

都市再生整備計画(第5回変更)

のおがたえきしゅうへんちく
直方駅周辺地区

ふくおかけんのおがたし
福岡県 直方市

令和8年2月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
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)	□
まちなかウォークブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	福岡県	市町村名	のおがたし 直方市	地区名	のおがたし 直方駅周辺地区	面積	95.3	ha							
計画期間	令和	5	年度	～	令和	9	年度	交付期間	令和	5	年度	～	令和	9	年度

目標

大目標： 戦略的な都市機能集積と魅力化による多様な交流と賑わいを創出する中心拠点の形成
 目標1：都市機能誘導区域への効果的で効率的な都市機能の集積
 目標2：中心拠点にふさわしい防災性の確保

目標設定の根拠

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)

直方市は、江戸時代初期に黒田藩の支藩である東蓮寺藩(後の直方藩)の城下町として古くから栄え、明治以降の石炭産業の隆盛により交通の要衝として発展したため、公共交通や公共施設、金融機関など様々な都市機能が遠賀川西側に位置する直方駅周辺の中心市街地に集積している。しかしながら、近年は国道200号直方バイパスなどの道路整備等に伴い遠賀川東側に市街地が拡大し、2005年には大型商業施設が開業したことにより商業施設の集積が進んでいる。一方で、従前からある直方駅周辺の中心市街地の求心力が相対的に低下し、空き家・空き店舗の発生や人口減少、高齢化の進行が問題になっている。そういった中で、平成22年以降、本市の人口は減少傾向にあるほか、高齢化が進行していく中で、自家用車の依存度を下げた、徒歩や公共交通機関を利用した都市構造が求められており、既存の都市機能が集積している中心市街地を市民生活の中心として再生することが求められている。

したがって、中心市街地内の既存の公共施設等の更新・充実による生活サービス施設の充実を図るほか、適切な耐震化を推進することにより、都市機能の拡散防止と低未利用地の解消、中心市街地の都市機能の維持・充実を図るとともに民間が所有する中心市街地の空き地・空き家の利用促進を図る。

なお、遠賀川東側を中心とする郊外市街地は、今後の高齢化の進行に対応し、鉄道やバス等による公共交通を利用した中心市街地へのアクセス充実を図るほか、生活圏において日常生活に必要な都市機能を楽しむ地域毎の中心地を適切に確保する。公的不動産の活用策として、中心市街地内の生活サービス施設等の集約を図ることにより、公的施設の敷地の有効利用(駐車場、交流広場等の確保・充実)を図る。

まちづくりの経緯及び現況

直方市では、「第6次直方市総合計画(令和3～12年度)」において、『未来へつなぐ～ひと・まち・自然～』を将来像とし、中心市街地の新たな賑わいづくりと良好な住環境確保のための「コンパクト+ネットワーク」の形成を目指し、拠点形成と交通ネットワークの形成を重点的に取り組んでいる。

直方駅周辺地区(以下、「本地区」という)は、本市の玄関口である直方駅を中心とする中心市街地を形成し、筑豊都市圏都市計画区域マスタープランにおいて『広域拠点』、都市計画マスタープランおよび立地適正化計画において『中心拠点』に位置づけられており、本市の将来都市構造である「コンパクト+ネットワーク」の要の役割を果たしている。このことから、本地区は既存の商業・業務、行政サービス、文化・スポーツ施設等の集積を活かしながら、更なる都市機能の集積・機能向上を図ることを目指している。

本市の人口は減少傾向が続いている中で、中心市街地である本地区は空家・空き地および老朽危険家屋の発生が顕著であるほか、産業立地の低迷、歩行者等通行量の減少が進み、将来的な人口減少及び高齢化の進行が顕著であると予測されている。

直方市中心市街地活性化基本計画(平成21～26年度)において、直方駅地区交通結節点改善事業や須崎町土地区画整理事業、筑豊病院移転事業、空きビル再生事業、イベント・販売促進関連事業等を実施し、中心市街地の利便性と市民の満足度等が向上している。また、直方市都市再生整備計画(平成26～30年度)において、レトロタウンカラー舗装事業等により、中心市街地の魅力化が図られている。また、令和4年度には内閣府の地方創生拠点整備交付金を活用し中心市街地賑わいづくり推進事業として商店街の空き店舗をリノベーションし子育て支援センターを移設することで空き家の利活用、中心市街地の活性化という地域課題解決に寄与するものである。

課題

- 中心市街地の拠点性向上による新たな賑わいづくり
 - ・既存施設を活用しながら、中心拠点(都市機能誘導区域)の誘導施設の集積を図る。
 - ・公共施設を先行的に集積することにより、民間施設等の立地誘導を図り、低未利用地の解消に努める。
 - ・誘導施設の立地効果を高める交流・賑わいの場づくりを図る。
- 既存施設の耐震化や防災施設等の充実による防災性の向上
 - ・居住誘導および民間施設の立地誘導を実施し、交流と賑わいの拠点を形成する前提として、防災性の適切な確保を図る。
 - ・公的施設の防災性確保による利便性の向上も図る。
 - ・市民協働により既存市街地・商店街の防災性向上を図る。

将来ビジョン(中長期)

①第6次直方市総合計画(令和3～12年度)

- 中心市街地の新たなにぎわいづくり
 - ・中心市街地の交通利便性を活かし、子育て支援施設などの公共機能や生活サービス機能などの誘致に取り組む
 - ・商店街の空き店舗など遊休物件の活用を図るため、商店街組織、物件所有者、直方商工会議所、㈱まちづくり直方等と連携し、創業しやすい環境の整備や空き店舗のリノベーションなど新たな手法の導入に取り組む
- 良好な住環境確保のためのコンパクト+ネットワークの形成
 - ・直方市立地適正化計画における「コンパクト+ネットワーク」の考え方にに基づき、医療・福祉・商業・住宅及びその他関連施設について、拠点地域への集積に向けて取り組む
 - ・各拠点を円滑に連携させるための公共交通ネットワークの形成との整合性を図るなど、行政や市民、事業者等が一体となって、将来にわたり都市経営が持続可能となるよう集約型都市構造を形成

②直方市都市計画マスタープラン

- ・中心拠点の形成：市域全体の生活、産業、交通、医療・福祉等の中心地として、住宅、商業・業務施設、公共施設など様々な都市機能が集積し、街なかの賑わいを創出する拠点の形成

③直方市立地適正化計画

- ・中心拠点として位置づけられる直方駅周辺に対して、中心市街地の都市活力低下や空き家等による人口減少を改善し、拠点性を向上
- ・遠賀川西側に中心拠点、東側に市街地が広がる本市に対して、双方の緊密な連携を図るよう公共交通を中心とした連絡性の確保
- ・人口密度を保っていくよう、医療・福祉、商業等の都市サービスを適正に配置し、公共交通との連携により都市サービスを楽しむ市街地を形成

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>○都市機能誘導区域への効果的で効率的な都市機能の集積 立地適正化計画で中心拠点(都市機能誘導区域)の誘導施設に位置づけられている施設の集積と既存施設の利用向上(長寿命化)を先行的に実施し、民間施設や住宅等の立地誘導を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・誘導施設の内、公共により先行的に立地すべき保健センターを既存の福祉関連施設と一体的に整備 ・誘導施設の内、既存施設を有効に活用(図書館、生涯学習施設、劇場等、スポーツ施設、地域交流施設) ・公的施設の先行的集約を活用した民間による商業施設等の立地促進と魅力ある商業地形成 ・これらの施設の効果的活用を図るためのまちづくり活動の推進と交流促進のためのオープンスペースの確保(既存の公共施設を有効利用し、居心地が良く、来訪したくなる空間づくりの確保) 	<p>【基幹事業・誘導施設】(仮称)直方市保健福祉センター整備事業 【提案事業・地域創造支援事業】適応指導教室整備事業 【基幹事業・地域生活基盤事業】中央公民館等駐車場整備事業 【基幹事業・地域生活基盤事業】サイン設置事業 【提案事業・事業活用調査】事業効果分析事業</p> <p><input type="checkbox"/>関連事業(空き地・空家等利活用事業) <input type="checkbox"/>関連事業(図書館駐車場広場再整備事業) <input type="checkbox"/>関連事業(中心市街地エリアマネジメント事業) <input type="checkbox"/>関連事業(ユニシティのおがた耐震化事業)(第2世代交付金インフラ整備事業) <input type="checkbox"/>関連事業(図書館南側等広場整備事業)(第2世代交付金インフラ整備事業) <input type="checkbox"/>関連事業(市図書館耐震化事業)(第2世代交付金インフラ整備事業) <input type="checkbox"/>関連事業:新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付金)事業(ソフト事業) <input type="checkbox"/>関連事業:新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付金)事業(拠点整備事業)</p>
<p>○中心拠点到にふさわしい防災性の確保 中心拠点の都市機能充実や魅力化に合わせて、防災機能の適切な確保を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・避難施設の適切な確保と耐震化の推進 ・避難施設での適切な駐車場確保 ・空き地を利用した防災活動の場の確保 	<p>【基幹事業・誘導施設】(仮称)直方市保健福祉センター整備事業【再掲】 【基幹事業・地域生活基盤事業】中央公民館等駐車場整備事業【再掲】 【基幹事業・地域生活基盤事業】再生可能エネルギー施設整備事業 <input type="checkbox"/>関連事業(中心市街地エリアマネジメント事業)【再掲】 <input type="checkbox"/>関連事業(ユニシティのおがた耐震化事業)(第2世代交付金インフラ整備事業)【再掲】 <input type="checkbox"/>関連事業(図書館南側等広場整備事業)(第2世代交付金インフラ整備事業)【再掲】 <input type="checkbox"/>関連事業(市図書館耐震化事業)(第2世代交付金インフラ整備事業)【再掲】 <input type="checkbox"/>関連事業:新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付金)事業(拠点整備事業)【再掲】</p>
<p>その他</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ■(仮称)直方市保健福祉センター整備における官民連携と市民参画 <ul style="list-style-type: none"> ・施設管理について、民間ノウハウの導入を積極的に検討 ・施設内容について、市民参加による検討を実施 ■モニタリング等における市民参加 <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地賑わいづくり推進事業の実施に合わせて、本事業の進捗および事業効果および事業内容の評価について、市民参加を適切に図る ■民間主体による空き家活用体制の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地賑わいづくり推進事業の実施に合わせて、商店街の空き店舗利用を促進する民間による体制づくりを支援 ■直方市立地適正化計画との整合 <p>本計画は、直方市立地適正化計画における都市機能誘導区域の内、本市の中心市街地を形成する「中心拠点＝JR直方駅周辺地区」について、効果的かつ効率的に誘導施設立地を図るものである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・誘導施設の内、公共により先行的に立地すべき保健センターを既存の福祉関連施設と一体的に整備 ・誘導施設の内、既存施設を有効に活用(図書館、生涯学習施設、劇場等、スポーツ施設、地域交流施設) ・公的施設の先行的集約を活用した民間による商業施設等の立地 促進と魅力ある商業地形成 ・これらの施設の効果的活用を図るためのまちづくり活動の推進と交流促進のためのオープンスペースの確保 	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	1,663.9	交付限度額	831.9	国費率	0.5
---------	---------	-------	-------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比B/C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
道路															
公園															
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設		中央公民館等(駐車場)	直方市	直	2,196.21㎡	5	7	5	7	109.6	109.6	109.6		27.4	-
		サイン設置(情報板)	直方市	直	一式	7	8	7	8	16.7	16.7	16.7		16.7	-
		再生可能エネルギー施設((仮称)直方市保健福祉センター) (公共公益施設を一体的に整備する再生可能エネルギー施設)	直方市	直	一式	6	7	6	7	45.3	45.3	45.3		45.3	-
高質空間形成施設															
高次都市施設	地域交流センター														
	観光交流センター														
	テレワーク拠点施設														
	賑わい・交流創出施設														
	賑わい・交流創出施設(地域資源活用型)														
	子育て世代活動支援センター														
	複合交通センター														
誘導施設	医療施設														
	社会福祉施設	(仮称)直方市保健福祉センター	直方市	直	2,598.52㎡	5	7	5	7	1456.0	1456.0	1456.0		1456.0	1.23
	教育文化施設														
	子育て支援施設														
	元地の管理の適正化														
広域連携誘導施設															
基幹的誘導施設															
既存建造物活用事業															
土地区画整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
街なみ環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
復興促進事業															
エリア価値向上整備事業															
こどもまんなかまちづくり事業															
暑熱対策事業															
合計										1627.6	1627.6	1627.6	0.0	1545.4	…A
提案事業															
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	
地域創造支援事業	適応指導教室整備事業	適応指導教室	直方市	直	208.20㎡	5	7	5	7	113.5	113.5	113.5		113.5	
事業活用調査	事業効果分析事業	全域	直方市	直	一式	9	9	9	9	5.0	5.0	5.0		5.0	
合計										118.5	118.5	118.5	0.0	118.5	…B

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業(第2世代交付金活用事業))

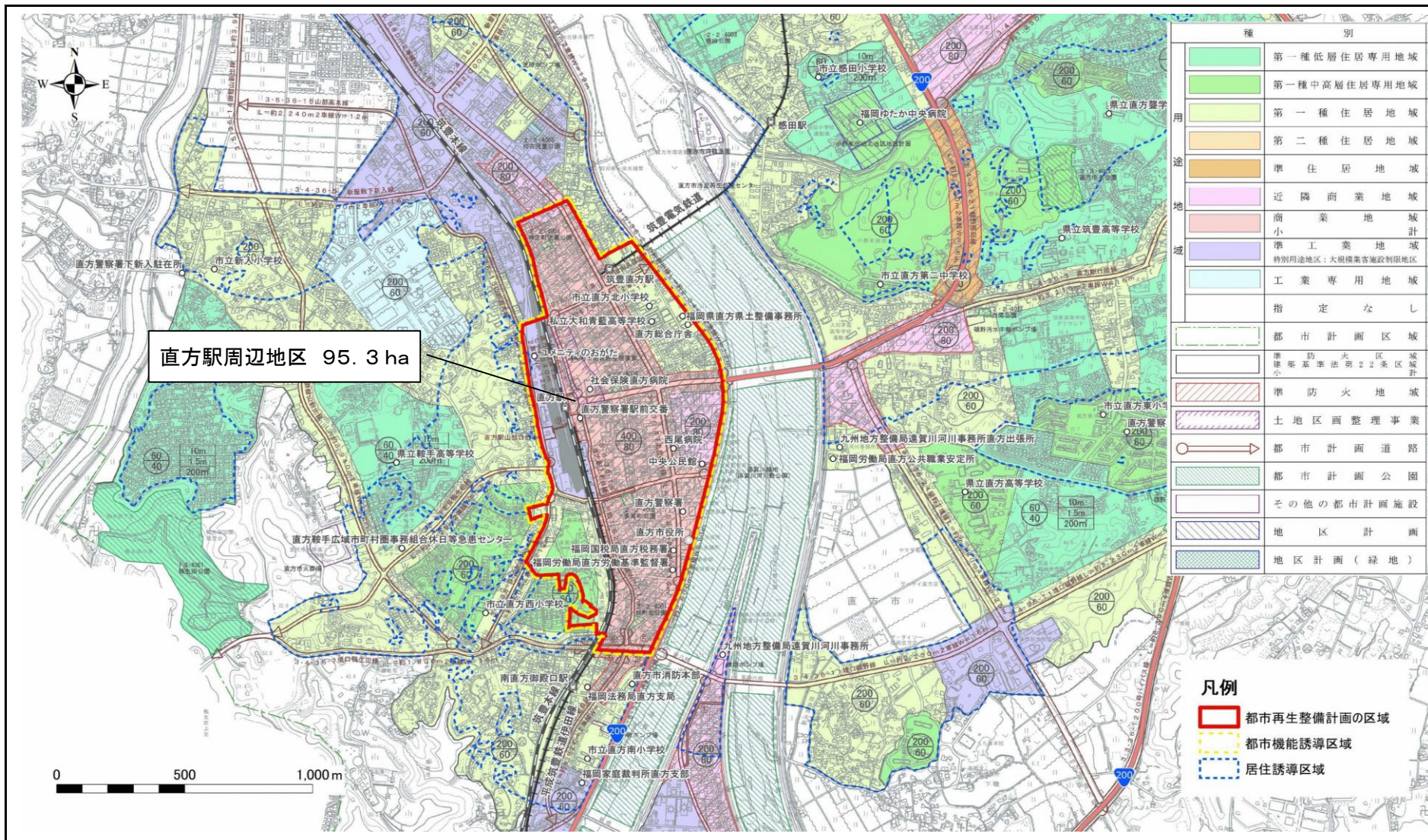
様式(1)-④-1

交付対象事業費	668.0	交付限度額	334.0	国費率	0.5
---------	-------	-------	-------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

基幹事業	事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比B/C
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
	道路															
	公園															
	古都保存・緑地保全等事業															
	河川															
	下水道															
	駐車場有効利用システム															
	地域生活基盤施設		ユメニティのおがた(地域防災施設)	直方市	直	775㎡	5	8	8	9	314.7	314.7	314.7		314.7	-
	高質空間形成施設		図書館南側等	直方市	直	3,117㎡	8	9	8	9	281.8	281.8	281.8		281.8	-
	高次都市施設	地域交流センター														
		観光交流センター														
		テレワーク拠点施設														
		賑わい・交流創出施設														
		賑わい・交流創出施設(地域資源活用型)														
		子育て世代活動支援センター														
		複合交通センター														
	誘導施設	医療施設														
		社会福祉施設														
		教育文化施設														
		子育て支援施設														
		元地の管理の適正化														
	広域連携誘導施設															
	基幹的誘導施設															
	既存建造物活用事業															
	土地区画整理事業															
	市街地再開発事業															
	住宅街区整備事業															
	バリアフリー環境整備事業															
	優良建築物等整備事業															
	住宅市街地総合整備事業															
	街なみ環境整備事業															
	住宅地区改良事業等															
	都心共同住宅供給事業															
	公営住宅等整備															
	都市再生住宅等整備															
	防災街区整備事業															
	復興促進事業															
	エリア価値向上整備事業															
	こどもまんなかまちづくり事業															
	暑熱対策事業															
	合計										596.5	596.5	596.5	0.0	596.5	…A
提案事業	事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
	地域創造支援事業	市図書館耐震化事業	市立図書館	直方市	直	816㎡	5	9	8	9	71.5	71.5	71.5		71.5	
	事業活用調査															
	合計										71.5	71.5	71.5	0.0	71.5	…B

直方駅周辺地区(福岡県直方市)	面積	95.3	ha	区域	直方市新町1丁目の一部、殿町の一部、古町、津田町の一部、大字直方の一部、須崎町、日吉町の一部、神正町、知古1丁目の一部、新知町の一部、大字山部の一部
-----------------	----	------	----	----	--



種 別	
[Green Box]	第一種低層住居専用地域
[Light Green Box]	第一種中高層住居専用地域
[Yellow Box]	第一種住居地域
[Orange Box]	第二種住居地域
[Light Orange Box]	準住居地域
[Pink Box]	近隣商業地域
[Red Box]	商業地域
[Purple Box]	準工業地域
[Light Blue Box]	特別用途地区：大規模集客施設制限地区
[Dark Blue Box]	工業専用地域
[White Box]	指定なし
[Dotted Box]	都市計画区域
[White Box]	準防火区 建築基準法第22条区域
[Red Hatched Box]	準防火地域
[Blue Hatched Box]	土地区画整理事業
[Red Arrow]	都市計画道路
[Green Hatched Box]	都市計画公園
[White Box]	その他の都市計画施設
[Blue Hatched Box]	地区計画
[Green Hatched Box]	地区計画(緑地)

凡例

[Red Outline]	都市再生整備計画の区域
[Yellow Dotted]	都市機能誘導区域
[Blue Dotted]	居住誘導区域