

平成 2 6 年度 事業報告書・収支決算書

平成 26 年 4 月 1 日から

平成 27 年 3 月 31 日まで

平成 2 7 年 3 月

釧路市中心市街地活性化協議会

平成26年度事業報告

平成27年3月31日

<概要>

当協議会は平成20年7月15日に設立し、平成20年7月に釧路市が作成した「釧路市中心市街地活性化基本計画骨子（案）」を受け、協議会委員をはじめ関係者への計画内容を周知協議。その中で商業を含めた核となる具体的な事業の構築に向け、独自の再開発事業案に基づき地権者、開発事業者、商業者、医療関係者等への具体的な折衝を行って来ました。その折衝上の民間事業者（アルファコート）より、平成26年6月2日当協議会へ事業推進表明があり、早期推進を目指した計画であり中心市街地活性化実現に向けて協力を以下の通り行った。

1 事業

<開発事業者との折衝>

- H26. 4. 3 アルファコートより資金計画等案提示される。
- H26. 4. 14 アルファコートより再開発計画案への協力要請がある。
- H26. 4. 21 第一商店街三役、市商連理事長、商業部会長へアルファコート計画案説明。
- H26. 5. 1 協議会運営委員会にてアルファコートの計画案説明。
- H26. 5. 16 (株)まちづくり釧路取締役会にて、アルファコートの計画案説明。
- H26. 5. 23 釧路市各部署（都市計画課、商業労政課、介護高齢課）へ計画案説明。
- H26. 5. 29 (株)まちづくり釧路定時総会にて、アルファコートの計画案説明。
- H26. 6. 2 釧路市中心市街地活性化協議会にて、アルファコート計画案正式表明。

<開発事業者・地権者等折衝活動>

- H26. 6. 2 地権者と面談、テナントと10月契約更新予定との事、協力意向ではあるが具体的なスケジュールを見て今後対応頂く事となる。
- H26. 6. 2 地権者と面談、外部に移転を希望、協力意向はあるが具体的なスケジュールを見て今後対応頂く事となる。
- H26. 6. 11 金融機関と面談、再開発事業の状況説明、融資・地権者への協力をお願いする。
- H26. 6. 11 地権者関与弁護士と面談、地権者の状況を確認する。
- H26. 6. 12 金融機関市場開発調査担当へ再開発事業の状況説明、融資等協力をお願いする。
- H26. 6. 17 計画地建物で営業しているテナントと面談、再開発の計画について説明、最初に地権者との交渉後に、テナントさんへ具体的な話と成る旨を説明する。
- H26. 6. 18 地権者二者と面談、計画スケジュールを説明し協力をお願いする。
- H26. 6. 18 地権者と面談、関与弁護士も同席し計画スケジュールを説明、協力をお願いする。
- H26. 6. 18 釧路市都市計画課、商業労政課と優良建築等整備事業の確認作業を行う。

- H26. 6. 18 地権者と面談、計画スケジュールの説明を、営業しているテナントは最終段階で交渉すると返事を頂く。
- H26. 6. 18 地権者代表と面談、関係者への周知状況を確認する。
- H26. 6. 27 商店街理事長へ進捗状況報告する。
- H26. 6. 30 地権者（東京）と面談、同意確認し不動産資料の開示をお願いする。
- H26. 7. 9 地元企業と面談、老人ホーム事業の計画を説明する。
- H26. 7. 10 地権者二者と面談、再開発事業への同意を確認、スケジュールの説明協力をお願いする。
- H26. 7. 10 地権者夫妻と面談、再開発事業への同意確認、スケジュールの説明協力をお願いする。
- H26. 7. 10 地権者と面談、開発事業への同意を確認、スケジュールの説明、共有部分も有り協力を打診する。
- H26. 7. 10 釧路市都市計画課と優良建築物等整備事業の確認作業を行う。
- H26. 8. 13 地権者へ同意の確認、詳細は今後打合せの事を伝える。
- H26. 8. 13 地権者と面談、計画スケジュールを説明し同意の意向を確認する。
- H26. 8. 13 近隣駐車場管理者と面談、詳細説明を受け現地確認する。
- H26. 8. 13 地権者と面談、計画スケジュール説明し協力意向の不変を確認する。
- H26. 9. 12 地権者二者と面談、一者は了承するがもう一者は再度交渉となる。
- H26. 9. 12 アルファコート設計室長と現地確認作業を行う。
- H26. 9. 12 釧路市都市計画課と事業打合せ、その後道路河川課、上下水道部サービス課と現地について確認をする。
- H26. 9. 18 釧路市商業労政課へ再開発事業進捗状況を報告する。
- H26. 10. 20 地権者と面談、同意書の提出スケジュールを説明、弁護士に対応委託との事。
- H26. 10. 20 地権者と面談、同意書の提出スケジュールを説明。テナントへの入居等の条件を説明提示資料の依頼を受ける。
- H26. 10. 20 地権者関与弁護士と面談、同意書の提出スケジュールを説明する。相続人等年末までに所有者の確定をすとの事。
- H26. 10. 20 地権者4者と面談、同意書提出スケジュールを説明する。
- H26. 10. 21 地権者関与弁護士氏と面談、同意書の提出スケジュールを説明。テナントの立ち退き、後見人の選定を確認する。
- H26. 10. 21 地権者と面談、不同意は変わらないとの事。
- H26. 10. 21 釧路市都市計画課と事業内容の打合せをする
- H26. 10. 21 地権者会社代表と面談し関係書類を渡し、確認をお願いする。
- H26. 11. 11 商店街理事長へ進捗状況等の報告をする。
- H26. 12. 2 地権者との面談、4月に社名変更となり手続き関係を確認する。
- H26. 12. 22 地権者と面談、変更計画を説明する。協力の意向は変わらないとの事である。
- H26. 12. 22 地権者と面談、変更計画を説明する。テナントへの説明する家賃等条件の提示書類の希望が有る。
- H26. 12. 22 地権者関与弁護士と面談、変更計画を説明する。

- H26. 12. 22 地権者会社役員と面談、同意を得る。
- H26. 12. 22 地権者関与弁護士と面談、地権者の相続により権利者が大幅に増えそうで、年内判明予定である。
- H26. 12. 22 釧路市都市計画課と事業内容を協議する。
- H26. 12. 24 地権者会社代表へ計画の推進を伝え年内資料送付後、1月に伺う事を伝える。
- H27. 1. 4 地権者へ最終確認、区域から外して計画を進めて下さいとの事である。
- H27. 1. 23 金融機関と面談、計画の推進を伝え周辺の動きを確認する。その他再開発事業テナント募集等協力依頼。
- H27. 1. 23 既存営業テナントと面談、新規入居も含め前向きな考えで有り、今後は具体的な交渉となる。
- H27. 1. 23 地権者と面談、再開発事業への協力同意の確認をする。
- H27. 1. 23 地権者と面談、再開発事業へ協力並びにテナントへの対応を依頼する。
- H27. 1. 23 地権者と面談、地権者相続人等対象者が増えたため、弁護士と地権者への周知等について今後対応をお願いする。
- H27. 1. 23 地権者会社役員と面談、権利等価交換を希望であるが面積を積算後、再度話をする事とする。相続人が決まっていないので併せて対応する。
- H27. 2. 24 地権者と面談、概算移転補償額提示の希望を受けるが、全部同意後の基で正式に事業採択を受けた後に補償額の積算となる旨を伝える。
- H27. 2. 24 地権者と面談、もう一人の共同名義人との面談要請有り、その後に具体的な交渉したいとの事である。
- H27. 2. 24 釧路市都市計画課と優良建築物等整備事業にかかる打合せをする。
- H27. 2. 24 建物テナントの代表と面談、北大通りでの移転希望を受ける。
- H27. 2. 24 共同名義人へ挨拶、正式面談を後日とする。
- H27. 2. 24 地権者の勤務地が変更となり一時所在不明、連絡が付き同意を確認する。
- H27. 3. 5 地権者相続人と面談し、同意を確認する。
- H27. 3. 5 地権者ビルのテナントと面談、北大通り沿い移転の希望を受ける。
- H27. 3. 5 地権者代表と面談、関係地権者への説明会を開催した結果相続人が多く、弁護士と相続し放棄を含め詰める予定との事である。
- H27. 3. 5 共有名義人と面談、共有部分は同意するがもう一箇所は保留との事である。
- H27. 3. 5 共有名義人と面談、共有部分の同意を確認する。
- H27. 3. 6 地権者の現店舗内部を検証する。
- H27. 3. 6 駐車場関係者へ協力要請をする。
- H27. 3. 6 地権者と面談、今後補償額算定の為に決算書の提示を依頼する。
- H27. 3. 6 地権者と面談、同意を確認する。
- H27. 3. 17 地権者へ同意書等の提出を依頼する。
- H27. 3. 31 地権者同意書の訂正等で面談をする。
- H27. 3. 31 地権者4者と面談、同意の確認をする。
- H27. 3. 31 地権者と面談、テナントの移転補償等への対応について説明する。

H27. 3.31 地権者の相続関係者に同意の有無を聴取する。

H27. 3.31 地権者と面談、共有部分のみ同意の確認をする。

・地権者（土地建物所有者）再開発事業具体化交渉結果

（H27年3月31日現在）

A. 同意書受理	<u>22人</u>
B. 同意書待ち	<u>41人</u>
C. 相続人同意書待ち	<u>46人</u>
D. 継続交渉中	<u>4人</u>
E. 不同意	<u>1人</u>
合計	<u>114人</u>

・平成26年12月時点 変更計画案

<3丁目>

従前案～分譲マンション全45戸、10階建て

変更案～分譲マンション全60戸、13階建て

従前案～医療モール2フロアー、7階建て

変更案～医療モール1フロアー、6階建て（ニーズ調査より）

<4丁目>

従前案～有料老人ホーム75室

変更案～有料老人ホーム68室（平面駐車場確保の為）

・テナントのリーシング活動

店舗、医療モール、マンションはニーズを含め検討中である。

（打診企業数：マンション3社、老人ホーム20社、医療モール5社、店舗20社）

地元既存テナント候補先等への打診中。

・再開発事業推進方法および関係者の支援

現在の再開発事業の推進は、(株)まちづくり釧路が中心的な役割を担い、釧路商工会議所と釧路市と連携し側面的協力。

尚、具体的な実行に向けて地権者等への対応は、民間事業者が対応。

・今後の展開方策の検討

民間事業主体としての事業収支の可能性を含め、地元テナント入居推進等、側面的協力を行なう。

現実的な地権者の補償の最終合意、テナントの最終決定への今後のハードルはあるが、どちらにしても、動きを見ながらさまざまな観点から事業化に向けて、釧路市と協議し計画実現に向けて進める。

＜中心市街地ソフト事業への支援＞

- ・くしろ川リバーサイドフェスタ 2014（主催：同実行委員会）
開催日時：平成 26 年 9 月 13 日（土）～14 日（日）
場 所：幣舞橋周辺リバーサイド、ぬさまい広場、（河畔駐車場横）
内 容：イベント、テント市

- ・第 13 回「子ども一日店員事業」（主催：市商連）
参加対象：小学校 5.6 年生、中学校 1～3 年生（102 名）
開催日時：平成 26 年 11 月 8 日（土）午前 10 時～午後 2 時半
参加総数：小学校・中学校
場 所：釧路市内商店街構成店舗

- ・くしろショーウィンドウギャラリー2012（主催：まちづくり釧路）
開催日：平成 26 年 10 月 25 日（土）～11 月 3 日（月）
場 所：北大通 2 丁目～13 丁目（12 企業）
展示品：高校生・高文連全道美術展参加作品（29 作品）

2 会 議

- ・ 第 1 回運営委員会 平成 26 年 5 月 1 日開催
議題（1）釧路市中心市街地活性化協議会提出議案について
 - ・委員、オブザーバーの変更について
 - ・平成 25 年度事業報告並びに収支決算報告について（監査報告）
 - ・北大通再開発事業について
 - ・平成 26 年度事業計画並びに収支予算案について
 - ・役員改選について

＜概 要＞ 協議会の開催議題について協議、北大通再開発事業内容について、表明企業アルファコート(株)より説明を受ける事を確認。

- ・ 第 1 回中心市街地活性化協議会 平成 26 年 6 月 2 日開催
議題（1）委員・オブザーバーの変更について
（2）平成 25 年度事業報告及び収支決算報告について
（3）北大通再開発事業について
（4）平成 26 年度事業計画及び収支予算案について
（5）役員改選について

＜概 要＞ 平成 25 年度事業報告並びに収支決算報告、平成 26 年度事業計画並びに収支予算案について承認を得る。役員改選案が提示され承認を得る。
民間主導による再開発事業構想を、表明企業でアルファコート(株)より説明を受

け中心市街地活性化の起爆剤として商業を含め周辺への開発促進となるよう、協力支援する事で承認された。

<表明企業概要について>

企業名：アルファコート株式会社

所在地：札幌市

資本金：1億円

設立：平成16年

説明者：樋口常務取締役（開発担当（一級建築士・宅地建物取引主任者）・石川主任

事業：不動産賃貸業、不動産企画総合開発

実績：JR篠路駅西再開発、恵庭駅西再開発、伊達駅前再開発（再開発部分のみ抜粋）

基本的な概要については平成25年6月時点の計画案を踏襲、変更のあった箇所を含め考えについて説明された。

<変更点>

① 前案「高齢者向けマンション」について

→多世代居住により居住人口を増加させることを目的として、分譲マンション（2～4LDK／2～10階／全45戸）と有料老人ホーム（高齢者向けマンション）の2棟構成とする。尚、有料老人ホームについてはアンケートを通して7社から反応があり、引き続き検討を行う。リバーサイドの整備がなされている点も高評価であると考えられる。

② 前案「スーパーマーケットを核とした商業施設構成」

→商業施設については本事業の進捗に伴って、周辺空き店舗のさらなる再開発へと波及していくことを想定し、本事業では、居住者も訪れる人も楽しめる飲食店（フードコート含む）や物販店の集積を目指す。尚、商業施設のコンセプトは模索中であり、地域住民、観光客どちらのニーズにも応えられるような施設を目指しているため、アドバイスをもらいながら検討していきたい。

③ 前案「廃道を想定した一体的開発」

→3丁目と4丁目の廃道は難しいと判断したため、施設計画は別棟とし、イベント等のソフト面で道路を活用することを前提とする。

<事業スケジュール>

事業スケジュールとして、住宅部分の比重が大きく事業が遅れると市場が予測できないため、27年度「調査・設計」、28年度「解体・着工」、29年度「竣工」とする本年を含む4カ年の計画で進めていきたい旨が説明された。また、商業コンセプトなど本協議会でこれまで議論が重ねられている内容についても盛り込んでいきたい旨が述べられた。

- ・ ワーキンググループ 90回 (4/1~3/31)
(商業者・事業者との会合)
市商連、第一商店街、駅西商店街、NPOわっと、開発業者等

- ・ 事務局会議 14回 (4/1~3/31)
(行政機関との会合)
釧路市商業労政課、都市計画課、中小基盤整備機構北海道支部他

3 調査研究事業

- ・ (株)まちづくり釧路ホームページ掲載空き店舗実態調査
24物件掲載 → 9物件取り止め(取り壊し等)
最終掲載物件 → 15物件

4 情報発信

- ・ 協議会ホームページによる会議開催結果発信

5 その他外部事業、イベント

- ・ 地域商店街活性化事業

- ① 釧路西部商店会：西部商店会が持つ素晴らしい技術・商品を皆に知らせるプロジェクト
- ② 釧路和商協同組合：和商創立60周年事業
- ③ 釧路ポイントカード事業協同組合：ICチップ付き電子マネーの決済システム整備事業
PR事業
- ④ 春採ひぶな商店会：春採ひぶな商店会交流型活性化事業
- ⑤ アベニュークシロテナント会：アベニュークシロいきいき元気賑わい祭り

- ・ 商店街まちづくり事業

- ① 釧路桜ヶ岡商店街振興組合：街路灯のLED化 52基
- ② 釧路ポイントカード事業協同組合：決済システムの導入
- ③ 釧路第一商店街振興組合：除雪車両の購入
- ④ 釧路末広町振興会：防犯カメラの設置
- ⑤ 春採ひぶな商店会：除雪車両の購入

<イベント事業>

- ・ くしろ霧フェスティバル（主催：釧路青年会議所）
霧のレーザーショーを中心にイベント、露店等中心市街地の賑わいづくり
開 催 日：平成 26 年 7 月 25 日（金）～27 日（日）
場 所：国際交流センター前庭他

- ・ 北大通歩行者天国（主催：同実行委員会）
北大通の賑わい再生、市民との交流、商店街の活性化を目指しイベント、テント市等
を実施、
開 催 日：平成 26 年 8 月 2 日（土）～3 日（日）
場 所：北大通 6 丁目～13 丁目
くしろ港まつり（8/1～8/3）と連動して開催（大漁ばやし、市民踊りパレード）

- ・ 釧路すえひろヒア（冷）ガーデン（主催：釧路商工会議所・青年部）
開 催 日：平成 26 年 8 月 4 日（月）～29 日（金）
（土、日とお盆期間 8 月 13 日～15 日）休業
時 間：17:30～20:00
場 所：栄町平和公園 B 面

- ・ くしろ市民北海盆踊り（主催：同盆踊り会）
商店街振興、観光振興を目的
開 催 日：平成 26 年 8 月 20 日（水）
場 所：北大通 6 丁目～13 丁目

- ・ 釧路大漁どんぱく（主催：同連絡協議会）花火大会、はしご酒等
地域活性化、商店街振興、観光振興を目的
開 催 日：平成 26 年 9 月 5 日（木）～9 月 7 日（日）
場 所：国際交流センター前庭、末広町他

- ・ くしろ冬まつり（主催：くしろ氷まつり会）
地域活性化、商店街振興、観光振興を目的
開 催 日：平成 27 年 2 月 7 日（土）～8（日）
場 所：国際交流センター前庭他

平成26年度釧路市中心市街地活性化協議会 収支決算書

自平成 26. 4. 1

至平成 27. 3. 31

《収入の部》

単位：円

費 目	平成26年度 予算額	平成26年度 決算額	増 減	摘 要
負 担 金	100,000	100,000	0	釧路商工会議所
補 助 金	100,000	100,000	0	釧路市運営補助
雑 収 入	812	141	671	銀行利息
繰 越 金	867,188	867,188	0	
合 計	1,068,000	1,067,329	671	

《支出の部》

費 目	平成26年度 予算額	平成26年度 決算額	増 減	摘 要
事 業 費	500,000	0	500,000	専門家アドバイザー等
会 議 費	100,000	41,360	58,640	会場費等
調査研究費	100,000	22,350	77,650	調査費用等
旅費交通費	100,000	60,420	39,580	関係機関への旅費
通信運搬費	40,000	4,281	35,719	切手代等
消 耗 品 費	35,000	14,062	20,938	コピー等
予 備 費	180,000	0	180,000	
雑 費	13,000	540	12,460	
合 計	1,068,000	143,013	924,987	

収入決算額	支出決算額	繰越金
1,067,329	143,013	924,316