

第1回長岡市大手通表町地区まちづくり促進会議 会議録（要旨）

会議名	第1回長岡市大手通表町地区まちづくり促進会議
開催日時	平成21年12月18日（金曜日）午後7時から午後8時30分
開催場所	ながおか市民センター2階 202・203会議室
出席者名	<p>○委員（10人） 中出座長、西澤副座長、丸山委員、安藤委員、小川委員、野本委員、平石委員、藤井委員、大原委員、小野塚委員（副市長）</p> <p>○アドバイザー（2人） 大野アドバイザー、六郷アドバイザー</p> <p>[長岡市] 水澤企画部長、神林商工部長、池津都市整備部長、安達商業振興課長、田口都市計画課長、中野まちなか整備課長ほか関係課職員</p> <p>[傍聴人] 報道機関 10人</p>
欠席者名	0人
議題	<p>(1) 大手通地区及び表町地区の現状報告</p> <p>(2) 検討内容について</p>
審議結果の概要	<p>大手通地区・表町地区の現状報告及び検討内容等について、各担当課から説明があった。これに対して、大和長岡店の閉店後の利用方法や新しいまちのあり方などの意見が出された。</p>
審議の内容	<p>1 開会</p> <p>2 あいさつ （副市長あいさつ）</p> <p>3 委員紹介</p> <p>4 議事</p> <p>(1) 大手通地区及び表町地区の現状報告 （まちなか整備課長、商業振興課長が資料にもとづき説明。これに対する意見・質問は特になし）</p> <p>(2) 検討内容について （まちなか整備課長が資料にもとづき説明）</p> <p><説明に対する意見・質疑></p> <p>委員</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 昨日の宮大和社長との対談の内容について具体的にお聞かせ願いたい。

副市長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 極めて短時間の対談であったが、社長が、直接市長に撤退に至った経緯について話したいということで対談を行った。 ・ 大和長岡店は昭和33年10月に開店以来、半世紀に渡って経営してきた。バブル以降売り上げが段々落ちこむ中で努力はしてきたが、今年の大不況により一気に売り上げが落ち込み、長岡店も赤字となったことで苦渋の選択をしなければならなかったと社長から話があった。 ・ これに対して市長は、大和は長岡市内唯一の百貨店なのでぜひ存続の方向性を含めた中で考えていただきたい。その手段として再開発に参加してもらえないかと要請した。 ・ 大和からは、上場企業としていったん決断したことを覆すことはできないという説明があった。 ・ シッターが閉まることは大変なことであるという思いがあり、これから閉店後の土地、建物の利用方法など短期的な問題と、再開発に参加するという中長期的な問題があるという話を市長からさせていただいた。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資料No.4の区域図を説明してもらいたい。
まちなか整備課長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 黒色の実線で囲まれた区域は、平成7年10月から大手通表町地区として市街地再開発事業が検討されてきた区域となっている。赤色の破線で囲まれた区域は、今年の11月24日に大手通表町西地区市街地再開発準備組合が設立された区域となっている。
座長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大和長岡店については、土地、建物ともに大和が所有しているということでよいか。
商工部長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大和長岡店は自社のビルと土地であることは確認してある。
座長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 春までの短期的な取り組みとして、大和に受け入れてもらえる案を提案していく必要があるのか。
副市長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大和の専務に対して、急がないで再開発という形で参加できないかという話をしたところ、経営自体の問題なので検討することもできるかもしれないが、できれば売却したいという意向である。
座長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売却までの利用については協力していただけるのか。
副市長	<ul style="list-style-type: none"> ・ こちらからの提案次第だと思う。
まちなか整備課長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の有効活用については、仮に再開発をやるにしても事業が終わるまで一般的には4～5年かかるし、除却までの計画を作るのにしても1～2年かかる。その間どのように活用するかといった観点も必要であると考えている。

委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大和撤退に関しては、壊す費用が相当多額になるという話も聞く。撤退するとなったら買うしかない。 ・ 買うことに関しては、大手通のことであるから私どもも、将来的に次の世代につなぐ財産として、買うことも考えている。 ・ 商工会議所にしても、今は建物も老朽化しており、そろそろ再開発区域に入ってもいいのではないか。
副市長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長岡市は中心市街地の構造改革事業を行っていく中で、この表町地区は再開発事業を基本的な事業スキームとして取り組むという考えに変わりない。 ・ 大和は撤退するが土地は残るので、土地の処分をどうするのか大和の意思をきちんと確認する必要がある。 ・ 今後、誰が買うかでいろいろな問題が出てくる可能性があるため、この地区は地区計画をかけて、ある一定の歯止めをかけようとも考えている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 誰が買うのかみんな心配している。変なデベロッパーに入られて我々の意図に沿わない再開発をされても困る。行政と商工会議所と商店街が組んで、死に物狂いで良くなるようにやりたいと思っている。
副市長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今回の会議はまさしくそのための会議であるのでよろしくお願ひしたい。
座長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委員のご心配は、大和が再開発の始まる前に第三者に売却してしまい、こちらが目指すものと違うものになるのが困るということだと思うので、この会議がなるべく早い段階で将来像を示し、それを大和に伝えたい。そういう意味で、もっといろいろな意見を次回以降にいただければと思う。 ・ 商工会議所の動向も鍵になるかもしれないので、地域貢献という面からもよろしくお願ひしたい。
副座長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大手通表町西地区の準備組合が立ち上がったということは、青写真があるのか。
まちなか整備課長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今は準備組合の段階であるが、事業シミュレーションはしているようだ。どのような施設を検討しているかは権利者にも説明していると聞いている。
座長	<ul style="list-style-type: none"> ・ おいおい何らかの形で提示してくれると思う。
まちなか整備課長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 再開発は民間事業であるので表町西地区の理事長から情報を提示してもらいたいと思う。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 表町西地区は合意形成ができやすい街区であったことから、先行する街区として区域を分ける判断をし、このような区域割りになった。

委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業であるとなかなか公共的なスペースはとりづらいが、再開発は国の支援を受けることもあり、そういった物ができてくるとい気がする。 ・ 大手通全体でみると表町地区の位置は非常に重要であり、西から来る場合のゲートになる。ここにうまくそのようなスペースを作りながら、ここからも人が集まったり出て行ったりするための何かを作らないといけないと思う。 ・ 街区を分けたことにより、そのような空間が生まれにくくなる心配はないか。
まちなか整備課長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 表町地区の分割についてはあくまで全体構想を見ながらその中で先行して西地区が動き出した。西地区と連携しながら整備するので心配は無いと思う。公共空間の施設レイアウトもよく詰めていく必要があると考えている。
座長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中央地区の西地区と東地区は別棟だが一緒にうまく協調している。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大和は赤字とはいえ26億円も売っている。外商が一番強いことは皆さん知っているのですが、外商はなんとか続けて欲しいと提案してもらいたい。また、大和が開催していた物産展も別場所を借りるなどして継続してもらいたい。 ・ 我々商店街は賑わい創出のためにいろいろ仕掛けをしているが、大きな歯車を持ってこないともちは動き出さないと考えている。
副市長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在再開発事業はキーテナント方式が成立しない中で、居住空間、業務空間、そして公共空間という形でもっていかうとするのが長岡市の目指す再開発事業である。 ・ この会議では、いろんな意見を出して大きな議論を巻き起こす中で、大和にお願いしていくということも1つの大きな使命だと思っている。
座長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 除却までの活用方法について考えたい。除却も大和の敷地だけで考えるのではなく、大和の敷地も含めた表町地区全体の再開発を考えていただきたい。
アドバイザー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物が使えるかどうかについてはER（エンジニアレポート）という調査をしなければならない。これは空きビル再生の1つのステップであり、耐震性など細かく調査するものである。商業ビルとして使えるのであれば何らかのテナント等が入るわけであるが、商業以外のものが入るとなると、新しい用途に応じた改築と投資が必要になってくる場合がある。 ・ 外商を残したケースとしては、ある地方都市の百貨店は外商が残ると聞いたことがある。ただし、近くの県庁所在都市に本店があるという地の利があつて残ることになった。当地区では、県内から大和が全て撤退であるから、外商が残るかどうかについては、百貨店内部の経営判断事項となる。 ・ 百貨店の中の既存のテナントを周辺の空き店舗で吸収するという試みが行われている例を聞いたことがある。短期的な対応方策としては検討の参考になると思う。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 消費者、生活者の立場から言わせていただきたいのは、今現在マンションが

座長	<p>市街地に沢山でき、高齢者を中心に大勢住んでいるが、地元系スーパーが無くなり、大和も無くなれば、本当に生活がしづらい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ まちなかには銀行の本店があり、郊外から銀行等の用事がある方は、用事を足した後、大和に寄ったりしていたが、大和が閉店したら行く場所が無いというような話を聞く。 ・ この地区を再開発するのであれば、もっと生活者に密着したものが欲しい。 ・ 商業が撤退した後に商業が入るのは難しい。日暮里の駅前に再開発した建物の1階にスーパーがあるが、そこは元々スーパーが営業していたところだった。周りに何も無く、スーパーが唯一の頼りで、長岡と同じように高齢者がみんな買い物に来る。今長岡でスーパーに声を掛けてもなかなか難しい。
アドバイザー	<ul style="list-style-type: none"> ・ ビルの中にスーパーが残った例はいくつかある。地下だけスーパーが残り、地上は全て公共施設が買った例もある。ある程度のスパンを区切つての出店も考えられる。
アドバイザー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 百貨店の倒産、撤退は非常にショッキングである。昭和30～40年代はデパートには全てがあり、一番輝いた場所であった。デパートを作るのは、国が成長期に流行るものであり、今は中国に行くともものすごく大きなデパートがある。今は大和に限らず日本中のデパートが不振である。 ・ オランダのデルフトという長岡と同じような人口規模のまちには、中心市街地に小さい店が沢山ある。そういう店が都心居住を可能にしている。今までの再開発は、零細の宅地は効率が悪いからまとめて大きくし効率をよくすることが一番基本であった。これからの再開発はなるべくこじんまりした再開発の集合のようなものを考えないといけない。 ・ ハードとソフトに分離して起業を促すなど20世紀とは違うスキームの再開発をすることで、まちを元気にしていくことを考える必要がある。
座長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 再開発で使える容積率を目一杯使うのではなくて、今は身の丈再開発という開発が多く、また、複数棟を建てるものも多い。そういうことを視野に入れて考えていかなければならない。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自分は小さいときに大和の屋上のプレイランドで遊んだ思い出がある。レストランで食べたり、わくわくどきどきするような空間が大和だった。賑わいを創出するならわくわくどきどきの空間であって欲しいと思う。 ・ 市民が何を望むのかは、2年前長岡青年会議所が実施したアンケート調査を参考に意見していきたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人は生活するものであるということを忘れないで欲しい。大手通が生活からかけ離れた状態であっていいとは思わない。人が365日を生きやすい街であるにはどうしたらよいかのかが抜けては困る。

	5 開会
会議資料	別添のとおり