

# コムシティ再生のあり方

## 中間報告

平成23年6月2日

コムシティ再生のあり方検討会

# 目 次

1	本検討会の検討にあたっての考え方と検討経過	2
	(1) 検討にあたっての考え方	
	(2) 検討経過	
2	再生に向けた基本認識	3
	(1) 情報発信拠点への再生	
	(2) 複合型施設への再生	
	(3) 交通ターミナル機能を活かした再生	
	(4) 早期再生の実現	
3	再生の方向性	4
	(1) 再生にあたっての考え方	
	(2) 再生の方向性	
4	留意すべき事項	5
	建物などの改修	
	商業機能	
	公共公益的機能	
5	今後の取り組み	6
	(1) コンセプトと具体的な施設内容・施設構成	
	(2) 建物などの改修	
	(3) 商業施設について	
	(4) その他コムシティの魅力づくりに関すること	
	<b>【参考】</b>	7
	コムシティ再生のあり方検討会 委員名簿	
	検討会の開催状況	

## 1 本検討会の検討にあたっての考え方と検討経過

コムシティ商業床等は、多額の公金が投入されて建設されながら、開業からわずか1年半で閉鎖した。その後、民間による再生の取り組みが行われたが実現せず、今年2月、市が購入方針を表明した。

市がこのビルをどのように再生するのかについては、黒崎地区や八幡西区の住民だけではなく、北九州市民全体が注目している。

こうした中、本検討会では、コムシティの再生のあり方について、鋭意議論を重ねているところである。

### (1) 検討にあたっての考え方

コムシティの再生は、今後の黒崎のまちづくりにとどまらず、北九州市全体のまちづくりに大きな影響を与える。

そこで、本検討会としては、次のような考え方にに基づき、検討を行っている。

コムシティ単独の施設再生という視点のみならず、北九州市全体や黒崎地区全体の活性化という視点により議論を進める。

市の再生計画の一助となるよう、市民が納得できる、一定の方向性を提言する。

北九州市の基本構想や中心市街地活性化基本計画等、市のまちづくりに関する計画などを配慮して検討する。

### (2) 検討経過

本検討会は、平成23年3月25日に第1回会議を開催し、これまでに、4回の会議を開催した。

また、コムシティの現地視察を行って建物の現況を確認し、検討を重ねてきた。

## 2 再生に向けた基本認識

検討会では、これまでの議論から、次の4点をコムシティの再生に向けた基本認識とした。

### (1) 情報発信拠点への再生

コムシティの再生は、単なる床埋めではなく、市民が納得する、筋の通ったコンセプトに基づく必要があり、それによって、市や街の活性化につながってこそ、真の再生と言える。

そのためには、市全体の活性化につながり、ポジティブに情報発信できるコンセプトが望まれる。

### (2) 複合型施設への再生

低成長経済、少子高齢化・人口減少といった時代背景、さらには、施設規模の大きさや、黒崎地区周辺での大型商業店舗の相次ぐ立地による中心性の低下を踏まえれば、商業に特化しない複合型施設への再生が現実的である。

### (3) 交通ターミナル機能を活かした再生

コムシティの立地特性は、黒崎の玄関口であるJR黒崎駅に隣接し、人が自然に集まる電車やバスの交通ターミナル機能を有していることにある。再生にあたっては、この機能を活かしたものにすべきである。

### (4) 早期再生の実現

コムシティの商業床が閉鎖して8年が経過しようとしており、コムシティが黒崎地区の活性化や本市のまちづくりとの関連で、その再生に対する市民の期待が高いため、早期に再生する必要がある。

### 3 再生の方向性

#### (1) 再生にあたっての考え方

再生にあたっては、北九州市全体を視野に入れた特徴的な機能を中心として活用するのか、あるいは、黒崎地区を中心とした北九州市西部地域の住民の福祉及び利便性向上のために活用するのか、大きく2つの考え方がある。

この2つの考え方は、再生コンセプトや施設構成、中核施設を検討する上で、非常に重要である。

本市西部地域からポジティブに情報発信する「市民全体のための施設」

1つの考え方としては、小倉都心との機能分担（差別化）を明確にし、この地域から積極的に情報発信できる機能を中核として再生することである。

期待される機能として、例えば、

\* 次世代人づくり支援拠点機能：子育て、教育、生涯学習、就労、起業、など

\* 広域行政サービス機能：国県市の総合的行政サービス（税、健康保険、年金、雇用、など）

などが考えられる。

本市西部地域の暮らしを総合的に支援する「地域住民のための施設」

もう1つの考え方としては、コムシティが、JR黒崎駅に隣接する便利な場所にあることから、地域住民の利便性向上を図ることを中核機能とし、職住接近の恵まれた環境を活かした、地域住民の総合的な生活支援施設に再生することである。

例えば、

\* 総合的な生活支援拠点機能：福祉・医療、NPO等の交流拠点、区のワンストップサービス、など

などが考えられる。

## (2) 再生の方向性

これまでの議論から、検討会としては、コムシティの再生の大きな方向性としては、“商業に特化しない複合型施設”を目指すべきであると考えられる。

その具体化を進める際、前記した再生の考え方、つまり、  
ポジティブな情報発信  
暮らしの総合的支援  
については、いずれも市民の利益につながり、重要である。

いずれの方向に重きを置くべきかについては、現時点で結論を出すに至っていないが、真の再生を目指すには、新生「コムシティ」を特徴づけるコンセプトが必要である。

このため、前記の再生に向けた基本認識に立ち、検討会としては、求められる各機能の必要性、緊急性、実現可能性を配慮した上で、短期的・中長期的な時間軸を踏まえたコンセプトづくりや中核施設について引き続き検討する。

## 4 留意すべき事項

検討会としては、再生コンセプトや中核施設などに併せ、次のような事項についても、留意していく。

### 建物などの改修

コムシティへの車の出入り口や国道3号線南側からの歩行者のアクセス、あるいは建物内の動線については、コムシティの機能が十分発揮できるような改修・改善が必要である。

### 商業機能

広範囲からの集客を目的とした大規模小売店舗は難しいが、物販に限定せず、黒崎駅前のにぎわいづくりに資する業種や、交通ターミナル利用者や市民の利便性向上などに資するような業種の導入については配慮する必要がある。

### 公共公益的機能

人が集まりやすい立地特性を最大限に活かし、市民の利益や住民の利便性向上につながる公共公益的機能の導入が望まれる。

## 5 今後の取り組み

今後も、市の再生計画の一助となるよう、市民が納得できる提言をしていくため、検討会では、次のような事項を中心に議論を深め、今年8月上旬を目途に、最終的な報告をとりまとめていく。

### (1) コンセプトと具体的な施設内容・施設構成

再生コンセプト  
施設内容・施設構成

### (2) 建物などの改修

駐車場の出入口  
建物内の動線

### (3) 商業施設について

期待される業種  
施設の管理運営

### (4) その他コムシティの魅力づくりに関すること

施設の魅力を高めるための方策  
再生後のマネジメントに関すること

## 【参考資料】

### コムシティ再生のあり方検討会 委員名簿

	氏名	所属	備考
学識経験者	斎藤 貞之	九州国際大学 経済学部 特任教授	会長
	伊藤 解子	北九州市立大学都市政策研究所 教授	
	原田 美紀	はらだ法律事務所 弁護士	
	広瀬 隆明	広瀬公認会計士・税理士事務所 代表	
地元団体	上野 與志隆	副都心黒崎開発推進会議 会長	
	太田 康子	八幡西婦人会連絡協議会 会長	
	菅原 康夫	黒崎地区中心市街地活性化協議会 会長	
	中村 ムム	八幡西区自治総連合会 会長	
市民代表	阿部 達	北九州青年経営者会議 専務理事	
	安東 崇夫	北九州青年会議所 常任理事	
	池本 綾女	NPO 北九州青年みらい塾 会員	
	末広 勝嘉	連合福岡・北九州地域協議会 副議長	
	寺坂 カタエ	北九州ESD協議会 代表	
	芳賀 晟壽	北九州市社会福祉協議会 会長	
	羽田野 隆士	北九州商工会議所 専務理事	
	林田 直子	北九州ミズ21委員会 第12期会長	

## 検討会の開催状況

### \* 第1回

開催日 平成23年3月25日(金)

場所 市役所本庁舎15階 特別会議室B

- ・これまでの経過  
(再開発事業の経過、民間による取り組み、市の意見聴取)
- ・黒崎のまちづくりにおけるコムシティの位置づけ、役割
- ・中心市街地活性化基本計画の進捗状況
- ・黒崎地区や周辺の商業環境  
(商業統計、郊外店舗の出店状況)

### \* 第2回・現地視察

開催日 平成23年4月8日(金)

場所 コムシティ7階 子どもの館 子どもホール

- ・黒崎のまちづくりにおけるコムシティの位置づけ、役割  
再確認
- ・来街者の増加につながるような施設のあり方
- ・建物の改修について

### \* 第3回

開催日 平成23年4月27日(水)

場所 市役所本庁舎5階 プレゼンルーム

- ・先進事例の紹介
- ・再生イメージ

### \* 第4回

開催日 平成23年5月18日(水)

場所 市役所本庁舎5階 特別会議室A

- ・再生イメージ、再生の方向性(案)
- ・中間とりまとめについて