

第5章 新病院の建設地

1. 建設地に関する基本的な考え方

新病院の建設地は、地域住民にとって利用しやすい場所であるとともに、地域における医療・介護の中心的な役割を果たすことが可能な場所であってはなりません。また、くらて病院は本町が設立した町内唯一の病院であるため、医療の視点だけではなく、まちづくりの視点から本町の発展に寄与することも求められています。

一方、新病院の建設に係る事業費の適正化や有利な財源の有無は、将来の病院経営や町財政に大きな影響を与えることとなります。そのため、これらを踏まえ建設地の選定に係る基本的な考えを次のとおり整理しました。

(1) まちづくり計画（総合計画）での位置付け

第5次鞍手町総合計画の基本構想に基づき、交通アクセスの利便性を最大限に活かしたコンパクトなまちづくりを進めるため、鞍手インターチェンジから北九鞍手夢大橋までの主要幹線（以下「L字ライン」という。）に面した場所であること。

（参考：第5次鞍手町総合計画の抜粋（第2部 2まちづくりの基本方針））

（略）本町では、鞍手インターチェンジから北九鞍手夢大橋までの道路整備が進んだことで、交通アクセスが向上しました。今後は、このルート上に公共施設や教育施設、医療機関及び商業施設などのさまざまな都市機能を集約し、交通アクセスの利便性を最大限に活かしたコンパクトなまちづくりを進めることで、「まちなか」を有効に活用していきます。（略）

(2) 利用者の利便性

地域住民が来院しやすいよう、電車、バス等の公共交通機関の利便性が高く、また、自家用車による来院が容易な幹線道路に面した場所であること。

(3) 収益性への配慮

新病院が企業としての経済性を十分発揮するためには、効果的な医療の提供及び効率的な業務運営に努めることはもちろんのこと、建設費の負担を十分賄えるだけの収入を確保するため、収益性の向上に寄与するような人目に付く場所であること。

(4) 安全性への配慮

新病院は、自然災害等の発生時における拠点施設として十分な機能を発揮することが求められることから、自然災害等における影響（危険）が少ない場所であること。

(5) 都市基盤（インフラ）の整備状況

上水道、下水道などの都市基盤の新設等に要する費用は原因者負担が原則であることから、既に整備されている場所が望ましいこと。

(6) 財政負担の軽減

新病院の建設費の財政負担が、病院経営や町財政に与える影響等を考慮すると、可能な限り建設費用を抑制するとともに、有利な財源（借入金）をもって建設しなければならない。そのため、過疎対策事業債の現行法（過疎地域自立促進特別措置法）の期限である平成33年3月31日までに新病院の完成が可能な場所であること。

2. 新病院の想定規模

- (1) 病床数 222床
- (2) 必要面積（基本設計の段階で修正する可能性があります）
 - ① 敷地面積 20,000 m²以上
 - ② 建築面積 4,500 m²～5,000 m²程度
 - ③ 施設延べ面積 15,000 m²程度
- (3) 必要駐車場台数 400台程度

3. 建設地の検討

(1) 現地建替え可能性の検討

現病院は、東棟、南棟（増築あり）及び新館棟の施設で構成されていますが、このうち東棟は昭和48年（建設後43年経過）に、南棟は昭和56年（建設後35年経過）にそれぞれ建設されているため昭和56年の新耐震基準に適合していません。当該建物の耐震性に係る試算結果では、両棟ともかなりの耐震壁の設置による補強が必要と見込まれており、補強工事を行ったとしても、関係法令に基づく採光や面積要件などを遵守できず施設として使用することが不可能になることが考えられます。

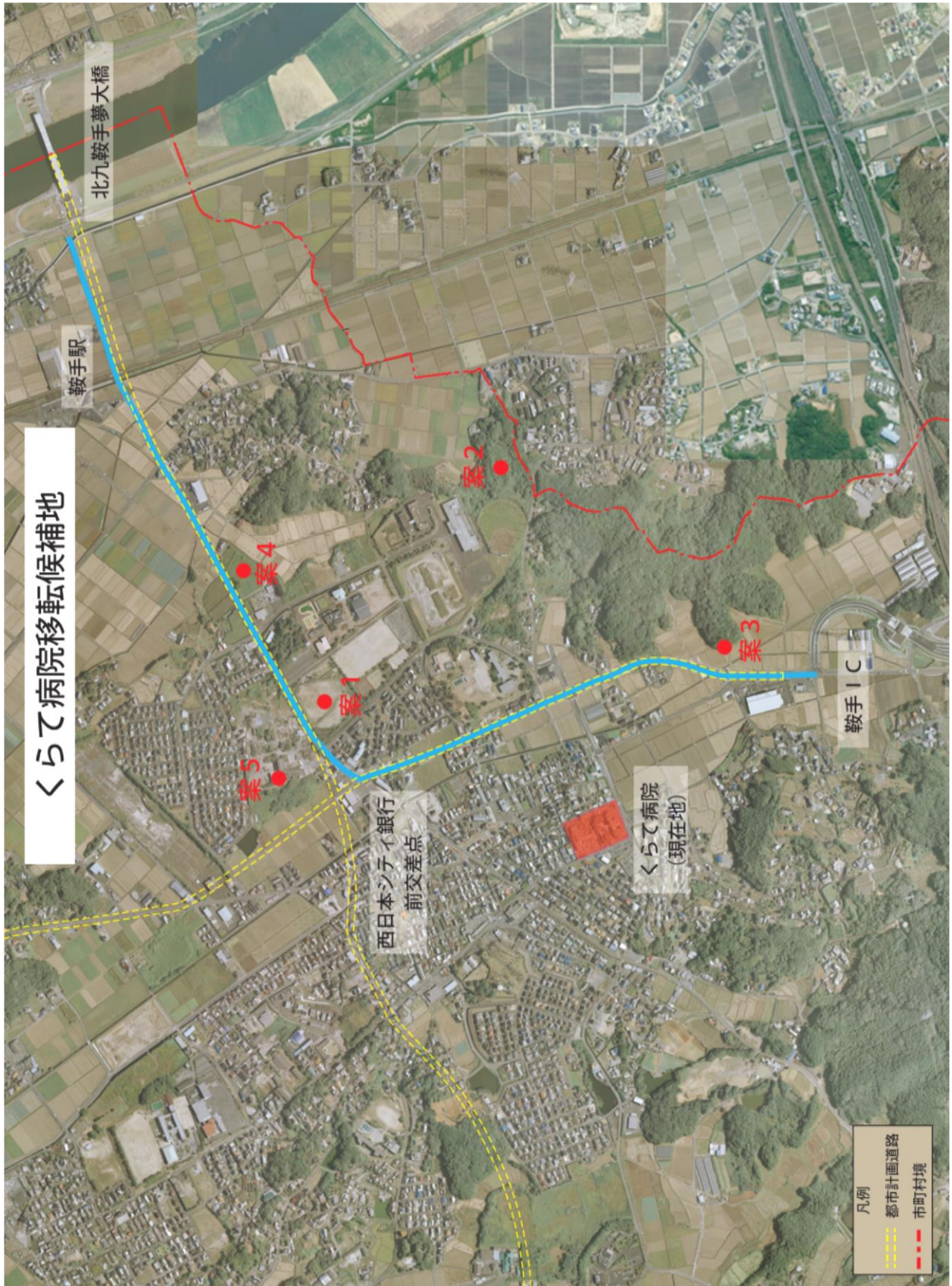
また、現在の敷地は住宅街にあり、隣接地にまとまった土地がなく増築は困難であり、さらには、当該建物の地盤には石炭層があり、過去に建設工事の影響で石炭層に引火し医療の提供に著しく支障を来したことがあることから、現地での大規模な工事はリスクが非常に高い状況です。このようなことから、現地における増築や建替えは困難であると判断しました。

(2) 移転候補地

建設地に関する基本的な考え方で示した項目（まちづくり計画（総合計画）、利用者の利便性、収益性への配慮、安全性への配慮、都市基盤（インフラ）の整備状況、財政負担の軽減、）での位置付け）や新病院の想定規模の要件を満たす場所として、以下の5箇所を候補地（図表17・18）としました。

候補地	用地名称	面積	所有者割合	
			町有地	民有地
案1	町立野球場	約21,200 m ²	100%	なし
案2	宗春用地	約25,500 m ²	約90%	約10%
案3	鞍手インターチェンジ周辺	約25,000 m ²	約34%	約66%
案4	西牟田用地	約25,700 m ²	約13%	約87%
案5	旧九州真空工場跡地周辺	約30,700 m ²	なし	100%

▲図表17 移転候補地の概要



▲図表 18 移転候補地位置図

【案 1 (町立野球場)】



面積	約 21,200 m ²	所有者	町有地
用地購入の要否	不要	用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率/建ぺい率	200/60	埋蔵文化財の調査	不要
既存施設	野球場 (ナイター照明を含む) の解体が必要	地質	地盤調査要
土地の高低差	最高点 5.4m 最低点 4.9m	造成の要否	要
上水道敷設状況	整備済 (管径 150 mm)	下水道敷設状況	整備済
道路ネットワーク	町道本町今村線に面しており L 字ラインのほぼ中心付近	進入路整備の要否	必要
鞍手 IC からの距離 鞍手駅からの距離	約 1,450m 約 1,000m	公共交通機関の有無	西鉄バス コミュニティバス
自然環境、騒音・振動	<ul style="list-style-type: none"> ・南側に町民グラウンドが隣接 ・土日祝日等にスポーツ大会が開催 ・裏田団地への日照被害の可能性はある 	浸水想定区域の状況	浸水想定外
周辺エリアの都市計画上の用途地域や農地法・農振法との関係	文化体育総合施設として一帯を整備しているため用地分筆が必要	周辺エリアの土地利用の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 54 年度から 61 年度に文化体育総合施設として一体を整備 ・野球場は昭和 58 年度に完成

【案2（宗春用地）】



面積	約 25,500 ㎡	所有者	町有地(約 90%) 民有地(約 10%)
用地購入の要否	一部(約 2,530 ㎡)購入要	用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率/建ぺい率	200/60	埋蔵文化財の調査	調査要
既存施設	無(ただし、大規模造成が必要)	地質	地盤調査要
土地の高低差	最高点 21.4m 最低点 5.9m	造成の要否	要
上水道敷設状況	整備済(管径 50mm)	下水道敷設状況	整備済
道路ネットワーク	・県道新延植木線に面しているが、道路は狭小 ・建設中のバイパス道路が整備後に町道となる	進入路整備の要否	必要
鞍手 IC からの距離 鞍手駅からの距離	約 1,000m 約 2,100m	公共交通機関の有無	なし
自然環境、騒音・振動	西側に鞍手中学校の校舎及び同中学校の野球場が隣接する	浸水想定区域の状況	浸水想定外
周辺エリアの都市計画上の用途地域や農地法・農振法との関係	学校用地の一部であるため、用地分筆が必要	周辺エリアの土地利用の状況	平成 18 年度に旧鞍手町土地開発公社から取得し、現在は鞍手中学校用地の一部

【案3（鞍手インターチェンジ周辺）】



面積	約 25,000 m ²	所有者	町有地(約 34%) 民有地(約 66%)
用地購入の要否	一部(約 16,500 m ²)購入要	用途地域	用途指定なし
容積率/建ぺい率	200/60	埋蔵文化財の調査	試掘調査済
既存施設	無縁墳墓等有(墓地廃止に係る公告済)	地質	地盤調査要
土地の高低差	最高点 17.2m 最低点 4.0m	造成の要否	要
上水道敷設状況	整備済(管径 75 mm)	下水道敷設状況	未整備(認可区域外)
道路ネットワーク	県道直方鞍手線に面しており鞍手ICに最も近い	進入路整備の要否	必要
鞍手ICからの距離 鞍手駅からの距離	約 300m 約 2,300m	公共交通機関の有無	西鉄バス
自然環境、騒音・振動	南側に九州自動車があり騒音被害が懸念される	浸水想定区域の状況	浸水想定外
周辺エリアの都市計画上の用途地域や農地法・農振法との関係	農業振興地域であるが、インター信号機から半径300m以内は転用可能	周辺エリアの土地利用の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺土地は民間開発会社により売買契約済 ・流通関連企業の立地等の開発計画が進行中(詳細は不明)

【案4（西牟田用地）】



面積	約 25,700 m ²	所有者	町有地(約 13%) 民有地(約 87%)
用地購入の要否	大部分(約 22,400 m ²)購入要	用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率/建ぺい率	200/60	埋蔵文化財の調査	不要
既存施設	無(ただし、大規模造成が必要)	地質	地盤調査要
土地の高低差	最高点 9.2m 最低点 3.8m	造成の要否	要
上水道敷設状況	整備済(管径 150mm)	下水道敷設状況	未整備(認可区域外)
道路ネットワーク	町道本町今村線に面しており、L字ラインで県道芦屋直方線からの眺望が良い	進入路整備の要否	必要
鞍手 I Cからの距離 鞍手駅からの距離	約 1,850m 約 700m	公共交通機関の有無	西鉄バス コミュニティバス
自然環境、騒音・振動	騒音・振動等の要因はないが、周辺民家及び民間施設等への日照被害が懸念される	浸水想定区域の状況	一部浸水深 2.0m以上 5.0m未満に該当
周辺エリアの都市計画上の用途地域や農地法・農振法との関係	町道本町今村線より南側の農地は、農業振興地域であり転用可能	周辺エリアの土地利用の状況	民有地のうち三菱マテリアルの所有地が約 50%あり、実質買収用地は約 37%となる見込み

【案5（旧九州真空工場跡地周辺）】



面積	約 30,700 m ²	所有者	全て民有地
用地購入の要否	全て購入要	用途地域	第二種住居地域
容積率／建ぺい率	200／60	埋蔵文化財の調査	一部調査要
既存施設	解体施設有	地質	地盤調査要
土地の高低差	最高点 14.1m 最低点 4.9m	造成の要否	要
上水道敷設状況	整備済（管径 200 mm）	下水道敷設状況	整備済
道路ネットワーク	町道本町今村線に面しており L字ラインのほぼ中心付近	進入路整備の要否	必要
鞍手 IC からの距離 鞍手駅からの距離	約 1,350m 約 1,200m	公共交通機関の有無	西鉄バス
自然環境、騒音・振動	・北側に大池団地、東側に 24 時間営業の商業施設がある ・工場跡地のため土壌調査が 必要	浸水想定区域の状況	浸水想定外
周辺エリアの都市計画上の 用途地域や農地法・農振法と の関係	北側に第 1 種低層住居専用 地域、その他の周辺は第 1 種 住居地域	周辺エリアの土地利用の 状況	周辺は、東側に商業施設 （トライアル）がある

(3) 移転候補地の比較検討

移転候補地について、「図表 19 移転候補地の比較」のとおり比較検討しました。

	案1 町立野球場	案2 宗春用地	案3 鞍手インター チェンジ周辺	案4 西牟田用地	案5 旧九州真空工場 跡地周辺
(1) まちづくり計画(総合計画)での位置付け	○ L字ラインに面しており、まちづくりの基本構想に合致する。	× L字ラインの周辺ではあるが、道路に面していないため、まちづくりの基本構想に合致しない。	○ L字ラインに面しており、まちづくりの基本構想に合致する。	○ L字ラインに面しており、まちづくりの基本構想に合致する。	○ L字ラインに面しており、まちづくりの基本構想に合致する。
(2) 利用者の利便性	○ 公共バス路線及び幹線道路に面している。	× 公共バス路線から離れ、幹線道路にも面していない。	○ 公共バス路線及び幹線道路に面している。	○ 公共バス路線及び幹線道路に面している。	○ 公共バス路線及び幹線道路に面している。
(3) 収益性への配慮	○ L字ラインの中心にあり、交通量も多く人目に付きやすい。	△ 道路幅員が狭小で、交通量も少ない。ただし、県道芦屋直方線からの眺望が良い。	○ インターチェンジ付近にあり、交通量も多く人目に付きやすい。	○ L字ライン上にあり、交通量も多く人目に付きやすい。また、県道芦屋直方線からの眺望が良い。	○ L字ラインの中心にあり、交通量も多く人目に付きやすい。
(4) 安全性への配慮(鞍手町防災ハザードマップより)	○ 浸水想定区域外	○ 浸水想定区域外	○ 浸水想定区域外	× 一部が浸水想定区域に該当(2.0m以上5.0m未満)	○ 浸水想定区域外
(5) 都市基盤の整備状況(上水道)	○ 必要管径 150mm 以上が整備済(150mm×1)	× 必要管径 150mm 以上が未整備(50mm×1)	× 必要管径 150mm 以上未整備(75mm×1)	○ 必要管径 150mm 以上が整備済(150mm×1)	○ 必要管径 150mm 以上が整備済(200mm×1)
(下水道)	○ 整備済	○ 整備済	× 未整備(認可区域外)	× 未整備(認可区域外)	○ 整備済
(6) 財政負担の軽減	○ 全てが町有地で用地交渉が不要なため、平成32年度末までの完成が可能。	△ 一部民有地があり用地交渉が必要(交渉状況によっては、平成32年度までの完成は不明。)	△ 一部民有地があり用地交渉が必要(交渉状況によっては、平成32年度までの完成は不明。)	△ 一部民有地があり用地交渉が必要(交渉状況によっては、平成32年度までの完成は不明。)	△ 全て民有地であり用地交渉が必要(交渉状況によっては、平成32年度までの完成は不明。)
(7) その他特記事項	× 町立野球場を解体撤去する必要がある。施設利用者の理解を得る必要がある。	△ 丘陵地であり、土地の高低差が大きい。敷地のすべてを平地にすることは困難であり、施設配置の自由度が低くなる可能性がある。	△ 民有地の地権者と民間開発会社の間で売買契約が締結済み。流通関連企業の立地等の開発計画が進行中である。	△ 不整形な敷地であるため、施設配置の自由度が低くなる可能性がある。	× 土壌汚染対策法の第2種特定有害物質(鉛及びその化合物)の存在が認められているため、その対策が必要である(福岡地方裁判所直方支部の競売評価書に記載あり。)
○ 総合評価	○ L字ラインの中心にあり、交通量も多く人目に付きやすい。また、全てが町有地であり早期移転の実現性が高い。 ○ ただし、野球場の利用者の理解を得る必要がある。	× L字ラインに面してなく、また、道路も狭小で人目に付きにくい。また、上水道も未整備である。さらに、丘陵地でもあり優位性は低い。	△ インターチェンジ付近で、交通量も多く人目に付きやすいが、L字ラインの中心から離れている。また、上下水道も未整備である。さらには、民間主導による開発計画があるため、民間の投資活動を優先すべきである。	× 敷地が不整形であり、下水道も未整備である。また、一部浸水想定区域にあることなどにより優位性は低い。	△ L字ラインの中心にあり、交通量も多く人目に付きやすい。しかしながら、全てが民有地であり用地交渉によっては、早期移転の実現性は不明である。また、土壌汚染対策などのリスクがある。

▲図表 19 移転候補地の比較

(4) 移転候補地の選定結果

移転候補地について、総合的に比較検討した結果、5つの移転候補地のうち、【案1（町立野球場）】が最も優位性が高い場所として、新病院の建設予定地として選定します。

選定した主な理由は、次のとおりです。

第5次鞍手町総合計画の基本構想に基づき、交通アクセスの利便性を最大限に活かし、鞍手インターチェンジから北九鞍手夢大橋までの主要幹線（L字ライン）上に公共施設や教育施設、医療機関及び商業施設などの都市機能を集約し、コンパクトなまちづくりを進めることとしており、【案1（町立野球場）】は、その路線上に位置すること。

公共バス路線及び幹線道路に面していることから交通アクセスがよく、高齢者などの交通弱者にも配慮した位置であること。

町有地であるため、用地交渉が不要なため施設整備スケジュールに即した整備ができること。さらに、財政負担の軽減になること。

新病院の建設に有利な財源（借入金）を活用するためには、過疎対策事業債の現行法（過疎地域自立促進特別措置法）の期限である平成33年3月31日までに新病院の完成が必要なため、町有地である【案1（町立野球場）】であれば期限内に施設整備が可能な場所であること。

以上が移転候補地として選定した主な理由ですが、【案1（町立野球場）】を建設地に決定した場合、代替施設の整備を含め、現施設の利用者等の理解が得られるよう最大限の配慮に努めていきます。