

第2回津別町市街地総合再生基本計画推進協議会資料

前回協議会（9月7日）からこれまでの経過について

9月11日

ドラッグストア会長、企画開発部GMと本社にて協議

- ・ 出店について前向きに検討する
- ・ 社長が津別へ行って現地確認する

9月11日

道庁建築指導課へ協議内容共有

優良建築物等整備事業については、実施するか否か10月末の本要望までに方針決定することとの旨を確認

9月23日

ドラッグストア側より電話あり

- ・ シミュレーションでは家賃無しでも赤字
- ・ 事業スケジュールに合わせるのは困難
- ・ 社長とは日程調整中である
- ・ 関連部署とどのように事業展開し、採算取れるか検討中

9月17日

※別途報告

第30回複合庁舎建設等調査特別委員会

9月28日

政策調整会議

- ・ ドラッグストア出店の可否は、まだ先になりそう
- ・ 優良建築物等整備事業の実施も難しいと考える→地方創生拠点整備交付金を検討
- ・ 第2回協議会の開催について、会長と相談した上で決める

9月23・24日

社長直轄グループ インキュベーションチームとの調整の結果

- ・ 11月11日（水）14時に来町
- ・ 町長と面談後、現地確認
- ・ 町内案内（ヒトと事業所）

9月30日

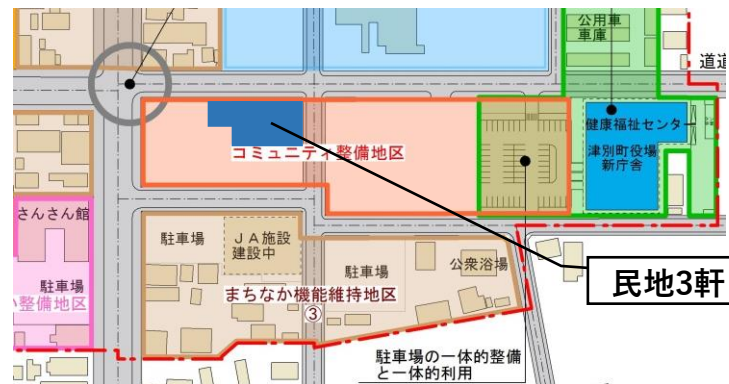
町内スーパー運営者と面談し、ホームセンター出店以降の状況確認→続ける意欲有ること確認

【報告事項】

① 地権者との交渉状況について

整備区域内にある、民間所有地の3軒については10月9日の段階で、すべての地権者より承諾をいただいたところです。

今後は、各地権者より書面による承諾書を受領する手続きを行います。



② 複合庁舎建設等調査特別委員会における議論について

議会において、平成29年度4月に標記特別委員会が設置され、役場庁舎建設から始まった、まちなか再生事業の進捗に合わせ、事業に対する町の考え方や方針などについて協議を行っており、既に30回を数えます。

その中で今後、町が示さなければならない方針や懸案事項が指摘されており、次回の特別委員会で示し協議したいと考えます。特別委員会からの指摘事項を以下に記しますが、本協議会においても協議会としての考え方を示していただき、町の方針を作り上げたいと思います。

《9月17日開催特別委員会での指摘事項》

- ① 地権者3軒からの承諾を得ること
- ② 商業施設運営者への支援について考え方を示すこと
- ③ 公共部分と民間部分の区分けについて根拠を示すこと
- ④ アンテナショップの在り方について考え方を示すこと
- ⑤ バスターミナルの移転先を示すこと
- ⑥ 購買力の観点から、本事業が町に与える影響はどうか

報告事項①のとおり

協議会の議論を基に方針定める

北見バスと協議中

関連する情報収集

ドラッグストア事業者 と 連携、協同できる事業について

参考資料：ドラッグストア訪問時資料

※内容は、ドラッグストアグループが行っている事業の中から連携が期待できるものを記載したものです。関係事業所等に諮ったものではありません。

津別町へのドラッグストア出店については、多くの町民が望むところではありますが、ただ出店だけに止めるのではなく、幅広い事業展開をされている御社と多くの分野で連携し、協同で「まちの活性化」に取り組んでいきたい！

CASE 1

◇御社のポイントカードを町内全店舗で利用

現在ある津別商工スタンプを御社ポイントシステムと連携できれば、町内外多くの店舗で共通利用が可能になる。

➤メリット

- ・若い世代はポイントが付く店舗を好む
- ・町外で貯めたポイントを町内でも利用できる
- ・現在の町内所持者**1338**名、近隣の店舗で**50万pt**発行

CASE 2

◇電子マネー、マルチ決済事業でキャッシュレス化推進

キャッシュレス後進地域である津別町で、キャッシュレス推進により、町内若者や町外客、インバウンドも取り込む。

➤メリット

- ・若い世代の多くは携帯一つで買い物する時代
- ・キャッシュレス非対応だから町外で買い物をする人が多い
- ・自治体との提携で公共料金も支払い可能に

CASE 3

◇御社のコラボカードで地域を応援

地域応援プログラムで、イベントをバックアップ。商工会、観光協会活性化にも一役。

➤メリット

- ・町のゆるキャラ「まる太君カード」で普及促進
- ・自治体からもボランティアポイント、公共料金でもポイントゲット

CASE 5

◇ICT庁舎、ギガスクール構想に、御社展開のモバイルwi-fi導入

庁舎内インターネット環境は、未だに有線。

ギガスクール構想では、児童一人に1つのタブレットを預けますが、家庭内wi-fi環境に差があるのも事実。

CASE 4

◇人材育成事業

津別高校×北大×御社人材育成事業

現在、北大生活動団体HALCC（ハルク）と津別高校との連携事業を実施。近く北大公共政策大学院との連携協定を締結予定。

そこに御社で展開するの人材育成事業で、地域を思う人材を創り出す。

CASE 6

◇津別のおもしろ事業者との連携事業

インターネットテレビ局「道東テレビ」、高度木加工の「山上木工」、地域商社を目指す「北海道つべつまちづくり(株)」など

【協議事項】

① 優良建築物等整備事業の状況について

今回の大通・幸町地区整備事業では、町の支出を抑えるため国の補助事業など国費の活用を念頭に置き進めてきました。本事業に合った補助事業の一つとして、国土交通省の優良建築物等整備事業の活用を想定してきましたが、現在の状況は以下のとおりです。

優良建築物等整備事業
(以下、優建事業)の本
要望は今月末が提出期限

ドラッグストアの出店如
何によっては、3階建て
にしなくても納まる

優建事業を要望したら、
途中で取り下げることが
原則出来ない

国(開発局)も今回は見
送り、2次募集や次年度
での要望を勧める

町としては、現状を考えると優建事業の要望は見送り、他の補助を探る方へシフトするのが賢明と考える。

考え得る補助事業として

- ・地方創生拠点整備交付金 など

※別紙「想定される事業費及び国費等について」参照

※地方創生拠点整備交付金事業は町が事業主体とならなければ対象とならない。

優良建築物等整備事業とは
簡単に説明すると、ある程度まとまった敷地の既存建築物を解体し、新たな施設を整備する際に使える国土交通省の補助事業です。
ただし、幾つか条件があり、代表的なものとして

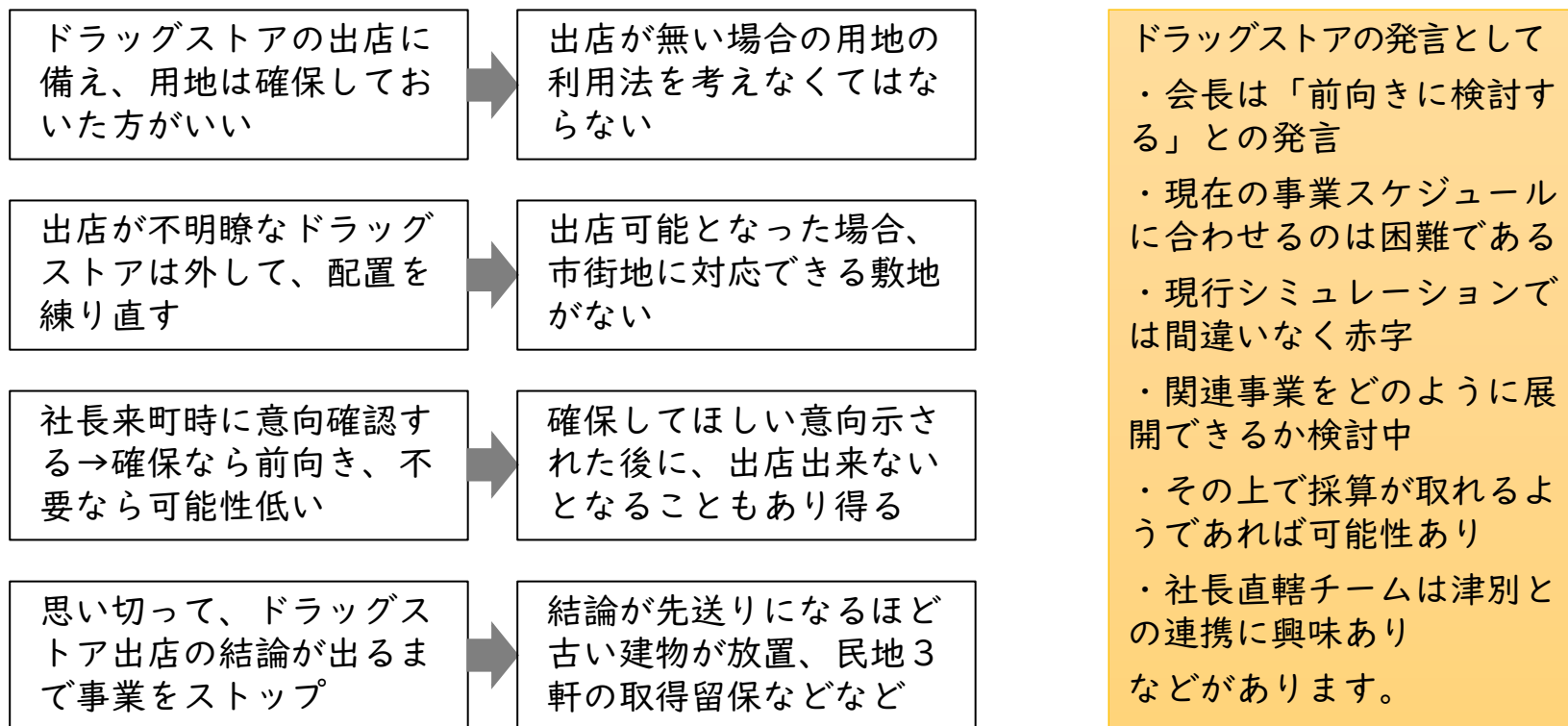
- ・3階建とすること
- ・公開空地を設けること

などがあります。

議会特別委員会や住民の声として3階建ての必要性に疑問の声もありますが、提案プランに対しての期待感も比較的多くありました。

② 敷地の利用形態について

ドラッグストアの出店について、その結果がどうなるかの結論は、もう少し先になると推測できます。現時点では出店するかもしれないし、しないかもしれないという状況です。このような場合、今後事業を進めていく中で、幾つか選択をしなければならないと考えます。



ドラッグストア側へ、出店可否の結論を出す期限を設定したうえで、再度4つの選択肢を考えるとという手法もあるが、その期限が1年以上先ということもあり得る。

③ 商業者への支援の在り方について

この件については、町としては以前から直接的な支援をするとは言っておりませんが、提案内容では、支援の必要性について言及しています。また、町の考え方を示すよう議会特別委員会より求められています。

町としては、継続的に家賃を支援することは、将来的な財政負担の問題や住民からも理解は得られないと判断する

特別委員会の言うとおりにこの問題を不透明なまま前には進めない→建物出来たがテナント無しなんてことも

条件（家賃）を示さないとテナントも参画の判断が出来ない

第1回の協議会では、地元企業への支援を考えてはどうかとの意見も

ほかの支援策として、経産省事業の導入も検討
ただし、事業主体は商店街組織やまちづくり会社になる

他の事例として、買取部分以外のすべてを町が賃借し、各テナントへ町として家賃を賦課するという手法もある

議会特別委員会での議論

- ・提案者の示す商業施設部分の類似事例から想定する家賃は1,500円/㎡、店舗が希望する家賃は400~800円/㎡と2,3倍の開きがあるが、町は補填するのか
 - ・町は継続的な家賃支援は考えてないとしているが、ギャップはどうするのか
 - ・この問題がクリアにならない前には進めない
- 町としては、開発事業者に精度の高い家賃を算出するよう依頼しています。その上でテナントとの協議が必要と考えています。

①の優良建築物等整備事業の状況について、要望見送りとし代わりに地方創生拠点整備交付金事業とした場合、町が事業主体となる。つまり、建物すべてが公共施設となるため家賃は町が決めることになり、開発事業者の設定よりは低くなると思われる。

④ 公共部分と民間部分の併設（合築）について

今回、アルファコート(株)の提案では、スーパーマーケットと図書館を繋ぐように、バス待合を兼ねた広場が設けられ、これらを一体の建物としてプランニングされています。公共部分と民間部分融合に対し賛否はありますが、使い勝手か、財産区分の明確化か判断の分かれるところです。

プロポーザル選定時の審査会では地元スーパーとコミュニティの融合は評価された項目

公開審査会での来場者アンケートでも、プランに対して好印象を持った回答が比較的多かった

第1回の協議会では、提案のプランに対して、無目的でも行ける場所として期待しているとの意見があった

同じく第1回の協議会では、図書館（公共施設）の下にスーパーが入るのは良いのかどうかとの意見もある

提案者のコンセプトは、建物の目的や利用者目線がよく考えられている

提案者はプランを作成するにあたり、既存のスーパー運営者へのヒアリングもしながら作り上げている

議会特別委員会での議論

- ・公共と民間の区分については、議員でも意見の分かれるところ

- ・まちの人たちの声を汲んで、どうあるべきかエビデンス（根拠）を示すこと

- ・町としてどう考えるのかガイドラインを示すべきで、場合によっては、提案内容を考え直すことも必要

町としては、財産区分の明確化は条件として挙げていますが、提案内容が不明確と言う判断はしていません。

議会特別委員会から求められているのは、どちらが好きか嫌いではなく、その選択に至ったエビデンス（根拠）となっているが、審査会でプランが評価され選ばれたことも、一つの根拠ではあるが、提案のコンセプトを良しとする場合でもエビデンスが求められている。

⑤ アンテナショップの在り方について

アンテナショップに関しては、住民アンケートを基に組み込みましたが、その具体的な運営方法については示せていません。大まかには町の特産品を販売し、その運営は公募するとしていますが、議会からは採算性や運営者が名乗りを上げるのかなど疑問視されています。

目的は特産品販売、販路拡大と明確だが、運営の持続性が難しい

思い切って、整備施設からアンテナショップを切り離すのも一考

期間や曜日限定の営業や、展示会場、見本市などに対応させる程度とする

常駐するショップではなく、チャレンジショップとする

議会の一般質問で、他の自治体でも特産品を置く施設では、施設の指定管理等で人件費を賄っている例を挙げ、採算性の厳しさが指摘されました。採算性とは持続性であることを念頭に置き、コンセプトの練り直しが求められています。

町としては、議会からの指摘を受け、採算性の厳しさを理解した上で、指定管理等による委託販売所のような形態も検討している。また、提案内容のようなチャレンジショップやゴーストキッチンのようなシェア型厨房としての活用も、検討の対象になると考える。

今後の推進協議会スケジュールについて

本日、10月19日
第2回市街地総合再生
基本計画推進協議会

11月11日
ドラッグストア社長
来町

11月下旬or12月
第2回市街地総合再生
基本計画推進協議会

12月？
第31回複合庁舎建設
等調査特別委員会

別紙：想定される事業費及び国費等について

単位：千円（税込み）

項目	整備費	優建事業	拠点整備	過疎債
調査設計費 事業計画作成費(52,462)、地質調査、 基本・実施設計費、設計監理費	101,522	30,716	—	—
用地取得費 民地移転補償及び土地買取	64,861	18,574	—	16,647
解体費 民所有+旧JA+議事堂（アスベ スト除去含む）	108,790	32,966	—	13,523
建築工事費（ドラッグストア）	0 (173,250)	0 (11,550)	—	—
建築工事費（コミュニティ棟）	736,395	49,093	132,870 35,874	☒ 288,918
外構工事（雁木付き通路）	13,475 (24,970)	4,083 (7,566)	—	—
外構工事（バスT、駐車場）	117,040	35,466	—	30,040
その他 開発事業者事務経費や金利など	51,999 (63,212)	—	—	—
合計	1,194,082 (261,432)	170,898 (19,116)	168,744	349,128

2割限度で効果促
進事業も可能