

標題 駅前への総合病院誘致とまちづくり

氏名（所属） 福岡県直方市 産業建設部 中心市街地整備振興課 梅原達巳

1. はじめに

直方市は、福岡県の北部で福岡市と北九州市のほぼ中間に位置し、筑豊地区の中心都市のひとつである。面積は約 62 k m²、人口は約 5 万 9 千人で昭和 60 年の約 6 万 4 千人をピークに、緩やかな減少傾向となっている。

本市は、江戸時代に城下町として始まり、街の中心を通過していた長崎街道により、物流の拠点として今の街の骨格が形成された。明治に入り、石炭産業の好況に支えられて大きく発展し、鉄道が開通され石炭輸送の基地としての役割を果たすようになった。

石炭産業の隆盛にともない、地元の経済を支える基盤産業として鉄工業が発展し、商業は、卸売業を中心に筑豊地区の物資集散の中心的な役割を果たしてきた。鉄道網と共に、道路網の整備も進められ、JR 直方駅を中心に、3つの鉄道と2つのバスセンターがあり、市の北部を横断する九州自動車道へは、八幡 IC（北九州方面）と鞍手 IC（福岡方面）の2つの IC が隣接し、周辺地域との良好なアクセスを実現している。

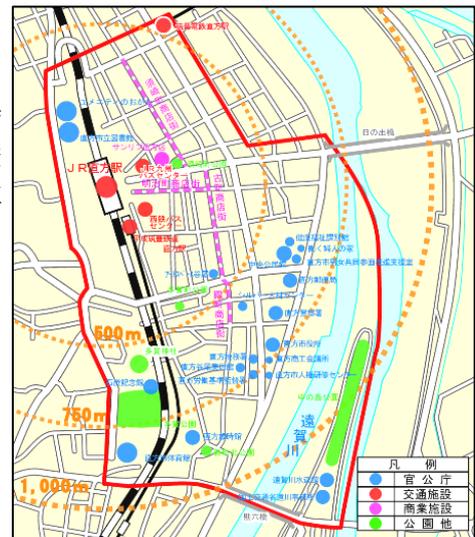
■直方市の位置



2. 中心市街地の現状

本市のほぼ中央に位置する JR 直方駅を中心とした半径 1 キロ程の区域に、商業機能や公共公益施設が集積しており、城下町時代から石炭産業の繁栄と歴史の積み重ねの中で生まれた多くの歴史的文化的資源が現存している。しかしながら、鉄道から自動車への交通手段の変化、郊外部での大型商業施設の進出等により、中心部における商業機能が停滞し、中心市街地としての吸引力を大きく失いつつある。併せて、新たに形成された郊外住宅地への転出によるドーナツ化現象などにより、中心市街地の人口減少、高齢化、空き地空き家の増加等の問題が顕著になっている。

■中心市街地の拡大図



3. 中心市街地活性化への取組み

このような状況を受けて、平成 11 年 2 月に直方市中心市街地活性化基本計画（旧計画）を策定し、活性化に取り組んできた。複合文化施設の整備や、道路網等の都市基盤の整備、商店街の空き店舗対策等を進め、一定の成果はあったものの、空き店舗の増加や歩行者通行量の減少、人口の減少は続いており、今後の活性化に向けて新たな取り組みが必要であった。

そこで、平成 18 年の「まちづくり三法」の改正に伴い、改めて中心市街地の活性化に向けた協議を進め、平成 21 年 6 月に「直方市中心市街地活性化基本計画」を策定し大臣認定を受けた。

本稿では、この基本計画の大きな柱の一つである、JR 直方駅周辺整備事業を中心に、区画整理事業と総合病院の誘致の経緯を取り上げ、今後のまちづくりについて報告する。

4. 須崎町地区の街なか再生計画

明治の面影を残す JR 直方駅周辺は、まちの発展と共に手狭になり、昭和 50 年代頃より駅周辺の整備について、市民も巻き込んだ形で、再開発事業や駅舎の橋上化、駅前広場の整備方針が検討され続けてきた。その当時の JR 直方駅周辺の特徴として、駅を中心に延べ 1km にもなる全蓋型アーケードの商業が集積していると同時に、線路沿いに中小の鉄工所なども集積していた。

しかしながら、事業所の郊外移転や衰退する景気の中で、廃業した工場跡地がそのまま放置され、青空駐車場となり、駅周辺には低未利用地が数多く点在する状況であった。

このような状況で、H9年に「直方市まちづくり総合計画調査」を実施し、JR直方駅に隣接する須崎町地区を中心にした「須崎町まちづくり集会」が立ち上がり、H11年に策定された中心市街地活性化基本計画（旧計画）に、須崎町地区の再生計画が盛り込まれ、具体的な手法の検討に入っていた。

H12年度には「直方市須崎町街なか再生事業調査」を実施し、住民を巻き込んだまちづくり委員会の立ち上げ、ワークショップなどを繰り返し実施して再生計画に向けた住民意識の醸成をゆっくりと進めていった。整備手法としては、区画整理事業を進めることで合意を得て、H15年に、具体的な計画策定に向けて、地権者への土地利用意向アンケートを実施した。

その結果、共同利用や売却についての回答では、共同利用に関心を示しつつも、売却も視野に入れた回答が多かった。そのため、ある程度まとまった土地の確保は可能ということで、事業の具体化を進めていった。

■須崎町地区の工場跡地



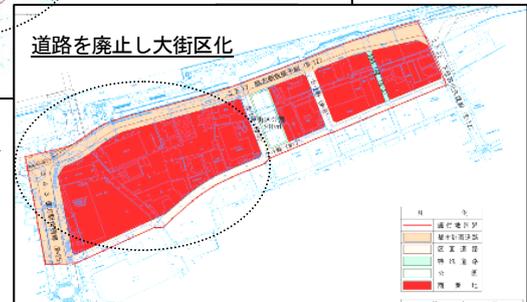
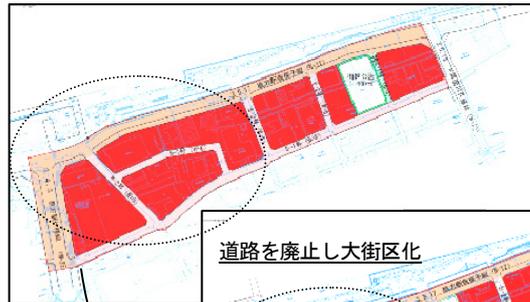
5. 大街区化への方針転換

区画整理事業の具体化と共に、長年の懸案事項であったJR直方駅前広場の整備計画も協議を進め、交通結節点改善事業としての事業化の目処がたった。

改めて土地利用意向アンケートを実施したところ、共同利用の意向はほぼ無くなり、土地売却希望者が急増した。想定以上の売却意向であり、想定している減価補償金による先行取得の面積の数倍にも達した。

そのため、区画道路の配置や公園の配置を大幅に見直し、積極的な飛び換地も視野に入れて、施行面積約3haの中で、1/3にあたる1haの大街区を生み出す計画に方針転換を行った。

■設計図の見直し



6. 病院との立地協定

大街区への都市機能導入施設の配置については、いくつかの構想が協議されたが、最終的には、郊外に立地している総合病院を誘致するということが出来た。過去に実施した市民アンケートで、中心市街地に欲しい施設として総合病院が常にトップであった。そのため、この立地協定の締結は、市民の長年の希望をかなえることとなった。

立地協定のポイントは、病院用地に関しては、市が責任を持って確保するというものであった。そのため、大街区に仮換地する土地については、仮換地後に市が買収し、病院に一括して売却するという、大胆な政策を打ち出した。

7. JR直方駅周辺整備の概要

平成18年9月に、須崎町土地区画整理事業と駅前広場整備を含む直方駅地区交通結節点改善事業に係る都市計画の変更を行い、JR直方駅周辺整備に着手することになった。併せてJR直方駅舎建替事業も決まり、本市の顔であり玄関口である直方駅前の整備が大きく動き出した。

■直方駅周辺整備の概要

○須崎町土地区画整理事業

都市計画決定 H18年9月20日

事業認可 H19年8月29日

施行面積 約3ha

減歩率 約13%

事業費 約19億円

○交通結節点改善事業

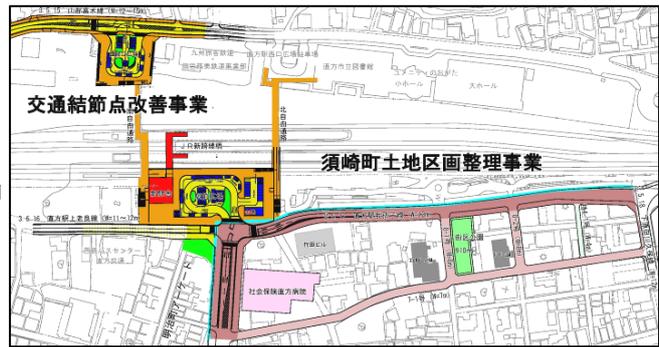
都市計画決定 H18年9月20日

事業認可 H18年10月27日

東口駅前広場 約4,200㎡

西口駅前広場 約2,100㎡

駅南自由通路 L=約140m



8. 仮換地指定に向けた住民合意

着手後、仮換地指定に向けての調整に入ることになるが、具体的な減歩や移転補償等の協議になると、当たり前ではあるが、土地利用意向アンケートの通りとは行かず、かなり難航した交渉もあった。

施行区域が狭く、分譲マンションや商業ビルも現位置換地となるため、限られた街区の中に換地をはめ込むことは、想像以上に難しく、いく通りもの仮換地案が出ては消えていった。また、大街区化や都市計画道路の新設もあり、なかなか換地後のイメージが地権者に伝わらなかった。

地権者の元に何度も足を運ぶのはもちろんのことだが、施行後のイメージをより具体的なものとしてもらうため、パソコン上で事業地内の3Dモデルを作製して地権者への説明を行うことにした。

通常、専門業者へ作製を依頼するとかかなりの費用が必要となるが、職員自らがフリーのソフトウェアを活用し、換地後のイメージを3Dモデル化したものを作製した。モデルの中には地権者の希望する建物を立て、周辺の風景や隣地との関係、日照条件などシミュレーションしながら根気強く仮換地案をまとめていった。

このような対応をすべて職員で行ったため、委託料はかからないものの、作業時間はそれなりに必要となった。しかし、地権者の要望を直接聞き、即座にきめ細かく反映できたため、このツールが非常に有効に活用できたことは特筆すべきことである。

こうして、H19年8月の事業着手から1年数か月後のH20年12月に仮換地指定を行うことが出来た。

■シミュレーション用3Dモデル



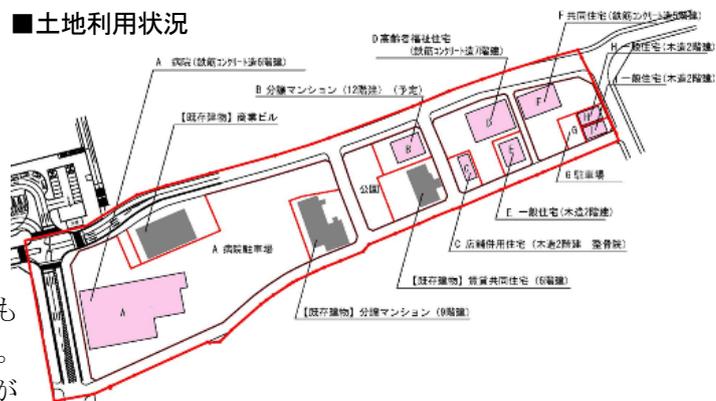
9. 地元の期待

移転が決まった総合病院は、敷地面積約10,000㎡、延床面積約9,000㎡、6階建、病床数156床、医療従事者約200名、予想外来患者数約300人/日と、完成すれば、駅前に総合病院という市民の長年の要望が実現することになる。

仮換地指定後、概ね順調に建物移転や工事も進み、H23年3月より病院の建設が始まった。また、同年4月29日には、新しいJR直方駅が開業し、人の流れにも変化が現れ、刻々と変わり行く駅周辺の風景に地元の期待も高まってきている。

区画整理区域内の土地利用も、新設される都市計画道路沿線に高度利用が進み、集合住宅や高齢者福祉住宅が完成し、現在分譲マンションが建設中である。また、病院予定地に隣接する商業ビルは、テナントとして、競合しない診療科の開業医や薬局の引き合いがあり、周辺の商業地の空き店舗には、薬局開業予定の看板が掲げられた。

■土地利用状況



10. 商店街が中心となったまちづくり

変わったのはまちの風景だけではなく、商店街のあり方にも現れた。

衰退の続く中心商業は、長年に渡り、行政の活性化支援を受け続けてきた。それにも関わらず衰退に歯止めはかからず、空き店舗率も30%を超え、今も老舗の閉店が続いている。

今回、病院が駅前に開業するにあたり、医療と商業が連携してまちづくりをすすめる、いわゆる「医商連携のまちづくり」の取組みをスタートさせた。

当初は行政からの呼びかけに、商店街側は、あまり乗り気ではなかったが、医商連携に取り組む大学の協力を得て、病院関係者を交えたワークショップを重ねるうちに、徐々に商店街からの参加者も増え、大学生の外からの視点や病院で働く立場での意見が混ざり合い、ゆっくりとではあるが、まちの連携の空気を醸成してきた。

H24年8月1日の病院開業時には、今までが行政頼みであった商店街が、自主的にイベントを企画し、その後も積極的に活性化案の提案を行い、国の支援も取り付けた新たな事業にも取り組んでいる。

全国的には、ごく当たり前の動きかもしれないが、本市にとっては大きな変化である。

旧産炭地であり、国のエネルギー転換による衰退に対して様々な支援を受けてきた歴史があり、どうしても行政頼みの活性化になりがちだった。そんな行政頼みの空気が、駅周辺の整備事業や病院の誘致により、少しずつ変わってきている。

現在、商店街側からの提案により、空き店舗を活用した健康相談や、減塩等のヘルシーさを前面に出した飲食の展開も検討されている。また、全蓋型のアーケードという特徴を活かして、天候に関係なくリハビリのできる空間として活用できないか等、総合病院の立地を活かした、医療と商業との連携について模索が続いている。

■医商連携ワークショップの様子



■商店街での病院開業イベント



■空き店舗を利用した健康相談



11. おわりに

病院が開業して数か月余り。駅の前を病院に向かって人が流れていく風景も定着してきた。周辺には新しい薬局が開業し、商店街も、その流れをうまくつかめるように工夫を重ねている。

そして、路線バスやタクシーを駅前広場に集約する交通結節点改善事業も順調に進んでおり、来年の夏には新しい駅前広場が完成する。

公共交通機関がバリアフリーの空間に集約され、駅の目の前には総合病院とアーケード商店街。コンパクトな中に、安全と安心と賑わいが集まる駅前が、新しい直方市の顔として、そして、まちを行き交う人たちがつながる空間として、次の世代に受け継がれていくことを願っている。

■社会保険直方病院 (H24. 8. 1 開業)



■JR直方駅 (H23. 4. 29 開業)

