

## 市の目指す折尾駅周辺の土地活用イメージ案について（報告）

### 1 背景

折尾駅周辺の高架工事等の進捗などにより、街の姿が大きく変わっていくにつれ、地元では、まちづくりに向けた期待が高まるとともに、高架下を含めた駅周辺のにぎわいづくりや地域全体の活性化への要望などが寄せられている。

市としては、高架下及び駅周辺の土地は、新たに生み出される貴重な空間であることから、市が実施した高架下利用アンケート調査や、八幡西区議員協議会からの申し入れを踏まえ、土地活用のイメージ案を作成したものの。

### 2 折尾駅周辺の土地活用の現状と市場調査結果 … 別紙1

### 3 地元等の意見

○八幡西区議員協議会、地元まちづくり団体、学生、学識経験者等から意見徴収  
○主な意見

- ・ 駅周辺にスーパー、カフェ、ファストフード、WiFi、宿泊施設等がほしい。
- ・ 駅周辺を活性化させるためには、駐車場が必要である。
- ・ 若者や年長者等、多世代の居場所づくりが大切なので、そういった場所ができることを期待する。
- ・ 駅周辺の土地活用をJRに任せきりにするのではなく、市民の意見が反映されるように市がリードしてもらいたい。

### 4 折尾駅周辺の土地活用イメージ案 … 別紙2

- (1)  新駅舎改札前にある東側の高架下  
商業ゾーン … スーパーマーケットや喫茶店・カフェ等
- (2)  新駅舎西側の高架下や駅前広場  
多世代交流ゾーン … 図書館等の公共施設やイベント空間等
- (3)  (1)(2)を除く高架下等  
交通関連ゾーン … 駐車場や駐輪場、バス券売所等
- (4)  南側駅前広場に近接するエリア  
駅前にぎわいゾーン … マンションや商業施設等

### 5 今後の予定

令和元年10月 JR九州に申し入れ(折尾駅付近鉄道高架化事業推進協議会)

令和2年2月頃 JR九州との意見交換会にて議論

(市長とJR九州社長が出席予定)

令和2年～ 南側駅前広場に近接するエリアの地権者との勉強会

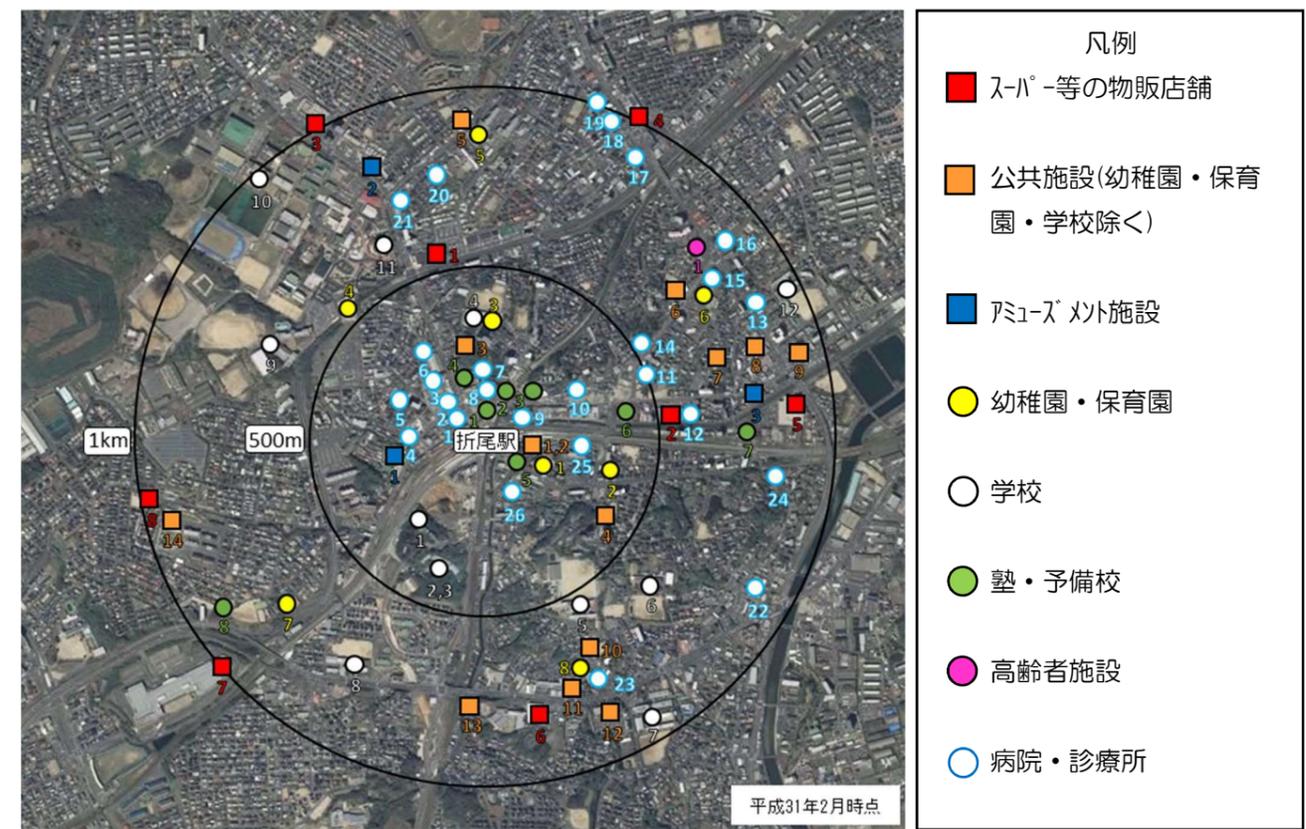
折尾駅周辺の土地活用の現状と市場調査結果

○折尾駅周辺の現状

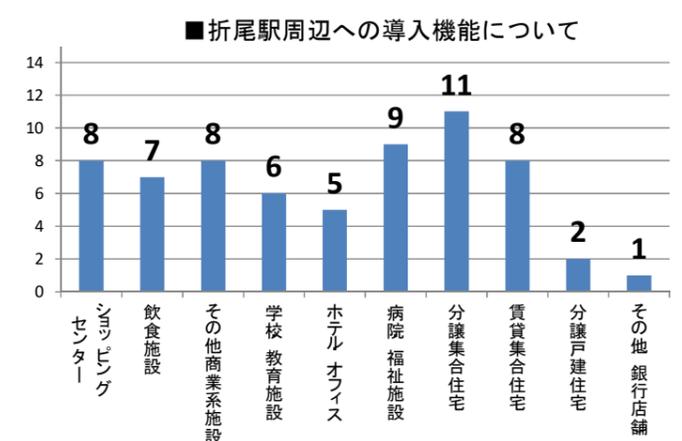
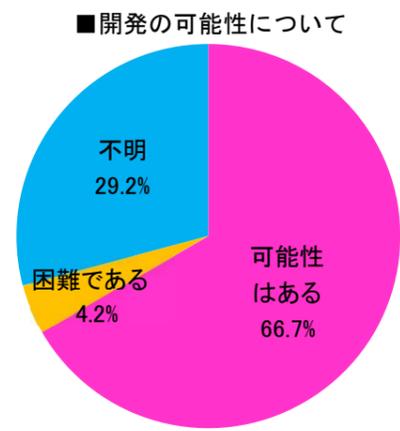
上位計画等	生活支援拠点の形成、住みよさ、安心、快適・安全・便利な生活空間の創出。	
人口動向	市全体の人口が減少している一方、折尾駅周辺の人口推移は、近年マンション供給によって街なか居住が進んでおり、 <b>過去 10 年間横ばい</b> 傾向である。生産年齢人口割合は高く、今後は折尾地区総合整備事業との相乗効果により <b>定住人口（住宅需要）の増加が期待</b> できる。	
駅利用者	折尾駅は <b>約 3 万 2 千人／日</b> の利用があり、 <b>九州第 5 位</b> の乗降客数であるが、 <b>駅周辺に集客施設や利便施設が少ないため、駅が通過点</b> になっている。	
周辺施設の立地状況	商業系	駅 1km 圏内は、一定の商業施設（スーパー等の物販店舗）は立地しているが、 <b>500m 圏内は立地していない</b> 。
	住居系	折尾警察署跡地に建設された「折尾クロスステージ(マンション)」は、 <b>約 80 組のキャンセル待ち</b> となっており、 <b>駅周辺での住宅需要はある</b> 。
	福祉・医療系	保育園・幼稚園、病院・診療所などは駅周辺に点在しており数も多いが、今後、 <b>マンション等の住宅供給が進めば福祉・医療系の施設供給の可能性が高まる</b> 。
	学校・教育系	折尾駅周辺には小・中学校、高校、大学等が多数立地しており、学生をターゲットとした <b>教育施設（塾・予備校等）も、駅周辺に多数立地している</b> 。
	サービス・業務系	駅周辺には、サービス・業務等施設は不足しており、今後は事業との相乗効果により、来街者やビジネスマン等をターゲットとした <b>ホテルや業務系の施設供給の可能性が高まる</b> 。
公共施設・交流系	<b>駅周辺から公共施設が移転</b> し、駅周辺で地域住民や学生等が交流できる場所は不足している。地元や学生からは、 <b>駅周辺での多世代が交流できる場所が求められている</b> 。	

※折尾警察署跡地利用検討調査 (H26 年度) の調査結果を時点修正

○折尾駅周辺の主な施設の立地状況 (1km 圏内)



○市場調査（民間事業者）



※民間事業者（24 社）を対象にアンケート調査を実施（H26 年度）

○市場調査（地域ニーズ①）：折尾駅高架下利用アンケート調査：H30 年 6～9 月

年代別順位	10～20代	30～40代	50～60代	70代以上	全世代
1	喫茶店・カフェ (325)	スーパーマーケット(107)	スーパーマーケット(154)	スーパーマーケット(132)	スーパーマーケット(489)
2	コンビニエンスストア(179)	コンビニエンスストア(52)	駐車場(68)	駐車場(37)	喫茶店・カフェ(448)
3	飲食店・レストラン(174)	喫茶店・カフェ(50)	飲食店・レストラン(63)	病院・福祉施設・医療施設(36)	飲食店・レストラン(304)
4	娯楽・アミューズメント施設(165)	駐車場(27)	喫茶店・カフェ(48)	飲食店・レストラン(35)	コンビニエンスストア(295)
5	ファストフード店(162)	日用品・雑貨店(22)	コンビニエンスストア(46)	図書館(33)	ファストフード店(187)

※有効回答数：1,632 人

○市場調査（地域ニーズ②）：堀川沿い飲食街利用者等アンケート調査：H30 年 11～12 月

- ◆回答者の約 60%が**レトロな街並みを希望**し、約 25%が**モダンな街並みを希望**しており、ほとんどの年代で同じ傾向にある。
- ◆**明るく、若年層でも気軽に立ち寄れる店舗への要望**が挙げられた。
- ◆**喫茶店やファストフード店等の気軽に立ち寄れる店舗、スーパーや日用品が購入できる店舗への要望**※が多く挙げられた。  
(※JR 高架下や駅周辺の土地活用によっては、堀川沿いに求められる店舗が変わってくることも考えられる)

※有効回答数：479 人

折尾駅周辺における土地活用の方向性について

- ① **日常の買い物機会の創出及び駅周辺の店舗(商店、飲食等)不足の解消**
- ② **定住人口の維持・増加及び少子高齢化への対応**
- ③ **多世代が交流する場の形成**
- ④ **交通結節機能を向上させる施設づくり**

# 市の目指す折尾駅周辺の土地活用イメージ案

