

地方都市における大規模未利用地を活用した都市再生事業のプロセスと その効果に関する研究

内 田 晃

1. 研究の背景と目的

地方都市の中心市街地活性化は、これまで商業活性化の色合いが強かったが、今後地方都市の都市再生を行っていくには、商業だけでなく、官民様々な都市機能の集約を行っていきながら魅力ある都市空間を創出する必要があると言える。人口減少が著しい北九州市では、企業の整理統合によって閉鎖された工場や統廃合によって閉校した小学校など大規模跡地や未利用空地が多数存在している。また、50年前の五市合併直後に建設された多くの公共施設の老朽化が進み、公共施設マネジメントの観点から今後は整理統合された後の敷地が遊休化することが懸念されている。こうした中心市街地やまちなかに存在する敷地は、大規模なものから小規模のものまで幅広く、都市機能の集約化だけでなく、住宅の受け皿としても開発のポテンシャルは高い。コンパクトな都市構造に向けた都市再生を行っていくために、都市機能が集積した中心市街地の望ましい全体デザイン及びそのための効果的な開発が行われる必要がある。

そこで本研究では、全国各地の地方都市に存在し、地方都市再生に向けて取り組まれた、あるいは現在取り組まれている大規模跡地や未利用施設の利活用に関して、特徴的な事例を集め、その事業の背景やプロセスについて基礎的な整理・分析を行うことで、事業の効果を検証し、今後の地方都市における都市開発手法の方策について有用な知見を得ることを目的とする。さらに北九州市における都市再生によって生み出された新たな都心の拠点について、その事業手法を整理、評価することで、今後の北九州市における望ましい都市再生手法のあり方について考察することを目的とする。

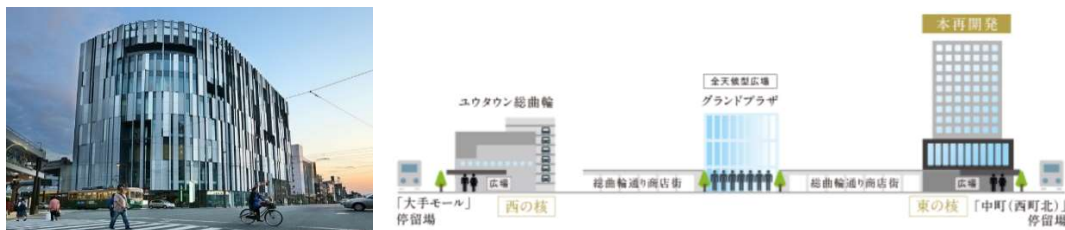
2. 従前土地利用の種類から整理した再生事例

(1) 百貨店跡

バブル崩壊以後の30年間、地方都市の百貨店、特に地元資本の百貨店への風当たりが年々増してきている。人口減少や景気の低迷による市民の消費の落ち込みなどの影響を受けたのはもちろんのこと、大規模駐車場を備えた大型ショッピングセンターの相次ぐ郊外進出が大きな打撃を与えた。また、近年は名古屋、札幌、福岡など政令指定都市のターミナル駅に中央資本の巨大百貨店が進出したことによって、100km圏内にある地方都市の百貨店が相次いで撤退するといった影響も出るなど、競争相手の多様化が見られる。ここでは地方都市における百貨店跡の再生事例を整理する。

富山市には百貨店跡地再生事例が2つある。1つは平成27年にオープンした「TOYAMA キラリ」である。中心市街地の再開発ビル（総曲輪通り南地区第一種市街地再開発事業）に北陸の地場百貨店である大和富山店が平成19年に移転したことによって旧百貨店が空きビルとなった。市は跡地を含むエリアを「賑わいの拠点」として位置づけ、建物を解体した上で市街地再

開発事業によって魅力ある都市空間を再構築した。テナントには富山市ガラス美術館、富山市立図書館新本館、富山第一銀行などが入居している。このうち美術館と図書館部分の床は富山市が取得している。もう1つは西武百貨店富山店跡地である。昭和51年に開業した同店は近年の消費低迷、また前述した大和富山店の新装開業等の影響を受け、平成18年に閉店した。しばらく空きビルのままであったが、中心市街地の一等地に位置していることからポテンシャルは高く、市が進めるコンパクトシティ施策の一環として、住宅、業務、商業の複合再開発施設として活気と賑わいのある拠点形成が図られることとなり、平成28年には「総曲輪三丁目地区第一種市街地再開発組合」が設立された。計画では低層階に業務施設、高層階には住居が配置される予定となっており、平成31年には地上23階建ての再開発ビルが完成予定である。中心市街地の核として位置づけられている全天候型広場を備えた「グランドプラザ」を中心に、平成28年に完成した映画館を中心とした再開発ビル「ユウタウン総曲輪」が西側の核に、本再開発事業が東側の核となり、その両者を総曲輪商店街が連結するという「総曲輪2核1モール構想」が実現する。中心市街地におけるコンパクトシティ施策とも連動した跡地再生利用の好事例とも言える。



出典：北陸・信越観光ナビウェブサイト (<http://www.hokurikushinkansen-navi.jp/>)

出典：大和ハウスプレミスタワー総曲輪ウェブサイト

(<http://www.daiwahouse.co.jp/mansion/chubu/toyama/sogawa206/redevelopment.html>)

図1 TOYAMA キラリ（左）と総曲輪2核1モール構想

金沢市の大和百貨店本店は昭和9年に開業した地元の老舗百貨店で、以後増改築を繰り返しながら昭和47年に10階建てのビルが建設された。昭和61年に本店機能が移転した後は、「ラブロ片町」という名称の専門店ビルとして使用されていたが、「片町A地区市街地再開発組合」が設立され平成26年に閉店した。平成27年に完成した「片町きらら」は地上6階建てで従前建物よりも床面積は減少した。再開発事業としては全国初の試みである保留床が再開発前を下回る「減築型再開発」で整備された事例である。地方都市の消費が低迷する中で、無理に床を増やさず、過度な商業競争を避け、また維持管理費のかさむ公的施設もあえて排除したことは、都市規模を考慮し身の丈にあった整備を行うという意味で画期的であると言える。

福井県小浜市にあった「つばき回廊」は平成4年に市街地再開発事業で建てられた商業ビルで、大手スーパーの西友がキーテナントとして入居していた。しかし平成16年に西友が撤退し、再開発ビルも平成19年に破綻した。市は中心市街地にあり未利用のまま放置されていた芝居小屋の旧旭座に目をつけ、同敷地に移築・リノベーションすることで、落語などの演劇空

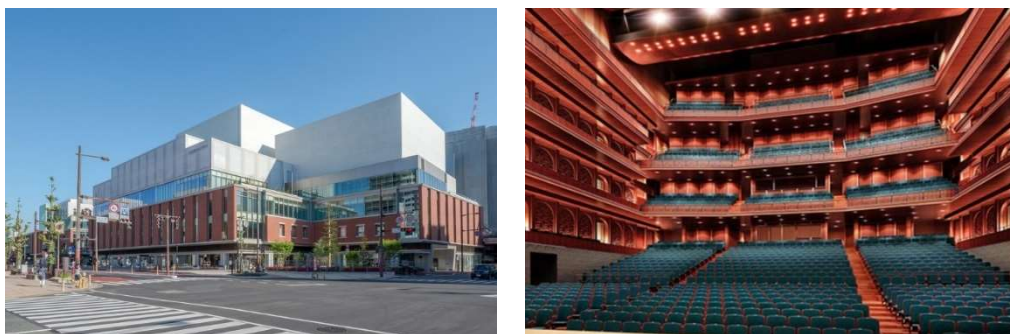
間として再生し、また隣接して物産館や食事処を配置することで「まちの駅」としての機能を付加した。同敷地はJR小浜駅と小浜西組伝統的建造物群保存地区を結ぶ重要な地点に位置しており、観光、街歩きの拠点機能として位置づけられる。再開発ビルの解体、敷地の買収を市が行い、歴史的建造物のコンバージョンと減築を組み合わせた再開発事業を実施し、その運営管理を民間企業に委任している点が特徴である。



出典：若狭おばま観光協会ウェブサイト (<http://wakasa-obama.jp/>)

図2 福井県小浜市の「つばき回廊」

福岡県久留米市の久留米井筒屋は、久留米市の中心市街地活性化基本計画区域のほぼ中央に位置し、同店を中心に周辺の商店街とともに中心市街地の核となっていた。しかし平成21年に同店が閉店し、来街者が大きく減少するなど、中心市街地の求心力が低下していた。同地区は、平成20年に認定された中心市街地活性化基本計画の中でホール機能やコンベンション機能などを併せ持った広域交流促進の中核施設として位置づけられた。老朽化した久留米市民会館に替わる文化施設としての機能、医療や企業の発展・交流を促進するためのコンベンション施設としての機能、さらには中心市街地活性化の役割を担う中核的施設としての機能を併せ持った施設として計画された。事業は市街地再開発事業及び暮らし・にぎわい再生事業によって実施され、平成28年に「久留米シティプラザ」が開館した。低迷する中心市街地における賑わいの創出と地域文化の振興を目指した新たな拠点として期待されている。本事業は、老朽化した市民会館の代替、コンベンション機能の強化、中心市街地活性化という総合的な役割を担った整備がされたことによって、長年停滞していた中心市街地に新たな目的での来街者を誘引することができた点が評価できる。



出典：久留米シティプラザウェブサイト (<http://kurumecityplaza.jp>)

図3 福岡県久留米市の「久留米シティプラザ」

(2) 病院跡地

総合病院は旧来より、不特定多数の市民が利用する施設であること、救急病院としての使命から救急車が利用圏域のどこからでも均等な時間で到達できること、などの理由から市の中心部に立地することが多かった。しかしながら、利用者のアクセス手段が公共交通から自家用車中心となり大型の駐車場が必要になったことで、巨大な敷地を確保する必要が生まれ、その移転候補として地価の安い郊外が好まれるようになった。また、高速道路や高規格道路の整備が進み、救急車のアクセスも市の中心部と郊外部とで大きな差がなくなってきた。このような背景から近年は、施設の老朽化に伴う機能更新の際に、現地建て替えという手法は取られずに、郊外へ新築・移転するケースが多くなってきた。ここではこのような病院跡地の都市再生手法について整理する。

山形県鶴岡市の鶴岡市立荘内病院は、市の中心部に立地していたが、施設の老朽化、狭小化のために平成15年に新築移転した。移転先は他都市でも事例の多い郊外部ではなく、コンパクトシティ実現のため、同じ市の中心部で直線距離にしてわずかに200メートルほどの場所となった。市では平成5年の地方拠点都市法の指定を受け、「鶴岡市中心市街地区（文化学術交流都市整備事業）」の区域約40.3ヘクタールを「シビックコア地区」に指定しており、荘内病院の跡地もこれに含まれている。シビックコア地区には、移転した新荘内病院をはじめ、鶴岡タウンキャンパス、鶴岡アートフォーラム（芸術文化総合展示場）などの整備もこれの一環となっている。旧荘内病院跡地については、今後、国の第二合同庁舎、文化交流施設、市民交流施設などの公共施設の建設が予定されている。



出典：鶴岡文化学術交流シビックコア地区整備方針書

(<http://www.city.tsuruoka.lg.jp/seibi/toshikaihatsu/sibikkuseibikeikaku.files/hosinsyo.pdf>)

図4 鶴岡シビックコアにおける旧鶴岡市立荘内病院跡地の再生計画

山形県酒田市の医療法人健友会本間病院は、市の中心部に立地していたが、施設の老朽化及び駐車場不足の深刻化に伴い、郊外移転が検討されていた。しかし、来街者が多い中核病院が

郊外へ移転することによる中心市街地の低迷を懸念する周辺商店街等が現地での建て替えを要望したことから、病院と向かい合う街区も併せて新築することとなった。平成 14 年に「酒田市中町三丁目地区市街地再開発組合」が設立され、平成 16 年に新病院が開業した。病院以外の施設としては介護老人保健施設、集合住宅、商業施設などが一体的に整備された。本事業はいわゆる「玉突き的再開発」で事業が推進されたものであり、病院が休業することなく、かつ隣接地に移転したことで、利用者の利便性を維持でき、かつ中心市街地の停滞も避けることができ、住宅や介護施設等の整備によってコンパクトシティの実現を展開できている点が評価される。

青森県八戸市の八戸市民病院は平成 9 年までとし使用されていたが郊外移転のため空き地となった。市は平成 4 年より再開発として文化ホールの建設を青森県に打診した。その後平成 12 年には「青森県芸術文化ネットワーク構想」で本敷地が「県立芸術パーク構想」の拠点として位置づけられた。しかし構想が休止に追い込まれ、平成 19 年に旧八戸市と旧南郷村の合併記念公園「長者まつりめぐり広場」として整備された。事業は合併特例債を活用し約 18 億円の事業費をかけている。都心地区再生市民ワークショップでの提案や市民からの意見募集を踏まえて整備された多目的広場となり、中心市街地の活力を回復させることが期待されている。

秋田県横手市の「よこてイースト」は駅東側に移転した J A 秋田厚生連平鹿総合病院及び周辺に密集していた老朽木造住宅の敷地を統合化して実施された第一種市街地再開発事業である。平成 24 年に市が策定した「横手駅周辺都市再生整備計画」に基づき、駅周辺を核とした魅力と賑わいのある都市整備を実施している。跡地はいくつかのブロックに分けられており、市の交流センターやコンベンション協会が入る公共施設棟、スーパー等が入る商業施設棟、バスターミナル棟、高齢者住宅棟、集合住宅棟、銀行棟の 6 つの建物で構成されている。

滋賀県彦根市の彦根市立病院は彦根城の南側、中心市街地に立地していたが、施設の老朽化のために平成 14 年に郊外に新築移転した。市では中心性の創出・賑わいの再生、歴史的遺産や生活文化を生かしたまちづくり、街なか観光ネットワークの形成を基本方針とした「都市再生整備計画（城南東地区）」を平成 17 年に策定し、病院跡地利用の検討を行った。この中で、国宝彦根城へのアクセスを強化するとともに、中心市街地の駐車場不足を解消することを目的として「京橋口駐車場」を核とした整備を行い、一部を「京橋広場」として整備した。一等地である中心市街地にあえて再開発事業によって商業ビル等の箱モノを導入せず、観光用の駐車場として再生した点が注目される。

(3) J T 工場跡地

日本たばこ産業（通称：J T）は全国各地に 30 以上のたばこの製造工場を持っていたが、事業の縮小や効率化を図るため、昭和 61 年以降、各地の工場を順次閉鎖し、現在では生産拠点を 5 箇所に集約化している。工場の多くは市街地内あるいは市街地に隣接して立地していることから、その跡地は様々な形で再生されてきた。ここでは主要な取り組みを整理する。

長野県上田市の旧 J T 上田工場は上田駅の北西約 400 メートルと市の中心部に立地し、全国でも最大規模の敷地面積を有していたが、平成 17 年に閉鎖された。市では隣接していた地

区を合わせて約 20 ヘクタールのエリアにおいて「天神三丁目土地区画整理事業」を平成 20 年から開始し、平成 23 年にイトーヨーカドーを核テナントとした商業施設「Ario 上田」が開業した。同施設は上田市中心市街地活性化基本計画における「まちづくり新拠点」としても位置づけられている。その他同エリアには公共施設として上田警察署、上田市立美術館が新築された他、戸建て分譲住宅地が整備された。

福岡市の旧 J T 福岡工場は J R 吉塚駅の南約 400 メートルに位置し、J R 博多駅や福岡県庁からも程近いポテンシャルの高い立地条件であったが、昭和 61 年に九州工場への移転集約という形で全国の工場に先駆けて閉鎖された。その後、大型青空駐車場を備えたショッピングセンターとして整備され「パピヨンプラザ」の名称で平成 5 年に開業した。当時は現在のような郊外型の大型商業施設が少ない中、大型の駐車場を備えた市内でも珍しい商業施設となり、多くの市民が自家用車で訪れた。開業当時はアメリカの大型玩具チェーン「トイザラス」が核テナントであったが、平成 21 年に閉店した以後はダイエー、さらにはイオン系のマックスバリュへと変遷している。

佐賀県鳥栖市の旧 J T 鳥栖工場は J R 鳥栖駅のすぐ西に隣接した駅前立地であったが、前述の福岡工場と同様に昭和 61 年に九州工場への移転集約という形で閉鎖された。その後、青空駐車場 2000 台を備えたショッピングセンター「ジョイフルタウン鳥栖」の名称で平成 9 年に開業した。開業当時は熊本市の大手スーパー「寿屋」が核テナントであったが平成 14 年の経営破綻後は、イオン九州が、その後平成 17 年からは北九州市の大手スーパー「サンリブ」が核テナントとして引き継いでいる。平成 21 年からは大和リース㈱が運営者となりテナント数も約 100 に増えた「フレスポ鳥栖」としてリニューアルオープンしている。

鹿児島市の旧 J T 鹿児島工場は J R 鹿児島中央駅の南約 1km に位置していたが、平成 17 年に閉鎖された。民間デベロッパーが跡地購入を画策する中、市は都心整備には必要不可欠な土地であるという認識の下、平成 24 年に跡地を購入し、改正中心市街地活性化基本計画にも当該エリアを新たに拡大して位置づけた。敷地は一時的にイベント等に伴う一時駐車場として暫定利用されていたが、平成 27 年に老朽化した旧市立病院が新築移転し、隣接して鹿児島市交通局の路面電車の車両基地が整備された。事業は国土交通省の「暮らし・にぎわい再生事業」によって実施され、総事業費は約 199 億円であった。市立病院と車両基地の間には近隣住が利用する公園が整備され、公園側から車両基地がガラス越しに見学できるような設えとなり、多くの子ども連れの市民に喜ばれている。また病院機能の充実によって周辺地区でのマンション開発も誘引するなど、中心市街地における新たな居住環境形成に寄与する開発となっている。

(4) 小結

以上、ここでは百貨店跡、病院跡、J T 工場跡について全国の様々な跡地活用、都市再生事例を整理してきた。地方都市は中心市街地であっても商業需要には限界があることから、百貨店跡や病院跡では多くのケースで集合住宅や公共施設などに更新されるケースが多く、また市街地再開発事業が実施されたケースでも従前の床面積よりも面積が少なくなるいわゆる「減築」による再開発事例も見られた。さらには広場や駐車場への転換など、建築物を建てない事

例も散見された。また J T 跡地のように比較的面積が広い敷地では、民間事業者一括して買い取り、大規模駐車場を備えたショッピングセンターを開発するケースが多いことも分かった。市街地内の跡地は従前の地権者が主体となった市街地再開発事業が計画されるケースが多いが、景気の低迷等もあり遅々として進まないことも地方都市では頻繁に起こっている。民間事業者が跡地を一括して買い取り、商業開発などを行う民間事業についても、土地のポテンシャルが高く、商圈の現状や交通アクセスなどの条件が合った場合にのみ成立しているようで、依然として遊休地のままになっている敷地も地方都市の駅前にはまだまだ残存している状況とも言える。一方で酒田市のように市民の要望を受けて玉突き的な再開発事業によって病院が中心市街地で移転・新築するという事例や、鶴岡市のようにシビックコア事業として位置づけ、病院や公共施設を中心市街地に残すという事例は、コンパクトシティをめざす地方都市によっては大いに参考になる手法と言える。次章では、北九州市における市街地再開発事業を契機とした公共施設のローリング的な機能更新の事例を整理し、その効果を検証する。

3. 北九州市都心における跡地利用による拠点形成の評価

(1) 事業概要

北九州市は明治 34 年の官営八幡製鐵所操業以来、北九州工業地帯の中心都市として発展し、昭和 38 年に門司、小倉、戸畑、八幡、若松の五市合併によって誕生し、その後は旧都市に配慮した「多核型都市」を目指して成長してきた。最盛期の昭和 54 年には約 107 万人の人口があったが、製鐵所の再編等で社会減が進み、平成 27 年の国勢調査人口は約 96 万人と 10 万人以上減少している。このような全体的に市の発展が低迷する中、昭和 63 年に策定した「北九州市ルネッサンス構想」では新幹線停車駅である小倉を都心地区、黒崎を副都心地区と位置づけ、「多核型都市」から「均衡に配慮した集中型都市」へと大きくまちづくりの方向性を転換した。都心と位置づけられた小倉地区では国土交通省のマイタウンマイリバー整備事業による紫川の河川改修、橋梁整備、河川沿い歩道空間の整備などが実施されるとともに、複数の市街地再開発事業（小倉駅前東地区、馬借地区第一、紫川馬借地区など）が実施され、新たな商業施設や住宅の整備が展開されてきた。その中でも都心地区の拠点形成に大きく寄与した事業が室町一丁目地区第一種市街地再開発事業（リバーウォーク北九州）である。

室町地区は旧長崎街道の小倉側の出発点で、古くより町家が建ち並ぶエリアで、廃藩置県によって小倉県が設置された時には県庁が置かれた歴史的な市街地である。従前は小倉北区役所や玉屋デパート、ダイエーなどの商業施設が立地していたが、いずれも建物の老朽化のため、都市機能の更新が求められていた。小倉都心地区を流れる紫川の左岸に位置し、小倉城、小笠原庭園、北九州市役所がある勝山公園に隣接するとともに、川の対岸には井筒屋デパートや魚町商店街があることから、公共施設が立地するオープンスペースと商業集積エリアとの接点というポテンシャルの高い立地条件であった。また、J R 西小倉駅（リバーウォーク北九州開業後に快速停車駅に格上げ）まで徒歩 5 分。敷地北側を走る旧路面電車通りには戸畑、八幡の両地区と小倉地区を結ぶ幹線バスネットワークが構築されており、公共交通の利便性は極めて高い場所であった。市はこの敷地を、小倉都心地区における新たな商業・文化拠点として位置づ

け、地権者であった複数の民間企業とともに再開発組合を設置し、商業施設、業務施設、公共施設が複合した再開発ビルを建設することとなった。表 1 に主要な経緯を示す。

表 1 リバーウォーク北九州に関する主な経緯

年月	主な経緯
昭和 63 (1988) 年 12 月	北九州市ルネッサンス構想 (総合計画) 策定
平成 2 (1990) 年 8 月	紫川マイタウンマイリバー整備計画 認定
平成 8 (1996) 年 12 月	準備組合 設立
平成 11 (1999) 年 4 月	新小倉北区役所オープン
平成 11 (1999) 年 6 月	室町一丁目地区市街地再開発組合 設立
平成 12 (2000) 年 7 月	リバーウォーク北九州起工式
平成 14 (2002) 年 5 月	リバーウォーク北九州上棟式
平成 15 (2003) 年 4 月	リバーウォーク北九州第 1 期事業竣工、商業施設オープン
平成 15 (2003) 年 8 月	北九州芸術劇場、NHK 北九州放送局オープン
平成 15 (2003) 年 10 月	北九州市立美術館分館オープン
平成 15 (2003) 年 10 月	小倉市民会館閉館
平成 17 (2005) 年 7 月	リバーウォーク北九州第 2 期事業 B 棟 (レクサス小倉) 竣工
平成 18 (2006) 年 3 月	リバーウォーク北九州第 2 期事業 A 棟 (西日本工業大学) 竣工
平成 18 (2006) 年 4 月	勝山公園芝生広場オープン
平成 18 (2006) 年 12 月	再開発組合解散
平成 20 (2008) 年 10 月	勝山市民プール廃止
平成 21 (2009) 年 4 月	思永中学校温水プールオープン
平成 21 (2009) 年 6 月	新小倉北警察署オープン

(2) 公共施設等の再配置による拠点形成

室町一丁目地区市街地再開発事業の推進にあたっては、関係する様々な公共施設並びに民間施設が新築され、機能更新が図られてきた。その動向を図 5 に示す。

従前あった機能としては、小倉北区役所が勝山公園南側にあった市役所第二庁舎に隣接した敷地に新築されて平成 11 年に移転した。小倉玉屋は閉店後、旧そごう小倉店に入居したが、経営不振に歯止めはかからず平成 14 年に閉店した。ダイエー小倉店は引き続きリバーウォーク北九州の中に「グルメシティ」としてテナント入居していたが平成 14 年に閉店した。

リバーウォーク北九州に入居した施設のうち、北九州芸術劇場は旧小倉市民会館の機能の移転によるものである。建築・村野藤吾氏設計の価値ある現代建築を残そうと解体廃止運動も起こっていたが、北九州芸術劇場のオープン直後の平成 15 年に閉館し、取り壊された後の跡地は勝山公園芝生広場として生まれ変わった。小倉市民会館に隣接して立地していた勝山市民プールも取り壊され、平成 21 年に P F I 事業によって建設された北九州市立思永中学校の温水プールにその機能が移転した。中学校の授業時間以外は一般の利用も可能となっている。NHK 北九州放送局は市道大門木町線 (通称：清張通り) の道路拡幅で一部が道路用地として活用され、跡地には小倉北警察署の新ビルが向かい側の敷地から平成 21 年に移転新築された。延

床面積は約 17,500 m²で旧庁舎の 2 倍以上の面積を有しており、警察署としては警視庁原宿警察署、新宿警察署に次いで 3 番目の規模を誇っている。その小倉北警察署があった敷地には国の小倉地方合同庁舎が建設中で平成 30 年 8 月の竣工予定である。現在の小倉地方合同庁舎はそのすぐ南側に建っており、新築移転後は取り壊される予定で、その跡地活用も今後検討課題となってくる。朝日新聞西部本社の本社社屋は小倉北区砂津にあったが、国道 3 号の拡幅及びアンダーパス整備のために取り壊され、リバーウォーク北九州内に移転した。道路用地として供された敷地を除いた部分は現在、向かい側にあるチャチャタウン小倉の第二駐車場として活用されているが、将来的には西鉄が隣接するバスの営業所と一体化した整備を行う計画があり、チャチャタウン小倉の拠点性も活かした都市再生が進むことが期待されている。

以上のように、リバーウォーク北九州の開発は、建物の老朽化や道路拡幅に伴う移転など、それぞれの事情で旧建物が使用できなくなったことを受けて各施設が保留床を取得し、その跡地には他の施設の建物が新築、あるいは道路や公園といった都市インフラが整備されており、様々な機能が玉突き的に更新されていった。都心地区に新たな都市拠点が整備されるのみならず、公共施設、道路、公園といった都心に求められる様々な都市機能の更新に寄与した点が評価される。

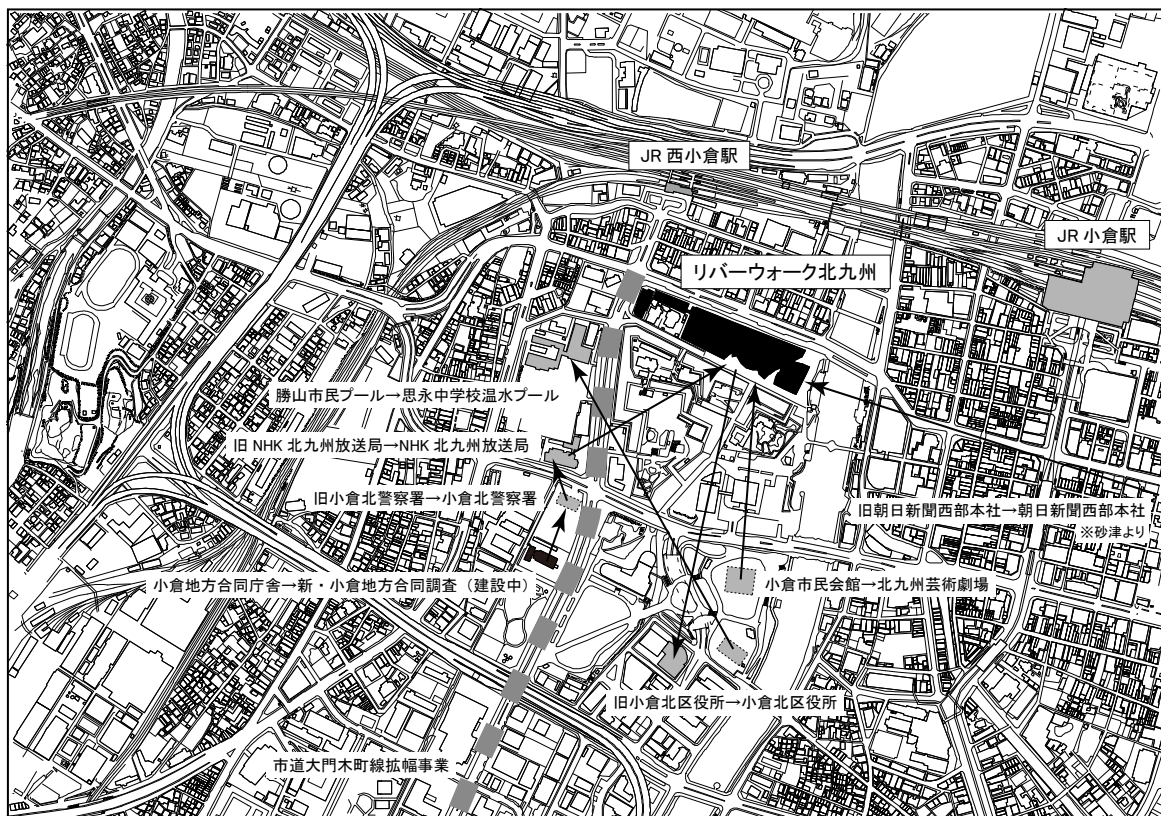


図 5 リバーウォーク北九州の整備に関連する公共施設・民間施設の動向

表2 リバーウォーク北九州の整備に関連する主な施設の移転・更新

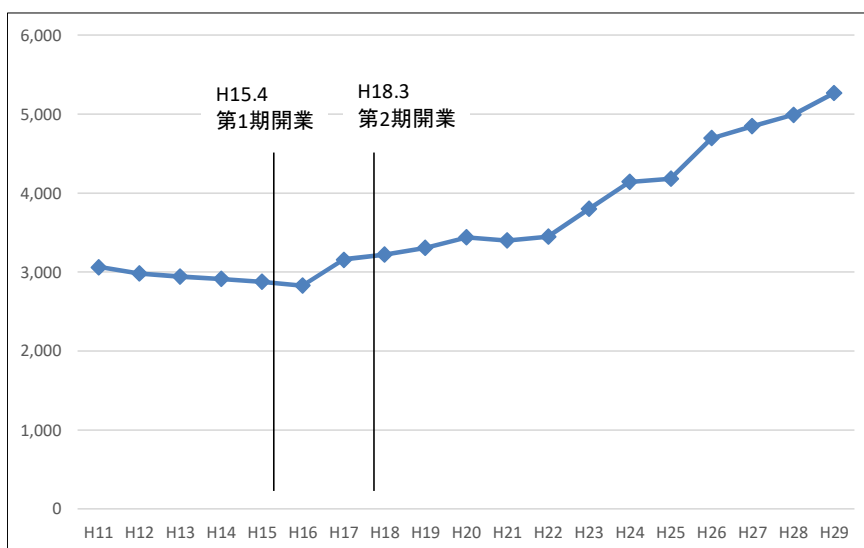
種別	従前の施設（立地）	現在の施設（立地）
公共施設（市）	小倉市民会館（勝山公園内）	北九州芸術劇場（RWK）
	勝山市民プール（勝山公園内）	思永中学校温水プール（思永中学校）
	旧小倉北区役所（現：RWK）	小倉北区役所（大手町 1-1）
	—	北九州市立美術館分館（RWK）
公共施設（県）	旧小倉北警察署	小倉北警察署（大門 1-6-19）
公共施設（国）	小倉地方合同庁舎	小倉地方合同庁舎
民間施設	旧朝日新聞社西部本社（現：チャチャタウン第2駐車場）	朝日新聞社西部本社（RWK）
	旧NHK北九州放送局（現：小倉北警察署）	NHK北九州放送局（RWK）

表3 敷地単位にみる施設の移転・更新

敷地	従前の施設	現在の施設
室町一丁目地区	小倉北区役所 小倉玉屋 ダイエー小倉店	リバーウォーク北九州 （北九州芸術劇場、NHK北九州放送局他）
勝山公園	小倉市民会館 勝山市民プール	勝山公園芝生広場
大門1丁目6-19	旧NHK北九州放送局	新小倉北警察署
城内5	旧小倉北警察署	小倉地方合同庁舎
砂津1丁目12	旧朝日新聞西部本社	チャチャタウン小倉第二駐車場（暫定利用：国道3号拡幅中）

(3) 再開発の評価

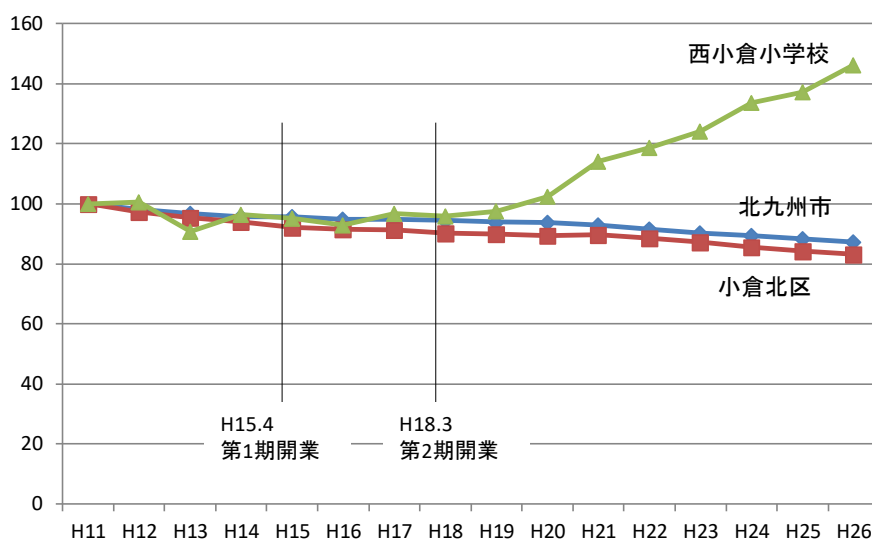
再開発事業組合が設立された平成11年以降のリバーウォーク北九州周辺地区（城内、大門1,2丁目、豎町1,2丁目、田町、室町1～3丁目）の人口推移（住民基本台帳人口毎年9月30日現在）¹⁾を図6に示す。平成11年に3,062人であったのが、その後徐々に減少に転じ、平成16年には2,830人にまで落ち込んだ。しかし、その後は平成20年からの1年間を除くと毎年一貫して上昇を続け、平成29年では人口総数は5,265人となっている。小倉北区の人口は平成11年以降約10年間にわたって減少が続き、その後数年間は都心回帰の動きに触発される形で上昇に転じていたが、最新の1年間をみると再び減少に転じている。この小倉北区の趨勢と比較すると、対象地域の人口増加傾向が顕著であるのは明らかである。特にこの5年間で27.2%、実数で言うと1,126人も増加している。



出典：北九州市住民基本台帳人口（各年9月30日現在）

図6 リバーウォーク北九州周辺人口の推移

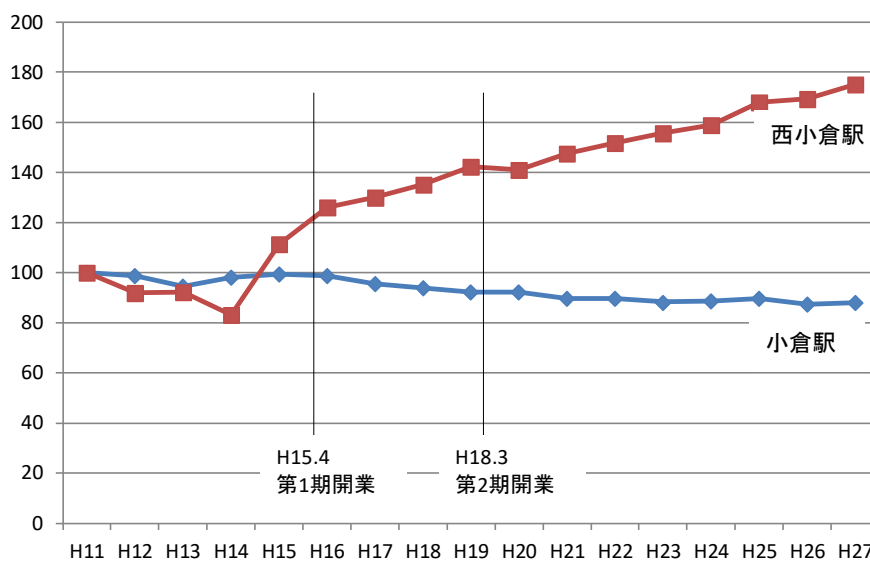
西小倉小学校の児童数²⁾、及び北九州市、小倉北区の児童数の推移について平成11年を100とした指数を図7に示す。平成11年に443人であった西小倉小学校の児童数は平成13年に402人まで減少し、平成19年まで400人強で微増微減を繰り返していた。その後、平成20年に454人を記録して以降は年々増加を続け、平成26年には648人まで増加した。平成11年と比較すると約1.46倍である。市及び区の児童数はいずれも平成11年以降減少を続けており、平成11年を100とした指数は平成26年で北九州市が87.3、小倉北区が83.1となっている。この両者の趨勢と比較すると、西小倉小学校の児童数の増加は非常に顕著であると言える。



出典：北九州市教育要覧（各年5月1日現在）

図7 西小倉小学校の児童数の推移（H11を100とした指数）

J R 西小倉駅及び小倉駅（新幹線除く）の乗降客数³⁾の推移について平成 11 年を 100 とした指数で示したものを図 8 に示す。平成 11 年度に 1 日当たり約 6,200 人であった西小倉駅の乗降客数は、年々減少を続け、平成 14 年度には約 5,200 人と 1 日当たり千人も減少した。しかし、リバーウォーク北九州の開業によって大幅に改善し、開業初年度の平成 15 年度は約 7,000 人へと増加した。これは開業後の平成 15 年 7 月から鹿児島本線の快速列車が停車するようになった効果と言える。その後もほぼ毎年増加を続け、平成 27 年度の 1 日当たり乗降客数は約 10,900 人となっており、平成 11 年度を 100 とした指数で見ると 175.4 と、約 1.8 倍の増加となっている。一方で小倉駅の乗降客数は年々減少しており、平成 11 年を 100 とした指数で、平成 27 年は 88.1 と約 1 割強減少している。このことから西小倉駅の乗降客数の伸びが非常に著しいことが分かる。



出典：北九州市長期時系列統計書

図 8 小倉駅及び西小倉駅の乗降客数の推移

平成 11 年から平成 26 年までに対象地域内で新たに建設された建築物は 82 棟（図 9）で、合計床面積は約 161,750 m²に上る。これはリバーウォーク北九州の延べ床面積約 17 万 8 千 m²にほぼ匹敵する規模である。用途別で最も多かったのは住宅で、82 棟のうち約 7 割弱に当たる 52 棟が建築され、このうち共同住宅については、分譲マンションが約 500 戸、賃貸マンションが約 1,200 戸供給された。5 棟の分譲マンションのうち、平成 17 年 6 月に完成した「Jonai Tower」を除いた 4 棟は平成 23 年以降に新築された新しい物件である。「Jonai Tower」は 27 階建て 123 戸（1 フロアー平均 4.6 戸）、「小倉 DC タワー」は 41 階建て 195 戸（1 フロアー平均 4.8 戸）のいずれも高層マンションで、特に小倉 DC タワーは建設当時九州で最も高い住宅建築であった。他の 3 棟はいずれも 14～15 階建て、50～60 戸クラスの中規模マンションである。この 5 棟の合計の延べ床面積は約 6 万 8 千 m²で、今回新築された住宅の 5 割以上を占めている。このような積極的なマンション建設が、周辺地区の人口回帰に大きく寄与している。



図9 リバーウォーク北九州周辺で新築された建築物

従前は玉屋デパート、ダイエーなどの大型店が立地する室町地区と井筒屋デパート、商店街がある魚町・京町地区との関連性が薄く、両地区を徒歩で動き回る人の流れが少なかった。リバーウォークが開業し、紫川を渡る水鳥の橋（歩行者専用橋）や勝山橋（一部都市公園として指定）が完成してからは、両地区を往来する歩行者の数が大きく増加し、回遊性の向上が見られた。

4. まとめと今後の課題

本研究では、地方都市における大規模未利用地を活用した都市再生事業のプロセスとその効果について検証した。まず第2章では、全国各地の地方都市において、近年の社会情勢から未利用になるケースが多かった百貨店跡、病院跡、J T工場跡地に着目し、都市再生に向けて取り組まれた跡地活用の事業背景やプロセスについて基礎的な整理・分析を行った。地方都市の商業需要は飽和状態の傾向も見られることから、従前が百貨店であっても集合住宅や公共施設などに更新されるケースが多く、また「減築」による再開発事例、広場や駐車場といった建築物を建てない事例も散見された。またJ T跡地のように比較的面積が広い敷地では、民間事業者一括して買い取り、大規模駐車場を備えたショッピングセンターを開発するケースが多いことも分かった。地方都市では駅前の一等地でさえも遊休地のままに放置されている状況がある

一方で、酒田市のように市民の要望を受けて玉突き的な再開発事業によって病院が中心市街地で移転・新築するという事例や、鶴岡市のようにシビックコア事業として位置づけ、病院や公共施設を中心市街地に残すなど、コンパクトシティをめざす多くの地方都市にも参考になる好事例もあった。

さらに第3章では、北九州市における都市再生及び都心活性化を目的とした市街地再開発事業であるリバーウォーク北九州を取り上げ、事業の実施経緯を整理した。その結果、公共施設や民間施設をローリング的に移転し、機能更新を図りながら全体的な事業が進められたことで、当該地区だけでなく、都心全体に大きな効果を与えたことを明らかにした。その効果は周辺地区にマンション開発が誘発され、人口増につながり、さらにその人口増が周辺の建築需要の拡大へと波及し、都心の人の流れも大きく変えている。このように、単なる敷地にスポットを当てた跡地利用でなく、小倉都心地区全体での視野の下、様々な施設を巻き込みながらの機能更新が地域に大きな波及効果を生み出していることを明らかにした。

最後に、本研究では跡地利用の事例として全国の百貨店跡、病院跡、J T工場跡を中心に見てきたが、その他にも統廃合された学校跡、郊外移転した県庁・市役所跡、国鉄清算事業団が保有していた操車場跡など、都市再生に向けて取り組まれた事例は数多い。今後も引き続き、全国の活用事例の資料収集、及び特徴的な事業を実施した都市でのヒアリング及び実地調査を踏まえた整理を行うとともに、立地タイプ別、従前の用途別などの視点で再整理することで、さらなる事業効果の検証・分析を行うことが求められている。また、北九州市にはスペースワールド跡地、東芝工場跡地など、市民が注目している大規模跡地が数多く残されていることから、今後はこれらの地区における効果的な都市再生手法を検討し、市が模索している将来都市構造に合致するような都市再生の方向性について施策提言を行っていくことを今後の課題としたい。

参考文献

- 1) 北九州市の統計ウェブサイト・人口
(http://www.city.kitakyushu.lg.jp/soumu/file_0311.html)
- 2) 北九州市教育要覧（各年度版）
- 3) 北九州市統計書（各年度版）

謝辞

本研究は、日本建築学会都市計画委員会地方都市再生手法小委員会の参加メンバーによるデータ収集及び研究会での議論をベースとしている。あらためて小委員会のメンバーに記して感謝申し上げる。