

田名部まちなか地区
官民連携まちづくり計画（素案）

平成26年3月
田名部まちなか再生協議会

1. はじめに

本計画は、田名部まちなか地区及び都市再生整備計画区域における、官民による都市整備事業等を明らかにし、田名部まちなか再生への各事業の必要性を把握し、連携したまちづくりによって事業効果の向上を目指すことを目的とする。

2. 計画区域の概要

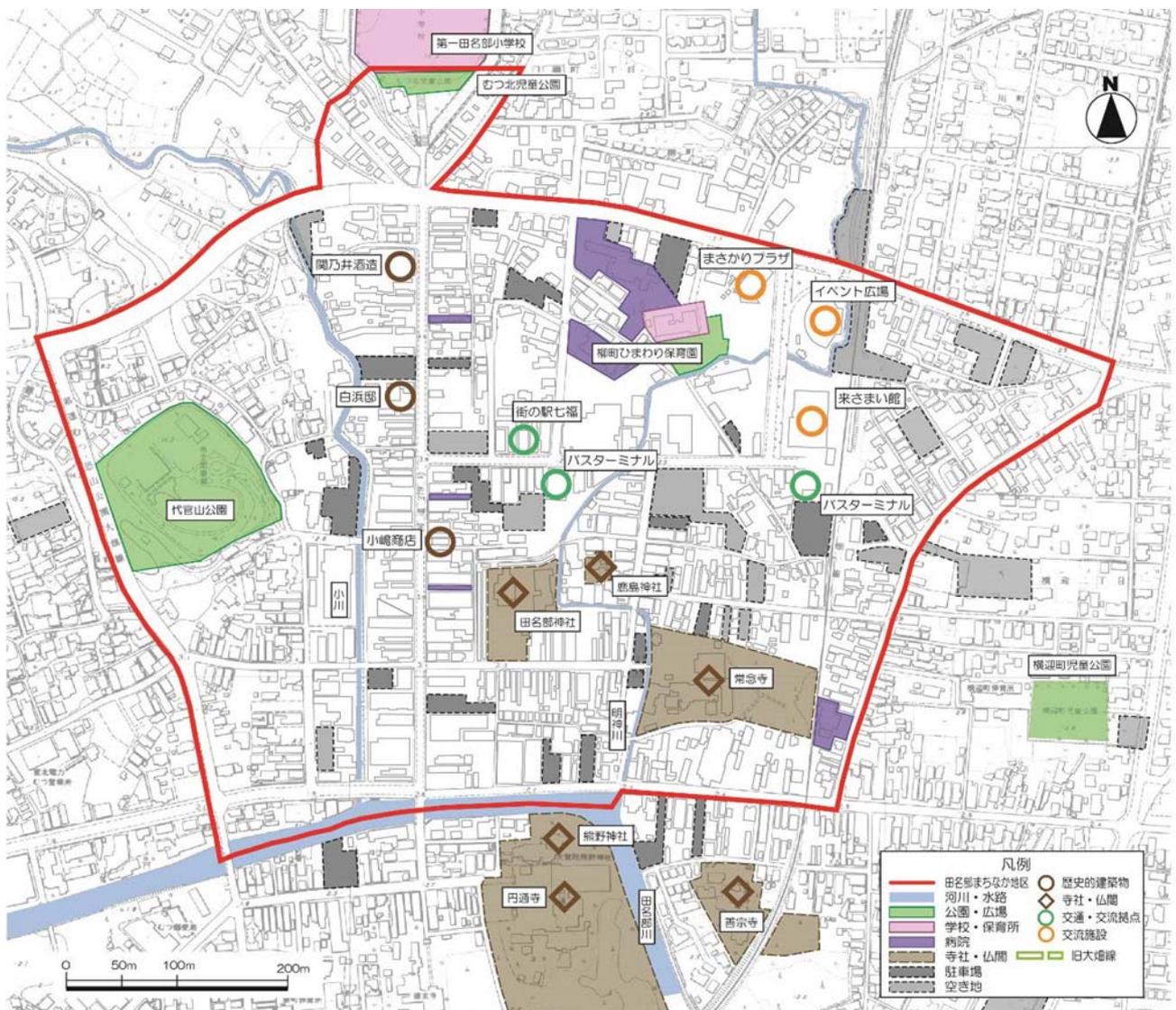
①地区の位置

青森県むつ市田名部町、本町、柳町一丁目の全部および柳町二丁目、小川町二丁目、横迎町一丁目、横迎町二丁目の各一部

②計画区域の面積

約44ha

【官民連携まちづくり区域 **赤線枠内**】



③区域設定の考え方

平成13年の中心市街地活性化基本計画田名部地区の区域では、五町（横迎町、小川町、柳町、田名部・本町、新町）の範囲を考慮した約158ヘクタールが設定されていた。

本計画による区域設定については、まちなかでの官民の事業が相互に連携の取れたものでなければその効果が発揮されにくいと考え、エリアマネジメント活動計画における約28ヘクタールとした【田名部まちなか】の区域に、都市再生整備計画事業の実施箇所を追加した約44ヘクタールを官民連携まちづくり地区として区域設定する。

なお、今後のエリアマネジメントの主体者の事業展開により、その区域設定が変化していくことを認めるものとする。

3. 地区の状況

むつ市中心市街地田名部地区は、下北地域の商業の中心地として発展してきたが、既存大型店の撤退や旧大畑線の廃止などの影響により、来街者の減少や空き店舗の増加など、活力が失われてきている。

また、寺社仏閣や古民家などの歴史文化資源や田名部川、明神川といった街に潤いを与える環境資源が数多くあるが、十分に活用されていないのが現状である。

図 店舗数の推移

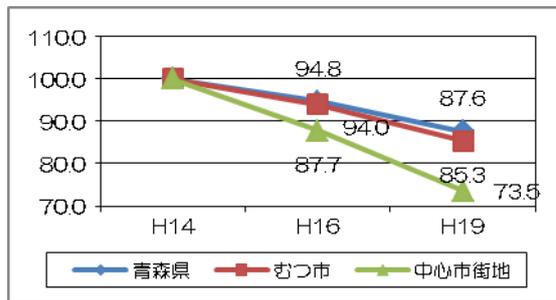
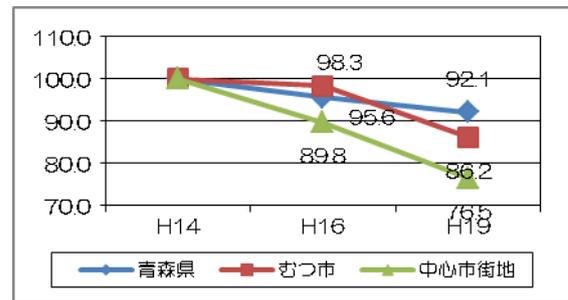


図 従業員数の推移



資料：商業統計

そのようななか、田名部駅通りを中心として、まちの駅の整備や街路灯の設置などの環境整備やNPO法人ひろばによる子育てサービス等の充実が図られ、街に新たな魅力づくりが進められてきている。

図 田名部川



図 田名部神社



図 明神川



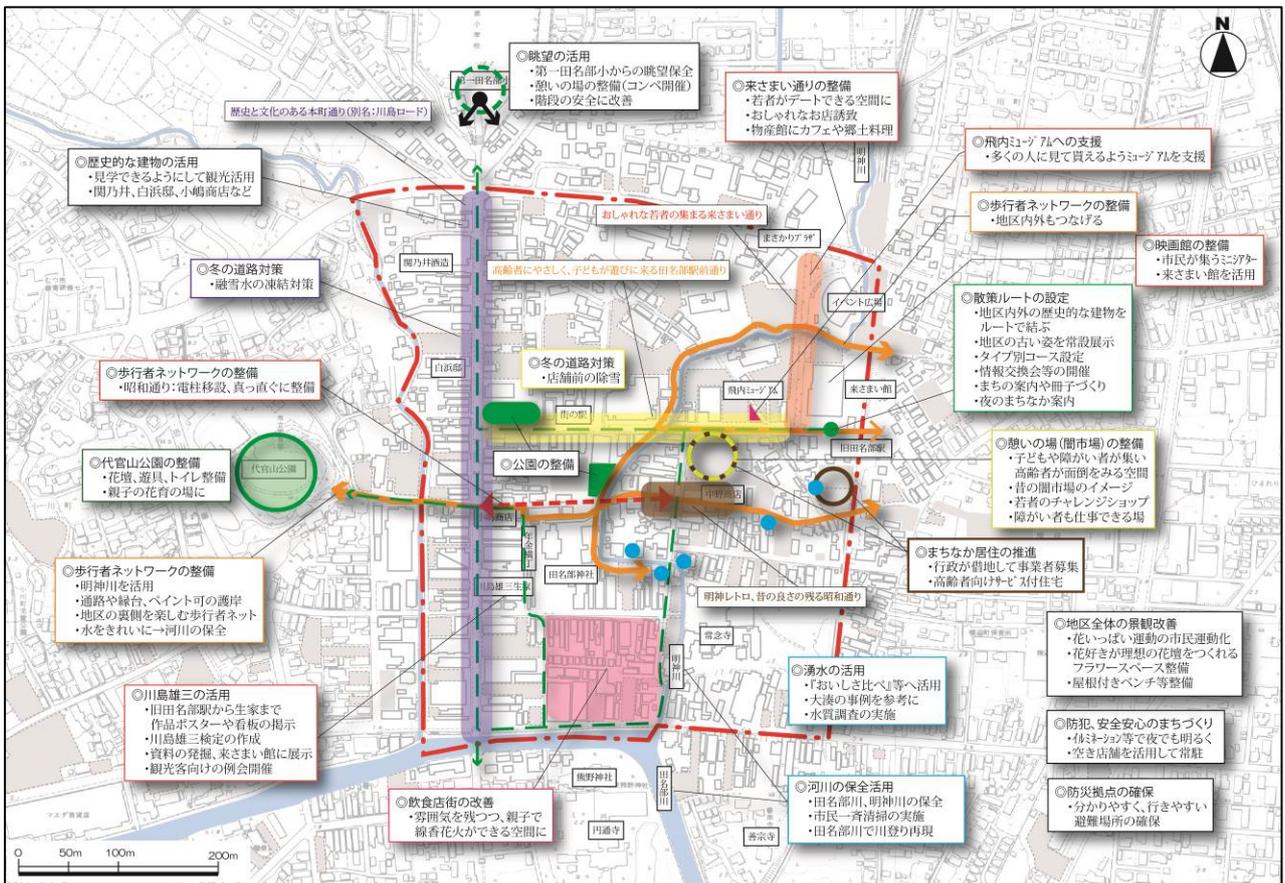
図 趣のある建物



このようなことから、平成23年度、むつ市は人口減少や超高齢化社会に対応するために、既存施設の活用とした持続可能な田名部中心市街地づくりを進めるため、従来の市単独による事業実施とするのではなく、官民が連携したエリアマネジメント（都市環境の整備、維持管理、運営）を進めようと、【田名部まちなか】とした地区に特化したエリアマネジメント活動支援事業を実施しているところである。

エリアマネジメント支援事業での住民意向調査では、地域資源を活かし子どもや高齢者、障がい者、若者など、多くの市民、観光客を呼び込み、交流を促すアイデアが提案されている。また、賑わうだけでなく、子育てがしやすく、高齢者の住みやすい街になるよう期待されている地区である。

図 エリアマネジメント支援事業における住民提案 (H23 エリアマネジメント活動計画案から抜粋)



4. 現在のまちづくり活動

田名部まちなか地区において展開されている協議会を含めた官民各主体のまちづくり活動は、以下のようになっている。

- ① 田名部駅通り商店街振興組合では、平成23年3月、“子どもからお年寄りまで交流できるまちづくり”を目標とした「たなぶ七福通り商店街活性化事業」を策定し、「まちの駅七福」の整備、各種イベントの実施、NPO法人ひろばとの連携による子育て支援等に取り組んでいる。

図 まちの駅七福



図 こどもネプタの運行



図 歩行者天国



図 子育て支援「みんなの広場」



- ② 地区の都市環境の改善について協議するために平成24年7月設立された田名部まちなか再生協議会では、下部組織として分科会を位置づけている。分科会では、「街並み景観」「公共施設」「居住環境」「地域活性化」の4つのテーマに沿って、公共施設の維持管理、整備等、まちなか再生に向けた方策の検討を進めてきた。

各分科会でのこれまでの活動状況は以下の通りである。

(ア) 街並み景観

- ・ むつ北児童公園とその下の広場からの本町を見渡すビューポイントについての改善提案 等

(イ) 公共施設

- ・ まちなかでの歩いて暮らせるまちづくりのための歩行空間づくり、明神川を活かしたまちづくりの検討 等
- (ウ) 居住環境
- ・ 民間事業者の活力を活かしたまちなか居住の推進に向けた事業計画の検討 等
- (エ) 地域活性化
- ・ まちの駅七福を活用したシニア世代と子ども世代の交流、滞留の場づくりの検討 等

平成25年度は、「地域活性化」分科会では、まちの駅七福において実際に交流イベントを開催する社会実験を行い、その他の3つの分科会では、合同で地区のまちづくりのルールとして地区計画素案の検討を行っている。

図 社会実験「遊びの広場」昔遊び



図 社会実験「遊びの広場」将棋教室



- ③ 平成25年6月、田名部地区の再生を目指し、商工団体や企業による民間まちづくり会社「田名部まちづくり株式会社」が設立された。同社では、「高齢者等の住環境にふさわしいエリア構築」をコンセプトに、地区内における核店舗の建設や既存大型店の再生等を事業計画として位置づけている。

平成25年度は、田名部駅通り商店街振興組合、田名部まちづくり株式会社が連名で、経済産業省所管の地域中小商業支援事業を活用し、事業可能性調査を実施している。

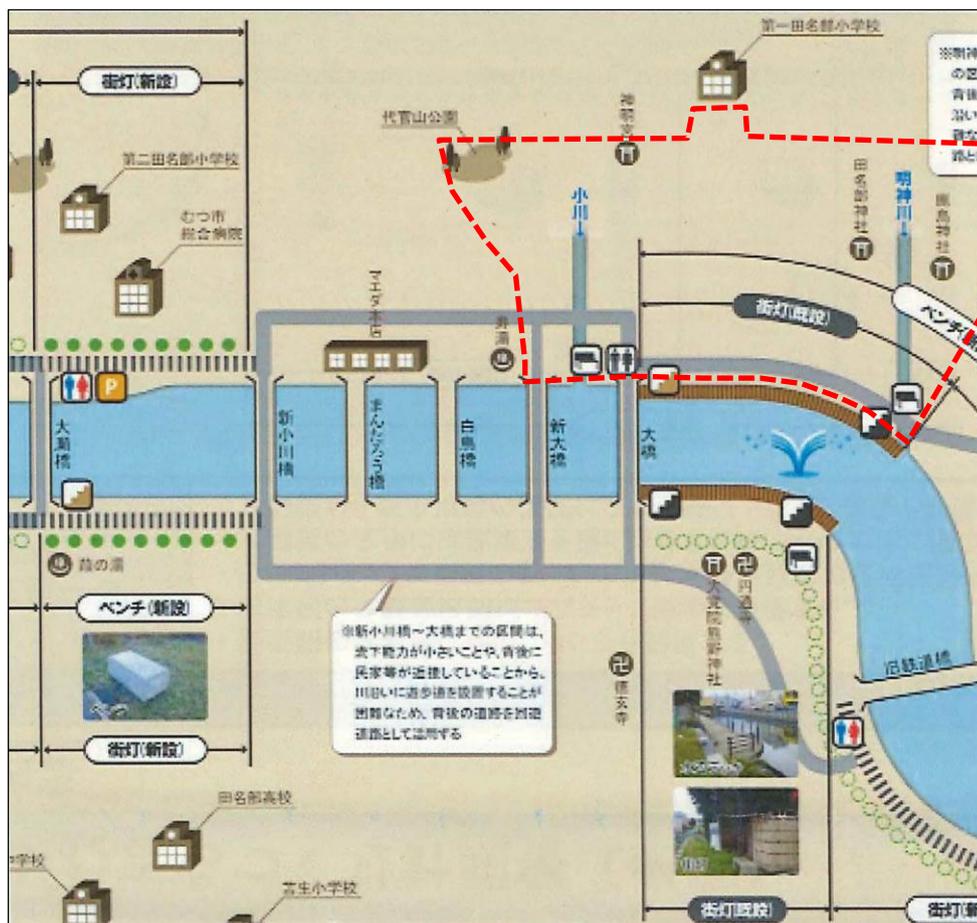
- ④ 市では、平成23年1月のむつ商工会議所からの【まちなか居住の推進】に関する要望書を受けて以来、田名部中心市街地におけるまちなか居住施設の立地を検討しながら、田名部まちなか地区のエリアマネジメント活動のサポートを続けている。

各種分科会での検討や提案、民間まちづくり会社の設立による民間開

発の機運が高まっていること等を踏まえ、地区再生へ向けた道路、公園、住宅等の都市整備に向けた検討を行っている。

- ⑤ 県と市が共同で、「田名部川かわまちづくり計画書」を策定中である。これは、河川管理者、地域住民等との緊密な連携により、田名部川らしさを活かしたかわづくりとまちづくりが一体となった【かわまちづくり】とした具体的な河川整備や利活用・維持管理をすることによって、地域活性化への寄与と水辺環境の向上に対する貢献を目的としている。田名部まちなか地区も、かわまちづくりにおいて【田名部の歴史・文化と交流ゾーン】に位置付けられている。

図 計画書における「田名部の歴史・文化と交流ゾーン」の整備計画



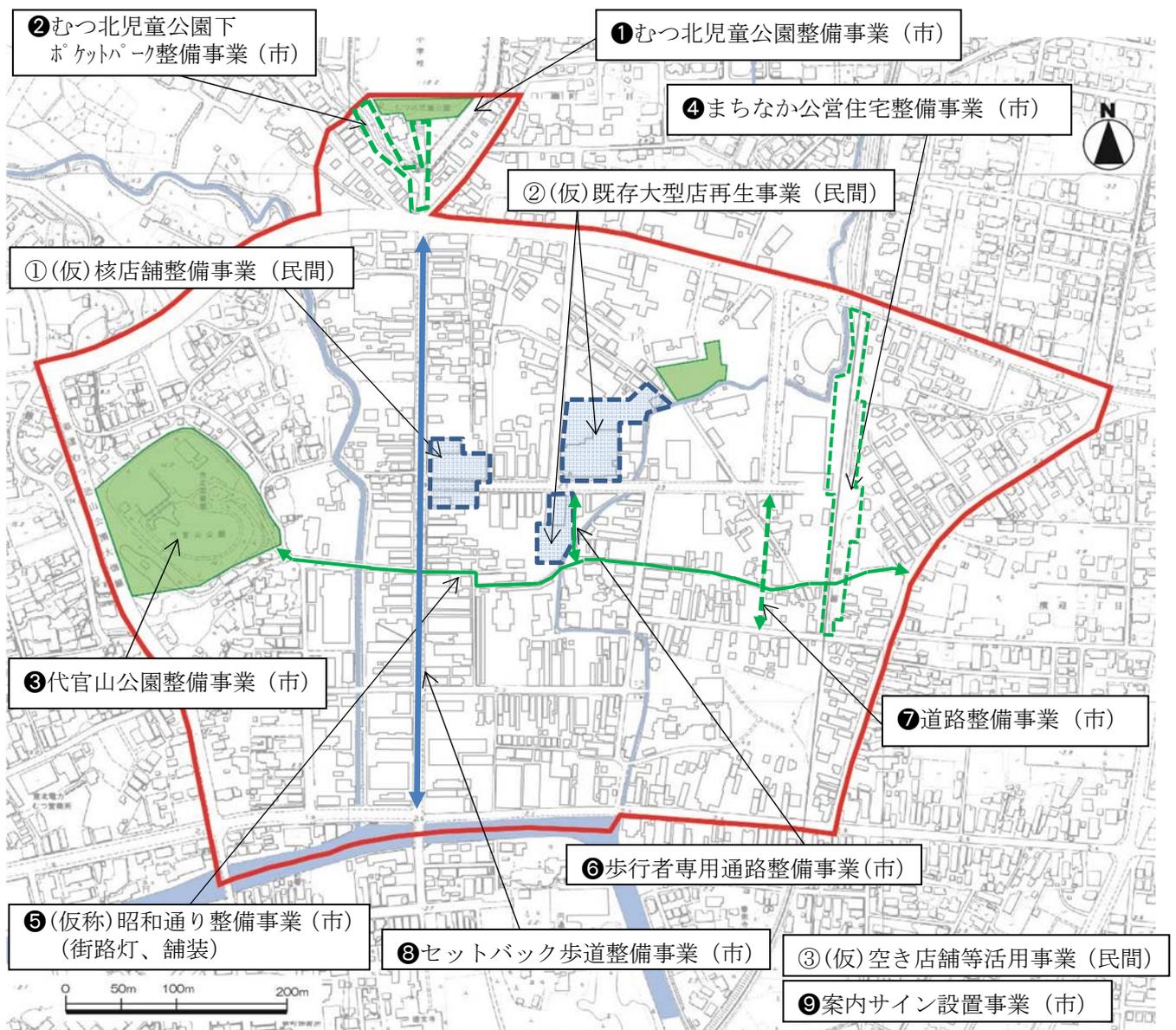
5. 官民連携によるまちづくりの実施

平成26年度以降は、田名部まちなか再生協議会が地区における都市整備（主にハード事業）に関して、地区の合意形成、調整を図り、事業実施を円滑化させ、官民連携によるまちづくり活動をサポートし、田名部まちなかの再生を目指すものである。また、協議会における下部組織である分科会により地区住民の意見を吸い上げ、各事業や計画へと積極的に提案していくこととする。

民間事業者は、田名部まちなかの再生に資する事業を展開し、市は民間事業者と連携可能な事業を実施していくものである。

また、良好な環境づくり、まちの特徴を位置づけて行く地区計画等の街並みづくりのルールにより、継続的なまちづくりを実施し、田名部まちなかを未来に続けて行くものとする。

【官民連携事業概要図】



6. 民間事業者による事業の取り組みについて

民間事業の概要

1) 事業等の名称	① (仮) 核店舗整備事業
2) 施行者	田名部まちづくり株式会社
3) 事業内容	<p>(仮称) 本町通りと田名部駅通りの交差する角地において、商店街の核となる建物を整備する。</p> <p>テナントには、コミュニティ機能の強化を図るため、福祉施設や地域住民の集える交流施設の入居を検討する。</p> <p>また、建物の老朽化している金融機関の入居による来街者の取り込みも検討する。</p> <p>図 計画地</p> 
4) スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・ (未定)
5) 連携事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちづくり会社では、現在事業可能性調査を行っており、その結果も踏まえ、具体的な事業内容の完成度を高めることとしている。 ・ 地域活性化検討分科会において、地域の交流、滞留の場づくりについて検討を行っており、検討した内容もまちづくり会社に対して整備する建物の床の一部に交流・滞留の場を組み入れるとした提案を行う。

1) 事業等の名称	② (仮) 既存大型店再整備事業
2) 施行者	田名部まちづくり株式会社
3) 事業内容	<p>地区の中心部に立地し、買い物環境の中心である既存大型店は、建物の老朽化も進み、5階建てのうち3階以上が活用されていないことから、ダウンサイジングによる再生を行う。</p> <p>また、道路を挟んだ向かい側に位置する下北バスターミナルとの一体化も検討し、バスターミナル跡地の有効活用を図る。</p>
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>図 既存大型店</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>図 下北バスターミナル</p>  </div> </div>
4) スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・ (未定)
5) 連携事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちづくり会社では、現在事業可能性調査を行っており、その結果も踏まえ、具体的な事業内容の完成度を高めることとしている。 ・ 公共施設検討分科会において、歩きやすい歩行空間づくりについて検討を行っており、松木屋前交差点から田名部神社裏までを歩行可能とするバスターミナル跡地の活用について提案を行う。 ・ バスターミナル敷地の一部を地区計画の地区施設として設定することを検討し、市の都市再生整備計画による歩行ゾーンの整備を行うことを検討する。

1) 事業等の名称	③ (仮) 空き店舗等活用事業
2) 施行者	田名部まちづくり株式会社
3) 事業内容	地区内には、空き店舗および空き地が多数有り、商店街の連続性が損なわれるなど、利便性低下の大きな要因となっている。これを解消するため、まちづくり会社が権利取得、賃貸等により一括管理し、地域ニーズを踏まえたテナント誘致を行う。
4) スケジュール	・ (未定)
5) 連携事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちづくり会社では、現在事業可能性調査を行っており、その結果も踏まえ、具体的な事業内容の完成度を高めることとしている。 ・ また、地域活性化検討分科会において、地域の交流、滞留の場づくりについて検討を行っており、検討した内容をまちづくり会社に対して提案を行う。

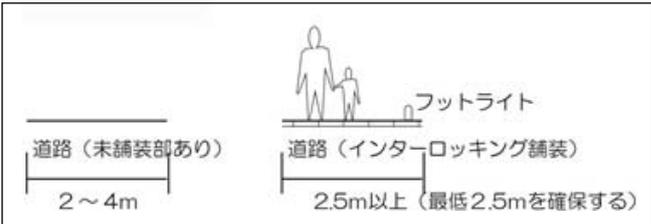
7. 民間事業と連携したむつ市都市再生整備計画事業等の市の事業を実施することで、互いにその効果を高める。

市事業の概要

1) 事業等の名称	①むつ北児童公園整備事業 ②むつ北児童公園下ポケットパーク整備事業
2) 施行者	むつ市
3) 事業内容	<p>むつ北児童公園は、地区の重要な景観構成要素となっているが、アプローチ階段の老朽化や無秩序に生い茂る緑など、十分に活用されていないのが現状であり、地区全体を見渡せる眺望点、景観形成の拠点の一つとして改善を行う。</p> <p>併せて、国道からの児童公園への入り口脇に位置する広場の改善を図ることとする。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>図 むつ北児童公園</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>図 むつ北児童公園からの眺望</p>  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>図 国道からアプローチ道路</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>図 イメージ (弘前市)</p>  </div> </div>
4) スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年度以降
5) 連携事項	<ul style="list-style-type: none"> 街並み景観検討分科会において、むつ北児童公園の改善提案を行っており、整備計画策定においては提案内容を踏まえるとともに、地域による公園の活用、維持管理についても検討を行う。 地区の特徴に合わせた公園・広場事業を進め、景観について再認識し、周辺の施設利用者が回遊できる環境を整えることによって歩いて暮らせる空間づくりを行う。

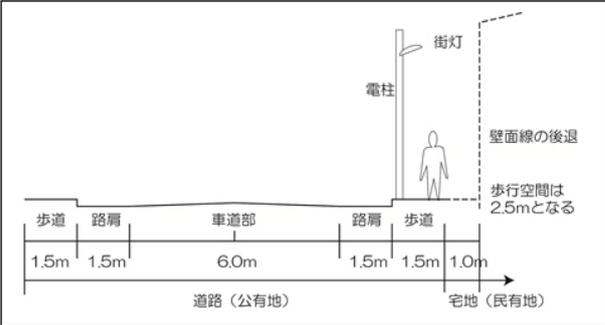
1) 事業等の名称	③代官山公園整備事業
2) 施行者	むつ市
3) 事業内容	<p>代官山公園は、地区の歴史を物語る公園であるが、アクセスの不便により、利用者が少ないのが現状である。そのため地区の緑の拠点、歴史を伝える場の1つとして、地区住民に親しまれるようアクセスの向上も踏まえた改善を行う。</p> <p>図 代官山公園</p> 
4) スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・平成30年度以降
5) 連携事項	<ul style="list-style-type: none"> ・計画策定においては、街並み景観検討分科会を中心に検討を行うとともに、地域による公園の活用、維持管理についても検討を行う。 ・地区の特徴に合わせた公園事業を進め、まちの歴史を再認識し、周辺の施設利用者が回遊できる環境を整えることによって小川町から横迎町までの歩いて暮らせる空間づくりを行う。

1) 事業等の名称	④まちなか公営住宅整備事業
2) 施行者	むつ市
3) 事業内容	<p>地区内は少子高齢化が進んでおり、平成 23 年にはむつ商工会議所よりまちなか居住の要望がなされており、協議会においても居住人口を増やす事での活性化が提案されている。</p> <p>市では、公営住宅の市街地への集約化を進めるため、周辺町内を分断していた旧大畑線を活用し、まちなか公営住宅の整備を行い、周辺町内相互の歩いて暮らせる環境づくりを行う。</p>
4) スケジュール	・平成 30 年度以降
5) 連携事項	<ul style="list-style-type: none"> ・協議会の下部組織である居住環境検討分科会では、民間活力を活かした公営住宅の整備手法について検討しており、整備計画においては協議会からの提案を踏まえて策定する。 ・まちなか居住を推進することにより、地区におけるまちづくり会社等の事業の推進を後押しする。 ・官民事業が相互に行われることにより、生活利便性が高いまちなかを整備し、コンパクトな歩いて暮らせる生活が可能となるまちづくりを進める。

1) 事業等の名称	⑤ (仮称) 昭和通り整備事業
2) 施行者	むつ市
3) 事業内容	<p>地区内の円滑な歩行者ネットワークを確保するため、昭和レトロの雰囲気を残す横迎町から代官山公園にかけての田名部神社の裏通りを(仮称)昭和通りとして、安全に歩ける歩行者空間整備を行う。</p>
<p>図 (仮称) 昭和通り (横迎町方面)</p> 	<p>図 (仮称) 昭和通り (田名部神社裏)</p> 
<p>図 地区計画(素案)での整備イメージ</p> 	<p>図 イメージ (長野県松本市)</p> 
4) スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> 平成30年度以降
5) 連携事項	<ul style="list-style-type: none"> まちなか居住施設や、まちづくり会社整備施設の利用者が田名部まちなかを安心して歩いて回遊できる空間を創出する。 エリアマネジメントとして、地区計画によって私有地を公共空間とし、連携してまちづくりを推進する。

1) 事業等の名称	⑥歩行者専用道路整備事業
2) 施行者	むつ市
3) 事業内容	地区内の円滑な歩行者ネットワークを確保するため、下北バスターミナルの一部敷地を活用し、昭和通りと接続する歩行者専用道路の整備を行う。
4) スケジュール	・(未定)
5) 連携事項	・(仮称)昭和通りの整備と連動するとともに、田名部まちづくり会社による下北バスターミナルの整備活用とも連携し進める。

1) 事業等の名称	⑦都市計画道路整備事業（横迎町明神川線）
2) 施行者	むつ市
3) 事業内容	地区における自動車交通の利便性向上を図るとともに、歩行者動線ネットワークとの接続を考慮し、都市計画道路：横迎町明神川線の整備を進める。
4) スケジュール	・平成32年度以降
5) 連携事項	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設検討分科会において、検討された歩行者ネットワークについて配慮し、自動車だけでなく歩行者にも配慮した整備を行う。 ・都市計画道路を整備し街区を形成することにより、周辺の民間による空き地の活用を進め、官民連携のまちづくりを継続させる。

1) 事業等の名称	⑧セットバック歩道整備事業
2) 施行者	むつ市
3) 事業内容	<p>(仮称) 本町通り沿いで、障がい者等も含め誰もが通行できる歩行者空間づくりを進めるため、既存建物の改築時に1階部分の後退(セットバック)を促し、歩道幅の確保を行う。</p> <p>図 (仮称) 本町通り</p>  <p>図 地区計画(素案)での整備イメージ</p>  <p>図 イメージ(弘前市)</p> 
4) スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・未定
5) 連携事項	<ul style="list-style-type: none"> ・平成25年度の分科会で検討した地区計画素案に基づく事業であり、地区住民の賛同をもって、市が地区計画を策定した場合にのみ、事業実施可能となる。 ・都市計画法上、セットバックした箇所は公共空間としての担保が取れた個所であるため、地権者が土地を所有しながら、セットバック箇所を市が歩道整備することを市に提案する。

1) 事業等の名称	⑨案内サイン設置事業
2) 施行者	むつ市
3) 事業内容	(仮称) 昭和通りや歩行者専用道路の整備事業と連動し、神社仏閣や趣のある古い建物等、通りの名称や歴史由来など、地域資源を活かし、回遊性を高める案内サインを地区内各所に設置を行う。
4) スケジュール	・未定
5) 連携事項	<ul style="list-style-type: none"> ・平成25年度の分科会で検討した地区計画素案や計画に基づく(仮称)昭和通り等の整備事業、まちづくり会社による下北バスターミナルの跡地活用等と連動し、相互に効果を高める事業である。 ・通りの名称については、分科会等で検討してきたところであるが、案内サインの設置にあたって、地区住民の意見、歴史的背景も踏まえ、再検討を行う。

8. 本計画を上位計画として位置づけた各関連計画について

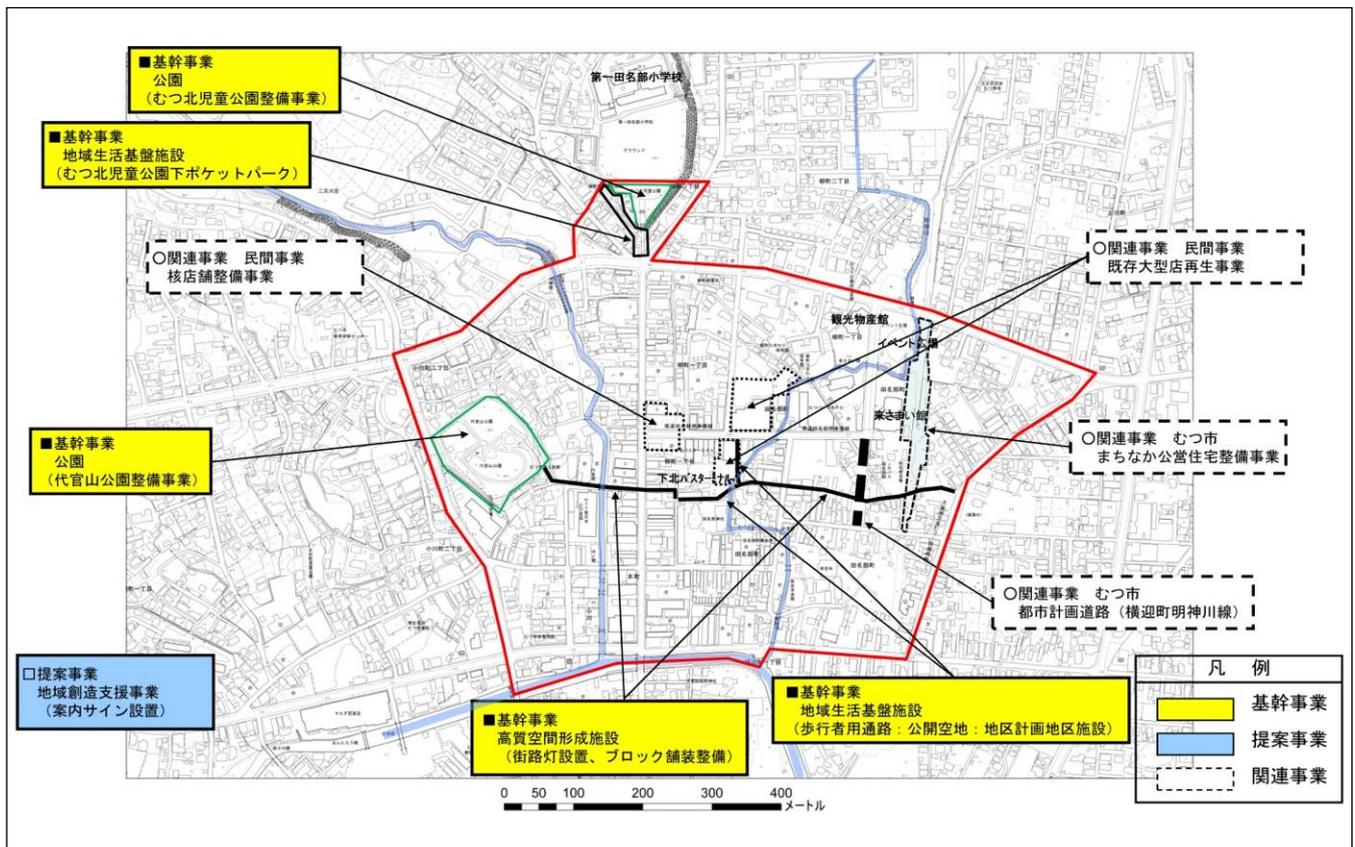
8-1. 都市再生整備計画※

本協議会で検討を重ねてきた田名部まちなか再生に必要な事業について、市施工となる都市再生整備計画案として、取りまとめたものである。

都市再生整備計画については、市に対し提案する。

これにより地区内で行われる民間のエリアマネジメント活動との連携をもって進めることが、継続した田名部まちなか再生へとなることを期待する。

図 (参考) 都市再生整備計画素案における整備方針概要図



※都市再生整備計画とは

「都市再生特別措置法」に基づいて市町村が作成するまちづくりの計画である。これは、都市の再生が必要な土地の区域において、まちづくりの目標やその達成のために必要な事業を記載した、地域の総意工夫が反映された総合的なまちづくりの計画となる。

都市再生整備計画に基づいて実施される事業の一部に社会資本整備総合交付金(まちづくり交付金)が交付される。

8-2. 地区計画

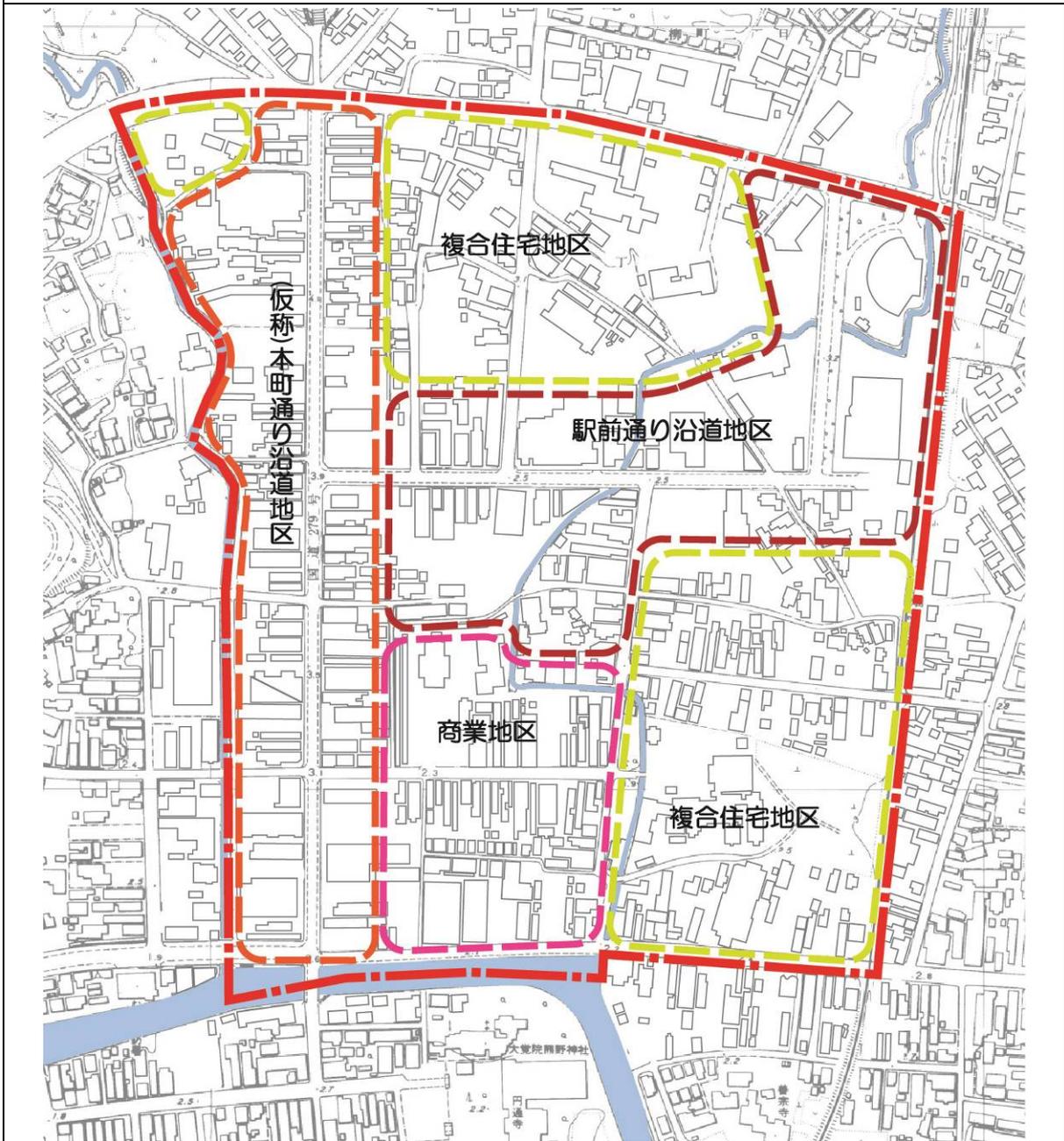
都市計画法第12条の4に基づく都市計画の一つである。

この地区計画により、良好な街並みづくりを進めるとともに、地区計画に位置づけられた施設について、官民が連携したまちづくりを期待する。

図 (参考) 地区計画素案における地区区分図

◎地区における土地利用の方針

- ・ (仮称) 本町通り沿道地区 歴史的建物の保全、地区玄関口として魅力ある複合市街地
- ・ 駅前通り沿道地区 地区内外の交流を推進するための複合市街地
- ・ 商業地区 周辺の居住環境に配慮した商業主体の市街地
- ・ 複合住宅地区 商業と住宅の複合市街地



※本計画における田名部まちなか地区とは地区設定が異なっている。

表 (参考) 地区計画素案における具体的なルールの内容

	地区区分			
	(仮称)本町通り	駅前通り	商業	複合住宅
用途の制限	風営法関連	風営法関連、工場・倉庫		風営法関連
容積率の最高限度				200%
敷地面積の最低限度				100 m ²
壁面の位置の制限	前面道路境界から1m			
工作物設置の制限	自動販売機等の交通の妨げとなる工作物の禁止			
形態・意匠の制限	極端に彩度の高い色彩は使用せず、地区の美観・風致を良好に維持できる落ち着いた色調にする※			
垣又は柵の構造の制限	通りに面した敷地では、垣又は柵を設けない※			

※地区計画は拘束力が強いので、建築ガイドライン（任意ルール）で良いとの意見も有り。

図 (参考) 地区計画素案における地区施設の位置づけ

