

変容するまちのシンボル

津市長 前葉 泰幸



■時代を映す中心市街地

津城下で参宮街道の宿場町として繁栄した津市の中心市街地は、あらゆる都市機能が集積する県都において今なお地域経済の中心的な役割を担っています。

このエリアが近代的な街並みに整ったのは昭和30年代です。戦災復興事業により津市を南北に貫く幅員50mの国道が整備され、当時県下最大のビル・三重会館が落成したのを皮切りに、沿線には次々と高層の建築物が建ち並びました。商店が軒を連ねる大門・丸之内界限には百貨店、スーパーマーケットなどの大型店が進出し、交通至便なこの地に大勢の買い物客が押し寄せました。

昭和50年代、高度成長によるモータリゼーションが進み人の流れに変化が起こります。郊外型大型店舗の展開により商店街が分散し、休日に中心市街地を訪れる人は10年で半減しました。事態を改善しようと大門の旧市役所跡地に第三セクター方式で建設されたのが津センターパレスです。

■限定的だった集客効果

昭和60年、まちの新しいシンボルとしてオープンしたこの複合施設の南側には、地階と1階部分に地元の専門店街、2階から4階にダイエー、5階に文化ホールを備え集客の相乗効果が図られました。さらに、北側の9階建て部分に伝統と格式のある都ホテルが開業したことにより、地域の観光とコンベンション機能の高まりも期待されました。

昭和末期のバブル景気のさなかに完成した津センターパレスは、当初、まちのにぎわいづくりに貢献したものの、日経平均株価が史上最高値を付けた平成元年をピークに崩壊したバブルとその後の景気後退と相まって再び中心市街地の衰退が始まりました。

■商業施設から公共施設へ

昭和62年、南側の店舗部分では地階のスーパーが入れ替わり、平成7年にキータナントのダイエーが撤退。地元専門店街の組合も1階を手放すなどテナントの契約解消が相次いだことから、経営の舵が大きく切られ、商業施設としてスタートしたフロアに公共施設の機能が導入されることになりました。

津センターパレスの南側店舗部分は、その後市民の自主活動の場、介護・子育て相談の場へと変容し、現在は中央公民館、まん中こども館、まん中老人福祉センターなどが入居しています。

■受難のホテル事業

バブル景気の崩壊はホテル業界にも大きな影響を及ぼしました。平成14年7月、近鉄グループはホテル再編事業の一環として津都ホテルも閉鎖する方針を発表。これに地元経済界が即座に反応し、新会社を立ち上げてでもホテルの経営を引き継ごうという強い意向が示されました。地域の活力を維持しようとする思いは各方面で共有されることとなり、平成15年2月、地元企業も出資する形で設立された(株)津センターに津都ホテルの営業が譲渡されました。

(株)津センターはホテルの経営のみを行う資本金9,800万円の小さな会社です。(株)津センターパレスから北側のホテル部分を賃借して運営は近鉄側に委託することから、津都ホテルは見かけの上では何の変化もありません。経営がすぐには上向かなかったのも道理で、再出発から5年が過ぎてようやく黒字化し何とか事業継続の見通しがついてきました。平成23年以降再度赤字に転落したものの、浜千鳥とアゼリアのレストラン部門が平成25年を底に売り上げを伸ばし始めました。宿泊部門は国内ビジネス客の減少を海外インバウンド客がカバーすることで客室稼働率が向上。平成27年からの黒字化に貢献しました。しかし、売り上げの大きな柱となる宴会需要が漸減する傾向は変わらず抜本的な経営改善には至りませんでした。

厳しいホテル経営に追い打ちをかけたのが新型コロナウイルスの感染拡大です。緊急事態宣言による休業が明けても需要は戻らず資金繰りが悪化。まずは出血を止めるより他に選択肢はなく、昨年9月からの休業を余儀なくされました。10月、感染状況が一定程度落ち着きを取り戻したことから再開に向け協議を開始。これまでの経営スタイルを根本から見直すなど詳細な条件を詰めている矢先の12月、急激な感染再拡大によりいよいよ見通しが立たなくなり、この2月末をもって営業を終了することとなってしまいました。

■コロナ禍でもできること

建設後36年を経過したとはいえ、津センターパレスのホテル部分もまだまだ活用できる現役の資産です。そこで、客室、宴会場、レストランの賃貸先を募集することにしました。コロナ禍の状況を踏まえ賃料は交渉に応じます。一部のみの賃借も可能にして自由な発想によりご活用くださる事業者からのご提案を募ります。

ホテルの賃貸先が決まるまでは、コロナ禍における事業者支援に使用します。津市はこれまで津センターパレスの1階部分で津がんばるマルシェを開催し弁当の販売などに無償で提供してきましたが、それをホテル部分にも拡大します。チャレンジショップやレストランのような形で数日間試用するなど、さまざまな用途にお使いいただくことが可能です。賃料は市が負担し来年度予算のコロナ対策事業者支援として盛り込むことにしました。

■時代のダイナミズムに目を凝らす

併せて、大門・丸之内地区のまちづくりビジョン策定に向け都市計画の視点から基礎調査を始める予算も確保します。

津センターパレスの所在地、大門7番15号三重会館前交差点北東角は地域経済の中心地であることに加え、津インターチェンジから大門・丸之内を経てフェニックス通りをなぎさまちに至る東西軸としての役割も重要視されるようになりました。中心市街地ならではの活用策を検討し実行に移しつつ、老朽化が進む建物を将来的にどうするのかという課題に取り組むには広い視野でまちの状況を捉える必要があります。

コロナの影響による都シティ津の再開断念は津センターパレスにとって大きなピンチです。しかし、世の中が大きく変化する時代に巡り合わせた私たちに改めていろいろな角度からまちを見つめ、考え、将来のまちの姿を描いていくチャンスが到来したと受け止めることもできます。広く市民の皆さまのご意見を伺いながら、これからのまちづくりを考えてまいります。