

平成26年度第4回政策会議

日時 平成26年11月27日(木) 10:00~12:00
会場 市長会議室
参集者 工藤市長 中林副市長 片岡副市長 山本教育長 秋田企業局長
谷口企画部長 川越総務部長 山田財務部長

4 福祉コミュニティエリア整備基本構想策定に向けた中間報告(案)について

◎対応 種田保健福祉部長 藤田保健福祉部次長 桐澤高齢者支援担当参事

◆ 議題の趣旨 ◆

日吉4丁目団地跡地における福祉コミュニティエリアの整備について、平成26年2月に取りまとめた、「福祉コミュニティエリア整備に係る基本的な考え方」に基づき、今年度に基本構想を策定するにあたり、これまでの調査結果等を取りまとめた中間報告(案)について内容を協議しました。

◆ 協議の結果 ◆

本案の内容は、了承されました。

◆ おもな発言 ◆

■ 種田保健福祉部長

今年度基本構想を策定する予定であるが、現段階における中間報告ということとでまとめたものである。

市民ニーズの把握として、アンケート調査、インタビュー調査、市民ワークショップという3つの方法で行ってきたが、得られた結果のまとめとしては、日吉・山の手地区の住民は、買い物の利便性や医療機関の利用のしやすさ、娯楽施設・交流施設の存在、地域コミュニティの状況について、その他の地区と比べて満足度が低い傾向にあり、また、全市域の4割程度の市民の方が住み替えの意向を持っており、賃貸集合住宅や一戸建て住宅の建設志向が高くなっていることなどがわかった。

福祉コミュニティエリアへの要望としては、日吉・山の手地区において利便性が低いとされている食品スーパーや交流施設、診療所をはじめ、共同住宅、介護サービスの提供施設などの整備を希望する意見が多くなっていた。

福祉コミュニティエリアに居住する意向があるかどうかについては、条件付きも含め、約半数の方が住みたいと回答した。

市民ワークショップでは、学生や高齢者など幅広い方々から意見をいただいたが、その中では、多世代が交流できる場についての関心が非常に高く、このエリアの中でコミュニティを形成する場の提供も求められていることがわかった。

民間事業者の意向把握に関する調査結果として、事業実施の可能性については、首都圏の大手デベロッパーからは、東京オリンピック関連や東日本大震災の復興事業などが多いほか、中堅業者は、主要駅前開発を行っており、地方郊外部での事業

参入は厳しい状況であり、市内事業者は、参入意向はあるが、全体を行う、一体的な開発を行うことは難しく、コーディネート役を引き受けるところはない状況であった。

事業参入条件としては、インフラ整備、土地造成については市が行い、購入したいという希望のほか、商業施設などのインセンティブも必要であり、そのための用途地域の変更についても求められている。

住宅地は、桔梗石川地区へ広がっていることから、日吉に来てもらうためにはなんらかのインセンティブや魅力創出が必要であると考えている。

■工藤市長

これから（新外環状道路の）日吉インターチェンジができることを知らない人も多い。日吉インターができればがらっと変わる可能性がある。そうすれば、桔梗や石川地区にも負けない魅力のある場所になる。

■種田保健福祉部長

事業手法として、整備・運営方法だが、エリア全体の一体的な整備・運営の可能性として、できれば一体で整備できる事業者が出てきて欲しいが、民間事業者の意向調査の結果、エリア全体を一体的に購入し整備する意向を示した事業者はほとんど見られない状況にある。ただし、条件付きだが興味を示している事業者はある。

また、連携体による一体的な整備・運営の可能性であるが、市内のハウスメーカー、工務店、医療・介護事業者、小売事業者を中心にそれぞれの事業者が得意とするゾーンを整備・運営し、複数事業者の連携体によりエリア全体を整備運営したいとの意向も寄せられている。

その他、ゾーンごとの整備・運営の可能性、連携体としても難しいとなった場合には、分割していくということになるが、エリア全体を「住宅地ゾーン」、「福祉・交流ゾーン」、「商業・生活利便施設ゾーン」に分割して整備運営したいという意向を持つ事業者は見られる。この場合でも、単独ではなく複数事業者による連携体としての整備ニーズが高くなっていて、何らかの、住宅整備の呼び水となるような機能、施設の整備から段階的に進めることが考えられる。

■工藤市長

ばらばらにやると、（事業者にとって）ニーズの高いエリアだけが開発されて、その他が残ったままになるから好ましくない。

■種田保健福祉部長

できれば、単独業者による一体的な整備、もしくは連携体による一体整備が望ましいが、コンビニやスーパーなどの生活利便施設の整備を希望する事業者も存在しており、一体的な整備運営を条件としてしまうと、このような個々の参入を妨げる可能性もあることにも留意しなければならないと考えている。

また、福祉コミュニティエリアの隣接地を含めて活用したいという意向もあることから、これらの土地所有者への意向確認も行っていく必要がある。

土地の扱いについて、一括での土地の購入が前提としているが、エリア全体を一括で購入する可能性のある事業者は少数に止まっているため、リースバック方式なども含めて様々なことを検討して行かなければならないと考えている。

インフラ整備の扱いについて、市が行うのか、民間事業者が行うのかによってメ

リット、デメリットがあるわけだが、ほとんどが、市に行って欲しいという意向だった。

最終的なまとめとして、何とか一体的に整備できる事業者の存在を模索してきたが、仮に全体の事業を一体的に担う事業者が現れなければ、全体をコーディネートできる体制を構築しつついくつかの区画に分けてブロックごとに複数の事業者による整備という方向になるので、基本構想の方向性を左右することとなる。今後基本構想策定に向けて、土地利用などに関する要望を満たすことが可能であるのか、さらに検討を進めるとともに、ブロックに分けた段階的な整備の可能性について引き続き調査検討を進め、土地の扱いやインフラ整備の手法などについて調査を進めるということで、現段階でのまとめとしている。

■工藤市長

福祉コミュニティエリアの整備にあたっては、何らかのインセンティブを用意することは必要だと思う。インフラ整備などにある程度市が支援するのはやむを得ないという考えは持つ必要がある。

■種田保健福祉部長

例えばコミュニティカフェのような、多世代が交流できる場所が求められているので、一定程度何らかの施設を手当してもいいのかなと思っている。

■工藤市長

それは、センターなどと併設の形で、民間にやらせてもいい。特養をそこに誘導して優先的に認めるのはそれもインセンティブになる。そういう意味も含めて、あるいは道路、下水なども含めて、何らかの多少の優遇措置がないと難しい。

■種田保健福祉部長

次の介護保険事業計画では、特養100床は、このエリアを前提に計画に位置付けていきたいと考えている。グループホームや特定施設については、次期介護保険事業計画策定の時に再度協議させていただきたい。

■工藤市長

福祉の面もあるが、コンパクトシティの縮小版というか合併エリアというか、ここで買い物も医療も介護も済むというものができれば理想。このエリアにスーパーやコンビニがあれば良い。