

平成19年3月27日

北見市長 神田孝次様

北見市都市再生整備専門会議
会長 中野 恒明

北見市都市再生整備専門会議答申

都市再生整備専門会議は、平成16年度北見市都市再生検討会議からの提言、平成17年度都市再生きたみ未来ビジョン100人委員会からの意見等の過去の経緯を踏まえ、北見市中心市街地の再生整備ならびに市庁舎等行政文化施設の配置等に関し、平成18年9月から計6回の専門会議を開催し、検討を行ってきました。このたび、これまでの検討結果を以下の通り取りまとめましたので答申します。

今後は実現に向けた取り組みを推進され、中心市街地への賑わいの回復やコンパクトシティの形成に向け、様々な施策を講じられるようお願いいたします。

記

・大きな目標

北見市の都市再生に向けて、今後の環境重視型社会、少子・高齢社会の到来を踏まえ、中心市街地へ居住人口を呼び戻すために、安全で安心して暮らせる快適な環境づくり、そして市民及び来街者が訪れやすい交通利便性の向上と交通弱者対策を推進する。

そのためには、

- (1) 生活利便施設等の郊外転出への流れを見直すべく、公共公益施設は率先して中心市街地への回帰を促すこととし、既存施設は極力中心市街地に残し、かつ周辺部に立地する施設の建て替えの際には中心市街地への配置を推進する。
- (2) 中心市街地内の小規模駐車場、空き店舗等への新規施設立地を促すような施策展開を行うこととし、必要に応じ建物上層部への民間の住宅立地（街なか居住）も促すなどの新たな都市計画制度等の導入も検討する。
- (3) 市民が訪れやすい中心市街地となるよう、駅周辺の交通結節機能の充実を図るとともに、中心市街地内における駐車場を適正に配置する。
- (4) 中心市街地全体のバリアフリー化を進め、高齢者などの交通弱者の方々も歩きやすい歩行者環境づくりを推進する。
- (5) 公園・緑地の拡充、再整備を行うとともに、街路緑化を推進し、緑あふれる快適環境都市の実現を図る。
- (6) 今ある美しい周囲の自然風景を市民が共有し、かつ子孫にも継承するとともに、また市民が暮らしやすく美しく快適な中心市街地の姿を回復するために、都市計画ならびに

景観面での施策を推進する。

- (7) 中心市街地再生の先導的役割を果たすべき地区として、駅周辺の複合交通・地域交流拠点、高度医療拠点周辺の2拠点と、両者をつなぐ中央大通・骨格軸沿道を「都市再生基本構想」の2拠点1軸に位置づけ、各種の都市再生のための事業を導入する。

・2拠点1軸実現のための施策

1. 駅周辺の複合交通・地域交流拠点

駅周辺を複合交通・地域交流拠点として位置づけ、鉄道・バスからその他の交通手段への乗換機能の向上と、文化施設ゾーンの形成を図る。

そのためには、

- (1) 駅とバス、タクシー、自家用車等相互の乗換利便性の向上を図ることとし、現在のバスターミナルを駅前広場側への移設検討も含め、市民や来街者の方々にとって使いやすい駅周辺の交通環境の形成を図る。
- (2) 中央図書館を市民利用のしやすい駅・バスターミナル近接地に建設し、芸術文化ホール等既存の文化施設との連携による教育文化機能の充実を図る。
- (3) 計画的にまとまった規模の駐車場を駅周辺に確保し、鉄道、バス利用の促進による環境負荷の軽減に寄与するとともに、図書館等利用者への利便性を図る。
- (4) 駅周辺の歩行者環境向上を図る。南北横断地下道は昇降施設設置等のバリアフリー化工事を実施する。

2. 中央大通沿い骨格軸周辺

市庁舎を中央大通沿い東一丁目の複数街区に広がる位置とし、関係権利者の合意を得たうえで、事業の推進はまちづくり会社が主体となり、国の中心市街地の活性化施策、まちづくり交付金等の支援を受け、公共駐車場、多目的広場や地域交流施設と一体的な行政核ゾーンとし、地域再活性化を推進する。西一丁目側は空き店舗等の再開発を誘導し、福祉施設等と住宅、店舗等の複合施設化を推進する。

そのためには

- (1) 東一丁目の再開発対象区域は資料1に示す複数街区の範囲とし、街区を再編し、新市庁舎、経済センター、既存店舗、まとまった規模の駐車場を含めた一体的な複合開発を推進する。
- (2) 市庁舎を含む建築物の高さや大きさは、街区のスケール、周囲の景観・環境に配慮する。また北見らしさ、地場産材の活用も含め、地域産業の振興に寄与することが望ましい。
- (3) 市庁舎施設のうち周囲の店舗に依存しうるものは省くとともに、低層部の市民利用施設は地域交流センターと併用するなど、極力スリム化、既存ビルの再活用なども含む全体のコスト軽減を図る。
- (4) 多目的広場を中央大通側に確保し、交流・イベント広場として市民活動の拠点として

整備する。市庁舎の低層部の地域交流センターと一体的に活用できるよう配慮する。

- (5) 中央大通を緑豊かなシンボル軸として位置づけ、街路樹の育成を図るとともに、沿道の街並み景観形成等の検討を行う。
- (6) 西一丁目において民間再開発事業を推進し、上層部に住宅、下層部に店舗、中間部に子育て支援や老人向けの福祉施設等の公共施設を配置する形の複合型再開発の誘導を図る。

3. 高度医療拠点周辺

高度医療拠点周辺は現在の北見赤十字病院を核とし、小公園・中央公園の緑を充実した街なか居住ゾーンとして位置づける。

そのためには

- (1) 北見赤十字病院は市民だけでなく広くオホーツク圏域の人々の健康と命を守る医療拠点として重要な施設であり、現位置周辺に残ることを前提として都市再生の施策展開を図る。
- (2) 市庁舎の東一丁目への移転が実現した場合は、土地区画整理事業等による街区形状の整序等を通し、病院機能の充実に資するように配慮する。機能拡充に関しては、中心市街地の活性化に関する国の支援策も活用する。
- (3) 小公園は街区形状の整序に合わせて極力拡充の方向とし、緑豊かな市民のための公園として再整備する。
- (4) 中央公園は現在のイベント広場機能を中央大通沿いの多目的広場に移設し、周辺居住者のための公園として再整備する。

・付記 北見市財政に対する負担軽減策の検討

上記の都市再生事業を推進するに当たっては、多額の財政支出は不可避と言わざるを得ない。そのため、極力事業費の削減を図り、市財政能力の範囲の中で段階的に事業を進めるとともに、前述のように中心市街地活性化のための様々な国の支援事業の導入、合併特例債の活用など、負担軽減の方策を検討されることを要望する。

以上

資料 1 : 市庁舎建設候補地と各敷地の特徴

市庁舎建設候補地



各敷地の特徴

候補地	現在地	駅周辺	中央大通沿い
候補敷地 (図参照)	<ul style="list-style-type: none"> 現市庁舎敷地 	<ul style="list-style-type: none"> 線路北側の JR 貨物用地 	<ul style="list-style-type: none"> 東一丁目 (北 2 ~ 4 条)
計画概要	<ul style="list-style-type: none"> 現在の市庁舎敷地に建設する。 高層建物が想定される。 	<ul style="list-style-type: none"> 駅北側の JR 貨物敷地を利用し、敷地形状が細長いため、高層建物が想定される。 	<ul style="list-style-type: none"> 街なかであることより周辺市街地へ配慮して比較的低層建物とし、複数街区にまたがって計画する。
利便性	<ul style="list-style-type: none"> 現状と変わらず。 高台にあるため、冬季に高齢者が坂道を上り下りするのに不便。 公共交通利用者の利便性は現在と変わらない。 	<ul style="list-style-type: none"> 駅、バスターミナルに隣接し、公共交通利用者の利便性が高まる。 敷地に隣接して平面駐車場の確保が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 現在地と比較すると公共交通拠点に近くなり、利便性は高まる。 商店街に隣接する。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 既存位置であり、市民に馴染み深い位置である。 	<ul style="list-style-type: none"> 関係権利者との協議が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 建物が小規模に分節されるため、地場の技術、材料を活用しやすい。 関係権利者との協議が必要。

候補地ごとの市庁舎関連事業の概算事業費の比較

候補地	現在地	駅周辺	中央大通沿い	
算出の規模	地下1階、地上10階 20,000㎡ 専用駐車場260台	地下1階、地上14階 20,000㎡ (うち2,000㎡を地域交流施設) 専用駐車場160台(+公共駐車場100台)	地下1階、地上5階 20,000㎡ (うち2,000㎡:地域交流施設、うち2,600㎡:既存建物の改修活用) 専用駐車場160台(+公共駐車場100台)	
事業手法	単独事業	単独事業	まちづくり会社による事業	単独事業(参考)
建設費等の支出	<ul style="list-style-type: none"> ・本体工事費 ・専用駐車場工事費(260台) ・現市庁舎除却、整地費 ・仮庁舎費等 <p style="text-align: center;">84億円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本体工事費 ・用地費及び補償費 ・専用駐車場工事費(160台) ・公共駐車場工事費(100台) ・現市庁舎除却、整地費 <p style="text-align: center;">90億円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市庁舎床取得費(建物+用地) ・専用駐車場床取得費(160台) ・公共駐車場整備費(100台) ・現市庁舎除却、整地費 <p style="text-align: center;">90億円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本体工事費 ・用地費及び補償費 ・専用駐車場工事費(160台) ・公共駐車場工事費(100台) ・現市庁舎除却、整地費 <p style="text-align: center;">93億円</p>
収入(国庫補助金等充当額)	・なし	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり交付金 ・交通結節点改善事業(公共駐車場) ・暮らし・にぎわい再生事業(現市庁舎除却、整地費) <p style="text-align: center;">5億円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり交付金 ・地方道路交付金事業(公共駐車場) ・暮らし・にぎわい再生事業(現市庁舎除却、整地費) ・市街地再開発事業補助 <p style="text-align: center;">19億円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり交付金 ・地方道路交付金事業(公共駐車場) ・暮らし・にぎわい再生事業(現市庁舎除却、整地費) <p style="text-align: center;">8億円</p>
その他の市支出	・なし	・なし	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業補助(市事業主体:まちづくり会社) <p style="text-align: center;">7億円</p>	・なし

市負担額	84億円	85億円	78億円	85億円
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

本体工事費	・ 既存建物を利用しながらの工事となる。	・ 鉄道近接工事のため工事費が高む。	・ 比較的低層とすることで建設単価は一般的に低くなる。	
用地費	・ 用地費は不要。	・ 用地費及び補償費が必要。	・ 用地費及び補償費が必要。	
駐車場	・ 260台を専用駐車場(立体)。	・ 周辺施設を含めて駐車場需要が高く、あわせて公共駐車場を整備。	・ 周辺施設を含めて駐車場需要が高く、あわせて公共駐車場を整備。	
現市庁舎		・ 除却、整地に補助が利用可能。	・ 除却、整地に補助が利用可能。	
補助など	・ 合併特例債の適用。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 合併特例債の適用。 ・ 他の国の支援事業を活用可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 合併特例債の適用。 ・ 他の国の支援事業を最も活用可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 合併特例債の適用。 ・ 他の国の支援事業を活用可能。
その他			・ 一部機能を街なか施設と連携することによる面積削減の可能性が高い。	

市庁舎位置ごとの都市再生への効果の比較

候補地		現在地	駅周辺	中央大通沿い
拠点形成への効果	複合交通・地域交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> 図書館を配置することにより、複合交通機能と市民交流機能が複合した拠点形成を図ることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 図書館を配置することで、市の中心的な公共サービス機能が駅周辺に集約されることになる。 	<ul style="list-style-type: none"> 図書館を配置することにより、複合交通機能と市民交流機能が複合化した拠点形成を図ることができる。
	高度医療拠点周辺	<ul style="list-style-type: none"> 現在の敷地の範囲内での建替えのため、高度医療拠点強化が難しい。 	<ul style="list-style-type: none"> 現在の病院敷地での建替えだけでなく、市庁舎跡地活用による拠点性向上の可能性はある。 	<ul style="list-style-type: none"> 現在の病院敷地での建替えだけでなく、市庁舎跡地活用による拠点性向上の可能性はある。
中央大通・骨格軸形成への効果		<ul style="list-style-type: none"> 民間の開発誘導等により沿道の再整備を進める必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間の開発誘導等により沿道の再整備を進める必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 軸における機能充実を図り、軸沿いの土地利用、街並みづくりを先導することができる。 一部機能を周辺施設と連携することで人の流れができる。
周辺への波及効果		<ul style="list-style-type: none"> 都市機能の配置はこれまでと変わらず、中心市街地活性化への効果は小さい。 	<ul style="list-style-type: none"> 市庁舎利用者等人的の流れが駅周辺で完結し、中心市街地活性化への効果は小さい。 	<ul style="list-style-type: none"> 商店街と隣接し、市役所の賑わいが商店街等へ及び可能性が期待でき、中心市街地活性化への効果が大きい。
景観への影響等		<ul style="list-style-type: none"> 高台の高層建築となり、景観的に眼をひく存在となる。 北見らしい景観を損なう可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 高層建築物となり、景観的に眼をひく存在となる。 北見らしい景観を損なう可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 低層に抑えることにより、街なか景観形成の先導的役割として位置づけることができる。 周辺の街区のスケールを尊重し、分節化することにより、施設のボリューム感を抑え、見通し等を確保することができる。

都市再生にかかる概算事業費

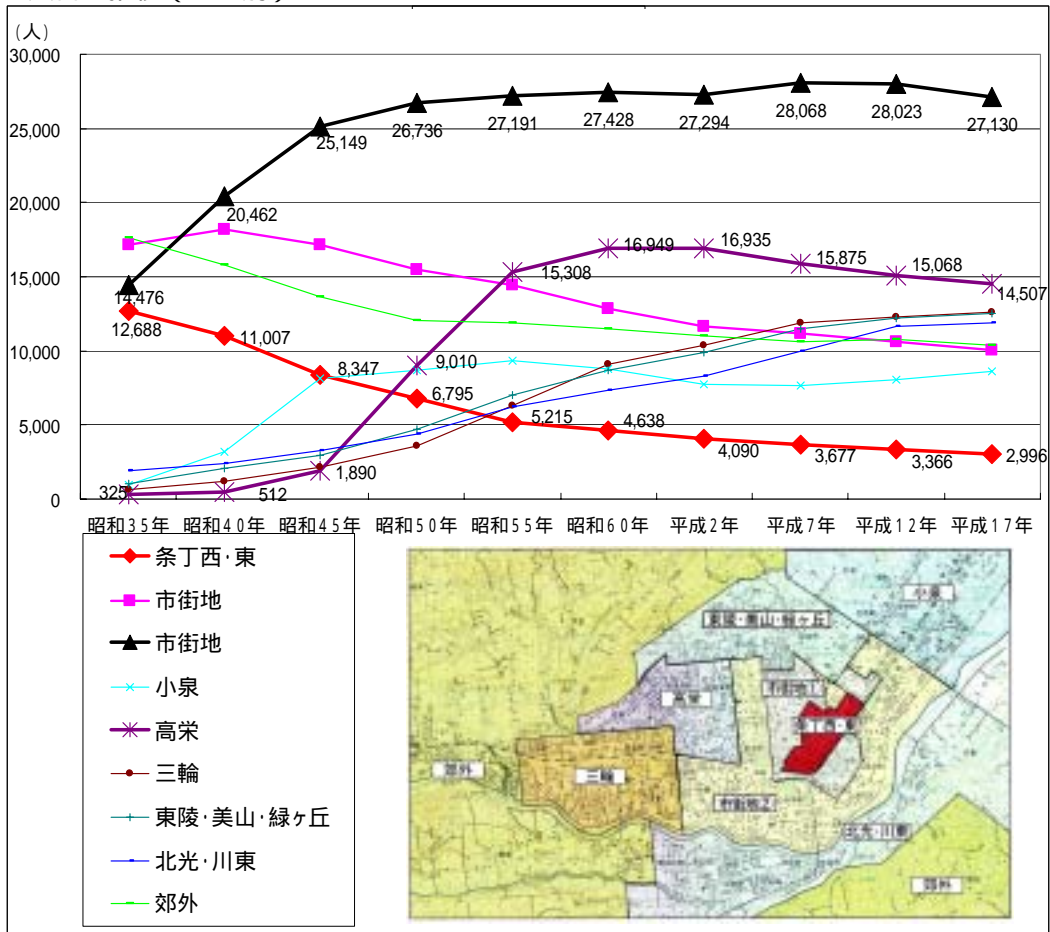
・表中の数字は左から「支出(事業費)合計」「収入(補助金等充当額)」「市負担額」(単位は億円)

市庁舎位置 都市再生事業	現在地	駅周辺	中央大通沿い (市庁舎はまちづくり会社による事業)
複合交通・地域交流拠点	駅前広場改修 中央図書館の建設 観光情報センター拡充 南北地下通路改修(バリアフリー) 駐車場整備 33 5 28	市庁舎の建設 駅前広場改修 中央図書館の建設 観光情報センター拡充 南北地下通路改修(バリアフリー) 駐車場整備 118 8 110	駅前広場改修 中央図書館の建設 観光情報センター拡充 南北地下通路改修(バリアフリー) 駐車場整備 33 5 28
中央大通・骨格軸沿道	沿道開発誘導(市街地再開発事業補助) 多目的広場整備 駐車場整備 イベントホール(現経済センターホール代替)整備 中央大通改修 28 7 21	沿道開発誘導(市街地再開発事業補助) 多目的広場整備 駐車場整備 イベントホール(現経済センターホール代替)整備 中央大通改修 28 7 21	市庁舎の建設(床取得) 沿道開発誘導(市街地再開発事業補助) 多目的広場整備 駐車場整備 イベントホール(現経済センターホール代替)整備 中央大通改修 105 23 82
高度医療拠点周辺	市庁舎の建設 現市庁舎の解体・整地 小公園・中央公園改修 85 1 84	街区の整序 現市庁舎の解体・整地 小公園・中央公園改修 6 2 4	街区の整序 現市庁舎の解体・整地 小公園・中央公園改修 6 2 4
事業費	146 億円	152 億円	144 億円
収入(補助金等)	13 億円	17 億円	30 億円
市負担額	133 億円 (市庁舎関連：84 億円) (その他事業：49 億円)	135 億円 (市庁舎関連：85 億円) (その他事業：50 億円)	114 億円 (市庁舎関連：78 億円) (その他事業：36 億円)

表中の数字はいずれも概算値であり、設計等による詳細なものではない。
 国庫補助等の制度等を最大限活用することを前提とした試算である。
 現在地以外は現市庁舎跡地の他用途への利用が可能となる。
 高度医療拠点の拡充にかかる事業費は計上していない。

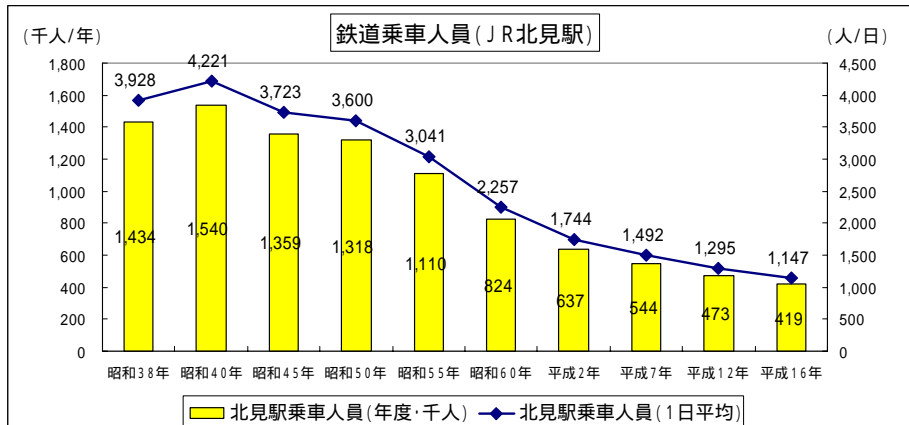
中心市街地の現況

人口の推移（地区別）

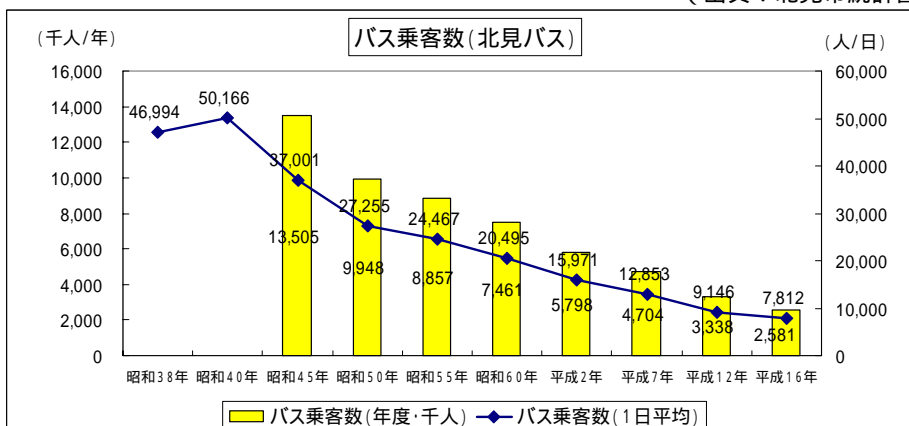


(出典：北見市統計書、国勢調査)

鉄道・バス乗車客数の推移



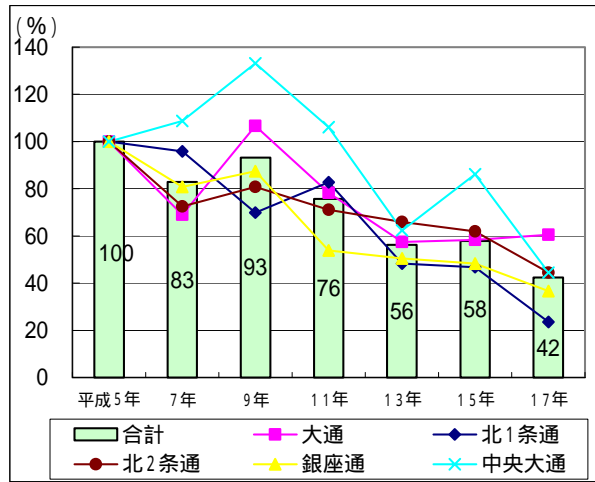
(出典：北見市統計書)



(出典：北見市統計書)

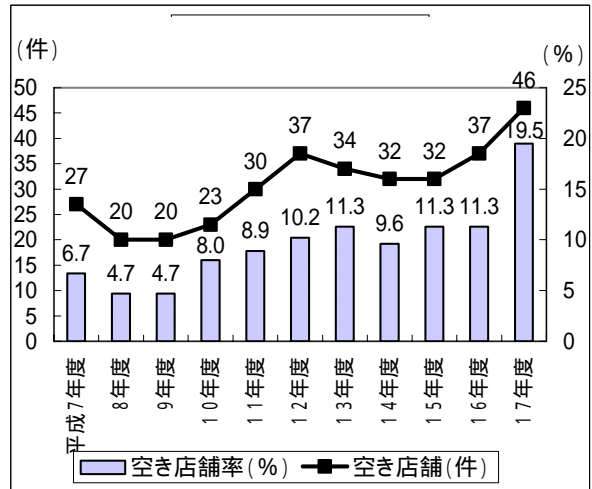
歩行者数の推移

[平成5年を100とした場合]



(出典：商工会議所、歩行者通行量動態調査)

中心商店街の空き店舗の推移

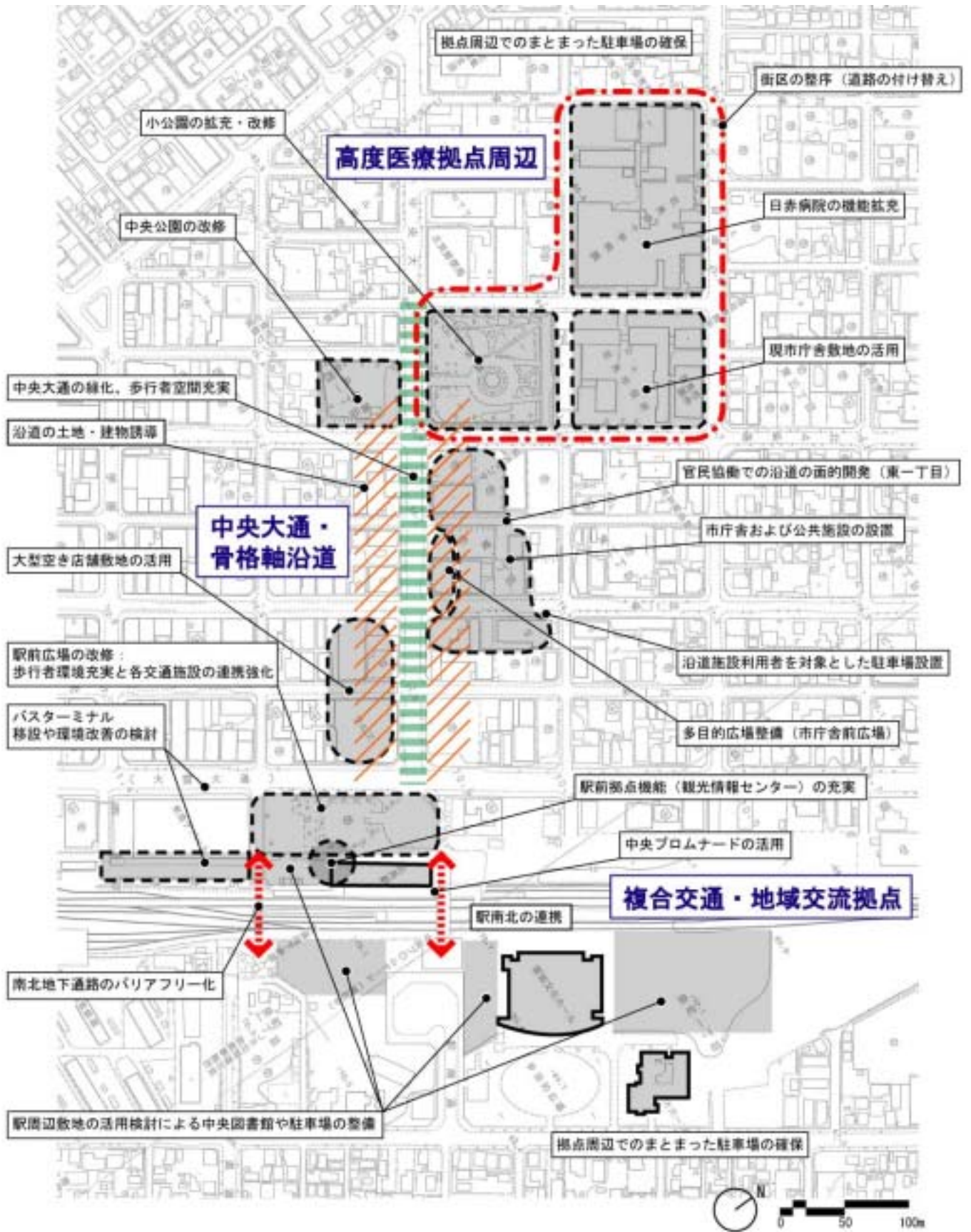


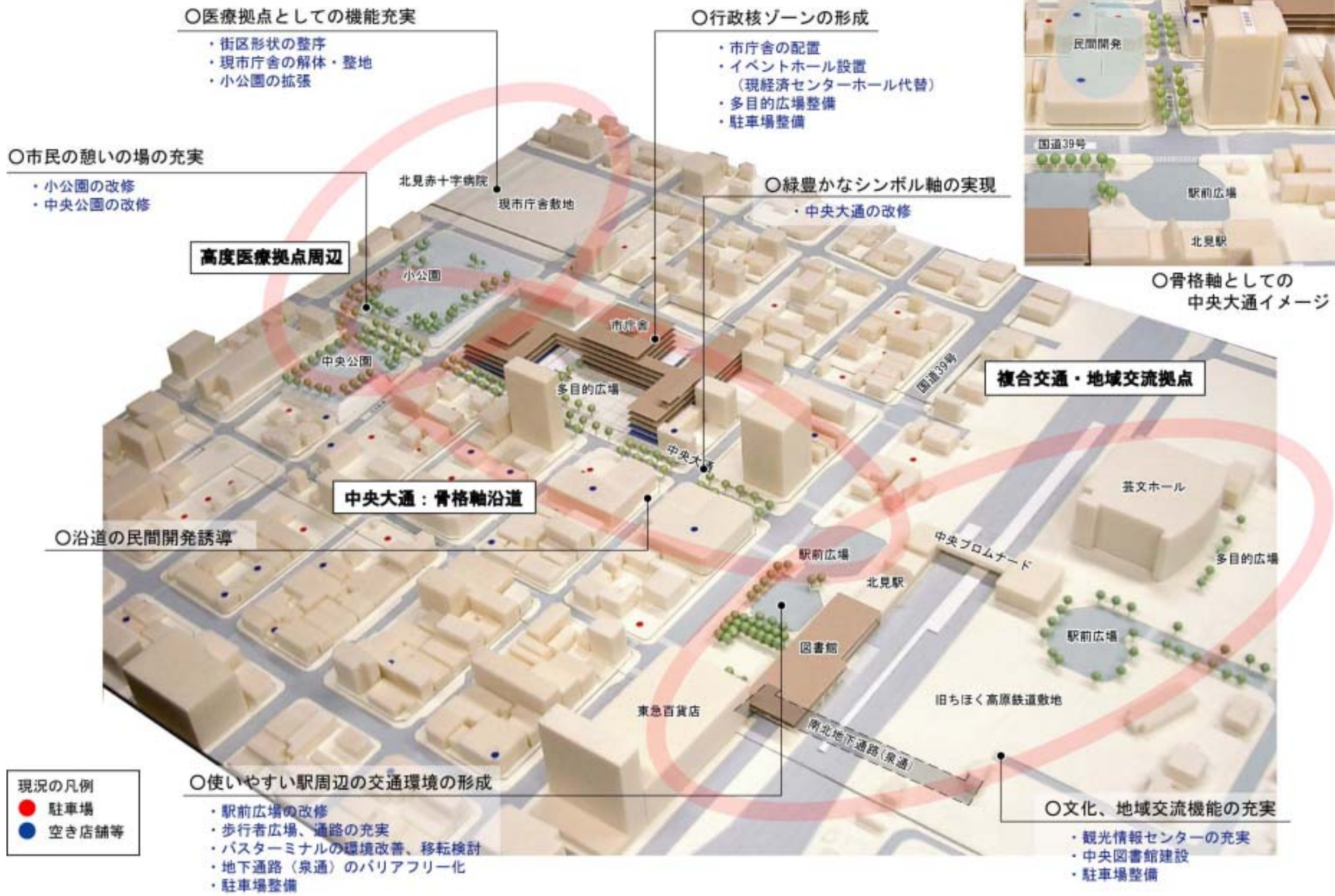
(北見市調べによる)



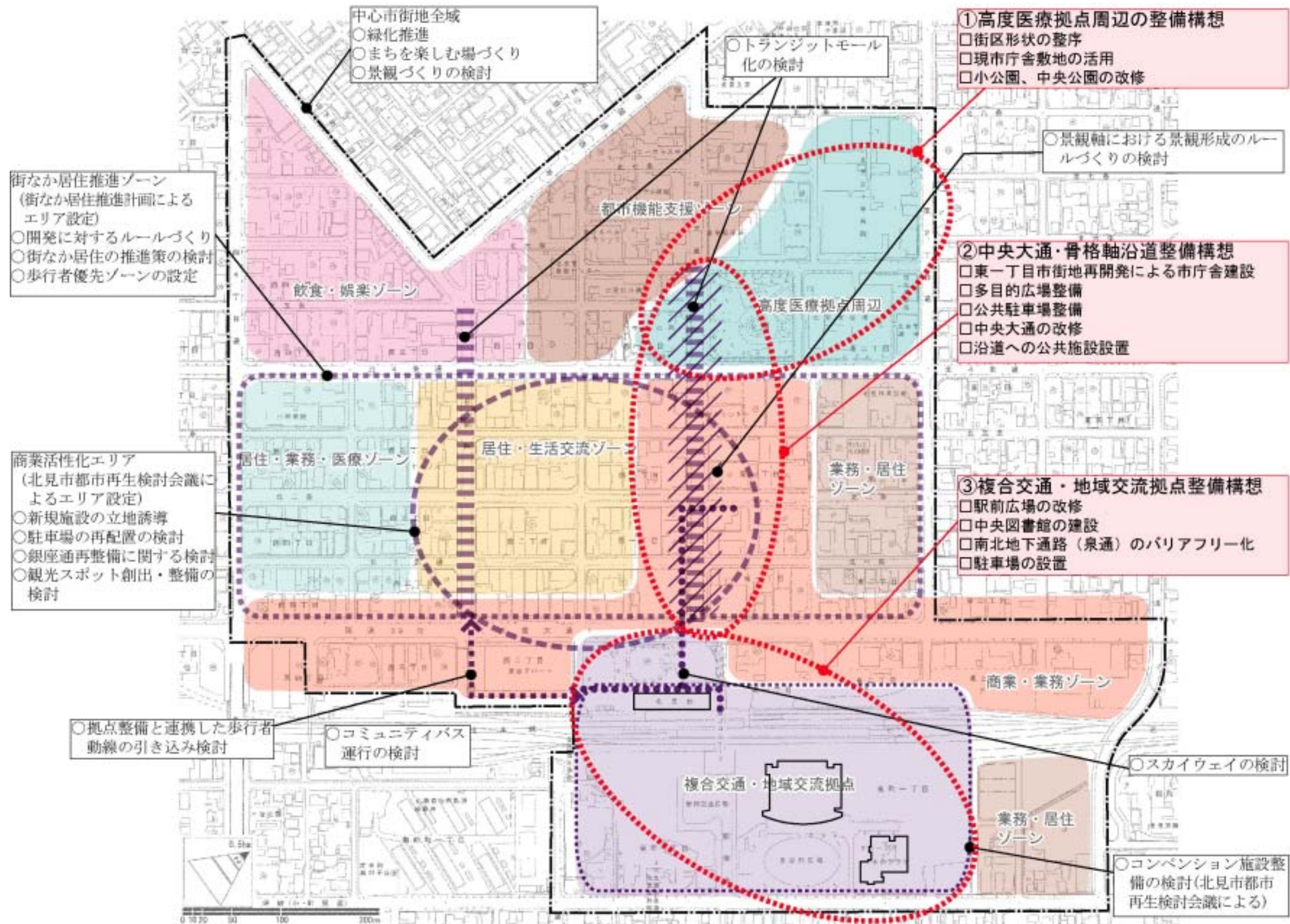
(平成18年現在、北見市調べ)

2 拠点 1 軸の具体化構想





【参考】都市再生関連メニュー



※：①②③は北見市都市再生専門会議で検討した2拠点1軸実現のための施策
それ以外は、大きな目標を推進するための関連整備メニュー（今後の検討課題）

合併特例債

- ・ 合併市町村が、まちづくり推進のため市町村建設計画に基づいて行う事業や基金の積み立てに要する経費について、合併年度及びこれに続く10年間に限り、その財源として借り入れることができる地方債
- ・ 合併特例債が充当できるのは、対象事業費の概ね95%で、その元利償還金の70%は普通交付税によって措置される。

<対象となる事業>

合併協議会が作成する「市町村建設計画」に基づいて行う次の事業又は基金の積立てのうち、特に必要と認められるもの。

合併市町村の一体性の速やかな確立を図るために行う公共的施設の整備事業

合併市町村の均衡ある発展に資するために行う公共的施設の整備事業

合併市町村の建設を総合的かつ効果的に推進するために行う公共的施設の総合整備事業

合併市町村における地域住民の連帯の強化又は合併関係市町村の区域であった区域における地域振興等のために設けられる基金（合併市町村振興基金）の積み立て

<用語の解説>

まちづくり会社

まちづくりを目的とした法人。決まった定義はないが「正規の組織、非政府組織、自発的設立、自治的運営、非営利活動」を基本としたまちづくりにおけるNPOの一つと考えられる。任意団体や会社組織の形態をとる場合が多いが、民法第34条に基づく公益法人（財団や社団）や、特別法による学校法人、社会福祉法人、医療法人などの公益法人でも、まちづくり会社と呼ばれるものはある。市街地再開発事業においてはTMC（タウン・マネジメント・センター）などがこれに該当すると考えられる。

街なか居住

郊外での住宅開発や大型小売店の立地等により、かつてにぎやかであった地方都市の街なか（中心市街地）の人口減少、商業・業務機能の衰退衰退が進み、空洞化が深刻化しています。その結果、空き地の増加、建物の老朽化等による町並みの崩壊、コミュニティの劣化、空家・空き店舗の増加による活力の低下等が進んでいます。

少子・高齢化社会や環境問題への対応を考えると、街なかにコンパクトに居住することが求められており、“街なか居住”の推進が必要とされており、以下のメリットや社会的意義があげられている。

「環境問題への対応」「少子・高齢化への対応」「多様な機能の集積」「歴史や文化の継承」