

滝川駅前再開発ビル活性化ビジョン

～ 1 軸 3 拠点による新しい中心市街地活性化の方向性～

平成 2 4 年 1 月

滝川市経済部

商工観光課駅周辺整備室

☆☆☆☆☆ 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 中心市街地の現況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. 重点施策展開の基本的考え方	16
3-1 栄町3・3地区の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 スマイルビル所有会社からの滝川市に対する要請	31
3-5 スマイルビルの管理運営	35
3-6 広域交流拠点の導入機能	37
4. 広域交流拠点形成に向けた今後の進め方	40
5. 広域交流拠点形成に向けたまちづくり担い手育成について	41
6. 今後の課題	42

提言編

滝川駅前再開発ビル活性化ビジョン策定検討会議からの提言	43
提言1【中心市街地の活性化に向けた各主体の連携】	45
提言2【広域交流拠点形成のシナリオ】	46
提言3【広域交流拠点の実現に向けた官民協働体制の構築】	48
提言4【拠点形成に向けた準備期間の設定と実験的な取組の展開】	51
提言5【広域交流拠点と対をなす賑わい拠点の形成に向けて】	53

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

○基本計画に掲げる目標に向けた具体的な取り組みの停滞

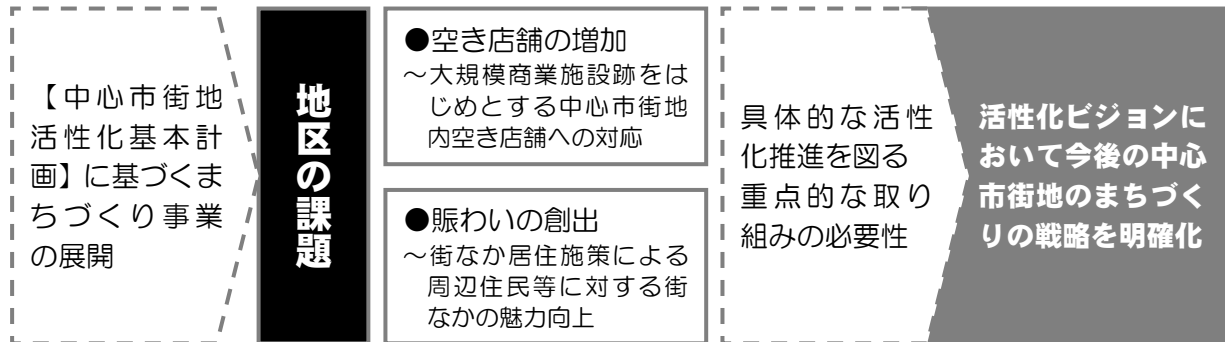
- ・基本計画においては、『住みよい生活ステージ形成』『商店街協働コミュニティ形成』『回遊・滞留ルート形成』の 3 つの基本方針に基づき、①街なか居住の推進、②市民活動の活性化、③賑わい創出の 3 つの目標を設定している。
- ・こうした目標を踏まえた活性化事業を展開している中、市営住宅や民間による住宅建設が進み、街なか居住が推進され、さらに中心市街地活性化委員会を中心とした NPO、商店街等の連携促進などの一定の効果が現れつつある一方、地区の空き店舗の増加には歯止めが掛らず、早急な対応が求められる。
- ・賑わいの創出に向けては、空き店舗への対応を進めることにより、街なかの魅力を高め、さらなる「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、中心市街地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」と「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部構成とする。

【ビジョン編】

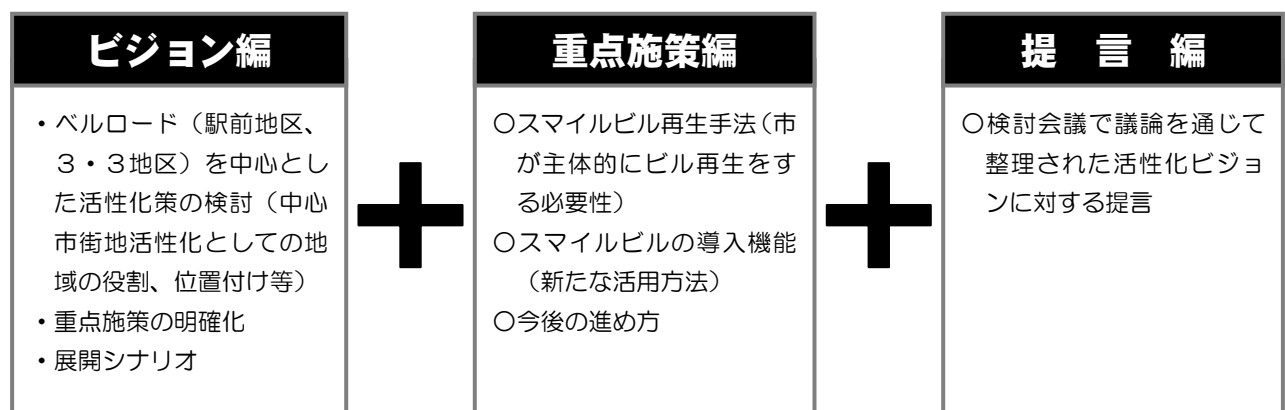
- ・ビジョン編は、中心市街地の活性化に向けた現況の課題を踏まえ、今後の活性化の展開を支える基盤となる地区の構造を明確にする。
- ・地区の構造の具体化に向け重要な核となるＪＲ滝川駅を中心とした区域について、展開のシナリオを示しつつ、特に駅前の拠点的な商業施設であったスマイルビルに焦点を当てた重点施策を位置づける。

【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り組みの視点）

- 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及び中心市街地活性化基本計画に位置づ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づけられたものの、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、さら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、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、市役所及び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 JR 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】

- 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。こうした取り組みに加え、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、文化芸術に係る取り組みなどを通じて、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と、街なかの賑わいの創出につながっていない。

○地域の資源を活かした取り組み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。

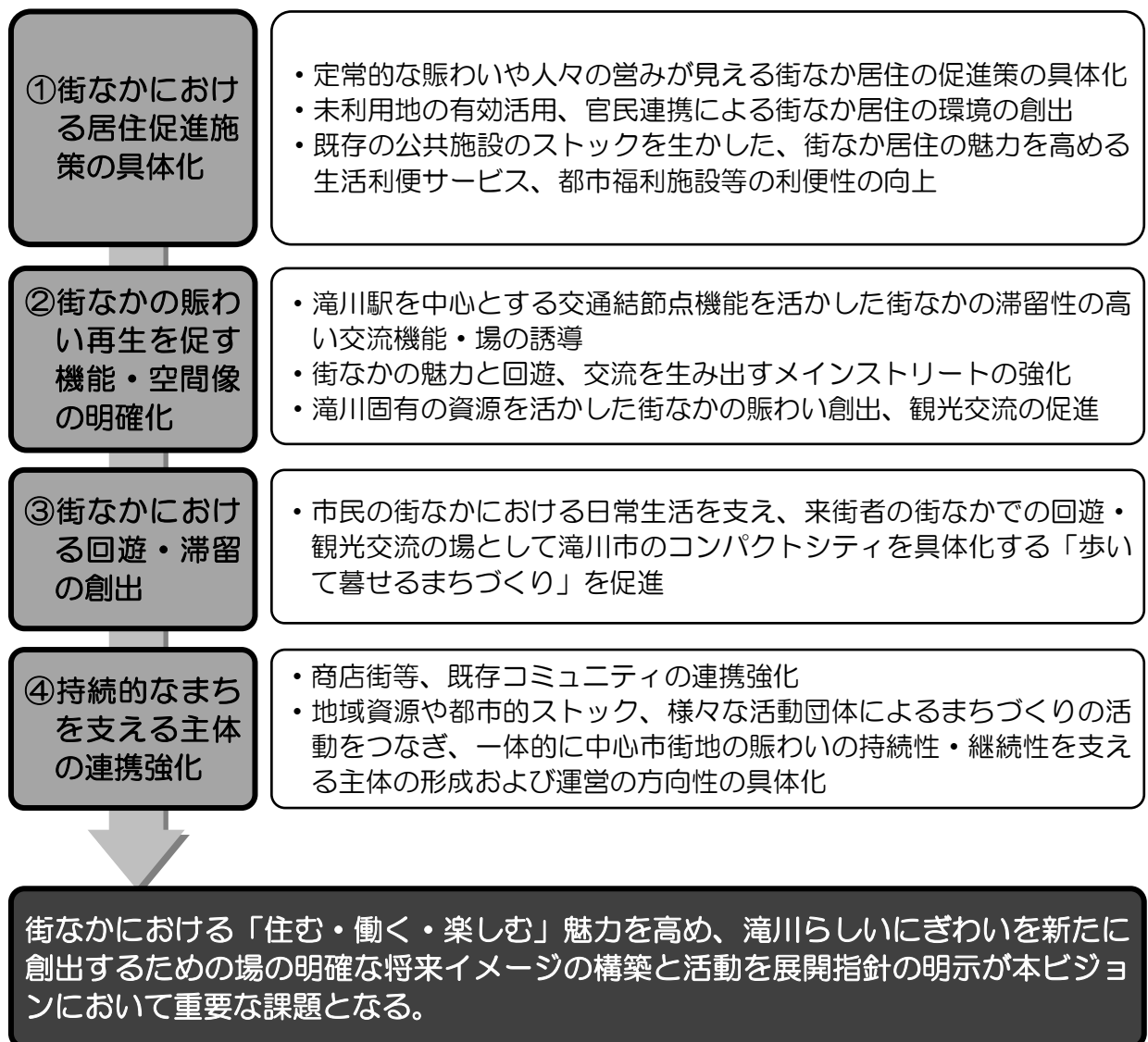
③地域のまちづくりを支える主体の連携・協働の創出

【主体の連携強化】

○NPO 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及び体制を具体的に構築することが課題となる。

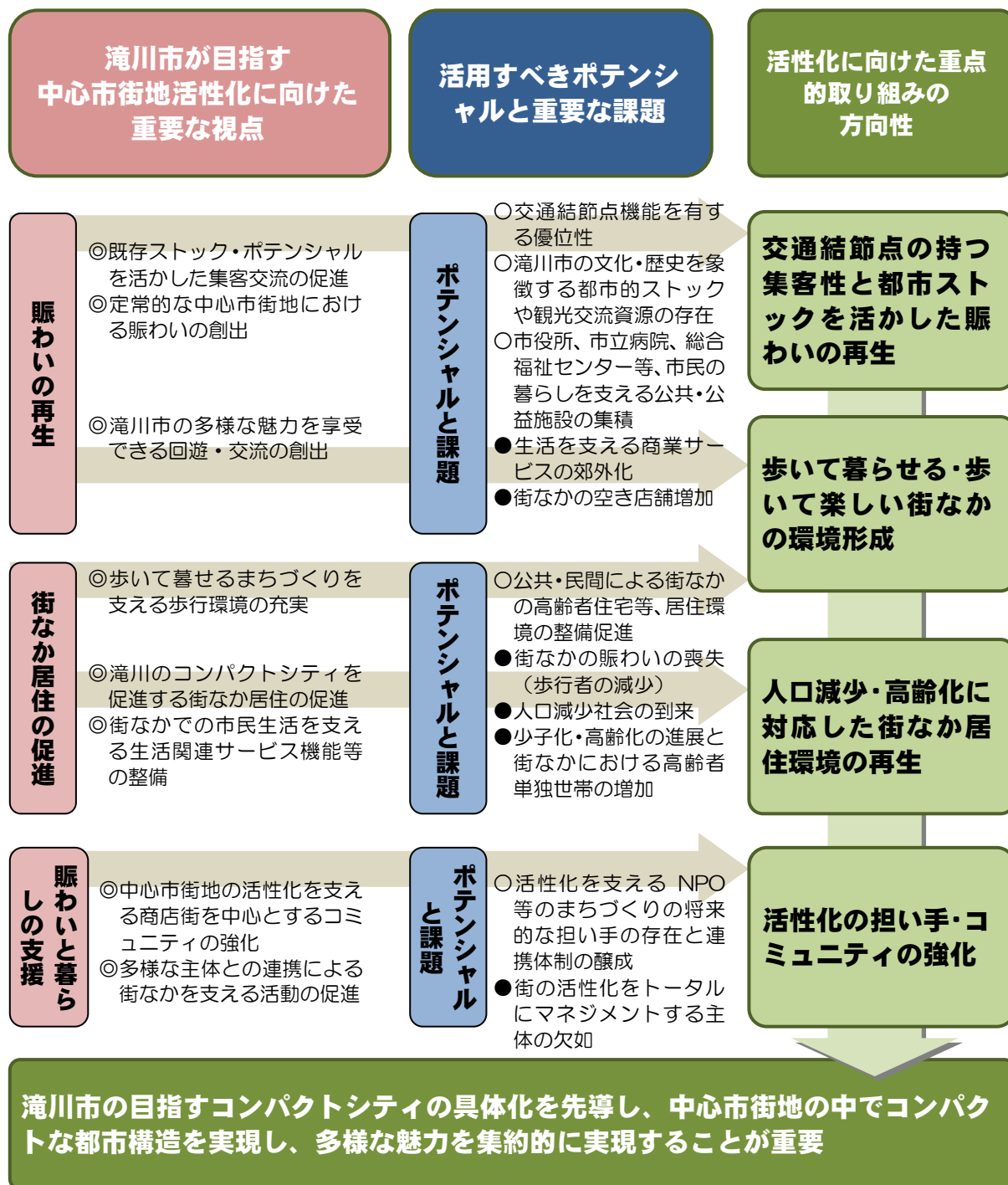
【商店街協働コミュニティの形成の具体的推進】

○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及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。



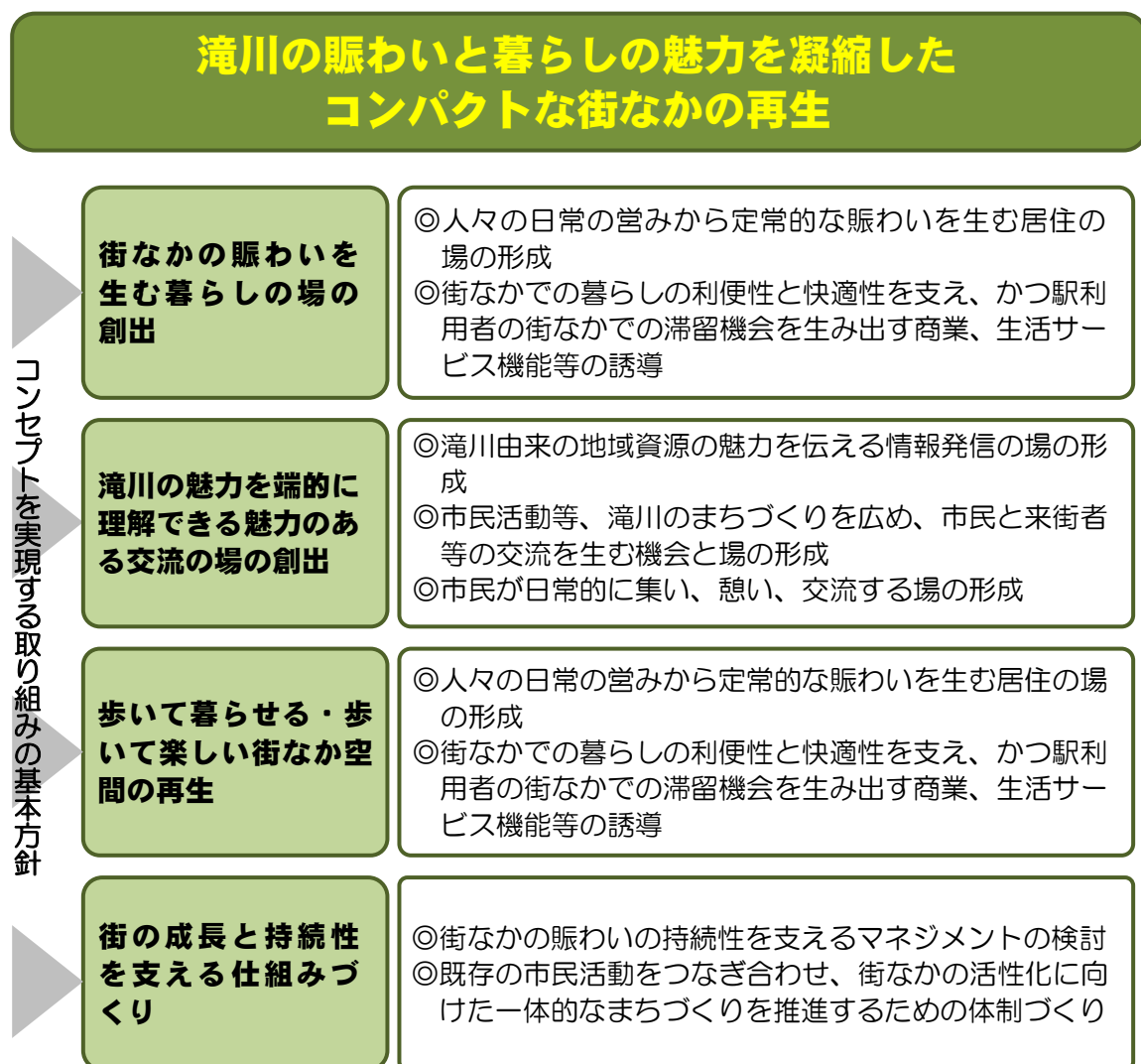
2. 中心市街地活性化ビジョンのコンセプト

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次のとおり設定する。



コンセプトを実現する取り組みの基本方針

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さらなる展開を図り、活性化目標を達成する上では、注力すべき取り組み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、これらを個別の取り組み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

◆楽しさ・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、点的な取り組みを個別に行っても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・重層的に取り組む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、市立病院の改築や図書館の街なか移転等により、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つの場を位置づけるものとする。

公共公益拠点

- 市役所・図書館、市立病院及び総合福祉センターなどの公共施設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、郊外にあった図書館が移転整備され、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

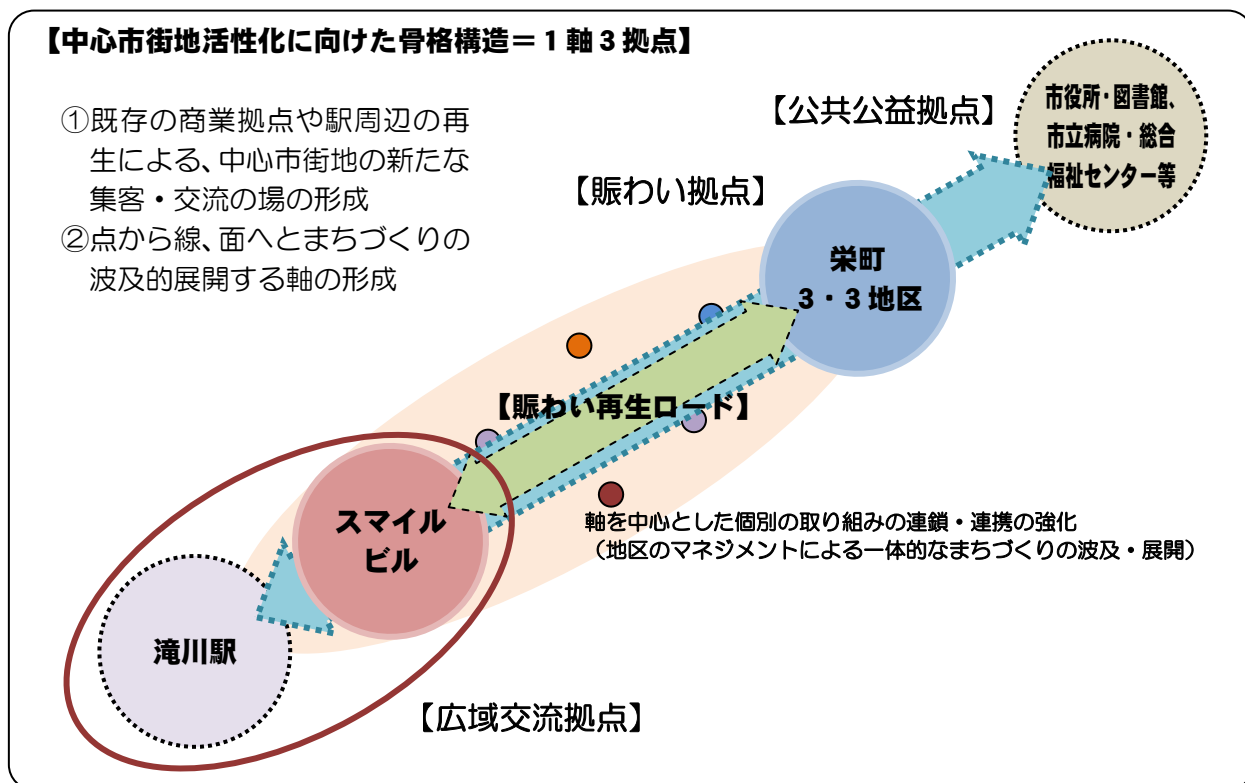
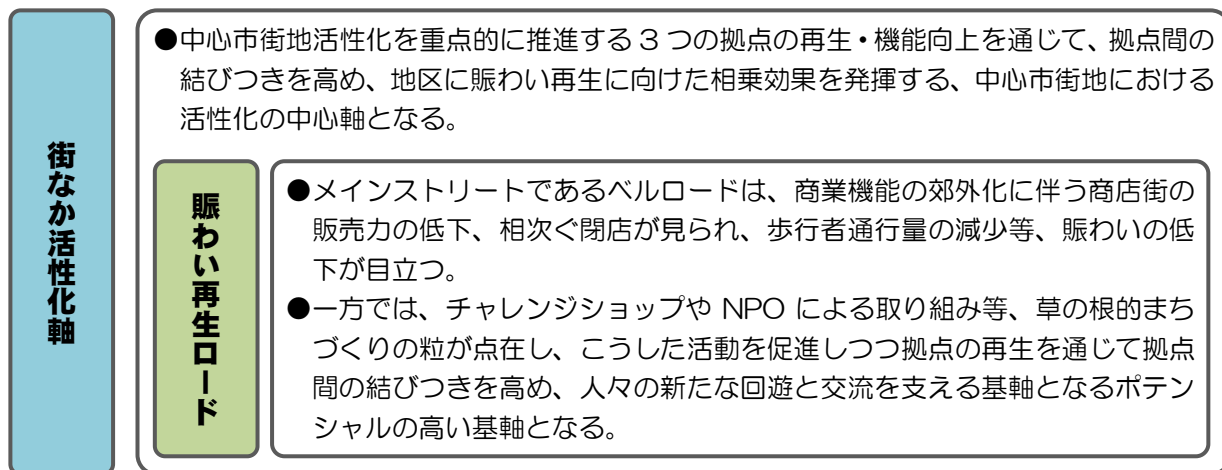
- 高林デパートでは、滝川消費者協会により、地域の消費者活動の普及・エコリフォーム運動の推進を目指す「暮らしのショールーム」を開設するなど、街の魅力を高め、市民生活を支える取り組みを進めている。
- 施設老朽化、商業機能の喪失など、拠点としてのポテンシャルが低下しつつある中、新たに街なかに賑わいと活力を創出する機能の誘導を図る必要性が生じており、特に民間企業の発想・活力を誘導し、再生を図るべく、検討が進められている。

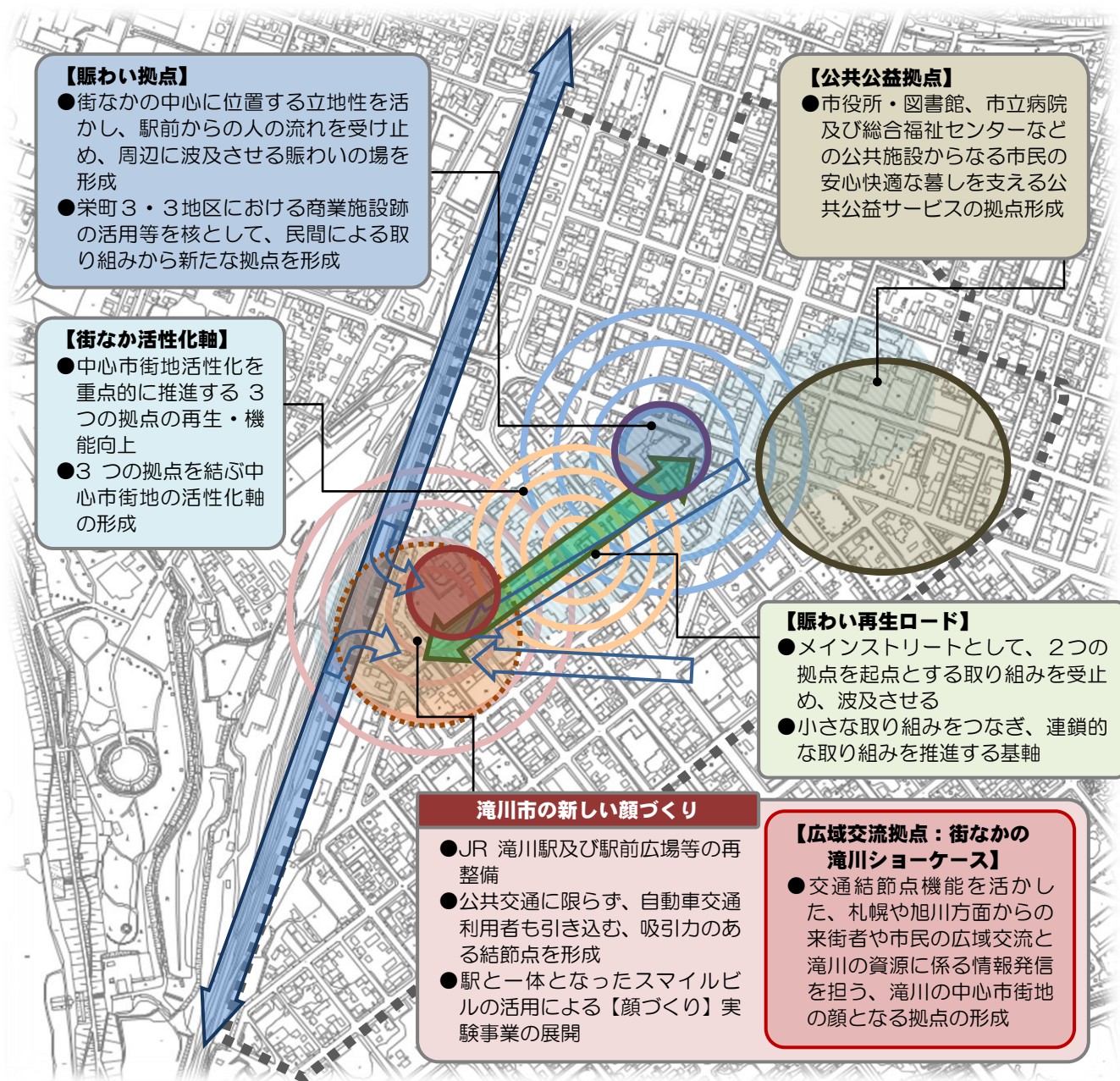
広域交流拠点

- 滝川駅、バスターミナル、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、来店者が減少し、駅前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づけ、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、点的な取り組み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次のとおり位置付ける。





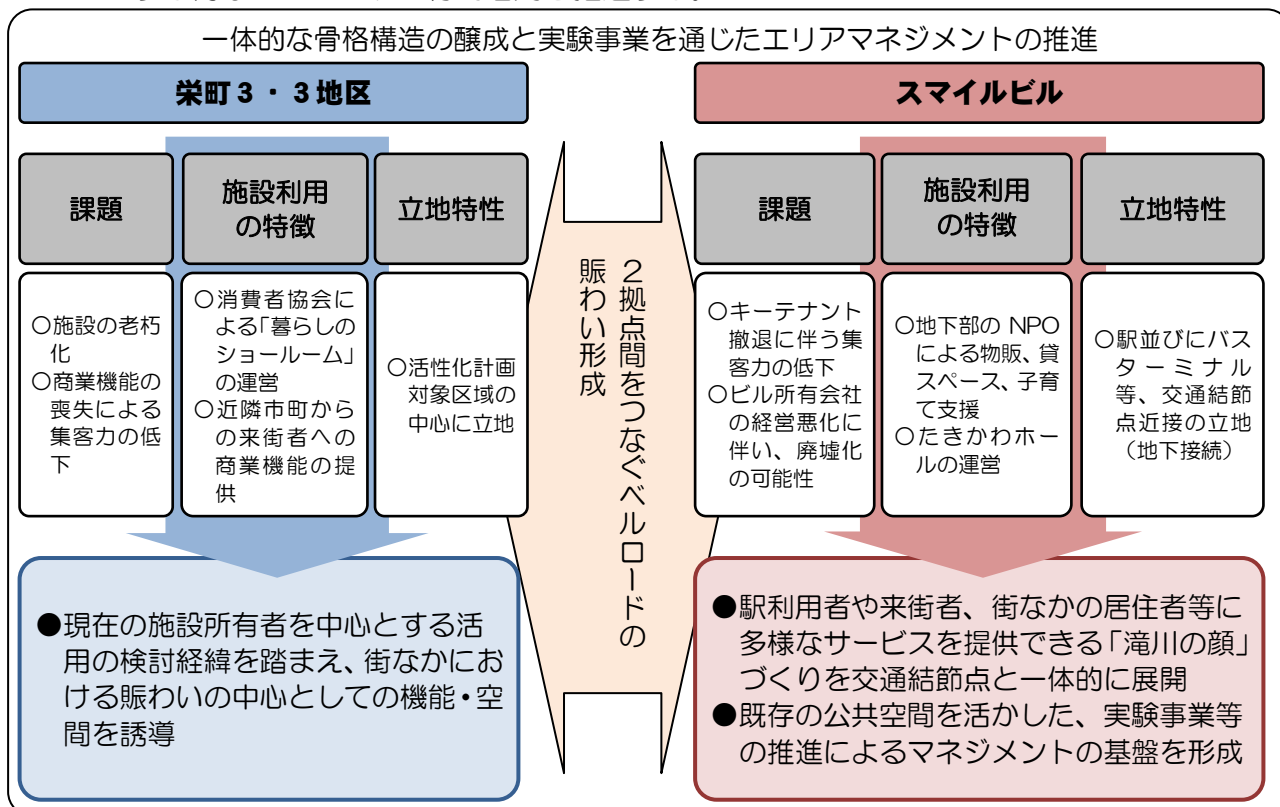
顔づくり実験事業の例

- ・循環バスの運行（駅→スマイルビル→栄町3・3地区→市役所→市立病院）
- ・スマイルビルの広場空間を活用したマルシェ
- ・スマイルビルのピロティ部分を活用したオープンカフェ、フリーマーケット



(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あたっては、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づけた『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づけた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移転整備に伴い、拠点性を発揮しつつある。
- 一方、民間施設を中心に形成される『賑わい拠点』及び『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、2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。
- また、これらの新たな拠点の創出に加え、取り組みの骨子に掲げた『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。

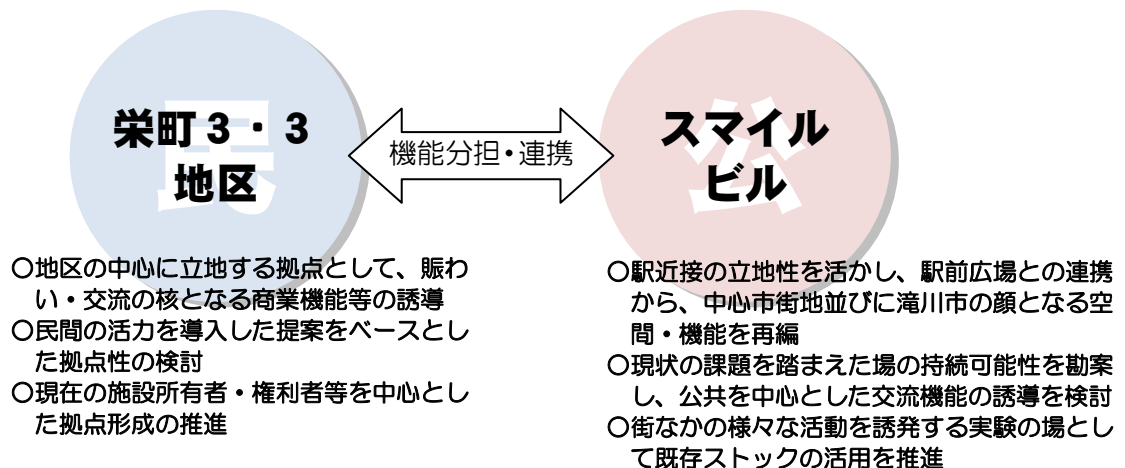


2-3 重点施策展開のシナリオ

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

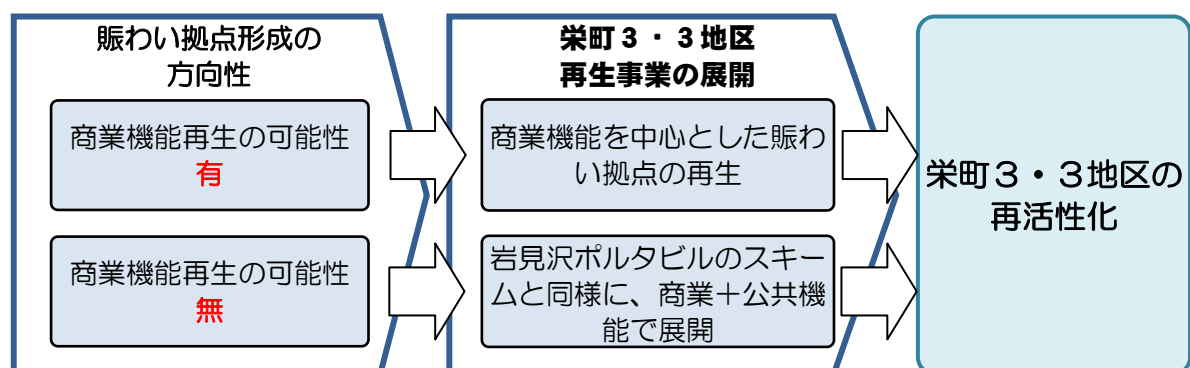
- 中心市街地における2つの拠点形成においては、一体的な地区の活性化に向け、それぞれが必要とされる役割を明確にし、拠点としての個性の発揮を図った展開が求められる。
- さらに、2つの拠点における誘導機能の差別化・役割分担も不可分な関係にあり、かつ中心市街地の活性化を担う起爆剤となる拠点形成の取り組みとして、この取り組みがどちらか一方の推進に留まっては骨格構造の実現は難しく、それぞれの整備・開発に係る主体の密接な連携と調整が求められる。
- 現状の各拠点における施設の有するポテンシャルや課題、方向性等を踏まえ、各拠点が発揮すべき役割を次のとおり整理する。



(2) 拠点形成の展開シナリオ

① 栄町3・3地区（賑わい拠点）

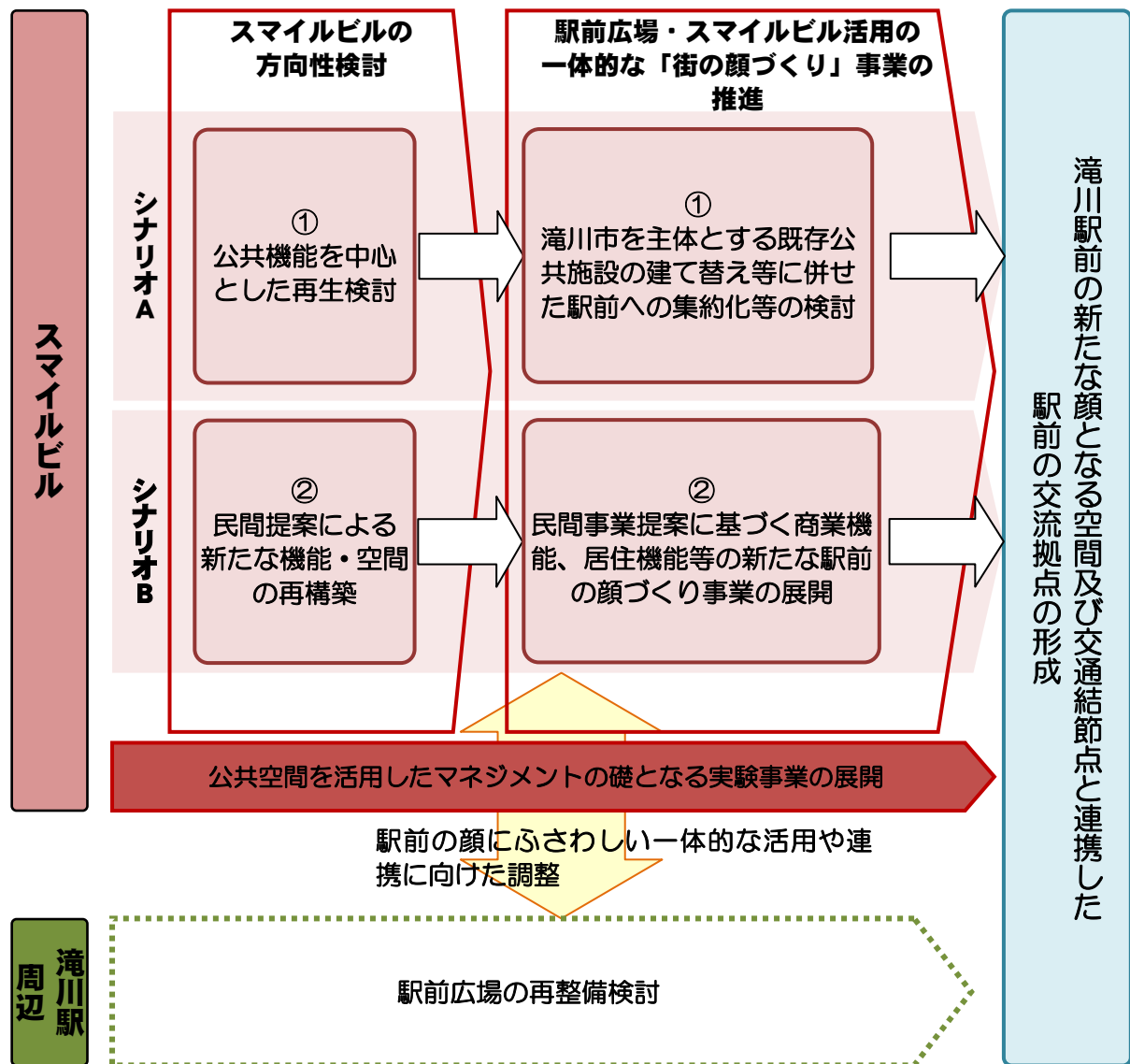
- 民間を中心とした検討を通じて、賑わい拠点にふさわしい商業機能等の誘導の可能性を明確にしながら、地区再生の方向性を模索する。
- 一方のスマイルビルの再生を視野に入れ、街なかの活性化の具体的な推進と賑わいの育成に向け、民間による早急な検討・対応が求められる。



②スマイルビル（広域交流拠点）

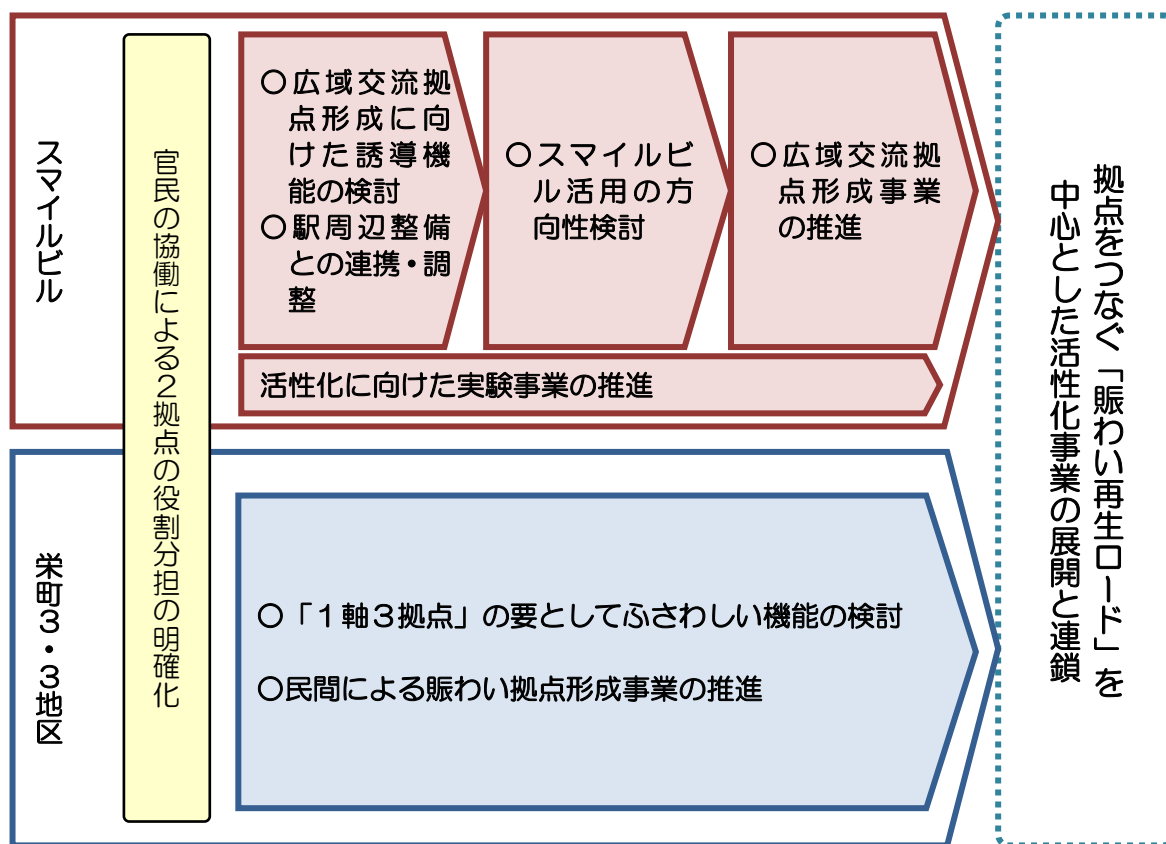
○栄町3・3地区における誘導機能の可能性を勘案しつつ、公共が中心となって、市民と一体となって駅前地区にふさわしい機能の誘導を検討する。また、街なかの活性化に向けた様々な実験事業を展開する。

○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、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. 重点施策展開の基本的考え方

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、中心市街地の骨格構造を「1軸3拠点」にまちづくりを推進することを整理した。

3拠点のうち公共公益拠点以外の拠点は、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り、『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、今後の展開の方向性の整理を行った。

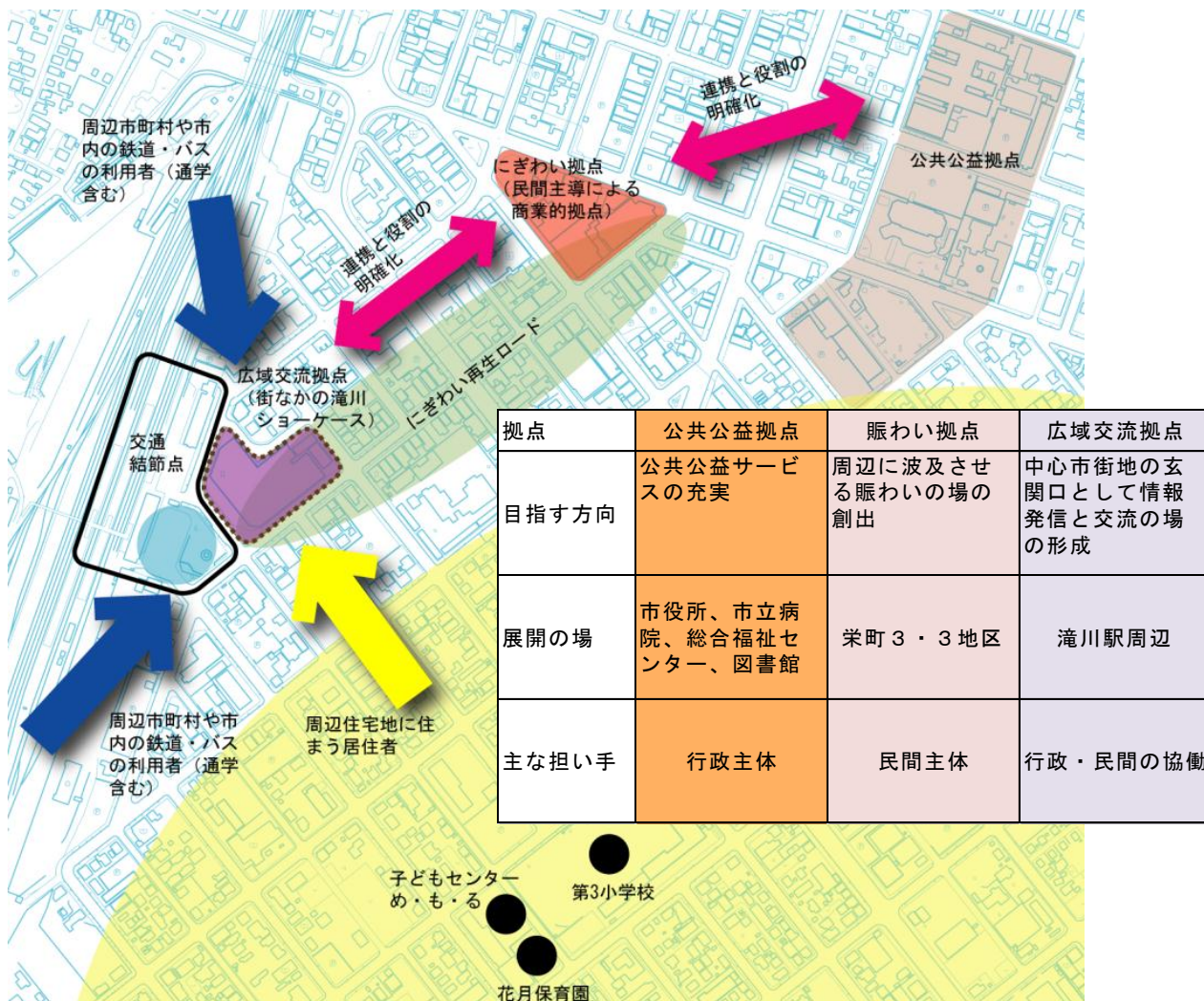
栄町3・3地区は、中心市街地活性化協議会が主体となっており、再生に向けた検討を続けており、中心市街地の賑わいの核として、引き続き調査検討を進め実現化を図ることが期待できる。

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、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」に焦点をあてて整理することとする。

ただし、「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、中心市街地活性化協議会が主体的に調査検討を進めながら、行政としては、可能な支援を継続的に行っていくこととする。



3-1 栄町3・3地区の再生に向けた方向性

(1) 現在までの検討の経緯

- 平成 3年 ラルズプラザ撤退（名店ビル）
- 平成 8年 札幌フードセンター撤退（高林デパート B1）
- 平成 9年 かくはた撤退（高林デパート B1）
高林デパート廃業宣言
くにい（高林デパート・キーテナント）撤退（本社倒産）
YES そうご電気（高林デパート）郊外移転
- 平成 10年 三番館開店（高林デパート「くにい跡地」）
- 平成 16年 チャレンジショップ「は・てい」（名店ビル内に設置）
- 平成 19年 元気カード会移転（高林デパート⇒第一パーキング）
名店ビル空き店舗化（全閉店）

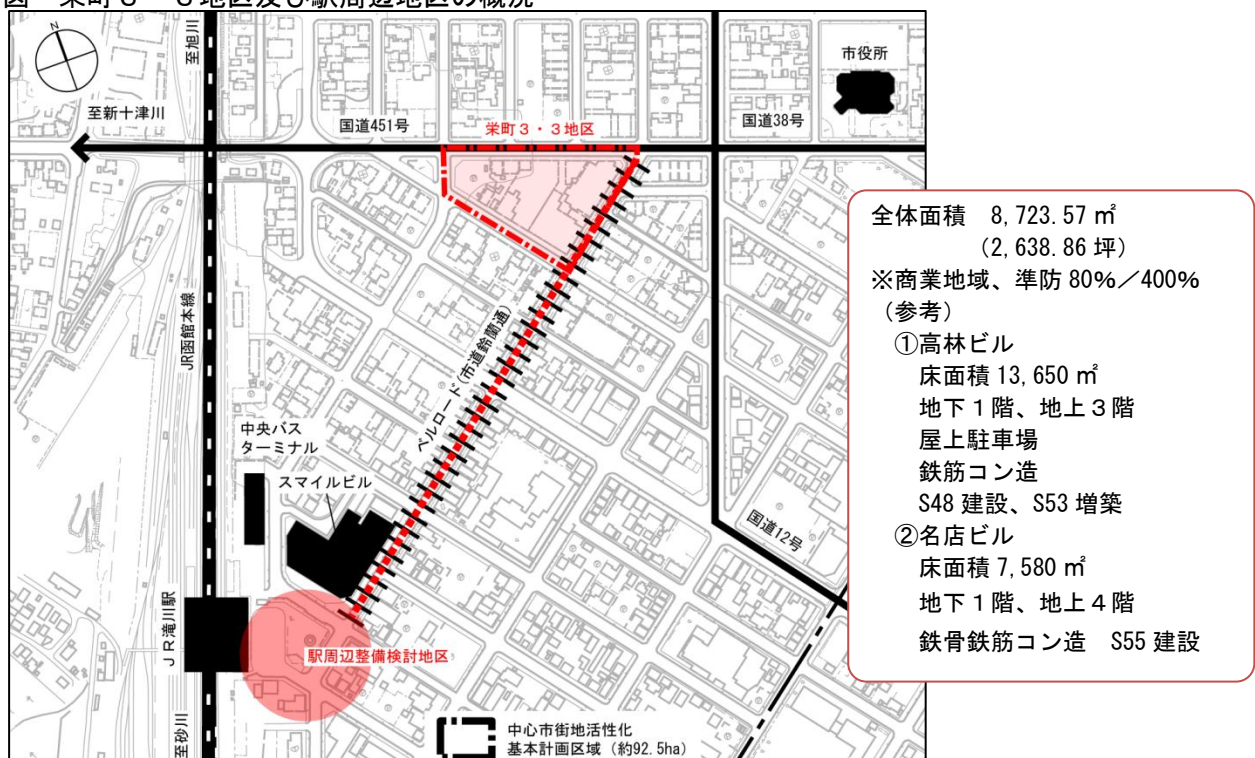
○これまでの間、ある事業者から1階に生鮮食品などを扱う店舗、2階に子供や老人が集まるような施設、3階以降は共同住宅といった1棟と平屋のドラックストアなどといった2棟を入れる計画案が出され、再開発を行う機運が高まった時期があったが、現在は停滞している。

(2) 今後の展開の方向性

○栄町3・3地区は、1軸3拠点の要であり、中心市街地の賑わいの核として、中心市街地活性化協議会が主体となり、スマイルビルの再生と連携しつつ、事業化を目指すことが求められる。

○今年度においては、地権者の合意形成を進め、中心市街地活性化協議会において、地区再生について「ゼロベース」から検討する予定にある。

図一 栄町3・3地区及び駅周辺地区の概況



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 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 →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	
	↓		
大型店舗の郊外進出	H06	名店ビルの閉店 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 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 （まちづくり会社） 大店立地法施行	ビックハウスイーストタウンの進出
	H15	西友の撤退	
	H16	スマイルビル2Fにダイソー他出店 （スマイルビルに名称変更） 「くるる」開設 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	 中心市街地の小売販売額シェア＝23.1%
↓			
H20		新中活計画策定	
↓			
H23		滝川駅前再開発ビル 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、次の3パターンが考えられる。

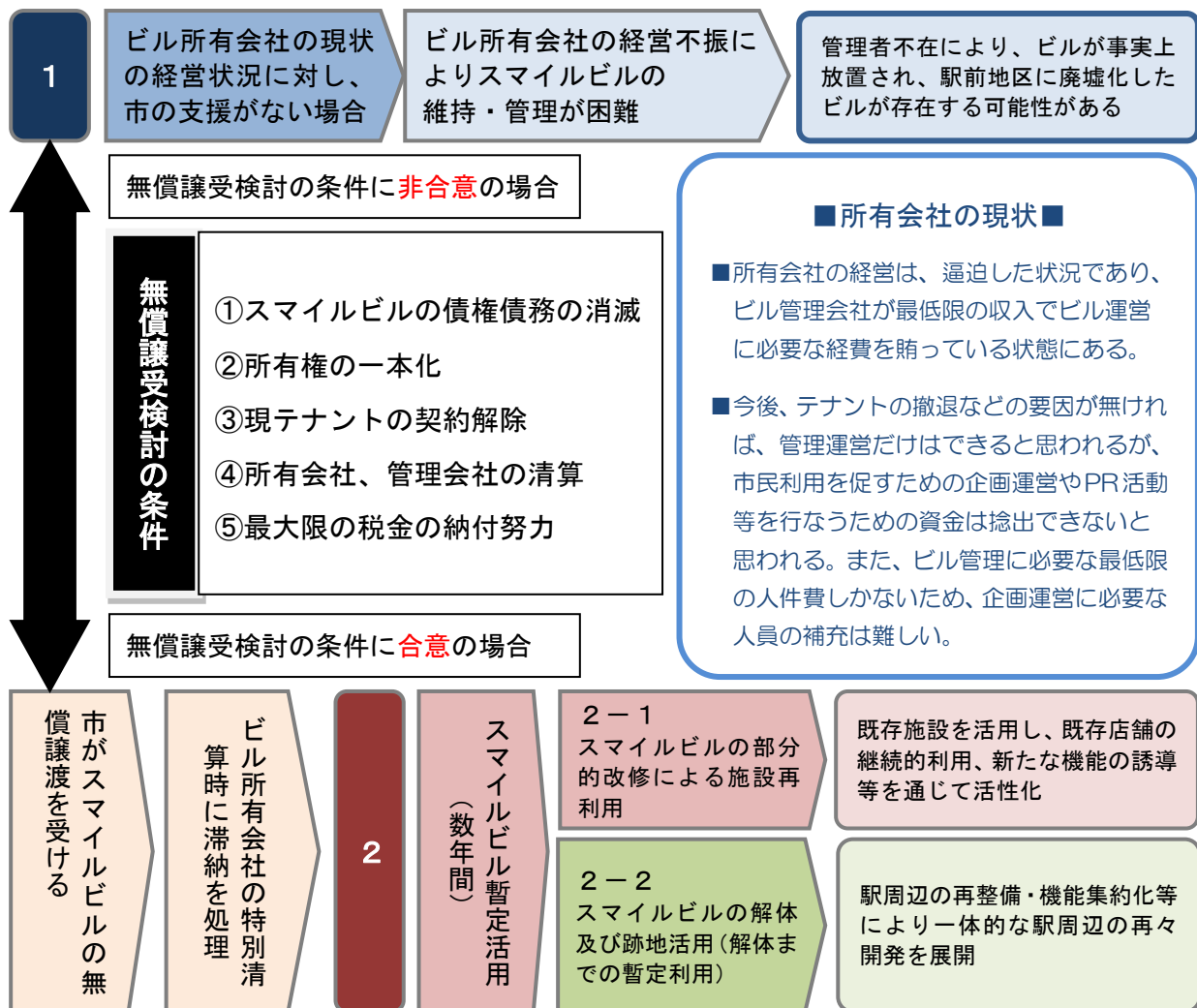
◆課題

- ①スマイルビルを所有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、逼迫した状況であり破産による会社清算手続きに移行する可能性がある。

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。

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。

- 所有会社の経営は、逼迫した状況であり、ビル管理会社が最低限の収入でビル運営に必要な経費を賄っている状態にある。
- 今後、テナントの撤退などの要因が無ければ、管理運営だけではできると思われるが、市民利用を促すための企画運営やPR活動等を行なうための資金は捻出できないと思われる。また、ビル管理に必要な最低限の人件費しかないため、企画運営に必要な人員の補充は難しい。

比較検討案②－１ 市が無償譲受 ⇒ 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逼迫した状況であったため、設備面での更新や修繕工事が適切に行われていない。無償譲渡であっても、今後、現状のまま活用を図るとなれば、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るとともにビル全体の魅力も劣る。

安定的なビル管理運営のためのテナントの誘致、新たな機能・空間が必要となる。

①改修に要する費用の概要（単位：千円）

※改修費は、類似事例である岩見沢市のポルタビルをベースにした概算費用であるため、スマイルビルの改修費積算については詳細な調査等を行い、精査することが必要である。

改修項目	優先順位	改修概算	備 考
I 建築工事			
a) 外装			
屋根防水改修	D	33,500	●一部防水改修
外壁改修	D	18,000	●クラック処理
外部広告	B	3,500	○サイン
建具改修	A・D	9,000	●主要出入口ヒンジ交換
小計 a)		64,000	
b) 内装			
内部改装に伴う工事	B	147,800	○仮設、撤去含む
防火シャッター機能回復	A	8,900	●各シャッター整備（必要箇所）
防火シャッター危害防止	C	24,000	○現行法規
駐車帯拡張	D	3,000	●ライン引き直し
小計 b)		183,700	
c) EV			
エレベーター整備	C	26,460	◎現行法規、ハートビル法
エスカレーター整備	C	1,900	◎ハートビル法
小計 c)		28,360	
d) 外構			
歩道改修	D	1,900	●舗装一部改修
小計 d)		1,900	
I 建築工事計		277,960	
II 電気設備工事			
直流電源設備改修	A	3,900	●蓄電池、充電装置整備、バッテリー交換
発電設備改修	D	500	●非常用発電機オイル、フィルター等消耗品交換
動力設備改修	B	19,400	●高圧受電設備部品交換、オイル交換、動力盤交換、配線
照明設備改修	B	34,900	●照明用電子安定器交換、電灯盤メーター交換、配線
非常照明設備改修	B	5,350	◎器具更新、バッテリー交換
誘導灯設備改修	B	7,800	○高輝度誘導灯へ更新

	コンセント設備改修	B	800	○清掃用コンセント更新
	放送設備改修	B	4,000	○スピーカー更新
	自動火災報知設備改修	B	97,850	◎自動火災報知盤整備、感知器更新
	自動閉鎖設備改修	B	2,700	○感知器更新
	消防点検時指摘事項改修	A	500	○誘導灯、非常放送、自動火災報知盤整備
	防犯装置改修	B	250	◎防犯装置カメラ整備
Ⅱ 電気設備工事計			177,950	
Ⅲ 機械設備工事				
a) 空調設備工事				
	熱源設備改修	A・D	21,400	●ボイラー、真空給水ポンプ更新、冷却塔塗料処理
	空調機器改修	B	50,100	●空調機整備
	ダクト改修	B	13,200	○
	配管改修	B	4,200	○
	換気設備改修	B	4,600	○換気ダクト改修
	排煙設備改修	B	10,100	○排煙ダクト改修
	自動制御改修	B	16,300	●自動制御機器、配線改修
	ロードヒーティング改修	D	2,000	○
小計 a)			121,900	
b) 衛生設備工事				
	屋内給水設備改修	B	4,300	●揚水ポンプ・受水槽・量水器・滅菌器の更新
	屋内排水設備改修	B	6,000	●排水ポンプ更新、配管改修
	衛生器具改修	B	7,600	○便所衛生器具更新
	消火設備改修	C	13,100	●消火器、粉末消火設備
小計 b)			31,000	
Ⅲ 機械設備工事計			152,900	
合計			608,810	

■優先度別工事費概算

A+D(法令順守+機能回復並びに経年劣化対応)＝	102,600(千円)
B(建物利活用による改修)＝	440,750(千円)
C(法令順守以外の現行法規対応)＝	65,460(千円)
計	608,810(千円)

②解体に要する費用概算

解体工事費：延床面積 7,282 坪 (24,072.73 m²) × 単価 69 千円/坪＝約 5 億円

土留め工事費：敷地面積 1,896 坪 (6,268.53 m²) × 単価 158 千円/坪＝約 3 億円

上記は、更地にする場合であり、解体後に新たな施設の建築を行う場合には、助成制度の活用により、解体費用の低減を図ることが可能である。

<参考>

市立病院解体工事（面積 4,114 坪 解体工事費 1 億 6 千万円）

市立病院解体工事単価でスマイルビルの解体費用（土留め含）を計算した場合＝約 2.9 億円

③暫定利用時の建物維持管理費用

○2～3年の暫定利用を前提とし、大規模設備改修は行わず、最低限の建物機能の維持管理費用を算定する。

○費用算定根拠として、直近4年間の事業収支より建物維持管理費用（保守点検・修繕）を参考にする。

表-スマイルビル保守点検費用の実績と予測

		千円			
		H19 年度	H20 年度	H21 年度	H22 年度
保守点検・整備		実績			
	自動ドア		189	166	
	エレベーター	861	796	796	836
	エスカレーター	3,898	3,249	2,599	2,729
	ビルメンテナンス	8,018	8,284	8,059	8,414
小計		12,777	12,518	11,620	11,979
修繕費		6,571	3,573	5,731	2,605
内装工事					
合計		19,348	16,091	17,351	14,584

千円					
	H23 年度	H24 年度	H25 年度	H26 年度	備考
保守点検・整備		予測			
自動ドア					寺岡ファシリティーズ
エレベーター					フジテック
エスカレーター					日立
ビルメンテナンス					北関メンテナンス
小計		12,000	12,000	12,000	
修繕費		7,000	7,000	7,000	・ 予想される消耗品の部品交換、整備 *1 ・ 想定外の故障修繕 *2 ・ 法定点検による是正修繕 (想定金額 400～700万)
内装工事		42,500			3F内装工事 425坪×100千円 床張替、軽微な間仕切、電気配線を含む。 (想定金額 坪3～10万)
合計		61,500	19,000	19,000	

(北関メンテナンス ヒアリングによる)

- *1 ・ 非常用照明バッテリー交換
 ・ 空調機フィルター等交換、整備
 ・ トイレ排水菅薬品投入
 ・ 移動式粉末消火設備交換
 ・ 発電機等オイル交換、整備 等
- *2 ・ 塩素滅菌器交換
 ・ 空調機整備、部品交換
 ・ ボイラー整備、部品交換
 ・ 各排水槽ポンプ交換 等

<参考>

表一市が無償譲渡を受けた後、スマイルビルをA社に一棟貸しし、A社がテナントに転貸してビル賃貸事業を行なった場合の想定事業収支

		千円				
		H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度
収 入	賃料・共益費 (実績値を記入)	64,438	64,438	64,438	64,438	64,438
	管理費 (実績値を記入)	9,321	9,321	9,321	9,321	9,321
	駐車場収入 (実績値を記入)	995	995	995	995	995
	その他 (自販機等実績値)	2,413	2,413	2,413	2,413	2,413
	小計	77,167	77,167	77,167	77,167	77,167
支 出	人件費関係 (実績値に役員報酬を追加)	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
	修繕・水光熱等 (実績を基に想定)	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
	業務委託費 (保守点検清掃)	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000
	その他一般管理費 (実績を基に想定)	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
	想定賃借料 (市に支払える賃料)	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
	小計	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000
単年度損益		167	167	167	167	167
余剰金累計		167	334	501	668	835

○駅前ビル管理㈱のH22年度決算書及び2011/5/9付賃料表をもとに、市が無償譲受後、A社が市から一棟借りした場合の想定事業収支を試算してみる。

○ただし、3階の空きスペースは2階の100円ショップと同程度の賃料共益費で事務所として賃貸したと想定した。

○収入はテナントからの賃料・共益費・管理費・駐車場収入が主。自販機等の副収入が多少ある。

○支出は、主に人件費とビル管理、A社負担となる小規模修繕費（大規模修繕は市負担）、清掃等の外部への業務委託費、一般管理費、そして市への支払い賃料である。

○あくまでも限られた情報をもとに試算したものであり、精査後、変更になることが十分に考えられる。

比較検討案②－２ 市が無償譲受 ⇒ 数年間の暫定利用 ⇒ 解体・再々開発

比較検討案②－１と同様にビルの廃墟化を回避するために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・再々開発を行う。

しかし譲受後、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推進や事業予算に悪影響を及ぼす。

また、テナントが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。

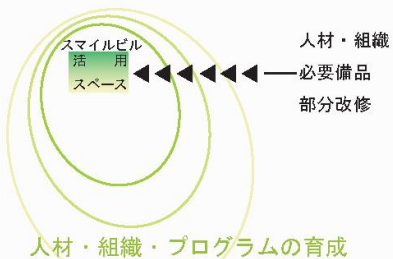
既存テナントはスマイルビルの権利者であることを踏まえた上で、慎重に事業を進める必要がある。

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、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

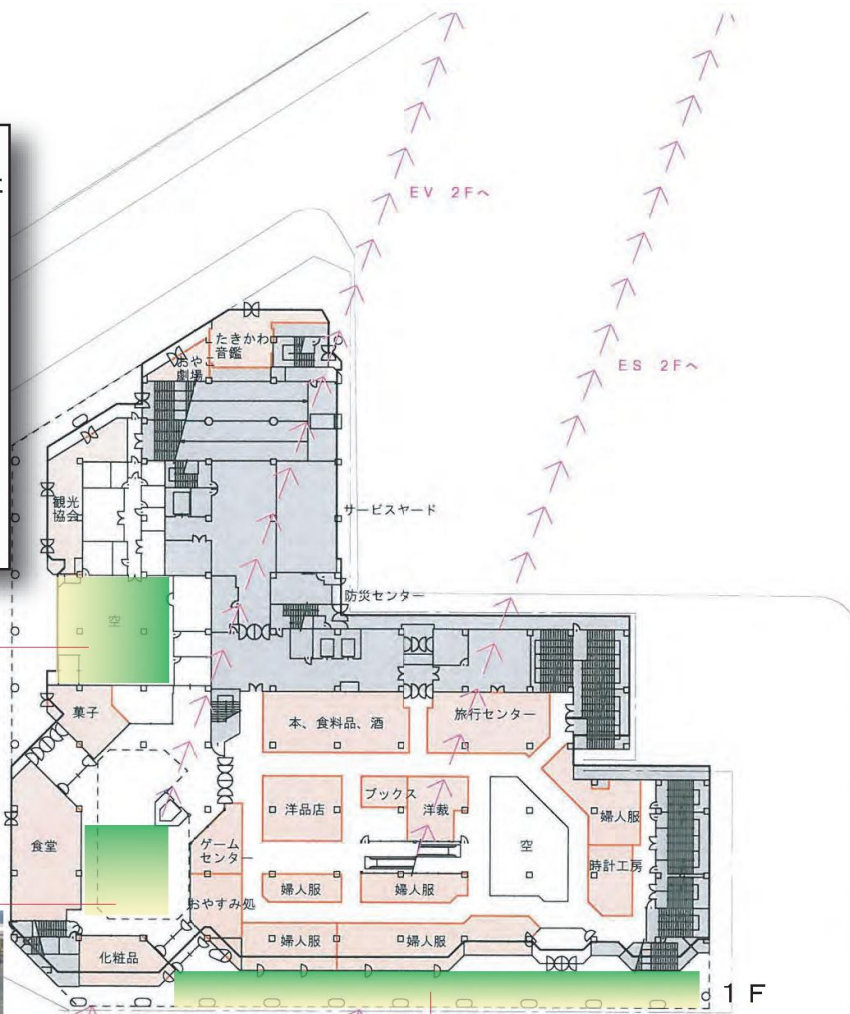
中心市街地活性のための
人材・組織・プログラム育成を目的に
館内共用スペースを活用する。



路面テナント >>> 活用主体の拠点利用



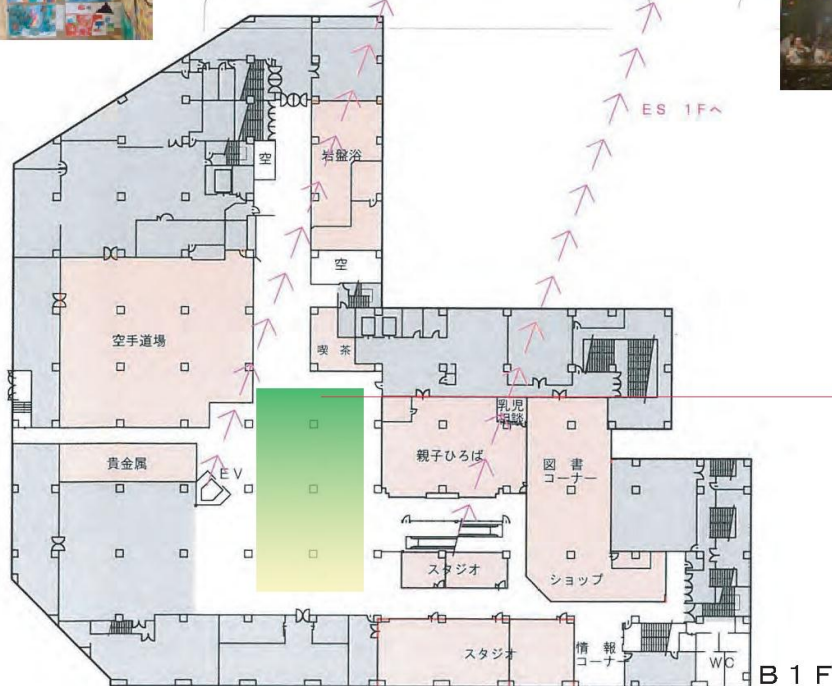
アトリウム…全天候型のイベント・休憩



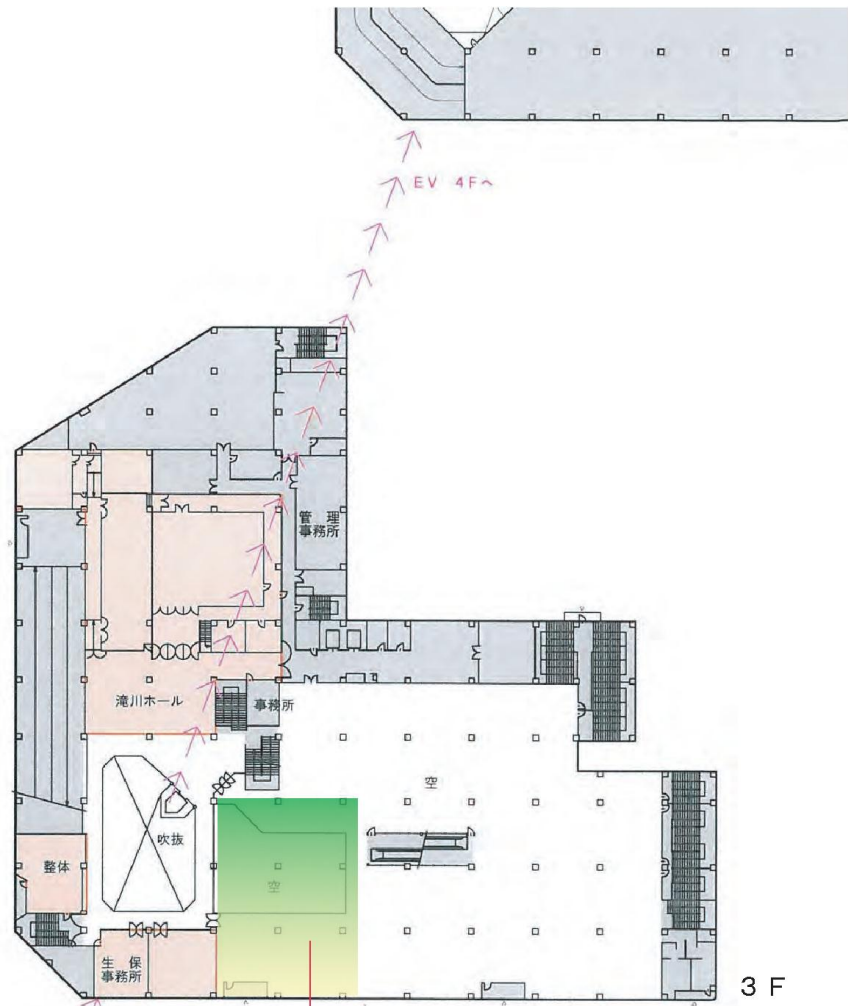
メインストリート軒下…夏季にぎわいイベントなど



地階広場…子育て支援イベントなど

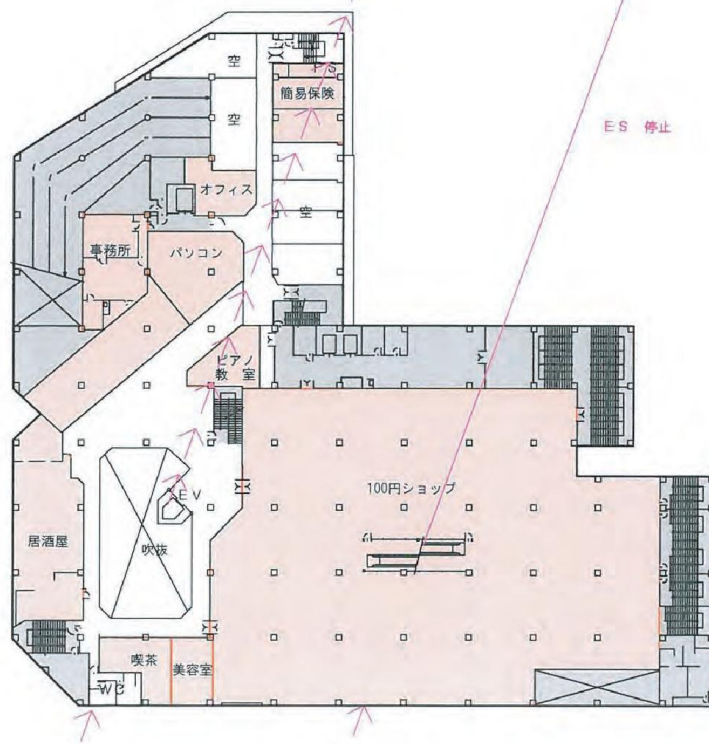


仮設備品による多様なフロア利用



4 F

3 F 空きフロア >>> 学習・講習

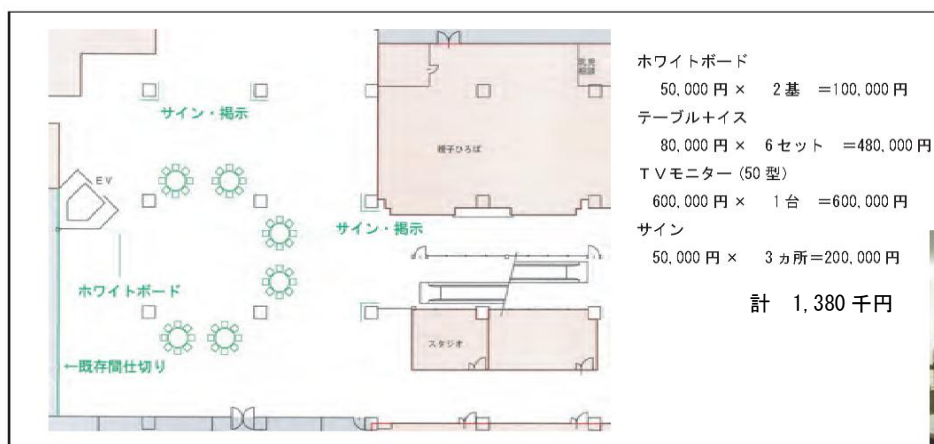
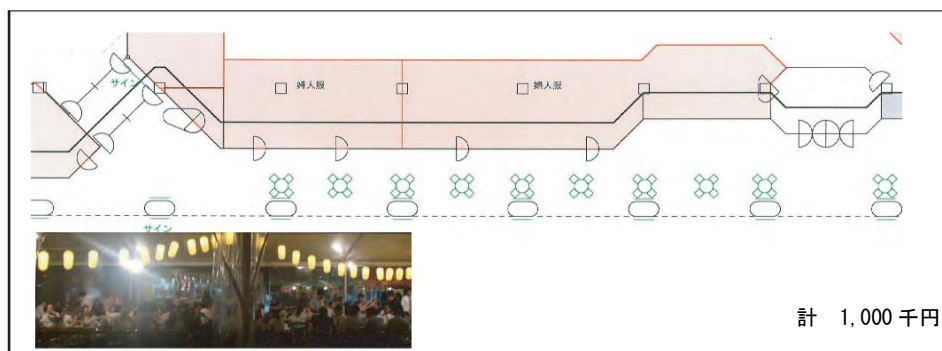
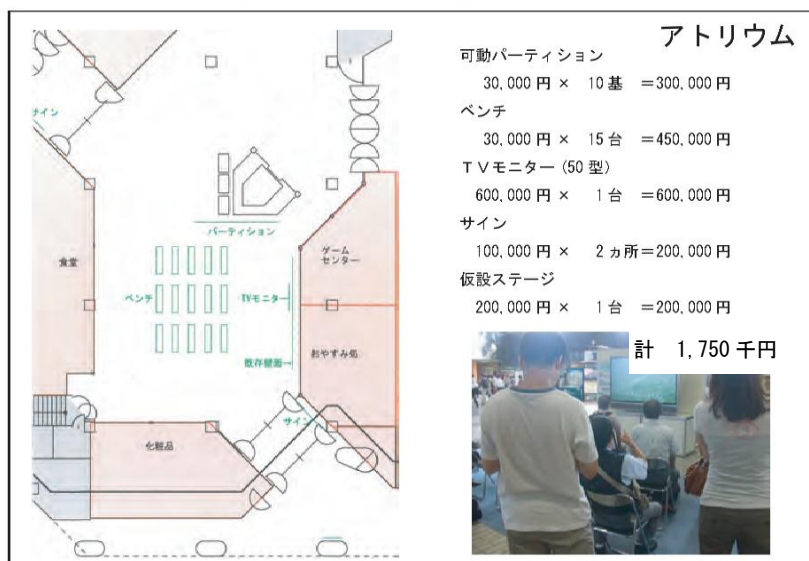
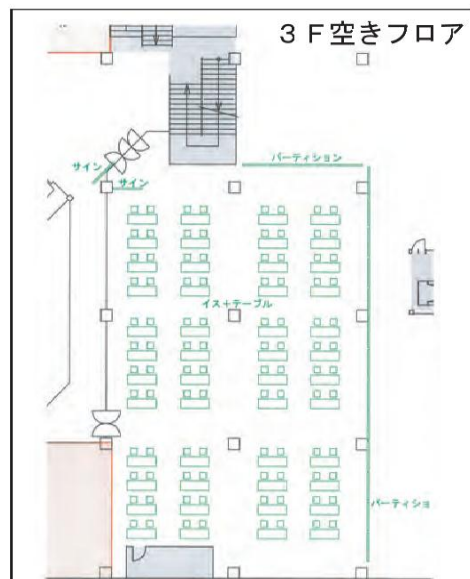
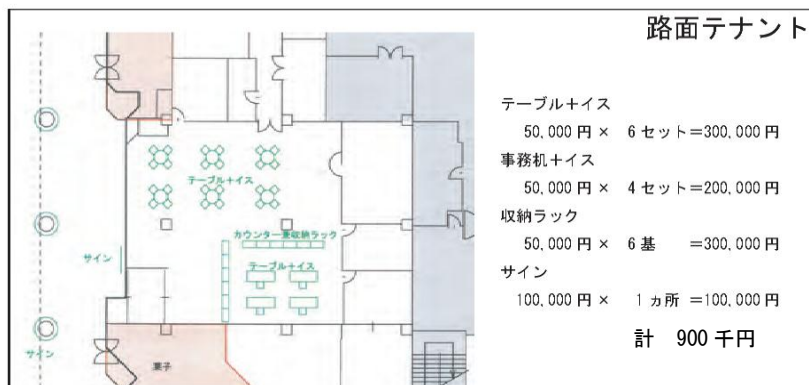


ES 停止



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づけと役割	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 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 各種イベント、フリーペーパー HP 運営、街なか直売所運営 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 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。 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。 今後は他の事業でも収益を上げてい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 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。 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] <--> 協力 B[Zawa. com] B --> C[飲み物提供 (チケット販売) 七輪レンタル] B --> D[食材の提供 (直接販売)] E[カ/ナ市場] --> D C --> F[市民等 (ビアガーデン参加者)] D --> 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 スマイルビル所有会社からの滝川市に対する要請

スマイルビルの所有会社である滝川駅前再開発ビル株式会社より、平成23年8月に次の文書が滝川市に提出されている。

1 譲渡先としての合理性 ・ビル取得及び取得後に係る公租公課の負担が大きい ・ビルの収益性から考え、高額な税負担をカバーできるビル運営は民間では困難 ・現所有会社が破たんした場合、ビルは結果的に廃墟化を免れない	2 無償譲渡までの流れ ①所有権等の権利整理 ②無償譲渡に関する裁判所からの許可 ③無償譲渡契約締結→市議会承認 ④破産手続開始→所有会社消滅	3 特別清算内で無償譲渡する理由 ①裁判所関与による公平性・透明性の確保 ②破産管財人ではなく管理会社の弁護士が手続き可能
--	---	---

平成23年8月30日

滝川市長 前田 康吉 様

滝川市栄町3丁目9番2号
滝川駅前再開発ビル株式会社
代表取締役 南 崎 勇
札幌市中央区大通西10丁目南大通りビル6階
弁護士法人小寺・松田法律事務所
上記代理人 弁護士 小 寺 正 史

同 弁護士 熊 谷 建 吾

駅前再開発ビル無償譲受ご検討の要請

1 はじめに

滝川駅前再開発ビル株式会社（以下「当社」といいます）は、当社の運営する駅前再開発ビルの存続、再生について、以下のとおり要請申し上げます。

当社は現在、相次ぐテナントの撤退により、深刻な債務超過、資金的逼迫の状態にあり、現状のまま推移すると早晩に事業を廃止し、駅前再開発ビルを閉鎖せざるを得ない状況にあります。仮に駅前再開発ビルを閉鎖すれば、周辺商店街への悪影響が懸念されるとともに、駅前地区の空洞化に拍車がかかることが憂慮されます。かかる事態を回避するためには、貴市に駅前再開発ビルの無償譲渡を受けていただき、貴市において駅前再開発ビルを存続、再生する以外に方法はないものと考えます。

そこで今般、駅前再開発ビルの貴市所有部分及び北洋銀行所有部分を除く部分を貴市に無償で譲渡することについての見通しが整ったため、無償譲受についてのご検討をお願い申し上げます。

2 要請の趣旨

駅前再開発ビルの土地、建物、地上権のうち、貴市所有部分及び北洋銀行所有部分を除く、全ての土地所有者、建物所有者の土地、建物、地上権を、貴市に無償譲渡の上、単独所有していただくことについてのご検討をお願い申し上げます。

3 無償譲受の要請の理由

- (1) 昭和43年、当時駅前地区にあった中央バスターミナルが滝川市明神町2丁目に移転したことを契機に人の流れが変わり、駅前地区の商業機能が著しく低下しました。これを受けて昭和46年に実施された滝川市広域商業診断において、新たな商業核を滝川市の玄関口である駅前地区に配すべきとの指針を得たことから、一点集中性の高い中心市街地に面的な回遊をもたせるべく、貴市の主導的な事業推進体制のもと、地元地権者が中心となって駅前地区の再開発事業を発意したものであります。

それから14年、紆余曲折を経て、苦汁を味わう困難を乗り越え、昭和61年に買物、食事、文化、教養、スポーツ等の施設機能を有する複合商業施設として駅前再開発ビルが誕生し、貴市の中心市街地の賑わいの創出や周辺商店街の売上向上などに大きな役割を果たしてきました。

- (2) しかしながら、ビル事業経営における核であった西友が平成13年2月に業績不振を理由に撤退を表明、平成15年8月31日閉店、同年9月20日建物を明け渡したことにより、当社の経営が大きく悪化をしました。その後、新たにキーテナントを募集するなどして経営改善に努めたものの、経営状態の改善は進まず、金融債務の支払の遅滞に陥りました。

平成19年5月には、抵当権者の申立てにより駅前再開発ビルについて担保不動産競売手続が開始し、駅前再開発ビルを差し押さえされるに至りました。もっとも、同手続においては、三度の期間入札が実施され、その度に買受可能価額の引き下げが行われましたが、一度も買受の申出はなく、売却が実施されないまま平成21年11月に競売手続は取消決定により終了しました。このことは、駅前再開発ビルにおいては維持管理費や公租公課等の運営コストに見合うだけの収益を確保していくことが困難であることを端的に示すものといえます。

当社は現在、テナントの激減による大幅な収入減より、運転資金を賄うことも困難な状況にあり、近年では固定資産税・都市計画税（以下、「固定資産税等」といいます。）を滞納し続けています。また、駅前再開発ビルは築25年を迎え、老朽化による大規模修繕の必要がありますが、修繕費用を賄うことは不可能です。かかる状況においては、当社において駅前再開発ビルをこれ以上運営し続けることは不可能であり、事業を廃止せざるを得ません。

- (3) 当社が現状のまま推移すれば、早晩に資金ショートすることが見込まれますので、清算費用を支弁し得る現段階において法的清算手続を申し立て、現在の業務を全て廃止する他ありません。

仮に、当社が駅前再開発ビルを保有したまま破産した場合には、駅前再開発ビルを含む当社の一切の財産は、破産管財人の管理下に置かれることとなります。駅前再開発ビルについては、従前の競売手続において買受人が現れなかったことから明らかであるように、破産手続においても買い手が見つかる見込みは皆無であることから、破産管財人より破産財団から放棄されるものと考えられます。

破産財団から放棄された駅前再開発ビルは、破産管財人の管理処分権の埒外に置かれ、そのまま管理者不在の状況となります。かかる状況においては、駅前再開発ビルのテナントは事業を継続することができなくなり、貴市所有の滝川ホールや北洋銀行の所有部分についても、同様に運営を継続していくことが困難となります。結果、駅前再開発ビルは廃ビルとなり、さらに管理者不在の状況で放置されれば、廃墟となることが避けられません。

このような駅前再開発ビルの「廃墟化」は、貴市が取り組んでいる中心市街地の活性化にとって最悪の事態であるのみならず、建物内への第三者の不法侵入、建物の崩落、火災の発生等の駅前地区において防犯上及び防災上極めて憂慮すべき事態が生じるおそれもあり、重大な社会問題に発展し得るものです。

- (4) 駅前再開発ビルは、滝川駅前に位置し、滝川市民にとって重要な文化・教養施設である「たきかわホール」が敷設されているなど、その役割は現在においても重要なものであり、駅前地区の活性化において不可欠な存在であります。また、駅前再開発ビルの廃墟化によって生じる深刻な

問題を未然に防止するためにも、駅前再開発ビルの存続、再生の必要性は極めて高いものといえます。

以上に加え、駅前再開発ビルに係る再開発事業実施の経過も踏まえ、当社及び地権者と協議をした結果、貴市に駅前再開発ビルを一括して無償譲渡を受けていただく以外に、現状を開示する方法が無いものと考え、今般の要請に至った次第です。

4 貴市を譲渡先とすることの合理性

- (1) 駅前再開発ビルを競売手続によって売却できなかった最大の要因は、その取得に多額の登録免許税、不動産取得税が生じ、また取得後にも多額の固定資産税が生じるなど、譲受人において多額の税負担が発生することがあげられます。駅前再開発ビルの収益性からすれば、かかる税負担の下で利益を確保しうる民間主体は想定し難いところであります。この点、地方公共団体には納税義務がないため、貴市が駅前再開発ビルを保有することには合理性があります。

また、現在の地域経済の状況に鑑みれば、駅前再開発ビルの営利目的利用には限界があると言わざるを得ず、行政目的での利用が期待されるところであります。

- (2) 上述のとおり、当社が現状のまま破産すれば、駅前再開発ビルは管理者不在の状況となり、その結果廃墟となることは不可避です。管理者不在の建物につき、廃墟化による倒壊の危険が生じる等の社会問題化している事例も散見されるところであります。かかる問題に対しては、最終的には行政による解決を待つほかないものと考えます。

そうであれば、管理者不在の状況で放置され、建物の価値を大きく毀損した段階において行政が対応するよりも、事業を継続している段階において行政が譲り受ける方が、建物の価値を最大限有効利用し得るとともに、廃墟化による問題を未然に回避し得る点で合理的であるといえます。

しかも、駅前再開発ビル内の「たきかわホール」は貴市が所有していることから、仮に駅前再開発ビルが管理者不在の状況となった場合、同ホールの使用が不可能となるばかりか、建物の崩落、火災等の災害が発生した場合には、区分所有者たる貴市においても管理責任（営造物責任）を追及される可能性を否定できません。

さらに、駅前再開発ビルについては、貴市の主体的関与の下で事業が企画、実行されてきた経緯に鑑みれば、通常の民間主体における管理者不在物件とは異なり、貴市において存続、再生を行うべき合理性は高いものといえます。

5 無償譲渡実施のためのスキーム

- (1) 当社は現在、大幅な債務超過の状態にあり、債権者に対する配当原資となり得る財産を有しません。そのため、債権者に対しては、債務免除を前提とする債務の清算を基本方針とし、その上で、手続の公正性、透明性を確保するため、法的清算手続において貴市に対する駅前再開発ビルの無償譲渡を実行することが必要であると考えます。

現在までに、抵当権者との関係では、抵当権解除及び債権放棄につき既済ないし了承済みであり、地権者については、交渉中である3名以外は、既に貴市への無償譲渡について内諾が得られており、かかる3名についても今後同意を取得する予定です。

西友の共有持分については、平成23年8月ないし9月を目途に当社が譲受け、当社から貴市へ譲渡することとします。

- (2) 今後は、次のような手順により駅前再開発ビルの貴市への無償譲渡及び当社の清算を行うことを想定しています。

- ① 当社が西友から共有持分を譲り受けるとともに、当社の解散決議を条件に債権放棄を受ける。
- ② 当社が各地権者から共有持分を譲り受ける。
- ③ 臨時株主総会を開催して解散決議をし、小寺弁護士が当社の清算人に就任する。札幌地方裁判所に特別清算手続を申し立て、同手続開始決定の発令を受ける。

- ④ 北門信金、駅前ビル管理株式会社（当社の関連会社であり三洋信販債権回収からの譲受債権を保有）から、抵当権解除、債権放棄を受ける（北門信金については、その意向により⑦の市議会の議決を条件とする）。
 - ⑤ 当社の有する駅前再開発ビルの土地建物の共有持分及び区分所有部分を貴市に無償譲渡することについて、裁判所から許可を取得する。
 - ⑥ 当社と貴市との間で、当社の有する駅前再開発ビルの土地建物の共有持分及び区分所有部分について、貴市市議会の議決を条件とする無償譲渡契約を締結する。
 - ⑦ 貴市市議会による無償譲受を承認する旨の議決によって、無償譲渡契約の効力が生ずる。これより、駅前再開発ビルの土地、建物は、北洋銀行所有部分を除いて貴市が所有することとなる。
 - ⑧ 札幌地方裁判所より破産手続開始決定の発令を受け、破産手続に移行する。破産手続移行後、配当原資となる資産ないことを理由に、札幌地方裁判所より破産手続廃止決定の発令を受け、当社の法人格は消滅する。
- (3) 今般ご提案するスキームは、裁判所の関与する特別清算手続において貴市へ駅前再開発ビルを無償譲渡するというものです。特別清算とは、解散して清算手続に入った株式会社に債務超過の疑いがある場合等において、裁判所の監督下で清算業務を行う会社法上の手続のことをいいます。無償譲渡を特別清算手続において実施する理由としては、①裁判所の関与によって手続の透明性・公平性を確保でき、議会や市民のコンセンサスを形成し易いこと、②当職が清算人として、駅前再開発ビルの無償譲渡のために利害関係者を取りまとめていくことができること（破産手続においては裁判所の選任する破産管財人が破産者の財産の管理処分権を有することになります）が挙げられます。

6 貴市に無償譲渡することができない場合

特別清算手続開始後において、貴市が無償譲渡を受けられないこととなった場合、債権者との協定の成立の見込みがないものとして破産手続に移行することとなります。

その場合、裁判所は破産管財人を選任し、駅前再開発ビルを含む当社の全財産は破産管財人の管理処分権の下に置かれることとなります。上述のとおり、当社には駅前再開発ビルを運営していくだけの資金がないため、駅前再開発ビルは破産管財人により破産財団から放棄され、管理者不在の状況となります。

当社においては破産者に配当しうる財産はないため、廃止決定により破産手続は終了することとなります。

7 終わりに

以上のとおり、当社は、深刻な債務超過、資金的逼迫状況にあり、これ以上ビル事業を継続していくことは不可能です。しかしながら、駅前再開発ビルは、貴市の中心市街地の活性化にとって不可欠な存在であるのみならず、その廃墟化に伴う種々の問題を回避すべきことから、駅前再開発ビルの存続、再生の必要性は高いものといえます。ところが、3度にわたり期間入札が実施されながら買受人が現れなかったように、駅前再開発ビルについては、採算性の面から民間の事業主体における譲受先が出現することは期待しがたく、その存続、再生のためには行政主体が譲り受ける以外に方法はないものと考えます。

以上の理由から、貴市におかれましては、前向きに駅前再開発ビルの無償譲受のご検討をいただきたく、よろしくお願い申し上げます。なお、当社の資金繰りは現在深刻な状況にあるため、貴市の速やかなご判断をお願い申し上げます次第です。

以上

3-5 スマイルビルの管理運営

先の所有会社からの要請を踏まえ、仮に市が無償譲渡を受け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、長期的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。

市の施設として、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、次の三点である。

①事業主は誰か

②二次破たん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、二次破たん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（長期的管理）

市が商業ビルの管理運営の事業主として事業経営できるのか否か（法的に可能か否か）を、最初に考えなければならない。

市が事業主ならば、ビル管理の実務を行う（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。

市が事業主とならないのであれば、A社にビルを一括賃貸し、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、ビル運営の二次破たんのリスクが生じる。これを回避するためには、二次破たん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、何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、市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①～③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、市や商工会議所、商店街などとの連携が取れる経営者の三者が必要となる。

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。

これらに対応又は購入するために一定の資金準備が必要となる。

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たんの可能性が高まる。その時に A 社がどこまで耐え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（暫定的管理）

スマイルビルを暫定的管理する場合、次の事項が考えられる。

①スマイルビルの管理運営（暫定的管理）

○マスターリース先の選定についてどのような管理体制が望ましいかも含め検討する必要がある。

賃料の流れ：新テナント→マスターリース先→行政

○暫定的管理では、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。

（１）広域交流拠点としての役割

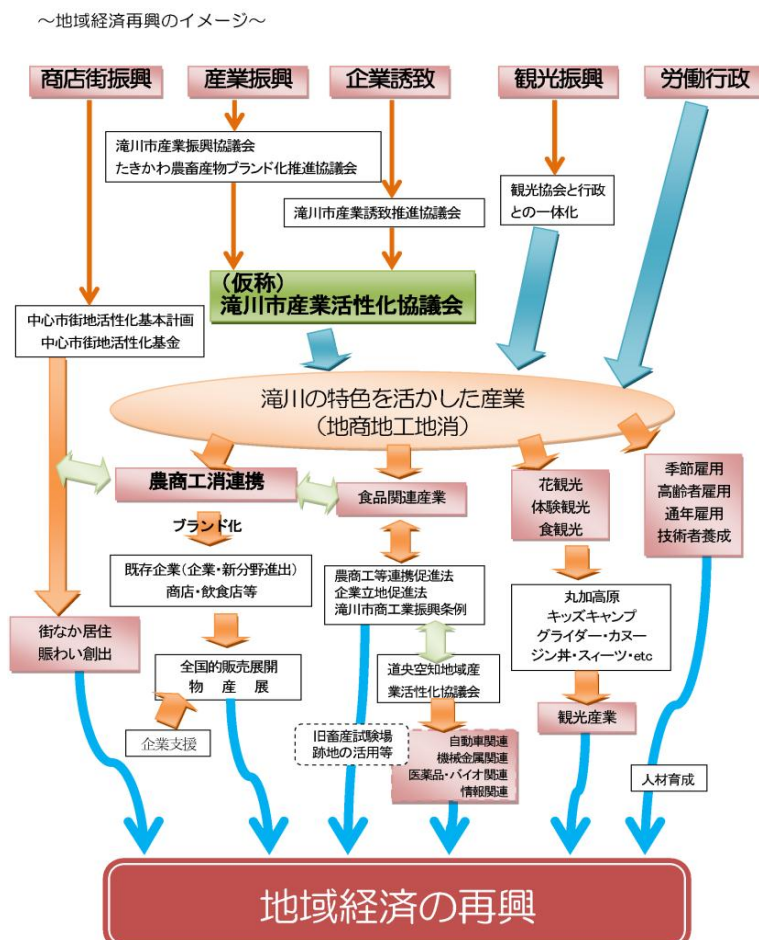
①滝川市の広域的な役割

- ・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

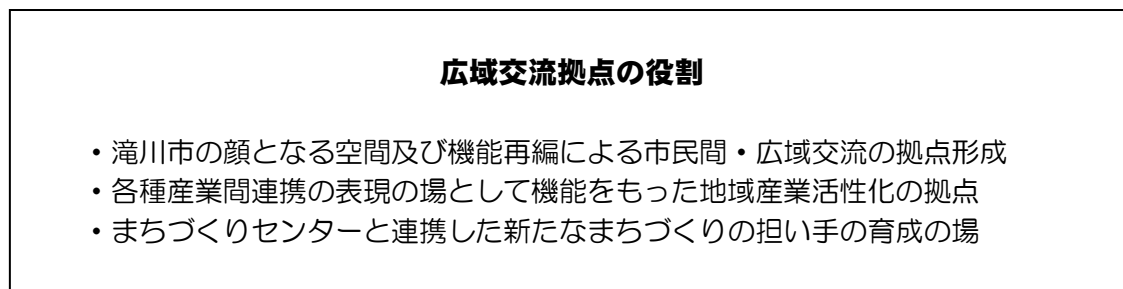
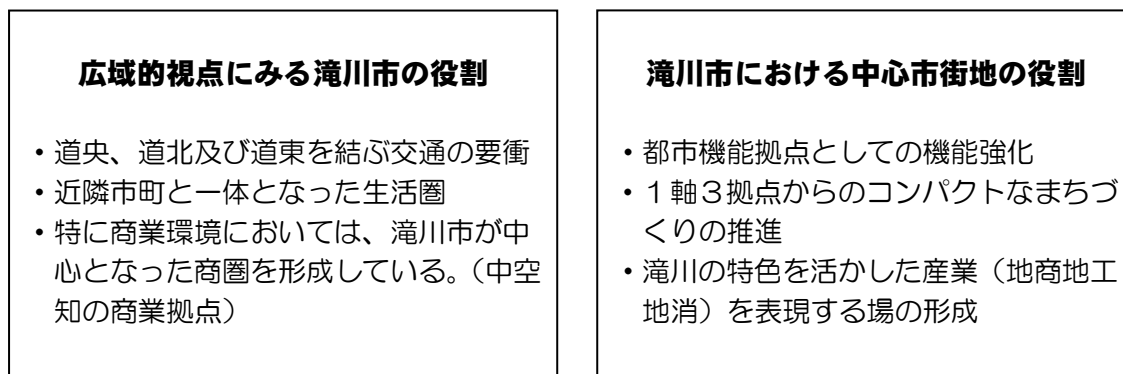
- ・中心市街地は、「エコ・コンパクトシティ」を実現するため、既存ストックを活かしつつ、都市機能拠点として職住近接型の利便性の高い暮らしを実現する地域として発展する役割を担っている。
 - ・1軸3拠点のもと滝川の賑わいと魅力づくりをコンパクトに進める。
 - ・滝川市は、平成16年に「中空知地域合併協議会」を離脱後、自主自立の道を選択し、平成21年には「新滝川市活力再生プラン」を策定し、まちづくりを進めている。
 - ・公共的なニーズを支える市民による担い手の育成。
 - ・新滝川市活力再生プランでは、地域経済再興のイメージを下図のように捉えており、中心市街地は、滝川の特徴を活かした産業（地商地工地消）を表現する場として機能することが求められている。
-
- ～地域経済再興のイメージ～
- 商店街振興 産業振興 企業誘致 観光振興 労働行政
- 滝川市産業振興協議会
たきかわ農畜産物ブランド化推進協議会
- 滝川市産業誘致推進協議会
- 観光協会と行政との一体化
- (仮称) 滝川市産業活性化協議会
- 中心市街地活性化基本計画
中心市街地活性化基金

(右図 新滝川市活力再生
プランより)



③広域交流拠点の方向性

- ・広域的及び中心市街地の役割から、広域交流拠点の方向性を整理する。



広域交流拠点での展開方向及び機能	
目指す方向性	・来街者や市民の交流を醸成する場 ・周辺住民の生活を支える各種機能の集積 ・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 ・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

（２）広域交流拠点に導入する機能

- 広域交流拠点は、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、滝川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、拠点として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	・ 新テナントの入居	・ 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の検討
	・ 交通利用者のための溜まり空間の確保	・ 通学者の良き溜まり場となる屋内空間のあり方の検討
	・ たきかわホールの機能拡充	

4. 広域交流拠点形成に向けた今後の進め方

広域交流拠点の形成（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出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現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。

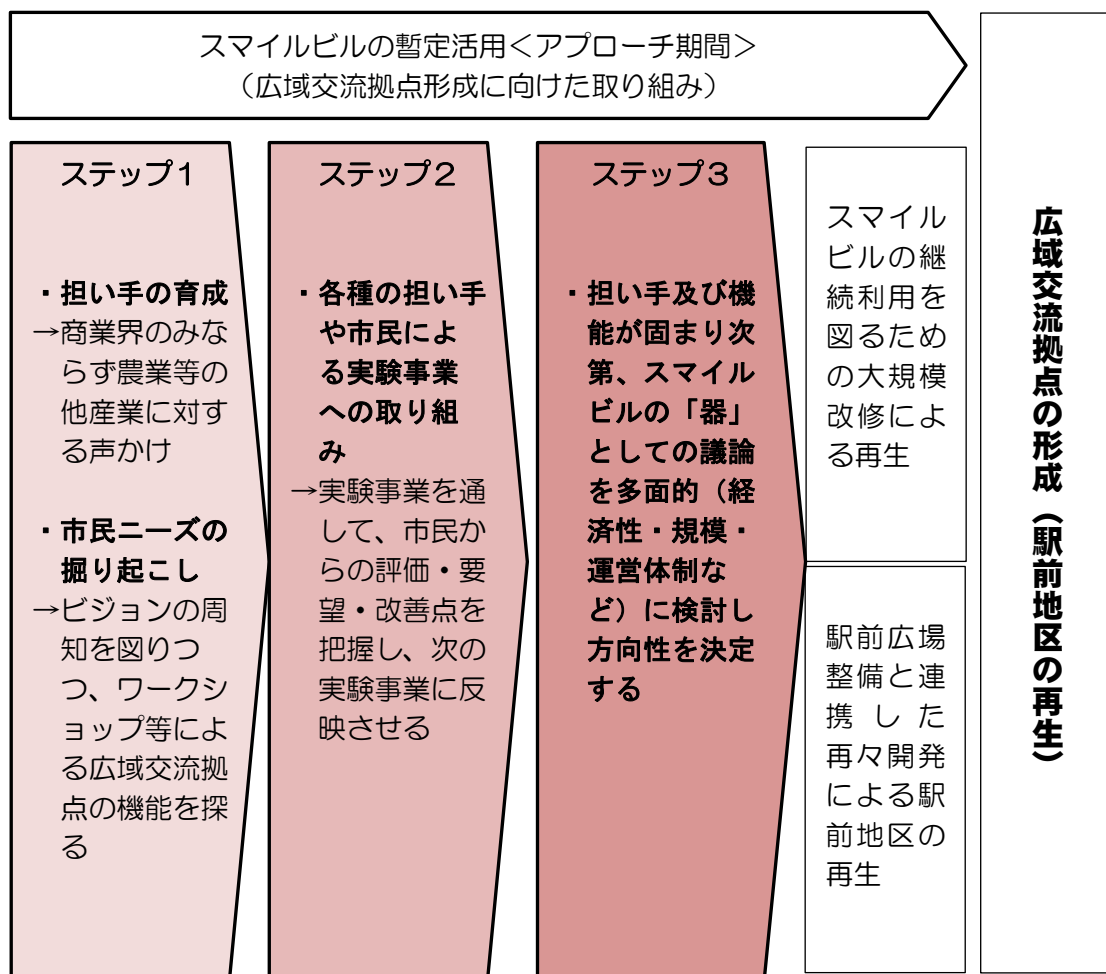
よって、先に示した広域交流拠点としての目指す方向を基本としながら、「担い手」の育成と市民が求める機能を探ることが重要である。

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. 広域交流拠点形成に向け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ってこそ、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、広域交流拠点形成については、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（農業など）の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、広域交流拠点の形成には、活性化に資する組織や担い手、行政が加わり、官民協働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、広域交流拠点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広域交流拠点形成のための課題は、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」を柱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係することからも、中心市街地の再活性化の起爆剤として機能させ、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がある。
- ・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広域交流拠点の形成

- ・スマイルビル最終的な方向性は、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の意見であった。
- ・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針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

- ・広域交流拠点は、そのコンセプト（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
～提言編～

滝川駅前再開発ビル活性化ビジョン策定検討会議からの提言

滝川駅前再開発ビル活性化ビジョン策定検討会議（以下、「検討会議」という。）は、本年7月から10月までに6回開催され、非常に短期間ではあるが、各委員の専門分野を活かした検討を精力的に行い、中心市街地の活性化並びに再開発ビルの再生に向けた議論を重ねてきた。

ビジョン編及び重点施策編では、中心市街地について、今後『1軸3拠点』をベースとしながら、拠点機能の強化を図り、再活性化を図る方向性が示されており、こうした新たな街づくりの構造に基づき、特に活性化の目標である『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』の実現に向けた具体的な取組の推進が重要だと考える。

本提言書は、こうした観点を踏まえ、今後の中心市街地活性化並びに滝川市の中心市街地の構造を支える拠点の形成に向け、必要不可欠となる事項を特記するべきであるとの認識により、以下の5項目を提言として取りまとめたものである。

この提言書が実現化の段階に進んで行く際に、行政、市民及び中心市街地活性化協議会など、これからの中心市街地を担う方々の一助となることを切に願う。

提言1	【中心市街地の活性化に向けた各主体の連携】 中心市街地活性化の推進に向け、滝川市が中心となって先導的な取組を進めつつ、地区に関わる主体がそれぞれの役割を担い、連携できる体制の構築を目指す。
提言2	【広域交流拠点形成のシナリオ】 滝川市は無償譲渡を受け、その後3年間をアプローチ期間として各種調査検討を重ね拠点の方向性を見出した上で、スマイルビルを解体し、駅前広場の再整備とともに再々開発することを、広域交流拠点の形成のシナリオとする。
提言3	【広域交流拠点の実現に向けた官民協働体制の構築】 滝川市が広域交流拠点形成のけん引役となり、これまでの経済、商業振興を目的とした組織体制に捉われない教育や文化、子育てなど、多面的な人材や組織を巻き込んだ新たな官民協働組織を構築することにより拠点の実現を図る。
提言4	【拠点形成に向けた準備期間の設定と実験的な取組の展開】 今後3カ年をアプローチ期間（拠点形成までの準備期間）として捉え、実験事業や官民の協働検討を通じて広域交流拠点の機能、担い手及び将来像を検討する。
提言5	【広域交流拠点と対をなす賑わい拠点の形成に向けて】 賑わい拠点は、中心市街地活性化に向けた骨格構造『1軸3拠点』の重要な拠点であり、広域交流拠点の取組と並行し、賑わい拠点の形成に向けて中心市街地活性化協議会が主体となり、まちづくりの機運を高める取組を進める。

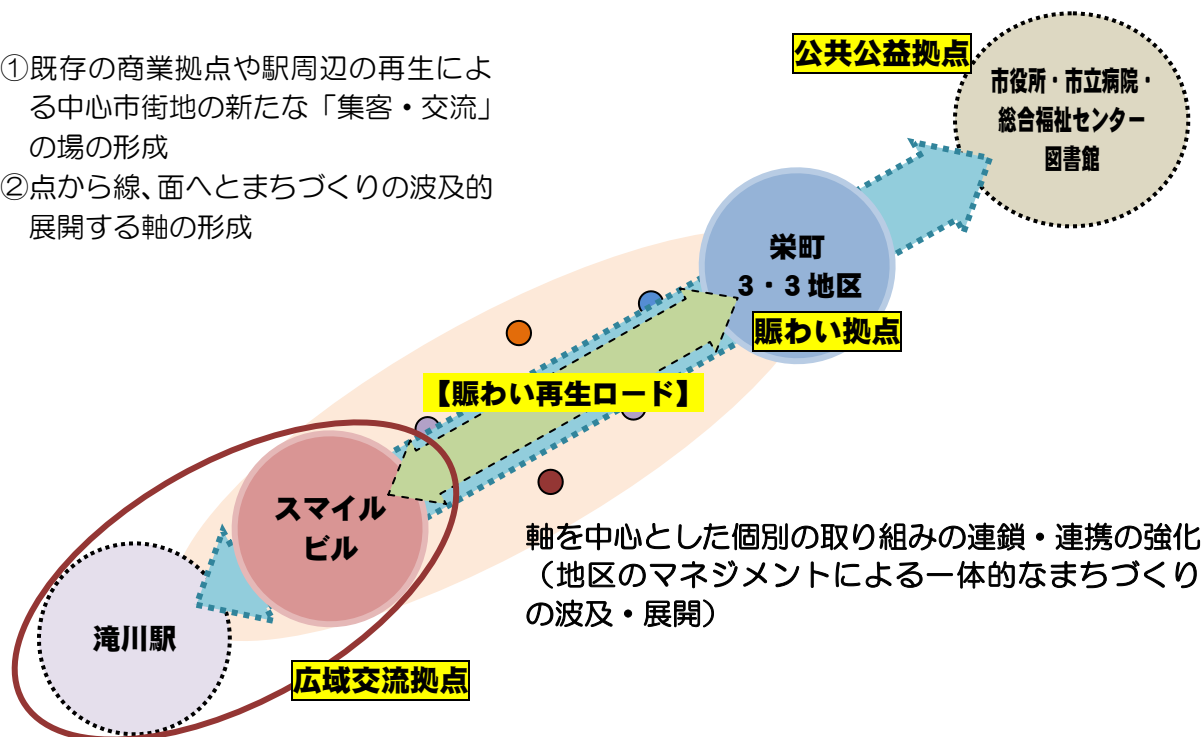
平成23年11月

滝川駅前再開発ビル活性化ビジョン策定検討会議

委員長 北海道大学大学院工学研究院准教授 小篠 隆生

【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



【公共公益拠点】

- 市役所・図書館、市立病院及び総合福祉センターなどの公共施設からなる市民の安心快適な暮らしを支える公共公益サービスの拠点形成

【賑わい拠点】

- 街なかの中心に位置する立地性を活かし、駅前からの人の流れを受け止め、周辺に波及させる賑わいの場を形成
- 栄町 3・3地区における商業施設跡の活用等を核として、民間による取組から新たな拠点を形成

滝川市の新しい顔づくり

- JR 滝川駅及び駅前広場等の再整備
- 公共交通に限らず、自動車交通利用者也引き込む、吸引力のある結節点を形成
- 駅と一体となったスマイルビルの活用による【顔づくり】実験事業の展開

【広域交流拠点：街なかの滝川ショーケース】

交通結節点機能を活かした、札幌や旭川方面からの来街者や市民の広域交流と滝川の資源に係る情報発信を担う、中心市街地の顔となる拠点の形成

【賑わい再生ロード】

- メインストリートとして、二つの拠点を起点とする取組を受止め、波及させる
- 小さな取組をつなぎ、連鎖的な取組を推進する基軸



【街なか活性化軸】

- 中心市街地活性化を重点的に推進する 3 つの拠点の再生・機能向上
- 3 つの拠点を結び中心市街地の活性化軸の形成

【中心市街地の活性化に向けた各主体の連携】

中心市街地活性化の推進に向け、滝川市が中心となって先導的な取組を進めつつ、地区に関わる主体がそれぞれの役割を担い、連携できる体制の構築を目指す。

- ①街なかにおける各種事業が進捗している状況を踏まえ、これからの中心市街地活性化を見据えた課題の分析を行いつつ、市民ニーズに即した機能を兼ね備えた拠点の再構築に着手する。
- ②活性化ビジョンを広く市民に周知するとともに、中心市街地の疲弊した状況をこれ以上進ませないようビジョン推進における行政支援を図る。
- ③1軸3拠点のまちづくりについては、行政、経済団体及び市民が一丸となって様々なアプローチ（実験事業の実施、商業界以外の農業界等への働きかけによる担い手の発掘など）が重要である。
- ④1軸3拠点は、各主体の役割において適切な対応を進める。

	賑わい再生ロード (ベルロード)	公共公益拠点 (市役所周辺)	賑わい拠点 (栄町3・3地区)	広域交流拠点 (スマイルビル)
行政	まちづくりセンター等の充実を図り、拠点をつなぐ軸として機能強化を進める。	公共施設の再編等を進め、再編される施設を積極的に中心市街地に誘導する。	広く市民との調和を図りつつ、早期事業化の機運の醸成（学生等による事業コンペなどの開催）を図るために行政支援を行う。	- 行政がけん引役として、担い手の発掘及び育成。 - 駅前広場整備も視野に入れた拠点形成の検討。
	- 賑わい再生ロードは、賑わい拠点と広域交流拠点が形成され初めて機能する軸であることから、両拠点の事業進捗をコントロールしていくことが重要である。 1軸3拠点の形成に向けた、ハード・ソフトに関する予算措置を行い、官民の役割を整理し、活性化を推進する。			
商工団体・商業者等関係者	- 賑わい再生ロードの主旨を理解し、活性化のための事業展開や支援を行う。 - 市商連の街なか3事業（コミュニティカフェ・チャレンジショップ・くつろぎ処）の継続。	- 公共施設利用者を街なかに導く仕掛けを検討し、実践する。 - 市商連の街なか3事業の魅力向上を図り、賑わい再生ロードへの誘導を図る。	民間事業者による開発を想定することから、事業者の発掘や地権者等の意向を整理し、活性化ビジョンと整合を図る取組について、早急に事業化を図る。	行政とともに、中心市街地の活性化を図るため、担い手として各種事業を展開し、市民ニーズを探りつつ、アプローチ期間終了後、実践できる体制を整える。
市民	- 滝川市の中心市街地としての誇りを持ち、利活用を率先して行う。 - 商業者だけではなく、市民も活性化の担い手としての役割を意識し、事業展開（サークル活動の発表など）を積極的に行う。			

【広域交流拠点形成のシナリオ】

滝川市は無償譲渡を受け、その後3年間をアプローチ期間として各種調査検討を重ね拠点の方向性を見出した上で、スマイルビルを解体し、駅前広場の再整備とともに再々開発することを、広域交流拠点の形成のシナリオとする。

活性化を支える「1軸3拠点」の実現に向け、まず「拠点」を形成することが急務となる。

3つある拠点の内、「公共公益拠点」については、市役所を始めとした既存の公共施設群があり、さらに本年11月開業の「図書館」をもって、市民の安心快適な暮らしを支える公共公益サービスの充実が図られることとなる。

残る2つの拠点においては、本活性化ビジョン重点施策編で示されたとおり、「賑わい拠点」については、民間主導による拠点形成を期待し、「広域交流拠点」の形成については、行政主導による民間との協働が望まれる。

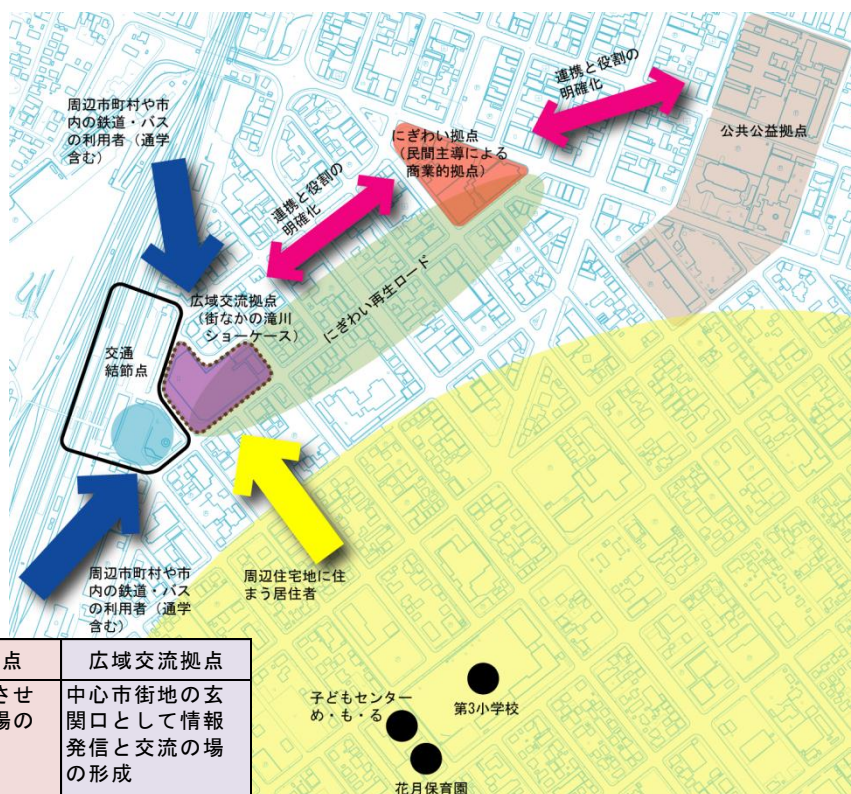
広域交流拠点については、滝川市の玄関口として機能するとともに、中心市街地の「顔」としての役割を担うこととしている。また、駅前広場については、バリアフリー対応を柱とした再整備に向けた検討が進められている。

このようなことから、中心市街地活性化を推進するためには、駅前広場とともに「広域交流拠点」を先行し、市民や来街者が中心市街地に訪れる拠点形成を図り、賑わい拠点、公共公益拠点への人の流れをつくりつつ、軸である「賑わい再生ロード」を活性化させることが重要である。

検討会議では、現在のスマイルビルの施設規模、設備の改善状況を鑑み、以下の理由により、広域交流拠点は、「スマイルビルを解体し、駅前広場の再整備とともに駅前地区の再生を図る」ことを提言する。

現在、広域交流拠点内にあるスマイルビルは、滝川市と所有会社により、無償譲渡について協議が行われている。

中心市街地活性化を推進し、活性化ビジョンを実現するためには、広域交流拠点の形成は不可欠である。また、活性化を推進するためには、滝川市の指導力とけん引力が重要であることから、検討会議としては、スマイルビルの無償譲渡を滝川市が受けることが必須であると考えている。



拠点	公共公益拠点	賑わい拠点	広域交流拠点
目指す方向	公共公益サービスの充実	周辺に波及させる賑わいの場の創出	中心市街地の玄関口として情報発信と交流の場の形成
展開の場	市役所、市立病院、総合福祉センター、図書館	栄町3・3地区	滝川駅周辺
主な担い手	行政主体	民間主体	行政・民間の協働

①無償譲渡を受ける理由

- ・広域交流拠点の形成は、活性化ビジョンを実現するためには、重要な要素であり、現在検討が進められている駅前広場整備と調和を図り事業化することが望まれる。
- ・滝川市がスマイルビルの譲渡を受けない場合、所有会社の清算により管理者不在のビルとなり廃墟化する恐れが生じる。その場合、滝川市としてスマイルビルの譲渡を受けることによる維持管理費や改修費、解体費といった財政負担は生じない一方、固定資産税の滞納額の増加や、ビルの損壊等に対する区分所有者としての営造物責任の追及の可能性や防災、防犯対策に係る費用の負担を強いられるとともに、広域交流拠点の形成が円滑に進まない事態に陥る可能性がある。また、ビルが廃墟に陥った場合、最終的には滝川市として市民の安全確保の観点から、所有者に代わって、市の財源を捻出し、取り壊しをせざる得ない状況になる可能性もある。
- ・このようなことから、所有会社は中心市街地活性化に資する観点からも滝川市からの条件を真摯に捉え、滝川市に無償譲渡されることが望ましい。

②スマイルビルを解体する理由

- ・滝川市がスマイルビルの譲渡を受けない場合、廃墟化する恐れが高いこと、現施設の規模を埋めるほどのテナントによる充実が見込めない現状、施設の構造（西友仕様）及び老朽化による建物としての使い勝手の悪さ、維持費用等のコスト高（部分空調ができないなど）が懸念される。
- ・よって、スマイルビルは、滝川市の身の丈に合った機能を持った規模に縮小することで、より使いやすく、費用面においても将来負担が少なくなると考えるため解体し、新たな広域交流拠点を形成されることが望まれる。

③駅前地区として拠点形成を図る理由

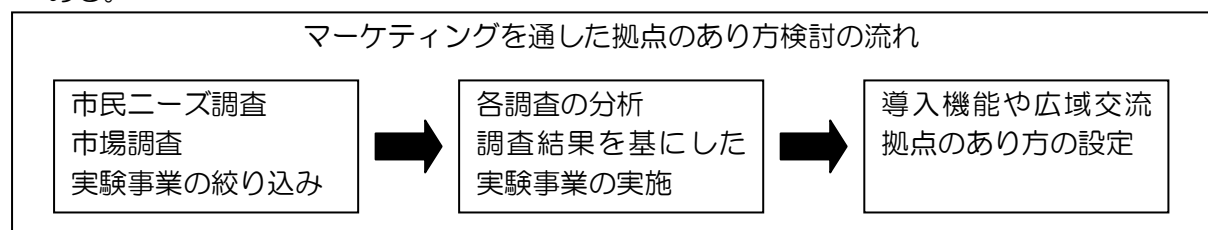
- ・滝川駅周辺のバリアフリー化を柱とした駅前広場の再整備が検討されている。
- ・広域交流拠点は、活性化ビジョンにおいて、駅利用者や来街者、街なかの居住者等に多様なサービスを提供できる「滝川の顔（街なかの滝川ショーケース）」として交通結節点と一体的に推進することとしている。
- ・よって、このような公共基盤施設の再整備と広域交流拠点のビジョンを実現するためには、広域交流拠点を駅前地区の再生と捉え、拠点形成を図ることが望まれる。

④広域交流拠点の実現に向けた具体的な取組の推進

- ・広域交流拠点は駅前広場の再整備とあわせ、一体的な土地利用を図りつつ、民間活力（PFIや事業コンペなど）の導入も視野に入れた事業スキームについて検討する必要がある。
- ・滝川市は、公共施設の再編も視野に入れ、どのような機能導入ができるか、広域交流拠点としてどのような支援措置が可能かなどもあわせて検討することが必要である。
- ・また、広域交流拠点形成に必要な資金等についても、滝川市は、各種助成制度の検討などを通して予算措置することが望まれる。

⑤拠点形成に向けたマーケティングによる分析と拠点のあり方について

- ・広域交流拠点の目指す方向は活性化ビジョンにおいて「中心市街地の玄関口として情報発信と交流の場の形成」と示している。
- ・このような場を形成するためには、市民ニーズ等の市場調査、実験事業を通じた導入機能のあり方など、様々なマーケティングを展開し分析した上で、機能を整理していくことが必要である。

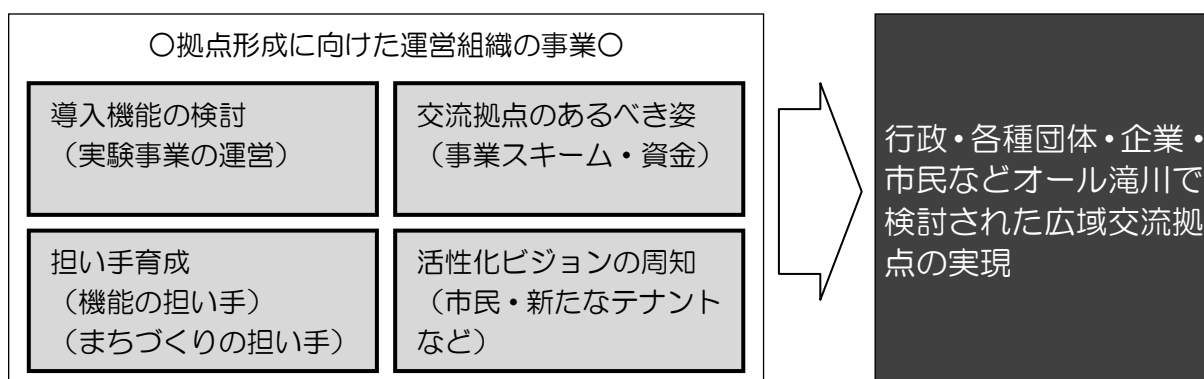


【広域交流拠点の実現に向けた官民協働体制の構築】

滝川市が広域交流拠点形成のけん引役となり、これまでの経済、商業振興を目的とした組織体制に捉われない教育や文化、子育てなど、多面的な人材や組織を巻き込んだ新たな官民協働組織を構築することにより拠点の実現を図る。

①広域交流拠点形成に資する官民協働の組織を作る

- ・広域交流拠点を実現するためには、スマイルビルを解体するまでに再々開発への導入機能の整理、担い手育成、交流拠点のあるべき姿を検討・具体化することが必要とされる。
- ・この取組を具体的に推進するためには、まず滝川市がけん引役となり、各種団体、まちづくり会社等からなる運営組織を組成することが求められる。
- ・しかし、新たな拠点形成を進める上においては、既存の組織体制に捉われることなく、教育・文化・子育てなど、多面的な人材・組織の密接な関わりによる組織構築が重要になる。
- ・その上で滝川市がけん引役となりながら、既存の中心市街地活性化を担ってきた各種団体との連携、かつ今後のまちづくりの担い手となり得る多様な人材とのネットワーク・連携を構築することのできる実務レベルでの専任者（マネージャー）を配置し、広域交流拠点を起点とした中心市街地のまちづくりを推進することが求められる。
- ・さらに、運営組織の活動及び目的に賛同する民間企業についても、徐々に組織に加わることを働きかけ、経済界だけではなく、文化、教育、子育て、農業等の幅広い業種から担い手となる人材を発掘していくことが重要となる。
- ・さらに後述する実験事業により育成された人材（機能及びまちづくりの担い手）が活性化の主要な人材として今後も活躍できるような受け皿となる組織体制の構築が望まれる。
- ・また、滝川市民は、西友が撤退した理由（利用者減など）を真摯に受け止め、積極的に中心市街地を活用する意識を持つことが持続可能な拠点形成につながるものと考える。
- ・よって、運営組織は活性化ビジョンについて市民に対し説明会などを開催し、周知を図るとともに、市民との対話を通して、拠点形成のあるべき姿に反映させていくことも重要である。
- ・無償譲渡後、スマイルビルに新たに入居するテナント等にも活性化ビジョンの周知を図り、広域交流拠点形成についての理解を得ておき、拠点形成を円滑に行えるようにすることが必要である。



②拠点形成並びに中心市街地のまちづくりの担い手を育成する

◆スマイルビルに誘導する『機能』の担い手

- ・現在、スマイルビルに新たな機能を導入しようと考えた場合、機能を担う人材が不足している。この担い手の不足は、滝川市にとって社会的な課題の一つでもあることから、実験事業を行いつつ、担い手を発掘、育成していくことが重要であり、担い手が存在することによって活性化が推進される。
- ・人材の発掘については商業界だけではなく、農業等の他産業にも幅広く働きかけることが重要である。
- ・人材育成については、運営組織のもとスマイルビルを活用した実験事業を通して育成し、その結果として、空き店舗への入居や再々開発による広域交流拠点の運営や機能の担い手として成長するようプログラムを検討することが望まれる。

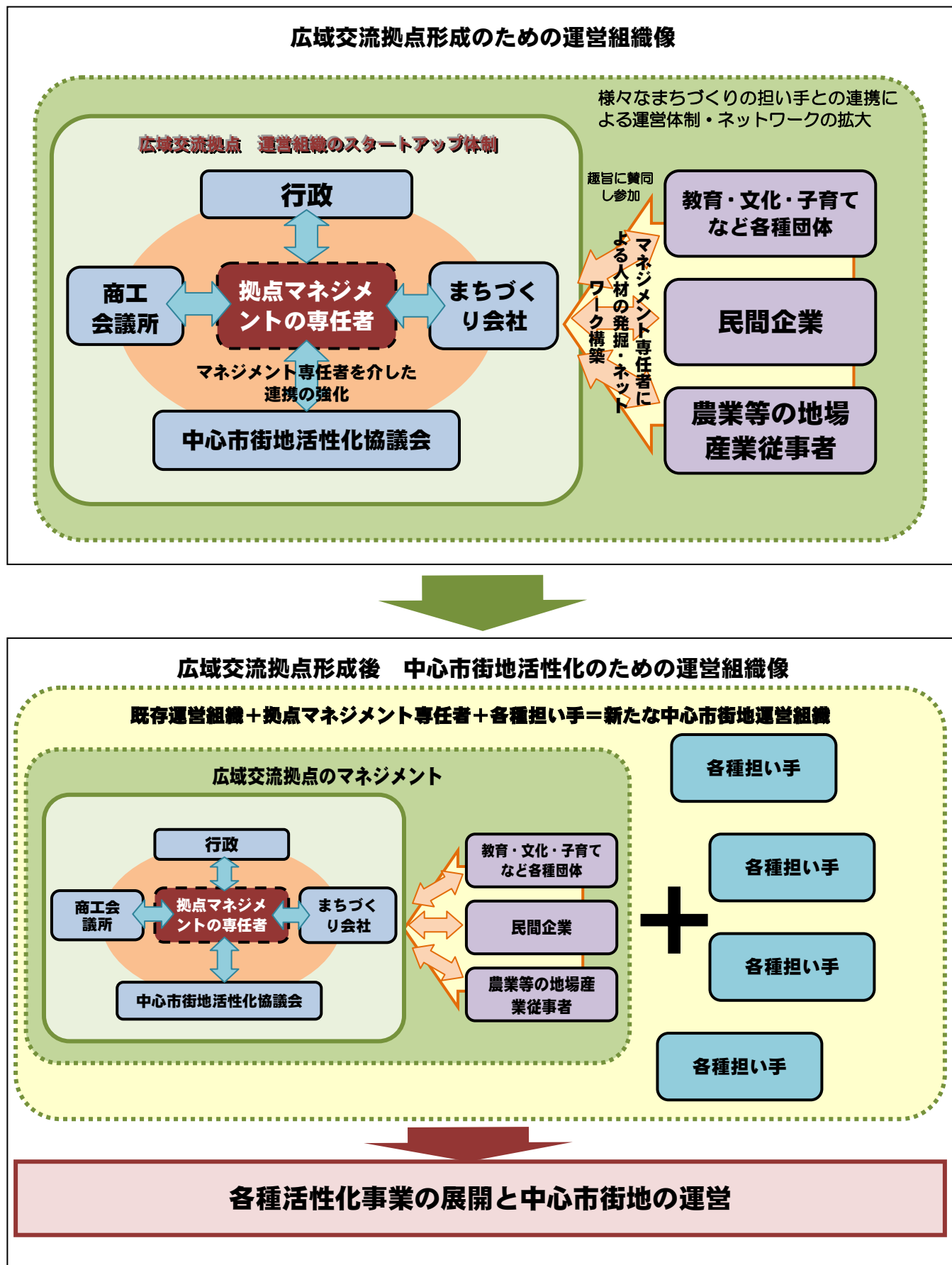
◆『まちづくり』の担い手

- ・機能の担い手のほかに、中心市街地のまちづくりを運営（マネジメント）していく人材は不可欠である。
- ・まちづくりの担い手は、各拠点の形成や賑わい再生ロードの運営など、中心市街地活性化を目的とした運営を行う者である。
- ・まちづくりの担い手は、中心市街地の全体を見ながら、各施策の企画、交渉、実施に関わりを持ち、長いスパンで取り組むことが可能な人材が期待される。
- ・よって、広域交流拠点形成を行いつつ、まちづくりの担い手となる人材の発掘または人材育成を行っていくことも重要である。（拠点形成のための運営組織が主体となって移行）

表一人材のイメージ

項 目	概 要
機能の担い手	・活性化ビジョン実現の一翼を担う者である。 ・実験事業を通して、広域交流拠点にふさわしい機能を担うことができる人材。 ・また、実験事業後、空き店舗等を活用し、賑わい再生ロードに機能の展開を図っていくことも可能な人材。
まちづくりの担い手	・活性化ビジョン実現の一翼を担う者である。 ・広域交流拠点の運営やまちづくりに関わる各主体を結びつける総合調整を担う。 ・1軸3拠点を総合的に捉え、各事業の主体と連携しながら中心市街地の持続的な活性化を支える。
まちづくりの運営組織	・まちづくりの運営組織は、行政を始めとした各種団体から構成され、また、現場で活躍されている担い手も加わった組織である。 ・運営組織は、1軸3拠点の形成を軸としながら、市商連で行われている3事業（コミュニティカフェ、チャレンジショップ、くつろぎ処）と連携し、活性化の方向性を市民に示し、実践していく組織でもある。

図一中心市街地のまちづくりに関わる組織像



【拠点形成に向けた準備期間の設定と実験的な取組の展開】

今後3カ年をアプローチ期間（拠点形成までの準備期間）として捉え、実験事業や官民の協働検討を通じて広域交流拠点の機能、担い手及び将来像を検討する。

①拠点形成に向けたアプローチ期間（準備期間）を3年間とする。

- ・今後3年間で、運営組織による各種事業を展開し、広域交流拠点形成の土台を整えることが望まれる。
- ・また、広域交流拠点とともに賑わい拠点（栄町3・3地区）についてもこの3年間において、機能整理や権利者の合意形成を図り、事業化の目処を付けることが望まれる。

◆アプローチ期間として3年間必要となる理由◆

- ⇒スマイルビルの設備等が現状において既に更新時期に来ており、資料や管理会社のヒアリングの結果、3年程度であれば設備更新の必要性が低い。
- ⇒滝川市が無償譲渡を受け、スマイルビルを解体するために、権利保有者と将来についての協議が必要なため。
- ⇒滝川市として拠点形成を実現するための財源確保、各種計画策定や国の助成制度活用に要する協議調整期間が必要なため。
- ⇒市民との対話による活性化ビジョンへの理解、導入機能整理のための実験事業の実施、担い手の育成を図り、一定の成果を得るためには3年程度必要なため。

②導入機能についての検討（実験事業の運営）

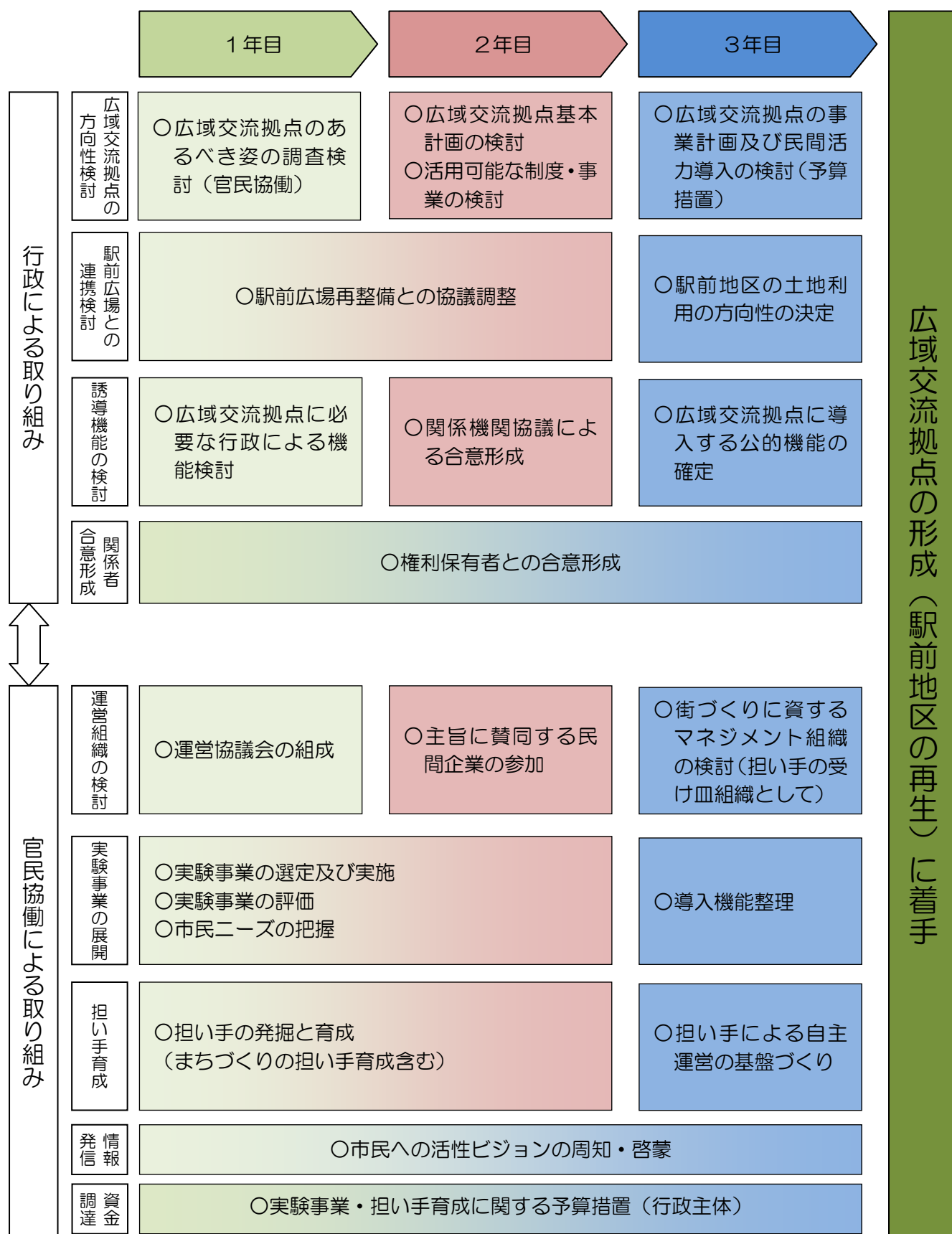
- ・広域交流拠点の機能については、スマイルビル1階の未利用床を活用し、市民ニーズを探りながら実験事業を重ねつつ整理していくことが重要である。
- ・行政においては、広域交流拠点として機能するよう、周辺施設（駅・バスターミナル）との連携、中空知の拠点都市として相応しい機能が導入できるよう機能整理を進めることが望まれる。

実験事業の例

- 農業者と協力した野菜市
- スマイルビルの屋外空間を活用したカフェ
- スマイルビル1階の空きスペースを活用した新規事業者による事業
- サークル等の発表の場
- 近隣住民や来街者が憩える場
- JRや都市間バス利用者が滞在できる交通情報の掲示
- 夜間のライトアップによる駅前空間の改善など



図－アプローチ期間の取り組み

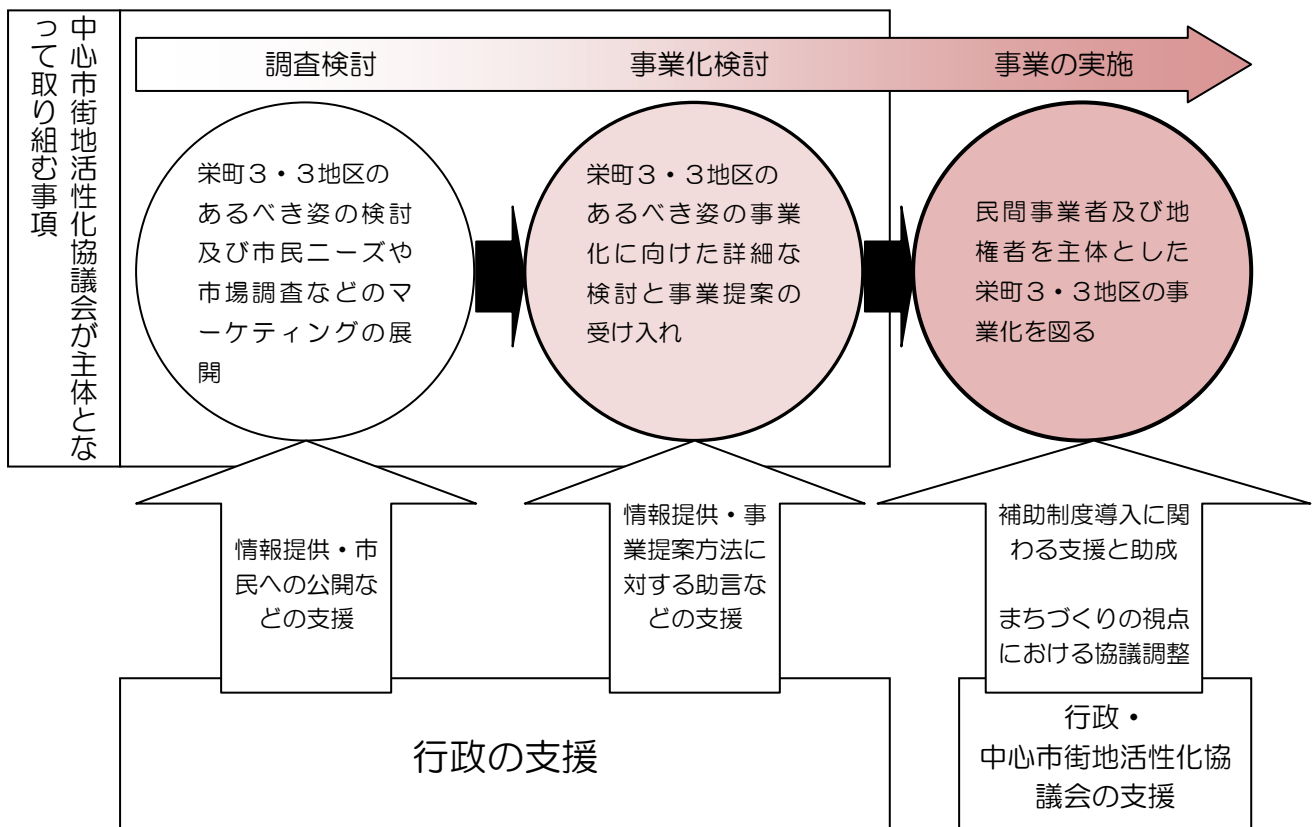


【広域交流拠点と対をなす賑わい拠点の形成に向けて】

賑わい拠点は、中心市街地活性化に向けた骨格構造『1軸3拠点』の重要な拠点であり、広域交流拠点の取組と並行し、賑わい拠点の形成に向けて中心市街地活性化協議会が主体となり、まちづくりの機運を高める取組を進める。

- ①中心市街地の活性化は、再生が必要な「栄町3・3地区」と「スマイルビル」について同程度の時期に事業化しなければ、軸（ベルロード）の活性化が滞り、ビジョンの実現に支障をきたす。そのため、栄町3・3地区については、中心市街地活性化協議会の主導のもと、行政支援も行いつつ、早期事業化を目指すことが望まれる。
- ②栄町3・3地区の機能整理については、学生等による事業コンペ（地元では思いつかない大胆な発想が期待できる）や民間事業者からの提案など、広く事業提案を受け入れ、機能整理をすることが望まれる。

図一 栄町3・3地区の事業化に向けた流れ

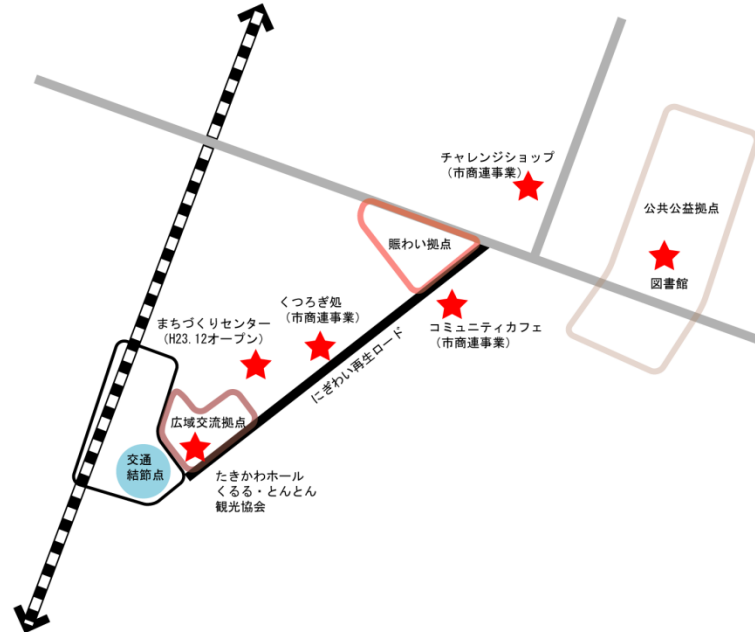


(参考) まちづくりの運営に関わる展開

現状

- ・中心市街地活性化に向け、基本計画に即し各主体（行政・市商連・中活協・NPO法人など）が事業を展開している。

展開イメージ



ステップ1（拠点形成に向けた運営組織の組成）

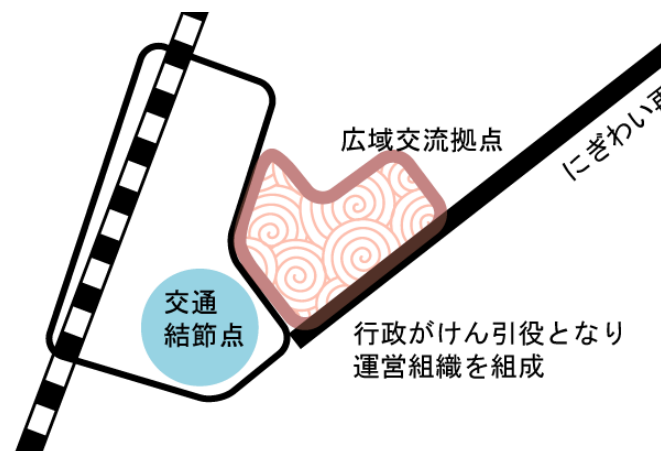
行政（参加・支援） →

運営組織の組成

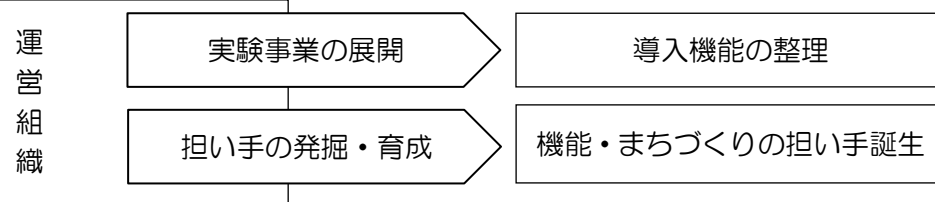
←（参加）中心市街地活性化協議会等

まちづくり会社（参加） →

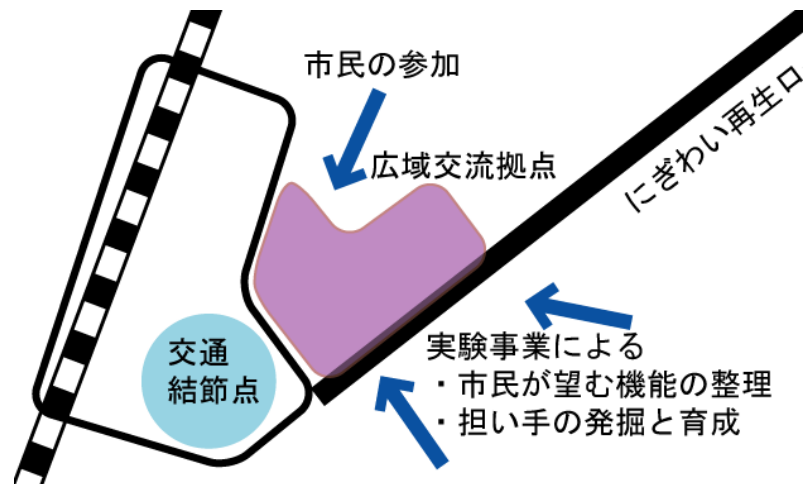
展開イメージ



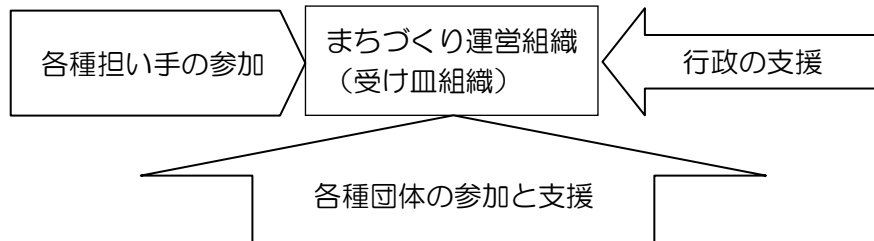
ステップ2（実験事業の展開と担い手育成）



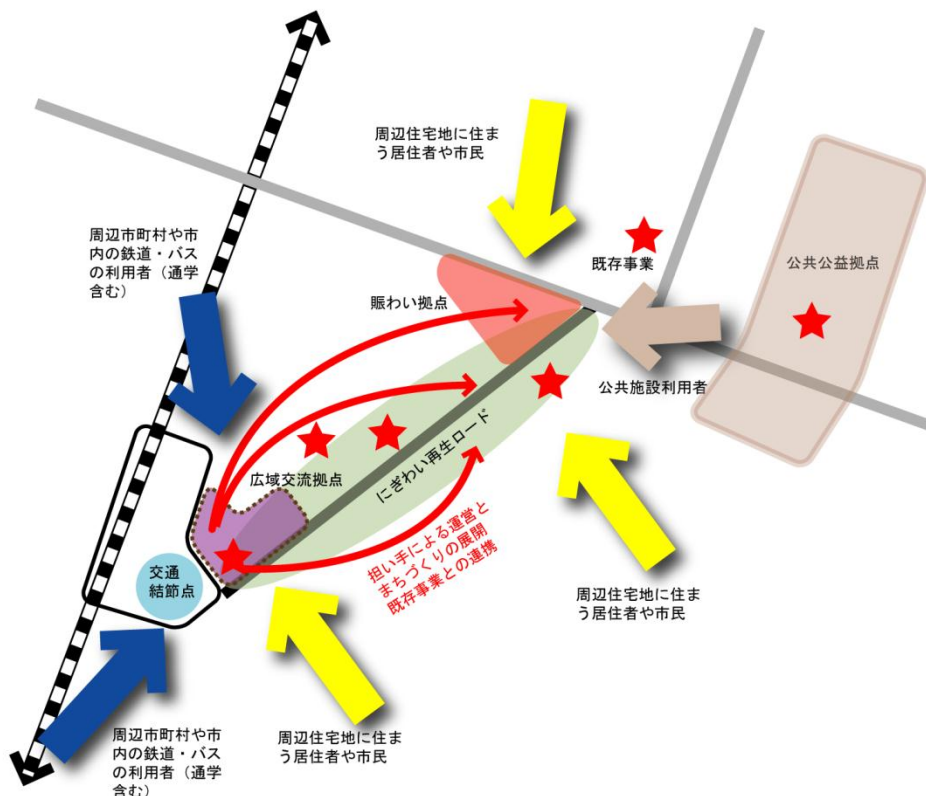
展開イメージ



ステップ3（広域交流拠点を核としたまちづくりの運営）



展開イメージ



滝川駅前再開発ビル活性化ビジョン
～資料編～

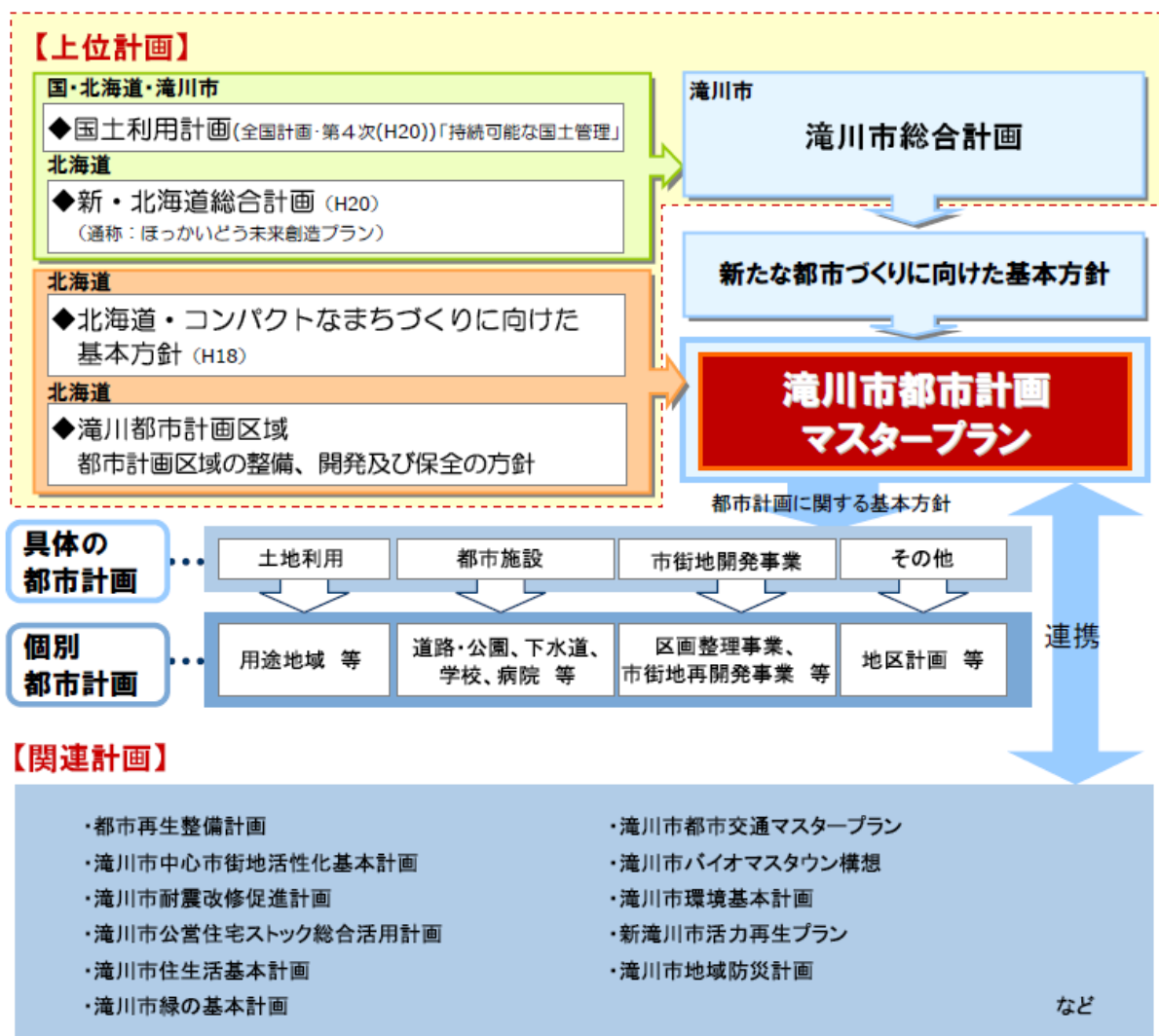
参考 1. 既往計画にみる中心市街地のまちづくりの方向性

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、次のとおり整理する。

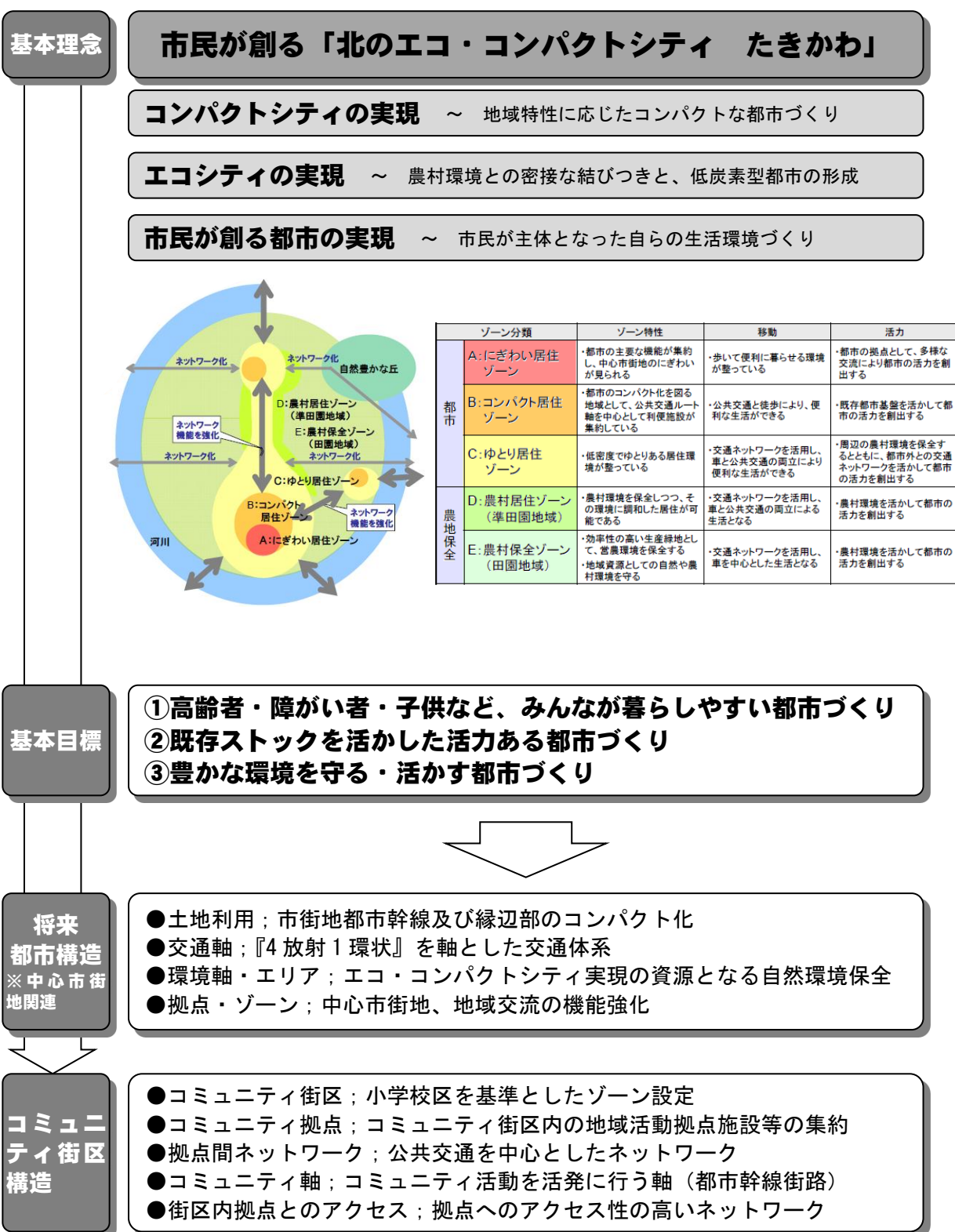
1-1 滝川市都市計画マスタープラン

(1) 都市計画マスタープランの位置づけと計画の体系

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とおりである。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り組み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）



(3) 中心市街地におけるまちづくりの方向性

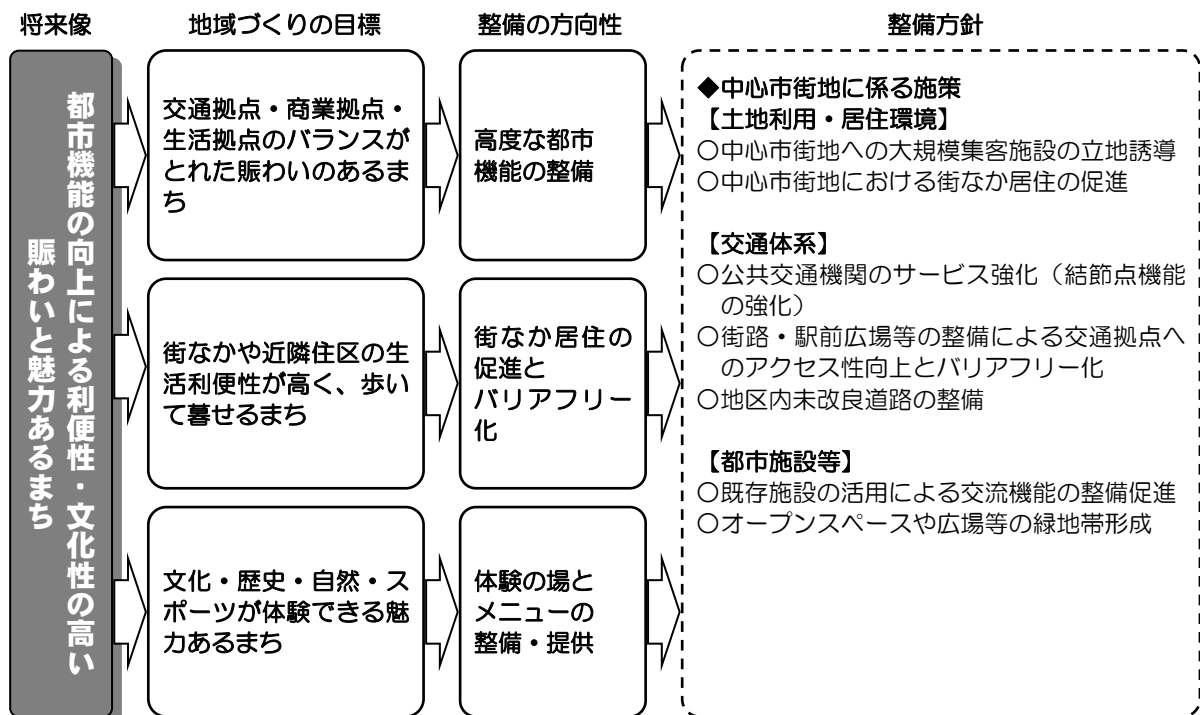
都市計画マスタープランにおいて、中心市街地はコミュニティ街区構造の一つである「滝川第三小学校地区」に包含され、地域別構想の中でまちづくりの方向性を定めている。

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づけられている。

地区特性	【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 【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 【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 【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
まちづくりの課題	◎中心市街地の活性化 ◎中心市街地を中心とするバリアフリー化の推進 ◎地区南部住宅地における生活利便性の強化 ◎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

②地区のまちづくりの方向性

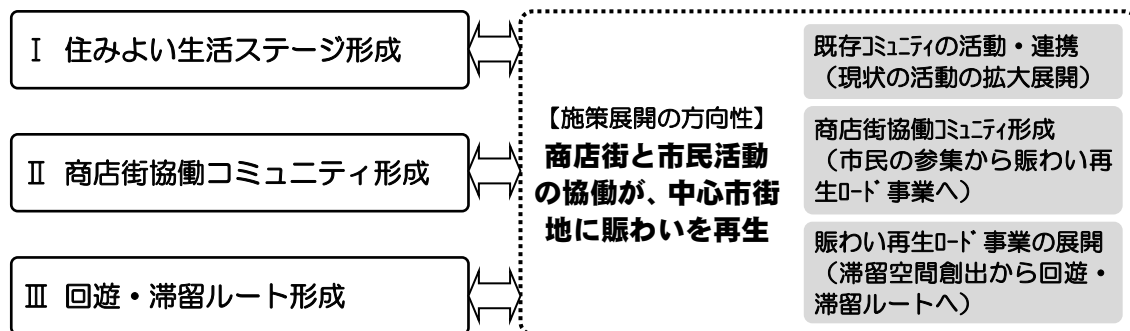


1-2 滝川市中心市街地活性化基本計画

(1) 中心市街地活性化の目標

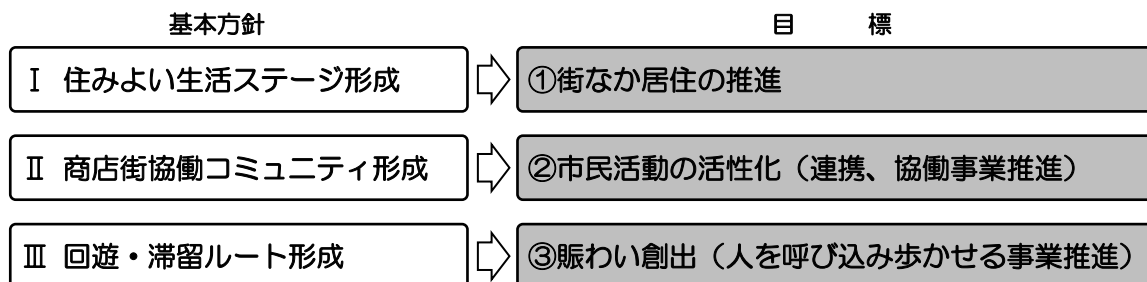
① 中心市街地活性化の基本方針

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。

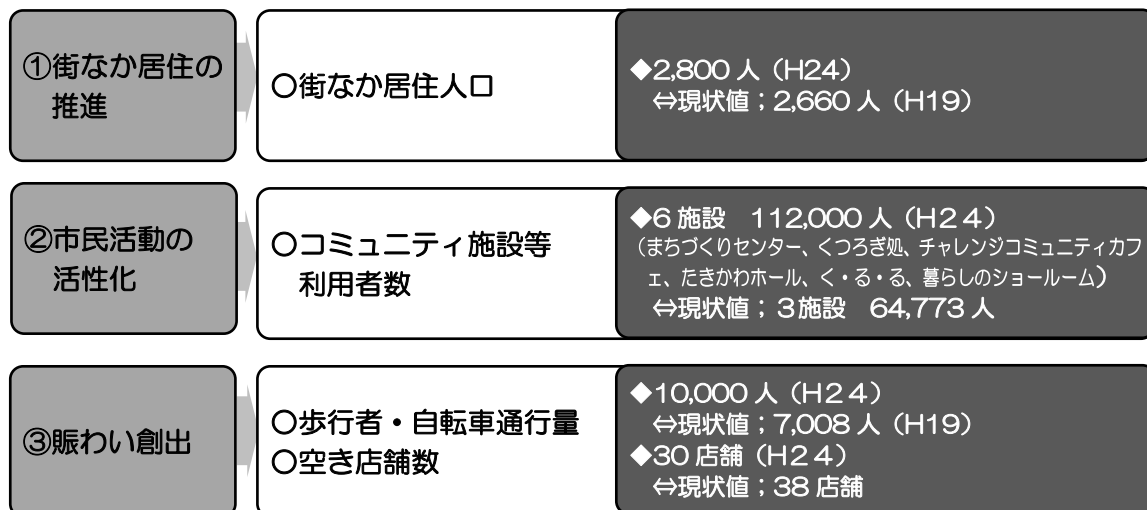


② 中心市街地活性化の目標

【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。

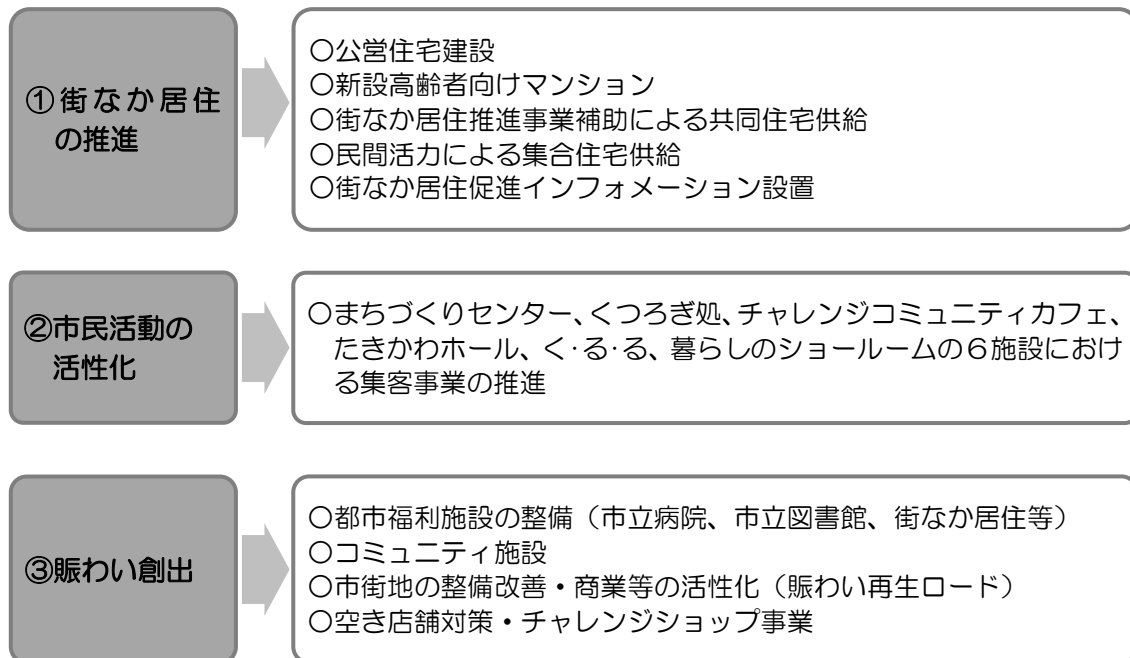


③ 目標達成状況を把握するための数値指標の考え方



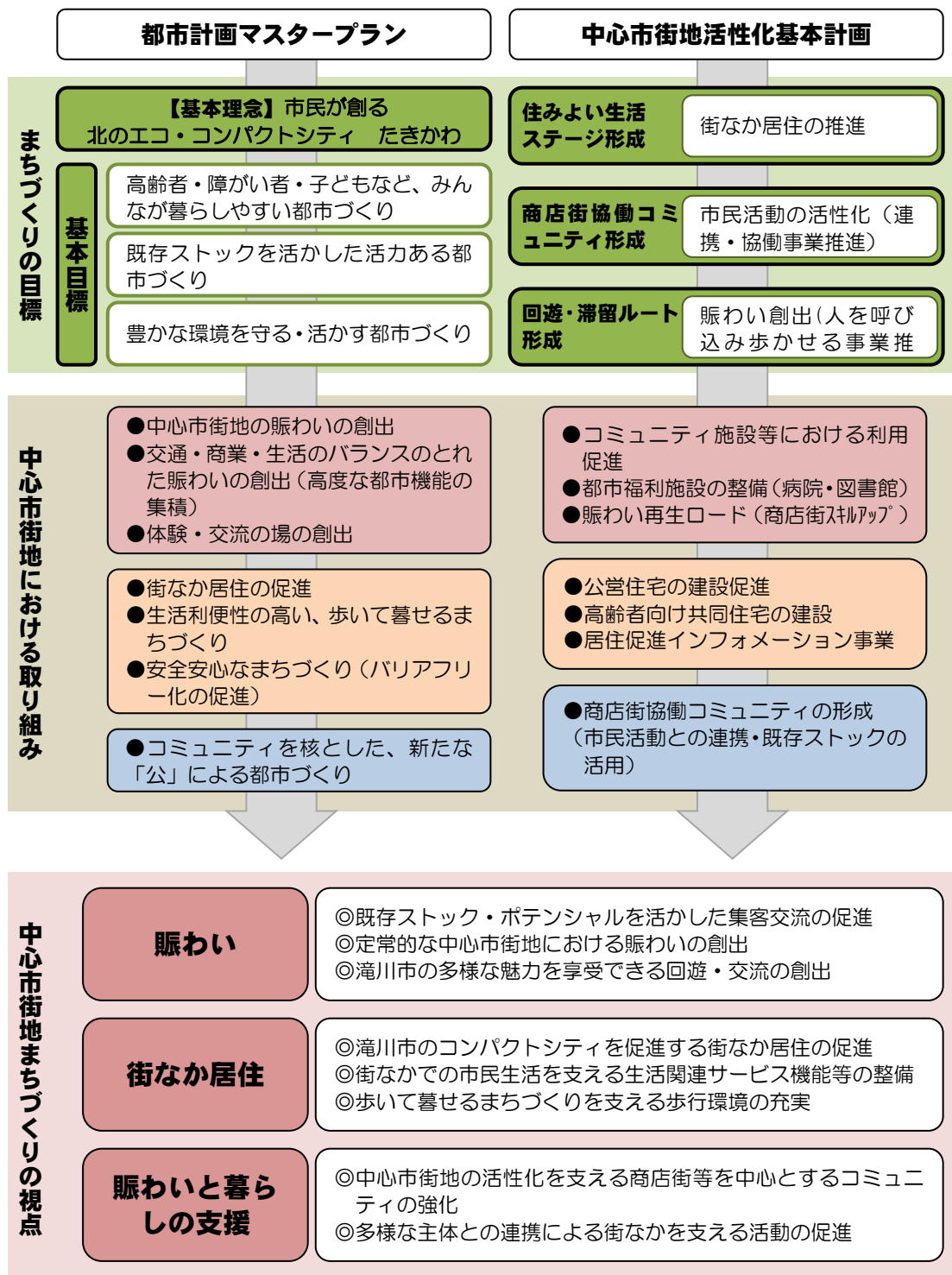
（２）中心市街地活性化に向けた施策

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、以下のとおり整理されている。



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、以下の点があげられる。

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り組みが不足している。

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、市立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。
- ・中心市街地活性化基本計画においては、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見出す上で、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、今後の取り組み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でき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管理・運営する「たきかわホール」は、市民コミュニティや各種団体の活動の場である。
- ・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」、親子ひろば「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）も果たしている。
- ・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があり、自由にいつでも休憩等に利用ができ、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ひろば「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。

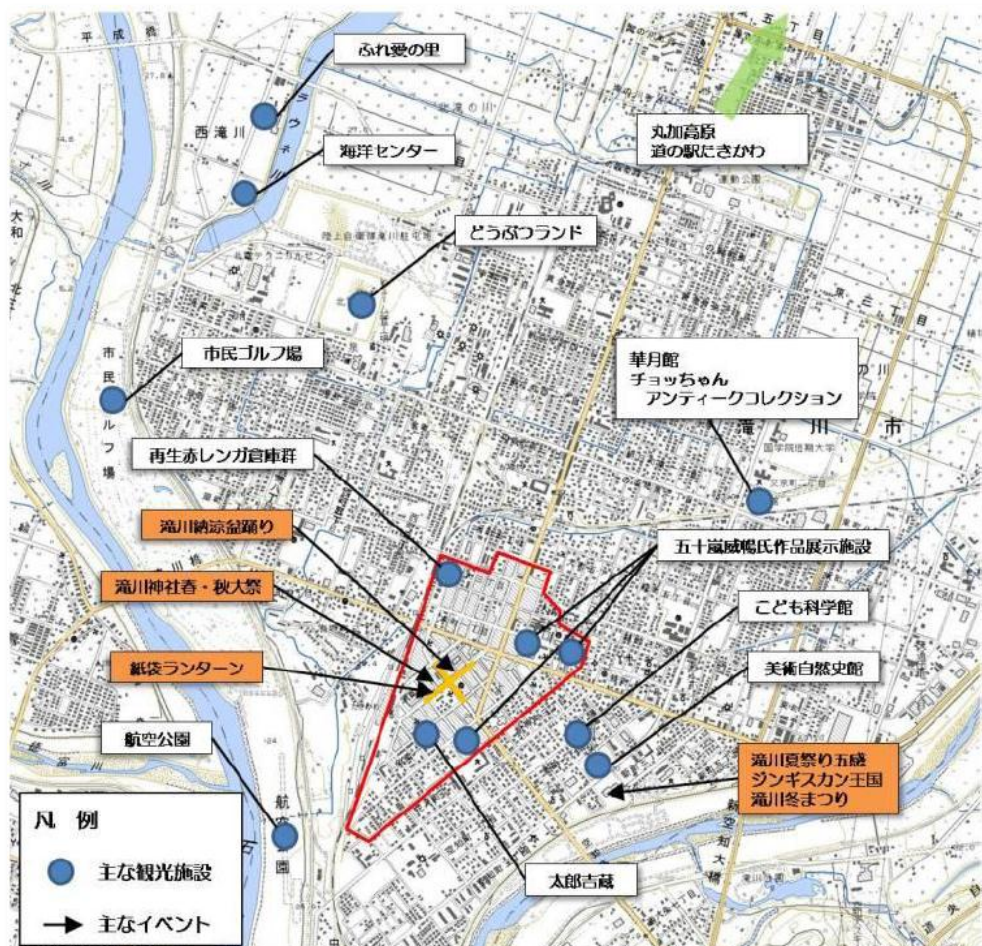


②街なかへの集客・交流を生み出す地域資源

●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。
- ・中心市街地においては、商店街（中心市街地活性化委員会）主催の「街なか来てくだ祭」やアートチャレンジ滝川が中心となって開催する「紙袋ランタンフェスティバル」、さらには、滝川神社春秋例大祭などが実施され、また、中心市街地周辺においては、滝川冬まつりなどが行われ、市内に留まらず、周辺市町からの来街者も多い。

図一観光資源・イベントの位置図（H19 中活計画より）



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り組み

○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を目的として、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施設の運営管理を通じて、賑わいのあるまちづくり、地域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(%)

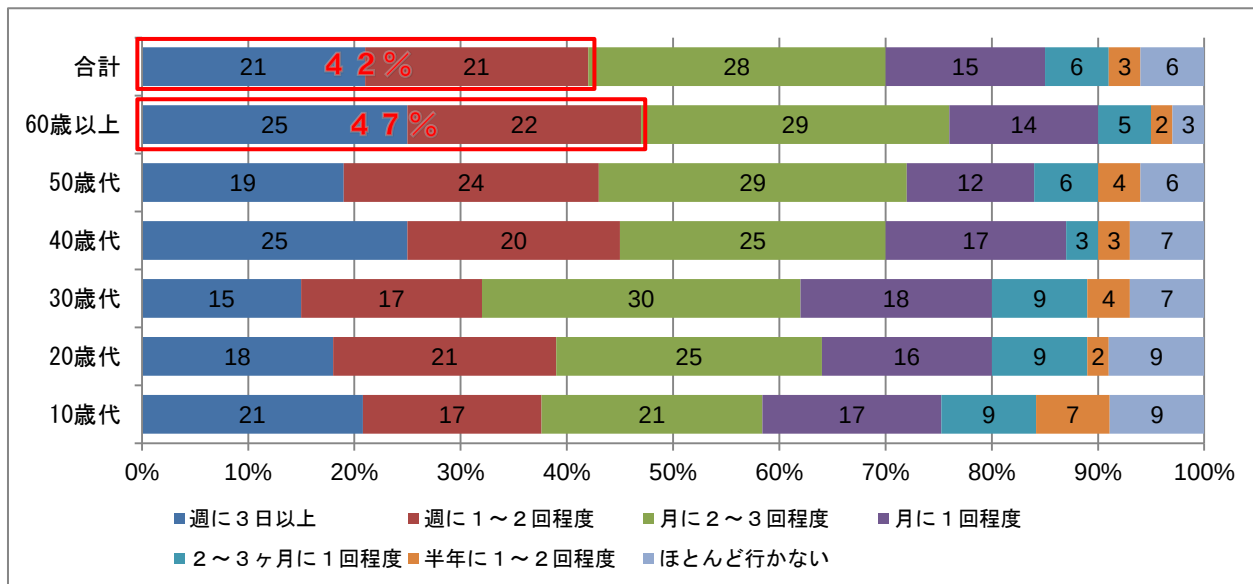
53.5%

	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、60歳以上が最も多く47%である。



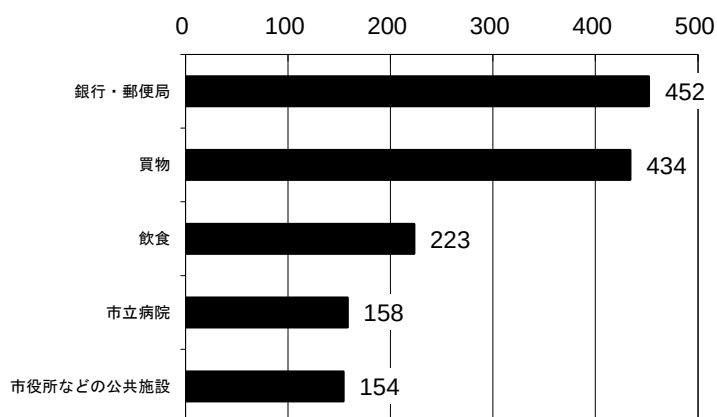
②来街目的

- ・ 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代以外の他の世代では、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。

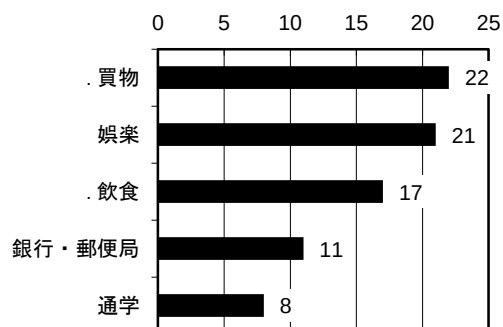
◆選択肢一覧

- 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
- 散策
- 散歩

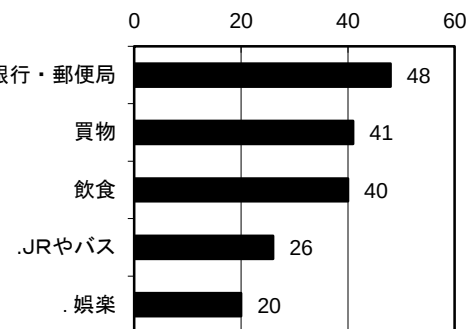
（全年代：中心市街地に出かける目的の上位5品）



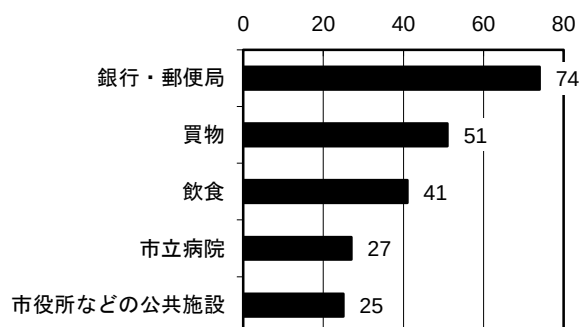
(10歳代が出かける目的の上位5件)



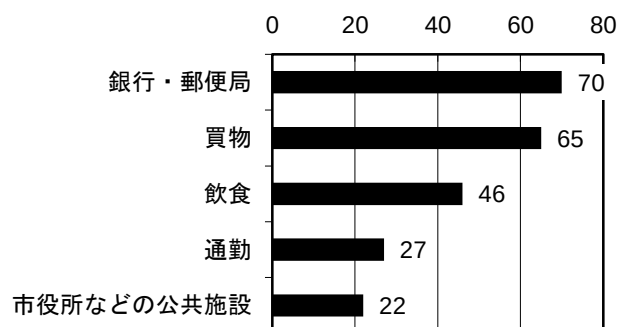
(20歳代が出かける目的の上位5件)



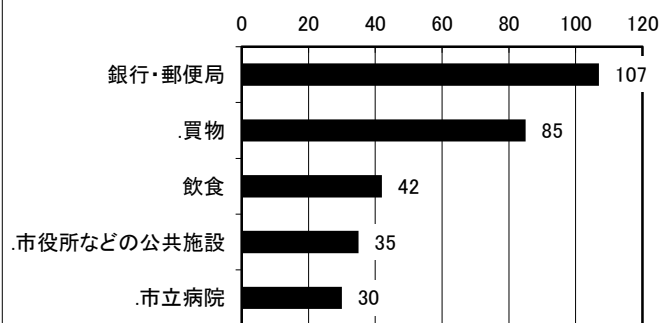
(30歳代が出かける目的の上位5件)



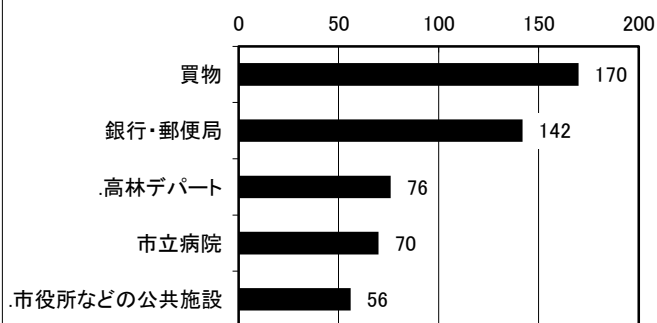
(40歳代が出かける目的の上位5件)



(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)



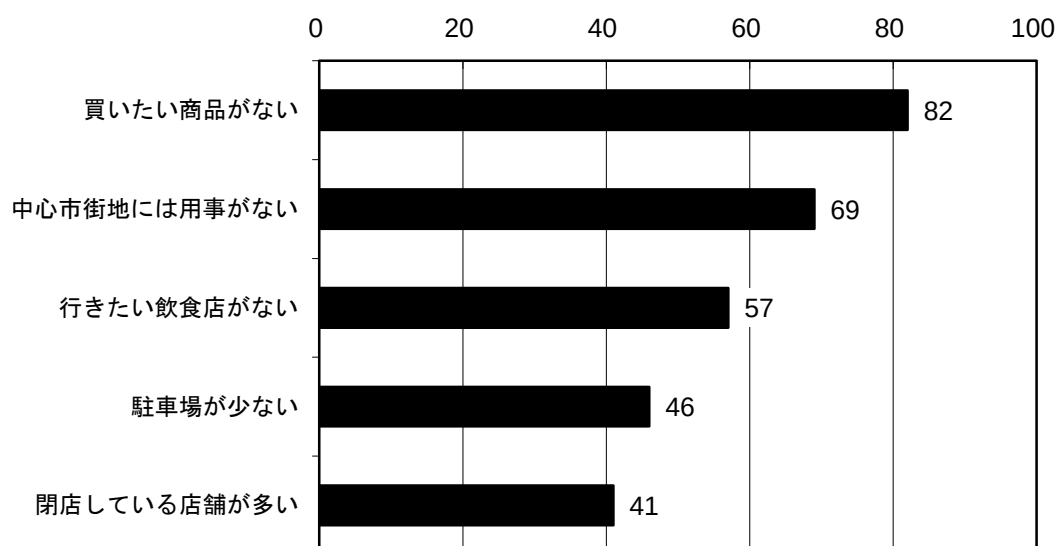
③来街頻度が低い理由

- ・ 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無い」「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）



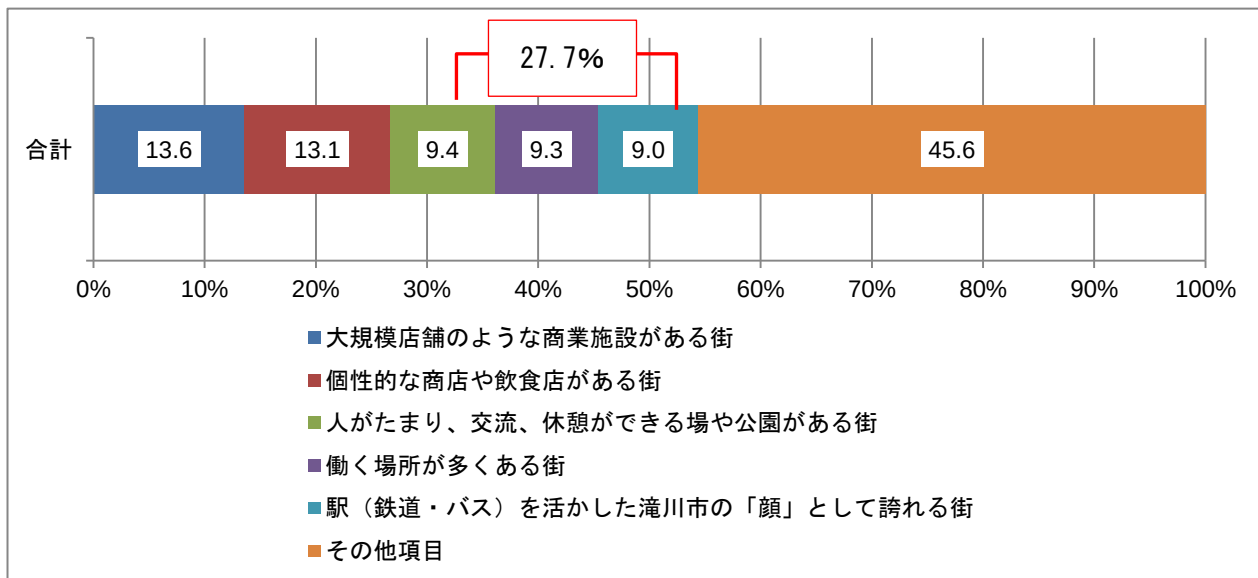
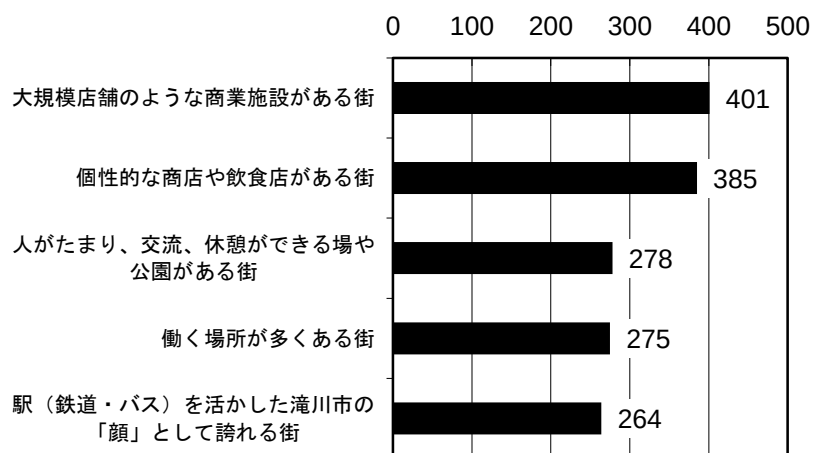
④中心市街地のあるべき姿

- ・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

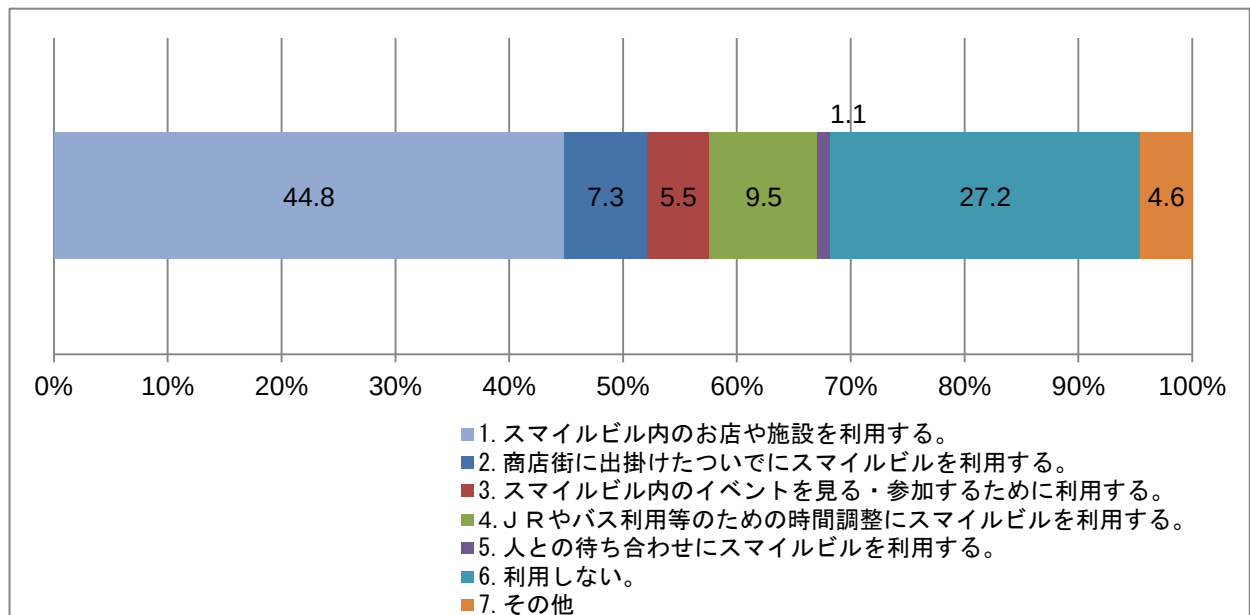
- 個性的な商店や飲食店がある街
- 大規模店舗のような商業施設がある街
- イベントやお祭りが盛んな街
- 市民や商店街及びボランティアなどの活動が活発な街
- 花や緑が豊かな街
- 人がたまり、交流、休憩ができる場や公園がある街
- 駅（鉄道・バス）を活かした滝川市の「顔」として誇れる街
- 住んでみたい又は住み続けたい街
- 医療・福祉施設が充実している街
- 教育文化施設が充実している街
- 働く場所が多くある街
- 気軽に立ち寄れる親しみのある街

（中心市街地はどのような街が良いか 上位 5 件）



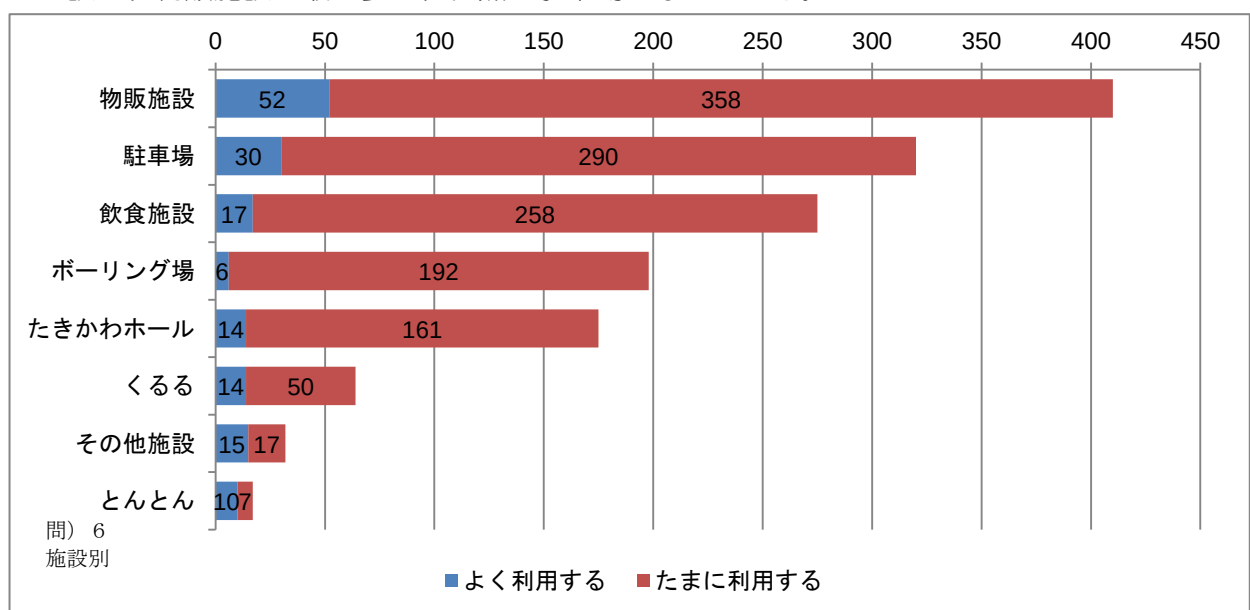
⑤スマイルビルの利用目的

- ・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。



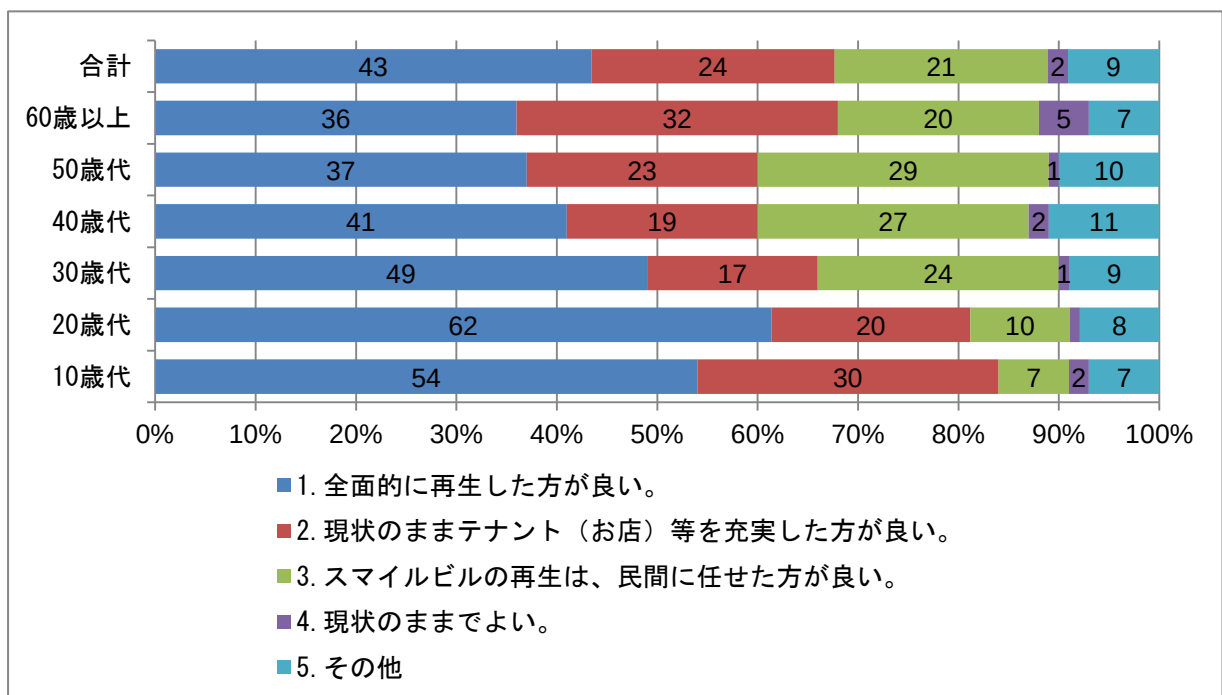
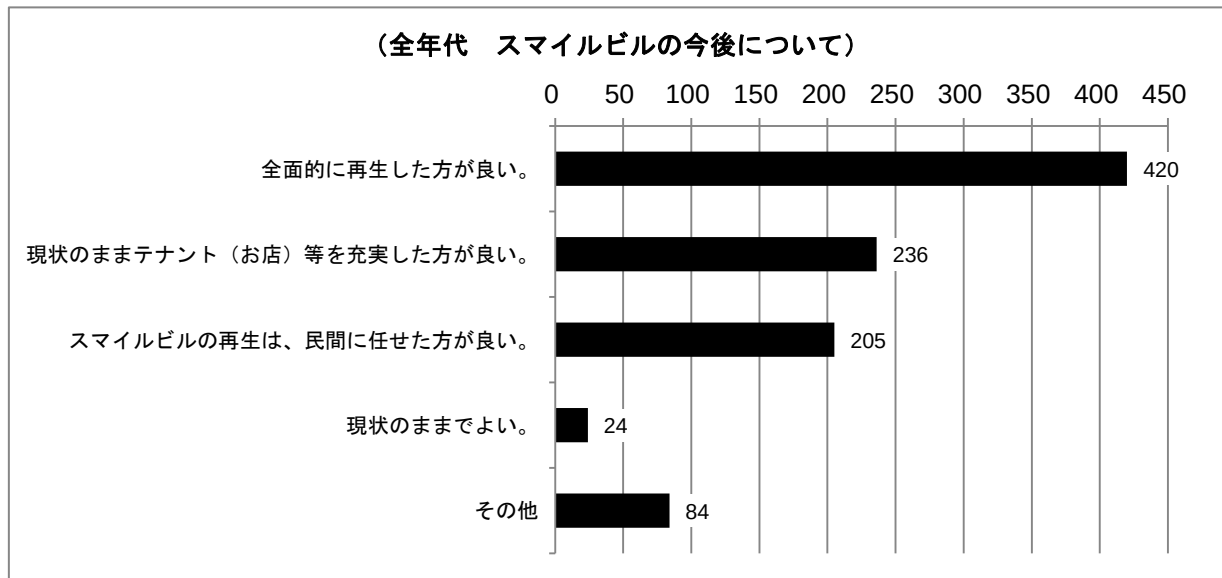
⑥スマイルビル内の施設利用

- ・スマイルビル内の各施設の利用状況において、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。



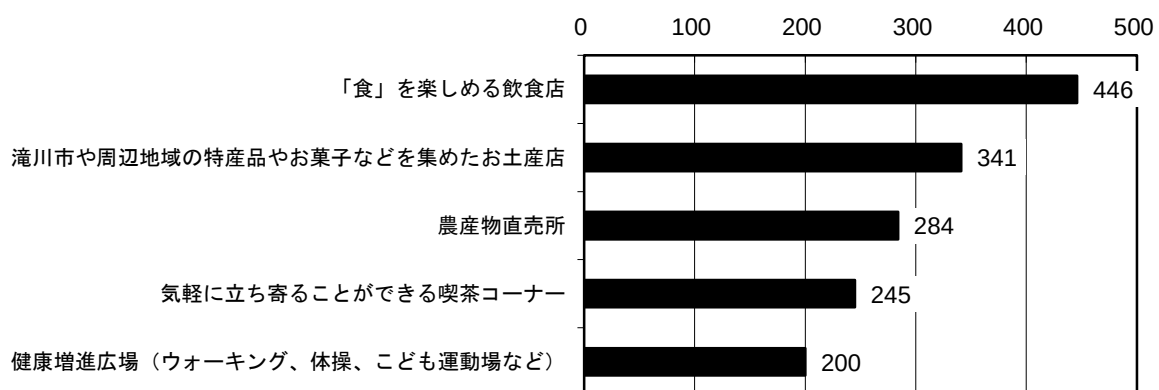
⑧スマイルビルの利用を促すような機能

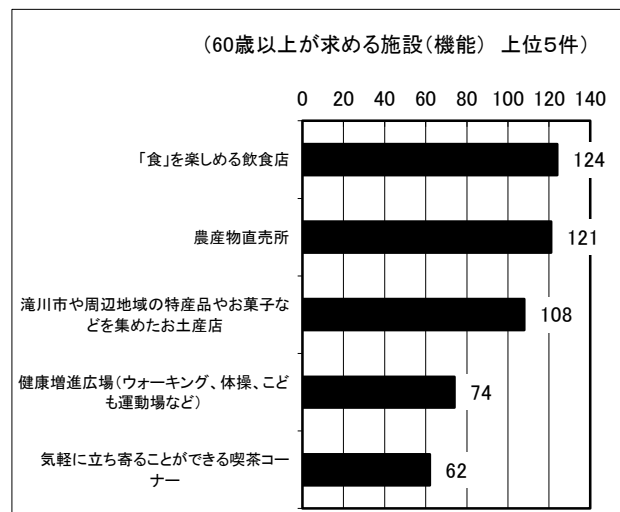
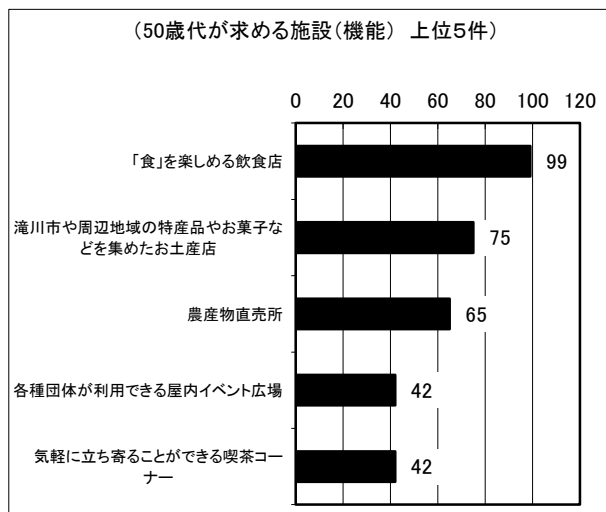
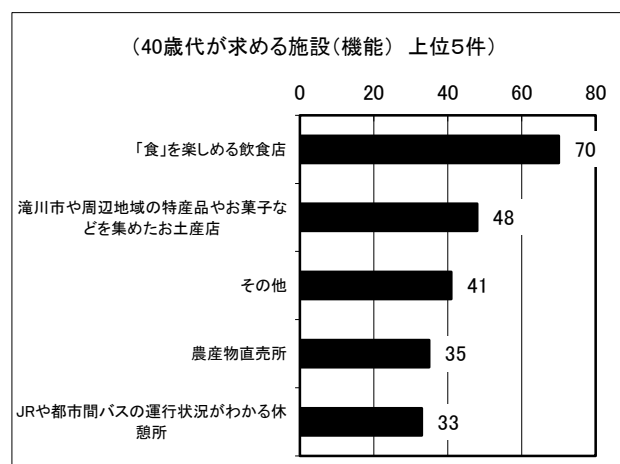
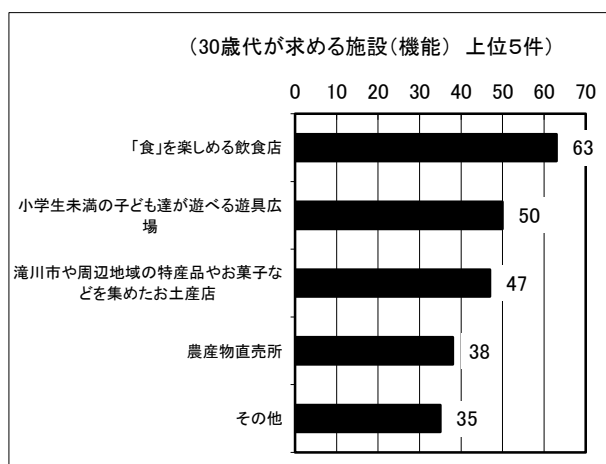
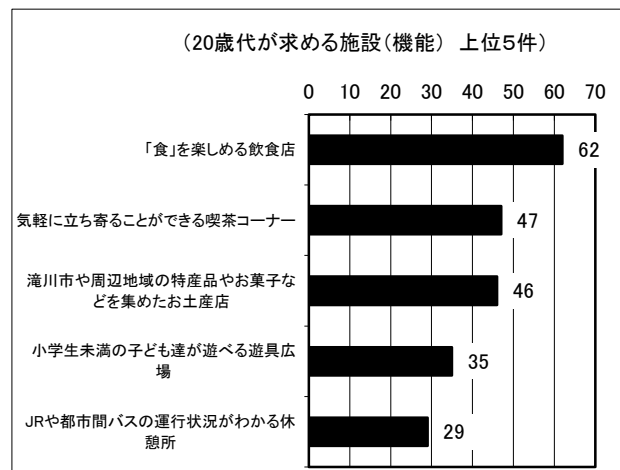
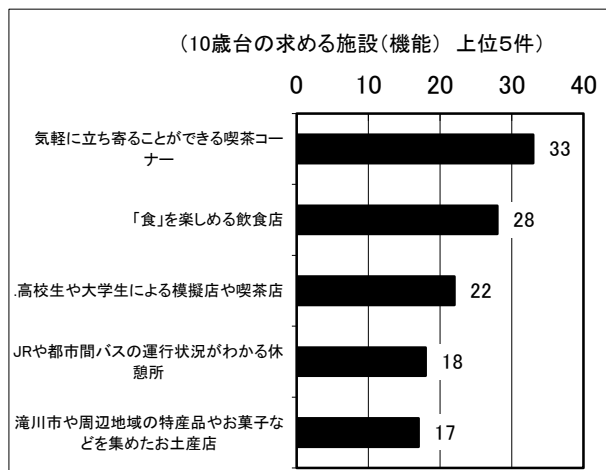
- ・スマイルビルを今まで以上に利用するために必要と思われる施設（機能）を回答者全員に3つまで選択して頂いた結果（選択肢 17）、全体では「食」を楽しめる飲食店」「滝川市や周辺地域の特産品やお菓子などを集めた土産店」「農産物直売所」「気軽に立ち寄ることができる喫茶コーナー」「健康増進広場（ウォーキング、体操、こども運動場など）」が上位を占め全体の59%にあたる。
- ・通勤や通学、出張等で広域交通機関を利用する方々が多い世代 10 代、20 代、40 代では「JR や都市間バスの運行状況がわかる休憩所」が上位に上がっている。
- ・子育て期にある 30 代からは、「小学生未満の子供達が遊べる遊具広場」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的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

（全年代 スマイルビルに求める機能や施設 上位 5 件）



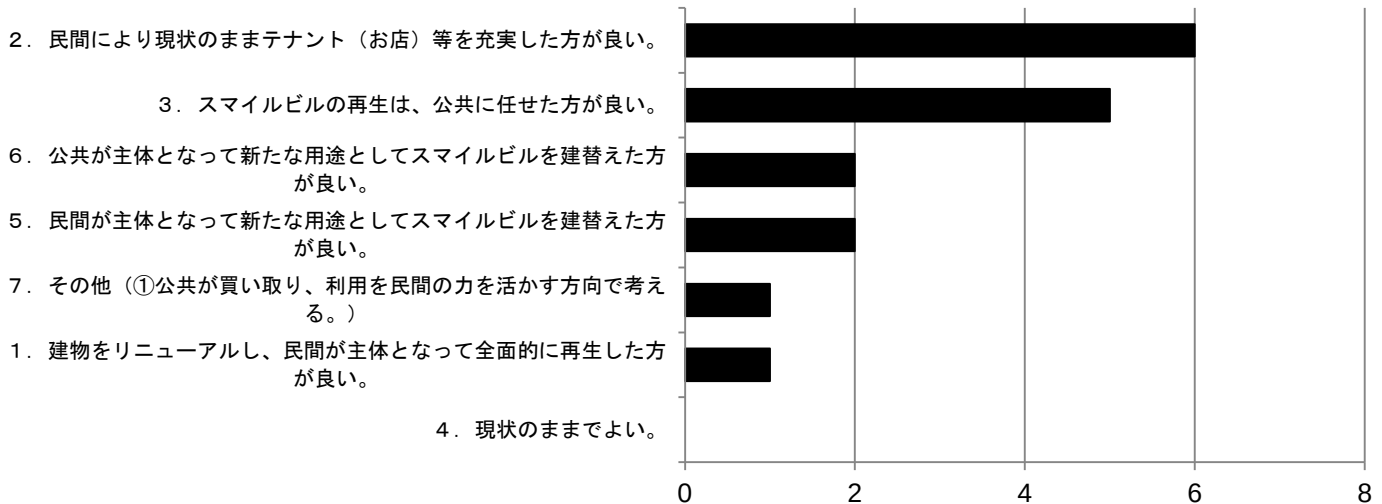


○総括

- ・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

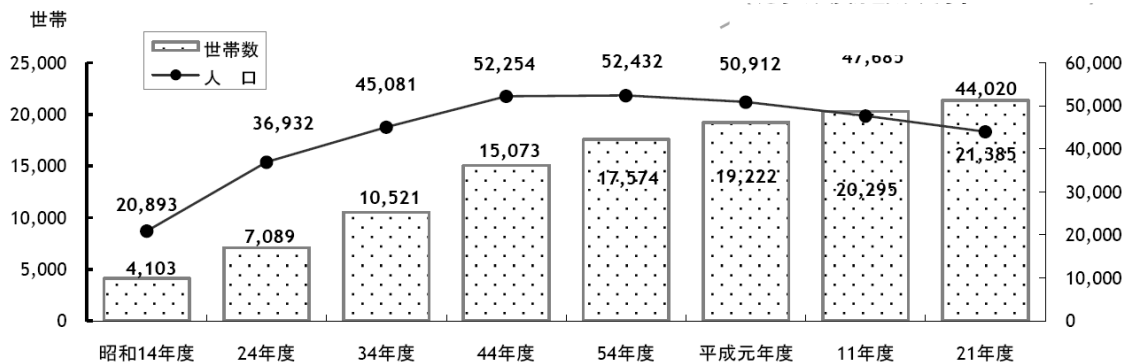


中活協 各団体意見(スマイルビル)		
機能分類	意見のまとめ	意見
商業機能	大型店の誘致・入店に努力 ・食料品スーパーと本屋 ・総合スーパー ・24時間営業 ・食堂街(ファミレス) ・テナントの充実	食料品スーパーと本屋さん、とにかくせつかく広いので大型が入れば良いのと思う。
		大型店の誘致を諦めず、辛抱強く行うこと。(今すぐは無理としても将来必ず)
		キーテナントとして食品、衣料、雑貨など総合スーパーの入店に努力する。
		24時間スーパー・コンビニ
		テナントの充実
		・小さい店が何店も並ぶより、大きい店が数店の方がよい。
		・食堂街(ファミレス)誰でも入りやすい一般的な価格で。
交流機能	気軽に立ち寄れる場所 ・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
		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。
行政機能	社会教育施設 総合福祉センター	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。
		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。
		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。
その他	若い人が利用できる施設・店舗 再生する必要がなし	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。
		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

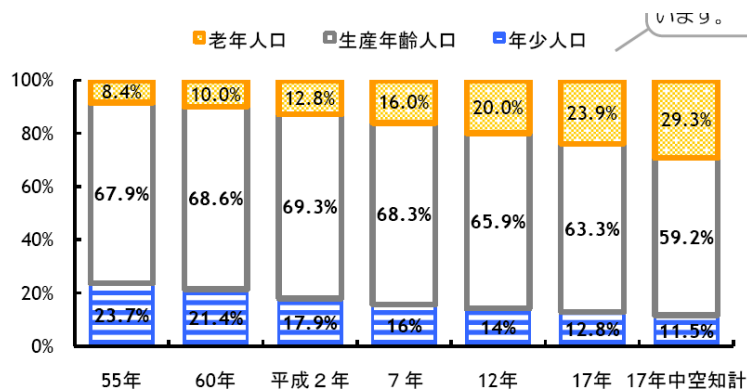
●人口減少・高齢化社会への対応の必要性（中心市街地活性化基本計画より）

- ・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り組み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

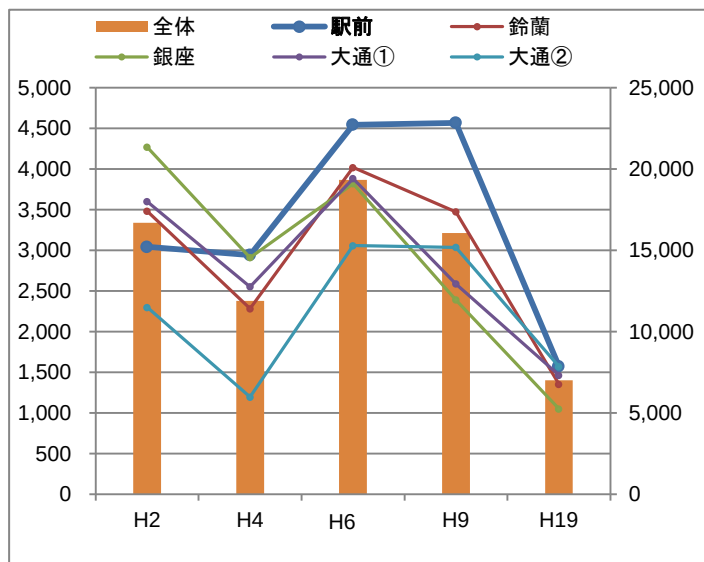


資料：総務省統計局「国勢調査」

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

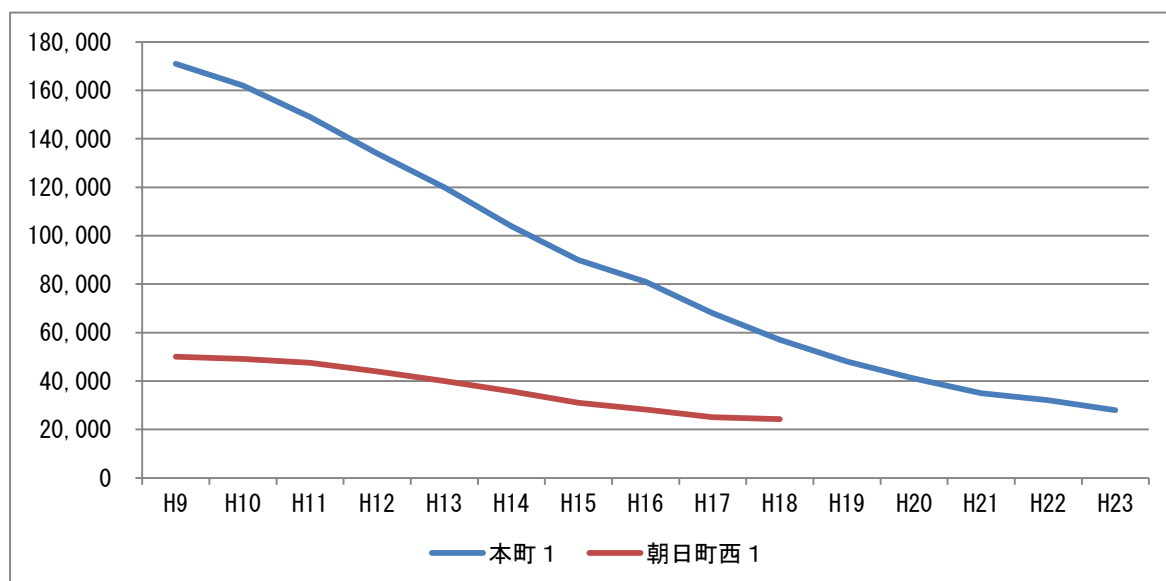
- ・ 中心市街地における歩行者通行量の減少が、地区の中心的な軸となるベルロード付近、飲食店街をはじめ、全般的に見られる。
- ・ 特に平成 15 年の駅前再開発ビルのキーテナントである西友撤退が大きく影響しているものと思われる。



- ・ 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。

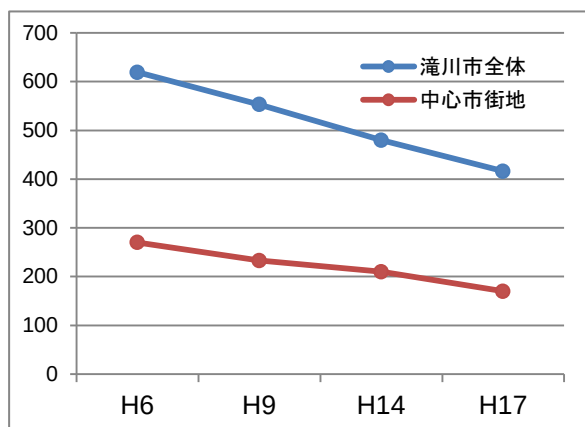
中心市街地地価動向（公示価格推移）

単位：円

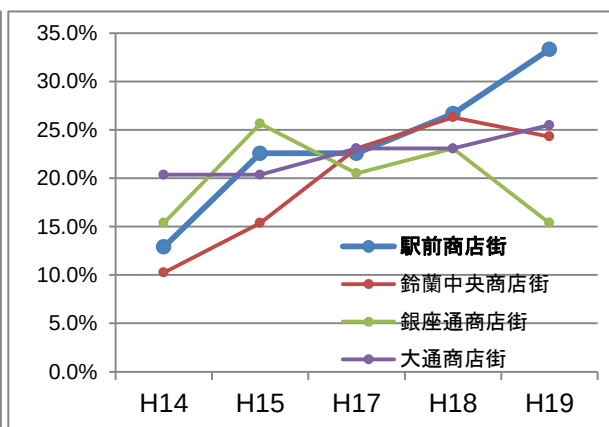


●経済の停滞

- ・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る。また、空き店舗も目立ち、新規店舗の誘致ができていない。
- ・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。

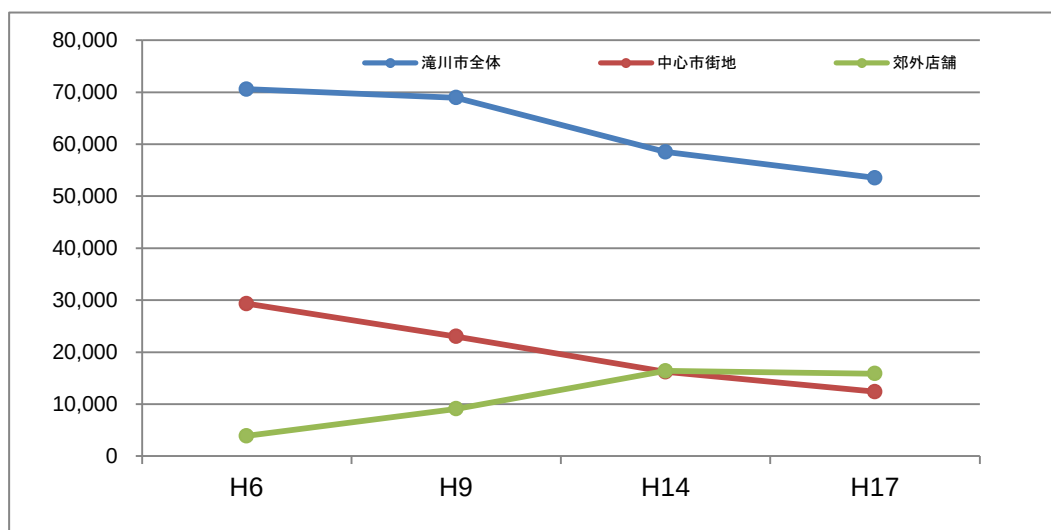


中心市街地小売店舗数推移



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伴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、中心市街地活性化の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 2,668,189		8広域商圈		札幌広域商圈 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 2,085,701 5市7町3村	札幌市 88.3	江別市 48.3	千歳市 13.1	札幌 2,133,903 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 135,232 1市	小樽市 76.5(19.1)			
			南幌町 28.0					
			利尻富士町 14.5					
			島牧村 29.7					
小樽 203,970 1市4町1村	小樽市 79.2(10.4)	積丹町 35.5(18.8)		余市 33,261 4町1村		余市町 55.4(14.9)		
		古平町 30.7(11.0)				古平町 55.2(9.0)		
		余市町 33.6(13.4)				仁木町 50.7(13.6)		
		仁木町 34.3(9.1)				積丹町 48.0(14.5)		
		赤井川村 33.9(7.3)			赤井川村 47.9(16.7)			
岩内 35,930 3町2村	岩内町 65.6(13.7)	寿都町 30.9(19.4)		岩内 28,606 3町2村		岩内町 42.4(20.3)	共和町 24.9(20.6)	
	共和町 57.5(11.6)	神恵内村 45.6(16.5)				泊村 43.5(17.3)	寿都町 18.3(22.0)	
	泊村 62.5(14.9)					神恵内村 36.2(15.1)		
倶知安 41,512 5町2村	倶知安町 64.7(19.1)	喜茂別町 32.2(32.0)		倶知安 27,815 3町1村		倶知安町 48.3(26.9)	蘭越町 28.6(26.7)	
		京極町 45.5(27.5)				ニセコ町 35.5(33.4)		
		蘭越町 34.1(11.5)				真狩村 30.3(29.0)		
		ニセコ町 46.0(19.2)		岩見沢 156,170 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)	
		真狩村 45.5(14.8)				月形町 70.2(12.2)		由仁町 23.9(23.3)
		留寿都村 35.7(11.5)				三笠市 65.5(9.2)		
岩見沢 170,389 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)	滝川 121,782 5市5町	滝川市 79.8(7.5)	歌志内市 49.3(8.0)		
	三笠市 59.4(10.3)	新篠津村 45.7(16.5)	栗山町 20.9(14.1)			新十津川町 70.4(8.5)	奈井江町 46.4(10.2)	
	栗沢町 66.2(9.4)					赤平市 65.7(5.4)	砂川市 46.1(7.2)	
	北村 74.4(4.4)					雨竜町 63.2(5.5)	上砂川町 41.1(6.4)	
						浦臼町 62.4(5.4)	芦別市 36.8(4.7)	
滝川 130,687 4市5町	滝川市 79.2(9.5)	砂川市 36.5(12.0)		江別 131,521 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 102,616 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、中小商圏母都市への購買率

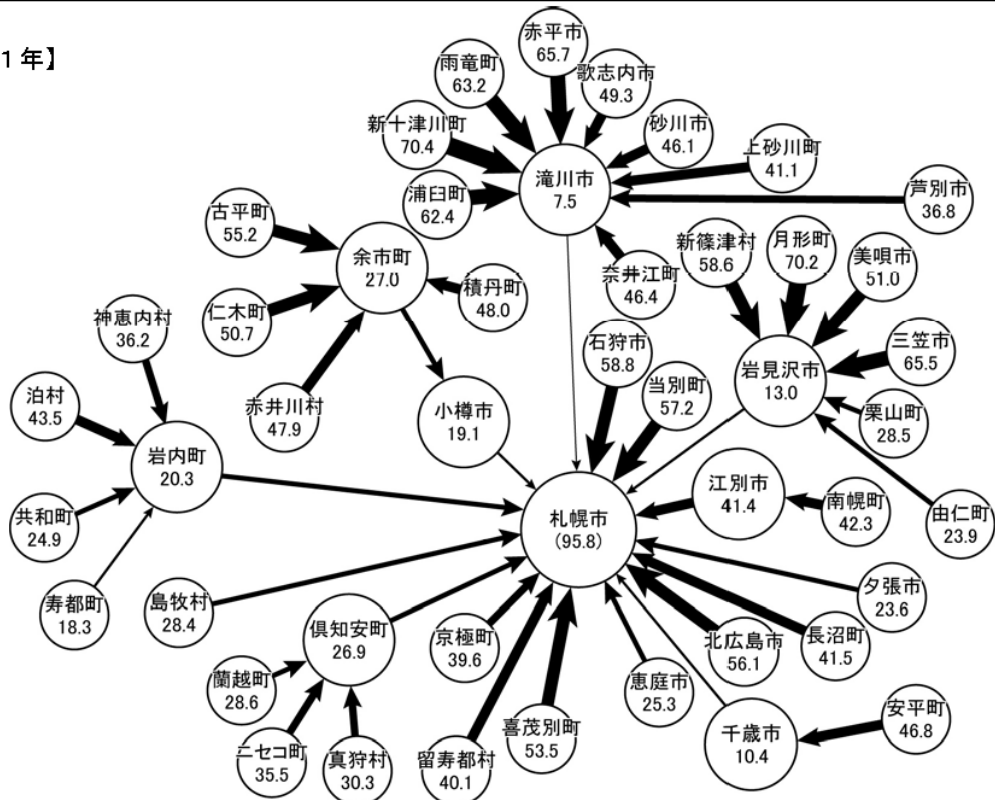
注1. 表中の数値(%)は、中小商圈母都市への購買率

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

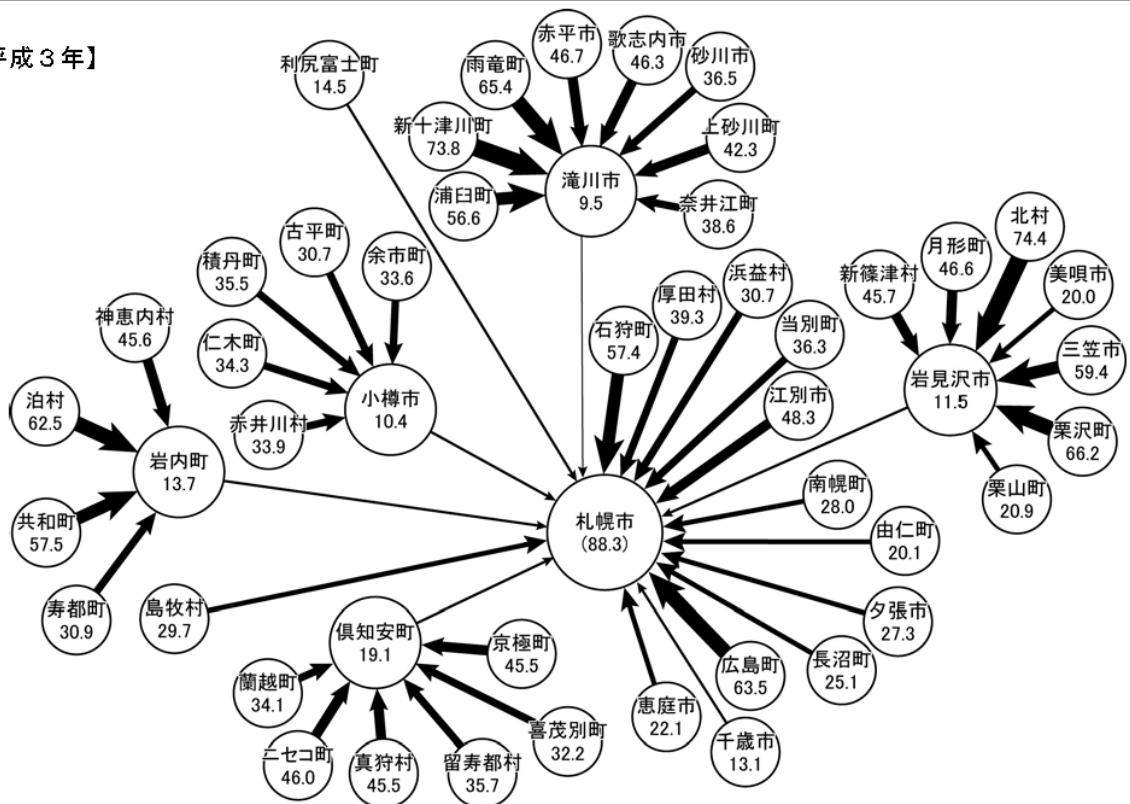
(市町村合併) 平成3年 石狩町、厚田村、浜益村 →
岩見沢市、栗沢町、北村 →
追分町、早来町 →

平成21年 石狩市
岩見沢市
安平町

【平成21年】



【平成3年】



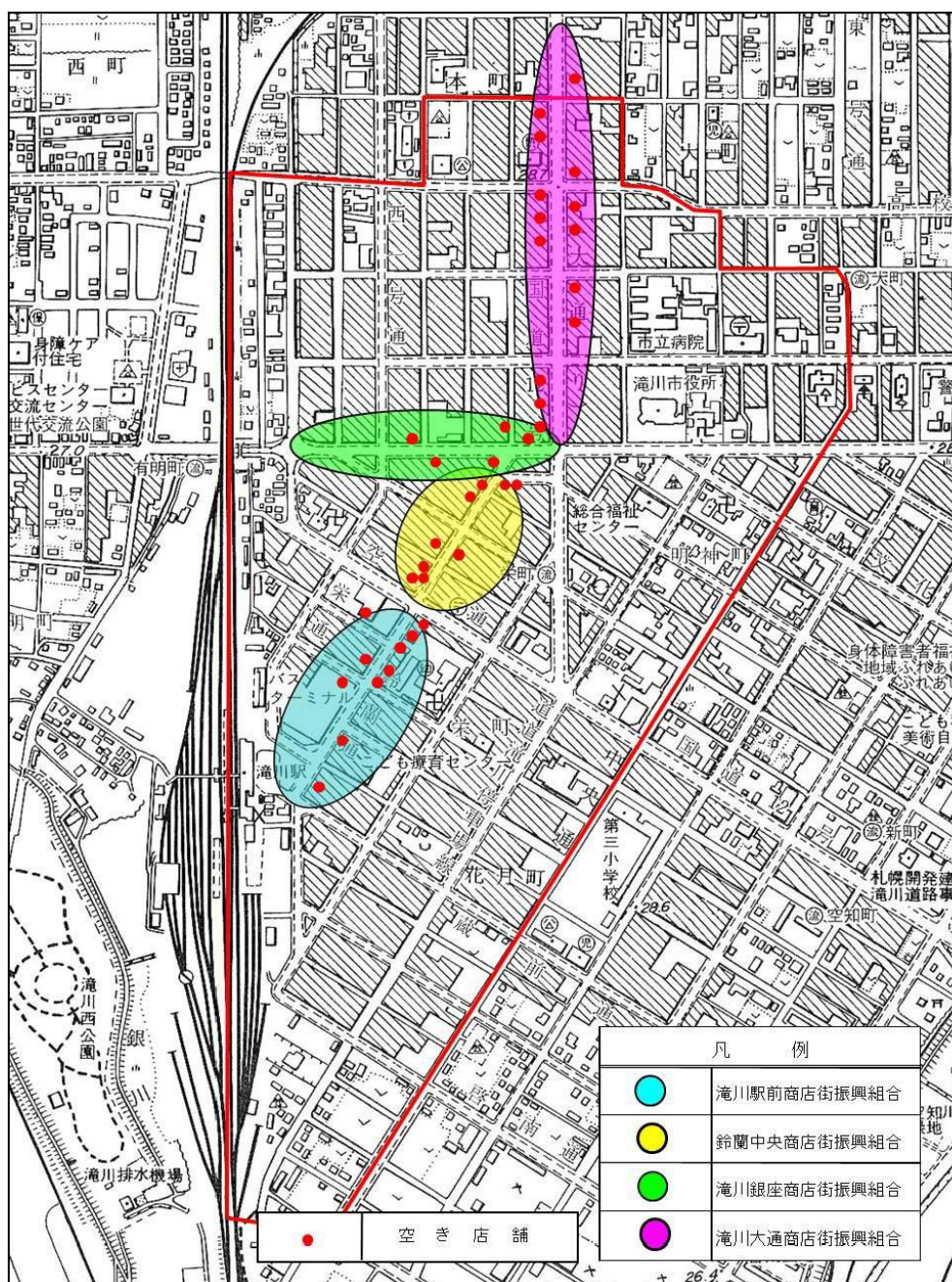
1%～ 10%～ 20%～ 30%～ 40%～ 50%～ 60%～ 70%～ 80%以上

矢印方向が流出先、() は地元購買率

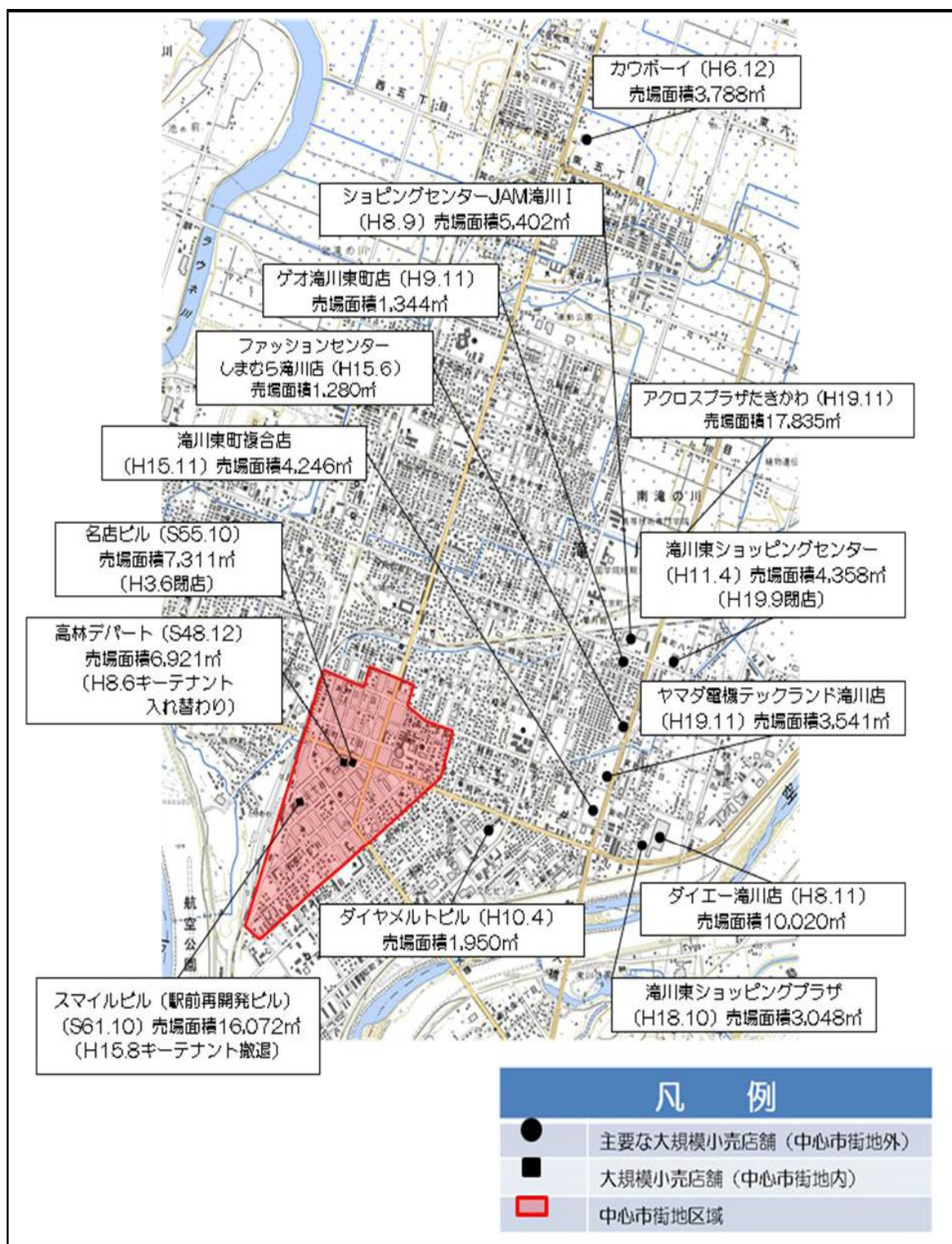
(4) 中心市街地における商店街組織と空き店舗状況

- ・ 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、滝川駅前再開発ビル（株）による権利者の一本化が進むと、土地所有者４名 地上権者４名の区分所有の状態となる。
- ・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 ⑤				1, 559. 86 ④			22. 80 ①	845. 95	4, 550. 43 ㎡	3 区画
3F	3, 235. 67 ①		219. 26 ⑤	839. 19 ③			75. 80 ⑫	510. 63	4, 880. 55 ㎡	4 区画	
2F	2, 627. 73 ①		363. 63 ⑤	1, 482. 97 ⑪				334. 24	4, 808. 57 ㎡	3 区画	
1F	2, 739. 25 ①	388. 37 ②	148. 55 ⑨	156. 75 ⑤	97. 05 ⑧	88. 48 ⑥	85. 17 ⑦	62. 56 ⑩	709. 09	4, 475. 27 ㎡	8 区画
B1F	4, 940. 85 ①								382. 54	5, 323. 39 ㎡	1 区画

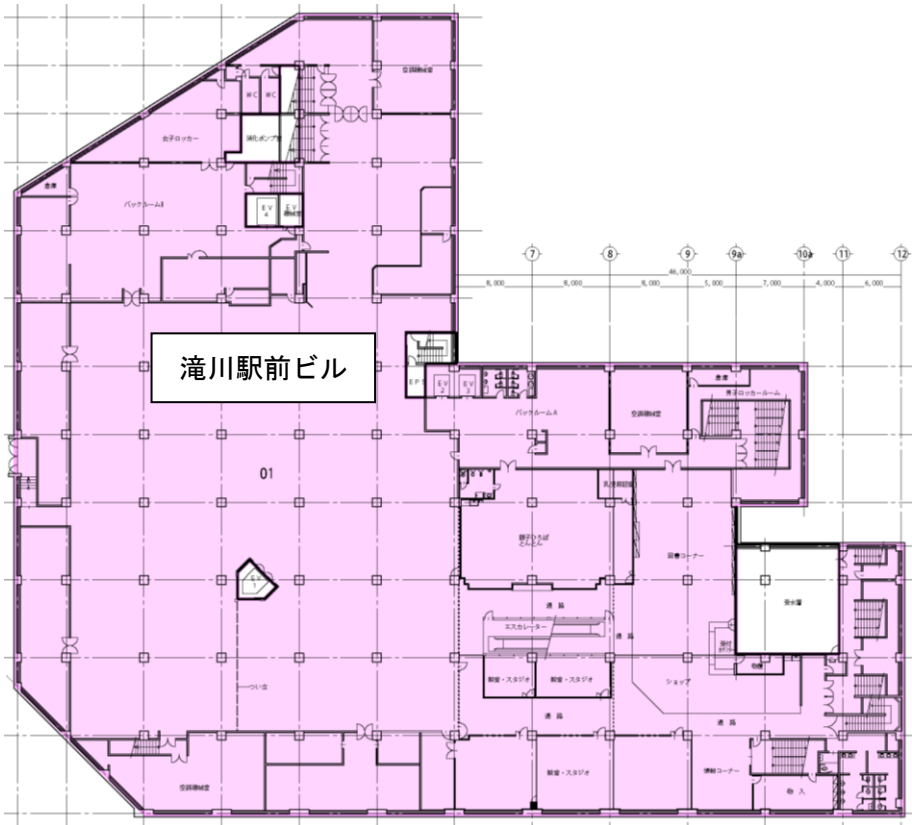
24,038.21 ㎡ 計
19 区画 計

表 スマイルビル所有状況

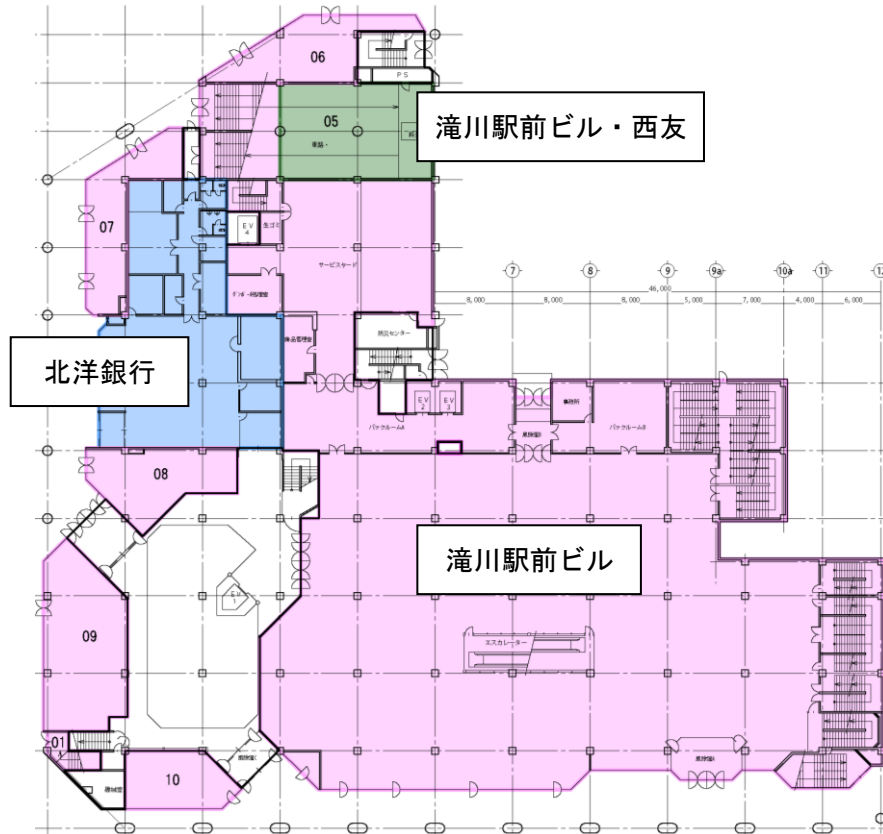
記号	区画番号	所有者	所有区画	所有床面積 計 (㎡)	構成比 (%)
A	①④⑥⑦⑧⑨ ⑩⑪⑫	滝川駅前再開発ビル(株)	9 区画	17,174.94	83.7
B	②	北洋銀行	1 区画	388.37	1.9
C	③	滝川市	1 区画	839.19	4.1
D	⑤	滝川駅前再開発ビル(株)・(株)西友 の共有<駐車場>	1 区画	2,121.82	10.3
合計			12 区画	20,524.32	100.0

※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

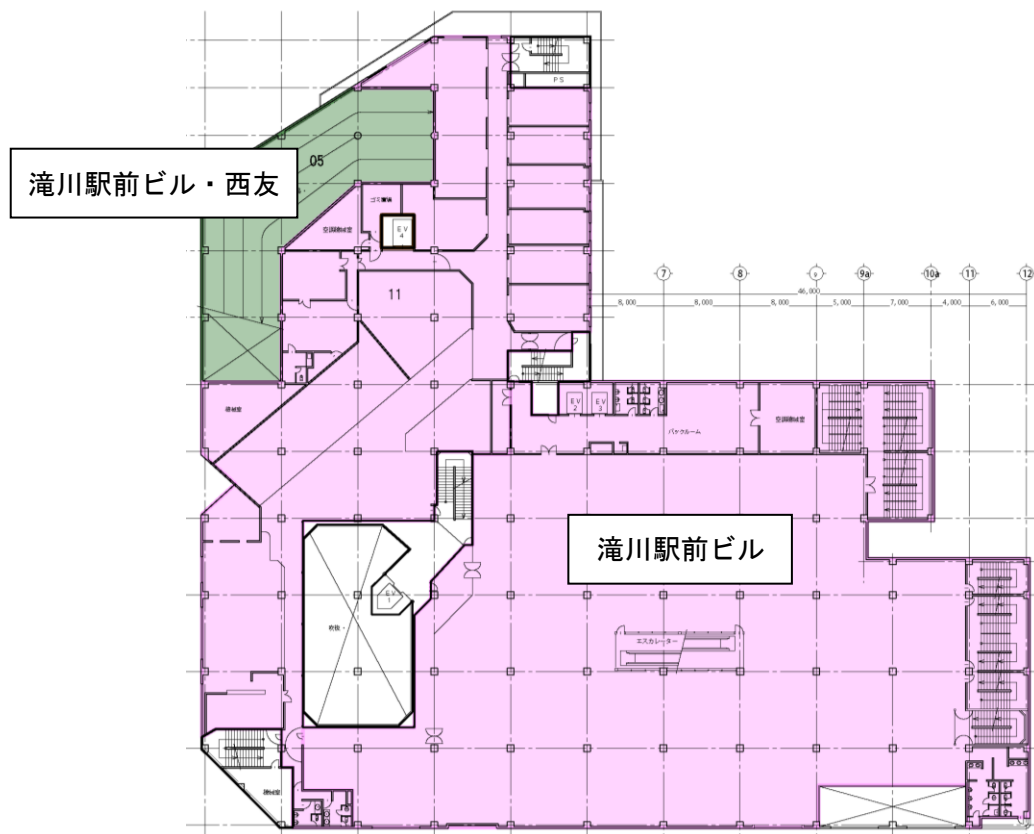
地下1F



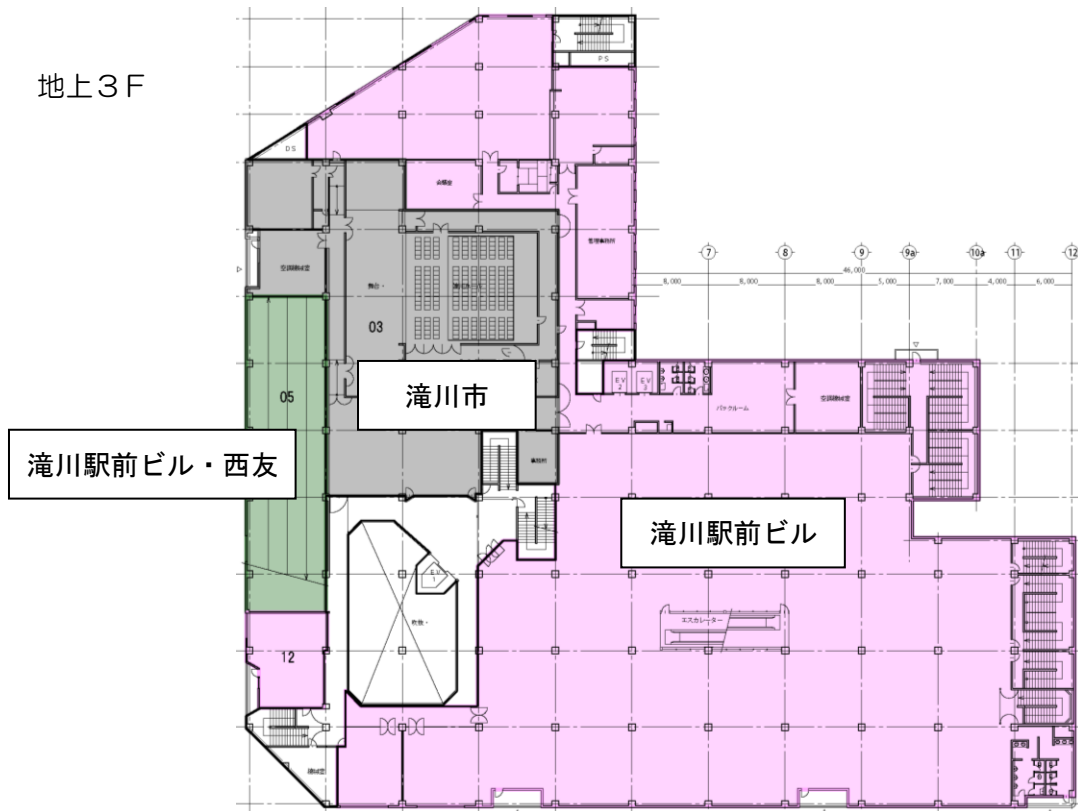
地上1F



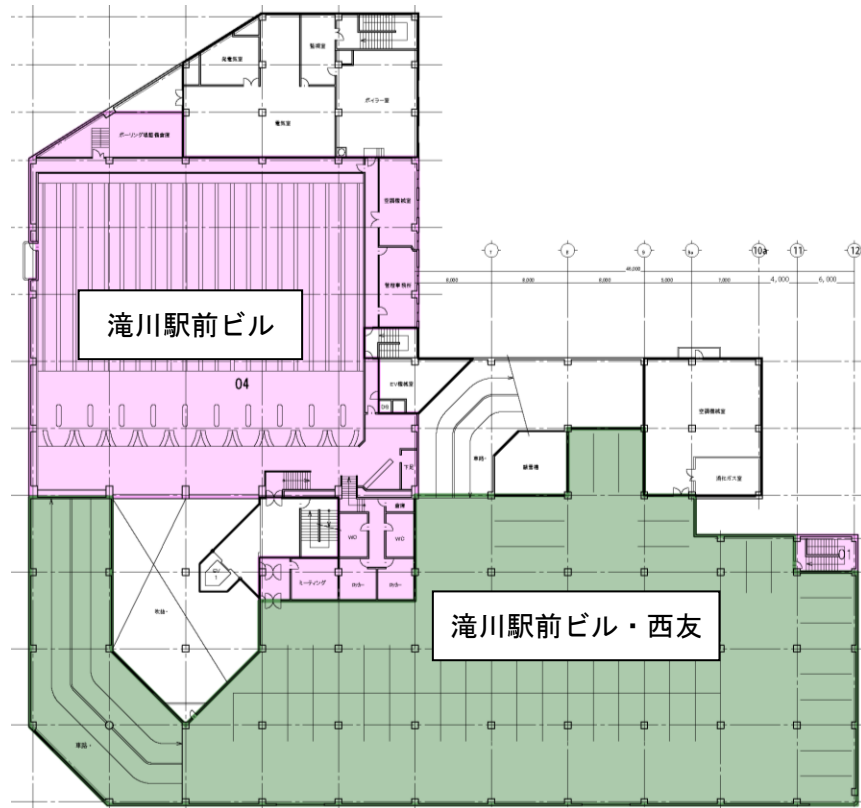
地上2F



地上3F



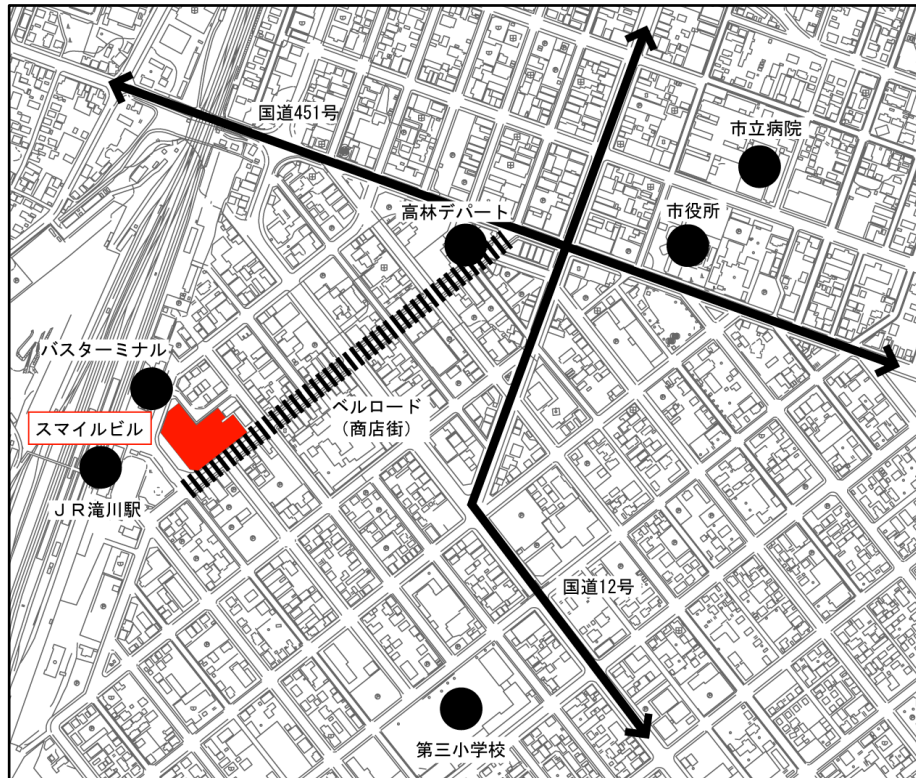
地上4F



(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。

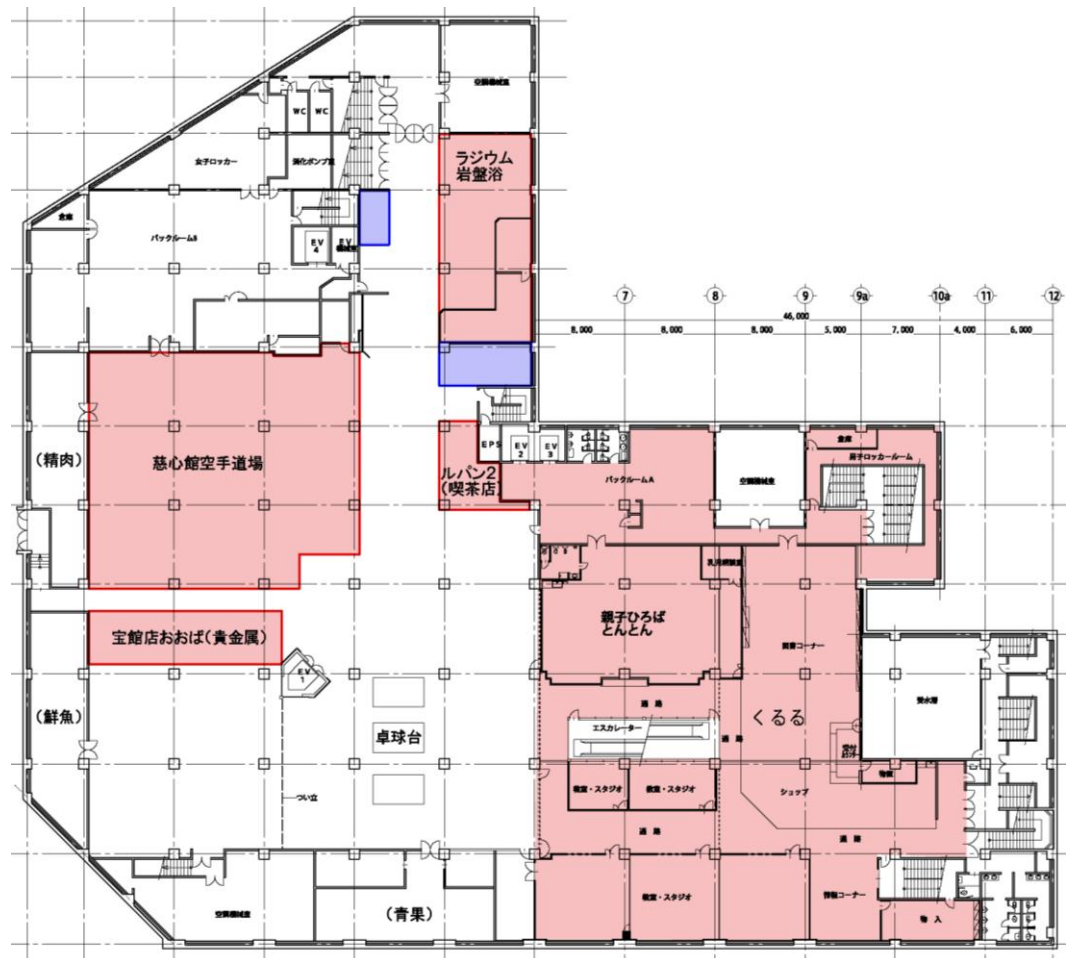


②スマイルビルの 利用状況

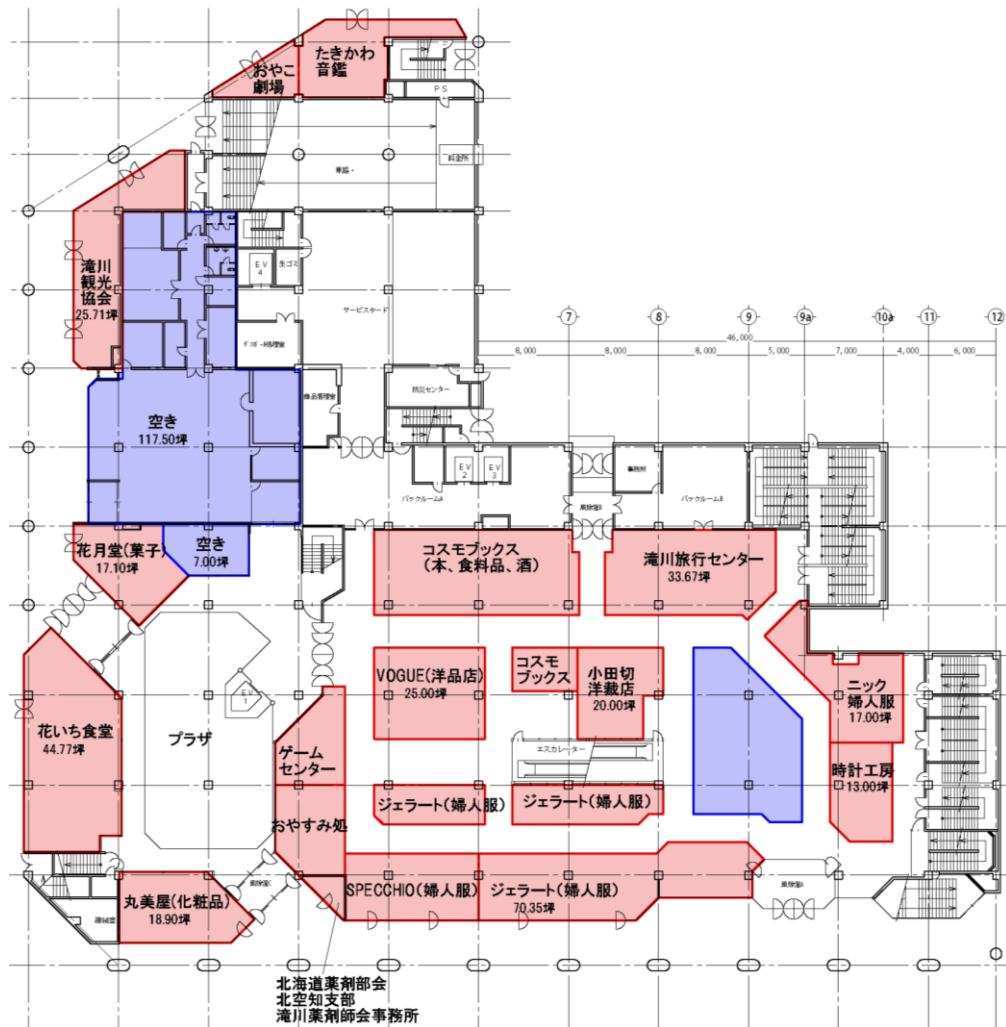
赤：利用スペース

青：空きスペース

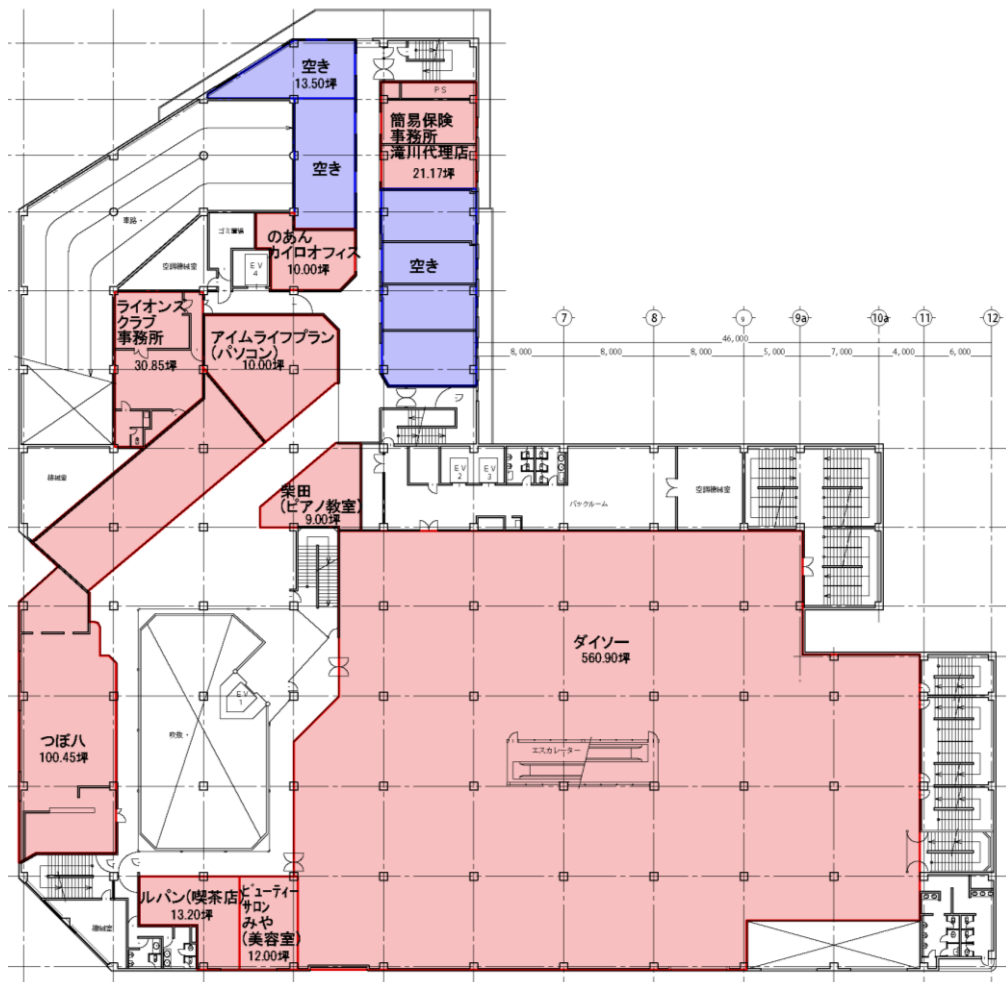
地下1F



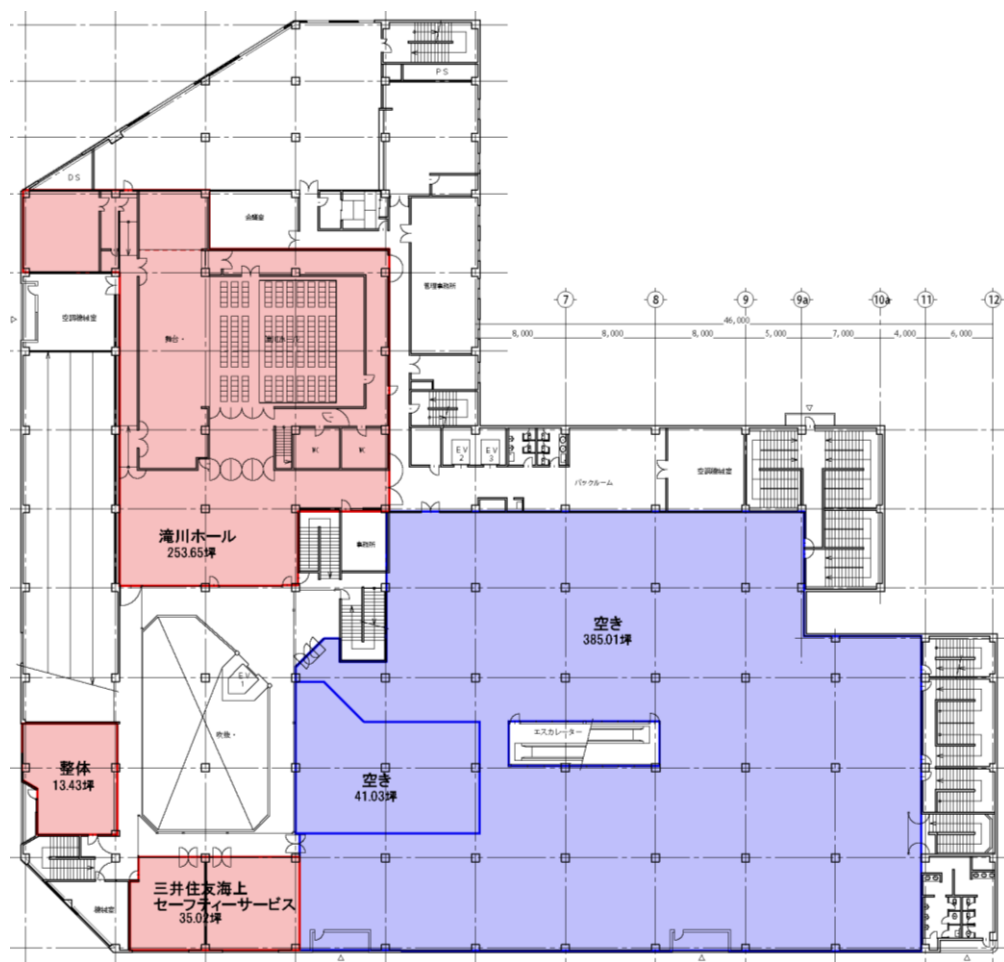
地上1F



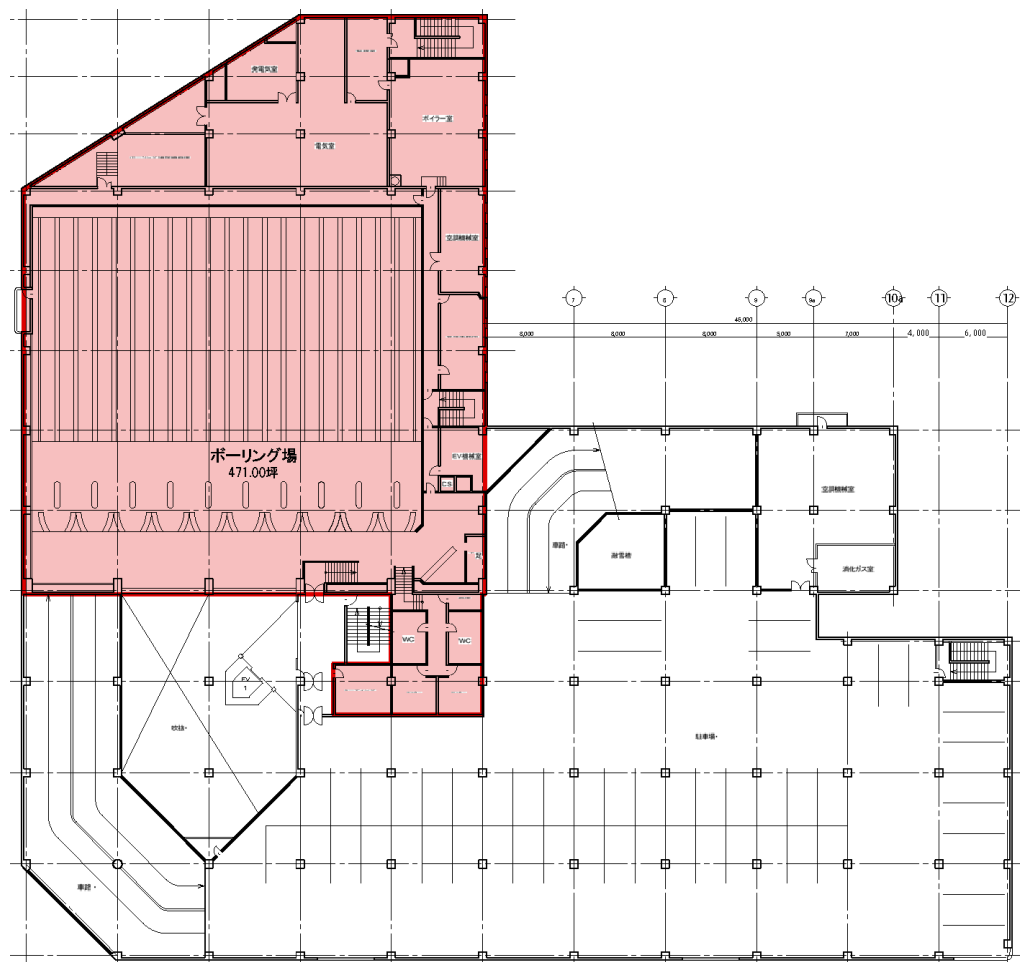
地上2F



地上3F



地上 4 F



滝川駅前再開発ビル活性化ビジョン策定検討会議名簿（平成23年6月21日設立）

役 職	氏 名	所 属	専門分野
委員長	小篠 隆生	北海道大学大学院工学研究院准教授	都市計画
副委員長	谷口 正樹	NPO法人空知文化工房理事長	まちづくり
委員	松村 亮哉	松村亮哉法律事務所	法律(弁護士)
委員	坂本 和繁	税理士法人エム・エフ・エス 代表社員	税務(税理士)
委員	神部 岳史	社団法人滝川青年会議所 誇りあるまちづくり創造委員会委員長	まちづくり
委員	井田 規之	北海道銀行滝川支店支店長	金融

検討会議 開催状況

第1回 平成23年 7月 7日

第2回 平成23年 7月26日

第3回 平成23年 8月11日

第4回 平成23年 8月30日

第5回 平成23年 9月27日

第6回 平成23年10月22日

第7回 平成24年 1月31日