

釧路市中心市街地活性化協議会タウンマネージャー活動報告

平成 24 年 6 月 20 日
タウンマネージャー大瀧和夫

1. 市街地再開発

① 市街地再開発素案修正（平成 24 年 1 月 30 日協議会報告）

- 再開発事業研究会に於いてアドバイザー荒川達美氏を招き検討を重ねてきた結果、素案に基づく投資額（約 60 億）が過大である為、事業数値、事業主体の実現性、テナント誘致等に厳しさが生じているとの指摘に基づき、規模縮小を前提として実現可能な内容を踏まえ、素案修正を行った。

・ 具体的内容

北大通 2 丁目を本体計画から切り離す、但し再開発地域には組み込む。

パステル広場（現道路）の有効活用にて、イベント広場として最大限利用できるべく内容とする。敷地内に組み込み。

北大通と末広の間の道路は敷地から外す。

防災施設とした内容も出来る限り組み込む。

4 階～10 階	・ 高齢者対応マンション 2DK35 戸
3 階	・ 医療モール
2 階	・ ファッション専門店、飲食専門店、文化用品店、託児所等
1 階	・ 床レベル道路より 1M 上げ、防災津波対応策とする。 ・ 食品 SM 約 600 坪、他食品対面ゾーン（地場産品売場）、イベントゾーン

敷地面積			H24.6 修正
北大通 3	2,365.10 m ²	(716.70 坪)	
北大通 4	2,392.17 m ²	(724.90 坪)	
パステル広場	662.31 m ²	(200.70 坪)	
計	5,419.58 m ²	(1,642.30 坪)	



※修正前面積 8,175.68 m² (2,477.53 坪)

・ 建築床面積	1 F	3,990.32 m ² (1,209.19 坪)	イベント広場合む
	2 F	4,170.98 m ² (1,263.93 坪)	
	3 F	3,858.80 m ² (1,169.33 坪)	
	4 F	662.05 m ² (200.62 坪)	
	5 F～10 F	3,804.30 m ² (1,152.82 坪)	
	計	16,486.45 m ² (4,995.89 坪)	

※修正前面積 24,909.0 m² (7,548.2 坪)

- ・ 駐車場、敷地内 35 台、他パステル駐車場利用 約 450 台

② 地権者との調整状況 (H24.6.5現在)

・地権者人数及び内容

意向調査にて地権者69人中賛同66人となる(95.65%)

H23.3.31迄は賛同67人であったが、北大通2丁目が計画から外れた事により、地権者1人が減となる。地権者数69人は、北大通4丁目、旧市場共有通路権利者1人が判明した事により結果的に差し引き変わらず69人となる賛同者以外の3人については、不同意1人、消息不明1人、意向不明にて調査中1人(旧市場共有通路権利者)

・事業参加への合意状況(賛同者66人中)事業に対して、権利変換による床の取得

資本の参加、土地の無償提供による参加

意思の有無

印	項目	北大通3丁目	北大通4丁目	計(人)
◎	事業参加に合意している	0	0	0
○	事業参加に理解を示している	0	3	3
△	事業参加への意向が不同意である	51	9	60
×	事業参加に反対である	0	0	0
?	未定(判断できない、未接渉含む)	1	2	3
計		52	14	66
地権者数		52	17	69
不同意、消息不明、意向不明調整中、各1人		0	3	3

③ 再開発組織参画(再開発事業研究会) **実施中**

参加者 地権者8人、団体1商店街

第1回研究会	平成23年4月15日~16日	(先進地視察見学会)
第2回研究会	平成23年6月13日	(視察報告、スケジュール検討)
第3回研究会	平成23年7月8日	(計画案検討)
第4回研究会	平成23年8月18日	(事業修正収支計画)
第5回研究会	平成23年9月28日	(修正計画に対する課題検討)
第6回研究会	平成23年10月24日	(事業スキームの検討)
第7回研究会	平成23年11月25日	(再開発事業計画と今後の事業スキーム検討)
第8回研究会	平成23年12月14日	(素案修正の考え方と事業収支、今後のスキーム)

※荒川アドバイザーによる継続指導

平成24年1月16日 具体的な作業手順について

平成24年2月16日 再開発事業推進について

平成24年4月20日 再開発事業計画積算数値検討について

2. 空きビル再生、空き店舗再生

① 空き店舗情報発信 **実施中**

・既存内容の確認、最新情報を収集し、まちづくり釧路ホームページで66件掲載発信。

- ② 港町かもめホール（旧港町ビール再生計画） 実施中
 - ・ 1階 かもめ市場 H23年5月より常設
 - ・ 2階 かもめホール、ダンススタジオ H22年12月より常設
喫茶コーナー計画中
 - ・ 3階ダンススタジオ移設計画中

3. 北大通周辺の環境・基盤整備

① 北大通駐車帯の設置について（H24. 5. 15現在）

協議会の検討内容に於いて、北大通商店街（駅～ぬさまい橋）より駐車帯設置の要望項目が検討課題として挙げられておりましたが、その実現性の課題解消の見込みが立たない現状に於いては、以下の理由により検討項目から外す事と致します。

- ① 道路管理者や警察の許可・・・②の目途が立たず申請できない
- ② 駐車場(帯)管理者、管理財源の確保・・・目途が立たず
- ③ 釧路市の駐車場計画との整合調整・・・中心部での駐車台数は足りているとの報告

又、各店舗（施設）の駐車場状況調査に於いても概ね、確保されている。しかし、市民アンケート調査に於いては「無料駐車場がない」等の指摘で、中心街へ足を運ばない理由にも挙げられている事により、内部的には「無料駐車場、及び利便性」等に於いて留意していきたいと考えております。

4. その他

① リバーサイド パラソルショップ 実施済 釧路川リバーサイドフェスタ 2011

- ・ 実施 平成 23 年 9 月 17 日
- ・ タイトル 「夕日に遊ぼう母なる川と」
- ・ 事業主体 リバーサイドフェスティバル実行委員会
パラソルショップ、コンサート、かもめ市、音楽ダンス等の各種イベント等を通じてリバーサイドを盛り上げた。

④ 第3回高校美術部アート展の実施 実施済（事業主体：まちづくり釧路）

- ・ 北大通商店街にて、高校美術部の絵をショーウインドに提示する（釧路市内8校）
依頼事業所は金融機関等11企業、時期は11月19日（土）～11月27日（日）
商店街の賑わい、アート文化の向上、高校美術の発表の場と生徒の発揚