

### 新宮町中心市街地整備事業

# まちの“狭間”を まちの“中心”に

環境デザイン機構 / 佐藤俊郎、岡大輔

福岡県新宮町では、戦後、福岡市に隣接する

工業地帯としてJR鹿兒島本線沿いに発展してきた

が、公共施設をはじめとする都市施設が分散したまま人口

の集積が進んだ。時代は少子高齢化時代を迎え、土地利用のア

ンバランスが及ぼす都市経営コストの増大が懸念されていた。

新宮町中心市街地整備事業は「まちの顔」をつくる念願の事業であ

り、環境共生とコンパクトシティの具体化に向けた、まさに100年の計であ

る。本稿は、そのプロジェクトに平成14年度以降、多くの計画策定や設計・デザ

イン等において関わってきた著者が、新宮町の取り組みの成果を発表するものである。



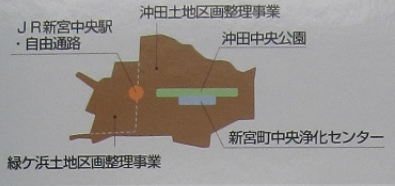
新宮町中心市街地デザイン  
ガイドラインより



## コンパクトシティを目指して 中心市街地 整備事業の概要

中心市街地整備事業は、新宮町の目指すコンパクトシティに向け、まちの中心拠点地区において、都市交通環境の充実をはじめとする生活環境の向上や、新たな交流の創出による少子・高齢化への対応、経済活動の活性化等を目指した個性豊かなまちあるまじづくりを推進することを目的としている。

主な事業は、JR新駅である新宮中央駅と新宮町中央浄化センター、沖田中央公園の建設、さらに沖田および緑ヶ浜の線路を挟んだ2つの地区における土地区画整理事業(組合)である。



### DATA

- 沖田土地区画整理事業  
計画人口: 約2500人、面積: 約30.7ha  
施行者: 新宮町沖田土地区画整理組合
- 緑ヶ浜土地区画整理事業  
計画人口: 約1000人、面積: 約8.2ha  
施行者: 新宮町緑ヶ浜土地区画整理組合
- 新宮町中央浄化センター/新宮町  
敷地面積: 10,480㎡、処理能力: 9,000㎥/日
- 沖田中央公園/新宮町、沖田土地区画整理組合  
敷地面積: 18,061㎡、施設: 遊歩道、トイレなど
- JR新宮中央駅・自由通路  
/新宮町JR新駅施設整備財団会、新宮町



JR 新宮中央駅

### 都市計画・開発の経緯

- 民間による開発中心**
- 平成3年度
    - 市街地周辺を「中心ゾーン」と位置づける。
  - 平成10年度
    - 3月浄化センターの着工地について住民と合意
  - 平成12年度
    - 第4次総合計画にJR新駅設置の調査・研究を位置づける。
  - 平成13年度
    - 都市計画マスタープランで「まちの中心拠点地区」に位置づける。
    - JR新駅設置と周辺開発の調査(土地利用基本調査等)を行う。
    - 沖田地区の農林農用地解除に向けた開発方針の転換
    - MIT 開発を含めた位置づけ

### 都市の将来イメージの作成

- 平成14年度
  - 中心市街地構想を策定する。(株式会社環境デザイン機構に委託)
  - 必要性・実現性の確保、関係機関との調整
- 平成15年度
  - 7月中央浄化センターを都市計画決定
  - 区画整理事業調査(平成16年度まで)
- 平成16年度
  - 区画整理事業調査(平成16年度まで)を行い、基本計画(案)を策定
- 平成17年度
  - 基本計画(案)に基づき、都市計画の決定・変更の手続きを開始
  - 関係機関(九州州庁等)との調整を行う。
  - 3月JR新駅設置に関する基本合意
- 平成18年度
  - 8月沖田地区の都市計画の決定・変更の告示
  - 市街地区域への編入
  - 地区計画の設定
  - 地区計画(方針まで)の決定
  - 土地区画整理事業の決定
- 平成19年度
  - 11月沖田土地区画整理事業の事業計画の認可
  - 1月沖田土地区画整理事業の起工式
- 平成20年度
  - 3月緑ヶ浜地区の都市計画の決定・変更の告示
  - 土地区画整理事業の決定
  - 用途地域の変更(工専→近前)
  - 地区計画の決定

### 公共空間のデザイン

- 平成20年度
  - 新宮町中心市街地デザインガイドライン策定
  - 各施設の設計・デザイン調整
  - 10月緑ヶ浜土地区画整理事業の事業計画の認可
  - 3月JR新駅の駅舎及び自由通路の工事の協定書締結

### まちの姿が出現、マネジメント

- 平成21年度
  - 3月JR新駅開業
  - 下水処理場完成
  - 沖田中央公園完成
- 平成22年度～
  - 下水処理場の完成
  - 沖田中央公園完成
- 平成24年度
  - 3月JR新駅駅舎及び自由通路の工事の協定書締結
- 平成25年度
  - 3月緑ヶ浜土地区画整理事業完了予定



## 次世代に継承する居住・交流拠点 新駅と下水処理場 で中心をつくる

新宮町は戦後、福岡市に隣接する工業地帯として開発が進んだ。福岡市内の筑前新宮駅(現福岡大前駅)を中心に住宅団地が建設され、国道3号沿いに商業施設が立地していった。その結果、町の中心部は市街化調整区域(農林農用地)と工業専用地域が占め、既存住宅地から最も「離れた」農地の中心部に迷宮施設のイメージが強い浄化センターが計画された。

### 中心部に取り残されたまちの“狭間”

新宮町は戦後、福岡市に隣接する工業地帯として開発が進んだ。福岡市内の筑前新宮駅(現福岡大前駅)を中心に住宅団地が建設され、国道3号沿いに商業施設が立地していった。その結果、町の中心部は市街化調整区域(農林農用地)と工業専用地域が占め、既存住宅地から最も「離れた」農地の中心部に迷宮施設のイメージが強い浄化センターが計画された。

### 浄化センター＝環境共生の核 JR新駅＝コンパクトシティの核

浄化センターを迷宮施設のイメージを払拭させて環境共生の核とした。さらに歩いて暮らせるコンパクトシティの核として線路の東西をつなぐ自由通路とJR新駅を位置づけた。このまちづくりの核を中心に市街化区域への編入、住宅系および商業系用途地域の設定を行い、都市的土地利用への転換を図った。



### 公園との一体化による 迷宮施設イメージの払拭

公園に隣接させた浄化センターの一部を地下式とし、上部を芝生広場とした。さらに浄化センターで処理した水はトイレや公園のせせらぎ用水として利用し、公園の魅力を高めるとともに「水の循環」の可視化を図った。

## 広大なオープンスペースの実現 まちの背骨をつくる



土地区画整理では、南北に走る広域連携軸としての2本の国道とJR鹿兒島本線に対し、海から山まで新宮町の魅力を東西に貫く新しい「まちの背骨軸」を計画した。軸を挟んで南側を賑わいある商業ゾーン、沖田中央公園を南に望む北側を住宅ゾーンとし、新しく誘致したJR新宮中央駅を中心に歩いて暮らせるまちを目指している。

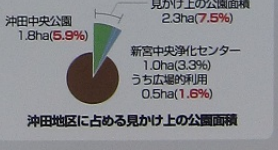
### 海から山をつなぐまちの骨格軸

土地区画整理では、南北に走る広域連携軸としての2本の国道とJR鹿兒島本線に対し、海から山まで新宮町の魅力を東西に貫く新しい「まちの背骨軸」を計画した。軸を挟んで南側を賑わいある商業ゾーン、沖田中央公園を南に望む北側を住宅ゾーンとし、新しく誘致したJR新宮中央駅を中心に歩いて暮らせるまちを目指している。



### 広大なオープンスペースの実現

土地区画整理事業では、一般的に公園面積を施行区域の3%以上確保することが目安とされている。本事業では、町と組合がそれぞれ約3%ずつ負担することで約6%の公園を実現した。さらに、浄化センターの用地地下式とした約半分(1.6%)を公園と一体的に整備したことで、見かけ上の公園面積は、7.5%にも及んでいる。



## デザインから マネジメントまで

## 都市のイメージ がまちをつくる

新宮町中心市街地構想が果たした役割

### デザインガイドラインとプロジェクト会議による景観コントロール

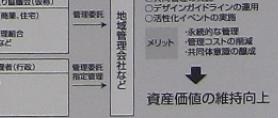
沖田中央公園を基調とした景観コントロールを目的にデザインガイドラインを策定した。デザインガイドラインは、有識者や専門家、開発者と行政により構成される「プロジェクト会議」により、調整された。

- 公共空間のデザイン・調整  
株式会社環境デザイン機構
- JR新宮中央駅基本設計・実施設計  
JR九州株式会社
- 沖田中央公園基本・実施設計  
株式会社環境デザイン機構
- 駅前広場シェルター・照明  
ダウン

### エリアマネジメントの導入による 新たなコミュニティによる地域の運営管理

開発時期が異なる多くの建物を適切にコントロールし、さらに新しいコミュニティを形成しながら将来に渡って適正な管理を行っていくため、官民の役割を明らかにし、事業者や住民等の自主的な取り組みにより地域を一体的に管理していく「エリアマネジメント」の導入を検討している。

### エリアマネジメントによる一体管理



が独自に策定した「中心市街地構想」が果たした役割が大きかった。法的根拠はないものの、その後の市街化区域への編入や土地区画整理事業の認可、JR新駅の誘致に至るまで、構想で描かれた「都市のイメージ」が繰り返し説明され、事業を一つの方向へ協力に誘導していった。イメージを共有するため、当初から

Gや模型を作成した。海から山までをつなぐ「まちの背骨」としてセントラルパークや浄化センター、さらに駅を中心とした機能配置は当初からほとんど変わっていない。まちの中心にはほっとくいた狭間という特殊な状況はあったにせよ、長期的なまちづくりにおける「都市のイメージ」の重要性が明らかになった事業と言える。



中心市街地のイメージ(平成14年度)