

第2回芦屋中央病院跡地検討委員会 議事録

会議名称	第2回中央病院跡地検討委員会
開催日時	令和2年2月19日(水) 19時00分~20時00分
会場	芦屋町役場3階 31会議室
委員の出欠	<p><b>【委員】</b></p> <p>有識者 内田 晃 [出席]  町議会 横尾 武志 [出席]  町議会 内海 猛年 [出席]  区長会 片山 和夫 [欠席]  観光協会 山村 朋代 [出席]  商工会 坂田 晃俊 [出席]  農業委員会 本田 新 [出席]  漁業協同組合 河村 拓磨 [出席]  社会福祉協議会 中西 伸吾 [出席]  福岡銀行 安増 雅史 [欠席]  都市計画審議会 吉永 彰 [出席]  公募 山内 典子 [出席]  公募 島津 明里 [出席]</p> <p><b>【事務局】</b></p> <p>地方創生推進課長 池上 亮吉  地方創生推進係長 松元 浩人  地方創生推進係 本住 旭</p>
議題	<p>1 サウンディング調査報告について</p> <p>2 今後の方針(案)について</p> <p>3 その他</p>
合意・決定事項	○ 今後の方針について、一旦検討を中断し、様々な状況を踏まえたうえで検討していく

(委員長)

芦屋中央病院跡地活用に関する可能性について、民間事業者に聞くサウンディング調査を1月10日に行ったということで、その結果報告及び今後の方針について議論となる。委員の皆さまには忌憚のないご意見をお願いしたい。

議題名

## 1. サウンディング調査報告について

説明資料（資料①）に基づき、事務局より説明。

サウンディング調査を行う前に、令和元年11月5日から20日にかけて事業者アンケートを実施している。配布数は165社に対し回収数は49社となる。まず、「敷地と建物を含めて活用することを想定できますか」という質問に対して、既存建物を用途変更して活用が可能と答えた企業が3社、既存建物の除却が必要と答えた企業が15社いた。次に、「建物除却後の敷地の活用について」という問いに対しては、活用の検討をしてみたいという企業が4社、条件付きで活用が可能という企業が11社いた。次に2ページ、1月10日のサウンディングに参加した企業は9社で、この時点でかなり減っている。サウンディングでは、跡地の建物と敷地、現地確認、アンケートを行い、その後、希望する事業者で個別ヒアリングを行った。アンケート結果について、「既存建築物の活用について」、という問では、9社中9社が活用は難しいと回答があっている。その理由として、建物が広い、老朽化の問題等が挙げられている。次に3ページ、「跡地の活用について」の問いでは、活用は難しいと回答した企業が9社中5社で、理由として、周辺環境や交通インフラが、挙げられている。活用は可能と回答した企業は9社中4社となっているが、具体的な活用施設等の意見は無かった。「事業参画のネックになっていること」の問いでは、9社中6社回答があり、建物の敷地や規模、近くにある町営住宅、芦屋港の活性化について、その関係性を指摘する回答があった。

続いて、4ページが個別ヒアリングの結果となる。個別ヒアリングは9社中2社が参加し、A社は建設業で、B社は老人ホーム運営を行った企業となる。町営住宅（望海団地）と芦屋港活性化に関する意見が共通しており、望海団地は海への眺望の阻害や、海との連続性での意見、芦屋港活性化については、今後の状況を踏まえた中での活用が好ましいのではないかと、という意見が出ていた。

(委員長)

アンケートの段階では活用の意向を示していた企業があったが、実際に1月10日に建物と土地を見た後では、かなり厳しい反応となっている。

## 2. 今後の方針（案）について

〔資料②、③を説明〕

サウンディングの結果を受けて、当初は2年間の検討を想定し、今年度は活用が見込まれるパターンを3パターンから5パターン示し、来年度、具体的に活用できるものを構想という名称で取りまとめることを考えていたが、現状を踏まえた中では方向性を示すこ

とができない状況となっている。このことを踏まえ、今後の方針（案）を説明する。今後の方針について、芦屋港レジャー港化の進捗状況を踏まえた活用、また、町営住宅「望海団地」の敷地と一体となった土地活用を行うことで、跡地活用の可能性が向上する。このため、検討を一旦中断し、各事業の状況を踏まえたうえで再度検討を行うこととする。また旧中央病院跡地の建物については、活用が期待できず、敷地を有効活用する観点から撤去することを前提とする。

跡地活用の可能性については、土地の活用について、芦屋港レジャー港化が推進することで、交通の利便性が向上し、人の流れも増加する等波及効果が生まれるため、病院跡地においても、商業施設の立地や居住施設及び福祉施設として価値が上がるのが想定される。望海団地は海に面した角地に立地しており、病院跡地と一体的な敷地にすることで、病院跡地から海や芦屋港への眺望及び空間的連続性が確保される。また、全面道路に面する区間が長くなり車での侵入も容易になるため、比較的大規模な複合施設の配置も可能となる。建物の活用について、サウンディング調査では、老朽化及び規模が大きく改修費用が高額になる等の理由で、建物の活用を考える事業者はおらず再活用は期待できない状況である。なお、建物の増築部分（新館）を活用するには、ライフラインの制御基板やエレベーターは旧館側にあるため、全面的な更新が必要となる。公共施設の活用については、老人憩いの家を検討している。こちら、病院跡地に建てるという前提ではなく、別途検討が進められている。続いて2ページ、今後のスケジュールについては、今回の第2回検討委員会の検討結果を受けて、第5回推進本部の開催、3月の議会全員協議会で説明を行う予定としている。なお、今回サウンディング調査結果を受け、現時点で導入が想定される施設として、居住施設、高齢者の入所又は通所施設、公共施設等が想定される。また、芦屋中央病院跡地検討住民ワークショップの意見まとめとして、地域交流及び活動の場となる公園等の整備が意見としてあった。

続いて、資料③を説明する。こちら芦屋港活性化基本計画を抜粋としたものとなる。芦屋港活性化のスケジュールについて、今後整備が予定されている、飲食・直売施設、イベント広場、ボートパーク等は2022年供用開始として進んでいる。続いて3ページ、芦屋港活性化の図面で、県から一部ゾーニング変更の提案がされており、その関係で先ほどのスケジュールに変更が出る可能性がある。

(委員)

港湾の開発は決定しているのか。

(事務局)

決定していない。港湾は福岡県のものとなっており、芦屋町がこうして絵を描いたものが芦屋港活性化基本計画で、県と調整しながらレジャー港化を進めている状況である。

(委員)

事業者アンケートを見ると全てマイナスの意見なので、今のままでは難しく、レジャー港化が進んでから再度検討することになるのか。

(事務局)

今のままでも、例えば住宅地として活用していくのであれば、出てくる業者はあると

考える。レジャー港化の進捗状況を見た中で、改めて活用を検討した方が良いのではないか、というのが今回示した内容となる。

(委員)

砂取りを行っている場所はどのように変わっていくのか。

(事務局)

芦屋町としては砂取りの無い、完全なレジャー港を目指している。しかし、県の港湾で事業者もいることなので、今後の調整となる。

(委員)

しばらく活用しないという方向性だが、建物が使えるので活用しようという話だったと思う。京都に「リアルお化け屋敷」というのがあり、昨年閉まったが、最後まで話題、人気もある施設であった。10年後に取り壊すとしても、アスベストも使っているという話を聞いたことがあり、相当費用がかかるのではないかと。レジャー港化が進んで周りの施設に合わせて建て替えることも良いと思うが、それまで京都のような「リアルお化け屋敷」等で活用してはどうか。

(事務局)

配管等ライフラインが老朽化しているが、そこに手を入れても活用したいという業者がいれば是非活用して欲しいと考えている。

(委員)

レジャー港化も10年かかる。望海団地、老人憩の家の状況を踏まえ、内部で検討を進めていながら、その間、お化け屋敷等に活用するというのも良いと思う。

(委員)

町として、この跡地をどう活用するのか見えない。民間事業者アンケートでは、墓地があり、望海団地があり、と悪い条件がある。それらを撤去することを前提に検討を進めていくのか、町営住宅や長寿命計画をクリアした中で進めていくのか等、町として考えはないのか。

(事務局)

墓地については、民間の土地であることから、今後どうしていくか、ということは考えていない。望海団地については、一体となった活用の方が可能性が向上するため、然るべき時点で取り壊し、一体となった形での活用策を検討した方が好ましいという考えを持っている。

(委員)

望海団地をクリアした段階で再度、検討するのか、もしくは10年後のレジャー港化が進んだ後で、検討を再開するのか。何も活用せず、跡地を置いておくのは町民としては不満があると思うので、早期に方向性を出した方が良いのではないかと。

(事務局)

活用について、資料②(3)公共施設の活用ということで触れさせていただいているが、現在、老人憩の家の建て替えが検討されている。仮に、この病院跡地に老人憩の家を建て替えるという町の方針が出れば、ここで活用するということになるかと考える。また、今後公共施設が老朽化していく中、再編等で病院跡地を活用していくという方針ができれば、そういった活用もあるかと思う。しかし、現時点ではそういった計画が全くな

いので、はっきりと申し上げることはできない状況である。

(委員)

検討を一旦中断し検討し直す、ということは良いことだと思う。レジャー港化のプランが10年ということで、5年程度後になると、雰囲気も変わってくるのではないかと。前に進むことが分かっているのであれば、その時点で計画に入るということで良いのではないかと。自分としては、サービス付高齢者住宅といったものを一体化した施設等を作っても良いのではと考える。

(委員長)

今後、望海団地をどうするか、芦屋港レジャー港化がどの程度進んでいくか見極めながら活用方法を考えていく必要がある。3～5年経過すれば情勢が変わり、民間事業者の意向も変わってくる可能性もある。そのため、検討委員会を一旦解散し、状況を見守り、また時期が来れば再検討するという事務局側の提案である。

(事務局)

なお、その時にどのような形で検討するかということは具体的には言えないが、一般の行政の手続きで言えば、第三者の方に入っていたいただいた委員会を組織し検討していく、というのが一般的である。

(委員長)

短期間での活用については、サウンディングもしておらず、可能性はゼロではない。まず需要があるかといったところも調べても良いかもしれない。例えば映画のロケ地で使われる可能性も、ひょっとしたら需要があるかもしれない。芦屋町でフィルムコミッションはあるのか。

(事務局)

フィルムコミッションは無いが、昨年度芦屋町ではオールロケ映画を誘致しており、その可能性もないわけではない。

(委員長)

お金を生み出す活用の可能性も議論していくということをして良いのではないかと。

(委員)

一回目の会議で、お金を生む施設が無いので、お金を生む施設に活用したい、という意見があったと思う。検討を一旦中断することで、ビジネスチャンス逃すこともある。集客の可能性はあるがそういった場所がない、例えば、Fリーグのチームが「北九州市ひびきの」にあるが、会場が無い状況であり、また、Bリーグのチームも共立大を借りてやっているとい話を聞いている。そういったお金を生む施設を作るというのであれば、スピード感が必要ではないか。一旦中断することは良いが、ある程度スピード感を持って考えていかないと、人が集まる、お金を生む施設は難しいのではないかと。

(事務局)

スピード感が必要である。短い期間でできるものがあれば、活用を検討していくべきであると考えている。事業者が出てきてくれるのであれば、是非活用いただきたいと考えている。

(委員)

サウンディング調査については、委員会を立ち上げる前に進めるべきではなかった

か。検討が遅かったのではないか。

(事務局)

検討が遅かった、ということについては事務局としても感じている。実際、病院跡地移転してから2年経過している。行政として動きが鈍かったということは感じている。

(委員長)

サウンディング調査がもっと良い結果で、何かしら活用の可能性が出てくるという期待のもと、検討委員会を開き、スケジュールを組んで進めていた。ここまで結果が芳しくなかったということは想定外であったが、現実を受け止めないといけない。委員会として、これ以上検討を進めていっても現実的に難しい、それよりも望海団地や芦屋港の活性化の状況に応じて、考え方を整理し直して、検討していくという提案である。

(委員)

その点については、役場の決断は早かった。評価に値すると考える。

(委員)

役場の方で、活用に関する企画についてはどんどん検討していくのか。

(事務局)

現状として何か活用できないか、ということは検討していくが、将来的にこういうことに活用する、という検討は一旦中断することとなる。

(委員)

墓地や望海団地の件に関する方向性についても検討していくのか。

(事務局)

墓地については、民間の土地になるので町として踏み込むことは考えていない。望海団地については、一体となった活用を考えているので、町寿命化計画という町営住宅をどうするかという計画の見直しの時期に望海団地をどのように扱うのか検討されていくものと考えている。

(委員長)

今後の方針(案)については一旦検討を中断し、様々な状況を踏まえたうえで検討していく。一方で、暫定利用という形で、可能性があるものについては検討していくこととなる。それについても厳しい状況に変わりはないが、跡地が放置されることで町民から指摘もあるため、何かしら活用を考えていければと考える。

### 3. その他

(事務局)

本日の報酬及び費用弁償について3月までに指定の口座に振り込ませていただく。

(委員)

お化け屋敷の提案があったが、そういった提案について、短期間の貸し出しは可能なのか。

(事務局)

事業者が出てくれば可能である。他自治体において、芦屋町同様ウンディング調査が芳しくなく活用されなかった跡地を、簡単にリノベーションしてカフェといったものに活用している事例が多々ある。民間事業者から提案があり活用していくとい

う話しがあれば、前向きに取り組んでいきたい。

(委員長)

民間事業者から提案してもらえよう門戸を開いていくことが大事である。

(事務局)

提案型で意見交換する場もあり、そういったものを活用していければと考える。

(委員長)

活用して欲しい施設の情報を知らない事業者が多いと思う。そういう施設があれば活用したい、という事業者が出てくれば町としてメリットはある。町の方針と沿わない施設はお断りするかもしれないが、色々な情報を整理して、可能性があるものについてはアプローチして欲しいという思いはある。

(委員)

今の話では、事業者が出てくれば、お任せするという話であるが、改めてそういった事業者にアンケートを送付するということはできないのか。

(事務局)

今回、跡地を開発する場合を想定しており、あの建物を一部活用するとなると、それを考えている事業者の絶対数が少ない現状がある。活用して欲しい施設の情報発信をするページが出来てきているので、そういったページに掲載しながら事業者の反応を見ていくことを考えている。

(事務局)

補足だが、京都にあったお化け屋敷については、その事業主体に、跡地の活用についてアプローチをかけることは可能である。

(委員長)

これまでは、基本的に全敷地を活用するという考え方で、短期間で暫定的な利用については検討していなかったのも、もしかすると事業者が見つかるかもしれない。お化け屋敷の事業者にアプローチするなど、そういった繋がりでも、広がっていく可能性もあるため幅を広げることは重要ではないか。

(事務局)

幅を広げることは可能だと考える。一方、レジャー港化の進捗が見えていないところがあるので、検討は慎重に行わないといけないと考える。

(委員長)

来年度にかけて、跡地検討を進めていくことであったが、今後の方針では検討を中断し、今後の動向を見ながら再検討していくという流れとなる。

以上