

建設常任委員会 先進地視察研修報告書

1. 期 日 平成30年8月22日（水）、23日（木）
2. 視 察 先 滋賀県彦根市、静岡県藤枝市
3. 参 加 者 委員7名、随員1名 合計8名

【彦根市】

- 人 口 112,537人（H30.4.1現在）
- 面 積 196.87km²
- 調査事項 「中心市街地活性化（市街地再開発）について」

（1）概要

①「彦根駅東土地区画整理事業」の進捗状況について

- ・平成10年7月に、いわゆる「中心市街地活性化法」が施行されたことに伴い、彦根市においても、中心市街地の持つ役割を見直し、その活性化を図ることによって、市の「顔」としての魅力あるまちづくりを推進しようという取り組みを始め、「市民アンケート調査」や「経営者アンケート調査」を実施するとともに、「彦根市中心市街地活性化基本計画策定委員会」（近隣住民、商業者、商工会議所、学識経験者、行政等の代表者で構成）を設置し、約3か月間にわたる調査研究を行い、平成11年1月に「彦根市中心市街地活性化基本計画」を策定。
- ・かつての中心市街地の商店街として賑わいを取り戻し、活力の再生を図るため、「街なか再生土地区画整理事業」による再生手法とファサード整備事業を実施している。

②「彦根駅東土地区画整理事業」の今後の見通しについて

- ・顧客専用駐車場（自動バー式平面駐車場21台収容）を整備したことで来街者の滞在時間が増え、人の行き来や個店の売上増加につながり、地域の活性化に大きな役割を果たすと期待。

③「夢京橋キャッスルロード事業」や「四番町スクエア事業」などの中心市街地活性化事業の成果と課題について

- ・夢京橋キャッスルロードのみが、事業数・年間商品販売額・売り場面積のいずれも伸びている。

- ・課題として、市全体の人口や販売額、中心市街地人口の減少に比べて、商店街の各数字の落ち込みが大きいのは、商品展開や後継者問題による廃業、大型店への顧客流失、E C需要の増加などの複合的な原因を掴む事が重要。

④質疑応答

◆保留地売却面積が、計画11,907㎡に対し、29年度末実績が10,7709㎡、90%の状況だが保留地は順調に売却できているということか。

●その通りである。

◆売却の価格は、下げないできているのか。

●計画通りの売却益を出すために、下げないできている。

◆これまでの保留地の売却金額を教えてください。

●計画の13億3,680万円に対し、29年度末までに、12億2,305万円となっている。

区画数では全体で24区画のうち、21区画が売払い済み。未売払は3区画となっている。

(2) 各委員の所感

・彦根駅東土地区画整理事業と共に人口減少・大型商業施設の進出やE Cが拡大する中、商店街の活性化に対して直接的な支援ではなく、市民の参加や関係者を巻き込むための仕掛けづくりをしていることに感心した。本市においても中心市街地活性化のため、地域のためにどのように土地区画整理事業をすればよいかを、研修の内容を参考にし、夢京橋キャスルロードの様な成果が出る提案をしていきたいと思う。

・彦根駅東口土地区画整理事業については、本市が現在取り組んでいる国の合同庁舎建設や、シビックセンター建設事業の参考になる取り組みであると感じた。本市のシビックコア地区形成に向けた取り組みに関しても、しっかりした形成方針のもと、地域住民との対話、国の補助金の有効活用が重要であると感じた。中心市街地活性化事業の成果と課題をお聞きし、本市の進める文化芸術館の建設や地域交流センター整備の参考になると感じた。

中心市街地活性化は非常に難しい課題である。市の関わりも重要であるが、地

域で、多くの関係者を巻き込み、積極的に活動をしていただける人材の育成・確保が重要であると考えます。

- ・彦根市は本市が今後あるべき姿の先を行っているようなところであり、駅前そして伝建地区に対しても理想とする街並みを視察研修でき、大いに参考になった。
- ・彦根市では、彦根城という観光の目玉があっても、観光客の減少や人口減少への危機意識をもって各種の施策を展開していた。
これを栃木市に当てはめて考えてみた時、このような熱い意識を持って進めた事業があるのだろうかと思ってしまう。
なんとと言っても、そこに住み生活している市民が、変えようとする意識を持ち醸成できるのか、そしてそれを行動に移せるかどうかではないかと感じた。
- ・夢キャッスルロードと称して、その地区の街並み景観再生事業としての建物の形態や意匠の制限を設けて、お城との調和のとれた景観を醸し出していて実にバランスがとれ、落ち着いた街づくりをしていると感じました。
翻って本市に於いても駅前再開発でも蔵の街との調和をベースに考え、賑いの創出や活性化を模索していくべきと思います。
- ・私が彦根において感銘を受けたのは、「夢京橋キャッスルロード」を歩いた時である。ここは伝建地区ではないかと最初は思っていたが、近年の開発によって作り出された街並みだと聞いた時には驚いた。江戸時代の商家の街並みが再現され、それにマッチした緑の街路樹が夏の厳しい日差しを遮ってくれる。歩行者に対して優しい限りであった。担当職員からも彦根市の中心市街地開発で唯一成功し、賑わいを出しているのは、この「夢京橋キャッスルロード」であると説明を受けた時は、なるほど、と思った次第であった。
栃木市においても蔵のまち大通りの町家の連続性を重視すれば、蔵を建ててしまい、強制的に連続性を持たせるのも今後の課題の一つであり、蔵を前面に出して観光客の誘致を考えるのであれば、この彦根の「夢京橋キャッスルロード」を見習うべきだと感じた。

【藤枝市】

○人 口 145,789人（H30.3.31現在）

○面 積 194.06km²

○調査事項 「”民間活力導入”による中心市街地のまちづくり」

（1）概要

①「(株)まちづくり藤枝」の取り組み状況について

- ・「(株)まちづくり藤枝」は中心市街地の活性化にあたり、「第三セクター」であることの信頼性、「行政にない予算にとらわれない素早い動き」、「営利事業への対応」、「民間事業にない低営事業への対応」等の強みを生かし、まちの価値を高め、民間投資を誘発、にぎわいの創出、駅周辺のエリアマネジメントや玄関口としてのおもてなし強化と情報発信、コミュニティの育成や地域・団体・民間業者との連携、他地区の民間事業者ネットワークと行政の隙間を埋める役割を担うことに取り組んでいる。

②「オーレ藤枝・ホテルオーレ整理事業」、「B i V i 藤枝整備事業」などの経過と成果について

- ・第1期中心市街地活性化基本計画において、藤枝市の「核」・「顔」づくり、「駅南地区」の公有地活用によるにぎわい拠点づくり、民間活用の導入、国の認定に基づく支援の積極活用をし、第2期中心市街地活性化基本計画において「藤枝市の中心」から「志太棒原地域の都心」へのステップアップ、政令市「静岡市」と差別化した「生活・交流都心」づくり、「駅北地区」の街なか移住推進などの中心市街地活性化基本計画においてもすべての目標を達成。
- ・路線価の上昇が4年連続県内トップになるなど不動産価格の上昇も見られ、大きな成果を実現する。

③「第3期中心市街地活性化基本計画」の目玉事業と目指すべきまちづくり像について

- ・計画全体の22%の事業を主体として実施。B i V i キャン、産学官連携推進センター等との連携による起業支援事業を積極的に推進。看板事業である駅周辺イベント等を発達の的に支援・駅周辺のブランド力の更なる向上を図る。

④質疑応答

◆国から直接の補助金などが何度か出ているとの説明であった。

藤枝市と国との特別なパイプでもあるのか。

●特別なパイプは特にはないが、市としても積極的に動き、経済産業省などへ何度も足を運び、補助金のメニューなどは常にホームページでチェックをして問い合わせも頻繁に行なった。

そのような事の中で、経済産業省のほうから情報やPRなどが貰えるようになっていった。

◆大変大きな事業計画を、多少の遅れはあったにしても、複雑な調整や契約を順調に進めて、やり遂げたことは称賛に値すると思っている。これだけの事業を進めるにおいて、全て職員だけで行なったのか、コンサルティング会社の支援もあったのか伺う。

●市の土地を貸して上物は民間に作ってもらい、その建物のフロアを市が借りるという複雑な内容で、当時はこのようなやり方の事例も無かった。大変複雑な調整や多くの契約書も交わさなければならず、コンサルティング会社の支援も頂き、契約した会社の皆さまにもお世話になった。国やその出先機関に訪問する際も、何度も同行を頂いた。行政だけで訪問するのとは違った効果もあり助かった。契約書の数は想像以上に多く、そういう面でのサポートは多大であった。

(2) 各委員の所感

・官民と地域が一体となって発展的事業展開を目指し、その結果、市全体のにぎわいと回遊性向上を図り、また、子育て支援事業においては、「ママシネマ・子育てママの自分磨き」などの継続開催と更なる定着化を推進し、まちづくり会社の効果的なPRに繋がっている点が素晴らしいと感じた。ハード整備の着実な推進と、整備後の地域一体となったまちづくりの推進に向けたソフト基盤づくりも大変勉強になった。本市発展の為、側面から応援できる知識をたくさん学ばせて頂いた。

・藤枝市の民間活力導入による中心市街地のまちづくりは、本当に素晴らしくその取り組みの成果に驚くことばかりであった。

駅ビルのなかに、映画館・大学キャンパス・図書館・商業施設・ハローワークまであり、多くのビジネスホテルが立ち並んでいる。

これまでの取り組みの成果に私は圧倒させられた。

本市も民間活力・国等の支援の積極的な活用に取り組み、中心市街地活性化を進めるべきであると強く感じた。

- ・この計画は国からの支援を有効に活用し、民間活力を常に念頭に置きながら利用しており、隣接している区域でも運営主体を民間か行政かをはっきりと区分けし、細部にわたり計画した事業であると感じた。またこの事業により従業員数、居住人口ともに目標値を上回っているとのことで、藤枝市の特徴を活かした取り組みで今後さらに発展するものと感じた。

本市は首都圏から電車や車で1時間程度の距離にあり、様々な歴史、文化、資源など立地条件をどう活かしていくかをしっかりと考え、他市に無い魅力づくりを行っていかねばならないと感じた。

- ・藤枝市では、市の土地を民間業者に貸して、上物は民間業者に作ってもらい、その建物のフロアを市が借りるといった複雑な内容の事業であった。

このような複雑なやり方の事例は、当時無かったとのこと。大変複雑な調整や多くの契約書も交わさなければならず、コンサルティング会社の支援も頂いたし、契約業者の協力も大きかったとの説明があった。

職員としても大きな事業をなんとしてもやりきるといった気概があったものと推察できる。

- ・本市に於いても駅前の賑いの創出や活性化を考えるのであれば、「B i V i 藤枝」の様な手法を取り入れた街づくりを考えるべきと思う。現在進めている合同庁舎建設の為に市有地の土地交換は、再考すべきと思う。市が土地を貸与して開発業者が建物を建てて、その中に合同庁舎や商業施設、市の施設等が入り、コンパクト化を目指した街づくりを考えるべきと感じた。

- ・藤枝市においては、面で開発ができる駅前に広大な公有地があったのと、政令指定都市、静岡市の地理的に隣であるという静岡市のベッドタウンとして伸びているという印象を強く受けた。