

## 2. 中心市街地の位置及び区域

### [1] 位置

#### 位置設定の考え方

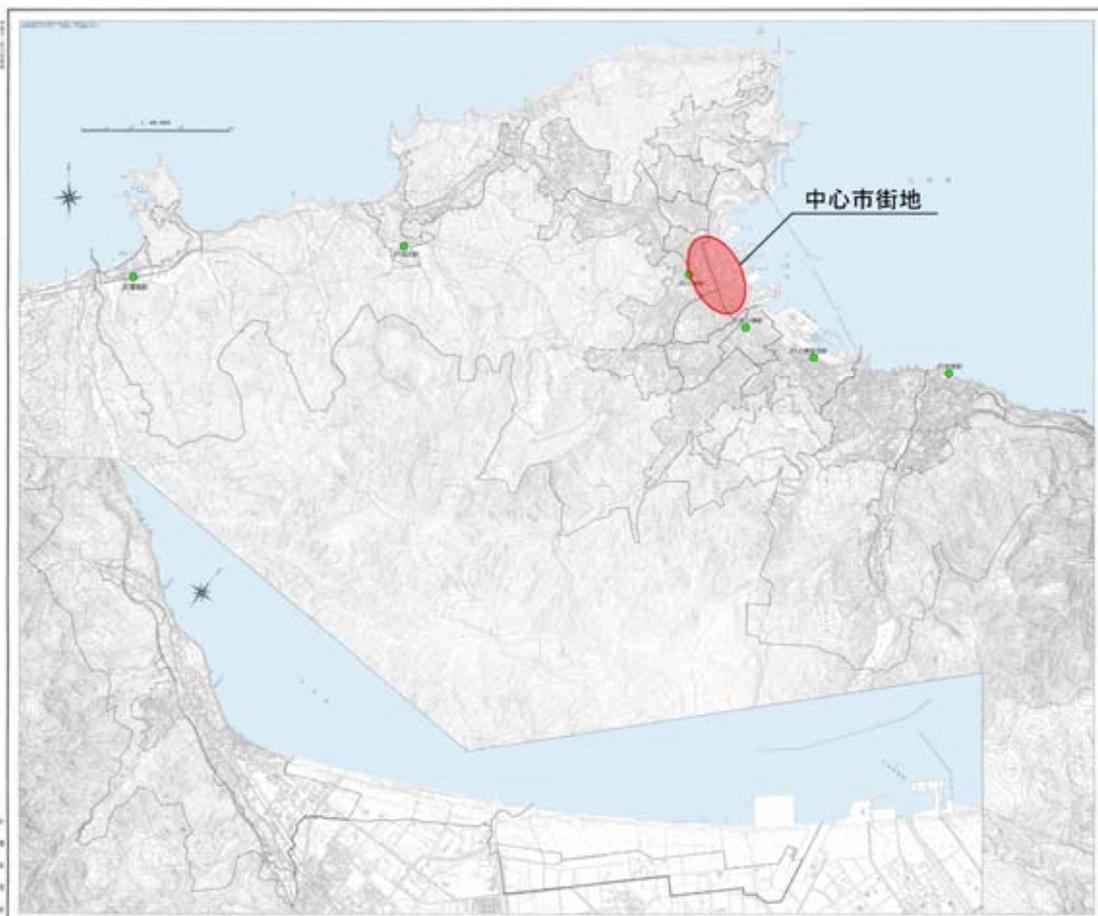
元治2年(1865年)に村並となった小樽のまちなみ形成は、まず勝納川河口周辺の信香町、勝納町から始まったが、明治22年以降、小樽港の整備が進むと、市街地の中心は商業・流通業務地として発展した堺町、色内地区に移行した。

その後、明治36年に小樽中央駅(現小樽駅)が開業し、稲穂、花園地区にも小売店舗や業務機能の集積が広がっていった。

そのように小樽港から小樽駅方面へ形成された市街地は100年以上に渡って本市の中心としての役割を担った地区となっており、現在も本市の商業・業務・交通機能が集積している。

また、小樽らしい景観、食、祭りなど地域の生活文化を観光資源として活かしていくためには、住民自らが身近に存在する地域の魅力を再認識し、誇りと愛着を持ってもらうことが必要だが、その核として当該地区の活性化が欠かせないことから、今回の基本計画において中心市街地に設定する。

#### (位置図)



[2] 区域

区域設定の考え方

(1) 区域についての考え方

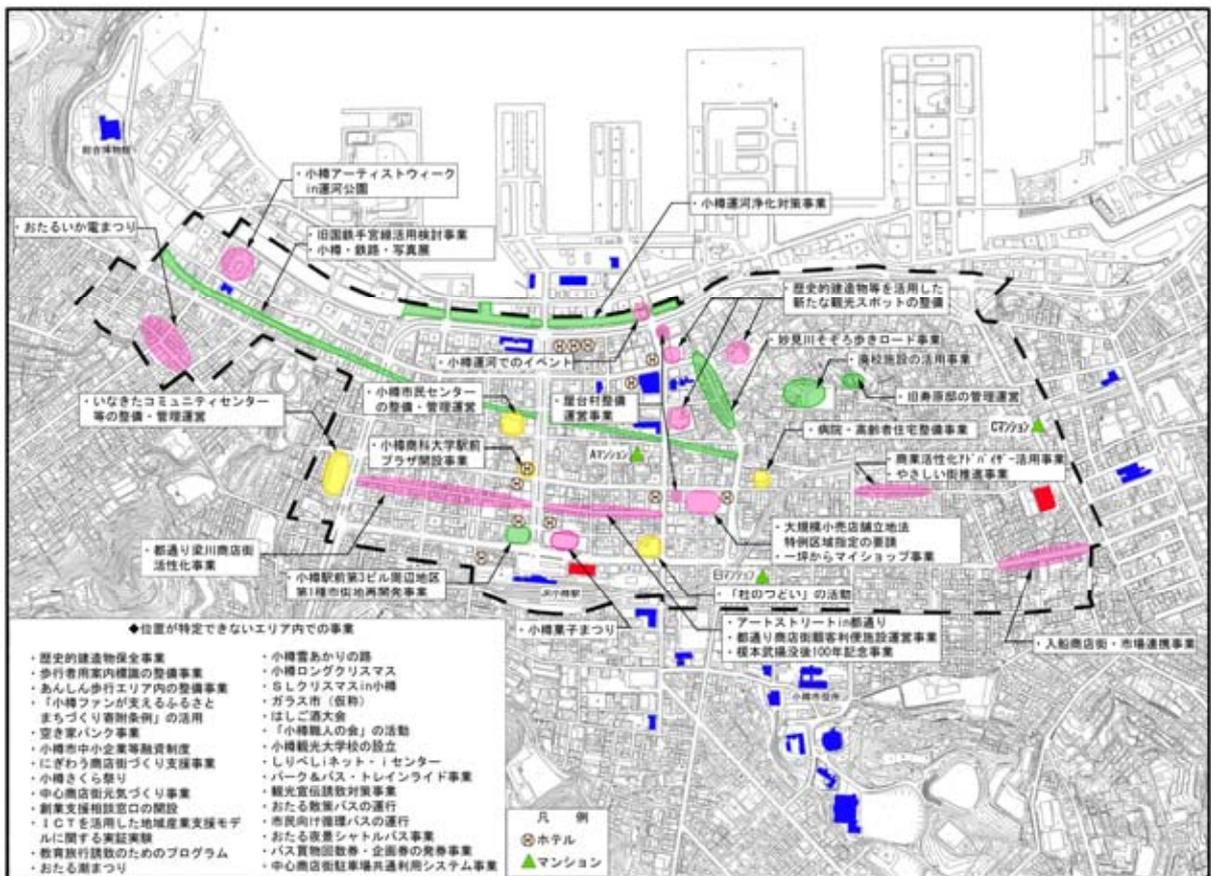
中心市街地の区域については p.32 [5] 中心市街地活性化の方針の設定 に示した 4 つの方針から導き出すこととする。

① 「まちなかのにぎわいを創出する」 地域

本市の中心市街地としては、既存商業施設や業務・サービス機能が集積しているだけでなく、公共交通機関、公共施設、医療施設、歴史的資源などが集積し、市内全域、さらには後志管内の拠点として市民や観光客等が集まり、にぎわいを創出する地域であることが必要である。

商業機能を活性化するための大型空き店舗対策や各種イベントは、主に中心商店街で実施されているが、中心市街地の居住者や来街者を増やし、その回遊性を高める取組や、地域資源を活かしたまちの魅力づくりなども複合的に展開することが必要である。また、公共交通機関を主要な交通手段とする高齢者や観光客も多いことから、JR やバスなどの交通基盤が充実しており、来街や回遊にあたって便利な地域であることも必要である。

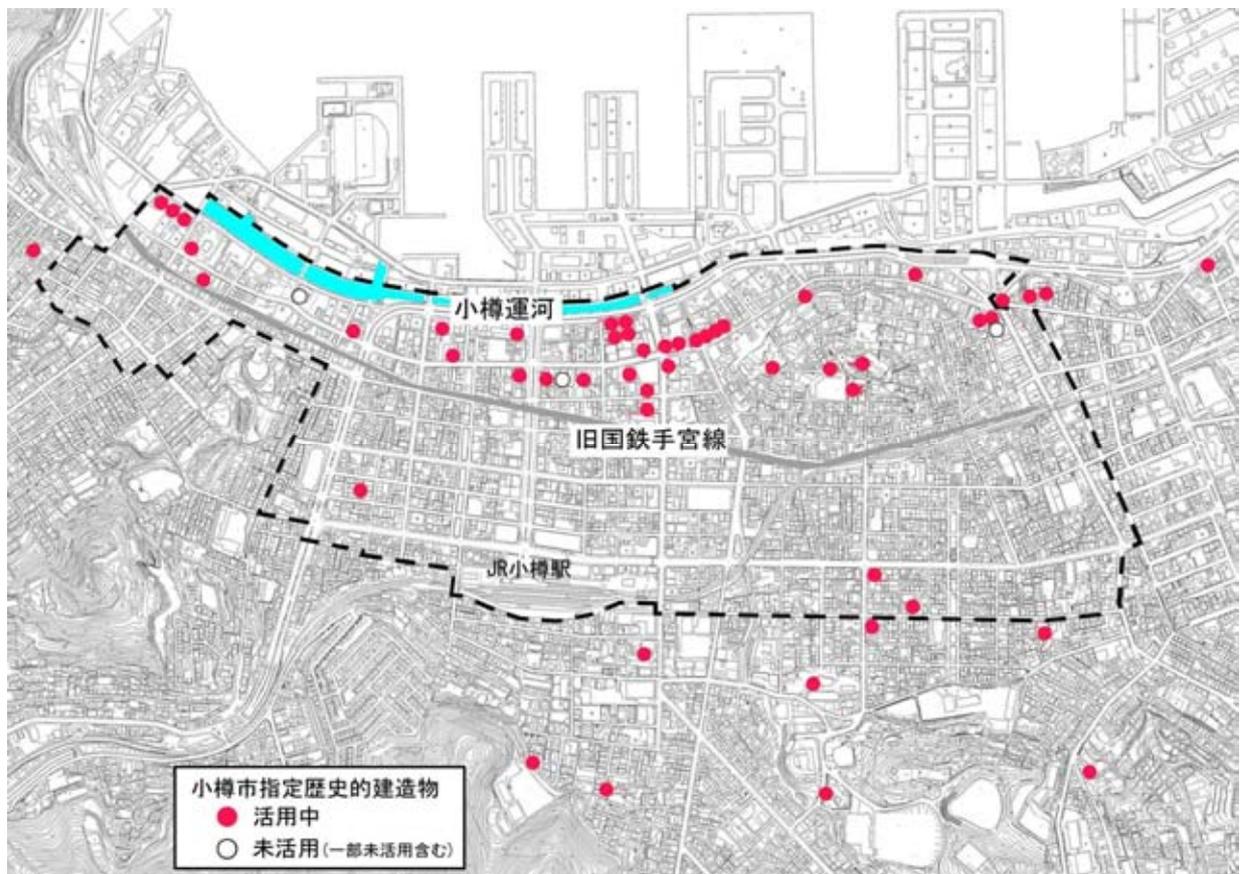
これらのことから、まちなかのにぎわいを創出するという観点からは、現在取り組んでいる（今後取り組む）事業が含まれる区域を中心市街地に設定することとする。



## ②「まちなかの歴史的資源を活かす」地域

本市には、運河等の産業遺産や明治から昭和初期の歴史的建造物が残り、それが他都市にはないノスタルジックな街並みを形成しており、それらを目的として訪れる観光客も多い。また、埋立か保存かで話題となった10年に及ぶ運河論争を契機に、市民も、これまで引き継いできた歴史や伝統そして歴史的建造物や貴重な景観などに気付き、それらが見直されることとなった。

今後も、市民の理解と協力を得ながら、まちの魅力を高める貴重な要素として歴史的資源を保存するとともに、未活用の歴史的資源を活用していくことが必要となっている。そのため、独自の景観の保全・形成を進めていくに当たり、産業遺産や歴史的建造物が集積する区域を中心市街地に設定することとする。



産業遺産・歴史的建造物位置図

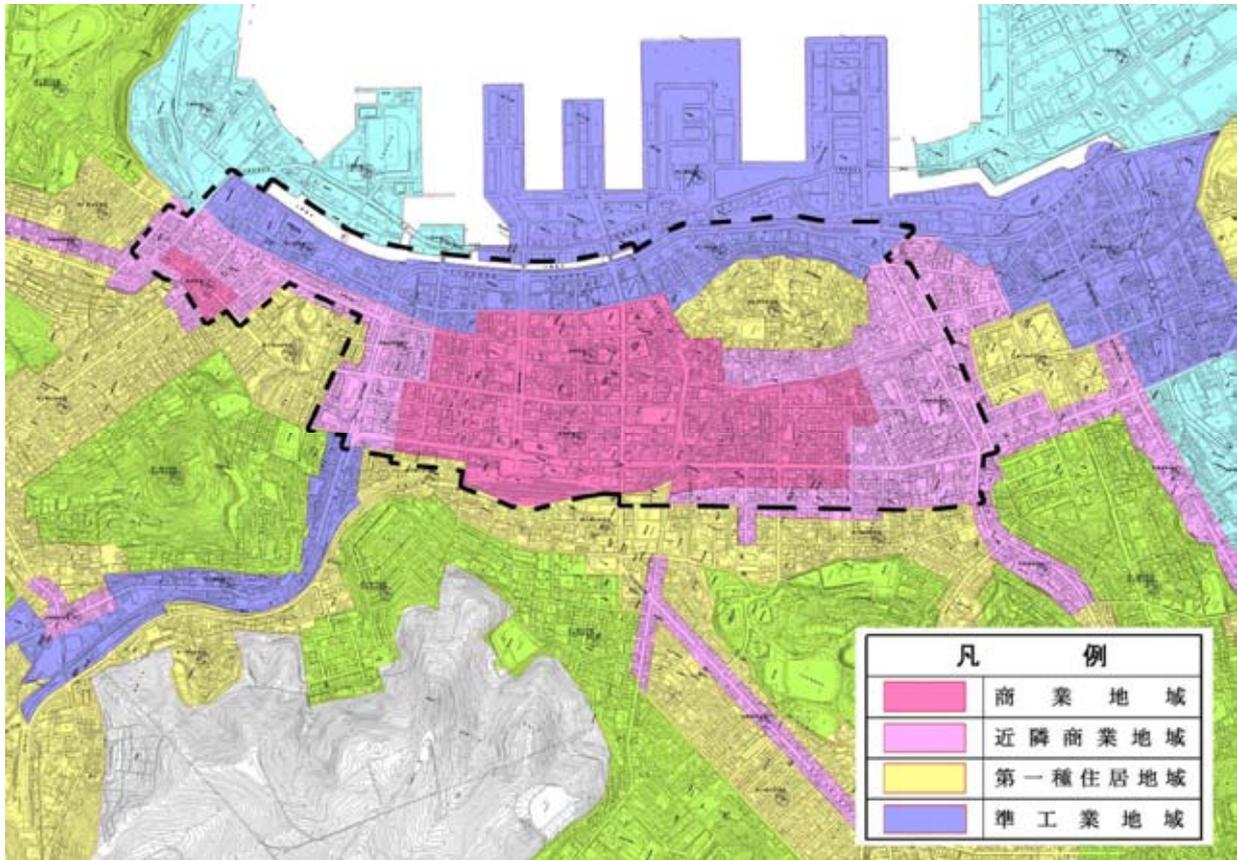
## ③「まちなかで暮らす」地域

中心市街地の居住人口の増加は、経済活動の活性化などにぎわいを生み出すとともに、効率的な財政運営による市財政の改善につながることも期待されることから、まちなかでの居住を進めることが必要である。

また、車に依存しないで歩いて暮らせる環境がすでに整っている中心市街地は、利便性が高く、高齢者も含めた多くの人にとってニーズが高いことから、既存の住宅ストックを有効活用した中心市街地への住み替えや移住を促進することが必要であり、

空き家バンク事業を推進する。

本市の都市計画マスタープランや住宅マスタープランにおいても、まちなか居住の推進を目指すこととしており、商業系地域とその周辺の住宅系地域を含む区域を中心市街地に設定することとする。



用途地域図

#### ④「まちなかで滞在する」地域

本市の中心市街地活性化には、基幹産業とも言える観光振興が欠かせないものとなっているが、現状は、運河周辺を散策するだけの通過型観光となっているため、まちなかでの時間消費・宿泊滞在型観光へ移行し、経済波及効果を高めていくことが必要である。

そこで、近年増加傾向にある外国人をはじめとした宿泊客の誘致、魅力的なイベントの展開、市民の暮らしや産業など様々な資源をゆっくりと時間をかけて楽しんでもらう時間消費・滞在型観光の推進、おもてなしの心の醸成等、受入体制づくりが必要となっている。

これらの取組により増加する滞在者の宿泊先を確保するため、来街者が滞在するホテル等の宿泊施設が集積する区域を中心市街地に設定することとする。



宿泊施設位置図

本計画の中心市街地については、旧基本計画の区域を基本とするが、上記に基づいて総合的に見直し、改めて設定することとする。

具体的には、旧基本計画で設定したＪＲ小樽駅周辺地区に近隣商業地域を含めた区域から、前述の４つの方針との関連性が薄い稲穂５丁目の丘陵部分（通称荒巻山）と市道住初線から南側を除いた区域を、本計画の中心市街地に設定する。

## （２）中心市街地の境界

北側 ... 市道西通線、市道手宮川通線

東側 ... 小樽運河

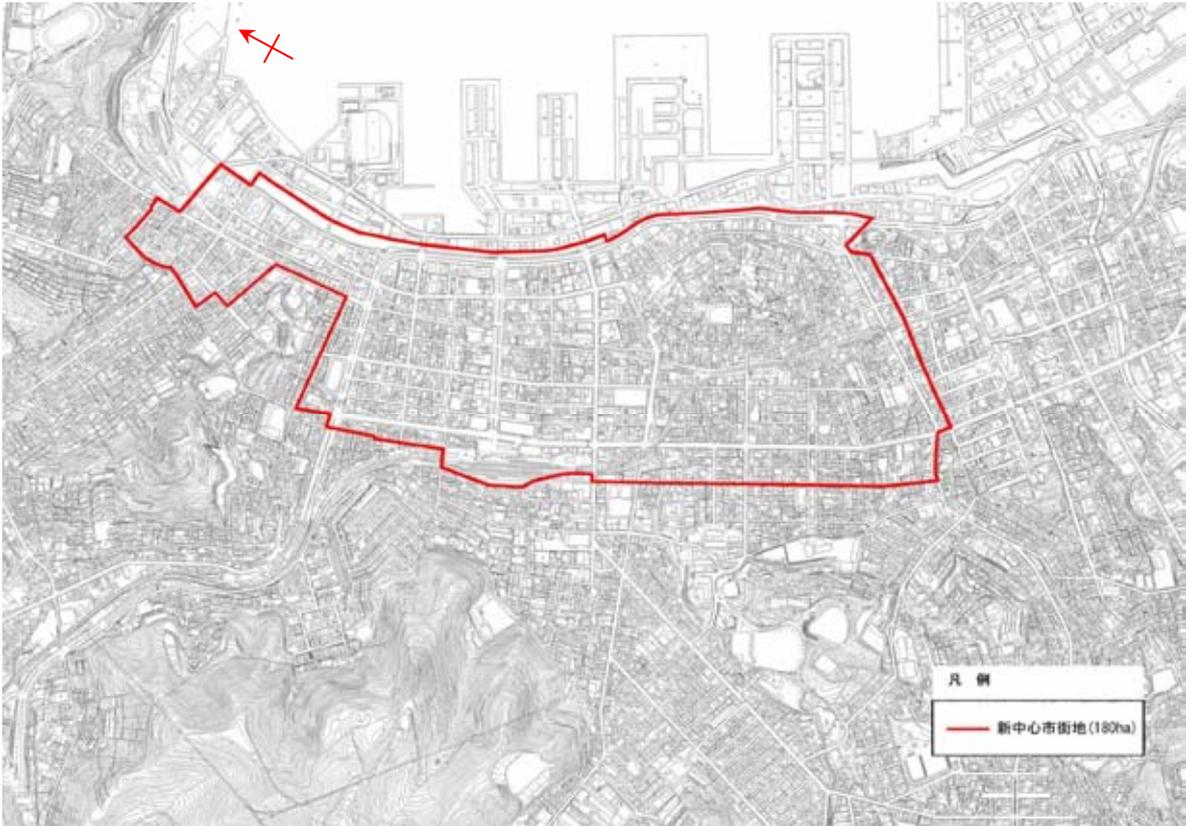
南側 ... 市道住初線

西側 ... ＪＲ小樽駅、市道新通線

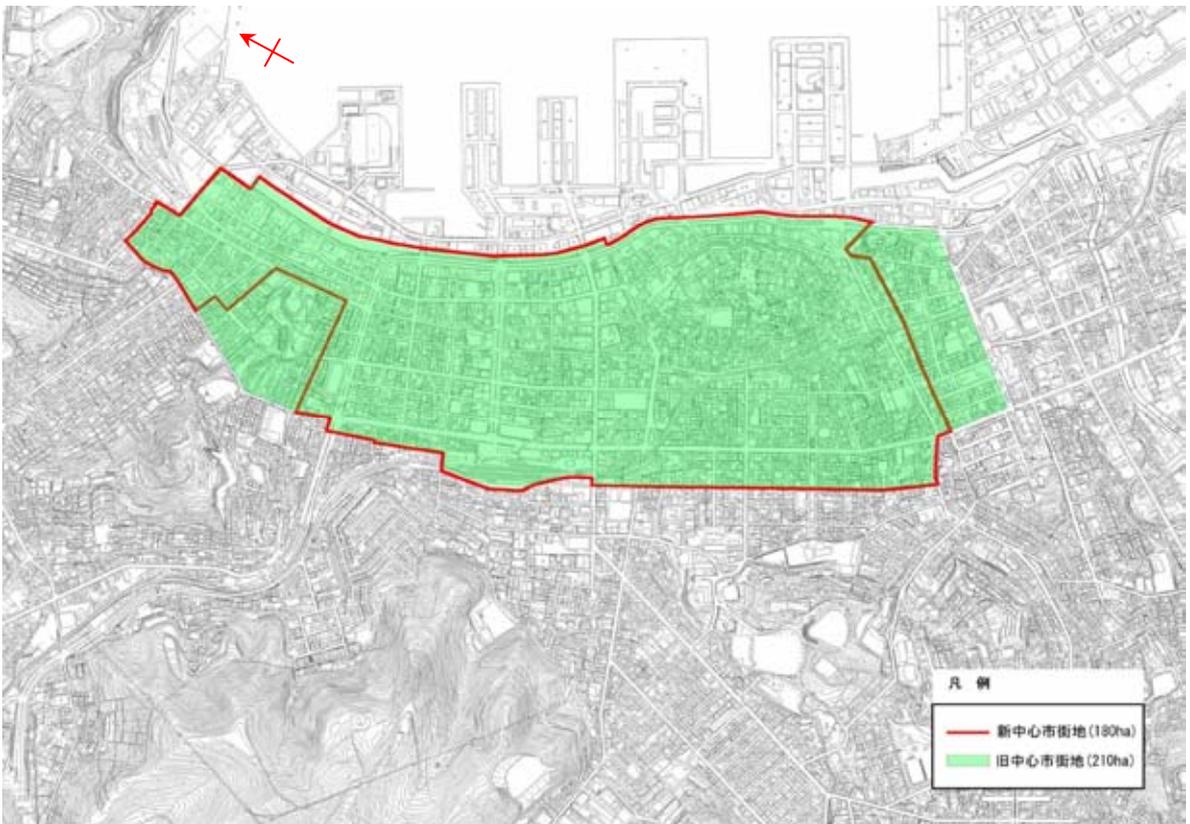
## （３）区域の面積

約１８０ha

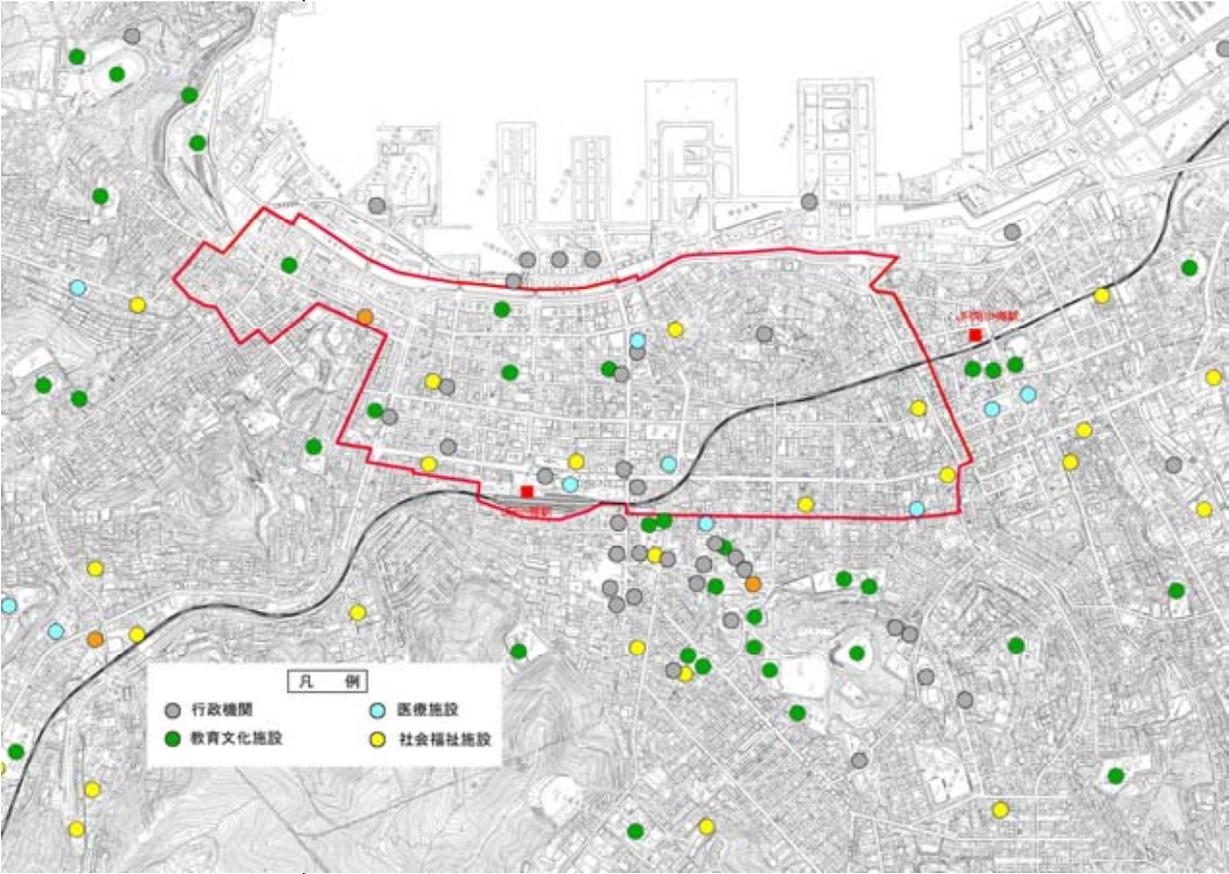
○ 区域図



○新・旧基本計画中心市街地区域の比較



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要件	説明
<p>第1号要件</p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p><b>①公共施設等の立地</b></p> <p>当該中心市街地は、都市計画用途地域上では、本市全体の商業地域及び近隣商業地域の商業系用途地域 218ha のうち 102ha（約 47%）を占め、市内で商業系用途の集積が高い地域となっている。</p> <p>中心市街地には、小樽郵便局、総合サービスセンター、総合博物館運河館、文学館、美術館、旧日本郵船(株)小樽支店、産業会館、商工会議所、市民ホール等の公共施設が立地している。また、総合病院（小樽掖済会病院）や医院・診療所が数多く集積されている地域でもある。</p> <p>なお、中心市街地の西側に隣接する地域には、市役所、警察署、図書館、市民会館等の行政施設が立地しており、市民の利便性は確保されている。</p> <p style="text-align: center;">公共施設等の立地状況（再掲）</p>
	

## ②通勤圏

従業者・通学者（15歳以上）は、市外から従業・通学している流入人口が12,964人、市外へ従業・通学している流出口が11,699人となっており、流入人口が流出口を上回っている（平成17年 国勢調査）。

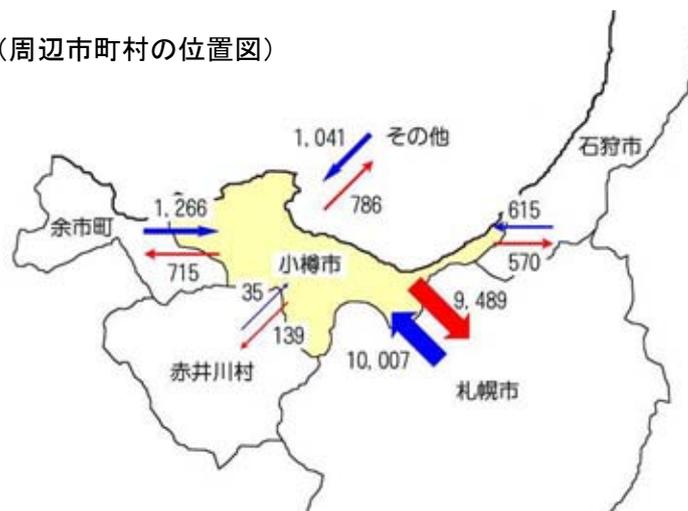
主な市町村別の15歳以上流入・流出状況を見ると、流入人口が流出口を上回る「流入超過」が一番大きいのは、余市町の551人、次いで札幌市518人、古平町60人、仁木町52人であり、隣接する札幌市だけでなく、後志管内からも多くの流入人口を受け入れる拠点都市となっている。

主な市区町村別の15歳以上流入・流出口

	流入人口 (a)	流出口 (b)	流入超過人口 (a-b)
	市外から小樽市へ通勤・通学	小樽市から市外へ通勤・通学	
余市町	1,266	715	551
札幌市	10,007	9,489	518
古平町	85	25	60
仁木町	132	80	52
石狩市	615	570	45
北広島市	89	54	35
積丹町	37	13	24
倶知安町	43	39	4
岩内町	33	34	△ 1
江別市	206	230	△ 24
赤井川村	35	139	△ 104
その他	416	311	105
合計	12,964	11,699	1,265

（資料：平成17年 国勢調査）

（周辺市町村の位置図）



### ③小売商業の集積

平成 16 年の商業統計調査によると、本市全体の店舗数、商店従業員数、年間販売額のうち、約 4 割が中心市街地に集積している。

小売商業の状況（再掲）

	中心市街地	小樽市全体	中心／全体
店舗数	669 店	1,775 店	37.7%
商店従業員数	3,738 人	10,570 人	35.4%
年間販売額	575 億円	1,592 億円	36.1%

（資料：平成 16 年 商業統計調査）

### ④各種事業所の集積

平成 18 年の事業所・企業統計調査によると、本市全体の事業所数のうち 40.1%、事業所従業員数の 31.9%が中心市街地に集積している。

事業所の状況

	中心市街地	小樽市全体	中心／全体
事業所数	2,721 力所	6,789 力所	40.1%
事業所従業員数	19,095 人	59,903 人	31.9%

（資料：平成 18 年 事業所・企業統計調査）

要件	説明																																													
<p>第2号要件</p> <p>当該市街地の土地利用及び商業活動の状況からみて機能的な都市活動の確保又は経済活動の維持に支障を生じ、又は生ずる恐れがあると認められる市街地であること</p>	<p>中心商店街の空き店舗調査では、空き店舗の割合は平成14年3月調査では7.2%（50箇所）であったが、平成19年3月調査では11.1%（67箇所）となっている。この間、都通り商店街に通所介護施設が開業するなど、一部の商店街では改善しているが、中心商店街全体では増加傾向が続いている。</p> <p>また、商業統計調査によると、中心市街地の店舗数・従業員数は減少傾向にあり、さらに年間販売額についても、市全域に占める当該地区のシェア減少が見て取れる。このほか、中心市街地の歩行者通行量及び主要観光施設利用者数についても減少傾向にある。</p> <p>以上のとおり、中心市街地では、小売店舗数・従業員数・販売額が減少しており、歩行者通行量や主要観光施設の利用者数も減少するなど、本市の都市活動や経済活力の中心としての役割を果たす市街地としての集積が低下しつつあり、今後もさらに活力低下が進む恐れがあると認められる市街地となっている。</p> <p>中心商店街の空き店舗の状況（再掲）</p> <table border="1" data-bbox="560 1014 1358 1216"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成14年3月</th> <th>平成19年3月</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>店舗数</td> <td>692</td> <td>601</td> </tr> <tr> <td>空き店舗</td> <td>50</td> <td>67</td> </tr> <tr> <td>空き店舗率</td> <td>7.2%</td> <td>11.1%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">（資料：小樽市産業港湾部）</p> <p>中心市街地の空き地の状況</p> <table border="1" data-bbox="560 1384 1358 1536"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成6年</th> <th>平成16年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>空き地数</td> <td>42</td> <td>94</td> </tr> <tr> <td>空き地面積</td> <td>2,596㎡</td> <td>6,897㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">（資料：小樽市産業港湾部）</p> <p>店舗数の推移 <span style="float: right;">（単位：店）</span></p> <table border="1" data-bbox="560 1700 1358 1944"> <thead> <tr> <th></th> <th>昭和60年</th> <th>平成3年</th> <th>平成9年</th> <th>平成14年</th> <th>平成16年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地 （シェア）</td> <td>954 (37.0%)</td> <td>924 (37.8%)</td> <td>764 (39.0%)</td> <td>693 (38.2%)</td> <td>669 (37.7%)</td> </tr> <tr> <td>その他 （シェア）</td> <td>1,622 (63.0%)</td> <td>1,522 (62.2%)</td> <td>1,196 (61.0%)</td> <td>1,119 (61.8%)</td> <td>1,106 (62.3%)</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,576</td> <td>2,446</td> <td>1,960</td> <td>1,812</td> <td>1,775</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">（資料：商業統計調査）</p>		平成14年3月	平成19年3月	店舗数	692	601	空き店舗	50	67	空き店舗率	7.2%	11.1%		平成6年	平成16年	空き地数	42	94	空き地面積	2,596㎡	6,897㎡		昭和60年	平成3年	平成9年	平成14年	平成16年	中心市街地 （シェア）	954 (37.0%)	924 (37.8%)	764 (39.0%)	693 (38.2%)	669 (37.7%)	その他 （シェア）	1,622 (63.0%)	1,522 (62.2%)	1,196 (61.0%)	1,119 (61.8%)	1,106 (62.3%)	合計	2,576	2,446	1,960	1,812	1,775
	平成14年3月	平成19年3月																																												
店舗数	692	601																																												
空き店舗	50	67																																												
空き店舗率	7.2%	11.1%																																												
	平成6年	平成16年																																												
空き地数	42	94																																												
空き地面積	2,596㎡	6,897㎡																																												
	昭和60年	平成3年	平成9年	平成14年	平成16年																																									
中心市街地 （シェア）	954 (37.0%)	924 (37.8%)	764 (39.0%)	693 (38.2%)	669 (37.7%)																																									
その他 （シェア）	1,622 (63.0%)	1,522 (62.2%)	1,196 (61.0%)	1,119 (61.8%)	1,106 (62.3%)																																									
合計	2,576	2,446	1,960	1,812	1,775																																									

従業員数の推移

(単位:人)

	昭和 60 年	平成 3 年	平成 9 年	平成 14 年	平成 16 年
中心市街地 (シェア)	4,352 (40.2%)	5,231 (42.5%)	4,272 (41.5%)	4,010 (35.8%)	3,738 (35.4%)
その他 (シェア)	6,471 (59.8%)	7,051 (57.5%)	6,027 (58.5%)	7,205 (64.2%)	6,832 (64.6%)
合計	10,823	12,282	10,299	11,215	10,570

(資料:商業統計調査)

年間販売額の推移

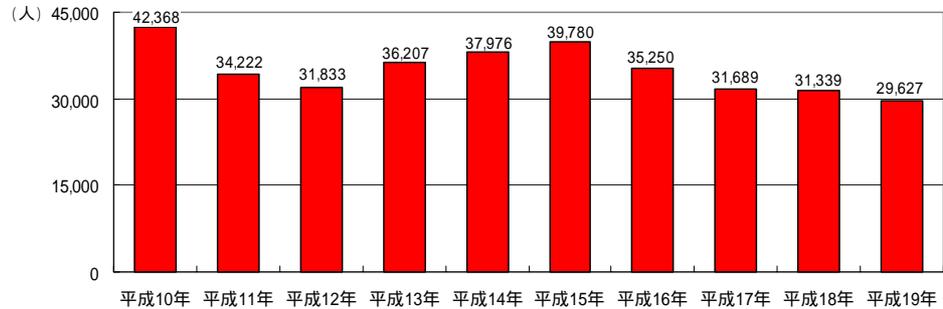
(単位:千万円)

	昭和 60 年	平成 3 年	平成 9 年	平成 14 年	平成 16 年
中心市街地 (シェア)	6,890 (46.7%)	8,639 (46.5%)	8,660 (46.9%)	6,445 (37.0%)	5,753 (36.1%)
その他 (シェア)	7,879 (53.3%)	9,924 (53.5%)	9,816 (53.1%)	10,981 (63.0%)	10,168 (63.9%)
合計	14,769	18,563	18,476	17,426	15,922

(資料:商業統計調査)

店舗数、従業員数、年間販売額の昭和 60 年と平成 3 年の数値は、商業統計調査の本市独自集計値である。

中心商店街歩行者通行量 (7 地点の合計)



(資料:小樽市産業港湾部)

平成 10 年から平成 12 年については、p.10 の調査地点 での調査を行っていないため、5 地点の合計値である。

中心市街地公共施設利用状況

	平成 13 年	平成 18 年
小樽運河プラザ (3 番庫)	73 件、165 日	108 件、178 日
産業会館 (ホール)	62 件、185 日	45 件、169 日

(資料:小樽市産業港湾部)

要件	説明
<p data-bbox="167 208 327 241">第3号要件</p> <p data-bbox="167 253 470 723">当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p data-bbox="502 208 1437 297">(1) 中心市街地の位置付けは、次に掲げる各計画と整合するものである。</p> <p data-bbox="502 309 1364 342">①小樽市総合計画（平成10年4月、平成21年度改訂予定）</p> <p data-bbox="534 353 1437 488">小樽市総合計画では、「中心市街地の整備」、「観光客の回遊・散策ルートの充実」、「広域観光と国際観光の推進」などが主要施策に掲げられている。</p> <p data-bbox="534 499 1437 723">については、中央通地区を核に、高齢者や障害者などに配慮した快適でゆとりある歩行者空間の確保など、都市基盤の整備を進めるとともに、商業や住宅複合的機能の集積を誘導し、経済活動の活性化や定住人口の増加など、にぎわいのある街並みの創出を図るとしている。</p> <p data-bbox="534 734 1437 913">については、観光客の回遊性を高めるため、観光拠点を結ぶ交通アクセスや駐車場、標識などを総合的に検討し、観光の全市的な展開をはかりながら、小樽観光の特色を活かしたモデルルートづくりにつとめるなどとしている。</p> <p data-bbox="534 925 1437 1149">については、後志・道央圏などの市町村と連携し、共通パンフレットの作成や合同キャンペーンの実施などを通じ、広域観光ルートづくりをすすめるほか、国際観光の推進のため、パンフレットや案内板など、外国人観光客の受入体制の充実を図るとともに、海外への観光情報の発信につとめるなどとしている。</p> <p data-bbox="502 1216 1252 1249">②小樽市都市計画マスタープラン（平成15年4月）</p> <p data-bbox="534 1261 1437 1529">都市計画マスタープランでは、土地利用の考え方として、調和のとれた土地利用を進めるため、人口減少や少子高齢化など社会動向も考慮した利便性の高いコンパクトな市街地形成をめざすこととし、特に中心市街地は、土地の高度利用と都市機能の更新を図るため市街地の再開発を促進し、まちなか居住と商業などが複合したにぎわいある空間を目指すこととしている。</p> <p data-bbox="502 1597 1189 1630">③小樽市住宅マスタープラン（平成17年3月）</p> <p data-bbox="534 1641 1437 1865">住宅マスタープランでは、これまで確保されてきた市民の住宅ストックを有効に活用しつつ、市民の様々な住宅ニーズにかなった住宅を供給していくとともに、人と人との交流や地域コミュニティを大切に安全で快適な居住環境の形成が重要とし、まちなかでの居住を進めることを目標としている。</p>

## (2) 本市及びその周辺の地域への波及等について

### ① 広域観光圏の構築

これまでの道央の観光圏は、登別・洞爺湖方面と札幌を結ぶルートが主流を占めていた。このため、小樽観光は通過型が主であったが、宿泊滞在型観光に移行することにより、本市を起点として北海道を代表するフルーツの産地である余市町や仁木町、積丹半島周辺の美しい景色と豊富な海産物に恵まれた古平町や積丹町、年間を通じて多彩なアウトドアレジャーが楽しめるニセコ町や倶知安町など、後志（しりべし）地域を取り込んだ広域観光圏の構築が可能となる。このことにより、観光振興による経済的効果の拡大が期待される。

### ② 公共交通機関の集積

鉄道は、札幌方面と函館方面を結ぶJR函館本線が通っており、特に札幌方面は輸送密度が高く高速化も図られている。また、都市間バスも札幌や後志管内の主要な都市を結んでいる。

そのため、多くの市民や観光客がJR、バスの発着点である本市の中心市街地を利用しており、中心市街地の活性化は、広域での観光客誘致や回遊範囲の拡大などの波及効果につながっていくものと考えられる。

### ③ 中心市街地活性化による効率性と周辺への波及効果

都市機能を中心部に集中することより、公共投資の効率化や除雪費用を含めた行政コストの抑制につながる。

また、中心市街地は、道路や公共施設のほか、歴史的建造物等の多種多様な既存インフラやストックを有していることから、それらを活用することは環境負荷の低減にもつながる。

さらに、中心市街地の活発な経済活動の増進により、税収の増加が見込まれるほか、それにより、もたらされる各種サービスの向上などの効果は、広域的に波及するものと考えられる。