

新所沢駅周辺まちづくり特別委員会視察報告概要

- 1 視察日時 令和4年7月21日（木）
午後1時30分から午後3時まで
- 2 視察先及び視察事項
 - ・視察先 新潟県新潟市
 - ・視察事項 市街地再開発事業について
- 3 参加委員
委員長 植竹 成年 副委員長 石原 昂
小林 澄子 長岡 恵子 川辺 浩直 青木 利幸 杉田 忠彦

4 視察の目的

当市議会では、令和3年2月の新所沢パルコの閉店報道に伴い、新所沢駅周辺におけるまちづくりのあり方について、特別委員会を設置し調査研究を行っている。

新潟市議会においては、大和デパートの閉店に伴い、その跡地を利用した古町通7番町地区第一種市街地再開発事業市街地再開発事業の経緯及び市の取組等について、今後の審査の参考とするため。

5 視察の概要

概要説明、質疑応答、施設（古町ルフル）見学

6 概要説明

【経緯】

新潟市の町なかの状況は、大和百貨店が撤退した以外にも、様々な厳しい状況があった。もともと新潟市の発祥となった新潟町が繁華街の中心であり、古町が街の中心となっていた。現在、NEXT21という建物には中央区役所が入っており、近隣には新潟三越があったが、令和2年に撤退した。NEXT21ができた際に、ラフォーレ原宿新潟というファッションビルになったが、平成27年に撤退した。その床を市が買う形で、中央区役所とした経緯がある。大和が平成22年に閉店をしたが、同時期に周辺の商業施設も撤退している。古町ルフルは、旧大和百貨店だった場所を使用している。信濃川を挟んだ新潟駅側の万代地区には、百貨店やバスセンター、ラブラ万代という三井不動産が運営している商業施設があり、商業の中心となっている。

平成22年に大和が撤退したが、市に対して平成21年11月に撤退の報告があった。報告を受け新潟市として、古町の中心核である百貨店がなくなると一大事であるということで、市長を本部長とする、有識者、地元の関係者による会議体である新潟市まちなか再生本部を立ち上げた。自治体の関係者等も含め、今後の町なかをどうしていくかというのを検討していく会議を立ち上げ、全8回開催した。その会議の中で、市民から意

見をいただいた。意見には、大和が撤退してしまうが、その後にはこういう施設がほしいということや、まち全体をどうするか、商店街はどうすべきかといった様々なものが寄せられた。

【再開発に向けた市の取組】

再開発に向けた市の取組は、まちなか再生本部会議を立ち上げ、大和が撤退する危機をどう乗り越えていくかという検討を、市が主導で行った。市として大和デパート跡地再開発を早期に取り組まなければいけないものとして位置づけた。このことにより、その後の支援にもつながっていった。平成28年に立地適正化計画を作成し、再開発を進めていく上で、この計画を作ることで、国から補助金等を得ることができた。

地元地域との連携については、まちなか再生本部会議に、地元の商店街の方々、商業を営んでいるの方々、地元の方が委員に入り、地元の声を踏まえた上で、議論を進めていった。また、再開発が決定した後、再開発を生かしてまちづくりをどうしていくかというところで、古町活性化まちづくり協議会を、市と地元の商店街、商工会議所の三者で立ち上げた。再開発を核として、古町エリアでどのような事業を行うか今後の取組と併せて、議論をして決めていった。三越跡地の開発、古町の活性化は今後も課題としているため、協議会は現在も続いている。

【課題】

困難な事例、課題については、再開発事業を行う上で、床をどのように構成するかが難しい課題だった。商業施設が次々と潰れていく中、新たに商業をするというのは無理があるため、どういった床の利用方法で町なかを活性化するのか課題である。最終的には、商業、行政、大学という構成で建物を構成することとなった。床需要が低迷する中で、どうやって構成し建設に向けていくかという部分が大変なところだった。時期的にはオリンピックの関係で東京のほうの建設が盛んになっていったが、地方は人も物も東京に取られるような形となり、建設費の高騰による影響が大きかった。古町地区全体の住民の減少、高齢化が進んでいることや、郊外、新市街地の開発による相対的な古町地区の価値と魅力の低下がある中での計画が、大変だったこととして挙げられる。

【再開発事業が及ぼす地域住民への効果について】

再開発ビルの竣工が令和2年3月、4月オープンのタイミングで新型コロナウイルスの感染が拡大し、飲食店を中心に大打撃を受けている状況である。しかし、行政の職員や従業員、大学の学生、来館者が周辺で消費活動を行うことは、少なからず経済効果を生んでいると思われる。今後、感染の収束により経済活動が正常化すれば、周辺での消費行動の効果が徐々に出て来ると期待される。

【古町ルフルの施設の概要】

市庁舎の移転について、令和2年まで市庁舎は、本館、分館、白山浦庁舎の3棟だった。分館、白山浦庁舎は昭和36年建築のため、耐震に問題があった。大和やラフォーレ、三越が撤退する中、古町の活性化を図り、足を運んでもらうため、中央区役所をNEXT21の中に入れ、市民サービスの充実を図る目的とした。移転か建替えかといった議論の中で、移転のほうが少しでも費用が抑えられたことから、移転を進めることとなった。

白山浦庁舎については、民間への売却が済み、解体が進んでいる。地域住民からスー

パーの要望があったため、スーパーを入れる条件付きの売却となった。

分館については、現在は臨時の新型コロナウイルスワクチン接種会場として利用している。今後、令和6、7年には解体できるよう進めている。

本館については、平成元年建築のため、大規模改修の時期が来ている。将来的には分館の跡地への移設を視野に入れて考えている。

古町ルフルは令和2年2月に竣工した、12階建ての建物である。延べ床面積は、約32,000㎡で、そのうちのふるまち庁舎として市役所が所有している部分が、3階から6階までの約11,000㎡となっている。取得費が約44億2,000万円、庁舎として機能させるための工事費用が約2億9,000万円である。庁舎には、来庁者の多い部署や、経済やまちづくりを所管する部署を中心に配置されている。

古町ルフルは1階、2階が銀行やコンビニ、クリニックといったテナントが入り、3階から6階までが市役所ふるまち庁舎、7階、8階、9階は保証協会、証券会社、共済組合などがテナントで入っており、10階、11階は大学となっている。また、12階は貸会議室であり、1階から11階までを使用している人たちが使用でき、災害時には帰宅困難者の一時受入れも可能となっている。

古町ルフルの1階前広場では、まちのにぎわいの活性ということで、いろいろなイベントを行っている。

9月より、新潟駅から古町ルフルまでの間に約30か所のレンタサイクルを設置し、町なかの移動に活用される予定である。

7 質疑応答

質疑：大和新潟店の閉店について、皆さんからの反対や残してほしいという運動などはあったか。

応答：民間施設ですので、基本的に撤退を止めることは無理でした。撤退表明する前から経営が苦しいというのは聞いていて、一部の床を市で借りて、子育て応援施設やパスポートセンターを入れた経緯はあります。市は撤退しないよう支援をしていましたが、突然の発表でした。

質疑：新所沢パルコの撤退に3年間の猶予があるが、大和はいかがか。

応答：大和は突然の状況でしたが、三越のときは2年の猶予で撤退しました。

質疑：議会の関与や議会側からのアプローチはどんなものがあったのか。

応答：毎回、会議には出席していただいて、議会質問でいろいろな御質問、御助言はいただきながら進めてきましたが、委員としては入っておりません。

質疑：高齢化への対策、対応は何か考えているか。

応答：新潟市の中でも古町エリアは少子高齢化が非常に進行しているエリアです。それが原因で商業施設が倒れているところもあります。新潟町の辺りは人口減少により小学校が5つ廃校になるなど、危機的状況です。市では平成20年から中心市街地活性化基本計画や立地適正化計画を作る中で、町なか居住、都心居住というのを促進してきました。計画に位置づけて、再開発事業を行い、都心部の人口を増やそうと取り組んでいるところです。

質疑：人口減少はしかたがないという感じか。

応答：ただし、新潟町は新潟市発祥の地で、歴史的な建物が多く、重要文化財等も幾つかあります。インバウンドを推進していく中で、このエリアの活性化は欠かせないものです。古町活性化協議会の中でも、インバウンド、観光でこのエリアを活性化していくことが方針となっております。都市居住を推進する中では、共同住宅系のものを推進していくというのも1つの考え方なので、再開発、民間開発の中では、居住を増やすことで、商業のほうも地道に増えていただければと考えています。

質疑：駅から少し離れているが、地域公共交通の工夫をされているか。

応答：市が平成27年にBRTというシステムを導入し、そこで走っている接続バス、2台がくっついたバスがあり、都心部分から、市役所の先まで行くのですが、基幹公共交通軸という位置づけにし、バスを集約化して分かりやすいバスシステムを導入しました。持続可能なバス交通に取り組んでおります。

質疑：所沢は小さな車で細かいところへ行くようにしているが、そういうものもあるのか。

応答：人口減少の激しい地区を回る小型のバスもあります。新潟市は8区ありますが、それぞれの町なかを回る小型のバスが地元と連携して運行しています。利用に問題はあるので、全部が全部うまくいっているわけではない部分もあります。いろいろな批判も頂戴しているところですが、事業者の採算という部分があるというのが現実です。効率を高めるために、中心部に集中させているところもあります。

質疑：人口減少の話もあったが、市役所の本庁がその建物に入った分、増えたのか、どこかを空けてきた形なのか。

応答：平成17年に13市町村で合併し、82万人でした。2年後、政令市になり、10年程度たっておりますが、4万人減り、78万人になっています。市役所本館の対面に分館があり、元々はそこに居たのですが、改修がもう難しいというところで、この古町ルフルができるタイミングでしたので、ここに移動してきました。

質疑：この大和デパート跡地をどうしようかと進めているときにいろいろな意見があったと思うが、どういうものがあったか。

応答：再開発を成功させなければいけない中で、熊本地震が起きまして、熊本の庁舎が倒壊して復旧・復興に支障をきたしたということが問題になりました。当時、新潟市役所は分館として使用していた庁舎も耐震性が低く、早急に建替えか引っ越しかと検討しているところで、再開発がちょうどあったので、再開発に入るしかないとしの方針としたところがあります。

質疑：観光に焦点を振るか、それともビジネス、経営者や若い人を呼び込んでやっていくのか、どういう方向なのか。

応答：古町花街地区というエリアを食文化エリアとして、観光で呼び込むエリア、古町の一番の顔ということで、当時は議論をしていました。その下のエリアは、銀行など業務系のビルが集積しているエリアでもあるので、その特性を生かし、業務集積エリアとしています。さらに南側にファッション・カルチャーエリア

があり、古着屋など若い人がお店をやっているところがたくさんあります。食文化エリア、業務集積エリア、ファッション・カルチャーエリアを大きく3つ色分けをしてまちづくりを進めていくということでした。平成30年度に古町地区将来ビジョンを市と関係する方に集まっていただいて作成しました。古町には意外といろいろなタイプのエリアがありまして、エリアごとの目指す姿があり、多様な活動ができる古町というのを目指していると捉えています。駅を中心に発展しているのが通常の間姿だと思しますので、全国的にも古町は珍しい、特殊な部分もあります。

質疑：フェリーや船の文化はあるのか。

応答：信濃川に一応船は走っていますが、それほど利用はありません。車が非常に多い、車社会です。

質疑：立地適正化計画による国からの援助はどういった分野ですか。

応答：市街地再開発事業で建物を造りましたが、通常、国から補助金をいただけます。共用部分の建設費の3分の1を国、3分の1を市という補助金がありますが、その3分の1が、立地適正化計画に基づく計画だと割り増しが得られます。最大で9割補助金がもらえる事業になります。外へ町が広がって行ってしまうので、それを中心部に戻すという必要がどうしてもあったため、立地適正化計画の必要性が高かったものです。地方都市の最大の弱点がここにあると思います。地方だと1人に1台車があるので、郊外へ買い物に行ってしまう、そういう都市構造をどう中心に戻していくのかというのは、地方都市ならではの問題かと思ひます。

質疑：まちなか再生本部会議は回数を経るごとに一般の参加者も増えている状況の中で、市民の関心は高まっていったところはあるか。

応答：関心はとても高かったです。毎回、マスコミもたくさん来ていました。当時、新潟市だけでなく長岡市、上越市の大和も撤退したので、新潟県全体の問題としてマスコミが捉えていたところがあり、メディアの露出は多かったです。

質疑：本部会議の最終報告というのはあるか。

応答：ページ数が大変多く、細かくたくさんの事業があるのですが、ホームページに出ていますので、御覧いただければと思います。

質疑：報告書にある提案というのは、本部会議の中で出てきた市民からの案ですか。

応答：本部会議についてはあくまで委員の話す場です。その時期は常に一般市民の方から意見を募集しておりました。会議の場でも直接募集し、ホームページで募集しておりましたし、市長への手紙で御意見をいただいております。

質疑：市民の声で反映したものはあるか。

応答：反映ということではありませんが、市民の期待が高いので再開発を急がなければならないというのが結論としてありました。民間が行っている話なので、床が何で埋まるかというのは、市も入ったから埋まりましたが、全て民間で埋めようとするとなかなかできなかったかもしれません。意見では、商業施設が撤退したのに、商業施設に入ってほしいというものが多く、難しいところがありました。

質疑：市民からすると、市からの働きかけでというイメージを持っていると思うが、

そうはいかないか。

応答：民間は採算が合わなければできませんし、入ってくれる事業者、商業施設の方が来てくれなければ床は埋まりません。再開発の際には身の丈という言い方をしますので、再開発のやり方の中で、可能な範囲でとなります。全ての意見を飲み込むというのは無理ではないかと思います。中間報告の時点では大和に対する市民意見が多く出たので載せたのですが、この後、急激に減っていきます。大和が皮切りに他の店舗も閉店していきましたので、町なかで商業は厳しいというのは市民の皆さんも感覚で分かってきたのかと思います。また、郊外で便利に買い物ができるので困らない、古町がなくても困らないという状況ができてきて、意見もあまり出なくなりました。若い方は特に通販を使われているのもあるかと思います。

質疑：大和の閉店に伴い、それを存続させるという流れではなく、それを機に古町のまちづくりの再開発といった転換が始まったという形か。

応答：おっしゃるとおりです。今までは商業中心だったのが、いろいろなものが混ざって複合的なエリアということで進めていくということになりました。

質疑：地域もそうですし、行政としても転換として立地適正化計画の策定につながったということか。

応答：再生本部会議の議論の中でも、もの消費からこと消費というところで、有識者の方からアドバイスをいただいて、そういう方向にかじを切っていくという、よい転換点になったと思います。

質疑：若い人が住めるような住宅は考えているのか。

応答：今回の再開発では住宅はありませんが、それ以外のところで市が支援したり、民間が独自で行ったりする開発には、大体、住宅が入っております。それによって町なかに人が戻ってきているというところはあります。

質疑：公共住宅ということではどうですか。

応答：市営住宅として町なかにというのはなかなか厳しいという認識です。学生の方も増えてきて、県外からも専門学校へ来ている、学生の街になりつつあって、若い方も増え始めています。

質疑：大和デパートはどれぐらいの建物だったのたか。

応答：昭和10年に百貨店法ができたときに百貨店として始めたもので、一番古いのはその時期です。昭和50年頃に増築もしました。区域面積としては0.8 haで、地権者12名、建築敷地としては約5,000㎡です。そのうち、8、9割は大和の所有です。

質疑：テナントはまだ約七割が埋まったぐらいか。

応答：そのとおりです。

質疑：令和2年のオープン時には埋まっている予定だったのか。

応答：飲食が入るところがオープン時点で頓挫してしまったので、空いたままでした。

質疑：キッチンカーを置いておくとお金がかかるとか、場所は貸しますとか、どういうふうになっているのか。

応答：全ての管理を組合の下請けとして、まちづくり株式会社が運営しており、キッ

チンカーにも料金はかかっていると思います。決められた料金があるので、1時間とか1日当たり幾らというふうになっていると思います。

質疑：広場で何かイベントをとということも資料にはあるが。

応答：イベントに条件があり、公共的なものだったり、公共で盛り上げるためのイベントであれば無料、個人の利益のためのものであれば有料です。フォーラムとか音楽祭などが無料となります。

8 委員長所感

この度、新潟市における市街地再開発事業について視察し、大型商業施設の撤退がきまり新潟市として、「大和デパートが撤退する危機をどう乗り越えていくかという検討を、市が主導で行った。市として大和デパート跡地再開発を早期に取り組まなければいけないものとして位置づけた」として、行政主導の形で早急な対応を実施したことを認識しました。

今後、所沢市としても地元地域が望むように、これまで出来ていなかった取り組み、いわゆる行政がかかわることが重要であることを痛感しました。

新所沢駅周辺まちづくり特別委員会視察報告概要

1 視察日時 令和4年7月22日（金）
午前10時から午前11時30分まで

2 視察先及び視察事項

- ・視察先 新潟県長岡市
- ・視察事項 市街地再開発事業について

3 参加委員

委員長 植竹 成年 副委員長 石原 昂
小林 澄子 長岡 恵子 川辺 浩直 青木 利幸 杉田 忠彦

4 視察の目的

当市議会では、令和3年2月の新所沢パルコの閉店報道に伴い、新所沢駅周辺におけるまちづくりのあり方について、特別委員会を設置し調査研究を行っている。

長岡市議会においては、大和デパートの閉店等を含めた大手通り坂之上町地区市街地再開発事業をはじめとする、市街地再開発事業の経緯及び市の取組等について、今後の審査の参考とするため。

5 視察の概要

概要説明、質疑応答、施設（アオーレ長岡）見学

6 概要説明

【経緯】

長岡市の町なかは、昭和の時代は大変にぎやかだったが、平成になり車社会の進展と郊外化により、町なかの空洞化が顕在化していった。中心市街地の衰退を食い止め、活性化に向けた政策的取組をしていくこととなった。

中心市街地の再開発となると、民間の店舗を誘致するというのが考えられるが、大和のほかにも商業施設の連鎖的な閉店のあった長岡市では、それが難しいと考えたため、あえて市の行政施設を持って来るという方針を取った。

以前の長岡市の庁舎は郊外に建っていた。老朽化で建替えが必要となった際、耐震改修して建替えるという方法もあったが、あえて中心市街地に行政機能を持って来て、活性化を図ることとした。

大手通りを中心に、中心市街地全体で市役所機能を分散して配置することにより、ついで効果による回遊性はまちなかのにぎわい創出、町に溶け込んだ市民と協働する開かれた市役所スタイルの確立、交通の拡散によるスムーズな流れとし、高層ビルを横にしたようなイメージをつくり出した。

【アオーレ長岡について】

アオーレは長岡の方言で「会いましょう」を意味する。アオーレ長岡は、建物だけではなく広場を使うことによって、祭りやイベントを行い、中心地に人を呼んで来るという考えで造られている。協働・交流の拠点、長岡の顔、ハレの場、合併の象徴、町なかに溶け込む市役所という5つの理念を持ち、平成24年4月1日のオープン時には、市民発案の様々なオープニングイベントが行われた。

施設の中心はナカドマと呼ばれる外でも中でもない中間的な領域の空間、屋根付き広場であり、誰もが気軽に立ち寄り、活動できる空間である。通常の建物とは逆の発想で、ナカドマの空間が主役であり、建物は脇役と考えられている。そのため、施設には正面玄関がなく、ナカドマを通して建物に出入りすることとなる。

公と民の関係は、行政と市民の活動がモザイクや市松模様のように混ざり合うものとされ、市民が活動するすぐそばで市役所の業務が行われ、議会が開催される。その市松模様は、壁面や大屋根のパターンとしても表現されている。

ナカドマでは成人式や山古志闘牛、保育園の遠足、ドイツフェストといった多様なイベント展開がされており、埼大5,000人が収容できるアリーナではファッションショーやフィギュアスケートショー、ロックコンサートなども行われた。

【市街地再開発事業について】

大手通坂之上町地区市街地再開発事業は、大和の跡地利用、その隣のマンション開発、北越銀行の建替えの話があり、約1.7haの開発である。今までの長岡市の事業の開発だけでも1.7haだが、それと同じ面積で、今回の事業は進んでいる大規模なものとなっている。

歴史になぞらえて、米百俵の精神が息づく国漢学校の跡地ということで、中心市街地の新たな拠点を目指すべく、「米百俵プレイス（仮称）」の建設が計画されている。米百俵プレイス（仮称）は人づくり産業振興を総がかりで支える地方創生の拠点であり、人づくり・学びとして、まちなか図書館、子どもラボ、若者ラボ、歴史人物展示スペースを置き、産業振興として、4大学・1高専と産業人のイノベーション拠点をづくり、にぎわいとして、中に屋内公園や屋上庭園を造り市民の憩いの交流スペースを設けるよう、設計していく。建物を造るだけではなく、その後の建物利用のソフトについても、長岡市で力を入れている。

【成果】

中心市街地の再開発を行い、市役所機能を持って来たことにより街の価値が上がり、その後、マンション開発が増えてきた。

長岡市と内閣府地方創生推進事務局と東京大学CREIがタッグを組み、「我が国初のイノベーション地区」創設に向け、研究連携協定の締結が行われた。米百俵プレイス（仮称）ミライエ長岡や、福祉の拠点としての社会福祉センタートモシア、国際交流の拠点としての国際交流センター地球広場、市内の4大学1高専、企業、行政が交流しイノベーションを創出するNaDeC BASE、市民協働の拠点としてシティホールプラザアオーレ長岡などのある長岡駅前の通りをイノベーションエリアとするものである。

【大和長岡店閉店に伴い市に寄せられた地域住民の意見】

大和長岡店の建替えや、三越や伊勢丹を誘致するよう要望する声もあった。再開発は

何百億円とかかることから、周辺の地域からは反対や、集中投資するのではなく、長岡市全体にお金を投資すべきという意見もあった。

【再開発事業が及ぼす地元地域への効果】

再開発はまちづくりの手法の一つでしかない。拠点整理的な要素があり、本来の開発を行ったエリアだけではなく、周辺への波及効果が期待されるプロジェクト事業である。再開発エリア地区だけで効果を終わらせずに、周辺への波及効果へつなげることが大事である。長岡市としては、再開発だけではなく、市の行政全体が関連したソフト事業を行うよう努力している。再開発後のタウンマネジメントが重要である。米百俵プレイス（仮称）ミライエ長岡については、整備に関する部門と、施工後の使い方をどうしていくかという部門をつくり、造成と活用という2つの部門で事業を進めている。

7 質疑応答

質疑：再開発において総額は幾らで、補助金の活用はあったか。

応答：総事業費としては約263億円です。国の補助金はまだ確定していませんが、100億円を超えております。国の補助は3分の1です。補助金は制度を2つ利用しており、1つは再開発の補助金、もう1つ、市のほうで整備するミライエ長岡という図書館などが入る床に関しては、国交省の都市局の旧まちづくり交付金を活用しています。極力、市の負担を減らして再開発事業を組めるよう、国の補助金の補助メニューを調べて、工夫をしております。再開発のメニューだけでなく、他のメニューもいろいろ活用しております。

質疑：市で支出する予定の金額は幾らか。

応答：70億円となりますが、交付金の裏には起債があります。

質疑：一般会計だけを見ても所沢市よりも会計規模が大きいですが、歳入で市民税以外にも何か入ってきているものはあるか。

応答：財政部門ではないので詳しくはないのですが、ちょうど平成の合併の関係で、国のほうからありました。また、なるべく国の補助金を取るように各部署で勉強しながら、市の持ち出しをなくすよう、補助金がないと予算がつかないような体制になっていることがあります。

質疑：再開発に当たって市民から、市街地だけでなく全体に投資をとという意見もあったと伺った。そういった声にはどのように対応したか。

応答：長岡市では、マスタープランの中で多極ネットワーク型コンパクトシティを進めております。それぞれの拠点を作って、道路で結ぶという形です。駅前に集中投資して、ほかのところは何もしないと、地方の拠点もなくなってしまうということになります。それぞれ合併したところの支所があるところを集中的に誘導を行っています。立地適正化計画で行っております。

質疑：他の地域と結ぶ公共交通をもっと利便性を高くするという事は計画をされているか。

応答：昔はあったものが廃線になったものもあり、道路で結ぶということしかありません。その代わり、各支所に行くに当たっても、幹線道路で結ぶことで各地から中心地までの到達時間を45分にするという道路網をつくっております。残

念ながら公共交通はなく、私鉄での取組はありません。

質疑：資料の新聞記事を読むと、大和を3億円で都市機構に売却へとあるが、UR都市機構はどの段階から出てきたのか。経緯を伺いたい。

応答：再開発の検討が始まったのが平成7年頃、地元でまちづくり協議会が立ち上がり、検討に入っております。その段階でURから相談という形で協力いただいております。平成22年に大和長岡店が閉店していますが、その前から撤退が決まり、決まる前から市のほうも一緒に入って、どういう形で引き受けていくのがよいかというのを検討した中で、一つの手法として、UR都市機構が土地を取得する、建物に関しては長岡市が無償で受けるという形のスキームで大和から引き継いでいくという形です。再開発をしている中に市民センターという、昔、百貨店があった建物を市の一部の土木関係の機能が入っているのですが、そこに関しても、おとし同じスキームで、URが土地を取得、市が建物の無償譲渡を受けるという形で行いました。UR都市機構には都市再生が業務としてありますので、今後、土地についても再開発事業等を進めていく形になっております。

質疑：3億円はお安い価格という印象があるが、交渉に市は仲立ちとか関与はされたか。

応答：当時どういう出し方をしたのかというのは分かりませんが、先ほどお答えした市民センターのときには、建物を解体する費用というのが、本来であれば更地に戻して売ることになります。旧大和もそうですが、建物が建った状態での売却という形になりますので、解体する費用を除いた価格で売却した形になっているのではないかと思います。恐らく3億円というのも、そういったものだと思います。

質疑：イノベーション地区創設に向けて研究連携協定の締結とあったが、どのような内容の協定か。

応答：3月に締結したばかりでして、おととい、野田地方創生担当大臣が視察に来ました。経過としては、東大CREIの先生が国交省のOBで、当市の副市長も国交省のOBであるという人のつながりから長岡市へ視察に来たところ、長岡市には約7,000人の学生がおり、学生が地元でイノベーションを起こしているような機会もあったため、ポテンシャルがあると注目していただいたところがあります。ミライエ長岡というイノベーションの拠点は整備するけれども、それだけではなく、駅に近いというのもあるので、駅前に飲食やコワーキングスペースや、アオーレ長岡もその一つですが、いろいろなまちづくりをしているという、全国的に見てもこれだけコンパクトに多様な機能が集中しているところがないということで注目され、協定を結び、実験的にこれから行っていくという形です。1回、6月に関係者が集まったの講演会を行い、これから具体的に取組をしていくということで、動き出したばかりなので、具体的な取組はまだ少ないですが、3年間かけて研究していくというものです。

質疑：商業施設がなくなって、地方の人は現状、どうやって買い物をしているのか。今後、商店街とかを回れるようにしていくとか、そういった方向性はあるか。

応答：駅前からダイエーやイトーヨーカドーが撤退し、ヨーカドーの後にはマルイというスーパーが入って営業しております。おっしゃるとおり、皆さん車で買い物をしているのが実情です。再開発を拠点にして、中心市街地にも出店していただきたいと思っています。買い物をする場所がないと住む人が居なくなり、スポンジ化してしまいますので、本当は、駅周辺に商業地を置くのは理想ですが、それができないので、都市機能とスーパーと銀行のあるところを集めるような形でやっているのが実情です。雪もあって、車がないと生きていけないというのがありますので、バスを優先的に残すとか、乗り合いタクシーのようなものも含めて、まちの足を無くさないようにというところの取組を行っております。実際、買い物に行くのは中心市街地、信濃川があって反対側にイオンなどがあるのでそちらですか、新潟市まで買い物に行っていると思います。どうしても地方の我々は小さな買い物にも車で行くということに慣れてしまっているので、恐らく、生活スタイルを変えるのはなかなか難しいと思います。商業を持って来るのも難しいですし、当然そのことを諦めているわけではありませんが、機会があれば、呼び込みたいという思いも持っています。引き続き頑張っていきたいと思っています。

8 委員長所感

この度、長岡市における市街地再開発事業について視察し、新潟市と同様に大型商業施設の撤退が決まり、駅前商業施設の在り方や活性化に向けての事業展開を検討した結果、市の行政施設を持って来るという方針を示しました。

商業施設の誘致の難しさが背景にあるとのことでこのような方針となったようで、実際に視察の場となった「アオーレ長岡」といった行政施設が出来たことによって生じる効果を認識することが出来ました。

今後、新所沢パルコの撤退後の跡地利用について、多様な方向性があることを認識できる内容でした。