コムシティ再生のあり方検討会　第２回会議　会議録

日　　時：平成２３年4月8日（金）１０：２５～１２：１５
場　　所：コムシティ７階　子どもの館　子どもホール
出席委員：１３名（斎藤会長、原田委員、広瀬委員、上野委員、太田委員、菅原委員、中村委員、阿部委員、安東委員、池本委員、芳賀委員、羽田野委員、林田委員）

会議次第

１．開会
２．諸報告
３．議事
４．その他
５．閉会

議事要旨

１．はじめに

会　長　　今日の議題は２つで、第１点は、コムシティがこういう状態になった理由と、コムシティと元気発進北九州プランなどの上位概念との相互関係について再確認すること。第２点は、コムシティの設計上の理念・ビジョンと、特徴・問題点・課題について、設計を担当した設計事務所から説明してもらい、建物について共通認識を持つことである。

２．黒崎及びコムシティの位置づけ

委　員　　副都心黒崎について、市は、商業機能で成り立ってほしいのか、それとも、そういう手段を使いながら、北九州市西部の生活その他の核になってほしいのか、概念の上位性はどちらなのか。

会　長　　上位概念では、黒崎地区は集客拠点として捉えるとしている。一方、小売中心性の比較を見てみると、小倉都心は集客力があるが、黒崎副都心は市内の他地区と同じかそれ以下という現実がある。上位概念には色んなニュアンスがあり、人の交流や文化交流、商業がクロスしているが、データから見て、商業による拠点づくりは限界があると思う。

黒崎中心市街地活性化基本計画では、売上高の目標値は12%増で、その82%はコムシティ再生によるとしているが、それを検討会の議論の前提としなくともよいのではないか。にぎわいの拠点づくりというポイントは踏まえ、商業に限らず、この施設をどのように使うのか、黒崎地域の人、北九州市民にとってどのようにプラスになるかというところに集約していけばよいと思う。

会　長　　コムシティ破綻の要因については、事務局が説明した景気状況や競合店の問題よりも根源的な問題がある。コムシティを造る時に、黒崎地域の商業の売上高、伸び率、そして北九州市全体のパイのことを念頭に置いて、商業によるにぎわいづくりを考えたのか。その戦略の立て方に課題、問題があった。もっと客観的に分析しないといけなかった。商業機能を中心とした拠点づくり、この延長線上で考えるのは無理だろう。コムシティが駄目になった理由を十分に念頭に置かないと、また間違う。

事務局　　中心市街地活性化基本計画では、コムシティが元々商業施設であり、現所有者が商業施設を中心に再生させる予定であったので、駅前のにぎわいづくりと集客のため、商業施設としての再生を前提として計画を策定した。

しかし、現時点では、市としても商業施設だけでは再生は難しく、業務施設も加えて再生を考えていきたいと思っている。コムシティ再生のため、商業施設にこだわらず、忌憚の無い意見を伺いたい。

委　員　　コムシティを商業施設にするのはほとんど不可能で、商業として可能性があるのは、筑鉄や西鉄の乗降客相手の商売だと思う。黒崎の街とコムシティの間には３号線という大きな川があり、黒崎の住人をコムシティに引きつけるのは無理である。井筒屋とメイトでさえ非常に厳しい経営をしている。

会　長　　コムシティを商業施設にすると、井筒屋そしてメイトも含めて、施設としては過剰だと思う。コムシティそれ自体が市民が集う拠点として形成されると、それが結果として商業に跳ね返ってくるのではないか。

委　員　　コムシティ再生により、黒崎のまちに人が集まることによって、間接的に黒崎の商業にもプラスがあるということは考えられる。

委　員　　商業については商店街にしっかり頑張ってもらい、コムシティの再生と商店街がすすめるまちづくりを合わせていければよい。

委　員　　ランニングコストは直接的にかなり影響するので、明らかにしないといけない。

会　長　　再生の検討にあたっては、費用便益分析による判断が必要だ。便益を売上高と捉える方法もあるし、市民の満足度で捉える方法もある。その方向性について考えないといけない。

委　員　　黒崎に商業集積が進んで販売額が上がるという考えよりも、市民の満足度のために、どのようにコムシティを活用するか考えないといけない。

委　員　　今回の議題説明を聞いていると、何を入れるのかという各論に重点を置いているように感じる。私は、総論としてもっと上位概念を議論しないといけないと考えている。コムシティを市が買い取るのだから、この黒崎のまちをどのようにするか、それを考えないといけない。例えば同じ集客にしても、黒崎に定住する人たちを考えているのであれば、テレビ等で関心が高い教育の問題を捉えてみることも必要だし、ただの流れという形で考えるのであれば、本当に魅力的なものを持ってこなければ、だれも黒崎のまちに来ようとは思わない。

会　長　　我々は、大きな方向性、教育の問題や色んな問題を議論しながら、方向性を議論しないといけない。

３．建築設計の考え方と改修にあたっての課題

設計事務所　　設計するに当たって、当時 3 号線の向かい側にあったバスセンター、敷地にあった筑豊電鉄、JR 黒崎駅の統と、3 号線の渋滞を緩和するために、バスの出入りをスムーズにさせることが設計のポイントとして上がっていた。そして、3 号線の道路自体の計画で、車の出入りが他に取れないこと、そして車は全て左折で入ることで渋滞を緩和することが設計の前提となっていた。

建物は 3 層構造として、３階までが低層部、７階までが中層部、その上のホテルを上層部として構成している。そして１、２層の交通動線をどのように利便的にするかが課題だった。

また、商業施設なので、フロアの中央に売場を大きく確保するため、階段室、空調機械室などを外壁側に設けている。柱間は８×９ｍスパンを使っており、商業施設としては広いほうに分類される。商品の日焼け防止などを考慮し、窓が少ない設計としている。

設計事務所　　建物の改修については、元々商業施設であるため、色々な条件がある。

まず採光条件だが、居住系と呼ばれるもの、学校、病院、介護施設等は、建築基準法により採光のための窓が必要である。コムシティは窓の少ない建物だが、階段室や機械室がない部分については、外壁を取り外して新たな窓の設置が可能である。専門学校、病院、介護施設について、窓を増設した場合のシミュレーションを行ってみた。病院や介護施設の場合、採光条件として床面積の７分の１の開口部が必要であり、標準的な病

室や居室を窓側に配置してみると、フロア中央部に約 110×40m の採光を取れない部分が残る。

次に荷重条件だが、ある程度の床荷重に耐えられるが、図書館の集密書庫などは相当の床荷重がかかるため、耐えられない。

天井高は 2.4～3.1mであり、天井高を変えるためには床を撤去する必要がある。しかし、床を撤去できても、柱・梁は残す必要がある。

また、例えば美術館のように、専用の搬入搬出口が必要になる場合がある。

会　長　　検討にあたって前提とせざるを得ないところもあり、施設として持ってくるものはある程度限定されてくる。

委　員　　駐車場は、建物の外側から入って中央部から出るというのはわかりにくく、コムシティが立ちいかなくなった大きな理由である。駐車場の出入りを逆にすることは可能か。また、西鉄バスの出入りを変えられないか。隣接するホテルの裏にある西鉄バスの駐車場からバスが出入りし、コムシティ内で乗降すれば、一般の車も出入りしやすくなる。一般車の出入りの利便性を増さない限り状況は変わらない。

また、コムシティに、商店街側から行こうとしたとき、西鉄インを１階の入口と間違ってしまう。分かりやすい入口を検討してほしい。

委　員　　商業施設がオープンしていたときに、駐車場の入口を見過ごして、もう二度と近寄りたくないと思ったことがある。

会　長　　コムシティと商店街側の間に横断歩道が一つもなく、完全に遮断されている。この問題を解決すればコムシティと商店街が連動する。そうすれば、市民にとってプラスになる使い方ができ、多元的な可能性が出てくる。駐車場の改修の可能性とあわせて、４回目くらいの会議で報告してほしい。

事務局　　法律の問題もあるが、黒崎バイパスもできて、車の通行量が変わってきており、それらを踏まえながら、関係者と協議し、出入口の改善策を検討したい。また、施設内の西鉄イン等の出入口もわかりやすいように、サイン計画の見直し等も考えていきたい。

委　員　　コムシティを利用していたとき、２階から下は行きたい所に行けず、それがジレンマで２階を使わなくなってしまった。また、子どもの館から地下の食品売り場に直接行けるのは外のシースルーエレベーターだけだし、エスカレーターも迷路のように入り組んでいた。例えば、６階までしか行かないエレベーターを７階まで行くようにしたり、エスカレーターをわかりやすいところに移動したりできるのか。また、２階へのアクセスをわかりやすくできるか。

設計事務所　　１、２階に筑豊電鉄とバスターミナルがあるので、１、２階と３階以上では、平面的に重なる部分が小さく、縦動線を通しにくい。例えば、３階から上のエスカレーターの位置と３階から下のエスカレーターの位置は完全にずれており、繋げるのは非常に難しい。しかし、よりわかりやすい動線をもう一度検討する必要はある。

委　員　　荷重強度の問題で図書館は難しいとのことだが、耐えられるように改修出来るのか。

設計事務所　　一般的な百貨店では、1 ㎡あたり 300 キロの床荷重で設計するが、コムシティは 450 キロで設計をしており余裕がある。図書館で言えば、電動集密書庫などの本をぎっちり詰めるものなどは無理だが、閲覧室や公民館にある市民図書館などのタイプは大丈夫である。

委　員　　建築基準法は、例えば採光なら、他の光源や空調設備を設置すれば窓が無くてもよい等の実質的解釈が出来ないものか。また、東側で大きな窓を確保すればフロア全体としてクリアできるのか。

設計事務所　　建築確認機関と協議しないとわからないが、部屋の種類によっては他の手段を用いることで無窓の居室にすることは可能だ。また、採光条件は１つ１つの部屋を対象としているので、１箇所に集中して設けることで全ての部屋をカバーできるものではない。

委　員　　日本設計の説明は納得できるが、困難というのはできないということではない。窓の増設はできるし、柱は無理だが、壁、床は取り外せそうなので、例えば、子どもの館を２層にして大きくするなど、色々な展開が考えられる。失敗は許されないが、逆に上手く行けば、北九州市外にも大きな PR 効果が出る。

委　員　　改修費に制約はないと考えて良いのか。

事務局　　施設の内容によっては、新たに設備を設けなければならない等、改修の内容が異なるので、もっと具体的な議論になれば改修費を試算したい。しかし、予算ありきで施設を検討するのではない。

４．まとめ

会　長　　検討会で、「黒崎はこういった道もあるじゃないか」と夢を語ることが必要だ。次回からは、再生の方向性をどうするか、夢を語る議論に移りたい。