

小樽駅前広場と駅前第1ビルの再整備の考え方について

小樽商工会議所

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。

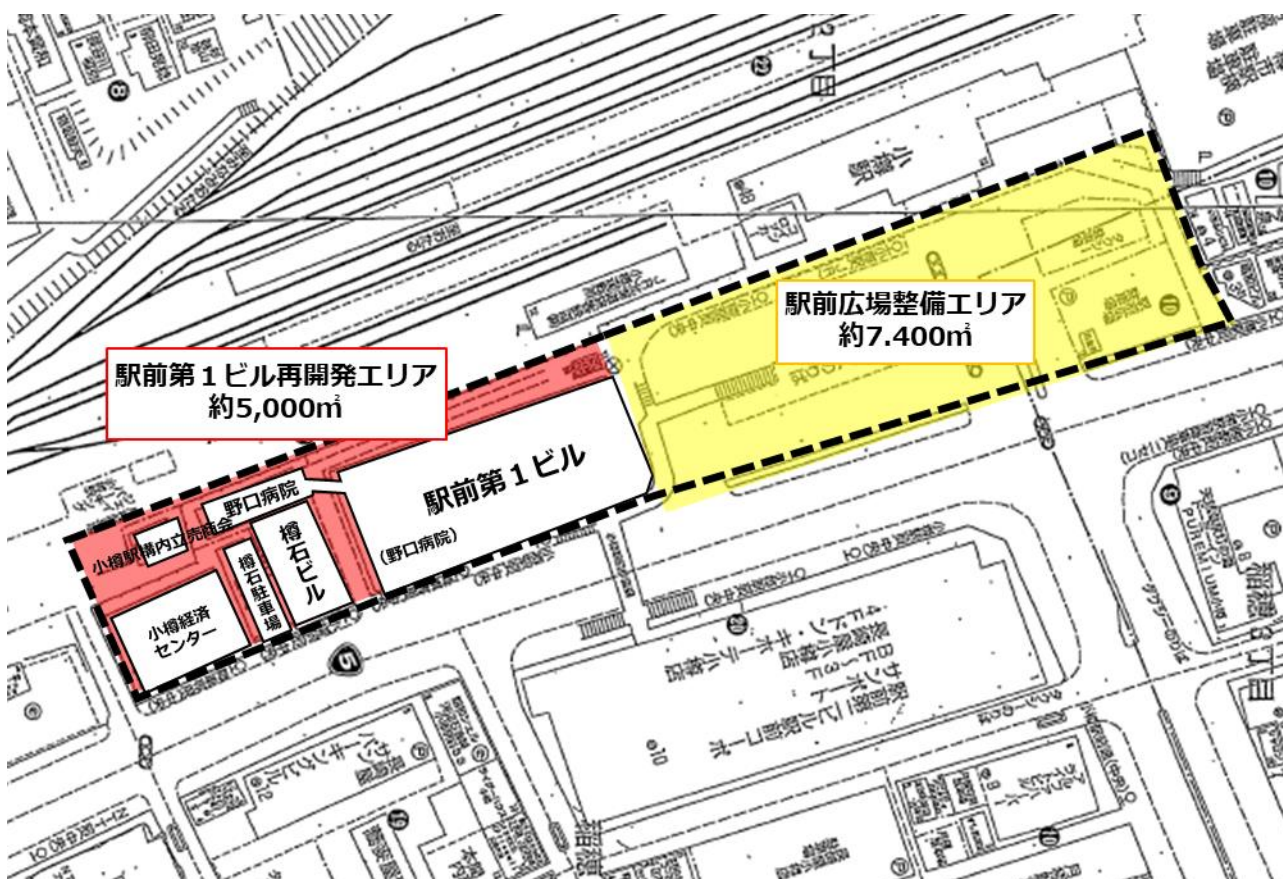
当所では、「まちの魅力向上プロジェクト」（令和2年1月～令和2年10月）において、早急な対応が必要な駅前広場と駅前第1ビルの一体的再々開発に特化した交通拠点、観光機能等駅前エリアの高度化を目指す再整備プランを取りまとめました。

当所としての再整備の考え方は以下のとおりです。

1 再整備対象エリア

以下の図の範囲を再整備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㎡を対象としています。



※小樽経済センタービルについては、今後、商工会議所内で経済センターの将来的な維持・管理についての議論が必要となります。

※今回の再開発エリアには、JRが所有する土地は含まれていませんが、再開発の際に有効活用が可能なので、今後、再開発ビルに導入する施設の規模を検討していく中で、再開発地域に含めることも視野にJRと連携するなど議論が必要です。

2 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。

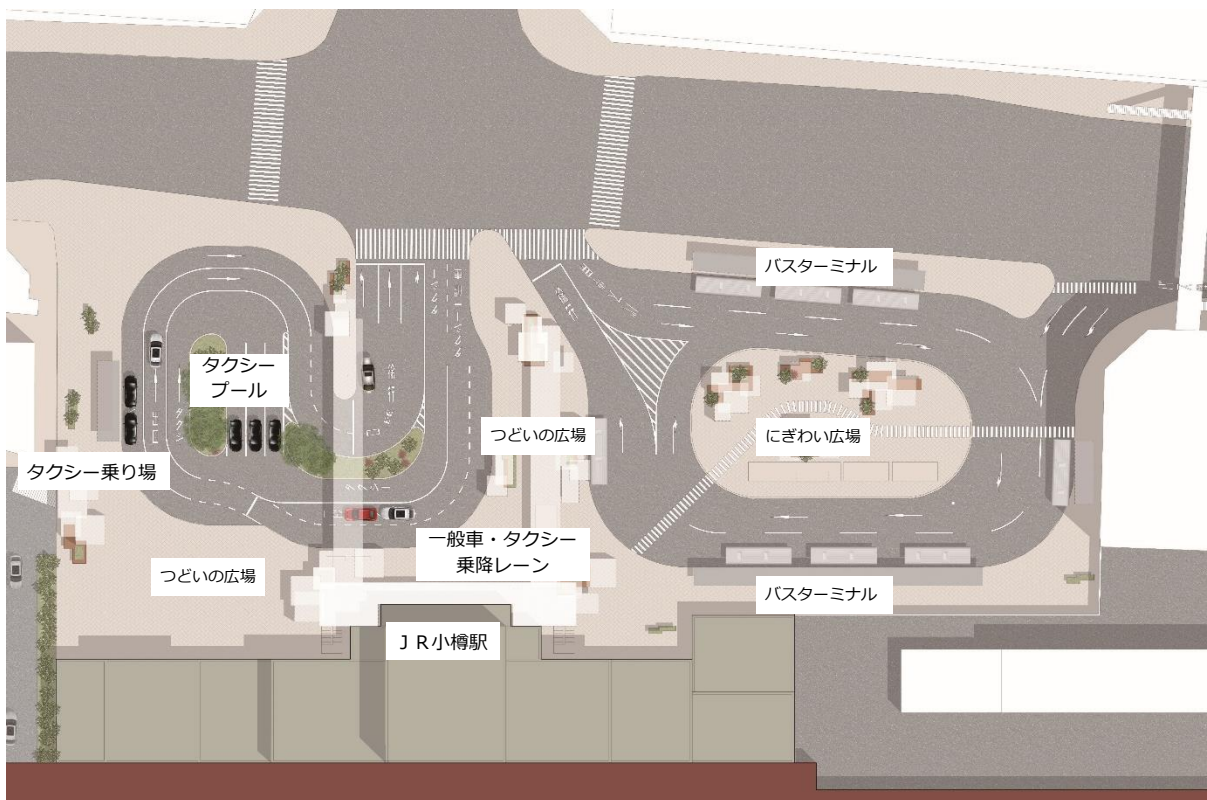
- ① JR、バス、タクシー、自家用車等と歩行者が混在し、危険な状況が続いている
- ② 観光客の玄関口でありながら、団体客を含め人が滞留できるスペースが少ない

(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、限られたスペースの中で、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

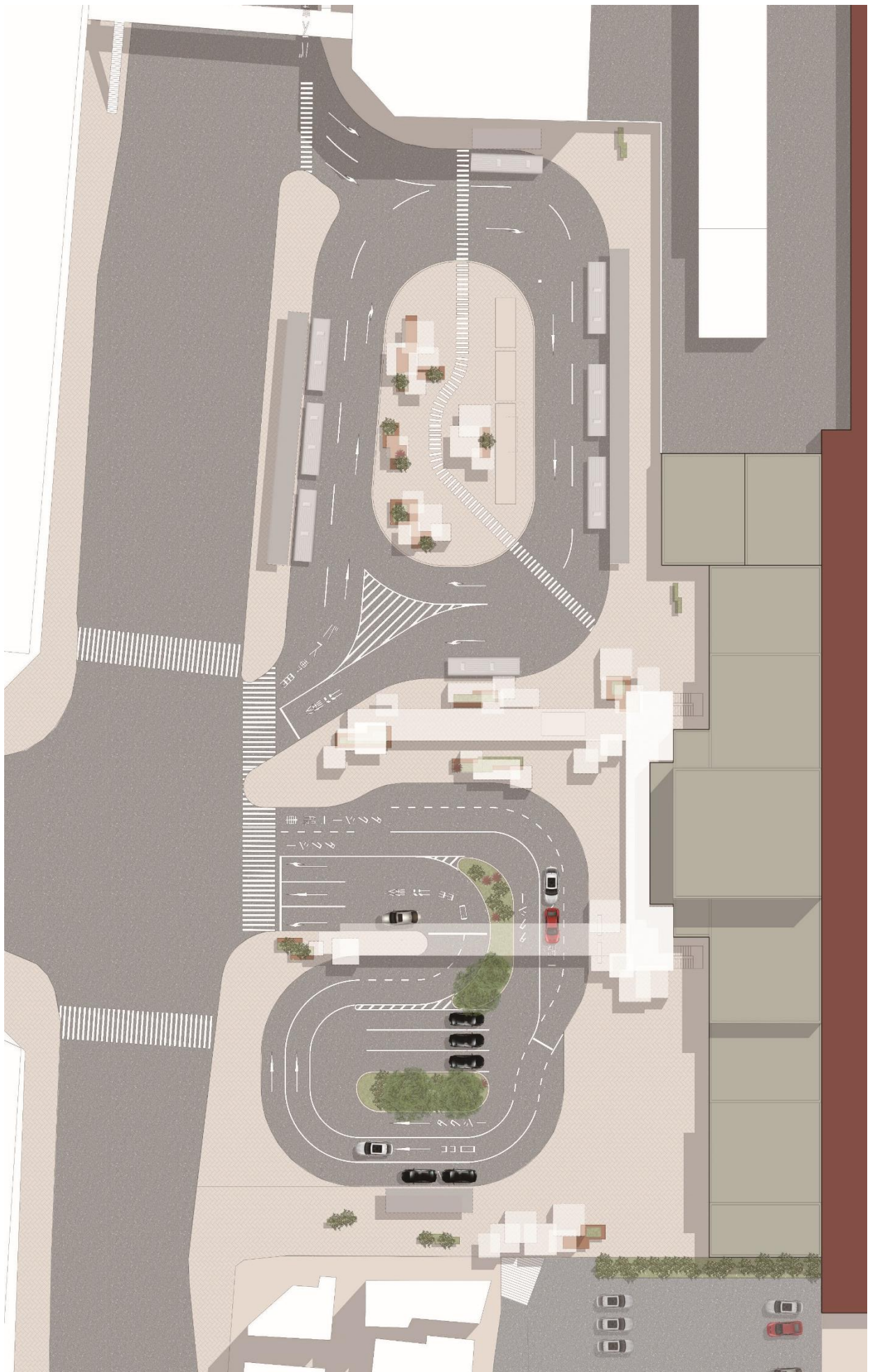
友人・知人との待合場所や団体客の集合場所、写真撮影スポット等、駅前広場の滞留スペースを確保します。

■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。

■立体イメージ





3 駅前第1ビルの再開発

(1) 駅前第1ビルの現状

地下1階～地上4階に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、5階～9階には市営住宅(50戸)がある駅前第1ビルには、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が、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。

(2) 再開発ビルの位置づけ

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、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、必要な機能を検討しました。

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。

(3) 駅前第1ビル再開発ビルに必要な機能

1 子育て支援機能、市民交流機能

2 一般駐車場

3 ホテル

4 マンション

5 防災機能

6 その他

1 子育て支援機能、市民交流機能（公共による整備）

子育て支援機能

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

市民交流機能

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

2 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

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 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、災害発生時に、子育て支援スペースや市民交流スペースを観光客やJR・バス通勤者など帰宅困難者の一時避難所として活用し、避難者に対応するための食料や水などの備蓄を行うなど防災機能の導入が必要と考えます。

期待される効果

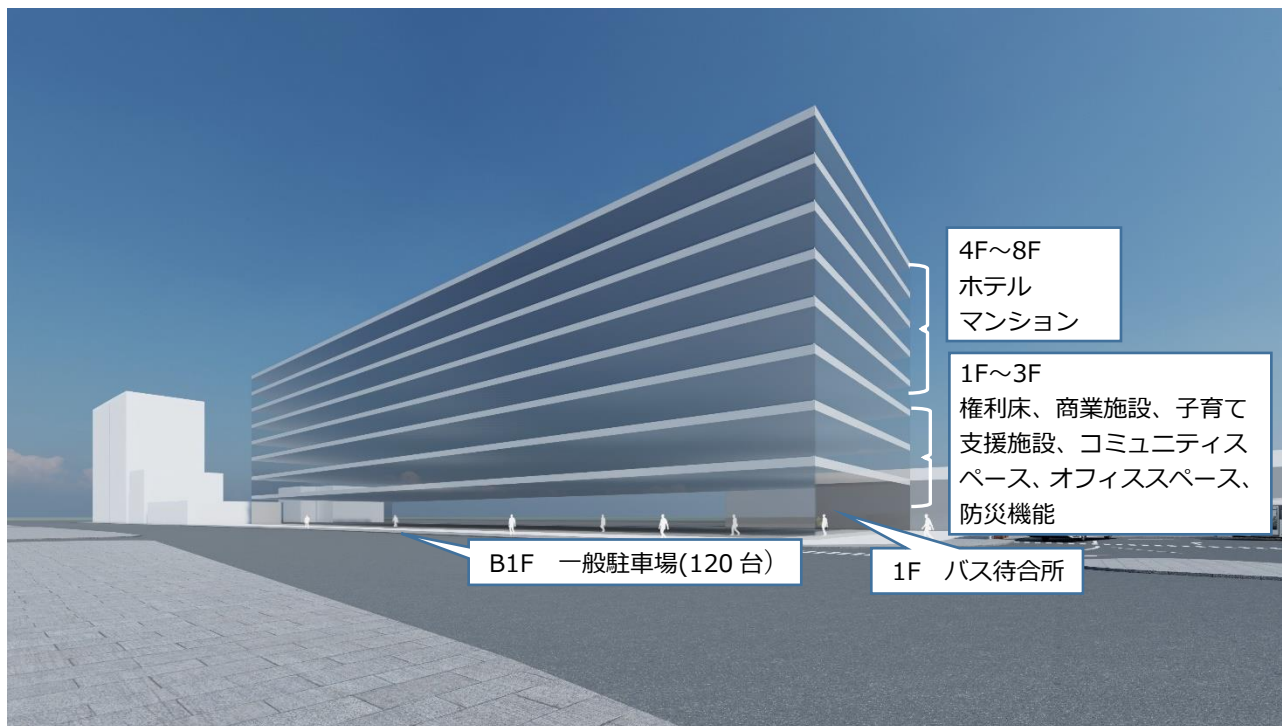
- ・市民生活の安心・安全の向上
- ・観光都市機能の向上

6 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							

※駐車場は120台としていますが、現状において駅周辺で働く月決め利用者が相当数おり、再開発ビル及び周辺の一般利用者を考慮すると、最低でも240台程度は必要と考えます。

※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。

