

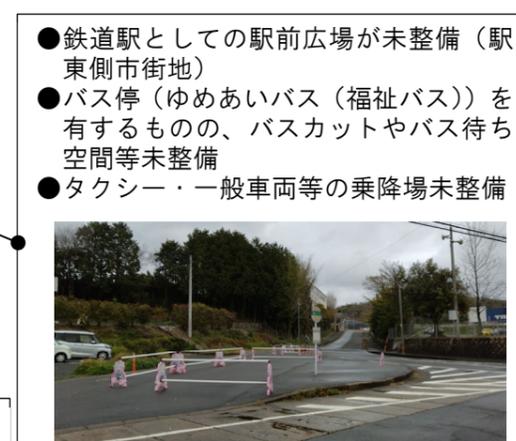
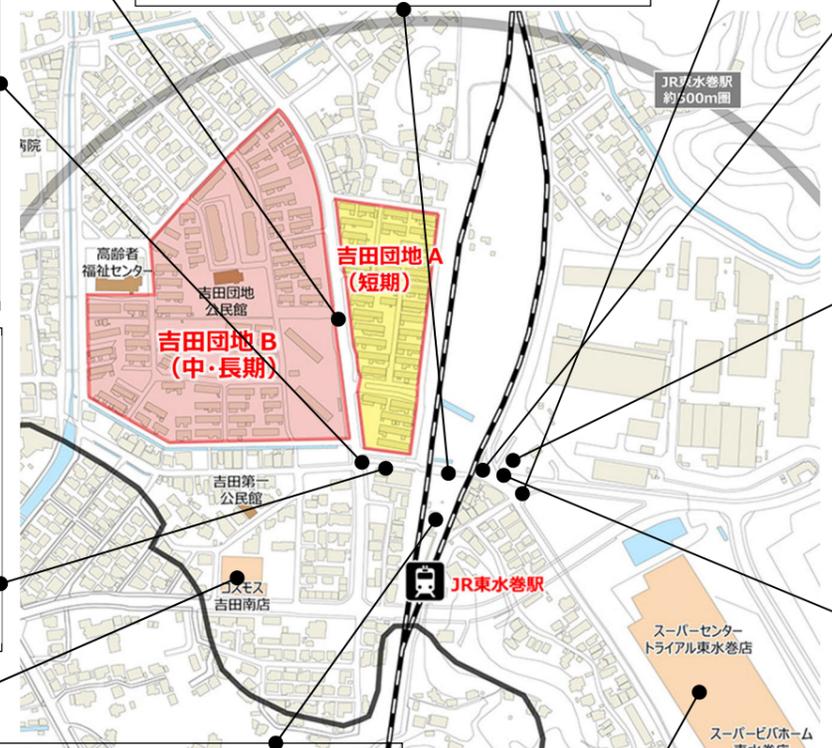
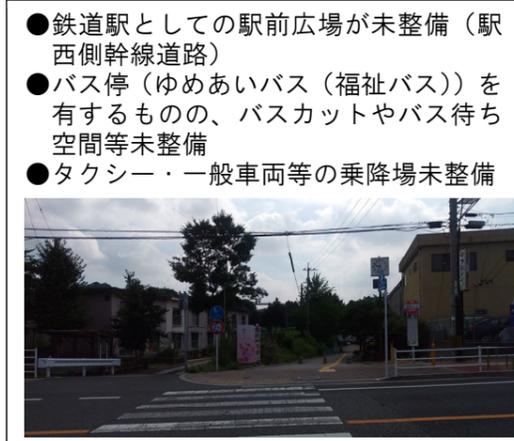
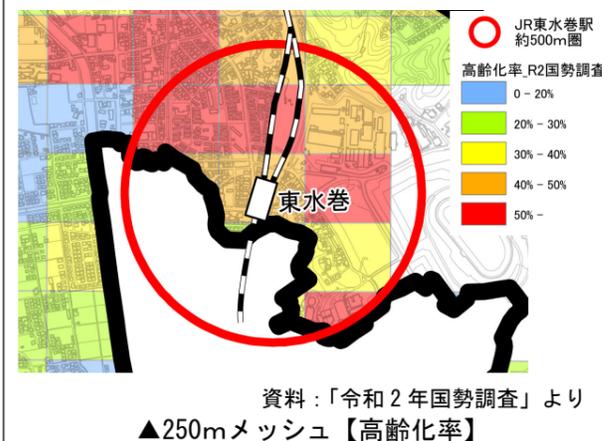
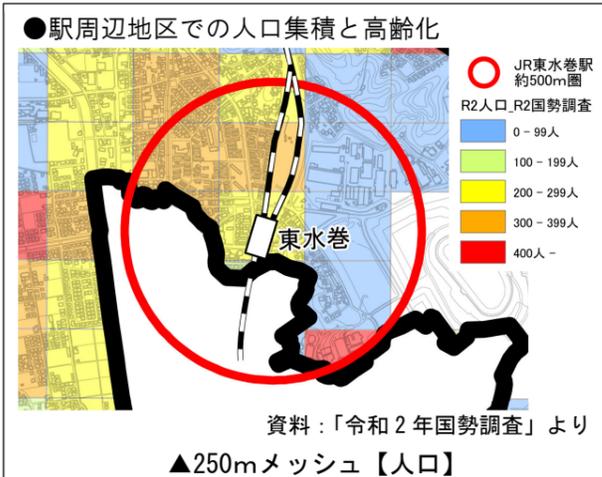
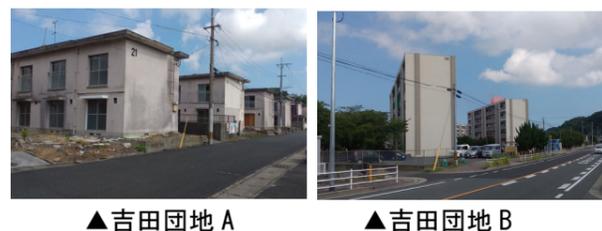
9. JR 東水巻駅周辺地区のまちづくりのあり方

南部地域の生活拠点ゾーンの一部を形成する JR 東水巻駅周辺地区について、鉄道駅を有する玄関口としての拠点整備に向けたまちづくりのあり方を検討する。

9-1. JR 東水巻駅周辺地区の概況

(1) 検討対象地区と現況

JR 東水巻駅の北西に位置する吉田団地及びその周辺地区を対象とする。なお、住替事業が進んでおり、短期的に対応が必要なエリアを「吉田団地 A」、現時点において居住可能ではあるものの建物の老朽化が今後懸念され、中・長期的に対応が必要なエリアを「吉田団地 B」と位置づける。



9-2. ディベロッパーが有する懸念事項等

JR 東水巻駅周辺地区を中心とした南部地域について、ディベロッパーが有する現況のイメージやまちづくりに向けての懸念事項等についてヒアリングを行った。

企業名	企業 A	企業 B	企業 C
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・新築分譲マンションの企画販売 ・新築一戸建住宅の企画販売 ・宅地開発、造成、販売 ・中古住宅の買取り再販 ・住宅リフォームの企画、設計、施工 ・タウンハウスの企画販売 ・街づくり事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産仲介・販売代理 ・宅地開発 ・マンション分譲 ・賃貸斡旋・管理 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅系：戸建住宅（注文住宅・分譲住宅）、賃貸住宅（アパート・寮・社宅）、分譲マンション等の企画・設計・施工・販売、別荘地の販売 ・建築系：商業施設（店舗・ショッピングセンター）、物流施設（物流センター・配送センター・食品施設）、医療・介護施設、法人施設（事務所・ショールーム）の企画・設計・施工・リフォーム ・宅地・工業団地の企画・設計・施工・販売、再開発事業 ・不動産開発事業 ・環境エネルギー事業
ヒアリング要旨 (※抜粋)	<p>(1) 南部地域のまちづくりに向けて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・南部地域の懸念事項は、暗い印象や公営団地の立地であり、地理的条件の懸念はなし ⇒コンセプトを持った南部地域のまちづくりが必要 ⇒施設の配置や暮らし方の提供の考え方等、ブランド力や付加価値の強化や創出が必要 ・福岡・折尾間の JR 利用の増加による生活圏の変化、個人の価値観の多様化による商圏の変化など、利用者ニーズに合わせた導入機能を位置づける必要あり ・集合住宅（マンション）については、分譲は難しいが、賃貸であれば比較的容易 ⇒低層で密度を高めることが水巻には合っている ・(都) 古屋伊左座線（新設の広域連絡道路）の整備により、当路線の幹線性が高められることで、沿線に商業施設の立地が見込まれる <p>(2) 南部地域全体と東水巻駅周辺の位置づけ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・南部地域は居住エリアのイメージであり、住居系を主体に商業や医療等の機能を導入 ⇒老朽化している公共施設や民間施設（医療施設等）を、住替えエリア（もしくは東水巻駅周辺地区）に建替え移転し、機能集約を図るなど ・東水巻駅周辺において拠点整備による地価向上が図られることで、波及効果として周辺の土地の地価が向上 ⇒北九州市や中間市において住宅販売の価格差がみられる中、東水巻駅周辺の拠点整備により、南部地域全体の地価が向上するなどの好循環が期待 	<p>(1) 北九州市と水巻町の関係性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北九州市は工業のイメージがあり、外部の事業者が工業用地を求めて集まってくる傾向にあるが、市内事業用地の供給が追い付いていない ・人口が集中している八幡西区との近接性と高速道路へのアクセス性を利点として、北九州市のフォローアップを水巻町で補完 ⇒水巻町内へ誘致する工業は、地区計画などによる制限が必要（産廃業者や大規模工場などへの制限） ⇒企業を誘致することで、法人税が増加し、地域住民にもメリットあり ・「北九州市に一番近いまち」「西折尾エリア」といったキャッチコピーも考えられる <p>(2) 南部地域における鉄道駅の拠点性の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺地区において、用途地域を商業地域もしくは近隣商業地域に指定（変更）しつつ、生活利便施設（銀行・病院・役場出張所等）による導入施設を駅直結型にすることで、地価が向上 ⇒人が集まり、住宅等が必要となり、南部地域への相乗効果が見込める <p>(3) 南部地域のまちづくりに向けて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水巻町独自のイベント（インパクト・シンボリックなもの等）を開催することでPR ・東水巻駅周辺に対しては、現状における暗い・怖いなどのイメージを払拭し、人が集まる仕掛けが必要と認識 ⇒道路等による分断されない一体的なまちづくりが重要 ⇒町外から労働人口を呼び込む仕組みづくりが必要であり、水巻町は地勢的に北九州市に含まれているイメージを活用すべき ・町外からの定住促進に向けて、移住者向けの補助制度を導入 ⇒空き地（休耕田への補助）を活用 	<p>(1) 水巻南部地域の特性から観る留意事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・黒崎まで電車で約 12 分は、通勤・通学面においてメリット ・駅が近いことは、通勤通学利用者に向けては有利な条件 ・公営住宅がある地域は戸建てが選ばれない傾向 ・北九州エリアでは P&R 利用が少なく、最寄駅まで徒歩圏内の居住エリアを選択する傾向 ⇒北九州エリアは比較的渋滞が少なく、車移動が多い ・下記に示す東水巻駅周辺（吉田団地全体）魅力向上に向けて、コンセプトをもった南部地域のまちづくりが必要 <p>(2) 東水巻駅周辺のまちづくりに向けて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・吉田団地住替・除去事業エリアは平坦な地形が魅力 ⇒暗いイメージを払拭することでポテンシャルが向上 ⇒明るい雰囲気への創出による、県道西側エリアへの相乗効果 ⇒街路の装飾等、景観的な雰囲気づくりが必要 ・水巻町の地元住民を対象とした商業施設を誘致することが有効 ⇒八幡西区と同等の施設誘致による、町外からの人の呼び込みは困難 ・生鮮食品が充実したスーパーを配置し人が集まるエリアを形成 ⇒スーパー（安価・生鮮）と専門店（ドラッグストア、100円均一ショップ、飲食店等）の複合施設等（スーパーを核とした形式の複合店舗）