

## (報道機関への提供資料)

### 綾瀬市役所周辺中心市街地土地活用事業に関する陳情

令和5年11月15日

綾瀬市議会議長 古市 正 殿

( 陳情者 )

(代表)	住所	綾瀬市小園95	氏名	栗原 茂明
				綾瀬市商工会理事、大和法人会理事、元綾瀬市役所職員
2	住所	綾瀬市吉岡	氏名	元綾瀬市議会議員
3	住所	綾瀬市寺尾釜田	氏名	綾瀬市商工会副会長
4	住所	綾瀬市寺尾釜田	氏名	元綾瀬市商工会副会長
5	住所	綾瀬市吉岡東	氏名	元綾瀬市役所幹部職員
6	住所	綾瀬市落合北	氏名	元綾瀬市商工会会長
7	住所	綾瀬市寺尾中	氏名	元綾瀬市商工会副会長
8	住所	綾瀬市深谷上	氏名	元綾瀬市社会福祉協議会会長
9	住所	綾瀬市早川	氏名	元自治会長
10	住所	綾瀬市深谷上	氏名	元自治会長
11	住所	綾瀬市吉岡	氏名	元綾瀬市農業委員会委員
12	住所	綾瀬市早川城山	氏名	社会福祉法人理事長
13	住所	綾瀬市寺尾南	氏名	あやせ災害ボランティアネットワーク事務長
14	住所	海老名市河原口	氏名	綾瀬市商工会事業推進委員会副委員長
15	住所	綾瀬市深谷上	氏名	綾瀬市商工会事業進委員会委員
16	住所	綾瀬市落合北	氏名	綾瀬市商工会事業推進委員会委員

( 要 旨 )

現在綾瀬市は、「綾瀬市総合計画 2030」の戦略プロジェクトとして、「中心市街地魅力 UP リニューアルプロジェクト」を位置づけ、綾瀬スマートインターチェンジのポテンシャルを活用し、市内経済の活性化につなげるため、市役所周辺市街地エリアの再編に向けた取組みを行っています。令和3年12月に「公募型プロポーザル実施要領」(以下「実施要領」という。)を定め、「中心市街地への魅力ある商業施設の誘致」及び「中心市街地の利便性向上」に取組んでいます。

しかしながら、令和5年2月に発表されました旧消防庁舎跡地を含む綾瀬市役所周辺中心市街地土地活用事業の内容は、以下述べる通り、綾瀬市中心市街地を中核とする商業・サービス機能・文化性等の市民生活に直結した綾瀬市全体の発展にとって本当に有効なのか、市民、市議会、行政が議論する必要があります。

私達は、市民が幸福に暮らし、綾瀬市が豊かで暮らしやすいまちになりますように、数十年にわたり綾瀬市が取組んでいる「駅のない綾瀬市に中心市街地と商業エリアを創造する」と言う大きな挑戦を市民と市議会、行政が手を携えて取組まなければいけないと考えています。従いまして、今回の陳情の内容と取組みを広く公開し、その経過と結果を正しく伝えることが重要です。その結果、市民の共感と納得を得られるような計画になるよう、市民自身も当事者の一人としての意識を持って取組んでまいります。

綾瀬市まちづくり研究会が令和5年9月10日に開催しました「まちづくりフォーラム」の後、日常の買い物にタウンヒルズを利用している人々やお年寄り、乳幼児のいるご家庭、近隣市にお住まいでタウンヒルズを利用している方々などから、本事業に対する様々なご意見・ご要望、「タウンヒルズがなくなる」ことに対してのご不安などをいただきました。また、事業に関係する地権者、本事業に関わる方、タウンヒルズで働く人達から情報提供をいただくと共に、本事業に対するご要望やご懸念、ご提案などを聞くことができました。現在進めている綾瀬市の計画に対し、市民や利用者、関係者から疑問や不安、不満を訴える声があることを行政として認識していただき、以下述べるとおり根本的な見直しに着手していただきたく要望いたします。

本事業は、今後30年にわたる綾瀬市のまちづくりと市民生活に大きな影響を与える事業であります。「市民」にとりまして、現在の商業環境と内容を最低条件とし、より利便性が高く夢のあふれる綾瀬市の中心市街地形成になりますよう、幅広い意見や専門家のご支援をいただきながら、綾瀬市が作成した「実施要領」の趣旨に合致した内容を実現していただきたく強く希望いたします。

現在までの経過、検討内容を市民の視点から見ますと、現計画は本来の事業目的に合致した内容とはいえ、現在までの手続きを早急に中止し、事業の全面的な直しを実施していただきますよう重ねてお願い申し上げます。

#### （ 現況評価と判断理由 ）

- 1 現在「実施要領」に基づき決定されている優先交渉権者の提案(以下「優先権提案」という。)は、「9 提案の審査」第1項(5)評価項目に該当しない、または著しく相違する内容であります。

「実施要領」には17項目の評価項目があり、総配点840点の中で上位評価3項目は、320点(全体の38.1%)の配点をしています。概要は、以下のとおりです。

第1 「拠点機能」120点 生活利便性の向上、生活必需品及び日常生活に密着した商品を取り扱う核施設、新たな商業・サービス機能の誘致。

第2 「にぎわいの創出」100点 店舗構成、市内外からの誘客、体験・滞在型非日常空間4の演出による賑わいの創出。

第3 「回遊性」100点 事業対象地の回遊性、公共施設との回遊性、居心地が良く歩きたくなるまちなか。

#### 【 優先権提案と各項目に対する評価 】

- ① 優先権提案は、食料品、衣料品、家電量販店、ホームセンターのカテゴリーしかなく、現在のタウンヒルズが有する約60種類の商業及びサービス業務のカテゴリーがなくなってしまう。市民は、20年前に戻って市外にその代わりに求めなくてはなりません。現在存在する購買力が市外に流出し、民間活力や購買力指数が低下することが懸念されます。
- ② 店舗構成、市内外からの誘客、体験・滞在型非日常空間の演出による賑わいの創出については、全て現在のタウンヒルズに比較して劣っています。
- ③ 現在の2施設をつなぐ「ペDESTリアンデッキ」もなくなり、回遊性は特段考慮されておらず、公共施設との関連性も有効な対策は感じられません。
- ④ 優先交渉権者自身が、「生活者の日常の消費生活をより豊かにすることによって、地域文化の向上発展に寄与する。地域のライフラインとして、また地域の食生活を支える店作りを目指している。」と述べ、基幹的店舗は食生活提案型スーパーマーケットであり、最重要な3つの評価項目に対して、実施要領の基準を満たしている提案とは思えません。

⑤ 実施要領「6 プロポーザルの条件」(2)提案内容の基本条件「綾瀬市中心市街地活性化の基本方針及び再編方針」に合致しておらず万一現在の優先権提案を採用することになれば、応募条件の重大な変更であり、応募まで至らないで諦めた応募申込予定者に対して著しく不平等、不公正であります。公共団体が実施する今回のプロポーザルの公平性、適法性において疑問があり、第三者から行政の過誤を問われた場合、対応できるのか懸念されます。

2 「実施要領」によれば、事業対象地である関係地権者の合意形成が不明確であり、消防庁舎跡地については、全く行われていません。

旧消防本部庁舎跡地は、対象地の内、綾瀬市普通財産である市有地54.13%しか条件提示しておらず、市役所以外の民間地権者の同意は得ておらず、事業内容である基本的な前提条件が整理できていません。市の最重要事業である本事業においては、関係地権者の同意を得ることは当事者である綾瀬市の責任として当然しなくてはならない要件と考えます。

また、現在のタウンヒルズを形成している「任意組合」も解散するとし、長い年月をかけて成立した綾瀬市役所と民間地権者との法的関係も信頼関係も同時に消滅してしまうこととなります。地権者は、特定土地区画整理事業の中で決定された「短冊換地」という大きな利用制限を受けた土地のまま、今後の事業に参画せざるを得ない状況になります。これは、本事業の安定的な基盤を弱めることにつながり、事業の継続性や安定性を大きく弱体化させることとなります。事実、本年発生した相続事案に伴う所有権移転に対しても、行政は何ら責任ある対応をとっておらず、権利者との信頼関係が揺らいでおり、今後の共同土地活用の継続性に不安が生じています。

計画を提案する企業等にとって、関係地権者との合意がない、あるいは従来の安定的な関係性がなくなった状況で事業を計画することは、「行政が本来担ってほしい中心街形成に対する高い意欲や当該事業に対する条件設定」が整っていないと判断されることにつながります。

現在の取組み状況を市民や第三者から見ると「駅のない綾瀬市にとって真の生き残り戦略になっているのか。」「市役所に本当に当事者能力があるのか。」「信頼して事業計画を提案しても大丈夫か。」との不安と疑問を感じます。

加えまして企業にとっては、高い目標設定と社会的な責任を求められており、最終的な提案者が1社だけになったのは、綾瀬市の取組み方法や内容に問題があるからではないでしょうか。

3 実施要領「9 提案の審査」(5)評価項目「まちづくり 交通」の中で「周辺交通への配慮、渋滞の緩和」がありますが、当該計画地は、公共団体施行の土地区画整理事業を実施した地区であり、現在の交通混雑状況を判断したうえで、将来起こりうる課題は、当事者である市役所自身が解決しなければならない問題であります。しかしながら、事業区域内の道路の幅員・隅切り、交通対策など行政側からは、現状の課題も解決策も何も提示されていません。商業施設のボリュームが増加することに対する交通渋滞緩和策や市民の歩行の安全対策などは、民間の事業提案者の責任になっています。本来この事業を進める当事者である行政自身が解決すべき課題であり、民間の事業提案者に求めるものではありません。

4 実施要領「6 プロポーザルの条件」(13)その他特記事項 ⑤条件等の変更 には、「基本協定または事業用定期借地権設定契約締結等にあたり、本市が必要と認めた場合は本実施要領に記載した条件等を変更することができる。」旨の規定があり、条文を読む限り、契約締結前は必要により行政の判断で中止・変更が可能であると解釈できます。

## 5 綾瀬市役所周辺中心市街地土地活用事業事業者選定委員会について

令和4年10月20日に開催された「事業者プレゼンテーション」において、委員長である副市長は、「本日ここで決定、聞いて点数を付けていただくのが、将来の綾瀬市の中心市街地を大きく左右することとなりますので、最後まで慎重なご審議をお願いしたいと思います。」と述べています。しかしながら、10月28日に開催された当該選定委員会は、「綾瀬市役所周辺中心市街地土地活用事業の優先交渉権者を選定する」最も重要な会議であるにもかかわらず、委員長である副市長は欠席しています。10月20日の時点で、「次回の会議を欠席する旨」の承認を受けており、職員が委員長でありながら日程変更も行わず、重要な判断の場を責任者である副市長が欠席しました。

市民にとっては理解に苦しむと共に、本事業に対する綾瀬市役所の姿勢を疑ってしまいます。本事業に対する綾瀬市の考えと姿勢に、市民として納得することができません。

## 6 綾瀬市自治基本条例との関係

私たちのまち綾瀬市は、市民主権の自治を基本理念とし、本市の自治の更なる進展のために、綾瀬市自治基本条例を平成22年3月25日に制定しています。

(条例の抜粋)

### 第3章 自治の基本原則（市民参加）

第4条 市民は、地域及び社会的な課題について、互いに助け合い、課題を共有し、解決に向けて自ら市政に参加するよう努めます。（情報共有）

第5条 市民、市議会及び市の執行機関は、互いに市政に関する情報の共有に努めます。

### 第4章 自治の担い手 第1節 市民（市民の権利）

第6条 市民は、人として尊重され、安全で安心な生活を営み、幸福を追求する権利を有します。

2 市民は、市政に参加する権利を有します。ただし、この権利の行使又は不行使によって、不利益な扱いを受けないものとします。

3 市民は、市政に関する情報を知る権利を有します。

これまでの「綾瀬市役所周辺中心市街地土地活用事業」の取組みは、市民にとって日常生活を送る上で大変重要な施策でありながら、その進め方は条例の求める趣旨に合致しているか大いに疑問であります。

現在進められている状況は、

「第4条 市民は、地域及び社会的な課題について、互いに助け合い、課題を共有し、解決に向けて自ら市政に参加するよう努めます。」

「第5条 市民、市議会及び市の執行機関は、互いに市政に関する情報の共有に努めます。」

「第6条第3項 市民は、市政に関する情報を知る権利を有します。」

について条例の趣旨・目的を達成していると市民が実感できる状況にはありません。綾瀬市自治基本条例に基づいた行政運営を行うことを強く要求いたします。

以上