

中込地区のまちづくりの構想策定に係る有識者会議（第3回）

議 事 録

日時：令和3年12月22日（水）

午後1時30分～

場所：佐久市役所議会棟 第1委員会室

○ 議事次第

1 開会

2 あいさつ

3 議事

(1) 中込地区まちづくり構想（仮称）の素案について

(2) 中込地区における再整備について

(3) その他

4 閉会

発言者	発言
小林部長	<p>1 開会</p> <p>2 あいさつ</p> <p>企画部長の小林でございます。</p> <p>中込地区のまちづくりの構想策定に係る有識者会議の開催に当たり、一言ごあいさつを申し上げます。</p> <p>皆様には、公私とも、ご多忙のところ、ご参集いただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>前回の有識者会議からこれまでの間、まちづくり構想の最大のポイントとなってくる、「民間主導の必要なアプローチ」として、それを実践するための試みや、課題に対する解決策を模索する分科会の取組がBブロックを中心に行われるなど、まちの有り様が少しずつではありますが変容し、賑わいが生まれてきたように感じているところでございます。</p> <p>本日は、先般開催した在り方検討会で寄せられた構想の骨子案に対するご意見を反映したものについて、有識者会議委員の皆様からのご意見を頂戴したいと考えております。</p> <p>また、中込地区の公立保育園整備に関連いたしました、中込地区における再整備についても、所管課から説明させていただきます。</p>

	<p>すので、よろしくお願いいたします。</p> <p>委員の皆様には、それぞれの知識、ご経験などから忌憚のないご意見、ご提言を賜りますようお願い申し上げ、甚だ簡単ではございますが、開催に当たってのご挨拶とさせていただきます。</p>
座長	<p>3 議事</p> <p>(1) 中込地区まちづくり構想（仮称）の素案について 有識者会議 座長の石山でございます。</p> <p>早速ではございますが、議事事項（1）「中込地区まちづくり構想（仮称）の素案について」、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p style="text-align: center;">【資料No.2により説明】</p>
座長	<p>ただいま、説明のございました、「中込地区まちづくり構想（仮称）の素案」について、ご意見・ご質問等がある方はいらっしゃいますでしょうか。</p> <p>ご意見等ある方は、挙手の上、ご発言願います。</p>
委員	<p>資料No.2の16ページの、「まわる」というキーワードについて、やはり主体は人、いわゆる本気の民間で、そこが一番基盤になると思います。</p> <p>例えば、商店街だけでいえば、プレイヤーは商店主だけで、何十年もずっとやっていてモチベーションを保つのも大変な状況で、状況が変わらず心が折れてしまうこともあった中、まちにいろいろなプレイヤーを増やしていくことが大事になります。そのときに都市機能誘導区域内の皆さんに、いかにこの構想を理解してもらい、参加してもらうかが大切だと思います。自分たちの地元が良くなり、それによってリターンがあると認識してもらうことが必要だと思います。商人の感覚からすると、インセンティブというか、お金が発生したほうがより良いとか、財源をどうするかは分かりませんが、そういった仕組みを作ってプレイヤーを増やしていく、まずは都市機能誘導区域内の皆さんに周知していくことが重要かと思います。</p>
委員	<p>中込商店会の立場から言うと、本来であれば中込のグリーンモール周辺や駅前の空き家対策というのは、我々がやらなければな</p>

<p>委員</p>	<p>らないことであって、せっかく行政を含め、多くの主体で考えるこのような機会をいただいているので、中込再生のラストチャンスだと考えてやっていかななくてはいけないと思います。</p> <p>プレイヤー探しという言葉がありますが、せっかくワークテラスさんに今 60 人ほど会員さんがいらっしゃって、手狭になって場所がないということです。そこはそこで活用していただき、中込にも引っ越してきていただいて、行政で援助してもらい、ワークテラスの拠点みたいなものを持ってきてしまえば、プレイヤーを何十人と集めることができます。そこで中込のテナント等を、商店会や分科会も連携して発信していくのが一番いいのではないかと思います。</p> <p>また、八十二銀行さんへの跡地利用についても目途が立ってきて、これからいろいろな事業をやるようになります。そこと絡められればいいと思いますが、物販などはどうしても駐車場の問題があったり、大型店に勝てないので、働く場所という形に特化していくのも良いかと思います。</p> <p>中込は土地の価値が 10 分の 1 になっているのに、なぜか固定資産税は何%しか下がっていないので、大家さんとしては、固定資産税分は収入がほしいというのが正直なところらしいです。若いプレイヤーが何かチャレンジするとき、家賃を安くすると言ってくれる大家さんに対して行政でインセンティブをつけていくことも必要ではないでしょうか。</p> <p>実際に I ターンでワークテラス佐久の会員になってくれた方が、今は中込を選ぶ状況にないというのが実状です。野沢のビルを買って、そこをリノベーションしてカフェ兼ゲストハウスをし始めた人、八千穂の別荘を買った人はいます。ワークテラスの会員ではあるのですが、どこを選ぶかとなったときに、中込は選択肢には入っているが選択はされていない状態です。お金も持っているし、仕事をしたい人は佐久に来ているので、その人たちに中込に来てもらえるようなオープンな対話の場があると、いろいろな可能性が広がっていくと思います。ワークテラスの会員の属性として、作業に来られる人でも、単に効率的に自分の作業をするだけではなく、地域と何かの形でつながりたいという思いをもって来ている人も 1、2 割程度います。非常に面白く、拠点を持とうとしている人たちです。その人たちが具体的にお店を作る場所</p>
-----------	--

	<p>として、どのように中込へ動線を作るかは、ワークテラスも追及していかなければいけない課題です。それにはオープンな会話の場をどれだけ作っていけるかが重要です。中込の皆さんは自分たちでやろうというパワーがあるので、そこにどうやってワークテラスに集う人々が一緒にやれるか。まちづくりプロジェクトが10件あったら、その中で1件くらいIターンの人のプロジェクトも作りたいと思っています。その関係性が育める取組を一緒に考えていきたいです。</p>
委員	<p>デザインミーティングは地元の人でやっているけれど、そこにワークテラスさんとマッチングできる環境を作ったほうがいいということですよね。</p>
委員	<p>そうです。</p>
委員	<p>ぜひ中込商店街の一面をワークテラスで借りていただければいい。</p>
委員	<p>ワークテラス佐久とは違う、そこならではの機能をきちんと作っていかないと会員さんもうまく流れないので、可能性として含めて話していきたいと思います。</p>
委員	<p>デザインミーティングなかごみも、今までは社会実験の中では行政の支援を受けて、賃貸料を支払っていませんでしたが、社会実験が延長になってからはボランティアではなく、ビジネスにつながるべくとして、光熱費なども自分たちで支払って再スタートし、やっとワークテラス佐久と同じ土俵に上がってきたところでは。</p> <p>地元の間人だけだと考え方が固まってしまうので、デザインミーティングなどとうまくつながれると、行政にとっても成功事例になると思います。</p>
委員	<p>佐久大の間人福祉学部の1年生が来て、イベント等で活躍してくれて、一緒にいろいろできて楽しかったです。中込駅を使っている学生さんでなくても、毎月来てくれて、そこからまた次に絡みたいと言ってくれている方が増えています。学生さんたちも楽</p>

<p>委員</p>	<p>しそうですし、いい場所だと思います。</p> <p>まちづくりで印象に残っていたまちは、小布施でした。25年前にそこで働いていたときの話ですが、小布施の方たちは年配の方も若い方も自分たちが住んでいる町が好きで楽しんでいました。当時、すでに北斎館があり、皆さんが誇りに思っていました。</p> <p>中込に関して言うと、住んでいる方が自分たちのまちが好きで楽しんでいないと長続きしないと思っています。よく大きなイベントで大きな花火を上げて集客するなどがありますが、それをされてきたまちの方からイベント疲れして長続きしないという話も聞きます。大きくななくても良いので、持続可能、かつ、動きがあることを周囲の目に見えるようにする仕掛けが必要だと思います。そして、いろいろな仕掛けをやるにしてもお金がかかることなので、自分たちで稼げるサイクルが担保されていかないと続きません。補助金、助成金に頼り続けるような活性化は本筋ではないと思っています。</p> <p>例えば、地元の大学以外でも、まちづくりやコミュニティを題材にしているゼミはあると思います。そういう方が中込のまちを題材にゼミから来て、地元の学生と交流できる機会があれば、中込のまちで関係性や思い出が作られ、長い目で見たときに観光の循環にもつながると思います。</p>
<p>座長</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>委員の皆様からのご意見を踏まえながら、「中込地区まちづくり構想（仮称）」の策定に取り組んでいただければと思います。</p>
<p>座長</p>	<p>3 議事</p> <p>(2) 中込地区における再整備について</p>
<p>座長</p>	<p>続きまして、議事(2)「中込地区における再整備について」、事務局から説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>【資料No.3により説明】</p>
<p>座長</p>	<p>ただいま、説明のございました、「中込地区における再整備」について、ご意見・ご質問等がある方はいらっしゃいますでしょうか。</p>

<p>委員</p>	<p>ご意見等ある方は、挙手の上、ご発言願います。</p> <p>保育園ができるということで小さなお子さん連れの方がたくさん来てくれることを期待しています。そうなると病院の裏側の道が狭いので、ぜひ道の整備を一緒にお願いしたいです。</p> <p>そして、中込中学校の生徒がグリーンモールの人工芝でよく勉強をしているのですが、中学校からそこに至る線路の近くには恵仁会の駐車場があります。車も通り、中学生も通り、そこにお母さんが小さい子を連れて歩くとなるとかなり危険なので、線路の箇所も一緒に整備していただけるとありがたいです。</p> <p>質問ですが、駐車場は新たに作るわけではなく、今ある場所の整備をお手伝いして下さるということですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>駐車場につきましては、現状サングリモ中込にもありますが、道を渡らなくてはいけないため、危ないというご意見を聞いております。八十二銀行の駐車場があった頃はそちらを使っていたというご意見も聞いておりますので、今回、民間の方で八十二銀行を整備するに当たり、駐車場だったところを行政として何とかできないかと相談をいただいているところです。</p>
<p>委員</p>	<p>中込会館の立体駐車場も、2階はかなり空いていてもったいないので、商店街に行く方が立体駐車場も使えるような仕組みを作っていたら、もう少し車が停まれるかと思います。</p>
<p>委員</p>	<p>今、在り方検討会で新たな分科会の準備段階で、集まったメンバーが駐車場について話し合いをしていくようになると思います。</p> <p>今回の再整備は、あくまで令和4年度の事業計画という認識でよいですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>今回上がっているものは、5年間計画です。</p> <p>立ち上がっている又は今後立ち上がる分科会での内容によりますが、Cブロックについては現時点として一旦関連事業で銀座グリーンモールを上げております。分科会で話が詰まってきた場合に、基幹事業・提案事業として上げていくことは可能です。駅周辺につきましては、駅前広場整備と併せて分科会で意見をお聞</p>

	<p>きしながら考えていきたいと思っております。内容によっては当然入れられると考えております。</p>
<p>委員</p>	<p>駅前の広場は、「中込駅アップデート部」として動きがみられますけど、今後、一緒にまちづくりをやる気がしていて、駅周辺の在り方検討も同じだと思います。ぜひそこに大学生や他団体とコラボなどで絡めてできれば盛り上がると思います。</p>
<p>委員</p>	<p>実際に「中込駅アップデート部」での旧びゅうプラザの活用検討でも「自分がやる」という視点で学生さんたちが発言してくれたので、ひとつのオープンの対話の場として大切な機会になっていると思います。</p>
<p>委員</p>	<p>駅前整備については大賛成です。昨日ワークテラス佐久さんにお邪魔して「中込駅アップデート部」の動きに合わせて旧びゅうプラザの跡利用についてお話をさせていただきました。あの場所を無償で貸出しできないかという方向性で考えています。中込駅に待合室があるのですが、学生は駅前のところに座り込んで待合室ではあまり休みません。アップデート部のあるびゅうプラザ跡地も待合室のように開放して、ワークテラスの方やうちの社員など誰かがいるような形を取れば、いい活用の仕方ができるのではないかという話をワークテラスさんとさせていただきました。</p> <p>以前、野沢北高の男子生徒とアップデート部の話が出たのですが、チャンスがあれば何かやってみたいという気持ちはあるようです。しかし、正直なところ人が全然歩いていないから、何をどうやっていいかわからないということでした。それならばこうやれば自分たちで何かできるという案内をする場としての活用も良いのかなと思いました。</p> <p>先ほど廣末先生がおっしゃった踏切の件ですが、今あの場所は1台しか車が通れず、すれ違いの車は待たなくてははいけません。踏切が下りたときに車が数台並んでいるのを目にするので、踏切を改良しなくてはいけないと思っています。大きな踏切にしたほうが良いと思います。私からも会社に提案して、踏切を広げる計画を立ててくれるよう要望を出したいと思っています。また、線路沿いにある掘っ立て小屋も全て整備しなくてははいけないかと思いました。JRとしてできることは全面的に協力していくスタンス</p>

<p>委員</p>	<p>は変わりませんので、引き続きよろしく願いいたします。</p> <p>高齢者とする、ワークショップの活動などはよく分からず、まちで何がきれいになった、何ができたなど目に見えないと食いつかないのです。固定資産税も高いのに家賃も高く取られるというのが現実です。駅前にたくさん空いているテナントもありますが、飲食店は暴力事件などあって危ない、夜中までカラオケをしていてうるさい、さらに若者の教育上良くないと言われる状況にあるのが今の料飲組合です。中込のまちの中に、昼間も食事できるお店も結構ありますが、あまり知られていません。</p> <p>Cブロックのグリーンモール車道化を最初からお願いしていますが、そのような目に見えるようなまちづくりをしてもらいたいです。銀座グリーンモールは民間ではどうにも手をつけられません。川はどぶ状態、木は太く葉は落ちるし、ごみは捨てられるし、手がつけれない状況です。ぜひ行政で何とかしてもらいたいです。</p> <p>南高、北高が合併した高校を、中込駅の近くに作ってほしいという意見がたくさん出ていますので、中込駅東側の踏切を整備し、その辺りに学校の誘致ができるようにしていただければありがたいです。</p>
<p>座長</p>	<p>在学の生徒の交流の話が出ましたが、いかがですか。</p>
<p>委員</p>	<p>大学の教員たちが何人かで中込地区を歩いてみて、学習の一環で空き家を使えないか探っていたということを知りました。佐久地域全体に学生が散らばっていて、地域で学ぶという実習をいくつかやっています。公民館活動であったり、人間福祉学部の学生だけでなく、看護学部の学生も一緒にポールウォーキングをしたり、お年寄りにインタビューして佐久市の良さを聞いたり、高齢者が通るときにどこが危険かなど地域に出て実習しています。佐久市内の学生が多いのですが、県外からもたくさん来ていて、佐久の良さを今見直している雰囲気があります。</p> <p>ディスカッションの場に学生を呼び込んでいただくと、学生も嬉しいですし、地域の方に教えてもらえばより学びに深みが出ると思います。1年生で行ったところへ4年生になってまた行き、1年生の指導をしながら学ぶというプログラムも組んでい</p>

	<p>て、佐久により愛着を持てている気がします。学生のために空き家をどう活用できるか、シェアハウスのようなものがないかということも考えているので、ぜひ一緒にやらせていただければと思います。</p>
座長	<p>恵仁会ともうまく連携できればと思いますが、いかがですか。</p>
委員	<p>そうですね。オレンジカフェなども考えているようなので、その辺りがどううまくできるかと思います。</p>
委員	<p>佐久大学の大きなブランディングは認知症対応、足から健康になる「足育」、佐久ケアモデルという地域と合体したケアのモデルを作っていくことの3つだと思っています。認知症については、週に1回18時から教習をやっています。認知症の人に優しいということは人が住みやすいまちと思って活動しています。</p>
委員	<p>中込はウォーカブルまちなので、認知症の方が、道がわからなくなったときにどうしたらいいかというシミュレーションや、ポールウォーキングをしながらここで何ができるかを一緒に考えていければいいかと思います。駅前のロータリーもどうやって使ったらよいかも今後検討でしょうか。駅前に恵仁会が入っていたほうがいいですか。</p>
委員	<p>そういうところも勉強なので、大学生たちにこうなったらいいのではないかということ、考えてもらう場を提供すればいいと思います。</p>
委員	<p>一緒には無理であっても広報として入れたらいいかとも思いました。</p>
委員	<p>橋場公会堂も結構古くなっています。農協さんと区民の方が1軒6万円ずつ負担して作った場所です。まちに駐車場がないということなので、公会堂を壊して駐車場にしてはどうですか。</p>
委員	<p>あの場所が駐車場になったらすごく停めやすいですね。公会堂もよく使わせてもらっていましたが、今は中込会館を利用してい</p>

	<p>るのでほとんど使っていません。橋場支部の子どもたちが6年生を送る会などで橋場の公会堂を使っていましたが、例えば、サングリモを使っていいという話になればそこでもいいのでしょうか。</p>
座長	<p>いわば橋場3区の区民の持ち物のようなもので、区民の了解を得ないと進展ができないのが現状です。</p>
委員	<p>中込保育園で、一時預かりの事業をやっていると思うのですが、予約しづらいのが実情です。現在は、病気や事故、介護など育児の心理的、肉体的負担を解消することを目的として定められている事業で、そこをもっと緩和してはどうでしょうか。</p> <p>高崎市にある子育てなんでもセンターでは、そこに行って預けて夫婦で映画を見ろといった目的でも預けられ、利用しやすくなっています。利用の仕方も、当日に行って預けられるという実際の利用者目線になっていて好評です。</p> <p>何日も前に予約したけど当日に発熱して預かり不可になるなど、手続が大変という理由で、一時預かりの利用率が上がらないということが見受けられます。高崎市の子育てなんでもセンターは私も少し関わったのですが、仕組みがとても良いので、中込を楽しむときに子育てから離れられる機会も作るという意味で、一時預かりの場ができると回遊性が高まるのではないのでしょうか。子育て支援課の方とも一緒にやり取りできるといいのではないかと思います。</p>
委員	<p>新中込保育園は認定こども園を視野に入れているという話を聞いていますが、確かにそうなるともっとライトに利用できる感じがします。</p>
委員	<p>ただ、保育園として定められているところとは別の区画にしないと、一時預かりのサービスはできないと思います。託児所、一時保育事業という形になるのでしょうか。</p>
委員	<p>シングルマザーで子どもを預けられないとか、飲食で夜働いていて実家も遠いので子どもを預けたいというニーズもあるので、中込には託児所が欲しいという声は昔からあります。</p>

委員	高崎市は、認可外のところで夜中も預かることが成り立つ、金額が高めの保育サービスも人気があります。
委員	無認可でも良いので、民間でそれをやろうかという話も出ています。
委員	無認可だと補助が出ないという問題があります。
事務局	無認可とはいえ、県の設置許可は取らなくてはなりません。我々行政がやるのが認可保育所で、一時預かりにも規制があります。場所を変えることで、目的を変えて保育所の預かり方式と違う形で預かっている自治体もあります。基本的に自治体がやるとなると、認可系の一定の基準の補助金を受けて作り、それに即して運営します。委員の皆さんが夜間やろうとする無認可保育所は、設置の許可を経て、衛生基準をクリアすればできます。
委員	<p>恵仁会は、保育所にお金がかかりすぎて採算が厳しく、もう恵仁会ではできないので、新しくできる中込保育園にお願いするという形で閉めたのです。</p> <p>ただし、もし可能なら夜勤の人などが預けられればいいかもしれません。それを柏屋旅館さんが、ゲストハウスと併用してやろうかという話が出ていたのです。</p>
	<p>3 議事</p> <p>(3) その他</p>
座長	続きまして、(3)「その他」であります。委員の皆様から全体を通して何かございますでしょうか。
委員	資料3でサングリモ中込を再整備するような記載がありますが、もう少し詳しく聞いてもいいですか。
事務局	各所管課でそれぞれの機能を所管しておりまして、今後入れ替えや新たな設置について来年度しっかり検討したいというところでございます。2階のつどいの広場については、野沢の県民広場跡地に整備しようとしている子育て支援拠点施設に機能を拡

	<p>大した上で内包していこうとしています。つどいの広場跡地には、野沢会館にあったチャレンジ教室を移設してはどうかという検討を進めているところです。</p>
委員	<p>つまり、つどいの広場を利用している小さい子たちは、野沢に行くからサングリモにはいなくなるということですね。</p>
事務局	<p>その代わりに保育施設ができることによって、一定の子育て機能を担うということにはなります。</p>
委員	<p>中込保育園ができて、そこに託児所を作れば、中込の託児サービスが新たにできる可能性があるということですね。</p>
事務局	<p>保育施設をどのように整備していくかは、まさに検討を深めていくところですので、今回ご意見として出た必要な機能は我々から伝えさせていただきますし、こういったものが必要という意見を寄せていただければと思います。</p>
委員	<p>サングリモの1階はそのままですか。</p>
事務局	<p>全てを再検討したいということで整備計画に入れていますが、例えば、図書館の位置も2階で良いのか、つどいの広場の跡地は託児所が良いのか、もう少し皆さんが交流できる場所が良いのかということは、ご意見を聞いて決めていきたいと思っております。</p>
委員	<p>Bブロックのテントと芝は今後どのような展開になっていくのでしょうか。</p>
委員	<p>3月末まで社会実験を延長して、その間アンケートも取りつつ、結果を検証して、どういうニーズがあるか、今後どうするのか、整備しようとしても予算をどうするのか、そういったことを検討しています。</p>
座長	<p>他にないようですので、事務局から何かありますか。</p>

事務局	<p>委員の皆様、活発なご議論ありがとうございました。</p> <p>本日の有識者会議でのご意見等を踏まえまして、構想策定に向け、取り組んでまいりたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>今後の予定ですが、本日のご議論を反映した、構想の素案を調製し、パブリックコメントを2月2日から15日の予定で実施させていただきます。その後、パブリックコメントで寄せられたご意見や庁内調整を経て、3月頃に開催を予定しております、有識者会議で構想（案）をお示ししたいと考えております。</p> <p>次回開催の詳細につきましては、改めて文書で通知させていただきますので、よろしくお願いいたします。</p>
座長	<p>ありがとうございました。</p> <p>以上で議事を終了いたします。進行を事務局にお返しします。</p>
事務局	<p>4 閉会</p> <p>以上をもちまして、第3回中込地区のまちづくりの構想策定に係る有識者会議を閉会いたします。</p> <p>ありがとうございました。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>