

## 第3回新生匠瑳戦略会議 会議録

開催日時：平成23年2月24日（木）

午後7時00分～9時10分

開催場所：八日市場ドーム選手控室

出席委員：（学識経験者）鎌田元弘、木村乃、渡辺新

（団体推薦者）宇野充紘、萱森孝雄、越川八代枝、鈴木和彦、  
橋場永尚

（一般公募者）大塚榮一、岡田陽子、永野亮太、林暁男、八木幸市

（13人／名簿順）

欠席委員：（団体推薦者）安藤建子、越川竹晴（2人／名簿順）

市出席者：（事務局/企画課）木内課長、大木副主幹、椎名主任主事（3人）

1 開 会

2 あ い さ つ （渡辺委員長）

（省略）

3 議 事

（1）市の懸案事項について

ア JT跡地、旧小学校施設等の利活用について

[議長]

議事に入る前に、今回の会議録の内容の確認については、永野委員と岡田委員  
でよろしいですか。

[委員]

はい。

[議長]

前回、私の説明不足だったのかもしれませんが、会議録については委員2名と議長、議長が欠席の場合には副議長の確認も必要ですのでお願いします。確認は不適切な表現等を修正するためですが、前回の会議録は端折り過ぎです。事務局はもう少し会議の内容を忠実に再現して作成してくれるようお願いします。

[事務局]

はい。

[議長]

議事に入る前にもう一つ、病院の議論は前回の会議までで出尽くしていると思いますが、実は私は埼玉でも病院問題に携わったことがあり、前回の議論を踏まえ、本当は今日までにレポートを持ってこようと思いましたが、まだ完成していません。あと1週間くらいで完成したら皆さんにお配りしますので、そのレポートの内容を豊富にして戦略会議の資料となればと思います。近日中にできあがり次第、皆さんにお配りできるよう事務局と調整します。現在、A4で7、8枚書いていますが、もう少し増えるかもしれません。

それでは議事に入ります。まず、これまでの経緯を事務局から伺いますが、その前に事務局は今日の会議と次回の会議でJT跡地、旧小学校施設等の利活用について議論を行ったとして、この会議に何を求めていますか。

[事務局]

JT跡地、旧小学校施設等の利活用について、当初は3月までにご提言をお願いしていたところですが、これまでの会議に参加した中で、端的に結論は出ないことを市長、副市長に報告しました。そして、市長からは時間をかけて検討していただき、実現性が高く、理想に近いものを十分な議論を踏まえて提言していただきたいとのことでした。

第1回会議で示したスケジュールでは、緊急的な個別課題については3月までにご提言をお願いしておりましたが、市長と協議した中では、「10月までに中間報告という形で取りまとめをお願いしたい、また、最終報告を任期中である来年の10月までをお願いしたい」とのことでしたので、まずそれをお諮りしたいと思います。

なぜ1年で中間報告をしていただきたいかということについては、市は予算で

動いており、平成24年度の予算については、平成23年10月に予算の編成方針が定められ、それに従って約2か月に渡って予算編成を行いますが、中間報告が市として採用できるご提言であれば、それについて予算化の検討ができるということでそうしたお願いをしたいと考えております。

[議長]

わかりました。順当な手続きだと思います。A委員いかがですか。

[A委員]

以前からなかなか解決策は見つからないと話していたところであります。そして、一つ提案したいのですが、B委員が全国いろいろな場所を見ており、結果として何をつくるではなく、どういう考え方、持っていく方をすると成功に導けるのかという経験が豊富だと思います。そのため、一度B委員のお話を伺って、その中からこの地域に合った考え方、持っていく方を検討してみたらどうかと思いますがどうですか。

[議長]

私も賛成です。皆さんどうですか。

[委員]

(特に反対意見なし。)

[B委員]

ありがとうございます。そうした話であれば頑張りたいとは思いますが、正直なところ少々不安があります。それは、全くこの地域の土地勘がないことや文化的な価値観を知らないことです。これらを知らないから良いということもありませんが、下手をすると、私が申し上げたとしてもカルチャーの違う話でしかないかもしれません。

また、どういう角度から話題を取り上げるかについては、今日の会議での議論や委員の皆さんとのコミュニケーションを踏まえてからになると思います。最終的なご判断は委員長にお任せします。

[議長]

B委員は三浦市でも行革のスタンスでいろいろなことをなさっており、また、内閣府から地域活性化伝道師の任命もされている経験豊富な方で、全国いろいろな歩きまわり、さまざまな地域のまちづくりを見ていらっしゃると思いますので、

その経験を皆さんに伝えていただければ議論を豊富にすることができると思います。

今日はJ T跡地、飯高小学校について事務局から経緯を説明してもらう中で、それぞれの場所がどういう位置にあるのかの確認を含め、匝瑳市の商店街の位置付けをする中で文化的、風土的な話ができればと思います。その中でB委員にあちこちの経験を踏まえてもらいながらお話を伺い、その後に市民協働等の方向性を話しあっていきたいと思います。

また、J T跡地については、J Tが全国一斉に払い下げた一環ですよ。だいぶ時間が経っているので、市が何もしていなかったということはないと思いますので、事務局から経緯を説明していただけますか。

[事務局]

J T跡地の検討経過ということで、資料①にJ T跡地活用対策委員会でのJ T跡地活用に関する報告書を示しています。委員長からお話のあったとおり、J Tが土地の売却を進めた時期がございまして、その中で八日市場営業所跡地も同様でございました。そうした中で、行政に買取りの打診がございまして、当時の市長も商工業の課題を抱えている状況の中で、これを利活用して振興を図っていこうという考えのもと、市が買い取る方向性を示し、商工会と協議を進めていきました。それが平成16年のことでありまして、商工業観光活性化用地という目的で土地開発公社が先行取得をしたところでございます。また、取得目的に合わせて商工会に事前打診等をさせていただき、商工会からも利活用していきたいという回答をいただいております。そして、当時の取得価格は1億2千万円でした。

その後、商工会に利活用について自主的に検討をお願いし、資料①のとおり報告が出たところでございます。しかし、ご覧のとおり、決め手となる本格的な利活用には至りませんでした。要因として、J T跡地は八日市場駅を出て左側に約200m、総武本線の線路から市道を挟んで約30mに位置していますが、以前と違い、路線バスも走っておらず、人の集まりや流れがない状況です。また、面積は約4千㎡ありますが形が悪く、国道からの視認性も悪いです。

商工会では平成19年度まで、まちづくりビジョン策定研究委員会を含めて利活用について検討していただきましたが、商工会が主体となった利活用は断念するという回答が市に寄せられました。

そうした中で、市が直営で利活用できないか全庁的な検討を行いました。当時は財政状況が厳しく、直営では成案を得られませんでした。それではどうするかということになったわけですが、民間活力を利用して、あくまでも当初の取得目的である商工業観光活性化に資する方向で活用をできないかということで、資料②のとおり、事業提案型の利活用プロポーザルの募集をいたしました。これは売却を前提とした募集で、平成20年11月に実施しました。しかし、この頃も経済状況が厳しく、土地開発公社が先行取得しておりましたので、1億2千万円を下回る価格設定はできないという縛りがあり、維持管理価格を含め1億2千6百万円以上の最低制限価格を設定しました。その結果、応募はありませんでした。

その後、応募がなかった分析を行いました。例えば都市計画の用途についても第2種住居地域がほとんどであることや、用途の見直し、面積、地形の課題等がありました。そして、有効な手立てが講じられないまま現在まで推移しているところがございます。

こうしたことから、戦略会議の中でさまざまなご提言をいただき、それについて利活用していければと思い、緊急的な個別課題としてお願いしてきたわけでございます。議会等を含め、多額の投資をしたものが何も有効活用されていないことに対する批判も頂いています。

説明は以上です。質疑があればお伺いしたいと思います。

[B委員]

意外な経過だと思っています。それは会議資料1ページ「JT跡地の利活用検討に関する経過」のNo.9で土地開発公社において用地を取得する（取得価格：1億2千万円）となっていますが、市議会においては取得議案の検討はされていないのですか。

[事務局]

議案という形で議決はしておりません。しかし、全員協議会等で取得に関する説明を行い、市議会の賛同はいただいております。

[B委員]

賛同をいただいているかどうかというのは怪しいところで、議決をしているわけではないので、後から賛成していないと言うことはできますよね。

また、全員協議会でも結構ですが、利活用するという前提での議論ですよね。

しかし、土地開発公社で用地を取得する直前に、会議資料1ページ「JT跡地の利活用検討に関する経過」のNo.8によると、当面は本格的な利活用については難しいと出ていますよね。その後に用地を取得しているのは非常にイレギュラーに感じますが、これは何か事情があるのですか。

[事務局]

取得の登記日が平成17年12月ということですが。取得の方針自体はそれ以前に決定しています。

[B委員]

取得契約はいつですか。

[事務局]

取得契約も平成17年12月です。

[B委員]

過去のことをとやかく言うつもりはないのですが、思っていたよりすぐ使える予定はなく、まだ未契約なので取得を止めておこうという判断はできなかったのですか。

[事務局]

そういう判断ができる状況ではありませんでした。商工会等との検討の中で議会も含め、取得をする方針決定はされていきました。したがって、平成17年11月に本格的な利活用については今後の議論の中で検討するとなっていますが、その前段として用地を取得し、商工会を中心に利活用の検討をしていくことは決定されていきました。

[B委員]

会議資料1ページ「JT跡地の利活用検討に関する経過」のNo.14によると、平成20年11月にJT跡地の利用についてプロポーザルを行い、応募がなかったとのことで、なぜ応募がなかったかの分析については後ほどお伺いしたいと思います。そしてNo.15によると、平成21年4月に民間活力による地域の活性化を図るための売却の方針は転換しないが、景気の早期回復が見込めないため、再度のプロポーザル実施は困難と判断していますが、景気が回復しない限り実現しない方針ということ承知で方針を変えないでいるという理解でよろしいですか。

[事務局]

資料の表現が適切でなかったと思いますので説明いたしますと、民間売却は断念しませんが、当時の財政状況を踏まえると市の直営で利活用もできないということです。当時はプロポーザルが成立しなかった要因を解決し、再度公募を行うというのが市のコンセンサスでした。よって、売却方針は転換しないけれどもプロポーザルの実施は困難という表現は適切でないと思いますが、民間活力を利用して産業振興を図るという方針は変わらず、ただし、それには困難性があることは認識していたということです。

[B委員]

平成17年12月に用地を取得する前の直近で全員協議会を開催しているのはいつですか。

[事務局]

現在の手持ち資料ではお示しすることができません。

[B委員]

では、資料①の報告書は全員協議会で示されていますか。

[事務局]

資料①の報告書については、あくまでも商工会の中で結成された委員会の報告書であるため、全員協議会には示していません。

[B委員]

経過を見ると、商工会からの提言によって市が土地を取得することを決定し、具体的な利活用については市から商工会に検討を依頼しているわけで、この間全員協議会が開催されていると思いますが、検討資料としては商工会の資料しかないわけですね。

[事務局]

市としては商工会に検討をお願いしており、その結果を待つというスタンスであったため、全員協議会には示しておりません。

[B委員]

疑問に感じているので質問させていただきました。以上です。

[議長]

C委員は当時の商工会の事情はご存知ですか。

[C委員]

まだ私も部長になってから期間が短いため、詳しい事情はわかりませんが、当時の会議には1，2回ほど出席したことがあります。

[議長]

そのときの感触でも結構ですので、何かご意見があればお願いします。

[C委員]

今までの説明にあったとおり、会議は開催しましたが結論は出ませんでした。

[議長]

A委員いかがですか。

[A委員]

商工会の中には元々、土地の利活用を希望する人たちがいたと思います。しかし状況が悪化し、商工会全体で利活用を検討する流れになったがそれがうまくいかず、契約が進んでいってしまったという状態だと思います。そうでないとなかなか契約まで進まないですね。

[事務局]

今、A委員がおっしゃられたところが本音でございまして、対外的にご説明しにくいところもありますが、取得ありきで進んだという経過がございまして。本来、行政のやり方としては事業実施の見込みがあって取得するというのがほとんどですが、JT跡地については、行政が断念すれば民間に売却されるわけで、当時の市の施策として、産業振興を図っていく上で利活用できるだろうという考えがありました。また、商工会にも取得するという基本的な考えのもとでお諮りし、大まかな目的についてご提言いただき、さらに商工会でも検討するというお答えがあって取得したところです。その結果、利活用の最終結論は得られず、このような課題となっているのが現状です。

[議長]

取得ありきで進めて何かを決めるとき、匝瑳市だけではないかもしれませんが、全員協議会は非常に大きな役割を果たしています。言ってみれば、全員協議会を行う前に根回しが済んでおり、そこで大体決めてしまうというパターンはどこでもありますね。

[B委員]

本音という言葉が出たので、ものすごく理屈的なことを言うと、損害賠償訴訟が起こってもおかしくない状況だと思います。

また、物事を抜本的に置き換えて考え直すこともあっていいんじゃないかと思います。つまり、失敗したという思いがあるにも関わらず、これまでの経過をたどりながら進めてきていることに無理があると思います。

先ほどのお話を伺うと、民間活力を活用するという考えに固執しているようですが、失敗したところで一度総括してしまっただけではどうですか。

つまり、ゼロから考え直す必要があるからこの会議に課題としてあがっているのではないですか。

[事務局]

資料の作り方が悪くて申し訳ありません。民間活力を図るための売却の方針転換しないことについてご指摘いただいておりますが、正直に言えば断念に近い状況でございます。ですから、こういう形で戦略会議に課題としてあげさせていただき、委員の皆様からご提言を頂き、市としての方針を決定したいと考えております。

[B委員]

3月議会で土地開発公社から買い戻す予算計上はするのですか。

[事務局]

予算計上はします。土地開発基金で土地開発公社から買い戻し、暫定的な利用を検討する方針といたしました。

[B委員]

基金の繰出し予算はできますよね。

[事務局]

できます。

[B委員]

ということは、この件に関して初めて市議会が関わることができるわけですね。

[事務局]

予算上はそういうことになります。

[B委員]

そうすると、議案説明の資料はすでに作っていると思いますが、どういう整理でどのように納得してもらおうと考えているのかを皆さんでお聞きしたほうが良いと思いますがどうですか。

[事務局]

まず、利活用を早期に実施したいということは議会を含めて議論があります。それについては、資料にお示ししている経過のとおりですが、今度は暫定的にでも有効活用できないかという意見が議会から出され、戦略会議で検討しつつも現状のままにしておくのではなく、少しでも有効活用を図ろうということから土地開発公社から買い戻す方針になったわけです。

あくまで本格的な利活用については平成23年度に戦略会議等を含めた中で成案を得る努力をすることとし、現在は取得時の商工業観光活性化という趣旨に則った暫定利用を産業振興課で検討を進めているところです。

[B委員]

商工業観光活性化という前提ではなく、白紙から考えてみることもしてみないと知恵も出てこないと思います。

[事務局]

商工業観光活性化に活用すると限定しているわけではありません。利活用するには行政財産にしなければいけないことから、暫定利用は商工業観光活性化に活用することで検討します。本格利用について戦略会議で議論する際には、商工業観光活性化に限定して考える必要はありません。

[議長]

前回の会議の中で、私はJT跡地については政治的な緊急課題であると言いましたが、今の事務局の説明でよくわかったと思います。そして事務局に確認しますが、3月までに結論は出さなくて良いですね。

[事務局]

良いです。

[議長]

それではJT跡地だけでなく、飯高小学校、米倉分校について位置や地域の価値観等を含めて少し議論していきたいと思います。

J T跡地はまさに駅から商店街への入り口に位置していますが、A委員、こうした場所の利活用をする場合にはどんな特徴があるのでしょうか。

[A委員]

やはり跡地だけを考えても駄目で、将来計画の中心市街地がどうなっているか等が関係しますが、跡地利用と自分たちができることを切り分けて考えてしまっている印象を受けます。自分たちはこうしたことができますということと跡地利用の持っている可能性を示せば、プロポーザルも違うところが飛びつきやすいのではないのでしょうか。当時は都市計画マスタープランができておらず、用途地域が決まっていなかったと思います。そこと連動していかないといずれにしても難しいと思います。

[議長]

皆さんにお聞きしたいのですが、現在の商店街についてはどういった意識をお持ちですか。

[D委員]

最近では、千葉銀行のすぐ近くのお店が撤去されました。以前までは本町通りが市の中心地だったと思いますが、現在はシャッター通りや歯抜け状態になってしまっています。

資料にもありましたが、カインズホームができたことにより、70%近くの購買がそこに流れ、商店街は寂しい状況です。

[議長]

そうすると商店街が寂れていく要因を大型店舗の進出に求めるのですか。

[D委員]

あとは商店街に駐車場がなかった点もあげられると思います。

[議長]

ただ、都市部にはデパ地下や大きなショッピングセンターがあってもにぎやかな商店街はありますよね。大型店舗ができて地域によっては活性がある商店街はあるわけです。商店街全体に活気がなくても活気がある商店はあります。大型店舗ができて人の流れを何らかの形で商店街に戻す方策を講じている地域もたくさんあります。商店街がシャッター通りになっていくのを大型店舗の進出に一元化して原因を求めるとまちづくりはうまくいかないのではないのでしょうか。

B委員 どう思いますか。

[B委員]

そう思います。神奈川県横須賀市に久里浜というまちがあり、そこにはイオンが進出してきましたが、商店街はそれを比較的あっさりと受け入れました。例えばイオンにはワオンカードというカードがありますが、それを商店街でも使えるようにする等、イオンの提供するサービスを商店街でも受けられるようにしており、久里浜の商店街は寂れていきません。

何も知らないくせにとんでもない人だと思われるかもしれませんが、商店街は本当に商店を続けたかったのでしょうか。

[D委員]

商店街のうち2店舗は国道に移動していることから、商売に対する意欲はあると思いますが、エリアとして考えると寂れていると思います。

[E委員]

昔はお大師様があり、おじいさんやおばあさんの多くはそこへ拝みに行った帰りに商店街で買い物をしていました。しかし、世代が変わるに連れてそうしたことがなくなりました。匝瑳市は高齢者が多いわけですが、商店街の人は配達をあまりしてくれません。そのため、高齢者の方は仕方なく手押し車を押しながら大型店舗で買い物をしている状況です。こうした人に話を聞くと、電話をすれば商品を配達してくれるシステム、または会社ができれば多少お金が高くてもそちらで買い物をするそうです。匝瑳市は買い物難民が多いです。

[A委員]

今の話の関連で、船橋あたりには買い物難民のために空き店舗を利用して商品を配達するようなNPOの動きもあるようです。

[E委員]

商店街でも配達をしてくれればとても良いと思います。

[F委員]

大型店舗の進出に商店街が寂れる原因を求めるのは簡単です。大型店舗は商店街より営業時間が長いので、大型店舗と商店街が同じ能力だったら絶対に大型店舗が勝つと思います。

自分たちが利益を出すためには自分たちで努力することが基本です。徹底して

大型店舗にできない部分の中から自分たちにできる部分を探し出していかないと難しいと思います。

[A委員]

NPOもその仕組みを地域の商業者から活用してサービスをどのように提供していくかという段階に入ってきています。

[B委員]

やはり跡地利用を考えているのが人ごとのように感じます。F委員がおっしゃったように、自分たちは商売を改善・工夫・変更したいという考えがあつて、その時に土地が必要になればすぐその土地の利用方法は出てくるはずですよ。おそらく使いたいという土地ではないんですよ。というより、使いたいというだけの自分たちの仕事に対する努力の内容やアイデアを作りきれてないと思います。

そのため、跡地利用は「上野にパンダが来れば活性化するだろう」と同じような感覚でいるのではないですか。その土地は地形も悪いのに過大な期待をされてかわいそうですね。

そうではなくて、使いたいと思われるような土地になるよう地元の方々の動きを作り出せば、必然的に利活用は見えてくるのではないですか。そうすれば土地を売却せずに地元差し上げても良いのではないですか。

[E委員]

遠くに行きたいと思っても、駅付近には月極駐車場はありますが、1日だけ車を駐車する場所がありません。JRに頼むと特急券を買った人はJRの駐車場を貸してくれますが、それ以外の場合は公民館あたりに駐車して駅まで歩いて行きます。このため、駅付近に駐車場は必要だと思います。横芝駅や成東駅には駐車場があり、成東駅は日曜日あたりだと駐車場が満車となっています。駐車場がない駅というのは不便だと思います。

[A委員]

駐車場経営者はなぜこの土地を取得しようと思わないのですか。

[G委員]

駐車場を必要と思う人はいると思いますが、商売が成立するほどの需要がないのではないですか。

[B委員]

私たちは駐車場事業者ではないので商売が成立しないからだろうと思いますが、その証拠は何もありません。これだけ駐車場のことが以前より話題となっているのですから、駐車場事業者に聞いたことはないんですか。

[事務局]

商工会で駐車場事業者に問い合わせをしておりますが、商売にはならないという結果でした。

[B委員]

それを受けて、次の策は考えたのですか。商売が成り立たないのは収入が少ないからだと思いますが、それだったら公共負担を一部入れることによって商売を成り立たせることは検討されなかったのですか。

[事務局]

プロポーザルを実施してきた段階まではそうした検討はしておりません。当時は商工会が商工業の振興のため、また、本町通り商店街に駐車場がなかったため、商店街の共同出資による新たな商業施設を商工会が中心となってつくっていただけたらという考えがありました。しかしそれが断念となり、駐車場という話がございしましたが、それでは地域の活性化に適さないだろうことで、B委員がおっしゃられたような検討はしておりません。

暫定利用の中では配達方式の買い物難民への対応や駐車場、観光案内所、あるいはふれあいパークや飯高檀林等の観光場所へのシャトルバスの発着場所として考えております。ただし、これはあくまでも暫定利用ですので、今後の利活用の議論を限定するものではありません。

[議長]

商工業の観点からではなく違った価値観から活用を考えたほうが良いと思うのですが、個人的な希望を言うと商店街の復権です。商店街の中に多田屋がありますが、多田屋がこの地域にどれだけ文化的な貢献をしたかというのは皆さんご存知ですか。日本を代表する短歌結社誌である「アララギ」の第1号が多田屋で刷られています。また、つるや鶴泉堂の建物は、明治時代に編纂された「日本博覧図」に載っている建物です。そうした商店街の伝統・歴史を踏まえてまちづくりをスケッチできないかと思うのですが。

[A委員]

商店街と先ほどから言われていますが、本来は中心市街地と言います。中心市街地は商店だけではなく文化的・福祉的な機能性があり、そのように考えていくと、もっとプログラムをどうしようかという話なんですね。暫定利用というと聞こえは悪いですけど、プログラムが絶え間なく出続けていて、それで地域が活性化していればそれで良いではないかという考え方もあるわけです。それにはB委員がおっしゃられたように誰かに頼るのではなく、商工会、市、市民がそれぞれできる部分を実行していく状況が生まれないと難しいと思います。しかし、そうした状況が生まれれば暫定利用でも継続していくわけです。

[事務局]

今、A委員がおっしゃられた部分は、暫定利用の中で考えております。当然商工会にもそうした話をさせていただいており、市は今まで全く手を出していませんでしたが、買戻しをすることになりますので、若干の設備投資も暫定利用に見合う部分としては実施していきます。ただ市が全て直営で実施するわけにもいきませんので、商工会にも運営を担っていただきたいと考えております。

[A委員]

その仕掛けを行政が検討するのではなく、B委員に伺ったほうが良いと思います。行政が作りすぎてしまうと、今までと同じことになってしまいます。

[B委員]

市が買戻しをすると土地の所有者は市になりますよね。市はその資産価値を高めるよう展開し、土地をいかに活用するかを考えるとと思います。

しかし、この土地をどう活用するかではなく、中心市街地をにぎやかにするために何をすれば良いかを地元の当事者たちが考えなければいけないと思います。そのときに、土地を材料に当事者が何をできるかを考えていく仕掛けを作る必要があります。

そういった仕掛けをしないと、市と地元の当事者の問題意識が違うため、この問題は解決しないと思います。市は早くこの土地を手放したいという考えがあると思いますが、地元の当事者はこの土地を現金に換えられるかではなく、うまく市と交渉して自分たちの土地にしてしまえば良いじゃないですか。そのように当事者が考えて土地を取得するようになれば、跡地利用も当事者で考えることにな

り、この問題は解決するかもしれません。

とにかく市が問題解決しようとするのではなく、地元へ投げ出してしまっただけではどうですか。そして、何が欲しいですかではなく、何がしたいですかという問いかけをしないとイケません。

[議長]

今のお話を匝瑳市で実行するには相当な勇気が必要だと思います。

[事務局]

正直なところ、現在、この問題は手詰まりですから、いろいろな意見を検討させていただきたいと思います。

取得した当時は問題意識も高く、取得した趣旨に捕らわれていた部分もありましたが、現在、戦略会議でお願いしているとおおり、どんな形での利活用が一番実現性が高いのか、あるいは、市のためになるのかを総合的に考えていきたいと思っておりますので、いろいろな意見をお伺いしたいと思っております。

[B委員]

市のためにどうするかと考えることに疑問を感じています。資料②のプロポーザル募集要項によると、公募条件として、市の活性化につながる利用であることとありますが、活性化につながらない利用はないのではないですか。利用されていない状況に比べれば利用されている状況は活性化していると言えますので、とにかく動きを生み出せばそれで良いと考えられませんか。

[事務局]

現時点で考えるのご指摘のとおりだと思います。今まではしがらみを背負って利活用の検討をしてきたという経過は否めませんので、今のご意見も今後検討する上で重要な部分だと思います。

[議長]

匝瑳市はしがらみの社会というところはありますよね。

[A委員]

しがらみを大事にしながら進める市民協働のあり方というものがあります。協働には伝統的な共同もあるわけで、匝瑳市はそちらに近いと思います。その共同を悪く言うとしがらみですが、しがらみという人のつながりの強さを生かしながら徐々に柔らかくしていくことが重要です。また、そうした共同は弱体化すると

行政に依存してきますが、行政は手助けをしても決して表には出ないことを徹底していかないとなかなか依存体制は変わらないですし、当事者意識が持てないと思います。病院問題でもそうでしたが、この改善が一番必要だと思います。

[事務局]

現在、市の総合計画である中期基本計画を策定するため、12月に市民意識調査を実施し、次回の会議にはその結果報告書をお配りすることができると思いますが、それを見るとやはり行政にいろいろなことを求められています。それに対して行政は応えていくのが基本的なスタンスだと思いますが、当然財源的な限界もごございます。市長も協働という言葉を使っておりますが、こういったプロセスで協働を実現できるかというのが見えない部分もあります。以前のお話にもございましたが、実行することは大体決まっています、それをいかに実行するかが今後の行政に求められていることだと思います。

[A委員]

実行することは大体決まっていますではなく、実行することも市民に決めさせることが大事です。それをしないと当事者意識は出てきません。

[G委員]

当事者の人たちは1億2千万円という金額をどう思っているのでしょうか。結局、税金が投入されていることになりますよね。しかしこれが人ごとのように扱われているのが疑問です。自分のお金ではないからということかもしれませんが、問題意識が足りないと思います。

[H委員]

茨城県真壁町はひなまつりでまちおこしをし、平日でもたくさんの人でにぎわっています。匝瑳市でも例えば先ほどお話に出た歴史的建造物を使ってまちおこしのイベントを開き、JT跡地を駐車場として暫定利用するのも良いのではないですか。

また、市がこの地形の悪い土地をつかまされてしまったという印象があります。土地の周りは民有地だと思いますが、駅前には病院がたくさんあるので、市民病院をJT跡地に持ってくるのはどうでしょうか。そして、土地の北側部分を有料駐車場として利用し、時間の空いたときには商店街で買い物ができるといったことも考えられると思います。

いずれにしても地形が悪いため、周りの私有地を所有する方の協力が必要だと思いますが、それは可能ですか。

[事務局]

私有地の数は少ないため、用地買収はそれほど困難ではないと思います。今までには一体開発というご提言もいただいておりますが、そうした方針決定はされていないため、用地交渉も行っておりません。選択肢としては当然考えられることだと思います。

また、大きな地権者もいないため、地形整理というのも全くできないわけではないと思います。

[議長]

地形整理も含めて、どういう形で利活用をしていくかの仕掛けを作しましょう。行政が全て行ってしまうと、当事者の自立性が失われます。それは市民にとっても良いことではなく、市民が行政の補完物になってしまいます。もう少し市民の自立性を高める必要があります、また、匝瑳市の場合はどうしても旧来からの協働があるため、それをどう利用するかが重要だと思います。

[A委員]

農村部はどうしてもそうなりますが、いきなり全てを市民に任せるのではなく、小さなところから始めていき、それを習慣化する、その積み上げが大事です。

そうすると、中心市街地ですからいろんな要素を入れ込むため、小さな区画整理を行い、福祉機能を有するものや駐車場としての利用を自分たちの問題として考えていかなければいけません。行政が全て行ってしまうと市民は行政に頼りっきりになってしまい、協働という動きは出てきません。

[F委員]

土地を利用するにあたり、1億2千万円という金額が基盤にあると難しいと思うので、例えば今の時価まで落とし込み、土地を活用するにはどうしたら良いかということを経営に問いただければ多少の動きは出てくると思います。安いコストでいろんな民間がさまざまなアイデアを持ち込むような土俵を作るのも一つの方法ではないかと思っています。

[B委員]

匝瑳市に由来から住んでいる市民に限定して利活用を考えてもらう必要はない

と思います。例えば、全国から商店街を活性化させるアイデアを持っている若者を集め、その際、J T跡地の利活用の検討と地元を巻き込んでいくことを条件にどうしたら良いかを考えてもらう方法もあると思います。

[議長]

B委員にお願いすれば、自身の経験を生かした利活用方法の資料を作ってくれと思います。しかし、この会議でもう少し勉強会のような雰囲気を進めていこうと思いますがよろしいですか。

[事務局]

結構です。

[議長]

I委員は飯高小学校の利活用等を検討されていると思いますが、こうした街中の土地利用についてはどのようにお考えですか。

[I委員]

市内に高校が2つあるため、跡地内にバスケットゴールを設置したりフットボール場にする等、スポーツ施設として利用すれば高校生が電車の待ち時間を使って利用するのではないですか。フェンスだけ設置すればお金をかけずに利活用でき、また、そうした場所はなかなかありそうでないため、利用する人はいるのではないのでしょうか。

[議長]

里山を見ているH委員どうですか。

[H委員]

私は先ほども話したとおり病院が良いと思います。山の中の市民病院に行くよりも駅から近く、周辺が開発できれば人は集まると思います。南側は農協の土地ですか。

[事務局]

農協の土地です。

[H委員]

それらを全部まとめて病院として開発するのはどうでしょうか。駅から1分で病院はなかなかないですね。

[議長]

実現性は別問題として、J委員どうですか。

[J委員]

非常にユニークな発想だと思います。市民病院が現在の場所に位置しているのは、医師会から街中に位置されては困るという話があったためで、現在は旧道から病院へつながる道がありますが、以前は山側から大回りしなければ行けませんでした。本当は増改築をしようとする時期に国道へ出ようという話があり、土地の買収等に動き始めましたが、関係する土地の地主が逮捕され、駄目になってしまいました。

その後、東陽病院や多古中央病院といったところと合併して経営すれば合理的な経営ができ、医師の充足もできるという話をしたこともありましたが、最後は首長の問題があり、うまくいきませんでした。

駅から近くに位置すれば患者の利用率はかなり高くなると思いますので、可能であれば良いアイデアと思います。ただし、病院を建てるには、1床あたり約1千5百万円かかりますので、相当な投資額になってしまうと思います。

県の地域医療再生プログラムの中で、市民病院は救急機能と手術機能の強化を図るよう定められており、できれば建物を建て替えるべきであるという提言になっていますが、市長のお話によると、建替えについては市にそんなお金はなく、県がかなりの援助をしてくれない限り無理なようです。

[事務局]

本日、病院の運営委員会に出席したところですが、病院の市民アンケートによると、半数以上の市民が市民病院に対して市の負担が相当であると認識しており、建替えで借金が増えるのは困るため、改修で対応してもらいたいという意向もあります。

市民のニーズに療養型というものがあると思いますが、そうしたニーズに対応するためには建替えをする必要もあると思います。

[議長]

病院も含め、市は跡地に何かを建てるという考えですか。

[事務局]

そうした前提は全く考えておりません。自由にご意見を伺えればと思います。

[議長]

最後に行き着くところはこういった仕掛けを作るかということだと思います。先ほどからA委員がおっしゃっているような、本当の意味での市民参加、仕掛けを作ることをしなければいけないと思います。そうしていかないと前に進んできません。また、第1回の会議の時に市民の意識の問題の話があったと思いますが、一番考えなければいけないのは市の職員の意識だと思います。しかし、市民の意識も職員の意識もそうですが、ただ意識を変えと言っても駄目で、例えば今回の跡地問題等を考え、実際に動いていく中で意識は変わっていくと思います。

[A委員]

具体的な利活用方法はなかなか見つからないと思います。次回以降の勉強会の中で申し上げられることがあれば申し上げていきたいと思っています。

[議長]

B委員どうですか。

[B委員]

やはり白紙から始めるしかないのではないですか。ただし、主体は市以外、また、商工会だけにこの問題の解決を求めるのはおかしいですし、市民の中で解決することにこだわる必要もないと思います。白紙というのは、利活用についてだけではなく、始末の付け方についても白紙ということですから。つまり、1億2千万円をどう取り返すかにこだわらない始末の付け方も選択肢に入れておく必要があると思います。

現在、JT跡地の土地価格は安くなっていると思いますが、それで売るわけにはいかないというのであれば、固定資産税の課税免除を条例で適用できるようにし、結果安い買い物だったといえるような売り方をするのも方法の一つだと思います。

このように、始末の仕方も白紙という前提であれば、次回どういうプログラムで進めていけば良いかということをお話しやすくなると思いますので、白紙という前提を最終的に今日確認できればかなり前進したと思います。

[議長]

事務局は今のB委員のお話をどう考えますか。

[事務局]

利息の問題もあって基金を使って買戻しを行い、暫定利用を図るわけですが、この会議で方向性が出るまで何もしていないわけにもいかないなので、暫定利用をすることでそこは担保していきたいと思います。

また、1億2千万円の価格をどう考えるかについてですが、現在の経済状況から、他市でも取得価格の半額で土地を売却したという話も聞いております。白紙ということも選択肢の一つとし、戦略会議でのご提言として参考とさせていただきますので、採算が取れなければいけないといった前提で議論していただく必要はありません。

[議長]

都市と農村、地域間の交流も含めて今後議論していったほうが良いと思います。市の中だけでもいろんな顔を持っていると思うので、地域をもう少し広げて考えても良いと思います。実際、都市と農村の交流がまちの活性化につながっている地域もありますので、そうしたことも踏まえて議論していければと思います。

[K委員]

市民からは具体的にどのような利活用の意見が出ているのですか。

[事務局]

商工会の活性化委員会では市内の高校と懇談会を実施しており、高校生からは自分たちが入りやすいお店や、もしくは自分たちがショップを開くといった提言もあったようです。このように、さまざまな世代からいろいろな要望が出ております。先ほどのお話にあったようなバスケットゴールを設置したり、駐車場の話も当然伺っております。

また、テントハウスを使ったフリーマーケットのような人が集まれる場所といったお話も伺っており、あまり立派な建物を建てるより、身近に使い勝手の良いものを望む意見が多いようです。

[議長]

私は何かサブカルチャーが生まれてくるような空間にしたいと思います。

[D委員]

増田市長、江波戸市長、そして太田市長の時代を見ると、駅を中心とした計画をされてきました。ですから、先ほどA委員が言われたように、あの場所をただ

スポットとして見るのではなく、駅を中心とした広い範囲で、次の世代のまちのにぎわいの場所づくりとして考える必要があり、それを太田市長が今度初めて手をつけるわけで、長い時間がかかるとは思いますが、長期的にはそういう場所にするべきだと思います。

商店街は毎年8月の祭りの日は人であふれますが、将来的なにぎわいの場所は駅周辺だと思います。今後は銚子連絡道路の整備も含め、広域的、長期的に考えていくことも重要だと思います。

[議長]

現在、太田市長がどのように商店街のことを考えているのかわかりませんが、カインズが進出してくる頃、江波戸市長と個人的に話をしたことがあります。そのときの江波戸市長は、市の中心を商店街から移しても良いという考えを持っていました。

太田市政が改めてJ T跡地の利活用を考えながら、もう一度市全体をスケッチすることは良いことではないでしょうか。

[B委員]

今日は廃校の利活用まで話がいきませんでした。その関連の情報提供として、現在、鋸南町で今いろいろな動きが起こっていて、農協かどこかが建物を払い下げたいという話に丹野さんという方が飛びつかれてそれを購入し、サンセットブリーズという旅館を経営しています。この方はリーマンブラザーズに勤めていた方でビジネス感覚に優れており、現在、町内にフットサルコートをたくさん作り、町は合宿をする多くの人でにぎわっています。

丹野さんのすごいところは、そうした成功がありつつ他にいろいろなことを考えているところで、現在、山奥にある廃校となった学校をスポーツ施設として利用することを考えており、そのために東京の事業者と相談していますが、それと同時に地元との話し合いも欠かしていません。つまり、丹野さんはある意味で地元の動きを作っていく仕掛け人にすらなっています。一方、役所は特に何もしていません。

先ほど、市民の要望に応じていくのが行政の基本的なスタンスだといった話がありましたが、そのスタンスも辞めたほうが良いのではないですか。辞めないと市民自らが作り出す意識が生まれません。

[A委員]

アンケートで市民に要望を聞くのは良いですが、そうすると市民は行政がそれをやってくれると勘違いしますよね。

[B委員]

アンケートは市民に対し、自分たちは何をしたいですかという問いかけにしてください。

[A委員]

その際、あなたは何ができますかということも問いかけてください。

[議長]

今回はB委員の経験を委員の皆さんにお話していただければと思います。また、飯高小学校や米倉分校の利活用についてですが、飯高小学校は場所的には飯高檀林の先ですよね。あの場所は活用の価値がたくさんあると思います。

[H委員]

廃校の跡地利用での成功例として、癒しの里という宿泊施設としての利用があります。

[I委員]

現在、地元でもそうした考えや動きはあるのですが、維持管理等の問題でなかなか踏み込めないでいます。また、市は自分たちで考えてくださいというスタンスで、地元と利活用について話し合いの場を作ってくれず、真剣に取り組んでくれない部分もあります。そして、地元で勝手に研修を重ねていざ市に提案してみても実は制約があってということもあり厄介だと思っています。地元ではいろいろな意見が出ており、体験宿泊型施設として利用するといった意見も出ています。

[議長]

飯高檀林で行われている飯高檀林コンサートの主催はどこですか。

[I委員]

主催は実行委員会であり、私が委員長をしています。

[議長]

飯高檀林は立正大学発祥の地とのことですが、立正大学とコラボして何かをすることはないのでしたか。

[ I 委員 ]

当初は出演者を協力していただいたことありますが、理事長が変わるたびにいろいろ問題があるようで、最近は協力をしていただいております。

[ 議長 ]

何ヶ月か前、何十年か振りに飯高檀林を見て、そのときに飯高小学校も見ましたが、あそこには中世の山城の跡があり、その堀も埋まってきていますが、発掘調査をしたことはあるのですか。

[ 事務局 ]

発掘調査はしていないと思います。

[ 議長 ]

一度、立正大学に頼んででも実施したほうが良いと思います。

[ B 委員 ]

横芝光町では、最近、他の市町から 30 歳台の人が入り込んできて、役所や農協といろいろなイベントを実施する動きが活発に出始めています。文化は違うかもしれませんが、隣町なので似たような部分も多いと思いますので参考にしてはどうでしょうか。

[ 議長 ]

山武市の蓮沼にも酒蔵コンサートというものがありますよね。

[ B 委員 ]

近隣の市町で起こっていることは情報提供して情報をシェアし、そうしたことをもとにできることから話し合っていないと、我々自身も欲しいものを話し合っても前進しません。こういう人がいる、こういう動きがある、こういうことができるといった情報を持ち寄って前進していければ良いと思います。

[ 議長 ]

そろそろ終わりにしてもよろしいでしょうか。次回の会議日程を確認しましょう。

[ 事務局 ]

会議資料の 5 ページに今後の運営について記載しておりますが、次回の会議の日程については、3 月 23 日（水）午後 7 時から八日市場ドーム選手控室で予定させていただきます。

[議長]

それでは本日はこれで会議終了となります。

[事務局]

ありがとうございました。

6 開 会