

視 察 報 告 概 要

1 視察日時

令和元8月20日（火） 午前10時30分から正午まで

2 視察先及び視察事項

埼玉県川口市

官民連携による駅周辺の効果的な商業開発について

川口市駅前施設「キュポ・ラ」

3 視察の目的

消費者ニーズの多様化やライフスタイルの変化に伴い、商業を取り巻く環境が大きく変化する中で、地域経済を安定的かつ持続的に発展させていくことは、魅力あるまちづくりに欠くことのできないことの一つである。こうした中、2020年東京オリンピックを迎えるにあたり、インバウンドによる地域経済の活性化及びその波及効果に期待すべく、首都圏や地方圏においても様々な取り組みが展開されているところである。

当市においては、現在、市の玄関口とも言える所沢駅の西口地区や東口地区の商業ビル建設計画が進められており、オリンピック閉会後も地域経済を安定的かつ持続的に発展させていくために、官民が協働し、にぎわいのあるまちづくりを視野に入れた駅周辺および市街地の効果的な商業開発に取り組んでいく必要がある。

そうした中で、川口市における官民連携事業の先進的な取り組みは、大いに参考となるものであることから調査・視察を行い、所沢市として今後どのような取り組みをしていくか等を含め、委員会として今後の審査等の参考にするものである。

4 視察の概要

川口市都市整備部長から歓迎のあいさつ、石原委員長のあいさつの後、担当職員から視察事項の説明が行われた。その後、質疑応答が行われ、駅前複合施設「キュポ・ラ」を見学した後、城下副委員長のあいさつをもって終了となった。

【概要】

○キュポ・ラ施設がつくられた経緯

・昭和50年代、JR川口駅の西口に国の施設の公害資源研究所があり、研究所が無くなった跡地を利活用するという事で、川口駅周辺市街地整備構想が昭和58年に策定された。研究所跡地には災害時の避難の安全確保、延焼遮断等に寄与するよう活用し、適正なオープンスペースを確保するなどの条件を基に、防災機能を備えた公園をつくることとなった。東口駅周辺は商業施設や地元商店街が多くあったため、賑わいのある空間の整備をしていくということで、住宅市街地総合整備事業区域とした。

研究所跡地は不燃化促進区域とし、有効な避難所とするため、共同住宅だけでなく、木造の家屋が耐火建築物になれば、延焼遮断になるため、戸建ての住宅にも一部補助金を入れられる区域となった。また、近年では駅は防災上重要な拠点となることから、今後を見

据え、都市再生緊急整備地域とした。

○キュポ・ラの概要

キュポ・ラは平成18年に竣工した。国鉄清算事業団が駐車場としていた土地を市が取得し、駅周辺の一帯の地区を「川口の顔づくり」を目的に、再開発、整備が進められてきた。当初はホテルや百貨店を中心とした再開発事業を計画していたが、当該施設の誘致には至らなかった結果、公共施設や公共広場を整備することとなり、官民連携の駅前複合施設キュポ・ラとなった。

分譲住宅棟、駐車場棟、公益・商業施設棟、専門店があり、公益・商業施設棟の地下1階から2階は駐車場、1階から3階は商業施設、4階には川口駅前行政センター、川口駅前市民ホール「フレンジア」があり、中4階にはかわぐち市民パートナーズステーション、5階から6階は川口市立中央図書館、7階は映像・情報メディアセンター（メディアセブン）、8階には川口市立川口駅前保育園が入居している。また、川口駅東口公共広場は「キュポ・ラ広場」と呼ばれ、市民に憩いと集いの場を提供し、市民相互の交流促進と中心市街地の活性化を図る目的の公共広場であり、マルシェ等のイベントが行われている。

8階の駅前保育園については、当初、こんなに高い場所に保育園はどうかと言われたが、園庭を備えているため公園に出かけなくてもよい、駅至近であるといったことから現在では人気の保育園となっている。

事業の予算措置としては、市街地再開発事業の補助金を活用し、整備を行った。総事業費約335億円のうち、補助金が105億円で、補助率は31.6%である。

○川口駅前市民ホール「フレンジア」について

川口駅西口にある川口総合文化センター・リリアも過去の再開発によってつくられた施設であり、300人程度が立食できるスペースや800人が会議を行うことのできるスペースを持つ施設であるが、周辺には他にそういった施設がなく、川口駅東口にもそういった施設がほしいということで、川口駅前市民ホール「フレンジア」はキュポ・ラ内につくられた。

フレンジアのホールは4室有り、1室での利用や、間仕切りを外して拡張しての利用も可能で、パーティ形式（立食）、セミナー形式（スクール・机あり）、セミナー形式（シアター・机なし）など、さまざまなパターンでの会場設営が可能である。

パーティ形式での収容人員数は、最大で500人、セミナーであれば550人となっている。

フレンジアは平成18年度の開設当初から、指定管理者制度により運営しており、5年を期限に公募選定している。今年度は第3期の4年目であり、株式会社ホテルオークラエンタープライズが指定管理者となっている。業務内容は、ホールの利用許可、利用料金の収納、施設の維持管理、会場設営、パーティの飲食提供等で、指定管理業については、5年間の総額で2009万円である。

利用状況は、平成29年度で年間の利用率は95%、稼働率は61.3%で、非常に多く利用されている。

利用料金は、平日の午前中1室利用を基準として、午後、夜間、全日の時間区分、平日

と土、日、祝日の利用区分を設けており、料金設定に当たっては、近隣も調査し、利用しやすい料金を設定した。

キュポ・ラの中にはさまざまな公共施設があり、その中にフレンジアもあることから、さまざまな利用者、利用団体、用途も多岐に渡っていることから、多くの人々が集う場であるということで、地域活性化の一助となっているものである。

フレンジア、行政センター、指定管理者としては、特に地元団体と連携した事業等は行っていないところであるが、フレンジアは商工会議所をはじめ、市内の経済団体、事業者の方々が多数利用されていることから、施設利用とサービスの提供ということを通じて、間接的に地域活動に貢献し、応援している。

○行政センターについて

行政センターのサービス内容は、戸籍届出に関すること、住民異動等やそれに伴う一般窓口、住民票等の証明発行、市税等の納付、マイナンバーカード交付等である。

平成29年度の来所者数は、約27万人、届出等件数は38万件、356日開所で一日平均の来所者数は756人である。

駅前の立地の良さから、利便性に貢献しているものと思われる。土日祝日、夜間の営業については好評を得ている。

さまざまな施設が入っていることから、商業施設に買い物へ行ったついで、専門店へ寄ったついでに等、相乗効果はあるものと思われる。

外国人の来庁者が近年増加しているため、言葉の問題で意思疎通が難しい等、課題となっている。

○川口市立中央図書館、映像・情報メディアセンター（メディアセブン）について

中央図書館の開館時間は、平日の午前10時から午後9時まで、土日祝日は午前9時から午後6時までとなっており、平日の川口駅の利用ピークが午後7時であることから、平日は開館時間を9時までとしている。

メディアセンターとほぼ一体の施設であり、5階から7階は館内階段とエレベーターで移動でき、図書と映像情報機器を活用した、市民の生涯学習活動の場となっている。

中央図書館、メディアセンター併せた利用者数は、一日当たり約3,400人程である。

市外の人でも登録して図書利用することが可能で、昨年度の7,500人の新規登録者の内、3割が市外である。延べ利用者数は509,247人だった。

他部局が図書館を会場に事業を実施することがあり、図書館として連携事業を行うこともある。

メディアセブンは、施設としてワークスタジオ、プレゼンテーションスタジオ、コミュニケーションスタジオ、多目的スタジオ、ミーティングルームがあり、さまざまな用途で利用されている。平成21年4月から指定管理者制度をとっており、指定管理者は株式会社デジタル・スキップ・ステーションである。指定管理期間は5年毎で、平成31年3月31日をもって第2期指定管理期間が満了となることを受け、メディアセンターの施設機能及び指定管理事業の見直しを行った。ビジネス支援をはじめとした人材育成・子育て支援を柱とし、駅前の賑わいを取り込み、図書館利用者等の利便性向上に貢献できる施設へ

の転換を目指している。

【質疑応答】

質疑：2点ほど伺いたい。キュポ・ラの施設は元々、清算事業団、駐車場を買い上げて建てたということだったが、今建っている商業施設も含め、専用の駐車スペースというのは敷地内に設けていない、地下にあると。元々あった駐車場として利用していた台数に比べればかなり減らしたような形で駐車場をつくった。イメージ的には駅近の施設だから、駐車場というのはそんなに意識しなくてもよいというものもあるが、元々駐車場を利用していた市民の方もいるだろうし、そのあたりの理解はどうだったのかというのが1つ。もう1つは、図書館だが、少し理解できなかった。中央図書館の方は直営でやっていて、メディアセンターだけ指定管理という形なのか。そうすると、この建物の中の中央図書館部分とメディアセンターはどのような位置づけにしているのか。

応答：こちらの駐車場は概ね100台ぐらいです。以前は清算事業団の土地で、第3セクターが管理した月極の駐車場で、周りの住民の方が使っているような形でした。今回この施設をつくったときに、公共駐車場として地下1、2階に248台分確保しています。住宅の人達の駐車場として、287台分確保しています。従前よりはふえている形になっております。また、中央図書館、メディアセンターについても、教育委員会が所管しております。

質疑：メディアセンターが行っている事業はどのようなものか。

応答：生涯学習の施設なので、子育て、人材育成に適したようなワークショップ、体験型教室が主な実施事業です。

質疑：図書館は13年経って、利用者は当初より右肩上がりなのか、どうなのか。また、フレンジアでパーティ、結婚式を挙げた利用者はいるか。

応答：図書館利用者のピークは平成21年度でした。それ以降、残念ながら右肩下がりであるのが現状です。

質疑：原因は何かあるのか。

応答：はっきりしたことはわからず、全国的な傾向でもあるのですが、活字離れというのがどうしてもあり、今は図書館に来なくても手軽にスマホで調べ物ができるといったことも原因ではないかと分析しております。また、フレンジアでの結婚式ですが、過去にはもしかしたらあったかもしれませんが、ここ数年ではありません。披露宴的なことは可能でも、いわゆる着付け、お化粧直しといったことができませんので、友人を集めたパーティは御利用いただいていると思いますが、結婚式という形では近年、御利用いただいております。

質疑：メディアセブンについて、川口市は映像のまちづくり、まち起こしということで、NHKのSKIPシティも驚いたが、連携はどうやって行っているのか。

応答：現在の指定管理者が株式会社デジタル・スキップ・ステーションで、SKIPの運営も行っておりまして、あちらで行った事業をこちらでも、という形です。それから、先日のDシネマをこれまでは向こうでだけ上映していたのですが、今回はこちらでも上映があったということで、予想以上の方が来られて嬉しい悲鳴でした。そういった意味での連携はかなりとれているかと思えます。

質疑：フレンジアについて、結婚式場、パーティ会場というものが所沢市でも不足していて、ぜひ色々お聞きしたい。おそらく、川口の商工会議所の方々とか、つくってくれと相当強く言わない限り、一般市民の人が宴会場をつくってくれとはなかなか言わないと思う。経済団体からの要請がないと、宴会場はつくれなかったのではと思うが、フレンジアができた経緯はどうか。

応答：大きな宴会場というか、民間がやっている料理屋さんがなくなっているというのがあります。結果としてこれだけの人数が入るところがここしかないから、こちらを御利用いただいているという現状があると思えます。

質疑：よっぽどの地元の経済界からの話がないとできなかつたのではと思うが。

応答：市役所の市民会館があつたのですが、老朽化が進み、市民会館に代わるホール活用を目指したということもあります。商工会議所からのお話というのはわからないところです。

質疑：行政センターだが、所沢市でも駅ビルにサービスコーナーがあるが、住民票の発行ぐらいしかできなくて機能強化をしていきたい。この行政センターができたことによって、市役所の業務がどのぐらい緩和されたか。

応答：全体としてどうかはわかりませんが、実際問題として、年間の取扱い件数は行政センターと本庁舎の市民課とほぼ同じぐらいになっているので、3分の1なり4分の1は、行政センターで行っていることになりすから、結果としては緩和されていることになると思えます。

質疑：男女共同参画推進センター、青少年活動支援センターがオープン当初はあつたと思うが、市の窓口で代わっているが、これはどういう経緯なのか。

応答：組織が変わっただけで、中身的には現在もあります。

質疑：再開発で市が持っている区分というのは全て行政施設になっているのか。貸している部分はあるのか。

応答：貸している部分はありません。

質疑：駅前のペDESTリアンデッキの関係だが、民間へのいくらかの金額負担はあつたのか。

応答：全くありません。

質疑：不燃化促進区域の話の際に、補助金という説明があった。これは国の補助なのか。中身を教えていただきたい。

応答：不燃化促進区域を指定する際に、川口西ホールが避難施設になっていますので、火災が起きてしまうと、せつかくの避難所が延焼してしまいます。建て替えるときに、鉄骨造とか鉄筋コンクリート造というものを指定しているということもあったので、国交省のいろいろな補助金メニューをみたところ、促進事業というものがあまして、木造から鉄骨造に建て替える場合の一部を国と市で補助金を出すというものだったので、活用して行いました。

質疑：住居があって保育園もつくっているが、保育園の整備も含めて国の方から補助があったのか。まちづくりの一環として。

応答：事業の中では特に踏み込んではいません。

質疑：別枠の補助という理解でよいか。

応答：保育園の床は保留床という形で市が買ったのですが、その保留床を買うときに国からの補助が出た形です。

質疑：いつ頃か。

応答：補助金が出たのは平成17年度です。

質疑：行政センターは20時までだが、終わりの1時間というのはどういう感じか。コンビニだったり、インターネットでできたりとあって、時間を短くしていった外部サービスを使ってもらいたいと考えているのか、働き方改革とか職員の皆さんも大変だし、というのもあるけれど、逆にいろいろな形で、来たい人の時間にあわせて長くするとか、そのあたりの方向性はどうか。

応答：19時から20時の利用者は人数的にはわからないのですが、17時以降に来られるお客さんも多くいますし、仕事後の利用というのも多くあります。ネットを通じてやる方法もあろうかと思いますが、窓口で直接話を聞かないと、なかなか御納得いただけない方も少なからずいらっしゃいます。市役所からこういう通知がきたのだけでもよくわからない、まずは話をしてみないと何をしてよいのかわからないという方もいらっしゃいます。転出等の手続きもそんなに多く経験されることではない方も多いので、やはり、来て、どういうものが必要なのかと、対面でというのは今後も必要になってくると思います。

質疑：営業時間を20時までということで短くする長くするというのは、話はないか。

応答：今はそういった話はございません。

質疑：当初から土日もやられていて、営業時間や料金についてはいかがか。

応答：時間については当初からこの時間です。料金については法改正等で若干の変更はありますけれども、基本的には当初からです。基本的に支所でやっている業務は行う、

ただ支所の業務の中でも地域の皆さんしか必要ない業務は行政センターでは行っておりません。

質疑：所沢市はなかなか土日はやらないのだが、最初から土日もやっているのか。

応答：やっております。

5 所感

市の玄関口と言える駅前の空間をどのように効果的に活用していくのかという課題に対し、複合施設として公共広場などでのにぎわいの創出に加え、行政サービスの利便性向上の取り組みを行う川口市の官民連携の事例は、所沢駅の東西ともに大規模な開発が行われている本市にとっても、大いに参考になるものであった。

視 察 報 告 概 要

1 視察日時

令和元年8月21日（水） 午前9時30分から午前11時30分まで

2 視察先及び視察事項

新潟県新潟市

官民連携による駅周辺の効果的な商業開発について
新潟市中央区役所が入居している「NEXT21」

3 視察の目的

消費者ニーズの多様化やライフスタイルの変化に伴い、商業を取り巻く環境が大きく変化する中で、地域経済を安定的かつ持続的に発展させていくことは、魅力あるまちづくりに欠くことのできないことの一つである。こうした中、2020年東京オリンピックを迎えるにあたり、インバウンドによる地域経済の活性化及びその波及効果に期待すべく、首都圏や地方圏においても様々な取り組みが展開されているところである。

当市においては、現在、市の玄関口とも言える所沢駅の西口地区や東口地区の商業ビル建設計画が進められており、オリンピック閉会後も地域経済を安定的かつ持続的に発展させていくために、官民が協働し、にぎわいのあるまちづくりを視野に入れた駅周辺および市街地の効果的な商業開発に取り組んでいく必要がある。

そうした中で、新潟市における官民連携事業の先進的な取り組みは、大いに参考となるものであることから調査・視察を行い、所沢市として今後どのような取り組みをしていくか等を含め、委員会として今後の審査等の参考にするものである。

4 視察の概要

新潟市議会事務局主幹の歓迎のあいさつ、石原委員長のあいさつの後、新潟市の「まちなかの活性化」を目的の一つとした市役所庁舎の再編について、庁舎再編の担当者及び中央区総務課担当者から概要説明が行われた。質疑応答の後、中央区役所が入居している商業ビル「ネクスト21」を見学し、最後に城下副委員長のあいさつをもって終了となった。

【概要】

現在の中央区役所が入っているネクスト21のある古町地区は、漁務、商業といった機能が集積しており、港町新潟の歴史や文化、街並みといったところを支えてきた新潟の顔というふうなことの象徴地区である。賑わいの原点でもある。

新潟市では現在、庁舎の再編を進めている。新潟市の現在の庁舎は、ネクスト21から1キロほど離れた本庁舎エリアと呼ばれているところにあり、本館、分館、白山浦庁舎の3つの建物で構成されている。このうち分館と白山浦庁舎については、県庁と国の庁舎を譲り受けたもので、建設してから58年が経過し老朽化が進み、耐震性の面でも大規模地震がおきると倒壊する危険性が診断されていた。災害時において、市役所は市民の生活、

生命を守る拠点となるため、できるだけ早く耐震性と防災拠点機能を確保する必要性を強く認識し、最適な整備手法を検討してきた。

整備手法としては、耐震化工事あるいは建て替えを行うか、または民間ビルへの移転について検討してきた。どれがベストなのか比較検討した結果、中央区役所については、ネクスト21の道路を挟んだ隣接地にあった大和百貨店跡地を中心に計画中の再開発ビルへの移転が有力な選択肢となっていた。しかし、この時点では再開発ビルの事業費や竣工時期が決まっておらず、庁舎移転に必要な費用や時期を見通せないこと、また再開発ビルの低層階の利用が他で決まっていたため行政窓口の設置がむずかしといった課題があった。

しかし、平成28年度、再開発事業が再開発組合設立認可を受けたこと、また一方でネクスト21の所有者から低層階を行政機能として活用することが可能との申し出がなされたことで、古町地区への行政機能の移転の可能性が一気に高まった。

これをきっかけに4つの視点、一つ目は「防災拠点機能」、二つ目は「市民サービス」、三つ目は「コスト」、四つ目は「まちなかの活性化」を軸に総合的に検討を始めた。この結果、その第一段として平成29年8月に、当初新潟市役所本館の中にあつた中央区役所をネクスト21の2階から5階の各フロアに移転した。また令和2年度には、さらに本庁舎の一部を大和百貨店の跡地再開発ビルの3階から6階へ移転する、ということを庁舎再編の基本方針としたところである。

これにより、災害時の防災拠点機能に対するリスクの分散、多人数を収容できる新たな避難場所の確保、ライフイベントに関連する手続きをワンストップで完了できる総合窓口の導入、授産製品などの販売スペースの設置、運転免許センターの開設、コスト面では民間ビルの一部を取得して移転する方が新築よりも約15億円、率にして15%有利となること、今回のケースでは取得と賃貸では、取得する方が約30億円、率にして約15%有利であったことなどのほか、中央区役所と本庁舎の一部機能を古町地区へ移転することにより、来庁者と市職員など1日当たり3,000人規模の新たな人の流れが見込まれ、さまざまな経済活動への波及効果などを見込まれる。行政機能の移転をきっかけに、古町地区に携わる関係者がそれぞれの立場で、まちなか活性化のためにアイデアを出したりするなどの取り組みが始まっており、経済界や地元商店街からは官民協同による「ふるまちなかの活性化」の表明なども出されている。

中央区役所の移転については、ネクスト21の2階から5階で面積として7,300㎡を取得している。取得費としては、13億5,000万円、庁舎の内装工事等整備費については7億7千万円かかっている。

本庁機能一部移転については、令和2年5月から6月オープンの予定で、ネクスト21に隣接する大和跡地再開発ビルの3階から6階、面積にすると1万1,000千㎡の取得契約を進めた。取得費としては44億1,340万円である。保留床という形で取得したが、事務所フロアということで分譲していたため、取得したうえで市役所庁舎の内装に改装していく必要があった。内装整備費としては、予算ベースで約3億円で進めている。

来春には、現在の本庁舎の本館分館白山浦庁舎1,600人の職員の約半数が、この再開発ビルの3階から6階の各フロアに移るということになっている。移転部署としては、業務の独立性が高く、日々の来庁者が多い部署で、新潟市の魅力発信、経済まちづくりなど所管する部署などが予定されている。

ネクスト21に移転した当初、古町地区の活性化ということが一番の目的と考えていたが、来ただけで活性化されるとは思っていなかった。また、私たちにそのような力があるものとも思っていなかった。ただ、実際に新潟市役所の中にあつた時に、1日約1,800人ほどの方に毎日来ていただいていたので、移転すればその方たちが毎日来ることは想定していた。その方たちを、どのようにしたらこの地区で買い物をしたり、休憩や食事をしたりしていただけるか、といったことをお手伝いできればという思いを持ってこれまで運営してきた。

移転後、平成30年の1月にアンケート調査を実施した。その結果としては、もともと古町地区で働かれている方が、移転によって中央区役所を利用することが増えたという結果が出ている。また、飲食店を対象に行ったが、売上げが上がったという店舗が42%、変わらないという店舗が31%、減ったという店舗が27%という結果が出た。移転にあたり、ワンコインランチの設定などメニュー等工夫したか、という問いに対し、増加したというところは、移転が来るのを待ってメニューを工夫した、というところがほとんどであった。逆に工夫していないところは減少している、という結果であった。

さらに、「アッシュ」という新潟の地方雑誌でも、中央区役所が移転する際に独自でアンケートを実施した。古町地区に移転して変化が感じられる、という方が65%、変わらない、感じないという方が35%という結果が出ている。中央区役所が古町にきて、これからはもっと古町がにぎわうと思う、というアンケート結果になっている。

また、商店街組合と市地域課が協力し区役所移転記念として「ランチマップ」を作成した。これを持って行くと割引が受けられるような特典も付いている。古町にきていただくためのイベントをネクスト21の1階アトリウムで開催し、その後、商店街で買い物や食事をしていただきたいということで活動をしている。

課題として考えていたことは、駐車場の問題である。独自に広い駐車場はなかったが、近くに市が管理運営している地下型の西堀地区駐車場があつたことから、そこを利用していただいた場合は減免する対応をしてきた。以前の庁舎の場合は、建物の敷地内の歩いてすぐのところにあつたため、利用者にとっては今までより不便になった。駐車場協会もあり、交渉したがまとまらず、現在においても西堀地区駐車場のみで対応しているが、駐車場に関する苦情は現在でも生じている。新たに駐車場として取得できるような広大な土地も周辺にはなく、根本的な解決方法は見つからない。加えて令和2年5月に本庁機能の一部が移転してくるが、駐車場については問題になるのかと考えている。

【質疑応答】

質疑： 駐車場問題は最初からあがつていたのか。

応答： 認識としては持っていました。

質疑： 予想していた通りだったのか、それとも予想より深刻だったのか。

応答： 中央区役所が新潟市役所本庁舎に入っていた時の駐車場利用者が、中央区役所を利用しているのか、新潟市役所を利用しているのかの区別はできませんでした。本庁舎の駐車場が並ぶことはありましたが、連絡通路で結ばれている隣接の分館の駐車場は

全く混んでいない状態でした。一番近いところに停めたがるため、そこが渋滞するの
だろうと予想していました。減免件数等により数の想定はしておりましたが、実際に
8月に入ってみたら、すぐに満車にはなりませんでした。駐車場がわかりづらいとか、
地下から行くのが大変だ等の苦情はありましたが、駐車場に入れないという苦情は最
初はありませんでした。ただ、繁忙期や付近のイベント開催と重なったりした場合、
お歳暮のセール時など若干満車になりますが、これもすぐに解消されました。駐車場
が足りないという問題は、当初想定していたよりも少なかったです。

質疑： キーテナントの撤退が発端として、その時期に庁舎の再編があり、変な言い方かも
しれないが行政がしりぬぐいしたような感じで入ってきて、その結果、想定外の御苦
労もされているようだ。やはり行政が入らなければ、活性化はしなかったのか。そこ
の選択肢だけではなかったわけではないか。3つ選択肢があったわけで。

応答： 元のオーナーが別のテナントを入れて、食文化の発信などを手掛けようとしていま
した。私たちもそこに同調したいという思いもありましたが、結果思うようにいかず
撤退し、今の新しいオーナーが入り、私共が入る形になりました。

元々は、大和跡地再開発ビルに、中央区役所が移転できるかどうかということ
を検証していました。それは地元の方から、再開発ビルを施工する準備組合側に地元商
店街組合から、ぜひ市役所、できれば区役所を呼んで欲しい、というオファーがあっ
たからです。その話が準備区組合を通し、こちらに話があったわけです。ただし、先
ほどご説明したとおり、3階から上の階しか売ってもらえないような状況でした。区
役所ですと窓口もあり分かりやすさが必要で、市民サービスのサービス低下に繋
がるだろう、ということで悶々としていたタイミングで、ネクスト21に入っていた
ラフォーレが抜けた後のテナントが決まらなかったということでありました。大和の
再開発ビルについても、基本的には民間の活性化をして欲しいという願いがありまし
たことから、市役所が入るといって形をとっておりません。あくまでも再開発ビルを
作る時に資金源にする床を売るわけだが、そこを一般公募から買いました。行政が入
る場合というのは、保留床を買うというより、先買いで地権者になり再開発組合を潰
して一緒に作り上げていく、というのが一般的です。私共の場合はそれをしませんでした。
行政機能が入るといことは都市計画上にも全くうたわれておりません。あく
までも民間主導でやっていただいております。たまたまオファーがあり、我々のニー
ズとオファーした側のニーズが合致したということです。

質疑： 管理規約がいまだにできていないということだが、重要な部分ではないのか。

応答： ビルが2月末に完成して引き渡される予定で、あと半年に迫っているがまだこのよ
うな状況です。庁舎の管理規則も反映させていく必要がありますが、なかなか進んで
いない状況です。ごみの問題や管理費の問題についても、予算化しなくてはならない
時期であります。定めが決まっていないのでいくら要求していいのか悩ましい状況
です。

質疑： 修繕積立金なんかもどれ位になるのか。

応答： そこも正式に示されておりません。2月に引き渡しを受けた後、今年度3月分というのから発生月としてありますが、昨年度、今年度予算を要求する際、詳細が確定していなかったためネクスト21の状況を踏まえ要求しましたが、予算化できませんでした。必要であれば補正するようにとの事です。

質疑： 民間だと普通なのか。

応答： 今回の再開発ビルは、一般的に見れば非常にのんびりしている状況です。

質疑： これは地震など災害対策強化がメインなのか。

応答： 耐震化の話は事実です。地盤も緩い所であり、またこの10年来、大きな地震がすごかったことから、そこは重視したところでもあります。市役所の敷地を使って建て直したいところではありますが、風致地区が隣接しており高さ規制がかかっていたり、間口の制限がかかっていたりします。このため、必要な規模の建物を建てるのができません。その規制を緩和させるか、もしくは但し書きのところを読み込んで何とかするか、というようなことですが悠長なことも言っていられない状況でした。結果として、新しく作るビルがあり、そのビルも結構頑丈にできている建物だと言われております。そんな時に空きが出たということで、うまく合致しました。スピード感というところがあったわけですが、今おっしゃられた耐震化というところは第一でした。

質疑： 内装費について、ネクスト21の方が大和の跡地より面積が少ないのにかかっているがなぜか。

応答： 元々商業ビルとして建てられており、商業フロア仕様になっています。オフィス仕様と違う部分があるのでそこを改装していく必要がありました。再開発ビルのほうは元々事務所仕様であり、市役所も事務所使用なので少なくて済んでいるというところではあります。

質疑： ラフォーレというのはテナントとして入っていたということだが、それとは別にオーナーがいてそのオーナーから取得したということか。

応答： 別のオーナーから取得しました。ラフォーレが抜けた後、そのオーナーも、違うテナントを入れようと粘っていましたが上手くいかず、結局今のオーナーに売却しました。

質疑： それはいつぐらいか。

応答： ラフォーレ原宿新潟の閉店が平成28年1月です。市が取得しているのが平成29年3月です。

質疑： 平成28年1月は前のオーナーが持っていたということ、新潟市が取得した新しいオーナーに売ったのが平成28年1月以降ということか。

応答： そうです。

質疑：平成28年7月にはこの話が出ていたのか。

応答：そうです。平成28年7月に市が購入したところのオーナーからオファーがありました。

質疑：ネットで、ネクスト21が6億円相当で県外企業に売られたと書いてある。その後、もう1回今のオーナーに変わったということか。

応答：現在のオーナーは県内企業で、この企業が取得したのが平成28年4月です。

質疑：いろいろ契約を結んでいると思うが、ビルはオーナーが変わる可能性がある。そうになると、当然今のオーナーがまたどこかに売ってしまう可能性もある。それは仕方ないということか。区分所有しているから出されることもないということか。

応答：そうです。オーナーは、半部に以上持っていて、管理組合的に言えば管理者という位置づけになっています。そこが分割してどこかに売り渡してしまうと立場が変わってきてしまう可能性はあります。ただ、そこに関しては排除できるような規約となっております。

質疑：職員が車で通勤することが多いと思う。そのあたりはバスなのかどうか。

応答：車でくる職員もいますが、基本的に職員の駐車場は自身で管理してもらっています。

質疑：300人いて、今度は800人。この辺の駐車場を持っているところは儲かるのでは。

応答：公用車の駐車場も確保しないとイケないのですが、公用車は月極で確保したいのですが、このへんの方は月極よりも時間が市のほうが儲かるのでなかなか見つからない状況です。

質疑：三越が撤退した後については、新潟市では何か考えているのか。

応答：特に考えていることはないのですが、建設会社が所有しており、そこが貸し出すのか建て直すのかまだ聞こえてきません。

5 所感

歴史ある商業地であった古町地区の経済情勢の変化に対応し、賑わいの再生・創出を、庁舎再編という事業も含め行政からも取り組んでいる新潟市の事例は、中心市街地の経済情勢の変遷を受け、官民連携で賑わいの創出に取り組まなければならない本市としてもこれらの取り組みは大いに参考になるものであった。