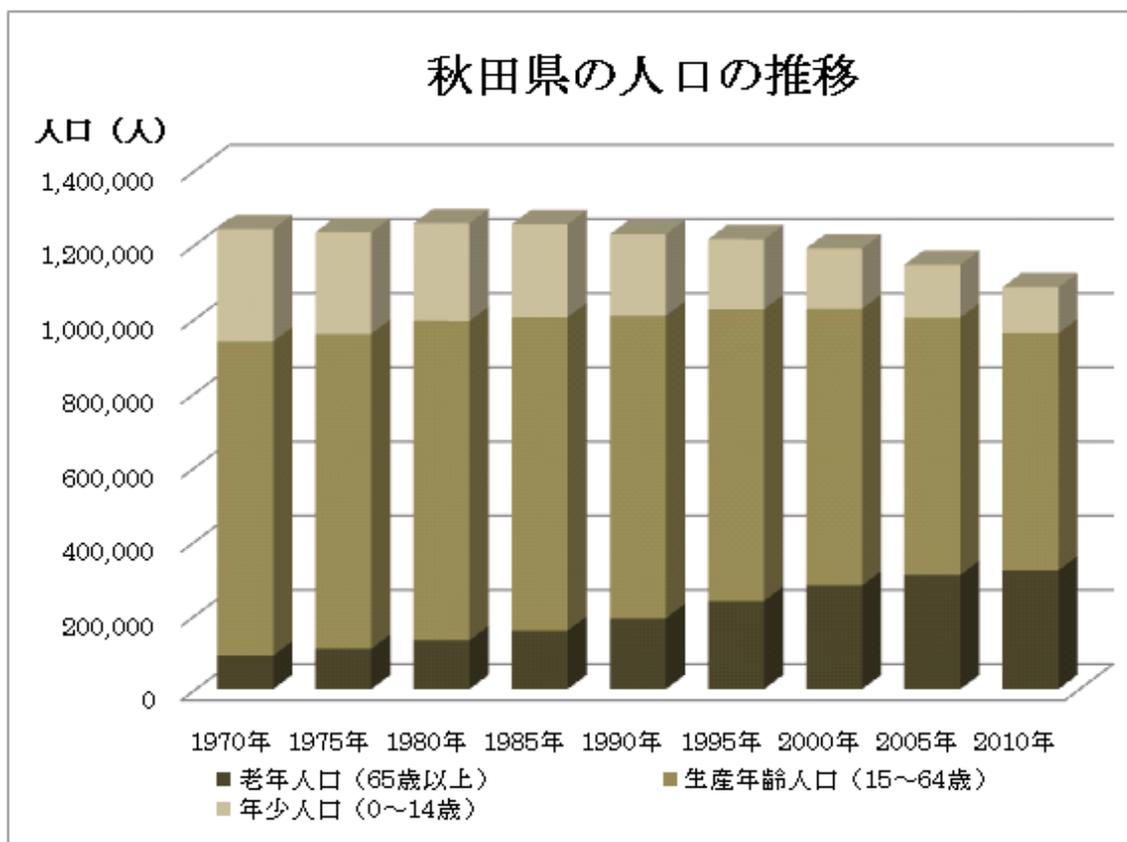


大仙市大曲通町地区の再開発

～人口減少、高齢化では先進地域～

日本不動産研究所 秋田支所
不動産鑑定士 國松 了

平成22(’10)年国勢調査において、秋田県の人口減少率は前回調査(平成17(’05)年)に対し-5.2%となり、全国都道府県のなかで一位となっている。また、高齢化率(総人口に占める65歳以上の高齢者の割合)では29.6%と、こちらも全国一位である。秋田県は、人口減少、高齢化問題において全国の先進地域である。



国勢調査による各年10月1日現在のデータを基に作成

秋田県内では、平成元(’89)年頃より、市街地中心部に立地していた病院の郊外移転が各地で相次いだ。これらは施設の老朽化や耐震性能、あるいは地域における医療施設の再配置の要請を背景としたものであったが、移転後の病院跡地については具体的な活用方法を

見出すことができずに更地のままになってしまう地区もあり、高齢者の通院は不便を強いられるなど、中心市街地の衰退化をさらに加速させる一因であるとの批判もあった。「コンパクトシティ」の思想とは逆行した対応がとられてきたとも言える。

開催当日には 80 万人の観覧客で賑わう「全国花火競技大会（大曲の花火）」の会場に近い大曲駅前にある仙北組合総合病院でも、施設の老朽化による病院の建て替えは、かねてからの懸案とされていた。また、市内では郊外の大型商業施設の出店の影響や、市街地に立地する商業施設「ジョイフルシティ大曲」の閉鎖（平成 20（'08）年 10 月）など、中心市街地の衰退化が深刻な状況で、駅近くの「花火通り商店街」では、休日のお昼頃でさえ人通りはまばらである。大曲駅前の地価は大幅な下落を続け、平成 21（'09）年の秋田県地価調査では、郊外の国道 13 号沿いの商業地域の地価との間で初めて逆転が起こった。



「再開発により建て替えが予定されている『仙北組合総合病院』」

このようななか、「大曲通町地区第一種市街地再開発事業」が進められることとなった。大曲駅から約 200m に位置する 2.7 ㌖の地区において、総事業費約 154 億円を費やし、仙北組合総合病院の建て替えとともに、ジョイフルシティ大曲の跡地周辺を再開発しようとする計画だ。地区の北街区では、病院棟（仙北組合総合病院、地下 1 階地上 8 階、34,123 ㎡）、複合商業棟（薬局等、2 階、1,728 ㎡）、高齢者福祉棟（ショートステイ施設、4 階、2,287

m²)、バス待合室(544 m²)、南街区では、事務所棟(大曲商工会議所、2階、1,119 m²)、健康福祉棟(健康増進センター等、3階、2,643 m²)、児童福祉棟(認定こども園等、2階、2,171 m²)、駐車場棟(立体駐車場、4階、5,240 m²)が建設される。利便性の高い市中心部に病院を整備し、一帯を医療や福祉、交通の拠点にしたい考えだ。平成24(’12)年2月に北街区の解体工事に着手し、平成26(’14)年2月に新病院が完成、病院の移転後の平成26(’14)年5月に南街区の解体工事に着手し、南街区の竣工が平成27(’15)年6月の予定となっている。



「再開発後のイメージ図」大曲通町地区市街地再開発組合 提供

人口減少、高齢化が進行する現在、病院の建て替えとともに市街地を再開発することによって中心市街地の機能を向上させ、衰退をくい止めようとする動きは、地方都市における再開発のあり方として、その効果に期待が寄せられる。