

複合型中心拠点誘導施設整備構想について

1 背景

小諸市では、“コンパクトシティ”の理念のもと、市庁舎敷地一帯において、図書館・市民交流センターを併設するとともに、こもろ医療センターを誘致し、隣接地に建設された小諸商工会議所会館やあいおい公園も含め、様々な皆さんが出会い、語らう拠点の形成が進んでいます。

そして、現在、小諸市第10次基本計画による、関連計画に基づき、将来にわたる暮らしやすさを確保するため、公共交通の利便性が特に高い中心市街地（以下、「中心拠点」といいます。）へ、賑わいを創出することのできる商業施設や福祉施設等の都市機能（以下、「中心拠点誘導施設」といいます。）を計画的に誘導するとともに、周辺地域との有機的な公共交通ネットワークを充実させる、“多極ネットワーク型コンパクトシティ※”形成に向けた施策に取り組んでいます。

※多極ネットワーク型コンパクトシティは第10次基本計画施策5-1に記載

2 現状と課題

小諸市における多極ネットワーク型コンパクトシティの形成を取り巻く、現状と課題について、次の4つの項目が挙げられます。

- ① 中心拠点誘導施設のうち、福祉施設については、高齢者の方が交流・活動する場や、多世代間の交流ができる場、子育て等における多様なニーズに対応した支援を行う場等が求められています。そこで、福祉施設の誘導に向けては、既存の公共施設の老朽化の状況や今後の利用を見極め、公共施設総合管理計画等の関連計画と整合を図りつつ、計画する必要があります。
- ② 中心拠点誘導施設のうち、商業施設については、小諸駅の半径1km圏内に唯一立地しているスーパーマーケットが、平成30年1月末日をもって休業することとなっており、多くの方が買い物に不便するなど“買い物難民”が出てしまうことが懸念されるほか、周辺商業地域をはじめ小諸市の経済への影響が懸念されるところです。そこで、商業施設の誘導に向けては、小諸市が主体となって、一定程度の敷地の確保と周辺道路の整備が必要となります。
- ③ 市内の公共交通である、デマンド型コミュニティバス「こもろ愛のりくん」のターミナル（乗り換え場所・待合室）は、現在、相生町商店街に設けていますが、駐車場所がなく、安全で円滑な運行に苦慮しています。今後、「こもろ愛のりくん」の利用促進を図る上でも、駐車場所が確保されたターミナルが必要となります。

- ④ 賑わいの創出のためには、市内の方のみならず、市外の方にも多く来ていただくことが重要です。そのためには、公共交通利用者のみならず、自家用車の利用者も一定程度考慮する必要があり、市営第1・2・3駐車場のピーク時にも対応した公共駐車場の確保が必要となります。

3 課題への具体的な対応方針（複合型中心拠点誘導施設の整備構想）

課題に対応するため、以下のような方針により、複合型中心拠点誘導施設の整備構想を立案するものです。

- ① 中心拠点誘導施設の整備にあっては、先ず事業用地の確保が必要となりますが、“都市機能の集約による賑わいの創出”といった観点から、市役所敷地一帯に近接し、空き店舗や空きビルが多く、低未利用地化していく街区を事業用地の対象とし、隣接する道路の整備も計画します。
- ② 具体的な事業推進の方策については、土地の有効利用及び利用者の利便性、施設間の相乗効果等を鑑み、都市機能を複合化した施設整備を進めます。
- ③ 複合化する施設については、先ず公共施設として、福祉施設と「こもろ愛のりくん」のターミナル、公共駐車場を対象とします。また、民間施設として商業施設を対象としますが、施設の所有区分等の問題から、商業施設はテナント方式を想定しています。

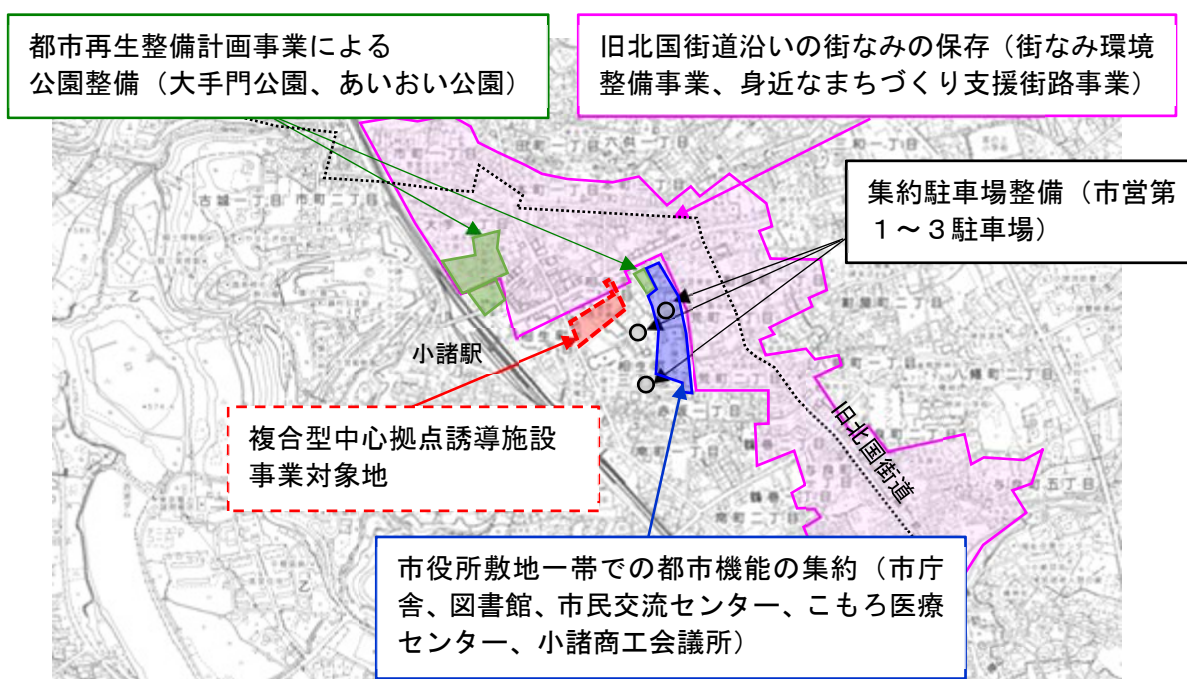


図 事業対象地とこれまでの整備経過

4 事業効果

前述3の対応方針により、複合型中心拠点誘導施設の整備を進めることによって、以下のような事業効果を目指し、将来にわたり安心して快適に暮らせるまちづくりを進めます。

- ① 賑わいの創出により、中心市街地の魅力を再生し、商業・観光業の振興や土地利用の活性化が図られること。
- ② 公共交通の利便性の高い中心市街地へ多世代間の交流ができる施設を整備することにより、高齢者の方の外出機会をはじめとした日常生活の活動の促進が図られ、いつまでも元気に暮らす“健康長寿のまちづくり”が推進されること。
- ③ 近接する文化財・歴史的建造物を活かした観光・交流振興により、地域のブランド力と認知度を向上させるとともに、施設整備により生活の利便性を高めることで、交流人口・移住人口の増加と定住促進が図られること。
- ④ 公共交通の利用促進とともに自家用車の利用にも対応した公共駐車場を確保することで、賑わいの創出を促進し、事業効果が高められること。

5 これまでの取り組み

これまで事業対象地にあるスーパーマーケット事業者及び主たる地権者である法人の2者とは、中心市街地におけるまちづくりについて懇談を持ち、連絡体制を築いてまいりました。

そして、スーパーマーケット事業者から、老朽化により店舗を解体することが伝えられ、両者との協議を進めていくこととしました。

協議を進めていく中で、スーパーマーケット事業者からは、健全な経営を継続するためには標準店規模の用地が確保され、車両の通行に支障のない道路が必要であるとの意見をいただきました。

また、主たる地権者である法人からは、事業の協力には、市が具体的な事業構想を提案することが必要であると意見をいただきました。

そのような中、事業構想の検討にあたり、国土交通省と相談する中で、平成30年度から国交付金が活用できる目途がついたところです。

6 今後の進め方

事業の進め方については、次の項目に従って実施していきます。

- ① 複合型中心拠点誘導施設の規模や整備費用、スケジュールなど具体的な事業計画をまとめた複合型中心拠点誘導施設基本計画（以下「基本計画」といいます。）を策定・公表します。策定・公表にあたっては、市民の皆さんからご意見を伺い、いただいたご意見の計画への反映に努めます。
- ② 基本計画の策定にあたり、公共施設については、関係する機関・団体等と協議を行い、今後の利用見込みや必要な機能をまとめます。商業施設については、市内に本社を置くスーパーマーケット事業者からアドバイスをいただきながら、具体的な計画をとりまとめます。
- ③ 事業用地の確保に向けては、権利関係者と折衝を進め、基本計画の実施段階で用地買収の手続きを行う予定です。ただし、必要に応じて、先行取得も行なっていく予定です。また、道路整備については、市役所敷地にも通じる重要な幹線と位置付けることから、基本計画の策定と並行して進めてまいります。
- ④ 商業施設について、テナントに入る事業者は、日用品・生鮮食料品を扱う、実績のある優良企業を誘致します。
- ⑤ 複合型中心拠点誘導施設の整備を進めていく中で、相生町の交差点改良など、付随する計画については、検討が進んだ段階で公表します。

7 スケジュールの見込み

施設整備に係るスケジュールは、今後の基本計画の策定状況によるところですが、平成32年度中の供用開始を目指すものです。

平成29年	12月	事業構想の策定 基本計画の策定を開始
平成30年	2月	事業構想説明会
	5月	基本計画素案の策定
	8月	基本計画の策定
	12月	施設実施設計に着手
平成31年	1月	道路改良工事に着手（半年程度）
平成31年度中		施設建設工事着手（1年程度）
平成32年度中		施設竣工・供用開始

8 概算事業費の試算と整備イメージ

現時点で想定される事業費と整備イメージは次のとおりです。基本計画を策定していく中で、内容を確定します。

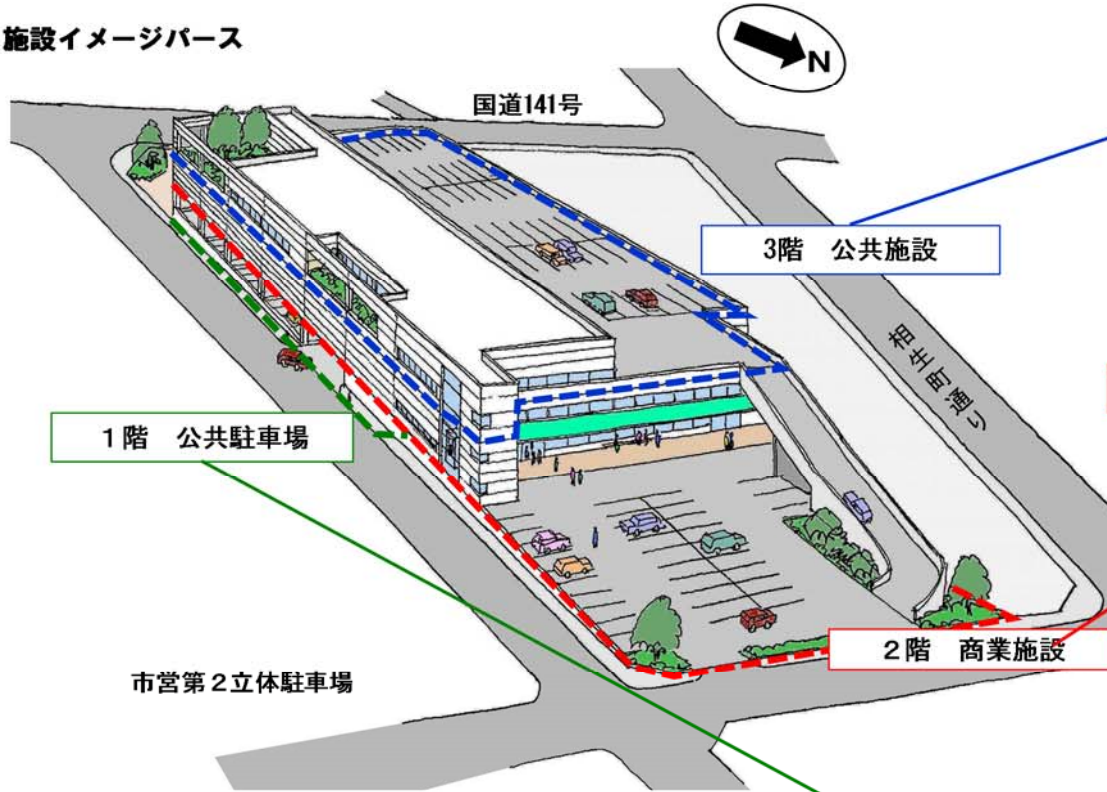
表 概算事業費の試算

項目	事業費 (百万円)	備考
事業費	2,900	
1 施設整備	2,700	
公共施設建築費	400	3階 1,000㎡程度
商業施設建築費	900	2階 3,200㎡程度
駐車場・外構建築費、施工監理費	1,000	150台以上（200台程度まで）
用地補償・測量・調査費	400	4,000㎡程度 建物4棟
2 道路整備費	200	L=186m、建物補償2棟
財源内訳	2,900	
1 交付金	600	国土交通省所管の社会資本総合整備交付金
2 起債	1,100	交付税算入額300百万円程度を見込む
3 市費	1,200	
(参考) 交付金除いた財源合計	2,300	

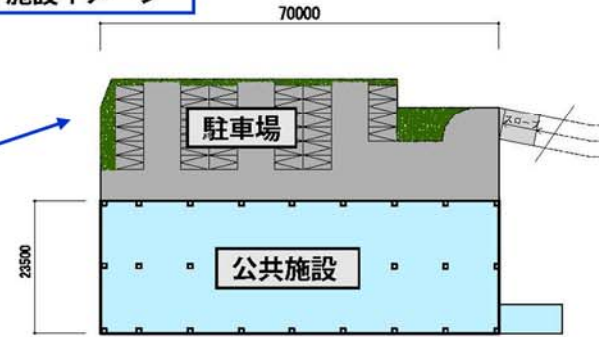
複合型中心拠点誘導施設 イメージ

あくまでもイメージであり、確定された計画ではありません。

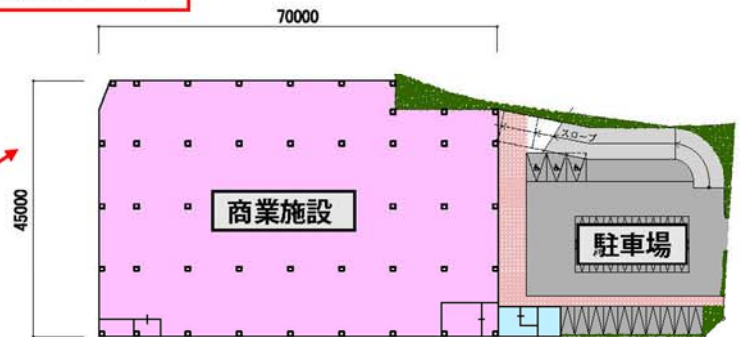
施設イメージパース



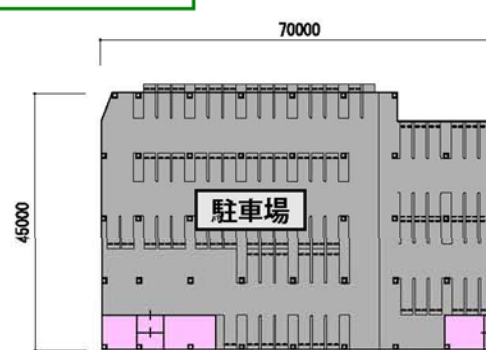
3階 施設イメージ



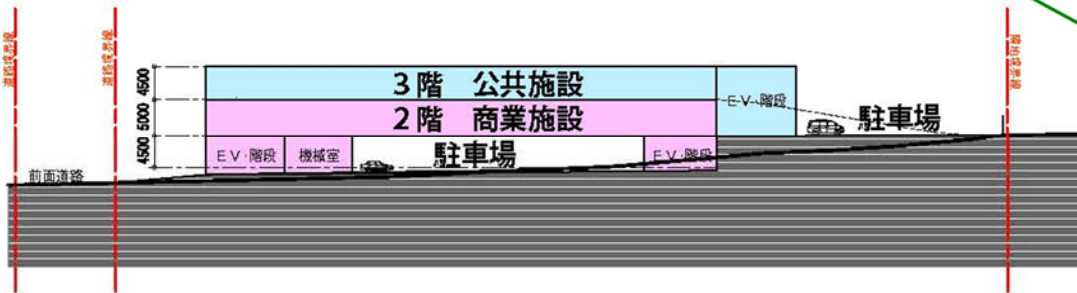
2階 施設イメージ



1階 施設イメージ



断面イメージ



【図】市役所敷地周辺の整備経過

旧北国街道沿いの街並み保存エリア
(街なみ環境整備事業)

あいおい公園

小諸商工会議所

小諸看護学校
北佐久医師会

ツルヤ小諸店

市役所庁舎・図書館・
市民交流センター

ベルウィン小諸
夢のホール

J A 佐久浅間
小諸支所

市営第2駐車場

こもろ医療センタ

市営第3駐車場

