

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10年8月26日(水)	開 議	午後1時00分
		散 会	午後3時13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・倉田・佐々木(政)・花岡・琴坂各委員		
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		
<p>別紙のとおり、会議の概要を記録する。</p> <p>委員長</p> <p>署名員</p> <p>署名員</p> <p style="text-align: right;">書記</p>			

～ 会議の概要～

委員長

開議宣告。署名員に岡本・佐藤（幸）両委員を指名。継続審査案件を議題とし、理事者からの報告を許可する。

「稲北地区再開発事業について」

(活性化)八木主幹

(株)アール・アイへの貸付金について

同社は平成7年9月、資本金2,000万円をもって再開発区域の地権者5名によって設立された。再開発事業の施行にあたっては、参加組合員として施設建築物の内、店舗・駐車場等約12,000平方メートルを約13億2,000万円で取得することになっている。同社はこの取得床をテナントに賃貸することによって収入を得、取得費用の返済に充てる計画である。この施設取得費についてはテナントからの協力金約4億円、住宅金融公庫からの融資5億7,000万円を一部資金として充当するが、残る3億5,000万円の充当資金として、小樽市からの貸し付けを受けたいという要望書が提出されている。

この再開発事業は市としてもコミュニティセンターや再開発住宅等の施設整備を計画するほか、街づくりの重点施策にも位置づけており、公共性が高い事業と認識している。この再開発事業全体の成立のためには、市からの貸付金が必要であると判断している。

また、住宅金融公庫が同社に融資する条件として、小樽市の協調融資を求めており、同社が同公庫の融資を受けるためには小樽市の貸し付けが必要とされている。

貸付の時期と方法については、同社が本年12月に組合に対し、施設取得費の一部として負担金を支払うことになっており、これに合わせて同公庫も中間資金を融資するため、12月上旬からの貸し付けを考えている。貸し付けは単年度決算とし、年度末に利息と共に全額返済を受け、翌年度当初に1,400万円を減額して再び貸し付け、これを25年間繰り返す計画であるが、同社の事業推移を見守りながら、民間資金への変更を指導していきたい。

なお、平成11年度は今年度と同額とし、貸付額の減額は平成12年度からを考えている。

再開発住宅について

平成7年12月に行った入居希望者調査に基づき、平成8年3月に終えた基本設計では再開発住宅の建設戸数を24戸としていたが、8年11月の調査では20戸に減少し、さらに現在では14戸になっている。

このような状況ではあるが、事業の資金計画に与える影響、また、中心市街地に住宅を供給する上からも建設戸数を減らすことは適当ではないと考えている。平成8年度から公営住宅の買い取りにも補助制度が設けられたので、同年11月から残る戸数を公営住宅として買い取ることで、道と協議を進めている。

工事の進捗状況等について

8月3日から2階から4階までの鉄骨建て方を行い、22日に作業を終えている。10月には10階まで鉄骨建て方を、来年2月までに全てのコンクリート打設をそれぞれ終える予定であり、来年6月には竣工する予定で進めている。

委員長

「街なか活性化計画策定事業の着手について」

(活性化)竹田主幹

中心市街地活性化法に基づく支援策の導入は、本市の中心市街地の活性化をより具体的に促進するものと位置づけ、その前提条件となる「基本計画」を策定すべく道とも協議を重ねてきた結果、道の支援も受けれることから、本年2定において「街なか活性化計画」の策定のための予算を提案し可決成立したところである。

これを受けて、学識経験者、商業者、地域住民、商工会議所等から構成される「街なか活性化計画策定検討委員会」を7月30日に開催し、中心市街地の活性化に向けた計画づくりに着手した。

今後、来年2月までに同委員会を3回程開催し、「基本計画」である「街なか活性化計画」の策定に向け、十分に議論を重ねていきたい。

委員長

「中央通地区土地区画整理事業の事業推進状況について」

(活性化)嶋田主幹

仮換地指定の時期については地権者の十分な理解を得るため、当初今夏に予定していたが、来年早々に変更実施することになった。これを受けて5月中旬より地権者を個別訪問し、想定換地案を提示した。その結果、換地案を概ね了解する者が70%程度、残り30%についてはいろいろな要求が出されている。その中には複雑かつ難しい事案があり、解決には難しい問題もあるが、粘り強く地権者と協議を重ね、理解を求めている。

今後、早々に第2回目の想定換地案を作成し、関係行政機関との調整を行った上で提示し、協議・調整後、仮換地指定の本格的な事務手続きに入りたい。

また、現在、単独再建及び共同化を目指す人たち、それぞれの方向性が決定されつつある。早い段階から共同化再建を目指す街区の方については、個別協議はもとより、街区内外全体の結束を図るべく勉強会を重ね、多種の施設シミュレーションや事業手法等について協議を行っている。

また、新たに共同化を検討したいとする街区の方には、近々街区内外協議に移行できるように準備を急いでいる。

共同化再建の合意形成には時間を要するが、早い段階において一定の方向性が出せるよう、全面的に支援を行っていききたい。その一環として今月24日に地区全体の地権者に案内をし、今後生活再建がスムーズに移行できるように、事業スケジュール等を主体とした地元説明会を開催した。その中で仮換地の指定に向けて理解を求めている。

委員長

これより質疑に入る。

花岡委員

街なか活性化計画について

これまでまちづくり地域活性化策や特定商業集積基本計画等、様々な中心市街地の活性化策が策定されてきたが、これらの計画と新法との関わりについて説明せよ。

(活性化)竹田主幹

新法の基本的な考え方は、市街地の整備改善と商業等の活性化を一体的に推進ということで、今まで各省庁がバラバラに行っていた各種施策を集中的に行っていくため、その枠組みを作っていくというものである。そのため、本市の中心市街地においても同様に、中心市街地活性化法に規定するいろいろな支援策の導入を考えるため、街なか活性化計画の策定に着手した。

同計画の中には、今まで行ってきたシェイプアップマイタウン計画で積み残してきた事業について、新たに区域を設定する中心市街地において新たな位置づけの中で展開できないかということも検討課題の一つである。特に中心市街地の範囲の部分では、同計画で積み残した事業については街なか活性化計画の中に位置づける仕組みである。

当然、新法の中で商業の活性化は一つの柱になっているので、特定商業集積の中で課題となったもの、あるいは整備が必要となった事業についても街なか活性化計画の中に可能なものは位置づけていきたいと考えている。また、商業振興策やまちづくり計画書は特に中心市街地という限定したのではなく、小樽市の商業をどのようにするか、商業との関連でまちづくりをどのようにするかという観点で策定したものと認識している。

その中で街なか活性化計画における中心市街地の部分では、当然リンクする部分が出てくる。商業振興策には民間が行うもの、行政が行うもの、長・中・短期のいろいろな事業が出されているので、それらも合わせて街なか活性化計画の中で再度議論を深め、その計画に位置付けることができる事業については位置付けしていく考えである。

花岡委員

街なか活性化計画の策定にあっては、これまで策定した計画の中から取り入れられるものと新たな事業の二本立てていくということか。

(活性化)竹田主幹

国から示されている基本計画の仕組みの中には、既存の着手している事業も位置付けしてもよいとなっている。現在着手している事業についても「街なか活性化計画」基本計画の中での位置付けは当然していく考え方である。

また、いろいろ形で計画づくりが進んでいるもの等についても、可能な限り位置付けていく。現在、委員会を設けており、その中で新たに中心市街地の課題であるとか、目指すべき方向も整理することになっているので、今後新たな事業についても位置付けをしていきたい。

花岡委員

シェイプアップ計画もそうであるが、21世紀活力圏創造計画、中央通沿道区画整理事業等、中央通を中心に様々な構想が策定されているが、これらの整理を街なか活性化計画策定委員会の中で行っていくということか。

(活性化)竹田主幹

現在、様々な計画や方向性が出されている。その中で早急に着手しなければならない事業等については実現していくスタンスである。特に街なか活性化計画の中では、概ね5年程度の中で着手できる事業を位置付けるというのが国の方針である。5年間という時間の中で整理をしていきたい。

花岡委員

特定商業集積やまちづくり活性化計画は策定後間もないが、具体的に計画が進んでいないと思うが、どうか。

(活性化)竹田主幹

行政が行うもの、民間が行うもの等、多岐にわたって実施主体が整理されている。特に民間主体の部分では資金の問題や組織の意見がまとまらない等のため、着手できないのが現状である。

新法の中では新たな整備手法や実現する手段が豊富になっている。今後、事業の実施主体・資金も含めて、街なか活性化計画策定委員会で一定程度整理ができると考えている。

商工課長

平成7年度に策定した商業振興策、また8年度にはまちづくり地域活性化事業等の中で商業振興の部分を実政策的な形でまとめた。その中で民間あるいはハードの部分は資金の問題や時期の問題等であるとか、当初計画に盛り込んだ時点とは状況等の変化もあり、必ずしも進んでいない部分がある。

しかし、一方ソフト部分では、商店街の活性化事業を商業振興策の中でも短期的に取り組もうという位置付けをし、まちづくりの計画をつくった。その中から出てきたのが9年度から実施した夜の賑わい・空き店舗対策・商店街のファサードづくり等の事業である。

花岡委員

空き店舗対策と言いながら、都通り商店街では実際に商店でないものも入っている。また、現在、区画整理事業を行っているが、権利者も年々減少している状況である。一方ではこの事業が進めば進むほど、中心市街地が空洞化しているという実態がある。

今後、策定される街なか活性化計画はこれまでの計画をピックアップしてくるだけではなく、もっと商業者や市民との徹底した検討が必要なのではないか。これまでも活性化に向けた議論を行ってきたにもかかわらず、それに結びついていないと実態から考えて、このような検討のあり方でよいのか。

活性化対策室長

これまでの計画が活性化に結びついていないという反省を踏まえて、中心市街地活性化法をよりよく活用したいということで、各委員会をつくり、商業者との話し合いの中でやっていきたい。

当面5年間の事業を進めるということであるが、実際に5年間の中でも時代の状況に合わせて変更しなければならないということについては、変更してもよいという国の方針もある。その時期に合わせてより一層よいものを作り上げていきたい。

花岡委員

街なか活性化計画の目玉として、タウンマネジメント機関が大きな役割を持つのではないかと考えている、この機関についての見解を示せ。

(活性化)竹田主幹

中心市街地活性化法の中では、商業等の活性化の部分でまちづくり機関というものをしっかりと位置付けし、そこが商業等のいろいろな事業について積極的に意見を出したりあるいは事業を行っていくという位置付けになっている。

国の方では、まちづくり機関(TMO)として一つには商工会議所が大きな役割を果たすだろうと想定している。勿論行政もそうであるが、しかし、事業を行うということ自体についてはあくまでも民間サイドという仕組みになっている。

今後、中心市街地の商業等の活性化を考える場合には、TMOの果たす役割を非常に重要であると考えており、現在、TMOがどのような形で役割を果たすのか、また、組織としてはどのようなものが可能なのか等について、会議所と話し合いをしている。今後、会議所と十分に連携を取り、議論を重ねながら小樽としてのTMOのあり方について進めていきたいと考えている。

花岡委員

TMOのあり方によって、商店街活性化のとりわけソフト部分をどのようにまとめていくのかという点が、街なか活性化計画の鍵を握るのではないと思う。今、これについては会議所に委託するとか、第三セクターをつくる等となっているが、自分たちの商店街をどうするのかという点でもっと柔軟な考え方を持つべきと思う。

中心市街地の空洞化について、その原因をどのように考えているか。

商工課長

この二、三十年の間に商業環境が著しく変化し、その一つに商業集積の魅力の低下がある。これは中心部に進出していた核店舗となる大型店が立地以降20年くらい経ち、その当時は周辺の駐車場等で賄いきれていたが、モータリゼーションの進展という背景の中で対応できないという状況が全国の主な都市に出てきた。

本州の中核都市の事例では、駅前にあった大型店が郊外に移転するという中で、周辺の商店街の集客力が著しい低下を見せている。このような中心市街地の空洞化が生じてきた状況の中で新法が制定されたと考えている。

花岡委員

ここ数年、個店・専門店が減少する一方、大型店の進出・店舗の増床が著しいことが中心市街地の空洞化を招いてる背景と認識している。この視点がなければ、中心市街地の活性化について新たな検討をしても厳しいのではないか。

この新法が出てきた背景は、大店法の撤廃により、大型店出店の規制がなくなったことの裏返しという認識を持つべきではないか。

商工課長

いろいろな要素が輻輳した中で、今の商業環境がある。必ずしも大店法の撤廃により、中心市街地活性化法ができたとは言えないと考えている。大店法は小売商業の調整と消費者利益の保護を大きな柱にしている。現在の社会環境の中で消費者利益をもっと大きく見ていかなければならない。単純に商業調整ということで規制するのはどうなのかという背景がある。

大型店が中心部や郊外に立地されることによって、周辺の環境がどのような影響を受けるのか。特に都市部では

ゴミ問題・騒音・交通渋滞等がクローズアップされている。このようなことを背景に、新たな観点での法整備が必要だろうということから、本年6月に大店立地法が新たに制定された。

また、大型店の出店について、自治体が都市計画の中で位置付けるべきではないのかという観点から、改正都市計画法が制定されている。

必ずしも大店法の撤廃により、中心市街地活性化法をつくったということではなく、もっとトータル的な中でまちづくりを考えいべきというりが、国の考え方にあるのではないかと思っている。

花岡委員

今後、大型店の進出に対しては規制できなくなる。これ以上、大型店の進出を許せば、本当に中心市街地の活性化になるのか疑問である。

稲北地区に札幌フードセンターが進出するが、これによって近郊の手宮・長橋両商店街は大きな影響を受ける。これに対する対策についてどのように検討しているか。

経済部長

一つには大型店の進出の問題並びに中心市街地活性化法での調整・整合性が問われてくる。経済の動きとすれば、消費者のニーズあるいは社会変化の動きは止められない状況にある。市としては、例えば小売店しかできない部分が相当あるやに聞いているので、このようにやりたいということについてはできるだけ意見を聞きながら対応する努力をしてきた。さらに意見を聞きながら判断をし、進めていかなければならないことが出てくると考えている。

花岡委員

手宮・長橋の商店街は大変厳しい状況にある。地元ではいろいろと活性策を進めているが、地元の努力だけでは大変難しい状況である。駐車場の確保や高度化の問題も含め、行政として何ができるのか、地元商店街との話し合いをもっと積極的に行うべきと思う。

稲北再開発に係る資金融資について

本来は住宅金融公庫に全額融資をお願いしていたが、どうも小樽市との協調融資でなければ融資できないとなった経過を説明せよ。

(活性化)八木主幹

平成8年度に組合の設立認可をしている時点から、同公庫に申し入れ等の調整をしていたが、当初公庫の方から(株)アール・アイは会社ができたばかりであるということもあり、個人保証ではなくて機関保証でお願いしたいという申し入れがあった。これについていろいろ検討をしたが、理解を得られず、公庫としては機関保証に代わる何らかの手立てはないかということで、小樽市も入り協議を進めてきた。最終的に小樽市が協調融資をする中で公庫も融資するという事になった。

活性化室長

当初13億2,000万円の資金計画としては、テナントからの協力金及び公庫からの貸付金ということで進めてきた。実際に会社が設立したばかりであるということから、全額融資するのは難しいという話になった。そのためには機関保証が必要であるということで、各金融機関、損保会社等に話をしたが不調に終わった。

稲北再開発については市の施設も入り、まちづくりという位置付けもしているので、融資に協力してほしいという話をした。公庫としては全額融資は難しいので、協調融資してほしいという話が出され、市としてもこの事業は公共性の高い事業ということ踏まえ床を取得しなければ破綻するということも考えて、協調融資に踏み切った。

花岡委員

この再開発は市の公共施設が完成されることによって、ある意味では立ち上がってきたのかという思いがする。あれだけ建設されているものをだめだということにはならないが、一企業に3億5,000万円も融資するので、返済能力等を含め様々な問題が想定される。途中で返済が厳しくならないように願う。

琴坂委員

区画整理事業は従来道路を拡張するために行われていたが、活性化法では再生事業という形で土地の入れ替えの際にも適用できるとなっているが、どうか。

(活性化)嶋田主幹

新法での区画整理事業の手法については、主として道路ありきの事業ではなく、公共施設をつくる際に、中心市街地に公共事業を導入して活性化につなげる手法と理解している。現在、行っている沿道区画整理事業は在来型の事業手法であり、新法がらみの事業とは違っている。

新法がらみの部分では公共施設もそうであるし、ソフト部分の事業も入れれると聞いている。

琴坂委員

区画整理事業を公共施設の用地確保にも適用できることから、中央通の沿道区画整理と組み合わせ、換地された小さな土地に再開発ビルをつくる時に、隣接の小さなエリアをドッキングさせて土地の一体活用するということも可能と思うがどうか。

(活性化)嶋田主幹

沿道区画整理事業の部分と共同化の部分は、事業としては異なると理解している。エリアの部分で共同化は、民間の優良再開発事業が該当することになる。その時に区画整理事業のエリアを越えた地域を含めば優良再開発事業が可能なので、新法の区画整理事業でなくても共同化はできると考えている。

琴坂委員

沿道区画の制約を越えてこれを取り入れることによって、単に中央通は道路拡幅だけに終わらない、まちづくりができるかと思う。沿道区画整理の線引きと新たなエリアに境界線はないのか。

活性化室長

新法の中ではそれは可能である。新法の話があった時に中央通の中で共同化もしなければならぬという動きもあるので、それらを踏まえてこの新法に適用させたいという意向である。沿道区画整理事業の枠を外してその他の土地所有者に協力を求めながら進めている。

琴坂委員

新法における活性化住宅の供給について

札幌では借り上げ住宅制度が条例化されたが、一団地が100～200戸ということであれば、郊外型にならざるを得ない。中心市街地に住宅がほしい場合、地方都市においても1団地5戸あるいは10戸という借り上げの公営住宅が進められている。小樽の中央通を含めて、5戸あるいは10戸単位の公営住宅を民間借り上げできないか。

また、民間が建設する際に共用部分については補助金で行うことも可能と聞くが、どうか。

住宅課長

借り上げ住宅については、札幌では平成10年4月からこの制度を発足し募集を行っている。第1回目の募集には約400人程度の土地所有者が説明会に参加し、7月31日に募集の締め切りを行ったところ、10件ほどの応募があった。札幌市については1戸単位が20戸以上ということであり、また、借り上げ住宅を郊外に建設するのではなく、生活の利便性の良い中心部に建設するということである。

この借り上げ公営住宅は、土地の所有者が事業主体になって共同住宅を建設し、共同施設部分、例えば廊下・階段等の部分の3分の1を国が、残りの3分の1を地方公共団体が補助する制度がある。

老朽の市営住宅については建て替えすることを市の中心的な施策としており、その解消が急務と考えているので、借り上げまで手を伸ばすかについては今後の計画の中で考えていかなければならない問題と思っている。

琴坂委員

建て替え場所が遠いので入居したくないという声を聞く。そういう意味から考えると現地建て替え方式がいいの

かどうか検討してもらいたい。ましてや中心街に夜間人口を呼び戻すには住宅以外にないので、活性化室においても十分研究願いたい。

前回、従来のシェイプアップマイタウン計画は終息するという説明があった。同計画の対象範囲は250haとになっているが、先程の答弁によると街なか活性化計画の範囲はそれよりもさらに絞るとのことか。

(活性化)竹田主幹

終息したのはシェイプアップマイタウン計画そのものではなく、その計画を検討する協議会である。この協議会は十数年を経過した中で、同計画を一応の整理をしたということで終息したということである。

中心市街地活性化法の中では11省庁が持っている施策を集中的に投入していくという考え方が基本的にある。現在、中心市街地の範囲を議論しているが、今考えているのは小樽駅を中心とする一定の範囲ということで、250haよりはもう少し小さな範囲と考えている。

琴坂委員

シェイプアップマイタウン計画の検討中の事業をまた入れていくということになれば、その計画に引きずられて事業が長期化するという印象が免れないと思う。

市自身の考え方としてきちんとけじめをつけた方が良いのではないか。

活性化室長

シェイプアップマイタウン計画で既に終わったもの、継続中のもの、検討中のものを示した。最終的に検討することなので、それが本当に引き続いて行うことができるのか、街なか活性化計画策定委員会で整理をしていきたい。

琴坂委員

この計画は築港再開発を視野に入れられないでできたものであるから、従来の計画を検討の土台に据えると、いくらメンバーが代わっても古くからあったものにとらわれてしまう。

同計画を引きずられるのではなく、現時点の目で21世紀のまちづくりを議論すべきと思うがどうか。

活性化室長

シェイプアップマイタウン計画を整理したが、あくまでも検討するということである。

同計画にとらわれるとは考えていないが、検討するという状況の中でそのまま放置しておくということもできないので、再度検討するものをどうしたらよいか、議論の中の一つとして入れていきたいし、また、全く新しいものも目指していきたいと考えている。

琴坂委員

活性化対策室の機能について

商業振興策についても対策室と商工課に答弁が分かれ、どこが本気で何をしようとしているのか分からない。中心市街地の範囲を小さくすると言うのであれば、同時に室の機構も変更すべきと思う。

250haのエリアの中にはいろいろなものが入っている訳なので、責任が曖昧になっている。事業化された個別のものとまちづくりの全体計画は責任の所在を明らかにするという意味で、活性化対策室の機能を再検討する必要があるのではないか。

小原助役

現在、対策室で進めているのは稲北・中央通の問題ということで取り組んでいるが、特にこの再開発事業についてはいろいろな分野にわたり、事業を進めている。

事業の実施にあたり、ケース・バイ・ケースで機能を見直していく必要があるだろうと考えている。今後、新法での計画策定をしていく訳であるが、それを実施するということになれば、今の室だけで進めていくことができるのか、また、補強しなければならないのか、さらに新たな組織が必要なのかも検討しながら、進めていかなければ

ならないと考えている。決してこの室をそのまま続けていくというのではなく、ケース・バイ・ケースで考えていきたい。

琴坂委員

今、小樽に何が求められていているかを考えた場合、ということからスタートするとなった場合、これまで引きずってきたものと新しい発想のものを切り離す意味で、機構も含めた見直しを行うべきではないか。発想の転換を図るという意味で、民間的な発想を取り入れるべきではないのか。

小原助役

今、国においても省庁の見直しが行われている。一方で地方においてもまちづくり再開発、地方分権等いろいろと課題を抱えている。その中で21世紀を迎える訳であるが、行政においても新しい発想の中でやっていかなければならないと考えている。

築港ヤードにしても必要な時には室をつくって組織の強化を図り、しかし、その事業量によっては組織そのものも小さく、なおかつフレッシュブルに組織をしていくべきと考えている。その時代のその事業のニーズにあった形での組織づくりの中で、事業を進めていきたいと考えている。

倉田委員

新法とシェイプアップ計画との関係について

シェイプアップ計画の中には市民の関心が高い出抜き小路の整備や南樽地区の再開発が挙げられているが、これを協議する活性化計画推進協議会は終息した。行政は中心市街地の整備で手一杯という感じがする。

今後、これらの計画を考えていくといっても、その実現は非常に薄いと感じる。ここで思い切ってこの計画を休止し、中心市街地の整備が片付いてから行うというけじめをつけるべきではないか。そうでなければ市民は行政に不信感を抱くのではないか。

活性化室長

現在検討中となっているが、全く止めてしまうのかどうか、あるいは現在の計画を縮小したらもっと早くできるのではないかと等を、街なか活性化計画策定委員会で議論して一定の整理をしていきたい。

倉田委員

計画の見直しを行うことは決して行政の失策ではない。市民にいつまでも期待を持たせるのではなく、今後中心市街地の整備に力を注ぐという姿勢を示す方が、却って行政に対する市民の信頼を得やすいのではないか。

活性化室長

このまま引きずっていくのがいいのかも含めて、けじめをつけていきたい。

倉田委員

仮換地指定に係る説明会について

権利者が35名しか集まらなかったというが、これは何故か。また、35名の人たちはどのような方々なのか。

(活性化)嶋田主幹

事業そのものはいろいろな機会をとえて戸別訪問等を行っている。その中で理解をしている方は来なかった部分があったろうし、また、商売をやっている方は午後6時からという設定であったので、時間的な制約があったのかと思う。

また、出席した人たちは借家人、建物所有者、地主等バラエティに富んでいる。

倉田委員

説明会に35名しか出席しなかったことが、今後、仮換地指定を進めていく上で支障となることはないか。

(活性化)嶋田主幹

仮換地指定は特に地権者、地主に大きく影響する部分として捉えている。一方、借地権者、借家人にも影響するが、5月中旬以降仮換地案を数度説明し理解を求めている。

現在、2回目の想定換地案の策定を急いでおり、10月頃には示せる。行政手続きである仮換地の指定なので、なるべく住民の理解を得た中で行いたいと考えている。重ね重ね個別訪問をした中で理解を得ていきたい。

倉田委員

個別訪問をしている中での権利者の感触はどうか。

(活性化)堤主幹

仮換地指定は区画整理事業の根幹をなす行政処分である。当然全ての権利者の承諾を得た中で実施していかなければならないということが大原則である。ただ、全てということになれば難しい状況がある。基本的には権利者の理解を得た中で指定していくことになる。

活性化室長

4月24日の説明会を開催したいきさつは、まちづくり協議会で仮換地の指定、今後のスケジュール等を話した中で、個々にはいろいろ話をしているが、全体の中でどのように進んでいるのかを、具体的に説明してもらえればいいのかということもあって、開催ということになった。結果的には35名程度が出席であった。

現在、第2回目の想定案を策定中である。確かに難しい問題はあるが、仮換地指定に向けて最大限の理解を得られるように努力していきたい。

倉田委員

(株)アール・アイへの資金融資について

先程の説明によると、住宅金融公庫では同社が設立して間もないということから、全額融資はできないということであった。これについては高額であること、また、返済期間が非常に長期ということから、我々も危惧している。

このような場合にはきちんとした返済計画・担保等を明らかにすべきと思うがどうか。

活性化室長

返済計画・会社の概要の資料は整い次第提出したい。

返済方法については、札幌フードセンター等の賃貸収入で返済していく。また、担保については市としても抵当権の設定を考えている。ただ、その法的な手法については住宅金融公庫との兼ね合いがあり、どのようにするかは言えないが、抵当権の設定・担保の取得も視野に入れて進めていきたい。

倉田委員

この施設は公共性が高いということ、また、住宅金融公庫からの申し出があった等、融資については理解できるが、過去の事例や今後の景気動向ということもあり、後でいろいろと指摘を受けることのないようにしてもらいたい。

浅田委員

再開発住宅について

入居者が24戸から14戸に減少していると聞くが、今後どのように対応するのか。

(活性化)八木主幹

再開発住宅を設けた場合、長い事業の経過の中で入居者が減るとということが生じる。その場合は基本的には市が単費で買い取らなければならないという制度になっている。

現在、道・建設省と協議をしているが、場合によっては14戸の希望者の他にさらに減る可能性もあるので、市営住宅の購入ということで対応していきたいと考えている。

浅田委員

中央通について

平成11年度における事業件数及び予算額を示せ。

(活性化)嶋田主幹

平成11年度以降については仮換地指定の部分をクリアした中で動くが、事業ペースで約17億6,000万円、対象は16件である。いろいろな条件クリアし、実現に向けて頑張っていきたい。

浅田委員

今の不景気な状況下で、建設業者は非常にこの事業に期待していると思う。大きな物件もあり、是非進めてもらいたい、どうか。

活性化室長

地権者からこの事業を早く進めてほしいという要望はある。我々もこの事業を早く進めたいが、仮換地指定がされなければ次の段階に進まないということもあるので、そのような意味では4月24日の全体会議であるとか、個別に協力を求めている。なんとか仮換地指定を今年度中に実施できれば、来年度の一般移転補償に進めるので、その方向に努力していきたい。

浅田委員

妙見市場について

開業当初の店舗、現状及び今後についての考え方を示せ。

(経済部)竹内主幹

同市場は昭和39年に建設されたものであり、大型台風の被害を受けた人々を救済するために建設されたものである。昭和39年10月に商店者が入居し、当時は100の店舗があった。現在、市場は3棟が建っており、入居している店舗が47件、空き店舗が11件ある。開業当初は区画割りが小さい中で100店あったが、その後大型冷蔵庫や品揃えをする等で2区画割りを使用している人もいる。そのため現在では58店分の内、11店舗が空いている状況である。

空き店舗があれば、市場全体の魅力度の低下も免れないと考えおり、なんとか商業者に入ってもらいたい。昨年6月には「広報おたる」お知らせ版で一般応募をしているし、一昨年の5、9月には新聞報道やFMおたるの放送を利用した公募を行っている。その間新たに入居した人もいるし、また、後継者難ということで廃業した店舗もあるという状況である。

今後、入居者を増やしていこうと考えているし、一つの方法としては空き店舗が埋まらないのであれば、商業者を集めて賑わいをつくるということも必要と思うので、現在商売をしている人の意向も聞きたい。

浅田委員

中央小公園について

寿司屋通りに観光バスが駐車しており、特に冬場は車両通行の支障となっている。同公園を駐車場にしてほしいという声もあるがどうか。

公園課長

同公園は約1,000㎡あるが、不正形なので入口・出口及び付近の交通状況等を考えると、大型車両では何台も駐車はできないと思っている。同公園は花穂中央線の街路事業の一部として、小緑地として昭和41年に完成している。

現在まで市民・観光客の憩いの場及び商店街のイベント広場として使用されているが、既に30年以上経過し、傷みも著しくなっている。環境保護が叫ばれている現在なので、身近な公園及び緑地等の再整備を図っていきたい。

都市計画課長

駐車場問題については、平成2年に中心市街地の区域を調査し、一定のまとめを行った。平成2年から人や車の動きも広範囲になってきおり、さらに車の形態もかなり変わってきているので、駐車場整備計画の区域自体の見直しを行い、今後このような調査を考えていきたい。

浅田委員

都通りについて

空き店舗対策としてインホーションセンターがあるが、営利目的ではなく、公共性を帯びた使用の場合は、家賃のあり方を検討していくべきではないか。

商店街では店舗内のトイレ使用を実施しているが、汚れがひどいため中止せざるを得ない状況にある。今後、この問題についてどのように考えていくのか。

アーケード内に北海道弁で書かれた垂れ幕が下げられているが、ユニークで観光客にも人気がある。6枚で50万円もするので、今後助成を検討できないか。

夜の賑わいづくりについて、冬のイベントは何か考えているのか。

アーケードは既に35年を経過しており、補修や新設の時期にきていると思うがどうか。

中小企業センター所長

空き店舗の支援メニューを作ったときも、一般の商業誘致型と今回対象となった収益に結び付かない部分での補助の差額をつけた。確かに収益性がない部分であるので、補助期限が切れたあとの継続という問題があるが、補助を出すにあたり事業者との中でも、当然そういったことも予想しながら、補助のある3年間のうちにこの事業を継続するために、事業者としても検討してほしい。その中で行政も相談にのりながら、事業継続のための努力を両者で行っていかうということで進んでいる。

トイレの補助は、空き店舗対策とは別に活性化事業による3年間補助である。その中でトイレ、垂れ幕、ロシア人向けの案内等々の事業を行っている。

補助は季節を問わず一定の条件を満たした中で行っている。特に都通里では夜にアイスクャンドルを活性化事業の中で行っている。いろいろと工夫しながら、冬期間における夜の賑わいづくりに努力している。その部分についてはできるだけ支援を行っていきたい。

アーケードの改修については、市で行っている無利子融資のグレードアップ資金があり、これを充当するという形の支援をしていきたい。

浅田委員

来年3月にはマイカルがオープンする訳であり、中心街が寂れることがあっては大変なことになるので、あらゆる手立てを講じてもらいたい。

中心市街地の活性化に対する市の考え方を示せ。

市長

現在、3年の補助期間ということで実施しているが、今後の情勢を見ながら延長なりを考えていかなければならないと思っている。また、新たな需要が出てくることも考えられるので、商店街の自主的な努力・アイデアといったものに協力しながら、実現できるようにやっていきたい。

鈴木委員

稲北再開発における出店状況について示せ。

(活性化)八木主幹

今年6月17日に大店法の5条申請が行われ、テナントが決定したという届け出があった。ただ、市場3店のうち1店は惣菜屋ということで考えているが、これについては組合の方で調整中ということである。

鈴木委員

駐車場について

市のコミュニティ部分の駐車場として40戸、㈱アール・アイの駐車場が192台、計232台ということであるが、住宅入居者の駐車場は確保されているのか。

(活性化)八木主幹

㈱アール・アイの192台が住宅等の駐車場ということになるが、その内150台分を札幌フードセンターの方で使う予定になっているので、残る42台については分譲住宅及び再開発住宅等についてのスペース分になっている。ただ、若干のスペースについてはレイアウトによって駐車台数も増やせるということで組合で検討している。

鈴木委員

入居者が駐車場スペースを確保できるように検討しているのか。

活性化室長

当初は住宅については42戸ということであるが、現時点ではアール・アイの駐車場スペースが192台しかつくられないので、住宅系の人不足でどうするのかということについては、現段階では検討していない。

鈴木委員

中心市街地の活性化という点で旧手宮線の跡地利用が大きな問題になってくるだろうと思う。本年2定では市長から「今年度中に調査を行いながら、方向づけをしていきたい」という答弁があった。その後の経過を示せ。

都市環境デザイン課長

今年7月に旧手宮線跡地活用調査業務を発注している。現在、小樽市の交通状況等の現況分析を行っている。今年度の調査の内容としては輸送系やオープン・スペース系についての可能性を判断するための調査を行っており、住民意識調査を含めた調査を考えている。

現段階では住民意識調査の調査項目並びに調査範囲等の検討を行っている最中である。

鈴木委員

このことについて沿線住民がどのように考えているのかを把握することが大切である。今年度中に方向付けを行うというが、完成の目標年次はいつか。

都市環境デザイン課長

現在行っている調査については今年度2月一杯を目処に調査を進めているが、調査結果を踏まえながら、その利活用について将来的な議論をした中でその方向性を決定していきたい。

鈴木委員

方向付けは今年度中にすると、ただその先については分からないということであるが、目標を定めて進めてもらいたい。

来年3月に築港がオープンするが、OBCとしても中心市街地との共存共栄を考えているので、逆に手宮線の活用にあたり同社の力を借りることも検討してはどうか。

建築都市部長

具体的には検討をしていない。今年度中に方向性を出した中で、その方向づけによって期間や手法等が変わってくるので、その中で今後の検討と考えている。

鈴木委員

中心市街地の活性化については、OBCに責任を持ってもらわなければならないという観点から考えて、その辺を踏まえて方向付けをしてもらいたい。

JRと市との関係については現状どのようになっているか。

都市環境デザイン課長

J R北海道からは用地の処理を早く進めてもらい旨の要請がきている。市としてはいろいろな調査や委員会が開催されている中では、早急にというのはなかなか難しいと答えている。ただ、かなりJ R北海道としての意向が強いという状況になっており、今後、同社と協議し、また、今回実施している調査結果を見ながら、その方向を決めていかなければならないと考えている。

鈴木委員

なるべく早い段階で結論が田さるように努力してもらいたい。

委員長

散会宣告。