

団地再整備を考える

守 和 彦
(協同組合札幌総合卸センター)
理 事 長



私は協同組合札幌総合卸センターの6代目理事長として、今年で11年を迎えた。
当組合は昭和40年12月23日に全32社で創立総会を行い、以来50年が経過した。
当時の札幌市の人口は約80万人で、平成28年では196万人とこの間で2.5倍の人口を抱える
政令指定都市に成長している。

設立時の組合の趣旨には、「札幌市内に散在する卸売業者が集団化して、最近経営上大きな
隘路となっている交通規制の強化、店舗倉庫狭隘と分散、経費増大による利潤の低下等を解決
し企業の合理化および体質改善を行い、流通機構の改革に協力する」と集団化の目的が述べら
れている。

文言を表面上でなぞると、現在も問題意識はさほど変わらないように感ずるものの、50年を
経過した課題の難易度は随分違ってきているのではないだろうか。建物の第一期工事竣工は昭
和43年12月25日で、まもなく半世紀を迎えようとしている。我々の団地は3街区にまたがり、
全ての建物が連棟式で建築基準法の改正で耐震の問題はあるが、1社だけの手直しには制約も
あり、建築当時のまま現在に至っている。

現在組合員は総数で29社である。すでに団地外に移転し、建物を賃貸している会社や建物
だけを残してある会社が10社となり、現在団地で活動している組合員は19社になっている。

このような状況から、将来を予想し再整備を進めるに当たって理事全員に再開発委員に就任
してもらい、組合員総意の下に平成19年11月に「再開発委員会」を立ち上げた。以来、組合
員の思いを専門家の視点で考えてもらうためにコンサルタントの指導をいただきながら現在に
至っている。

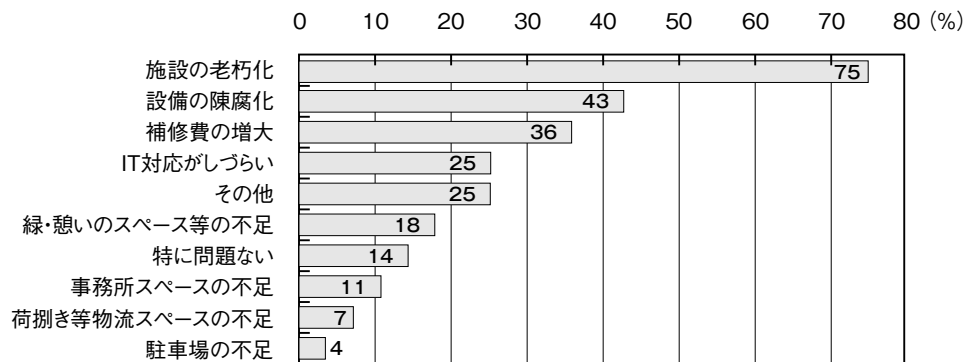
最初に手掛けたのは、組合員各社の課題をアンケートで集計することであった。

この時点で、築後39年ではあるが、図表のような課題が示された。組合員のほとんどにお
いて建物に関する課題が圧倒的で、近い将来には団地の再整備を進めなければならないことを
確認し、再開発委員会で検討を進めてきた経緯がある。

再整備に当たって、組合員全員との意識共有が大切との思いで、次の6項目を全体会議の都
度に読み上げ、考え方を理解してもらおうと努めてきた。

- ①各組合員の思いを尊重する
- ②継続して団地に残る組合員への全面的な支援をする
- ③組合員の持ち出し経費を可能な限り軽減する
- ④「再開発委員会」での検討結果について、その都度全組合員の確認をとる

〔図表〕 アンケートによる札幌総合卸センターの課題（平成20年11月調査結果、複数回答）



⑤組合員の継続的な意向確認を行う

⑥組合所有財産の継続維持

再開発委員会がスタートして、本格的な調査に入らねばならない段階で、平成21年の国の補助事業で、「卸商業団地機能向上支援事業」が始まるという好タイミングに巡りあえた。

全国の卸団地で構成する全国卸商業団地協同組合連合会（商団連）から逐一情報をもらい、当組合は3回に渡って支援事業の活用ができた。商団連という全国組織の国への働きかけで支援策が生まれ、おかげでその傘下にいる恩恵を享受することができた。

あらためて、当組合の再整備が組合員の納得する形で推進できたことを整理すると

- ①JR札幌駅に近く、広い土地（3万5千平方メートル）があったこと
- ②組合定款での規約に制約があり、安易な入居や開発ができなかったこと
- ③組合運営が健全にできる仕組みを作ってもらっていたこと
- ④周辺地域の急速な開発で、当地域の価値が向上したこと
- ⑤商団連加入組合で、国や関係指導機関からの支援を得ることができたこと

これらのことを考えると、組合設立以来多くの先輩の方々に作っていただき、蓄積してきた財産は、再整備を進めるに当たって大きな力となっている。

これらのことを踏まえて進めていく再整備に向けての考え方を整理すると

- ①企業継続には人材採用と社員の成長は、生命線である。職場に誇りをもってもらいたい
- ②経営環境が大きく変わり、その変化に対応できる、オフィス環境にしたい
- ③JR札幌駅と至近距離な地域だけに、札幌の玄関口にふさわしい街づくりにしたい
- ④我々の再整備が地域の活性化に寄与するものとしたい

以上のようなことを目指して、組合員の理解を得ながら進めている。

経過した50年の歴史は世の中を大きく変え、さらにこれから歩む50年は変化が激しく、スピードが増し、価値観を大きく変えていくことは想像に難くない。それだけに、時代の流れに対応できるものにしなければならないと考えている。

変化の時代に対応するために大切なのは真の情報である。組合員の構成は、いろいろな業種の集まりで、それぞれの業界でのリーディングカンパニーが揃っている。当組合では設立以来毎週1回「火曜会」という名の昼食会を行い、情報の交流を行ってきた。最近は月2回にしているものの、すでに2,282回に達している。

新しいオフィスが出来上がると、入居希望者が同じ建物に全員集結である。この再整備で今までの伝統を更に進化させて情報交流の機会をつくり、変化対応可能な経営に生かしてもらうものにしたいと考えている。