

第Ⅳ章 今後の課題

本調査において把握できた課題点及び今後検討すべき事項は、下記の通りである。

1. 市営大町住宅街区

(1) 関係権利者の意向把握

①個別面談の実施

平成17年11月21日(月)、22日(火)に市営大町住宅街区の関係権利者に対し個別面談を行った。個別面談は、市営大町住宅の建て替え計画があることを伝え、その上で権利者の意見・意向を把握し、今後の基本計画の立案を検討する上での資料とすることを目的とした。

日 程：平成17年11月21日(月)、22日(火)

面談時間：一権利者につき約1時間程度

場 所：ハチ公プラザ、権利者会社、権利者自宅

面談担当：大館市建設部都市計画課(21日)、(株)都市環境研究所(両日)

内 容：・権利者の家族構成、職業等の把握
・市営大町住宅建て替え計画の説明
・権利者の意見・意向の確認
・その他

主な意見：市営大町住宅の建て替えに対する主な意見は次の通りであった。

- ・共同化でどのくらい自己資金を出さなければならないか
- ・共同化は了解しているが先行きに不安を感じる
- ・大町で商売を続けたい、大町は便が良いので離れたくない
- ・住みやすく整備してもらいたい
- ・マンションには住みたくない
- ・共同ビルに床を持つかは条件次第

建て替えの必要性には理解を示しながらも不安を感じる声が出た。

②権利者意向の問題点の整理

権利者の概ねの意向は前項のとおりであるが、そこから今回の共同建て替え事業にあたっての問題点を抽出し、また、その後の会議にあたって出されたものを以下に整理する。

イ. 地区外転出

権利者のうち自営で商売をしている人の多くは、共同建て替えにあたって商

売の地区外移転や資産整理を検討している。

ロ. 商業施設などの不動産取得者の検討

上記問題点に関し、資産整理を目的とした共同建て替えに対する参加が進んだ場合、本来、等価交換の対象として検討している施設床の所有者を権利者以外に求めざるを得ない。その場合、首都圏の大手デベロッパーが床の取得を前向きに考えることは想定しにくく、特定業務代行のようなゼネコン、あるいは第三セクターを含む権利者主体の不動産所有会社の設立を検討せざるを得ない。その場合、投資に対する一定程度の利益が確保される担保が必要になる。

ハ. 業種・業態の検討

新しい施設は、現在地区内で営んでいる業種・業態を取り入れた形が望ましいのか、あるいは商店街の中で当該地区の近接地に移って営業していただき施設には新たな業種を導入した方がよいのか、権利者の意向をふまえ施設の業種・業態の基本方針を検討する必要がある。

二. 生活再建

一般戸建て専用住宅・併用住宅地権者を含む住宅主体の地権者の対応にあたっては、共同建て替えを強制するものではないため、転出が前提となった計画にしないことが重要である。したがって、地区内での生活再建が可能になるような補償を含む等価交換計画の検討を行う必要がある。生活再建にあたって、経済条件に恵まれない人に対して福祉的な視点を入れた住宅施策の必要がある。

ホ. 駐車場の整備

駐車場整備にあたっては、投資に対する効率が問われるため、管理運営主体を想定し、実現可能な採算計画を検討しなければならない。

ヘ. 高齢者関連・子育て支援施設の導入

福祉的な性格を持つ施設の導入に関しては、街全体としてその必要性が高いが、一般に指摘されている商業施設との関係悪化を緩和する手だてが必要になる。そのため、一般来街者と高齢者関連・子育て層が一体となって楽しみ過ごせるよう、特に今回提案している中庭空間を利用した空間的、施策的な工夫が必要になる。

ト. 街区内隣接敷地、建物の対応

今回設定した事業区域は、市営住宅の建て替えに伴い共同建て替えの可能性

がある隣接敷地を合わせた整形な形をしているが、隣接建物が地区内の建物と構造を共にしている。そのため、当共同建て替えを行うにあたっては長屋形式の建物の分離工事を行う必要があり、補償を含め経済的、技術的な検討が必要である。

(2) 施設の性格づくりと導入施設の検討

今後は、各権利者の意向を把握し、店舗・業務・福祉・住宅の各施設計画に反映していくことになる。

①店舗・業務等

当施設は大町商店街、寺町通り、南側街路の3つの通りに面しており、それぞれの通りの性格を生かした施設の表情を演出することが重要である。

特に、1階に想定している商業施設の設置にあたっては、権利者、テナントの生活再建、営業の継続を促すことが原則であるが、大町商店街全体、旧正札竹村デパート跡地の再開発などを念頭に置き、適正な業種、業態の配置を考える必要がある。

大町商店街に面しては、郊外店舗に見られない華やかな雰囲気を生み出し、中庭にはいると市場や親子連れでにぎわうような活気のある象徴的な空間を創出する。

寺町通りに面しては、少し落ち着いた軽飲食や雑貨を扱うような通りを演出する。

南側通りに面しては、住宅やサービス系施設のエントランスを配置する。また、地下駐車場を設置する場合は、この通りを出入り口として想定する。

②市借り上げ住宅

借り上げ型の市営住宅制度は、弘前市を始め全国的に活用されているものであり、20年の賃貸借契約を行うことが多い。住宅の戸数は、現況の24戸程度を想定するが、住宅の規模、グレードについては、今後、市の担当課との調整が必要である。

また、借り上げ住宅は、等価交換による権利者の取得が想定しにくく、事業協力者などによる取得か、賃貸住宅の取得を目的としたファンドを利用した権利者法人などによる取得を検討する必要がある。

③分譲共同住宅

住宅については、当地区だけではなく、大町地区を含む市全体の問題である。うち分譲共同住宅については、近年ではほとんど供給実績がないため、供給戸数・グレード等は、大館市を含み広域での供給実績を分析するほか住宅需要アン

ケート調査などが具体的な需要把握に有効である。

しかし、大町住宅街区は市内でも本格的な共同分譲住宅の供給になることから、30～50 戸程度の需要は確実にあるものと思われる。また、その供給により旧正札竹村街区の再開発のマーケット予測が可能になる。以下に、都市圏や主要な都市に住んでいる郷土出身者（Uターン対象者）に対する住宅需要アンケートの案を示す。

住宅需要アンケート（案）

質問1 『将来、大館へ帰って生活したい』
とお思いでしょうか

1. 思っている
2. 思ったことがある
3. 思っていない

※1、2とお答えの方のみ、質問2へお進み
ください

質問2 大館で暮らすとしたら、どんな暮らし方をお考えですか

1. 大館でゆっくりと生活してみたい
2. 仕事は都会で、生活は大館でしてみたい
3. 仕事があれば、一家で大館で暮らしたい
4. その他

質問3 大館で暮らしたいとお思いの理由は
なんですか

1. 自然環境がよい
2. 子供の教育によい
3. 親元で暮らしたい
4. 友人、知人が多い
5. 趣味、特技が活かせる（具体的に
）
6. その他

質問4 大館で生活するときに、気がかりに
思うことは何ですか

1. 仕事の間（職）の確保
2. 教育環境
3. 福祉
4. 交通の便
5. コミュニティ（近所づきあいなど）
6. その他

質問5 大館市では今、快適な環境と便利な
暮らしのできる、市街地の中（大町商店街周
辺）に分譲マンションを計画していますが

1. 関心がある
2. 少しは関心がある
3. 関心がない
4. その他

質問6 分譲マンションを買われるとしたら、

6-1 誰と住むご予定ですか

1. 自分のみ
2. 妻（夫）と二人
3. 家族（ 人）
4. その他

6-2 住宅の広さ

1. ワンルーム
2. 2LDK
3. 3LDK
4. () m²以上

6-3 価格 () 円くらい

質問7 分譲マンションの理想のスタイル
（仕様・機能）について、どんなものでも結
構ですからお書きください。

[]

お名前
ご住所
電話番号
ご職業
年齢

④福祉施設等高齢者・子育て支援施設

福祉施設等については、行政が大町で整備すべき事業メニューを検討していく必要がある。しかし、既成の施設内容にとらわれず、前出の「生活サポートセンター」等の機能の実現に向け民間による福祉サービスの管理・運営体制も併せて検討する必要がある。

また、高齢者向けの介護付き住宅など街なか居住の一環として、今後需要が高まると予想される施設についても考慮する必要がある。

(3) 事業協力者の選定

事業協力者とは、共同化ビル建設のノウハウ、信用力、事業能力を提供する民間事業者のことをいい、共同化ビルの施行者等の委託に基づき、その能力を活用して事業の円滑な推進を図り、事業化後の当該事業の施行に関する業務の相当部分を代行すること（業務代行方式）を目標とするものである。

事業協力者は、業務代行方式により代行できる業務の準備段階の活動を行うものであり、地区の実情、進捗状況を勘案し、一層詳細な業務区分を設定することになる。

①業務代行方式により代行できる業務内容

- ・ 共同化ビル建設組織の事務局業務（事務局員の派遣、事務局事務等）
- ・ コーディネーター業務（共同化ビル建設組織の設立・解散業務、事業推進活動、資金計画、管理運営計画、権利者対応業務、等価交換計画等）
- ・ 調査設計計画業務（調査・測量、基本計画等、施設建築物・公共施設等設計、商業等施設計画等）
- ・ 工事監理業務
- ・ 工事施工業務（解体・整地、仮設店舗建設、施設建築物工事、公共施設工事等）

参考として、次に業務代行方式の特徴を示す。

②業務代行の種類

イ. 一般業務代行

受託者の業務に建築等工事施工業務を含まず、保留床を取得する義務を負わずに事業推進に関する業務の相当部分を代行する。

ロ. 特定業務代行

建築工事施工業務を含み、最終的には自ら保留床を取得する義務を負うもの。

両方式とも、施行者が事業推進に必要な資金の確保の援助（資金立替、資金

斡旋、債務保証等を含む) と、地区外転出者の要請に対して、代替地の提供又は斡旋、補償費の支払いに必要な資金手当の援助等を行う。

③業務代行方式のメリット

イ. 施行者のメリット

- ・ 事業推進業務等の役務負担が軽減される。
- ・ 事業の早期完成が期待されるため、役務、資金負担が軽減される。
- ・ 民間事業者から必要資金の立替をしてもらえたり、民間事業者の信用力により資金調達が有利な条件で行える可能性があり、資金負担が軽減される。
- ・ 権利者代表等による個人的資金負担が回避できる。
- ・ 保留床処分や施設の管理運営について協力を受け、または任せることができるので、施設建築物の有効かつ効率的な利用を可能にするとともに、事業推進の確実性が高まる。
- ・ 業務代行者に対し、事業への明確な参加と責任を負わせることができ、円滑な事業推進が担保できる。

ロ. 業務代行者（民間事業者）のメリット

- ・ 共同化事業に参加することの位置づけが明確になり、社会的な認知を受けられる。
- ・ 主導的立場で事業を推進できる。
- ・ 業務の内容と範囲が契約により明確になる。
- ・ 業務に対する報酬（委託料）を契約により、公明に請求できる。

ハ. 所管行政のメリット

- ・ 地元調整等の負担が軽減される可能性がある。
- ・ 施行者の委託を受けた業務代行者に対しても、助言・指導が行える。

(4) 施設の管理、運営について

当施設は商業施設、分譲共同住宅、借り上げ賃貸共同住宅、高齢者関連・子育て支援施設、駐車場など、多くの施設の複合体になる。そのため、施設管理にあたっては全体を管理する組織が必要になり、区分所有法上の管理組合の設立の際、ハードとソフトの検討を十分に行い管理規約を作成する必要がある。

また、管理組合の組織化にあたって全体で一つの管理組合とし部会形式で住宅とそれ以外の施設を管理するか、それぞれに管理組合を設けそれぞれに管理するか、今後検討を重ねる必要がある。

(5) 事業スケジュール

今後の活動として、平成 18 年度は本調査で作成した基本計画案を基に行政と専門家を交えた共同建て替えに関する勉強会を開催し、施設内容を提示しながら権利者ヒヤリングを行うものとする。併せて事業協力者の選定を行い事業化の目途を立て、権利者の建て替えのおおむねの合意を得ることを目標とする。

平成 19 年末に大館市と各権利者との地上権の貸付期限が来るが、現市営住宅の取り壊しは平成 20 年にずれ込むことが予想される。

表 IV-1-1 事業スケジュール (案)

	権利者	事業の流れ
18 年度	○ 勉強会開催 ○ 個別面談実施	○ 基本計画の作成 ○ 事業協力者の選定
19 年度	◎権利者の全員合意 ↓	◎ 事業協力者の決定 ○ 事業計画の作成 ○ 地盤調査 ○ 基本設計、等価交換計画の作成
20 年度	↓ ◎等価交換契約の締結	○ 実施設計 ○ 建物解体
21 年度	↓	○ 工事着工
22 年度	↓ ○入居開始、店舗オープン	ビル竣工