

議事録

件名	ニセコ町中央倉庫群再活用基本設計	年月日	2011/11/29 (火)
会議名	第3回ニセコ町中央倉庫群再活用基本設計検討委員会	時間	14:00～ 16:00
出席者	下記参照	場所	ようてい農業協同組合ニセコ支所 第一会議室
C I S : 濱田、服部、寺井		記録者	寺井
打合せ内容			

1 会議出席者 20名

ニセコ町中央倉庫群再活用基本設計検討委員会

役員	職名等	氏名
委員長	副町長	北澤 剛
委員	ニセコ町議会産業建設常任委員長	小原 久志
〃	企画環境課長	茶谷 久登
〃	商工観光課長	山本 契太
〃	農政課長	吉村 伸朗 (欠)
〃	建設課長	藤田 明彦 (欠)
〃	北海道後志総合振興局建設指導課長	木下 護
〃	ニセコ町商工会会長	工藤 達人
〃	ようてい農業協同組合ニセコ支所長	大野 幸一
〃	中央連合町内会会長	小松 弘幸
〃	公募による町民	小野 剛良
〃	〃	ペック 千種
〃	学識経験者 (社団法人北海道建築士会後志支部長)	鎌田 克己
〃	学識経験者 (社団法人北海道建築士会後志副支部長)	榎 政信

ニセコ町中央倉庫群再活用基本設計検討委員会事務局

事務局長	建設課参事	黒瀧 敏雄
事務局員	建設課都市計画係長	山崎 英文
〃	建設課建築係技師	金澤 礼至
〃	建設課嘱託	向田 薫
〃	北海道後志総合振興局建設指導課主査	奈良 華織

ニセコ町中央倉庫群再活用基本設計 受託コンサルタント・スタッフ

	株式会社シー・アイ・エス計画研究所 代表取締役会長	濱田 暁生
	株式会社シー・アイ・エス計画研究所 代表取締役社長	服部 倫史
	株式会社シー・アイ・エス計画研究所 主任研究員	嶋田 健一 (欠)
	株式会社シー・アイ・エス計画研究所 研究員	寺井 宙貴

2 会議内容

開会

1 委員長挨拶

2 報告事項

(1) 体験プログラム「倉庫邑」について

(2) 施設利用上のハード面の対応 (物理的な要件) の考え方

3 議事

(1) 実現可能なコンセプト・具体的な再活用プログラム・運営体制について

4 その他 フリーターキング

閉会

3 議事録

◆開会

事務局：二セコ町中央倉庫群再活用基本設計検討委員会を始めます。

：委員長より挨拶をいただきます。

◆委員長挨拶

委員長：忙しい中お集まりいただきありがとうございます。中央倉庫群の検討委員会も第3回となり、佳境に入ってきました。今までいろいろな意見を聞いてきて、今回はそれを形にしていくことになると思うので、よろしくをお願いします。

◆報告事項

(株)シー・アイ・エス計画研究所から報告

：体験プログラム「倉庫島」について

委員長：当日は、あまり天候が良くない中での開催でしたが、充実した内容だったという印象を受けました。

(株)シー・アイ・エス計画研究所から報告

：施設利用上のハード面の対応（物理的な要件）の考え方

A委員：構造上危ない倉庫の方が、石が古くてステキだと思いますが、倉庫として活用する以外に、その石を構造上問題のない倉庫の壁に使うなどの再利用はできるのですか。

ｺﾝﾈ：再利用は出来ませんが、現状のまま残したほうが、全体のエリアとしての価値は高いと思います。

A委員：そうなるとう倉庫としてしか使えないのですか？

ｺﾝﾈ：そうなります。

A委員：構造が大丈夫な倉庫は、あまり古くてカッコイイ感じがしないのですが…

事務局：倉庫群として7棟という数をなるべく残して、残した上で将来的に補強しながら用途を変更するなどして活用したいと考えています。残す前提で考えていきたいと思っています。

：構造上問題のない形に補強して、お色直しをして、全体としてマッチした形で残すことを考えています。

委員長：倉庫が7棟ともあったほうがいいという理由を、もっと説明してください。

A委員：歴史的に意味があるのですか？

ｺﾝﾈ：倉庫が群れとして連なっている魅力、歴史的な背景があるので、それを活かしていければと思っています。

：しかし、10年15年経った際に危ないとなったら、またその時に考えることがあると思います。

：その頃は力をつけていると思うので、昔の雰囲気のものを作るということもあるかもしれません。

：今は、危ないからすぐに取り壊してしまおうということは避けたほうがいいと思います。

：壊すのはいつでも壊せます。

B委員：残す場合、見た目は現状のままということですか？

ｺﾝﾈ：考え方はいくつかありますが、議論して決めることになると思います。昔の使っていたときの壁の汚れや落書きを残すことで、そこで暮らしていた人達の記憶を残すことができます。

：一方では、防水性などの面で、残せないこともあります。

B委員：外観も改修するというが、それも現状のままに残すということですか？

ｺﾝﾈ：基本的にはオリジナルに戻します。利便性を高めるために改修はしますが、本来の姿に戻します。

：その際には、ほかから石材をもってきて使うということもありえます。

委員長：倉庫群を活用するうえで、必ずオリジナルをキープしなくてはいけないということではないので、違う選択肢も考えていきたいと思っています。

事務局：例えば、新肥料倉庫は外壁に鉄板を張っていますが、そのまま利用するということはないと思います。全体的なバランスで考えていきます。

C委員：全体的なバランスを見ながら、倉庫の活用を考えなくてはいいですね。

：2、7、13号の倉庫のうち、13号を活用するのは「どうかな？」と思います。13号を化粧直して倉庫として活用して、費用対効果があるのかと感ずるところもあります。

ｺｯｶﾙ：倉庫用途のままということに補足すると、あくまで建築基準法上のものなので、この場所で行われるいろいろな活動のための機材を入れるということでは活用の意味が出てきます。

㉔委員：例えば、12号がスポーツ空間として利用するとなった場合、室内野球やカーボド場として利用する際の収める場所としては、有効に感ずます。

：2号7号も例えば、雪のエネルギーをクーラーとして利用したり、野菜を加工する場としての活用の仕方も出てくると、倉庫の用途でも十分な活用が出来ると感ずました。

委員長：費用対効果というのは大事なことだと思います。倉庫を残す場合に、その維持管理コストや利用価値も考えていかななくてはならないと思います。

ｺｯｶﾙ：補足ですが、倉庫用途のまま残すというのは、今のまま残すということではありません。

㉔委員：ゾーニングを見て、倉庫の使い道と全体のバランスを考えたら、なるほどとわかる部分があります。

：フューチャーゾーンでは子ども達が遊べる、これはお母さん達も望んでいたもので、この前の意見交換会でも意見が出ていました。それらも含めて活用していければよいと思います。

㉔委員：確認として、倉庫全部が石造りだったのかどうか知りたいです。今はトタンを張っているものもありますが、はっきりいって石とはアンバランス。活用する際は統一させるべきだと思います。

：倉庫群の建築した当時の姿をよみがえらせたなら、価値があがるのでは？と思います。

事務局：当時、倉庫群としてかなり密集して数があったようです。具体的な写真はいまのところあまり残っていません。

ｺｯｶﾙ：これから集めていく努力はしたいと考えています。

：歴史的なものの活用というのは、固定的なものではなく時間の積み重ねが歴史なので、平成の今の考え方で、あの空間の雰囲気にならわしいかどうか議論を十分にしないといけないと思います。

㉔委員：施設のハード面について、具体的な中身の使い方が決まっていなくて、使い方によって直す方法を考えたり、全体的なバランスをどうとるか、それはこれからバージョンアップして考えていければいいと思います。

㉔委員：13号倉庫について、倉庫として使える、もったいないから使うというように感ずますが、もし産業のための倉庫とするならば、子どもが出入りする子ども達のゾーンで、違う用途の倉庫が混在するのは危ないのではないのでしょうか。

ｺｯｶﾙ：現状使われているような倉庫として使うのではなく、用途としては倉庫ですが、この場所にふさわしい使い方での活用するので、大型トラックが入って来たりということはないだろうと思います。

◆議事

事務局から説明

：実現可能なコンセプト・具体的な再活用プログラムについて

㉔委員：駐車場はどのように考えていますか？綺羅乃湯を利用するということでしょうか？

事務局：外構面は今後検討していきますが、ライオンアドベンチャーさんのとなりの敷地も利用していかうとは考えています。検討していかないと、駐車の数か間に合わないかと考えています。

㉔委員：この施設は地元のニーズと観光とで、どちらをターゲットにしているのですか？

：スポーツゾーンと温泉が遠いと意味が薄れると思うので、配置を考えたほうがいいと思います。

委員長：この場で駐車場について話し合いますか？

事務局：外構面は違う機会を設けて話し合いたいと思います。

㉔委員：まだ、ライオンアドベンチャー隣の土地は取得してないのですか？

事務局：はい。倉庫群も取得してはいません。将来、町が買わせていただいた場合にどうするかということは今から考えていきます。

委員長：来年度に実施設計を行うのですか？

事務局：来年度は具体的な耐震の調査をし、平成25年度に実施設計を行いたい。

：まずはどんなものが必要なのかどうかの方向性を定めたいと思います。

委員長：配置の考えについてもう少し説明をしていただきたいと思います。

事務局：確かにスポーツ施設から温泉が離れていますが、施設の規模から考えた配置となっています。

A委員：倉庫自体を移設するということはできないのですか？

事務局：できますが、費用が莫大にかかってしまいます。まずはお金をかけないではじめる事を考えています。

：そもそも、元からこの場所にあるという事を大事にして考えていきたいと思っています。

委員長：例えばフューチャーゾーンにスポーツ機能を持たせることは考えられますか？

事務局：内容としては考えられると思います。

委員長：それなら、なぜ12号倉庫にスポーツゾーンを、新肥料倉庫にフューチャーゾーンを持ってきているのですか？

ｺﾝﾈ：12号倉庫は天井が高くて柱がないため、スポーツ用途に向けた空間であるからです。

：あとは全体的なバランスで考えてのゾーンとなっています。

A委員：駐車場の考えは最初からもおいたほうがいいですね。ビュープラザは、今以上に広げることが出来なくなっていますから。

ｺﾝﾈ：あまり具体的な話しをこの段階でするとよくないかもしれませんが、例えば建物間を雁木（屋根つき外廊下）でつなぐなどのアイディアはあります。

B委員：観光の顔というのがぼやけているなど感じます。ターゲットがよくわからないですね。

：駅前には観光客が集まる場所で、綺羅の湯に車を置いています。将来、このような施設ができた場合、間に合わなくなるのは目に見えています。

：人の集まる地域なので、そこはもう少し観光に対して考えたほうが良いと思います。

ｺﾝﾈ：観光のとらえ方はさまざまで、アンケートなどによると地元の方が楽しんでいるところに外から来た人も交わるようなもてなしのカタチがニセコらしいのではないかという意見が多かったようです。

：ただ、観光案内のスペースなどで、町内各地に人が回るような、観光的な機能を持たせていきます。

B委員：インフォメーション機能は駅にも現在あるし、いくつもいらないと思います。今は観光客が、特に目的物がないため駅の写真だけ撮って帰っていく状況です。

事務局：倉庫の建物だけを考えているわけではなく、駅前周辺として考えています。

：将来的には、駅前に簡易宿泊所が建ったりすることなども前提に考えています。

B委員：例えば、農業関係者が集まって市を開くことは可能ですか。

事務局：センターパークを利用して、テントを張ってイベントを行うことは可能だと思います。

委員長：ゾーニングを見ていると産業に関係するものやお金の流れを生むものが少なく、公共的なものが多いようですね。

：雇用創出という展開方針もあるが、想定される機能に結びついていないようです。

C委員：見学会の際に、倉庫と倉庫の間に市場になったらおもしろそうなスペースがあったので、タイミングがあれば開催できると感じました。あとはやるかやらないかの話しだけで、やろうとすればできると思います。

：イベントを行うのにステージを作るなら、商工会などのものを持ってくれば出来ると思います。

B委員：定期的にイベントが行われることが大事で、夏の間だけでも常設されているということが大切です。

：これらが地域の経済につながると思います。模擬店舗のスペースなども…。

C委員：現在綺羅の湯でやっているフリーマーケットなども、倉庫群で定着する形で出来たらいいと思います。

B委員：たとえば、倉庫の1つをマーケットとして利用するのもよいと思います。

C委員：ニセコのモノ作りの方の展示も企画できれば、施設の活用として使えると思います。

B委員：若い人などがやりたいと思っている方がいると思うので、そういう模擬店舗のスペースを作って、興味ある人に安い家賃を設定して、活動してもらうやり方があると思います。

：いま倉庫群は話題があるので、それが尽きない形で続けていく事が、新しい観光のキーワードとなるとも思います。

ｺﾝﾈ：事務局サイドとしては、ここを起業支援の機能として使って、いつかは綺羅街道の空店舗を使って店を出すような形もありえると考えています。

委員長：そのような未来像が見えてこない、表されていないので、表現していただきたいですね。

F委員：人を呼ぶ機能がなく、公共的な施設が多いと感じます。展示スペースなどとありますが、文化施設がないというところから、この答えというのなら、要らないと思います。

- ：さまざまな機会でアイデアを積み上げただけでは成立しないので、活用までの大きなストーリーが必要でしょう。
- ：観光客がニセコ駅前に来ても、「どうしよう…」となっている人が多いですね。
- ：そこで、簡易宿泊所があってもいいと思います。
- ：既存のモノとバッティングしないようにとありますが、例えばA委員さんの宿泊施設から見てどうですか？
- ：実際、客層が違うのでまったく問題ないとは思いますが。
- A委員：ニセコ自体のパイが小さいので、それ自体を大きくしないといけないので、問題ないですね。
- G委員：中央地区には昔、3件の宿泊所がありました。そういうことを考えるとあってもいいと思います。
- ：駅前の全体のゾーンがどういう環境であるべきなのかを考えていくべきだと思います。
- ：あの場所に行ってみようと思えるような自然環境を作ることが大事だと思います。
- 委員長：どこまでを範囲としていくか、STEP2・3などで対象となる倉庫群以外の場所についてもゾーニングを表すべきでしょう。
- 事務局：ゾーニングの中にかかれてはいますが、将来的なゾーンの想定はしていました。
- ：次回までにゾーニングと動線などを表したいと思います。
- ：まずは地域の方が利用してもらうのが、継続的な運営のため大事です。
- H委員：耐震診断を行って、利用方法がさらに制約をうけるということはあるのですか？
- 事務局：場合によってはあると思います。
- H委員：改修の内容によっては、新しいものを作る事も必要だと思います。
- F委員：倉庫自体も、中央地区を考えたときに壊すことが必要になるなら、それも考えるべきだと思います。
- 委員長：観光の目線で、なにがあったらいいと思いますか？
- A委員：海外などでは、お金を落とすことのできる施設があるので、必要だと思います。
- ：ちょっと珍しいものが買えるお店などや、外のスペースでハーフパイプを作ったりというのはありだと思います。
- J委員：ニセコらしいやり方はあると思います。観光施設として作るというよりは、この環境を観光に活かすという考え方に近いと思います。
- A委員：いろいろなゾーンがありますが、子どもへの安全性は保つべきだと思います。
- 委員長：スポーツ商品のアンテナショップやスキー板の工場、地域にいるモノ作りの方の活躍の場などもニセコらしさを活かす利用形態だと思います。
- 事務局：中身についてはまた今度話し合いますが、運営は役場ではなく、役場がやってもつまらない物が出来てしまうと思っています。
- ：いろいろなものが、小さいブースでも発展していくことがあるだろうと思います。
- I委員：お金の事についてですが、この事業の総工事費はいくらくらいなのですか？
- 事務局：今のところ概算では、総事業費は10億円と考えています。その中の40%を社会資本整備交付金事業という国の事業を導入する形で、手を上げている状態。
- ：しかし、国の事業はいろいろな制約があり、施設で営利を追求するのは交付金対象外になります。
- ：かといって、つまらないモノをつくってはいけないということを思っていますので、そこは国の補助をはずしてでも作る事を考えています。
- J委員：スケジュールやこれからの展開は？耐震などの関係で展開も変わってくるでしょうが…。
- 事務局：H24は耐震調査、H25に耐震結果を踏まえた実施設計と、できれば倉庫の買収、H26に建物の改修、H27に外構整備を考えています。
- ：状況の変化があるので、できるところから行いたいと思います。
- K委員：ターゲットが地域主体か観光主体か良くわからないのですが、最終的には町の活性化につながるものと考えていけたらいいと思います。

事務局：ニセコエネルギー研究会から提案の説明

H委員：再生エネルギーなどの利用については、加工までするのか、レストラン併設は、などと夢やアイデアはさま

ざまにあります。

コソル：(株)シー・アイ・エス計画研究所から説明
：運営体制について

◆閉会

委員長：最後に質問などありますでしょうか？

：それでは、第3回の委員会を終了します。お疲れ様でした。