

## 南一条地区第2回再開発勉強会記録

日 時 平成26年12月2日 13:30～14:50

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）

参加者数 権利者20名（一部権利者複数出席：総数25）、関係者17名、総計37名

### ■進行役

－開 会－

### ■森吉会長挨拶

- ・第1回勉強会では会場変更、参加者数等の把握等で皆様にご迷惑をおかけしたことをお詫びする。
- ・今回の勉強会では、第1回勉強会よりさらに深掘した内容で実施する。また、今後については、皆様とともに研究・勉強を続けていきたいと考えている。
- ・私はこの南一条、この町内会を愛している。我々メンバーも私同様に南一条を愛しているものと思う。先代の池内社長から、南一条を世界一の町内会にしてほしいと言われており、その実現に向け頑張っていきたい。

### ■進行役

- ・内容の確認だが、本日の勉強会は、「南一条地区まちづくり活動の現況と今後」と「再開発事業の進め方」の2部構成で実施する。前回勉強会における案内では、第2部を「再開発事業と補助制度」で行うとしていたが、皆様のアンケートの要望内容に即して変更している。また、式次第には記載していないが、時間に余裕があれば全国の再開発事業の事例、公的補助金の内容等について説明する。また、今回もアンケートを実施する。アンケートにより皆様の要望を反映し、次回の勉強会の内容を設定していく。
- ・第1部の「南一条地区まちづくり活動の現況と今後」の本題に入る前に、簡単に説明を行う。
- ・南一条推進協議会の取り組みの現況は、現在運営委員会による計画検討を行っている。そのほか札幌市の都心まちづくり推進室、大通まちづくり会社と協議会のメンバーで3者連絡協議会を組織し、定期的に意見交換・情報交換を行っている。また、一昨年より大通地区の再生を目的に、札幌市主導で大通地区再生研究会が設置している。メンバーは札幌市のほか近隣の6商店街、大通まちづくり会社、商工会議所である。当協議会からも3名研究会に参加している。協議会として策定を進めているランドデザイン案について提案している。今後の活動は、札幌市が「新都心まちづくり計画」の策定に着手

しており、協議会としては 大通地区再生研究会を通じて、協議会で検討している南一条通の地上の広場化、地下整備を計画に位置付けていただくよう提案を行っている。

### 【勉強会第1部】

#### 「南一条地区まちづくり活動の現況と今後」

##### ■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第1回全体会から

- ・研究会と部会メンバー
- ・検討の範囲と研究会の構成
- ・今年度の成果目標とスケジュール
- ・大通中心街ビジョン（案）
- ・部会での意見

###### ○補足

- ・本日資料として「大通中心街瓦版」を配布したが、本日お話しした内容をコンパクトにまとめたものとなっている。今後も3~4回発行予定であり、参考にさせていただきたい。

##### ■質疑応答

- ・なし

##### ■進行役

- ・今後も皆様には取り組みの進捗状況を報告し、意見をいただきながら取り組んでいきたい。ご協力をお願いします。

### 【勉強会第2部】

#### 「再開発の進め方」

##### ■説明（（一社）再開発コーディネーター協会 北海道Qの会 代表幹事 武井秀爾氏

（再開発プランナー）

- ・市街地再開発事業に着手するまでの進め方
- ・市街地再開発事業とは（再開発事業の種類、比較等）
- ・事例紹介（富山市総曲輪地区）

##### ■質疑応答

- ・なし

## ■進行役

- ・続いて残り時間で全国の再開発事例、耐震改修に伴う公的補助金等について説明を行う。

## ■説明（（一社）北海道まちづくり協議会 大石会長）

- ・前回アンケートにおける意見・要望について回答する。

### ①再開発事業の成功例と失敗例について

- ・再開発事業は完成させるか着手しないかであり、失敗例の話はあまり外にでてこない。しかし、再開発事業は、完成してすぐ成功という判断ではなく、できてから5年後にどうなっているかということで成功が判断されるといわれている。北海道内でも、多くの再開発事業が、事業終了してすぐキーテナントや事業主体がいなくなったり、建物用途が変わったりということがある。このような事業は、最初の計画が甘かったことにより、そのような状態が起きたという意味で失敗例といっているかもしれない。札幌市では今現在そういうところはないが、今後、都市計画決定されているところがどうなるか注目していただきたい。

### ②札幌市の耐震改修に関する補助制度について（資料配布）

- ・2種類設けられている（多数の者が利用する建築物等の予備調査・耐震診断・耐震設計費用補助と、多数の者が利用する建築物等の耐震改修工事費用補助）
- ・補助は、旧耐震基準により建築したもの（RC造、SRC造、S造）で資料にある施設、地震時に通行を確保すべき道路沿道の建築物、収容避難場所、要緊急安全確認大規模建築物に対応している。南一条地区における地震時に通行を確保すべき道路とは、第一次緊急輸送道路が駅前通（補足：創成川通も該当）、第二次緊急輸送道路が南大通、西2丁目通、西3丁目通となっており、この沿道に建つ建物が該当する。
- ・補助率は、その年の予算（先着順）等もあり、資料の通りとは限らない。

### ③南一条地区の容積率について（資料配布）

- ・南一条地区の都市計画は資料の通りで指定容積率は800%であるが、既存不適格の建物もあると聞いている。そのような中、資料の4つの制度の決定、活用により容積率の割増がある。高度利用地区の決定は、札幌駅の北口一帯で行われている。総合設計制度は、狸小路6丁目の南3条グランドビルで活用している。地区計画制度の活用は、南2西3南西地区、北8西1地区で行われている。都市再生特別地区制度は、日生ビル、赤れんがテラス、南2西3南西地区、北1西1地区、北8西1地区などで活用しており、南一条地区でもこれらを使えば容積率の割増が可能である。費用対効果も考えながら、割増制度と補助事業を組み立てていけばよい。しかし、補助制度は税金であるため計画に対する制限、指導もある。札幌市も財政は厳しく、現在状況では市街地再開発事業で約15%、優良建築物等整備事業で5%くらいが総事業費に対する補助率の上限といわ

れている。

④歩道化、仲通りに関する考え方について

- ・権利者の皆様が、どう使うかを考えるのが先である。

⑤事業のシミュレーション

- ・皆様の土地に勝手に事業シミュレーションを行うことは無責任でありできない。今後2月までの間に、個々に相談を受ける予定である。その中で、再開発事業のシミュレーションを行いたいとの要望があれば、簡単なものを作成することは可能である。

⑥地区計画の仕組みとメリット・デメリットについて

- ・3回目の勉強会の中で話をする予定であるが、3回目の勉強会の内容は未定である。今の意見、本日記入いただく意見、ホームページ等への今後の要望等を整理して、それにお答えするような内容としたい。
- ・2月の上旬までの間に、皆様に沿道開発の促進に関するアンケートをお願いしたいと思っており、お答えをいただきたい。

⑦地方創生について（資料配布）

- ・先月21日に法案は可決しているが、衆院解散・総選挙となったため、総合戦略の閣議決定は14日の選挙後となる。しかし、都道府県と市町村には各地の実情に応じた地方版総合戦略をつくる努力義務を課し、政府は16年3月（訂正：発言は15年3月）までに各自治体に地方版総合戦略を作成するよう求めることとなる。札幌市も作成していく事と思われるが、もし大通再生の話がここに結び付くのであれば、おそらくこの中で意見が反映されるのではないかと思われる。

■質疑応答

- ・なし

■進行役

- ・推進協議会ではウェブサイトを開設している。諸々質問事項等あればサイトを利用できる。勉強会の概要もサイトにてご覧いただける。また、活動の推移等もご覧いただけるので確認していただきたい。次回は、2月の上旬を予定しているが、皆様には改めてご案内するので引き続きご出席いただきたい。

－閉 会－

以上