

久居駅東側周辺地区整備事業の状況について

1 経過等

本事業については、合併協議において市町村間の合意事項として旧久居市から新市に引き継がれた「久居駅周辺地区まちづくり交付金事業」に基づく事業であり、総合計画の重点プログラムに副都市核の整備として位置付け、本市南部の玄関口としての駅前の利便性を活かし、民間活力の導入により賑わい性を高めるための副次的な都市機能を整備するため、事業プロポーザル方式により取り組んできました。

しかしながら、事業プロポーザルの募集条件であり、賑わいの創出には欠かすことができない民間施設の導入について、地元の理解が得られていない状況です。

これまでの主な経過

①	市議会全員協議会	平成19年11月 2日
②	総務財政委員会協議会	平成20年 8月22日
③	総合計画推進調査研究特別委員会	平成20年 9月 2日
④	事業推進者募集要項の公表	平成20年10月14日
⑤	優先交渉権者の決定（関係資料1）	平成21年10月14日
⑥	建設水道委員会協議会	平成21年11月11日
⑦	地元説明会の開催	平成22年 2月18日 19日
⑧	地元説明会の開催	平成22年 5月26日
⑨	ワークショップの開催	平成22年 7月14日 28日 8月11日 18日
⑩	津市自治会連合会久居支部駅東整備推進協議会及びワークショップ参加者に対する説明会の開催	平成22年12月20日
⑪	津市自治会連合会久居支部から要望書の提出を受ける	平成23年 2月22日

⑫	要望書に対する回答	平成23年 8月10日
⑬	津市自治会連合会久居支部から要望書の回答についての依頼を受ける	平成23年 8月26日
⑭	津市自治会連合会久居支部に対する説明会の開催	平成23年10月 7日

2 対応内容

(1) ワークショップ

主に市民文化センターの施設整備のあり方について検討する「公共施設部会」と、駅周辺地区のまちづくりについて検討する「周辺まちづくり部会」の2つの部会を設け、地元自治会、関係団体の皆様、そして一般公募の方に参加いただき、平成22年7月から同年8月にかけて計4回開催し、各部会の検討結果を本事業に対する提言書として、市に提出いただきました。（1－参考2）

ワークショップの提言に対して、同年12月に説明会を開催し、市の対応方針（1－参考3）を説明しましたが、民間施設の導入について理解を得ることはできませんでした。

(2) 津市自治会連合会久居支部からの要望

平成23年2月、津市自治会連合会久居支部から支部の総意として「民間事業者活用の撤回を始めとしたワークショップからの提言書の内容を最大限尊重し事業の実施に努められるように」との要望がありました。（関係資料2）

しかしながら、民間施設の導入については、事業プロポーザルの募集条件であり、賑わいの創出には欠かすことができないものであることから、同年8月10日付けで文書による回答（関係資料3）を行いました。

その後、同年8月26日付けで、自治会連合会久居支部から「市の回答内容では承服しかねるとの意見でまとめ、回答内容の再考と再度久居支部役員との協議の場を設けるように」との文書による依頼（関係資料4）がありましたことから、同年10月7日に自治会連合会久居支部に対して再度説明を行いました。理解を得ることはできませんでした。

3 今後の対応

本事業は活力あるまちづくりのための重要な事業であることから、優先交渉権者や防衛省などの関係者と協議を行いながら、事業内容などについて慎重に検討していきます。

久居駅東側周辺地区整備事業ワークショップ

提 言 書

平成22年8月

公 共 施 設 部 会
周 辺 ま ち づ く り 部 会

1. 提言書の趣旨

久居駅周辺地区は、「津市総合計画」において市南部の玄関口として都市核を補完する副次的な都市機能の整備が位置づけられており、駅前の利便性を活かした賑わい性を高める都市機能を整備するため「久居駅東側周辺地区整備事業」が計画されています。

この「久居駅東側周辺地区整備事業」について、周辺自治会関係者等、文化活動団体等及び公募者が参加するワークショップにおいて、「公共施設部会」と「周辺まちづくり部会」により、次のテーマを検討しました。

「公共施設部会」のテーマ 市民文化センター（主に音楽ホール）の施設整備のあり方について
--

「周辺まちづくり部会」のテーマ 駅周辺地区のまちづくりについて

これらの検討結果を「久居駅東側周辺地区整備事業」に対する提言としてとりまとめたものです。

2. 提言(検討結果)

2-1 公共施設部会

ワークショップテーマ“市民文化センター（主に音楽ホール）の施設整備のあり方について”を検討した結果は、次のとおりです。

『市民文化センターのコンセプト』

副都心の象徴としての「市民」の“文化創造”、“交流”、“表現・発表”拠点の形成

『市民文化センター全体について』

- ・現在の津市に無い新しい機能、近県的にも先進的・独自性のある施設
- ・近鉄久居駅に近い利便性を活かす
- ・お年寄りに使いやすい配慮（ユニバーサルデザイン）
- ・次世代を見据えた津市の核となる施設

『ホールの役割・機能等について』

- ・高度な文化を創造するため久居地域だけに限らず積極的に人を呼ぶ1000人以上の規模
- ・市の看板的なホールとしてNHKのど自慢の開催できる1000人以上の規模
- ・1000人以上を集客するための施設運営（企画・興行部門の充実）の努力が必要
- ・地域住民が使いやすい600人程度と1000人以上の席を可変で利用できるように工夫
- ・音響施設を充実（歌手が呼べる施設）
- ・音楽だけでなく、舞台芸術、歌舞伎、演劇等の用途に利用
- ・舞台の上手、下手と楽屋の使いやすい施設

『ホール以外の役割・機能等について』

- ・ホールとともに多様な文化活動を支える施設
- ・大きな展示スペースを有する施設
- ・展示施設は大きなフリースペースを確保し、分割利用により大～小規模までの展示に対応
- ・展示施設は、交流スペース、ワークショップスペースなど多機能で利用できるようにする
- ・使いやすい市民文化センターとするため大きな機材・作品を搬入出できる施設
- ・音楽練習室（リハーサル室）（2室以上、防音機能）
- ・防音会議室

『駐車場について』

- ・多くの人が、市民文化センターを利用しやすいように施設に見合う駐車場（無料50台）を整備
- ・駐車可能台数は可能な限り多く、原則平面駐車場（無料）を整備
- ・平面駐車場だけでは、十分な駐車台数を確保できない場合は、自走式の立体駐車場を整備

『市民文化センター以外の施設について』

- ・計画地が狭いので、文化拠点として整備し、敢えて他の施設は必要無い。
- ・民間施設は、ポルタひさいの利用促進を図り、連携の強化をしていく。
- ・文化活動拠点として機能すれば、民間は後から進出してくる。

『東側周辺地区整備事業について』

- ・市民文化センターは買い取り方式ではなく、競争入札方式を採用

2-2 久居駅周辺まちづくり部会の提言

ワーキングショップテーマ“駅周辺地区のまちづくりについて”、地区の特徴（現在の状況、事業により考えられる影響）、課題を整理し、今後、久居駅東側周辺地区整備事業と一体的に久居駅周辺のまちづくりを行っていく上での、まちづくりの方針、まちづくりのアイデアを参加者一同で検討しましたので、ここに提言します。

◆ 久居駅周辺まちづくりの検討表（1/2）

分類		地区の特徴 (○：良いところ、×：悪いところ、□：その他)		課題	久居駅東側周辺地区整備事業と一体的に久居駅周辺のまちづくりを行っていく上での提言	
交通	アクセス交通	現在の状況	事業により考えられる影響	【県道 上浜高茶屋久居線、市道新町城山口線】 ×踏切の幅員が狭いこと、踏切の遮断時間が長いこと、踏切と交差点の間隔が狭いことにより、渋滞が発生している。 ×渋滞により緊急車両が通行できないことがある。 ×みどりクリニック前の歩道が途切れていて、危険である。 ×歩道に電柱があり、通行しづらい。 ×市道 新町城山口線の弾薬庫付近は、視距が確保されておらず、久居団地南公園に乗り入れる事故が起ころ。	まちづくりの方針	まちづくりのアイデア
	歩行空間	×みどりクリニック前の歩道が途切れていて、危険である。 ×歩道に電柱があり、通行しづらい。		・久居駅南北の踏切でのボトルネックの解消 ・連続した歩行空間の確保	【北側の踏切】 ・地元住民の意見を聞き、近鉄と協議する。 ・相川小戸木橋線～市営駐輪場間の道路を拡幅（直線化）する。 ・近鉄の線路に並行して駐輪場（有料）から野村街道へ道路を新設する。 ・県道バイパスとして、都市計画道路高茶屋東出線の整備を促進する。 【南側の踏切】 ・地元住民の意見を聞き、近鉄と協議する。 ・踏切の拡幅を検討する。 【歩行空間】 ・南北踏切に歩行者及び自転車用の地下道又は高架を作る。 ・踏切内の歩道を確保する。	【交通安全】 ・市道新町城山口線を拡幅（歩道を含む）する。 ・市道新町城山口線の弾薬庫を移動し直線化する。
	交通安全	×施設へのアクセス交通により交通量が増え、交通事故が増加する。		・交通安全性の確保	【交通安全】 ・市道新町城山口線を拡幅（歩道を含む）する。 ・市道新町城山口線の弾薬庫を移動し直線化する。	【交通安全】 ・市道新町城山口線を拡幅（歩道を含む）する。 ・市道新町城山口線の弾薬庫を移動し直線化する。
駐車場・駐輪場	駐車場	○久居駅東口駐車場は、通勤や買物等で200台/日程度の利用がある。 ○暫定的に整備された久居駅東口駐車場は廃止となる。 ×来訪者用の駐車場が不足している。		・駅利用者のための駐車場確保 ・施設利用者のための駐車場確保	【駐車場】 ・現在、駅利用者が日常的に駐車している台数を確保する（約200台）。 ・駐車場設備は最大2階までとする（高層駐車場は不可）。 ・施設利用者の駐車台数は、設定条件として①座席数のうち70%の利用者が自家用車で来ること、②自家用車1台当たりの乗車人員は1.5人であること、として算定する（例えば、1,000席であれば700人（70%）が車で来場し、約470台（$\div 700 \text{人} \div 1.5 \text{人/台}$）の駐車台数が必要である）。 ・大型バスの駐車機能についても考慮する。 ・駐車場スペースが確保できないならば、優先交渉権者の提案施設設計画について、要、不要を検討する。	【駐車場】 ・現在、駅利用者が日常的に駐車している台数を確保する（約200台）。 ・駐車場設備は最大2階までとする（高層駐車場は不可）。 ・施設利用者の駐車台数は、設定条件として①座席数のうち70%の利用者が自家用車で来ること、②自家用車1台当たりの乗車人員は1.5人であること、として算定する（例えば、1,000席であれば700人（70%）が車で来場し、約470台（$\div 700 \text{人} \div 1.5 \text{人/台}$）の駐車台数が必要である）。 ・大型バスの駐車機能についても考慮する。 ・駐車場スペースが確保できないならば、優先交渉権者の提案施設設計画について、要、不要を検討する。
	駐輪場	×駅周辺にバイク駐車場が少くない。	○駐輪場（有料、290台）の設置	・バイク用の駐輪場の確保	【二輪駐輪場】 ・事業地におけるバイク用の駐輪場を確保する。	【二輪駐輪場】 ・事業地におけるバイク用の駐輪場を確保する。

◆ 久居駅周辺まちづくりの検討表 (2/2)

久居駅東側周辺地区整備事業と一体的に久居駅周辺のまちづくりを行っていく上での提言			
分類	地区の状況	地区の特性 (○:良いところ、×:悪いところ、□:その他)	課題
雨水排水	×大雨時に立成校区の大半の地域が浸水する。	○:良いところ、×:悪いところ、□:その他 事業により考えられる影響	・雨水排水処理区域全体の処理能力の強化
事業実施	×大雨時に立成校区の大半の地域が浸水する。 ×事業用地が狭い。	×不要な民間施設が立地する。 ×事業用地が狭い。	・ふれあいの場を創出する施設づくり
東西のまちづくり	×久居駅周辺の整備が遅れている。 ×久居駅の西側は、まちに元気がない。	×不要な民間施設が立地する。 ×事業用地が狭い。	・若者が集まる駅周辺づくり

まちづくりの方針	まちづくりのアイデア
〈雨水排水〉 野村第一、宮池、南部各排水区において排水能力を確保する事業とする。	【貯留施設の整備】 ・緑の風公園を低床化し、貯留池とする。 ・緑の風公園に地下貯留施設を設置する。 ・事業地に地下貯留施設を設置する。 ・自衛隊の分の雨水は、自衛隊敷地内で貯留する。 【幹線機能の強化】 ・南部幹線を自衛隊側に拡張する。
〈事業実施〉 公共施設、駐車場以外の民間施設を無くすことを含めて再考する。	【導入施設の考え方】 ・商業施設ではにぎわいを求められない。 ・久居駅周辺の既に立地する施設と競合するものはいらない。 ・民間施設はいらない。 【導入施設の種類の】 ・音楽ホール、保健センター、郷土歴史ホール(新提案)、駐車場に限定する。 ・老人ホームは駅前に作らない。老人ホームの計画地を駐車場にする。(老人ホームは山奥に作る。空気もきれいで環境も良く、長生きできる。) ・ホテルは不要である。 ・結婚式場はいらない。 ・病院は立地しても良い(ポルタと重複しない診療科) ・病院はポルタへまとめた方がよい。 【事業範囲】 ・駅東の東口自治会に所属する線路沿いの5〜6戸の生活に配慮した計画とする。
〈東西のまちづくり〉 東西一体となったまちをつくる。	【東西のまちづくり】 ・東西一体となった駅周辺整備計画をつくる。 ・駅周辺の整備計画には、駅管理者であり鉄道の運行者である「近鉄」を入れてたてておくべきである。 ・基地周辺整備事業の活用を検討する。 ・西側については区画整理事業を検討する。

参考資料1 各回の検討内容

	公共施設部会	周辺まちづくり部会
第1回 (7/14)	・地区の特徴の確認	
第2回 (7/28)	・公共施設に求められる役割の検討	・まちづくりアイデアの検討
第3回 (8/11)	・公共施設に求められる役割、機能の検討	・まちづくりアイデア、まちづくり方針の検討
第4回 (8/18)	・提言書(案)の確認	・提言書(案)の確認
	・提言書の発表	

参考資料2 参加者名簿

名前	部会
村田 和俊	周辺まちづくり部会
安野 孝治郎	〃
安田 秀紀	〃
村田 努	〃
田中 秀男	〃
稲垣 博司	〃
村瀬 宏行	〃
北村 耕一郎	〃
垣野 啓一	〃
伊藤 泰清	〃
川原田 義之	〃
藤谷 増郎	〃
野崎 敏隆	〃
高沼 多恵子	公共施設部会
山川 喜久	〃
町野 和行	〃
小椋 進	〃
杉原 東洋児	〃
山本 昭人	〃
松長 紀昭	〃
野崎 清彦	〃
若林 善周	〃
大谷地 隆夫	〃
山崎 俊彦	〃
谷奥 美代和	〃
合計 25 名	

参考資料3 事務局名簿

名前	所属・役職
谷川 和幸	都市整備課 課長
伊藤 秀利	都市整備課
中山 勇	〃
日比 剛	〃
柘植 久	文化振興課 課長
田中 康之	文化振興課
真柄 利光	〃
林 勝正	(株)エイト日本技術開発
玉木 敬章	〃
清水 学	〃

久居駅東側周辺地区整備事業ワークショップ提言書に対する対応方針

(1) 基本的な考え方

ワークショップからの提言につきましては、インフラ整備に関わるご意見（踏切等の道路渋滞、周辺排水問題）と具体的な施設整備に関わるご意見（ホールの座席数、駐車台数等）がありますが、地域の方とも話し合いながら検討し、解決に努めたいと思います。

ただし、民間施設導入については、これまで進めてきた事業プロポーザルの募集条件となっていることと、駅西側の「ポルタひさい」などのにぎわい性が低下する中、新たな集客施設の立地によりにぎわいの波及効果を期待したいと考えておりますのでご理解頂けるように努めてまいりたいと思います。

(2) 交通に対する提言「久居駅の南北の踏切及び道路改良を含めた事業とする。」について

- ・ 今回の事業による整備予定の箇所は、①市道新町野口線の新設（事業区域東側道路の延伸）、②市道新町野口線の改良（事業区域西側道路の改良）、③それらが接続する県道上浜高茶屋久居線の交差点改良（事業区域南側道路の拡幅）を想定しております。

- ・ 施設整備による周辺への渋滞悪化が提起されておりますので、必要な調査の実施も視野に入れつつ、周辺における道路整備の必要性を検証します。

(3) 駐車場・駐輪場に対する提言「駅利用者と施設利用者の規模に見合った駐車場を確保する事業とする。」について

- ・ 現在の市営駐車場「久居駅東口駐車場」は、遊休用地の有効活用を目的として暫定利用しているもので、旧久居市としても恒久的な駐車場整備をしたものではありません。したがって、今回の事業プロポーザルでは施設利用者等のための利便施設として、提案募集を行ったものです。

- ・ 必要な調査の実施も視野に入れつつ、適切な駐車台数を検証するとともに、必要な台数の整備、料金設定について優先交渉権者と協議します。
- ・ 平面駐車場や低層の立体駐車場については、限られた敷地の中で、公共施設、駐車場、自由提案施設等有効活用を行うこととしているため困難ですが、できる限り安全で利用しやすい駐車場となるよう優先交渉権者と協議します。

(4) 雨水排水に対する提言「野村第一、宮池、南部各排水区において排水能力を確保する事業とする。」について

- ・ 今回の事業予定区域につきましては、放流先の排水路の現状を把握し、雨水排水の流量計算等を行うと共に、雨水排水計画を確認のうえ、必要な雨水排水対策を検討します。
- ・ 周辺排水区域につきましては、雨水排水計画にて事業を進めてまいります。

(5) 事業実施に対する提言「公共施設、駐車場以外の民間施設を無くすことを含めて再考する。」について

- ・ 民間施設の導入は事業プロポーザルの前提条件としているため、民間施設を除外することは困難です。また、提案内容の大幅な用途変更もプロポーザルの手続き上困難です。
- ・ 提案された事業を実施した場合の税收、雇用、交流人口、周辺への経済効果などの事業効果を検証して、理解を求めたいと思います。

(6) 東西のまちづくりに対する提言「東西一体となったまちをつくる。」について

- ・ 連続立体交差事業や駅西側での面整備事業などについては、現時点での事業予定はありませんが、今後、地元の意向を注視しながら長期的な課題としてとらえてまいりたいと考えております。
- ・ 現在提案されているペディストリアンデッキの整備について検討するととも

に、東西を一体的なエリアととらえた街づくりを行うための機能や取り組みについて関係者等と一緒に検討して行きたいと思います。

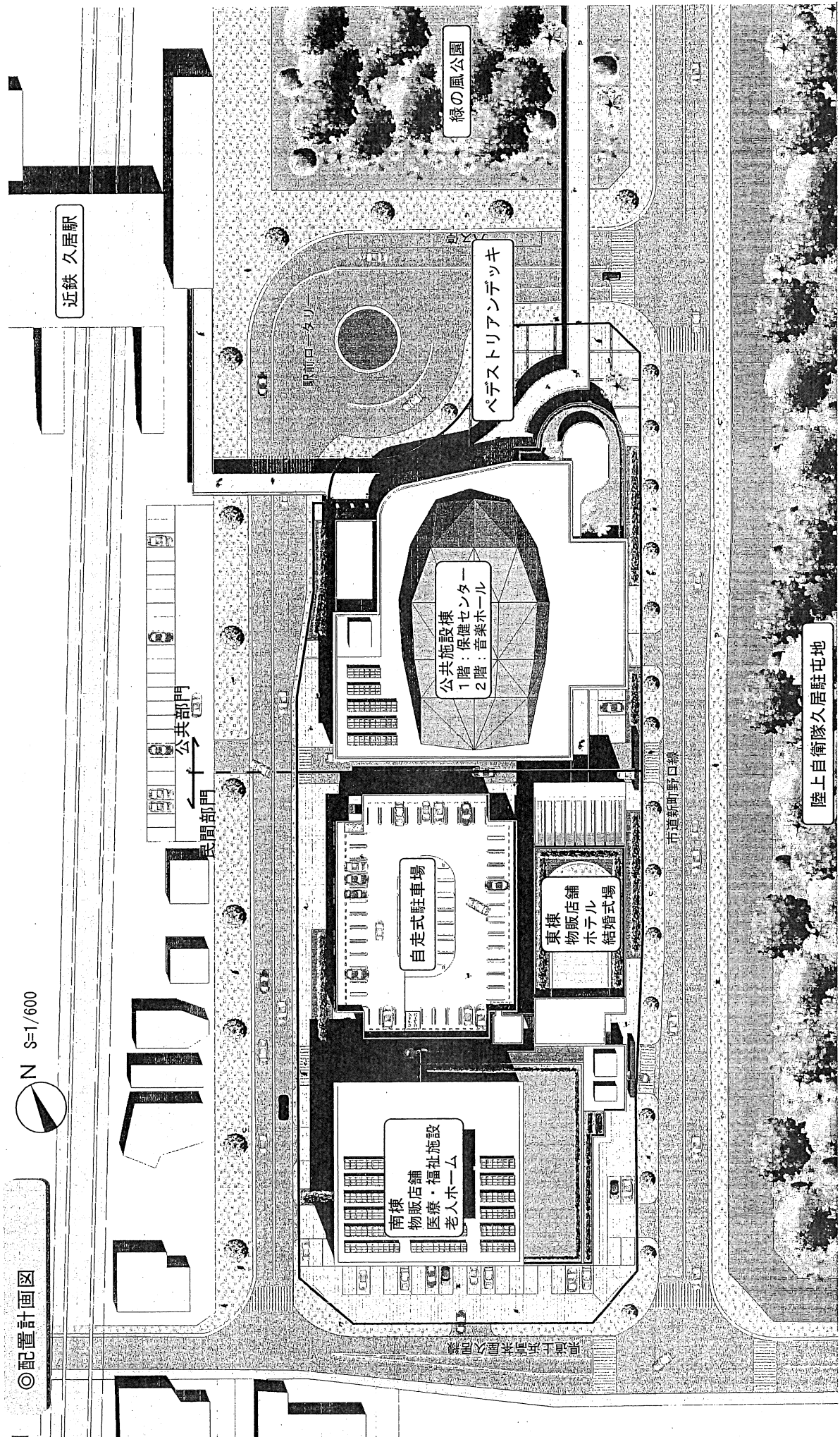
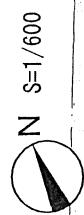
(7) 公共施設部会の提言について

・市内の既存ホール、団体へのアンケート、財政負担等を考慮し、有識者等による検討会議で本事業における整備基本計画策定も視野に入れつつ整備内容を検討していきたいと思います。

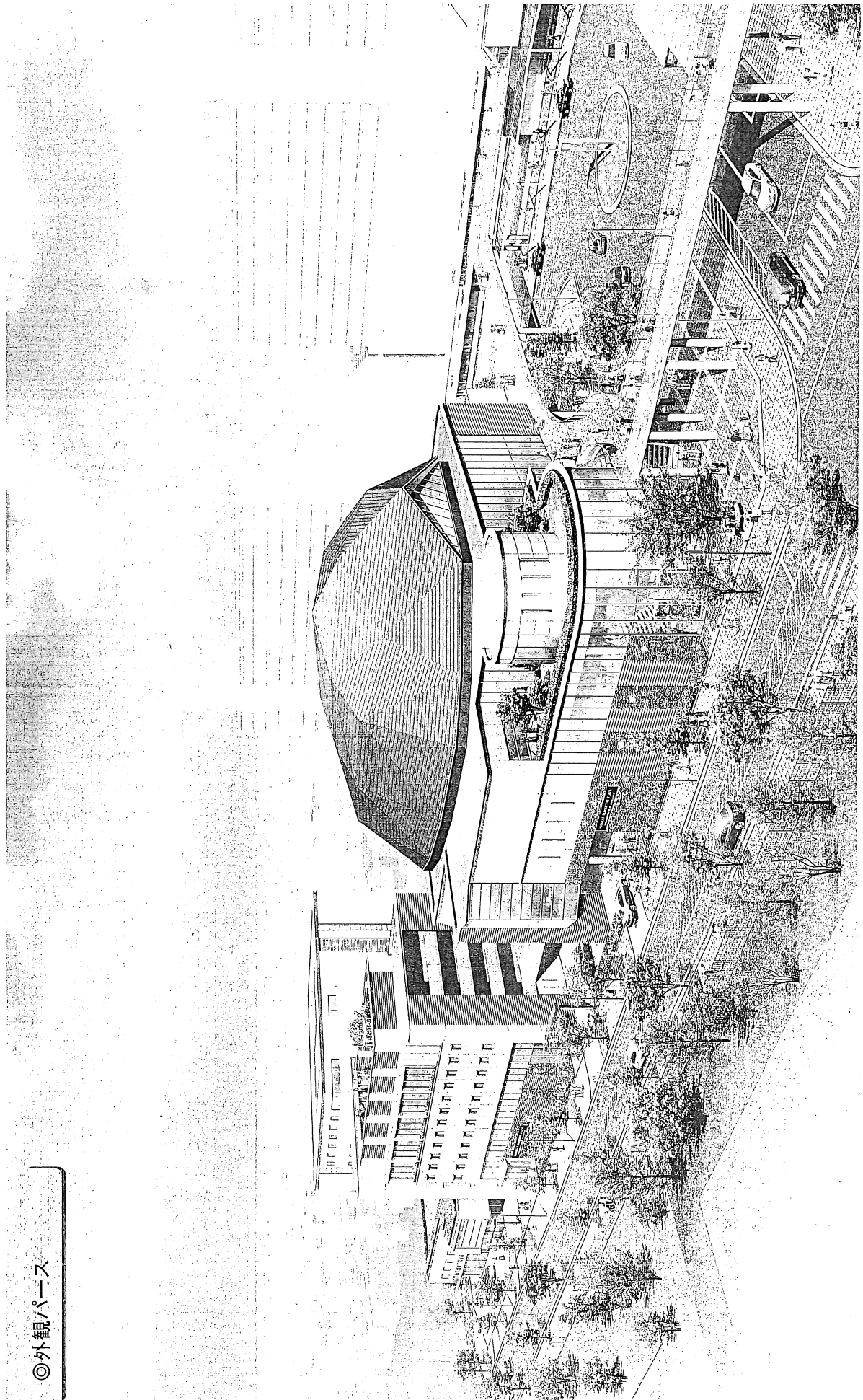
優先交渉権者の提案施設概要

事業コンセプト		■多世代の交流を基にした文化の街づくり ■有料老人ホームを中心とした福祉の街づくり ■商業・医療・ホテル等テナントゾーンを中心とした賑わいの街づくり ■屋上緑化や壁面緑化・太陽光発電等環境に配慮した街づくり ■耐震性能の重要度を考慮するなど安全・安心な街づくり	音楽交流ホール 音楽ホール（642席）、地域交流ホール、市民ギヤラリー、図書コーナー、リハーサル室、練習室等 保健センター 管理部門、保健指導部門、健康増進部門	■文化・交流活動拠点施設 敷地面積 4,080.00㎡ 延床面積 6,841.56㎡ 鉄筋コンクリート造 3階建て
提案内容	化（仮 拠・交 点流 施設 活動	福祉ゾーン 有料老人ホーム、グループホーム、託児所 医療ゾーン 診療所、整体フィットネス、クリニック ホテルゾーン ホテル、ラウンジ ウエディング 結婚式場、屋外チャペル 物販オフィス ドラッグストア、コンビニ、携帯ショップ、銀行 カルチャー カルチャースセンター、音楽教室 飲食ゾーン レストラン、喫茶		■民間施設・駐車場 敷地面積 5,940.00㎡ 延床面積 15,605.67㎡ 鉄骨鉄筋コンクリート造 7階建て
	駐車・駐輪施設	3層4段自走式駐車場196台 平面駐車場22台 駐輪場290台 1階テナント駐車場25台		
事業手法		■一般定期借地 50年		

◎配置計画図



◎外観パース

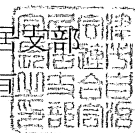


平成23年2月22日

津市長 松田直久様

津市自治会連合会久居

会長 御 給



要 望 書

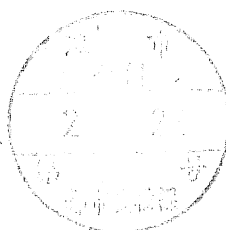
久居駅東側周辺地区整備事業は、合併合意 20 事業の一つに位置付けられており、久居地域の住民が大きな関心と期待を持っている重要な事業です。

当該事業の内容については、平成22年2月及び5月の地元説明会において説明があり、市民から様々な意見が出されるとともに、同年7月から開催されたワークショップでは、活発な議論がなされ、市民の思いが提言書にまとめられ提出されたところです。

その間、津市自治会連合会久居支部では、同事業を専門的に協議する組織として、「駅東整備推進協議会」を設立し、慎重に協議を重ねてきたところです。

しかしながら、これまでの市担当者からの説明では、同事業の内容は、当初提案された事業内容から進展しておらず、地元説明会での意見やワークショップの提言書の内容が反映されていません。

このことから、久居駅東側周辺地区整備事業の推進に当たっては、民間事業者活用の撤回を始めとしたワークショップからの提言書の内容を最大限尊重し、事業の実施に努められるよう、津市自治会連合会久居支部の総意として要望します。



津市自治会連合会久居支部

会長 御 給 亘 様

津市長 前 葉 泰 幸



久居駅東側周辺地区整備事業に対する御要望について（回答）

盛夏の候、ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

平素は、市政に御理解御協力をいただき厚くお礼申し上げます。

さて、久居駅東側周辺地区整備事業につきましては、本市南部の玄関口としての駅前
の利便性を活かし、民間活力の導入も視野に入れつつ、賑わい性を高めるための副
次的な都市機能の整備をすることで、本市の総合計画に位置付け、事業プロポーザル
方式により、市民文化センターなどの公共施設と共に民間施設も含め、駅前に相応し
い一体的なまちづくりへの取組を進めてまいりました。

これまで、地域の皆様には、説明会や、ワークショップに御参加いただき、様々な
御意見等を頂戴しておりまして、この度は、貴自治会連合会久居支部から、「当事業の
推進に当たっては、民間事業者活用の撤回を始めとしたワークショップからの提言書
の内容を最大限尊重し、事業の実施に努められるよう」との御要望をいただきました。

本市におきましても、本事業は活力あるまちづくりのための重要な事業であります
ことから、優先交渉権者や防衛省などの関係者と協議を行いながら、事業内容などに
ついて慎重に検討してまいりたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

津市都市計画部都市整備課都市整備担当

電話 059 - 229 - 3183

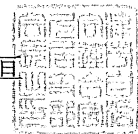
FAX 059 - 229 - 3336

平成 23 年 8 月 26 日

津市長 前葉泰幸様

津市自治会連合会久居支部

会 長 御 給 直



久居駅東側周辺地区整備事業に係る要望書の回答について(依頼)

晩夏の候、平素は当久居支部の活動に御支援と協力を賜りお礼申し上げます。

さて、平成 23 年 8 月 10 日付け津市都整第 120 号で回答のありましたこのことについて、平成 23 年 8 月 16 日支部役員会及び支部幹事会を開催し検討いたしましたところ、回答内容では承服しかねるとの意見でまとまりました。

つきましては、回答内容を再考いただきますとともに、再度久居支部役員との協議の場を設けていただきますようお願い申し上げます。

