

議 長	副議長	局 長	次 長	議事係長	議 事 係

中心市街地活性化特別委員会会議録			
日 時	平成9年11月21日（金）	開 議	午後1時00分
		散 会	午後2時20分
場 所	第 2 委 員 会 室		
議 題	継 続 審 査 案 件		
出 席 委 員	武井委員長、中村副委員長、前田・鈴木・佐藤（幸）・久末・岡本・浅田・佐々木（政）・花岡・琴坂 各委員（倉田委員欠席）		
説明員	市長、平野・小原両助役、土木部参事、総務・企画・財政・経済・市民・港湾・土木・建築都市・社会教育各部長ほか関係理事者		
別紙のとおり、会議の概要を記録する。			
委員長			
署名員			
署名員			
書記			

～会議の概要～

○委員長

開議宣告。署名員に鈴木・琴坂両委員を指名。継続審査案件を議題とする。

理事者より報告を求める。

○活性化対策室嶋田主幹

中央通地区土地区画整理事業について

①権利者に対する建物再整備の意向調査について

調査方法は「ブロック単位」に開催した説明打ち合せ会と「個別訪問」による。また、調査については、再建方法や事業に対する意見など、直接聞き取りを行っている。

その概略は・現在地付近で単独再建希望者が多い。

- ・景気の先行きに不安があり、新たな事業展開に踏み切れないでいる。
- ・高齢のため、新たな融資が難しい。
- ・今後の事業スケジュールについて、早期の提示を求めている。
- ・先買いを終了する現段階で、市の先買い対象者以外の権利者の中に建物再建を断念し用地の売却を希望する権利者が数名いる。
- ・事業に対し、ごく少数ながら反対をする権利者がいる。

等である。

このような権利者の意向を踏まえ、道路整備と一体的な街区整備の考え方や再建方策等について取りまとめを行い、実現に向けて権利者との協議を重ねていくこととしている。

なお、これら道路整備や街区整備については、庁内関係部局はもとより小樽土現、北海道、建設省等関係機関と密接な連携をとり、推進しなければならないと考えている。

②土地の先買いについて

(資料に基づき説明)

今年度は未契約4件を含め12件の契約を行い、1,933.06平米を取得し、3ヶ年全体の用地取得は、33件の契約5,327.84平米になる予定である。未契約の4件については12月上旬と1月下旬に契約締結を行うこととなっている。なお、先買い終了により、平均減歩率は、設計当初25.3%が約4.5%程度に緩和される予定である。

③今後の事業スケジュールについて

現在進めている地権者再建協議、まちづくり協議会や地権者勉強会の開催、あるいは街路築造や街づくりについての庁内会議、更に小樽土現、北海道、国など関係機関との協議を進めていきたい。また、こうした関係者との協議を積み重ね、平成10年夏から秋には仮換地の指定や一般移転補償契約の実施を目指している。

○活性化対策室八木主幹

稲北地区市街地再開発事業について

生協撤退後のキーテナントについて、稲北地区市街地再開発組合並びに(株)アール・アイと札幌フードセンターグループとの間で出店について協議をしてきたが、9月25日に、(株)アール・アイと札幌フードセンターグループとの間でキーテナントとしての概ねの合意を得、その後さらに協議を重ね、11月19日に賃貸借予約契約書を取り交わし確定した。(株)札幌フードセンターは食料品を中心とし、札幌市内で22店舗のスーパーマーケットを営営する、資本金11億1,200万円、従業員数438名の会社である。

キーテナントが決定したので、建築設計変更等、現在着工に向け準備を進めているが、着工が6カ月遅れたこと

により、事業の完了予定が平成 1 1 年 1 0 月にずれこむなど、事業計画等にも変更が生じるため、道の指導に基づき所定の変更手続きを行っている。再開発施設建築物の本体工事は 1 2 月中旬に着手し、工事の完了予定として平成 1 1 年 6 月を見込んでいる。なお、このことについては 1 1 月 1 0 日の建設常任委員会にも報告をしている。

○都市デザイン課長

第 1 0 回小樽市都市景観賞について

(資料に基づき説明)

募集は 7 月 5 日から 8 月 2 0 日まで行い、過去最高の 2 2 5 通の応募があり、募集物件数としては 8 3 件となっている。その後、景観賞選考委員会の選考を経て、1 1 月 1 0 日の景観審議会で審議され、審議会終了後、会長から市長に結果の報告があった。

景観賞表彰式は、1 1 月 2 7 日に小樽グランドホテルにて行うが、この表彰式に合わせて、講師に景観審議会会長の久野小樽商科大学名誉教授を招いての景観フォーラムを開催する。

また、1 1 月 2 0 日から 2 4 日に、長崎屋 1 階公共プラザで行っている景観パネル展の中で受賞作品を紹介するとともに、景観賞が今年で 1 0 回目を迎えるということで、広報おたる 1 2 月号で景観賞の特集記事を掲載し、いままでに表彰した 4 3 件の物件を紹介し、市民の関心を一層高めていきたいと考えている。

○委員長

これより質疑に入る。

○花岡委員

中央通について

先買いの結果が報告されたが、先買いの事前と事後のそれぞれの土地、建物の権利者数を示せ。

○活性化対策室大滝主幹

	先 買 い 前	先 買 い 後
土 地 と 建 物	6 5 名	4 7 名
土 地 の み	2 6 名	1 8 名
建 物 の み	1 9 名	1 4 名
借 家 占 有	5 4 名	4 9 名
合 計	1 6 4 名	1 2 8 名

先買い完了後の権利者数は一部予定者も入っている。

○花岡委員

先買いに応じた契約件数 3 3 件の中に、その地域で営業していたのは何件あるか。

○活性化対策室大滝主幹

先買いに伴う廃業の件数は 1 5 件である。

○花岡委員

具体的にこの 1 5 件は、高齢者であったり融資を受けられなかったりという理由で先買いに応じたのか。

○活性化対策室嶋田主幹

先買いに応じた方にはいろいろな事情があるが、その中で、高齢のため家族のもとで生活をするという人もおり、また、高齢のため営業活動が困難になったという人もいる。最終的にはこの地域に戻って来たいという人も中にはいる。

○花岡委員

以前から、先買い方式は地元の人を追い出すことになる」と指摘しているが、現実には、営業している半分近くが先買いに応じた中で廃業することになる。廃業する15件の内訳を示せ。

○活性化対策室嶋田主幹

権利者やその家族も含め、先買いに伴うその地域の住民数の減少分として

土地と建物	24名
土地のみ	9名
建物のみ	5名
借家占有	6名
合計	44名

となっている。

○花岡委員

実際に土地や建物を所有している人がいなくなるというのは、地元の人が結局そこでの営業を諦めているということである。今回先買いをほぼ完了し、今後換地設計等、一定の事業展開がされていくのかと思うが、それらの日程を示せ。

○活性化対策室大滝主幹

3ヶ年で先買いをしてきたが、これが完了後、平成10年に換地設計を行い、その後仮換地を指定することになる。本格的な移転については平成11年度からとなるが、市も参加し、協議会等を開催しながら共同化等について協議し進めていきたい。事業としては現段階として平成15年度完了の予定なので、その中で換地計画をつくり、換地処分を行っていくというスケジュールである。

○花岡委員

今後換地設計に入るわけだが、経済情勢の変化も含め、これからが大変だと思う。

築港ヤードも平成10年度には完成予定であるが、ここの関係でも問題があると思う。平成8年3月に出された中央通の基本計画書を見ると、ホテル導入、小樽ならではの食材を使いイベント性を備えたレストラン、市場館等が目玉になっている。マイカルの事業展開についてはまだ正式に出されていないが、これまでに出了た資料を見ると、ヒルトンホテルを核に、北海道をテーマとした市場や飲食店街をつくるようになっており、中央通も築港ヤードも同じような事業展開となっている。築港ヤードが平成10年度に完成し、平成15年度に中央通が完成した場合、果たして中央通として特徴付けができるのか。

○活性化対策室嶋田主幹

施設については確かに近いものがあるかもしれないが、地区ごとにまちの薫りというものもあり、同じような施設・機能であっても雰囲気は異なるものと思う。また、地域の特性として、中央通は駅から港が見え、歴史的建造物が並んでおり、レトロなイメージを感じさせる。我々はこのような特性を十分生かしながら再整備をするように中央通の位置付けをしていきたい。

○花岡委員

築港ヤードが先行して完成し、それに対抗する形で小樽の中心街の区画整理をするのだから、築港ヤードに匹敵するものをつくらなければ大変だと思う。

また、21世紀プランの基本計画の中でも、中心市街地整備プロジェクトの推進という点において、小樽市全体における中央通の位置付けというのが今一つ曖昧であるように思う。築港ヤードについては具体的な展開が記載されており、そのような意味でも小樽市の力の入れ方は築港ヤードに偏っているように思う。このままの状態、小樽の顔となるべき中央通の事業展開が本当にうまくいくのか。

○活性化対策室嶋田主幹

現在国で関係11省庁が中心市街地に関する活性化施策を検討しているので、そのような施策も活用し、また、地権者の意向を把握した中で、地区外の企業の導入も考え合わせ事業を進めていきたいと考えている。

○花岡委員

現行の商店街でも人の流れが増えず、例えば、本来なら一等地である朝日生命ビルの1階全部と2階、3階の一部が空いて久しいが、このような状況についてどんな分析をしているか。

○活性化対策室嶋田主幹

中央通に配置されている業務系のテナントビルの調査をしているが、朝日生命ビルについては、他のテナントビルの賃料よりかなり高く、そのために長い期間空いていると分析している。

○花岡委員

賃料が高いというのも確かに一つの原因だと思うが、今後換地設計した後、いろいろな業者が参入してこなければこの事業は展開できないと思うが、現在でさえ空きがあるような状態であり、事業展開に不安を持っている。

また、現在の人の流れについて、小樽駅から札幌方面に向かう人が多く、余市側の歩道を歩く人は少ない状況にある。両方合わせて一つのゾーンにするとのことであったが、今後中央通が36メートル幅になると、ますます距離感が大きくなり、それぞれ独立したゾーンになってしまう危険性はないのか。

○活性化対策室嶋田主幹

再開発時に埋まるのかという問題については、我々としては地権者優先ではあるが、地区外の企業の誘導も図っていくことによりまちづくりを進めていきたいと考えている。

また、歩行者の分離については、小樽駅からの動線として、都通り側に流れやすい物理的な条件もあるが、実際問題として、余市側の街区に集客性のある施設を導入することが必要であり、今後地元との協議の中で検討していきたいと考えている。街路整備の中で両側が分断しないような雰囲気作りについては一つの方策として、例えば人工地盤の設置等、今後検討していきたい。

○花岡委員

地区外の企業の誘導を図ると言うなら朝日生命ビルのような空き店舗はイメージ的にマイナスになると思う。今から積極的に誘致していくべきではないのか。

また、分断しないようにしていきたいと言うが、実際に中央通の基本計画書を見ても、分断される危険性は高いように思う。我々もいろいろな市を視察しているが、どこの駅前も似たようなつくりになっている。そのような中で小樽らしいまちづくりを考えるのなら、画一的なビルが並ぶような通りをつくるべきではないと思う。例えば、加古川の駅前は幹線道路であるが、わざわざ幅を狭めくねらせて、店が道路の両側から見通せるようなつくりをしている。また、雪が降らないため、道路沿いに彫刻を置いたり、親水性を持たせるように川を作り、特色を出すとともに駅前商店街の営業を守っていくというまちづくりをしていた例もある。また、大分では、道路全体に巨大なアーケードをかけて、その中でイベントを行い人を集めている。

小樽の顔となるべき中心街のまちづくりが、道路の両側にビルが立ち並ぶ画一的なまちづくりではもう時代遅れだと思うがどうか。

○活性化対策室嶋田主幹

基本的には個性のあるスカイラインをイメージしていきたい。それは建物の高さを制限するのではなく、NHKから駅側が600%、臨港線側が400%の容積率に近付ける形で街並みをつくっていくということであり、画一的なビルが立ち並ぶということにはならないと考えている。また、景観形成に関し地権者の理解を得た中でカラーコーティング等、特色あるまちづくりをしていきたい。

○花岡委員

公園面積の比率について整理前と整理後で0.5%から0.3%に減っており、公園そのものの面積も166平方メートルから120平方メートルに減っている。この不景気の中、ゆとりを売るというのも一つの商売であると思うが、公園面積をもっと広げるべきではないのか。

○活性化対策室大滝主幹

区画整理事業の公園の考え方として、基本的に区画面積の3%の公園を設置するのが一般的であるが、道路整備等を主たる目的とする事業については、国の規則で但し書きがあり、3%にしばられないとなっている。中央通と本通線の交差点の札幌方面に公園用地があり、従来遊園地として使われていたが、現状は遊具も取り外され更地になっている。区画整理事業計画の中では、現在地から80メートルほど上に移動し、旧手宮線付近の三角形のところに公園の設置を予定している。現在の用地は大部分が道路拡幅にかかっており、その隣接には指定歴建や店舗、病院等いろいろな建築物があるため、現状の用地に同様の面積を確保するのは困難な状況である。そのため用地を上に移転させることとしたが、中心市街地の中に大きな公園用地を確保するのも非常に困難であり、今後の街路整備の中で、両側に8メートルの歩道を設けており、そこに高木・低木等を配置し緑化に努め、憩いを創出したと考えている。

○花岡委員

まちづくりの基本として公園を位置づけていないのが小樽市の現状である。札幌市においても中心街に公園を有し、そこを中心に開発を進めている。公園は中心街にこそ必要なものであり、もっとしっかりした公園を設置し、人を呼びこむ一つの施策としてまちづくりの中心に位置づけるべきと思う。

稲北再開発について

札幌フードセンターがキーテナントになるとのことであるが、景気が落ち込む中で生協の二の舞になる危険性はないのか。

○活性化対策室八木主幹

札幌フードセンターは昭和36年に設立されており、最近の新しい店舗構成をいち早く取り入れている。ここ数年の売上高と経常利益の推移は下記の通りである。

	平成3年度	平成4年度	平成5年度	平成6年度	平成7年度	平成8年度
売上高 (円)	305億	320億	337億	343億	348億	335億
経常利益 (円)	6億9,200万	6億4,900万	7億80万	7億8,200万	7億3,100万	9億1,000万

ここ最近の売上高は横ばい状態であるが、経常利益では特に平成8年度に非常に伸びており、生協と比較しても経営状態は良いと理解している。

○建築都市部長

札幌フードセンターの社長は小樽市出身で稲北地区の付近で育っており、この地域に対する思い入れが非常に強い人であり、そのような意味では、我々の期待に沿ってもらえるものと考えている。

○花岡委員

経営がしっかりしていなければ、やはり不況になった時に撤退という危険性がある。現在、大型店もある意味では過剰的なところもあり、そのような中で果たしてやっていけるかという不安を持っている。

札幌フードセンターと稲北再開発事業者とで床面積の売買等について契約をしているかと思うが、この契約書については議会に提出してもらえないのか。

○活性化対策室八木主幹

一昨日、フードセンターグループと、賃貸借予約契約書という形で、今後そのまま契約書に移行できるような契約を結んでいると聞いているが、民間同士の契約なので、組合には聞いてみるが資料としての提出は難しいと思う。

○花岡委員

民間が主体ですることに対して市が補助するという事業展開であり、約10億円以上の公費を使っている。また、今回生協の件についても、議会として何も分からなかったという状況もあるので、やはり、資料等を明らかにしていくべきではないのか。

○市街地活性化対策室長

民間の契約であり、やはり資料としての提出は難しいと考える。ただ、生協と違い、今回は本契約に即結び付く予約契約という形をとっており、うやむやのまま契約が履行されなくなることはないものと考えている。

○花岡委員

取り扱い品目について、小樽にもさまざまなスーパーが入ってきて、小樽の公設市場を経由していかないところも増えているが、札幌フードセンターについてはどのような指導をしているか。

○活性化対策室八木主幹

品目については、日配品18%、青果16%、一般食品15%、鮮魚12%、精肉10%、菓子・飲料等7%、その他となっており、その品物については進んで小樽のものを入れているということであり、今後も小樽のためにそのような形でやってもらえるように言っている。

○花岡委員

小樽の公設市場を通して欲しい旨を、経済部としても申し入れをすべきではないのか。

現在小樽に参入してきているスーパーで小樽の公設市場を通しての何%か。

○商工課長

直接公設市場からだけではなく、仲卸等のケースも考えられるが、スーパーシガやマックスバリュ、長崎屋、生協等には、公設水産市場で扱っているものが仲卸経由で入っている。また、青果についても、今挙げた店に加えホクレンショップやショッピングセンターしんこう等も、仲卸を通じて野菜等が入ってきている状況である。札幌フードセンターについても、経済部として引き続き、今挙げた店舗と同様な形での扱いをお願いしていきたい。

○花岡委員

今挙げられた店舗について、例えば1%でも公設市場を利用してれば、利用しているという分類になってしまう。稲北再開発は公費が投入されるのだから、もっと主体的に、行政として指導していくべきではないのか。

○経済部長

他の量販店についても、市内から仕入れてもらうようにお願いしてきており、実績もあるので、札幌フードセンターについても強くお願いしていきたい。

○琴坂委員

中央通再開発について

33件の先買いの中で、営業をやめるのが15件あるということであったが、この15件は中央通から撤退するというようにとらえてよいのか。

○活性化対策室大滝主幹

中央通の区画整理区域からは撤退となる。

○活性化対策室嶋田主幹

実際に撤退した人の中で、もう一度中央通に戻ってテナント等に入りたいという人が数名いる状況である。

○琴坂委員

地元の人が追い出されるのかという花岡委員の質問に対する答弁で、補足的に地域外の人を入れるような話をしていたと思うが、つまり行政側としては、この15件は地域外へ行き、何件かは戻ってくるが、地域外の人も導入し、先買い前に営業していた15件分はキープしたいということか。

○活性化対策室嶋田主幹

15件に限らず、地域外の人意向があれば導入していきたい。実際に残された地権者は地べたに権利があるので、新たな経営者は空中部分、すなわち建物の上層階への導入ということになる。

○琴坂委員

行政の責任において行われた区画整理によって、中心街から営業者が減ってしまうことを避けるために、事業者側の目標として施工前より減らさないようにするという決意をしているということか。

○活性化対策室嶋田主幹

15件だけではなく、プラスアルファという形で他企業を張り付け、活性化を図りたいと考えている。

○琴坂委員

先ほど人工地盤の設置について触れていたが、どのような形を想像しているのか。

○活性化対策室嶋田主幹

街並み一体化の一つの例であり、具体的な形はまだ見えていないが、イメージとして、人は普通地べたから入ることがあるので、2階に相当する部分に新しい床を設けることによって上層階に人を誘導するような方策である。また、人工地盤の下部分は雪や雨の心配がないので、高齢者等への優しいまちづくりの一環としても今後検討したいと考えている。

○琴坂委員

公園についても答弁があったが、0.3%だけでなく、もっと政策的に広げるべきではないか。以前に、今後の事業展開の中で公園面積の拡大も念頭におくと答弁していたように記憶しているがどうか。

○活性化対策室嶋田主幹

基本的に現在の区画整理区域3.6ヘクタールの中では非常に難しい問題である。道路空間における歩道部分の緑化も含め考えているが、公園面積を拡大するためには、3.6ヘクタールを拡大する必要があると思うので、今後それらも含め検討したい。

○琴坂委員

我々は公園を主張しているのであり、歩道の緑化だけを言っているのではない。今後も事業展開の変更等があると思うが、行政として公園を広げるという意志を明確にすべきと思うがどうか。

○活性化対策室嶋田主幹

今後換地をする中で住民の意向を踏まえ検討していきたい。

○琴坂委員

21世紀プランについて

63ページの中心市街地整備プロジェクトの推進のところで、築港駅周辺再開発事業が中心市街地整備の中に入っているが、どのような考えか。

○企画部長

21世紀プランの中の「躍動・いきいきプログラム」のひとつのプロジェクトとして中心市街地整備プロジェクトの推進が位置づけられており、その中で中央通や稲北再開発と並んで築港駅周辺地区再開発の促進が位置づけられている。我々の考え方としては、従来の中心地区としての中心市街地の考え方ではなく、小樽市の市街地を整備していく重要なプロジェクト、あるいは新たな市街地を整備していくための重要なプロジェクトという、市街地整備事業の中身に着目したものである。従って、従来の「中心市街地」という言葉での位置づけではなく、重要な市

街地整備のプロジェクトとして位置づけたものである。

しかし、審議会でも同様の質問が出されているので、今後の審議会や議会の論議によって、必要に応じて見直すべきものは見直していきたい。

○琴坂委員

確かに「中心市街地」の定義は曖昧であるが、少なくとも当委員会では築港駅周辺地区再開発は中心市街地という位置づけにはなっていなかった。いつのまにか中心市街地が築港まで拡大されるのは問題だと思うが、これは審議会の中で検討されるということか。

○企画部長

その通りである。当委員会における「中心市街地」と違う意味合いで使っているので、誤解を与えるおそれがあるなら、審議会を待つまでもなく検討したい。

○浅田委員

中央通再開発について

中央通は小樽の基軸であり小樽の顔であると思うが、そのような考えで再開発に当らなければ他の開発と同じになってしまうと思うがどうか。

○市長

小樽駅からまっすぐ港に通じる道路としての意味合いを考えると、中央通再開発はぜひ成功させなければならないプロジェクトであると考えており、18メートルの拡幅がされた形の中で公園や道路、街路樹の問題等も含め、ゆとりやにぎわいのある、格調高い街並みや商店街を形成しなければならないと考えている。そのような意味でも、小樽市の中心市街地のまちづくりにあたって、もっとも基本的な再開発であると思う。今後庁内でも議論するとともに、庁外の有識者等の考え方も聞きながら、駅から港の方へ降りていく人が満足できるような形でプロジェクトの成果をあげていきたい。

○浅田委員

中央通の再開発にあたって、NHKの建物は壊されるのか。

○活性化対策室長

NHKの建物については今年度の先買いということで10月20日に契約を終えている。解体工事は11月10日に開始し、12月9日で完了ということになっている。ここ何年かNHKには小樽に残ってほしいとお願いをしてきたが、とりあえず樽石ビルの4階に移転してもらい、一定の整備ができた段階で、テナント等の形で中央通に戻ってきたいという約束はしている。

○浅田委員

イメージ的に言うと、長崎屋と国際ホテルの間の道路幅のままで運河沿いまでいくということか。

○活性化対策室嶋田主幹

両側8メートルの歩道と20メートルの車道は、駅前から本通線まで同じ断面である。

○浅田委員

中央通沿いのガソリンスタンドは営業できるのか。

○活性化対策室嶋田主幹

北日本石油のガソリンスタンドについて、拡幅後の法的規制としては、消防法上中央通側からの出入りが必要である。現在先買いの交渉中であるが、事業展開を大きくしたいという考えも聞いており、今後代替地の斡旋も含めて詰めていきたい。

○浅田委員

その人の立場に立って、一緒に代替地を探す等していかなければ協力は得られないと思う。中央通は小樽の基軸であり成功させなければならぬプロジェクトなので、関係者みんなが協力してよかったと思えるようなまちづくりを進めていくべきと思うがどうか。

○建築都市部長

我々もそのように認識している。これまでは先買いだけであったが、今後いよいよ建物自体を直接取り扱うことになり、指摘のとおりになれば相互理解は得られないと思う。そのような意味で、我々も補償すべき権利についてだけでなく、一緒になって同じ立場での考えを持って対応し、できるだけスムーズに事業を進めていきたい。

○浅田委員

稲北再開発について

①（株）アール・アイについて説明して欲しい。

②もともとキーテナントは生協として設計したと思うが、札幌フードセンターが入ることになって設計変更になったのか。

③撤退した生協に対し罰則規定はないのか。

○活性化対策室八木主幹

①株式会社アール・アイは再開発施設のうち、商業施設を買うということで、従来の権利者数名が集まり資本金を出資しつくった会社である。今後この会社が、建物の施設完成後、札幌フードセンターに床を貸し、その賃貸料を取得費用に充てていくということである。

②設計変更については若干内部の変更はあったが、面積的にはほとんど変わらないので、大きな変更にはなっていない。

③生協と合意書を何度か交わしているが、残念ながらその中に罰則規定までは書いていなかった。

○委員長

散会宣告。