

小樽商工会議所

会頭 山本 秀明 様

まちの魅力向上プロジェクト 答申書

令和2年10月23日

小樽商工会議所まちの魅力向上プロジェクト

まちの魅力向上プロジェクト答申書

目 次

	頁
1 目的及び検討対象エリア	
(1) 目的	2
(2) 検討対象エリア	2
2 メンバー及び会議開催状況	
(1) メンバー	3
(2) 会議開催状況	3
3 小樽駅前広場の再整備	
(1) 駅前広場の課題	4
(2) 再整備案検討のポイント	4
(3) 駅前広場再整備イメージ	4
4 駅前第1ビルの再開発	
(1) 駅前第1ビルの現状	9
(2) 再開発ビルの位置づけと必要な機能	9
(3) 再開発ビルイメージ	13
5 今後の整備に向けて	16

1 目的及び検討対象エリア

(1) 目的

小樽駅前地区は、平成 21 年の駅前第 3 ビルの再々開発以降、整備が進んでおらず、再開発ビルの老朽化や未耐震化、駅前広場の歩車輻輳など危険な状況が続き、都市機能が低下しています。

「商業振興プロジェクト（小樽駅前周辺地区導入機能検討）」（平成 29 年 6 月～平成 31 年 2 月）では、小樽駅前周辺地区に必要な導入機能を取りまとめました。

本プロジェクトでは、早急な対応が必要な駅前広場と駅前第 1 ビルの一体的再々開発に特化し、商業振興プロジェクトがまとめた導入機能を参考に、交通拠点、観光機能等駅前エリアの高度化を検討し、再々開発プランを取りまとめることを目的とします。

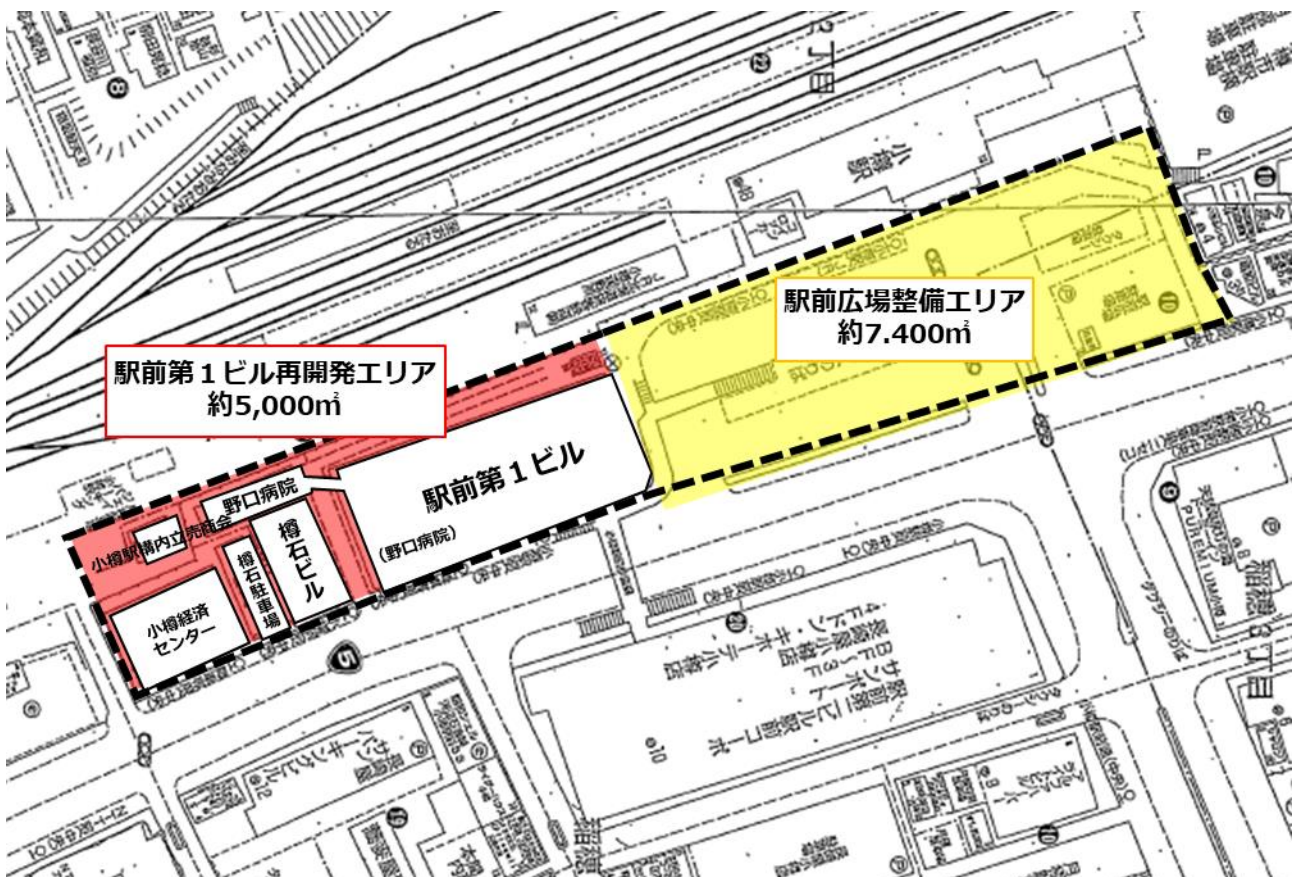
(2) 検討対象エリア

本プロジェクトでは、以下の図の範囲を検討エリアとしています。

駅前第 1 ビル再開発エリアについては、「駅前第 1 ビル」「野口病院」「樽石ビル」「樽石駐車場」「小樽駅構内立売商会」「小樽経済センタービル」を含む約 5,000 m²を対象としています。

小樽商工会議所が所有する小樽経済センタービルに関しては、駅前再開発が今後の小樽のまちづくりに大きく資する事業であること、駅前再開発の完了まで 10 年近くを要すると考えられる中、築 35 年を経過する小樽経済センターの維持・補修費用が今後増えていくことが予想されること等から、駅前第 1 ビル再開発エリアに小樽経済センターを含めています。

なお、検討対象に含めているエリアは、地権者等の同意を得たものではありません。



2 メンバー及び会議開催状況

(1) メンバー

リーダー	中 野 豊	小樽商工会議所 副会頭
メンバー	浅 村 公 二	小樽駅前ビル(株) 取締役社長
"	大 川 晃 弘	(株)大川鉄工所 取締役社長
"	金 宗 有 美	(株)小樽グリーンホテル 営業支配人
"	小 紙 琢 也	(株)みどり商事 顧問
"	坂 田 理	トンボハイヤー(株) 顧問
"	中 山 仁 史	(株)K 2 取締役社長
"	山 崎 範 夫	小樽商工会議所 専務理事
アドバイザー	中 村 圭 吾	(株)サイプレス・ランドスケーププランニング 取締役社長
"	鵜 殿 裕	(株)日本政策投資銀行 設備投資研究所 経営会計研究室長

(2) 会議開催状況

- ① 日 時：令和2年1月29日（水）
場 所：レストラン好
議 題：(1) まちの魅力向上プロジェクトについて (2) プロジェクトの進め方について
- ② 日 時：令和2年3月30日（月）
場 所：小樽経済センター
議 題：(1) 小樽駅前広場に必要な機能等について
- ③ 日 時：令和2年5月20日（水）
場 所：小樽経済センター
議 題：(1) 小樽駅前広場に必要な機能等について
- ④ 日 時：令和2年6月22日（月）
場 所：小樽経済センター
議 題：(1) 小樽駅前広場に必要な機能等について (2) 駅前第1ビルに必要な機能等について
(3) 今後の進め方について
- ⑤ 日 時：令和2年9月29日（火）
場 所：小樽経済センター
議 題：(1) 駅前第1ビルに必要な機能等について
- ⑥ 日 時：令和2年10月21日（水）
場 所：小樽経済センター
議 題：(1) 答申内容について

3 小樽駅前広場の再整備

(1) 駅前広場の課題

現状において小樽駅前広場には以下の課題があります。

- ① JR、バス、タクシー、自家用車等と歩行者が混在し、危険な状況が続いている



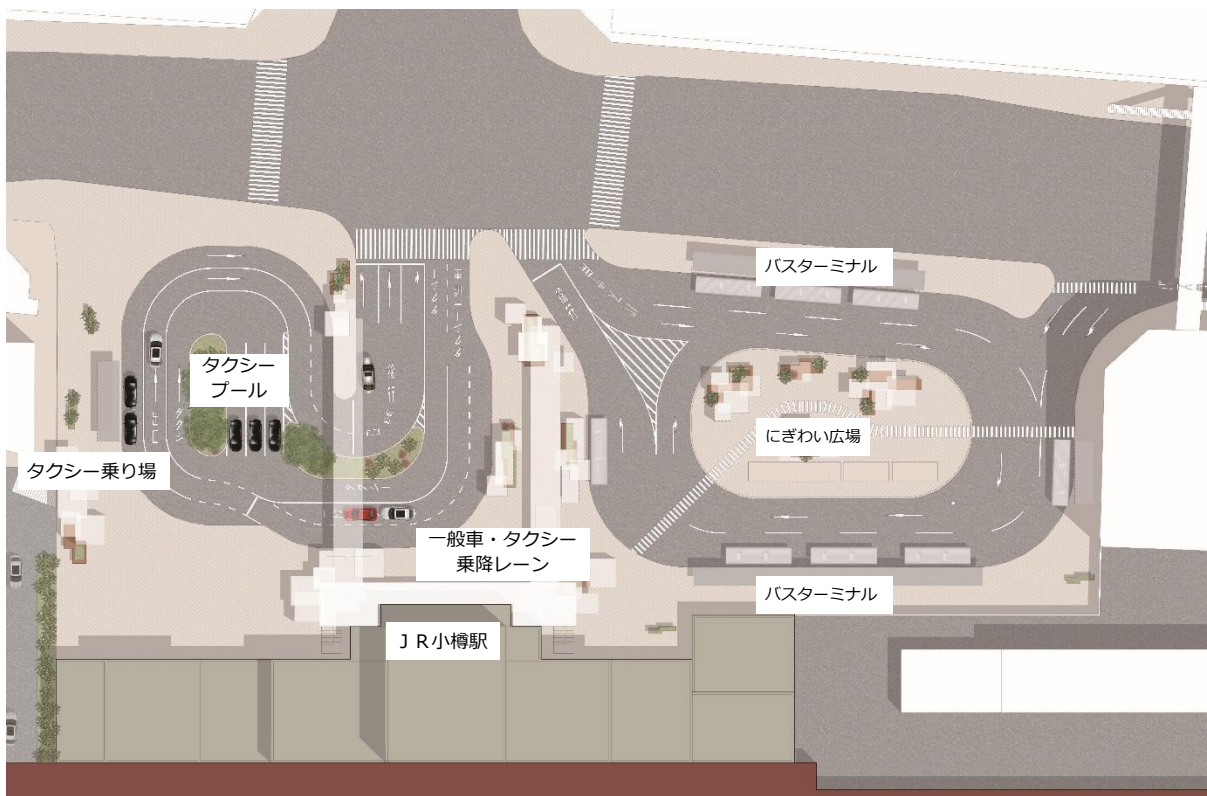
- ② 観光客の玄関口でありながら、団体客を含め人が滞留できるスペースが少ない

(2) 再整備案検討のポイント

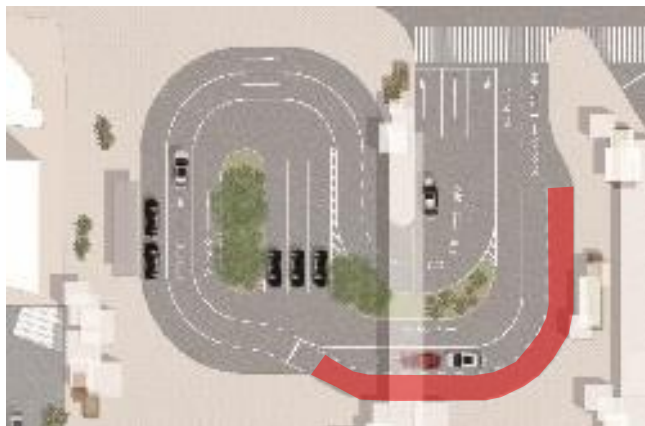
上記課題を踏まえ、市民・観光客の玄関口、小樽の顔である駅前広場を再整備するにあたって、以下のとおりポイントを整理し、再整備イメージをまとめました。

- ① 歩行者と車両の動線を分けて危険な状況を解消し、歩行者の安全を確保する
- ② 駅前を利用する人が滞留でき、にぎわいを創出できるスペースを確保する
- ③ バスターミナル及びタクシー乗降場、駐輪場を設け、公共交通利用者の利便性を確保する
- ④ 一般車両については、乗降レーンを設け、駅利用者の利便性を確保する
- ⑤ 現在駅前広場内にある一般駐車場は広場外に移動する
- ⑥ ポテンシャルが高い小樽駅から海が見える景観を活かした駅前広場とする

(3) 再整備イメージ



■ 一般車乗降、タクシー乗降レーン



JR小樽駅を背にして左側を一般車、タクシーゾーンとして、駅を利用する方々が安全に乗降できるようレーンを設置しています。レーン上で待機はできません。

■ タクシー乗り場・待機スペース



駅前広場内にタクシープール（待機場）を設け、スムーズな配車を確保します。

■ バスターミナル



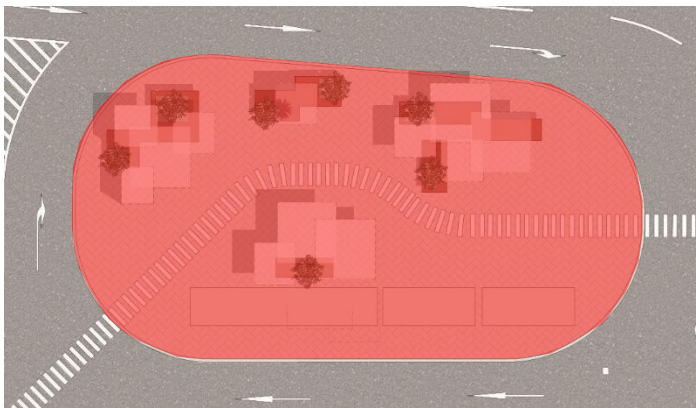
JR小樽駅を背にして右側をバスターミナルにし、市内路線バスや都市間高速バスとJRとの乗り継ぎの利便性を確保します。スムーズなバス走行ができるよう円形に配置しています。

■つどいの広場



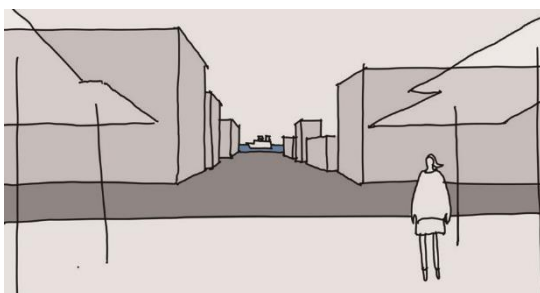
友人・知人との待ち場所や団体客の集合場所、写真撮影スポット等、駅前広場の滞留スペースを確保します。

■にぎわい広場

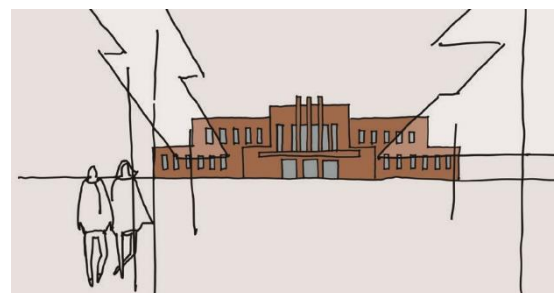


バスターミナルの真ん中に設置した、にぎわい広場では、イベントの実施やカフェ、屋台の設置など、様々な用途に活用することで、駅前広場のにぎわい創出を図ります。

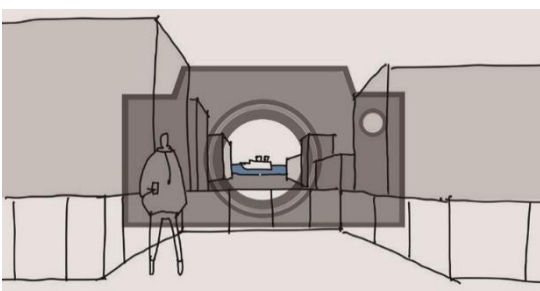
■その他検討ポイント



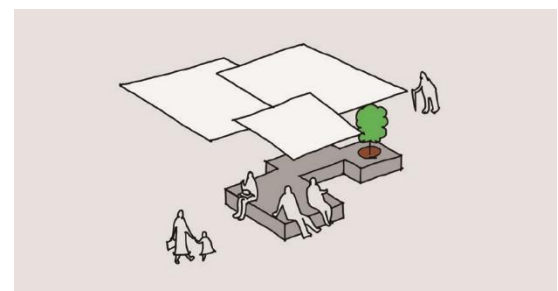
小樽港への軸線を確保。人と歴史が風景の主役になるよう配慮。



駅舎の姿が美しく見えるよう軸線上はオープンに。



Wow！ポイントの設置。港方向を一望する展望スペースをつくり、小樽の魅力をアピール。



広場に一休みできるベンチを置き、公園の木の下に自然と人が集まってくるように、底の形状を工夫。

■ 立体イメージ



駅舎を見る



駅舎玄関から



にぎわい広場



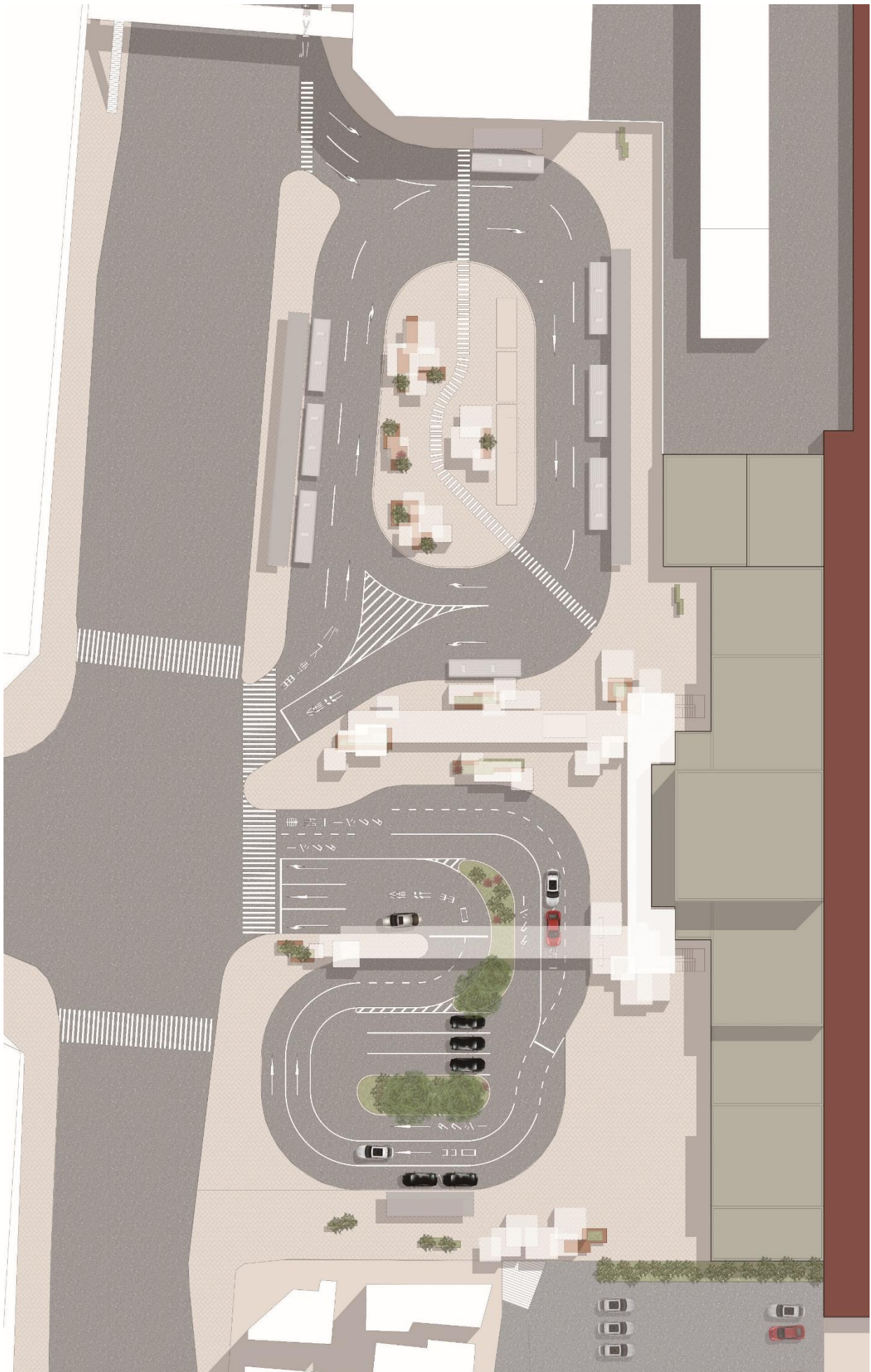
つどいの広場から駅舎



つどいの広場から三角市場方面



展望スペースの wow！ポイント



4 駅前第1ビルの再開発

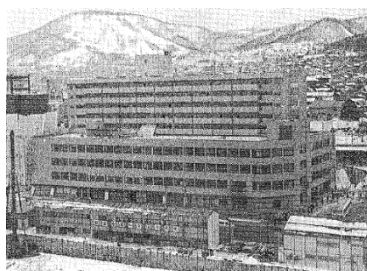
(1) 駅前第1ビルの現状

駅前第1ビルは、昭和44(1969)年に施行された「都市再開発法」による日本で最初の市街地再開発事業として、駅前第2ビル、駅前第3ビルとともに整備され、昭和48(1973)年に完成しました。延床面積約1万3,600㎡の地下1階、地上9階建てで、現在、地下1階～地上4階にはバス待合所や喫茶店、書店等の商業施設、病院、事務所が入居しています。5階～9階には市営住宅(50戸)があり、駅前第1ビルはバス利用者をはじめ、多くの市民・観光客が利用しています。

しかしながら、築40年以上が経過し、老朽化が進行しており、震度6強から7程度の地震が発生した際に、「倒壊・崩壊の危険性が高い」建物とされています。



再開発前の第1街区駅前広場拡張用地



第1ビル竣工時



現在の第1ビル

(2) 再開発ビルの位置づけと必要な機能

駅前第1ビルは、小樽の玄関口に位置し、市民や観光客でにぎわうランドマークになっており、今後もその役割が期待されますが、耐震性の問題や建物の老朽化で、機能が低下しています。

小樽のさらなる人口減少や高齢化が予想されることや、観光がこれからも小樽の重要な基幹産業の一つになることなど、様々な環境の変化が訪れる将来において駅前第1ビルが役割を果たしていくには、交通結節点としての優位性を活かし、将来の小樽に必要な機能を盛り込んだ再開発によって高度化を図る必要があると考えます。

プロジェクトでは、再開発ビルを

観光の高度化を図り、子育て世代や若者が集う、にぎわい創出空間

と位置づけました。

現在、駅前周辺には、日常生活に必要な機能は揃っていますが、子どもの遊び場や高校生や大学生など若者が集う施設が不足しています。小樽市と小樽商科大学が平成30年7月に取りまとめた「小樽市における人口減少の要因分析及び有効な施策に関する研究報告書」の市民に対するアンケート結果によると、「子どもの遊び場・公園の充実度」に対する満足度が低いという結果が出ています。

また、小樽市が令和2年7月にまとめた「第2期小樽市総合戦略」の中で、小樽市に新しいひとの流れをつくる施策として、「観光客受け入れ態勢の整備」、若い世代の妊娠・出産・子育ての希望をかなえる未来の創り手を育む施策として、「子どもを産み育てやすい環境づくり」が掲げられています。

こうした市の考え方を踏まえ、再開発ビルに必要な機能や施設を次のとおりまとめました。

1 子育て支援機能（公共による整備）

駅前周辺に子どもが遊べるような場が不足しており、子育て世代が子育てしやすい環境を整える場として、駅前第1ビルに子育て支援機能の導入が必要と考えます。

具体的な施設例

- ・遊戯施設（赤ちゃんから児童まで親子で遊べるような遊具を備えた施設）
- ・絵本図書館（子育て世代に特化した図書館）
- ・託児施設（JR通勤者など駅前を利用する子育て世代が、安心して子供を預けることができる施設）

期待される効果

- ・子育てしやすい環境の創出
- ・子育て世代同士の交流創出
- ・家族連れが集まることによる、中心部のにぎわい創出
- ・周辺商業施設（商店街、市場等）への消費波及

参考施設

あそびのくに ピップちとせ 千歳市幸町4-30 千歳タウンプラザ2階

<https://www.pippichitose.com/>

「千歳タウンプラザ」内にある、人気おもちゃブランド「ボーンランド」プロデュースの、親子で体を動かして楽しめる室内遊戯施設。遊びを通じて体力づくりができる施設として、2016（平成28）年にオープン。

生後6か月から小学校6年生までの子どもが対象。施設面積は約1,800㎡で、室内には遊びの種類に応じて「ボールプール」「アクティブプレイゾーン」「サーキットゾーン」「ベビーゾーン」「ロールプレイゾーン」「ランニングサーキット」に分かれ、市外からも多くの子ども連れが訪れている。

開館時間：10:15 - 17:15

120分入替クール制

利用料金：子ども・保護者ともに1クール1名350円

運営：セントラルリーシングシステム



参考施設

はこだてキッズプラザ hakodateshiwakamatuchou20-1 kirarisuhakodate3kai

<http://hakodate-miraiproject.jp/kidsplaza/>

函館駅前の再開発ビル「キラリス函館」内にある、子供向け屋内施設。子どもおよびその保護者に対して遊びを通じて交流する場、子育てを支援する場を提供することにより、中心市街地のにぎわいの創出を図ることを目的に函館市が2016（平成28）年に設置。施設面積は約1,200㎡で、「エアートラック」「クライミングウォール」等全身を使った遊びができる施設のほか、2歳未満の子どもが遊べる「ベビーパーク」、「子育て相談室」「託児室」を設置し、子育て支援の充実を図っている。令和元年度の利用者は約10万1千人。

指定管理者：はこだてみらいプロジェクト運営グループ
（こどもクラブ、NAアーバンデベロップメント、Sony PCL）



2 市民交流機能（公共による整備）

バスの乗継やJR利用で小樽駅前を利用する市内の高校や大学に通学する学生が多く見受けられますが、放課後に立ち寄れるようなコミュニティスペースは駅前周辺にはありません。まちの将来を担う若者が気軽に立ち寄り、ちょっとした勉強やコミュニティ活動、小さなイベント等自由に活用できるコミュニティ機能の導入が必要と考えます。

具体的な施設例

- ・フリースペース（少人数の打合せや自習など自由に活用できるスペース）
- ・イベントスペース（ミーティングやセミナー、研修会など様々なイベントに活用できるスペース）

期待される効果

- ・若者世代の交流創出
- ・若者のアイデア発信拠点としてのまちの活力創出
- ・若者が集まることによる、中心部のにぎわい創出
- ・周辺商業施設（商店街、市場等）への消費波及

参考施設

函館コミュニティプラザ「Gスクエア」 函館市本町24-1 シエスタハコダテ4階

<http://g-sq.jp/>

2017（平成29）年に設置された五稜郭地区の再開発ビル「シエスタハコダテ」内にある公共コミュニティ施設。中心市街地のにぎわい創出を目的とし、若者の自主性や社会性の向上育成や、市民相互の交流場となっている。施設面積は約1,800㎡で、「フリースペース」「イベントスペース」「キッチンスペース」「多目的ホール」等があり、いずれも有料設定だが、貸館やイベント利用がないときは無料で利用可能。令和元年度の年間入館者は約19万人。

指定管理者：Gスクエア
(NPO法人函館市青年サークル
協議会、函館街づくり開発㈱、
㈱乃村工芸社)



3 ホテル（民間による整備）

「小樽市観光客動態調査(令和2年3月)」によると、一人当たりの平均観光消費金額は、日帰りで8,643円、宿泊で38,211円となり、宿泊と日帰りでは消費額に大きな差が生じています。令和元年度に小樽を訪れた観光客約699万人のうち、小樽に宿泊したのは人数は約79万人であり、宿泊率は11.3%でした。また、NTTドコモのモバイル空間統計によると、令和元年度の小樽へのインバウンド入込客数は約114万人おり、同年北海道を訪れたインバウンド244万人のうち約2人に1人は小樽を訪れていたことになります。こうしたインバウンドや富裕層を取り込める宿泊施設を、駅前という利便性の高い再開発ビルに整備し、観光の高度化を図る必要があると考えます。

期待される効果

- ・観光客の利便性向上
- ・観光の高度化による「稼ぐ観光」の推進

- ・中心部のにぎわい創出
- ・周辺商業施設（商店街、市場等）への消費波及

4 マンション（民間による整備）

駅前周辺地区は、金融、医療、商業等日々の生活を送るために必要な機能が、一定程度集積されているエリアです。今後、更なる人口の減少や高齢化を考えると、まちなか居住の誘導を促進することが必要であると考えます。駅前周辺地区は投資価値が高いエリアですので、民間投資によるマンションの整備が必要と考えます。

期待される効果

- ・まちなか居住の誘導
- ・周辺商業施設（商店街、市場等）への消費波及

5 一般駐車場（民間による整備）

再開発ビルエリアにある一般駐車場31台分に加え、駅前広場内にある「駅前広場駐車場」（20台）を集約するとともに、再開発ビル及び駅前周辺利用客の利便性を確保できる駐車場の整備が必要と考えます。

期待される効果

- ・再開発ビル及び周辺施設利用者の利便性向上

6 防災機能（公共による整備）

耐震性を備えた再開発ビルを防災拠点とし、災害等が発生した際の近隣住民や帰宅困難者、観光客の避難所としての活用や貯水槽の設置など防災機能の導入が必要と考えます。

期待される効果

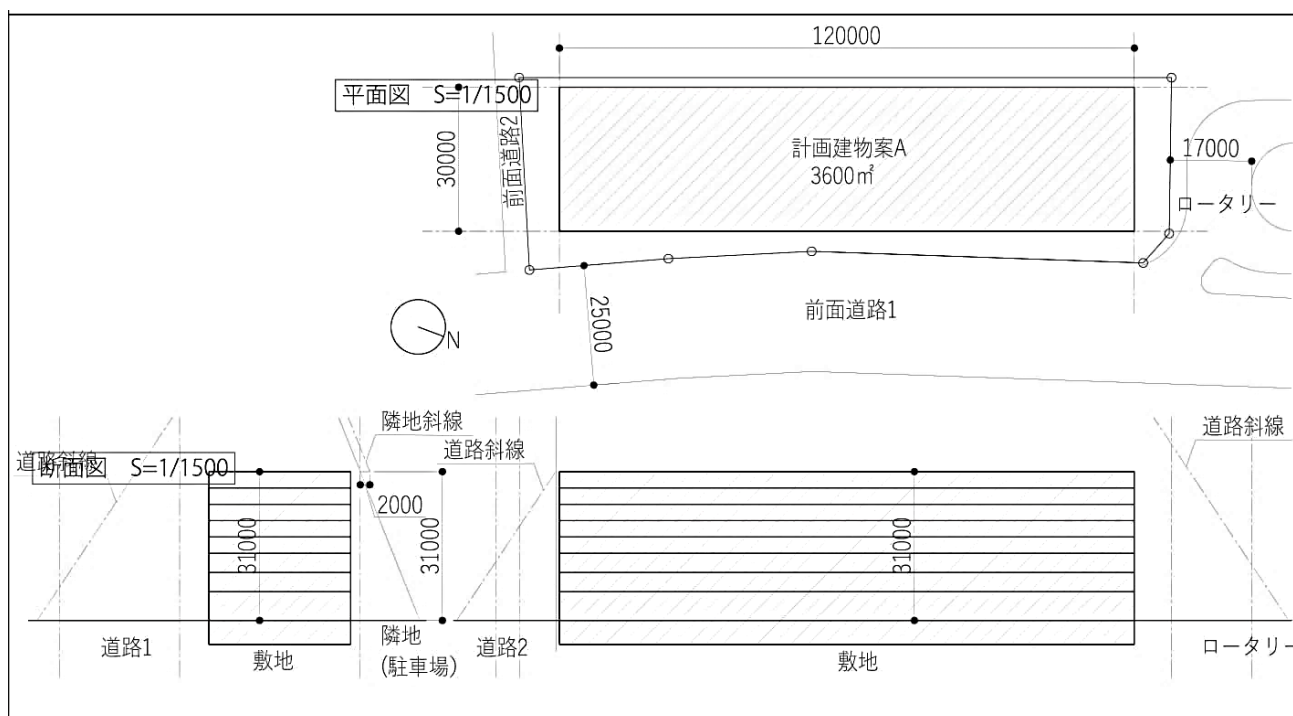
- ・市民生活の安心・安全の向上
- ・観光都市機能の向上

7 その他

交通結節点として人の集積が期待できる再開発ビルには、上記機能のほか、次の機能や施設の導入を検討する必要があります。

施 設	期待される効果	整備主体
バス待合所	市民、観光客の利便性向上	公共
商業施設（土産物店、飲食店等）	市民、観光客の利便性向上	民間
医療施設	周辺商業施設（商店街、市場等）への消費波及	民間
荷物預かり所・コインロッカー	観光客の利便性向上	民間
オフィススペース	周辺商業施設（商店街、市場等）への消費波及	民間

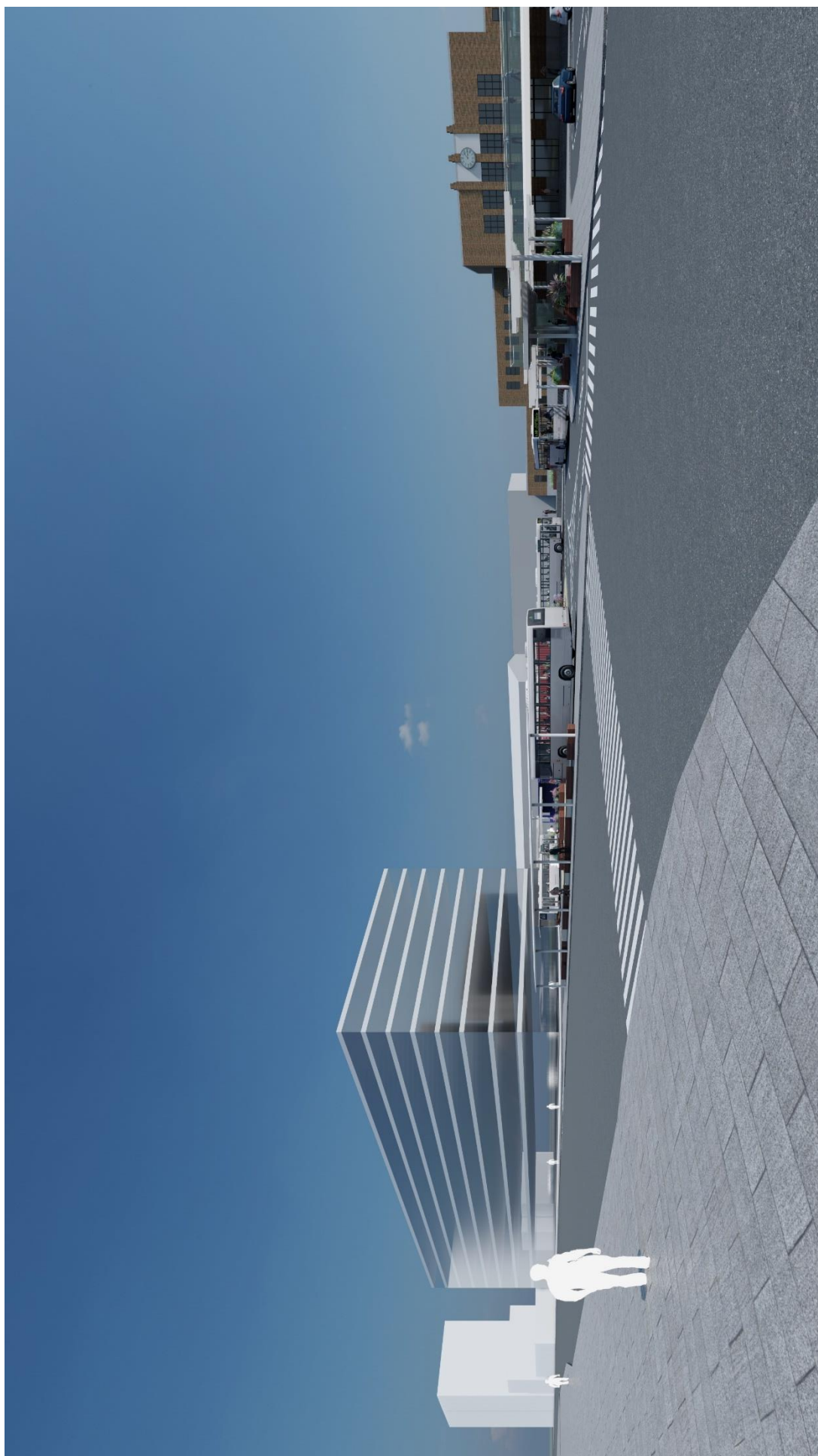
(3) 再開発ビルイメージ



- ・敷地面積：5,060㎡
- ・建築面積：3,600㎡
- ・延べ面積：32,400㎡
- ・容積率：590%（駐車場2,400㎡分は容積率不算入）
- ・建ぺい率：70%

階数	B1F	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	合計
面積	3,600㎡	3,600㎡	3,600㎡	3,600㎡	3,600㎡	3,600㎡	3,600㎡	3,600㎡	3,600㎡	32,400㎡
階高		6m	4m	4m	4m	3.4m	3.4m	3.4m	3.4m	31m
用途	機械室 駐車場 (120台)	バス待合所 権利床、商業施設、 防災機能、若者コミュニティスペース 子育て支援施設、オフィススペース	ホテル マンション							





5 今後の整備に向けて

本プロジェクトでは、歩車輻輳など危険な状況やビルの老朽化、未耐震化を抱え、早急な対応が必要な駅前広場と駅前第1ビルの一体的な再々開発に特化し、駅前エリアの高度化に必要な機能について検討を重ねました。

駅前広場に関しては、限られたスペースの中で、歩車分離による歩行者の安全性の確保を最優先に、公共交通や一般送迎など、駅利用者の利便性を確保するとともに、にぎわい創出につながる滞留スペースを設けました。また、小樽駅から海が見えるなど、景観ポテンシャルの高さを活かすことを念頭に整備案を取りまとめました。

駅前第1ビルに関しては、今後の小樽を取り巻く社会情勢の変化を見据える中で、交通結節点としての優位性を活かした再開発が必要と考え、エリアを駅前第1ビル及び周辺に広げ、「観光の高度化を図り、子育て世代や若者が集う、にぎわい創出空間」と位置づけました。

再開発ビルには、将来を担う子育て世代や若者が利用できる施設の導入を提案しています。これにより、市民が多く集い、にぎわいが創出されることを期待しています。また、人口減少や高齢化が進む中、まちなか居住を誘導する機能として民間マンションの建設や、基幹産業となっている観光の高度化を図るため、インバウンドや富裕層向けのホテル建設も盛り込む等、アクセスに優れ、人が集まることで、周辺の商店街や市場などの商業施設に消費が波及することを期待しています。

一方で、今回のプロジェクトは限られた時間の中での検討であり、今後の整備に向けて、以下の点について更なる検討、議論が必要と考えます。

- ・プロジェクトでは駅前第1ビルの再開発エリアの中に、小樽経済センタービルを含めていますが、これは小樽商工会議所の意向を反映したものではなく、経済センターの将来的な維持・管理について、商工会議所内で正式な検討は行われていませんので、今後議論が必要です。
- ・今回の再開発エリアには、小樽市が土地を所有している小樽駅横（三角市場の上）の「駅横駐車場」を含めていませんが、駅横という極めて優位性のある場所の高度化を目指し、活用方法を議論することが必要です。
- ・再開発にあたって、現在の権利床は全て取り込むこととしていますが、開発手法（例えば開発の順序等）に関する議論が必要です。
- ・今回示した再開発ビルのイメージは一般的なものであり、小樽らしさを感じられるようなデザインやビューポイントの設置など、再開発ビルが魅力あるものとなるよう議論が必要です。

今後、これらの議論を深めながら、まちの活性化につながるような再開発事業となることを期待します。