

第3回民間活力導入検討委員会のまとめ

1 土地利用条件に関する意見

	意見概要
①	Aの敷地は、単独で考えると商業系で使いやすいが、他敷地との一体利用で考えると商業系とは限らない。高層階・低層階ではなく商業系の制限自体が不要と考える。
②	テナントビルの業種制限（事務局補足：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、風営法、暴対法に規定する業種等）、主たる業が駐車場業（事務局補足：単独駐車場不可、主たる建物の付属は可）の規制は、賛成。
③	契約後の着工期限は、以前の公募時（1年以内）より余裕を持たせるべきと思う。Aの計画道路予定区域は、防府の特色（境港の駅前にあるアニメのゲゲゲの鬼太郎の像のような）のあるものを置くのも面白いと思った。
④	Aは表玄関でもあり商業系に適しているが、全部を商業系とするか、低層階のみ商業系とするか、住居系の必要性など事業者の自由性に任せれば良い。
⑤	Aは商業系が良いが利用条件としては緩く設定。規制業種は、主たる業を駐車場とするものは規制で問題ないが、BがAの駐車スペースとなる可能性もあるので、付属駐車場を可とし、その場合は賃貸も可とする形は良い。
⑥	Aの計画道路予定区域は、将来の歩道整備を見越し、何かを造るとかはせず空地として残しておき、出入口を県道側とせず、西側市道とするように規制すると良いと考える。
⑦	契約後の着工期限は、早期の駅前の活性化を考えると1年以内とする規制が良い。建物等の色調は、大きな建物であれば景観法で規制されるので、ここでの規制は不要と思う。
意見要約	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Aは商業系の活用に適しているが、低層・高層に関わらず商業系に制限せず、事業者の自由性に任せれば良い。 ◆ テナントビルが建設された場合は、特定業種の入居を規制すべきである。 ◆ 主たる業が駐車場業は規制すべきで、主たる建物に付属する駐車場は、敷地間利用も可能とし、賃貸も可とする形が良い。 ◆ 契約後の着工期限は、(前回応募がなかった状況もあり) 余裕を持たせると良い。 ◆ 契約後の着工期限は、早期の駅前の活性化を考えると1年以内が良い。 ◆ Aの計画道路予定区域は、将来の歩道整備を見越して空地とし、出入口は西側市道とするように規制すると良い。防府の特色を出した利用も検討すると良い。 ◆ 大きな建物は景観法で規制されるので、建物等の色調規制は、個別には不要。

2 売却方法（グループ分け）に関する意見

	意見概要
①	グループ分けは敷地毎と同様なので一団か敷地毎かの協議が良いと思う。
②	敢えてグループ分けを考えた場合は、駐車場を考慮してA Bをセットとし、C Dはセットでも個別でも良いと考える。
③	例えばAをどのような商業系で活用するかでコンセプトが変わると思うので、グループ分けをすると街並みが崩れてしまうと感じる。一体感のある街並みを考えると一団売却（事務局補足：一企業でなくても地元企業数社のグループ応募も問題ない）が良いと思う。
④	グループ分けは不要で、全部の敷地、この敷地とこの敷地等の企画によって、色々なパターンの提案があり、最終的にその中で良いコンセプトができたなら良いと思う。
⑤	最初は一団売却で進み、応募がなければ次の方法を考える方向が良いと思う。分割して売れ残ると空地となり、最終的にその売却が難しくなると感じる。
⑥	Aを商業系かマンション、B C Dは住居系というイメージがある。似ているようで住宅系の事業者とマンション系（ビル系）の事業者は異なるので、一団売却とした場合は少し厳しいと感じる。また、B C Dの企画であれ、Dのみの企画であれ、良い提案なら受け入れれば良いと思うので、事前のグループ分けは不要と考える。
⑦	今回の案件は公有地をゾーンとして、どんな「まち」とするのかだと思っているので、コンセプトが必要である。民間に任せるとそれぞれ異なるコンセプトになる可能性があり、市の方で方向性を持つべきである。共通のコンセプトがあれば、敷地毎に個性のある企画が提案されても問題がないと考える。
意見要約	<ul style="list-style-type: none"> ◆グループ分けは基本的に不要である。敢えて分ければ、駐車場を考慮してA Bをセットとし、C Dはセットでも個別でも良い。 ◆一体感のある街並み、分割した場合の空地の発生を想定すると一団売却が良い。 ◆敷地毎でも一団売却でも問題ないので民間の提案を受け入れれば良い。敷地毎に異なる提案となっても、共通のコンセプトがあれば問題ないと考えられる。 ◆似ているようで住宅系の事業者とマンション系（ビル系）の事業者は異なる。

3 公募方法に関する意見

	意見概要
①	一団売却が理想だが現実には難しい。企画重視なら一団使用の確率が高まると思うので、公募方法として条件付一般競争入札は、この案件には不適と考えられる。
②	庁舎建設時のプロポーザルが総合評価であった。企画と価格は双方必要で、特にコンセプト、企画は大事だと思う。土地の評価は一般的な価格があると思うので、最低ラインを決めれば総合評価方式が良いと感じる。
③	市は企画を重視したいとのことで賛成だが、価格は、簿価より赤字でなければ良いのか、それとも最大化を図っていくのか、そのトーンによって提案される企画内容も変わってくると感じる。公共なら赤字にならないければ良いかなと感じる。
④	総合評価方式が良いと思う。
⑤	公募方法としては企画コンペが良い、土地の価格については低価格であるほど優れた企画が提案されると思う。
⑥	公募方法としては企画コンペで、企業誘致と同様に売却後の税収を考えた方が良い。企画コンペは、価格が一定で後は企画で競う点が明確である。
⑦	企画コンペが良い。土地の価格を設定してもらえれば一番良い企画が残せる。北九州市では、プロポーザルで企画コンペの事例がある。産官学が一緒に計画された事例で、住宅分譲地だが、団地内を道路で区切らずに、知恵を駆使して住宅の建築を可能とし、道路となる部分を共有敷地にして、そこに自然を取り入れた素晴らしい団地で、グッドデザイン賞を取った事例である。 先ほどの北九州市の事例とはレベルが違うが、民間ならコンセプトを設けて、建売住宅団地を造ることがある。事例があるのでチャレンジできれば、産官学一緒になったまちづくりができれば良いと思う。
⑧	時間に余裕があれば大学の協力を受け、知恵をもらえればよりレベルの高いものができる。この近くには山大の工学部もあるし、徳山高専もある。防府商工の生徒も地域のために頑張っていて、そういった若い人の意見も聞く場があれば良い。
意見要約	<ul style="list-style-type: none"> ◆今回の案件に条件付一般競争入札は、不適と考えられる。 ◆企画と価格は双方必要で、土地の評価は一般的な価格があるので、最低ラインを決めれば総合評価方式が良い。 ◆公募方法としては企画コンペが良い。土地の価格については低価格であるほど優れた企画が提案され、建物が建てば税収につながる。企画コンペは、価格が一定で後は企画で競う点が明確である。 ◆北九州市には産官学一緒になった企画コンペの成功事例がある。 ◆大学の協力や若者の意見を得ることで、よりレベルの高いものができる。