

(様式第3号)

政務活動報告書

会派(議員)名 (雲坂 衛)

活動事項	行政視察
活動年月日	令和5年7月31日(月)から令和5年8月1日(火)まで
場所	広島県呉市、福山市
活動の相手	呉市議会、福山市議会
参加議員名	雲坂 衛、太田 縁、足立 考史
目的・内容 ・結果等	別紙報告書のとおり
関連する 支出伝票番号	2、4、5

視 察 報 告 書

令和 5 年 9 月 15 日

鳥取市議会議長 西村 紳一郎 様

鳥取市議会議員 雲坂 衛



令和 5 年 7 月 31 日から 8 月 1 日まで政務活動費視察（調査）に参加したので、その結果を下記のとおり報告します。

記

所見等：

●呉駅周辺地域総合開発事業について（呉市）

本件は、駅前開発後、市の経常的経費がどのように増加するのを中心に調査を行った。

当日担当者からはじめに、「今回の呉市の開発手法は『特殊』で、公共事業として発注する部分が極めて少ないやり方をしている。旧そごう跡地を一旦市が買って売る。売るなかで民間開発する条件をつける。民間開発後に公益機能を一部持つが、開発後の経常的費用はそれほど大きくないように『見える』（特に、②と⑩関連）との説明があった。

バスタプロジェクトを利用する際、特に注意すべき点として⑩（開発利益を一旦民間へ外部化し、呉市の基金、（仮称）UDC 基金へ資金が集まる仕組み）などを窺い知ることができ、これまで調査しても分からなかったことが多くある視察となり大変有意義であった。

関係者の皆様に感謝し、頂戴した貴重なアドバイスとともに、以下のとおり抜粋して記載する。

① 土地の所有面積について（できるだけ国の持ち物に）

国は、国が所有すべき面積を呉市に管理させたいという思惑があり、話し合いの中で、国の持ち物だと言うことを注意して譲らず進めてきており、できるだけ国の持ち物にしておくことが重要とのこと。国・民間・呉市等のそれぞれの土地の所有面積は、単純に床面積で按分した数字に近くはなるが、建物完成後の不動産鑑定評価をもとに算出するので現時点では未確定。（当日配布資料 P4・5 参照）

② バス事業者の負担増加について

例えば、バスターミナル完成後のバス事業者のテナント料金・賃料について、今回の開発で市はあまり関わらない形で進められている（民間同士の契約）。今回の規模のターミナルを管理する場合、かなりの年間経費がかかると思われ、テナント料等も増加する見込み。

「可能であるならば、「国から収入が得られる仕組み」と、「ターミナルを作る仕組み」をセットで作ることが、一番管理費が抑えられる手法として望ましい」とのこと。（⑩関連）

昨今、路線バス事業者は、どの地方においても積極的になりにくい状況が続いている。今回、広電バスが直接大きな持ち出しをすることはないが、もともと呉市の場合は、呉市交通局を、地方公営企業としてバス事業も行っていた経緯があり、平成 24 年 3 月に広島電鉄に営業譲渡する際、市内での赤字の部分については、呉市が赤字補填する条件で譲渡契約を締結している。表面に負担増は現れていないが、実質的に事業者負担は増加し、それが市の負担になる。

鳥取市のバスターミナル建て替えの為に、具体的に、翌年以降増加するであろう赤字補填増加額（主にバス事業者の賃料等）を聴きたかったが、回答が得られなかった。開発に関する全体収支や経常経費等を評価する場合、バス事業者への赤字補填増加まで追って調査し評価することが必要と考える。

③ 新規の中距離バスの運行について

今後、呉市は、新規中距離バスの誘致を目指しており、現市長は、現在、はじめから赤字補填のようなものは考えていない。開発後も、さらなる周辺の改良等（⑦橋上駅化工等）により賑わいを創出するなどで、はじめて中距離バスの誘致等が可能になるものと考えている。

今回の開発は、住居の開発も含まれるため一定の消費増が期待されるが、十分とは考えておらず、広場の使い方や、周辺からの人の流れや、広島市内からの集客できるコンテンツ開発等が必要で、そのための「起爆剤」として、駅周辺の開発を行っている。

④ 一般車の駐車スペースについて

駅周辺の消費を拡大させるためにも、一般車両の駐車台数の確保と、買い物客等への駐車割引などは必要と考えておりそれを前提に質問を行った。

当日配布資料 P13 の一般車の駐車スペースを、現在の 27 台から 0 台にすることは、バスタの補助金を使う場合、必要になってくる。そもそも、まちづくり・駅前開発は、歩行者を中心に考えているとのこと。

また、駅の西側に隣接する市営の呉駅西駐車場（24 時間・481 台）の稼働率は、現在約 3 割であり、ストックは、現状で十分だと判断されている。

一定額の買い物をすれば駐車料金を無料するようなインセンティブや、動線の見直しや利用しやすさなど、この開発を機に全体的に取り組む課題があるように思われ、本市にとっても参考になった。（当日配布資料 P13 参照）

⑤ サービス付き高齢者住宅について（介護保険法の「総量規制」）

プロポーザル諮問委員会で選定された「くれみらい」の当初の提案では、サービス付き高齢者住宅・グループホーム 2,780㎡が、整備計画中に高齢者向け賃貸住宅等 1,839㎡に変更となり、サ高住が実現できなかった。理由は、いわゆる介護保険法の「総量規制」で、選定後の庁内協議で、各都道府県に割り当てられているベット数の枠がいっぱいであったことが発覚したとのこと。鳥取市の開発を考える上でも大変参考になった。（当日配布資料 P5 参照）

⑥ 屋根付き遊歩道（ペデデストリアンサークル）について

「くれみらい」の提案書にある国道 31 号上の屋根付き遊歩道（ペデデストリアンサークル）は、作るようにはなっていない。あれば良いのではという一つの考え方として、「くれみらい」が提案しただけとのこと。今回のプロポーザルは、協力事業者の選定で、提案範囲が広いことも特徴のように思われる、公平性に配慮すべき点も見受けられる。（関連⑨・⑩）

⑦ JR 呉駅の橋上駅化工について（実現を見越した高さに設計）

「JR 呉駅を橋上駅化して、バスターミナル 2 階デッキと JR の改札を接続する提案」は、以前、呉市の基本計画の検討会の中で、当時の JR 副支社長が口頭で提案されたもので、それを計画に盛り込んでいる。覚書にもなっていないが、すぐにできるものではないので、将来的に繋ぐことを前提に、今回の開発で、その高さの設計し工事するようになっている。今回の工事設計が可能になっただけでも、これまで協議を積み重ねてきた甲斐があったとのこと。会議の中での発言に終わらせるだけでなく、今できうところまで落とし込んでいる実行力は、本市においても大変参考にしたい。(当日配布資料 P 14 参照)

⑧ バスと JR の利用者増加の試算について（「国頼り」にしないこと）

基本計画が実施できた場合のバス及び JR の利用者増加の試算は、各事業者が持っているか不明だが、呉市は作っていないとのこと。国土交通省は数字をくれたりしないので、作るとしたら自分たちで作る必要があるとのこと。

⑨ 約 2000㎡部分の実質買い戻しについて（「特殊な開発①」）

建物が完成した後、約 2000㎡部分を、呉市が民間から実質買い戻しする額は、開発収支を評価する場合、必要。当初市長の「民間開発する場合の約 2 億円補助」は、現在なく、形を変え、実質買い戻しになっている様に伺える。(参考：谷本誠一元呉市議会議員の一般質問)

「開発全体の収支や経常的収支は、あえて資料で作っていない」とのこと。特に、経常的経費がどのように増加するのかは、議会に説明して、議決の判断材料にしなければならないように思われる。

また、本件の特徴は、プロポーザルの事業協力者の募集要項での事業協力の内容や条件などにも見受けられる。また、全体整備のコンセプト検討まで協力範囲として選定されたのであれば、例えば⑥なども含め、後述のアーバンデザインセンター（UDC）との今後の関連性や「実現性」も注視されなければならない様に思われる。

バスタプロジェクトを利用した後、開発利益を基金化すれば、10 年間でその資金を、どこまで地域のために使うことができるのか、正念場となってくるように思われる。バスターミナルができてからの UDC との協議等が、本当のスタートなのだと感じた。

⑩ 「呉市に基金を創設していただき『(仮称) UDC 基金』に寄付」について（「特殊な開発②」）

当日配布資料 P 8 に、「呉市に基金を創設していただき、当コンソーシアムの開発利益から UDC 整備費用相当額を目標として、『(仮称) UDC 基金』に寄付する事を目指します」、「呉市からも（土地売却益から）拠出していただき、創設後 10 年程度の UDC の活動資金に充てます」とあり、冒頭での開発手法の「特殊」は、ここにこそ一端があることが窺え、現在、国交省は、バスタプロジェクトを全国の自治体に拡大しようと広報に力を入れている。

担当者からは、「開発利益について、呉市が、土地・建物を、約 4.23 億円でいったん買って売る中で出た売却益は、B ゾーン（当日配布資料 P 4）に関しては、民間部分の一部を 5.09 億円（くれみらい提案書）で買うことは確定している。あとは国が呉市に払う部分が約 2 から 3 億円と計算され、計約 8 億円が開発利益となり、その一部または全額が、基金への寄付額となる見込みで、現在、まだ決定も議決もされていない」とのこと。

今回の資料や説明のなかで、開発利益、売却益等、言葉の定義が曖昧だが、要は、「呉市が、市有財産を民間に売る金額」と、「国が、国が所有する部分を呉市から買い取る金額」の合計が、約8億円となる見込みで、それを活用するため、基金を作らせ、UDCに資金が流れる仕組みがあり、どこまで地域の為に活用されるかを注視しなければならないだろう。

なお、アーバンデザインセンター（UDC）について、現在全国で21団体一般社団法人があり、国土交通省のバスタプロジェクト推進検討会の座長、各地の諮問委員会座長を兼任している羽藤英二東京大学大学院教授と関係の深い団体等。担当者からは、「バスタプロジェクトだけではないかもしれないが、昨今の交通関係の公民学の連携では、今後キーワードになってくるのではないか」とのこと。②の波下線部のセットで仕組みを作るというアドバイスは、ここにあったのだらうと思われる。

純粹に考えれば、今後、増加するであろう市の経常的経費は、地域内で開発した利益で直接補填することが望ましいと考える。現時点で、UDCの活動計画や市との覚書など公表はなく、どこまで市民の利益につながるのか不明。

もしバスタの利用検討する場合、本件のような事も把握して、注意深く協議して行く必要性を強く感じた。

（参考）2者のプロポーザル提案の結果について

令和4年3月事業協力者として「くれみらい」（得点75.8／100点）を選定。次点「呉セントラル・コモンズグループ」（71.6／100点）。

評価項目（配点）	呉セントラル	くれみらい
全体コンセプト（24）	17.3	14.2
市有財産の取得意思（20）	17.1	20.0
民間都市機能の導入（24）	13.7	19.7
公益機能の導入（20）	14.8	14.9
実施体制等について（12）	8.7	7.0
計（100）	71.6	75.8

（令和4年3月呉市議会産業建設委員会行政報告資料より）

（参考）経緯の概要について

平成25年1月にそごう呉店が閉店。平成29年11月の呉市長選挙で新原芳明氏（得票率約38%）が、自民党推薦の現職（同29%）と、連合推薦の新人（同29%）他を破り初当選。

平成30年5月「呉駅周辺地域総合開発に関する懇談会」を開催。平成31年3月に同懇談会から提言書を受け、令和元年7月「呉駅周辺地域総合開発基本計画検討会」を開催。令和2年4月基本計画を策定し、9月に「国道31号等呉駅交通ターミナル整備事業計画検討会」（国土交通省・呉市）を開催。そごう呉店閉店時、個人を含む関係権利者9者の共有財産であったものを、10月に（株）そごう・西武による個人権利者の利者集約、呉市、（株）そごう・西武、日本通運（株）の合意を経て、権利を全て呉市が買い取り単独財産化を完了（買取価格約4.2億円）。

令和3年4月、国の直轄事業として「国道31号等呉駅交通ターミナル整備」事業採択（国2／3、県1／3で総事業費80億円）。

●呉市省エネ家電買換促進補助金について（呉市）

直接的な経済効果は、約2.55億円。上限3万円補助する場合の家電購入額15万円と、補助件数枠1700件を単純に掛け算した金額。産業連関表等を用いた地域経済に与える誘発効果はそれ以上。

本補助制度を導入した今年の市内の量販店の家電の販売台数は、補助申請開始月の6月は約2.5倍、7月は1.8倍の増加。エアコン販売数全体のうち、省エネ性能の高いエアコンの販売は、例年2割程度のところ、今年は5割超で、約3割増加しているとのこと。

電力削減効果について、10年前に省エネ基準を達成している10畳用のエアコンを買い替えた場合、消費電力は970kwhから790kwhとなり、年間の目安電気代は2.61万円から2.13万円と、4800円程の節約。二酸化炭素排出量は計算上、年間70kCO2削減。

また、10年前に省エネ基準を達成している400ℓの冷蔵庫を買い替えた場合、440kwhから270kwhとなり、年間の目安電気代はエアコン同様5000円程の節約され、二酸化炭素排出量は計算上、年間70kCO2削減される計算。

この度、令和5年3月、臨時交付金を活用したが、国からの補助がなくても補助制度を作ろうとされており、普段から副市長を中心に市民目線で、経世済民の考えで仕事を行なわれていることが評価される。なお、家計が逼迫する中、水道料金も免除されていることを大変高く評価。

今後は、補助制度の申請状況を見ながら、補助割合を拡充するなど検討される予定。

世界情勢が混乱する中、鳥取市も現在の「電力・ガス・食料品等価格高騰緊急支援給付金」等に加え、地域経済への経済波及効果と、継続的な家計負担軽減及び、電力逼迫等への軽減にもなる本件の取り組みを行うべきと考える。

2010年以降、巨大化するアメリカのスーパーPAC（特別政治資金活動委員会）の影響や、近年、日本の政治関連でも再エネの受託収賄などが記事になる中、ウクライナで戦争の要因以外にも電気代等の高騰に加担しないよう、本市においても、科学的根拠に基づき自然保護につながる政策を見極められるよう注意したい。

（参考）家計負担軽減イメージ

	10年前省エネ基準	今回補助対象	
エアコン消費電力	970kwh	→ 790kwh	（年間約4,800円の節約）
冷蔵庫消費電力	440kwh	→ 270kwh	（年間約5,000円の節約）

●「えほんの国」の取組について（福山市）

現市長の「一丁目一番地」の政策のひとつ。JR福山駅前の天満屋福山店8階（2021年5月から）にふくやま子育て応援センター「キッズコム」と併設される形で「えほんの国」がある。賃料が高額ではあるが、令和4年の年間利用者数は、「キッズコム」は29,330人、「えほんの国」は29,164人。両施設を利用した場合、一時間の駐車料が無料。

「キッズコム」は、火曜日から日曜日、地域子育て拠点事業、ネウボラ相談窓口、ファミリーサポートセンターの3つの事業を行っており、母子健康手帳の交付も行なっている。

「えほんの国」は、月曜日から日曜日、毎日11:30と15:00に読み聞かせを行ない、約4000冊の絵本に囲まれながら、親子で楽しめるワークショップなども開催している。

●福山駅周辺再生事業について（福山市）

本件は、リノベーションまちづくり、三之丸町地区有料建築物等整備事業、中央公園 park—FPI 導入、福山駅北口周辺整備事業、エフピコ Ri M リノベーション再生事業、道路空間の有効利用、福山城築城400年記念事業、福山駅周辺新モビリティサービス実証実験、ウォークアブルな駅前広場の実現に向けて（福山駅前広場再編事業）の9つの事業がある。

特に、三之丸町地区有料建築物等整備事業は、バスタプロジェクトを活用しない官民連携による駅前開発。一部変更はあったものの、総事業費約110億円（概算）で、地上25階の約86mのビルをあなぶきグループ等が建てるもの。

周辺に、アイネスフクヤマ（福山駅前開発会社）の地上28階等のビルが複数建っているが、福山城の天守閣は35mを、ほぼ真下に見下ろす景観や誇りを毀損するもので、優良物件をして事業を進めることに大きな違和感を覚えたが、経済を優先した福山市の判断が心苦しい。

以前、福山駅前にあった商業施設「キャスパ」の跡地に建設されるもので、同施設は1976年ふくやま駅前共同ビル（地上8階建）として開業し、1987年キャスパに名称変更、2012年に閉店し、この度2023年に再開発ビルが完成予定。

高いビルを建てられる民間資金を活用できれば、このご時世でも、財政負担を少なく、利益が出ることが、大変勉強になった。（呉市の場合も）

鳥取市においても、景観条例、開発許可、都市計画の用途地域ごとの制限等、整備を実行的なものにしながらも、長期的に市民の生活の向上に繋げるため、大変有意義な視察となった。

●福山城跡整備について（福山市）

福山城公園内には、福山城博物館（福山城内）のほか、ふくやま美術館、広島県立歴史博物館などがある。福山城博物館の展示物や映像は大変分かりやすくまとまっており、満足度の高いものであった。築城時の水野勝成と、近代国家へ舵を切った7代目藩主の阿部正弘を、対照的な2名に焦点を当ててそれぞれ特集することで現代への課題を投げかける良い展示内容であった。

また、広島県立歴史博物館には、縄文時代から、弥生時代、古墳時代等から、各期間毎にしっかりと展示スペースが確保されており、江戸時代からだけでなく、日本人のルールや、日本の国の成り立ちを感じられ、近場にセットで博物館があるメリットを体験できた。鳥取市で城を整備する場合、大変参考にしたい。

●「ばら公園」整備について（福山市）

1956年戦災復として始まり、1965年「福山市を美しくする運動委員会（後の福山明るいまちづくり協議会）」が発足し、現在の公園の姿に整備。「ばらのまち福山」をスローガンに駅前等にもバラ園を作っている。公園はそれほど大きくはなかったが、天使の銅像が正面に設置されていた。福山市には教会が多く点在しており、主な教会の歴史を見ても、関係が深いことが窺えた。3年に一度世界中の大都市で開始される世界バラ会議が、2025年5月18日から24日、福山市において開催予定であり整備中であった。

鳥取市の砂像とはまた違った、愛好家の数、品種の多さ、観賞性、協力団体の製造品の物販の多さ（特に高速道路のパーキングエリア）など、参考になった。

以上 （約7,500文字）

添付資料：呉駅周辺地域総合開発の進捗状況等について（当日配布資料P1～P14）