

# 橋南第一、橋南第二 トップヒルズ本町、トップヒルズ第二

長野県  
飯田市

橋南第一：組合施行（0.41ha）平成13年10月工事完了  
橋南第二：組合施行（0.61ha）平成18年9月工事完了

## 地方都市の中心市街地再生を目指して、まちづくり会社による エリアマネジメントとともに進められた地方都市再生の先進事例

### 地区選定の主旨

当地区は江戸時代から城下町として栄えた市街地の中心に位置しているが、1980年代以降、モータリゼーションの進展等により、事業所、住宅、病院、高校などが郊外に流出し、高齢化や空店舗も目立ち始めた。そこで行政と地元が一体となり昭和の末から再開発への取り組みが開始され、第一地区、第二地区を通して、地元地権者等が出資するまちづくり会社が保留床を取得するなど資金面でも支えた。再開発事業完了後もこのまちづくり会社を中心となり、地域に根差したエリアマネジメントを幅広く展開している。

### 再開発の目的と概要

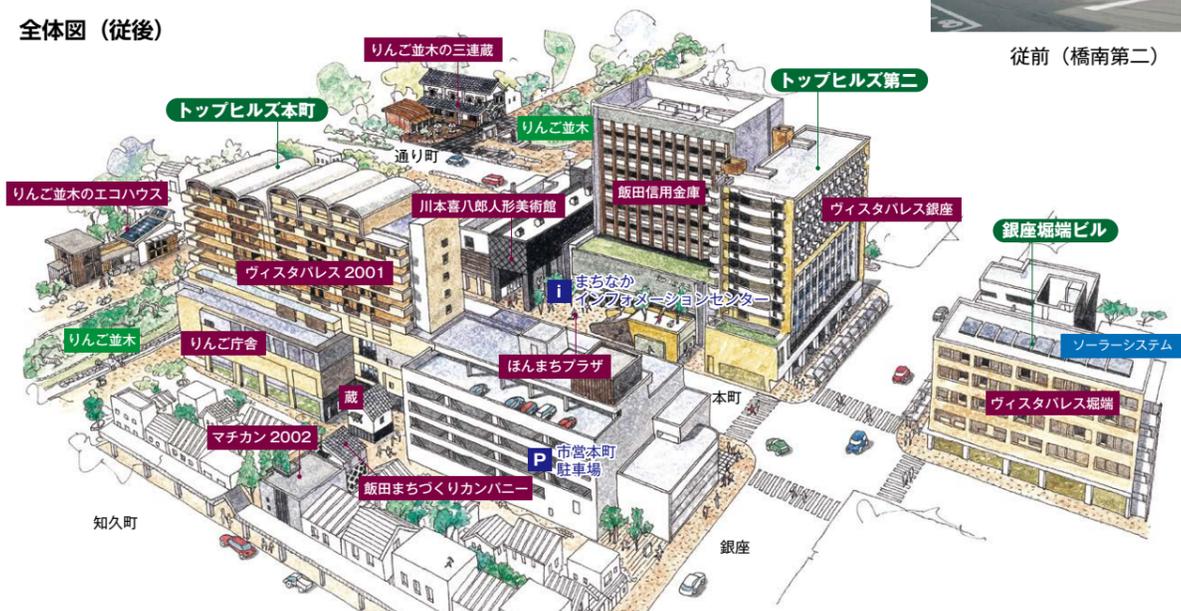
飯田市は昭和22年の大火により市街地の3分の2（約67ha）を焼失し、典型的な城下町といわれた風情の多くが失われた。復興区画整理によって設けられた防火帯には地元中学生の発意でりんごの木が植樹され「りんご並木」が誕生。やがて市民の心のシンボルとなった。

中央自動車道開通を機にバイパスが整備されるに伴い、ロードサイドへの大型店の出店が進み、中心市街地の商業は苦境に立たされていった。また、高校や事業所の郊外移転、市街地居住者の郊外移住も顕著になり、中心市街地の衰退がより深刻になった。

1991年から事業者や市などが中心となって幾つもの研究会を立ち上げて、中心市街地の再生について検討を重ねた。これらの研究会の中から、商店主を中心に市街地再開発事業案が構想され、1994年には橋南地区再開発準備組合が設立された。

また、これらの研究会によって、「積極的に将来のことを考える暮らしづくりを柱とすること」、みんなが住み続け、住む仲間を増やしていく「全員同意・全員再入居を原則とする

### 全体図（従後）



従前（橋南第一）



従前（橋南第二）

こと」、小さな規模でもデベロッパーを介さず、市民主体で「合意が出来たところから順に再開発を行うこと」が確認され、『飯田スタイル』といわれる身の丈の再開発が行われることとなった。

1998年には、市民主導の再開発事業による保留床の取得と管理運営を行う永続的なまちづくりの担い手として、5人の市民が出資し、「株式会社飯田まちづくりカンパニー」（以下「まちカン」）が設立された。同社は翌年に飯田市の出資を得て、第三セクターとなり、TMOとして再開発事業を推進した。

### 再開発後から現在までの状況

最も大きな効果は、再開発エリアには「りんご並木」と一体的に、公共性を持った市民財産としてのフィールドが生まれたこと、そして、そのフィールドを活用してまちカンを軸に様々な市民活動がはじまったことである。2001年には市民グループ「IIDA WAVE」が活動を開始し、音楽ライブやアマチュア音楽コンテスト、映画観賞などの文化活動の拠点となった。また、2002年に設立された「NPOいまだ応援ネットイデア」は、「まちゼミ」や次世代起業家育成講座に取り組んでいる。まちカンをはじめとするこれらの団体はさらに大きなネットワークを形成し、現在では33団体による「飯田 丘のまちフェスティバル」（11月3日開催）や44団体が参画する「りんご並木まちづくりネットワーク」による歩行者天国（毎月開催）などを展開している。

橋南第一、第二市街地再開発事業と堀端地区優良建築物等整備事業の3連の再開発事業、及びその周辺のリノベーション事業等により、まちカンが管理運営に携わる件数は、マンション居住84戸、高齢者向けの賃貸居住18戸、41店舗、17業務、市営駐車場を含む駐車場190台余に及ぶ。これまで居住者、テナントの一部に入れ替わりはあったが、安定的に管理運営が行われ、まちなか居住、来訪者の交流の場として、適切に維持されている。



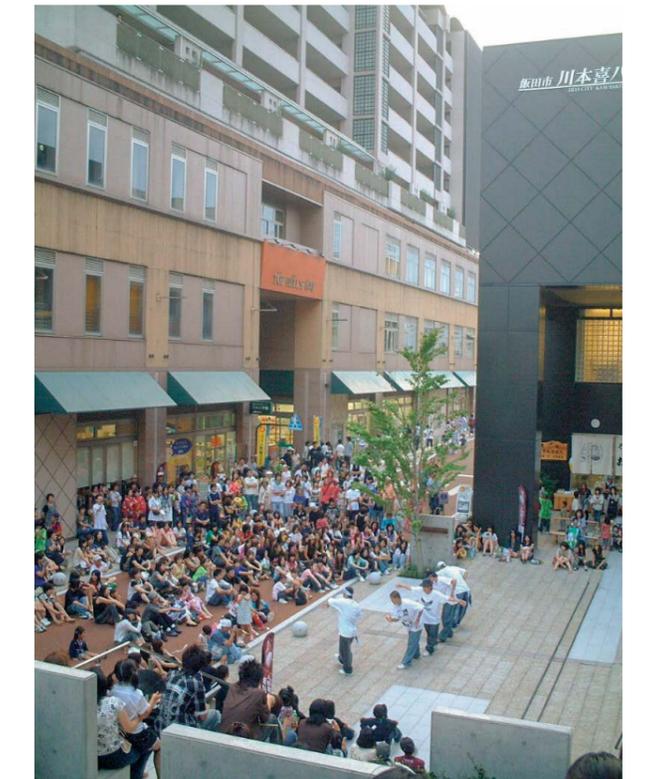
りんご並木から見た橋南第一地区

### 事業の評価

暮らしづくりを柱とした再開発事業の実施により、住む人や来街者が増え、飲食店やスーパーマーケット、公共施設や文化施設等が整い、まちの暮らしに便利と潤いが現れた。また、再開発事業後は、触発されるように地元建設会社により中心市街地に2棟のマンションの建設・分譲が行われ、さらにまちカンが事業主体となって再開発事業エリアの近郊で7年程かけて10棟に及ぶリノベーション事業による新たな商業展開が行われ、さらなる活気を生み出した。



「飯田 丘のまちフェスティバル」の様子



様々なイベントに活用される「ほんまちプラザ」