

コムシティ再生のあり方検討会 第3回会議 会議録

日 時：平成23年4月27日(水) 10:00～12:20

場 所：北九州市役所本庁舎5階 プレゼンテーションルーム

出席委員：15名(斎藤会長、伊藤委員、原田委員、広瀬委員、上野委員、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、羽田野委員、林田委員)

会議次第

1. 開会
2. 報告事項
3. 議事
4. その他
5. 閉会

議事要旨

1. はじめに

会 長 今日会議では、まず、事務局から大型商業施設の再生事例を説明してもらおう。次に、委員から、現実性は別として、どのような方向性にコムシティを持っていくか、施設をどうするのかについてのイメージを語ってもらおう。今日は、夢をふくらませることを課題にしたい。

2. 大型商業施設の再生事例などについて

会 長 事務局の説明事例の中で、売上高ではなく、街の賑わい、来街者などが上昇しているのはどのような事例か。

事務局 来街者が増えている事例としては、市役所の窓口サービス部門と図書館等を入れた鳥取市の駅南庁舎の事例がある。商業施設として再生した福山市の事例は、空き床がかなり発生し、売上げはかなり減っているようだ。駅前の競争が激しく、新たに開業した施設にテナントが移っているという状況も聞いている。

会 長 商業施設の場合は、一旦閉じて、テナントが出てしまった後、時間を置けば置くほど再生が難しくなるのだろうか。

事務局 事例では、早く再生したところは、商業で再生できているようだ。閉店から再生までに1年しかかかっていない事例もある。

商業ビルとして建てられたものは、商業ビルとして再生されている事例が多い。商業でも業種転換などして、家電やサービス系施設も入るなど、内容は変わっているものもある。

委員 他都市の再生事例は成功しているのか。

事務局 成功したかどうかは、評価の対象を何にするかで異なってくる。今回は調査した自治体や3セク自体の評価を聴いて記載している。

会長 商業施設として再生された施設、複合施設、行政を主体とした施設、それぞれの特徴を説明して欲しい。また、複合施設について、行政や区役所が入居したケースの問題点は何か。

事務局 商業施設については、民間に任せるにしても、テナントの入替え等に大変苦労しているような印象がある。複合施設については、施設が埋まっても、業務系施設は土日に利用者が少ないなど、効果の面で新たな課題が出ていると思う。行政施設については、何でも入れれば良いわけではなく、ある程度コンセプトが必要だと感じた。

行政施設が入居した事例で、新潟市の事例では、民間施設を買い取って改築することで、新築するよりも経費を抑えることができたとのことである。一方、佐賀市の事例では、商店街に人が流れておらず、賑わっている感じはしなかった。行政施設と商業施設を併設しているところでは、土日は行政施設のフロアに人がいないのに、エスカレーターやエレベーター等の設備を動かしており、経費的な面で問題を感じた。

会長 事例を見ると、都市ごとに特性がある。これだったら成功する、というわけではない。土地の特性に合わせることを課題だと思う。事例では、リーマンショック前に再生したものが多いようだ。その後の情勢変化や、今度の震災の経験を踏まえ、日本全体でまちづくりのコンセプトが変わっていく可能性が高い。日本の経済が今後上昇するのは極めて厳しいということを念頭に置いて再生を考えていかなければならない。

3. 再生の方向性のイメージについて

委員 複合施設を考える場合に、生活者向けか来街者向けの、2点に絞ったほうが良いと思う。

スーパー、学校、子どもの施設の充実化も踏まえたコンセプト作りが必要だ。施

設には北九州市らしいもの、イメージアップに繋がるものを入れて、面白さや強みを発信できると良い。北九州市は宣伝やPRにもうちょっと打ち込んだ方が良い。北海道の旭山動物園のように、あそこに行きたいと思わせ、来場者が増加するもの、他県からも人が来るようなものが必要だと思う。ボストンのチルドレンズミュージアムは、姉妹都市である京都の古い建物や、1階から3階までの巨大な滑り台があるなど、何回行っても面白い施設だった。その横には、ダイケアセンターや親も楽しめるカフェがあり、そういうベストプラクティスを集めて、情報発信できる施設があれば良い。

高齢化のことも考え、病院やクリニックなどもあった方が良い。

会 長 北九州らしさ、副都心らしさを発信できる核施設をどう考えるかがポイントの一つということである。

委 員 全国的に中心市街地の活性化に取り組んでいるが、その数値目標の達成は厳しい状況である。そのくらい地方都市の街の活性化、駅前のにぎわいづくりは上手くいってない。黒崎地区を考える場合、コムシティに商業施設を入れると、他に影響が出るし、行政複合を入れると、土日も含めて効果が出るのか、難しい問題である。説明があった他都市の事例でも、商業はなかなか長続きせず、空いているところもあり、続いているのは行政だけだ。コムシティも商業施設としての再生は採算面で難しいので、行政複合施設を中心に考えざるを得ない。また、街全体として、黒崎2丁目の再開発も同時に考えないといけない。

市の人口が減少しており、製造業の街なので、企業誘致して人口を増やすことも大事だ。街の賑わいを取り戻すには、日本のそぞろ歩きの文化の復活、つまり、勤務後に黒崎周辺をみんなで歩こう等の運動を展開することも必要である

会 長 コムシティの再生は、商店街との連動を無視できない。商業中心ではなく、複合施設あるいは行政主体の方向性で、という意見である。副都心のまちづくり全体として、高齢化の問題や新たなコミュニティ形成、これらのことを関連付けて考える必要があるという指摘である。

委 員 私のビジネスの経験から、街のにぎわい、土地の勢いは八幡の中央町から黒崎に移り、最近折尾に移っていると感じている。北九州市の西の拠点をどこに持つてくるのか、土地政策の一番大きな課題だ。

コムシティ再生は、空き家にならない取り組みが必要だ。物販は売れなければ出ていくので、出て行かない、逃げないテナントに入居してもらうのが第一で、公共施設なら物販施設よりも持ちこたえるだろう。また、人口構成上、医療、介護等が重要な役割を占めだしており、これらを主体にテナントを構成する。

コムシティの利用者の黒崎全体への回遊については、期待はしているが、大きな成果を考えるのは難しい。

会 長 複合施設として、行政施設や地域の高齢化にも対応した施設にするということである。

委 員 戦前、黒崎駅前には畑が広がっていたが、終戦間際に、中央町から西本町へと繋がる大きな商店街が黒崎に疎開してきた。それが黒崎の商店街の元になっている。黒崎の賑わいのもとには三菱化成と安川で、車庫前（駅前）のあたりにバラックの飲み屋や商店ができ、賑わってきた。その場所がコムシティになっている。今でも、子どもの館は順調に運営されており、悪い場所ではないことは確かだ。

区役所が年金病院跡地に移るといった話があったとき、新築するよりも、コムシティを区役所にすれば良いというのが大方の意見になっていた。しかし、駐車場の使い勝手の悪さを解決しないと、区役所には不可能だと市民は思っている。

子どもの施設については、小倉のA I Mに新しく施設ができ、子育てを専門的にやっており、人気が高い状況である。子どもの館も内容次第で利用者の増加が見込まれる。

コムシティ開業時、テナントの問題として、家賃が高いという問題はあった。また、北九州市民の購買力が無いとは思わない。お金を持っているお年寄りを対象とした商店街もできている。三菱や安川も、従業員は減ったが、厳然として今もあるので、商業もやり方次第で何とかなる。

会 長 コムシティの立地を生かす必要があり、区役所の移転は一つのターゲットになる。しかし、中心に区役所を持って来るまちづくりというのは都市計画の問題からどうなのかも思う。

委 員 駐車場やアクセスの問題があっても、利用者は目的が達成されるのであれば行く。役所があったり、買い物や食事ができたり、銀行やA T Mがあったりして人が集まるようになれば良い。コムシティは、バスや駅などを利用する人には便利なおところだと思う。託児所をつくり、そこに預けてバスセンターや駅から職場に行く。朝早くから夜遅くまで対応できる施設、それができれば働く人にとって非常に便利な施設になる。

施設に行くまでの交通機関も、得するものがあれば利用する。無料バスの運行は難しいが、西鉄と協力して、施設を利用すればポイントが付く等の還元ができないだろうか。

先程の青森のアウガの例では、地下に物産名産があったが、そういう北九州の名物を集めて紹介する施設があると良い。

また、コムシティに行こうと思わせる良いネーミングがあると良い。

会 長 交通ターミナルの利用者を念頭に置いた利用価値のある施設を作るという提案である。私も青森のアウガには行ったが、地下はあまりはやっていなかった。物販を

置けばよいというわけではなく、コンセプトが大事だ。

委員

子育ての重点モデル地区が北九州市にはまだない。黒崎のまちづくりとして、地域のテーマを教育に絞り、教育特区を作り、例えば黒崎中央小がコミュニティ等を重点に置いているように、体験を通して学ぶような他にないものとする。コムシティは、子どもの館を活かし、教育日本一というテーマを掲げ、そのシンボリックな建物として再生できないだろうか。北九州市のイメージアップのためにも大きなテーマ性があった方がよい。

地域の母親たちの間では、塾や予備校などがコムシティにあれば、利便性が高く、安全性も確保できるという意見がある。また、軽く食事をする場所も含めて、中高生等がトータルで利用できる施設になるとよい。

また、再生すれば入りたいという美容室や旅行会社などもあり、複合施設として、黒崎に無い民間施設も入れて、黒崎のシンボルとして整備を進めてほしい。

施設の改修については、1、2階は圧迫感があるので、吹き抜けを作ったり、迷路みたいな動線の改善もお願いしたい。

黒崎の街づくりは、ハウードの田園都市論が根底にあると聞いた。職住接近の、仕事をしながら住みやすい街、その原点に戻って整備をすれば良い街になる。

会長

黒崎の住民の要望が強い、教育に重点を置き、教育日本一のシンボル、北九州市が目される施設づくりが良いという意見である。

委員

今現在、黒崎駅を利用している人、周辺に住んでいる人を対象とした再生のイメージ作りが大切である。新たに商業施設を作るなら、既存の商業施設と住み分けが必要である。しかし、破綻の可能性考えると、売上とは関係が無く、長期的に維持していける施設を考えた方がよい。そして、商店街を援護射撃できる施設になればよい。子どもの館が一定の効果を上げているので、託児所の併設など、子どもの館の規模拡充もある。用途は複合的に考えていく必要がある。

黒崎には映画館がなく、また、北九州市内にはミニシアター系の映画館がない。そうしたものと映画撮影の誘致の拠点施設も考えられる。

駐車場の利用方法として、パークアンドライド方式の拠点としての活用があり、駅利用者の駐車料金を無料にする等の方策が必要だ。

建物は、吹き抜けや減築、全面的な窓設置等の大規模な改修が必要だ。

再オープンのやり方として、一度にグランドオープンさせるのがベストだが、オープンさせられるものから段階的にスタートしていくのも一つの方法だと思う。

会長

既存の黒崎にない複合施設のイメージの提案である。

委員

安易に商業施設を増やせば、黒崎の商業がダメージを受ける。また、商業施設としては、車の出入りや建物の入口などに欠陥がある建物である。商業施設以外の活

用策としては、1つ目は、商業床が元気になる魅力的な施設、極端に言えば、外国人専用のカジノや免税店など。2つ目は、行政施設などを中心とした、市民の利便性が上がるもの。3つ目は、目的を持って来るもの、例えば子どもの施設や高齢者の施設などの特色を持った施設が考えられる。

採算を考えないのなら、行政施設が中心となるが、単に八幡西区役所を移設するのではなく、市民にとって魅力あるものにした方が良い。例えば、県や国の窓口が一か所があれば、市民の利便性が大幅に向上する。行政中心の複合施設があれば、地震や洪水で市庁舎が被災した場合の補完施設になり、市民の安心感が増すのではないか。また、子どもの館があるので、同様の施設で老朽化したもの、児童文化科学館のプラネタリウムなども集約してはどうか。

今、黒崎地区の街なかには、安心して子どもを遊ばせることができる公園があまりない。街なかの行政施設を集約して、跡地に気持ちのいい公園を造ったら良い。

会 長 県も国も含めて、行政のワンストップサービスができるような施設がいい。商業では、特区的な商業施設であれば可能という意見である。

委 員 この場所には公共行政的な施設がふさわしい。例えば、今の八幡西区役所の施設は分散しており、それを一つにまとめれば、持ってくる効果がある。

コムシティを活かすためには、車の出入口の問題が一番大きく、この問題を解決しなければならない。また、3号線の南側から北側に入ってくる歩道橋を増やし、歩行者が利用しやすくなれば、活用の内容が変わる。

会 長 建物の問題点を改善すれば、公共行政施設が妥当という考えである。

委 員 コムシティは黒崎の中心ではない。住人は3号線の南に住んでおり、かなりの目的意識か、強力な魅力がないと、わざわざ3号線を渡らない。コムシティのターゲットは、公共交通機関の乗降客で、今素通りしている人の足を1時間でも止める施設にすることだと思う。長年黒崎で商売しているが、時代がどんどん変わって、もう商業の時代ではないと思う。井筒屋やメイトも苦勞しており、コムシティも商業施設は無理である。黒崎に博多のブランド店が来るわけではないので、地元の商店街が独自に頑張って北九州一の店を作って客を呼び込むしかない。

そこで、夢を語ると、八幡は新日鉄、安川、黒崎窯業、三菱化成等で発達した街である。そのものづくりの伝統を活かし、メタルカラーを養成できないかと思う。行政と企業が出資して、大学を作り、役に立つ人材を養成できないかと思う。講師は大学の先生と企業の優秀な技術者とし、鉄鋼、機械、電気、化学、運搬運輸、ロボットの各学科で、学生を約200名程度とする。昔の職業訓練校のイメージではなく、エリート意識を持たせる学校である。そうすれば、日本全体、中国、韓国からも留学生が来る可能性があり、これができたら全国に誇れる。

学校だけではコムシティの床は埋まらないので、子どもの館は拡充して、子ども

の病院、遊び場、用品販売等を入れると良い。

会 長 ご提案の学校は、アメリカの、シルバーカラーを対象にし、地域で職業訓練を行う、コミュニティカレッジに近いと思う。

委 員 副都心黒崎開発推進会議でアンケートを取ったところ、区役所を含めた行政サービス機能を中心とした複合施設が多かった。副都心の機能について、副都心構想では、行政機能や中央管理機能などの主な機能は小倉に設置するが、それ以外の都市機能は黒崎にもバランス良く設置するという事だった。その考え方にもう少し徹してもよいと思う。人が住む、人が来る機能をつくれれば、商業機能はついてくる。国、県、市を含めた行政公共サービス機能を集約する施設があっても良いと思う。人は歳をとると、車があっても日常生活の行動半径に限界が生じるので、副都心の機能と考えあわせると、税務署やハローワーク等の公共サービス機能を集約する価値がある。その際には、黒崎2丁目の再開発とのバランスも考える必要がある。

 教育の問題も考えないといけない。例えば子育てのための教育環境を整えること。また、もっと技術に近い専門教育をする環境を整えることが、次の地域ビジネスを作る地域力を高める基盤になる。

会 長 副都心の機能をもう一度見直し、考えていく。また、市を超えた機能の統合を図るという視点を持つ必要があるという意見である。

委 員 結論としては行政施設を絡めた複合施設ということだが、最初は専門学校が良いと思っていた。建物に手をあまり入れなくても良く、若者が集まることで商店街の活性化に繋がるし、事務系、技術系など色々な種類の専門学校があるので、コミュニティは全部埋まると思っていた。しかし、前回見学して、この広い施設を埋めるには相当なものが必要だと思った。

 考え方としては、3分の1はキーテナントとして、出ていかないようなものを入れる。それから子どもの館の延長線上の子供ゾーン、高齢化に対応した年寄りゾーン。また、ちょっと古い数字だが、飼い犬飼い猫は2,000万匹くらいいる。自分の子供のように大切にしているペットのための施設。そういう、それぞれが過ごせる施設を入れる。あとの部分は専門学校等を入れれば良い。

 駐車場は使いにくいので、使うことを前提に考えないようにしてはどうか。

会 長 行政施設を主体とした複合施設という意見である。

委 員 市民としては、採算性は度外視できないが、施設見学をしてみると、物販中心の消費型施設は無理である。市民に対しての付加価値があつてこそ、税金を投資できるのではないかと思う。公益などをミックスした地域密着型の施設を考えざるを得ない。既存の施設ではなく、北九州はこういうことに力を入れているという特徴と

なるインパクトのある施設にすれば価値が生まれるだろう。具体的には、託児所、既存にはない塾、実際に働いている人の話を聞き、技術を学び、体験ができる施設、知的障害者等の障害者とその母親たちも対象にした教育や養護的な施設が考えられる。コムシティに来れば教育に関するものが何でもあるくらいのインパクトがある施設にすると良い。

それから、沖創建設が失敗したことに対する再分析が必要である。外的要因は分析していたが、内的要因の分析も必要だと思う。

同じような再生事例でも、鳥取と青森の図書館のように成功した例と失敗した例があり、その要因も分析する必要がある。

会 長 公益を中心とした施設イメージである。再生事例の外的、内的要因の分析が必要で、ただ何を入れるかではなく、どのようなマネジメント、理念や哲学でやるかが不可欠であるということである。

委 員 副都心構想を作ったとき、黒崎はポテンシャルはあるのに、商業以外の都市機能が不足しているので、機能を充実していこうということだった。長い時間がかかって、黒崎の街も少しずつ変わっており、黒崎のポテンシャルが無くなったわけではない。

地元の不動産業者百数十名にアンケートを行ったところ、住みやすさを持続できるところとして、1位は都心、2位は副都心、その次は戸畑、八幡、折尾だった。現場の住宅事業者の実感としても、副都心は別格だという意識がある。地元の人がそういう点に自信を持ち、街の魅力を発見していくことが必要だ。

昨年度の市民カレッジで、中心市街地をテーマとして参加者と意見交換をしたときに、従来にはない発想で面白い提案があった。教育等とは両立しない可能性があっても、そのような飛躍的な発想があっても良い。イベントスペース的なものも必要だ。

4.まとめ

会 長 今日の皆さんの意見を踏まえながら、どのようなシナリオが描けるのか、次回の段階で事務局と相談して議論していきたい。夢の持てる方向性を出していきたい。

今日の皆さんの意見は、コムシティを考える場合に、商業施設を中心として再生させるのは現実的ではなく、副都心の魅力を作り出すには課題が多い。従って、行政であるかどうかは別として、公益的機能、複合施設として再生させるという流れだった。

次回、今日の議論を踏まえながら、あくまでも夢の持てる方向性を出していきたい。