

# **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。

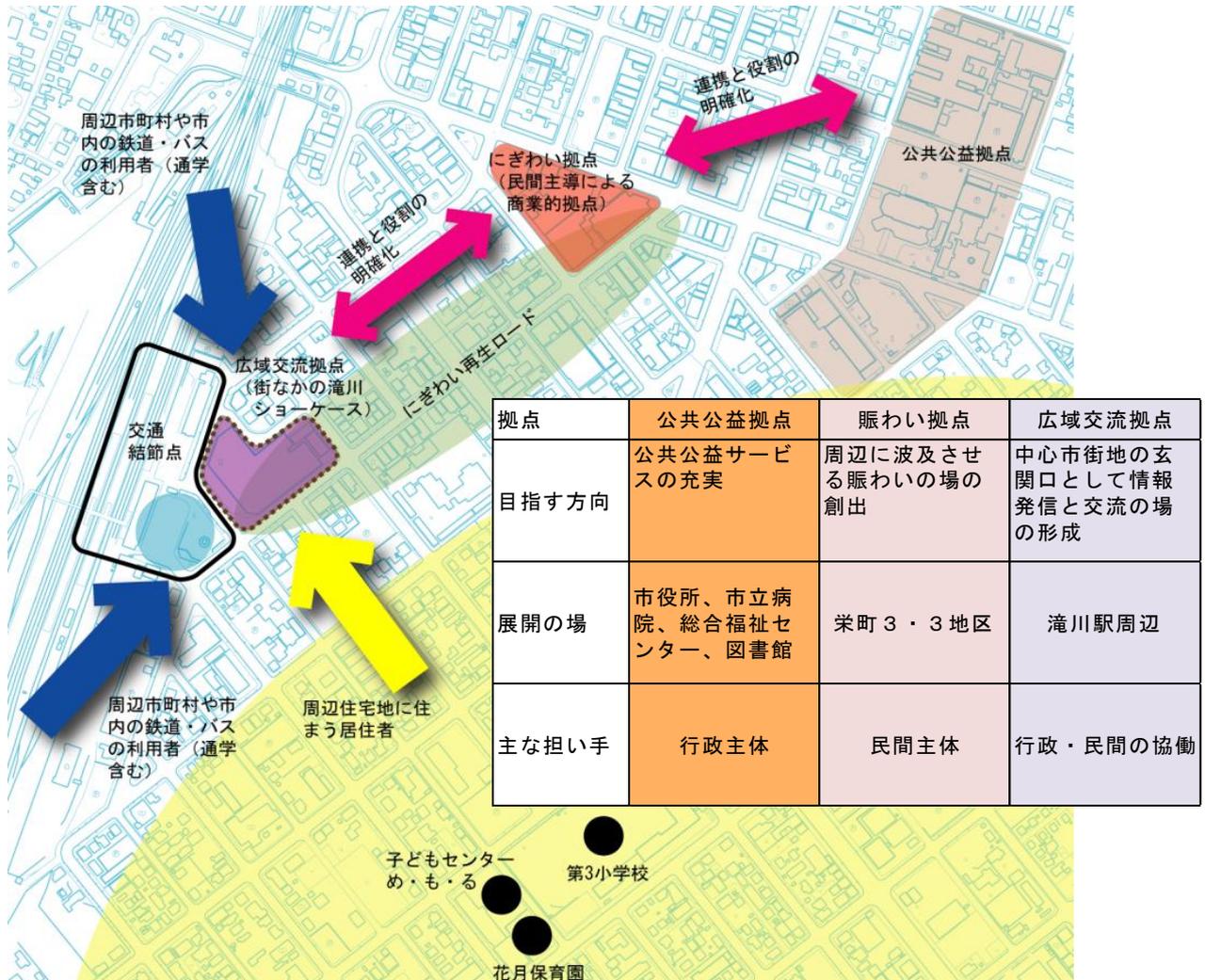
栄町3・3地区は、中心市街地活性化協議会が主体となって、再生に向けた検討を続けており、中心市街地の賑わいの核として、引き続き調査検討を進め実現化を図ることが期待できる。

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

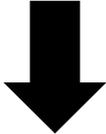
○栄町3・3地区は、1軸3拠点の要であり、中心市街地の賑わいの核として、中心市街地活性化協議会が主体となり、スマイルビルの再生と連携しつつ、事業化を目指すことが求められる。

○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
（拠点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 <b>中心市街地の小売販売額のシェア=41.5%</b>	郊外大型店舗の進出が始まる <b>郊外大型店の小売販売額のシェア=5.5%</b>
	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、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	
	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（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	H17	<b>中心市街地の小売販売額シェア=23.1%</b>	郊外大型店舗が中心市街地の小売販売額シェアを上回る <b>郊外大型店の小売販売額シェア=29.6%</b>
			
	H20	新中活計画策定	
			
H23	<b>滝川駅前再開発ビル 活性化ビジョンの策定</b>		

### 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。

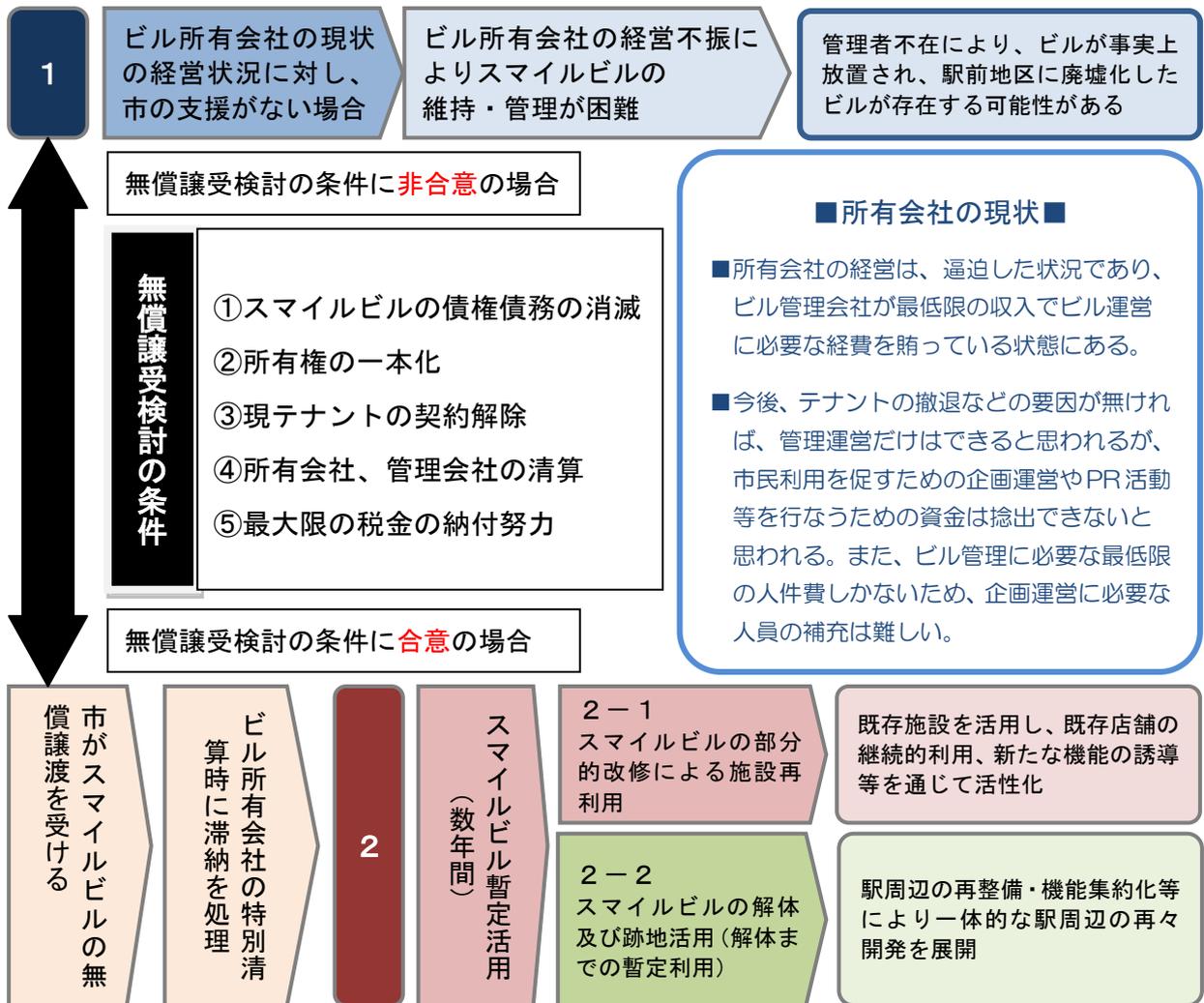
◆課題

- 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
<b>I 建築工事</b>			
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
駐車帯拡幅	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	
<b>I 建築工事計</b>		<b>277,960</b>	
<b>II 電気設備工事</b>			
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
<b>II 電気設備工事計</b>		<b>177,950</b>	
<b>III 機械設備工事</b>			
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	
<b>III 機械設備工事計</b>		<b>152,900</b>	
<b>合計</b>			<b>608,810</b>

■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 m<sup>2</sup>) × 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 m<sup>2</sup>) × 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	<b>実績</b>			
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	<b>予測</b>				
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
- ・ トイレ排水管薬品投入
- ・ 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。

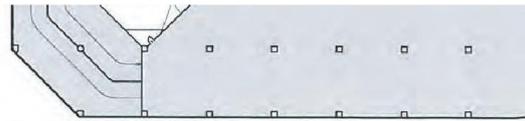
既存テナントはスマイルビルの権利者であることを踏まえた上で、慎重に事業を進める必要がある。

#### ①暫定利用のイメージ

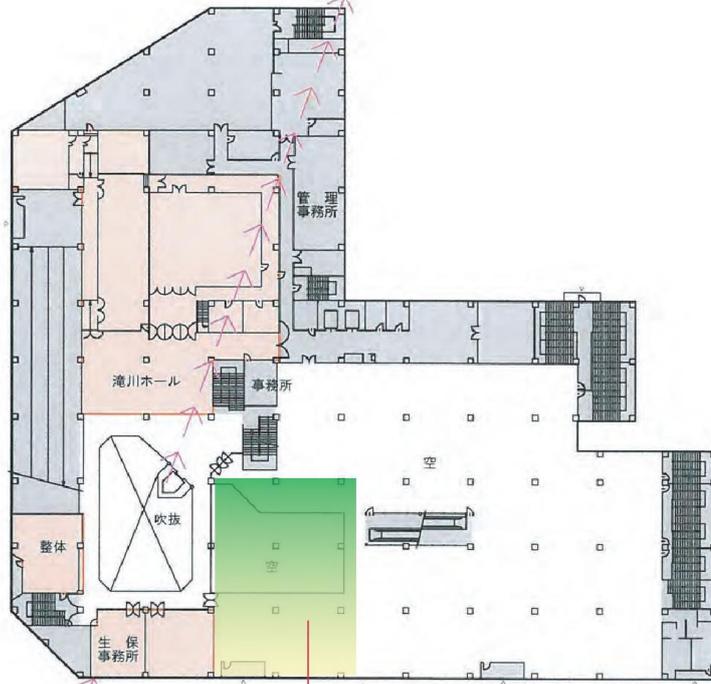
- ・1階をメインに市民を巻き込みながら実験事業を行いつつ、担い手や機能整理を行い、駅周辺整備と併せ、再々開発を行う。
- ・暫定利用時のイメージ事例として、岩見沢市での取り組みについて後述する。



4 F



仮設備品による多様なフロア利用

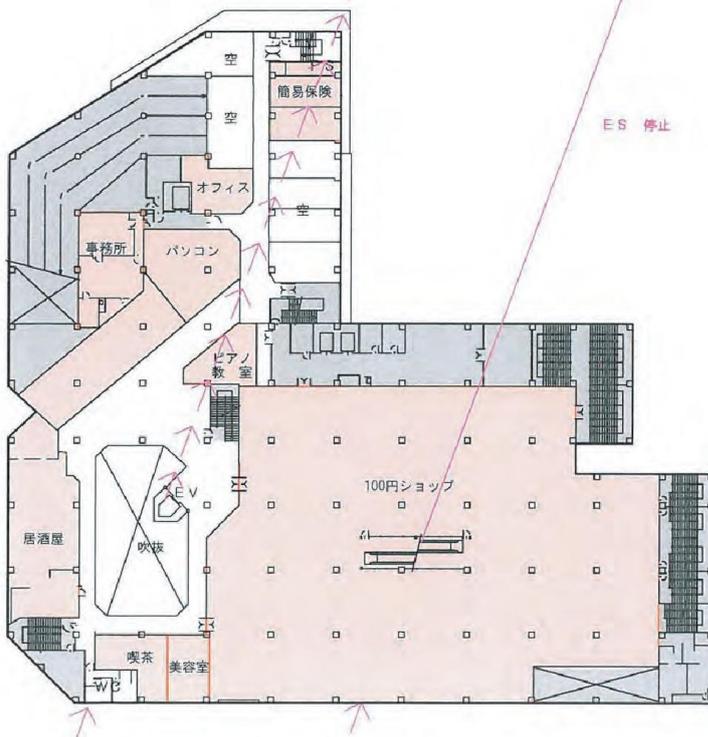


3 F

3 F空きフロア >>> 学習・講習

EV 3Fへ

ES 停止

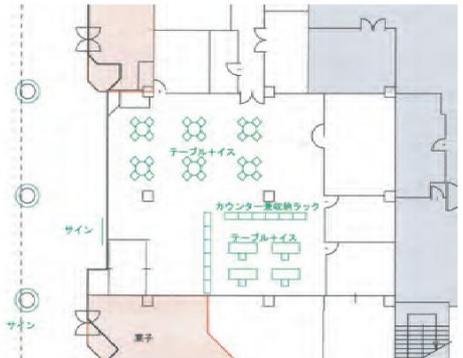


2 F



スペース活用事例と必要備品（参考）

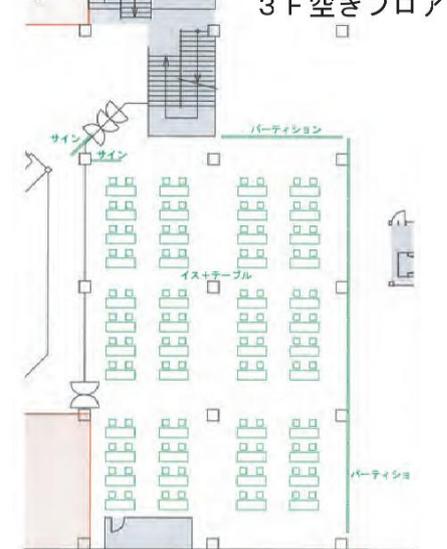
### 路面テナント



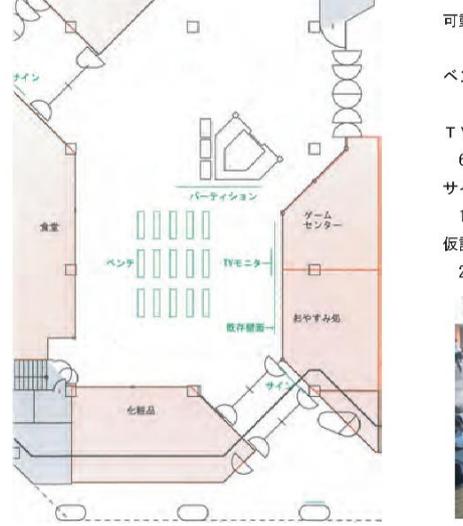
- テーブルナイス  
50,000円 × 6セット = 300,000円
- 事務机ナイス  
50,000円 × 4セット = 200,000円
- 収納ラック  
50,000円 × 6基 = 300,000円
- サイン  
100,000円 × 1カ所 = 100,000円

**計 900千円**

### 3F空きフロア



### アトリウム



- 可動パーティション  
30,000円 × 10基 = 300,000円
- ベンチ  
30,000円 × 15台 = 450,000円
- TVモニター (50型)  
600,000円 × 1台 = 600,000円
- サイン  
100,000円 × 2カ所 = 200,000円
- 仮設ステージ  
200,000円 × 1台 = 200,000円

**計 1,750千円**

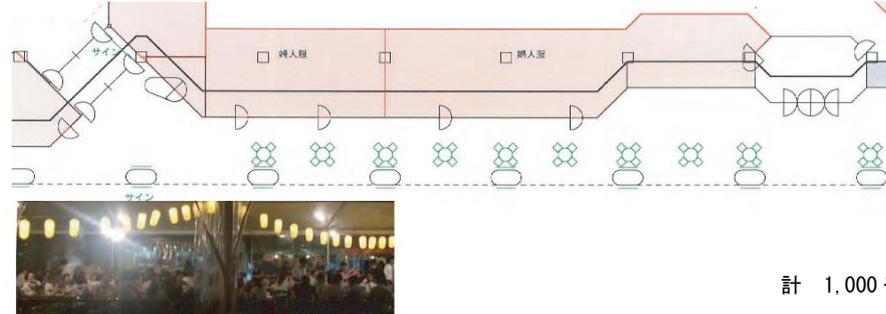


- 可動パーティション  
30,000円 × 40基 = 120,000円
- テーブルナイス  
30,000円 × 48セット = 144,000円
- サイン  
100,000円 × 2カ所 = 200,000円

**計 464千円**



### メインストリート軒下

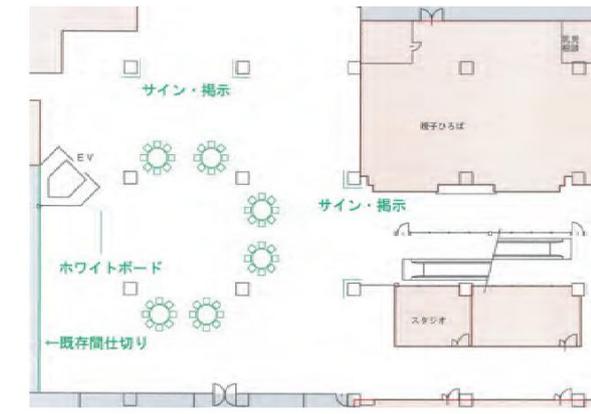



- テーブルナイス  
50,000円 × 10セット = 500,000円
- サイン (各柱)  
50,000円 × 10カ所 = 500,000円

**計 1,000千円**



### 地階広場



- ホワイトボード  
50,000円 × 2基 = 100,000円
- テーブルナイス  
80,000円 × 6セット = 480,000円
- TVモニター (50型)  
600,000円 × 1台 = 600,000円
- サイン  
50,000円 × 3カ所 = 150,000円

**計 1,380千円**




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     Kana[カノ/ナ市場] &lt;--&gt; 協力  Zawa[Zawa.com]     Kana --&gt; 食材の提供 (直接販売)  Citizens[市民等 (ビアガーデン参加者)]     Zawa --&gt; 飲み物提供 (ケバブ販売 七輪レンタル)  Citizens     Plan[企画・広報・設営・運営] --- Zawa             </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。

<p>1 譲渡先としての合理性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ビル取得及び取得後に関する公租公課の負担が大きい</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	<p>2 無償譲渡までの流れ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①所有権等の権利整理</li> <li>②無償譲渡に関する裁判所からの許可</li> <li>③無償譲渡契約締結→市議会承認</li> <li>④破産手続開始→所有会社消滅</li> </ol>	<p>3 特別清算内で無償譲渡する理由</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①裁判所関与による公平性・透明性の確保</li> <li>②破産管財人ではなく管理会社の弁護士が手続き可能</li> </ol>
---	---	---

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、現状を開閉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す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図、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ただ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、よろしくご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。

### 3-6 広域交流拠点の導入機能

#### (1) 広域交流拠点としての役割

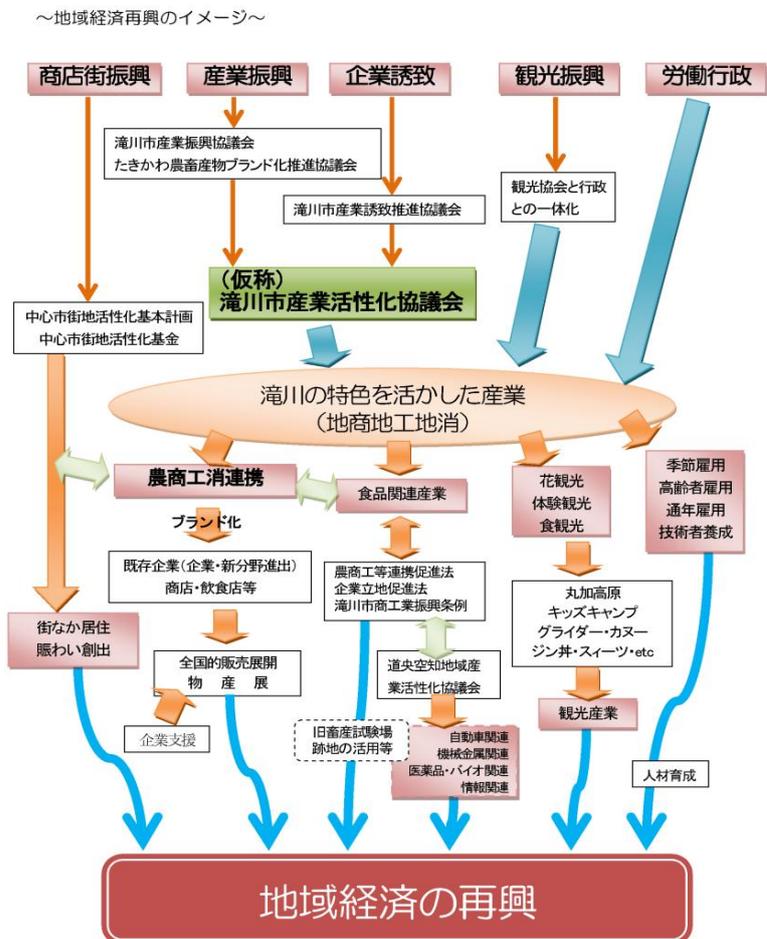
##### ① 滝川市の広域的な役割

- ・ 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

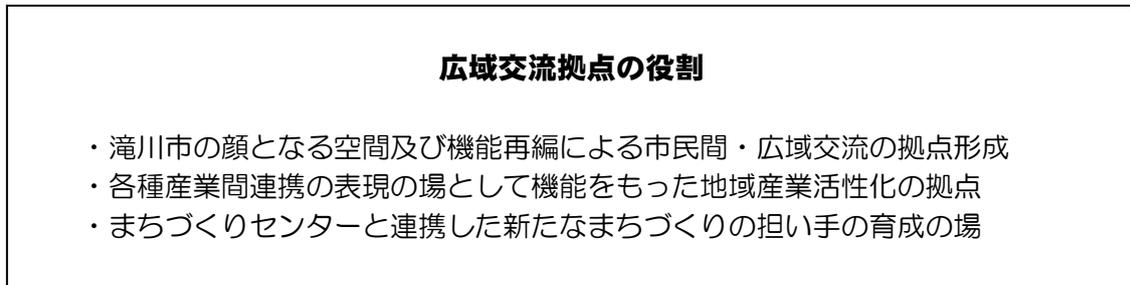
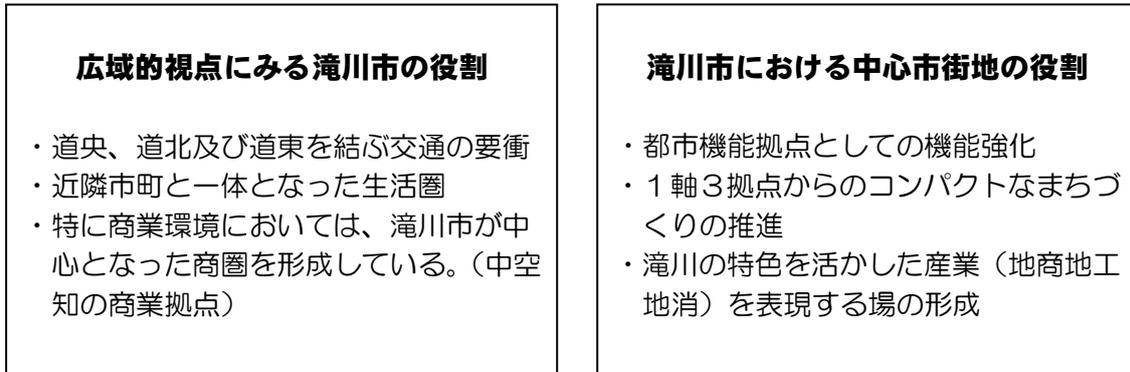
- ・ 中心市街地は、「エコ・コンパクトシティ」を実現するため、既存ストックを活かしつつ、都市機能拠点として職住近接型の利便性の高い暮らしを実現する地域として発展する役割を担っている。
- ・ 1軸3拠点のもと滝川の賑わいと魅力づくりをコンパクトに進める。
- ・ 滝川市は、平成16年に「中空知地域合併協議会」を離脱後、自主自立の道を選択し、平成21年には「新滝川市活力再生プラン」を策定し、まちづくりを進めている。
- ・ 公共的なニーズを支える市民による担い手の育成。
- ・ 新滝川市活力再生プランでは、地域経済再興のイメージを下図のように捉えており、中心市街地は、滝川の特徴を活かした産業（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

(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	<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) 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	



## **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、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を形成するための課題は、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。