

第4回中心市街地公有地基本構想検討委員会 議事要旨

1. 日 時 平成 31 年 2 月 20 日（水）10：00～11：15
2. 場 所 議会棟 4 階 全員協議会室
3. 出席者
 - 委員 佐藤 誠治(大分大学名誉教授)
 - 石井 久子(弁護士)
 - 福山 公博(株式会社日本政策投資銀行大分事務所長)
 - 木内 純子(不動産鑑定士)
 - 林 信一郎(金池校区会長)
 - 牧 博彦(荷揚校区会長)
 - 清水 剛(大分市都市計画部長)
 - 欠席 矢野 利幸(大分商工会議所常任相談役)
 - 欠席 江藤 郁(大分市企画部長)
4. 次 第
 - (1) 開 会
 - (2) 議 事
 1. パブリックコメントの結果について
 2. 中心市街地公有地利活用基本構想（案）について
 3. その他
 - (3) 閉 会

事務局	<p>1. パブリックコメントの結果について</p> <p>2. 中心市街地公有地利活用基本構想（案）について</p>
委員	<p>今回パブリックコメントでこれだけ意見がでたという事で、皆さん関心が高いと改めて感じています。まず、先程の資料1のP3の15、16の所で、22街区・54街区についても、災害時の避難場所の予備地として検討するとあります。荷揚町小学校跡地の方には防災拠点という記述がありますが、22街区・54街区の方には防災に関する文言がありません。個人的にはこの提案はすごくいいと思いますので、基本構想に反映して頂けたらと思いました。</p> <p>また、もう一点はP13の地価の動向の所ですが、中央町商店街の中に基準値5の1というポイントがありますが、これは中央町商店街の中のポイントでして、これが昨年4.7%アップ、その前は4.5%アップということで、大分シティの開業に影響があったと言われているポイントであり、回遊性なども反映したポイントだと思うので、そのポイントも記述してもらえたらと思います。</p>
事務局	<p>先程の木内委員のご意見ですが、まずは22、54街区についてパブリックコメントでご意見頂いているという事で、防災に関する観点の部分をP30にという要望を頂きました。意見に対する本市の考え方にも少し記載していますが、本市でも地域防災計画を持っておりまして、その地域防災計画と照らし合わせる中で、記載をするかどうかの判断をさせていただければと思っております。もう一点の地価公示の部分については、追加で記載をさせていただきたいと思っております。</p>
委員	<p>ある意味ダブルスタンダードで申し訳ないですが、荷揚町小学校跡地に関しては現在、文化財調査が行われておりますが、それが終了次第是非一日でも早く整備に取り掛かって頂きたいと、地元としては要望させていただきます。そのためには事業者の募集等もなるべく早めをお願いしたいという希望がございます。</p> <p>それに対して、22街区、54街区に関しては、今後どういうスケジュールになるかによりますが、例えばいきなり事業者を募集すると、出てきた案の中からどれかを選ばざるを得ないということになります。現状として、東京オリンピックあるいは東北の震災等の関係で人件費、資材費が高騰しているという事もあります。今回の公有地の利活用は、市単独での事業ではなく民間活力の導入という事になりますと、民間事業者にとっても事業を実施するには、それなりの金額がかかり、更に、その後のランニン</p>

	<p>グコスト等も相当なものになる可能性があるのではないかと思います。こういったこともあり、22 街区、54 街区に関しては、少し時間をおいて、事業者の募集を待ってみるなど、情勢の変化を待つことも必要ではないかと思っております。パブリックコメントの中にも市の財政状況も加味して検討してもいいのではないかというご意見もありましたが、今後大分市にとっても運営費用が少しでも安くなるような方法、あるいは内容を考えていくべきではないかと思っておりますので、その辺で拙速な事業者の決定は行わないほうが良いのではと考えています。方向性としては現在のままでよろしいのではないかと思います。今後の事業スケジュールについてのご検討が望ましいのではないかと思案している次第でございます。</p>
事務局	<p>以前より事業スケジュールの件は皆さまにもご説明している通り、今年度基本構想という事で、一定の大分市の考え方をお示し致しております。当然ですけれども、4 月には統一地方選もございまして、また議会の対応等もございまして、しっかりと色んなご意見を伺いながら、議員さんからも頂いたご意見も参考にさせて頂きながら、しっかりと市としてどういった進め方をすべきかという事を、来年度以降に判断したいと考えている所でございます。</p>
委員	<p>基本構想については非常に広範囲に良くまとまっているのではないかと思います。公有地の利活用の方針の所ですが、P29～P30 の辺りで、今回のこの公有地の利活用を通じてにぎわいを創り出し、それをいかに広げていくかという事が一つの大きな流れではないかと思います。22 街区・54 街区について今議論されていることを考えてみたのですが、本当にそこににぎわいができるだろうかということが疑問です。交通施設機能では、駅前では、現状でも鉄道・バス・タクシーがあれだけ集約している。それに施設機能を持たせると、やはりそこに待機所とか、観光バスを停めるとか、そういうスペースが主な役目であって、にぎわいがどこまで出るのだろうかという気持ちもありますし、さらに、にぎわいを北側に延伸させるとなると、10 号線を越えないといけないし、それから先を行くとなると相当なストレスがかかると思います。特に金池の所は 4m くらいの狭い道路で、歩道もないような土地になっていますので中々延伸しないのではないかという気がしております。</p> <p>今回の公有地は 100 年に一回出るか出ないかの広大な財産でもありますし、せつかく 22 街区・54 街区が道路を挟んであるわけなので、これを一体のものとして、もう少し大きく開発してにぎわいを創り出すものとして一体的なもので考えたらどうだろうかと思っております。パブリックコメント</p>

事務局	<p>でもやはり住民の人も非常に関心は高いと思うので。私も祝祭広場の際に感じたのですがあのように、全国からこういう事が出来ますという募集をかけてみて、良い提案がなければもう少し様子を見るとか、そういう余裕をもたせた方がいいかなと思いますのでよろしくをお願いします。</p> <p>貴重なご意見ありがとうございます。今回この基本構想をまとめておりました、これに基づきまして基本方針、基本コンセプトに基づきまして、来年度以降プレ公募する中で魅力の進展など、にぎわいを持たせる形で、今後公募する中で検討させて頂きまして、22街区・54街区のあり方、またどういった施設が機能を持たせればいいのかということも今後検討を進めて参りたいと思っております。</p>
委員	<p>基本構想につきましては、基本的には非常によくできているのではないかと思います。やはりパブリックコメントでも賛否両論と言いますか、同じ物事に対して相反する意見が出てきておりますが、一つ重要なことは、サステイナブルな開発という所だと思っております、要するに公共施設がさらに多くなってしまうと、これから税収も上がりませんし、働く場も少なくなってくるという事もありますので、やはり民間活力をきちっと活かしていくという所が重要なかなと思っております。加えて、先程お話しにもありましたように22街区・54街区というのは大分駅に近いという事もありまして、やはり価値のある土地だと思えますし、加えてその土地の広さというのも非常に意味があるのかなと思っております。先程、事務局からも説明がありましたように、大分市というのは当然県都ではあるのですが、日本銀行大分支店の調査だったと思っておりますが、大分県の人口というのは確かピーク時には130万人ぐらいだったと思っておりますが、今、117万人くらいまで減少してきています。逆に大分市は増えてきてまして、今48万人にまで上がっていると思っておりますが、そういった意味ではこの人口減少の中で大分市に対しての人口集中というのは進んでいますし、今後さらに人口減少が進む中で、やはり非常に効率的な都市づくりという所がすごく重要でありそれをめざしていくというのが非常に重要なかなと思っております。</p> <p>他の九州内の県庁所在地を見ても、例えば福岡市では天神と博多で都市が分かれているとか、熊本市も、中心部と熊本駅の方が分かれているとか、鹿児島市も天文館と鹿児島中央が分かれているとかいうのがありますが、大分の場合はそれがほぼないというか、なくすことが出来るということが非常に魅力だと思います。やはりそういったまちなかのにぎわいとか、更に効率的なまちづくりという所が非常に重要なかなと思えます。それが</p>

事務局	<p>まさに民間事業者に対するアピールポイントになっていくかなと思いますので、今回の構想にも出てきているかなと思います。そういった視点もまた重要かと思っております。</p> <p>この基本構想が民間活力を活用して、これからの県都大分市の48万都市を維持していくために重要な公有地であるという位置づけを、基本構想で打ち出していくという事を以前からの議論でも話してきたところですが、そうした観点から今年度は構想という事でまとめさせていただいて、先程事務局からの説明にもありましたが、来年度以降はしっかりと民間活力の活用のための民間提案を、複数回募集する中で、また市民の皆様にもご意見を聞きながら進めていこうという考えではありますので、しっかりとご意見受け止めて効率的な都市の形成に努めて参りたいと考えております。</p>
委員	<p>この基本構想が策定された後に、今後民間事業者からの積極的な提案に繋がっていくという事が最も大事な事だと思います。事業の進展という事で、当初私も心配していましたが、基本構想の現在の案では、民間事業者がちょっと手を伸ばしたいという意欲につながる形の構想になってきているのではないかと考えております。今後も一層民間の活力増やしていくというような意味で、今後の事業に結びつけられる様な動きをしていただきたいと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。</p>
委員	<p>先程22街区54街区について大分市にとっても貴重な財産というような話もございましたが、パブリックコメントの中のP2の9番です。サテライトキャンパスや、あるいは科学館的な物が欲しいというご要望がありますが、そのあたりを叶える可能性として考えられるのは、ただ単にサテライトキャンパスが出来ても、中々交流というのは難しい可能性もありますので、そこは委員長にも是非お骨折りいただいて、各大学の講座認定というか、単位認定みたいなのを出来るような講座を開設して頂いたりすると、若い方が中心部にやって来る可能性もあるのかなと感じております。</p> <p>二十数年前でございますが、東京から私どもの親戚がやってきた時に、大分の印象はと聞いてみましたら、高齢者が多くて若い人が少ないと言われたことがあります。大学生程度の若い方が街中にちょっと少ないように感じたのだと思いますが、多分それから二十年経っても、大分市中心部にはあまり変化がないという事は、私も商店街に在籍しておりますので責任痛感するものではございますが、是非こういう形での施設が出来る時に、若い方が集える様な施設も是非ご検討いただけるとありがたいと思つて</p>

	<p>おります。また、そういう取組を通じてIT教育、情報教育みたいなものができると、期せずして科学館的な要素も可能性が出てくるのかなと思います。ただ単に学生の皆さんの学習の場としてだけではなくて、地域住民も参加しうるような、あるいは地域住民に特に若い年代層の子供達にも情報教育が徐々に進展して来るかと思います。以前聞いた話で東京大学と京都大学では学園祭などで、学部の壁を超えた交流があるかないかというのが大きな差を生んでいると聞きました。京都大学の場合は、学生や教授が学内だけではなく、校外あるいは街中に出て交流される時のおおよその場所が決まっている。逆に東京大学の場合には、街中に出てきても、あちこちに分散してしまうために交流ができないという事を聞いたことがございます。そういう意味でも街中でいくつかの大学の学生さん、あるいは教授が交流していく事でいい意味での学級環境が整い、それがまた地域に発展して頂いている地域の科学力、技術力の向上に繋がっていただければいいなと思います。是非、色々な機能をお願いしたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。</p>
<p>委員</p>	<p>ありがとうございました。実はサテライトキャンパスにつきましてはホルトホールを作る際に、私も大学で仕事したものですから、取り組んだのですが、今ホルトホールで二部屋、サテライトキャンパスを作りましてその横に大学コンソーシアム大分、それから大学高等教育協議会のオフィスを構えているのですが、やはり中心部で、要するにアクセスのいい所でやりましょうというぐらいの話しでとどまっています。もっと街中というか都市と大学との繋がりという所まで中々いってないというのが現状です。あの時は随分いろいろな大学、高専、短大を周りまわりましたが、ちょうど大学も高専も法人化を控えておりました、若干守りに入っていたという所がありました。ただあれから時間が経っておりますので、状況が少し変わってきて、そういうサテライト的な物を作っていこう、そういうのを考えていこうとなっているかと思います。これは次のステップで他の事業の募集という事の中で民間事業者サイドがそこまでまとめられるかというのがありますが、その辺に期待したいところではございます。</p>
<p>事務局</p>	<p>ホルトホールの中には県内の大学の連携した組織である大学コンソーシアムおおいと高等教育の協議会が事務局を構えております。それとセミナールームを一つ、他にも貸館で色々な形でホルトホールの中の会議室を使って、色々な講座を開催して頂いている現状でございます。それと大学の方でも今、地方創生の関係で文科省の地域の特色のある、地域に根差した大学をという事で、これまた県内の大学が連携しまして、COC+と</p>

<p>委員</p>	<p>いう地域と大学を繋ぐ事業も行っております。それに各行政機関も携わっている所でございます。やはりこういう既存施設も使ったサテライトキャンパス化もそうですが、今回の基本構想でも記載させて頂いておりますが、教育施設もやはりそういった要素は、公有地を活用する上で大変重要な位置づけとなってまいります。既存施設と新たな公有地と併せ持つて面的に大分の中心部で考えていく必要があります、県立美術館の方でも今、少し科学館的な恐竜展、昨年は天体関係の宇宙展なども実施されております。市立美術館でも出来るだけ美術の幅にとられない博物館的な催事も多くしておりますので、こういった多様なご意見に関しましては、公有地だけでなく、市内中心部の面的な色んな施設で対応できる県都大分をめざしていきたいと考えている所でございます。以上でございます。</p> <p>先ほどからお話しあった中で一つ事前の説明でも申し上げたのですが、まさに県都に相応しいという意味においては、大学院教育というのをもうちょっと力入れていいのではないかと考えています。理由は、やはり若者の減少というのはどうしても避けられないところがありますし、既存の大学は今すでにキャンパスを持っていますので、そこから若者を寄せてくるというのは中々難しい。ただ大分市中心部には、私もそうですが転勤で来ている支社長や支店長が多くいますし、そうした方などの再教育やもしくはステップアップのための修士号取得とか、そういったニーズというのはそれなりにあるのではないかと考えております。例えば私自身も実は香港大学で修士号取ったのですが、夜学と土日の学校に通いました。やはりそうしたニーズはそれなりにあると思いますし、ここはその提案を待ちたいところでありますけれども、そういった意味でターゲットとして青年の教育、更には修士号場合によっては博士号とか、そういったものもあってもいいのではないかと考えました。実際私も大分県に赴任して感じたのは、非常に産業が盛んというのもありまして、大分市さんが進めていらっしゃるインキュベーションとか、新産業創造にも繋がっていくのではないかと考えておりますので、そういった大学院教育というところも視点としてあってもいいのではないかと考えました。</p> <p>最近先ほどもありましたようにIT技術が進展していますので、昨年私がスタンフォード大学にいた時に、スタンフォードの大学の先生から、大分県においてスタンフォードeスクールというのを設置できないかというご相談を受けたのですが、これは要するに情報通信、実質的にはいわゆるビデオ会議とか、そういったシステムを使いながら、遠隔で授業をするという事です。確かに大分は、東京、大阪、福岡から遠いのですが、逆に割り切ってしまうと、情報通信技術を使って新しい学校のスタイルをつ</p>
-----------	--

事務局	<p>くるという事でもいいと思います。</p> <p>市も県もラグビーワールドカップを契機に、しっかり県都としての連携り、一体となったまちづくりを進めていければと思います。</p>
委員	<p>皆さんの意見と同様に、22 街区・54 街区は非常に貴重な土地であり、今後の利活用において一旦建物ができてしまうと、50 年以上は継続することになると思いますので、慎重にいろんな意見を聞いて決めたほうがよいと思います。大分駅周辺の変化も進んでいますし、今後近隣住民の意見の聴取や、さらに詳細なデータの整理なども必要かもしれませんし、転勤やしてきた他県の方や、学校や建築関係の人の意見など、様々な意見を慎重に集めてから着手したほうがいいのではないかと感じました。</p>
事務局	<p>今後、来年度以降の取組においても、事業者や市民からしっかりと意見を伺う中で進めていきたいと考えています。</p>
委員	<p>3. その他</p> <p>本日のご意見をまとめると、まず、基本構想の修正が必要な部分があると思います。特に 22 街区・54 街区については、地域防災計画を踏まえて防災機能の記述について検討してもらいたいと思います。また、今後の事業の進め方というところで、両公有地についてはスピード感を変えてもいいのではないかという意見がありました。建設業界や他都市の事業の状況なども勘案していただきたいと思います。また、22 街区・54 街区については、周辺街区や国道との関係もあるため、デザインの部分になるかもしれませんが、しっかりと空間計画をすることで、周囲ににぎわいを波及できると思いますので、広く事業提案を受けていただきたいと思います。さらに、民間活力の活用についてはすべての公有地に共通した考え方がありますが、県都の魅力の伸展とありますが、魅力に加えて効率的な都市の構築に資することも考えて頂きたいと思います。教育と科学についても、基本構想では受け入れられる記述になっていると思いますので、事業者募集の段階でアピールしていただきたいと思います。いずれにしても、基本構想を策定して終わりではなく、今後民間事業者からの提案を受けることとなりますので、民間事業者にとっても魅力ある事業となるよう条件を整理していただきたいと思います。</p> <p>(3) 閉 会</p>