

第2回コアゾーン等整備検討懇話会 会議概要

1 日時・場所

平成22年8月31日(火) 14時～16時
姫路市役所北別館403会議室

2 内容

(1) 報告・説明事項

- ・ 他都市における事業コンペの事例について
- ・ 姫路市中心市街地の現状について
- ・ 民間施設立地需要調査及び民間事業者立地意向調査について

(2) 審議事項

- ・ コアゾーン等の開発コンセプトについて

3 主な意見や指摘事項

(会長)

- ・ ささしまライブ24地区は、厳しい経済状況の中で事業コンペを行ったが、応募登録者数がA敷地で15件、B敷地で7件あったものの、最終提案は2件ずつしか提出がなかった。また、B敷地は「商業・文化・にぎわいゾーン」を目指していたが、大学のキャンパスになった。

(委員)

- ・ ささしまライブ24地区では、B敷地の整備内容は、目指していた導入機能と変わってしまっているが、今後、姫路市が事業を進めていく上で、同じ様なことが起こるのか。

(事務局)

- ・ B敷地の導入機能の中に「学術・芸術などの文化機能」とあるので、それに沿ったような形で大学になったのだと思う。姫路市の場合は、あまり変わらないようにしたいと考えている。

(会長)

- ・ 導入機能は、できるだけ幅広く設定しておいて、許容範囲であれば事業者を決定していくということだと思う。
- ・ ささしまライブ24は、地区計画を定めているが、地権者が分譲や定期借地をする前に、あらかじめ、都市計画として地区計画を定め、用途や高さなどのルールを決めたのか。

(事務局)

- ・ 近隣の病院との競合になるとともに、開発コンセプトに合わないため、病院を建築禁止施設として用途制限をしたものと思われる。土地については、保留地に対して担保するために、あらかじめ、行政側の意志を示したものと思われる。

(会長)

- ・ コアゾーンの場合も、あらかじめこのようなルールを決めて事業者を決めるといふことも考えられるのか。

(事務局)

- ・ 姫路市の場合は地区整備方針という大きなルールは決めている。最低敷地面積や壁面後退などを定める地区整備計画は、ある程度民間事業者の意向を尊重しながら決めていきたい。

(委員)

- ・ 注目すべきは、姫路市の小売業の年間販売額の中心市街地における比率が、1994年の31.3%から13年後の2007年には20.6%に下がっていることである。2010年の今なら2割を割り込んでいるかもしれない。以前から言われていることだが、3割を切ったときには、中核的な役割を果たすことができなくなる。どこの地域も郊外への商業施設の分散は、十分に考えられるが、姫路のような地域では対外的な競争力が欠けていくことにつながると思う。

(委員)

- ・ 姫路市中心市街地の現状という資料は、前回の懇話会での要望があって出したものなのか。

(事務局)

- ・ 前回の懇話会で、姫路市の市場評価や小売業の中心性指数のデータについて要望があったため、姫路市の現状を認識してもらうために、平成20年度に実施した民間施設立地需要調査及び民間事業者立地意向調査の結果の紹介と併せて説明したものである。

(委員)

- ・ コアゾーンの整備は、中心市街地に人を呼び戻すために行うのか、あるいは外から人を呼ぶために行うのか。つまり、中心市街地の商業活性化のために行うのか、あるいは市民や観光客のおもてなしのために行うのかを最初に決めて検討を進めていく必要がある。

(会長)

- ・ 誰のための開発かを確認し、コアゾーン等のまちづくりの基本的な考え方について議論する必要がある。コアゾーンを面として考え、中心市街地の商店街や他の商業施設とどのような連携をしていくのかを考えていかなければならない。

- ・「姫路の顔となる新たな都市拠点づくり」は、都市の活力を高めなければならないということであり、「来街者をもてなし、時を感じ人が交流する空間づくり」というのは、世界遺産のある街としての観光政策も含めた活性化の話である。「東西方向の新たな景観・環境軸によるうるおいのある「まちなか環境」の創出」というのは、空間イメージ、「官民の連携・協働による、創り・守り・育てるまちづくり」は官民の連携による運営のことになる。しかし、の中には利用者としての高齢者や子供など、誰のためのまちづくりかがあまり見えてこない。

(委員)

- ・対象を誰かに絞ると、偏ってしまう傾向があると思う。観光客だけではなく、市民が楽しめるようになればいいと思うが、観光客にも高齢者、子供、学生等の様々な人がいるため、対象を絞りすぎてはいけない。

(委員)

- ・駅前には、多くの人が集まり、多くの人に住んでほしい。できれば多くの人を訪れる公共的な施設が欲しい。姫路市の中心市街地の力が弱くなっており、人口を見ても高齢者が増加しているため、近隣の都市から姫路に人を集めるとともに、市内の高齢者も対象にした施設を導入すればいいのではないか。

(委員)

- ・姫路市の中心部に魅力を持たせて欲しい。姫路の駅前に買い物に行きたい、住みたいと思えるような街をつくって欲しい。

(委員)

- ・商業の立場から中心市街地がどのような経緯をたどっているかを把握するために、小売業の中心性指数のデータを求めたものである。まちづくりは、姫路市民のために考えればいいことは、はっきりしている。まちづくりを進める中で、中心市街地の商業がある程度の力を持っていなければ、観光客が駅に降りたときに魅力のない街に見えるので、人は再来しないのである。駅前は街の顔なので、にぎやかで魅力のあるゾーンにしておかないと、姫路全体のイメージが崩れてしまう。
- ・コンパクトシティというのは、中心市街地に何でも集めればいいという街づくりではなく、周辺も充実して、家の近くで物が買え、中心部に行くと魅力的な施設があるということである。
- ・日本のほとんどのホテルはバンケット(宴会)で成り立っている。宿泊だけではなく、宴会ができるようなホテルをつくらなければ、市民にとってほとんど価値のない施設になってしまう。そのために、公的な施設をある程度組み込むという考え方もできる。市民にとっても、来て楽しく、かつ観光的な色彩があればいいと思う。

(委員)

- ・ 民間施設立地需要調査及び民間事業者立地意向調査は、先行きが不安になる結果となっているが、志を低くしてしまうのではなく、50年後に市民に価値があると評価されるようなものをつくっていかなければならない。
- ・ 最初に事業コンペの事例が紹介されていたが、どこも開設当初はにぎわうものの、流行り廃りが激しく、特にアミューズメント系はその傾向が顕著であるため、好ましくない。末永く市民に喜ばれるものを考えるべきではないか。
- ・ まちづくりの基本的な考え方で、南北軸に加えて東西軸を創出するということであるが、姫路の場合は、姫路駅とお城の間の単調な行き来の傾向が強いいため、よほど魅力的なものがないと東へは行かない。そのため、市民が日常的に利用する施設や公共的な施設を考えるべきではないか。それに人が住む機能も必要である。

(副会長)

- ・ 今後、姫路市民がどのような暮らしをしていくのか、また、姫路独自の特徴に根差すもの、例えば観光面で姫路城をどう活かしていくのかを考えて都心に何が必要なのかを考えた方がいいのではないか。姫路の観光がどうあるべきかを考えるときに、姫路の駅前や中心部がどういう役割を果たすのかを考えておく必要がある。コアゾーンの検討を進めていく上で、商業資本を活用することになるが、未来永劫に続く訳ではない。
- ・ 新しい都心像を考えていく上で、都市づくりの基調になるのは環境と文化である。文化については、特別なホールをつくるのではなく、大学があるとすれば、大学の図書館を市民に開放するなど複合利用を図るような施設立地や施設活用を考え、環境については、商業床がオーバー気味であれば、オープンスペースに水や緑を基調として活用するまちづくりもある。
- ・ コアゾーンの開発は、短期的なプロジェクトで行わざるを得ないが、土地が消えてしまう訳ではないので、長期的な視野で考えておくことも必要である。
- ・ 姫路の都心ににぎわいをつくるのは商業だけではなく、観光に関しては、姫路市民のライフスタイルの中にある祭りを活かすなど、いろいろなことが考えられるのではないか。

(委員)

- ・ 今まで考えてきた開発の方向性を大きく見直さなければならないと思う。物に依存したまちづくりや経済活性化では、姫路は近隣の大都市と勝負にならないので、姫路城の歴史や文化を活かしてまちづくりの基調にしていくべきである。風土記のある街は全国で数箇所しかないのに活かされていない。物から離れてソフト面に力を入れていくべきである。
- ・ もっと未来の世代に焦点を当てて、文化や教育に投資するべきである。そういう観点を持って、将来のコアゾーンやイベントゾーンについて考えていきたい。

(委員)

- ・先日、西播磨県民局に行くと、建物の中に緑があり、建物はガラス張りであるものの、日光を遮るようになっていた。そのようなエコの考え方も必要ではないか。

(委員)

- ・駅前エリアには、人が集まってくるが、観光客も集まってくるようにしていかなければならないと改めて認識した。

(委員)

- ・吹田市では、ビルを建設するのではなく、道の両側に桜並木を約1キロに渡って配置し、長い目を見て、市民の集まる場所にし、その周囲に施設を張り付けようとしている。まず、歩行空間があって、その周囲に医療施設などを配置し、桜の季節には、食事ができるような芝生広場もある。
- ・姫路には大きな祭りがあるので、来街者がいつもその雰囲気を感じられるように大手前通りや御幸通り、東西軸を演出していけば、コアゾーンの開発が活きるのではないか。

(会長)

- ・今日はいろいろな意見を出してもらったが、次回はもう少し具体的に方向性を出していきたい。皆さんからは、「公共性」、「住」、「環境」、「文化」、「歴史都市」、「子供」などいろいろなキーワードが出された。今後、中心市街地、特に駅の北側は高齢化が進み、自転車も増えるため、歩いて住める街にしなければならない。加えて「健康」、「福祉」など医療的なもの、さらに大学等の「教育」が導入されれば、人が集まってくる。マンションや商業施設などではなく、姫路らしい住みやすい、市民のためのもので、200万人も来る観光客も楽しめる滞在型の観光も考慮に入れればいいのではないか。
- ・東京の開発では、商業では埋まらないということで、4～5階の建物で容積を余らせており、容積で誘致をする時代ではないかもしれない。
- ・土地の購入費用が比較的低かったということなので、しっかりとした目的を持ったまちづくりをするために事業者やテナントを選んでこそ、本当に市民が利用できるまちとなり、成熟型のまちづくりとしてのコアゾーンの開発になる。

(事務局)

- ・次回の会議は、民間事業者へのPRや意向調査の進捗状況に合わせて開催したいと考えている。具体的な日時については、改めて連絡する。