

(様式6)

視 察 報 告 書

平成30年8月27日

鳥取市議会議長 様

鳥取市議会 本庁舎跡地等活用に関する調査特別委員会
委員長 上杉 栄一 

本委員会は、下記により委員を派遣し、行政視察（調査）したので、その結果を報告します。

記

1 期 間	平成30年7月10日から平成30年7月12日
2 派遣先	岡山県岡山市 滋賀県長浜市 大阪府守口市
3 視察内容 (調査)	岡山県岡山市 ○出石小学校跡地整備事業について ・検討プロセスについて ・決定理由について ・現在の活用状況について 滋賀県長浜市 ○本庁舎跡地活用について ・決定までのプロセスについて ・決定理由について ・市民の反応について 大阪府守口市 ○守口市役所旧本庁舎等の未利用地の跡地活用について ・提案内容について ・今後の方向性について
4 派遣委員 の氏名	委 員 長 上杉 栄一 副委員長 橋尾 泰博 委 員 前田 伸一、魚崎 勇、西村紳一郎、秋山 智博、 伊藤 幾子、平野真理子、岡田 信俊
5 委員会 所見	別添のとおり
6 参加者 所見	別紙のとおり

(別添)

視 察 先	岡山県岡山市
調査項目	出石小学校跡地整備事業について
(所見)	・ 13,500 m²の広い敷地に分譲マンション、賃貸マンション、介護付優良老人ホーム、スポーツクラブ、保育所、図書館が整備され、駐車場は屋上庭付の立体駐車場として整備されている。分譲・賃貸マンション、高齢者福祉施設は、ほぼ満室の状態、スポーツクラブの利用度も、平成19年度、9万人から平成28年度には28万6,000人と増加している。地元からの要望に応える形で、小学校跡地利用が事業化され、中心市街地活性化と人口増等、一定の効果がみられる。本市でも、西町の市有地に定期借地権を設定して住宅が建設されている。学校跡地という地域特性もあり、地元の要望に沿った事業取り組みは評価できるが、本市の現本庁舎の跡地活用での事業には、定期借地権設定はなじまないし、市民の理解が得られないように思う。 ・ 学校統廃合、公共性のある施設整備、地域貢献（市街地活性化・定住促進）など、複合的成果を求められる難しい課題であり、市は、各種団体よりの要望書提出の形態をとり、地域のみなさん、民間事業者の自由な提案、活力を中心とした事業手法をとっている。行政のしたたかさを見た思いがする。今後は、このような民間のパワーセンター方式の手法を取り入れたまちづくりが増えるのではないかな。鳥取市も定期借地権提案型事業、PFI事業を検討しなければならない。 ・ 本事業の特徴の一つが定期借地権の活用である。跡地の一部は隣接の公園の拡張用地・保育園用地（無償貸与）となっているが、それ以外の分譲マンション、賃貸マンション、スポーツクラブ、介護付有料老人ホーム、駐車場の用地は54年の定期借地権を設定している。岡山市の定期借地権設定の根拠のひとつの「将来土地返還後は、社会情勢に応じた新事業が可能」な点に注目したい。建物の寿命は50年から60年であり、定期借地権満期の頃には、施設の更新は必須となる。また、50年上先の社会の情勢、社会的ニーズを予測することは困難であり、その時代を生きる人々の判断で必要な施設を整備していくという考え方は正しいものと感じている。また、本事業に隣接している西川緑道公園、下石井公園、図書館との位置的关系性を土地利用に反映していること、地域のシンボルであった学校跡地であることがわかるよう、学校門柱、校訓碑も現地保存されており、卒業生、地域の方への配慮もなされている。 ・ 岡山市は事業の早期完成のポイントとして地元との関係重視を挙げているが、地元との調整は重要な視点であると感じた。 ・ 跡地活用については地元地区の要望を取り入れている。基本は市民の財産とうたっているため地元と市民全体との調整に工夫が見られる。54年間の一般定期借地権でマンション、高齢者住宅、スポーツクラブを建築しており、期限に向けての更地返還等、諸課題が今後

発生するのではと懸念するが、その他は良い方式であり参考となった。

- ・立体駐車場の上部を階段状の公園として有効利用をして環境にも配慮している。大型ポットに高木が植えられているが大木となり得ないので存在感が薄い。従って、当区域と周辺の建築物に合せたイングリッシュガーデンを設置して空間の広がりを狙った設計が良いのではと感じた。小学校校庭を一部残し、隣接する下石井公園と一体化させ、広い空間を確保していることは好感が持てた。
- ・利用形態が商業系の利用形態でなく地元要望により多目的化しているため少しインパクトが小さい。これは多目的化を指定したプロポーザル募集内容が原因であると感じた。
- ・事業概要・施設概要また設計・建設の事業の構成についても説明を受け、質問すべき事項がなく岡山市にとってすべてにおいて優位に進められた事案と感じた。また、施設整備後のモニタリングで幸町周辺の人口も10年で270人の増加となっており、賑わいも取り戻されている。出石小跡地の早期整備完了のポイントは地元との関係が良好であったことであると説明された。小学校であった歴史への配慮や、コミュニティハウスの建てかえ、地元意見を反映した公園整備などであると推察した。図書館もあり、施設概要で紹介のとおり岡山中心市街地の賑わいを創出するまちと感じた。里丘は屋上庭園付の立体駐車場である。この施設は本市もヒートアイランド現象を解消すべく検討して欲しい。
- ・駅前の一等地であり、土地は市が所有し事業手法は民間の活力を生かすという方針はとてもいいと思った。地元要望がほとんど取り入れてあったのは感心した。整備後の変化では、マンション・高齢者福祉施設は満室状態が続き、スポーツクラブや駐車場は予想通りの利用とあり、先見性があると思った。そして何より、地域の人口が整備前より増えたとあり、駅前一等地活用の良い例だと思った。
- ・小学校跡地利用の事例であったが、事業の進め方のプロセスは参考になった。活用については地元各種団体から早い時期から要望が出されているが、それは小学校跡地ということが大きいと思う。庁舎の跡地という場合は、全市的にどう考えていくかが大事な点だと感じた。
- ・岡山市は大都市であり、小学校跡地が駅から近いという条件から、民間活用が成功した事例であるが、どこでもそういうわけではないと思う。どういうまちづくりを目指すのかという議論が大事だと感じた。
- ・活用方針を検討することや、具体化していくにはそれなりの時間が必要である。幅広く意見を聞いたり、市民参画で検討したり、合意形成を図ったりといったことを考えると、岡山市がやったように「暫定活用」することは一つの方法だと思った。

	・歴史的、位置的に市民にとって関心の高い場所の小学校跡地整備についてよくわかる説明を受けることができ大いに参考になった。市民の意見をしっかり聞き、将来のまちづくりの観点で民間も活用し、定期借地権の方法をとられている。見学もさせていただき素晴らしい整備がされていた。
視 察 先	滋賀県長浜市
調査項目	本庁舎跡地活用について
(所見)	・新庁舎の新築移転決定に伴い、平成 21 年 6 月に元市庁舎跡地有効活用の検討が始まり、約 10 年の年月をかけて平成 31 年度に跡地活用が実現する。その間、跡地活用に関する構想や計画の整合を図りながら、各種検討委員会や会議を重ね、実現に向けて建設が進んでいる。長浜市では、庁舎の新築移転と同時に跡地活用の検討が進められた経過を見れば、同時進行で 2 つの事業を推進することは、財政面でもまた、検討会議の委員選考等大変であったのでは。 ・新庁舎新築事業費、跡地活用事業合わせて 100 億円以上の大事業であり、合併特例債等、有利な財源の活用を図っているが、人口 12 万人、一般会計約 520 億円の財政規模での事業推進は大変だと感じた。担当者の説明では、長浜市旧庁舎は昭和 28 年に建築され、大理石等を使用した重厚な庁舎であったとのこと。旧庁舎の存続要望があったのかという質問に対して、もともと旧市庁舎は除却して、新たな施設を建設する計画との説明だった。本市も現本庁舎を除却することにより、さまざまな活用策が可能になると考える。 ・さまざまな場面で検討がされているが、街の中心部ということで多機能、複合型の活用計画になっている。印象としては寄せ集めの感が強い。 ・跡地活用のプロセスを伺う中で、長浜市本町跡地利活用検討委員会でまとめられた方針が市長選挙のマニフェストとなり、「文化・地域交流・市民活動支援」の各機能を備えた複合施設の整備する案が最後まで引き継がれている。鳥取市においても次期市長選挙までに庁舎跡地の活用策を取りまとめ、市民の信を問えるような選挙となることを期待する。 ・長浜市は跡地活用検討委員会、第 2 期長浜市中心市街地活性化基本計画への組み入れ、跡地活用基本方針、跡地整備基本構想など段階を踏み、スケジュール感をもって跡地整備を着実に前へ進めていた。新庁舎整備と跡地活用の費用は 100 億弱となり、長浜市にとってはかなりの費用負担となるが、特に異論なく事業が進んでいる。このことから、本市も事業を進める上での作業段階を総合的に検討し、適切な時点で市民の意見を取り入れ、今どのような検討を市が行っているのかをリアルタイムで市民にわかるようにしておくことが、着実に事業を進めるために重要と感じた。

- ・現在、跡地は文化交流棟（コミュニティー機能）と経済支援棟（商工会関係機能）を建築に向けての基礎工事中である。市立病院跡地への新庁舎移転新築が決定してより、同時進行で跡地利用の検討に入っている。岡山市の事例と同様に周辺住民の要望を取り込んでいるため、さまざまな機能を取り入れている。原因は平成22年から7年間検討している間の平成26年8月からの本庁跡地整備基本構想検討会議（全6回）で関係委員10名、平成26年10月からの社会福祉協議会の参画により、組み込まざるを得なくなったのではないかと推測する。
- ・鳥取市への参考としては、跡地利用のコンセプトをしっかりと検討しないと周辺要望により多目的化してしまうのではないかと感じる。移転地に持って行った現存する機能と同様の機能を跡地に再機能させることは短期的には最善に映るが、機能分散に陥り、長期的に持続が難しいのではないかと感じる。
- ・産業文化交流拠点施設の文化福祉棟には、中央図書館機能、まちづくりセンター機能、市民活動支援機能、そして、産業支援棟には、産業創造センター機能、長浜商工会議所が設置され、産業と文化と福祉が交流する場となり、新たな人材の育成や賑わいを創出し、市民生活や地域経済の活力を高め、中心市街地の活性化を図る施設として市民の期待が大きな施設となっている。本庁舎跡地利用として建設が進む産業文化交流拠点施設が完成したら再訪し、視察したいと感じた。成功のキーワードは「賑わいの創出」。
- ・長浜市本庁舎整備基本構想策定。この構想において、新庁舎移転建設とともに本庁跡地の有効活用の検討も始められており、同時進行の形で取り組まれていることはよい方法だと思った。旧庁舎は昭和27年以来の建設で60年以上が経過しており、周辺の図書館・社会福祉協議会・商工会議所・公民館などの行政や経済にかかわる施設も老朽化や狭隘化、機能の限界を抱えていたとのことであり、本庁舎移転に伴っての、この地域の事業計画の策定には好機だったと思う。年数をかけてのさまざまな検討会を立ち上げての議論や市民を初めとするさまざまな団体からの要望、そしてパブリックコメントの実施などを取り組み、産業と文化と福祉が交流する場として、長浜市産業文化交流拠点整備事業に至ったことは大いに参考にすべきと思う。
- ・「市役所のあった場所で、市民の思い出があるところ」と言われたように、鳥取市もそうなので、市民参画で検討することが必要だと思う。
- ・長浜市は、市庁舎の新築と並行して跡地活用も検討している。多額の費用がかかる大事業なわけだが、市民にはパブコメ程度ということだった。鳥取市の場合は、全市的にどう考えていくのかということ、その方法も含めてしっかりと議論し、市民と双方向で考えることが必要だと思う。

	・長浜市の場合、財政規模から見て、新庁舎と跡地にできる産業文化交流拠点施設の事業費が 100 億円弱というのは、かなりの負担ではないかと想像する。鳥取市で検討していく時に、財政についても市民にしっかりと説明責任を果たすことが求められる。
視 察 先	大阪府守口市
調査項目	守口市役所旧本庁舎等の未利用地の跡地活用について
(所見)	・国道 1 号線に面した旧市役所跡地周辺には、他にも公共公益施設が多くあり、売却予定とのことである。民間の再開発計画が主体となると思うが、実現すれば街の新しいシンボルゾーンになる。今後、開発計画が具体化すれば、もう 1 度伺い、詳しく調査してみたい。 ・平成 28 年に守口市の新本庁舎が建設されている。この庁舎には守口市の行政機能のほとんどと県の保健所、年金機構も入っている。そのような状況のもと、市庁舎跡地に求められる社会的ニーズは駐輪場、オープンスペースぐらいしかないとのことであった。守口は自転車のまちと言われており、自転車の通行が他都市と比較し多く、駐輪場確保が課題となっているようである。しかし、これらの社会的機能を重視することは民間事業者にとって、用地の使い勝手が悪くなることから負担感を増すことにつながり、この公共施設と民間施設のバランスの問題について、これからも検討を要することであった。本市とは庁舎跡地を取り巻く条件は大きく異なっているが、守口市は、サウンディング調査を綿密に行っている印象を受けた。個別調査を約 30 の事業者と詳細に行っており、その結果をもとに今後の方向性を決定しようとしている。跡地を利用する事業者の声を十分聞くことを重視していると感じた。本市においても、跡地整備後の利用者、場合によっては事業者の声をきめ細やかに聞き取ることが重要と感じた。 ・守口市役所旧本庁舎は現存しており、利用計画案を 3 案作成している状況であった。3 案は住居型、商業型、オープンスペース型が提案されており、今後 1 案に絞り込むか、折衷案とするか検討するようである。守口市は大阪府の中で他都市と差別化し、存在価値を高めようとしている。3 案提案されているが、おそらく周辺居住環境を向上させるオープンスペース型が採用されるものと考ええる。このたび、3 市の跡地活用計画、事業を視察したが、それぞれ諸条件が異なっていて特徴があり参考にするには難しいが、守口市の計画が洗練されていると感じた。 ・民活の観点から民間事業者サウンディング調査(1 次、2 次)が実施され、募集条件の方向性の確認がなされ、次年度以降に公募による事業者募集を予定されている。導入機能の可能性の検討が住宅・商業・ホテル・医療・介護・教育・子育て支援・スポーツ・フィットネス・オープンスペース・駐車場の機能分野に分けて詳細にまとめられていた。市民会館の閉館について質問したところ、

	守口文化センターで対応できているとのことである。市民会館に対する本市の考え方との比較は大阪府下守口市であり、市民の市民会館に対する考え方は根本的に違うと感じた。対応できる施設はほかにも有る。 ・旧本庁舎跡地は守口市の中心部に位置し、地下鉄守口駅に直結するとともに立地条件が良い土地であり、当初から活用にあたって大阪府内の多種多様な民間事業者が集まっていた意見交換会や個別懇談をされ、事業者の立場から魅力ある土地活用のアイデアやまちづくりの方向性、各種機能の導入可能性について伺っており、良い方法と思った。また、民間事業者募集条件の方向性(案)の中の施設整備の施設機能について具体案を提示しているが、質疑応答の中で、行政があまり求めすぎると民間は引いてしまうことと言われたことは大きなことと受け止めた。 ・サウンディング調査で、行政がいろいろな条件を出すと民間としてはなかなか手が出しにくくなると言われたが、市民の財産の土地なのであれこれ条件をつけることは当然だと思う。 ・守口市では定期借地権のマンションはすぐわないと言っていたが、岡山市では成功していた。ところによって経済状況や住民ニーズ、まちづくりのあり方等も違うので、他所の事例がそのまま当てはまるものではない。要は、自分の所のまちづくりをどうするのが基本である。 ・子育て支援や人口の推移、住宅・商業などあらゆる分野の現状や見通しを考えられての庁舎跡地利用であり、どのような活用方法になるのか大変興味深い。我が鳥取市も大いに参考にしたい。
	3 市まとめ
(所見)	・視察した3市に共通することは、跡地活用の手法として、従来の行政主導ではなく、民間の資金、ノウハウを取り入れようとしていることにある。現本庁舎の跡地活用について、これから本格的に検討に入るが、中心市街地に残されて土地の有効活用は市庁舎問題で市民や議会を2分するような議論が続いたことを考えると、民間事業者の参入は慎重に検討する必要があるのではと考える。 ・人口規模、立地状況など本市に直ちにオーバーラップできる視察先は無いと考えるが、跡地利用の考え方、方向性の検討を進める上で、市民へのパブコメの実施、情報開示、ビジョンの策定など、決定までのプロセスが大事であると感じた。

