

第5回嬉野温泉駅周辺まちづくり委員会議事録

平成27年12月1日

16:00~18:00

1. 開会
2. 挨拶

3. 議事

1) 第4回議事録確認

- ・第4回議事録が了承された。

2) 駅周辺まちづくりについて

○資料説明

- ・第4回委員会の主な意見と対応案
- ・資料についての説明
- ・VRによる景観の説明

○議論

- ・2頁にバリアフリー機能と書かれているが、具体的な提案は。
- ・設計のディテールになるので、特に書き入れなかったが、段差をなくすこと、エレベーターやエスカレーターを適切に設けることなどかと思う。
- ・嬉野市は「日本一のバリアフリー」と掲げており、バリアフリーは特に重要なポイントとなるため、当事者の話を聞きながらデザインしてほしい。それは車いすの人にとってだけでなく、ベビーカーや旅行バッグを持っている人にも配慮するものとなるだろう。特に車いすの人は傘を差しながらだと大変なので病院まで濡れずにアプローチできるとよい。バスでの旅館の送迎についても、嬉野駅は車いすでも乗り降りしやすいということが評判になるとアピールになる。また、外国人向けのピクトグラムなども考慮してほしい。直売所近くにユニバーサルデザインのトイレや身障者用駐車場なども検討してほしい。
- ・設計が進んできたときにそれぞれ考慮していきたい。
- ・入ってくる店舗のイメージは飲食や物販ということだが、地元中心という設定か？
- ・できればそうになってほしい。建物は大きくないので、大手ではない印象。
- ・地域の人々がどれだけその気になるか、ということだが、地元はどう思われているのだろうか。
- ・自分なら入りたいと思う。小さいのでやりやすいと思う。既存の業者の移転もあるだろう。地元業者は後継者問題を抱えている所が多いが、人材が確保できれば埋まっていくだろう。ただ、新規参入して1から作るということになると、コストの問題など、ハードルが高い。
- ・地元の人たちが入るときに、建物は自分で作りたいのか、作ってもらって入る方がいいのか。
- ・どういう予算になるかにもよるが、事業者としては設計段階から入りたいだろう。
- ・その場合、統一感はどう持たせていくか。
- ・コスト負担はあるとしても、コンセプトがわかりやすければ賛同されるだろう。一つの街、というイメージは伝えられると思う。お土産屋さんはいいいのだが、生活に根差したのも入るといい。商業だけでなく、医療との連携はキーになると思う。健康をイメージできるような施設や、障害があっても楽しめるものなど。
- ・リハビリや介護というものもあっていい。すべて物販となると、地元だけで埋めるのは難しい。
- ・調剤薬局などは入ると思われる。県の方針として、病院から在宅医療へとシフトしようとしていることもあり、在宅ケア施設が病院の付近にあるのも良いかもしれない。ただ、障がい者支援などは商業

ベースには乗らないので公共で整備する必要があるだろう。ただし、医療センターの跡地も生まれるため、そういった施設は必ずしも駅前にこだわらない。

- ・回復機能ということになると、大きな施設となってしまう。
- ・ソフト食など、嚥下障害のある人のための食事に関わるものの場合、1日3食必要なのだから、それなりの需要がある。
- ・いずれにせよ、誰かがコーディネートしないとうまくいかないと思う。それが商工会なのか、街づくり会社なのか、組合方式なのかかわからないが、市から働きかけやアドバイスなどの支援を行うのか。
- ・市でやるのは難しいかもしれないが、コーディネーター派遣事業の活用などの可能性はあるかもしれない。
- ・民間というのは1社を想定しているのか、数社が入るというイメージはないのか。
- ・全体を統一的に作るということになると、まとめやすいのは1社かと思う。
- ・地権者が変わる部分は線引きされており、統一感を持たせるのは難しい。よその街でも線引きの部分で全く仕上げが異なっているものなどがある。しかし、その部分をうまくやらないとイメージ通りの街にするのは難しいだろう。
- ・統一性が出たほうが街としての発信力は高まる。
- ・それができないと街全体を整備している意味がない。
- ・地権者がいつ確定するのかにもよるが、話し合いの場を設ける必要がある。
- ・民地④の地権者には、ディベロッパーのような組織に地権者が土地を貸して、その土地の中にテナントで入るといった形になるだろうと説明しており、了解を得ている。市がその間に入るのか、直接の交渉になるかは議論の余地があるが、そういった形を受けてくれるところに依頼したいと考えている。
- ・1社でやる、あるいは2社でやることもあるかもしれないが、何らかの協定は必要だと考えている。
- ・用地①～③はそれぞれ違う会社がやるというイメージか。
- ・すべてをまとめて1社がやるというイメージ。建物の整備を行い、個々の建物にそれぞれテナント入りする形を考えている。統一感を考えると、その方が良い。
- ・そのためには、大きな資本が入り、土地を購入するということになるのか。
- ・土地は借地で行うイメージ。
- ・用地①、②は市の用地であり、市が貸すことになると思う。市がどれだけ参入者の負担を軽減できるか考えていきたい。例えば駐車場は市が整備するなど。
- ・用地③だけをかりる、一部だけ借りたい、そして好きなように設計していきながら入りたい、という希望に対しては。
- ・今はその想定はしていない。ただ、早めに決めて、入居者に設計の段階から参加してもらうほうが良いと思っている。
- ・その方法ならば良いと思う。入居する側にとっては、できてしまっているものに入るよりは、最初に話だけでも聞いていると違ってくる。
- ・スケルトン・インフィルなどの形も考えられるかもしれない。事業者の感触はどうか。
- ・直接的に入居しそうな事業者には当たっていない。町のプロモーションの視点が重要なので、マスターリースをするような業者にヒアリングしている。スケルトン・インフィルとするのか、貸す方が仕上げてしまうのかは協議によるだろう。直接聞いたわけではないが、ディベロッパーが手をあげるかという、課題も多い。
- ・駅ができる前にできる必要があり、スケジュールを考えると、ある程度見切りで参入してくれないと困る。
- ・他都市の先行事例を見ても、スケジュール感は大事で、開業に間に合わせて街びらきした方がいいという意見が出ていた。
- ・今回の提案は、病院の開院に間に合わせるということだったが、新幹線のスケジュールもあるので、段階的に工期を分けることも考えられるのではないか。
- ・2段階くらいは必要かもしれない。ただ、最終的には新幹線の開業時に街が出来上がっている必要があるだろう。
- ・資金調達の問題もあり、事業者がどう受け取るかということもある。多段階方式によると、金融機関

から融資を受ける場合に条件が変わってくる。

- PFI 事業のように、ファイナンスも一体になった形で事業者が一括で受けることは可能なのか。
- PFI 事業は、公共事業を民間に委ねる手法なので、今回の敷地のうち、できる部分は一部ではないかと思う。民間部分は土地開発事業ということになるだろう。もともと公有地なので、賃借入居方式のように、民間事業者が市から土地を借り、施設を建設したうえで市がテナントで入居するなどという方法もある。
- 岩手県紫波町のオガールプラザという施設では、先に入居者を決めて、払える家賃の検討をしてから設計に入っている。そういった手法の検討も良いのではないかと思う。先に建物を作って家賃を決めるので、高くして入居できないということが起きて失敗した再開発事業も多い。オガールプラザは市で分野などは決めて提案型とし、手を挙げた業者が入れる規模のものを作るというやりかた。紫波町は 12~14 店舗がそういった形で入居している。
- ディベロッパーの回収率はどうなのか。
- 地元の人が街づくり会社をつくって運営しており、利率 10%を超える回収率のようだ。あらかじめテナントを想定することでできる規模感が決まり、リスクが軽減されている。
- オガールプラザには図書館が入居している。図書館部分は賃貸でなく、買い取りになっている。民間施工によるため、町が開発するのに比べて 7 割程度でできたということだ。賃料は坪 6000 円でスタートし、現在では資産価値が上がったため、少し上がっている。
- オガールプラザ（紫波町）は半径 20 km 圏に盛岡なども入ってくる。町の人口は少ないが、商圏は小さくない。図書館のほか、サッカー場、バレーコート、市役所なども整備されており、そういった、集客のためのトリガー施設を公共投資で作り、民間業者を募集したというのも上手なやり方。
- こちらの敷地と条件比較するとどうか。
- 病院の移転や新幹線の開業は材料にはなり得る。
- 九州は自動車文化なので、商圏は広い。あとはコンテンツの問題になる。魅力的な施設を作ることが大事で、紫波町の成功は街づくり会社主導でやったことも大きい。公共と民間の空間に隔たりはない。資金は民都機構の融資を利用し、木造建築への県産材使用の補助金のほかは、ほとんど補助金を受けていない。
- 嬉野の場合、魅力を出すのは難しいと感じている。駅や医療センターができるとはいえ、嬉野の売りである温泉や焼き物に関しては、武雄温泉や波佐見焼などライバルが多い。良質な温泉で海外の方が訪れているが、これらの店舗が埋まるかどうか疑問。あまり業種などを詰めても駅の開業に合わせた物販などは取り合いになってしまうといけなないので、緩い感じにしたほうがよい。ディベロッパーでは合わない感じがする。商工会なり街づくり会社がやる方がいいだろう。嬉野に住みたい人はいるものの、生活コストが割高なのでよそに流れている。住宅用地なども含めて入りやすくする制度は考えてほしい。
- 行政がどれだけやってくれるかということになるのか。
- 以前、空き店舗対策で入居への補助金があったのだが、全然入らなかった。入りたいという人もいたのだが条件が合わなかった。条件設定のやり方にもよる。
- 補足の必要はあるが、大きくりとしてはこの事業計画でよいということか。交流センターについての議論がなかったかと思うが。
- 交流センターは重要だと思う。ただし、施設だけ作ってもうまく運用しないので、イベントなどを企画する会社が必要だろう。
- 交流センターは、このような形なら使い勝手が良いと思う。みゆきドームがあるが、下が汚れるようなものに向かない。ただ、病院に近いが音の問題などは大丈夫なのか。
- 新幹線に近いということで防音対策をしているので大丈夫だと思う。また音が出るといっても 1 年中ではないので、たまにはそういうこともよいのではないか。
- ディベロッパーなのか、街づくり会社かわからないが、デザインのことを考えると一体的な開発をすることは不可欠で、早期に議論できるような仕組みを作る必要がある。協定という形もあるかもしれないが、公共性を発揮する仕組みが必要だろう。

以上