１．中心市街地と商店街の活性化

～商店街の活性化と居住者の増加の組合せ～

青森市　新町商店街ほか中心商店街

解決すべき課題

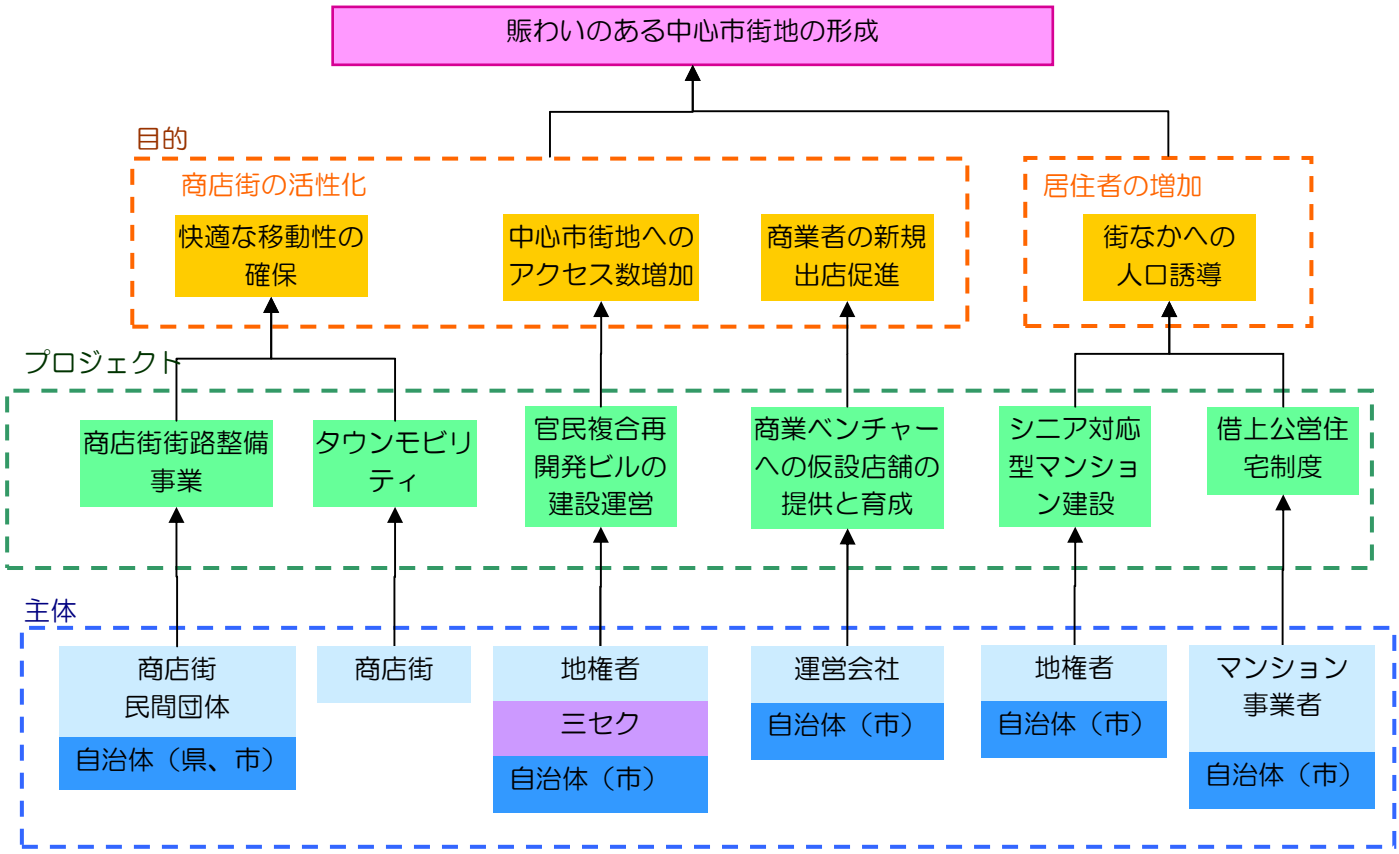
経済	商工業の振興
	農林業の振興
	観光の振興
経済・社会	雇用の確保
	中心市街地の活性化
社会	定住人口の増加
	アクセシビリティの向上
	地域の荒廃の抑制
環境	環境負荷の低減

事業概要

「人と緑にやさしいまち」のコンセプトのもと、高齢者、障害者にもアクセスしやすい商店街を形成するとともに、中心市街地の中核施設の整備、商業ベンチャーへの支援を行い、商店街の活性化が図られている。

青森市主導での街なか居住の促進により、中心地の夜間人口が増加しており、商店街活性化との相乗効果が期待される。

プロジェクトパッケージの構造図



プロジェクトの背景

青森市では、郊外への大型店の進出、公共施設や事業所の郊外移転、人口のスプロール化により、青森駅周辺に位置する中心市街地の空洞化が進展してきた。同地域の商店街も、人通りの減少、空き店舗の増加が問題となっていた。

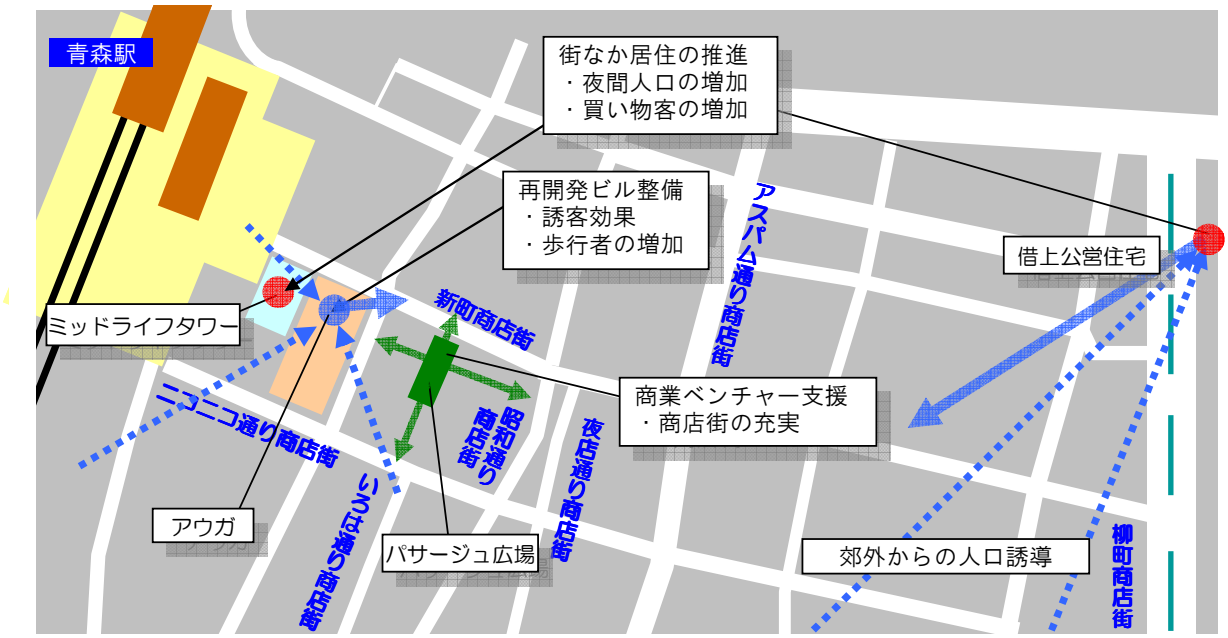
また、市街地の拡大による、社会資本への投資額や冬季除排雪費用の増加が、青森市財政を圧迫し、市街地のコンパクト化が求められていた。

本事例における「パッケージ化」

○ 高齢化社会に対応した持続可能性のある青森市中心市街地を形成するために、中心商店街の活性化と街なかへの人口誘導策を組合せた。

○ 商店街の顧客となる居住者の増加による活性化と、商店街の存在が居住環境の向上をもたらすという相乗効果を生んでいる。

○ 中心市街地活性化の取組みに対しては、自治体、商店街だけでなく、再開発地域の地権者、マンション事業者など多様な主体が参加している。



（１）プロジェクトの内容

① 新町商店街街路整備

1992 年（平成 4 年）、古くなった商店街の街路を一新し、魅力ある商店街とするため「新町商店街街路整備基本計画」が策定された。計画策定にあたっては、行政（県、市）、商店街、市民団体で構成する協議会を組成し、新町商店街のコンセプトを「人と緑にやさしいまち」と決め、障害者や高齢者も回遊しやすい商店街を作ることとした。コンセプトに沿って、電線の地中化、歩道の拡幅、自転車専用道の整備（写真１）、ベンチ・水飲み場の設置、歩道と車道の段差解消、店舗入口のバリアフリー化（写真２）などの事業を行い、1997 年（平成 9 年）に完成した。

写真１：電線の地中化によってできた自転車専用道

写真２:商店入口と歩道の段差解消

② タウンモビリティ事業

障害者や高齢者も回遊しやすい商店街を実現するため、電動スクーター、電動車椅子、車椅子の無料貸し出し事業を、1998 年（平成 10 年）より実施している。

事業主体は、新町商店街振興組合と、青森市の中心市街地商店街の有志で構成する「まちづくりあきんど隊」が共同で実施しており、貸し出し場所は、青森市が賃貸した商店街の空き店舗を活用している。（写真３）

写真３：タウンモビリティ事業の無料貸し出し電動スクーター

③ 官民複合再開発ビルの建設運営

2001 年（平成 13 年）に、中心市街地の賑わいの核となる施設として、生鮮食料品、衣料品等の民間店舗と、市立図書館、市の施設が合築した再開発ビル「アウガ」が整備された（写真４）。建設主体は地権者で構成される再開発組合で、施設の運営は青森市が出資する第三セクターが行っている。アウガの整備により、買い物客や施設利用者が中心市街地を訪れるようになり、周辺は賑わいを見せている。

写真４：アウガ外観

（青森市提供）

④ 商業ベンチャーへの仮設店舗の提供と育成

商店街にゆとりと憩いとなる都市空間を創出するた

め、2000 年（平成 12 年）に青森市が商店街に面した広場を買い取り、多目的広場「パサージュ広場」をオープンした。

パサージュ広場には、仮設店舗が設置されており、中心市街地で新規開業を考えている商業ベンチャーに安価な家賃で賃貸している（写真５）。また、商業ベンチャーに対しては、中心商店街有志の出資により設立された（有）ＰＭＯが、経営指導や開業支援などを行っている。

写真５：パサージュ広場と商業ベンチャーが出店する仮設店舗
（青森市提供）

⑤ シニア対応型マンション建設

郊外に居住する市民を中心市街地に誘導するため、青森市は街なか居住の推進を図っている。その一環として、2006 年（平成 18 年）駅前に、食料品店舗、クリニック、ケアハウスを併設したシニア対応型分譲マンション「ミッドライフタワー」が再開発事業により整備された。（写真６）このマンションの特徴は、クリニックを併設しているため急病にもすぐに対応できること、エレベーターを降りてすぐに店舗があり、また中心商店街にも近いため、買い物に便利なこと、高齢者に配慮した設計になっていること、である。郊外居住の高齢者にとっては、重労働である雪かきから解放されることや、生活に便利な場所に立地していることもあり、販売後 1 年たたずにすべて完売した。

写真６：ミッドライフタワー
（青森市提供）

⑥ 借上公営住宅制度

さらに街なか居住を促進するため、2003 年（平成 15 年）から、中心市街地の民間土地所有者が青森市の補助を受け建設した賃貸住宅を青森市が 20 年間借り上げ、市営住宅として運営する「借上公営住宅」制度が実施されている。賃貸住宅の 1 階は、街なかの賑わいを維持するため、コンビニや事務所などの商業・事業系施設が入居している。

（2）効果

① 快適な移動性の確保

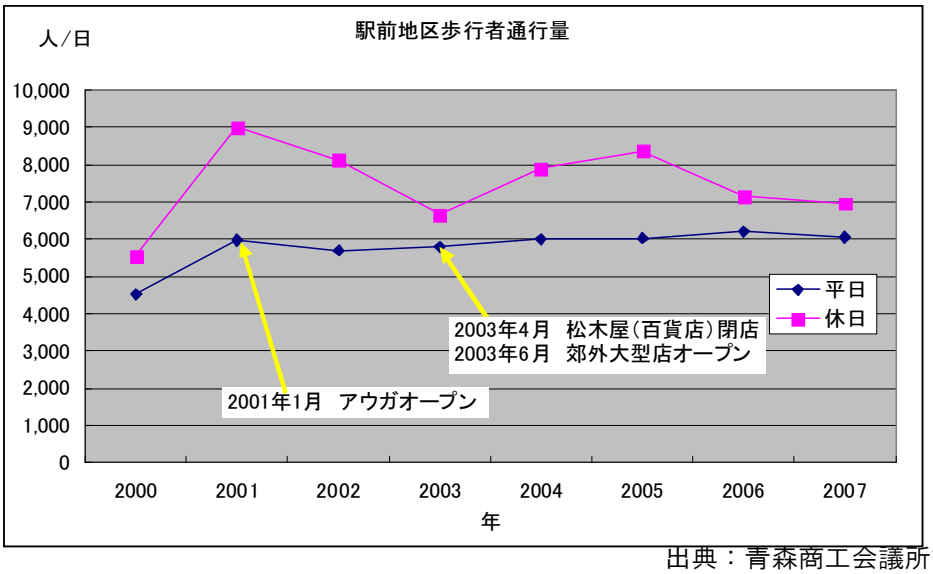
歩道の拡幅、自転車専用道の整備、歩道と車道の段差解消、商店入口のバリアフリー化により高齢者や障害者でも安心して歩ける環境が整備された。街なか居住推進の効果ともあいまって、商店街を散歩道として利用する高齢者の数が増加している。

② 駅前周辺への通行量増加

駅前周辺の通行者数は、休日については増減があるものの、平日の通行量は 2003 年（平成 15 年）の百貨店閉店や郊外大型店オープンにもかかわらず微増の傾向にあり、中心市街地に賑わいが徐々に戻ってきた。

単位：人/日

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
平日	4,528	5,978	5,700	5,800	6,004	6,024	6,208	6,058
休日	5,544	9,002	8,118	6,664	7,896	8,364	7,154	6,960



出典：青森商工会議所調査

③ 商業者の新規出店促進

2000 年（平成 12 年）から 2008 年（平成 20 年）までに、パサージュ広場の仮設店舗に入居した商業者は 21 店舗であり、うち 12 店舗が実際に新規開業した。

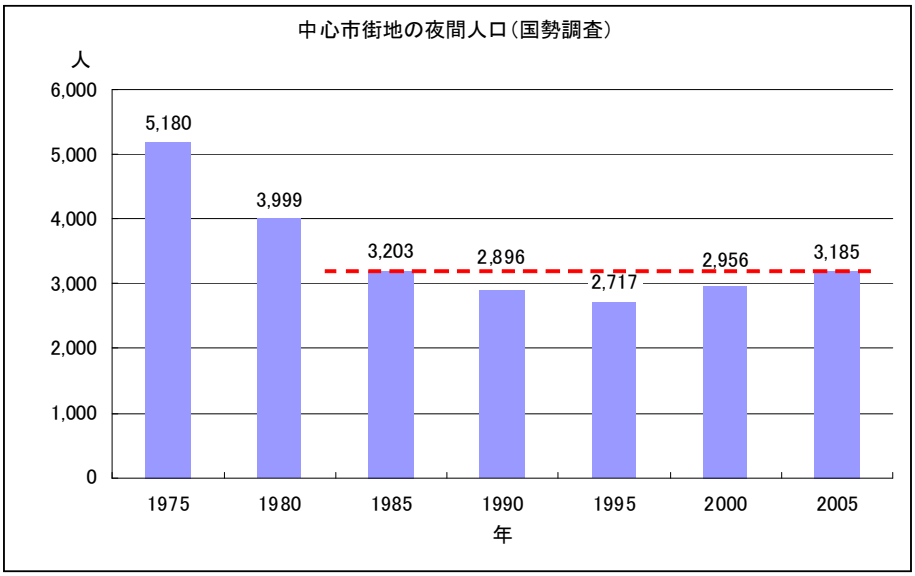
④ 中心市街地の人口増加

国勢調査によると、中心市街地の夜間人口は、1995 年（平成 7 年）までは減少傾向であったが、その後増加し、2005 年(平成 17 年)には 1985 年（昭和 60 年）レベルの約 3,200 人規模までに回復した。

単位：人

	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005
夜間人口	5,180	3,999	3,203	2,896	2,717	2,956	3,185

出典：国勢調査



（3）成功要因

① 上位計画と民間の参加を促す制度

「新町商店街街路整備基本計画」で「人と緑にやさしいまちづくり」を商店街のコンセプトにしたことで、その後の官民共通の取組みの指針となった。

青森市の「青森市中心市街地再活性化基本計画」（1998 年 11 月策定：旧基本計画）で、中心市街地に対する一体的な活性化策を実現することが可能となった。

② 主体連携のためのプラットフォームの構築

新町商店街街路整備計画協議会の組成により、官民が共通の問題意識を持つことができ、その後の意思疎通が円滑に進むようになった。

③ 分野横断的な取組み

商店街活性化という商業振興策だけでなく、街なか居住の促進という住宅政策を組み合せることで、プロジェクトの相乗効果を生むことができた。

（4）今後の課題

商業者の新規出店は促進されたが、廃業する商店の数が多く、空き店舗率はむしろ増加傾向にある。街なか居住者のニーズに合った商店、新たな業種の誘致、育成を進めていく必要がある。

関係リンク先

青森新町商店街振興組合

http://www.jomon.ne.jp/~sinmati1/

青森市

http://www.city.aomori.aomori.jp/