

第9回市街地総合再生基本計画推進協議会 資料

令和4年2月16日（水）18時30分より
中央公民館 2階 研修室

1. 開会
2. 会長挨拶
3. 前回会議録の確認 ※会議録は別冊
4. 【協議事項】
 - ① 前回協議会で出された意見等について
 - ② 設計案（B・C案）の考え方について
 - ③ 各種条件の確認とワークショップの進め方
5. 今後のスケジュールについて
6. 閉会

4. 【協議事項】

① 前回協議会で出された意見等について

Aグループ

●スーパーとドラッグの合築vsスーパーと図書館の一体

- ・スーパーの意向は？（ドラッグストアのバッチング）
7：町外 4 ?：少ないパイで成立するの？
3：町内 6

・町民の意向

地域密着を図る

- ・おもしろいことができること
- ・惣菜を**広場**で食べる

冬の使い方

●新たな工夫が必要

- 売れる商品のコンベ（木・食品）
 - ・対話型の商い ・今のままではダメ
 - ・農家のお惣菜 ・工夫・アイデア

- 南アルプス市：完売（果物など）→常設

地産地消のしくみ、地域内の飲食店
→相乗効果が必要・ターゲット拡大

タクシー会社の新たな役割

福祉事業者

- ・1期工事のマーケットを2期工事のドラッグに
一体接続できるような配置や施工法にできないか？
（町道廃道または庁舎側敷地に一体合築）
- ・町道を歩車共存の広場とすると閉鎖的な感じにならないか？
- ・A案の様なJA側のスペースに広場をつくれませんか？
- ・病院側からの景観やアプローチへの配慮がほしい。

【発表内容より】

商業店舗の営業が続くような応援の仕組み

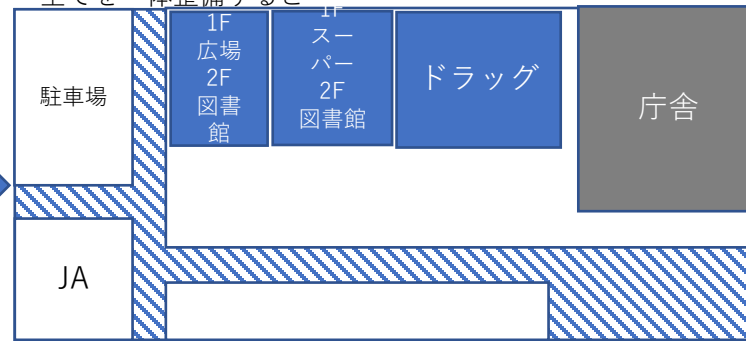
- ・ポスレジによるスーパーとドラッグの
統合の再検討願いたい。
- ・スーパーの購買層の70%は町外。
町内を40%に上げるのは難しい。
- ・町内人口が減る将来、町外も含めた
経営戦略が必要なのでは。
- ・南アルプス市と津別は姉妹都市。
アンテナ店舗を常設化できないか？
- ・地産地消製品の企画アイデアを募っては
どうか？
- ・町がお金をかけて建てるのだから、
農業や林業などの産業が発展するような
仕組みを考えたい
- ・公金が使われるスーパーの面積増について
説明が必要。

Bグループ (増田・篠森・熊谷)

【配置計画について】

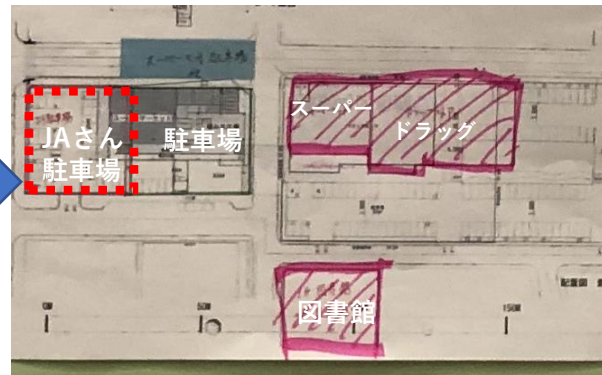
- ・ドラッグ出店に賛成したのは若い人が望んでいて、スーパーとの一体化の希望があるから。
- ・配置が変えられないのであれば協議しても意味ないのでは？
- ・全てを一体化して整備するには庁舎側に寄せる必要がある
庁舎の目の前にドラッグが迫ることに、

全てを一体整備すると・・・



JA様より敷地交換案を頂きました。

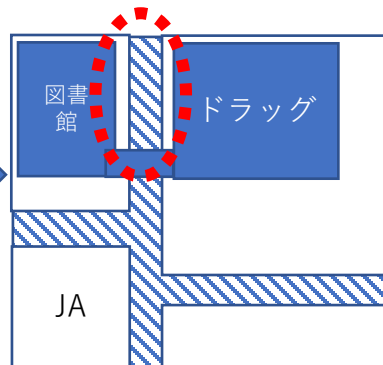
- ・スーパーとドラッグは一体になりますが図書館等は分かれてしまいます。
- ・図書館が離れてしまうのであれば、国道側に図書館を配置するのと同じでは？メリットは何だろう？



【魅力的なアンテナショップに】

- ・アンテナショップはスーパーに入れて、特設コーナーにしてはどう？
- ・常時「つべつ特産コーナー」などのようにできたらいい

- ・でも、様々な制約を踏まえると、B案しかないのでは？
- ・B案の場合、町道を車が出来るだけ入らないような工夫が必要では？
- ・町道に、車が減速するようなバンプを設けるなども考えられる。でも、かえって冬などは危ない？
- ・冬場こそ移動しやすくすることが大事

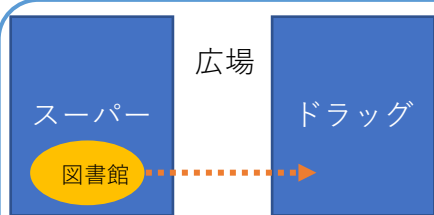


【新しいアイデア】

- ・「道の駅」の指定は可能か？
指定を受けられなくても、「指定されなかった道の駅」などのように名前をつけては？
- ・色々な人が楽しめるようにするために「ボルダリング」を加えては？
賑わい生まれるはず！
- ・「ボルダリング」をする人を見る
認知症カフェを設けるのも良いのでは？

Cグループ (木内・山本・今野・福井)

【配置計画】

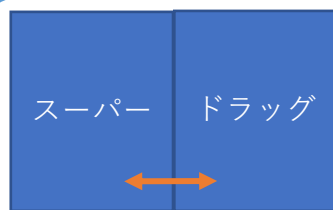


町道がまん中にあると不便では？
ついで買いのポイント大きい
・利便性

・人が通える場
・散歩できる場
・立ち寄れる空間作れるのか
駐車場の面積もったいない。

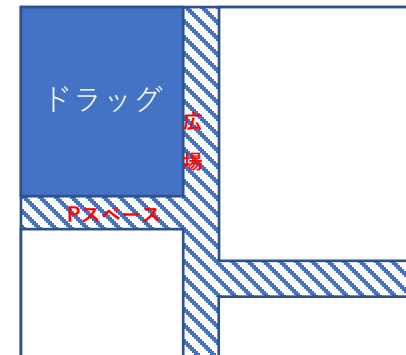
Q、真ん中の町道はバスは通れるの？
A、通れる高さにします

広場の使い方
・神社祭り
・散歩、立ち寄る
・アスファルトではない舗装



メリット
・人が来る仕組
・ドラッグの大きさは小さくならないのか？
・道の駅のような人の寄る場所

合築がいいという背景
↓
人が集まりやすいのはこっちでは？
*もう少し考えてほしい



・かぎ状の道路を歩行者専用や駐車場スペースにできないか
・道路のクランクの問題→公安？
Q、これから協議するの？

デメリット
・競争
・車を乗り換える
・子供、高齢者の移動が難しい
・施設駐車場入り口 } 混線
バス停留所
・町道側の出入り口でよいのか
・ランニングコストは合築の方効率よくないか

○将来ドラッグストアがあいてしまう？
・反対しても、、、
・将来的には必要！
・ドラッグ来れなくなることの課題とは？

まちの中のドラッグ
ドラッグのためのまち中にならないか。
駐車場ばかりのイメージ。多くないのか
ドラッグも外壁の統一感をもてるのか。
スーパーとうまく一緒になれないのか。

駐車場の出入りについて
→レイアウト、3つの出入は
・動線の円滑性、要検討
冬の雪処理とか

早く建てたい理由
・解体(老朽化)
・SM早くOPENしたい？
↑未チェック

・チップボイラーの木資源はあるのか。
・図書館を中心に関係性を時間をかけて再考したい。

・ドラッグはこの面積？
スーパーの考えは？
データでは70%町外へ流出
↓
小売業側の諸条件あり
↓
・一棟建の方が維持管理費少ないのでは
A、町の試算あるのか？

【バスルート】

バスルート→合築？
必要性は図書館

きちんとつめる
→◎まずは図書館の話が先では？

*話のポイントつめること
ドラッグについて

最初の話だと民間がバスについても協議する、であった
↓
Q、今後はどこでどう協議して決めて行うのか知りたい
バス会社とのこれからの協議必要
↓
Q、最終的にはどこで議論するのか？
大店法の関係？

【廃道・大店立地法手続き】

Q、大店立地法 駐車場の問題は？
A、まだ計算していない

Q大店立地法は？
A、今のプランだとわからない。

・廃道にするなら住民説明が必要
・利用者の意見を聞いてほしい
・駐車場ばかりで街の真ん中が商業施設でよいのか。

【発表の内容より】

①商業一体化を望む

- ・買い物利便性、駐車場との距離
- ・販促の相乗効果、連携して人を呼び込む仕組みが作りやすい

②バスルートと広場の関係

- ・バス事業者との協議はどこがやるのか
- ・バス路線によって建物や広場の位置が影響してくる

③行政手続きを明確にしてほしい

- ・廃道などの計画に対する手続、住民説明は考えているのか
- ・土地の権利手続きは進んでいるのか
- ・民間主導から公共へ変わった段階での諸々手続き方法

グループごとの要点と疑問点

Aグループ

建物ばかりでなく運営について考えたい！

- ・ポスレジによるスーパーとドラッグの統合
- ・町外もターゲットとした経営戦略
- ・姉妹都市アンテナ店舗を常設化
- ・地産地消製品の企画アイデアを募ってはどうか？
- ・地元の産業が発展するような仕組み
- ・タクシー会社の新たな役割、など

運営についての議論も、今後協議会で行いたいと考えています。商業者を含めた専門部会を設営し、協議会とのキャッチボールを行うなど、手法や工程を検討します。

Bグループ

配置については丁寧に検討して方向性を

- ・JAさんからの提案も含め一体化案を検討
- ・様々な制約を踏まえるとB案しかないのでは

計画のブラッシュアップや新しいアイデア

- ・アンテナショップについて
- ・津別らしさや何回も来たくなる魅力を
- ・人が集まる仕掛けとしてボルダリングも考えたい。認知症カフェにもなれば。

次回、商業施設を一体とする配置計画の案を検討します。また、新しいアイデアを計画に盛り込む検討を行い、さらに良いものとなるよう、アイデアを出し合ひましょう。

Cグループ

人が集まりやすい施設になるように商業一体化を希望

バスルート

- ・バス停の位置やバスルートによって建物や広場の位置に影響が生じる
- ・バスルートと広場の関係の整理を先にする必要があるので

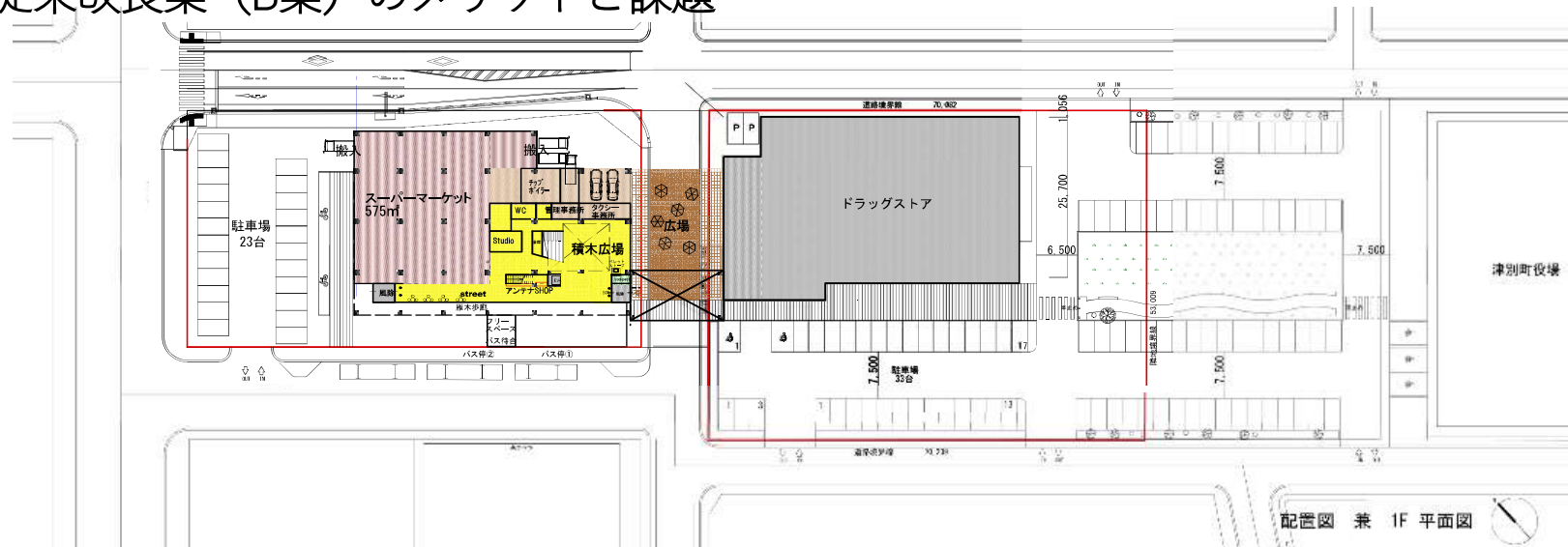
バスルートやバス停については協議中ですので状況を共有します。今回は商業施設を一体とする配置計画について議論します。

今回出された疑問点 Q&A

- ・かぎ状の道路を歩行者専用や駐車場スペースにできないか？
道路のクランクの問題は今後協議するの？
⇒A:協議することは良いのですが、そうすることで多く問題も発生することも考える必要があります。
- ・バス事業者との協議は誰が行うの？
⇒A:現在、町が行っていますが、場合により設計者にも加わっていただきます。
- ・町道にバスは通るの？
出来るだけ車が入らないような工夫は出来るの？
⇒A:バスの順路を考えると、町道を通すことが望ましいと考えますが、バス専用道、一方通行とするなど工夫も考えられます。
- ・廃道などの計画に対する手続、住民説明は考えているの？
⇒A:廃道の必要がある場合は、上記手続が必要となります。
- ・土地の権利手続きは進んでいるの？
⇒A:具体的には申し上げられませんが、3件中1件手続き完了、1件は近いうちに完了見込み、もう1件は条件すり合わせの状況です。
- ・民間主導から公共へ変わった段階で諸々手続きは変わるの？
⇒A:活用する国費事業が変更になります。
- ・公金が使われるスーパーの面積増について説明が必要では？
⇒A:運営者も交え設計を精査している中で、必要面積が増加となっています。このことは図書館も同様に、図書館建設検討委員会の議論を経て、当初の町の想定より増加となっています。
- ・ドラッグの面積を圧縮してもらうことは可能？（一体化のため）
⇒A:現在、その点について打診しているところです。
- ・維持管理費について町で試算しているの？
⇒A:旧プラン（3階建）の際に試算しており、町負担分で水光熱費、清掃費、警備費、各種点検費などで約750万円/年となっています。
- ・『道の駅』の指定を受けること、目指すことは可能？
⇒A:条件を満たせば可能と考えます。
- ・ボルダリングなど、人が集まるための新しいアイデアを計画に反映することは可能？
⇒A:アイデアを出していただくための協議会ですが、実際に導入できるかは、多角的に判断する必要があります。

② 設計案 (B・C案) の特徴について

◎従来改良案 (B案) のメリットと課題



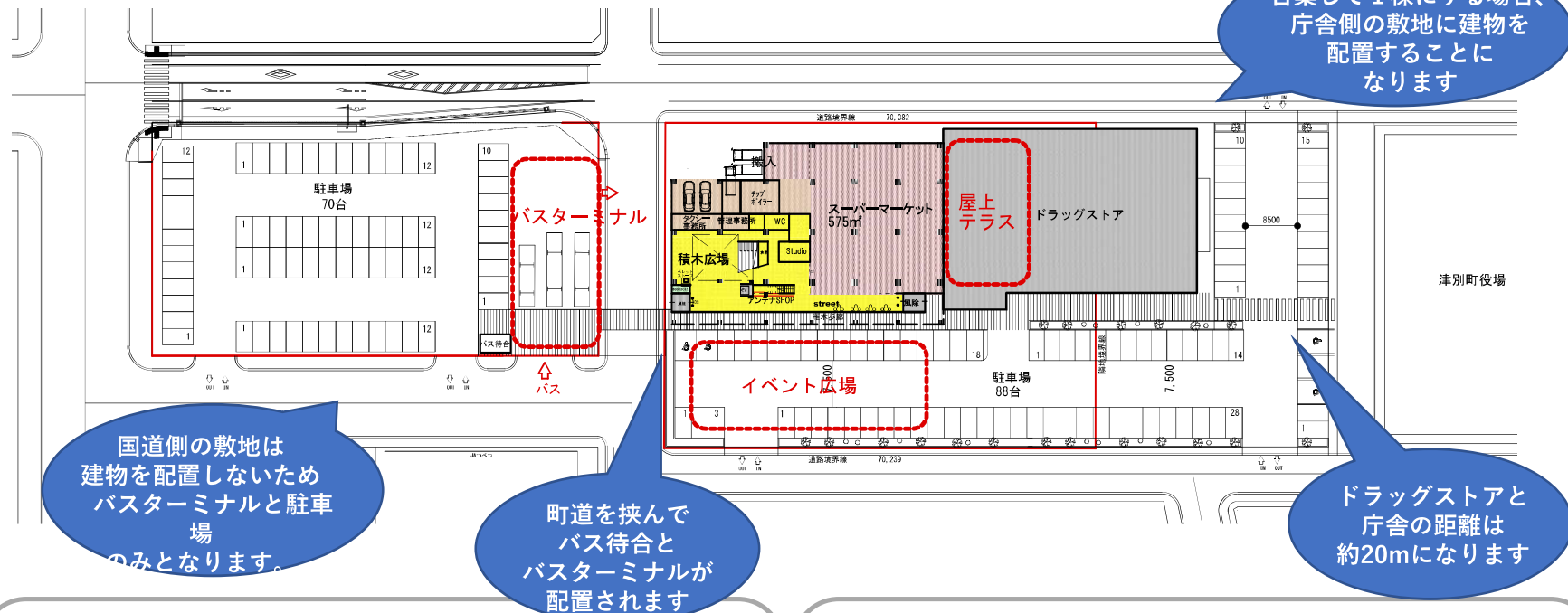
【メリット】

- ・ 2棟が屋根で繋がり、施設間の移動が改善される。
- ・ バスタッチがクリアできれば、施設の連続性や周辺施設との距離感、イベント対応性が確保できる。
- ・ 緑地や屋外広場の配置検討に多様性がある。
- ・ 建設中の仮設のバスターミナルやハイヤー事務所が原則不要となるため、移転がスムーズに行える。
- ・ 供用開始スケジュールが最も早い案である。
- ・ 図書館棟については、内閣府国費が認められる可能性が高い。

【課題】

- ・ 棟が道路で分断され、一体感がやや乏しい。
- ・ 町道の扱い（バスは通る、一般車両どうする、一方通行も検討）をどうするのか、今後検討が必要。
- ・ 通行制限をする場合、住民理解を得る工程が必要。ただし、廃道の方が住民理解を得るハードルは高い。
- ・ バスの乗降位置について、バス会社と協議中のため外構が変更となる可能性がある。
- ・ ドラッグストア棟に活用できる国費を探す必要がある。

◎合築案（C案）について メリットと課題



【メリット】

- ・ 図書館、スーパー、ドラッグストア、交通拠点の機能が1棟に収まる。ただし、ランニング、イニシャル両コストに大きな変化なし。
- ・ 町道は従来どおり使用可能。
- ・ バスの乗降が道路脇（バス停スタイル）でなくなり、駐車場台数を減らすと更にバス転回も無理なくできる。
- ・ スーパーとドラッグで隣接しており、距離も近くなり、買い物が便利になる。

【課題】

- ・ 役場前の駐車場が著しく減るため、行事や会議の際は商業施設側の駐車場を利用する必要がある。
- ・ 新しい庁舎の近くまでドラッグストアの壁が迫る。
（従来案60m以上⇒合築案20m程度）
- ・ 国道から奥まってしまう、国道沿いの立地を活かせない。
- ・ 商業施設が奥にあるため、通りすがりの利用者は期待できなくなる。スーパーやドラッグへの意向確認が必要。
- ・ 屋外広場や緑地の配置計画が制限される。
- ・ 活用する国費を一から探さなくてはならない。
- ・ 図書館棟の完成が遅れる。
- ・ ドラッグへの搬入、役場看板、国旗掲揚塔の場所も必要。

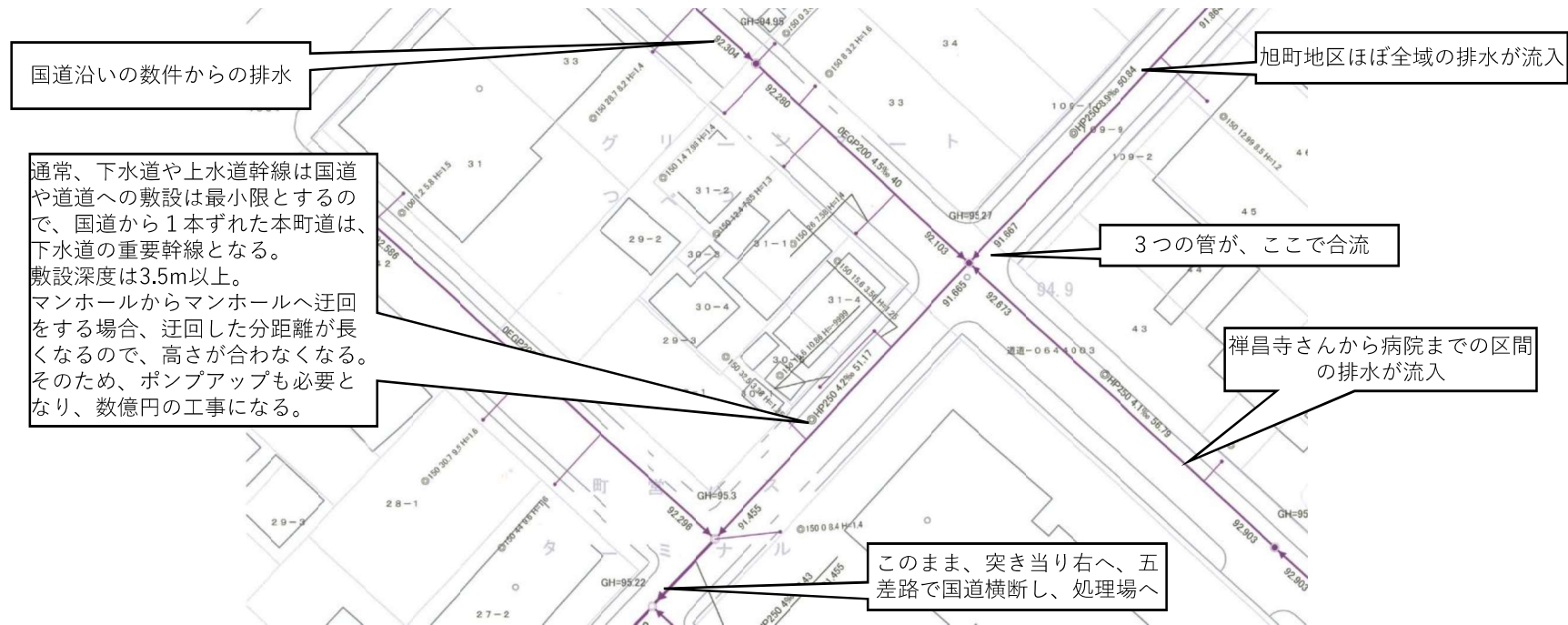
③各種条件の確認とワークショップの進め方

◎施設計画に影響する4つの条件

・2棟間の町道廃止について

町道廃止は可能で、その上に屋根を架ける程度は問題ありませんが、建物を建てることは下水道幹線があり困難となります。

下水管は、下図のとおり旭町地区の排水のほぼすべてが流れる重要幹線であり、迂回について物理的にもコスト的にも現実的ではありません。



・スーパーとドラッグのレジの統一

POSレジでレジの一本化という意見もありますが、スーパー、ドラッグストアの両運営者とも難色を示しています。

実際問題として両店舗で同じ商品を扱う場合に問題が生じます。例えば、同じ商品（バーコード）を両店舗で扱う場合も想定されますが、価格設定が違えばどちらの価格が表示されるのか、また、どちら店舗の陳列棚から持ってきた商品なのか、同じバーコードからは判断できません。全商品にオリジナルのバーコードを貼るしか、解決策は無く現実的ではありません。

・児童館の一体整備

児童館に関しては協議会の議論の中で出てきた案ですが、これについては、教育委員会（生涯学習課）で、今後の施設更新などを含め、ある程度の構想を持っています。

意見としては拒むものではありませんが、協議会の一存で一体整備の中に組み入れて事業を進められるものではありません。

基本的に児童館は、学童保育の関係上、学校の近くが望ましいと考えております。

児童館自体は施設の名称であり、放課後児童クラブのような学童保育は町の取り組む事業の名称で、本来は分けて考える必要がありますが、現在の町の運営手法は学童保育に軸足を置いて進めている経過もあります。また、加えるべき機能は、児童館なのか、児童が遊べる設備なのか、この辺も議論しなくてはならないと思います。

・町単独事業としての整備

町民の多くが将来の町の財政状況に不安があることが、意向調査の結果からうかがえます。そのことから整備に関して単独事業で行うということは、それに逆行するため、到底理解が得られるものではないと考えます。町民の中には「補助金に縛られている」や「補助金欲しさの事業実施」と言っている方もいますが、町は整備したい事業に対し、対応する国費を活用したいだけで、その目的は将来的な財政の安定運営のためです。

◎ワークショップの進め方

・グループ分けについて（3グループ）

年齢等、偏らないように以下のとおりのグループ分けといたします。なお、欠席者の状況により人数に差が出るような場合は、変更もあることをご了承願います。

・議論の進め方

各グループに1人進行役（ファシリテーター）を配置します。議論は進行役が司会をする形で進めていきますので、発言や作業についても、進行役の進めに従いながらグループの意見を求めていきます。

進行役：アルファコート(株)、(株)p.b.V、(株)コムズワークより各グループに2名入ります。

また、統括ファシリテーターを松村アドバイザーとし、3グループの意見に対して全体で議論する際の進行役を担っていただきます。そして、協議会としての意見・方向性をまとめたいと考えています。なお、1回のワークショップですべてを方向付けるのではなく、毎回テーマ（議論のポイント）を決め、それに対しての結論を各回でまとめていくこととします。

◎協議会での議論のポイント

1. 配置について一定の結論を出す

★商業店舗合築案について、いくつか意見が出されています。配置計画は、敷地の置かれた条件や制約で、ある程度絞られてきますが、整備敷地だけでなく周辺環境なども考慮しながら、決めていく必要があります。

- ・配置図を見て、商業店舗合築案（C案）がB案より良くなっているのか。
- ・買い物だけの視点じゃなく、各施設の連携や、たくさんの人が使うという視点で。
- ・B案の課題は何なのか。それを解決するのが合築案なのか。

★施設全体、それぞれの機能が、どう絡み合うと良い施設になるだろうかという視点で。

- ・商業施設を並べてしまうと、ただの商業・図書・広場の単一機能集合体にならないか。
- ・建物にはストーリー性も大切。
- ・誰がどういう使い方をするのか、たくさんのパターンを考えてみる。

2. 配置に一定の結論が出たら、運営や活用方法の話に入る

★実は、ここからがワークショップでは重要な話になっていきます。

- ・前回のワークショップでも、しっかり話してくれた班もありました。
 - A班では、地域密着のスーパーに！ 惣菜を広場で食べる！ 売れる商品コンペ 南アルプスショップ！ 飲食店との相乗効果を考える などなど
 - B班では、道の駅の指定を！ ボルダリングを整備しては？ 認知症カフェは？ アンテナショップをスーパーの特設コーナーや特産品コーナーに！ など
- ・行政や設計者が気付かない点をどんどん出していった欲しいと思います。

・ワークショップのタイムテーブルの目安

- ・時間配分などの目安は以下のとおりです。

ワークショップのねらい『現時点の計画案を把握し協議会としての意見を整理する』

00-30 30分間グループディスカッション（3グループ）

30-40 10分間グループ内整理

40-50 10分間グループ発表（グループ代表orファシリテーター）

50-55 5分間全体まとめ（ファシリテーター）

55-60 5分間おわりに（会長）

以上となりますが、進行具合により時間配分が変更（短縮、拡大）となることもあります。

ただ、協議会全体の時間として90分程度と考えております。

5. 今後のスケジュールについて

- 令和4年2月24日
議会 全員協議会
第7～9回の協議会での議論及び予算措置について協議。
- 令和4年3月上旬
(仮) まちなか再生事業住民懇談会
全9回の協議会でまとめたプランについて提示するとともに、意見を募る場とします。
- 令和4年3月下旬
第10回市街地総合再生基本計画推進協議会
住民懇談会で出された意見等を参考に、プランに反映するかなどの協議をし更にプランのブラッシュアップをします。
- 令和4年3月末
基本設計の完了
- 令和4年4月上旬
(仮) まちなか再生事業住民説明会及び広報による全戸配布
基本設計を基にした説明会を開催するとともに、概要について全戸配布いたします。
- 令和4年4月以降
市街地総合再生基本計画推進協議会において、実際の使い勝手を考えたプランのブラッシュアップや、運営に関する議論を重ねていきます。
- 令和4年6月頃
本体工事の着工（完了は令和5年2月末）を予定