

上毛町定住ゾーン住宅整備基本構想

令和7年3月

上毛町

目 次

1. はじめに.....	- 4 -
2. 住宅施策の現状と課題.....	- 4 -
3. バックキャスティングによる住宅施策のランドデザイン	- 5 -
4. 定住ゾーンに求められる役割.....	- 6 -
5. コンセプト（定住ゾーン住宅整備）	- 7 -
6. 定住ゾーン住宅整備計画（基本方針）	- 8 -

1. はじめに

福岡県の最東端に位置する上毛町は、豊前市や吉富町、そして大分県中津市と山国川を隔てて隣接し、自然と都市が絶妙に融合した魅力的な町である。山間部を除けば、町全体は緩やかな田園風景が広がり、穏やかな瀬戸内海型気候に恵まれ、九州でも雨が少ない地域として知られている。この穏やかな自然環境と、中津市を中心とする経済圏に位置する都市の利便性を兼ね備えた、バランスの取れた生活環境である。

交通インフラについても、東九州自動車道と国道 10 号が町を通り、上毛 PA・SIC の設置により広域からのアクセスが格段に向上し、新たな交通拠点としての発展が期待されている。

また、山国川の清流や友枝川の穏やかな流れ、点在する棚田や壮大な岩屋の滝、そして美しい里山など、豊かな自然資源に包まれた上毛町は、自然の恵みと都市の利便性が共存する特別な場所である。この「自然・田園・都市」が調和した贅沢な生活環境は、移住者や定住者にとって大きな魅力となり、年々その住宅需要が高まっている。

町の恵まれた立地と豊かな資源を最大限に活かす未来像を描き、持続可能な発展を実現することが重要である。

2. 住宅施策の現状と課題

上毛町人口ビジョンでは、2040 年までに人口 1 万人を目指すことが目標として掲げられ、まち・ひと・しごと総合戦略において、移住・定住施策をはじめ、住宅整備等のインフラ整備のほか各種施策が掲げられている。しかし、住宅施策を推進するにあたり、町全体の 80%以上を山林や農地が占めていることから、宅地として利用できる土地が不足している状況である。

また、町公営住宅の老朽化による解体等により、住宅の需要と供給のバランスも課題となっている。さらに、少子高齢化をはじめ、多様化する価値観やニーズ変化に対応するためのノウハウが不足している点も解決すべき課題であり、単なる住宅整備のみならず、地域公共交通の在り方の検討、教育ニーズへの対応、生産性の高い産業振興など長期にわたり住み続けるためには、これら町のブランディング（魅力づくり）を総合的に進めなければならない。

○住宅施策の課題

①宅地不足	開発可能な土地が少ないため民間だけでは住宅供給の拡充が難しい。
②公営住宅の老朽化	老朽化による修繕や取壊しが増え、適切な住環境を提供できない。
③各種インフラ整備	新しい住宅地を支えるためのインフラ整備が必要。
④ノウハウ不足	都市と比べ専門知識や人材が不足し、効率的・効果的な計画が難しい。
⑤多様化する価値観やニーズへの対応	少子高齢化や働き方改革、テクノロジーの進展等に伴い、求められる施策の質や機能、デザインも変化し、多様な住まい方への対応や、快適さと効率性を高める取組が必要になっている。

【参考】公営住宅法に基づく住宅の現状（令和 5 年度末）

8 団地 43 棟 135 戸（うち政策空き家 47 戸）、入居率 89%（78/88 戸）

3. バックキャストイングによる住宅施策のグランドデザイン

(長期的全体方針)

2040年人口10,000人構想に向けた町総合戦略における住宅施策を実現していくためには、短期的な課題解決だけでなく、長期的なビジョンを描くことが重要であり、バックキャストイングにより将来の理想的な姿からの逆算により現在の施策を考えることで、持続可能で魅力的な住環境の実現を目指すアプローチができるようになる。これには、環境保全やエネルギー効率の高い住宅の導入、地域公共交通等のインフラ整備などが含まれ、官民連携により民間事業者のノウハウや活力を導入することで、多様化する価値観やニーズに対応したまちづくりを計画的に進めるものである。

町の住宅施策における理想の未来像として、無秩序にならない未来を見据えた洗練された街並み、安心して暮らせるインフラ整備を併せた美しい住宅整備を進めます。これを実現するための長期的方針は次のとおりである。

①誰もが暮らしやすい住環境「こうげモデル」の創出

一定のデザイン性が保たれ洗練された街並み空間の中に、若い世代が定住できる手頃な住宅から高齢者にも優しい住宅まで、多世代が共存できる暮らしの環境をつくり、地域公共交通「MaaS (=モビリティ・アズ・ア・サービス。自動運転バス等の新しい移動サービス。)」などのインフラ整備とともに、豊かな暮らしを享受できるモデルをつくる。

②安心して住み続けることができる暮らしの提案

近接する中津市の都市的な利便性と穏やかな町の田園風景を享受できる丘陵地エリアに、災害リスクの低い、安心して住み続けることができる暮らしを提案する。

③大切な環境と共生するエコ住宅の推進

循環型資源(町有林等)活用をはじめ、再生可能エネルギーの利用、省エネ、コンパクト設計など環境に配慮し共生する住宅モデルを推進し、カーボンニュートラルに寄与する仕組みをつくる。

なお、2040年人口1万人に向けて、概ね4年を1期とする段階的住宅整備が方針として示されており、4期にわたって推進することとされている。

期別	始期	終期
ゼロ期	令和6年度(2024)	令和6年度(2024)
第1期	令和6年度(2024)	令和9年度(2027)
第2期	令和9年度(2027)	令和12年度(2030)
第3期	令和12年度(2030)	令和15年度(2033)
第4期	令和15年度(2033)	令和18年度(2036)

4. 定住ゾーンに求められる役割

バックキャスティングを基軸とした住宅環境整備の初動として、町「定住ゾーン」が重点エリアとして位置付けられている。現在、町では、総合計画に基づく土地利用方針に則り、定住ゾーンと交流ゾーンを核に据えた町のブランディングを強化しているところであるが、特に定住ゾーンは、南吉富地区と西吉富地区にまたがり、広大な田園風景と遠くに連なる山々の美しい稜線が調和した穏やかで快適な住環境を誇る地域である。さらに、国道10号に近接し、豊前市、吉富町、中津市など周辺地域への交通網が充実しているため、アクセスの良さから住宅地としての需要も極めて高い。加えて、このエリアには、役場をはじめ、げんきの杜、上毛町立体育館といった主要な公共施設が集中しており、その他医療機関や商業施設も含まれるゾーンであるため、今後更なる発展が期待される地域である。

定住ゾーンの中心には、役場周辺（南吉富地区）からげんきの杜周辺（西吉富地区）までを結ぶシンボルロードを整備し、統一された建築・空間デザインを施した住宅や店舗が立ち並び、町を象徴する美しい街並みのモデルを創出する計画である。特に、歩行者や自転車の通行を重視し、ゾーン全体の回遊性を高める構想となっており、住民にとって快適かつ便利な生活環境を提供する拠点となることを目指している。

この定住ゾーンにおいて、以下の施策を展開していくことで、転出の抑制と移住・定住の増加につなげ、2040年までに定住ゾーン人口の1,000人増を目指す。

○定住ゾーンにおける住宅施策の設定（バックキャスティング逆算による）

項目	概要
多様なニーズに対応した住宅供給計画	宅地不足を解消するため、適切な宅地開発区域を段階的に増やす。
	全世代が安心して暮らせる多世代共生型の住まいと街並みを形成する。
	子育て世代や若年層の定住促進と、高齢者のニーズにも対応可能な住まい（手頃な価格の戸建や集合型など）を提供する。
	景観や環境に配慮した循環型資材（町有林等）や再生可能エネルギーを活用した持続可能な住宅を推進する。
空き家や老朽化した住宅の再利用を促進し、リノベーション関係の補助金等を活用するなどして、既存の住宅ストックも活用する。	
持続可能なコミュニティ	既設の公共施設等（げんきの杜、町立体育館等）との連携により、持続可能な地域コミュニティを醸成する。
民間事業者との積極的な連携	未来の理想像を見据えたゾーンの一体的な発展（まちづくり）に寄与する土地活用が求められるとともに、町行財政の効率化及び効果的な実施を実現するため、民間活力の導入（独自の技術力やノウハウ、コストと品質のバランスの確保）を進める。

○関連事業

項目	概要
商業施設の誘致	地域の活性化と住民の生活環境向上に大きく寄与する重要な施策であり、誘致により、住民の利便性がさらに向上（買い物や日常的なニーズが完結）するとともに、商業施設の集積は新たな雇用機会を創出し、若い世代や子育て世代の定住促進にも期待できる。
シンボルロードの整備	役場周辺からげんきの杜周辺を結ぶモデル道路。歩行者や自転車に配慮し、安全で快適な生活環境を提供するとともに町の魅力を引き立てる洗練された住宅や店舗が軒を連ねる独自のシンボリックな街並みを形成する道路整備を進める。
インフラ整備	住宅施策と連動して MaaS（公共交通や自転車シェア、自動運転バスやタクシーなど、様々な交通手段を統合）を進め、地域全体の利便性を飛躍的に向上させる新しい交通システムの基盤を構築する。

5. コンセプト（定住ゾーン住宅整備）

①新しい魅力ある住宅モデルづくり

子どもから若い世代、高齢世代まで、誰もが「住んでみたい、そしてずっと住み続けたい」と思えるような、上毛町ならではの独自の魅力を持つ新しい住宅モデルの整備を推進する。

②個々のニーズに合わせた住まいの提案

子育て世帯から高齢者世帯まで、ライフスタイルや多様なニーズに対応した住環境を提案する（コンパクトハウス、戸建て、集合住宅など）。

③災害リスクを抑えた住まいの提案

町の温暖な気候風土と里山の丘陵の地形を活かし、災害リスクを最小限に抑えた安心・安全な住環境を提案することで、大規模災害にも強い町を目指す。

④シンボリックな街並みの形成

役場周辺からげんきの杜周辺までをシンボルロードで結び、周辺には、商業施設や民間店舗、住宅等がバランス良く配置され、定住ゾーン全体の統一感のある洗練されたシンボリックな街並みをつくる。

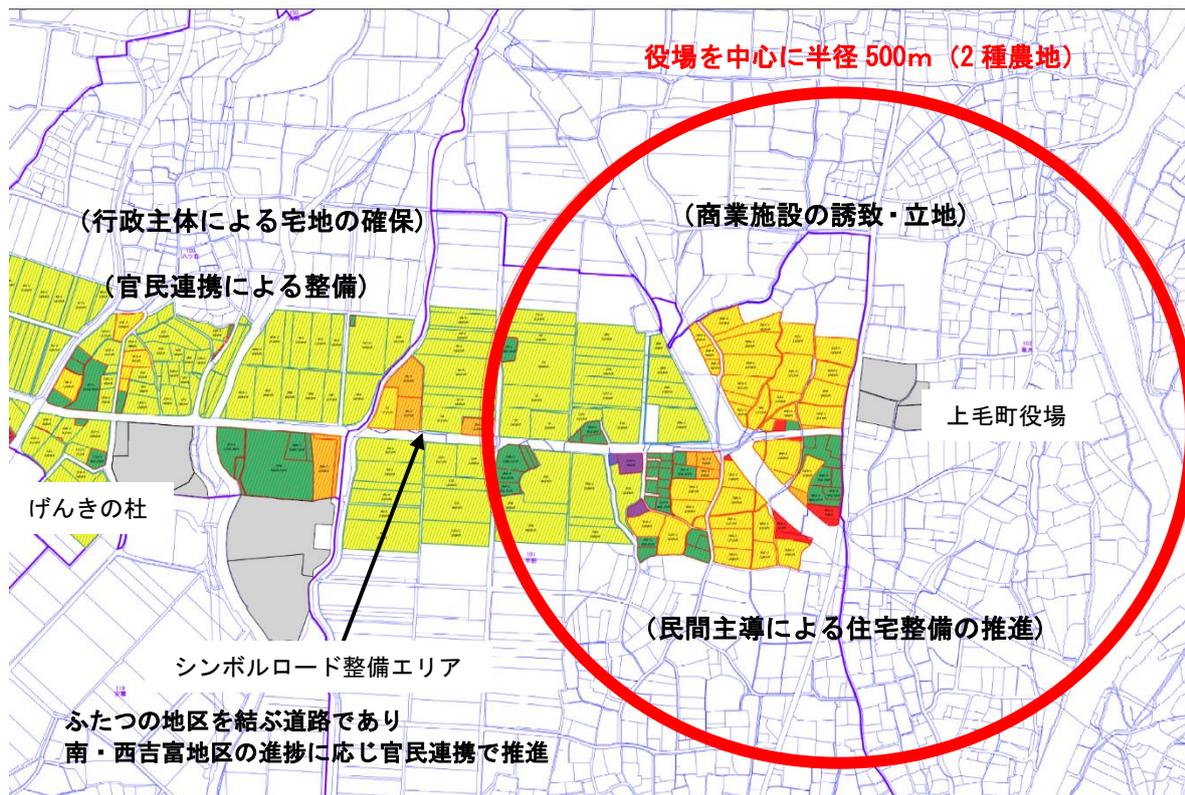
⑤官民連携のまちづくり

専門事業者との包括的かつ継続的な連携を視野に入れ、民間のノウハウや資金を活用するスキームを構築する。これにより、PPP/PFI による官民連携の住宅整備をはじめ、MaaS などの関連事業を総合的に推進し、官民一体の未来志向のまちづくりを展開する。

6. 定住ゾーン住宅整備計画（基本方針）

定住ゾーンは、各々の特性により3つのエリアに分けることができる。まず、東側の南吉富地区（役場周辺）、次に、西側の西吉富地区（げんきの杜周辺）、そして、ふたつの地区を結ぶシンボルロード整備エリアである。シンボルロードを中心に、統一したデザインによる街並み形成を進めることで、ゾーン全体をデザインする計画となっている。

ここでは、それぞれの特性を考慮した住宅施策を推進するため、次のとおり住宅整備に係る基本的な考え方（基本方針）を定める。



①南吉富地区（役場周辺）

「民間主導による開発を推進」

定住ゾーンの東側には、役場をはじめ商工会や消防署、小学校などの公共施設があり、特に、役場から半径 500m は農地区分 2 種の農振地域であることから転用が比較的容易であるため、民間による開発も進めやすいという特性がある。そのため、民間主導による商業施設（スーパー、ホームセンター等）や、民間アパート等の立地を推進する方針とする。

【想定時期】 随時

②西吉富地区（げんきの杜周辺/シンボルロード沿道含む）

「行政主体による宅地の確保」

定住ゾーンの西側には、生涯学習センター（福祉の拠点化 調整中）のげんきの杜と、コミュニティ型体育館として整備されたループアリーナがあり、住宅需要が高く、周辺には

賃貸戸建住宅やアパートも多く存在する。しかし、エリアのほとんどが農振地域（農地区分1種）に指定されているため、民間による新たな宅地の確保が難しい状況にあり、行政によるイニシアティブが必要であるため、行政主導による宅地開発を進める方針とする。

【想定時期】ゼロ期、第1期、第2期

③シンボルロードの整備

「上記①②の進捗に応じ官民連携で推進」

南・西吉富地区を結ぶシンボリックな道路を整備し、官民連携による発展を目指します。

【想定時期】第1期～

○定住ゾーン住宅整備スケジュール（イメージ）

	ゼロ期 (R6)	第1期 (R6-9)	第2期 (R9-12)	第3期 (R12-15)
①南吉富地区 (随時) ※役場周辺		(商業施設の誘致・立地) (民間主導による住宅整備の推進) ※適宜、町事業実施		2040年500人増
②西吉富地区 (ゼロ期～) ※シンボルロード沿道含む	新吉保育所横 (官民連携モデル)	シンボルロード沿道 ①先行分譲(町) ②地域優良賃貸住宅PFI	※その他 候補地 地域優良賃貸住宅PFI	2040年500人増
シンボル ロードの整備 ※①②進捗による		(シンボルロードの整備)	店舗等の誘致(官民連携による推進)	

○宅地開発・整備手法・管理運営について

開発から管理運営にあたっては、町の財政状況を踏まえ利用者に対するサービスをより効果的・効率的に提供できるように、PPP/PFIなど民間活力導入の可能性を検討し、町財政負担をできるだけ軽減する方法を優先する。

○参考資料（2022 定住ゾーンプランニング図）

