

都心まちづくり計画策定協議会会議 策定協議会
第4回 会議記録【要約版】

日 時：平成27年3月23日（水）10:00～12:00

場 所：札幌市役所本庁舎 12階 4号会議室

出席者：

一般社団法人都市・地域共創研究所 代表理事	小林英嗣氏
札幌市立大学 理事長・学長	蓮見 孝氏
法政大学現代福祉学部 教授	保井美樹氏
北海商科大学商学部 教授	中鉢令兒氏
株式会社日本政策投資銀行 北海道支店長	関根久修氏
札幌商工会議所政策委員会 副委員長	池内和正氏
三井不動産株式会社 北海道支店長	清水弘之氏
三菱地所株式会社 札幌支店長	大鐘稔陽氏
札幌駅前通まちづくり株式会社 取締役総務部長	白鳥健志氏
札幌大通まちづくり株式会社 代表取締役社長	廣川雄一氏
札幌市 市長政策室 政策企画部長	石川敏也
〃 市長政策室 エネルギー政策統括担当部長	佐藤 博
札幌市 市民まちづくり局 都市計画部長	三澤幹夫
〃 市民まちづくり局 総合交通計画部長	佐藤達也
〃 環境局 環境都市推進部長	城戸 寛
〃 経済局 産業振興部長	小野 聡
〃 都市局 事業推進担当部長	齋藤英幸
〃 市民まちづくり局 都市計画部 都心まちづくり推進室長	高森義憲

配布資料：

- ・次第
- ・委員名簿
- ・座席表
- ・都心まちづくり計画策定協議会 第4回協議会資料

【開発・事業の誘導、規制緩和】

廣川）規制緩和を更にしてほしい。開発行為を進める中で、投資する場合の期待感を高める意味で、規制緩和によって先にクリアできる問題がひとつでもあれば良いと思う。

高森）庁内でも、都市計画的な規制緩和と併せて、例えば低炭素化という枠組みで何らかの規制緩和につながるものはないか議論を開始したところ。

小林）大通以南エリアは再投資すべき時期に来ているが、事業規模は、駅前通の開発とは

かなり異なってくる。大通以南エリアの事業が札幌都心の質を上げるものになるよう考えて欲しい。大きな事業規模ではなくても投資できるようなメカニズムが札幌版でできないか。

保井) 創成東地区などで地元の若い人が起業することを考えた時、例えば小さな建物で小規模保育園が作れるなど、やりたい人がチャレンジできるような規制緩和、機能を誘導するための規制緩和を検討しても良いのではないか。

保井) 開発に関しても、まちづくり会社が把握して間に入り、公共空間や民地で連動したときに緩和させるような、まちづくりと連動しながら規制緩和していくような仕組みを具体的に考えていくと良いと思う。

市・齋藤) 駅前通、特に地下歩行空間沿道で建て替えが起きた時に、何を支援するかを検討しており、浮かび上がってきたことのひとつは、本社機能の移転のために建物が持たなくてはならない機能の支援。経済局の支援と受け皿づくりの支援をコラボできないか検討している。もうひとつは、まち会社と連携した働きかけをしているが、再開発が終わったあとの波及効果が大事だということ。再開発だけでなく周りに影響を広げ、深めていくことが議論されている。従来の補助金重視のものばかりでなく、再開発方針の検討の中で、もう少し広がりを出していきたい。

廣川) 行政だけでは限界があるので、民間との意見のすり合わせをして頂ければと思う。

【創成東地区の変化要因と今後のあり方】

高森) 創成東地区の人口が10年間で倍になった要因としては、地区計画で誘導した部分もあるし、高さ規制の対象から漏れたところに投資が集中した積み重ねかと思う。また、都心に隣接しながら、地価が安い環境ということも当然あったと思う。

清水) 創成東地区は、140数年前に工場・物流の場所と決められていたが、そういった意識が時間の経過とともに薄れている。駅に近いこと、ファクトリーが用途転換して利便性が飛躍的に上がったことも影響していると思われる。

小林) 都心近傍で利便性が高く価格が安いところで、建築的な誘導規制がほとんどないエリアは政令市ではほとんどない。供給しやすいので、ああいう形式のマンションが増えていったのだと思う。

小林) 都心近傍のこのエリアで、若い人たちが子育てをしながら本当に良い環境で暮らしていけるのか、札幌型の食やデザインなど生産系の生業を展開していくことができるのか。札幌型ライフスタイルを展開する候補にはなるが、今まで以上に民間や地元と協議していかななくては、殺伐としたつまらないまちになっていく可能性もある。

清水) 140数年前に明確な都市計画を持って作られた都市は日本では札幌にしかなく、それに基づく規律が街中に生きている。創成東地区が今後粗雑なまちにならないかが非常に心配で、何らかの指針を提示し緩やかに誘導することが必要だと思う。

市・城戸) 創成東エリアが変化した背景として、個人的にはアナウンス効果が大きかった

とみている。現行まちづくり計画を策定する際に、市民を巻き込んだ議論があったので、企業も市民も期待感があつたのではないか。

【投資環境の形成とルールづくり】

- 大鐘) 札幌のリスクマネーを集めて、まちの再開発・投資が進んでいきやすくなるような投資環境を作っていくことが非常に大事だろう。札幌のマーケットはボラティリティ(価格の変動幅の比率)も低く安定度も高く、厚みは薄いがかっちりしているので、そのことを外に発信していくことも必要ではないか。
- 大鐘) 札幌・北海道を基盤とした金融機関や実業会社が核となるようなリスクマネーを出していくことが、世界中の投資家の安心感を招くことになると思う。条例という核となる安心感があるから福岡 REIT はお金が集まってくる。そういうことができるためには、人材を集めないといけない。
- 保井) リスクマネーを集めるやり方と、中で投資を循環させるやり方があるが、両方のバランスを上手にまとめていくことが必要だろう。ニセコでは投資をいかに地域で循環させていくかを検討しているが、食や建材などは地元のものを使うといった仕組みは、投資が入り始めると非常に重要になる視点。
- 小林) 投資環境を作るのは行政だけではできない。経済界と歩調を合わせながら、都市間戦略を共有しながらタグを組んでやっていかななくてはならない。
- 清水) 安定的な収入が見込める立地でまちづくりを進めていけば、今後も投資を誘導できる。アジアを中心に北海道の注目度は高まっているので、国内外の優良なお金が入っていくと思っている。
- 池内) 国内外の投資を呼び込む環境を作ること、海外からの魅力ある投資を呼び込むことが札幌のライフスタイルを作る上でも重要だと思っている。
- 白鳥) 投資環境を作るのは大事で、そこに行政の役割があると思うが、そのためのルールを作っていくのも今回の計画に必要な視点。地区計画はあるが、使い方を都市計画的なルールで定める必要があるのではないか。
- 大鐘) 煙草が完全に喫えない環境はリーシングや賃料にも少なからず影響を与える。短期的には、煙草・喫煙については慎重に取り扱いながら、健康で豊かなまちづくりを目指していくことが必要だろう。
- 関根) 都市づくりという観点だけでなく、部局横断的なものが重なってまちの魅力になる。うまく施策を組み合わせながら魅力を高めて投資が集まる仕組み(札幌メカニズムのようなもの)が出てくると、企業も安心して投資できるし、市民も安心して暮らせるのではないか。
- 市・佐藤達) 投資しやすい環境づくりを行政としてできないか考えたい。チャレンジできる具体的な場所を次年度は出せないかと思う。

【都市イメージ・ポテンシャルの明確化】

- 保井) 札幌をどう売り出していくか、もう少し出してもよいのではないか。オーガニックだけどアーバンな都市は、札幌以外ではリゾート都市くらいいいかない。
- 蓮見) 21 世紀後半の商業、ビジネスの形態、人の住まい方、交通システム、環境の在り方は今とはずいぶん変わっていくと思われるが、札幌が持つポテンシャルを最大限に活かしていくことが基本。他の都市との違い、強みや特徴・特性が何かをおさえたうえでの、明快なテーマ性があると良いと思う。
- 蓮見) 保井先生が話されたように、リゾート的な性格を持つコンパクトシティのイメージこそがこのまちの魅力。長期に渡ってその特徴を高度化し、世界一のコンパクトシティの在り方にまで高めていく仕組みが必要だろう。
- 関根) 札幌の道都としての位置づけと日本における役割を明快にすべき。魅力と価値があるからこそ人・企業が来るんだという部分を強く出したらどうか。
- 関根) 都心に回帰する人が増えてくるなかで、都心のコンパクト化についての意思表示も考えてはどうか。行政の意思として位置づければ、投資が増えることもあり得る。
- 蓮見) 札幌で学会をやると参加人数が増える。このまちが人を集めるポテンシャルを持っているのだと思うが、それが何かを考えていく必要があるのではないか。
- 池内) 商工会議所の成長戦略委員会では、インフラの整備と併せて、産業政策の案が出ている。北海道大学・札幌医科大学・民間大学などもあるので、観光以外では医療という切り口を取ると、MICE や居住はどうなるか、仮説検証をしているところ。そうした産業政策を各企業が参画できるようなかたちで考えていく必要がある。

【札幌型ライフスタイル】

- 蓮見) 札幌という都市の強みを活かした生き方があると思う。北海道は過疎化していき地方から単身居住の人が札幌に集まってくることが予想されるなかで、コミュニティのことも考えなくてはならない。様々な人が集まれる場所をまちにたくさん点在させるライフスタイルを先導的に試みていくべきではないか。
- 池内) 都心の役割として、ウォークアブルということが大事だと思っている。多様な移動手段が Livable・Innovation のための大きな資産となっていくと考えている。地上部のストリートの楽しさをしっかり出していく必要があるだろう。

【MICEの可能性】

- 大鐘) MICE は、一般的には大規模なミーティング会場・展示スペース・大きなホテルの 3 点セットが非常に近い範囲内で揃っているべき。先日新聞に掲載されたニトリホール跡地の利用方針については、博物館が不要というわけではないが、内容には違和感を覚えた。
- 中鉢) MICE は、シンガポール型と呼ばれる行政主体の観光開発が主流だが、札幌はむしろ

る USA 型の MICE が良いのではないかと。USA 型はホテルが中心なので、行政の収入が減っていく中では一番有益な方法。まちへの波及効果は高いので、それをいかに利用するかを考えればよいのでは。

小林) MICE をどのくらいの広がりかで考えるかが、まずは大事だろう。コンベンションをやって宿泊させるだけの MICE と、それを支える産業や地方の生産、来た人がその後どうするのか、経済・産業界との連携など、幅広く考える MICE を考えなくてはならない。

中鉢) イベントはたくさん集客のための予行演習という発想が出始めている。MICE はイベントの多様性があり、普遍的にできるのではというのが、基本的な考え方。お金があれば国や行政がやってよいと思うが、ホテルが自分の資本を削って必死でやるのもよいのでは。

小林) Cleveland (オハイオ州) は臓器移植のイベントで成功しているが、札幌は何を MICE の柱にするのかまだわかっていない。枠組みだけだと、チャレンジしていく経済界との同意につながらないのではないかと。この計画では、MICE が単なる施設づくりではないことが確認でき、整理されると良いと思う。

蓮見) 学会をやっても、ホテルが取れず諦めて来ない人もいる。巨大な物を作っても、使われていない時は閑散とするのは淋しいので、フレキシビリティのあるものを札幌型で作っていければよいと思う。

【マネジメントの主体、財源】

小林) 個人的に、本計画ができると都心のマネジメント元年になると思っている。初動期のまちづくり会社がやってきたものを、札幌としてのブランディング・競争力、機能誘導をトータルに戦略的にやっていかななくてはならない。これまでの動きをベースとした次のマネジメント体制を考えていく必要がある。

保井) カリフォルニア州の広域 BID は、ホテル業界が宿泊税を財源として集め、シティプロモーションをやる仕組みをとっている。業界の利益のためというよりは、シティプロモーションをやらないと自分たちの業界にもお金が来ないという意識。

保井) 事業をやるときに、何の財源でやるか、誰が出すか、それをどうマネジメントするかが大事。単にどの業界がやるかという話を越えて、どうお金を出し合い誰がどのように使うのが一番効果的かという視点で考えると、観光や MICE が大事だろう。

白鳥) エリアマネジメントをするときの財源・人材をどうするか。投資環境を作る時に、その仕組みも考えていかななくてはならない。企業にも、例えばそこに投資してビルを建てるときにまちづくり基金へ 0.1% くらいの資金を投入し、まちづくりにつなげていくような BID の仕組みも考えていくべき。

【市民・若い世代の参画】

蓮見) これまでの社会は、巨大国家や巨大資本が動かしてきたが、それに対するポスト・巨大パワーという都市の在り方や、ポスト・グローバリズムの時代における都市の在り方を考えていくと、一番大事なのは、参画性、コラボレーションだろう。みんなでも考えみんなで作っていく仕組みがあるのではないか。

小林) 具体的に誰がどういう展開をしていくか。札幌市立大学に札幌市民として期待する役割は大きい。

蓮見) 今の大学生くらいが働き盛りになったときに、良いものを残してくれた、と言われるような計画を作るためには、彼らにも都市計画に関わらせて、彼らが描き出すイメージを作ればよいと思う。

【地方との連携】

白鳥) リゾートの入り口として、札幌に来ればニセコの状況が瞬く間にわかるなど、連携の仕方を考える必要もあるだろう。

白鳥) 企業と大学を結び付けながら商品開発し、市民に発信する大阪のナレッジキャピタルのようなことを、ぜひやりたい。北海道の地域は何の産業で食べていくかが課題。札幌は道内各都市と鉄道でつながっているので、道内の商品化を都心で見せていくことが必要ではないか。

【都市再生と生物多様性】

小林) 欧州では COP10 以降、生物多様性を都市再生にどれだけ入れるかチャレンジしている。環境局では、そういった議論はされているのだろうか。

市・城戸) 生物多様性を担当する部署はあるが、情報発信や資料収集のレベルで終わっていた。27 年度に環境基本計画の改定を進めることになっており、具体的にどうしていくのか本格的に検討を進めることになっている。

【商業振興】

市・小野) 都心部における産業振興は、企業誘致と商業振興。商業振興では、大型商店・百貨店の売り上げは 5000 億円くらいで推移しており極端に下がってはいないが、実際はネット販売・通信販売が増えており、10 年前とはだいぶ違う。今後 20~30 年後の商業を考えた時、都心がどんな存在であるのか、予測のつかない部分でもあるが、一般の人がどういう目的で訪れるのか考えていく必要があると思っている。

小林) 廣川さんがまとめ役になっている大通地区の再生研究会でも、商業の売り場中心だったが、商業と生活を支える場をどう作るか、お考えになっている。今後も積極的なアドバイスをお願いしたい。

【その他】

- 市・石川) 札幌というまちの魅力は、北海道の魅力でもあり、それを意識していかななくてはと改めて感じた。また都心居住について、高齢者が増えていくなか、単身で来た人が都心でコミュニケーションを取れるようにするための手法・システムが重要だと感じた。
- 市・佐藤博) 既存のエネルギーネットワークは40年以上経っており、既存ネットワークをいかにリノベーションしていけるかが大きな視点になると思っている。
- 市・三澤) 創成川以東の大通以南エリアと、大通商業地・すすきの地区の特徴は切り分けて書いて頂くほうがよいのではないかと。
- 市・佐藤達) 冬季の公共交通はかなり伸びるが、きちんと分析していない。地区内の動きやすさと地区外からのアクセスも、きちんとやっていきたい。
- 市・城戸) 3月にまとめた「温暖化対策推進計画」の具体化には、必要なインセンティブを考えていかななくてはならないのだが、市民の理解が必要になる。一般市民と企業市民を含めて、幅広い展開が平成27年度はあればよいと思う。

以 上