

コムシティ再生のあり方

報告書

平成23年8月9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
2	再生の基本的な方向性	3
3	新生「コムシティ」のコンセプト	4
4	具体的な施設内容・施設構成	6
5	コムシティの魅力づくりについて	9
6	再生後のマネジメントの重要性について	11
	【参考】	12
	コムシティ再生のあり方検討会 委員名簿	
	開催要綱	
	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、7月に正式に市の財産となった。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、議論を重ねてきたので、ここに検討結果を報告する。

(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、検討を行ってきた。

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の視点に立ち、検討する。

市の再生計画の一助となるよう、地域住民だけでなく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する。

(2) 検討経過

本検討会は、平成23年3月25日の初会合以来、コムシティの現地視察を行うなど、合計6回の会議を開催し、検討を重ねてきた。

なお、6月2日には、第4回会議までの議論をまとめ、中間報告を行った。

2 再生の基本的な方向性

(1) 再生コンセプトの考え方

コムシティが市の財産となり、市民に役立つ施設への再生が求められていることは言うまでもない。

前記の基本認識を踏まえると、次のような考え方に基づいた再生コンセプトが必要である。

【新生「コムシティ」は何のための施設か（アイデンティティ）の明確化】

市民が納得できる、メッセージ性を持った再生コンセプトが必要である。コンセプトは、新生「コムシティ」が何のための施設かを明確にし、存在理由を市民・社会に積極的に情報発信していく役割を果たすため、大変重要である。

【早期再生の実現】

求められる機能については、その必要性だけではなく、緊急性、実現可能性に配慮する。そのためには、時代の潮流や市民を取り巻く社会経済環境、短期的・中長期的な時間軸を踏まえた上で、各機能を具体化する必要がある。

【立地上の強みを活用】

コムシティは、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を有しており、公共交通の結節点という立地上の強みを生かすことが肝要である。

(2) 再生に向けての施設活用の方向性

上記の考え方を踏まえ、また、延床面積約3万平方メートル（6フロア）という、コムシティの施設規模の大きさなどに鑑みると、検討会としては、再生に向けての施設活用の方向性として、

“商業に特化しない複合型施設”

を目指すべきと考える。

3 新生「コムシティ」のコンセプト

(1) コンセプト具体化にあたっての考え方

コンセプトづくりにあたっては、基本的には2つの考え方がある。

「市民全体のための施設」を中核とした考え方

- ・ 小倉都心と差別化した全市的な機能を有し、本市西部地域から全市へ、さらには全国へポジティブな情報を発信する施設として再生。
- ・ 期待される機能としては、街の最大の財産である“人”に着目し、子どもから成人・高齢者に至るまでの新たな“人づくり支援機能”
(子どもの成長支援、技・知の育成・伝承、生涯現役としての活動支援、等)
- ・ 広域からの来館・来街が期待できる施設。

「地域住民のための施設」を中核とした考え方

- ・ 本市西部地域住民の生活利便性を向上し、日常生活を充実させ、定住促進を図る施設として再生。
- ・ 期待される機能としては、“地域生活支援機能”。
(地域コミュニティの活動促進、健康・介護などの生活上の相談・支援、など)
- ・ 地域住民の高頻度の利用が期待できる施設。

この2つのいずれの考え方も重要であるが、どちらに重点を置くかを方向づけ、新生「コムシティ」を特徴づけるコンセプトが必要である。

また、これらの考え方は、あくまでもどちらに比重を置くかを示すものである。完全な対立項ではなく、一方の考え方を採用するとしても、もう一方の考え方に含まれる機能や施設を排除するものではない。

(2) 新生「コムシティ」のコンセプト

検討会としては、こうした考え方を踏まえ、新生「コムシティ」は、

『“人づくり”による街づくり』

を基本コンセプトとする。

この施設は、子どもから成人・高齢者に至るまで、各世代にわたる“人づくり”拠点として位置づけ、人づくりを通して、まちづくり、にぎわいづくりに貢献する施設として再生することとしたい。

このコンセプト設定に至った理由としては、次のとおりである。

本市西部地域の拠点として、黒崎地区が再生することへの市民の期待は大きい。そのためには、小倉都心とは異なる機能を果たし、黒崎地区のみならず、市全体の活性化につながる施設活用が望ましい。従って、新生「コムシティ」は、街づくりの根幹となる“人づくり”をコンセプトとすることが妥当である。

既存施設である、「子どもの館」の知名度・利用度が高いことを考慮すれば、“人づくり”機能は、既存機能の拡大・延長を図るものとして、実現可能性が高い。

“人づくり”機能をコンセプトとすれば、公共交通の結節点という立地上の強みが活かされ、黒崎地区のみならず、若松・戸畑・中間など広域からの施設利用が期待される。

子どもから高齢者に至る各世代の“人づくり”機能は、昼夜を問わず、土日を問わず、常に人が集まる施設となる。このことは、黒崎地区・本市西部地域の街のにぎわいづくり・活性化につながる。

4 具体的な施設内容・施設構成

再生の具体化にあたり、その施設内容・施設構成については、コンセプトである『“人づくり”による街づくり』に沿い、次の3層構造による構成とすべきである。

主要施設：新生「コムシティ」を特徴づける施設

補完施設：主要施設を補完しつつ、付加価値を生み出す施設

商業施設：にぎわいづくり・利便性向上に資する施設

(1) 主要施設

主要施設は、新生「コムシティ」を特徴づけるものとして、子どもの成長支援、技・知の育成・伝承、生涯現役としての活動支援、などに資する“人づくり”の施設である。

さらに、具体化すれば、

子の健やかな成長を支援する体験・啓発施設

成人を対象とした、技能の開発・仕事づくりを支援する産学官連携による教育訓練施設

高齢者による第2の仕事づくり施設（NPO等）

などが考えられる。

(2) 補完施設

コンセプトを充実させ、主要施設を補完しつつ、付加価値を生み出す施設として、次のような施設がある。

福祉関連施設

福祉・保健・医療・子育てなどの福祉関連施設は、日常的な課題の解決や日常生活の充実を図るため、“人づくり”機能を補完するものとして必要である。

例えば、生活上の課題解決のための相談機能や、子育てと就業を両立するための託児施設などがある。

まちづくり関連施設

“人づくり”機能を補完するものとして、人と人との絆や、団体間の連携や協力関係を強化するため、ソーシャルビジネス系、まちづくり団体、その他のNPO等まちづくり関連施設が必要である。

行政施設

就業やビジネス、組織設立など新たな事業着手のために、“人づくり”をサポートする行政機能が求められる。本施設の機能を補完する施設として、例えば、税、雇用、健康保険などの国県市の行政サービスを集約化し、広域的かつ統合化された行政サービスを担う施設が必要である。

(3) 商業施設

商業施設については、広域からの集客を目的とした大型総合物販施設は、これまでの経過や黒崎地区を取り巻く現在の商業環境を考えると、非現実的である。

しかしながら、コンセプトを充実させ、コムシティが魅力ある施設として、黒崎地区のにぎわいづくりに貢献する施設として再生するには、商業施設は必要である。

具体的には、

主要施設・補完施設に関連した業種

近隣商業施設等と配慮した、駅前のにぎわいづくりに貢献する業種

交通ターミナルの利用者などの利便性の向上につながる業種

などについて、導入に配慮すべきである。

(4) 施設構成・施設ボリューム

こうしたことを踏まえると、施設全体としては、次のような構成が考えられる。

種別	施設例
主要施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 体験・啓発施設 (子どもの館の拡充、ミュージアム等) ● 成人を対象とした、技能の開発・仕事づくりを支援する産学官連携による教育訓練施設 ● 高齢者による第2の仕事づくり施設(NPO等) <div style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 2px;">2～3フロア程度</div>
補完施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 福祉・保健・医療・子育てに関する相談施設など ● NPO等の活動拠点 ● 障害者などの活動施設 ● 国県市の広域行政サービス (税、雇用、健康保険、など) <div style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 2px;">2フロア程度</div>
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 主要施設・補完施設に関連した業種 ● 交通ターミナル利用者などの利便性向上につながる業種 ● 駅前のにぎわいづくりに貢献する業種 <div style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 2px;">1～2フロア程度</div>
合計	6フロア(3万㎡)

5 コムシティの魅力づくりについて

コムシティが市民に喜ばれる施設として再生するためには、コンセプトである『“人づくり”による街づくり』に相応したハード・ソフト両面での魅力づくりが必要である。

(1) 建物（ハード）の改修による魅力づくり

コムシティについては、「駐車場の出入口がわかりにくい」、「建物に寄りつきにくい」、「建物内の動線がわかりにくい」、「使い勝手が悪い」などの意見が多いため、建物に対するこれまでのイメージを払拭する思い切った改修が望まれる。

その際、留意すべき点としては、利用者（市民）の視点に立った、使いやすく親しみの持てる施設への改修や、改修にあたっての費用対効果などの勘案、環境に配慮した改修、などがある。

具体的に改修改善が求められる内容については、次のとおりである。

駐車場の出入口

コムシティの建物の構造上、最大の課題は、駐車場へのアクセスの不便性である。駐車場の出入口に関しては、よりわかりやすく出入庫できるような改修が必要である。例えば、

- ・ 現在の出入口を逆転させる。
- ・ 折尾側から駐車場棟に直接入庫できる入口を新設する。

などが考えられるが、その際、運転者や歩行者の安全性や、国道3号への渋滞などの影響、バスの運行なども考慮し、具体的な改修を行う必要がある。

建物内の動線

再生にあたり、施設内容や施設配置に対応した、わかりやすい建物内の動線の確保が必要となることは当然であるが、コムシティの特性である、交通ターミナル利用者などの利便性向上のため、3階から1階までの動線の改善が必要である。

また、複合型施設として再生することから、建物の改修に加え、案内板やサインの充実を図る必要がある。

建物のイメージアップ

新生「コムシティ」を印象づけるため、建物のイメージを一新するような改修が期待される。

例えば、コムシティの黒崎駅側の壁面にある大型ビジョンの周りを建物の内外側から見通せるよう、カーテンウォールにする、などが考えられる。

街との一体感の創出

黒崎地区の玄関口であるJR黒崎駅前のペDESTリアンデッキの改修などにより、駅東西間の魅力的な演出が必要である。併せて、国道3号南側との連携方策を検討する必要がある。

(2) コムシティの名称について

「コムシティ」の施設名称については、大変重要な検討事項であるが、名称については、現在の名称を継続させることが望ましい。

コムシティ (COM CITY) を構成する「COM (コム)」という言葉は、「一緒に」、「交わる」という意味を持ち、“commune (心の底から語り合う)”、“community (コミュニティ)” という言葉は、この「COM (コム)」に由来する。

従って、

『人が“集まり”、“交わり”、“語り合う” + CITY (都市)』
= 『コムシティ』

のイメージであることから、名称をそのままとし、新生「コムシティ」のイメージ化を図ることが重要である。

6 再生後のマネジメントの重要性について

コムシティの真の再生には、活用策が決まり、施設が入居した後の取り組みが非常になってくることから、今後のマネジメントにあたっては、次の点について、特に、留意する必要がある。

(1) 継続的な情報発信

わずか1年半で破たんしたコムシティの再生については、多くの市民が期待していることは周知の事実であるが、再開発事業の再生という点で、全国的にも注目されている。

従って、コムシティがどのような施設に再生・進化していくか、ポジティブな情報を主体的かつ継続的に発信し続けていくことが求められる。

(2) 建物全体の一体感の創出

コムシティは、現在営業中の子どもの館や西鉄イン（ビジネスホテル）、電車・バスの交通ターミナルに加え、これまでの商業床は、公共公益的施設や商業施設などによる複合型施設として再生される。

建物の全体のにぎわいの創出のためには、各施設の枠組みを超えた、ビル全体の一体感を創出するマネジメント力が必要である。

例えば、子どもの館や公共公益的施設への来場者が、商業施設を利用していただくことなど、各施設間の連携策、販売連携策、各施設の情報周知、特典の設定などの検討が求められる。

(3) 持続的かつ責任ある管理運営体制の構築

施設の運営にあたっては、施設コンセプトを維持し、かつ、継続的に進化させる有能かつ意欲的なマネジメント主体が不可欠である。

従って、新生「コムシティ」の経営ないしマネジメント機能については、持続的なイノベーションを期待できるプロフェッショナルな体制を整える必要がある。

【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	齋藤 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 晟寿	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	

コムシティ再生のあり方検討会 開催要綱

(目的)

第1条 本市が取得するコムシティ商業床等について、再生を推進していく上での参考とするため、幅広く意見を聴取することを目的に、コムシティ再生のあり方検討会(以下「検討会」という。)を開催するもの。

(検討事項)

第2条 検討会では次の事項を協議する

- (1)コムシティの役割、位置づけに関すること
- (2)望ましい再生のあり方に関すること
- (3)再生イメージに関すること
- (4)その他、コムシティの再生に関すること

(委員構成)

第3条 委員は、次の中から市長が選任する。

- (1)都市計画や経営などの専門的な知識や経験を有する学識経験者
 - (2)黒崎や八幡西区でまちづくりに携わる地元団体の代表者
 - (3)市内で活動する関係団体の代表者
- 2 任期は、平成23年10月末までとする。

(運営)

第4条 検討会に会長を置き、委員の互選によってこれを定める。

- 2 会長は、検討会を代表し、会務を総理する。
- 3 会長は、検討会を招集する。
- 4 会長は、必要があると認めるときは、議事に関係ある者に出席を求め、その意見を聴くことができる。

(会議の公開等)

第5条 会議は原則として公開する。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、会長の決定により非公開とすることができる。

- (1)円滑な会議運営が損なわれるおそれがある場合
 - (2)その他非公開とすることに相当する理由がある場合
- 2 会議の傍聴に関して必要な事項は、別に定める。

(庶務)

第6条 検討会の庶務は、建築都市局都心・副都心開発室で処理する。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、検討会の運営に関し必要な事項は、会長が検討会に諮って定める。

付則

- 1 この要綱は、平成23年3月25日から施行する。

検討会の開催状況

* 第1回 平成23年3月25日(金)

於：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)等)
- ・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 平成23年4月8日(金)

於：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について
- ・建物の改修について

* 第3回 平成23年4月27日(水)

於：市役所本庁舎5階 プレゼンルーム

- ・先進事例の紹介
- ・再生イメージについて

* 第4回 平成23年5月18日(水)

於：市役所本庁舎5階 特別会議室A

- ・再生イメージについて
- ・再生の方向性(案)について

* 第5回 平成23年6月29日(水)

於：コムシティ7階 子どもの館 子どもホール

- ・建物の改修について
- ・再生コンセプトについて

* 第6回 平成23年7月21日(木)

於：市役所本庁舎5階 プレゼンルーム

- ・再生コンセプトについて
- ・商業施設について
- ・コムシティの魅力づくりについて