

第4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11月17日（水）午後6時から午後6時45分まで
防府市役所1号館3階 南北会議室

■次第

- 1 開会
- 2 協議事項
(1) 駅北公有地への民間活力導入に関する主な意見等について
- 3 その他

■資料等

- ・資料1：第3回民間活力導入検討委員会のまとめ
※ 第3回の委員会で、委員紹介の北九州市の公募事例の説明は、会議中のみの配付とした参考資料を使用
- ・資料2：駅北公有地への民間活力導入に関する主な意見等

■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) 駅北公有地への民間活力導入に関する主な意見等について

第3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。
- ・ ここで前の委員会で紹介のあった北九州市の事例について、事務局から説明をお願いする。

【事務局】 ※ 当日配付の参考資料で北九州市の公募事例について説明。

- ・ 北九州市の事例は、「北九州学術・研究都市北部土地区画整理事業」の中で、行政が、他の分譲地と区別した良好な住宅モデル街区（1.2ヘクタール）を形成するという明確な事業目的を持って進めたものである。
- ・ 事例は、北九州市にプロポーザルで選定された事業者が、平成19年に開発した、通称「サトヤマヴィレッジ」と呼ばれる住宅団地である。
- ・ この住宅団地の企画は、地元コンサルを含めたコンサル会社2者が全体をプロデュース、団地全体のデザインについて、九州大学及び北九州市立大学の研究室、地元造園事業者等が協力し、産官学の連携による事業である。

【A委員】

- ・ この事例は、少し時間をかけて練られたという経緯がある。それと規模がやはり今回の駅北と比べると倍近くあるということ、一つのまとまった敷地になっているということで、このまま今回に通用するかと言うとそうではないと思う。ただ、考え方として、市が一つの方向性を出して、それに向かって企業が提案を出したということは参考になると思っている。

【会長】

- ・ この事例は、北九州市が約 20 年という事業期間で、約 135.5 ヘクタールの区画整理を行う中で、区画整理事業のコンセプトを基に、区画整理内の一画へ、モデル街区として住宅団地を整備する事業者を、プロポーザルで選定したものの。住宅団地としてのプロポーザルであって、今回の駅北公有地とは少し条件が異なっているが、産官学が連携し、素晴らしい団地が整備されたということになると思う。

駅北公有地への民間活力導入に関する主な意見等

【事務局】

- ・ 資料 2 「駅北公有地への民間活力導入に関する主な意見等」について説明。
- ・ ③の制限事項の項目で、売買契約後の着工期限の項目は、前回公募時よりは余裕を持たせるという意見と早期のまちづくりのため 1 年以内という意見があったので、2 つの意見を併記している。防府市では、市の新庁舎が建設される現市役所の敷地も、中心市街地としてのまちづくりのエリアと位置付けている。事務局では、新庁舎が完成する令和 6 年度には、駅北公有地にも建物が整備され、駅周辺の景色に変化が見られることを希望する。
- ・ ③の制限事項の項目は、今後詳細な検討を進めていく中で、駅周辺に相応しくない利用用途等があれば、適宜追加等していく。
- ・ ④の売却方法について、前回の委員会では一体感のある街並みを考えての一団売却という意見と敷地の活用方法も含めて事業者提案とする自由提案という意見があったので、2 つの意見を併記している。事務局では、市場性が低い使い勝手が悪いと想定される敷地の活用と、駅周辺に相応しいコンセプトで、公有地を一体感のあるゾーンとして、どのように民間へ活用していただくかが、課題と考えている。
- ・ ⑤の公募方法について、前回の委員会では価格と企画を総合的に評価する総合評価方式という意見と、価格を固定し、企画のみで評価する企画コンペという意見があったので、2 つの意見を併記している。駅北公有地への民間活力導入については、活力ある中心市街地の形成というまちづくりの観点がある一方で、行政経営改革の面から見た財源確保という観点もある。取得時の原価と時価の差も大きいと考えられることから、前回の委員会でも説明したとおり、価格競争を加味しないのは難しいというのが事務局の考え方である。

【会長】

- ・ この資料は、委員の皆様が 1 回目から 3 回目までの委員会で発言された意見をまとめたものである。
- ・ 事務局から、前回の委員会で二通りの意見があった部分等について、市の考え方の説明があった。事務局の説明を聞いての感想でも結構である。委員の皆様から意見をいただきたい。

【B 委員】

- ・ 事務局にまず尋ねたい。入札方式を加味していくという意見である。情報の共有という意味合いだが、先日 3 箇所ほど入札（市有地売却）をされたと思う。結果はどうか。

【事務局】

- ・ 結果は、3箇所のうち、応札があった土地が1箇所で、そちらは落札となった。残りは手が挙がらない状況（応札無し）であった。

【B委員】

- ・ 先ほどの価格競争を加味するという中で、市の財政状況の改善ということがあった。売れなければ多分意味がないと思う。今回の応札が3分の1しかないということは、中々なことだと思う。場所は見たが良いところだと思う。（駅北公有地は）そこより良いところだと思う。
- ・ 最初に話したが、何を優先するかというところをきちんと考えて、今回の応札がなかったところの価格も考えながら、価格の設定をされた方がよいのではないかと思う。

【会長】

- ・ （入札した市有地の）場所はどこで、3箇所されたのか。

【事務局】

- ・ 場所は、一つが華浦小学校の近くの土地、あとは英雲荘のそば、道路を挟んだ所に市有地がある。そちらの方が、手が挙がらなかった。華浦小学校のところは売れた。あともう一つの土地が、田島の方の土地になる。

【C委員】

- ・ 2点ある。まず質問で、参加資格の地方自治法施行令に基づく一般競争入札への参加条件を満たすことについて、理解できていないが、簡単に言うとどのような資格が必要なのか。

【事務局】

- ・ 想定しているのは、滞納がないこと、従業員に暴力団がないことなどである。

【C委員】

- ・ 一般的なことということで理解した。
- ・ それともう1点、公募方法のところ、前回の第3回の時に、土地の価格は、より低価格でと発言して、少し言い過ぎたところもあり、反省をしている。
- ・ 価格については、一定の競争が必要だということは理解できたので、総合評価方式でされるのであれば、価格の配点バランスがあるのか分からないが、企画重視のバランスで配点をしていただければ良いかと思っているので、それについては要望として伝えておきたい。

【D委員】

- ・ 私もB委員とC委員とほぼ一緒に、やはり企画重視で、（価格のことで）手が挙がらなかったということがないようにしていただいて、まちづくりのための、その気概を優先して欲しいなと思う。

【会長】

- ・ 価格競争を加味するという点はよろしいか。

【D委員】

- ・ 選択になるのであれば。やはり企画の方にウエイトをある程度置いていただきたいということである。

【E委員】

- ・ 私も皆様と一緒にいる。先ほどまちづくりのことをD委員が言われたが、もう大きい私が私もまだ子育てがあって、やはり子供たちが防府に残って生活しようと思う、あと帰ってみようと思うような、駅の辺りが意外と街並みがバラバラのような気がするので、まちづくりは考えていただきたいと思う。
- ・ 売却方法の方もできれば一団の売却で一体感のあるという形でしていただければと思う。

【F委員】

- ・ 私も今のE委員の意見に賛成で、一団売却の方にしていただき、それで上手くいかなければその次を考えて、前回の委員会でもそのようなことができるということだったので、ぜひそのような売却方法が良いと思っている。
- ・ それと金額というか価格だが、企画がとても大切ということはよく分かるが、やはり市民の同意というか納得できるぐらいの価格にしていただけないかと、そうしないと市民の皆さんから共感は得られないのではないかと考える。

【A委員】

- ・ 参加資格の一般競争入札への参加条件を満たすことについて、入札参加資格というのが必要だということになるのか。

【事務局】

- ・ そうである。一般的に言われるもので、破産者ではないなどである。

【A委員】

- ・ 市内の業者には、特に受託業者の中には、市の入札の参加資格を持っていない業者がいて

【事務局】

- ・ （委員の話の途中で）申し訳ない。市の登録とかということではなく、一般的に市が出すときの資格で、破産者でないなどがあるので、市に登録しているかいないかは関係がない。

【A委員】

- ・ それはないということで、分かりました。

- ・ それともう一つは、公募されて、提案を受ける際の期間である。基本的には公募条件が見えて、企画を始めるのが前提になると思う。結構早くから始めておかないと、公募が出て一月で書けと言われると、基本無理である。だから、もしその辺に時間的な余裕があるのであれば、より多くの方が、こういうことを市がされるのだというのを分かってから、具体的に企画をして提案ができるというまでの時間を少しいただくと有り難いと思う。

【会長】

- ・ 今の件はどうか。

【事務局】

- ・ その辺りは、こちらも皆さんに手を挙げて参加していただきたいので、十分考慮していきたいと思う。

【F委員】

- ・ ⑦のその他の項目で、資源ごみの回収場所というのは、市有地として、そういう場所を残しておいていただけるということか。まだ決定ではないと思うが、ぜひこれは実現して欲しいなと思っているところである。

【事務局】

- ・ 関係部署とも検討しているので、期待に添える結果になると良いと思う。

【会長】

- ・ 今日には特に一つの意見にまとめる必要はないが、大体皆さんの意見がまとまってきたのではないかと思う。
- ・ 協議事項というのは一応これで終わったが、最後に一言ずつ、駅北公有地への民間活力導入について、委員の皆様の感想をお聞きしたいと思っている。何でも結構なので、ぜひ一言ずつお願いしたい。

【D委員】

- ・ 防府に来て年数が経過していないこと、コロナ禍ということもあって、あまり防府のまちに出ていなくて、防府を語るには大変おこがましいのだが、その中でも、防府にあるいろいろな面白いものを見つけては、何か動かそうかなということに努めている。
- ・ それと今、防府市が動こうとしていることをすごく感じる。駅北中心で、今回のこの当該地だけではなくて、私どもも当事者となりうる、中心市街地の動きが、すごく動こうとしていることを感じている。その波に乗るような、良いまちづくりへの布石になればいいのではないかと思っているので、これからの展開が非常に楽しみである。微力ながらいろいろできることは協力していきたいと思っている。

【C委員】

- ・ 防府市民ではなく、防府のまちづくりを語るにはちょっと、私で良かったのかなという思いもあるが、実は、十数年前に防府市に4年間勤務していたことがあり、その時に単身赴任を初めてして、防府の駅北のちょうど今の公有地のすぐ近くのアパートに4年間暮らしていた。防府は2回目の勤務ということで、第二のふるさとであると感じている。非常に親近感を持っている。特に駅北の公有地が、今からいろいろな企画を経て、素晴らしいまちになることを、心から願っているし、私の勤務先でも、何かそういったまちづくりをサポートできることがあればと期待している。これからも注目していきたいと思っている。

【A委員】

- ・ 前回もお願いしているが、やはりこれから防府を担っていく子供たちに、ここは良いまちだねと思ってもらえるような場所になってくれると良いのかなと思う。それがどういうものなのかというのはあるが、ただ、市として、やはりここはこうあって欲しいという、そういうコンセプトをぜひ作っていただいて、それに対して民間が一生懸命知恵を絞るという形ができると良いと思う。100年先のまちとは言わないので、ちょっと先の新しいまちができてくれると良いかなと思っている。

【B委員】

- ・ 最後にちょっと関係することで事務局にお伺いしたい。前回入札された約10年前と今のこの会議が終わっての形、どこが一番変わったと思うか。
- ・ おそらく、手法は一緒である。ただ変わっているのは、ここにいる皆さんの意見を聞いたということと、それを受け持って、事務局はここから形にするという実務が残されているところだと思う。私も防府市民ではないが、ただ防府で就業していることもあり、防府が大好きである。やはり駅前が活性化しないと、私たちもこれからのビジネスがある。防府にやはり魅力がないと困る。ぜひ、このメンバーのこの何回かの会議の意見を託すので、楽しいものに、皆が、私も入札してみたいと思うような形に仕上げていただきたい。それが期待である。

【E委員】

- ・ 私はワクワクして座っていた。今回の件もできれば、本当にいろいろな年齢層が、家族が集うような、そんなまちづくりというか、そういう場所にしていただきたいなと思う。今アスピラートとルルサスで愛称を募集している。本当に今いろいろな企業や団体が一体感を持って防府市を盛り上げようと、駅前を盛り上げようとされているので、そこにうまく乗っかって、今の子供たちが、本当に何度も言うようだが、私たちより今の子供たちのことを見据えて、まちづくりとかを考えていただきたい。そうは言いながらも、やはりここを育ててくれた先輩方の良いところも、防府らしさも残しながらと思っている。

【F委員】

- ・ この候補に挙がっているところ（駅北公有地）は、もう長年にわたって何十年と、夜に巡回などをしてきたところで、ごみなんか溝の中に落ちていたり、ごみ袋が放置されていたりというのが、やはりとても気になったところである。20年、30年後、その時にも向けて、すばらしい企画が皆さんから出て、皆に喜んでもらえているなというようなまちづくりができれば、本当に嬉しいなと思っている。

【G委員】

- ・ （協議項目については）大体皆さんと意見が一緒だった。
- ・ 駅北降りて、やはり一番目立つところである。やはり表玄関として、こう象徴的なものになってくれると良いと思うし、そこに何かができることによって、まちが影響を及ぼすような、良い影響を及ぼすような、そのような企画を出してもらえると本当に有り難いと思っている。良い企画が出ることを祈っている。

【会長】

- ・ どのような防府の中心市街地を目指すのか、あるいは民間活力をどのようにして導入していくのか、長期間にわたって協議いただいた。本当にありがとうございました。今日を含めた今までの様々な意見は、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な整理検討をお願いしたいと思う。本日が最後の検討委員会となる。今後のスケジュールについて決まっていたら、ぜひ事務局から紹介をお願いしたい。

【事務局】

- ・ 委員の皆様にご意見をいただくのは、本日の委員会が最後となる。今後のスケジュールとしては、防府市議会へは、早期にこの委員会の開催状況を報告したいと考えている。
- ・ 事務局では、この委員会でごいただいた意見を参考に、本年末を目途に、具体的な売却方法等の方針を決定することとしている。
- ・ 新年度の早い時期に公募を開始し、早期に民間活力の導入が図れるよう努めていく。

【会長】

- ・ 事務局から今後のスケジュール等についての説明があった。これについて何かあるか。
⇒意見なし。
- ・ この委員会での意見が、駅北公有地の民間活力導入について一助になればと思っている。

【副市長】

- ・ 課題となっていた駅北公有地の売却については、当委員会で審議いただき、前進したことを深く感謝している。早速、貴重な意見を取りまとめて、また売却に向けて取り組んでいきたいと考えている。

【事務局】

- ・ この4回目の議事録は、また後日送付させていただくので、最後まで手間をかけるが、確認をお願いします。これで、この委員会を閉じさせていただく。皆様、長期間にわたって協力いただき誠にありがとうございました。