



## JR陣原駅前の市有地を再開発

旧日本国有鉄道(以下、旧国鉄)東折尾貨物駅の跡地が大部分を占める、北九州市八幡西区東折尾エリア。同跡地のほとんどが、長きにわたり旧国鉄清算事業団所有の遊休地となっていたが、北九州市や民間企業が買い取ることで、JR新駅の設置や駅前広場の整備などが進み、まちとして活況を呈してきた。まちづくりは主に土地区画整理事業を通じて、1997～2001年の間に集中的に実施され、東折尾エリアは市の拠点都市にまで成長した。

## 市有地活用で陣原駅前に賑わいと安心な暮らしを

こうしたなか20年4月、市は21年末に借地期限を迎えるJR陣原(じんのはる)駅南口の駅前広場に隣接した市有地の売却を決定。駅前という好立地を生かした、商業集積地としての再開発プランを公募型プロポーザルで広く募集し、20年11月に開発事業者として、地元北九州から松尾組・しょうわ会・大英産業連合体が選定された。買受希望価格は18億46万円。

### 駅前を医・商・住の交流拠点に

東折尾エリアは、北部が工業地帯、南部が住工混在の市街地という特徴づけがなされており、これは陣原駅を境界線として見た場合にも同じことがいえる。松尾組・しょうわ会・大英産業連合体が提案する、病院や薬局、カフェやスーパー、マンションの「医・商・住」複合施設整備には、色

分けされた南北の結節点としての機能に加え、陣原のエリアブランド向上の役割が期待される。

同連合体が掲げる再開発のテーマは「街なか発展拠点」。医療機能の導入により地域住民の健康を支え、商業施設と共同住宅の導入によって地域に賑わいを生み出し、安心な暮らしをサポートする。「医・商・住」の相乗効果によって、地域住民の生活利便性を

**医** ・病院棟 RC 造 5 階建て、延床面積 1 万 5,200 ㎡、病床数約 200 床  
・アメニティ棟・薬局・カフェなど S 造 1 階建て、延床面積 500 ㎡  
・立体駐車場棟 S 造 3 階建て、延床面積 4,500 ㎡

**商** スーパーマーケット S 造 1 階建て、延床面積 2,400 ㎡

**住** マンション RC 造 13 階建て、延床面積 4,000 ㎡

高めることで街なか居住を促進し、持続的な地域の発展と周辺開発への波及を目指す。

陣原駅の1日の乗車人員は2,233人(JR九州「駅別乗車人員(2019年度)」より)。隣接する黒崎駅(同1万5,076人)や折尾駅(同1万5,428人)に比べて決して目立つ駅ではないが、JR鹿児島本線と福北ゆたか線の2路線が通り、国道3号線や北九州・若松～八幡西区間を結ぶ県道有毛引野線が通るなど、交通アクセスは良好。企画次第では誘客を図りやすい、開発ポテンシャルの高いエリアである。

松尾組・しょうわ会・大英産業連合体による、陣原駅南口エリアの街なか発展拠点化は、地域活性化に寄与するのか。動向が注目される。(代 源太郎)

**【対象市有地】**  
所在地：北九州市八幡西区陣原 1-2-103  
面積：20,500.01 ㎡  
用途地域：準工業地域  
(容積率 200%、建ぺい率 60%)

## 陣原駅前に統合移転へ しょうわ会の医療を通じた地域貢献

### 地域連携で支える医療提供

「正和中央病院」「正和なみき病院」の2つの病院を運営し、八幡西区で地域密着型の医療サービスを提供する(医)しょうわ会。正和中央病院では、1980年4月の開院以来、整形外科を中心とした救急告示病院として、24時間体制で外傷患者の受け入れを実施。年間250～300件の救急搬送を受け入れており、手術実績は500件以上に上る。正和なみき病院では急性期の治療を終えた患者を受け入れ、リハビリテーションを通じた回復支援を行うことで、患者を在宅復帰や介護施設へとつなぐ「架け橋」の役割を担っている。また、介護事業も展開しており、通所リハビリステーション「ラ・フォンテーヌ」、地域密着型通所介護・予防給付型通所サービス施設「ラ・ポルトブルー」、居宅介護支援事業所「フォレスト ケアマネステ

ション」、訪問リハビリテーション事業所と、利用者それぞれの求めに応じられる体制を整えている。

誠実な医療とたしかな介護ケア、近隣の基幹病院や地域のかかりつけ医との密接な連携によって、地域包括ケアシステムに準じた地域医療に注力するしょうわ会。同会が目指しているのは、患者が住み慣れた地域・住まいで末永く暮らせる社会の実現だ。

### 陣原駅前で理念をカタチに

その同会にとっての新たな試みが、JR陣原駅前で始まろうとしている。同会では、近隣の医療体制の変化に対応すべく、既存の2病院を統合移転する計画を立て、用地を探していた。そこに、北九州市による陣原駅前の市有地売却にともなう開発事業者の公募があり、条件を満たす立地だったことから、

(株)松尾組、大英産業(株)とともに参加。医療施設・商業施設・住まいを備えた駅前「医・商・住」複合施設という提案が、市から高く評価され、開発事業者に選定された。同会はこれを受け、「陣原駅周辺の今後のまちづくりに医療・介護の立場から少しでも貢献していきたいと考えています」としている。

陣原駅前では、公共交通機関や周辺の公的施設との連携を図りながら、地域住民の健康を支える新病院の存在を軸に、誰もが安心して暮らせるまちづくりが進められる。病院のほか、スーパーとマンションも新設されるため、街なか居住を推進する市のコンパクトシティ構想への寄与も期待される。

「地域の皆さまの健康増進と生活の質的向上に貢献します」を理念に掲げるしょうわ会にとって、陣原駅前の再開発はこの理念をかたちにした、まちづくりそのものへの挑戦でもあるのだ。

(代 源太郎)

#### Information

##### (医) しょうわ会

**正和中央病院**  
所在地：北九州市八幡西区八枝 3-13-1  
病床数：一般病床 77 床  
診療科：整形外科/リハビリテーション科/外科

##### 正和なみき病院

所在地：北九州市八幡西区東王子町 13-1  
病床数：一般病床 106 床  
診療科：リハビリテーション科/整形外科/循環器内科/消化器内科/麻酔科/外科



## 変わる陣原駅前 まちの声をカタチにする、松尾組の都市開発

(株)松尾ホールディングス 代表取締役社長 松尾 智章 氏

### 北九州市のまちづくりに尽力

建設業を通じて、経済の成長・社会の発展に貢献し続ける(株)松尾組。1942年の創業以来、「北九州市町上津役土地区画整理事業」の実施や「北九州市立八幡病院」の建設などを通じて、75年以上の長きにわたって地元・北九州市のまちづくりに尽力している。

そんな同社が代表企業となり、(医)しょうわ会、大英産業(株)とともにJR陣原駅南口の再開発という新たな都市開発に挑戦する。駅前という好立地に、快適な暮らしに不可欠な医療施設・商業施設・住まいを集約することで、安心と賑わいとやすらぎを得られる拠点を創出し、交流人口の増加、周辺地域の活性化につなげていく方針だ。

今回の挑戦に関して、松尾組の親会社である(株)松尾ホールディングスの松尾智章社長は、「多くの都市開発事業に携わるなかで、建物を建てて終わりではなく、将来にわたって地域の賑わいに寄与するようなまちづくりを手がけていくことが重要だと考えるようになりました。そうしたなかで、今回のJR陣原駅南口の市有地売却にともなう開発事業者の公募が実施され、社内で検討していたところ、しょうわ会さまと一緒に挑戦できる運びとなりました。その後、大英産業さまも参画されたことで住まいの提供も

可能となり、『医・商・住』複合施設として内容の充実を図ることができました」とその経緯を話す。

### まちの声に応じた開発と発展

北九州市の高齢化率は30.6% (総務省公表「住民基本台帳に基づく人口、人口動態および世帯数(令和2年1月1日現在)」より)と全国の政令指定都市のなかで最も高く、今後も加速していくことが予想される。こうした現状に対しての視点も、市のまちづくりには欠かせない。

「北九州市は福岡市と比べて交通網に課題があり、高齢者が1人で通院や買い物に出かけることは決して容易ではありません。今回の陣原駅前の再開発は、その立地から相応の交通利便性がすでに確保されており、健康維持のための病院、生鮮食品などの生活必需品を購入するためのスーパーなど、生活インフラを整備するには最適の場所です」(松尾社長)。

市の特性を踏まえたうえで効率的に進められているJR陣原駅前の再開発。同社は主に商業施設や立体駐車場の建設に携わるが、地域への心配りに余念がない。

「近隣エリアには、災害発生時に避難場所となるような施設が見当たりません。今回の『医・商・住』複合施設が、その役割を担えればと考えています。構想段階ですが、ほかにも考えていることは多々あります。毎日の生活に必要なものを中心とした再開発を通じて、地域住民やそこへ通う人たちとともに、陣原に新たなエリア特性、付加価値を生み出していければと考えています」(松尾社長)。

避けて通ることのできない高齢化社会。しかし、高齢者に「行動力がない」「購買力がない」というわけでは決してない。北九州市は、交通アクセスの良い地域に居住エリアを誘導し、医療施設や商業施設をその近接地にまとめるコンパクトシティ化を進めている。JR陣原駅前の再開発は、市のコンパクトシティ化を促進するものであり、地域再生の好事例となるポテンシャルを秘めている。

(代 源太朗)



### 使命はまちづくりへの貢献

北九州を拠点に、九州全域で新築分譲マンション「サンパーク」や新築分譲戸建「サンコート」シリーズなどを供給する大英産業(株)。住まいの提供を通じてまちづくりに貢献する同社は、JR陣原駅南口エリアにおける再開発プロジェクト「街なか発展拠点」整備に参画した。(医)しょうわ会による医療提供、(株)松尾組による商業施設誘致の話が先行して進むなか、同社の住まいの併設という提案が高く評価されたかたちだ。駅前という好立地に、「医・商・住」複合施設を兼ね備える同整備計画は、同社が経営理念に掲げる「元気な街、心豊かな暮らし」を体現するものでもある。

今回、「住」の部分で陣原エリアのブランド向上に挑戦する同社の川井課長は、「良質な住まいの提供を通じた、街の持続的発展を目指す当社にとって、挑戦しがいのあるプロジェクトだと考えています。陣原は黒崎～折尾に挟まれていることもあり、決して目立つエリアではありませんが、当社の戸建販売実績だけで見ても、生活



大英産業(株)  
北部九州・山口事業部  
用地・商品開発課  
課長 川井 晋 氏

## 街なか拠点のモデルケースに 心豊かな暮らしを陣原で実現

拠点として相応の需要があるエリアといえます。周辺環境が更新されれば、市も認める高いポテンシャルを十分に発揮できるはず」と、新たなまちづくりへの期待感を話す。

同社が手がけるマンションには、街なか居住を促進する役割が求められている。駅前という好条件を最大限生かすべく、駐車場は人気の高い平置きを採用。マンションはRC造13階建ての全48戸で、部屋タイプは主に3LDKを想定している。スーパーが隣接するという生活利便性の高さに加え、同一敷地内に病院があることに

よる、老後の生活までを見据えた安心で豊かな生活を提案。また、構想段階ではあるが、マンション住民向けのサービスとして、医療施設(病院・薬局)至近という利点を生かした健康診断の

実施や、広場を利用した防災訓練、イベント開催なども視野に入れる。

### 街なか拠点のモデルケースに

陣原駅前に「医・商・住」複合施設が整備されることで、夜間も明かりが灯り、周辺地域の防犯性向上にもつながる。また、地域を代表するランドマークが創出されることで、交流人口の増加にも寄与する。このように、まち全体に波及効果が望める開発というのは、同社の経営理念とも合致する。

「当社は地元のイベントに積極的に参加し、地域の皆さまと触れ合う機会を設けることで、笑顔あふれる明るいまちづくりを目指しています。陣原においても、今回の開発を通して、黒崎～折尾を結ぶ、医療施設を核とした豊かな街として発展していければと考えています」(川井課長)。

「医・商・住」をまとめた陣原駅前の再開発。高齢化が進む地方における街なか拠点のモデルケースとなることを期待したい。

(代 源太朗)



JR陣原駅