

第3回市街地総合再生基本計画推進協議会 資料

令和3年8月2日（月） 13時30分より

役場 2階 議事堂にて

- 新たに委嘱する委員への委嘱状交付及びアドバイザーの招請について
- 前回会議録の確認（会議録は別冊）

【報告事項】

- ① 前回協議会からこれまでの経過について
- ② まちなか再生事業調査特別委員会における議論について

【協議事項】

- ① 町が考える新たな事業スキームについて
- ② 前回協議事項（5項目）に対する町の考え方について
- ③ 事業費及び国費等の活用について
- ④ 想定する事業スケジュールについて

- 今後の推進協議会スケジュールについて

○新たに委嘱する委員への委嘱状交付及びアドバイザーの招請について

これまで北方建築総合研究所より、本協議1号会委員として松村博文氏を選出していただき、委嘱してきたところですが、松村委員が令和2年度末をもって定年退職したことから、同研究所より改めて推薦していただいた委員を引き続き、1号委員(学識経験者)として引き継いでいただくことといたしました。新たに委嘱する委員の氏名等は、次のとおりです。

独立行政法人 北海道立総合研究機構 建築研究本部 北方建築総合研究所 阿部 佑平 研究主任

また、これまで委員としてご尽力いただきました松村氏につきましては、引き続きアドバイザーとして本協議会に招請することといたします。

アドバイザー 松村 博文 北方建築総合研究所フェロー (株)まちづくり計画設計)

○前回会議録の確認

前回会議録は別冊になります。

【報告事項】

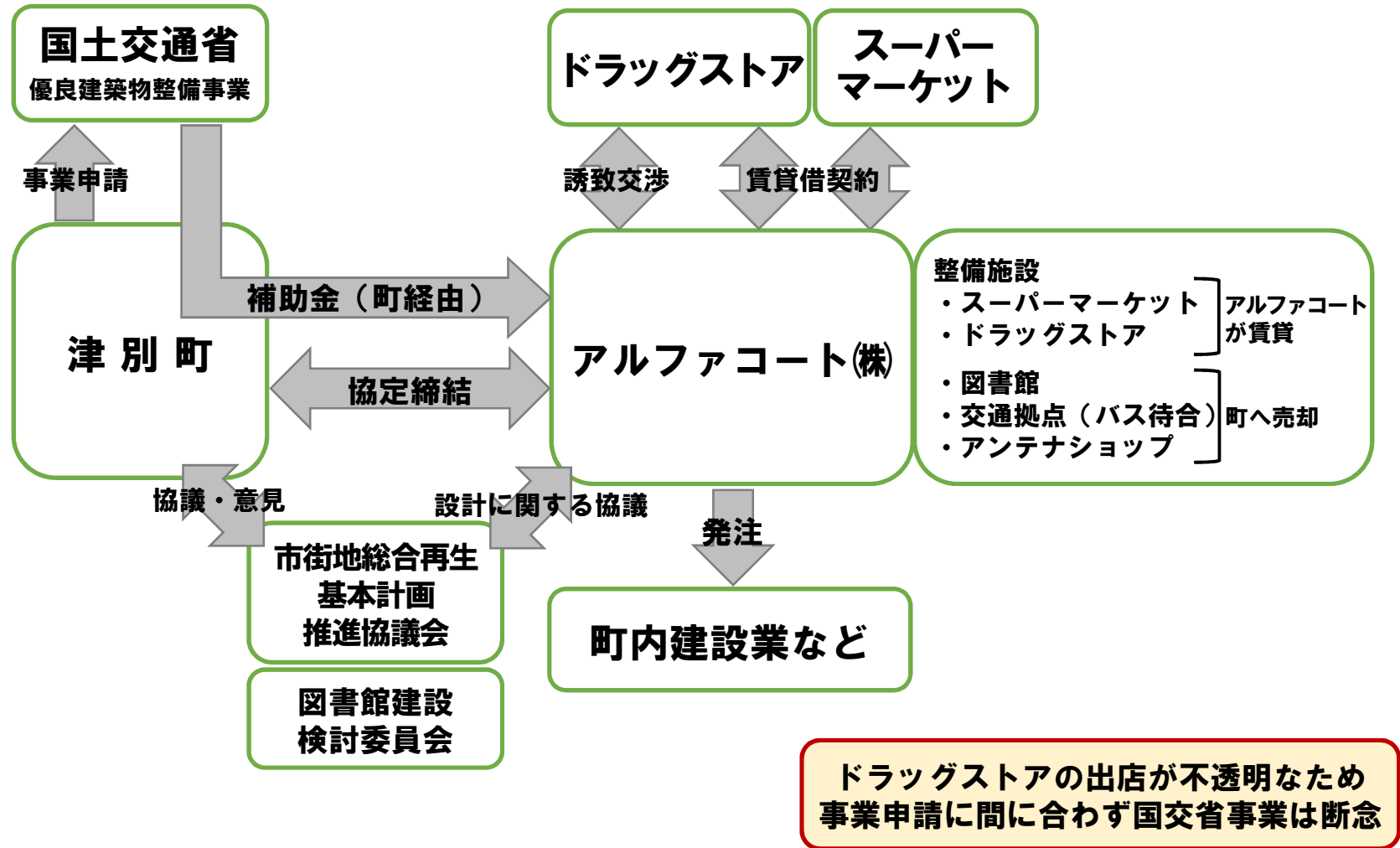
①前回協議会からこれまでの経過について

事業スキームと国費活用に関する変遷

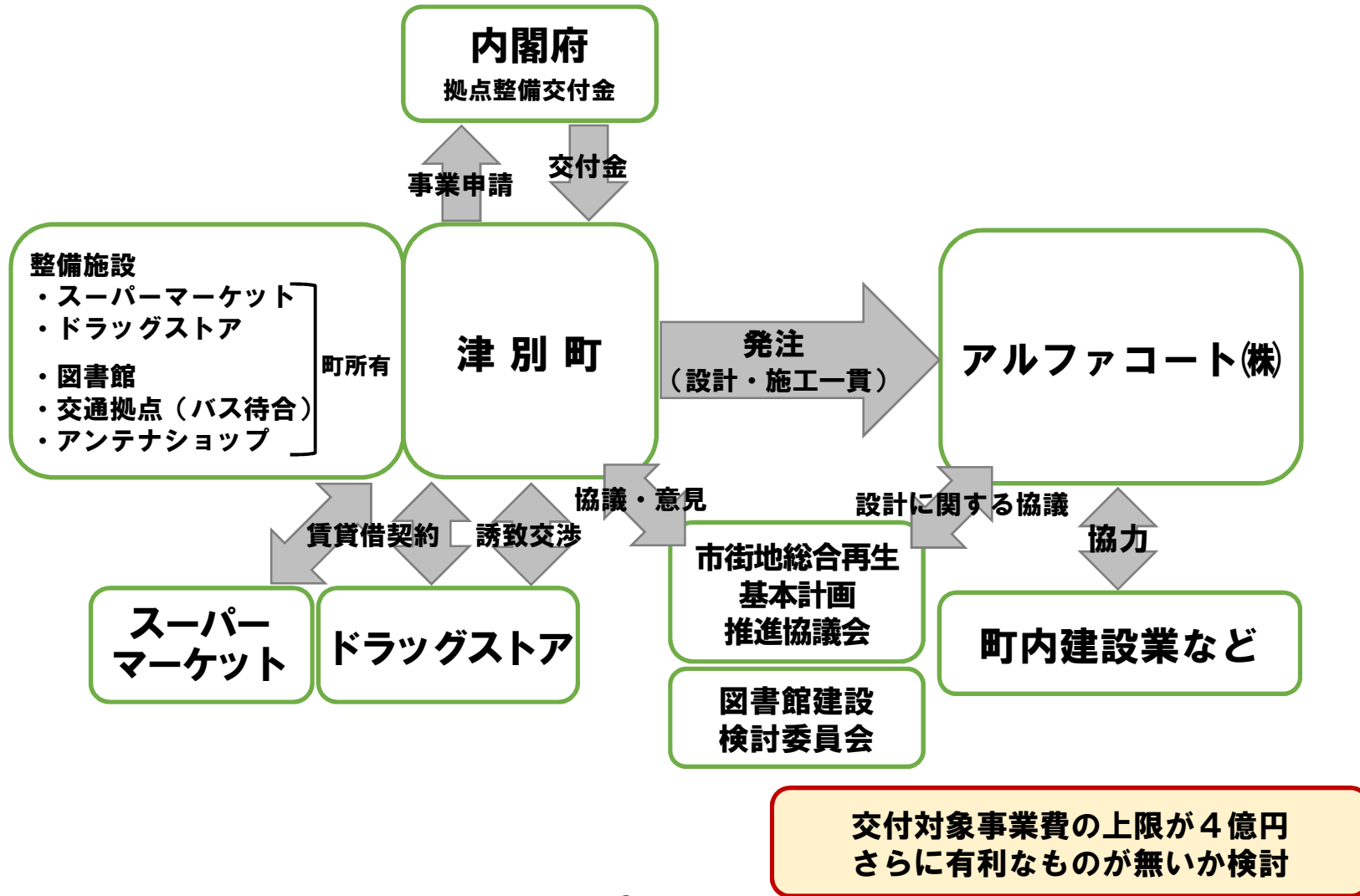
事業スキームに関しては、プロポーザル選定当時から何度か変更しておりますが、これは活用する国費補助事業の変更に起因するものです。これらの変遷について、以下のとおり図解式にまとめましたので参考としてください。

なお、以前の協議会での議論の中でもありました、開発事業者によるドラッグストア誘致が困難となったことに起因する事業施行者の変更についても、この項で整理しています。

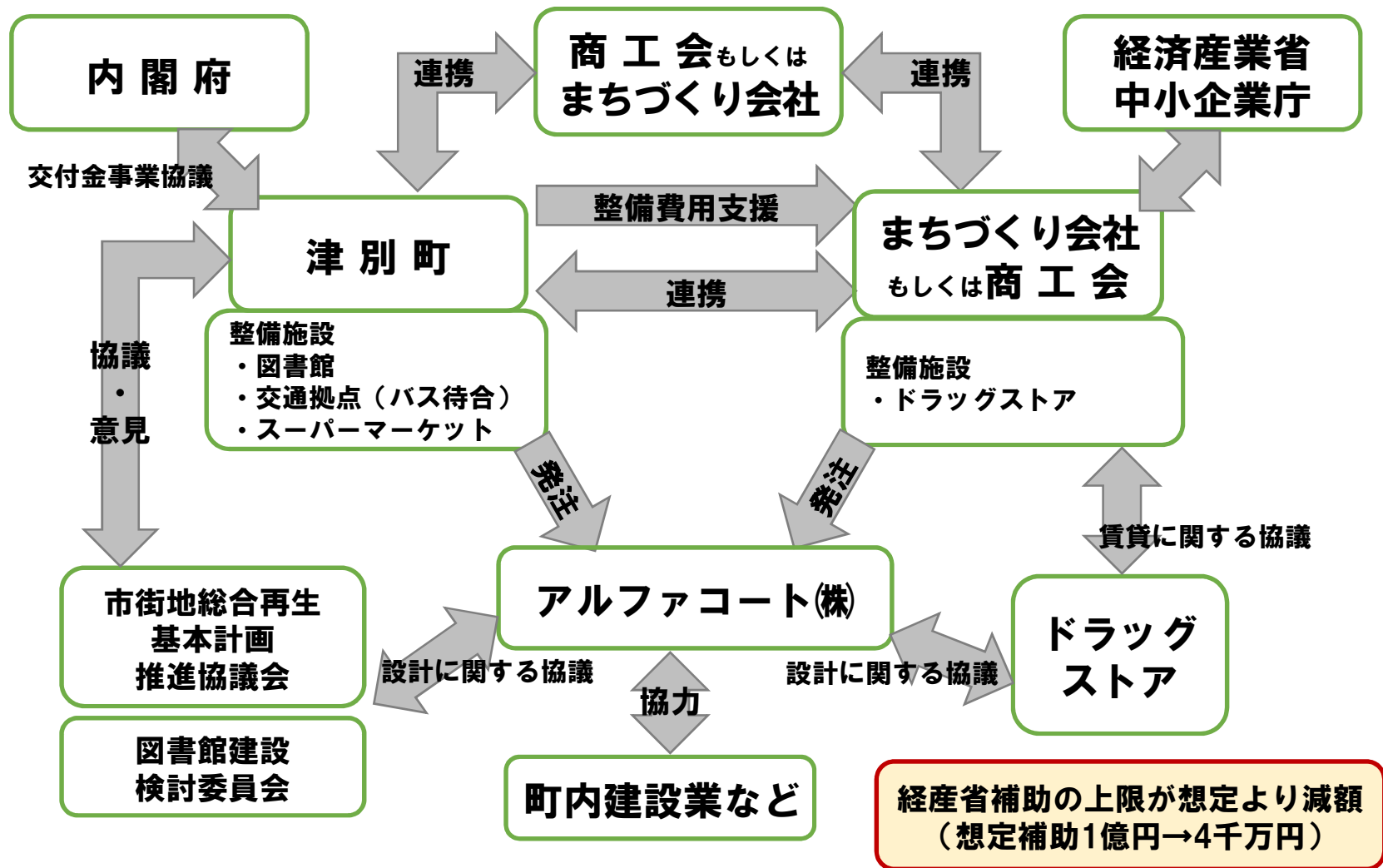
ア 当初の事業スキーム



① 補助金変更（国交省→内閣府）の事業スキーム

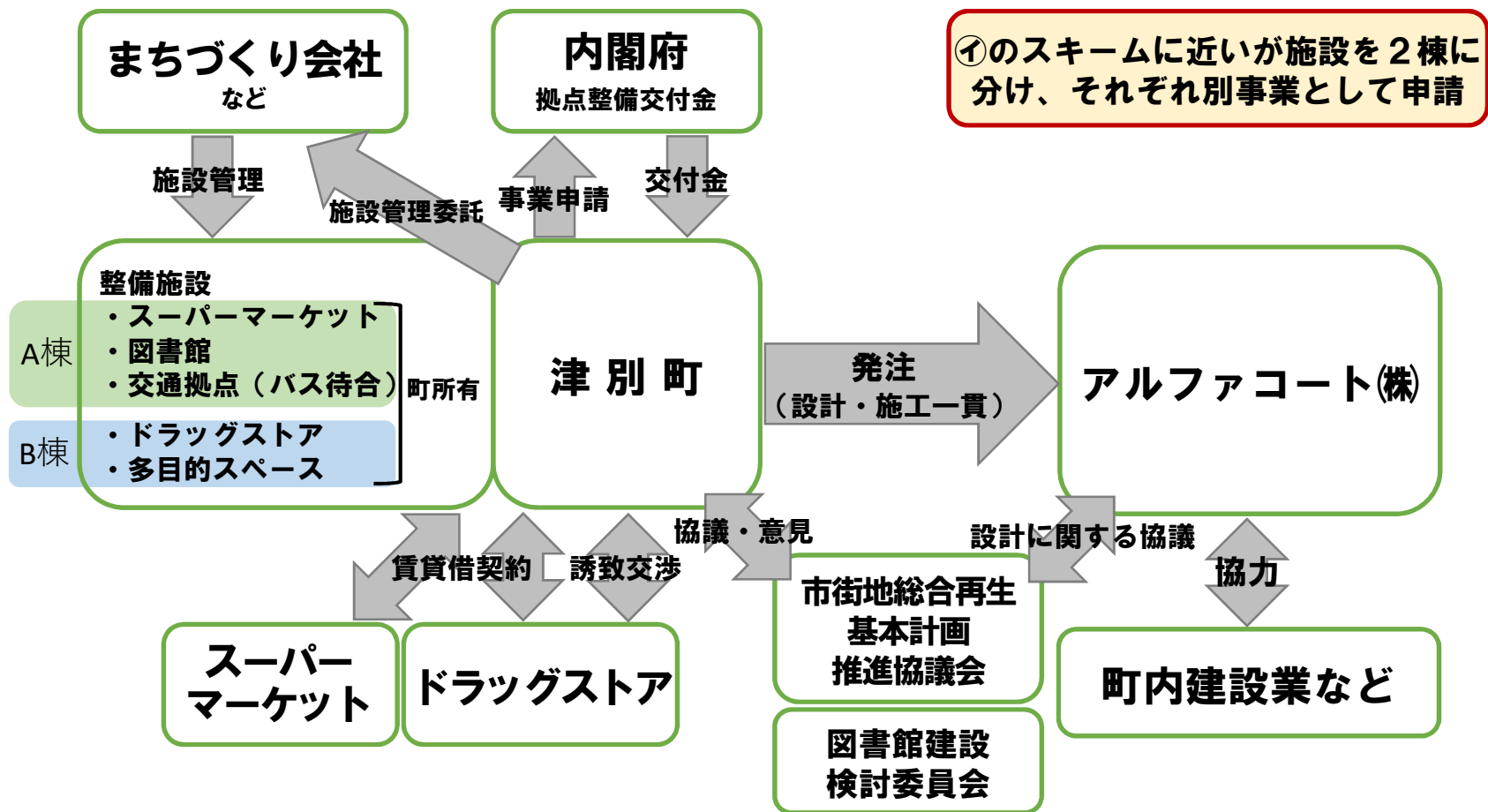


④ 補助金変更（内閣府→内閣府＋経産省）の事業スキーム



① 補助金変更（内閣府＋経産省→内閣府）の事業スキーム

※詳しくは【協議事項】①町が考える新たな事業スキームで説明いたします。



□ドラッグストア側との協議経過

◎令和2年9月11日 札幌本社にて ドラッグストア会長 他1名 ⇄ 町長 他2名

◇主な協議結果

- ・自治体との連携協定について、積極的に進めている。出店について前向きに検討する。

◎令和2年11月11日 町内 ドラッグストア社長 他4名 ⇄ 町長 他4名

◇主な協議結果

- ・地域をテーマにした会社運営を行っており、出店以外にも、様々な事業展開を視野に協同していきたい。
- ・現状での出店シミュレーションでは赤字。出店単体で考えると、家賃が主題となる。

◎令和2年12月28日 WEB会議 社長事業開発本部長 他4名 ⇄ 副町長 他3名

◇主な協議結果

- ・出店は、家賃1500～2000円／坪ぐらいが判断基準。店舗のみで採算が取れるかが判断の一つとなる。
- ・出店以外の事業も、win-winと判断できれば協同していく。
- ・自社で建てることは無い。内装と一部外装及び什器はドラッグストア側で整備する。
- ・優良建築物等整備事業は見送る。内閣府と詰められるよう準備する。

◎令和3年2月10日 WEB会議 事業開発本部長 他2名 ⇄ 副町長 他3名

◇主な協議結果

- ・坪単価2000円でも厳しいが、余地が無い訳でもない。最初の保証金、敷金、礼金などの条件も関連してくる。
- ・340坪(売場1,000㎡)のフォーマットを進めたく、凶面等アルファコートへ提供しても良い。
- ・江差町との事例をもとに、津別の課題解決について提案していきたい。
- ・町として賃料の想定をして、早い段階で示していきたい。

◎令和3年2月11日 町内 事業開発本部長 ⇄ 副町長 他2名

◇主な協議結果

- ・小規模自治体向けにタウンフォーマットの研究をしている。モデル事業となるような取り組みを共にやっていく。
- ・出店だけでは賑わいは生まれない。地域に根差した事業展開を模索している。

◎令和3年6月8日 電話にて 社長直轄チームより

◇主な内容

- ・出店のシミュレーションしているが、厳しいながらも出店は可能と考えている。
- ・決定は取締役会に諮り決まるが、7月は6日と30日に開催される。現時点では30日と考えている。
- ・ただし、建物が間違いなく建つとなった段階まで、出店についての公表は、控えていただきたい。

◎令和3年6月10日 WEB会議 事業開発本部長 他2名 ⇄ 副町長 他9名

◇主な協議結果

- ・シミュレーションの結果、社内的には出店可能と判断している。最終判断は、取締役会での決議となる。
- ・出店だけではなく、津別町の地域課題解決に向け、何が出来るかを考えたい。

◎令和3年7月2日 電話にて 企画開発部より

◇主な内容

- ・7月6日の臨時取締役会で決定される見通しだ。令和5年5月15日までにオープン出来れば問題無い。

◎令和3年7月7日 応接室にて 事業開発本部長 他2名 ⇄ 町長 他4名

◇主な協議結果

- ・昨日の取締役会にて、出店について無事に決議された。
- ・今後まだ詰めていくところもある。出店以外の他の事業についても進めたい。
- ・自治体との取組、連携協定については江差町で進めているが、我々のリソース、ソリューション、データ収集力を使って、KPI設定し評価確認をやっていきたい。

②まちなか再生事業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月に複合庁舎建設等調査特別委員会が設置され、町の考え方や方針などについて協議を行い、既に31回されました。その後、町議会議員の改選を経て、令和3年3月にまちなか再生事業調査特別委員会が設置されました。4月28日に開催された第2回の特別委員会では、次のようなことが話されております。

◇事業スキームについて

・各事業者の確認を得ていないものを特別委員会で協議するべきではない。内容を詰めたものを提示すること。

◇事業スケジュールについて

・住民説明会について、コロナ禍で難しければzoomなどインターネットを利用し開催をするのはどうか。
・仮定の話ばかりになっているが、まずは確定したところに軸足を置いて進めていただきたい。

◇アンテナショップのあり方について

・常駐、常設のものでは無いとのことだが、これが当初から想定していたショップのあり方なのか。

◇買い物環境の変化について

・ニコットが出店し、既存のスーパーや商店もあり、競合するものも多く苦戦している。町民の意向に沿って計画進めているのは理解するが、既存店の思いに配慮した説明や協議会での進めをお願いしたい。

◇協議会での議論について

・漠然とした議論とならぬよう、明確な説明と資料提示をするようお願いする。

◇事業主体(施行者)変更について

・当初は開発事業者が施行者となり、整備した公共部分を買収すると言った形態だったが、今は、町が事業主体となった。それでもプロポーザルで参考された開発事業者に、事業を発注することは理解できない。

◇ドラッグストア出店に係る諸事項について

・家賃算定において建物の償却期間の34年間で建設費を回収するようになっているが、ドラッグストアが34年居ると考えてのことか。
・撤退した後、新しい価値を生み出すような利用方法を考えているのか。
・公共施設側の家賃設定としては理解するが、民間施設で町の意図する家賃設定とするのであれば、将来的に負担とならない、もしくはどこまでなら負担して良いなど町民に問かけていかなければならない。

◇建物の配置について

・公共と民間の部分は、リスクを考えると分棟とすべき。

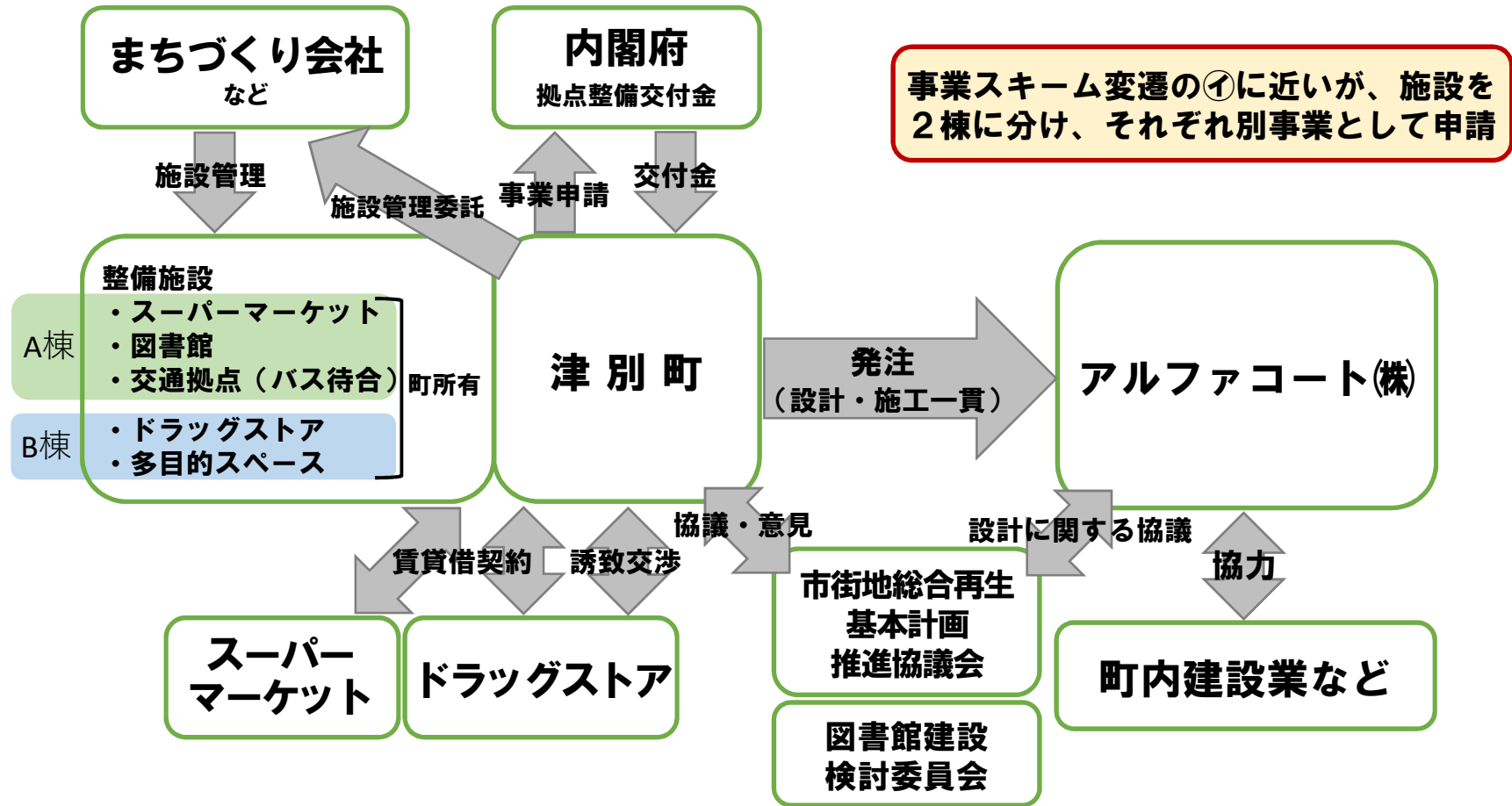
◇住民合意について

・当初構想から方針転換されている。住民合意を取り付けてから進むべき。

【協議事項】

①町が考える新たな事業スキームについて

活用を考えていた経産省の補助事業について、想定していた補助金額(約1億円)に補助上限額(4千万円)が達しないことが判明したため、内閣府の交付金事業に戻すことといたします。



②前回協議事項（5項目）に対する町の考え方について

前回協議会では「判断できない」「町の考えも示すべき」との意見もあったことから、今回は前回協議事項に、町の基本的な考え方を記載し、改めて協議いただきたいと考えます。

1. 優良建築物等整備事業の状況について

協議事項の①で記述とおり、内閣府の地方創生拠点整備交付金事業を軸に協議を進めます。また、配置計画図のとおり、3階建てから2階建てとし、補助要件を満たすため、道路を挟んだ2棟建てとし、ドラッグストア棟に多目的ホール、管理事務所を設けます。

2. 敷地の利用形態について

前回の時は、まだドラッグストアが出店するのか否か不透明でしたが、正式に出店可能との決議がされた旨の報告を受け、配置計画図に示したとおり現時点での配置案を提示いたします。

3. 商業者への支援の在り方について

前回協議会では、町と議会で決める事項との声もありましたが、町の考え方としては直接的な支援、例えば使用料に補助するなどの金銭的支援は行わないと考えています。ただし、既存の企業支援策や補助事業については積極的な活用を促すことといたします。また、整備施設すべてが公共施設となることから、使用料の設定については別紙のとおりと考えております。

4. 公共部分と民間部分の併設（合築）について

議会からも分棟の声が上がっていますが、補助事業の制約や使い勝手を考えた場合、またプロポーザルでの評価されたポイントなど総合的に判断し、公共と民間（商業）施設を分棟とする合理的理由が見つけられないため、従来提案どおり官民複合型の施設とすることを提案します。

5. アンテナショップの在り方について

議会から指摘されたとおり、ショップの持続性、採算性を考慮した結果、非常設のショップ対応可能なスペースとしての設置を考えます。

③事業費及び国費等の活用について

整備費用は約13.2億円と想定しています。国の交付金や交付税措置などで約7.3億円を見込んでいます。

単位：千円（税込み）

項目	整備費	拠点整備	起債	一般財源	交付税措置
調査設計費 事業計画作成費、地質調査、基本・ 実施設計費、工事監理費	115,500	—	29,902	85,598	20,931
用地取得費 移転補償及び土地買取（JA+民地3軒）	77,660	—	33,991	43,669	23,793
解体費 民間所有+旧JA+議事堂（アスベ スト除去含む）	108,984	—	22,198	86,786	15,538
建築工事費	図書館	—	378,793	0	265,155
	積み木広場・ショップ	100,729	50,364	50,365	25,182
	ハイヤー	9,983	4,991	4,992	2,496
	スーパーマーケット	66,050	33,025	33,025	16,512
	管理・共用部	82,924	41,462	41,462	20,731
	ドラッグストア	210,244	105,122	105,122	52,561
	管理・共用部	55,104	27,552	27,552	13,776
	工事費計	903,827	262,516	641,311	0
外構工事（バスT、駐車場など）	83,073	—	18,907	64,166	13,234
その他 コンサルタント委託費など	35,700	—	—	35,700	—
合計	1,324,744	262,516	746,309	315,919	469,909