

第3次再建計画に至るまでの経過とその総括・教訓

再開発事業のありかた委員会見解

昨年12月、ありかた委員会は、いわゆる「アルネ問題」*が発生するに至った経過の見解を公表しました。第3次再建計画の検証などを実施していくうえで「なぜこの問題が起こったのか」という疑問は避けられないものでした。5回の委員会の中でまとめられた「市民目線で捉えた見解」は、これから前へ踏み出していくために、そして誰もが納得できるアルネ再建のために、大きな意味を持つものです。今回は、この見解を原文のまま掲載します。

問い合わせ先 まちづくりプロジェクト推進室 ☎32-2169

1 委員会見解案について

本委員会は、再開発事業のあり方についての提言を使命とするものですが、その前段として、第5回までの委員会において、いわゆる「アルネ問題」が発生するに至った経過について協議を重ねてきました。市民の目線から見た問題発生に至った経過を委員会として確認できましたのでここに公表するものです。

第6回委員会よりは、第3次再建計画の検証に入っていますが、今後も節目節目において委員会見解として公表したいと考えています。

2 委員会見解案

(1) 中心市街地が「空洞化」するに至るまで

もともと津山の中心市街地は美作地方における商業機能の一大集積地であり、昭和45年頃までは、宮脇町、坪井町、本町3丁目、2番街、元魚町、銀天街、一番街、新地、京町さらには今津屋橋、駅前、南町と旧出雲街道沿いに、また津山駅に向けて商店街が軒を連ね、賑わいをみせていた。また、当該地域は、交通の結節点でもあったことから町村部の顧客も多数取り込んでいた。

昭和47年のニチイの出店に始まり、昭和53年のイズミ、平成3年の高島屋と中心部における大型店の出店が続く、これらの大型店をコア・マグネット（購買客を引き寄せる核）として新たな展開を模索していたが、一方で、昭和52年のイーストランド、昭和57年のウエストランドと郊外ショッピングセンターの立地が相次ぎ、中心市街地の位置づけは相対的に低下していった。すなわち、昭和50年前後から昭和50年代後半にかけて

の時期は、限られた商圏の中で中心市街地と郊外大型店が購買客を奪い合い、せめぎ合う時期であった。

だが、平成4年の大規模小売店舗法改正以降、平成8年のジャスコ、平成9年のノースランドの開業と、郊外型ショッピングセンターの出店は留まることを知らず、多くの大規模ホームセンターの郊外立地も相次ぎ、旧町村部においてもロードサイド型店舗*が顕著な展開を見せるに至った。すなわち、中心市街地の商業活動は、昭和50年前後から始まる郊外大型店・ロードサイド型店舗との競争に遅れを取って衰退の道を辿り、今日に至っている。

中心市街地の商業活動が低迷した原因は、郊外大型店・ロードサイド型店舗の相次ぐ立地にあるだけではない。中心市街地の足元から購買人口が減少していったことも大きな原因のひとつである。中心市街地の住宅・商店は狭小でかつ老朽化が進み、道路・下水道等の都市インフラ整備が遅れるという居住環境の低質性に加え、土地の権利関係が複雑なこともあって、中心市街地の居住人口は、昭和30年当時の18,000人（推計）をピークに減り続け、現在の居住者は6,500人となり、人口の3分の2が郊外等へ転出した。スプロール化といわれる郊外移転と中心市街地の空洞化が急速に同時進行する顕著なドーナツ化現象を引き起こして今日に至っている。その過程で、中心市街地の店舗経営者の中にも郊外に居を構え、あるいは郊外に店舗を構えた者が少なくない。（最近の状況を見ると、中心市街地の人口は単に人口数が減少しただけではないことがわかる。すなわち、人口の高齢化が進み、現在では高齢化

率が市平均を大きく上回る40%前後となっており、急激な高齢化は購買力の縮小をもたらすとともに「福祉商業」の必要性を高めている。また、建物の老朽化、シャッターを下ろしたままの店舗や空家・空地の増加も顕著であり、防災・防犯上も不安な状態となっている。中心市街地から郊外への人口流出は津山市に限ったことではない。大都市、地方都市に限らず、戦後の高度経済成長期に各地の中心市街地で起こった現象である。人々は良好な住環境を郊外に求め、モータリゼーション*の進行が郊外移転に拍車をかけた。そして、マイカーの急激な増大は、道路網の整備を促進させていった。津山市の場合で言えば、昭和50年の中国縦貫道、昭和60年の産業道路、平成8年の新錦橋押入線・大谷一宮線の開通等による道路網の整備が行われた。そして、それらの道路網整備は、大規模な平面駐車場を備えた郊外店の利便性を向上させ、郊外部における「住」と「商」の位置づけが飛躍的に高まった。（その後も平成11年の安岡町押入線の開通と国道53号線に係る今津屋橋北詰の拡幅が行われ、近々には総社川崎線の一部開通も予定されており、道路網の整備はとどまるところを知らないかのように進んできている。）

かくして、津山市は中心市街地が空洞化し、郊外拡散型の市域を形成することとなった。すなわち、大都市周辺に起こった郊外住宅地の拡大（スプロール）は農村地域から大都市への人口移動に伴う必然的な結果であったが、中小都市でありながらとった郊外拡散型の都市政策そのものが中心市街地を空洞化させたということになる。そして今、中山間集落と中心市街地の少子高齢化が進み、やがて郊外住宅地にも少子高齢化が及ぼすとしている。

(2) 再開発事業の経過*

以上のように、中心市街地の商業活動は昭和50年代後半には危機的な状況を迎えるに至った。その打開のため、地元商店主等の発意により商工会議所等の協力を得て、再開発手法による中心市街地の新たなまちづくりを目指すこととなった。構想が立てられたのが昭和56年であるから、郊外大型店・ロードサイド型店舗が勢力を得た時期である。

再開発事業は住宅棟を順次先行整備し、最終的に商業棟を完成するという連鎖型の再開発手法がとられた。まずは住宅棟・アリコペールしんざの建設が昭和63年に着手され、平成元年に竣工した。次いで、住宅棟・アイふきやが平成5年に竣工し、平成6年に竣工した。そして最後に、商業棟・アルネが平成9年に竣工し、平成11年に竣工・オープンした。以上のように、この事業はアリコペールしんざの着工以来アルネの竣工・オープンに至るまで11年に渡る長期の事業となった。

ところが、その11年間に日本経済事情は激変した。最初の事業であったアリコペールしんざの計画時期はバブル景気の真っ只中にあり、次のア

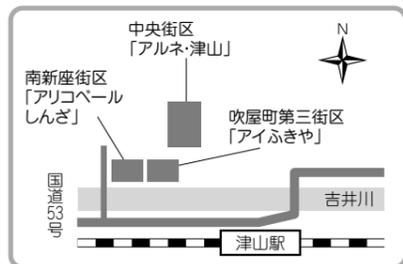
イふきや・中央街区の再開発組合設立期は、結果としてバブル経済が既に終焉を迎えた時期と重なり、続いて日本経済は長期の不況・デフレ期に突入した。日本経済がデフレ期に突入したのは平成6年であるが、にもかかわらず、アルネビルは平成9年に着工された。

この再開発事業は、低密度・低層地区を高密度・高層化（すなわち高度化）することによって、保留床（地権者に還元する建築床面積を権利床、権利床を差し引いた残りの建築床面積を保留床という）を生み出し、その保留床を売却することによって再開発事業費を賄うというものである。だが、再開発に要した用地取得費は、再開発事業に関する法の定めによってバブル期の評価額を基準にせざるを得なかったため高額なものになり、一方でバブル経済の崩壊に伴い不動産の評価額が下落し、保留床の資産価値が低下した。再開発前の資産価値と現在の資産価値の間には3〜4倍の開きがあると推定される。すなわち、保留床の処分によって再開発の事業資金を回収しようとした当初のもくろみは、事実上バブル経済の崩壊とともに崩れ去ったわけである。

では、なぜ一連の再開発事業を途中で見直し、あるいは凍結することが出来なかったのか。アルネがオープンする1日前には高島屋が撤退しており、着工前から中心市街地での大型店・アルネの経営の将来が危惧されていたはずである。にもかかわらず突き進んでいったのは、再開発事業に関する法の定めによって権利変換開始以降に事業を中止することができなかつたためであり、すなわち、一連の再開発事業がアルネの

☆再開発事業の経過

| | | |
|-----|-------------------------------|---------|
| S56 | 吉井川北岸地区再開発基本構想策定 | デフレ期に突入 |
| S61 | 南新座地区の開発組合設立 | デフレ期に突入 |
| S63 | 南新座地区「アリコペールしんざ」着工（平成元年完成） | デフレ期に突入 |
| H2 | 吹屋町第三街区の開発組合設立 中央街区の開発組合設立 | バブル崩壊 |
| H5 | 吹屋町第三街区「アイふきや」着工（平成6年完成） | バブル崩壊 |
| H9 | 中央街区「アルネ・津山」着工（平成11年完成） | バブル崩壊 |
| H18 | アルネ・津山リニューアルオープン | バブル崩壊 |



*アルネ問題：組合の多額の資金不足、それにまつわる不正流用問題、第3セクターの経営不振、支援のための度重なる公金投入などの問題

*ロードサイド型店舗：幹線道路沿いに立地し、おもに自家用車を利用する顧客を対象に作られた店舗

*モータリゼーション：車社会

裏へ続く