

○16番(今井弘君) (中略)

まず、三田駅前再開発事業の進捗状況について伺います。

(中略)

今、これらの記憶をたどり、振り返ってみますと、三田駅周辺再開発実行委員会が発足してより約17年、市が具体的に再開発基本計画を発表してより約12年が経過したのでありますが、大規模な再開発事業でもあり、権利者の思惑などが絡む中で、事業の促進を前提としながらも、関係者は市の計画どおり、本当に実現するであろうかと、わが身のことでありながらも、疑心暗鬼の状態の中で、紆余曲折の道をたどりながらも、昭和56年11月、都市計画変更に基づく停車場線及び駅前広場の変更が具体化したことにより、昭和57年度に市街地再開発事業の調査を進めるとともに、緊急に整備の必要が生じるAブロックについても、引き続き調査を行い、早期事業着手に向け、順次作業が進められているところであります。

また一方、去る3月には待望の三田駅舎の橋上化も完成し、駅前広場の用地確保も、そのほとんどが買収済みとのことであります。

停車場線の進捗状況については、来年の3月には柏戸八百屋店までが完成の予定であり、また、引き続き再開発事業の中で三田幹線に接続する計画であります。

このようにして、再開発事業の早期着手に向けて諸条件が整っているにもかかわらず、権利者を含め住民の再開発に対する意識がいまひとつ盛り上がらない原因は一体どこにあるのか、何がこの事業の推進を阻害しているのか、私は大きな疑問を抱くものであります。

したがいまして、これらの問題に対し、市長はどのように理解されているのか、率直な見解を伺うとともに、去る6月に権利者を対象にした個別ヒヤリングが実施されておりますが、その結果と見解についても具体的に伺っておきたいのであります。

次に、大型量販店の進出に伴う諸問題であります。この問題については、去る8月10日に開催された建設経済常任委員会において、初めて公式にその進出に伴う、その動向と調整状況あるいは現状について、当局より経過の報告を受けたのであります。

その内容は、ダイエーがニュータウン南地区に専門店2,000平米、核店舗1万2,000平米、その後、変更により専門店3,000平米、核店舗8,000平米、計1万1,000平米に変更され、阪急オアシスが1,200平米の出店計画及び大和ホームセンターの増床が2,000平米、ニチイが2,970平米の増床の計画が商工会に提出され、既に事前説明も終わり、3条申請受理とともに、去る8月19日商調協が開催され、出店に対する説明会が通産省の指導を得て行われたと聞くところでありますが、さきにも申しましたように、多くの難問題と直面しながらも、ようやくにして再開発事業着手に向けての諸条

件が整いつつあるとき、大型量販店の進出及び増床に伴う問題調整もさることながら、まず核テナントの誘致決定を急ぐことこそが、早期事業着手に向けての最大条件だと考えるところであります。

しかしながら、量販店の進出については、地元の要望もあり、否定するものでは決してありませんが、駅前再開発の促進を考えると、量販店進出計画による床面積及び再開発に伴う核テナントの床面積の調整が先決問題だと考えるのであります。商調協の中には市行政も加わっているのでありますから、再開発に伴う核テナントの問題も十分考慮し、調整を図りながら量販店の問題を処理すべきでないかと、私は考えます。(以下省略)

180 【三田駅前再開発の方向性についての議会質問】

「第217回三田市議会(定例会)会議録」 平成4年12月

○13番(藤田泰一君) (中略)

3点目に、駅前再開発についてお伺いいたします。

三田市は人口増加が急激に進み、他の市町村に比べるとまち全体に活気があり、喜ばしいことではありますが、しかしながら人口の増加だけをただ単に喜んでばかりはおられません。地域の発展はこの人口増加に伴って、地元商店街やそのまちに住む人たちにとって住みよい、暮らしやすいまちでなければならないと思うからであります。ニュータウンの建設計画が発表されたとき、当初一部に反対があったわけですが、地元商店街では新しいまちづくりに大きな期待を寄せてきたのであります。現状ではニュータウン内に大規模店が開店し、消費者の購買意識も個性化、多様化の傾向にあり、昔ながらの体制では到底太刀打ちできない状態であります。これからの三田のまちづくりをしていく上で、三田市の玄関口に当たる駅前の再開発はぜひとも成功させなければならないものであり、市民もその成り行きに大きな関心と期待を持っております。計画では百貨店を誘致し、現在の商店とともにターミナルショッピングセンターを設けるように聞いておりますが、経済界の現況は景気は低迷状態にあり、百貨店は大津市を初め数多くの地方都市より撤退の方向にあります。通産省はこれらのことが地方自治体に与える影響は大であるとの認識のもとに、各企業に対し将来計画の提出を求めているほど百貨店の地方進出は厳しい現実に直面しております。このような観点から検討しますと、本当に核テナントを百貨店だけに頼っていてよいのだろうか。また、現実面で本当に百貨店が来てくれるのだろうかと疑問を抱くものであります。そこで私は、常に若さを維持するまちづくり、再開発、市街地の活性化のためには、核テナントの百貨店依存型を見直し、これまでの大規模店と異なったショッピングセンターづくりなど思い切った方向転換が必要ではないかと考えます。

(中略)

駅前再開発 三田市からの報告

青写真二転三転

時の移ろい 難航15年の“夜明け”

アポロ11号で人類が初めて月に降り立ち、日本では東名高速道路が全線開通した1969年の11月、県は三田市役所で計画人口14万人の「北摂・北神ニュータウン開発計画」を打ち上げた。三田市や神戸市北区のニュータウン化の始まりである。三田駅前と周辺の人々にとって、この計画は一種の“脅威”だった。「都会からやって来る新しい住民を、商店街に引き込むには、再開発で生まれ変わるしかない」との意見が沸き起こり、「ニュータウン計画は受け入れるが、旧市街との調和のとれた発展が条件」という意見を、市に強く訴えた。それだけに、再開発への期待は大きかった。

再開発の場合、多くは転出者の補償や残留者の権利算定交渉が、最大の難関になる。しかし、三田駅前再開発の場合、83年の基本構想から15年という年月を要したのはむしろ、ビルの中心テナントの誘致問題が難航したという理由によるところが大きかった。

消えた「大丸進出」

当初、市の視野には大丸があり、水面下の交渉を経て、出店の内定までこぎつけていた。しかし93年、決裂した。ある市職員は「大丸は80年代、好景気に乗って複数の出店計画を打ち出していたが、バブルの崩壊で方針を一転した。三田もそのあおりを受けた」と振り返る。

地元商店街で再開発問題を指揮する泉陸海・駅前再開発協議会会長は「市は慎重になりすぎて、好景気の時期を逃した」と、当時の市の対応には批判的だ。

阪急百貨店との交渉は大丸と並行して行なわれていた。阪急は95年、出店の内定の覚書を市と交わしたが、その後社会はますます不況に向かい、「大丸の二の舞にならないか」と、地元はやきもきした。

8日の出店確約の覚書締結で、その不安は治まった。だが、15年の歳月と経済情勢の激変は阪急が入る再開発ビルの南隣のBブロック(0.9ha)、メイン道路を挟んで東向かいのCブロック(1.9ha)の構想も大きく揺るがせた。当初、市は量販店や市場、結婚式場などを作る青写真を描いていたが、この春、事実上、振り出しに戻った。

今後、権利者で組織する団体を中心になって構想を練るが、組織化はまだで、地区住民の勉強会が始まったばかりだ。

生き残りかけ

阪急百貨店の進出を受け、「いっそ阪急グループ全体に進出してもらい、梅田や川西のような“阪急村”として一気に整備してはどうか」(ある地権者)という意見も出始めたが、「大きなテナントにコバンザメのように“寄生”しようとする限り、地元

商店に未来はない。阪急への人の流れを指をくわえて見ながら“安楽死”するだけ」との反発もある。

当の阪急百貨店は「全ブロックが整備され、地区全体が1つの大規模ショッピングセンターのように機能して初めて、他の地区の大規模施設に対抗出来る。すべて早急に整備出来るものと市を信じている」(担当役員)と、全地区の早急な整備の必要性を強調する。(以下省略)

194 【中心市街地活性化基本計画の概要】 「伸びゆく三田」第595号 平成11年5月

中心市街地活性化へ基本計画まとまる 三田らしい都市の“顔づくり”

三田駅周辺を中心に200ヘクタール 安全・快適など6重点目標

本年1月15日号で計画素案を示しました中心市街地の活性化基本計画が、このほどまとまりましたのでその概要をお知らせします。また、市民の皆さんのご協力のもとに実施しましたアンケート結果の概要もあわせてお知らせします。

緊急課題の中心市街地の活性化

〈策定の趣旨〉

市の核となり顔となる中心市街地の活性化は、昨年7月に開催された三田国際会議での提言にもあったように、これからのまちづくりにとって重要かつ緊急の課題であり、今後この基本計画に基づいて、市民・事業者の皆さんとの連携のもとに積極的な整備を進めていきます。

位置及び区域

別図のとおり、JR三田駅周辺を中心とする約200haを区域として設定しました。

活性化の基本方針

これまで中心市街地が担ってきた役割やこれからのまちづくりで担うべき役割を考え、次の6点を活性化の基本方針と決めました。

- ◆多様性に満ちた三田らしい都市の顔づくり
- ◆多世代交流の場づくり
- ◆田園文化都市にふさわしい憩いの場づくり
- ◆誰もが安全・快適・便利に暮らせる生活環境づくり
- ◆環境にやさしいまちづくり
- ◆地域、市民、地元事業者の新しい関係付けによる新しい価値づくり

武庫川を中心に3ゾーンに区分

〈まちづくりの方針〉

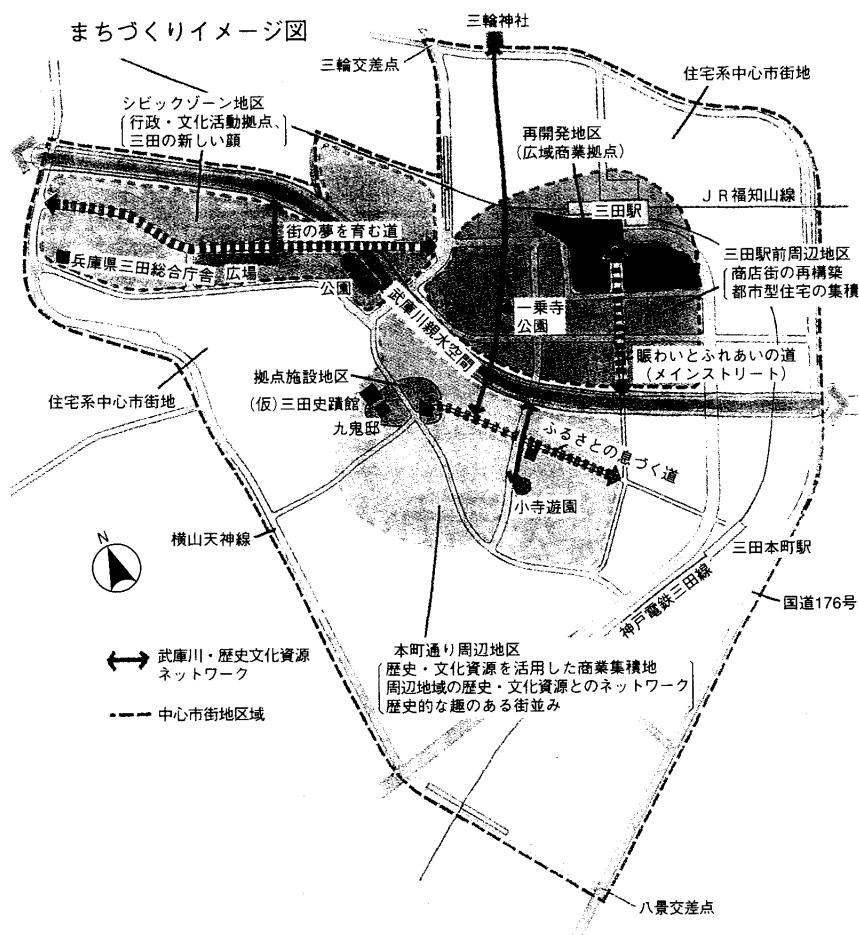
中心市街地の中央部を流れる武庫川を、三田の風土・歴史・文化の象徴とし、この武庫川を中心に、「三田駅前周辺地区」、「本町通り周辺地区」、「シビックゾーン地区」に区分し(別図参照)、それぞれの特性を生かしたまちづくりの推進により、個性的で多様性に富んだ街並みと武庫川を結節点とした人の回遊を創出します。

◆緑のネットワークの形成

武庫川沿いを親水空間として整備し、武庫川沿いと周辺地区を緑豊かな街路や公園、広場などで連結することにより緑のネットワークの形成を図ります。

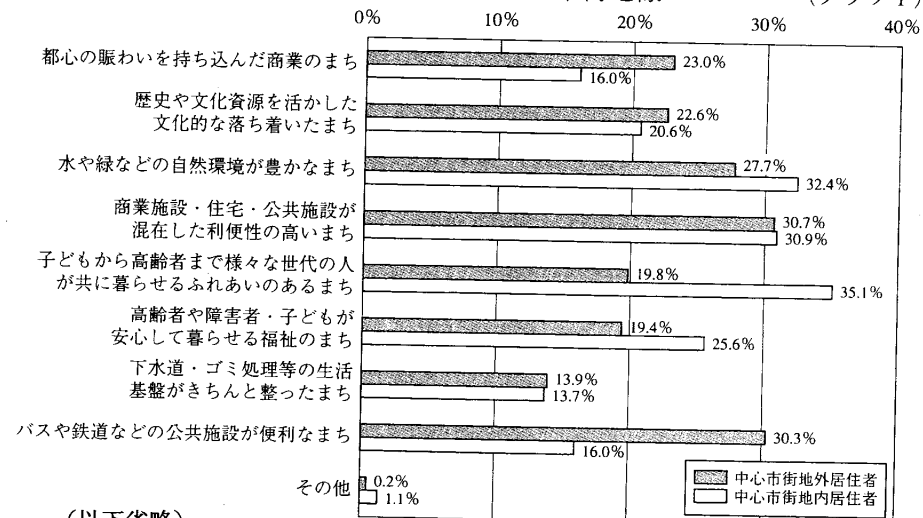
◆道路交通の整備方針

郊外からのアクセス強化、中心部への通過交通の回避、中心市街地内の拠点施設や商業集積地相互の連絡強化、駐車場や駐輪場の整備と快適な歩行空間の確保を図ります。



(中略)

市民が望む今後の中心市街地像 (グラフ1)



(以下省略)

224 【駅前地域でのマンション建設に関する委員会質問】

「決算特別委員会会議録」(抄出) 平成17年11月

○檜田委員(檜田充議員)

それと二つ目には、今全国的な現象であります駅前マンション化であります。働く者にとっては通勤時間、またより便利な通勤手段というのは住宅選びの大きな要素であると思います。私は、新三田は難しいかもわかりませんが、三田の駅前であれば、阪神間の各都市に負けることなくかなりの需要が見込まれるのではないかと。現に、三田の駅周辺に立っているマンションの入居状況も大変好調だというようなお話も聞いております。駅前マンション化構想というのについても一考の余地があるのではないかと思います。

○市長(岡田義弘市長)

それから、2点目の駅前マンション化の話が出ましたが、これ私は活性化の大きな要因になってるわけでごさいます、駅前については私の想像する以上にマンションが建設をされております。その証拠として、三輪小学校の校舎の増築から始まって三田小学校の校舎の増築までいきました。これは私は三田の発展に大きな明るい起爆剤になっているのではないかなと。ただ、いろんな状況もございすけども、私は中心市街地としてのマンションの建設については、あらゆる条件がかなえば、できるだけ増やしてまいりたいなと、そんな思いで考えているところでごさいます。

○会議録のうち関係部分のみを抄出した。