

東福間駅周辺地域にぎわい再生計画

東福間駅周辺地域にぎわい再生計画策定に関する協議会

令和2年3月

目次

1. 東福間駅周辺地域の概要	1
2. 住民ニーズ調査結果等	1
①市民意識調査	
②住民ワークショップ等	
③ J R鹿児島本線沿線住民を対象に行ったWEBアンケート調査	
④市民意見交換会	
3. 東福間駅周辺地域の課題	5
4. 民間アイデア募集の概要	5
5. 東福間地域のにぎわい再生の方針	6
6. 施設ごとの整備等の方針	7
①東福間駅駅前広場	
②南北連絡通路	
③ショッピングセンターあかし跡地および東福間第1公園（敷地 A+A'）	
④宗像交通ビルおよび東部処理場跡地（敷地 B+B'）	
⑤若木台第1汚水処理場および同第2汚水処理場（敷地 C および敷地 D）	
⑥東福間自転車駐車場	
7. 計画の推進に向けて	9

資料

計画策定経過

東福間駅周辺地域にぎわい再生計画策定に関する協議会

住民意向調査等

民間アイデア募集

東福間駅周辺地域にぎわい再生計画策定に関する協議会名簿

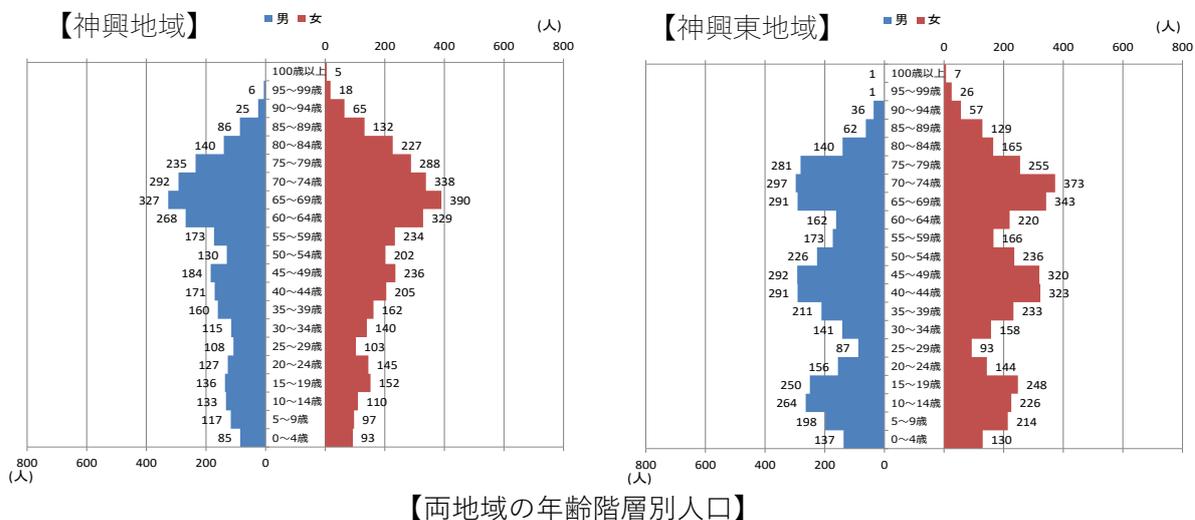
1. 東福間駅周辺地域の概要

東福間駅周辺地域では、昭和 40 年代初頭から大規模な住宅団地開発が始まり福岡県住宅供給公社による「東福間団地」を皮切りに、「若木台地域」、「高平地域」、「桜川地域」、「あけぼの地域」等の住宅団地の整備とともに発展してきました。その間、昭和 53 年に J R 東福間駅が開業し、昭和 54 年に福間東中学校、昭和 55 年に神興東小学校、昭和 56 年に光陵高校が相次いで開校し、若い世代でにぎわう住宅地が形成されました。

生活利便施設としては、昭和 42 年に東福間側にスーパーマーケットが開業します。その後、若木台側にもスーパーマーケットが開業し、駅の両側に立地する時期が続きましたが、平成 20 年、平成 28 年に相次いで閉店し、地域の買い物等の利便性が大きく低下しました。

大規模に開発された郊外住宅地の特性として、開発時に同世代の住民が一斉に入居したことによる居住世代の均質性が挙げられます。これらの住宅地では高齢化と子世代の転出に起因した人口減少が進行しており、我が国の社会的課題となっています。これと同様の傾向が神興地域で表れています。

神興東地域は、比較的近年に開発された「桜川地域」、「あけぼの地域」があるため、子育て世代が数多く居住しており、40 歳代と 19 歳以下の人口の割合も高くなっています。しかしながら、若木台地域などの開発時期が早い地域では全国的な傾向と同じく高齢化と人口減少の傾向が表れています。



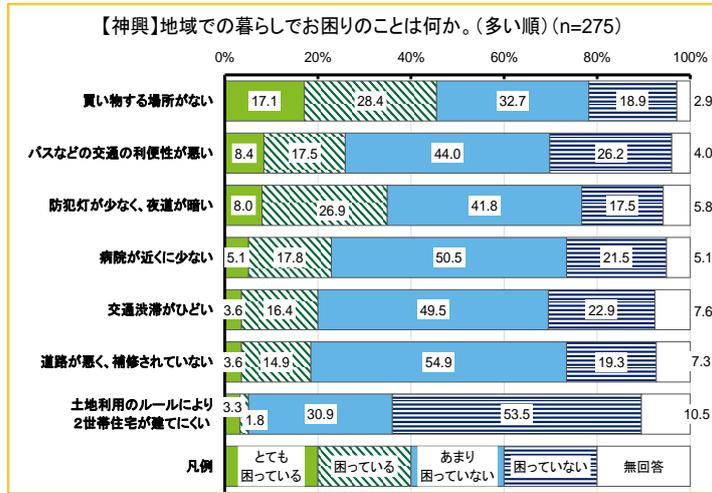
2. 住民ニーズ調査結果等

① 市民意識調査

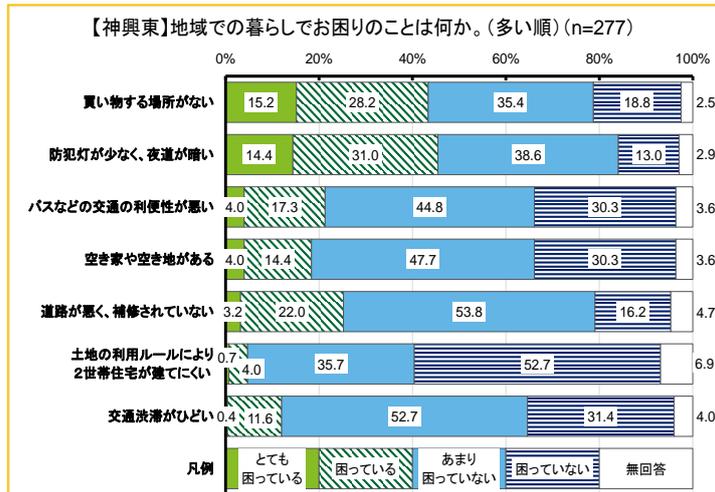
平成 29 年に実施された総合計画策定に向けた市民意識調査の結果では、両地域ともに地域での暮らしの困りごととして「買い物する場所がない」、「防犯灯が少なく、夜道が暗い」、「バスなどの交通利便性が悪い」の 3 つの項目の回答割合が高くなっています。さらに普段の買い物についてどのようなことを望むかを訊ねた項目では、両地域ともに「小規模でもよいので、歩いて行ける場所にお店がほしい」の項目の回答割合が約 60% となっています。

地域の暮らしの中での困りごと

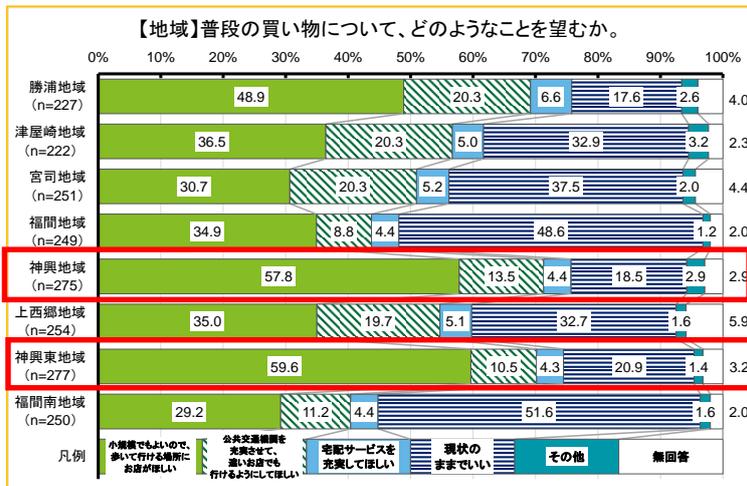
【神興地域】



【神興東地域】



普段の買い物について、どのようなことを望むか【市内の地域ごと】



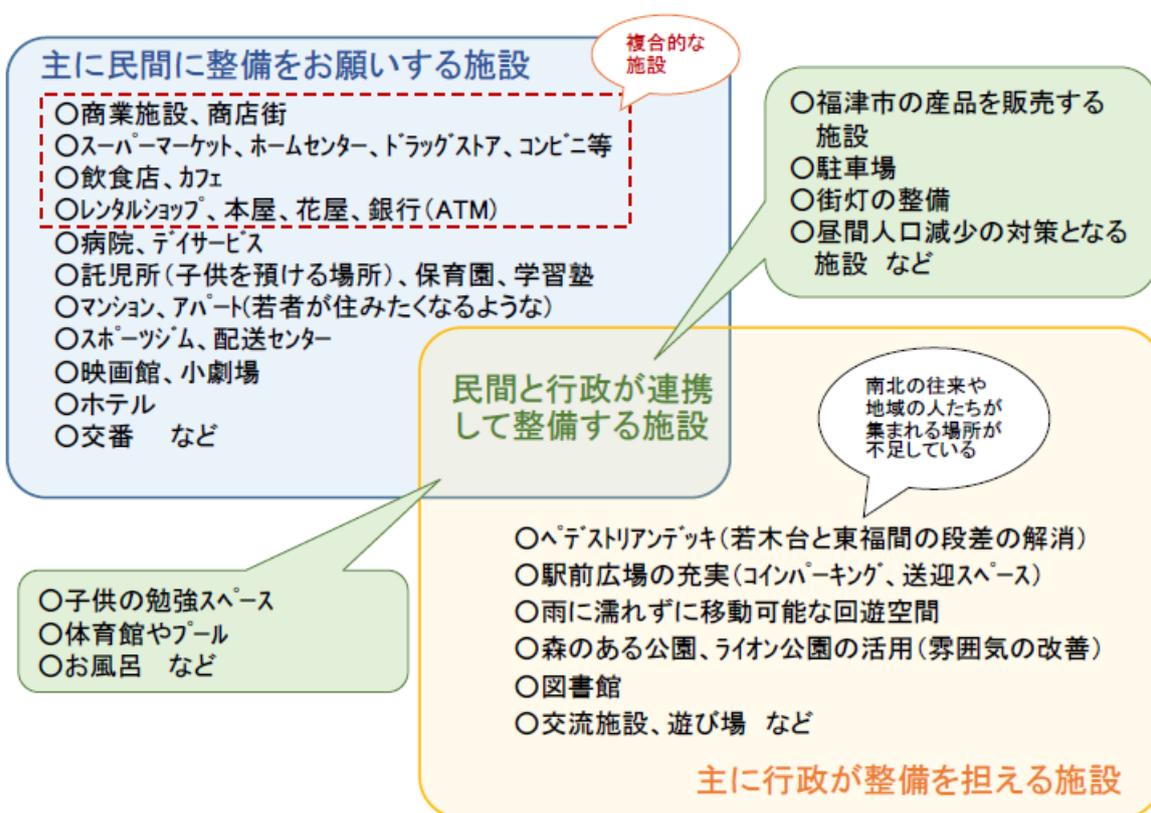
【市民意識調査の結果】

②住民ワークショップ等

地域住民の意見聴取を目的に実施した郷づくり推進協議会単位でのワークショップと小中学校のPTA役員との意見交換会では、この地域に必要な施設として市民意見調査の結果と同様に「買い物する場所」の意見が多く挙げられました。

特に自動車で遠くまで買い物に行くことが難しい高齢者から駅周辺に商業施設を求める声が強く、距離に関係なく自動車で移動できる若い世代からは買い物だけでなく日常的な生活サービス機能を併せ持つ複合的な施設を望む意見が挙げられました。

また、両地域をつなぐ動線の整備や駅前広場の充実、駐車場の整備を望む意見も多く挙げられる結果となりました。



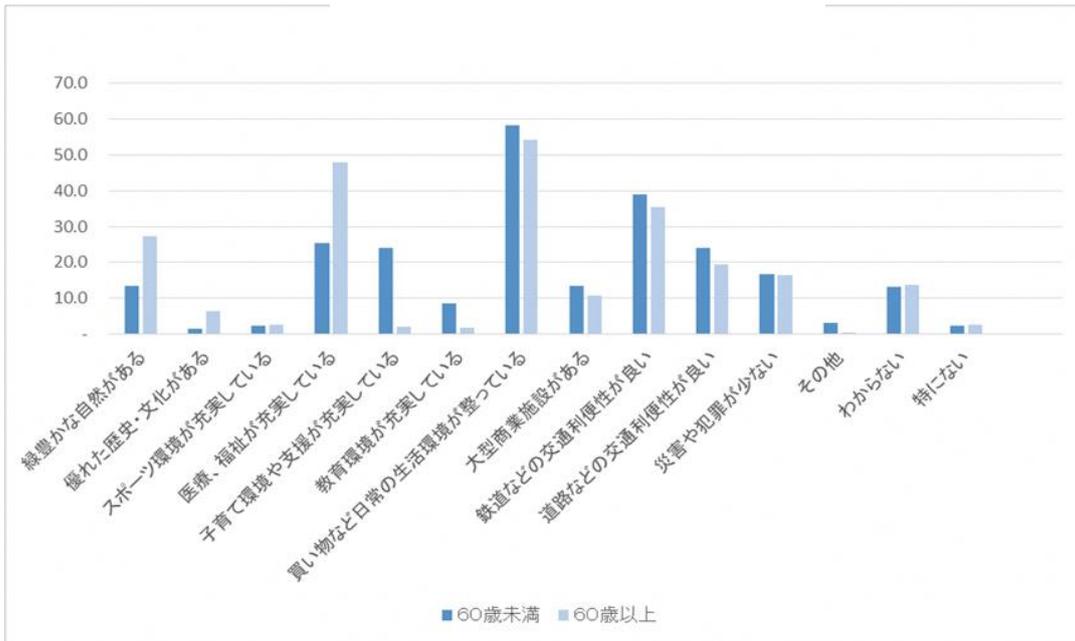
【ワークショップとPTA役員意見交換会での地域に必要な施設のまとめ】

③JR鹿児島本線沿線の居住者を対象としたWEBアンケート調査

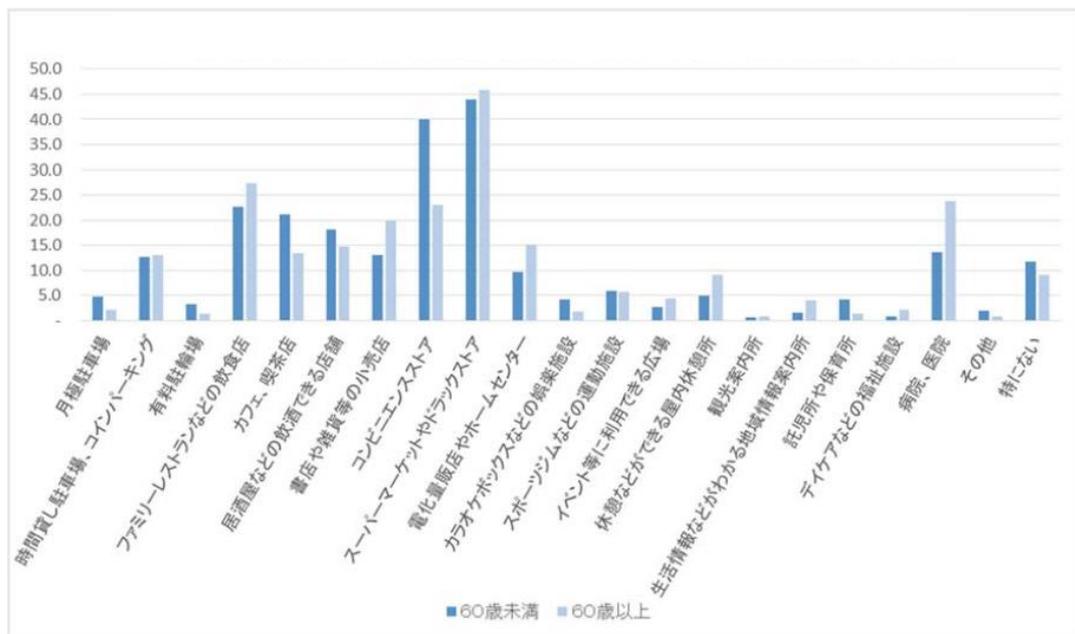
地域住民を対象としたニーズ調査に加えて、JR鹿児島本線沿いの福岡市博多区から水巻町までの居住者を対象にWEBアンケート調査を実施しました。この調査の結果では、転居先を選ぶ理由として「買い物などの日常生活環境が整っている」、「鉄道などの交通利便性が良い」などの回答割合が多くなっています。

また、最寄駅周辺でよく利用する施設・あれば良いと思う施設では、「スーパーマーケットやドラッグストア」の回答割合が最も大きく、「コンビニエンスストア」、「ファミリーレストランなどの飲食店」が続く結果となっています。

転居先を選ぶ理由（年代別）



最寄の駅周辺でよく利用する施設・あれば良いと思う施設（年代別）



【 J R 鹿児島本線沿線の居住者対象 W E B アンケート調査の結果 】

④市民意見交換会

住民意向や地域課題、整備の方向性について協議会の中間経過を報告する2回の市民意見交換会を開催し、合計で109名の参加がありました。

商業施設を早期に整備して欲しいと言う意見が多く寄せられた一方で、商業施設の継続性を不安視する意見、若い世代を中心に現在の静かな住環境を守りたいという思いから公園を現在の位置に残して欲しいという意見や大規模な商業施設は必要ないといった意見が挙げられました。

3. 東福間駅周辺地域の課題

本地域はJ R東福間駅を中心とした比較的コンパクトな街並みを形成しており、J R鹿児島本線、国道3号線、主要地方道福間宗像玄海線が区内を通り、広域移動で利用される道路網と公共交通網が充実しています。

一方で、神興地域・神興東地域はJ R鹿児島本線によって分断され、且つ、高低差があるため両地域の移動は道路、公共交通ともに不便なものとなっています。それを改善するためには、両地域間の移動を円滑に行うための動線の整備、駅前に不足している駐車場の整備等による広域移動手段への結節機能の強化を図る必要があります。

また、本地域では、スーパーマーケット等の閉店により生活利便性が低下しており、今後さらに両地域の高年齢化が進むと、運転免許証の返納などにより買い物や通院などの日常の移動が不自由になる居住者が増加することが予測されます。そのような中で地域での生活をどのように守っていくかが大きな課題となります。さらに、今後の増加が見込まれる空き家を次の世代にどのように引き継いでいくか、駅周辺に立地する廃止された公共下水道処理場等の跡地や閉店したスーパーマーケット跡地などの低未利用不動産をどのように活用するかといった点も課題として挙げられます。

4. 民間アイデア募集の概要

本地域で求められているスーパーマーケット等の複合的な商業施設を市や土地所有者だけで運営することは困難であり、また、本地域で実現可能な施設規模や施設形態について、当協議会だけで想定するには限界があったため、土地利用方針策定の参考とする目的で、新たに本地域で事業を行う意向のある事業者を対象に駅周辺の低未利用不動産活用に関するアイデア募集を実施しました。

併せて市が所有する下水処理場等は解体費用が高額となることが想定され、有効な土地活用の手法を見いだせなかったため、下水処理場等跡地についても民間アイデア募集の対象としました。図1の6つの敷地を対象とした民間アイデア募集の結果として、東福間側の「敷地A+A'」と「敷地B+B'」について1者から応募があり、若木台側の「敷地C」と「敷地D」には応募がない結果となりました。

提出されたアイデアについては、応募事業者と対話を行い、民間事業者が捉えるこの地域での事業上の課題、「敷地 A+A'」における公園と商業施設を一体とする施設整備のコンセプト、地域住民の交流に資するスペースの整備、「敷地 B+B'」におけるパークアンドライド用の駐車場等の活用方法、以上の考え方について、本計画の策定の参考としました。



図1 民間アイデア募集の対象地

5. 東福間地域のにぎわい再生の方針

本地域内では、スーパーマーケットの閉店等により高齢者を中心に日常的な買い物が不便となっています。さらに、自動車での移動が難しくなる高齢者の日常生活を維持すること、若い世代の居住者が魅力を感じる住環境を維持することが求められます。

これらの課題に対して、地域の生活の拠点となる駅周辺に、低未利用不動産を活用して日常の買い物に利用することができるスーパーマーケットを中心とした複合的な生活利便施設を誘致し、現在の居住者の生活利便性を維持向上し地域の魅力を創出するにぎわい拠点とすることを目指します。

そして、駅周辺の拠点と周辺の住宅団地および集落地域をふくつミニバスなどの公共交通でつなぎ、神興地域・神興東地域の双方の居住者が拠点の利便性を享受することができるようにします。

また、駅前広場に時間貸しの駐車場を導入するなどの再整備を行い駅の交通結節機能を強化するとともに、両地域を結ぶ歩行者動線を再整備し、両地域から駅への移動、駅と新たな

な生活利便施設への移動、両地域間の移動を円滑にし、両地域のさらなる交流の促進を図ります。

このような駅周辺地域の再生を進めるとともに、居住環境の維持保全に対する地域の意見を踏まえ、地域の優良な住宅イメージや教育環境、自然環境などを引き継ぐことで、地域全体の魅力を向上させ、福岡都市圏などからの転入世帯に選ばれる住宅地とします。そして、今後の増加が予想される空き家をスムーズに次の世代に引き継ぎ、居住人口を維持し、豊かな住環境の中で様々な世代が住みやすい持続可能なまちとすることを目指します。

6. 施設ごとの整備等の方針

①東福岡駅駅前広場（東福岡口・若木台口）

駅を利用する地域の居住者の年齢構成の変化などに伴って、通勤・通学が中心であった駅の利用形態が多様化しています。このような利用形態の変化に対応し、交通結節機能を強化するため、時間貸し駐車場（コインパーキング）を導入するとともに、一般車送迎スペースやタクシー停留所、バス停などの施設配置を見直し、利用者が使いやすい施設となるように再整備します。

②南北連絡通路

神興地域と神興東地域は鉄道で分断され、かつ、双方の駅前には約8mの高低差があり、駅の改札は神興東地域側の駅前の高さに合わせて整備されています。

また、神興地域は駅側に開けた傾斜地となっており、駅の利用や神興東地区への移動のためには、住宅地の坂を下りた後に階段やエレベータで駅へ上る必要があり、移動に負担が生じています。

そのため、両地域間の移動の負担軽減、神興地域から駅へのアクセスの向上、新たに立地誘導を目指す生活利便施設への神興東地域からのアクセスの向上を目指し、高低差を気にすることなく両地域間の移動が円滑となるように再整備します。

③ショッピングセンターあかし跡地および東福岡第1公園（敷地A+A'）

敷地Aに位置するショッピングセンターあかしは、昭和42年に開業し地域の買い物のニーズに応えてきましたが、駐車場不足や施設の老朽化等により平成28年に閉店しました。閉店後も買い物等の利便性を確保するため、所有者によって新たな商業施設の誘致が試みられていましたが、当敷地は幹線道路である県道「福岡宗像玄海線」に面しておらず、自動車による交通アクセスが悪いため実現には至りませんでした。

交通アクセスの問題を解消し、スーパーマーケット等の生活利便施設を誘導するために、民間アイデア募集における応募事業者の意見を参考にして、敷地Aのショッピングセンターあかし跡地と敷地A'の東福岡第1公園を一団の土地として、公園と生活利便施設が一体となった整備を目指します。

誘致する生活利便施設は、買い物だけができる施設ではなく、買い物以外の日常生活で利用できるサービスや地域住民の交流に資するスペースなどを含む複合的な施設とします。生活利便施設の整備に併せて、神興東地域と駅からの歩行者動線となる南北連絡通路を敷地内に整備するためには、市と土地所有者が協力し事業者を選定することが必要となります。

また、敷地 A'の東福間第1公園に代わる新たな公園部分の整備はワークショップ等により地域の意見を取り入れ整備することとします。

④宗像交通ビルおよび東部処理場跡地（敷地 B+B'）

敷地 Bの宗像交通ビルは昭和40年代に建設され老朽化が進んでいます。また、隣接する敷地 B'の東部処理場は平成26年に処理を停止しましたが、現在も敷地内には下水道処理施設が残置されています。特に、地下約8mの深さまで設置されている処理槽の解体撤去の手法とその費用に課題があり、未利用の不動産となっています。

地下の処理槽の解体撤去は鉄道と道路との関係で制約があり困難であると判断されます。一方、宗像交通ビル側の管理棟部分（約500㎡）には地下構造物等がないため、敷地 Bと敷地 B'の一体利用を検討するなど、宗像交通ビルの更新を進めやすい環境を整えます。

また、地下の処理槽が残存する敷地は、新たな建築物の建設が困難であるため、パークアンドライド用の駐車場として整備し、公共交通への乗換えの促進と交通渋滞の緩和に寄与する活用とします。

⑤若木台第1汚水処理場および同第2汚水処理場（敷地 Cおよび敷地 D）

敷地 Cの若木台第1汚水処理場および敷地 Dの同第2汚水処理場でも地下8mの深さまで地下式の処理施設が残されており、解体撤去の手法とその費用に課題があり、未利用の不動産となっています。

駅の若木台側に駐車場の整備を求める地域の声は大きく、両敷地での駐車場整備を検討する必要があります。しかし、地下構造物の解体撤去費用を勘案すると、駐車場整備の事業採算性が取れないため実現は難しいと判断できます。このため、駅前の駐車ニーズには、駅前広場を再整備し可能な限りの駐車場を確保することが実現性の高い解決策と考えられます。

しかしながら、長期的にみると地下の処理槽を含む汚水処理場の解体はいずれ実施されるため、その際には、その時の駐車場需要などを踏まえ、改めて駐車場整備を検討することとします。

なお、民間アイデア募集において敷地 Cおよび敷地 Dに対する活用案の提案はありませんでした。

⑥東福間自転車駐車場（駐輪場）

当施設は JR 鹿児島本線に面した傾斜地に整備されており、上層階は現在も駐輪場として利用されています。現有施設では自動車駐車場として耐荷重が不足しており、自動車駐車場に改変するためには建て替えが必要となります。

また、敷地面積が小さいため、建物内に車路が必要な立体駐車場は適当な駐車台数が確保できないこと、自動車駐車場として立て替えた場合、現状の上層階と同規模の駐輪場を別の場所に整備する必要があることなどから、上層階は現状のまま駐輪場として利用することとします。

なお、現在は未利用となっている下層階は、現状を維持した状態で活用する方法を継続して検討することとします。

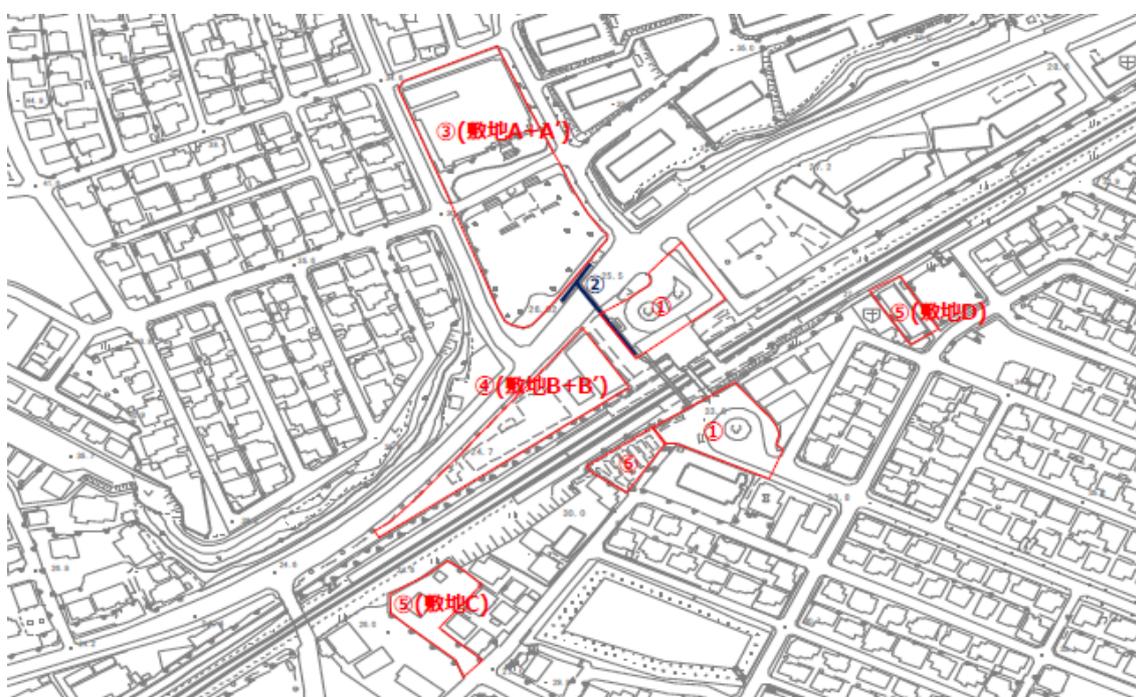


図2 各施設の位置図

7. 計画の推進に向けて

本計画で定めた施設ごとの整備等の方針を実現するためには、様々な条件を解決する必要があります。そのためには市および土地所有者が本計画を共有し、密に連携しながら計画の実現を目指すことが求められます。

また、地域の居住者を含む市民は本計画の趣旨を理解し、市や土地所有者が取り組む計画の実現に協力するよう努めることが必要不可欠になります。

計画策定経過

■東福間駅周辺地域にぎわい再生計画策定に関する協議会

回数	開催日	内容
第1回	平成30年8月16日	・福津市および東福間駅周辺の現状について ・住民等の意向把握のための調査について
第2回	平成30年11月22日	・計画策定の流れについて ・住民等の意識調査について ・再生計画の方針について ・整備イメージについて
第3回	平成31年4月15日	・WEBアンケート調査結果について ・意見交換会の報告について ・今後の進め方について
第4回	令和元年9月11日 (書面開催)	・東福間駅周辺地域の活性化に関する民間アイデア募集の実施について
第5回	令和2年2月14日	・東福間駅周辺地域にぎわい再生計画について
第6回	令和2年3月24日	・東福間駅周辺地域にぎわい再生計画について

■住民意向調査等

開催日	内容	参加人員
平成30年9月27日	神興地域住民ワークショップ	20人
平成30年10月24日	神興小学校PTA役員ヒアリング調査	11人
平成30年11月16日	神興小学校・福間東中学校PTA役員ヒアリング調査	11人
平成30年11月22日	WEBアンケート調査	1,365人
平成31年2月16日	市民意見交換会(2会場)	72人
令和2年7月6日	市民意見交換会(2会場)	37人

神興東地域の住民意向の把握には神興東地域郷づくり推進協議会が実施した「ゆめ会議」の資料を活用しました。

■民間アイデア募集

日時	内容
令和元年10月1日	公募要項の配布
令和元年10月16日	募集に関する説明会
令和元年10月30日～11月1日	参加表明書受付
令和元年12月23日～12月27日	提案書受付
令和2年2月14日	応募事業者との対話

■東福岡駅周辺地域にぎわい再生計画策定に関する協議会名簿

氏名	構成団体等	任期
富松 亨一	神興地域郷づくり推進協議会会長	第1回～第6回
山西 祐司	神興地域郷づくり推進協議会事務局長	第1回～第6回
鶴田 隆子	神興地域郷づくり推進協議会広報委員	第1回～第6回
奥 弘子	神興東地域郷づくり推進協議会会長	第1回～第6回
的場 文彦	神興東地域郷づくり推進協議会副会長	第1回～第6回
的場 智浩	神興東地域郷づくり推進協議会	第2回～第6回
藤井 誠一	株式会社福岡ショッピングセンターあかし代表取締役社長	第1回～第6回
塩川 浩一	宗像交通有限会社	第1回～第6回
◎池添 昌幸	福岡大学工学部建築学科准教授	第1回～第6回
讃井 人志	福岡県県営住宅課課長	第1回～第3回
永山 慎治	福岡県県営住宅課課長	第4回～第6回
溜池 博文	福岡県北九州県土整備事務所宗像支所長	第2回～第3回
肴屋 篤	福岡県北九州県土整備事務所宗像支所長	第4回～第6回
林 俊英	福岡県住宅供給公社賃貸事業部次長	第1回～第3回
川邊 文久	福岡県住宅供給公社建設事業部次長	第4回～第6回
○福岡 良和	福津市都市整備部長	第1回～第2回
○井上 廣幸	福津市都市整備部長	第3回～第6回
高橋 美幸	福津市健康福祉部長	第1回～第6回

◎は会長、○は副会長