

第5回市街地総合再生基本計画推進協議会 資料

令和3年11月4日（木）13時30分より
役場 議事堂

1. 開会
2. 会長挨拶
3. 前回会議録の確認 ※会議録は別冊
4. 【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
5. 【協議事項】 大通・幸町地区整備事業の検討課題について
 - ① 事業に対するこれまでの疑問等への回答について
 - ② 意向調査結果の分析について
 - ③ 事業に対する町の考え方について
6. 今後の推進協議会スケジュールについて
7. 閉会

4. 【報告事項】

①前回協議会からこれまでの経過について

□ 10月6日 アルファコート(株)・ドラッグストアを訪問
・アルファコート(株)にて、内閣府との事前協議段階で町の考える事業スキーム(買取方式での整備)では、採択が難しい可能性があること報告しました。それを回避するには、施工を切り離れた契約とすることも考えられ、その場合でも引き続き事業を実施される意向があるか確認しましたが、可能であるとの返答をいただきました。

・ドラッグストア本社にて、町民意向調査の結果を提示し町の考え方を伝えました。また、御社が掲げています「地域コネクテッドビジネス」とはどのようなものか、協議会で説明する機会を設けていただきたいと伝えました。ドラッグストア側の回答としては、協議会への

説明は日程が合えば可能との話をいただいた。

□内閣府との事前協議

・町の考える事業スキームの整備で交付金対象と認められないかを資料提示しながら協議したところ「町の主体性のもと実施されるのであれば問題ない」との回答を受けました。

□意向調査の結果を全戸配布

・広報11月号の折り込みにて、9月に実施しました意向調査の結果と、それを受けての町の考え方をお示したものを全戸配布しています。

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

第6回まちなか再生事業調査特別委員会が10月1日に開催されました。内容については、今月の議会報(抜粋して添付)でも触れられておりますので、内容を絞ってお伝えします。

□特別委員会と協議会の進め方について

・特別委員会と協議会は並行的に進めるのがベストではないか。

・議員として住民の意見を聞く機会の一つとして協議会の議論経過は注視する。

・協議会の役割を明確にすること。特別委員会が先行して物事を進めることはしない。

□町民への情報発信について

- ・意向調査の意見には誤解されている部分がたくさんあった。町民に聞いていただく努力が必要である。
- ・町民が不信感を抱かぬよう、丁寧な説明をお願いする。

□町民への意向調査結果の分析について

- ・期待度の低い施設の低い施設の分析も良いが、高い施設についても期待を裏切らぬよう進めてほしい。
- ・内容についてはドラッグストア側ともしっかり共有すること。町民へドラッグストアの考えを伝える機会がくれ

れば、町民の理解度も高まると思う。

- ・ドラッグストアの期待度に関して、回答数を年代別に実人口で配分すると拮抗しているが、財政不安の声も多かった。誤解を解く努力が必要である。

□アルファコート(株)の優先交渉権について

- ・当初から事業スキームなど変わっているが、それでも優先交渉権は生きるのか。
 - 今回は最終的な建物の所有区分が変わることなので、それだけで優先交渉権を失うとは言いえないとの見解をいただいている。

5. 【協議事項】

①事業に対するこれまでの疑問等への回答について

これまで実施してきました、まちなか再生事業に対する町民への意向調査や、まちづくり懇談会での意見、また新聞折込などで配布された発行物などで記載されている内容には、多くの疑問や誤解があることが見受けられました。町としては、これらの疑問や誤解に対

し、しっかりと答えていく必要があり、情報発信の不足を認識し、今後はホームページや広報などを通じて答えていくとともに、懇談の場を設けながら、事業に対する町民の理解度を上げる取組をさらに進めてまいります。

その疑問・誤解に答えます

疑問その1

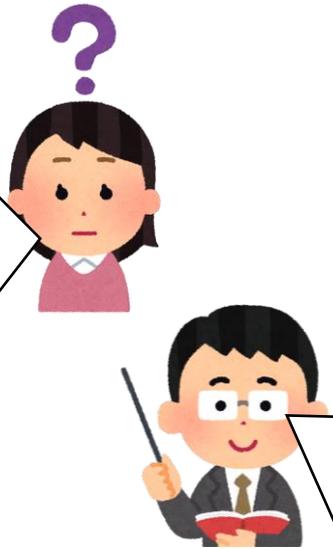
「将来的な町の財政が不安」

人口減少を考えると、財政の面・町民の負担など不安です。

未来への投資としては、財政負担が大きすぎるのでは？

将来の人口減を考え、借金を返還していくとなると、若い世代に相当の負担をかけていくのではないかと。いつまでスーパーマーケットやドラッグストアが経営を維持できるか、はなはだ疑問に思う。町財政に余裕はあるのか？

健全な財政を実施し、町民の将来に借金を背負わないことが大事では？



多く寄せられている疑問のひとつです。

町では第6次総合計画に基づき中長期的に財政計画を立て、事業を実施しています。そもそも議会の承認が無いと、すべての事業は、実施できません。

また、例年春に全戸配布している「津別町のしごと」にも町の財政について、管内市町村と比較したものを載せていますが、十分に健全財政と言えます。

今後の財政シミュレーションも厳しく予測し作っています。この事業での起債（借金）や支出で町の財政が揺らぐことはありません。

その疑問・誤解に答えます

誤解その1

「町民の負担が増えるのでは」

町税が上がる、保険料や公共料金が値上げされるなど、新たな負担を町民にもたらしかねないのでは。

借金が払えなければ、今の若い人たちにその負担させることになる。

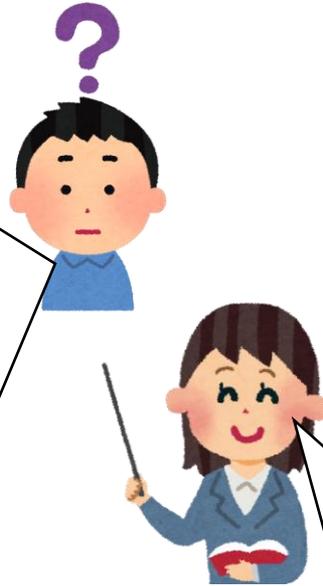
ドラッグストアが長く続くとは思わない。税金が高くなるようなら転出も考える。

「今後、水道料金・介護保険料等不安がある」との声があり、同感である。

借金に対して、将来、町民の負担が大きくなると思うので、今のままで良い。

これ以上税金などが増え生活を圧迫する可能性を作るのは、住み続ける魅力を損う。その町の規模にあった町作りを。

現在子育て中ですがドラッグストアがなくてもまったく問題ありません。借金してまで作るのは反対です。借金して税金が増えたりしたら転出します。



これも多くある誤解のひとつです。

そもそも町では、そのような説明をしたことはありませんが、多くの不安をうたえる意見がありました。

今回の事業に起因して、税金や保険料、公共料金が上がるようなことはありません。

夕張市に例え、津別もそうなるのでは、との不安視する意見も見受けられますが、そのようなことはありません。

税金や保険料などを町の裁量で自由に上げることは、出来ないからです。

町税は法律で制限がされています。また、各種料金も町民等からなる各審議会等に諮り決められるので、町が勝手に上げることはできません。

その疑問・誤解に答えます

疑問その2

「ドラッグストアは早めに撤退してしまうのでは」

ドラッグストアは民間企業である以上、採算が取れなければすぐに撤退するだろう。2、3年後はどうなるのか？

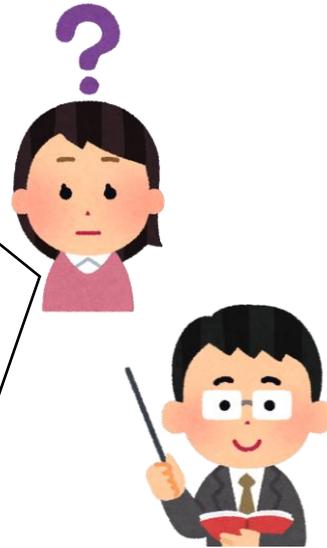
20年後は税金を払う方が何人くらいいるのか。撤退後の不便はショックが大きすぎるので反対です。

採算がとれなければ撤退するのは経済上当然。元々採算がとれる見込みのない町に出店するには、何かあるのでは？

これだけの町が負担してまで誘致するのはどうなのか？企業は売り上げがなければすぐ判断し撤退となるのが目に見えるが。

ドラッグストア誘致について、多くの町民が「撤退されないか」を不安視しているので、それに応えることが必要。

ドラッグストアに関しては、企業側の都合で閉店ということが大いに見込まれるのが不安である。



撤退に対しての不安が寄せられていますが、ここでドラッグストア側よりいただいたコメントを要約してご紹介いたします。

長い期間に予期しない状況も起こり得ますが、みなさまの利便向上に取り組み、契約期間（20年）またその後も長く営業を継続出来る様努力してまいります。

また弊社としては「地域コネクティッドビジネス」というビジョンを掲げており、人口減少しても一人あたりの利用度を上げる事と店舗のアップデート×地域戦略の推進を進めます。課題先進地域での事例づくりが弊社にとっても大きな取り組みとなっており、今後町との取組を強化し、ただの小売りという立場を超え、津別町の町づくりに貢献し、ドラッグストアの商品以外のサービスを充実させる事で町民の方が日常の生活がより便利になるよう努力してまいります。

まちづくりに対し積極的な言葉をいただいております。数年で撤退することは考えにくいですし、20年という契約期間にも言及されています。20年使用料をいただくと、町の負担分とほぼ同額になります。これは地元スーパーやハイパー会社も同様となっています。

その疑問・誤解に答えます

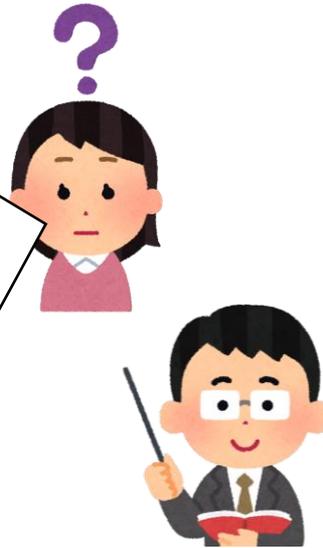
疑問その3

「アルファコート(株)(開発事業者)との事業継続は不適切では」

民設民営から公設民営と基本そのものが変更された点と「国交省補助金」を活用しての基本構想が不可となり、プロポーザルの仕切り直しを行い、補助金活用案及び基本構想について「再度公募」すべきでは？

元の事業スキーム（取組体制）から大きく変わっているが、アルファコート(株)の優先交渉権はまだ有効なのか？

何故ドラッグストアをつれてこれなかった業者と、そのまま継続することに何故こだわるのか？発注者が何故そこまで札幌の施工業者に与するのでしょうか？



アルファコート(株)との事業継続に疑問を持たれている方もいらっしゃると思います。

まずドラッグストア誘致は、プロポーザル選考時の条件においては、努力義務としております。

人口5000人に満たない町に誘致するのは、始めから難しいチャレンジでした。事実、事業に応募されたもう1社も後に誘致は無理であったと聞かされています。そのため最終的に町としてドラッグストア各社に打診し、1社より出店可能との判断をいただきました。

活用する国費の変更も、町が決断したものです。現在活用を考えている国費も、条件として公共施設であることが謳われており、公設民営とならざるを得なくなりました。

そのことにより事業スキームも一部変更になりましたが、プロポーザルで選考されたアルファコート(株)は辞退することなく、事業継続の意思を示しておりますので、優先交渉権者として覚書を結んでいます。

また、専門機関に確認したところ、今回の事で優先交渉権を失うことにはならないとの見解もいただいております。

その疑問・誤解に答えます

疑問その4

「ホームセンターも出店したので共倒れにならない？」

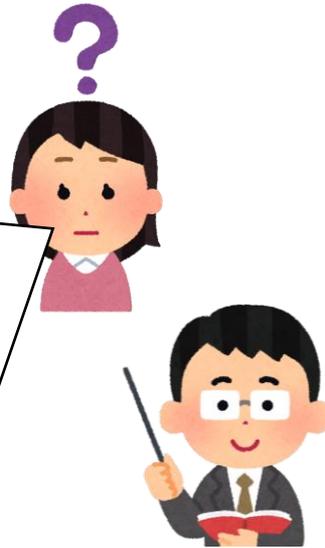
ニコットの出店で、日常生活が大変良くなった。新たなドラッグストアの出店は必要ない。共倒れになる。

ドラッグストアは不要。ニコットもできたので、何の不自由もない。ドラッグストアができれば、ニコットの売り上げも落ち、撤退されたら、ますます人口減少が加速すると思う。

町内にニコットが出店し、食料品等で競合することが考えられる（スーパー、ドラッグストアとも）限られた客の奪い合いになってしまうのではと心配もあります。

ニコットができて、他市町のドラッグストアの利用が減った。重複商品も多いと思うので、ドラッグストアはなくてもいいと思う。

スーパーマーケットとドラッグストア、ニコットの棲み分けや既存の商店の生き残りは可能なのか。



都市の郊外型集合店舗では、スーパー、ホームセンター、ドラッグストアはよくある組み合わせですが、これらは相性が良いと言われております。このような形態は町に出店したホームセンターの他の店舗でもよく見られます。

3店が揃うことで購買力の町外流出を抑え、また、大きく移動せずに買い物が済むことは消費者側にとって利便性は高いと言えます。皆さんがこれらの施設を利用していくことで、撤退のリスクなどの問題は大きく低減させることができます。

また、ホームセンター側は、出店前には既に町の計画を知っており、ドラッグストア誘致を承知の上で、津別に出店しております。町の事業が完了後も、マーケットとして成立つとの試算があるから出店に踏み切ったと考えます。

現在のホームセンター店舗は、他町の店舗より食品の品揃えが多くなっています。ドラッグストア出店で取扱商品はホームセンター寄りになる可能性もあります。いずれにしても共存の方法を考えていることと思います。

現在、町では家計消費調査を実施していますが、内容まとめ次第、結果をお知らせいたします。

その疑問・誤解に答えます

疑問その5

「仮に撤退したとしたら店舗跡はどうするの？」

ドラッグストアが撤退した場合のプランを考えておくべきではないか。

将来的に撤退した時の展望等も具体的に示す必要がある。

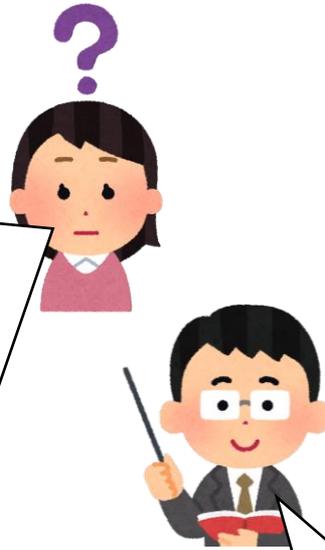
数年後には建物だけが残ることにならないか不安だ。

順調に進むなら反対はしないが、本庁舎、消防庁舎とも40年50年の長期を見据えているのにドラッグストア等については20年の短期契約と聞く、それ以前に撤退した時はどう考えているのか。

将来、負の遺産にならないか。

早期撤退したら町民会館として使うとの考えがあると耳にしたが、人口が減少するなか必要ない。

長期間の出店が難しいことが考えられる。その後の活用を見据えた建て方にしてほしい。



まず、考えなくてはならないことは撤退せずに長く居てもらうには、どうしたら良いかということになります。

ドラッグストア側は地域と密着して、地域の困りごとを地域と共に考えていきたいとコメントしています。これを町や町民の皆様がどう共同して実現していくかを考える必要があります。ドラッグストアに限らず、スーパーも長く営業してもらうためにどうしたら良いか。商工会とも連携し、知恵を出していかなければなりません。

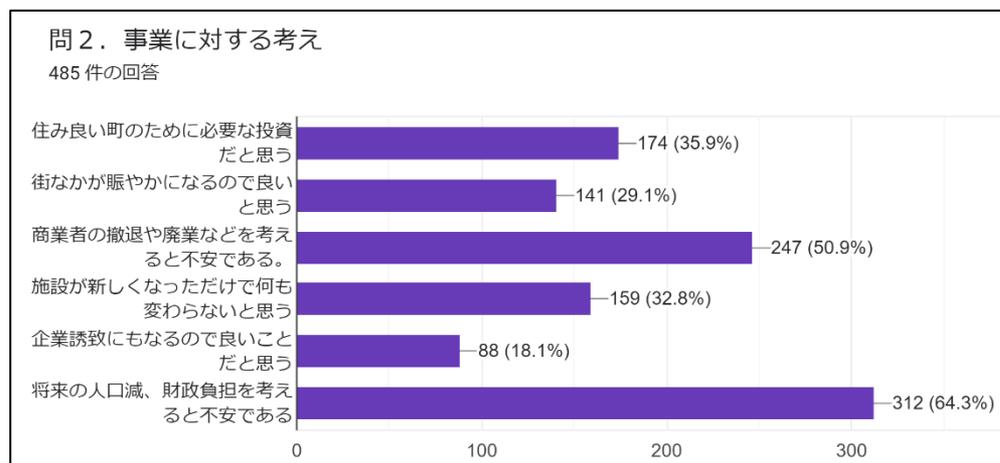
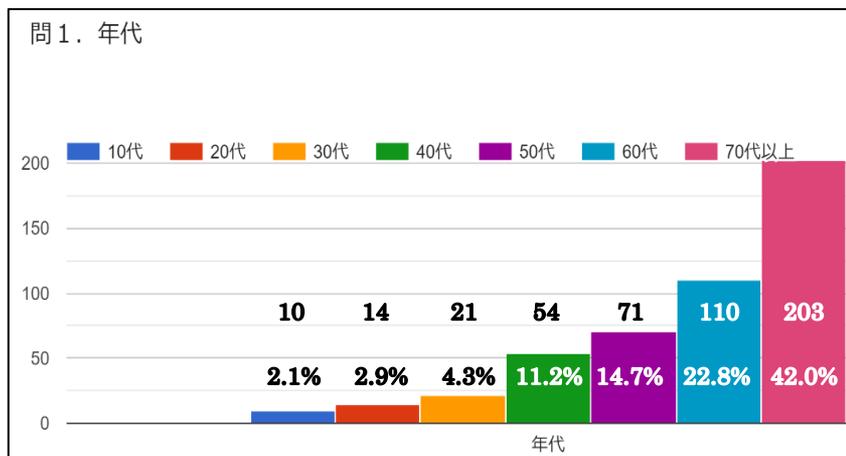
ただし、長い期間の中でも予期しないことも起こり得ます。仮に想定より早く撤退した場合ですが、いくつかの活用が考えられますが、まずは「買い物環境改善」のために作った建物なので、その機能を維持することを優先しながらも、困難な場合はその時代のニーズに合わせた用途変更も考えられます。商業施設は柱が少ないため転用は比較的容易に行えます。

②意向調査結果の分析について

広報9月号に折り込み全戸配布いたしました「続・まちなか再生事業について」の中で、町民の皆様へ事業に対する意向調査を実施したところですが、その結果について共有いたします。

調査に回答いただいた総数は507名分で、年代別では右表のとおりです。高齢になるほど回答者が多いことがわかります。これは、高齢化率(約45%)が高いことも関係しているようですが、年代別に事業への関心度に違いがあることもうかがえます。なお、回答者の性別は男性201名、女性191名、その他(未記入含む)115名となっています。

事業に対する考え方を問う項目では、将来の人口減や町の財政に対して不安をもつ方が多いことがわかります。町は常に健全財政に努めており、まちなか再生事業にあたっては着実に基金の積立を行ってきており、また、少しでも町の持ち出しが少なくなるよう財源確保を進めているところです。このことが十分に伝わるよう今後とも広報等を活用し、お知らせしてまいります。



●期待度と年代の関係

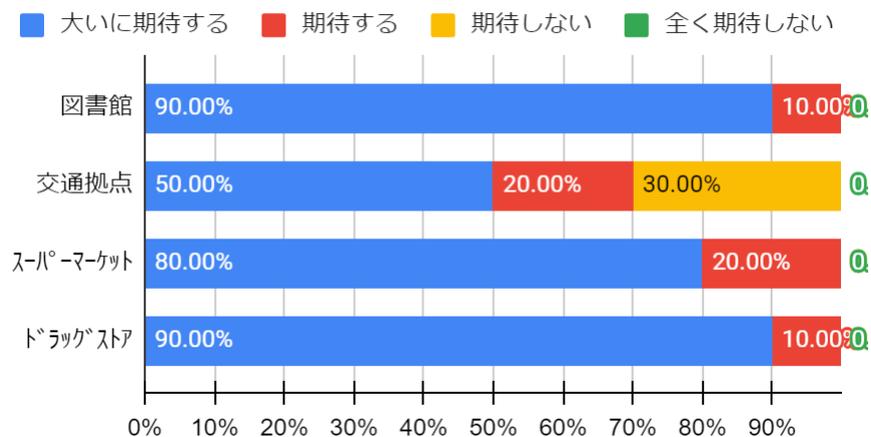
意向調査の中で、各施設への期待度を4段階で訊く設問では、年代により施設への期待度が大きく違う結果となりました。傾向としては、若い世代で各施設に対する期待度が高く、30代と50代では各施設とも拮抗しており、40代ではドラッグストアが拮抗しているものの、他の施設は期待度が7割を超えていました。60代ではドラッグストアの期待度は低く、他の施設では期待するとの回答が6割を超え、70代以上では60代と似た傾向ですが、図書館については「期待しない」が「期待する」を上回っていました。

大まかに分けると50代以下では、30代の交通拠点を除きすべての施設で「期待する」が「期待しない」を上回り、60代と70代以上ではドラッグストアの期待度がともに約35%と低くなっています。

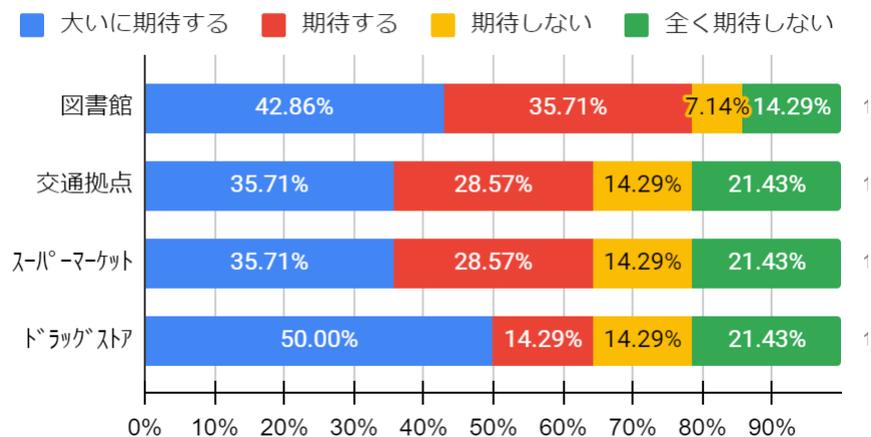
●期待度の低い項目に対する分析

図書館、交通拠点、スーパーマーケットでは、すべての年代で「期待する」との回答が50%をおおむね上回っていますが、前述のとおり例外的に30代の交通拠

10代



20代



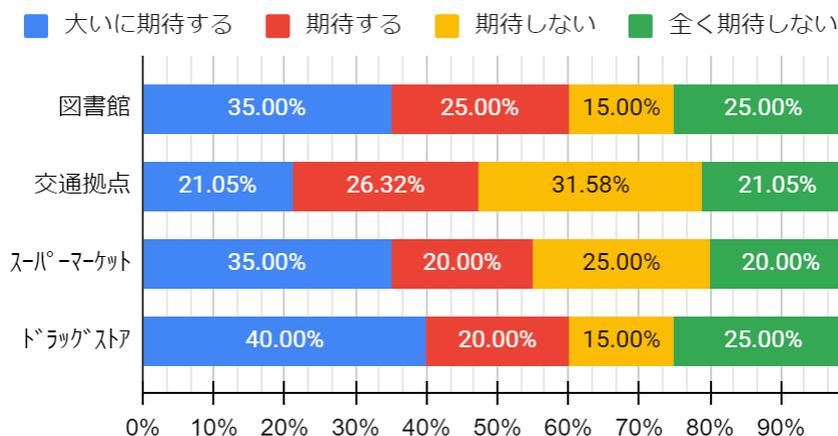
点、70代の図書館で半数を切る結果となりました。

30代の交通拠点では、マイカー移動が多い世代であることも考えられます。しかしながら同様に前後の年代である20代と40代では、比較的高い期待度があることから、サンプル数が20人と少ないことによる、偏りがでたのではないかと推測されます。

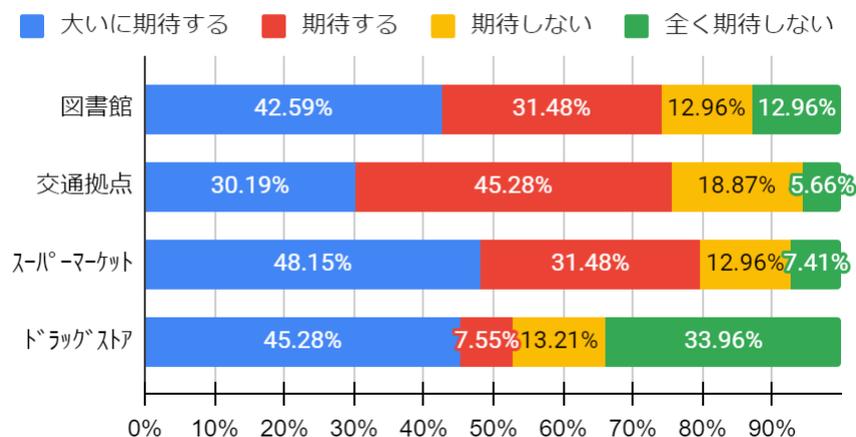
70代以上における図書館の期待度の低さは、意外な結果となりましたが、図書と触れ合うことが少ないというよりは、現状の図書室で満足している。又は図書館を利用する機会がない世代が多いことも推察されます。

ドラッグストアでは、年代で傾向がはっきりと表れましたが、70代以上では期待度が3割を切る結果となりました。これは、様々な要因が考えられますが、将来の財政負担に対する不安を挙げる声が比較的多くなっています。また新聞折込等で配布されたチラシ類で、特にドラッグストアに焦点を当てた賛成・反対のアンケートを実施しているとの記載や街宣活動があったことも影響を与えたと

30代



40代



推測され、調査後の配布物でも同様に誤った解釈が見受けられます。

●期待度の低い項目に対する分析

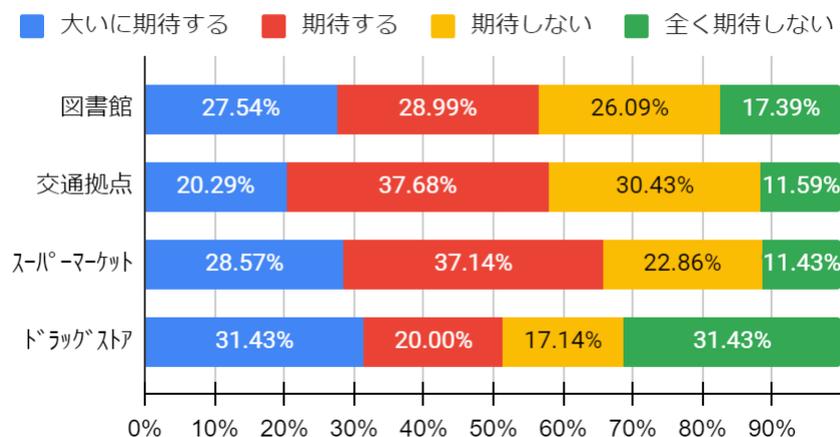
図書館、交通拠点、スーパーマーケットでは、すべての年代で「期待する」との回答が50%をおおむね上回っていますが、前述のとおり例外的に30代の交通拠点、70代の図書館で半数を切る結果となりました。

30代の交通拠点では、マイカー移動が多い世代であることも考えられます。しかしながら同様に前後の年代である20代と40代では、比較的高い期待度があることから、サンプル数が20人と少ないことによる、偏りがでたのではないかと推測されます。

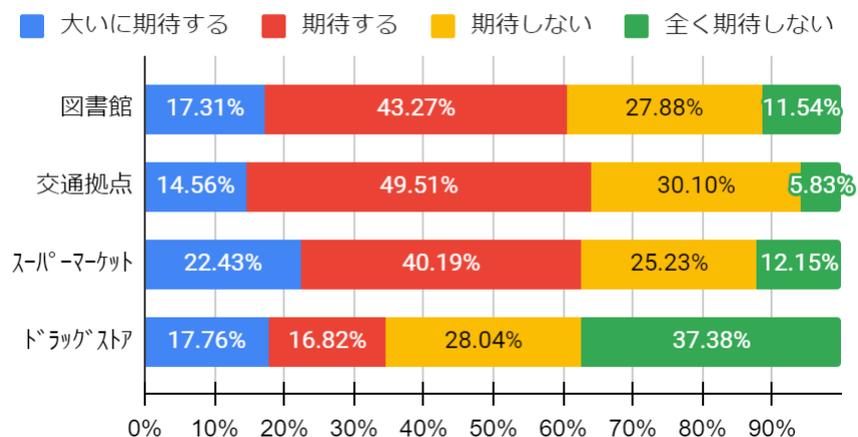
70代以上における図書館の期待度の低さは、意外な結果となりましたが、図書と触れ合うことが少ないというよりは、現状の図書室で満足している。又は図書館を利用する機会がない世代が多いことも推察されます。

ドラッグストアでは、年代で傾向がはっきりと表れましたが、70代以上では期待度が3割を切る結果となりました。

50代

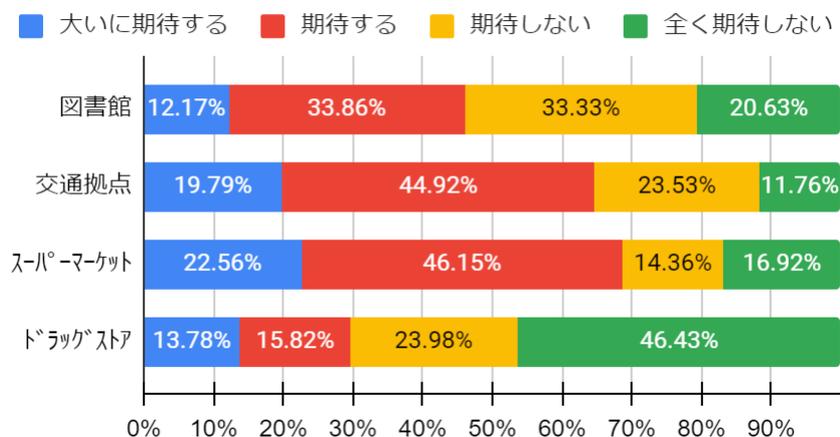


60代

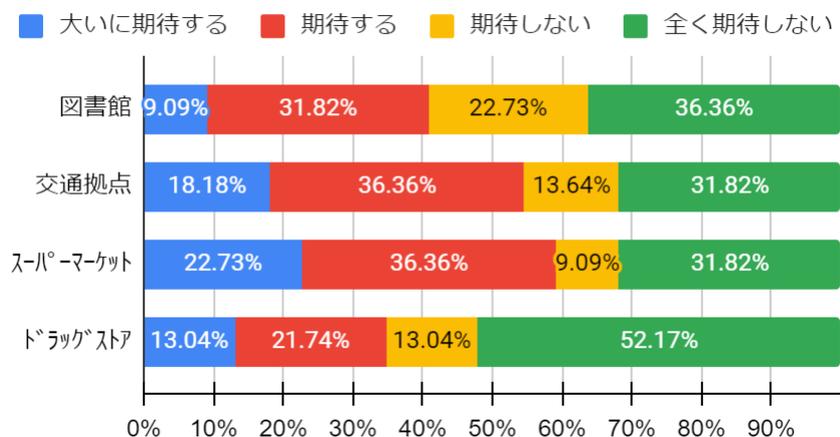


これは、様々な要因が考えられますが、将来の財政負担に対する不安を挙げる声と比較的多くなっています。また新聞折込等で配布されたチラシ類で、特にドラッグストアに焦点を当てた賛成・反対のアンケートを実施しているとの記載や街宣活動があったことも影響を与えたと推測され、調査後の配布物でも同様に誤った解釈が見受けられます。

70代以上



無回答



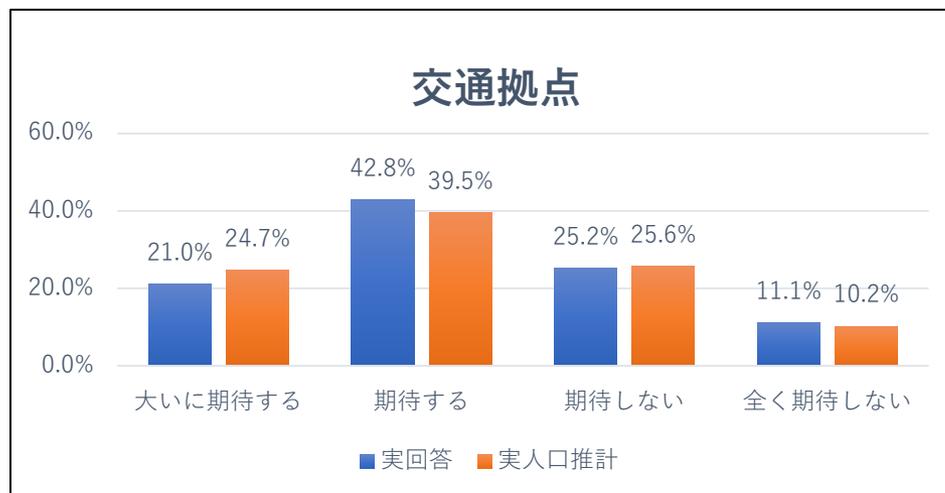
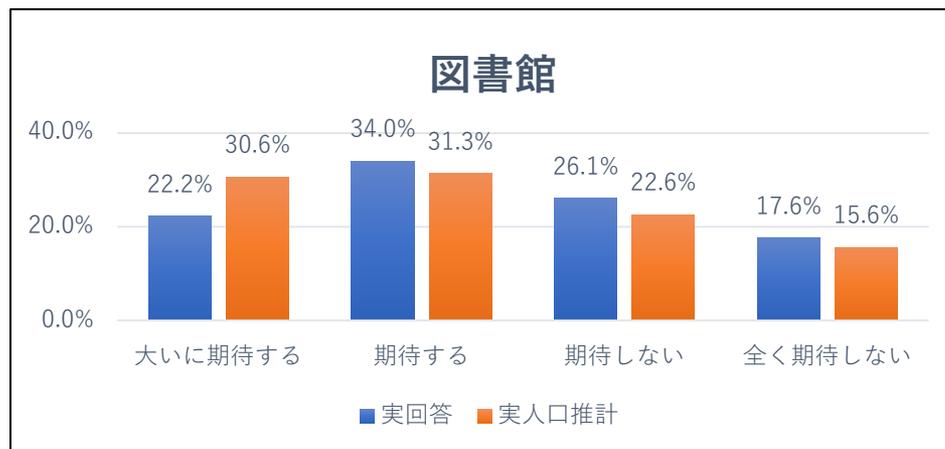
●実人口による期待度

意向調査は、各年代の実人口と実際の回答数に差が生じています。傾向としては、若い世代ほど、実人口に対する回答数は少なく、40代以上になると実人口の11%から15%くらいが回答しており、比較的近い回答率になります。これは、40代以上の方は事業に対する関心度が、30代以下より高いことがうかがえます。

右のグラフは、実際の回答数での期待度（青）と実人口で補正した期待度（橙）を比較したものです。若い世代ほど期待度が高くなる反面、回収率が低くなる傾向があるため、実際の回答数より期待度が高くなります。

見方としては、橙色のグラフが青色を上回っている場合は、若い世代の声が大きい項目となり、逆に青色のグラフが橙色を上回っている場合は、年配者の声の大きい項目となります。

図書館、スーパーマーケット、ドラッグストアでは若い人たちの期待度が高く、同様に高齢者ではドラッグストアへ期待度が低くなっています。

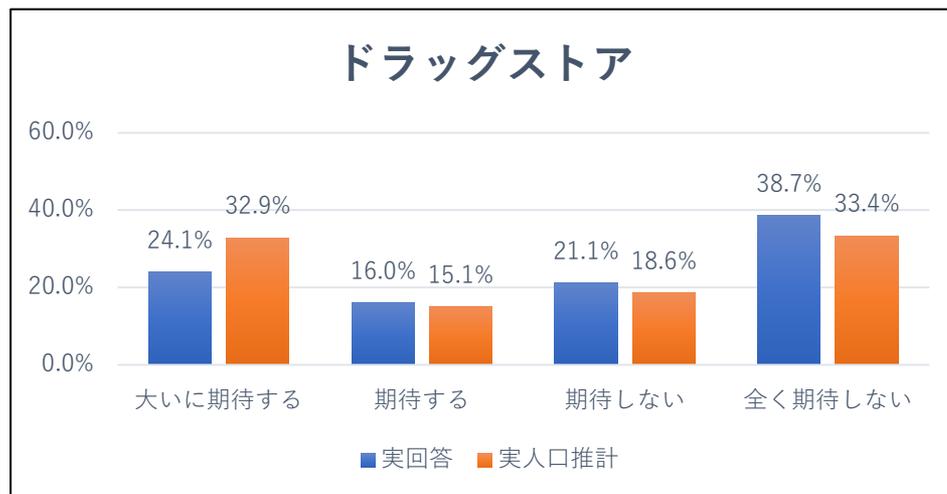
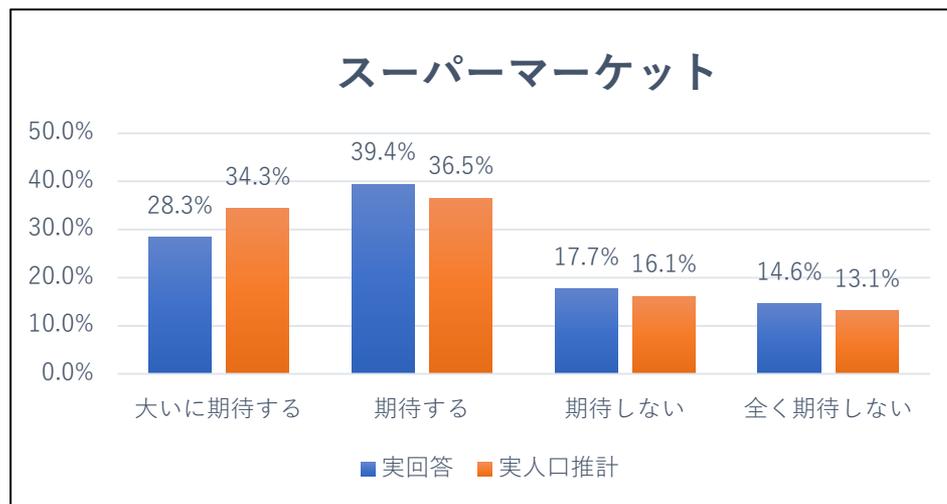


③事業に対する町の考え方について

傾向としては先に述べてきたとおりですが、期待度のうちドラッグストアに関しては年代による相違が顕著となりました。

また、記述意見では、将来の財政負担に対する心配や次世代へ借金を残さないで欲しいとの意見が、年配の方に多くありました。このことは、事業を進めるにあたって起債を借入れ財源に充てるといった一般的な手法が、町民にはあまり知られていないことであること、そして町としても充分伝えられなかったことが考えられます。それらについては、今後は、もっとわかりやすく伝えていかなくはならない重要な課題として捉え、今後も予定される住民との懇談の場や、配布物などで広くお知らせし、理解を得る努力を行ってまいります。

財政不安と同様に、税金が上がる、保険料や公共料金が値上げされると誤解する町民も多くいることが、読み取れました。しかし、まちなか再生事業の実施による値上げはありえず、正し



く理解されるよう努めていく必要があると考えます。

期待度を賛成、反対と捉えている住民も多くいると思いますが、まちなか再生は過疎先進地である津別町にとって必要な事業であり、この事業に対する理解度を上げていく取組を行ってまいります。

調査結果では、高齢者を中心にドラッグストアへの期待度が低いことから、熟慮を重ね出店可能と判断されたドラッグストア側とも、本結果について共有し、可能であれば来町を願い、直接住民と懇談できる場が設けられることを提案していく考えです。

財政問題以外にも、撤退の懸念など多くのリスクにも対応するよう、関連事業者と共に知恵を出し合い、検討を続けていきます。

最後に、これで意向調査の分析を終わらせることなく、今後の事業実施に関する合意形成を円滑に進めるための、重要な資料と位置付け、引き続き情報発信と収集に努めてまいります。

6. 今後の推進協議会スケジュールについて