

福野地域 会議録

件名	福野地域提言実現検討組織 空き家等活用グループ 第5回会議		
日時	令和元年 10 月 1 日（火）19 時～21 時	場 所	福野庁舎 2 階 201 会議室
出席者	空き家等活用グループ メンバー：5 名、地方創生推進課：2 名		
内容	・福野庁舎敷地の利活用について、 ・今後の取組内容について		
概要	◆北川リーダー挨拶 ○今後の検討については少し行き詰まった状態であったが、今回、このグループメンバーの岩崎さんのご協力により庁舎跡地の利活用にかかる資料提供をしていただいたので、今回はより現実に向けた検討が出来るのではないかと考えている。我々も勉強しながら、説明出来る形にしていきたい。 ◆前回会議のフィードバック（○…北川リーダー発言、→…事務局発言） ①駅舎・JR福野駅前の利活用について ○福野駅舎はまちの玄関。行政と協力しながら、駅舎の快適化に向けてJRへ働きかけていけたら、と考えている。 ②福野庁舎跡地の利活用について ○福野地域には宅地のニーズが高いと考えられることから、更地にして宅地造成した場合に、どのくらいの費用がかかるのか、岩崎さんにご協力いただいて、建物解体や宅地造成にかかる費用の試算をお願いした。 ③ファブリカ跡地の利活用について ○ファブリカ跡地の活用については、拠点づくりグループの検討の進捗を伺いたい。場所ありきでの検討か？ →拠点づくりグループでは、福野中部交流センター、福野産業文化会館機能を主体とした拠点施設の整備で検討している。具体的な取組内容の検討を進めたいが、建物のイメージが見えないと検討出来ないとの意見により、まずはラフ図を検討してから具体的な取組を検討することとしている。 残りの土地の活用についても検討していかなければならないが、市営住宅もみじの団地、まちなかにある銀行、福野交番の移転の話も出ており、PPPなどの公民連携の可能性についても検討が必要と考えている。宅地にした方が良いのでは、という話も出ている。また、現在、旅川福祉交流館に入居している福祉作業所の移転の話もあり、関係者である、手をつなぐ親の会会長さんにお越しいただいて、現状の説明もしていただいた。現施設の所有は維持の面から困難であり、移転先を検討しているとのこと。 ○旅川福祉交流館も、福野庁舎と同様の取扱いとなるのか？ →公共施設再編計画では「維持しない」という方針なので、民間譲渡出来なければ取壊しになるだろう。庁舎跡の活用を視野に入れておられたが、庁舎統合に係る経緯を理解され、現在は、別の場所で、と思っておられ、拠点づくりグループで検討している拠点施設の中の1つの機能として入ることも検討されている。 ④空き家・空き店舗に関するリノベーションの推進について ○商工会でリノベーションまちづくり研究会を立ち上げ、そこをベースに外部講師を招いて、基本的なことから取り組んでいる。来年以降、リノベーションスクールを市も参画して開催していけたら、と考えている。 ◆福野庁舎（庁舎跡地）の利活用について（○…北川リーダー発言、◎…岩崎さん発言、◇…末永さん発言、●…メンバー発言、→…事務局発言） ○今回は、福野庁舎跡地の利活用について、岩崎さんをお願いした試算を基に検討を掘り下げていこうと思う。 ◎市庁舎が1か所に集約されても、市民センターのために現庁舎が残り続けるのは、せっかくの好立地が生かされないことになる。早急に解体し、宅地造成をすることにより、新たな住民を獲得して福野地域のために活用する。エコ住宅など、様々な付加価値の可能性も伺っているので、是非とも宅地造成すべきと思う。きっかけはピステ跡の造成地があつという間に売れたこと。福野地域の潜在的魅力を活かすほかはない。今日は、アルカスコーポレーション(株)の末永さんにも参加していただいた。試算の説明や皆さんからの質疑に応じてもらうこととしたいので、その旨ご了解いただきたい。 ◇宅地造成は、市外から人を呼ぶ方が、その地域の活性化につながる。そのためにも受け皿を作っておかなければならない。		

今回の試算は、あくまでもたたき台。有効な宅地を多く取り、公園を造成地の中心に設置、という方向で工夫した。宅地は32区画。借地を含めての造成で、大まかな費用としては、建物解体費、借地の買収等土地代、宅地造成等費、上下水道加入等費、その他造成に係る費用、諸経費ほか。あくまでもたたき台であり、実際に開発していくことになれば、当然いろいろと精査していく必要はある。

○質問など、伺いたいことはないか？

→前回の会議内容を記したグラレコにある、今後の市民センターのイメージについては、福野地域の市民センターの来年7月、それから10年後、更に20年後の規模のイメージを示しているものであり、ずっと現庁舎が残るということではないことを予めご承知おきいただきたい。但し、移転先が決まるまでは現庁舎を利用することになるので、それまでは維持費がかかることになる。

◎その点については、前回も話していた。建物を残しておいても良いことはない、ということも話していた。

→いつまでに、ということが決まれば、それまでの有効活用ということも考えられるが、現時点では決まっていない。解体費も含めた内容で試算していただいているが、公共施設再編計画に則った手続きとしては、①市民センターの移転先決定 →②民間との譲渡交渉 →③公募による譲渡先募集 →（譲渡先なし） →④解体、という流れになる。解体については、市が解体する、あるいは、解体も含めて民間が譲渡を受ける、なども考えられる。

◎やり方は、いろいろあるだろうが、民間が、建物と土地を併せて買ってくれる確率は非常に低いのではないかと。どんな手順を踏めば一番良いか。効率的で、且つ事業として完結すれば、市は喜ぶに違いない。まずは積極的に市の考え方を変えてもらう1つのエビデンスとして、というのが今回の大きな目的かなと思う。

◇開発は、売れて始めて意味がある。この計画の時限性としては、4、5年かと。今後更なる人口減少が懸念されるほか、産業廃棄物処理費用が高騰してきており、今年の春からも解体費用が2、3割は増加しているので、試算にも限界がある。

○まず、区画が多く取れることに驚いている。公園の広さは最低限のものか？

◇開発の場合、公園は開発面積の3%以上と定められているので、今回は最低限の広さとした。

●「売り切る」という考えは、民間ならでは。しかし、行政が取り組まないという時代でもないと思う。売れるうちに宅地にするのは有益な手法だと思う。この計画を一本の柱として考えていけば良いのではないかと考えている。しかし、ただ単に売るだけでは購入希望者への動機付けには弱いだろう。この宅地を売り切るためにはどうするべきか。市有地を使う事業でもあり、これからの南砺の未来をこのエリアで表現出来るくらいのコンセプトを持って、例えば「福野は住む町」のようなイメージをこのエリアで持たせられたらいいと思う。そして、4、5年で売り切ることが出来るようであれば、10年後も「選ばれる福野」になるのではないだろうか。長期的視点で、「選ばれる福野」になるようなコンセプトで開発出来れば良いと思った。

●具体的に行政に提案していく期限やタイミングはどうなるのか？

→この福野庁舎については、来年7月に市民センターだけになるが、その市民センターの移転先が確保されなければ、実現が難しいということになる。来年7月時点で、次の方針が決まっているように出来れば、理想的である。今回の試算も踏まえながら、今後内部での検討も進めていく必要があるが、市上層部に宅地造成をイメージしてもらい、且つ判断してもらうためには、少なくとも福野地域提言実現検討組織メンバー全員の賛成が必要だろう。

●メンバー全員の賛成が得られるように話を詰めなければならない、ということか。

→先ほどの意見のように、ただ単に造成するのではなく、住みたくなるコンセプトやこの場所ならではの何かが併せてあると、より魅力的なのではないか。市上層部や市議会を始め、判断する人の理解を得られやすいし、第一にここの土地を買いたくなるような動機付けが重要になるだろう。

○来年7月以降、市民センターを残す、ということは何かで明言されているのか？

→平成31年2月の市議会議員全員協議会や同月開催の地域審議会、来年7月以降、当面は現在の場所で引き続き業務を行う、ということも明言している。

○前回の会議で、行政センター部分にかかる維持管理費について提示を求めた。

行政センターだけでもこれだけ経費がかかっているのだから速やかに移転すべき、というマイナス要素として、具体的な数字を確認したい。

→現在の行政センター部分の面積は約300㎡。福野庁舎全体にかかる費用から面積換算すると、光熱水費は年間75万円程になる。しかし、現在の空調は全館一斉空調なので、

部分空調への更新が検討されており、多少の増減はあると思われる。その他、小さな修繕、大規模工事、夜間警備、休日の日直、清掃なども全て含めて算出すると、現在、光熱水費とは別に2,000万円程かかっている。

●市民センターの移転先を速やかに決定して、来年7月には現庁舎が空になると良いのだが。住民の理解を得てからでないと移転出来ないというのもどうなのか。

●早めに、市民センターの移転先を決めてもらわないといけないだろう。

→警備の委託料が一番大きく、夜間、閉館ということであれば経費は相当下がるが、夜間も開館するのであれば、警備員さんではなくても、その管理人の方の人件費は必要になる。現在、拠点づくりグループで検討している拠点施設に市民センターを移転する計画があるが、まだ時間がかかると思われる。

例えば、ヘリオスには各システムの配線が既にあるので、来年7月のスタートに向けて、移転しやすい。しかし、各システムの移転も必要で、移転するにも多額の費用がかかることから、出来れば1回で移転を完了させたい。

○どのような方向性で検討していくか。まず1つは、福野庁舎敷地を宅地造成する案をベースにどのような工夫をしていくか。もう1つは、拠点づくりグループの検討施設に、加えて欲しい機能の検討。

●拠点づくりグループと一緒に会議した方が良いのではないかな？

○中間報告ということで、3グループ集まっての合同会議を開催してはどうか？

→合同会議の開催については、検討がどの段階であっても、差し支えはないだろう。

○この会議の着地点がどのような形式になるのか。来年度予算の話にもなってくるだろう。

◎予算確保のために、動かないといけないだろう。

→6月13日の第1回目の会議で、提言実現に向けての進め方をフロー図で示している。このフロー図によると、この会議はワーキンググループによる検討の段階に当たるので、この後、住民説明会を行うことになっている。

○住民説明会の開催時期は決まっているのか？

→開催時期は決めていない。福野地域全体の会議でまとまれば開催の運びとなるだろう。ファブリカ跡地の活用についても、グループのメンバーだけで話が決まっていく節があり、1度ないし2度は住民説明会を行って、メンバー以外からも意見を求めるべきと思っている。説明会に参加される方はいつも同じ顔触れなのかもしれないが、「知らなかった」という人がいないように、示し方の工夫が必要になってくるだろう。併せて、地域の合意形成を図る場面に入っていく必要がある。

なお、市には提言書を昨年12月に提出していただいているので、さらにまとめた何かを市に提出されるという必要はない。また、各グループの全ての取組が合意形成に到達してから予算化して事業実施、という流れではなく、地域の合意形成までは必要ない場合も含めて取組の内容によっては、すぐに実施出来る、という流れで考えている。

●合意形成とは言ったものの、提言の実現に向けてこんな検討をした、という報告で、市民に対する透明性を確保する、ということで良かったか。

→100%賛成はないだろうから、反対意見に対してもきちんと説明出来るようにしておかなければならないと考える。年度内には開催したく、年内に1回、必要ならもう1回という感じだろうか。

○アイデアを絞っていくということであれば、庁舎敷地を宅地化する方向で進めることにして、現在庁舎に入っている機関の移転先もこの会議で決めるべきではないか。

→現在、福野庁舎には、行政のほかに、南砺市体育協会や福野町土地改良区も入居しており、まとめて拠点づくりグループの検討している施設に移転すれば良いのでは？という話も出ているが、ファブリカ跡地は産廃問題もあって、簡単に前には進まないかもしれない。

○福野庁舎敷地について、早い段階で動いたとして、最短でどのくらいかかるのか？

●一般的な手順だと、まず市内公募に2ヶ月間、次に全国公募で1ヶ月間、その次に利活用提案で1ヶ月間、と最低でも4ヶ月かかる。それでもダメなら、随時募集となる。それでも、誰からも手が挙がらなかったら、解体の予算が付いた時点で取壊す。そんな流れになるが、逆に言うと、市内公募をし始めたら4ヶ月で見切りを付けることは可能だということ。

●自分で取壊すという提案もあるのではないかな？

◎これまでも言っていることだが、福野の未来を考えたときに、福野庁舎敷地、ファブリカ跡地、福野駅前周辺の利活用を慎重に考えていかないとならない。いずれも「福野の顔」と言うべき所である。詰め将棋のように、打つものを打たないといけないだろうと考える。

- 市の財政状況が厳しくなると予想されている中で、今日の会議のように、民間の方からこんな具合で出来る、と提案してもらった方が市としても対応しやすいのではないかと思います。福野の地元の力というものを、見せ付けていただいたら良いのでは、と思っている。
- ◎土地に付加価値を付けるとその分の魅力が増す事にはなるだろうが、その付加価値により建築条件などが付くと宅地購入者が限られてしまって、宅地が売れ残る可能性もある。このことから、民間の開発業者は、販売する宅地に付加価値を付けることは嫌がるだろう。仮にある一定区画などの部分的な条件付けの可能性はあるだろうが、民間としては、条件なしの方が早く売りやすい。そういう意味では、福野庁舎敷地については、市が事業主体となって動く方が近道なのではないかと考える。
- 公共の土地で民間が営業するというか、民間と行政のタッグにより売り切るという方法もあるのではないかと？
- ◎その方法は、民間と行政の共創と言っている。
- 方法論を詰めるのも一考なのかも。
- 新しい不動産の売り方を示していくということになるか。
- 検討の方向性をどうするか？
- 合同会議に向けての中間報告の内容は、福野庁舎敷地については宅地造成案で。駅前周辺やファブリカ跡地の検討内容については？
- 今は、どこを突き詰めれば良いか、という段階か。
- 福野庁舎敷地、ファブリカ跡地、どちらも宅地造成すると、益々まちの空洞化が進む、という心配の声は聞かれないだろうか？
- 福野のまちは既に空洞化している。ショッピングアミューが出来た時点で、まちの中心が移動してしまった。
- ◎何かをするときには、どれかを捨てなければならない。捨てた何かを、後でどのように活用していくかを考えていく方がよっぽど建設的だろう。
- まち中の空洞化は必然なので、空き家等の利活用で改めて検討していけば良いと思う。
- ◎この会議は、着地点は意識しないで、出来るところから取組むということで良かったか？
- やれるところからやっていただければ良いと思う。
- 年内に、3グループが集まる機会を設けてもらい、このグループからは、福野庁舎敷地の利活用について話しさせてもらう。また、そのためには、市民センターが一刻も早く移転していただいて、拠点づくりグループで検討の複合交流施設に入るのが難しいようであれば、他の移転先も検討しなければならない、ということも話しさせてもらうということで良いか？その他、空き家等の活用や福野駅前周辺についてはこれまで検討した内容を話そうかと思う。
- それでは、3グループ集まって中間報告する方向で調整したい。
- 今後の議論の方向性だけでも決めたい。先程意見のあった、民間と公共との共同開発のアイデアは何かあるか？
- 特定目的会社のような会社を作るしかないと思う。今までの第3セクターではなく、民間も行政もお互いがリスクを負うべき。行政のスネをかじるような組織ではない。その会社が、土地の取得から開発まで行う。造成地の一角にアパートを建てて家賃収入を得る、など不動産ファンドの視点も必要だろう。
- 民間会社でやるにしても、これまでの話を踏まえても、なかなか参入しにくいのでは？
- 市と組むことを条件にすれば、問題はないと思う。但し、市と組んだばかりに上手く進んでいない第3セクターが多い。
- それは、市のリーダーシップによるもので、やらされ感があったからだろう。民間の意向を最大限に活かす方向で取組めば上手く進められるのではないかと。
- 福野庁舎敷地の利活用について、上手くやれば行政の持ち出しも少なく取組めるのでは、というアイデアもいただいたので、次回はもう少し掘り下げて考えたい。ファブリカ跡地の利活用についても考えていきたい。民間と公共との開発のアイデアについて、皆さんには情報収集していただいて、福野庁舎敷地を宅地にすることをベースに付加価値を付けていく方向でもう少し検討していくこととしたい。
- （全員）異議なし

◆次回会議

日時…令和元年11月21日（木）午後7時から
 場所…福野庁舎2階 201会議室
 内容…具体的な取組内容の検討

福野地域提言実現検討組織 空き家等活用グループ 会議 第5回

◆前回のふり返り◆

○ファブリカ跡地の利活用について

- ・拠点づくりグループが複合交流施設の新築の可能性を検討中

次回にはラフデザインを考える予定

- ・旅川福祉交流館で活動している福祉作業所のメイプル福野の今後の活動先

- ・まちなかにある銀行も移転も検討中
- ・市営もみじ野団地が老朽化により移転の計画あり

◆方舎(方舎跡地)の利活用について◆



土地のスペシャリスト

アルカスコーポレーション(株)

常務 末永さんに教えていただく

- ・民地も含めて造成 → 32区画
- ・この計画の実現の可能性は4.5年以内かと。
(人口減少、土地の価値)
- ・買収土地代 + α
造成費 + α
建物解体費
上下水道加入等費

賞味期限は
4~5年

全部含めて
試算していただいた。

- ・公園は、開発の場合3%は必要。
→ 最低限の面積を確保している。
- ・実状に近い内容で設計してもらえて、非常に分かりやすい。
- ・売れるうちに対応するのが有益かと。
売りっぱなしでは、買う人の動機付けには足りないのでは？

・このエリアを将来の南砺を映した内容で
付加価値 etc を付けて、選ばれるまちに!

・行政に働きかける時期は?

→ R2.7月 移転



行政(市民)センターの行き先決定



このタイミングが理想か?

この流れが理想か?

・拠点づくりグループで検討している
複合交流施設に盛り込む機能の検討

・3グループでの中間報告会としてはどうか?

・福野の未来には、この3つが重要

ファブリカ
跡地

福野
方舎

福野駅前
未利用地

・公共の土地で民間が営業という
ことが出来ないだろうか? **共創**

公共と民間がタッグと組む

やらせぬ感のない3セクにしたい

・新しい **第3セクター**の会社を起して
民間開発、行政もリスクを負う。

★ **銀行**

・まちなかの空洞化は、
リ/バージョンで検討してはどうか?

・庁舎の利活用をベースにもう少し
掘り下げて考えていきたい

報告したい

・庁舎の利活用をメインで説明
・行政(市民)センターの移転候補
の早期選定

年内中

次回 11/21(木) 19時~

合同会議 12/2(月) 19時~

件名	福野地域提言実現検討組織 空き家等活用グループ 第4回会議		
日時	令和元年8月19日(月)19時～21時	場 所	福野庁舎2階 201会議室
出席者	空き家等活用グループ メンバー：5名、地方創生推進課：1名		
内容	・今後の取組内容について		
概要	◆北川リーダー挨拶 ●現在このグループの検討は、正直言うと、行き詰まった状態である。どこまで、どんな検討をすればゴールになるのか、迷走している。ただ、まだ出来ることはあるのではないかと考えている。毎回同じような意見ばかりになるかもしれないが、今回も忌憚のないご意見をお願いしたい。 ◆本日配布資料の説明(事務局から) (資料1) 前回会議(令和元年7月25日)の会議録 (資料2) 福野地域今後の取組内容についての意見書(空き家等活用グループ) →今回、今後の取組内容を検討するにあたり、欠席される方についてご意見をお願いして、まとめたものである。 ◆現在の状況についての説明(北川リーダーから) ○今回初めての参加の方もいらっしゃるの、現在の状況についておさらいしたい。提言の実現について、最終的にやるかやらないかを行政の判断に委ねる部分が多い内容だが、提言のうち何か一つでも実現の方向に進めないと自分たちも達成感がないので、出来れば何かしら実現していきたいと考えている。 ①駅舎・JR福野駅前の利活用について ○JR福野駅から福野高校へ安全な通学が出来るような道路整備や道路規制の取組み、さらに、JR福野駅舎の利活用の可能性を検討してきた。前回は、駅舎の待合部分の快適化について、待合部分と改札部分とを仕切り、待合部分にエアコンを取付けて、快適なものに改良したいと話していた。エアコンの設置は比較的簡単に出来るだろうが、維持費や修繕費といったランニングコストの捻出が課題。JRとの交渉は行政にお願いするにしても、費用の工面は民間が知恵を絞って、快適な待合空間設置を実現させたいと思っているので、その可能性を引き続き考えていきたい。 ②庁舎(庁舎跡地)の利活用について ○庁舎建物はまだ使えそうなのだが耐用年数が到来するということからすると、利活用に向けた検討は本末転倒であることから、取壊した場合の活用案について検討してきており、南側駐車場部分をエコタウンにするなど、地域の価値が上がるような付加価値を付けた宅地造成の案なども出された。しかし、実際のところは、公共施設再編計画の考えに従って手順を踏むことになるので、民間事業者等との建物の譲渡交渉が上手く進んだ場合は、これまでの検討が水の泡になってしまうということも。そう考えると、どこまで、どう考えればいいのか、行き詰っているところである。 ③ファブリカ跡地の利活用について ○拠点づくりグループでは、ここに複合交流施設を新築する可能性についていろいろ検討されている。それはそれとして、まち中の立地条件の良い場所なので、こちらのグループでも活用の可能性について考えていきたい。 ④空き家・空き店舗に関するリノベーションの推進について ○2泊3日程の日程で、20～30人規模のリノベーションスクールを開催し、まちを変える手法を市全体に広めるもの。これにより、まちづくりのノウハウを広めることが可能かと思っている。福野家守舎では、今年度は市商工会の予算により、リノベーションに関するコミュニティビジネスに取り組む予定。来年度は、リノベーションスクールを広める運びにしたいと考えている。 ◆意見書の説明(概略のみ記載、提出された意見書の内容は添付のとおり) ○岩崎弥一さん ①駅舎・JR福野駅前について…クリゾンテムと同じ手法で、旧グリーントップにクリゾンテムみたいなことが出来ないかという構想があるようなことを聞いた。仮に、そこが複合施設になれば、高校生の学習スペースや待合スペースなどを入れてもらって、駅舎で待つ必要がなくなるという可能性もあるかもしれない。		

- ②庁舎（庁舎跡地）について…庁舎の耐用年数云々ということからすれば、庁舎を取り壊して宅地造成するしかないと思う。旧ピステの宅地造成地が瞬く間に売れてしまったように、福野には潜在的な魅力があるのだから、是非取り組むべきと考える。エコ住宅でも良いだろうし、とにかく人口を増やしたい。
- ③ファブリカ跡地について…福野地域の今後を考えた時、ファブリカ跡地が重要になってくる。市商工会福野支部として、地元商工業を壊滅させる恐れがあるから、この土地を大手資本に売却することのないように再三市には申し入れている。

○嶋田良太さん

- ①駅舎・ＪＲ福野駅前について…福野高校があることがメリットだと考える。福野高校に通うことがメリットとなるように、検討におけるビジョンが非常に重要と考える。民間が知恵を出しながら、行政と民間との連携で、高校生を絡めるような内容を目的に、福野で育つ子どもたちのための仕掛けを考えるべきかと。
- ②庁舎（庁舎跡地）について…市では、桜ヶ池でエコビレッジ住宅を計画しているが、あそこは里山エリア向けとして見ている。平野部向けモデルとしてエコビレッジ住宅もあって良いと思うので、庁舎南側駐車場が適地と考えた。庁舎にかかる借地部分は直ちに所有者にお返しして、市有地部分を何らかの形で売却し、庁舎建物の解体費用をどのように回収出来るかも考えてから、庁舎建物を取壊したら良いと思う。
- ③ファブリカ跡地について…この場所で何をしたいかが重要になってくる。例えば、どうしても食べたくなるようなソウルフードなど、何か稼ぐコンテンツを入れて取組むことも必要なのではと考える。
- ④空き家・空き店舗に関するリノベーションの推進について…まち中の空き家、空き店舗をどうするか、一つの方向性を考えるべきではないだろうか。

◆今後の取組内容について

（○…北川リーダーの発言、●…メンバーの発言、→…事務局の発言）

○前回からの続きである、ＪＲ福野駅待合部分の快適化について、市の現状を教えて欲しい。

→市内の現状としては、まず、福光駅の事務室にあるエアコンのランニングコストは、そこで委託業務を行っている福光タクシーさんが負担されているとのこと。次に、城端駅の待合部分の冬季の暖房のランニングコストはＪＲが負担しているとのこと。ちなみに、暖房器具の電源入切やその燃料補給は入居している市観光協会城端支部さんが請け負っておられるそうである。前回会議でのＪＲ福野駅待合部分の快適化については、現在、担当である市地方創生推進課交通政策係に相談しており、ＪＲに対する要望ということで検討してもらっている状況である。明確な回答については、連絡があり次第、この会議でお知らせしたい。

●過去に、福野駅正面付近に観光案内板を設置するのに難儀したことを思い出した。ＪＲには頼らない解決方法を見出すべきと考える。

●ＪＲに期待しない方が良いのではないか。

●駅舎を利用しようと思えば、ＪＲに言わなければならないのは当然。

○ＪＲ福野駅待合の快適化について、他に何かアイデアはないか？

●駅舎に手を加える方向で、何らかの団体が賃貸料やランニングコストも支払う、という方法で、市に間に入ってもらうのはどうだろうか？

●家賃と光熱水費を生み出すだけの財源が必要になる。

●ＪＲ福野駅前の未利用地の活用について、前々回の会議でも、高校生の寮の話から、高齢者や外国人労働者向けなどの複合的な集合住宅の可能性について、いろいろとアイデアを出していた。

○専門家の立場から、宅地造成でネックになるのはどんなことか？

●旧ピステの例で言うなら、地主が大勢いること。また、ファブリカのように、掘ったら産業廃棄物が発見されたというのも困る。その処分を誰がするのかで揉めることになる。

●福野の公共施設の土地は大多数が借地である。買取の方が絶対に得だが、提供した側にすれば賃料を安定的にもらう方が良いのだろう。

○庁舎跡地を宅地造成するならば、借地はお返しするべきだろう。ところで、現在の福野庁舎に行政（市民）センターは残ることになるのか？

→今のところはそのまま残ることになっている。もし、仮に拠点づくりグループで検討されている複合交流施設に入ることになれば、庁舎から移転することになるだろう。

●行政センターが庁舎に残り続けると、それだけで何かしらのランニングコストがかかることになるのではないか。

- 庁舎を統合するということは、市民へのリスクも承知の上でのことなのだから、統合に併せて行政センターも廃止すべきだったのではないかと考えている。
- 行政センターの行き先が決まらないうと、譲渡交渉云々の話も出来ない。出来るだけ早く譲渡交渉に持っていけるようになると良い。そうしないと、市の財政再建にもならないだろう。
- 行政は、単年度決算で物事を考え過ぎ。複数年というか、長い目で投資回収出来るようなやり方を考えるべき。
- その意見には賛成である。そういう感覚を行政には持って欲しい。
- エコ住宅ゾーンについては、住みやすい住宅を福野から発信し、市全体として、無駄にエネルギーのかかる住宅が少なくなれば、その分の支出も抑えられる。まちにお金が残るようなことまで考えたエコ住宅ゾーンであるべきと考えた。
- ＪＲ福野駅前について、自分の子どももいずれ通学などに駅を利用することになるだろうから、先ほどの話ではないが、周辺に何か出来れば有難いし、そこに大人も関われるような仕掛けがあると相乗効果が得られると思う。
- リノベーションの推進について。空き家はあるように見えても、使わせてもらえる空き家はなかなか出てこない現状である。そこを何とか出来れば、と考える。そもそも、空き家にかかる固定資産税が安いから、空き家所有者の税負担も深刻にならず、空き家が放置されたままになると思っている。なので、空き家に対する固定資産税が高くなるような対応がなされれば、空き家を早く処分しようと考えてくれるのではないだろうか？
- 例えば、空き家についての固定資産税を６倍にするとか。
- 固定資産税だけで見ると、空き家を手放そうというインセンティブにはならないだろう。
- 空家等対策特別措置法による特定空き家認定の取組を市が行っていないのも事実。
- 提言の内容をどの辺りまで詰めればいいのか分からない。
- 行政も見えていないと思う。具体的な素案を出すまで検討しなければならないのか？
- 採算が取れて、ビジネスに繋がらないといけないうだろう。
- 前回会議では、リノベーションまちづくりの方向でどうか、という提案を皆さんにさせていただいたがどうだろうか。
- リノベーションを広めるということは、今年度は商工会事業で取組んでいるが、このグループでは提言を深掘りすればいいのだろうか。
- 駅前周辺やファブリカ跡地の利活用についてはなかなか深掘りも難しいし、やはり、庁舎を取壊して更地にして、ということで検討していけば良いのではないかと？解体費用や造成費用から逆算して、１坪▲▲円で売れば解体費用と造成費用は相殺出来る！と示すことが出来そうだが。
- 庁舎については、早く取組まないといわずに市のお金を捨てることになる。
- 今後の検討内容の方向を決めないといけないう。駅前未利用地の件については多少なりとも期待すれば良いのだろうか。
- これからの交渉にはなるだろうが、駅前の好立地の場所の話なので、活用させてもらえると有難いと思う。
- リノベーションの推進についてはどうか？
- 福野家守舎のビジョンがまとまっていないから、家守者のメンバーを含めて他の人も巻き込みながら、ビジョンをまとめていく必要があるのではないかと？
- 今年度の商工会事業では、まちづくりのビジョンの組み立て方も学べると思う。
- 駅舎の活用については、制約が多くてハードルが高い。一方、庁舎の跡地利用については、メンバーのお力も借りながら進めることが出来るのではないかと。次回会議では、暫定的に残り続ける、行政センター部分のランニングコストを示してほしい。
- 了解した。
- メンバーの岩崎さんに、福野庁舎と南側車庫の解体費用、庁舎跡地と南側駐車場の宅地造成費用をそれぞれ見積もっていただき、次回はその見積を基に、採算のとれるような活用策を検討していくこととしてよいのか？
- （全員）異議なし

◆次回会議

日時…令和元年１０月１日（火）午後７時から
 場所…福野庁舎２階 ２０１会議室
 内容…具体的な取組内容の検討