

## 第3回 防府市民間活力導入検討委員会 議事録等

### ■開催日時・場所

令和3年10月5日（火）15時00分から16時30分まで  
防府市役所4号館3階 第1会議室

### ■次第

- 1 開会
- 2 協議事項
  - (1) 民間活力導入方法の検討について
    - ①売却方法について
    - ②公募方法について
- 3 その他

### ■資料等

- ・資料1：第2回民間活力導入検討委員会のまとめ
- ・資料2：土地利用条件、売却方法（グループ分け）
- ・資料3：公募方法

### ■出席者名簿（敬称略）

【区分】	【所属団体名】	【氏名】
会長	公立大学法人山口県立大学	前田 哲男
副会長	防府商工会議所	中村 元彦
委員	(株)山口銀行防府支店	坪内 寿郎
〃	(株)西京銀行防府支店	三好 伸康
〃	(一社)山口県建築士会防府支部	原田 和彦
〃	(一社)山口県宅地建物取引業協会防府支部	上田 清侍
〃	(特非)市民活動さぼーとねっと	京井 和子
〃	防府市青少年育成市民会議	東福 和美

## ■会議録

### 1 開会

---

### 2 協議事項

---

#### 会議の公開について

- ・ 本日の会議は公開とする。  
⇒異議なし。

#### 会議の記録について

- ・ 会議で出された意見等の概要は、会議終了後、事務局で整理したものを各委員に確認後に、会議の要旨を市ホームページで公表する。  
⇒異議なし。

#### (1) 民間活力導入方法の検討について

##### 第2回民間活力導入検討委員会のまとめ

###### 【会長】

- ・ 前回委員会の意見について、資料1を用いて説明。前回のまとめとして良いか確認。  
⇒異議なし。

##### 土地利用条件について

###### 【事務局】

- ・ 資料2「1 土地利用条件」について説明。

###### 【会長】

- ・ ⑦主な土地利用条件について、A敷地は通常高度利用が想定されるが、建物全部が商業系で活用されることを想定するのか、それとも低層階のみで良いのかなど意見をいただきたい。
- ・ ⑧規制業種、⑨規制条件について、事務局で例示している規制の必要性や、他に規制すべきことなどについて意見をいただきたい。
- ・ ⑩のA敷地について、南側県道から4m程度の敷地が計画道路予定区域となるが、この部分は保有継続という説明だった。この保有継続部分の取扱いについて意見をいただきたい。
- ・ 特に下線が引かれていた部分について、委員の皆様の意見をいただきたい。

###### 【A委員】

- ・ ⑦土地利用条件の、A敷地「商業系が適当（高層階と低層階の区分）」と書いてあるところに関して、ここは単独の土地だけで考えると、確かに購入者が商業系で使いやすいと思う。

ただ、他のところと一体利用する場合は、ここは商業系でないといけないという、あまり厳しい区分をつけてしまうと、逆に購入者の活用の仕方を制限してしまうことになるのではないかと思います。

【B委員】

- ・ ⑧の規制業種のところで、テナントビルの入居者に係る貸金業等の制限とあるが、これは、貸金業は入居できないという制限で良いだろうか。

【事務局】

- ・ テナントビル自体の建設に支障はなく、ビルの入居者について、貸金業法に規定する貸金業をはじめ、公営競技及び宝くじを除いた賭博に関する業種、風営法、暴対法に規定する業種等を制限したいと考えている。

【B委員】

- ・ ⑧の駐車場について、「主たる業が駐車場業」とあるが、これは単純な駐車場としては認めないということであり、「付属は賃貸可」なので、住居や商業施設に絡む駐車場は認めるということで良いだろうか。

【事務局】

- ・ そのように考えている。

【B委員】

- ・ そうであれば私も賛成である。

【C委員】

- ・ ⑨の規制条件の中で、「土地の売買契約後、〇年以内の着工」とある。まだ決まっていないうのだが、以前は何年だっただろうか。少し余裕を持たせないと、実際に着工するまでに時間がかかるのではないかと考えている。

【会長】

- ・ これはまだ決まっていないのか。

【事務局】

- ・ まだ決まっていない。前回の募集時は1年以内の着工としていたが、この条件が少し厳しかったのではないかと反省しているので、もう少し長くするというを考えていきたい。

【C委員】

- ・ ⑩に緑地化やベンチの記載がある。思い当たることはないが、境港でアニメのゲゲゲの鬼

太郎のような例があるから、防府で少し特色のあるようなものを置いてみても面白いと思う。

【会長】

- ・ ここは暫定的に将来道路になるところで、緑地か進入路になるのではないかと市の考えだろうと思う。

【D委員】

- ・ ⑦の件について、Aという土地は商業系に本当に適している場所だと思うが、やはり低層階と高層階の区分については、事業者が十分考えられれば良いと思う。

基本的には一階ないし二階は商業系の利用、全部商業系ならそれが一番良いだろうが、やはり住居系も必要だと事業者が考えれば、それでも良いと思っている。先ほどA委員が言われたように自由性を持たせながらも、やはり表玄関になるので商業系の利用が良いと思う。

【E委員】

- ・ ⑦主な土地利用条件で、今2人の委員から話があったが、制限については、やはり緩くされるのが良いのではないかとと思う。

駅前の状況を見ていると、元のナショナル会館跡地は今マンションになっているが、低層階が店舗系の利用になっているかということ、なっていない。マンション系のことをいうと、下が店舗というのはややこしい。やはり住居系でまとめた方がいろいろな意味で楽だということもあるので、基本的には商業系が良いのだが、緩くしておいてもらえるとありがたい。

そうすると、(A敷地の利用形態によっては) B敷地がA敷地の駐車スペースになる可能性もあると考えられる。そのため、条件として⑧の規制業種の中にある、主たる業が駐車場業で附属の賃貸は可という、この形は非常に良いのではないかとと思う。

- ・ ⑩に「計画道路予定区域は保有継続」とある。駅前の角(北西)の、元山陽楼というお店があったところが今塾とホテルになっているが、あそこの歩道がそのまま伸びてくるという計画で考えて良いだろうか。

【事務局】

- ・ そのとおりである。

【E委員】

- ・ そうなると、将来的にあの周りの建物が整ってきたとき、駅通りでちょうど交差点になっているところの歩道が、そのままずっと西に延びていくという形になる。

保有継続となる計画道路予定区域から後ろ側の土地を売却することになるため、その時に保有継続部分が進入路になるかどうかである。形として将来的に歩道になるということが明確であれば、その保有継続部分から直接入ってもらうという感覚よりも、横に側道(西側の市道)があるので、そちらから入ってもらうというような感覚になるのではないかとと思う。

このことから、その部分にいろいろなものを造るとか、そういったことは避けた方が良い

のではないだろうか。将来的には歩道になるということを見越して、空地として残しておいても良いのではないかと思う。

道路（県道）正面からの出入りというのは規制させてもらい、側道からの出入りを条件にしてもらえると、あの辺りが最終的に綺麗にまとまっていく気がする。

#### 【A委員】

- ・ ⑨の規制条件のところは、厳しいかもしれないが、できれば「土地売買契約後、1年以内の着工」ぐらいは、規制をかけても良いのではないかと思っている。  
もともとの目的に、駅前の活性化があったと思う。万が一計画が2年置かれたら、購入者の方で頓挫してしまう可能性もある。そうすると、再度というわけにもいかないと思うので、早く今の状態から改善をしてもらうためにも、1年以内という形の方が良いと思う。
- ・ 規制条件の一番右「建物及び附属工作物の色調等」について、大きな建物を建てると景観法が関わってくると思うので、ここで制限をかけないほうが良いのではないかと思っている。

#### 【会長】

- ・ 皆様からいろいろな意見をいただいた。事務局においては、ただいまの意見の整理検討をお願いしたい。

### ①売却方法について

#### 【事務局】

- ・ 資料2「2売却方法（グループ分け）」について説明。  
事務局では、市場性が低いと想定される敷地を、いかに民間に活用していただくかが課題であると考えている。  
また、駅北の公有地を県道に面した一団の土地ととらえ、公有地周辺、ひいては駅周辺ができるだけ一体感のあるゾーンとなるよう、公有地を活用できればと考えている。  
公有地を民間に活用していただく場合に、土地利用条件等でグループ分けして公募する必要があるか、グループ分けする場合の提案など、意見をいただきたいと考えている。  
なお、現在、大小幾つかの企業から駅北公有地に関する問い合わせがある。この委員会でいろいろな意見をいただいているので、資料や会議録の案内に努めたい。
- ・ 資料3「3公募方法」について説明。  
この駅北公有地については、何も条件を付さない一般競争入札はあり得ないと考えているので、資料の主な公募方法からは除外している。  
事務局では、駅北公有地の売却について、JR防府駅北西側の一等地であるため、価格もある程度の配慮が必要と考えているが、まちづくりへの寄与、企画を重要視しており、できるだけ条件緩和し、民間の自由発想による活用が可能となる方法が良いと考えている。

#### 【会長】

- ・ 売却方法について協議を進めたいと思うが、事務局の説明にあった「一体感のあるゾーン」

というのはどのようなイメージか、共有していきたいと思うので説明をお願いしたい。

【事務局】

- ・ 「一体感のあるゾーン」ということについて、A敷地からD敷地まで、駅前に地権者との交渉を要さずに一団でこれだけの土地が存在するのは、それだけで魅力的なのではないかと考えている。保有地が仮に商業系や住居系との混在利用であったとしても、民間の自由発想による、一体感のあるコンセプトで活用されることで、周辺の土地、周辺の地域も巻き込んで、民間活力が波及していくようなイメージを想定している。

【会長】

- ・ 今の事務局の説明も共有して、協議の方を進めさせてもらう。この②のグループ売却について、委員の皆様から良い提案があればお聞きしたい。

【F委員】

- ・ 公有地について幾らか問い合わせがあるとのことだった。具体的に話せないのはわかるが、全体で何かやりたいとか、この敷地が欲しいとか、こことこの敷地で何かやりたいとか、どのような感じの問い合わせが多いのだろうか。

【事務局】

- ・ 売却予定と聞いて問い合わせはあるが、こちらの検討委員会で進めているという話をしている。まだ決まっていないということで、具体的な話には至っていない。

【A委員】

- ・ 売却方法のグループ分けのところで、①②③とあるが、おそらく②は、③でもできるのではないかと。この売却方法も公募も、一団か分割かという、この二つでほとんど決まってくるような話になると思う。
- ・ グループは、AとDや、AとCなどと言われると厳しいので、あまり制限をかけない方がよいと思っている。

【D委員】

- ・ あえてグループということ考えたとき、先ほどE委員が言われたように、(B敷地はA敷地に)住居か何か施設を造ったときの駐車場だと考えたら、グループとして考えられるのはAとBで、残りのCDは単独でも良いのではないかと考える。

【G委員】

- ・ 私個人は一団売却が良いのではないかと考えている。あの地域は病院もあるし、買い物に行くにもとても便利で、学校も近い。駅も近いということで、高齢者や若い家族など、いろいろな家族に住んでもらえるような、一体感のある街並みにしてもらいたいと思う。

例えば、A敷地は商業系が適当となっているが、商業でもどういうコンセプトにするのがある。グループ分けにしてしまうと街並みが崩れてしまうのではないかと考えている。

【F委員】

- ・ グループはわざわざ作る必要がないと思っている。全部の敷地を使うという人がいれば、全部使う提案があって良いし、ここの敷地とここの敷地を使ってこういうことをやるという人がいれば、そういう提案があって良い。

先ほどの事務局の話では、ある程度企画に基づいた審査を優先したいということだったので、いろいろなパターンの提案があり、最終的にその組み合わせの中で良いコンセプトができれば良いのではないだろうか。一括もあり、個別もあり、ここの敷地とここの敷地という組合せもありというのが良いと思う。

【会長】

- ・ グループ分けに対する提案というよりは、売却方法の①か②か③か、どれが良いかという話になってきている。今日決定するわけではないので、自由に発言をお願いしたい。

【C委員】

- ・ 全体を考えたときには、①が良いと思っている。確認だが、①にした場合、資料に書いてあるように投資額が過大になるので、いざ①で公募をして手を挙げる方がいない場合、仕切り直して第2回の公募というのが考えられるのだろうか。

【事務局】

- ・ 1回目の公募をして手が挙がらなければ、条件等を検討し、時機を見てまたチャレンジすることになるかと思う。

【C委員】

- ・ それができるのなら、最初に①の方法を取り入れて、駄目だった場合はまた次という方向で進めるのが良いのではないかと思う。分割し、グループ分けにすると、もし売れ残ったところがあれば、そこが空き地になってしまい、その部分の売却が難しくなるような気がする。

【G委員】

- ・ 一団売却となると、一企業での参加でないと駄目なのか。それとも、例えば市内の企業が二つ三つ一緒になり、一つのJVとして防府市を活性化したいという場合は、そういうことも可能なのだろうか。

【事務局】

- ・ そういったこともあって良いと思う。

#### 【会長】

- ・ 企業側がグループを作るということはあり得る。

#### 【E委員】

- ・ 売却方法のグループ分けは、希望とすればAは商業系かマンション系のようなものでまちに寄与してもらい、BCDは、住居系かそれに類するものでというイメージがある。
- ・ 実はマンション系の業者と住宅系の業者は業種が違うので、もし一団売却にすると、今言われたような、企業が手を組んで、ということになる。例えば、ビルの建設会社と地元住宅メーカーが手を組んで、ビル系と住居系をそれぞれが担当するようになる。住居系と建築建物系の業種は似ているが少し違うので、一団売却は少し厳しいのではないかという気がする。
- ・ 価格での一般競争入札はないという方向性を出されているので、敷地全部を使うか使わないかという企画力も問われてくるのではないかと思う。

一つの土地をどう利活用するかについては、杓子定規に道路を造るという単純な方法ではなく、いろいろな方法がある。その知恵を民間から貸してもらうことはとても大事だと思う。例えばBCDの土地全部を企画するという方がいたら受け入れれば良いと思うし、土地の形状からDなら何とかなるという企画が出てくれば、それを受け入れていけば良いと思う。

そのため、グループ分けはあまり意味がないのではないかと思う。それよりもどういう形で公募を受けるかという選定方法が決まれば、グループ分けするかどうかということはおのずと決まってくるのではないかと思っている。

### ②公募方法について

#### 【会長】

- ・ 資料3の公募方法について、価格で選ぶのか企画提案で選ぶのか、どちらを優先するのかはなかなか難しい判断になると思うが、この公募方法について自由に意見を伺いたい。

#### 【A委員】

- ・ 恐らく一団売却が一番理想だが現実には難しいのではないかというのが、皆さんの共通認識だろうと思っている。市の方もできれば一団売却の考えだろうと思うと、企画提案を受け、審査をすることによって、一団で敷地を多く使ってもらえる確率というのは高くなると思う。アの条件付一般競争入札は、少し今回の企画には適していないのではないかと思っている。もう少し企業側の企画力が出せる方法でアピールが入ってくると良いと思う。

#### 【G委員】

- ・ 庁舎建設のときは確か総合評価方式だったかと思うが、やはり企画と価格というのは本当に必要だと思っている。委員の皆さんの話を聞いて、私自身も、防府市民として、やはりコンセプトや企画というのはすごく大事だと思うので、総合評価方式が良いと思う。

#### 【F委員】



- ・ 事務局の説明では、やはり企画を割と重視したような流れになっていて、それは賛成である。ただ、価格という目線が入った時に、いわゆる簿価というか、赤字にならないければ良いのか、市として市の財政のためにはできるだけ儲けようというのか、その辺りのトーンの度合いによって選択も変わるかと思うが、最低でも企画力は要るのではないかと感じている。

【会長】

- ・ 価格については、F委員はどのあたりがふさわしいと思うか。

【F委員】

- ・ 公共的な立場からいくと、やはり簿価幾らかというところは押さえながらも、簿価が割れていなかったら、それ以上はもう地域に貢献できれば良いと思っているので、より公共性の高い市とすればどうなのかということは少し気になった。

【E委員】

- ・ 工の方法にしてもらえると良いまちになるのではないと思う。市の土地なので値段だけ設定してもらって、あとは一番良い企画のものを市に残そうという形で考えてもらいたい。  
ただ、特にAの土地について、マンション系や商業系ではないものという想定になったときに、あまり企画がないかもしれない。そうすると、できるかどうかは別だが、多少は土地代をどうするかということを加味することもあるのかと思う。

【C委員】

- ・ ウの総合評価方式に賛成する。

【B委員】

- ・ E委員と一緒に、工の企画コンペに賛成する。まちが活性化して、そこで税金として市にまた還元されるのであれば、土地は低価格で売却しても良いと思っている。あとは、いかに優れた企画を提案してもらえるようにするかが一番大事だろうと思う。

【事務局】

- ・ 先ほどから価格がすごく話題になっているが、一応公有地なので、価格の方も大分加味しないと市民の皆様にご納得いただけないということもあるかもしれない。価格も少し考慮していただければと思う。

【会長】

- ・ 公有地売却反対という市民の意見が、突然登場する可能性もある。

【F委員】

- ・ 赤字になっていなければ、まちがきれいになるのなら市民も喜ぶのではないと思う。

【A委員】

- ・ 工の企画コンペに賛成である。行政は、企業誘致と同じ考え方で良いと思う。一等地をよく見せて、（購入後に）建物を建ててもらえれば固定資産税も入ってくる。
- ・ どこかで割り切らないと、一団か分割かの話もおそらく決まらない。企画コンペの唯一明確なのが、価格が一定ということなので、設計コンペで頑張ってもらうのが一番良いと思う。先ほどから話があるが、いろいろな評価方法は世の中で確立されているので、どこかで割り切らないと、前回と同じようになってしまわないかというのが非常に不安である。

【G委員】

- ・ 企画コンペは価格が一定と資料に書いてあるが、ウの総合評価方式の場合は企画と価格のバランスで選定するとある。先ほどA委員が言われたように、おそらく土地の評価額というのは一般的に決まっていると思うが、私はある程度市も儲けないといけないと思うし、赤字にさせてはいけないと思うので、価格の最低ラインを決めた上で、企画と思っている。そういう意味では、総合評価方式でも、企画と価格のバランスとなっているので、ウか工かになるのではないかと思う。

【A委員】

- ・ ア、イ、ウの方法までは見たことがあるのだが、今まで、行政で工の方法を採用したことがあるのか。また、他市ではどうだろうか。

【事務局】

- ・ 防府市ではほぼない。

【E委員】

- ・ この敷地の倍ぐらいの敷地になるが、近場でいうと北九州市で行われている。道路を通して区画を切っていくというありきたりな売却方法ではなく、敷地の中に通す道路の面積を全部省いて中の敷地をレイアウトし、余ったその道路の部分だけを共有敷地にする、そういうコンセプトでつくられた、とても良い団地である。団地の中に山があるという、そういう企画が一位になり、グッドデザイン賞を受賞していて、北九州市立大学と九州大学と業者と行政で、産官学一緒になって行われた事例である。

【会長】

- ・ そのときの土地の価格の決定方法については、何か資料があるか。

【E委員】

- ・ 土地の価格の決定方法については、資料に出ていない。  
ただ、公有地をどうするかというところで企画コンペをしていて、そこに大学等のいろいろ

るなものが連なっていき、一つの大きなまちをつくっていく、その中に自然を取り戻していく、そういう、非常に「こういうまちがあったら良い」ということを身近に感じられるようないろいろな企画がこの中でされているので、これは本当に参考になると思う。

【会長】

- ・ 市の方で資料を集めることは可能だろうか。

【E委員】

- ・ 私が資料を集める。

【G委員】

- ・ そういう企画は、行政ではないところが実施しているように思う。

【E委員】

- ・ 民間が建売住宅をする中で、コンセプトを設け、目線、風、緑などを企画して、一つの団地をつくることはある。小さなものは3軒ぐらい、大きなものは何十軒というものもある。北九州の例は、民間が道路を造って整備するというレベルではなく、建築基準法を駆使していろいろな敷地をつくることによって、一つのまちをつくっている。そういう例もあるので、できれば意欲のある地元の業者に協力をしてもらい、知恵を出してもらって、一緒に企画をして、こういうまちをつくっていこう、ということができると一番良いと思う。やはり地方だからチャレンジできるということがあると思うので、実例があるだけに、本当は産官学一緒になって、そういうまちづくりができるの良いのではないかと考えている。

【会長】

- ・ これはあくまで企画のコンペの話であり、設計コンペとは違うということで良いか。

【E委員】

- ・ そのとおりである。

今回の場合は、一つのゾーンにどのようなまちをつくるかということになるので、ここでいうとAからDまでのゾーンをどういうコンセプトにしたいかという、いわゆるまちづくりの想いはやはり必要だと思う。

民間に任せると皆コンセプトが違う可能性がある。

例えば服でも、普段服を買いに行くのと、フォーマルを買いに行くのとでは、買う服が違う。でも、少なくとも市の方から、今回はフォーマルの中から選んでくれと言われたら、民間は其中で選べる。だから、方向性はやはり市の方に出してもらわないと難しいのではないだろうか。それに対してどういうアイデアが出せるかということが民間の知恵だろうし、もしそこに少し時間と余裕があれば、大学の先生に来ていただいて、知恵を借りるという形がとれると、よりレベルの高いものができると思う。先ほどの「一体感のあるゾーン」とす

るための手法とすれば、そういう方法もあると思っている。

#### 【G委員】

- ・ E委員のまちづくりに一言付け加えると、大学としては、この近くには山口大学の工学部や徳山高専の建築課もある。防府の中では防府商工高校があって、ここはこの間も地域のためにイベント等を行っていた。やはり今からのまちづくりは、若い人たちがこの防府でどう過ごしていきたいか、どう生活していきたいかということになると思うので、そういう若い人たちの声も聞けるような機会があれば嬉しい。

#### 【会長】

- ・ この中心部の活性化ということは、市全体の市民生活の向上にも波及していく大事なプロジェクトになろうかと思う。我々の使命は、いかに民間活力を導入するかということであり、今日は売却方法と公募方法について、様々な意見をいただいた。この意見については、資料集めも含め、市の方でもう一度、整理検討をお願いしたい。
- ・ 企画中心になってしまうと、一団で売却せざるを得なくなってくるのだろうか。もう個別で敷地を売るという話は考えられないのだろうか。

#### 【E委員】

- ・ 全体を通す共通のコンセプトがあれば良いのではないかと思う。それぞれのゾーンで個性があっても良いのではないだろうか。ただ、その中に一本の筋は通して、ここというところは崩さずに、あとは派生させていくというぐらいの自由度はあって良いと思う。  
先ほどグループ売却か一団売却かという問題もあったが、バラバラに売っても別に構わない。ただ、企画としてそこに一つの筋、方向性が示されていれば、それに対して企画が出せると思う。資金のある方は、全敷地を使って一つのまちをつくるという企画が出てくるかもしれない。それも良いと思うし、それぞれ一区画ずつ違っていても、それも良いと思う。

#### 【会長】

- ・ 公有地売却反対というような話が突然起きると大変困るので、是非そうならない方向でこの話をまとめていきたいと思う。
- ・ ほかに何か意見等はあるか。  
⇒意見なし。

#### 【事務局】

- ・ 次回の会議開催については、本日いただいた意見等を事務局で整理した上で、改めて案内したい。