

令和元年度(2019年度)第3回政策会議

日時 令和2年(2020年)1月8日(水) 15:00~16:00
会場 市長会議室
参集者 工藤市長 谷口副市長 平井副市長 田畑企業局長 辻教育長
湯浅企画部長 小山内総務部長 小林財務部長

(株)中合棒二森屋店跡地の整備について

◎対応 柏経済部長 鹿磯経済部次長 東出商業振興課長
國安都市建設部長 小柳都市建設部次長 神建築行政課長
宿村まちづくり景観課長

◆ 議題の趣旨 ◆

(株)中合棒二森屋店跡地の整備について協議しました。

◆ 協議の結果 ◆

本件の内容は了承されました。

◆ おもな発言 ◆

■ 柏経済部長

(株)中合棒二森屋店の跡地整備については、平成31年(2019年)1月31日の閉店後、市とイオン株式会社が締結した「跡地整備・活用に関する協定書」に基づき、イオングループの開発を担当しているイオンモール株式会社を中心となり、権利者の意見を取りまとめ、事業計画の策定に取り組んでいるところである。

この度、事業計画案の概要と、法定再開発事業として実施したい旨の意向が示されたので、この場でご協議いただき、整備手法と市の支援内容について、ご承認いただければと考える。

事業の検討状況であるが、まちづくり協議会は権利者の勉強会的位置付けで、平成30年(2018年)7月から平成31年(2019年)4月までの間、9回にわたって開催され、導入施設の考え方や、事業手法について検討がなされたところである。

その後、令和元年(2019年)7月には市街地再開発準備組合が、権利者23名と事業協力者であるイオンモール、西松建設によって設立され、これまで事業計画案の検討など準備活動が進められてきたものである。

次に検討中の事業計画案であるが、整備区域については約1ヘクタールで、旧本館街区、旧アネックス館街区、その間の市道部分となっている。

なお、旧アネックス館街区のホテルとコンドミニウムは区域から外れている。

続いて予定される施設の概要である。

旧アネックス館街区にはホテル棟が予定されている。

ホテルは地上24階・245室で、バンケット機能を備えたシティホテルとの計画となっている。

■工藤市長

地上24階となればホテルとしては市内で一番高さが高くなるのか。

■柏経済部長

そうなる。部屋数は245室なので他とそれほど変わらない。

旧本館街区には、マンション棟と、別棟の商業棟が予定されており、マンション棟は地上25階、152戸、商業棟は地上4階で、物販店舗や飲食店、公共公益施設が入居する計画となっている。

■工藤市長

キラリスのマンション棟は何階建てか。

■柏経済部長

16階である。

これら再開発事業のマンション等はランドマークのようなものになる。

続いて、本館とアネックス館の間の市道については、ガラスで囲われた全天候型交流広場が予定されており、広場に加えバル街をイメージした飲食店街をつくる計画となっている。

■工藤市長

ホテルの下にバル街ができるのか。それとも広場部分になるのか。

■柏経済部長

広場や商業区画のゾーニングイメージについては、あくまでも現段階でのイメージであり、今後計画を詰めていく中で変更もあり得る。

■工藤市長

基本的にはハコビバの広場よりも大きいのか。

■國安都市建設部長

大きさでいうと五稜郭タワーのアトリウムぐらいになる。ハコビバは全体で900㎡ぐらいあるが、こちらは700㎡ぐらいになる。

■工藤市長

それは店舗も入れてそのくらいなのか。

■國安都市建設部長

広場面積である。

■工藤市長

五稜郭タワーのアトリウムぐらいあるなら十分である。

■柏経済部長

これ以上の広さを確保することは厳しいものと思われる。

また、商業棟の3階・4階に予定されている公共公益施設については、3階部分に市の公共施設の設置を要望されている。

公共施設については、今後改めて相談したいと考えている。

次に、整備手法であるが、第一種市街地再開発事業での整備を予定している。

市の支援内容であるが、市街地再開発事業の制度に則り、補助対象事業費の3分の2を補助することとし、財源については、市が3分の1、国が3分の1となるものである。

なお、都道府県によっては、市と県が6分の1ずつ負担するところもあることから、都市建設部と経済部で北海道に対し要望をしたが、現在は難しいとの回答であった。しかしながら、引き続き道に対しては要望を続けていきたいと考えている。

総事業費は190億円程度となっている。

■工藤市長

事業主体は誰になるのか。

■柏経済部長

組合施行であり、再開発組合になる。

■工藤市長

キラリスの事業費はいくらかかっているのか。

■東出商業振興課長

事業費が56億円で市の負担額が6.6億円となっている。

■柏経済部長

延べ床でいうと棒二跡地の計画はキラリスの約3倍の床面積があるため、権利床の補償費や、解体費もキラリスに比べたら高くつくということになる。

■工藤市長

1階と2階はどのようなものが入るか現段階では分からないのか。

飲食棟ではなく商業棟であるなら、何かを売るということでもいいか。

■國安都市建設部長

産直マルシェなどが入るイメージをしている。

■工藤市長

これはイオン等の意向を入れて進めてほしい。素人の意向ではなく、経験のある人達の意見を入れて進めた方がいい。

■柏経済部長

最後に今後のスケジュールであるが、完成予定は令和8年(2026年)3月となっている。

また、令和2年度(2020年度)に最初の予算が出てくる予定となっている。

■小林財務部長

都市計画決定は何月ぐらいになるのか。

■ 國安都市建設部長

7月の予定になっている。

■ 工藤市長

再開発組合の設立認可は令和3年(2021年)になるのか。

■ 國安都市建設部長

そのとおりである。

■ 谷口副市長

いずれにしても都市計画決定後の予算の執行というふうになるだろう。

■ 神建築行政課長

調査の部分については、都市計画決定前でも大丈夫とのことである。

■ 谷口副市長

市民広場については、せつかく通年で使えるような広場なので、色々なイベントができるように考えておいてほしい。

■ 湯浅企画部長

ほかに意見がないようなので、本件については了承とさせていただく。