

滝川駅前再開発ビル活性化ビジョン 概 要 版

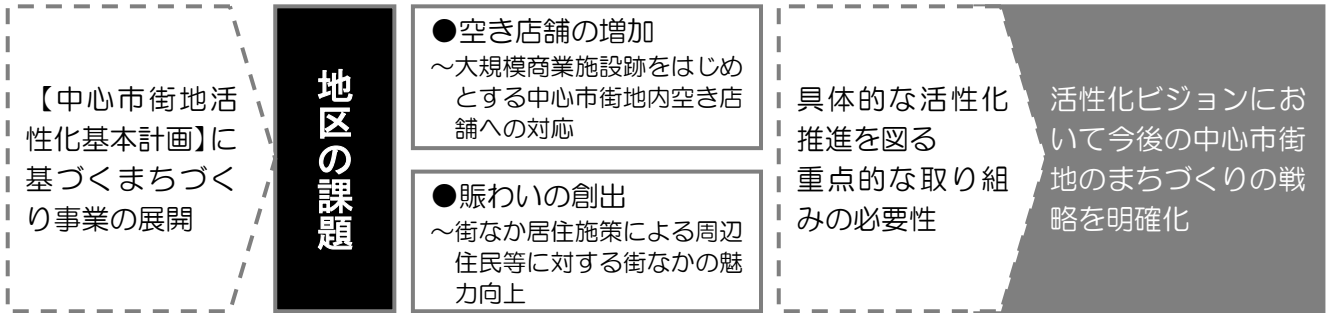
～ 1 軸 3 拠点による新しい中心市街地活性化の方向性～

**平成 2 4 年 1 月
滝川市経済部
商工観光課駅周辺整備室**

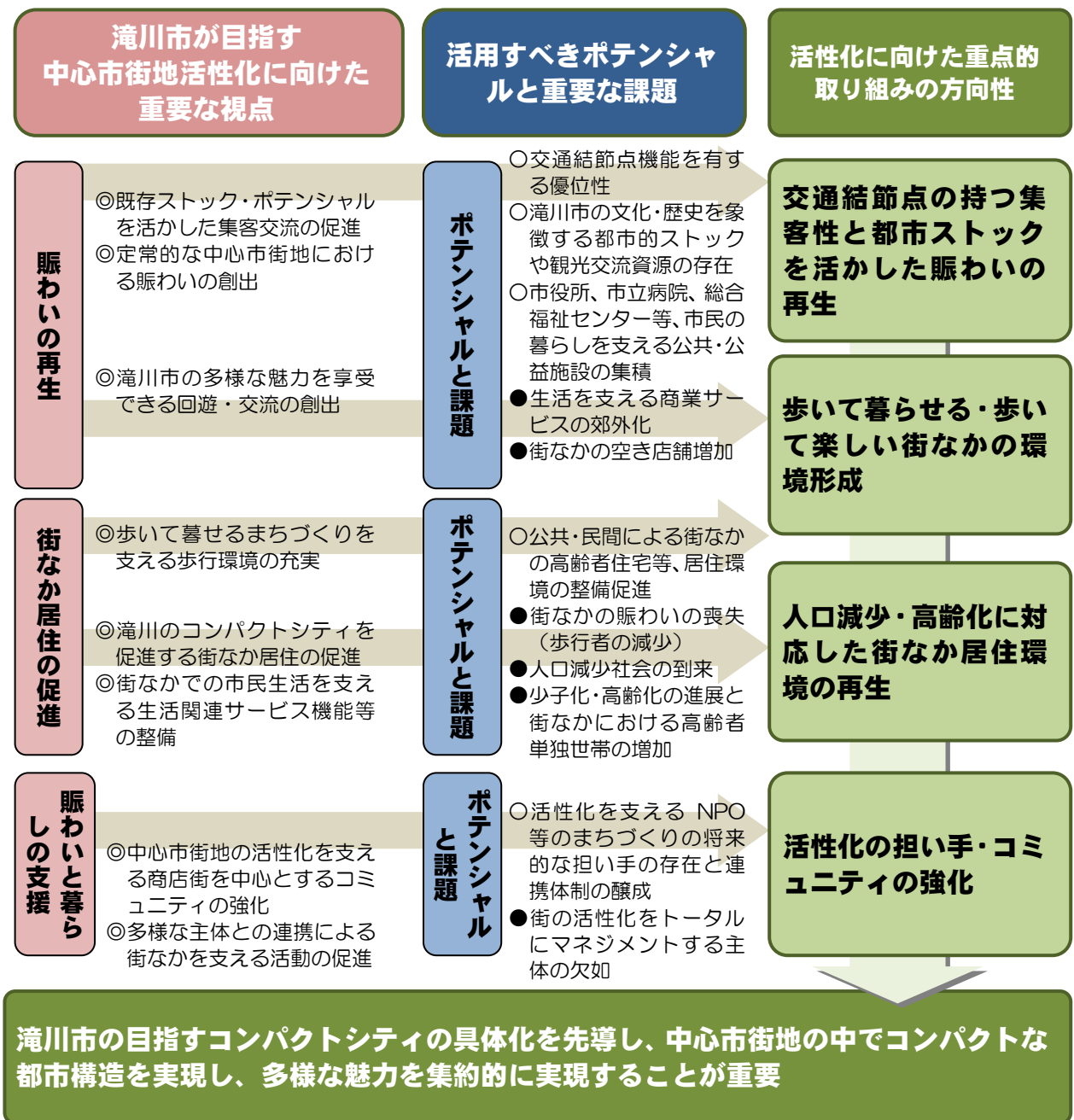
滝川駅前再開発ビル活性化ビジョン ～ ビジョン編

■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。

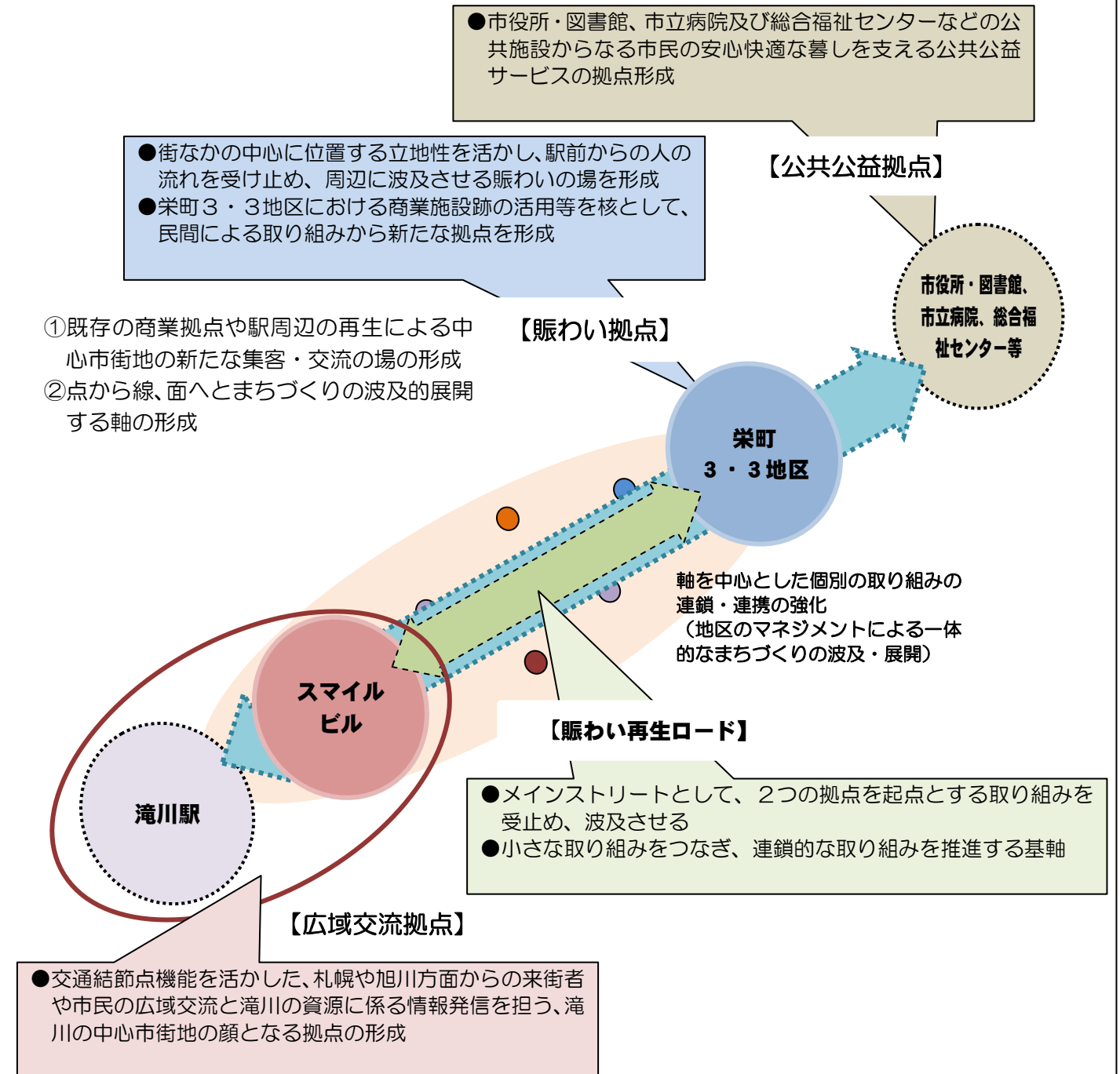


1. 活性化の方向性



活性化に向けたコンセプト
**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**

2. 中心市街地のまちづくりを支える構造の考え方 = 「1軸3拠点」



3. ビジョン実現に向けた重点的な取り組み（重点施策）の抽出

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」は、市役所や市立病院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。

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。

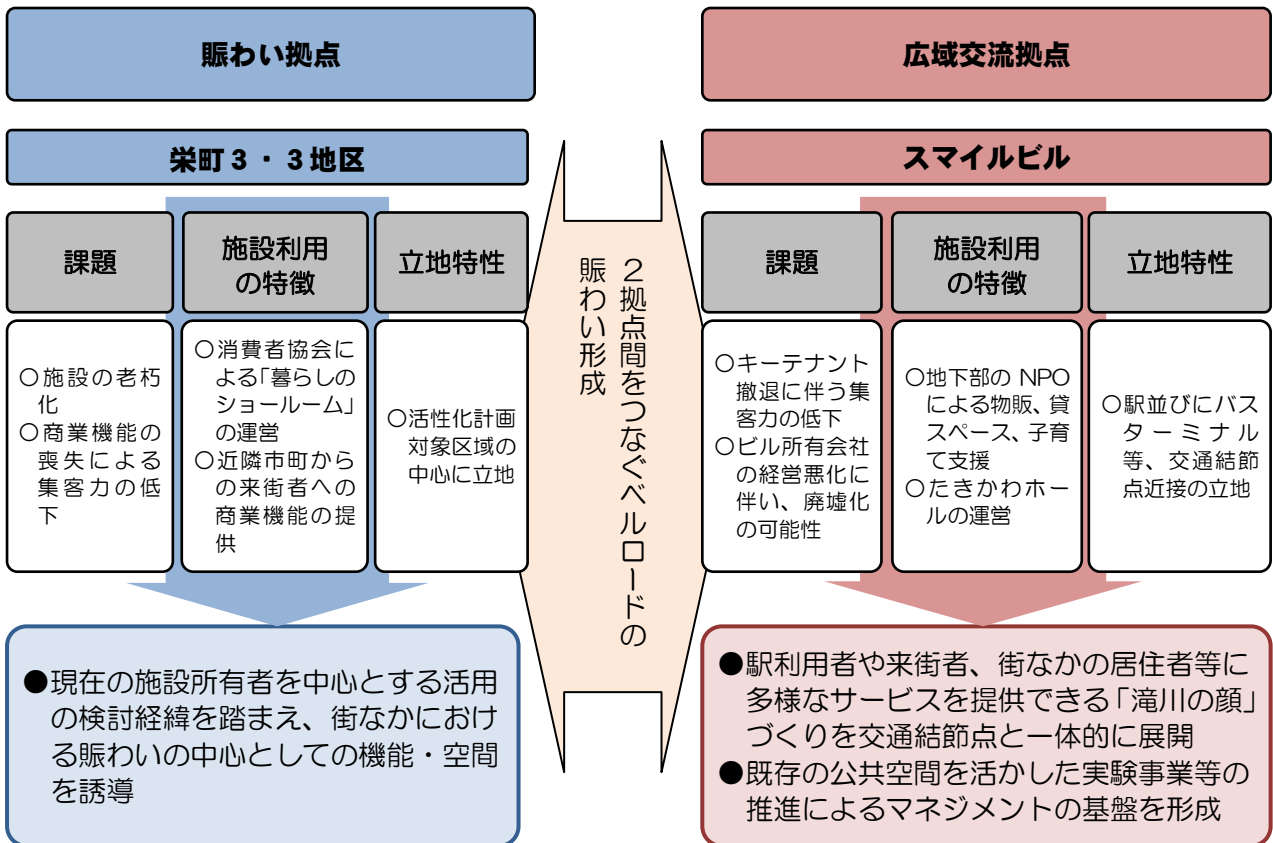
さらに、施設の老朽化に伴い、今後の維持あるいは施設更新の可能性について方向性を明らかにすることが求められ、本ビジョンの作成を通じて、2つの拠点の実現を支える中核的な施設のあり方と今後の検討の方向性を明確化することが必要となる。

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。

①一体的な骨格構造の醸成の観点
②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を明らかにする観点

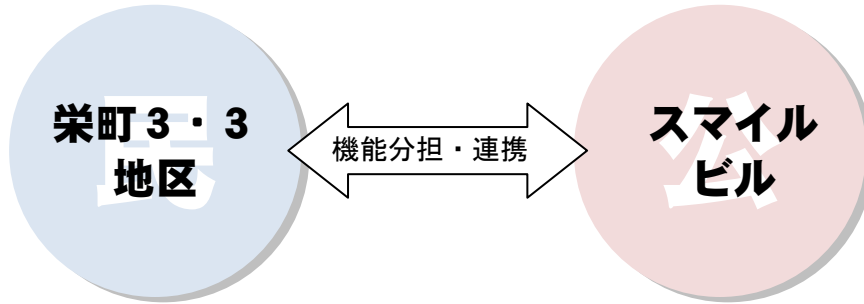
2つの観点から重点施策として「賑わい拠点」・「広域交流拠点」を位置付ける

一体的な骨格構造の醸成と実験事業を通じたエリアマネジメントの推進



4. 重点施策展開のシナリオ

(1) 2拠点の役割分担の考え方

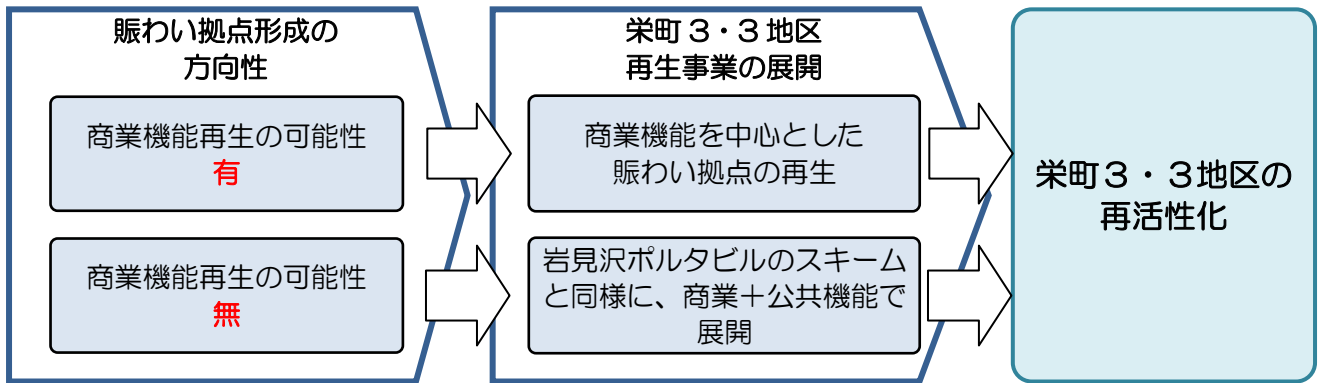


- 地区の中心に立地する拠点として、賑わい・交流の核となる商業機能等の誘導
- 民間の活力を導入した提案をベースとした拠点性の検討
- 現在の施設所有者・権利者等を中心とした拠点形成の推進

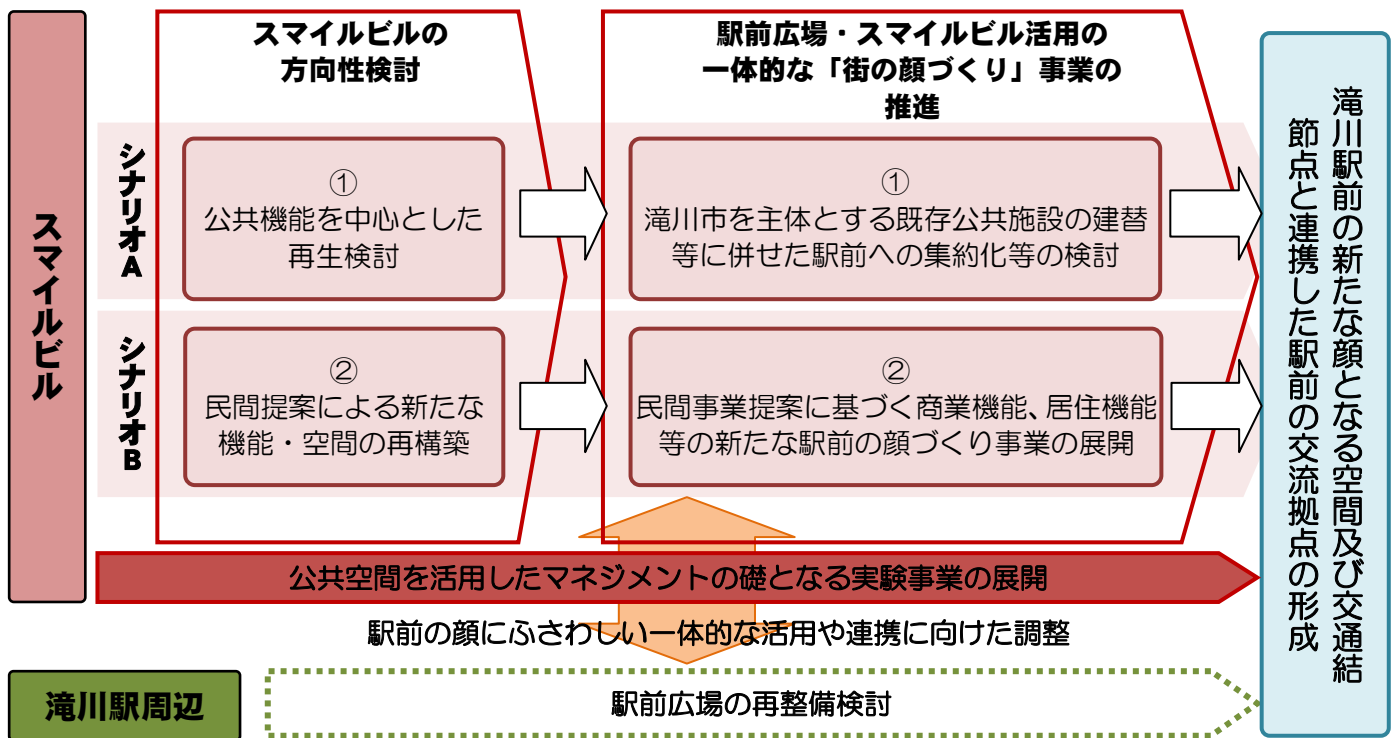
- 駅近接の立地性を活かし、駅前広場との連携から、中心市街地並びに滝川市の顔となる空間・機能を再編
- 現状の課題を踏まえた場の持続可能性を勘察し、公共を中心とした交流機能の誘導を検討
- 街なかの様々な活動を誘発する実験の場として既存ストックの活用を推進

(2) 拠点展開のシナリオ

①賑わい拠点



②広域交流拠点



滝川駅前再開発ビル活性化ビジョン ～ 重点施策編

5. 重点施策展開の基本的考え方

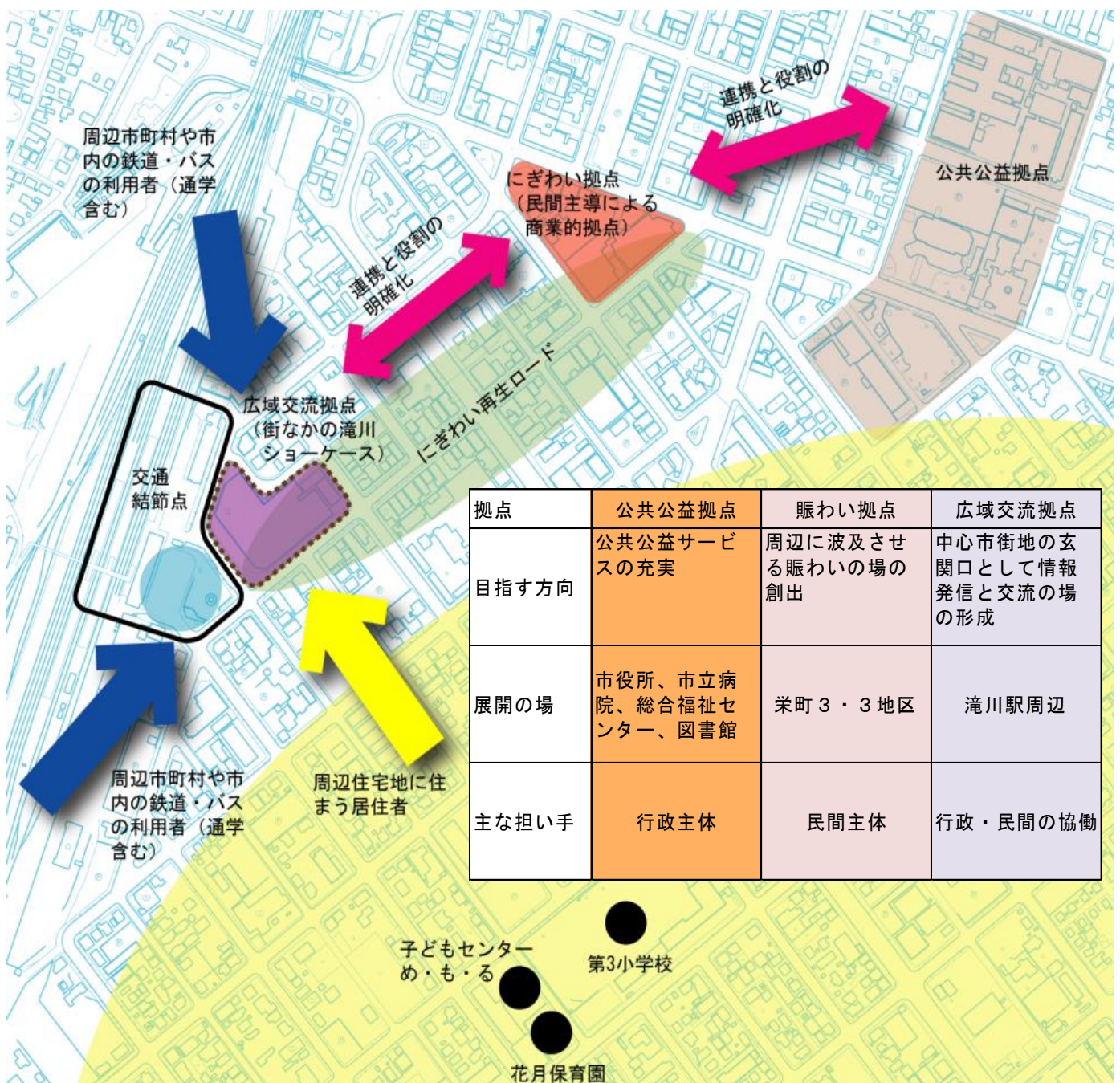
栄町3・3地区は、民間が主体となって再生に向けた検討を続けており、中心市街地の賑わいの核として、民間が引き続き検討し実現化を図ることが期待できる。

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。

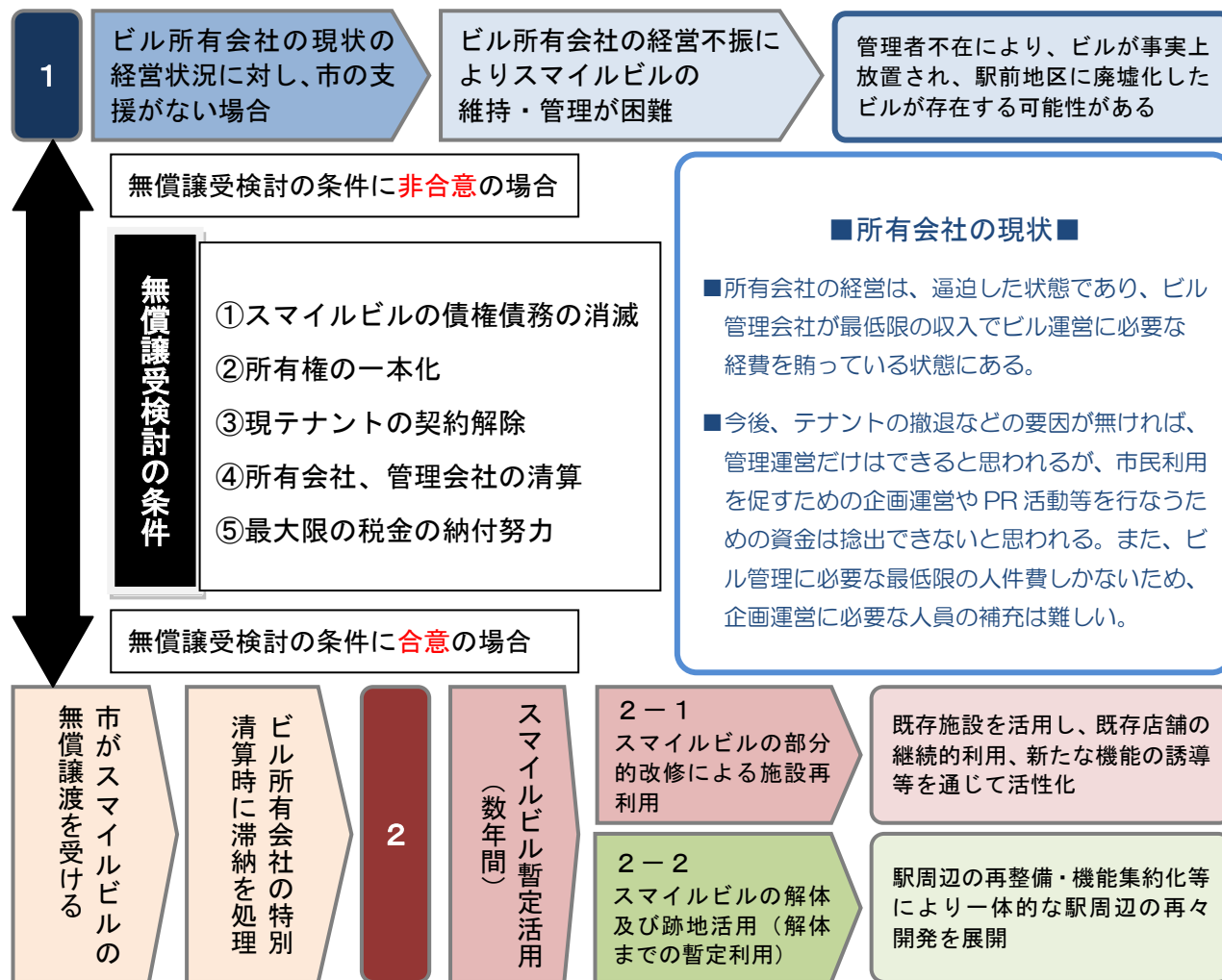
しかし、スマイルビルに隣接する駅前広場は、バリアフリー化対応を視野に入れた再整備が検討されており事業化を目指している。

このようなことから、重点施策編としては、今後の方向性はビジョン編で定めたが、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、民間が主体的に進めながらも行政として可能な支援を継続的に行っていくこととする。



6. 広域交流拠点形成に向けたスマイルビル再生の考え方



7. 無償譲渡を受けた場合のビル管理運営の考え方

(1) 長期的管理の場合

項目	市が直接管理する場合	市がマスターリースする場合
ビル管理の業務委託（指定管理者制度）の可能性	可能	不可能（企業等にビルを一括賃貸する）
管理運営側のリスク	ビルで収入を見込む必要が無く、市民利用の促進を進めやすい	①賃貸収入等をビルに期待しなければならず、ビル運営の二次破綻の可能性を否認しない ②ビル経営が優先されるため、市民利用の促進が減速する可能性がある
管理運営の条件	ビルの長期的ビジョンを踏まえた公益目的運用と企業経営を両立できる能力が必要	①ビルの長期的ビジョンを踏まえた公益目的運用と企業経営を両立できる能力が必要 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が必要 ③不測の事態になった時のバックアップ体制が必要

(2) 暫定的管理の場合

管理主体	滝川市が維持管理を行う
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検討する必要あり。	（賃料の流れ） 新テナント → マスターリース先 → 滝川市

※滝川市が行う暫定管理では、経費の精査を行いつつ最小限の費用捻出に努めることが望まれる。

8. 広域交流拠点の導入機能

広域的視点にみる滝川市の役割

- ・道央、道北及び道東を結ぶ交通の要衝
- ・近隣市町と一体となった生活圏
- ・特に商業環境においては、滝川市が中心となった商圏を形成している。(中空知の商業拠点)

滝川市における中心市街地の役割

- ・都市機能拠点としての機能強化
- ・1軸3拠点からのコンパクトなまちづくりの推進
- ・滝川の特徴を活かした産業(地商地工地消)を表現する場の形成

広域交流拠点の役割

- ・滝川市の顔となる空間及び機能再編による市民間・広域交流の拠点形成
- ・各種産業間連携の表現の場として機能をもった地域産業活性化の拠点
- ・まちづくりセンターと連携した新たなまちづくりの担い手の育成の場

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

展開方向

大規模修繕による再生の場合

再々開発を視野に入れた暫定活用の場合

機能

- ・新テナントの入居
- ・くるる、とんとんの機能拡充
- ・市内公共施設再編による機能集約
- ・交通利用者のための溜まり空間の確保
- ・たきかわホールの機能拡充

- ・実験事業を展開し、担い手と機能を模索
- ・商業者だけではなく農業者等、他産業との連携
- ・駅前広場再整備とあわせた屋外空間のあり方の検討
- ・通学者の良き溜まり場となる屋内空間のあり方の検討

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



9. 広域交流拠点形成に向けた今後の進め方

スマイルビルの暫定活用<アプローチ期間>

(広域交流拠点形成に向けた取り組み)

ステップ1

- ・担い手の育成
→商業界のみならず農業等の他産業に対する声かけ
- ・市民ニーズの掘り起こし
→ビジョンの周知を図りつつ、ワークショップ等による広域交流拠点の機能を探る

ステップ2

- ・各種の担い手や市民による実験事業への取り組み
→実験事業を通して、市民からの評価・要望・改善点を把握し、次の実験事業に反映させる

ステップ3

- ・担い手及び機能が固まり次第、スマイルビルの「器」としての議論を多面的（経済性・規模・運営体制など）に検討し方向性を決定する

スマイルビルの継続利用を図るための大規模改修による再生

駅前広場整備と連携した再々開発による駅前地区の再生

広域交流拠点の形成（駅前地区の再生）

10. 今後の課題

- 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**
- ② **活性化ビジョンの周知**
- ③ **活性化ビジョン推進のための予算確保**
- ④ **市民と一体となった広域交流拠点の形成**
- ⑤ **担い手の育成と組織化**