

藤枝市長 北村正平 様

所管事務調査に基づく

政 策 提 言 書

藤 枝 市 議 会
建 設 経 済 環 境 委 員 会

1. はじめに

常任委員会は、地方自治法 109 条に基づく所管事務に対する調査を行う権限を有しており、自主的に所管事務を取り上げることが出来るとされている。

本委員会は、本市議会のこれまでの所管事務調査が、単なる視察報告書のとりまとめにとどまっている現状から、積極的に調査すべきという観点のもとで、巨費を使い市民の関心も高い駅北再開発事業を具体的な調査項目とする事を年度当初決定した。

栃木県小山市、新潟県長岡市、三重県津市、愛知県知立市の先進 4 市の視察調査、年間を通じての委員会質疑、現地調査などを経て、本年度のまとめとすると同時に、今後進められる本市の再開発事業について提言としたものである。

これまで本市議会の 3 常任委員会は、決算委員会と同時に 10 月に来年度予算に対する提言を提出していたが、期日を決算委員会に併せる事を優先するあまり、委員会の中で十分な議論もなく抽象的な内容になる事が多く、次年度の 6 月 11 月の委員会で提言が現年度に具体的に反映されているかの議論が事実上されていない。その現状からも、本委員会は 1 年かけて議論を重ねてきた。

2. 現状と調査研究

現在、本市では、8 街区（竣工済）、9 街区（建設中）、6 街区（都市計画決定済）のほか、文化センター地区における意向調査など、計 4 箇所での市街地再開発事業が進行している。

近年、中野サンプラザはじめ各地の再開発事業の失敗例が報告されている。その要因は様々だが、不動産会社であるデベロッパーが主導となり地域住民の同意なく進めていく手法、商業テナントの入居者がなく行政の出先機関として穴埋めをしている、工事費の高騰が迫られ更なる公費補助の投入が必要となるなど、この手法が必ずしも成功する事はないという実例がある。

中心市街地活性化基本計画に基づく指標は概ね達成されているものの、社会情勢の変化により、駅南エリアの既存商業施設（BiVi 等）において空き店舗の増加や再開発ビルの駐車場不足、現在検討が進められている文化センター地区においては、複数の地権者の反対がある。

課題解決のヒントを得るために、先進 4 市の視察調査を行った。三重県津市への視察では、お城公園など広場をイベント会場にする、シェアサイクルなど移動手段を導入する、空き家空き店舗の実態調査で出店を支援する、地域ホームページの作成や公共空間の清掃美化など高層ビルを建てるだけでなく、入居住民が行き交い、街並みにかつての賑わいを取り戻すために官民連携による事業

が実施されていた。しかし、実際は官が主導する面が多くあり、民間の協力を得るのに苦勞をしている様子もあった。

本市においても、こうした諸課題を十分に検証し、将来にわたる持続可能性を担保する観点から、既存の計画を継続するにあたっては、より一層慎重かつ精緻な検討を期すべきである。

3. 建設経済環境委員会からの提言

(1) ターゲットを絞った戦略的まちづくり

単なる高層マンション建設に留まらず、若年層や子育て世帯の流入に特化した、明確なターゲット戦略を構築すること。例えば、次世代モビリティの拠点整備など、子育て世帯の利便性・回遊性向上に資する施策を盛り込み、将来を見据えた町づくりの視点に立ち、実効性のある計画を策定されたい。

(2) 地元地権者を主体とした持続可能な商業機能の確立

再開発ビルのカギとされるのが、商業スペースの特色づくりである。本市の再開発事業の問題点として、地権者である商店は小売り零細店舗であり、店舗前の駐車場が不可欠である。再開発ビルの保留床に商業床は維持されるが駐車場が無くなる事から店舗を移転せず、結局地元商店以外からの外部の事業者を募らなければならない。再開発制度最大の問題点であり、高齢者を入居対象にした 8 街区ではビル内に医療モールがある事が特徴だったが、肝心の医療法人が閉鎖した。これは県外に本部のある法人だったため、儲からなければ簡単に撤退する典型である。地元商店が主人公となるまちづくりを実現するために、駐車場の確保など、地元商店のニーズに配慮した設計を行い、地権者が継続して営業できる環境を整備されたい。

(3) 既存施設（BiVi 等）との相乗効果の創出

新型コロナの影響による空き店舗の増加は、特に駅南の BiVi において顕著になっている。新設ビルの特色づくりを急ぐとともに、周辺の既存商業施設がかつての活気を取り戻せるよう、官民連携による実効性のある施策を講じることを検討されたい。特に BiVi については、2 年後のグランドオープンを機に、空き店舗対策の強化とテナント誘致等の積極的な支援を行われたい。

(4) 文化センター地区における広域的合意形成の徹底

現在、意向調査中の文化センター地区では、複数の地権者の反対がある。市は、都市計画決定における条件として独自に全権利者の賛成がなければ着手しないとしている（制度上は権利者の概ねの合意が得られていること）本地区の再開発は、市役所の機能移転や公共施設の再編など、本市全体の都市計画に深く関わる重要事案であることから、必ず地権者の総意を得ること。また、地権者以外区域での再開発事業化の手法は、文化センターの今後の方向性や市役所移転にも関わる事でもあるため、慎重に検討されたい。

4. おわりに

人口減少に悩む地方都市にとって、駅近くに高層マンションを建設する事は子育て世帯の流入を見込める事になる。

しかし、再開発の手法が、これまで述べてきたとおり、将来を見据えた街づくりには必ずしもなっていない点など、委員会の中では、一旦立ち止まって再検討すべきとか、実行するとしてもターゲットを絞って若者誘致にすべきとか、身の丈に合った再開発を行うべき等、慎重な意見が相次いだ。

箱もの事業による財政負担が深刻化している中で、これ以上の再開発事業は行うべきではない。行うにしても、市民に理解を得るべき努力を怠るべきではない、が、本委員会としての結論である。

以上、提言する。