

2. 中心市街地や栄町3-3地区に関する市民意向

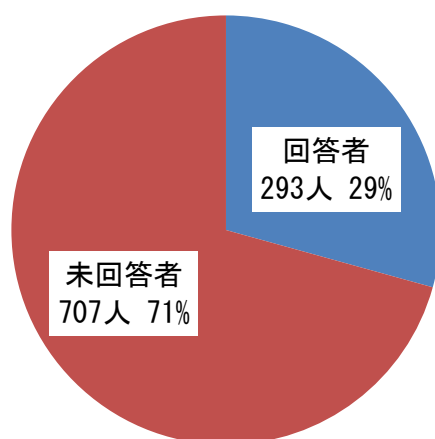
○滝川市では、平成25年度に中心市街地における市民意識調査を行っている。この意識調査より、中心市街地や栄町3-3地区に関する市民意向を整理する。

○市民意識調査は、「滝川市中心市街地活性化基本計画」により実施された各種事業（市立病院の改築、図書館の市役所への移転、駅前団地「さかえ」の建設、まちづくりセンターの開設など）計画前後の意識変化、施設の利用状況、中心市街地の今後の方向性などを探るために行ったものである。

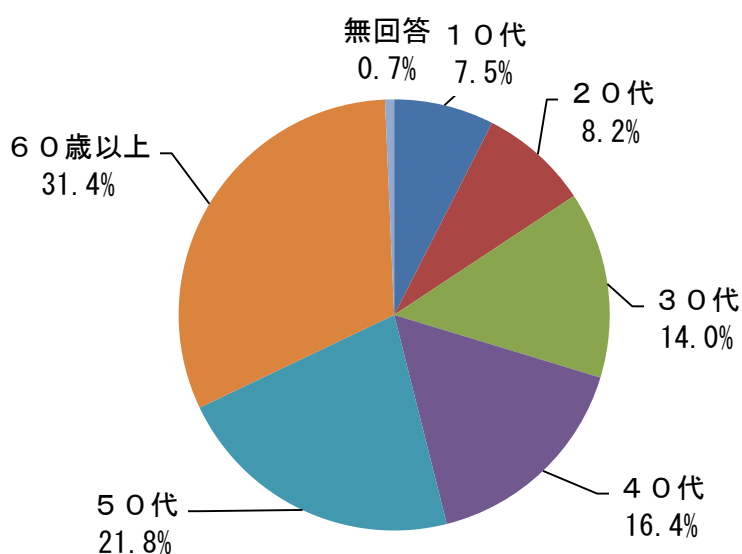
○市民10代から60代を対象に1,000通配布し、回収は293通（29.3%）であった。

図一市民意識調査 回答者の属性など

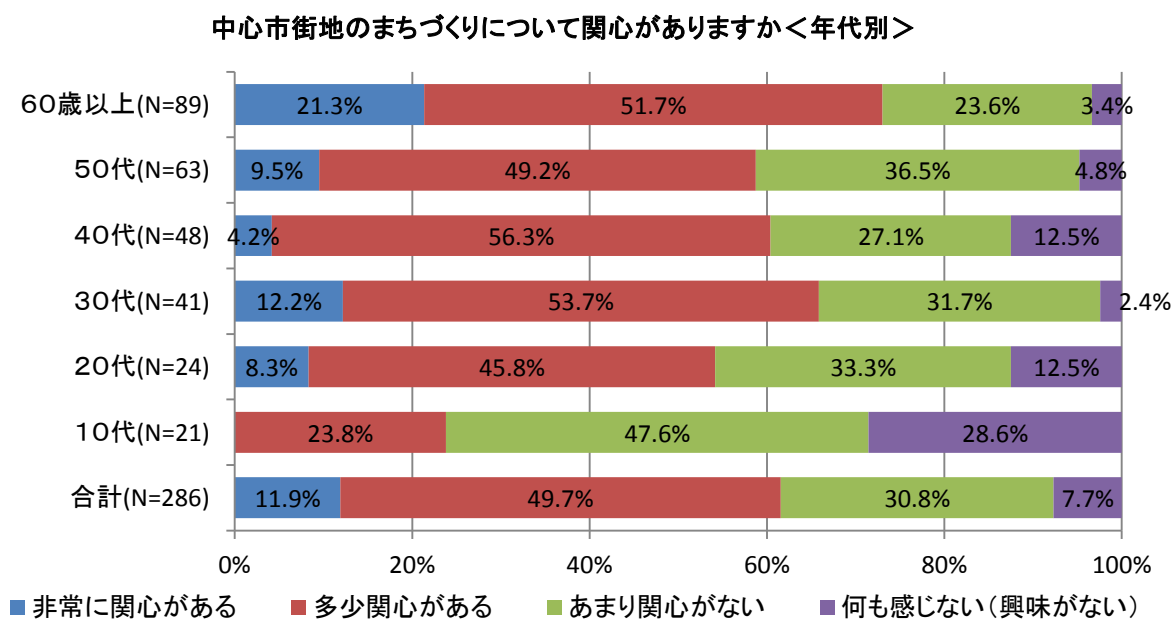
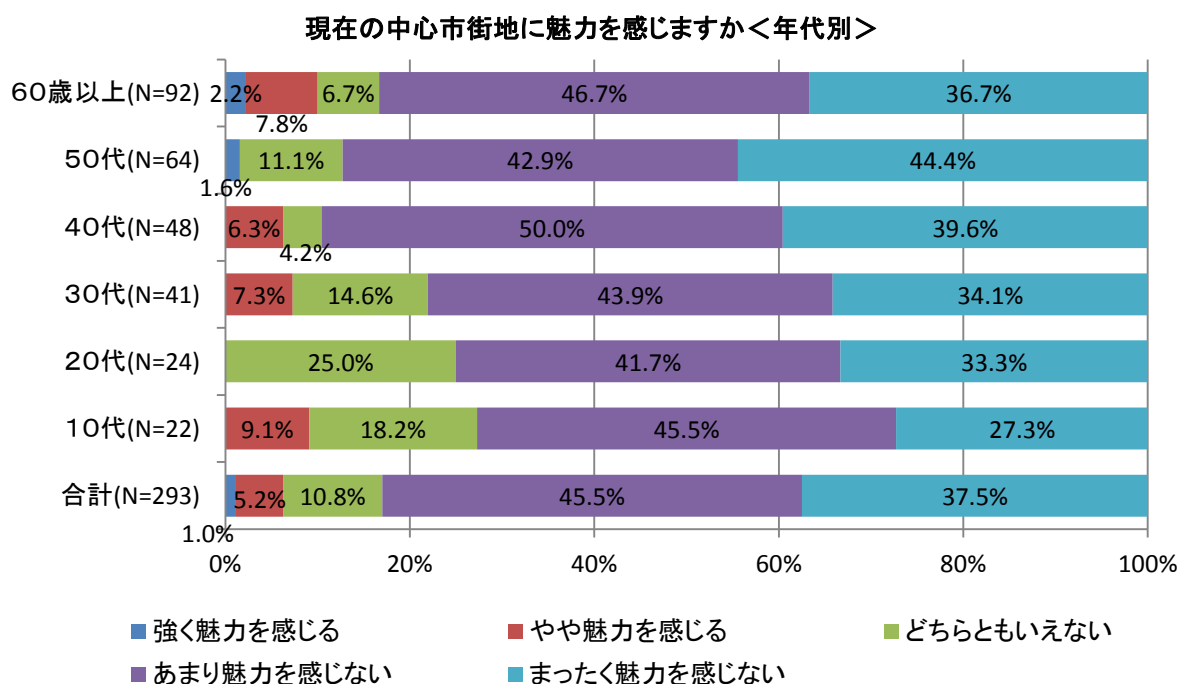
アンケートの回収状況



アンケート回答者の年代

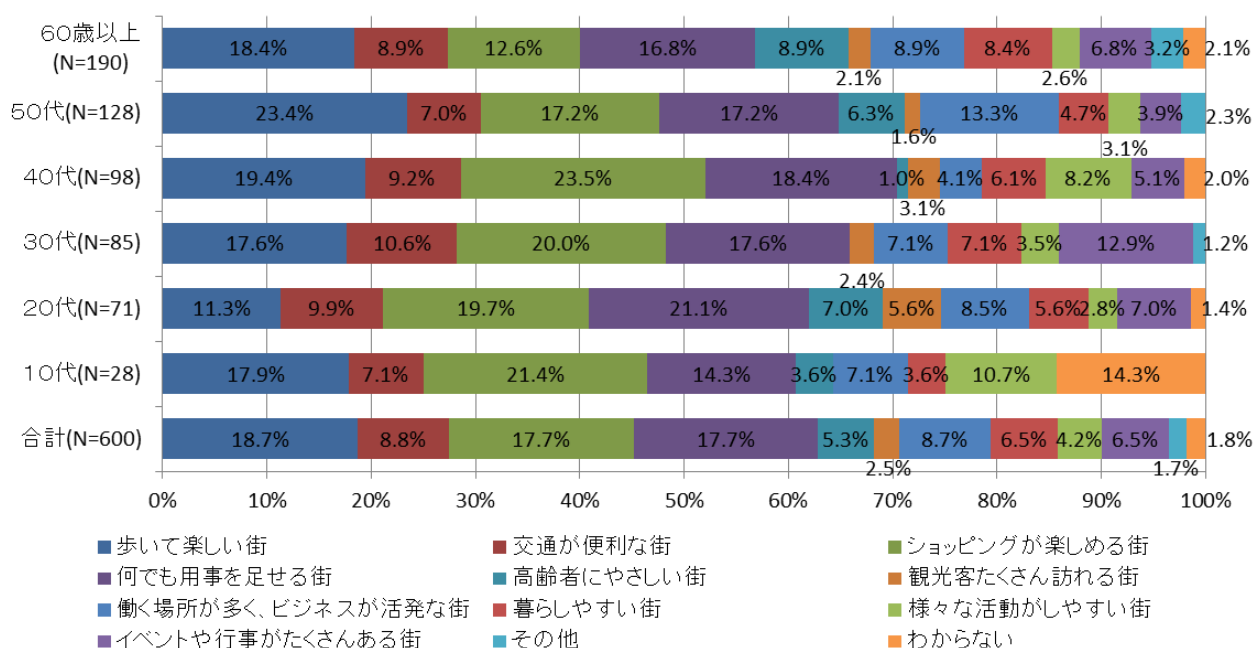


○中心市街地のまちづくりに関しては、20代以上の市民の半数以上は、関心はあるものの、中心市街地を魅力的な地区として捉えている方は、年代を問わず少ない状況にある。



○中心市街地のあるべき姿については、「歩いて楽しい街」、「ショッピングが楽しめる街」及び「何でも用事が足せる街」について世代を問わず求めていることから、賑わいや利便性の高さを望んでいると考えられる。

本来、中心市街地のあるべき姿はどんなイメージですか＜年代別＞

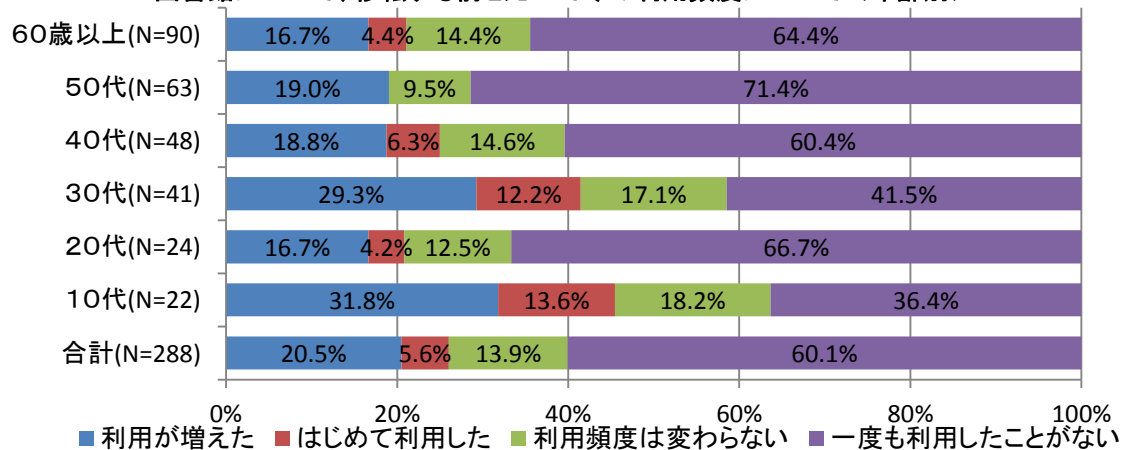


○公共公益拠点を形成する図書館の利用については、「利用が増えた」方が全体の20%を超えており、年代別では、10代及び30代の利用が増加している。

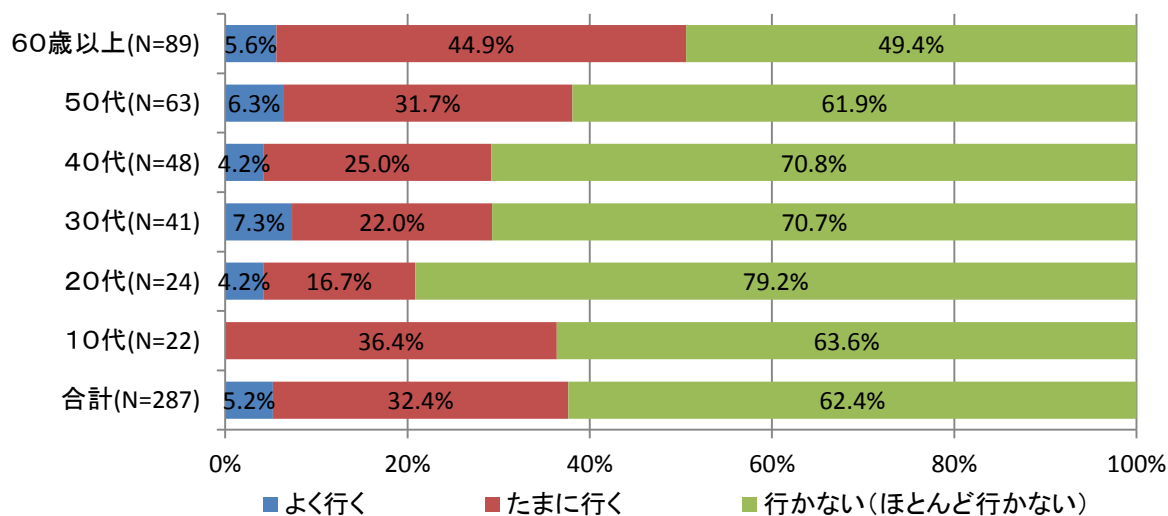
○公共公益拠点を形成する図書館や市立病院と合わせて商店街を利用する方は少ないものの、60代以上の半数は、「行く」と回答している。

○これらのことから、賑わい拠点を形成する栄町3-3地区については、公共公益拠点と連携し、60歳未満の市民も商店街に立ち寄ることが可能な、回遊できる拠点形成が求められる。

図書館について、移転する前と比べて今の利用頻度について＜年齢別＞



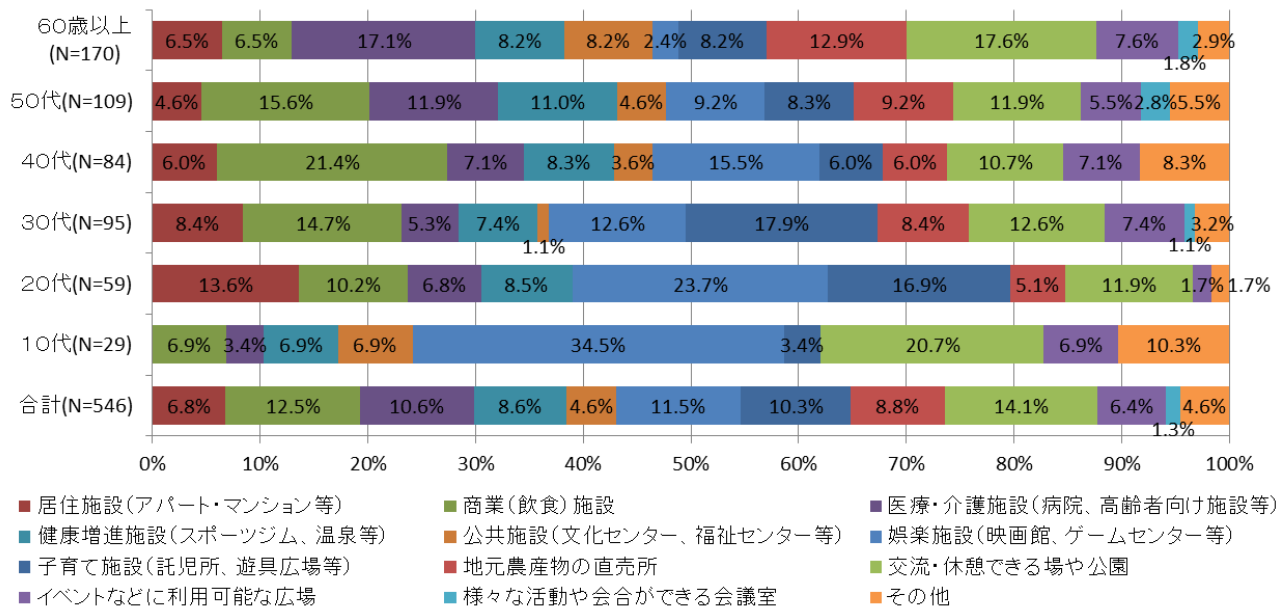
市立病院や図書館と合わせて、商店街に行くことはありますか＜年代別＞



○まちの利便性や居住環境を向上させるために必要な施設については、全体では、「交流・休憩できる場や公園」が最も高く、14.1%を占めている。また、「イベントなどに利用可能な広場」も含めた広場空間として見た場合、その割合は20.5%と全体の1/5となり、中心市街地内における広場空間の需要は高いと考えられる。

○10代及び20代では、娯楽施設が10代では34.5%、20代では23.7%と高くなっている。また、子育て世代では、商業（飲食）施設の他に子育て施設を望む意見も多い。60歳以上では、医療介護施設や交流・休憩できる場を多く望んでいる。

今後、まちの利便性や居住環境を向上するため、どんな施設が必要だと思いますか＜年代別＞



■総括

▼市民意識調査からは、中心市街地は魅力的な場と感じられていないものの、公共公益拠点の市立病院の改築や図書館の移転などより、それらの利用に合わせて中心市街地内の商店街へ人が流れていることがわかる。

特に、商店街は60歳以上の方が他の世代よりも多く中心市街地を利用していることがうかがえる。

▼30代以上では、中心市街地に商業（飲食）施設の充実を望む声が多く、また20代以下では娯楽施設（映画館、ゲームセンター等）を望む声が多い。これら商業や娯楽施設については、郊外部における商業や娯楽機能との棲み分けを図りながら、機能の充実を図ることが考えられる。

▼また、20～30代では、子育て施設（託児所、遊具広場等）を望む意見も多い。これら子育て世代の需要に対しては、まちづくりセンターなどの既存施設を活用しながら、市民ニーズに対応していくことが考えられる。

▼中心市街地には、各世代とも、交流や休憩できる施設やイベントなどに利用できるように広場など、人々が集い交流できる空間確保の要望が最も高いことから、これらのニーズを踏まえていくことも重要であると思われる。

▼市民意識調査は場所を指定して実施していないものの、市民が中心市街地に期待する施設等を実現していくことも重要な要素だと考えられる。

▼よって、栄町3－3地区については、中心市街地のまちづくりに対する関心が比較的高く、公共公益拠点とともに中心市街地への回遊性が高い60代以上を主要なターゲット層と捉え機能整理していくことが必要であると考えられる。

なお、他の世代については、中心市街地と郊外部での機能の棲み分けや、既存施設の活用などによりニーズを反映していくことが必要と考えられる。

3. 栄町3-3地区の将来像と基本方針

(1) 中心市街地を取り巻く現況等を踏まえた栄町3-3地区の役割

○これまでに整理した事項をもとに、地区の現況、課題、立地特性、上位関連計画及び市民意向からみた栄町3-3地区の役割を整理する。

①地区並びに中心市街地の現況の課題を踏まえた地区の役割

視点	栄町3-3地区の役割
●中心市街地の人口減少への対応	○地区の立地性、市役所・市立病院等の利用利便性を活かし、新たな居住層を呼び込み、歩いて暮らせる環境の優位性を高める。
●商業環境の弱体化に伴う集客力低下	○地区更新を機に、中心市街地の新たな魅力を生み出す機能や空間を誘導し、市民の来街機会の増加を図る。 ○中心市街地の立地性を活かした業務機能等の更新から、中心市街地の昼間人口の増加を図り、活力の再生を図る。
●地区内の既存施設の老朽化	○大規模商業施設の撤退による空き店舗化に加え、地区に現存する建物の大半が耐用年数の2/3を経過していることから、土地利用更新を通じて新たな施設整備を図る。

②立地特性を踏まえた地区の役割

視点	栄町3-3地区の役割
●中心市街地に係る主要道路の結節点	○国道451号とベルロードの交点にあり、鉄道利用者、バス利用者、自動車利用者、歩行者等、多様な来街者のアクセス性の高い立地にある特性を活かし、視認性の高い象徴性のある整備を進め、人々の立ち寄り・交流を生み出す機能の誘導を図る。
●他の拠点との近接性	○JR滝川駅との近接性を踏まえ、他都市からの来街者を街なかへ引き込み、にぎわいを創出するための機能誘導・空間整備を図る。 ○市役所、市立病院等との近接性を踏まえ、これらの施設利用者が街なかでの豊かな時間消費を行える空間づくり、周辺との連携を含めた賑わい交流機能の誘導を図る。

③上位関連計画に掲げられる地区の役割（再掲）

視点	栄町3-3地区の役割
総合計画の視点 (中心市街地の方向性)	○栄町3-3地区を含めた中心市街地は、利便性が高く歩いて暮らせる住みよい環境づくりを推進するとともに、人を引き寄せる魅力のある再生を図る。

③上位関連計画に掲げられる地区の役割（再掲）（承前）

視点	栄町３－３地区の役割
都市幹線街路（環状）への集約化	○「都心再生・複合機能型のコンパクトタウン」の形成を図るため、生活利便施設等の立地を誘導する。 ○都市幹線街路沿道の事業としては、泉町土地区画整理事業と連動し、生活利便施設の立地を誘導する。
都市機能拠点の強化	○利便性が高く歩いて暮らせる住みよい環境の形成。 ○都市機能の集積を活かした高齢社会に対応した利便性の高い街なか居住環境の形成。 ○商店・飲食店街ゾーンとして既存商店街と連携し、市民活動の活性化を図る。 ○街なか居住環境を形成するため、中心市街地のバリアフリー化と合わせ、高齢者や障がい者に優しく潤いのある環境を整備する。
「賑わい拠点」の形成	○商業機能のほか都市機能を集積するなど、都市の拠点地域として賑わいを創出できる土地利用とする。 ○人の流れを受け止め、周辺に波及させる賑わいの場の形成と商業施設跡の活用等を核として、民間事業者による取り組みから新たな拠点を形成する。 ○広域交流拠点の機能強化（ＪＲ滝川駅前広場整備事業等）と連携ある拠点形成を図る。

④市民意向を踏まえた地区の役割

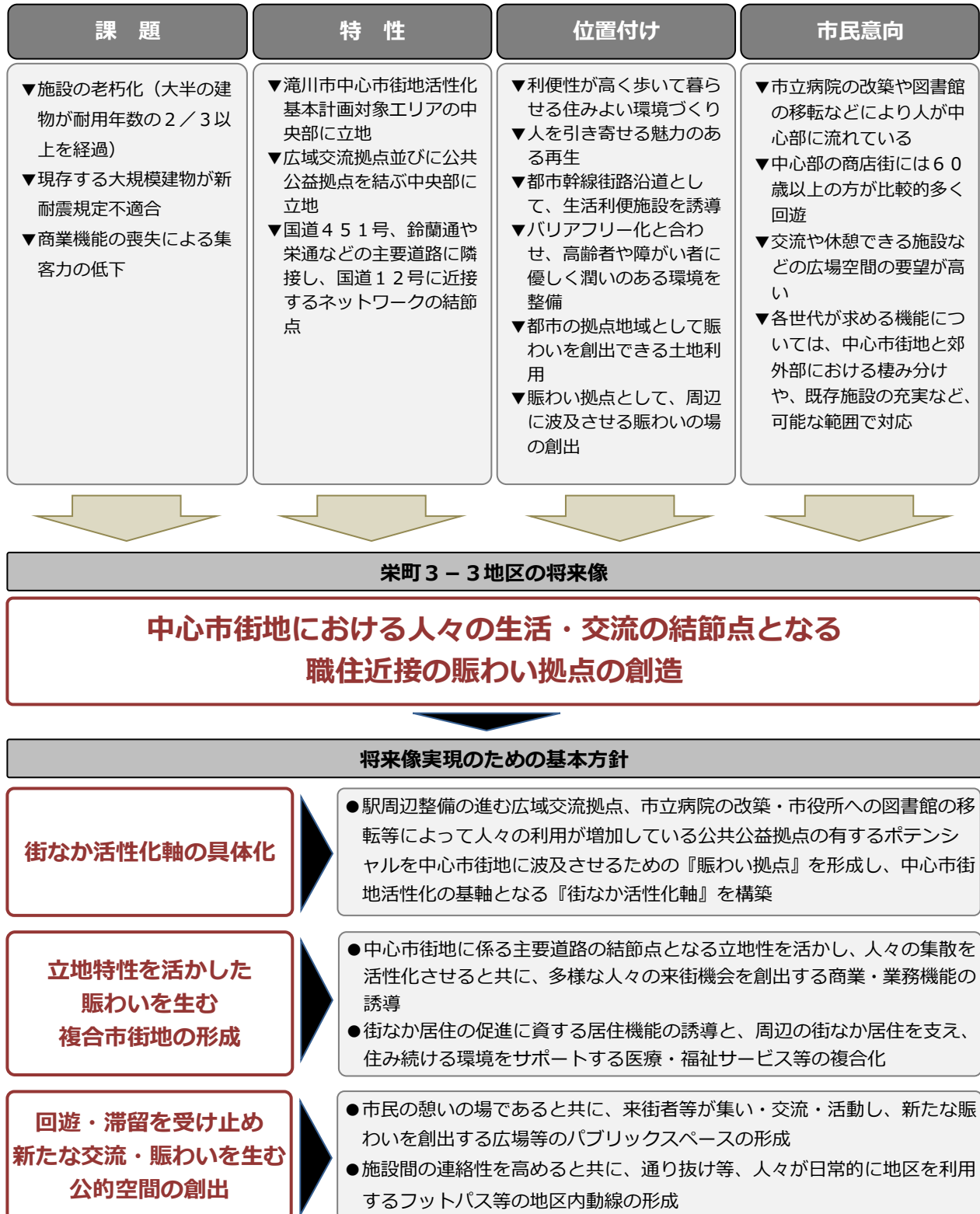
視点	栄町３－３地区の役割
●中心市街地利用	○公共公益拠点の市立病院の改築や図書館の移転などより、それらの利用に合わせて中心市街地内の商店街へ人が流れていることがわかる。特に、商店街は60歳以上の方が他の世代よりも多く心市街地を利用していることがうかがえるため、高齢者に配慮した機能確保を図る。
●中心市街地に求める機能や施設	○各世代とも、交流や休憩できる施設やイベントなどに利用できるような広場などの人が集い交流できる空間確保の要望が最も高いことから、これらのニーズに配慮したまちづくりを推進する。 ○各世代が求める機能については、中心市街地と郊外部における棲み分けや、既存施設での対応など可能な範囲でまちづくりに反映することが必要と考えられる。 ○良好な公共的空間の形成及び施設等の他機能転換などを通じて、中心市街地における賑わいづくりに資する。

(2) 栄町3-3地区の方向性

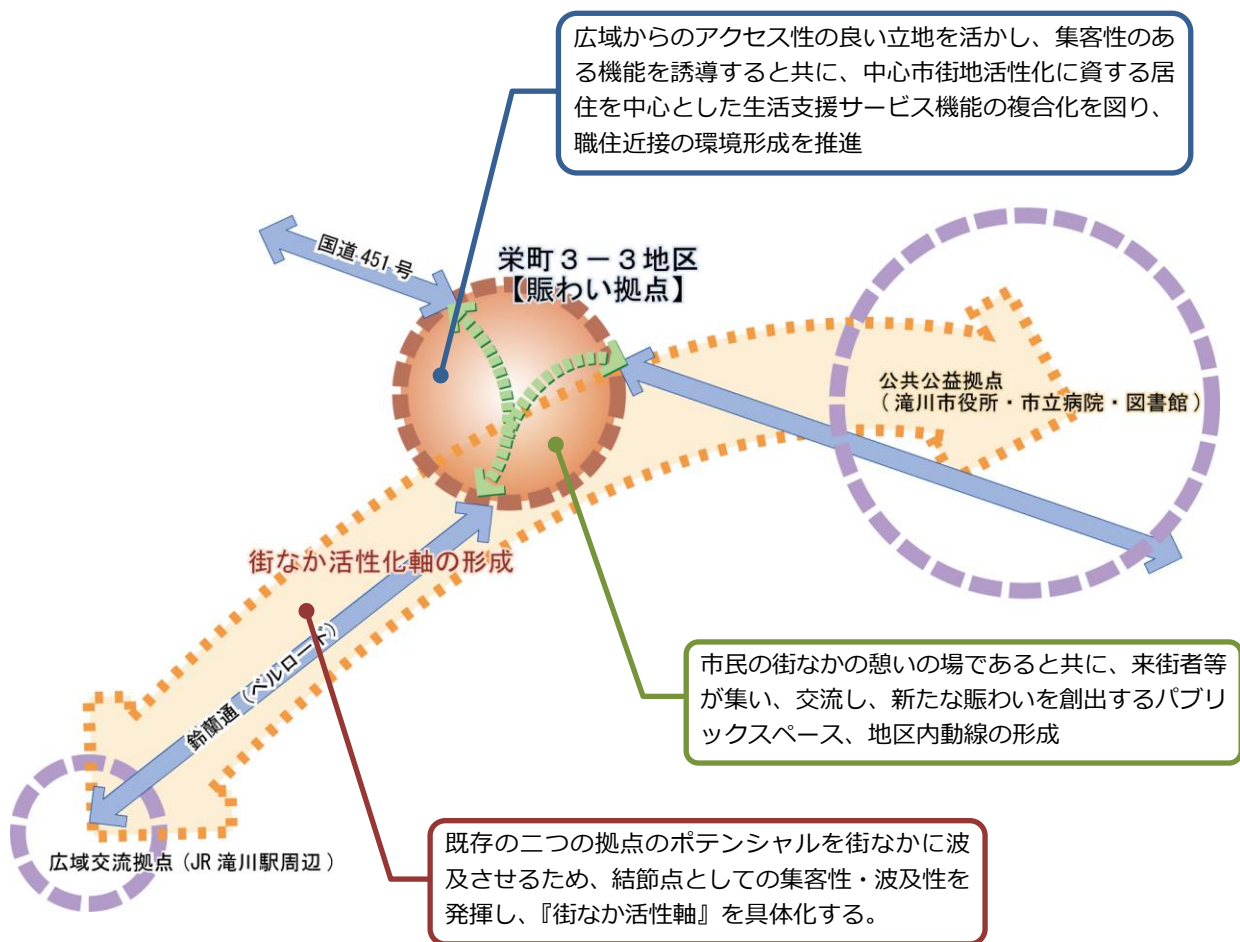
○栄町3-3地区の将来像は、以下の課題・特性・位置づけ・市民意向を踏まえ「中心市街地における人々の生活・交流の結節点となる職住近接の賑わい拠点の創造」とする。

○また、本将来像を実現するために、3項目からなる基本方針を設定する。

図一 栄町3-3地区の将来像と基本方針



図一基本方針の展開イメージ



4. 地区整備の進め方

(1) 栄町3-3地区の整備方針

- 栄町3-3地区の周辺では、先に示した北海道によるJR滝川駅前広場整備事業や滝川市による鈴蘭通の改良事業が進められている。また、近年では商店街の基軸である鈴蘭通歩道部分のバリアフリー工事が行われている。
- 滝川駅周辺では、基盤整備によるまちづくりが進められており、中心市街地の回遊性を高める効果が期待できるものである。
- これらの基盤整備を活かした賑わい拠点を形成するため、栄町3-3地区の整備方針を以下に示す。

■栄町3-3地区の整備方針■

賑わい拠点にふさわしい機能強化

- 商業機能のみにこだわらず、生活利便施設など賑わい拠点として人々が集い、交流し、賑わいのある場として再生を図る。
- 近隣の老朽化している業務系施設等の建替えを当該地区に誘導し、中心市街地の老朽建物の改善・機能の集約化を図り、拠点性を高める。

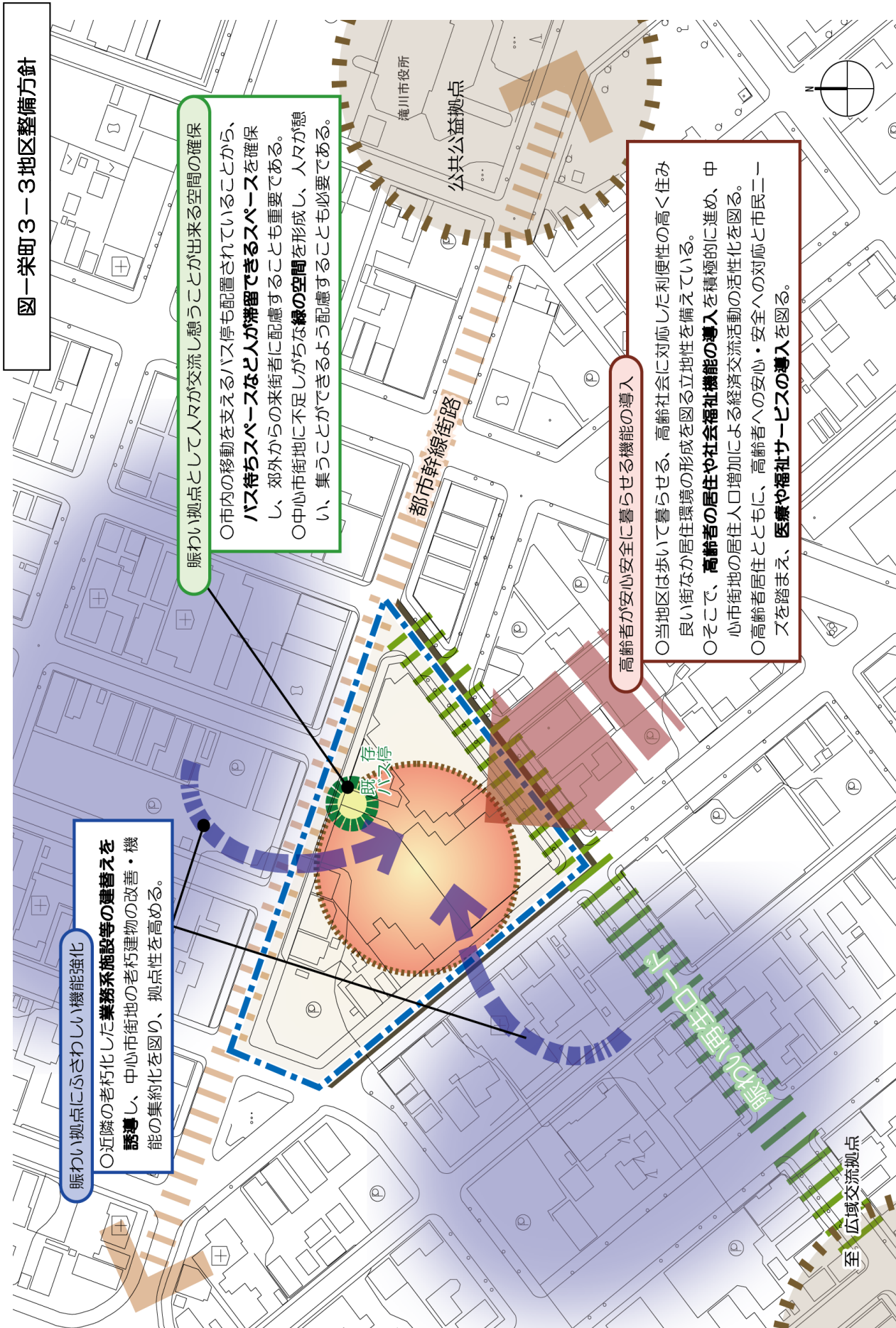
高齢者が安心安全に暮らせる機能の導入

- 立地性や関連上位計画における位置づけを踏まえ、高齢者の居住や社会福祉機能の導入を積極的に進め、中心市街地の居住人口増加による経済交流活動の活性化を図る。
- 高齢者の安心安全への対応と市民ニーズを踏まえ、医療や福祉サービスの導入を図る。

賑わい拠点として人々が交流し憩うことができる空間の確保

- 中心市街地に不足しがちな緑空間を形成し、人々が憩い、集うことができるよう配慮する。
- 市内の移動を支えるバス停も配置されていることから、バス待ちスペースなど人々が滞留できるスペースを確保し、郊外からの来街者に配慮する。

図一 栄町3-3地区整備方針



(2) 重点整備地区の抽出

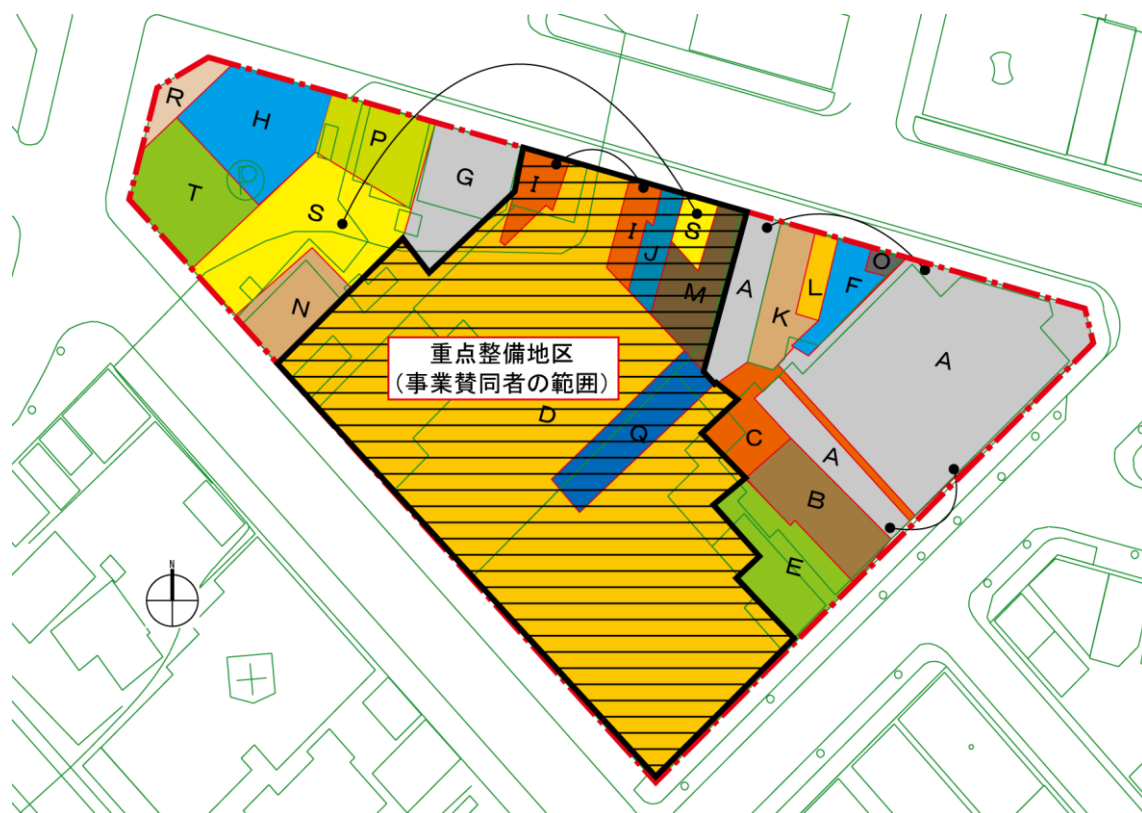
○栄町3-3地区は、JR滝川駅前広場周辺の整備による広域交流拠点の形成、図書館の移転が完了した市役所等の公益交流拠点と併せ、賑わい拠点として形成することが中心市街地再生に向けての急務である。

○平成26年2月に、地区内で最大の建物所有者から滝川市及び滝川商工会議所へ当該建物を含む当地区再開発の要請があり、これにより下図に示す区域の関係者（20権利者中の7権利者）が事業に参加意向があることがわかった。

○よって、下図の区域を「重点整備地区」として設定し、先行的に整備改善を進めることとする。

○なお、重点整備地区以外は、地区権利者の意向及び事業者の再開発構想によっては、全部又は一部を重点整備地区へ編入することを検討する。

図一重点整備地区



表一重点整備地区の権利状況

(面積の単位 : m²)

権利者数	土地面積	建物棟数	建物延床面積
7	4,429.58	1	13,216.45

（３）重点整備地区における整備の進め方

１）施設計画及び事業者について

- 重点整備地区における施設計画としては、先の整備方針を踏まえつつ進めることが望まれる。
- また、関係権利者以外においても、広く本事業に賛同する者を募り、滝川市全体で取り組むことも重要である。

２）整備手法と施行者について

- 重点整備地区の面積は約4,400㎡あり、地権者数7者、老朽建物1棟と第一種市街地再開発事業における組合施行ができる要件を満たしている。
- 第一種市街地再開発事業は都市再開発法に従い様々な認可手続き等を経て事業を遂行していくこととなり、権利が保全されながら事業を推進できるため有効な手法である。
- しかし、重点整備地区においては、賑わい拠点としての早急な整備改善が必要であること、都市幹線街路沿道に計画されている土地区画整理事業と併せて都市全体としてのまちづくりを一体的に進めること、などが求められている。
- また、中心市街地内としては、拠点形成が固まりつつある公共公益拠点、平成25年度から事業が進められているＪＲ滝川駅前広場周辺の整備があり、賑わい再生ロードの形成が計画されている。
- 以上のことから、重点整備地区の整備手法としては、老朽化が進行している栄町３－３地区の現状を鑑み、早期の事業実施が必要なこと、また、市民意向の高い広場空間の確保が重要な要素であることから、第一種市街地再開発事業よりも早期に事業着手が可能な、優良建築物等整備事業（市街地環境形成タイプ）による面整備が妥当であると思われる。
- 優良建築物等整備事業による面整備を進めるにあたっての施行者は、重点整備地区内の権利者が共同し取り組むことも考えられるが、先に示した整備方針を実現するため、また、滝川市としてのまちづくりという公益性や中心市街地活性化の観点から、まちづくり会社であるアニム滝川の関与が望まれる。

優良建築物等整備事業（市街地環境形成タイプ）について

優良建築物等整備事業は、市街地環境の整備、市街地住宅の供給等を総合的に促進する制度であり、「優良建築物等」の「等」には、良好な市街地住宅の整備のみならず、空地等の整備を含めて市街地環境の整備を図る意図が込められている。

優良建築物等整備事業には、様々なタイプがあり、それぞれ補助事業としての要件や補助項目も異なる。

「市街地環境形成タイプ」は、整備される建築物やそれにより生み出される空地等の整備により良好な市街地環境の形成を図るものである。

5. 整備にあたっての留意点

本計画では、栄町3-3地区再生の方向性や整備の進め方について検討してきた。

今後、栄町3-3地区の再開発を実現するためには、関係権利者を含めた民間活力の導入が不可欠である。

よって、栄町3-3地区の再開発事業実施に向け考えられる今後の課題を以下のとおり整理する。

①地区内関係権利者の合意形成

○重点整備地区以外の関係権利者については、その意向及び事業参加者の再開発構想によっては、重点整備地区への編入も検討する。

○なお、重点整備地区以外の関係権利者が個別に建物を更新する場合には、本計画の趣旨に沿ったまちづくりへ誘導することが重要である。

②滝川市全体による事業化への取り組み

○栄町3-3地区は、滝川市の都市幹線街路の沿道であり、滝川市全体のまちづくりの一翼を担う地区であるとともに、中心市街地においては、賑わい拠点として1軸3拠点の一つでもある。

○このように栄町3-3地区は、市域及び中心市街地にとって重要な拠点であるため、その事業化に際しては、市民や事業関係者との協議調整を図っていくことが重要である。

○特に事業参画者については、中心市街地活性化協議会やまちづくり会社であるアニム滝川などが連携し公募を図るなど、市民にも情報を開示しながら、事業参画者選定を進めていくことが重要である。

③身の丈にあった事業の推進

○事業者が見込む床需要、近年の建設費の高騰などを見据え、施設規模・事業収支の検討などにおいて事業的なリスクを最小限にすることが重要である。

また、まちづくりの観点からは、周辺の施設状況を鑑みた景観形成など、周辺環境と調和する施設とすることも必要である。

○さらに、将来的に持続可能な事業とするためには、事業完成後の運営・管理を見据え、導入する施設やその規模、管理方法などについても計画立案段階から留意することが重要である。

○以上のとおり、栄町3-3地区の事業化にあたっては、再開発事業完了後の将来も見据えた、地域の身の丈にあった規模で推進していくことが必要である。