

# コンパクトシティの形成と中心市街地の再生を目指して

寺沢 直樹 青森市都市整備部長

## はじめに

青森市は青森県のほぼ中央に位置し、北に陸奥湾、周辺を八甲田山系ほか山岳丘陵地に囲まれ、自然豊かな扇形に広がる都市です。本市の人口は約31万人、面積は約824km<sup>2</sup>で、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り、県庁所在都市としては全国で唯一、市全域が特別豪雪地帯に指定されています。

今年記録的な暖冬になり、珍しく過ごしやすい冬でありましたが、平成16年度と17年度は2年連続の豪雪で、毎日の除雪作業や交通渋滞の頻発など市民生活に大きな影響を与えました。青森市のまちづくりはこの雪への対策を念頭においた持続可能なまちづくりを進めていくことが最大の課題になっています。

## 豪雪都市におけるまちづくり

本市のまちづくりの基本理念は『コンパクトシティの形成』であり、その発想の原点は「雪」にあります。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が開発されてきました。急激な市街地の拡大は、無秩序な宅地開発や狭い道路を生み出し、冬になると雪で通れない道や行止まりの道ができるなど、多くの不良な街区が形成され、費やされた投資も膨大になり

ました。そのひとつである道路延長に比例する除排雪経費も市の予算の約3%を占めるほどになっています。このような背景から「無秩序な郊外化の進展は持続可能なまちづくりには大きなマイナスである」という考えに基づき、本市のまちづくりの基本理念を『コンパクトシティの形成』としました。それは平成11年策定の青森都市計画マスタープランにおいて、明確に位置づけられています。

コンパクトシティの形成とは都市づくりの方向を市街地の内側に向け、機能的で効率的な都市を目指すものです。そのための都市構造として、都市整備を重点的に行い市街地の再構築を進める「インナーシティ」、良質な宅地の供給を行うストックエリアとしての「ミッドシティ」、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「アウターシティ」の3つに区分し、土地利用を誘導する仕組みをとっています。

本市では、その実践として、これまで郊外開発の抑制と自然環境の保護、既成市街地におけるストック活用、地域コミュニティの再生などに取り組んできました。この考え方は環境問題への対応や、少子高齢化、人口減少社会において一層有効であると考えています。

特に、コンパクトシティ形成の核となる中心市街地は、他都市と同様に、昭和40年代以降の住宅地や商業地の郊外開発により、人口をはじめ、小売販売額及びシェア、歩行者通行量が減

少するなど深刻な空洞化が問題となっていました。そのため、平成10年に青森市中心市街地再活性化基本計画（旧計画）を策定し、活性化に取り組んできたところです。

さらに『コンパクトシティの形成』の追い風となったまちづくり三法改正をうけ、平成18年10月1日に準工業地域全域への大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区を都市計画決定するとともに、同年12月22日には青森市中心市街地活性化基本計画を策定し、平成19年2月8日に、富山市と並び第一号で中心市街地活性化法に基づき内閣総理大臣から認定されました。

## これまでの取り組みと成果

基本計画を策定するにあたり、これまでの取り組みと成果を整理しました。中心市街地の活性化のために実施した主なものとして、青森駅前地区の二つの特色ある再開発事業、新しい商圏形成と起業家育成を目的としたパサージュ広場の整備、街なか居住を促進するため冬季でも快適な歩行者空間を形成しようとする冬期バリアフリー事業、そして商店街などによる様々なソフト事業などがあげられます。

まず青森駅前地区の再開発事業ですが、青森商工会議所が中心になって昭和52年に青森地域商業近代化実施計画を策定し、二つ事業が計画されました。第一地区はホテルをキーテナントとして、第二地区は百貨店をそれとして事業に着手したものの、バブル崩壊によるキーテナントの撤退など事業は長期にわたり難航しました。そのため主要用途の見直しを余儀なくされた結果、第一地区は低層階に商業施設、医療・福祉施設を併設し、シニア対応型マンションとして付加価値を高めた複合施設として、また第二地区は地階に市場、中層階に商業施設、そし

て上層階に図書館をはじめとする公共施設を組み合わせた複合施設として建設されました。

平成13年にオープンした第二地区の再開発ビル「アウガ」は、郊外部に立地していた市民図書館をこのビルに移転させたことで図書館利用者が4倍程度に増え、商業施設の集客も好調で、市民の満足度が向上するとともに中心市街地の活性化に大いに寄与しています。

第一地区のシニア対応型マンション「ミッドライフタワー」は、平成18年にオープンしたばかりですが、雪処理の心配がなく公共交通の利便性も高いことなどが評価され、高齢者世帯を中心に好調な売れ行きを見せ、割高にもかかわらず1年でほぼ完売しており、地方都市の新しいまちなか居住のモデルとして注目を集めています。

この二つの再開発ビルのすぐそばにあるのがパサージュ広場であり、この広場は「車のない、人が安心して『まちあるき』を楽しめる商圏を創り出す」ことを目的として整備されました。中心商店街の裏道、小径（パサージュ）に注目し、若い人や意欲のある人たちが低賃料で商売を始められる面白いストリートや溜りスペースとなる「ひろば」をつくり、広場からの新たな賑わいの創出と多くの起業家の輩出に成功しました。

また冬期バリアフリー事業により歩道の無雪空間化を図るとともに、駅前公園整備など中心市街地の利便性の向上や居住環境整備などを進めた効果として、平成14年から19年までで街なかに集合住宅858戸（うち中心市街地512戸）の供給が見込まれるなどの成果がみられています。

これらの取り組みの結果、中心市街地において、居住人口が20年ほど前までの水準まで回復し、街なかに住まう人が着実に増加するとともに、駅前地区を中心に歩行者通行量の増加がみられるなど一定の効果が現れています。

しかし一方で、空き店舗の増加がみられるなど更なる活性化施策が必要であり、平成22年度に開業が予定されている東北新幹線新青森駅の開業効果を最大限に享受する受け皿となる中心市街地の整備は緊急の課題となっています。

## 中心市街地活性化の基本的方針、目標

新しい中心市街地活性化法に基づき認定された基本計画は、旧計画に位置付けた中心市街地の地区及び活性化の方針を引き継ぎつつ、新しい枠組みに沿った、活性化の目標、目標値の設定、そして目標達成のための事業の位置づけを行うとともに、活性化を推進する体制として青森市中心市街地活性化協議会を組織しました。

活性化の方針設定にあたっては、本市中心市街地をゾーン別に区分すると「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」及び「ニューライフゾーン」によって構成されていることから、これらが担っている機能を充実させ、快適な街歩きを楽しむことのできる新しい歩行者空間や回遊動線の整備、交流機能の強化、そして公共

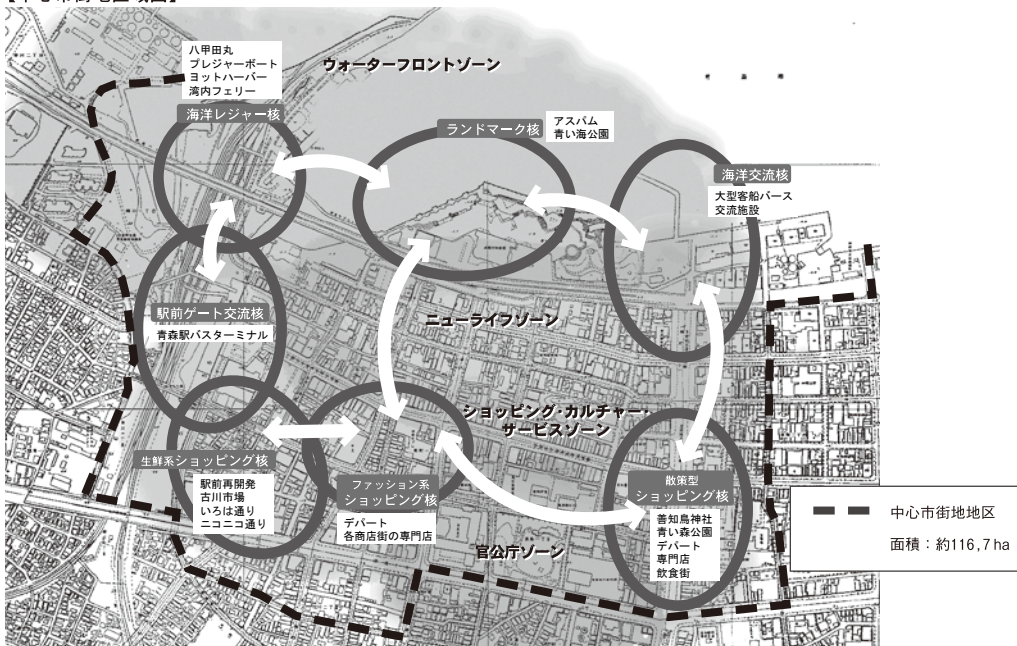
交通の利便性の向上や定住人口の増加を図ることとして「歩いて暮らすことのできる質の高い生活空間」として中心市街地を再構築（＝「ウォーカブルタウンの創造」）することを目指すべき中心市街地の姿としたものであり、この実現のため目標を設定しました。

活性化の目標は、「多くの市民が賑わう中心市街地（街の楽しみづくり）」「多くの観光客を集客する中心市街地（交流街づくり）」「歩いて暮らしやすい中心市街地（街ぐらし）」及び「中心市街地の商業の活性化」の四つで構成し、計画期間は、平成19年2月から平成24年3月までの5年2月としました。この活性化の目標には、それぞれに数値目標を設定し、その目標達成のために15の事業や措置を位置づけています。

表－数値目標

活性化の目標	指標	平成17年	平成23年
街の楽しみづくり	歩行者通行量	59,090人	76,000人
	年間観光施設入込客数	69万6,312人	130万5,000人
交流街づくり	夜間人口	3,346人	3,868人
商業の活性化	空き地・空き店舗率	10.7%	8.8%
	小売業年間商品販売額	685億 5,300万円	685億 5,300万円

【中心市街地区域図】



## 活性化のための事業及び措置

この基本計画に位置付けた主な事業は、ハード事業では平成 22 年度の新幹線開業を見据え、駅前広場の機能更新と総合交通ターミナルの利便性向上を図る「青森駅周辺整備事業」、通年で「ねぶた」を体感でき、観光交流空間・市民交流空間の機能を兼ね備えた「文化観光交流施設整備事業」、そして、閉館・廃止された「ぱるるプラザ青森」を郵政公社から取得し、芸術文化の拠点となる多目的ホール等の運営により利用者の利便性の向上を図る「市民ホール整備事業」があり、市域全体への整備効果を考慮して、交通拠点であり東北新幹線新青森駅開業後も中心市街地の玄関口となる現青森駅の周辺においてハード整備を重点的に行うこととしています。

街なか居住に関する事業としては、中心市街地に住む人を単に増やすことのみを目的とする段階から一歩踏み込み、利便性の高い街なか居住と戸建優良住宅ストックの活用を同時に進める「街なか住み替え支援事業」を位置づけました。これは、市民の居住スタイルに合わせて街なかや戸建住宅に容易に「住み替える」ことが選択できるように支援する事業です。

なお、この事業は郊外に居住している高齢者世帯が利便性の高い中心市街地に住み替えを希望する場合、それを容易にするための支援として住み替え情報提供の仕組み等を構築するとともに、高齢者の街なか住み替えによって生じる郊外の空き住宅を公営住宅として市が借り上げ、これを子育て世帯に安い家賃で貸与するシステムであり、これにより街なか居住の推進と子育て支援、そして地域コミュニティの維持が同時に実現できます。このほか街なか居住の魅力向上に資する居住環境整備も引き続き重要な事業として取り組んでいくこととしています。

一方、中心市街地地区における経済活力の向上に関する事業としては、商業機能の充実に向けた民間投資を誘導するため、中小企業者を対象とした融資制度である「中心市街地にぎわいプラス資金融資」を位置付け、平成 18 年度から既に実施しています。

また、賑わいのある滞留空間の形成のため、民間事業者がパサージュ広場と一体となって広場隣接地の整備を行う「パサージュ周辺地区活性化事業」、さらには中心商店街を主な事業者として、賑わいの創出・来街者の増加を図る「AOMORI 春フェスティバル事業」や「冬季観光イベント開催事業」などを位置づけています。

いずれにしても、中心市街地の活性化は、本市が中心市街地地区と位置付けた 116.7 ha のみならず、市域全体に効果が波及することが重要であると考え、このような観点から基本計画に基づく事業を着実に進めていきたいと考えています。

## 活性化のための推進体制

最後に、中心市街地活性化法の改正で、基本計画に基づく事業や措置を一体的に推進し、事業者や住民等の多様な主体を巻き込んで中心市街地活性化に取組む新たな組織体制として、商工会議所及びまちづくり会社を主要構成員とする中心市街地活性化協議会が法定化されました。「青森市中心市街地活性化協議会」は、「青森商工会議所」及びまちづくり会社にはアウガを運営する「青森駅前再開発ビル株式会社」を必須構成員に、国・県・市・警察及び商店街関係団体などをメンバーとして平成 18 年 11 月 24 日に設立されております。

この協議会は、事業の検討、実施を進める体制としてタウンマネージャーを常置し、「タウンマネジメント会議」を運営の中核に置き、その



**青森駅周辺整備事業  
(総合交通ターミナル)**  
駅前広場に分散しているバス停を集約するほか、快適な歩行者空間の整備、観光・交通案内所の設置などにより、公共交通ターミナルとして整備します

**青森市民ホール整備事業**  
老朽化した市民文化ホール(勝田1丁目)を廃止し、駅前の既存文化施設(旧ば・る・るプラザ青森)を改装し、機能移転します



**街なか住み替え支援事業**  
高齢者の街なかへの住み替えを促進するため、高齢者が郊外に所有する住宅を借り上げ、子育て中の世帯などに安価で貸し出すシステムを構築します



【図1 中心市街地の区域と主な事業】



**文化観光交流施設整備事業**  
実物の大型ねぶた、ねぶた祭の歴史・文化、制作の様子などを紹介し、通年でねぶた祭の魅力が体験でき、りんごや津軽三味線など、多彩な青森の魅力に触れることができる施設を整備します

**パサージュ周辺地区  
活性化事業**  
パサージュ広場に隣接する新設ホテルにカフェ、サテライトスタジオなどを配置して、広場周辺の魅力を高めます



**AOMORI 春フェスティバル事業**  
「ねぶた」と「よさこい」を融合した集客イベントを実施し、中心市街地の賑わいを創出します



マネジメントにより多様な主体を臨機に編成し、取組む仕組みを持ち、事業の進捗管理や新事業等の総合調整を行い、また各種イベントの実施なども行う組織となっています。

このように、関係者が一体となって取組む体制が整備されたことから、認定基本計画に位置づけできなかった事業などについても、今後、青森市中心市街地活性化協議会を通して検討を

加えていくこととなります。また、地区に住む住民や商業者はもちろんのこと、市民一人一人のまちづくりへ参加が重要であり、多様な主体との協働を進める場として、この協議会を活用しながら中心市街地再生に向けて取り組んでいきます。

(てらさわ なおき)