

平成25年4月24日  
行財政改革審議会資料

駅前東街区再開発事業計画に対する委員意見集約

**ア 事業目的に関するもの**

- 1 今回の計画は、「再開発事業」本来の趣旨“商業・業務・居住・消費など様々な機能の広域的流入能力を高めることで、中心市街地の空洞化に歯止めをかけ、市の玄関口としてふさわしいまちの顔をつくる”ということから大きく逸脱している。
- 2 今回の計画内容は、定住人口を増やすのみとなっており、市街地活性化の先駆け起爆剤という条件は満たされておらず、本来の目的を見失っている。
- 3 補助金ありきの事業、未来のまちづくり、活性化を考えた事業とは思えない。

**イ 計画の内容に関するもの**

- 1 総事業費削減及び商業床・駐車場・保留床の取得をそれぞれ別事業者とすることや、市の出資割合50%という実質掛川市とも言えるかけがわ街づくり株が経営に参画することで、弥栄かけがわ株の負担は軽減されている。  
完成後の運営の中で一番不安定な要素である商業床の面積が小さくなったことが後々のリスク軽減に資するものとなった。
- 2 駅構内にある中東遠の良い品を集めた販売施設などとの差別化を図らず、駅前に類似した店舗を作って運営が成り立つのか疑問である。
- 3 低い家賃設定で、長期間契約、月極駐車場収入など特定地権者を厚遇した内容となっている。それによって得た過大な配当を予定している。
- 4 商業床を郊外型スーパーと同等の格安家賃設定とのことだが、周辺相場を混乱させることは避けてほしい。
- 5 駐車場の床価格は補助金が入り、投資利回りはかなり高い。
- 6 建物配置の中で「広場」が真冬に西風が通り抜ける設計である。冬場の風対策を考慮した配置計画を望む。
- 7 商業床利用者については駐車1時間無料となっており、市民サービスのために実施が望ましいが、駐車場事業収支計画と矛盾するので収支試算の再考が必要である。

- 8 商業施設が失敗して空き店舗となれば、マンションができただけで、現行の平面駐車場があるのに建設費をムダにかけた立体駐車場が残るに過ぎない。
- 9 特定業務代行者に工事費がさらに増えることのないように釘を刺しておくべし。

## **ウ 事業効果に関するもの**

- 1 総事業費は削減されているが、市の補助金は不変。弥栄かけがわ(株)の負担は軽減されており、同社の“安心・安全”は向上したが、そのために事業が縮小、後退してしまった感がある。(広域からの流入能力激減)
- 2 市の活性化、にぎわい、セーフティネットの効果等、市民を巻き込んだ協働浮揚策がない。
- 3 1階のフロア部分も革新性が乏しく、客を呼べるものとは考えられず、広く波及効果があるものとは思われない。
- 4 数字上、採算が合っても、市街地再開発のきっかけ（先駆け、起爆剤）となる条件を満たしていない。
- 5 「わくわく感」まるでない。これなら確かに街なかのにぎわいが戻ってきて、活性化のきっかけになるという期待感が起きない。市民が胸を張って「我がまちにシンボルができ、生活利便性が向上する」と言えるか。  
補助金は、そもそも街なか活性化のためのもの。市民がこの計画で納得するか疑問である。むしろ悪しき補助金の例として「やっぱりな」と思うのではないか。
- 6 商業床がマンション住民の便益施設に止まっており、広く市民には魅力がなく、広域的な集客・消費は期待しにくいと考えられる。

## **エ 再開発事業への要望に関するもの**

- 1 この事業を一旦白紙にし、グランドデザインを先行すべき。そうでないと、できるところから手をつけてしまい、街としてのコンセプトが取れなくなり、取り返しがつかなくなる。
- 2 分譲マンションの販売時期には消費税率が10%になる。「売れるか」という不安が残る。売れ残り物件だらけにならぬよう注意。
- 3 駐車場の無料化（1時間）は、街なか再生の原動力となる。
- 4 駅前を掛川の顔と考えると魅力的なものを建設していくのであれば、一旦計画を白紙に戻して、もっと良い計画を立てるべき。目的やターゲット設定が弱い。  
はっきりしない計画で見切り発車するのは、上手くいく確率が極めて低く、もっと企画を考えて実行した方がよい。

5 この地域は魅力あるまちづくりの重要な場所。70数軒の居住者に権利移譲してしまえば、将来の收拾がつかない、希望の見えない再開発プランである。

「福祉施設建設による住居住み替わり」と「駅前職業従事者の増加」、「介護付き賃貸マンション」といった、将来、清算可能なスタイルの集合住宅の発想を盛り込むべし。福祉、雇用、住み替わりの連鎖が呼ぶテコ入れを行っていききたい。

※注：「住み替わり」とは、例えば、中心市街地に住む地権商業主が、後継者不足や高齢化等の理由により今後の事業継続が困難である場合、土地は所有したまま、1階部分や建物をやる気のある商業主に貸し出し、自分は高齢者専用賃貸マンションなどに移り住むことをイメージしている。

6 地権者だけでなく、地域の多くの人に参加できる事業にならないか、さらに検討すべきである。今のままでは、地域活性化のための補助金でなく、地権者のための補助金である。

このことは、面としての計画づくりをする時に、地域のまとまりを妨げる要因になりかねない。

7 人とモノと金の流れを飛躍的に良化させるのも行政の責任の一つ。補助金を支出する責任から次のことを提案する。

①弥栄かけがわ(株)への市民出資者を公募する。無理ならば市民参加型のスキームをつくる。

②西街区再開発プランを策定し、東街区と合わせた総合計画とする。

③弥栄と街づくり(株)の配当金は、全額市に寄附する。

(弥栄：15年×200万円＝3,000万円、街づくり(株)：20年×440万円＝8,800万円)

## オ その他の意見

1 安心・安全な計画を判断する基準が不明確、事業計画を縮小したことで安心・安全とは言えない。

2 事業目的に「買い物難民の解消」を挙げているが効果は疑問である。スーパーやコンビニでは、現在宅配サービスが盛んになっている。

また、「買い物難民」は、街なかだけの課題ではない。

3 「固定資産税が入ってくるので、補助金はペイできる」という表現はよくない。

4 地権者が自ら商売を活性化させようとする考えが希薄。この事業によって不動産賃貸業と化している。何のための再開発・何のための共同化か疑問である。