

第1回民間活力導入検討委員会のまとめ

1 公有地の利活用に関する意見

意見概要	
①	都市計画には区画整理事業等の手法があるが、事業実施には数十年の時間が必要である。今回は短期間で、現実的で有効な結論を生み出す必要がある。 駅南、駅周辺がどんどん変わろうとしている今、駅北公有地のエリアに時間をゆっくりかけたのでは間に合わないので、早い形の解決方法を求めるべきである。
②	公有地にどのような価値を作り、まちの活性化、賑わいの創出、情報発信の場につながるかが重要。エリアが防府の未来像になるような模範的なまちになると良い。
③	公有地は商業地の位置付けではない、周辺施設からも住むための土地利用が有効である。ただし、土地の持っている価値観もあるので、駅通りのA敷地は商業系施設が望ましい。
④	公有地は商業地よりも住宅地が適している。中心部にマンション以外の住むスペースの確保が必要で、まず人を集め、周辺の地域を民間がうまく使うのが理想。ただし、全部が住宅だけでは、まち並みに違和感がある。
⑤	全世代が利用可能な魅力ある公園や商業施設。医療モール（介護系施設も含みワンストップ）やビジネスゾーン（レンタルオフィスやコワーキング）があると良い。
⑥	商業施設のエリア、住宅エリアを区分して民間活力を導入。若者の出店の機会にもつながる。
意見集約	<ul style="list-style-type: none"> ◆駅周辺の他エリアの変化に遅れないよう早い形の解決方法を求める必要がある。 ◆まちの活性化につながる価値を公有地に付加し、模範的なエリアになると良い。 ◆公有地には住むスペースが必要である。 ◆公有地全体が商業地となる可能性は低い、A敷地は商業地が望ましい。 ◆魅力ある商業施設、医療モール、ビジネスゾーンがあると良い。 ◆商業地と住宅地を区分して民間活力を導入すれば若者の出店機会にもつながる。

資料3 周辺施設状況図

平成19年公募時の主な規制業種等（B敷地・C敷地）

◆土地の活用制限

土地分筆販売禁止（建物分譲は要承認）、土地買受者と建物等の整備者は同一、原則契約後1年以内着工（遅延時は理由を申出の上、要承認）、建物高さ6m以上など

◆業種、建物用途

主目的が駐車場業（立体駐車場を含む）に供する建物並びに賃貸マンション及びアパート、店舗等に附属しない工場及び倉庫、風営法に規定する用途に供する建物、暴対法に規定する暴力団事務所など

2 道路整備に関する意見

意見概要	
①	A敷地から「ゆめタウン」が真正面に見え、理想はここまで南北縦断の道路ができれば、商業価値が上がる。
②	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り、今日改めてなるほどと思った。
意見集約	<p>◆道路ができることで商業価値が上がる。</p> <p style="text-align: right; background-color: black; color: white; padding: 2px;">参考資料（当日配付）：道路整備イメージ</p>

3 その他の意見

意見概要	
①	面で捉えると一事業者がデザイン、まちを描いた方が良い。
②	商・住あわせて一括で計画可能な民間に取得させ、良いまちを描いてもらい、行政は道路等のインフラで協力が理想。方法として民間主導の設計コンペができないか。停滞なら分割売却。 単純売却なら住宅分譲だが、このエリアは違った方法が必要。
③	公有地全体を一団売却では投資額も増えるが、分割売却ならレベルの高いものを作ることも可能。
④	B C D敷地を住宅地とした場合は、住宅の建ち並びを工夫し、敷地毎に子供が安全に遊べる中庭を造り、その中庭同士が緑等につながって、みんなと一緒に住むまち・1つのコミュニティとなれば、居住形態が分譲でも賃貸でも住む人には良いまち。また、少なくとも10年先を目指したまち、5G等の高いIT環境が整った高いレベルの住宅地が良い。
意見集約	<p>◆一団売却を前提とし、公有地全体の利活用用途を1つの事業者が描いた方が良い。</p> <p>◆一団売却では投資額が過大となる。</p>

	メリット	デメリット
一団売却	<ul style="list-style-type: none"> ◆一体感のある利用となる可能性大 ◆全敷地が活用される 	<ul style="list-style-type: none"> ◆投資額が過大となり公募参加事業者が限定
敷地毎売却	<ul style="list-style-type: none"> ◆公募参加が容易 	<ul style="list-style-type: none"> ◆利用用途の重複や他敷地の支障となる利用が発生する可能性あり ◆全敷地が活用されない可能性あり