

平成 23 年度第 2 回上越市（高田地区）中心市街地活性化協議会 議事要旨

日 時： 平成 24 年 2 月 14 日(火) 10:00～11:00

場 所： 上越商工会議所 3 階大会議室

出席者： 委員 19 名（委員総数 39 名）

委員外 7 名（オブザーバー 3 名、服部アドバイザー、事業関係者等 3 名）

事務局 5 名

議事要旨

1. 協議会会長あいさつ

- ・ 2 核 1 モールの再構築に向けた取組みの一環である、(株)イレブンビルが実施する大和跡地拠点施設整備事業について、今年度は国土交通省の補助金を活用し、3 月中に解体工事が完了する予定。同整備事業が本格スタートした状況にある。
- ・ 建物施設の概況は、事業成立性を考慮し低層階による商業施設と広場、駐車場を設けた複合施設を計画。なお、施設整備にあたっては、経済産業省の戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金（以下、戦略補助金）の申請と併せて、補助率が高まる「特定民間中心市街地活性化事業計画（以下、特民計画）の認定を目指す。
- ・ この特民計画の認定申請にあたっては、協議会での協議を経て申請することと、中心市街地の活性化に関する法律の第 40 条で規定されている。また、第 11 条第 2 項では、市町村が基本計画を変更するときは「中心市街活性化協議会の意見を聞かなければならない」とされていることから、本日、高田地区中心市街地活性化協議会を開催し、議事録及び意見書を付して、上越市を通じて申請する運びとなっている。
- ・ 大和跡地の整備事業がより一層良い方向にいくよう、各委員から意見を頂きたい。

2. 交代構成員の紹介

○事務局から資料 1 に沿って紹介。対象者（資料内で青色表示）は委員 2 名。

3. 議題

(1) 大和跡地拠点施設整備事業の特定民間中心市街地活性化事業計画について

○特民計画認定を申請する「大和跡地拠点施設整備事業」の計画内容について、株式会社イレブンビル（小倉社長、樋口事務局長）より資料 2 に基づき説明。

- ・ 現在解体工事中であり、予定どおり 3 月末までに解体工事完了・更地化の見通し。
- ・ 前回会議時からの変更点については、①総事業費を従前より 1 千万円プラスの 6.3 億円に修正。未算入であった不動産取得税を計上したため ②戦略補助金の補助率を 1/2 から 2/3 に変更。
- ・ 入居テナントについては、物販、飲食等 6 店を予定。
- ・ 店舗部分内の公益施設の導入については、県当局と協議調整中。
- ・ 屋根付き広場を施設中央部に設置。商店街にない機能であり、街のオアシスとして、

賑わいの場として活用し、中心市街地の活性化と商店街の集客増加に寄与したい。

- ・本件が国の採択を受けた場合、商店街への波及効果に関する報告が国当局から求められている。本町3・4・5丁目商店街におかれては、是非ご協力賜りたい。

○服部アドバイザーから補足説明

- ・本案件は、事業検討において行政主導でプロジェクトチームも立上げ、議論を進めた全国的にも珍しいケース。国も一定の評価をしている。
- ・大型店の撤退が続く中、中心市街地にまだ大型店を誘致し失敗する事例が目立つ。上越については、大型店に頼らない地域密着型の施設づくりを進めてきた。特に、広場については、街の賑わい創出のため、商店街等に積極的な活用をお願いしたい。
- ・当整備事業計画地の地権者に対して、地域活性化に貢献するよう働きかけた結果、地代を固定資産税相当額とすることでご協力いただけることとなった。全国初のケース。
- ・テナントについて、計画段階での公表は避ける。出店者の競合店が近隣に強硬出店するなど出店者に不利益が生じるケースが多くあるため。皆様の意向に応じて明らかにしたいが、ご理解いただきたい。
- ・現在、8社ほどと誘致協議中。出店条件、地域への貢献性など総合的に判断し、出店者を決める考え。業種業態については、計画どおり。賃貸借契約の時期は国の採択後。

(2) 高田地区中心市街地活性化基本計画の一部変更について

○上越市中心市街地活性化推進室（金子室長）より資料3に沿って説明。変更内容は次のとおり。

- ①「5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項」について、文言の追加及び削除
 - 「拠点施設」を「集客の拠点施設」に文言追加
 - 「支援事業補助金を検討」「支援事業補助金（検討中）」の「を検討」「（検討中）」の文言を削除。補助金申請の実施に伴う措置。
- ②「7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項」について、必要内容の新規追加及び移設
 - 「(1) 法に定める特別の措置に関する事業」の表に、必要な内容を新規追加
 - 「(4) 国の支援措置がないその他の事業」の表の内容を「(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業」の表に移設。

(1) 及び(2) について意見協議

○委員からの意見等

【新潟県商業振興課（オブザーバー）】

商店街の活性化につながることを望む。県としても、平成24年度も商店街の賑わい創出や中心市街地の活性化に対して、可能な限り支援する意向。

【協議会会長】

先般、商店街やイレブンビル等地元4者が結んだ「協定」は、活性化の重要な要素。2核が整備されて、今後はソフト事業の企画運営がより一層重要となるだろう。

【本町3丁目商店街振興組合】

商店街は、これまで大和百貨店等の大型店に集客を頼ってきたが、これからは2核と協力して取組む考え。商店街各店にも伝え、個店も一緒に取組むよう促したい。現在、商店街のグランドデザインを策定するべく、街の将来像について、次世代や女性等と議論を重ねている。当整備事業など2核とも連携して、グランドデザインの実現を目指したい。

【本町5丁目商店街振興組合】

工事が進み2核の再生が見えてくる中、にぎわい創出が期待される。商店街では、商店街会社（高田本町まちづくり株式会社）を設立し、まちづくりを進めている。2核と連携して、まちづくりを加速したい。

【本町5丁目町内会】

2核を早期に実現し、街に賑わいを取り戻して頂きたい。当整備事業については、町内会としても全面的に協力する姿勢。

【寺町3丁目町内会】

当整備事業について、町内会としても積極的に応援したい。近隣の本町商店街に出掛けるよう町内の住民に働きかけたい。また、国や市のほか、県にも街の活性化に対してご支援頂きたい。

【上越商工会議所金融部会】

従前計画では補助金の補助率を1/2で組立てており、当整備事業の計画が事業の安全性に考慮されたものであることを理解した。

【上越青年会議所】

まちづくりに若い人たちをどう取り込んでいくかが重要。上越青年会議所としても高田地区中心市街地活性化の取組みに対して何ができるか検討したい。

○協議結果

議長より（1）大和跡地拠点施設整備計画の特民計画の認定申請と戦略補助金の申請について当協議会として承認の是非を委員に諮ったところ、全会一致で賛成の承認となり、原案通り申請するものとなった。

次に（2）高田地区中心市街地活性化基本計画の一部変更の内容について、当協議会として是非を委員に諮ったところ、全会一致で妥当であると上越市に意見具申に賛成の承認となり、意見書の文案についても、協議会会長に一任するとして承認された。

（3） 中心市街地活性化関連事業について

①本町5丁目第一種市街地再開発事業（高田まちづくり株式会社から進捗状況報告）

- ・平成25年2月竣工、同年3月グランドオープンを目指し、事業を推進中。
- ・大雪の影響で工事に遅れが生じているが、今後態勢を整えて遅れを取り戻す。
- ・入居テナントとは、鋭意協議調整中であり、早期確定を目指す。
- ・公益施設については、3月の上越市議会において、具体方向が固まる見通し。
- ・マンションについては、10月に販売（約50戸）を開始し、12月で完売。

- ②旧高田中劇会館跡地整備事業（ウエエイジマネジメント株式会社から進捗状況報告）
- ・当該事業に係る国の指摘事項をクリアするべく、事業計画を再検討中。関係者とも調整を進めている状況。

（４）全体を通じての意見等

○委員からの意見等

【上越商工会議所青年部】

高田地区は、特民計画の認定申請など高いハードルを設けて活性化に取り組んでいる。これらをクリアして、高田の活性化に何とかつなげてほしい。国や県、市の支援のもと是非頑張っていたきたい。直江津地区からエールを贈りたい。

○服部アドバイザーから助言等

- ・ 2核の整備が進む中、街の活性化に向け、商店街の方々には個店の魅力向上を図る施策を考えていただきたい。青年会議所や商工会議所女性部などの方々には、大和跡地にできる広場を賑わいづくり、オアシスとして積極的に活用していただきたい。
- ・ 特民計画は、個々の利益を追求するための事業計画ではない。地域の活性化を目的に、地域と連携して取り組む事業の計画である。
- ・ 特民計画の認定を受け、戦略補助金が 2/3 補助になれば、事業主体の事業リスクが抑制されて、テナントを誘致しやすい賃料水準に低減できるなどの効果が生まれ、事業の持続性が高まる。中心市街地や商店街の活性化にもつながっていく。
- ・ 直江津地区については、活性化の方策として、中心市街地活性化基本計画の認定が不要な「地域商店街活性化法」に準ずる国の支援策の活用を検討していただきたい。商店街が事業主体となり規定の計画を策定・申請し、国の認定を受ければ、3年間の支援をいただける。商店街支援センターとしても相談に応じたい。

以 上