

第1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4月14日（水）15時00分から17時00分まで
防府市役所1号館3階 南北会議室

■次第

- 1 開会
- 2 市長あいさつ
- 3 会長・副会長の選出
- 4 協議事項
(1) JR防府駅北西エリアへの民間活力導入について
- 5 その他

■資料等

- ・防府市民間活力導入検討委員会設置要綱
- ・委員名簿
- ・資料1：スケジュール案
- ・資料2：公有地の現状について
- ・資料3：第5次防府市総合計画（該当部分抜粋）
- ・現地視察

■出席者名簿（敬称略・令和3年4月14日時点）

【区 分】	【所属団体名】	【氏 名】
会 長	防府市都市計画審議会	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

■ 会議録

1 開会

2 市長あいさつ

この4月から、防府市総合計画の初年度がスタートした。その中で「活力ある中心市街地の形成」ということを掲げている。

フレキシブルにいろいろな対応ができる民間の活力を導入し、駅北の公有地という財産をまちづくりにしっかりと活かしたいと考えている。

専門的な立場から、また、市民の立場から、忌憚のないご意見をいただき、まちづくりを進めていきたい。

3 会長・副会長の選出

会長には前田委員を、副会長には中村委員が選任された。

【会長】

- ・ 都市計画には、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の手法があるが、こうした事業の実施には数十年と時間がかかってしまう。
- ・ 今回の事業は、計画期間5年間の総合計画において位置付けられており、短い期間で成果を生み出す必要がある。現実的で有効な結論を生み出していきたい。

4 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。
- ・ 第2回目以降の会議についても、原則公開とする。
⇒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) J R 防府駅北西エリアへの民間活力導入について

- ・ 議事内容について事務局より資料を用いて説明。
- ・ 協議前に現地視察（約30分）を実施。

資料内容についての質疑応答

【A 委員】

- ・ 総合計画に「民間活力」という話が多く出てくるが、行政が考える民間活力とは何か。例えば、定住なのか交流なのか等、イメージしているものがあれば教えてほしい。

【事務局】

- ・ 例えば、建物を建てる場合、行政であれば画一的なものになりがちであり、建設期間もかかる。そこで、民間の柔軟な発想や対応により、時代の流れに沿って変化していけるものを民間活力としてイメージしている。
- ・ また、民間と共同してまちの活性化が図れるよう、道路等のハード面については、市で整備し、駅北公有地の用途については、規制業種等は考える必要があると思うが、できるだけ民間で活用できるよう、市では特定の用途は考えていない。

【B委員】

- ・ スケジュール案では3回会議を開催する予定になっているが、来年の3月までにこれを4回にするといったことは可能か。

【事務局】

- ・ 検討内容によっては、詰めて話したほうが良いということもあるので、そこはフレキシブルに対応したい。

【C 委員】

- ・ 委員の追加はできるのか。委員名簿を見ると男性ばかりである。可能であれば女性にも参加してほしい。

【事務局】

- ・ 女性の視点は大事だと思う。なるべく早い時期に参画いただけるよう調整したい。

J R 防府駅北西エリアへの民間活力導入について（自由意見）

【会長】

- ・ 市では、駅北公有地に民間活力を導入することにより周辺の活性化を図りたいとのことで、できるだけ公有地を有効活用できるように市で道路整備を計画した上で、民間へ売却することを総合計画の中で記載されている。
- ・ 今日とは1回目の会議なので、現地を見られた印象や、普段感じられていること等を踏まえて、道路に限らず、公有地周辺を活性化させるために必要と考えられることや、この辺りの

まちが将来こうなると良い等の思いを、自由にお話いただきたい。

【C 委員】

- ・ この土地に関して、十数年前に、地元の建築士が集まって「百年の森構想」という絵を描き、ここを公園にすることで土地の価値が上がれば、周りの今空いている土地も活用されるのでは、と提案したことがある。
- ・ 土地を売るだけであれば、分譲地とすれば売れると思う。しかし、そうではなく、まちの魅力を上げることが今回必要で、ここにどういう価値を作り、防府のまちの活性化若しくは情報発信の場になるかということが重要だと思う。
- ・ 防府のまちで商業地・商店街として生き残れる通りは1つ、良くて2つだと思っており、この土地は商業地の位置付けではないと思う。以前、女性から、ここは更地で暗くて怖いという意見も聞いたこともあるが、ただ、個人的にはこの土地自体は非常にポテンシャルが高い土地だと思っている。周辺には、病院や飲食店、スーパー等があり生活しやすい場所なので、住むための土地利用であれば有効と考える。
- ・ 1つ1つの区画で売るのではなく、土地を集合として使いシェアすることで、余った空間に緑とか路地とかを集約し、駅から見たら、噴水公園から奥までずっと道と緑がつながっていくような、良い住環境が見た目でわかるような空間ができることが望ましい。そうやって、1つの敷地の中で、数戸の建物・家族が共有しながら生活できることが、まちに住むという意味ではないかと思う。そうすると、土地の価値そのものが上がるので、例えば分譲であろうと賃貸であろうと、そこに住む人にとってはとても幸せではないか、という思いがある。

【B 委員】

- ・ 今年の2月に商工会館が解体されて、現地へ行き、見通しが良く風通しも良いと感じた。ゆめタウンも真正面に見え、理想は、ゆめタウンまで南北の道路ができないかと思った。
- ・ 東西の道路があり分断されているので、南北の道路ができることで、ここの土地の有効活用ができるし、商業価値も大変上がってくるのでは。
- ・ 売った後に道路を造るということになると大変なので、売る前にきちんと計画を立てることが必要だと思う。

【A 委員】

- ・ たくさんの方から話を聞く中で、商業施設よりは住宅用地の方が適していると思った。ただ、駅から現地を見たときに、住宅だけが建っているというのも、まち並みとしてすごく違和感があると思う。
- ・ この問題は、一括か分割かということにも話が通じてくる。商・住あわせて一括で計画してもらえる民間で取得してもらい、良い絵を描いてもらって、それに市が道路等のインフラで協力するというのが一番理想。ただし、スピード感をもってという話になると、それが停

滞するようであれば、分割もやむなしというスタンスでいかないと、2年間での売却は難しいと思う。

【D 委員】

- ・ 昨年度、防府市駅周辺まちづくり協議会で、道を通したらどうかという話があったのは記憶していて、今日改めてなるほどと思った。
- ・ 面でとらえようとする、一業者がデザインする、絵を描く、という方が良いのではないかと思う。

【E 委員】

- ・ 防府の駅前一等地でもあるので、防府の魅力を高めるとか、土地の価値を高めるとか、いかに賑わいを創出するか、ということが必要だと思う。

最初は、住宅が一番簡単で、人口が増えれば賑わいも増えるのではと思っていたが、やはり公園や商業施設等、全世代で利用できる、活用できるような何か魅力ある施設、医療モールやビジネスゾーンがあっても良いのではないかと思う。

レンタルオフィスとかコワーキングスペース等は防府にはまだまだ少ないので、そういったものも含めて、いろいろ検討していく方が良いのでは。

【会長】

- ・ 防府にとって、この場所はとても大事な場所だと思う。誰が絵を描くかについては、道路の形を含めて全部民間の方に描いてもらうという考え方が、一方であると思うが、もう一方で、行政が、行政の立場で道路位置を決めるということもあるかと思う。
- ・ 医療モールやビジネスゾーンの話も出てきたが、ここにどういう機能を持った建物を建てるかについて、こういう施設が欲しいというイメージがあるか。

【E 委員】

- ・ ビジネスゾーンについては、コロナを契機に、在宅勤務が近い将来ある程度、山口県、防府市にも浸透してくるのではないかと思う。レンタルオフィス、コワーキングスペースといった、今、都市部ではかなり活用されているようなビジネスゾーンのイメージを持っている。
- ・ 医療モールについては、一つのビルに、内科や外科、循環器科等の医療機関のほか、介護関係の施設も入った、ワンストップで解決できるような施設をイメージしている。

【A 委員】

- ・ 最近中心部で新しい分譲地は見られず、なかなか中心部に住みたい人が住めない。住むとしてもマンションだけになってきている。

まず人を集めたうえで、周辺の地域を民間がうまく使い、住みやすい空気を作るというの

が理想と思うので、全部住宅はどうかと思うが、やはり住むスペースは確保しないと、防府の未来のためにならないと思う。

【C委員】

- ・ 土地が持っている価値観が違う。Aという土地は駅前に面する土地なので、できれば商業系の建物があった方が、防府の顔としては非常に良いという感じがある。そして、一歩入ると住宅系の建物、というのはあるだろうと思う。
- ・ 公有地を全部足すと結構な大きさになり、結構な投資額になるので、一括売却ではなかなか動きにくい。分割であれば面積も小さく、レベルの高いものを作ることができると考えられる。B・C・Dそれぞれを、例えば3社で買ってもらえると良いのではないかなと思う。
- ・ 今から少なくとも10年先を目指したまちをつくってほしい。今、トヨタが富士山の麓で、実験的に1つのまちをつくっているが、ITや5Gといったものが既に配備されている高い環境を作って、高いレベルの住宅地をつくる。そういったことも小さい範囲だったら投資額が少ないので可能になる。
- ・ 個別の住宅地とは別に、こうやってある程度まとまったところで、階数を上に集積することによって下の土地を空け、駐車場は大周りに固めて造っておいて、中に中庭を造るような計画ができる。その中庭に、今、この土地で言うと、南北に抜ける、道路でなくて抜け道のようなものがあり、その中に人も入っていける、というようなことも考えられる。
- ・ 個別で15軒くらいの分譲地ができて、なかなかコミュニティはできない。今、道路が北と南に通っているの、北側の道路を使う住宅の方と南側の道路を使う住宅の方は、まず顔を合わせない。そうではなくて、1つのグループ、1つの土地の固まりの中で、そこにコミュニティを作り、その中に緑があって、子供たちが安全に遊ぶスペースができて、みんなと一緒に暮らすまちを、これからのまちづくりを提案してみませんか、という方法も良いのではないかな。
- ・ まちに住むということは、みんなが一緒に住むことで、個別に住むことではないということ、キーワードにしてもらおうとありがたい。

【B委員】

- ・ あのエリアが、今からの防府の未来像になるような、模範的なまちになると良いと思う。
- ・ 商業施設のエリアがこれだけある、住宅エリアがこれだけあるという形で、民間活力を導入すると、防府の若者たちはどんどん店を出したがっているの、チャンスを与える機会にもなると思う。
- ・ 駅南、駅周辺がどんどん変わろうとしている今、あのエリアだけが空白地帯で、時間をゆっくりかけたのではもう間に合わないの、出来るだけ早い形の解決方法を求めていければと思っている。
- ・ あのエリアは都市計画道路の予定があるということで、スーパーホテルもセットバックし

ているが、計画が実行されるか実行されないかによって、あの辺りの雰囲気が変わってくると思う。アコムの看板のある建物も含めて、エリアとして見渡しの良い環境ができないだろうかと感じた。

【A 委員】

- ・ 民間主導の設計コンペができないかと思っている。まちづくりの大枠はできているので、それに沿った形でどれだけこの土地、この防府を考えてプランニングをできるか、それによってどれだけの未来に対して波及効果があるのか、ということについて、民間の力の方から何か出してきてほしいと思う。

【会長】

- ・ 非常に防府にとって大事な場所なので、将来、防府を代表するような地域になってもらいたい。それを実現させるための方法が、今までと同じ方法では駄目ではないかという委員の意見があり、設計コンペという具体的なアイデアが出てきた。実際にできるかは、市の方で検討してもらわないとこの場では結論が出ないと思う。今までどおりのやり方では難しいと思うし、何らかの新しい手法を取り入れていかないといけないと思われるがいかがか。

【A 委員】

- ・ 何に主眼を置くかだと思っている。売却ということに主眼を置いてという形であれば、価格帯の設定等いろいろな条件の設定はあるにしても、おそらく道を整備して、単純に住宅地としての販売が一番早いのではと思う。ただ、そうではないから今集まっているのだと思うので、もう一つ違った方法がこのエリアにはあって、それがもし成功したのであれば、他のエリアに波及していく良いチャンスなのではないかと思っている。

5 その他

【会長】

- ・ 今日、緑の空間を作るという話から、様々な意見をいただいた。いずれも貴重な意見だと思うので、事務局においては十分時間をかけて整理検討をお願いしたい。

【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うえで、改めて案内したい。