

中込地区のまちづくりの在り方検討会
意見の概要について

令和3年（2021年）6月29日
佐久市 企画部企画課

在り方検討会 開催状況

第1回開催概要

- 開催日時：令和3年4月28日（水）19：00～21：00
- 開催場所：サングリモ中込
- 参加者：23名（市側：企画課、商工振興課、都市計画課）
- 報道：信濃毎日新聞社、佐久市民新聞
- 議事：まちづくりの方向性について（参加者一人ひとりから意見発表）

第2回開催概要

- 開催日時：令和3年5月27日（木）19：00～20：30
- 開催場所：サングリモ中込
- 参加者：19名（市側：企画課、商工振興課、都市計画課）
- 報道：信濃毎日新聞社
- 議事：まちづくりの方向性について（3グループ別に意見交換）

第3回開催概要

- 開催日時：令和3年6月10日（木）19：00～20：30
- 開催場所：サングリモ中込
- 参加者：23名（市側：企画課、商工振興課、都市計画課）
- 報道：信濃毎日新聞社
- 議事：まちづくりの方向性について（3グループ別に意見交換）

第1回在り方検討会の意見概要（1）

人の流れを創出する

○ 出された主な意見

- ・ 東京でモノづくりをしている若者に、「安い賃料とアトリエ使用が可能な場所」を提供し、そこで地域とつながり、後々地域とのつながりの中で空き店舗に入ってほしい。
- ・ ワークテラス佐久ではオフィス契約も3年が上限であり、それ以降様々なエリアに事業を拡大したい人々が進出してほしい。その候補地として、中込に物件の受け皿になってほしい。
- ・ ヘアサロンを営みながら地域とのつながりを作るべく、コミュニティスペース「テルト」を運営。まちがにぎわっていく、まちに関心が向いていくということが皆さんと共有できること、知ってもらうことが大切であり、テルトでは、場所をシェアしたりいろいろな使い方をしてまちをおもしろくするきっかけを作ることができればいい。
- ・ マルシェを企画する中で、マルシェに出店してくれる人たちが空き店舗利用につながればいい。

- すでに、中込地区に人の流れを創出するような取組が各種なされている。
- 中込地区に「人がいない」という課題がある中で、**新たな人の流れを阻害する考えは排除されるべきではないか。**
- 新たな人の流れに対し、**既存の人々やテナントの大家の協力が不可欠ではないか。**
- 新たな人の流れの創出するため、**ソフト・ハード両面からの変革が必要**ではないか。
- **空き店舗の課題をどう克服**していくか（次ページ参照）。

第1回在り方検討会の意見概要（2）

空き店舗問題（活用）

○ 出された主な意見

- ・ 空き店舗に、パパママや高校生が利用できる喫茶店やレストランがあればいい。
- ・ 空き店舗に恵仁会の老朽化した事務所を移転させてもらえる場所があればいい。
- ・ リノベーションまちづくりという考え方では、新しい建物を建てるのではなく、既存の建物をどう活用していくか。既存インフラを改修し、新しい人がチャレンジできる形で利用してもらえばどうか。オーナーがチャレンジする人を応援する気持ちが大切。
- ・ 商店に限らず、オフィス街も一つの成功例だと思う。
- ・ 例えば、2階に住んで1階でお店を営むという形にしたらどうか。

空き店舗問題（課題）

○ 出された主な意見

- ・ 賃料が高額。佐久平駅や高崎駅周辺と同じような値段の物件情報しかない。
- ・ 空き店舗の持ち主が分からない。区画整理が始まって40年以上経ち、老朽化が進んでいる。
- ・ 県事業として空き店舗見学会を実施し参加者もいたが、ひとつも埋まらなかった。「適当な物件がない」「賃料が高い」という課題から、まちづくりに大家が参加していなければ何もできない。
- ・ 何とか空き店舗を埋めてもらう意識づくりを行う。問題は、誰が大家との交渉を行うか。
- ・ 空き店舗が埋まればそれで成功なのか、2代目・3代目と受け継がれていない状況から、また現状のようなまちになるのではないかと危惧している。

- 空き店舗の活用は、青写真であるが様々な構想が膨らんでいる。商店に固執しない方法も。
- しかし、「高額な賃料」、「老朽化」、「大家の不在」などという根本的な問題を解決できなければ、空き店舗の活用は進まないのではないか。
- 空き店舗を埋めたところで、まち自体が「持続可能なまち」となるかは疑問。

第1回在り方検討会の意見概要（3）

まちの課題

○ 出された主な意見

- ・ 中込に新しい人が来たときのウエルカム感、まちとして来てくださいという雰囲気を感じられない。（移住者やワークテラスを利用する方からの意見）
- ・ 30年前は学生がグリーンモールを歩いて通学していたが、今は誰もグリーンモールを歩いていない。それは、中込のまちに魅力がない、見て歩きたいようなお店が少ないからではないか。
- ・ 商店街に中々入りにくいという意見もよく聞くので、若い世代が入りやすいような重鎮のバックアップが非常に重要。
- ・ 現状での事業承継、後継者がいない。
- ・ 少子高齢化に伴い人口は減少し、郊外の商業施設も集客不足であることから中込に店舗を増やしても人が来ないのではないか。
- ・ 高校生をメインターゲットにすると、商店街としては利益が出せないとかそもそも遅くまで営業しておらず高校生が立ち寄れないので、高校生をターゲットにするのは無理。

駐車場問題・Cブロック問題

○ 出された主な意見

- ・ 昼食で中込を紹介したときに、駐車場が空いているか心配になる。中心（Aブロック）はほぼ埋まっていて、店舗ごとに分かれている駐車場も埋まっていて、諦めようかという感じになってしまう。
- ・ 車をどこに停めていいかわからないので、気軽に立ち寄るという考えにならない。
- ・ Cブロックの駐車場化は様々な課題があり、投資が必要となる中で大きな変革が起こるか疑問である。
- ・ Cブロックの車道化が20年前から問題になっており、何のために車を通すのか、それによってどのような効果があるのか、資金面をどうするのかの課題がある。

第1回在り方検討会の意見概要（4）

その他（分類できないもの）

○ 出された主な意見

（保育所・高校校地）

- ・ 保育園や高校が中込駅の近くに来てくれればいい。
- ・ 高校再編における新たな校地の立地場所、保育園の立地場所がまちに大きな影響を与えると思う。

（広報）

- ・ 中込商店街は、昭和レトロな感じでインスタ映えする今風なスポット。そういった観点から写真展やインスタ写真大会などを企画して広報していく。
- ・ 生活のしやすさや移住して子育てをしながら商売をやってみようと考えている人に中込の魅力を発信してはどうか。

（八十二銀行問題）

- ・ 八十二銀行の建物と駐車場が今後どうなっていくのか、なるべく早く教えてほしい。恵仁会の事務所に使っていただくなりしてほしい。

（料飲）

- ・ 料飲街の30～50代手前に優れた人材がいるので、その人たちが育っていくことがまちの活性化の根本の一つになる。

（施設誘致）

- ・ 民間の商業集積以外の集客力のある施設の誘致を行ったらどうか。

（駅ビル構想）

- ・ 中込駅を駅ビルに改装し、東西両方向へ通り抜ける連絡通路を設置し、2階には雨に当たらず恵仁会やグリーンモールへ行くことが可能な自由通路を設置してはどうか。

（キャッチフレーズ）

- ・ まちづくりを進めるに当たり、キャッチフレーズを付けてはどうか。

第1回在り方検討会の意見概要（5）

会議体への疑問

○ 出された主な意見

- ・女性が2名しか参加していないので、女性の意見をもっと取り入れたほうがいい。恵仁会職員も8割が女性で、このまちを歩いている方も8割が女性なのに、この会議体は男性ばかりで女性2名では観点がずれてしまうのではないか。
- ・まちづくり構想では、発信力や人選が第一だと思う。20年後にこの会議に参加している人とまちづくりを一緒にやりたい。まちづくりは1年2年でできるのではなく、10年20年単位の活動だと思う。

第1回在り方検討会の意見概要（6）

まちの方向性

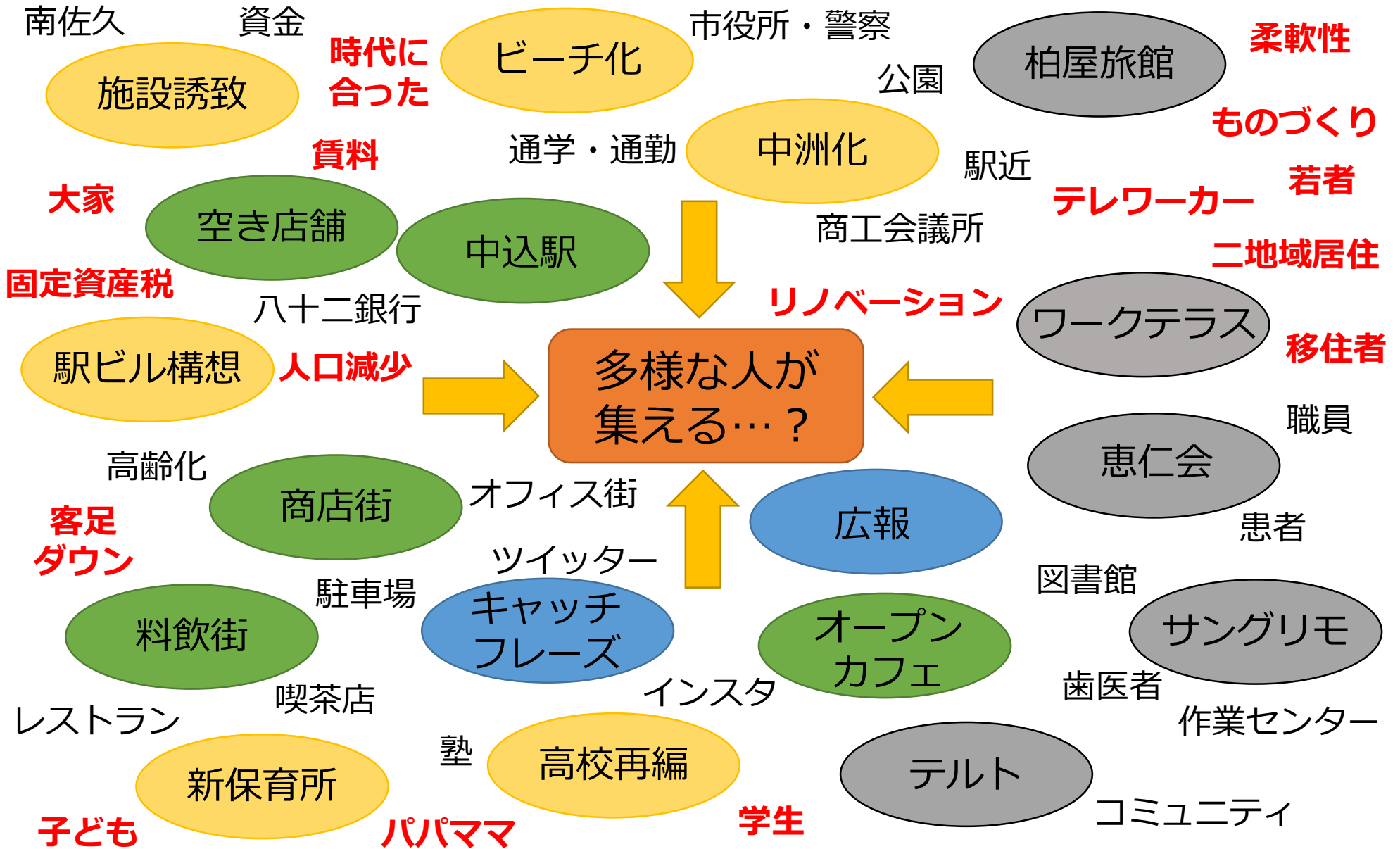
○ 出された主な意見

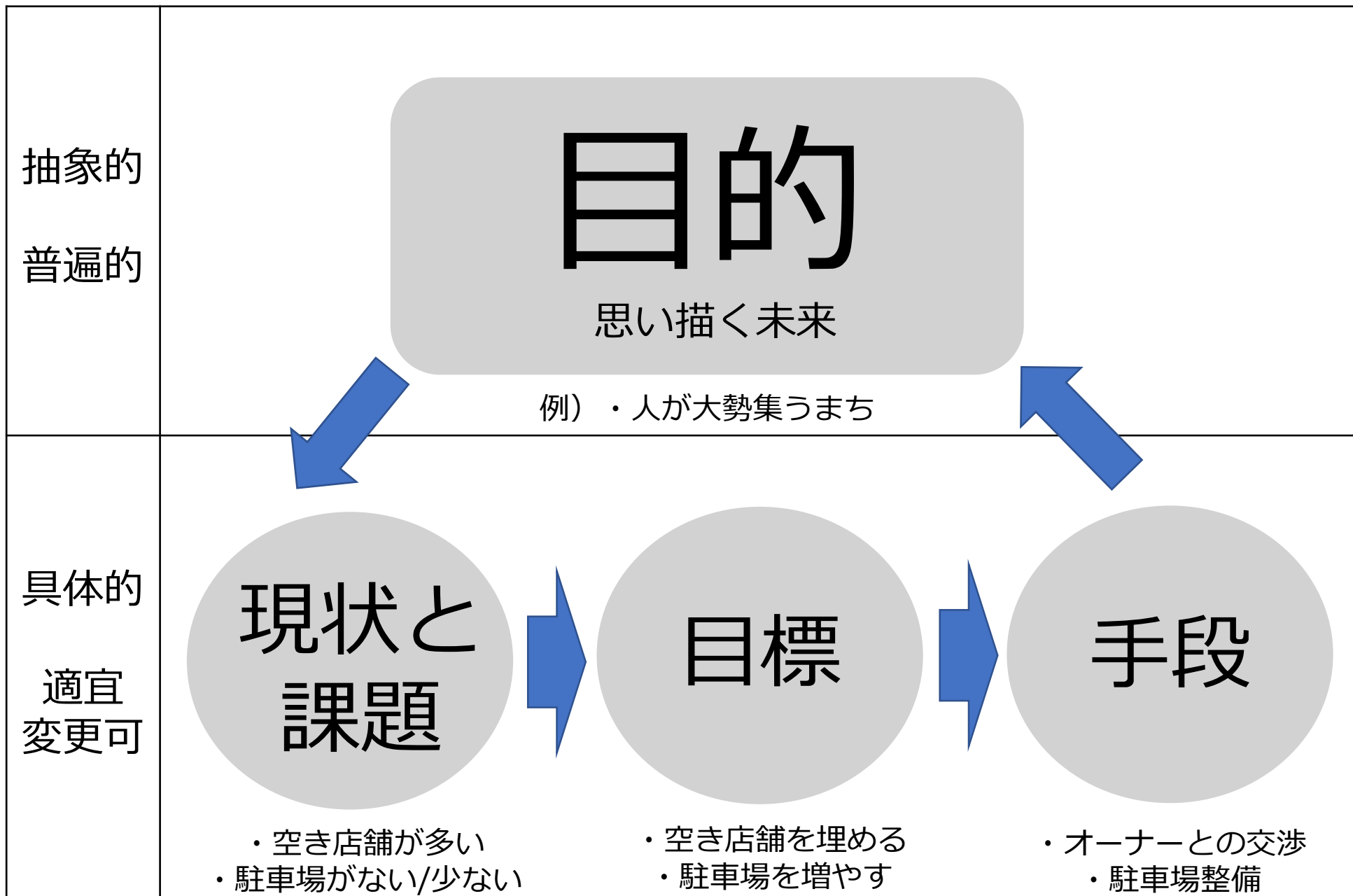
- ・ スモールスタート、トライ&エラーという考えに基づき、何か活性化できるようなものを始めていくべき。
- ・ 中込には水がある（Cブロック）、食べ物の魅力はあるなど、今までの中込の良さを生かしながら将来につながる新しい要素を加えることでより魅力的なまちになる可能性は十分ある。
- ・ 岩村田や野沢など他のエリアにはない特徴を作っていくことが一番の活性化につながるのではないか。
- ・ 中込駅を降りたら世界各国の料理が食べられる、朝から晩まで営業しているような特徴的なまちづくりを目指してはどうか。
- ・ Cブロックを親水公園のように整備し中込のビーチ化、そして、博多のように中洲化（屋台）してはどうか。きれいに整備して今あるものを有効活用し、料飲と連携する。
- ・ 子育て世代や女性に優しいまちにしてはどうか。子育て世代に優しい広い商店街。
- ・ 暮らす機能の充実という暮らすとなると女性が買い物をしたりするので、その辺りをもう少し取り入れてほしい。
- ・ 「商業のまち」と仮定されているが、商業ではなくてもいいと思っている。

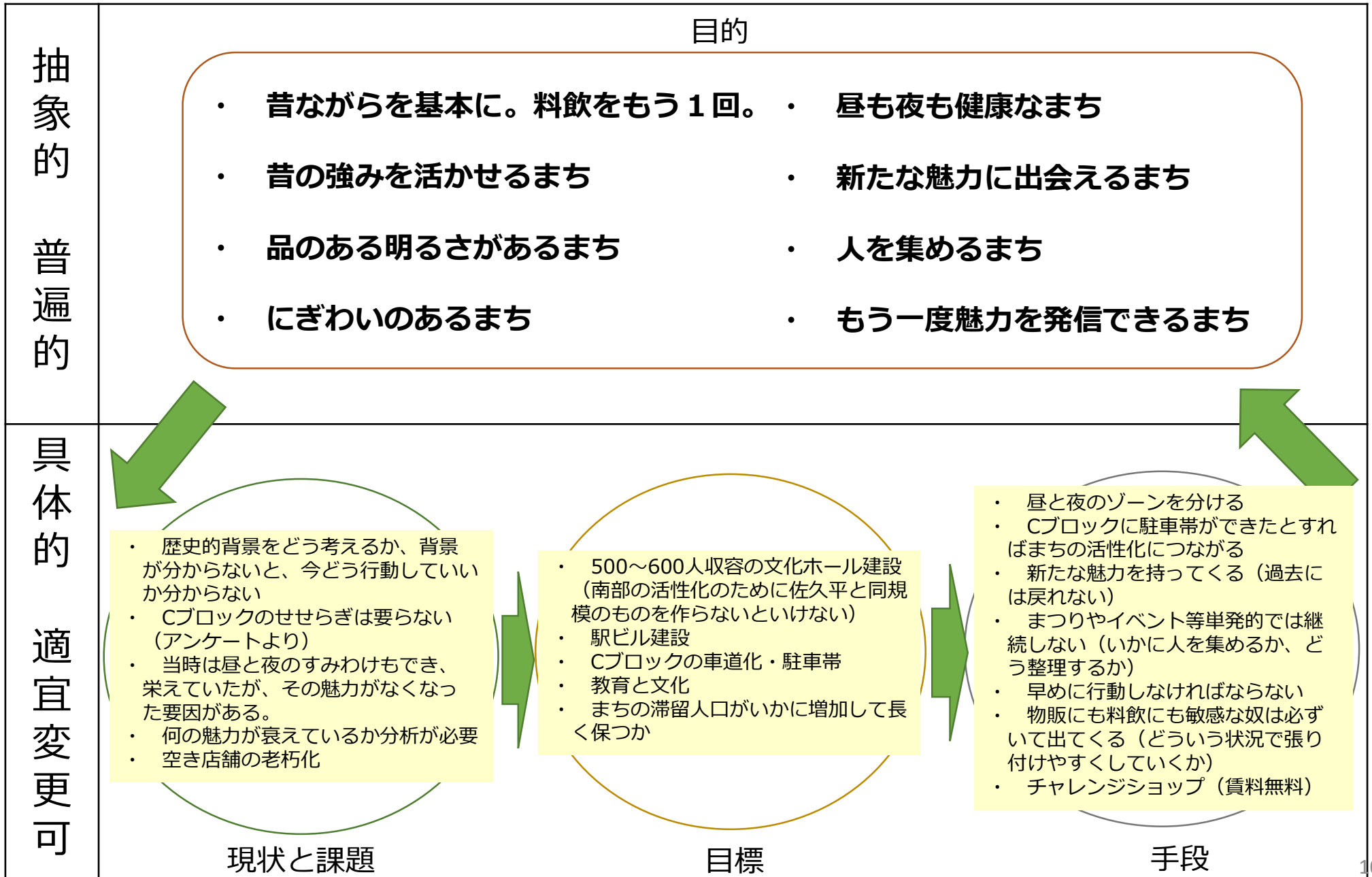
- 方向性として、抽象的なものから具体的なものまで様々。
 - 現状と課題を分析しつつ、意見集約を図っていく。

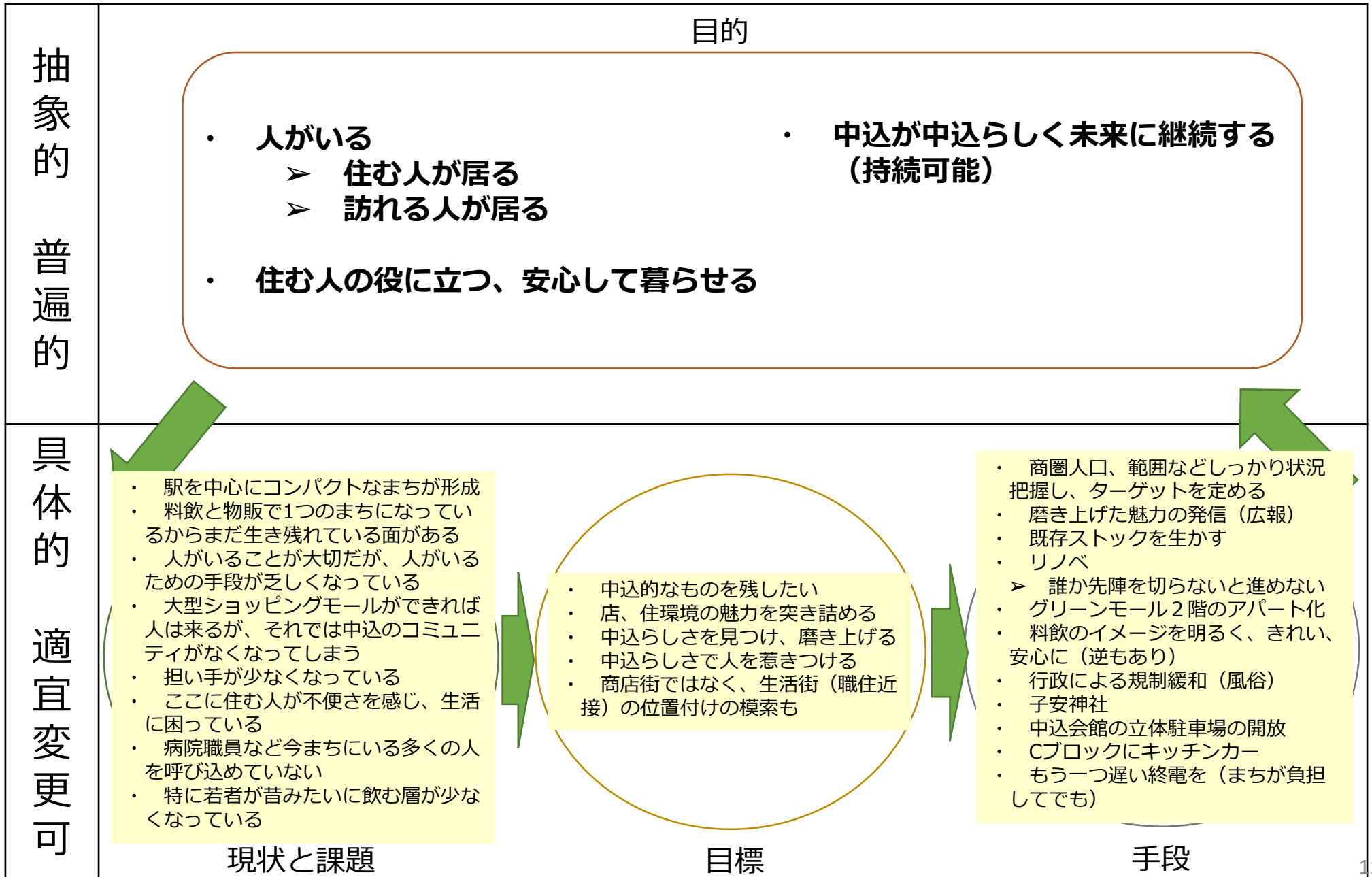
中込地区のまちづくりの方向性

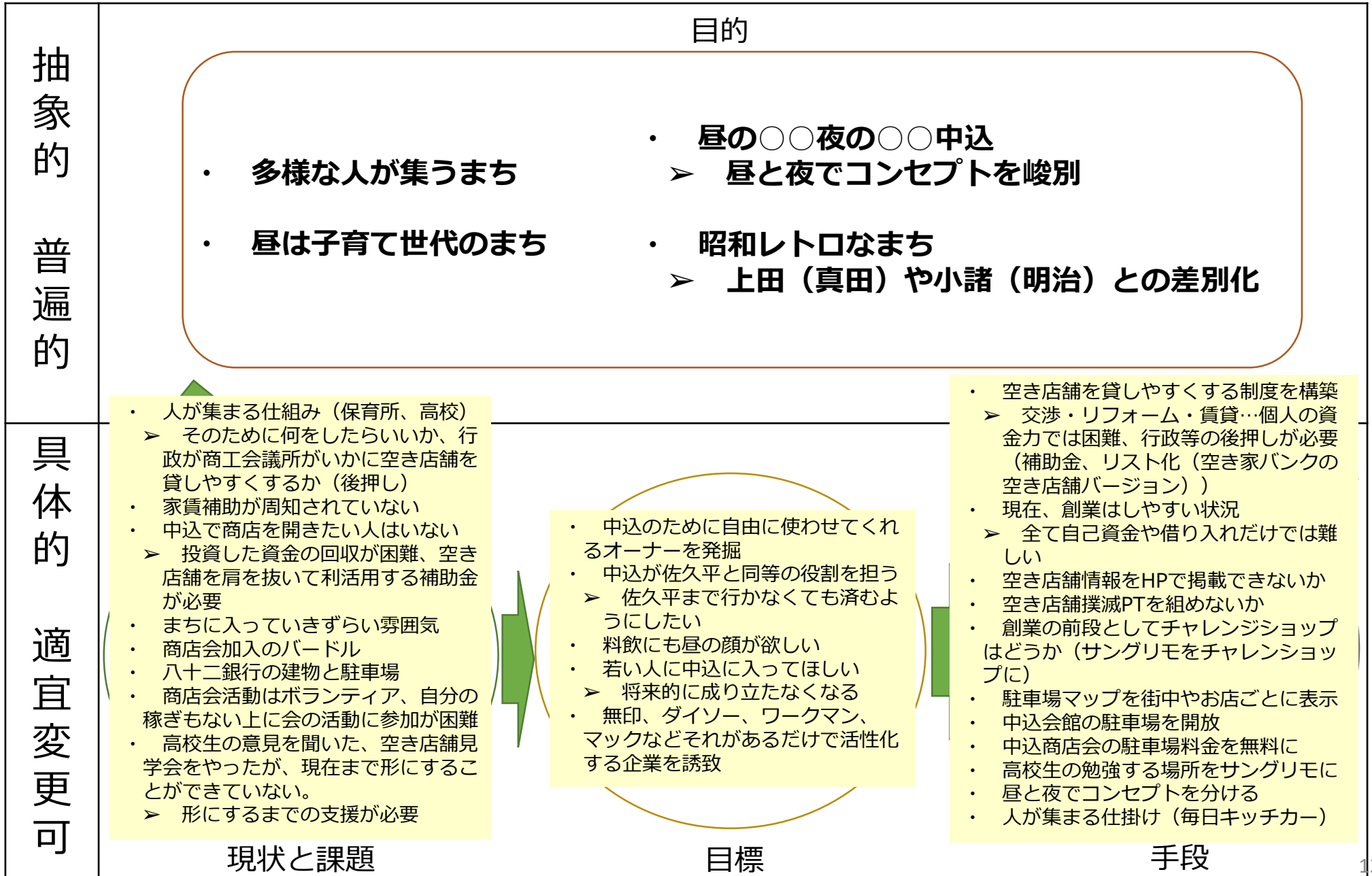
[全体の方向性] 住民や移住者などの区別なく多様な人が集え、チャレンジできるまち中込











まちづくりの方向性・コンセプト

- **第二次佐久市総合計画、第2期佐久市まち・ひと・しごと創生総合戦略、第二次国土利用計画（佐久市計画）、佐久市都市計画マスタープラン、佐久市立地適正化計画、佐久市地域公共交通網形成計画など、まちづくりと関係する計画との整合性**
 - ・ 中心拠点ごとの特徴を踏まえたまちづくりのコンセプトを明確化するとともに、これを多くの主体が共有して、まちの高質化に繋がる施策を適期に展開
 - ・ それぞれの地域の特徴を生かせるターゲット層を誘引し、中心拠点間で一定の人口を分担することで、既存ストックのフル活用を図る施策を展開
- **「野沢地区暮らすまち構想」との整合性**
 - ・ 中込地区とともに一つの中心拠点を構成する野沢地区の「暮らす機能」を勘案し、これと役割分担・相互補完するまち

- **3回の意見交換から抽象化した普遍的な中込地区のまちづくりの方向性・コンセプト**
 - ・ 昼のまちと夜のまち
(1970~1980年代にかけて実施された「中込橋場土地地区画整理事業」、「中込商店街近代化事業」においてゾーニングされ、商店と飲食店が比較的明確に峻別されてきた歴史的背景)
 - 昼のまち—子育て世代のまち（商業を中心） cf) 野沢地区「暮らす」
 - 夜のまち—品のある明るさがあるまち（料飲を中心）
 - ・ 昔の強みを生かしつつ、新たな魅力を創出するまち（「**中込らしさ**」）
 - 人がいる/賑わいがある/**ワクワク**する
 - ・ 既存ストック（昭和レトロ、ウォークアブル）を生かしつつ、近代化と融合したまち