滝川市都市再生整備計画等
に対する意見具申書

平成２５年４月９日

滝川市都市再生整備計画事後評価会議

滝川市都市再生整備計画事後評価会議からの意見具申書

滝川市都市再生整備計画事後評価会議は、昨年11月から本年３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、滝川市都市再生整備計画及び中心市街地活性化基本計画事業によって発現した新たな課題解決に対し議論を重ねてきた。

本意見具申書では、新たな課題に対する要因として中心市街地の機能が抱える問題点に着目し、今後の中心市街地活性化及び賑わい形成に向け、必要不可欠となる事項を特記すべきとの認識から、具申として取りまとめたものである。

この意見具申書が今後の中心市街地区域の活性化を推進する上で、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。

具申

【協議できる場からはじまる実体ある活性化】

１　都市再生整備計画等に基づく事業実施により、“各機能の整備促進”、“各施設における利用拡大”、“関連イベントによる賑わい創出”等の効果が発現し、各指標に係る目標値は達成するなど、次に繋がる機能が形成されていることから、時限措置として終わらせず、さらなる強化によって効果を持続することが期待される。

２　一方で、“各機能の連携不足”と“情報共有不足”などの要因から、中心市街地の活性化等については数値ほどの実感が伴わず、認識にズレが生じているので、何らかの対応が必要である。

３　これらの対策の一歩として、これまでに形成された各機能をリンクさせ、商業界だけではなく、各分野で活躍する人材や組織等が集い、それぞれが抱える問題や課題を相談したり、解決に向けた討論が活発に行えたりする場が必要と考える。これにより、多様な意識、意見、価値観等がぶつかり合うとともに共有化され、新たな発見や今後の新しい取組が生まれることも期待される。その上で、熱意と柔軟な発想を持つ者がコラボレーションし、地域の将来像やプランの策定、かつ、利活用されない不動産の活用によって、中心市街地に新たな機能や産業を形成していくことが望まれる。

４　なお、持続的な発展のためには、少子高齢化や人口減少社会を見据えた的確な対応が必要であり、今後10年間の都市づくりが、その後の10年、20年先の滝川市の発展を左右すると考えられる。特に、住民が買い物弱者とならないためにも、今から将来を見定め、中心市街地の機能を明確にしながら、一つのストーリーとして活性化に繋がることが期待される。

平成２５年４月
滝川市都市再生整備計画事後評価会議
委員長　北海道大学大学院工学研究院准教授　小篠 隆生

具申　検証に基づく新たな中心市街地の活性化に向けて

都市再生整備計画（中心市街地活性化基本計画）

評価

【事後評価】＜滝川市＞

- まちづくりの目標等の達成状況を確認
- 今後のまちづくりを検討

審議

＜都市再生整備計画事後評価会議＞

- 手続・結果について妥当性審議
- まちづくり内容の妥当性審議

成果

- 数値目標の達成
- 各機能の整備促進
- 各施設の利用拡大
- 賑わいに繋がるイベント

課題

- 認識・実感のズレ

強化

- 事業の継続・活発化
- 各機能の利用促進

要因

- 意識の共有不足
- 各機能の連携不足
- 商機能の衰退

協議

協議

協議できる場づくり

相談　交流　関係構築　情報共有　課題共有　意識共有　問題解決　新発見　新取組

エリアプロデュース＆マネジメント（拠点づくり）

新たな機能・産業の形成

新たなビジョンの創出
～将来を見据えたまちづくり～

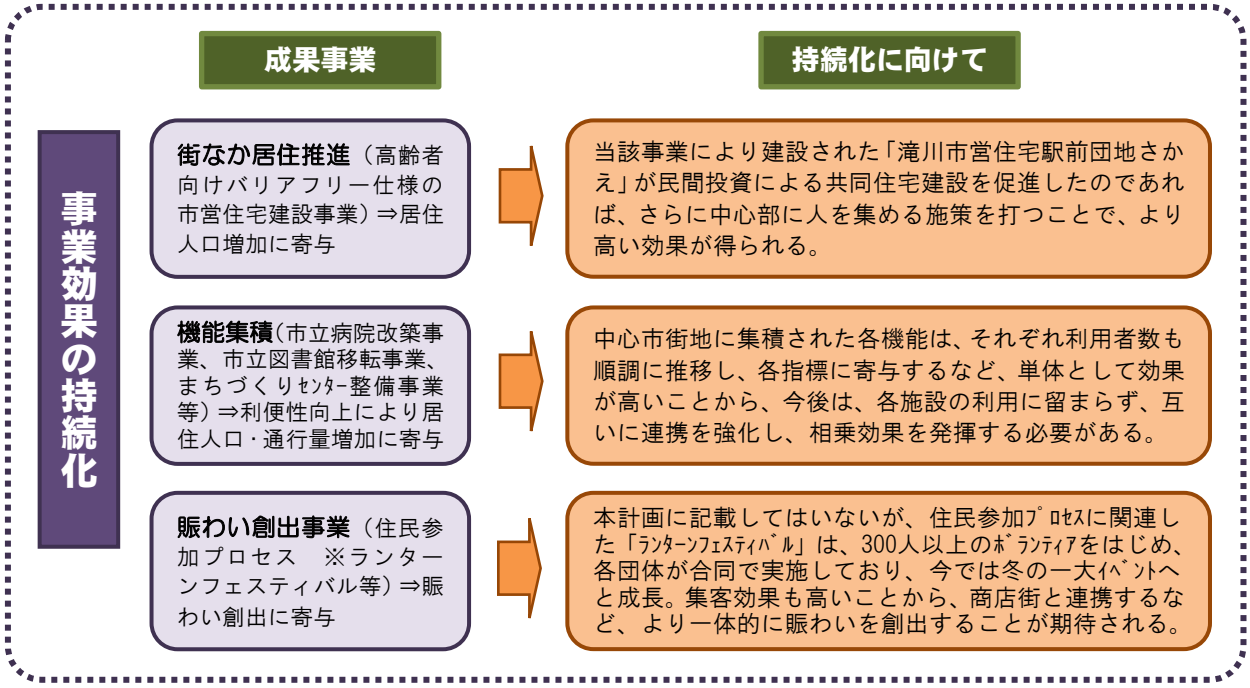
1　都市再生整備計画等の事業効果の持続化

① 高齢者向けバリアフリー仕様の市営住宅建設により、民間投資による共同住宅の建設が街なかに促進され、中心部の人口減少に一定の歯止めがかけられた。

② 市立病院のリニューアルオープン、図書館の街なか移転、まちづくりセンターなどコミュニティ６施設のオープンにより利便性が向上し、街なかの通行量増加に寄与した。

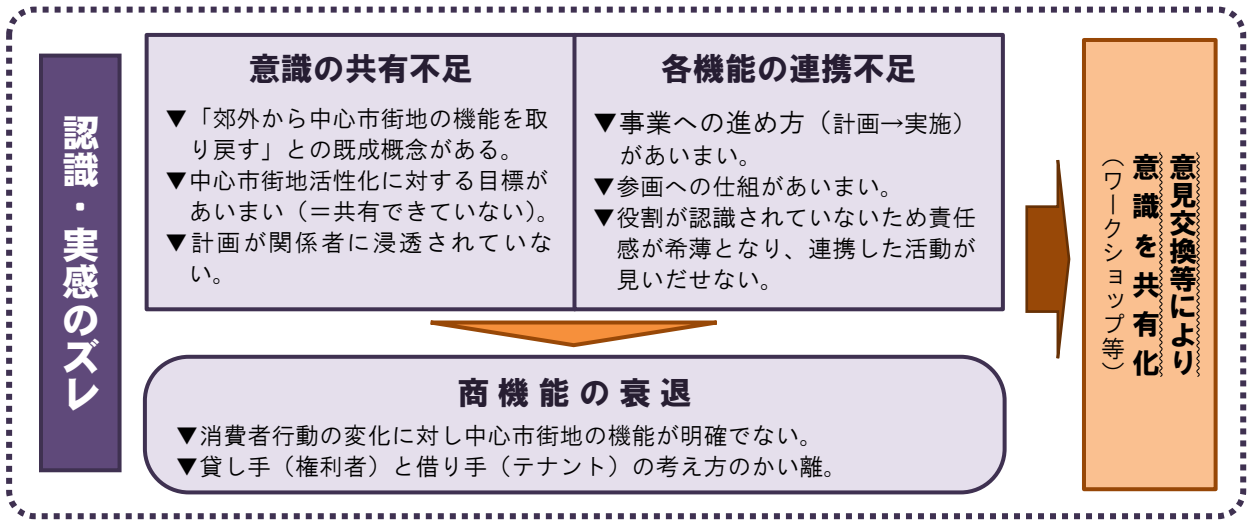
③ 住民参加プロセスに関連するランターンフェスティバルなどは、市民ボランティアを中心にイベント規模を拡大しており、滝川市（街なか）を代表するイベントになりつつある。

④ **①～③など効果の高い事業により各指標に係る目標値は達成する状況にあることから、時限措置で終わらせず、さらなる強化（事業の活発化及び各機能の利用促進等）によって効果を持続することが期待される。**



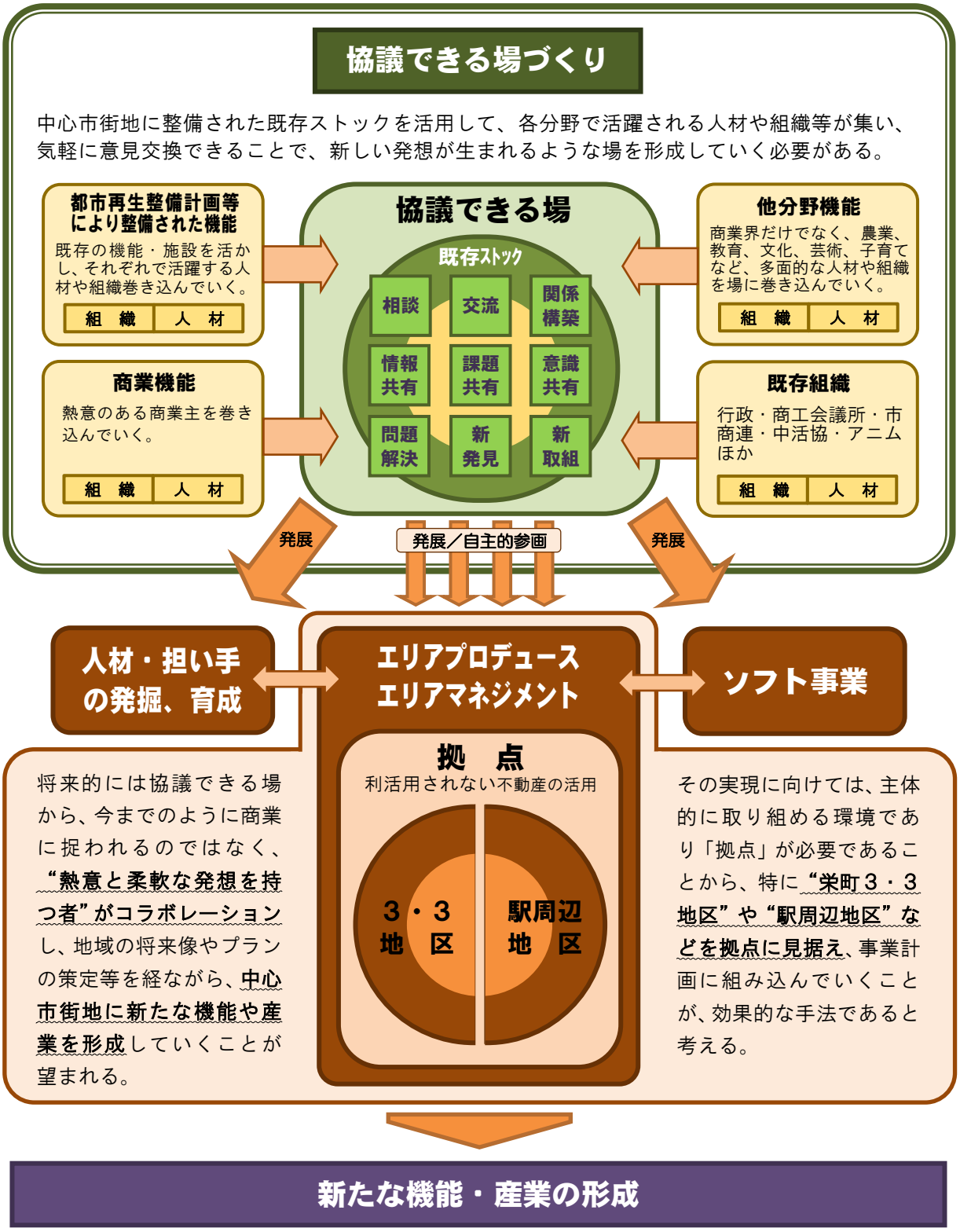
2　認識・実感のズレ

都市再生整備計画の各指標に係る数値目標は達成状況にあるが、活性化等については、数値ほどの実感が伴っていないのが現状である。この要因として、意識の共有不足、各機能の連携不足及び商機能の衰退が起因していると想定されることから、意見交換等によって意識・情報を共有化する必要がある。



3　協議できる場づくりからの発展

１及び２を具現化する上での第一歩として、商業界のみならず各分野で活躍する人材や組織等が集い、それぞれが抱える問題・課題に対する相談や、解決に向けた討論が活発に行えるよう、これまでに形成された各機能をリンクし、かつ、既存ストックを有効活用した形で協議できる場をつくることが望ましい。これにより、多様な意識、意見、価値観等がぶつかり合うとともに共有化され、新たな発見や今後の新しい取組が生まれることも期待される。その上で、熱意と柔軟な発想を持つ者がコラボレーションし、地域の将来像やプランの策定、かつ、利活用されない不動産の活用によって、中心市街地に新たな機能や産業が形成していくことが望まれる。



4　将来を見据えたまちづくり

持続的な発展のためには、少子高齢化や人口減少社会を見据えた的確な対応が必要であり、今後10年間の都市づくりが、その後の10年、20年先の滝川市の発展を左右すると考えられる。特に、住民が買い物弱者とならないためにも、今から将来を見定め、中心市街地の機能を明確にしながら、一つのストーリーとして活性化に繋がることが望まれる。

参　　考

【高齢化の進展】

高齢者人口は今後、いわゆる「団塊の世代」（昭和22（1947）～24（1949）年に生まれた人）が65歳以上となる平成27（2015）年には3,395万人となり、「団塊の世代」が75歳以上となる37（2025）年には3,657万人に達すると見込まれている。その後も高齢者人口は増加を続け、54（2042）年に3,878万人でピークを迎え、その後は減少に転じると推計されている。

人口等	2013年	2015年	2025年	2035年	2042年	2060 年
総　人　口	12,725万人	12,660万人	12,066万人	11,212万人	10,527万人	8,674万人
高齢者人口	3,197万人	3,395万人	3,657万人	3,741万人	3,878万人	3,464万人
高齢化率	25.1% （4人に1人）	26.8%	30.3%	33.4% （3人に1人）	36.8%	39.9% （2.5人に1人）

【将来人口の減少】

滝川市の人口は現在 42,795 人に対し、2035 年推定人口は 32,447 人と 75.8%減少。５市５町に至っては、現在 115,865 人に対し、2035 年 77,718 人と 67%も減少し、街の機能(形態)は大きく変化する可能性がある。

地　域	2013年	2015 年	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年
滝　川　市	42,795	42,103	39,971	37,561	35,028	32,447
砂　川　市	18,628	17,823	16,567	15,244	13,919	12,630
芦　別　市	16,347	15,112	13,361	11,692	10,149	8,769
赤　平　市	12,001	11,648	10,337	9,073	7,916	6,865
歌志内市	4,178	4,005	3,481	2,997	2,561	2,179
新十津川町	7,060	6,855	6,385	5,889	5,410	4,939
奈井江町	6,105	5,883	5,391	4,894	4,417	3,980
上砂川町	3,778	3,959	3,578	3,208	2,868	2,566
雨　竜　町	2,818	2,833	2,621	2,410	2,217	2,042
浦　臼　町	2,155	2,025	1,830	1,640	1,460	1,301
５市５町	115,865	112,246	103,522	94,608	85,945	77,718

新たなビジョンの創出

１～４、さらにｽﾄｰﾘｰ性、組織及びﾊｰﾄﾞ・ｿﾌﾄの連動性を踏まえ、より明確なﾋﾞｼﾞｮﾝづくりが必要である。

ストーリー性	これまでの計画については、目標を設定しているものの、それぞれの機能・施設は連動しておらず、相乗効果を生み出すようなロジックが作られていない。もともとの市街地にどんな機能があったのか、街なかにどんな機能が必要なのか、既存施設との連携をどうすべきかなど、一連のストーリー性を持って、新計画の策定及び新事業の展開をしていく必要がある。
母　体 組織等	今後、具現化に向けて取り組む上では、母体となる組織及び実行部隊となる組織等が必要と思われる。その際、ゼロベースから立ち上げては時間と労力を要することから、既存組織を現状に応じた組織に変化・補強させていくことが望ましい。さらに、財源や人材面に課題を抱えている状況であれば、バックアップも必要と考える。
ハード・ ソフトの 連動性	これまでのハード整備は、そこに関わる人達の活動を支援する組立になっていない。かといって後からソフトを組み込んだとしても支援には繋がりにくい。その意味では、ハードとソフトを並行的に取り進めることが、異なる意識を繋ぎ、支援・活性化に結び付くと考えられる。今後、３・３地区をはじめとした未利用地問題については常に念頭に入れ、一体的に取り組めるソフト事業を想定する必要がある。

【資　料　編】

Ⅰ経　過　都市再生整備計画（中心市街地活性化基本計画）実施経過

課　題

都市福利施設の充実 街なか居住の減少

▼居住の郊外化
⇒都市経営コストの増大

▼中心市街地人口の減少
⇒人が住まず空洞化に拍車
⇒地価が大きく下落

▼都市福利施設である総合病院等の機能充実＋図書館の立地が望まれる。

コミュニティ活動の充実

▼特色あるまちづくり活動とともに、ＮＰＯをはじめとする市民活動や商店街活動の充実、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る。

中心市街地の集客力の衰退 回遊・滞留機能の欠如

▼公共交通拠点機能や観光、イベントなどによる集客力を中心市街地に誘い込む工夫がなされておらず、中心市街地活性化に結びついていない。

▼ショッピングについては商品構成等に不足を感じており、アミューズメントなどによる楽しさがなく、人を歩かせる魅力に欠ける。

▼車社会の進展、郊外型大型店の進出増
⇒中心市街地の商機能が衰退
⇒交通弱者の利便性が悪化

方　針

住みよい生活ステージ形成

▼既存集積を活かし、既存ストックの再生利用を基本として、機能集積と街なか居住を推進し、市民活動の拠点となる中心市街地を形成する。

商店街協働ｺﾐｭﾆﾃｨ形成

▼多様な主体が実施する事業に商店街が協働し、多くの市民が参加する活動を中心市街地に展開しコミュニティを再生する。

回遊・滞留ルート形成

▼高齢者・子どもにやさしい施設や市民活動の拠点施設を結び「楽しさ」「賑わい」を演出する回遊・滞留の「賑わい再生ﾛｰﾄﾞ」を中心市街地に構築

目　標（指標）

機能集積・街なか居住推進（コンパクトな街づくり）			市民活動の活性化（連携、協働事業推進）			賑わい創出（人を呼び込み歩かせる事業推進）		
街なか居住人口	従前値	2,660人	ｺﾐｭﾆﾃｨ施設等利用者数	従前値	64,773人	歩行者等の通行量	従前値	7,008人
	目標値	2,800人		目標値	112,000人		目標値	10,000人
						図書館利用者数	従前値	43,000人
							目標値	65,000人
						空き店舗数	従前値	38店
							目標値	30店

事　業

▼機能集積（滝川市立病院改築事業、滝川市立図書館移転事業、まちづくりセンター整備事業等）

▼街なか居住推進（高齢者向けバリアフリー仕様の市営住宅建設事業等）

▼市民活動形成事業（中心市街地活性化基金事業、ＮＰＯたきかわホール事業、集いの広場事業、中心市街地活性化推進事業等）

▼商店街協働事業（商店街販促事業、商店街活動事業、中心市街地活性化ｲﾍﾞﾝﾄ事業等）

▼賑わい創出事業（商店街拠点づくり事業、賑わい再生ロード事業、敬老特別乗車証サービス事業等）

▼賑わい創出のための施設運営事業（駅前無料買物駐車場運営事業、にぎわい広場運営事業等）

結　果（最新値）

街なか居住人口	コミュニティ施設等利用者数	歩行者等通行量	図書館利用者数	空き店舗数
2,802人［見込値］	93,655人［H23］	11,306人［確定値］	103,600人［見込値］	35店［H23］

目標達成度

○	○	○	○	△

Ⅱ新課題　“都市再生整備計画で解決できなかった課題”及び“新たに見えた課題”

新たな課題

認識／実感のズレ

当該計画に基づき事業展開をしてきた結果、目標については、空き店舗数に係る指標を除き、ほぼ達成する状況にあり、特に、街なか居住の推進、図書館及び市立病院のオープン、まちづくりセンターをはじめとするコミュニティ６施設の整備等により通行量は着実に増加している。このことから、数値的には事業効果が現れたといえるが、活性化又は賑わい創出については実感が伴わず、認識にズレが生じている。

要　因

中心市街地の機能が抱える問題

1　意識の共有不足

目標・目的意識の共有不足

Point

▼目標があいまい（＝共有できていない。）。

▼計画が関係者に浸透されていない。

2　各機能の連携不足

活性化に向けた各主体の連携不足

Point

▼事業への進め方(計画→実施)があいまい。

住まい手との連携不足

Point

▼参画への仕組があいまい。

結　果

3　商機能の衰退

遊歩客の不足

Point　▼消費者行動の変化に対し商機能の役割が明確でない。

利活用されない不動産の増加

※ 駅前地区（広域交流拠点）／３・３地区（賑わい拠点）の停滞
※ 空き店舗・空き地の増加

Point

▼消費者行動の変化に対し中心市街地の機能が明確でない。
▼貸し手(権利者)と借り手(テナント)の考え方のかい離。

1　意識の希薄

（1）　目標・目的意識の共有不足

▼活性化及び賑わいに対する認識の違い

「人が集まれば活性化」・「個店の魅力が上がれば活性化」・「賑わい創出＝売れる店・売れる商店街づくり」・「郊外から中心市街地の機能を取り戻す」など活性化及び賑わいに対する認識がそれぞれの立場によって異なるため、事業への意識が薄れている。

▼事業等への取り組み姿勢

⇒補助・支援事業はあくまで「補助」、「支援」であり、その前後左右に自助努力が存在するはずだが、事業実施により目指す目標を明らかにしないまま、「補助事業」を「主要事業」と捉えて事業に取り組む傾向がある。

⇒イベントに対する協力はしても、一緒になって楽しむ（＝頑張る）意識は薄い。そこには、利益に繋げようとする本来の目的意識が欠けているためで、自ら動くことも、便乗する様子もあまりない。その結果、いち作業要員として協力するに留まり、やらされ感が生まれ、他人事として捉える傾向がある。

Point

■目標があいまい（＝共有できていない。）。

■計画が関係者に浸透されていない。

2　関係機関等との連携不足

（1）　活性化に向けた各主体の連携不足

▼行政、経済団体、その他関係機関において、中心市街地活性化に対する統一した目標が不足しており、かつ、それぞれがなすべき役割が不十分なため、責任感が希薄となり、連携した活動が見出せないでいる。

※互いの意識を把握するために、**協議できる仕組、グループ、場を形成する必要**がある。

※**既存組織による枠組に捉われず、また、商業に捉われることなく連携**し、みんなで取り込まないと課題解決（＝前進）には繋がらないことを認識していただく必要がある。

（2）　住まい手との連携不足

▼「街」のあり方は、そこに住む人（＝住まい手）を念頭に検討されるべきであり、中心市街地も「街」の一部である以上、その主役はまず「住まい手」であるべきと考えられる。しかし、現状においては、市や商業関係者による事業展開が主であり、住まい手が抱える問題意識や活動を反映するような仕組も連携も不足している感は否めない。

※必ずしも利害関係を持たないが、様々な立場や視点から街のあり方を検討し、**街づくりに関連する活動を実践する地域住民、又は、ＮＰＯのような組織（街づくりＮＰＯのみならず、若者や高齢者に居場所や交流の場を提供するＮＰＯなどを含む。）との連携強化が必要**。

※住まい手が主役であり受益者である「街づくり」を持続可能なものとするためには、地域において資金が循環し、**地域の中での投資・雇用の好循環が進むように配慮することが必要**。

Point

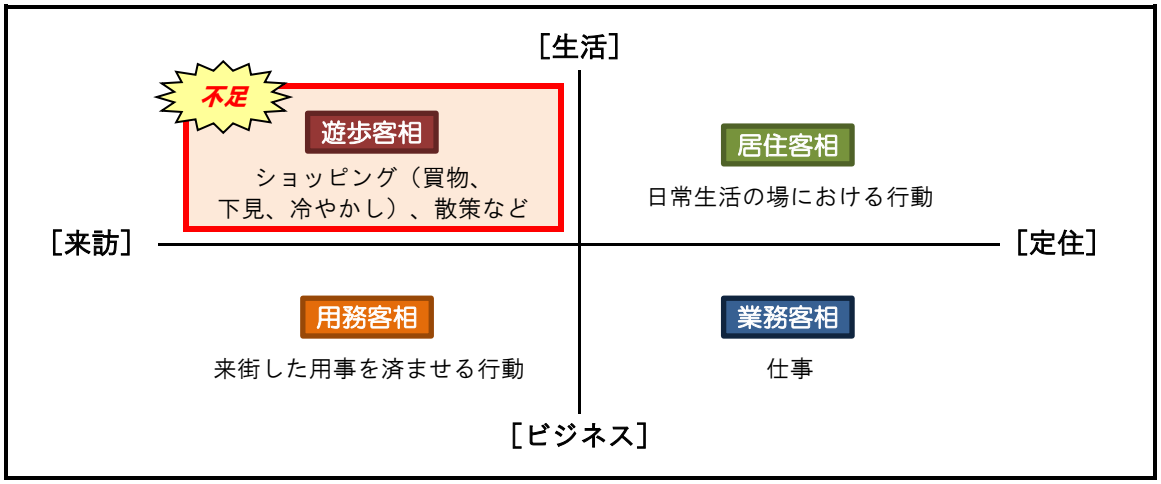
■事業への進め方（計画→実施）があいまい。

■参画への仕組があいまい。

3　商機能の衰退

（1）　遊歩客の不足

▼通行量と一口に言っても、来街目的は様々で、中心市街地における行動目的を区分した場合、次の４つに分類される。

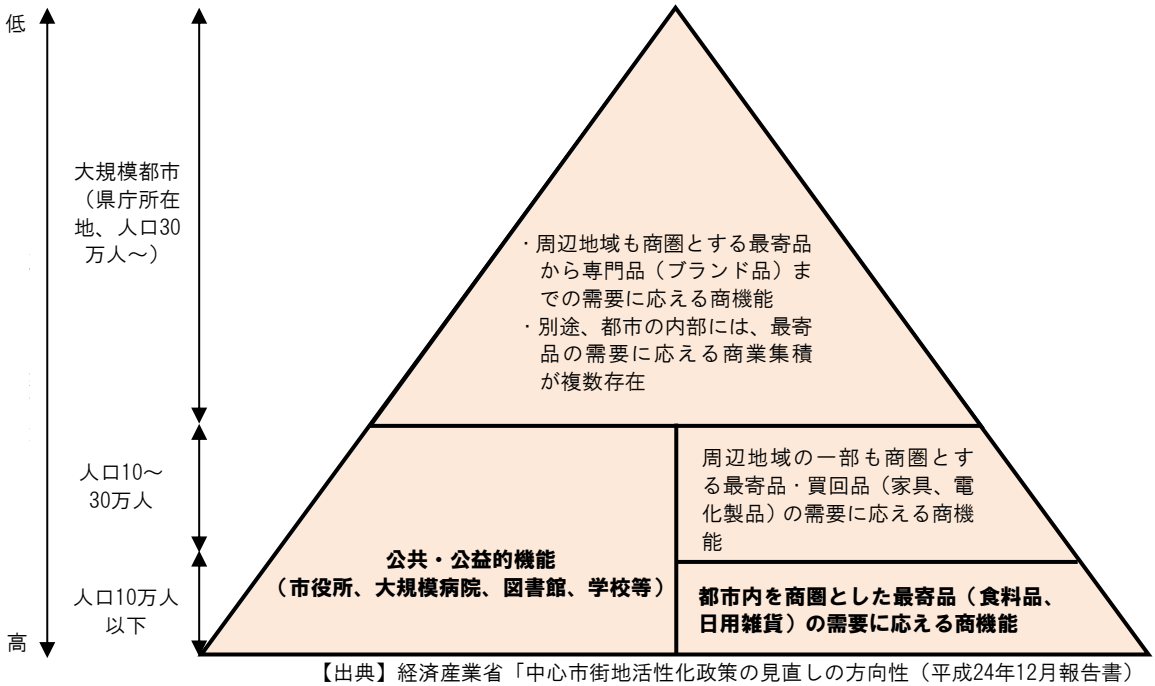


【出典】有限会社クオールエイド・ブログ

このうち、遊歩客相を除く他の客相は、**来街目的を達成することが主要であり、その来街＆滞在目的に「街を回遊し、堪能する」ことは本来含まれない。**つまり、本市においては、遊歩客相が不足しているので、賑わいにも結び付かないと考えられる。

▼一言で「まち」といっても、その規模、「まち」が歩んだ歴史、「まち」を取り巻く環境によって地域ごとに「まち」の持つ個性は異なり、住まい手が「まち」に求める機能も異なってくる。

【参考】日本のまちの類型と主として商機能に着目した中心部の機能（モデル）



【出典】経済産業省「中心市街地活性化政策の見直しの方向性（平成24年12月報告書）

⇒こうした類型化によるまちの構造の把握はあくまでもモデル的なものであり、現実の街は時代とともに変化するものであるが、抽象的には、街ごとに、又は大規模な都市においては中心部と周辺部ごとに、人口規模を一つの尺度としたいわば「階層」が存在し、それごとに機能が異なる。

⇒滝川市を当該モデルに当てはめた場合、**商機能は、都市内を商圏とした最寄品の需要に応えるに留まり、遊歩客相を見込むだけの専門品・買回品の需要には応えられない状況**にある。

▼遊歩客の減少要因（消費者の行動変化）

①自家用車の普及に伴い行動範囲が拡大したため、買物場所が限定されない。

②現在の街は昔の様なわくわくドキドキ感が失われ、滞留することなく目的・用事を済ませるだけの街に変化。さらに、若者は用務的な行動に慣れてしまい、街の活用方法を見出し切れない。

③繁盛店の減少に加え、空き店舗増加により商業集積としての魅力が薄れ、購入したい物が乏しい状況。そのため、仮にｲﾍﾞﾝﾄ等で来街しても、入店し購入するまでに至らない（※まして情報発信の不足からｲﾍﾞﾝﾄの存在を知らない方も見受けられる状況では、遊歩客に繋げることは厳しい。）。

④郊外に大型店が相次ぎ出店したことにより、中心市街地は「買い物の場」としての魅力が減衰し、逆に商機能が充実した郊外を「買い物の場」として捉える傾向にある。

【郊外の商業環境】

開店日		名　　称	状況	開店日		名　　称	状況
Ｈ６	12	カウボーイ滝の川店	出店	Ｈ19	9	スーパーマーケットJOY滝の川店	閉店
Ｈ８	9	ｼｮｯﾋﾟﾝｸﾞｾﾝﾀｰJAM滝川Ⅰ（ﾏｯｸｽﾊﾞﾘｭ・ﾎｰﾏｯｸ⇒H19閉店・移転）	出店		10	ｱｸﾛｽﾌﾟﾗｻﾞ滝川（ﾎｰﾏｯｸ・ﾂﾙﾊ）	出店
					11	ｱｸﾛｽﾌﾟﾗｻﾞたきかわ（ﾏｯｸｽﾊﾞﾘｭ）	出店
	10	ｼｮｯﾋﾟﾝｸﾞｾﾝﾀｰJAM滝川Ⅱ（ｷｯｸｽｿﾞｰﾝ⇒現在ﾀﾞｲｿｰ）	出店			ﾔﾏﾀﾞ電機ﾃﾞｯｸﾗﾝﾄﾞ滝川店	出店
						カウボーイ滝の川店	閉店
	11	ダイエー滝川店	出店		12	ｱｸﾛｽﾌﾟﾗｻﾞたきかわ（その他ﾃﾅﾝﾄ）	出店
Ｈ９	11	ゲオ滝川東町店	出店			ｼｮｯﾋﾟﾝｸﾞｾﾝﾀｰJAM滝川Ⅰ（ｾﾞﾋﾞｵ・はるやま）	移転
Ｈ10	4	ﾀﾞｲﾔﾒﾙﾄﾋﾞﾙ（TSUTAYA、ｼｬﾄﾚｰｾﾞ）	出店				
Ｈ11	9	ツルハ東町店	出店	Ｈ22	5	生鮮おろし（ﾃﾞﾝｺｰﾄﾞｰ跡地）	出店
Ｈ12	10	滝川東ｼｮｯﾋﾟﾝｸﾞｾﾝﾀｰ（ﾃﾞﾝｺｰﾄﾞｰ）	出店		6	ｱｸﾛｽﾌﾟﾗｻﾞたきかわ（ﾆﾄﾘ滝川店）	移転
Ｈ13		ｻｯﾎﾟﾛﾄﾞﾗｯｸﾞｽﾄｱｰ滝川東店	出店		10	ツルハドラッグ滝川有明店	出店
Ｈ14		コープさっぽろ滝川店	新装	Ｈ23	9	ツルハドラッグ滝川新町店	出店
Ｈ15	6	ﾌｧｯｼｮﾝｾﾝﾀｰしまむら滝川店	出店		10	オートバックス滝川店	出店
	11	ﾋﾞｯｸﾊｳｽｲｰｽﾄﾀｳﾝ（ﾋﾞｯｸﾊｳｽ・ﾕﾆｸﾛ）	出店	Ｈ24	10	スーパーマーケットJOY西町店	閉店
Ｈ18	5	ケーズデンキ滝川店	出店		11	マックスバリュ滝川本町	出店
	12	西松屋滝川店	出店		12	ジーベック滝川店	出店

（２）　利活用されない不動産の増加

▼駅前再開発ビル／栄町３・３地区の停滞

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や名店ビル等については、キーテナントが撤退して以降、集客力・賑わいが著しく失われ、中心市街地における商業地としての魅力低下を招くなど、活性化の停滞要因となっている。

駅前再開発ビル			栄町３・３地区		
Ｓ61	10	駅前再開発ビル ｵｰﾌﾟﾝ（ｷｰﾃﾅﾝﾄ：西友）	Ｈ３	12	名店ビル閉鎖（ラルズプラザ撤退）
Ｈ15	8	西友（駅前再開発ビル）撤退	Ｈ８		札幌ﾌｰﾄﾞｾﾝﾀｰ撤退（高林ﾃﾞﾊﾟｰﾄB1）
Ｈ16	6	駅前再開発ﾋﾞﾙ２Ｆにダイソー出店	Ｈ９		かくはた撤退（高林ﾃﾞﾊﾟｰﾄB1）
	9	駅前再開発ﾋﾞﾙを「ｽﾏｲﾙﾋﾞﾙ」に名称変更			高林デパート廃業宣言
	10	駅前再開発ﾋﾞﾙ地下１Ｆに「く・る・る」ｵｰﾌﾟﾝ			くにい（高林ﾃﾞﾊﾟｰﾄ・ｷｰﾃﾅﾝﾄ）撤退（本社倒産）
Ｈ23	8	要請書の受付（駅前再開発ビル無償譲受ご検討の要請）			YESそうご電器（高林ﾃﾞﾊﾟｰﾄ）郊外移転
	11	条件の提示（駅前再開発ビル無償譲受ご検討の要請［回答］）	Ｈ10		三番館開店（高林デパート「くにい跡地」）
Ｈ24	1	要請撤回の受付（駅前再開発ビル無償譲受の要請の撤回）	Ｈ15		高林デパート地下にAibaを誘致
			Ｈ16		ﾁｬﾚﾝｼﾞｼｮｯﾌﾟ「は・てぃ」（名店ﾋﾞﾙ内に設置）
			Ｈ19		元気ｶｰﾄﾞ会移転（高林ﾃﾞﾊﾟｰﾄ⇒第一ﾊﾟｰｷﾝｸﾞ）
					名店ビル空き店舗化（全閉店）

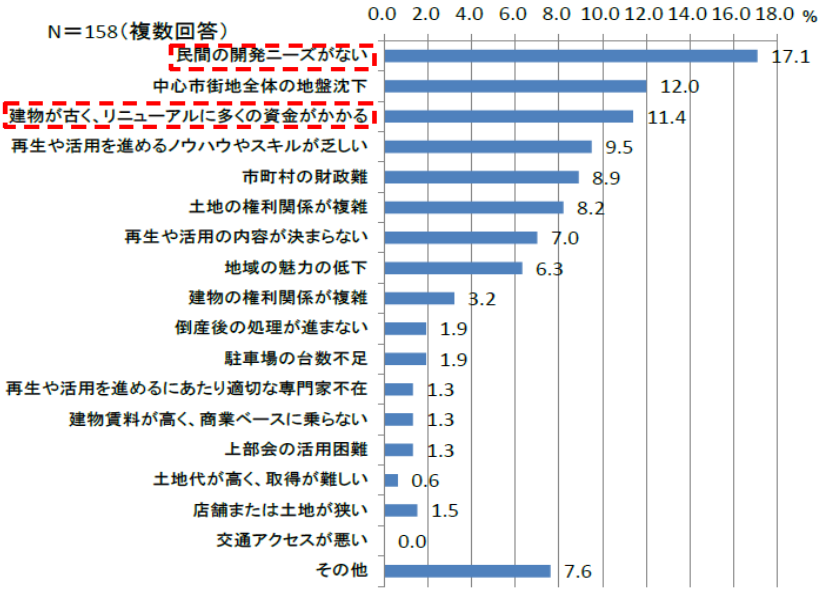
【大型空き店舗及び跡地の現況】

跡地の現況	総計		跡地の現況	総計	
百貨店	9	1.9%	商店街・NPO等の活動拠点	17	3.6%
総合スーパー	20	4.2%			
食品スーパー	64	13.5%	オフィス	30	6.3%
ﾃﾞｨｽｶﾝﾄｽﾄｱ	16	3.4%	集合住宅	45	9.5%
専門店	82	17.3%	空き店舗	81	17.1%
遊技場	34	7.2%	空き地	61	12.9%
公共機関	55	11.6%	駐車場	40	4.9%
ｲﾍﾞﾝﾄｽﾍﾟｰｽ	23	4.9%	その他	103	21.7%
ﾍﾞﾝﾁｬｰﾏｰﾄ	3	0.6%			
［母数］				474	100.0%

※撤退跡地は空き店舗、空地（更地）の双方を含む。
※売場面積1,500㎡以上を大型店とする。
※中心市街地は各市町村が中心市街地と認識している範囲とする。
※人口20,000人以上の市町村を対象にアンケート調査（うち、大型店の撤退があると回答した285市町村）

【出典】
著本健二（早稲田大学）、平成24年日本地理学会発表
「地方都市の中心市街地における大型店哲太とその跡地利用の課題」

【大型空き店舗及び跡地が再生されない（できない）理由】



※大型空き店舗等調査を全国1,733市区町村に対してアンケート調査を実施。回収数は1,258市区町村。

【出典】
経済産業省委託事業「平成23年度中心市街地商業等活性化支援」

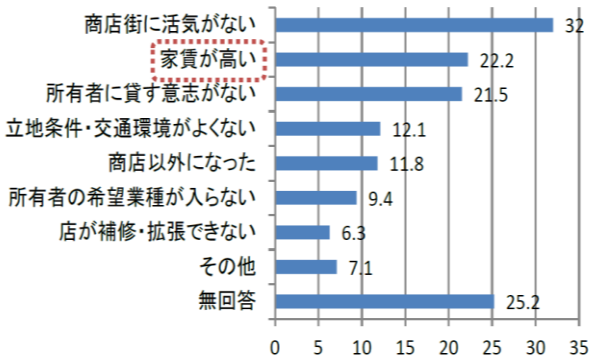
▼空き店舗・空き地の増加

中心市街地では空き店舗や空き地が増加し、このような未利用地の存在は中心市街地活性化の阻害要因である。一方で、中心市街地活性化に取り組む上では一定のまとまった「種地」が必要だが、これが容易に供給されないという事情もある。こうした土地問題が解決されない主な理由として２点が考えられる。

⇒土地の所有関係が複雑であるため、土地の利活用に当たり地権者の合意形成が難しい。

⇒家賃を始め賃貸条件が合わない。

【空き店舗が減らない理由】



出典：中小企業庁　平成21年度商店街実態調査

Point

■消費者行動の変化に対し中心市街地の機能が明確でない。

■貸し手(権利者)と借り手(テナント)の考え方のかい離。

Ⅲ新方向性　新たな課題に対する方向性

中心市街地の機能が抱える問題を切り口に、新たな課題に対する方向性として、大きく３点が考えられる。

方向性Ａ　「魅力ある買い物の場」の再構築
（居住・用務・業務客相（以下「３客相」という。）を遊歩客相に変身）

▼商店街の活性化

商店街は地域で資金循環を促進する観点から商機能の重要な担い手であり、さらに住まい手に買い物の楽しみを与え、いわば中心市街地の「華」ともいえる存在であることから、新陳代謝をしつつ商店街の活性化を図ることはそれ自体重要な課題であり、まずは、商店街が街ぐるみで活性化出来る方途を案出し、商店街の活性化を中心に事業を構想し展開していくことが現実的な方向である。

※中心商店街のショッピングモールへの転換 ／ 中心商店街活性化とファサード整備事業 など

▼個店の活性化

お店を繁盛させることができるのはお客だけであり、個々の店舗の繁盛の実現なくして商店街の活性化は達成できない。このことを基本に、街や店がどうなるのか考え抜き、店づくりの転換を進め、また、組合として繁盛店づくりに取り組む必要がある。

※転換の必要性についての認識及び方向の共有
※転換のために必要な理論・技術の修得
※転換作業をコントロールするタイムキーパーとなる事業の設定

方向性Ｂ　３客相に特化させた新たな中心市街地活性化の模索
（商業は中心市街地の一機能として位置付け）

▼公共・公益的機能、居住機能

住まい手が快適に住める街には、生活基盤サービスを提供する行政機関、病院、福祉施設、文化施設や教育機関等の公共・公益的機能が集約されていることが必要。また、徒歩が主な外出手段である高齢者の利便性を考えると、公共・公益的機能と併せた居住機能を中心市街地に集約することで「歩いて暮らせる街」の形成も重要である。

▼雇用・産業創出機能

中心市街地は商業をはじめとして異業種が交わる場となることが多く、また、街の顔としての性格を有することから、その街の魅力を発信することで多くの人を惹きつけることができれば、そこが起業の場となり、雇用を生み、さらには新たな産業の苗床となって、地域経済の活性化に貢献することができる。

※沖縄県沖縄市：空き店舗を活用した植物工場
※長野県長野市：中心市街地の空きビルを活用し、新規創業者用の事業スペースを格安提供

▼（商機能）

住まい手が主役である街づくりにおいては、**「商店街は中心市街地の一機能である商機能の担い手の一つ」**としての位置付けであり、**中心市街地活性化と商店街活性化は同義ではない**。また、住まい手は市街地のみならず郊外にもおり、郊外の大規模集客施設については現にこうした住まい手のニーズをはじめとして、多様なニーズの受け皿になっている現状から、中心市街地における商機能は、現状維持に留める。

方向性Ｃ　別視点（別分野）からの中心市街地活性化の模索

▼近年では、商店街は商機能の担い手のみならず、安心・安全や子育てなどコミュニティの担い手としての役割を果たしつつあり、この分野における公共・公益的機能について適切な評価をすべきである。

▼物販にこだわる必要はなく、文化センター等の公共施設、医療モール（オフィス）など、視点を変えた整備を行い、民間投資に繋げる検討も必要である。

▼消費地のすぐ近くに農地がある好条件下を考慮すると、中心市街地と農業振興（都市と農村）が連携し、ファーマーズマーケットを設置するなど、街全体の活性化に繋がるような施策を検討する必要性もある。

※富良野マルシェ、岩見沢ナカノタナ市場など

▼飲食店舗と連携し、直売所だけでなく、実演販売等を兼ねた施設があると、店舗にも地域にも相乗効果を生む。

▼中心市街地でつくり、中心市街地で売る。ここでしか買えないモノを演出することが、中心市街地の魅力に繋がる。

▼文化・芸術など非物的な資源と商店街がコラボレーションし、賑わい創出する手法もある。

※新たな課題に対し、３つの方向性を示しているが、このうち１点を選択する訳ではなく、あくまで参考として明示している。今後、協議できる場などにおいて意見交換を経ながら、本来あるべき姿及びその方向性を確立していくことが期待される。

≪ 注視すべきポイント ≫

◎各街の歴史的、文化的な資源等を活用しつつ、まずは**オリジナリティ**のある活性化プランがつくられるべき。

◎中心部のあり方のみを検討するのではなく、その街の**個性・特徴**を踏まえて**中心部と周辺部に各機能を設定し、街全体を見渡して役割分担を明確**にする。

◎**目的を明確に**した上で、**地域の実情に合った目標を設定**し、各自がその**認識・方向性を共有**することにより、**連携した取組**が必要である。

■滝川市都市再生整備計画事後評価会議名簿（平成24年10月１日設置）

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	建築・都市計画
委　員	鈴木　　清	滝川商工会議所専務理事	経営・経済・地域振興・まちづくり
委　員	続木　潤也	滝川市商店街振興組合連合会専務理事	商業・経営
委　員	田端　千裕	滝川市都市計画審議会副会長	建築・都市計画
委　員	井田　規之	一般社団法人たきかわ未来会議理事	経営・経済・地域振興

【評価会議 開催状況】

第１回　平成２４年１１月　９日
第２回　平成２４年１１月２７日
第３回　平成２４年１２月１７日
第４回　平成２５年　２月　７日
第５回　平成２５年　３月　５日
第６回　平成２５年　３月２９日