

## 2. 大町地区とその周辺の再生整備方針

大町地区とその周辺の再生整備方針

### 「歩いて暮らせるコンパクトシティ」の再生

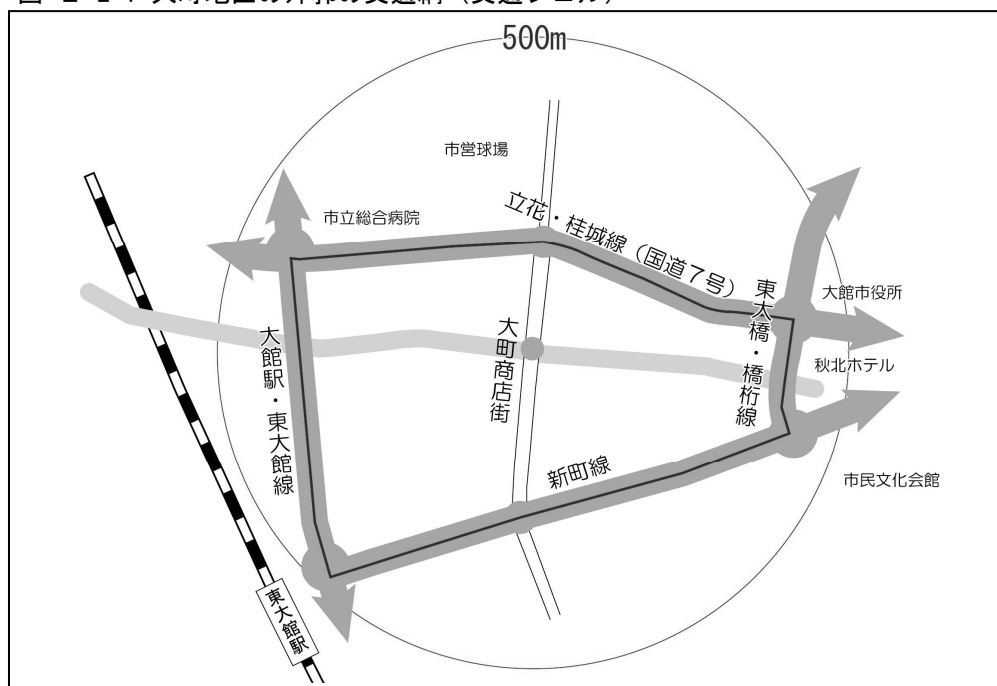
／働く、集う、住む、学ぶ、憩う、発信する  
など複合した活動の場としてのまちの生成

前述したとおり、大町地区とその周辺の改善点を挙げると「少子高齢化」「郊外化による居住人口の減少」「自動車利用などの生活様式の変化」「建物の老朽化」「老舗デパート倒産」が街全体を衰退させる原因となっていることがわかる。

しかし、周辺には東大館駅、大館市役所、市立総合病院、文化会館などの主要施設が立地する利便性の高い地域であり、また、旧来からの中心市街地であることから、電気、ガス、水道などのインフラや冬季の除雪作業の整った地域である。こうした大町地区とその周辺の立地を活かし、都市の機能を集積することで、職住近接による交通渋滞の緩和・環境の改善が見込まれるだけでなく、郊外部の自然や農地を守ることに繋がると考えられる。この考えを大館市に置く「コンパクトシティ」の概念と位置づけ、大町地区とその周辺の再生に向けた基本方針を作成する。

まず、主要道路（立花・桂城線（国道7号線）、大館駅・東大館線、新町線、東大橋・橋桁線）に囲まれたエリア（以下、交通シェルと呼ぶ。）の中で主要事業を絞り込み、集中的に具体化していくことを検討する。交通シェルの内側は大町商店街の中心から半径約500mの範囲となり、幼児や高齢者に必要な機能をこのエリアに集積させることで、歩いて暮らせるコンパクトシティを実現する。

図 II-2-1 大町地区の外郭の交通網（交通シェル）



## (1) 土地利用方針

### ①地域拠点の形成

「歩いて暮らせるコンパクトシティ」として大町地区とその周辺を再生するため、歩行者を中心とした回遊したくなるまちづくりを行う。そこで「街の核」と「サブ核」を整備し、2つの核の間を行き来させることで、周辺店舗への経済的な波及効果を期待する。

#### イ. 街の核の整備

市民が集まる街のシンボル、中心となる「街の核」を再整備する。大型商業施設に限らず、公共施設、福祉関連施設、文化施設などの設置の検討も図る。

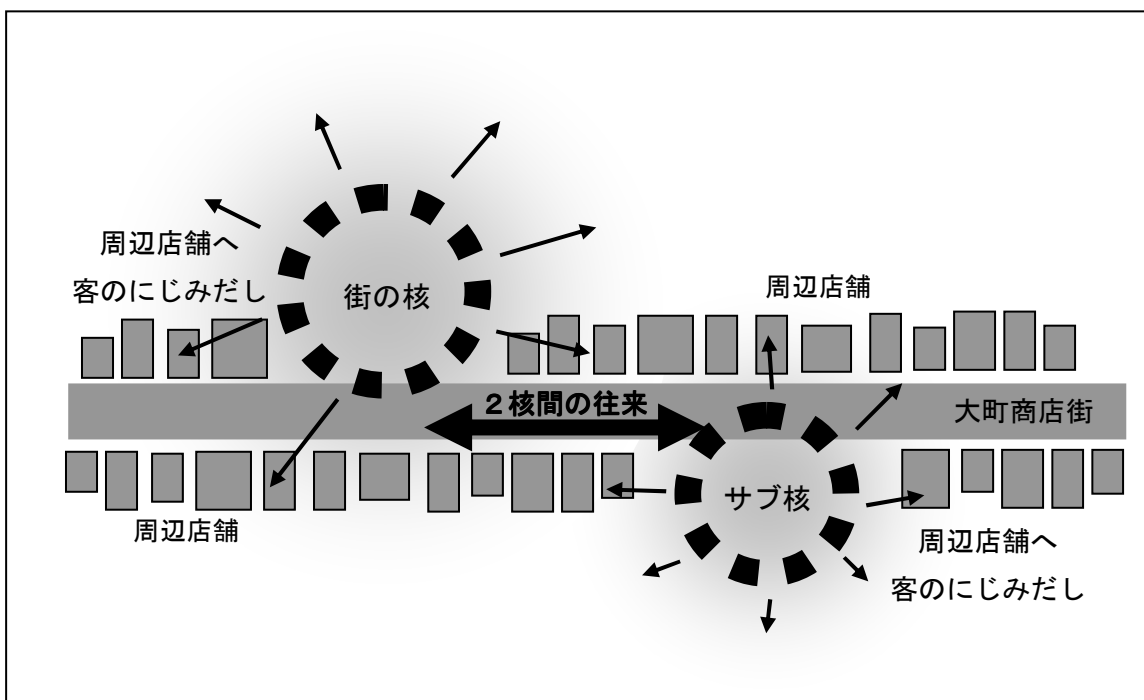
旧正札竹村及びその周辺地区については、空き店舗の利活用を検討すると共に共同的な建て替え計画を検討する。

#### ロ. サブ核の整備

大町地区を回遊する際の種地として、核施設だけではなく、店舗や公園や広場などをバランスよく配置する。

他施設と複合した大町市営住宅地区については、再開発的手法を用い他権利者との共同建て替えを促進する。

図 II-2-2 街の核、サブ核の整備効果イメージ



## ②生活拠点の形成

大館市の顔である大町地区とその周辺（中心市街地）を再生させるためには『住む（街の中に住み続けられる居住環境がいかに形成されているか）』がポイントである。特に、「歩いて暮らせるまちづくり」を実現させることで、幼児や高齢者の方が一生安心して暮らせることに注目して検討を行った。

### イ. 住宅

大町地区とその周辺は、火災復興時に建設された店舗併用住宅の老朽化、商業主の郊外居住、高齢化による独居老人の増加など、新たに居住する人を呼び込む環境が無い状況にある。そこで市営住宅の建て替えと分譲住宅を整備し、様々な世代の街なか居住を推進することとする。

市営住宅は単身者、20～30代の夫婦、ファミリー、高齢者など利用者を明確にした住戸タイプを検討する。

分譲住宅は地元の住み替えと都市圏からのUターンの両面を想定する。

### ロ. 日常生活に必要な店舗の充実

現在、大町商店街に不足している日々の生活に欠かせない食品、日用品などを扱う店舗を導入し、街なか居住の利便性を高める。また、産地直売品の販売コーナーを常設し、新鮮で、美味しく、安いものが手に入る空間を整備する。

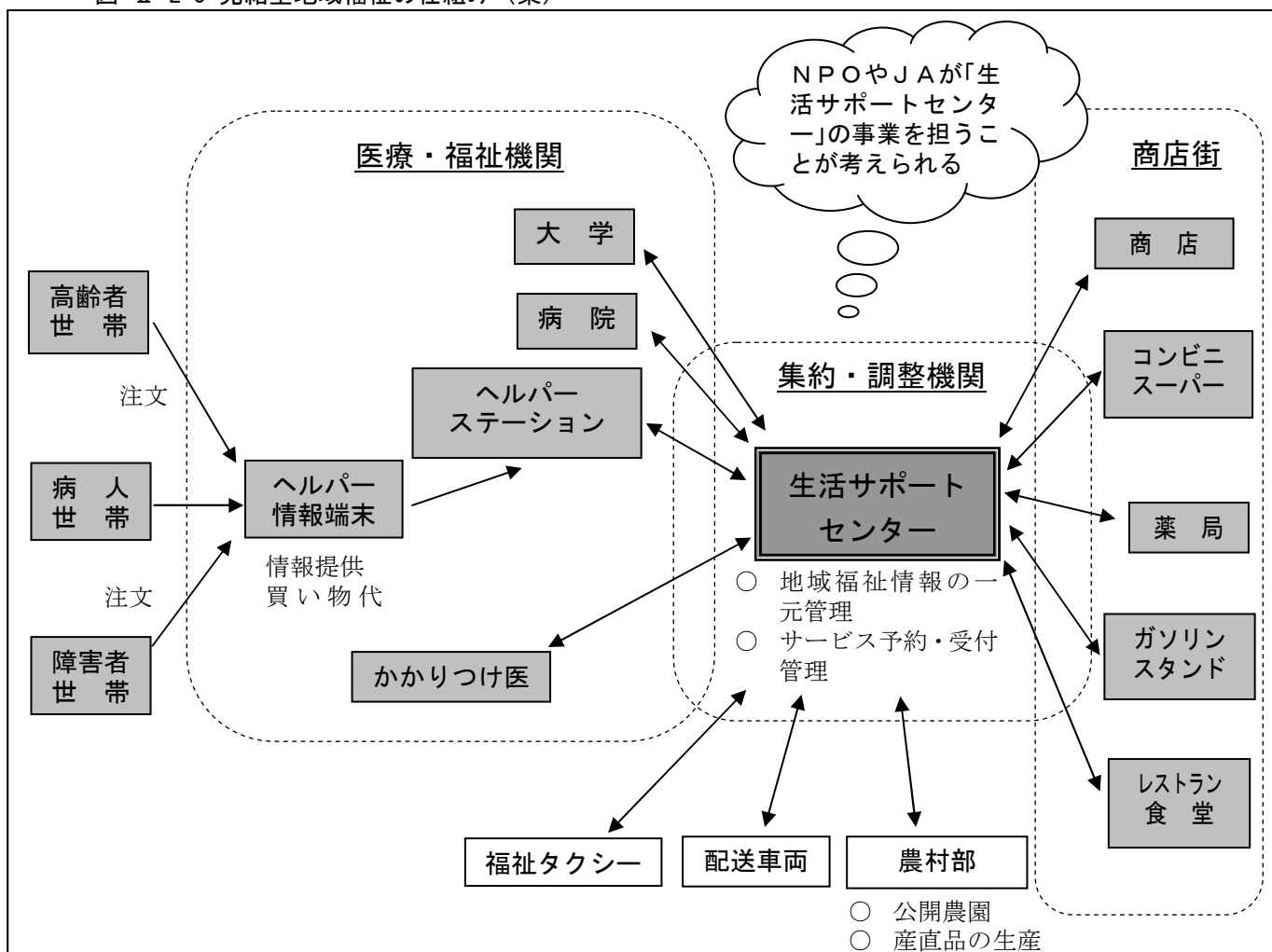
### ハ. 福祉サービスの充実

市立病院、秋田看護福祉大学、農協、NPOが近在することから、既存のサービスを活かし大町地区と連携した福祉サービスの提供が考えられる。「医療」「介護」「健康」を総合的に管理できる専門家と商店街、地元市民が組み、大町地区とその周辺における「完結型地域福祉の仕組みづくり」を行う。

また、福祉関係の人材育成講座などの開設、就職支援などのプログラムを組み、長期的な雇用の創出を検討する。

- ・ 完結型地域福祉の拠点施設（生活サポートセンター）
- ・ 在宅介護支援センター、訪問介護ステーション
- ・ ボランティアステーション（ヘルパー、看護婦）
- ・ 介護、健康用品のショップ、配食サービス
- ・ 健康づくり、食育の拠点施設
- ・ 子育て支援センター

図 II-2-3 完結型地域福祉の仕組み（案）

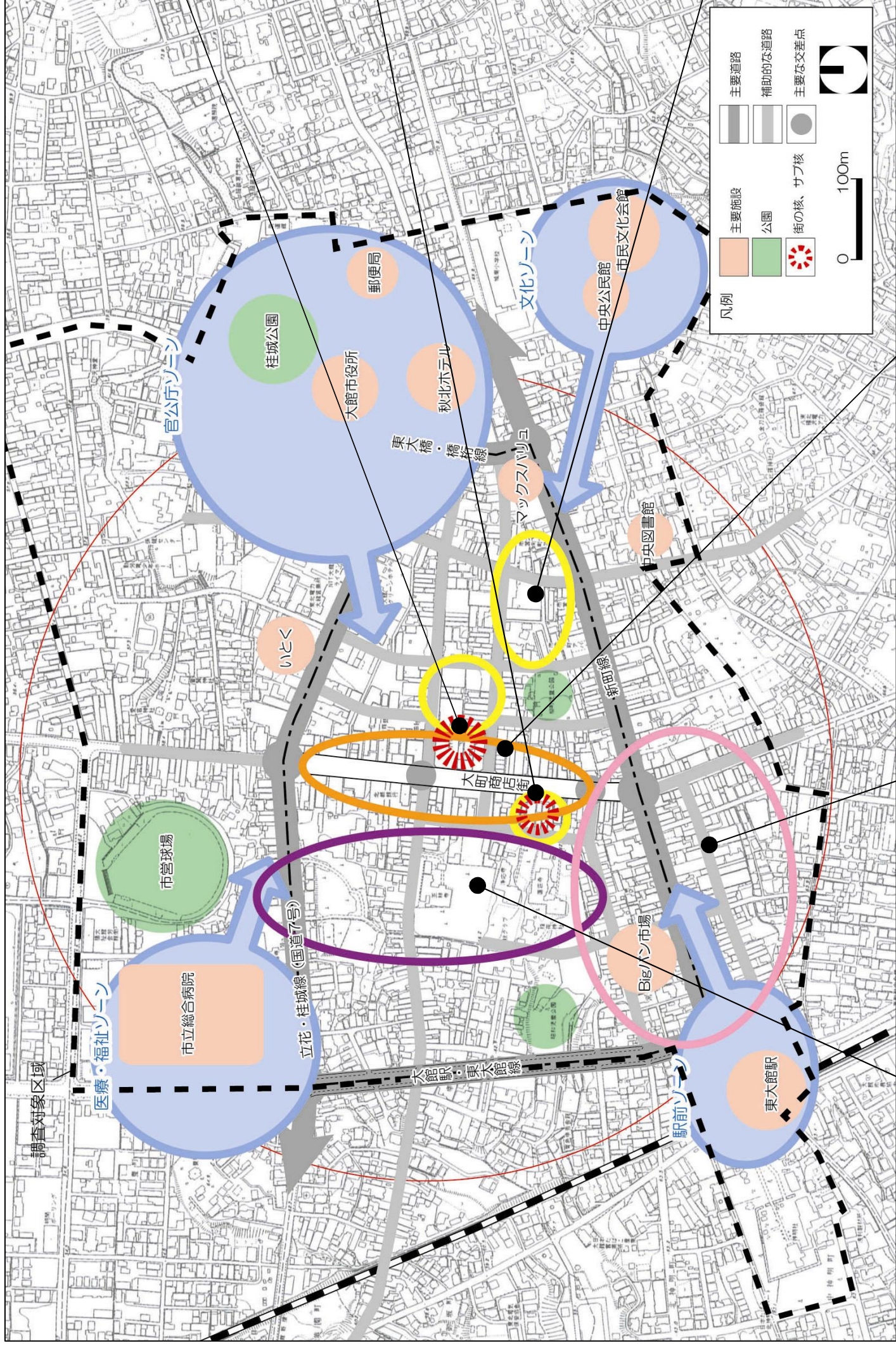


生活サポートセンターの役割・機能（案）

- ・ 市民の日常的な相談窓口となる。
- ・ 地域の生活者の健康状態、家族の生活状況等の実態の把握。生活ニーズ等の調査、評価を行う。
- ・ 健康、医療、介護、育児、食事、買い物などの分野のサービスの存在、利用方法などの情報収集・情報提供を行う。
- ・ サービス利用の手続きの代行、サービスを受けるための各機関との連絡を行う。
- ・ サービス利用者の個別支援計画の策定、サービス利用後の再評価、経過観察など生活一連の関わりを責任をもって対応し、個別支援記録を作成する。
- ・ 地域ネットワークづくりの推進を図り、行政等が開催する会合に参加し、地域の在宅ケア支援システムの確立に努める。
- ・ 健康づくり、食育の拠点施設として、健康グッズ販売やレストランを運営し、地域の食事、買い物などの相談に応じる。



図 II-2-4 交通シエルの内側の土地利用方針



**街の核の整備**

旧正札竹村跡地に「地域の顔」となる核施設を整備する。  
 ○郊外店にない魅力的な商業空間を創出する。  
 ○「官公庁ゾーン」の業務機能の一部を導入し、昼間人口の増加をはかる。  
 ○来訪者が集まれる空間づくりを行う。

**サブコアの整備**

市営大町住宅の建て替えにより、住宅・店舗・福祉施設などが複合した施設を整備する。  
 ○商店街を回遊する人々のための憩える空間として中庭を整備する。  
 ○日常生活に必要な店舗を配置する。  
 ○「医療・福祉ゾーン」や大町商店街と連携を持ちながら高齢者・子供のための福祉施設を整備する。

**都市型住宅の整備**

街なか居住を推進するための都市型住宅の整備  
 ○市営大町住宅を建て替え、店舗・福祉施設と複合した、災害・積雪に強い街なか居住のモデルをつくる。  
 ○新町・中町・向町の3団地の現地建て替えを推進し、ファミリー世代や単身高齢者世代などの各世代のニーズを反映した住宅を整備する。  
 ○旧正札竹村跡地に都市型分譲住宅の整備を検討する。

**大町商店街**

「歩いて暮らす」人々のための店舗展開  
 ○空き店舗を活用し、日常生活に必要な店舗(生鮮三品、総菜、パン、雑貨)を誘致する。  
 ○旧来からの商店街の魅力である看板建築を活かし建物の外装修理や復元を進めるなど、郊外店との差別化をはかる。  
 ○景観に配慮した統一感のある看板を整備する。

**国際通り周辺**

東大館駅利用客の通り道と夜型飲食の共存  
 ○新町線沿道は、東大館駅を利用する学生の通学路であることを意識した店舗展開にする。  
 ○古い飲食街は連鎖的な共同建て替えを推進し、災害に強い街並みをつくる。

**寺町周辺**

趣のある寺町として整備  
 ○大町商店街に隣接する貴重な資源であるため、参道空間をお祭りやイベント時に積極的に活用する。

## (2) 基盤施設整備方針

大町地区とその周辺は「歩いて暮らせるコンパクトシティ」を実現するために、通過交通を排除し、歩行者にとって安全で快適な歩道空間を整備する。また、周辺からのアクセスを良くし来訪者を増加させるため、地区周辺部に駐車場を整備し、地区内部は公共交通機関の充実を図る。

### ①道路ネットワークの整備

#### イ. 幹線道路（交通シェル）

国道7号（立花・桂城線）、バイパス（大館駅・東大館線）、新町線、東大橋・橋桁線の4本の幹線道路を大町を囲む交通シェルとして位置づけ、交通処理を図ると共に、大規模な駐車場を適正に配置することにより大町市街地に不要な通過交通が発生しないよう対処する。

#### ロ. 地区内道路

交通シェルの骨組みとなる地区内道路により地区内の交通処理を図る。また、主要な交差点にはコーナークの設置を図るとともに可能な限り歩道を確保する。

#### ハ. 大町商店街

商店街の中心部である大町通りは、道路規格の見直し等を行い、歩行者が中心となったオープンモールの整備の検討を図る。また、祭などの開催時に歩道と車道を一体利用できるような空間づくりを行うことも考えられる。その際、アーケードの再整備も併せて検討する。また、豊かにしつらえた歩行者空間を維持したり、楽しい場としてイベント等に活用していくために、その運営主体として地元参加を促す。

- ・ オープンカフェ
- ・ 街なかライブ、パフォーマンス
- ・ 夜間の神社や公園、商店街のライトアップ
- ・ 名物（きりたんぼ、比内地鶏、曲げわっぱ、秋田犬）を活かした祭の開催、体験学習など

#### ニ. 循環バス

市役所や市立病院、東大館駅、文化会館などの主要施設を気軽に移動する手段として循環バスを運行する。バスは、段差の少ない低床型の小型バスで、車イスの方も乗車できるものを導入する。

## ②歩行者ネットワークの整備

大町商店街と「官公庁ゾーン」「医療・福祉ゾーン」「文化ゾーン」「駅前ゾーン」とを連結するように、憩い・くつろぎの機能を持った広場もしくは施設を整備する。

- ・ 壁面後退による歩行者空間の充実
- ・ 道路の横断構成の見直し（車道、歩道幅員の見直し）
- ・ バス停留所整備
- ・ 老朽化したアーケードの再整備
- ・ 舗装の再整備
- ・ 沿道の街並み景観誘導（看板、照明などの統一）
- ・ 再開発事業等に伴う空地の確保

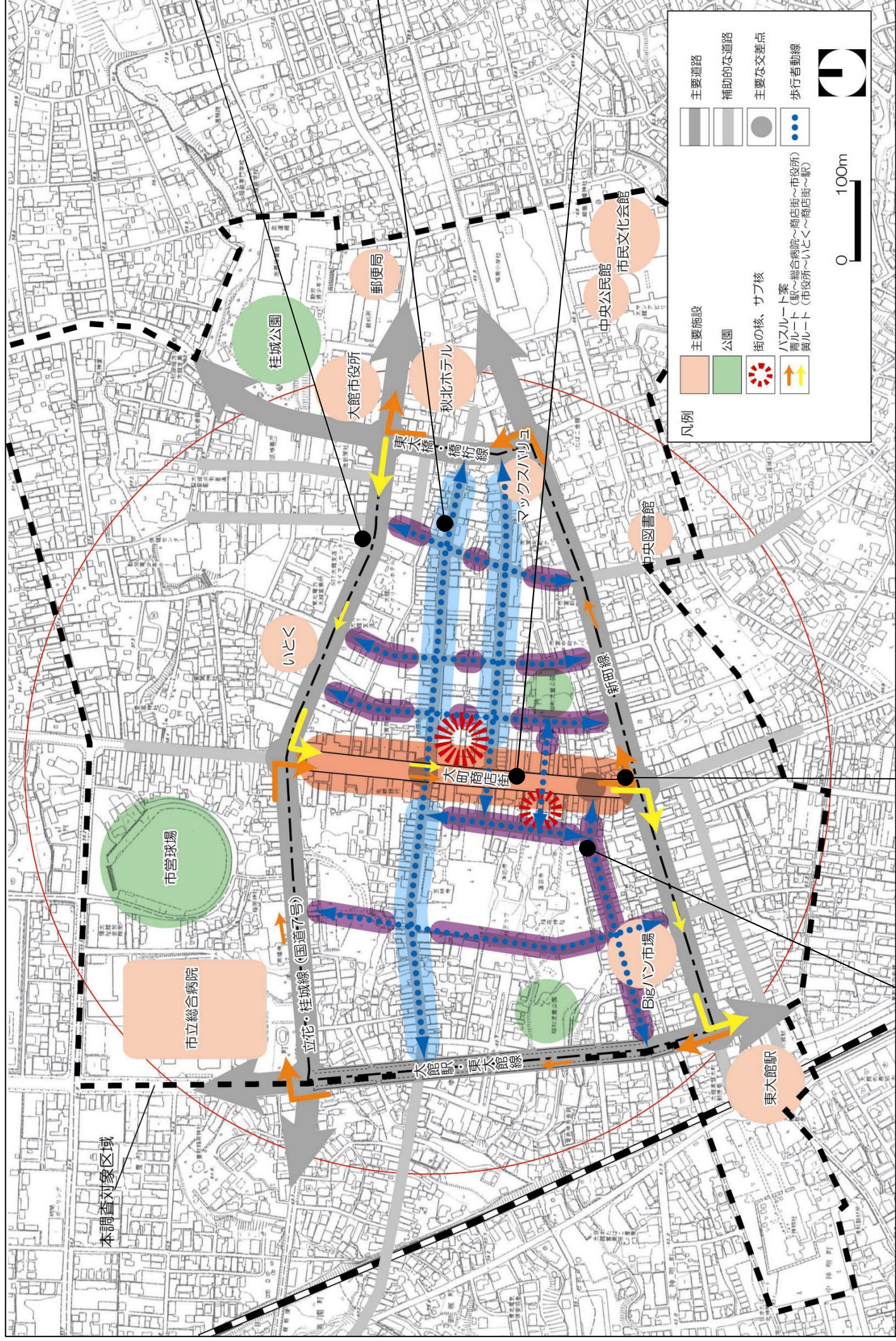
## ③駐車場

大町地区に必要な根幹的な駐車場については、前述する交通シェルを中心に適宜配置する。

また、地区に必要な駐車場は街区レベルで適正に配置するものとする。



図 II-2-5 交通シエルの内側の基盤施設整備方針



**主要幹線道路(交通シエル)**

国道7号(立花・桂城線)、バイパス(大館駅・東大館線)、新町線、東大橋・橋桁線の4本の幹線道路を自動車交通網として強化する。  
 ○大町商店街へ流れ込む通過交通を排除し交通シエルで処理する。

**地区内道路(図中水色)**

交通シエルの骨組みとなる地区内道路は歩行者と自動車共存する道路である。  
 ○歩行者の歩行環境を向上させるため、沿道の建物のセットバックを行う。  
 ○自動車制限速度内で走行するよう、スピードハンブ(車道を横断する高さ数センチのかまぼこ状の障害物)やコミュニティ道路(車道部分の蛇行)としての整備を行う。

**大町商店街**

道路規格の見直し等を行い、歩行者が中心となったオープンモールの整備を行う。  
 ○アーケードをきれいにして明るいものに再整備する。  
 ○歩道の舗装を再整備し、店舗と歩道間のバリアフリーを進める。  
 ○車道幅員を見直し、歩道を拡幅し、バス停留所の整備を行う。  
 ○商店街の南北端付近は駐車帯を設け、自動車で買い物に訪れる客の利便性を確保する。  
 ○街路樹を植えたり、休憩用のベンチを設置するなど、歩く人のための空間整備を行う。  
 ○歩道に、地図や歴史を描いた案内板を設置し、来訪者にもわかりやすい空間整備を行う。  
 ○店舗や公園、神社と連携し夜間のライトアップを行い、安全・安心な歩行者環境づくりと、デートコースになるようなムードのある空間演出を行う。  
 ○祭などの道路で行うイベント時には、歩道も一体となった使用が出来るようにする。

**駐車場**

交通シエルの沿道に、大町地区に必要な根幹的な駐車場を適宜配置する。立体駐車場を整備する場合は、ハイルーフ対応にするなどファミリー層や高齢者に利用しやすいものを整備する。また、地区内居住者や店舗業者に必要な駐車場は街区レベルで適宜配置するものとする。

**循環バス**

市役所や東大館駅、市民文化会館、市立総合病院などの主要施設を気軽に移動する手段として循環バスを運行する。バスは段差の少ない低床型の小型バスで、車イスの方も乗車できるものを導入する。

**歩行者ネットワークの整備(図中紫色)**

大町商店街と市役所、市立総合病院、市民文化会館、東大館駅とを連結する憩い・くつろぎの機能を持った歩道や広場、施設を整備する。  
 ○舗装に石やレンガなどを使用し、趣のある歩行者空間を整備する。  
 ○交差点や空き地にポケットパークを整備し、草花を植えたり休憩スペースを設ける。

### (3) 地元主体のまちづくり会社（TMO）の設立の検討

大町地区とその周辺の再生には、イベントや空間整備・維持・管理を継続的に続け、来訪者がいつ来ても「新しい発見があるまち」「ほしいものが見つかるまち」「何か楽しいことをやっているまち」「清潔なまち」と感じてもらえるようにしていく必要がある。そこで、大町地区とその周辺の再生整備方針に掲げた事業を実行していく「まちづくり」に特化した人材を配置した組織をつくり、地区を総合的にプロデュースしていくことが考えられる。

#### ① TMOとは

TMO (Town Management Organization) は中心市街地活性化法に基づいて各市町村ごとに計画されたTMO構想(中小小売商業高度化事業構想)を管理運営するために、さまざまな主体と関わり合い総合的に調整を行う組織である。中小企業庁によると、「市町村のマスタープランにしたがって、中心市街地の商業地全体をひとつのショッピング・モールと見立て、総合的かつ独自の優れた計画によって推進される事業を実施し中心市街地の運営・管理(タウン・マネージメント)を行う機関」とされている。

#### ② TMOの設立の検討

前述した大町地区の再生整備方針の実現に向けた活動は、主として、大館市、商工会議所、商店街代表者、NPO及び地元企業代表者により構成される「TMO」と地権者によりすすめていくことが考えられる。大町地区のあるべき姿から必要に応じ設立を検討する。

参考に、TMOの活動には次のようなものが挙げられる。

- ・ 再開発的手法により「街の核」の創出を推進し、核の維持・向上を図る
- ・ 商店街の空店舗の取得、必要業種への賃貸、家賃補助などを行う
- ・ 基盤施設の配置計画・整備・運営(駐車場、街路灯、ポケットパーク、託児施設、体育施設、共同荷捌き場、ゴミ処理施設 等)
- ・ ソフト事業の企画・運営(宅配サービス、共通合同イベント 等)
- ・ 福祉サービス事業の企画・運営(NPOとの連携・活動支援)

また、TMOがこれらの役割を果たしていくことで中心市街地としての価値を再創出し、「大町地区」への民間投資需要の喚起を図ることも役割の1つである。

先進事例

(株) 飯田まちづくりカンパニー

(株)飯田まちづくりカンパニーは、長野県飯田市の中心市街地「丘の上」を市民が“誇りの持てる街”に再生しようと、市民、商店、企業が中心となって出資し、行政からも出資協力を得て設立した第三セクターのまちづくりの総合支援会社である。街という歴史のある共同体の再生のため、「市街地ミニ開発事業の企画」「物販・飲食事業」「イベント・文化事業」「福祉・サービス事業」など各分野に取り組んでいる。



I I D A W A V E

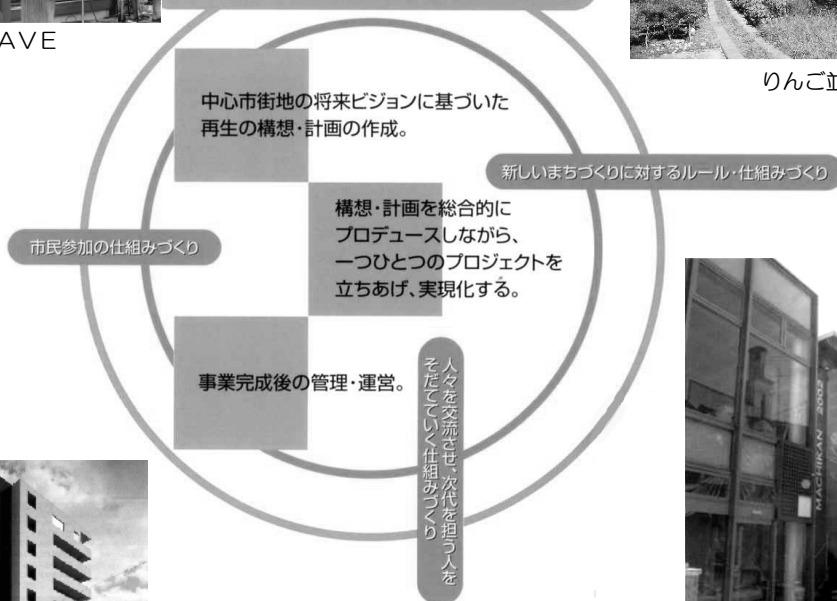


三連蔵



りんご並木

飯田まちづくりカンパニーの役割



橋南第一地区  
市街地再開発事業



橋南第二地区  
市街地再開発事業



MACHIKAN2002

現在、「丘の上」は市街地再開発事業等を推進しているが、その中でカンパニーの重要な役割は、再開発事業の保留床の処分と管理、そしてそのノウハウを次の事業に活かすことである。再開発事業完了後を想定した保留床が、新たな商業の集積や都市型住宅の供給源となり、中心部の日常消費やコミュニティによる活性化に繋がっている。また、再開発ビルの創出は、店舗従業員やビル管理関連の雇用を生み出し、「丘の上」の継続的な活性化に寄与している。

#### ㈱飯田まちづくりカンパニーの概要

概 要	TMO構想認定の経緯
<ul style="list-style-type: none"> <li>●設立：平成10年8月</li> <li>●資本金：2億1,200万円</li> <li>●代表取締役社長：吉川光國 (吉川建設代表取締役社長)</li> <li>●構成者：商業者(小売店、スーパー)、会社企業(酒造、食品、精密機械、土産品、イベント、ケーブルTV、建設、ガス、交通)、市民有志、飯田市、金融機関(信金、銀行、日本政策投資銀行)、商工会議所</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●平成5年：再開発事業のためのまちづくり会社設立構想</li> <li>●平成9年3月：飯田市橋南第一地区市街地再開発事業の基本計画策定</li> <li>●平成10年8月：㈱飯田まちづくりカンパニー設立(資本金1,000万円、出資者5名)</li> <li>●平成11年1月：飯田市が出資(3,000万円)</li> <li>●平成11年3月：飯田市橋南第一地区市街地再開発事業の実施設計策定、飯田市中心市街地活性化基本計画(構想)策定</li> <li>●平成11年6月：日本開発銀行(現・日本政策投資銀行)、市中金融機関、商工会議所が出資(出資者40名、出資金2億1,200万円)</li> <li>●平成11年7月：TMO構想提出</li> <li>●平成11年8月：TMO構想認定</li> <li>●平成11年12月：飯田市橋南第一地区市街地再開発事業が着工</li> <li>●平成13年10月：飯田市橋南第一地区市街地再開発事業が完了</li> <li>●平成15年：飯田市橋南第二地区市街地再開発事業が着工</li> <li>●平成18年：飯田市橋南第二地区市街地再開発事業が完了(予定)</li> </ul>
<h4>事業活動領域</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>●調査・研究・開発事業</li> <li>●デベロッパー事業</li> </ul>	
<h4>事業内容</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>①市街地ミニ開発事業の企画 <ul style="list-style-type: none"> <li>●優良建築物等整備事業</li> <li>●共同建て替え事業</li> <li>●パティオ事業等の施設整備事業</li> <li>●空き店舗の活用とテナントミックス</li> </ul> </li> <li>②物販・飲食事業</li> <li>③イベント・文化事業 <ul style="list-style-type: none"> <li>●各種商店街の集客イベント</li> <li>●フリーマーケット企画運営</li> </ul> </li> <li>④福祉・サービス事業 <ul style="list-style-type: none"> <li>●高齢者支援サービス</li> </ul> </li> </ul>	