

## 参考資料：「商業エリア」の経過と今後の方策について

令和4年11月10日

行革委員 村端浩

### 1. 経過

勝山町政のもとで計画された社会資本総合整備事業のプランを立案するために、社会資本総合整備計画策定委員会が設置され、平成24年から25年3月にかけて第1期4回の委員会が開催された。その後、改めて第2期の策定委員会が設けられ、平成25年4月からほぼ一年間にわたって審議が続けられた。

当初、旧アップルランド跡地の土地全体を公共施設エリアと位置づけ、公民館と図書館を移設し、それらを一体化した交流センターを建設して、周りは駐車場とする予定だった。

しかし、もともと町なかの活性化を目的とした事業であり、単に交流センターを建てるだけでは趣旨が異なるとの異論が町民からも策定委員からも出たために、原案を修正し、土地の東側を商業等活用エリア（略称「商業エリア」）として社総交から分離（町の費用で土地を取得）、別途検討することとなった。その活用方法については、後日検討委員会を設置して考えることになったが、結局委員会でも結論を得ることができないまま、県道沿いに松本信用金庫池田店を移設するだけに終わった。残りの土地は有効活用されないままで現在に至っている。

### 2. 「商業エリア」活用についての町の考え方

行革委員会が第四次答申において「交流センターかえで東側スペースについては、まちなかの賑わいを取り戻すため、早急に活用方策を検討する必要がある」との意見を付したこともあり、つい先頃の9月町議会一般質問で町長から「近々商業用地として公募する予定」「商業に関わる事業所の誘致をしたいと考えている」との見解が表明された（大出議員の一般質問は別記）。

しかし、これにはいくつかの問題がある。

第1に、池田町では、商業施設はすでに飽和状態にあり、人口の減少とともに経営の悪化が心配されるだけでなく、むしろ撤退すら懸念される。商業用地として公募しても小規模の出店のみとなった場合は土地を部分的に貸与するのか、それとも埋まるまで待つのか、何ら方針は示されていない。

第2に、土地の利用計画を審議・検討する機関を設けずに、理事者と担当課のみで判断し決定するのでは、歴史的な経緯を無視しているだけではなく、極めて不明朗な扱いになる。第三者を含めて利用計画を審議・策定しない限り、その場しのぎの活用に陥る恐れが十分に考えられる。

第3に、他の利用方法をなぜ検討しないのか。なぜ、一方的に公募という方法のみを打ち出したのか。考え得るプランはいくつもあるはずであり、当委員会での見解も考慮する必要がある。本来、それらも含めて方針を決め具体化すべきではないのか。

### 3. 委員会での議論のために

ここでは対象を交流センター横の「商業エリア」に絞って検討することにする。まず、商業と町なかの活性化を目的として土地を取得したこれまでの経過から、用途を限定することなく民間に売却することは論外であろう。

その上で、「商業エリア」の縛りのもとでの方策、縛りを外した場合の方策についていくつかの方策を考えてみたい。

#### <商業エリアとして活用する場合>

##### ① 町長の方針のように、商業目的に限定して民間に土地を貸与する。

公募しても少数のために全体の活用が難しい場合は、延期して埋まるのを待つのか、部分的な活用はせずに別途用途を考えるのかが不明。公募してから考えるという説明ではいかにも場当たりの印象を受ける。また、公募などの手続きをどの部署（機関）で、どのように行うかが問題となる。

仮に商業目的で公募するとしても、その目的や方法や期限などを十分に議論すべきであり、町長の答弁のように「公募してみないと全く分からない」やり方では、余りに杜撰ではないか。

##### ② 町が飲食店または直売施設の建物を建てて、テナントとして貸し出す。

総合整備計画立案当時、住民の中ではこの方向での活用を期待する声が強くなり、町も当初の計画では、北側に商業施設を何棟か建てることを見込んでいた。

議員からは、農産物などの直売機能を持った施設を要望する声も出ている。

一定の建設費用がかかるために、実施は数年後からならざるを得ないし、他の事業との関連から何次かの計画に分ける必要があるだろう。また、採算見通しや利用者のリサーチなどと合わせて、どのようなものにするのかの検討機関が必要となる。また、町なかの活性化全体の中での位置づけが必要となる。

#### <商業エリアの縛りを外す場合>

##### ① 町道西側（道路より西側）の駐車場を、商業エリアに移動し駐車場兼イベント広場として活用する。

交流センターの主な入口が西側の通用口になっていて不便であるため建設当初から利用者の不評を買っている。正面玄関がほとんど飾りになっている

ことも問題である。東側に駐車場を設ければ正面玄関は文字通りの玄関口となり利便性も高まるし、駐車場はイベントなどいろんな用途にも使える。

また、西側の空いた土地は、民間に売却するか、若者定住住宅用地として活用することもできる。広い意味で町なかの活性化に資すると考えられる。

## ② その他の活用

上記以外にも活用方法はあり得る。

\*\*\*\*

### (別記) 9月町議会での、大出議員の一般質問から

まず、大出議員が、活用されていない町有地について、行革委員会第四次答申の該当箇所読み上げて町長の見解を求めた。

**齋町長** 交流センター東側のエリアは商業用地として整備された土地だ。いろいろ引き合いや意見もあったが、目的に沿った使い方をすべきであると考えているので、**近々商業用地として公募する予定にしている**。その他の用地についてもいろいろ引き合いがあるので、方向付けを早急に考えていきたい。広津については解体となっているので、時期を見てすすめたい。

**大出議員** 上原跡地にはコメリが進出することになったが、町にどんな店（商業施設）が必要だと考えているか

**齋町長** こういった方向ということを考えることは難しいが、**商業用地として取得した土地なので、商業に関わる事業所の誘致をしたいと考えている**。今までは、動物病院という話もあった。公募してみないと全くわからない。

**大出議員** しっかりとした野菜の直売所が池田町にはないという意見もあった。買い物弱者のための食べ物の施設の需要はある。

\*\*\*\*

以上