

「秋田北/農/工/商共存型まちづくり構想」の検証について

平成27年11月
秋 田 市

目 次

1	経緯	1
2	構想のメリット・デメリット等の整理	2
(1)	交流人口	3
(2)	地元消費者	4
(3)	雇用	5
(4)	税収	7
(5)	地元経済・商業	9
(6)	農業	11
(7)	インフラ整備	14
(8)	環境	15
(9)	まちづくり	16
3	広域的影響（周辺市町村の見解）	18
4	有識者からの意見	24
5	本市のまちづくりの方向性との整合	37
6	構想の検証	
(1)	地方創生への合致	40
(2)	本市の将来的な発展への寄与	42
(3)	検証の結論	42
○	資料	
(1)	平成27年度市議会における関係陳情の状況	45
(2)	「秋田北/農/工/商共存型まちづくり構想」抜粋	47
(3)	「秋田北/農/工/商共存型まちづくり構想」に関する意向調査 （「3 広域的影響（周辺市町村の見解）」関係：依頼および様式）	51
(4)	「秋田北/農/工/商共存型まちづくり構想」に関するアンケート （「4 有識者からの意見」関係：依頼・説明資料・様式）	53

1 経緯

イオンタウン株式会社が表明した本市外旭川地区における「秋田北/農/工/商共存型まちづくり構想（2015年5月27日）（以下「当該構想」という。）」については、計画地が原則開発行為のできない市街化調整区域であり、本市では「コンパクトな市街地形成」というまちづくりの方向性とは相容れないものとして対応してきたところである。

また、当該構想には、設置者が市町村長または市町村に代わりうる公的な団体とされている道の駅や、設置に当たり県医療保健福祉計画に基づき、医療法による県の許可を要する病院など、実現が難しい内容も含まれている。

こうした中、当該構想に関連し、平成27年6月秋田市議会定例会において提出された陳情の採択状況は、以下のとおりとなっている。

陳情名および内容	陳情者名	結果
陳情第3号 「コンパクトシティの実現及び中心市街地活性化のさらなる推進について」 1 まち・ひと・しごと創生法に基づく「地方人口ビジョン」、「地方版総合戦略」及び次期「秋田市総合計画」においては、コンパクトシティの実現及び中心市街地活性化のさらなる推進をすること。	秋田商工会議所 （※同趣旨は陳情第5号秋田市通町商店街振興組合からも提出・採択）	採択
陳情第11号 「秋田北/農/工/商共存型まちづくり構想」の実現について 1 「秋田北/農/工/商共存型まちづくり構想」が地方創生に合致し、秋田市の将来的な発展に寄与するものであるか多面的に検証すること。	外旭川地区振興会	採択
2 地方創生に向けた「地方版総合戦略」への「秋田北/農/工/商共存型まちづくり構想」の組み入れを実施すること。	同上	継続審査

陳情第3号および第5号が採択された一方、陳情第11号第1項が採択されたことから、本市では当該構想が地方創生に合致し、本市の将来的な発展に寄与するものであるか、多面的に検証し、平成27年11月市議会定例会においてその結果を報告するものである。

※ 参考：P 45 巻末資料(1)

平成27年度市議会における関係陳情の状況

2 構想のメリット・デメリット等の整理

当該構想に関して、本市では以下の課題があると認識している。

(1) 本市まちづくりの方向性との整合性

本市では、秋田市総合計画、秋田市国土利用計画および秋田市総合都市計画のもと、市街地の無秩序な拡大を抑制し、コンパクトな市街地形成と中心市街地のさらなる活性化に取り組んでいくこととしており、本市が進める「都心・中心市街地」と6つの「地域中心」を核とした持続可能な集約型の市街地形成の方向性と整合しないと考える。

(2) 計画地の法規制

計画地が市街化調整区域であることから、実現には、以下の規制の根拠となる本市の関連計画変更や関係機関との協議が必要になる。

市として他の開発事業者から市街化調整区域における同様の構想・計画が提出された場合の統一的な対応にも考慮する必要がある。

ア 都市計画法に基づく秋田市総合都市計画の見直し

秋田市総合計画（議会の議決）および秋田市国土利用計画見直しが必要

イ 都市計画法に基づく市街化区域への編入（都市計画変更）

上記アの見直し後、県による関係省庁（国土交通省、農林水産省、経済産業省、環境省）への協議とともに、県が策定する都市計画区域マスタープランの変更および区域区分（線引き）の変更について、県の都市計画審議会への付議が必要

ウ 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域からの除外 秋田市農業振興地域整備計画の変更、県協議が必要

当該構想において商業施設等の整備を予定している場所は市街化調整区域であり、原則開発・出店ができないが、検証にあたっては、「当該構想の計画内容が実現した場合」と想定し、当該構想の内容を参考に、項目毎の例えば「新規雇用（純増）とした場合」など一定の条件を付し、現時点で想定される影響（メリット・デメリット）や課題を集約した。

また、この結果や他都市における類似事例を参考として、交流人口や雇用などの各項目毎に、現時点で想定される影響を整理した。

※ 参考：P 47 巻末資料(2)

「秋田北/農/工/商共存型まちづくり構想（抜粋）」

(1) 交流人口

交流人口にどの程度の影響があるか積算することは困難である。

当該構想における施設（ショッピングセンター（以下「SC」という。）を含む。）は、一定の集客効果が持続すると考えられるが、県外・国外からの集客については、不明である。

本市北部地区と男鹿・南秋地区市町村からの交流人口が集中することとなり、中心市街地をはじめとする市街地への来訪者が減少することが想定される。

	メリット	デメリット
短期的	<ul style="list-style-type: none"> ・ SC以外にも集客につながる機能があり、本市観光資源のPR機会が拡充される。 ・ イベントなどを目的とした来訪者の増加が見込まれ、観光客の長時間滞在と交流人口の増加につながる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ イオンモール秋田（御所野）および当該構想における施設により、本市南部と北部に交流人口が集中し、中心市街地およびその他地区の施設への来訪者減少が想定される。 ・ 特に、北部地域においては、当該構想における施設と競合するセリオンなどの観光施設の来訪者が減少する可能性がある。
中・長期的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一定の集客効果は持続すると考えられ、交流人口の増加につながる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ イオンモール秋田（御所野）および当該構想における施設により、本市南部と北部に交流人口が集中し、中心市街地およびその他地区の施設への来訪者減少が想定される。 ・ 既存観光施設の来訪者減少に加え、道の駅機能に秋田の産物が集積された場合には、産地へ直接足を運ぶ来訪者の減少など、県内観光地への影響も想定される。

(2) 地元消費者

当該構想における施設は、延床面積が約90,000㎡と大規模であり、現在の本市における1,000㎡以上の商業施設の店舗面積（大規模小売店舗立地法に基づき届け出されている店舗面積）が432,488㎡であることを考えると、本市の商業に与える影響は極めて大きいと推測される。

また、当該施設の小売吸引力は極めて高く、一時的に周辺地域の消費者の買物環境向上につながるものの、県外にも大型商業施設があることを考えれば、その影響範囲は県内にとどまることが予想され、本市を中心とする商圏内の消費者の奪い合いになると考えられる。

	メリット	デメリット
短期的	<ul style="list-style-type: none"> ・ S Cにより、周辺地域居住者の買物環境が向上する。 ・ 消費者の選択肢が拡大し、S Cがディスカウント系の場合は、価格引下げ効果も期待される。 	<p>(※本市における消費者数は基本的にゼロサムであり、商圏における消費者数や市民の所得が現状のままと想定する。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 既存の商店街・商業施設の閉鎖等が想定され、特に計画地に隣接する北部地域や中心市街地のある中央地域において、市民の買物環境が悪化するおそれがある。
中・長期的		<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存の商店街・商業施設の閉鎖等が想定され、特に計画地に隣接する北部地域や中心市街地のある中央地域において、市民の買物環境が悪化するおそれがある。 ・ 商業施設面積が過剰になり、中心市街地をはじめ既存商業施設（特に地元資本）が衰退した場合は、県外資本による地域小売市場の独占状態となり、消費者の選択幅の狭小化、身近な生活圏における商業環境の悪化が考えられる。

(注) ゼロサム：一方の利益が他方の損失になること。合計するとゼロになること。

なお、当該構想では、出店者、出店数など具体的内容が不明なことから、経済波及効果の算出は困難である。

(3) 雇用

当該構想における施設では、雇用が創出されるが、他都市の事例からは非正規雇用が多く、地域の労働条件の改善、正規雇用の増加といった「雇用の質の向上」にはつながらない懸念がある。

中・長期的には、既存商店街・商業施設の閉鎖等が想定されることから、市全体の雇用が増加するものとは言い切れないと考えられる。

	メリット	デメリット
短期的	<ul style="list-style-type: none"> ・雇用（約3,000人）が創出される。 ※ 新規（純増）の場合。また、雇用形態等で効果は異なる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・他都市の事例からも、雇用の大部分は非正規雇用になる可能性が大きいと考えられる。 ・同様に、パート・アルバイトについては、これまで勤めていた企業からの移動も考えられることから、多くの新規雇用に直接的には結びつかないものと考えられる。
中・長期的		<ul style="list-style-type: none"> ・既存の商店街や商業施設の閉鎖等が想定され、それに伴う解雇などにより、総体の雇用の増加にはつながらないと考えられる。
<p>【その他】</p> <p>若い世代が結婚し、子どもを生き育てていくためには、安定した雇用と一定の所得が必要であることから、本市では人口減少対策として、非正規雇用の正社員化を促進することにより、若年者の安定した雇用の拡大による地元定着を目指している。</p> <p>当該構想では3,000人の雇用を創出するとしているが、他都市でのイオン進出の例では、域内の既存店舗から雇用者が移動することも多く、急激な人手不足により本市の雇用環境に多大な影響を及ぼすことが想定される。また、大多数が非正規雇用であるとするれば、本市が推進している正規雇用拡大の雇用施策とは相反することになる。</p>		

【参考】

他都市の類似事例では、雇用の内訳は以下のとおりである。

- ・イオンモール和歌山（平成26年3月オープン）
正規雇用1割、その他はパート・アルバイトなどの非正規雇用
（既存スーパーからの転職が半数以上）

※ 秋田市商工部調べ

- ・群馬県太田市（雇用者3,000人）
内訳 パート・アルバイト2,820人、正社員50人、専門店130人
- ・富山県高岡市（雇用者2,500人）
内訳 パート・アルバイト2,350人、正社員150人

※ 長野商工会議所資料「超大型店出店に関して長野商工会議所の考え方」より

(4) 税収

当該構想における施設の立地により、一時的に個人市民税・法人市民税・事業所税などの増収が見込まれ、また、固定資産税も農地に比較して増加する。

一方、中・長期的には、雇用が純増するとは言い切れず、また、商店等の衰退による地価の下落も考えられることから、市全体での税収としては増加にはならない可能性がある。

	メリット	デメリット
短期的	<ul style="list-style-type: none"> ・個人市民税 新規雇用が純増した場合は、増加する。 ・固定資産税 施設の開設時は、農地だった時と比較すると増加する。近傍類似値地の比準価格を参考に試算すると、土地に関しては現在の農地と比較して約39,000千円、家屋に関しては純増で約225,000千円、合計264,000千円の増収が見込まれる。 ・法人市民税 イオンタウン（またはイオンリテール）の秋田市における雇用者数が増加すれば増える。 ・事業所税 一定の床面積を有する店舗部分について、既存同業種を参考に試算すると、イオン系列の企業およびテナント入居分の合計で約31,000千円の増収が見込まれる。 ・入湯税 当該構想には温浴施設と宿泊施設が見られるため、温泉掘削をし、鉱泉浴場を設置した場合には増収が見込まれる。 	

中・長期的	<ul style="list-style-type: none">・個人市民税 既存の商店街・商業施設の閉鎖等に伴う解雇などがあった場合は減少する可能性がある。・固定資産税 既存の商店街・商業施設の閉鎖等があった場合、その地域の不動産価格下落につながる可能性がある。
-------	---

(5) 地元経済・商業

一時的には、当該構想における施設の立地に伴う建設需要があると考えられる。また、地元小売業者が入居した場合は、ある程度の収益増が見込まれる。

中・長期的には、他都市の事例から、地域の所得は県外に吸い上げられ、地元の既存業者を衰退させる可能性が大きいと考えられる。

	メリット	デメリット
短期的	<ul style="list-style-type: none"> ・当該構想における施設整備時は、建築・電気・機械等の地元建設業者の受注も見込まれる。 ・地元小売業者が当該構想における施設内に店舗を設けた場合は、収益増加が見込まれる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・当該構想における施設の核テナントや入居店舗が全国チェーンの場合、仕入れの大部分は本部一括であり、また、売上も本社へ直接行く事例が多く、地元経済への波及効果は限定的と思われ、大きな地域内経済循環への寄与は期待しにくいと考えられる。
中・長期的		<ul style="list-style-type: none"> ・当該構想における施設の核テナントや入居店舗が全国チェーンの場合、仕入れの大部分は本部一括であり、また、売上も本社へ直接行く事例が多く、地元経済への波及効果は限定的と思われ、大きな地域内経済循環への寄与は期待しにくいと考えられる。 ・中心市街地をはじめ、既存の商店街・商業施設の閉鎖や統廃合などの衰退が想定され、祭りや市（いち）など、文化・歴史を背景とした地域の個性を受け継ぎ、活力を生む主体的な取組の停滞も考えられる。

当該構想では、施設への出店者や出店数、部門毎の需要額など具体的内容が不明なことから、経済波及効果の算出は困難である。

経済波及効果については、その算出の前提条件は「ある産業活動が他の産業にもたらすマイナスの影響は存在しないなど、各産業の相互干渉がないものとする」（総務省・平成23年（2011年）産業連関表による経済波及効果簡易計算ツール（統合大分類（37部門））より）とされており、マイナスの影響は加味されていないことも踏まえる必要がある。

なお、H24経済センサスにより、平成19年と平成24年を比較すると、年間販売額において、御所野が20,776百万円（65.8%）、仁井田が7,288百万円（36.4%）、広面が6,104百万円（32.9%）の増となっているものの、市全体では206,845百万円（△16.5%）の減であり、なかでも中央地区においては、153,773百万円（△24.4%）と大きな減額となっている。

これは、郊外型店舗の出店等により既存の商店街等が大きな影響を受けているものと考えられ、今後、人口減少が進む中、消費額の大幅な増加が見込めない状況においては、本市全体の売上増などによる経済効果は期待できないと考えられる。

したがって、当該構想が実現した場合は、商店街のみならず、既存の郊外型大型店にまで影響が顕著に及ぶことも考えられる。

(6) 農業

農業面においては、現時点ではメリットは想定されない。

当該構想における計画地は、土地基盤整備事業に関する補助金の返還も想定されるほか、環境や生態系に及ぼす影響もあると考えられる。

	メリット	デメリット
短期的		<ul style="list-style-type: none"> ・農地面積減少に伴い、生産額が減少する。 ・県内他産地との価格競争、市内他直売所等の販売額減少が想定される。 ・土地基盤整備事業への影響、国・県との信頼関係喪失が考えられる。 <p>当該構想の計画地は、現在実施中（H25～29）の県営ため池等整備事業（外旭川穴堰地区）による水路改修の受益農地であるため、事業完了後8年以内の農地転用となった場合は、県から国に対し補助金の返還が生じる可能性がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該構想における施設での長時間の照明使用により、生態系への影響が考えられる。 ・害虫の増加による米の減収や品質低下の可能性はある。
中・長期的		<ul style="list-style-type: none"> ・転用により、農林水産業が有する水源のかん養やダム機能の喪失、環境保全、地球温暖化抑制や都市防災などの社会的役割への影響が考えられる。 ・生物多様性などの多面的機能への影響が考えられる。
<p>【その他】</p> <p>「秋田市農林水産業・農村振興基本計画」（以下「農林水産業基本計画」という。）では、本市が県内一の消費人口を抱える交通の拠点であ</p>		

ることや、市街地と隣接した広大な農地や清らかで豊富な水資源にも恵まれている環境を活かし「活力ある都市近郊型農業の確立」を目指している。

そのためには、野菜などの新鮮な農畜産物を一年を通して安定的に供給する周年農業や生産から加工、販売まで手掛ける6次産業化のほか、低コストで効率的な経営を目指す大規模化や法人化などによって農業経営の活性化を図るとともに、安心して安全な食料の安定供給を図る必要がある。

また、TPPの発効後、国内での流通量拡大が予想される安価な輸入品との競争に打ち勝っていくためには、安心・安全な地場産を求める消費者ニーズに対応するとともに、経営規模の拡大や生産性の向上などの構造改革を図ることが急務である。

当該構想の計画予定地は、農業振興地域の整備に関する法律に定める「今後長期にわたり農業上の利用を確保すべき土地」に該当し、農業振興のうえで保全すべき大規模な優良農地であり、近郊の農地を転用・減少させることは本市の農業施策の方向性と相容れない。

【参考】農地転用について

当該構想の計画地面積は4haを超える農地転用になるため、許可権者は「農林水産大臣（東北農政局）」となり、事前調整（事業計画者→県農林政策課→東北農政局）を行う必要がある。

当該構想の事業計画を実施するためには、都市計画法の地区計画を決定をするか、当該事業計画区域を市街化区域に編入する必要があるため、都市計画と農林漁業との土地利用に係わる調整（市～県～国：国土交通省と農林水産省）を行う必要がある。これらの事前調整を経て、内示等が示された上で、農振除外の手続きとなる。

◎農用地区域からの除外が可能な場合

○道路等の公益性が特に高いと認められる事業に供する土地等は、農用地区域からの除外が可能（農業振興地域の整備に関する法律施行令第8条第4号、農業振興地域の整備に関する法律施行規則第4条の4）

○次の要件を全て満たす場合に限り除外が可能

（農振法第13条第2項第1号～第5号）

- 1 農用地区域以外に代替すべき土地がないこと
- 2 土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼす恐れがないこと
- 3 農用地区域内における効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用の集積に支障を及ぼすおそれがないと認められること
- 4 土地改良施設の機能に支障を及ぼす恐れがないこと

5 土地基盤整備事業完了後 8 年を経過していること

○他法令の許可見込みであること（都市計画法、農地法等）

(7) インフラ整備

開発行為に伴う上下水道施設整備や施設に隣接する道路の車線付加などは開発事業者が負担することから、短期的な市の負担はなく、水道料金・下水道使用料等、市の歳入は増加することとなる。

中・長期的には、交通量の増加や環境の変化に伴い、敷地周辺的生活道路の改良や農道・用排水路の付け替え等が見込まれ、市の負担が増加していくことも考えられる。

	メリット	デメリット
短期的	<ul style="list-style-type: none"> 開発事業者による上下水道施設整備に伴う水道料金・下水道使用料等歳入の増加 <p>※ 当該構想に伴い想定される上下水道施設については、都市計画法、水道法等の規定に基づき整備・維持管理ともに開発事業者が行うべきものであり、開発（出店）時には、市の負担はない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 自動車交通量の増加により、来店ルートとなる近隣都市計画道路や主要交差点においては、渋滞や交通安全上の問題が発生する可能性がある。 生活道路への車両流入による児童生徒の通学路の危険性が増加する可能性がある。
中・長期的		<ul style="list-style-type: none"> 地域住民の安全性確保、生活環境の維持のため、当該商業施設の周辺地域において、道路改良など市が別途インフラ整備を行う可能性もある。 ①農地転用に伴う農道・用排水路の付け替え ②当該施設への自動車による来訪者に対応するための近隣道路への付加車線設置 ③水田面積減少による水源のかん養やダム機能の喪失に対応するための防災調整池設置

(8) 環境

環境面においては、現時点ではメリットは想定されない。

周辺道路の交通量増加に伴う渋滞発生により、道路機能の低下が想定され、中・長期的には車両通行量や交通安全面など、周辺住民の生活環境に様々な影響があると考えられる。

	メリット	デメリット
短期的		<ul style="list-style-type: none">・周辺道路の交通量増加に伴う渋滞発生による道路機能の低下が想定される。・生活道路への車両進入増加による生活環境悪化や、児童生徒の通学時を含めた交通事故のリスク増加が想定される。
中・長期的		<ul style="list-style-type: none">・周辺道路の交通量増加に伴う渋滞発生による道路機能の低下が想定される。・生活道路への車両進入増加による生活環境悪化や、児童生徒の通学時を含めた交通事故のリスク増加が想定される。・来場者の大部分が個人の自家用車利用であり、交通量の増加（当該構想における駐車台数5,100台）による環境悪化が想定される。

(9) まちづくり

まちづくりの面においては、現時点ではメリットは想定されない。

一般的には、市街化調整区域における開発需要へのこれまでの対応との整合など、行政の公平性・一貫性に対する信頼を損なわないように対応する必要がある。中・長期的には、中心市街地の求心力が低下し、これまでのインフラ等投資の効果が薄れるおそれがあるなど、デメリットが大きいと考えられる。

	メリット	デメリット
短期的		<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域では、新たに大規模な商業施設を建設することは、都市計画法により許可できない。当該構想から見込まれる効果のみを前提に開発行為を容認した場合、市街化区域周辺における開発行為容認の要望が強まる可能性があり、法の趣旨に反し、行政の対応の一貫性にも問題が生ずることとなる。 ・当該大型商業施設の出店を認める場合、本市のまちづくりの方針の見直し（秋田市国土利用計画、秋田市総合都市計画の改正）が必要であり、市民の計画に対する信頼性、指針性が低下する可能性がある。 ・本市が市街化調整区域における大規模な開発を許可もしくは市街化区域の拡大をした場合は、中心市街地活性化基本計画における本市のまちづくりの考え方と整合しないこととなる。
		<ul style="list-style-type: none"> ・集客性、事業所の立地撤退、事業所の販売額、従業員数など賑わいの持続に必要な要因が、人口減少の中で、分散化

中 ・ 長 期 的	<p>もしくは吸引され、中心市街地の吸引力を大きく低下させる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域中心等への都市機能誘導に支障が生じ、中心市街地の求心力低下、空洞化が進行し、地域中心等に整備してきたインフラ等投資の効果が薄れるおそれがある。 ・ 中心市街地や既存地域中心の衰退により、地元商業機能が低下し、高齢者を中心とした買物弱者の増加が懸念される。
-----------------------	--

【参考】市街化区域の編入について

市街化区域の編入（区域区分の変更）を行うためには、市の都市計画に関する基本的な方針を示す総合都市計画の見直しを行った上で、決定権者の県に対して建議することになる。

県において区域区分を変更するとした場合には、区域区分の方針を示す県の都市計画区域マスタープランの変更も併せて行うことになる。

変更手続きにおいては、公聴会の開催、関係省庁（国土交通省、農林水産省、経済産業省、環境省）との協議、案の縦覧、市および県の都市計画審議会、国土交通大臣の同意を経て、都市計画が変更（告示）されることになる。

3 広域的影響（周辺市町村の見解）

広域的には、SCを中心とした郊外型商業施設が出店した自治体では、短期的に雇用と税収が増加する可能性があるが、近隣市町村から見た場合は、既存商店等の閉鎖・撤退による雇用の減少、税収の減少となり、さらに当該施設への自動車通行量の急増による道路事情の悪化、交通事故の増加、排出ガス増加といった自然環境・生活環境の悪化が生じることが考えられる。

当該構想の施設が広域圏内のどの自治体に出店した場合でも、近隣自治体に同じ影響を与えることとなる。そうしたことから、本市外旭川地区からおおむね一時間圏内の周辺市町村（10自治体）に対し、当該構想への見解を求めた。その結果は、以下のとおりであった。

※ 参考：P51 巻末資料(3)

「秋田北/農/工/商共存型まちづくり構想」に関する意向調査
依頼および様式

(1) 本構想への賛否

賛成	どちらとも言えない	反対
0	4	6

(2) 当該構想の実現による影響等

【A自治体】

イオンタウン株式会社で提出した「秋田北/農/工/商共存型まちづくり構想」は、店舗規模も大きく専門性も高いことから、周辺市町村の既存店や郊外にある大型店を核としたショッピングセンター、その他様々な業種についても、大きな影響を与えるものと考えております。

【B自治体】

当該地区については、本自治体からも車で40分程度の近い立地条件にあることから、買い物や雇用の面では、期待できるところが多いと考えますが、本自治体の大型ショッピングセンターの利用が少なくなるほか、小さな商店街にも相当の影響が出てくる可能性があると思われれます。

県都秋田市の郊外に、大型ショッピングモールが立地されることにより、秋田駅前周辺の中心市街地における経済低迷も懸念されるほか、各種公共施設を活用したイベントなどの集客にも大きく影響するものと思われれます。

【C自治体】

(雇用)

秋田市への集客の集中により、本自治体にある大型SCの利用客が

減ると、当該店舗の一部閉鎖や閉店などにつながり、本自治体内での雇用の減につながることを懸念される(既に店舗一部を閉鎖している)。働く場の減は、定住者の減にもつながる。

(商業)

現在、秋田市の商業施設を利用している本自治体の一部地区や主要道路を利用せず秋田市内に入ることができる地域の住民が外旭川地域に流れる可能性はあると思われるが、本自治体の地元商店街への影響はそれほど大きいとは思えない。

(観光)

観光PRの場としての施設の活用が考えられるが、本自治体への観光客の回遊は考えにくいと思われる。

(農業)

農業を基幹産業と位置付ける本自治体において、本構想の開発コンセプトは農業分野のみならず、望むべき方向性を網羅したものと考えられるが、農畜産物に限らず県内の既存の需要を吸収し、地域経済を停滞させる要因となつては、本末転倒である。

秋田県の優れた農畜産物、付加価値を高める商品開発、販路の開拓に加え、付随する雇用の創出によるヒト・モノ・情報の好循環の実現は大いに期待される。

本自治体の農業分野において、構想本来の実現によるデメリットは基本的に想定されず、限定的な取引等に留まることなく、県下市町村の有する豊富な農畜産物と地域資源を活かすことを可能とする取組を望みたい。

【D自治体】

秋田市御所野のイオンSCなどができて以来、相当の人が秋田市に出向いており、地元消費が下がっている。このような状況の中で本自治体では駅前商店街や個人商店等の活性化を目指し、商業振興に力を入れている。今年度もプレミアム商品券を発行し地元消費拡大を図ってきている。

さらに、同構想が現実のものとなれば、本自治体の消費者が秋田市へ流入することになるため、地元購買力の減衰が懸念される。

【E自治体】

秋田市外旭川に県内最大規模の商業施設が出店すれば、本自治体も商圈に入るため、少なからず影響があると考えます。本自治体の商店街はほとんどが個人営業主であり、地元根付いた営業形態ではありますが、地元商店街への客足が益々遠く恐れがあります。

雇用の面では、隣接自治体に郊外型商業施設があり、本自治体からも働きに出ている方がたくさんおりますので、安定した雇用の場への

影響が懸念されます。

本自治体での最重点課題は、人口へ若者の定住と雇用の場の確保です。本自治体は秋田市への通勤圏であり、この構想による新規雇用は2千人を超えると言われていたため、雇用の場としては本自治体にとって魅力的であります。また、本自治体は、交流人口の拡大を目的にした施設を開館しました。この構想実現により、本自治体への交流人口の波及がどの程度あるのか今の段階ではわかりません。

【F自治体】

(交流人口について)

若年層の「多様なニーズ」、「余暇の利用」、「幅広い商品選択」等に応えられる計画であると考えられる一方、公共交通機関や鉄道とバス、バスとバス等のアクセス計画が明確でないため、高齢者の利用や高齢者への対応が不十分ではないか。

(地元消費者について)

消費者は、選択肢が増え、本自治体からも近いので、増加すると思われる。既存施設への影響はある程度予想される。

(雇用について)

雇用の創出や新たな産業の創出等、経済効果は期待できますが、各ゾーンの運営方式や形態が明らかになっていないため、安定的な雇用の確保や新規雇用の創出につながるか現段階では判断できない。

なお、不安定な雇用形態の場合や一度に求人が行われた場合等、本自治体の事業所を含め既存事業所への影響も考えられ、急激な人手不足に見まわれるのではないかと危惧される。

(税込・地元経済・商業について)

計画地域の固定資産税や事業所税等、税込増加にはつながる。また、地元経済への波及効果は期待できるものの、地域や既存施設から移行する消費額も予想され、新規に経済効果が大幅に増加するとは限らない。

(農業について)

計画全体（ゾーン毎）の投資額や費用負担、計画期間等の見通しが明確でないことから開発手法や虫食いの開発により、周辺の農地に対する影響が懸念される。

(インフラ整備・環境・まちづくりについて)

本自治体を含めた広域的な計画で、起業創出や農産物の需給体制、生活関連需給等を含めたものであれば、高齢者にも配慮し、公共交通機関のアクセスや乗換なしの公共交通機関の確保、各ゾーンをさらにコンパクトにして地域内移動を少なくして経済効果を高めるべきではないか。

【G自治体】

構想計画は、観光・文化、医・食、農・自然、伝統・園芸、ショッピング、エンターテイメントなどすべてを網羅しており、完成したあかつきには、これまでの交流人口の流れは大変換となるだろう。本自治体からは、車で40分程度なので、相当数の住民が出かけることになり、特に若い人は、ショッピングとエンターテイメントを大歓迎することだろう。

また、隣接自治体にもショッピングセンターが計画されていることを考えると、お互いが少ないパイの奪い合いとなることも予想される。

そうした状況の中で、本自治体の住民にも若干の新たな雇用は生み出されるだろうが、その反面、本自治体の小売店は大打撃を受けることになりはしないか非常に心配である。

【H自治体】

この構想計画は、本自治体の商業圏にも少なからず影響を受けるものと推察されます。よって、この計画は賛同しかねるものであります。

【I自治体】

今、地方創生で求められているのは、個性ある地域づくりと発信であり、それは長い年月のなかで培われた、伝統と歴史があって初めて魅力を発揮できると思います。

今回、イオンの企画は単なるショッピングセンターではなく、観光・健康・農業・文化・食とあらゆるモノを取り入れようとしています。地方創生に逆行する企画と思います。

一施設にすべてを集中させることが、今後の秋田市や周辺市町村の発展につながるとは思えません。地域連携の下で更なる展開を図ることが、今後、益々重要になると思いますので、今回の企画に反対します。

【J自治体】

本自治体では、関係機関との連携のもと、地域産業の活性化や活力を高めるため、商工業の振興を推進している。当該出店構想は本自治体の商工業施策、とりわけ地元商店街や個人事業者へ及ぼす影響は計り知れない。

また、イオン出店の影響で売り上げが減少、または撤退・廃業にまで追い込まれる事業者が発生することも予想され、これらに伴う法人市民税の減少も見込まれる。

一方、本自治体では交流拠点（道の駅等）、産業拠点（工業団地・郊外型商業施設）、地域拠点（合併前の自治体単位）による各種都市機能の集積及び充実化を図っており、また、都市計画法34条11号の導

入により、市街化調整区域において、農地等自然環境の保全を基本としながらも良好な住宅地形成が緩やかに進み、コミュニティの維持と向上に寄与している。

このような状況下、本自治体に近い秋田市の北部に、当該構想のような広大な商業施設が設置される事になれば、その周辺の宅地化が進行する事が予想され、本自治体においても無秩序な宅地開発や、特に若年層が利便性を追い求めてイオン近辺の秋田市へ流出する事も懸念される。

また、深夜営業等に伴う若者達が引き起こす社会問題や郊外型店舗であることから自家用車の利用によるCO₂排出量増加等の環境問題、さらには本自治体から県都・秋田市への主要ルートのひとつである県道の渋滞等の問題が発生する恐れもあり、若干の雇用創出による住民税の増加や農産物の出荷等があったとしても、それを上回るマイナス面があると本自治体では考える。

(3) その他（自由意見）

【B自治体】

新たな拠点をつくることは、周辺の環境や産業等の様々な分野に大きな影響を与えることとなりますが、県都機能の分散が、地域の活性化に資することにもつながる可能性もあり、はじめから排除するべきものではないと思われることから、まち・ひと・しごとの創生を推進するにあたって、総合戦略の中においても検討をしていただき、もし、実施する方向性を確認したならば、国の施策にも合致する広域連携事業に資する事業の展開も可能であることから、積極的に提案していただきたいと思えます。

【C自治体】

本自治体のイオン店舗は開店以来赤字が続き、現在、店舗2階を閉鎖している。土地の賃貸借契約から10年以上経過しているが、契約上20年で解約も可能であることから存続について検討しているようである。このような状況から、人口に対するイオン店の数は既に飽和状態であるように感じる。外旭川店ができた場合、秋田駅前等の既存店舗に対する影響は言うまでもないが、イオン秋田中央店やイオンモール秋田等、同系列店にもダメージを与えるのではないかと懸念される。しかしながら、にぎわい創出や産業振興、雇用促進の観点からすれば誘致は有効とも考えられる。

中長期的視点による都市計画との整合性を保ちつつ、既存店舗との共存や、県内のイオン各店の総合的な計画、地元雇用、地場製品の取扱等について、一定の条件を付すなど、うまく利用すれば活性化のチャンスになり得るかもしれない。

【E自治体】

秋田市中心部の「エリアなかいち」への客足が心配されます。構想実現により、県都秋田市の街づくり計画に大きく影響を及ぼすこととなるため、慎重な対応が求められると考えます。

4 有識者からの意見

9月市議会定例会総務委員会において、「当該構想について有識者を交えた多面的な検証をすること」との陳情（第15号）が採択されたことから、今年度、本市が設置している産官学金労言の各分野の有識者18名で構成する「秋田市総合計画・地方創生懇話会」の委員に対して、検証の経緯および当該構想に関する本市の現時点の課題と当該構想の資料等を提供し、以下の項目についてアンケートを依頼した。

- (1) 規制の根拠となる計画等を変更し、市街化区域への編入および農用地区域からの除外をして、当該構想を認めるべきと思うか。
- (2) 当該構想について、総合的にどのように考えるか
- (3) 当該構想の実現により想定される秋田市への影響
(プラス・マイナスの両面)
- (4) 当該構想についての意見（自由記載）

※ 参考：P53 巻末資料(4)

「秋田北/農/工/商共存型まちづくり構想」に関するアンケート
依頼・説明資料・様式)

15名の委員から回答をいただき、その内容は以下のとおりであった。

- (1) 規制の根拠となる計画等を変更し、市街化区域への編入および農用地区域からの除外をして、当該構想を認めるべきと思うか。

認めるべき	わからない	認めるべきでない
1	3	11

【A委員】

- ・当該構想を認める条件として、先ず、秋田市及び県内の民間企業が本構想の各方面に可能な限り多く参画させることと、中心市街地との協調を図ることとする。
- ・その上で、プラス面が確実に発揮されることを担保することで、秋田市及び秋田県の人口減の抑制、若者の定着、観光客の増加等によって、現状よりは活気のある街を次世代に引き継ぐことができる。

【B委員】

- ・情報不足のため、判断しかねる。

【C委員】

- ・デメリットについての情報が十分得られていない。

【D委員】

- ・現状ではたとえ県民会館などの施設を更新し、さらにJRなど民間の再開発を進めることによる中心部への流れが作られる効果が期待されたとしても、それ以上に南北へ人の流れが吸収される可能性が高いことから、本件については性急に判断することなく慎重に進めるべきと考える。

【E委員】

- ・まちづくり三法の立法趣旨から鑑みれば明白である。
- ・コンパクトシティ構想に反し、都市経営のトータルコストが上がる。
- ・ますます自動車依存が強まり、生活者特に高齢者に優しくない都市になる。
- ・商圏人口は増えない。構想に含まれる施設の類似施設が共倒れする。従って、雇用は最終的にバランスし、増えない。
- ・県外・海外からのインバウンドへの依存は危険。簡単じゃない。前提条件が甘い。

【F委員】

- ・当該構想を認めた場合、同様の構想に対しても認めなければならないので、慎重に判断するべきである。明確な基準などがない状況では、認めるべきでないと思う。

【G委員】

- ・(市の)各計画は、各方面の識者や市民意向を踏まえ、適正な手続きを経て策定されてきた。
現計画に不適合であり、かつこれだけの大きな問題を発生させる構想のために計画等を変更するか否かは、再度、同じような手続きを経て検討すべきである。安易に行政と提案事業者のみの判断で行うべきではない。

【H委員】

- ・人口減少と超高齢化社会を目前にして、新たに郊外への大型商業圏を作るのは、コンパクトシティ構想になじまないし、都市の効率の合理性がない。農用地はこれからの新しい農業の先導的事業に活かして、6次産業化などを進める方向が、より健全で未来が開ける。今は、新しい産業の創出で、新しい技術を身につけて、安定的な生活基盤を作るのが、将来を担う若者の雇用の場につながるのだから、農用地区域の除外はやるべきではない。

【I 委員】

- ・このあとの世界・日本の動向を考えると、農業・食の確保が極めて重要になる。商業と文化の集積は秋田駅を核とする中心部にすることが大事で、行政がコンパクトシティの実現に向け、ぶれずにリーダーシップを発揮するべきである。

【J 委員】

- ・今回の事案が市街化区域編入の前例となり、「市街地の無秩序な拡大を抑制し、～コンパクトな市街地形成につとめる」とした、市の基本方針が崩れることになりかねない。なし崩し的に市街地調整区域での開発が行われることが懸念される。
- ・市街化区域への編入に伴い、上下水道や道路の整備など新たな公共投資が必要となり、想定外の財政負担が生じる。また、新たな公共投資と財政負担は、既成市街地での既存インフラの維持・改修事業が抑制されるなど影響が大きい。
- ・当該地は、農振法における農用地区域からの除外が可能な5要件を満たしているとは言えず、優良農地として保全すべき土地となっている。
- ・何らかの事由で運営事業者が撤退した場合、事業承継もしくは原状復帰が確約できるのか心配である。撤退後の施設跡地が無残な姿のまま放置されるのは、環境面はもとより様々な問題が生じる。

【K 委員】

- ・中心市街地のにぎわい創出に取り組んでいる途中であり、これまでやってきたことが無駄になってしまうと考える。

【L 委員】

- ・新たな拠点をつくるよりも、既存の施設や社会関係を活かしながら、住民が主体的にまちづくりに参画できるような仕組みづくりを強化すべきであり、本構想はそれとは異なる方向性を示していると考え。中心市街地、6つの地域中心それぞれの特性をふまえて、それぞれの生活拠点をある程度残さなければ、多様な世代の市民が暮らしやすい環境にはならないと考える。

【M 委員】

- ・今の都市計画方針を考えると、用途地域変更をしてまで進めるべきかという疑問です。ただ、大型店舗の参入を拒んだからといって、中心市街地等の既存商業地域に活気が戻るわけではない。

【N 委員】

- ・この件について関わっている人達は、議論をして来ているかもしれま

せんが、市全体としてはまだ議論が浅いと思う。

(2) 当該構想について、総合的にどのように考えるか

メリットが多い	どちらとも言えない	デメリットが多い
1	5	9

(3) 当該構想の実現により想定される秋田市への影響

(プラス・マイナスの両面を記載)

【A委員】

(プラス)

- ・雇用機会の創出・若者の定着
- ・農・工・商の活性化
- ・秋田産品の販路拡大・観光地への誘客効果大
- ・秋田市民、県民の楽しみ拡大

(マイナス)

- ・中心市街地の経済活動、人出、賑わいに及ぼす影響は確かに大きくなる。

【B委員】

大規模な雇用機会の創出、にぎわいの創出が期待できる。一方で、土崎・外旭川地区の既存商店街への影響が懸念される。

【C委員】

- ・今回提供された資料はイオン側のもののみであり、当然ながらメリットしか挙げられていない。
- ・仮に、他県からの観光客を引きつけるものであれば、それを中心市街地にも流入されることができるとは秋田市民の工夫と努力の問題である。
- ・提案された事業計画の実施について、イオン・秋田市各々について、ゼロか100なのか、または一部のみ実施という歩み寄りの余地もあるのかなどといった情報がない。事業を分解すれば、市の方針に矛盾するものとそうではないものに分かれる可能性がある。

【D委員】

- ・交流人口・雇用・税収・農業・インフラ整備・環境・市内の買い物環境に関してはメリットがあるものと思料。
- ・一方、市内南部の御所野に加え、現状のまま市内北部の外旭川地区に大規模施設が設置された場合はコンパクトな市街地形成というまちづくりの方針には逆行し、中心市街地のさらなる衰退が加速する懸念が

大きいと思料。

【E委員】

- ・コンパクトシティ構想に反し、都市経営のトータルコストが上がる。
- ・ますます自動車依存が強まり、生活者特に高齢者に優しくない都市になる。
- ・商圏人口は増えない。構想に含まれる施設の類似施設が共倒れする。従って、雇用は最終的にバランスし、増えない。
- ・県外・海外からのインバウンドへの依存は危険。簡単じゃない。前提条件が甘い。

【F委員】

○メリット

(交流人口) 様々なゾーンがあり、市外からの人の交流人口は増える。

(雇用) 3,000人の雇用が見込まれるのであれば、地元で仕事をしたい若者の定着につながる。

(税収) 農地から商業地へ転用することにより、固定資産税は上がり、税収は増える。また、働く人が増えれば、市民税も増える。

(農業) 生産のみではなく、加工や販売への支援策があり、農業従事者の収入は上がると思われる。

(インフラ整備) インフラ整備により、周辺地価が上昇する可能性がある。

(買物環境) 地産地消の買物ができるようになる。

(経済) 経済効果が1,400億円という試算もあり、魅力的である。

(コンパクトな市街地形成) 市街地と郊外との交流による相乗効果が見込める。

○デメリット

(交流人口) 当初は、珍しさもあり、交流人口は増えるが、5年先10年先にそれぞれのゾーンが維持できるかは不安要素がある。

(雇用) 郊外に新たに商業地を作ることにより、他の企業、商店街が衰退して、働く場を失うなどの影響も出てきて、失業者が増えるのではないかと。

(税収) 農地がなくなり農作物が作れないので、農業所得が減り、税収も減る。失業者が増えると、税収は減る。

(農業) 農地からの転用を当該構想で認めた場合、他の地域での開発の話があった場合も認めざるを得ないことになり、農業が衰退することが危惧される。

(インフラ整備) 上下水道や道路、道の駅などの公共施設など維持管理が増える。

(買物環境) 当該構想により周辺商店等の衰退も予測され、車のない高

齢者等が身近な商店での買い物ができなくなる。

(経済) 市街地や他の郊外店舗への影響により、経済が向上していかない可能性もある。

(コンパクトな市街地形成) エリアなかいちが商店の撤退など不安定な面もあり、当該構想により、さらに見通しが立たない可能性がある。

【G委員】

資料に示された秋田市内商業施設の売場面積は約41万㎡(H24数値)であり、この段階で売場面積はだぶついており、空き店舗が中心市街地・郊外ともに多く発生している状況がある。これに現在の約2割となる延床面積9万㎡のS Cが加われば、市外・県外からの集客を図っても明らかに商業床面積は過剰になる。さらに空き店舗は増加すると思われる。地域中心として生活利便性の提供の役割を果たしている土崎中心にもマイナスの影響が生じよう。

現在、市・県で取組む新複合文化施設が県民会館の場所に建設される方向で動いており、またJR秋田支社と市・県が連携した秋田駅周辺再生の検討が進んでいる。構想にある「観光・文化発信」・「伝統・アート&クラフト」・「ショッピング・エンターテイメント」等は、こうした秋田市の顔というべき場所で展開されるべきである。しかしながら、当該構想はそうした流れを阻害する方向で機能し、マイナスの影響が生じよう。

当該構想地に隣接・近接するエリアは、一定の経済活動が生じてメリットが生じるが、都市全体の観点では副作用の方が大きい。

【H委員】

(プラス)

建設業界の受注機会の増加

基本的にプラス面は無いに等しいが、強いてあげれば建設業界の受注機会が増えて、一時的にも売上に貢献するであろう。しかし、公共工事と違い、適正な価格、利益が確保できるかは、これまでの実例からあまり期待できない。地元の建設業界、特に下請企業は苦しむ可能性が高い。

(マイナス)

コンパクトシティには逆効果である。

全県的に人口減少、高齢化が進む中で、都市機能の効率を考えれば、郊外に大型ショッピングセンターを中心とした”まちづくり”的な構想案は、地元商業界のダメージが大きく、コンパクトな街づくりにはなじまない。これからの秋田の人口動態からして、地域の商業界、特に食品関係の商業界からの協力を頂きながら、地域に密着した地産地消型の地元企業を育てる事が、持続可能な地域社会の構築につながる。

【I 委員】

この構想は、秋田からさらにお金をすいあげるためのものであり、秋田の衰退に拍車をかけることになり反対である。県外からの外貨獲得にはならず、秋田のまちのこれ以上の拡散は、将来的にゴーストタウンをつくることになる。日銀の幹部も秋田から金の流出が止まらない原因の一つは、イオンのような中央大手資本がお金を吸い上げているからであると指摘している。イオングループは、全国的に地方の行政を巻き込んでモール・SCを開発しようとしているが、すでに限界にきているようである。

市街化調整区域を開発する本計画はナンセンスであり、秋田市は中心市街地の活性化・コンパクトシティによる、将来も持続可能なまちづくりに全力を傾注すべきである。

【J 委員】

- ・構想で3千人の雇用創出としているが、大半が既存他事業所から職場を変える形での雇用であり、純粋な新規雇用は限定的と考える。反面、既存事業所では人材が流出し、人材確保のためには、今まで以上にコストを掛けることが必要となる。

事例) イオンモール天童の進出で天童温泉の旅館従業員確保に苦慮

- ・構想で県内観光地への誘客効果としているが、現在の秋田駅周辺中心市街地が交通結節点、宿泊拠点として、県外観光客の受け入れと県内観光地への送客機能を担っており、機能分散によって逆に効果は低減すると考える。秋田市中心市街地を県外観光客の誘客・送客拠点として機能強化する方が効果的である。
- ・構想の施設への参画・出店者が県外資本の場合、営業利益が県外へ流出することが懸念される。一方、参画・出店する力のない既成市街地に残された事業者は、これまで以上に厳しい経営を強いられ、店舗の閉鎖、商店街の消滅なども危惧される。
- ・既成市街地での店舗・商店街の消滅は、買い物難民の増加をもたらすだけでなく、歴史と伝統に育まれてきた街並やそこに根付く文化の消滅につながる。

【K 委員】

(プラス)

- ・新しい観光拠点として県外からの交流人口が増える。
- ・市内に住む人の遊びに行くところが増える(県外への流出を防ぐ)。
- ・雇用が増える。
- ・にぎわいづくりの拠点となる(イベントが集中する)。

(マイナス)

- ・他の商業施設の利用が減る(特に駅前・中央街区)。

- ・イオンのみが儲かる仕組み。
- ・数年で飽きられる。
- ・交通渋滞がひどくなる。

【L委員】

本構想は、農・工・商共存型の拠点をつくろうというもので、その意図は評価できるものの、その中身や方法は秋田市における持続可能な都市づくりに反するものであると考える。プラス面としては、大型複合施設ゆえに可能な集客力・物流システムの拡大・雇用を生み出す可能性があげられる。他方で、まちづくりの根幹である人づくりという点から、本構想では住民の人材育成やその力を主体的に発揮できるような、働く環境につながらない懸念がある。それぞれの地域で、多様な世代や男女が、まちづくりに参画できる環境整備の方が重要であろう。

また、秋田市が定める6つの地域中心と異なる一地区での開発は、その他の地域の経済や商業活動など生活拠点機能を低下させる可能性もあり、とくに交通弱者の多い高齢者にとって、暮らしやすさを損なう懸念がある。既存の施設を活用しながら、既存の地域社会関係を維持できるような方法で、都市・生活拠点を整備発展させる方が重要ではないか。

本構想では県内各観光地への誘客効果を効果としてあげており、秋田市が県内観光誘致のハブ的機能を向上することは、大変重要と考える。秋田の質の高い伝統や文化を複合施設で手軽に手に取れる点は、情報発信力としても期待できる。ただし、企業のみでなく、秋田市の農・工・商に携わっておられる方々ご自身が、発信力をより高め、観光促進に向けて連携を進める挑戦も必要であろう。

【M委員】

(プラス)

- ・短期的には消費地が増えることは消費者である市民の消費機会、選択肢が増えること。

(マイナス)

- ・コンパクトシティ化を目指す都市計画の方針との整合性がとりづらい。

【N委員】

特定の地域にとっては活性化につながるかもしれませんが、秋田市全体として考えた時には、必ずしもプラスとは言えないものと思います。

【O委員】

県外客の増加・雇用の場の増加（どちらも一時的）

他秋田商業の経済状況の悪化（購買力の減少）

コンパクトシティとの不一致

(4) その他の意見（自由記載）

【A委員】

秋田市は「コンパクトな市街地形成と中心市街地の活性化に取り組んでいく」としているが、現実には、長期にわたり地価下落率及び人口減少率ワーストワンの秋田県の県都であり、この考え方のみでは、元気で活気に満ちた秋田市の実現は極めて困難である。このような県都秋田市に、当該構想は願ってもない提案であり、現在の中心市街地関係者の要請に基づいて当該構想を封じてしまうことは、後世の秋田市民、県民に大きな損失、汚点を残すことになる。明治・大正期に、馬車組合などの反対で、鉄道駅の設置を隣町に持って行かれたと同じような轍を踏むことになる。中心市街地の活性化に行政の支援は必要であるが、それにしても当該商店街の死に物狂いの姿が見えない。全く小さいことだが、広小路のアーケードを取り外し、しかも木内側の道路両側の赤い柱は調和を欠き、街の美観を損ねていることなどからも推察できる。

【B委員】

市街化調整区域という規制を外してまでも、イオンのために構想を実行に移すのであれば、地元住民を中心に相当な賛成、支持が必要だろう。

また、「コンパクトな市街地形成」という視点は、今回の構想と少し切り離して考えてもいいのではないか。構想を実現するにしても、必ずしも「コンパクトシティ」が否定されるものではないだろう。秋田市南部のイオン御所野エリアのにぎわいと混雑ぶりを考えれば、秋田市にそうしたショッピング、レジャーへのニーズがいかに強いかがわかる。同時に、施設が飽和状態で、駐車場を含めてもっと拡充してもいいように見える。仮に、秋田市北部に今回の構想が実現された場合、どんな人の流れになるのか。秋田市中心街区への影響と合わせて、もっと総合的に考えたいし、そのための情報を得た上でないと判断できない。

【C委員】

コンパクトシティの考え方については、今回添付いただいた資料に説明されているが、①イオンの事業計画のどの点が、②コンパクトシティの方針のどこに反するのかを明示することが市民の納得を得るポイントと考える。極端な例として、(A) 建設地が中心市街地であれば良いのか、(B) 一つの大型施設ではなく、分離させて建設するのならよいのかというように、ある程度細分化した合理的な判断過程を一般市民は望んでいると考える。

【D委員】

当該構想については有意なものと考えているが、最も重視すべき中心市街

地の地価が二十数年連続で下落し、しかも全国最下位レベルであることを考えると、都市計画としての優先順位としては中心市街地のコンパクトシティ化であり、そういった意味では、これまでの動きに加え、中心市街地が行動の目的地となるよう市立病院の中心市街地エリア（旧ダイエーや木内等）への移転などさらに思い切った対策が必要と考える。

逆に言えばこうした中心市街地の再開発とセット、もしくはその実現の後といった順位での構想が望まれる。

【E 委員】

秋田市はコンパクトシティを目指すとしながら、都市機能の郊外への拡散を止められず、国土交通省の「中心市街地再生のためのまちづくりのあり方に関する研究アドバイザリー会議報告書」では、中心市街地活性化の代表的な失敗例として取り上げられているほどである。現在、エリアなかいちの再出発などで、改めて中心市街地再生とコンパクトシティ化の機運が高まりつつある中で、この構想はこれに真っ向から反するもので、秋田市の将来像を壊すもので到底認められるものではないと考える。人口減少で、商圈人口はこれ以上伸びないのは明白。イオンモール御所野を抱える秋田市にさらにこのような巨大モールが開設されるならば（そのコンテンツが単なる物販ではないという点を考慮しても）、秋田市内の類似施設の共倒れになるのは必至である。大きな経済効果が喧伝されているが、商圈内のこうしたマイナスの経済効果を計上しているかどうか不明だ。集客の半分近くを県外、海外の観光客に求めているようだが、その根拠も希薄であり現実的でない。巨大商業施設の郊外展開が続くと、自動車移動への依存度がさらに高まり、生活者、特段高齢者にとってますます「やさしくない」まちとなり、都市の魅力が減衰し、人口流出に拍車をかけること必然である。都市経営のトータルコストの観点からも望ましくはない。滋賀県のピエリ守山のような「復活ケース」もあるが、これは背景に近畿・中部という巨大な人口圏があるからで、こうした特異な例を範とすべきではないだろう。企画書の「集いの場」づくりが必要であるということまでのロジックには賛同するが、だとすれば、様々な困難を排してでも、そうした機能は都市の中心にこそ再構成されるべきである。このコンセプトが秋田市の成功につながるというならば、その縮小版を、苦戦を続ける「なかいち」あるいは、ニューシティ跡地で展開させ、その成功を条件に認めるというのはいかか。

【F 委員】

当該構想は、たいへん魅力的であるが、イオンだけではなく、行政や他の民間企業、JAなどと連携を密にしなければ実現できないのではないかと思われる。

また、秋田駅前開発を進めている中で、この開発にかなりの影響が出

てくるのではないかと思われます。

観光地として捉えるのであれば、高速道路から降りずに利用できるサービスエリア的な使用も面白いのではないか。

秋田市の将来を左右する構想であるので、十分な検証、分析をしながら結論を出すべきだ。

市外からの人がお金を使ってもらうことであれば良いが、秋田市民のキャパの奪い合いにならないか危惧する面もある。高齢者移住の受け入れも視野に入れて検討するべき。当該構想の前に駅前開発として、アゴラ広場の屋根付き道路をエリアなかいちまで延ばして、屋根付き道路から商店に入れるようにするなど、雨や雪を臆せず利用できる環境を整備してはどうか。

【G委員】

社会・経済の潮流は、フロー重視からストック活用へと大きく転換している。交通、商業、行政、文化の諸機能を充実させるために長い年数をかけて多大な行政投資を行い、また民間レベルでも多大な投資がされてきた現在の都心・中心市街地を、今こそストック活用すべきである。人口減少・高齢化の顕著な状況を鑑み、生活利便性の持続性確保と健全な行財政運営という長期的視点に立つなら、安易な郊外開発は抑制すべき時代となっている。

【H委員】

広大な敷地に各ゾーンの展開イメージがちりばめられているが、実態は単なる客寄せの体験型に過ぎず、この施設による新たな産業創出や若者の将来への人材育成につながるとは思えない。将来、大型商業施設が、不採算事業となり撤退した場合、土地提供者、周辺地域の壊滅的なダメージは計り知れないほど大きいと思われる。一企業の経営戦略での街づくり構想、産業振興、人口減少対策などを前面に押し出しているプレゼンは違和感を感じる。住民サービスなど、経済採算性だけで片付けられない課題に取り組む公的機関の街づくりと、利益を求めて出資している民間企業の街づくりとは、立場の違いだけでなく、視点が違うと思う。一企業の構想案にぶれることは、将来禍根を残す。

【I委員】

全国金太郎あめ的なモールができて、秋田の活性化、外貨獲得にはつながらない。商業施設の分散化は、秋田のまちの崩壊につながる。外旭川のモールには、東京や仙台、海外からのお客様はこない。秋田のお金を県外に吸い上げ、商店をさらに弱体化させる。雇用の増加にはつながらない。廃業した店の従業員が異動するだけである。

【J委員】

まちづくりは長い年月をかけた継続的な取り組みが求められる。

中心市街地ではこれまで、秋田中央道路の建設、「エリアなかいち」の再開発事業などの大型投資が実行され、今後は、県市協働の新たな文化施設、JR秋田駅周辺の再開発などが見込まれている。

また市内各エリアでは、市民サービスセンターを整備するほか、地域の特性に応じたまちづくりを進めている。

コンパクトシティをまちづくりの基本方針とするならば、今は、中心市街地の機能強化、魅力アップに注力すべきであり、他の既存市街地についても、市民の利便性向上のための投資を継続することが重要である。構想で「取組の効果」として取り上げられている「農・工・商の活性化」「国内外への販路拡大」「新たな秋田ブランディング」は、ソフト事業であり、ハードの開発が無くとも取り組むことができる事業である。そもそも本構想については、各ゾーンの事業主体や事業手法が明らかにされていないことから、具体性、実現性に不確定要素が多く、現時点で検証することに無理があると考えます。

【K委員】

考え方は将来性があるので、旧ダイエー跡地など中心市街地の活用はこの考え方を利用できないかと考えます。

【L委員】

構想には、秋田市や秋田県が抱える課題が明記されており、これまでの対処では不十分であることも明らかである。構想を認めないとなった場合には、課題解決にむけた代替案を提示し、実行することが必要だと思う。秋田市総合計画のなかに、本構想とは異なる発展の方向性、異業種間の連携や住民参加にかかわる新たなしくみづくりなどの、具体策をしっかりと記載する必要があると感じた。

【M委員】

構想案自体は「今」を徹底的に分析した上で顧客の満足度を上げるためのコンテンツをよく練っていると思います。

【O委員】

私個人としては、本当にこの構想が必要なのか、という点がつねに引っかかります。計画内には、秋田の人口推移等の統計があり、そういう背景に県内外の人が集まる場所づくりとしてこの構想計画があげられているように思いますが、行政資本ではなく民間資本で、本来利益を追求しなければならない所がそれを行うのには違和感を覚えます。また、利益追求にしてもその計画があげられていないのが気になります。人口減

少→外から人を、という考えは偏っており、また、この構想では一時的な部分しか感じられません。

ただ、県民や市民の賛成・反対意見が一方的なものになります。統計にしても、どちらかの意見に偏っている（どちらかに優位になるようなデータしか揃わない）、考える場を与えられず上位決定権者のみでの意見対立となっているようにも思います。

政治、行政の本来の意味では、代表として選出された人が皆の意見を反映するというのが理想の姿かと思いますが、「皆の意見」の部分がかなかあがってこれず、反映しきれていないように思います。

そこで、大胆かつ振り切った考えとなりますが、市民・県民なりの総投票をするべきだと思います。一部有識者のみではなく、選挙権を与えられた秋田県の全て（せめて市民の全て）が、賛成・反対と票を持つべきかだと思います。そのために市議、県議は勉強会や説明会を行う義務があると思いますし、またイオン側との意見交換会等の実施もするべきかだと思います。そのうえで全民で決定すべき事のように感じています。

秋田県はいま「高質な田舎」という言葉を使用しているようですが、そもそもの田舎の定義がわかりません。私のイメージとしては、田舎＝なにもない、ですが、だからこそ現代の私たちが見失った「本来の豊かさ」の実感がそこにはあるように感じています。

「クニがつくる人が集まる場所」というのは、たくさんの方がいる中に必要なスペースであって、これから人口が減る秋田においては、むしろ「自然に人が集まる場所」への投資が必要な気がします。誰かがつくる場所に人を集めるのではなく、人が自然に集まる所こそ本来の発展の場所のような気がします。

また、秋田には、農業という立派な資源があります。人口増加＝県外からの集客、であれば、米の価格が下がっているいまこそ農業に力を注ぎ、秋田からコメの価値を上げる為に人を呼ぶことの方が、将来性が高いように感じます。

そして学習能力の高さを誇る秋田県ですので、「木を植えています」のイオンに対し「秋田には植えなくても木がたくさんある」の本当の意味を理解する子供たちを育てることの方が大切かと思います。

5 本市のまちづくりの方向性との整合

本市では、今後の人口減少、少子高齢化などの社会情勢を見据え、秋田市総合計画、秋田市国土利用計画および秋田市総合都市計画（次頁参考）などに基づき、長期的な展望に立ち、市街地の無秩序な拡大を抑制し、コンパクトな市街地形成と中心市街地のさらなる活性化に取り組んでいくこととしている。

イオンタウンの当該構想については、計画地が原則開発行為のできない市街化調整区域であり、本市が進める「コンパクトな市街地形成」というまちづくりの方向性とは相容れないものとして対応してきた。

また、計画地が市街化調整区域であることから、実現には、以下の規制の根拠となる本市の関連計画変更や関係機関との協議が必要となり、市として他の開発事業者から市街化調整区域における同様の構想・計画が提出された場合の統一的な対応も考慮する必要があると考えられる。

ア 都市計画法に基づく秋田市総合都市計画の見直し

秋田市総合計画（議会の議決）および秋田市国土利用計画見直しが必要

イ 都市計画法に基づく市街化区域への編入（都市計画変更）

上記アの見直し後、県による関係省庁（国土交通省、農林水産省、経済産業省、環境省）への協議とともに、県が策定する都市計画区域マスタープランの変更および区域区分（線引き）の変更について、県の都市計画審議会への付議が必要

ウ 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域からの除外

秋田市農業振興地域整備計画の変更、県協議が必要

整理した影響（メリット・デメリット）では、特に環境やまちづくりの面において、メリットを上回る多くのデメリットが想定された。また、市街化調整区域におけるこうした一民間事業者の商業施設を核とした開発行為は、市街化区域の無秩序な拡大につながるおそれがあるほか、これまでルールに基づいて出店していた他の開発事業者からの行政への信頼を失い、市街化区域周辺における開発需要への対応の一貫性、行政の公平性をも損なうことになるものと考えられる。

したがって、現時点では、本市が進める「都心・中心市街地」と6つの「地域中心」を核とした持続可能な集約型の市街地形成の方向性とも整合しないと考えられる。

まちづくりは、一定の方向性のもと、継続的な息の長い取組により形作られるものであり、経済効果などの短期的メリットのみを持って性急に転換することなく、本市全体の将来像を見据え取り組んでいくべきものである。

【参考】 本市のまちづくりの方向性

- 第12次秋田市総合計画（県都『あきた』成長プラン）
（平成22年12月基本構想議決、23年3月策定）

2章 緑あふれる環境を備えた快適なまち

2節 都市基盤の確立

1項 秩序ある都市環境の形成

「市街地形成は」 ※抜粋

市街地の無秩序な拡大を抑制し、森林、農用地などを保全しながら、都心への高次都市機能の集積、市内7地域の地域中心への都市機能、生活サービス機能の誘導などにより、投資効果が高いコンパクトな市街地形成につとめます。

- 第3次秋田市国土利用計画（平成23年3月議決・策定）

第1 市土の利用に関する基本構想

1 市土利用の基本方針

(4) 市土利用の基本方針

ア コンパクトな市街地の形成 ※抜粋

低密度な市街地の拡散は、都市機能の分散による中心市街地の衰退や非効率な公共投資による行政サービスの低下を招き、都市全体の活力低下にもつながることから、核となる地域に都市機能を集約した「集約型都市構造」への移行が求められます。

本市においては、持続可能な都市づくりに向けて、引き続き、集約型のコンパクトな市街地の形成を目指し、その実現に向けた取組の方向性をより明確にしながら、計画的な土地利用の誘導によるメリハリのある都市空間の形成を図ります。

- 第6次秋田市総合都市計画（平成23年3月策定）

第1章 目指すべき都市の姿

3 まちづくりの目標（政策テーマ）

(2) コンパクトな市街地を基本としたにぎわいのある中心市街地と地域中心の形成

① 拠点地域への都市機能の集約化 ※抜粋

「都心・中心市街地」および「地域中心」は、持続可能な集約型の市街地形成の核となるものです。「都心・中心市街地」では、秋田県および市の顔として、各種高次都市機能の集積を図ります。高次都市機能については、その集積の効果を新たな産業や都市文化の育成・創出に結びつけると

ともに、都市と農村の連携拠点としての役割も強化します。また、「地域中心」では、生活拠点としてのサービスの充実と、各地域の特性を活かしたまちづくりを目指します。

4 将来都市構造

(1) 「ゾーン」の形成 ※抜粋

① 市街地ゾーン

都市的な土地利用を中心としたエリアを「市街地ゾーン」とします。既存の都市施設を活用しながらコンパクトなまちづくりを進め、居住と産業活動、自然環境との調和のとれた、快適な環境の形成を図ります。

② 農地ゾーン

市街地の周囲に広がる農業集落地と農地からなるエリアを「農地ゾーン」とします。市街化を抑制し、適切な維持管理による良好な営農環境や防災機能、景観等の保全を図ります。

(2) 都心機能が集約した「都心・中心市街地」、「地域中心」の形成

① 都心・中心市街地

全県全市を対象とする広域的な行政、金融等の中枢業務、商業、文化、教育、アミューズメント等の高次都市機能の集積した地域を「都心・中心市街地」とします。

都心・中心市街地：中心市街地を含む秋田駅から山王地区

② 地域中心

地域ごとに、歴史的な背景や人口集積、主要な公益的施設の分布、交通結節機能などの観点から、生活拠点としてふさわしい地区を「地域中心」とします。

地域中心は、地域住民の生活利便性を高めるよう、既存の都市機能を維持するとともに、商業や教育、医療、居住等の各種機能の中から地域の実情に応じた適切な機能を誘導することで、拠点としての魅力を高め、居住者に質の高い日常生活を提供します。また、近郊の農村集落居住者にとっても、機能集積による質の高いサービスを最も身近に享受できる生活拠点となります。

東部：秋田駅東地区	西部：新屋地区
南部：秋田新都市地区	北部：土崎地区
河辺：和田地区	雄和：妙法地区

6 構想の検証

(1) 地方創生への合致

国の「まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、人口減少を克服し、地方創生を成し遂げるため、「東京一極集中」を是正する、若い世代の就労・結婚・子育ての希望を実現する、地域の特性に即して地域課題を解決するという基本的視点から、人口、地域経済、地域社会の課題に対して一体的に取り組むことが重要としている。

その上で、地方創生は「ひと」が中心であり、長期的には地方で「ひと」をつくり、その「ひと」が「しごと」をつくり、「まち」をつくるという流れを確立するよう取り組むことが必要とされている。この観点から、「秋田北/農/工/商共存型まちづくり構想」を検証すると、以下のとおりであり、現時点では地方創生に合致しないものと思われる。

しごとの創生	<ul style="list-style-type: none"> ○「雇用の質」の確保・向上 ○安定的な「雇用の量」の確保・拡大 → 現在の本市の雇用状況に、3,000人の新規雇用（純増）が生み出されるとすれば、「雇用の量」の確保・拡大と言える。 しかしながら、他都市の事例を見ると、非正規雇用が多く、また郊外型のSCを中心とした類似施設は、収益によりスクラップ・アンド・ビルドされることも多く、「雇用の質」の確保・向上と、安定的な「雇用の量」の確保とは言い切れない。
ひとの創生	<ul style="list-style-type: none"> ○若者の地方への就労促進 ○地域内外の有用な人材の積極的確保・育成 ○地方への移住・定着を促進する仕組みの整備 → 非正規雇用が中心であり、地元小売業者の入居割合・近隣農業者の参入状況・仕入れ先の地元調達率などが不明であるため、「若者の地方への就労促進」および「地方への移住・定着の促進」の場・仕組みとなるとは言いきれず、また、若い世代の就労・結婚・子育ての希望の実現に必ずしもつながらない。
まちの創生	<ul style="list-style-type: none"> ○活性化に向けた都市のコンパクト化 ○公共交通網の再構築・ネットワーク形成推進 → 本市と周辺市町村を商圈と考えた場合でも、当該構想における施設整備により圏域の商業規模は過剰になり、中心市街地の衰退などが想定され、「活性化に向けた都市のコンパクト化」にはつながらない。

また、国の「まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、政策の企画・実行に当たっての基本方針において、「まち・ひと・しごとの創生に向けた政策5原則」を示しており、その観点から「秋田北/農/工/商共存型まちづくり構想」が地方創生に合致するか検証したが、以下のとおりであり、現時点では地方創生に合致しないものと思われる。

自立性	<p>○施策の効果が特定の地域・地方、あるいはそこに属する企業・個人に直接利するものであり、国の支援がなくとも地域・地方の事業が継続する状態を目指す。</p> <p>→ 県外資本の核テナントの場合は、本社での業務集中管理が一般的であり、利益が本社に直接行くとすれば、所得の域外流出が大きく、利益を地元にも再投資する割合が低いから、地域経済循環には結びつかず、地域の自立性を高めるものとは必ずしも言えない。</p>
将来性	<p>○地方が自主的かつ主体的に、夢を持って前向きに取り組むことを支援する施策に重点を置く。活力ある地域産業の維持・創出等を含む。</p> <p>→ 地域農業と地域産業の結びつきをつくるなど、地域の生産者の産品を適正な価格で地域に流通させることが重要であり、例えばSCの周囲にある農地のものが売場に並ぶような地域貢献・地域連携の仕組みが不明であることから、将来性があるとは言い切れない。</p>
地域性	<p>○主に日本全体の観点から行う施策は含まれない。必要に応じて広域連携が可能なもの</p> <p>→ 当該構想は、事業者（イオンタウン株式会社およびイオン系列会社）の他地域における進出構想と大きく差別化できるものではなく、SCを中心とした全国的に類似した取組と考えられる。地域資源を活かし、地域経済循環を促し、地域を活性化させる地域性のあるものとは言い切れない。</p>
直接性	<p>○産学金労の連携を促し、効果を高める工夫を行うもの。必要に応じて民間を含めた連携体制の整備が図られているもの</p> <p>→ 当該構想におけるSC以外の機能の主体者・関係者が不明であることから、民間との連携整備については現時点では判断できない。</p>
結果重視	<p>○目指すべき成果が具体的かつ適切な数値で示されており、成果が事後的に検証できるようになっていること。</p> <p>→ 現時点では本検証の対象とはならない。</p>

(2) 本市の将来的な発展への寄与

「秋田北/農/工/商共存型まちづくり構想」が実現され、当該構想による施設が整備された場合には、短期的には、雇用の創出、建築・電気・機械等の地元建設業者への受注も見込まれ、交流人口の増加や消費者の買い物環境の向上などのメリットもある。また、施設整備に伴う個人市民税・固定資産税等の増加や水道料金・下水道使用料の増加など、本市の歳入面にもプラスの影響があると考えられる。

一方、中・長期的には、広域的に考えた場合、圏域の人口や個人所得が増加しない限り消費規模は変わらないため、当該構想における施設整備により圏域における商業施設規模は過剰になり、他都市の事例にも見られるように、中心市街地をはじめとする既存商店街の衰退などが想定される。

その場合、高齢者を中心とした買物弱者が増加するなどの市民生活への影響があるほか、本市がこれまで行ってきた市街地へのインフラ投資の効果が薄くなるおそれがある。短期的にはメリットと捉えられる雇用の創出や税収の増加があるものの、中・長期的には、中心市街地の衰退による商業施設の縮小・閉鎖や資産価値の低下などでかき消されることとなり、市全体としてのメリットは小さいものと考えられる。

こうしたことから、当該構想は、現時点では、本市の将来的な発展に寄与するものとは言えないと考える。

(3) 検証の結論

平成27年6月市議会定例会において採択された陳情第11号第1項については、検証の結果、現時点では「当該構想は地方創生に合致し、本市の将来的な発展に寄与するもの」とは言えないと考える。

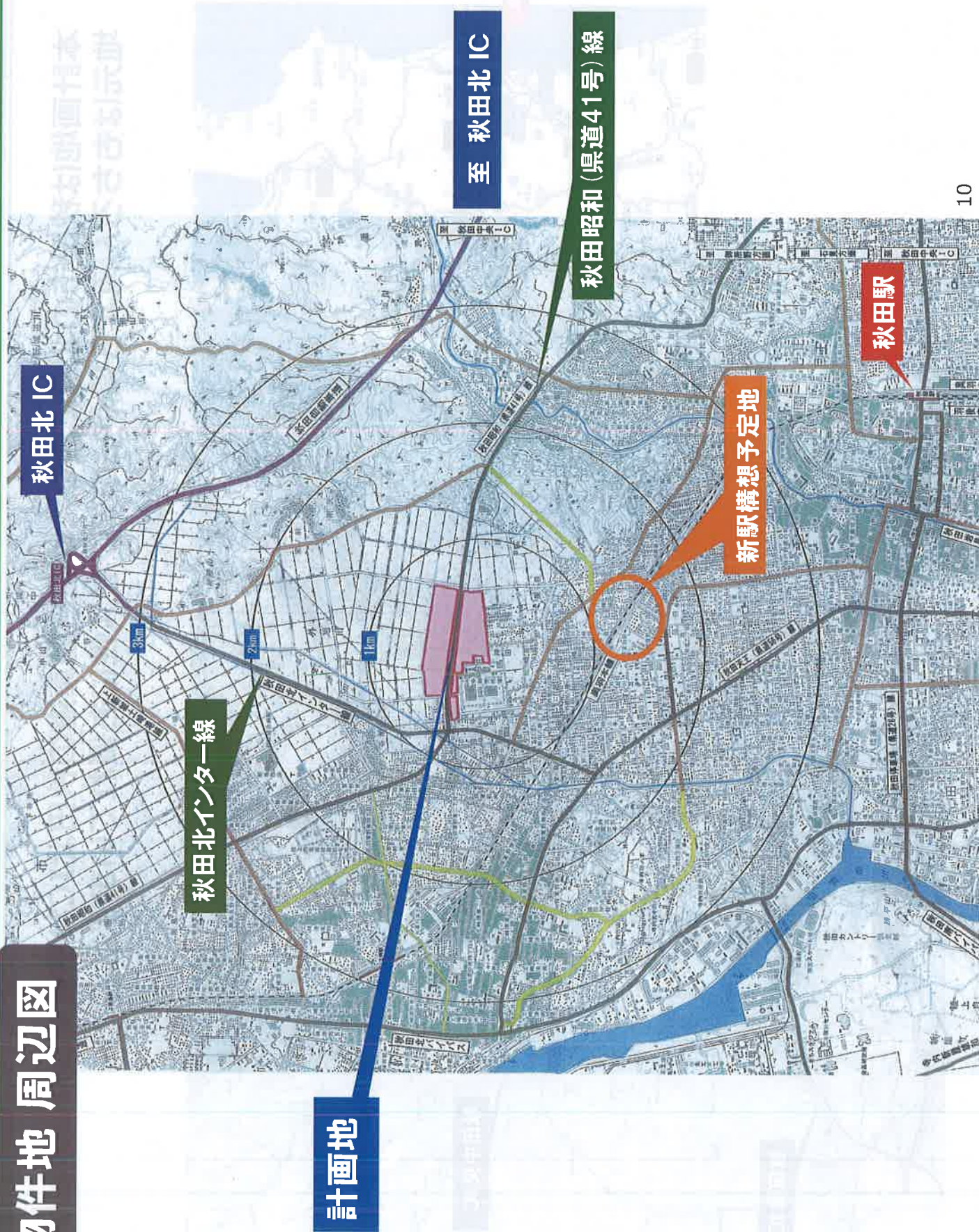
資 料

資料(1) 平成27年度市議会における関係陳情の状況

受理番号	件名	要点	採択・不採択
6月市議会定例会			
2	第6次秋田市総合都市計画の方針を堅持しイオンタウン外旭川出店構想を容認しないことについて 【秋田市広小路商店街振興組合 理事長 佐々木清】	第6次秋田市総合都市計画の方針を堅持し、イオンタウン外旭川出店構想を容認しないこと	不採択
3	コンパクトシティの実現及び中心市街地活性化のさらなる推進について 【秋田商工会議所会頭 三浦廣巳 外1人】	まち・ひと・しごと創生法に基づく「地方人口ビジョン」、「地方版総合戦略」及び次期「秋田市総合計画」においては、コンパクトシティの実現及び中心市街地活性化のさらなる推進をすること	採択
4	イオンタウン株式会社による市街化区域外の開発構想断念とコンパクトシティ及び秋田駅前へのさらなる拠点性向上の推進について 【秋田駅西口活性化事業協同組合 理事長 佐々木泰英】	イオンタウン株式会社による市街化区域外の開発構想断念とコンパクトシティ及び秋田駅前へのさらなる拠点性向上を推進すること	不採択
5	コンパクトシティによるまちづくり及び中心市街地活性化のさらなる推進について 【秋田市通町商店街振興組合 理事長 佐藤政則】	まち・ひと・しごと創生法に基づく「地方人口ビジョン」、「地方版総合戦略」及び次期「秋田市総合計画」においては、コンパクトシティによるまちづくり及び中心市街地活性化を積極的に推進すること	採択
6	イオンタウン株式会社による市街化区域外の開発構想断念とコンパクトシティの実現及び中心市街地活性化のさらなる推進について 【秋田市南通商店街振興組合 理事長 三戸俊信】	イオンタウン株式会社による市街化区域外の開発構想断念とコンパクトシティの実現及び中心市街地活性化のさらなる推進をすること	不採択
8	イオンタウン株式会社による市街化区域外の開発構想断念とコンパクトシティの実現及び中心市街地活性化のさらなる推進について 【仲小路振興会 会長 新開 仁】	市街化区域外を開発しようとするイオンタウン株式会社の外旭川地区への出店構想を認めず、今後策定するさまざまな秋田市の将来ビジョン等において、コンパクトシティの方針を堅持するとともに、中心市街地活性化のさらなる活性化を推進をすること	不採択
9	外旭川テーマパーク構想の実現について 【秋田未来創造会議 主宰 楨野良孝】	①テーマパーク構想実現のため、当該地区の市街化調整区域の規制を解除すること。 ② テーマパーク構想実現のため、当該地区の農業振興地域の規制を解除すること。	不採択
11	「秋田北/農/工/商共存型まちづくり構想」の実現について 【外旭川地区振興会 会長 齊藤勝】	① 当該構想が地方創生に合致し、秋田市の将来的な発展に寄与するものであるか多面的に検証すること。	採択
11	「秋田北/農/工/商共存型まちづくり構想」の実現について 【外旭川地区振興会 会長 齊藤勝】	② 地方創生に向けた「地方版総合戦略」への当該構想の組み入れを実施すること。	(継続)
9月市議会定例会			
11	※ 6月議会からの継続 「秋田北/農/工/商共存型まちづくり構想」の実現について 【外旭川地区振興会 会長 齊藤勝】	② 地方創生に向けた「地方版総合戦略」への当該構想の組み入れを実施すること。	(継続)
15	外旭川テーマパーク構想の多面的な検証について 【21政経懇話会 会長 藤本光男】	当該構想が将来の秋田市の発展、人口減少抑制、少子化対策、雇用創出等に寄与するものであるかを、各界の有識者を交え、多面的に検証すること	採択
17	外旭川テーマパーク構想の検証結果の公表について 【秋田未来創生会議 主宰 楨野良孝】	市は、検証の過程と結果を、その都度、市民にわかりやすく公表すること	(継続)

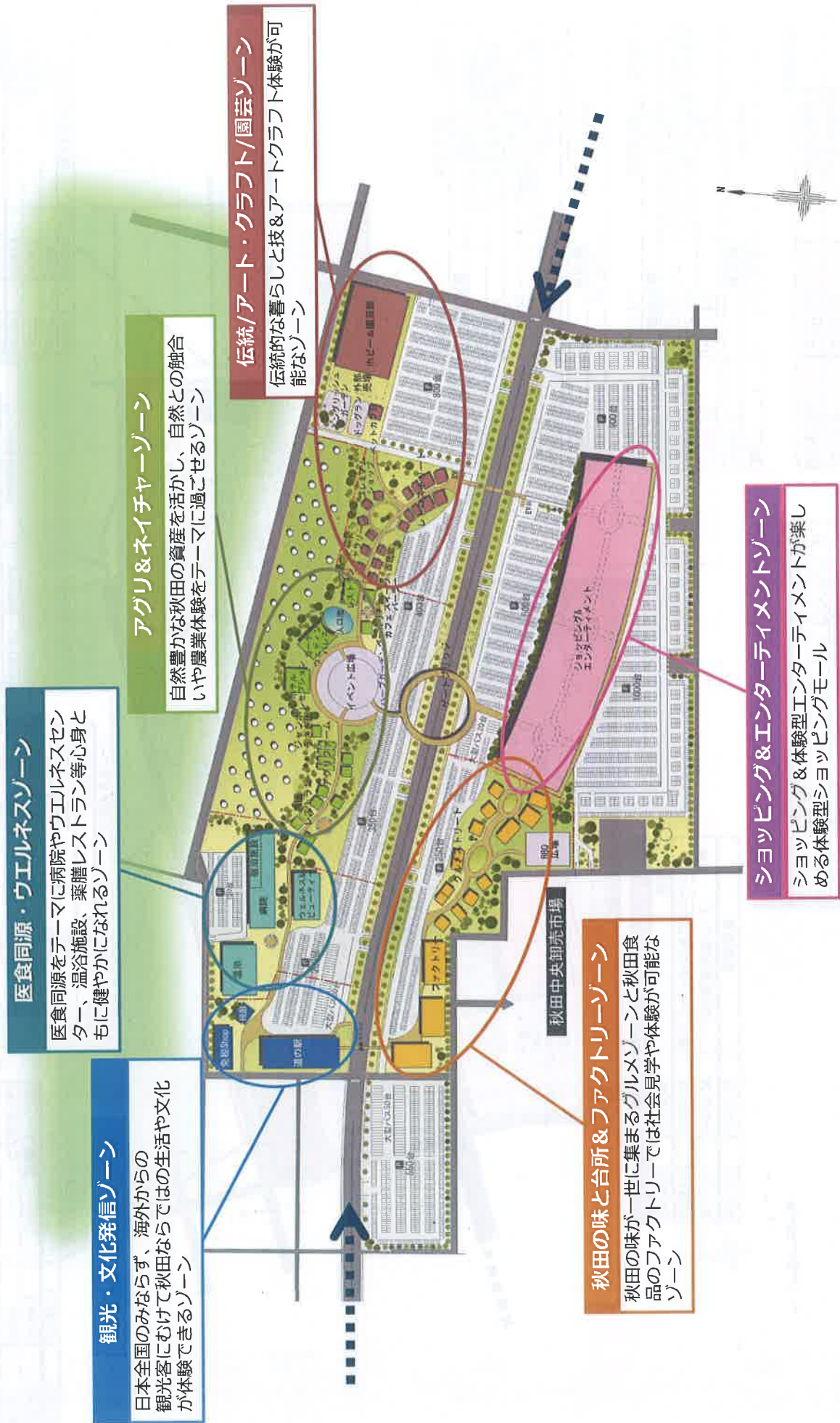
02.本計画の位置 ②計画地周辺地図

物件地 周辺図

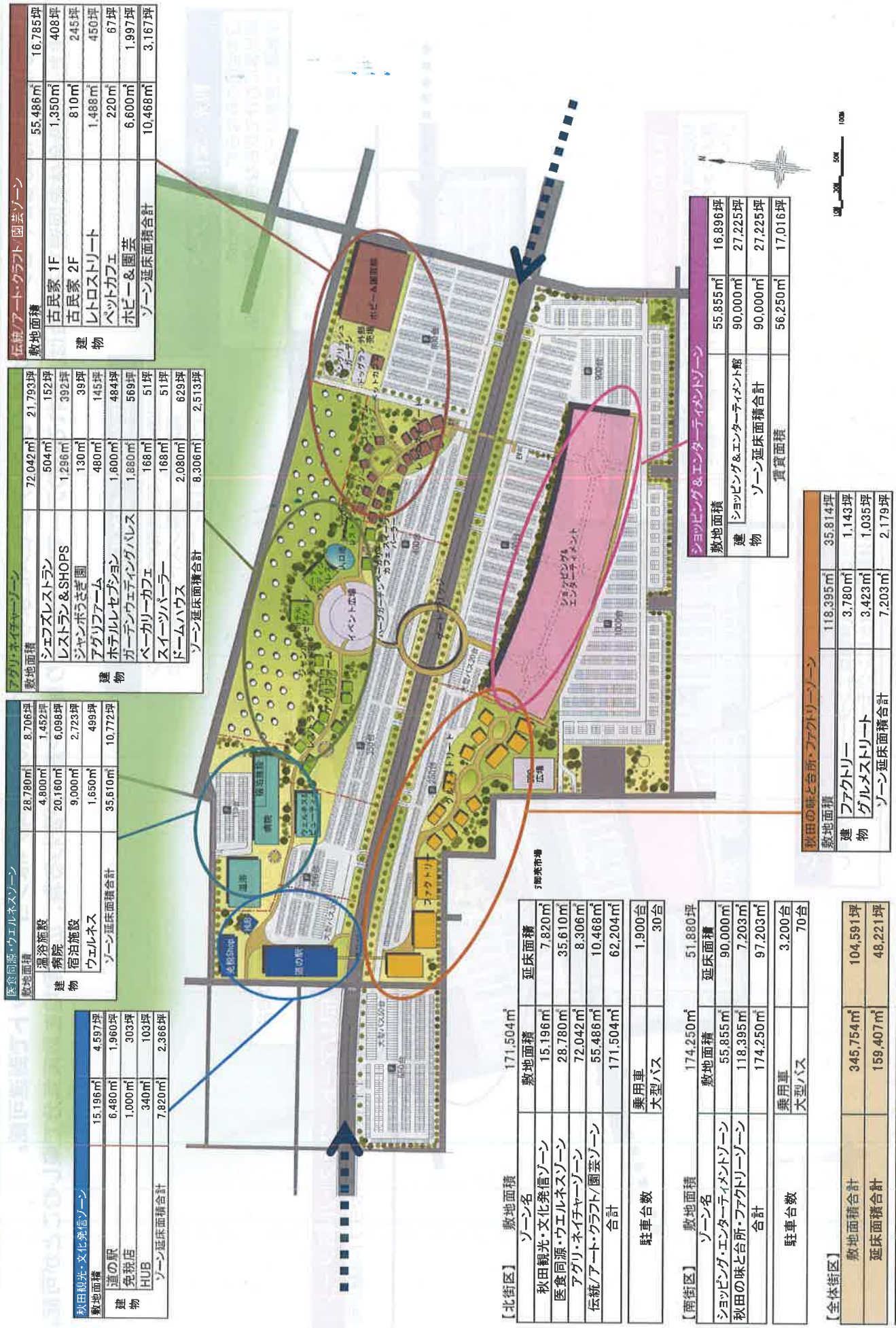


04.全体配置計画 ①ゾーニングの考え方

広い敷地ではあるが、各ゾーンへのダイレクトアクセスにより、それぞれの目的地へはショートカットで到達可能。また、施設全体を回遊する場合は、それぞれのテーマゾーンのテーマゾーンにより環境や景色が変わる為、広い敷地を散策気分を楽しみむことが可能。



04.全体配置計画 ②ゾーン毎面積



秋田観光・文化発信ゾーン

敷地面積	15,196㎡	4,597坪
建物の延床面積	6,480㎡	1,960坪
建物の延床面積	1,000㎡	303坪
HUB	340㎡	103坪
ゾーン延床面積合計	7,820㎡	2,366坪

医食同源・ウエルネスゾーン

敷地面積	28,780㎡	8,706坪
温泉施設	4,800㎡	1,452坪
病院	20,180㎡	6,098坪
宿泊施設	9,000㎡	2,723坪
ウエルネス	1,650㎡	499坪
ゾーン延床面積合計	35,610㎡	10,772坪

アグリ・ネイチャーゾーン

敷地面積	72,042㎡	21,793坪
シェフズレストラン	504㎡	152坪
レストラン&SHOPS	1,296㎡	392坪
ジャンボウきき園	130㎡	39坪
アグリファーム	480㎡	145坪
ホテルレセプション	1,600㎡	484坪
ガーデンウェディングハルス	1,880㎡	569坪
ペーカリーカフェ	188㎡	57坪
スイーツパラー	188㎡	57坪
ドームハウス	2,080㎡	629坪
ゾーン延床面積合計	8,306㎡	2,513坪

伝統アートのクラフト・園芸ゾーン

敷地面積	55,486㎡	16,785坪
古民家 1F	1,350㎡	408坪
古民家 2F	810㎡	245坪
レトロストリート	1,488㎡	450坪
ペットカフェ	220㎡	67坪
ホビー&園芸	6,600㎡	1,997坪
ゾーン延床面積合計	10,468㎡	3,167坪

【北街区】 敷地面積 171,504㎡

ゾーン名	敷地面積	延床面積
秋田観光・文化発信ゾーン	15,196㎡	7,820㎡
医食同源・ウエルネスゾーン	28,780㎡	35,610㎡
アグリ・ネイチャーゾーン	72,042㎡	8,306㎡
伝統アートのクラフト/園芸ゾーン	55,486㎡	10,468㎡
合計	171,504㎡	62,204㎡
乗用車		1,900台
大型バス		30台

【南街区】 敷地面積 174,250㎡

ゾーン名	敷地面積	延床面積
ショッピング・エンターテイメントゾーン	55,855㎡	90,000㎡
秋田の味と台所・ファクトリーゾーン	118,395㎡	7,203㎡
合計	174,250㎡	97,203㎡
乗用車		3,200台
大型バス		70台

【全体街区】

敷地面積合計	345,754㎡	104,591坪
延床面積合計	159,407㎡	48,221坪
乗用車		5,100台
大型バス		100台

秋田の味と台所・ファクトリーゾーン

敷地面積	118,395㎡	35,814坪
建物の延床面積	3,780㎡	1,143坪
グルメストリート	3,423㎡	1,035坪
ゾーン延床面積合計	7,203㎡	2,179坪

ショッピング・エンターテイメントゾーン

敷地面積	55,855㎡	16,896坪
建物の延床面積	90,000㎡	27,225坪
ゾーン延床面積合計	90,000㎡	27,225坪
賞賛面積	56,250㎡	17,016坪



05.各ゾーンの展開イメージ ①ゾーン毎の考え方一覧

ゾーン名	観光・文化発信 ゾーン	食食同源・ウエルネス ゾーン	アグリ&ネイチャー ゾーン	伝統・アート&クラフト ゾーン	ショッピング エンターテイメント ゾーン	秋田の味と台所 フアクトリーゾーン
キーワード	文化・交流 地域産業活性 グルメ・体験・感動	健康・癒し 地域産業活性 グルメ・体験	地域産業活性 交流・癒し グルメ・体験・感動	地域産業活性 文化・交流 グルメ・体験・感動	エンターテイメント ショッピング・グルメ 体験・感動	地域産業活性 グルメ・体験
コンセプト & 考え方	「文化体験& インバウンド」 ・日本全国のみならず、 海外からの観光客に むけて秋田ならではの 生活や文化が体験でき るゾーン ・秋田観光連盟や旅行会 社とタイアップし秋 田観光、レクリエー ションへ出発できる拠 点とする。	「食食同源・ウエルネス」 食食同源をテーマに病院や ウエルネスセンター、温浴 施設、薬膳レストラン等心 身ともに健やかになれる ゾーン。 医療ツーリズムにも対応	「自然との触合い &農業体験・交流」 自然豊かな秋田の資産を 活かし、自然との触合い や農業体験をテーマに過 こせるゾーンを展開。 また自然の中でのカーテ ンウエディング等も可能 なウエディング施設も設 置。	「伝統的な暮らしと技 &アートクラフト体験」 秋田の古民家での伝統の 技や暮らしを体験。昭和 レトロゾーンではタイム スリップしたような昭和 レトロな雰囲気の中で アート&クラフト体験。 またアクティビティ体験 等楽しめるゾーン。周辺 ゾーンと運動できる園芸 やクラフト用品が充実し たHCを設置。	「ショッピング&体験型 エンターテイメント」 地元秋田はもとより、東 北全域・全国から有名専 門店が集積。 秋田初のシヨップや全国 のグルメが食べられて購 入できるフードコート& マーケットストリートに 加え、体験型アミューズ メントやサービス等いま までにはなかった仕掛け やコンテンツが満載の シヨッピング&エンター テイメントモール。	「秋田の味と台所 &製造体験」 秋田の味が一世に集まる グルメゾーン及び、秋田 食品のフアクトリーを設 置し、社会見学や体験が 可能なゾーンも併設。 秋田の一次産業で採れた 農水産物を二次加工し、 隣接ゾーンの道の駅で販 売する等、施設内全体で の六次産業化を図る。 地域産業企業や商工会議 所、商工会連合会、各種 団体・行政各署・市内、 県内の大学、高校とも連 携。
主な施設	・道の駅&フードコート ・先税シヨップ ・秋田観光HUB ・お祭り& 文化体験パーク ・ウインターパーク (冬季限定) かまくら体験 雪だるま体験 etc	・温浴施設(足湯) ・病院&付帯宿泊施設 ・ウエルネス& ビューティ ・漢方研究所 ・薬膳レストラン街 ・薬草畑	・ドーム型宿泊施設 ・小型ファーム ・農園レストラン ・フイナリーレストラン ・ウエディング ・ハーブ園 ・BBQパーク ・ジャンボウさぎ園	・古民家3棟 ・プレミアムシヨップ 酒蔵・味噌蔵体験 ・昭和レトロストリート (油谷コレクシオン) ・ホビー&園芸館 ・イングリッシュ ガーデン ・ドッグカフェ ・ドッグラン	シヨッピング& エンターテイメント館 ・シアターコンプレックス ・専用劇場 ・フードコート ・農業体験パーク ・貸パーティールーム ・キャラクターパーク ・スポーツコンソーシアム ・カルチャースクール ・屋上バー	・B級グルメストリート ・どぶろく特区 ・地酒横丁 ・ブルワリーレストラン ・にかほオイスターバー ・体験レストラン ・稲庭うどん ・まりたんぼ ・食品フアクトリー ・いぶりがっこ ・二次加工場
利用者 ターゲット	インバウンド観光客 広域観光客・レジャー客 地域住民・学生・企業	医療ツーリズム客 広域観光客 地域住民・企業	アグリツーリズム客 広域観光客 地域住民・学生・企業	・広域観光客 ・インバウンド観光客 ・地域住民・学生・企業	・地域住民・学生 ・広域レジャー客 ・インバウンド観光客	・広域観光客 ・インバウンド観光客 ・地域住民・学生・企業

「秋田北/農/工/商共存型まちづくり構想」についての見解

<p>貴市町村名 (公表しません)</p>	
<p>当該構想の実現による 貴市町村への影響等</p> <p>(交流人口、地元消費者、 雇用、税収、地元経済・ 商業、農業、インフラ整 備、環境、まちづくりな ど、幅広い観点で想定さ れる影響)</p>	
<p>本構想への賛否 (いずれかに○)</p>	<p>賛 成 ・ どちらとも言えない ・ 反 対</p>
<p>その他 (自由意見)</p>	

資料(4) 「秋田北/農/工/商共存型まちづくり構想」に関するアンケート
「秋田北/農/工/商共存型まちづくり構想」の検証について

1 経緯

イオンタウン株式会社が表明した本市外旭川地区における「秋田北/農/工/商共存型まちづくり構想（以下「同構想」という。）」については、計画地が原則開発行為のできない市街化調整区域であり、本市では「コンパクトな市街地形成」というまちづくりの方向性とは相いれないものとして対応してきたところではあります。

こうした中、平成27年6月秋田市議会定例会において提出された陳情は、以下の採択状況となっています。

陳情名および内容	陳情者名	結果
陳情第3号 「コンパクトシティの実現及び中心市街地活性化のさらなる推進について」 1 まち・ひと・しごと創生法に基づく「地方人口ビジョン」、「地方版総合戦略」及び次期「秋田市総合計画」においては、コンパクトシティの実現及び中心市街地活性化のさらなる推進をすること。	秋田商工会議所 （※同趣旨は陳情第5号秋田市通町商店街振興組合からも提出・採択）	採択
陳情第11号 「秋田北/農/工/商共存型まちづくり構想」の実現について 1 「秋田北/農/工/商共存型まちづくり構想」が地方創生に合致し、秋田市の将来的な発展に寄与するものであるか多面的に検証すること。	外旭川地区振興会	採択
2 地方創生に向けた「地方版総合戦略」への「秋田北/農/工/商共存型まちづくり構想」の組み入れを実施すること。	同上	継続審査

陳情第3号が採択された一方、陳情第11号第1項の採択されたことから、本市では同構想が地方創生に合致し、本市の将来的な発展に寄与するものであるか、現在、多面的に検証しているところであり、11月市議会定例会において検証の結果を報告する予定としています。

2 現時点の課題

同構想は、原則開発行為が認められない市街化調整区域における計画であり、また、想定される施設の延べ床面積が159,407㎡、うちショッピング施設の延べ床面積が90,000㎡となっています。

- ※ 秋田市内商業施設の売場面積410,593㎡（「秋田市の商業－平成24年経済センサス活動調査地方集計による報告」による）
- ※ 当該構想については、別添資料をご覧ください。

同構想に関しては、本市では以下の課題があります。

(1) 本市まちづくりの方向性との整合性

本市では、秋田市総合計画、秋田市国土利用計画および秋田市総合都市計画（別紙参照）のもと、市街地の無秩序な拡大を抑制し、コンパクトな市街地形成と中心市街地のさらなる活性化に取り組んでいくこととしており、本市が進める「都心・中心市街地」と6つの「地域中心」を核とした持続可能な集約型の市街地形成の方向性と整合しないと考えています。

(2) 計画地の法規制

計画地が市街化調整区域であることから、実現には、以下の規制の根拠となる本市の関連計画変更や関係機関との協議が必要になります。

市として他の開発事業者から市街化調整区域における同様の構想・計画が提出された場合の統一的な対応にも考慮する必要があります。

ア 都市計画法に基づく秋田市総合都市計画の見直し

秋田市総合計画（議会の議決）および秋田市国土利用計画見直しが必要

イ 都市計画法に基づく市街化区域への編入（都市計画変更）

上記アの見直し後、都市計画審議会・県協議が必要

ウ 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域からの除外

秋田市農業振興地域整備計画の変更、県協議が必要

【参考】 本市のまちづくりの方向性

- 1 第12次秋田市総合計画（県都『あきた』成長プラン）
（平成22年12月基本構想議決、23年3月策定）

2章 緑あふれる環境を備えた快適なまち

2節 都市基盤の確立

1項 秩序ある都市環境の形成

「市街地形成は」 ※抜粋

市街地の無秩序な拡大を抑制し、森林、農用地などを保全しながら、都心への高次都市機能の集積、市内7地域の地域中心への都市機能、生活サービス機能の誘導などにより、投資効果が高いコンパクトな市街地形成につとめます。

- 2 第3次秋田市国土利用計画（平成23年3月議決・策定）

第1 市土の利用に関する基本構想

1 市土利用の基本方針

(4) 市土利用の基本方針

ア コンパクトな市街地の形成 ※抜粋

低密度な市街地の拡散は、都市機能の分散による中心市街地の衰退や非効率な公共投資による行政サービスの低下を招き、都市全体の活力低下にもつながることから、核となる地域に都市機能を集約した「集約型都市構造」への移行が求められます。

本市においては、持続可能な都市づくりに向けて、引き続き、集約型のコンパクトな市街地の形成を目指し、その実現に向けた取組の方向性をより明確にしながら、計画的な土地利用の誘導によるメリハリのある都市空間の形成を図ります。

- 3 第6次秋田市総合都市計画（平成23年3月策定）

第1章 目指すべき都市の姿

3 まちづくりの目標（政策テーマ）

(2) コンパクトな市街地を基本としたにぎわいのある中心市街地と地域中心の形成

① 拠点地域への都市機能の集約化 ※抜粋

「都心・中心市街地」および「地域中心」は、持続可能な集約型の市街地形成の核となるものです。「都心・中心市街地」では、秋田県および市の顔として、各種高次都市機能の集積を図ります。高次都市機能については、その集積の効果を新たな産業や都市文化の育成・創出に結びつけるとともに、都市と農村の連携拠点としての役割も強化します。また、「地域中心」では、生活拠点としてのサービスの充実と、各地域の特性を活かしたまちづくりを目指します。

4 将来都市構造

(1) 「ゾーン」の形成 ※抜粋

① 市街地ゾーン

都市的な土地利用を中心としたエリアを「市街地ゾーン」とします。既存の都市施設を活用しながらコンパクトなまちづくりを進め、居住と産業活動、自然環境との調和のとれた、快適な環境の形成を図ります。

② 農地ゾーン

市街地の周囲に広がる農業集落地と農地からなるエリアを「農地ゾーン」とします。市街化を抑制し、適切な維持管理による良好な営農環境や防災機能、景観等の保全を図ります。

(2) 都心機能が集約した「都心・中心市街地」、「地域中心」の形成

① 都心・中心市街地

全県全市を対象とする広域的な行政、金融等の中枢業務、商業、文化、教育、アミューズメント等の高次都市機能の集積した地域を「都心・中心市街地」とします。

都心・中心市街地：中心市街地を含む秋田駅から山王地区

② 地域中心

地域ごとに、歴史的な背景や人口集積、主要な公益的施設の分布、交通結節機能などの観点から、生活拠点としてふさわしい地区を「地域中心」とします。

地域中心は、地域住民の生活利便性を高めるよう、既存の都市機能を維持するとともに、商業や教育、医療、居住等の各種機能の中から地域の実情に応じた適切な機能を誘導することで、拠点としての魅力を高め、居住者に質の高い日常生活を提供します。また、近郊の農村集落居住者にとっても、機能集積による質の高いサービスを最も身近に享受できる生活拠点となります。

東部：秋田駅東地区

西部：新屋地区

南部：秋田新都市地区

北部：土崎地区

河辺：和田地区

雄和：妙法地区

「秋田北/農/工/商共存型まちづくり構想」に関するアンケート

委員氏名 (公表しません)	
------------------	--

①当該構想の実現により想定される秋田市への影響（プラス・マイナスの両面）等を記入してください。

(交流人口、雇用、税金、農業、インフラ整備、環境、市内の買物環境や経済・商業、コンパクトな市街地形成というまちづくりの方針など、幅広い観点で想定される影響を記入してください。)

--

②当該構想について上記①を踏まえ、総合的にどのように考えますか。

(いずれかに○してください)

メリットが多い ・ どちらとも言えない ・ デメリットが多い
--

③規制の根拠となる計画等を変更し、市街化区域への編入および農用地区域からの除外をして、当該構想を認めるべきと思いますか。

認めるべき

・

わからない

・

認めるべきでない

その理由をご記入ください。

④当該構想についてのご意見を自由にご記入ください。

