

第2期 青森市中心市街地活性化基本計画



青森県青森市
平成24年3月

(平成24年3月29日 認定)

- 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 . 33
3 . 中心市街地の活性化の目標	P . 42
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 . 66
5 . 都市福利施設を整備する事業に関する事項	P . 74
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 . 81
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 . 87
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 . 105
4 から 8 までに掲げる事業及び措置の実施場所	P . 111
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 . 112
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 . 119
11 . その他中心市街地の活性化のために必要な事項	P . 124
12 . 認定基準に適合していることの説明	P . 128

基本計画の名称：第2期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24年4月～平成29年3月（5年間）

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

・青森市のまちづくり

～人と環境にやさしいコンパクトシティの形成～

（1）青森市の概要

（人口・地理的特性 … 自然豊かな北の中核市）

青森市は平成17年4月に旧青森市と旧浪岡町の新設合併により誕生した県内唯一の中核市である。人口約30万人、面積824km²を有し、「青森」の名のとおり、面積の約7割を森林が占め、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、東部と南部は奥羽山脈の一部をなす東岳山地から八甲田連峰に、西部は梵珠山を含む津軽山地から津軽平野へ連なるなど、雄大な自然に囲まれている。

（歴史 … 中心市街地が都市の発展を牽引）

寛永2年（1625年）に弘前藩の第二代藩主津軽信枚(のぶひら)が、藩の江戸屋敷で使う台所米を津軽から回漕する許可を得たことをきっかけに、新しい港が開かれることになり、その開港地として、後に「青森」と呼ばれることになる、堤川から安方にかけての地域が選ばれ町づくりが始まった。以来、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年の空襲により市街地の大半が焦土化したものの、戦災復興土地区画整理事業により、現在の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、高次な都市機能が集積し、本州と北海道を結ぶ流通拠点として発展してきた。



（産業・交通 … 広域交流拠点としての機能を発揮）

産業は、商業・流通業など第3次産業が盛んであり、全国トップクラスの生産量を誇るりんごやカシス、希少な日本短角種の八甲田牛や、新鮮な海産物など、地元の「食」を生かしたまちづくりを進めている。

観光面では、毎年 8 月 2 日から 7 日まで中心市街地で開催され、国内外から 300 万人を超える観光客が訪れる「青森ねぶた祭」に加え、海浜を臨む「浅虫温泉」をはじめとする山間部の温泉地のほか、冬の観光資源である雪を活用したウィンタースポーツも魅力となっている。



青森ねぶた



ねぶたの家 ワ・ラッセ

また、青森駅に隣接しているウォーターフロント地区は、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」、文化観光交流施設「ねぶたの家ワ・ラッセ」、青森県観光物産館「アスパム」、「A-Factory」などが観光スポットとしてにぎわうとともに、新中央埠頭に「飛鳥」をはじめ多くの大型客船が寄港するなど、本市の観光振興を支える重要な拠点となっている。

交通は、国内各地を結ぶ東北縦貫自動車道や東北新幹線などの高速交通網をはじめ、国内外とつながる空港や港を有する県内の要衝であり、また、平成 27 年度には北海道新幹線の開業が予定されている。

本市では、このように恵まれた交通環境や本州と北海道との結節点であることなどの地理的特性を生かし、広域交流拠点にふさわしい機能を発揮し、140 万人規模の人口を有する青函交流圏の一体的な発展を牽引する都市づくりを進めている。



東北新幹線
はやぶさ

(2) 都市づくりの考え方

都市づくりの背景

(市全域が国の特別豪雪地帯に指定)

本市は、県庁所在都市としては全国で唯一、市全域が国の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、雪対策は重要な課題となっている。

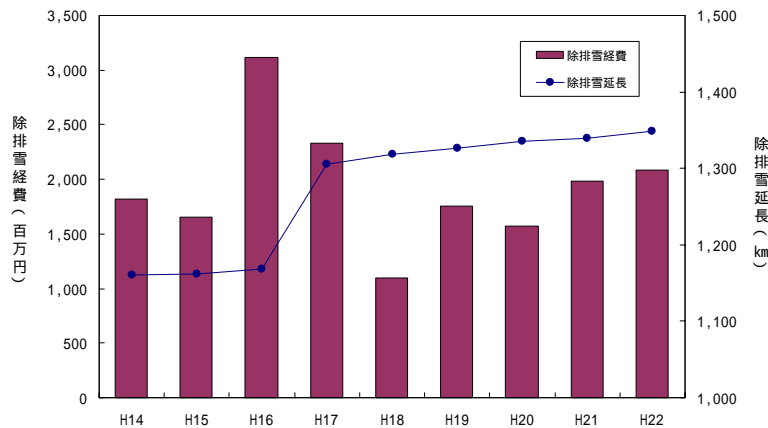
雪は、本市に豊富かつ良質な水資源をもたらす一方で、毎日の除雪作業や交通渋滞により、市民生活にさまざまな影響を与えており、また、除排雪に要する経費は、本市の行財政に大きな負担となっている。



平成 16 年度は、降雪量が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 を記録するとともに、翌年度（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。

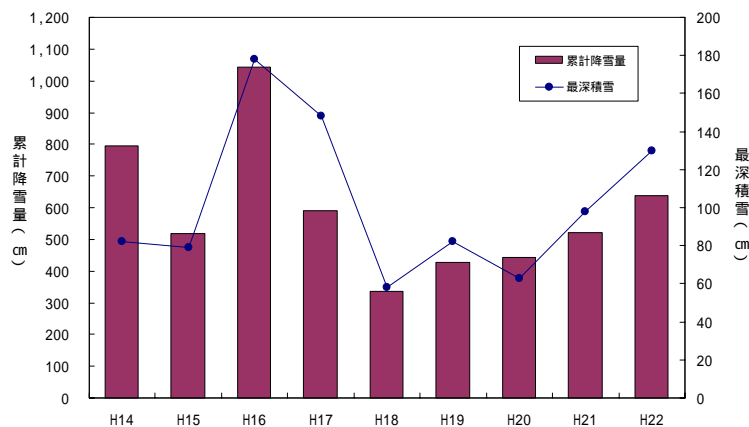
これらの対応に要する道路等の除排雪経費は、そのほとんどを一般財源で賄わなければならない、平成 16 年度には 31 億 2 千万円、平成 17 年度には 23 億 3 千万円と、市全体の年間予算の約 3% を占めており、本市財政を圧迫している。

図1-1 市道における除排雪経費と除排雪延長の推移



資料：青森市

図1-2 累計降雪量と最深積雪



資料：青森市

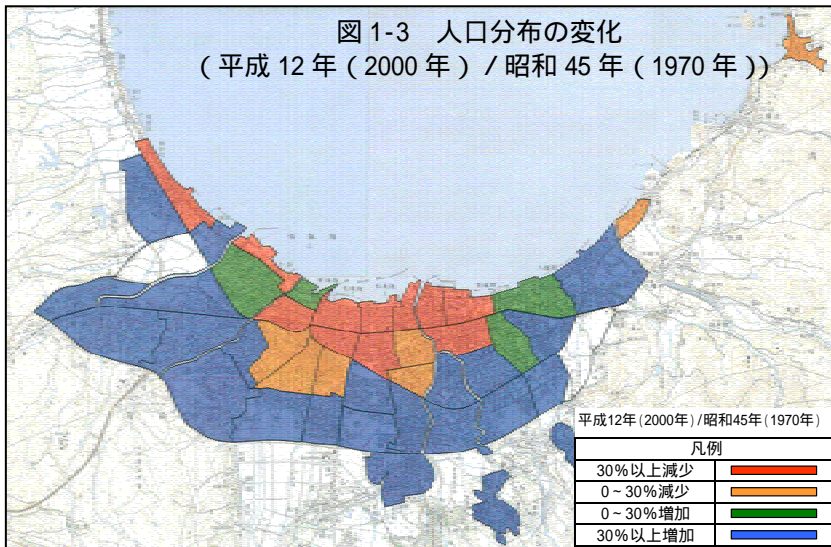
（市街地の拡大と中心市街地の空洞化の進行）

本市では、昭和 40 年代以降の人口増加に対応するため、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とともに総じて減少した。

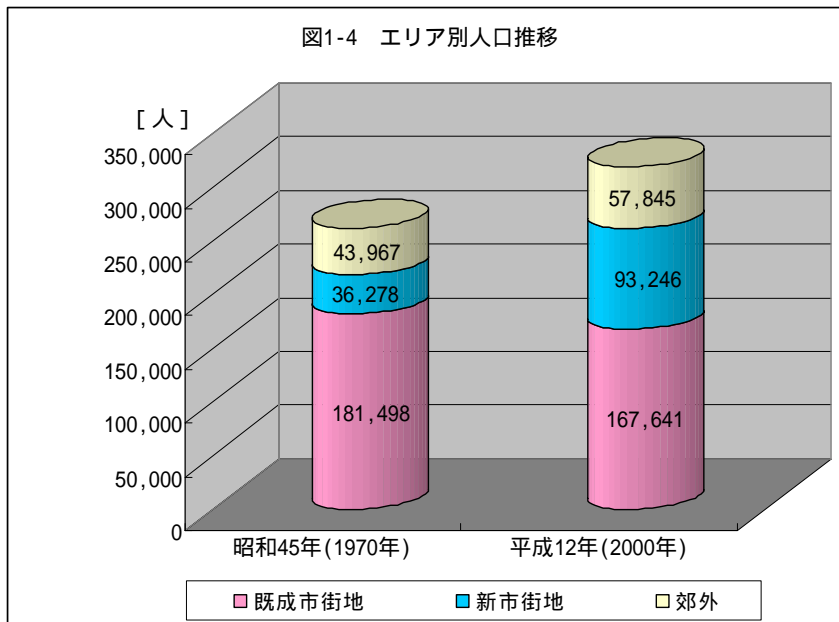
加えて、既成市街地にあった公益施設のうち、昭和 45 年に中央卸売市場が、昭和 56 年に県立中央病院が、平成 5 年に県立図書館が郊外部に移転するとともに、自家用自動車の普及や郊外部への大型ショッピングセンターの進出などが相まって、中心市街地の空洞化が進行した。

本市における人口の動向としては、昭和 45 年（1970 年）から人口のピーク時である平成 12 年（2000 年）までの 30 年間に於いて、本市全体で 56,989 人増加しているが、その内容として、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 13,000 人の人口が流出し、郊外部全体では、約 71,000 人の増加となった。

市街地が拡大したことに伴い、下水道整備費をはじめとするインフラの整備費に加え、これらの維持管理費等として新たな行財政コストが増加した。



資料：青森市



資料：青森市、各年国勢調査

都市づくりの方向性

(基本的な考え方)

青森市の永遠の命題である雪に対応するとともに、無秩序な市街地拡大による行財政コストを抑制し、持続可能な都市づくりを進めていくことこそが、本市における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。

1) 青森都市計画マスタープラン

平成11年6月に策定した「青森都市計画マスタープラン」において、都市づくりの基本理念を「コンパクトシティの形成」と定めるとともに、概ね20年後の将来都市像として、「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」及び「効率的で快適な都市」を目指し、都市形成を進めることとした。

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な考え方として、「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都市整備を推進し、「中心市街地等の都市拠点の整備」、「公共交通の活性化」、「郊外開発の抑制」をまちづくりの軸とし、これまで取り組んできた。

[エリア別の整備方針]

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。

ミッド (Mid-City)

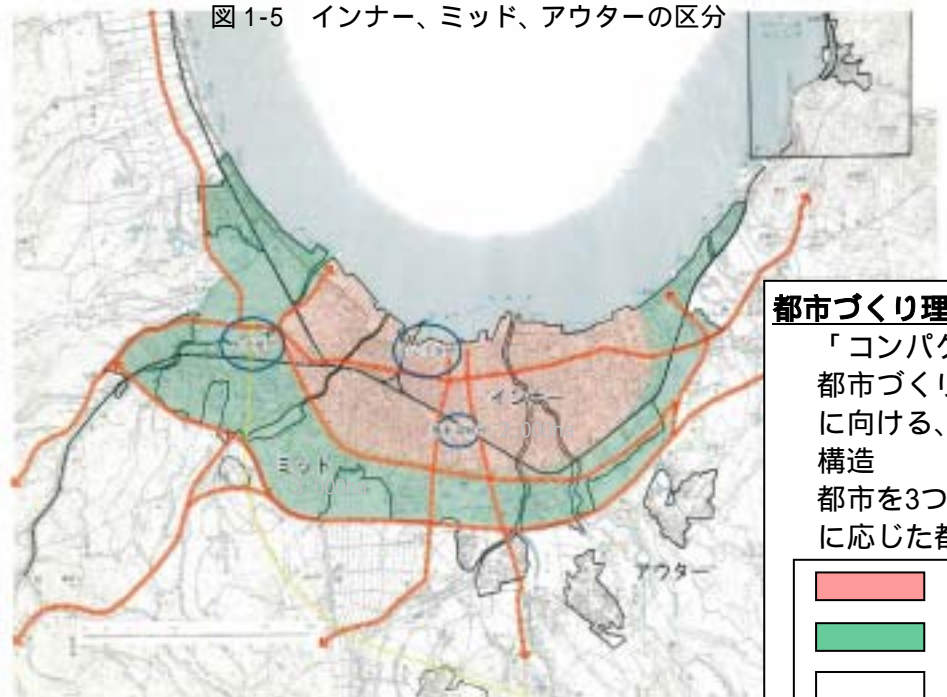
インナーとアウターの間で、多くが低層の住宅地となっており、良質な宅地の供給を行うストックエリア。

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、整備方針としては、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。

アウター (Outer-City)



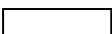
外環状線（一般国道7号青森環状道路）から外側のエリアで、都市化を抑制し、自然環境、営農環境の保全に努め、開発は原則として認めないエリア。

図1-5 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)

2)「青森市新総合計画 元気都市あおもり 市民ビジョン-」

(人と環境にやさしいコンパクトシティの形成)

平成 23 年度からスタートし、平成 32 年度を目標年次とする本市のまちづくりの最上位指針である「青森市新総合計画-元気都市あおもり 市民ビジョン-」基本構想において、従来のコンパクトシティ構想を継承・発展させる概念として、「人と環境にやさしいコンパクトシティの形成」を都市づくりの基本的な考え方に据えている。

(県都の顔にふさわしい中心市街地の地区形成)

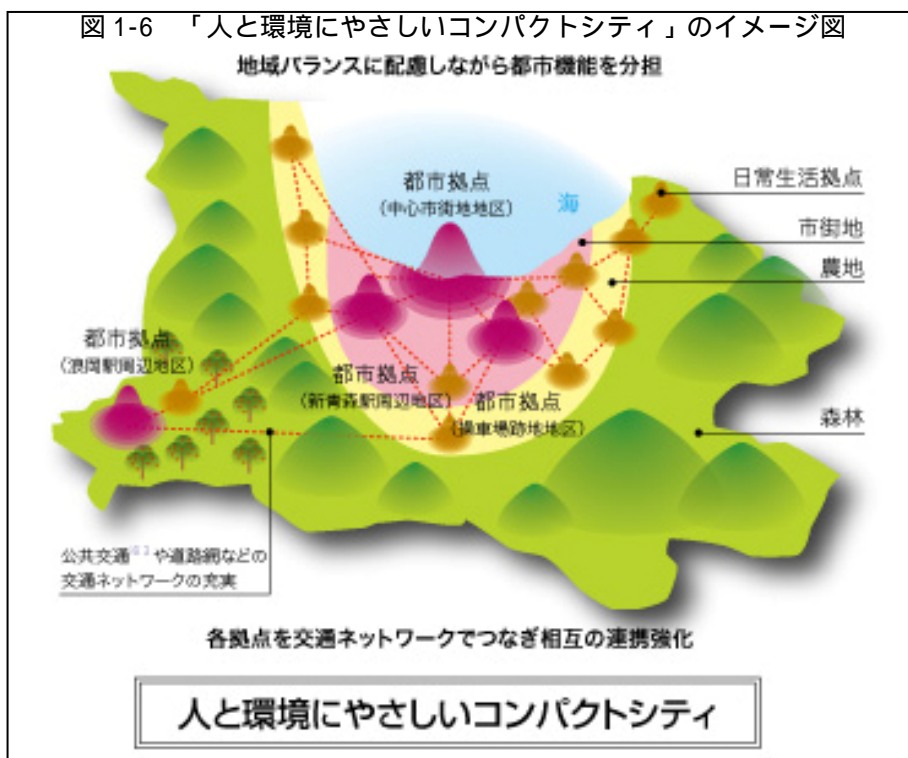
その方向性としては、本市の核である中心市街地地区をはじめとする都市拠点や、日常生活の拠点である各地域それぞれが地域特性に応じた機能を分担する、バランスのとれたコンパクトなまちづくりを目指すこととし、中心市街地地区における整備の基本方向としては、商業、業務、都市居住、交流などの高次な都市機能が集積した交流拠点として、本市はもとより県都の顔にふさわしい地区形成を進めることとした。

(新たな市街地の拡大抑制を明確に位置づけ)

土地利用の基本方針として、「新たな市街地の拡大抑制」を明確に示し、既存ストックの活用を基本に、効率的で計画的な土地利用を進めることとした。

(中心市街地活性化を総合計画の重点分野に設定)

また、平成 23 年度から平成 27 年度までを計画期間とする「青森市新総合計画-元気都市あおもり 市民ビジョン-」前期基本計画の重点分野である「元気都市あおもり・リーディングプロジェクト」の一つとして「都市力を増幅させる拠点づくりプロジェクト」を位置づけ、中心市街地地区においては、にぎわいの創出をはじめ、同地区へのアクセス環境の向上、回遊性の高い都市空間の創出を積極的に進めることとしている。



[「青森市新総合計画-元気都市あおり 市民ビジョン-」基本構想（抜粋）]

第2章まちづくりの目標 - 3 都市空間の形成 - (3) 土地利用の基本方針
基本方針

既存ストックの有効活用

これまでの投資により蓄積された道路、下水道、公共施設などの社会資本ストックを有効活用します。

新たな市街地の拡大の抑制

土地の有効・高度利用などを通じ、既成市街地の再生・活性化を促進し、新たな市街地の拡大を抑制します。

地域特性を考慮した都市機能の配置

各地域が持つ地理的特性（中心部や郊外部など）や機能的特性（港湾、鉄道駅など）を最大限に生かすことができる都市機能の配置を推進します。

・これまでの中心市街地活性化の取組

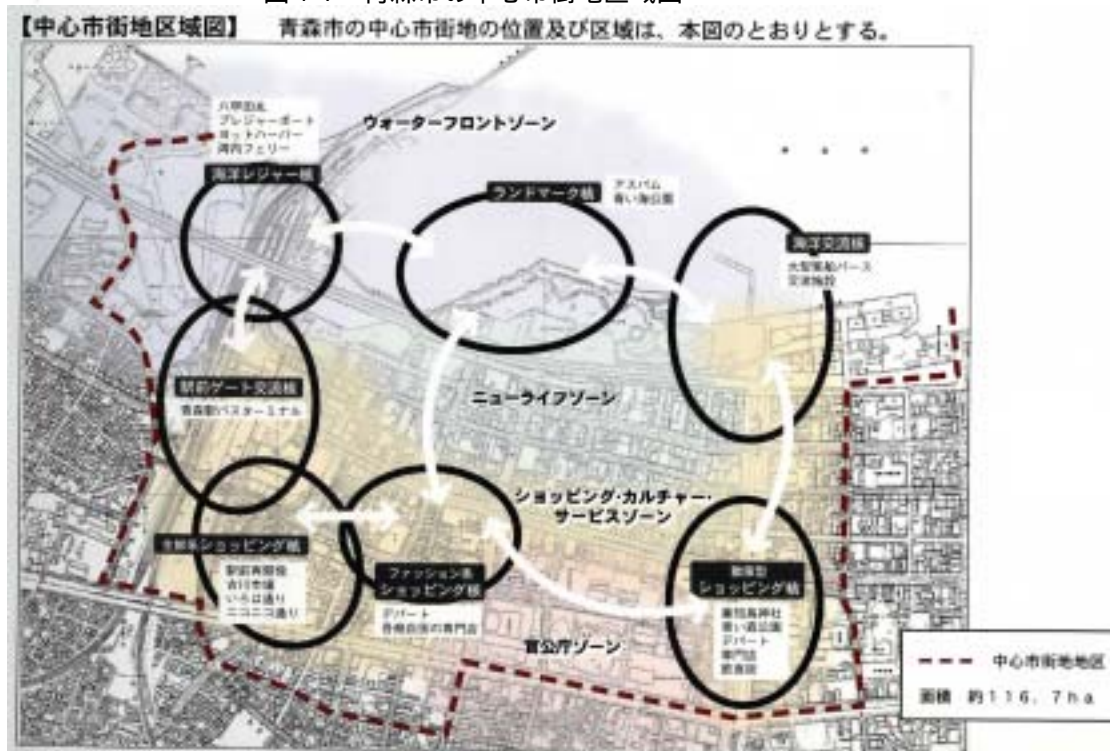
(1) 旧法に基づく青森市中心市街地再活性化基本計画（平成10年11月策定）の概要及び主な取組内容とその評価

旧法に基づく青森市中心市街地再活性化基本計画の概要

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、経緯を踏まえ、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」）状況等から下図の区域（面積 116.7ha）とした。

図 1-7 青森市の中心市街地区域図



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・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」によって示した。

3) 中心市街地活性化の方針と目標の設定

本市の中心市街地における現状は、次の3つの指標の分析を通じ、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」と整理するとともに、「街ぐらし」「街の楽しみづくり」「交流街づくり」の3つの活性化方針を位置づけ、目標を「ウォークブルタウン（遊歩街）の創造」に設定した。

[3 指標の主な内容]

夜間人口の推移：平成 7 年 2,717 人（昭和 50 年との比較で半減）

小売業販売額シェアの推移：平成 7 年 23.2%（昭和 57 年との比較で約 6 ポイント減）

空き店舗の状況：平成 7 年 5.7%（八戸市 4.2%、弘前市 3.3%）

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 4 つのゾーンには、その機能を牽引する「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」の 7 つの核機能の強化に資する市街地整備事業として 15 の事業を位置付けるとともに、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、新しい商界限を形成するため、次の 8 つの方向性を位置づけた。

[新たな商界限形成に向けた方向性]

商店街整備支援の強化

高齢者等が長時間買い物しやすい環境整備

空き店舗を活用した商業拠点整備

商業者の意識高揚を図るための研修事業の推進

巡回バスシステム

シャトルバスシステム

テナントミックス事業

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

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、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。

主な取組内容とその評価

1) フェスティバルシティ AUGA（青森駅前第二地区第一種市街地再開発事業）

街なかの魅力づくりを推進するための先導的な取組の一つが、青森駅前再開発事業により平成 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、新鮮市場などの商業施設が同居する複合施設であり、来館者数は年間約 500 万人を超え、中心市街地活性化のシンボルとなっている。

市民図書館や男女共同参画プラザなどの公益施設は、商業施設と同様に休日も運営している。図書館の利用者数は平成 22 年度で 652,202 人と、中心市街地という好立地や商業施設との相乗効果もあり、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 3 倍の増加となっている。

また、小規模（約 300 席）の A V 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 歳までの子供連れの家族が互いに交流するつどいの広場「さんぼぼ」があり、利用者数は平成 22 年度で 22,132 人と好評を得ている。



2) パッセージ広場

広い通りに面した商店街の裏道を活用し、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、中心商店街一角の空き地を市が取得し、にぎ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）P M O（Passage Management Office）があたり、平成 12 年から同 22 年の間で 23 名が修了し、うち 9 名は当該地区において開業しており、地区のにぎわいに貢献している。



3) ミッドライフタワー

（青森駅前第一地区第一種市街地再開発事業）

街なか居住、高齢化の進展を見据えた取組の一つとして、駅前再開発事業として平成 18 年 1 月に完成した、クリニック、ケアハウスを併設し、107 戸の供給戸数を有するシニア対応型分譲マンション「ミッドライフタワー」である。

入居者の状況としては、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「交通便利」「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居住スタイルとして十分成立するものであると言える。



中心市街地地区における平成 16 年から同 19 年までの間の民間事業者による集合

住宅供給戸数は522戸となっている。

(近年のマンション整備の動向)

平成19年に発生した世界金融危機以降、マンション建設は停滞していたが、平成23年度に、供給戸数52戸の集合住宅を含む民間の再開発事業が具体化し、国から中心市街地活性化計画の変更認定を受けた。このほか、平成23年度現在、具体の建設計画とはなっていないものの、建設の意向を持った地区が確認されている状況から、今後もある程度のマンション立地は予想される。

これらは、市が「街なか居住」を提案し、施策として推進してきた効果が一定程度奏功したものと考えている。

4) 冬期バリアフリー計画

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に、国、県と連携し、平成13年11月に「青森市冬期バリアフリー計画」を策定した。

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することとし、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ほぼ完了している。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、歩いて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。



(2) 新法に基づく青森市中心市街地活性化基本計画(平成19年2月策定)の概要

新法に基づく青森市中心市街地活性化基本計画の概要

1) 青森市中心市街地活性化基本計画策定に当たっての課題認識

ア．指標の分析を通じた課題

旧法に基づく計画の事業成果を踏まえ、5つの指標の分析を通じて、次のとおり課題を整理した。

[5つの指標分析を通じた課題]

歩行者通行量の推移の分析を通じた課題

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、集客拠点の整備などが求められる。

空き地・空き店舗の推移の分析を通じた課題

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。

観光客入込数の推移の分析を通じた課題

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「青森ねぶた祭」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。

夜間人口の推移の分析を通じた課題

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が求められる。

中心市街地小売商品販売額及びシェアの推移の分析を通じた課題

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、さらには、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入れることが求められる。

イ．第三者評価を通じた課題

「TMO実効性サポート事業（平成16年/経済産業省）」を活用し、これまでの中心市街地活性化の取組を客観的に評価した結果、次の課題が把握された。

[第三者評価を通じた課題]

旧法に基づく計画に関する事項

- ・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。
- ・検証体制が不足していたため、環境変化に対応した事業のスクラップ&ビルドが行われず、計画変更など機動的な対応がとられなかった。

推進体制に関する事項

- ・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。

ウ．市民意識の概要

本市の中心市街地の取組が、市民にどのように評価されているかを検証するため、次の2つのアンケート調査結果を通じて、市民意識を、

- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。

と集約するとともに、両調査における懸案事項として、中心商店街（中心市街地）の魅力に対する満足度が30%程度と低いことが挙げられた。

[アンケートの調査概要]

「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」
（平成16年度/早稲田大学理工学部）

- ・設問「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。」
満足している 23%
- ・設問「中心市街地活性化に関して重視することは何だと考えますか。」
 - ・アーケードや融雪歩道を増やし、冬でも快適にする（90.4%）
 - ・青森駅周辺を整備し、誇りや愛着のもてる街にする（84.5%）
 - ・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%）
 - ・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%）

「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

- ・設問「街なかへ転居する際に重視した項目」 多い順に
雪に関する心配がない/住居の充実/バスや電車の利用のしやすさ/
買い物などの利便性/楽しく歩ける中心市街地
- ・設問「街なか居住で満足している項目」
雪処理の容易さ（約85%）/住宅の機能・設備（約80%）/
買い物などへの利便性（約55%）/バスや電車などの利用（約65%）/
中心商店街の魅力（約30%）

2) 中心市街地活性化に関する基本的な方針

活性化により目指す中心市街地の姿及び活性化の方針は、中心市街地における現状分析等を通じた課題把握や、市民意識の分析を踏まえ、旧法に基づく青森市中心市街地再活性化計画を踏襲することとし、次のとおり設定した。

[中心市街地活性化計画の基本的な方針]

活性化により目指す中心市街地の姿

「歩いて暮らすことのできる質の高い生活空間」として中心市街地を再構築
(= 「ウォークアブルタウン (遊歩街) の創造 」)

活性化の方針

- ・ 街の楽しみづくり
- ・ 交流街づくり
- ・ 街ぐらし

3) 中心市街地の位置及び区域

本市発展の成り立ち、経緯を踏まえ、旧法に基づく計画と同様に、8 ページの図の区域 (面積 116.7ha) とした。

4) 中心市街地活性化の目標等

ア 計画期間

計画期間は、具体的な取組等の効果が発現する時期等を考慮するとともに、平成 22 年の東北新幹線新青森駅開業を見据え、新幹線開業 1 年後の平成 23 年度末までの 5 年 2 か月間とした。

イ 目標の設定

活性化の方針を踏まえ、

- ・ 目標 1 多くの市民がにぎわう中心市街地 (街の楽しみづくり)
- ・ 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)
- ・ 目標 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、

- ・ 目標 4 中心市街地の商業の活性化

を加えた、4 つの目標を設定した。

ウ 数値目標の設定

目標の達成状況を把握するため、次のとおり、それぞれの目標に評価指標を設定するとともに、評価指標ごとに目標値を設定した。

[中心市街地活性化基本計画の目標値]

目標1 多くの市民がにぎわう中心市街地（街の楽しみづくり）

評価指標	現況値(平成17年)	目標値(平成23年)	備考
歩行者通行量	59,090人	76,000人	中心市街地14地点

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(平成17年)	目標値(平成23年)	備考
年間観光施設入込客数	696,312人	1,305,000人	中心市街地内施設

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(平成17年)	目標値(平成23年)	備考
夜間人口	3,346人	3,868人	

目標4 中心市街地の商業の活性化

評価指標	現況値(平成17年)	目標値(平成23年)	備考
空き地・空き店舗率	10.7%	8.8%	

評価指標	現況値(平成17年)	目標値(平成23年)	備考
小売業年間商品販売額	68,553百万円	68,553百万円	中心市街地の大型店売上高からの推計

エ．フォローアップ

第三者評価を通じて指摘された課題である「効果検証の仕組みと検証体制の不足」に対応した改善策として、評価指標の実績値を毎年測定し、効果を検証した上で、青森市中心市街地活性化協議会に報告することとした。

主な取組内容とその評価

1) ねぶたの家ワ・ラッセ（文化観光交流施設整備事業）

中心市街地における主要観光スポットであるウォーターフロント地区の、新たな魅力として平成23年1月にオープンしたのが文化観光交流施設「ねぶたの家ワ・ラッセ」である。館内には、ねぶた祭本番に出陣した5台の大型ねぶたの他、ねぶたのパーツなどを展示するとともに、祭りの過去から現在に至る歴史を人々や街の姿を通じて紹介している。また、ワ・ラッセでは、このような誘客機能に加え、ねぶた制作の体験やねぶた囃子教室を通じた後継者育成など、市民の交流機能をも有している。

平成23年12月3日には、有料ゾーンであるねぶたミュージアムの入場者が30万人を超えるなど、ウォーターフロント地区の核的施設として、その機能を十分に発揮している。また、平成22年12月にオープンした青森の食・特産品を提供する「A-Factor y」や、東北新幹線全線開業効果も相まって、地区は県内外から多くの来訪者でにぎわいを見せている。



ねぶたの家 ワ・ラッセ



ねぶたミュージアム



制作体験

2) 青森駅周辺地区における総合交通ターミナル機能の強化（青森駅周辺整備事業）

東北新幹線新青森駅開業に伴う交通環境の変化を見据え、1日100本を超える列車が運行され、1日900便を超えるバスが発着する交通の要である青森駅前のターミナル機能の強化・充実を目指し、平成22年に、東口駅前広場を総合交通ターミナルとして整備した。

具体的には、広場内の自動車交通を整序し、歩行者の安全や冬季快適性を高めるとともに、バス案内機能と観光案内機能を併せ持つ青森市観光交流情報センターを駅前広場内に設置し、併せて周辺道路等の整備を行うことにより、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環境を整えた。



駅前広場



観光交流情報センター

3) まちなか温泉・センターホテル（まちなかホット・ぶらっと推進事業）

本市の地域資源の一つでもある天然温泉を利用した大浴場と露天風呂、サウナ、理髪店、休憩所などを備えたいわゆるスーパー銭湯と、客室108室のビジネスホテル、レストラン、250台収容の駐車場からなる複合施設である。

ホテルの稼働率は、平成21年3月開業以降、高水準を維持しており、平成23年度には客室の増床工事が進められている。市民やビジネス客の利用が多く、近年減少傾向にあった周辺の歩行者通行量が増加に転じている。



まちなか温泉

4) じゃわめぐ青森発掘・発信事業

本事業は、「食」「歴史」「芸術」等の地域資源を活かし、「じゃわめぐ（「ワクワクする」という意味の津軽地方の方言）」、すなわち青森ならではの新たな魅力づくりを通じて、中心市街地のにぎわい創出と地域経済の活性化を図ろうとする取組である。

特に、本市が推進している「食のまち・青森市」をも見据えた取組として、平成

21年から実施している「のっけ丼」は、中心市街地地区内にある市民の台所「古川市場」で、どんぶりご飯に、市場内で販売している新鮮な刺身等をお好みでのせたオリジナル丼をその場で食べられるサービスであり、平成23年8月までの累計で118,000杯の販売実績があるなど、観光客や市民などで活況を呈している。このほか、平成22年から「味見あおもり500円」と題し、冬期間、中心商店街の飲食店45店舗それぞれが工夫を凝らしたワンコイン（500円）メニューを創作・提供し、中心市街地における冬のにぎわいに一役買っている。これら取組の効果もあり、周辺の歩行者通行量は、平成22年において対前年比約25%増加している。



市民意識調査結果における中心市街地活性化の重要度

平成23年度に実施した市民意識調査においては、「積極的に取り組むべき分野」として、中心市街地を含む「機能的でにぎわいのある都市拠点の形成」が16.7%と全77分野中、第4位となっているなど、極めて重要度が高くなっており、さらに、平成21年度及び平成22年度市民意識調査においては、それぞれ、2.5%、8.9%と、年々重要度が上がっており、市民にとっては、積極的に取り組むべき分野であると認識されている。

・ 中心市街地の現状と活性化に向けた課題

(1) 第1期計画に掲げた目標に設定した評価指標の評価・検証

第1期計画全体を通じた評価・検証により、主な成果として3点を整理するとともに、第1期計画に掲げた4つの目標に設定した評価指標の評価・検証から、次のとおり課題を整理した。

[第1期計画の主な成果]

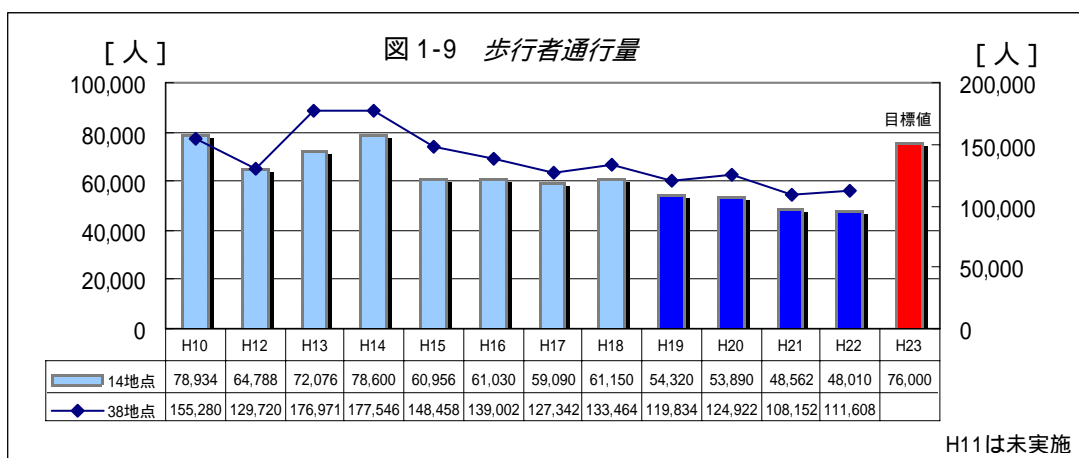
- 1) 文化観光交流施設「ねぶたの家 ワ・ラッセ」、青森駅周辺（総合交通ターミナル）が整備され、既存施設との相乗効果の発揮などにより、中心市街地のにぎわい交流拠点の基盤整備が進んだ。
- 2) 中心市街地活性化を進める上で、必要なエンジンとして、「青森市中心市街地活性化協議会」を中心に商店街関係者等で構成され、中心市街地の様々な取組の情報交換を行う「青森市街づくりあきんど隊」など、中心市街地を支える主体的なまちづくり活動組織の基盤が整いつつある。
- 3) 本市の施策として、「街なか居住」を進めたことによりマンション建設が進んだほか、民間事業者による再開発事業が進んだことなど、第1期計画の認定を受けたことによる民間協調などの波及効果があった。

目標1：多くの市民がにぎわう中心市街地（街の楽しみづくり）

評価指標：「歩行者通行量【平日14地点】(人/日)」

[単位：人]

平成17年 (基準値)	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年 (目標値)
59,090	61,150	54,320	53,890	48,562	48,010	76,000



資料：青森商工会議所 歩行者通行量調査 各年6月平日

【評価・検証】

平日の14地点における歩行者通行量は、平成22年の実績値は48,010人と、

平成 17 年（基準値）59,090 人との比較で 11,080 人（約 19%）減少するという厳しい状況となり、平成 23 年の目標値 76,000 人の達成は困難な見通しとなっている。

しかしながら、中心市街地全域（38 地点）における歩行者通行量は、平成 22 年は増加に転じ、111,608 人となっている。

（分析）

新町商店街、昭和通り商店街、柳町商店街では 10%から 17%前後と減少幅が小さいのに対し、いろは通り商店街、ニコニコ通り商店街、夜店通り商店街では 32%から 42%前後と減少幅が大きい。

指標には反映されていない測定ポイントとして、

- ・古川市場における「のつけ井」が好評なことにより、付近の測定ポイントは、歩行者通行量が 25%程度増加
- ・アオモリクロスタワー「ア・ベイ」の整備により、付近の測定ポイントは、歩行者通行量が 12%程度増加
- ・まちなか温泉の整備により、付近の測定ポイントは、歩行者通行量が 3%程度増加

しており、第 1 期計画に位置づけた事業の実施効果が表れている。

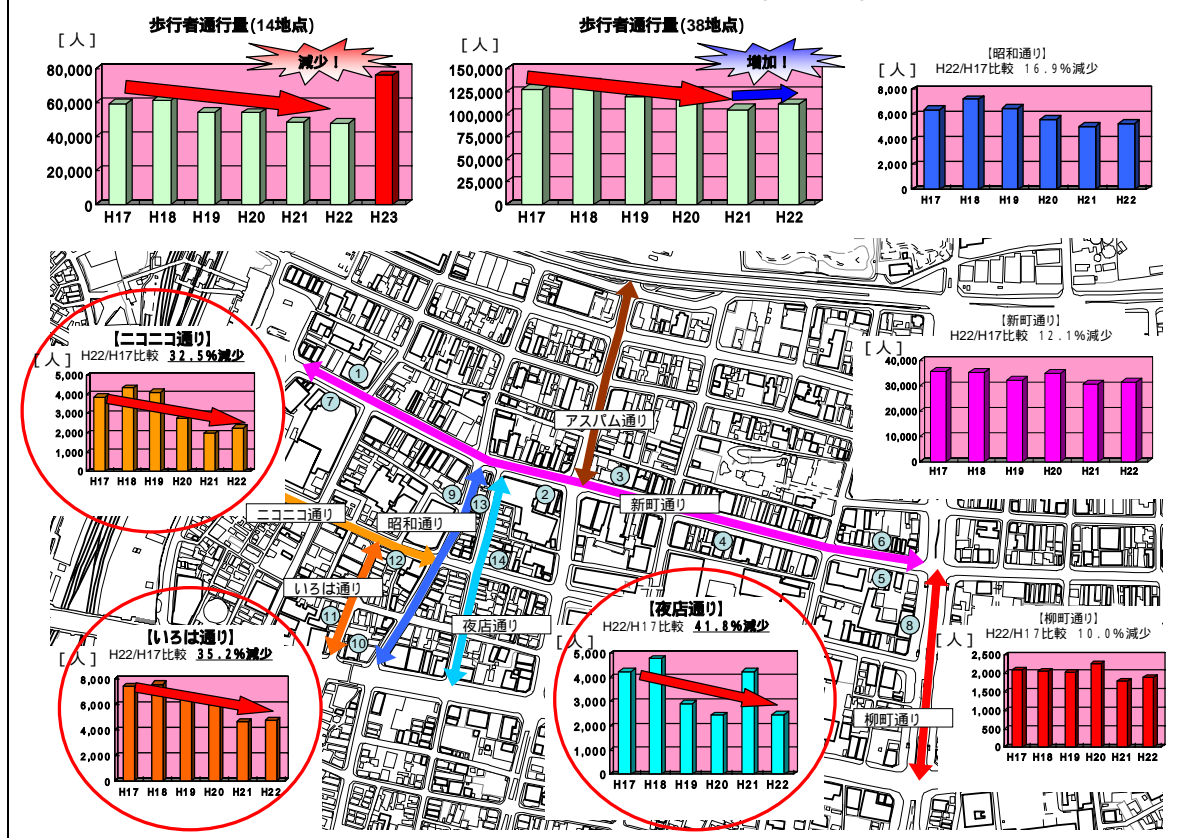
青函連絡船メモリアルシップ八甲田丸の入館者数が平成 22 年と平成 23 年比較では、80%程度増加しているなど、ウォーターフロント地区ではにぎわいが創出されている。

減少要因として、第 1 期計画の事業推進により効果が表れた地区はあるものの、郊外部に複合型商業施設がオープンしたことや、郊外型大型店との差別化が図れなかったことに加え、若年・高齢者層以外の来街頻度が低いことなどから、その効果が中心商店街全体には波及しなかったことが挙げられる。

【課題認識】

- ・歩行者通行量が増加している商店街や、ウォーターフロント地区から中心市街地全体に、にぎわいを波及させる取組が求められる。
- ・中心商店街と郊外型大型店舗との差別化が求められる。
- ・市民を惹きつける恒常的な魅力創出が求められる。
- ・来街頻度の高い若年・高齢者層に加え、子育て・ファミリー層などの多世代が交流できる環境を整える必要がある。
- ・バス・自動車・自転車など、地区外からの多様なアクセス手段に対応した取組が求められる。
- ・滞在時間を増大させる“あずましい（心地よい）”空間の創出が求められる。

図 1-10 中心市街地の歩行者通行量の推移（通り別）



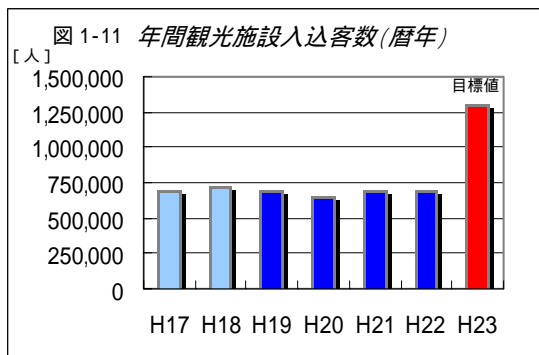
資料：青森商工会議所 各年歩行者通行量調査 6月平日

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：「年間観光施設入込客数（人/年）」

[単位：人]

平成 17 年 (基準値)	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年	平成 22 年	平成 23 年 (目標値)
696,312	715,363	700,087	650,297	690,942	691,141	1,305,000



資料：各年青森県観光統計概要

【評価・検証】

中心市街地の観光施設である青森県観光物産館アスパム、青函連絡船メモリアルシップ八甲田丸の入込客数は、平成 22 年の実績値は 691,141 人と、平成 17 年（基準値）696,312 人との比較で、5,171 人（約 0.7%）減少しているも

の、平成 21 年からは増加に転じている。

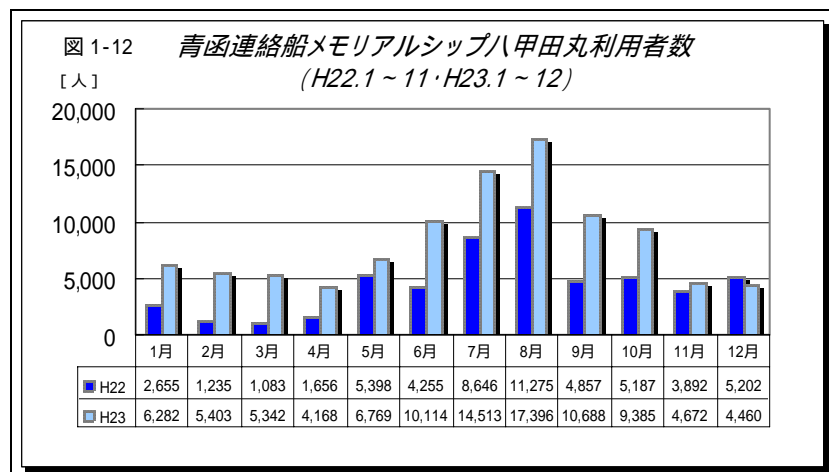
平成 23 年の見込値としては、平成 23 年 1 月の文化観光交流施設「ねぶたの家ワ・ラッセ」オープンなど、事業効果が表れるとともに、東北新幹線全線開業効果も相まって、平成 17 年（基準値）696,312 人を大きく上回ることが見込まれ、目標値 1,305,000 人の 8 割を超える 111 万人まで到達すると推測される。

（分析）

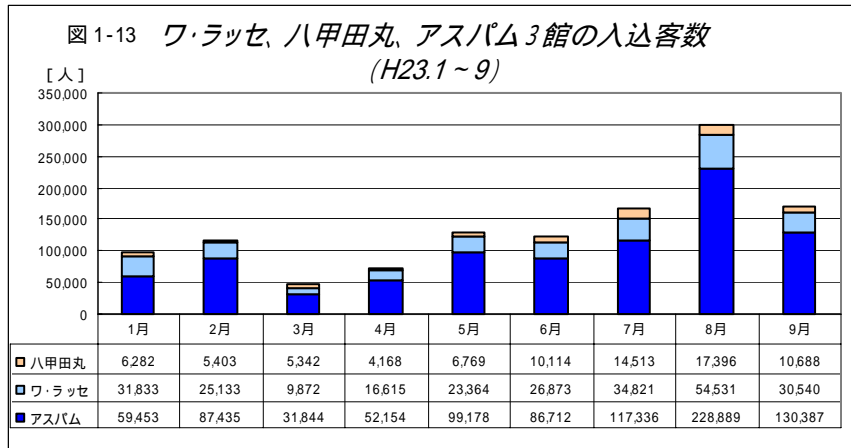
- ・平成 23 年 1 月の文化観光交流施設「ねぶたの家ワ・ラッセ」のオープンを機に、青森県観光物産館アスパム、青函連絡船メモリアルシップ八甲田丸と連携し商品造成した 3 館共通の「青森ベイエリア周遊券」の販売が好調であることや、「A-Factory」を含め、既存施設と新規施設が一体となって相乗効果を発揮するとともに、平成 22 年 12 月の東北新幹線全線開業を契機として、都市観光の拠点として多くの観光客や市民でにぎわいを見せている。
- ・通年型の観光形態が確立していないことなどを背景に、冬期における観光施設入込客数が夏季に比較し少ない状況にある。
- ・平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災の影響により、観光客が一時的に大幅減少した。

【課題認識】

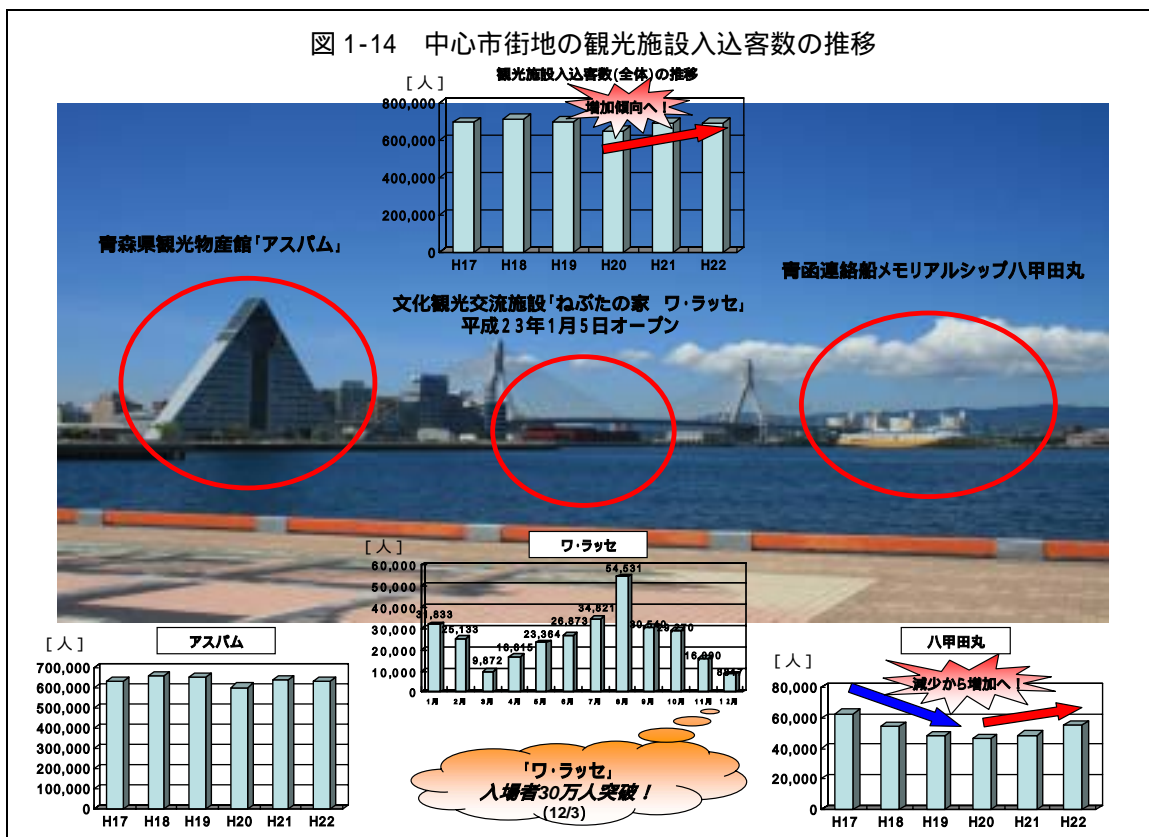
- ・本市の観光閑散期である冬季における魅力向上に向けた取組が求められる。
- ・都市型観光の拠点として、駅と港とまちの近接を活かし、現在のにぎわいが持続・拡大していく取組が求められる。
- ・ステーションフロントやウォーターフロント地区のにぎわいを中心市街地全体へ波及させる取組が求められる。



資料：青森市



資料：青森県観光連盟、青森市



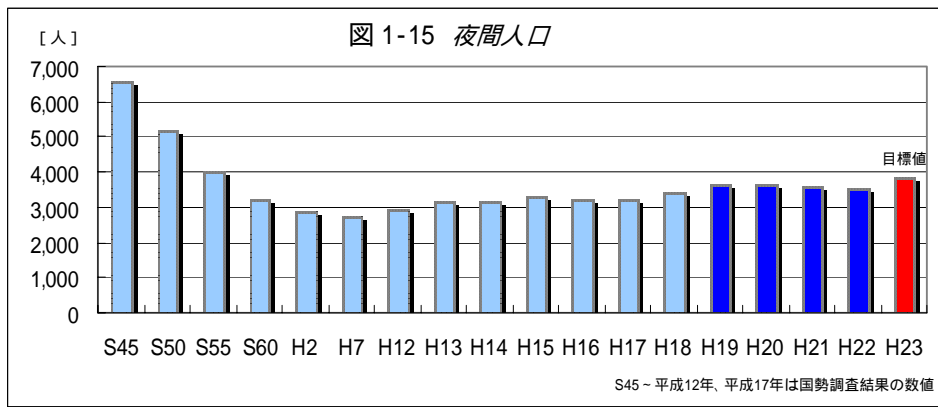
資料：青森県観光連盟、青森市

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：「夜間人口（人/年）」

[単位：人]

平成 17 年 (基準値)	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年	平成 22 年	平成 23 年 (目標値)
3,346	3,437	3,648	3,619	3,599	3,547	3,868



資料：青森市住民基本台帳（各年9月）

【評価・検証】

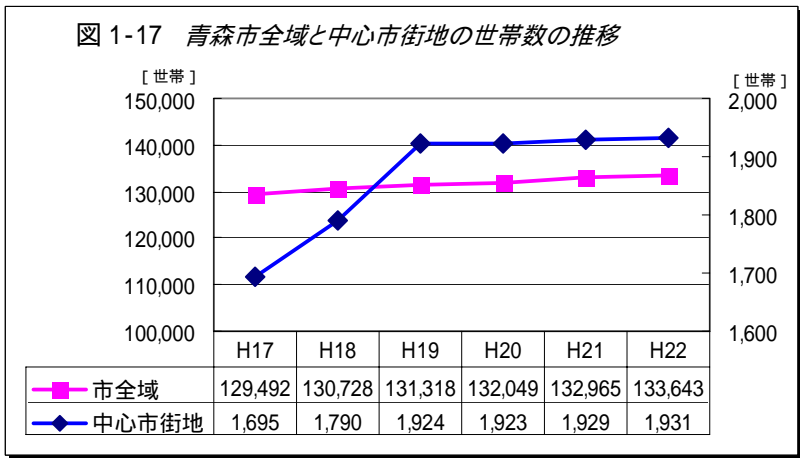
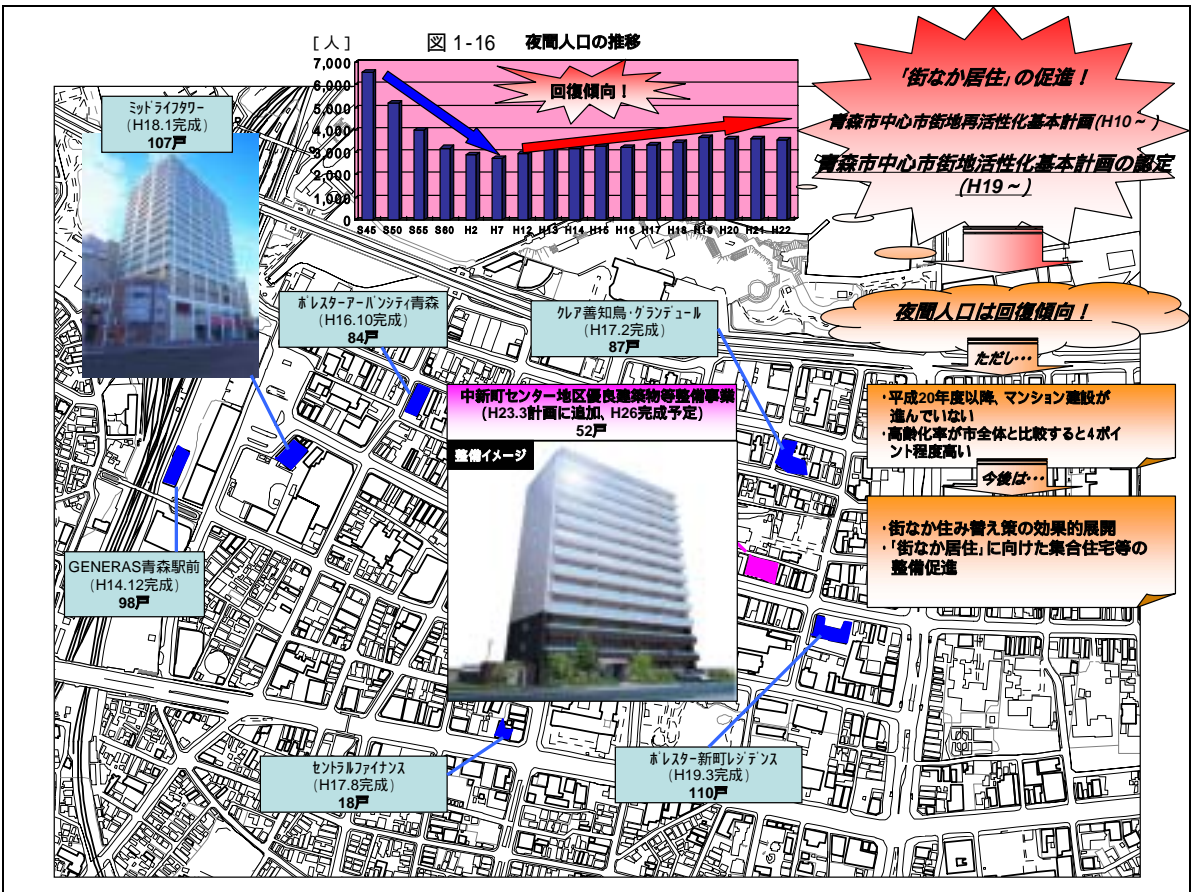
夜間人口は、平成22年の実績値は3,547人と、平成17年（基準値）3,346人との比較で、201人（約6%）増加しているものの、平成19年をピークに概ね横ばいで推移しており、平成23年の目標値3,686人の達成は困難な見通しとなっている。

（分析）

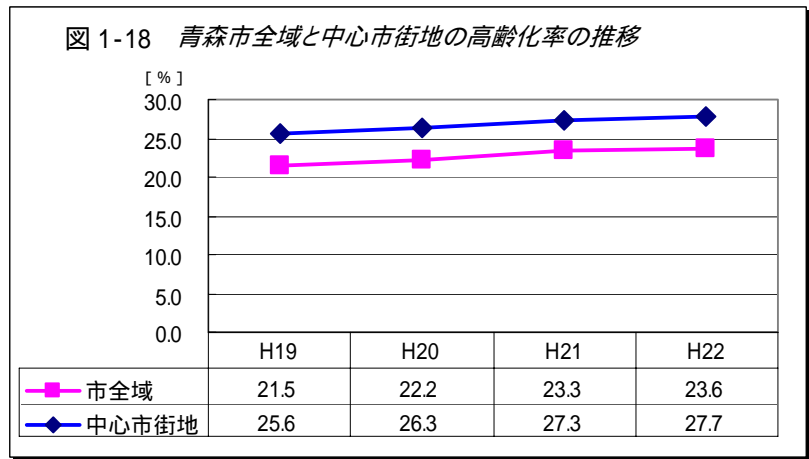
- ・本市が進めてきた「街なか居住」施策の効果もあり、平成16年以降、民間事業者等により、7棟のマンションが建設され、計522戸が供給されたことにより、夜間人口の増加に貢献した。
- ・中心市街地における世帯数は、夜間人口の減少に反し、平成19年以降も増加しており、市全域と比較して、1世帯当たり人口が少なく、居住者の高齢化率が高い状況にある。（1世帯当たり人口H19・H22平均では市全域が2.32人、中心市街地が1.87人となっており、高齢化率のH22比較では市全域が23.6%、中心市街地が27.2%となっている。）
- ・平成19年の世界金融危機以降、民間のマンション建設が進まなかったが、中新町センター地区優良建築物等整備事業によりマンションが建設され、平成25年に52戸が供給予定である。
- ・街なか住み替え支援事業については、高齢者が所有している住宅改修費の問題などを理由に高齢者の街なかへの住み替えが進まなかった。

【課題認識】

- ・住み替えニーズや居住者ニーズなど、実態把握に基づいた住環境づくりが求められる。
- ・街なか住み替え策の効果的な展開が求められる。
- ・「街なか居住」の推進に向け、民間事業者等による集合住宅等の整備を促進する必要がある。



資料：青森市住民基本台帳（各年9月）



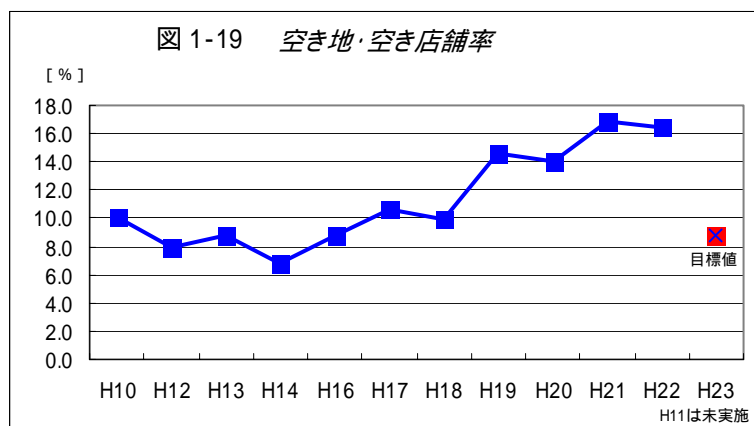
資料：青森市住民基本台帳（各年9月）

目標 4：中心市街地の商業の活性化

評価指標：「空き地・空き店舗率」

[単位：%]

平成 17 年 (基準値)	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年	平成 22 年	平成 23 年 (目標値)
10.7	9.9	14.6	14.1	16.8	16.4	8.8



資料：青森市 空き地・空き店舗調査（各年 10 月）

【評価・検証】

空き地・空き店舗率は、平成 22 年の実績値は 16.4%と、平成 17 年（基準値）の 10.7%との比較で、5.7 ポイント悪化しており、依然として非常に厳しい状況にあり、平成 23 年の目標値 8.8%の達成は困難な見通しとなっている。

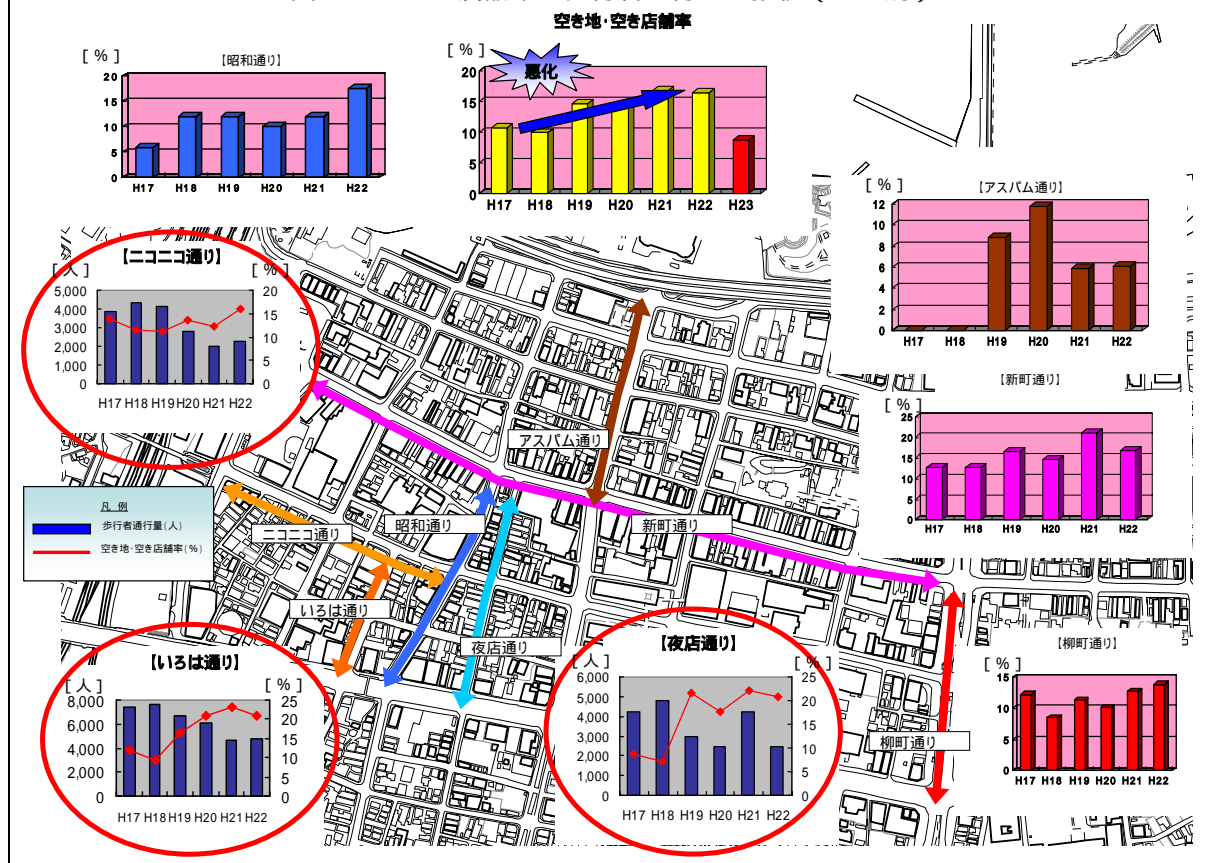
（分析）

- ・ 歩行者通行量の減少幅が大きい、いろは通り商店街、ニコニコ通り商店街及び夜店通り商店街の悪化が著しい。
- ・ 空き店舗の老朽化、権利者の高齢化による後継者問題、空き店舗の高い家賃設定により、出店希望者から選択されない。（商店街関係者とのワークショップでの意見聴取）
- ・ 空き店舗の増加に加え、出店していながら商店街組織に加入しない店舗が増加し、自主的な活性化の取組が停滞している商店街組織が増加している。

【課題認識】

- ・ 空き店舗の所有者と借り受け側との家賃や、契約期間に係るミスマッチ解消など、希望者が円滑に中心商店街に出店できる環境づくりが求められる。
- ・ 中心商店街への出店促進策など、起業（支援）しやすい環境づくりが求められる。
- ・ 歩行者通行量及び空き地・空き店舗率ともに悪化し、疲弊している商店街の活性化が求められる。

図 1-20 空き店舗率と歩行者通行量の推移（通り別）



資料：青森市 空き店舗調査（各年 10 月）
青森商工会議所 歩行者通行量（各年 6 月）

評価指標：「小売業年間商品販売額（百万円）」

[単位：百万円]

平成 17 年 (基準値)	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年	平成 22 年	平成 23 年 (目標値)
68,553	67,303	64,658	61,655	59,318	-	68,553

【評価・検証】

小売業年間商品販売額は、平成 21 年の実績値は 59,318 百万円と、平成 17 年（基準値）の 68,553 百万円と比較すると、9,235 百万円悪化しており、長引く地域経済の低迷を背景に、依然として非常に厳しい状況にあり、平成 23 年の目標値 68,553 百万円の達成は困難な見通しとなっている。

小売業年間商品販売額の実績値については、統計調査結果による毎年度の実績把握が困難なため、中心市街地地区内の大型小売店舗の売上高を参考に推計した値であったことから、第 2 期計画では、適時性の観点などを考慮し、目標値を設定しない参考指標として実績値（推計値）を把握していく。

(2) 青森市中心市街地活性化協議会における調査・検討

中心市街地活性化協議会は、平成 22 年に、「街なかランドデザイン作成に向け

たコンセンサス形成事業」の実施を通じて、第2期中心市街地活性化計画の策定を見据え、今後の中心市街地における活性化の方向性等について調査・検討した。

中心市街地のグランドデザイン

現在の中心市街地におけるグランドデザインは、当該地区を4つのゾーンに区分するとともに、ゾーンの中に7つの都市核を位置づけ(8ページ参照)平成9年に策定され、旧法に基づく再活性化計画及び第1期計画において、当該グランドデザインを位置づけ、中心市街地活性化を推進してきたところである。

10年以上経過した平成22年度において、その進捗度合を調査したところ、一部、ショッピングゾーンからオフィス、医療・福祉ゾーンに変化するなど、多少の変化はあったものの、概ね平成9年に策定したグランドデザインに沿って、都市機能等の集積が進んでいるという内容であった。

中心市街地の整備方向

中心市街地における現状と、現況調査から把握された課題等について、企業の戦略立案等で用いられるSWOT分析を用いて中心市街地における整備方向の分析をした結果、次の方向性が整理された。

分析結果としては、これまでの計画に掲げた活性化の基本方針に沿って取り組んできた内容と概ね同じ方向となっている。

[SWOT分析の結果]

強味を生かす積極的攻勢

- ・再開発等による街なか居住の推進
- ・医療、福祉を充実させ、高齢者が生活しやすい環境の整備
- ・イベントなどによる滞留時間を長くさせる仕組みづくり
- ・ゾーンごとの性格をより強調したまちづくりの誘導

脅威を強味で差別化

- ・新青森駅との接続サービスの強化
- ・一店逸品運動などによる個店の魅力アップと商店街の一体感を強化
- ・ねぶた以外の文化資源のPRと有効活用
- ・中心市街地への公共交通機関によるアクセスの向上

機会に対する段階的対応

- ・大型店に依存しない商店街の魅力づくり
- ・空き地、空き店舗の有効活用
- ・エリアマネージャーなどの設置による恒常的な環境維持
- ・買い物公園としての活発なイベント開催

最悪の事態を回避

- ・店舗個々の魅力強化
- ・空き地など不在地主の意識改革とまちづくりへの意識啓発
- ・新たな青森の魅力づくりの開発

(3) 市民ニーズ（市民意識調査）

本市の中心市街地活性化への取組が市民にどのように評価されているか、以下の2つの調査で行われたアンケート調査結果をもとに検証し、市民ニーズを次のように集約した。

[市民意見の集約結果]

誰もが安全・安心・快適に、中心市街地に住み、訪れ、楽しむことができる環境整備が求められている。

魅力ある商業機能をはじめとして、「本市の顔」として、市民・観光客が訪れたいなるまちづくり（都市機能の増進）が求められている。

駐車場の機能検討、所在地やサービスなどの駐車場情報の周知、公共交通によるアクセス性の向上が求められている。

平成23年度第2回市民意識調査（中心市街地の活性化について）

第2期計画策定に向けた基礎資料として、中心市街地に関する市民意識について調査したものである。

この調査によると、回答者の半数以上が、月に数回以上中心市街地を利用しており、利用目的は「衣料品や食料品の買物、飲食」等が多く、交通手段は「自家用車」が半数近くを占めた。

中心市街地への行きやすさ・使いやすさについては、「満足」との回答が3.6%にとどまる一方で、「不満」との回答が27.6%に上った。特に、年代別では、30代から50代の子育て・ファミリー層の、地域別では、南部や西部・北部居住者の、自家用車利用割合が高い一方で、中心市街地の利用頻度・満足度については、ともに低い結果となった。

今後、中心市街地に必要な機能として、買物・飲食・レジャー等の商業施設や駐車場のほか、生活利便施設や交流の場となる施設に対する要望が多く、自由記載においては、駐車場に関する意見のほか、空き地・空き店舗の解消や大型店の立地による商店街の魅力向上、学生・高齢者・子育て世代などが利用できる施設・環境整備が必要であるといった意見があった。

中心市街地に関するアンケート（買物動向、ニーズ調査）

対象を中心市街地及び街なか居住誘導エリア（81ページ参照）の居住者に限定し、買物動向や中心市街地に関する意識について調査したものである。

この調査によると、中心市街地への総合的満足度については、「非常に満足」「やや満足」を合わせた割合が、中心市街地居住者は54.7%と高いが、中心市街地以外の街なか居住誘導エリア内居住者（以下、「誘導エリア居住者」という。）は37.8%にとどまっている。

通常利用する商業施設として、「中心市街地の店舗」を利用する回答者の割合が、中心市街地居住者は42.3%、誘導エリア居住者も18.9%と高い割合となっているものの、郊外のスーパーマーケットを利用する回答者の割合も、中心市街地居住者は

35.4%、誘導エリア居住者が46.2%と高く、食料品等の最寄品需要は、中心市街地内で満たしていない状況にある。

今後の中心市街地に求める機能としては、誘導エリア居住者においては、市民意識調査同様、駐車場機能の充実を望む割合が高く、中心市街地居住者・誘導エリア居住者ともに、飲食施設や健康増進施設、医療施設等、街なか居住の質を向上させる施設を求める割合が高い。

・ 中心市街地活性化の方針等の設定

(基本的な考え方)

本市では、これまで、コンパクトシティ形成の手段として、旧法に基づく「青森市中心市街地再活性化基本計画（平成 10 年 11 月策定）」や新法に基づく「青森市中心市街地活性化基本計画（平成 19 年 2 月認定）」を策定し、目指すべき中心市街地の姿を「ウォークブルタウンの創造」と定め、活性化を推進してきた。

第 2 期計画策定に当たって、市が中心市街地活性化基本計画の評価・検証を通じて把握した課題をはじめ、市民意識調査及び中心市街地に関するアンケートの分析を通じて把握された市民ニーズのほか、青森市中心市街地活性化協議会の調査・分析を通じて把握された中心市街地のランドデザインと整備方向から導かれた方向性としては、中心市街地の魅力向上のほか、回遊性の向上や、来街しやすい環境づくりなど、これまでの活性化の方針と一致するものであった。

第 1 期計画においては、評価指標面で目標値の達成が困難な見通しの数値目標があるなどの課題がある一方で、旧法に基づく計画推進から 10 年以上にも及ぶ中心市街地活性化の取組を通じて、にぎわいの交流拠点としての基盤が整ってきたことや、中心市街地を支える主体的なまちづくり活動組織の基盤が整いつつあるなど、様々な成果が現れている。

このように、これまでに蓄積されたストック（成果）を、早急に、東北新幹線全線開業効果を持続・拡大させるエンジンとして機能させ、確固たるものとするのが求められる。加えて、平成 27 年度に予定されている北海道新幹線開業を見据え、都市間競争に負けない選ばれる都市づくりに向け、スピード感を持って本市発展を牽引する中心市街地の活性化を推進する必要がある。

このような考え方のもと、中心市街地における方針等は、基本的には第 1 期計画を踏襲するものの、目指すべき中心市街地の姿は、これまでのウォークブルタウンの「創造」から「確立」へのステップアップを図ることとし、次のとおり設定する。

(1) 目指すべき中心市街地の姿

本市の中心市街地が空洞化とは無縁だった当時、時代の最先端をいく商店街を抱え、いわゆる“ハイカラ”な地区として市内外から注目され、老若男女を問わず多様な人々でにぎわいを見せ、「街に行く」と言えば中心市街地に行くことを意味していた。

現在においても、本市はもとより県都の顔というべき晴れの舞台である中心市街地の活性化に当たっては、雪に悩まされることがない歩行空間の確保や快適な街歩きを楽しむことができる回遊動線の整備をはじめ、交流機能の強化や、公共交通の利便性向上及び定住人口の増加等に向けた取組を通じて、中心市街地地区が担う機能（4 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）/ゾーンの中に存在する 7 つの核（8 ページの図参照））の充実を図ることとし、目指すべき中心市街地の姿を次の

とおり定める。

「歩いて暮らすことのできる質の高い生活空間」 ～ウォークアブルタウン（遊歩街）の確立～

（２）活性化の方針

目指すべき中心市街地の姿の実現に向け、中心市街地の活性化に関する基本的な方針として、次の３つを定める。

基本方針１：街の楽しみづくり

本市の中心商店街は、都市観光の拠点となっているウォーターフロント地区から駅前広場をはさみ、東西に長い幹線道路である青森停車場線沿いの商店街と、その周辺商店街で構成されており、一部ににぎわいが集中しがちな課題を有している。そのため、中心市街地全体のにぎわい創出に向け、商店街の吸引力強化と併せ、魅力ある回遊動線の形成を進め、多くの人に支持され、街歩きをして楽しい、利便性が高い、魅力ある地区形成を進める。

< 施策展開の方向性 >

歩行者通行量が多い商店街や、ウォーターフロント地区から中心市街地全体ににぎわいが波及し回遊性が向上するよう、地域資源や既存ストックの活用などを通じ、新たな魅力づくりに取り組む。

衰退傾向にある商店街の活性化に向け、個性ある商店街形成を促進するなど、中心商店街の総合力の強化に取り組む。

大型店に依存しない中心商店街の形成を目指し、個店の魅力向上を促進する。空き店舗の解消に向け、希望者が出店しやすい環境づくりと併せ、起業しやすい環境づくりを進める。

人がたまる拠点づくりと、それらをつなぐ仕組み・仕掛けづくりに取り組む。

来街頻度の高い若年・高齢者層に加え、子育て・ファミリー層など多世代に支持される魅力づくりに取り組む。

基本方針２：交流街づくり

本市の中心市街地は、都市内外との交通結節機能を有する本市交通の要であるほか、行政、商業、文化など都市機能が高度に集積した心臓部、あるいは都市観光の拠点であることから、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、本市はもとより県都の顔にふさわしい地区形成を進める。

< 施策展開の方向性 >

駅と港とまちの近接を生かし、中心市街地の要である青森駅を起点に、回遊機能の強化と新たな魅力づくりに取り組む。

中心商店街等と連携のもと、年間を通じた、市民や観光客等を引き付ける魅力

づくりを進める。

鉄道・バス・自動車・自転車など多様なアクセスに対応した来街しやすい環境整備を進める。

基本方針3：街ぐらし

中心市街地は、これまでに蓄積された良好なストックにより、雪に悩まされることがなく、商業、文化、福祉、交通等の都市機能を備え、利便性・快適性に富んだサービスが享受できる環境が整っている。当該地区の定住人口の増加を促進し、様々な世代の人々が、新たな交流、コミュニティを育むことを通じた回遊者の増加や、商業活力の向上を目指し、多様な居住ニーズに対応した街なか居住を進める。

< 施策展開の方向性 >

民間事業者などによる再開発事業を通じた集合住宅等の整備を促進する。

街なか居住の促進に向け、住み替えニーズや居住ニーズを踏まえた環境整備を進める。

2 . 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

位置設定の考え方

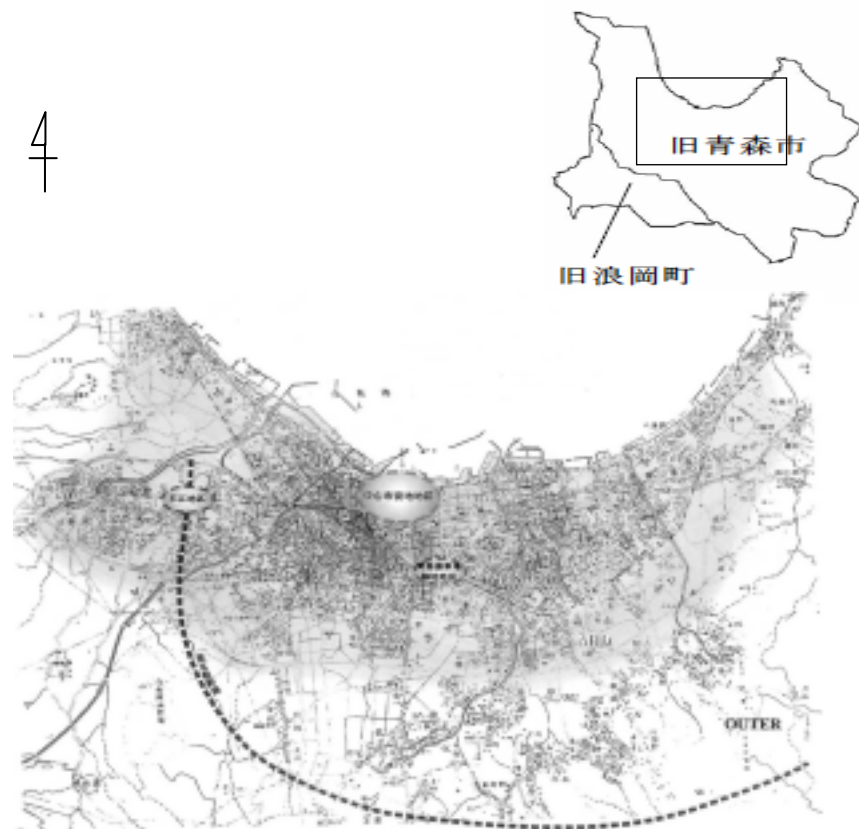
本市は、明治時代に東日本における 2 つの基幹鉄道（東北本線・奥羽本線）や北海道との定期航路が開設され、以来、本州と北海道を結ぶ交通の要衝地として発展してきた。中でもこうした交通機能が集約された青森駅は、これら交通機関を利用する多くの旅行者でにぎわい、周辺地区には旅行者に対する商業やサービスを生業とする商店で栄え、青森の顔としての中心市街地を形成してきた。

また、平成 22 年 12 月には東北新幹線新青森駅が開業し、二次交通を充実させるなど、中心市街地への誘客対策の結果、中心市街地のウォーターフロント地区には多くの観光客が訪れ、にぎわいが創出されている。

中心市街地の位置としては、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・都市機能の中核が集積している。

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

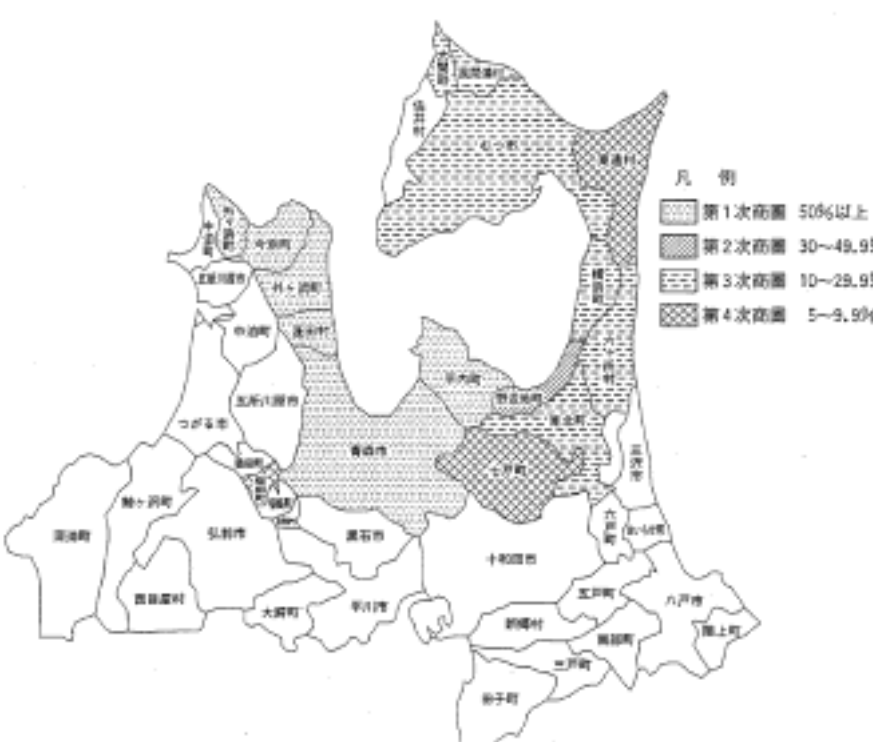
- ・ 区域の面積 116.7ha
- ・ 区域の考え方
商業施設や業務、公益施設が集積している地区を中心に、交通結節点機能を担う青森駅、国道 4、7 号線、国内外からの海の玄関口となる大型旅客船バースで囲む区域とした。
- ・ 中心市街地の境界
西側は住宅地とマリーナ・鉄道施設用地とを分ける市道、南側は国道 7・4 号線（国道の一部南側で沿線に商店街が形成されている地区は商店街と住宅地とを分ける市道）東側は商店街と飲食店街とを分ける市道により囲まれる区域とする。

(区域図)

中心市街地の区域 116.7ha



[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 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>本市では、市域面積 82,454 ha に対し、中心市街地域面積 116.7 ha (対市割合 0.14%) に以下に示す集積があり、本市の顔としての役割を果たしていることから、第1号要件に適合する。</p> <p><u>(1) 商圈</u></p> <p>青森市の第一次商圈人口は平成 18 年では 342,925 人で、県内商圈人口の約 27% を占めているほか、商圈内市町村数の推移については、平成 15 年では 2 市 7 町 5 村であったが、平成 18 年では 2 市 9 町 2 村と増加した。この商圈の中核地区が当該地区である。</p> <p style="text-align: center;">図 2-1 青森商圈図</p>  <p style="text-align: right;">資料：H18 消費購買動向による商圈調査報告書</p> <p><u>(2) 事業所・従業者の集積</u></p> <p>市街化区域約 5,000ha に占める当該地区の区域面積 116.7ha の割合は 2% 程度であり、事業所及び従業者数は市全域の約 10% を占めている。</p> <p style="text-align: center;">表 2-1 事業所数と従業者数の割合</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>市全体</th> <th>当該地区</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業所数(事業所)</td> <td>15,081</td> <td>1,433</td> <td>9.50%</td> </tr> <tr> <td>従業者数(人)</td> <td>145,369</td> <td>14,586</td> <td>10.03%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">資料：H21 事業所・企業統計調査</p>	区分	市全体	当該地区	割合	事業所数(事業所)	15,081	1,433	9.50%	従業者数(人)	145,369	14,586	10.03%
区分	市全体	当該地区	割合										
事業所数(事業所)	15,081	1,433	9.50%										
従業者数(人)	145,369	14,586	10.03%										

(3) 都市福利施設等の集積

当該地区に立地している主な公益施設として以下の 10 施設があり、その他、医療施設が 25 施設、福祉施設が 6 施設あるなど、各都市機能が集積している。

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	延床面積 7,374 m ² 蔵書数 826,390 冊(平成 23 年 3 月 31 日現在)
青森県庁	県庁	昭和 35 年	敷地面積 21,399 m ² 地上 8 階地下 1 階
〃 (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 地上 4 階
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 地上 4 階
青森県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
青森市民ホール (旧ぱるるプラザ青森)	ホールほか	平成 19 年 (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 5,382 t
ねぶたの家ワ・ラッセ	文化観光交流施設	平成 23 年	延床面積 6,708 m ² 地上 3 階地下 1 階

資料：青森市

(4) 通勤圏

通勤圏については、市内就業者の約 8%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状況にある。

表 2-3 居住地・従業地による従業員数

居住地が青森市				従業地が青森市			
	H12(人)	H17(人)	伸長率(%)		H12(人)	H17(人)	伸長率(%)
青森市に常住する従業員数	141,934	142,993	100.7	青森市に従業する従業員数	148,416	147,353	99.3
青森市で従事	137,741	136,119	98.8	青森市に常住	137,741	136,119	98.8
他市町村で従事	4,193	6,874	163.9	他市町村で常住	10,675	11,234	105.2
県内	3,635	6,238	148.8	県内	10,053	10,703	106.5
弘前市	768	1,967	256.1	弘前市	1,864	2,434	130.6
黒石市	146	771	528.1	平内町	1,435	1,419	98.9
五所川原市	324	557	171.9	五所川原市	788	1,136	144.2
今別町	41	496	1,209.8	黒石市	627	1,222	194.9
八戸市	248	334	134.7	蓮田村	539	496	92.0
県外	558	636	114.0	県外	622	531	85.4

注1) 「伸長率」は < H17/H12 > で算出

注2) 他市町村は H17 のベスト 5

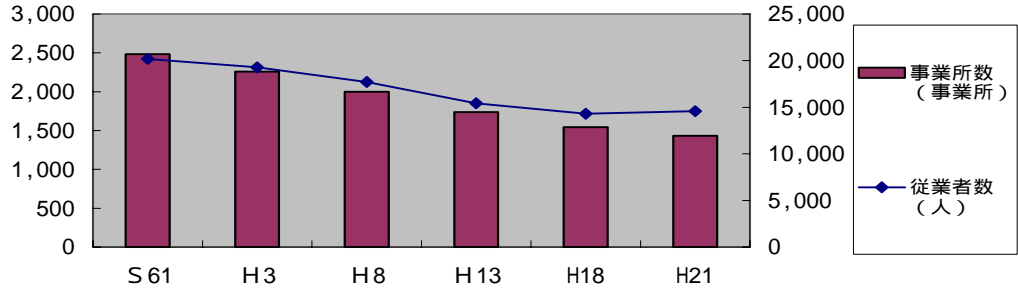
資料：H12・H17 国勢調査

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、明治24年の東北本線開業、明治35年の奥羽本線開通、明治41年の青函連絡船の就航などにより、都市交通の要衝として発展してきた。</p> <p>昭和20年の空襲により市街地の大半が焦土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年以前の建物は未だに地区内に存在し、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%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年に老舗百貨店である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%まで増加した。さらには、平成19年にドリームタウンALI、平成20年にアプレ103などの複合型商業施設が郊外に進出したことにより、平成22年には16.4%まで悪化している。</p> <p>表2-4 中心商店街の空き店舗の状況（単位：箇所）</p> <table border="1" data-bbox="416 965 1145 1279"> <thead> <tr> <th colspan="2">年度</th> <th>平成17年</th> <th>平成22年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">店舗数</td> <td>514</td> <td>511</td> </tr> <tr> <td colspan="2">空き店舗・空き地数合計</td> <td>55</td> <td>84</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">内訳</td> <td>空き店舗数</td> <td>47</td> <td>81</td> </tr> <tr> <td>空き地数</td> <td>8</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td colspan="2">空き地・空き店舗率</td> <td>10.7%</td> <td>16.4%</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料：青森市 空き地・空き店舗調査（各年10月）</p> <p>芸術・文化活動施設については、「アウガAV多機能ホール」及び平成18年10月に閉館した「旧ぱるるプラザ青森」を平成19年4月にリニューアルして開館した「青森市民ホール」の利用者数は、概ね横ばいで推移している。</p> <p>しかしながら、中心市街地地区での事業所・従業者数については減少傾向（事業所統計・商業統計）にあり、商店数（小売業）や販売額も低迷しているとともに、歩行者通行量及び観光施設入込客数についても、一部を除いて減少傾向にある。</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>表2-5 ホール利用者数（単位：人）</p> <table border="1" data-bbox="496 1861 1305 2007"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>H19</th> <th>H20</th> <th>H21</th> <th>H22</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>青森市民ホール</td> <td>136,931</td> <td>161,248</td> <td>145,075</td> <td>144,463</td> </tr> <tr> <td>アウガAV多機能ホール</td> <td>80,905</td> <td>72,762</td> <td>78,202</td> <td>73,419</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料：青森市</p>	年度		平成17年	平成22年	店舗数		514	511	空き店舗・空き地数合計		55	84	内訳	空き店舗数	47	81	空き地数	8	3	空き地・空き店舗率		10.7%	16.4%	年度	H19	H20	H21	H22	青森市民ホール	136,931	161,248	145,075	144,463	アウガAV多機能ホール	80,905	72,762	78,202	73,419
年度		平成17年	平成22年																																				
店舗数		514	511																																				
空き店舗・空き地数合計		55	84																																				
内訳	空き店舗数	47	81																																				
	空き地数	8	3																																				
空き地・空き店舗率		10.7%	16.4%																																				
年度	H19	H20	H21	H22																																			
青森市民ホール	136,931	161,248	145,075	144,463																																			
アウガAV多機能ホール	80,905	72,762	78,202	73,419																																			

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 2-2 事業所・従業者数推移

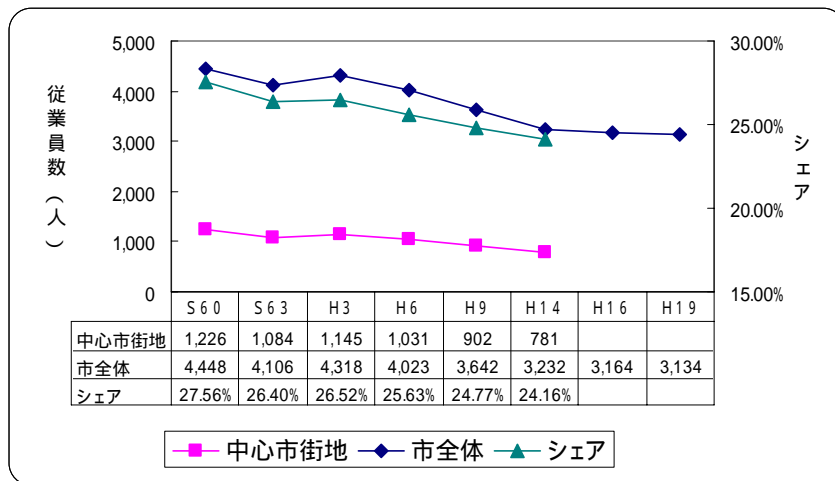
区分	S 61	H 3	H 8	H 13	H 18	H 21
事業所数 (事業所)	2,482	2,258	1,999	1,737	1,543	1,433
従業者数 (人)	20,176	19,282	17,719	15,434	14,304	14,586



資料：事業所・企業統計調査

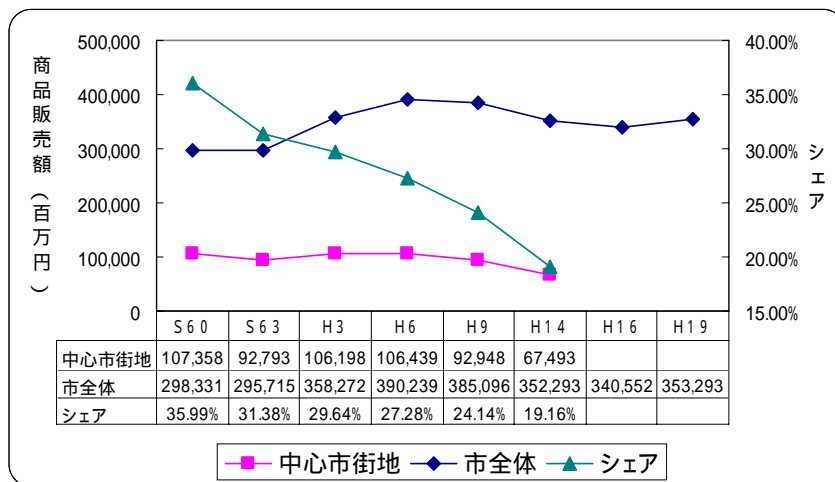
商店数（小売業）販売額も低迷している。

図 2-3 商店数（小売業）の推移



資料：各年商業統計

図 2-4 商品販売額の推移



資料：各年商業統計

歩行者通行量も平成 17 年当時に比べて「青森グランドホテル」を除いて減少傾向にある。

表 2-6 歩行者通行量〔単位：人〕

		平成 17 年	平成 22 年	増減率
調査日天候		晴れ	晴れ	
特記事項 ： 中心市街地関連 ： 郊外部関連		東映映画館の撤退 マンションオープン (87 戸) 郊外型大型店オープン	マクドナルド閉店 ホテル 1 館閉館 A・Factoryオープン 東北新幹線 新青森駅開業	
通行量 (14 地点)		59,090	48,010	18.6%
1	青森グランドホテル (ホテル)	4,004	4,012	0.2%
2	成田本店 (書籍)	10,170	9,038	11.1%
3	みずほ銀行青森支店 (銀行)	4,362	3,270	25.0%
4	金正堂本店 (宝飾)	5,334	4,202	21.2%
5	クレオパトラ (喫茶)	3,542	3,034	14.3%
6	日専連新町プラザ (旅行等)	2,148	1,886	12.2%
7	ホテルニュー青森館 (ホテル)	6,024	5,834	3.2%
8	千葉室内 (家具)	2,090	1,882	10.0%
9	ローソン (コンビニ)	6,392	5,310	16.9%
10	アカヒラストアー (雑貨店)	2,992	2,142	28.4%
11	旧カメヤ古川店 (空き店舗)	4,404	2,648	39.9%
12	中古屋ヘブン (リサイクルショップ)	3,368	2,274	32.5%
13	奥瀬歯科 (歯科)	2,202	1,122	49.0%
14	鈴木印房 (印鑑)	2,058	1,356	34.1%

資料：青森商工会議所 歩行者通行量調査 各年 6 月平日

地区内の観光施設利用客数は施設により異なるが、全体的に観光客向け施設の利用者数は減少傾向にある。

表 2-7 観光施設利用客数〔単位：人〕

施設	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年
県観光物産館 アスパム	1,283,879	1,175,935	1,139,186
県立郷土館	65,296	81,056	56,125
市民美術展示館	111,602	116,907	118,927
八甲田丸	48,487	46,857	48,942
計	1,509,264	1,420,755	1,363,180

資料：各年青森県観光統計概要

要件	説明
<p>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</p>	<p>当該地区を中心市街地地区に設定することは、次に掲げる本市の各計画に整合するものである。</p> <p>「青森市新総合計画 - 元気都市あおもり 市民ビジョン - 」基本構想（平成22年12月策定）及び前期基本計画との整合（基本構想）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市づくりの基本的な考え方を「人と環境にやさしいコンパクトシティ」とし、これまでの考え方を継承・発展。 ・本市の発展を支える都市拠点の一つである中心市街地については、商業、業務、都市居住、交流などの高次な都市機能が集積した交流拠点として、県都の顔にふさわしい地区を形成。 ・新総合計画の重点施策である「元気都市あおもり・リーディングプロジェクト」において、中心市街地の取組として、にぎわいの創出、アクセス環境の向上、回遊性の高い都市空間の創出。 <p>[人と環境にやさしいコンパクトシティ]</p> <p>本市の核である中心市街地地区をはじめとする都市拠点や日常生活の拠点である各地域それぞれが地域特性に応じた機能を分担する、バランスのとれたコンパクトなまちづくりを進めるとともに、それぞれの拠点を交通ネットワークでつなぎ相互の連携強化を推進。</p> <p>（前期基本計画）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第2期青森市中心市街地活性化基本計画は、「青森市新総合計画-元気都市あおもり 市民ビジョン-」前期基本計画に掲げる施策、第6章「空・海・陸の道で行き交う雪に強く住みよい美しいまち」第1節「拠点の形成」第2項「機能的でにぎわいのある都市拠点形成」のほか、中心市街地に関連する施策（下記参照）の取組をまとめた分野別計画である。 <p>< 中心市街地活性化に関連する施策 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 第3章第3節第1項 地域資源を活かした産業の育成 第3章第3節第2項 地場産業の経営体質の強化と再生 第3章第3節第4項 地域と一体となった商店街の形成 第3章第5節第2項 観光資源の充実 第3章第5節第3項 受入態勢の充実 第4章第3節第1項 文化・芸術活動の推進 第6章第2節第1項 効率的で計画的な土地利用の推進 第6章第3節第1項 良好な住まいづくりの促進

青森都市計画マスタープラン（平成 11 年 6 月策定）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。

青森市住生活基本計画（平成 21 年 2 月策定）との整合

- ・街なか居住の推進は、コンパクトシティの形成を具体化するための大きな柱の一つである「中心市街地の活性化」に直接効果が見込める重要な施策であり、中心市街地活性化の関連事業と連携しながら生活環境の向上を図り、街なかへの居住を誘導していく必要がある。
- ・中心市街地地区を含むその周辺市街地の区域については、街なか居住を進める区域「街なか居住誘導エリア」とし、このエリアのうち重点的に誘導施策を講じる地区として中心市街地地区を重点地区としている。

青森市景観計画（平成 18 年 8 月策定）との整合

- ・中心商業地は、違法駐車や乱雑な広告類などの改善に努め、誰もが安全で快適な歩行者・道路空間の確保、特に青森駅周辺は青い海が感じられる都心地区として回遊性の高い一体的な景観づくりを進め、人が集まる青森市の「顔」にふさわしい魅力ある景観の創出に努める。また、緑・交流・集い・賑わいのある商業空間として、歩行者や来街者にもわかりやすいサイン、統一性のあるデザインの演出など、機能性にも配慮した街並みの景観形成に努める。（商業地域景観）
- ・青森港ウォーターフロント地区では、市内外の人が集う交流・観光スポットとして、それぞれ特徴ある施設（ベイブリッジ・アスパム・八甲田丸・青い海公園等）を活かした一体的な景観を創出するとともに、新中央埠頭や海上からの眺望に配慮した景観の創出に努める。（青森港ウォーターフロント景観）

< 参考 >

- 「青森駅を中心としたまちづくり基本計画」や「青森市ウォーターフロント活性化ビジョン」など中心市街地における取組との連携
- ・青森駅及び周辺地区の一体的なまちづくりに向けた基本方向を示す「青森駅を中心としたまちづくり基本計画」や、ウォーターフロントの活性化や八甲田丸のあり方などに関する「青森市ウォーターフロント活性化ビジョン」との整合・連携を図る。

3. 中心市街地の活性化の目標

・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、30 ページで位置づけた目指すべき中心市街地の姿である

**歩いて暮らすことのできる質の高い生活空間
～ウォーカブルタウン（遊歩街）の確立～**

に向けて、活性化の方針を踏まえ、

多くの人々が訪れたい魅力ある中心市街地（街の楽しみづくり）

多様な人々を迎え入れる中心市街地（交流街づくり）

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、3つの基本方針を横断的に貫く考え方として、活力ある地域経済社会を確立することが重要であるとの認識から、

中心市街地の商業の活性化

を加えた、4つを目標として設定する。

(2) 目標達成状況を把握するための指標設定の考え方

評価指標の見直しについて（第1期計画からの変更点）

第1期計画において設定した評価指標については、計画期間内の目標値達成が困難な見通しとなっていることなどを踏まえ、第2期計画においても、引き続き、第1期計画の指標を設定することとする。

ただし、第1期計画における目標4「中心市街地の商業の活性化」の2つ目の評価指標「小売業年間商品販売額」については、実施値そのものが推計した値であり、適正性及び適時性に欠けることから、第2期計画においては参考指標とする。

目指すべき中心市街地の姿（将来像）『ウォーカブルタウンの確立』

目標1 多くの人々が訪れたい魅力ある
中心市街地（街の楽しみづくり）

指標1 歩行者通行量

目標2 多様な人々を迎え入れる中心市街地
（交流街づくり）

指標2 年間観光施設入込客数

目標3 歩いて暮らしやすい中心市街地
（街ぐらし）

指標3 夜間人口

目標4 中心市街地の商業の活性化

指標4 空き地・空き店舗率

参考指標 小売業年間商品販売額

第2期計画における指標

1) 街の楽しみづくりの達成状況を表す指標

歩行者通行量

にぎ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得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

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獲得するためには、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ることから、主要観光施設への入込数を指標とする。ただし、ねぶた祭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

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) 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。ウォークブルタウンにとって空き地・空き店舗が増加するのかが解消されるのかが、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。

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（参考指標）

小売業年間商品販売額

中心市街地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、活性化を牽引するのは中心商店街等の商業機能であり、活性化を持続的に進めていく上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、参考指標とする。

・計画期間

第 2 期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、概ね 5 年以内を目安に適切に設定する必要がある。

特に、本市においては、平成 22 年 12 月の東北新幹線新青森駅開業後も持続的に中心市街地の活性化を進める必要があるとともに、平成 27 年度の予定である北海道新幹線開業を見据える必要があることから、本計画の計画期間を北海道新幹線開業 1 年後の平成 28 年度までとする。

< 計画期間 > 平成 24 年 4 月～平成 29 年 3 月（5 年）

なお、本計画の上位計画である「青森市新総合計画 - 元気都市あおもり 市民ビジョン - 」前期基本計画の計画期間が平成 23 年度から平成 27 年度までの 5 年間となっており、本計画の計画期間中に後期基本計画が策定されることになるため、後期基本計画の内容に応じて、計画の変更などの対応を行うこととする。

・数値目標の設定

目標 1 多くの人々が訪れたい魅力ある中心市街地（街の楽しみづくり）

評価指標	基準値(平成 22 年)	目標値(平成 28 年)	備考
歩行者通行量	74,048 人	77,554 人	中心市街地 20 地点の合計

資料：基準値 青森商工会議所 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、市民の台所としてにぎわいをみせていた中心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公共公益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当時の約 6～7 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において、第 1 期計画では、青森駅総合交通ターミナル整備や文化観光交流施設整備などのハード事業や AOMORI 春フェスティバル等のソフト事業の展開により、来青者を確保してきたが、第 2 期計画においても、青森駅周辺整備推進事業や民間事業者による再開発事業などのハード事業、新規ソフト事業を計画していることから、引き続き、その効果を中心市街地の歩行者通行量で把握する。

（1）第 1 期計画からの変更点

（調査地点の見直し）

第 1 期計画では、各事業による「街の楽しみづくり」の効果を検証するため、評価指標に『中心市街地の歩行者通行量』を掲げ、同エリアに設けている 38 調査地点のうち、14 地点をピックアップし、その合計値を用いてフォローアップしてきた。

しかしながら、第 1 期計画の取組により、ウォーターフロント地区に文化観光交

流施設「ねぶたの家ワ・ラッセ」や市場・工房等の複合施設「A-Factory」が整備されたことや、地域資源を用いた青森の新たな魅力(古川市場の「のっけ井」)が創出されたことなどに伴い、集客拠点や人の動線に変化が生じている。

このことを踏まえ、第2期計画においては、当該地区のにぎわいが中心市街地全体に、どのように効果を波及しているのか、毎年度検証し、その結果を次なる取組に生かすとともに、第1期計画の課題を解消すべく第2期計画に位置づけた地域資源(「青森の食」等)を利活用した事業や、中心市街地の新たな核的施設の整備事業の効果(見込み)を見据え、第2期計画のフォローアップに用いる調査地点を見直し(追加)することとし、新たな調査地点として、当該エリアの38調査地点の中から第1期計画において整備された「あおり街てくコース」を参考に4地点を追加、また、現在の人の流れに沿った来街者の動向や回遊性等が検証できる2地点を新たに設置し、合わせて6地点を設けるものである。

表 3-1 歩行者通行量調査地点の変更

第1期計画の調査地点(14)		第2期計画の調査地点(20)		
1	青森グランドホテル	1	青森駅前駐輪場	新規
2	成田本店	2	青森駅ビルラビナ	追加
3	みずほ銀行青森支店	3	青森グランドホテル	
4	金正堂本店	4	旧ホテルニュー青森館	
5	クレオパトラ	5	エクセルシオール	追加
6	日専連新町プラザ	6	成田本店	
7	ホテルニュー青森館	7	みずほ銀行青森支店	
8	千葉室内	8	旧金正堂本店	
9	ローソン	9	日専連新町プラザ	
10	アカヒラストアー	10	クレオパトラ	
11	旧亀屋古川店	11	千葉室内	
12	旧中古屋ヘブン	12	奥瀬歯科	
13	奥瀬歯科	13	鈴木印房	
14	鈴木印房	14	ローソン	
		15	旧亀屋古川店	
		16	アカヒラストアー前	
		17	靴のミカミ<海手側>	追加
		18	旧中古屋ヘブン	
		19	カレーパーラーいしずえ	追加
		20	イナダビル	新規



(2) 歩行者通行量の調査方法

計測時間は、調査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分間を実測し、その2倍を1時間あたりの歩行者通行量として取扱うものである。

(3) 中心市街地の歩行者通行量の現況

表 3-2 歩行者通行量の推移と特記事項等

[単位：人]

年	平成 17 年	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年	平成 22 年
調査日天候・気温	晴れ 30	曇後晴 23	晴れ 26	晴れ 24	晴れ 31	晴れ 22
特記事項 ：中心市街地関連 ：郊外部関連	東映映画館の撤退 マンションオープン(87戸) 郊外型大型店オープン	シニア対応型マンションオープン(107戸) 青森県立美術館オープン	認定中活計画策定 ハイクラスホテルオープン マンションオープン(110戸) 郊外型大型店オープン	郊外部に複合型商業施設オープン	まちなか温泉オープン 青森センターホテルオープン 百代リニューアルオープン クワスター・ベイオープン のっけ井開始	マクドナルド閉店 ホテル1館閉館 A・Factoryオープン 東北新幹線新青森駅開業
通行量 A (20 地点)						74,048
参考：通行量 B (18 地点)	76,872	79,630	70,920	74,164	63,992	66,338
参考：通行量 B 対 17 年比		1.04	0.92	0.96	0.83	0.86
1 青森駅前駐輪場						5,242
2 青森駅ビルラビナ	5,184	5,478	4,514	7,698	4,882	6,340
3 青森グランドホテル	4,004	3,962	3,894	3,962	3,586	4,012
4 旧ホテルニュー青森館	6,024	6,208	6,058	6,488	5,722	5,834
5 エクセルシオール	7,448	6,950	6,654	7,350	6,144	7,152
6 成田本店	10,170	10,568	8,752	9,194	8,908	9,038
7 みずほ銀行青森支店	4,362	3,678	3,276	3,424	2,896	3,270
8 旧金正堂本店	5,334	4,970	4,796	5,556	4,660	4,202
9 日専連新町プラザ	2,148	2,100	2,072	2,190	1,672	1,886
10 クレオパトラ	3,542	3,650	3,254	3,922	3,264	3,034
11 千葉室内	2,090	2,046	2,020	2,244	1,782	1,882
12 奥瀬歯科	2,202	2,456	1,420	1,072	2,634	1,122
13 鈴木印房	2,058	2,322	1,522	1,374	1,624	1,356
14 ローソン	6,392	7,220	6,478	5,642	5,100	5,310
15 旧亀屋古川店	4,404	4,430	3,664	3,328	2,506	2,648
16 アカヒラストアー前	2,992	3,186	2,992	2,706	2,202	2,142
17 靴のミカミ<海手側>	3,154	3,846	3,788	3,310	2,680	2,898
18 旧中古屋ヘブン	3,368	4,354	4,122	2,788	2,006	2,274
19 カレーパーラーいしずえ	1,996	2,206	1,644	1,916	1,724	1,938
20 イナダビル						2,468

資料：青森商工会議所 歩行者通行量調査（各年 6 月平日）

青森駅前駐輪場及びイナダビルの平成 22 年の数値は推計値（算出方法は 48 ページ参照）

図 3-1 中心市街地の歩行者通行量の推移

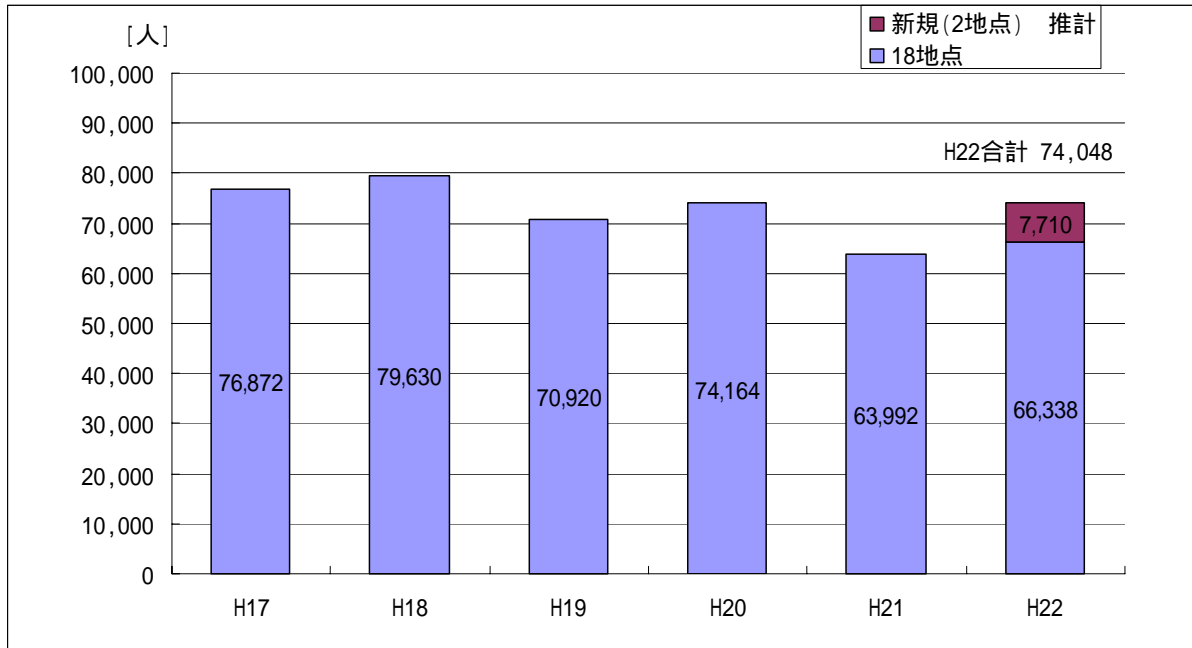
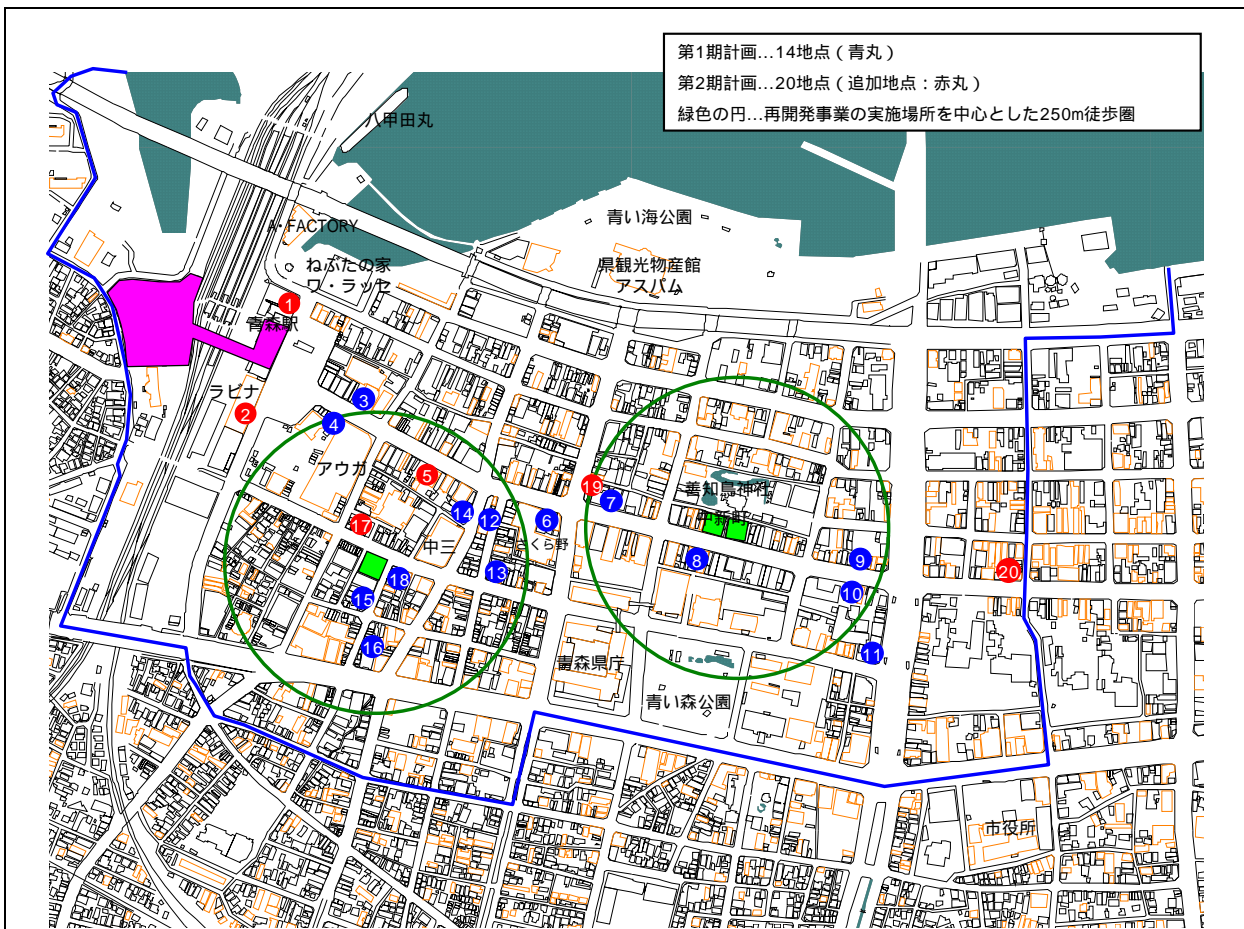


図 3-2 歩行者通行量の調査地点及び歩行圏



(4) 新たな調査地点における歩行者通行量の基準値(推計)

第2期計画より新たに設置する歩行者通行量の調査地点(青森駅前駐輪場、イナダビル)の基準値について、付近の都市機能の種別や来街者の性質等を加味し、以下のとおり推計する。

1) 青森駅前駐輪場(調査地点)の基準値(推計)

当該調査地点は、文化観光交流施設「ねぶたの家ワ・ラッセ」や港湾文化交流施設「青函連絡船メモリアルシップ八甲田丸」に訪れる観光客をはじめ、「A-Factory」に訪れる市民も通過するポイントである。

このことから、来訪者の大半が観光客であるが、市民も混在する既存調査地点の過去5年間の平均値を、当該調査地点の基準値として定める。

	調査地点	通行量の平均値(人) (平成18~22年)
2	青森駅ビルラビナ	5,782
3	青森グランドホテル	3,883
4	旧ホテルニュー青森館	6,062
全体の平均値		5,242

以上より、青森駅前駐輪場の基準値を5,242人とする。

2) イナダビル(調査地点)の基準値(推計)

当該調査地点は、歓楽街が近く、主に飲食店が集積しているため、日中よりも夜の時間帯の人通りが多く、平日はその大半が仕事帰りの社会人と言える。

このことから、当該調査地点付近の飲食店が集積する下新町及び柳町通りにおける歩行者通行量を参考(過去5年間の平均)に当該調査地点の基準値とする。

	調査地点	通行量の平均値(人) (平成18~22年)
9	日専連新町プラザ	1,984
10	クレオパトラ	3,425
11	千葉室内	1,995
全体の平均値		2,468

以上より、イナダビルの基準値は2,468人とする

(5) 目標値の設定根拠

第2期計画においては、今後予定されている中新町ウエスト地区及びセンター地区の優良建築物等整備事業や青森駅周辺整備推進事業などのハード事業に加え、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方法により積算し、基準値に加えたものを目標値とする。

市街地の整備改善による増加分の見込み

1) 中新町ウエスト地区及びセンター地区の優良建築物等整備事業による効果

ア 従業員数の増加による効果

当該事業により、新たなオフィスが整備され、当該ビルの従業員数が整備前よりも110人増加する見込みである。このことから、新たな従業員の通勤や昼食時の外出等による歩行者通行量の増加分を次のとおり見込む。

・通勤時の増加見込み

$$\begin{aligned} & \text{従業員の増加数 } 110 \text{ 人} \times \text{通勤手段が車以外 } 22.7\% () \times \text{朝夕 } 2 \text{ 回} \\ & = 49 \text{ 人} () \end{aligned}$$

()平成22年国勢調査(速報集計結果)「利用交通手段別15歳以上自宅外通勤・通学の割合」の青森県を参考

・昼の外食による増加見込み

$$\begin{aligned} & \text{従業員の増加数 } 110 \text{ 人} \times \text{外食率 } 34\% () \times \text{関係調査地点数 } 5 \times \text{往復 } 2 \text{ 回} \\ & = 374 \text{ 人} () \end{aligned}$$

()財団法人食の安全、安心財団の「外食率と食の外部化率の推移」を参考

アの増加見込み 423人 (+)

イ 活性化交流施設及び商業施設の利用者による効果

中新町ウエストビルの1階に整備される活性化交流施設は、誰もが安心して街歩きや買物が楽しめるような休憩所、お得な買物情報コーナーが設置されるほか、屋内イベントスペース、教育・人的交流の場として様々な用途で利用される予定である。また、当該施設は、1階部分を南北に通り返りできるような構造となっており、施設の北側にある青森市の発祥の地「善知鳥神社」への回遊動線も新たに構築され、隣接する中新町センター街区の1階に設けられる商業施設と有機的に結びつけることにより、さらなるにぎわい効果が期待できる。このことから、活性化交流施設及び商業施設の利用者による歩行者通行量の増加分を次のとおり見込む。

(施設整備による通行量の増加率の算出)

交流空間と商業施設の複合施設を整備した「パサージュ周辺活性化事業」による通行量の変化を参考に、青森駅前及び上新町の歩行者通行量測定ポイントの増減率を算出する(パサージュ事業は平成19年7月に完了したため、平成20年の数値との比較による)

$$\cdot \text{増減率 } 1.07 = 23,032 \text{ 人} (\text{平成 } 20 \text{ 年}) / 21,464 \text{ 人} (\text{平成 } 19 \text{ 年})$$

[単位：人 / 日]

	影響測定ポイント	平成 19 年	平成 20 年
4	旧ホテルニュー青森館	6,058	6,488
5	エクセルシオール	6,654	7,350
6	成田本店	8,752	9,194
	合計	21,464	23,032

(中新町地区の整備事業による通行量の増加見込みの算出)

上記の増減率 1.07 を中・下新町の影響測定ポイントの基準値の計(9,358 人) に掛け合わせ、整備後の通行量の増加見込みを算出。

[単位：人 / 日]

	影響測定ポイント	平成 22 年	平成 28 年
7	みずほ銀行青森支店	3,270	3,498
8	旧金正堂本店	4,202	4,496
9	日専連新町プラザ	1,886	2,018
	合計	9,358	10,012

イの増加見込み 654 人 (平成 28 年合計 - 平成 22 年合計)

1) の増加見込み 1,077 人 ... アとイの増加見込みの計

2) 青森駅周辺整備推進事業による効果

多くの人が集う青森駅周辺地区において、東西回遊軸(自由通路)、駅機能、都市機能(都市サービス施設) を一体的に整備するとともに、多様な交通手段に対応する交通ターミナルを創出することとしている。

自由通路の整備と交通ターミナル機能の充実により、当該地区と西部・北部方面とのアクセス性の向上やバリアフリー性が高まるとともに、都市サービス施設については、民間が主体となる商業・サービス施設と、行政が主体となる公共公益施設(子育て支援機能、市民の交流活動拠点機能、行政サービス機能、固有文化などの情報発信機能) との複合化や、あずましい人だまり空間整備を行うことにより、多くの市民・観光客が訪れやすい、訪れたくなる都市環境の向上が図られ、地区を訪れる回数や滞在時間の増加など、にぎわいの創出効果が期待できる。このことから、当該事業による歩行者通行量の増加分を次のとおり見込む。

(施設整備による通行量の増加率の算出)

市民図書館、男女共同参画プラザ等公共施設と商業施設の複合施設「アウガ」の整備による通行量の変化を参考に、青森駅前の歩行者通行量測定ポイントの増減率を算出する。

・ 増減率 1.08 = 10,126 人 (平成 14 年) / 9,382 人 (平成 12 年)

[単位：人 / 日]

	影響測定ポイント	平成 12 年	平成 14 年
3	青森グランドホテル	4,854	4,426
4	旧ホテルニュー青森館跡地	4,528	5,700
	合計	9,382	10,126

(青森駅周辺整備推進事業による通行量の増加見込みの算出)

上記の増減率 1.08 を青森駅前の影響測定ポイントの基準値の計 (11,582 人) に掛け合わせ、整備後の通行量の増加見込みを算出。

[単位：人 / 日]

	影響測定ポイント	平成 22 年	平成 28 年
1	青森駅前駐輪場	5,242	5,661
2	青森駅ビルラビナ	6,340	6,847
	合計	11,582	12,508

2) の増加見込み 926 人 (平成 28 年合計 - 平成 22 年合計)

の増加見込み計 2,003 人 ... 1) と 2) の増加見込みの計

街なか居住推進事業等による増加分の見込み

1) 民間マンション建設による増加分の見込み

供給住宅戸数 143 戸 (1) × 青森市の平成 22 年平均世帯人員 2.28 人 (2)
= 326 人

- (1)平成 24 年～平成 25 年までは実数 (中新町センター地区優良建築物等整備事業 52 戸)
平成 28 年までに遊休地等の集約化 (敷地面積 1,000 m²以上) により住居供給 91 戸を見込む
想定： (仮称) 古川一丁目 12 番地区優良建築物等整備事業 61 戸 ほか
(2)平成 22 年 1～12 月の人口総計 (3,652,732 人) / 世帯総数 (1,601,491 世帯)

2) 街なか居住を促進させるための取組による増加分の算出

街なか住み替え 10 世帯 / 年 (3) × 1.4 人 (4) × 5 年 = 70 人

- (3)街なか住み替え支援事業及び街なか居住情報提供事業による郊外から街なかへの移住世帯数の目標値
(4)ミッドライフタワーの入居世帯の平均人員

3) 人口推計による減少分

平成 27 年の中位推計値 (青森市新総合計画より) を採用すると、市全域で平成 22 年から 17,806 人が減少する見込み。この推計から本地区分を按分し減少数を見込む。
(中心市街地人口 (平成 22 年 : 3,547 人) / 市全域人口 (平成 22 年 : 303,973 人))
× 市全域減少見込数 (17,806 人) = 207 人

街なか居住者の増加見込み 189人 ... (1) + 2) - 3)

新たに整備されるマンションを中心に徒歩圏 250m において、日常生活用品や生鮮品の販売店舗に辿り着くまでに通過する調査ポイント数は平均 3 ポイント。

また、1日のうち2回は外出するものと想定。

の増加見込み計 1,134人 ... 189人 × 3地点 × 2回

その他の事業及び既存事業のリニューアルによる増加分の見込み

じゃわめぐ青森発掘・発信事業の実施により創出された「古川市場の“のつけ丼”」や「中心商店街の“味見あおもり 500円”」は、青森の新たな魅力として、観光客をはじめ市民にも好評のメニューである。また、平成 22 年 12 月の東北新幹線新青森駅開業に合わせて、“寿司自慢のまち あおもり”として「あおもり寿司クーポン」を発行し、地元情報に詳しいホテルのフロントスタッフがおすすめるお店紹介を合わせて行う取組も好調であり、現在では、JR 東日本との連携により、旅行商品とクーポンがセットまたはオプションで楽しむことができる仕組みも構築された。

最近の観光の消費動向を見ると、ご当地ならではの食や体験ものに対するニーズが高く、また、団体客よりも個人客の方が、高額でもこだわりの物を購入するといった傾向が見られることから、本市においては、この場所でしか味わえない・体験できないといったメニュー構築と仕組みづくりを行い、併せて既存ストックの利活用による事業を展開させるとともに、関係機関との連携により、東北新幹線全線開業及び平成 27 年度に予定されている北海道新幹線開業効果を持続・拡大させ、中心市街地全体への波及、回遊性の向上を促すものである。このことから、ソフト事業等による歩行者通行量の増加分を以下のとおり見込む。

1) あおもり「食」街道めぐり事業による増加見込み

古川市場「のつけ丼」効果を参考に、中心市街地に新たなグルメストリートが形成された場合の効果を次のとおり見込む。

古川市場ののつけ丼販売累計 11 万 8 千杯 / 20 か月 (平成 22.1 ~ 平成 23.8)
/ 25 日 × 1.2 () = 283人

() 効果率：平成 23 年度まちなかレンタサイクルの利用台数が前年比で約 120%を参考

2) その他ソフト事業及びこれまでの継続事業による増加見込み

中心商店街で実施する「味見あおもり 500円」効果を参考に、既存事業の見直しや他事業との相乗効果を次のとおり見込む。

平成 22 年「味見あおもり 500円」利用実績 6,300 人 / 実施期間 87 日 × 1.2 ()
= 86人

() 効果率：平成 23 年度まちなかレンタサイクルの利用台数が前年比で約 120%を参考

の増加見込み計 369人 ... 1) + 2)

以上から、46 ページ表 3-2 で集計した歩行者通行量の基準値に増加分を加えて、目標値を 74,048 人 + 増加分 3,506 人(~ の計) = 77,554人 とする。

「青森市新総合計画-元気都市あおもり 市民ビジョン-」前期基本計画に設定した目標とする指標の主要地点(14 地点)における平日の「中心市街地の歩行者通行量」については、次のとおり見込む。

中心市街地の歩行者通行量(14 地点)	平成 22 年	平成 27 年
	48,010 人	48,970 人

目標 2 多様な人々を迎え入れる中心市街地(交流街づくり)

評価指標		基準値(平成 22 年)	目標値(平成 28 年)	備考
年間観光施設入込客数		1,117,370 人	1,719,100 人	
主要施設	八甲田丸	55,341 人	118,300 人	
	アスパム	1,062,029 人	1,199,400 人	
	ねぶたの家ワ・ラッセ	-	401,400 人	

資料：基準値 青森県観光統計概要

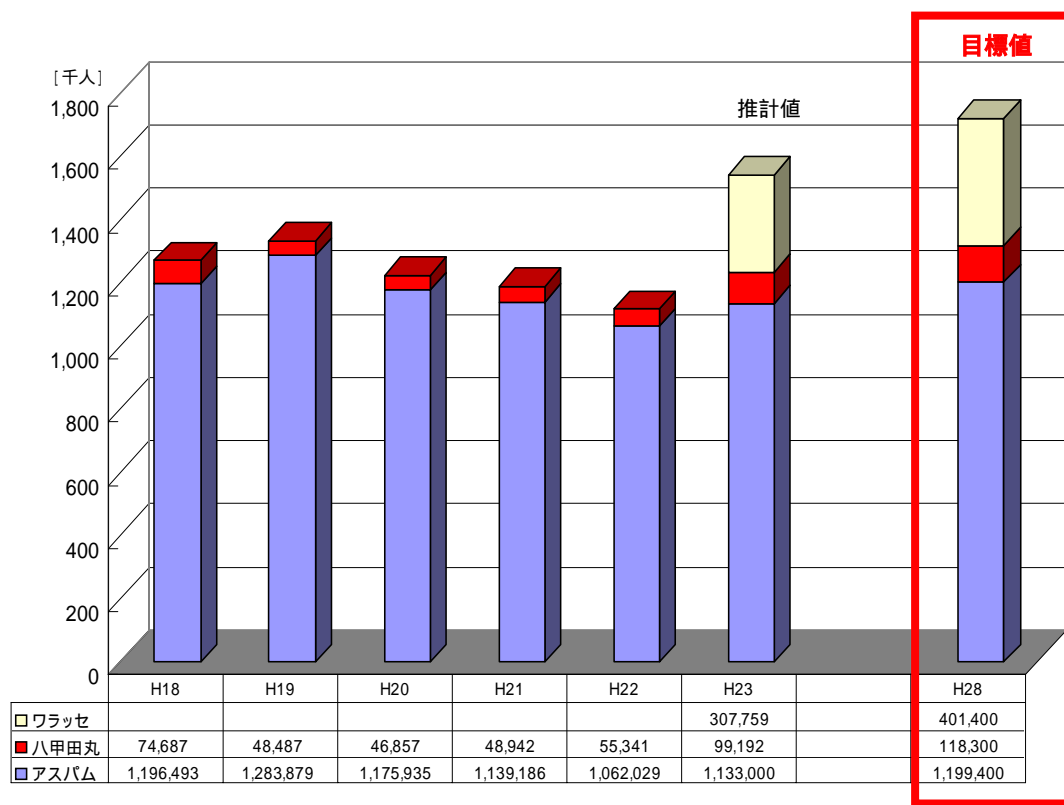
鉄路、航路の交通結節点機能を生かし発展してきた本市にとって、交通機能が集約された青森駅は、これら交通機関を利用する多くの旅行者でにぎわい、周辺地区には旅行者に対する商業やサービスを生業とする商店で栄え、青森の顔としての中心市街地を形成してきた。

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。加えて、東北新幹線新青森駅が平成 22 年 12 月に開業したことに伴い、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。

このような背景を踏まえ、第 1 期計画においては、中心市街地における通年型観光の推進に向け、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、平成 23 年 1 月に文化観光交流施設「ねぶたの家ワ・ラッセ」を整備したところであり、今後においては、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」の再整備を進めるとともに、ゴールデンウィーク期間中の AOMORI 春フェスティバルを継続実施するほか、港町青森の歴史を活かした回遊性を高める取組など、当該地区への来訪をより一層促進させ、交流の場の提供及びその魅力づくりを進めるものである。

評価に当っては、当該地区の主要観光施設であるアスパム、八甲田丸、ねぶたの家ワ・ラッセの利用者数の合計値を評価指標に設定し、市民及び観光客等がどれだけ訪れ、交流しているのかを把握する。

図 3-3 観光施設入込客数



資料：各年青森県観光統計概要

(1) 第1期計画からの変更点

(青森県観光物産館アスパムの入込客数)

アスパムの入込客数は、青森県が作成する観光統計概要を参考にしているが、平成18年から集計方法が変更されたため、今後、本市においても同様の集計方法に基づいた数値を用いることとする。

(2) 目標値の設定根拠

八甲田丸とアスパムについて

八甲田丸とアスパムを含むウォーターフロント地区においては、第1期計画の推進や、平成22年12月の東北新幹線全線開業効果も相まって、にぎわいが創出されている。また、本市では、現在「青森市ウォーターフロント活性化ビジョン」の策定を進めているところであり、八甲田丸とアスパムの入込客数については、平成23年推計値をもとに、当該ビジョンによる波及効果を見込み、次のように設定する。

1) 八甲田丸について

八甲田丸の入込客数は、東北新幹線新青森駅開業効果、平成22年12月にオープンした「A-Factory」や、平成23年1月にオープンした「ねぶたの家ワ・ラッセ」の影響、また、八甲田丸やワ・ラッセ、アスパムの3館共通入場券「青森ベイエリア周遊券」の発行等の効果により、平成23年の入込客数は、99,192人とな

っている。

八甲田丸は、メモリアルシップとしてオープンしてから20年以上が経過し、全体的に老朽化が進んでいることから、適切な保存のためには大規模な改修が必要とされている。八甲田丸の今後の在り方については、平成24年2月策定予定の「青森市ウォーターフロント活性化ビジョン」において、ウォーターフロント地区における活性化策とともに定めることとしている。

第2期計画においては、利用者が何度も訪れたくなる魅力づくりとして「港湾文化交流施設改修事業」や「港まちづくり推進事業」を位置づけ、実施することとしており、その事業効果については、八甲田丸周辺を散策する「街てく」ガイドツアーを実施した平成22年6月から東北新幹線全線開業前の同年11月までの八甲田丸入込客数が前年同期間との比較で、約17%増加していることを参考に、平成23年実績値の15%程度の増加(14,800人)を見込む。

また、八甲田丸入込客数については、平成23年3月11日に発生した東日本大震災の影響を受けたと考えられる3月と4月にそれぞれ入込客数を補正することとし、3月が同年1、2月の平均程度で推移した場合は約400人の増加、4月が前年3月から4月の上昇率約50%を参考に、約4,000人の増加を特殊要因として見込む。

ア．「青森市ウォーターフロント活性化ビジョン」による増加 14,800人
事業名：「港湾文化交流施設改修事業」、「港まちづくり推進事業」
平成23年実績値 99,192人 × 15% 14,800人

イ．特殊要因(東日本大震災による影響分)による補正 4,400人
99,192人 + 14,800人 + 4,400人 = 118,300人

八甲田丸入込客数	平成22年：55,341人	平成28年：118,300人
----------	---------------	----------------

2) アスパムについて

アスパム入込客数は、平成22年12月の東北新幹線新青森駅開業効果も相まって、平成23年9月時点で前年同月比約165%に増加し、平成23年の推計値は1,133,000人と見込んでいる。

しかしながら、アスパム単体でのイベントが多く見受けられることから、今後は、ウォーターフロント地区に点在する八甲田丸やワ・ラッセをはじめ、市場と工房の複合施設「A-Factory」との連携をはじめ、中心商店街の「味見あおもり500円」や古川市場の「のっけ丼」等とも連携した食巡り等の取組により、新たな集客効果を生み出すとともに、その効果を中心市街地全体へ波及させていくこととしている。

ワ・ラッセ、八甲田丸、アスパム3館共通のチケット「青森ベイエリア周遊券」については、八甲田丸入込客数の約10%が利用していることから、「青森市ウォーターフロント活性化ビジョン」等に基づく事業効果による八甲田丸入込客数の増加分(14,800人)の10%(約1,400人)がアスパムへ回遊するものと見込む。

また、アスパム入込客数については、平成23年3月11日に発生した東日本大震災の影響を受けたと考えられる3月と4月にそれぞれ入込客数を補正することとし、

3月が同年1、2月の平均程度で推移した場合は約40,000人の増加、4月が前年3月から4月の上昇率約8%を参考に、約25,000人の増加が特殊要因として見込む。

ア．「青森ベイエリア周遊券」の利用率による増加 1,400人

八甲田丸増加分 14,800人×10% 1,400人

イ．特殊要因（東日本大震災による影響分）による補正 65,000人

1,133,000人+1,400人+65,000人=1,199,400人

アスパム入込客数 平成22年：1,062,029人 平成28年：1,199,400人

ねぶたの家ワ・ラッセについて

平成23年1月にオープンした「ねぶたの家ワ・ラッセ」は、6日目で入込客数1万人を突破し、以降も1日平均の入込客数が1,000人を超えるなど、活況を呈していた。しかし、東日本大震災を主たる要因に、3月・4月は入込客数が伸びず、12月3日には30万人を超えたものの、当初目標としていた年間入込客数40万人には及ばない見込みである。

しかしながら、「ねぶたの家ワ・ラッセ」においては、短時間で体験できるねぶたの面づくりなどのメニューが用意されており、観光客をはじめ、県内外の修学旅行者が多く訪れているほか、ねぶたの囃子教室など市民向けのイベントも組み込まれており、通年で安定的な入込みとなっている。

「ねぶたの家ワ・ラッセ」については、東日大震災の影響があったものの、平成23年の入込客数は307,759人となっている。

また、東日本大震災の影響を受けたと考えられる3月と4月が同年2月並で推移した場合はそれぞれ、約15,000人、約8,500人で合計約23,500人の増加が特殊要因として見込まれ、平成23年実績値307,759人と特殊要因による増加分の合計では、約331,200人となり、年間40万人には及ばないものの、概ね近い水準まで達していることから、第2期計画においても、ワ・ラッセの入込客数については、年間40万人を目指すこととする。

さらに、ワ・ラッセ、八甲田丸、アスパム3館共通のチケット「青森ベイエリア周遊券」については、八甲田丸入込客数の約10%が利用していることから「青森市ウォーターフロント活性化ビジョン」等に基づく事業効果による八甲田丸入込客数の増加分(14,800人)の10%(約1,400人)がワ・ラッセへ回遊するものと見込む。

ア．第1期計画における目標の達成 400,000人

イ．「青森ベイエリア周遊券」の利用率による増加 1,400人

八甲田丸増加分 14,800人×10% 1,400人

400,000人+1,400人 401,400人

ワ・ラッセ入込客数 平成22年： 平成28年：401,400人

以上から、主要3施設の年間観光施設入込客数の目標値を
 $118,300人 + 1,199,400人 + 401,400人 = 1,719,100人$ 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	基準値（平成22年）	目標値（平成28年）	備考
夜間人口	3,547人	3,737人	

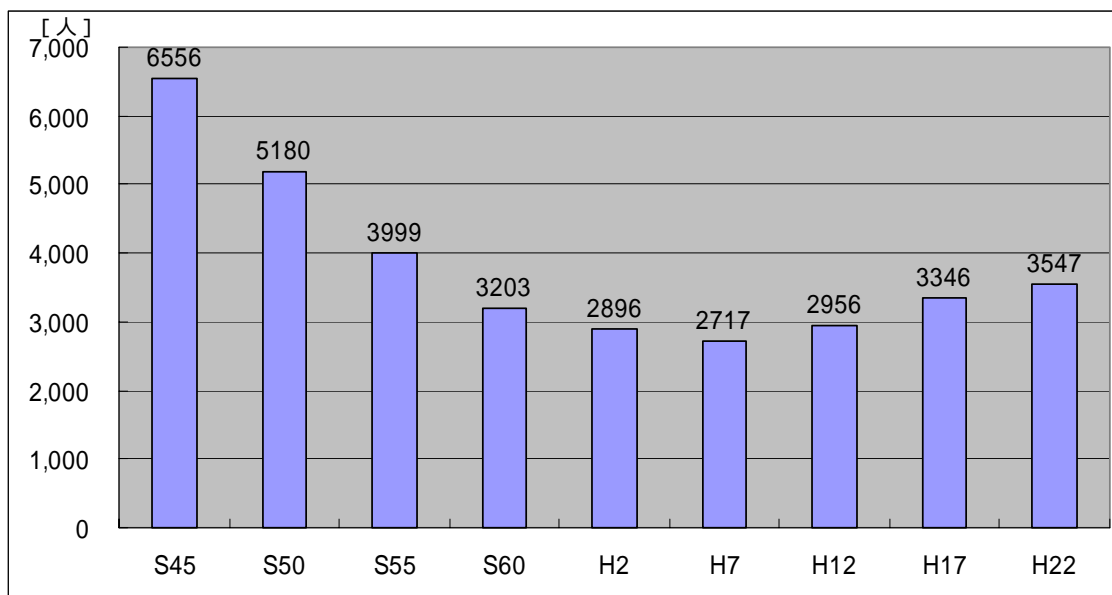
資料：基準値 青森市住民基本台帳（9月）

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有効な手段の一つであると考え。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、さら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3-4 中心市街地地区の人口推移

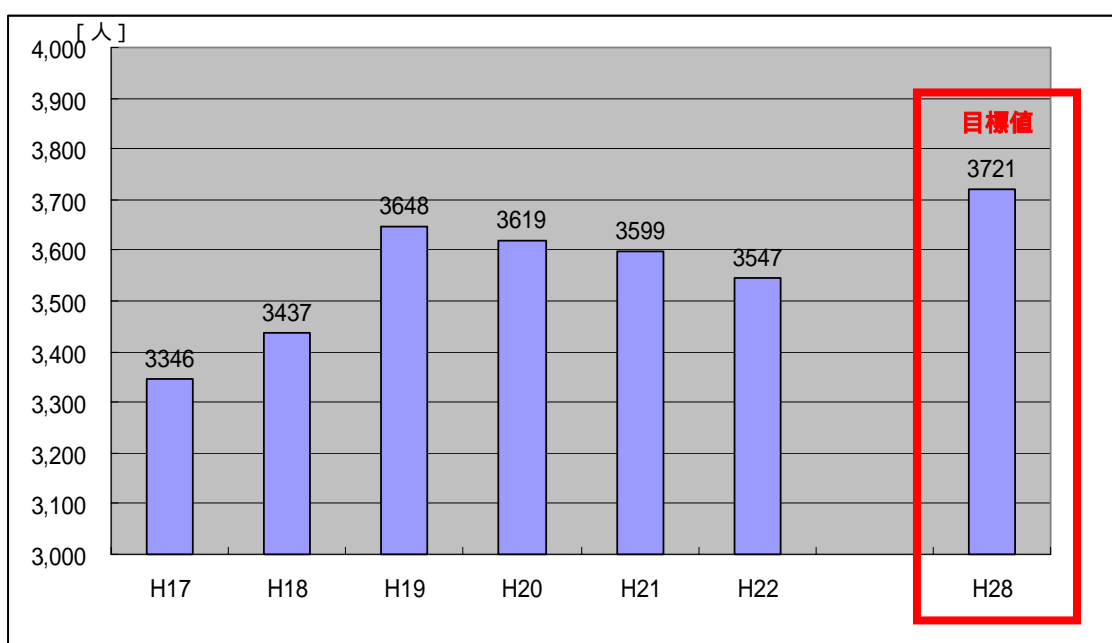


資料：国勢調査（各年10月）／青森市住民基本台帳（H22.9月）

これまでに実施した市民意識調査によると、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16年からこれまで7棟（522戸）建設されており、第2期計画においては、中新町センター地区優良建築物等整備事業など民間再開発事業により、新たに民間マンションの建設が予定されている。

図 3-5 中心市街地地区の人口目標値



資料：青森市住民基本台帳（各年9月）

（1）目標値の設定根拠

民間マンション建設による増加分の見込み

1）民間再開発事業により新たに供給される住宅戸数の算出

ア 中新町センター地区優良建築物等整備事業の供給戸数 52戸（実数）

イ 平成28年までに遊休地等の集約化（敷地面積1,000㎡以上）による供給戸数91戸（想定：（仮称）古川一丁目12番地区優良建築物等整備事業 61戸ほか）

以上より、新たな供給住宅戸数は143戸。

2) 青森市の平均世帯人員の算出

ア 平成 22 年 1 月から 12 月までの人口総計は 3,652,732 人

イ 平成 22 年 1 月から 12 月までの世帯総数は 1,601,491 世帯

以上より、平均世帯人員は 2.28 人。

の増加見込み $\frac{326 \text{ 人}}{\dots} \times 2$

街なか居住を促進させるための取組による増加分の見込み

「街なか住み替え支援事業」及び「街なか居住情報提供事業」の連携による増加見込み

一般社団法人移住・住みかえ支援機構や民間事業者との連携のもと、郊外部から中心市街地への住み替えに係る支援を行うことにより、街なか居住人口の増加分を以下のとおり見込む。

1) 郊外部からの街なか住み替え世帯数を 10 世帯 / 年 (目標値) とする。

2) 移住世帯の平均人員は、中心市街地にあるシニア対応型マンション「ミッドライフタワー」の入居世帯の平均人員から 1.4 人 とする。

の増加見込み $\frac{70 \text{ 人}}{\dots} \times 2 \times 5 \text{ 年}$

人口推計による減少分

平成 27 年の中位推計値 (青森市新総合計画より) を採用すると、市全域で平成 22 年から平成 27 年にかけて 17,806 人が減少する見込み。この推計値から中心市街地の居住人口の減少分を以下のとおり見込む。

1) 市人口に占める中心市街地の居住人口の割合は約 1.16% (平成 22 年 10 月現在)
= 中心市街地人口 (平成 22 年 : 3,547 人) / 市全域人口 (平成 22 年 : 303,973 人)

2) 平成 22 年から平成 27 年の 5 年間で減少する市人口は 17,806 人

中心市街地の居住人口の減少見込み $\frac{206 \text{ 人}}{\dots} \times 2$

以上から、夜間人口の基準値に増加分を加えて、
目標値を $3,547 \text{ 人} + \text{増加分 } 190 \text{ 人} (+ -) = \underline{3,737 \text{ 人}}$ とする。

目標 4 中心市街地の商業の活性化

評価指標	基準値（平成 22 年）	目標値（平成 28 年）	備考
空き地・空き店舗率	16.4%	13.1%	

資料：基準値 青森市 空き地・空き店舗調査（10月）

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3・商店会4）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、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、自家用自動車普及の進展などにより、中心市街地の求心力が低下しはじめた。

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、中心市街地を取り巻く商業環境は非常に厳しい状況にある。

平成10年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・空き店舗率は、平成13年のアウガ等の整備により平成14年には6.8%まで改善したが、平成15年に老舗百貨店「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年には、10.7%、平成22年には16.4%まで悪化している。

表 3-3 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	平成 17 年	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年	平成 22 年
店舗数	514	515	514	511	511	511
空き地数	8	5	8	3	3	3
空き店舗数	47	46	67	69	83	81
空き地・空き店舗率	10.7	9.9	14.6	14.1	16.8	16.4

資料：青森市 空き地・空き店舗調査（各年10月）

（1）目標値の積算内訳

ソフト事業（継続事業）による効果

1) 中心市街地にぎわいプラス資金制度について

当該制度は、空き地・空き店舗を活用した新たな集客機能等の整備に対して、その設備投資（融資）に係る利子・保証料を補給するものであることから、過去の利用実績（下表参照）を踏まえ、空き地・空き店舗の減少分を以下のとおり見込む。

表 3-4 中心市街地にぎわいプラス資金制度の利用実績一覧

年	件数	備考
平成 19 年	4 件	
平成 20 年	1 件	
平成 21 年	3 件	継続分 1 件撤退
平成 22 年	6 件	

- ・過去 4 年間で利用実績は 14 件。うち、1 件は経営不振を理由に退店。
- ・年ごとの利用件数は、平均で約 3 件。

空き地・空き店舗の減少見込み 15 件 ... 新規申請件数 3 件 (年平均) × 5 ヶ年

2) 商店街空き店舗対策事業について

当該事業は、空き店舗を活用し新規出店する者に対し、家賃補助や店舗改修費補助などの支援を行うものであることから、過去の利用実績を踏まえ、空き店舗の解消数を以下のとおり見込む。

表 3-5 商店街空き店舗対策事業 (中心商店街区) の利用実績一覧

年	件数	うち新規申請件数	備考
平成 19 年	4 件	4 件	
平成 20 年	11 件	7 件	
平成 21 年	20 件	10 件	継続分 1 件撤退
平成 22 年	23 件	5 件	継続分 2 件撤退

- ・件数は、当該年新規申請件数 + 前年迄に申請があった件数 - 撤退数を示す。
- ・過去 4 年間で、当該事業を利用して出店した件数は 26 件。うち、3 件が経営不振等を理由により退店。
- ・単年における新規申請件数は、平均で約 6 件。

空き地・空き店舗の減少見込み 30 件 = 新規申請件数 6 件 × 5 ヶ年

の減少見込み計 45 件 ... 1) + 2)

新たに発生する空き地・空き店舗数の見込み

の 1) 及び 2) 事業は、これまでも空き地・空き店舗の解消に相当程度寄与してきたと言える。しかしながら、平成 19 年から平成 22 年の空き地・空き店舗率の増減を見ると、平均 0.6% 増となっており、店舗数に直すと年間 3 件ずつ増加していることになる。これは、新たな空き地・空き店舗がソフト事業活用による解消数を上回る勢いで増加していることを示している。このことから、空き地・空き店舗の増加分を以下のとおり見込む。

表 3-6 空き地・空き店舗率の増減幅

年	空き店舗率	前年比
平成 19 年	14.6%	
平成 20 年	14.1%	0.5%
平成 21 年	16.8%	2.7%
平成 22 年	16.4%	0.4%

の増加見込み 60 件 ... 12 件 / 年 () × 5 ケ年

「 - 1) 事業」の新規申請件数 3 件 + 「 - 2) 事業」の新規申請件数 6 件
+ さらなる増加数 3 件

ソフト事業（新規事業）による効果

中心市街地空き店舗解消事業

空き店舗情報の発信をはじめ、不動産所有者を対象としたオーナー会議の開催や事業提案、テナント希望者を対象とした設備投資シミュレーションなどの出店サポートのほか、双方のパイプ役を担いマッチングを図ることにより、空き店舗の解消数を以下のとおり見込む。

の減少見込み 25 件 ... 年間マッチング件数 5 件 (目標) × 5 ケ年

再開発事業による影響

(中心市街地における店舗数について)

第 2 期計画に位置づけた 3 地区における再開発事業の実施により、空き地・空き店舗が共同化・集約化され、事業完了後には、17 店舗あった老朽化した物件が、新しい機能的な 3 つの店舗に生まれ変わり、結果として、店舗数は 14 店舗減少することとなる。

(空き地・空き店舗数について)

再開発事業の実施により、空き地が 1 箇所解消するほか、空き店舗については、新たに生まれる 3 つの店舗には、オープンと同時に新たなテナントが出店する見込みであることから空き店舗は発生せず、再開発事業の実施前に空き店舗だった 7 店舗が減少することとなる。

(再開発事業による効果)

一方で、再開発事業実施前の店舗 (17 店舗) に出店していたテナント (10 店) のうち、9 店は、再開発後、新たに整備される店舗には出店せず、うち 1 店は、中心市街地の空き店舗に出店する見込みとなっている。

1) 空き地・空き店舗率への影響 (再開発事業実施による自然増減)

ア 中心市街地店舗数に及ぼす影響

空き店舗率を算出（空き地・空き店舗箇所数÷中心市街地店舗数）する際の分母である中心市街地店舗数が511店舗から14店舗減少するため、空き店舗率は0.5ポイント悪化する。

[84箇所÷511店舗 - 84箇所÷497店舗（511店舗-14店舗）]

イ 空き地・空き店舗箇所数に及ぼす影響

空き店舗率を算出する際の分子である空き地・空き店舗箇所数が84箇所から8箇所減少（空き店舗 7店舗、空き地 1箇所）するため、空き店舗率は1.5ポイント改善する。

[84箇所÷511店舗 - 76箇所（84箇所-8箇所）÷511店舗]

表 3-7 民間再開発事業による店舗数、空き店舗数の減少

（単位：件）

		中新町 ウエスト地区	中新町 センター地区	古川一丁目 12番地区	計
再 開 発 前	店舗数	3	6	8	17
	うち 空き地数	0	1	0	1
	うち 空き店舗	1	4	2	7
再 開 発 後	店舗数	1	1	1	3
	うち 空き地数	0	0	0	0
	うち 空き店舗	0	0	0	0
増 減	店舗数	2	5	7	14
	うち 空き地数	0	1	0	8箇所 { 1
	うち 空き店舗	1	4	2	{ 7

中心商店街の店舗数の減少見込み 14店舗

空き地・空き店舗数の減少見込み 8件

2) 再開発事業による効果

再開発事業の実施前の店舗（17店舗）に出店していたテナント（10店）のうち、1店は、中心市街地の空き店舗に出店する見込みとなっている。

空き店舗の減少見込み 1件

の空き店舗減少見込み 9件 ... 1)+2)

第2期基本計画に位置づけた取組により、その効果を積算すると、19件（ - + + ）の空き店舗の解消・減少が見込まれるとともに、総店舗数が14店舗少（ 1 ）することから、目標値を 13.1%とする。

表 3-8 空き地・空き店舗率の解消

基準値（平成 22 年）	1)	2)				計
空き地・空き店舗率 16.4%						目標値 13.1% 65/497*100 13.1%
中心商店街店舗数 511 店舗					民間再開発 事業による 店舗数の減 少 (14 店舗)	497 店舗
空き地・空き店舗箇所数 84 箇所 空き地 3 箇所 空き店舗 81 箇所	中心市街地 にぎわいプ ラス資金融 資による解 消 (15 箇所)	商店街空き 店舗対策事 業による解 消 (30 箇所)	新たに発 生する空 き地・空き 店舗の見 込み (60 箇所)	ソフト事業 (新規)によ る効果 (25 箇所)	民間再開発 事業による 空き店舗の ・減少 8 ・効果 1 (9 箇所)	合計 19 65 箇所

表 3-9 空き地・空き店舗率の目標値の設定

(目標値) 65 / 497 (空き地・空き店舗数 / 総店舗数) = **目標値 13.1%**

	平成 22 年 (基準値)		平成 28 年 (目標値)
店舗数 (A)	511 件	14 件	497 件
空き地 (B)	3 件	1 件	2 件
空き店舗 (C)	81 件	18 件	63 件
空き地・空き店舗率 ((B+C)/A)	16.4%	3.3%	13.1%

. 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等に報告する。

目標 1 歩行者通行量（主要 20 地点）

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、可能な限り、年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、ねぶたの家ワ・ラッセ）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 23 年 1 月にオープンした文化観光交流施設「ねぶたの家ワ・ラッセ」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 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。

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

(1) 現状分析

(第 1 期計画以前の状況)

本市の中心市街地は、駅と港に近接する地理的特性を生かし、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。高度成長に伴う自動車交通の発達により、国内物流の主流が鉄道輸送から自動車輸送へと移行する中で、物流拠点機能が郊外に移転するとともに、昭和 63 年には青函連絡船が廃止されるなど、中心市街地の交通環境は大きく変化することとなった。

また、人口増加や核家族化、自動車交通の発達により、一部公共施設の郊外移転や幹線道路の整備、商業機能を含めた市街地の郊外化が進んだことなどから、中心市街地において歩行者通行量の減少傾向が続くとともに、平成 15 年には中心市街地東端の地元百貨店が閉店するなど、空洞化が進み、地域経済の衰退が危惧されるとともに、本市の発展を牽引してきた街の特性が失われつつあった。

これらのことから、青函連絡船メモリアルシップ八甲田丸の整備等により、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とともに、市街地再開発事業による駅前再開発ビル「アウガ」「ミッドライフタワー」や、多目的交流広場「パサージュ広場」の整備のほか、青森市冬期バリアフリー計画に基づき安全・快適な冬の歩行者空間の確保を進めるなど、業務・商業機能を中心としたにぎわいの回復を図りながら、都市の顔としての機能整備を進めてきた。

(第 1 期計画における取組)

平成 19 年 2 月に策定した第 1 期青森市中心市街地活性化基本計画においては、【参考 1】記載の 6 事業を位置づけて中心市街地の整備改善に取り組んだ。

主なものとしては、市においては、平成 22 年 12 月の東北新幹線新青森駅開業による都市交通の変化を見据え、「青森駅周辺（総合交通ターミナル）整備事業」により、青森駅東口駅前広場と青森市観光交流情報センター、周辺道路等を一体的に整備し、都市内の総合交通ターミナルとしての利便性向上を図るとともに、ウォークブルタウンの起点として、街歩きのしやすい環境整備を行った。

また、「まちなか散策コースサイン整備事業」により、平成 23 年 1 月オープンの「ねぶたの家ワ・ラッセ」や、八甲田丸等の観光施設など、地区内に点在する観光資源を連携させ、楽しみながら散策できる歩行動線モデルの構築及び誘導サイン等の整備を実施し、にぎわいを点から面に広げるとともに、来街者の歩行環境を向上させ、回遊性の向上を図った。

民間事業者においては、「青森食文化再活性化事業」により、中心市街地の東端において、地域の伝統食文化を継承する料亭のリニューアルと合わせて駐車場整備を行い、青森らしい景観の構築及び中心市街地へのアクセス性、魅力の向上を図った。

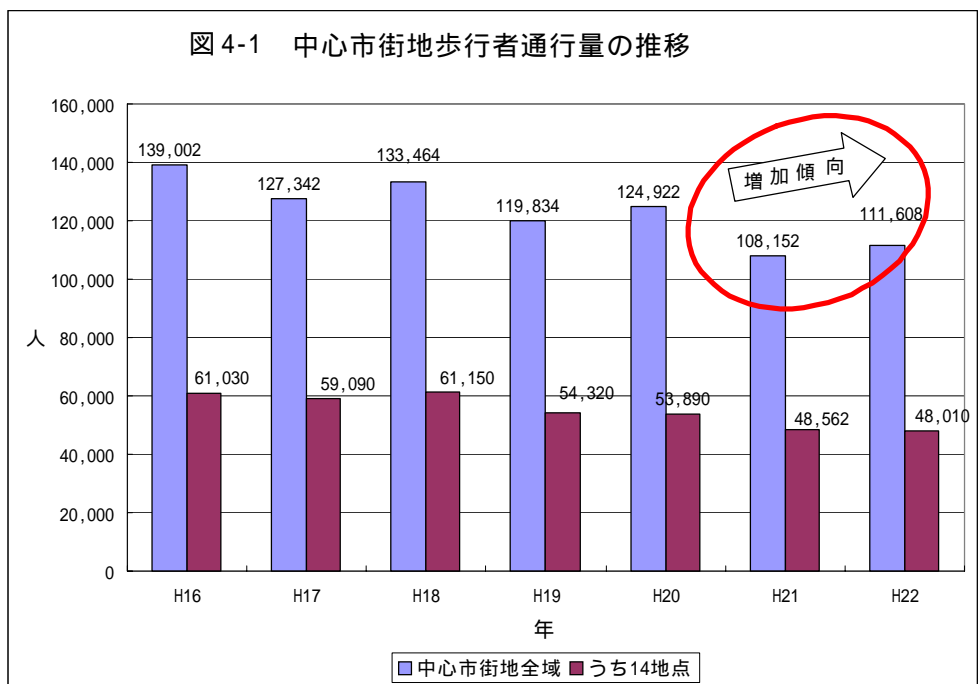
また、「アオモリクロスタワー「ア・ベイ」整備事業」により、中心市街地の東南側のランドマークタワーとして、複合商業施設アオモリクロスタワー「ア・ベイ」が建設され、アクセス性・商業機能の向上と来街動機の喚起が図られた。

【参考1】第1期計画における具体的事業の内容

- (1) 法に定める特例の措置に関連する事業
該当なし
- (2) 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
 - ・青森駅周辺（総合交通ターミナル）整備事業（実施主体：青森市）
 - ・青森食文化再活性化事業（実施主体：株式会社ウェーブ・イン）
 - ・まちなか散策コースサイン整備事業（実施主体：青森市）
 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
 - ・中新町ウエスト地区優良建築物等整備事業
（実施主体：中新町ウエスト街区まちづくり協議会）
 - ・中新町センター地区優良建築物等整備事業
（実施主体：中新町センター街区まちづくり協議会）
- (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
 - ・アオモリクロスタワー「ア・ベイ」整備事業（実施主体：株式会社北立地）

(2) 現状と課題

第1期計画における取組により、交通・交流拠点としての基盤整備が進んだほか、アクセス性・回遊性の向上が図られ、中心市街地全域（38地点）における歩行者通行量については、平成22年は増加に転じるなど、一定のにぎわい回復が図られた。



資料：青森商工会議所 各年歩行者通行量調査6月平日

今後は、より一層深刻化する超高齢社会や低炭素型社会、ユニバーサル社会などへ対応し、青函交流圏における交流人口の増加が期待される中、九州・北陸新幹線開業等を背景とした都市間競争に負けない都市づくりに向け、中心市街地地区がその一翼を担うことが求められている。

特に、青森駅周辺地区については、明治24年に青森駅が開業して以来、約120年にわたり経済・文化の中心として本市の発展を牽引しており、新幹線時代が幕開けした今後においても、市民のにぎわい機能を担う地区であるとともに、県内外からの来訪者を引き付ける結節点として、市民や観光客が集う、にぎわいの拠点としての役割を担うことが期待されている。

当該地区では、これまで総合交通ターミナル機能の強化、ねぶたの家ワ・ラッセの整備等による魅力向上に取り組んできたところであるが、東西市街地のアクセシビリティの向上、交通結節機能の強化、都市機能の強化、駅・商店街・ウォーターフロントの一体的な魅力向上、駅のバリアフリー化など、交流機能や東西回遊性の向上といった機能更新が求められている。

また、古川市場などの一部地区において、建物の老朽化や空き店舗の増加が進むなど、機能更新により都市の顔にふさわしい地区形成を進める必要が生じている。ほか、中心市街地東部においては、地元百貨店の閉店以降、集客拠点の欠落により、歩行者通行量の減少や空き地・空き店舗の増加が進んでおり、都市機能の再整備が求められている。さらに、中心市街地全体の課題として、ワ・ラッセなど、新しい拠点施設の整備によりにぎわいが創出されているウォーターフロント地区から中心市街地全体へにぎわいを波及させるため、一層の回遊性の向上を図る必要がある。

古川市場地区の状況



このような状況の中、市では、「青森市新総合計画 - 元気都市あおもり 市民ビジョン - 」基本構想において、都市づくりの基本的な考え方を「人と環境にやさしいコンパクトシティ」とし、中心市街地においては、にぎわいの創出、アクセス環境の向上、回遊性の高い都市空間形成を図り、商業、業務、都心居住、交流などの高次な都市機能が集積した交流拠点として、県都の顔にふさわしい地区形成を進めることとしている。

また、青森駅及び周辺地区の一体的なまちづくりに向けた基本方向を示す「青森駅を中心としたまちづくり基本計画」や、ウォーターフロントの活性化や八甲田丸のあり方などを示す「青森市ウォーターフロント活性化ビジョン」の検討を進めている。

(3) 実施事業

第2期計画においては、市が策定している計画等との整合性を図りながら、中心市街地の整備改善を図るため、以下の事業を計画に位置づける。

(4) フォローアップの考え方

基本計画に位置づけた事業の進捗状況を毎年度確認し、必要に応じ、事業の促進のための措置を講じていく。

[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) 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>青森駅周辺整備推進事業</p> <p>【事業内容】 青森駅周辺地区において、自由通路、駅、都市サービス施設を一体的に整備する。また、青森駅東口・西口を機能分担し、一体となって多様な交通手段に対応できる交通ターミナルを整備する。</p> <p>【実施時期】 平成 24 年度～ 28 年度</p>	<p>青森市</p>	<p>青森駅周辺地区は、明治 24 年に青森駅が開業して以来、約 120 年にわたり経済・文化の中心となって本市の発展を牽引してきており、本市の個性である海と駅、街の近接を生かし、市民や観光客が集う、にぎわいの拠点としての役割を担うことが期待されている。</p> <p>しかし、本地区は長年鉄道により東西市街地が分断され、地区外からのアクセス性や、地区内の回遊性、バリアフリー性の向上が課題となっているとともに、多様化する都市機能ニーズへの対応などが求められている。</p> <p>そこで、「ひと・まち・海をつなぐ」をコンセプトに、街の求心力を高める複合都心核の形成に向け、東西回遊軸（自由通路）駅機能、官民連携による多様な都市機能（都市サービス施設）を一体的に展開する。</p> <p>また、東口・西口を機能分担し、西口の交通結節機能の強化を図ることにより、東口と一体となって多様な交通手段に対応できる総合交通ターミナル機能の充実を図る。</p>	<p>【支援措置名】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業）</p> <p>【実施時期】 平成 24 年度～ 28 年度</p>	

(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>	<p>中新町ウエスト地区まちづくり協議会</p>	<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）が大動脈となっており、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、中心市街地のメインストリートといえる「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>	

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>	中新町センター地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、街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>	
<p>【事業名】 中心市街地再整備促進事業</p> <p>【事業内容】 再開発事業等により、中心市街地の都市機能を再整備しようとする団体に対し、その初動期に係る活動経費を支援する。</p> <p>【実施時期】 平成 23 年度 ~</p>	青森市	<p>現在、様々な市民ニーズへ対応するとともに、東北新幹線新青森駅・北海道新幹線開業効果を最大限に獲得するため、中心市街地において行政、商業、文化などが集積した交流拠点として、本市はもとより県都の顔にふさわしい地区形成が求められている中で、本事業を通じて中心市街地の民間再開発による都市機能の更新を促進する。</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と一体の効果促進事業）</p> <p>【実施時期】 平成 24 年度 ~ 平成 27 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】 (仮称) 古川一丁目 12 番地区優良建築物等整備事業</p> <p>【事業内容】 市民の台所「古川市場」街区の一部において、老朽化した建物及び空き店舗の共同化・集約化により、居住や高齢者自立支援、商業など複合機能を有する施設の整備を行う。</p> <p>【実施時期】 平成 23 年度～</p>	<p>青森地域開発株式会社</p>	<p>市民の台所である当該地区については、ニコニコ通り商店街、いろは通り商店街に位置し、建物が老朽化しているとともに、空き店舗も存在し、年々歩行者通行量も減少している状況にある。</p> <p>一方で、「じゃわめぐ青森発掘・発信事業」により導入し、青森魚菜センターが継続実施している「のつけ丼」が、市場の新しい魅力として市民に浸透するとともに、青森の地域資源である食や文化を体感できる新たな観光資源として、多くの観光客を集客し、当該地区のにぎわいが回復しつつある。</p> <p>当該地区において、老朽化した建物及び空き店舗の共同化・集約化により、居住や高齢者自立支援、商業など複合機能を有する施設の整備を行うことは、新たなにぎわいの創出に加え、高齢者に対応したまちづくりが可能となるものである。</p>		<p>社会資本整備総合交付金（優良建築物等整備事業）を検討</p> <p>【実施時期】 平成 25 年度～平成 26 年度</p>

5 . 都市福利施設を整備する事業に関する事項

[1] 都市福利施設の整備の必要性

(1) 現状分析

(第 1 期計画以前の状況)

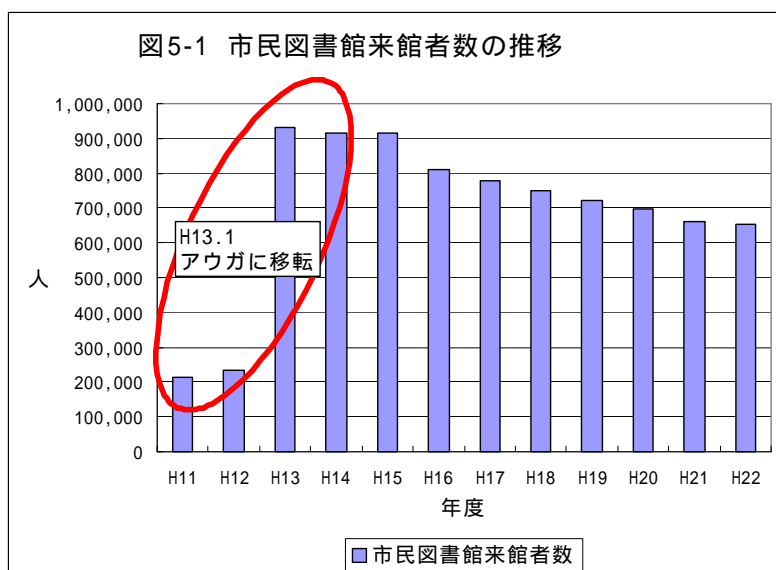
本市の中心市街地は、市内で最も早く都市形成が進み、図書館や病院などの都市福利施設が立地していたが、青森県立中央病院等、一部施設の郊外移転に伴い、都市の郊外化や中心市街地の空洞化が進展した。

施設の立地状況は、下記のとおりである。

教育文化施設

地区周辺に小学校（500m以内）が5校、中学校（1000m以内）が1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」に中心市街地外にあった市民図書館を移転したことにより、来館者数が移転前の約4倍の93万人超となるなど、中心市街地活性化の起爆剤となった。



医療施設

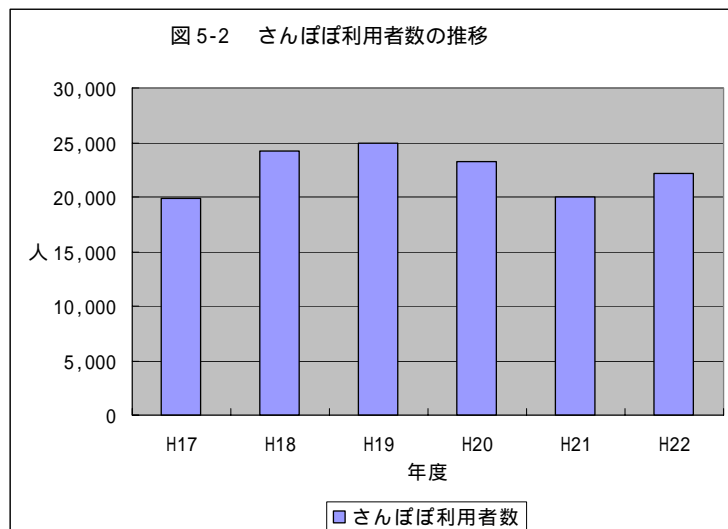
青森県立中央病院（昭和56年）、協和病院（平成6年）などが相次いで郊外に移転しているが、その後、青い海公園クリニックなど比較的大きな医院が開業し、個人医院とあわせ、地区内には25の医院が立地している。また、平成18年には、市街地再開発事業により、クリニック・ケアハウスが併設されたシニア対応型分譲マンション「ミッドライフタワー」が整備された。

社会福祉施設

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（1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。

地区周辺に認可保育所が4箇所設置されているほか、平成17年には、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「さんぼぼ」を整備し多くの親子に利用されている。



資料：青森市

芸術・文化施設

美術展示施設である青森市民美術展示館などが立地し、美術作品の展示や鑑賞の場として利用されている。

その他

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年から青函連絡船メモリアルシップ八甲田丸が係留・保存されており、平成22年度の外観改修の実施及び東北新幹線新青森駅開業効果により、入館者数が増加している。

(第1期計画における取組)

第1期計画においては、【参考2】記載の6事業を位置づけて都市福利施設の整備に取り組んだ。

主なものとしては、市において、平成22年12月の東北新幹線新青森駅開業により増加する観光客を中心市街地に誘客するとともに、国指定重要無形民俗文化財であり、市民の宝である青森のねぶたを市民や観光客等が体感し交流する場を作るため、「文化観光交流施設整備事業」により、ねぶた祭が年間を通じて体感できる青森市文化観光交流施設「ねぶたの家ワ・ラッセ」を整備するとともに、周辺施設との連携による回遊性の向上を図った。

また、「市民ホール整備事業」により、郵政公社の民営化に伴い廃止された旧ばるるプラザ青森を取得し「青森市民ホール」として整備し、老朽化した中心市街地外の市民文化ホールの機能移転を行い、市の芸術・文化の拠点となる多目的ホール等の機能を維持するとともに、一部をギャラリーなどに改修し、市民の文化芸術活動や地域コ

コミュニティの活動等の場としての利便性向上を図った。

【参考2】第1期計画における具体的事業の内容

- (1) 法に定める特例の措置に関連する事業
該当なし
- (2) 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
 - ・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）
（実施主体：青森市）
 - ・市民ホール整備事業（地域交流センター）（実施主体：青森市）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
 - ・中新町ウエスト地区優良建築物等整備事業〔再掲〕
 - ・中新町センター地区優良建築物等整備事業〔再掲〕
- (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
 - ・アウガ公的施設活用事業（実施主体：青森市）
 - ・八甲田丸改修事業（港の歴史伝承施設）（実施主体：青森市）

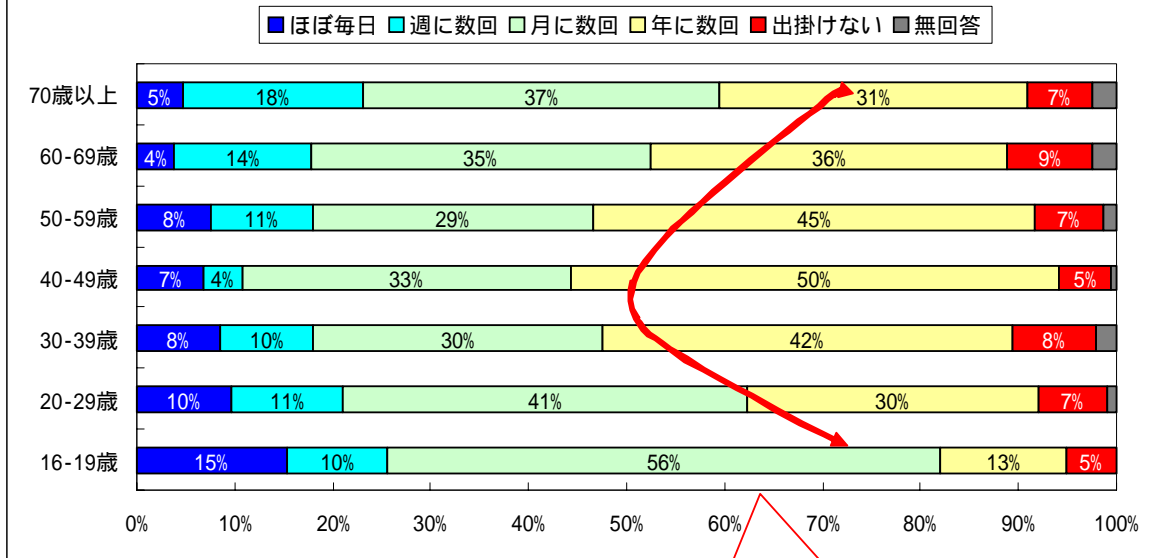
(2) 現状と課題

第1期計画における取組により、交流拠点整備が進み、平成23年の年間観光施設入込客数については、111万人を超える見込みである。特に、八甲田丸については、平成22年から平成23年にかけて入館者数が倍増するなど、施設整備や東北新幹線新青森駅開業の効果が表れている。

一方で、歩行者通行量調査等の結果を踏まえると、ワ・ラッセなど、新しい拠点施設の整備によりにぎわいが創出されているウォーターフロント地区から、中心市街地全体へのにぎわいの波及効果が乏しいことや、中心市街地への来街に関して、若年・高齢者層の来街頻度が高い一方で、子育て世代など成年層の来街頻度が低いことが課題として挙げられる。

これらのことから、今後、港と近接する本市中心市街地の特性を活かし、青森駅周辺地区からウォーターフロント地区をつなぐ新たな拠点の整備とあわせ、既存ストックを活用することにより、青森駅周辺地区からウォーターフロント地区へ、そして商店街への回遊性の向上を図るとともに、広い世代が利用・交流できる環境整備や、来街動機の喚起を行う必要がある。

図 5-3 中心市街地への年代別来街頻度



若年・高齢者層での来街頻度が高い一方で、子育て・ファミリー層の来街頻度が低い

資料：青森市

H22 市民意識調査

(3) 実施事業

第 2 期計画においては、上記課題に対応するため、都市福利施設の整備にかかる以下の事業を計画に位置づける。

(4) フォローアップの考え方

基本計画に位置づけた事業の進捗状況を毎年度確認し、必要に応じ、事業の促進のための措置を講じていく。

[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) 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
【事業名】 青森駅周辺整備 推進事業 (略) (再掲 P.70)	青森市 (再掲)	(略) (再掲 P.70)	(略) (再掲 P.70)	

(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】 中新町ウエスト 地区優良建築物 等整備事業 (略) (再掲 P.71)	中新町 ウエスト 街区 まちづ くり協 議会 (再掲)	(略) (再掲 P.71)	(略) (再掲 P.71)	
【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.72)	中新町 センター 街区 まちづ くり協 議会 (再掲)	(略) (再掲 P.72)	(略) (再掲 P.72)	
【事業名】 中心市街地再整 備促進事業 (略) (再掲 P.72)	青森市 (再掲)	(略) (再掲 P.72)	(略) (再掲 P.72)	

(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】 (仮称)古川一丁目12番地区優良建築物等整備事業</p> <p>(略)</p> <p>(再掲 P.73)</p>	<p>青森地域開発株式会社</p> <p>(再掲)</p>	<p>(略)</p> <p>(再掲 P.73)</p>		<p>(略)</p> <p>(再掲 P.73)</p>
<p>【事業名】 港湾文化交流施設改修事業</p> <p>【事業内容】 青函連絡船メモリアルシップ八甲田丸のよりよい保存に向けた船体の調査等</p> <p>【実施時期】 平成24年度～</p>	<p>青森市</p>	<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・街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地区に往時の姿のまま保存・係留されている。</p> <p>平成22年12月の東北新幹線全線開業効果により、多くの観光客に利用され、平成22年と平成23年を比較すると、利用者が80%程度増加している状況にある。</p> <p>このような中、本市では、平成24年2月に「青森市ウォーターフロント活性化ビジョン」を策定し、その中で、八甲田丸についてはよりよい保存を行うこととし、今後は、その内容などについて検討を行う。</p> <p>当該施設と文化観光交流施設との連携により、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ることによって、ぎわいを創出するものである。</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	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】 港まちづくり推進事業</p> <p>【事業内容】 民間事業者が実施するウォーターフロント地区におけるにぎわい創出に向けたイベント等に対する補助金の交付</p> <p>【実施時期】 平成 16 年度～</p>	青森市	<p>本市では、平成 24 年 2 月に、「青森市ウォーターフロント活性化ビジョン」を策定し、その中で、八甲田丸の今後のあり方や、ウォーターフロント地区の活性化の方向性について定めた。</p> <p>このビジョンに基づき実施されるイベントなどに対し、補助金交付等により、にぎわいづくりを行うものである。</p>		
<p>【事業名】 大井基金活用事業（小中学生音楽活動促進事業）</p> <p>【事業内容】 小中学生の吹奏楽活動の成果を発表する機会の提供</p> <p>【実施時期】 平成 24 年度～</p>	青森市	<p>「アートで音楽のあるまちづくり構想」の推進に向け、街なかで音楽を楽しめる環境づくりを進める必要があることから、次代の音楽活動を担う小中学生の吹奏楽の演奏の場を設け、観光客や市民の方々が音楽を楽しめる機会を創出する。</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

(1) 現状分析

(第 1 期計画以前の状況)

中心市街地の活性化に当たっては、当該地区に居住する人口の増加が有効な手段の一つであるが、本市の中心市街地における夜間人口については減少傾向が続き、昭和 45 年の約 6,500 人、昭和 55 年の約 5,200 人に対し、平成 7 年は約 2,700 人まで減少し、15 年間で半減する結果となった。

このことから、市では、中心市街地において、公益施設の整備を進めるほか、「青森市バリアフリー推進整備計画」及び「青森市冬期バリアフリー計画」により、中心市街地における歩道のバリアフリー化や歩道融雪施設の整備による快適な歩行者空間ネットワークの形成を進め、居住環境の向上を通じて街なか居住を促進してきた。

また、平成 21 年 2 月策定の「青森市住生活基本計画」において、中心市街地を中心とした徒歩圏内で、歩道融雪や道路網、公共施設等の都市基盤が整備され、中心市街地へのアクセス性が高い区域を「街なか居住誘導エリア」と定め、生活環境の向上等により、さらなる街なか居住を推進することとしている。

図 6-1 街なか居住誘導エリア

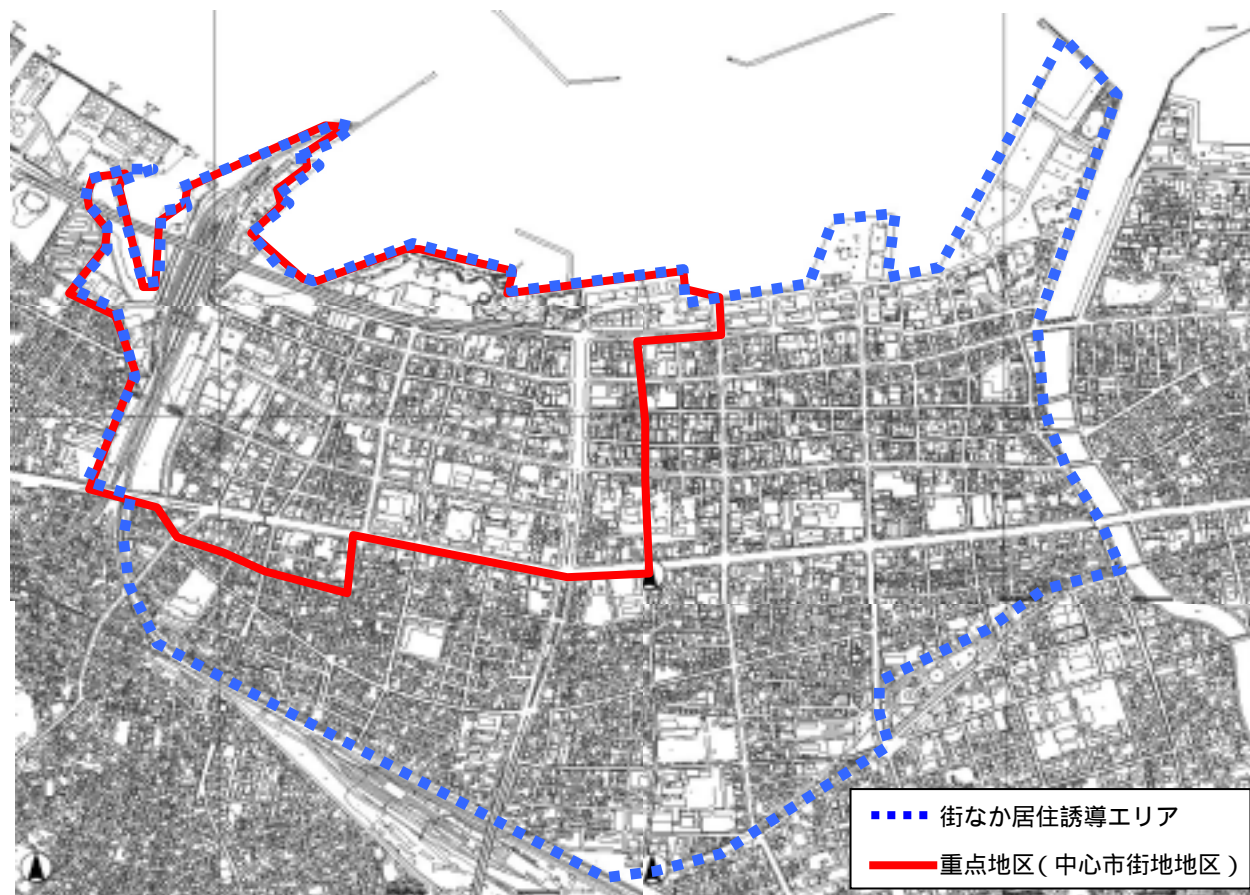
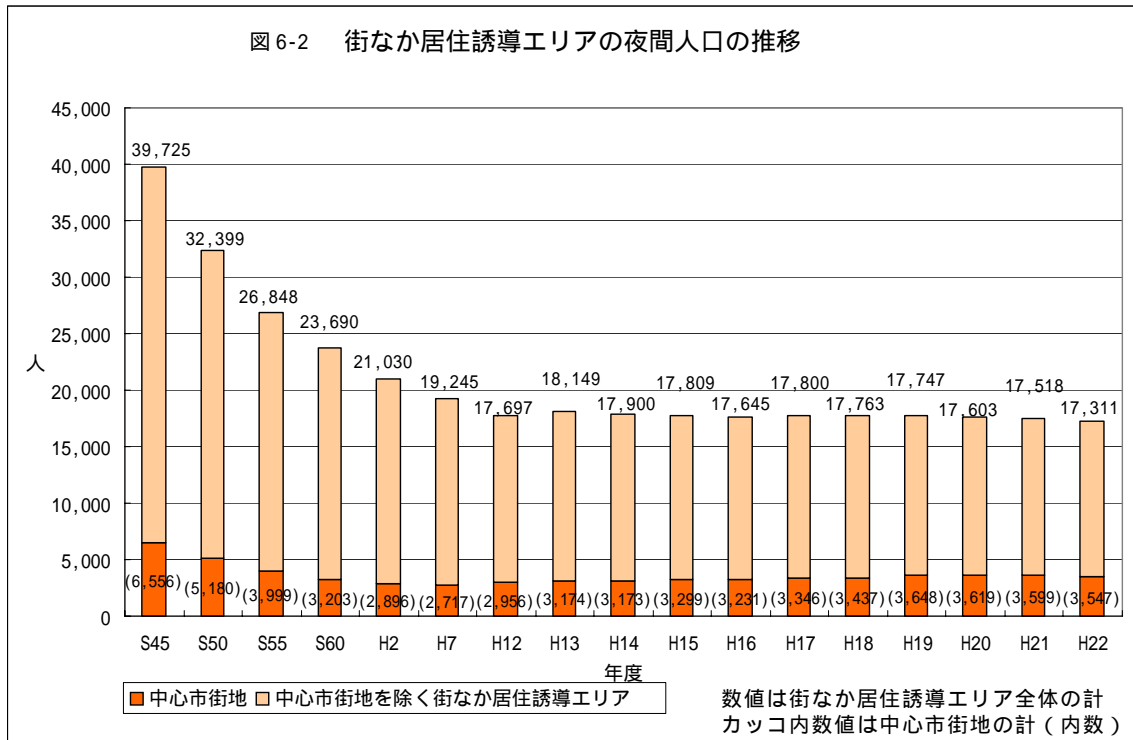


図 6-2 街なか居住誘導エリアの夜間人口の推移



資料：青森市住民基本台帳（9月）

これまで、中心市街地及び周辺地区の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ほか、市街地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。

表 6-1 公営住宅等の供給戸数

団地名	完成年度	戸数	
奥野団地	平成 5 年度	88	合計 242
ベイサイド柳川	平成 7 年度	66	
ベイトウン沖館	平成 12 年度	48	
はままち団地（借上）	平成 16 年度	40	

資料：青森市

また、街なか居住にかかる課題整理や調査検討を進め、平成 17 年度・18 年度の全国都市再生モデル調査において、郊外住宅地からの住み替えによる街なか居住や、郊外住宅ストックを活用した住み替え・子育て支援の検討を通じ、「郊外から中心市街地への住み替え需要があるものの、郊外の住宅ストックの有効活用が図られていない」という課題を把握した。

（第 1 期計画における取組）

第 1 期計画においては、【参考 3】記載の 3 事業を位置づけて街なか居住の推進に取り組んだ。

主なものとしては、市において、住み替えに関する課題に対応するため、「街なか住

み替え支援事業」により、郊外に居住する主に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主に若年の子育て世帯に利用してもらう「住み替え」を支援することにより、多様な都市機能が集積した中心市街地での居住利便性と、郊外のゆとり環境の選択といった多様な居住ニーズへの対応・マッチングにより、少子高齢化、人口減少社会に対応した街なか居住の推進を図った。

【参考3】第1期計画における具体的事業の内容

(1) 法に定める特例の措置に関連する事業

該当なし

(2) 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

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

・ 中新町センター地区優良建築物等整備事業 [再掲]

(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

・ 街なか住み替え支援事業 (実施主体 : 青森市)

(2) 現状と課題

中心市街地の夜間人口は、街なか居住の推進に向けた取組により、平成7年を底値として、以降増加傾向にあるが、平成22年実績値で3,547人と、第1期計画に掲げた平成23年の目標値3,868人は達成していない。

第1期計画における取組において、郊外から中心市街地への住み替えや、それに伴う既存ストックの活用に著しい進展がなかったことから、今後においては、中心市街地における住宅情報の市民等への提供・周知を図るほか、住み替えのニーズなどの実態把握に努め、官民連携のもとに、より効果的な施策展開に向けた検討が必要である。

(3) 実施事業

第2期計画においては、上記課題に対応し、街なか居住を推進するため、以下の事業を計画に位置付ける。

(4) フォローアップの考え方

基本計画に位置づけた事業の進捗状況を毎年度確認し、必要に応じ、事業の促進のための措置を講じていく。

[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) 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) 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.72)	中新町センター街区まちづくり協議会 (再掲)	(略) (再掲 P.72)	(略) (再掲 P.72)	
【事業名】 中心市街地再整備促進事業 (略) (再掲 P.72)	青森市 (再掲)	(略) (再掲 P.72)	(略) (再掲 P.72)	

(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
【事業名】 (仮称)古川一丁目12番地区優良建築物等整備事業 (略) (再掲 P.73)	青森地域開発株式会社 (再掲)	(略) (再掲 P.73)		(略) (再掲 P.73)

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】 街なか住み替え支援事業</p> <p>【事業内容】 青森県、青森市、関連団体及び移住・住み替え支援機構等の連携により、高齢者や子育て世帯が安心して住み替えができる「青森県住み替え支援システム」を構築した。 主な業務として ・相談窓口設置による住み替え支援に関する相談・情報提供 ・住み替え支援システムの普及・啓発</p> <p>【実施時期】 平成20年度～</p>	<p>青森県 住み替え支援協議会</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>このため、平成18年度全国都市再生モデル調査により、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おう「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たところである。</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>		

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】 街なか居住情報提供事業</p> <p>【事業内容】 街なかの住宅情報をはじめ、空きビルのコンバージョンやリフォーム計画、資金計画の作成など、不動産所有者に対する支援も行い、賃借のマッチングを図る。</p> <p>【実施時期】 平成 24 年度～</p>	<p>有 限 責 任 事 業 組 合 青 森 地 域 再 生 コ モ ン ズ</p>	<p>これまで「街なか居住」を進めてきたところであるが、一方では「街なか住み替え事業」による街なかへの住み替えが進まなかったなど、事業の周知等に課題があったことなどから、街なかの住宅情報をはじめ、空きビルのコンバージョンやリフォーム計画、資金計画の作成など、不動産所有者に対する支援も行い、賃借のマッチングを図ることにより、街なか居住人口を増やし、中心市街地の活性化を図るものである。</p>		
<p>【事業名】 街なか居住推進検討事業</p> <p>【事業内容】 地域優良賃貸住宅供給事業の実現可能性や、商店街の空き店舗のコンバージョンによる住宅供給の可能性等について検討する。</p> <p>【実施時期】 平成 24 年度～</p>	<p>青 森 市 中 心 市 街 地 活 性 化 協 議 会</p>	<p>「街なか居住」を進めるにあたって、これまで促進策を講じていなかったことから、今後は、地域優良賃貸住宅供給事業の実現可能性や、商店街の空き店舗のコンバージョンによる住宅供給の可能性等について検討することにより、街なか居住人口を増やし、中心市街地の活性化を図るものである。</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

(1) 現状分析

(第 1 期計画以前の状況)

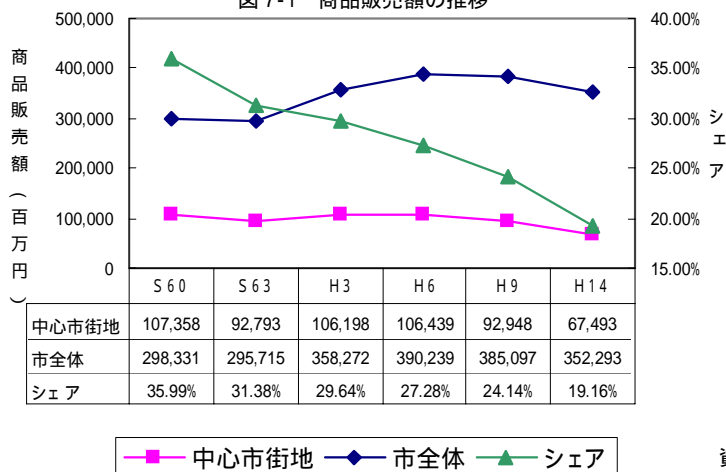
本市の中心市街地は、駅と港に近接する地理的特性を活かし、鉄道、航路が結節する旅客や物資の交通拠点として発展し、青森停車場線（通称：新町通り）周辺の 7 つの商店街（商店街振興組合 3・商店会 4）が、服飾等の買回り品や生鮮市場による食料品等を主要業種として、本市の主たる商業機能を担ってきた。

しかしながら、自動車交通の発達等を背景に、物流拠点機能の郊外移転とともに、昭和 52 年の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端緒として、商業機能の郊外部への拡大がはじまり、郊外型大型店の相次ぐ開店等、その傾向が加速し、中心市街地における商業機能が低下することとなった。

これらのことから、市では、「アウガ」や「パサージュ広場」等の整備により、中心市街地における新たな魅力の創出に取り組むとともに、商店街においては、郊外型大型店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た懇話会を組織し、共通無料駐車券システム（H6～）、縄文スタンプ（H8～）、宅配サービス（H10～）、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～）といったサービス提供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、しんまちふれあい広場の開催（H10～）、中心商店街活動拠点「まちまちプラザ」開設（H11～）、つどいの広場事業（H17～）及び地域住民との懇談会（茶話会）の実施（H19～）などを進めてきた。

その結果、青森駅前地区を中心に、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、中心市街地の小売業年間商品販売額シェアが約 19%まで落ち込んだ。平成 15 年には、中心市街地東端の地元百貨店が閉店し、周辺地区において、集客施設を欠いたことによる歩行者通行量の減少、空き地・空き店舗率の増加等、商業機能の低下が進むなど、中心市街地の商業の活性化が喫緊の課題となっていた。

図 7-1 商品販売額の推移



(第1期計画における取組)

第1期計画においては、【参考4】記載の18事業を位置づけて中心市街地の商業の活性化に取り組んだ。

主なものとしては、市においては、「中心商店街等空き店舗対策事業」により、中心商店街などの空き店舗に新たに出店する中小企業者等に対する家賃補助により、他地域と比較して家賃が高額である中心市街地における新規出店を促進し、空き地・空き店舗の解消による商業機能の充実を図るとともに、「中心市街地にぎわいプラス資金融資」により、中心市街地における店舗の新增設等への融資、利子及び信用保証料補給を通じ、経済活力の向上に向けた民間の主体的な取組を促進した。

民間事業者においては、「まちなかホット・ぶらっと推進事業」において、温浴施設・立体駐車場整備及び大型空きビルの再生により、中心市街地における地域コミュニティの形成や、商業機能の導入による魅力の向上を図ったほか、「AOMORI 春フェスティバル事業」や「じゃわめぐ青森発掘・発信事業」の実施により、市民・観光客等を対象として、食、歴史、文化、芸術等といった青森の魅力を体感できる仕組みの構築や発信を行い、魅力の向上やにぎわいの創出を図った。

【参考4】第1期計画における具体的事業の内容

(1) 法に定める特例の措置に関連する事業

- ・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）

(2) 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

- ・パサージュ周辺地区活性化事業（実施主体：株式会社ナサコーポレーション）
- ・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）
- ・中心市街地にぎわいプラス資金融資（実施主体：青森市）
- ・まちなかホット・ぶらっと推進事業（実施主体：株式会社オオイリアルエステート）
- ・空き店舗等活用促進のためのシステム構築事業
（実施主体：有限責任事業組合青森地域再生コモンズ）
- ・商業ベンチャー支援事業（実施主体：青森市）
- ・中心市街地活動拠点施設設置事業（実施主体：青森市）
- ・中心商店街等空き店舗対策事業（実施主体：青森市）
- ・じゃわめぐ青森発掘・発信事業（実施主体：青森商工会議所）

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

- ・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）
- ・中新町ウエスト地区優良建築物等整備事業 [再掲]
- ・中新町センター地区優良建築物等整備事業 [再掲]

(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

- ・まちなかレンタサイクル事業（実施主体：青森市中心市街地活性化協議会）
- ・まちなかサポーターズ事業（実施主体：青森市中心市街地活性化協議会）
- ・光のパサージュ事業（実施主体：青森商工会議所）

- ・冬季観光イベント開催事業（実施主体：冬季観光イベント実行委員会）
- ・アオモリクロスタワー「ア・ベイ」整備事業〔再掲〕

（２）現状と課題

第１期計画における取組により、中心市街地への出店が促進された一方で、歩行者通行量が減少するとともに空き地・空き店舗率が高まる商店街も見られた。空き地・空き店舗率については、平成２２年の実績値が１６．４パーセントと、第１期計画に掲げた平成２３年の目標値８．８パーセントは達成していない。

今後、空き地・空き店舗率の高止まりを解消し、中心市街地における商業機能の充実を図るため、既存の空き地・空き店舗対策のに加え、空き地・空き店舗の所有者と借受側のニーズのミスマッチの解消や、歩行者通行量が減少するとともに空き地・空き店舗率が増加している商店街への早急な対策が必要となっている。

また、東北新幹線新青森駅開業及び北海道新幹線開業効果を最大限に獲得するため、商店街独自の特徴あるおもてなしの提供や、市のみならず全県の食や文化といった地域資源・青森らしさの提供、集客力のあるイベントの開催による来街動機の喚起を図るとともに、駐車場やアーケード機能の再検討といったハード面の充実と合わせて、ボランティアガイドや情報発信などソフト面における受入体制の整備等の取組を進め、中心市街地における来街環境及び商店街の魅力・集客力の向上を図ることが必要である。

（３）実施事業

第２期計画においては、上記課題に対応し、中心市街地の商業の活性化を図るため、以下の事業を計画に位置づける。

（４）フォローアップの考え方

基本計画に位置づけた事業の進捗状況を毎年度確認し、必要に応じ、事業の促進のための措置を講じていく。

[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</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</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「にぎわい」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) 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】 青森駅周辺整備推進事業</p> <p>(略) (再掲 P.70)</p>	<p>青森市</p> <p>(再掲)</p>	<p>(略)</p> <p>(再掲 P.70)</p>	<p>(略)</p> <p>(再掲 P.70)</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】 (仮称)あおもり「食」街道めぐり事業</p> <p>【事業内容】 あおもり「食」をテーマとした食街道の形成と、他の「食」に関する取組との連携による回遊性向上に向けた仕組みづくり、情報発信等を行う。</p> <p>【実施時期】 平成 24 年度</p>	<p>青森駅前再開発ビル株式会社</p>	<p>中心市街地における回遊性を向上させるため、にぎわい空間を創出するとともに、回遊動線を構築する必要がある。</p> <p>当該事業は、「食」をテーマとした新たなにぎわい拠点を創出するとともに、「食」に関する催事を展開しているウォーターフロント地区等を結び、新たな回遊動線を創出するものであり、回遊性の向上が図られるとともに歩行者通行量の増大が見込まれる。</p> <p>また、新たな観光資源として「食のまち・青森市」としてのブランド化が醸成され、観光施設への集客も促進されることから、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>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 24 年度</p>	
<p>【事業名】 (仮称)Blues が聴こえる街あおもり創成事業</p> <p>【事業内容】 「ブルースの女王」故淡谷のり子氏の生誕の地“青森市”において、ブルースを活かしたまちづくりを推進するため、平成 24 年で 10 周年を迎える「Japan Blues Festival」を機会に『ブルースのまち青森』の定着化を目指す。</p> <p>【実施時期】 平成 24 年度</p>	<p>青森商工会議所</p>	<p>中心市街地への来街を促すため、青森市のブランド力を高めるとともに、中心市街地から情報発信する必要がある。</p> <p>当該事業は、本市の名誉市民である「ブルースの女王：故・淡谷のり子氏」の生誕地：青森市を県内外に情報発信し、ブルースのまち「青森市」としてのブランド化を図るものであり、中心市街地への観光客等の増加が見込まれ、観光施設入込客数等の数値目標に寄与する事業であることから、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>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 24 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實踐する環境を提供し、次世代を担う商業者を育成する</p> <p>【実施時期】 平成 12 年度～</p>	青森市	<p>中心市街地における商業機能の充実を図るため、新たな事業者を育成するとともに、中心市街地への出店を促進する必要がある。</p> <p>当該事業は、将来的に中心市街地に出店することを目指す事業者を育成し、商業機能の充実に資するもので、空き地・空き店舗率の数値目標に寄与することから、中心市街地の活性化に必要である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実験店舗：9 区画 ・出店期間： 飲食系 3 年間 その他 1 年間 	<p>【支援措置名】 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>【実施期間】 平成 24 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 6 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>中心市街地への来街を促すためには、商業機能の充実が必要であり、そのためには、中心商店街による組織的な取組が重要である。</p> <p>当該事業は、中心市街地の空き店舗を市が賃借し、中心商店街が一体となって活動する拠点施設としての機能を確保するものであり、中心市街地の活性化に必要である。</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) お買い物物品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>【実施期間】 平成 24 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】 （仮称）青森市産業支援コーディネート事業</p> <p>【事業内容】 中心市街地において、新たに起業・創業しようとする企業等をサポートするインキュベーション施設を確保し、新たな商品開発や販路拡大等を促進する。</p> <p>【実施期間】 平成 24 年度～</p>	青森市	<p>本市における創業者及び中小企業者等が、東北新幹線新青森駅開業というビジネスチャンスを生かし、その事業活動を発展させることが本市経済にとって重要である。</p> <p>このことから、中心市街地という場において、創意に満ちた新たな事業活動及びその交流・連携による販路拡大等を支援し、事業活動の円滑な展開及び充実させることにより、本市地域産業の活性化とともに、昼間人口の増加やにぎわい創出など中心市街地活性化に寄与するものである。</p>	<p>【支援措置名】 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>【実施期間】 平成 24 年度～</p>	
<p>【事業名】 ねぶたのある商店街づくり推進事業</p> <p>【事業内容】 商店街に所在する店舗にねぶたを活用した広告装飾を設置する中小企業者等及びねぶたの活用によるイメージアップ事業やイベント事業を行う商店街に対して宣伝広告や改装等に係る支援を行う。</p> <p>【実施期間】 平成 22 年度～</p>	青森市	<p>本市が有する貴重な地域資源であるねぶたの更なる活用により、地域色豊かなまちの醸成及び市民や観光客の回遊性の向上を図り、もって商店街のにぎわいの創出及び活性化に資する事業として、喫緊の課題である歩行者通行量の増加や空き地・空き店舗率の改善に寄与する取組として重要である。</p>	<p>【支援措置名】 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>【実施期間】 平成 24 年度～</p>	

(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	措置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) (再掲 P.71)</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.71)</p>	<p>(略)</p> <p>(再掲 P.71)</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) (再掲 P.72)</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.72)</p>	<p>(略)</p> <p>(再掲 P.72)</p>	
<p>【事業名】 中心市街地再整備促進事業</p> <p>(略) (再掲 P.72)</p>	<p>青森市</p> <p>(再掲)</p>	<p>(略)</p> <p>(再掲 P.72)</p>	<p>(略)</p> <p>(再掲 P.72)</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】 商店街空き店舗対策事業</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等に対して、家賃及び店舗改装費の一部を補助する。</p> <p>【実施時期】 平成 24 年度～</p>	<p>青森市</p>	<p>中心市街地における商業の活性化のためには、空き店舗が無く、魅力ある店舗で構成されたにぎわいのある商店街の形成が必要である。</p> <p>当該事業は、空き店舗に出店する際の経費について、出店者の負担軽減を支援することにより、空き店舗の解消を促進するものであることから、中心市街地の活性化に必要である。</p> <p>【制度概要】 商店街空き店舗対策事業（一般枠）補助金</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象者：活性化業種を営む中小企業者、個人業者、町会、NPO法人 ・補助対象経費：商店街、中心市街地のメイン通りに面する1階部分の 店舗賃借料(事業開始日から会計年度終了日まで) 店舗出店費用(新規出店に係る店舗改装事業費、設備費) ・補助率： 店舗賃借料の 1/4 (月額上限 20 万円) 店舗出店費用の 1/4 (上限 50 万円) <p>商店街空き店舗対策事業（地域コミュニティ支援・文化芸術拠点創造枠）補助金</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象者：商店街の空き店舗を利用し、 (1) 地域住民の交流を目的に、観光、環境・リサイクル、子育て支援、高齢者社会対応、若者を呼び込むまちづくり等の事業を実施するNPO法人、社会福祉法人、任意団体 (2) 文化、芸術、伝統産業の振興を目的に、独自性のある創作活動の公開及び作品の展示（販売行為不可）により、新たな文化創造を通して地域を活性化する事業を実施する団体 ・補助対象経費：商店街、中心市街地のメイン通りに面する1階部分の 店舗賃借料(事業開始日から会計年度終了日まで) 店舗出店費用(新規出店に係る店舗改装事業費、設備費) ・補助率： 店舗賃借料の 2/3 (月額上限 20 万円) 店舗出店費用の 1/2 上限 100 万円) 	<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と一体の効果促進事業）</p> <p>【実施時期】 平成 24 年度 ～平成 27 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增設等への融資、利子及び保証料補給</p> <p>【実施時期】 平成 18 年度 ~ 平成 27 年度</p>	<p>青森市</p>	<p>中心市街地における商業の活性化のためには、空き店舗が無く、魅力ある店舗で構成されたにぎわいのある商店街の形成が必要である。</p> <p>当該事業は、中心市街地等においてにぎわいの創出を行う中小企業者を優遇する融資制度により、中心市街地における民間投資を誘導するものであり、空き店舗の解消など、商業機能の充実に寄与することから、中心市街地の活性化に必要である。</p> <p>【制度概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象者：市内に住所を有する個人又は市内に法人登記をした事業者で、1年以上同一事業を営んでおり、市税に未納の額がないもので、中心市街地等において、次のいずれか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 <ul style="list-style-type: none"> 空き地・空きビル（ビル全体）を活用した店舗の新築 1階空き店舗に出店（事務所開設を含む） 新たな魅力づくりのために行う増改築（改装を含む） 運転資金のみは対象外 ・貸付限度額：1億円（資金使途：運転資金・設備資金） ・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） ・貸付利率：無利子（市が全額補給） ・信用保証料：市が全額補給 ・その他： <ul style="list-style-type: none"> ・申請の際に市が指定する事業計画書の提出が必要 ・事業計画書を審査会で審査しあっせんを決定 <p>【事業例】 中心市街地の区域外で商売を行っているが、中心市街地で新たに空き店舗を活用し、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（優良建築物等整備事業と一体の効果促進事業） （信用保証料・利子補給金を対象）</p> <p>【実施時期】 平成 24 年度 ~ 平成 27 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】 (仮称)古川一丁目12番地区優良建築物等整備事業 (略) (再掲 P.73)</p>	<p>青森地域開発株式会社 (再掲)</p>	<p>(略) (再掲 P.73)</p>		<p>(略) (再掲 P.73)</p>
<p>【事業名】 中心市街地空き店舗解消事業 【事業内容】 空き店舗等の情報をホームページで発信するほか、街なかへの新規出店者や不動産所有者に対して改修計画や資金計画等のサポートを行う。また、不動産所有者を対象としたオーナー会議や出店希望者等を対象とした空き店舗ツアー等を実施する。 【実施時期】 平成24年度～</p>	<p>有限責任事業組合青森地域再生コムズ</p>	<p>中心市街地における商業の活性化のためには、空き店舗が無く、魅力ある店舗で構成されたにぎわいのある商店街の形成が必要であるが、空き店舗が解消しない要因として、貸主側と借主側との意識の相違がある。 当該事業は、空き店舗等の情報発信、改修計画等のサポート、不動産所有者との意見交換等を実施し、空き店舗の解消を促進するものであり、空き地・空き店舗率の数値目標に寄与することから、中心市街地の活性化に必要である。</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	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】 中心商店街にぎわい創出事業</p> <p>【事業内容】 ストリートコンセプトを形成し、そのプランに基づく機能配置を実行しようとする商店街組織に対して、基礎調査等に必要な経費支援を行う。</p> <p>【実施時期】 平成 24 年度～</p>	<p>青森市 中心市街地活性化協議会</p>	<p>今後の課題として、歩行者通行量が減少するとともに空き地・空き店舗率が増加している商店街への早急な対策が必要となっているとともに、中心市街地への来街を促すため、商店街の魅力向上を図る必要がある。</p> <p>当該事業は、コンセプトを持った商店街の形成を促進し、中心商店街全体の魅力の向上を図ることに資するものであることから、今後のエリアマネジメントを展開する上で、中心市街地の活性化に必要である。</p>		
<p>【事業名】 駐車場サービス向上事業</p> <p>【事業内容】 中心市街地の駐車場サービス向上に向け、駐車場経営者や商店街関係者等で調査・研究等を行う。</p> <p>【実施時期】 平成 24 年度～</p>	<p>青森市 中心市街地活性化協議会</p>	<p>中心市街地への来街喚起のため、自家用車による来街者の利便性向上を図る必要がある。</p> <p>当該事業は、市民からのニーズが高い駐車場サービスの向上に向けた検討を行うものであり、歩行者通行量の数値目標に寄与する取組として中心市街地の活性化に必要である。</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	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】 (仮称)ハロウィンパレード事業</p> <p>【事業内容】 ヤングファミリー層をターゲットに子どもと大人が一緒に参加できるイベントを開催する。</p> <p>【実施時期】 平成 24 年度～</p>	<p>青森市 新町商店街振興組合</p>	<p>中心市街地への来街喚起のため、新たなにぎわいを創出する必要がある。 当該事業は、中心市街地のメイン通りを会場にし、ヤングファミリー層を中心とした市民参加型のにぎわいを創出する取組であり、歩行者通行量等の数値目標に寄与することから、中心市街地の活性化に必要である。</p>		
<p>【事業名】 (仮称)ボランティアガイド連携事業</p> <p>【事業内容】 ボランティアガイドとの連携を図り、街なか案内等の機能を充実させる。</p> <p>【実施時期】 平成 24 年度～</p>	<p>青森市 新町商店街振興組合</p>	<p>中心市街地における回遊性を向上させるため、観光客等の来街者の受け入れ体制を充実させる必要がある。 当該事業は、商店街とボランティアガイドが連携し、観光客等の来街者に対する街なか案内を充実させるもので、本市の魅力が高まり、観光客の増加による観光施設入込客数の数値目標に寄与することから、中心市街地の活性化に必要である。</p>		
<p>【事業名】 (仮称)ソーシャルメディア活用事業</p> <p>【事業内容】 SNS など IT 機能を活用したリアルタイムでの個店等の情報を発信する。</p> <p>【実施時期】 平成 24 年度～</p>	<p>青森市 新町商店街振興組合</p>	<p>中心市街地への来街喚起のため、商業機能の充実を図る必要がある。 当該事業は、商店街からの情報発信体制を整備し、商店街への来街を促すとともに、個店の売上げ向上に資することから、中心市街地の活性化に必要である。</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	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】 (仮称)アート縁日</p> <p>【事業内容】 市内や近郊の手作り作家によるマーケットを開催し、体験型ワークショップを併設することで、20~40歳代の集客を図る。</p> <p>【実施時期】 平成24年度~</p>	<p>青森市 新町商店街振興組合</p>	<p>中心市街地への来街喚起のため、新たなにぎわいを創出する必要がある。 当該事業は、20~40歳代の市民を対象に、マーケットや体験型ワークショップを開催し、新たなにぎわいを創出するもので、歩行者通行量等の数値目標に寄与することから、中心市街地の活性化に必要である。</p>		
<p>【事業名】 (仮称)安全安心型設備設置事業</p> <p>【事業内容】 商店街にAEDや防犯カメラを設置し、安全安心な街づくりを行う。</p> <p>【実施時期】 平成24年度~</p>	<p>青森市 新町商店街振興組合</p>	<p>中心市街地における回遊性を向上させるため、街歩き環境を整備する必要がある。 当該事業は、来街者が安心して街歩きを楽しめる安全・安心な環境を整備するもので、回遊性の向上が図られるとともに、来街を促進し、歩行者通行量の数値目標に寄与することから、中心市街地の活性化に必要である。</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	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】 ご当地鍋祭り</p> <p>【事業内容】 青森ならではの創作鍋を開発し、新たな食の魅力として発信する。</p> <p>【実施時期】 平成 24 年度～</p>	<p>青森市 中心商店街 女性部</p>	<p>冬季間における中心市街地への来街を促すため、新たなにぎわいを創出する必要がある。</p> <p>当該事業は、「食」をテーマとする新たなにぎわいを創出し、情報発信するもので、中心市街地への観光客等の増加が期待され、歩行者通行量等の数値目標に寄与するとともに、「食のまち・青森市」のブランド化にも寄与することから、中心市街地の活性化に必要である。</p>		
<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を開催する。</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>桜の開花時期となる春のゴールデンウィーク期間において、本市では、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>当該事業は、中心市街地における春のゴールデンウィーク期間中のにぎわいの創出、交流人口の増加を図るため、市民のみならず観光客等も対象に、本市の観光資源である「ねぶた」と、市内外から多数の参加者が見込める「よさこい」を融合した集客イベントを実施するものであり、中心市街地の活性化に必要である。</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	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】 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> <p>【実施時期】 平成 21 年度～</p>	青森商工会議所	<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、多くの人々が街を訪れ、訪れた人が街を回遊するなど、街なかへ滞留させることが必要である。</p> <p>当該事業は、中心市街地において「食」「歴史」「文化」「芸術」等を通して青森の魅力を体感できる仕組み・体制を整備するとともに、歩いて楽しい・うれしい街の魅力を広く周知するもので、来街者の回遊性及び滞留性の向上に資することから、中心市街地の活性化に必要である。</p>		
<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 300 円で自転車の貸し出しを実施する。</p> <p>【実施時期】 平成 14 年度～</p>	青森市中心市街地活性化協議会	<p>商店街での買物形態は、複数の店舗を回遊する散策型ショッピングであることから、回遊する際の利便性の向上を図ることが必要である。</p> <p>本市の中心市街地は、平坦な地形であるとともに、一部の路線では自転車専用レーンが整備され、自転車による回遊環境が整っている状況にある。</p> <p>当該事業は、降雪期を除く時期において、公共交通機関を利用して来街した市民や観光客等に自転車を貸し出すことによって、中心市街地内を回遊する際の利便性の向上を図るものであることから、中心市街地の活性化に必要である。</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	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を行う。</p> <p>【実施時期】 平成 17 年度～</p>	<p>青森市 中心市街地活性化協議会</p>	<p>中心市街地における来街者の増加を図るためには、リピーターの確保が必要であり、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である。</p> <p>また、本市は、中心市街地及びその近隣に大学や短期大学などの高等教育機関が立地していないことから、中心市街地と高等教育機関との連携が十分ではなく、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>当該事業は、中心市街地の来街者に対する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であることから、中心市街地の活性化に必要である。</p> <p>【サポーターズ組織概要】 名称：「まちなかしかへらー「S」」 概要：地元大学生（約 20 名）により毎週日曜日及びイベント実施日等に活動</p>		
<p>【事業名】 あおもり雪灯りまつり</p> <p>【事業内容】 幅広い市民、民間事業者、各団体等の協力により制作した雪とキャンドルの灯りで街を温かく灯し幻想的な温もり空間を演出する、街なかで青森の冬・夜を楽しむイベントを開催する。</p> <p>【実施時期】 平成 22 年度～</p>	<p>（仮称） あおもり雪灯りまつり実行委員会</p>	<p>中心市街地の活性化のためには、個店の魅力向上に加え、多様な主体を巻き込んだ取組によるにぎわいづくりなどを契機とした来街者の増加と消費促進が必要である。また、夏季に比べ希薄な冬季の観光客入込数の底上げのため、冬季観光資源を活用した観光誘客が必要である。</p> <p>このため、観光やビジネスで訪れるお客様のみならず、市民とともに「青森の冬」を楽しめる冬季観光イベントを実施し、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街の回遊性を高め、滞留時間の増加とにぎわいの創出 ・観光誘客数の増加と夜間イベントの開催による宿泊客の増加 ・観光客と市民、異世代、異業種等の交流機会の確保による多様なコミュニティ形成 <p>を図るものである。</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	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】 観光ガイド育成・運営事業</p> <p>【事業内容】 街なか散策「あおもり街てく」の魅力向上及び受入態勢の充実のため、「おもてなし役」として散策コースを案内する市民ボランティア観光ガイドの育成及び運営を行う。</p> <p>【実施時期】 平成 22 年度～</p>	青森市	<p>中心市街地のにぎわい創出と活性化のためには、来街者の増加と回遊性の向上、滞留時間の増加につながる魅力づくりが必要である。</p> <p>また、滞在型・通年型観光を推進する取組の一つとして、宿泊施設が集中する中心市街地の利点を活用した街なか観光の取組が必要である。</p> <p>このため、東北新幹線新青森駅から中心市街地等への誘客方策として、観光やビジネスで訪れるお客様のみならず、市民の皆様も歩いて楽しいコース、街の隠れた魅力に気付くことができる3つの散策コースを市民ボランティアガイドが案内する「あおもり街てく」を実施している。</p> <p>この取組により、街の魅力発信とおもてなしが図られるとともに、来訪者と街の人々とのふれあいを誘発し、来街者の増加と回遊性の向上、滞留時間の増加を図るものである。</p>		
<p>【事業名】 (仮称)あおもりあどはだり事業</p> <p>【事業内容】 中心市街地等の飲食店において、青森の食材を中心に工夫を凝らした店自慢の逸品とワンドリンクを組み合わせた期間限定メニューを提供し、あどはだり(お替わり)を誘発させる。</p> <p>【実施時期】 平成 25 年度～</p>	民間事業者	<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、多くの人々が街を訪れ、訪れた人が街を回遊するなど、街なかへ滞留させることが必要である。</p> <p>当該事業は、青森の「食」を通して青森の魅力を体感できる仕組み・体制を整備するとともに、歩いて楽しい・うれしい街の魅力を広く周知するもので、来街者の回遊性及び滞留性の向上に資することから、中心市街地の活性化に必要である。</p>		

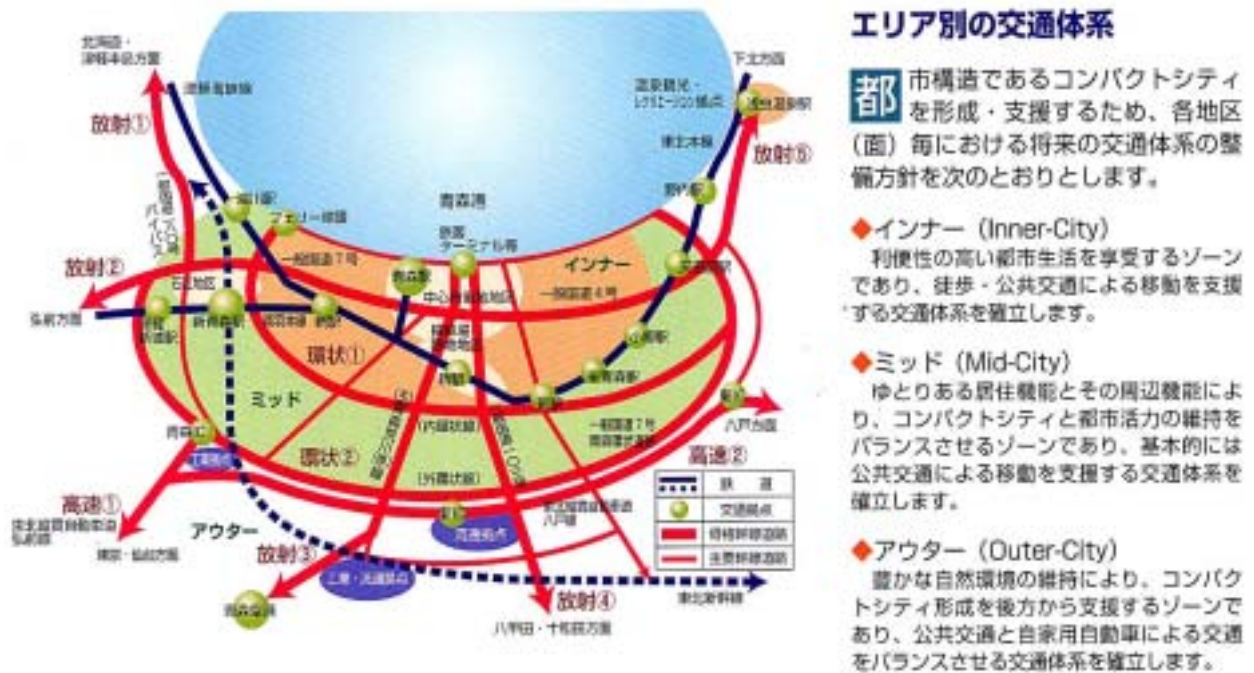
8 . 4 から 7 までは掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項

[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

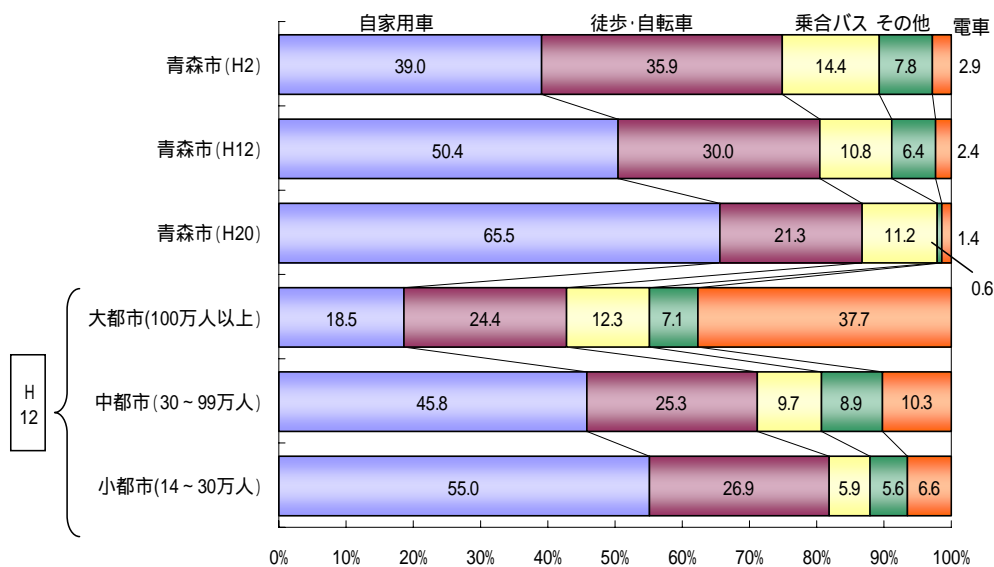
平成 11 年 6 月に策定した「青森都市計画マスタープラン」における交通体系に関する整備方針では、その基本的な考え方を「自家用自動車に過度に依存することのない人と環境に優しい交通体系の確立」と定めている。

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 65.5% と非常に高い。一方、公共交通機関の利用状況は、鉄道が 1.4%、バス交通が 11.2% と他中小都市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



資料：青森市市政アンケート(H20)、国勢調査(H2,H12)

(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市内の路線バスを運行し、他の民間バス4社（ジェイアールバス東北、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。

このうち、青森市営バスの輸送人員は、ピーク時の昭和44年度以降年々減少し、平成22年度の実績では、ピーク時の約27%まで落ち込み、また、路線数は近年では減少傾向にあり、さらには、黒字路線は年度末に運行していた全48路線中10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



図 8-4 年間輸送人員

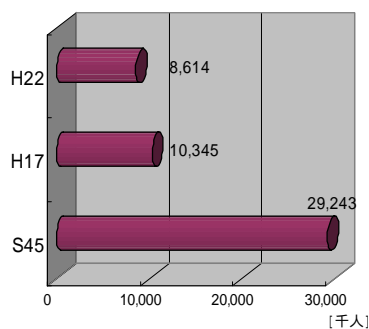


図 8-5 年間実車キロ数
(年間の営業走行距離)

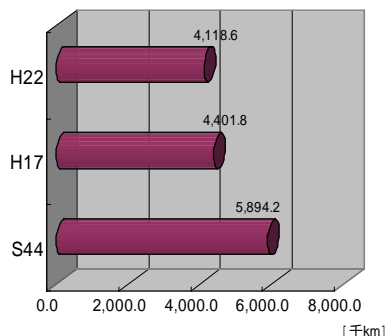
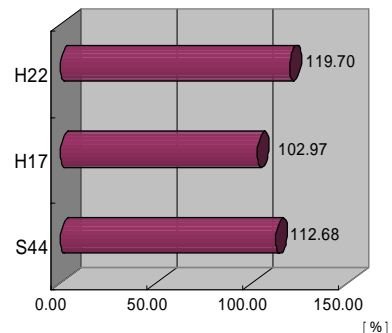


図 8-6 営業係数
(100円の収益を得るために要した経費)



経営健全化方針

路線の再編：

市の「バス交通に関する戦略」による既存バス路線の再編により、市営バス路線を輸送効率の高い骨格・幹線路線を中心とした運行体系とする。

退職者不補充：

経費の大部分を占める人件費を圧縮するため、退職者不補充による正職員数の抑制を図るとともに、運行維持のために必要な運転士は嘱託職員により確保する。

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。

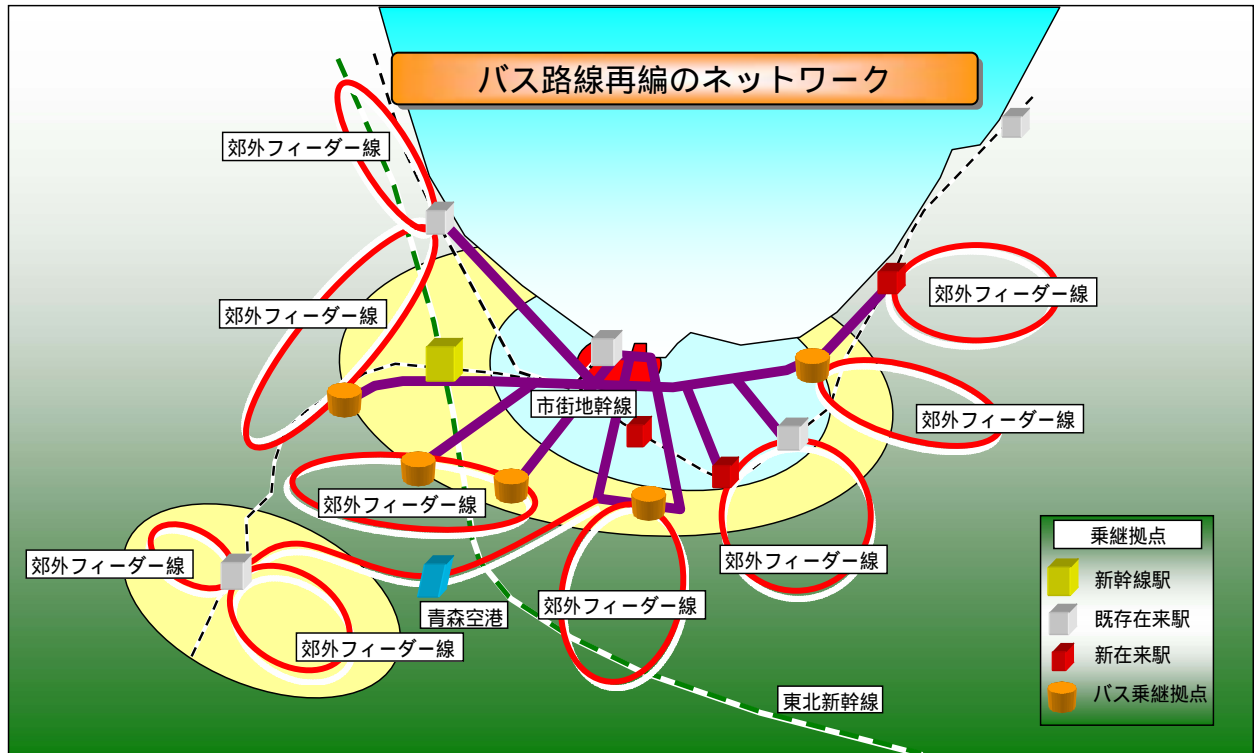
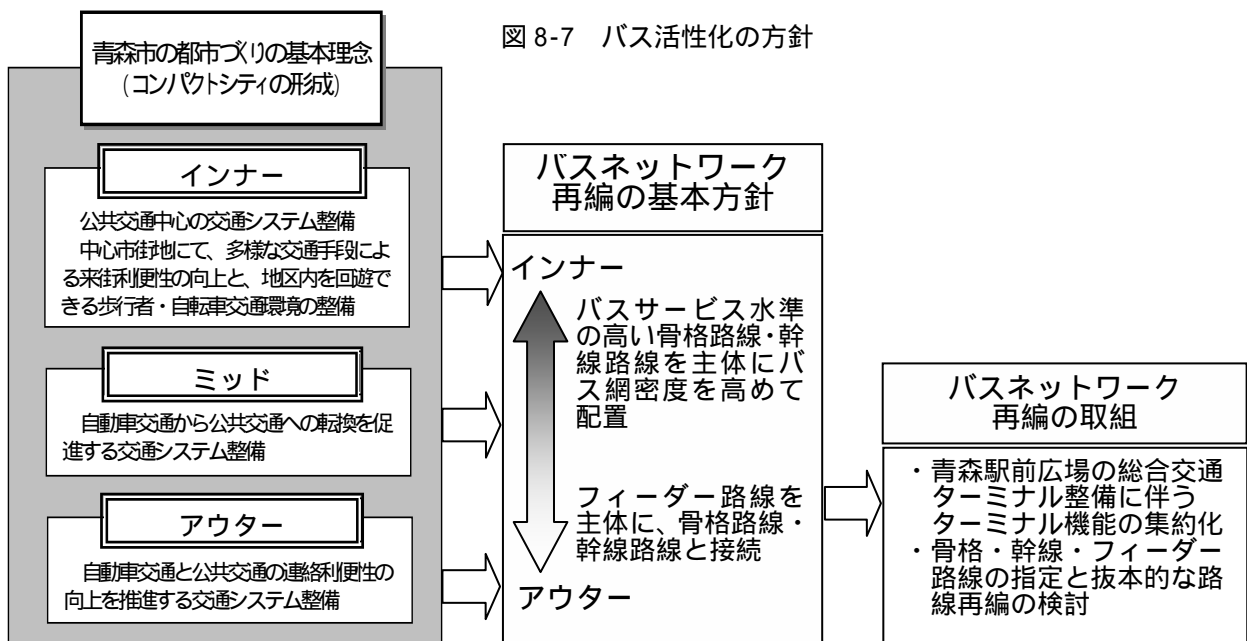


図 8-7 バス活性化の方針



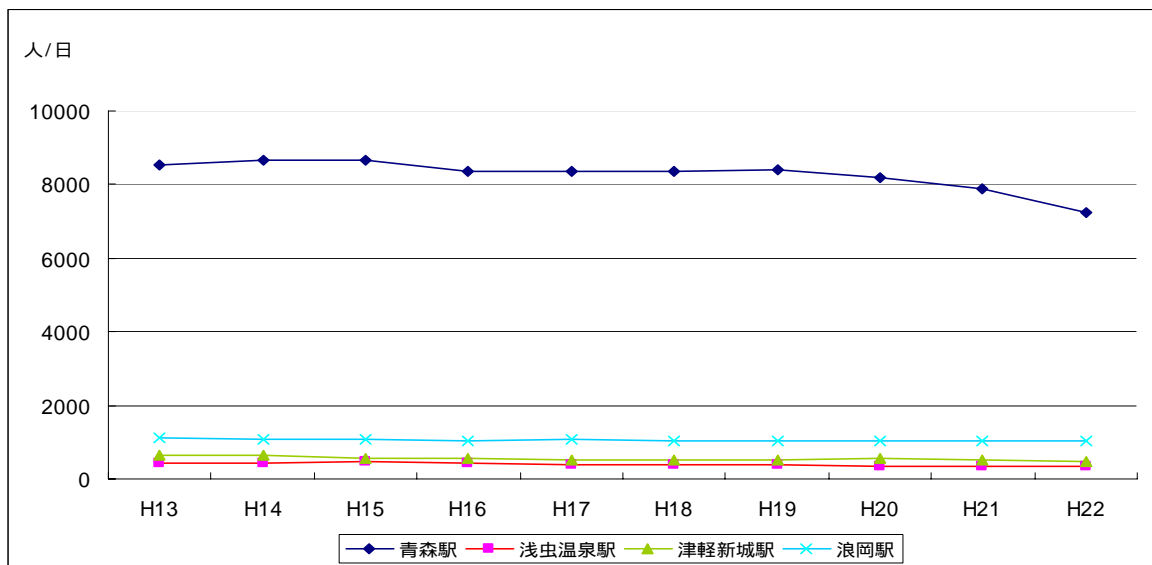
(3) 鉄道交通の現状

本市の鉄道は、八戸市・岩手方面と結ぶ青い森鉄道、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1万4千人で、年々減少傾向となっている。また、駅と駅との距離が3 km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、比較的定時性が確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、青森駅の利用者は減少傾向にあることから、新たな鉄道の活性化策が求められている。

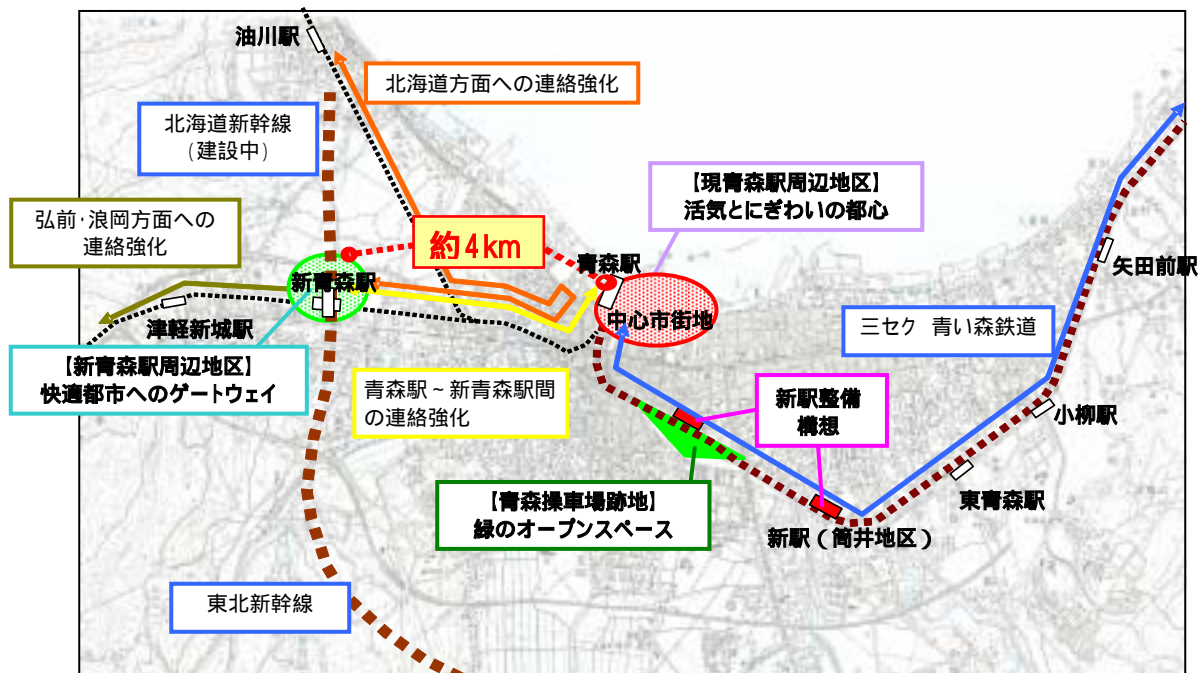
図 8-8 鉄道利用者数（乗車数）の推移



資料：H23 青森市

乗降者数は乗車数の2倍として計算

図 8-9 鉄道網と課題



(4) 公共交通機関の利便性増進に関する取組

これまで、東北新幹線新青森駅開業効果の獲得に向け、中心市街地と役割分担のもと、東北新幹線新青森駅周辺において交通結節点機能に特化した地区整備を進めるとともに、青森駅を基点とする在来線鉄道の利便性向上を図るため、並行在来線として経営分離・開業した青い森鉄道線への新駅設置や、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環境整備に向け、既存の鉄道網の利活用を推進している。

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、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とともに、中心市街地と東北新幹線新青森駅などを結ぶシャトルルートバスを運行し、中心市街地への来街を促進してきた。

(5) 設定目標達成のための事業実施の必要性

中心市街地は、来街者の移動手段となる路線バス、都市間バス、観光バス、鉄道、自家用車や自転車など、多様な交通手段に対応する必要がある。

そのため、コンパクトシティ形成を支える効率的で円滑な都市交通環境の形成の実現を目指す「青森市総合都市交通戦略」を推進するとともに、本市の顔としての役割を担い、県内外からの来訪者を引き付け、中心市街地の活性化を牽引するマグネットポイントとしての役割などが期待される青森駅及びその周辺地区の一体的なまちづくりプロジェクトを掲げる「青森駅を中心としたまちづくり基本計画」を推進することにより、公共交通機関等の利便性が増進し、多くの市民でにぎわい、多くの観光客を集客し、歩いて暮らしやすい、商業が充実した中心市街地として、活性化が図られる。

(6) フォローアップについて

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) 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
【事業名】 青森駅周辺整備 推進事業 (略) (再掲 P.70)	青森市 (再掲)	(略) (再掲 P.70)	(略) (再掲 P.70)	

(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

- ・ 中心市街地再整備促進事業 実施主体：青森市
- ・ 港まちづくり推進事業 実施主体：青森市
- ・ 大井基金活用事業（小中学生音楽活動促進事業） 実施主体：青森市
- ・ 街なか住み替え支援事業 実施主体：青森県住みかえ支援協議会
- ・ 街なか居住情報提供事業 実施主体：有限責任事業組合青森地域再生commons
- ・ 街なか居住推進検討事業 実施主体：青森市中心市街地活性化協議会
- ・ 大規模小売店舗立地法の特例区域の設定 実施主体：青森市
- ・ (仮称) あおもり「食」街道めぐり事業 実施主体：青森駅再開発ビル株式会社
- ・ (仮称) Blues が聴こえる街あおもり創成事業 実施主体：青森商工会議所
- ・ (仮称) 青森市産業支援コーディネート事業 実施主体：青森市
- ・ ねぶたのある商店街づくり推進事業 実施主体：青森市
- ・ 商店街空き店舗対策事業 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
- ・ 中心市街地空き店舗解消事業 実施主体：有限責任事業組合青森地域再生commons
- ・ 中心商店街にぎわい創出事業 実施主体：青森市中心市街地活性化協議会
- ・ 駐車場サービス向上事業 実施主体：青森市中心市街地活性化協議会
- ・ (仮称) ハロウィンパレード事業 実施主体：青森市新町商店街振興組合
- ・ (仮称) ボランティアガイド連携事業 実施主体：青森市新町商店街振興組合
- ・ (仮称) ソーシャルメディア活用事業 実施主体：青森市新町商店街振興組合
- ・ (仮称) アート縁日 実施主体：青森市新町商店街振興組合
- ・ (仮称) 安全安心型設備設置事業 実施主体：青森市新町商店街振興組合
- ・ ご当地鍋祭り 実施主体：青森市中心商店街女性部
- ・ 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
- ・ じゃわめぐ青森発掘・発信事業 実施主体：青森商工会議所
- ・ まちなかレンタサイクル事業 実施主体：青森市中心市街地活性化協議会
- ・ まちなかサポーターズ事業 実施主体：青森市中心市街地活性化協議会
- ・ あおもり雪灯りまつり 実施主体：(仮称) あおもり雪灯りまつり実行委員会
- ・ 観光ガイド育成・運営事業 実施主体：青森市
- ・ (仮称) あおもりあどはだり事業 実施主体：民間事業者

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

【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】

青森市中心市街地活性化基本計画策定に全庁的に取り組み、中心市街地の活性化に資する施策、事業等の検討及び相互連携と円滑な推進を図るため、平成 23 年 11 月 15 日に「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、同月 21 日に第 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

役職等	構 成 員
座長	経済部次長
委員	市長公室 市民政策課長
	企画財政部 企画調整課長
	市民生活部 市民協働推進課長
	環境部 環境政策課長
	健康福祉部 健康福祉政策課長
	経済部 商工業政策課長、観光課長、新幹線開業対策課長
	農林水産部 農業政策課長、あおもり産品販売促進課長
	都市整備部 都市政策課長、都市政策課都市拠点整備室長、交通政策課長、住宅まちづくり課長、公園河川課長、道路建設課長
	教育委員会事務局 総務課長
	企業局 交通部 管理課長

庶務：経済部 商店街振興課

【庁議】

平成 23 年 11 月 08 日 経緯・今後の進め方等について
 12 月 01 日 第 1 期計画の総括等について
 12 月 22 日 第 2 期計画素案について
 平成 24 年 02 月 09 日 第 2 期計画案について

市議会連携

【各会派代表者会議】

平成 23 年 11 月 04 日 今後の進め方について
 12 月 02 日 第 1 期計画の総括等について
 12 月 22 日 第 2 期計画素案について
 平成 24 年 01 月 27 日 第 2 期計画案について
 02 月 15 日 第 2 期計画について

【文教経済常任委員会】

平成 23 年 11 月 21 日 経緯・今後の進め方等について
12 月 12 日 第 1 期計画の総括等について

(2) 中心市街地活性化協議会における連携強化

【運営委員会】

平成 23 年 11 月 14 日 第 1 回 経緯・今後の進め方等について
12 月 21 日 第 2 回 第 2 期計画素案について
平成 24 年 02 月 03 日 第 3 回 第 2 期計画案に対する意見集約について

【タウンマネジメント会議】

平成 23 年 09 月 27 日 第 1 回 第 2 期計画等について
11 月 04 日 第 2 回 第 2 期計画の策定並びに認定に向けた今後の
進め方等について
11 月 15 日 第 3 回 第 1 期計画の総括等について
12 月 08 日 第 4 回 第 2 期計画素案について
12 月 16 日 第 5 回 第 2 期計画素案（意見取りまとめ後）について
平成 24 年 01 月 23 日 第 6 回 第 2 期計画案について
02 月 02 日 第 7 回 第 2 期計画案（意見取りまとめ後）について

[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となり、「中心市街地活性化協議会」が平成 18 年 11 月 24 日に設立された。

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
- ・法 15 条第 4 項関係
 - 開発・整備、交通関係者、商店街、大型店舗、町会、行政
- ・法 15 条第 8 項関係
 - 治安、福祉・NPO、地域経済、金融機関、観光関係者、学校・教育、活性化アドバイザー

開催実績

18 年度

【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

【運営委員会 2 回開催】

- ・「新青森市中心市街地活性化基本計画（案）」意見集約について平成 18 年 12 月 4 日に「意見書」を市に提出
- ・「新青森市中心市街地活性化基本計画」について

【タウンマネジメント会議 2 回開催】

- ・「新青森市中心市街地活性化基本計画（案）」意見集約など

19 年度

【総会 平成 19 年 4 月 11 日】

- ・事業計画（案）・収支予算（案）、役員改選、新入会員の承認

【運営委員会 2 回開催】

- ・「青森市中心市街地活性化基本計画」変更申請に対する意見集約など

【タウンマネジメント会議 10 回開催】

- ・各街区の開発動向など

【その他の会議等】

- ・セミナー・研修会等 7 回開催
- ・青森市街づくりあきんど隊 15 回開催
- ・中心商店街懇話会 1 回開催

20 年度

【総会 平成 20 年 6 月 30 日】

- ・事業報告・収支決算報告、事業計画（案）・収支予算（案）

【運営委員会 1 回開催】

・フォローアップ、計画変更、新入会員の承認

【タウンマネジメント会議 6回開催】

・フォローアップ、再開発の動向など

【その他の会議他】

・青森市街づくりあきんど隊 12回開催

・中心商店街懇話会 6回開催

21年度

【総会 平成21年6月15日】

・事業報告・収支決算報告、事業計画(案)・収支予算(案)、役員改選

【タウンマネジメント会議 2回開催】

・計画変更、再開発の動向など

【その他の会議他】

・青森市街づくりあきんど隊 12回開催

・中心商店街懇話会 4回開催

22年度

【総会 平成22年5月24日】

・事業報告・収支決算報告、事業計画(案)・収支予算(案)

【運営委員会 1回開催】

・計画の変更(案)について

【タウンマネジメント会議 4回開催】

・まちなかランドデザイン作成に向けたコンセンサス形成事業など

【その他の会議他】

・青森市街づくりあきんど隊 12回開催

・中心商店街懇話会 2回開催

23年度

【総会 平成23年6月29日】

・事業報告・収支決算報告、事業計画(案)・収支予算(案)、役員改選

【第1回運営委員会 平成23年11月14日】

・第2期「青森市中心市街地活性化基本計画」策定並びに認定に向けた今後のスケジュールについて

【第2回運営委員会 平成23年12月21日】

・第2期「青森市中心市街地活性化基本計画」の素案について

【第3回運営委員会 平成24年2月3日】

・第2期「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
平成24年2月8日、「意見書」を市に提出

【第1回タウンマネジメント会議 平成23年9月26日】

・第2期青森市中心市街地活性化基本計画について

・地域商店街活性化法に基づく計画策定の進捗状況について

・タウンマネジメント会議メンバーの補充について

【第2回タウンマネジメント会議 平成23年11月4日】

・第2期「青森市中心市街地活性化基本計画」策定並びに認定に向けた今後のスケジュールについて

【第3回タウンマネジメント会議 平成23年11月15日】

・第1期「青森市中心市街地活性化基本計画」の総括について

【第4回タウンマネジメント会議 平成23年12月8日】

・第2期「青森市中心市街地活性化基本計画」の素案について

【第5回タウンマネジメント会議 平成23年12月16日】

・第2期「青森市中心市街地活性化基本計画」の素案について

・青森市中心市街地再開発整備促進事業補助金交付申請に関する推薦依頼について

【第6回タウンマネジメント会議 平成24年1月23日】

・第2期「青森市中心市街地活性化基本計画」案について

【第7回タウンマネジメント会議 平成24年2月2日】

・第2期「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

[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進

(1) 様々な主体との連携

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。

青森商工会議所と中心商店街との連携としては、平成 22 年に商工会議所と中心商店街の商業者などが参加するワークショップや、市民と一緒に中心市街地のあり方を考えるための市民フォーラムに市も参加し、中心市街地が置かれている現状や課題などについて意見交換を行った。

また、様々な主体との連携としては、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「青森市街づくりあきんど隊」の活動に市もオブザーバーとして参加しており、毎月開催される朝会議に出席し、中心商店街で実施されるイベントなどについて情報共有を図っているほか、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ている市民団体「青森地域再生 commons」が行うまちづくりの検討・実践に市も参画している。

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 23 年 12 月 26 日から平成 24 年 1 月 25 日までの 1 ヶ月間、「第 2 期新青森市中心市街地活性化基本計画(素案)」に関し実施した結果、10 名 1 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	まちなか居住関連	2 件
2	商業施設整備	2 件
3	都市機能整備	2 件
4	レジャー・娯楽施設整備	1 件
5	駐車場整備	1 件
6	商店街サービス事業	1 件
7	観光案内	1 件
8	税制支援	1 件
9	基本計画に関する提案	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 12 月 4 日の東北新幹線新青森駅の開業により、交通環境が変化し、奥羽本線や津軽海峡線、平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、

老朽化した青森駅の再整備を進めることが必要である。

また、八甲田丸についても、新幹線開業効果を持続するため、築造から48年を経過し、老朽化した船体の現状を踏まえながら、みなとまち青森のシンボルとしての、今後のよりよい保存や、利活用に向けた対策の検討が必要である。

街なか居住の推進は、「人と環境にやさしいコンパクトシティ」という本市の都市づくりの基本的な考え方や、今後さらに進行すると想定される少子高齢化・人口減少社会に対応するためには必要不可欠な施策である。

商業の活性化については、空き店舗の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、にぎ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。

本計画では、青森駅周辺地区では青森駅周辺整備推進事業、ウォーターフロント地区では港湾文化交流施設改修事業があり、一方ソフト面として、青森商工会議所、中心商店街、街づくりあきんど隊、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、街のにぎわいを創出するためイベントを開催する。

特に、中心市街地の活性化に寄与する取組として、AOMORI 春フェスティバル事業、あおもり雪灯りまつりなど多彩なイベントで官民間問わず共同で中心市街地の活性化を図るほか、年間を通じて、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むとともに、「あおもり街てく」など、市民や観光客へまちの歴史や地域の魅力を紹介する取組を進める。

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的な考え方として、「人と環境にやさしいコンパクトシティ」を掲げ、本市の核である中心市街地地区をはじめとする都市拠点や、日常生活の拠点である各地域それぞれが地域特性に応じた機能を分担する、バランスのとれたコンパクトなまちづくりを進めることとしている。

特に中心市街地地区は、高次の都市機能が集積し、交流、業務、商業、生活などの拠点であり、コンパクトシティを牽引する地区と位置づけ、都市機能の集積と都市機能の高度化を推進することとしている。

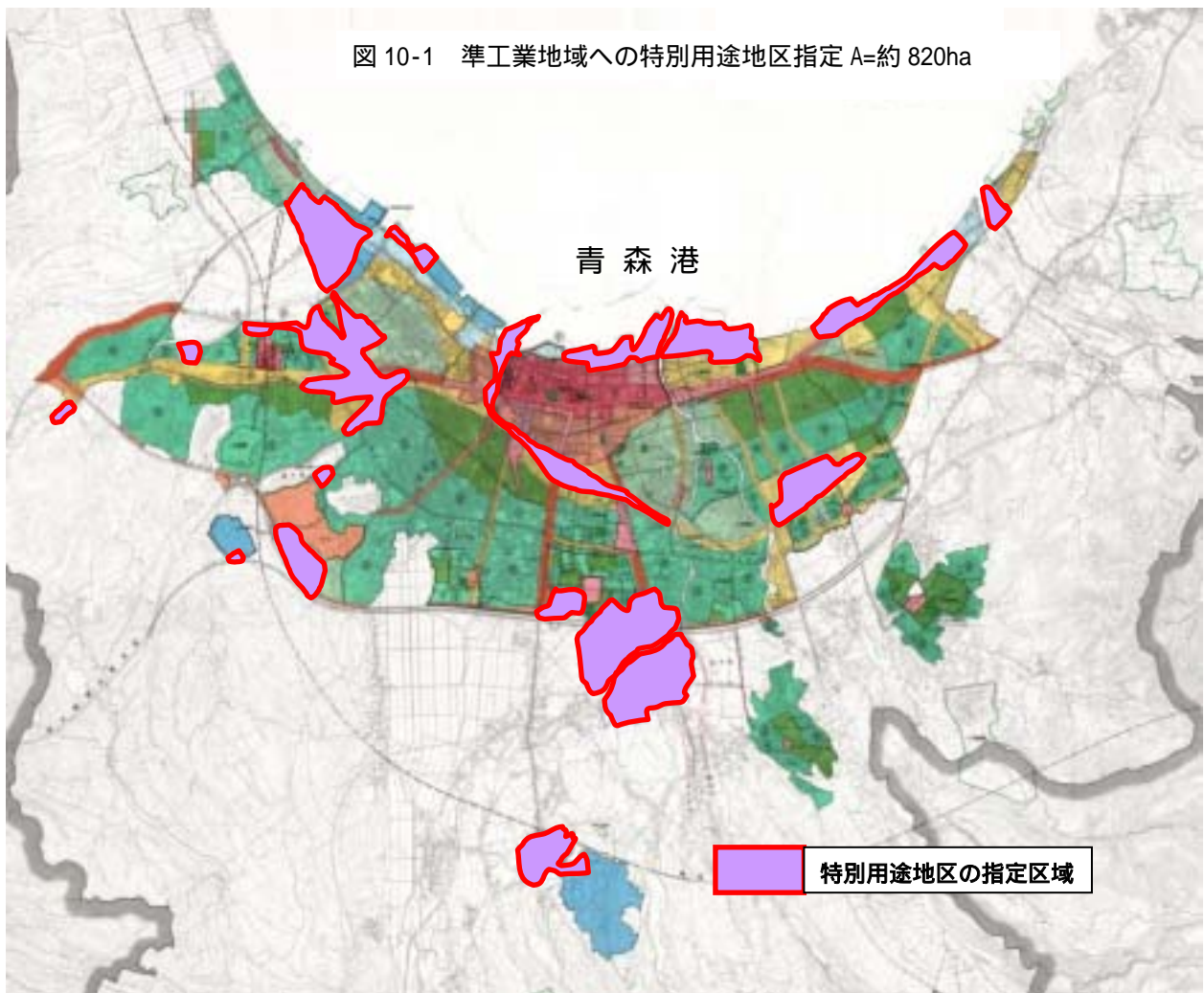
そのための施策として、都市計画制度を活用し、郊外部においては新たな市街地拡大を抑制するとともに、大規模集客施設の郊外立地を認めないこととしている。

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、優良建築物等整備事業等により土地の高度利用を促進するとともに、都市機能の再配置・集約化に取り組み、都市機能の集積を図っている。

[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

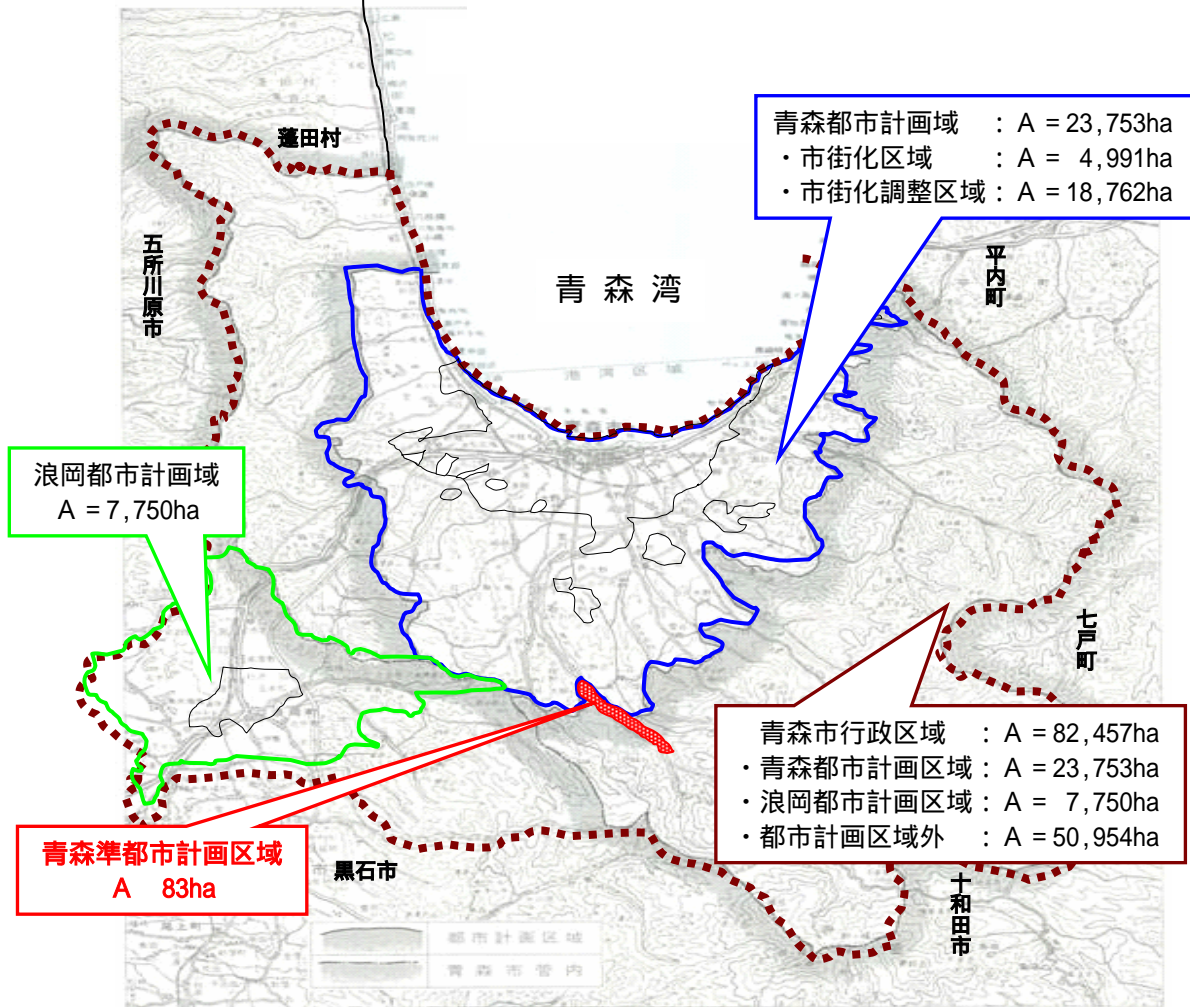
本市では、無秩序な市街地拡大と郊外開発を抑制するための取組として、準工業地域全域への大規模小売店舗などの立地を制限する「特別用途地区」を都市計画決定し、「青森市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例」において、床面積の合計が10,000㎡を越える劇場、映画館、飲食店などの大規模集客施設の建設を規制している。



(2) 都市計画区域外への準都市計画区域の指定

本市の「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外については、無秩序な開発が進む恐れがある地区について、「準都市計画区域」を指定し、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、300㎡以上の開発行為を、「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」を設け規制することにより、郊外部における土地利用の適正化を図ることとしている。

図10-2 都市計画区域外への準都市計画区域の指定



[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）青森市民ホール（旧ぱるるプラザ青森）（平成 13 年）八甲田丸（平成 2 年）ねぶたの家ワ・ラッセ（平成 23 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	7,374 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、旧図書館の約 3 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。
青森市民ホール（旧ぱるるプラザ青森）	11,534 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。
八甲田丸	貸客船をそのまま使用	観光客を対象としており、平成 22 年度は東北新幹線開業効果により、利用者数は増加している。
ねぶたの家ワ・ラッセ	12,592 m ²	平成 23 年 1 月 5 日にオープンし、同年 12 月 3 日までに入場者が 30 万人に達した。

資料：青森市

青森市役所庁舎は、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、平成 23 年に市街地周辺から郊外へ移転した。

大規模小売店舗については、当該地区に 9 店舗が営業し、そのうち売場面積が 10,000 m²を超える店舗は 3 店舗となっている。一方、郊外には売場面積が 20,000 m²を超える店舗が 3 店舗あり、これを含めて 10,000 m²を超える店舗が 5 店舗あり、当該地区を除く周辺・郊外には大規模小売店舗が 48 店舗営業している。（平成 23 年現在、青森市調べ）

[4] 都市機能の集積のための事業等

(1) 青森駅周辺整備推進事業

青森駅周辺地区においては、多様なニーズに応える都市機能の整備が求められていることから、都市機能の再配置・集約化や駅周辺の集客施設との連携を基本に、市民文化交流、市民生活支援、商業・業務・情報発信機能の配置を推進する。

(2) 港湾文化交流施設改修事業

青函連絡船メモリアルシップ八甲田丸は、本市の「歴史的」「教育的」「精神的」遺産として、適切な保存を行い、次世代へ引き継ぎ、活かしていく必要がある。また、市民や観光客など多くの人を訪れるにぎわい拠点施設として、周辺の集客施設との連携を図ることで、ウォーターフロント地区及び中心市街地エリア全体の波及効果が期待できることから、平成 24 年 2 月策定の「青森市ウォーターフロント活性化ビジョン」に基づき、当該施設の魅力向上を推進する。

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

中心市街地空き店舗解消事業

中心市街地の空き地・空き店舗が増加する原因として、空き地・空き店舗情報が集約されていないこと、土地及び建物所有者の資産活用に対する意向の把握がなされていないことなどがあげられる。

これらの原因を解消するため、中心市街地活性化協議会と連携を図りながら、その運営体制を整備し、中心市街地の情報提供を広く行う空き店舗バンクを開設するとともに、土地建物所有者やテナント出店希望者に積極的に働きかける「中心市街地空き店舗解消事業」を実施する予定である。

AOMORI 春フェスティバル事業

平成 18 年から実施している AOMORI 春フェスティバルは、県内外から多数の観光客が訪れるゴールデンウィーク期間中のにぎわい創出を目的に開催され、青森の春を代表する中心市街地の一大イベントとして定着している。

平成 23 年度は、「心をひとつに がんばろう東北」をスローガンに、東日本大震災への復興イベントと位置づけ、ねぶた祭や秋田竿燈まつりなどとのコラボレーションや、地産地消食堂を開催し、1 日で延べ 5 万人の観客を集め、中心市街地における十分にぎわい創出効果が確認された。

[2] 都市計画との調和等

(1) 青森市新総合計画との整合

本市では平成 23 年 2 月に「青森市新総合計画-元気都市あおり 市民ビジョン-」を策定し、目指すべき将来都市像を「水と緑と人が共生し 地域の絆で築く 市民主役の元気都市・あおり」と定め、都市づくりを推進していくこととしている。

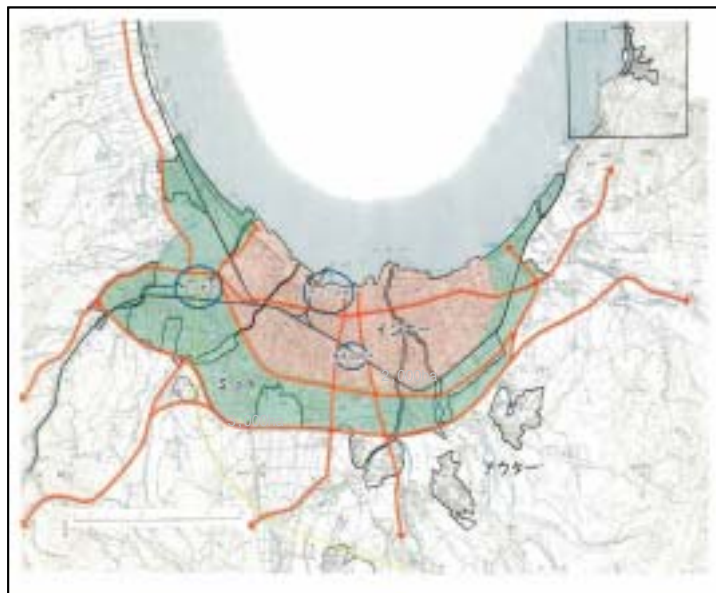
この中で、中心市街地地区については、各都市拠点や日常生活拠点とのアクセスの利便性を高めるほか、青森駅周辺地区におけるにぎわい機能の強化を図るとともに、ウォーターフロント地区と連続した魅力的かつ回遊性が高い空間を創出し、行政、商業、文化などの都市機能が集積した交通拠点として、本市はもとより県都の顔にふさわしい地区形成を進めることとしている。

■利用区別土地利用のイメージ図



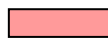

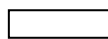
(2) 青森都市計画マスタープラン

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

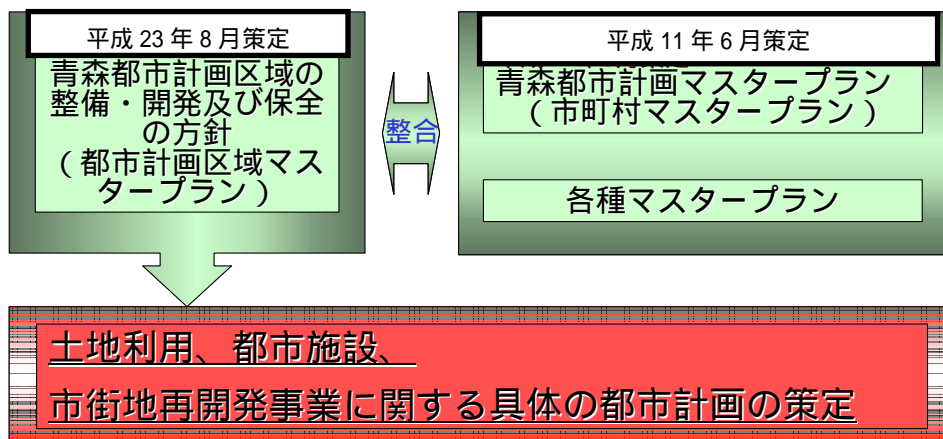
「コンパクト・シティ」を具体化
都市づくりの方向を市街地の内側に向ける、機能的で効率的な都市構造
都市を3つに区分し、地区の特性に応じた都市整備推進

	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23年8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 (青森都市計画区域マスタープラン)」においても、無秩序な市街地拡大の抑制等により自然環境に与える影響を最小限にしながら、それぞれの地区の特性に応じた都市づくりを進めるため、雪に強く効率的なまちづくりをめざしつつ、本市の核である中心市街地をはじめとする都市拠点や、日常生活の拠点である各地域それぞれが地域特性に応じた機能を分担する、バランスのとれたコンパクトなまちづくりを進める『人と環境にやさしいコンパクトシティ』を基本理念としている。

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

平成 23 年 10 月に策定した「青森市新雪対策基本計画」において、冬期における北国特有の障害である歩道路面の積雪・凍結を解消し、歩行者が安全で快適に移動できる快適な冬期歩行者空間を提供するため、中心市街地の青森駅周辺を含めた中心部を「重点整備地区」、その周辺を「誘導地区」として指定し、様々な技術を活用した歩道融雪施設の整備を計画的に進めていき、快適な歩行者空間の確保を目指すこととしている。

12. 認定基準に適合していることの説明

基準	項目	説明
<p>第1号基準 基本方針に適合するものであること</p>	<p>意義及び目標に関する事項</p>	<p>P.1～32</p>
	<p>認定の手續</p>	<p>P.114～116</p>
	<p>中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項</p>	<p>P.33～34</p>
	<p>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>	<p>P.112～118</p>
	<p>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>	<p>P.119～123</p>
	<p>その他中心市街地の活性化に関する重要な事項</p>	<p>P.124～127</p>
<p>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</p>	<p>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>	<p>P.66～110</p>
	<p>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>	<p>P.42～65</p>
<p>第3号基準 基本計画が円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること</p>	<p>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</p>	<p>4.から8.に記載</p>
	<p>事業の実施スケジュールが明確であること</p>	<p>4.から8.に記載</p>