

第7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7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25年1月30日（水曜日）午後6時30分から午後8時
開催場所	まちなかキャンパス長岡5階 交流ルーム
出席者名	<p>○委員（8人） 中出座長、西澤副座長、安藤委員、小川委員、野本委員、藤井委員、大原委員、磯田委員（副市長）</p> <p>○アドバイザー（1人） 松川アドバイザー</p> <p>○オブザーバー（1人） 藤井オブザーバー（大手通表町西地区市街地再開発準備組合理事長）</p> <p>[長岡市] 金山市長政策室長、本多理事、水澤福祉保健部長、小林都市整備部参事、渡邊政策企画課長、鈴木商業振興課長、小玉都市計画課長、川津まちなか整備課長 ほか関係課職員</p> <p>[傍聴人] 9人</p>
欠席者名	丸山委員、平石委員、大野アドバイザー
議題	<p>（1）大手通表町地区の市街地再開発事業について</p> <p>（2）カーネーションプラザの運営状況について</p>
審議結果の概要	・大手通表町地区の市街地再開発事業及びカーネーションプラザの運営状況について、意見交換を行った。
審議の内容	
副座長	<p>1 開会</p> <p>2 議事</p> <p>（1）大手通表町地区の市街地再開発事業について （まちなか整備課長が資料について説明）</p> <p>（2）カーネーションプラザの運営状況について （商業振興課長が資料について説明）</p> <p><説明に対する意見・質疑></p> <p>（1）大手通表町地区の市街地再開発事業について</p> <p>・「地域包括支援センター」、「グループホーム」とは、どういうものか。</p> <p>・54戸の分譲マンションが予定されているが、子供たちが通う保育所や幼稚園はあるのか。</p>

福祉保健部長	<ul style="list-style-type: none"> ・地域包括支援センターについては、高齢者の方で、特に要支援や要介護のような介護サービスが必要となる方、あるいは必要となりそうな方について、市の事業として、専門家を 11 カ所の各地域に置いて、専門家の方々に日常的に地域を回っていただき、地域の方と相談させていただきながら、介護サービスにつなげていくという業務を行っている。現在は 11 の地域でそれぞれの対応方法があり、それらの対応方法を統括して、標準的なサービスをどの地域でも受けられるように、共通の認識の中でやっつけようとしている。それを調整する司令塔のような機能が必要であり（「基幹型」と言う）、現在も水道町の福祉センターの中に基幹型で業務をしてもらっているが、これを併せて今回の新社会福祉センターに、より強化した形で持って来ようと考えている。 ・もう一点、グループホームだが、いわゆる認知証で介護を必要とする方について、自宅でなかなか生活が難しいという方を対象としており、1 ユニットが 9 人のため、ここでは 18 室ということで 2 ユニットが想定されているが、スタッフがお世話をしながら 9 人で共同生活をするという介護の仕方があり、それをまちなかにも導入したいというものである。
都市整備部参事	<ul style="list-style-type: none"> ・保育園や幼稚園、学校等の対策については、行政が万全なサポートをしていきたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・これまでの会議で、市役所機能が入るという話があったと思うが、今の計画には市役所機能は入らないのか。 ・現在、各施設において保留床（※市街地再開発事業によって新たに生み出された床）が何㎡あるのかを教えて欲しい。
まちなか整備課長	<ul style="list-style-type: none"> ・新しい市役所プランでは、現在市民センターに配置した土木部や農林部などを将来的に大手通表町地区市街地再開発事業予定地区に移転することを基本としている。これについては、大手通表町西地区ではなく、大手通表町東地区に移転することを想定しており、今後様々な検討もした上で結論を出していくことになる。 ・保留床については、マンションは 5 戸の権利者用住宅を除いた残りが全て保留床になる。また、有料老人ホームと業務は一部を権利床（※従前権利者が等価で取得する床）で取得し、残りを保留床で取得する。新・社会福祉センターと駐車場は全て保留床となる。面積については、詳細が決まっていないため回答できない。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・分譲マンション居住者との「近距離多世代同居」というのは、具体的にはどういうものなのか。 ・事業費 50 億円の内、市の支出はいくらか。

まちなか整備課長	<ul style="list-style-type: none"> ・近距離多世代同居というのは、老人ホームでお年寄りが暮らし、同じ家族の若手がマンションに住むということも想定している。 ・長岡市は、組合に対して補助金を交付して支援している。事業費 50 億円の内、何割かが再開発事業の補助対象事業費になる。その補助対象事業費の 3 分の 2 に補助金が入ることになっている。この補助対象の内容は、権利者の資産調査費及び基本設計等の調査設計費、建物解体費などであり、建築費については、ビルの共同部分に 3 分の 2 の補助が出る制度になる。3 分の 2 の内、半分を国、半分を長岡市が負担することになる。金額は、詳細が決まっていないため、今回は公表できない。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の所有形態は、どのような方式になっているのか。
まちなか整備課長	<ul style="list-style-type: none"> ・建物は共同ビルであるため、再開発事業を行った場合は区分所有権を設定して、専有部分と共用部分を持つ形となる。土地については、専有部分の価格等に応じて土地が分配され、敷地利用権が設定されることになる。このため、建て替えを行うにはみなさんの了解を得ることになる。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車台数の 132 台は、老人ホームの利用者とマンション居住者だけの利用と考えているのか。
まちなか整備課長	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの居住者用や社会福祉協議会を含めた事務所などの駐車場として予定している。今のところ、当地区の再開発ビルの利用者を想定している。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・立川病院が宮内地区に移転するとの報道があり、まちなかから医療関係の病院が離れている状態だが、本計画にそのような考えはあるのか。
まちなか整備課長	<ul style="list-style-type: none"> ・前回の会議においても大手通表町西地区に医療が欲しいというお話を伺っており、市としても医療モールのような施設を作りたかったが、準備組合が行ったデベロッパーのヒアリングによると、長岡市の中心市街地は他の都市に比べると個人病院が多いため、医療の導入はなかなか難しいということであった。ただ、今のところ 1 件だけ引き合いがあるところまでご紹介させていただく。
座長	<ul style="list-style-type: none"> ・1 階部分と 2 階部分の業務と店舗併用住宅は権利床なのか。また、業務の権利床部分についても、権利者が使うか、もしくは貸すのかということは決まっているのか。
まちなか整備課長	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗併用住宅は権利床、業務については一部が権利床で、一部が保留床ということになる。また、権利者の皆さんが保留床を買って他の人に貸し出すということも、今の段階でほぼ決まりつつある。

座長	<ul style="list-style-type: none"> ・容積率 600%に対して 376%の再開発事業ということで、身の丈再開発を目指しているのだと思う。本地区は大手通りの一番西側のゲート部分で、一番重要なところなので、大変期待している。 ・社会福祉協議会等の外来者が多数来られるところについては、地下駐車場や表町駐車場との連携は想定はされているのか。
まちなか整備課長	<ul style="list-style-type: none"> ・社会福祉協議会は、現在、水道町で事業用と利用者用を合わせて 55 台程度持っている。社会福祉協議会用の駐車場は、132 台の中で何台かを予定しているが、公共交通の充実したまちなかに移転することによる台数の利用予測、他の駐車場利用の可否等も含めて、これからの検討課題だと考えている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・1階に業務店が入る以上、消費者が一番必要としているものは駐車場だと思う。可能であれば、業務店が幅広く使えるくらいの余裕があった方が、保留床を買う方もテナントにとっても魅力があると思うので、検討して欲しい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・分譲マンション用の駐車場は確保するのか。
まちなか整備課長	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション用には1世帯に1台を想定し、全体の半分程度を想定している。
都市整備部参事	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場については、表町交差点を中心とする周辺駐車場には 400 台程度の駐車可能台数があるため、これらの駐車場との連携について考える必要があり、管理・運営のやり方についても考えていかなければならない。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・大手通表町西地区はちょうど風の合流点であり、風が強い場所であるため、防風対策等を考えた方が良いと思う。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・「デザインコンセプト」について、大手通りの西側のゲートであり、アオーレと併せてまちなかに回遊性が生まれてくるので、大変期待が寄せられる開発だと思う。このデザインコンセプトを実現できる計画にしたい。デザインコンセプトにある城下町の街並みや昔ながらの建築物意匠というのは、パースを見る限り基壇のところが石風の仕上げ材になっていて、それが石垣をイメージするというようなアイデアだと思うが、それはそれでよろしいと思う。この3つのデザインコンセプトがしっかりと実現できるように設計サイドに要望をあげて欲しい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発のコンセプトの中で、多様な人々の交流によるにぎわいの創出が謳われているが、実際の計画を見ると、マンションと老人ホームと社会福祉センターが主な施設となっており、特定の方以外はあまり立ち寄らないようなイメージを受けるが、賑わいの創出や交流はどのように図られるのか。

都市整備部参事	<ul style="list-style-type: none"> ・確かにアミューズメントや商業等を中心にはしていないが、社会福祉センターは年間 42,000 人が利用しており、今後はボランティアの活動も拡充していきたいと考えている。この市街地再開発事業をきっかけに、ここで活動する人やまちで暮らす人がどのような活用を図るのか、議論していきたい。
座長	<ul style="list-style-type: none"> ・東日本大震災の時に拠点となっているボランティアセンターには様々な人が往来しており、ボランティアセンターという場所が用意されると、かなりの数の人が使うようになると思う。必ずしも、社会福祉協議会という組織から、障害をお持ちの方や高齢者の方ばかりがイメージされるのではなく、ボランティアセンターやアオーレ長岡の中にある市民協働センターとがそれぞれ役割分担して、市内の 334 のボランティア団体が活動すれば相当な効果があると思われる。長岡技術科学大学も含め、市内の 3 大学にもボランティアサークルがあり、まちなかにこのような施設があれば、まちなかで活動しやすくなる。ボランティアが活動するグループホームもあるので、必ずしも特定の方だけが使うというわけではないと思う。
福祉保健部長	<ul style="list-style-type: none"> ・ボランティアセンターで想定しているのは、福祉関係のボランティアである。ボランティアの方々の意識は多様化しており、特定の高齢者や障害者に対するボランティアというものではなく、高齢者自身や障害者自身も含めた活動になっている。資料に書かれているように、42,000 人程度しか認識されていないが、潜在的な需要はもっと大きいだろうと考えている。また、福祉団体も実際は倍以上あるのではないかと思う。こういった活動が、まちなかという場所で、いろんな方に見える形で展開されることで、アオーレ長岡の市民協働センターやまちなかキャンパス長岡と連携させた形で展開していきたい。これにより、高齢者福祉や障害者福祉に対する市民全体の理解も深まるだろうし、まちなか全体の賑わいの創出にも寄与するのではないかと考えている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ボランティア活動が活発だということは私も認識しており、そのようなまちなかの拠点を活用した、今後の活用方法にも期待していきたいと思う。
副座長	<ul style="list-style-type: none"> ・新・社会福祉センターの管理運営に当たるのは社会福祉協議会か。また、管理運営の費用は市が持つのか。
福祉保健部長	<ul style="list-style-type: none"> ・新・社会福祉センターも、現在の社会福祉センターと同様に市の施設として開設する。運用及び活動の調整は、現在、社会福祉協議会に委託をしているので、この形を新しい社会福祉センターにも踏襲したい。

委員	<ul style="list-style-type: none"> ・今現在、イベントを中心としてアオーレ長岡が「ハレ」の舞台となっているが、日常生活を考えると、ここに社会福祉センターができるというのはすごく良いことである。我々も、いずれ高齢になるとここにお世話になると思う。そういう意味では、まちなかは公共交通が充実しているため、ここに日常的に使うような施設ができて、それが一つの柱になるような社会福祉センターの運営をしていただくと、すごく良くなるのではないかと思った。社会福祉センターができることには賛成する。今後は、施設の運営を、市民に分かりやすく、利用しやすく、色んな人が参加しやすいように考えていただきたい。
	<p>(2) カーネーションプラザの運営状況について</p>
座長	<ul style="list-style-type: none"> ・今年度、ものすごく利用者が増えているのは非常に良いことだが、4月から12月の間に、歩行者天国は何日間くらいあったのか。また、歩行者天国との連動で、このカーネーションプラザがどういうふうに使われているのかを教えて欲しい。
商業振興課長	<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者天国は年6回開催している。この歩行者天国に合わせてカーネーションプラザでイベント等を行う時もあるが、必ずしも毎回行っているわけではない。このため、今後は、歩行者天国とカーネーションプラザの連動性について検討していきたい。
座長	<ul style="list-style-type: none"> ・9月8日は、まちなかキャンパス長岡の一周年記念で、更に歩行者天国も開催されており、イベントとして大学生のバンド演奏大会等も行われていた。その日は私も大手通りに来ていたが、多数の来場者がいた。3大学1高専の若者もカーネーションプラザを利用して比較的来場者も多かったが、そういう意味で、歩行者天国で店が出るだけではなく、もう少しカーネーションプラザとの連動が図れば良いかなと思った。歩行者天国の開催日は年間を通して大体決まっていると思うので、その日にカーネーションプラザで華々しいイベント等を行うよう検討してはどうか。
商業振興課長	<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者天国の開催日は、年度の初めに概ね決定する。カーネーションプラザとの連携については、商店街と一緒に考えていきたい。
副座長	<ul style="list-style-type: none"> ・カーネーションプラザの利用者にアンケートは行っていたのか。
商業振興課長	<ul style="list-style-type: none"> ・アンケートについては行っていないため、今後検討したい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・平成24年度の入館者数が1日当たり426人となっており、平成23年度の283人から増えているが、その理由は何か。また、どのくらいの入館者数を目指しているのかを教えて欲しい。

商業振興課長	<ul style="list-style-type: none"> 入館者数の増加理由としては、魅力のあるイベントが挙げられる。大学生のバンド演奏大会は、確かに歩行者天国の時ではあったが、バンド演奏を目当てに来たという人もいる。この時だけでも 2,000 人以上の方が来ているので、やはり魅力のあるイベントにより人が増えるという傾向がある。また休憩スペースについても市民に広く知られるようになってきており、お年寄りがここに集まってくるとか、学生もまちなかキャンパス等が満席の場合にこちらを学習スペースとして利用するというような使われ方もしてきている。また、目標人数については設定していないが、より多くの方が訪れるような方策を考えていきたい。
座長	<ul style="list-style-type: none"> 周辺に気軽に入れるトイレが無かった時に、トイレがあれば使われるだろうし、短期的な利用ではあるが、市が支援した甲斐があったのではないかとと思う。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 大手通商店街が管理運営を行っているが、8月の1日～3日の長岡まつりの時、今回初めて、夜の11時くらいまでトイレを開放したが、夜の9時から11時までの売り上げはかなりのものであった。そう考えると、カーネーションプラザの前を人が歩けば何かしらの形で利用はされると思う。それともう一つ、学習塾が多いので、最近では勉強したいという学生が多くなってきている。
アドバイザー	<ul style="list-style-type: none"> 大手通表町西地区について、中心市街地活性化基本計画を検討している中のキーワードとして、まちなか居住の問題や医療福祉が着目されている。過去に賑わいについて検討もされていたが、その前に、住むということが重要なことで、注目され直している。大手通表町西地区がそこに着目して計画していると考えている。今、UR都市機構は大手通表町東地区市街地再開発事業のお手伝いをさせてもらっており、その関係でまちなか居住のアンケートを行っている。その中でも特徴的なのが、まちなかに住みたいと思う人が多く、中心市街地に住む方はある程度の年齢層の方が多いということが言える。そういった中では、こういった施設が入ってくるのは非常に重要と考えている。 大型空き店舗のコンバージョン（用途転換）は全国でも問題になっている。最近の事例として、前橋の駅前にイトーヨーカドー跡地を活用したエキータという開発がある。これは、民間が改装し、テナントも相当工夫をされていて、上層階を業務、低層階を地元と一緒にになって入れ替えを行った店舗と聞いている。
座長	<ul style="list-style-type: none"> 空き店舗のコンバージョンについては、長岡でも、すでにザプライス丸大長岡店撤退後の空きビルをながおか市民センターにした例があり、日本で一番早い先進的な事例であった。全国的には長岡を真似た長野の門前プラザの方が有名になり、長岡人は宣伝が下手だという典型になってしまったが、ながおか市民センターがうまく使われたのが今につながっているので、長岡市は空きビル活用においては先進的なので、みなさんにも知っておいていただければと思う。

座長	<ul style="list-style-type: none"> ・まちなか居住については、再開発事業で建てられたフェニックス大手のマンションが埋まったという実績もあり、僕らの研究室で調べると、高齢者ばかりがまちなかに住むわけでもなく、実は若い人、特に 30 代から 40 代の独身女性が入居している例が地方都市には多い。ぜひ、アンケート等でどういう人が住みたいとか、実際にその辺を調べてもらえるとありがたい。
	3 閉会
会議資料	別添のとおり