

会 議 録 (要旨)

1 会 議 名

第4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

2 開催日時

平成31年2月14日(木) 15時00分～17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 教授 赤川 貴雄(副座長)
北九州市立大学 地域戦略研究所 副所長・教授 内田 晃(座長)
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)

門司区スポーツ推進委員協議会 会長 岩本 多美子
門司区女性団体連絡会議 会長 岡本 三津子
門司区まちづくり21世紀の会 理事 城水 悦子
門司区自治総連合会 会長 進 森太郎
門司区文化団体連合会 副会長 藤扇 茉玉

【事務局】

北九州市企画調整局長 大下 徳裕
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 松本 進
北九州市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課長 百武 克巳

5 議 題

- ・門司港地域の検討状況等について
- ・大里地域の検討状況等について

(1) 門司港地域の検討状況等について

【座長】

それでは、議事に入ります。

議事1 「門司港地域の検討状況等について」事務局は説明をお願いします

(事務局資料説明)

【構成員】

- 最初(第1～3回懇話会)のときに、防災を全然考えずに驛市場跡地がいいと思いました。とてもいいと思いますが、昨年の集中豪雨のときに栄町商店街が水の被害にあっています。ここは大丈夫でしょうか。以前も昔の棧橋通りのところで浸水しています。

【座長】

それでは事務局の方から。まずはハザードマップではどういう状況になっているのですか。

(事務局) ハザードマップでは候補地が警戒地区に入っていないので、土砂災害の危険性について問題ないと認識しております。浸水の災害について、よく2点について質問を受けます。まずは津波ですが、資料で駅西地区(案B)の敷地を赤い線で囲っています。南海トラフ地震のときに福岡県が出している想定ではその辺りまで津波が来ることになっていますが、駅東地区(案A)につきましては津波が届く想定になっていません。

次に洪水で栄町商店街が浸かったということですが、関係課に確認をとりました。この辺(駅前広場付近)で浸水被害が出たということは聞いていないとのことでした。

【構成員】

- 資料で複合公共施設の景観配慮の点が指摘されておりまして、まさにその通りだと思います。それに關係しまして、駅東地区(案A)の駐車場が事業費比較で認定品と限定されていますが、認定品をそのまま利用した場合、景観に配慮していることにならない状態になることが危惧されてしまいます。駅から見ると顔になる位置にあるわけですから、単なる認定品ではなく認定品を活用して景観に配慮することにしていただきたい。また、必ずしも認定品が安いというわけではないと思

いますので、無理に限定する必要はないと思います。

(事務局) 私どもで調べた限りでは認定品の方が一番単価が安いと認識しており、このような表現をしています。また、認定品も景観に配慮した製品などいろいろなタイプが出ております。

【構成員】

- 認定品から選ぶというように限定しない方が良いと思います。認定品を使ったからといって必ずしも安くなるとも限らないと思いますので、ここで無理に限定する必要はないと思います。建築コストは過大にならないように検討をすることとし、実際に認定品を採用するかどうかは今後の設計で詰めれば良いと思います。立体駐車場はホームからも、駅前広場からも丸見えです。複合公共施設本体は景観に配慮するのは当然ですが、駐車場建屋についてはさまざまな駅前で課題になっていて、そもそも景観配慮が困難なビルディングタイプですので特に配慮が必要かと考えています。概要に認定品と書く必要はないと思います。

(事務局) 設計の段階で今後の検討課題としてしっかり認識して、進めてまいりたいと思います。

【構成員】

- この資料で景観という言葉がいくつも出てきまして、とても重要だと思っています。資料の中に案Aと案Bの図がありますが、駐車場がこれほど必要なのかと思います。これを含めて建物のボリュームはできるだけコンパクトにしていきたいと思います。それから、図書館は静かなところというのはもっともだと思います。室内に入ってしまうと当然静かだと思いますが、外を見たときに立体駐車場の壁が見えるとかではなく、外側の作りも緑を配置するとか少し目を休ませる何かがあるという配慮をしていただくことで、静かな環境が十分得られると思います。

また、安心安全について、防災拠点になるということで、避難場所になるということ想定するのであれば、避難する方が心地よく避難できるようにしてほしい。実は避難勧告とか避難指示とかを出しても、なかなか避難していただけないというのは、避難した先の環境が悪すぎて足かせになっているという分析もたくさん出ています。例えば水回りを一点に集中するとかではなく、分散して配置してほしい。いろんな拠点となったときにこうだったらいいという部分を考えながら、贅沢かもしれないですけども、必要なものはお金を使ってやっていただけたら、将来的にもいいと思います。

(事務局) 建物のデザインについては、基本設計の段階でアイデアをいただきながら進めてまいりたいと思っています。図書館については皆様の期待も高く、他都市ではいろんなタイプの図書館が最近出来ておりまして、教育委員会と一緒に考えていきたいと思っています。最後の安心安全について、いろんな使い方ができる中で防災拠点として何ができるのかというところは区役所と議論したいと思っています。いろいろな状況を想定するというのは災害にとって大事だと思っています。

【構成員】

○ 資料の13ページの利便施設200㎡は、民間が借りるスペースですか。賃料で年間1千万円です。

それと資料の10ページのところで、バスが駅前に直接入っていますが、賑わいを呼びこむには、複合公共施設の西側に停まると非常にいいと思います。ここに来る人が横で降りることができますし、駅の駐車場の横を歩いて駅に行くこともできます。西鉄のご協力が絶対欠かせないですが。

それと資料の28ページに「門司港レトロの玄関口に誇れるみんなの施設」と書いていますが、市民の方が自主的に運営できるスペースが1階にあればと思います。例えば、外国人観光客の窓口は、どこにありますか。

(事務局) 利便施設は、民間の方に使っていただく施設で、基本的には貸すという考え方です。門司港駅前に観光案内所はありますが、外国人の方の窓口については勉強不足で把握しておりません。

【構成員】

○ 門司港レトロの観光をするのに、インフォメーションが複合公共施設の1階にあると非常にいいのではないかと思います。門司港地域には大型バスの団体客が多いですが、門司港のまちは個人客にこそ似合う観光地と思っています。そのようなお客さんを大切にすることが、門司港レトロのリピーターを増やすことにつながると思います。門司港のまちは風景になるところや魅力的な店舗がたくさんあるので、観光客へ向けての発信ができるのではないのでしょうか。そこの運営は、ボランティアの方々にしてもらうなどすると参画意識も高まりますし、わたくしたちの施設だという意識も高まると思います。

【構成員】

- 観光案内所は駅にあって、門司港レトロ地区には旧門司三井倶楽部と旧門司税関にあります。バラバラです。ここに行けば全部分かるといいですね。

【座長】

バスの件、トロッコ列車の駅がありますね。複合公共施設の海側と山側どちらですか。

【構成員】

- トロッコ列車の駅は複合公共施設の西側です。ここを敷地にするのであればルートを取り方はあるのではないかと思います。時間貸駐車場の駐車スペースをいくつか削減することが出来れば駅の方につながります。できればどうだろうというところでは。

(事務局) 委員から頂いたアイデアを西鉄と協議してみたいと思います。

【構成員】

- 多分、警察案件になるということと、法的にここは民地なので、事前にクリアしなければいけないことはたくさんあると思います。駅前広場で完結すればいいですが、民地を経由するので JR の意向もあると思います。いろんなところに聞いてみないと分からない話なので、広く聞いてみてください。

(事務局) 駅前広場については、市は JR と管理協定を結んでいます。形が変わることになると協議が必要になりますし、警察からも指摘を受けることになります。まずは西鉄に話をして徐々に話を広げていければと思っておられます。

【構成員】

- 駅前広場との一体利用ということに関してどのように実現していくかについて、どういうやり方がベストなのか、今後検討していただければと思います。

(事務局) 北九州市環境首都総合交通戦略の中で、門司港地区は乗り継ぎ拠点になっております。バスの乗客が乗り継ぎしやすい形にすれば、複合公共施設に来る方にもメリットがあると思いますので、そこは一度話をしたいと思っております。

【構成員】

- 今のお話で、現在、バス停は北九州銀行前の棧橋通りにあります。そこで降りた方が表に回らず、後ろ側に回って駅まで行ける動線の整備というのを、鉄道記念館と一体となる仕組みとして整備していただけるとすごく印象が変わると思います。

【座長】

バス停を国道 198 号線側（正面）につけるというのも一案としてあります。バス駐車場を作るのであれば当然敷地も削られますし、その整備も必要になってきますので、試算を含めて検討をしていただけたらと思います。

（事務局）敷地を削りますと建物が敷地に入るかどうかという問題がありますので、検討していきたいと思います。観光についてのご意見については、門司港レトロ課が所管なので、内容を伝えたいと思いますが、複合公共施設で何ができるかというのはしっかり考えていこうと思います。

【構成員】

- 構成員がお金を使うところには使ってほしいという意見でしたが、私もそう思っております。なぜならばレディースもじの多目的ホール（体育室）、立派なものを作っていたかもしれませんが、そこを使おうとしたら音が割れてあまり聞こえません。せっかく作っていただくならば、私たちが不満なく利用できるように、お金をかけるときにはかけて欲しいと思います。メディアドームもそうです。コンサートができますといってもコンサートをやったことがないと思います。多目的ホールの音響のところには専門家の方を入れてきちっとしていただいたら、利用できるのではないかと思います。利用できなければ、次は稼働率の問題になるので、そうして欲しいと思っております。

（事務局）当然使いやすさとか利用しやすさとかいう要望は出ています。文化団体の方々との協議を予定しておりますので、しっかり意見を伺っていきたいと思っております。黒崎の文化交流施設に通常の固定席の大ホールと多目的のホールがありますが、多目的の方が稼働率が高いということを知っています。現在、主に土日しか使われていないところもありますので、平日の利用を促していきたいというのもあります。

【構成員】

○ このお話をここでするのはいかがかなと思ったのですが、実は12月の半ばに文化団体連合会の1年間の反省会がございました。そこで、複合公共施設ができるに当たり、何か忌憚のないご意見をいただければということで、市の担当者もお見えいただきまして、17団体の代表の方々と意見の交換会をさせていただきました。その時出たご意見で、まだ初期の段階でこれをお話するのは少し早いかわかりませんが、皆様のご要望ということで紹介をさせていただきたいと思います。まず、先ほど出ました多目的ホールなのですが、私が一番懸念しているのは椅子が可動式ということで、音響の問題があげられます。加えて、椅子が可動することの危険性です。海外で一度事故が起きたことがございます。まず、安全が一番だと思えます。多目的であるがゆえに何一つ目的を達しなければこれは意味のないことだと思います。ですから、予算はかかるとは思いますがけれどもそういった安全面に一番お金をかけていただきたいというのが切なる要望です。

また、このプランの中に多目的ホールと会議室等というのがございますが、和室という言葉が一つも出てきておりません。この生涯学習センターが無くなって一緒に統合ということになると、是非とも和室のプランを入れていただきたいのが華道連盟、茶道連盟その他からのご意見でございました。和室があれば多目的ホールの楽屋としても利用できます。それから先ほどお話がありました避難場所でも高齢者の方や小さい方には和室があると何かと便利だと思います。

それと1階のコミュニティの場所です。そういうところに写真連盟等から写真や作品を飾れるスペースを考えていただきたいというご意見が出ております。

【座長】

この件につきましてはご要望ということなので、事務局の方で整理していただければと思います。

【構成員】

○ 1階のフロアの一部にソファを置いて、家族が来てくつろげる施設を作っていたきたい。福岡市役所にそういう施設があります。この計画の中に入っているかはわかりませんが、家族やあるいは4~5人で行ったときに雑談できる場所があったら、という感じはしました。

【座長】

こちらもご要望ということで、事務局の方で整理していただければと思います。

【構成員】

- 1階の利便施設について、様々な要望が出ています。何の業種を入れるかということとはとても難しく大変だと思いますが、避難場所や人が嫌でも集まる場所、施設ということを考えてとき、長野県が非常に健康に留意した活動を続けていて、日本一のもの確立しました。それは何かということ一番便利なところに病院を入居させたことです。駅などに病院を入居させているので、県民全体の意識の向上につながったということもあって、実際に行ってみたら小さな駅でしたが、必ず病院がありました。ここは駅ではないですが、駅のそばですし、市役所という公共施設の中に医院のようなものを検討していただければ、面白いと思います。特に避難場所を考えたときに非常にタイムリーに対応できるような施設の見本になるかもしれないという感じを持ちましたので、アイデアの一つとしてご検討いただければと思います。

(2) 大里地域の検討状況等について

【座長】

時間も押してきてますので、議事1につきましては以上のようにさせていただきたいと思います。続きまして、議事2 「大里地域の検討状況等について」でございます。事務局は説明をお願いいたします。

(事務局資料説明)

【構成員】

- 計画の変更で、公園にウォーキングスペースを作っていたのは非常にいいと思いましたが、複合公共施設の中にもウォーキングスペースがあるといいと思います。アリーナの周りの廊下を広くする程度でいいのですが。遠賀町か岡垣町のどちらかで、スポーツ施設のアリーナの周りを女性が夜に歩いているのを見たことがあります。全天候型で雨の日も歩けるし、電灯があっても外だと怖いというがあるので、アリーナの中でしたら安全ですし、ありがたいと思います。

(事務局説明) 本市の総合体育館でも歩くことができるスペースを持つものがあつたかと思えます。導入する場合、使用料を徴収するかなどの運用面を含めて、経費がどのくらい必要なかといった点もあると思いますので、検討事項の一つとして伺っておきます。

【構成員】

- 地元の方の要望からということですが、居住ゾーンの中のサービス施設の部分を今から検討するということですが、市としてはどのようなイメージされているのですか。

(事務局) 基本計画に載せているのは、福祉系、商業系です。医療系なども考えられます。この段階で絞るつもりはありません。居住ゾーンはあくまで、住宅地主体での開発ということを想定していますので、サービス施設にあまり広い面積を割くわけにはいきません。広くないところで導入できるデイサービスとかクリニック、コンビニなどが想定されるのではないかと考えております。地域の皆さんが欲しいと思われるものを民間事業者にも調査をしていただいた上で、開発の提案をしていただくということになると思います。

【構成員】

- それはプロポーザルになるのでしょうか。その部分は、新しい居住ゾーンの方だけが利用するのではなくて、地域の住民も使いやすいなどの提案が出ればよいと思います。それをプロポーザルの条件にさせていただき、提案していただければと思います。

(事務局) サービス施設の導入につきましては居住ゾーンに住んでいる人の利便性の向上よりも、地域の皆さんが使えるようにという視点があります。居住ゾーンの売却後について、「愛着がある土地なのに自分たちがあの土地を使えなくなるのは、残念だ」という反応がありました。そこで、地域の皆さんの利便性を向上するものに土地の一部を活用しようということで、計画に盛り込んだのがこのサービス施設でございます。

【構成員】

- マンション3棟という案が地域住民の方の心情に合わなくて、一部を戸建住宅に変更にされた理由が、分かりません。

(事務局) 大きな建物が林立し、街なみが劇的に変わってほしくないという気持ちがあったように感じました。しかし、我々としてはマンションの方が人が増えるというのもありますので、そのバランスを図ってマンションは1

棟にして、残りを戸建住宅にしたのがこのイメージ図です。実際の配置は民間事業者が考えますが、土地の条件から、概ねこのように北側にマンションが建つような配置になると想定しています。

【構成員】

- マンションが高層になることに抵抗があったということなのでしょうか。

(事務局) マンションしか建たないということに抵抗があったと認識しております。また、マンションは、最近オートロックなどで人が入れなかつたりとか、自治会に入らない方も結構おられるので、地域の自治会からその辺の心配もあったと聞いております。

【構成員】

- 先日ですが、勝山公園そばのマンションに行ったら公園が真下にあって気持ちよかったです。街中のマンションと比べて、こういうタイプのマンションもいいという感じはしました。

【構成員】

- 居住ゾーンのところですが、前日も発言させていただいて恐縮ですが、マンション1棟は分譲ですか、それとも賃貸ですか。

(事務局) そこを縛るかどうかも含めて検討中です。

【構成員】

- 分譲だと限られた人しかここに住めなくなります。賃貸であれば若い世代の人たちが入ってきます。また、戸建住宅の人達が年をとって住宅を売却しようとするときに、賃貸住宅の方がそこに住み替えようとする動きがでるでしょう。そういう人の循環が生まれると思いますが、分譲マンションで戸建住宅、つまりは購入物件だと住民が一斉に年を取っていきます。それに賃貸物件ができた方が商業施設が入りやすいと思います。

(事務局) 土地の開発につきましては、市としてはある程度の方向性を出すのは大事だと思いますが、あまり縛りすぎないことも大事だと考えています。ここは分譲じゃないと厳しいと事業者が判断されるのであれば、分譲で提案されると思いますし、ここは賃貸の方が商売になると判断すれば賃

貸で提案されると思います。どのようなスキームで売却するかは、プロポーザルの事業者検討会を設置して、専門家のご意見をいただきながら、スキームを組み立てていきたいと思っています。

【構成員】

- そのスキームに地区計画をかぶせて提案を募集する感じですか。

(事務局) 地区計画につきましても、併せてどうするかというのを検討している最中です。

【構成員】

- あまり縛ってはいけなけれども、コンセプトなどの明確なまちづくりの方針をしっかりとった上で、提案をしていただかないといけないと思います。事業者は分譲して売って終わりの方がいいのかもしれませんが、新しいまちを作るという視点の提案が出てくるような仕掛けを是非していただきたいと思います。

【構成員】

- 賃貸物件では外構にあまり投資されないかもしれないので、分譲の方が外構計画が良くなるように思います。賃貸物件であることが外構の質に影響する可能性はゼロではないと思います。断定はできませんが。

【構成員】

- この地域に住んでいますが、賃貸は少ないです。大里柳小校区の山側もほとんど分譲だと思います。そのため、家を持っている方は、それなりに年配の方も多いです。私としてはこの地域がどんなふうになるのか楽しみにしています。賃貸でしたらいいと思いました。

【座長】

何がこの地域にとっていいのかということ、分譲なのか賃貸なのか、あるいは戸数のバランスもまだ全然決まっていないですし、大里地域にとって、あるいは門司区全体にとってどういう方向性がいいのかということ、ニーズ調査をやって、想定される民間事業者とも意見交換をして条件を決めて、プロポーザルに向かってほしいと思います。プロポーザルをするまでが、この地域のイメージを決めていくのに大事な期間だと思いますので、その部分は念入りに慎重にやっていただければという感じです。

(事務局) 事業者ヒアリングを結構実施しておりますので、このあたりの感触も含めまして市の方で案を作り、これを事業者検討会に諮って、スキームを組み立てていきたいと考えております。

【座長】

よろしいでしょうか。では議事 2 については以上で終了したいと思います。

この辺で門司港を含めて、何か言い残したこととかございませんでしょうか。

それではこれを持ちまして意見交換会の方は終了したいと思います。これで、本日の議事は終了いたしました。