

# 会 議 録 (要旨)

## 1 会 議 名

第3回北九州市公共施設マネジメントモデルプロジェクト推進懇話会

## 2 開催日時

平成29年3月24日(金) 14時00分 ~ 16時00分

## 3 開催場所

門司生涯学習センター 2階 第1研修室(北九州市門司区栄町3番7号)

## 4 参加者

### 【構成員〔学識・有識者〕】(50音順、敬称略)

北九州市立大学 国際環境工学部 准教授 赤川 貴雄

北九州市立大学 地域戦略研究所 副所長・教授 内田 晃

元藤松市民センター 館長 内山 信子

株式会社リバー不動産 代表取締役社長 河邊 政恵

### 【構成員〔団体を代表する者〕】(50音順、敬称略)

門司区女性団体連絡会議 会長 岡本 三津子

門司区スポーツ推進委員協議会 会長 小北 博

門司区まちづくり21世紀の会 理事 城水 悦子

北九州商工会議所 門司地区議員 平野 健二

門司区自治総連合会 会長 古川 充教

### 【事務局】

北九州市企画調整局長 西田 幸生

北九州市企画調整局都市マネジメント政策部

拠点開発担当部長 千々和 秀二

北九州市企画調整局都市マネジメント政策部

モデルプロジェクト担当課長 木原 義幸

## 5 議 題

- ・門司港地域の検討状況等について
- ・大里地域の検討状況等について

## 6 主な発言要旨

### (1)門司港地域の検討状況について

#### 【座長】

皆様、年度末のお忙しい中、お集まり頂きありがとうございます。前回に引き続きモデルプロジェクトについて議事に入らせて頂きます。議事1「門司港地域の検討状況等について」事務局から説明してください。

(事務局資料説明)

只今、事務局から説明がありました複合公共施設の規模、事業手法、今後の進め方等について、皆様のご意見をお願いします。

#### 【構成員】

- 前回、「集約化はコストダウンに繋がるが賑わいの創出には必ずしも結びつかない」と言いました。今の施設の今の使い方を合算した考え方では、単純に足したものに過ぎなくて、新たな賑わいは発生しないだろうと思う。今の施設を今の使い方以外に利用する、地域の住民の方が求めている、いわゆるアンメットニーズというものがないのだろうかという事を、別の視点で、マーケティング的に発掘していく必要があると思います。例えば、複合公共施設で飲食が出来るとか、持ち込みは可能なのかとか、あるいはスクリーンやプロジェクター等の備品が整備されているかによって、使われ方は全く違うものになると思います。民間の営利目的の利用が可能になると、使われるケースは多く出てくると思います。

また、今までの公共施設では満たされていないこと、あったら喜ばれるものというのを、何らか発掘すると良いのではないのでしょうか。例えば、音楽の話があったのですが、一人でピアノの練習をしたいと思った時に、この複合公共施設に来ると練習が出来るなど、そういう全然違うニーズが出てくると思います。今日の話は、今までの集約という意味では、これで良いと思いますが、プラスの考え、まだ発掘されていない潜在需要を見つけ出すための工夫が出来ないものかなと思います。

- 複合公共施設として集約するにしても、潜在的なニーズの把握も大切ですが、利用のしやすさも大切だと思います。先程の事務局説明の中で、相互利用申請システムというテーマがありましたが、このシステムの稼働如何が公共施設の集約目的の達成や、将来の潜在的な利用者の獲得にも繋がると思います。現在、沢山の施設が、いろんな場所でいろんな設立目的で作られており、今となっては「時代に即していない」「ニーズに答えられていない」という現状は、これらの施設がどちらかというと、設置者側のロジックで作られていて、利用者側に立っていないことに起因するのではないのでしょうか。複合公共施設として集約した暁には、こういう施設があるということを広報すると同時に、これらの施設をより使いやすくする方法を探っていく必要があると思います。各施設の延床面積だけではなくて、この「利用のされやすさ」が重

要だということを、強調させて頂きたいと思いました。

(事務局) 現在の計画では、公共施設の集約により、延床面積の減少をとなりますが、サービス水準を出来るだけ維持しようということとしています。公共施設マネジメントを進めるに当たり、公共の役割、民間施設や民間サービスの活用を検討することも必要と考えていますが、頂きましたご意見についても、利用者の意見等を参考にし、事例等を調べながら設計に反映することが出来ればと思います。

### 【構成員】

- 新しいニーズを掘り起こすことで、どれくらい増えるのか、増えることによって、どのような影響があるのか、トイレの数など細かいことに影響を受けてくると思います。今の計画の倍になるというのは無いと思いますが、コストや面積に影響があるとなれば、当懇話会で議論が必要だと思います。この点については、もう少し掘り下げてご検討をして頂ければと思います。
- 複合公共施設の面積に関する根拠は、整理をして頂き理解できたかと思います。また、相互利用申請システムや区役所窓口のワンストップサービスについては、市民サービスとして是非、具体化へ向けて進めて頂きたいと思います。
- 相互利用申請システムの整備については、今までにある施設の特徴をもう一度洗いだして、「こういう機能はこちらの施設に」と言うサービス提供の形を示していけたらと思います。例えば、防音機能を持つ練習室の場合であれば、旧大連航路上屋に部屋があります。ダンスができそうな鏡張りの部屋や練習後に利用できるシャワー室も設けられていたかと思います。
- 新しい機能・使われ方については、複合公共施設のホール機能や商業施設とかを今後どうするのかに関わって来るのではないのでしょうか。若い方の意見や、商業か公共かということではなく、NPO団体などを置くことで社会的活動の拠点とすることも考えられると思います。今後はそのような点を詰め、他所にない公共施設というよりも、みんなが交流できる施設として完成できたら良いなと思いました。

(事務局) 区役所の来庁頻度を調査したところ、年に1・2回こられる方が多かったので、こんな機能があったら行きたくなるというようなものを掘り下げ、あまり規模を大きくせず、ある程度経費を削減していくという公共施設マネジメントの方向の中で合致するレベルは何処なのか。より魅力的なものを探っていく努力は今後も行っていきたいと思います。

区役所機能につきましても、今後10年・20年における人口動態等により、必要な職員数がどのくらいなのかという事は考える必要がある。例えば、人が少なくなったら、その余った分をまたなにか新しい機能として使うとか、そういうフ

レキシブルな考え方を基本にすることも必要になってくると思います。また、新しいニーズについても、実際に他の例も参考にしながら考えてまいりたいと思います。

### 【構成員】

- 今までの公共施設が集約されると、面積が縮小されます。そうすると、今までより使いにくいだとか、人が集まりにくいだとか、そのような現象が起こるのではないかという心配が出てきます。今より悪くならない形で複合公共施設を考えて頂きたいと思いました。
- 現状施設の稼働状況の中で調理室を見ると、生涯学習センターや勤労青少年ホームの稼働率であれば、複合公共施設には新しく調理室はいらないのではと思いました。市民センターにも調理室はありますし、日曜日の利用を希望する方に対しては、現在の市民センターの日曜休館を別の日に替えることで対応可能ではないでしょうか。

(事務局) 市民センターは、まちづくり協議会等が管理・運営をしており、休館日は各センターが地域の実情に応じて対応しています。各地域毎の実情もあり、地元との調整が必要ですが、検討の重要な一つの要素だと思います。旧大連航路上屋等の他施設の有効活用に加え、ご指摘の市民センターも検討していきたいと思います。

### 【構成員】

- 市民センターの開館・休館については、区によって二館程度は月曜日休館で日曜日開館という運営が行われています。過去に、日曜日も開館としてフル稼働をした結果、日曜日の利用が極めて低く、人件費との関係もあり日曜日を閉館とした経緯もあります。

(事務局) 門司港の複合公共施設に近い市民センターとの関連性を考えていくことが重要で、門司港地域の全市民センターを対象にという事ではないと思います。それぞれ実情にあわせたマネジメントを考えていきたいと思います。

### 【構成員】

- 相互利用申請システムについては、計画全体のボリュームに関わってくるため、スピード感を持って構築することが必要です。検索方法も、門司体育館、小倉北体育館など施設毎とするのではなく、不動産の賃貸物件の検索方法を参考にしては如何でしょうか。例えば、「門司港駅近く」「希望する広さ」「必要な付帯設備」等、どういう施設を探しているのかという条件で検索し、「こんな施設が空いています」という検索結果がリアルタイムで分かる。各施設では、直接来所し予約が入った場合、管理ページで当該施設を予約済とする。1つのホームページで施設相互が繋がることで、非常に使いやすいものとなります。また、不動産の検索サイトはスマートフォンでも利用できます。最近のご年配の方からもネットを通じての問い合わせがあり、

使いやすく、ネット利用の垣根というのが低くなっていると思います。このようなシステムを活用することで市民サービスの向上になります。どのくらいスピード感を持って仕上げるかによって、新しい複合公共施設全体のボリュームにも影響してくるのではないかという気がします。

- 複合公共施設を門司港で整備を進めていくのか、今一度、考えていくべきだと思います。現候補地の2か所のみではなく、例えば、交渉してみないと分かりませんが、セメント会社の跡地もあります。ここでしたら門司港駅に近い位置にあり、来庁者の利用交通機関もマイカー利用の方が多いようですので、支障もそんなにはないのではないかと思います。2か所に限定せず、もっと広範囲で場所を選定するべきではないかと思います。

また、複合公共施設の候補地となっている、門司港駅東側のJR九州(株)所有地について、この土地を市が借りて施設を建設すると借地料というランニングコストが永久に掛かることとなります。建て貸しという方法で土地所有者に建設してもらい、その施設を借りる方が良いのではないかと思います。貸し手にとって地方公共団体というこれ以上の優良な借主はいないでしょう。貸主側に柔軟に対応してもらうことで、借主側の希望内容を聞いてくれるのではないのでしょうか。

(事務局) 民間用地(JR九州(株))の賃借に関する協議を継続実施しているところですが、その中では、市が土地を借りて施設を整備するケースや、土地所有者の(株)JR九州や民間事業者を整備してもらい、市はテナントとして入ってリースという形で行入ということも検討しています。その中では、民間施設の賃料は、インシャルコストの回収期間を20年程度で考えることが想定され、結果、賃料が高額となり、市による整備の方が、費用が安くなるとの考え方が出ています。

## 【構成員】

- 整備手法や施設規模にもよりますが、一般的にはRC(鉄筋)だと50年、維持管理が適切であればそれ以上使用できるでしょう。計画の中でどういう施設が入るのが建設費用に関わってくると思います。一般的に、借主側の希望をある程度、貸主側が汲んで建てる場合は、建設協力金が発生します。例えば、一般的な事業用賃貸では、期間が20年位が多いですが、20年の240ヶ月分をその建設協力金で相殺していく、賃料が100万だったら、建設協力金相殺分10万とすると、10万を差引き90万が家賃という考えとなります。

- 公共施設の予約システムというのは、だいたい施設を検索してから予約するケースが多いと思います。不動産の検索も言われましたが、カーシェアも何月何日にどこのステーションで何時から何時に、という検索をすると、空いてない場合は他の代替案を出してくれます。今回、公共施設をうまくシェアしていくという発想で、なるべく集約化していこうということであれば、利用者が「門司港地域で」「この時間帯に」「こういうところで」「こういうことをしたい」

という検索を行うと、「この施設は空いてないけど他の所が出てきます」といった、利用者本位の予約システムにすると良いのではないのでしょうか。

○ 私も大学で同じような予約システムを使用していますが、行政の施設予約システムが利用されていないという現状は、単純に提供されているサービス水準が低いということではないでしょうか。面積の議論も、現在のサービス水準が満たされているという前提で話が進んでいる気がします。満たされていない場合が多いわけですが、機能面でも、「これは本当に誰が使うのか」という低いレベルの設備水準になっているのも見受けられます。現状でどれだけ各施設の機能が満たされていて、今後それをどのように改善していかなければいけないのか、という観点が必要だと思いました。そのためには、「万遍なく投資するのではなく集約しなければいけないよ」という議論の筋道が必要かなという気がしました。面積だけの議論ではなくて、「どうやったらみんな使ってもらえるか」「どうやったら魅力的な施設が出来るか」という観点を、整理しないといけないと思いました。

○ 代替となる民間施設までこのシステムに取り込んで行くと、利用者本位となり便利になってくると思います。

○ 私は、複合公共施設を門司港地域に整備するのか、大里地域へ整備することはありえないのか、先ずこの点を考えて欲しい。私の心境としては大里地域に整備する方が良いのではと思っている。

(別途発言趣旨を配布)

昔は門司港に区役所があって普通だったと思いますが、現在は、門司港レトロ地区として観光地としての面が大きくなっています。また、大里地域では、門司駅周辺に大里出張所の移転を検討するとありますが、出張所ではなく門司区役所が良いのではないのでしょうか。旧門司競輪場跡地にマンション・公園では町の活性化は期待できません。ここ数年、門司駅裏口には戸建住宅・マンションが林立し、大里地区の人口増につながってます。立地的に見ても大里方面が門司区の中央に近く、門司港は海岸に近すぎ、南海トラフ大地震が門司港に影響がないと言えるのでしょうか。旧門司競輪場跡地は少し高台にあり、区役所や公園・マンションあるいは保育所等も集約できるのではと考えます。門司港駅西側の候補地は市の所有ですが、駅東側の候補地は民間用地です。土地確保に多大な費用も必要となるのではとその点も気がかりです。門司港地区か大里地区か、両方を検討する余地があるのではと考えています。

○ 私は自宅が大里で、仕事場が門司港なので、どちらも大事な街ではあるのですが、門司の皆さんが大里にと言われるのは、区役所単体のことをおっしゃっているのではないのでしょうか。他の生涯学習センターや図書館等は門司港地域にという風に思われているのではないのでしょうか。大里に必要な機能が、年金や市民課などのサービスの拠点を求めているのであれば、出張所とする考えでも良いのではないかと思います。

- 区役所窓口ワンストップサービスの考えを、例えば、市民センターのような地元に近いところで実施できないかという思いがあります。そうすることで、区役所本体の規模を縮小することが出来るのではないかと。そういう考え方を、人口減少と市民サービスを睨んだ時に、区役所には減多には行かないが市民がほんとに必要としていること、区役所に行かないと出来ないことを地域に下ろしていくようなシステムが出来ないものかと思います。コンビニでも住民票など取れますから、実施可能な分野だとは思いますが。高齢化の社会に対する行政サービスとして、簡単に手続きが行えることは、移住もしやすくなると思います。

(事務局) 門司区役所の位置の考え方については、人口を見ると、確かに大里地域の方が多い状況です。区役所というのは、市民の方が来庁される機関ではありますが、区内の色々な行政機関と密接に関係している面も持っています。法律の中では、区役所の位置を定める際に「住民の利用がもっとも便利であるように」とあるとともに、「交通の事情や他の官公所との関係に適当な考慮をしなければならない」と定められています。門司区役所につきましては、これまでの歴史的な面、警察署や税務署・税関・海上保安庁等の国の機関が門司港地域に集約していることを考えますと、門司区役所はこれまで同様に門司港地域にと考えており、議会等でも説明しているところです。

#### 【構成員】

- 区役所の手続きというのは、サービス水準を上げていく必要があるでしょう。例えば、出張所でやれることか、マイナンバーカードが正しく運用されるようになると、区役所に行かなくてもそのような事が出来る時代になることも考えられます。ワンストップサービスの更に先を行く行政サービスがどういう形で展開されるのかが、今後の区役所のあり方に大きな影響を与えてくるのかと思います。本来であれば「なるべく行かなくても済むようにする」ということを考えるのも大事ではないでしょうか。

#### 【座長】

本懇話会では、門司区役所は、門司港地区に図書館・生涯学習センター等と集約していくということで、議論を進めたいと思います。

#### 【構成員】

- 保育園、待機児童について、私の社内に託児先がなく、仕事に復帰できていない人がいます。その理由は、時間ではないでしょうか。役所は17時や18時までかと思いますが、小売業サービス業では19時や20時辺りが終業時間となります。こうなると、パートとしては戻っても社員としては戻れない。この点を解決しようと思うと、門司港駅周辺ではなく、最初にも実施するなら小倉駅とっていますが、このような拠点に託児施設があれば、問題の解決策となる

のではないのでしょうか。人々が移動する結節点に託児機能があることが1番良いのではと思います。また、施設毎に託児施設を設けるのも無駄が多い、この交通の結節点にあれば何処に行くにしても使えるという構造となり、最終的にトータルコストが下がっていくはずです。そういう試みの中で使えないかと思います。

- 複合公共施設は、コミュニティを形成するチャンスでもあるのかなと思います。例えば、図書館という所は本を読みに来るだけの場所なのではないでしょうか。学生たちにとっては勉強をしに来る場所であったりしますし、勉強に来る学生が集まると、そこが友達との交流の場にもなります。高齢の方についても同じことが言えます。本を借りに来るのだけど、実はそこで友達と会える、というのがとても大事なことで、本を読む、勉強するという静かなスペースと、そこに来た人たちが集える環境というのは、ちょっと違う視点で整理してあげることによって、違う意味合いを持たせる事が出来るのではないのでしょうか。
- 人が集まれる環境により解決できる問題が幾つかあると思います。例えば、北九州市は健診の受診率が低く、これは福岡県の数字ですが、本人の受診率は52パーセント、家族は14パーセントです。特定保健指導になると更に十分の一以下で、家族では1パーセント未満という実態です。なぜかと言うと、まず検診を受けに行かないといけない、本人は会社で受診できます。また、乳がん検診で調べると、門司区は4箇所で行うことが出来ますが、八幡西区は1箇所、若松区にはありません。これでは受けることが難しいとなります。しかし、健康フェアの際に乳がんの検診車を止めると、ものの5分で1日分が埋まります。ついでに受ける事が出来るとなると、受診する訳です。わざわざ行くとなると、無料券が配られても行かないのです。複合公共施設を検診を受ける、あるいはその検診後の指導の場所として考えると、そこにコミュニティが形成され、そのコミュニティスペースで音楽等の発表会が出来るオープン性が持てると、やっている人と聞く人との繋がりも生まれる。そんな空間が広くなくて良いので、あれば良いのかなと思います。

## 【構成員】

- 今後の高齢者ケアの話も含めて、地域包括ケアの話もさせていただきます。他都市では、駅を地域包括ケアの拠点にするケースが結構あります。検診を含めて、今後、介護を受ける人等がまず相談に行くのはどこが良いか。当然、駅前の利便性の高いところがふさわしいと考えられます。区役所の中でも地域包括ケアでは逼迫した課題ではないのでしょうか。北九州市は、交通結節点がバラバラに分散しています。鉄道の沿線では東端は門司港、西端は折尾などの拠点をコアとして、こういったところを中心に地域包括ケアの拠点を設けて行くことが望ましいのではないかと思います。今回の新施設では、地域包括ケアの拠点としての検討も必要なんじゃないかと思います。ケアを受ける方が、その過程で住民同士でふれあい、また、趣味を共有する人達が集まる場の整備も必要だと思います。逆に、地域包括ケアの拠点という機能を生かして、住民がその施設に来やすくなれば、施設内の商業施設や地域の商業施設も活性化できる可能性



もあると思います。

(事務局) 複合公共施設に託児機能をという事は、我々の考えに無いわけではありません。市が整備した施設にテナントとして入居いただくようなイメージもありますし、地域包括ケアについても、会議室等を利用することも考えられないか、今後、検討させて頂きたい。

### 【構成員】

- 行政がやれること、民間がやれることの役割分担みたいなのがでてくると思います。そういうところも含めて、掘り下げて検討いただけたらと思います。
- 託児所と図書館の件ですが、最初の懇話会でも申し上げたとおり、門司港地区の全部の施設の中で、もう一回バランスを見て頂きたいと思います。託児所は、駅にあると本当にみなさん便利だと思います。陣原駅には、上層階が若い人向けのマンションで、その建物に保育園があり、高齢者の施設あり、商業的にはクリニック等が入る所がありましたが、非常に便利ですぐ埋まっていました。駅の近くに託児所や保育園というのは大変魅力的だと思います。図書館に求められるものも時代が変わってきており、カフェとか子供の遊び場は絶対入っています。このようなことは地域の方の要望が反映された結果なんです。ちょっとしたところでお弁当が食べられる等、そういうことは今後必ず出てくると思うので、その部分も排除しないように、出来るだけみんな来てねという施設になればと思います
- 人が少なくなって来た商店街に、古いスタンドピアノを塗装して置いたら、そのピアノを弾きたいがためにいろんな人がきて、非常に賑わいの元になったというニュースを見ました。インタビューを受けた男性が、自分はここのピアノを弾こうと思って一生懸命練習してきました等と言っており、そのような遊びの部分で賑わいのエッセンスになればなと思いました。

## (2)大里地域の検討状況について

### 【座長】

それでは、次の議題となります「大里地域」の方に移らせていただきます。  
議事2「大里地域の検討状況等について」事務局から説明してください。

(事務局説明)

大里地域における公園整備イメージや土地利用、公園活用事例等について、皆様のご意見をお願いします。

## 【構成員】

- 居住ゾーンの民間活用ですが、数十年後の話があるのかなと思います。建物の更新等の時に好きなように処分されて、どうなるか分からないというのは、全体の価値を低下させることにも繋がるのではないかというのがあります。どう対応するのか、買戻し特約を付けるのが適当か分かりませんが、将来に向けての土地利用、何らかの制限をすとか、そういう担保を取る必要がないのかなと思います。

(事務局) 他の事例では、地区計画を設けることやエリアマネジメントを進める等のケースがあります。何をどこまで守って頂くかということが大事になりますが、例えば、最初に所有する方には規則を踏まえて進出頂くこととなりますので、その土地を処分する際、次の所有者となられる方が規則を遵守して頂くようにするにはどうすれば良いか、という事が課題と考えています。

## 【構成員】

- 大里地区は門司港地区と違いスポーツ人口が結構多いです。しかし、スポーツが出来る場所は有料施設となっています。門司球場や門司体育館などです。親子と一緒に遊ぶような広場が全然ないのが現状です。競輪場はここ10数年間、中学生の記録会ぐらいの年間での数日しか使わないような場所でしたので、大里地区の人はこれが解放されるということをも、ものすごく待ちに待っていました。出来れば、地域の皆さんの要望として、何年後かに体育館等の複合施設が出来ますが、これが完成すると折角の広い広場が施設に取られて狭くなると思います。それであれば、住宅ゾーンに複合施設を整備し、今の整備予定地は広場として是非残してもらいたい。居住ゾーンは売らないでほしい、というのが地域の方の要望でございます。年々マンションも建ち、人口も増えてきているところですので、是非、そのように考えて頂ければと思います。

(事務局) ただいまのご意見は、大変根本的で重要なご意見と考えます。市ではこれまで、地域住民の方々と意見交換をさせて頂き、今月29日にも意見交換会を開催することとしています。今の計画は、旧競輪場の半分くらいを居住ゾーンとし、残り半分を公園として整備すると説明をさせて頂いています。しかし、住民の方には、それがどの位の広さなのか、なかなかイメージが難しいものではないかと思っています。本日の資料では図面をお見せしていますが、整備内容は、斜面を挟む上下の広場、上部だけでも3,000㎡位の広さとなります。この広さは近隣で例えますと、萩ヶ丘公園の広場と同じくらいの広さとなります。複合施設の整備後には、同規模の広場が段違いで3箇所できることとしており、広場面積は十分確保できると考えております。

都市マネジメント政策課では、公共施設マネジメントを進める部署として、生涯

学習センター等の施設を対象にしまして、管理費や床面積を減らすことを進めています。公園についても、公共として整備し維持することが望ましいことは分かっています。公園には、災害対応、防災、広場機能と色々な役割がありますので、簡単には減らせないものですが、財政上のことを言うと公園も減らさなければ、今後の公園整備・維持について、厳しい状況であるというのが現実です。民間会社に例えると、経営状況が悪い時に、その立て直しには余剰資産売却、経費節減や利益を拡大するなどの対処を行います。市も財政再建をやっているところであることをご理解頂きたい。また、北九州市は、人口減の中で特徴的なこととして、駅周辺にはマンションが建っており、その周辺は良くなっています。ですが、全体的に見ると良好な住宅用地が無くなって来ており、今まで人口が増えているイメージのあった小倉南区や八幡西区も含め、全区で人口減となり、その分、周辺市町村へ転出している状況です。つまり、「ある程度まとまった住宅用地が無い」、ところが課題と捉えています。そのような点も考えさせて頂きながら、色々なご意見も聞いた上で、トータル的に検討させて頂きたいと思います。

#### 【構成員】

- 今、大里地区には市民会館がありません。市民会館は、門司港地区ではなく大里地区でも良いのではないかと思います。皆さんが稽古しても、発表をする場が無いわけです。「市民会館的な、発表する場をなんとかしてくれないか」というのが大里地区の人の要望です。門司港の複合公共施設に入るのであれば、大里地区にもそうしたものをに入れて頂きたいと思います。
- 居住ゾーンですが、分譲マンション用と賃貸物件用と分けて売却すると、賃貸物件には色々な店舗が入りやすくなるでしょう。その店舗について魅力的なものを考えてみましたが、小倉にある看護学校では250~260人の学生さんが在籍しているようで、年齢層も幅広いです。学生さんの多くは車で通学しています。門司港にも看護学校が山の上にあります。車で通学する学生さんにとっては通いにくい場所にあると思います。例えば、公共施設として整備するのではなく、賃貸事業者さんに一定規模のテナントスペースを造るという条件で売却して、看護学校にテナントとして入居していただく。看護学校にとっては、学生が通いやすく駐車場が確保できる場所に移転することによって、学生が集まりやすいというメリットが生じます。先程、門司港地域の時に出ていた地域包括ケアという観点でも、看護学校さんにご協力いただいて地域との交流というのは良いでしょうし、公園で運動する人も、気軽に検診が出来るなどの組み合わせも生まれるのではないのでしょうか。看護学校側のご意見を聞いたわけではありませんで、1つの例として、そういうことも出来るとこのエリアの付加価値が出ると思います。
- 民間の参入希望は、収益性を求めて考えたとしても意外と少ないかもしれないので（その時々市の状況にも依存する。）、収益性のあるビジネスとしては、福祉系事業の誘致というのの可能性が出てくるのではないかと思います。門司区が置かれている状況はなかなか厳しく、か

つて大里地区の山側の空き家状況や買い物困難度の状況を調べた結果、門司区は他の区よりも大変な状況にあると感じました。北九州市全体が全国的に高齢化で有名ですが、その中でも、更に門司区は高齢化が激しくなっています。今、門司区が置かれている高齢化とか空き家問題とかいう状況を看過して良いのでしょうか。今後、我々が思っているよりすごいスピードで空き家が増え、かつ廃屋も出てくる。最近、八幡西区で開発された駅前の集合住宅案件では、相当早い段階で買手が付いており、どうしてかと調べると、高齢者が郊外から移っているという現象が見えてきました。それを門司区に置き換えると、山の上の方の住宅に住んでおられる方が、高齢になって、駅前の集合住宅に移住してくることが考えられますが、既存市街地での受け皿としては、今回の敷地は非常に貴重な土地として、移住者の受け皿に成り得るのかと思います。門司区が置かれている深刻な問題に、今一度、皆さんに着目して頂き、この問題について、この土地が出来ることは何かという観点をもう一度持って頂ければなと思います。高齢化などによって、移動手段等が限られた状況に陥った方々は、生活上の利便性を諦めていかなければならない状況や、空き家のもたらす弊害などを看過して良いのかということをごここで申し上げたかったのと、そういう観点からも都市マネジメント政策を考えて頂きたい、と思います。

- まちづくりの会議に参加した際に出てくる問題として、空き家、廃屋問題があります。マンション業者が新しいものを建てて売ったらそれで終わりということには絶対にして欲しくない。また、マンションへの入居は近隣からの移住のケースが殆どです。それでは困ります。門司区の中での住み替え、住み替えも良いのですが、それまで住んでいた所の処分まできっちり手伝ってあげるとか、そのようなルールを作れないものでしょうか。また、門司区には大学というのはいっつもありません。そういう意味では看護学校、そういうものをもっと街なかにあれば、近くには鉄道学園もありますし、専門的なことを勉強する人たちの基地があるのは非常に大事なことだと思います。その人たちが住むというよりもそこで学んで交流してと、若い人たちがここで交流できるような機能というものを考えても良いと思います。
- 福祉系の施設では人材獲得難が生じていて、学生は、ポテンシャルの高い介護の担い手に成り得ると思います。学生期間だけこの場にいるけど卒業後はもっと良い所に行ってしまうかもしれませんが、実際に地域に貢献して頂ける可能性があると思います。
- 門司区全体の高齢化が有名のようなのですが、学会に参加した時に、今、北九州市には12,000人の外国からの留学生がおり、新たな看護現場での担い手になる可能性があると言われました。日本語を学び、更に大学に行こうという方々がいらっしゃるようですが、既に地元に住む方や留学生の人達が、人口減の北九州市の中で、そろそろもう少しきちんと考えなければならぬのかなという思いを持ちました。北九州市に住むと手厚い対応があり、なおかつ、学べて、地域コミュニティの中に受け入れられる要素が出てくる。そこにいろんな形の北九州市にしかないような新たな共生社会を考える一つになるのではないかと気がしています。最初、こ

の大里地区を理想郷のような形にしませんか、みたいな話があったときに、どんな人ともここで生きていけるとか、ここにいけば必ずコミュニティを形成できる。町内会という言葉は古めかしいかもしれませんが、そうした地域コミュニティの中に参画することが条件でここにきて欲しいですね。ここにはこれだけの新たな素晴らしいものが提供されているのだと。それを一緒に作っていきましょうというような形の中で、高齢者問題、空き家問題も視野に入れた地域づくりみたいなものが出来ると、とてもユニークで面白いものが出来るのではないかと感じております。

- 門司区門司としての今後のあり方というか、都市計画マスタープランの門司区の構想がありますけども、15年くらい経っていますかね。当然、時代も変化して来ているので、プランありきではないと思うのですが、この門司のまちづくりをどうしていくのかという点を、俯瞰しながら、ここで何がやれるのか。今回、看護学校の話もありました、そのようなことを含めて、位置づけをして見ていかないといけない、更なるご検討を頂きたいなと思います。

(事務局) 旧競輪場跡地の半分につきましては居住ゾーンとして民間売却と考えておりました、全てマンションとすることや戸建ての売り切りのみとか、そのような考えに固定して計画をしている訳ではありません。学校法人の進出を頂けるケースもあるでしょうし、そのような案を現在否定しているのでは無く、今後、そうした点を検討した上で、このエリアをどのように活かしていけるのか考えて参りたい。先程、公園整備の厳しさについて申し上げましたが、施設や公園を整備するには当然ながら費用が掛かります。学校法人の参入は非常に有難いことになりますので、そういうことも併せて考えていきたい。

### 【構成員】

- 仮の話ですが、相手方に言った訳でもなんでもないので、近くの物販会社では福祉事業にもすごく力を入れている企業もあります。デイサービスとかデイケアとかですが、そういう施設を地域の中に作っていかうとされています。このような民間というか公的なマインドを持った相手の進出を狙うこともありではないかと思えます。
- 多分、地元の方も、単に民間マンションとして売却する、という場合には抵抗が出るのですが、地域のためになるという話ですと、また違う話として捉えて頂けると思います。居住エリアの「民間活用」という表現は、バブルの時の香りがする。なんかちょっと古めかしい感じがします。
- 介護・福祉というのは本当に大きな課題ですが、日本全国でいうと2035年ぐらいを機に高齢者の人口と要介護者の数は減少に転じます。そうすると、福祉施設というのは余ってくるということになりますが、門司の場合でいうと、今後の見通しはどのようになるのでしょうか、

どの辺が高齢者、要介護者数がピークですか。門司は全国と比べると早めに来ると思います。

(事務局) 今は資料がありませんので確認させていただきます。

**【座長】**

他に如何でしょう。よろしければ、予定の時間に近づきましたので、これで議事を終了いたします。

7 その他

傍聴者 5名

8 問い合わせ先

企画調整局都市マネジメント政策部都市マネジメント政策課

モデルプロジェクト担当

電話番号 093-582-2076