

平成16年7月30日

下諏訪町長 高橋文利様

## 赤砂崎開発について（答申）

平成16年2月10日、当委員会に対し意見を求められた赤砂崎開発につきまして別紙のとおり答申します。

### 民公協働赤砂崎プロジェクト委員会

委員長	樋口俊明
副委員長	長崎政直
副委員長	高山登美子
公募委員	鮎沢ゆかり
々	岩村清司
々	桜田康夫
々	田村慎一
々	宮坂勇二
々	山本英之
有識委員	湯本昭一
々	草間理
々	伊東範芳
行政委員	今井みどり
々	宮越公之進
々	小口賢治郎
々	伊藤俊幸
々	小松信彦
事務局	山岡鉄太郎
々	松澤泉
々	濱克典

(別紙)

諮問事項

赤砂崎開発の方向性

会議経過

一般公募委員 8 人、有識者 3 人、助役・行政委員 6 人の計 17 人及び事務局で組織された民公協働赤砂崎プロジェクト委員会が平成 16 年 2 月 10 日発足、町長から赤砂崎開発の方向性について諮問を受けました。平成 11 年土地取得からの経過、平成 15 年 6 月 27 日に出された役場内赤砂崎開発検討プロジェクトチームの中間報告を踏まえ、7 月 28 日までの間 14 回にわたり検討会、ワークショップ研究会を重ね、ここに開発理念等基本的な考え方を集約し答申いたします。

答申内容

## 1 開発の理念

赤砂崎は、唯一諏訪湖に突き出た半島状の自然と風光に恵まれた景勝地であるとともに、下諏訪町はもとより諏訪湖周にとって夢と可能性を秘めた大切な土地です。そして、この社会的資源を最大限に有効活用するうえでは、私たちの生活を取り囲む様々な価値の共生と公共性が求められています。よって赤砂崎開発は未来につづく「地域の活性化」、「住民生活の向上と安心・夢の実現」を見すえたまちづくりの一環として位置づけ、住民のための生活空間・交流の場としての性格を並存しつつ、地域経済に活力を生み出すもの、住民生活に安心・希望・安らぎをもたらすもの、来訪者にも広く親しまれその恩恵を享受できるもの、後世まで人々に愛され遺されるものの実現をめざし、町のシンボルとして誇りをもてる魅力ある開発を進めます。

## 2 開発の方針・考え方

赤砂崎開発の具体案には、庁内募集の結果や 100 人委員会赤砂崎グループの要望、さらには当プロジェクトのメンバーからの提案にもあるとおり多種多様なものがあります。また、潜在的には住民の様々な要望や意見、期待が存在すると思われます。その全てを満足できるものではありませんが、それらの期待に応えていくことが大切です。

### (1) 広域的視点での開発を考える。

赤砂崎の開発は、下諏訪町だけでなく諏訪湖を中心にした広域的視点からも将来何が必要か、何がふさわしいかを考えていく必要があります。その中でも、赤砂崎の景観・環境・特性を生かした開発が求められます。

### (2) 公共性・経済性・継続性を重視した開発を行う。

#### ア 公共性

求められるものは、赤砂崎を訪れる不特定多数の人々(住民であり、来町者であり、老若男女であり)が共有・利用・参加できるモノやコトであり、様々な価値の共生です。

#### イ 経済性・継続性

赤砂崎開発は豊かな森を育むように、人々が末長く愛せるものであり、未来を拓く夢のあるものであり、また後世に受け継がれるものであることが理想です。

したがって長期的な観点から経済性・継続性を十分に見極める必要があります。殊に経済性(採算性)は開発の成否を左右する最大の要因です。時代の変化は速く将来を見通すことはなかなか困難ですが、より慎重であることが大切です。「一度行ったら、もういい。」というテーマパーク的なものや、長期存続が見込めないもの、次代に経済的負担を残すような恐れのあるものは避けなければなりません。

**(3) 既存の“いいもの”を壊さない。**

開発に当っては、既存の商工業、観光、文化、歴史を壊さない配慮が必要です。既存の商工業・観光業との競合を極力避け、相乗効果による発展を狙っていく必要があります。特に地元企業を大切にすることが求められます。

**(4) 赤砂崎にふさわしい公園を必ず設置し、諏訪湖畔・清流砥川の景観および環境保全と育成に努める。**

赤砂崎は、遠く富士山を望む湖周のなかでも有数の景勝地であるとともに、清流砥川の河口に位置する自然にめぐまれた環境にあります。この景観と自然環境は、今を生きる人々から未来の人々に受け継がれて行かなければなりません。バブル時代のいわゆる利益最優先の開発がもたらしたマイナスの部分を実感に反省し、開発による景観・環境の破壊を防ぐことは当然のことです。これからは、むしろ守ることだけでなく積極的に修復し創造して行くことが趨勢となってきました。

赤砂崎に緑地親水公園を設け、人々の憩いの場とすることは多くの住民のささやかな願いであると思われます。公園の形・中味・造成のプロセスについては、民公協働で進めるなど様々な意見があり検討の余地を残していますが、開発の一つの事業として、予定面積以上の「赤砂崎にふさわしい公園を必ず設置する」ことを要望します。さらに加えて、その他の開発ゾーンについても可能な限り緑地を設け、赤砂崎全体の景観が隣接する湖畔の景観とマッチングできるよう構築していく必要があります。今後、湖畔道路(ジョギングロード)や水辺の整備が進めば赤砂崎に立ち寄る人々が増えることが予想されますが、より多くの人々に親しまれる赤砂崎となることが期待されます。

**(5) オンリーワンをめざす。**

ここで言うオンリーワンとは、単なるユニークさを追求するのではなく、事業の独創性・中味・質・運営方法において、世界一、日本一、長野県一をめざすものです。

**(6) 多角的・複合的开发を行う。**

理念に基づく開発を進めるためには、単一事業に偏らず多角的・複合的な開発を進めることが求められます。大まかには公園緑地をはじめ工業用地、商業用地、住居用地、観光施設、福祉施設、文化施設、教育施設です。そのため、既存の区画にこだわらず改めて区分の見直しが必要です。ただし完成後は、周辺を含め全体的に調和のとれた違和感のない姿であることが大切です。

**(7) 商業地域指定から準工業地域指定へ用途変更する。**

多角的・複合的开发を進めるうえで、現在の商業地域指定では工業に対する制約が多いので、より幅のある準工業地域への用途変更をします。あわせて用途変更に伴う赤砂崎地区地区計画の見直しが必要です。

### (8) 地域経済活性化の基盤となりうる事業を取り入れる。

規制緩和、地方分権等の改革が進められているなか、人口の伸び悩みと高齢化の進展、景気の低迷は町民の多様な価値観の実現を妨げ、豊かさの実感を阻んでおり、この下諏訪町の経済成長と町の活性化、地域おこしに歯止めをかける要因の一つと考えます。こうした状況下、あらゆる面で緊縮財政が求められているとともに実効ある施策が求められていると認識されます。したがって赤砂崎開発に当っては、開発事業の一つとして、将来の地域経済の活性化につながり雇用を創出できる事業を取り入れる必要があります。なかでも時代の流れに合った未来型・開発型企业や研究所、新たな地域産業創生、町おこしにつながる工業などの産業の導入が望まれます。

### (9) 売却損失を補って余りある魅力ある開発を行う。

現在の経済情勢および将来見通しのなかでは、一部大都市における土地価格の上昇傾向は見られるものの、地方にあっては依然として上昇は見込めない状況が続いており、今後赤砂崎の土地が取得時の価格に戻ることは到底考えられません。したがって、開発の必要により土地を一括売却または部分売却する場合でも、売却損失を生ずることはやむを得ないものと思われませんが、むしろ開発を進めることにより、損失を補っても余りある有形無形の付加価値や魅力を引き出すことができるような努力が必要です。

## 3 開発の手法・形態について

今、赤砂崎に求められているのは有効な利用法を探し当てることです。しかし今回のプロジェクトでは、補助金の導入による開発、公募債（町民ミニ公債）、イベント開催による補填などの方法が提案されましたが、決定的な利用法を探すには至りませんでした。結論として、庁内プロジェクトの中間報告に示された『開発の方向性』に沿い、今後提示が予想される複数の具体的な開発企画に対し柔軟に対応できるよう、土地の一括売却、部分売却、賃貸、行政体所有の全てを選択肢として残すこととしました。このことは、町の財政上、さらなる借入金によつての開発は困難との判断に基づき、優良企業による開発、民間参入（PFI）による開発の可能性をさらに追求するためのものにほかなりません。

ただし、『開発までの間の活用は民公協働で大いに進めるべきだが、現状のまま長期に維持することは財政的にもあり得ない』との認識で一致しました。開発までの間の活用については、さらに活用を促すとともに、民公協働によるイベントを企画するなど、赤砂崎への関心を高めていくことが大切です。

また、土地の行政体所有については、『部分的でも町が買い戻す方策』を求める意見が少なからずありましたが、現状の町財政のなかでは無理との判断をしています。しかし、合併により新市が誕生した場合には、特例債の活用により開発費用を含め新たな可能性が出てくるものと考えています。

## 4 上位計画、マスタープラン、開発公社の定款等との整合性について

赤砂崎の開発は、都市計画マスタープラン、赤砂崎地区地区計画、土地開発公社の定款、諏訪湖水辺再生計画、砥川河川整備計画等、関連する事項との整合性が必要です。これらについて現時点では、特に開発を妨げるものではないと判断しています。

## 5 具体案について

今回のプロジェクトでは、具体的開発案の絞り込みはできませんでしたので、メンバー提案と複数意見の添付に止めます。しかしながら、今後、財源的裏付けを伴う企業等からのプランニングを、ここに掲げた開発の理念、開発の方針・考え方に照らし取捨選択していくことで実現可能な開発案の絞り込みができるものと考えます。

## 6 開発に関する要望事項

今回のプロジェクトでは、開発に関する要望が幾つか出されましたので主な事柄を列挙します。（詳細は別紙『KJ法による意見集約』のとおり）

- (1) 赤砂崎開発計画の中で、特に企業提案については厳しい調査・審査が必要であり第三者機関を活用するなど後々支障を来さないよう慎重に対処すること。
- (2) 開発計画の段階から情報公開に努め、住民の理解と合意形成のための機会づくりが大切。さらに赤砂崎に対する意識の掘り起しが必要。
- (3) 開発に当っては、近隣住環境への影響を重視すること。
- (4) 賭博に関する施設、風俗営業、遊技場など、青少年の健全育成や風紀・環境への悪影響が予想されるものは避けること。
- (5) マスコミ、インターネット等を通じて赤砂崎をピーアールし、開発計画の募集を進めること。
- (6) 施設を建設する場合には既存の施設との重複をできるだけ避け、既存の各施設の充実と有効活用を図られたい。

終わりに

以上「赤砂崎開発の方向性」について、民公協働赤砂崎プロジェクト委員会での検討結果を答申いたしました。今後、開発計画が進行していく中では、あらゆる場合を想定し、対応の仕方についてもあらかじめ検討しておくことが必要だと考えます。