

北九州市公共施設マネジメントモデルプロジェクト推進懇話会

《構成員名簿》

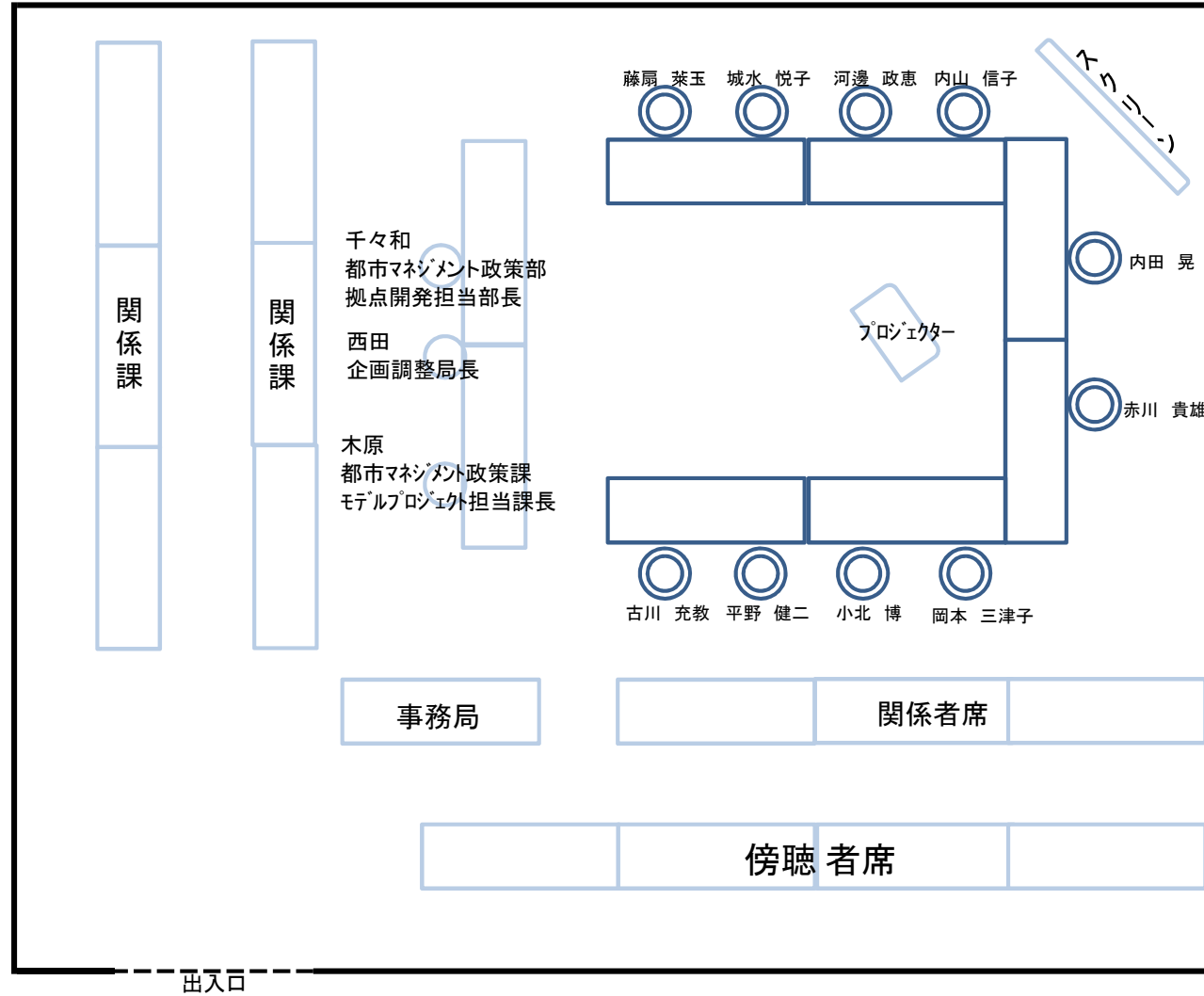
(五十音順、敬称略)

氏名	所属・役職等
あかがわ たかお 赤川 貴雄	北九州市立大学 国際環境工学部 建築デザイン学科 准教授
うちだ あきら 内田 晃	北九州市立大学 地域戦略研究所 副所長・教授
うちやま のぶこ 内山 信子	元藤松市民センター館長
おかもと みつこ 岡本 三津子	門司区女性団体連絡会議 会長
かわべ まさえ 河邊 政恵	株式会社リバー不動産 代表取締役社長
こきた ひろし 小北 博	門司区スポーツ推進委員協議会 会長
しろみず えつこ 城水 悦子	門司まちづくり21世紀の会 理事
ひらの けんじ 平野 健二	北九州商工会議所門司地区議員
ふじおおぎ らいぎょく 藤扇 菜玉	門司区文化団体連合会 副会長
ふるかわ みつのり 古川 充教	門司区自治総連合会 会長

第2回北九州市公共施設マネジメントモデルプロジェクト推進懇話会

《配席表》

平成29年2月3日(金)
《門司生涯学習センター 2階 第1研修室》



傍聴受付

北九州市 公共施設マネジメント モデルプロジェクト 推進懇話会



－ 次 第 －

1. 前回の主な意見について（振り返り）

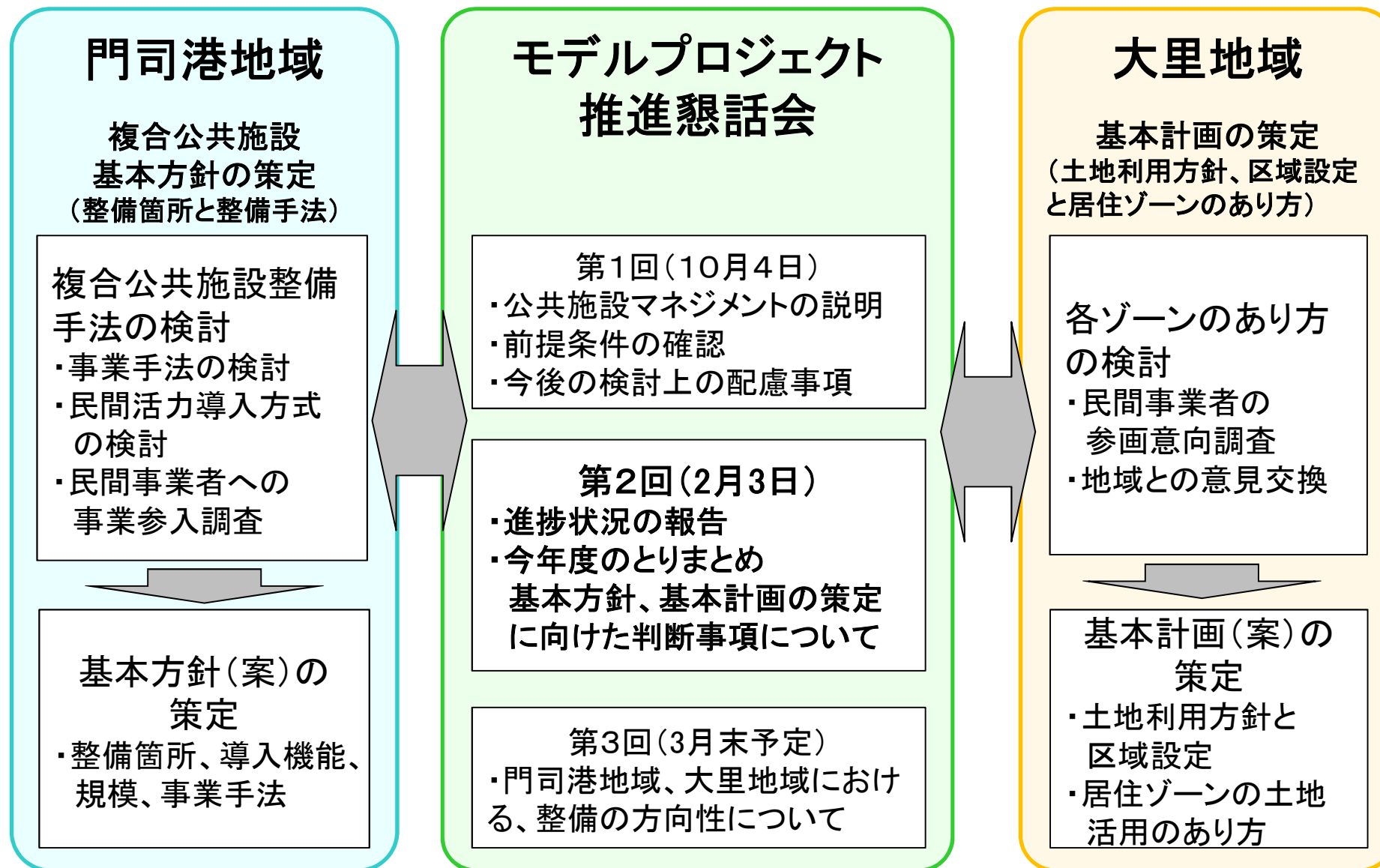
2. 門司港地域について

- 現在の検討状況
 - ・ 民間事業者へのヒアリング状況
- 今後の検討事項
 - ・ 候補地選定に係る検討事項の考え方
（候補地の比較項目）

3. 大里地域について

- 現在の検討状況
 - ・ 意見交換会等における市民意見
 - ・ 民間事業者へのヒアリング状況
- 今後の検討事項
 - ・ 大里公園の整備方針（案）
 - ・ 各ゾーンの役割と機能

◆ 平成28年度 推進懇話会の進め方



1. 前回の主な意見について（振り返り）

（1）門司港地域

項目	主な意見
複合公共施設の 「役割」 に関すること	<ul style="list-style-type: none">① 複合公共施設単体で考えるのではなく、<u>商店街やレトロ施設との連携、回遊性</u>の中で考えるべき。② 若者が集まる場、<u>人と人が出会う場</u>にできないか。
複合公共施設の 「規模・仕様・場所」 に関すること	<ul style="list-style-type: none">① 今後、「楽しい施設ができる」という、<u>市民向けのメッセージ性</u>を高める必要がある。② <u>他区の施設の活用も想定</u>して、コンパクトなもので良い。③ 区役所は、人口減少、業務やサービスの変化等による、<u>規模縮小を想定した施設</u>にするべき。④ 市民利用施設は、<u>使い勝手やサービスをあまり低下させると利用されなくなる</u>ので注意が必要。⑤ <u>商業は1階が望ましい</u>。商業を入れるなら、区役所等は2階以上が良い。⑥ 利便性を考えると、<u>駅東側が望ましい</u>。⑦ 駅西側は、強い風が吹くことが多く、アクセスなどの対策が必要ではないか。
複合公共施設の 「事業手法」 に関すること	<ul style="list-style-type: none">① 門司港地域のポテンシャルで、<u>P F Iが成立するか、慎重に検討すべき</u>。② 借地よりも、<u>建物を借りる方が安価</u>にならないか。

1. 前回の主な意見について（振り返り）

（2）大里地域

項目	主な意見
「競輪場跡地の 土地利用転換」 に関する事	<ul style="list-style-type: none">① 住宅や公共施設、公園に変わることは、大里地域を劇的に変えるインパクトがある。② 人が住むことで、公園が生きる。
「居住ゾーン」 に関する事	<ul style="list-style-type: none">① 門司区には斜面地が多いので、競輪場跡地を活用して、<u>街なかに人を集めるべき</u>。② 居住ゾーンには、<u>美容院や託児所、スモールオフィスの導入</u>も考えられないか。③ 高齢社会では、<u>ペットとの同居や園芸</u>をする場も求められているので、配慮してはどうか。④ 今後、「住みたい」と思わせるような、<u>メッセージ性、コンセプトを発信</u>するべき。
「複合公共施設」 に関する事	<ul style="list-style-type: none">① 周辺の<u>民間プールと競合しないように配慮</u>すべき。
「公園整備」 に関する事	<ul style="list-style-type: none">① <u>ジョギングやウォーキング</u>等ができるようにしてほしい。② 居住ゾーンに住む人も含めた<u>ボランティアの協力で、コストのかからない公園</u>にできないか。

2. 門司港地域について

(1) 現在の検討状況

■施設配置（再配置）の考え方

①共通（複合化・多機能化により）

- ・共用部分（玄関，階段，トイレなど）の削減による全体面積の縮減
- ・整備、維持管理、運営管理費用を節減

②ホール（多目的利用に対応）

- ・舞台設備等を備えた文化ホール仕様とするが、可動式座席の採用により会議・スポーツ等へ利用

③会議室等（利用実態を踏まえた、必要規模の確保）

④庁舎（機能集約により）

- ・会議室の共同利用や共用部分の面積を縮減

現況施設	現状	将来計画	備考
市民利用施設	8,500㎡	3,600㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・会議室などの規模・数を利用実態に合わせることで面積を縮減 ・「ホール」の多機能化により、規模を縮減
門司市民会館	3,700㎡		
門司生涯学習センター	3,000㎡		
門司勤労青少年ホーム	1,800㎡		
図書館	1,800㎡	1,600㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・閲覧室を拡充 ・施設の集約化，同一フロアへの集約により，共有部分を縮減
門司図書館	1,000㎡		
国際友好記念図書館	800㎡		
門司区役所	7,100㎡	6,800㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・区役所機能の集約により共用部分の面積を縮減
港湾空港局庁舎	3,500㎡	2,000㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・会議室の共用利用により縮減
計	20,900㎡	14,000㎡	

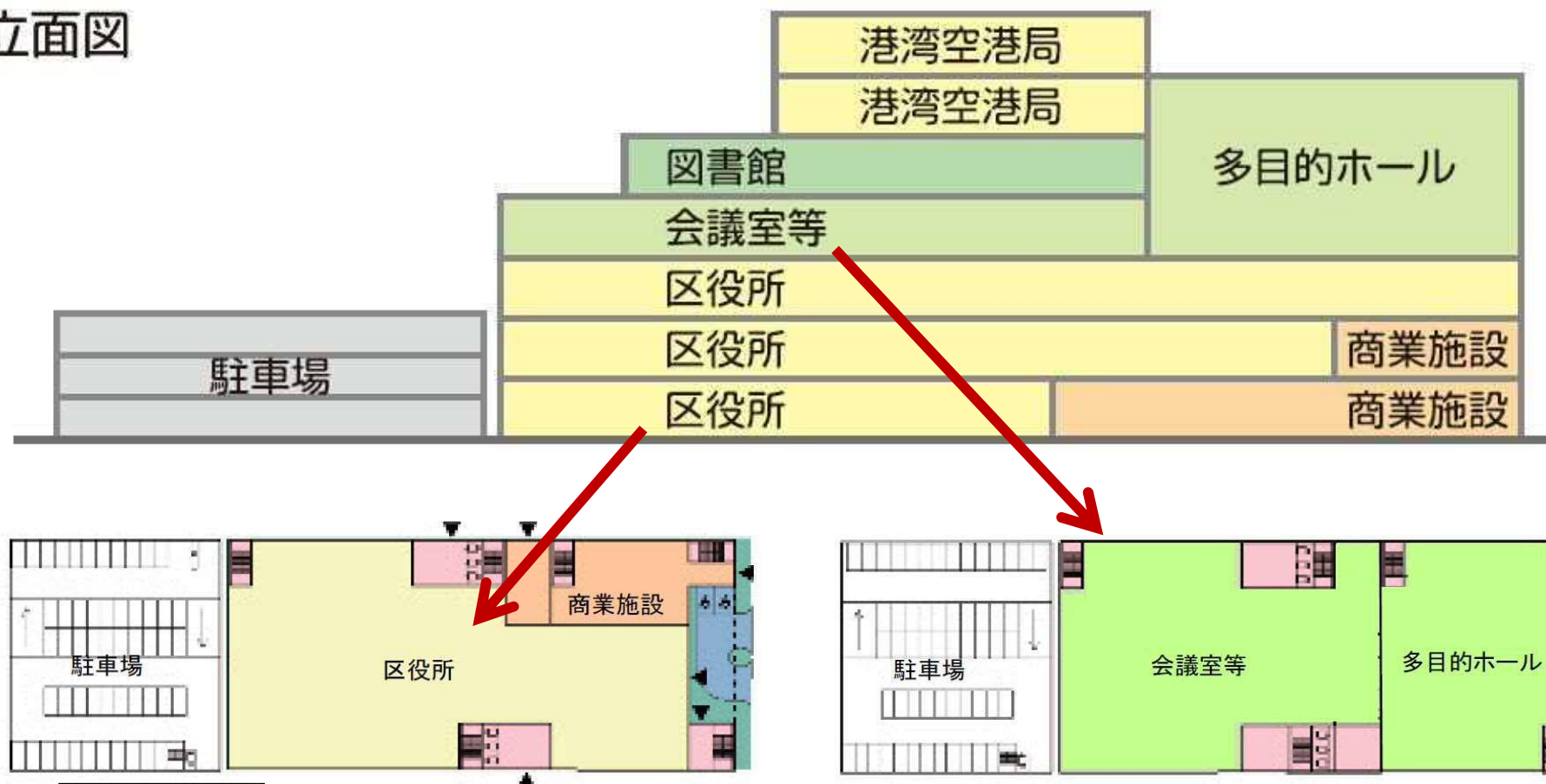
2. 門司港地域について

(1) 現在の検討状況

■ 門司港地域複合公共施設のイメージ

○ 商業施設：地域の賑わいづくり、活性化、公共のコスト負担軽減などを期待

立面図



※この図面は、イメージ図であり、実施とは異なることがあります。

2. 門司港地域について

(1) 現在の検討状況

■再配置の場所（複合公共施設の候補地）

- 商業・業務機能が集積した、鉄道・バス等の交通利便性の高い門司港駅周辺
（公共施設には、多くの人々が訪れることから、周辺の中心市街地やレトロ地区の賑わい創出も期待）
- 一定規模（4,000㎡以上）の敷地面積が確保できる



2. 門司港地域について

(1) 現在の検討状況

■再配置候補地の比較

項目		駅西地区（港湾関連用地）	駅東地区（驛市場跡地）
敷地面積		約4,500㎡	約5,000㎡
土地の形状		(20~50m) ×145m	(40~55m) ×95m
現在の土地利用		月極め駐車場	主に時間貸し駐車場
接道状況		臨港道路（2車線）	国道198号（2車線）
用途地域 (建ぺい率／容積率)		商業（80％／400％）	商業（80％／400％） 準工業（60％／200％）
高さ制限		原則：35m	原則：35m
アクセス	門司港駅 改札口から	250m ※幹線道路の横断要	250m
	栈橋通り 交差点から	450m	80m
土地所有者		北九州市（港湾空港局）	民間

2. 門司港地域について

(1) 現在の検討状況

■再配置の場所（複合公共施設の候補地）

【駅東地区】



2. 門司港地域について

(1) 現在の検討状況

■再配置の場所（複合公共施設の候補地）

【駅西地区】



2. 門司港地域について

(1) 現在の検討状況 “民間事業者ヒアリング”

■ 民間事業者へのヒアリング実施状況

《実行計画を説明した上で、PFI事業者等として参画する視点で意見を聴取》

- 対象事業者：PFI実績事業者2社、大手ゼネコン3社、大手デベロッパー3社 計8社
- 事業意欲：PFI実績事業者は「積極的に検討」、ゼネコン・デベは概ね「前向きに検討」又は「興味有」

【候補地に対する意見の概要】

「駅東地区」立地上のポテンシャルに着目されている。

「駅西地区」収益床（商業床）が少なくリスクが小さいと認識されるも、事業性に課題があり否定的

ヒアリングの視点	計画案に対する主な意見
計画地の評価や 立地の優劣	門司港地域 ① 門司港の立地は悪くなく、事業性のポテンシャルあり 駅東地区 ① 低層部でのテナント誘致の可能性が高い ② 防災リスク面からも立地的に有利 ③ JRとの連携、周辺まで含めたまちづくりを一体的に進めることが望ましい。立地として現実的な選択肢 ④ 敷地を拡げられれば、まちの課題解決を図る柔軟な土地利用が見込める 駅西地区 ① 車の動線処理に課題、寄付きも悪い ② 人の動線が弱く、回遊性がない ③ 収益床のテナント誘致が困難（見込みが薄い） ④ 施設計画の拡張性に乏しい（調整代・余裕代が少ない）
計画案の問題点・課題	① 商業床が小さく少リスクであるが、更なる収益床（商業床）の拡大が望めないと事業性が弱い ② 集約化による市民利用の賑わいは創出できても、観光要素としての魅力向上には繋がらない

2. 門司港地域について

(1) 現在の検討状況 “民間事業者ヒアリング”

【 計画地における取組み提案等の概要 】

- 立地と集約機能の性格上、カフェや駐車場の機能充実への意見が多い
- レトロや鉄道色を強く打出した仕掛けや大胆な取組みを行い、他エリアとの差異化が必要

ヒアリングの視点	計画地における取組み等における主な提案
望まれる導入機能や整備内容等	導入機能 <ul style="list-style-type: none">① 商業系：スーパー② 飲食系：カフェ，軽食レストラン③ 物販系：お土産屋④ その他：学習塾，ヘアサロン，スポーツクラブ（フィットネス系） 整備内容 <ul style="list-style-type: none">① ホール，図書館，会議室のある施設には、カフェ機能は必須② 庁舎系機能と文化系機能のゾーニングを考慮すること③ 駐車機能を増設し、収益性の向上が期待できる（観光客向け，パーク&ライドとしての活用も考慮）④ 商業床の拡大を考慮すると、駐車機能が不足している
まちの価値を高める提案・取組み等	<ul style="list-style-type: none">① 門司港駅リニューアル事業との連携② レトロ事業との連携は重要（エリア全体として特化）③ 旧JR本社ビルの活用方策④ 図書館のバリューアップ化（鉄道記念館との連携や鉄道色を強く打ち出した運営等）⑤ 門司港＝鉄道（発祥の地）のブランドを活かした、大胆な仕掛けや発想の転換が必要⑥ 観光トロッコ列車や鉄道記念館のミニ列車を活用した事業展開

2. 門司港地域について

(2) 今後の検討事項

■ 候補地の選定にかかる検討の考え方（候補地毎の比較項目）（案）

○ 候補地の選定に向けて、下表の視点より候補地特性の比較を検討

比較検討項目	考え方
基本機能の確保	① 集約対象施設の <u>基本的な機能が果たせる施設</u> が整備できること。
トータルコスト	① 本市の厳しい財政状況を踏まえて、イニシャル・ランニングコスト、収入を含めた、 <u>長期的な負担が軽い</u> こと。
施設の使い勝手	① <u>市民が利用しやすい施設</u> であること ② 業務の効率性が高く、庁舎管理がしやすい施設であること (区役所・港湾空港局) ③ 駐車場と施設との連絡性
アクセス利便性	① <u>市民が訪れやすい場所</u> であるか（通常時） ② 避難所として行きやすい場所であるか（緊急時）
地域の賑わい創出と活性化の度合い	① <u>賑わいづくり</u> ② <u>地域拠点としての魅力向上</u>
安全性 (災害リスク)	① <u>災害発生時の対応拠点</u> （門司区役所、港湾空港局）としての機能確保 ② <u>避難場所</u> としての機能確保
周辺環境への影響	① 景観への影響 ② 周辺交通への影響

3. 大里地域について

(1) 現在の検討状況

■再配置計画とイメージ図

競輪場跡地



競輪場跡地の土地利用ゾーニング



競輪場跡地の土地利用イメージ

3. 大里地域について

(1) 現在の検討状況

■再配置スケジュール

施設	項目	H28年	H29年	H30	～	40年
既存施設	門司港地域の二ーズ受け入れ態勢の整備	■				
競輪場跡地	競輪場の解体・撤去	■				
	基本計画策定	■				
	公園利用			■		
	住宅の計画・整備		■			
スポーツ施設ゾーン	広場として暫定利用			■		
	集約・再配置の検討				■	
	集約・再配置の実施					■

3. 大里地域について

(1) 現在の検討状況

■ 市民説明会・意見交換会等における主な意見

分類	
居住ゾーン の導入について	① 旧門司競輪場の周辺に良い宅地物件は見当らない。居住ゾーンの導入には理解できる。 ② 地域の発展や将来負担を併せて考えて欲しい。 ③ 旧門司競輪場跡地の民間売却に反対（全て公園・広場として欲しい）
大里公園 の整備について	① 子供とお母さんが遊べる場所、高齢者の健康づくりに活用できる公園として欲しい。 ② ランニング、ウォーキングの周回コース（ゴムチップ舗装）を整備して欲しい。 ③ 陸上競技用のコーナーやトラック等を整備して欲しい。 ④ 新たに公園整備をするのではなく、既存公園に再整備費用をまわして欲しい。
複合公共施設 の整備について	① 複合公共施設のプールは、大里プールの利用状況を考慮した規模で整備して欲しい。 ② バレーボールやバスケットボール等の大きな大会が開催できる体育館を整備して欲しい。 ③ 柔道や剣道は多目的利用（他競技との併用）のアリーナではなく、専用スペースの設置を望む。 ④ 柔剣道とその他競技によるアリーナの併用（多目的利用）は、対応できるのではないか。

市の考え方

- 人口減少が進むと、商店や医療等のサービス維持が困難となり、結果、地域の利便性が低下してしまう。競輪場跡地を住宅地とすることは、「定住人口の増」「地域のにぎわいづくりや活性化」への効果が期待できる。
- 厳しい財政状況の中、競輪場跡地を住宅地として民間売却することは、売却収入が市の財政負担を軽減させることとなる。また、公園の整備・維持管理費の縮減にもつながる。
- 整備予定の公園・広場には十分な面積がある。
- 複合公共施設は、厳しい財政状況や人口減少等を踏まえて、多目的利用等により規模縮小を図る。

■ 市民との説明会・意見交換会の開催状況

- 門司区校区自治会・町内会等を対象とした説明会の開催【7回開催、参加延べ人数 約160人】
- 大里地域を対象とした意見交換会の開催【2回開催、参加延べ人数 約100人】

3. 大里地域について

(1) 現在の検討状況 “事業者ヒアリング”

■ 民間事業者へのヒアリング状況（居住ゾーン）

《実行計画を説明した上で、居住ゾーンの開発への参画について意見を聴取》

- 対象事業者：地場マンションデベロッパー6社、大手ハウスメーカー3社 計9社
- 事業意欲：全ての事業者が、計画地の立地ポテンシャルの高さから事業参画に意欲的

【現在の計画案に対する意見】

- 交通利便性・生活利便性・居住環境から、計画地の立地ポテンシャルの高さを評価
- 一方、門司区のマンションマーケットの状況から、マンション規模の設定について指摘あり

ヒアリングの視点	計画案に対する主な意見
計画地の評価	<ul style="list-style-type: none">① 門司駅まで徒歩圏内、小倉都心へJRで1駅と交通至便② 周辺に商業施設や医療機関等が整っており生活至便③ 更に、隣接して公園や集約公共施設が位置する優れた居住環境④ 門司駅から多少の高低差はあるものの、これら生活環境に優れた立地であり、事業性も大いに見込める
計画案の問題点・課題	<ul style="list-style-type: none">① マンション需要はあるものの、<u>1社単独開発を行うには規模が過大</u>② 全てマンション開発であるならば、敷地分割による譲渡・開発が前提③ マンションと戸建ての事業差は無いと考えることもでき、全て戸建てでの事業展開も可能
マーケット情報 等	<ul style="list-style-type: none">① 門司区のマンションマーケットからして、<u>年間100戸前後の規模が適当量</u>（70～150戸程度、最大でも200戸）② 販売単価の上限は120万円/坪③ 区内での住み替えの需要が高い④ 市内では販売スピードが鈍く、完成在庫も多い

3. 大里地域について

(1) 現在の検討状況 “事業者ヒアリング”

【計画地における取組み等の提案】

- マンションの規模が多いことから、戸建てや生活利便施設等の導入を図った複合開発の指摘
- 周辺の医療機関や将来の複合公共施設を見据え、健康・高齢者・子育てなどの開発キーワードの提案

ヒアリングの視点	計画地における提案
<p>望まれる導入機能や 整備内容等</p>	<p>導入機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 居住系：戸建て，シニアマンション（健常者向），高齢者・子育て特化型 ② 施設系：コンビニ，ドラッグストア，診療所，高齢者施設 <p>整備内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 敷地規模から、分譲マンション+戸建て（+生活利便施設）をMIXした土地利用やまちづくりが可能 ② 医療機関との近接性を活かした、高齢者配慮型の住宅整備・関連施設整備なども提案可能
<p>大里地域における まちの価値の向上等</p>	<p>居住ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 隣接する公園や医療機関の立地を踏まえ、北九州市版CCRCの取組による「生涯活躍のまち」をテーマに据えた、多世代の共生空間の創造 ② 公園・緑の連続性の確保（最低緑地率の確保） ③ 必要条件を地区計画で担保 <p>公園ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> ① フットサル場，ジョギングコース，ドックラン，カフェ等の整備 ② 多世代が利用可能な特色ある公園整備（ex.大阪・天王寺公園） <p>居住ゾーンと公園ゾーンの連携の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> ① タウンマネジメントの組成による、公園の緑地・花壇等まで含めた維持（ex.城野地区） ② 公園や緑地と一体となった住宅地開発（計画への提案や管理を含む）（ex.福岡・アイランドシティ照葉）

3. 大里地域について

(1) 現在の検討状況 “検討状況のまとめ”

【大里地域の今後の進め方】

○市民意見や事業者ヒアリングを聞いた結果

結果	市民意見	事業者ヒアリング
居住ゾーン (民間活用)	<ul style="list-style-type: none">・居住ゾーンの導入には理解できる・居住ゾーンでの住宅購入を考えたい・跡地の民間売却に反対	<ul style="list-style-type: none">・住宅やマンションの立地として優れている・マンションの規模は年間100戸前後が適当・隣接する公園や医療機関との連携した提案も可能
スポーツ施設 ゾーン (複合公共施設)	<ul style="list-style-type: none">・多目的ホールの導入は理解できる・柔剣道場は専用施設の整備を望む・大規模大会の開催が可能な施設を望む	<ul style="list-style-type: none">・スポーツ施設を集約したPFIの事例は多くあり、大里地域においても事業の可能性はある
公園緑地ゾーン (大里公園)	<ul style="list-style-type: none">・子どもが野球やサッカーができる広場・高齢者の健康維持に活用できる公園・ランニングやウォーキング可能なコースの整備・地域のイベントができる広場	<ul style="list-style-type: none">・居住ゾーンと一体となった公園整備を行うことが可能・公園が住宅販売のプラス（大きな魅力）になる

大里地域の再配置を実行計画どおり検討を深めたい

【理由】

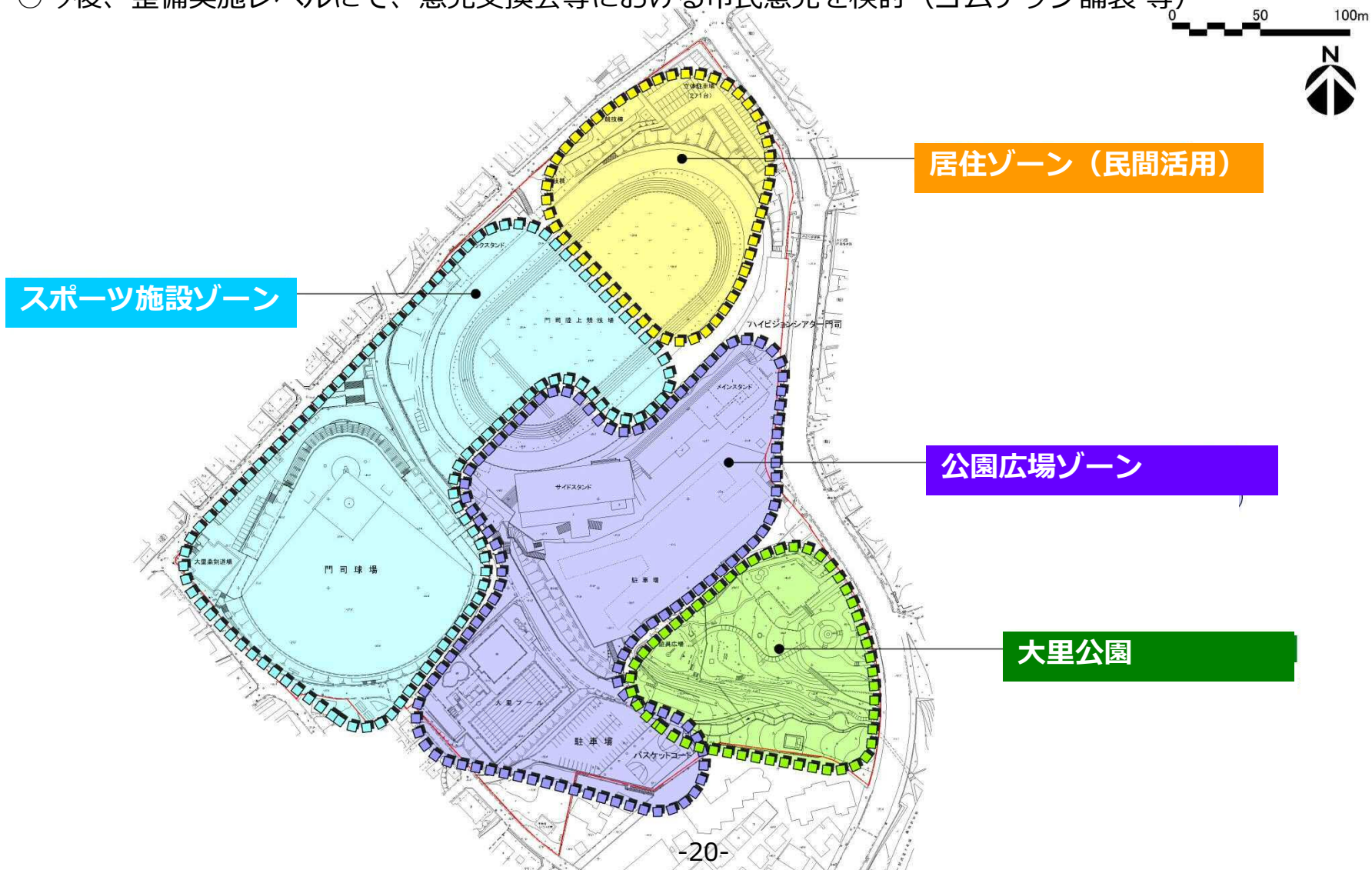
- ◇市民・事業者とも各ゾーンについてニーズがあり、進め方によってはより良い魅力的な地域となる
- ◇居住ゾーン導入による土地の有効利用促進は大里地域にふさわしい多様な機能の集積につながる
- ◇公園緑地ゾーンの広場は、
暫定形：約10,000㎡×1、約3,000㎡×1
完成形：約1,500～3,000㎡×3
と十分確保することができ、様々な活動（イベントやスポーツ）に対応可能

3. 大里地域について

(2) 今後の検討事項

■大里公園の整備方針（完成時案）

- 再配置の考え方にに基づき、公園全体の土地利用ゾーニングを検討
- 今後、整備実施レベルにて、意見交換会等における市民意見を検討（ゴムチップ舗装等）

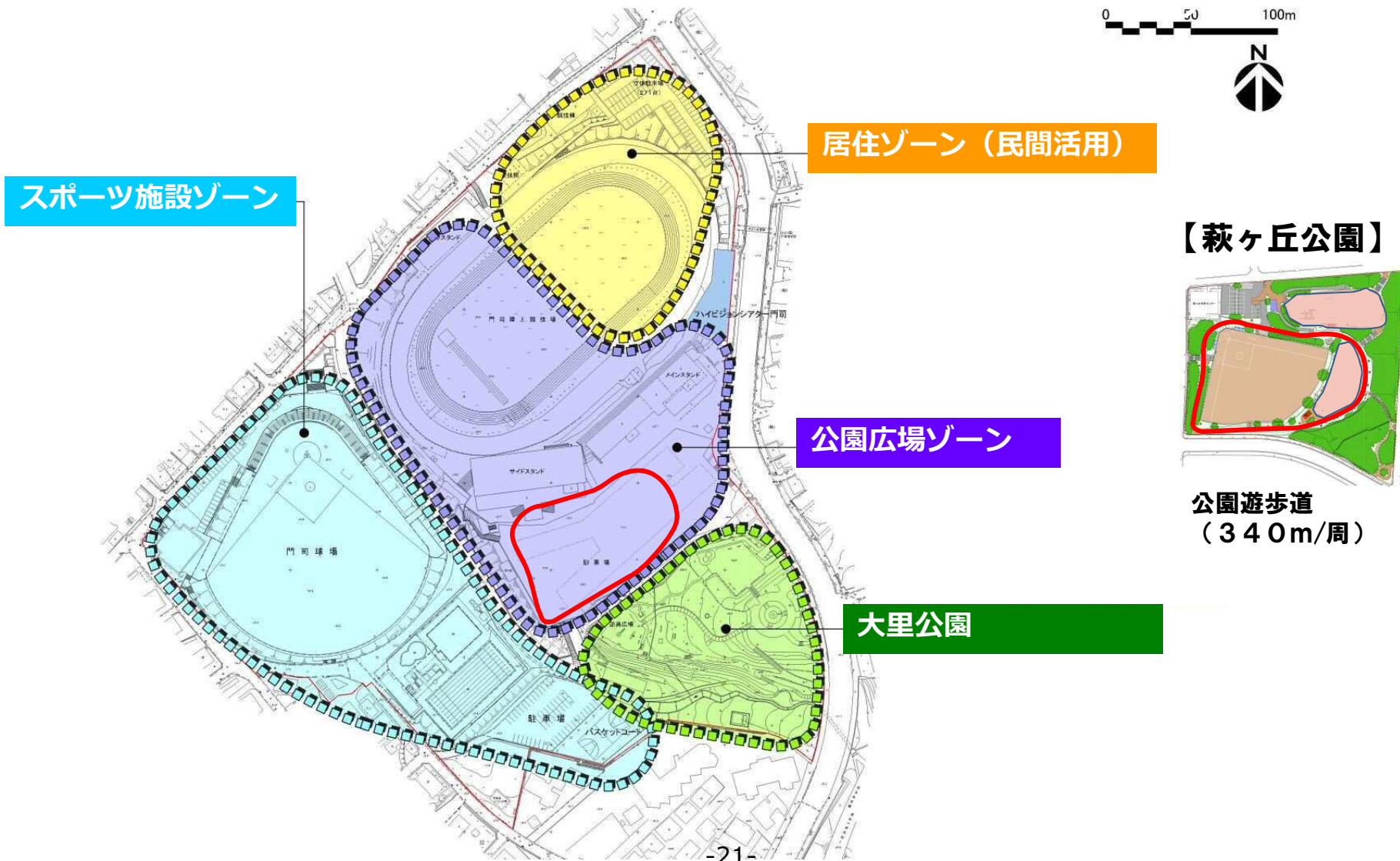


3. 大里地域について

(2) 今後の検討事項

■大里公園の整備方針（暫定利用案）

○スポーツ施設ゾーンにおける「複合公共施設」整備までの暫定形



3. 大里地域について

(2) 今後の検討事項 “各ゾーンの役割と機能”

【求められる役割や機能】

○各ゾーンに求められる役割や機能から、土地利用のあり方や今後の検討内容・視点とは

検討の視点	スポーツ施設ゾーン (複合公共施設)	公園広場ゾーン (大里公園)	居住ゾーン (民間活用)
再配置の 基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> スポーツ施設と公園・広場との一体的整備による、スポーツ活動拠点の形成 	<ul style="list-style-type: none"> オープンスペースを備えた公園整備による、大里地域の価値向上 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地としての活用による、地域の賑わいづくり、生活利便施設の維持
求められる 役割や機能	<ul style="list-style-type: none"> 大里地域のスポーツ施設等の機能の集約 多目的利用の推進による施設の有効活用 	<ul style="list-style-type: none"> 子育て、健康づくりや多世代交流の場 災害発生時の一時避難地 イベントや地域活動の場 	<ul style="list-style-type: none"> 定住人口の増加 魅力的な居住空間の創出 土地売却収益の確保
<p>各ゾーンの連携や周辺地域との相互連携による大里地域の魅力向上</p>			
今後の検討内容	<ul style="list-style-type: none"> スポーツ施設以外の活用方法 (必要な機能) 施設を活用した地域活動 コスト縮減につながる事業手法 	<ul style="list-style-type: none"> 市民のニーズを踏まえた公園計画 公園を活用した地域活動 ランニングコストを抑えた維持管理手法 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者への売却手法 (一括・分割) 魅力向上に寄与する付加機能 民間事業の実現性
検討の視点	<ul style="list-style-type: none"> 地域住民や利用者のニーズ把握 民間事業者のノウハウ、アイデアの活用 まちづくりにおける公民連携の取組みの導入 		

会 議 録 (要旨)

1 会 議 名

北九州市公共施設マネジメントモデルプロジェクト推進懇話会

2 開催日時

平成28年10月4日(火) 14時00分 ~ 16時00分

3 開催場所

門司生涯学習センター 2階 第1研修室(北九州市門司区栄町3番7号)

4 参 加 者

【構成員〔学識・有識者〕】(50音順、敬称略)

北九州市立大学 国際環境工学部 准教授 赤川 貴雄

北九州市立大学 地域戦略研究所副所長 教授 内田 晃

元藤松市民センター館長 内山 信子

株式会社リバー不動産 代表取締役社長 河邊 政恵

【構成員〔団体を代表する者〕】(50音順、敬称略)

門司区女性団体連絡会議 会長 岡本 三津子

門司区スポーツ推進委員協議会 会長 小北 博

門司区まちづくり21世紀の会 理事 城水 悦子

北九州商工会議所 門司地区議員 平野 健二

門司区文化団体連合会 副会長 藤扇 菜玉

【事務局】

北九州市副市長 今永 博

北九州市企画調整局長 西田 幸生

北九州市企画調整局都市マネジメント政策部長 上田 浩

北九州市企画調整局都市マネジメント政策部

拠点開発担当部長 千々和 秀二

北九州市企画調整局都市マネジメント政策部

モデルプロジェクト担当課長 木原 義幸

5 議 題

- ・北九州市公共施設マネジメント実行計画について
- ・モデルプロジェクト再配置計画の概要について

・モデルプロジェクトへの意見と市の考え方 ほか

6 座長及び副座長の選任

座長に内田構成員を、副座長に赤川構成員を選任した。

7 主な発言要旨

(1) 公共施設マネジメント・モデルプロジェクト全般に関すること

- 今回のモデルプロジェクトについては、数が減るとか、狭くなるとか、マイナスなことを言いがちですが、将来に向かっての新しい自分たちの街をつくるということで楽しみに参加させていただきたい。
- 私は門司港育ちですが、関門橋が出来たことで街が取り残され、その後レトロ地区の整備により再び脚光を浴びて、という門司港の栄枯盛衰みたいなものを自分なりの目で見てきました。街は生きものと同じだと思います。市の計画では、公共施設の床面積をこの40年間で20%削減すると伺っておりますが、人口が減っているので20%削減しても結果的には今と変わらないのではと心配しています。門司港地区の施設を集約するというのは次世代のための私たちの責務なのではないかと思えます。
- 前に北九州市の文化関連予算は、毎年二十数億あって、福岡市より多いと言われて、そんな感覚はなかったのでびっくりした。小さい施設の管理運営、この数が多すぎて大変だという話を聞いて、変な納得をしたことがある。
- 公共施設のマネジメントのリーフレットは前向きな雰囲気がない。公共施設の数と量を整理していかなければ財政が立ち行かなくなることは事実であるが、今回の公共施設の再配置を前向きにとらえて、今回の整備により、どのような前向きな効果が期待できるのか、どのように今より良くなるかというビジョンを示し、市民の理解を得て事業を進めることが大切だと考える。
- このプロジェクトに市民に対するメッセージ性、私たちの暮らしはこんな風になるんだというようなものが少し欠けていると思う。この計画により「私たちの暮らしはこうなりますよ」というような楽しいメッセージを発信するようなリーフレット等、そういうものを作っていただいたら良いのかなと思います。
- 廃止にする施設がこれだけある、これだけ要らないというだけではなく、数字からちょっと外れたところで発想の転換がまだあっても良いのかなと思います。
- 意見聴取など、今回のプロジェクトにあたってさまざまなアンケートをさ

れていますが、どうも若者の意見が反映されていないように思います。この会メンバーにも若者がいませんので、大学教員が代理でしゃべっているということかもしれませんが、本当はこの会の構成員に若者が居た方が良いのではと思いました。

- 若者の視点も大事です。区内の中学生や高校生から何らかの意見聴取ができるようなパブリックコメントの手法。若者の視点をどうやって反映するのかということも考えていただければ良いかなと思います。
- 今後について、行政の方々には「公共施設」だけでなく「都市マネジメント」の視点から、ソフト部分だとか、交通の部分だとか様々な観点で総合的にみて頂きたい。北九州市にどんどん人が移り住んでいくのではと改めて思いましたのでよろしくお願いします。

(2) (門司港地域)モデルプロジェクトの方向性に関すること

- 次の世代に、この新しい複合施設を使ってもらおうということを考えた時に、門司でも地価の一番高そうなところ。そうすると住民の利便性も高めたいし、人が集まり、観光客にも来てもらう場所にもしたい、そういうもろもろのアイデアについて、詰めていく必要があると思う。
- 市外の友人等とレトロに行った時に、見て、それなりに満足していただけるのですが、いまいち強力なインパクトが足りない、プラスアルファの何かを提供することが必要だと思っています。レトロは住民の住まない空間、栄町は地元の方々が暮らして根付いている場だと思います。両者をマッチングさせるアイデアをこの複合施設に作れば、公共施設プラス住民にとっての利便性プラス観光資源面白いものが生まれるのではないのでしょうか。
- 市民サービスの在り方は、今後、30年、40年というスパンで変わっていくだろうと思う。方向性としてはどんどん地域に出ていくというのは全国的にもそういう流れになってきています。門司は区役所だけでなく、出張所もあります。そういった行政運営の在り方も変わっていくだろう。例えば、住民票もコンビニで受け取れるなどのサービス。そういった行政運営の在り方ともセットで考えていく必要がある。そういったところで区役所の配置なども長い視点で考えていかなければと考えました。
- 門司港地区の施設集約には賛成です。運営費用の問題もありますが、何よりも色々な施設、多目的なものが一箇所に集まることは、目的を持った人が集まり、それに付随して他の施設利用が促されるというフローの発生が期待できます。
- 駅市場跡地（駅東側）は民間所有ということで、土地を借りるという形になるのではないかと思います。借地の上に建物を建てるランニングコス

トがかかり続ける。このマイナス面をどのように考えるのかということは検討する上で大きく考えないといけないのではないかと思います。借りるのであれば、例えば民間からの建て貸しという方法を検討してはいかがでしょうか。土地所有者側と協力しながら、建物の構想を考えていく。民間にとって、役所が借りてくれるとこれほど優良な借主はいません。民間にとってもメリットがあると考えます。また、市所有の公共施設の床面積が減少するメリットもあります。

- 商業施設の収益や駐車場の収益で施設を運営していくといったPFI等の事業手法は収益が上がるのが前提になっています。そもそもこの地域で収益が上がる業態が誘致できて、それが持続するのか、また、既存の商業施設等との共存・共栄が見込めるのか等、十分に検討していただきたい。
- この施設の整備は単なる公共施設の集約化という事ではなく、地域の活性化とセットだと思えます。若干収益のところは疑問が残りますが、活性化のための手法が適切であれば、地域経済の活性化に寄与すると思えますが、そうでなければ従来どおりの整備手法の方がより市の負担が少なくなることはあり得ると思えます。
- 利便性を考えると、駅市場の方（駅東側）に区役所ができれば良いと考えます。門司区の高齢化率の高さ、レトロ地域との関係、栄町商店街の活性化につながるのではと期待します。また、現区役所が坂の上にあることも、次は平らなところが良いと考えています。
- どちらの候補地になったとしても単体だけで考えてはいけない。門司港駅があって、西海岸にはドラマシップがある、大連上屋がある、はね橋、老松公園、そういう回遊性の中でこの施設の立ち位置をどうするかということ、もう一回全体として考えてみると、面白いし楽しいんじゃないかと思う。
- 2箇所の選定地について、それぞれでどういう回遊性が生まれるのか、商店街にどういう効果が出てくるのか、門司港レトロ地区との動線がどうなるのか、駅からの動線、あるいはバスターミナルの直結、そういった回遊性という視点でそれぞれの候補地がどういった動きになっていくのか、といった絵。それも前向きな絵があって欲しい。
- 市有地となる駅西側の候補地は、冬場の門司港の風の強さ、を考えると、風よけをどうするのか、施設に行くまでの市民の足の経路をどうするのかを考える必要があると思えます。
- 現在、旧JR本社ビルが空いています。私はそこに図書館を作ったら駅前図書館というのでかっこ良いと思っていたのですが、発想の転換で図書館は複合施設側に、旧JR本社ビルには若者の集まる場にするとか、そうい

うこともあるかもしれない、もう少し他の建物との整合性とか利用の仕方とか、そのような点を考えても良いのではないのでしょうか。

(3) (門司港地域) 複合公共施設の整備(機能・役割)に関すること

- 施設の規模については、市民サービスを減らすと当然困るのですが、ここに来ないと住民票が取れないではなく、市民センターなど窓口を地域に分散しても良いのではないかと思う。福祉サービスも、システムの構築などいろいろ課題はあるかとは思いますが、市民センターやコンビニでも可能ではないのでしょうか。現場主義を実現し、区役所はコンパクトに、そういうモデル的なサービスを考えても良いのではないのでしょうか。
- 北九州市は 50 歳以上の方が住みやすい街ということが言われています。しかし、コムシティやムーブ、市民センターでもオープンスペースで学生が勉強をしている光景をよく見ます。また、子どもたちがダンスをして運動会や文化祭に向けて練習していますが場所がない。また、音楽など、若者たちが発散して、文化を育てていくという、そういう場所が北九州では足りないのではないかという気がしています。青少年教育は単純なものではないと思いますが、面白いアイデアやエネルギッシュなものを上手に吸い取っていったり、真面目に勉強するスペースの確保など、門司に行ったら何か良いぞというそのような場所を創造しても良いのではないかと思う。
- どうやったら人が集まるかという点ですが、大学図書館に外部にオープンな空間を作ったところ、地域の高校生が多く来ていた。その際、実は学校と家庭以外に、高校生くらいの子供達が集まって交流する場があまりないということに気づかされました。今回の複合施設にも図書館が計画されているが、従来型の図書館に限定せず、より利用ニーズのある空間を整備すべきではないかと思う。また、そのほうが商業的な波及効果も見込めるのではと思う。
- 集約してコストを下げるのも大事ですが、もっと大事なことは何が集まればこの施設の来場頻度が上がるか、利用してもらえるかということで、市民生活の中、ある程度公共性がある郵便局に入ってもらくと、利用者の目的が出て来て、他への波及効果もあるのではないのでしょうか。
- 門司はコンパクトにできれば良いと考えています。人口が減っていくなか、大きな施設を作っても利用できるのか、大きな施設は芸術劇場等を活用したら良いのではと思います。
- 自ら集客をできる施設として、市役所は必然的に用事があれば嫌でも行く場所です。ところが図書館と言うのは、行きたい人は行くのですが、

不便な場所ではなかなか行かなくて、便利な場所であればもっと行く人が増えそうな施設です。その他の施設も利用する人が決まっています、これも調べておられるようですが、いったい誰が何のために使っているのか？ということを確認し、そこで必要な規模、部屋のサイズ、あるいは機能を考えていくことです。

- 私たちも会議室で使わせていただくのですが、例えばプロジェクターやスクリーンの貸し出しはあるのかとか、あるいはケータリング、食事が出るのか等、いわゆる民間の貸会議室にはあるけれども、市の施設にはないとなれば、それは利用されないわけです。市と民間が競合してはいけませんが、機能的に劣っているのは利用してもらえないと思います。
- 候補地の駅市場跡地（駅東側）を考えた時、商業施設は必ず1階ではないと意味がない。観光客が多い土日に役所はお休みですので、来所者の多い窓口は、部分的に1階にあるにしても、2階以上に役所があって不便はないのではないかと思います。駅の横に来るのであれば、バスターミナルを直結させると、濡れずに役所やそのほかの施設に行けるという効果が期待できると思います。
- 商業施設については、規模を重要に考えていただきたい。今後、人口が減ってくると商業施設を小規模にすべきであると考えられる方が多いのですが、全く逆です。人口が減ってくると色々なものが無くなってきます。門司港地区の中に欠落している機能がたくさんあります。それがなんなのか、どういう商業がそこに来れば良いのかという発想が必要です。高齢化が進むなか、必要となる物も変わってきます。その時に対応するにはある程度の箱があって初めて変化が出来ます。
- 商業施設を固めるのであれば、施設の2階ではなく1階に集約すべきで、2階では圧倒的に効果が落ちます。一方、区役所は2階にあってもそんなには困らない。港湾空港局が何故6階と7階にあるのか。この施設には必要だとは思いません。空いているから入れているのかという感じがします。
- 商業施設は、総合性を出すため、売り場のカテゴリーでどのくらいの面積があるのかということから入っていかないといけない。門司港というのは実は半径1kmで極めてコンパクトシティが成立しやすい環境にあるにも関わらず、結局買い物は外に出ている。これをどうするの？というのが今は門司港の問題です。また、商業施設は地域のコミュニケーション・出会いの場となる。そのような機能を持たせるという意識が必要です。
- 駐車場について、立体駐車場が施設の裏側にあるのでは、まず商業事業者は誰も入らない。商業事業者を入れ、賃料を払わせるのであれば、おそらく平面駐車場が一定台数必ず必要となる。

- 新たな施設に整備される多目的ホールについて、多目的であるがゆえに何かポイントがずれているのでは意味が無いと思っています。折角作っても前の方がよかった、利用しやすかったとならないよう、1つ1つの目的を達成するための充実したものが需要だと思っています。多目的ホールを訪れ発表会等を見に来た方が、帰りに門司港レトロの見物や食事をする。そういった人たちが寄れる場所がこの施設にの中にあるとより魅力的なものになるのではないのでしょうか。
- 今の区役所ではエレベータがとても見つけにくいところにあり、選挙の期日前投票の際の会場が3階や2階の部屋でして、とても使いづらい思いをしました。新たな区役所ではそういう点の改善を期待します。
- 昭和40年から50年代に整備された施設の耐用年数はだいたい60年というのですが、今後、新規に建てた場合、耐震等の最新技術を駆使すれば建築物の耐用年数はどのくらいになるのでしょうか。

(事務局) 一般的には30年で大規模な改修を行うことで60年くらいと考えられてますが、メンテナンス方法だとかもありますので、そのような点を踏まえたコストを考えていきたい。また、実行計画の大きな考え方として、施設は長寿命化して長く使いましょうと考えています。建物の長寿命化に取組み、できるだけ長く建物を使って、できれば80年くらい使っていきたいと思っています。全ての建物ができるかどうかわかりませんし、建物の状態によって出来ない場合があるかもしれませんが、残すものはできるだけ長く使いたいと考えています。

(4)(大里地域)モデルプロジェクトの方向性に関すること

- この計画は、大里地区を劇的に変えるインパクトがあるのではないかと思います。もともと競輪場というどちらかというあまりイメージがよくなかったところが、公園広場ゾーン、スポーツ施設、複合公共施設と言う立派な建物ができて、ウォーキングやジョギングコースができて、帰りにシャワーを浴びれて帰れる。大きな施設を作るわけではなく、他にはないようなちょっとしたサービス提供等ができるというのはものすごく機能的にもインパクトがあると思います。
- 土地利用にメッセージ性があって、みんなが暮らしをイメージできることは大事なことだと思う。ここに住んだら良いことがあるという、少し夢を描くところを積み重ねていったら良いのかなと思います。
- 以前、関わった門司駅海側のサッポロビール跡地の基本構想の作成では、私たちの生活がこんな風になったら良いなといったところから入ってい

った。楽しいイメージができるようなことが、ここのエリアだったら絶対できると思う。住んで、子育てをして、働いて、そして余暇を楽しんで、知の集積があつて、というようなことがこの街ならできますよという売りを作ることが大切だと思います。

- 北九州市に来てくださいという市の施策に沿った、良い宣伝をして頂ける場所なのではないかなと思っています。市のいろいろな施策、コンパクトシティなどとの兼ね合い、まちづくり団体との連携等、みんなと夢が語りあえて、それが形になると素晴らしい、そういう魅力と規模を持っている場所だと思う。
- 大里地区に公園があつて、住宅施設があつて、スポーツ施設があつてという、これはとても面白い事だと思います。
- 高齢化社会が課題であつて、それに対処しないといけないというのは正論ですが、どうも若者の立場が軽視されているように思います。今回の体育施設において、それぞれの競技種目を機械的に寄せ集めたような計画になっていますが、公園全体及び公共施設の中で、今後、若者が交流し、滞在できる居場所が整備されることが望ましいと考えます。
- 高齢者の話では、50代を過ぎると急激に増える需要がペットと園芸です。このニーズに対応するかも重要になってきます。新築マンションの入居者のざっと1/3は、高齢者の戸建てからの住み替え需要とも言われています。ゆとりの場所として園芸やペットとの散歩が出来るような公園機能も求められているのではと思います。
- 競輪場が閉鎖し、人の通りが変わり、周辺の商店街も寂しくなった。こういう利用を考えていただき嬉しく思う。
- スポーツの実施状況についての資料がありますが、1年間に行った運動の度合いではウォーキングがトップ、次が体操、3位にジョギングとランニング、4位・5位とアスレチック運動に軽い水泳と水中歩行、ゴルフが6位となっています。萩ヶ丘球場の外周には、ランニングコースのような遊歩道的なものがあります。このような施設を整備していただきたい。また、大里地区にも前はゴルフの練習場がありました。199号線沿いには広い土地が見受けられますが、民間業者の誘致等が出来ないものかと思っています。遊歩道の整備とゴルフ練習場が出来ると、大里地区のスポーツ施設が充実されていくのではないかと思います。
- プールのお話が出ましたが、民間でやっているプールもあるので、プールを作ることになると松ヶ江プールなんかも廃止にするのだろうかと感じております。
- この地域の問題として、重要なのがバス路線です。例えばここの競輪場跡

地と言うのは、バス路線はというのは門司駅から出て藤松方面は走っているような気はするんですが、旧電車通り走って小森江方向や永黒方面から出て来たバスはここを通らないのではと思います。そういうバスの路線をどうするのでしょうか。バス路線を変えるのは大変だと聞いてはいますが、市と西鉄で話し合い、高齢者が車と切り離して動いて行ける、利用してもらうためのインフラとセットに考えていただきたい。

- 車に代わりバスを利用する方のことを考えると、路線や便数のことなど、バスを利用しやすくして欲しいです。
- 公共交通、バスをどうするのか。大里地区の後背地からのアクセスが担保されているかどうかでこの利用価値も変わってくると思います。バスルートの変更や新たな路線の設置等の視点も考えないといけない。

(5)(大里地域)居住ゾーンの導入に関すること

- 人口が減っているのに住宅が必要なのかと思われる方もいるかと思うのですが、必要だと思います。理由は、大里は斜面地に住宅が多いからです。今後は、斜面地の住宅からだんだんとまち中に住民が移転してくるでしょう。住宅エリアのところは民間に売却をして、その売却益で複合公共施設を建てるための原資にするという考えです。この住宅エリアには、住宅だけでなくスーパーや美容院を入れると、良いのではないのでしょうか。隣に公共施設もあり、女性の方はこういう所に住みたいなと思うと思います。
- 競輪場跡地に住宅ゾーンを入れる事はとても良いことだと思います。高齢化社会になると、自動車が止まらないところは人が住めなくなってくるということで、空き家も増えています。
- 大里地区の不動産価値を高める事ができ、居住地としての魅力が大きいものになるのではないかと考えられます。
- 住居ゾーンを充実させていながら、複合施設を作り、さらに公園の整備にはボランティアの方々の協力により、割とお金をかけないでしかも高齢者から赤ちゃんまで散歩したり、ラジオ体操できたり、ボランティアの方が生きがいを見つけて活動できるような公園施設にしていだけたら、私は素晴らしいと思う。それには、住宅施設が不可欠だと思います。

(6)(大里地域)複合公共施設の整備(機能・役割)に関すること

- 複合施設は公園なども周りにありますので、託児所や女性の方が起業できるスモールオフィス等のエリアを作ると利便性が高まり利用者の幅も広がります。大里の人や車の流れは横の流れが多いのですが、この施設によって門司駅からの縦の流れが増えるのではないかと思います。

- スポーツ施設を計画されていることは嬉しいこと。スポーツといってもいろいろな分野がある。各分野の専門的な意見も取り入れ施設計画を立てて頂きたい。
- 複合公共施設の例えばプールですが、いったい誰がどんな時に使うプールなのでしょうか。競技者を育成するとか、競技会をやるプールでは間違ってもないわけです。そうすると一般市民の健康維持・増進でしょうか。健康維持・増進や介護予防と言う話であれば、最寄性、身近というのがとても大事、ウォーキングかその後のシャワー利用などを含めて多機能・目的のための基本がそろっているという施設に仕上げてほしい。
- 大里地区には民間の屋内プールがすでに2箇所にあります。ここの位置づけを考えないと、何のため？それなら門司港地区にも1つ屋内プールを作ってくれ1つもないんだからという話になりかねない。

8 その他

傍聴者 4名

9 問い合わせ先

企画調整局都市マネジメント政策部都市マネジメント政策課

モデルプロジェクト担当

電話番号 093-582-2076