

青森市中心市街地活性化基本計画

青 森 県 青 森 市

平成 1 9 年 2 月

第 1 回変更 (平成 19 年 12 月 25 日)

第 2 回変更 (平成 21 年 3 月 27 日)

第 3 回変更 (平成 21 年 11 月 26 日)

第 4 回変更 (平成 23 年 3 月 31 日)

目 次

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針	P. 1
2. 中心市街地の位置及び区域	P. 19
3. 中心市街地の活性化の目標	P. 30
4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項	P. 47
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項	P. 53
6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項	P. 59
7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項	P. 64
8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項	P. 76
◇ 4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所	P. 82
9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項	P. 83
10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項	P. 88
11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項	P. 92
12. 認定基準に適合していることの説明	P. 96

基本計画の名称：青森市中心市街地活性化基本計画

作成主体：青森県青森市

計画期間：平成 19 年 2 月 ～ 平成 24 年 3 月（5 年 2 月）

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

I. 青森市のまちづくり ～コンパクトシティの形成

(1) 青森市の概況

本市は人口約 31 万人、面積約 824 km²の都市で、青森の名のとおりに面積の 7 割強を林野が占め、人口 30 万人規模の都市としては世界的に有数の豪雪都市である。青森県のほぼ中央に位置し、北は陸奥湾に面し、東部と南部には奥羽山脈の一部をなす東岳山地、八甲田連峰、西部には津軽平野、津軽山脈、梵珠山など雄大な自然を有している。

かつて善知鳥村という「外ヶ浜」の一漁村であったが、寛永元年（1624 年）津軽二代藩主信枚（のぶひら）公が善知鳥村を「青森」と改め開港し、港町として、産業、経済、軍事に重要な役割を果たし、港を中心に都市が形成されてきた。

昭和 20 年の戦災により市街地の大半が焦土と化したものの、戦災復興土地区画整理事業により、現在の本市の基礎となる中心市街地が整備され、県庁所在都市として行政、業務、商業、文化等高次な機能が集積し、本州と北海道を結ぶ流通拠点として発展してきた。

主な産業は商業・流通業で、りんご生産量全国第二位、カシス生産量全国第一位と、特産品の生産に力を入れている。

観光面では、毎年 8 月 2 日から 7 日まで中心市街地で行われる「青森ねぶた祭」が県内最大の観光資源となっており、国内はもとより世界各地から 350 万人を超える観光客を迎え、勇壮盛大に開催されている。また、青森駅に隣接している青森港ウォーターフロント地区（青い海公園、港湾文化交流施設青函連絡船メモリアルシップ「八甲田丸」、青森県観光物産館「アスパム」、新中央埠頭）では、「飛鳥Ⅱ」をはじめ多くの大型客船が寄港し、八甲田山等の自然観光資源への観光・交流拠点となっている。



(2) 青森市の気象と都市づくりの方向性

本市は、特別豪雪地帯に指定されており、都市づくりを進めていく上で、雪対策が重要な課題となっている。

雪は、本市の上水道の源として市民の喉を潤す一方、毎日の除雪作業や交通渋滞を引き起こすなど、市民生活に重大な影響を与えており、この除排雪に要する経費は本市の行財政コストに大きな負担となつてのしかかっている。

これまでは、人口増に対応するために郊外部に多くの住宅地や商業地の開発を進めてきた。そして、市街地の拡大に伴い、公共施設の建設や、上下水道の整備、道路整備など新たな行財政コストが発生し、これらを維持管理するコストも増加した。表 1-1 は昭和 45 年（1970 年）から平成 12 年（2000 年）までの 30 年間で既成市街地から郊外に転出した 1 万 3 千人分に相当する、郊外開発に伴う行政の初期投資額を表している。これに除排雪経費や維持管理、運営経費等ランニング経費を加えるとさらに膨大なものとなる。

図 1-1 除排雪道路延長



表 1-1 公共投資の試算

(平成 12 年 (2000 年) / 昭和 45 年 (1970 年) 投資的経費)

道路整備費	85.5 億円
小・中学校整備費	67.6 億円
上水道整備費	41.1 億円
下水道整備費	154.7 億円
計	348.9 億円

図 1-2 最大積雪深と累計降雪量

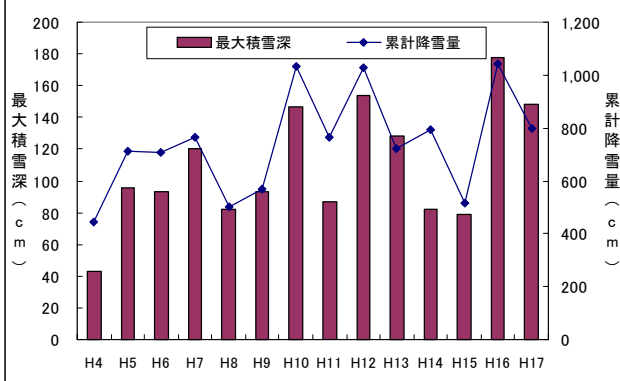
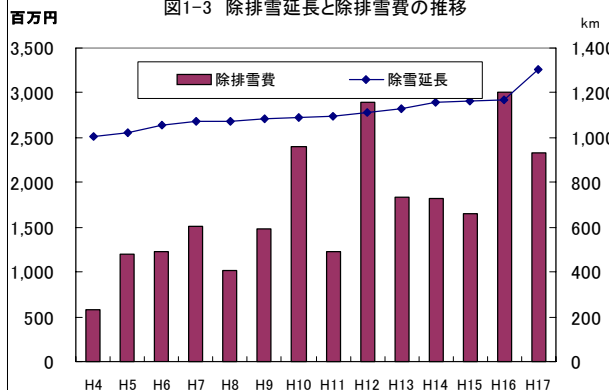


図 1-3 除排雪延長と除排雪費の推移



表・図 資料：青森市

特に、平成 16 年度の降雪量は平成に入って最多となり、最大積雪深は気象台観測史上第 4 位の 178 cm を記録し、また平成 17 年度も最大積雪深 148 cm と 2 年連続の豪雪となり市民生活に大きな影響を与えた。

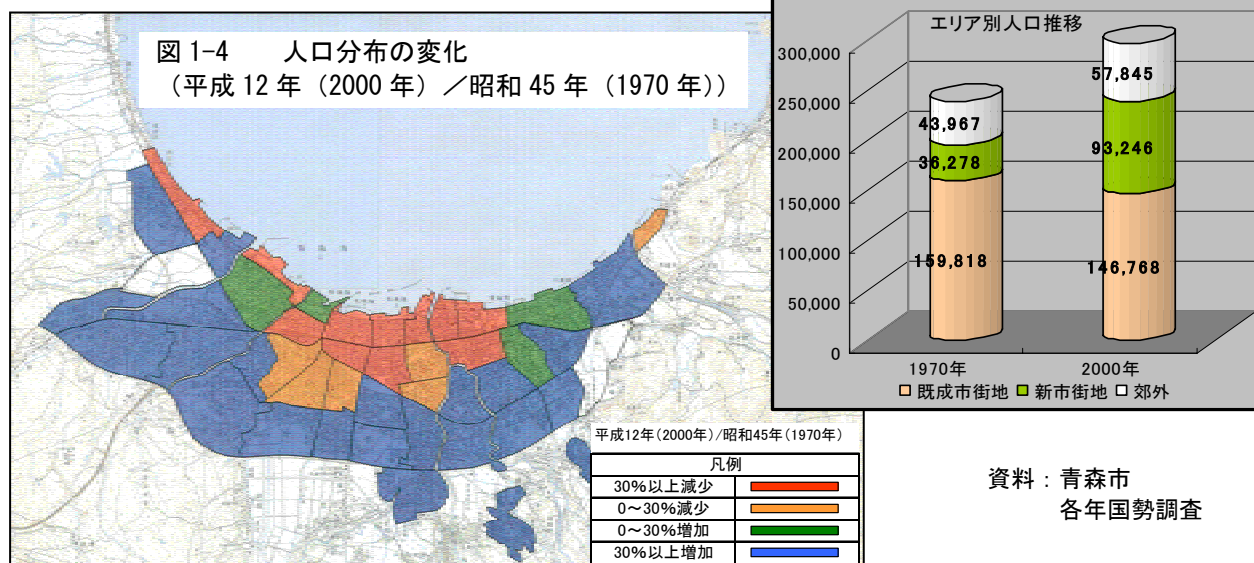
図 1-3 からわかるように積雪時における市民生活の確保のための道路の除排雪経費は、平成 16 年度と平成 17 年度でそれぞれ 31 億 2 千万、23 億 3 千万円と膨大な額となり、市全体の年間予算の約 3% を占めている。

このような毎年の降雪に対応し、持続可能な都市づくりを進めていくことこそが、本市のコンパクトシティ発想の原点であり、都市づくりの基本理念である。

(3) 中心市街地の空洞化の状況

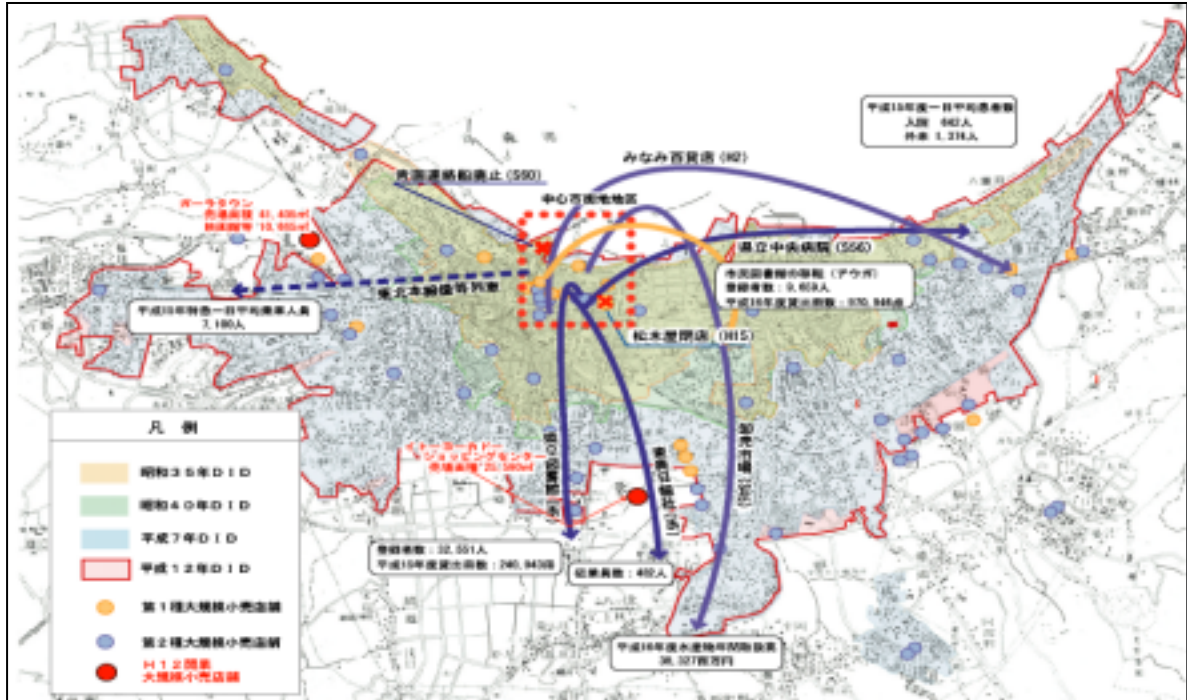
本市の人口は、昭和 40 年代以降の人口増加に伴い、次々とインフラ整備が行われ、郊外部に多くの住宅地や商業地の開発を進め市街地が拡大した結果、市街地の中心部では人口が減少し、歩行者通行量についても商業機能の衰退を裏付けるように総じて減少し、中心市街地の深刻な空洞化が問題となっている。

具体的には、昭和 45 年（1970 年）から平成 12 年（2000 年）までの 30 年間で中心市街地を含む既成市街地から郊外部の新市街地へ約 1 万 3 千人の人口が流出し、郊外部全体で約 7.1 万人が増加した。



また、既成市街地にあった公益施設のうち、昭和 45 年に卸売市場、昭和 56 年に県立中央病院、平成 5 年に県立図書館が郊外部に移転し、これと時期を同じくして人口の郊外流出や自家用自動車の普及、更には郊外部で大型ショッピングセンターが相次ぎ開業するなど中心市街地の空洞化を一層進行させた。

図1-5 公益施設（総合病院や図書館等）の郊外移転状況



(4) 青森都市計画マスタープラン

本市では、中心市街地の衰退や環境との調和が重要な都市づくりの課題となってきたことから平成11年6月に都市づくりの基本理念を「コンパクトシティの形成」とし、「青森都市計画マスタープラン」を策定した。この中で、20年後の青森市の将来の都市像として、雪に強い都市、高齢・福祉社会に対応した都市、環境調和型の都市、災害に強い都市、効率的で快適な都市を掲げ、目指すべき青森市の方向性を定めた。

具体的には、コンパクトシティを形成する都市構造の基本的考え方として、以下のとおり「インナー」、「ミッド」、「アウター」の3区分とし、それぞれのエリアの特性に応じた土地利用の配置方針を定めた。

〔エリア別整備の方針〕

①インナー(Inner-City)

概ね昭和45年頃からの既成市街地、街なみの老朽化が進む密集市街地や中心市街地を含むエリアで、都市整備を重点的に行い市街地の再構築などを進めるエリア。

②ミッド(Mid-City)

インナーとアウターの間のエリアで、多くが低層の住宅地となっており、良質な宅地の供給を行うストックエリアと位置づけている。特にこのエリアは、昭和40年代の高度経済成長期において無秩序に民間開発された住宅地や商業地が多く、生活道路も狭隘で密集市街地地区となっていることから、整備の方針は、雪に強く、生活環境が良好な面整備が図られる土地区画整理事業によることとし、地区計画などの土地利用誘導の手法を適切に組み合わせることとしている。

③アウター(Outer-City)

外環状線（一般国道7号青森環状道路）から外側のエリアで、都市化を抑制し、自然環境、営農環境の保全に努め、開発は原則として認めないエリア。



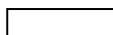
このように「無秩序な市街地の拡大抑制」と「街なかの再生（中心市街地の活性化）」という2つの視点に立ち、これまで外側に向けて注いできた開発エネルギーを内側に向けることによって、中心市街地の活性化と郊外開発の抑制を推進してきたところである。

図 1-6 インナー、ミッド、アウターの区分



都市づくり理念

- 「コンパクト・シティ」を具体化
- 都市づくりの方向を市街地の内側に向ける、機能的で効率的な都市構造
- 都市を3つに区分し、地区の特性に応じた都市整備推進

	インナー(Inner-City)
	ミッド(Mid-City)
	アウター(Outer-City)

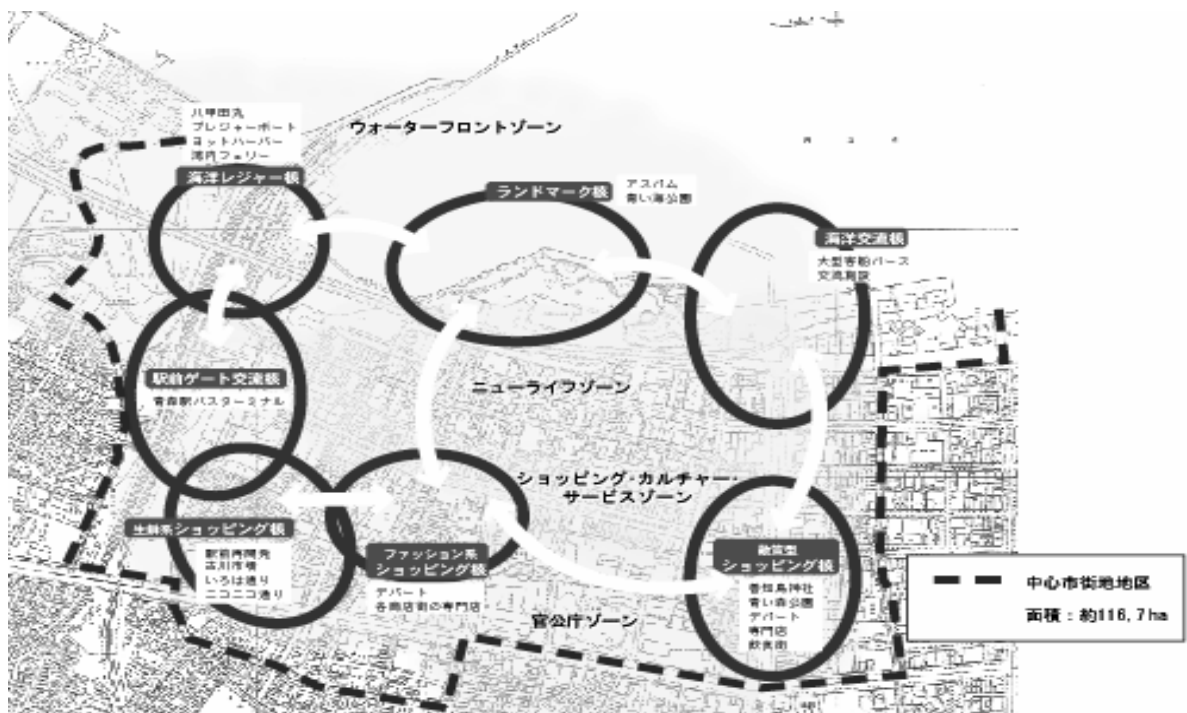
Ⅱ. これまでの中心市街地活性化の取組み

(1) 旧法に基づく青森市中心市街地再活性化基本計画（旧基本計画平成10年11月策定）

① 中心市街地の位置及び区域の設定

本市の中心市街地地区は、市発展の成り立ち、経緯に鑑み、商業・業務・都心居住・交流といった都市機能の集積（「ウォーターフロントゾーン」「ショッピング・カルチャー・サービスゾーン」「官公庁ゾーン」「ニューライフゾーン」）状況等から図1-7（面積116.7ha）の区域とした。

図1-7 青森市中心市街地の区域



② 中心市街地活性化の必要性

中心市街地活性化の必要性を、少子化、高齢化、経済のグローバル化に対応できる都市のあり方である「コンパクトなまちづくりの必要性」によって説明、明確化した。

③ 中心市街地活性化の方針と目標の設定

本市中心市街地の現状を、

- 1) 夜間人口の推移
- 2) 小売業の販売額シェアの推移
- 3) 空き店舗の状況

の3つの指標により把握、整理した。それによると、夜間人口は平成7年に2,717人と昭和50年との比較で半減、小売業の販売額シェアは平成7年23.2%で昭和57年との比較で約6ポイントの減、空き店舗率は平成7年5.7パーセントで県内3市（青森市・八戸市・弘前市）中最低であった。

このことから課題を「住む人を増やすこと」「起業環境を整備すること」「訪れる人を増やすこと」と整理し、「街ぐらし」「街の楽しみづくり」「交流街づくり」を活性化の方針とし、「ウォーカブルタウン（遊歩街）の創造」を目標として設定した。

④ 中心市街地の整備改善に関する事業及び構想

中心市街地を特徴付ける四つのゾーンには、その機能を牽引する核が7つ存在する。それぞれ「駅前ゲート交流核」「生鮮系ショッピング核」「ファッション系ショッピング核」「散策型ショッピング核」「海洋交流核」「ランドマーク核」「海洋レジャー核」であり、核の機能強化に資する市街地整備事業を15事業位置づけるとともに、熟度の高まり等を見据えそれぞれの核に「今後の構想」を位置づけた。

⑤ 商業等の活性化に関する事業及び構想

すべての人にやさしい商店街づくりを目指し、新しい商圏を形成するため

- 1) 商店街整備支援の強化
- 2) 高齢者等が長時間買い物しやすい環境整備
- 3) 空き店舗を活用した商業拠点整備
- 4) 商業者の意識高揚を図るための研修事業の推進
- 5) 巡回バスシステム
- 6) シャトルバスシステム
- 7) テナントミックス事業
- 8) 安らぎ空間の形成を図る中心市街地に特化した商業振興施策

を位置づけた。

⑥ 推進体制及び推進方法

推進組織としてTMOを位置づけ、プロジェクトの立案、管理を担うプロデュース部門と、各プロジェクトごとに調整、進捗を図るディレクション部門を擁し、自立的に活性化を推進する組織として機能することを意図した。

推進方法（推進戦略）としては、「リーディングプロジェクトと熟度の高いプロジェクトを先行させること」とし、まず実績を積み重ねることを重視した。

(2) 旧基本計画に基づく中心市街地活性化の取り組みの評価

①主な市街地整備に関する事業

場所	施設名称等	効果	概要
駅前	ミッドライフタワー	街なか居住 * ⁴ に貢献 新しい都心居住の提案	高齢者向けのマンションであり、駅前という立地が好条件である。
駅前	アウガ * ¹	交流、賑わいの拠点として貢献	世代を問わない公益施設が一体となった複合商業ビルであり、また商業施設も中高生を中心とする若者を対象とした店舗が多いため車のない学生にとっては公共交通を利用して来やすい。
新町通り	パサージュ広場 * ²	交流、賑わい、起業家育成に貢献	イベントや実験店舗があることから、やや狭いが屋外の広場として利用価値が高いことと駅前に近い歩行者の目に触れやすい。
新町通りほか	冬期バリアフリー計画 * ³	街なか居住に貢献	無雪空間の提供により冬でも雪に煩わされない生活環境を提供する。
柳町通り	はままち団地	街なか居住に貢献	シルバーハウジングを備えた市営住宅であり、除雪の負担がない等高齢者にとって利点が多い。
柳町通り	新中央埠頭	交流、新たな「まちの名所」	客船専用岸壁の整備により、これまでにない大型船舶が立ち寄れるようになり国内はもとより海外からの観光客が街なかに来る機会が増えた。
駅前	ぱるるプラザ	文化、交流の拠点	施設内の 1,000 人規模の多目的ホールはほかにはないため需要が高く、また併設しているレストランや郵便局も駅前という立地が好条件である。
国道	県庁（官公庁） （北棟、西棟）	官公庁機能の向上による利用者の利便性向上	市役所ほどではないが、誰でも訪れる機会があり、多数の行政職員がこの場所に毎日行き来していることがすでに交流人口増につながる。

*¹アウガ

街なかの魅力づくりを推進するための先導的な取り組みの一つが、駅前再開発事業として平成 13 年 1 月にオープンした「アウガ」である。総事業費は約 185 億円、公益施設と、物販、生鮮市場などの商業施設が入居し、来館者数は年間約 600 万人を数え、中心市街地活性化の大きな拠点施設となっている。

特に 5～8 階に併設している、図書館や男女共同参画プラザなどの公益施設は休日もビル全体に合わせた形で運営し、市場で買い物した後でも読書できるように利便性に配慮し、冷蔵ストッカーも完備している。その結果、図書館の利用者は、中心市街地から約 2km 離れた地区にあった旧図書館に比べると約 4 倍の増加となっている。

また小規模（約 300 席）の AV 多機能ホールも併設しており、年間 200 回を超える利用がある。そのほか平成 17 年度から地元商店街が市から受託運営している、0 歳～3 歳までの子供連れが家族が互いに交流するつどいの広場「さんぽぽ」があり、1 日平均 60 人が利用し好評を得ている。



***²パサージュ広場**

広い通りに面した商店街の裏道を活用し、全く新しい界隈を形成しようとする構想を実現するためのリーディングプロジェクトとして、中心商店街の一角の空きビル用地を市が取得し、賑わいの創出と起業意欲のある人を育成する広場を整備した。広場では裏道（小径）をイメージできる園路とそれに沿って実験店舗を配置し、起業家の育成には地元商業者等が出資し設立した民間会社（有）PMO（Passage Management Office）があたり、平成12年～17年の間で16名が修了し、そのうち7名は当該地区において開業しており、地区の賑わいにも多大な貢献をしている。

***³冬期バリアフリー計画**

本市の最大の特徴である雪に対応し、冬期間における積雪のない安全・快適な歩行者空間を実現するため、中心市街地を重点整備地区として国、県とともに平成13年11月に策定したのが「青森市冬期バリアフリー計画」である。

海水熱源や地熱利用により歩道の融雪施設の整備を進めるとともに、電線類地中化の導入に合わせ、歩行者利用率の高い広幅員の歩道を優先的に整備している。平成17年度までに重点整備地区の短・中期計画路線の整備は完了している。これらの整備とアーケードなどの既存施設とを組み合わせ、中心市街地の無雪空間を広げ、暮らしやすい環境整備を進めることにより、快適な歩行環境を創出している。

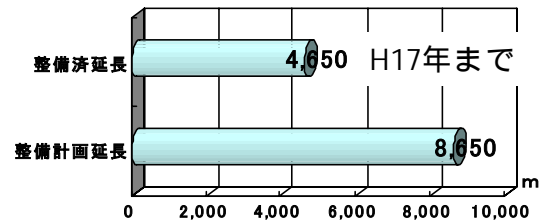
図 1-8 冬期バリアフリー計画路線図



資料：青森市



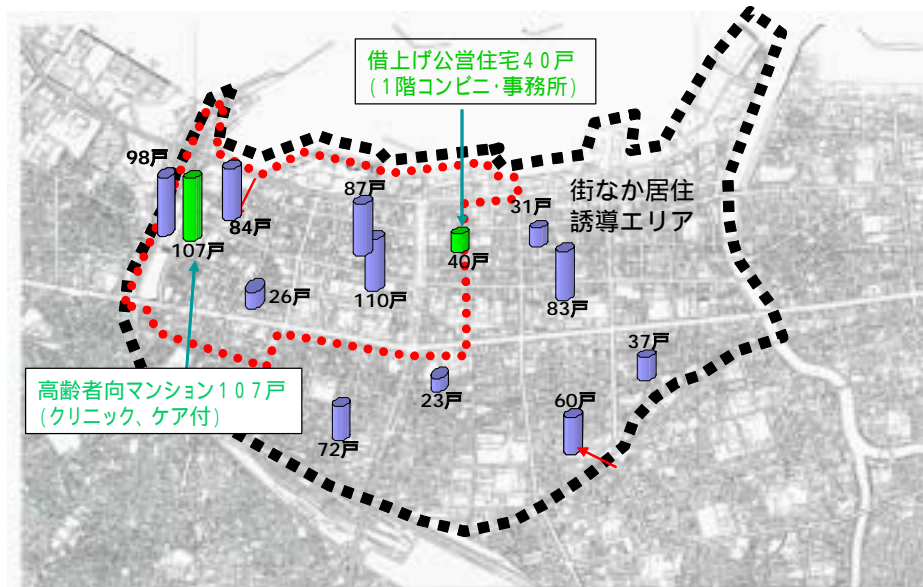
中心市街地における冬期バリアフリー整備状況



*⁴街なか居住の推進

- ・ 平成 14 年から平成 19 年までの集合住宅供給戸数は、858 戸（うち 512 戸が中心市街地）が見込まれ、平成 20 年度も具体のマンション建設計画があること、平成 21 年以降も具体の建設計画とはなっていないが建設意向の引き合いがあり、その状況からみても、今後もマンション立地はある程度予想される。これらは、街なか居住の提案、啓発や住環境整備などの施策が一定程度奏功したものと考えている。
- ・ 駅前再開発地区にもクリニック、ケアハウスを併設したシニア対応型分譲マンション「ミッドライフタワー」が平成 18 年 1 月に完成し、入居者の状況を調査した結果、購入者の平均年齢 63 歳、1 戸あたりの平均世帯人員は 1.4 人、購入動機としては「交通利便」「医療・福祉施設併設による安心」が上位となっており、高齢者への都心居住提案が新たな居住スタイルとして十分成立するものであると言える。

図 1-9 マンション建設動向（平成 14 年～平成 19 年）



資料：青森市

②主な商業活性化に関する事業

事業名	実施主体	効果	事業内容	取組状況
商業ベンチャー支援事業	市	交流、賑わい、起業家育成に貢献	起業意欲のある人に低資金で一定期間商売を実践できる仮設店舗の提供と経営指導等の実施。	H12年より実験事業として実施。運営については、民間会社である(有)PMOに委託。
しんまちふれあい広場事業	新町商店街振興組合	交流、賑わい、他団体連携に貢献	新町商店街の街路整備を契機に、お年寄りや障害を持つ人々をはじめ、多くの市民の方々に来ていただき、様々な体験を通して、社会参加の場を提供し、生活圏の拡大を図る。	H10年より障害者支援のNPO等と連携し、イベントを実施。
タウンモビリティ事業	新町商店街振興組合	来街者の利便性の確保	高齢者や障害者を含めた全ての人にやさしい商店街を目指し、電動スクーターの貸出し事業を実施。	H10年より「まちまちプラザ」に電動スクーター2台及び買い物カートを設置し、無料で貸出している。
一店逸品事業	新町商店街振興組合	商店街の個店の魅力向上	商店街の個店の魅力の発掘・向上。	H15年より、「お店回りツアー」を同時実施し、参加者から逸品に対する意見等を聴取し、個店の魅力向上に反映。
縄文スタンプ事業	中心街区スタンプ事業協同組合	商店街の利便性の向上	中心市街地の加盟店での買い物に対しスタンプを配布し、金券化等を実施。	H8年より実施し毎年イベント等により利用促進を図っている。
共通無料駐車券事業	中心商店街懇話会	商店街の利便性の向上	共通無料駐車券の導入により、中心市街地にある駐車場の利用促進を図った。	H6年より2,000円以上の買い物で無料券(1時間)を配布。
宅配サービス事業	中心商店街懇話会	商店街の利便性の向上	中心商店街内の買い物商品の配送サービス、FAX受注宅配サービス。	H10年より加盟店において、1個300円で市内当日配達を実施。(受付16時まで、配達16時~19時)
パラソルショップ事業	柳町商店街ほか	交流、賑わいの向上に貢献	街路整備により生み出される柳町通り遊歩道を活用し、独自性のあるエリアイメージの形成のため、イベント等を実施。	H13年より街路遊歩道を活用したイベント(パラソルショップ等)を実施している。
中心市街地活動拠点施設設置事業	市・中心商店街懇話会	商店街の利便性の向上	市が中心商店街の空き店舗を借上げ、中心商店街が共同で実施する事業や情報提供を行う拠点施設として活用。	H11年より「まちまちプラザ」オープン。
まちなかレンタサイクルシステム事業	TMO	中心市街地の利便性・回遊性の向上に貢献	自転車を低料金で貸し出し、中心市街地を回遊する手段を提供する。	来街者の回遊性を向上させるシステムとして、H14~16年で実験実施 H17年よりTMO自主事業として実施。
光のプロムナード事業	市・新町商店街ほか	商店街のイメージアップ、魅力向上に貢献	中心商店街及びパサージュ広場のイルミネーション・イベントの実施。	H8年より毎年、11月~2月までの期間、中心商店街及びパサージュ広場でイルミネーションを設置し、イベント等を開催している。
つどいの広場事業	市・新町商店街	交流促進、新たな来街者層の確保に貢献	小さな子供を持つ両親が「まちなか」において子連れで過ごせる空間を運営。	H17年より、駅前再開発ビル「アウガ」内で、つどいの広場「さんぽぽ」を運営。
まちなかサポーターズ事業	中心商店街懇話会	商店街の利便性の向上とイメージアップ	学生による高齢者・障害者等への買い物サポート、街区清掃、挨拶、HP等を活用した地域情報発信、観光案内等のサービス提供。	[しかへらあ~ず] H17年より地元大学生により、毎週日曜及びイベント実施日等に活動。
AOMORI春フェスティバル事業	AOMORI春フェスティバル実行委員会	交流・賑わいの向上に貢献	「ねぶた」と「よさこい」がコラボレートした集客イベント。	H18年5月4~5日に開催し、入込み客は約8万人。

Ⅲ. 中心市街地の現状と活性化に向けた課題

(1) 中心市街地の現状分析

①歩行者通行量の推移

平成10年と平成17年で比較した平日の14地点で測定した歩行者通行量（27ページ表2-6）は、対平成10年比約25%減少となっているが、測定ポイントによっては50%以上減少したり、逆に増加しているところがある。その要因として、アウガ、パサーージュなど活性化の取り組みを実施したエリアでは、通行量を押し上げる効果が見られたが、地区全体に波及する効果が十分ではなかったこと、更には、松木屋の閉店など、集客の拠点の喪失などが挙げられる。

⇒ 課題として、活性化効果を中心市街地全体に波及させる仕組みや取組み、集客拠点の整備などが求められる。

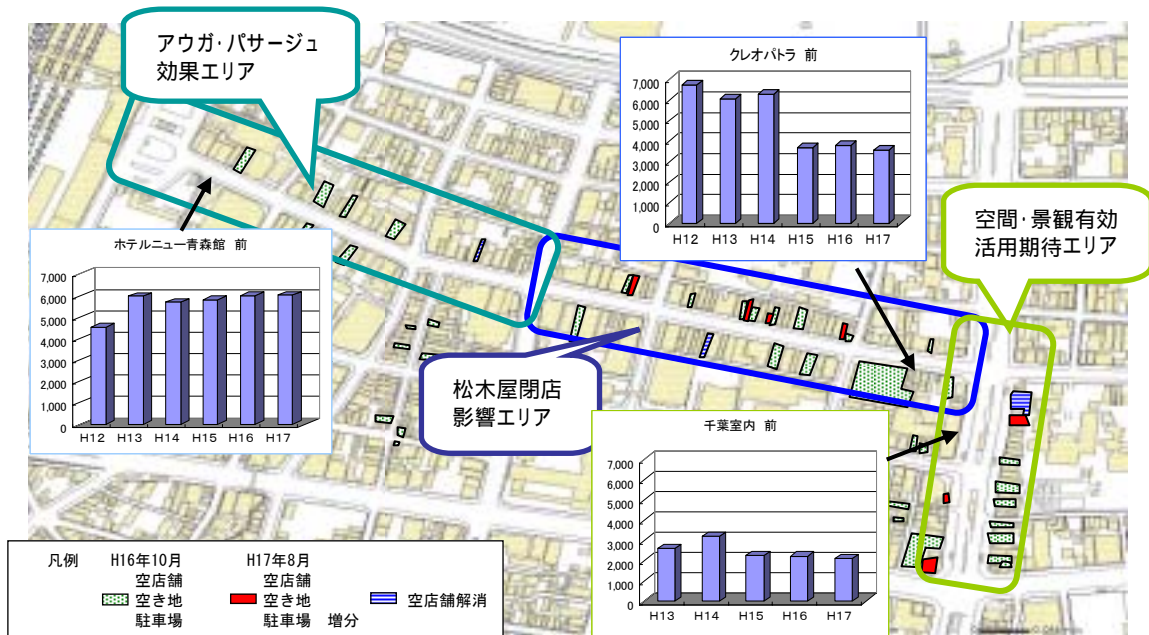
②空き地・空き店舗の推移

中心商店街の空き地・空き店舗は、平成13年と平成17年を比較（44ページ表3-9）すると実数で10、率で2.0%増加しており、中心市街地全体としては、増加傾向にある。

これをエリア別に見てみると、図1-10のとおり地区による差が見られ、周辺の歩行者通行量の増減との相関性がみられる。活性化の取組みを実施したエリアでは空き地・空き店舗の新たな発生は見られず、逆に松木屋が閉店したエリアでは空き地・空き店舗が増加していることから、集客拠点等の有無が周辺の空き地・空き店舗に影響を与えているものと考えられる。

⇒ 課題として、活性化効果を全体へ波及させるため、空き店舗が増加したエリアでの集客拠点の整備やソフト施策等の実施が求められる。

図1-10 エリア別 歩行者通行量と空き店舗等の推移



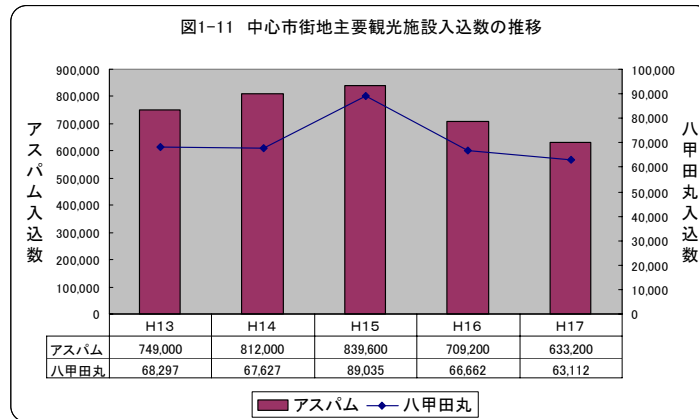
資料：青森市 青森商工会議所歩行者通行量調査

※ 図 1-10 は平成 16 年 10 月に青森市が調査した時点で空き店舗・空き地・駐車場だった建物・土地を [格子] で表示し、平成 17 年 8 月に再度調査した結果、新たに空き店舗、空き地となっていた建物・土地を [赤]、空き店舗が解消された建物を [青] で表示した。また歩行者通行量は各年青森商工会議所の調査（平日）である。

③観光施設入込数の推移

中心市街地の主要な観光施設の入込数は、平成 15 年をピークにして減少傾向にあり、平成 15 年を基準とすると、平成 17 年では、アスパムで 75.4%、八甲田丸で 70.9%となっている。この要因は、地域の資源である「港」や「歴史」などが活用された通年型の都市観光の形態が確立していないことや、「ねぶた祭」への依存度が高い観光形態となっているため、「ねぶた祭」の入込数の減少が、周辺施設であるアスパム・八甲田丸へ多大な影響を与えていることが挙げられる。

⇒ 課題として、多様な地域資源・観光資源を活用した通年型観光への転換と「ねぶた祭」以外の魅力ある観光資源（施設の整備等）の発掘・整備が求められる。

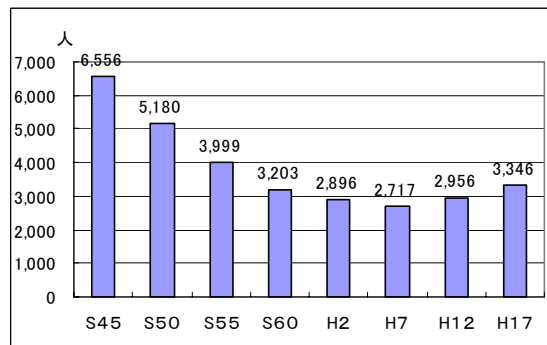


④夜間人口の推移

中心市街地の夜間人口は、平成 7 年の 2,717 人を底値として、平成 17 年には 3,346 人となっており、全体としては増加傾向にある。（図 1-12 参照）この要因は、豪雪地帯であるが故の冬季の雪処理への利便性を求めたマンション需要や、中心市街地が車に依存せず生活できる居住空間であることへの再認識などによるものである。

⇒ 課題として、居住人口の増加を推進するための環境づくりのほか、夜間人口の数的増加のみならず、居住空間としての質を高める取組みが必要である。

図 1-12 中心市街地地区の人口推移

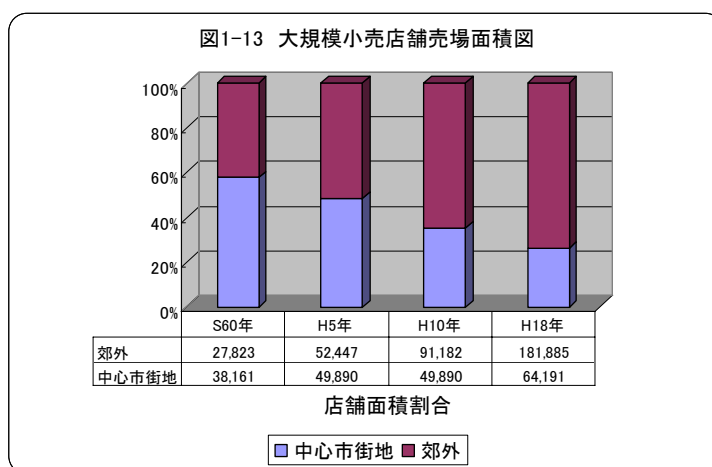


資料：青森市住民基本台帳、国勢調査

⑤ 中心市街地小売商品販売額及びシェアの推移

昭和 60 年から平成 14 年までの中心市街地小売業年間商品販売額は、昭和 60 年を基準としたとき平成 14 年は 62.87%、シェアは同じく 53.24%と減少している。(26 ページ 図 2-6、2-7 参照) その要因として、郊外型大型店の相次ぐ開店(昭和 60 年以降立地した 1,000 m²を超える大規模小売店舗の売場面積でみた郊外と中心市街地の割合が 74 : 26)、量販店による価格破壊、人口減少社会到来による消費人口の減少、インターネット販売・通信販売等消費動向の変化等があげられる。

⇒ 課題として、郊外型大型店との差別化を図るため、小売業の各個店における商業的な魅力の向上のほか、まち全体の魅力の向上、更には、消費人口の減少を踏まえ、域内人口の涵養や、観光客等の域外客(新たな顧客)をターゲットとした業種構成も視野にいれることが求められる。



(2) 第三者による評価

本市の中心市街地活性化の取り組みを客観的に診断するため、「TMO実効性サポート事業(平成 16 年/経済産業省)」を活用し、地域の自己評価、専門家によるインタビュー及び実効性の診断、診断結果の地域へのフィードバックというプロセスにより、評価を受けた。

その結果を次に、本市の長所(強み ○)と短所(弱み ■)として整理した。

① 旧基本計画に関する事項

○都市計画マスタープランなどの都市計画関連との整合性が図られ、「コンパクトシティの形成」を基本とした、「市街地の整備改善」と「商業の活性化」施策が一体的に行われている。

○旧基本計画策定の段階から、まちづくりに携わる関係者を巻き込み、地域としての「コンセンサス」を形成している。

■基本指標及び目標値の設定がなく、事業に対する効果を検証し、改善する仕組みを内包していなかった。

■検証の体制が不足していたため、環境の変化に対応した事業のスクラップアンドビルドが行われず、計画の変更などの機動的な対応がとられなかった。

② 推進体制に関する事項

○「アウガ」「パサージュ広場」といった取り組みを着実に拡大することにより、「ひとつの成功」を周辺への波及へ結び付けている。

○事業の実施にあたり、商店街などの関係者以外に、NPOや市民団体など多様な関係者を巻き込み「動機付け」を行い、協力体制を拡大させている。

■専門人材の育成・確保不足により、「事業の検証⇒ノウハウの蓄積⇒今後の改善」の体制が不十分だった。

■対象地域全体の環境変化を把握する調査、個別事業の迅速な実行、及び全体の必要な調整を一元的に行う統括機能が未整備だった。

特に、推進体制あつては、TMOを担う青森商工会議所が積極的に活動を行い、商業の活性化の枠を超え取り組んできた。しかし、松木屋跡地に集合住宅が建設されることとなったとき、事業者に低層階への商業機能の導入を積極的に働きかけたにも関わらず、結果として実現に至らなかった。

(3) 市民の受けとめ方

本市の中心市街地活性化への取組みが市民にどのように評価されているかを検証するため、以下の2つの調査で行われたアンケート結果を見てみると、

①「ウォークブルタウンの創造に向けた中心市街地整備方針調査」によるアンケート調査（平成16年度／早稲田大学理工学部調査）では、「中心市街地の活性化について全体的に満足していますか。」という設問に対し、中心市街地に満足しているという回答が23%という厳しい評価がされ、活性化に関して重視する事は何かとの設問では、中心市街地の活性化について以下の順に重要視されていることがわかった。

- 1) アーケードや融雪歩道を増やし、冬でも快適にする (90.4%)
- 2) 青森駅周辺を整備し、誇りや愛着のもてる街にする (84.5%)
- 3) おしゃれな店舗やストリートをつくり明るくきれいな街にする (82.7%)
- 4) 街なか循環バスなどを充実し公共交通の便をよくする (74.2%)

このことから、市民のニーズは次のように集約される。

- 1) アーケードや融雪装置による冬期間の快適な歩行者空間が求められている。
- 2) 誇りや愛着のもてる街、つまり現在の中心市街地が本市の「顔」であることが求められている。
- 3) おしゃれな店舗やストリートによる「非日常的」で「来街動機」を喚起する機能が求められている。
- 4) 公共交通の充実によるアクセシビリティ（来街環境）の向上が求められている。

②「郊外住宅地からの円滑な住み替えによる街なか居住と中心市街地活性化の推進に関する調査報告書（平成17年度／全国都市再生モデル調査『弘前大学地域共同研究センター』）」による「街なかのマンション居住者への満足度アンケート」調査では、「街なかへ転居する際に重視した項目」についての設問では、多い順に

- 1) 雪に関する心配がない
- 2) 住居の充実
- 3) バスや電車の利用のしやすさ
- 4) 買い物などの利便性
- 5) 楽しく歩ける中心市街地

となっており、次に、

「街なか居住で満足している項目」についての設問に対しては、

- | | |
|---------------|-------|
| 1) 雪処理の容易さ | 約 85% |
| 2) 住宅の機能・設備 | 約 80% |
| 3) 買い物などへの利便性 | 約 55% |
| 4) バスや電車などの利用 | 約 65% |
| 5) 中心商店街の魅力 | 約 30% |

となっている。街なか居住で重視した項目として選択された事項が、概ね、街なか居住で満足している項目と一致していることが分かるが、ここで特筆すべきは、中心商店街（中心市街地）の魅力に対する満足度が 30%程度と低いことである。

IV. 中心市街地活性化の方針等の設定

中心市街地の現状分析から導かれた課題及び市民ニーズの分析から、活性化に必要なものは、まちの魅力向上や、公共交通の充実などによる来街容易性・交流の促進、そして街に住む人の涵養であると言える。これらは、旧計画に位置付けられた活性化の方針と一致するものであることから、中心市街地の活性化の基本的な方針等は、旧基本計画を踏襲するものとし、次のとおり設定する。

なお、第三者による評価において、短所として指摘された体制・検証の仕組み等は、本計画で新たに位置づけるものである。

(1) 活性化により目指す中心市街地の姿

中心市街地地区は、6 ページの図 1-7 で示したように四つのゾーン（ウォーターフロントゾーン、ショッピング・カルチャー・サービスゾーン、官公庁ゾーン、ニューライフゾーン）に区分され、その中には七つの核が存在する。

この地区の活性化を図るため、これらが担っている機能を充実させ、快適な街歩きを楽しむことのできる新しい歩行者空間や回遊動線の整備、交流機能の強化、そして公共交通の利便性の向上や定住人口の増加を図ることにより、「歩いて暮らすことのできる質の高い生活空間」として中心市街地の再構築（＝「ウォーカブルタウン（遊歩街）の創造」）を目指すものである。

(2) 活性化の方針

目指すべき中心市街地の姿である「ウォーカブルタウン（遊歩街）」を創造するため、活性化の方針を次のように設定する。

①街の楽しみづくり

平成 12 年 2 月から 4 月まで、延べ 30 回以上にわたって開催された中心商店街ワークショップから、商業者ニーズを抽出整理すると「文化交流機能強化による都心的魅力付け」「多様な年齢層を迎えるホスピタリティ施設」「イベント、お祭りによる盛り上げ」「街の美化、イメージアップ」「ギャラリー、憩いの場」などが多く求められた。

特に東西に細長い幹線沿い商店街と、その周辺商店街で構成された本市のような中心商店街の街構造は、街の魅力・楽しさという点で課題があり回遊動線、選択動線の形成や街の魅力向上、景観デザイン充実などを旨とするともに、起業環境整備や商業ベンチャー支援、イベントなどを実施し、多くの人々が訪れたいくなる、そして街歩きをする人が多くなる賑わいや利便性が高く魅力ある街を創る。

②交流街づくり

前述の平成 12 年の中心商店街ワークショップでは、高齢者・障害者が訪れやすい街づくりの必要性も多くあげられ、中心市街地の商店街の取り組みとしては、福祉対応型商店街形成を掲げて電動スクーターや宅配サービス、まちなかサポーター事業などソフト事業や、歩道と店舗で入り口の段差解消などのハードの取組みが様々進められている。

バスや鉄路でのアクセス性の容易さや、都市機能の高度な集積により、老若男女問わない多様な市民の来訪はもちろんのこと、ビジネス・観光など市外からの来訪者との交流の場としての中心市街地形成を図るとともに、来訪・回遊を直接促す当該地区での文化・観光施設の充実を図る。また、バス交通、鉄道交通の利便性向上や、東北新幹線新青森駅との連携強化といった交通結節点機能の強化を図る。

③街ぐらし

中心市街地の人口減少は、商業などの停滞や良好なコミュニティの維持・形成に大きな影響を与える。定住（夜間）人口が増加することは、中心市街地での回遊者の増加、購買者の増加となり活性化に直接寄与する。特に、本市の重要な環境負荷である雪への対応の心配がなく、商業、文化、福祉、交通等の都市機能の利便を享受できる街なか居住の需要は高く、街なか居住を進めることで多様な人々を迎え入れ新たな交流、コミュニティを育む。

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

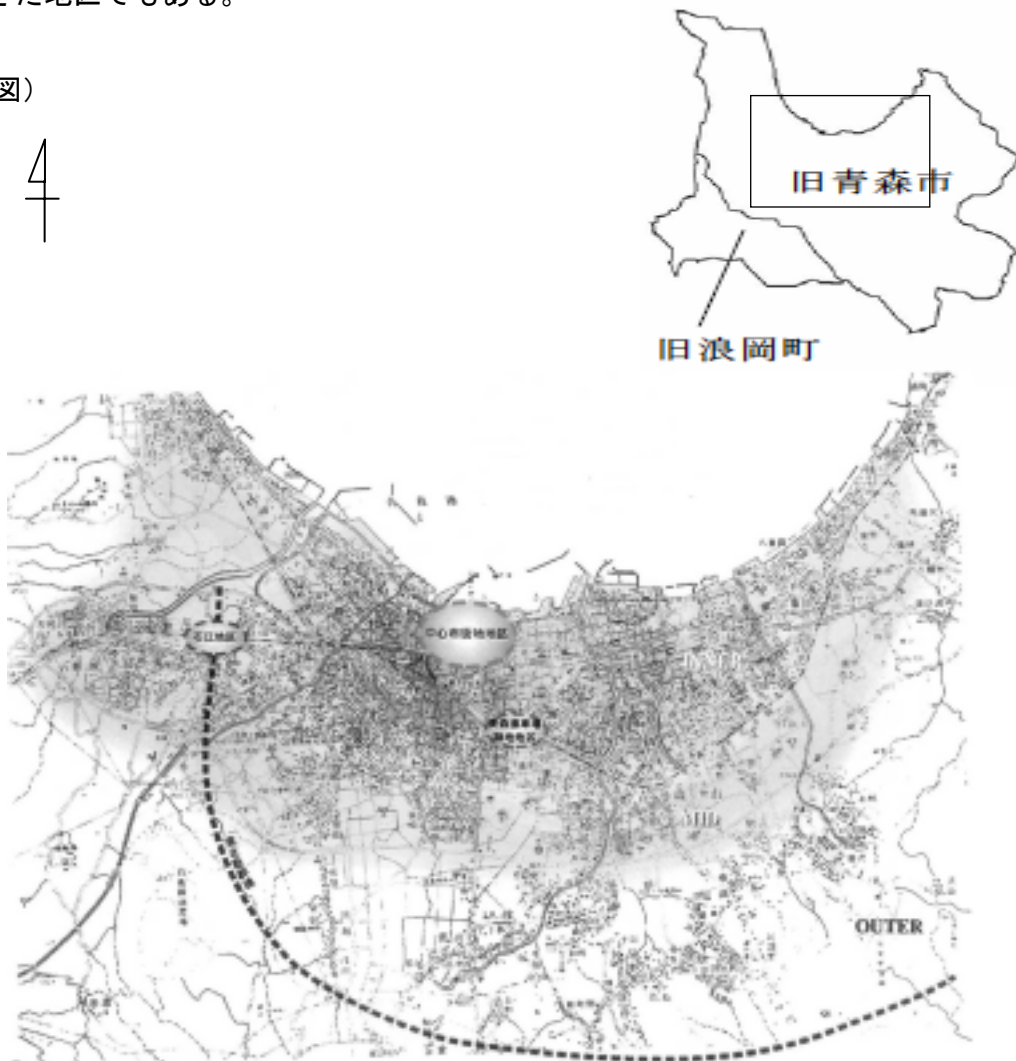
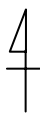
位置設定の考え方

本市は、明治時代に東日本における2つの基幹鉄道（東北本線・奥羽本線）や北海道との定期航路が開設され、以来、本州と北海道を結ぶ交通の要衝地として発展してきており、中でもこうした交通機能が集約された青森駅は、これら交通機関を利用する多くの旅客で賑わい、周辺地区には旅行客に対する商業やサービスを生業とする商店で栄え、青森の顔としての中心市街地を形成してきた。

中心市街地地区の位置としては、昭和20年の戦災後、いち早く土地区画整理事業で復興された新町・安方～長島・橋本地区のおよそ280haのうち明治時代から青函連絡船により北海道と本州とを結ぶ要衝であった安方地区と青森駅のある新町地区がふさわしく、この地区を中心に本市の商業・都市機能の中枢が集積している。

また、この地区では青森を代表するねぶた祭が行われるなど、古くから本市の文化、伝統を伝承してきた地区でもある。

(位置図)



[2] 区域

区域設定の考え方

・ 区域の面積 116.7ha

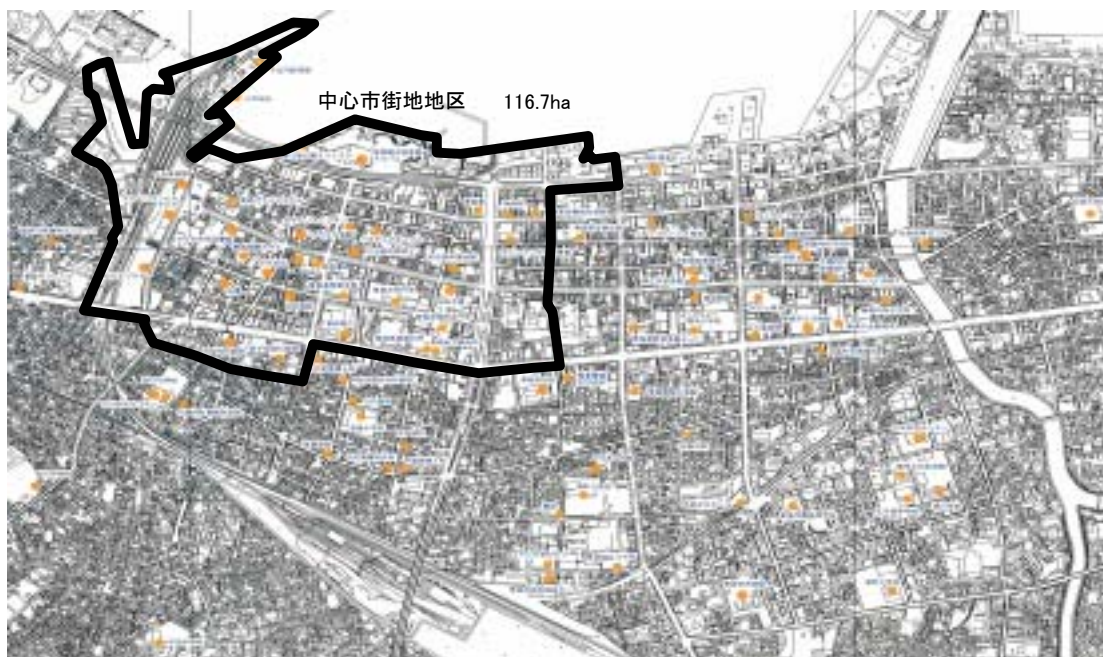
・ 区域の広さ

商業施設や業務、公益施設が集積している地区を中心に、交通結節点機能を担う青森駅、国道、国内外からの海の玄関口となる大型旅客船バースで囲む区域とした。

・ 中心市街地の境界

西側は住宅地とマリーナ・鉄道施設用地とを分ける市道、南側は国道7・4号線（国道の一部南側で沿線に商店街が形成されている地区は商店街と住宅地とを分ける市道）東側は商店街と飲食店街とを分ける市道により囲まれる区域とする。

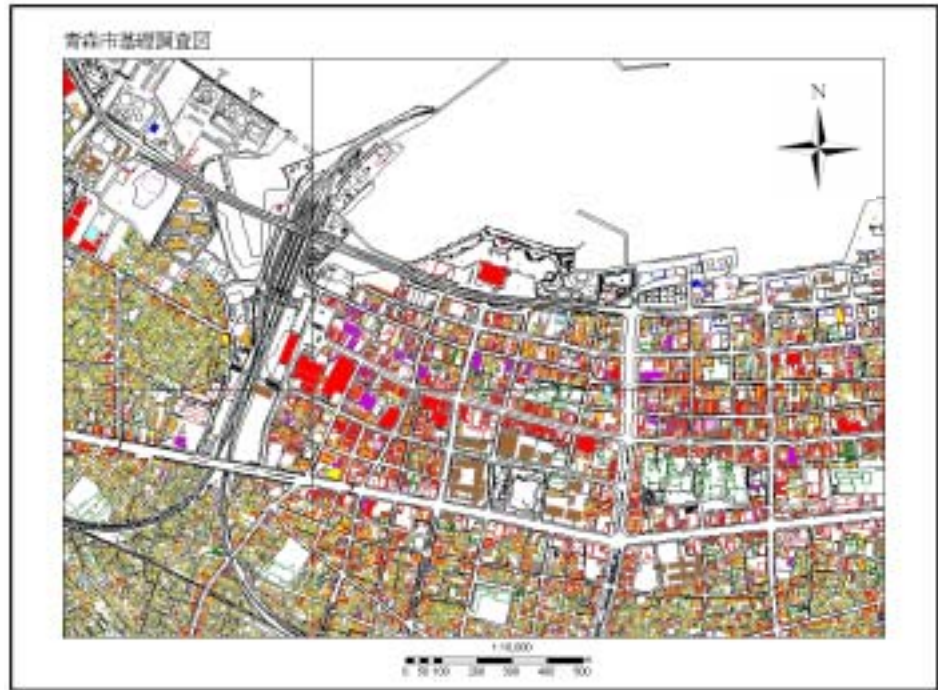
(区域図)



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要件	説明
<p>第1号要件</p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>当該地区は都市計画用途地域上では商業地域及び近隣商業地域の商業系用途地域に116.7haのうちの約81ha(約70%)が指定され、現況土地利用(H13:都市計画基礎調査)では地区内の可住地約64haのうち、商業系土地利用が約32ha(約50%)、公益施設等土地利用が約10ha(約15%)と、他の区域と比較して商業・都市機能の集積が進んでいる。</p> <p>本市の第一次商圈人口(本市の人口及び本市の買い物吸収率が50%を超える周辺町村の人口)は、平成15年の青森県商圈調査報告書によると県内商圈人口の25%を占めている。地区内での商業施設の集積状況は平成13年に実施した都市計画基礎調査建物用途別現況図(図2-1)のとおり、青森駅前から伸びる新町商店街など、古くから市民に親しまれている7商店街がある。また、公益施設は青森県庁、青森市民図書館など9施設(主要公益施設表2-2)が整備されており、福祉施設については青森市中央地域包括支援センターなどあわせて6施設が整備されている。医療施設は、新町病院など比較的大きな医院が2施設、個人医院とあわせて25施設が整備されている。また通勤圏については、表2-3「居住地・従業地による従業者数」から市内就業者の7%程度が市外からの就業者となっている。また、市内での通勤目的移動は、平成3年に実施した青森都市圏パーソントリップ調査の「通勤目的のトリップ数」によると、01ゾーンに向かうトリップが多い(図2-2)ことがわかる。</p> <p>(注:01ゾーンは新町、古川、長島、中央、橋本など概ね中心市街地及びその周辺となっている。)</p> <p>これらのことから、この地区は商業、業務等の都市機能が集積していることが分かり、「本市の顔」すなわち本市の中心としての役割を果たしている地域である。</p>

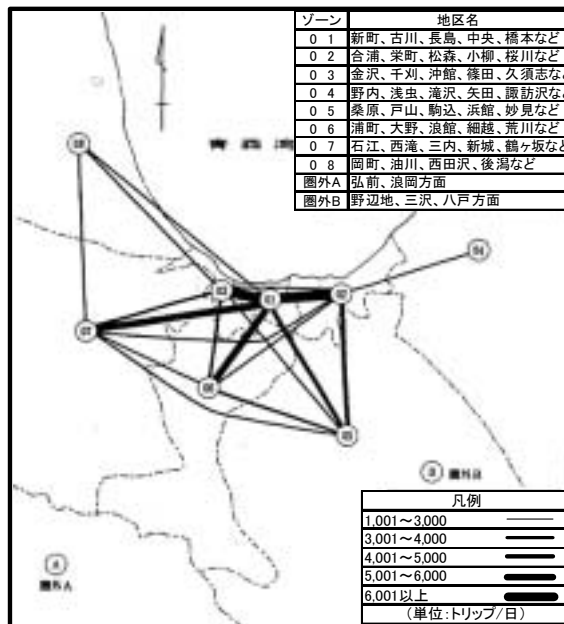
図 2-1 都市計画基礎調査建物用途別現況図



凡 例			
業務施設	住宅	官公庁施設	軽工業施設
商業施設	共同住宅	文教厚生施設(A)	サービス工業施設
宿泊施設	店舗併用住宅	文教厚生施設(B)	家内工業
娯楽施設	店舗併用共同住宅	運輸倉庫施設	危険物貯蔵・処理施設
商業系複合用途	作業所併用(共同)住宅	重工業施設	農林漁業用施設
			その他

資料：H13 青森市都市計画基礎調査

図 2-2 目的種類別地域間交通量（通勤目的）



資料：H3 青森都市圏パーソントリップ調査

○当該地区の面積が 116.7ha で、市街化区域約 5,000ha に占める割合は約 2% 程度にもかかわらず、事業所数及び従業者数は市全域の約 10%程度を占める。

表 2-1 事業所数と従業者数の割合

	市全体	当該地区	割合
事業所数	15,765	1,737	11.02%
従業者数	148,833	15,434	10.37%

資料：H13 事業所統計

○この地区に立地している主な公益施設は以下の 9 施設である。

表 2-2 主要公益施設

	区分	開設年	仕様
青森市民図書館	図書館	平成 13 年	蔵書数 646,667 冊 延床面積 27,665 m ² (支援施設含む)
青森県庁	県庁	昭和 35 年	敷地面積 21,399 m ²
〃(北棟)	〃	平成 12 年	延床面積 26,481 m ² 地上 8 階地下 2 階
青森警察署	警察署	平成 3 年	敷地面積 2,678 m ²
青森法務総合庁舎	国の庁舎	平成 11 年	延床面積 8,995 m ² 地上 8 階
青森第二地方合同庁舎	国の合同庁舎	平成 11 年	延床面積 10,316 m ² 地上 8 階地下 1 階
青森市民美術展示館	美術館	昭和 54 年	敷地面積 462 m ²
観光物産館アスパム	物産館	昭和 61 年	敷地面積 14,996 m ² 地上 15 階
ぱるるプラザ青森	郵便局ほか	平成 13 年	延床面積 11,675 m ² 地上 5 階地下 1 階
八甲田丸	博物館	平成 2 年	全長 132m 5,382t

資料：青森市

○青森市の第一次商圈人口は平成 15 年では 329,777 人。県内商圈人口の 25% を占める。この商圈の中核地区が本地区である。

図 2-3 県内第一次商圈図



資料：H15 青森県商圈調査報告書

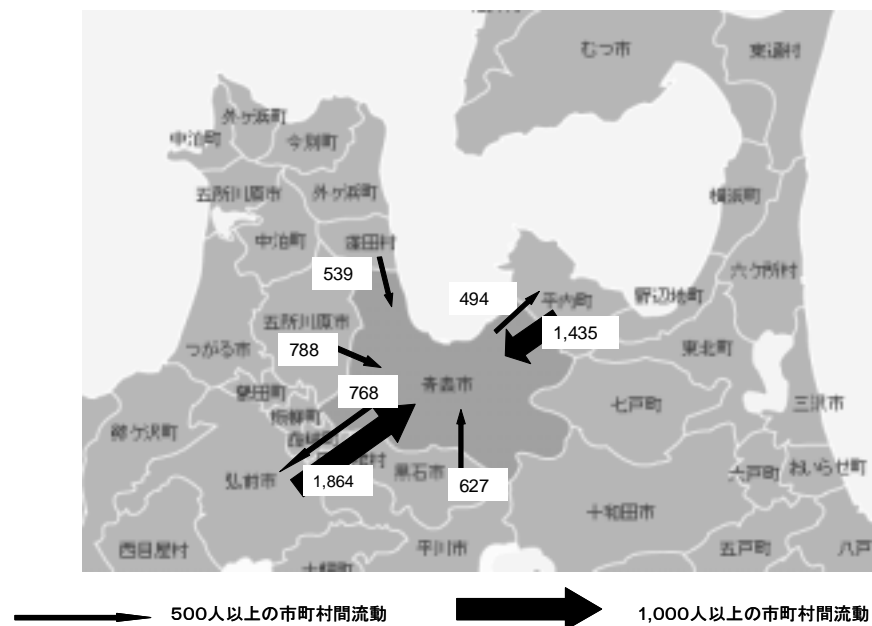
○通勤圏については、市内就業者の7%程度が市外からの通勤であり、周辺市町村からの就業者を受け入れている。

表 2-3 居住地・従業地による従業者数

■居住地が青森市■		人数	■従業地が青森市■		人数
青森市に常住する従業者		141,934	青森市で従業する就業者		148,416
	青森市で従業	137,741	青森市に常住		137,741
	他市区町村で従業	4,193	他市区町村に常住		10,675
	県内	3,635	県内		10,053
	弘前市	768	弘前市		1,864
	黒石市	146	黒石市		627
	平内町	494	平内町		1,435
	蓬田村	139	蓬田村		539
	県外	558	県外		622

資料：H12 国勢調査

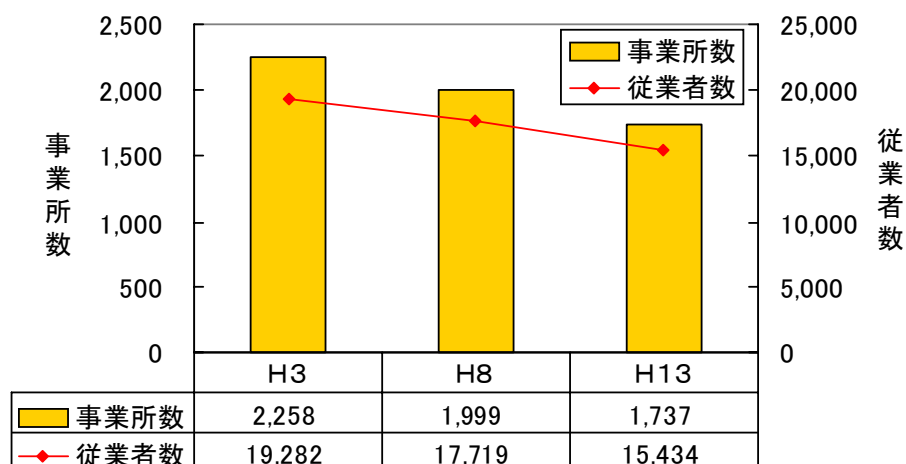
図 2-4 通勤圏



要件	説明																																							
<p>第2号要件</p> <p>当該市街地の土地利用及び商業活動の状況からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずる恐れがあると認められる市街地であること</p>	<p>当該地区は昭和20年の戦災により市街地の大半が焦土と化したものの戦災復興土地区画整理事業によって現在の基盤が形づくられた地域であり、昭和45年以前の建物がいまだに地区内に多く存在しており、特に老朽化した低層の店舗付住宅やビルが多い。</p> <p>中心商店街の空き店舗状況調査では、空き地・空き店舗の割合は平成12年には7.9%（31箇所）程度であったが、平成13年の再開発事業による「アウガ」の開業効果などにより6.8%まで大きく改善された。しかし、平成15年に松木屋が閉店したことによる影響が大きく、周辺地区（中・下新町）を中心に空き地・空き店舗が増加しはじめ、平成17年には10.7%（55箇所）まで増加している。また事業所統計や商業統計によると中心市街地地区での事業所・従業者数は減少傾向が続き、さらに店舗数、販売額も年々減少しており、市全域に占める当該地区のシェアの減少も著しい。</p> <p>また、歩行者通行量及び観光施設利用客数においても一部を除いて減少傾向にある。</p> <p>一方、芸術・文化活動施設である「ぱるるプラザ青森」や「アウガAV多機能ホール」は、表2-5のとおり利用者数が年々増加傾向にあり、また、つどいの広場「さんぽぽ」においても1日平均60人が施設を利用するなど、賑わいを見せている。このような中、平成18年10月末の「ぱるるプラザ青森」の閉館はこの傾向に大きなマイナスの影響を与える。</p> <p>これらのことから、当該地区は衰退の恐れがあるため、早期に歯止め策を講ずることが重要である。</p> <p style="text-align: center;">表2-4 中心商店街の空き店舗の状況（単位：箇所）</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>平成12年</th> <th>平成17年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>店舗数</td> <td>390</td> <td>514</td> </tr> <tr> <td>空き店舗・空き地数合計</td> <td>31</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>内</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> 空地数</td> <td>24</td> <td>47</td> </tr> <tr> <td> 空き店舗数</td> <td>7</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>空き地・空き店舗率</td> <td>7.9%</td> <td>10.7%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">資料：青森市</p> <p style="text-align: center;">表2-5 ホール使用回数</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>H13</th> <th>H14</th> <th>H15</th> <th>H16</th> <th>H17</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ぱるるプラザ青森</td> <td>71</td> <td>159</td> <td>190</td> <td>189</td> <td>213</td> </tr> <tr> <td>アウガAV多機能ホール</td> <td>238</td> <td>218</td> <td>228</td> <td>226</td> <td>234</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">資料：ぱるるプラザ青森、青森市</p> <p style="text-align: center;">※ぱるるプラザ青森は平成18年10月31日に閉館・廃止した</p>	年度	平成12年	平成17年	店舗数	390	514	空き店舗・空き地数合計	31	55	内			空地数	24	47	空き店舗数	7	8	空き地・空き店舗率	7.9%	10.7%	年度	H13	H14	H15	H16	H17	ぱるるプラザ青森	71	159	190	189	213	アウガAV多機能ホール	238	218	228	226	234
年度	平成12年	平成17年																																						
店舗数	390	514																																						
空き店舗・空き地数合計	31	55																																						
内																																								
空地数	24	47																																						
空き店舗数	7	8																																						
空き地・空き店舗率	7.9%	10.7%																																						
年度	H13	H14	H15	H16	H17																																			
ぱるるプラザ青森	71	159	190	189	213																																			
アウガAV多機能ホール	238	218	228	226	234																																			

○この地区における事業所・従業者数も減少傾向が続いている。

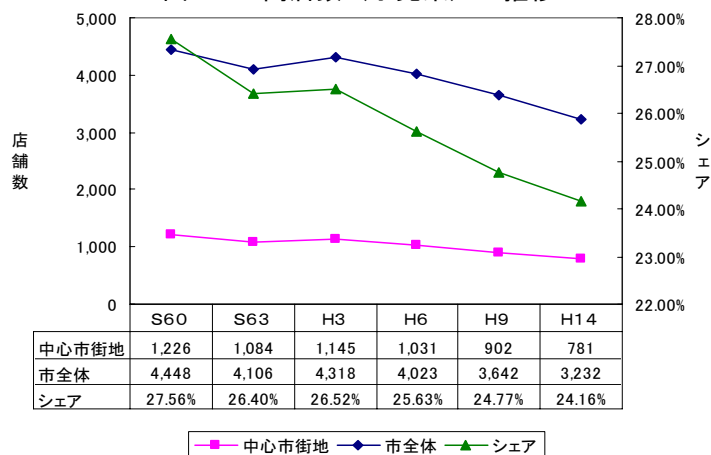
図 2-5 事業所・従業者数推移



資料：各年事業所統計

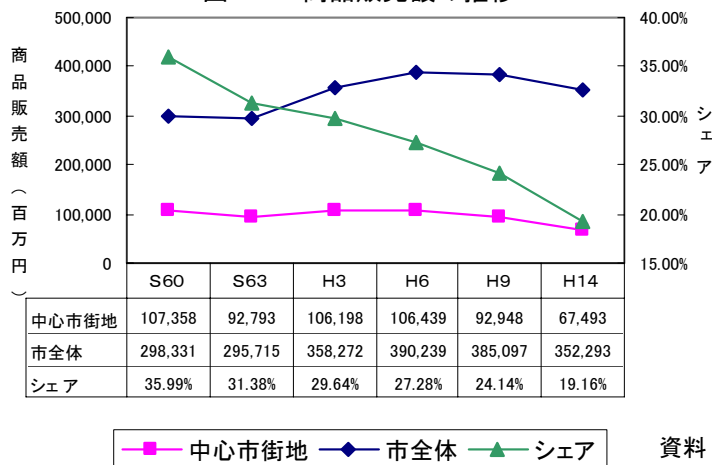
○商店数（小売業）、販売額も年々減少し、市全域に占める当該地区のシェアの減少も著しい。

図 2-6 商店数（小売業）の推移



■ 中心市街地 ◆ 市全体 ▲ シェア

図 2-7 商品販売額の推移



■ 中心市街地 ◆ 市全体 ▲ シェア

資料：各年商業統計

○歩行者通行量も平成10年当時に比べて駅前などを除いて減少傾向にある。

表 2-6 歩行者通行量

		H10	H17	増減率
調査日天候		不明	快晴	
特記事項			●夜店通りで宵宮 ●コンビニでチケット販売 ●アウガでサマーバーゲン	
通行量（14地点）		78,934	59,090	△25.1%
1	青森グランドホテル（ホテル）	4,794	4,004	△16.5%
2	成田本店（書籍）	12,550	10,170	△19.0%
3	みずほ銀行青森支店（銀行）	4,452	4,362	△2.0%
4	金正堂本店（宝飾）	6,422	5,334	△16.9%
5	クレオパトラ（喫茶）	6,058	3,542	△41.5%
6	日専連新町プラザ（旅行等）	2,132	2,148	0.8%
7	ホテルニュー青森館（ホテル）	4,760	6,024	26.6%
8	千葉室内（家具）	2,750	2,090	△24.0%
9	ローソン（コンビニ）	8,186	6,392	△21.9%
10	アカヒラストアー（雑貨店）	6,420	2,992	△53.4%
11	旧カメヤ古川店（空き店舗）	9,510	4,404	△53.7%
12	中古屋ヘブン（リサイクルショップ）	5,352	3,368	△37.1%
13	奥瀬歯科（歯科）	3,326	2,202	△33.8%
14	鈴木印房（印鑑）	2,222	2,058	△7.4%

資料：青森商工会議所 各年6月平日調査

○地区内の観光施設利用客数は施設により異なるが、ウォーターフロント地区にある観光客向け施設は利用者数が減少傾向にある。

表 2-7 観光施設利用客数

施設	平成7年	平成12年	平成17年
県観光物産館 アスパム	907,100	726,200	633,200
県立郷土館	45,611	39,044	65,796
市民美術展示館	94,415	75,507	71,663
八甲田丸	163,625	62,067	63,112
計	1,210,751	902,818	833,771

資料：青森県観光統計

第3号要件

当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

当該地区を中心市街地地区に設定することは、次に掲げる各計画に整合するものである。

①青森都市計画マスタープランとの整合

当該地区は、本マスタープランにおいて都市整備を重点的に行い市街地の再構築を進めるエリアであるインナー地区に位置し、既存のストックを有効活用した効率的で効果的な都市整備を行い、市街地の拡大に伴う新たな行財政需要を抑制するとともに、市街地の周辺に広がる自然・営農環境との調和を図ろうとするコンパクトシティ形成を牽引する核となる。

②青森市総合計画（平成18年策定）との整合

- ・都市機能を高める土地利用を行い、当該地区やその周辺への居住を推進する。
- ・東北新幹線新青森駅開業効果を積極的に活用し、人・モノ・情報の集積により来街者のニーズを満たす市街地にする。
- ・地域経済の活力を持続的に培っていくために必要な地域資源・特性を活かした新たな企業や産業の育成、域内の産業連関を高める。

○中心市街地地区に路線バスを集約することによる機能向上

郊外市街地からアクセスしやすいバスネットワークを構築し、当該地区のバス網密度を高めることにより、市内のどこからでも中心市街地へ行くことができることとなり、今以上に世代を問わず来街利便性が高まる。

また路線バスが集中的に整備されることで、過度に自家用自動車に依存することなく公共交通への転換が促され、渋滞の緩和や環境への負荷が軽減される。

○コンパクトシティ形成と中心市街地活性化

当該地区の活性化を図ることは、社会資本が蓄積された当該地区におけるストックの有効活用が図られることであり、本市が進めてきたコンパクトシティの形成に資する。郊外開発に伴う行財政需要が抑制され市にとってのメリットは計り知れない。

○周辺への波及効果

平成13年に駅前再開発事業によって整備（移転）された市民図書館は、以前より利用者数はもとより登録者数（図書貸出登録）も増加している。

表 2-8 市民図書館の利用登録者数

	市内登録者	市外登録者		市内・市外の区別無し	計
	市内在住	市外在住	市内で在勤・在学	団体	
登録者数(人)	92,479	2,693	6,541	219	101,932

資料：H18 青森市

表 2-8 によると、総計のうち、1 割程度が市外在住でありながら青森市民図書館を利用していることがわかり、図書館を駅前に整備したことで、その利用者の範囲が市内だけにとどまらず市外にまで及んでいる。

このような当該地区における施設整備及びソフト施策が市内外問わず人を呼び込み、また、バスや鉄道交通などが集積している中心市街地に公益施設が集積されていることは、市域全体にその波及効果を及ぼすとともに、周辺市町村に及ぼす効果も期待される。

3. 中心市街地の活性化の目標

I. 中心市街地活性化の目標設定の考え方

(1) 中心市街地活性化の目標

中心市街地活性化の目標は、17 ページで位置づけた目指すべき中心市街地の姿である「ウォーカブルタウン（遊歩街）」を創造するため、活性化の方針を踏まえ、

- ①多くの市民が賑わう中心市街地（街の楽しみづくり）
- ②多くの観光客を集客する中心市街地（交流街づくり）
- ③歩いて暮らしやすい中心市街地（街ぐらし）

とするとともに、活力ある地域経済社会を確立するため、

- ④中心市街地の商業の活性化

を加え、四つの目標を設定する。

(2) 目標達成状況を把握するための指標設定の考え方

①街の楽しみづくりの達成状況を表す指標

中心市街地の歩行者通行量

賑わいがあり利便性が高く、魅力ある歩行者空間としての中心市街地を創るため、都市機能の増進と経済活力の向上に資する事業を実施するものであり、その効果は、中心市街地を歩行する人の増加に表れることから、中心市街地の歩行者通行量を指標とする。なお、休日は様々なイベントが実施されるが、その種類や規模により歩行者通行量は大きく変動することから、測定日による変動に左右されにくく客観性を担保しうる平日の歩行者通行量を用いる。

②交流街づくりの達成状況を表す指標

中心市街地の年間観光施設入込客数

中心市街地における交流機能としては、本市を訪れる人々との交流や老若男女を問わない多様な市民との交流が想定されるが、東北新幹線新青森駅開業による交流人口の増加による経済効果を最大限に享受するためには、中心市街地での観光客の受け入れ態勢の充実が重要であり、観光客の入込数を指標とする。ただし、ねぶた祭りや春フェスティバルなどのイベントは天候などに左右される要素が多いことから、客観性を担保しうる指標として観光施設の年間入込客数を用いる。

③街ぐらしの達成状況を表す指標

中心市街地夜間人口

生活と居住機能を中心として機能統合を目指すコンパクトシティにおいて、街なか居住の推進を測定するため、夜間人口（定住人口）を指標とする。

④—1) 中心市街地の商業の活性化の達成状況を総合的に表す指標

空き地・空き店舗率

空き地・空き店舗の増加は、中心市街地の空洞化を端的かつ象徴的に現す現象である。

ウォーカーブルタウンにとって空き地・空き店舗が増加するのか解消されるのかは、活性化したのか空洞化が進んだのかを判断、実感できる指標で、市民にとっても分かりやすく、測定も容易であり活性化を総合的に評価する指標とする。

④—2) 中心市街地の商業の活性化の達成状況を総合的に表す指標

中心市街地小売業年間商品販売額

中心市街地の活性化は都市機能の増進と経済活力の向上施策を一体的かつ総合的な取り組みにより進めるが、中心市街地を牽引するのは中心商店街であり、活性化を持続的に進めていくうえで商店街全体の経済活性化が図られる必要がある。これを端的に示す指標である中心市街地小売業年間商品販売額を評価指標とする。

II. 計画期間

青森市中心市街地活性化基本計画は、具体的な取組等の効果が発現する時期等を考慮し、特に、本市においては、平成 22 年度の東北新幹線新青森駅開業を見据えると中心市街地において新幹線開業効果を最大限に享受できる受け皿づくりが重要であり、新幹線開業後も持続的な中心市街地の活性化を促進させる必要があることから、本計画の計画期間を新幹線開業 1 年後の平成 23 年度末までの 5 年 2 ヶ月間とする。

III. 数値目標の設定

目標 1 多くの市民が賑わう中心市街地（街の楽しみづくり）

評価指標	現況値 (H17 年)	目標値 (H23 年)	備考
中心市街地の歩行者通行量	59,090 人	76,000 人	中心市街地 14 地点の合計

(資料：現況値 青森商工会議所 H17 歩行者通行量調査 6 月平日)

昭和 50 年代前半、青森駅前には海産物市場を中心にりんご行商などの店舗が並び市民の台所として賑わいをみせていた既成市街地の歩行者通行量は 10 万人程度で、こうした市場への買い物のほか県立中央病院や県立図書館など医療・都市施設の利用者も多く含まれていた。その後、再開発事業による駅前整備で中心市街地は新たな魅力が向上したが公共施設の移転や大規模小売店の動向による影響が大きく、現在の歩行者通行量はその時の約 6 割前後で推移している。

生活・居住を中心とした機能集約を目指す当該地区で、文化観光交流施設、総合交通ターミナル整備、芸術文化・交流拠点となる（仮称）市民ホール、パサージュ広場やその周辺整備などを進めるとともに、平成 18 年度から開催された AOMORI 春フェスティバル等のイベントを展開し、平成 22 年度の東北新幹線開業による多くの来青者を確保するため市民と観光客が楽しんで歩ける街を創り、その効果を中心市街地の歩行者通行量で把握する。

○平成 10 年以降の歩行者通行量

6 月最終週の金曜午前 9 時～午後 7 時までの 10 時間、それぞれ 1 時間のうち 30 分間計測し、その倍を 1 時間あたりの通行量としている。

表 3-1 歩行者通行量 推移

	H10	H12	H13	H14	H15	H16	H17
調査日天候	不明	快晴	晴れ	不明	曇りのち雨	曇り	快晴
特記事項			●アウガオープン後 ●パサージュ広場整備後	●ぱるるプラザオープン後	●松木屋閉店 ●郊外型大型店オープン	なし	●夜店通りで宵宮 ●ラビナでチャット配布 ●アウガでサマーバーゲン
通行量 (14 地点)	78,934	64,788	72,076	78,600	60,956	61,030	59,090
(対 10 年比)	—	0.82	0.91	1.00	0.77	0.77	0.75
(対 12 年比)	1.22	—	1.11	1.21	0.94	0.94	0.91
1 青森グランドホテル (ホテル)	4,794	4,854	4,454	4,426	4,094	4,162	4,004
2 成田本店 (書籍)	12,550	11,034	11,780	11,882	9,874	11,160	10,170
3 みずほ銀行青森支店 (銀行)	4,452	4,102	4,776	5,446	5,878	4,002	4,362
4 金正堂本店 (宝飾)	6,422	6,888	6,146	6,386	4,744	5,418	5,334
5 クレオパトラ (喫茶)	6,058	6,760	6,044	6,278	3,692	3,782	3,542
6 日専連新町プラザ (旅行等)	2,132	2,526	2,824	2,560	2,306	2,318	2,148
7 ホテルニュー青森館 (ホテル)	4,760	4,528	5,978	5,700	5,800	6,004	6,024
8 千葉室内 (家具)	2,750	—	2,600	3,206	2,252	2,212	2,090
9 ローソン (コンビニ)	8,186	6,260	8,560	7,856	6,530	7,066	6,392
10 アカヒラストアー (雑貨店)	6,420	4,226	4,894	5,032	4,540	4,314	2,992
11 旧亀屋古川店 (空き店舗)	9,510	5,974	6,332	6,420	5,504	2,236	4,404
12 中古屋ハブ (リサイクルショップ)	5,352	3,210	3,400	6,446	2,828	3,160	3,368
13 奥瀬歯科 (歯科)	3,326	2,220	1,840	3,872	1,526	2,760	2,202
14 鈴木印房 (印鑑)	2,222	2,206	2,448	3,090	1,388	2,436	2,058

(資料：青森商工会議所 各年歩行者通行量調査 6 月平日)

表 3-1 を見ると平成 10 年と平成 12 年を比較すると大幅に減少しているが、アウガ (H13. 1 月)・ぱるるプラザ青森 (H13. 9 月)・パサージュ広場 (H12. 9 月) の整備効果と、継続して実施しているソフト事業の効果との相乗効果により、平成 12 年から平成 14 年にかけて全体で 1.21 倍まで通行量が増加している。

よって今後予定されている、文化観光交流施設整備などのハード事業やそのほかのソフト事業などによる歩行者通行量の増減分を次の①から⑦の方法により積算し、その合計値に現況値を加えたものを目標値とする。

調査地点 ①～⑭
 ー 歩行圏 (500m)

図 3-1
 主要事業と歩行圏

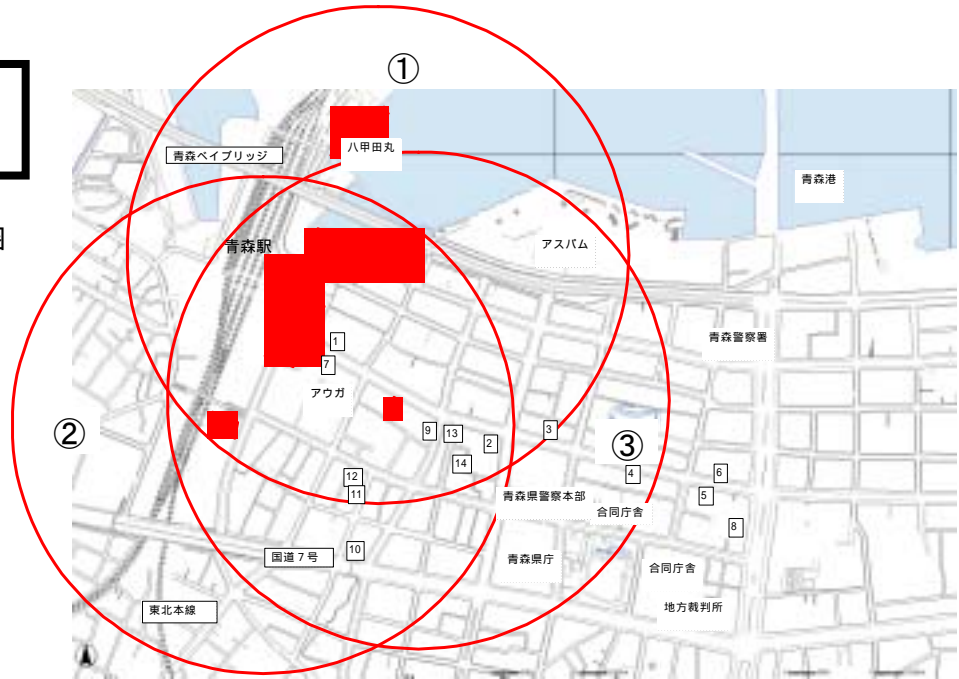


表 3-2 歩行者通行量増減

		①文化観光交流施設整備事業	②(仮称)市民ホール整備事業	③パサーージュ周辺地区活性化事業	④青森駅周辺整備事業	⑤街なか居住推進事業等	⑥その他ソフト事業及び継続事業	⑦新幹線開業による減少	計
1	青森グランドホテル (ホテル)	①' 640	400	③' 440					
2	成田本店 (書籍)	①" 813	1,017	③' 1,118	250				
3	みずほ銀行青森支店 (銀行)	①" 348	—	③" 174					
4	金正堂本店 (宝飾)	—	—	③" 213					
5	クレオパトラ (喫茶)	—	—	—					
6	日専連新町プラザ (旅行等)	—	—	—					
7	ホテルニュー青森館 (ホテル)	①' 963	602	③' 662	250		602		
8	千葉室内 (家具)	—	—	—					
9	ローソン (コンビニ)	①' 1,022	639	③' 703	250				
10	アカヒラストアー (雑貨店)	—	299	③" 119					
11	旧カメヤ古川店 (空き店舗)	①" 352	440	③' 484					
12	中古屋ヘブン (リサイクルショップ)	①" 269	336	③' 370					
13	奥瀬歯科 (歯科)	①" 176	220	③' 242	250				
14	鈴木印房 (印鑑)	①" 164	205	③' 226					
	計	4,747	4,158	4,751	1,000	3,132	602	▲1,500	16,890

①文化観光交流施設整備事業については、中心市街地の活性化の拠点施設であるアウガの整備による通行量の変化を参考とする。

●①' 半径 250m 以内・各地点の現況値 × 0.16 ※

※ 表 3 - 1 のアウガのオープン前後の年である H12 と H13 を比較し、アウガから半径 250m 内測定ポイント (1・7・9・11・12) の通行量の合計から増減率を算出

$$(28,724 \div 24,826) - 1 = 0.16$$

●①" 半径 500m 以内・各地点の現況値 × 0.08 ※

※ 表 3 - 1 のアウガのオープン前後の年である H12 と H13 を比較し、アウガから半径 250~500m 以内測定ポイント (2・3・10・13・14) の通行量の合計から増減率を算出

$$(25,738 \div 23,788) - 1 = 0.08$$

②(仮称)市民ホール整備事業については、ぱるるプラザ青森のリニューアル及び地区外の市民ホール機能が付設されるため、5年前の同施設の整備による通行量の変化を参考とする。

●半径 500m 以内・各地点の現況値 × 0.10 ※

※ 表 3 - 1 のぱるるプラザ青森のオープン前後の年である H13 と H14 を比較し、ぱるるプラザ青森から半径 500m 内測定ポイント (1・2・7・9・10・11・12・13・14) の通行量の合計から増減率を算出

$$(54,724 \div 49,686) - 1 = 0.10$$

③パサージュ周辺地区活性化事業については、パサージュ広場のリニューアル及び隣接施設の整備であることから、パサージュ広場が整備されたときの通行量の変化を参考とする。

●③' 半径 250m 以内・各地点の現況値 × 0.11 ※

※ 表 3 - 1 のパサージュ広場の整備前後の年である H12 と H13 を比較し、パサージュ広場から半径 250m 内測定ポイント (1・2・7・9・11・12・13・14) の通行量の合計から増減率を算出

$$(44,792 \div 40,286) - 1 = 0.11$$

●③" 半径 500m 以内・各地点の現況値 × 0.04 ※

※ 表 3 - 1 のパサージュ広場の整備前後の年である H12 と H13 を比較し、パサージュ広場から半径 500m 内測定ポイント (3・4・10) の通行量の合計から増減率を算出

$$(15,816 \div 15,216) - 1 = 0.04$$

④青森駅周辺整備事業については総合交通ターミナルとしての乗場明確化や案内機能強化等による利便性向上のため、青森駅前バス停の乗降客数が5%増加することを見込む。

青森駅前バス停の増加を見込む乗降客数は、平成 17 年の青森駅前バス停乗降客数約 5,000 人であることから、その5%である 250 人となる。

この増加乗降客数 250 人が、青森駅前から延びる新町通り商店街のうち、有数の目抜き通りである区間(測定ポイント 7・9・13・2)を通過すると考え、増加する歩行者通行量は 250 人×4 地点=1,000 人 と見込む。

⑤街なか居住推進事業等による増加分の見込み

民間マンション建設による増加分と、住み替え支援事業による街なかへの移住者増加分を算出する。

●民間マンション建設による増加分の算出

$$\text{供給住宅戸数 } 196 \text{ 戸 } (\ast) \times \text{青森市の平成 } 18 \text{ 年平均世帯人員 } (2.3 \text{ 人}) = 450 \text{ 人}$$

(H18 青森市)

※H19～H21 までは、届出に基づく実数

※H22～H23 の供給住宅戸数は、遊休地等の集約化（敷地面積 1,000 m²）により 30 戸を見込む

●街なか住み替え支援事業による増加分の算出

平成 17 年の市民団体の実地調査により、当該地区には空きビルが 16 棟あることがわかり、小規模なビルが多いことからすべてを住居用途へのコンバージョンが難しく 2 棟のみ可能であることが判明した。よって 2 棟を住居へコンバージョンし、また住み替え支援（計画期間内で一戸建住宅 20 戸を予定）による新たな街なかへの移住者を見込み、増加分を算出する。

・コンバージョンする空きビルの 1 棟あたりの戸数は、市民団体がモデルとして取り上げた空きビル（約 20 戸/棟）を基準として、

$$\text{住居用途へコンバージョン可能な } 2 \text{ 棟 } \times 20 \text{ 戸 } = 40 \text{ 戸とする。}$$

$$40 \text{ 戸 } \times \text{青森市の平成 } 18 \text{ 年平均世帯人員 } (2.3 \text{ 人}) = 92 \text{ 人}$$

・住み替え支援によって郊外から街なかへ移住してくる世帯は、平成 17 年度に整備された「ミッドライフタワー」の入居世帯の平均人員が 1.4 人であることから、

$$20 \text{ 戸 } \times 1.4 \text{ 人 } = 28 \text{ 人}$$

●人口推計による減少分

近似値である平成 22 年の中位推計値を採用すると市全域で平成 17 年から 4,550 人が減少することが見込まれていることから、この推計から当該地区分を按分し、減少数を見込む。

$$\text{中心市街地人口 (H17)} 3,346 / \text{市全域人口 (H17)} 315,615 \text{ 人}$$

$$\times \text{市全域減少見込数 } 4,550 \text{ 人 } \doteq \blacktriangle 48 \text{ 人}$$

よって $450 + 92 + 28 - 48 = 522$ 人の居住者の増加を見込む。

歩くことのできる距離はおおよそ 250m とし、それを半径とした圏内を調査地点に落とすと、その 250m 圏には 3 地点が含まれる。また 1 日のうち朝・昼の 2 回はその歩行圏で外出するものとし

$$522 \text{ 人 } \times 3 \text{ 地点 } \times 2 \text{ 回 } = 3,132 \text{ 人 の通行量増加を見込む。}$$

⑥その他ソフト事業及びこれまでの継続事業による増加分の見込み

レンタサイクル・まちまちプラザ利用者（中心商店街共同事業活動拠点）・つどいの広場「さんぽぽ」は認知度とともに年々利用者が増えている。特に平成 17 年から始まった「さんぽぽ」の利用者は現時点で前年の 120% 以上の利用者があり、今後もこの傾向を維持し、アウガについても、公的施設の有効な空間活用を図る事業により、当該地区への通行量は増加すると考え

られることから、アウガ周辺（ホテルニュー青森館）で現況値から1割程度増加するものとし、
 $6,024 \text{ 人} \times 0.1 \times 1 \text{ 地点} = 602 \text{ 人}$ の増加を見込む。

⑦新幹線開業による減少分の見込み

東北新幹線開業により、青森駅の乗降人員は将来減少すると予測（平成15年青森駅利用実態調査「青森駅の将来乗降人員の予測」）され、平成22年度新幹線開業時には、

$17,000 \text{ 人 (H13)} \rightarrow 15,000 \text{ 人 (H22)}$ へと2,000人が減少する

平成23年の乗降者数もこれを維持すると仮定し、青森駅周辺整備基本構想策定のための「青森駅利用交通機関アンケート調査（H15）」により明らかになった青森駅への徒歩・自転車によるアクセスの割合[徒歩（43.5%）・自転車（7.0%）]から歩行者通行量に影響を与える人員を次のように推定する。

$2,000 \text{ 人} \times (43.5\% + 7.0\%) \doteq 1,000 \text{ 人}$

これらの青森駅利用目的の歩行者は、青森駅に向かって東西2方向からアクセスするが、その半数を占める西から駅までのアクセスルート上には調査地点が存在しない。従って、測定ポイントを通り、歩行者通行量に影響を与える人員は、東からのアクセスルートを使う残りの半数（ $1,000 \text{ 人} \times 1/2 = 500 \text{ 人}$ ）と推計する。

なお、東方向からのアクセスについては、「7・9・10を経由するルート」と「7・13・2を経由するルート」が主要ルートであり、その際にはそれぞれ3地点を通過することから、次のように減少分を見込む。

$500 \text{ 人} \times 3 \text{ 地点} = 1,500 \text{ 人}$

以上から33ページ表3-2で集計した歩行者通行量増減の合計値に現況値を加えて目標値を
 $\text{現況値 } 59,090 \text{ 人} + \text{増加分 } 16,890 \text{ 人} \doteq \underline{76,000 \text{ 人}}$ とする。

目標2 多くの観光客を集客する中心市街地（交流街づくり）

評価指標		現況値（H17年）	目標値（H23年）	備考
中心市街地の年間観光施設入込客数		696,312人	1,305,000人	
主要施設	アスパム	633,200人	829,000人	
	八甲田丸	63,112人	76,000人	
	文化観光交流施設	-	400,000人	

（資料：現況値 平成17年青森県観光統計概要）

鉄路、航路の交通結節点機能を生かし発展してきた本市にとって、交通機能が集約された青森駅は、これら交通機関を利用する多くの旅客で賑わい、周辺地区には旅行客に対する商業やサービスを生業とする商店で栄え、青森の顔としての中心市街地を形成してきた。

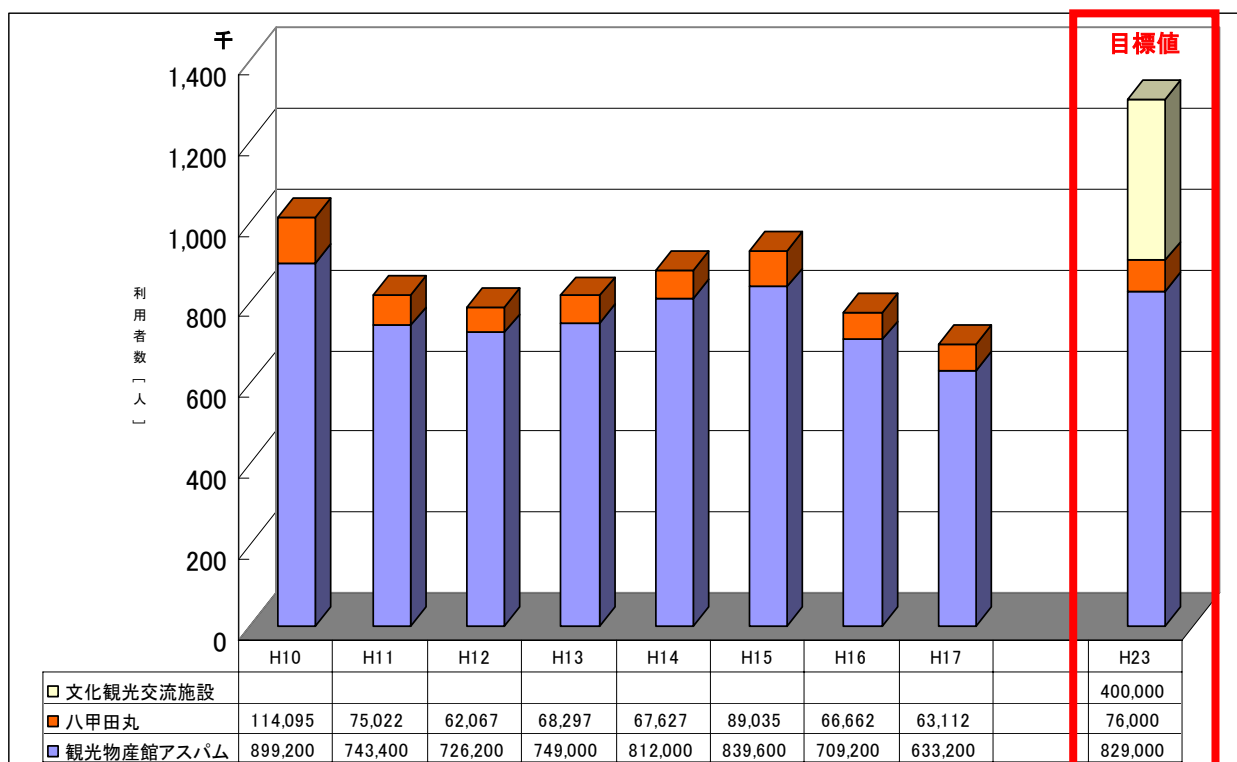
しかしながら、本市が誇るねぶた祭を楽しもうと毎年多くの観光客が訪れているものの、祭期間のみに来客が集中することや、近年の観光ニーズの多様化などを背景に減少傾向に転じているなど都市観光の振興において課題を抱えている状況にある。また東北新幹線が平成22年

度に開業予定だが、首都圏への移動時間の短縮や手段の多様化により消費購買力が本市から大都市圏へ流出するというマイナス効果も懸念されている。

こうしたことを踏まえ、中心市街地で通年型の観光ができるように、ねぶた祭や港町青森の歴史、文化が感じられる「ふるさとミュージアムゾーン」の形成に向けて、文化観光交流施設の整備や港湾文化交流施設「八甲田丸」の再整備を進めるとともに、ゴールデンウィークのAOMORI 春フェスティバルを企画するなど、当該地区への来訪を促し、新たな交流の場の提供及びその魅力づくりを進めている。

その効果を把握する手段として、市民及び来青者がどれだけ訪れ、交流の場となっているかを当該地区の主要観光施設のアスパム、八甲田丸、文化観光交流施設の利用者数を評価指標とし、以下の積算により目標値を設定する。

図 3-2 施設利用者数



(資料：各年青森県観光統計概要)

(1) 八甲田丸とアスパムの利用者数について (H23)

- 八甲田丸とアスパムを含むウォーターフロント地区は、「ふるさとミュージアムゾーン」として、文化観光交流施設等とともに物語性を持った市民と観光客が交流できる一体的な空間形成を図ることとしていることから中心市街地内で行われる新規イベント事業と文化観光交流施設整備事業による波及効果を想定し、次のように設定する。

表 3-3 八甲田丸とアスパム利用者数

	現況値 (H17)	①新規イベント事業 等による増加 (H23)	②文化観光交流施設 による増加 (H23)	計 (H23)
八甲田丸	63,112	7,000	6,000	76,000
アスパム	633,200	70,000	126,000	829,000
計	696,312	77,000	132,000	905,000

①新規イベント事業による増加分の見込み

1) 八甲田丸について

現在 NPO 法人（H18.4 月より八甲田丸指定管理者として青森市より委託）により運営されている八甲田丸は、朝市、フリーマーケットや港フェスタなど多くのイベントを開催するなどした結果、平成 18 年度末の見込みで現況の 1 割程度の増加（6,300 人）が見込まれているが、八甲田丸の施設の老朽化等から、更なる入館者の増加は困難な状況にあり、今後は利用者数の減少が予想される。

しかし、「AOMORI 春フェスティバル」などの新規イベントが当該地区で実施され、波及効果により、現況値の 1 割程度の利用者数の増加（6,300 人）が見込まれる。

更に、八甲田丸のリニューアルにより、新規イベントの実施による増加見込みの 6,300 人の 1 割の増加（630 人）を見込むものとする。

新規イベント波及効果 6,300 人 + 八甲田丸リニューアル効果 630 人 = 7,000 人

2) アスパムについて

アスパムでは、近年入館者数は減少傾向にあるが、「AOMORI 春フェスティバル」などの新規イベントを当該地区で実施する波及効果により、平成 23 年度において 1 割程度の利用者数（63,300 人）の増加が見込まれる。

また、八甲田丸がリニューアルされることにより、八甲田丸利用者が増えることが見込まれており、「ふるさとミュージアムゾーン」として一体的空間を構成するアスパムへ足を運ぶ利用者も多くなることから、現況の八甲田丸利用者の 1 割程度が新たにアスパムへ回遊するものと見込む。

新規イベント波及効果 63,300 人 + 八甲田丸からの回遊分 6,300 人 = 70,000 人

②文化観光交流施設整備事業による増加分の見込み

文化観光交流施設整備事業については、平成 18 年 7 月にオープンした青森県立美術館が隣接する三内丸山遺跡（縄文時遊館）の見学者数へ与えた影響（表 3-4）を参考とし、当該施設（八甲田丸及びアスパム）の周辺に文化観光交流施設が整備されることから、3 施設の相乗効果による入館者増を見込む。

表 3-4 三内丸山遺跡見学者数

	平成 17 年(7~11 月)	平成 18 年(7~11 月)
三内丸山遺跡見学者数	198,985 人	230,282 人
対 17 年比	1.16 倍	

資料：縄文時遊館

平成 18 年の三内丸山遺跡見学者数は、県立美術館が隣接開館される前年（平成 17 年）の同じ時期の約 1.16 倍となっており、これを新施設の効果と捉え、同様の効果が隣接する文化観光交流施設とアスパムの間にも得られるものとし、更に八甲田丸を加えた 3 施設の相乗効果も加味し、アスパムの入館者を 2 割程度増加すると推定する。

また八甲田丸は、文化観光交流施設に隣接しないが「ふるさとミュージアムゾーン」として連続性を重視した空間にあることや、アスパムとの入館共通割引券等の事業も行っていることを入館者の増加要因と捉え、入館者数が1割程度増加すると推定する。

(アスパム) アスパムのH17入館者数(633,200人) × 0.2 ≒ 126,000人
 (八甲田丸) 八甲田丸のH17入館者数(63,112人) × 0.1 ≒ 6,000人
 よって126,000人+6,000人=132,000人

(2) 文化観光交流施設について (H23)

●周辺地区のアスパム施設規模による換算(施設面積がアスパムの約1/2)により積み上げる。

アスパム入館者(H23)	施設面積(アスパムと比較)	文化観光交流施設予想入込者数(H23)
829,000	× 1/2	≒ 400,000

よって目標値は、

(1) アスパム・八甲田丸の入館者+ (2) 文化観光交流施設の入館者から
1,305,000人(H23) とする

目標3 歩いて暮らしやすい中心市街地(街ぐらし)

評価指標	現況値(H17年)	目標値(H23年)	備考
中心市街地夜間人口	3,346人	3,868人	

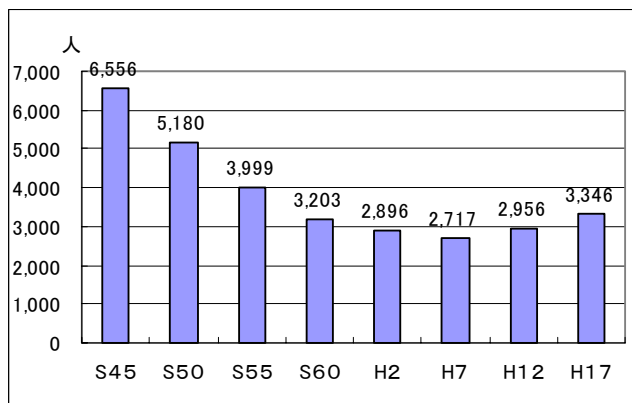
(資料: 現況値 H17.9 青森市住民基本台帳)

中心市街地の活性化は、当該地区に居住する人口を増加させることが最も有効な手段の一つであると考えます。当該地区を歩いて暮らせる快適な環境とするため、本市ではこれまでに「アウガ」に代表される公益施設の整備、融雪施設等の整備により快適な歩行空間を確保する冬期バリアフリー計画の推進、更には街なか居住を誘導する「借上げ市営住宅」、「ミッドライフタワー」の整備等を行い、当該地区内の居住人口増に一定の効果を挙げてきたところである。

このようなことから、今後も持続可能な中心市街地の活性化を推進していくため、当該地区内へ都市機能の集積を図り、民間マンション建設の誘導や郊外から当該地区への住み替えを支援することによって、中心市街地の夜間人口増に努めていくこととする。

これまでの夜間人口推移を見ると、平成7年を底値とし、増加傾向にある。

図 3-3 中心市街地地区の人口推移

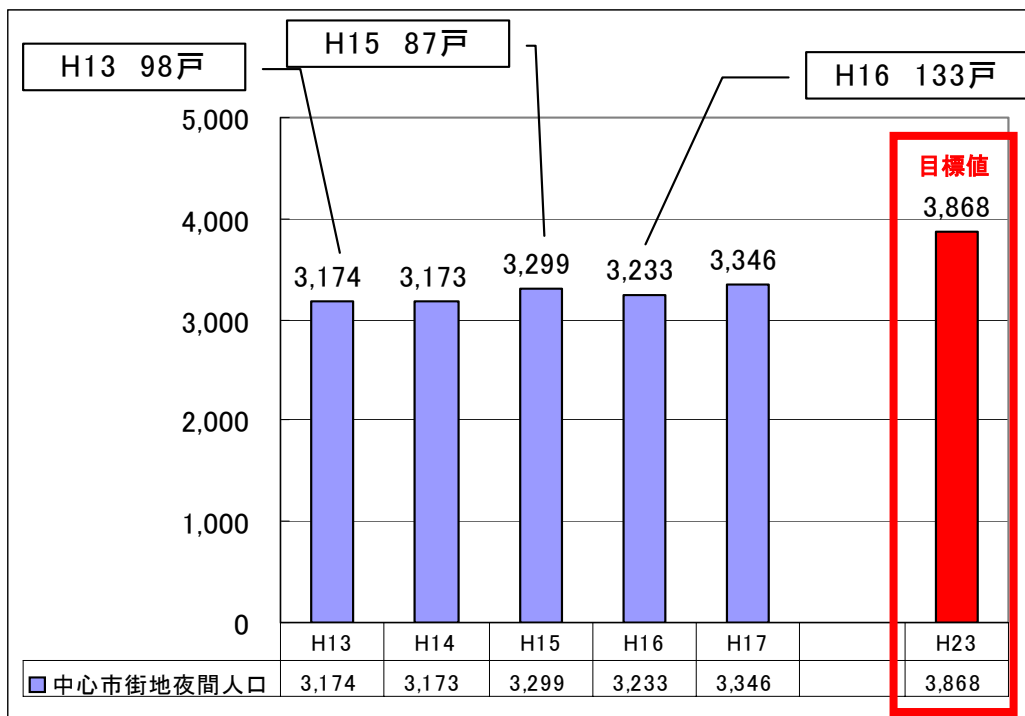


(資料：各年国勢調査／H17 青森市住民基本台帳)

平成 17 年度に実施された意向調査 (回答率 40%) により、街なかへ転居してきた世代は 20～80 代と幅広く、その理由のうち最も多く占めていたのは「雪に対する心配がないこと」だが、それに次いで「マンション (住宅) 設備の充実」、「公共交通機関の利用のしやすさ」であった。これまでの冬期バリアフリー計画による無雪空間の提供や「まちなか居住フェア (平成 16 年)」の開催で、雪に煩わされない住宅設備や都心に住むことの利便性を優先する考えが浸透しつつあることが覗えた。

一方で、供給戸数の面から見ると区域内での集合住宅は平成 7 年から平成 11 年までの 5 年間では 2 棟、平成 12 年から平成 16 年までの 5 年間では 4 棟建設されている。平成 18 年に再開発事業により 1 棟、その後も平成 19～20 年に 1 棟ずつの建設が予定されている (3 棟で 273 戸)。

図 3-4 中心市街地地区の人口目標値



(資料：各年 9 月青森市住民基本台帳)

表 3-5 人口増減

現況値 (H17)	①民間によるマンション 建設による増加分 (196 戸) (H19 110 戸、H20~21 56 戸、H22~23 30 戸)	②街なか居住推進事業 による増加分 (既存建築物のコンバ ーションによる住宅供 給含む)	③人口推計による 減少分	計 (H23)
3,346 人	450	120	▲48	3,868

①民間マンション建設による増加分の算出

供給住宅戸数 196 戸 (※) × 青森市の平成 18 年平均世帯人員 (2.3 人) = 450 人

(H18 青森市)

※H19~H21 までは、届出に基づく実数

※H22~H23 の供給住居数は、遊休地等の集約化 (敷地面積 1,000 m²) により 30 戸を見込む

②街なか居住推進事業による増加分の算出

平成 17 年の市民団体の実地調査により、当該地区には空きビルが 16 棟あることがわかり、小規模なビルが多いことからすべてを住居用途へのコンバージョンが難しく 2 棟のみ可能であることが判明した。よって 2 棟を住居へコンバージョンし、また住み替え支援 (計画期間内で一戸建て住宅 20 戸を予定) による新たな街なかへの移住者を見込み、増加分を算出する。

●コンバージョンする空きビルの 1 棟あたりの戸数は、市民団体がモデルとして取り上げた空きビル (約 20 戸/棟) を基準として、

住居用途へコンバージョン可能な 2 棟 × 20 戸 = 40 戸とする

40 戸 × 青森市の平成 18 年平均世帯人員 (2.3 人) = 92 人

●住み替え支援によって郊外から街なかへ移住してくる世帯は、平成 17 年度に整備された「ミッドライフタワー」の入居世帯の平均人員が 1.4 人であることから、

20 戸 × 1.4 人 = 28

よって当該事業により 92 + 28 = 120 人の居住者の増加を見込む

③人口推計による減少分

近似値である平成 22 年の中位推計値 (表 3-6) を採用すると市全域で平成 17 年から 4,550 人が減少することが見込まれていることから、この推計から当該地区分を按分し、減少数を見込む。

中心市街地人口 (H17) 3,346 / 市全域人口 (H17) 315,615 人

× 市全域減少見込数 4,550 人 ≒ 48 人

よって 450 + 120 - 48 = 522 人の居住者の増加を見込む

表 3-6 人口推移と推計

	平成 12 年 (浪岡地区含む)	平成 17 年	平成 22 年 青森市人口推計 (中位推計)
①中心市街地夜間人口	2,956	3,346	—
②市全体の人口	318,732	315,615	311,065
①/②	0.92%	1.06%	—

(資料：H12 国勢調査・H17 青森市住民基本台帳)

以上より平成 23 年の夜間居住人口目標値は 3,868 人 とする。

目標 4 中心市街地の商業の活性化

【中心市街地の商業の現状】

中心市街地の商業機能は、戦災復興土地地区画整理事業により整備された主要道路である「(通称)新町通り」を中心とした7つの商店街(商店街振興組合4・商店会3)が担っており、服飾等の買回り品や生鮮市場による食料品を中心とした業種構成となっている。

中心商店街は、昭和 63 年の青函連絡船の廃止までは、時間調整や天候不順による滞留客の消費や商圈(1市・6町村)内の消費等により、小売業年間商品販売額シェアで約 31% を占めていた。

しかし、平成 12 年に1万㎡を超える郊外型大型店が相次いで開店したことや、モータリゼーションの進展などにより、中心市街地の求心力も失われ、商業機能が低下しはじめた。さらに、近年では、量販店の価格破壊による小売販売額単価の減少、人口減少社会の到来による消費人口の減少、インターネット販売や通信販売など無店舗型の小売業態の急速な普及など、中心市街地をとりまく商業環境は非常に厳しい状況にある。

図 3-5 小売商品販売額の推移

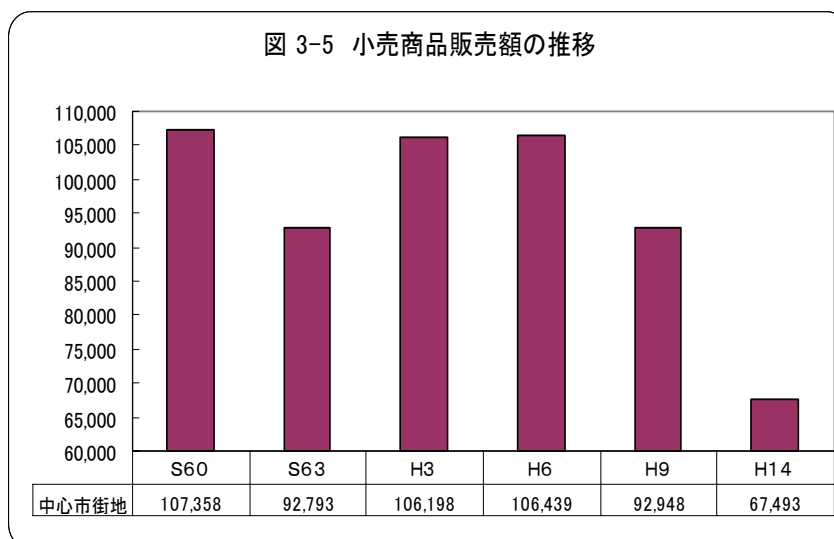


表 3-7 中心市街地小売業年間商品販売額の平均減少率

年度	S 6 0	S 6 3	H 3	H 6	H 9	H 1 4	年平均
中心市街地小売業 年間商品販売額	107,358	92,793	106,198	106,439	92,948	67,493	—
増減率	—	▲13.57%	14.45%	0.23%	▲12.67%	▲27.39%	▲2.18%

【これまでの活性化事業の成果と課題】

そのため、本市では、旧基本計画に位置づけ、「街の楽しみづくり」のリーディングプロジェクトとして「アウガ」「パサージュ広場」の整備を行い、商業的な新しい魅力の向上にも取り組み、周辺の歩行者通行量が増加するなど一定の成果は得られたものの、平成14年度には、小売業年間商品販売額シェアで約19%まで落ち込んでいることから、十分とはいえない状況にある。

また平成10年度において駅前地区を中心に約10%程度であった中心商店街の空き地・空き店舗率が、平成13年のアウガ等の整備により平成14年度には6.8%まで改善したが、平成15年に松木屋が閉店したことにより、周辺地区（中・下新町地区）に空き地・空き店舗等が増加しはじめ、平成17年度には、10.7%となっている。

表 3-8 中心市街地の小売業の状況 [出典：商業統計] (単位：店/人/m²/百万円/%)

年 度	S 6 3		H 3		H 9		H 1 4		
	実数	伸び率	実数	伸び率	実数	伸び率	実数	伸び率	
中心市街地	商店数	1,084	0.88	1,145	1.06	902	0.79	781	0.87
	従業員数	5,838	0.93	5,249	0.90	4,436	0.85	4,068	0.92
	売場面積	112,724	0.98	109,798	0.97	99,563	0.91	102,507	1.03
	年間商品販売額	92,793	0.86	106,198	1.14	92,948	0.88	67,493	0.69
市全域	商店数	4,106	0.92	4,318	1.05	3,642	0.84	3,232	0.87
	従業員数	18,448	0.94	19,220	1.04	19,070	0.99	20,625	1.08
	売場面積	291,426	1.06	301,047	1.03	355,648	1.18	390,029	1.10
	年間商品販売額	295,715	0.99	358,272	1.21	385,097	1.07	352,293	0.91
シェア (%)	商店数	26.40	0.96	26.52	1.00	24.77	0.93	24.16	0.98
	従業員数	31.65	0.99	27.31	0.86	23.26	0.85	19.72	0.85
	売場面積	38.68	0.92	36.47	0.94	27.99	0.77	26.28	0.94
	年間商品販売額	31.38	0.87	29.64	0.94	24.14	0.81	19.16	0.79

※中心市街地（新町・長島・古川・本町・安方）

表 3-9 中心商店街の空き地・空き店舗の状況 [出典：青森市調査] (単位：箇所/%)

年 度	H 1 0	H 1 2	H 1 3	H 1 4	H 1 6	H 1 7
店 舗 数	390	390	514	515	512	514
空 き 地	10	7	7	6	5	8
空 き 店 舗	29	24	38	29	37	47
空き地・空き店舗率	10.0	7.9	8.8	6.8	8.2	10.7

※H10及びH12は商店街振興組合4団体のみ調査。H13以降は、4団体に加え3つの任意の商店会も調査。

【今後の商業の動向】

平成 22 年度に予定されている東北新幹線新青森駅開業により多数の観光客等の来青が予測され、本市の大きな観光資源である「ねぶた」を核とした文化観光交流施設の整備や、同じく「ねぶた」を活用した「AOMORI 春フェスティバル」によるイベントにより、これまでの商圈域内のみならず域外客による消費を見込めること、更には、パサージュ広場周辺地区活性化事業による新しい滞留空間の創出やレンタサイクル事業・まちなか散策コース整備事業等により中心市街地内の回遊性の向上に伴う中心商店街全体への波及効果も見込まれる。

【本基本計画における活性化事業の効果測定手法】

中心商店街での商業活動を把握するにあたっては、中心市街地の空洞化を端的かつ象徴的に現す現象である「空き地・空き店舗率」と商業統計による「中心市街地小売業年間商品販売額」を指標とする。ただし、「空き地・空き店舗率」は、市による毎年の独自調査が可能でかつ速やかに結果を捕捉できるが、商業統計による「中心市街地小売業年間商品販売額」は、5年毎の結果しか捕捉できないこと、更には、調査年の翌々年以降でないこと結果が捕捉できないことから、当該地区の大型店4店舗の売上高から推計するものとする。

●空き地・空き店舗率の目標設定

中心市街地にぎわいプラス資金制度の活用による新たな商業機能の充実による効果を想定し、次のように目標を設定する。

表 3-10 空き地・空き店舗率の解消

現況値 (H17)	中心市街地にぎわいプラス資金 (空き地・空き店舗向け融資件数見込)	計				
空き地・空き店舗率 10.7%		目標値 8.8% 45/514 × 100 ÷ 8.8				
中心商店街店舗数 514 店舗						
空き地・空き店舗箇所数 55 箇所	10 件 (箇所)	45 箇所				
<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border: 1px dashed black;">空き地</td> <td>8 箇所</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px dashed black;">空き店舗</td> <td>47 箇所</td> </tr> </table>	空き地	8 箇所	空き店舗	47 箇所	※総利用件数見込 50 件 × 20%	
空き地	8 箇所					
空き店舗	47 箇所					

評価指標①	現況値 (H17 年)	目標値 (H23 年)	備考
空き地・空き店舗率	10.7%	8.8%	

(資料：現況値 青森市調査)

●中心市街地小売業年間商品販売額の目標設定

中心市街地内の商業活動を予測するため、当該地区の店舗シェアでは 0.5% (H14) であるにもかかわらず、小売業年間商品販売額シェアでは 33.3% (H14) という大きな割合を占め、当該地区の小売業年間商品販売額に大きな影響を与える百貨店・寄合専門店等の小売大型店4店舗の売上高を捕捉し、直近の H14 大型店分担率 (※) に基づき推計値を算出し、予測するものとする。

なお、モータリゼーションの進展などを背景とした郊外型大型店の相次ぐ開店、量販店の価格破壊による小売専門店への影響、少子高齢化の進展に伴う人口減少社会の到来による消費人口の減少、更にはインターネット・通信販売等の無店舗型小売業の急速な普及などの消費動向の変化等により、S60 から H14 までの中心市街地小売業年間商品販売額は、年平均で 2.18% も減少しており、今後も同様に推移すれば最終年次の H23 には、約 85 億円もの大幅な減少が予測されるが、本基本計画に基づき実施する各事業の効果により増加する観光入込客数や中心市街地の居住人口、更には、商品販売額等のプラス要因を加味し、次表のとおり目標を設定する。

(※) H14 商業統計における中心市街地の小売業年間商品販売額に占める大型店の割合
 大型店売上高 22,494 百万円 ÷ 中心市街地小売業年間商品販売額 67,493 百万円 ⇒ 33.3%

表 3-11 小売業年間商品販売額積算根拠

(単位：百万円)

現況値 (H17)	増減要因	目標値 (H23)
68,553	マイナス要因	68,553
	消費人口の減少・消費動向の変化 (S60~H14 の商業統計中心市街地小売業年間商品販売額の年平均増減率▲2.18%による H23 までの見込) <図 3-5 及び 表 3-7 参照>	▲8,492
	プラス要因	
	交流街づくりの推進による観光入込数増加 <<観光入込増加数 608,688 人 × 土産物購入平均額 10,537 円 (※1)>>	6,414
	街なか居住の推進による居住人口の増加 <<居住人口増加による世帯数 235 戸 (※2) × (1 世帯あたり食料・家具・被服等消費額 (※3) 2,240,000 円)>>	526
	基本計画掲載イベント事業による消費の向上 <<イベント入込見込数(※4)150,000 人 × 買上額(※5) 2,000 円>>	300
	にぎわいプラス資金制度を活用し、空き地、空き店舗で新たに開業する店舗の販売額 <<1 店舗当たり 58 百万円 (※6) × 10 店舗>>	580
	その他商店街ソフト事業・企業の自助努力等	672

- (※1) H17 の 1 人当たり土産物消費額 (青森観光コンベンション協会調べ)
- (※2) 目標 3 により①196 戸 + ②60 戸 - ③21 戸 (48 人/平均世帯人数 2.3 人) = 235 戸
- (※3) H17 家計調査 (年報) における 1 世帯あたりの食料・家具・被服等消費額
- (※4) イベント入込見込数・・・AOMORI 春フェスティバル 100,000 人 + 冬季観光イベント 50,000 人
- (※5) 買上額・・・商店街売上向上イベント (レシートウォークラリー) の応募 1 口額
- (※6) H14 度における大型店舗以外の 1 店舗当たり小売業年間商品販売額 (商業統計より算定)

評価指標②	現況値 (H17 年)	目標値 (H23 年)	備考
中心市街地小売業 年間商品販売額	68,553 百万円	68,553 百万円	※現況値は、大型店売上高からの推計値。

表 3-12 中心市街地内大型店売上高及び推計値の推移（単位：百万円）

年度	H 1 4	H 1 5	H 1 6	H 1 7
大型店売上高	22,494	22,995	23,270	22,828
大型店分担率（%）	33.3			33.3
小売業年間商品 販売額（推計値）	67,493 (H14 商業統計)			68,553

（資料：大型店売上高／青森商工会議所）

IV. フォローアップ

それぞれの目標値について、以下の方法で数値を把握し、それを中心市街地活性化協議会に報告する。

●目標 1 歩行者通行量（主要 14 地点）

これまで毎年 1 回、6 月に行っている青森商工会議所の調査結果により歩行者通行量を把握し、効果を検証する。なお、調査にあたっては、イベント開催等以外の日に複数回実施するものとする。

●目標 2 主要観光施設（アスパム・八甲田丸・文化観光交流施設）の入込客数

年間の入込客数を目標値としているため、毎年 1 回、県が出している「観光統計概要」により、アスパムと八甲田丸の入館者数を、また平成 21 年度オープンの文化観光交流施設は市独自で把握し、効果を検証する。

●目標 3 夜間人口

毎月青森市が更新している市の住民基本台帳調査により、夜間人口（基準値は各年 9 月末日）を毎年 1 回把握し、効果を検証する。

●目標 4 中心市街地の商業の活性化

①空き地・空き店舗率

各商店街の 1 階路面店を対象に、青森市が毎年調査し、その効果を検証する。

②中心市街地小売業年間商品販売額

商業統計により、その効果を検証するが、商業統計実施年である平成 19 年の数値が判明する平成 20 年以前においては、青森商工会議所が毎年調査する大型店 4 店舗の売上高と平成 14 年度の大型店分担率を用いて、推計値を算出し、その効果を検証する。

また、平成 19 年度は、暫定的に推計値による検証を行うが、平成 20 年に判明する平成 19 年商業統計の実数値及び大型店分担率により再度検証し、平成 20 年度以降は平成 19 年商業統計の大型店分担率を用いた推計値により検証する。

さらに、目標年度である平成 23 年度も同様に、平成 19 年度商業統計の大型店分担率を用いた推計値により検証するが、平成 24 年に公表される平成 23 年経済センサス（仮称）の大型店分担率により推計値を算出し、再度検証する。

4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項

[1] 市街地の整備改善の必要性

本市の中心市街地は、明治期に開業した東北本線、奥羽本線、青函航路が結節する青森駅を中心とする骨格が形づくられ、駅と港と都市が近接した市街地を形成し、昭和20年の戦災により大半が焦土と化したものの、戦災復興土地区画整理事業により、道路・公園等の都市基盤の整備の大半がなされている。

以後、青森県の県庁所在都市の中核機能を担い、昭和の高度成長期の社会経済の発展を背景に、北海道と本州を行き交う旅客や物資の交通拠点として、本市の経済・産業の発展を牽引してきた役割は大きい。

高度成長期においては、国内物流が鉄道から自動車輸送へモーダルシフトする中で、物流拠点機能は郊外に移転し、また、昭和63年には青函連絡船廃止に伴う交通環境の大きな変化に晒されるものの、ウォーターフロント地区の機能を物流から交流へと再編するなどにより、業務・商業機能を中心に、本市の顔としての役割を担ってきた。

近年、モータリゼーションが急速に進展していく中で、市街地の郊外化や中心市街地の空洞化が進み、地域経済の衰退が危惧されるだけでなく、本市の発展を牽引してきた街のアイデンティティが失われつつあり、中心市街地の整備・活性化は本市の都市づくりを進める上で重要な課題となっている。

こうしたことから、中心市街地の再活性化に向けて、駅前再開発事業により「アウガ」や「ミッドライフタワー」などの整備を進め、求心力の回復を図りながら、青森の顔としての機能整備を進めてきたところである。

しかし、平成22年度には、東北新幹線新青森駅の開業により、青森駅の担ってきた広域的な交通拠点機能の一部が新青森駅に移転することとなり、中心市街地は再度の大きな交通環境の変化に直面している状況にあり、都市内交通の拠点としての機能再編とともに、隣接する駅前再開発地区や再整備されたウォーターフロント地区へのアクセスや回遊性の確保、中心市街地内の新たな魅力づくり、新幹線新青森駅との連携強化を図ることなどが課題となっている。

特に、青森駅前広場は、市民はもとより県内外の旅行客が利用する交通拠点でありながら、昭和30年代から大きな機能更新が行われていないため、今日の交通事情に対応していないという問題を抱えている。

そのため、新幹線開業後における都市交通の変化を見据え、青森駅周辺地区を「ウォークブルタウン」の起点とし、都市内の総合交通ターミナルとして機能再編することにより、周辺の駅前再開発地区やウォーターフロント地区などへのアクセスの向上を図るとともに、新青森駅との連絡強化やバス交通についての検討を進め、中心市街地の活性化を目指す必要がある。

フォローアップについては、毎年度末に基本計画に位置づけた取組みの進捗調査を行い、事業の促進などの改善を図る。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特例の措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 中新町センター地区優良建築物等整備事業</p> <p>【事業内容】 老朽化した中小小売店舗及び空き店舗等の共同化・集約化により、魅力的な商業空間やパブリックスペース、居住など複合的な機能を有する施設整備を行う。</p> <p>延床面積 約 6,715 m² 主な用途 商業施設、集合住宅、立体駐車場 住宅戸数 52 戸</p> <p>【実施時期】 平成 18 年度 ～平成 25 年度</p>	中新町センター街 区まちづくり協議会	<p>本市の中心市街地は、JR青森駅から東側へ伸びる青森停車場線（通称：新町通り）がメインストリートとなっており、商店街等も「新町通り」に枝葉のように張り付く形で形成されている。</p> <p>そのため、本市の中心市街地の活性化を図る上では、「新町通り」沿線の活性化が必要不可欠である。</p> <p>特に、平成 15 年 4 月の地元百貨店の閉店以降、新町通り東側では、集客拠点の欠落により、歩行者通行量の減少や空き店舗の増加など、衰退傾向が強まっていることから、早急な対策が求められている。</p> <p>本事業が実施される中新町センター地区は、中心市街地の大動脈といえる「新町通り」に面する地区であり、駅前地区再開発事業で整備した「アウガ」等に訪れる来街者を中心市街地全体に回遊させるための歩行動線を構築するための主要な拠点となる地区であることから、本事業によるにぎわい創出効果に加え、隣接するウエスト地区との面的整備による活性化の波及効果の向上とともに、まちなか居住を促進させる。</p>	<p>【支援措置名】 中心市街地共同住宅供給事業（国土交通省）</p> <p>【実施時期】 平成 23 年度 ～平成 25 年度</p>	

(2) ① 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 青森駅周辺（総合交通ターミナル）整備事業 （青森駅東口駅前広場、青森駅観光交流情報センター、道路）</p> <p>【事業内容】 総合交通ターミナル機能の強化を図るため、青森駅東口駅前広場と観光交流情報センター、周辺道路等を一体的に整備する。</p> <p>【実施時期】 平成 18 年度 ～平成 22 年度</p>	<p>青森市</p>	<p>青森駅周辺地区は、「アウガ」、「ミッドライフタワー」のある 2 地区において市街地再開発事業を実施したほか、平成 19 年にはこれら施設と一体となる駅前公園、平成 22 年度の東北新幹線新青森駅開業に合わせた文化観光交流施設のオープンが予定されるなど、新たな魅力の核づくりを進めている。</p> <p>しかし、東北新幹線新青森駅の開業により、現青森駅周辺の交通環境の変化が予想されることから、奥羽本線や津軽海峡線、並行在来線として引き継がれる青い森鉄道、バスなどの交通機関相互と市街地を円滑に結ぶ総合交通ターミナルとして——「ウォーカータウン」において人の流れをつなぐステーション・フロントとして——青森駅前の機能の更新が求められている。</p> <p>具体的には、中心市街地を回遊する起点となる青森駅前広場は、駅に起因する交通のみならず、周辺から広場を通り抜けるだけの通過交通が広場全体の自動車交通量の 65%を占めている状況にある。</p> <p>そのため、広場内で歩行者と通過交通の動線が交錯し、安全な歩行者環境の確保が課題となっている。また、歩行者が駅から商店街等へ行くためには、広場内の 2 箇所を横断する必要があり、広場内の交通混雑や相応の時間損失が発生している。更に、駅舎近くでの路上駐車が広場内の混雑に拍車をかけており、このことが、中心市街地周辺の道路交通にも影響を与えている。</p> <p>一方、駅前広場はバスターミナルとしての機能を担っているが、バス停が広場内に分散し、また、市内の基幹的公共交通機関である青森市営バスのターミナル機能が、中心市街地地区南端の国道 7 号線沿い（古川バス停）にもあることから、ターミナル機能の集約化が課題となっている。</p> <p>また、ターミナル機能の一つである観光案内所が、広場内の歩行者動線とは異なる方向にあり、不案内な観光客にとっては認知されにくい状況にある。</p> <p>そのため、青森駅周辺（総合交通ターミナル）整備事業により、駅前広場内の自動車交通を整序し、歩行者の横断を減らして安全性を高めるとともに、冬季においても快適な歩行者空間を確保するため、駅前広場を再整備する。また、交通環境等の変化に対応し、バリアフリーや景観に配慮した周辺道路等の整備を行い、街歩きのしやすい環境づくりを行う。</p> <p>更に、バス案内機能と観光案内機能を併せ持つ青森駅観光交流情報センターを駅前広場内に設置し、市民・観光客がスムーズに中心市街地内外へ移動できる公共交通ターミナルとしての利便性向上を図る。</p>	<p>【支援措置名】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画）</p> <p>【実施時期】 平成 18 年度 ～平成 22 年度</p>	<p>当該事業で整備する道路： 市道柳川一丁目 5 号線、市道青柳橋通り線、市道石森橋通り線</p>

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 青森食文化再活性化事業</p> <p>【事業内容】 地域の伝統食文化を継承する料亭のリニューアルに併せ、駐車場整備及び歩道融雪を行う。</p> <p>【実施時期】 平成 19 年度 ～平成 20 年度</p>	株式会社 ウェーブ・イン	<p>本市中心市街地の東端である本町地区は、戦後復興区画整理事業により大半が整備され、古くから歓楽街として栄え、夜間営業の飲食店等の集積が進んでいる地区であり、夜間を中心に来街者が多いことから、中心市街地の東端のアクセス拠点としての機能（駐車場）整備とともに、快適に歩行できる環境整備が必要である。</p> <p>本市では、快適な歩行者空間を確保するため、冬期バリアフリー計画を策定し、国道・県道・市道を各々分担しながら融雪装置などにより無雪化を図っているところであるが、重点地区である中心市街地のすべてを網羅していない。</p> <p>更に、同地区は、「青森」という地名の発祥地であるが、近年の歓楽街化の進展により、旧来の青森らしい景観や地域の伝統食文化を提供する飲食店が減少している状況にある。</p> <p>そのため、現在も地域の伝統食文化を継承する料亭のリニューアルに併せ、駐車場整備に併せた歩道融雪の実施により、青森らしい景観の構築と、来街者のアクセス性の向上、更には、中心市街地内の回遊性の向上が期待できるものである。</p>	<p>【支援措置名】 民間都市開発推進機構による民間都市開発事業の立ち上げ支援</p> <p>【実施時期】 平成 20 年度</p>	
<p>【事業名】 まちなか散策コースサイン整備事業</p> <p>【事業内容】 中心市街地を散策する観光客等の案内性を高めるため、歩行者誘導サイン等の情報板を整備する。</p> <p>【実施時期】 平成 18 年度 ～平成 22 年度</p>	青森市	<p>中心市街地の回遊性を高めるためには、文化観光交流施設や八甲田丸等の観光拠点の整備と併せ、地区内に点在する観光資源を連携させることにより、賑わいを点から面へと拡げていくことが必要である。</p> <p>そのため、本市の歴史や著名人の足跡にふれられるポイントを巡るなど、地区内を楽しみながら散策できるモデル的な歩行者動線を示し、観光客等の来街者への歩行環境の向上を図ることにより、拠点整備等による活性化効果を地区全体へと波及させる効果が期待される。</p>	<p>【支援措置名】 まちづくり交付金</p> <p>【実施時期】 平成 21 年度</p>	

(2) ② 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 中新町ウエスト地区優良建築物等整備事業</p> <p>【事業内容】 老朽化したビル、空き地及び中小小売店舗等の共同化・集約化により、ケーブルテレビのネットワークを活用した情報発信センターをはじめ、教育・人的交流の活動拠点やオフィスなど、多機能型の施設整備を行う。</p> <p>【実施時期】 平成 21 年度 ～平成 24 年度</p>	中新町ウエスト街区まちづくり協議会	<p>本市の中心市街地は、JR青森駅から東側へ伸びる青森停車場線（通称：新町通り）がメインストリートとなっており、商店街等も「新町通り」に枝葉のように張り付く形で形成されている。</p> <p>そのため、本市の中心市街地の活性化を図る上では、「新町通り」沿線の活性化が必要不可欠である。</p> <p>特に、平成 15 年 4 月の地元百貨店の閉店以降、新町通り東側では、集客拠点の欠落により、歩行者通行量の減少や空き店舗の増加など、衰退傾向が強まっていることから、早急な対策が求められている。</p> <p>本事業が実施される中新町ウエスト地区は、中心市街地の大動脈といえる「新町通り」に面する地区であり、駅前地区再開発ビル「アウガ」等に訪れる来街者を中心市街地全体に回遊させるための歩行動線を構築するための主要な拠点であることから、本事業によるにぎわい創出効果に加え、来街者の回遊性を高め、活性化効果を全体に波及させる。</p>	<p>【支援措置名】 社会資本整備総合交付金（優良建築物等整備事業）</p> <p>【実施時期】 平成 23 年度 ～平成 24 年度</p>	
<p>【事業名】 中新町センター地区優良建築物等整備事業</p> <p>【事業内容】 老朽化した中小小売店舗及び空き店舗等の共同化・集約化により、魅力的な商業空間やパブリックスペース、居住など、複合的な機能を有する施設整備を行う。</p> <p>【実施時期】 平成 18 年度 ～平成 25 年度</p>	中新町センター街区まちづくり協議会	<p>本市の中心市街地は、JR青森駅から東側へ伸びる青森停車場線（通称：新町通り）がメインストリートとなっており、商店街等も「新町通り」に枝葉のように張り付く形で形成されている。</p> <p>そのため、本市の中心市街地の活性化を図る上では、「新町通り」沿線の活性化が必要不可欠である。</p> <p>特に、平成 15 年 4 月の地元百貨店の閉店以降、新町通り東側では、集客拠点の欠落により、歩行者通行量の減少や空き店舗の増加など、衰退傾向が強まっていることから、早急な対策が求められている。</p> <p>本事業が実施される中新町センター地区は、中心市街地の大動脈といえる「新町通り」に面する地区であり、駅前地区再開発ビル「アウガ」等に訪れる来街者を中心市街地全体に回遊させるための歩行動線を構築するための主要な拠点であることから、本事業によるにぎわい創出効果に加え、隣接するウエスト地区との面的整備による活性化の波及効果の向上とともに、まちなか居住を促進させる。</p>	<p>【支援措置名】 社会資本整備総合交付金（優良建築物等整備事業）</p> <p>【実施時期】 平成 23 年度 ～平成 25 年度</p>	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業
該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置づけ及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 アオモリクロスタワー 「ア・ベイ」整備事業</p> <p>【事業内容】 中心市街地の東南側のランドマークタワーとして、「にぎわい創出」を図るため、ホテルを核に、ヘルスサポート、カルチャー、飲食機能などを内包した、地上13階建の都市型複合施設の整備を行う。</p> <p>【実施時期】 平成20年度 ～平成21年度</p>	<p>株式会社 北立地</p>	<p>中心市街地の活性化のためには、民間事業者による自発的な中心市街地の魅力向上に向けた取組みが望まれる。</p> <p>そのため、中心市街地の東南側のアクセス拠点となる地点に、民間事業者による都市型複合施設を整備し、駐車場整備による中心市街地のアクセス性の向上と商業関連テナントの配置による商業機能の向上・来街動機の喚起を図る。</p>		

5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項

[1] 都市福利施設を整備の必要性

一部の都市福利施設の郊外移転に伴い、都市の郊外化や中心市街地の空洞化に拍車をかけたことから、様々な取り組みを進めてきている。

教育文化施設（学校、図書館等）については、地区周辺に小学校（500m以内）が3校、中学校（1000m以内）が2校整備されているが、少子高齢化等の影響により児童数が減少している状況にある。

図書館は、平成5年に青森県立図書館が郊外に移転する一方、平成13年に駅前再開発ビル「アウガ」に市民図書館を整備し、市民図書館だけで1日約2,400人の利用者を数えるなど、中心市街地活性化の起爆剤となった。

医療施設については、青森県立病院（昭和56年）、協和病院（平成6年）などが相次いで郊外に移転しているが、その後、あおもり新町病院、青い海クリニックなど比較的大きな医院が開業し、個人医院とあわせ、地区内には25の医院が開業しており概ね整備されている。

また、平成18年にクリニック・ケアハウスが併設されたシニア対応型分譲マンション「ミッドライフタワー」が市街地再開発事業により整備され、医療・福祉機能と居住機能の複合が支持され、好調な売れ行きを博している。

社会福祉施設（高齢者介護施設、保育所等）については、青森市中央地域包括支援センターが地区の中心部に設置され、地区内のデイサービスセンター（2箇所）、在宅介護支援センター（2箇所）やケアハウス（1箇所）を高次に連携、活用する環境が整い、高齢者等からの様々な相談や多様なニーズに対応できる体制が概ね整備されている。

また、平成17年に、子育て中の親が子ども連れでも出かけやすく、楽しめる場所、育児相談の場所として、アウガ6階につどいの広場「さんぽぽ」を整備し、年間約20,000人の親子に利用されるなど好立地を背景に、当初の予想を超えて活用されている。

芸術・文化施設としては、美術展示施設である市民美術展示館、五拾壱番館ギャラリーなどがあるほか、平成13年には郵便貯金会館「ぱるるプラザ青森」（989席の中規模ホール）が整備され、中心市街地における芸術・文化活動の拠点施設として活用されていたが、郵政公社の民営化に伴い、平成18年10月末をもって閉館・廃止し、その存続が求められており、中心市街地へのマイナスの影響を回避する必要がある。

その他の施設としては、本市の歴史・文化の象徴であり、我が国初の港湾文化交流施設として平成2年から係留・保存されている八甲田丸があるが、その入館者数は年々減少し、平成17年には最盛期の27%まで落ち込んでいる状況にある。

そこで、中心市街地の活性化を牽引するためには、本市の個性である中心市街地と港が近接している特性を活かすため、駅周辺地区から八甲田丸等のウォーターフロント地区とをつなぎ、本市の固有文化を活かした観光交流機能の充実を図ることにより、新たな回遊動線を創り出し、駅前からウォーターフロント地区へ、そして商店街へと回遊させ、賑わいを創出し、歩いて楽しめるまちの創造を図る必要がある。

フォローアップについては、毎年度末に基本計画に位置づけた取組みの進捗調査を行い、事業の促進などの改善を図る。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特例の措置に関連する事業

該当なし

(2) ① 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 文化観光交流施設整備事業 (地域交流センター、観光交流センター)</p> <p>【事業内容】 ねぶた祭や港町青森の歴史、文化に触れることの出来る「ふるさとミュージアムゾーン」の拠点施設として、「ねぶた」を核とした文化観光交流施設を整備する。</p> <p>【実施時期】 平成 18 年度 ～平成 22 年度</p>	青森市	<p>本市は昭和 20 年の戦災により市街地の大半が焦土と化した。昭和 22 年に開催された「戦災復興港まつり」に戦時下に中断されていたねぶたが出陣し、海上運行を行い、翌 23 年には「市制施行 50 周年港まつり」(翌年からは「青森港まつり」という名称)でねぶたが運行され、市民の力の集結によりさらに活況を呈し、戦後の青森市の復興の原動力として大きな役割を果たしてきた。</p> <p>その後、昭和 33 年には名称を「青森ねぶた祭」と変え、大阪万国博への出展(昭和 45 年)や国の重要無形民俗文化財への指定(昭和 55 年)により、名実ともに日本を代表するまつりとなり、全国から毎年 300 万人以上もの観光客を動員し、これに伴う宿泊・飲食・物販など本市の経済や都市づくりに大きな影響と効果を与えている。</p> <p>また、ねぶた祭は市民にとっても祭への参加を通じ、団結心や協調性、地域の伝統を自らの手で受け継いでいく責任感を育む、いわば市民のアイデンティティを育てる祭でもある。</p> <p>しかし、近年のねぶた祭は経済発展の華やかさとともに大型観光化し、また、都市や市民生活の形態の変化により、祭の担い手が市民の手から企業へと移り変わっている現状にあるが、何らかのかたちでねぶた祭にかかわってほしいと願う市民は多く、ねぶた祭と常に接することができ、祭によって育まれてきた市民の交流活動の場が求められている。</p> <p>また、ねぶた制作者である“ねぶた師”を育てる環境や祭の主人公のひとつである“囃子”の練習をする環境が不足しており、後継者育成も兼ね、年間を通じて活動する場も求められているところである。</p> <p>更には、本市の年間観光入込数のおよそ 60%がねぶた祭期間に集中し、その多くが半日から 1 日程度の滞在で本市を去っている状況にある。平成 4 年に青森駅に近い青い海公園にねぶたの制作場である「ラッセランド」が整備され、GWからねぶた祭期間中までは隣接するアスパムや八甲田丸とともにウォーターフロント地区の誘客に貢献しているものの、他シーズンの都市観光の魅力が乏しい現状にある。</p> <p>このような状況の中、東北新幹線新青森駅の開業は、交流人口の増加をもたらし、本市</p>	<p>【支援措置名】 社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画)</p> <p>【実施時期】 平成 18 年度 ～平成 22 年度</p>	

		<p>の経済・産業に大きな刺激を与え、全国的に本市の魅力を伝える千載一遇の機会である。しかしながら、東北新幹線新青森駅は中心市街地から西方に約4km離れた場所に整備されるため、本市の街づくりの基本理念である「コンパクトシティの形成」を推進するためにも、既にあらゆる都市機能が整備されている中心市街地に誘客を図ることが重要である。</p> <p>このため、駅・港・まちが近接している本市の魅力と、まちとともに発展し移り変わってきたねぶた祭の魅力伝え、ねぶたの制作やねぶた囃子を通じ、通年でねぶた祭が体感できる観光交流空間が求められている。</p> <p>加えて、中心市街地における音楽イベント、フリーマーケット等により、多様な市民交流による賑わい創出が図られるよう、広場・公園等の屋外空間に加え、積雪等の影響を受けず通年で利用可能な市民交流空間が求められている。</p> <p>これらに応えるため、観光交流と市民交流の両機能を兼ね備えた文化観光交流施設をウォーターフロント地区の約1.3haに新たな魅力として一体的に整備し、アスパムから八甲田丸までの区域一体を市民と観光客の交流ゾーン「ふるさとミュージアム」として形成し、誘客を図るとともに街の回遊性を高め、中心市街地の活性化に資するものである。</p>		
--	--	---	--	--

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 市民ホール整備事業（地域交流センター）</p> <p>【事業内容】 老朽化した郊外の市民文化ホールの代替施設として、閉館中の「ばるるプラザ青森」を取得し、芸術文化の拠点となる多目的ホール等の機能を維持・確保するとともに、一部をギャラリー等にリニューアル整備する。</p> <p>【実施時期】 平成 18 年度</p>	青森市	<p>本市は、青森ねぶたをはじめ、版画家「棟方志功」や「関野準一郎」を輩出する「版画の街」として、またわが国最大級の縄文集落「史跡三内丸山遺跡」など、次代に継承すべき有形・無形の文化的資源を有している。この他、三内丸山遺跡に隣接する県立美術館、八甲田山系の中で国内外の優れた芸術に触れる機会を確保する国際芸術センター青森、東北最大級の収容力を有する青森市文化会館や市民文化ホール等の文化施設を擁し、版画文化の充実や、多種多様な芸術・文化活動への支援、鑑賞機会の提供など、これまでも本市の固有の風土や歴史を活かした文化・芸術の振興に取り組んできている。</p> <p>この中で、市民文化ホール（収容数 565 人）は、中心市街地から 2km の位置にあり、駐車場が手狭で、公共交通によるアクセスも不便であり、老朽化が著しく、今後、大規模修繕が不可欠となっている。</p> <p>一方、中心市街地における芸術・文化活動の拠点施設として活用されてきた「ばるるプラザ青森」が、郵政公社の民営化に伴い、平成 18 年 10 月末に閉館・廃止され、その存続が求められていることから、当該施設を郵政公社より取得し、老朽化している文化ホールの機能移転を行い、中心市街地における芸術・文化の拠点となる多目的ホール等の運営を行うとともに、一部を市民ギャラリー等に改修し、利用者の利便性の向上を図る。</p>	<p>●支援措置名 まちづくり交付金</p> <p>●実施時期 平成 18 年度</p>	

(2) ② 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 中新町ウエスト地区優良建築物等整備事業</p> <p>(略)</p> <p>(再掲 P. 51)</p>	<p>中新町ウエスト街区まちづくり協議会</p> <p>(再掲)</p>	<p>(略)</p> <p>(再掲 P. 51)</p>	<p>(略)</p> <p>(再掲 P. 51)</p>	
<p>【事業名】 中新町センター地区優良建築物等整備事業</p> <p>(略)</p> <p>(再掲 P. 51)</p>	<p>中新町センター街区まちづくり協議会</p> <p>(再掲)</p>	<p>(略)</p> <p>(再掲 P. 51)</p>	<p>(略)</p> <p>(再掲 P. 51)</p>	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業
該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置づけ及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 アウガ公的施設活用事業</p> <p>【事業内容】 再開発ビル「アウガ」内の公的施設における遊休空間に、新たな施設等と呼び込み、中心市街地の公的拠点としての施策を総合的に検討する。</p> <p>【実施時期】 平成 19 年度 ～平成 23 年度</p>	青森市	<p>平成 13 年のアウガオープン 1 年目には、周辺の平日歩行者通行量は前年度比の 12.5%増、さらには周辺商店街であるニコニコ通りと夜店通りが 4 割増となったが、5 年の歳月がたった現在の歩行者通行量はオープン当時に比べ約 10%減少、図書館利用者は 1 日約 2,500 人で約 400 人の減少となっている。</p> <p>アウガ内の図書館や男女共同参画支援施設など公的施設が立地するフロアの有効な活用を検討し、市民満足度の向上を図るとともに、商業施設と一体で集客向上を図る必要がある。</p>		青森市においてアウガ公的施設検討委員会を平成 18 年 7 月 5 日に設立し、会議を実施
<p>【事業名】 八甲田丸改修事業 (港の歴史伝承施設)</p> <p>【事業内容】 港湾区域の賑わい再生に向けたリニューアル整備</p>	青森市	<p>本市は、本州と北海道を結ぶ交流拠点として発展してきた港町であり、その中心市街地は駅・港・まちが近接しているという特色を持っている。とりわけ青函連絡船は、昭和 63 年に廃止となるまでの 80 年間、多くの“もの”や“人”を運び、「港町青森」発展の原動力となってきた。本市の歴史と文化の象徴とも言える八甲田丸が、港湾文化交流施設として、中心市街地にあるウォーターフロント</p>		

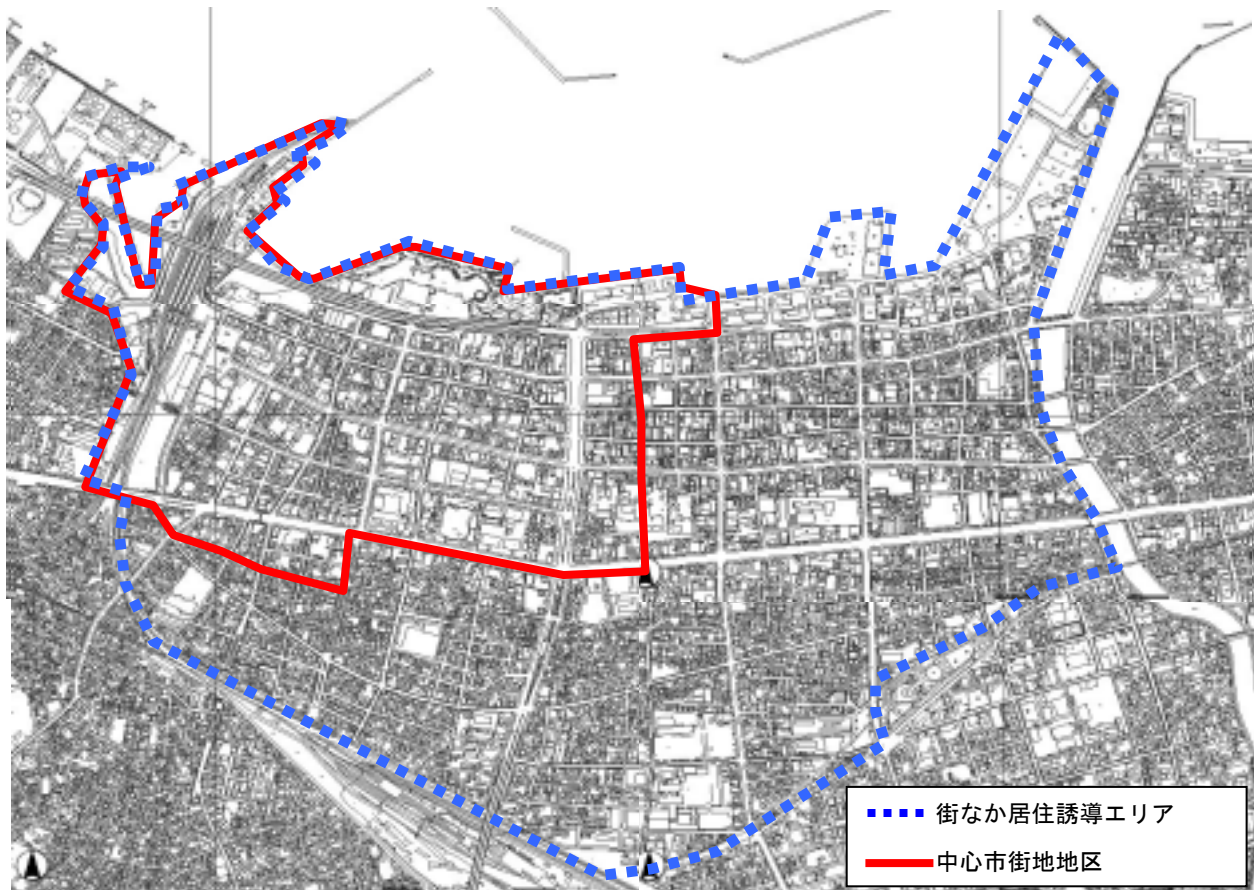
<p>【実施時期】 平成 21 年度</p>		<p>地区に往時の姿のまま保存・係留されている。</p> <p>平成 18 年には入場者 200 万人目を迎え、多くの市民や観光客に利用され、親しまれてきたところであるが、船体の老朽化や、展示のマンネリ化による魅力不足などから、近年利用者が減少し、一時の賑わいが失われつつある状況となっている。東北新幹線新青森駅の開業効果を最大限に享受するためにも、現状のままではウォーターフロント地区における活性化を牽引する役目は果たせない状況にあることから、港町青森の個性を生かした中心市街地の賑わいづくりに早急に取り組むことが必要となっている。</p> <p>このようか中、平成 16 年度には、「全国都市再生モデル調査」に選定され、八甲田丸およびその周辺地区を交流遺産と定義して都市再生調査を実施し、八甲田丸を中心としたウォーターフロント地区の賑わい再生の基本理念を『青森ベイウォークタウンの創造～地域に根付き、地域文化に触れられる、市民と訪問客の交流空間づくり～』と定め、具体的な方策検討を行ったところであり、その中で、八甲田丸等は、「街の記憶を伝え続ける歴史伝承機能の強化」を行うことを基本方針とした。これを受け青函連絡船とともに歩み、発展し、形づくられてきた港町青森の歴史を伝え、さらには良好な景観を活かし、市民が親しむ交流拠点施設として再整備する。</p> <p>当該施設と文化観光交流施設との融合により、前述した「ふるさとミュージアムゾーン」と位置づけ、回遊性を高めるとともに、その相乗効果により、新幹線開業による観光客のみならず市民の誘致を図りながら、中心市街地の活性化に資するものである。</p>		
----------------------------	--	---	--	--

6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

[1] 街なか居住の推進の必要性

【街なか居住をすすめる区域】

街なか居住をすすめる区域は、平成 15 年度に「街なか居住誘導エリア」として位置づけた中心市街地地区 116.7ha を含む約 300ha とする。



【これまでの街なか居住の取組み】

1. 街なか居住誘導のための住環境整備

- ①青森市冬期バリアフリー計画に基づく中心市街地の歩行者空間の無雪化を進め、国道・県道は中心市街地内の全区間で完了し、市道も主要路線は概ね整備し、ある程度ネットワーク形成の目途をつけた。
- ②青森市バリアフリー推進整備計画（平成 15 年 9 月策定）に基づいて、当該地区を重点整備地区として歩行空間のバリアフリー化を進めている。

2. 街なか住宅の直接供給事業

○公営住宅等の中心部への誘導

- ・中心市街地地区及び周辺地区の居住人口（夜間人口）を増加させる最も確実な方法とし

て、下表のとおり「公営住宅等の街なか直接供給」を行った。

表 6-1 公営住宅等の供給戸数

団地名	完成年度	戸数	計
奥野団地	平成 5 年度	8 8	2 0 2
ベイサイド柳川	平成 7 年度	6 6	
ベイトウン沖館	平成 1 2 年度	4 8	

(資料：青森市)

- ・その後、街なか居住の意識啓発効果をも意図したリーディング事業として、中心市街地に隣接する街なか居住誘導エリアに借上市営住宅を整備し平成 17 年度から 40 戸供給した。
- ・また、駅前再開発事業により駅前の交通利便性の高い地区にクリニック・ケアハウスを併設したシニア対応型分譲マンション「ミッドライフタワー」107 戸を整備した。

3. 街なか居留意識啓発事業

まちなか居住フェア（平成 16 年 8 月 21 日）を開催し、住宅情報や金融相談とともに、街なかに住むメリットなどを広く市民に伝える機会とし、民間事業者との協調によりシルバー対応マンションなどこれからの居住のあり方の提案を行った。（参集市民約 450 人）

4. 街なか居住推進のための調査研究

- ①平成 12 年 4 月に青森市街ぐらし研究会を立ち上げ、平成 16 年度までに 7 回研究会を開催した。県、専門家、民間の会員により課題整理や施策検討を行った。
- ②平成 15 年度に街なか居住誘導方策等調査検討を行った。調査は市民の街なか居住に対するニーズ把握のためのアンケート調査、住宅開発事業者の開発動向ヒアリング調査、街なか低未利用地所有者の活用意向ヒアリング。
- ③平成 17 年度全国都市再生モデル調査（弘前大学地域共同研究センターとの共同調査）「郊外住宅地からの円滑な住み替えによる街なか居住と中心市街地活性化の推進」の実施。
- ④平成 18 年度全国都市再生モデル調査「郊外住宅ストックを活用した住み替え&子育て支援プロジェクト」

【街なか居住に関する全国都市再生モデル調査について】

- (1) 平成 17 年度全国都市再生モデル調査「郊外住宅地からの円滑な住み替えによる街なか居住と中心市街地活性化の推進」
 - ・中心市街地に立地する新設集合住宅居住者を対象として転居の経緯と従前居住地の処分に関するアンケート調査を実施。また、全市民を対象に抽出アンケートを行い持家、借家別の将来的住宅マネジメント意向、街なか居住可能性、住み替え支援施策の必要性について調査。
 - ・この調査で整理された住み替え実現の課題は、持家高齢者世帯では「中古住宅の転売・賃貸化」「中古住宅のリフォーム助成」が、借家居住のファミリー世帯では「郊外部の中古住宅の情報提供」「マンション空き家情報の充実」などとなっている。
- (2) 平成 18 年度全国都市再生モデル調査「郊外住宅ストックを活用した住み替え&子育て支援プロジェクト」

- ・平成 17 年度全国都市再生モデル調査により、郊外からの住み替え需要等が把握できたが、従前住宅ストックが有効活用されていない状況もまた明らかになった。一方で、若年の子育て世帯に対する賃貸住宅市場は狭く割高という状況にあること、高齢化に伴う郊外の空き家の増加による不良ストック化の防止やコミュニティの維持が課題となっていており、これらを同時に解決する住み替えの支援について調査する。
- ・具体には、中古住宅市場の現状分析、ニーズ調査を行い、その結果を受けて平成 19 年度以降に公的機関を活用した中古住宅情報提供システムの試行を行うことと、借り上げ公的住宅を活用して郊外高齢者世帯と街なか子育て世帯との住み替えを支援しようとするものである。

【これからの街なか居住の考え方、必要性】

(1) 夜間人口の涵養に対する考え方

中心市街地での集合住宅供給動向などから、量的供給については民間動向に委ねても良い状況まで市場は熟成しており、行政の役割は引き続き居住環境向上に努め、民間の供給意欲、需要喚起を刺激し続けること

(2) 街なか居住をライフスタイル等にあわせ自由に選択できる環境整備

(3) 郊外に居住している高齢者世帯が利便性の高い中心市街地に容易に住み替えできるよう、従前資産を有効活用できる仕組みを構築すること

この場合、子育て支援や地域コミュニティ維持といった視点も取り入れる

【フォローアップ】

フォローアップについては、毎年度末に基本計画に位置づけた取組みの進捗調査を行い、事業の促進などの改善を図る。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特例の措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 中新町センター地区優良建築物等整備事業 (略) (再掲 P. 48)	中新町センター街 区まちづくり協議会 (再掲)	(略) (再掲 P. 48)	(略) (再掲 P. 48)	

(2) ① 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業
該当なし

(2) ② 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 中新町センター地区優良建築物等整備事業 (略) (再掲 P. 51)	中新町センター街 区まちづくり協議会 (再掲)	(略) (再掲 P. 51)	(略) (再掲 P. 51)	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業
該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 街なか住み替え支援事業 【事業内容】 ①「住み替えバンク(仮称)」を設置し高齢者や子育て世帯が安心して住み替える制度を構築する。 主な業務として ・住み替えに関する各種相談 ・高齢者の住み替え先及び子育て世帯に適した住宅情	青森市	平成 17 年度全国都市再生モデル調査により郊外住宅地から住み替えによる街なか居住の意識調査、実態調査を行っており、従前住宅ストックが有効活用されていない状況がわかった。一方では若年の子育て世帯に対する賃貸住宅市場は狭く割高な状況にあり、地方都市では中古住宅市場が発達していないことが挙げられる。 全国と同様、本市においても人口減少が進み、高齢化が進んだ地域では、高齢者だけでは対応が困難な除雪作業など地域コミュニティの力を必要としているにもかかわらず、これが機能しないことにより将来的に行政需要の高まる恐れがある。 また年間 10m 以上の降雪があり雪下ろしをしなければ家屋が倒壊する危険性と隣り合わせにある豪雪都市の本市では、空き家として放置された家屋は将来的に行政が処理せざるを得なくなることが想定され、不良ストック化することが懸念される。 このため、平成 18 年度全国都市再生モデル調査		

<p>報の提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資金計画、リフォーム計画の作成等 <p>②住み替え制度を構築するための検討事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者が所有する戸建住宅を10棟借上げ、子育て世帯に低廉な価格で貸す。 ・街なかに集合住宅を供給する手法として空きビルのコンバージョン等の支援を検討する。 <p>【実施時期】 平成19年度～</p>		<p>により、郊外に居住する高齢世帯の街なか居住と、これら世帯が所有する優良な住宅ストックを安価で若年の子育て世帯に活用してもらう「住み替え」を支援することにより、少子化対策・高齢者世帯の街なか居住促進、そしてコミュニティの再生と行政需要の抑制を同時に実現する調査研究を行っているところである。</p> <p>支援の方法として、高齢者世帯や子育て世帯が、第三者を介して住み替え情報を受け取ることができ、また、住宅リフォームに際し、資金計画、リフォーム計画を作成することができる仕組みづくりを検討する。</p> <p>また、子育て世帯が郊外優良ストックを積極的に活用、住み替えるには賃借料が手ごろなことが不可欠であり、支援の第一歩として借り上げ公的住宅を活用する。</p> <p>これらは、多様な都市機能が集積した中心市街地での居住利便性享受の選択と、郊外のゆとり環境の選択といった多様な居住スタイル（ニーズ）に対応しようとするものであり、少子高齢・人口減少社会におけるコンパクトシティの形成、街なか居住の推進に資する。</p>		
--	--	---	--	--

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項

[1] 商業の活性化の必要性

本市は、海路（青函連絡船）・鉄路（東北本線、奥羽本線）・陸路（東北自動車道）といった交通の結節点という地理特性から、物流拠点として卸売・小売業・サービス業のいわゆる第3次産業を基幹産業に発展してきた。（青森県においては、リンゴ栽培などの第1次産業が基幹産業である。）

戦後復興期においては、首都圏へのりんご行商や冬季の出稼ぎ労働者の消費需要、昭和63年までは、北海道と本州を結ぶ青函連絡船の旅客等による消費需要が商業機能の発展を牽引してきた。

中心市街地における商業に関しても、戦災復興土地区画整理事業により整備された主要道路である「（通称）新町通り」を中心とした7つの商店街（商店街振興組合4・商店会3）が担っており、服飾等の買回り品や生鮮市場による食料品を中心とした業種構成となっている。

しかしながら、物流の手段が鉄路から陸路（自動車輸送）に転換したことにより、物流機能が郊外部にシフトするとともに、昭和52年に地元商業者による専門店・スーパーの複合大型商業施設の立地をはじめりとして、商業機能においても郊外部へシフトしはじめた。

近年においては、平成12年に1万㎡を超える郊外型大型ショッピングセンターの開店や、通販・インターネット販売の普及、更には量販店の価格破壊等の影響による消費者離れ等により、当該地区における商業機能が低下しはじめた。

このような背景により、昭和63年に約31%あった小売業年間商品販売額シェアも平成9年には約24%まで落ち込んできたため、市では、旧基本計画においてリーディングプロジェクトとして「アウガ」「パサージュ広場」の整備を行い、新しい魅力の創出に取り組むとともに、中心商店街においては、郊外ショッピングセンターの価格や品揃えに対抗し、質やサービス面での差別化を図るため、商店街の垣根を越えて、

- ① 共通無料駐車券システム（H6～）
- ② 縄文スタンプ（H8～）
- ③ 宅配サービス（H10～）
- ④ タウンモビリティ事業（電動スクーター・買い物カート等の無料貸出）（H10～）

といったサービスに取り組むとともに、商店街は商業機能だけを担う場所ではなく、様々な方が訪れ交流するコミュニティ機能をも担っているとの観点から、

- ① しんまちふれあい広場（H10～）
- ② 中心商店街活動拠点「まちまちプラザ」開設（H11～）
- ③ つどいの広場事業（H17～）

なども実施してきた。

その結果、それまでの中心商店街にあった3つの百貨店の商業的な吸引力や百貨店間の買物回遊の波及効果に加え、「アウガ」「パサージュ広場」の開業効果等により、駅前地区を中心に、歩行者通行量が増加するなど一定の成果は得られたものの、平成14年には、小売業年間商品販売額シェアで約19%まで落ち込んでいることから、商業の活性化という視点では、十分とはいえない状況にある。

特に、平成 10 年において駅前地区を中心に約 10%程度であった当該地区の空き地・空き店舗率が、平成 13 年のアウガ等の整備により 6.8%まで改善したが、平成 15 年に松木屋が閉店したことにより、周辺地区(中・下新町地区)に空き店舗が増加しはじめ、平成 17 年には、10.7%となっていることから、商業の活性化に向けた事業の展開が必要であり、地域全体に新たな賑わいを広げる起点を作るとともに空き店舗解消や魅力ある商業施設整備の誘導、老朽化した市場の再編、更には集客力のあるイベントの開催など、賑わいのある中心市街地に向けた商業の活性化のための事業が必要である。

フォローアップについては、毎年度末に基本計画に位置づけた取組みの進捗調査を行い、事業の促進などの改善を図る。

【個別事業等の検討】

(1) 大規模小売店舗立地法特例区域の設定

中心市街地における大規模小売店舗は、新たな賑わいの起点であり、消費者の来街動機を喚起するとともに、小売業年間商品販売額の向上に貢献するものであること、更には、大型空き店舗の発生による中心商店街の魅力の低下を、代替企業の速やかな誘致により未然に防止することができることから、積極的に誘導することが必要であるため特例区域の設定を要請する。

(2) 中小小売商業高度化事業

中小小売商業者の高度化については、商店街自らが「一店逸品運動事業」により個店の魅力の向上に取り組んでいる段階であり、その延長線上で集団化・共同化等の取り組みになるものであることから、今後、中心市街地活性化協議会において、事業化等の検討を行うものとする。

(3) 特定商業施設等整備事業

中心市街地における特定商業施設は、「新たな賑わいの起点」という視点で商業の活性化に貢献するものであり、積極的な誘導が必要であるが、事業主体の積極的な関与が必要であることから、今後、中心市街地活性化協議会において、事業主体の発掘や事業内容等の検討を行うものとする。

(4) その他商業の活性化のための事業

中心市街地における商業の活性化のためには、当該地区への来街動機を喚起することが第一歩であり、商業的な吸引力をもつ「新たな賑わいの起点」を創出する必要がある。また、周辺地区全体への波及効果をもたらすため、起点を結ぶ動線確立することが重要であり、その障害となる空き店舗等の解消対策とともに、集客イベント等のソフト事業により商業目的以外の来街者の増加と、商店街内の回遊性を向上させる事業を同時に実施する必要がある。

成果と課題で整理したとおり、松木屋閉店影響エリア、空間・景観有効活用期待エリア等での課題として、集客力のある施設整備や活性化のためのソフト施策の展開が求められており、商業の活性化に資する事業の実施が求められる。

[2] 具体的事業等の内容

(1) 法に定める特例の措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【措置名】 大規模小売店舗立地法の特例区域の設定の要請</p> <p>【措置内容】 大規模小売店舗立地法の手続きを大幅に簡略化できる「第一種特例区域」の設定について青森県に要請する。</p> <p>【実施時期】 平成 19 年度～</p>	青森市	<p>本市における中心市街地の商業機能は、郊外型のワンストップショッピングの消費形態とは異なり、複数の店舗の回遊による散策型のショッピング形態となっている。</p> <p>このようなショッピング形態の中で、商業的に大きな吸引力を有する大規模小売店舗は、購買動向の基幹となるものであると同時に、中心市街地において多数の来街者が訪れる「賑わい」の起点ともなる施設である。</p> <p>中心市街地における商業機能を充実させるためには、大規模小売店舗と中小小売業等の商店街とが相互に連携し、商業的な吸引力を向上させる必要があるが、「大規模小売店舗立地第一種特例区域」の設定は、魅力ある商業施設整備を誘導し、来街動機の喚起と商業機能の一層の充実を図るために重要な措置であると同時に、既存の大規模小売店舗の閉店・撤退等による大型空き店舗の発生時には、他の事業実施者の速やかな誘致等を促進するためのセーフティネットの役割も果たすことが期待できる。</p>	<p>【措置内容】 大規模小売店舗立地法の特例</p> <p>【実施時期】 平成 19 年度～</p>	

(2) ① 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 パサージュ周辺地区活性化事業</p> <p>【事業内容】 パサージュ構想の推進に向けた民間事業とパサージュ広場との一体的開発</p> <p>【実施時期】 平成 17 年度 ～平成 19 年度</p>	<p>株式会社 ナサコーポレーション</p>	<p>中心市街地における商業は、複数の店舗の回遊による散策型ショッピング形態であることから、大規模小売店舗等の商業的な拠点の回遊を促すことが必要である。</p> <p>この拠点と拠点を結ぶ動線を構築するため、表通りの複数の専門店で構成される商店街に対し、裏道を活用した車がなく人が安心して「まちあるき」が楽しめる新しい商業界隈を創出するパサージュ（小径）を形成することにより、回遊性の向上を図ろうとするものが「パサージュ構想」であり、これを推進するため、旧基本計画に基づき、パサージュ形成を先導的・モデル的に示すパサージュ広場を平成 12 年 9 月に市が整備したところである。</p> <p>この広場では商業ベンチャー支援事業（事業主体：青森市、運営主体：(有)PMO）が実施され、起業家育成の取り組みとイベント等の賑わいが活性化に寄与しており、これを面的に拡げることが課題であった。</p> <p>そこで市は、平成 18 年度に実施する広場のリニューアル（店舗改装や広場全面融雪による無雪化）の機会を捉え、隣接地で構想されていた民間開発を、パサージュ広場との一体空間形成に資するものとなるよう働きかけ、(株)ナサコーポレーションによる協調開発が行われることとなった。</p> <p>この事業者により整備される施設は、パサージュ広場と一体となった滞留空間を形成し、賑わい創造の拠点とするために、低層階では、カフェ・飲食店・書店といった商業施設を配置するとともに、集客拠点としての機能を向上させるため、サテライトスタジオを配置し、上層階は、天候等に左右されずコンスタントに集客できる低廉型ホテルである。広場とこの施設とで一体的空間を形成し、市民、観光客、商業者などの間の交流促進の核とするため、広場にオープンカフェを張り出したり、サテライトスタジオの見学溜まりを設置するなど一体で演出・運営・協働しようとするものである。</p> <p>また、ソフト面では、パサージュ構想を推進するため、パサージュ形成への事業者等の主体的取り組みなどのシンポジウム等を開催し、意識啓発を図る。</p>	<p>【支援措置名】 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金</p> <p>【実施時期】 平成 17 年度 ～平成 19 年度</p>	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 AOMORI 春フェスティバル事業</p> <p>【事業内容】 「ねぶた」と「よさこい」がコラボレートした集客イベント</p> <p>【実施時期】 平成 18 年度～</p>	<p>AOMORI 春フェスティバル実行委員会</p>	<p>本市では、その気候からゴールデンウィーク期間と桜の開花時期が重なるため、多数の市民が郊外部や近隣他都市に流出し、中心市街地の来街者数や商店街の売上等が減少する状況にある。</p> <p>そのため、中心市街地におけるゴールデンウィーク期間中のにぎわい創出を図り、交流人口の増加を図ることが必要であることから、市民のみならず、観光客等をも視野に入れ、本市の観光資源である「ねぶた」と「よさこい」を融合した集客イベントを実施する。</p>	<p>【支援措置名】 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金</p> <p>【実施時期】 平成 19 年度～</p>	<p>【補助金交付申請者】 青森商工会議所</p>
<p>【事業名】 中心市街地にぎわいプラス資金融資</p> <p>【事業内容】 中心市街地地区内で行われる店舗の新増設等への融資、利子及び保証料補給</p> <p>【実施時期】 平成 18 年度 ～平成 23 年度</p>	<p>青森市</p>	<p>全国的には「いざなぎ景気」を超える景気回復基調にあるが、本市においては、地域の経済を牽引するような大企業等がなく、民間企業の設備投資意欲が低い状況にある。</p> <p>しかしながら、経済活力の向上のためには、民間の主体的な取組が必要であることから、中心市街地における商業機能の充実に向けた民間投資を誘導するため中小企業者を対象とした融資制度を創設し、賑わいのある新たな魅力づくりを行うことにより、街の楽しみづくりと空き地・空き店舗の解消に寄与する。</p> <p>【制度概要】 ◇対象者 中心市街地等の区域内で事業活動を行う方又は新たに事業を開始しようとする方（市内に住所及び主な事業所を有する中小企業者等に限り）で、次に掲げるものを実施することにより、集客力の向上及び中心市街地等の活性化が見込まれるもの</p> <p>①店舗等の新設又は増改築（改装を含む） ②新たな魅力づくりを行うための事業又は経営基盤の強化</p> <p>◇限度額 1 億 5,000 万円（資金用途：運転資金・設備資金）</p> <p>◇貸付期間 運転 15 年以内・設備 20 年以内（いずれも据置 3 年以内）</p> <p>◇貸付利率 無利子（市が全額補給） ◇保証料 市が全額補給 ◇その他 申請の際に市が指定する事業計画書の提出が必要</p> <p>【事業例】 ◆中心市街地の区域外で商売を行っているが、新幹線新青森駅の開業を契機に、新たに空き店舗を活用して中心市街地で集客力のある事業を開始する。 ◆食料品の製造・小売店舗で、実演販売や製造の体験コーナーの設置などを行うため、店舗の増改築を行う。</p>	<p>【支援措置名】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画）（※保証料を対象）</p> <p>【実施時期】 平成 19 年度 ～平成 22 年度</p>	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 まちなかホット・ぶらっと推進事業</p> <p>【事業内容】 温浴施設・立体駐車場整備及び大型空きビル（旧ホテル）の再生 《温浴施設・立体駐車場》 1・2F 温浴施設 3～8F 立体駐車場 《大型空きビル再生》 1F チャレンジショップ・交流空間（足湯） 2F 商業テナント 2～8F ビジネスビル</p> <p>【実施時期】 平成 19 年度 ～平成 20 年度</p>	株式会社オオイリアルエステート	<p>中心市街地は、近年、まちなか居住の進展により、居住人口が回復しており、これらの居住者が交流し、コミュニティを醸成する拠点となる施設が求められている。</p> <p>また、本市は八甲田山という火山（休火山）があり、市内全域で温泉が湧き出す環境にあり、住宅街等では温泉を活用した温浴施設が年齢層を問わず人気を集め、周辺住民によるコミュニティが形成されている状況にある。</p> <p>そのため、温浴施設のコミュニティ形成機能に着目し、中心市街地内の居住者の交流拠点となりうる施設の整備を進める必要がある。</p> <p>更に、温泉という地域資源を有効に活用する観点から、隣接する大型空きビルの再生のため、足湯機能を持った交流空間やチャレンジショップの整備等を行い、街区全体として魅力の向上を図る。</p> <p>また、中心市街地への来街者の増加及びリピーター化のため、特に来街者が減少する冬期間に、集客イベント及びおもてなし向上のための取り組みを行う。</p>	<p>【支援措置名】 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金</p> <p>【実施時期】 平成 19 年度 ～平成 20 年度</p>	
<p>【事業名】 空き店舗等活用促進のためのシステム構築事業</p> <p>【事業内容】 空き店舗等の有効活用へ向けたコンバージョン等の計画作成支援システムを構築 H19 空き店舗等カルテの作成及び再生展開方向の提案 H20 コンバージョン等計画作成支援ビジネスモデルの構築</p> <p>【実施時期】 平成 19 年度 ～平成 20 年度</p>	有限責任事業組合青森地域再生コモンズ	<p>中心市街地の活性化を図るためには、既存ストックの有効活用による機能の再構築が効率的である。</p> <p>そのためには、現在活用されていない空き店舗等を新しいニーズに合わせて個別更新（建物更新：建替、機能更新：リフォーム）、共同更新（再開発）、コンバージョン（建物用途変更）等を行うことが必要である。</p> <p>中でも建物のコンバージョン等は、事業費ベースで見ると、新築建替よりも安価にできる可能性があり、環境面からも有効な手段であるが、建物所有者は知識や情報等の不足から、十分な活用策を見出せない状況にある。</p> <p>そのため、空き店舗等の現況を把握し、建物のコンバージョン等のモデルを検討しながら、建物所有者によるコンバージョン計画等の作成を補助するビジネスモデルを構築し、民間活力による自立的な機能更新を誘導する必要がある。</p>	<p>【支援措置名】 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金</p> <p>【実施時期】 平成 19 年度 ～平成 20 年度</p>	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 商業ベンチャー支援事業</p> <p>【事業内容】 パサージュ広場において仮設の実験店舗を確保し、低廉な家賃で一定期間商売を実践する環境を提供し、次世代を担う商業者を育成する 実験店舗 9 区画 出店期間 飲食系 3 年 その他 1 年</p> <p>【実施時期】 平成 12 年度～</p>	青森市	<p>本市の産業構造は就業者の約 8 割が第三次産業に従事しており、商業・サービス業が基幹産業となっている。</p> <p>中心市街地の活性化においても、にぎわい創出や来街動機という点で商業機能が果たす役割は大きく、商業機能の魅力向上を図りながら、かつそれを維持・継続していくことが必要である。</p> <p>しかしながら、既存商業者等においては、高齢化や後継者不足等の理由により、営業を継続できないという状況が散見され、商業機能の低下が懸念される。</p> <p>そのため、将来的な商業機能を維持できる次世代の商業者を育成する必要がある</p>	<p>【支援措置名】 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>【実施時期】 平成 19 年度～</p>	
<p>【事業名】 中心市街地活動拠点施設設置事業</p> <p>【事業内容】 中心市街地の区域内にある 7 つの商店街組織で構成する中心商店街懇話会への活動拠点の提供</p> <p>【実施時期】 平成 11 年度～</p>	青森市	<p>中心市街地における来街者の増加などを図るためには、中心市街地に求められている機能のうち、商業機能の強化が不可欠である。</p> <p>それに向け、現在、各商店街が精力的にその活動を行っているが、それをさらに活発化させるとともに、商店街同士の取組みを連携させ、その効果をより高める必要がある。</p> <p>そのため、本市では、中心市街地の区域内にある 7 つの商店街組織で構成する中心商店街懇話会に対して、借り上げた空き店舗「まちまちプラザ」を、商店街組織等が実施する共同事業等の活動拠点や来街者へのサービス拠点として提供している。</p> <p>【主な活用内容】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 中心商店街情報の総合案内（イベント情報、セール案内など） 2) お買い物宅配サービスの活動拠点 3) タウンモビリティ事業の活動拠点（電動スクーター・買い物カートの貸出など） 4) 高齢者、来街者等への休憩場所の提供 5) 事務局機能のない商店街への会議場所の提供、複数の団体・組織による会議の実施 	<p>【支援措置名】 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>【実施時期】 平成 19 年度～</p>	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 中心商店街等空き店舗対策事業</p> <p>【事業内容】 中心市街地の区域内にある商店街などの空き店舗に出店しようとする中小企業者や個人事業主に対して、その家賃の一部を補助する。</p> <p>【実施時期】 平成 19 年度 ～平成 21 年度</p>	青森市	<p>中心市街地において空き地・空き店舗が発生する要因は、事業者後継者の不足などによるものと考えられ、その解決に向けては、次世代の商業者の育成（商業ベンチャー支援事業）や空き店舗を活用して新たな商売を始めようとする事業者に対する無利子の融資制度（中心市街地にぎわいプラス資金融資）などを実施してきたところである。</p> <p>また、空き店舗が解消されない要因として、店舗の家賃が他の地域と比較して高額であることや出店の準備に多額の費用が必要とされるため、本事業は、中心市街地の空き店舗に出店しようとする中小企業者や個人事業主に対する財政的な支援として、その家賃の一部を補助するものであり、他の施策と相乗効果を図りながら、中心市街地における空き地・空き店舗率の改善を図る。</p> <p>【制度概要】 ◇対象者：市内に住所又は主たる事務所を有する中小企業者や個人事業主の方で以下の要件を全て満たす方 (1) 空き店舗が所在する商店街から活性化業種の承認を受けた事業を新たに行うこと。 (2) 空き店舗を賃借した後、借受開始日から 60 日以内に事業を開始すること。 (3) 市内に住所を有する方を新たに 1 名以上常用雇用すること。 (4) 市税に未納の額がないこと。 ◇交付額：1 階部分の店舗賃借料（消費税その他の経費を除く）の 4 分の 1（上限月額 20 万円）</p>	<p>【支援措置名】 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>【実施時期】 平成 19 年度～ 平成 21 年度</p>	
<p>【事業名】 （仮称）じゃわめぐ青森発掘・発信事業</p> <p>【事業内容】 商店街や市場などの多様な関係者と連携し、青森の豊富な食材を活かしたメニューづくりをはじめ、中心市街地に散在する地域資源（歴史・文化・芸術等）を有機的に結びつける仕組みを構築し、それらを域内外へ発信するイベントを連続的に実施する。</p>	青森市	<p>中心市街地において、にぎわいの創出や商業の活性化を促進させるためには、多くの人々がまちを訪れ、訪れた人がまちを回遊するなど、まちなかへ滞留させることが必要である。</p> <p>本市では、2010 年 12 月に東北新幹線新青森駅開業を控え、交流人口の増加による様々な効果を見込んでいる。しかしながら、新駅は現駅（中心市街地）から約 4km 離れたところに位置していることから、まちなかへの誘客が喫緊の課題とされている。そのため、開業効果を最大限享受すべく、様々な対策事業が検討・実施されているところであり、当該事業もその取組のひとつである。</p> <p>当該事業は、青森の魅力「食」「歴史」「文化」「芸術」等を通して体感できる仕組み・体制を整備し、それを域内外へ発信するものである。平成 21 年度は、新たなコンテンツ形成を目的に「食」を活用した新たな魅力発掘やパフォーマンス等を実施し、平成 22 年度は、まち歩きの魅力向上を目的に、地域資源を有機的につなぐ仕組みづくりやまちなかをひとつの美術館と見立てたあおもりギ</p>	<p>【支援措置名】 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金</p> <p>【実施時期】 平成 21 年度～ 平成 22 年度</p>	

<p>【実施時期】 平成 21 年度 ～平成 22 年度</p>		<p>ヤラリー街の形成などを実施する。 このように事業を連続的かつ継続的に実施することにより、歩いて楽しい・うれしいまちの魅力を広くアピールし、観光客や市民など多くの方の来街意識を刺激し、青森ファンを増加させ、その効果を地区全体へ持続的に波及させる。</p>		
--	--	---	--	--

(2) ② 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 中心市街地商業活性化助言事業</p> <p>【事業内容】 ①中心市街地活性化協議会が街区の再編等による新たな魅力づくりを検討している地域の「まちづくり勉強会」へ専門家を派遣する。 ②独立行政法人中小企業基盤整備機構から、中心市街地活性化協議会へ中心市街地の活性化に関する専門家を派遣してもらい、地域課題に対するアドバイスを受ける。</p> <p>【実施時期】 平成18年度 ～平成23年度</p>	中心市街地活性化協議会	中心市街地における経済活力の向上のため、商業的視点のみならず、商業施設整備等に係る技術的な視点からもアドバイス等を行うことで、各種事業の活性化効果を高める。	<p>【支援措置名】 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金</p> <p>中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業</p> <p>【実施時期】 平成18年度 ～平成23年度</p>	【補助金交付申請者】 青森商工会議所
<p>【事業名】 中新町ウエスト地区優良建築物等整備事業</p> <p>(略)</p> <p>(再掲 P.51)</p>	中新町ウエスト街区まちづくり協議会 (再掲)	(略) (再掲 P.51)	(略) (再掲 P.51)	
<p>【事業名】 中新町センター地区優良建築物等整備事業</p> <p>(略)</p> <p>(再掲 P.51)</p>	中新町センター街区まちづくり協議会 (再掲)	(略) (再掲 P.51)	(略) (再掲 P.51)	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 まちなかレンタサイクル事業</p> <p>【事業内容】 4月～10月までの間、1回200円で自転車を貸し出し</p> <p>【実施時期】 平成14年度～</p>	<p>中心商店街懇話会</p>	<p>中心市街地での買物動向は、複数の店舗の回遊による散策型ショッピング形態であることから、回遊性の向上を図ることが必要である。</p> <p>本市の地形特性で中心市街地は平坦な構造となっており、移動しやすいことから、夏季においては、自転車による来街者も多い状況にある。</p> <p>そのため、市民のみならず、観光客等をターゲットにした自転車の貸出により、中心市街地内の回遊性の更なる向上を図るものである。</p>		
<p>【事業名】 まちなかサポーターズ事業</p> <p>【事業内容】 学生による高齢者・障害者等への買い物サポート、街区清掃、挨拶、HP等を活用した地域情報発信、観光案内等のサービス提供</p> <p>【実施時期】 平成17年度～</p>	<p>中心商店街懇話会</p>	<p>中心市街地における来街者の増加を図るためには、来街者のリピーター化が必要であり、商圈人口のみならず観光客等に対し、商品の価格や質以外にサービス面でホスピタリティ（おもてなし）を向上させることも重要な動機付けとなる。</p> <p>更に、本市では、中心市街地周辺に大学・短大等の高等教育機関が存在しないことから、中心市街地と教育機関との連携が十分でなく、学生のまちづくり活動に対する理解や参画が希薄である。</p> <p>そのため、来街者へホスピタリティの向上と、学生のまちづくりへの参画を促す取組が必要である。</p> <p>【サポーターズ組織概要】 ◇名称 「まちなかしかへらー‘s(ズ)」 ◇概要 地元大学生（約20名）により毎週日曜及びイベント実施日等に活動</p>		
<p>【事業名】 (仮称) 光のパサージュ事業</p> <p>【事業内容】 中心市街地の冬期間の回遊性を向上させるため、地元高校と連携するなど、市民協働による冬の名所づくりの一環として、イルミネーションを装飾したアーチ等をパサージュ広場に設置するとと</p>	<p>青森商工会議所</p>	<p>本市の冬期間の商業は、駐車場が併設されている百貨店等の大型店では比較的安定的な売上が確保されているが、路面型の商店街では、歩行者の回遊性が減少するために売上が減少する傾向にある。</p> <p>そのため、中心市街地に非日常の幻想的空間を演出し、来街動機を喚起するとともに、商店街等への歩行動線を確立することで、来街者の回遊性の向上を図る。</p>	<p>【支援措置名】 中心市街地商業活性化推進事業 【財21 あおもり産業総合支援センター】</p> <p>【実施時期】 平成21年度 ～平成23年度</p>	

<p>もに、周辺商店街と連携し、イルミネーション等による小径（パサージュ）を形成する。また、周辺商店街と連携し活性化事業を行う。</p> <p>【実施時期】 平成 21 年度～</p>				
<p>【事業名】 冬季観光イベント 開催事業</p> <p>【事業内容】 冬期間の誘客促進及び中心市街地への来街動機の喚起を図ることを目的に、中心市街地内の駅前公園を活用し、青森の「冬の食」をPRする。</p> <p>【実施時期】 平成 19 年度～</p>	<p>（仮称） 冬季観光 イベント 実行委員 会</p>	<p>中心市街地は、多様な都市機能が集積していることから、商業目的以外での来街者も多数存在する。商業の活性化のためには、これら目的外での来街者を消費行動に結び付けることが、必要である。</p> <p>特に、商圈以外の来街者（観光客）の消費を促進させることが、有効な手段であるが、本市の観光形態は、「ねぶた祭り」が実施される夏季に集中する状況にあることから、冬季に新たな観光イベントを実施することで、来街動機の喚起と観光形態の通年化による来街者数の平準化を図る。</p>		
<p>【事業名】 アオモリクロス タワー 「ア・ベイ」整備 事業</p> <p>（略）</p> <p>（再掲 P. 52）</p>	<p>株式会社 北立地 （再掲）</p>	<p>（略）</p> <p>（再掲 P. 52）</p>		

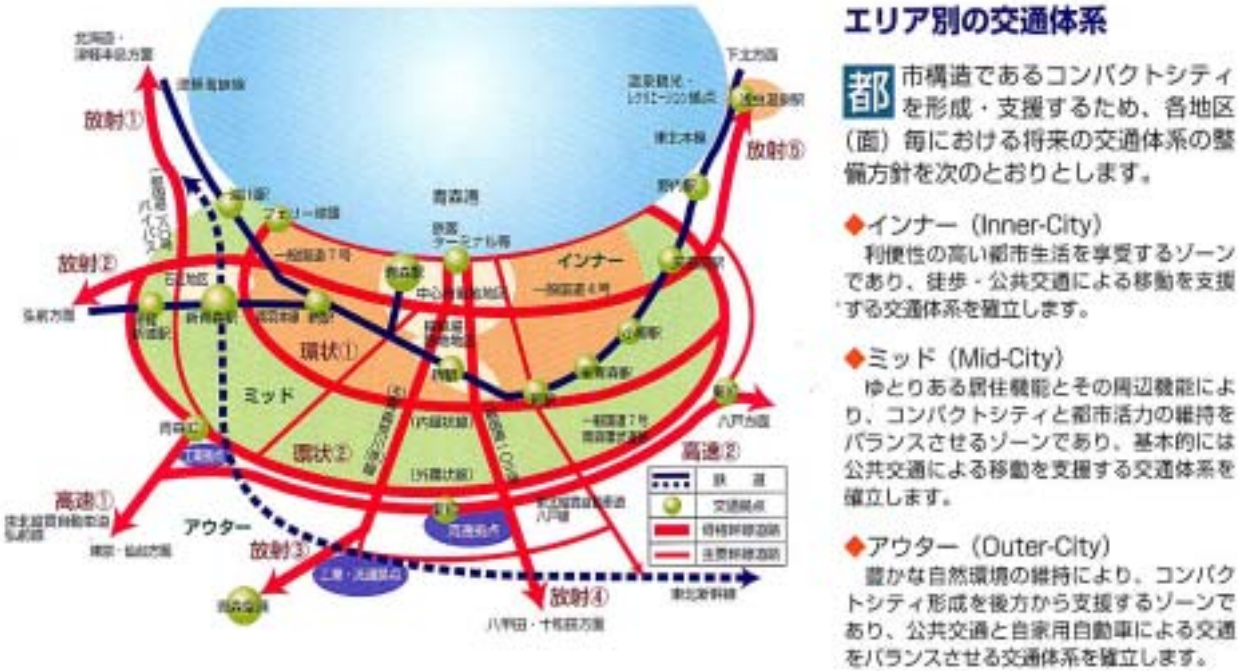
8. 4 から 7 までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項

[1] 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性

(1) 交通体系整備の方針

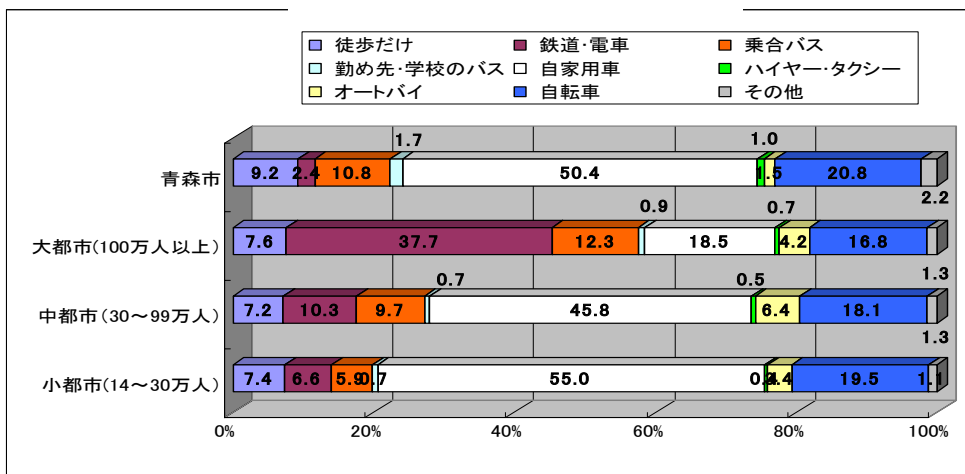
平成 11 年 6 月に策定した「青森都市計画マスタープラン」における交通体系に関する整備方針では、その基本的な考え方を「自家用自動車に過度に依存することのない人と環境に優しい交通体系の確立」と定めている。

図 8-1 交通体系に関する整備方針図



また、各エリア別の交通体系方針について定めているが、依然として自家用車に対する依存度は 50.4%と非常に高い。一方、公共交通機関の利用状況は、鉄道が 2.4%、バス交通が 10.8%と他の中小都市の状況と比較するとバスの利用割合が高くなっている。

図 8-2 交通手段分担率(通勤時)



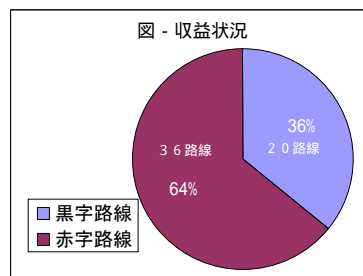
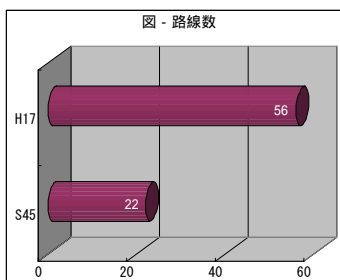
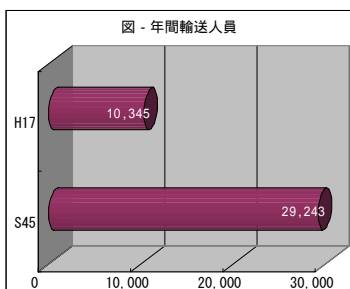
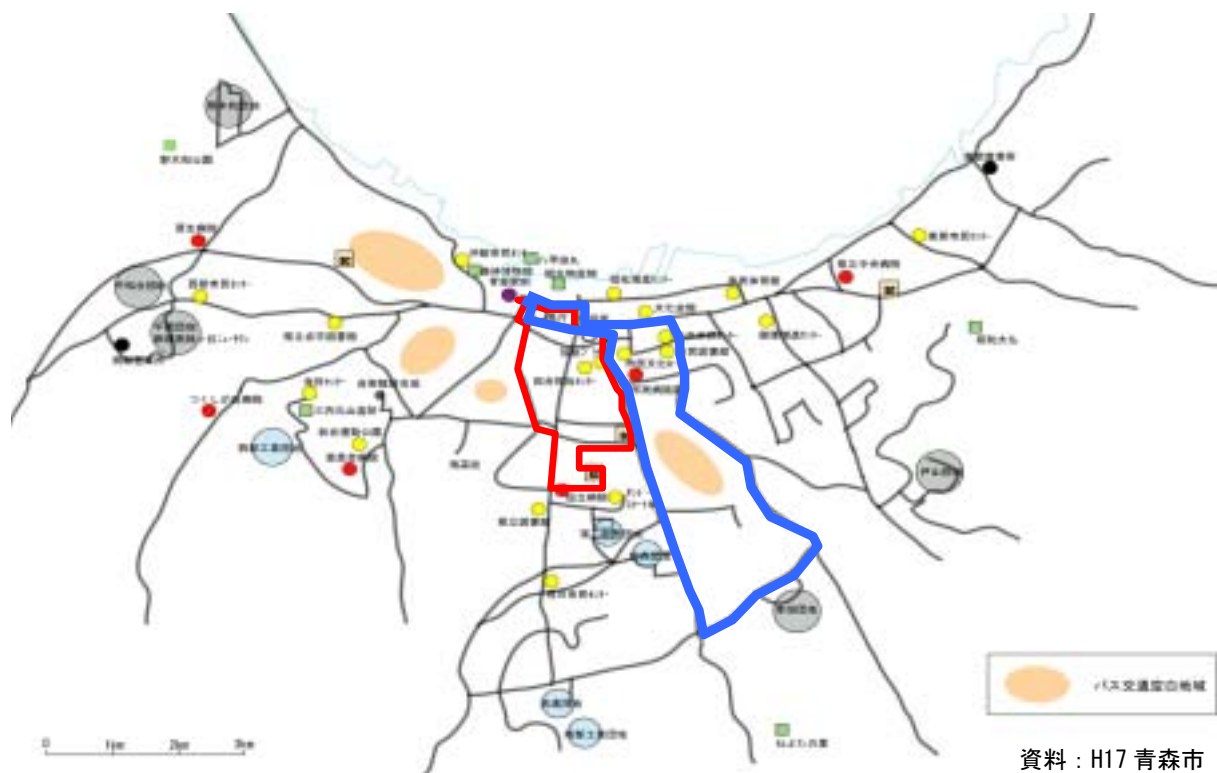
資料：H12国勢調査

(2) 路線バスの現状

本市における路線バスの現状は、中心市街地から放射状に配置されており、主に青森市営バスが都市内の路線バスを運行し、他の民間バス4社（JR、弘南バス、十和田観光電鉄、下北交通）は青森市と隣接市町村とを結ぶ広域路線バスを運行している。

この内、青森市営バスの輸送人員は、ピーク時の昭和45年度以降年々減少し、平成17年度の実績では、ピーク時の約35%まで落ち込み、また、路線数は年々増加しているものの黒字路線は全56路線中20路線にとどまるなど、バス利用者の減少により経営状況は年々厳しさを増しており、輸送効率を高めるための路線の再編や人件費の削減等、経営健全化が喫緊の課題となっている。

図 8-3 路線バスの現状



黒字路線の特徴

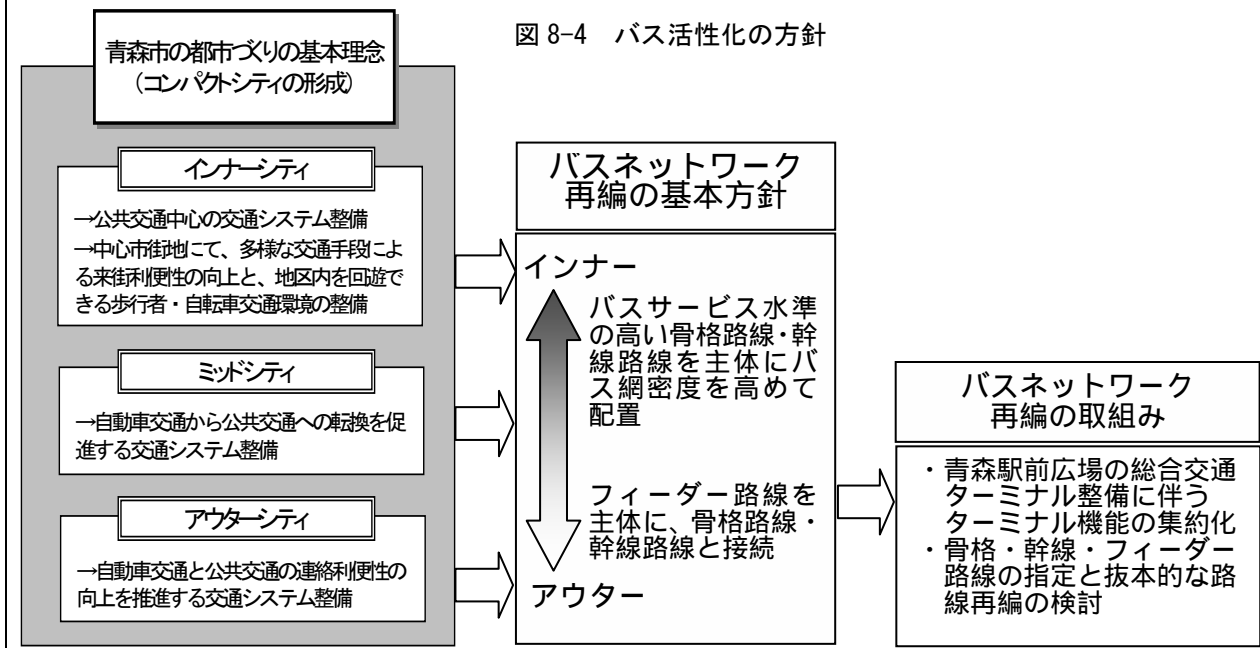
- 横内環状線： —
郊外大型ショッピングセンター、大学(3校)と住宅団地沿線を運行している循環バス(1日25便)
- 浜田循環線： —
大型ショッピングセンター、高校(2校)と住宅団地沿線を運行している循環バス(1日25便)で、パターンダイヤやバスロケを導入している路線
- その他
市民病院線、三内丸山遺跡線等、集客施設と住宅団地、高校・大学等、利用者数が多い施設が沿線に立地している

このような状況の中、本市が推進するコンパクトシティ形成を支えるためには、都市構造に応じた効率的なバス路線を配置することが重要であり、都市機能が集積している中心市街地へ郊外市街地からアクセス利便性が高いバスネットワークの構築や東北新幹線新青森駅開業などの社会環境の変化に伴い、必要な運行便数の維持だけでなく、バス運行情報の提供や、快適なバス待ち環境など、利用者利便性の向上に資するソフト面についての対応が必要である。

※T型3層バスネットワーク
市街地の広がりに対応した効率的なバスサービスを確立するため、骨格路線、幹線路線、フィーダー路線という3つの路線と3つのサービス水準に既存路線を分割してバス運営を行う。



図 8-4 バス活性化の方針



(3) 鉄道交通の現状

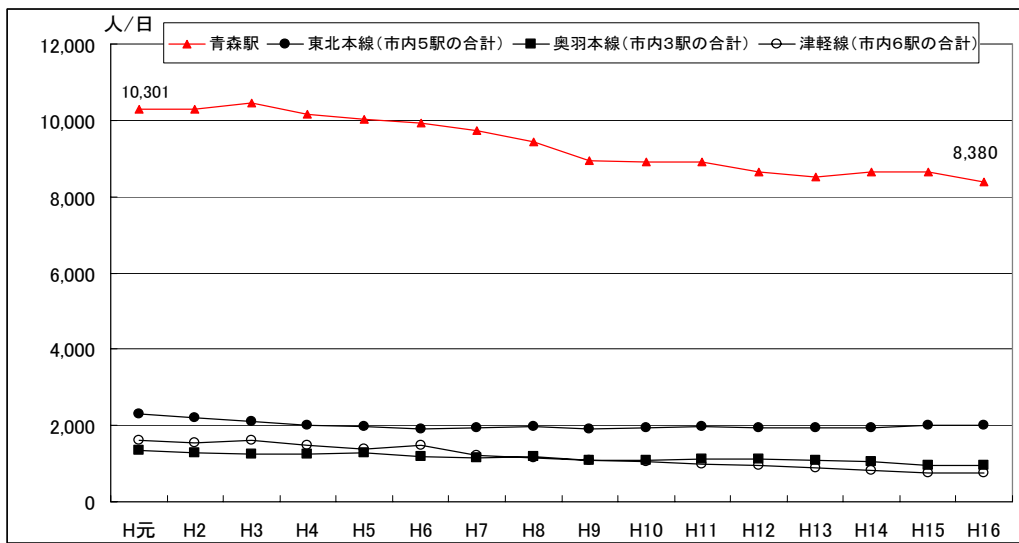
本市の鉄道は、八戸市・岩手方面と結ぶ東北本線、弘前市・秋田方面と結ぶ奥羽本線、そして北海道と結ぶ津軽海峡線の3路線がある。

このうち青森駅の乗降者数は1日平均約1万7千人で、年々減少傾向となっている。

また、駅と駅との距離が3km以上と離れており、運行本数も少ないことから都市内交通としての役割を十分に果たしていない状況である。

雪国にとっては、比較的定時性が担保される鉄道交通は、環境や交通渋滞対策として重要な交通手段とされているが、新幹線駅新青森駅が開業後の平成22年度には平成15年度を基準とし、現青森駅の利用者は約3割が減少するものと予測されており、新たな鉄道の活性化策が求められている。

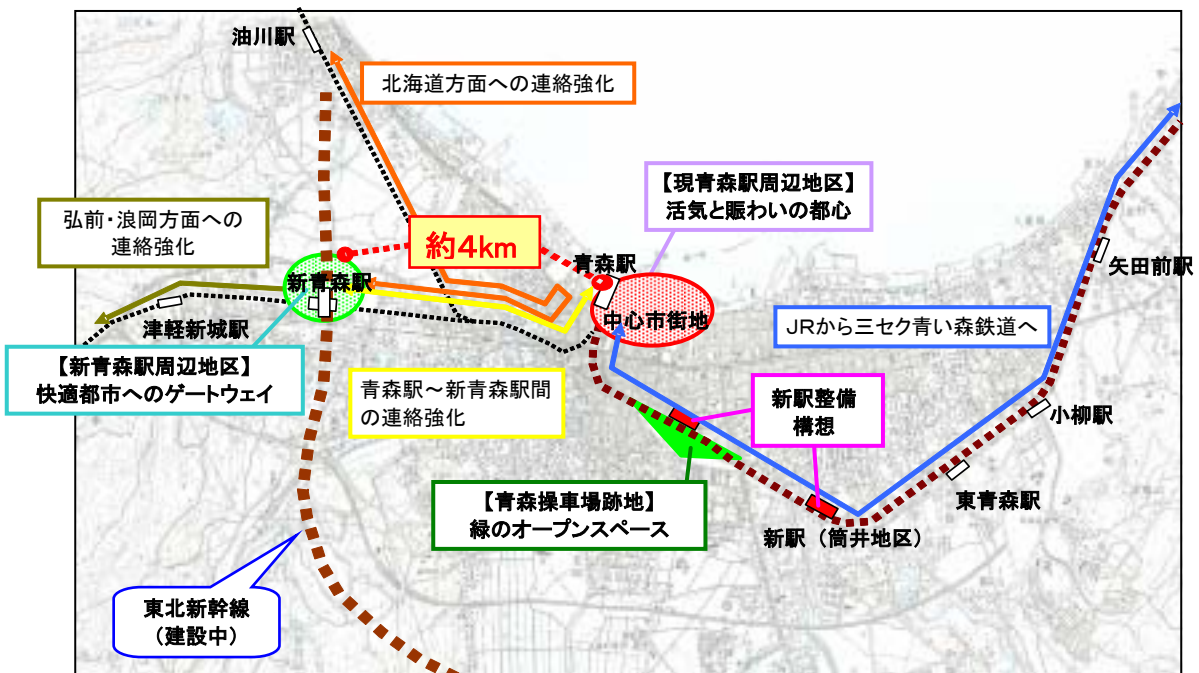
図 8-5 鉄道利用者数（乗車数）の推移



資料：H17 青森市

※乗降者数は乗車数の2倍として計算

図 8-6 鉄道網と課題



東北新幹線新青森駅開業効果を中心市街地に直接享受できるための環境整備として、新青森駅周辺での大規模集客施設等の建設を規制する石江地区計画についての都市計画決定（平成16年5月16日告示）を行うとともに、鉄道網の活用対策として、第三セクター化される東北本線の駅間を短くして多くの市民の利便性向上を図るための新駅の整備や現青森駅前広場の整備等、利用しやすく中心市街地へアクセスしやすい鉄道網の再編を進めることとしている。

また、都市機能が集約している中心市街地と郊外市街地とのアクセス強化のため、現青森駅前広場において総合交通ターミナルを整備し、鉄道の二次交通である路線バス等への乗換え利便性等の向上を図ることが必要である。

フォローアップについては、毎年度末に基本計画に位置づけた取組みの進捗調査を行い、事業の促進などの改善を図る。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特例の措置に関連する事業

該当なし

(2) ① 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 青森駅周辺（総合交通ターミナル）整備事業 （青森駅東口駅前広場、青森駅観光交流情報センター、道路）</p> <p>【事業内容】 総合交通ターミナル機能の強化を図るため、青森駅東口駅前広場と観光交流情報センター、周辺道路等を一体的に整備する。</p> <p>【実施時期】 平成18年度～平成22年度</p>	<p>青森市 (再掲)</p>	<p>(略) (再掲 P. 49)</p>	<p>【支援措置名】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画）</p> <p>【実施時期】 平成18年度～平成22年度</p>	<p>当該事業で整備する道路： 市道柳川一丁目5号線、市道青柳橋通り線、市道石森橋通り線</p>

(2) ② 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

該当なし

◇ 4 から 8 までに掲げる事業及び措置の実施場所



実施場所を特定しないソフト事業及び措置

- ・アウガ公的施設活用事業
実施主体: 青森市
- ・街なか住み替え支援事業
実施主体: 青森市
- ・中心市街地にぎわいプラス資金融資
実施主体: 青森市
- ・中心市街地商業活性化助言事業
実施主体: 中心市街地活性化協議会
- ・まちなかレンタサイクル事業
実施主体: 中心商店街懇話会
- ・まちなかサポーターズ事業
実施主体: 中心商店街懇話会
- ・冬季観光イベント開催事業
実施主体: (仮称) 冬季観光イベント実行委員会
- ・まちなか散策コースの整備事業
実施主体: 青森市
- ・AOMORI 春フェスティバル事業
実施主体: AOMORI 春フェスティバル実行委員会
- ・大規模小売店舗立地法の特例区域の設定の要請
実施主体: 青森市
- ・空き店舗等活用促進のためのシステム
実施主体: 有限責任事業組合
青森地域再生commons
- ・中心商店街等空き店舗対策事業
実施主体: 青森市
- ・(仮称) 光のパサージュ事業
実施主体: 青森商工会議所
- ・(仮称) じゃわめぐ青森発掘・発信事業

9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

[1] 市町村の推進体制の整備等	
① 庁内及び市議会における連携強化	
◆庁内連携	
【新青森市中心市街地活性化基本計画検討プロジェクトチーム】	
平成18年9月1日に基本計画策定、活性化施策・事業等の検討、相互連携及び円滑推進を全庁的に取り組むため、「新青森市中心市街地活性化基本計画検討プロジェクトチーム」を設置し、9月4日には第1回会議を開催するなど担当部局だけでなく庁内全体で取り組んでいる。	
表 9-1 プロジェクトチーム構成員	
自治体経営局 企画財政部	企画調整課 新幹線開業対策室
市民文化部	生涯学習課
環境部	環境政策課
健康福祉部	健康福祉総務課
経済部	産業政策課 商工業課* 観光課
都市整備部	都市政策課* 新幹線対策課* ふるさとミュージアム対策室* 市街地整備課* まちなか整備対策室* 港湾空港課 道路建設課 公営住宅課
教育委員会	総務課
企業局交通部	管理課
青森公立大学	教務課
*主な担当部局	
◆担当部局の専門化	
平成19年度から、中心市街地活性化を主軸に、まちづくりに専門的に取り組む庁内部署として、経済部内に「中心市街地対策課」を新設した。	
◆市議会連携	
【中心市街地活性化対策特別委員会】	
○平成18年11月29日開催の青森市議会臨時会において「中心市街地活性化対策特別委員会」を設置	
(所管事項)・中心市街地活性化に関すること	
・現青森駅周辺整備に関すること	
○第1回中心市街地活性化対策特別委員会 平成18年12月11日	
これまでの取り組みと今後の対策について	
中心市街地活性化の取り組みについてのこれまでの経緯と「新青森市中心市街地活性化基本計画(案)」について審議	
○第2回中心市街地活性化対策特別委員会 平成18年12月20日	
・その後の経過と今後の対策について	
第1回で説明した基本計画(案)の修正箇所を報告及び審議	

② 新青森市中心市街地活性化基本計画策定委員会の設置

中心市街地地区の活性化を図るため、行政内部のみならず、地元商業者をはじめとする様々な生の意見を取り入れるため「新青森市中心市街地活性化基本計画策定委員会」を設置し、定期的に会議を開催した。委員会は商工会議所・市民団体・中心商店街・福祉関係・建築関係・ホテル組合・不動産関係などの代表者や学識経験者等で構成されており、事業等の提案については代表者を通じて各商店会や部会とも連携をとっている。

第4回策定委員会で、計画（案）に賛同していただき、これをもって「新青森市中心市街地活性化基本計画策定委員会」の活動は終了し、計画認定の日解散した。

委員会の開催

【第1回 平成18年8月25日】

【第2回 平成18年9月15日】

【第3回 平成18年10月3日】

- ・「区域設定の考え方」について、区域外にある空きビルを活用し、街なか居住の推進に沿えるよう、区域の拡大をしてはどうか、という意見が出されたため、検討を進めることとした。

【第4回 平成18年11月17日】

- ・居住施策に関し、対象区域を変更し、委員会でも承認。
- ・商店街の「空き店舗増加エリア」の記載について、「空き店舗は増加しているが、街なみや事業の計画が進んでいる地域」などの明るい情報により地元住民や市民に希望を与えてほしいとの意見があり、検討し反映することとした。

[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項

青森商工会議所が中心になり平成 18 年「中心市街地活性化協議会」の発足に向けて準備委員会を立ち上げ平成 18 年 11 月 24 日に設立した。

協議会の組織

- ・ 法 15 条第 1 項関係
 - 第 1 号ロ 青森駅前再開発ビル(株)
 - 第 2 号イ 青森商工会議所で構成されている
- ・ 法 15 条第 4 項関係
 - 開発事業者、交通関係者、商店街、大型店舗、町会、行政
- ・ 法 15 条第 8 項関係
 - 警察、福祉・NPO、地域経済シンクタンク、金融機関、観光関係者、学校・教育関係者、活性化アドバイザー

【設立総会 平成 18 年 11 月 24 日】

- ・ 協議会の規約、役員選任、タウンマネジメント会議の設立
 - ・ 「新青森市中心市街地活性化基本計画（案）」の説明
- などの議案を協議し、可決した。また、基本計画についてはタウンマネジメント会議で検討することを決議。

【第 1 回タウンマネジメント会議 平成 18 年 12 月 2 日】

- ・ 「新青森市中心市街地活性化基本計画（案）」に対する意見集約について
 - 「新青森市中心市街地活性化基本計画（案）」に対し、委員から寄せられた意見 14 件についての意見集約を行い、この意見に沿った基本計画にする方向で中心市街地活性化協議会「運営委員会」に諮ることとした。

【第 1 回 運営委員会 平成 18 年 12 月 4 日】

- ・ 「新青森市中心市街地活性化基本計画（案）」意見集約について
 - 「新青森市中心市街地活性化基本計画（案）」に寄せられた意見集約の報告を行う。
 - 基本計画（案）自体は「概ね妥当」と評価し、議論をまとめ「意見書」を市に対し提出することとした。

【第 2 回タウンマネジメント会議 平成 18 年 12 月 18 日】

- ・ 「新青森市中心市街地活性化基本計画」について
 - 前回提出した基本計画の変更について、詳細に議論し修正を依頼した。

【第 2 回 運営委員会 平成 18 年 12 月 19 日】

- ・ 「新青森市中心市街地活性化基本計画」について
 - 12 月 4 日に「意見書」で提出した 14 件の意見に対して、市が基本計画に反映した旨の説明をした。

■平成 18 年 12 月 4 日に「意見書」を市に提出した。

[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進

① 様々な主体の巻き込み

◆地元商業者及び地域住民との連携

本市は、青森商工会議所や中心商店街などのほか様々な主体との連携のもと、中心市街地の活性化に取り組んできた。

多様な主体との連携では、中心商店街の街づくりに取り組む若手商業者による実践組織「青森市まちづくり商人隊」の活動に対するオブザーバーとしての市の参加や、建設・不動産・金融・シンクタンクなど多様な分野の市民が結集し、まちづくりの検討・実践を行っている市民団体「青森地域再生commons」への市の参画などがあげられる。

地域ニーズの把握においても地元商店街等との連携を図っており、平成11年度に実施されたTMO基本構想策定のための商店街ワークショップにおいて、参加した中心商店街の関係者などによって検討された事業や問題点整理による成果である「まちなかレンタサイクル事業」や「まちなかサポーターズ事業」などの事業も本基本計画において引き継がれている。

また平成18年6月28日に、青森商工会議所からまちづくり三法に対応した「中心市街地活性化基本計画策定に関する要望書」が青森市長に提出され、これを受け、市は速やかに中心市街地活性化基本計画策定及び都市計画の手続きを開始した。

なお、その内容は、

- ・ 中心市街地活性化基本計画策定の早急な対応を求める
- ・ 認定を受けるための条件である準工業地域について、都市計画法の趣旨に沿うよう、速やかな対応を求める

というものである。

◆基本計画に基づく市民意見

地域住民の中心市街地に対する意識を把握するため、市民意見の募集（パブリックコメント）を平成18年10月16日から11月15日までの1ヶ月間、「新青森市中心市街地活性化基本計画(案)」に関し実施した結果、14名2団体の方々からご意見をいただき、これらを地域ニーズとして捉え、基本計画への反映又は参考とした。

表 9-2 参考-提案内容

	提 案	件 数
1	ばるるプラザ青森の活用	10 件
2	商店街の整備	1 件
3	歩道整備関係	2 件
4	駐車場整備	2 件
5	八甲田丸の活用	1 件
6	バス運行計画等の改善	1 件
7	基本計画策定における調査、問題点の再検討の提案	1 件
8	アウガ公的施設のソフト事業	1 件

② 各種事業等の連携・調整

当該地区の整備については平成 22 年度には東北新幹線新青森駅が開業することとなり、都市内交通拠点でもある青森駅との連携強化を図ることが重要課題であることから、駅前広場の機能更新を進めることにより、各地区などへのアクセスの向上を図りながら「ウォークブルタウン」のスタート地点として、青森駅周辺地区の整備を進めることが必要である。

また、都市福利施設については、概ね整備は整っているが、中心市街地活性化のためには、商業・業務のみならず、多様な交流が営まれる必要がある。当該地区から 2 km の位置にある市民文化ホールは、駐車場不足に加え老朽化が著しく、機能更新が不可欠であり利用者の利便性向上と中心市街地活性化の観点から、当該地区において機能更新を図ることとする。当該地区では本年 10 月に閉館・廃止された「ぱるるプラザ青森」があることから、市民文化ホールの代替施設としてこれを活用し芸術・文化の拠点となる多目的ホール等の運営を行うとともに一部をギャラリー等にリニューアルし、あわせて市民文化ホールを廃止するものである。これにより、ぱるるプラザ青森が閉館したことに伴う中心市街地へのマイナスの影響を除去するとともに、当該地区の文化施設の高度化及び更なる集約と活性化を図るものである。

街なか居住の推進はコンパクトシティの形成を都市づくりの基本理念としてきた本市にとっては必要不可欠で、中でも、少子高齢化・人口減少社会に対応できる街なか居住施策として展開する必要がある。

商業の活性化については中心市街地全体に新たな賑わいを広げる起点を作るとともに空き店舗解消や魅力ある商業施設の誘導、老朽化した市場の再編、さらには集客力のあるイベントの開催など、賑わいのある中心市街地に向けた商業の活性化のための事業が必要である。

基本計画では、青森駅前をスタートに青森駅前地区には青森駅周辺整備事業、ウォーターフロント地区には文化観光交流施設整備事業、街なかには（仮称）市民ホール整備事業、パサーージュ周辺地区活性化事業、公共と民間が連携しながら施設の整備を積極的に行う。一方ソフト面として青森商工会議所、中心商店街、まちづくり商人隊、町会、行政等が各々主体となって各関係機関と共同しながら、街の賑わいを創出するためイベントを開催する。特に、AOMORI 春フェスティバル事業や冬季観光イベント開催事業など多彩なイベントで官民間問わず共同で市街地の活性化を図る。また年間を通して、まちなかサポーターズ事業やまちなかレンタサイクル事業に取り組み、市街地の活性化に寄与する。

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

[1] 都市機能の集積の促進の考え方

本市の都市づくりの基本理念であるコンパクトシティの形成を具現化するために、中心市街地を都市の扇の要と例え、これまで外側へ向かっていた開発圧力を内側へ向かわせるための土地利用の方針として、都市をインナー・ミッド・アウターの3つに区分し、地区の特性に応じた土地利用を都市計画によって誘導している。

特に中心市街地地区は、歴史・経済・文化面で本市発展の原点であり、今後も都市の中枢性を高める商業、業務、居住、行政機能などを集積させることが本市の持続可能な都市づくりになるものと考えている。

そのための施策として、郊外部においては無秩序な市街化を防ぐため、土地区画整理事業等により良質で優れた宅地整備を進めるとともに用途地域、特別用途地区、地区計画を適正に定め、大規模集客施設の郊外立地を認めないこととしている。

一方、中心市街地においては、土地の有効利用を誘導するため、商業系の用途地域、都市再開発区域、高度利用地区などを積極的に定め、当該地区に都市機能の集積を図る。

[2] 都市計画手法の活用

(1) 準工業地域への特別用途地区の指定

本市では青森都市計画区域において 10,000 m²を超える大規模集客施設の立地を制限する「特別用途地区」を平成 18 年 10 月 1 日に「準工業地域」全域約 820ha に都市計画決定し、地区名を「大規模集客施設制限地区」とした。

なお、関連する建築条例「青森市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例」を平成 18 年 9 月 22 日に公布し、「特別用途地区」の都市計画決定（平成 18 年 10 月 1 日告示）と同日に施行しており、大規模集客施設の郊外での立地はすでに規制している。

また、本市の浪岡都市計画区域内においては「準工業地域」が約 26ha 決定されているが、そのすべてに 10,000 m²を超える大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区「大規模集客施設制限地区」を決定することについて、平成 19 年 1 月 25 日に開催された都市計画審議会に付議し議決されており、2 月初旬の都市計画決定告示を予定している。

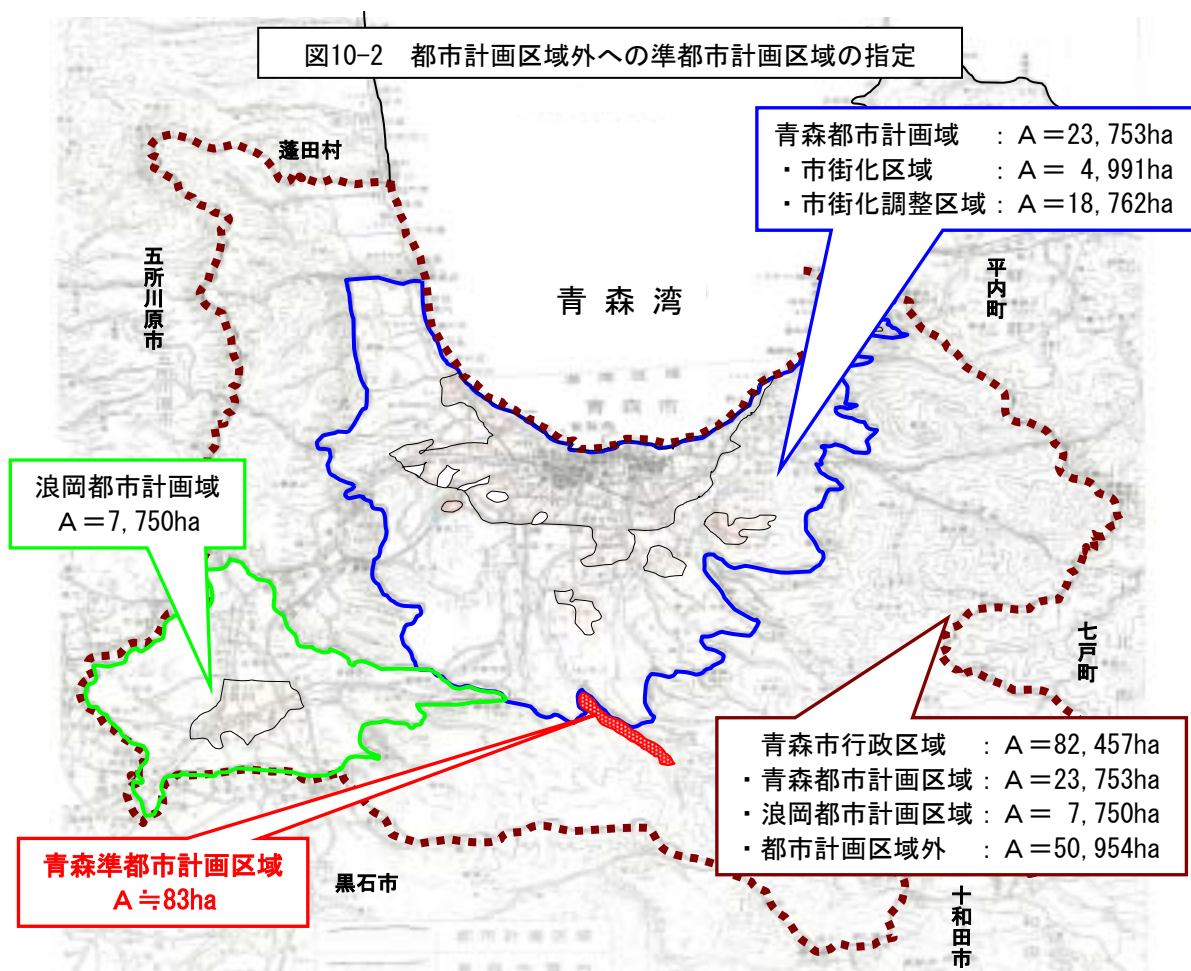
今後、大規模集客施設の立地にあたっては都市計画提案制度の活用など都市計画の手続きを経ることにより、地域の判断を反映した適正な立地を確保することとし、提案された計画に対しては、「青森都市計画提案制度の手続きに関する要綱（平成 18 年 5 月 22 日実施）」に基づき、「本市の都市づくりの方針に則していること」「周辺環境等に配慮されていること」「地権者及び周辺住民等との調整が整い、概ね賛同が得られていること」「都市計画に関する基準に適合していること」の四つの判断基準に照らし慎重に対処していく。



(2) 都市計画区域外への準都市計画区域の指定

また、本市の行政区域内には「青森都市計画区域」と「浪岡都市計画区域」の二つの都市計画区域と多くの都市計画区域外のいわゆる白地地域が存在する。この白地地域においては、都市計画法による土地利用規制が適用されないため、無秩序な開発が進む恐れがあることから、すでに住宅分譲が進行している地域など開発の可能性の高い地区を「準都市計画区域」に指定し、土地利用の制限（第1種低層住居専用地域の指定と建ぺい／容積率の指定）と、開発行為の許可対象を、次段で説明する建築条例により、指定がなければ10,000㎡以上であったものを、300㎡以上のものまで拡大しており、すでに約83haの準都市計画区域（平成18年10月1日公告）を指定している。

この建築条例（青森準都市計画区域における開発行為の規模に関する条例）は、平成18年10月1日からすでに施行しており、郊外部における土地利用の適正化により、特に中心市街地への都市機能の集積を図ることとしている。



[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

現在、中心市街地においては青森市民図書館（平成 13 年）、青森県庁（昭和 35 年）、青森警察署（平成 3 年）、青森地方裁判所（平成 5 年）、青森市民美術展示館（昭和 54 年）、青森県観光物産館アスパム（昭和 61 年）、ぱるるプラザ青森（平成 13 年）、八甲田丸（平成 2 年）がある。（以下敷地面積 青森市調べ）

施設名	敷地面積	利用状況
●青森市民図書館	9,686 m ²	再開発事業により区域外から移転したことで、学生・お年寄りを中心とした広範囲の利用者が増え、旧図書館の 4 倍の利用者数がある。
●青森県庁	21,399 m ²	
●青森警察署	2,678 m ²	
●青森地方裁判所	4,719 m ²	
●青森市民美術展示館	462 m ²	主に市民に利用され、毎年の利用傾向はほぼ横ばいである。
●青森県観光物産館アスパム	14,996 m ²	主に観光客により利用されている。
●ぱるるプラザ青森	11,534 m ²	1,000 人規模のホールの利用頻度が著しく、年 200 回を超える講演、イベント等が開かれていたが、平成 18 年 10 月末に閉館・廃止したが、市民ホールとして利活用する。
●八甲田丸	客船をそのまま使用	観光客を対象としているが、開設時から客入数は減少傾向が続いているが、リニューアルを行う。

青森市庁舎は当該市街地近隣にある。ほかに公益施設のうち学校は周辺及び郊外に 19 校（高校及び大学）、医療施設は 25 施設あり、そのうち青森工業高等学校については、市街地周辺から郊外部への移転が決定している。

大規模小売店舗については、当該地区に 5 店舗あったが平成 15 年、平成 18 年に各 1 店舗ずつ撤退し、現在は 3 店舗のみが営業している。郊外には南・西部に売場面積が 20,000 m²を超える店舗が 3 店舗あり、これを含めて 10,000 m²を超える店舗は 8 店舗ある。また 10,000 m²以下の店舗は周辺・郊外に 38 店舗営業している（平成 17 年現在 青森市調べ）

[4] 都市機能の集積のための事業等

- ・青森駅周辺（総合交通ターミナル）整備事業
- ・文化観光交流施設整備事業
- ・八甲田丸改修事業
- ・（仮称）市民ホール整備事業

11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項

[1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項

●パサージュ周辺地区活性化事業での実践的活動について

パサージュ広場では、市が整備した広場において「商業ベンチャー育成とにぎわい創出」のための事業を、中心市街地事業者等が出資し設立した民間会社 PMO が行政と連携のもとに実施。起業成功率約 5 割と高い成果をあげている。また、隣接地での民間事業と連携し、パサージュ広場との一体空間形成により、さらなる賑わい創出に取り組んでいる。

●都市再生モデル調査を活用し、確かな現状分析、需要把握に基づいた事業の構築

街なか住み替え支援事業

平成 17 年度全国都市再生モデル調査「郊外住宅地からの円滑な住み替えによる街なか居住と中心市街地活性化の推進」(弘前大学：別添報告書)により、アンケート調査を行い、この分析から「需要把握」と「課題」を整理した。

この成果を引き継ぎ、平成 18 年度全国都市再生モデル調査「郊外住宅ストックを活用した住み替え&子育て支援プロジェクト」を実施し、住み替えの仕組み構築と先導事業を実施できる環境が整ったため、本計画に位置づけ、反映させた。

なお、18 年度全国都市再生モデル調査の実施は、地元の建築設計、不動産、開発者、金融機関、学識者等からなる市民団体「青森地域再生 commons」があたりっており、事業実現の確実性を一層強固にしている。

八甲田丸改修事業

平成 16 年度全国都市再生モデル調査「交流遺産による都市再生調査」(青森市)により、八甲田丸を中心としたウォーターフロント地区の賑わい再生の具体的な方策検討を行い、その中で、八甲田丸等は、「街の記憶を伝え続ける歴史伝承機能の強化」を行うことを基本方針としたことを受け、事業化した。

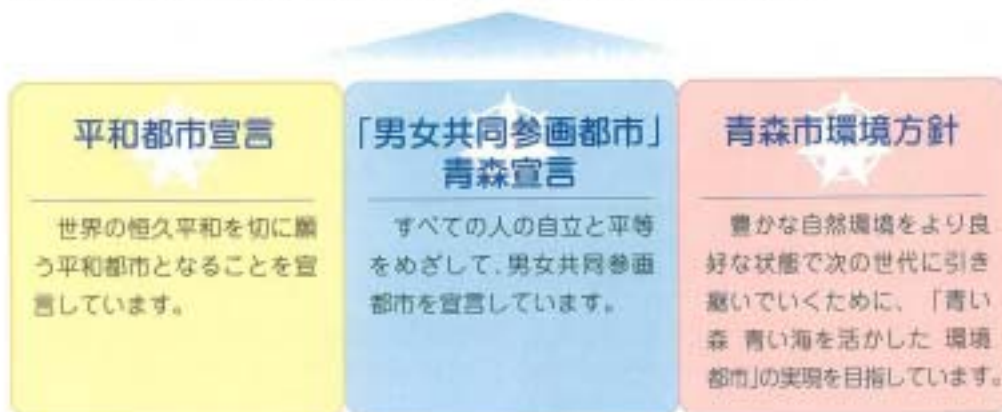
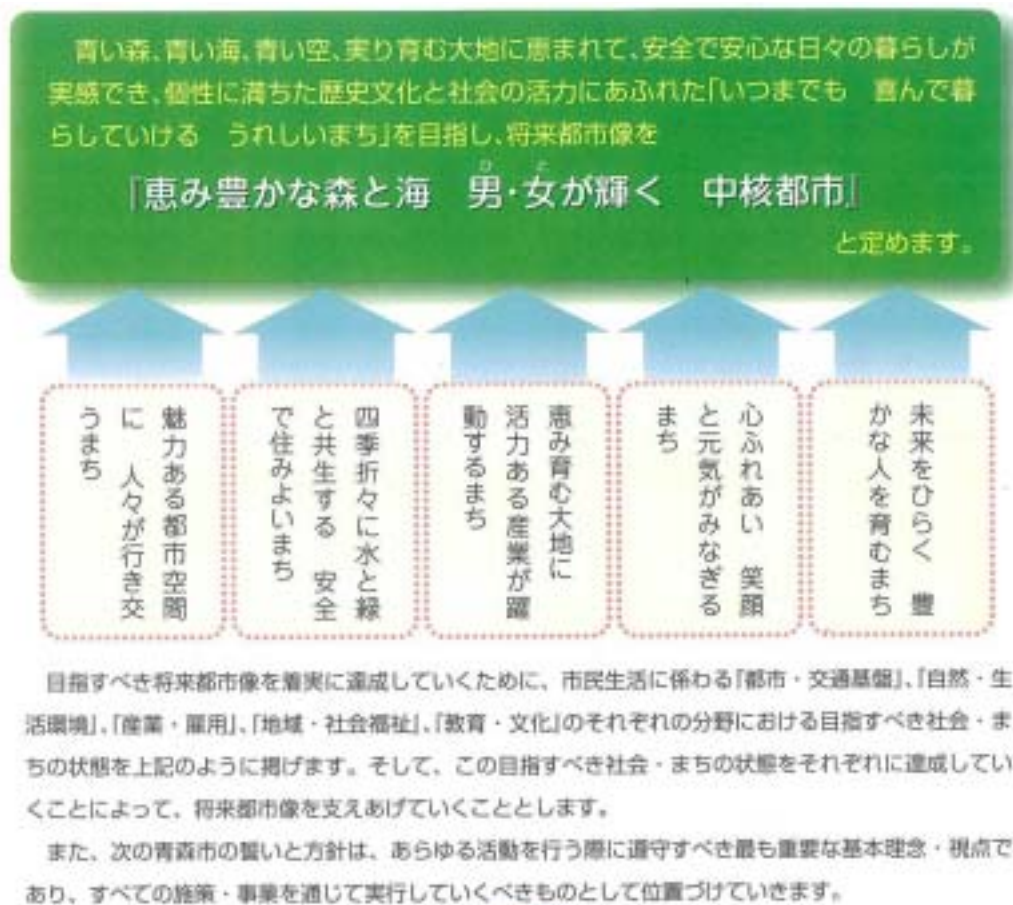
●AOMORI 春フェスティバル事業の実験的取り組み

平成 18 年に実施した AOMORI 春フェスティバルでは 2 日間で延べ 8 万人の観客を集め、中心市街地における十分な賑わい創出効果が確認された。これを踏まえ、平成 19 年度以降も継続していくこととした。

[2] 都市計画との調和等

(1) 青森市総合計画との整合

本市では平成18年8月に青森市総合計画「ネクスト Aomori 推進プラン」を策定し、目指すべき将来都市像を「恵み豊かな森と海 男・女が輝く 中核都市」と定め、都市づくりを推進していくこととしている。この中で、魅力ある都市空間に人々が行き交う都市を創造していくにあたって、その土地利用の方向性を「市民生活と産業活動の基盤となる土地利用や建築行為に対する規制・指導により効果的で計画的な土地利用を推進するとともに、郊外への無秩序な市街地の拡大を抑制し、コンパクトで快適な都市づくりを誘導します。」としている。



(2) 青森都市計画マスタープラン

平成11年6月に都市づくりの基本理念を「コンパクトシティの形成」とし、「青森都市計画マスタープラン」を策定した。この中で、20年後の青森市の将来の都市像として、雪に強い都市、高齢・福祉社会に対応した都市、環境調和型の都市、災害に強い都市、効率的で快適な都市を掲げ、目指すべき青森市の方向性を定めた。



都市づくり理念

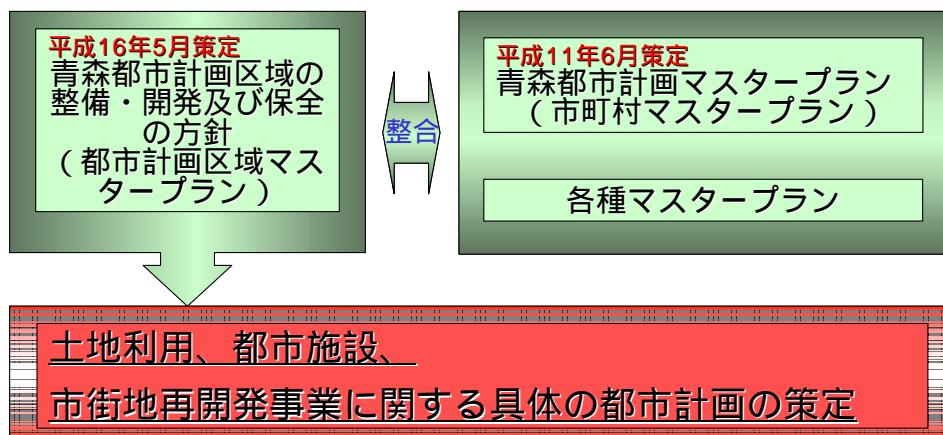
- 「コンパクト・シティ」を具体化
- 都市づくりの方向を市街地の内側に向ける、機能的で効率的な都市構造
- 都市を3つに区分し、地区の特性に応じた都市整備推進

	インナー(Inner-City)
	ミッド(Mid-City)
	アウトター(Outer-City)

(3) 青森都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（青森県策定）

平成16年5月に青森県が策定した青森都市計画区域の整備、開発及び保全の方針においては、これまでの都市機能拡大・分散化による都市活力の停滞、自然環境との対立などの課題に対応するため、都市づくりの方向性を、居住や生活を重視した機能の集約化・質的充実に向けることとし、都市整備エネルギーを市街地の内側に向け、自然環境に与える影響を最小限にしながら、雪に強く効率的な「コンパクトシティの形成」を都市づくりの基本理念とし、「雪に強い都市」「高齢・福祉社会に対応した都市」「環境調和型の都市」「災害に強い都市」「効率的で快適な都市」を目指すとしており、本市のみならず青森県においても青森都市計画区域の都市づくりの方向をコンパクトシティの形成としている。

都市計画法の運用によるコンパクトシティ形成



[3] その他の事項

四季を通じて快適な歩行空間を確保するため、平成13年11月「冬期バリアフリー計画」を策定し、歩道の融雪等により中心市街地の無雪空間を広げ、積雪時の雪片付けから解放される暮らしやすい生活環境を整備している。整備にあたっては、海水熱や地熱等を利用した融雪工法を用いることによりCO₂を削減するなど、地球温暖化への環境負荷軽減を進めている。

なお、「冬期バリアフリー計画」については、基本計画の策定を期に一層の進捗を図る観点から、平成19年度の見直しを予定している。

12. 認定基準に適合していることの説明

基準	項目	説明
第1号基準 基本方針に適合するものであること	意義及び目標に関する事項	P. 1～18
	認定の手続	P. 85
	中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項	P. 19～20
	4から8までの事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する基本的な事項	P. 83～87
	中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項	P. 88～91
	その他中心市街地の活性化に関する重要な事項	P. 92～95
第2号基準 基本計画の実施が中心市街地の活性化の実現に相当程度寄与するものであると認められること	目標を達成するために必要な4から8までの事業等が記載されていること	P. 47～81
	基本計画の実施が設定目標の達成に相当程度寄与するものであることが合理的に説明されていること	P. 30～46
第3号基準 基本計画が円滑かつ確実に実施されと見込まれるものであること	事業の主体が特定されているか、又は、特定される見込みが高いこと	4. から8. に記載
	事業の実施スケジュールが明確であること	4. から8. に記載