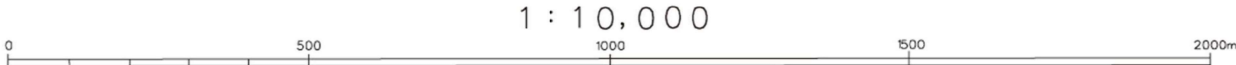


凡 例

- 都市再生整備区域 (Red solid line)
- 都市機能誘導区域 (Yellow dashed line)
- 居住誘導区域 (Blue dashed line)
- 官公庁 (Green circle)
- 国道 (Blue solid line)
- 鉄道(JR) (Black dashed line)

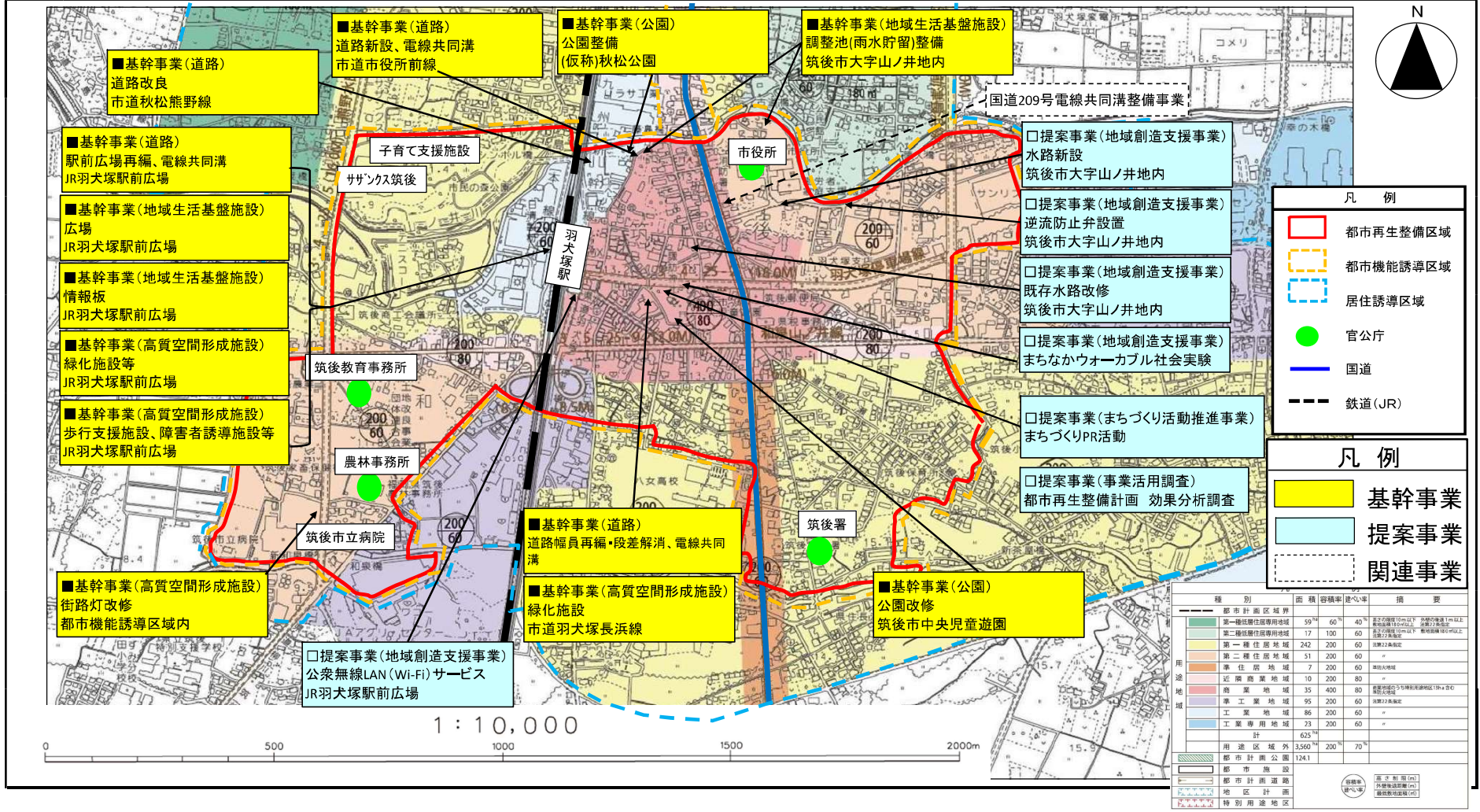
凡 例

種 別	面 積	容 積 率	建 ぺ 率	備 考
都市計画区域境界				
第一種低層住居専用地域	59	60	40	高さ制限10m以下 敷地の地盤1m以上 敷地面積10%以上 容積率50%以内
第二種低層住居専用地域	17	100	60	高さ制限10m以下 敷地面積10%以上 容積率100%以内
第一種住居地域	242	200	60	法第2条指定
第二種住居地域	51	200	60	"
準住居地域	7	200	60	準住居地域
近隣商業地域	10	200	80	"
商業地域	35	400	80	敷地面積5%を特別用途地区(1st)に指定可能(1st)
準工業地域	95	200	60	法第2条指定
工業地域	86	200	60	"
工業専用地域	23	200	60	"
計	623			
用途区域外	3,560	200	70	
都市計画公園	124.1			
都市計画道路				
地区計画				
特別用途地区				



JR羽犬塚駅周辺地区(福岡県筑後市) 整備方針概要図(都市構造再編集集中支援事業)

目標	【大目標】安全・安心で、ゆとりある暮らしを実現できる田園都市・筑後 ・頻発・激甚化する水災害に対応した都市機能の防災性・安全性の向上(防災まちづくり) ・低未利用地を活用した中心市街地の再生・活性化及び定住促進(都市のスポンジ化対策) ・地域資源を活用した歩きたくなるまちなかの形成(居心地がよく歩きたくなるまちなか)	代表的な指標	防災に関する満足度	%	30.1 (R3年度) → 50.0 (R10年度)
			低未利用地の面積	ha	11.95 (令和元年度) → 11.95 (R10年度)
			イベントの開催数	回/年	0 (R3年度) → 3 (R10年度)



種別	面積	容積率	建ぺい率	概要
都市計画区域境界				
第一種低層住居専用地域	59	60	40	敷地面積(坪)以上 容積率(%)以上 建ぺい率(%)以上 高さ制限(メートル) 用途制限(用途)
第二種低層住居専用地域	17	100	60	
第一種住居地域	242	200	60	用途2条指定
第二種住居地域	51	200	60	
準住居地域	7	200	60	準住居地域
近隣商業地域	10	200	80	
商業地域	35	400	80	商業地域(うち特種商業地区18+10)
準工業地域	95	200	60	用途2条指定
工業地域	86	200	60	
工業専用地域	23	200	60	
計	625			
用途区域外	3,560	200	70	
都市計画公園	124.1			

種別	高さ制限(m)	外壁構造等	構造等
第一種低層住居専用地域	12	耐火構造	耐火構造
第二種低層住居専用地域	12	耐火構造	耐火構造
第一種住居地域	12	耐火構造	耐火構造
第二種住居地域	12	耐火構造	耐火構造
準住居地域	12	耐火構造	耐火構造
近隣商業地域	12	耐火構造	耐火構造
商業地域	12	耐火構造	耐火構造
準工業地域	12	耐火構造	耐火構造
工業地域	12	耐火構造	耐火構造
工業専用地域	12	耐火構造	耐火構造
特別用途地区			