会 議 記 録

作成部局課名 丸子地域自治センター 地域振興課

開催日	平成 20年 10月 24日(金曜日)	開催時刻	13時 30分から 15時 32分
会議名	丸子地域協議会(平成 20年度第 7回)		
出席委員	浅倉委員、生田委員、片桐委員、木下委員、甲田委員、櫻井委員、笹井委員、笹沢委員、滝沢(俊)委員、武井委員、竹花委員、土屋委員、成澤(啓)委員、本間委員、宮坂委員、村松委員 【欠席】倉沢委員、滝沢(真)委員、成澤(み)委員、柳原委員		
市側出席者	・三好丸子地域自治センター長、佐藤センター次長兼地域振興課長、中村地域政策担当、澤山地域政策担当		

会議次第

- 1 開会(センター次長)
- 2 会長あいさつ(片桐会長)

10月 10日に、わがまち魅力アップ応援事業の中から「霊泉寺温泉の活性化」、「かかし祭り」、「鹿教湯温泉・里山セラピー」を現地見学いたしました。3事業とも熱心に取り組まれておりまして、大きな成果が上がると期待しているところです。後日「わざわざ来ていただいて大変ありがたかった」というお言葉もいただきまして、また機会がありましたら、採択した事業の中から、見学等を計画していけたらいいかなと思っています。本日は、前回諮問を受けた「公有土地建物の活用について」集中討議していただきます。11月未までの答申期限ですので、皆さんの活発なご意見をお願いします。

3 報告事項

- ・10月 10日「わがまち魅力アップ応援事業」の現地見学会参加報告

(委 員) マレットもかかしも大変良くやっている。主にマレットゴルフ場とその開発について大変興味を持った。それぞれ地域には、場所はあるが、予算は出ても手がなくて出来ないという現状があるが、鹿教湯商工会の皆さんは、協力してやっているということで大変感銘した。

(委 員) 都合でかかしの部だけ参加したが、実際にその事業を見ることは有意義なことで、これからもチャンスを作っていただきたい。いい魅力アップ事業がまだまだいっぱいあると思う。

(委 員) 地域の中で一生懸命やっているなと感じた。特に鹿教湯のマレットゴルフ場は、まだまだ時間はかかる感じだが、しっかりと整備をしていけばいい場所になるんじゃないか。

(委 員) かかし祭りは、もうちょっと工夫がほしかった、人を集めるにはもったいない。里山セラピーも、皆さんすごい力を入れてやっているが、ずっと続けていくことは、大変な努力が必要。大変な仕事をしていると思う。

(委員) かし祭を見て、出来栄もよく見ごたえあったが、集客となると、「見た人が葉書を出す」とかソフトをもうちょっと考えて、また来年も来ていただく、そういうものを作っていけばいいんじゃないか。努力していることは理解できた。里山セラピーは、上までのぼったが、こんないい所があるのかと、改めて山の良さを感じた。道の途中に、珍しい花があるなど一休みするような所も作りながら、のぼるのは大変だけれど休むと面白みがあるなどこれから工夫していけば、いいものになるんじゃないか。上には望遠鏡を置いて、紅葉を眺めたりすればいい感想が残る。

(委員) 里山セラピーは一生懸命取り組んでいて、それを今後どうやって継続していくか、せつかく整備したら鹿教湯の人だけでなくもっと広い地域の人に利用してもらえる方をどうしていくか、が今後必要になっていくのではないか。霊泉寺温泉の活性化は、努力して取組まれようとしているのはわかるが、地域の人、霊泉寺へ来た人が活用していけるようにするには、かなりの工夫が必要になってくる。少し長い目で見ていく必要があるかと思う。

(会長) 時機を見て又、他の地域で活躍している団体等についても見学できたら計画してまいりたい。

4 会議事項

(1) 丸子地域公有土地建物の活用について

前回諮問のあった標記案件についての集中討議。

[前回グループ討議の内容報告]

・ 第 1・2 合同グループ (委員)

ファーストビルについて 商工会の移転については、商工会自身に問題がなければ協議会としては特に支障がないのではないかと。ただし 3 階に上るに大変のようなら、エレベーターを設置して使いやすくしていただくのがいいのではないかと。

カネボウ跡地について 民間の活用が見込めるはずだったが実際には売れてない。保育園、老人福祉施設、公園等があるので、土地をさらに貸すことはいいことだが、利用する制限をある程度きちとしていかないと、風俗的に問題あつてはまずい。リース期限とかも決めて、実施するのがいいんじゃないかと。

・ 第 3・4 合同グループ (委員)

カネボウ跡地について 賛成の方、消極的ではあるけれども賛成、売却に対してはいろいろな点から反対など、グループではそれぞれのご意見が出た。食堂棟は、施設の後利用で、子育て支援のステーションのようにできないかと。

ファーストビルについて 商工会で使うことに関してなら問題はない。ただ、ファーストビルを、街の中であるので、もう少し利用を考えたかどうか。参考、茅野市のちのちのランドへ女性団体で見学に行った。管理はおそらく市だが、運営を中高生に任せている。機会があつたら見学して、そのように利用できないかと。

丸子地域公有土地建物についての資料説明（事務局）

要望いただいた公共建物の主な活用状況の説明。

- ・ カネボウ跡地について 平成 8 年の操業停止から、カネボウ跡地活用の検討が県も交えて始まり、子ども未来センターを誘致する取組みもあった。第 1 期買収地は三洋精密が新社屋用地を求め買った。残りの部分は第 2 期の買収で、新しく道路付けをして現在の形になった。図面の上から、老人福祉施設は 12 月入居が始まる予定で、大樹会が、特別養護老人ホームと養護老人ホームを運営する。その右が中丸子保育園。その右側の三角の土地は、旧丸子町のときにここに図書館を建てたらどうかということで、広報等でお知らせしてきた。その右端、ベルパークは、カネボウが公園化して市に寄贈した。真ん中の列、一番左側に市有地、子育てサロン、旧食堂棟がある。子育てサロンは、旧カネボウの組合事務所であったものを無償で譲り受け、現在は子育てサロンとして使っている。その下の食堂棟は、げんきまるこ等で訪れた方があると思うが、カネボウ全盛期 2000 人からの従業員の食堂棟として使っていた建物。鉄骨作り、当時のリベット打ちと溶接の併用で、溶接技術が普及しはじめた頃の建物で貴重だということで、当時設計した設計会社や長野に建設事務所がある宮本忠長先生から保存活用が良いという意見を頂き残してきた。その右側、点線で区切ってあるフレスポ丸子二期計画とあるのが、新たに大和リースがこの土地を借りて第二期目の商業テナント事業を行いたいという希望が出ているところ。その右側、給食センターを除いた約 21,000 m²の土地は、まだ利用方針が定まっていない。下の段、フレスポ丸子一期は現在、フレスポ丸子店として大和リースがテナント営業しているが、この土地を買い取りたいという希望が出てきている。その右側は、三洋精密の私有地。
- ・ ファーストビルについて 昭和 58 年、旧丸子町役場の庁舎跡に、周辺にあった商店と一緒に再開発しようということで、商業再開発ビルとして建てたもの。1 階、2 階がテナントで、3 階は勤労者福祉センターで会議施設を設けた。現在、1 階部分は、時計店、カメラ店、お茶屋の 3 軒が営業。2 階は、スナック、美容室の 2 店が営業。再開発ビルとしてテナント事業を主に繰り広げたファーストビルだが、中心商店街の衰退と合わせテナントも撤退してきた状況。3 階は勤労者福祉センターだが、子育てをするお母さん方が定期的に子育ての事業をしたり、各種団体の会議場としてご利用いただいている。
- ・ 文化センターについて 昭和 54 年の建物で、現在は商工会が事務所を持ち、指定管理者として管理運営にあたっている。昭和 56 年で耐震基準が変わったが、それ以前の建物で、耐震の問題等も調査しなければいけないと思う。平成 10 年に、エレベーターと事務所の一部増設等、改修を加えてきたが、トイレがバリアフリー対応でないので、今後広く住民の皆さんに使っていただくためには、そういった工事も必要になってくる。
- ・ 丸子地域自治センターについて 昭和 52 年の建物で、耐震診断の結果、耐震補強工事が必要。4 階には上田地域広域連合の事務局が入っている。3 階、2 階はご覧の通り。

1階は市民生活課と学校教育課、上下水道課が入っていて、市民の直接の窓口としての機能を担っている。中央には農協の派出所を置いている。

- ・ 北部事務所について 戸堀さんの自宅であったものを町が買い取って使っているもの。女性団体連合会の事務所、振興公社の事務所、2階には消防団第5・第6方面隊詰所として現在利用をいただいている。2部屋は共同の会議室として利用している。

[資料についての質問]

(委員) 旧保健センターの利用状況について。

(事務局) 1階は機械棟で、空調設備、ボイラーが入っていて使えるスペースはない。シルバー人材センターが1室使って事務所を構えている。2階は、調理実習設備があるが、ふれあいステーションにあるので、一般に開放して利用していただく状況まで整備はできていない。そのほか、エントランスホール、診療室等は、作業部屋或いは倉庫として使っている。

(委員) カネボウ跡地・旧組合事務所に子育てサロン、ファーストビルにも一部そういう使われ方をしているということだが、使い分けどう活用しているか。

(事務局) 旧組合事務所では、行政が主体になって運営している子育てのための支援施設として活用している。ファーストビルでは、住民の皆さんの任意のグループ活動の中で使っている。

(委員) 子育てサロンとは、具体的にはどういうことをやっているのか。

(事務局) 中丸子保育園に子育て支援センターが併設されているが、その拡大機能を担っている。

意見聴取

[ファーストビルについて]

(委員) 商工会の立場でお話したい。ファーストビルへの商工会の移転については、市から提案をされ、それについて商工会の三役が集まっていると検討した。ファーストビルは、今まで福祉センターがありながら、身体の不自由な人は3階まで行かれないという不便さがあった。エレベーターを設けて、商工会も商店街の近いほう側に行って頑張ったらどうだろうかという市からの提案を、そのまま受ける形で商工会でいいではないかという結果になったことを皆さんに報告申し上げたい。2階に。

(委員) 1階はテナントとかで利用できる。

(委員) これまで昭和58年に商店街再開発の一環ということで、ファーストビルを設けて以降、いろいろ地域の商業の活性化ということで取組みがされてきたと思うが、中心商店街の危機的状況からという表現もあり、いろいろと取組まれてきたが、なかなかいい方向に展開が出来てないというのが実情だと思う。そういう状況を踏まえて今回のこの諮問は、少なくともこれまで以上にいろいろ取組みをすることによって、地域の商店街の或いは地域の活性化に寄与する内容になっていかなければいけないと理解している。TMO構想はわからないが、地域の商業の活性化の本拠地としての機能とすること

が期待されていて、まちづくりの活動拠点としてファーストビルを活用し、人が集まる機能を持った施設にすることが課題としてあげられているが、諮問の から の内容が果たして拠点となりうる必要条件を備えているのかどうかという観点から考えると、私はなりがたいと認識をしている。例えば、 情報館の I T 施設を活用した研修施設を整備するなど T M O 構想の本拠地として整備する、と書かれているが、この研修施設は何を研修するのか、これだけでは俄かに判断しがたい。I T の研修をするということであれば、例えばマルチメディア情報センターのようなレベルまで考えるのか、となると、設備、人材の問題も当然出てくる。地域の奥さん方のパソコン研究会というレベルであれば、それはとても地域の活性化には繋がらない。それから の子育て活動や子ども達の利用にも配慮した施設整備とは具体的には何なのかわかりません。従ってこの から の内容で活性化に寄与するか非常に疑問。今格段に改善していかなければいけない状況の中では、この内容で活性化になるという判断にはとてもならない。諮問には簡単には答えがたい。

(事務局) T M O 構想について説明。平成 17 年・合併前に、中心市街地活性化法に基づいて、活性化基本計画を市町村が策定した場合、それについて一定の支援を国が行う施策があった。ハードだけでなく、ソフトも含めてこの商店街どうやったら活性化するかという運営母体、あるいはどうやっていくかという構想で、商工会がそれを受けて、T M O 構想をまとめてきた。平成 18 年 2 月に構想としてまとめ、それに基づいて今後やっていこうという方針の確認がされた。が、なかなか具体的な進展に繋がっていないという国の見直しの中で、さらにハードルを高くしより集中して投資できる事業にということで中心市街地活性化法が改正された。現在上田市でもそれに、中心市街地をのせようということで、研究会、協議会を立ち上げて取組んでいるが、新しい中心市街地活性化法の適用を受けるにはかなりハードルが高く、丸子の中心市街地が可能かということなかなか難しい状況。であるならば、せっかく合併前に商工会が中心になってまとめた T M O 構想を活かし、そこに組み込まれた内容を具体化させることがまず重要ではないか、そのための拠点としてファーストビルを活用していったらどうかという考え。情報館の I T については、かなり古い機器になってきている。その機器をそのまま使って活性化につなげることは考えられないが、さりとて新しい機器を入れて、それがどういう商業展開につながるかということも考えづらい時代になっている。今あるパソコン機能を活かして、自由に使える、その程度の I T 設備の活用と研修する場所というぐらいの現段階での考え。実際には、中心になって活性化を図ろうという皆さんの、今後どういったことをやっていったらいいかという内容付けの中で、また検討されるべき内容だと思う。現状ある機器をそのまま使えるものは使うという認識でお願いしたい。

(委員) 私もなんとか活性化につながるような施策をこの中に盛り込んでいくことが非常に重要であるという認識は同じ。それならば具体的な取組みの内容で、ハードの面でのトイレの問題とかエレベーターの問題とかは、ソフトで何をやるのかということが明確になって初めてそれに伴うハードがどうあるべきかが出てくるのではないかと。ハード

の話しはしやすいが、実際には何を何の目的で使って、どう地域の活性化につながるのかということをはっきりと決めていくという話しになるのではないかと、そういう点を申し上げているので、活性化しようということについては、全く異論なく賛成。

(会 長) 商工会をファーストビルに移転していただきたいいきさつの説明。今の商工会のある文化センターは、当時この庁舎の場所にあったニチロ毛皮の移転の見返りとして、通産省の補助事業である産業再配置促進補助事業の補助金で作った。まだ償還は終わっていないと思うが、この施設は、福祉の増進のために使うという施設で、商工会は本来入れなかったが、事情により移転してもらった。正式にはいけないこと。それで、ファーストビルへ移転してもらいたいという行政からの前から話し。

(委 員) ファーストビルへ商工会を移転したはいいが、文化センターの後利用をどのように考えているのか。考えてなかったら、提言でその点うたわないといけない。

(センター長) 諮問どおりのご意見をいただければ、そういう方向で機関決定をしていく。文化センターの後利用の問題は当然考えながらの提案で、まだ市の方針として機関決定していない構想の段階で、まちづくりの懇談会では若干申し上げたが、現在の文化会館の利用は非常に飽和状態で、夜 9 時以降まで利用できるような会議室の確保をしていかなければならない現状もある。元々、文化センターは、丸子町の時代は公民館であったので、そのような使い方を今後していくほうがいいだろうと私も事務方では構想を持っている。ただ、丸子町公民館としての機能にするかというのは教育委員会との問題。住民の皆様方が夜間も使える集会施設にと考えている。

(委 員) 商工会がファーストビルに移転することになると、駐車場の対策をしっかりやっておかないと、活性化に汚点を残すということになる。横にある公園は市有地ですか。

(事務局) 個人の土地をお借りしている。

(委 員) あそこらのところを利用できないか駐車場として。駐車場を確保しないと、活性化の事業をやろうとしてもなかなか安心して来れない。構想があるかお聞きしたい。

(委 員) 駐車場の問題でも皆さん心配してくださっているが、商工会は、細かい諸問題を踏まえていいですよといったわけではなく、全体的にはいいんじゃないかということ。皆さんに気付いたことを出していただいて、それを行政で飲んでいただく。細かい諸問題はまだ商工会では検討していなかったから、ここでそういう問題を提起していただければ、大変私どもとしてはありがたい。

(会 長) 商店街の活性化という話しになると、なかなか非常に難しい問題。

(委 員) 私も商工会の移転に別に反対しているわけでもないが、それを一つの機会にしてハードを整備するという話しだけでは、将来的な状況を考えて、それだけではあまり寂しいのではないかと。どうやって活性化していくかっていう何か手だてを一緒に入れていくということを常にやっぱり考えていかないと、商工会を移しエレベーターを作るといっ話しだけでは、現時点でやる仕事としては不十分ではないか。

(委 員) 諮問されたことについては非常にいいと思う。ただ、こういう状態になった経

過がいろいろあると思う。いわゆるソフトの部分。そこをもう少し研究しないと、ただいわゆるハード的なものを整備しても、また同じことの繰り返し、これ以上の利用はなかったなということでは非常に残念。それぞれ当事者、商工会の方々大変ご苦労だと思うが、経過を反省も含めて少し研究し、今後の対策にしていいただけたらどうか。こんなことを付け加えていただければ何の問題もない。やるからには、住民みんなが利用できて、そこへ移ってよかったとなるように。

(委員) 商工会とすれば、そういう方向性で進めていただいているのではないかと。商店街の活性化については、TMO構想を商工会と行政が中心、一緒になって、どこまで具体化できるかがとても重要になってくると思う。その段で又、詳しく検討することだと考える。

(委員) 「ちのちのランド」へ視察に行った。本当に素晴らしい。1階は商業ビルが撤退したところに商店街が入り、2階には子育てのお母さん達が一日、子どもを連れてきている。食堂等の店もある。また高校生や中学生が電車通学のために自由に使い、防音施設があるので楽器を習い、女の子が洋裁やお料理をする施設もある。子ども達に自主的に運営させていくということによって、みんな集まる。防犯的には問題は無いみたい。自分達で規則を作っている。そういうようなことをやったら、お年寄りも子どもから中高生まで使え、また街も活気付くんじゃないか。ぜひ検討していただきたい。私は、商工会はカネボウの食堂棟へ行っても、ファーストビルへ行ってもどこへ行っても問題ないと思う。商工会は要するに、いろいろを議論したり、こうにしましょうとかいうのだから、ファーストビルに空きがでたら商工会が入ることも結構だと思う。とにかく多目的に考えていただきたい。それにするにはやはり、ユニバーサルなおトイレとか、エレベーターは絶対必要だと思う。丸子の中心的な「ちびまるこ」というステーションになればいい。

(委員) 諮問の は、商工会から見ても話しが飛躍しすぎている。TMO構想は、丸子町をどういうふうにしていくかっていうので、1~2年かけて作った。国の資金をかりて街を作るという形をとって指定だけは受けたんが、国の政策としてそれをやらないことになってしまった。商工会をなくすわけにいかない、商・工の皆さんの駆け込み寺であるというニュアンスでやっていきたい。商・工ばかりでなくて、誰もが来れるような商工会にしたいと考えている。ただ商工会がファーストビルに入ればいいんじゃないかと、皆さんが来やすい、何でも相談できるそういう商工会にしたい。ファーストビルは、今でもそうだが、フリーでトイレに来る方がものすごく多い。トイレがあそこらへんにはない。そういうことも一つ街のためになっているかなと今も思う。皆さんに意見を聞いて、より良い商工会にしていきたい。

[カネボウ跡地について]

(委員) 昨年、市からお話をいただき商工会で検討した結果、カネボウの問題は反対した。今のプレスポ丸子一期の場所を売ることについては、なんら問題はなかったが、

そのかわりフレスポ丸子二期に 3000 坪ばかり商業地になるということで、要するに、こちらを売る代わりにこちらを貸してくれよということについて、中央商店街、上丸子商店街とすればたいへんだよということで商工会として反対した。この問題ばかりでなくて、西友の撤退、マツヤのバスターミナルを来年にはお返しする話しなど商工会で抱える問題がたくさんある。カネボウ跡地について、いろいろと皆さんご意見があると思うが、会長に、どういう経過でこうなったかということをお話しいただきたい。

(会 長) フレスポ丸子・三洋精密さんの土地は以外の、当時、議会にはかられた全体で 30000 坪の土地の取得に対して、議会側は時期尚早という判断をし、継続審査ということで、なにもここで買わなくてもいいんだよという意見が多数でした。ところが行政側は、このうちの 3 分の 2 は民間活用が図れる、残りの 10000 坪は公共用地として使わせていただきたいということで、20000 坪は間違いなく企業誘致が図れるという行政側の説明で、議会もそれならいいだろうということでわずかの差で採決し取得になった。ところが現在もこのところは、老人福祉施設、中丸子保育園、給食センターとなっている。老人福祉施設は大樹会で約 4121 坪は無償貸与。福祉法人だから固定資産税は免除。中丸子保育園、給食センター等公共施設すべて合わせると、もうすでに 10000 坪は超えている計算になる。1 坪 10 万円、30000 坪約 30 億円で土地を買ったけれど、いまだに民間活用ができなかったということを皆さん頭に置いていただきたい。

(委 員) カネボウ跡地の諮問事項 旧食堂棟等の既存施設の活用について、どうしようという説明は。

(事務局) フレスポ二期計画をもし実行することになると、あそこにある建物をどうするかという問題がある。今回二期計画の用地には入っていないが、保存・活用するのか、壊してしまうのかという議論。それについて協議会の意向・意見をお聞きしたい。旧組合事務所は子育てサロンとして使っていて、旧食堂棟はイベント的な活用しかできてないのが現状。

(委 員) 20 年の定期借地権で貸していたのを売却ということだが、売却しなければならない理由、具体的に。

(会 長) 本来は売却しお金にしなければ、30 億円をただ出して公共施設を全部作っていくというのは、今の新上田市になったって考えられないと思う。

(委 員) 貸しているからどのくらいか入ってきているわけだが、それでも追いつかないという意味でしょうね。

(事務局) 定期借地権が普通の賃貸と違うのは、期間が切れたら、更地にして返すという約束でお貸している。当然、土地代を 20 年のうちに回収しようという地代設定でお貸ししていて、当時の試算の中では、17 年で土地代が戻り、後の 2~3 年で次の事業計画をしていく計画で 20 年の定期借地権で契約してきている。20 年貸しておけば、土地の買ったお金は戻ってくるという設定。

(委 員) 土地代は戻るとのことだと、そこまで我慢していれば、取得代の負担も市はなくなるわけですね。

(事務局)ただ、借りているほうにすると、長いこと借りていていざ買おうと、余分なお金
が、地代と今まで借りていたお金と両方払うようになるんで、買いたいということ。

(委員)こちらが買い手じゃない。売却するには条件をつけると思うが、今の施設だ
けならいいが、いろんなおかしなものが入ってくるのが心配。よほどしっかりした契
約をつけないと、たぶんいろんなことが起きてくるのではないかな。20年なんか我慢す
ることも一つの方法で、ぜひとも売らなくてもいいのではないかな。

(事務局)土地開発公社に代行取得をいただいて、市有地として市が買い取ってお貸しし
ている。市の財政的な問題もあり、できれば民間での活用を前提として先行投資してい
るので、民間での税収も考える必要がある。またそのことによって地域経済の活性化と
いうこともあるので売却していきたいという考えが根本的ある。先方も、定期借地権で
事業を始めたが予想以上に営業成績がいいので買いたい、という本音の部分もあるので
はないかな。

(委員)その価値のあるものを、逆に市はもっと利用して動かさなければいけない手段
もあるのではないかな。

(委員)フレスポまるこ第二期計画の土地がここになったのは、子育てサロン、旧食堂
棟等、現在市で活用しているから、この続きが候補になったと思うが、例えばここを貸
すと、市有地はスペースが限られるので、活用をいろいろする場合にも制限が出てくる
可能性がある。これを取っ払って、フレスポ第二期計画地を隔まで持って行くという可
能性は現状ではないという判断と理解してよいか。

(事務局)フレスポ計画しているほうにすると、道に面した現在市有地のところも、活用
していきたいという本音は持っているようであるが、市としても一定程度の利用ある中
で、即それをやめてここも使ってくださいという話しに早い段階ではなりづらい。

(委員 答申の)、今度新たにここを貸した場合に、どういう事業になるか。

(事務局)内々で聞いている中では、第一期に入っていない事業で、衣料や靴関係、やり
たいという話しのあるのは、ペットショップ、獣医、そういったものを入れ込んでいき
たいという話し。それから、地元でやりたい人があれば、その事業も入れていきたいと
いうことで、要はテナント運営会社なので、そういう入れ込みは、柔軟に考えていくと
いうことである。

(委員)地元の業者の方たちに優先的にということまではいかないか。

(事務局)テナントなので、料金の希望が一致すればということ。

(委員)向こうにお任せという世界か。

(事務局)地元の要望があれば、第一期のときもそうだったが、積極的にこういった業者
がありますよというお願いはしていきます。

(委員)賃貸料については行政には入らないか。

(事務局)それは入らないです。それは相対の話。

(委員)そうすると、入りたくても入れないという方が中にはおると。

(事務局)テナント料の問題で、それはあるのではないかな。

(委員) ということにも、場合によっては、地元商店街、商工会に加盟している人たちでしょうから、なにか携われれば、入りやすい形があれば、大いに賛成。

(事務局) 去年商工会へ話しに行ったとき、現在の食堂棟の活用方針について、せっかく商店に面したところに建物があるので、皆さんでテナントで入って運営していただければ、市とすれば安くお貸しできる、そういうことだってあるんだというような話しが懇談会の中では出てきた。一定程度改修しながらそこを使えば、本体に入るよりも安いんじゃないかといういい方で、そういうことについては市も協力するという話しでした。

(委員) なぜ食堂棟を残すのかという疑問を持っていた。どうせなら食堂棟をぶっ潰して道路に面したところを貸せば喜ぶんじゃないかと思ったが、今聞いて、商工会の皆さんに格安に貸すという考え方が行政にあるとしたら、私はそれで賛成。このフレスポ二期計画を進めてもらっている。そういう答申で私はいいと思う。商工会の皆さんに言わせると、十分コンセンサスを得られていないというお話しだが、現実問題として、衣料という話しが一つの事例として出たが、衣料屋さんがこの街の中にいっぱいあって、下丸子にしまむらが出来たことによって、つぶれたかっていうと、そういうことない。だから私は決断をもって、ガンガン進めてよいと思う。賛成意見。

(委員) 今土地が下がっていることはどうなのか。

(センター長) 相対で市と相手とどこで折り合いをつけるかっていうことだと思う。実勢価格もかなり下がっているのだから、買い手としては当然、今の相場というお話しになるだろうと思うが、相対の話し。

(委員) 売却で、最初はテナントとしての建物だが、それが後で切り売りされるそういう心配は考えられないか。

(事務局) 売却してしまうともう、買ったほうのものになってしまう。売却にいろいろ条件をつけると、土地代を安くせざるを得ない、どう使っていただいても結構ですよという高く売れるという相対の話しになってくるので、難しい話しだと思う。

(委員) へんなものでも後で作られる、大変だなという気がする。

(委員) この計画で土地を借りてテナントでやっていくと、またその隣りもとなっていく可能性はあるか。

(事務局) 大和リースでは一定の商圈という考え方をしている。丸子地域の中でどれだけの皆さんが集まるか、それだけの皆さんが集まると売り場の面積がどれくらいかという計算づく。今回も、10000㎡でいいですよという話し。

(委員) 上田の財政が厳しいから売って少しでもというのはわかるが、私たち丸子の宝だと思っていたのに、使われるのはちょっと残念かなと思うが、どうしてもって言えば売って...

(会長) 当時の丸子町だったから、まだ、いくらか財政も良かったから出来た。でも極端にもすごく良かったわけではない財政力指数からすれば、苦しい中であれを取得したということだから、なんとか処分して楽にしなきゃいけない。合併しなくてもそう。議会でも再三にわたって各議員が質問した話しで、ぜんぜん民間活用できてない。

(委員) 10000㎡を買いたいという話しはないですか。逆に。

(事務局) そこに地役権とあるが、カネボウが操業当時、依田川から取水するために権利を設定してあるところ。依田川から水をとって、1.3 kmほど道水管でもっていき、その利益を受ける地域が地役権の設定をしてある。その権利のある土地。現在は道水管としての機能は持てないが、これを分筆・分割して売るとするのは、なかなかしづらい。点線の入っている地役権のある場所をはずして線を引いてある。薄い線で斜めに入った線が字境。字界ごとに地役権を設定してあるので、そこをはずして、今回そこまでだったらお貸しできるという話し。

(委員) 将来それも売るということも考えられるわけですよね。

(事務局) そういったことを承知の上で買うということであれば買えます。

(委員) そこを買いませんかという話しはないか。どうせなら両方。

(事務局) 先ほど言った地役権の設定があるので、これを積極的に売るということになる、市でも一定の投資をしないと難しい面がある。大和リースの希望は借りて営業をするということで、今回、土地を買うというのは極めて珍しいやり方。

(委員) 周りに保育園とか老人福祉施設があるが、ある程度制約はしていくという考えはあるか。

(事務局) 工場等の話し。保育園、老人福祉施設があるので当然、隣接で建てる建物については、制限していくわけだが、都市計画上ではここは準工業用地ということで、今のところ一番規制のゆるい用地。そのものによって又その都度判断していくということになるかと思うが、現在、テナント店の営業レベルについては、問題ないと考えている。

(委員) 保育園とお年寄りがいるので、交通量の関係で事故等も増えてくる面もある。中心的なものがここになってしまう面もあるが、仮にファーストビルに飲食関係のものを持ってきて子どもとかいっぱいになればバランスがとれる。商工会の方も、テナントの中に、食べ物通りとかできれば、かなり子ども、人も集まるような気もする。商工会の皆さん飲食店の方と入れるのかどうかって聞いて、相談してもらってもいい。

(委員) カネボウに図書館ができるという話しは、完全に消えたか。

(センター長) 図書館については、合併前にカネボウ跡地へという設定をして、3つのプランをもって合併に臨み、引継ぎもしてある。合併のすり合わせの中では、新上田市として新たな図書館構想を考えていく中で、図書館建設をしていきたいと思いますということになっている。新上田市になって図書館基本構想が出来て、その中では場所的なことは触れてないが、丸子の構想を受け、若干収蔵する本の規模は少なくなっているが、丸子地域に建設をしていくということになっている。真田が来年から始まり、その後いよいよ丸子の番になるということで、カネボウ跡地にという申入れでやってある。先般の上田市議会でも、図書館にかかわる陳情や請願があったが、議会ではカネボウ跡地だという認識のもとで、上がっていった要望・陳情は、全部不採択になっている。その経過があり、認識としては、カネボウ跡地の丸子保育園の北側の三角の部分想定した構想という考え方が生きている。

(委員) 図書館ができる人と人が集まってくると思うので、そういうことも考えながら、進めていってもらいたい。この計画には賛成。

(委員) いろんなみなさんの意見を拝聴していて、活用についてかなり苦労しているなという印象。お金を費やしてあるから、何らかの処分をしていかなきゃいけないんだろうということで、お聞きしている中では私は、賛成の部類だなという気はしている。

(委員) 市有地のところにある子育てサロンは、これからもずーっとあそこの場所ですべていかれるか。

(事務局) これは現在、国の補助金をいただいてやっている事業で、需要が大変高い要望も強い。場所的に狭いという話もあるが、いろいろ工夫しながら、あそこは継続されるんじゃないかと思っている。

(委員) 町の財政のことも考えれば売ったほうが良いのか良くわからない。もしカネボウ跡地へ全部集中してしまったときに、今はまだ少しずつお客が入っているけれども、丸子の今ある商店街、商店がなくなっていくって駄目になってなくなってしまうという思いもある。なんていっていいのかわからない。どっちつかずという感じ。

(委員) 去年に話しが出たときからちょっと私もこの問題に関わっているが、市の財政からいって、売却しできるだけ公社関係のそういう土地は減らしていくべき。例えば神の倉、上田市でもあちこちにすごくある。フレスポ第一期のところを売ったらどうなるか、勝手に切り売りしているんなものになるのではという危惧はあるが、そんなに危惧してもしかなない。丸子町時代に買わなかったらどうなっていたのか、誰がどんなふうにお金を貸して、今もっとおかしくなっていたとかもっと良くなっていたとか、これはわからない。そこを危惧するよりも、やはり市の財政をできるだけ健全化することでもいいんじゃないか。食堂棟については、北側のほうをもう少し下げて、活性化のために、有効利用をみんなで考えながらしていくということ。貸すことと売却については賛成。

(委員) 市の財政のため売って、それもなるべく高く、地価のこと様子を見るなりそういうことを考えてやったらいいのではないかな。

(委員) 需要と供給のとき、ほかに場所があれば希望が聞かないわけで、タイミングを逸する必要はないということで賛成。

(委員) 過去の経過を説明していただき、その内容については十分に理解はできる。ただ、旧食堂棟の活用については、本当に活用していくのか、それとも、それをどこかへ移して、ここも売却対象にするのかということについて、もう一步、踏み込んだ検討が必要なんではないか。

(委員) 商工会が年々寂れていくということで心配している。これを売って商工会のほうに悪影響が出たら困るということで、私は売らないほうが良いと思う。

(委員) 今まであった計画にとって、商業地を集積するというのが、非常にマイナスになるという観点で、商工会ではよく去年は検討された。今皆さんからの話しを聞いてみると、この計画を進めることも大事ではないかということで、私も個人的には、この大きな土地の有効活用をどうしても考えざるを得ないだろうと、これを進めなきゃいけ

ないという思いはもちろんある。ただそれを進めていくにあたりぜひ、商店街、街全体をどのようにまちづくりを進めていくのかという視点を、もっと色濃く行政も関わって進めていただきたい。前回配布資料の位置図を見ても、この土地は非常に莫大。ファーストビルに至るまでの区間全体をどのように特色ある丸子地域として作っていくのかということ、商工業者だけでなく地元住民の皆さんともっと頻りに計画を立てていける、そんなことをぜひ企画していただきたい。地域協議会で検討もしていかなければいけないと思う。丸子地域、この地図に載っているこの部分だけでも、どのように特色ある地域にしていくのか、ここの商業集積が進んだ場合、どういう街になるのか、あるいは10年後20年後どういう街にしたいのかという議論が協議会でなされていて、それをキチンと市行政に届けることをしなければいけないと感じる。そういった観点をこれからも一段と進めていただきたい。

(委員)やはり行政で土地・固定資産を持つというのは、あまり望ましくないと思っている。いつかどこかで民間に渡していかないと、ただただ何もできない土地を持っていても。ただ民間に渡って何か来たら困ると危惧するが、ビジネスは自由であることが原則で、自由だが受け入れられないものは淘汰させていく。こういう場所であれば、そんなおかしなものは続かないだろうと思う。周りが、保育園とか福祉施設とかで縛りがある程度かかっている。持っていらればそれはそれにこしたことはないが、今はたまたま商業的価値があるという判断をされたから、売却はいたしかたない。食堂棟のある部分には喫茶店がある。昔の倉庫の後を喫茶店にして、管理しているオーナーは、ほとんどボランティアでやっている。2階は結構広く半分はギャラリーになっていて、旧丸子内外のいろんな作品を作っているような方が月替わりで借りて展示しているし、それを見に来る方も結構いて賑わっている。ですから、人を集めようと思えば集まるんじゃないか。古い倉庫だがいい雰囲気。そう考えれば、旧食堂棟も生かしようによっては、いくらかでも生きる。もう少し前向きに皆さん考えられたほうがいいのかと思う。

(委員)いろいろお聞きし、市の情勢もお聞きした結果、市の方針どおりでよいと思う。

(会長)私のほうでこの二つの事項についてまとめてみたい。まず商工会のファーストビルへの移転については、委員の皆さんおおかた賛成だが、賑わいのまちづくりの取組みについてどうなのかというご意見には、これから商工会の皆さんを中心にいろんな機会を通じ、賑わいのまちづくりについて取組んでいただきたい、とこういうことでどうか。

- 委員から「いいです」という声あり。 -

(会長)カネボウ跡地の活用策については、地元の商店の皆さんにも配慮しながら、また現在ある施設にも配慮しつつ取り組んでいただきたい。それからもう一点、今後、公社の土地は売却を基本としてやるべきで、その点を条件につけて答申をしたいと思うがどうか。もしほかに付け加えることがあったら、ここでお出しいただきたい。それでは、答申の内容については、私と笹井副会長にお任せしていただきたいと思うがよろしいか。

- 委員から拍手あり。 -

(事務局) ただいま会長から考えを示していただいたが、文書化したものを事前に皆さんへお送りし、それについて又ご意見をいただきたい。次回の協議会で、皆さんの賛否を正式に仰いでいきたいと考えている。それでよろしいか。

- 委員から「はい」という声あり。 -

(事務局) 欠席される方もその意見を出していただきたい。

資料：丸子地域公有土地建物の活用について

5. 調査研究事項 今回は、グループ討議は中止す。

6. その他

・次回の地域協議会の日程等について(事務局)

・次回の地域協議会の日程 11月19日(水曜日)午後1時30分から 場所は通知時に連絡。

・イベントのご案内について(事務局)

・依田川ウォーキング講座 11月15日(土曜日)午前10時から 丸子総合体育館
・パパママフェスタ 11月24日(月)午前10時から 丸子文化会館
(わがまち魅力アップ応援事業)

7. 閉会