

複合庁舎建設等まちなか再生基本計画策定に向けた中間報告

第11回まちづくり懇談会資料

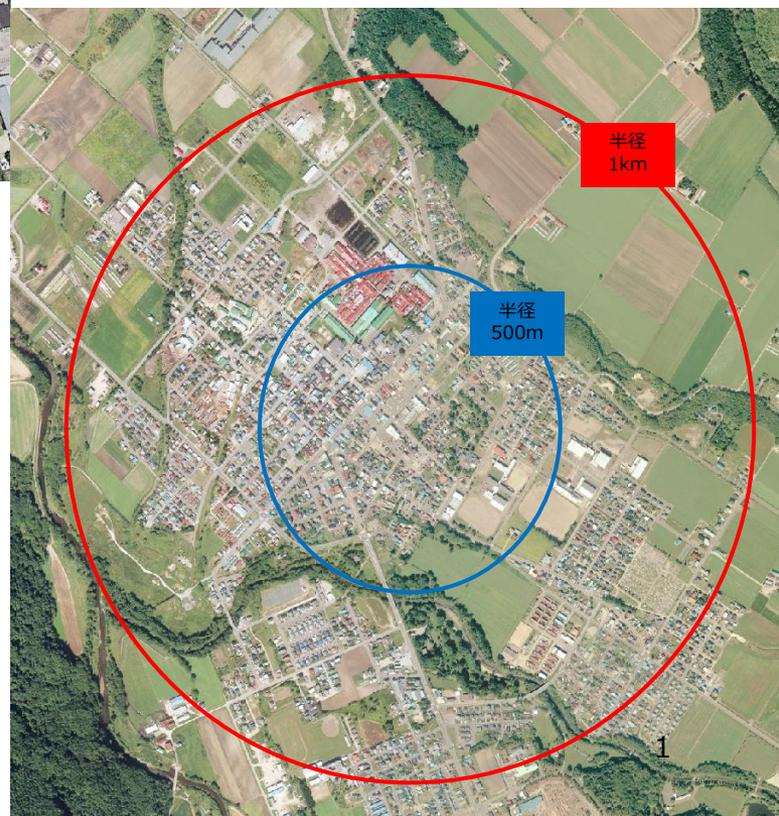


10年後の津別町を考える ～地方創生事業 と まちなか再生事業～

まちなか再生の意義

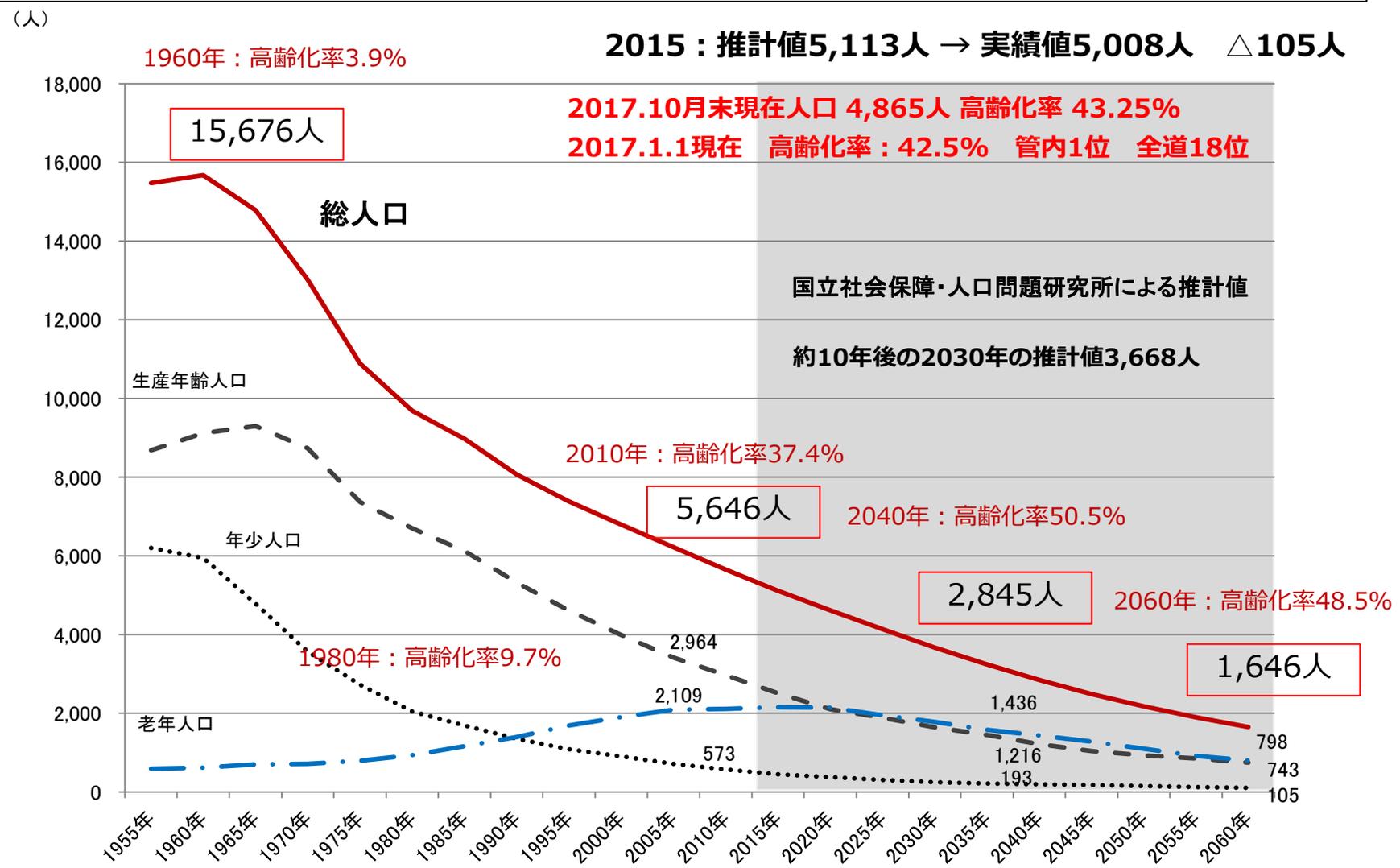
- ・ **歩いて暮らせるまち**（少しずつ中心市街地に施設を集約して町の暮らしやすさ度合い向上、今の住民が住みやすい町づくり）
- ・ **賑わいづくり、居場所づくり**（中心市街地に賑わいを再生し、人が集まりやすい環境をつくる）
- ・ **人の流れを変える**（通過者・車、訪問者、観光客を町に留める仕掛けづくり、交流人口増加、住みたくなる町化）
- ・ **街が変わるきっかけづくり**（買い物環境、空き家・空き店舗利活用）

※ハード事業&ソフト事業 × 新しいもの&古い（今あるもの）



1. 津別町人口推計

津別町の総人口及び年齢3区分別人口の推移（1955年～2060年）



(出典) 2010年までは国勢調査（合併も考慮）、2015年以降は「日本の地域別将来推計人口（平成25（2013）年3月推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）に基づき作成

2-1. これまでの経過

第5次総合計画策定時の各部会討議で 出された主な課題

- ・ 街が暗い
- ・ 中心市街地に活気がない
- ・ 空き店舗や空き家が多い
- ・ 若者が働く場がない
- ・ 高齢者や女性たちが交流する場所が少ない
- ・ 情報の発信がない



まちなか再生協議会委員(20名)
〈会議21回・ワークショップ多数〉

津別高校生 (延べ参加者48名)

総合戦略会議委員(10名) 〈会議8回〉

町民ワークショップ、その他の取組み
〈若手参加者中心に複数回〉

津別町及び中心市街地の現状と課題

- ・ 人口の減少、少子高齢化、中心市街地の衰退 ⇒ 町の活性化の必要性
- ・ 空き家・空き店舗の存在
⇒ 商店の存続、町並み形成
- ・ 大型施設の老朽化 (役場庁舎、農協事務所、消防庁舎等々)
- ・ 不足施設 (図書館、健康福祉センター) ⇒ 図書館を望む声多数、健康福祉センターは総合計画に記載あり
- ・ 公共交通機関の不足 (超高齢化社会に向けて)
⇒ コンパクトシティ、まちなか居住の推進

※ 専門知識、ソトモノ目線
ワカモノ目線・住民意見の必要性

◆ まちなか再生協議会による検討

◆ 筑波大学との共同研究

2-2. まちなか再生協議会、津別高と筑波大連携事業及び各種ワークショップでの意見のまとめ

空き家・空き店舗、空き地の利活用

- ・ゲストハウス
- ・シャッターアート
- ・**空き家・空き店舗改修** ・空き家管理
- ・空き家リフォーム ・リノベーション
- ・**アンテナショップ・チャレンジショップ**
- ・**空き地をまとめて広い土地化**
- ・空き家利用の宿泊施設 ・借主負担型DIY

住宅整備

- ・**ちょっと暮らし住宅** ・**移住促進住宅**
- ・クリーンなエコハウス ・CLTタワー・土地の分譲
- ・テラスタウン津別(町外者と町民の交流、ログハウス作成キット協働製作による交流)
- ・企業社宅整備による職住接近化 ・オール津別住宅

ソフト事業系

- ・営業店マップ ・交通環境整備 ・国道沿いに共通看板設置(看板統一化) ・**情報発信強化** ・子どもに誇れる町・地域住民が法人等を組織して運営・農林業で活性化 ・フラワーロード化・高齢者による子育て支援
- ・津別高校魅力化計画・商店街の活性化(店舗塗装ボランティア、起業家育成プログラム)

買い物拠点、賑わい創出

- ・**買い物拠点** ・**大きな駐車場**
- ・**集いの場(居場所)** ・**フリースペース**
- ・カフェ ・ショップ ・**まちの駅** ・**ポケットパーク**
- ・アンテナショップ ・チャレンジショップ
- ・**中心市街地に道の駅** ・**複合商業施設**
- ・立ち寄りスポット化 ・おばあちゃんごはんの店

観光

- ・**特産品**、**名所**、**ルート創り** ・クマヤキの名物化
- ・**半日滞在型観光コース創り**(森林セラピー&カフェ等)
- ・「道の駅あいおい」の観光拠点化 ・史跡表示板
- ・通りにおもしろい名前をつける

エネルギー

- ・再生可能エネルギー・バイオマスエネルギー
- ・足湯 ・**熱源共同利用** ・年中花が咲く場所

その他

- ・**屋根付スペース** ・**大きな公園** ・**明るい街灯**
- ・**大きな共同駐車場** ・役場を丸玉所有地に
- ・役場跡地をツルハに ・大学誘致 ・ウッドロード整備

総合計画策定時の各部会討議の「何を望むか」の項目にも同じようなテーマが出されている。課題解決へ向けた取り組みが求められている。

3. 津別町地方創生総合戦略

地域再生への取組み指針

津別町まち・ひと・しごと創生総合戦略

平成27年10月策定

基本目標 1
津別町における
安定した雇用を
創出する

基本目標 2
津別町への新し
いひとの流れを
つくる

基本目標 3
若い世代の結
婚・出産・子育
ての希望をかな
える

基本目標 4
津別町の特長を
生かした地域を
つくり安心なく
らしを守る

産業振興
雇用拡大-新規起業
サテライトオフィス

交流人口増加
移住促進

結婚支援
子育て支援策充実

まちなか再生
共生型地域実現

稼ぐ
所得増加
新たな雇用

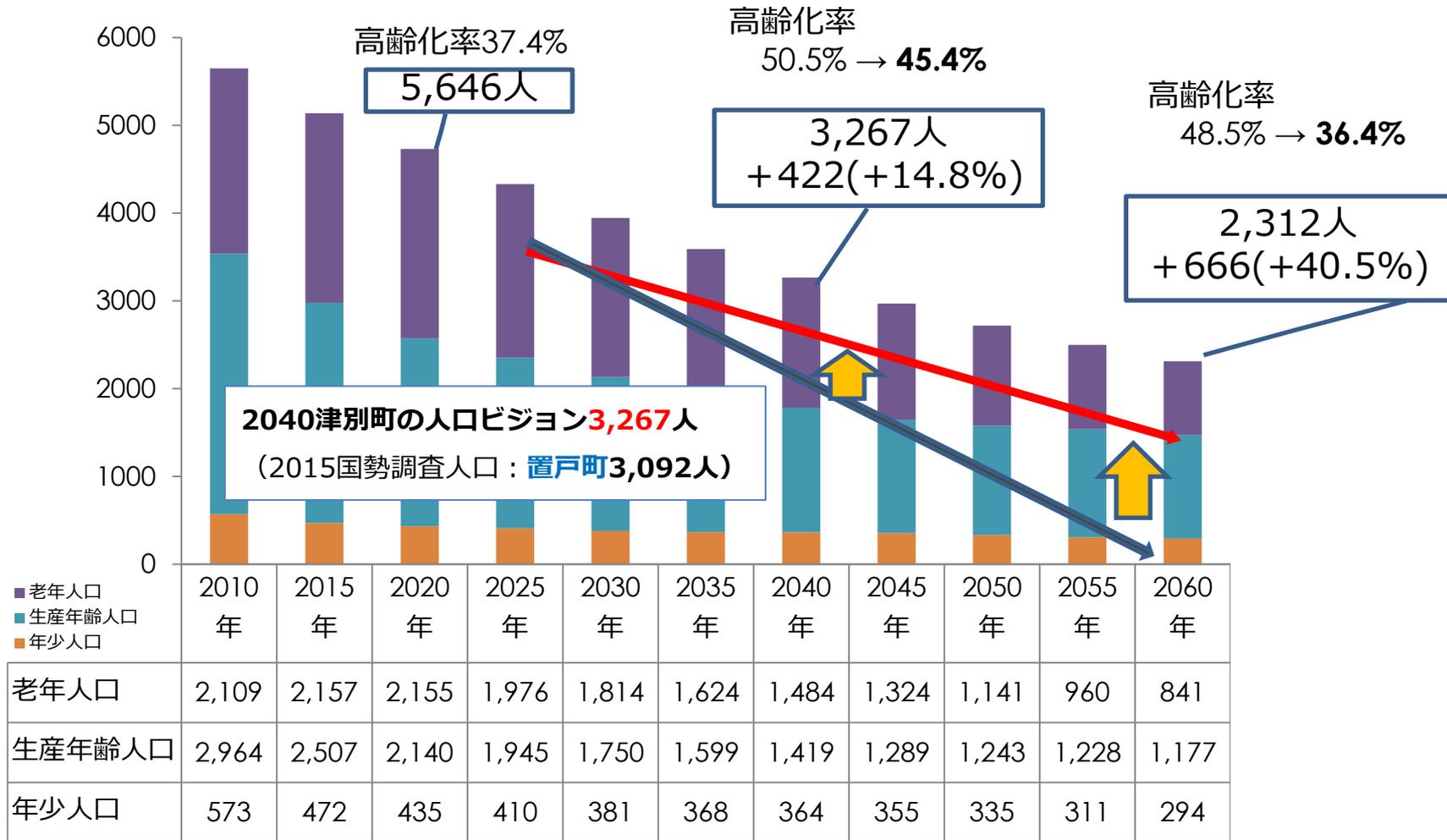
人材補強（流入）
新たな担い手
生産年齢人口強化

持続可能な地域
賑わい・活気
移住のきっかけ

賑わいの創出
住みやすい町
支え合う町

3-5. 津別町人口ビジョン

地方創生事業・まちなか再生事業で減少を抑制



地方創生事業・まちなか再生事業で町の賑わいを再生
ハード整備とソフト事業の両輪で再生実現

4-1. まちなか再生事業 及び 庁舎等施設整備に係る経過について

4-2. これまでの経過まとめ

- ① **役場庁舎の老朽化・耐震性能不足**（耐震調査：平成25年度）
耐震改修による対応は、経費面と長寿命化の限界から現実的でない
津別病院は、耐震性あり、改修にて対応する見込み
- ② 総合計画での中心市街地活性化の進捗がないことの指摘
- ③ **まちなか再生協議会**主体に筑波大学との共同研究による検討
平成27年度から平成28年度
- ④ 平成28年度まちづくり懇談会 複合庁舎建設等に係る考え方提
示 **合築要請文書 農協 H28.10.27 北見信金 H28.12.8**
- ⑤ (株)コムズワーク（コンサルタント会社）を加えた計画策定
平成29年度 複合庁舎建設等まちなか再生基本計画

4-3. これまでの経過まとめ

① **議会議事堂、林業研修会館**の耐震性能の欠如

耐震改修による対応は、経費面と長寿命化の限界から現実的でない
議会機能、会議・研修室機能等一体的な計画の中で再整備が必要

② 再生可能エネルギー利活用による**熱供給施設等**の整備

一体的な計画の元に整備が求められ、手法・規模・位置等の検討に基づいた整備が必要

③ **消防庁舎**の近い将来の建替え

防災減災の観点から一体的な計画の元に、近い将来での建替えが必要

④ **スーパーマーケット、買物環境整備と複合商業施設**

適正規模による町民の買い物環境と町外者への販売拠点整備が必要

⑤ **駐車場、緑地帯**（憩いの場、公園等含む）

町有地、空き地のない中で、これらのニーズを満たすために、ビルド
&スクラップで一定のとちの確保が必要

⑥ **図書館**

複合施設化も含め求められる読書環境等の整備実現を目指すことが必要

5-1. 平成29年度の取組みとゾーニング案 (施設配置案) について

5-2. アンケート結果

町民アンケート結果抜粋（町民500名配布 ⇒ 回収184名 36.8%）

○津別町で改善してほしいこと

平成27年6月実施

「食料品や日用品の買い物環境が充実してほしい」が最も多く**25.5%**

町民アンケート結果抜粋（町民1,000名配布 ⇒ 回答率28.6%）

○現在の役場について

平成29年8月実施

「施設・設備が老朽化している」が最も多く**83.7%**

「駐車場が少ない・不十分」が**69.6%**

「プライバシーへの配慮、授乳室等子育て者への配慮、高齢者・障がい者への配慮」が不足しているがそれぞれ**60%台**で高い

○新庁舎に求めるもの

「災害時の防災拠点」が最も多く**50.2%**

「現在の役場への不足する点、上記、駐車場、プライバシー、高齢者・障がい者への配慮」が**30%**から**40%**台、「建設、維持管理コストを抑制し必要最小限に」とするものも**30.4%**で高い

○中心市街地や新庁舎周辺に整備すると良いと思う施設・機能

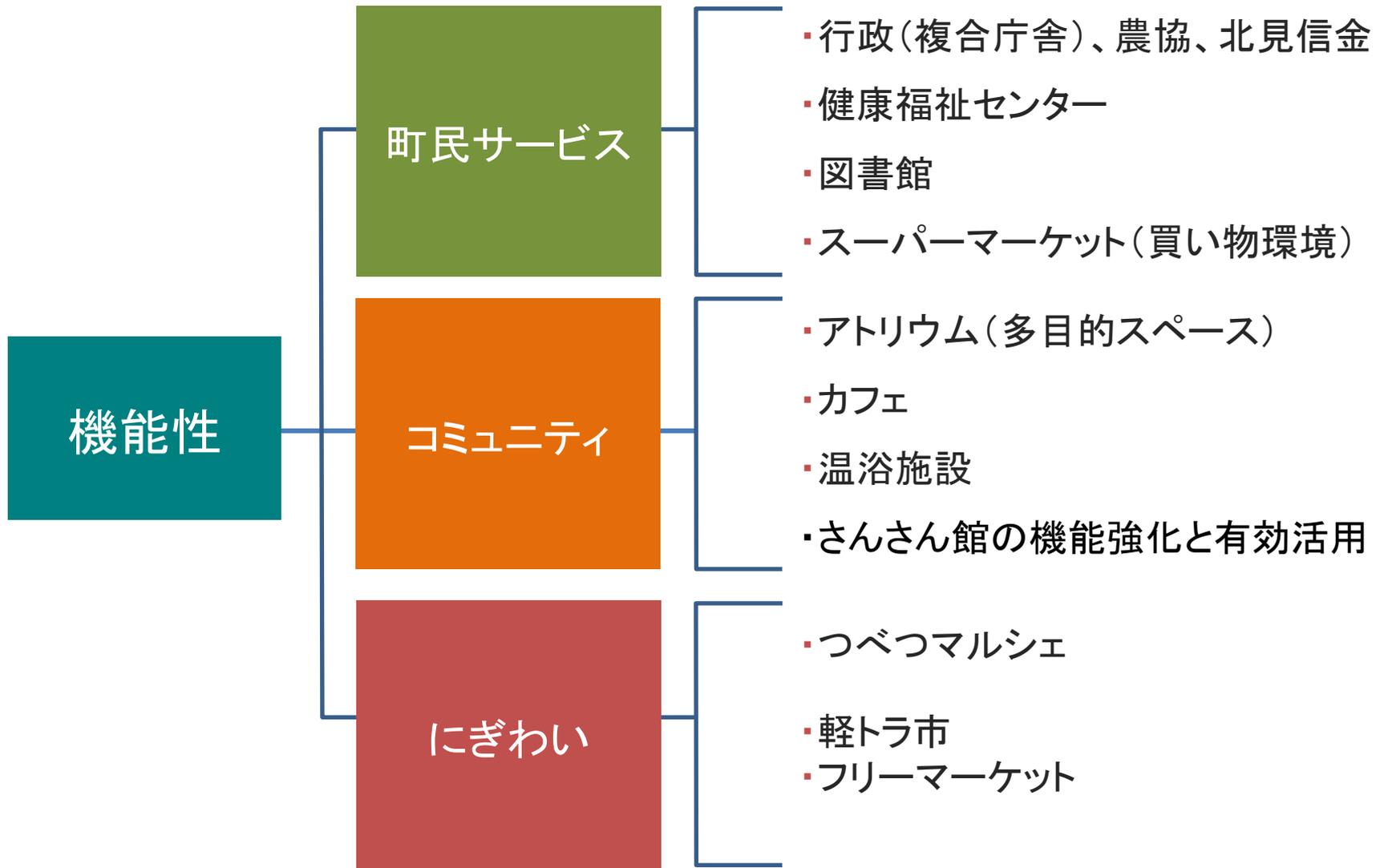
「津別町の特産品を飲食・販売できるアンテナショップ」が最も多く**38.2%**

「図書館、休憩や歓談等自由に気軽に利用できる空間、バスターミナル」がそれぞれ20%半ばで高い

○日常生活を送る上で、町内に必要だと思う店舗

「ドラッグストアー」が最も多く**33.0%**、次いで「スーパーマーケット」で**21.4%**

5-3. これまでの話し合い、意見、事業者要請から、まちなかに求められる機能性と拠点施設



6 . 複合庁舎建設等まちなか再生基本計画策定に係る ゾーニング案（施設配置案）(株)コムズワーク策定支援

10年後の津別町に向けて

10年後の津別町…

現在の子どもから高齢者までの町民と、これから生まれてくる子ども、津別出身者のUターンを含めた移住者が暮らす町（暮らしたくなる町）

10年後の津別町に向けて①

【出典】 ● 協議会、WS ● 総合計画 ● 両方で出されている意見

● 利便性が高く防災機能に優れた新庁舎の整備

● 施設・機能の集約化による小さな拠点づくり

● 健康医療・福祉と連携した行政サービスのワンストップ化

● 図書館（図書機能）の充実

● 町民が気軽に集える「憩いの場」の創出

● まちなかににぎわいを生む地域活動・多世代交流の拠点づくり

● 都市間・町内交通の基幹となるバスターミナルの改修整備

● 高齢化や町民ニーズに対応する交通の充実化

● JAビル交差点周辺を中心とした買い物環境の整備

● さんさん館周辺や商店街、飲食店と連携したにぎわい空間づくり

● 特産品販売拠点（アンテナショップやマルシェ等）の整備

● 空き地等を活用した大型駐車場の整備

● 「健康福祉センター」の整備

● 健康づくり・介護・福祉の支援センター機能の充実

● 空き家活用による宿泊施設・住宅整備
（ゲストハウス・簡易宿泊施設・リノベーション住宅等）● 空き家・空き店舗を活用した創業支援の拠点整備
（コワーキングスペース、サテライトオフィス、チャレンジショップ、カフェ等）

● 高齢者仕様、若者の定住促進等、多様なニーズに対応した住宅整備

● 地域材を利用し、環境に配慮した住宅づくり

● 国道240号の五差路周辺をウェルカムゾーンとして整備

● 「木のまちつべつ」を象徴する統一デザインによる景観整備

新役場庁舎を中心としたコンパクトシティの拠点
町民サービスエリアの確立にぎわいを生む地域交流の拠点としての
コミュニティエリアの整備町内交通 & 交流拠点の整備
交通体系の再整備交流人口拡大のための新たな「まちの顔」づくり
にぎわい拠点の形成健康福祉センターと津別病院を核とする
「健康・医療」エリアの確立まちなかに新たなコンテンツを創造する自由で多様な拠点づくり
空き家・空き店舗の活用まちなか居住・定住促進
福祉・住宅ゾーンの整備木のまちつべつを象徴する
まち並みの景観整備

10年後の津別町に向けて②

新役場庁舎を中心としたコンパクトシティの拠点
町民サービスエリアの確立

- 役場庁舎
- 図書館
- JAつべつ(金融含む)
- 北見信用金庫

町民サービス
ゾーン

にぎわいを生む地域交流の拠点としての
コミュニティエリアの整備

- アトリウム
- 温浴施設

コミュニティ
ゾーン

町内交通 & 交流拠点の整備
交通体系の再整備

- バスターミナル
- ハイヤー

交通拠点

交流人口拡大のための新たな「まちの顔」づくり
にぎわい拠点の形成

- さんさん館
- つべつマルシェ

にぎわい
ゾーン

健康福祉センターと津別病院を核とする
「健康・医療」エリアの確立

- 健康福祉センター
- 津別病院

健康・医療
ゾーン

まちなかに新たなコンテンツを創造する自由で多様な拠点づくり
空き家・空き店舗の活用

- 簡易宿泊・ゲストハウス
- リノベーション住宅
- チャレンジショップ
- コワーキングスペース

中心市街地

まちなか居住・定住促進
福祉・住宅ゾーンの整備

- 高齢者向け住宅
- 若者向け定住促進住宅
- 多世代交流スペース

福祉・住宅
ゾーン

木のまちつべつを象徴する
まち並みの景観整備

- 条例や建築協定の制定
- ようこそつべつゾーン

ようこそつべ
つゾーン

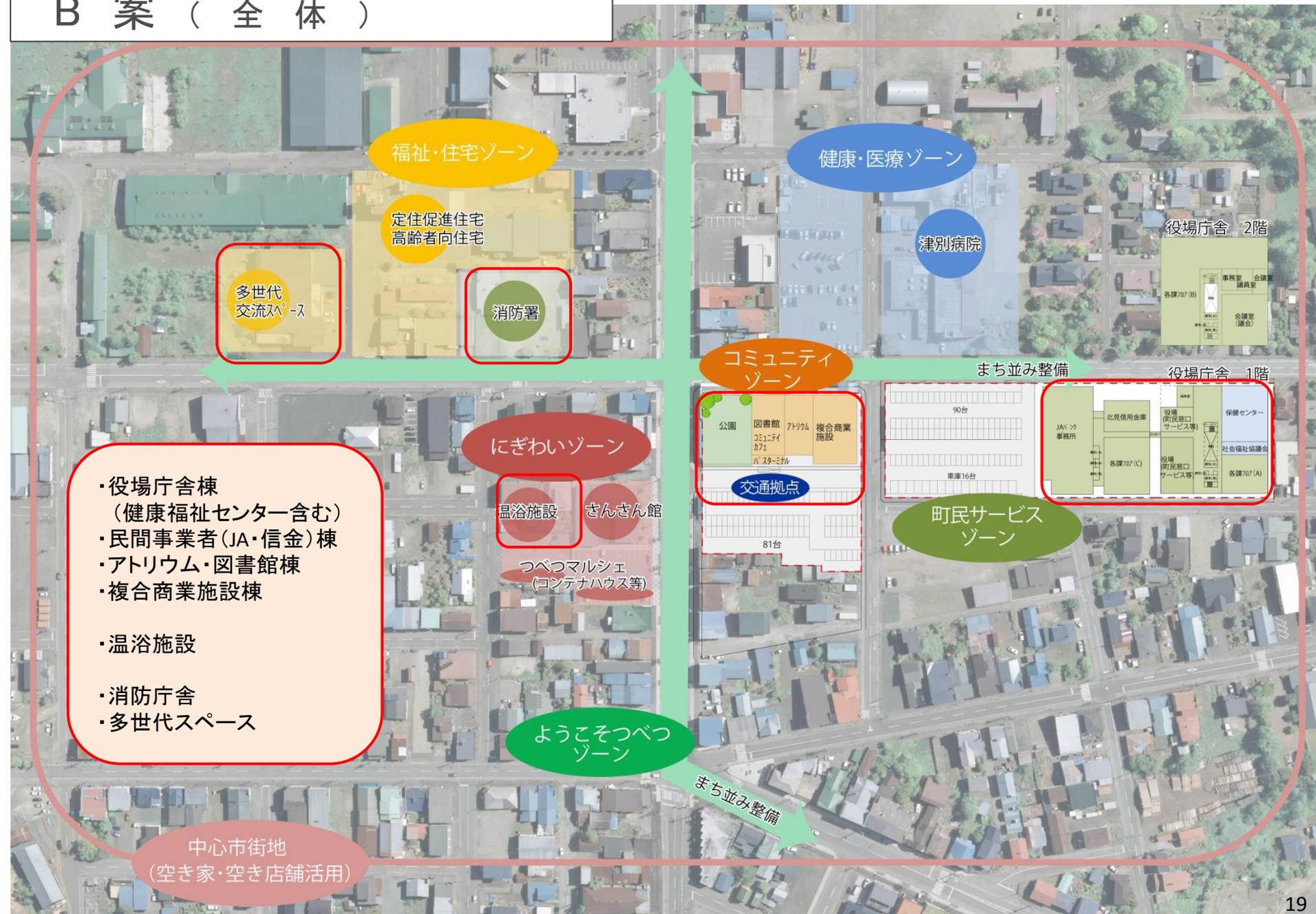
議論経過を踏まえた
ゾーニング案（施設配置案）

A案～C案

現況図



B 案 (全 体)



福祉・住宅ゾーン

定住促進住宅
高齢者向住宅

多世代
交流スペース

消防署

健康・医療ゾーン

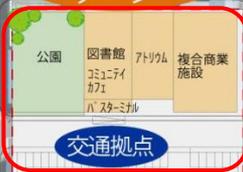
津別病院



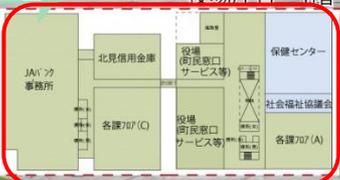
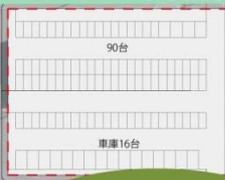
役場庁舎 2階

コミュニティ
ゾーン

まち並み整備



交通拠点



役場庁舎 1階

町民サービス
ゾーン

- ・役場庁舎棟
(健康福祉センター含む)
- ・民間事業者(JA・信金)棟
- ・アトリウム・図書館棟
- ・複合商業施設棟
- ・温浴施設
- ・消防庁舎
- ・多世代スペース

にぎわいゾーン

温浴施設 さんさん館

つべつマルシェ
(コンテナハウス等)

ようこそつべつ
ゾーン

中心市街地
(空き家・空き店舗活用)

まち並み整備

C 案 (全体)

町民サービス
ゾーン

消防署

役場庁舎
2階

役場庁舎
1階

健康・医療ゾーン

津別病院

コミュニティ
ゾーン

まち並み整備

にぎわいゾーン

温浴施設

さんさん館

交通拠点

多世代
交流ベース

定住促進住宅
高齢者向住宅

福祉・住宅ゾーン

- ・役場庁舎棟
(健康福祉センター含む)
- ・民間事業者(JA・信金)棟
- ・アトリウム・図書館棟
- ・複合商業施設棟

・温浴施設

- ・消防庁舎
- ・多世代スペース

ようこそつべつ
ゾーン

中心市街地
(空き家・空き店舗活用)

まち並み整備

7 . 整備手法と概算規模と事業費（財源含む）等について

整備手法

- ①直接事業（公共事業）
- ②官民連携事業（PFI事業）
- ③民間事業

概算規模と事業費（財源含む）

- ①設計、構造等未定であるのであくまでも概算
- ②役場庁舎：新庁舎ができた場合の想定される組織に
属する職員数 × 総務省の示す基準面積
- ③その他の施設：一定の前提による概算規模算出

☆概算規模と事業費について

※事業費は直接建設(公共工事)の場合の額

◎事業費の算出根拠

- ・設計費は道建設部の平成29年度官庁施設設計業務積算基準により算出
- ・建設、解体、外構費は国交省発行の平成30年度新営予算単価により算出

注釈

- ・RC造: 鉄筋コンクリート造
- ・S造: 鉄骨造
- ・RC+S造: 鉄筋コンクリート、鉄骨造の混構造

概算規模: RC造 2階
役場庁舎棟
(議事堂含む) 約2860㎡

概算規模: RC+S造 2階
アトリウム・図書館棟
(交通拠点含む) 約1000㎡

健康・医療ゾーン

概算規模: RC造 1階
健康福祉センター棟
(社協含む) 約700㎡

概算規模: RC造 1階
民間事業者(JA・信金)棟
約920㎡

概算規模: S造 2階
複合商業施設棟
約1500㎡

複合商業施設

町民サービスゾーン

ゾーン全体
6980㎡

右記建設費の内訳

- ・役場庁舎棟
1,166,200千円
- ・健康福祉センター棟
284,900千円
- ・民間事業者(JA・信金)棟
374,400千円
- ・アトリウム・図書館棟
390,500千円
- ・複合商業施設棟
331,200千円

全体概算事業費

調査設計費	111,900千円
建設費	2,547,200千円
解体費	122,000千円
外構費	169,900千円
事業費合計	2,951,000千円

事業費に備品、用地購入などの費用は含んでいない

中心市街地
(空き家・空き店舗活用)

☆概算規模と事業費について

※事業費は直接建設(公共工事)の場合の額

※住宅棟については、民間事業としても整備を想定しているため事業費は算出していない

概算規模:S造 1階
多世代交流棟
約700㎡

ゾーン全体
1550㎡

全体概算事業費

調査設計費	67,000千円
建設費	637,400千円
解体費	148,600千円
外構費	26,500千円
事業費合計	879,500千円

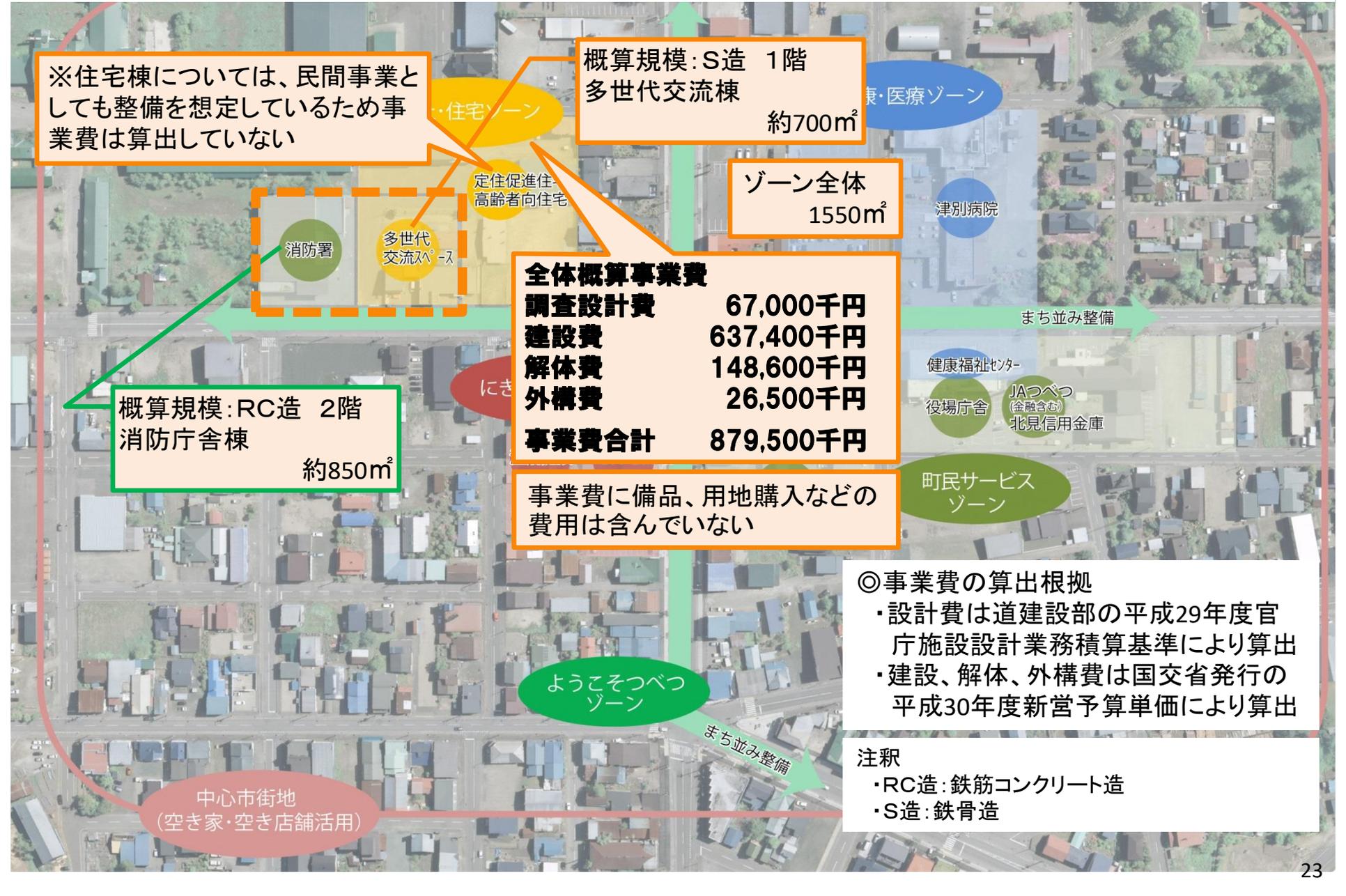
事業費に備品、用地購入などの費用は含んでいない

概算規模:RC造 2階
消防庁舎棟
約850㎡

中心市街地
(空き家・空き店舗活用)

- ◎事業費の算出根拠
- ・設計費は道建設部の平成29年度官庁施設設計業務積算基準により算出
 - ・建設、解体、外構費は国交省発行の平成30年度新営予算単価により算出

- 注釈
- ・RC造:鉄筋コンクリート造
 - ・S造:鉄骨造



☆概算規模と事業費について

※事業費は直接建設(公共工事)の場合の額

◎事業費の算出根拠

- ・設計費は道建設部の平成29年度官庁施設設計業務積算基準により算出
- ・建設、解体、外構費は国交省発行の平成30年度新営予算単価により算出

注釈

- ・RC造:鉄筋コンクリート造

概算規模:RC造 2階
温浴施設棟
約600m²

全体概算事業費	
調査設計費	25,300千円
建設費	319,400千円
解体費	---
外構費	5,100千円
事業費合計	349,800千円

事業費に備品、用地購入などの費用は含んでいない

※つべつマルシェについては、コンテナハウス等による整備を想定しているため、コンテナの状態により金額が一定ではないため事業費は算出していません

中心市街地
(空き家・空き店舗活用)

福祉・住宅ゾーン

定住促進住宅
高齢者向住宅

多世代

にぎわいゾーン

温浴施設
さんさん館

つべつマルシェ
(コンテナハウス等)

うこそつべつ
ゾーン

まち並み整備

概算事業費に対する財源について①

※事業手法は、直接事業とし、A案を前提に、A案の施設全体について、施設の規模、構造は概算として算出。
定住促進住宅。高齢者向住宅については、民間事業を前提とし含まない。

概算事業費
4,181百万円

※一部既存施設の解体費、用地取得費、備品購入費等は含まない。

※財源についても、可能性のあるものを充当し仮計上

公共施設等適正管理推進事業債
(市町村役場機能緊急保全事業)
1,623百万円
【役場庁舎】充当率90%

過疎対策事業債
861百万円
【図書館、健康福祉センターなど】
充当率100%

※現状考えられる地方債、補助・交付金等

※複合庁舎の民間事業者負担金等は財源として未計上

※民間事業導入の場合は、事業費自体減少



森林整備加速化・林業再生事業
164百万円
【図書館、アトリウムなど】
補助率 1/2

農山漁村活性化プロジェクト交付金
159百万円
【温浴施設】
補助率 1/2

都市再生推進事業補助
22百万円
【バスターミナル】
補助率 1/3

概算事業費に対する財源について②

事業費

事業実施時の財源内訳

起債償還分も含めた
トータル財源内訳

概算事業費
4,181百万円

補助・交付金等
345百万円

地方債
2,484百万円

公共施設等適正管理推進事業債
1,623百万円（町負担分1,258百万円）
過疎対策事業債
861百万円（町負担分259百万円）

一般財源（基金含む）
1,352百万円

国・道による負担額
1,312百万円
（概算事業費に対する
負担率31%）

津別町の負担額
2,869百万円
（概算事業費に対する
負担率69%）

概算事業費に対する財源について③

庁舎等の耐震改修費用と建て替え工事費用の概算事業費と財源の比較

(単位:百万円)

項目		耐震改修した場合	建て替えた場合
概算事業費		1,719	1,804
財源内訳	地方債	1,295	1,623
	一般財源(基金含)	424	181
起債償還分も含めたトータル財源内訳	国・道による負担額	906	365
	津別町の負担額	813	1,439

※耐震改修した場合の費用は、庁舎、議事堂、林業研修会館の設計費および改修費

※建て替えた場合の費用は、庁舎棟、福祉センター棟の設計費、建設費、外構費および既存建築物解体費

参考:基金情報	
積立基金合計	5,522 百万円(平成28年度末)
公共施設等整備基金	1,762 百万円(平成28年度末)

※耐震改修した場合でも、耐震機能は充実するが、建物寿命が著しく伸延されるわけではない。

財源について、各施設に活用可能な各種補助金等を最大限活用するよう努めます

補助金等:農山漁村活性化プロジェクト交付金、森林整備加速化・林業再生事業、社会資本整備総合交付金(都市再生整備事業、住宅建築物安全ストック形成事業等)、地域介護・福祉空間整備等施設整備交付金、過疎地域集落再編整備事業など

地方債:公共施設等適正管理推進事業債、過疎対策事業債、緊急防災・減災事業債、防災対策事業債、社会福祉施設整備事業債など



地方創生の取り組み

地方創生の取り組み紹介①「地産外消で稼ぐ町づくり」

事業の内容

・国道240号の交通量を生かして、津別町を通過する車や観光客をターゲットに、津別町の特産品を飲食、購入できる(仮称)つべつマルシェを立ち上げます。

ポイント

・運営者として純民間の(仮称)津別町まちづくり会社を設立し、民間の力でマルシェの収益化を図り、そこでの収益がまちづくりに再投資される仕組みを作ります。

今後の動き

・平成29年度中に町内の特産品事業者への聞き取り調査を実施します。
・平成30年度中に町内の既存施設を活用して、試験運用的にマルシェをオープンする予定です。



地方創生の取り組み紹介②「今ある資源を生かした町づくり」

事業の内容

・町内に500件近くあると予想されている空き家や空き店舗に新しい価値を生み出す活動（リノベーション）を推進します。町内の複数の空き家が次々と再生していくことで地域全体に新しい価値を生み出します（エリアリノベーション）。

ポイント

・リノベーションの一つとして、移住希望者や起業希望者が地域とつながる場を作ります。

・まちなか再生事業による公共施設等の建て替えと、空き家を活用したリノベーションの両面から取り組むことで、新しい建物と昔ながらの建物が共存する町並みを目指します。



地方創生の取り組み紹介②「今ある資源を生かした町づくり」

今後の動き

・平成29年度中に空き家等対策協議会が母体となり空き家調査を行い、空き家バンクで順次公開していく予定です。

・平成30年度中にD I Y（≒日曜大工）の講習会を実施予定です。



道東エリアリノベーション・プロジェクト・イン津別

道東 # コワーキング # ゲストハウス # 移住 # 起業 # 空き家改修 # 人と人をつなぐ

空き家改修
町にはまだまだ使える空き家がたくさんある。
お洒落にリノベーションする。

起業
旅行者を呼び込むことで市場が生まれ、コワーキングスペースをつくることで仕事が生まれやすい環境を作れるのではないだろうか。

ゲストハウス
若い旅行者を呼び込み、町の人と交流でき、町の生活を楽しんで体験できる宿をつくる。

人と人をつなぐ
やりたいことがあるがなかなかできない、やっていることが上手くいかない。実はある人とつながることで上手くいくのかもしれない。

コワーキングスペース
1つの空間に多様な個人事業者が集い、交わり、刺激や仕事が生み出される場を創出する。

プロジェクト始動！！

10/16(MON) 13:00-18:00- @ さんさん館

主催：道東エリアリノベーション・プロジェクト・イン津別 実行委員会
共催：津別町
協力：MN 設計共同体・アンド・パートナーズ

道東エリアリノベーション・プロジェクト・イン津別

検索

地方創生の取り組み紹介③

その他、さまざまな地方創生の取り組みを行なっています。

○船橋市の民間事業者との連携による町づくり

- ・障がい者の町内で生活する場、働く場の創出
- ・生活困窮者（引きこもり者等）の社会復帰の場の創出
- ・津別を中心とした道東の情報を発信するインターネットテレビ「道東テレビ」

○筑波大学との、まちなか再生の共同研究（平成29年度まで）

○北海道大学の学生による、町づくり活動

○再生可能エネルギーの導入による、エネルギーの地産地消の促進