

**第 6 回 滝川駅前再開発ビル活性化ビジョン策定検討会議**

**ディスカッション資料**

**平成 2 3 年 1 0 月 2 2 日**

## ☆☆☆☆☆ 目 次 ☆☆☆☆☆

|      |   |
|------|---|
| 序 目的 | 1 |
|------|---|

### ビジョン編

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 1. 中心市街地の活性化に向けた重点的な取り組みの方向性 | 3  |
| 1-1 中心市街地における現状の課題とまちづくりの方向性 | 3  |
| 2. 中心市街地活性化ビジョンのコンセプト        | 6  |
| 2-1 中心市街地活性化のコンセプト           | 6  |
| 2-2 中心市街地の現状を踏まえた活性化の方向性     | 7  |
| 2-3 重点施策展開のシナリオ              | 13 |

### 重点施策編

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 3. スマイルビル再生について             | 16 |
| 3-1 栄町3・3地区再生に向けた方向性        | 17 |
| 3-2 スマイルビルの今までの流れ           | 18 |
| 3-3 スマイルビル再生に向けた流れ          | 19 |
| 3-4 スマイルビルの管理運営             | 26 |
| 3-5 スマイルビルの導入機能             | 28 |
| 4. スマイルビル再生に向けた今後の進め方       | 31 |
| 5. スマイルビルを通したまちづくり担い手育成について | 32 |
| 6. 今後の課題                    | 33 |

|     |  |
|-----|--|
| 資料編 |  |
|-----|--|

## 序 目的

---

### （１）中心市街地における今日までの取り組みの経緯

滝川市の中心市街地活性化への取り組みについては、平成 11 年 3 月に中心市街地活性化基本計画（通称「元気タウン計画」）を作成し、その後、平成 18 年に中心市街地活性化法が改正となり、平成 20 年 3 月、道内 3 番目に内閣総理大臣から新たに基本計画（以下同じ。）の認定を受けるなど、これまで中心市街地の活性化に向けて積極的に取り組んできている。

この基本計画には 24 の事業が掲載され、既に全ての事業に着手しており、今年度は、滝川市立病院改築事業が終了するほか、図書館の街なか移転事業をはじめ滝川第一パーキングビルを再活用する中で、まちづくりセンターに整備するなど、一定の成果を上げてきている。

### （２）中心市街地まちづくりに係る現状の課題

#### ○活性化基本計画に掲げる目標に向けた具体的取り組みの停滞

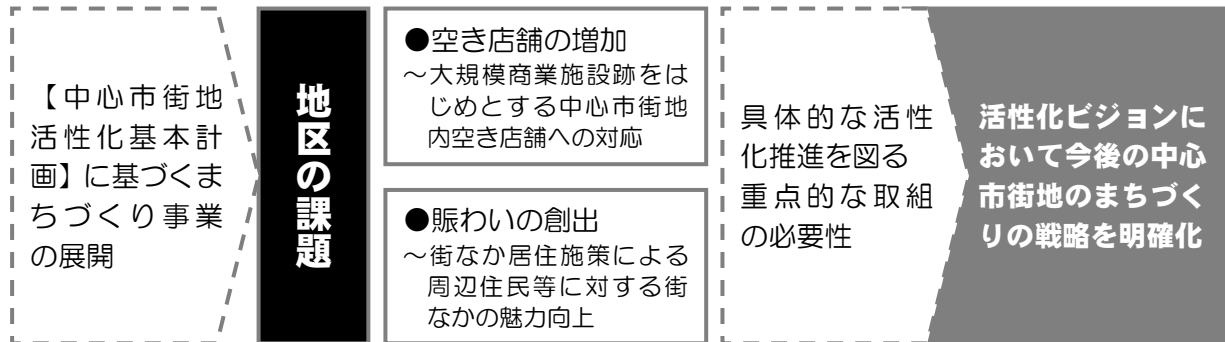
- ・ 中心市街地活性化基本計画においては、『住みよい生活ステージ形成』『商店街協働コミュニティ形成』『回遊・滞留ルート形成』の 3 つの基本方針に基づき、①街なか居住の推進、②市民活動の活性化、③賑わい創出の 3 つの目標を設定している。
- ・ こうした目標を踏まえた活性化事業を展開している中、市営住宅や民間による住宅建設が進み、街なか居住が推進され、さらに中心市街地活性化委員会を中心とした NPO、商店街等の連携促進などの一定の効果が現れつつある中、地区の空き店舗の増加には歯止めが掛らず、まちづくりの対応が求められる。
- ・ 賑わいの創出に向け、空き店舗への対応を進めることにより、街なかの魅力を高め更なる滞留・交流を生みだすことが重要となる。

#### ○大規模商業施設の空洞化

- ・ 中心市街地の集客の核店舗として役割を担っていた滝川駅前再開発ビル（以下「スマイルビル」という。）は、キーテナントである西友が平成 15 年に撤退した以降、ベルロードを中心に集客力や賑わいが著しく低下をはじめ、中心市街地における商業地としての魅力が失われつつある。
- ・ また、栄町 3・3 地区では、地元の百貨店や大型店が集積し、市内のみならず、近隣市町村からも数多くの人々が訪れ賑わいの核であったが、車社会の到来、郊外大型店の出店、施設の老朽化などにより、衰退していった。
- ・ さらに、基本計画の目標数値の 1 つである「空き店舗数」の減少を食い止めることができない状況にあるなど、スマイルビルの今後の方向性をどのように示して行けるのかが喫緊の課題となっている。

### （３）活性化に向けた重点的ビジョンの必要性

本計画は中心市街地の現状における課題を整理し、活性化をさらに推進するため、スマイルビル、民間主導による栄町 3・3 地区の再生が最も急務な課題であり、具体的な今後の方向性等を定める「滝川駅前再開発ビル活性化ビジョン」（以下「活性化ビジョン」という。）としてとりまとめることが求められている。



### （４）活性化ビジョンの構成

・活性化ビジョンは、「ビジョン編」、「重点施策編」及び「提言編」の3部構成である。

#### 【ビジョン編】

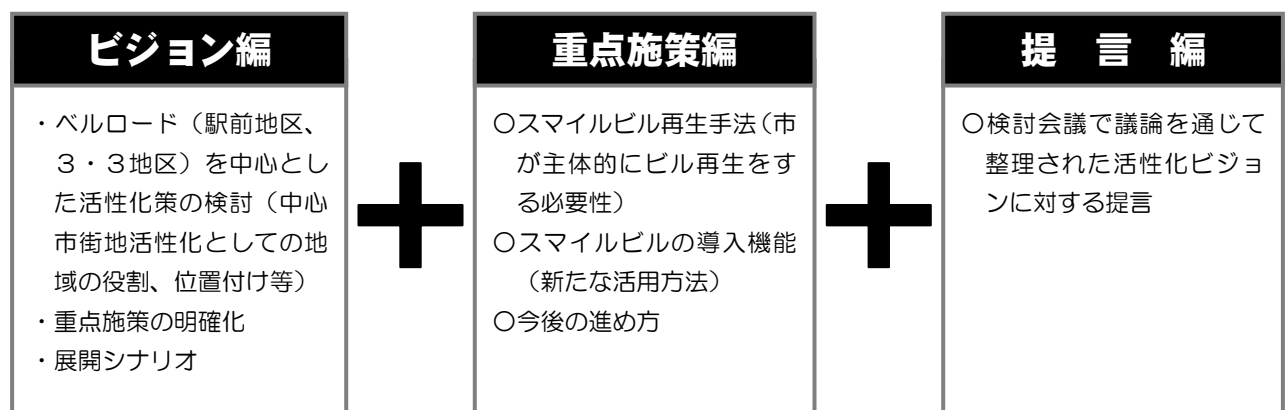
- ・ビジョン編は、中心市街地の活性化に向けた現況の課題を踏まえ、今後の活性化の展開を支える基盤となる地区の構造を明確にする。
- ・地区の構造の具体化に向け重要な核となるＪＲ滝川駅を中心とした区域について、展開のシナリオを示しつつ、特に駅前の拠点的な商業施設であったスマイルビルに焦点を当てた重点施策を位置付ける。

#### 【重点施策編】

- ・重点施策編は、ビジョン編で整理された展開シナリオにおける栄町 3・3 地区、スマイルビルについて、再生手法及び導入機能などを整理する。

#### 【提言編】

- ・活性化ビジョンの策定に際して設置された「滝川駅前再開発ビル活性化ビジョン検討会議」における議論を通じて整理された提言を記載する。



**滝川駅前再開発ビル活性化ビジョン**  
**～ビジョン編～**

## 1 中心市街地の活性化に向けた重点的な取り組みの方向性

### 1－1 中心市街地における現状の課題とまちづくりの方向性

#### (1) 上位計画の具体的推進に係る課題（計画の評価と今後の取組の視点）

- 今日までの中心市街地におけるまちづくりは、滝川市都市計画マスタープランに掲げられた土地利用に係る方針並びに中心市街地活性化基本計画に位置付けられた地区活性化のための目標に基づき、進められてきた。
- 一方で、上位計画において、まちづくりの方向性は位置付けられたものの、今日まで具体的な推進力を有しないまま、地区における課題が顕在化している状況があり、本来の活性化に向けた目標を実現するためには更に具体的かつ重点的な取り組みを明確に定めていくことが求められる。
- そこで、中心市街地における本活性化ビジョンの策定を通じて、上位計画の有する意思やまちづくりの理念を具体化するために以下の課題に着目し、解決の方向性を導くものとする。

#### ①中心市街地の賑わいを生み出す商業・居住機能の誘導施策の具体的推進

##### 【賑わい交流の場の具体化のための機能・空間像の明確化】

- これまでの中心市街地に関わる諸計画においては、街なかの賑わいを生み出す上で、多様な市民による来街機会を生み出す大規模集客施設の誘導や様々な体験の魅力を支える交流機能の整備促進を位置づけている。
- 課題となっていた都市福利施設の立地については、市役所並びに市立病院周辺に実現しつつあるが、賑わいの創出に資する機能の誘導は実現していない。特に滝川駅の乗降客数の増加が見られる中、こうした交通結節点の有するポテンシャルを活かした集客交流さらに滞留性の高い機能や場の具体化が求められる。

##### 【街なかの居住人口の減少に歯止めをかける居住施策の具体化】

- また、中心市街地の空洞化への対応として、昼間人口にとどまらず、常時、人々の活動や営みが備わった街なかを実現するために、「街なか居住」の促進は中心市街地の活性化における重要な課題として位置づけられている。
- その一方では、こうした位置づけにも関わらず中心市街地の居住人口減少には歯止めが掛からず、新たな居住促進に資する方策を検討する必要がある。
- 今日までに中心市街地活性化基本計画を背景とした滝川市による高齢者バリアフリー市営住宅建設や民間による高齢者専用賃貸住宅や集合住宅等の整備が進められてきた。こうした取組に加え、今後の地区の活力創出に資する若者や生産年齢人口の街なかへの回帰を狙った居住環境の整備促進が重要となる。

#### ②街なかの回遊・交流を支える仕組み・空間の具体化

##### 【地域資源を活かした街なかの回遊・交流の創出】

- 滝川の豊かな自然資源、滝川由来の食文化、文化芸術に掛かる取組などを通じて、滝川への多様な来街者が増えつつあるものの、中心市街地への吸引力が低いため、街なかの賑わいの創出につなげていない。
- 地域の資源を活かした取組を街の顔となる中心市街地において展開することにより、街なかへの来街機会を高め、滝川らしい交流の促進を図ることが可能となる。そのため、

こうした資源の活用・連携の方向性、展開のプログラムを明確化することが求められる。

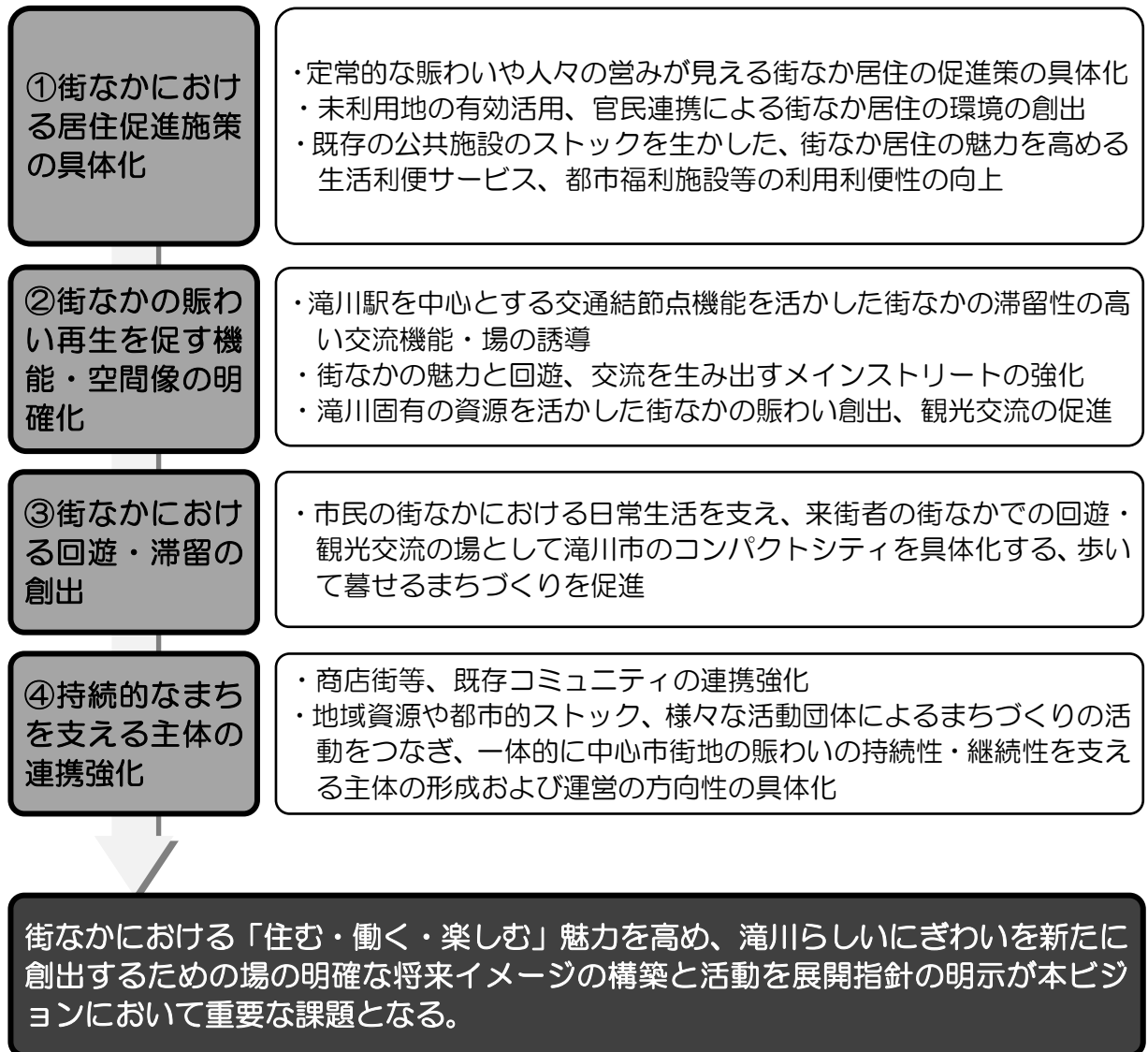
### ③地域の街づくりを支える主体の連携・協働の創出

#### 【主体の連携強化】

ONPO 等による街なかにおける市民活動、商店街活動が展開しつつあるが、街なかの活性化に向け、一体的・連携による街なかのマネジメントの仕組みおよび体制を具体的に構築することが課題となる。

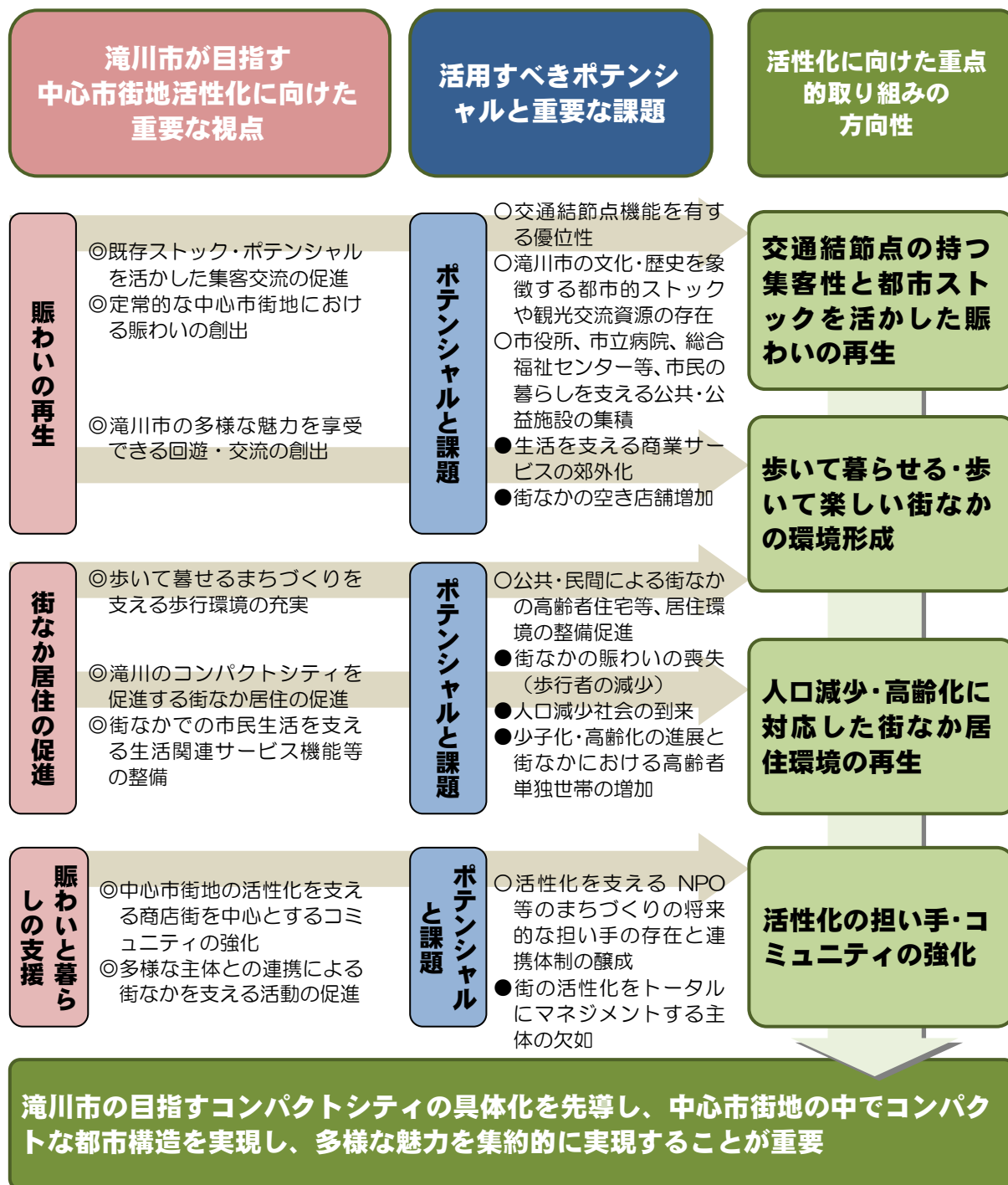
#### 【商店街協働コミュニティの形成の具体的推進】

○中心市街地活性化計画に位置づける商店街協働コミュニティの実現に向け、街なか再生の担い手となる体制の具体的構築および運営事業の方向性を明確にすることが求められる。



## (2) 地区活性化の方向性

これまでの中心市街地に係るまちづくりにおける着眼点や地区のポテンシャルと課題を踏まえ、長期的な地区のまちづくりを展開する上でのまちづくりの方向性を以下のように設定する。



## 2 中心市街地活性化ビジョンのコンセプト

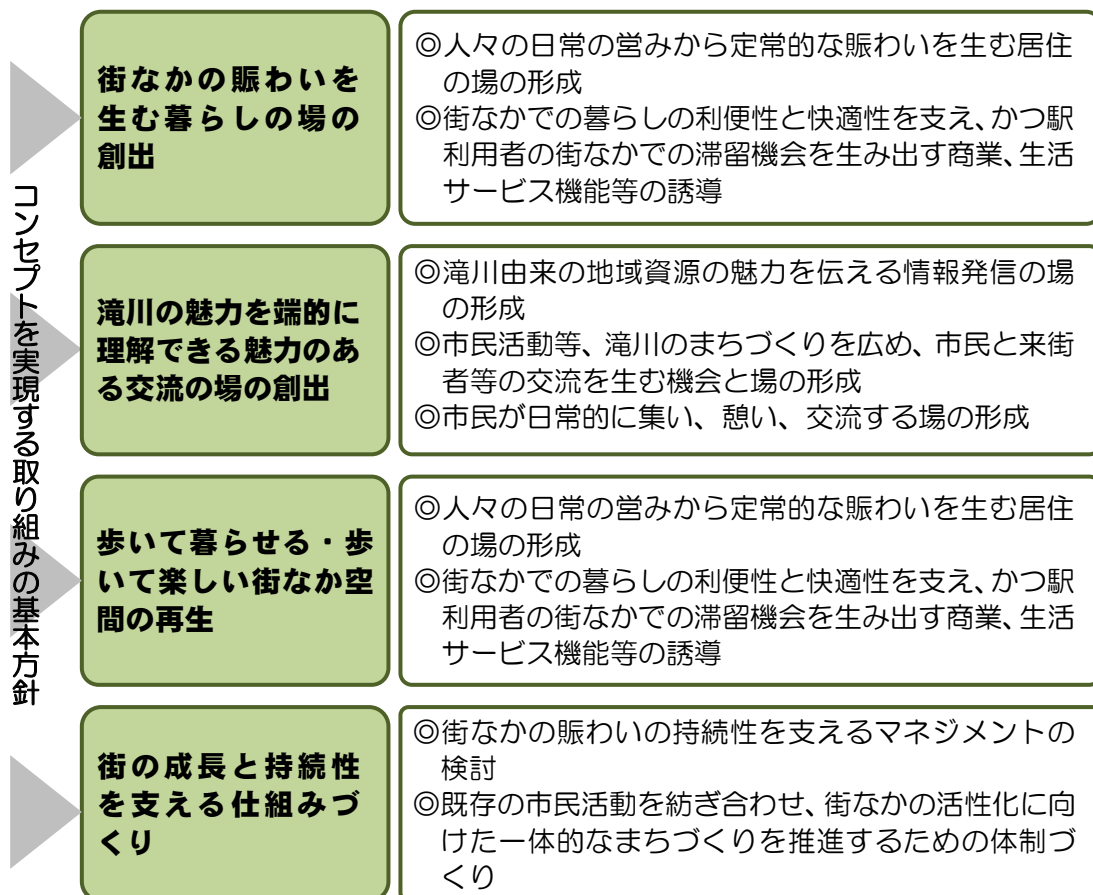
### 2-1 中心市街地活性化のコンセプト

#### ■活性化のコンセプト

中心市街地における今後のまちづくりの方向性は、これまでのまちづくり検討の経緯及びその際の視点、さらにその視点に係る地区の課題やポテンシャルを踏まえて導くことができる。

こうしたまちづくりの方向性から、今後の中心市街地の活性化に向けた重点的なまちづくりの指針となる本ビジョンのコンセプトを以下に設定する。

#### 滝川の賑わいと暮らしの魅力を凝縮した コンパクトな街なかの再生



## 2-2 中心市街地の現況を踏まえた活性化の方向性

### ■中心市街地活性化のコンセプトを実現する取り組みの骨子

- 中心市街地活性化基本計画に掲げる地区の活性化の更なる展開を図り、活性化目標を達成する上では、注力すべき取組の重点化と活性化に向けたシナリオの再構築が必要となる。
- 今後の地区における活性化の具体的推進に向け、特に中心市街地活性化基本計画に掲げる活性化の方向性の視点を踏まえたアクションプログラムの方向性を明確に定めることが求められる。
- そのため、本ビジョンにおいて、新たに設定した重点的なまちづくりの取り組みに係るコンセプトと取り組みの基本方針を踏まえ、4つの柱に基づく中心市街地活性化に向けたまちづくりを推進する。
- こうした基本方針に基づく取り組みを具体的に抽出するため、新たな賑わい・交流と暮らしを支える『場』の再生・創出と、街なかにおける多様な活動を生みだし、賑わいを再生・創出する『担い手・連携』を視点とした重点的なまちづくりの取り組みの骨子を設定する。
- 特に、これらを個別の取組として推進するのではなく、地区のまちづくりに関わる主体が互いの連携により一体的に推進することで、成果を確認し、相乗効果、波及性、持続性を生みだすことが可能となる。そのため、こうした主体間のつなぎ合わせを可能にし、適切な方向に誘導する組織あるいは人材の明確化が求められる。

## ■ 中心市街地活性化に向けた取り組みの骨子

### ■ 活性化の視点

#### ◆コンパクトなまちづくり (歩いて暮らせる・歩いて楽しいまちづくり)

- 高齢化社会の到来に対応した、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくり
- 交通利便性を活かした、中心市街地における交流人口の増加
- 来街者が歩いて楽しめる賑やかなまちづくりの推進

#### ◆たのしさ・賑わいの再生

- 「楽しさ」「賑わい」を享受できる、歩いて楽しめる中心市街地を形成することが求められる。
- 滝川の数多い観光資源を中心市街地活性化に結び付け、多様な手段による情報発信を通じて街なかの「楽しさ」「賑わい」を創造することが求められる。

### 滝川の賑わいと暮らしの魅力を凝縮したコンパクトな街なかの再生

### ■ 取り組みの基本方針

**1** 街なかに賑わいを生む暮らしの場の創出

**2** 滝川の魅力を端的に体感できる交流の場の形成

**3** 歩いて暮らせる・歩いて楽しい街なか空間の再生

**4** まちづくりの持続的な推進・展開の担い手づくり

### ■ 基本方針に基づく取り組みの骨子

#### 『場の創出・再生』

##### 暮らしの場

ニーズに対応した街なか居住の受け皿の整備

##### 交流の場

滝川の顔となる場・賑わい・交流の場の形成

##### 賑わいをつなぐ空間

街なかの回遊・交流を生みだす歩行者空間の強化

#### 『活動・賑わいを創出する担い手・連携』

##### 賑わい創出

既存事業・まちづくり活動団体の連携

##### 観光交流

滝川市の観光資源を活かした街なかの活性化

##### 担い手育成

中心市街地の一体的なまちづくりを支える体制づくり

### 取り組みの展開を支える市街地構造と重点かつ先導的な取り組み

## ■ 中心市街地のまちづくりを支える構造の考え方

現状の基本計画が対象とする100ha弱のエリアにおいて、点的な取組を個別に行っては十分な効果が発揮されにくく、重点的かつ象徴的な場や通りを『拠点・軸』として集中的・重層的に取り組みを集約することが必要となる。

### ① 中心市街地のまちづくりを支える『拠点』の考え方

- 現在の中心市街地においては、栄町3・3地区、スマイルビルといった老朽化した大規模商業施設があり、現状のままではこうした大規模施設の閉鎖・廃墟化の可能性が高く、地区のまちづくりを進める上ではこれらの施設跡の利用が重要な課題となる。
- 大規模な土地利用転換や既存施設の有効利用等を通じて、これらを新たな街の拠点としながら、取り組みの骨子に掲げた活動を展開することが重要となる。
- また、市役所周辺については、市立病院等、公共性、公益性の高い機能が集約しつつあることから、こうした機能集積を活かした拠点性を発揮することが可能となる。
- これらの観点から、中心市街地のまちづくりを支える拠点として以下の3つの場を位置付けるものとする。

#### 公共公益拠点

- 市役所、市立病院、総合福祉センター及び他周辺の公共施設のからなる公共公益拠点は、市民の日常生活の利便性と安心・快適な暮らしを支える場となる。
- 市役所内には、現在市立図書館の整備が進められており、単に行政サービスを提供する場に留まらず、市民の文化的な生活を支える公共の場となる。
- また、市立病院については平成23年3月に新病院等が建設され、新たに地域医療・福祉を支える拠点性を高めている。

#### 賑わい拠点

- 高林デパートでは、滝川消費者協会により、地域の消費者活動の普及・エコリフォーム運動の推進を目指す「暮らしのショールーム」を開設するなど、街の魅力を高め、市民生活を支える取組を進めている。
- 施設老朽化、商業機能の喪失など、拠点としてのポテンシャルが低下しつつある中、新たに街なかに賑わいと活力を創出する機能の誘導を図る必要性が生じており、特に民間企業の発想・活力を誘導し、再生を図るべく、検討が進められている。

#### 広域交流拠点

- 滝川駅、バスターミナル、駅前再開発ビル（スマイルビル）を中心とする広域交流拠点は、滝川市の玄関口並びに中心市街地の顔となる重要な拠点となる。
- 一方では、スマイルビルのキーテナントである西友の撤退、施設の老朽化等により、来店者が低下し、駅前の顔としての機能は低下しつつある。
- 滝川市内の文化的な拠点となるたきかわホールをはじめ、商業機能撤退後に誘導されたNPOが運営する「く・る・る」「とんとん」といった、商業に依らない交流の場は、地域コミュニティにとって重要な場となっている。
- 交通結節点機能と近接する立地性を生かしながら、他の交流機能を複合的に誘導することにより、一体的に滝川市の顔として魅力と活力を生み出す再生を図り、街なかにおける新たな賑わいの核としての役割を担う可能性が高い施設であるといえる。

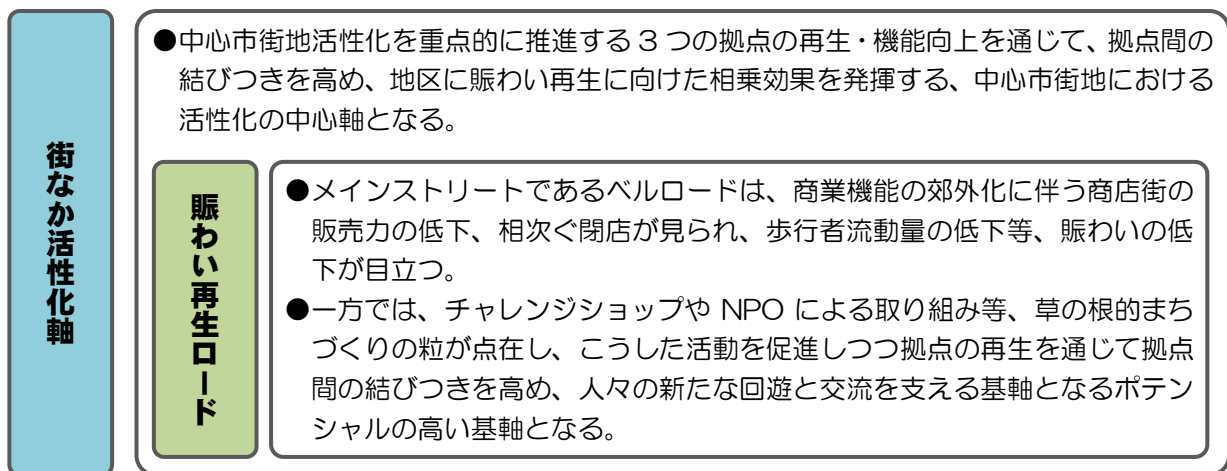
## ②拠点を結ぶ『軸』の考え方

○中心市街地における拠点形成・再生を通じて、これらを両極とするベルロードを軸として位置付け、通りの再生、市役所や市立病院方向とのつながりの強化など、点的な取組を線的に波及させることが可能となる。

○こうした3つの拠点を結ぶ中心市街地の背骨となる軸形成に向けては、特に広域交流拠点、及び賑わい拠点の再生を通じて、その効果を周辺に波及させる相乗効果を発揮できる拠点間の結びつきを高めることが重要となる。

○また、こうした軸の形成に伴い、地区全体に小さな動きをつなぐ波及性のあるまちづくりが期待できる。

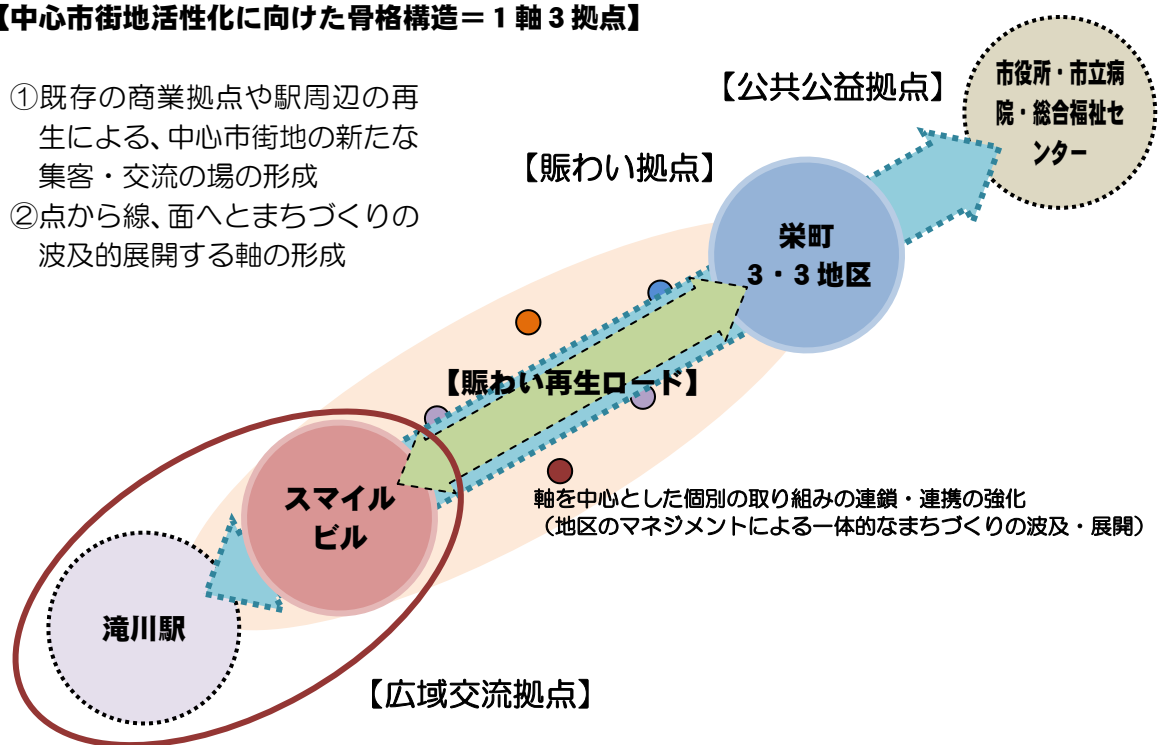
○こうした観点から中心市街地における軸の考え方として以下を位置付ける。



### 【中心市街地活性化に向けた骨格構造＝1軸3拠点】

①既存の商業拠点や駅周辺の再生による、中心市街地の新たな集客・交流の場の形成

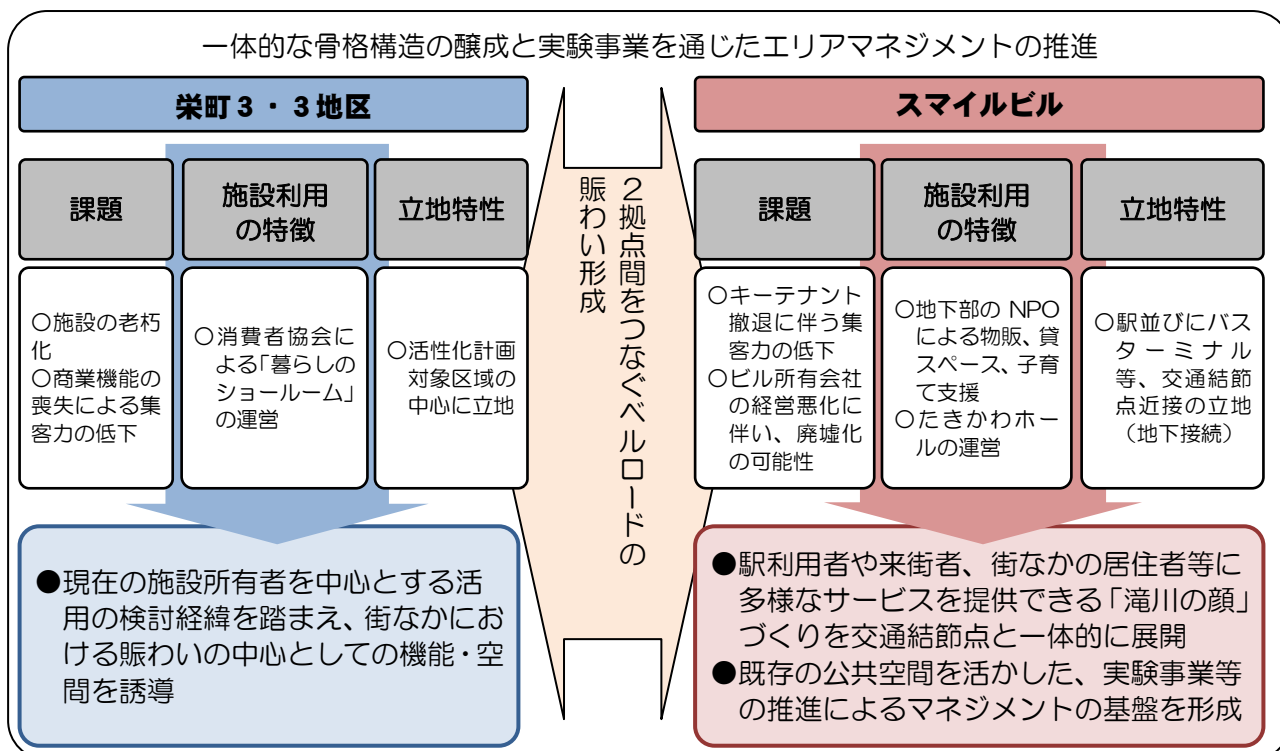
②点から線、面へとまちづくりの波及的展開する軸の形成





### (3) 重点的な取り組み（重点施策）の抽出

- 中心市街地におけるまちづくりの具体的推進に当たっては、前述の基本方針を踏まえ、今後の多様なまちづくり活動を支える基盤となる骨格構造の形成が重要となる。
- 取り組みの骨子に位置付けた『場の創出・再生』そして『活動・賑わいを創出する担い手・連携』の展開の場となる拠点の形成は、中心市街地におけるまちづくりを象徴的に展開し、周辺の小さな取り組みの波及的展開を支える上でも重要な取り組みとなる。
- 骨格構造として位置付けた3つの拠点のうち、『公共公益拠点』については、市立病院の整備、そして市役所内への図書館の新設に伴い、拠点性を発揮しつつある。
- 一方では、民間施設を中心に形成される『賑わい拠点』ならびに『広域交流拠点』については、商業機能の喪失・弱体化に伴い、これまで街なかの賑わいを担ってきた拠点性が失われつつある。
- さらに、施設の老朽化に伴い今後の維持あるいは施設更新の可能性について方向性を明らかにすることが求められ、本ビジョンの作成を通じて、二つの拠点の実現を支える中核的な施設のあり方と今後の検討の方向性を明確化することが必要となる。
- こうした現状を踏まえ、高林デパート周辺（栄町3・3地区）及びスマイルビルを中心とする2拠点形成の推進が、今後の中心市街地におけるまちづくりの骨格形成上、重点的に取り組むべき施策の一つとなる。こうした拠点形成を通じて街なかに新たな賑わいを創出し、かつ2拠点を結ぶベルロード周辺へと賑わいの波及するまちづくりを段階的に展開し、骨格構造の成熟を図る。
- 一方では、これらの新たな拠点の創出に加え、取り組みの骨子に挙げた『担い手』の育成に向け、実験的ソフトプログラムの展開を通じて既存のまちづくり活動の担い手の連携や結びつきを高め、商店街等の既存ストックの強化・充実等を図るまちづくりを推進する。これによって、将来的なエリアマネジメントの可能性・あり方を明確化し、拠点を中心とする街なかのハードの有効活用を推進する。

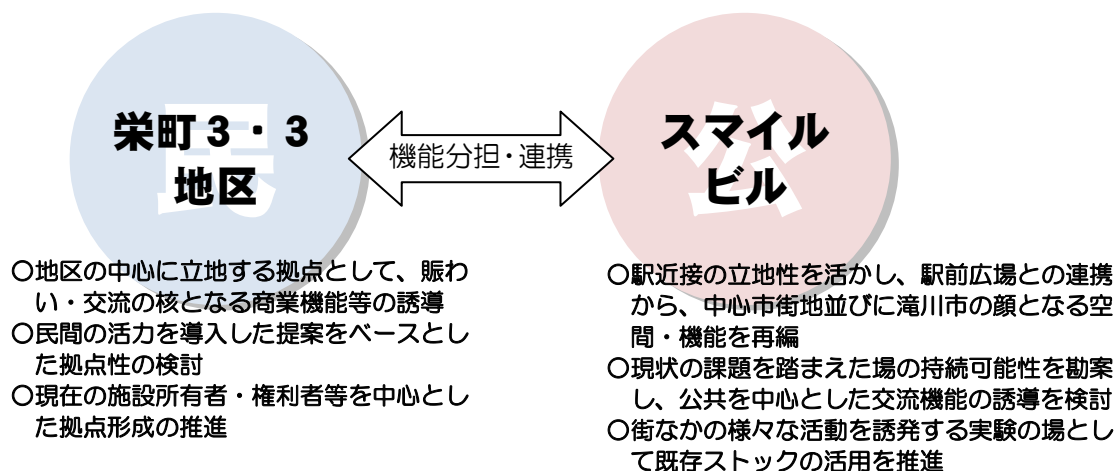


## 2-3 重点施策展開のシナリオ

二つの核の役割・位置づけを踏まえ、今後のまちづくりの骨格となる拠点形成に向け、以下のシナリオから検討並びに具体的な事業化を図るものとする。

### (1) 2拠点の役割分担の考え方

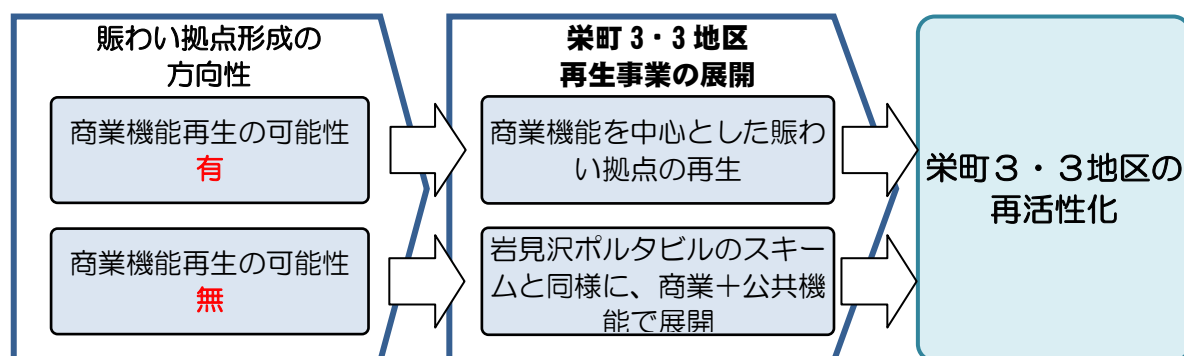
- 中心市街地における2つの拠点形成においては、一体的な地区の活性化に向け、それぞれが必要とされる役割を明確にし、拠点としての個性の発揮を図った展開が求められる。
- さらに、2つの拠点における誘導機能の差別化・役割分担も不可分な関係にあり、かつ中心市街地の活性化を担う起爆剤となる拠点形成の取り組みとして、この取り組みがどちらか一方の推進に留まっては骨格構造の実現は難しく、それぞれの整備・開発に係る主体の密接な連携と調整が求められる。
- 前述した現状の各拠点における施設の有するポテンシャルや課題、方向性等を踏まえ、各拠点が発揮するべき役割を以下に整理する。



### (2) 拠点形成の展開シナリオ

#### ① 栄町3・3地区

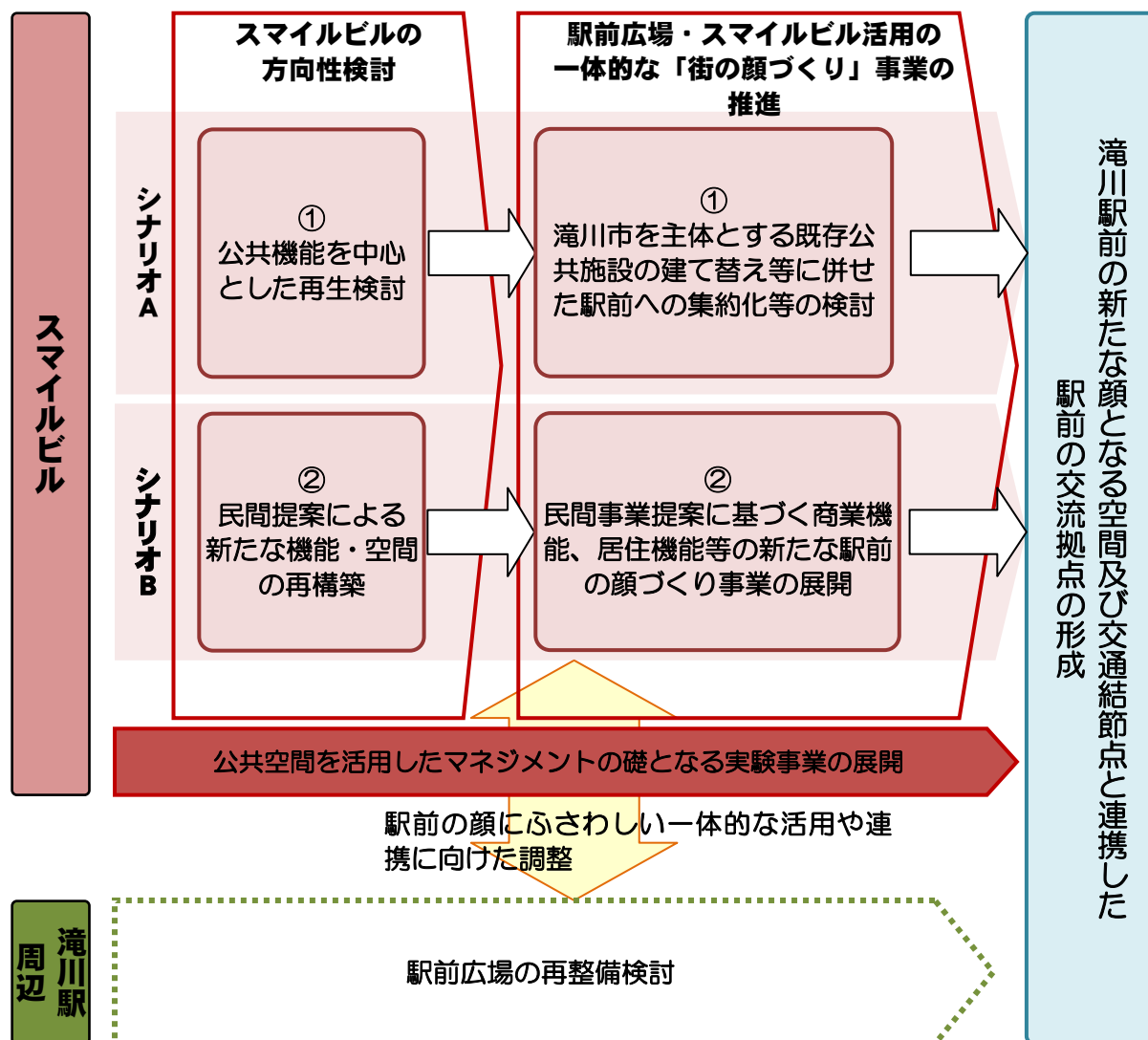
- 地区における民間を中心とした検討を通じて、賑わい拠点にふさわしい商業機能等の誘導可能性を明確にしながら、地区再生の方向性を模索する。
- 一方のスマイルビルの再生を視野に入れ、街なかの活性化の具体的な推進と賑わいの育成に向け、民間による早急な検討・対応が求められる。



## ②スマイルビル

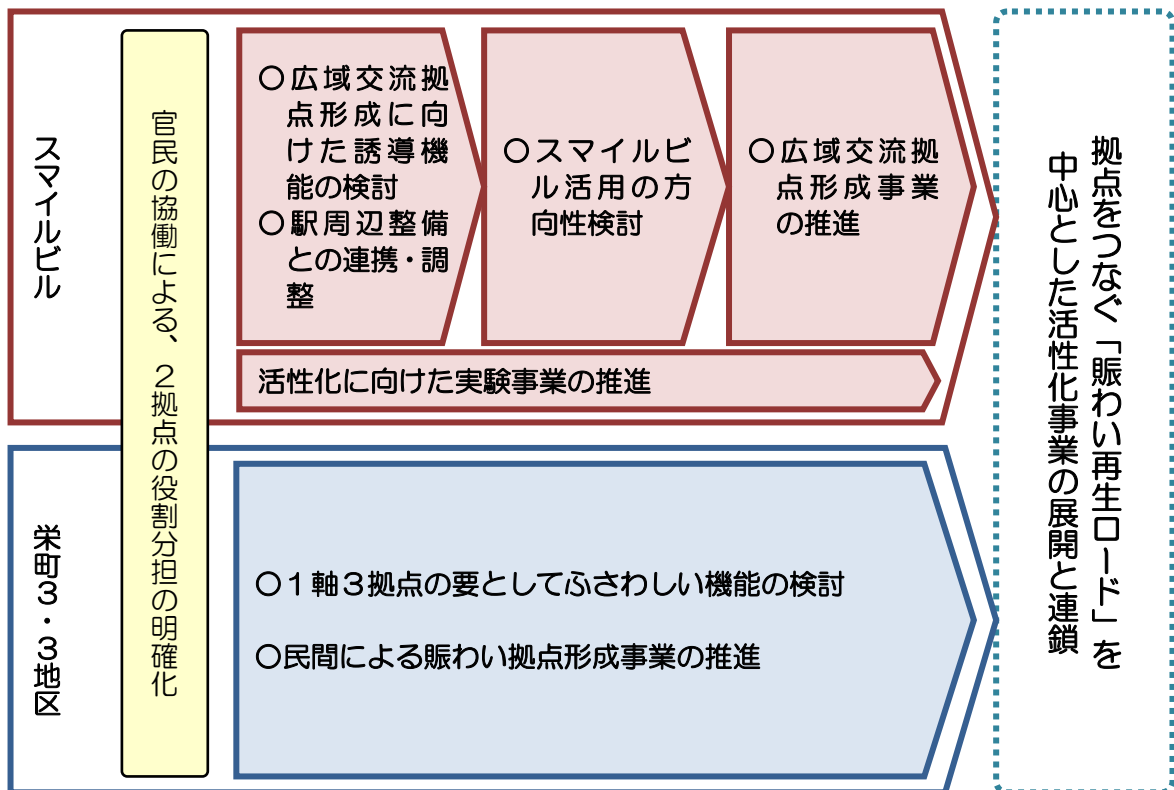
○栄町3・3地区における誘導機能の可能性を勘案しつつ、公共が中心となって、市民と一体となって駅前にふさわしい機能の誘導を検討しつつ、街なかの活性化に向けた様々な実験事業を展開する。

○特に、スマイルビルについては、周辺の開発動向との連携により、施設の持つ立地性を活かした一体的な顔づくりを進めることが求められる。



### (3) 重点施策展開のシナリオ

- 二つの拠点形成からなる重点施策の展開に際しては、各拠点の機能分担の方向性を定めたい。栄町3・3地区については民間を中心とした開発機運の高まりに応じた再生の推進、スマイルビルについては、公共が主体となり、滝川市の顔にふさわしい場の形成を推進するものとする。
- また、こうした拠点形成の取り組みが醸成する中で、2拠点をつなぐ賑わい再生ロードを中心とする市民や活動団体、地元組織等の多様な主体によるまちづくり活動を促進し、拠点の有する賑わい・交流機能を求めて来街する多様な市民や観光客等の回遊を促進する。



**滝川駅前再開発ビル活性化ビジョン**  
**～重点施策編～**

### 3. スマイルビル再生について

今後の中心市街地活性化のコンセプトとして、「滝川の賑わいと暮らしの魅力を凝縮したコンパクトな街なかの再生」を掲げ、中心市街地の構造を1軸3拠点を骨格にまちづくりを推進することを整理した。

3拠点の中で、公共公益拠点以外は、拠点としては再構築が必要であり、新たな方向性のもと拠点づくりを推進することが必要であるとし、「賑わい拠点」である栄町3・3地区及び「広域交流拠点」である「スマイルビル」を重点施策として整理し、展開の方向性についても整理を行った。

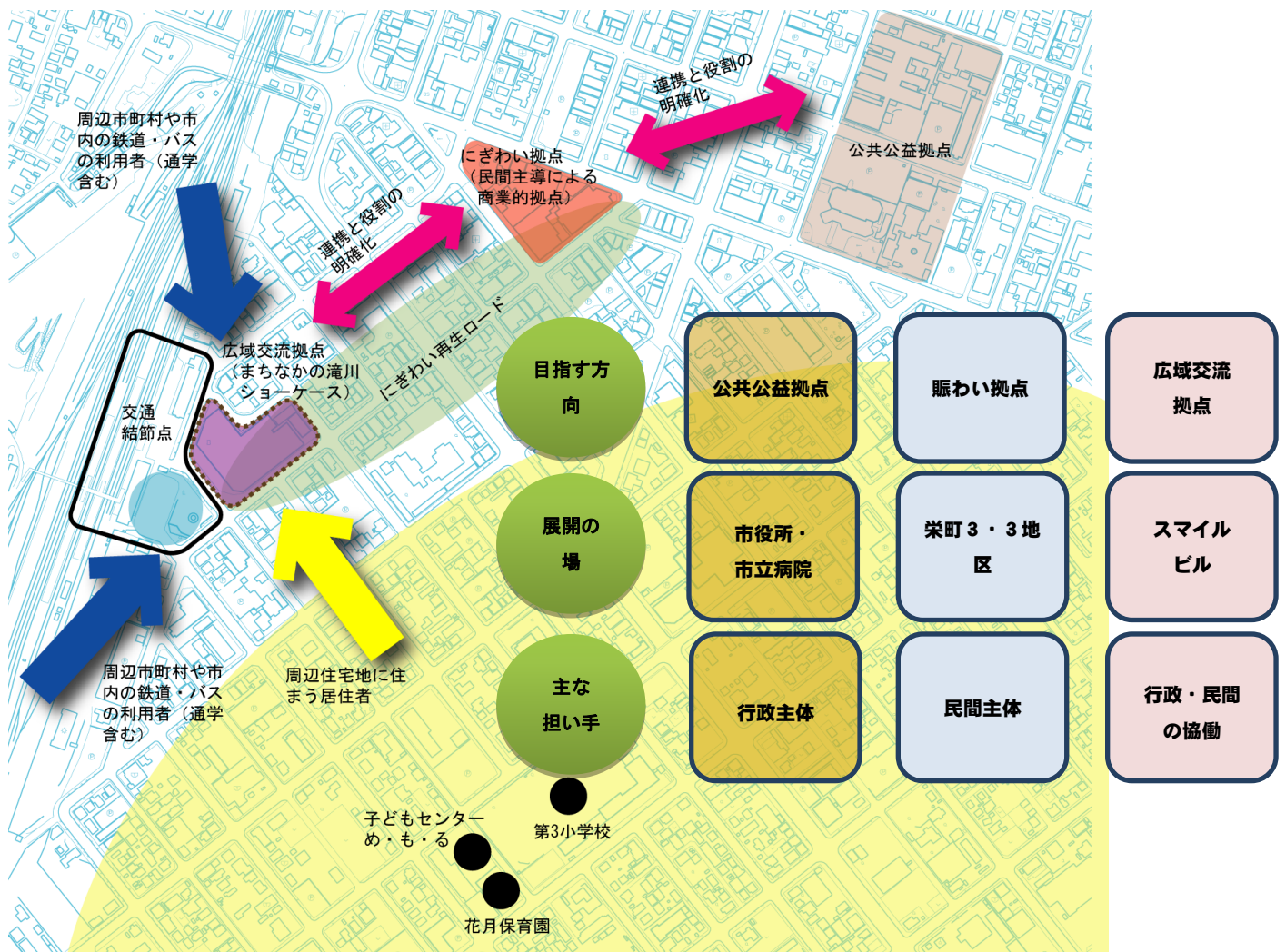
栄町3・3地区は民間が主体となって、再生に向けた検討を続けており、中心市街地の賑わいの核として、民間が引き続き検討し、実現化を図ることが期待できる。

一方、スマイルビルについては、西友の撤退後、ビルの管理運営が不安定に陥り、今後のビル運営に支障を来している状況にある。

しかし、スマイルビルに隣接する駅前広場は、バリアフリー化対応を視野に入れた再整備が検討されており事業化を目指している。

このようなことから、重点施策編としては、今後の方向性はビジョン編で定めたが、駅前広場の再整備という開発ポテンシャルを含んでおり、過去に再開発事業として整備した経緯のあるスマイルビルに焦点を当てて整理することとする。

但し、栄町3・3地区についても、3拠点の中心的役割を担うことから、民間が主体的に進めながらも行政として可能な支援を継続的に行っていくこととする。





### 3-2 スマイルビルの今までの流れ

|                        | 年代                  | 動き                                                            |                                           |
|------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                        |                     | 中心市街地                                                         | 郊外部                                       |
| (再開発事業による<br>スマイルビル誕生) | S43                 | 駅前地区にあった中央バスターミナルが移転<br>→バスターミナルの移転に伴い駅前地区の商業機能が著しく低下         |                                           |
|                        | S46                 | 滝川市広域商業診断による新しい商業核の必要性が示される。                                  |                                           |
|                        | S48                 | 一点集中性の高い中心商店街に面的な回遊をもたせるため、再開発事業を発意し、準備組合が組成される。              |                                           |
|                        | S53                 | 西友が出店表明                                                       |                                           |
|                        | S56                 | 再開発事業が始まる                                                     |                                           |
|                        | S61                 | スマイルビルの完成及び開業                                                 |                                           |
|                        | <div>↓</div>        |                                                               |                                           |
| 大型店舗の郊外進出              | H06                 | 名店ビルの閉店<br><br>中心市街地の小売販売額のシェア＝41.5%                          | 郊外大型店舗の進出が始まる<br><br>郊外大型店の小売販売額のシェア＝5.5% |
|                        | H08                 | 高林デパートから食料品店舗の撤退                                              | ダイエー、マックスバリュー、ホームックの郊外部への進出               |
|                        | H10                 | 旧中活・TMO構想策定                                                   |                                           |
|                        | H12                 | 株) アニム滝川設立<br>(まちづくり会社)<br>大店立地法施行                            |                                           |
|                        | H15                 | 西友の撤退                                                         | ビックハウスイーストタウンの進出                          |
|                        | H16                 | スマイルビル2Fにダイソー他出店<br>(スマイルビルに名称変更)<br>「くるる」開設<br>固定資産税等の滞納が始まる |                                           |
|                        | 中心市街地の疲弊の衰退及びスマイルビル | H17                                                           | <br><br>中心市街地の小売販売額のシェア＝23.1%             |
| <div>↓</div>           |                     |                                                               |                                           |
| H20                    |                     | 新中活計画策定                                                       |                                           |
| <div>↓</div>           |                     |                                                               |                                           |
| H23                    |                     | 滝川駅前再開発ビル<br>活性化ビジョンの策定                                       |                                           |

### 3-3 スマイルビル再生に向けた流れ

スマイルビルの再生については、以下の課題と可能性を踏まえ、以下の3通りが考えられる。次ページからは、それぞれの内容について精査する。

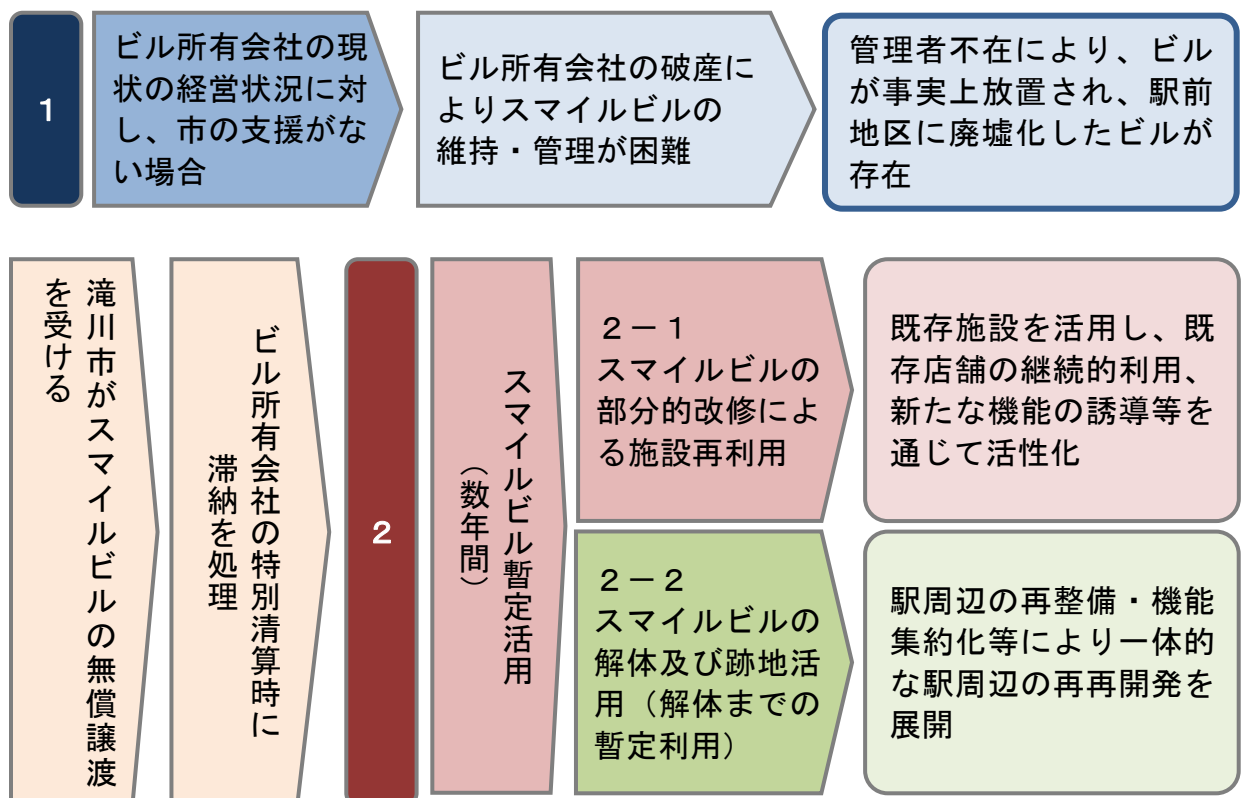
#### ◆課題

- ①スマイルビルを管理している会社が疲弊し、今後管理運営していくことが困難である。
- ②中心市街地の要であるベルロードの起点となっているが、空き店舗が多く賑わいが低下している。

#### ◆可能性

- ③市民アンケートにおいても、スマイルビルの再生が期待されており、「食」を中心に、交流や憩い、地域発信機能をスマイルビルが求められている
- ④スマイルビルに隣接する駅前広場は、バリアフリー対応への再整備が検討されていることから、一体的な土地利用検討も含め、新たな広域交流拠点としてリニューアルできる要素がある。

#### スマイルビル再生の流れ（案）



### **比較検討案① 市が関与せず民間に任せる**

スマイルビルを所有する滝川駅前再開発ビル(株)は事実上破たんしており破産による会社清算手続きに移行する可能性が高い。

その場合、競売でも落札者のいなかったスマイルビルは、早期に売却できない資産として破産財団から放棄されることが予想され、長期にわたり適切な管理者が不在の廃墟ビルになる可能性が高い。

そして最終的には防犯・防災の見地から行政代執行による解体を余儀なくされる恐れが高い。

### **比較検討案②－１ 市が無償譲渡⇒改修⇒現状のまま活用**

廃墟化を回避するため現所有者から市が無償譲渡を受けることは必須と思われる。

しかし、スマイルビルは建設後 20 年の大改修が必要な時期には事実上破たんしていたため、設備面での更新や修繕工事が適切に行われていない。譲渡は無償でも今後現状のまま利用再生を図るとなれば、更新・改修工事が必要になる。

また、現状のテナントだけを前提にした再生事業計画では、収入が不安定であり安定的にスマイルビルの管理運営ができない恐れもあり、またビル全体の魅力も劣る。

安定的なテナントの導入、新たな機能・空間が必要となる。

### **比較検討案②－２ 市が無償譲渡⇒数年間の暫定利用⇒解体・再々開発**

比較検討案②－１と同様に廃墟化の回避のための無償譲渡を受けるが、駅周辺及び中心市街地における位置づけをしたうえで、この場所に必要な機能や空間を検討し、数年後に解体・建て替え行う。

しかし譲渡後、市はスマイルビルの賃借権を保有している現状のテナントへの説明義務を負うため、事業の全体像やスケジュールを早い段階で確立する必要がある。

一般にテナントの入居したビルの建替え事業は、既存テナントにとっては雇用の継続や店舗資産の放棄に伴う補償金などの問題があるため、安易な対応はその後の事業進捗や事業予算に悪影響を及ぼす。

また、テナントは一斉に撤退することは考えづらく、1～2年の間に体力のあるテナントから徐々に撤退していく。そのため、その間の収入減少を補う手だてが必要になる。

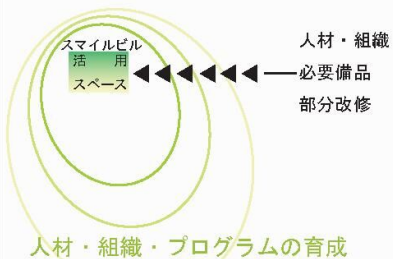
既存テナントはスマイルビルの権利者であることを踏まえた上で、慎重に事業を進める必要がある。

#### **①暫定利用のイメージ**

- ・ 1 階をメインに市民を巻き込みながら実験事業を行いつつ、担い手や機能整理を行い、駅周辺整備と併せ、駅周辺の再々開発を行う。
- ・ 暫定利用時のイメージ事例として、岩見沢市での取り組みについて後述する。

## 暫定利用のイメージ

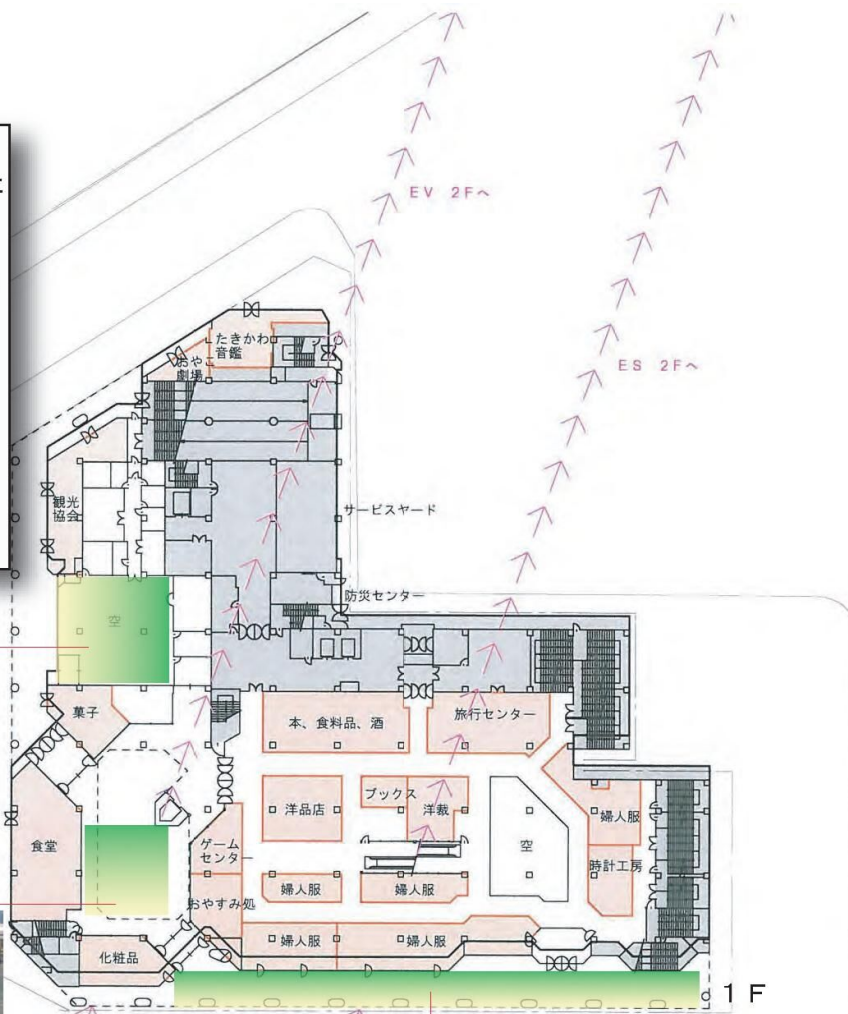
中心市街地活性のための  
人材・組織・プログラム育成を目的に  
館内共用スペースを活用する。



路面テナント >>> 活用主体の拠点利用



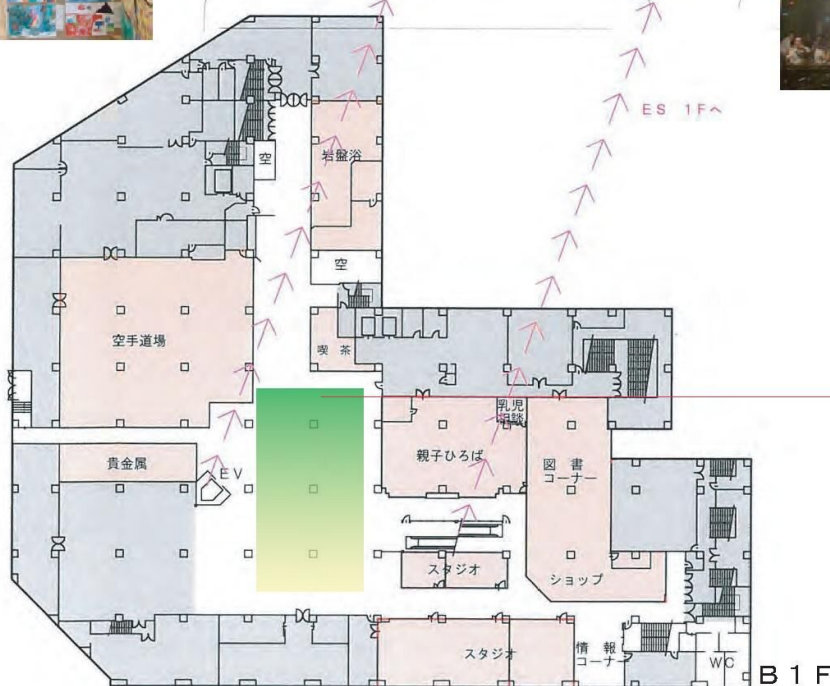
アトリウム…全天候型のイベント・休憩



メインストリート軒下…夏季にぎわいイベントなど

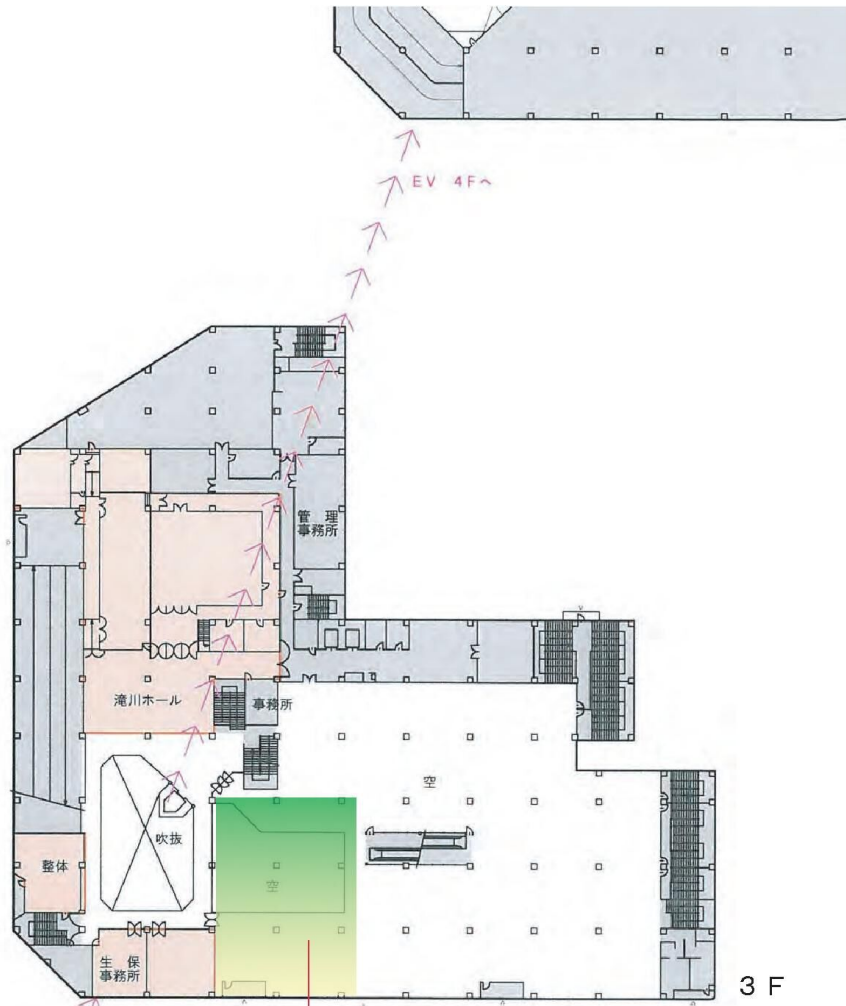


地階広場…子育て支援イベントなど



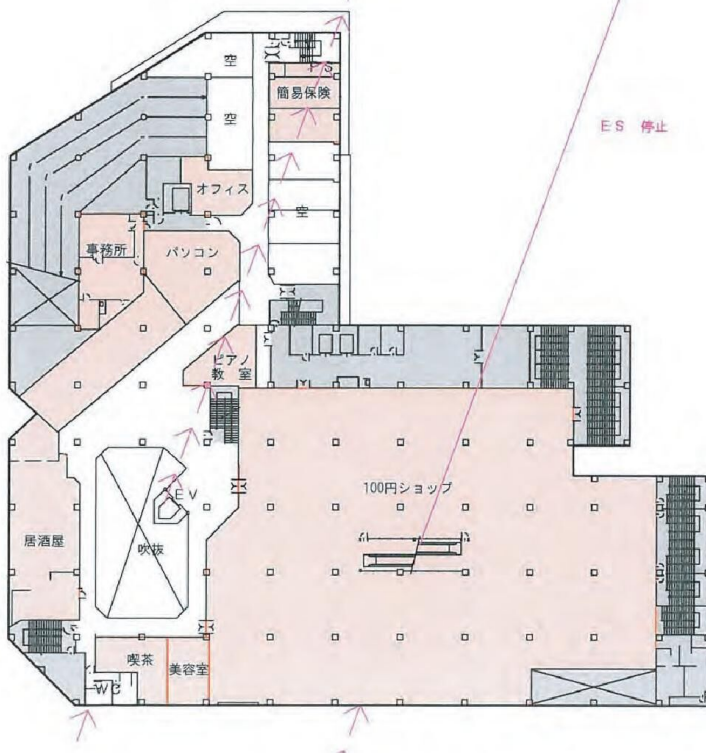
4 F

仮設備品による多様なフロア利用



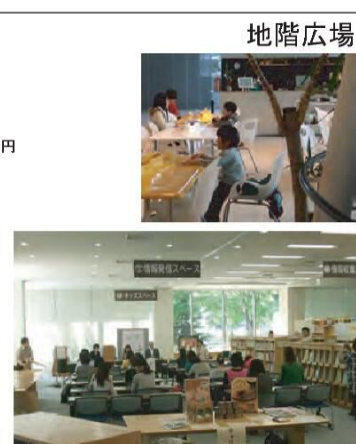
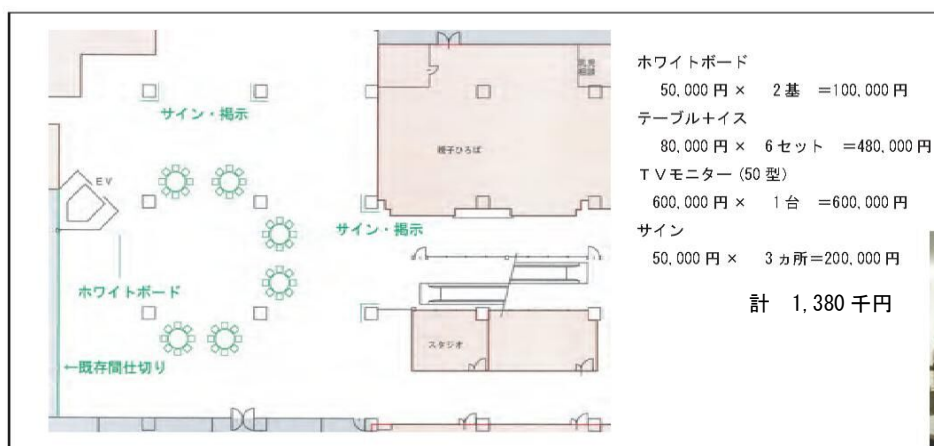
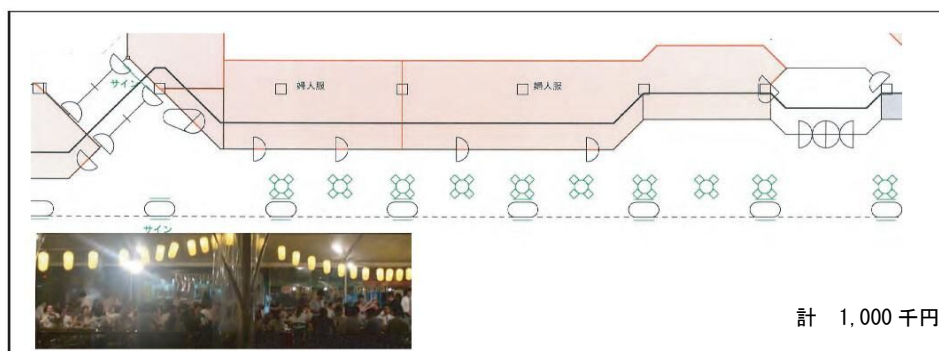
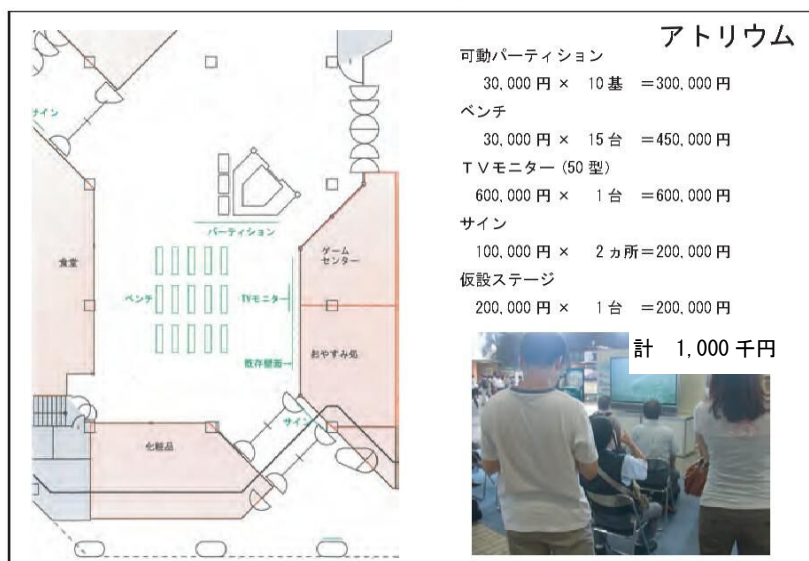
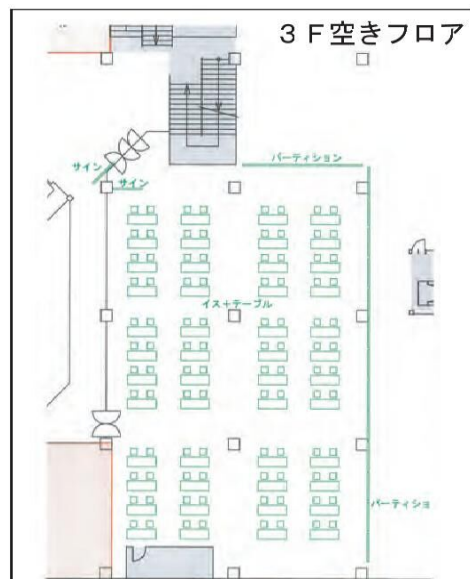
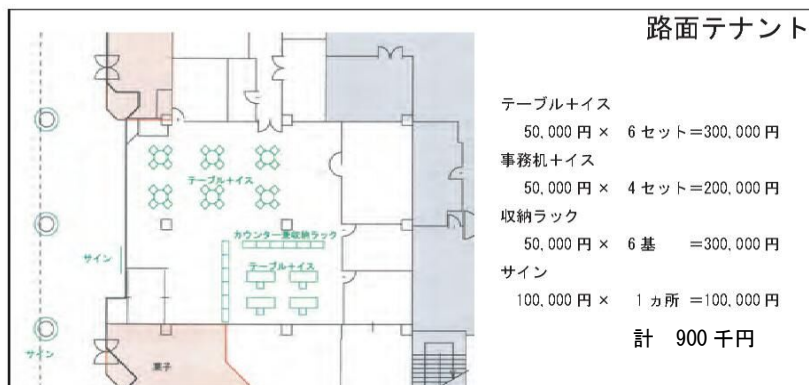
3 F

3 F 空きフロア >>> 学習・講習



2 F

## スペース活用事例と必要備品（参考）



## 岩見沢市の事例

| 項目                  | 株式会社振興いわみざわ                                                                                                                                                      | 株式会社 ZAWA. com                                                                                                                                          |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 中心市街地活性化に関する位置付けと役割 | 岩見沢市が 30% の持ち分を持つ第 3 セクター。中活協のまちづくり会社。一年前まで ZAWA. com が筆頭株主で活性化基本計画の推進を協働で行なっていたが、今後のポルタビルを含めた活性化の活動を全市的に推進するため、商工会議所等の公共的な団体の関与を強め、現在は資本関係はない。                  |                                                                                                                                                         |
| 設立経緯                | 10 年前に駅横の赤レンガホールと駅前広場を管理運営することと、中心市街地の活性化に資するために市が 30% の第 3 セクターとして設立。                                                                                           | 8 年前から地元の商業者有志によるまちづくり活動団体が、4 年前に法人化した。                                                                                                                 |
| 組織形態                | 第 3 セクター                                                                                                                                                         | 民間出資による企業                                                                                                                                               |
| 目的                  | 駅横の赤レンガホールと駅前広場を管理運営することと、中心市街地の活性化                                                                                                                              | 岩見沢中心市街地の活性化                                                                                                                                            |
| 主な事業                | 駅前広場、赤レンガホールの指定管理<br>ポルタビル管理運営（テナントミックス含む）                                                                                                                       | ぷらっとパーク運営<br>各種イベント、フリーペーパー<br>HP 運営、街なか直売所運営<br>街なかビアガーデン                                                                                              |
| 事例                  | 主な事業の中で、特筆すべき事業の内容、体制、資金繰り、今後の課題などを記載<br>指定管理だけではなく、ポルタビルの運営という賃貸事業に踏み切ったため、確実な事業管理が求められる。<br>また、今後はポルタビルや中心市街地全体のエリアマネジメントが求められているため、体制や資金面での整備、各種団体との連携が求められる。 | 左欄の内容をビアガーデンで 3 名の社員で、駐車場運営（コインパーキング）やビアガーデン、フリーペーパーなどを行ない収益源とし、イベント（正月商店街共催餅まき、街なかゴミ拾い、ハロウィーンパーティ、キッズベンチャー）などの活動を行っている。<br>今後は他の事業でも収益を上げて行く事が求められている。 |

(株) ZAWA. comの事業例

|        |                                                                                                                                                                                                                              |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 項目     | 内容                                                                                                                                                                                                                           |
| 事業名    | ぷらっとビアガーデン<br><br>開催日：7月末～8月中旬（2週間程度）                                                                                                                                                                                        |
| 目的     | ぷらっとパーク内における定期イベントの1つ。<br>市民に中心市街地を訪れるきっかけや中心市街地の魅力を再発見してもらうことを目的としている。                                                                                                                                                      |
| 運営体制   | <pre> graph TD     A[企画・広報・設営・運営] &lt;--&gt; 協力  B[Zawa. com]     B --&gt; C[飲み物提供<br/>(チケット販売)<br/>七輪レンタル]     B --&gt; D[食材の提供<br/>(直接販売)]     E[カノサ市場] --&gt; D     C --&gt; F[市民等 (ビアガーデン参加者)]     D --&gt; F     </pre> |
| 効果     | 終了時間を 20 時 30 分までとすることにより、飲食店街に人が流れている。                                                                                                                                                                                      |
| 入り込み数  | 当初 800 人 H22 約 2,000→ H23 約 2,800 人                                                                                                                                                                                          |
| 収益の使い道 | 別イベント等の経費、正社員雇用                                                                                                                                                                                                              |

ビアガーデンの様子



### 3-4 スマイルビルの管理運営

先の管理会社からの要請文を踏まえ、仮に市が所有した場合のスマイルビルの管理運営に関する考え方を整理する。また、永続管理に至るまでに、暫定的な活用をする場合についても整理する。

市の保有施設としてのスマイルビルを管理運営する仕組みを考える上で、まず念頭に置かねばならない事は、の三点である。

#### ①事業主は誰か

#### ②二次破綻を避ける仕組みづくり

#### ③多様な市民利用の促進

\*\*\*\*\*

近傍の事例である岩見沢市のポルタビルでは、市が保有したビルを中心市街地活性化協議会のまちづくり会社である『株振興いわみざわ』に一括で賃貸し、ビルの賃貸事業は株振興いわみざわの事業とした。

株振興いわみざわは、10年前に岩見沢市の駅横にある『赤レンガホール』を管理運営するために設立された第3セクターで、継続して指定管理を受け管理運営を行なっているため、建物の管理の経験があった。

また、設立の趣旨に中心市街地全体の発展を担う事が盛り込まれていたため、ポルタビルの運営に適任との判断だった。また、第3セクターなので、不測の事態の場合でも市からの支援の正当性もあり、二次破綻を避ける意味でも最適な運営会社だった。

\*\*\*\*\*

#### (1) スマイルビルの管理運営（永続管理）

滝川市のスマイルビルに置き換えると、事業主としては市が事業主となるかならないか、(法的になれるかなれないか)を、最初に考えなければならない。

行政が事業主ならば、管理実務を行う(仮称)A社に管理運営を業務委託(または、指定管理)し委託料を支払うスキームとなる。この場合は市民利用の促進も進めやすい。

行政が事業主とならないのであれば、A社にビルを一括で賃貸し、A社が賃貸事業を行う事になる。当然、A社は事業リスクを負うため、ビル運営の二次破綻のリスクが生じる。これを回避するためには、二次破綻の可能性が出てきた時に市の支援ができるように、A社を第3セクターにするか、A社との賃貸借契約に損失補償の特約を盛り込むなど、なんらかの措置が必要になる。また、市民利用の促進もA社の自主的な対応が中心となるため、それを進めるための資金的な市のバックアップが無いと、積極的に推進する事は難しいと思われる。

上記を踏まえると、管理運営を行うA社は、行政が事業主になる場合には下記の①の条件が、A社が事業主になる場合には①、②、③の条件が必要となる。

##### ①ビル管理運営の経営能力

日々の現場運営を適切に行うことができる社員と、ビルの長期的なビジョンを踏まえた上で、公益目的運用と企業経営を両立させるバランス感覚を備えたマネージャー、行政や商工会議所、商店街などとの連携が取れる経営者、の三者が必要。

## ②多少の収入変動や市民利用の促進のための投資にも耐えられる資金力

商業ビルの運営はテナントの入れ替えや小規模修繕などが日常的に発生し事業資金が増減する。また、公益目的での市民利用を促進するためには、場所の提供と同時にそのしつらえ（パーティション、椅子、デスク、ベンチ、WC、乳児；スペース、掲示ボード、音響備品等）を整える必要がある。

これらに対応または購入するために一定の資金準備が必要。

## ③不測の事態になった時のバックアップ体制

現在の賃料収入は特定のテナント収入への依存度が大きいため、それらのテナントの撤退時には事業継続が困難になり二次破綻の可能性が高まる。その時に A 社がどこまで耐えうる企業体力があるかのチェックと、中心市街地活性化の観点からオーナーとして市が取りうるバックアップ手法を検証しておく必要がある。

## （２）スマイルビルの管理運営（暫定管理）

スマイルビルを永続的に管理する形が決まるまでの期間における管理体制は、次の事項が考えられる。

### ①スマイルビルの管理運営（暫定管理）

○スマイルビルは、永続的に管理する主体が決定するまで、行政が維持管理を行う。

○現在スマイルビルに入居しているテナントとの賃貸借契約によっては次の様に管理主体が異なるため、どのような管理が望ましいか、検討する必要がある。

#### A. テナントとの賃貸借契約の継承がない場合

→普通財産としてマスターリース方式を採用

賃料の流れ：テナント→マスターリース先→行政

#### B. テナントとの賃貸借契約の継承がある場合

→普通財産の管理委託（ビルの維持管理が主体）

賃料の流れ：テナント→行政→ビルの維持管理主体

※B の場合、行政はテナントに対し賃料請求、ビル管理主体への支払いなど、マスターリース方式に比べ、業務が煩雑になる。

○行政が行う暫定管理では、経費について精査を行いつつ、最小限の費用の捻出に努めることが望まれる。

### ②スマイルビル暫定期間の運営（実験事業の主体）

○行政主導のもと、滝川市経済界の各組織や企業と連携し、スマイルビル運営のための協議会を設立し、実験事業を行い、機能における市民ニーズの掘り起こしと担い手の育成に努めることが望まれる。

### 3-5 スマイルビルの導入機能

#### (1) 広域交流拠点としての役割

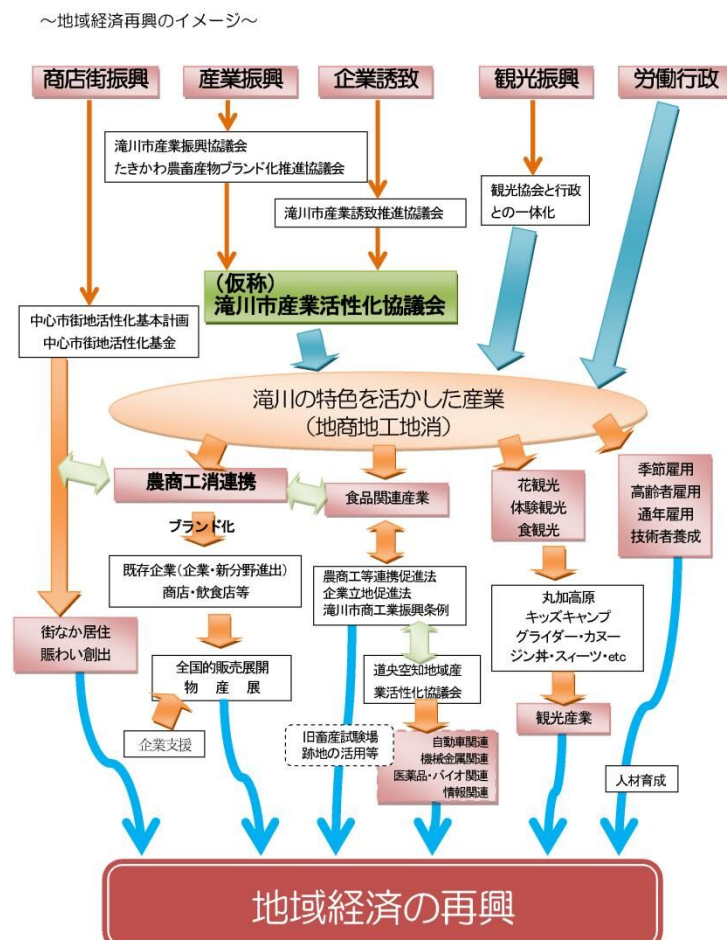
##### ① 滝川市の広域的な役割

- ・滝川市は、道央圏と道北圏及び道東圏を結ぶ交通の要衝として、農業を基幹産業としながらも、商業機能の集積や流通機能の拠点となるなど、中空知の中核的な都市として、発展してきている。また、隣接する新十津川町とは滝川市と一体的な生活圏を構成している。
- ・また、市内には、数多くの大型店が集積していることから、広域的な商圈を形成し、近隣地域の生活を支えている。
- ・このようなことから、今後においても、滝川市は広域的な交通の要衝であるとともに、商業を始めとした生活関連機能においても中空知の拠点として機能することが求められている。

##### ② 中心市街地の役割

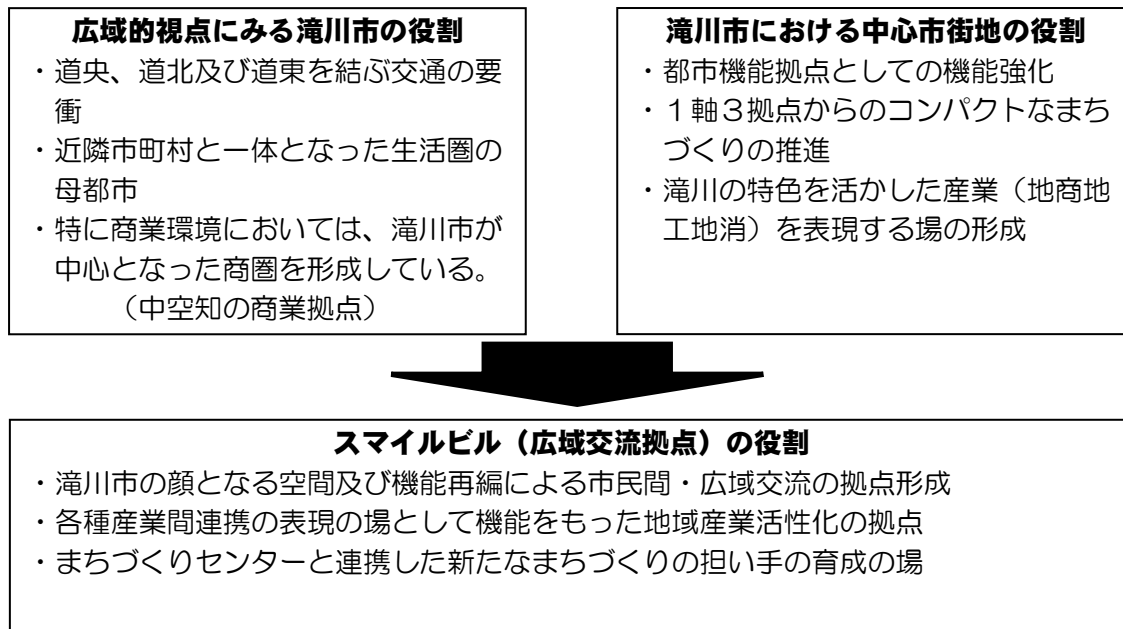
- ・中心市街地は、「エコ・コンパクトシティ」を実現するため、既存ストックを活かしつつ、都市機能拠点として職住近接型の利便性の高い暮らしを実現する地域として発展する役割を担っている。
- ・1軸3拠点のもと滝川の賑わいと魅力づくりをコンパクトに進める。
- ・滝川市は、平成16年に「中空知地域合併協議会」を離脱後、自主自立の道を選択し、平成21年には「新滝川市活力再生プラン」を策定し、まちづくりを進めている。
- ・公共的なニーズを支える市民による担い手の育成。
- ・新滝川市活力再生プランでは、地域経済再興のイメージを下図の様に捉えており、中心市街地は、滝川の特徴を活かした産業（地商地工地消）を表現する場として機能することが求められている。

(右図 新滝川市活力再生プランより)



③スマイルビル（広域交流拠点）の方向性

- ・先のビジョン編を踏まえ、広域的及び中心市街地の役割から、スマイルビル（広域交流拠点）の方向性を整理する。



| 広域交流拠点（スマイルビル）での展開方向及び機能 |                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 目指す方向性                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・来街者や市民の交流を醸成する場</li> <li>・周辺住民の生活を支える各種機能の集積</li> <li>・既存公共空間を活かした実験事業等の推進によるマネジメント基盤の形成</li> <li>・主要な利用者は、周辺住民及び広域交通利用者の溜まり場となるような場の形成</li> </ul> |

## (2) スマイルビルに導入する機能

- スマイルビルは、栄町3・3地区と差別化を図るため、「街なかの滝川ショーケース」として、周辺住民の生活を支えつつ、JR駅やバスターミナル利用者も視野に入れた広域交流、市民の多世代交流を支える拠点として機能することを目指す。
- 周辺住民の生活支援としては既存テナントを中心に、周辺住民の利便性に配慮した商業を中心とした機能充実を図る。
- 広域交流、多世代交流に関しては、施設内の陽だまり広場やピロティ部分などを活用し、時間消費できる機能の確保を図る。
- 具体的な機能としては、実験事業を行い、試行錯誤を重ね、担い手の育成とともに、相応しい機能の整理を行う。
- 再生の方向性としては、大規模修繕による継続的にスマイルビルを活用するものと駅前広場再整備とあわせ再々開発を視野に入れた暫定活用の2案を想定する。

| 展開方向 | 大規模修繕による再生         | 再々開発を視野に入れた暫定活用           |
|------|--------------------|---------------------------|
| 機能   | ・ 既存テナント           | ・ 実験事業を展開し担い手と機能を模索       |
|      | ・ くるる、とんとんの機能拡充    | ・ 商業者だけではなく農業者等他産業との連携    |
|      | ・ 市内公共施設再編による機能集約  | ・ 駅前広場再整備とあわせた屋外空間のあり方検討  |
|      | ・ 交通利用者のため溜まり空間の確保 | ・ 通学者の良き溜まり場となる屋内空間のあり方検討 |
|      | ・ たきかわホールの機能拡充     |                           |

#### 4. スマイルビル再生に向けた今後の進め方

広域交流拠点形成（スマイルビル再生）を図るためには、民間による「担い手」と市民による「利用」があってこそ、拠点形成の意味を見いだしていくこととなる。

市民アンケートからは、様々な交流機能への確保が求められているが、現状ある交流施設については、利用頻度が低い状況にある。これは、市民認知度が低いだけではなく、市民の求める交流機能と既存の交流施設が持つ機能との間に乖離があると思われる。

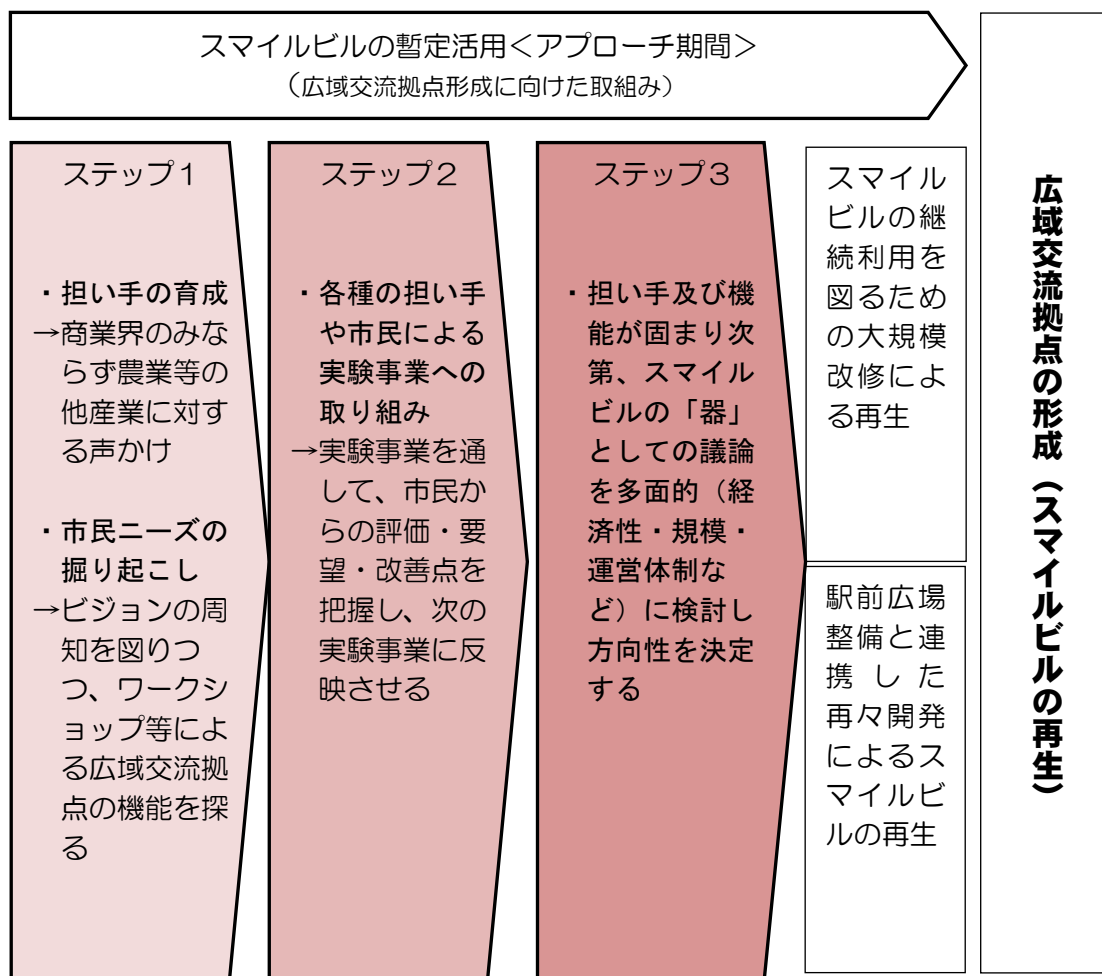
よって、先に示した広域交流拠点としての目指す方向を基本としながら、「担い手」の育成と市民が求める機能を探ることが重要である。

そのためにスマイルビルの再生は、市民ニーズの掘り起こし、担い手の育成を行い、市民が求める広域交流の場を創造することが必要である。

広域交流の場が創造できれば、後は「器」としてのスマイルビルをどのように再生するか（以下の2項目）を論点に、市民との対話を行うことが重要であると思われる。

①スマイルビルを継続利用し、機能整理を図りつつ拠点形成を図る。

②スマイルビルを解体し、駅前広場の再整備と連携した拠点形成を図る。



## 5. スマイルビルを通したまちづくり担い手育成について

- 中心市街地活性化を進める上では、まちづくりを実践する担い手が重要な要素である。
- 現状において中心市街地活性化を目指したまちづくり会社が存在しているものの、その活動は停滞している状況にある。
- 中心市街地活性化を推進するためには、行政だけではなく、市民や民間による担い手があるこそ、実現するものであり、より市民に近い人々が担うことにより、効果的な事業展開も可能である。
- このようなことから、スマイルビルの再生については、行政が主導しながら担い手を育成していくことが重要である。
- そのためには、商業関係者だけではなく、他産業（農業や建設業など）多面的な方向から人材を発掘し、育成していくことが重要である。
- 人材の育成はスマイルビルを活用し、数々の実験事業を通して行うことが望ましい。
- また、スマイルビルの再生や活性化に資する組織を担い手や行政が加わり官民の共同による組織をつくりあげることも重要である。
- 組織としては、スマイルビルを起点に中心市街地の活性化を運営できるような組織体となるよう、市民も参加しながら行政主導のもと育て上げていくことも重要である。

## 6. 今後の課題

---

活性化ビジョンの推進と重点施策であるスマイルビルを再生するための課題は、次のとおりである。

### ①ビジョンの推進を図るため、滝川市が目指す方向性を客観的に捉える

- ・ビジョンでは、1軸3拠点を中心に中心市街地を再活性化させる方向性が示されている。これらを推進するために、行政内部の関係部署の連携と各種事業に対する市民ニーズや社会情勢など客観的に調査、マーケティングを行い、活性化を推進することが望まれる。

### ②活性化ビジョンの周知

- ・活性化ビジョンは行政だけではなく、市民及び民間による担い手及び中心市街地を利用する市民が一丸となって推進されることとなる。今後は、中心市街地が抱える課題、滝川市における中心市街地の重要性とともに、活性化ビジョンを市民に周知し、活性化の必要性を認知してもらう行動が重要になる。

### ③活性化ビジョン推進のための予算確保

- ・活性化ビジョンは、滝川市として喫緊の課題として捉え、各部署が連携し取り組むことが望まれる。
- ・特にスマイルビルについては、都市計画的に重要な位置であるとともに、広域交流の拠点として再生させることから、行政の果たす役割は大きいと思われる。また、今後予定されている駅前広場の再整備と密に関することから、中心市街地の再活性化の起爆剤として機能することから、担い手が十分に活動でき、市民の交流の拠点となるように整備していく必要もある。
- ・以上のことから、行政においては、今後、アプローチ期間の修繕費用も含め、予算化を図り、市民に対し、行政としての役割を果たすことが重要である。

### ④市民と一体となったスマイルビルの再生

- ・スマイルビルの最終的な方向性は、検討会議からの提言では、建物の取り壊しによる再生が望ましいと意見であった。
- ・今後は、アプローチ期間を活用し、行政としての公共施設の再配置及び機能整理を進めつつ、先の活性化ビジョンの周知と合わせ、市民の声を取り入れつつ、真のスマイルビル活用の方方向性を決定していくことが重要である。

### ⑤担い手の育成と組織化

- ・スマイルビルの再生は、そのコンセプトは広域交流拠点（街なかの滝川ショーケース）として、交流をキーワードに展開することとなる。
- ・しかし、現状の中心市街地には、そのコンセプトを踏まえ、活動できる団体や人材が不足している状況にある。
- ・よって、行政が主体的に人材の発掘や育成に力点を置き、担い手を輩出する仕組み作りも必要である。

# **滝川駅前再開発ビル活性化ビジョン**

## **～資料編～**

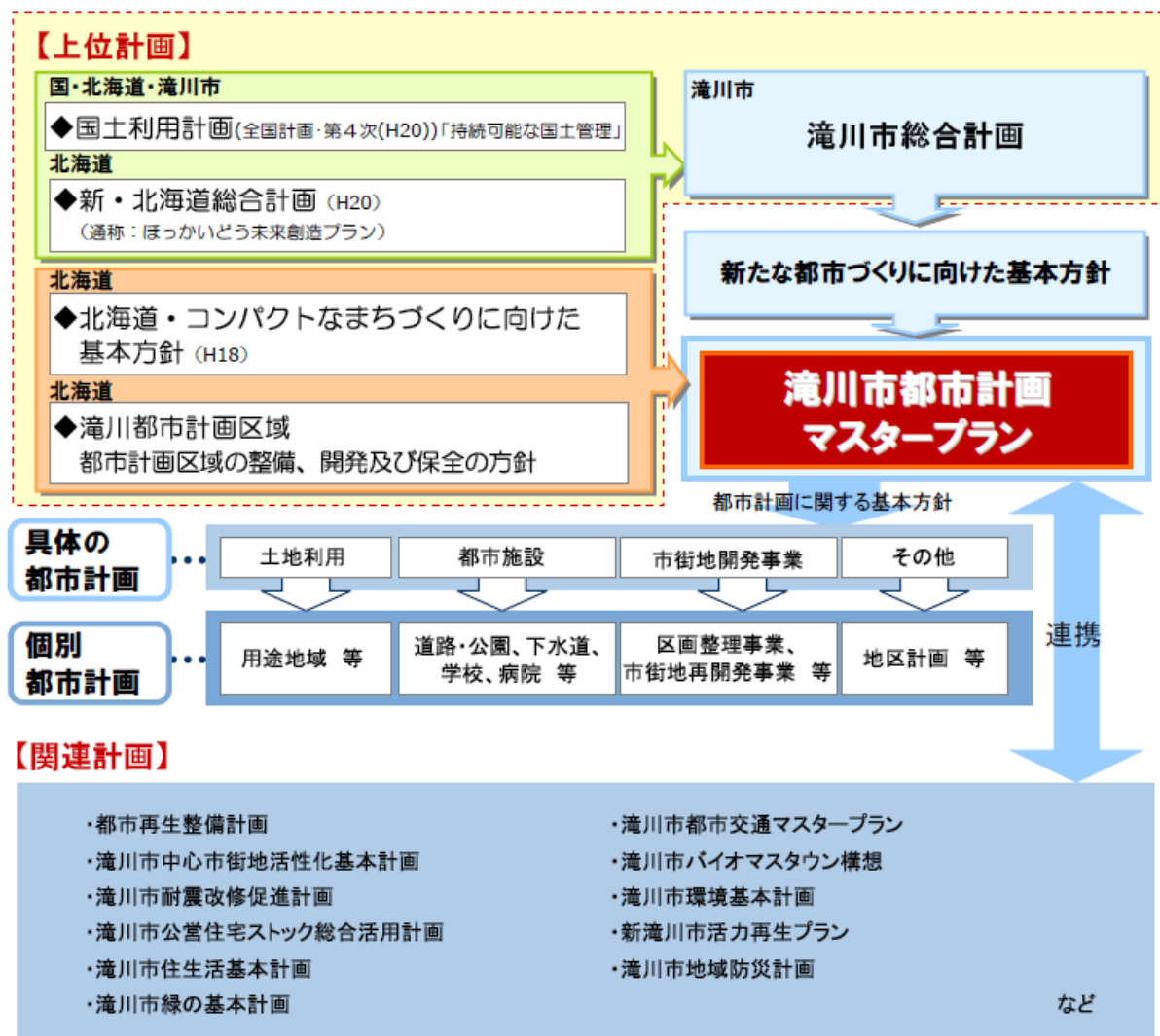
## 参考 1. 既往計画にみる中心市街地のまちづくりの方向性

滝川市中心市街地活性化ビジョンの検討にあたって、今日まで、中心市街地のまちづくりの方向性を定めてきた関連する上位計画における位置づけや取り組みの方向性について整理する。

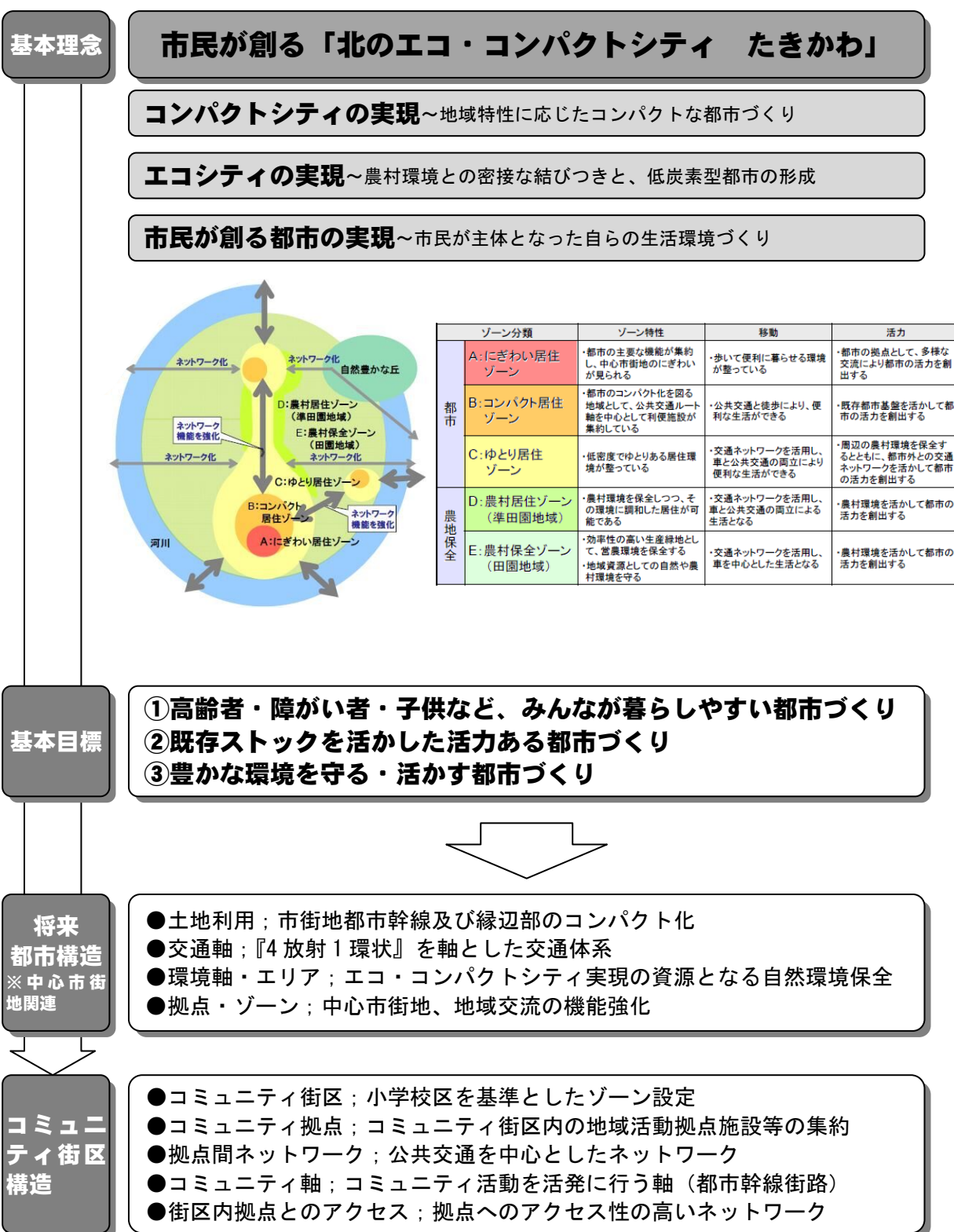
### 1-1 滝川市都市計画マスタープラン

#### (1) 都市計画マスタープランの位置付けと計画の体系

滝川市におけるまちづくりを支える計画の体系は下図の通りである。このうち、上位計画である総合計画の方針を受け、具体のまちづくりの取組を定めるものとして、「滝川市都市計画マスタープラン」があり、都市計画的な側面から、今後の滝川市の将来像を明示している。



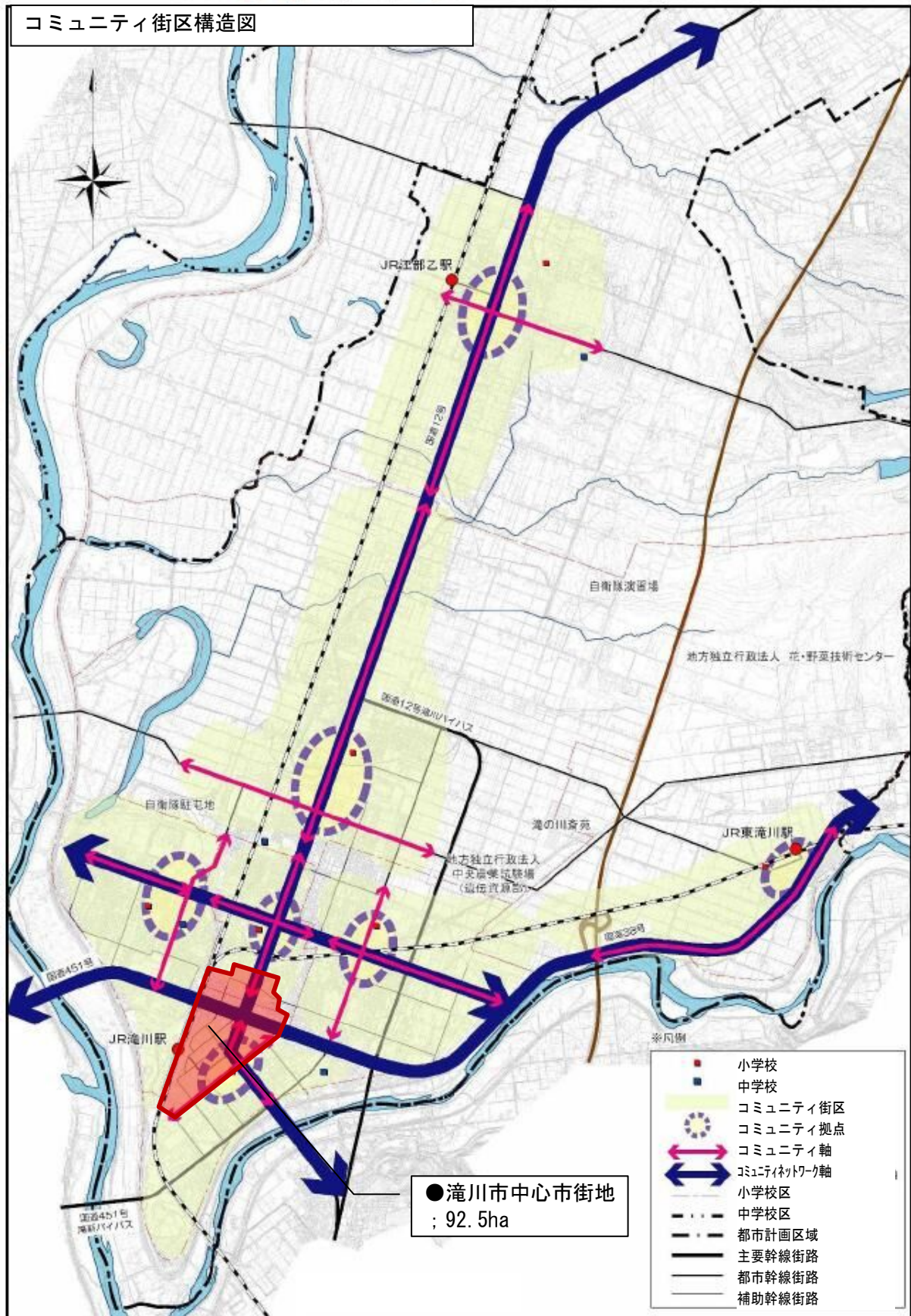
## (2) 都市計画マスタープランにおけるまちづくりのコンセプトと将来像



将来都市構造図（骨格）



コミュニティ街区構造図



### (3) 中心市街地におけるまちづくりの方向性

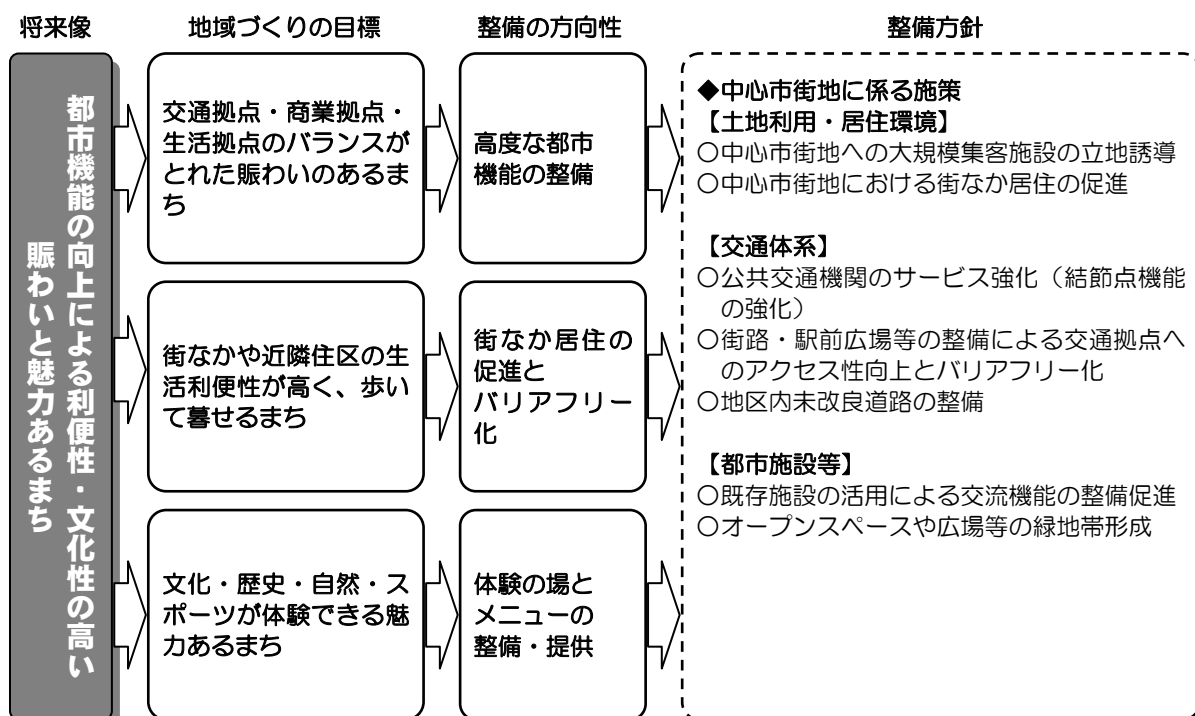
都市計画マスタープランにおいて、中心市街地はコミュニティ街区構造の一つである「滝川第三小学校地区」に包含され、地域別構想の中でまちづくりの方向性を定めている。

#### ①地区の特性と課題

中心市街地を含む滝川第三小学校地区は以下の特性および今後のまちづくりを有する地区として位置付けられている。

|          |                                                                                                                                                                                                          |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区特性     | <p>【人口】微増傾向にあり、高齢化率は他地区と比較し最も低い</p> <p>【交通】公共交通の拠点・国道の結節点であり、中空知圏域の交通拠点である</p> <p>【機能】商業・飲食、官公庁、教育・文化、業務等の集積による利便性を有する一方、商業の低迷や低未利用地が点在している</p> <p>【基盤】都市基盤施設は充足しているが、公園等の公共空間が不足し、かつバリアフリー化が立ち遅れている</p> |
| まちづくりの課題 | <p>◎中心市街地の活性化</p> <p>◎中心市街地を中心とするバリアフリー化の推進</p> <p>◎地区南部住宅地における生活利便性の強化</p> <p>◎文化・歴史・自然・スポーツなどの地域資源を活用したまちづくり</p>                                                                                       |

#### ②地区のまちづくりの方向性

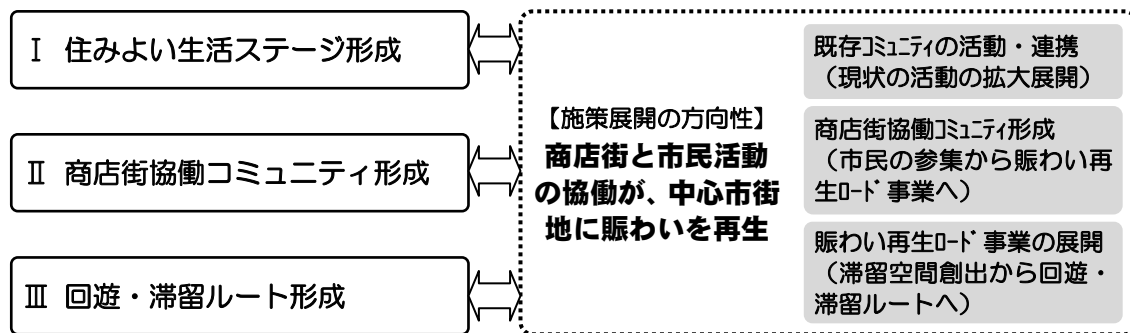


## 1-2 滝川市中心市街地活性化基本計画

### (1) 中心市街地活性化の目標

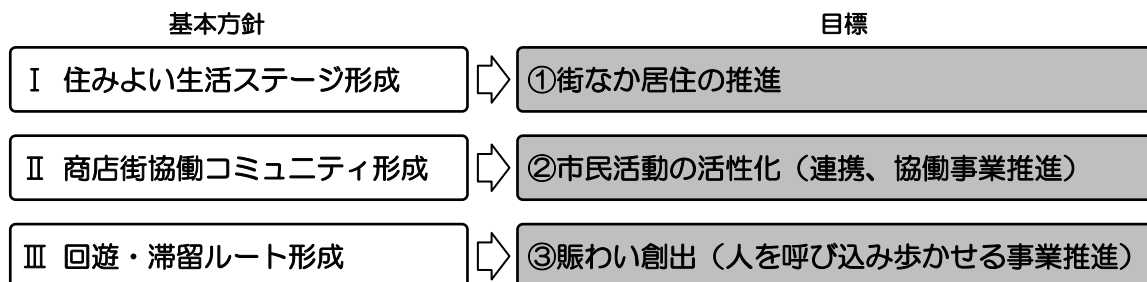
#### ①中心市街地活性化の基本方針

コンパクトシティの形成、少子高齢化への対応を踏まえ、中心市街地における活性化基本方針と施策展開の方向性を以下に設定する。

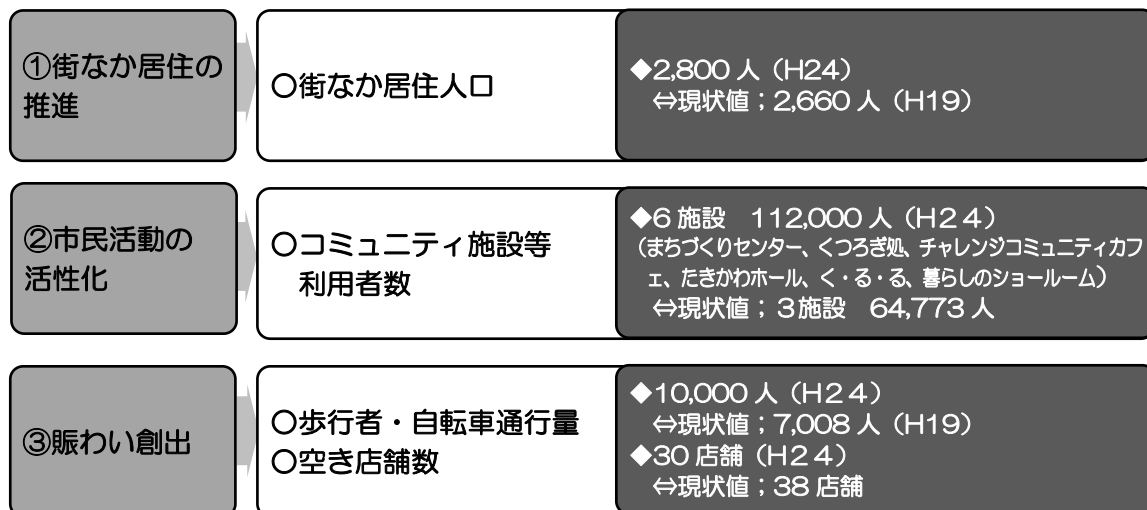


#### ②中心市街地活性化の目標

【商店街と市民活動の協働が、中心市街地に賑わいを再生】を達成するため、基本方針『I 住みよい生活ステージ形成』『II 商店街協働コミュニティ形成』『III 回遊・滞留ルート形成』に基づいて、活性化の目標を以下のとおり設定する。

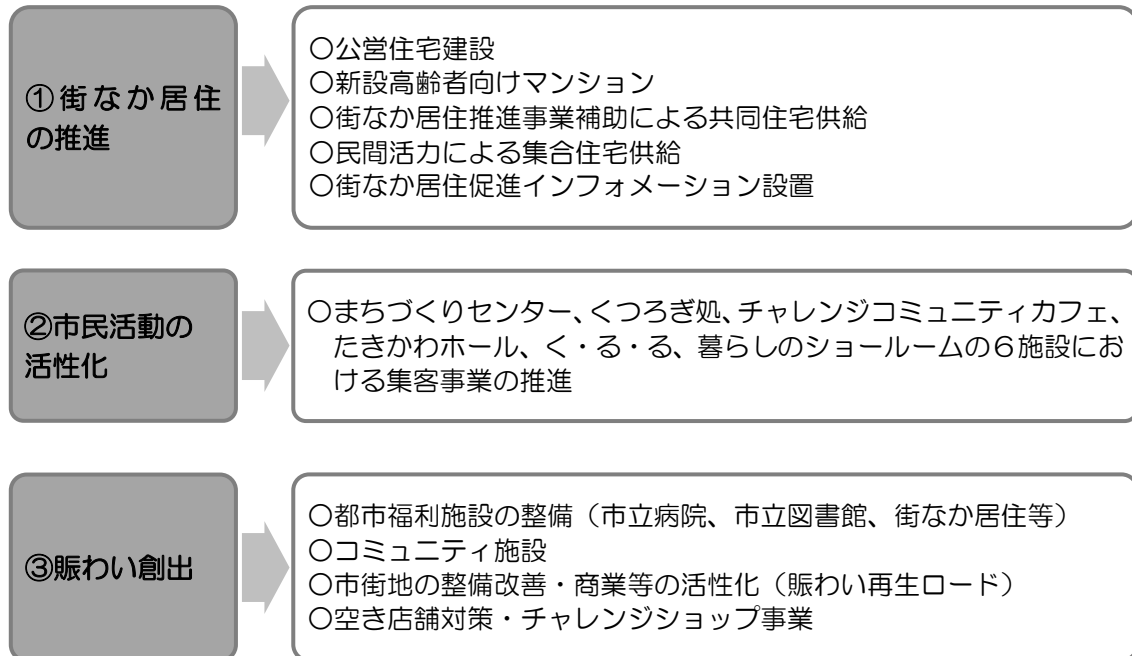


#### ③目標達成状況を把握するための数値指標の考え方



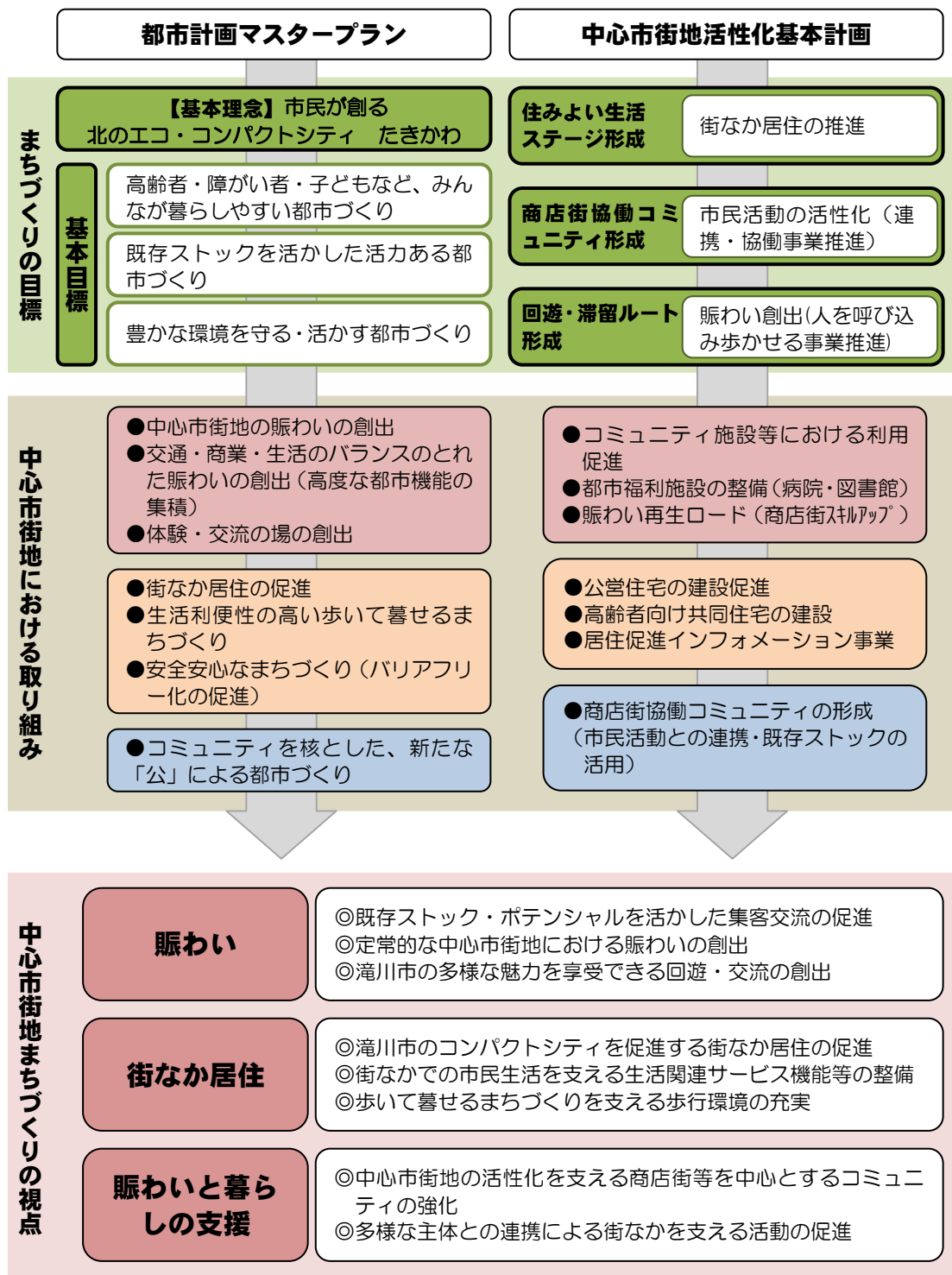
## （２）中心市街地活性化に向けた施策

中心市街地活性化基本計画におけるまちづくりの目標と各目標に対する達成指標を実現するための施策については以下のように整理されている。



## 1-3 滝川市中心市街地に求められるまちづくりの視点

### (1) 既往上位計画にみる中心市街地のまちづくりの視点



既往計画の整理から滝川市中心市街地におけるまちづくりの課題として、以下の点が挙げられる。

**①人口減少・高齢社会に対応した都市づくりに関する課題**

- ・全市的な人口減少と少子化・高齢化の進展
- ・中心市街地における人口の空洞化

**②既存ストックと土地利用に関する課題**

- ・中心市街地の空洞化に伴い、街なか居住の促進が必要とされ、商業系と住宅系のバランスについて、土地利用の見直しを行うことが必要
- ・中心市街地活性化や街なか居住を推進するための土地利用の適正な配分

**③中心市街地の活性化に向けた課題**

- ・中心市街地活性化基本計画を背景に、都市機能集積、拠点機能の強化を促進
- ・歩道のバリアフリー化等により、歩行空間の整備を推進
- ・良好な交通環境を活かした沿道の商業機能・業務機能の集約化

**④市民ニーズに対応した都市づくりの推進**

- ・街の賑わいや活気の創出、道路の除排雪を含めた効率的・効果的な都市の維持管理を実現するためのコンパクトな都市づくりの推進
- ・車を利用する生活に配慮しながら、公共交通を軸とした生活利便性の確保と、少子高齢化社会に対応した利便性の向上

**(2) 中心市街地活性化基本計画における中心市街地の課題**

**①人口減少**

- ・滝川市全体の人口に対し、中心市街地の占める割合は、S55年の9.25%に対し、H17年段階（中活計画策定時）で6.01%と減少傾向にある。
- ・一方では高齢者割合については、H7年の17.9%に対し、H17年段階で23.1%と増加傾向にある。
- ・中心市街地の空洞化に対応し、中活計画においては、街なか居住の促進を位置づけたものの、居住人口の減少に歯止めが掛からない状況にある。

**②中心市街地における賑わいの衰退**

- ・H6年以降、郊外大型店舗の出店が相次ぎ、地区における歩行者通行量が減少傾向にあり、H15年には駅前再開発ビルのキーテナントである西友が撤退したことも影響し、H19年段階で、H6年（19,328人/日）比で30%強（7,008人/日）となっている。
- ・かつては小規模店舗や事務所ビル等が多数立地し、かつ比較的高度利用が図られていたが、大型施設の空洞化、未利用地の増加、郊外店との競争による空き店舗の増加が相次ぎ、地価の低下も見られる。
- ・郊外の自然資源や、滝川由来の食文化、さらに芸術文化に係る取り組み等、多くの地

域資源を有し、こうした資源を目的とした観光客の来街は見られるものの、中心市街地への吸引力が低いため、街なかにおける賑わいが創出されていない。

- ・ JR 滝川駅の乗降客数は増加傾向にあり、かつ隣接する中央バスターミナルは 1,500 人/日と市民の日常の足としての利用頻度が高い一方で、こうした集客性のある交通拠点と連携した賑わい創出の取組が不足している。

### ③都市福利施設等の機能強化の必要性

- ・ コンパクトシティに主眼を置いたまちづくりを進める際に、その中核となる中心市街地においては、公共公益施設の集積等、利便性について市民満足度は高いものの、総合病院や図書館等の都市福利施設の立地が求められている。

### ④地域のまちづくりを支える主体の連携・協働の欠如

- ・ 大型店舗スペースや空き店舗を活用した特色あるまちづくり活動とともに、NPO 等の市民活動・商店街活動によるコミュニティが形成されつつあるが、それらの充実・強化を地域の主体である商店街も一体となって進める地域づくりが求められている。
- ・ 中活計画においては、商店街協働コミュニティの形成を目指し、空きスペースの活用やイベントの展開など、ソフト事業を中心とする活性化に向けた取り組みを推進することが位置づけられている。

## 1-5 滝川市中心市街地のポテンシャルと課題

今後重点的に取り組むべき中心市街地におけるまちづくりの方向性を導く上で、上位計画に位置づける地区のまちづくりの方向性を導くとともに、今後の取組において積極的に活用・連携し活性化を図るべき地区資源、さらにまちづくりを通じて解くべき課題を明らかにすることが求められる。

### (1) 地区のポテンシャル

#### ①都市基盤に係るポテンシャル

##### ●交通結節点機能

##### ○JR 滝川駅

- ・JR 滝川駅は、北海道の主要鉄路の札幌や旭川を結ぶ函館本線、道東へ延びる根室本線を有し、地区の活性化の推進に伴い新たな観光客等、来街者を誘引することが可能となる。
- ・また普通列車は近郊市町村の日常の通勤・通学・通院の足になっており、既存の通過型利用から街なかへの滞留機能を備えた交通結節点として機能向上を図ることにより、地区の賑わい創出に資するものとなり得る。

##### ○滝川バスターミナル

- ・滝川バスターミナルは市内循環や近郊市町を結ぶ路線、札幌方面や留萌方面からの都市間バスが運行しており、日常生活の足として重要な役割を果たしている。
- ・JR 滝川駅と同様に通過型の結節点から周辺の賑わいの創出に伴い、中心市街地として一体的に交通結節点機能としての付加価値を高めることが、重要な課題となる。

##### ○国道及びベルロード等、主要道路

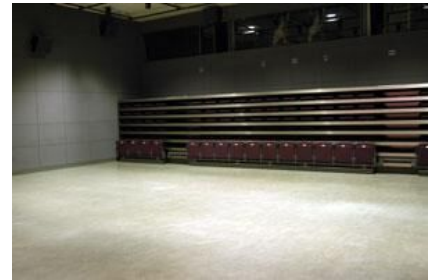
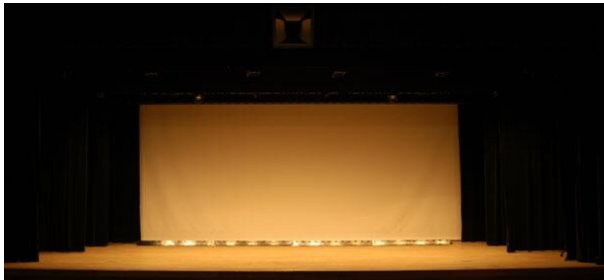
- ・滝川市中心市街地は、札幌と旭川を結ぶ国道 12 号、道東へ繋がる国道 38 号、日本海へ通じる国道 451 号と各方面への結節点に立地する。
- ・現状では国道 12 号バイパス沿線にはロードサイド型店舗等、集客性の高い施設が立地し、これにより街なかの吸引力が失われている。
- ・中心市街地においては、ベルロードが、街なかの商業における骨格的な軸となっている。沿道の商店街の活性化や、ベルロード両端に位置するスマイルビル、高林デパートの今後の方向性を含め、街なかにおける歩行者を中心とする回遊・交流を支える中心的な軸として、まちづくりのあり方と中心市街地の構造を明らかにすることが求められる。
- ・街なかを人々が快適に回遊出来る環境を創出する上では、こうした歩行者のための軸を中心としながら、国道等における自動車利用者等を街なかに引込み、新たな交流を生み出すための、中心市街地における総合的な交通の考え方を整理することが求められる。

## ●地域が運営の担い手となる公的拠点

---

### ○たきかわホール

- ・ NPO 法人空知文化工房が運営する、市民コミュニティや各種団体の活動の場である。
- ・ 空知文化工房が管理・運営を行う、滝川市初の公設民営によるホールであり、展示会や映画上映をはじめ、市民活動の場として重要な役割を果たす。



### ○街なか地域文化交流広場「く・る・る」・親子広場「とんとん」

- ・ JR 滝川駅前という交通の便の良い場所に多くの市民がいつでも気軽に利用できるコミュニティ施設として、「空知文化工房（旧 NPO たきかわホール）」の運営により 2004 年 11 月開設された。
- ・ 施設は講習会、練習場、展示会、会議、等様々な目的で利用できるスタジオと手作りショップが併設されている。
- ・ さらに、街なか情報、公共情報等の掲載の情報掲示板、地域文化団体の催し物のプレイガイドとしての機能（チケット販売）も果たす。
- ・ また、憩いの広場として、テーブルを設置したフリースペースを設け、自由にいつでも休憩等に利用でき、館内閲覧用の図書コーナーも併設されている。
- ・ 子どもには楽しくて安全な遊び場、親には情報交換の場、または憩いの場として利用される親子広場とんとんが隣接する。
- ・ 同機能は会員制の利用施設となっており、各種親子イベントの実施やサークル支援、子育て相談等を行っている。



### ○太郎吉蔵

- ・ 大正後期建築の木骨・石造りの倉庫で、昭和 40 年代まで酒造店の醸造米貯蔵庫として利用されていた。
- ・ 平成 15 年、芸術家五十嵐威暢氏が「理想の田舎をつくる運動」の展開を目標とした「NPO 法人アートチャレンジ滝川」を設立し、同倉庫を芸術文化の発信基地として活用。

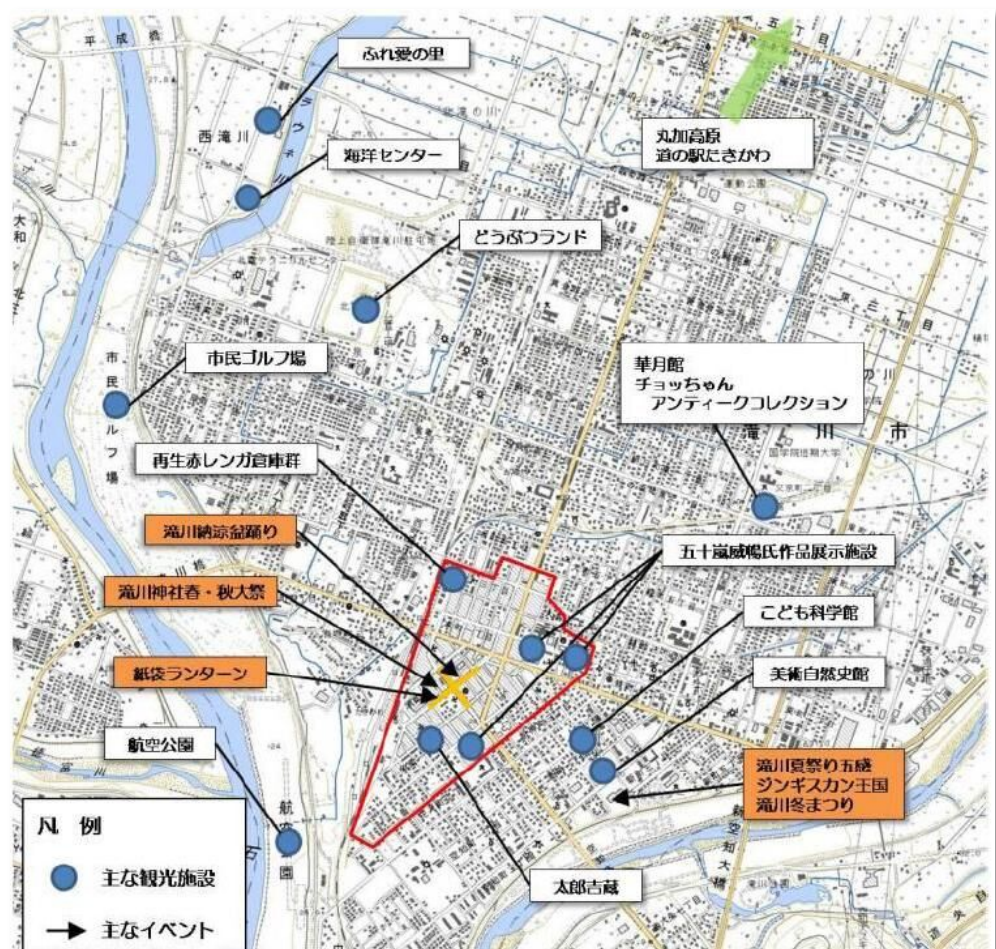
- ・蔵の持つ空間的な魅力を活かしたアート塾、紙袋ランタンフェスティバルなど各種アートイベントの場となり、滝川市における文化芸術活動の拠点となっている。



## ②街なかへの集客・交流を生み出す地域資源

### ●観光資源・イベント

- ・市内唯一の丘陵地である丸加高原では、日本一の作付を誇る菜の花畑や滝川市の花コスモスのイベントがあり、市内外からの多くの来街者が訪れる。
- ・また、中心市街地周辺においては、ジンギスカン王国や、滝川夏祭り五感、滝川冬まつりなどが行われる、同様に多くの来街者が訪れるイベントとなっている。
- ・中心市街地においては、商店街主催の「納涼盆踊り」やアートチャレンジ滝川が夏祭り五感と同時に開催するイベントである「紙袋ランタンフェスティバル」、滝川神社春秋例大祭などが実施され、市内に留まらず、周辺市町からの来街者も多い。



### ③活性化を促進し得るまちづくりの活動

#### ●市民活動等、賑わい・交流を生み出す継続的な取組

---

##### ○NPO法人アートチャレンジ滝川（A.C.T）

- ・滝川の新しい魅力をつくることで、外から「人が集まる滝川」にし、「人」と「芸術に触れる」機会を数多く提供すること、さらに滝川の歴史遺産と自然環境を利用した新しい「まちづくり」を推進するために、芸術家五十嵐威暢氏が中心となりNPO法人を設立した。
- ・活動の第1段階として、歴史遺産である「太郎吉蔵」を改修し、様々な芸術イベントを催し、滝川の外からも人が集まる拠点を形成。
- ・「五十嵐アート塾」や「太郎吉蔵プログラム」の運営といった活動を始め、滝川の歴史遺産と自然環境を利用したレクチャー、コンサート、展覧会、ワークショップ、その他のイベントを通じて、芸術公園都市の実現を目指して『理想の田舎をつくる運動』を展開している。

##### ○NPO法人空知文化工房

- ・市民主導の文化芸術創造空間とまちを活性化させる賑わい空間の創出を目指して、文化芸術をはじめとする様々な分野で活躍する市民を支援し、施設の管理・運営・事業及び音楽・演劇公演などの企画開催事業を行うとともに、企業・団体及び行政と連携して地域振興事業を行うことにより経済活性を促進し、文化芸術の振興・まちづくりの推進及び経済活動の活性化に寄与すること目的として、NPO法人を設立した。
- ・「文化センター」「たきかわホール」「駅前ひろば く・る・る」「親子ひろば とんとん」の4施設の運営を通じて、賑わいのあるまちづくり、地域の文化の育成を支援している。

## 参考 2. 市民アンケート結果

### 2-1 アンケート調査概要

アンケート名：中心市街地に関するアンケート調査

調査目的：中心市街地の利用状況、中心市街地活性化に資するスマイルビルのあるべき姿、市民が求める中心市街地像を把握し、本ビジョン策定の基礎資料とする

調査対象：無作為抽出による市民3,000人

調査期間：平成23年7月1日～15日

回収件数：1,082件

回収率：36.1%

#### (1) 回答者の属性

- ・回答者の64%が女性であり、年代では50代以上からの回答が多くを占めている。
- ・滝川市の居住年数は、20年以上が全体の65%を占めている。

|    | 男性   | 女性   | 合計    | 備考     |
|----|------|------|-------|--------|
| 性別 | 380  | 702  | 1,082 | 実数     |
|    | 35.1 | 64.9 | 100.0 | 構成比(%) |

|    | 10代 | 20代  | 30代  | 40代  | 50代  | 60歳以上 | 合計    | 備考     |
|----|-----|------|------|------|------|-------|-------|--------|
| 年齢 | 58  | 130  | 160  | 154  | 207  | 371   | 1,080 | 実数     |
|    | 5.4 | 12.0 | 14.8 | 14.3 | 19.2 | 34.3  | 100.0 | 構成比(%) |

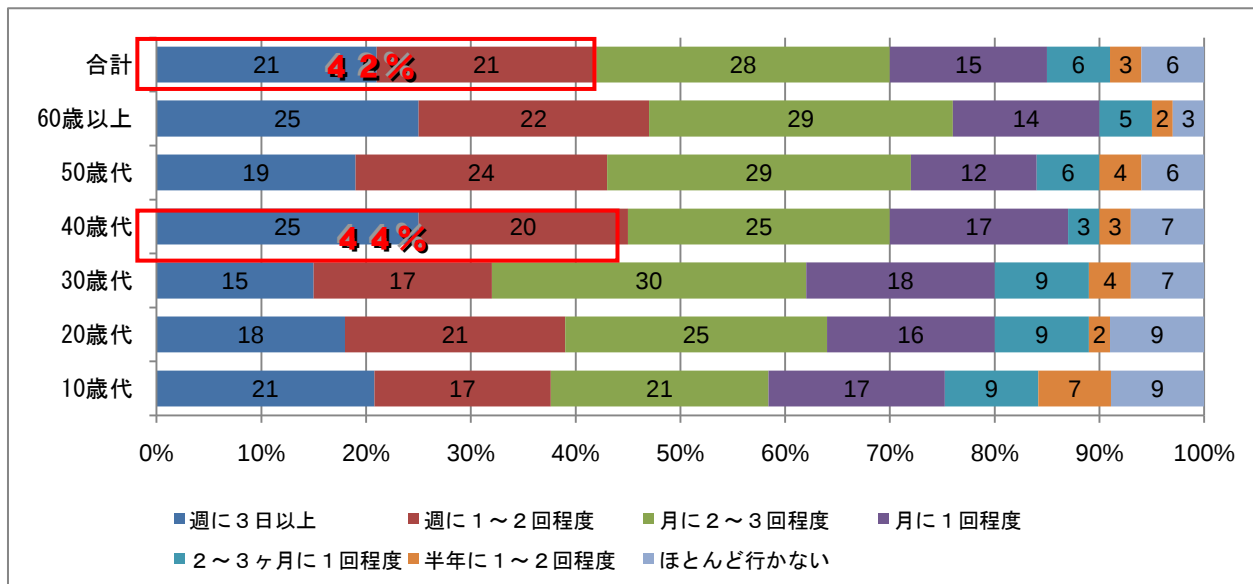
53.5%

|      | 5年未満 | 5～10年 | 10～15年 | 15～20年 | 20年以上 | 合計    | 備考     |
|------|------|-------|--------|--------|-------|-------|--------|
| 居住年数 | 130  | 72    | 70     | 108    | 687   | 1,067 | 実数     |
|      | 12.1 | 6.7   | 6.5    | 10.1   | 64.6  | 100.0 | 構成比(%) |

## (2) アンケート結果

### ①来街頻度

- ・ 中心市街地への来街頻度については、週に1回以上来街する市民は、全体の42%を占めている。
- ・ その中で週に1回以上の来街頻度が高い世代は、40代が最も多く44%である。



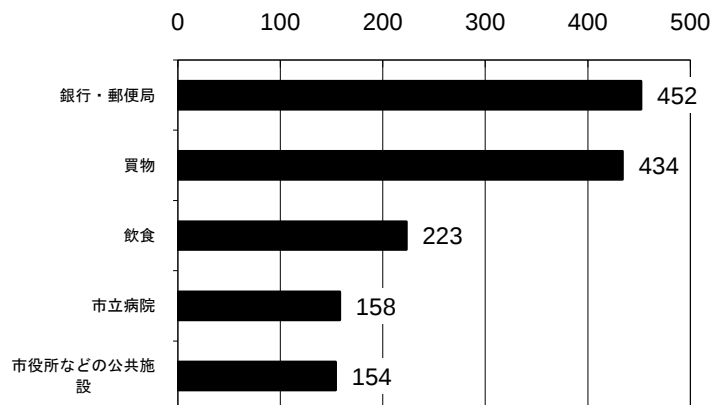
### ②来街目的

- ・ 月に1度以上、中心市街地に来街する方を対象に17項目から3つ選択してもらった結果、来街目的の上位5件は、銀行、郵便局への用事、買物、飲食、市立病院及び市役所などの公共施設となっている。
- 」・ 年代別では、10代では上位5件の中に娯楽（ゲーム・カラオケ・パチンコなど）が入り、20代ではJRやバスの交通機関利用が入っている。
- ・ 60代では、他の世代では、買物が最上位を占めることはなかったが（10代は1位と2位が僅差のため除外）、買物が最も多く、高林デパートとの回答も上位に入ってきている。

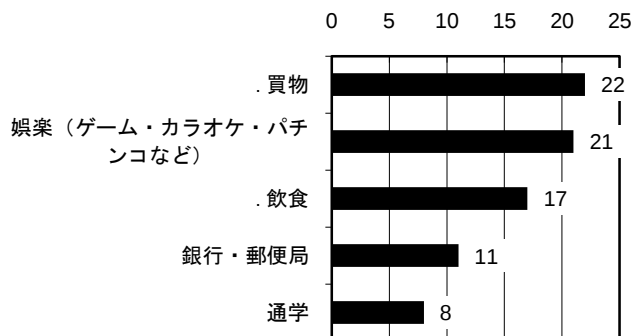
#### ◆選択肢一覧

- 買物
- 飲食
- 通勤
- 通学
- 仕事（職場は中心市街地外）
- 習い事
- 理美容など
- 市立病院
- 市立病院以外の病院
- 市役所などの公共施設
- 銀行○郵便局
- JRやバス
- 商店街
- スマイルビル
- 高林デパート
- 娯楽（ゲーム・カラオケ・パチンコなど）
- 散歩○散歩

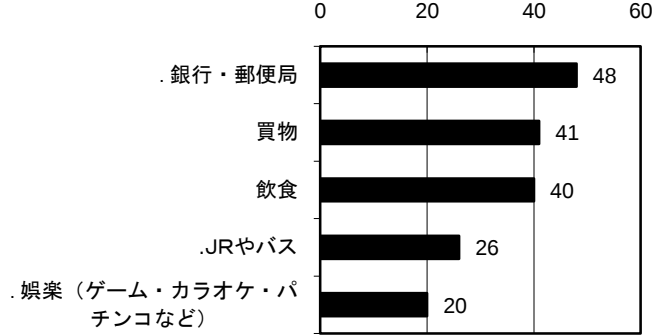
#### （全年代：中心市街地に出かける目的の上位5品）



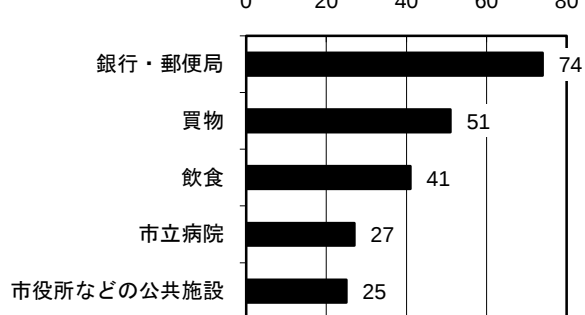
(10歳代が出かける目的の上位5件)



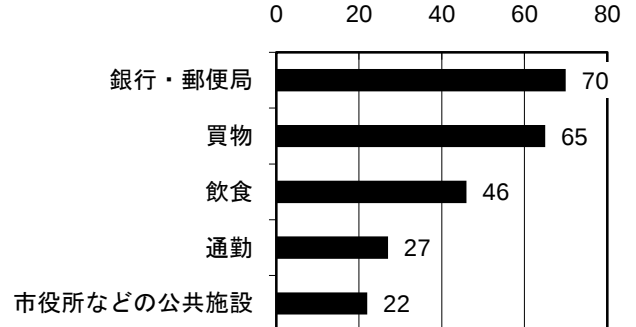
(20歳代が出かける目的の上位5件)



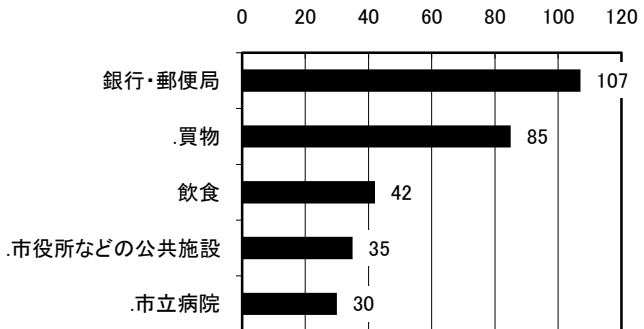
(30歳代が出かける目的の上位5件)



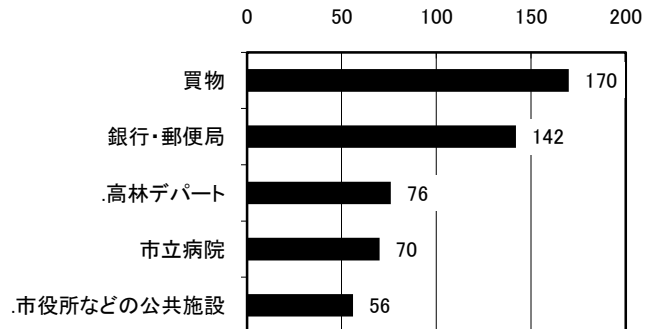
(40歳代が出かける目的の上位5件)



(50歳代が出かける目的の上位5件)



(60歳代が出かける目的の上位5件)



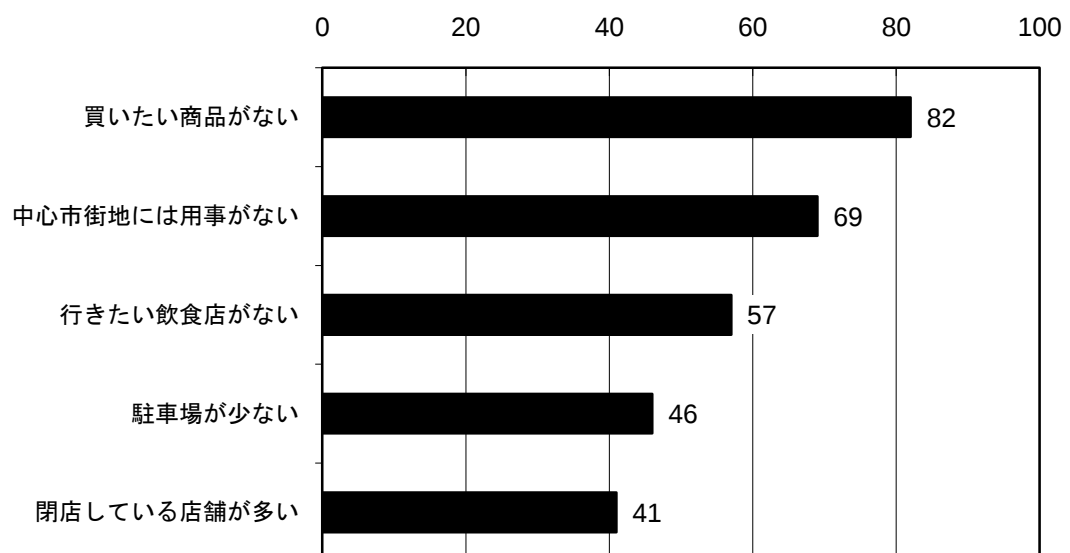
### ③来街頻度が低い理由

- ・ 2～3ヶ月に 1 回程度など、中心市街地への来街頻度が低い方にその理由について 19 項目から3つ選択してもらった結果、「買いたい商品がない」「中心市街地に用事がない」「行きたい飲食店がない」「駐車場が少ない」「閉店している店舗が多い」が上位5件を占めている。
- ・ これらのことから、中心市街地の現状として、商品の不足による商業環境としての魅力が低く、空き店舗が多いことにより賑わいや活力の低さが指摘されていると思われる。

#### ◆選択肢一覧

- 買いたい商品がない
- 行きたい飲食店がない
- 活気がない
- 閉店している店舗が多い
- 駐車場が少ない
- 市民の交流する場がない
- 気軽に休憩できる場がない
- 公共交通（JR・バス・タクシーなど）が不便
- 居住地から遠い
- 居住地の近所で用事が済む
- 文化・芸術施設が少ない
- 公園が少ない
- 歩きにくい
- バリアフリーが進んでいない
- 休憩するところがない
- どこに何の店等があるかわからない
- 治安が悪い
- 中心市街地には用事がない

（全年代 中心市街地へ行く頻度の少ない理由の上位 5 件）



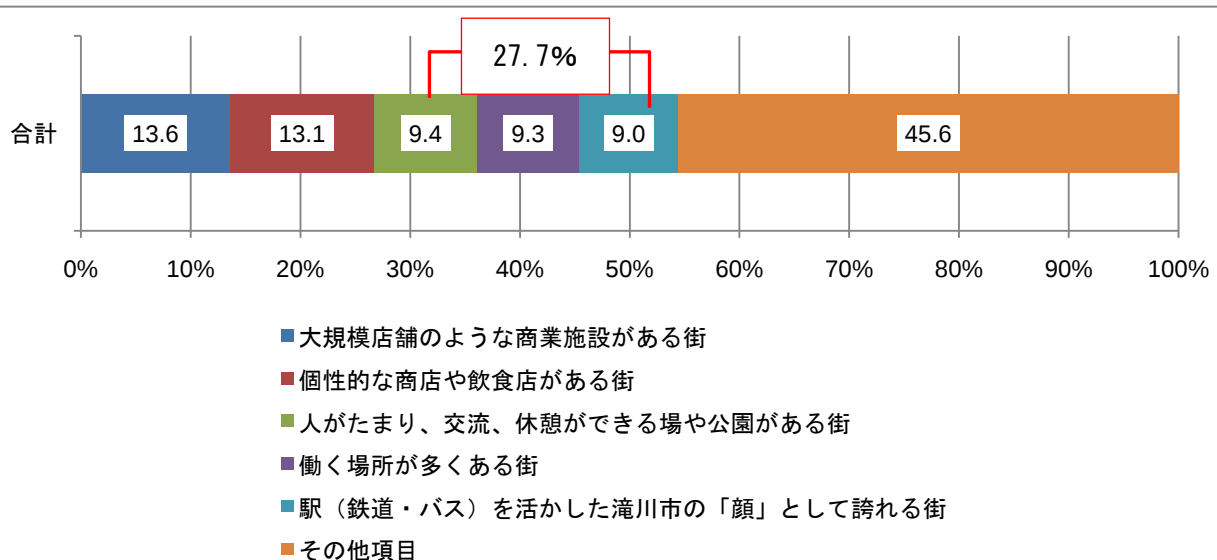
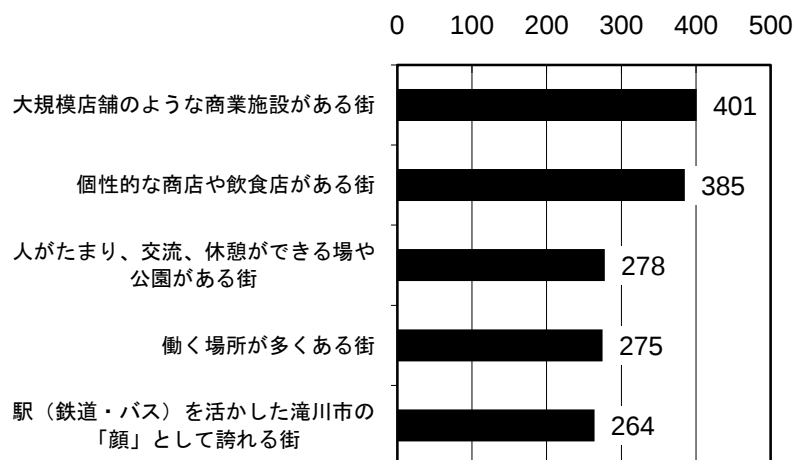
#### ④中心市街地のあるべき姿

- ・中心市街地のあるべき姿については、13項目から3つ選択してもらった結果、「大規模店舗のような商業施設がある街」「個性的な商店や飲食店がある街」が全体の26.6%を占め、中心市街地を商業集積地区として期待している意見が多い。
- ・一方、上位5件の内、3～5位には、「人がたまり、交流、休憩ができる場や公園がある街」「働く場所が多くある街」「駅（鉄道・バス）を活かした滝川市の「顔」として誇れる街」など（3件で全体の27.7%）、商業的視点では無く、交流や人が多く集積する地区、広域交通を活かした拠点といった滝川市を代表するような市街地形成も望んでいる。

##### ◆選択肢一覧

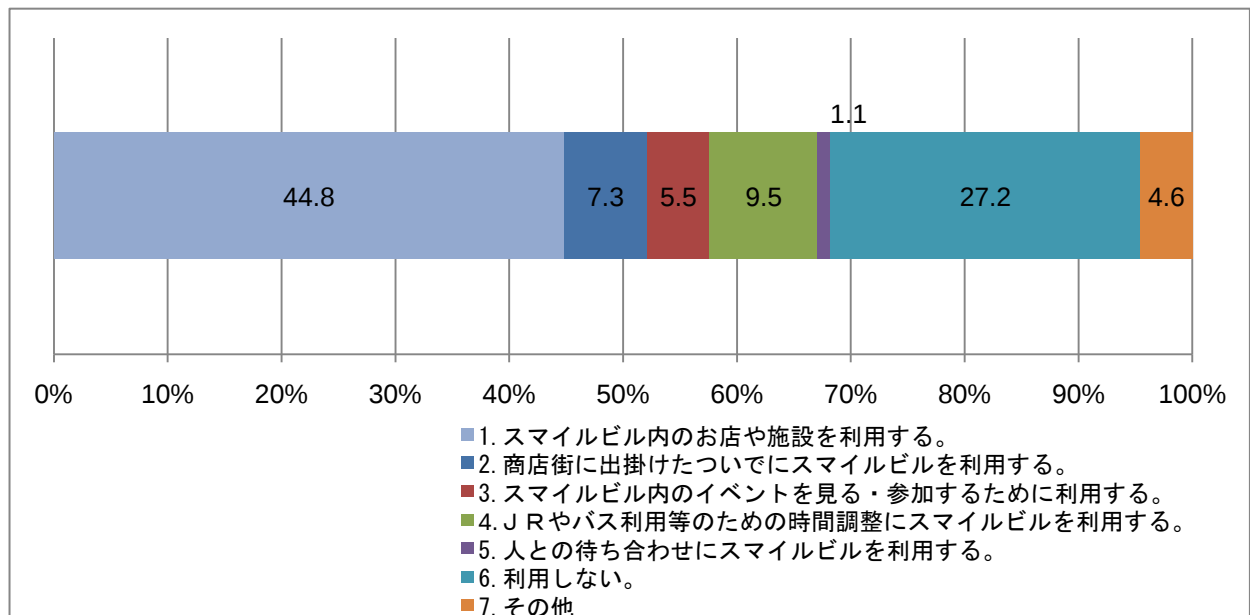
- 個性的な商店や飲食店がある街
- 大規模店舗のような商業施設がある街
- イベントやお祭りが盛んな街
- 市民や商店街及びボランティアなどの活動が活発な街
- 花や緑が豊かな街
- 人がたまり、交流、休憩ができる場や公園がある街
- 駅（鉄道・バス）を活かした滝川市の「顔」として誇れる街
- 住んでみたい又は住み続けたい街
- 医療・福祉施設が充実している街
- 教育文化施設が充実している街
- 働く場所が多くある街
- 気軽に立ち寄れる親しみのある街

（中心市街地はどのような街が良いか 上位5件）



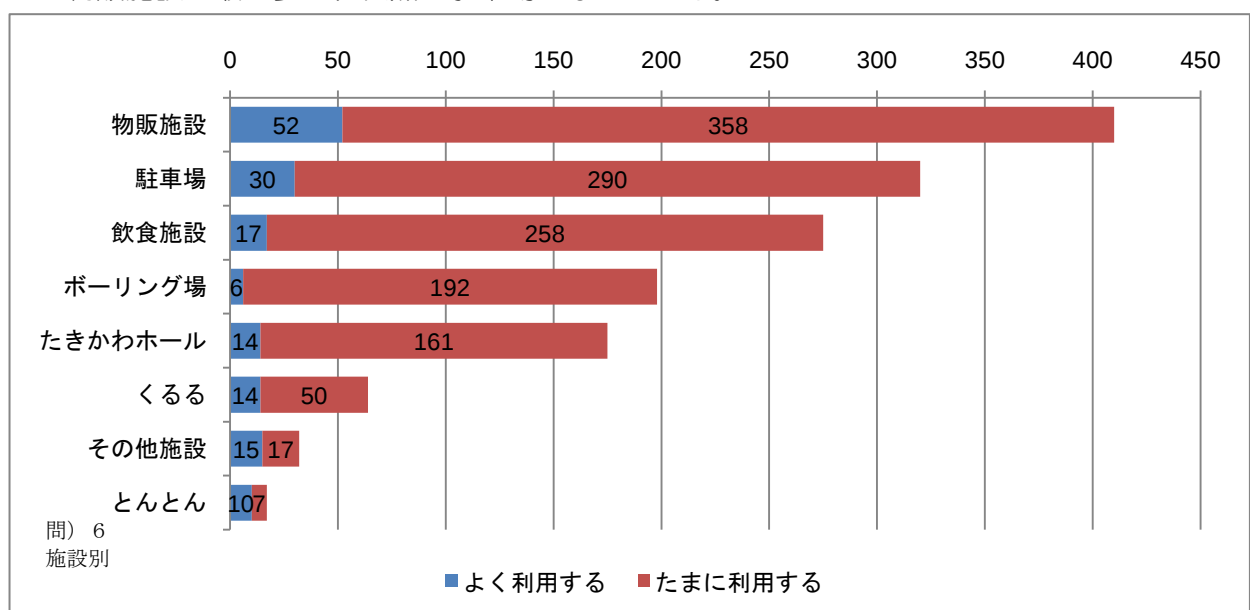
## ⑤スマイルビルの利用目的

- ・回答者全員を対象にスマイルビルの利用目的を1つのみ選択して頂いた結果、スマイルビル内のテナント目的が最も多く全体の44.8%を占めている。
- ・一方では、利用しないという方も全体の約27.2%を占めていることから、スマイルビルの今後のあり方について検討することが望まれる。



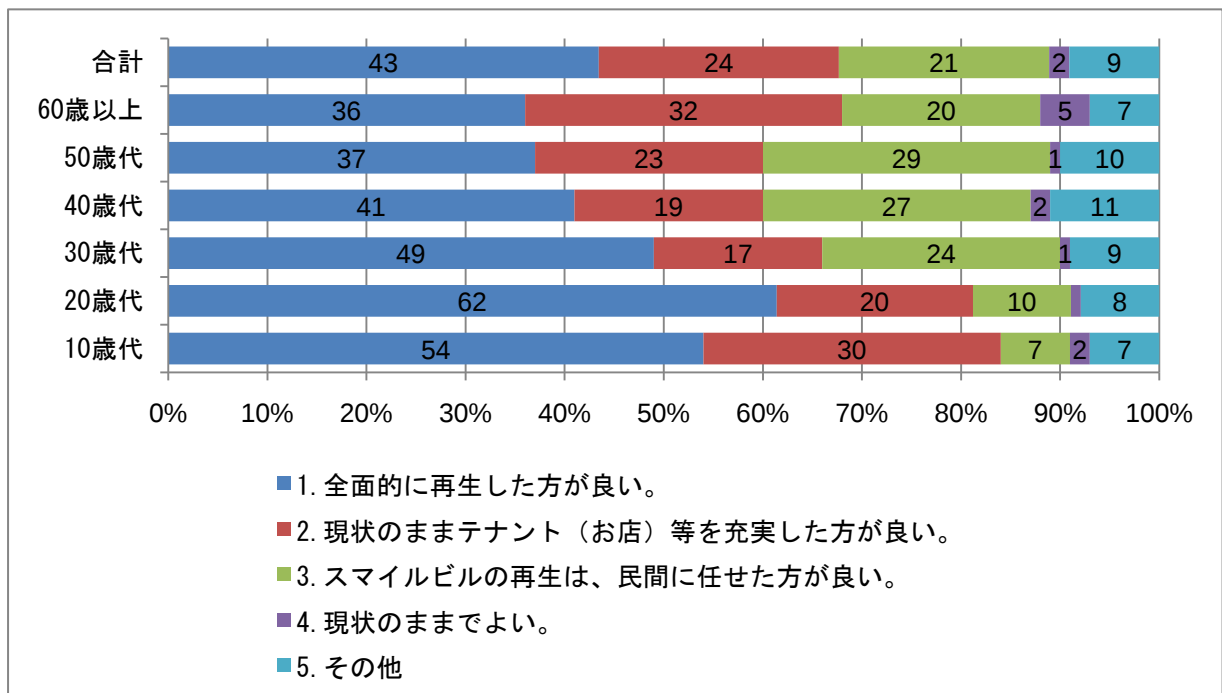
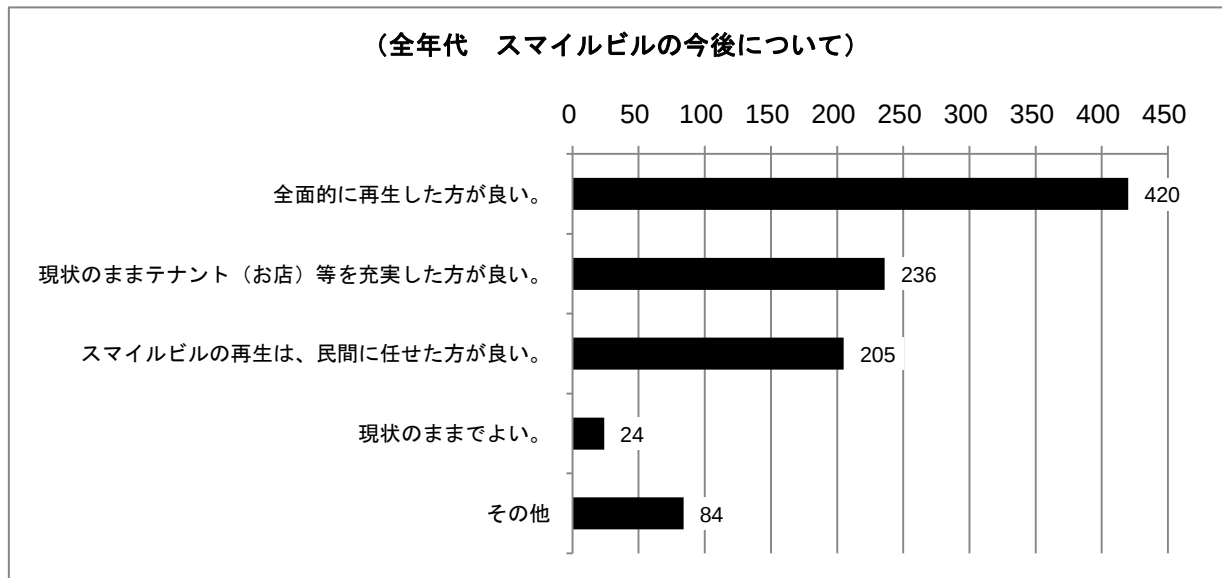
## ⑥スマイルビル内の施設利用

- ・スマイルビル内の各施設の利用状況は、スマイルビル内で最も利用されている施設は、物販施設が最も多く、次点は駐車場となっている。



## ⑦スマイルビルの今後について

- ・スマイルビルの今後については、「全面的に再生した方が良い」が最も多く、全体の43%を占めている。
- ・この「全面的に再生した方が良い」の年代別の傾向としては、年代が若くなるほど、その傾向が強い。

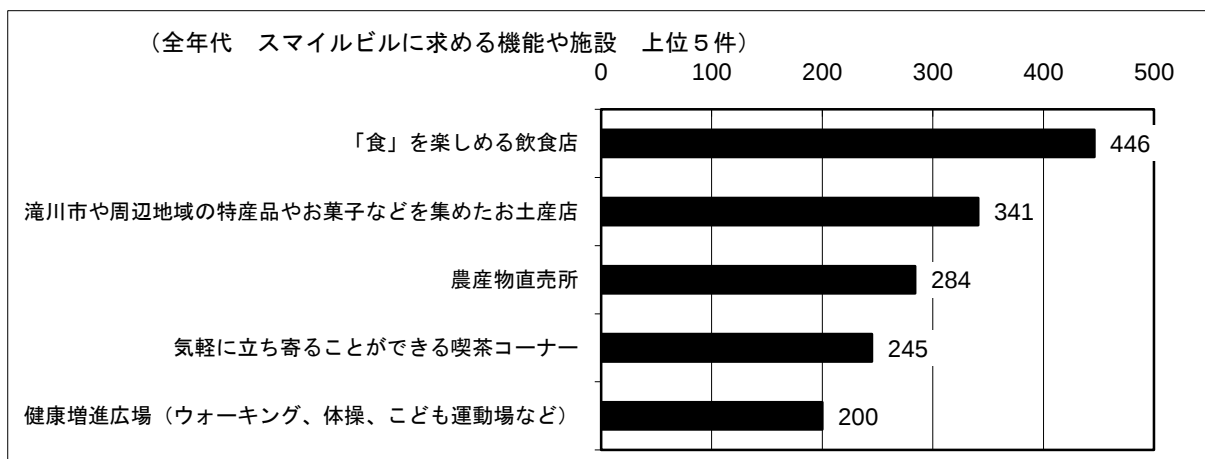


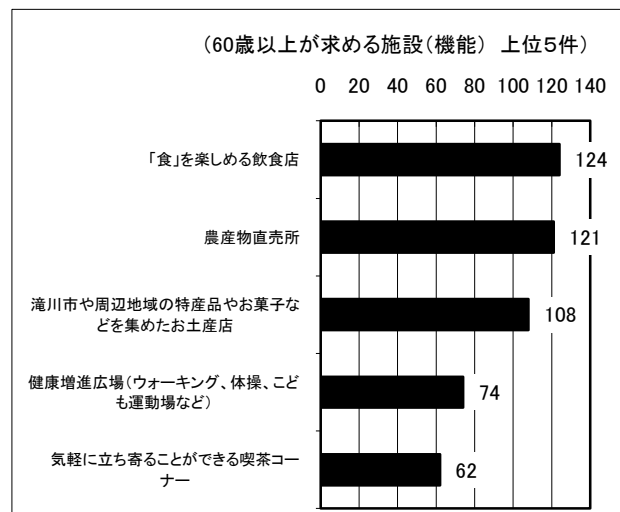
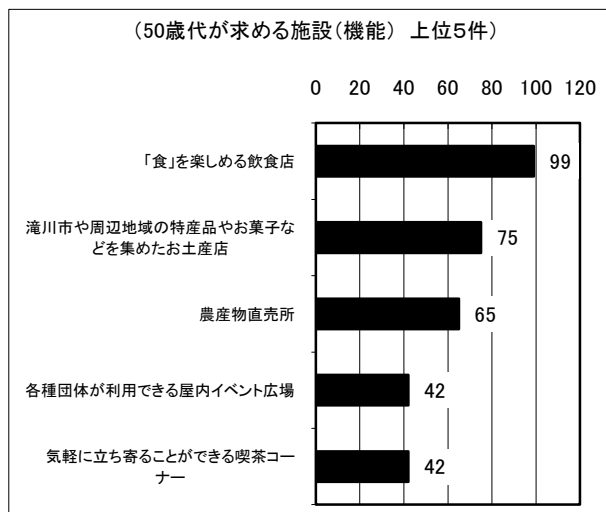
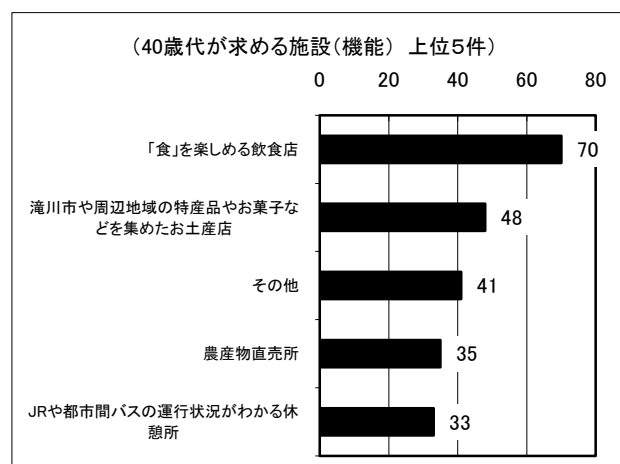
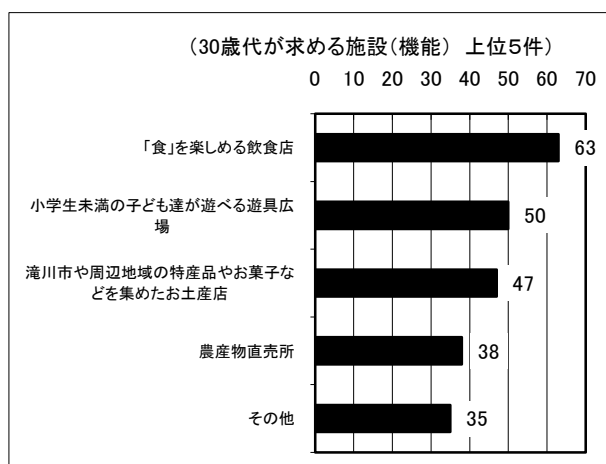
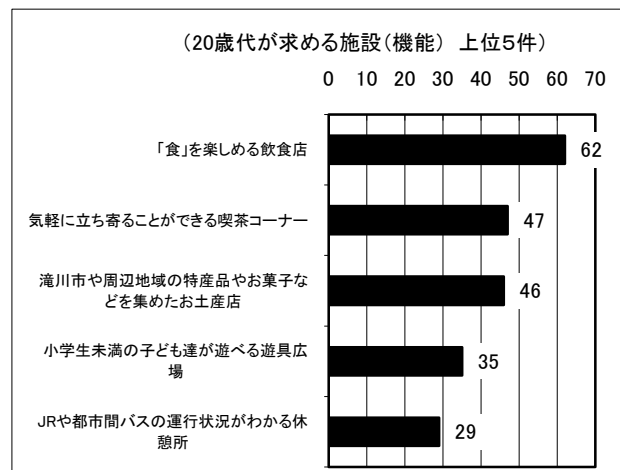
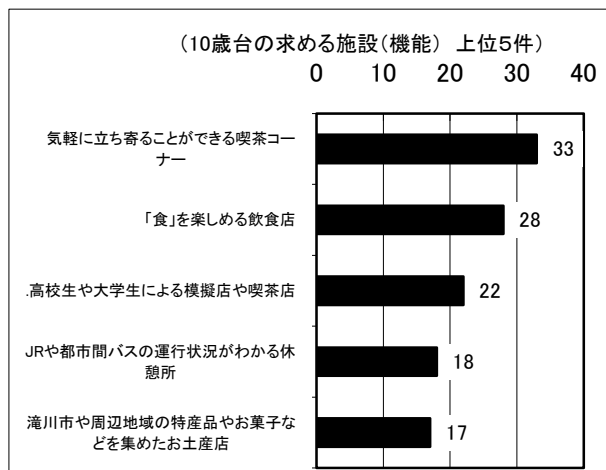
## ⑧スマイルビルの利用を促すような機能

- ・スマイルビルを今まで以上に利用するために必要と思われる施設（機能）を回答者全員に3つまで選択して頂いた結果（選択肢 17）、全体では「食」を楽しめる飲食店」「滝川市や周辺地域の特産品やお菓子などを集めた土産店」「農産物直売所」「気軽に立ち寄ることができる喫茶コーナー」「健康増進広場（ウォーキング、体操、こども運動場など）」が上位を占め全体の59%にあたる。
- ・通勤や通学、出張等で広域交通機関を利用する方々が多い世代 10 代、20 代、40 代では「JR や都市間バスの運行状況がわかる休憩所」が上位に上がっている。
- ・子育て期にある 30 代からは、「小学生未満の子供達が遊べる遊具広場」が2 番目に多い。
- ・40 代では、その他が上位にあり、その内容としては、ワンストップ型の大型店舗を望んでいる意見が多い。この背景としては、市内にも大型店が数多く立地しているが、そのほとんどには、憩いの空間がなく、いわゆるショッピングモールの様な構造になっていないためと考えられる。
- ・以上のことから、スマイルビルの利用を促す機能としては、「食」を中心に、交流や憩い、地域発信が求められていると考えられる。

### ◆選択肢一覧

- 農産物直売所
- JR や都市間バスの運行状況がわかる休憩所
- 各種団体が利用できる屋内イベント広場
- 小学生未満の子ども達が遊べる遊具広場
- 健康増進広場（ウォーキング、体操、こども運動場など）
- 小さな子ども達を預けることができる施設
- 各種団体や市民サークル等が活動や会合ができる会議室
- 「食」を楽しめる飲食店
- 気軽に立ち寄ることができる喫茶コーナー
- 滝川市や周辺地域の観光案内所（無料パンフレットコーナーなど）
- 滝川市や周辺地域の特産品やお菓子などを集めた土産店
- 各種団体や市民サークル、学生等の文化活動の成果を展示できる空間





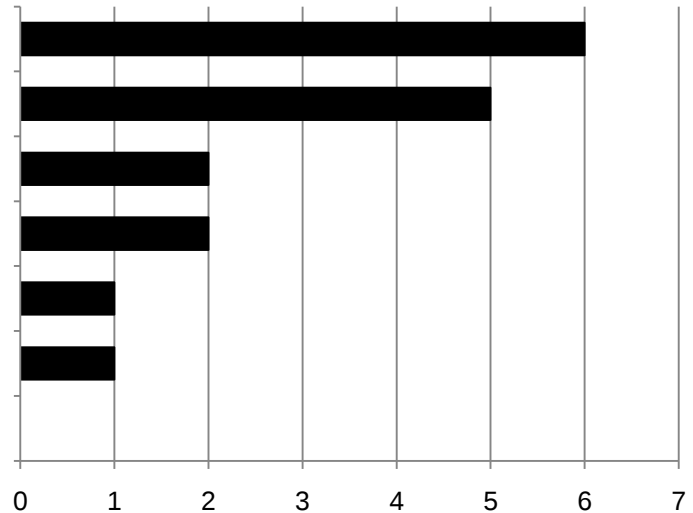
## ○総括

- ・市民は、中心市街地に商業機能も多いが、働く場や交流機能などの商業以外の機能も求めている。
- ・スマイルビルに関しては、商業機能（物販）よりも飲食や交流など郊外店とは違った賑わいを求めている。
- ・更にスマイルビルの今後については、「再生」を望む意見も多いことから、商業機能にとらわれない再生が必要であると考えられる。

## ○中心市街地活性化協議会に対するアンケート結果

### 中活協によるスマイルビルの再生方向

2. 民間により現状のままテナント（お店）等を充実した方が良い。
3. スマイルビルの再生は、公共に任せた方が良い。
6. 公共が主体となって新たな用途としてスマイルビルを建替えた方が良い。
5. 民間が主体となって新たな用途としてスマイルビルを建替えた方が良い。
7. その他（①公共が買い取り、利用を民間の力を活かす方向で考える。）
1. 建物をリニューアルし、民間が主体となって全面的に再生した方が良い。
4. 現状のままでよい。

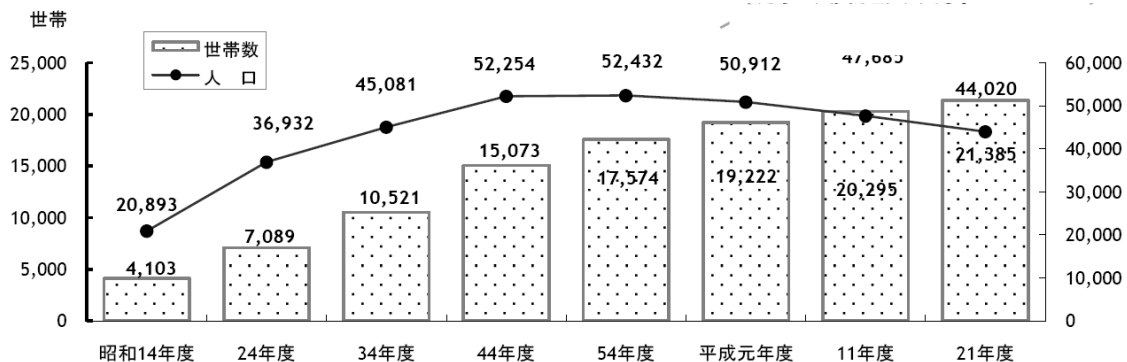


| 中活協 各団体意見(スマイルビル) |                                                                              |                                                                                                                                                                            |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 機能分類              | 意見のまとめ                                                                       | 意見                                                                                                                                                                         |
| 商業機能              | 大型店の誘致・入店に努力<br>・食料品スーパーと本屋<br>・総合スーパー<br>・24時間営業<br>・食堂街(ファミレス)<br>・テナントの充実 | 食料品スーパーと本屋さん、とにかくせつかく広いので大型が入れば良いのと思う。                                                                                                                                     |
|                   |                                                                              | 大型店の誘致を諦めず、辛抱強く行うこと。(今すぐは無理としても将来必ず)                                                                                                                                       |
|                   |                                                                              | キーテナントとして食品、衣料、雑貨など総合スーパーの入店に努力する。                                                                                                                                         |
|                   |                                                                              | 24時間スーパー・コンビニ                                                                                                                                                              |
|                   |                                                                              | テナントの充実                                                                                                                                                                    |
|                   |                                                                              | ・小さい店が何店も並ぶより、大きい店が数店の方がよい。                                                                                                                                                |
|                   |                                                                              | ・食堂街(ファミレス)誰でも入りやすい一般的な価格で。                                                                                                                                                |
| 交流機能              | 気軽に立ち寄れる場所<br>・喫茶コーナー                                                        | 書店や雑貨、衣料品店などのテナントの充実あるいは飲食品フロアの整理など。                                                                                                                                       |
|                   |                                                                              | テナントを充実させる。閑散とさせない。                                                                                                                                                        |
|                   |                                                                              | 賑わいと暮らしを支える機能が集約した活性化                                                                                                                                                      |
| 行政機能              | 社会教育施設<br>総合福祉センター                                                           | バス、駅が近いことから滝川市の道の駅の様な気軽に立ち寄れる場所。滝川の特産品、喫茶コーナー等があり、個室を借りてお休みもできる。そんな所もあっていいのではないのでしょうか。                                                                                     |
|                   |                                                                              | 駅前地区の拠点として、JR駅やバスターミナル等、公共交通機関の利便性活かした活用を期待します。JRの乗り換え列車やバスの待ち合わせで休憩がとれるような喫茶店など飲食店の充実。                                                                                    |
|                   |                                                                              | たきかわホール、く・る・る、とんとんなどと連携した社会教育施設など。                                                                                                                                         |
| その他               | 若い人が利用できる施設・店舗<br>再生する必要がなし                                                  | 総合福祉センター(場合によっては保健センターも)の機能移転。<br>その跡地は平和公園として、今の平和公園を市役所第2駐車場に整備。<br>国道38号線に新しく整備した第2駐車場から市役所南玄関口側へ歩道橋を設置し、市役所1階と2階の新しい図書館と繋ぐ。                                            |
|                   |                                                                              | 公共施設誘致                                                                                                                                                                     |
|                   |                                                                              | 滝川に降りた時に、活気が感じられる場所になってもらいたい。遠方からJRやバスでいらした方に、コンビニや銀行の場所をよく聞かれます。しかし近くにはない為、不便を感じます。ただここ2〜3年、学生がビル内で勉強したり、くつろいでいる姿を多く見かけるようになった。もっと若いひと人が利用できる施設や店舗があると活気につながるのではないかと思います。 |
| その他               | 若い人が利用できる施設・店舗<br>再生する必要がなし                                                  | ビルそのものは、再生する必要がない。                                                                                                                                                         |

### 参考3 滝川市中心市街地の抱える現況の課題

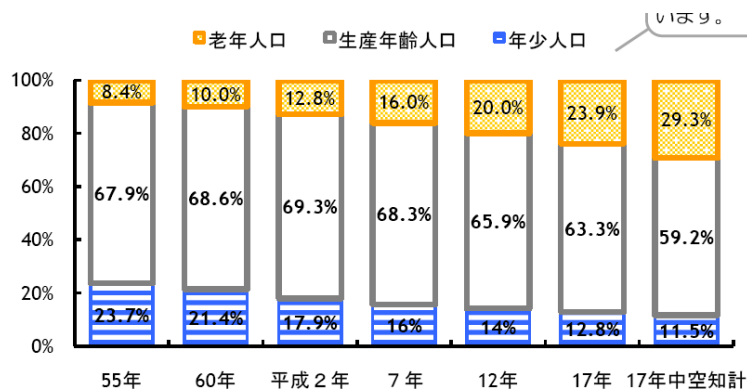
#### ●人口減少・高齢化社会への対応の必要性（中心市街地活性化基本計画より）

- ・全国及び全道的な傾向同様に、滝川市においても人口減少社会・少子高齢社会への本格的な移行がみられ、将来的な超高齢社会への突入が予測されている。
- ・特に中心市街地においては、都市の拡大、外縁部への人口の流出に伴う人口の空洞化が顕著であり、昭和55年段階で4,733人あった人口が平成17年には2,738人（42%減）にまで落ち込んでいる。（国調データより）
- ・また全市人口に対する中心市街地人口の割合は、昭和55年の9.25%に比べ、平成17年時点では6.01%と3.24ポイント下回っている。
- ・世帯構成については、昭和55年の2.84人から、平成17年には2.10人に減少傾向で推移しており、今後の単身世帯の増加が懸念されている。
- ・一方、中心市街地における高齢者割合については、平成7年に17.9%であったものが、平成17年時点では23.1%と10年間で5.2%増加している。世帯構成と併せ見て、高齢者の単身あるいは夫婦世帯が増加傾向にあるものと思われる。
- ・今後のまちづくりにおいては、都市のコンパクト化に併せ、利便性の高い中心市街地への回帰を促す生活環境の更新、機能再配置といった取組を推進することが求められる。



資料：市市民生活部市民課「住民基本台帳」（各年度3月末）

注）昭和24年度は（10月1日現在）、昭和34年度は（9月30日現在）による

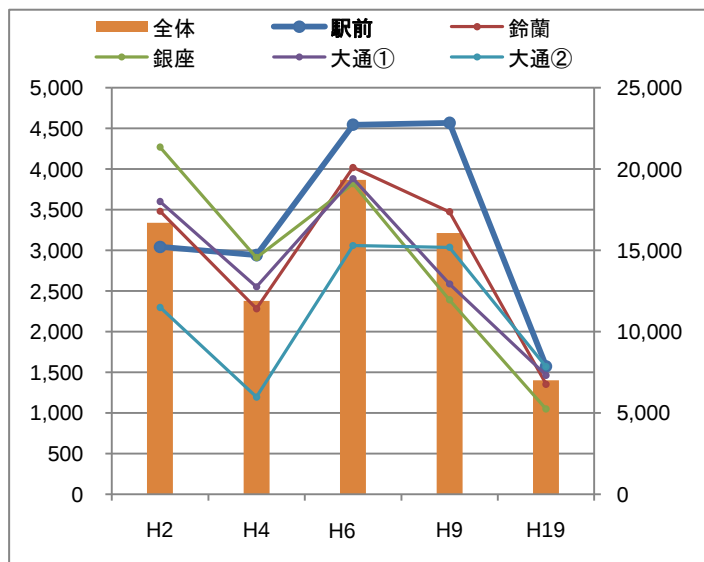


資料：総務省統計局「国勢調査」

注）年少人口(0～14歳)・生産年齢人口(15～64歳)・老年人口(65歳以上)

## ●街なかの賑わいの減少

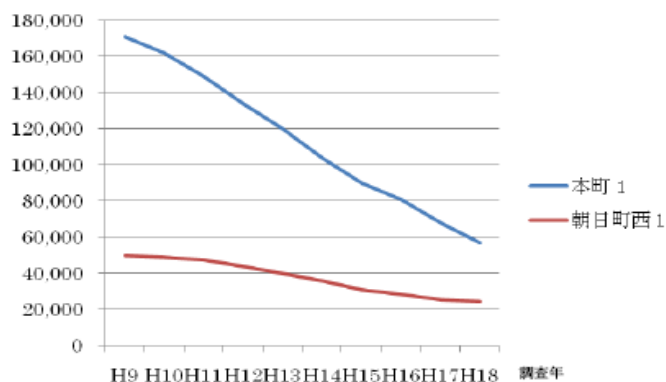
- ・ 中心市街地における歩行者通行量の減少が、地区の中心的な軸となるベルロード付近、飲食店街をはじめ、全般的に見られる。
- ・ 特に平成 15 年の駅前再開発ビルのキーテナントである西友撤退が大きく影響しているものと思われる。



歩行者通行量推移



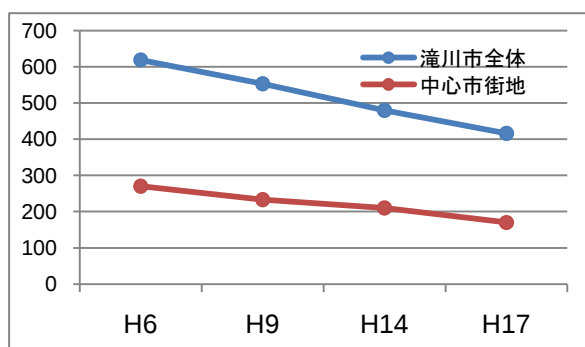
- ・ また、地価動向をみると、昭和 61 年の駅前再開発ビルの商業施設の開業まで、小規模な店舗や事務所ビルなどを中心に高度利用が図られていたが、近年では大型施設の空洞化、施設撤去後の未利用地等の増加に伴い、地区付加価値を創出する要因が減少し、公示価格が減少している。
- ・ こうした通行量の減少、及び地価の下落に見られるよう、かつての中心市街地の賑わいや街なかの魅力が失われつつあり、都市の再編・中心市街地の活性化に資する取り組みを通じて、賑わいの再生を促進することが重要な課題となる。



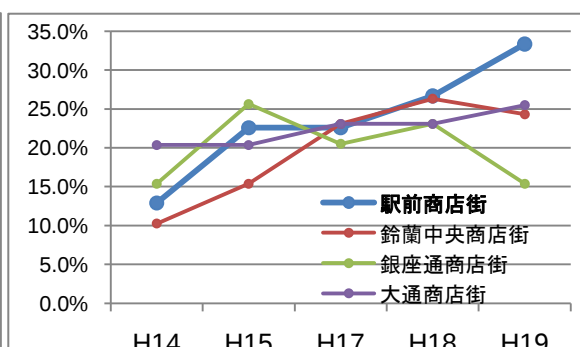
中心市街地地価動向（公示価格推移）

## ●経済の停滞

- ・ 滝川市内の小売店舗は減少傾向にあり、特に国道 12 号バイパスの整備や大店立地法制定に伴い、郊外部への大型店舗の立地が相次ぎ、この影響を大きく受けている。
- ・ こうした大型店舗の立地は中心市街地の小売店舗にも大きく影響を及ぼし、さらには中心市街地の商業者の高齢化、後継者問題等の要因もあり、空き店舗も目立ち、新規店舗の誘致が出来ていない。
- ・ 一方では、街の若手経営者やチャレンジショップ出身者によるまちの活性化に向けた活動を展開している状況もあり、前述の地価の低下等も優位性として捉え、新たな担い手の新規参入・起業等を促進する可能性もあるものと思われる。

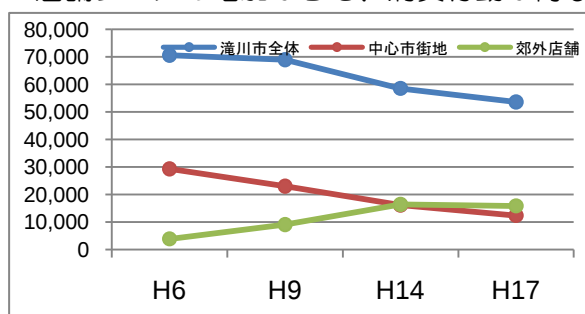


中心市街地小売店舗数推移



中心市街地空き店舗率推移

- ・ 市内の小売販売額については、平成6年をピークに減少傾向にあり、中空知において、4割強のシェアを有する滝川市の販売額も、全国的な不況や周辺人口の低下もともなって大きく落ち込む結果となっている。
- ・ 中心市街地の小売販売額の低下も市全体同様の要因で生じているものと思われ、郊外大型店舗シェアの増加からも、消費行動が街なかから郊外に移転したことが分かる。



滝川市内小売販売額

### (3) 広域商圈調査（北海道平成21年度）における滝川市の状況

- ・平成21年度、北海道では消費者の購買動向の変化や大規模小売店舗進出等の影響を把握し、道内の地域商店街の賑わい再生、中心市街地活性化ための基礎データとして活用することを目的として、広域商圈調査が行われた。
- ・調査によると、滝川市は、道内で8箇所ある広域商圈の内、札幌広域商圈に属し、その中で中小商圈の拠点として機能している。
- ・滝川市の商圈は、下表に示すとおりであり、平成21年における商圈人口は約12万人と平成3年からの推移では若干減少している傾向にある。

表一札幌広域商圈を構成する市町村

| 【平成3年】                    |                 |                 |                | 【平成21年】                   |                 |                 |                |
|---------------------------|-----------------|-----------------|----------------|---------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 8広域商圈                     |                 | 札幌広域商圈          |                | 8広域商圈                     |                 | 札幌広域商圈          |                |
|                           |                 | 2,668,189       |                |                           |                 | 2,870,906       |                |
|                           |                 | 13市27町10村       |                |                           |                 | 16市24町7村        |                |
| 31中小商圈                    | 市町村単位の商圈区分      |                 |                | 32中小商圈                    | 市町村単位の商圈区分      |                 |                |
|                           | 1次商圈            | 2次商圈            | 3次商圈           |                           | 1次商圈            | 2次商圈            | 3次商圈           |
|                           | (56%以上)         | (30%以上56%未満)    | (5%以上30%未満)    |                           | (56%以上)         | (30%以上56%未満)    | (5%以上30%未満)    |
| 札幌<br>2,085,701<br>5市7町3村 | 札幌市 88.3        | 江別市 48.3        | 千歳市 13.1       | 札幌<br>2,133,903<br>5市4町2村 | 札幌市 95.8        | 喜茂別町 53.5       | 島牧村 28.4       |
|                           | 広島町 63.5        | 当別町 36.3        | 恵庭市 22.1       |                           | 石狩市 58.8        | 長沼町 41.5        | 恵庭市 25.3       |
|                           | 石狩町 57.4        | 浜益村 30.7        | 夕張市 27.3       |                           | 当別町 57.2        | 留寿都村 40.1       | 夕張市 23.6       |
|                           |                 | 厚田村 39.3        | 由仁町 20.1       |                           | 北広島市 56.1       | 京極町 39.6        |                |
|                           |                 |                 | 長沼町 25.1       | 小樽<br>135,232<br>1市       | 小樽市 76.5(19.1)  |                 |                |
|                           |                 |                 | 南幌町 28.0       | 余市<br>33,261<br>4町1村      |                 | 余市町 55.4(14.9)  |                |
|                           |                 |                 | 利尻富士町 14.5     |                           |                 | 古平町 55.2(9.0)   |                |
|                           |                 |                 | 島牧村 29.7       |                           |                 | 仁木町 50.7(13.6)  |                |
|                           |                 |                 |                |                           | 積丹町 48.0(14.5)  |                 |                |
| 小樽<br>203,970<br>1市4町1村   | 小樽市 79.2(10.4)  | 積丹町 35.5(18.8)  |                | 岩内<br>28,606<br>3町2村      |                 | 赤井川村 47.9(16.7) |                |
|                           |                 | 古平町 30.7(11.0)  |                |                           |                 | 岩内町 42.4(20.3)  | 共和町 24.9(20.6) |
|                           |                 | 余市町 33.6(13.4)  |                |                           |                 | 泊村 43.5(17.3)   | 寿都町 18.3(22.0) |
|                           |                 | 仁木町 34.3(9.1)   |                |                           |                 | 神恵内村 36.2(15.1) |                |
| 岩内<br>35,930<br>3町2村      | 岩内町 65.6(13.7)  | 寿都町 30.9(19.4)  |                | 倶知安<br>27,815<br>3町1村     |                 |                 |                |
|                           | 共和町 57.5(11.6)  | 神恵内村 45.6(16.5) |                |                           |                 | 倶知安町 48.3(26.9) | 蘭越町 28.6(26.7) |
|                           | 泊村 62.5(14.9)   |                 |                |                           |                 | ニセコ町 35.5(33.4) |                |
| 倶知安<br>41,512<br>5町2村     | 倶知安町 64.7(19.1) | 喜茂別町 32.2(32.0) |                | 岩見沢<br>156,170<br>3市3町1村  | 岩見沢市 81.5(13.0) | 美唄市 51.0(9.4)   | 栗山町 28.5(15.4) |
|                           |                 | 京極町 45.5(27.5)  |                |                           | 月形町 70.2(12.2)  |                 | 由仁町 23.9(23.3) |
|                           |                 | 蘭越町 34.1(11.5)  |                |                           | 三笠市 65.5(9.2)   |                 |                |
|                           |                 | ニセコ町 46.0(19.2) |                |                           | 新篠津村 58.6(10.9) |                 |                |
|                           |                 | 真狩村 45.5(14.8)  |                | 滝川<br>121,782<br>5市5町     | 滝川市 79.8(7.5)   | 歌志内市 49.3(8.0)  |                |
| 岩見沢<br>170,389<br>3市3町2村  | 岩見沢市 80.8(11.5) | 月形町 46.6(10.7)  | 美唄市 20.0(6.8)  |                           | 新十津川町 70.4(8.5) | 奈井江町 46.4(10.2) |                |
|                           | 三笠市 59.4(10.3)  | 新篠津村 45.7(16.5) | 栗山町 20.9(14.1) |                           | 赤平市 65.7(5.4)   | 砂川市 46.1(7.2)   |                |
|                           | 栗沢町 66.2(9.4)   |                 |                |                           | 雨竜町 63.2(5.5)   | 上砂川町 41.1(6.4)  |                |
|                           | 北村 74.4(4.4)    |                 |                |                           | 浦臼町 62.4(5.4)   | 芦別市 36.8(4.7)   |                |
| 滝川<br>130,687<br>4市5町     | 滝川市 79.2(9.5)   | 砂川市 36.5(12.0)  |                | 江別<br>131,521<br>1市1町     |                 | 江別市 55.1(41.4)  |                |
|                           | 浦臼町 56.6(5.5)   | 歌志内市 46.3(4.0)  |                |                           |                 | 南幌町 42.3(33.1)  |                |
|                           | 新十津川町 73.8(2.6) | 赤平市 46.7(3.7)   |                | 千歳<br>102,616<br>1市1町     | 千歳市 81.7(10.4)  | 安平町 46.8(5.7)   |                |
|                           | 雨竜町 65.4(1.2)   | 奈井江町 38.6(4.7)  |                |                           |                 |                 |                |
|                           |                 | 上砂川町 42.3(6.0)  |                |                           |                 |                 |                |

注 1. 表中の数値(%)は、中小商圈母都市への購買率

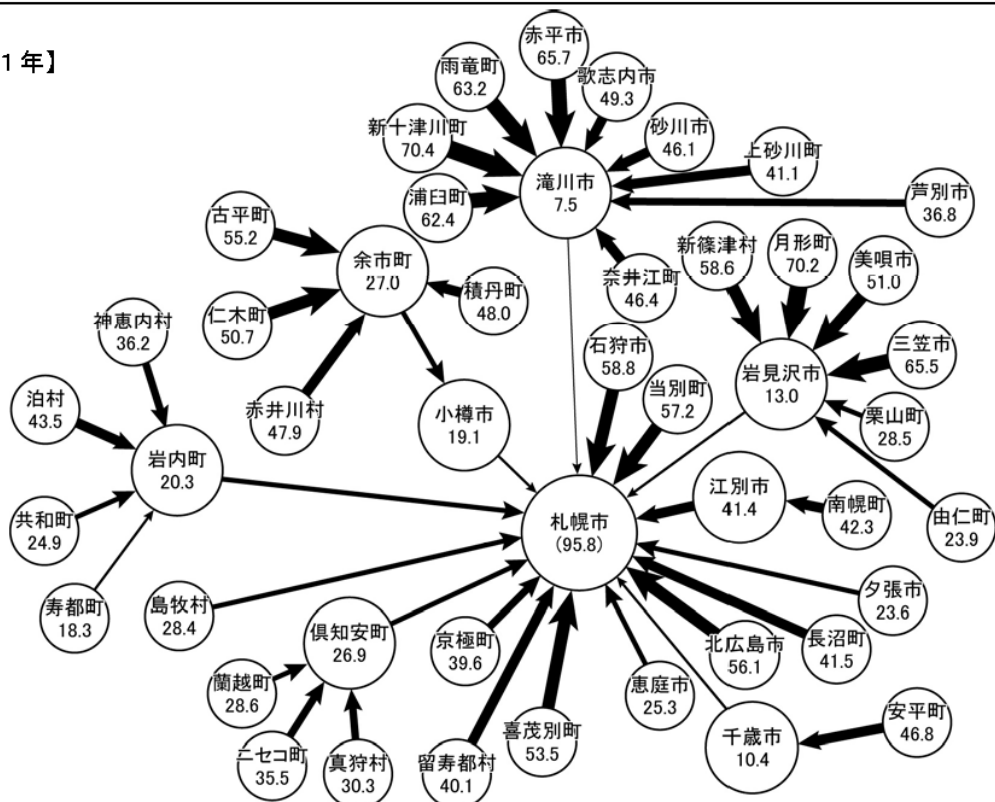
注1. 表中の数値(%)は、中小商圈母都市への購買率

注2. ( )内数値は、広域商圈母都市(表4-5では札幌市)への購買率

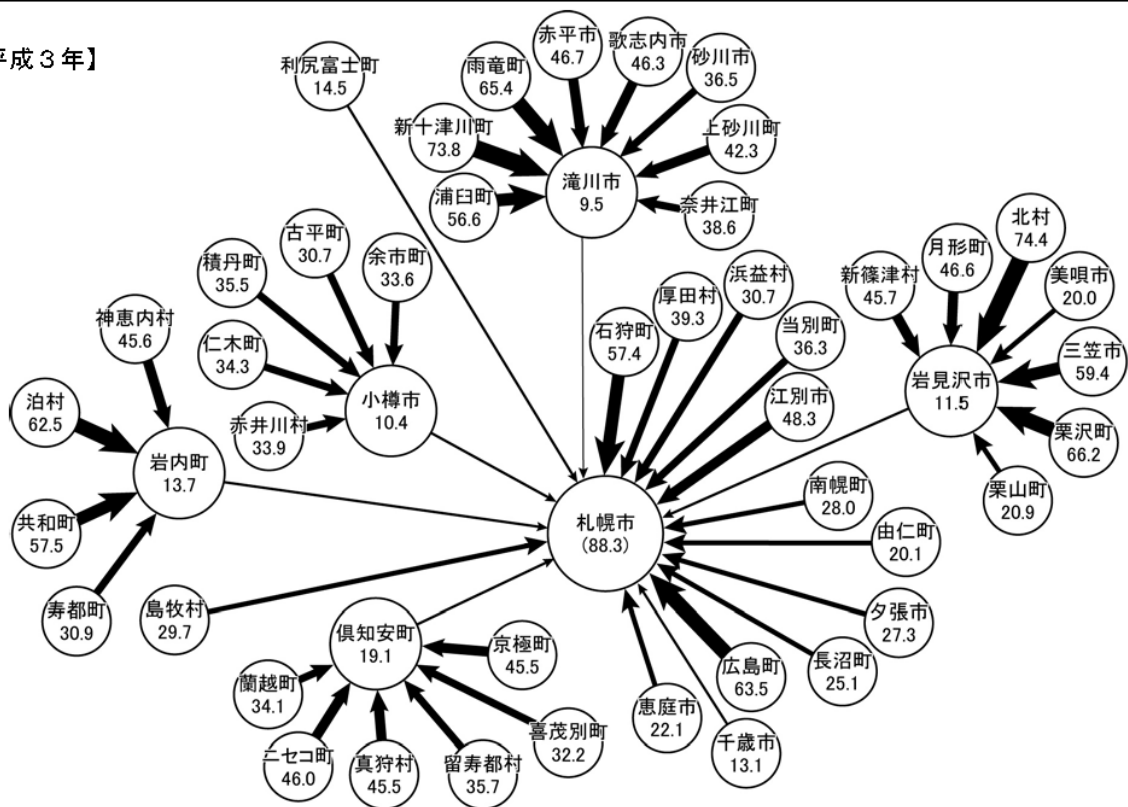
(市町村合併) 平成3年 石狩町、厚田村、浜益村  
→ 岩見沢市、栗沢町、北村  
→ 追分町、早来町

平成21年 石狩市  
→ 岩見沢市  
→ 安平町

【平成21年】



【平成3年】



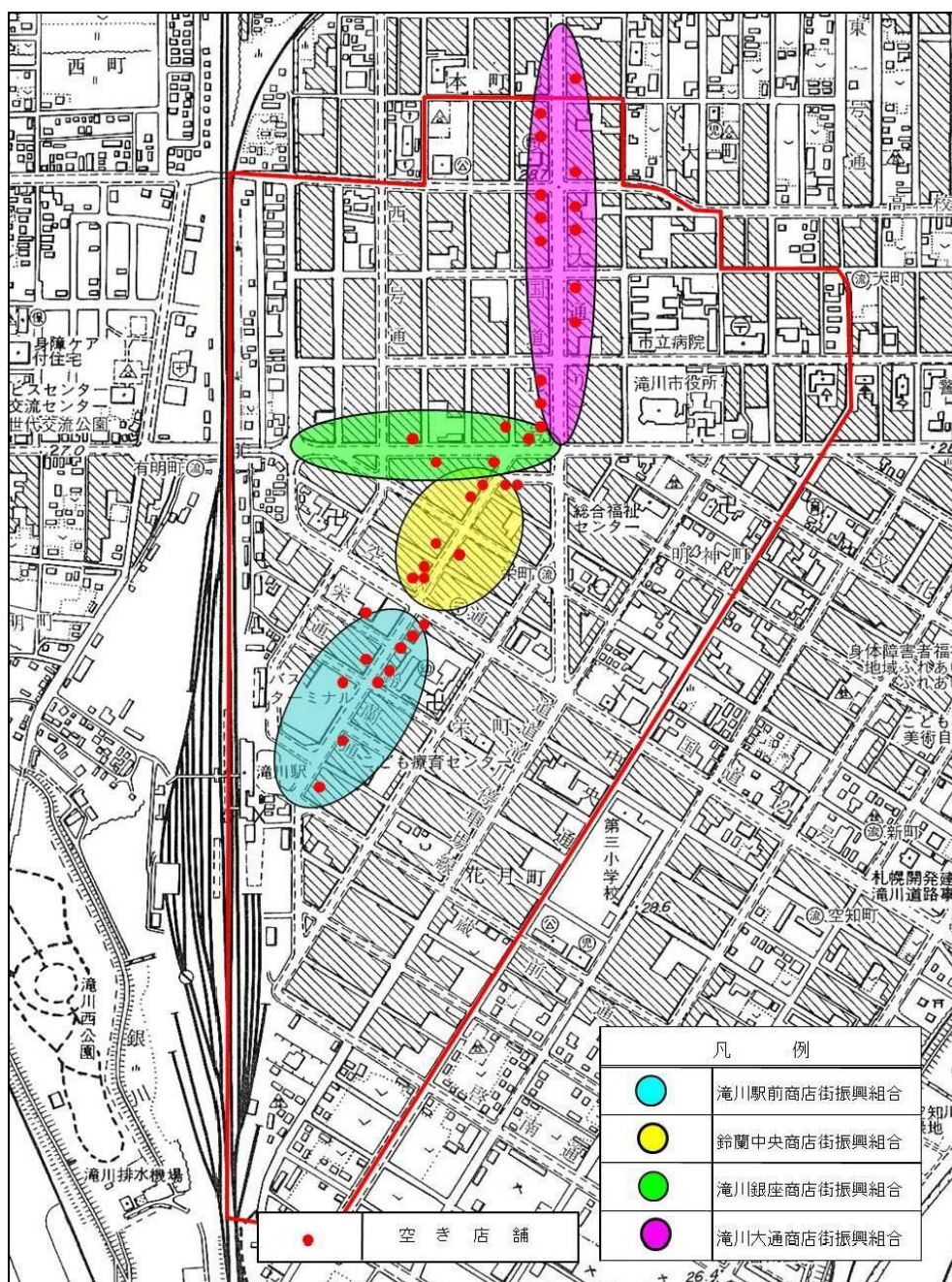
1%～ 10%～ 20%～ 30%～ 40%～ 50%～ 60%～ 70%～ 80%以上

矢印方向が流出先、( ) は地元購買率

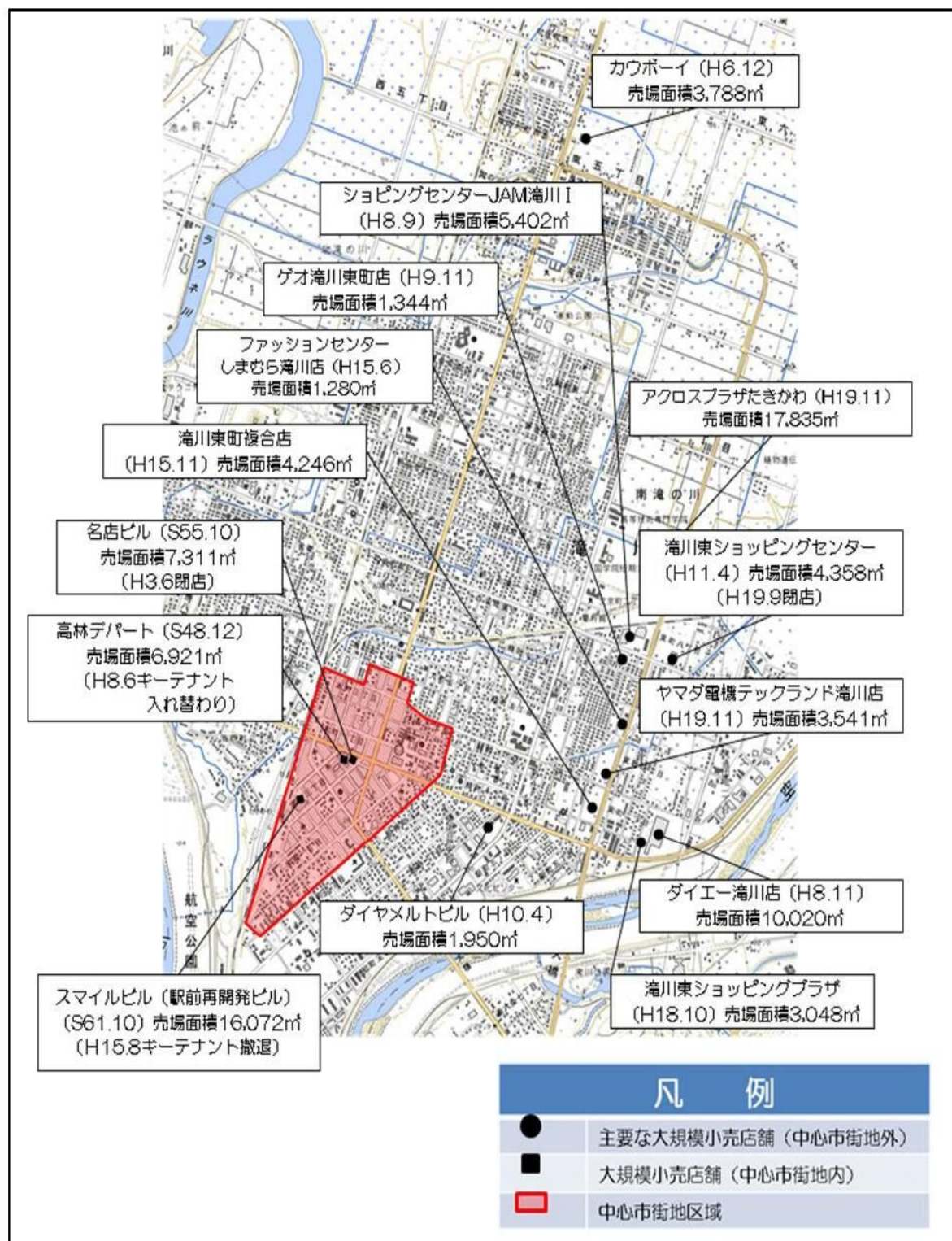
#### (4) 中心市街地における商店街組織と空き店舗状況

- ・ 中心市街地には、4つの商店街組織があり、その店舗数は157店舗である。
- ・ 157店舗の内、38店舗は空き店舗となっている。
- ・ 大型店は、中心市街地にスマイルビル、高林デパート及び名店ビルの3施設あるものの、疲弊した状態にあり、特に高林デパートは、建築後30年以上経過し、老朽化が著しい。
- ・ 名店ビルは、建築基準法の耐震基準が抜本的に改正された昭和56年以前に設計され、建築されていることから、耐震に対する対策が必要であると思われる。

図一商店街組織と空き店舗状況（H19 中活計画より）



図一大型店舗立地状況（H19 中活計画より）



## 参考４ スマイルビルの現状

### （１）スマイルビルの権利関係

- ・平成２３年４月以前は、権利者３０名程度が区分所有していたスマイルビルではあるが、現在は、土地所有者４名 地上権者４名の区分所有の状態である。
- ・なお、地上権及び賃借権の地代は月額１００円/㎡である。
- ・滝川駅前再開発ビルがスマイルビル全体の約８割を所有している。
- ・滝川駅前再開発ビルと西友の共有部分は駐車場である。

### ①土地の権利関係

|     | 地番５２０（建築敷地）                                | 地番５１９（公開空地）                                |
|-----|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 賃借権 |                                            | 滝川駅前再開発ビル（株）・（株）西友・（株）滝川振興公社・（株）北海道相互銀行の共有 |
| 地上権 | 滝川駅前再開発ビル（株）・（株）西友・（株）滝川振興公社・（株）北海道相互銀行の共有 |                                            |
| 所有権 | 滝川駅前再開発ビル（株）・（株）西友・北洋銀行・滝川市の共有             | 滝川市                                        |

地番520に関しては、（株）滝川振興公社の地上権は、滝川市に譲渡済である。

表一土地の持分

|              | 地番５２０          |                | 地番５１９           |                |
|--------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| 権利者          | 所有権            | 地上権            | 所有権             | 賃借権            |
| 滝川駅前再開発ビル（株） | 73,444/100,000 | 88,556/100,000 |                 | 88,556/100,000 |
| （株）西友        | 14,828/100,000 | 849/100,000    |                 | 849/100,000    |
| 北洋銀行         | 5,331/100,000  | 4,816/100,000  |                 | 4,816/100,000  |
| 滝川市          | 6,397/100,000  |                | 100,000/100,000 |                |
| （株）滝川振興公社    |                | 5,779/100,000  |                 | 5,779/100,000  |

②建物の権利関係

| 専有部 |                 |              |              |                 |                 |             |             |             | 共用部        | 延床面積（㎡）    |   | 区画数 |    |
|-----|-----------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|---|-----|----|
| 4F  | 2, 121. 82<br>⑤ |              |              |                 | 1, 559. 86<br>④ |             |             | 22. 80<br>① | 845. 95    | 4, 550. 43 | ㎡ | 3   | 区画 |
| 3F  | 3, 235. 67<br>① |              | 219. 26<br>⑤ | 839. 19<br>③    |                 |             | 75. 80<br>⑫ | 510. 63     | 4, 880. 55 | ㎡          | 4 | 区画  |    |
| 2F  | 2, 627. 73<br>① |              | 363. 63<br>⑤ | 1, 482. 97<br>⑪ |                 |             |             | 334. 24     | 4, 808. 57 | ㎡          | 3 | 区画  |    |
| 1F  | 2, 739. 25<br>① | 388. 37<br>② | 148. 55<br>⑨ | 156. 75<br>⑤    | 97. 05<br>⑧     | 88. 48<br>⑥ | 85. 17<br>⑦ | 62. 56<br>⑩ | 709. 09    | 4, 475. 27 | ㎡ | 8   | 区画 |
| B1F | 4, 940. 85<br>① |              |              |                 |                 |             |             |             | 382. 54    | 5, 323. 39 | ㎡ | 1   | 区画 |

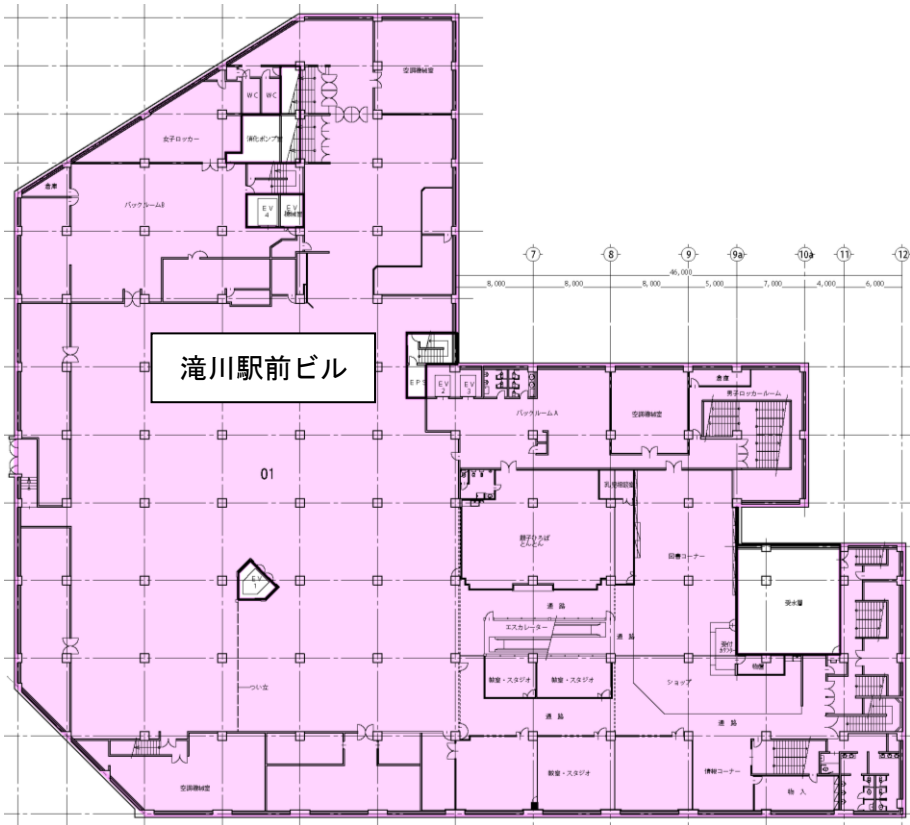
24,038.21 ㎡ 計  
19 区画 計

表 スマイルビル所有状況

| 記号 | 区画番号          | 所有者                            | 所有区画  | 所有床面積<br>計 (㎡) | 構成比<br>(%) |
|----|---------------|--------------------------------|-------|----------------|------------|
| A  | ①④⑥⑦⑧⑨<br>⑩⑪⑫ | 滝川駅前再開発ビル(株)                   | 9 区画  | 17,174.94      | 83.7       |
| B  | ②             | 北洋銀行                           | 1 区画  | 388.37         | 1.9        |
| C  | ③             | 滝川市                            | 1 区画  | 839.19         | 4.1        |
| D  | ⑤             | 滝川駅前再開発ビル(株)・(株)西友<br>の共有<駐車場> | 1 区画  | 2,121.82       | 10.3       |
| 合計 |               |                                | 12 区画 | 20,524.32      | 100.0      |

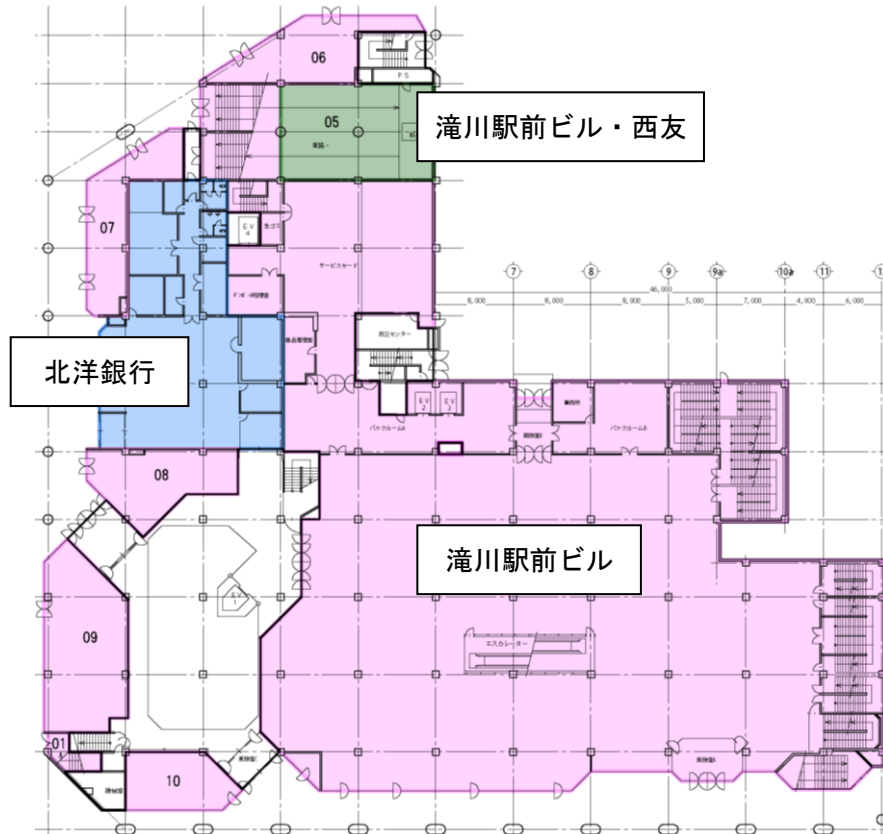
※権利が整理される前はAの所有者が滝川駅前再開発ビル(株)他27名の権利者で構成されていた。

地下1F

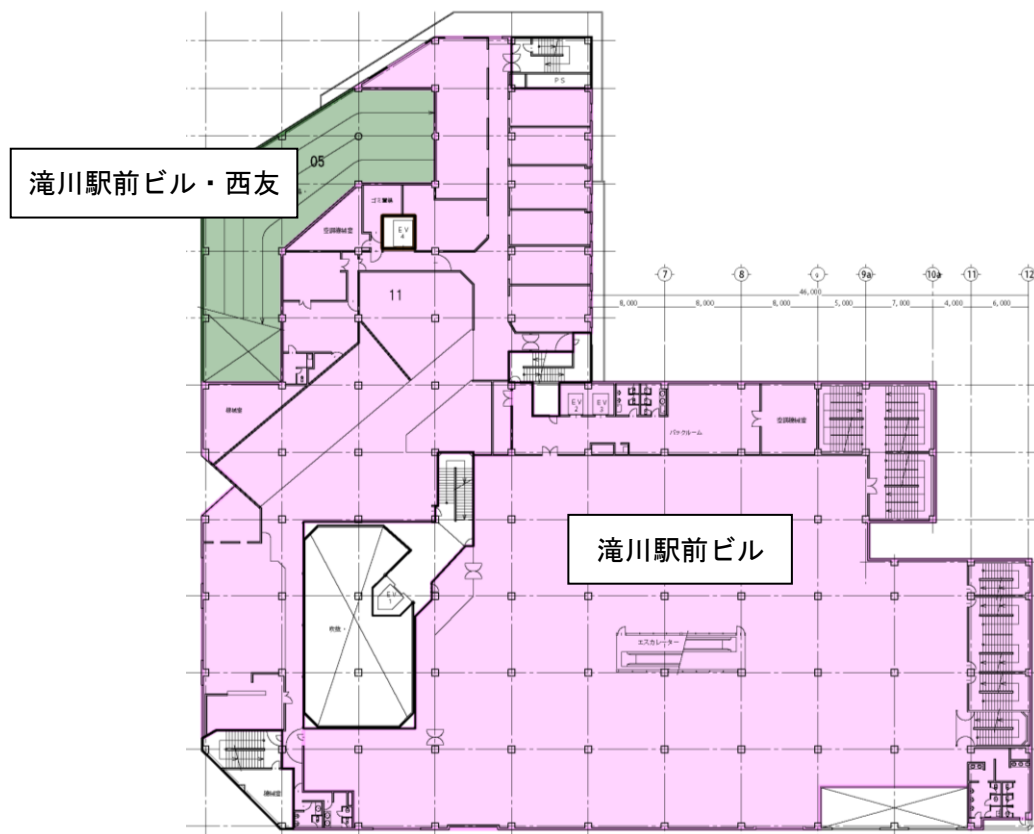


[参考\_33]

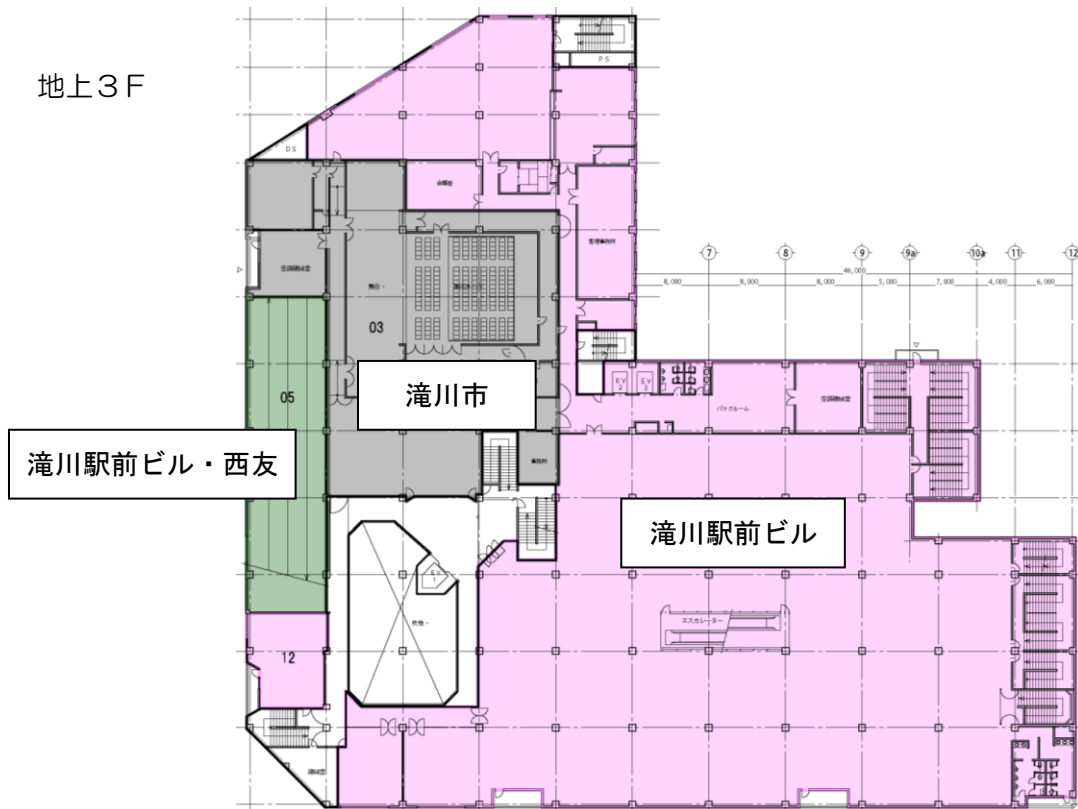
地上1F



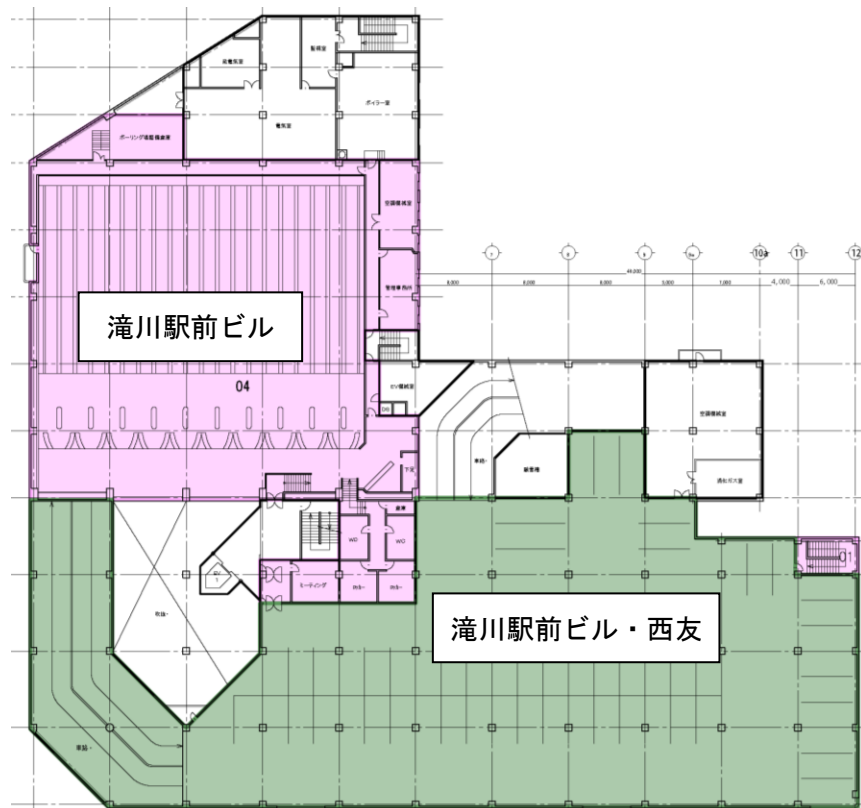
地上2F



地上3F



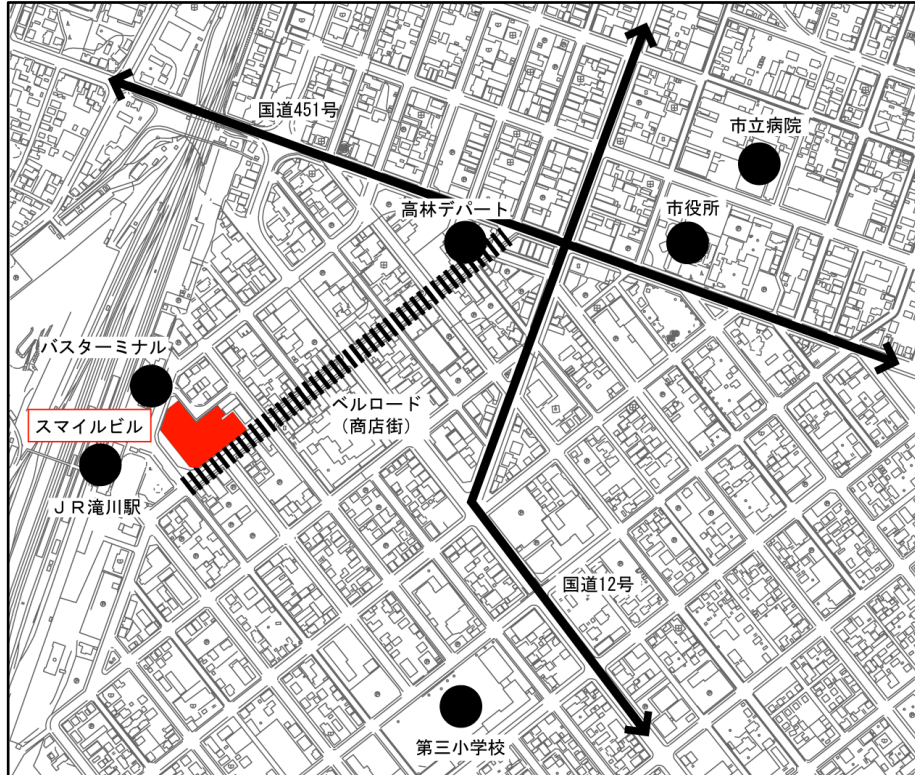
地上4F



## (2) 建物の構成

### ①スマイルビルの位置関係

- ・スマイルビルはJR滝川駅に面するとともに、バスターミナルにも隣接している。
- ・ベルロードの入り口に位置し、公共交通機関から商店街への導入口でもある。

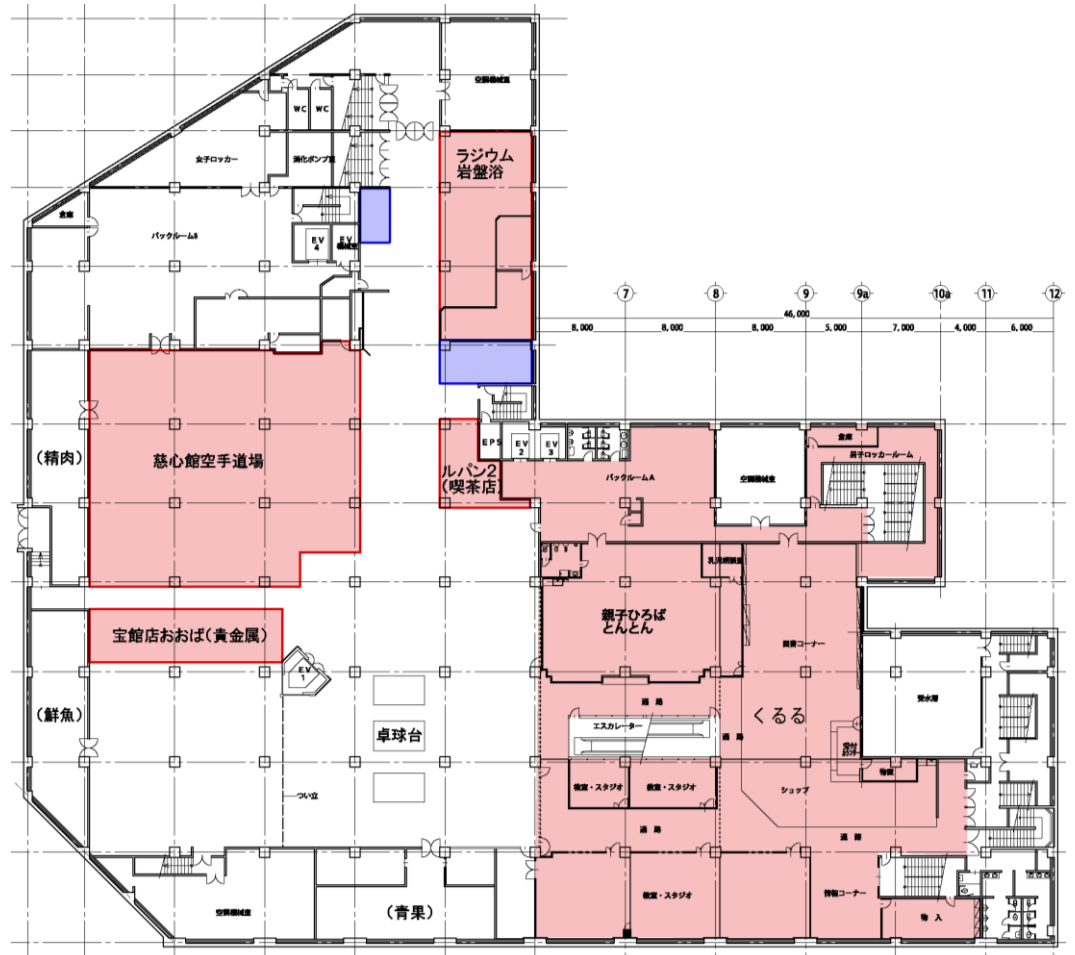


### ②スマイルビルの 利用状況

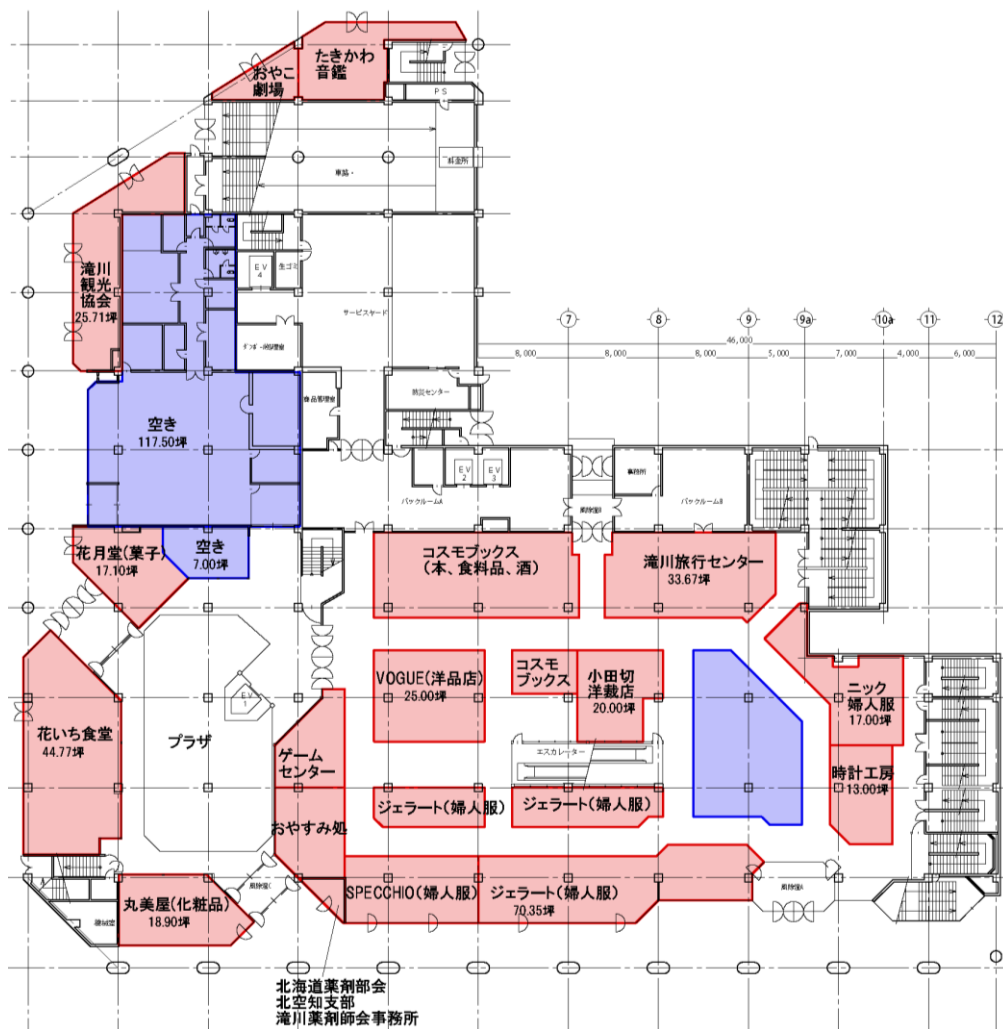
赤：利用スペース

青：空きスペース

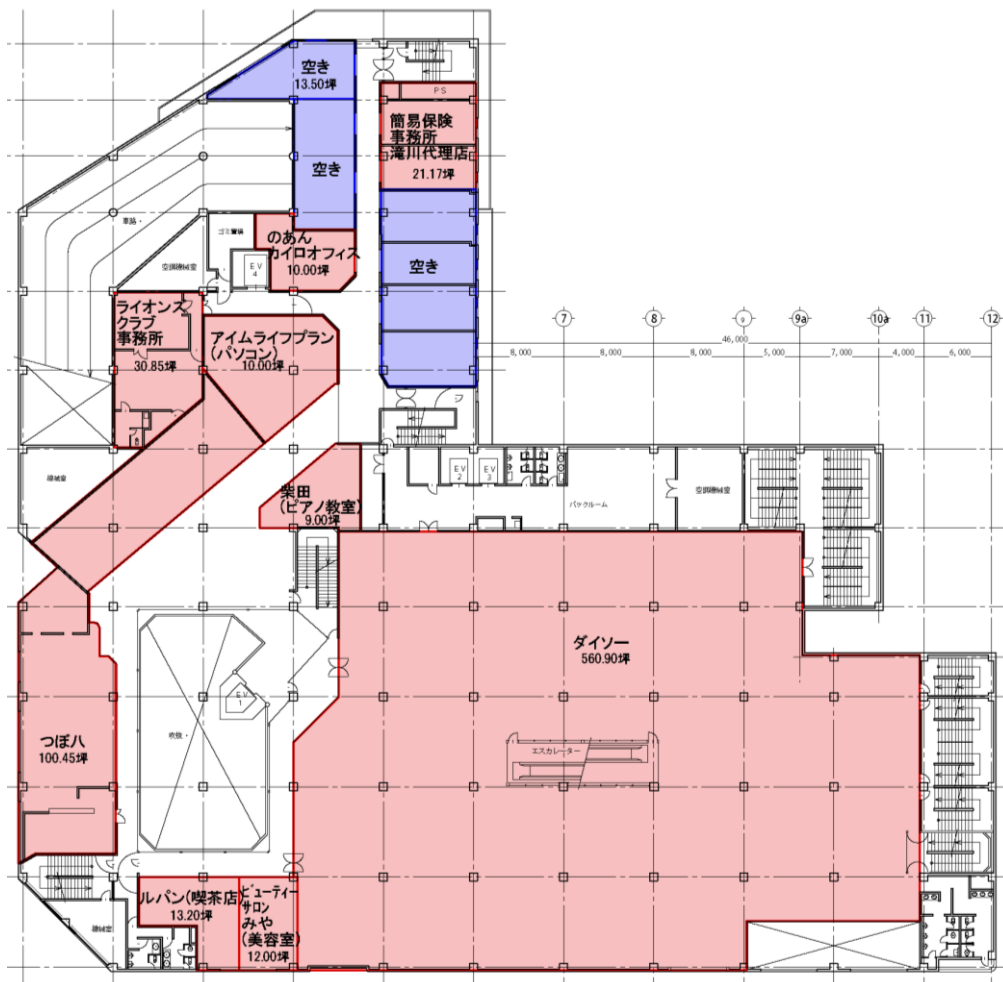
地下1F



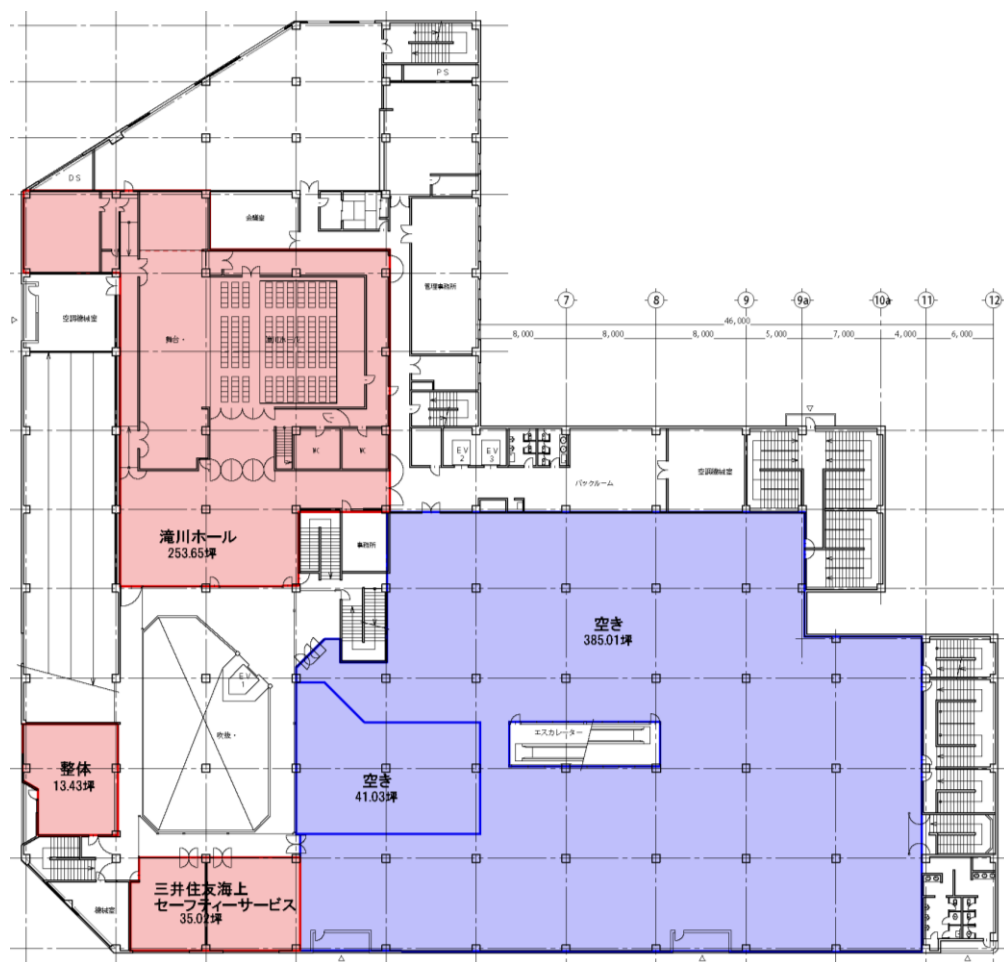
地上1F



地上2F



## 地上3F



地上 4 F

