

# いわき・成田 視察報告

岩国駅前南地区市街地再開発準備組合

1. 視 察 先：いわき（1日目）、成田（2日目）
2. 期 間：平成26年11月7日（金）～8日（土）
3. 目 的：震災後の再開発ビルの現状視察（いわき）、第二種市街地再開発事業の視察（成田）
4. 主 催：岩国商工会議所小売商業部会
5. メンバー：商工会議所 西本、石川、伊藤（いわきのみ）、神高、亀岡、米本  
（敬称略） 準備組合 西本、神高、米本 （網掛けは重複）  
光井（いわきのみ）、西野、石田（成田のみ）、大牧、工藤
6. 視 察 地
  - ① いわき：(株)ラトブコーポレーション 代表取締役 青木喜久男 氏  
〃 施設管理課長 川瀬 弘高 氏
  - ② 成 田：(株)アール・アイ・エー 計画一部 副主任 萩野 正和 氏
  - ③ その他：久之浜町浜風商店街、成田航空科学博物館、三井アウトレットパーク木更津
7. 内 容：別紙明細



## いわき市 ラトブ 視察報告

平成 26 年 11 月 7 日 14 : 40 ~ 15 : 50 説明

15 : 50 ~ 16 : 40 現場視察

- 震災の影響

図書館の吊照明の大半が落下し、直付けの照明設備に変えた。図書館は2か月後に再開。産業創造館の吊天井が落下し、一人亡くなった。現場検証に1年かかり、再開が遅れた。1日来館者数1万人への復帰は比較的早く、売り上げも順調に回復。

- 人口・住宅事情

いわき市人口はビル着工時 35 万人、震災後 34 万人、現在 32.5 万人（住民票）。

この1年以内に双葉町、相馬市からの避難者のうち、前の避難場所から元の居住地に近いいわき市へ移動した人、復興関係者を入れると約 40 万人になるといわれる。

旧 平市（いわき市の陸の表玄関）人口は平成 18 年 10 万人、震災後 9.3 万人、現在 10 万人超。

空き地があるとすぐ住宅が建つ。マンションも即売状態。ゼネコンの宿舍も最近では原発に近い場所確保されるようになるも、いわき市の住宅事情は依然として厳しい。

- 公共施設

当初、民間の力だけで保留床処分しようとしたが、デパートなどの誘致ができなかった。公共施設を取り入れようという動きの中で図書館が出てきた。その代り、商業施設は民間で頑張るということになった。

公共施設は市が購入。施設全体に占める公共施設は約 54%。

- 住宅

入居施設が多用途で、動線が複雑になるので、住宅の計画は消えた。

- 地権者の入居

従前の店で残っているのは本屋を含む 3 店のみ。殆どが不動産賃貸業（商業施設の共有持分）に切り替えた。

- 近隣対策

再開発コンサルタント部隊が事務局として、市と一緒に動いていた。商店会連合会の方もラトブに出資されている（株主）。

- 駐車場

駐車場は駅に近いことから利用客が想定以上に多く、収益に貢献している。ラトブの客以外の人の駐車も多い。ラトブの駐車場は P&R 的な形で利用している。

駅周辺では駅北口に市営駐車場を建設中である。

- 施設全般

図書館の入居は成功した。産業創造館は震災以前の集客に戻っていない。集客を上げるには低層階でのイベント告知が必要だろう。

市内にはテレビ局はないが、「FMいわき」があり、ラトブといろいろな形で連携をとっている。商業施設ではキッズ、メンズ関係の強い希望があったが、メンズは難しくて流れたし、キッズも検討してくれるところもあったが、消えた。

無料の駐輪場が2か所あるが、高校生が良く停めている。

当初、クリニックモールも検討したが、詰めるのが難しい。

入居して欲しかった施設は郵便局。他の金融機関は既に駅前に集まっている。オープン後、お客さんからATM設置の要望が強く、最終的にはゆうちょ銀行と信金が入った。

- 利用客

朝は地元の年配客が多い。珈琲館も朝早く開いていたが、人手不足の関係で今はやっていない。

館内に椅子を多く設けてほしいとの要望があるが、増やすと高校生が占拠する。2時半以降、高校生が増える。

- 震災後の影響

瞬間的にはダメージはあったが、意外と短期間で済んだ。賃料も3カ月ほどは下げた。5月までは厳しかったが、6月にはかなり戻ってきた。年間で考えるとそんなダメージはなかった。

6月位から(震災で失った物品の)まとめ買い客が多くなり、結果的に売り上げ向上に寄与した。心理的にもいつ何があるかわからないということで、購買に結び付いた。

震災時にもラトブが建っていなかったら、平地区は完全に死んでいただろう。多分、避難した人たちは平に帰ってこなかっただろう。ラトブがあって良かったという感じ。

震災時、業務オフィスは一部空いていたが、震災後、(被害が少なかったことで)どの場所でもいから入居したいとの引き合いが多く、すぐ埋まった。

商業施設では若い従業員が避難し、店を閉めざるを得なかったケースもあるが、一方で、いわきで店を開くにはラトブしかないと言って、店を出す人もいた。

今、二区画空いているが、一区画は大学サテライトオフィスが近く入居する。学生及び親たちの相談所になる。

- ラトブと周辺商店街

ラトブの影響で、周囲に改善、新規出店の動きはあった。周辺の商店街と共同でXmas、七夕まつりをやっているし、それ以外の動きもある。

商店街は午後6時には閉まってしまう。ラトブの商店は午後8時(震災前は9時)。図書館は9時。飲食店は10時(当初は11時)。朝早くあけてくれという客は多い。(開店は午前10時)



## JR 成田駅東口第 2 種市街地再開発事業 視察報告

平成 26 年 11 月 8 日 10 : 45 ~ 11 : 30

- 成田市

成田市人口 12 万人。観光客は年間 1 千万人。

- 事業経緯

市が事業をやるということで、権利者も安心感を持った。

都市計画決定から 7 年かかっているが、景観を気にする人達との対応に時間がかかった。新勝寺との高さ・景観を考慮し、現在の高さとなった。

- 現況

A 棟は本年 8 月に完成。千葉交通（京成電鉄関連）が所有し、テナントに千葉銀行、保険会社 4 社が入居。

駐車場 205 台 住宅用 70 台は専用ゲートから入出。残 135 台は一般向け。

成田市が駐車場を占有し、住宅用駐車場部分は貸し出す。駅に駐車場は整備されていない。

マンション（1 戸当たり約 70 m<sup>2</sup>）は即売（会員に売却）。キャンセル待ちが住宅戸数分ある。

- 事業費

駅前広場整備も含めた事業費 130 億円。

- 公共施設

多目的ホールは市が運営。生涯学習センターも話が合った。公益施設をどこにするかにも時間を要した。

- 将来

2 階には将来、駅西口方面への通路、東側道路を跨ぐペDESTリアンデッキを予定した廊下を配置している。