

3. 旧正札竹村周辺街区

旧正札竹村デパートの閉店後は、旧来からの中心市街地であった大町地区の再生に向けて「地域の顔」の再整備が望まれている。「大町商店街」に来ることそのものが目的となるような魅力的な機能を当街区に創出し、商店街全体のポテンシャルを上げていく必要がある。当街区は『街の核』を創出するため、空き店舗利活用と再開発事業の2手法を検討する。

図 Ⅲ-3-1 旧正札竹村の建物位置図



写真 旧正札竹村周辺



(1) 空き店舗利活用

①敷地の把握

旧正札竹村デパートの土地・建物を活用した案を検討する。検討敷地は下記の通りである。

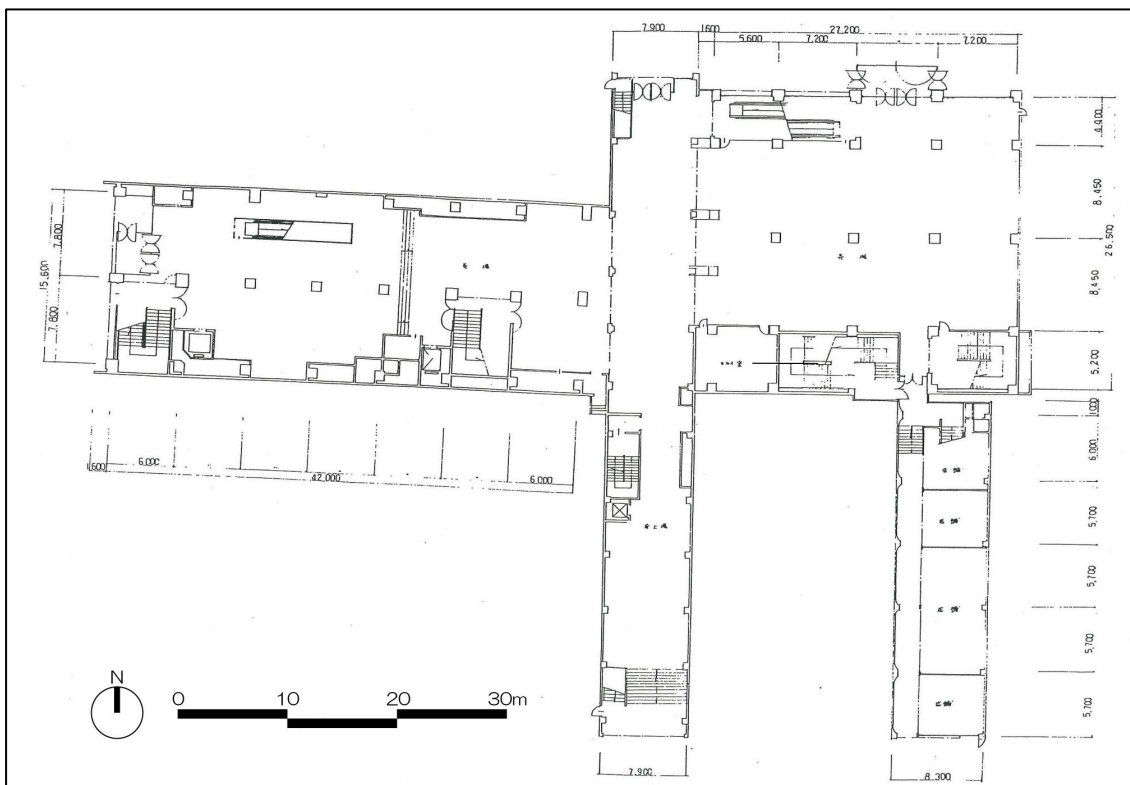
- ・ 敷地面積：2619.16㎡
- ・ 法定建ぺい率：80%
- ・ 法定容積率：500%

表 Ⅲ-3-1 従前の土地・建物概要

区分	字地番	地目・構造	登記簿面積 (㎡)
土地	字大町 26-1	宅地	511.66
	26-2	〃	272.08
	30-2	〃	7.65
	30-3	〃	29.30
	字中町 1	〃	280.67
	5	〃	283.83
	字馬喰町 50	〃	281.36
	48-1	〃	625.06
	48-2	〃	232.33
	49	〃	95.22
	計		

建物	字大町 26-1-1	RC造 B1F/5F	2459.93
	26-1-2	RC造 B1F/9F	6165.72
	26-1-4	S造 4F	953.00
	字馬喰町	RC造 B1F/5F	3265.95
計			12844.60

図 Ⅲ-3-2 旧正札竹村 1階平面図



②空き店舗の利活用による施設計画（案）

- ・ A棟：大町商店街に面する旧正札竹村の建物は老朽化が進み利活用が難しいため、複合ビルへの建て替えを検討する。導入施設は1階（2階）はスーパーを中心とした店舗と広場、2階又は3階以上を住宅とする。

- ・ B棟：馬喰町の建物は昭和54年に新築された物件であり、設備等の修繕を行えば利活用が見込める。1階は地元への解放スペースとして、産地直売品の販売などを行う場とする。又、誰でも使える公衆トイレや休憩スペースを設けるものとする。2～4階も商業施設の利用を前提として検討する。

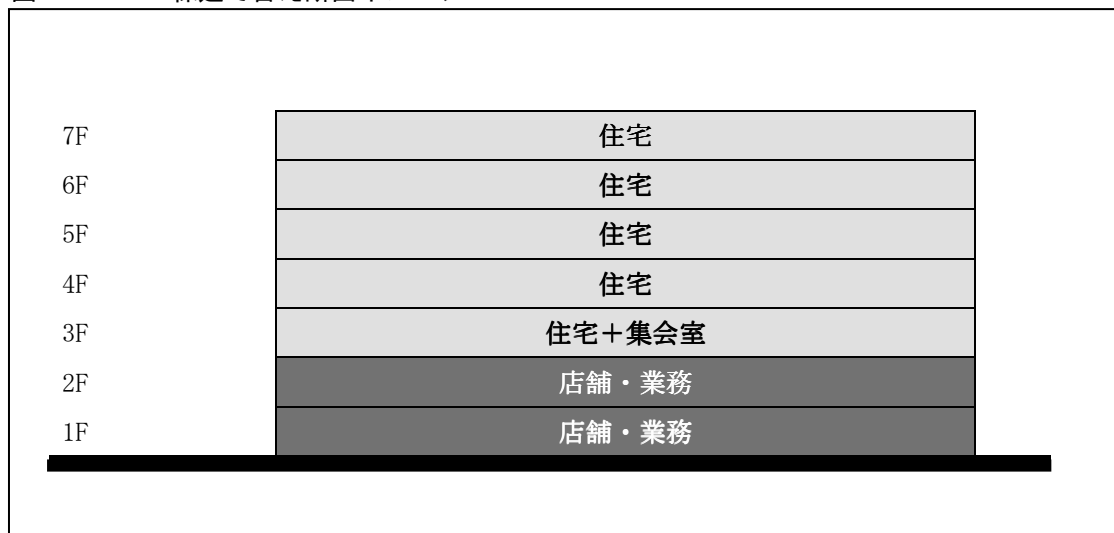
- ・ 通り抜け通路：中町にある建物（西側）を解体し、馬喰町と中町とをつなぐ歩行者用の通り抜け通路を整備し、街全体の回遊性を高める施設とする。歩行者にやさしい空間として配慮するため屋根、舗装、融雪を検討する。

- ・ 通路又は駐輪場等：中町にある建物（東側）を解体し、通路や駐輪場、又は青空イベント広場等を整備する。

図 Ⅲ-3-3 空き店舗の利活用による施設計画（案）



図 Ⅲ-3-4 A棟建て替え断面イメージ



③事業費の算出

下表は、旧正札竹村の馬喰町の建物（図中B棟）は最上階まで活用し、その他の建物は解体し、大町商店街に面した敷地に7階建ての複合施設を新築した場合（図中A棟）の概算工事費を算出したものである。工事単価は他地区の事例に基づいた経験値である。

表 Ⅲ-3-2 旧正札竹村利活用の場合の工事費

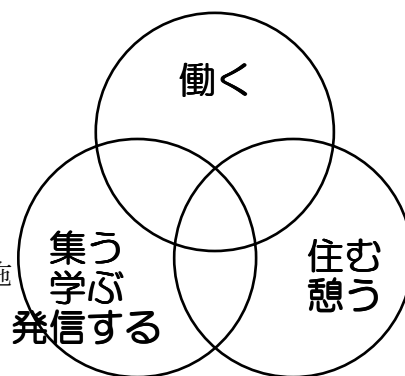
(百万円)

1. A棟新設工事費	1, 3 3 9	建設単価 250 千円/m ²
2. 解体工事費	2 3 8	
3. B棟改装工事費（建築）	8	
4. " （機械設備）	2 9 4	
5. " （電気設備）	1 2 4	
A. 直接工事費（1～5の合計）	2, 0 0 3	
B. 共通仮設費	7 6	A. の3.80%とする
C. 純工事費（A+B）	2, 0 7 9	
D. 現場管理費	1 5 9	C. の7.64%とする
E. 工事原価（C+D）	2, 2 3 8	
F. 一般管理費	1 9 3	E. の8.63%とする
G. 工事価格（E+F）	2, 4 3 1	
H. 消費税相当額	1 2 2	G. の5.00%
I. 総工事費（G+H）	2, 5 5 3	

事業を行うための支出金としては、工事費のほかに「調査設計計画費」「土地整備費」「補償費」等がかかる。収入金としては、大町地区とその周辺の再生を達成するために、国や地方公共団体からの「補助金」等が期待でき、事業費の一部をまかなうことが想定できる。

(2) 共同建て替えの検討

旧正札竹村周辺の権利者との合意が取れた場合は、再開発的手法による共同化の検討を行う。導入する施設は下記が考えられる。



①導入機能

イ. 都市型住宅

一般分譲型の住宅を整備する。旧正札の跡地であることから、大館の一等地としてグレードの高い物件を販売することが可能である。購入層は、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. 業務施設

行政サービス窓口の場合は、住民票の交付などの諸証明の発行や、社会福祉のサービス窓口の導入を検討する。窓口に来た人がついでに商店街で買い物して貰ってもらうことがねらいである。また、窓口で働く職員がいることで昼食時、帰宅時の消費が見込まれ、商店街の経済効果が高まると予想される。



ハ. 核となる施設

「地域の顔」となる施設の導入する。具体的には大型商業施設や映画館などの娯楽施設、文化・教養施設を想定する。



ニ. 広場

ソフト事業と連動した空間を整備する。若者の音楽活動や市、フリーマーケットなどの活動空間として整備する。



ホ. 休憩スペース、多目的ロビー、トイレ

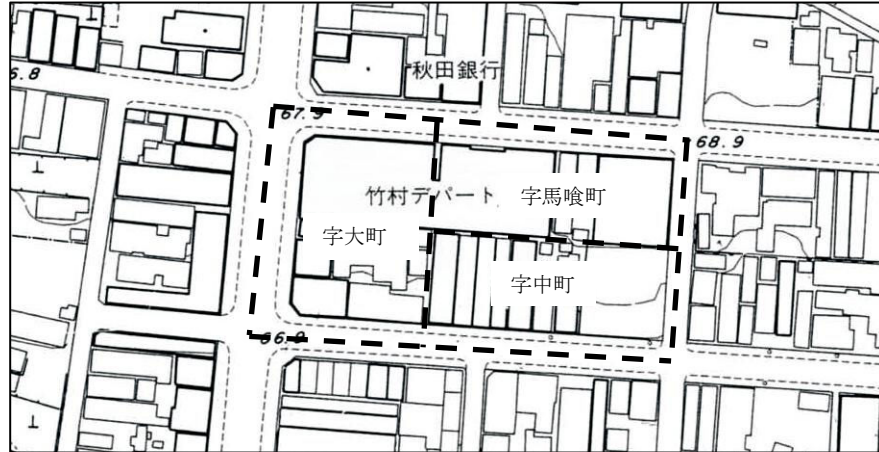
カフェ等のおしゃれでつい立ち寄りたくなる空間、待ち合わせの場所など、旧正札が果たしてきた役割を再整備する。



②想定される敷地

字大町と字馬喰町、字中町をまたぐ、旧正札竹村周辺の道路に囲まれた地区を想定敷地とする。

図 Ⅲ-3-5 共同建て替え想定敷地（図中点線で囲まれた範囲）



③旧正札竹村周辺街区の建て替え計画案の検討

- ・ 施行区域面積：約 1 ha
- ・ 敷地面積：約 7,300 m²
- ・ 用途地域：商業地域
- ・ 法定建ぺい率：80%
- ・ 法定容積率：500%

延べ床面積は約 7,300 m² × 500% = 約 36,500 m² のボリュームまで建築することが可能である。今後、建築計画案と資金計画案を作成し、事業性を検討していく必要がある。

図 Ⅲ-3-6 建て替え計画案断面イメージ

