

## 南一条地区第3回再開発勉強会記録

日 時 平成27年2月24日13:30～15:00

場 所 松崎ビル2階会議室（札幌市中央区南1条西1丁目）

進行役 大坪禎宏（南一条地区開発事業推進協議会運営委員会 副委員長）

参加者 権利者17名（一部権利者複数出席：22名）、関係者13名、計30名（35名）

### ■進行役

－開 会－

### ■役員紹介

森吉会長、吉田副会長、池内副会長、齋藤副会長

### ■森吉会長挨拶

- ・推進協議会は発足して15年ほど経ったが、その15年間のこと全部を今、一言で説明することは難しいことであり、それを地権者の方々に急に理解していただくということも、大変難しいことと思っている。3回の勉強会で終わりということではなく、何か意見等があれば事務局等に言っていただきたい。
- ・このような勉強会を実施している地権者の会というのはあまりないと思っている。我々としては、皆様方の財産を守っていききたいと思っており、皆様に理解をいただきながらより良いものにしていきたい。専門的なことについては我々素人ではわからないが、専門家である北海道まちづくり協議会にお願いしているので、いろいろな形でわかると思っている。今後もよろしくお願ひしたい。

### ■進行役

- ・配布資料の確認（式次第、A4資料3部、満足度調査票、A3資料1部）
- ・勉強会の内容は、今まで皆様からいただいた調査票を反映した形となっている。

## 【勉強会（1）容積割増の諸制度について】

### ■説明 （一社）北海道まちづくり協議会 会長 大石章夫氏

- ・容積割増の制度については前回1度お話したが、メリット・デメリットについて話をさせていただきたいとの要望もあったので、改めて今回は事例をあげながらお話する。
- ・容積割増は国の制度であり、制度自体がいい悪いということではなく、使う方々各々がそれはいいのかどうなのか、ということである。よって、今回はどんなことが決められ

るのかについてお話しするので、皆様が自分たちにとってどうなのかということを考えていただきたい。

- 1、3、4（下記）は都市計画決定の手続きを必要とする。複数の方々の承認をいただいているとできない制度であり、1度決めるとなかなか変更できない。都市計画の変更手続きを要する制度である。

一方、2（下記）は建築確認とともに行う制度で、建主が立て直す際に使わないと決めれば止めることが可能な制度である。

1. 高度利用地区について（根拠法、概要、定める内容、事例）
2. 総合設計制度について（同上）
3. 地区計画制度について（同上）
4. 都市再生特別地区制度について（同上）

#### ■ 質疑応答

- ・なし

### 【勉強会（2）再開発事例】

#### ■ 説明 （一社）北海道まちづくり協議会 副会長 能戸裕之氏

- ・札幌市中央区、北区における法定再開発3件、優良再開発4件の7件の事例を紹介する。

1. 法定再開発
  - ①北12西23地区第一種市街地再開発事業（従前状況、位置、事業概要、特徴等）
  - ②北8西3西地区第一種市街地再開発事業（同上）
  - ③北8西3東地区第一種市街地再開発事業（同上）
2. 優良再開発
  - ①北7西4南地区優良建築物等整備事業（同上）
  - ②北7西1南地区優良建築物等整備事業（同上）
  - ③南3西6北地区優良建築物等整備事業（同上）
  - ④北4西1南地区優良建築物等整備事業（同上）

#### ■ 質疑応答

- ・なし

## 【勉強会（3）再開発事業、失敗の種！】

### ■説明 （一社）北海道まちづくり協議会 会長 大石章夫氏

- ・皆様の要望に失敗事例を教えていただきたいということがあったので、今回は「失敗の種」ということで私の経験からお話する。
- ・その前に、再開発事業の施行者について、前回、「組合施行」のお話をしたので、権利者が5人以上いなければできないと思われたかも知れない。しかし、それ以外にも「個人施行」ということで、1人の施行者でもできるものもあるので、再開発事業の施行者について説明する。

#### 1. 再開発事業の施行者

#### 2. 誰が主役の再開発事業ですか？

- そこに住んでいる人、商売をしている人が再開発事業の主役
- 自分たちの考えるまちづくりの熱意や熟度が再開発事業を動かす
- 性急な再開発事業の着手は、あやまりのもと
- 再開発事業を支える脇役の存在（コンサルタント、行政等）

#### 3. 身の丈に合った再開発事業ですか？

- 見栄っ張りの再開発事業（床過多等）
- 再開発事業のストーリーができていない（管理運営計画、リサーチ等の重要性）
- 再開発事業、影の主役（核となる導入施設との協議、確約の必要性等）

### ■質疑応答

- ・なし

## 【勉強会（4）大通地区再生研究会の最新情報】

### ■説明 南一条地区開発事業推進協議会 副会長 齋藤友子氏

（大通地区再生研究会メンバー）

- ・当研究会では、最終的には札幌市の作成する「まちづくり指針」に意見を反映するべく活動している。
- ・大通地区はこのままではどんどん疲弊化し、売り上げが7年後には半分になってしまうという統計上の数字もあり、売り場面積も半分ではないかという議論も出ており、危機感を持っている。では、どうすればいいのかということで、大通中心街ビジョン、空間づくりのコンセプトプランを考えている。

- ・大通中心街ビジョンでは、3つの目標像を示している。
  - 目標像1 「クールでディープな札幌に出会える街」
  - 目標像2 「心地よい時を過ごせる街」
  - 目標像3 「Wow!と言わせる街」(大通らしさ)
- ・また空間づくりのコンセプトプランとして、3つに集約している。
  - コンセプト1 大通中心街の顔『Tゾーン』  
(大通公園～南2条、南1条西3丁目～2丁目を晴れの舞台とする。)
  - コンセプト2 個性で挑む『ストリート』  
(主に狸小路を中心としたエリア、Tゾーンからの回遊性を高める。)
  - コンセプト3 街の奥へと誘う『パス』  
(ストリートの人の流れを街区の奥まで誘い込み回遊性を高める。)

#### ■質疑応答

- ・なし

### 【勉強会（5）個別相談会の実施】

#### ■説明 進行役 大坪禎宏氏（南一条地区開発事業推進協議会運営委員会 副委員長）

- ・個別相談会を次の日程、場所で開催する。2月末日までに事前に電話でご一報いただきスケジュールを確定していただきたい。
  - 日程：3月4（水）・5日（木）・6日（金） 10：00～16：00
  - 場所：南一条Kビル5階の推進協議会事務局（南1条西2丁目）
- ・また、今回の勉強会案内書に同封した「沿道開発の促進に関するアンケート調査」は、2月20日の期限を過ぎているが、まだ受付しているので是非FAX等で送付いただきたい。

#### ■全体を通しての質疑応答

- ・なし

#### ■進行役

- ・今回で3回の勉強会を終了する。当協議会としては、初めての取り組みということで不慣れな点も多数あり、会場設定等を含め皆様にはご不便をおかけしたが、ご出席いただき非常に感謝している。最後に当協議会の吉田副会長より一言お話をいただく。

#### ■吉田副会長挨拶

- ・皆様、今日は長時間最後まで熱心にありがとうございます。また、まちづくり協議会の  
大石会長、能戸副会長にも大変お世話になった。
- ・齋藤副会長よりお話のあった大通中心部の平面に関するまちづくりのこと、大石会長の  
立体の開発に関わること、それに皆様の問題がある。これらを考えると、私は小さいこ  
ろに祖母が糸巻を巻いていたことを思い出した。小学生の私は、そんな簡単なことはで  
きるのでやらせてほしいと祖母に頼んだ。最初は簡単に巻ける。しかし、途中から複雑  
に絡み合って巻き取ることができなくなる。見た目は簡単だが、その中に入ると複雑に  
絡み合ったり、感情が入ったりすると大変難しくなる。本論はいいが、各論に入ると難  
しいものである。絡み合った時に皆様の力を我々に貸していただけるか、複雑になった  
時にどうしたら糸巻に巻いていけるのか。これは一人ひとりが関わって成功させる必要  
がある。これには何年かかるかわからない。事例を見ても設計図が出来合って3年かか  
っており、私たちはもっとずっと手前の状況にある。しかし今、制度も変わってきてお  
り、政治も変わってきている。そのような中、今我々がやろうとすることは、やはり毛  
糸と同じように皆が関わり、毛糸が絡んだ時に皆で解して一本の糸にしていくことであ  
る。皆様の手で一本の糸にするのだということであれば糸巻も巻いていける。協議会は  
16年続けてきたが、繰り返してやっていく事により、糸巻がやがて編み物になりセー  
ターに仕上がっていく。
- ・皆様の力を貸してほしい、またくじけることなく続けてほしい。我々も皆様に力を貸し  
ていただきながら活動を続けていく。皆様も自分の財産を増やす、子孫に残していく事  
を考えながら今後行動していただければ、よりよいまちづくりに発展していく。皆様の  
力強いご支援とご鞭撻をお願いしたい。

#### ■進行役

- ・当協議会としては今後も勉強会を引き続き開催し、皆様と情報共有を図りながら、まち  
づくりの取り組みについてご理解、ご協力をいただいきたいと思っている。今後も  
引き続きよろしく願いたい。

— 閉 会 —

以上