

平成30年5月29日

筑紫野市議会
議長 横尾 秋洋 様

会派 公明党筑紫野市議団
報告者 山本加奈子

平成30年度 会派 公明党筑紫野市議団 視察報告書

会派 公明党筑紫野市議団が参加した視察について、下記のとおり報告します。

記

1. 日 時

平成30年5月21日（月） 0泊1日

2. 視察先及び調査項目

- ・5月21日（月）福岡県 飯塚市
飯塚市中心市街地活性化事業 飯塚市都市計画事業
飯塚本町東土地区画整理事業について

3. 視察者

佐藤政志、宮崎吉弘、山本加奈子 計 3名

4. 内容 別添のとおり

福岡県 飯塚市

視察日 平成30年5月21日(月)

都市建設部 都市計画課 課長 田中寿也様

土木建設課 課長 中村洋一様

【飯塚市の概要】

昨年5月に新庁舎建設された事と、昨年1月に策定した立地適正化計画と、今回視察のテーマだった飯塚本町東地区整備事業の視察が多い市です。

飯塚市：人口129,310人、面積214.07km²（平成30年4月末）
議員定数28人

【視察目的】

本市では平成13年に中心市街地活性化基本計画を策定し平成17年度にTMO構想を策定したが、平成18年5月に中心市街地活性化法の抜本的な改正がなされ、TMOによる国の支援策が廃止された。その後、二日市中央通り商店街のふれあい広場（ジャスコ跡地）は、約半分を中央通り商店街組合が有料駐車場として市より賃貸していたが、平成28年3月末日をもって市の申出により、賃貸契約解除して丸2年が過ぎたが、空き地のままとっている。市民の皆様からは、ジャスコ跡地と市役所移転後の市役所跡地、水道局跡地はどう利用するのか。との質問が多い。JR二日市駅周辺から西鉄二日市駅周辺も含め、中心市街地活性化をどう進めていくのか、飯塚市の取り組みを参考とするため視察を行ってきました。

【質問事項】

- (1) UR都市機構のコーディネート業務の開始に至った経緯について
- (2) プロジェクト概要について
- (3) UR都市機構の役割について
- (4) UR都市機構のコーディネート、業務開始から「飯塚市中心市街地活性化基本計画」の大臣認定までの1年9カ月の間、商店街の方はどのような事をされていたか。
- (5) このプロジェクトで苦勞した点、また現在の商店街の状況及び地域の方の声はどのようなものか。

【質疑応答】

A：当地区は、飯塚市のほぼ中心に位置し、東は昭和通り、南側は、よかもん通り、西側は本町商店街に接し、永楽町商店街を含む中心市街地の一角にある。土地の利用状況は、100㎡未満の小規模な宅地が地区内の6割を占め、地区内道路はほとんどが復員4m未満の狭隘道路で、永楽町商店街の一部に5階建てビルが立地しているほかは2階建ての建築物が多く存在し、高度化が進んでいた。また、平成20年4月に発生した火災で約4000㎡を焼失し約2000㎡が低未利用地のままで、中心市街地にありながら、土地の有効利用が進まず、まちの再生が強く望まれる地区でした。飯塚市は、これまでに土地区画整理事業の経験がなく精通した人材がいなかった為、計画段階から施行に至るまで独立行政法人都市再生機構の支援を受ける事で事業を円滑に進め、計画期間内の事業完了を成し遂げる事が出来た。商業ゾーンに換地を受ける権利者で構成された「商業の活性化研究会」では、地区コンセプトやエリアマネジメントの検討を行い又、高度利用推進区への換地申出を行った権利者で組織した「優良建築物等整備事業推進協議会」では、民間事業者の選定を行うなど、権利者と施行者が一体となった取り組みが特徴となっている。

【まとめ】

飯塚市は、平成22年に策定した「飯塚市都市計画マスタープラン」において、これまでの成り立ちや特性を踏まえつつ、都市としての機能、質を高めていく事を目指して、多様な都市機能をコンパクトに集積させ各拠点が互いに都市機能を補完することで持続可能な都市構造とする「拠点連携型の都市」を都市目標象として掲げている。その中枢となる中心拠点（中心市街地）において、中心市街地活性化基本計画の認定（平成24年3月29日）を受け平成24年度から28年度の5年間で、健康をキーワードとした市街地の整備改善、都市福利施設の整備、居住環境の向上を進めている。

- ① 吉原町1番地区第一種市街地再開発事業（都市機能として不足する住宅供給および医療関連施設の整備と交通拠点であるバスターミナルを一体的に更新することにより、本市の中心市街地における一つの拠点として再生をはかり、都市機能の集積による街なか居住を推進することによって中心市街地の活性化に寄与し良好で安全な市街地形成を図る事業）
- ② ダイマル跡地事業地区暮らし・にぎわい再生事業（株式会社まちづくり飯塚が商店街中央に位置する旧ダイマル商店跡を取得し、コミュニティビルを整備することにより、街なか居住の促進及び商店街におけるコミュニティ機能＜健康、交流＞の拠点化を図る事業）
- ③ 飯塚本町東地区整備事業（平成20年に発生した火災跡地及び周辺の商業地域を事業範囲として、防災道路等地区内の基盤整備を行うと共に、新た

な居住環境を創出するなど、商業の活性化と定住促進を一体的に図る事業で、土地区画整理事業をはじめ、優良建築物等整備事業、子育てプラザ整備事業の3つの事業が平行して進められた)

お話を伺う中で、特に印象に残ったのが、市の職員とUR都市機構の方が一緒に、地権者等110人を対象に聞き取り調査をした事や、その中で、後継者がなく売却したいという方が多かった事。また商店街組合の理事長はじめ6名程で、株式会社を設立し、ダイマル商店跡地を取得し、1階は市の健幸プラザ、2階～4階を賃貸住宅とし、賃料で返済としている事。本市においても、ジャスコ跡地や、市役所跡地、水道局跡地を市民の皆様が心配している現状があるので、筑紫野市も第2次筑紫野市都市計画マスタープランの二日市地域のまちづくりの章で明記されている事を実現したいと決意した視察だった。

【状況写真】

