
遠賀川駅南地区まちづくり構想

【概要版】

平成25年3月

福岡県 遠賀町

遠賀川駅南地区まちづくり構想【概要版】目次

1	まちづくり構想策定の目的	1
1-1	まちづくり構想策定の目的	1
1-2	遠賀川駅南地区の位置	1
2	整備課題の設定	2
2-1	整備課題の設定	2
3	まちづくり構想	3
3-1	まちづくりの基本的な考え方	3
1.	まちづくりのテーマ	3
2.	まちづくりの方針	3
3-2	土地利用の方針	4
1.	導入機能の考え方	4
2.	土地利用の方針	4
3-3	根幹的都市基盤施設の方針	6
1.	道路整備方針	6
2.	公園等整備方針	6
3.	その他都市基盤施設の考え方	6
	遠賀川駅南地区まちづくり構想図（案）	7
	遠賀川駅南地区整備イメージ	8
4	実現方策の検討	9
4-1	整備手法	9
1.	整備手法の検討	9
2.	地元合意形成の推進	12

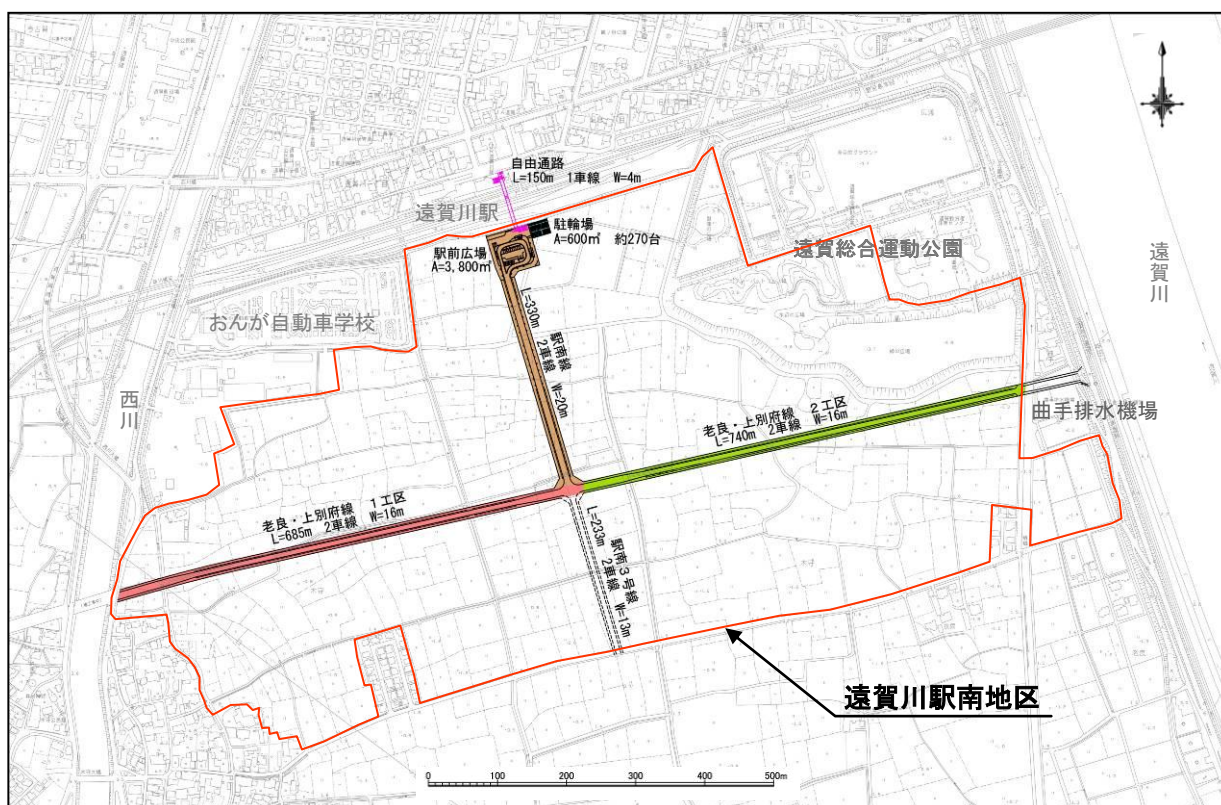
1 まちづくり構想策定の目的

1-1 まちづくり構想策定の目的

本構想は、都市計画道路駅南線（遠賀川駅南口駅前広場含む。）、遠賀川駅自由通路、老良・上別府線の整備に併せ、遠賀川駅南地区（以下「本地区」という。）一体の土地利用構想を策定する必要が生じているため、広域的な視点、社会情勢・自然状況等を踏まえ、今後遠賀町の中心地区となる本地区の役割・位置付けを改めて整理し、都市機能の規制と誘導のためのまちづくりの方向性を定め、整備手法、整備区域、整備主体等の検討結果をとりまとめることを目的とします。

1-2 遠賀川駅南地区の位置

本地区は、JR 遠賀川駅の南側に隣接する面積約 66ha のエリアであり、東側は遠賀総合運動公園に接しています。



2 整備課題の設定

2-1 整備課題の設定

広域的条件調査

【上位計画における位置付け】

（第5次遠賀町総合計画）

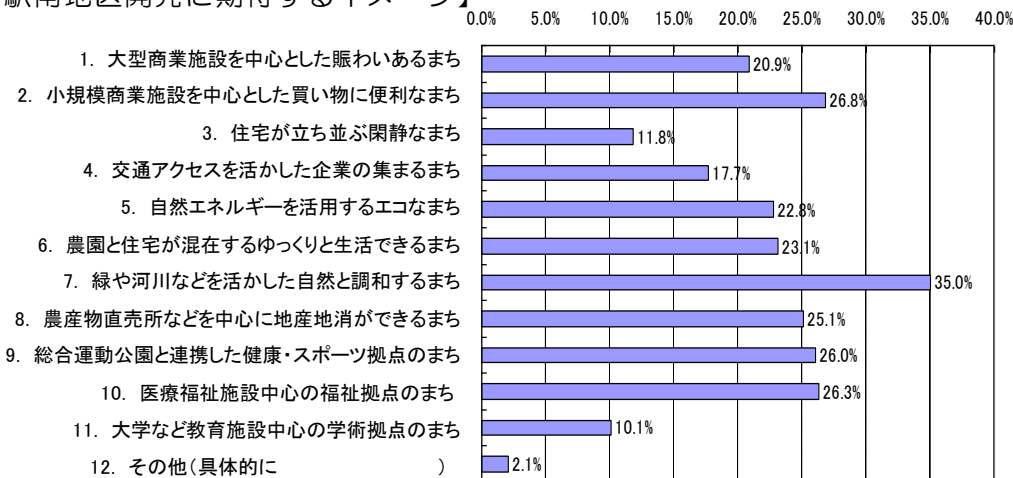
- ・駅北側における商業地区と南側における商業・文化地域や駅前居住地域など、駅周辺地域の一体的な都市機能の集積によるコンパクトで生活利便性が高く、住んでみたいと思われるような市街地の形成
- ・駅南線、老良・上別府線などの基幹道路の整備や駅南地区への企業誘致を推進
- ・将来のまちのビジョンを明確に示し、地権者（まちづくり協議会）など関係団体との連携を強化しながら、用途地域を変更（遠賀町都市計画マスタープラン）
- ・新たな商業・業務機能、文化・教養機能、町の定住拠点機能等の誘導整備
- ・自然環境を生かした遠賀町らしいゆとりある住宅地の計画整備

地区の現況

地形・地質	・地形は平坦な農地である ・軟弱層（沖積粘土層）が20m程度堆積している
法規制	・大部分が第一種低層住居専用地域に指定されている
土地利用	・大部分が農地となっている
河川・水路	・東側に遠賀川、西側に西川、地区内に吉原川、島田川、柳田川、山田川や農業用水路が流れており、農業用水として利用されている
道路・交通	・北側隣接地にJR遠賀川駅が位置している ・周辺には南北方向の幹線道路として主要地方道直方芦屋線、主要地方道宮田遠賀線が通っており、地区内には、その2本の幹線道路をつなぐ都市計画道路老良・上別府線、遠賀川駅南側にアクセスする都市計画道路駅南線が整備中である（平成26年度完成予定） ・都市計画道路木守・浅木線は本地区の整備進捗に合わせ廃止の方向
公園	・東側隣接地に遠賀総合運動公園が位置している
上水道	・地区の大部分を占める農地は、計画給水区域に入っていない
下水道	・地区内は全域が公共下水道の計画区域に指定されている
排水施設	・曲手排水機場の能力（10m ³ /s）であり、現状のまま開発した場合不足する
災害履歴・想定	・浸水履歴があり、浸水想定（約2～5m）区域となっている

町民意向（遠賀町まちづくりアンケート調査結果 H24.8～9）

【遠賀川駅南地区開発に期待するイメージ】



【駅南開発に関するその他ご意見等（自由意見）】

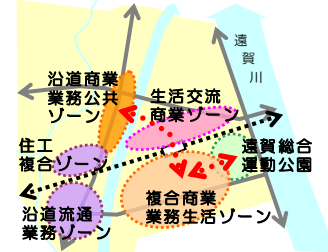
交通網の整備、駐車場の整備、JRの特急・快速の停車、高速バス誘致、避難場所確保、防犯対策（電灯の設置等）、スポーツ施設の充実、大学・高校・病院・福祉・商業施設・温泉・道の駅等の誘致、企業（雇用の場）等の誘致、自然を生かした整備、太陽光発電基地 等

【周辺市町等の状況】

- ・（人口）宗像市、古賀市、新宮町、岡垣町が増加
- ・（工業出荷額）トヨタ関連企業進出により宮若市が急激に増加
- ・（商品販売額）新宮町、宗像市が増加傾向
- ・（大規模商業施設）近年では、イオンモール福津、イケア福岡新宮、グランモール（水巻町）、イオンスーパーセンター岡垣店、イオンモール直方が立地
- ・（交通）JRの快速は、赤間、海老津、折尾に停車しており、遠賀川駅は、準快速が朝、夕に停車するにとどまっている

【遠賀町中心部における周辺地区との役割分担、連携、調和】

- ・遠賀町役場周辺の沿道商業業務公共ゾーン、遠賀川駅前商店街周辺の生活交流商業ゾーンと連携を図るとともに、生活空間として遠賀総合運動公園と調和した魅力ある複合商業業務生活ゾーンの形成が必要である。



本地区を取り巻く社会情勢の変化

○人口減少と少子高齢化の進行

子供を健やかに安心して育てることができる環境づくり、高齢者や障害者のさまざまなニーズに応えられる福祉・医療サービス、見守りなどの生活支援環境の充実、すべての人にやさしいユニバーサルデザインのまちづくりが求められている。

○環境配慮型社会への取り組み

省資源・省エネルギー、3Rといった資源循環型の環境にやさしいまちづくりや環境教育の充実、良好な自然環境の保全、環境資源の保護、住民・事業者・行政が協力して環境に対する負荷を減らし、資源やエネルギーを大切に作る持続可能なまちづくりが求められている。特に本地区では、南側農地・集落の田園環境を生かした計画的な土地利用と新たな市街地整備の利点を生かしたエコ住宅や創エネ・省エネ設備の設置誘導、エネルギーマネジメントの導入によるエネルギー利用の最適化が必要である。

○安全・安心な暮らしへの期待

地震や集中豪雨などの自然災害に強い安全なまちづくりが求められている。また、交通事故や犯罪に対し安心して暮らせる社会の形成が求められている。特に本地区では、浸水想定（約2～5m）であり、その対策が必要である。

○地域コミュニティの変化と協働型のまちづくり

住民力・地域力を結集して持続可能な地域社会を築いていくことが必要になっている。

○その他の社会情勢の変化

産業構造の変化、情報化の進展、地方分権の進展

整備課題

<土地利用>

- 本町の中心拠点としてふさわしい新たな商業・業務機能、文化・教養機能、医療機能の導入
- 定住促進のための都市型住宅地の形成
- 土地利用実現に向けた用途地域の見直し
- 周辺の営農環境との共存

<交通>

- 土地の有効活用のための都市計画道路老良・上別府線、駅南線を補完する区画道路の整備
- 駅南側の交通結節機能の強化（駐車場等）

<公園・緑地>

- 遠賀総合運動公園の活用
- 住民に身近な公園等の確保

<河川・水路>

- 利水状況の保全

<供給処理施設>

- 上水道の整備
- 下水道の整備

<環境・エネルギー>

- 本町の玄関口にふさわしい景観形成
- 遠賀町らしい自然環境を生かした市街地の形成
- 低炭素な市街地の形成

<安全・安心>

- 軟弱地盤対策（費用の低減）
- 内水対策（曲手排水機場の負担軽減）
- 災害に強い住宅・市街地の整備
- 避難場所の確保

3 まちづくり構想

3-1 まちづくりの基本的な考え方

1. まちづくりのテーマ

本構想におけるまちづくりのテーマは、上位計画である「第5次遠賀町総合計画」の将来像及び「遠賀町都市計画マスタープラン」における将来都市像の実現化に向け、本地区において取り組むべきまちづくりのテーマを以下のように設定します。

＜まちづくりのテーマ＞

自然と共生し健康的で心豊かに暮らせる次世代駅前空間

2. まちづくりの方針

まちづくりのテーマ「自然と共生し健康的で心豊かに暮らせる次世代駅前空間」を目指すとともに、本地区の現況・課題、周辺市町等の状況、本地区を取巻く社会情勢の変化、町民意向等を踏まえ、本地区のまちづくりの方針を設定します。

＜まちづくりの方針＞

① 遠賀町中心部の一翼を担う新たな活力・交流拠点づくり【活力・交流】

遠賀町中心部に位置するとともに、JR 遠賀川駅に隣接する利便性の高い立地特性を生かし、新たな活力や交流を創出するまちを目指します。

② 遠賀総合運動公園を基点とした、健康的に暮らせるまちづくり【健康】

遠賀体育センター、遠賀コミュニティーセンターを併設する本町最大規模の遠賀総合運動公園を基点に、運動・コミュニティーと医・食・住が組み合わさった健康的に安心して暮らせるまちを目指します。

③ 自然災害に対応した安全・安心なまちづくり【安心・安全】

地震や集中豪雨などの自然災害に対応した、安全・安心に暮らせるまちを目指します。

④ 遠賀町らしい自然環境を生かした環境と共生するまちづくり【環境共生】

周辺の田園環境や水辺環境を生かすとともに、資源循環型の環境にやさしい持続可能なまちを目指します。

3-2 土地利用の方針

1. 導入機能の考え方

まちづくりのテーマ及び4つのまちづくりの方針を踏まえ、本地区に必要と考えられる導入機能を整理します。

<まちづくりの方針>

① 遠賀町中心部の一翼を担う新たな活力・交流拠点づくり

② 遠賀総合運動公園を基点とした、健康的に暮らせるまちづくり

③ 自然災害に対応した安全・安心なまちづくり

④ 遠賀町らしい自然環境を生かした環境と共生するまちづくり

<導入機能>

【生活利便・交流機能】

- ・居住者が便利な生活関連商業・サービス機能
- ・基幹産業である農業の特産物、加工品等を販売・情報発信する商業機能
- ・教育・文化機能

【保健・医療・福祉機能】

- ・子育て支援や高齢者を支援する機能
- ・多様な世代の健康増進を支援する機能

【防災機能】

- ・遠賀総合運動公園を生かした防災調整池機能
- ・集中豪雨時等の対策を踏まえた土地・建物利用

【環境機能】

- ・周辺の田園環境を保全・活用する機能
- ・環境・省エネルギーに配慮した次世代型の居住機能

2. 土地利用の方針

(1) 土地利用の基本的な考え方

①生活利便性の高い複合的土地利用の形成

遠賀川駅を中心とし、駅交通結節機能や商業・サービス機能、健康・保健・福祉機能、教育機能等の集積を図り、子育て環境や高齢者福祉の充実した生活利便性の高い魅力ある居住地の形成を誘導する複合的土地利用を図ります。

②計画的な機能配置による土地利用の形成

都市計画道路老良・上別府線の段階整備を踏まえ、1期工事区間沿道の地区中心部に生活利便機能を配置するなど効果的な機能配置を行うとともに、内水対策のための調整池整備を考慮した土地利用の形成を図ります。

③環境に配慮した土地利用の形成

地区南側の田園環境に配慮した土地利用を図るとともに、エネルギーマネジメントシステムの導入による低炭素化推進のための土地利用の形成を図ります。

(2) 土地利用ゾーニングの設定

■沿道複合ゾーン

都市計画道路駅南線沿道西側及び都市計画道路老良・上別府線沿道を「沿道複合ゾーン」と設定し、背後地の居住環境と調和するとともに、地域住民の身近な買い物需要に対応した幹線道路沿道にふさわしい商業・サービス施設や共同住宅等の立地誘導を図ります。

平成 26 年度末までに完成する都市計画道路駅南線、都市計画道路老良・上別府線（第 1 工区）に囲まれる街区においては、中規模の商業施設の誘導を図ります。

■保健・医療・福祉ゾーン

都市計画道路駅南線東側を「保健・医療・福祉ゾーン」と設定し、本町中心部の医療施設の充実を図るとともに、遠賀総合運動公園と連携し、子供からお年寄りまで全ての人が安心して健康的に暮らすことができる保健・医療・福祉施設の誘導を図ります。

■教育ゾーン

遠賀総合運動公園西側を「教育ゾーン」と設定し、駅に近い交通利便性を生かすとともに、本町中心部における子育て環境の充実とにぎわいを創出するため、小中一貫校や高等学校等の誘致を検討します。

また、遠賀総合運動公園側にグラウンドの配置の誘導を図り、調整池機能を付加するなどの内水対策を検討します。

■都市型住宅ゾーン

駅前広場の隣接地を「都市型住宅ゾーン」と設定し、高所得者層をターゲットとした生活利便施設への近接性を生かした快適な居住水準を有する中高層マンションの誘導や高齢者をターゲットとした医療施設への近接性を生かした福祉施設を併設する高齢者向けマンションの誘導を図ります。

■次世代住宅ゾーン

都市計画道路老良・上別府線沿道を除く北側の一部と南側を「次世代住宅ゾーン」と設定し、住宅の断熱化や創エネ・省エネ設備の設置を促進するなど、低炭素住宅の誘導を図ります。

■環境共生ゾーン

南側の農地に隣接し既存住宅地に挟まれるエリアを「環境共生ゾーン」と設定し、周辺の田園地帯と調和した農園付き住宅地の形成を図ります。

3-3 根幹的都市基盤施設の方針

1. 道路整備方針

幹線道路の一部及び駅前広場は、現在整備中で平成 26 年度末完成予定である。地区内から幹線道路や遠賀川駅、遠賀総合運動公園へのアクセス性を高めるための補助幹線道路を整備します。整備にあたって、歩行者・自転車のアクセス性向上を図るため歩行者自転車道等の整備を図ります。

その他生活道路については、各ゾーンの将来土地利用を踏まえ、歩行者・自転車に配慮した道路空間整備を促進します。

2. 公園等整備方針

遠賀総合運動公園の一部を本地区に取り込み、公園と市街地の一体的なまちづくりを進めます。

また、地域住民が安心して利用できる身近な公園整備を図り、豊かな自然環境と調和した潤いある市街地環境を形成します。

3. その他都市基盤施設の考え方

(1) 河川・農業用水路整備の基本的考え方

本地区には、準用河川山田川・柳田川・島田川及び農業水路等が流れており、いずれも農業用水として利用されています。

この利水状況及び造成後における土地の有効利用や河川による道路と宅地の寸断を避けることなどを踏まえ、本地区の排水計画は、南側から流入する準用河川・農業用水を取り込んだ上で暗渠化して計画道路に占用し、ＪＲ沿線の現況施設へ接続させることを検討します。

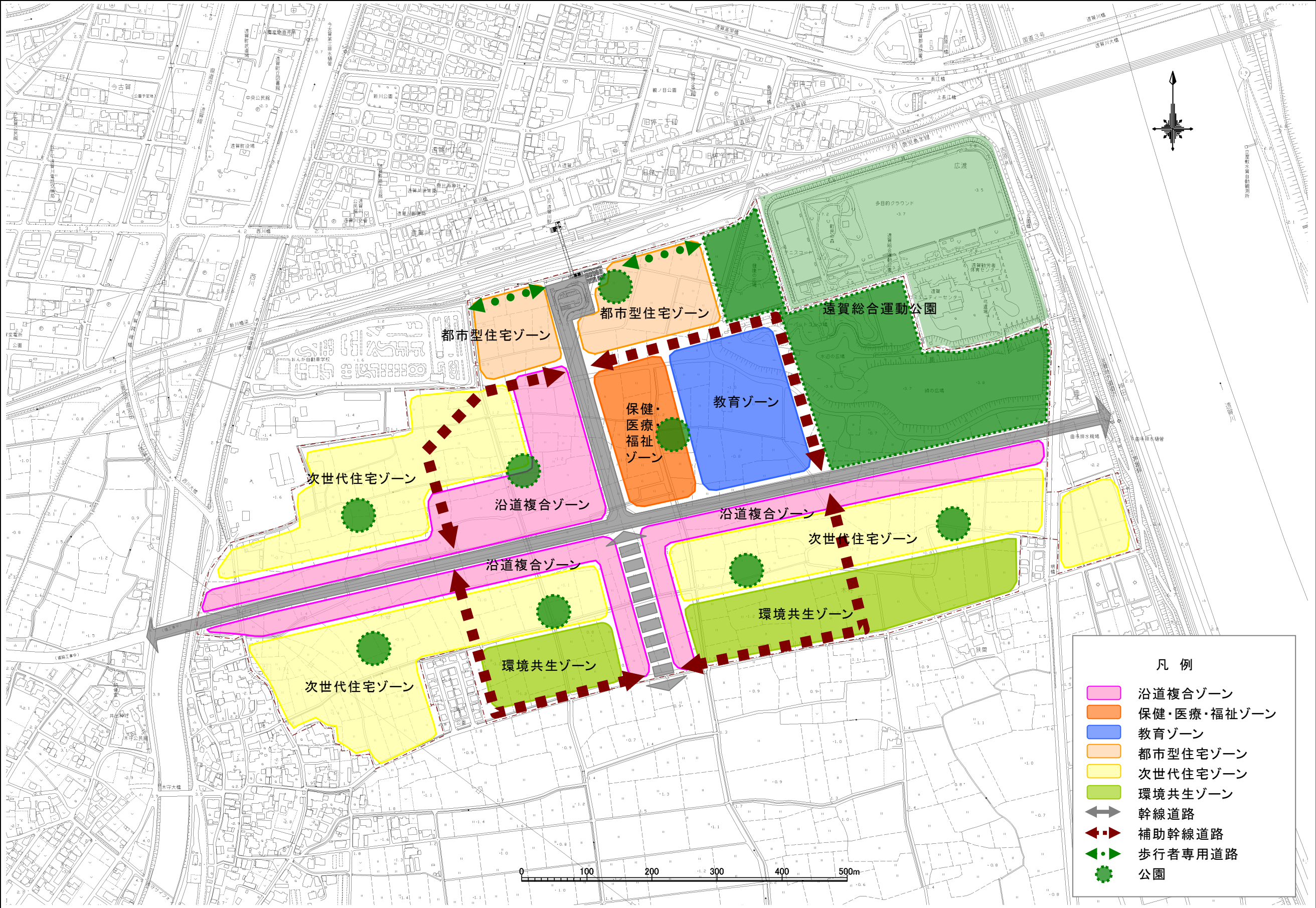
(2) 上水道整備の基本的考え方

本町は、隣接する中間市の中間水道事業により水道水の供給を受けています。本地区の整備にあたっては、中間市との協議・調整を行い、給水区域への編入を働きかけます。

(3) 下水道整備の基本的考え方

本地区は、遠賀川下流流域下水道事業において、全域が公共下水道の全体計画区域に指定されています。本地区の整備にあたっては、事業計画区域として計画的な整備を促進します。

遠賀川駅南地区まちづくり構想図（案）



遠賀川駅南地区整備イメージ



※このイメージは、まちづくり構想図(案)をもとに作成したものであり、確定したものではありません。

4-1 整備手法

1. 整備手法の検討

現在、本地区の用途地域は、大部分が第一種低層住居専用地域に指定され、西側の一部及び遠賀総合運動公園が第一種住居地域に指定されています。また、本地区の都市基盤施設は、整備中の都市計画道路老良・上別府線や駅南線を除けば、農道や水路の他は、ほとんど都市基盤施設が整備されていない状況です。

そのため、まちづくり構想の実現のためには、土地利用ゾーニングに即した適切な用途地域に変更し、都市基盤施設等を適切に整備していく必要があります。

以下に、その手法について整理します。

(1) 整備手法の類型

整備手法には、面的にまちづくりを進めていく手法と、点や線で必要な都市施設を整備していく手法があります。

面的な整備手法として、「建築・開発を誘導・規制する受動的な穏やかなまちづくり」と「道路や宅地を整備する能動的・積極的なまちづくり」に大別されます。それぞれの代表的な手法として、前者には「地区計画」、後者には「開発行為」「土地地区画整理事業」などがあります。点的・線的な手法として、現在整備が進められている都市計画道路老良・上別府線や都市計画道路駅南線の街路事業などがあります。

ここでは、総合的なまちづくりを実施する必要があることから、面的手法について整理します。

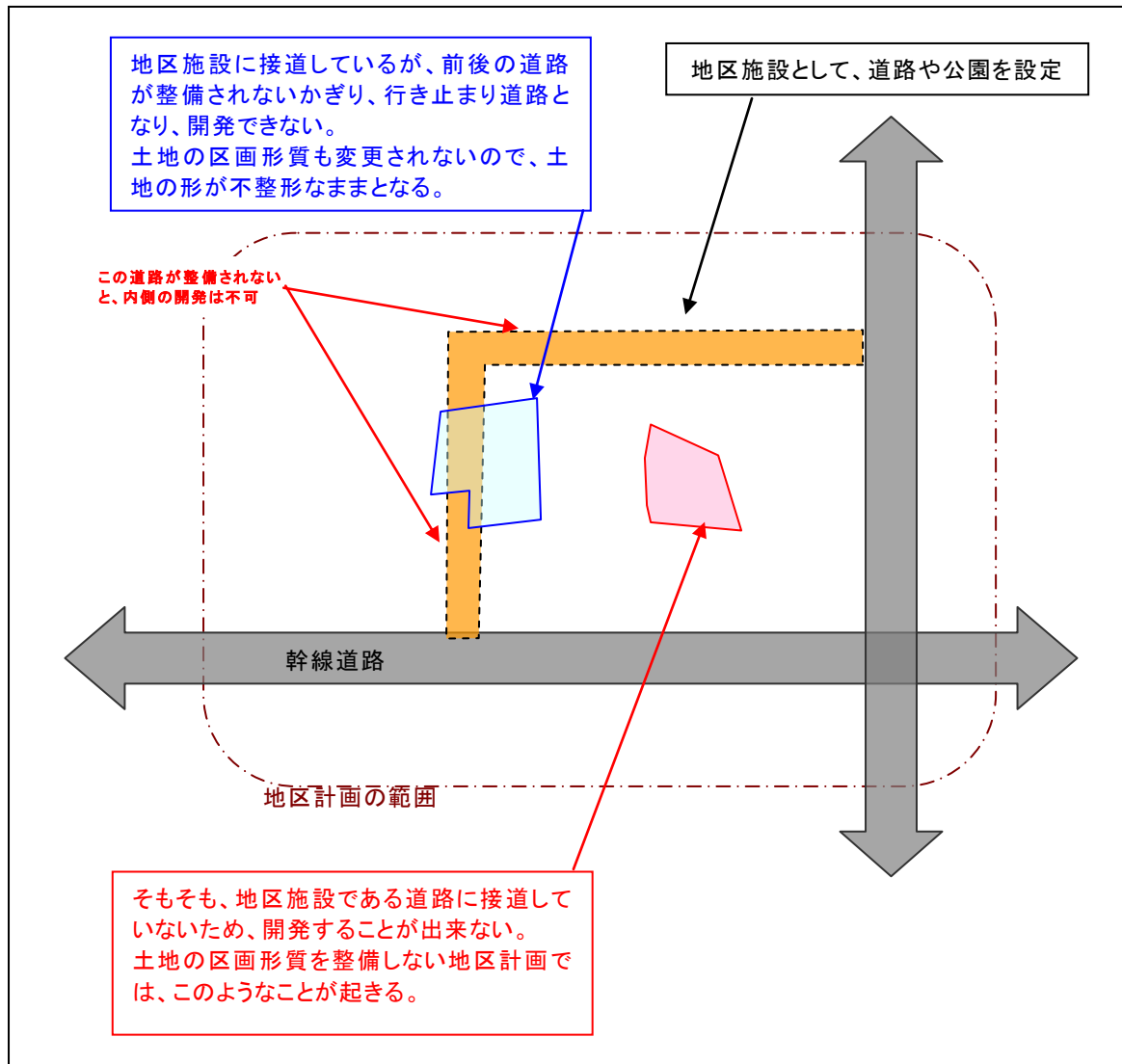
■ 整備手法の類型

面的整備			点的・線的整備
受動的なまちづくり	積極的なまちづくり		
地区計画	開発行為	土地区画整理事業	街路事業など
道路・公園などの施設、建築物の用途・形態などの計画を定めて、建築・開発を誘導・規制する手法	主として建築物の建築等の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更	道路・公園などの公共施設の整備や土地の配置換えを行う総合的なまちづくり手法	道路や公園など都市施設を施設毎に整備する手法
都市計画法に基づき都市計画として定める	都市計画法に定められた開発許可制度に基づき実施	土地区画整理法に基づく認可	

(2) 整備手法の検討

地区計画は、あくまでも誘導・規制を行うものであり、地区計画だけでは事業を推進することが出来ません。

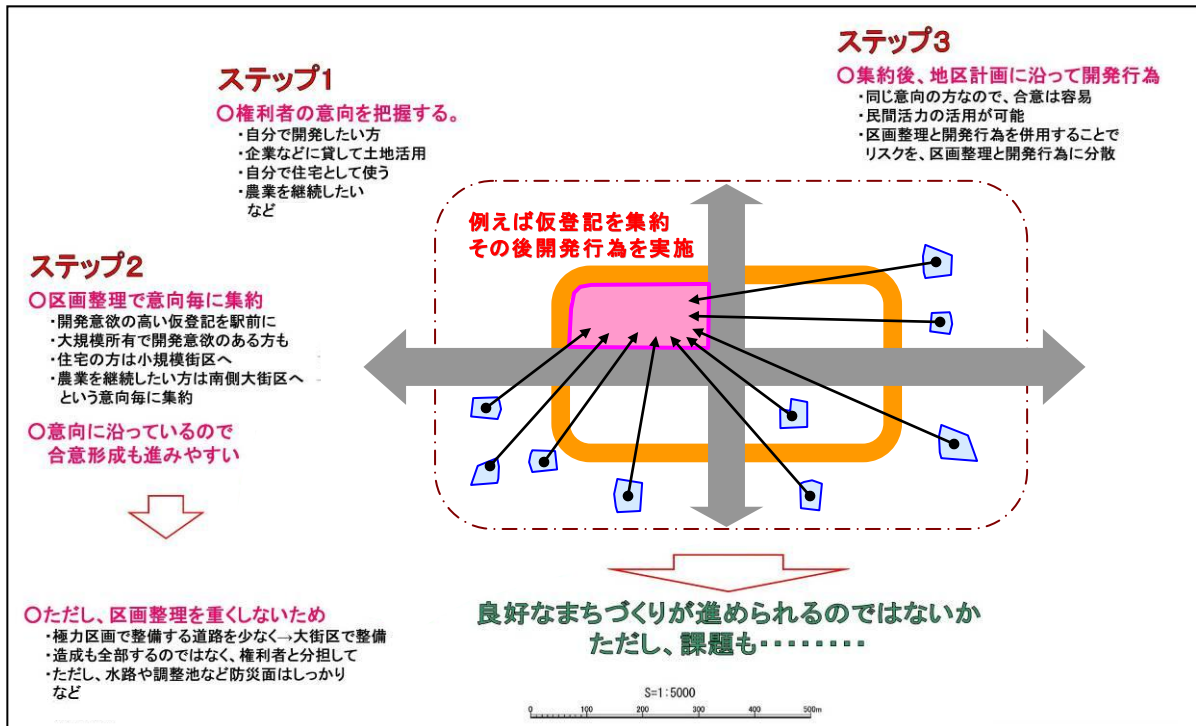
特に、本地区区のような新市街地で、権利者が個別にまちづくりを実現しようとする際には、道路などの都市施設が極端に少ないため、開発意欲を持った人が開発しようとしても、その位置によっては、道路が接続していないなどの理由で開発することが出来なくなってしまいます。



したがって、具体的な実現に向けて計画的にまちづくりを進めるためには、開発行為や土地区画整理事業などの事業と組み合わせる必要があります。

地区計画と土地区画整理事業や開発行為を組み合わせることで、公共施設と宅地を同時に整備することが可能となります。また、権利者の意向に沿った土地の集約が可能となり、地区計画に沿った規制誘導により、地区に相應しい機能や優れた景観のまちづくりを進めることが可能です。

■地区計画と土地区画整理事業と開発行為の組み合わせ



ただし、土地の集約には原則、全員の方の合意が必要なこと、誰が駅前や幹線道路沿いの一等地に行くか、など合意形成が難しい面もあります。また、整備時期が場所によって異なる（早く開発できる人と遅い人で不公平）など、課題もありますが、全ての方の土地利用が可能となります。

■地区計画と土地区画整理事業と開発行為の課題

1. 区画整理は現位置換地が原則
2. 法定集約換地制度はあるが、一定の要件が必要（本地区には不適合）
3. そのため、任意の集約換地となり、原則・全員の方の合意が必要
4. 誰が駅前や幹線道路沿いの一等地に行くか、合意形成が難しい
5. 整備時期が場所によって異なる（早く開発できる人と遅い人で不公平）
6. 全ての方が開発能力があるとは限らない
7. よって、民間企業の参加が不可欠
8. 上記でない場合は、区画整理の負担が重くなりリスク分散にならない
9. 集約換地後の権利者の心変わりも心配

2. 地元合意形成の推進

まちづくり構想を実現化していくためには、関係権利者・特に底地権利者の合意形成の推進が不可欠です。以下に、その手法を整理します。

(1) 物事をまわしていく組織をつくる

権利者や遠賀町、開発者が参加でき、十分な意見交換ができる協議会や部会などの組織をつくります。

さらに協議会や部会では、勉強会や視察などを行い、まちづくりの知識を深めるとともに、まちづくりだよりの発刊など、タイムリーな情報の発信を行う必要があります。



(2) 権利者が各々の意向を把握・認め・理解する

自分で開発したい方、企業などに貸して土地活用したい方、自分で住宅として使いたい方、農業を継続したい方など、権利者の各々の意向を把握し、理解する必要があります。

その方法として、土地利用に関するアンケートなどを行い、権利者の意向を把握、まちづくりに生かします。

