

## 《取得に関する必要性の検討について》

### (1) 滝川市総合計画 2023-2032 (P25 関連)

#### 基本目標 4 「都市と農村が調和し、便利で、快適なまち」

- JR滝川駅周辺エリアは、建物の老朽化や空き店舗の増加が進み、地域の衰退を招いていることから、**新たな都市機能の形成やにぎわいの創出が必要**である。
- **良好な街並み景観や魅力ある都市機能が形成され、にぎわいが創出**されている。

### (2) 滝川市立地適正化計画 (P40、P60 関連)

#### 3-3 将来都市構造

- **都市拠点**(JR滝川駅～市役所周辺)の機能強化と**魅力創造**を図り、「滝川の顔」にふさわしい拠点形成を目指す。
- **商業集積**を目指しているものではなく、大型商業施設が集積する国道12号滝川バイパス(広域商業拠点)との役割分担を踏まえる。

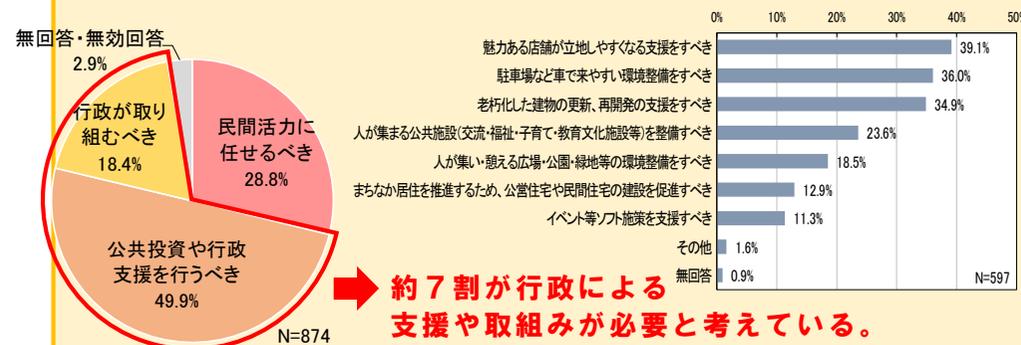
#### 6-1 誘導施策

- JR滝川駅周辺においては、「滝川の顔」となる広場等の滞在・交流の創出を図るとともに、**文化・交流、交通、居住、商業等、様々な都市機能が複合化した拠点形成**を図る。
- “人”中心の空間を形成し、**賑わいを創出するウォーカブルな都市拠点**の形成を目指す。

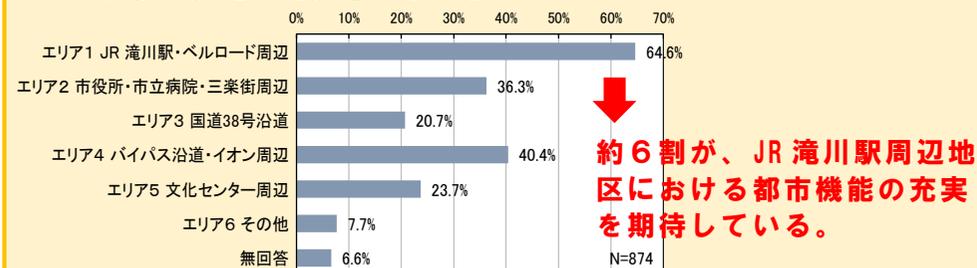
- 今後、駅周辺地区を整備し、「滝川の顔」として滞在・交流を生む場の形成を図るためには、**駅前**に位置する**スマイルビルの再生が重要**。
- 建物の老朽化に伴う大規模改修等の費用や公租公課等の負担を考慮すると、**民間主導による再生は厳しい**。
- スマイルビルは、本市でも建設当初より再開発事業に関与し、施設の一部を所有しており、**関係性が深い施設**。
- 中心市街地の再整備にあっては、**行政による環境整備の期待が大きい**。

### (3) 市民アンケート結果 (滝川市立地適正化計画 P28 関連)

Q1 中心市街地(滝川駅・ベルロード周辺)の活性化について、今後どのような方向性でまちづくりを進めていくべきと考えますか？



Q2 今後都市機能の充実を図るべきエリアは？



魅力ある街並みと賑わい創出のためには、

➡ **早期に市がスマイルビルを取得し、駅周辺地区の拠点として整備を行うことが必要となる。**

## 《取得の概要について》

### (1) スマイルビルについて

- 名称 スマイルビル
- 所在地 滝川市栄町3丁目9番2号

- 建物 -			
家屋番号 /	520-1~520-12(全12区分)		
建築年月日 /	昭和61年8月20日新築		
構造等 /	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付き4階建 延24,038.21㎡		
所有者 /	520-1, 4~12	たきかわスマイルビル(株)	(床面積: 20,028.20㎡)
	520-2	(株)北洋銀行	(床面積: 388.30㎡)
	520-3	滝川市	(床面積: 838.19㎡)
- 土地 -			
地番 /	520番地		
敷地面積 /	5,622.52㎡		
所有者 /	たきかわスマイルビル(株)	(持分: 88.272%)	
	(株)北洋銀行	(持分: 5.331%)	
	滝川市	(持分: 6.397%)	
- 権利者等 -			
権利者 /	第1順位 抵当権	スマイルビル管理(株)	債権額 5億円
	第2順位 根抵当権	北門信用金庫	極度額 3.6億円
その他 /	不動産差押	滝川市	

### (2) 事業のあゆみについて

昭和61年	滝川駅前再開発ビル(現:スマイルビル)開業
平成14年	たきかわホール取得・改修(滝川振興公社から滝川市へ)
平成15年	キーテナント「西友」撤退
平成16年	街なか地域文化交流広場「くるる」親子広場「とんとん」開設
平成23年	駅前再開発ビル無償譲受ご検討の要請 滝川駅前再開発ビル(株)に譲受検討に係る条件提示
平成24年	駅前再開発ビル無償譲受の要請撤回
平成25年	滝川駅前再開発ビル(株)から たきかわスマイルビル(株)に社名変更
平成29年	たきかわホールの運営休止
令和3年	スマイルビルの閉鎖

### (3) 取得条件等について

- 取得物件  
たきかわスマイルビル(株)が所有する持分
- 所有権移転予定日  
令和5年7月31日
- 取得予定価格(売買予定価格)  
136,479,589円(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 12,004,589円)  
〔土地: 4,429,109円  
建物: 132,050,480円(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 12,004,589円)〕

#### ＜価格について＞

取得物件に設定される担保物権の抹消に必要な弁済費用相当額  
(スマイルビル管理(株)、北門信用金庫への弁済)

#### ＜不動産鑑定評価結果(一棟全体)＞

- ① 建物・敷地の一時的評価額 263,100,000円  
(原価法による積算価格 798,190,000円)  
(収益還元法による収益価格 33,600,000円)
- ② 市場性減価(80%)後の評価額(正常価格) 52,600,000円  
(参考)敷地全体の更地価格 105,300,000円

#### ○ 契約の相手方

北海道滝川市栄町3丁目9番2号  
スマイルビル管理 株式会社 代表取締役 木地谷 栄

#### ＜契約にあたって＞

売買代金が抵当権の抹消費用に充てられることから、円滑に権利関係を整理するため、第一抵当権者「スマイルビル管理(株)」と売買契約を行う。

