

コムシティ再生のあり方検討会 第1回会議 会議録

日 時：平成23年3月25日（金）9：30～11：40

場 所：本庁舎15階 特別会議室B

出席委員：14名（斎藤会長、伊藤委員、原田委員、上野委員、太田委員、菅原委員、中村委員、阿部委員、安東委員、池本委員、末広委員、寺坂委員、芳賀委員、林田委員）

会議次第

- 1．開会
- 2．市長あいさつ
- 3．委員紹介
- 4．会議開催要綱について
- 5．会長選出（斎藤委員を会長に選出）
- 6．議事
- 7．その他
- 8．閉会

議事要旨

1．はじめに

会 長 コムシティの再生は、八幡西区の住民だけでなく北九州市民全体が注目している。コムシティのあり方の議論には、点としての黒崎だけではなく、北九州市の全体像の中でどう作っていくかという視点が大切だ。

今日の検討課題は、第1点目として、我々自身が検討会の目的は何かという共通認識を持つこと、第2点目として、コムシティの歴史的な経緯の問題と現在抱えている課題について共通認識を持つこととしたい。

会 長 検討スケジュールはどのように考えているのか。

事務局 10月には市が最終計画を策定することを予定しており、7～8月には、検討会の考え方を示してほしい。

会 長 コムシティだけではなく、黒崎のまち、副都心をどうするかという問題に関わるので、これから4ヶ月で一定の方向性を出すのは至難の技だ。

2. 検討会の目的について

- 会 長 この検討会は、そもそも何のために集まったのか、検討会はどんなアウトプットを求められているのか。事務局に再度確認したい。
- 事務局 市全体におけるコムシティの位置づけ、役割に関する共通の認識について、検討会では議論をしていただきたい。具体的に何を入れるかについては市が決定すべきだと思うが、その考え方等を議論し、方向性を示していただきたい。
- 委 員 検討会では都市計画の見直しも含めて考えるのか。それとも都市計画の基本的な考え方については市に任せるのか。
- 会 長 コムシティは、黒崎中心市街地活性化基本計画、副都心構想、元気発進北九州プランとも関係がある。中心市街地活性化基本計画ではコムシティのあるべき方向性を出している。副都心構想との関係や中心市街地活性化の延長線上でコムシティの持つ意味を考えないといけない。
- 委 員 中活計画の目標値を達成し、効果が出なければ成功とはいえない。それを念頭において議論する必要があるので、数値目標の根拠等の説明をお願いしたい。
- 事務局 上位計画の方向性を踏まえて検討をお願いしたいが、それに捕らわれず議論してほしい。中活の数値目標の根拠、進捗状況は次回お示しする。
- 委 員 個別の施設としてではなく、市全体の考え方の中で施設を検討するには時間が足りない。
- 委 員 新しく施設を造るのではなく、今ある建物の活かし方の議論であり、各委員の立場から色々な意見や要望を出し合うほうが良い。
- 委 員 議論を広げすぎるとまとまらなくなる。市が買った以上、市民の財産として活用する議論をしたい。
- 委 員 ハコありきではなく、あのロケーションでどうなのかという議論が有意義だ。
- 会 長 ハコモノを前提にした議論、立地のメリットデメリットなど、大所高所から見た場合の機能と方向付けの議論、一方通行の議論にならないようにしたい。
 個別の施設についての要望は、意見がまちまちでまとまらない。上位計画との関連を念頭に置きながら方向性を考え、具体的な施設は例示に留めた方がよい。

施設内容の最終的な意思決定は行政の責任である。検討会としては、それに必要な材料を、市民、地域の意見を反映しながら議論、集約していく。

3. コムシティ問題の経緯について

会 長 コムシティ問題がなぜ生まれたか、客観的、時代的、歴史的経過を認識するのが今日の課題である。副都心構想ができて20年以上が経過しており、バブル崩壊以降の2001年にコムシティがオープンし、1年半で倒れた。そして、その後、日本経済全体の動きと、九州全体での福岡・博多の位置づけが変わっており、北九州市が打撃を受ける可能性が高い。

委 員 黒崎ターミナルビル株式会社の失敗の原因は社会経済環境なのか、経営能力なのか。また、商業機能中心とした複合施設という考え方は、中心市街地活性化基本計画の中にもあるが、沖創建設はなぜ失敗したのか。その分析を事務局に説明してほしい。

事務局 黒崎駅西地区の再開発は、東地区のメイト側と同時期に準備組合が発足したが、なかなか進捗せず、バブル崩壊後の、経済状況が厳しいときに着工したという时期的な問題がある。

一方、会社経営としては、そごう破綻の後、東地区に入居した井筒屋とテナント誘致が競合し、入居者有利の賃料交渉で契約せざるを得なかった。また、オープン初年度の売上高は、会社が見込んでいた売上目標の約半分だった。これはキーテナントが入らなかったことも要因だと思う。このような理由で経営が成り立たなくなったと考えている。

次に、沖創建設はマンション業者なので、商業開発の運営パートナーと提携してテナント誘致を計画していたが、リーマンショックの影響等でパートナーが撤退してしまった。市も早期再生のための支援をしたが、同社は再生計画を断念した。その後、新たな商業パートナー探しも進展せず、昨年秋には公募入札を行ったが売却先が見つからず、12月に市に取得要請があった。

結論としては、商業施設を計画した時点で、計画に甘さがあったと考えている。

委 員 色んなことを考えた末に、市が買い上げるしかないのは理解できる。買い上げた金額以上に、市民がよかったと思えるものにしないといけないので、十分に議論する必要がある。

委 員 コムシティに入れる施設は20年、最低でも10年はもつものとしたい。

4. 副都心構想と黒崎の位置づけについて

会 長 商業施設を考える場合、客観的な分析としては、売上高よりも商業中心性の方が分かりやすい。中心性が1.0より低い場合は、地域の人ですら、その地域で買い物をしていないということである。八幡西区は現在0.8くらいである。商業ベースの副都心という構想は採算性があうはずがなく、現実味がない。

都市機能を考える場合、商業施設だけではなく、外から集客する要素があるかを分析しないとイケない。例えば、美術館、ホテル、文化施設、飲食店、映画館や劇場などのあらゆる要素を数値化する方法があるが、この方法によれば、黒崎地区には都心機能が一つもない。商業だけではなく、人が集まり、文化的な楽しみを味わい、充足することを考えなければならない。

委 員 行政機能は無く、商業機能を中心として成り立たせるとする市の構想に、そのような副都心が本当にあるのかと思ったことがある。

委 員 商業の問題は、区外にショッピングセンターが出来たことが最大の要因であることは明白である。日本全体の商業環境や消費行動の変化があり、黒崎における商業の落ち込みは仕方が無い。

一方で、居住再生の傾向が見えてきている。市内の不動産関係者に行った今後の住みやすさのアンケートでは、一番人気は小倉、次が黒崎だった。コムシティには、新しい居住者を惹きつけるための機能が必要である。

居住再生、駅に近い立地優位性、乗り換え機能、駅の乗降客数など、ポテンシャルは確実にある。望ましくない施設が入らないようにコントロールできるという点が、市がコムシティに関わる意義である。

委 員 黒崎地区の位置づけ、副都心としての役割は、商業で行くのかそれ以外か、その方向性が決まったときに、コムシティはそのシンボリックな役割を担うべきだと思う。検討会で客観的な意見をもらい、大筋での位置づけをしていくことでコムシティの方向性も決まると思う。

5. 建物の改修等について

委 員 コムシティの活用を考える場合、建物そのものを理解しないとイケない。駐車場の入口がわかりにくく、また、黒崎のまち側から建物への入口もわかりにくいなど、建物自体に問題があると思っている。

委 員 建築上の制限を前提に提案するのか、もしくは、新たに窓を開けるなど、費用を費やしてまでの提案するのか。また、提案施設の現状データを教えていただきたい。

会 長 購入した額を含めて採算性が取れるような施設とするのか。それとも、市が購入したのだから、収支ではなく、社会のインフラとしての効果を念頭におくのかで、議論の方向が異なる。

事務局 コムシティは商業施設として造られており、提案のあった施設で、例えば病院、介護施設、老人ホームなどは、窓の新設が必要である。学校も専門学校も窓が必要である。

 コムシティのフロアをどうやって埋めるかという議論ではない。この立地に副都心として何が必要なのか議論していただきたい。新しく造るよりもコストが低ければ大規模の改修もありうる。入れる施設よってかけられる金額が異なる。

6.まとめ

会 長 黒崎地区の位置づけ、役割をもっと明確にする必要があり、次回は今日の議論の整理と、黒崎の位置づけ、コムシティの位置づけについて議論したい。