日本デルモンテ長野工場跡地に係るまちづくりの基本的な考え方

はじめに

日本デルモンテ長野工場跡地（以下「当該跡地」という。）は、屋代駅前通り周辺において、今後のまちのあり方を考える上で重要な土地である。

市では、当該跡地の活用に当たり、関係団体、地元区等に対し、後利用において懸念される事項、避けたい影響、望ましくない土地利用等について意見を伺ってきた。

その中では、当該跡地の活用に期待する声がある一方で、交通渋滞、周辺道路、駐車場、車両動線への影響、騒音、臭気、搬入出車両の増加、ごみ、環境問題、防犯面など、周辺の生活環境や事業環境への配慮を求める意見が寄せられた。

また、周辺商店街や既存店舗への影響に配慮してほしいという意見のほか、単なる倉庫、大型物流倉庫、悪臭や騒音を伴う工場など、地域のにぎわいや回遊につながりにくい土地利用を避けてほしいという意見もあった。

さらに、パチンコ・ギャンブル施設、宗教施設、深夜営業を伴う娯楽施設など、駅前・通学環境との調和が難しい用途、周辺既存店舗と機能が重複するだけで回遊や波及につながりにくい土地利用については、慎重に扱う必要があるとの意見もあった。

これらを踏まえ、市としては、民間事業者からの多様な提案を受け止めつつも、当該跡地が屋代駅前通り周辺に開かれ、周辺地域への回遊や波及を生み出し、周辺環境と調和しながら継続的に活用される土地利用を重視する必要があると考える。

本考え方は、今後実施するサウンディング型市場調査において、市として重視する視点を示すものであり、現時点で具体的な施設や事業者を決定するものではない。

１　策定の趣旨

当該跡地は、屋代駅前通り周辺において、今後のまちのあり方を考える上で重要な土地である。

屋代駅前通り周辺では、人通りの減少、空き店舗の増加、飲食店等の減少、来訪目的となる場所の不足などが課題となっており、駅前に近接する立地特性を十分に活かしきれていない状況が見られる。

こうした中、当該跡地の活用は、単に一つの土地の使い道を決めるものではなく、屋代駅前通り周辺に新たな人の流れを生み出し、周辺地域の価値向上につなげるための重要な機会である。

本考え方は、当該跡地の具体的な用途や施設内容を現時点で定めるものではなく、今後の活用検討に当たり、市として重視すべき基本的な考え方を整理するものである。

また、今後実施する民間事業者との対話において、多様な提案を受け止めつつ、屋代駅前通り周辺の課題解決及び価値向上につながる土地利用を検討するための共通の土台とする。

２　現状と課題

屋代駅前通り周辺は、鉄道駅に近接する交通利便性を有している一方で、市民や市外からの来訪者が日常的に立ち寄り、滞在し、周辺へ回遊する場としては十分に機能しているとは言い難い状況にある。

具体的には、人通りの少なさや空洞化の進行、空き店舗の増加、飲食店等の減少、来訪目的となる場所の不足などが課題として挙げられる。

また、周辺には学習塾、宿泊施設、個人経営の店舗等が点在し、それぞれに一定の利用は見られるものの、地域全体として一体的な滞在や周辺店舗への回遊を生み出す構造には至っていない。

さらに、駐車場の不足や分かりにくさ、送迎車両等による一時的な路上停車、周辺の開発困難地の活用など、土地利用や交通処理に関する課題も見られる。

このため、当該跡地の活用に当たっては、単に当該地の処分や個別施設の整備を検討するのではなく、屋代駅前通り周辺全体の再生に資する土地利用を目指す必要がある。

あわせて、後利用に伴う交通渋滞、騒音、防犯、ごみ・環境問題など、周辺住民や既存事業者の生活環境・事業環境に影響を及ぼす可能性がある事項についても、十分に配慮する必要がある。

３　基本的な考え方

当該跡地は、屋代駅前通り周辺において、まとまった土地利用を検討できる貴重な場所であり、その活用のあり方は、今後の駅前通り周辺の姿に大きく関わるものである。

本市は、当該跡地を単なる跡地処分の対象としてではなく、屋代駅前通り周辺に新たな来訪目的を生み出し、滞在、交流、消費、回遊を促すための重要な起点として位置付ける。

そのため、具体的な用途や施設内容は現時点で限定せず、民間事業者との対話を通じて、地域の実情に即した幅広い可能性を検討する。

一方で、周辺地域との関係が希薄な閉鎖的土地利用、駅前や通学環境との調和が難しい土地利用、駅前の立地特性を十分に活かしにくい土地利用については慎重に扱う。

また、周辺既存店舗と機能が重複する場合であっても、単に同種機能を配置するだけではなく、屋代駅前通り周辺への回遊、周辺商店街への波及、地域資源との接続が生まれる土地利用を重視する。

後利用に伴う交通、騒音、防犯、ごみ・環境問題等の影響についても、民間事業者との対話の中で確認し、周辺住民、既存店舗、来訪者が安心して利用できる環境形成に資する土地利用を目指す。

４　土地利用に当たって重視する視点

（１）地域に開かれた利用のあり方

市民、来訪者、周辺事業者など、多様な主体が利用し、関わることができる土地利用を基本とする。

特定の事業活動のみで完結するのではなく、屋代駅前通り周辺を中心とした地域との接点を持ち、市民や来訪者に開かれた機能を備えることを重視する。

（2）来訪目的と日常利便の形成

市民や市外からの来訪者が立ち寄る理由となる機能を検討するとともに、市民の日常生活の利便性向上にも資する土地利用を目指す。

買い物、飲食、サービス、体験、交流など、複数の利用場面を想定しながら、地域の実情に即した土地利用を検討する。

（3）周辺商店街及び地域資源との接続

当該跡地のみで完結する土地利用ではなく、屋代駅前通り周辺への回遊、周辺店舗への波及、地域資源との連携が生まれる土地利用を重視する。

新たな来訪者を呼び込むだけでなく、周辺地域へ人の流れを広げることにより、屋代駅前通り周辺全体の価値向上につなげる。

（4）周辺既存店舗等との関係への配慮

当該跡地の活用に当たっては、周辺に既に立地している店舗や施設との関係にも配慮する必要がある。

周辺既存店舗と機能が重複する土地利用については、それ自体を直ちに否定するものではないが、単なる機能の重複にとどまる場合、屋代駅前通り周辺への回遊や地域全体への波及につながりにくい可能性がある。

そのため、既存店舗等と機能が重なる場合であっても、利用者層、利用目的、周辺店舗との相互利用、屋代駅前通り周辺への人の流れなどを踏まえ、地域全体に効果が広がる土地利用となることを重視する。

（5）交通、駐車場、歩行者動線への配慮

当該跡地の活用により、周辺道路の交通量、駐車場の利用、歩行者動線等に影響が生じる可能性がある。

そのため、民間事業者との対話においては、来訪者数、車両動線、搬入出、駐車場の確保、歩行者の安全性等について確認し、周辺交通への過度な負荷を避ける土地利用を重視する。

（6）周辺生活環境及び事業環境への配慮

後利用に当たっては、騒音、臭気、ごみ、粉じん、防犯、景観等について、周辺住民や既存事業者の生活環境・事業環境に配慮する必要がある。

特に、周辺環境に大きな負荷を与えるおそれのある土地利用については、導入機能、運営方法、対策内容等を十分に確認し、慎重に扱う。

（7）駅前環境及び通学環境との調和

当該跡地は、屋代駅に近接し、周辺には商店街、住宅、学習塾等が立地している。

そのため、駅前環境や通学環境との調和が難しい用途については、当該跡地の位置付けや周辺への影響を踏まえ、慎重に扱う。

また、目的や運営内容が分かりにくい施設、特定の主体のみで利用が閉じる施設など、市民や来訪者との接点が乏しい土地利用についても、当該跡地の位置付けとの関係を踏まえ、慎重に検討する。

（8）閉鎖的又は駅前立地を活かしにくい土地利用への慎重対応

当該跡地は、屋代駅前通り周辺における重要な土地であり、市民や来訪者との接点を持つ土地利用が期待される。

そのため、特定の主体のみで完結し、市民や来訪者との接点が乏しい閉鎖的な土地利用や、駅前の立地特性を十分に活かしにくい土地利用については慎重に扱う。

また、敷地利用の大部分が市民や来訪者との接点を持たず、地域への波及や回遊性が生まれにくい土地利用についても、当該跡地の位置付けとの関係を踏まえ、慎重に検討する。

（9）住宅機能を含む場合の考え方

居住機能を含む提案については、駅前に人が住むことによる日常的なにぎわいや周辺利用の増加につながる可能性がある。

一方で、住宅のみで完結する土地利用となる場合には、屋代駅前通り周辺への回遊や地域に開かれた機能が十分に生まれない可能性がある。

そのため、住宅機能を含む場合であっても、地域に開かれた機能、日常利便、周辺商店街への波及等をあわせて備えることを重視する。

(10)事業の継続性及び撤退時リスクへの配慮

当該跡地は、まとまった規模を有する土地であり、後利用のあり方は周辺地域に長期的な影響を及ぼす。

そのため、民間事業者との対話においては、初期投資や事業計画だけでなく、運営体制、事業継続性、将来的な維持管理、撤退時の対応等についても確認する。

短期間で事業が終了し、大きな空き施設や地域負担が残ることのないよう、持続可能な土地利用を重視する。

５　民間事業者との対話において確認する事項

今後実施するサウンディング型市場調査では、民間事業者から幅広い提案を受けることを前提としつつ、次の事項を確認する。

- 当該跡地をどのように活用する考えか
- 主な利用者、来訪者、利用場面をどのように想定しているか
- 屋代駅前通り周辺への回遊や波及効果がどのように見込まれるか
- 周辺商店街、既存店舗、地域資源との接続をどのように考えているか
- 周辺既存店舗と機能が重なる場合、地域全体への波及をどのように生み出すか
- 交通、駐車場、歩行者動線、搬入出への影響をどのように整理するか
- 騒音、臭気、ごみ、防犯、景観等への配慮をどのように行うか
- 駅前環境や通学環境との調和をどのように図るか
- 閉鎖的な利用とならず、市民や来訪者に開かれた土地利用となるか
- 事業の継続性、維持管理、撤退時の対応をどのように考えているか
- 行政に求める支援や配慮事項がある場合、その内容及び程度はどのようなものか

これらの確認を通じて、当該跡地の活用が、屋代駅前通り周辺の課題解決及び価値向上につながるものとなるかを検討する。

６　今後の進め方

本考え方を踏まえ、民間事業者とのサウンディング型市場調査を実施し、当該跡地の活用可能性、事業手法、土地利用の方向性、行政に求められる支援等について確認する。

なお、本考え方は、現時点で具体的な施設や事業者を決定するものではない。

今後の検討に当たっては、関係団体や地元区等から寄せられた懸念事項や配慮事項を踏まえつつ、民間事業者からの提案内容、周辺地域への影響、事業の実現可能性、継続性等を総合的に確認し、当該跡地の活用方針を整理していく。