

- 1 日 時 令和2年(2020年)8月7日(金) 14:00～15:45
- 2 場 所 荳崎交流センター2階 大会議室
- 3 市出席者 都市計画部長
公有地利活用推進課 課長、課長補佐、係長、係員1名
- 4 一般参加者 31名

5 内 容

(1) 説明内容

令和元年度に実施した荳崎庁舎跡地利活用方策検討調査の結果について、別紙説明会資料を用いて説明した。

(2) 質疑・意見交換(△ : 参加者、○ : 公有地利活用推進課)

利活用に当たり、賃料は発生しないのか。

○市所有の土地を民間事業者へ賃貸するため土地代は市の歳入となるが、建物は民間事業者が整備し、その一部を市が賃借するため建物部分の賃料は市の歳出となる。

P F I方式による実施か。既存の荳崎保健センターはどうするのか。また、建物整備期間中、窓口センター、相談センター及び荳崎保健センターの機能は、どのように維持するのか。

○P F I法に基づく事業ではない。利活用方策検討調査の結果に基づき、皆様から御意見をいただきながら検討を進めていく。調査結果に基づくプランで良いということになれば、民間事業者にヒアリングを行いながら、公募条件等の検討を進めていく。荳崎保健センターについては、現在区画が3つに分かれる形状となっているため、荳崎保健センターを解体して、商業施設を建設するというのが、プラン1及びプラン2の計画である。既存の各センターの機能については、建物整備期間中は代替の施設を探してサービスを低下させないように考えている。

施設配置イメージの中で、保健センターの記載がないが、保健センターは廃止するのか。公共施設の老朽化が問題になっている中、荳崎老人福祉センター等、老朽化している荳崎地区にある他の施設も含めて、全体像が見えてこないと検討できない。窓口センター及び相談センターの機能が残ることは分かったが、保健センターの機能はどうするのか。

○保健センター機能については、平成22年に旧町村の6か所から大穂・谷田部・桜の3か所へ集約しており、荳崎地区については、保健センターの建物だけが残り、建物内に地区相談センターや窓口センター等の機能を設けて

いる。現在、40歳以上の集団健診を茎崎保健センターで実施はしているが、1歳半健診や幼児健診は谷田部保健センターで実施している状況である。現在実施している40歳以上の集団健診については、代替の施設を検討しなければいけないが、最悪、谷田部の保健センターに集約することもあり得る。

プラン3は、プラン1、2より市負担分が約5億円増加するが、市はこの金額を負担できるのか。また、民間事業者が出店する可能性はあるのか。

○プラン3については、財政的な部分もあり、総合評価において としている。民間事業者の出店可能性については、まずは、地元の人意見を伺う段階であり、ある程度理解を得て公募条件を検討していくが、公募条件検討の中で民間事業者からも出店意向等を聞いていきたいと考えている。市が負担できるのであればプラン3が良いが、5億円も金額が増加するのであれば、違うのかなという気もする。

市内に出店している価格が安く、来店者の多いスーパーのような店舗も含めて、検討していただきたい。

○今後、ヒアリングさせていただきたいと考えている。

茎崎保健センターがどこに移転するか分からないのは不安である。交流センターはエレベーターが整備されておらず、2階に上がるのに苦労するため、検討しているプランについて、バリアフリーは絶対条件である。

○現在、40歳以上の集団健診を茎崎保健センターで実施しているため、代替の施設を検討しなければいけないが、最悪の場合は谷田部の保健センターで実施することもあり得る。市がプランに基づき進めていく場合は、公募条件においてバリアフリー面も検討していきたい。

既存の保健センター建物において、残っている茎崎保健センターの機能は集団健診だけなのか。整備する建物で事業は実施できないのか。

○残っている機能は、40歳以上の集団健診や体操教室等のみである。

食材、日用品を取り扱う店舗を設けたいとの議論は、庁舎が無くなる時からあったが、牛久や茎崎にあるスーパーに意見を聞いたところ、茎崎は人口減少が著しいため、庁舎跡地に立地できないと聞いている。人口減少についてどのように考えているのか。プランについても金額が記載されてはいるが、だれが負担するかの記載がない。市の説明を聞いた限りでは対応が甘いと考えざるを得ない。有識者会議等により意見を集約していかないといけない。また、公

募に応じる事業者はいるのか。

保健センターについても、現在体操教室等が実施されている中、撤去する必要性が感じられない。施設も朝5時から並んで予約している状況であり、窓口センター、相談センターの機能もあり、2階の会議室が利用率が低いだけの話であり、避難場所としても必要なため、これらを踏まえると解体する必要はなく、谷田部保健センターに集約する必要もないと思う。

○施設ごとに有識者や地元議員、地元住民等が構成員となる利活用方策検討会を開催しており、茎崎庁舎跡地の利活用についても、地元議員、地元住民等に構成員になっていただければと考えている。費用については、市の財政的な面もあるため、民間事業者に建物を整備していただきたいと考えている。

整備後の公共施設に会議室は設けるのか。調理室を整備する目的は。

また、今後のスケジュールをどのように考えているか。

○調理室は、既存の建物内にもあるため、現状維持の観点や、また、担当部署の意向もあることから、設置する計画としている。

会議室は、地元との意見交換時に、フリースペースという形での設置要望が多かったことから、会議室ではなく、フリースペースや市民が交流できるスペースという形態で、商業施設内に民間事業者を整備していただきたいと考えている。

スケジュールについては、商業施設で理解が得られれば、年内に公募条件や民間事業者へのヒアリングを行い、年度内に公募できればと考えている。その後については、民間事業者を整備していただくため、現時点においては、具体的なスケジュールはお答えできない。

現在、つくばみらい市や牛久市に買い物に行っているが、庁舎跡地にスーパーマーケットやドラッグストアができるのは非常にありがたい。わくわくする計画で楽しみであり、ぜひ進めていただきたい。スーパーやドラッグストアでコミュニティが生まれることは良いことで、色々な意見があると思うが、ぜひ進めていただきたい。

○平成29年度に市役所内部で利活用の調査をしたが、敷地の一部をバスロータリーとして活用するとの提案しか出てこなく、その後、サウンディング型市場調査を実施し、民間事業者から公共施設併設型の商業施設との提案が出てきたので、区長等と意見交換し、おおむね理解が得られたと認識している。庁舎跡地周辺の商業施設の立地状況の分析を踏まえて検討を進めているところである。

市はプラン2が最も優れていると考えているとの認識で良いか。

○総合評価としてそのように評価している。

整備後の公共施設に、どのような機能を設けるのか、説明を詳しくお願いしたい。

○現在ある窓口センター、地区相談センター、バスロータリーの機能は維持する。また、現在、茎崎保健センターで40歳以上の集団健診を実施しているが、商業施設内で集団健診は実施できないので、集団健診については、代替施設を探す必要がある。

計画を早く実現してほしい。JAなどに対して、説明しているのか。JAとの共同事業も実施できるのではないか。

多目的室を検討しているようだが、会議室の機能は設けていただきたい。また、子供たちがおしゃべりできる場所がないため、フリースペースは確保してほしい。

○JAなどに対して、具体的な説明はしていない。土地を一体的に活用したい思いはあるが、市の土地ではないことや、一体的に活用する場合の補償という市の財政的な点も考慮し、市所有地のみでのプランを作成した。会議室については、多目的室と共有できればと考えているが、この場で具体的には申し上げられない。フリースペースは民間事業者との協議になってくるが可能な限り確保したい。

以前は、茎崎保健センターに保健師が常駐して子育て支援を行っていたが、現在は常駐しておらず、また、全国的に子育てに対する孤立化が進んでおり、そのような問題に対応していくためには、保健師が常駐してコミュニティづくりを進めていくべきだと思う。また、交流センターはエレベーターが無いため、高齢者が2階に上がりづらいことや、会議室等の予約が取りづらいとの声を聞くので、整備後の公共施設には小さな会議室を設ける必要がある。

○保健センター機能については、市全体で考えていかなければいけない。御意見として担当部署に伝える。

茎崎保健センターの現在の活用状況について、担当部署でないためか、回答が不十分であった。調理室は食生活改善推進活動で利用しているため、必要だとの要望が出ているかと思う。健康診断は多くの人利用しており、茎崎の人は健康志向が高く、旧6町村の中でも受診率が最も高い。健診時、茎崎保健センターは、1階ロビーを待合室として使用し、2階を健診会場に使用しているが、整備後の公共施設で検討している多目的室では、スペースは足りなさそうな

ので、谷田部保健センターに移転するようになってしまうと理解している。荳崎保健センターには、保健師は常駐していないが、赤ん坊の身体測定機器は置いてあるので、谷田部まで行かなくても測定することは可能である。保健センターの質問が多く出ているので、現在どのように活用されているのか的確に説明していただきたい。

計画を早急に進めていただきたい。買物不便な地域に商業施設が立地することはありがたい。なお、保健師の常駐等、保健センターの議論は別な機会にしていただきたいが、既存の施設で実施している集団健診は、交流センター等を活用してできるだけこの地区で実施していただきたい。

プラン2は、スーパーの面積が小さいが、スーパーが立地するのであれば、ある程度の面積が必要であろう。プラン3なら商業施設と公共施設を別々に確保できるため、保健センターの機能も設けられるのではないかと。荳崎にもきちんとした建物を建てていただきたい。

○ヒアリング等で民間事業者からも意見を伺いたい。

荳崎保健センターは、既存の建物内に、窓口センター及び相談センターが入っており、ほかの地区とは異なることや、交流センターは会議室が少なく、予約が取れないので、荳崎保健センターをリフォームして第二の交流センターとする活用も考えられるのではないかと。スーパー立地については、過去にも話が出ており、周辺の既存スーパーに話を聞いた限りでは、荳崎地区は人口減少が激しいため、中途半端に立地しても閉店となってしまうとのこと。商業施設は便利ではあるが、過去にも議論しており、また、ローソンが出来たことにより、機能は十分に満たされている。そもそも公募に応じる事業者がいるのか。荳崎保健センターはリフォームして活用し、空き地を売却物件として公募することも一案ではないかと。人口が減少していることも念頭に置いて検討してほしい。

立地適正化計画を策定するとき、荳崎地区は捨てられるという危機感を持って議論に参加させていただいた。人口減少は現実に起きているが、そのような状況で人口減少を食い止めるためにはどうすれば良いかを立地適正化計画で議論してきた。その中で例えば、牛久のスーパー等を活用してといった議論してきた。

今回の計画は庁舎跡地周辺に商業施設が少ないため、庁舎跡地に商業施設が立地することにより、にぎわいが生まれ、若い人たちを呼びこむことにつながる

と考える。宝陽台は空き地に家が続々と建っており、庁舎跡地から半径 800 メートル圏外まで広げると、宝陽台に新築の家ができていることも踏まえれば、早急に庁舎跡地にスーパーを整備して住みやすい地域ということをお願いできるようにしていただきたい。人を増やしていくという長期的な展望を持っていか人口を増やしていくかという施策の中で検討していただきたい。

建物整備期間中、保健センター、窓口センター、地区相談センターの機能をどうするのか具体的に伺いたい。市全体を含めた話なので、都市計画部だけでなく、関係部署含めて話し合うことが必要ではないか。

○所管部署と協議するが、市民サービスの低下にならないように公共サービスの代替を設けないといけないかと思う。

色々な意見が出たので、本日の発言をまとめて次の説明会に反映していただきたい。本日の議論はたたき台であり、ある程度まとまった段階で有識者会議等を開いて検討していくべき。

以 上