

横手駅東口第一 Y2(わいわい)ぷらざ他

秋田県
横手市

組合施行（2.08ha）平成23年3月工事完了

身の丈にあった必要十分な低容積で、まちなか居住の推進、福祉施設や 交流施設の導入、商店街の更新を実践した地方都市における再開発の代表事例

地区選定の主旨

大型商業店舗の撤退や総合病院の郊外移転により空洞化が進む中心市街地で、JRとバスターミナルの交通結節機能を活かしながら、施設建築物の容積を従前施設の半分以上とし、実情にあわせ健康増進機能、子育て支援機能、社会活動参加支援機能さらに情報発信機能、居住機能を導入し、都市再生を実施した。地方都市における駅周辺の再整備と中心市街地の賑わいの再生の代表的な事例である。

再開発の目的と概要

JR横手駅東口地区は、昭和40年代に施行された土地区画整理事業により整備され、往時は買い物客で溢れにぎわいを供していたが、高速道路の開通や郊外店の進出により、地区内の駅前ビル型店舗は集客に大きな影響を受けた。更に、平成9年に総合病院の郊外移転改築の方針が決定、14年には大型スーパーが撤退するなど、中心市街地の空洞化が顕著となると、当地区の活性化は横手市最大の課題となっていた。

平成15年に実施した全国都市再生モデル調査の結果から市街地再開発事業の可能性を見出した権利者は、17年に協議会、18年1月には準備組合を設立し事業の検討を進め、市も17年に市街地再開発基本計画を策定、18年5月には都市計画決定を行い、事業化となった。

当地区は、JR横手駅とバス交通ターミナルの交通結節点機能を活かしながら、駅前型の商業区域から居住機能・健康増進機能・子育て支援機能・社会活動参加支援機能、更には情報発信機能などを付加した区域に再構築し、都市の再生・にぎわいの再生を目指した。



従後（バスターミナルと隣接する高齢者住宅、集合住宅）



従前（総合病院[10階建]、及び大型スーパー[7階建、1階部分バスターミナル]ほか）



従前

配置図



事業の評価

当地区には、二つの特色がある。第一に、必要のない床を造らない。つまり、従後に各権利者が必要とする床を検討、積上げることで法定容積内であっても余分な権利床を造らず、権利床として補償の対象となる再建築補償の一部を放棄していただいたことである。第二に、分棟型であることが挙げられる。床用途に応じて建築設計を検討し、権利者合意に則って建物を敷地に配置し、個別棟内の変更はその棟内で吸収し事業全体に影響させないようにした。

事業の実施により、まちなか居住の推進、耐火率の向上による防災性の向上、すべての人にやさしい歩行空間の整備、憩いの場となる広場の設置、快適性の向上、商業床の供給による地域の活性化への寄与、そして公共公益施設の整備による市民の健康増進や子育てに係るサービスの充実等が図られた。

再開発ビルの経営は、商業テナントの入居率は90%程であるが、定期的なイベントによる集客力の増進が図られており、事業の安定性は高いと判断される。

また、当初の事業目的に照らせば、当地区には、地域の活性化のための新しい顔となるランドマークの形成、快適な空間の創出、商業・業務機能の強化等が求められていたところ、市民の評価（アンケート）によると、「歩道の広さ」、「歩道の段差等の解消」等といった歩行時の安全性、快適性や、「便利なまちになった」という地域ニーズ、「横手駅前の新たなランドマークができた」に対する評価が高くなっており、事業目的はおおむね達成できたと考えられる。

再開発後から現在までの状況

当地区は、事業完了から9年が経過し、広く市民に認知されている。公益施設は、子育て支援や健康づくり等それぞれの機能が常時多くの方に利用いただいており、また、地区中央に配置された「にぎわいひろば」は、年間数十件のイベントが開催され、中心市街地で人がにぎわう空間づくりの役割を果たしている。

しかしながら、従前床面積を大きく下回る低容積の事業であること、従後の商業機能の割合が低下したこと等により、にぎわい創出の担い手が公共公益施設に偏重することとなった。このため、公益機能と他の機能との連携によるにぎわいづくりは想定していたほどは進まず、区域外への波及効果も一定程度に留まっている。



従後（低層施設の商業施設と銀行、道路を挟み集合住宅）



交通拠点となっているバスターミナル



従後（にぎわいひろばを囲む公益施設、商業施設）



イベント風景（2011年北海道・東北B-1グランプリ in 横手）



イベント風景（2012年雪あそびフェスタ）