苫小牧駅周辺ビジョン

令和５年３月

苫小牧市
TOMAKOMAI CITY, HOKKAIDO

INDEX

１．駅周辺ビジョンの基本的な考え方
　１－１__ビジョンの目的と役割
　１－２__ビジョンの体系
　１－３__上位計画等とビジョンの位置づけ
　１－４__エリアコンセプト～ビジョンの描き方
　１－５__ビジョン対象範囲

２．苫小牧エリアについて/スケジュール
　２－１__交通結節点としての苫小牧の強み
　２－２__新しい駅周辺エリアの位置づけ/役割分担
　２－３__ビジョン及び開発全体スケジュール

３．苫小牧駅周辺ビジョン【基本方針】
　３－１__ビジョンを実現するエリアコンセプト
　３－２__目指す姿「８つの目標」

４．苫小牧駅周辺ビジョン【イメージ】
　４－１__構成要素/ゾーニング
　４－２__広域イメージ（スケッチ）
　４－３__各ゾーンイメージ

５．駅前再整備想定区域【基本方針】
　５－１__駅前イメージ（スケッチ）
　５－２__配置検討図（最新版）
　５－３__ボリュームイメージ
　５－４__導入機能構成案

６．アクションプラン【ソフトや実証事業】
　６－１__ハードとソフトの考え方
　６－２__検討実証事業__エリアマネジメント

７．今後の進め方/ビジョンの更新
　７－１__今後の進め方/ビジョンの更新

1

駅周辺ビジョンの基本的な考え方

1－1＿ビジョンの目的と役割

1－2＿ビジョンの体系

1－3＿上位計画等とビジョンの位置づけ

1－4＿エリアコンセプト～ビジョンの描き方

1－5＿ビジョン対象範囲

駅周辺ビジョンは、未来の駅周辺エリアの方向性を市内外に明確に打ち出すために策定します。

市にとって

市が考える将来目指すまちづくりの方向性について、あらかじめ明示する**「メッセージ」**。

民間にとって

民間企業が苫小牧市のまちづくりに投資を行う際、ひとつの重要な**「判断材料」**。

市民と市にとって

市民と苫小牧市が互いにベクトルを合わせて将来に向かって同じ方向へ進んで行くための**「羅針盤」**。

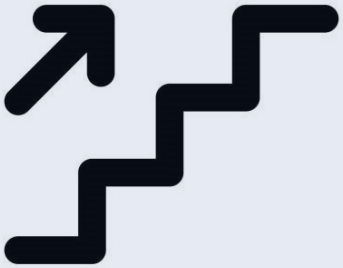
都市再生コンセプトプランで定めた目標「交流人口の増加」と次世代産業と連動した中心市街地の再生を実現するために「苫小牧駅周辺ビジョン」を策定します。
エリアコンセプトを上位の概念とし、８つの目標、それらに基づいた具体的なアクションプランで構成される駅周辺ビジョンは、行政や民間企業はもちろん、市民も主体者として連携し、今と向き合い、これからを志向するビジョンです。策定後も恒常的なものとするのではなく、社会環境の変化に柔軟に対応する継続性かつ柔軟性のある運用を目指していきます。

駅周辺ビジョンの基本的な体系



エリアコンセプト

市・民間・市民の連携により実現する「苫小牧らしい」駅周辺のなりたい姿、実現したい状態への方向性



８つの目標

エリアコンセプト実現の為の主要なテーマ

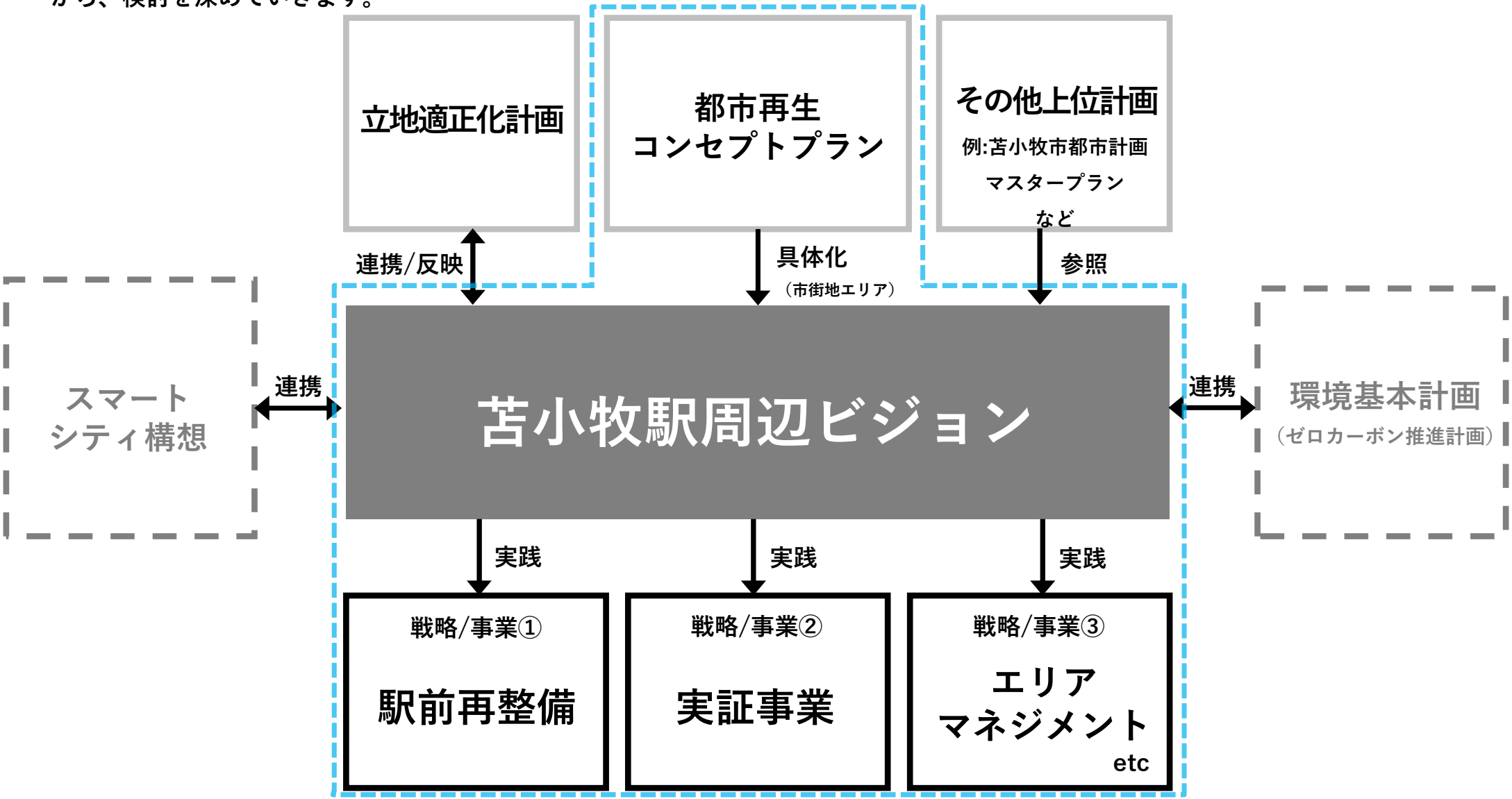


アクションプラン

・駅前再整備
・実証事業
・エリアマネジメント

1－3 ｜上位計画等とビジョンの位置づけ

駅周辺ビジョンは令和３年３月に策定した都市再生コンセプトプランをベースに、各種上位計画等を参照・反映しながら、エリアの特性・課題・民間事業者ヒアリング、有識者による検討委員会などを踏まえて策定したものであり、駅周辺エリアは今後ビジョンに基づき、段階的にまちづくりを推進していくものとします。
また、スマートシティ構想など他の行政計画などとパラレルな関係性を持ち、高度に連携し、今後市民の皆様からご意見を伺いながら、検討を深めていきます。



STEP 1

地域特性・課題を掴む

主に４つの視点で、苫小牧市街地エリア固有の強み・課題など特性を掴み、エリアコンセプト、ビジョンのベースとする。①上位計画、②交通課題、③人流、歩行量、④市民意識調査

STEP 2

ヒアリング（民間、市民）からニーズを把握する

エリアの基本情報と把握した地域特性や課題を共有した上で、多様な民間事業者（業種：デベロッパー/ホテル事業者/ゼネコンなど、立地：地元/首都圏など）に対してヒアリングを行いニーズを把握する。

STEP 3

エリアコンセプト（方向性）を定める

「地域特性・課題」と「民間事業者ヒアリング結果」から、具体的なビジョンを策定するためのエリアコンセプト（方向性）を定める。

STEP 4

エリアコンセプトを深堀りし、ビジョンを策定

策定したエリアコンセプトに、目指すまちの具体的イメージや機能/役割を付加し、それに合ったプレイヤー（事業者など）との意見交換や検証を行いながら駅周辺（中心市街地エリア）の「将来の姿」を描く。

STEP 5～

令和５年度～：ビジョンの具体化～基本計画策定

1－5 ｜ビジョン対象範囲

対象エリアは、苫小牧駅周辺の「駅前再整備想定区域」と市民文化ホール及びそれらを結ぶウォーカブル動線を中心とした「中心市街地エリア」とします。中長期的には、隣接するウォーターフロントエリアとも連携して展開していきます。



2

苫小牧エリアについて/スケジュール

2－1＿交通結節点としての苫小牧の強み

2－2＿新しい駅周辺エリアの位置づけ/役割分担

2－3＿ビジョン及び開発全体スケジュール

北海道の玄関口として高い交通利便性を誇る苫小牧エリア

海と空のダブルポート




北海道の港湾貨物の半数以上を取り扱う国際拠点港湾であり、フェリーやクルーズ船の寄港地「苫小牧港」、北海道のゲートウェイ「新千歳空港」のダブルポートを擁します。



高速道路アクセスの向上




苫小牧中央インターチェンジが令和2年12月に開通。苫小牧中央ICは、苫小牧西ICと苫小牧東ICのほぼ中央に位置し、物流の効率化、観光産業の活性化、地域医療の充実などの効果が期待されます。

札幌都市圏との良好なアクセス




北海道の一大需要地である札幌都市圏と良好な交通アクセスで結ばれており、 JR千歳線、道央道により１時間以内でアクセスが可能です。

豊富な近隣観光地



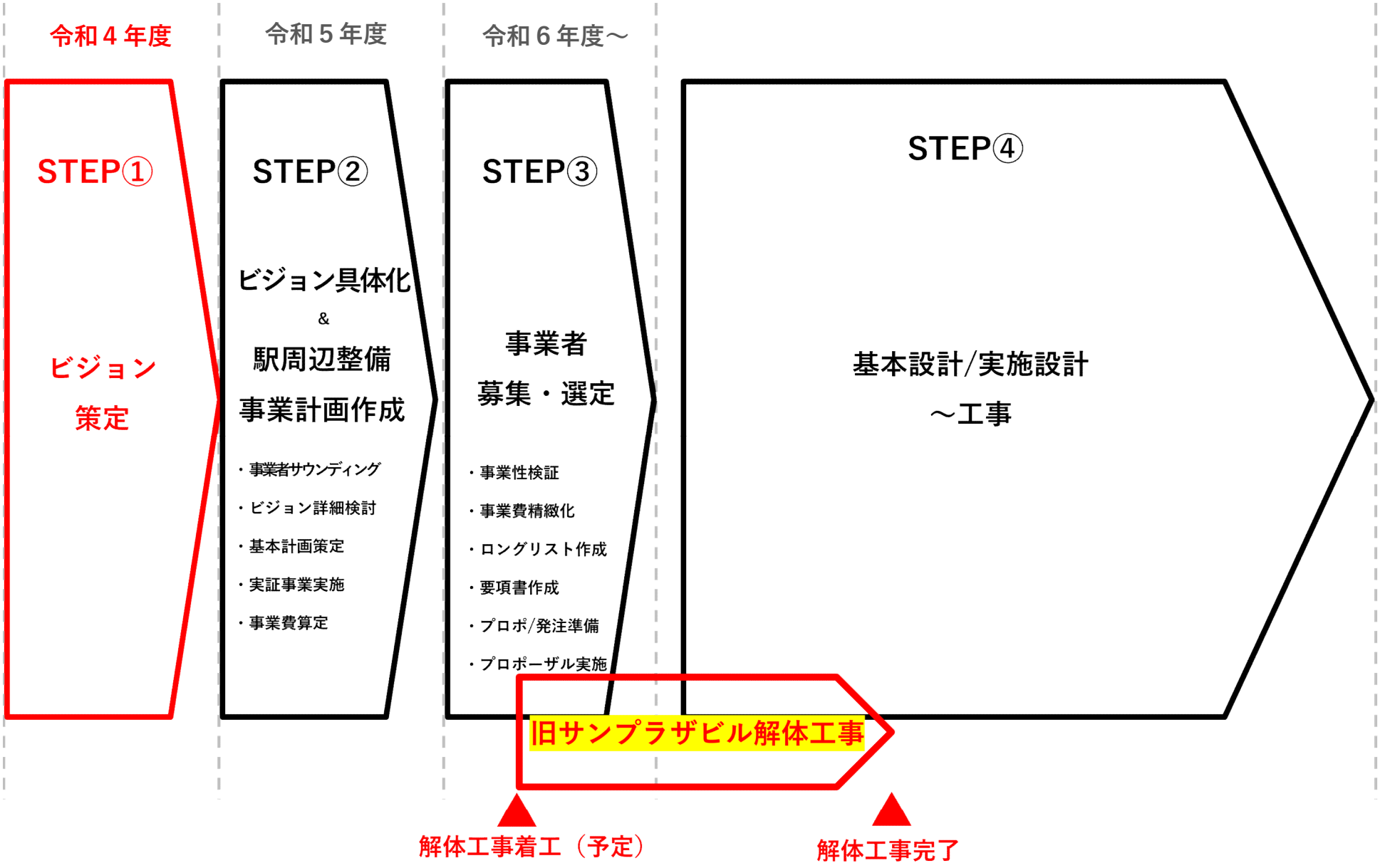

中心市街地から約30分でアクセスできる世界的にも珍しい三重式活火山である「樽前山」やオートキャンプ協会の五つ星に認定されている「アルテン」では本格的なアウトドアを気軽に楽しむことができます。

2－2 ｜新しい駅周辺エリアの位置づけ/役割分担



新しい駅周辺は、他のエリアと似たような方向性ではなく、エリアの強みを活かして
他エリアと棲み分け・連携出来る開発を目指すことが重要です。

全体スケジュールは、旧サンプラザビルの可能な範囲での早期解体を目指し、バックキャストで設定。



3

苫小牧駅周辺ビジョン【基本方針】

３－１＿ビジョンを実現するエリアコンセプト

３－２＿目指す姿「８つの目標」



「創造的学び」と「暮らし」が出会う街。

LIFE MEETS CREATIVE LEARNING

苫小牧らしい「創造的な学び」（スポーツ、文化、食 等）
を通して地域の課題を解決し、地域を活性化。

どこでも学び、働き、くつろぐことができる事で
交流を生み創造性を高める「まちごとワークプレイス」

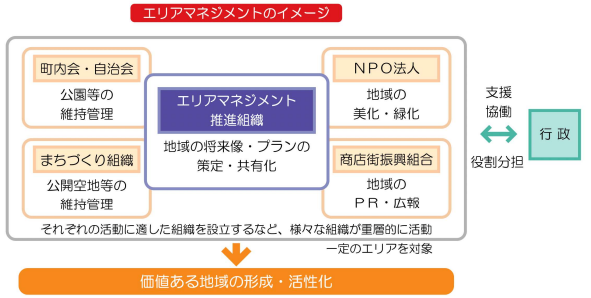
先生は、１７万市民。生徒は、１７万市民。
０歳から１００歳超まで誰もが主役になれる街。

01 ウォーカブル



１年を通して歩きたくなるまちが形成され、憩う人や訪れる人が快適に過ごし、降雪地帯ならではの回遊性と魅力のあるウォーカブル空間を創出します。

02 エリアマネジメント



「創造的な学び」をコアに民間と行政が連携したまちづくりを行うことで、暮らしたくなる豊かな地域コミュニティや統一感のある街並みの形成を目指します。

創造的学びと暮らし

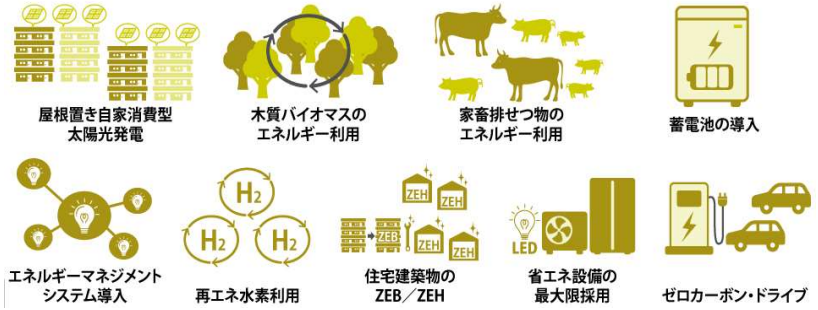
03 新たな産業振興



ものづくり企業が集積する苫小牧において、まち全体で地域と企業が共創することで、新たなビジネスが生まれるリビングラボ※となります。また、そうした拠点には空きビルや青空パーキングなどの遊休資産を活用します。

※リビングラボ：研究開発の場を人々の生活空間の近くに置き、生活者視点に立った新しいサービスや商品を生み出す場所を指します。また、場所だけでなく、サービスや商品を生み出す一連の活動を指します。

04 ゼロカーボン



環境基本計画（ゼロカーボン推進計画）に基づき、最新の知見や技術を積極的に活用し、産官学が連携し、資源循環、環境負荷を低減したまちづくりを行い、脱炭素社会の実現を目指します。

05 スマートシティ



駅周辺はスマートシティ構想のシンボルとして先端技術を活用し、環境と共生した新たな暮らしと文化の拠点にします。施設だけでなく自動運転など新たなモビリティも整備し、都市サービスにアクセスしやすいまちを目指します。

06 国際都市







苫小牧の歴史・文化・産業について、国際リゾート構想の知見も活用し、世界に向けて発信します。日本語学校やMICE施設も活用することで人材や投資を惹きつけ、国際交流拠点を実現します。

創造的学びと暮らし

07 学び・人材育成





暮らしのそばに、多様な学びがあるまちを目指します。産業集積や大学サテライトキャンパスが持つ知識を地域に還元することで、新たな産業が生まれ、市民の生涯学習だけでなく、地域の新しい担い手も育成します。

08 防災強靭化







安全な駅前避難場所の整備、空き家解消などにより、災害や環境変化などに対する高い対応力と回復力を持った強靭で持続可能なまちを目指します。

4

苫小牧駅周辺ビジョン【イメージ】

4－1＿構成要素/ゾーニング

4－2＿広域イメージ（スケッチ）

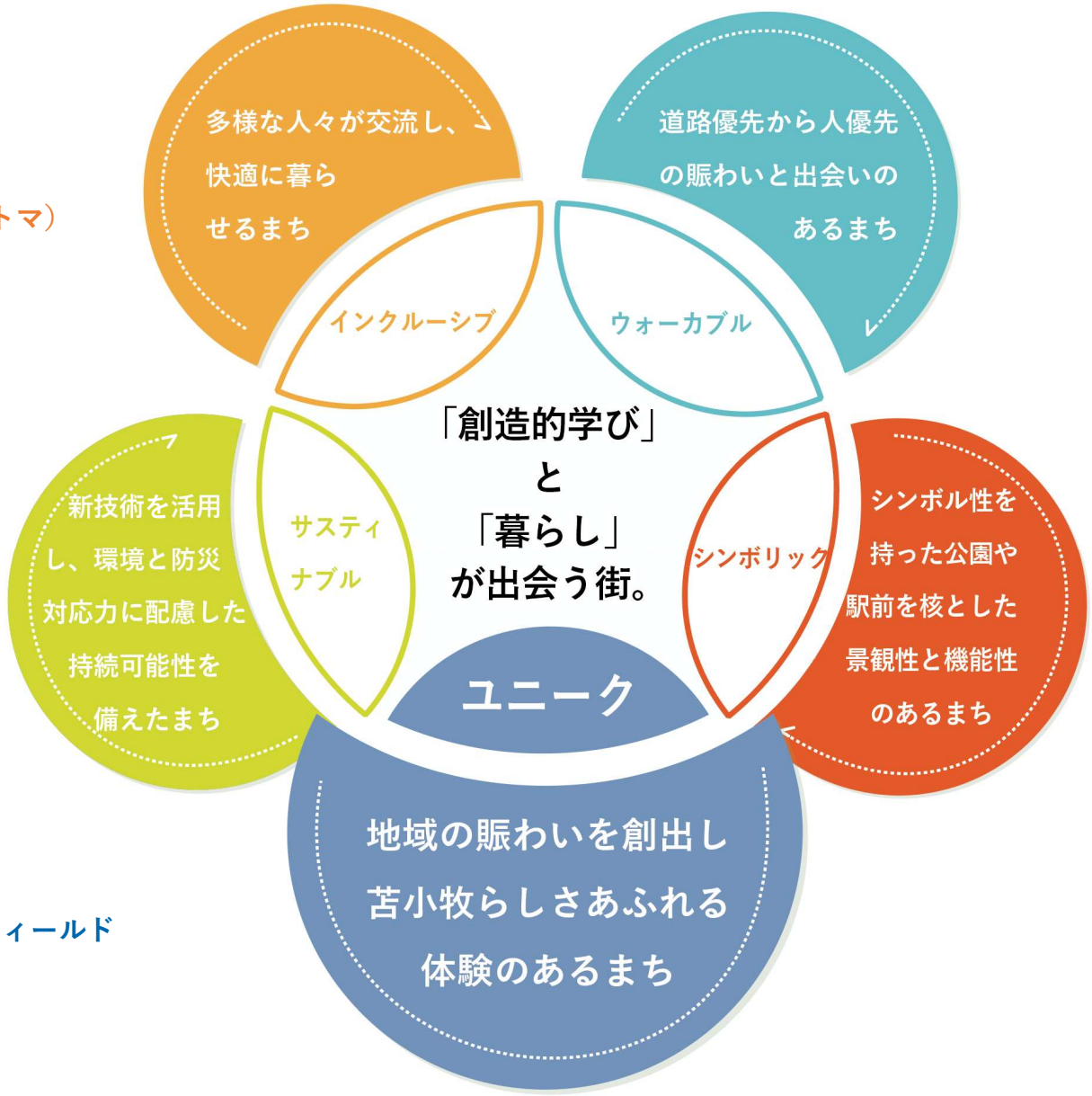
4－3＿各ゾーンイメージ

北海道、苫小牧らしい駅前＆市街地を創る要素

- 市役所サテライト
- 健康、福祉拠点
- 子育て支援施設
- 多世代交流型住宅
- 産学連携拠点（C-base＋サテライトキャンパス＋ココトマ）

- モビリティハブ
- 駅前防災拠点
- 空きビル再生
- 次世代交通システム（自動運転バス）
- 次世代環境配慮オフィス

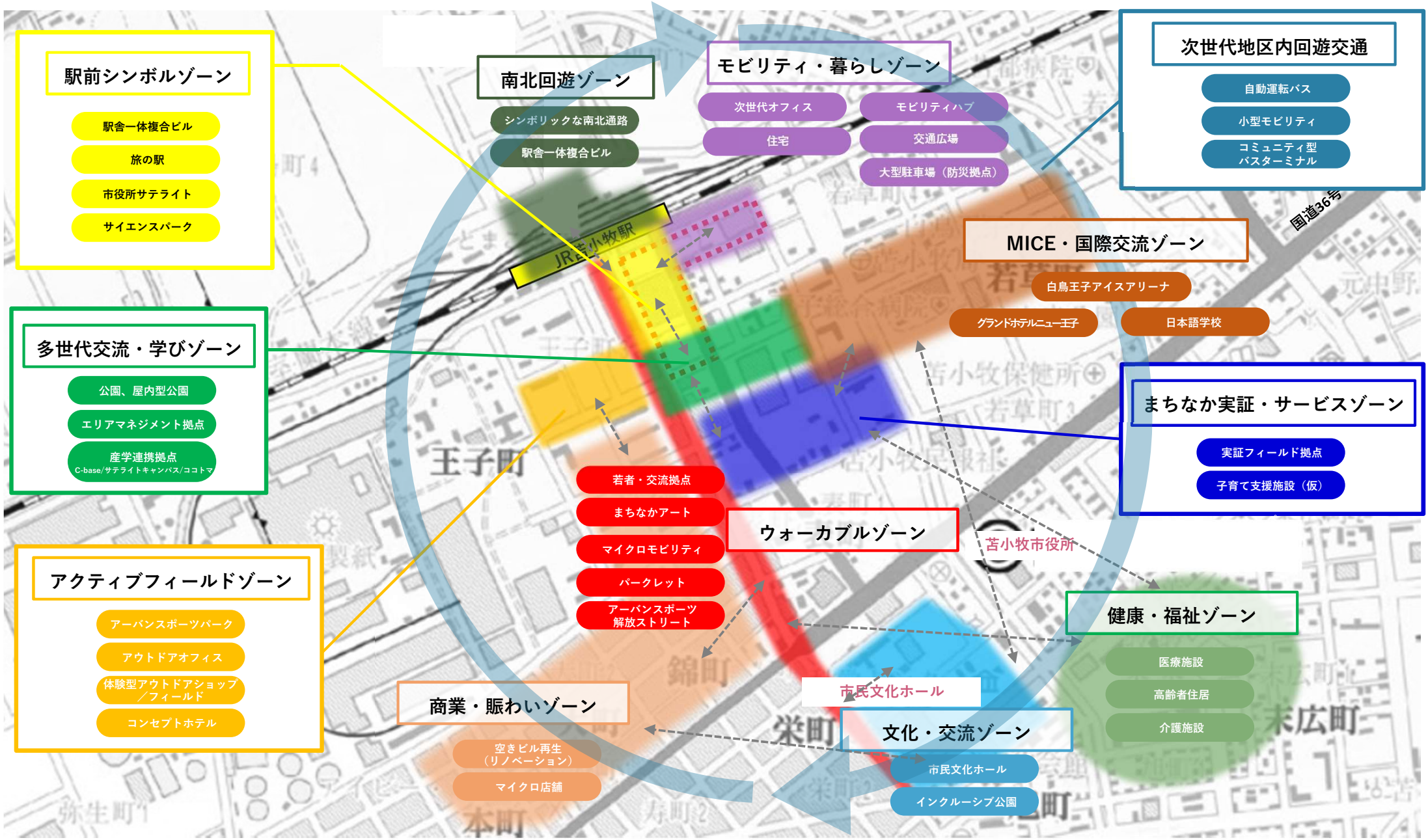
- アーバンスポーツパーク
- 旅の駅（複合施設）
- サイエンスパーク
- 体験型アウトドアショップ/フィールド
- コンセプトホテル
- まちなか実証フィールド



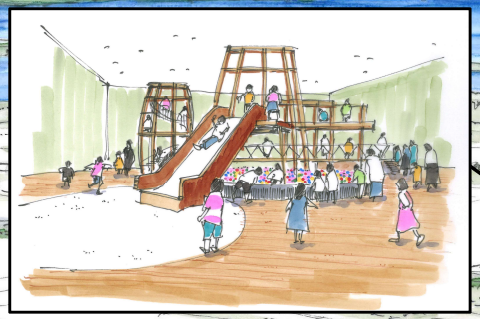
- パークレット
- 持続可能なエリアマネジメント組織と地域活動拠点
- マイクロモビリティ
- 環境配慮拠点大型駐車場
- アウトドアオフィス

- 駅舎一体複合ビル
- 駅南北シンボル通路
- 次世代交通広場
- 駅前シンボル公園＆ガラス屋根広場
- 市民文化ホール
- まちなかアート

新しい駅周辺を中心に各地区の特性や機能が融合し、連携することで新しい苫小牧の市街地となります



4－2 ｜広域イメージ（スケッチ）



多様な世代が一年を通して交流・遊ぶことができる屋内型公園及び遊技場



シンボルストリートを中心に個性に合わせた憩いの場となるパークレットをつくり、ストリートの新たな景観と賑わいを形成

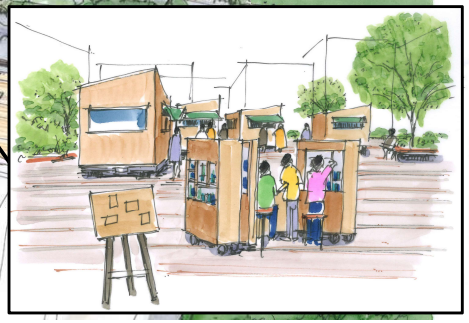
市民文化ホール



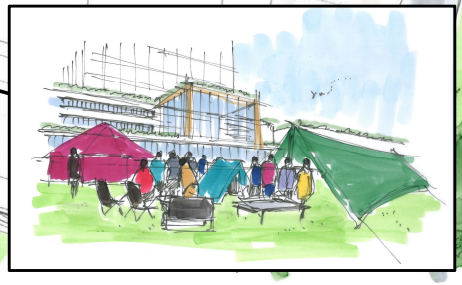
情報発信、デジタルサイネージや充電機などを備えたウォーターステーションでウォーカブルを促進



ラストワンマイルを埋める小型モビリティでまちの回遊性向上



空きテナントや青空駐車場を活用したマイクロ店舗で商店街を活性化



駅前でキャンプやバーベキューをしながらワーケーションもできる駅前キャンプフィールド

苫小牧駅

4－3 ｜各ゾーンイメージ





▲駅舎一体シンボルビル（商業、ホテルなど）





▲拠点性が高く使いやすい交通広場



▲来街者に地域の特産品や魅力を伝える旅の駅



▲集客施設となる体験型サイエンスパーク



▲次世代交通の拠点となるモビリティハブ



▲次世代環境配慮型オフィス



▲交流拠点にもなる明るい市役所サテライト



▲ビジネス、観光利用者がそれぞれの過ごし方が出来る滞在型ホテル



▲景観と環境に配慮した大型立体駐車場と屋上を活用した防災拠点



▲ファミリー、学生、高齢者など多世代が交流する広場のような住宅

4－3 ｜各ゾーンイメージ





▲新たな顔となるアーバンスポーツパーク



▲駅前キャンプフィールド





▲どこでも働けるアウトドアオフィス



▲地域の魅力を伝えるコンセプトホテル



▲市民が日常的に街に関わるｺﾐｭﾆﾃｨ拠点



▲賑わいを生むだけでなく防災拠点にもなる公園





▲駅前スケートリンク、ものづくりアトリエなどの体験施設を備えたショップ



▲冬でもあそべる屋内型公園



▲新たな交流、ビジネスを生み出す産学連携拠点
(C-base/サテライトキャンパス/ココトマ)

4－3 ｜各ゾーンイメージ





▲実証フィールドを持つ拠点ビル





▲リノベーションによる空きビルや商店街の再生・活用





▲来街者にも開かれたラボ





▲空き地や駐車場を活用したマイクロ店舗や暫定利用





▲歩道に賑わいを生み出すパークレット



▲アーバンスポーツストリート解放区の設定



▲空き店舗などを活用した若者交流拠点

4－3 ｜各ゾーンイメージ

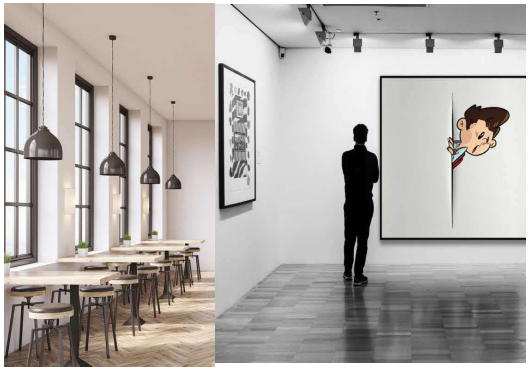


▲歩きたくなるまちなかアート



▲ラストワンマイルを埋めるマイクロモビリティ





▲ホール内カフェ併設アートギャラリー





▲文化と賑わいを醸成するスポーツ施設



▲どんな人でも身体を動かして遊ぶことが出来るサスティナブルなインクルーシブ公園



▲サードプレイスとなる市民文化ホール

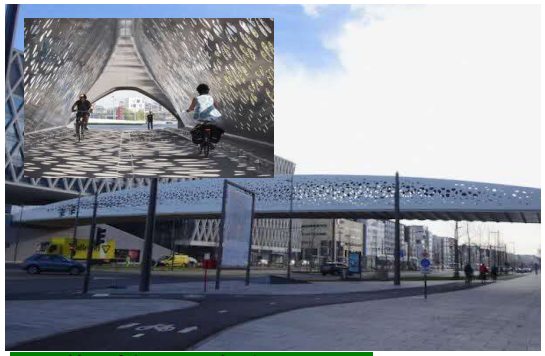


▲会議施設、ホテル、観光スポット等が連携・協力してまちぐるみでMICE機能



▲グローバルな学習拠点





▲駅前の新たな景観をつくり、南北の回遊を活性化させる通路

4－3 ｜各ゾーンイメージ





▲過ごしやすいサービス付き高齢者住宅





▲自動運転バスなど次世代の回遊型モビリティ



▲家のような居心地の介護施設



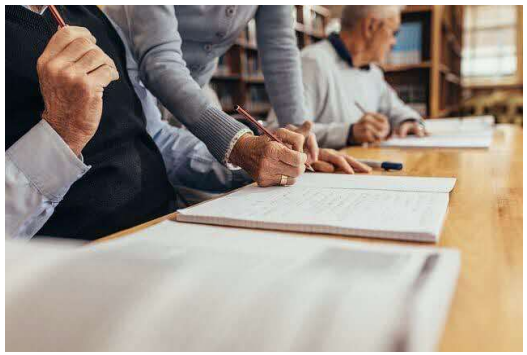
▲医療ヘルスケア施設の充実



▲各地域の拠点にもなるバスターミナルの充実



▲車に頼らないワンマイルモビリティの充実



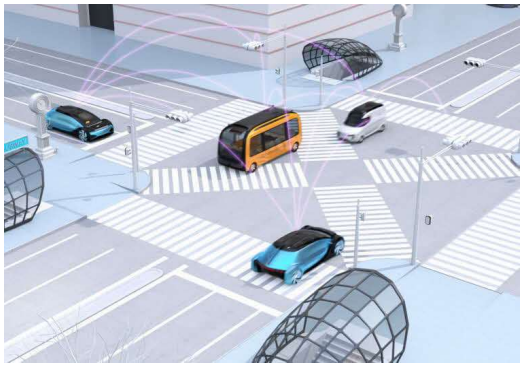
▲リカレント教育で社会参加を支援



▲世代間や地域コミュニティでの
労働力シエア



▲オンデマンドバスなど回遊性を高める
MaaSなどスマートシティサービスの展開



▲完全自動運転を見据えた道路空間の再編
や実証実験

5

駅前再整備想定区域【基本方針】

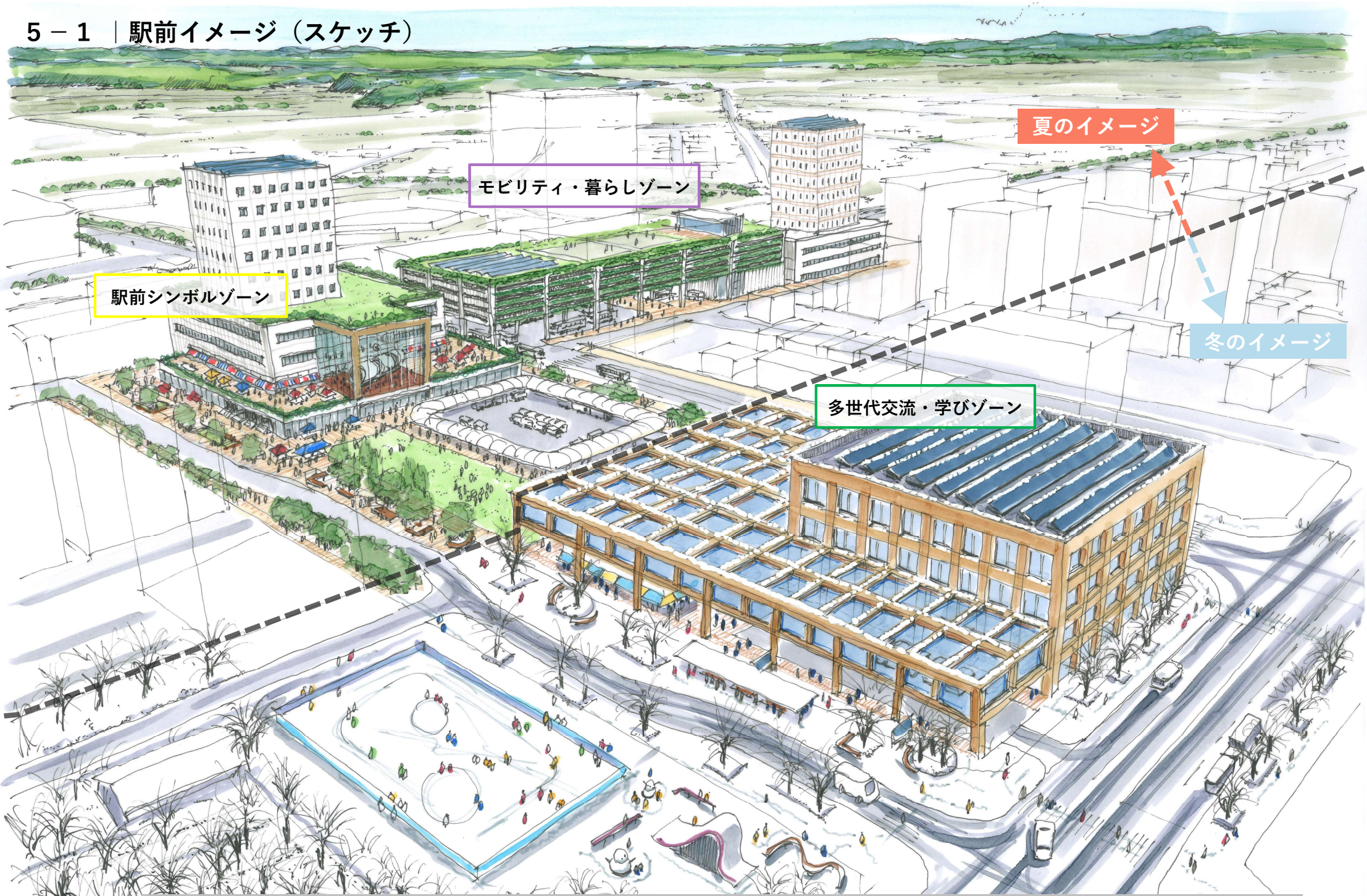
5－1＿駅前イメージ（スケッチ）

5－2＿配置検討図（最新版）

5－3＿ボリュームイメージ

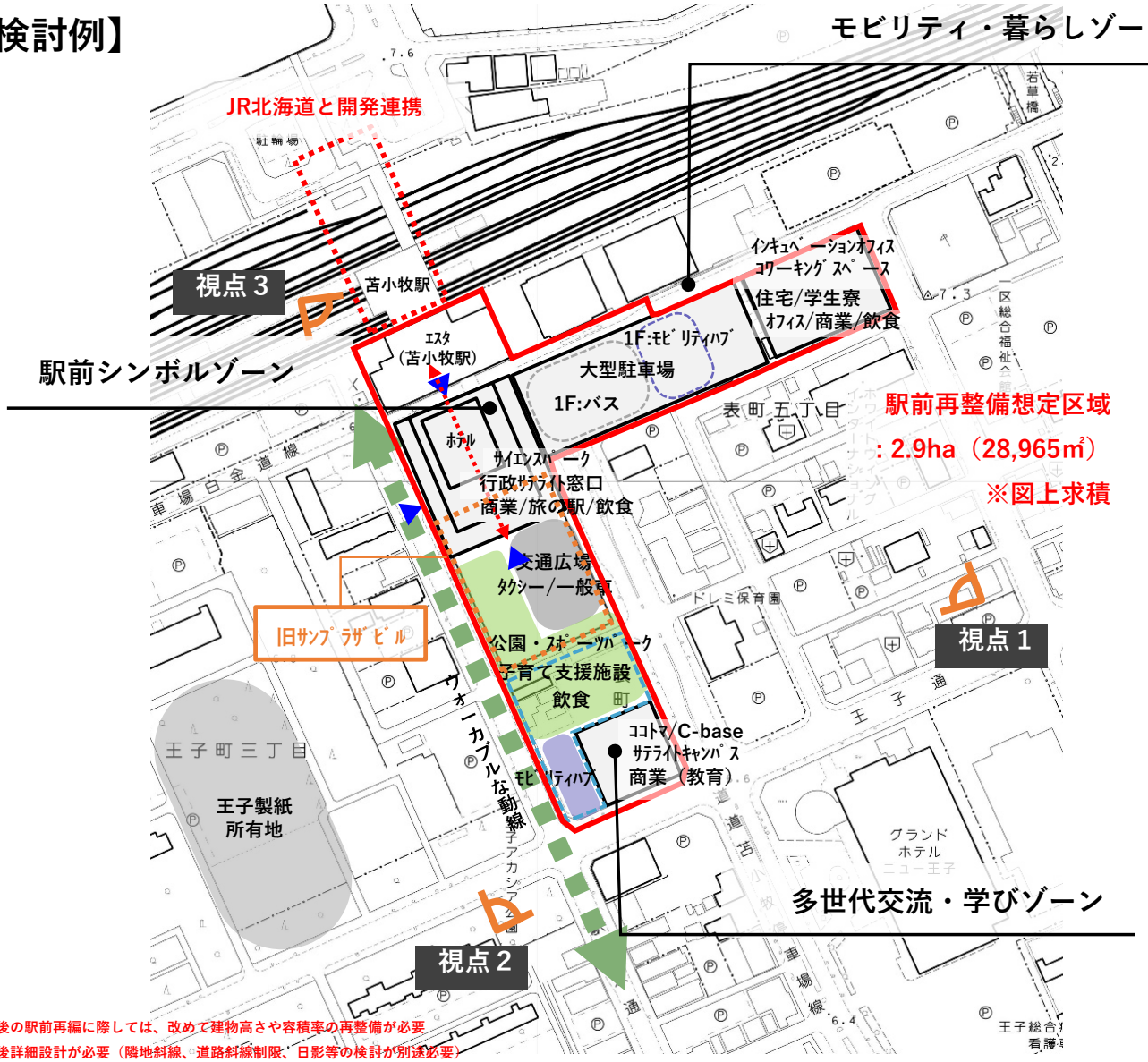
5－4＿導入機能構成案

5－1 ｜駅前イメージ（スケッチ）



5 － 2 ｜配置検討図（最新版）

【検討例】



※今後の駅前再編に際しては、改めて建物高さや容積率の再整備が必要
※今後詳細設計が必要（隣地斜線、道路斜線制限、日影等の検討が別途必要）

POINT

・地下躯体・基礎形状への影響はあるが、既存地下躯体解体が新築の必須条件とはならず、解体費が少なくなる。

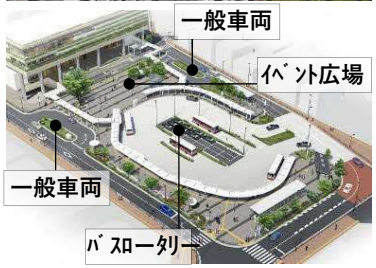
ボリューム案作成における前提条件

旧ｻﾝﾌﾟﾗｻﾞﾋﾞﾙ地下躯体への影響	残置
駅前シンボルゾーンボリューム	駅前からパブリックスペース（広場）に向かって高層→低層となるようにボリュームを配置 (指定容積率600%、建蔽率80%、階高５ｍ想定)
駅前広場サイズ	現況機能を担保
機能	・タクシー/一般車乗り場とバスレーンを分割 ・大型駐車場の地上レベルをバスレーン/モビリティハブとして活用
東西動線道路	廃道
立体駐車場ボリューム	バスレーン/モビリティハブの上部に立体駐車場設置

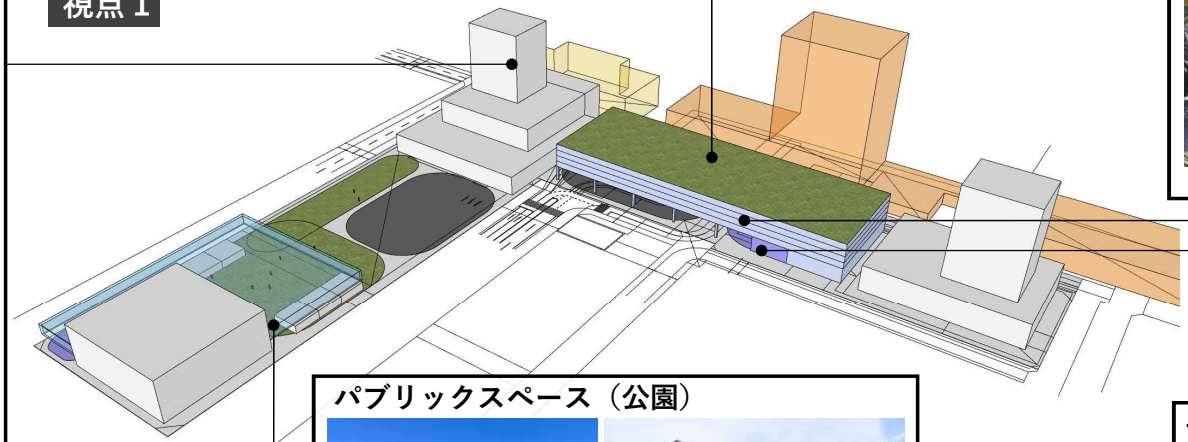
【検討例】

駅前ｼﾝﾎﾞﾙｿﾞｰﾝ/交通広場





視点１



パブリックスペース（屋上広場/防災拠点）



▲渋谷区立宮下公園

立体駐車場



▲長野市再開発事業

パブリックスペース（公園）



▲敦賀



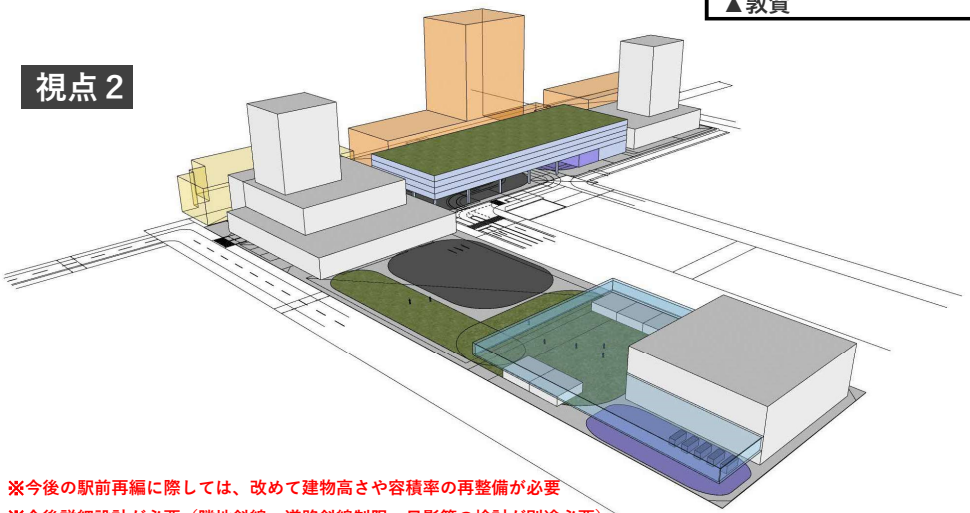
▲シェアグリーン南青山

モビリティハブ

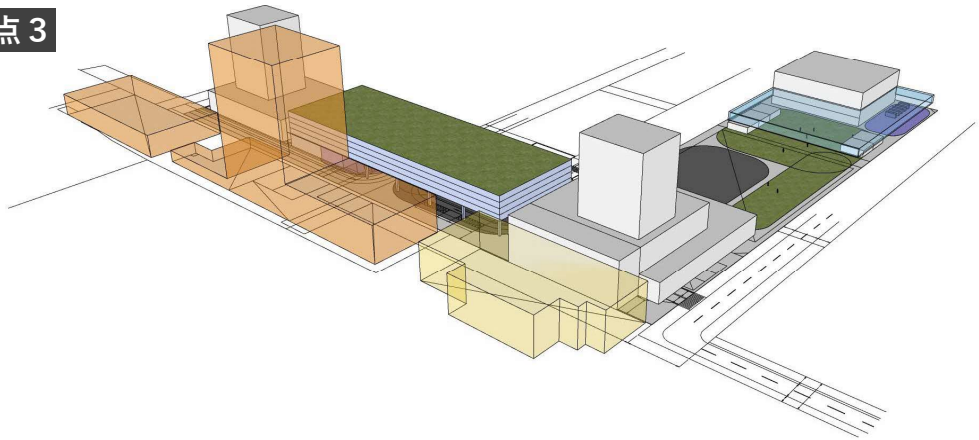


▲ドイツハンブルク

視点２



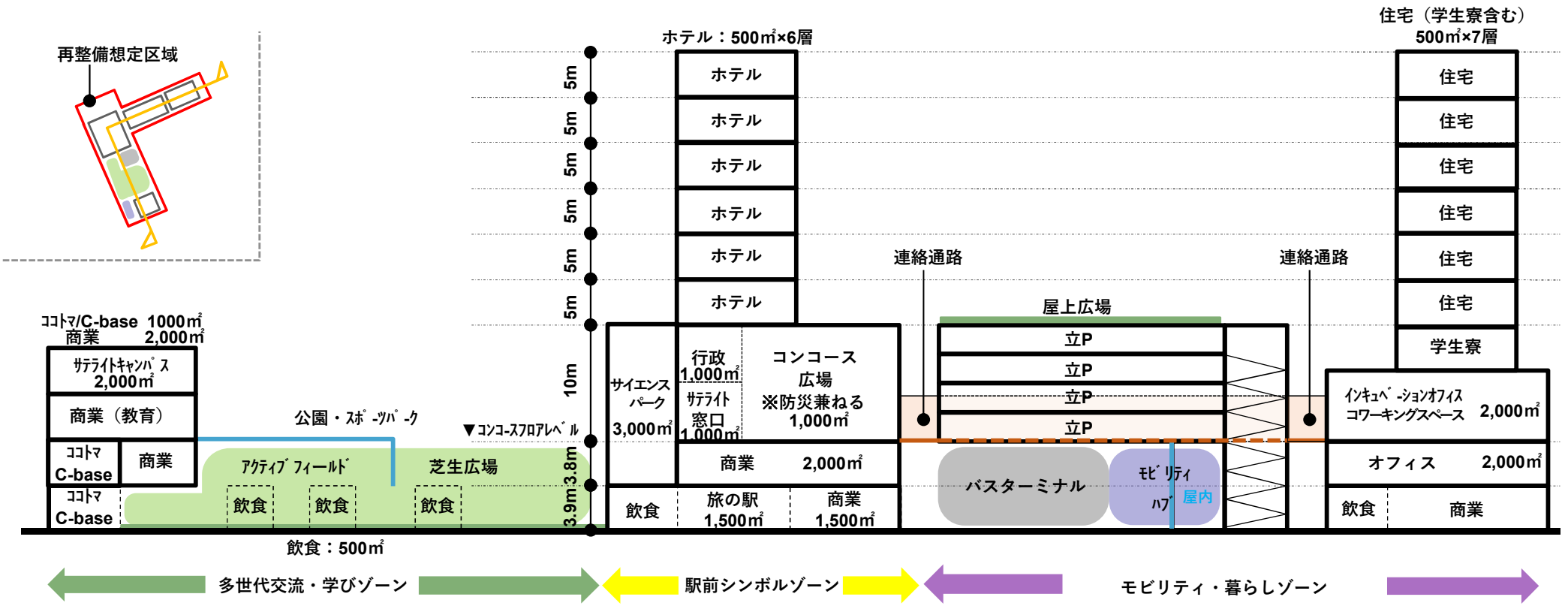
視点３



※今後の駅前再編に際しては、改めて建物高さや容積率の再整備が必要
※今後詳細設計が必要（隣地斜線、道路斜線制限、日影等の検討が別途必要）

5－4 ｜導入機能構成案

※苫小牧駅及びエスタ部分の一体整備についても商業等中心にJR北海道と検討中

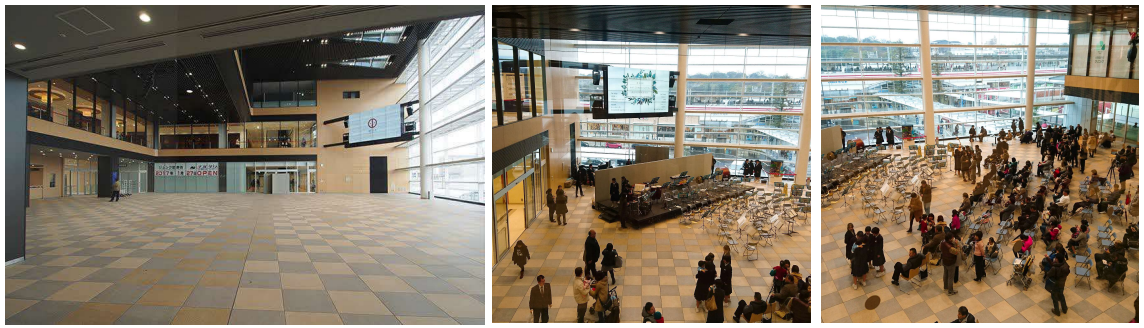


公園・スポーツパーク_ガラス屋根イメージ



▲グランドプラザ@富山

コンコース_広場イメージ



▲あかし広場@兵庫

各用途のボリュームに対する意見抽出（第１回・第２回事業者ヒアリングより）

全体構成
【大手ゼネコン】住居＋コンパクトな公益施設＋賑わい機能（生活利便施設スーパーなど）をメインとした身の丈再開発
【大手ゼネコン/不動産コンサル】滞留空間を囲む商業（飲食）

住宅
【大手ゼネコン】分譲100戸程度
【地元コンサル】分譲200戸程度
【各社】雨にぬれず公共交通にアクセスできる立地

ホテル
【ホテル事業者】単独敷地の場合は約400～500㎡、延べ面積は約2,300㎡
【各社】ビジネス・ファミリーユースからアッパーホテルまで、工夫次第（苫小牧らしさ、他にないコンセプト）で
幅広い需要が見込める

商業
【各社】住宅整備に伴い、地元密着型のコンパクトな商業需要が見込める
また、漁港エリアの人気店や錦町飲食街など、駅から離れた観光資源との連携も可能性あり
【大手ゼネコン】：低層（２層程度）、滞留空間（公園・広場など）に隣接した立地

公共
【各社】行政機能、図書館、病院などのサテライト窓口
【各社】サードプレイスとして活用できる滞留空間（広場）

駐車場
【地元ゼネコン/地元コンサル】２層３段程度の自走式立体駐車場

6

アクションプラン【ソフトや実証事業】

6－1＿ハードとソフトの考え方

6－2＿検討実証事業＿エリアマネジメント

【鳥の目】
苫小牧駅周辺ビジョン及びエリアコンセプト

ハード

駅前再整備エリアの計画策定

【虫の目】

- 基本計画（機能、配置、スキームなど）
- 旧サンプラザビル等解体、地権者対応やスキーム構築
- 駅舎整備検討（JR北海道）

ソフト

CAPをベースにしたウォーカブルシナリオ策定

【虫の目】

- 実証事業
- CAPとビジョンの統合・進化
- エリアマネジメント組織の組成

ビジョンとエリアコンセプトをベースに、「ハード」だけでなく

「ソフト」面の検討や実証事業も推進します。

成功事例の調査研究や有識者との議論を経て
持続可能なエリアマネジメントと今年度策定した駅周辺ビジョンのさらなる深堀りを目的として
現在、２つの組織組成を検討・準備中。

エリアプラットフォームと行政などをつなぎ、エリアマネジメントの各種戦略など立案・推進する専門家組織

連携

地元組織（まちづくり会社、商店街、市民など）の受け皿となり、既存＆新規まちづくりイベントや事業をまとめ、運営の中心となるプラットフォーム

▼

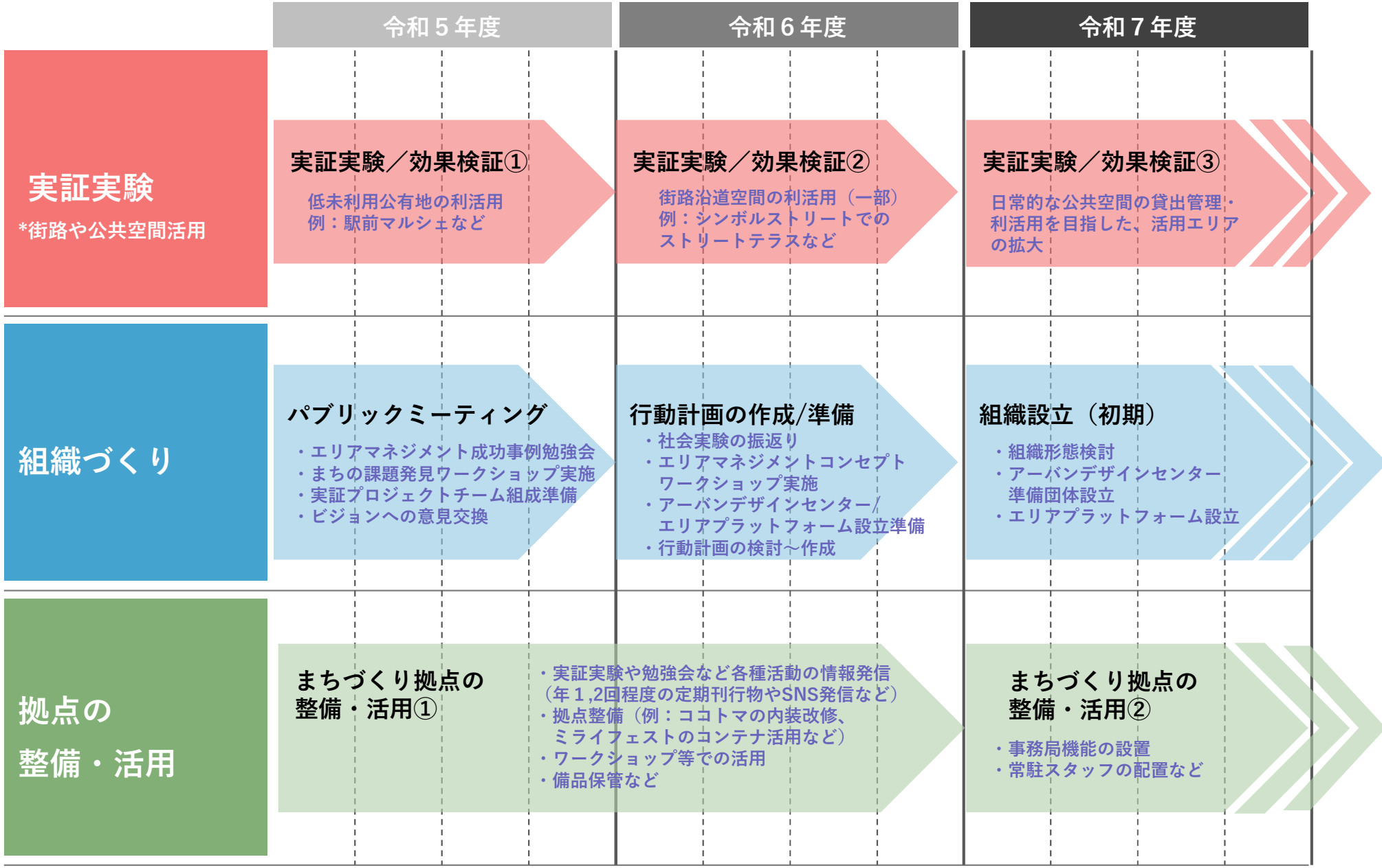
（仮称）苫小牧アーバンデザインセンター

▼

エリアプラットフォーム

6－2 ｜検討実証事業__エリアマネジメント
持続可能なエリアマネジメントを目指す仕組みづくり__中長期スケジュール

令和８年３月
市民文化ホールオープン



苫小牧アーバンデザインセンターの概要

エリアプラットフォームと行政などをつなぎ、エリアマネジメントの各種戦略など立案・推進する専門家組織

連携

地元組織（まちづくり会社、商店街、市民など）の受け皿となり、既存＆新規まちづくりイベントや事業をまとめ、運営の中心となるプラットフォーム

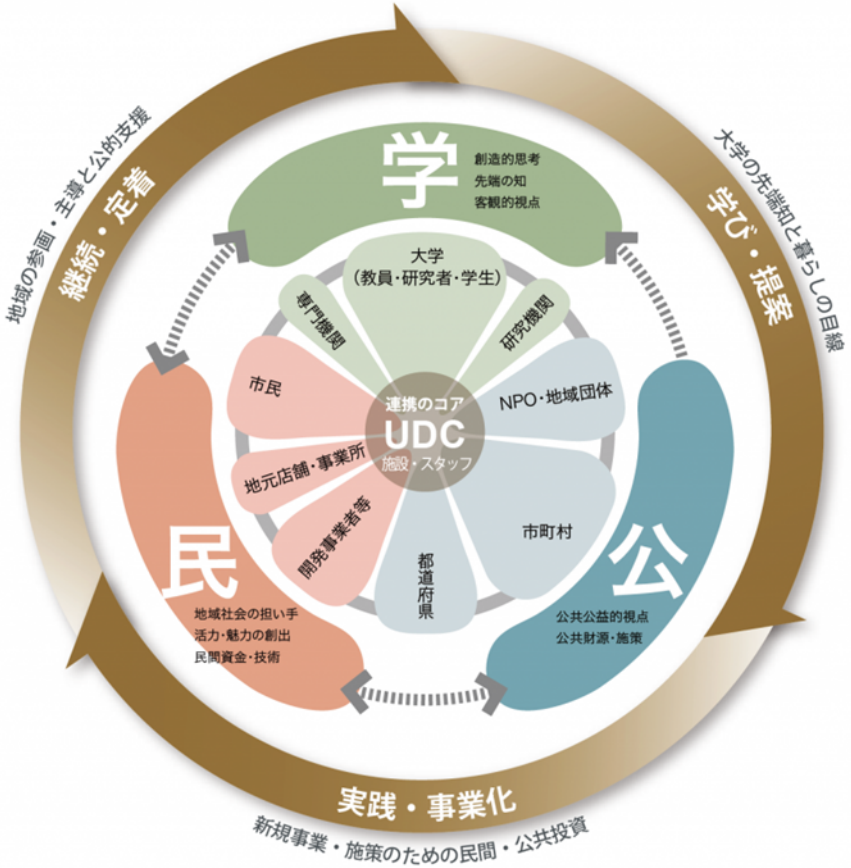
▼

（仮称）苫小牧アーバンデザインセンター

▼

エリアプラットフォーム

6－2 ｜検討実証事業__エリアマネジメント



【3つの役割】

1__まちの姿を創造する

苫小牧に係わるすべての人が共有できるまちの将来像を創造します

2__まちの魅力を育てる

全国から注目される苫小牧を目指し、まちの魅力や価値、ブランド力の向上を図ります

3 __まちの変化を伝える

まちの主体者として、これから更に魅力的に変化していく苫小牧の姿を世界中に発信します

【代表的な取組み】

1 __ワークショップ・研究・提案　2__ 実証事業・事業創出

3__ デザインマネジメント　4__ エリアマネジメント

民間企業による独自性と専門性を活かした役割を担う【産】、自治体やNPOなど地域社会に必要な公共公益的な役割を担う【官】、大学や研究機関などの知識や技術をもとに先進的な役割を担う【学】、市民やまちづくり団体など地域の活力や魅力を向上する役割を担う【民】。それぞれの立場で活動するこれらの主体が、広く連携しまちづくりを推進する基盤として機能するため、（仮）苫小牧アーバンデザインセンターの組成・運営を目指す。

エリアプラットフォームの概要

エリアプラットフォームと行政などをつなぎ、エリアマネジメントの各種戦略など立案・推進する専門家組織

連携

地元組織（まちづくり会社、商店街、市民など）の受け皿となり、既存＆新規まちづくりイベントや事業をまとめ、運営の中心となるプラットフォーム

▼

（仮称）苫小牧アーバンデザインセンター

▼

エリアプラットフォーム

目的：エリアプラットフォームを組成することで、これまで個別に行われていた多様な活動や今後新たに行う取組み（実証含む）を行う受け皿として連携させ、賑わい創出や集客力向上の相乗効果を図ります。

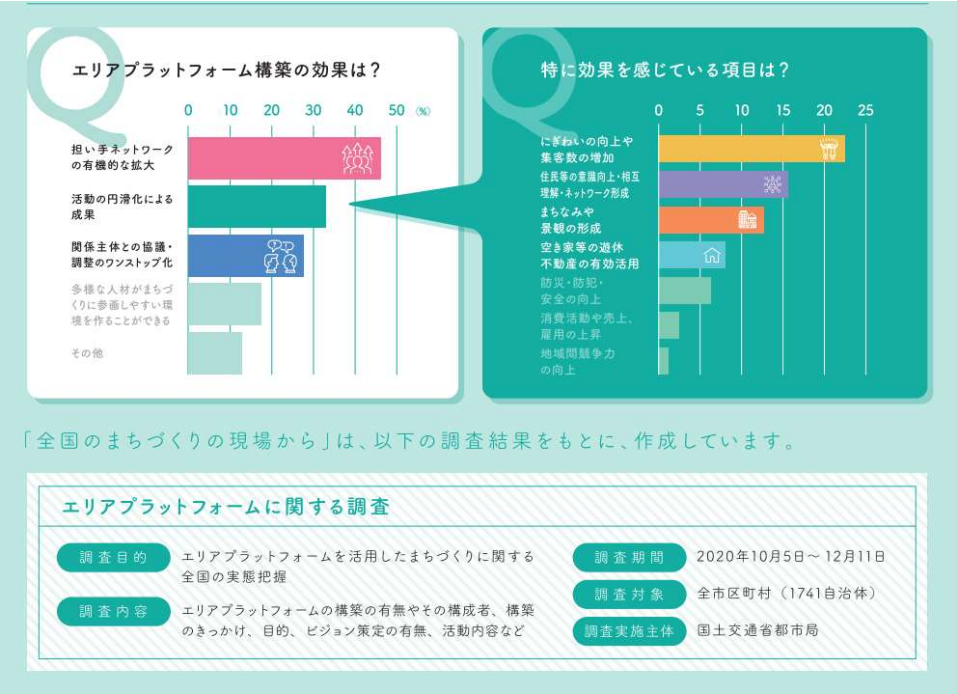
■エリアプラットフォームとは

行政をはじめ、まちづくりの担い手であるまちづくり会社・団体、まちづくりや地域課題解決に関心がある企業、自治会・町内会、商店街・商工会議所、住民・地権者・就業者などが集まって、まちの将来像を議論・描き、その実現に向けた取組（まちづくり）について協議・調整を行うための場です。



■エリアプラットフォーム構築による効果

先行する全国の団体への調査では、エリアプラットフォームの構築により、以下のような効果があるとされています。



既に様々な組織による活動が展開されている本市において、エリアプラットフォームを構築することにより、主に以下のような効果が期待できます。

①個別の活動を連携することで賑わい創出、集客力向上などの相乗効果が期待できます。

②今まで接点がなかった“組織同士”や、“組織と個人”などのマッチングの場となり、多様なプレイヤー同士が連携して活動しやすくなります。

③エリアプラットフォームでまちづくりの方針が示されていることで、商店街等の組織・団体の有り無しによらず、公共空間（道路、公園等）でプレイヤーが活動しやすくなり、当該地区全体の活動の底上げにつながります。

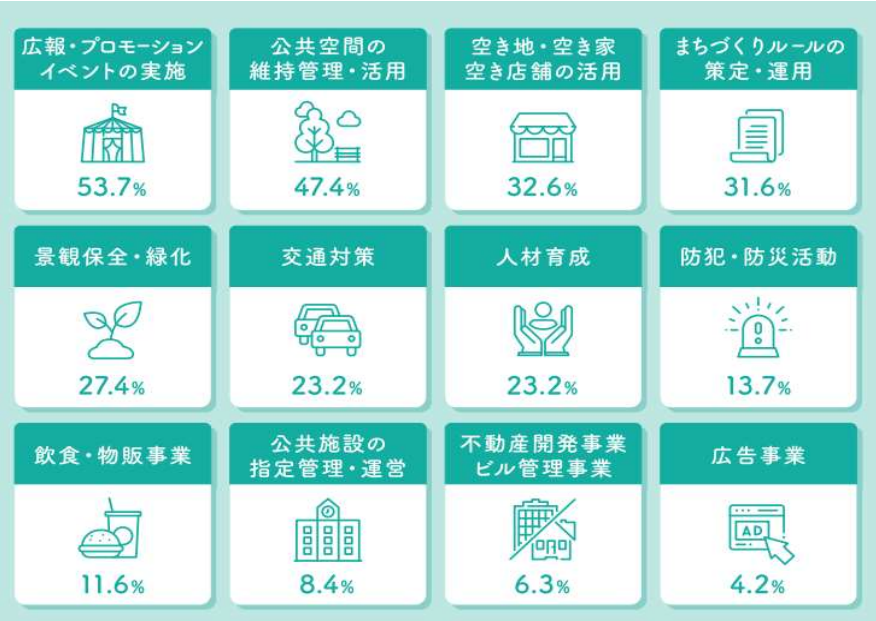
6－2 ｜検討実証事業__エリアマネジメント

■エリアプラットフォームを活用したまちづくりの進め方フロー

「発意・構築」「ビジョン策定」「具体的取組」の3ステップに分けられます。発意に応じて官民の多様な人材が集う「発意・構築」、エリアとして目指す将来像を共有する「ビジョン策定」、将来像の実現に向けて各構成者がアクションを展開する「具体的取組」というステップを踏みながら、まちづくりを進めます。



■全国のエリアプラットフォームの活動内容



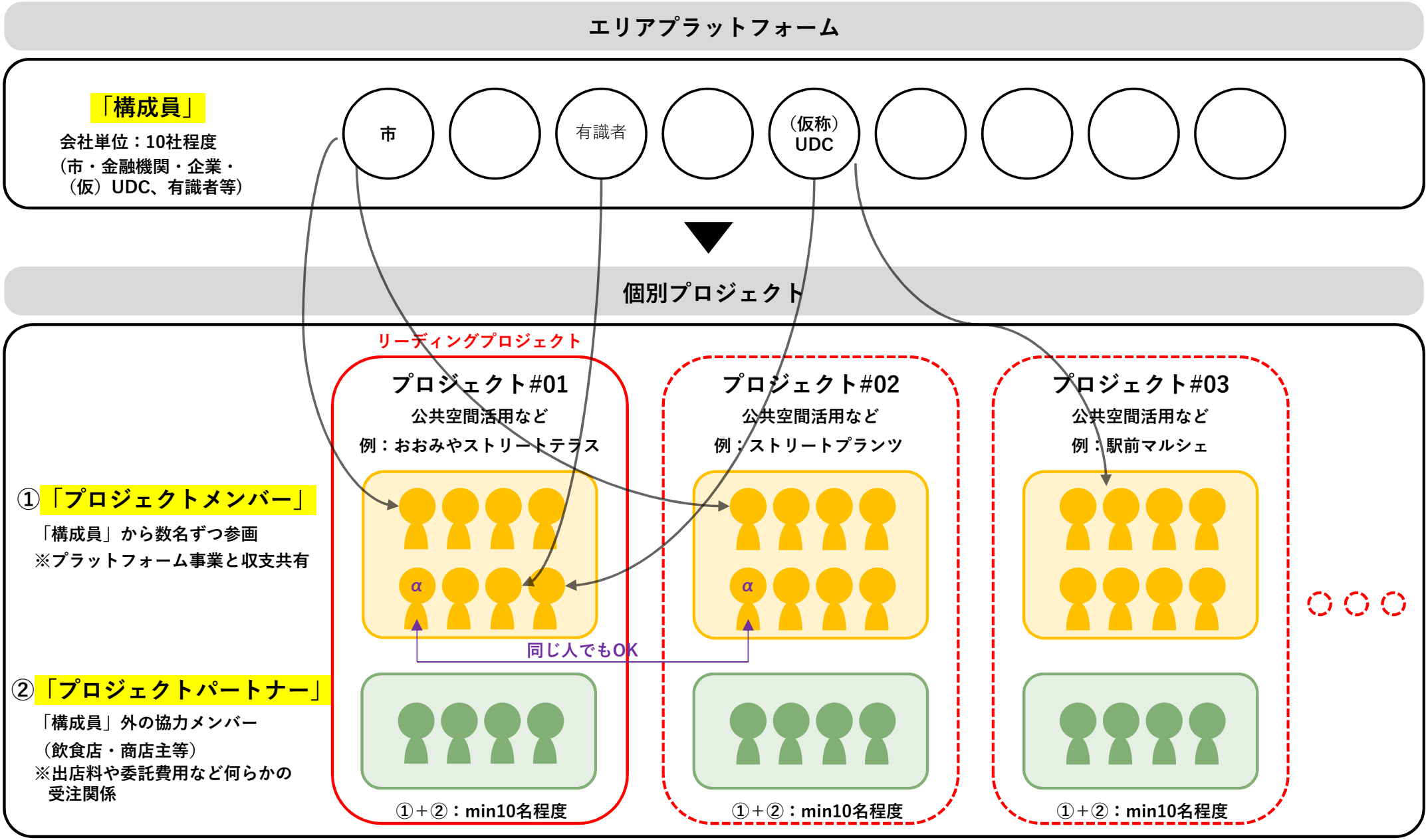
本市の特性や課題を観察・分析し、対応する取組として何が望ましいか、やってみたい取組はどんなものかについて検討が必要です。

■具体事例



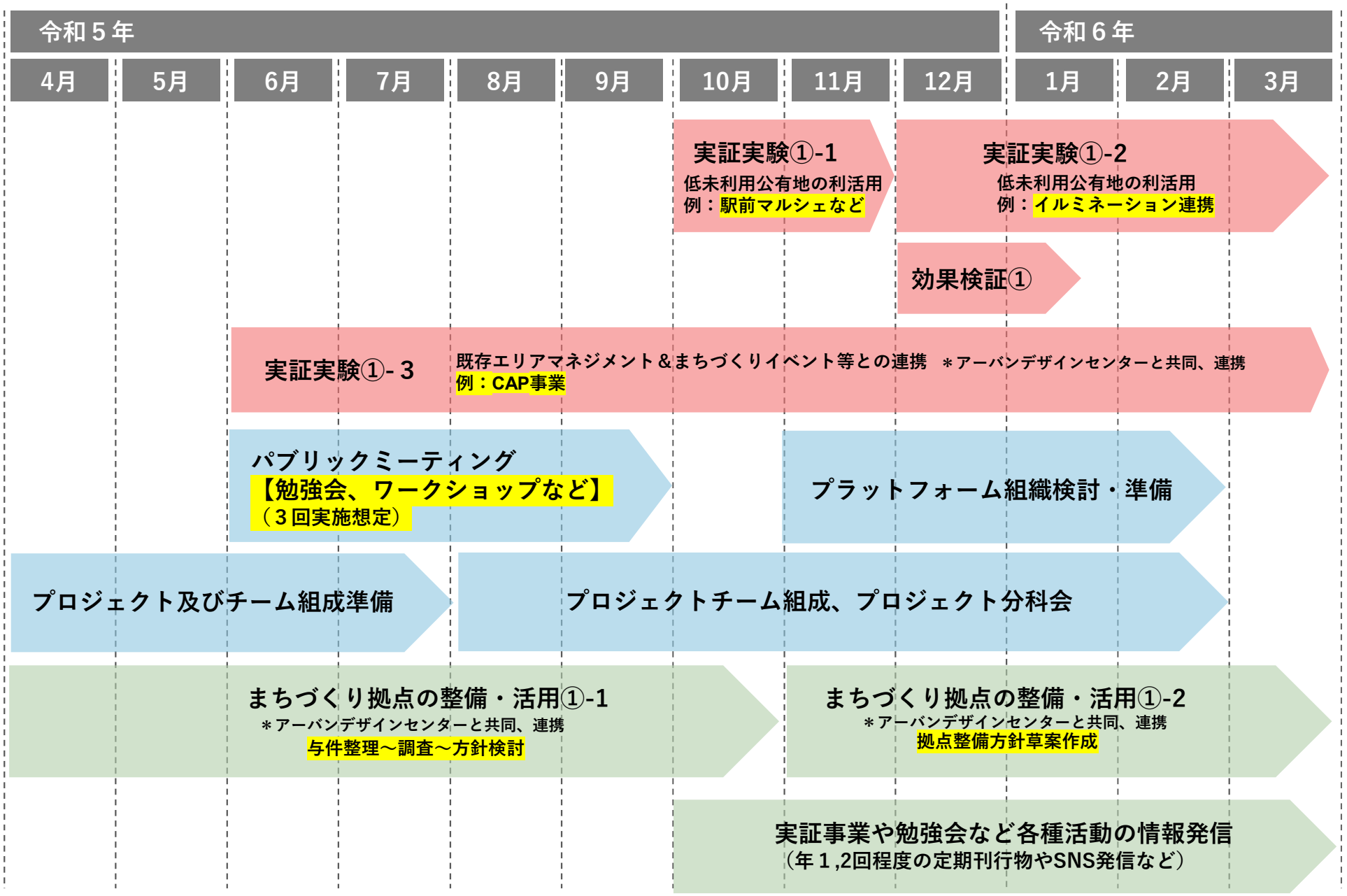


6－2 ｜検討実証事業__エリアマネジメント



6－2 ｜検討実証事業__エリアマネジメント

令和５年度スケジュール（案）



各組織の役割分担、財源

（仮称）苫小牧アーバンデザインセンター

【主な役割】

- まちづくり、デザインに関する戦略立案
- 行政との調整/交渉
- 実証事業、ワークショップなどの企画
- エリアマネジメント拠点整備/運営 *運営は今後

【主な財源】

- 行政からの業務委託費
- 他の自治体、民間企業への講演、視察対応などによる収益

(仮称)苫小牧駅周辺ウォーカブル推進公民連携プラットフォーム

【主な役割】

- ウォーカブルコンテンツ等の企画・運営
- 人材育成
- 実証事業、ワークショップなどの運営
- 広報、プロモーション

【主な財源】

- エリアプラットフォーム補助金
- 構成員からの運営費
- 企画/イベント等での収益

＊将来的にはこれを主な財源として、自律的な運営を目指す

今後の進め方/ビジョンの更新

7

7－1＿今後の進め方/ビジョンの更新

7－1 ｜今後の進め方/ビジョンの更新

令和５年度以降は、駅周辺ビジョンをベースに、パブリックミーティングやワークショップでの市民意見を反映し、事業者サウンディングなどを経て、駅前再整備想定区域を中心とした基本計画案を策定します。
また、本ビジョンは、まちの成長とともに、社会潮流やアフターコロナの新しい生活様式への対応、時代のニーズに合わせながら更新していくこととし、将来的にはウォーターフロントエリアのビジョンとも連携・統合を見据えています。
駅周辺ビジョンと並行して、まちの魅力・価値を持続していくため、エリアマネジメント組織の組成や実証事業も推進し、そこで得たノウハウや意見を駅周辺ビジョンや基本計画案に反映していくことで、都市再生コンセプトプランの実現を目指します。

