

つくばエクスプレス沿線整備と新川耕地・周辺特別委員会
行政視察報告書

2016. 11. 4 小田桐たかし

■日程：16. 10. 27～28

■視察項目：広島県呉市呉駅南地区の市有地活用等について
福岡県北九州市黒崎副都心整備における市有地活用について

報告

●広島県呉市呉駅南地区の市有地活用等について

呉駅周辺の21㍍は、中核拠点として位置付けられ、そのうち4.5㍍に当たる駅南地区について、H10～14年まで区画整理（市施行、総事業費20億円）と一体で市有地活用を図っている。本市の場合、流山おおたかの森駅を含めた新市街地地区は、駅周辺のセンター地区は20㍍であり、呉駅周辺の拠点整備の将来像として大いに参考になった。

呉駅南地区は、多くがJR貨物ヤードで、市も含めても地権者30人程度で、あったことから地権者交渉、移転物件等も非常に少なかったことも事業進展が早かったと思われる。

そのうちの市有地活用は、社会保険庁の移転や観光窓口センター以外に、スーパーや飲食系・ドラッグ系の店舗、ユニクロなどの量販店以外にも、業務系が商業ビルに誘致されているものの、購買人口は地区内が主で、市外郊外型店舗への流入を食い止められていない。また大学のサテライトも入居していたが、現在は撤退している。

駅近となるマンションは、市有地公募基準額の倍で落札され、売り出せば完売するなど需要が高い。その結果、①駅周辺の賑わいづくりに光明が見いだせず、以前から市街地整備されていた呉駅北口は商店街も含め交流人口を呼び戻せていない。②市域郊外部の丘陵地帯からの人口誘致、本来住宅を引き継ぐべく子や孫の世代の引っ越しが誘導され、空き家の増加が課題となっている。

また、商業ビルは定期借地20年とし、導入当時は、庁内でも議会でも相当議論になったとのことであった。現在契約から10年が過ぎ、買取も含め対応を協議していた。

以上のことから、流山おおたかの森駅北口の市有地活用をめぐっては、①市有地約42%を分譲マンションにすることで、駅近物件として人気は高いだろうが、民間の住宅供給への影響にとどまらず、市内からの人口誘導により、空き家の増加、地域の高齢化を拍車しかねない。②商業業務の誘導が少ないなか

で、昼間の人口も含め将来を見通した賑わいの創出を最大限念頭に入れた活用策であること。③定期借地50年という期間は、議員も市職員も誰も契約段階を知らず、建設時の資料も保存される保証は何らない。また公共施設は、建物の大規模改修の2回目におおむねあたる。設計・建設時における監視体制を本市は用意していないことから、現クリーンセンター同様に、安易な導入によるリスクは相当重いものがあり、慎重で多角的な検討が必要である。

●福岡県北九州市黒崎副都心整備における市有地活用について

駅乗車人口は九州地区で6番目と上位あたる黒崎駅から徒歩10分程度のところにあった市有地活用（年金病院の新築移転に伴う用地購入と市営団地跡地）3.3畝をめぐって、図書館、文化ホール、河川公園にくわえ、シニアマンション、分譲マンション、スーパーが建設された。（事業費は、土地購入費＋病院解体費5億円、建設費55億円（うち国費10億円）、維持管理費15年間で50億円）

地域住民アンケートに基づく計画策定では、北九市の場合、H19年9月実施（図書館、文化ホールの要望が高い）、H20年骨子策定、20年10月素案公表となっている。一方、本市の場合、H20年調査（ホテル、文化ホールの要望少ない）後、23年骨子発表、27年4月に事業詳細発表となる。この間、商業業務系の地区に住居系が乱立し、地区計画新規導入なども考慮すれば、市民アンケートによる誘致施設の再考などに着手すべきである。

また公共施設に加えスーパーは利用者が限定されない施設は全体の70～75%を占めることから公共公益性が担保されているが、おおたかの森駅では、40%しかなく、マンションが42%を占めている。ホテルも利用が限定されることから市有地の公共公益性が十分担保できない。

要望が高かったホールは、稼働の1割を自主事業に位置付け、中規模ホールでは客席が移動し、絵画などの展示スペースとして利活用している。また稼働率が悪ければ年間指定管理料を低減させるなどのペナルティをもうけている。また施設が駅から徒歩8分程度の距離にあり、それまでの間は商店街等も並んでいることから、チケットを持っている方への割引など商店街も一体でにぎわい創出に取り組んでいる。しかし、ホールの性格上、平日昼間の利用人口が極端に少なく、駅から続く商店街のにぎわいを創出するまでには至っていない。

さらに、市有地のマンションは需要が高い一方で、郊外部からの人口誘致になり、空き家対策が別途課題にのぼるなど、呉市同様の課題を抱えていた。市有地のマンション建設は財源論だけで安易に計画しないことが重要と思われる。

駅から一定程度離れた場所に市有地を設定し、駅からの公共施設までの線的・面的な交流人口の創出・回遊性の創出が計画され、後を追うように民間主導の商業業務機能が誘致され、まちづくりを進展させてきた歴史を見れば、流

山市の市有地活用そのものの課題は浮き彫りといえる。