

2. 旧正札竹村周辺街区

(1) 事業手法の確定

本調査では空き店舗利活用と再開発的手法の2手法を検討した。

空き店舗利活用の検討は、字馬喰町側の地下1階地上5階建ての建物のみを利活用し、字大町の3棟は解体し、大町商店街に面する敷地に店舗と住宅の複合施設を建設する計画とした。しかし、この計画では利活用建物に対し耐震補強・機械設備・電気設備の大幅なりリニューアルを要することになり、その場合、ランニング費用までを含めた費用対効果を明確にする必要がある。また、複合施設は敷地面積が小さく、「街の顔」となる店舗や娯楽施設を導入することが難しいと思われる。

旧正札竹村の街区全体の権利者の意向を勘案し、合意形成が図れる場合には再開発的手法により街区整備計画の検討を進めていくことが可能である。その場合、樹海ラインの郊外型大型店舗の開発、弘前への買い物客の流出が進むなか、大町地区の置かれている立場や将来像を意識した計画の検討が必要である。

(2) 段階計画の検討

旧正札竹村デパート周辺街区は、全体で7,300㎡程の敷地規模であるが、再開発的な手法を選択した場合、地権者の合意状況や施設機能配置を考慮すると街区全体を一体に整備していくか、あるいは街区内通路や地権者合意状況を基に二段階で整備していくか、今後、市の財政状況や、市内部の旧正札竹村の利活用検討組織の意見を考慮しつつ方針を定める必要がある。

仮に、段階的に整備する場合は、地区の再整備の緊急性から判断すると大町商店街に面したブロックを先行的に整備し、商店や文化施設など街の核施設を誘致することが望まれる。その場合、第二段階の整備まで残された街区内の駐車場を利用することが可能になり、市営大町住宅街区の再開発から得られた共同住宅の需要をもとに施設の規模・内容を供給することができる。

また、第一段階と第二段階の整備の間に、残された空間でイベント広場として社会実験を行うことも考えられる。

(3) 需要調査

建築計画と平行し、施設の需要調査を行う必要がある。

①商業施設

商業施設は、街づくりに関する法制度が変わる中、周辺の郊外型大型店舗との違いを明確に打ち出し、施設建築物全体のイメージを作り上げることが必要となる。その際、物販機能を補佐する飲食店やサービス機能を含め検討することはもちろんのこと、核店舗を中心とした施設構成とするか専門店の集合体とするか、十分な検討が必要となる。

②業務施設

業務施設は、民間の業務施設も充分考えられるが、主には市などが事業主体になる行政機能などが候補になり、それらの内容、規模等は、市内の施設分布状況から判断する必要がある。

③住宅

住宅は、正札竹村デパート跡地という市内でも好立地であることから質の高いものを整備し、大町に住むことに憧れを持たれるようコンセプトを明確に打ち出す必要がある。

想定しうるコンセプトとしては、定住型の子育て世代と高齢者層の幅広い層をターゲットとし2DK～4LDKとするが、中心は3LDKになるであろう。価格的には郊外部の戸建て住宅より必ずしも値段を下げることなく、高質の物を適正価格で提供することが望ましい。

④文化施設

文化施設は、必ずしも集客施設にはならないが、大町より少し離れたところにある文化ホールの分室のような物を配置したり、映画館、レジャー施設などを併設することが店舗の補完施設として有効である。その際、大町市営住宅街区の中庭空間や七日市が開催される柳町児童公園などのイベント空間等とも有機的な繋がりがあることが望ましい。