

【第5章】

高架下利用

第5章 高架下利用

5-1 高架下利用の計画

5-1-1 高架下利用の検討

連続立体交差事業では、折尾駅を中心に、鹿児島本線では約575mの区間（北鷹見町～堀川町間）、筑豊本線では、駅の北側（若松側、折尾四丁目地内）、約400mの区間を高架化する計画でした。

当時、高架下では、新駅舎の構内（1階部分）及び高架の柱を除いた約16,000㎡の利活用が可能と見込まれていました。

折尾駅周辺の高架化工事等の進捗などにより、まち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などまちづくりに向けた期待が高まってきました。

北九州市としても、このような地域の声を改めて集めるため、

◇折尾駅高架下利用アンケート（平成30年6月～9月）

◇堀川沿い飲食街利用者等アンケート（平成30年11月～12月）

を実施しました。

高架下については、連続立体交差事業により新たに生み出される貴重な空間であることから、まちのにぎわいづくりに向けてどのような活用方策があるのか、北九州市とJR九州とで協議しました。

■ 表5-1 高架下利用可能面積

場 所	高架下利用可能面積（㎡）	公租公課相当分市利用面積（㎡）
① 鹿児島本線部	9,613	—
② 筑豊本線部	1,172	961
③ 合流部	6,105	1,573
合 計	16,890	2,534（16,890の15%）

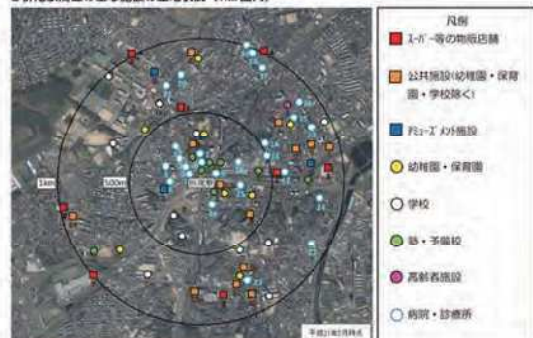
■ 折尾駅周辺の土地活用の現状と市場調査結果

折尾駅周辺の土地活用の現状と市場調査結果

○折尾駅周辺の現状

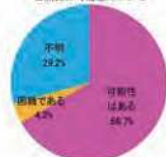
上計画番号	生活支援拠点の形成、住みよき、安心、快適・安全・便利な生活空間の創出。
人口動向	市全体の人口が減少している。市、町、村の人口は減少、若年人口供給によって市全体の人口が増えている。過去10年間で、増えている。生産年齢人口割合は高く、今後若年人口割合が増える事業との相乗効果により定住人口（住みよき）の増加が期待できる。
利用形態	新規利用は3万2千人の利用があり、九州全体の集積数であるが、駅周辺に集積施設や娯楽施設がないため、駅周辺が中心になっている。
商業系	駅1km圏内は、一定の集積施設（スーパー等の複合店舗）は立地しているが、500m圏内は立地していない。
住居系	折尾駅周辺に建設された「折尾駅2階駅（2F）」は、約80棟のワンフロア住宅となり、駅周辺の住居需要がある。
福祉・通学系	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、マンション等の住宅供給が促進され、医療系の施設供給の増加が見込まれる。
学校・教育系	折尾駅周辺には小・中学校、高校、大学が多数立地しており、学生をターゲットとした教育施設（塾・予備校）等も、駅周辺に多数立地している。
サービス・娯楽系	駅周辺には、サービス・娯楽施設は不足しており、今後の事業との相乗効果により、東海市のビジネスセンターをターゲットとしたサービス業系の集積の増加が見込まれる。
公共施設・交通系	駅周辺に公共施設が少なく、駅周辺で地域住民や学生等の交流できる場所は不足している。地質や地形が原因で、駅周辺の多様な用途が実現できる場所が限られている。

○折尾駅周辺の主な施設の立地状況（1km 圏内）

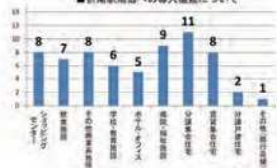


○市場調査（民間事業者）

■開業の可能性について



■投資家層への導入機軸について



※掲載記事関係 (24 社) 全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	音楽系音楽系 (10%)	スポーツ系 (10%)	スポーツ系 (10%)	スポーツ系 (10%)	スポーツ系 (10%)
2	スポーツ系 (10%)	スポーツ系 (10%)	音楽系 (10%)	音楽系 (10%)	音楽系音楽系 (10%)
3	音楽系音楽系 (10%)	音楽系 (10%)	音楽系音楽系 (10%)	音楽系音楽系 (10%)	音楽系音楽系 (10%)
4	音楽系音楽系 (10%)	音楽系 (10%)	音楽系音楽系 (10%)	音楽系音楽系 (10%)	音楽系音楽系 (10%)
5	音楽系音楽系 (10%)	音楽系 (10%)	音楽系音楽系 (10%)	音楽系音楽系 (10%)	音楽系音楽系 (10%)

1-800-451-7777

○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

- 調査者の約80%は十分な需要を希望し、約28%はモダンな需要を希望しており、ほとんどの年代で同じ傾向にある。
 - 概ね、新年層でより気軽に立ち寄れる店舗への要望が挙げられた。
 - 愛知南エリアとトナリで、店舗の名称に立ち寄れる店舗、スナック半日用品が購入できる店舗への要望が多く挙げられた。
- (※市街地と下町周辺の土地活用によつては、周辺利用に求められる店舗が変わってくることも考えられる)

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

連続立体交差事業に伴う鉄道の高架化により、新たに生じるスペースは、貴重な空間です。将来の活用を関係者で共有できるように、令和元年10月に、「市の目指す折尾駅周辺の土地活用イメージ案」(図5-1)を策定しました。

策定にあたっては、地域・学生等へのアンケート結果やまちづくり団体の意見、八幡西区議員協議会からの申し入れ等を踏まえて行いました。

市の目指す折尾駅周辺の土地活用イメージ案



図5-1 市の目指す折尾駅周辺の土地活用イメージ案（令和元年10月公表）

5-1-2 高架下利用の計画

高架下の土地については、「都市における道路と鉄道の連続立体交差化に関する要綱」（以下、「連立要綱」という。）第8条に基づき、JR九州の所有地となるが、高架下の利用については、連立要綱第10条及び平成16年5月18日に締結したJR九州との覚書（2-2-6 P.42参照）第4条に基づき、北九州市とJR九州において協議を重ね、最終的に利用可能な高架下16,890㎡のうち、6,834㎡を市が活用することになりました。

高架下の借地料については、市が活用する6,834㎡のうち、高架下の利用可能面積16,890㎡の15％に相当する2,534㎡については、連立要綱第10条及び同細目要綱第16条に基づき公租公課相当額（実質無償）となり、残りの4,300㎡については有償となりました。

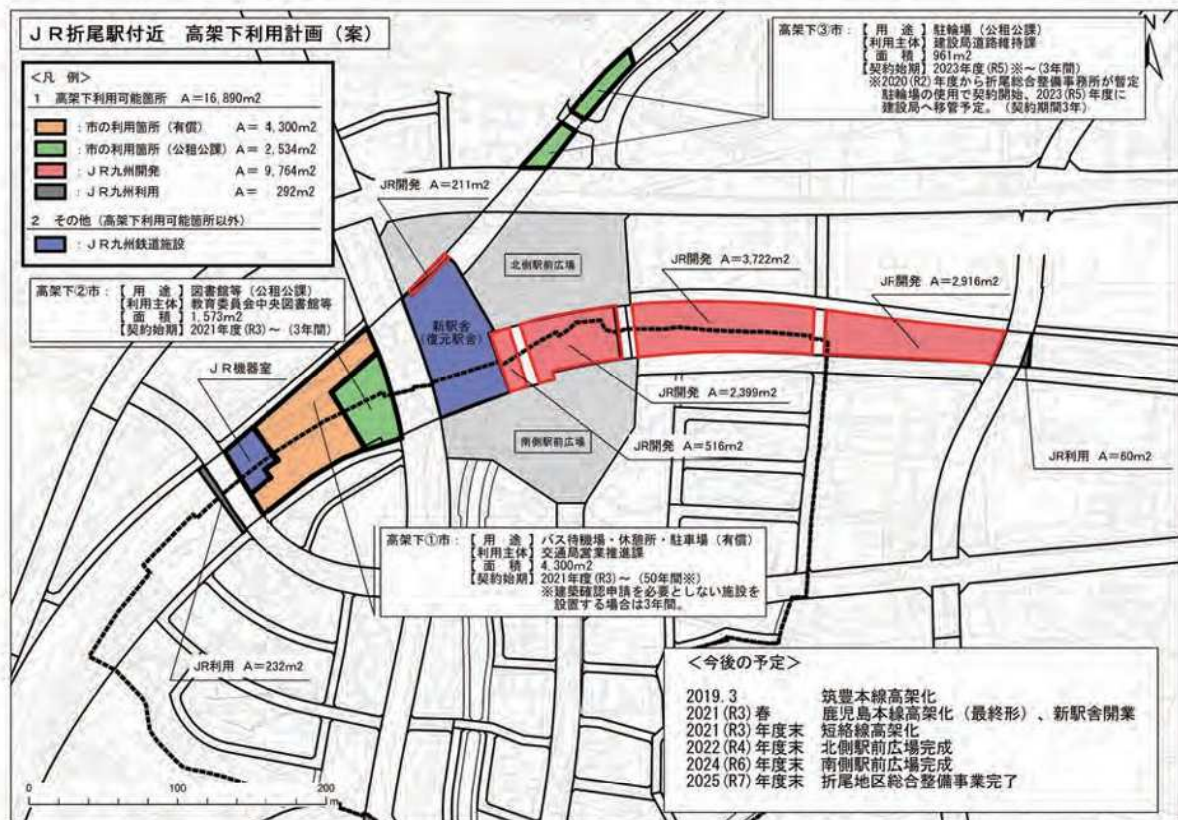


図5-2 JR折尾駅周辺高架下利用計画案

■ 折尾駅周辺の土地活用のこれまでの経緯

折尾駅周辺の土地活用のこれまでの経緯	(1) アンケート調査（H30年6～12月） ● 折尾駅高架下利用アンケート調査 H30年6～9月 ● 堀川沿い飲食街利用者等アンケート調査 H30年11～12月 【主な意見】 ・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
	(2) 八幡西区議員協議会からのJR折尾駅の高架下活用についての申し入れ（H30年12月） ● 図書館や会議室など、若者も高齢者も利用できる公共的な多目的交流施設の配置 ● 駅周辺の利便性向上に必要なスーパーや喫茶などの飲食施設の配置
	(3) 市の目指す折尾駅周辺の土地活用イメージ案公表（令和元年10月） ● 上記（1）アンケート調査や（2）八幡西区議員協議会からの申し入れを踏まえ、市の目指す折尾駅周辺の土地活用イメージ案を作成
	(4) JRトップ対談（令和2年2月） 【市からの要望】 ● 市の目指す土地活用イメージ案に沿った形で高架下も含めた駅周辺の土地活用を要望 【JRの回答】 ● 市の土地活用イメージ案を参考に、地域の特性を活かしたまちづくりを推進する
	(5) 高架化完成記念式典（令和4年3月） ● JR九州社長より、商業開発について来年春の開業に向けて検討を進めるとの発言
	(6) 高架下商業施設「えきマチ1丁目折尾」開業（令和5年9月） ● 29店舗の出店、開業からわずか10か月で230万人を超える利用者 ● JR九州が手がける「えきマチ1丁目」17箇所のうち2番目にお客様が多い施設

■ 折尾駅周辺の高架下活用状況

令和元年10月に策定した「市の目指す折尾駅周辺の土地活用イメージ案」に沿った形で高架下の活用が行われている状況です。(図5-3)



図5-3 折尾駅周辺の高架下活用状況図

5-2 施設概要

5-2-1 商業施設

JR 九州では、高架化にあわせて高架下に商業施設を開業させるとともに、駐車場、バス駐機場、倉庫等へ貸付を行っています。

■ 高架下の商業施設等

折尾Ⅰ期開発	・延床面積 340 ㎡、4 店舗 ・令和 2 年 1 月から順次開業
折尾Ⅱ期開発「えきマチ1丁目折尾」	・延床面積 約 5,000 ㎡、25 店舗 ・令和 5 年 9 月開業
その他貸付	・駐車場、バス駐機場、事務所など



5-2-2 北九州市折尾まちづくり記念館・北九州市立八幡図書館折尾分館

平成20年に、地元まちづくり団体から「折尾まちづくりビジョン」の提言があり、その中で、交流の促進や生活者・来街者の利便性を高める公共施設の整備等が提案されました。そこで、折尾の歴史や事業の経緯・成果を後世に伝えると共に、今後のまちづくりを地域主体で進めていくための拠点となる施設が必要と考え、記念館を整備することとし、令和4年5月末に開館しました。

折尾のまちづくりに関する情報の収集及び提供を行うとともに、住民等の交流及び自主的な活動の場を提供することにより、折尾における地域主体のまちづくりを推進する役割を果たしています。

北九州市折尾まちづくり記念館施設の構成

- (1) 折尾地区のまちづくりの記憶を継承できる
→ 「記念館（展示）機能」
- (2) 地域住民等がまちづくり活動に利用できる
→ 「会議室」
- (3) 子育て世代や学生等も気軽に滞在できる
→ 「フリースペース」・「屋外オープンスペース」

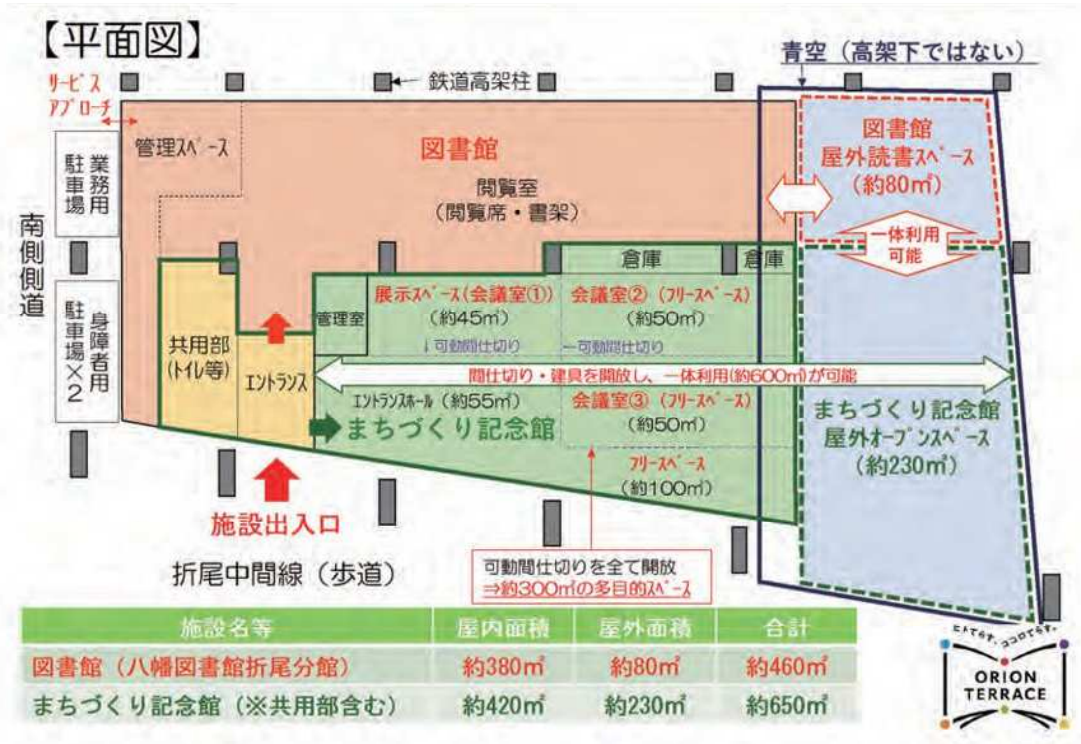
図書等の収集、保存及び市民等による利用を目的とし、市民の教育と文化の発展に資する施設となっています。

北九州市立八幡図書館折尾分館施設の構成

- (1) 閲覧室（閲覧席・書架）
- (2) 幼児コーナー
- (3) 屋外読書スペース



北九州市折尾まちづくり記念館・北九州市立八幡図書館折尾分館



北九州市折尾まちづくり記念館・北九州市立八幡図書館折尾分館 平面図

