

## 総務経済常任委員会視察報告概要

- 1 視察日時 令和6年8月6日(火)  
午後1時30分から午後3時まで
- 2 視察先及び視察事項
  - ・視察先 兵庫県尼崎市
  - ・視察事項 ゼロカーボンベースボールパークについて

### 3 参加委員

委員長 佐野 允彦 副委員長 島田 一隆  
石本 亮三 斉藤 かおり 矢作 いつみ  
粕谷 不二夫 大石 健一 福原 浩昭

### 4 視察の目的

現在、当市では、市の表玄関である所沢駅周辺の区画整理と再開発事業におけるまちづくりをはじめ、商業施設誘致に伴う地域経済の活性化、市内大型商業店舗の撤退後の跡地利用など、市だけでは解決が難しい、民間力を必要とする課題が山積している。

こうした中、市では令和5年度から、企業や大学からの連携に関する提案・相談を一元的に受け付ける窓口として、「公民連携推進室」を開設した。

今後、市が取り組んでいくに当たり、尼崎市におけるゼロカーボンベースボールパークの誘致については、当市の公民連携推進室の取組にも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組をしていくか等を含め、委員会として審査等の参考にしたい。

### 5 視察の概要

尼崎市役所会議室にて、尼崎市議会事務局議事課長の挨拶が行われた。その後、尼崎市経済環境局による概要説明と質疑応答が行われた。

### 6 概要説明

#### 【阪神大物公園駅周辺地区での公園緑地再整備に関する基本的な考え方】

小田南公園での阪神タイガースファーム施設の誘致について、説明会やアンケート調査等を実施することで、地域の方々や公園利用者の方々より多くの意見をいただいた。

それらの意見を踏まえ、小田南公園に加えて、周辺の大物公園や、雄物川緑地を一体的に再整備することで、阪神大元駅周辺地域について、公園や緑地を中心とした賑わいの創出、地域の活性化を図るべく、これら公園緑地の整備に関する基本的な考えをまとめた。

## 【公園・緑地再整備に関する基本的な考え方】

- ・小田南公園は、スポーツをきっかけとした市民の健康の増進、にぎわいの創出、さらには地域の防災機能の向上を図る。
- ・さらに、大物公園は、多世代が集う憩いの場、遊びの場として大物川緑地は居心地の良い緑の散策路として再整備する。
- ・これらの公園・緑地を一体的なものとして捉え、再整備し、地域の活性化、観光地域作りを推進する。

### ①小田南公園

官民連携による阪神タイガースファーム施設の整備を中心に、賑わいの創出、地域の防災機能の向上を図る。

### ②大物公園

多世代が集う憩いの場、遊びの場として再整備する。

### ③大物川緑地

居心地の良い緑の散策路として再整備する。

また、阪神大元駅から小田南公園への導線部分については、メイン通路としての再整備を行う。

### ④多目的運動広場

東部雨水ポンプ場建替えに併せ、多目的運動広場を整備することで、スポーツの場の機能確保を行う。

### ⑤周遊ルート

小田南公園、大物公園および大物川緑地を一体的に再整備することで、城内地区も含めたエリアを越える周遊ルートとする。

## 【小田南公園に関する検討状況】

### ■防災機能の向上

(仮称) 阪神タイガース野球場において、津波等一時避難場所の指定、非常用発電機、防火水槽を設置する予定。

(仮称) 小田南公園野球場において、雨水貯留施設や防災用資機材の備蓄用倉庫を設置する予定。

### ■環境への配慮

脱炭素を目指した設備（太陽光発電機および蓄電池）の整備について検討中。

小田南公園野球場の再整備に合わせてLED ナイター照明を整備する予定。

## ■利用者への対応

球場周囲の防球ネット設置による飛球対策、一般園地と選手動線の分離による公園利用者への影響低減を図る。

また、試合開催日等においては、車での来場を控えるようなPR、駐車・駐輪、ゴミなど近隣への迷惑行為等については、指導や啓発を徹底するとともに、規制の強化も含め、引き続き関係機関等と対応を検討していく。

## ■周辺の住環境への影響と必要な対応

調査を実施した上で、シミュレーション予測等を実施しながら設計を行い、必要となる対応を決定する。

## 7 質疑応答

質疑：兵庫県の中でほかの自治体と競合しなかったのか。

応答：はっきりとは教えていたいたいていませぬが、おそらくいろんなところで検討されていたと思います。

質疑：総合計画やまち・ひと・しごと創生総合戦略等への位置づけは行ったか。

応答：行っていません。改定時期と重なってて、かけるタイミングではありませんでした。

質疑：民間事業だが、総工費は幾らくらいか。

応答：公開されておられません。

質疑：来場者数、経済波及効果をどの程度予測されているか。

応答：スタンドに3,600人入れますので、スタジアムには年間10万人くらいを見込んでいます。公園の広場でイベントをすることも考えていますので、野球以外の部分でももう少し見込まれるかなと思います。経済波及効果は今算定し直しているところです。整備費抜きで年間15億円以上が40年間続くと発表しましたが、その後、計画を変更して脱炭素先行地域というのを取り入れ、太陽光とか蓄電池でかなり整備費が膨れ上がってきていますので、おそらく年間15億円より大きい額になっているかと思ひます。

質疑：特に防災公園の機能については、どのような計画がされているか。

応答：メイン球場のスタンド部分の3階以上になりますが、津波避難場所として対応予定になっております。公園の中にマンホールトイレですとか、応急給水槽がございます。

質疑：先ほど15億円の波及効果があるということと、負担付き寄附ということで議会で承認されているということだが、市議会に対してどのような手続でほかに進めたのか。

応答：市議会については、条例議案自体は先ほどの令和3年12月ですが、負担付き寄附を御議決いただいています、それ以外については基本的に議決をいただくということではありません。都度、常任委員会の協議会報告等であつたり、反対の方もいらつしゃつて陳情もありましたので、議会には移転が決まるまで、おおむね四半期に1回の議会ごとに進捗状況を御報告させていただく中で事業を進めて

きたというイメージです。出来上がった後の管理運営の方法についても検討を進めておりまして、この9月定例会に、一部都市公園条例の改正を上程させていただく予定です。

質疑：都市計画法等の規制緩和策は取り入れたか。

応答：建築基準法上の観覧場に当てはまりますので、元々小田南公園は工業地域ですので、そこに建てるようにするためにいろいろな手法を検討させてもらった中で、結局は用途地域を工業地域から準工業地域に変更ということで、都市計画審議会の手続をして、同時並行で工事が始まるまでに市民説明会などで説明させていただきました。

質疑：平成28年から令和6年までのどの段階で都市計画変更をしたのか。

応答：5年に一回用途地域の通次見直しを県がしておりまして、令和3年に行いました。

質疑：日鉄鋼板との関係は。ネーミングライツだけか。

応答：日鉄鋼板は元々隣に工場がありますので、用途地域を変えていくという話もありましたし、人が集まるとどうしても操業の妨げになるという心配もあるので、この誘致が決まる前から事前に御説明をしております。その中で、隣にできる建物、選手寮とか室内練習場、球場もそうですが、ぜひ今回の整備計画にうちの製品を入れてほしいというような話もあり、阪神電鉄とつながらせていただいて、私達も気がつかないうちにネーミングライツ、営業権、40年の権利の中に全て入っていますので、阪神電鉄と独自に話されて、多分製品の提供と、メイン球場のネーミングライツであったり、ゼロカーボンベースボールパートナーという公式スポンサーではないですが、応援しますという呼称権や看板の設置等を含めて、阪神電鉄と日鉄鋼板の市民の関係の中で話をされているのではないかと思います。

質疑：施設建設後、市は施設の寄附を受け、阪神タイガースは40年間の営業権を得ることになっているが、営業権の内容は今おっしゃったようなものか。

応答：先ほどのものが代表的なところで、ネーミングライツや放映権、使用料の徴収も含めて、そういうところの全体の権利、広告とかそういう営業に関わるような権利を阪神電鉄にお渡しするということになります。

質疑：イベントをやるという話もあったが、その運営も阪神タイガースが行うのか。

応答：一部市が使えることにはなっておりまして、あくまでも公園ですので、専用利用というのが難しいということもあります。合間の部分を使わせていただくような話がありますが、基本的には阪神グループに管理していただくというものもありますので、うちが営業権を貸して、そこからまたうちが許可をもらって貸してもらうようなイメージでイベントをやっていくのかなと思います。

質疑：ふるさと納税返礼品の取組を阪神タイガースと一緒にやられているが、どのような経緯で実現できたか。また、今後違う形でオープン後も継続してふるさと納税の取組を阪神タイガースと一緒にやっていこうというような取組はあるか。

応答：誘致している途中の段階から、私達はイベントをするにしてもお金が必要となりますので、なかなか市の一般財源でここだけにイベントをするということも考えにくいということもありますし、まだ開業されていませんので近隣の方には分かりませんが、例えば、近隣の方に御迷惑をかけたときの費用をどちらが分担

するのかという話も出てくると思いますが、そういうところをどちらが出すという話はなかなか進まないため、お互い協力して、私たちが基金をつくりますので、その基金に対して、一緒にタイガースの商品を使ったグッズだとか、イベントと一緒にできないかということで基金を創設させていただきました。今一口3万円で開業前の内覧会を募集しています。それ以外に、市内の企業がつくったオリジナルグッズみたいなものやっけていまして、それも一部返礼品として登録されています。来年度以降は、ファンクラブというよりは市民応援団ではないですが、ファームのサポータークラブみたいなものをつくれなにか話をしていまして、例えば、練習とかを公開できるかどうか分からないですが、練習を公開したり、試合の日に少し早めに入れるだとか、そういうことを考えて、ふるさと納税もそうですし、ふるさと納税みたいな寄附制度をやっています。

質疑：負担付き寄附というのは、例えば、ガンバ大阪が吹田市でスタジアムを寄附してということがあがるが、関西では多いのか。

応答：たまたまだと思います。スタジアム整備のときに使われた手法が公園施設に位置付けるものであったということがあると思いますが、公園につくるというのがうまく当てはまったのかなと思います。

質疑：尼崎市では、公民連携について、このほかにどのような取組があるか。

応答：阪神尼崎駅ですが、そこに関して建設局で管理する物件、駐車場、公園など複数ございます。それを包括的に管理するというので、一つの会社にまとめて管理をしてもらう。その中で、スケールメリットを出すことによって、指定管理のお金が出るのではないかと。ゴミ収集などもバラバラにやっているのを一括することで人件費が下がって、それを単に費用を軽減するのではなくて、賑わいに使っていこうということで、その中で阪神電鉄から応募いただいて包括管理をしてもらっています。

質疑：給水スポットのマップを見たが、今後増えていく可能性があるか。

応答：年々増えているところです。

質疑：設置基準について伺いたい。

応答：水道直結型ですので、官でも民でもいいですが、施設としては給水栓から10m以内であったり、屋根に雨水がかからないようなところであったりということがあります。故障の恐れがありますので屋内です。

質疑：防災機能のところであったが、市民の方から阪神大震災の経験も踏まえて何かあったか。

応答：小田南公園はどちらかという、近隣に大きな工場がありましたことから火災の影響を受けないように重点を置いていきましたが、阪神大震災というよりもどちらかという東日本大震災の津波被害のほうでの御意見がありました。

質疑：40年間の営業権とある。さすがに身売りすることは絶対ない球団だが、この40年というのはどのような根拠で決まったのか

応答：はっきりとした根拠はありません。これは横浜ベイスターズの案件でも20年間の営業権、ガンバ大阪で言うと先ほど申し上げました46年数ヶ月みたいな営業があり、様々です。民間の投資額に見合った回収期間みたいなものがありますの

で、そこをお互いに話していく中で決めていったところもあります。

質疑：民間に全部行ってしまうと民間のための補助という形になるため、負担付き寄附とかその辺の絡みもあって市が持つということか。

応答：公園施設として位置づけるためには寄付するほうが整備しやすいのではないかと考えていろいろ積み上げた結果でございまして、脱炭素のことは後からついてきたもので、直接的には関係ありませんでした。それがなくとも、市と阪神だけの関係でも、公園の中で建てて維持管理しやすい、市としても権限を与えやすい中で、負担付きで市が受ける、球場は設置管理許可扱い、その他の公園部分は施設指定管理みたいな形で、複合的に許可を与えていくような手法で整理をさせてもらっています。

質疑：公園整備という大きな括りの中での話ということか。

応答：小田南公園自体は環境省の補助金ですが、大物公園とか、そこへ行く周辺の動線は国交省の街中ウォーカブル事業の補助金を受け取って、公園整備にも充てたりしておりますので、公園だけではなく全体とのスキームというものを市として考えているところです。

質疑：すぐにあるわけではないと思うが、施設修繕は市で行うということか。

応答：大きな修繕の場合は市が行うことになりますが、それもあって基金という話が出てきまして、40年後に解体をしないといけないという状況もゼロではないと思います。その中で、私達も賑わいのイベントをやりながらふるさと納税で寄付金を集めて、市民球場の大規模改修については尼崎市がやることになっていて、費用を積み立てていきたいという思いもありまして、基金の話をしていただいたのもあります。尼崎市が財政的にかなり厳しい時代があり、40年間のスキームの中でどう転がったとしても、尼崎市の負担が大きくないようなスキームということで考えたのが環境省の交付金で、これは本当にもらえてラッキーなものというイメージです。

質疑：負担付き寄附は手続きが煩雑でありやらないが、どういった経緯でこうなったのか。

応答：議会にしっかりと意思決定をいただく機会というのはメリットがあると思います。議会の意思決定をいただかなくてもできる手法、方法がたくさんあると思いますが、議会に御報告させていただいて、意思決定をいただけるという場を持てたのはよかったのかなと思っています。

質疑：ゼロカーボンベースボールパークということだが、見た限り商業施設があるわけではないと思うが、一定の期待できる経済効果はあるか。

応答：おっしゃる通り、周りに商業施設が一切ないところですが、私達もこういう核となるような施設が来ることによって、近隣の民間の開発が進んでくると思っています。一旦は施設を誘致してくるというところに力点を置いてやっています。今後は、駅の中に阪神が持っているテナントもありますし、高架下の有効活用みたいな部分を阪神と話しています。今回の小田南公園を契機に、まちづくり協定とは別に協定を締結しておりまして、リノベーション協定での中央公園のリニューアルであったりとか、その一環で一緒に店舗の誘致とかをやっていききたいとい

うようなところで、勉強会とかもしております。

質疑：それに関連して雇用の創出等が期待できるが、それに伴う維持管理の費用は球場関係の利用料等で賄うということか。

応答：40年間のスキームの中で、3,100万円の維持管理料だけを出していますが、それ以上増えないという条件で事業を組んでいます。公園の整備についても、阪神が来ることによる使用料もそうですが、ドラフト1位の人だと住民税もかなり入ってきます。全体を見越した中で観光の取組であったりとか、周辺公園の整備等を実現しています。

質疑：阪神の2軍選手の寮があるが、住民票は置いてもらっているか。

応答：必ず置いていただく約束で寮に入るので、尼崎市に移してもらっています。

質疑：3,600人とはいえ、あまりたくさんの方が来るようなところではなかったと思うが、所沢市では西武鉄道が所沢駅西口にショッピングモールをつくって年間1,500万人を呼び込もうと言っているが、道路状況が脆弱で、電車に乗って来るようにさせますと言っている。周辺に対する影響と、基金の話もされていたが、国道2号もあって、車で来る人もいるのかなと思うが、どのようなイメージでやっているか。

応答：車で来られるのをゼロに出来るとは思っていません。まずは、できるだけ電車で来てくださいということで、甲子園球場でも試合の日には値段を上げるとか、小田南公園も一部駐車場は元々市民球場利用者向けでもございますので、利用する方は同じ料金で、それ以外の方は特定の料金ということで、数倍値段を上げることで来させないというふうにするしかないかなと思います。

質疑：先ほど、反対とか陳情もありましたということだったが、どのような反対があったのか。

応答：小田南公園には市民球場がありましたが、それ以外に池、梅林、芝生広場、子供が遊べる遊具の広場があったりということで、市民球場利用者だけでなく、広く一般の方に親しまれていた公園でございました。尼崎市内で自然を感じるような場所が非常に少ないものですから、今回一旦更地にしての再整備に向けて、野球には興味がない方で、公園がなくなるという部分での反対の声というのが、今でも根強くあります。

質疑：ゼロカーボンということで環境省の補助金はラッキーだったという話があったが、公園の考え方とゼロカーボンとがどのタイミングでドッキングしたのか伺いたい。

応答：元々太陽光発電等を検討しておりまして、室内練習場とか選手寮に太陽光パネルを積む予定でいしましたが、ちょうど物価高にぶつかったタイミングで原材料の鉄がないという御時世だったもので、基礎工事が2割増し、3割増しという状況が想定される中で太陽光発電まで入れるべきかどうかを阪神も悩んでいて、そうした中で、こういう先行地域という取組が出てきました。

質疑：市の人口が45万人と伺って、工業地帯ではあるけれども利便性というところで少しずつ住宅街が増えてるという印象を持っているが、ベースボールパークが来ることによって若い世代の家族がもっと増えるということ想定しているのか。

応答：転入されてくる方が少し多いです。工場地帯が多いのですが、大きな会社が撤退

すると、ほとんどマンションになっていまして、大きなマンションができるとそれだけ人口が増える、相当な戸数が増えるということになります。人口は微増で、尼崎市は20代の若者世代が転入超過ということですが、その後、30代の結婚されてお子さんが小学生以降のタイミングで転出超過が始まっています。

質疑：尼崎市ではここに限らず、都市計画審議会にかけるということは結構あるのか。

応答：公園の整備方針についても、報告する形で、こういうことをしようと思っ  
ていまずと示しています。

## 8 委員長所感

2025年3月オープン予定の阪神タイガース2軍キャンプの拠点となるゼロカーボンベースボールパークは、1軍キャンプにも負けない作りで、阪神球団の資金力が伺える施設となっており、球団誘致を機に公民連携によるボールパーク化構想が実現した好例と言えるでしょう。オープンしたら、阪神タイガースファンの私としても是非とも一度、足を運んでみたいと思います。

# 総務経済常任委員会視察報告概要

1 視察日時 令和6年8月7日(水)  
午前9時から午前11時まで

2 視察先及び視察事項

- ・視察先 兵庫県明石市
- ・視察事項 パピオスあかしについて

3 参加委員

委員長 佐野 允彦 副委員長 島田 一隆  
石本 亮三 斉藤 かおり 矢作 いつみ  
粕谷 不二夫 大石 健一 福原 浩昭

4 視察の目的

現在、当市では、市の表玄関である所沢駅周辺の区画整理と再開発事業におけるまちづくりをはじめ、商業施設誘致に伴う地域経済の活性化、市内大型商業店舗の撤退後の跡地利用など、市だけでは解決が難しい、民間力を必要とする課題が山積している。

こうした中、市では令和5年度から、企業や大学からの連携に関する提案・相談を一元的に受け付ける窓口として、「公民連携推進室」を開設した。

今後、市が取り組んでいくに当たり、明石市における「パピオスあかし」については、当市の公民連携推進室の取組にも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組をしていくか等を含め、委員会として審査等の参考にしたい。

5 視察の概要

明石市役所会議室にて、明石市議会寺井副議長の挨拶が行われた。その後、都市整備室都市総務課調整担当課長による概要説明と質疑応答が行われた。

6 概要説明

■明石市の概況

- ・兵庫県の中南部、東経135度の日本標準時子午線上に位置
- ・阪神地域からの良好なベッドタウン
- ・面積49.42km<sup>2</sup>、人口約29万人
- ・明石鯛・たこ、明石焼、天文科学館などが有名
- ・旧明石郡の地理的状況から中心市街地は現市域の東端に位置

■中心市街地の区域

強み(交通利便性等) : 明石公園 観光客入込数約240万人/年(県内2位)

J R明石駅 乗降客数約10万人/日（県内J R駅3位）

弱み（回遊性の低下等）：平成10年の明石海峡大橋開通による海上交通利用者の減少  
歩行者通行量の減少  
平成17年にダイエー明石店の撤退  
国道2号による市街地分断  
賑わいの低下

■中心市街地の現状（人口・商業環境・通行量）

駅付近は増えているが、平成10年の明石海峡大橋開通、平成17年のダイエー撤退により、歩行者通行量の減少

■中心市街地の現状、（駅前）

- ・ビルが駅に背中を向けている
- ・南の市街地へ向けて壁となっている
- ・木造建物が密集している
- ・駅前ビルが高度利用されていない

■中心市街地の現状（商業環境）

- ・南側を海にとられ北側の郊外部は大型店の展開もあり、マーケット集客は厳しい状況
- ・足元（1 km 圏）では、物販床的にオーバーストア
- ・飲食などのポテンシャルは高い（明石焼きなど）

■再開発の背景

明石海峡大橋の開通

→海上交通利用者数の減少

→駅から港の歩行者通行量の減少

→ダイエー明石店の撤退

→明石の玄関口である駅前空間の空洞化、中心市街地の賑わいの喪失、明石の象徴となる街の衰退が課題となった

→全市へ波及するような持続可能なまちの再生へ

■明石市中心市街地活性化基本計画

- ・平成20年9月に明石市中心市街地活性化協議会設立
- ・平成22年11月に1期計画の大臣認定（39事業取り組み/46事業）
- ・引き続き、平成28年3月に2期計画の大臣認定

■再開発事業の整備方針

- ①中心市街地の活性化
- ②都市の身の丈に合った再開発

■パブリックコメント（第1回）

総事業費や明石市の負担額、市民1人当たりの負担額を全て出し、3択で意見を募集

- |                |     |
|----------------|-----|
| 1. 現状の計画のまま推進  | 51% |
| 2. 計画を一部変更して推進 | 23% |
| 3. 計画を推進しない    | 23% |
| 4. 不明（未記入など）   | 3%  |

■パブリックコメント（第2回）

希望する公共公益施設を6択で意見を募集（重複回答あり）

- |            |     |
|------------|-----|
| 1. 図書館     | 24% |
| 2. 子育て支援施設 | 20% |
| 3. 健康保健施設  | 15% |
| 4. 市民交流施設  | 11% |
| 5. 多目的広場   | 10% |
| 6. その他     | 20% |

■再開発事業への意見反映

- ・市民がより納得できる手続き→透明性のある見直しの手続き
- ・市民がより納得できる内容→手続きによりいただいた意見・要望を再開発事業に反映
- ・市民がより納得できる負担額→実質の市負担額を約30億円低減

■再開発ビルの構成

- ・住宅棟 民間デベロッパーにて需要を考慮して戸数を検討（216戸即日完売）
- ・駐車場 周囲の充足状況を勘案し、附置義務台数のみ整備（約150台）
- ・商業施設 1階 元の横丁雰囲気を残し、飲食店を中心とした構成  
2階 中央にイベント空間を配置し、大型店舗を配置  
3階 医療や美容などのサービス業を配置

■再開発による周辺への回遊性創出

- ① 駅北からのバス停の移転（駅北は一般車乗降場へ）
- ② 南へのシェルター整備
- ③ 通過交通道路の排除
- ④ 南への新たな集客拠点
- ⑤ 南への広幅員デッキ整備（街路事業）
- ⑥ 駅、ビル、アスパア方面をつなぐ動線確保
- ⑦ アスパア方面への民間内通路整備  
→ 駅前再開発を核とした「回遊性の確保」

■再開発ビルについて

- 1階 主に飲食系店舗を中心とした構成

- 2階 あかし市民広場を中心に大型店舗を配置した構成
- 3階 物販、サービス店舗、医療、事務所を中心とした構成
- 4階 あかし市民図書館
- 5階 あかしこども広場
- 6階 あかし総合窓口、こども健康センター

#### ■事業費

国 1 2 7 億円 県 3 1 億円 市 1 1 4 億円 住宅デベロッパー 4 3 億円  
合計 3 1 5 億円

#### ■ビルの公共床購入

床面積 1 1, 2 0 8 m<sup>2</sup> 購入額 7 2 億円 国費 3 2. 8 億円

#### ■その他活性化事業

桜町の半たわみ性舗装、観光道路の無電柱化、日活映画館（成人映画館）を大衆演劇場に改修、景観ガイドラインを策定、明石まちなかバル、春旬祭、タコの日まつり

#### ■事業効果の検証

##### 公共施設

市役所窓口では取扱い件数が2倍以上となった  
子育て支援施設は日々多くの方々が来館している  
図書館は駅前移転により来館者数が3倍以上になった

##### こども広場

アスパ内にあった旧子育て支援センターに比べて内容も充実し、利用人数も増加  
市内外から幅広く利用されている

##### 市民広場

オープン以来休日はほぼ稼働しており、様々なイベントが開催されている

##### 回遊性

パピオス開業および商店街活性化施策により駅からの人の吸収、商店街の回遊性向上

##### 地価変動

駅に近い箇所では地価の上昇が見られているが、離れた箇所では下げ止まり傾向

##### 人口

再開発の高層住宅建設により約300人が増加  
駅周辺の増加に加え半径1 km 圏内でも人口が増加

## 商店街

近年は物販が減り、飲食、サービス業が増加している

## 商店街

閉店も見られるが、それらを上回る新店舗や入替、改装などの経済活動が活発化  
夜の営業店舗は増加傾向だが、休日のデイトイムの営業が減少

## 市民の評価

評価できるところ 図書館、市民広場、歩行者デッキ、商店街から駅へのアクセス  
まちの評価 生活に便利、街並み等がきれいで快適、子育てしやすい  
自由意見 トイレの数が少なく狭いことについての要望が多く寄せられた

## 7 質疑応答

質疑：平成23年10月に「明石市による再開発事業計画の見直し公表」がされている。  
平成23年5月より泉房穂氏が市長に就任されたが、再開発事業計画の見直しは  
市長選公約により行われたのか。

応答：前市長の1期目の公約ですが、就任後に広報誌を活用して2回の投票形式のパブリックコメントを実施しました。それを踏まえて2つの見直しを実施して4階から6階の3フロア、1万㎡を図書館等の施設へ変更したところです。市役所だと国からの補助金が出ませんが、図書館とか子育て支援室は国からの補助金が出ますので、そうすることによって市の支出もだいぶ圧縮できました。あと地下駐車場です。公共が取得して、それなりに利回りがあって利用者数もあるので儲かるということもあって市が取ろうとしていましたが、イニシャルコストをできるだけ抑えるために民間に任せなさいという話もあり、権利変換による民間取得ということで、元々ビルを持っていたオーナーの床返還ということで民間に持ってもらいました。

質疑：泉房穂前市長の選挙公約を「明石市第5次長期総合計画」に入れ込む作業を行ったのか。また、総合計画において、明石駅南地区市街地再開発事業はどのように位置づけられていたのか。

応答：泉前市長は市長になる前は長期総合計画の公募委員でした。長期総合計画を公募委員の中で策定して、計画策定できたくらいのときの選挙で代わって市長になったという経緯があります。時代の流れは速いので、これをやります、あれをやりますというのを10年の計画に入れてしまうと、急にこうしたほうがいいというときに足枷となってしまうということでした。ただ、方針とか理念とか想いというのはやはり必要ということで、街を元気にするとか、中心市街地の魅力を高めるといった話を入れて、事業計画は個別の計画ということで、中心市街地活性化基本計画、そこで事業計画を位置づけていこうということになりました。

質疑：明石駅南地区市街地再開発事業は「明石市まち・ひと・しごと創生総合戦略」にどのように盛り込まれたか。

応答：街の賑わいを高めるとか、そういう政策の中での位置づけですが、再開発という

文言はそこまで強くは入れていません。

質疑：旧ダイエーの所有者は地元の民間事業者だったのか。そうであるならば、中心市街地活性化基本計画の核となる明石駅南地区市街地再活事業の策定時から民間の提案を受けていたのか。

応答：不動産デベロッパー、地元の名士が持っていました。ダイエーが撤退した年には、市がお金を出せる状況ではなかったため、民間独自でやってくださいという話でしたが、検討した結果、やはり独自で建て替えるのは難しいというのがあったようで、泉前市長の前の北口市長のときに、市民からもやはり駅前をどうにかしないと恥ずかしいという強い思いを受けて、共同化して中心市街地、周辺への活性化にも資するような整備内容、条件であれば市が主導しながらやっていきたいと思いますということになりました。

質疑：そもそも公共空間を整備することは市の提案だったのか。

応答：元々の調査では先ほどお伝えしたとおりオーバーストア状態でした。駅前なので、もし買ってくれたとしてもほかの商業施設が閉店するのではないかというのもあり、市が長期的に安定的に、持続性を考慮してやっていきたいと思いますということで、市役所の半分を持っていこうという計画にしました。

質疑：公共施設を設置している明石市は土地、建物の権利者なのか。また、従前から土地等の権利を有していたのか。

応答：従前は路地の狭小な一部分を所有していましたが、それは再開発の床の一部に向けて変換しております。ビル内の公共化というのは先ほど72億円という話があったかと思いますが、その形で購入して権利者となっています。

質疑：公共施設は直営か指定管理者か。また、予算額は幾らか。

応答：4階の図書館は指定管理です。移動図書館も含んでいますが年間約4億5,000万円です。5階の子育て支援施設は先ほどの中高生世代のスペースとかは業務委託で約1億2,000万円です。6階の総合窓口、こども保健センターは直営です。4階から6階、2階広場を含めて管理費用ということで、共同ビルなので修繕積立金とか管理費とか清掃費とかそういったものが出てきますので、合わせて年間約2億円かかっていると聞いております。

質疑：管理組合の市の権限は何%か。また、役員や理事長は、どのように決められているか。

応答：たくさん床を持っていますので約4割です。役員、理事長は互選で一般の権利者がやっています。市は目付け役ということで、幹事として参加しています。

質疑：ジュンク堂は当初から残る予定だったか。

応答：ジュンク堂は当初から残る予定でした。市としては、やはり大型書店は魅力的で、市長としても本の町ということで残ってほしいというのがありましたが、やはりそこは民民の話なので難しかったです。再開発組合が一生懸命交渉をしてくれてジュンク堂は入っていただきました。図書館があるので喧嘩するのではないかと思います。逆で、図書館があったほうが総合的に本として魅力をアップできるということみたいです。

質疑：医療モールの整備について地元医師会などと協議をしたか。

応答：医療モールとして転換しますがどうですかと医師会には声かけをしましたが、医師会としては考えていませんということでした。組合のほうで調整して、元々薬局をやられていた権利者の方、駅前ではほかに大きな病院を持っているけれども駅前の専門クリニック、分室みたいな形で出したいとかもありました。

質疑：医師会から反対は出なかったのか。

応答：反対はありませんでした。医師会として床を持って運営するということまでは考えていないということでした。

質疑：ペDESTリアンデッキの費用負担はどのように分担しているか。

応答：全て道路認定していますので市です。ただ、補助金を使っていますので国庫補助の55%が入ります。

質疑：周辺人口、周辺地価、税収増加にどのくらい影響があったか。

応答：中心市街地の人口について12%、市全体では2%増加しました。税収について中心市街地で16%、市全体で9%増加しました。地価も20%程度上昇しています。経済波及効果も約700億円ありました。

質疑：観光客数の増加と商店街の売上増はどのくらいあったか。

応答：データは取れませんが、南側の魚の棚商店街の方々と話をしたり、表情を見ると、彼らは儲かっていると言わないのですが、文句は出ていないので、多分儲かっているのだと思います。

質疑：所沢市では今年9月に所沢駅前にショッピングモールがオープンする予定になっているが、その影響もあり、老朽化していた新所沢パルコ、西友小手指店などが閉店した。西明石駅では都市再生事業も行われているようだが、パピオスあかしの開店による影響は中心市街地以外のエリアであったか。

応答：明石駅前には本当にみずばらしいねと言われていたので、今回雰囲気が変わると、市民の方からすごくよくなったというお褒めの言葉はいただきます。それにプラスして、泉前市長の子育て政策により、また別の部分で相乗効果的によくなっているのかな、そうであればいいなと私自身は思っています。今は、中心市街地活性化というのは一段落ついたので、市内の均衡ある発展ということで、全体的にきちんと街づくりをしていくということにシフトしている部分があります。

質疑：あかし市民広場の年間の利用件数、利用率はどのくらいか。また、市の主催する事業はどのくらいあるか。

応答：令和5年度実績で、利用件数が145件、利用率が68.6%です。市主催のイベントは34件でした。

質疑：市としては、公民連携に対してどのように取り組まれているか。

応答：市長が泉さんから丸谷新市長となりまして、どちらかというと泉さんはトップダウン的なやり方で、丸谷新市長は対話を重視していますね。市民と対話しながらワークショップとか、何か新しいものやってみようということでコツコツつなげていくと、今そういう状況でございます。

質疑：あかし市民広場が指定管理者から市直営になった理由を伺いたい。

応答：元々指定管理ではなくて直営でした。泉前市長は市が直営で何でもやったほうがうまくできるだろうという思いがあったと思いますが、市ができないことも結構

あると思います。

質疑：まちづくり会社とかをつくっているところが結構あると思うが、そういうものをつくらずに直営でということか。

応答：最初指定管理にしていた理由は、特にイベント広場などはがっちりしたものというより、いろんなことをしたいと思うので指定管理にしたはずです。ただ、観光協会に出していたので半分は市が絡んでいたみたいなきごとがありました。ある程度ノウハウができたので市でやっさいこうかみたいなきごとだったのでないかと思ひます。

質疑：泉前市長の場合は期限付き職員の採用をして、図書館などでもそうだが、手話言語条例とかいろいろつくれというときに期限付き職員を採用されているが、全員職員で担当していたのか。

応答：おっしゃるとおりです。図書館だけ3人の期限付き職員がいますが、ほかはほとんど職員です。

質疑：ペデストリアンデッキの一日当たりの通行量を伺いたい。

応答：5,000人くらいだったと思ひます。

質疑：1回目のパブリックコメントを取ったのが平成23年で負担額は127億2,000万円と書いてある。それから6年後の2017年3月の事業完了時点では市の負担が114億円で13億円減っているが、これはどのように減らしたのか。

応答：大変で難しいなというときに、中心市街地活性化基本計画をつくれれば再開発の中で1.35倍の補助金がつくという制度が出たことと、確か平成24年に臨時交付金みたいなものがあつたときに、床購入72億円に充てました。補助金はもちろんつきませんが、残り半分も交付金で幾らか返ってくるという制度を積極的に使ったというのが大きかつたかなと思ひます。

質疑：兵庫県尼崎市で阪神タイガースの2軍の本拠地誘致の話を知いたが総合計画等に位置づけないという話を聞いた。こちらのほうではあまり総合計画等に位置づけないのか。

応答：あまり他都市の総合計画等は詳しくありませんが、時代の流れが早くなつてきて、去年と今年では全く違つた状況になることもあるかと思ひます。それに追随しようとする、長期計画で身動きが取れなくなるということもあるかと思ひます。

質疑：図書館を移動と新設したことによって人流がどのくらい変わったか。

応答：どのくらいの人数が流れたかは分かりませんが、利用者は大体3倍です。駅前にあると子供であつたりサラリーマンであつたり、いろんな方が使われるようなので大分変わりました。

質疑：元々の商業施設の店舗が新しいビルの中にどのくらい入つたか。

応答：元々の平米数と今の平米数が一緒くらいなので、商用店舗が増えていないというイメージです。元々やっていた人にやりたいという人は大概戻つてきて、もうやめたいという人は違ふ人に貸したりとかしていました。普通は店舗の面積は前と後では増えますが、今回は増やしていません。あんな店こんな店に来てほしいと市民に言われましたが、そうすると違ふところがまた潰れてしまうので、商業の店舗の面積はもう一緒です。

質疑：中高生の居場所はすごく必要な場所だなと思っているが、これは誰が提案したのか。

応答：基本計画をつくった時のことですが、策定委員会の中の学識経験者であったりとか子育てのプロみたいな方が提案しました。

質疑：あかし総合窓口は出張所機能を持っているということか。

応答：出張所機能を持っているとだけいただければと思います。

質疑：補助金が下りなかったと聞いたがその部分は市で出したということか。

応答：お金を市の単費でやっています。

質疑：青少年の居場所づくりのところで、青少年のスタジオをつくると民業圧迫だと反対してくる人がいたが、そういうことはなかったか。

応答：それはなかったかと思います。

質疑：富山グランドプラザとか朝倉町とか、久留米の六角堂などを見てきたが、そういう屋内型イベント空間を活用している事例を参考にしたか。

応答：私も見に行きました。

質疑：リニューアル可能な床構成で特殊な設備を必要とする店舗は導入しないということでボーリング場と映画館を挙げていて、ボーリング場はそうかなと思ったが、映画館は駅前に求められる施設かなと思うがいかがか。

応答：ボーリング場、映画館をやりたいと言われていましたがやめてくれと交渉して、何とかやめてもらいました。地方都市によくある循環しないというか、商店をやっている方はよいかもしれないけれども、町としては違う店が入ってくれたほうが活性化するというのもあるので、映画館になっちゃうと映画館が下火になってしまったらどうするのかみたいな話でやめてもらいました。

質疑：職員の視察研修は行かせてもらえるか。

応答：目玉事業のため有名なところはやはり行くようにしました。見るのと聞くのとは肌感覚が全然違います。

## 8 委員長所感

パピオスあかしができたことで、駅に背を向けていたかつての暗い駅前広場が大きく変わり、明石の玄関口に相応しい街並みに変貌を遂げていて、大変驚きました。大規模商業施設は、往々にして商店街を衰退させることが多いですが、パピオスあかしは、中のテナントや人流の動線などもよく練られており、むしろ地域の商店街を盛り上げる作りとなっていた点が印象的でした。

## 総務経済常任委員会視察報告概要

- 1 視察日時 令和6年8月8日(木)  
午前10時から午前11時まで
- 2 視察先及び視察事項
  - ・視察先 大阪府大東市(株式会社コーミン)
  - ・視察事項 市営住宅建替プロジェクト「morineki」現地案内コース

### 3 参加委員

委員長 佐野 允彦 副委員長 島田 一隆  
石本 亮三 斉藤 かおり 矢作 いつみ  
粕谷 不二夫 大石 健一 福原 浩昭

### 4 視察の目的

現在、当市では、市の表玄関である所沢駅周辺の区画整理と再開発事業におけるまちづくりをはじめ、商業施設誘致に伴う地域経済の活性化、市内大型商業店舗の撤退後の跡地利用など、市だけでは解決が難しい、民間力を必要とする課題が山積している。

こうした中、市では令和5年度から、企業や大学からの連携に関する提案・相談を一元的に受け付ける窓口として、「公民連携推進室」を開設した。

今後、市が取り組んでいくに当たり、大東市における「morineki プロジェクト」については、当市の公民連携推進室の取組にも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組をしていくか等を含め、委員会として審査等の参考にしたい。

### 5 視察の概要

大阪府大東市の morineki エリアにて、もりねき書店店主の竹中氏を講師として、住宅、店舗等の現地案内、説明が行われた。

### 6 概要説明

2021年3月にオープンした「morineki」は、スタートアップ事業としてJR四条畷駅近くの市営飯盛園第二住宅跡地に、全国で初めてPPP(公民連携)手法を用いて、借上げ市営住宅、都市公園、商業施設の整備を行った。

もりねき住宅は全て中庭に向けたつくりになっていて、公園との境界にフェンスなどもなく、公園の中に建っているかのような集合住宅である。芝生広場に面してレストランやライフスタイルショップなどもあり、アパレルメーカーが大阪市内から本社を移転し、ショップの運営もされている。

この事業はネオ・三セクであり、PPP エージェントである株式会社コーミンが、市のビジョンに基づいてテナントリーシングなどを行い、特定目的会社である東心株式会社

が大東市とコーミンからの出資及び金融機関からの融資で実施した。建物は東心株式会社が所有し、大東市はその民間賃貸住宅を市営住宅として借り上げるほか、公園・河川・周辺道路の整備を行うなど、公民連携で行われている事業となっている。

## 7 委員長所感

大東市内の古い市営住宅地区を抜本的にリノベーションし、企業を誘致することで、人々が行き交う魅力あるスポットに生まれ変わっていました。公民連携及び地域ブランド創設事業の先行事例として大変参考になりました。