

## ポルタひさいの再生を踏まえた久居駅周辺地区のまちづくりビジョンについて

### 1 経過等

平成 24 年 5 月 10 日に開催されました津市議会全員協議会終了後、同日付けで、本市から久居都市開発株式会社に対し、津市議会全員協議会の議論も踏まえて、取締役会や株主総会において協議し、速やかに抜本的な経営改革案を提示するよう依頼しました。

この依頼を受け、同社にて検討がなされ、本市に対し、同年 7 月 13 日付けで、同社の今後の経営の考え方として、同社の土地・建物の全てを公共公用施設として使用する前提で本市が取得するよう要請がありました。

この要請を受け、本市において、同社の土地・建物を取得しない場合、一部取得する場合、全部取得する場合の 3 つの場合について、可能な限り合併特例債等を活用することとし、その結果として、久居駅東側周辺地区（以下「久居駅東エリア」とします。）や久居東鷹跡町の久居庁舎（以下「久居東鷹跡町エリア」とします。）の整備の在り方も関連してくることから、これらの事業について、その時点での財政負担額の概算見込額の検討も行いました。

この結果、同社の土地・建物を全部取得する場合、同社は売却代金と手持資金を合わせますと、長期債務（金融機関に対する平成 24 年度末の債務残高見込み約 7 億 2 千 9 百万円及び津市に対する債務 2 億円）の全額返済が可能となり、損害担保契約の効力は失われることとなります。

同年 8 月 9 日に開催されました津市議会全員協議会や第 3 回津市議会定例会において、これらの検討に対して御議論いただきました。その後、10 月を地域の方々や広く市民の皆様から御意見等をお伺いする期間とし、ポルタひさい管理組合や既存テナントなどポルタひさいを経営活動や生活の場とされているポルタひさいに直接関係する団体等、更には、自治会連合会久居支部、久居地区地域審議会、久居商店連盟などの地域の関係団体等の皆様から種々御意見をお聴きしました。

### 2 ポルタひさいの再生に向けた基本的な考え方

ポルタひさいは、久居地域における重要な施設として、多くの方々の経済

活動や生活の場であることを踏まえ、ポルタひさい問題を解決する上においては、次の３つの基本的な考え方にに基づき、取組を進めます。

- (1) ポルタひさいの経済的・機能的な価値の最大化
- (2) 入居テナントや区分所有者、住宅部分の所有者の安定
- (3) 損害担保契約の履行の回避（本市による久居都市開発株式会社の債務の肩代わりを行わない。）

### 3 久居駅周辺地区のまちづくりビジョン

旧久居市において計画された久居駅周辺地区まちづくり交付金事業において示された文化・交流活動拠点となる複合施設機能を踏まえ、ポルタひさいの再生や久居駅東エリア及び久居東鷹跡町エリアの新たな整備等により、これらの機能を確保し、久居駅周辺地区における副都市核としての整備を進めます。

このため、久居駅周辺地区のまちづくりビジョンとして、「プランA」と「プランB」の２つの案に整理しました。

#### (1) プランA

##### ア ポルタひさいの再生

ポルタひさいは、近鉄久居駅、バスターミナル及び幹線道路に隣接するなど、高い交通利便性を有する本市南部の交通の要ともいうエリアであることから、市民サービス提供機能に係る施設としての適地であり、久居総合支所及び津南工事事務所の庁舎としても活用します。

##### イ 久居駅東エリアの事業

久居駅東エリアについては、住民活動支援機能を有する市民ホールや、駅前広場、市道新町野口線、駐車場等の都市交通施設を整備します。

##### ウ 久居東鷹跡町エリアの事業

久居東鷹跡町エリアについては、南庁舎の改修等により、久居保健センターを整備します。

#### (2) プランB

##### ア ポルタひさいの再生

ポルタひさいは、市民サービス提供機能に係る施設としての適地であり、久居総合支所及び津南工事事務所に加え、久居保健センターも集約し、市民にとっての利便性を高めます。

なお、ポルタひさいふれあいセンターは廃止し、住民活動支援機能を久居東鷹跡町エリアに一元化します。

#### イ 久居駅東エリアの事業

久居駅東エリアについては、ポルタひさいへの市民サービス機能の集約化などによる新たな交通需要に対応するため、多様な都市活動に寄与する都市交通施設として、駅前公園広場、市道新町野口線、駐車場等を整備します。

#### ウ 久居東鷹跡町エリアの事業

久居東鷹跡町エリアについては、久居ふるさと文学館と連携した文化・交流活動拠点として、市民ホールを整備します。また、廃止されるポルタひさいふれあいセンターと同様の住民活動支援機能も併せて整備します。

なお、これらの整備とともに、久居庁舎（本庁舎）の補完目的に建築され、新たな改修が必要とされる南庁舎については、耐震基準を満たしていない本庁舎等とともに解体します。

#### 4 財政負担の見込み、想定される効果及び今後に想定されるスケジュール

「プランA」及び「プランB」に係る財政負担の見込みについて、前回の津市議会全員協議会にお示しした「現段階における財政負担の概算見込額（財源内訳）」の考え方を踏まえ、4－参考2のとおり整理しました。また、想定される効果を4－参考3、今後に想定されるスケジュールを4－参考4のとおり、それぞれ整理しました。

## 現段階における財政負担の概算見込額

(単位：百万円)

|                                           |                         | ポルタひさいの再生を行う場合                             |                                            | 【参 考】<br>ポルタひさいの再<br>生を行わない場合                          |
|-------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                           |                         | プランA                                       | プランB                                       |                                                        |
| ポ<br>ル<br>タ<br>ひ<br>さい                    | 取得した土地・建物の<br>活用例（主な施設） | 久居総合支所<br>津南工事事務所                          | 久居総合支所<br>津南工事事務所<br>久居保健センター              | —                                                      |
|                                           | 損害担保契約の履行               | —                                          | —                                          | 7 2 9                                                  |
|                                           | 事業費等                    | 1, 2 9 6                                   | 1, 4 0 1                                   | —                                                      |
|                                           | 実質的な一般財源                | 7 1 9                                      | 7 6 3                                      | 7 2 9                                                  |
| 久<br>居<br>駅<br>東<br>エ<br>リ<br>ア           | 整備内容<br>（主な機能等）         | 市民ホール<br>（音楽ホール機能、<br>住民活動支援機能、<br>都市交通機能） | 都市交通施設<br>（駅前公園広場、市<br>道新町野口線、駐車<br>場等）    | 久居保健センター<br>市民ホール<br>（音楽ホール機能、<br>住民活動支援機能、<br>都市交通機能） |
|                                           | 事業費等                    | 2, 5 1 2                                   | 4 1 1                                      | 2, 9 3 2                                               |
|                                           | 内<br>訳                  | 音楽ホール機能<br>住民活動支援機能                        | —                                          | 2, 1 1 8                                               |
|                                           |                         | 保健センター機能                                   | —                                          | 4 2 0                                                  |
|                                           |                         | 都市交通機能                                     | 3 9 4                                      | 3 9 4                                                  |
|                                           | 実質的な一般財源                | 8 1 4                                      | 3 2 0                                      | 9 1 1                                                  |
| 久<br>居<br>東<br>鷹<br>跡<br>町<br>エ<br>リ<br>ア | 整備内容<br>（主な機能等）         | 久居保健センター<br>（南庁舎改修）                        | 市民ホール<br>（音楽ホール機能、<br>住民活動支援機能）<br>（南庁舎解体） | 久居総合支所<br>（新庁舎建設、南庁<br>舎改修）                            |
|                                           | 事業費等                    | 2 8 0                                      | 2, 1 5 4                                   | 7 7 0                                                  |
|                                           | 内<br>訳                  | 音楽ホール機能<br>住民活動支援機能                        | 2, 1 1 8                                   | —                                                      |
|                                           |                         | 保健センター機能                                   | —                                          | —                                                      |
|                                           |                         | 南庁舎解体                                      | 3 6                                        | —                                                      |
|                                           | 実質的な一般財源                | 1 6 4                                      | 5 2 6                                      | 3 2 9                                                  |
| 合<br>計                                    | 損害担保契約の履行               | —                                          | —                                          | 7 2 9                                                  |
|                                           | 事業費等                    | 4, 0 8 8                                   | 3, 9 6 6                                   | 3, 7 0 2                                               |
|                                           | 実質的な一般財源                | 1, 6 9 7                                   | 1, 6 0 9                                   | 1, 9 6 9                                               |

※ 事業プロポーザルの提案書等の既存資料の活用など、平成24年8月9日に開催されました津市議会全員協議会にお示しした「現段階における財政負担の概算見込額」の考え方を踏まえ、算出しています。

※ 損害担保契約の履行は、金融機関に対する平成24年度末の債務残高をお示ししています。

※ 久居庁舎の耐震基準を満たしていない本庁舎等の解体費用（約107百万円）は加算されていません。

| プランA                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | プランB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1 損害担保契約の効力の失効などにより、ポルタひさいが持続可能な駅ビルとして安定化します。</li> <li>2 合併特例債の活用などにより、実質的な市の財政負担が軽減されます。</li> <li>3 進捗が遅れている久居駅周辺地区のまちづくりを再構築し、副都市核としての整備が進みます。</li> </ol>                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1 総合計画の基本計画等において、久居駅東エリアに市民ホールの整備が示されており、上位計画と整合した市民ホールが整備されます。</li> <li>2 高い交通利便性を有するポルタひさいでの総合支所機能の配置であり、新たな市民サービスの展開が図れます。</li> <li>3 久居駅東エリアに集客力がある市民ホールを整備することで、鉄道利用が促進されるなど、自動車に依存しないまちづくりが進みます。</li> <li>4 既存の南庁舎の改修及び有効活用によって保健センター機能の整備が図られます。</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 ポルタひさいにおいて、久居総合支所、津南工事事務所及び久居保健センターの市民サービス機能が集約化されます。</li> <li>2 久居駅東エリアにおいて、多様な都市活動に寄与する都市交通施設として、駅前公園広場を始め、市道新町野口線、駐車場等を整備することで、新たな交通需要等に対応でき、自動車のアプローチによる利便性が図れます。</li> <li>3 久居東鷹跡町エリアに集客力がある市民ホールを整備することで、久居ふるさと文学館との連携による同エリアでの文化・交流活動の拠点性が向上します。</li> <li>4 久居東鷹跡町エリアにおいて、市民ホールの音楽ホール機能だけでなく、ポルタひさいふれあいセンター機能（住民活動支援機能）も集約化・整備されます。</li> </ol> |

| プラン A                                                                                                                                           | プラン B                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ア ポルタひさいの再生（久居総合支所、津南工事事務所）</p> <p>平成 2 5 年度 財産取得<br/>ポルタひさい改修工事の設計</p> <p>平成 2 6 年度 ポルタひさい改修工事<br/>新久居総合支所及び新津南工事事務所オープン</p>                | <p>ア ポルタひさいの再生（久居総合支所、津南工事事務所、久居保健センター）</p> <p>平成 2 5 年度 財産取得<br/>ポルタひさい改修工事の設計</p> <p>平成 2 6 年度 ポルタひさい改修工事<br/>新久居総合支所、新津南工事事務所及び新久居保健センターオープン</p> |
| <p>イ 久居駅東エリアの整備（市民ホール）</p> <p>平成 2 5 年度 懇談会の設置、関係機関協議、計画策定</p> <p>平成 2 6 年度 機能補償・用地交換</p> <p>平成 2 7 年度 市民ホール設計・整備事業着手</p>                       | <p>イ 久居駅東エリアの整備（駅前公園広場）</p> <p>平成 2 5 年度 関係機関協議</p> <p>平成 2 6 年度 機能補償・用地交換</p> <p>平成 2 7 年度 駅前公園広場等整備着手</p>                                         |
| <p>ウ 久居東鷹跡町エリアの整備（久居保健センター）</p> <p>平成 2 5 年度 南庁舎改修工事の設計</p> <p>平成 2 6 年度 総合支所機能等のポルタひさいへの移転</p> <p>平成 2 7 年度 現久居庁舎（本庁舎、北庁舎）解体<br/>南庁舎改修工事着手</p> | <p>ウ 久居東鷹跡町エリアの整備（市民ホール）</p> <p>平成 2 5 年度 懇談会の設置、計画策定</p> <p>平成 2 6 年度 総合支所機能等のポルタひさいへの移転</p> <p>平成 2 7 年度 現久居庁舎（南庁舎も含む）の解体<br/>市民ホール設計・整備事業着手</p>  |