

審議会等議事概要

平成24年度 第3回 滝川市都市再生整備計画事後評価会議 議事概要

日 時	平成24年12月17日（月曜日）午後1時30分～午後3時30分
開催場所	滝川市役所5階 第2応接室
出席者	委員：小篠委員長、鈴木委員、続木委員、田端委員、井田委員 事務局：浦川課長、加地副主幹、青木主査、後呂主査
議 事	1 開 会 2 審議事項等 （1） 滝川市都市再生整備計画・事後評価シートの確認 ※内容については、第1ステージの開催結果に掲載 （2） 第2ステージの進め方 【事務局】 ≪資料2説明（省略）≫ 【委員長】 ▼今年度いっぱいでも市長に具申できるようなものに取りまとめていきたい。それを基にしながら中心市街地活性化基本計画の次期バージョンを作っていく方向に結び付けていければというのが事務局案である。 【委員】 ▼しっかりした計画を作る訳ではなく、アイデア集の様なものを作るイメージか？ 【委員長】 ▼計画が今ある訳ではなく、それを作る訳でもない。都市再生整備計画の範囲が中心市街地ということもあり、その中でいくつかの事業や市民参加型の取組を実施してきたが、はたして最高の効果が得られて、課題が全部解決したのかというとそうではなく、残した課題をどのように解決していくのがよいのか、その方向性について提言みたいなものを取りまとめていくように受け止めた。 【事務局】 ▼中心市街地活性化を目指しての基本計画があり、それを達成するための手段として、都市再生整備計画を作り事業を実施してきたが、我々として、市民として達成感がない。手段として選んだ事業だが、中心市街地活性化するために何が足りなかったのかご意見をいただきたい。評価委員会については市が設置したものである、市で受け止めさせていただくが、市の立場としては、市内の経済団体等と改めて何か議論できるようなところに持ち上げたいと思っている。この委員会の皆さんで計画を作るというよりも、次に向けた考え方やご意見をいただければありがたいと思っている。

【委員】

▼意見交換に向けて、中心市街地が本当に活性化したのかという部分は、図書館、まちセン、公住の3つの事業については効果が高く、評価どおり整備されていると思う。ただ、本当に中心市街地が活性化したのかという部分は、もう少し現実の実体を見極めないと難しい気がする。例えば、いつも思っていることだが、2つの事業というのは、栄町地区で展開している。かつては、栄町地区の日常生活の小売業の集積度は、滝川市の小売業の約43%であった。それが現時点では、半分以下になくなっている。したがって、小売商業としての機能は、今事業を展開している地域では崩壊しつつある。独自調査によると、物販という機能はまったく機能していない。

▼1軸3拠点が一番充足されているが、栄町地区の店舗数は今60数店舗位しかなく、100店舗位減少している。一方、10数年前まではなかった郊外に大型店が8店舗位張り付いている。つまり、機能が逆転しており、滝川市の中心軸が変わってきた。したがって、中心市街地の活性化部分（拠点）は、市役所から見ても、駅前から見ても真ん中が一番弱体化しており、これをどのように方向付けるか非常に難しいし、商業ベースでは活性化に繋がらない気がする。幸い、あの中心部を金融機関や公共機関がしっかり構成している。その中で物販は1、2店。それも老朽化している現状ではこれからの方向性に悩む。実体をもう少し確認しなければ、なかなか切り込みできない気がする。

【委員長】

▼非常に分析的なご意見をいただいたが、私なりに整理させていただくと、今の中活計画があって、それをうまくアクションとして結び付けようとして、都市再生整備計画を作り実施したが、すでにその課題は現状とズレてきており、商業活性化をベースにしながら作られてきた計画に対して、いろんな処方箋を打つも、そこにはちゃんと薬が届かない。つまり、それでは解決できない状況になっている。事業実施により見えてきたズレ感、もともとの見え方のズレ感を少し顕在化させて、もう少し違う視点を含めて計画等を作るとか、そのステップに持っていけないと厳しいという部分を整理して具申することが、一つ方向性としてあるのではないかとのご意見だと思う。

▼最終的には、滝川駅前再開発ビル活性化ビジョン策定検討会議のときも、十分にそれを整理する時間がなかったが、中活の問題点はまさにあったと記憶しているし、そこを変えていかないと、すべてがうまく回らない状況もあるかもしれないということは私も感じると思う。

【委員】

▼皆さんといろいろお話をする中で、昔の夢をもう一度みたいなプランはかなり難しい気がする。しかし、このまま10年、15年もそのまま放置しておくことにも問題があることから、できるものとできないものを分け、こちらの方向であればこれができるといった展開が必要な気がする。

▼一番大きいのは、細かい権利や金という話になるが、そこに対しても一定の覚悟でやらないとできないことを言わないとダメだと思う。やはり、整備にはかなり金もかかると思うが、後は、そこにいる商業主が自分の問題として、当事者意識を持ち、こう街を変えろとか、商業施設ではなく違うものに変えろといったことを考えないと何も変わらないと思う。

【委員】

▼点で見るのか、面で全体的に視野を変えて見るのかが重要だと思う。

【委員】

▼個店の話をしても全然進まない。

【委員】

- ▼市のビジョンとしてどうしたいのか、解決できるものかできないものかを選別した上で、活性化に繋げるようにした方がいいと思う。
- ▼事後評価を実施したが、単発でも効果はあると思うが、活性化に至るには規模が小さい。ただ、これらを積み重ねていけば効果が現れてくると思う。

【委員長】

- ▼たまたま都市再生整備計画自体の事後評価により、皆さん方にお集まりいただき審議することができた。他の事業はそのような仕組みになっていないので、言い方は悪いが、やりっぱなし状態になる可能性がある。都市再生整備計画のルーティンをきっかけに、今滝川市が行ってきた様々な計画を一旦総ざらいし、どう見えるかということを課題の選別に置いてもいいと思う。都市再生整備計画に留まる、又は、中心市街地活性化基本計画に留まるということでもなくでもいいし、総合計画の話になってもいい。時間は非常にタイトだが、そういうことをしながら、大局的に何が問題なのかという部分に話が展開されればいいと思っている。
- ▼今日はその第1弾として意見交換により、残された課題の抽出が明記されているが、すべて出し切ることは無理だと思う。残りの時間の中で、少し議論ができればいいと思う。それをきっかけとして事務局から資料3を作ってきていただいているので、その説明を伺いながら今のような議論に戻っていければいいと思っている。

(3) 意見交換

【事務局】

《資料3説明（省略）》

【委員長】

- ▼ざっくばらんな話をしたいが、都市再生整備計画を市町村が策定するときに、現局がどこになるかによって、中身、手続が変わる。滝川市の場合、経済部が現局になっているが、実施事業は公住整備などを含んでいる訳だから、本来、滝川市でいえば建設部系に当たる。
- ▼一般には、都市計画課が現局である市町村が多く、同じような計画を作り、実際に、自分たちが単発で公住整備、道路整備、インフラ整備という形で、一つ一つ補助金を受けるよりも、まとめた方が動かしやすく、補助率もかなりいい。
- ▼本来、建設部系の事業だが、それを経済部で取り組んでいるので、今みたいな高度な悩みが出てくる。建設部系であれば、駅前、次は3・3と補助金を見越して2期計画を策定していくよう強く書き込んでいくが、本当にそれでいいのか。もう一度みんなで考えようと踏み留まることは、逆にすごく健全だと思う。
- ▼それだけに難しい部分もあり、できるかどうか分からないが、総合計画、都市マス、ビジョン、都市再生整備計画、中活計画等で信義的にやってきたことはこうだし、その中でどうだったのかという総括を整理した方がいいと思う。それがこの会議でやれることの一つではないか。
- ▼全部重ねて対応するのはどこになるのか？そういうプロジェクトを庁内に組織するのか、企画で対応するのか、本当は考える必要があるが、なかなか厳しく、今は乗りかかった船的に見ていくことも一つあると思う。そのとき、行政主導によるハード整備と地域の方々の活動とが連動しないという問題がある。どのような市町村でもそういう問題があり、やはり、事業への巻き込み方を重視してやっている訳ではない。

▼評価シートの中で、情報発信が不足していたという部分もそうだが、当事者意識を作るということは、もっと事業に入っていただかないといけない訳であり、地域の方々がそこに入り込んでいくような仕組みをどのように作ればいいのか一つ課題としてある。都市再生整備計画の事業においてとなれば、賑わい再生ロードはどうだったのかという部分が一つ切り口になると思っており、単なるイベントではなく、もう少し参加型の事業である必要がある。このように都市再生整備計画から引きずった話があるのと、もう一度面的に中心市街地の構造を見直す時期に来ているという話もあるかもしれない。

【事務局】

▼面的な中心部の構造を見直すことからいくと、3・3、駅ビル、ベルロードのアーケードを焼き直せば中心部が飛躍的に躍進するのか、すべての問題が治癒して健全化になるのかというと微妙。実体論としては、やはりそれをやったからといって、魂を込めない整備は、珍しさから一時的には来るだろうが何年持続するか。単なるイベントではダメという部分に密接に繋がると思う。

▼賑わい再生ロードを実施したときに思ったのは、やはり連携があまりない。受託者の実証実験だが、商店街としても協力を求められればそのときは対応するが、自分たちも一緒に楽しもうという感覚は薄い。要請がきたからやりました。それが終わったので外しましたではやはり持続もしないだろうし、それを上手に使い自分の店に巻き込もうという山師的な感覚もなく、連携が取れずにいる部分もある。

▼これからの焼き直しをする意味では、ハードだけを整備してもダメで、ソフト、人の繋がり、人自体のやる気や意識向上、前向きな考え方に変われるかどうか。私たちの街という気持ちになれるかどうか非常に大きいと思う。その中で行政は何ができるのかというのも非常に悩ましいところで、都市再生によりハードを整備し数値は上がるかもしれないが、ソフト系の部分は上がらない。我々としてもソフト系まで手を入れられない分野かもしれないと思う節があり、本来は商店街なのか、商店主なのか、メディアなのか。このようにエリア分けすることが適切かどうかという問題もあるかもしれないが、なかなかその辺がしっくりせず、我々として、いきたいけどいってしまうと、みんながじり貧になり沈没し、街に何も残らなくなる気がしてならない。

【委員】

▼私はこれまで駅前再開発ビルや3・3地区に関わってきて、ベルロードにしても祭りにしてもずっと参画しているが、その中で大きく変化した背景は、消費者行動が変わってきたことだと思う。いい時代のものが一度崩壊して、次に再生といったときに、中心市街地活性化の要素はどんな要素になってくるのか。我々の時代の街は、すべての機能があったという感覚。それは行政が作ったものではなくて、民間のいいところを積みあげてきた街だと思う。

▼例えば、駅前は、公益商業診断をもとに民間と組合に公費を入れて作った再開発事業。3・3地区は、長い間民間によって積み上げた集積場所。そういう違いはある。これらに関わってきたから、中心市街地活性化の組立要素が何なのか、公共施設なのか、商業を含むことなのか、コミュニティを含めたものなのか、それらを要素として、面として開発する目標を掲げるのか。

【委員長】

▼非常に的を得た視点だと思う。ホテルスエヒロに昭和25年度の滝川市の中心市街地の地図があった。そこには劇場などがあり、すごくおもしろい訳である。今はほとんど存在しないぐらいの話だが、中心市街地が昔持っていた機能は何だったのかを再び確認することは大事な作業だと思う。それと今これから必要になってくるであろう機能が、ひょっとしたらリンクするかもしれないし、逆にそれは昔のことであって、これからの将来また違うものになるかもしれない。だけど、これからの将来を想定しようとしても、なかなか手立てがなく、バックキャストिंगみたいなことをして、前はどうだったのかということを探り、もう一回ポイントを考えていく見方もあると思う。

※バックキャストिंग：将来を予測する際に、持続可能な目標となる社会の姿を想定し、その姿から現在を振り返って今何をすればいいかを考えるやり方。

【委員】

▼やっぱり以前は地域住民に提供してあげた街づくり。今は目的によって逆に選ばれる。そういうふうになんか変わってきた点が難しい。

【委員長】

▼しかし、若者はそうやって選択し、その目的だけのために出かけることに慣れ、目的以外にぶらつくといった回遊行動を取らなくなっているかもしれない。まさに、そのような体験をしていないので、街の使い方が分からなくなっていると言ってもいいかもしれない。よって、単なるイベントではなく、回遊行動を発生させ何かに繋げる目的があれば、イベントにしても言い訳である。このような体験化を仕組むことで、目的がはっきりしたイベントづくりに繋がると思う。

【事務局】

▼昔の中心市街地（街なか）には、ソフト的なものはあったのか。街なかに求められる機能といえば、行政やコミュニティの機能としての概念で捉えているが、ソフト的なものは地図に現れず、図面を見ても分からないが、そのようなソフト的なものがあって回遊されたのでは？

【委員】

▼一番ソフト的な事業は、商店街が自主的・季節的に取り組むいろんな行事、売り出し、つかみ取り、招待セール等。

【委員長】

▼自分の場合、何で街に行くかということ、街にかっこいいものがあってから。今の若者でいえば、ひょっとしたらAKBにスカウトされるかもしれないというハプニングを求め、街なかに行きたいと思う。これは大きな話ではなく、滝川においてもあったと思う。

【事務局】

▼滝川の街、ベルロードは、お正月や休みにおいてすれ違うのも大変だったが、何か得になるようなこと、何か起きるのではといったハプニング、ドキドキワクワク感から街に行った。きっとお店の演出や、そこに集う人の雰囲気によるものだろう。機能という部分からいくと、市役所など便利な部分といった機能は二義的で、一義的には、ワクワクドキドキ感だろう。今の若者にとっては、地元ではなく札幌や旭川がこれに当たる。

【委員長】

▼都市の大小により引っ張れる違いはあるかもしれないが、そこに行かないとできない部分を作るとは、わくわく感に繋がる話だと思っている。郊外店は必要なものを買う上で便利だから行くだけでわくわくはしない。そこを元に戻せるかどうか、街なかが重要かどうかという話に繋がると思う。すでに何店舗も廃業し、建物も壊し歯抜け状態にある訳ではない。他の自治体では本当にここに商店街があったのかという所もあり、そこよりは全然マシな状態である。

【委員】

▼しかし、あまり時間はない。本当に後継者がいなくて、辞めたいという店主が結構出ている。そのため、今手を打たなければ、空き店舗を埋めていくよりも、空き店舗の発生の方が早い気がする。

▼街なかの機能という部分で、昔は郊外店もなければ、インターネットもない時代と今を比べてもちょっと仕方ない部分もあるが、やはりうちに来るお客さんやその他を見ても情報だと思う。郊外店になく、街なかの個店にあるものというのは、そのものに対する情報力が半端じゃなく、大量生産とは違う。隣のパン屋であれば、こういうふうに食べたらいいよといった情報発信力を全面に打ち出していくしかない気がする。だから、買い場というのも本当に情報発信基地として機能をどこまで果たしていけるのか、ここが個店、中小零細企業の得手としていない部分なので、情報がいっぱいあっても発信力がない。ここをどうするべきか。

▼活性化については、人が集まれば活性化という人もいれば、商店街の中では、個店の魅力が上がれば活性化という人もいる。これでは全然手法が違い、ここがきっちり一緒でないのにスタートしてしまうと今みたいに混乱することになり、自分が思っていた活性化ではないということで、正直他人事のように見ている店主が多い。ここを商店街側で再構築しないといけないと思うが、いろんな考えの人間が集まっているので、現状難しい。

【委員長】

▼個人的な意見だが、個店の売上を伸ばすために行政が頑張るというのは変な図式だと思う。では、行政がなぜ手を出すのかといえば、中心市街地に求めている公的な理由があるため。滝川市としてこういう街を作っていかなければならないというポリシーがあり、それを中心市街地に求めているから、実現するための支援をするといったストーリーがなければいけない。

▼そこは非常に公的な部分なので、皆さんの利便性に対して共通的にその恩恵が受けられる、例えば、公共施設ということになり、その集積度合みたいなのは、やはり中心市街地において必要であり、これまでの整備を堅持したい。また、さらに連携させて、今の社会的ニーズに合わせていくのであれば、そこに支援することは成立すると思う。

▼公共施設の集積、利便性、さらに社会的ニーズにマッチすることで、支援は成立し、また、そこへ来る人をどのように取り込むかは、商業者が考えなければいけない。この図式をはっきりして活性化に取り組むという展開に整理することが大事。それは分かりやすく、何度も何度もみなさんに浸透化させていかないと、何なのかということにすぐなると思う。そこはすごく大事なコンセプトとして明確にする必要がある。

【委員】

▼滝川の商店街は長すぎると思う。人口25万人から30万人の背景のもの。今10万切っている中で滝川は4万3千人。同じ形態であれば空き店舗が増えるのは必然的だと考える。少なくとも拠点づくりを目指す上で、物販は難しいとなると、公共ばかりでもダメだと思う。税収の上がらない場所になるので。だとすれば物販に目的を持って来るオフィスを兼ねてもいいと思う。

【委員長】

▼オフィスというとなかなか捉えどころがなく、地方都市に引っ張ってくるとなるとすごく難しい。例えば、医療モールという話に置き換える必要があると思う。現実的には、購買力も人口も同時に減少していることからいけば、床売りするのは無理という話になる。いずれにしろ、売上を上げるために、中心市街地の活性化を言い出すのはおかしく、中活計画のジレンマだとすごく思っている。よって、そうではないところに話をもっていかないと、ここでやっている意味はないだろう。

【事務局】

▼中活計画を策定したのは、病院を改築するためだったとおっしゃる方もいるが、市立病院が郊外に移った場合どうなっていたか。現地で建て替えて改築する意義は大きかったはずだし、商店街に対しての波及もかなりあったと思う。そこを上手に使えるか使えないかは、申し訳ないが、その方の腕次第というところも正直なところある。

▼行政主導による計画と言うならば、次の計画では、商店街主導で、どのような意見があるのかお聞きしたい。やはりそれは協議が必要であろうし、かゆいところをちゃんとフォローしていく意味においては、どちらの方向を望んでいるのか、しっかり協議をしていかないといけないだろう。

【委員長】

▼それをやるために、まず協議できる仕組がやっぱり必要である。いろんな組織がある中で、外から見ているとよく見えるが、内情を聞いてみるとなかなかうまくいかないとのことで、すごく損をしていると思う。いいものはどんどん生かし、みんなで取り込まないと、ここでの課題解決はないということを本会議で一つ置くのもありかと思う。最後、具申する際、既存の組織の枠組でやっているとは何も越えられず、前に進まないということを認識してもらい、そのような検討組織を立ち上げるぐらいに話を考えないとダメだという気がする。

【委員】

▼あまり考え方はまとまっていないが、とりあえず、公共施設などの整備は評価できると思う。それで集まった人を呼び込むのはあなたたちだということ、ベルロードに行き買い物をしてもらってすべての用を足せないという現状に気づいてもらう必要がある。ハード整備を行い人を集めたのだから、後は商業主が商売として考えることでいいのではないか。

【委員】

▼この何年間は独立開業や暖簾分けというのはまったくなくなった時代。以前はいろんな商売の中で、独立して店舗を持っていた。この回転がすごく早かったが今はない。チャレンジショップにしても、独立まではしない。

【委員】

▼商売をするのであれば滝川ではなく札幌。人の多い方がいいという話になる。

▼物販にこだわる必要はないと思う。私はあそこに文化センターを持ってきてもいいと思う。その方がイベントにより人が集まるし、その後、周囲に分散していく。駅に直結してもいいと思う。

【委員】

▼それにより、少しでも民間投資に繋がることだと思う。それとやっぱり空き店舗の話で、滝川は大家対策が必要。相続問題、地べたの問題、老朽化の問題。そういうのは何年間スパンで見て、その時期によりやっていかないと、取り壊してからではできない。

【委員】

▼ただ、土地の値段が高いときの60万や70万でなくて、今は相当安いのでは。金をかけるだけの価値がないのかもしれない。逆にそういう意味では壊して更地にしてもいい。

【委員長】

▼岩見沢の駅前通りでは拡幅事業を行っており、大家と店子の関係も混じった話が出ているが、あそこはほとんど店子。自前であれば当然拡幅により移ることになれば、もう一度建て直して同じ商売をするが、大家としては、まず壊して、建て直すことはしない。そうすると店子は、行く場所を失う訳である。

▼今まで木造2階建てぐらいの建物の中で商売する場合、家賃は相当安かったが、取り壊された場合、店子としてそれ以上の高い家賃を払っても商売を続けることができなくなり、商売が全部ダメになるパターンもありうる。土地がきれいになり、歩道が拡幅されて歩きやすくなり、今までの店舗が並んでいれば、絶対活性化するだろうが、それができなくて困る状況に陥っている。

▼だから、大家と店子の関係をどうすればいいかだが、整備することになった場合、大家が高齢化し建物が老朽化したとき必ず起きてくる問題。それこそ商店街自体が崩れていく。そこで、現在の場所で商売したいという人も入ってもらうような仕掛けとその賃料により、建設コスト・初期投資も生ませるような事務スキームを考える必要があり、相当厳しい状況に追い込まれていると思う。

【委員】

▼今の空き家は、建物を壊し更地にすると固定資産税は上がるのか？

【事務局】

▼住宅の場合、割合によって違う。住宅用に使われることで軽減措置が適用され、土地の固定資産税は安くなる。それが更地になると特例が適用されず上がってしまう。

【委員長】

▼それを行政としては、都市計画的に用途を変更するという話もある。例えば、商業地域から違う用途地域に変えるとか、小売りはできるぐらいの用途にするとか。要は商業地域だから地価が高くなるので、政策的にそうさせない方法もあるかもしれない。

【事務局】

▼出口を見据えず解体を推進したことで、ベルロードが歯抜け状態になったときに、その都市は何に変わるのか。住宅になるのか、店舗併住になるのか、小型版のサ高住的な部分になるのか、はたして求める都市像になるのか疑問。

▼ベルロードの場合、本州の地主の方が多く、なかなか意思疎通もできないし、状況も分からないところもあり、非常に苦しい部分もあると聞いている。実際、昔の相場が念頭にあることから、現状を見た上で、下げられるか下げられないか考慮いただきたい気もする。

【委員長】

▼いろいろと面白い話が出始めているが、予定していた会議時間が過ぎたことから、ちょっと整理させていただき、もう少しいろんな目線で見られるような資料を作り議論していきたいと思う。

会議資料

会議次第

資料1 事後評価シート

資料2 第2ステージの進め方（案）について

資料3 意見交換に向けて