

第4回嬉野温泉駅周辺まちづくり委員会 議事録

1. 開会

2. 挨拶

3. 議事

○会の成立

- ・委員会設置条例6条2項における会議定足数を満たし、会が成立することを確認した。

○委員長より

- ・時間があいたが、その間にいろいろなことがあり、案が整理されているので、その報告もかねてもらいながら議論を深めていきたい。

1) 第3回議事録確認

- ・第3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3回委員会までの概要・主な意見
- ・市長への中間報告における市長の意見とその対応
- ・佐賀大学大学院 建築・都市デザイン特別演習の報告
- ・資料についての説明
- ・VRによる2案の説明

○議論

- ・建築面積、駐車場台数が2案で多少違いが出ているが、案によって差がでるものなのか。
- ・土地利用計画と事業方針が両方提案されていて混同してしまう。どちらの案でも事業方式は選択できるのではないか。また、民間に募集をかける際は、どの程度の枠組みを作って募集するのか。道路や広場は決まっていると、建物の位置や駐車場の位置なども決定した上での募集なのか、ある程度の自由度を持たせるのか。
- ・A案については市が関われば景観はできるわけだが、いわゆる建設費を市が負担して公設民営型でやっていくようなことも検討の材料としてはありえるのか。
- ・財政的に厳しいものもあり、できるだけ民間の活力を活かしていきたいというのが本音であればB案しか考えられないだろう。
- ・どちらでも検討できるということならそれで議論していけばよいのだが、市が上物は民間にお願いしたい、というのならこれはある程度事業者にお任せしていくしかなくなるので、駐車場や広場の位置を決めて、区画内の民間事業者を募集する、といったことになるだろう。そうではなく、もうちょっと市が関与するのであれば、全体の計画やゾーニングも議論していいということになる。議論のポイントを整理したい。
- ・公園や広場は公共が整備せざるを得ない。B案は店舗と駐車場のエリアについて民間さんにお願いできないか、という提案になるかと思う。A案については、このエリアすべてについて民間でやってもらえないか、と思っている。区画内には地権者さんもいらっしゃるが、医療センターができるということで、調剤薬局等から地権者さんに進出の希望がかなりの件数出されていると聞いている。このまま民間の土地だということで民間にお任せすると、それぞれ薬局だけが並んでしまうという可能性もある。民間の用地も含めて一手にどこかにお願いできる場所があればと考えている。
- ・事業公募を行うならば、この委員会の案が採択されたとして、次年度で詳細を検討し、その次年度に企業の募集をする、ということになるかと思われる。
- ・小さい規模の方が景観的にコントロールしやすく、小さな民間事業者も出やすいが、ある程度のまと

まりがあるほうがスケールメリットが出てきて大きな民間事業者が出やすいというケースも考えられる。

- ・AB案のそれぞれの事業実現性について、都市開発事業者にヒアリングを行った。不確定要素が多いことから、大きな投資には消極的で、A案が支持されている。数億から十数億程度の投資を行い、家賃でそれを回収するとなると、20年なり30年なりかかる。事業の変動リスクを内包してのスタートになるため、小さく始めて大きく育てるといふところでないといふ意見だった。事業計画に関するヒアリングだったので、土地利用計画について議論いただいてそれをどうやればいいのか、と議論を進めてもいいかもしれないが、今の案でニュートラルにヒアリングをした結果は以上。仮説をたててやっているのだから明確に○×△とはつけられない。
- ・事業者に聞いた前提はどうなっているのか。建物を区切って小規模に展開していくものと、そうでなく大きくまとまった場合とどちらか、という比較だったのか。
- ・土地利用計画を十数年後に変更したい、という事情が発生した時に可変性があるか、ということ想定した上でのコメントだと思う。委員会としての意向も伝えており、観光としての賑わいを作る、雇用を生む、といった点も含まれるため、公序良俗に反するような、パチンコ店のような用途は除いた利用で考えている。
- ・コンベンションの設置は絶対なのか。しっかり需要調査を行ってほしい。その必要性について納得できないし、駅前につくるよりも市中心部に作るべきだと思う。
- ・塩田のホールの建設費はホールだけならば約8億。体育館も含めるとその倍くらい。国の補助や合併特例債によって建設している。
- ・市長に面談した折に言われたのはとにかく、雇用が生まれる場所となることであつた。コンベンションの話にもなったが、町中のホテルの客層の変化や、ホールを抱えている旅館業関連の人たちがどう変わっていくかを考えた時に、今後は市の方でホールを用意して、温泉施設に対する来客のサポートができるというお考えのようだった。しかし、どれだけ需要があるかということや実際にどれくらい見込みがあるかとか、どう競合していくかとかについては不透明であることは確かだった。作るとなれば公設であることから説明責任が伴う。
- ・コンベンションは建設費が十億近くかかる割に収益や集客が少ない。この委員会ではコンベンションはないという方向で考えたほうが良いのではないかと。それよりもお金をかけて公設民営にしたほうが良い施設があるだろう。どちらの案も集客の核がない。土地利用計画としてはこうなってしまうが、このエリアに何ができれば本当に車でも立ち寄りたくなるような集客の高い施設を作れるかどうかといったことが最重要課題。そのために伊都彩々のような直売所などを作りこむのか、あるいは新しいスタイルの温浴施設とするのかということになる。あるいはハルニレテラスのような景観を作ることによって集客を呼ぶということであれば市が投資をして景観を作りこむ必要がある。人が集まる仕掛けを作るといふことに重点を置くならば、コンベンションはこれらよりも優先順位が下がってくる。集客のある所だけは市が投資をしてでも作りに行く、といったことを議論したほうが良い。民間のディベロッパーに作ってもらうことを考えるのもよいが、事業を実施する場合は4～5年で回収できるようなものしか作れない。調剤薬局などを建設するとしても平屋のプレハブのようなものになる。民間にお願いするとそのレベルでしか実現しない。街並みを作りこんでいきたいならば腹をくくって市が作りに行かなくてはいけない。全部でなくてもよい。その時に、コンベンションに10億を投資するのか、それともこちら側の飲食物販に5億をかけてガチっと作りこみに行くのか、と言われれば、優先順位として後者だと思う。そうでなく市が15億出せるのであれば全部作りこみに行けばよい。コンベンションもないよりはあった方がよいが、ここでは集客上はそんなに必要ないのではないかと。あとは需要の問題。
- ・全くその通りだと思う。市民が納得するような街づくりをしなければいけないし、自分はそのために呼ばれていると思っている。予算を聞いても、ちょっとどうなのかなと思う。
- ・いつまでも空き地のままで、何年も建物が建たないというのが一番心配。大型の商業施設の可能性はどうなのかなと思う。小さいほうが出やすいと思うし、そこで嬉野らしさをどう出していくかということでA案の方が良いと思う。コンベンションもあつたらいいなとは思っているものの、病院へのアプローチが一体として整備され、緑でつなごうというイメージを持っている中で、その前にコンベンションが

ドーンと建つのは嫌だなと最初は思った。しかし、右の方に川があって広がりがあり、左の方は建物が込んでいる、それはそれでいいのかなと思うので、A案もいいかなと思う。駅前にコンベンションの会場があれば、それなりに需要はあるのかと思う。頻繁にあるのかどうかはわからないが。

- コンベンションの立地は難しいと思う。ここが伊都彩々のようなものになったり、他のものになったりという議論は拭い去れない。一方で民間事業者がまわりの施設に出てくるときには出やすいものを作っていくほうがやりやすいかと思っていて、その中で意欲のある人たちが出てくるような形を行政的に支援できるような仕組みが作れるならその方がいいと思っている。その意味ではA案の方がやりやすいだろうと思う。コンベンションができるかどうかは議論の余地はあるが、絵面としてはこの形で進めていくのが良いと思う。
- 九州の司法書士会が嬉野である。日帰りではなく宿泊になるのだが、その時に旅館に泊まるのは仕方なく泊まる、ということのようだ。基本的にはビジネスホテルに泊まりたいと思っている。そこはセットで用意する必要がある。コンベンションで箱だけ作っても、日帰りになってしまう。500人規模ということになれば、嬉野の旅館は満室になるかもしれないが、経済的に旅館に泊まるのはどうか、という人たちばかりだろう。
- コンベンションに泊まる人たちは、自分たちも学会などで行ったりするが、普通温泉施設に泊まるという感覚はない。
- 研修等で使うにしても、今時そういうご時世ではない。地元の方々が出店したいというときに、このサイズの箱を活用できるのかは疑問。この半分でも良いのではないかと思う。地元の人が出ないと意味がない。
- 小さくやりすぎるとコストがかかる。
- 建物はこの規模で書いているが、1軒で1店舗というイメージではない。実際にはこれを2つ、3つに区切ることになるだろう。ハルニレテラスもそういった使い方がされている。
- 計画的な面では明らかにA案の方が魅力的。B案は木を描いてはあるが、道路沿いに街路樹が並ぶ程度で、殺伐とした風景になるだろう。町の自然な熟成と書いてあるが、特に費用だけで建築を考える方が多い中で、果たして熟成するのか。市がこういう街にしたいと思ったならば、市がランドスケープを考えていくと、今までにない街になり、賑わいが生まれると思う。A案の方が嬉野市が目指す方向かと思う。
- インフォメーションセンターが飛び出ているのだが、これは駅の中の開発スペースに埋め込むことは可能なのか。
- 開発用地というのは、これからのJRとの協議になる。通常はインフォメーション機能は駅舎の隣、高架下に入ることが多いので、それは可能だと思う。
- インフォメーションは新幹線利用者が使うので、外に出るよりは駅の中の方が便利が良い。
- 現実的にはA案だと思う。B案は空き店舗など心配。小さく作ってコミュニティで賑わいを出した方が嬉野の雰囲気伝わると思う。雇用につながるかどうかという部分についても、地元の企業が何かをしていくことを考えると、やれる環境というのはやはりA案かと思う。7年後に駅前が完成していなければならないので、地元の人々が力を結集して5年くらいでまとめていくことを考えると、小さい方が進めやすい。自分は最近入院していて、病室から外を眺める機会があったのだが、医療センターからの眺めを考えた時に、大型の建物があるよりは、小さな建物を人が行き来しているのを見る方が良い。コンベンションについては、運営を考えると、単独では維持できないと思っている。複合施設、コンベンションだけの機能ではなくて、他の機能も併せ持つものになれば、とは思う。市役所など。
- 市役所も老朽化している。これすべてが収まるかどうかはわからないが、部分的な移転は考えられるかもしれない。
- A案が魅力的。また、観光という面から考えると、周辺整備というか、ここだけで集客ということは考えずに、温泉や商店街も包括的に考えていく必要がある。コンベンションについては、塩田地区のリバティに300人規模のホールがあるため、ここには必要ないかと思う。
- 駅の近くにコンベンションがあるというのはどうなのか。
- 駅の近くにあるという必要性はない。
- 景観を作るのに、コンベンションよりは街並みを連続させたほうが良い。

- ・コンベンションについては議論の余地がある。A案にしてにおいて、コンベンションを作るか、周りと同じような街並みを連続させるか、という2案で併記してはどうか。コンベンションについては別途調査を進めて決定する。
- ・コンベンションの敷地は駅前へのその位置になるので、何かしら重要な施設があった方がよい。似たような街並みで連続してきても、ここはシンボルになってほしい。
- ・実際に調査する必要がある。それを行ってから、その結果を委員会にお出ししたい。
- ・現状、旅館に大ホールがあるところが2、3か所ある。その利用状況や、公会堂、体育館の利用状況などの現状は把握することができる。
- ・それを積み重ねていくと、おそらくNOという答えしかない。
- ・医療センターだからコンベンションとのつながり、という発想かと思う。久留米もプラザができるが、大学があって初めてコンベンションが成り立つ。別府のコンベンションの状況などと照らしても嬉野の需要は予測できるのではないか。A案はA案で良いが、こんなに10か所もポツポツ建物があるというイメージではなく、もう少し建物はつながっている方がよいだろう。大事なものは、市が事業主体になることと、A案の施設の中のどれを集客のために作りこむのか、ということだろう。自分は、道の駅を立ち上げる仕事をしているが、例えば道の駅は年間20～30万人規模の集客を可能にする。道の駅というのは域内の経済効果が生まれる施設。外から農作物を持ってきているのではなく、地元の農産物によるレストランや直売所ということになるので、域内の消費や出荷ができる。この地域に新しく市が作ったことによって域内の農業への普及とかサービス業への波及による経済効果や雇用の増加が生まれる、といったことを議論したほうがよい。それが道の駅なのか、温泉を核とする施設なのかかわからないが、こういう規模感の施設は絶対的に作ったほうがよい、という話が必要。
- ・自分はお茶の栽培をされており、地元の一次産業の人たちと話をすることがあるが、皆さん経営的にとてもたいへん。嬉野町内の供給量としても足りていない。足りているのは米くらい。また荒廃地をなくすことも大きな課題であり、何とかしたいと思っている。
- ・どこの地方もそんなところばかり。出荷組合を作り、兼業農家の野菜を集める仕組みを作って、本当に売れる仕組みになれば出荷する人も増えてきて、兼業でも出していく人も増えてくる。そうやって嬉野の商業の所得を上げていくということが明確にこの中にコンセプトとして入っていれば、市がそこに投資をする意味がある。その部分を作りこんでいくことは大事。嬉野の新しい駅前の魅力の創造につながることにできればいい。おしゃれな雑貨やいろいろな店舗を入れていくのもよい。波佐見の仕事をしているが、年間で17～18万人来ている。雑貨とほんのちょっとした飲食だけでも魅力的なものを作りこめば、集客の可能性はある。そのための景観や街並みをつくるという方向に行ったほうがよい。それとは別に医療センターの方が新幹線よりも先にできるので、湯けむりプロムナードと描かれているゾーンだけは、その景観を維持しながら調剤薬局など必要なものが先に機能として入っていくことになるだろう。こちらの広場のある部分で集客力のあるものを作りこんでいくとよいのでは。
- ・嬉野の活性化のために何が必要なのかという比較の資料が以前にあったかと思うが、基本はA案ということで、ここにふさわしいものということでそれを行政的に作りこむとしては何がよいか、ということのを次回のために整理してほしい。考えられる事業規模なども想定しながらやっているとよい。
- ・公園がバラバラに配置されているが、土地区画整理事業としてのスキームに対してはどうかという話は抜けているのではないかと、また建築基準法関係の、接道についてはどうなるか、などについても整理してほしい。
- ・土地区画整理事業のように計画的に作られている場合は一体的にみなすことができる。区画整理事業の区域であれば、街区の前面道路を街区内建物の全面道路とみなすという規定があるので、それを使えるところは使う、という考えで描いている。
- ・A案をベースにする。コンベンションにはこだわらない。嬉野の駅前として力を入れて整備するとしたら何が必要なのか、行政としてどうリンクして作り出していくということを、提案をベースにして用意していただきたい。

以上