

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。

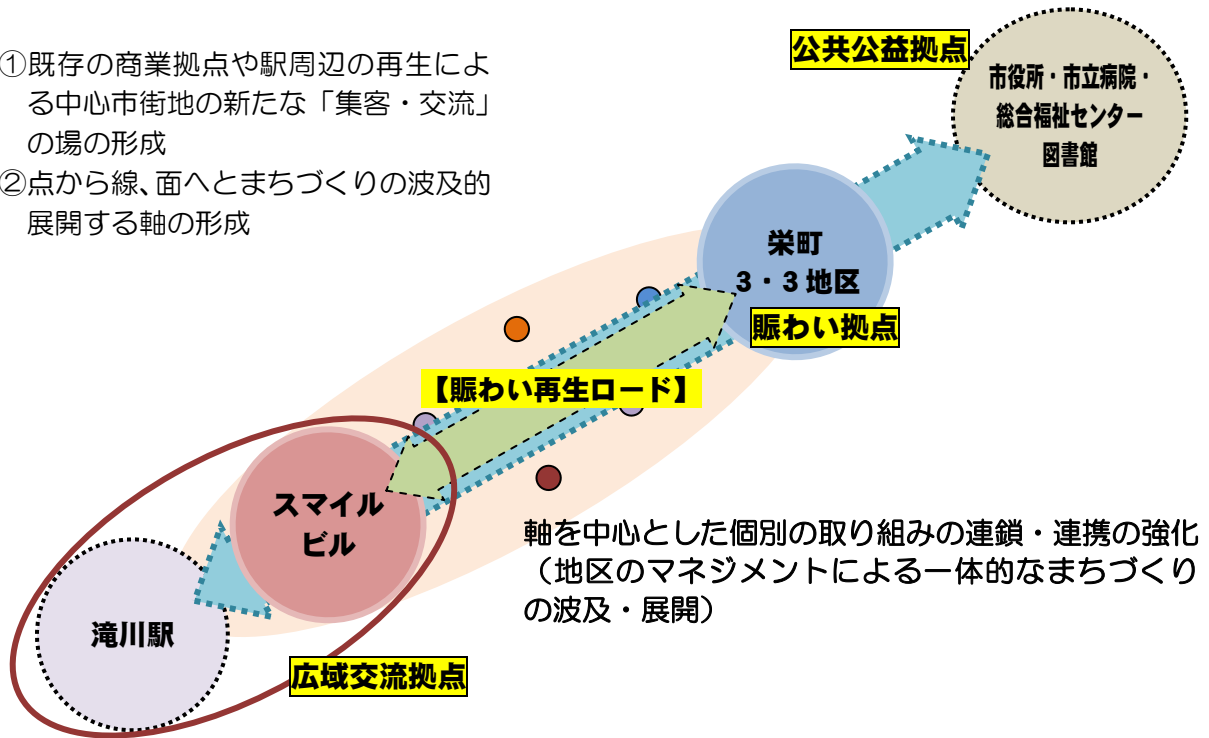
平成23年11月

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

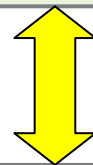
- JR 滝川駅及び駅前広場等の再整備
- 公共交通に限らず、自動車交通利用者も引き込む、吸引力のある結節点を形成
- 駅と一体となったスマイルビルの活用による【顔づくり】実験事業の展開

【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・事業者等関係者	- 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。 - 事業者だけではなく、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。

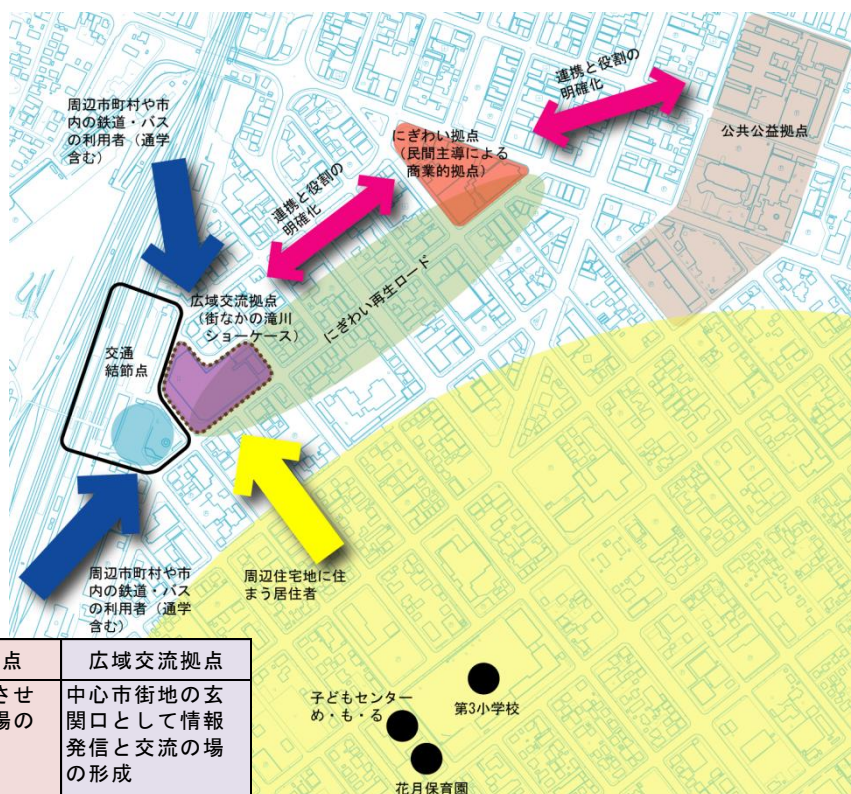
広域交流拠点については、滝川市の玄関口として機能するとともに、中心市街地の「顔」としての役割を担うこととしている。また、駅前広場については、バリアフリー対応を柱とした再整備に向けた検討が進められている。

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

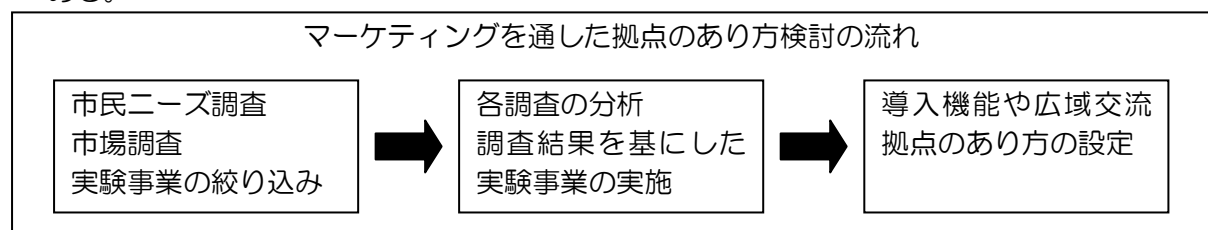
- ・滝川駅周辺のバリアフリー化を柱とした駅前広場の再整備が検討されている。
- ・広域交流拠点は、活性化ビジョンにおいて、駅利用者や来街者、街なかの居住者等に多様なサービスを提供できる「滝川の顔（街なかの滝川ショーケース）」として交通結節点と一体的に推進することとしている。
- ・よって、このような公共基盤施設の再整備と広域交流拠点のビジョンを実現するためには、広域交流拠点を駅前地区の再生と捉え、拠点形成を図ることが望まれる。

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。

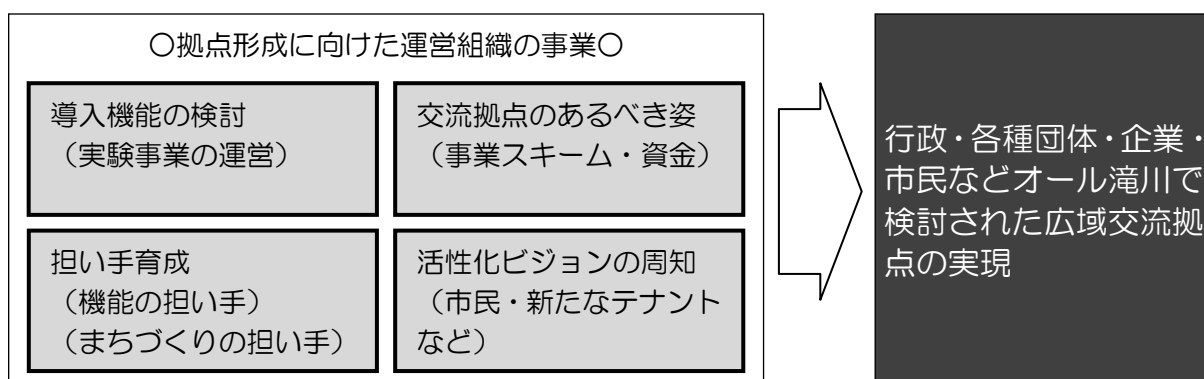


【広域交流拠点の実現に向けた官民協働体制の構築】

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。

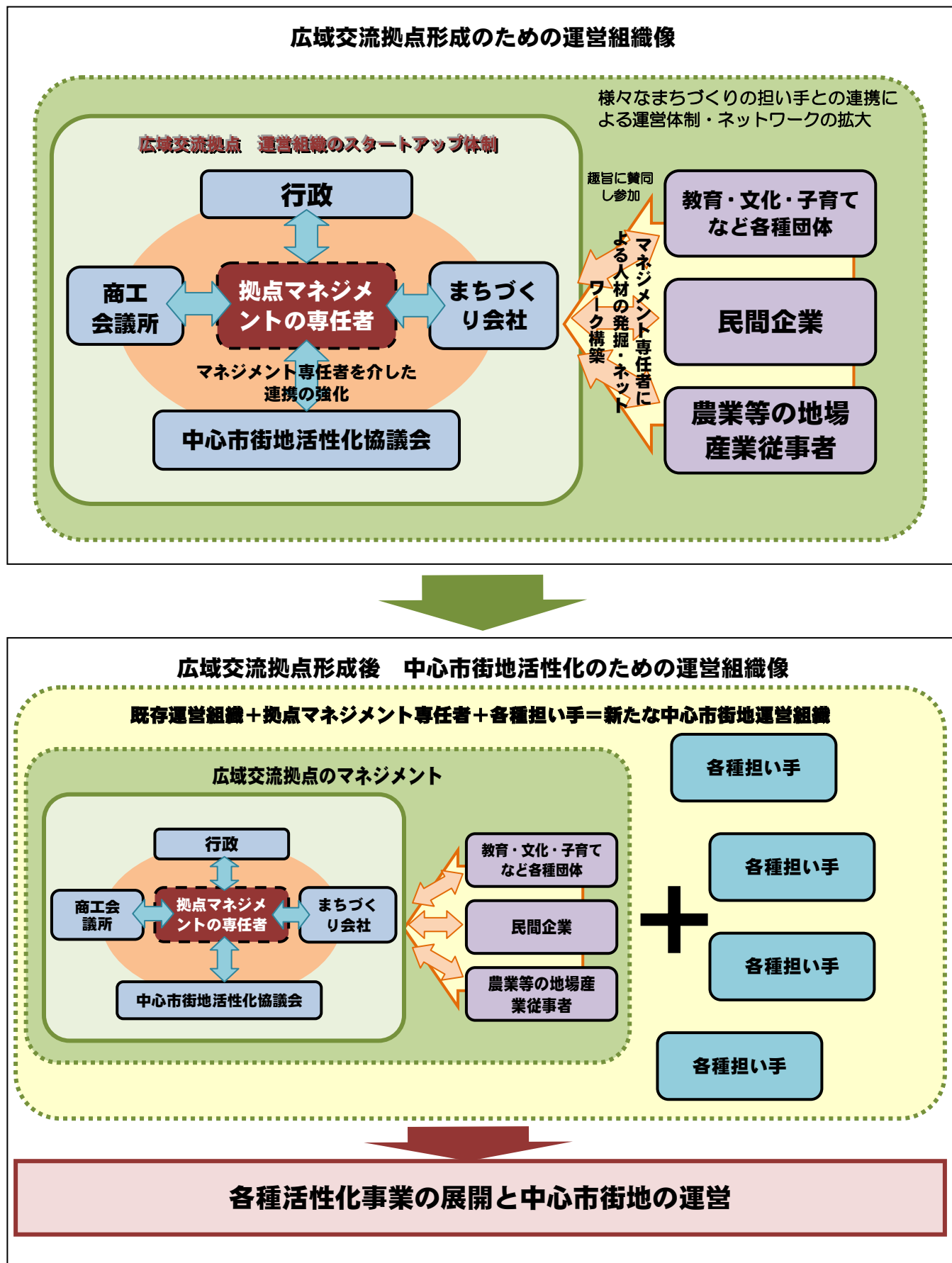
◆『まちづくり』の担い手

- ・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）

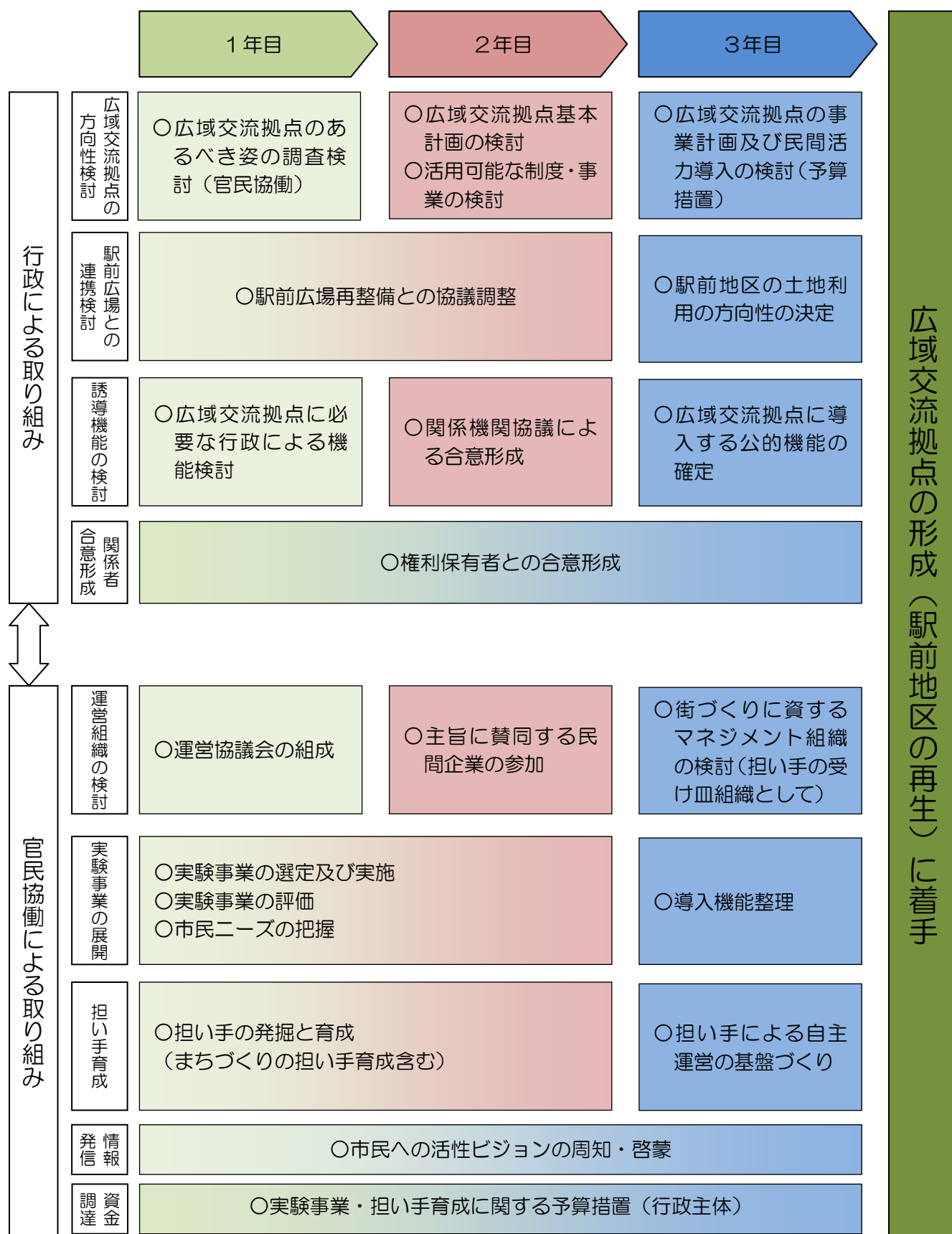
- ・広域交流拠点の機能については、スマイルビル1階の未利用床を活用し、市民ニーズを探りながら実験事業を重ねつつ整理していくことが重要である。
- ・行政においては、広域交流拠点として機能するよう、周辺施設（駅・バスターミナル）との連携、中空知の拠点都市として相應しい機能が導入できるよう機能整理を進めることが望まれる。

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

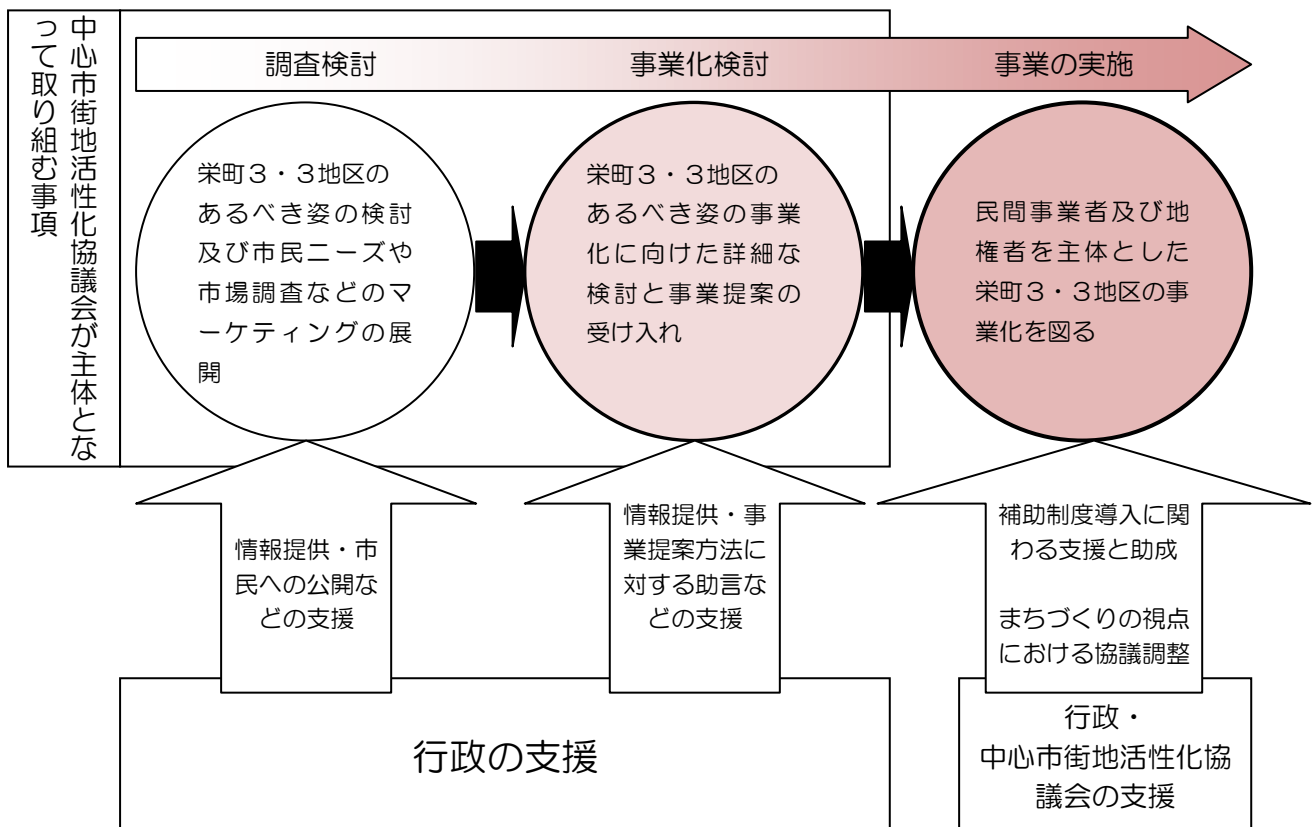


【広域交流拠点と対をなす賑わい拠点の形成に向けて】

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

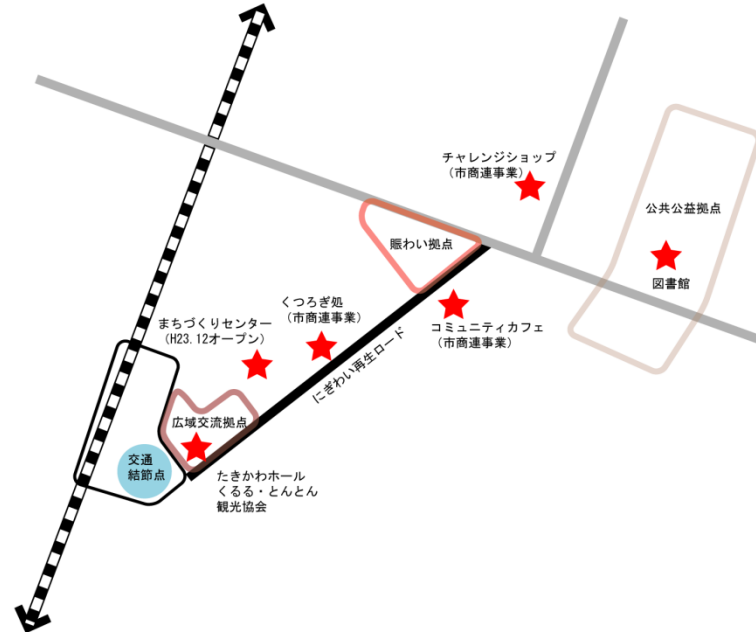


(参考) まちづくりの運営に関わる展開

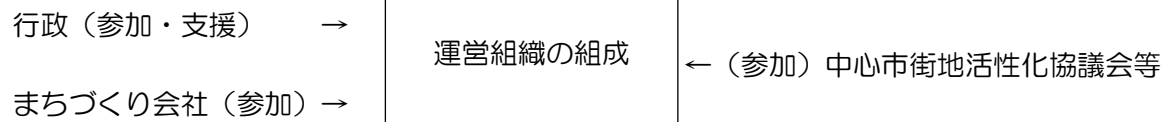
現状

- ・ 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。

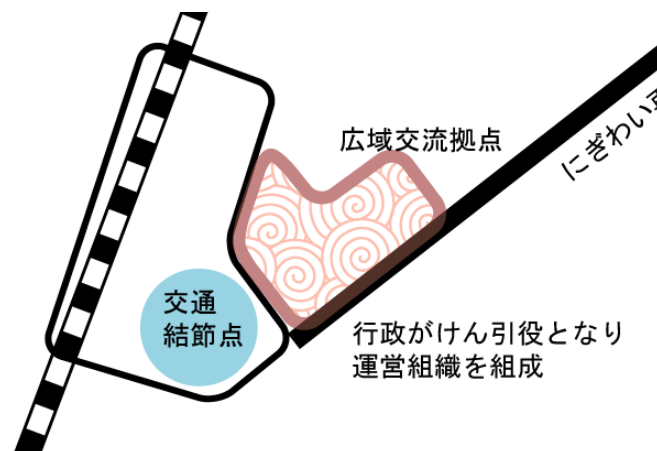
展開イメージ



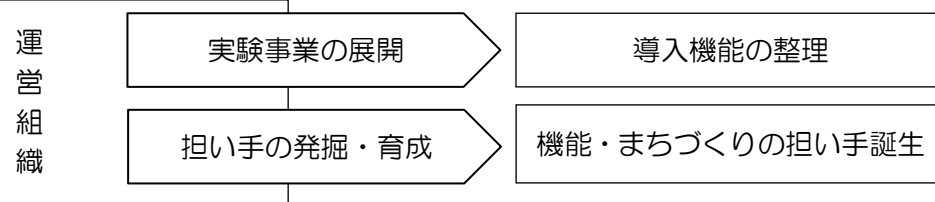
ステップ1（拠点形成に向けた運営組織の組成）



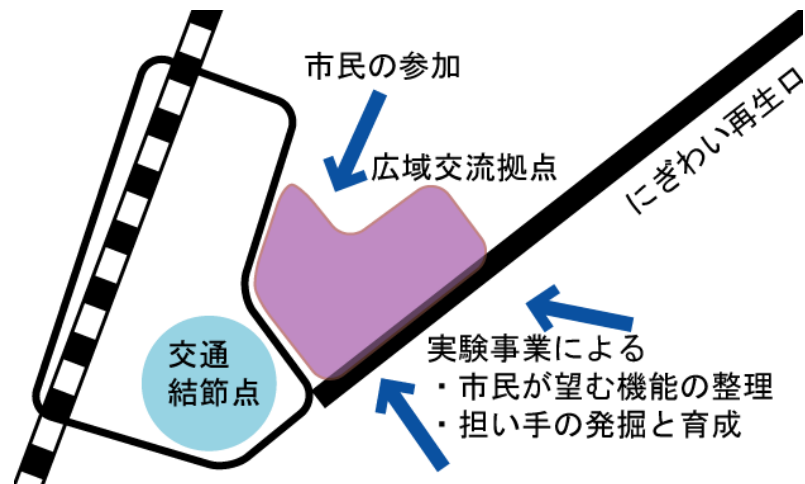
展開イメージ



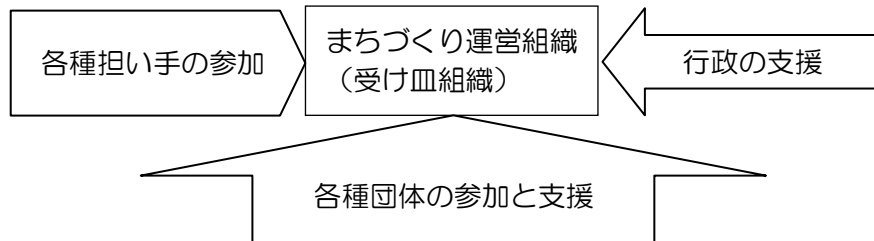
ステップ2（実験事業の展開と担い手育成）



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

