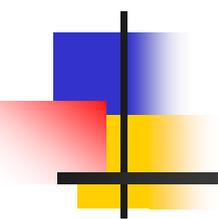


# コンパクトシティと 中心市街地の活性化



---

平成17年9月9日

青 森 市

# 青森市の概要



人口 約**32万人**

地勢 面積約**824** km<sup>2</sup>

陸奥湾と八甲田連峰に囲まれた都市

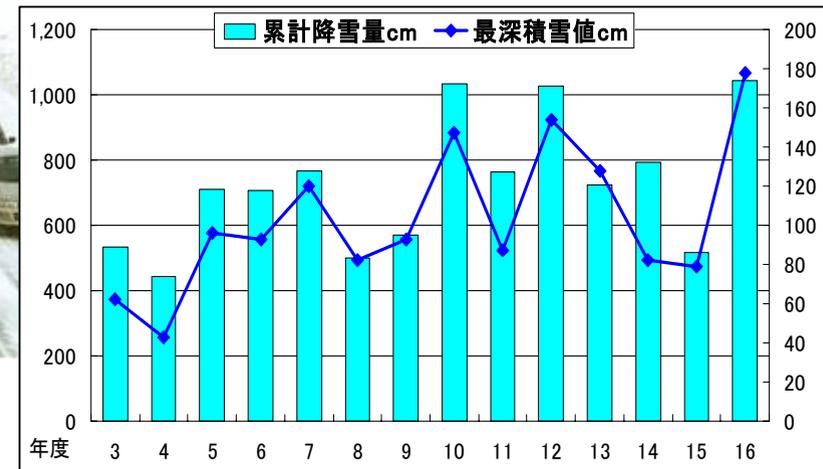
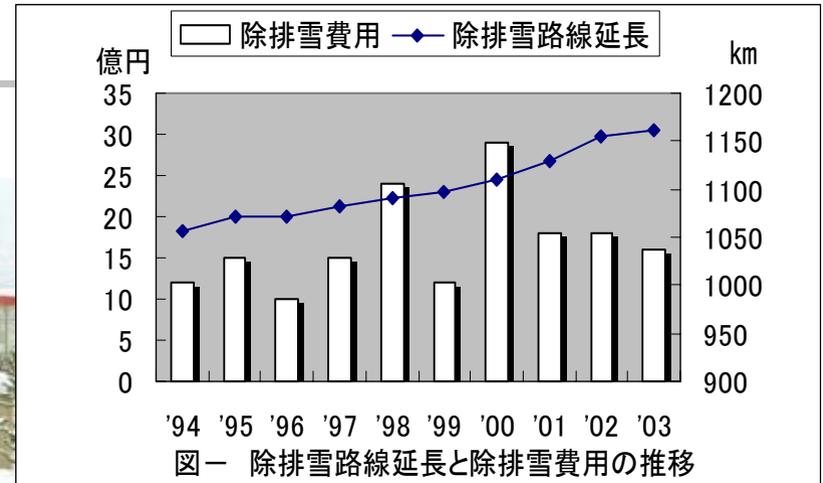
産業 3次産業に特化した商業・流通業の都市

気象 世界有数の豪雪都市

# コンパクトシティの発想は雪から



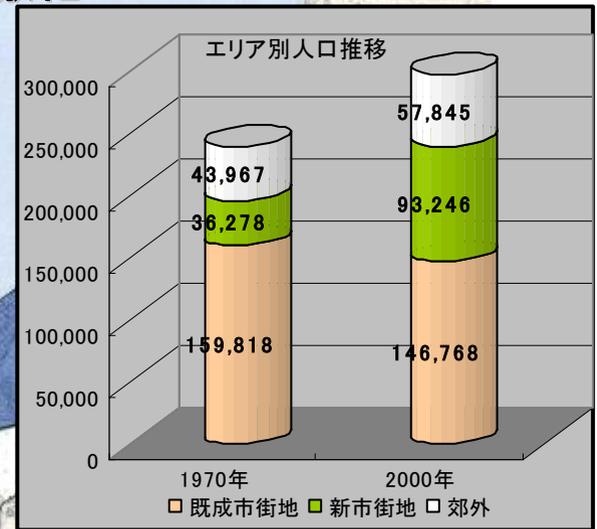
冬の国道4号線



# 市街地の拡大と中心部のドーナツ化

- 低密度な市街地の拡大に伴う公共投資の増加
- 郊外部から中心部への交通渋滞の激化
- まちの顔である中心市街地の衰退
- 少子・高齢化の進展

2000年／1970年



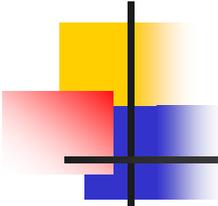
2,000年／1,970年

凡例	色
30%以上減少	赤
0~30%減少	オレンジ
0~30%増加	緑
30%以上増加	青

# 中心市街地の空洞化

公共施設(総合病院や図書館等)の郊外移転が  
中心市街地空洞化を進行させた。





# 青森都市計画マスタープラン

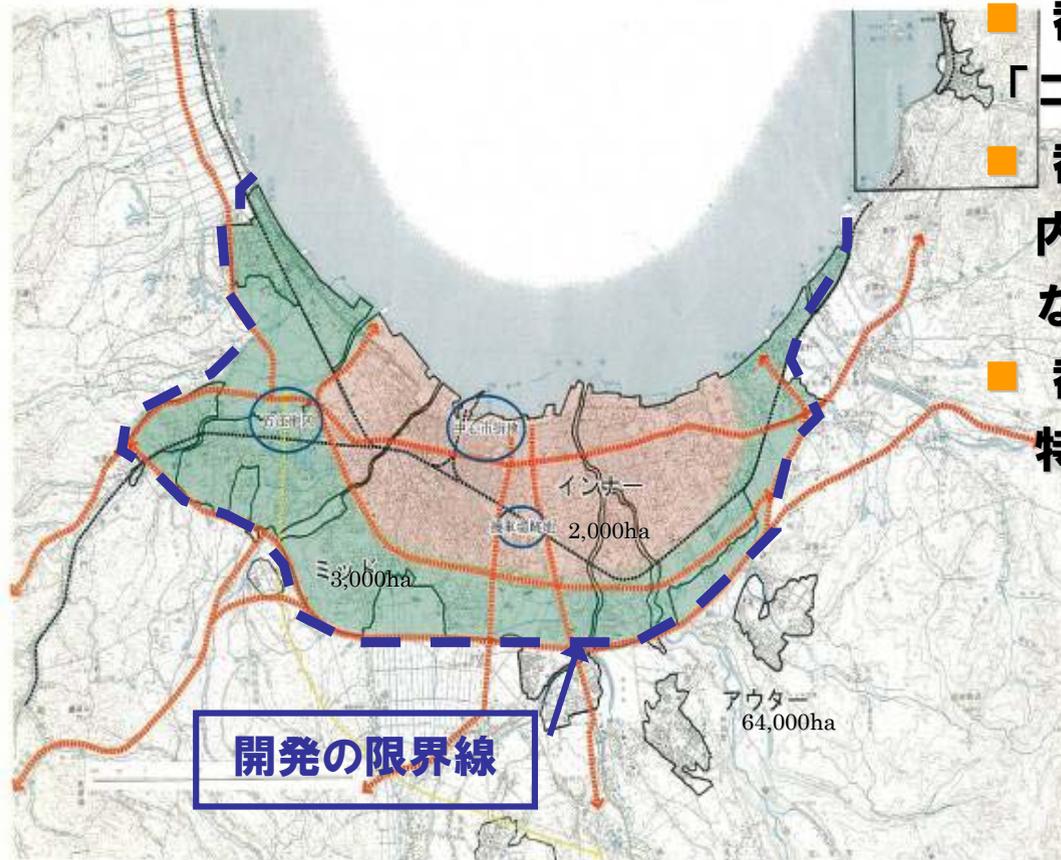
～都市づくりの理念～

## コンパクト・シティの形成

中心市街地の活性化と郊外開発の抑制

- 市街地の拡大に伴う新たな行財政需要を抑制
- 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
- 市街地の周辺に広がる自然・農業環境との調和

# 都市構造の基本的考え方



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

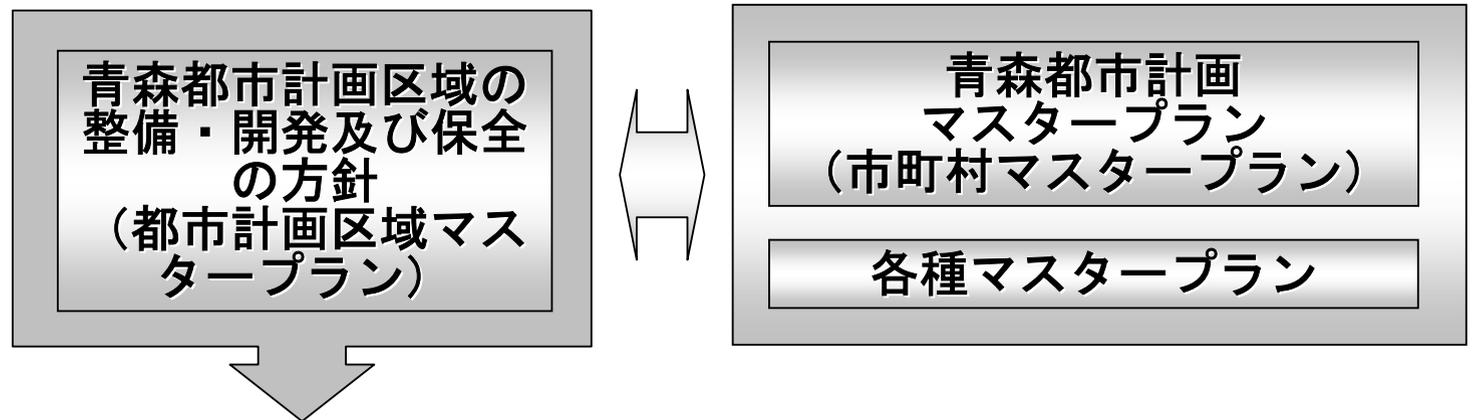
**インナー**(Inner-City)

**ミッド** (Mid - City)

**アウトター**(Outer-City)

# 青森都市計画区域の整備・開発 及び保全の方針との整合

- 都市計画法の運用によるコンパクトシティ形成



**土地利用、都市施設、  
市街地再開発事業に関する具体の都市計画の策定**

# 郊外大型ショッピングセンター 進出への対応

## ■ 用途地域と地区計画制度の連携

地区計画による建築物の制限 **近隣商業地域**

- ・ 店舗面積の合計が3,000㎡を超える建築物
- ・ 建築物の高さの最高限度を20m

地区計画による建築物の制限 **近隣商業地域**

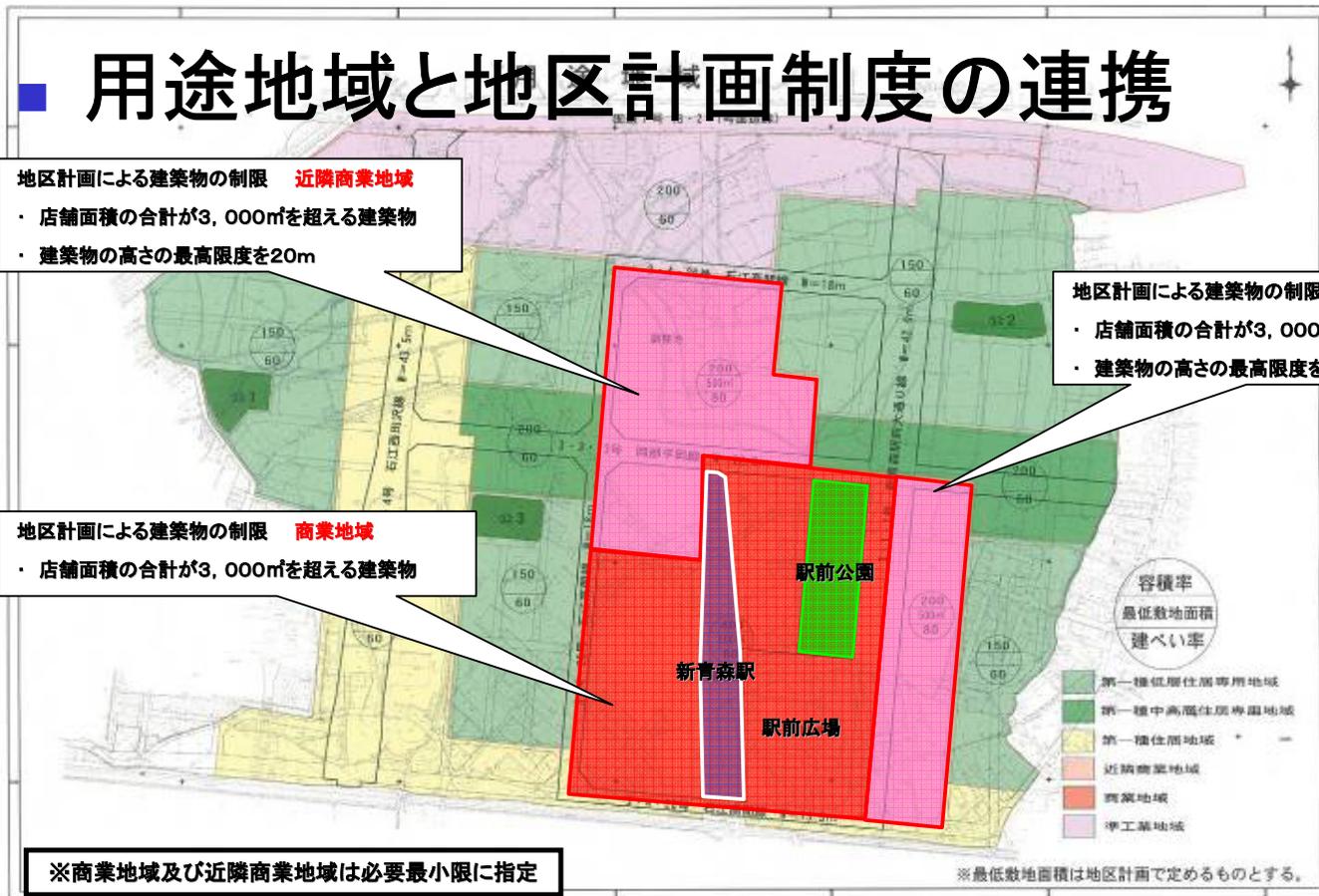
- ・ 店舗面積の合計が3,000㎡を超える建築物
- ・ 建築物の高さの最高限度を20m

地区計画による建築物の制限 **商業地域**

- ・ 店舗面積の合計が3,000㎡を超える建築物

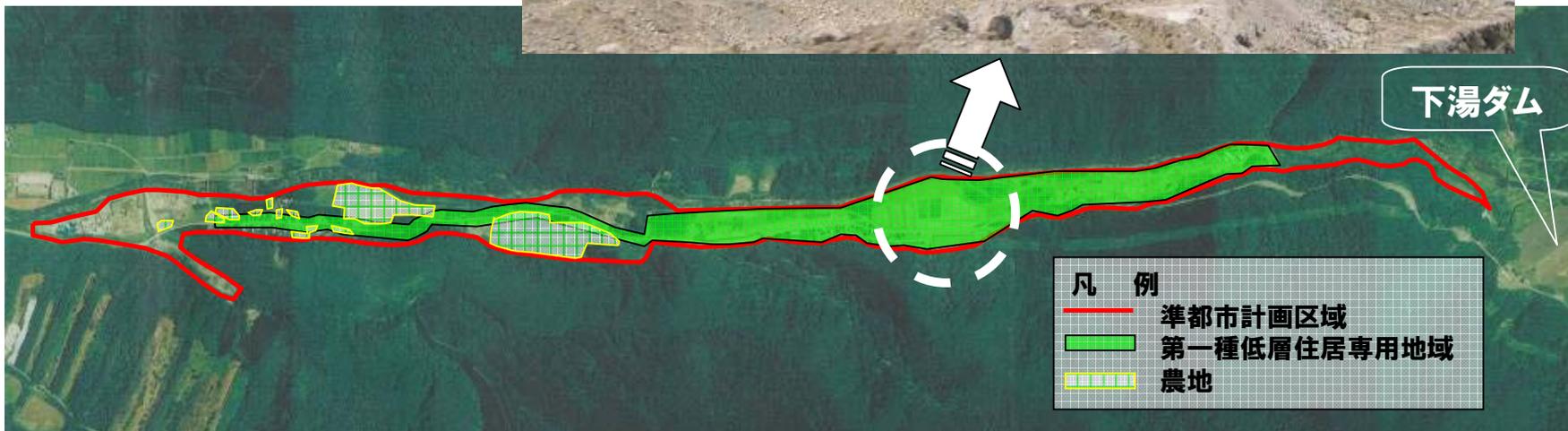
※商業地域及び近隣商業地域は必要最小限に指定

※最低敷地面積は地区計画で定めるものとする。



# 都市計画区域外の開発への対応

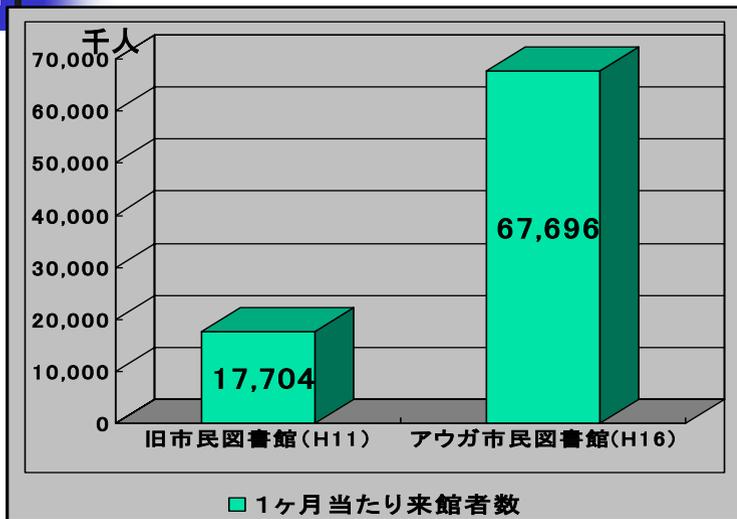
## 準都市計画区域の設定



# 中心市街地の再活性化



# 中心市街地再活性化

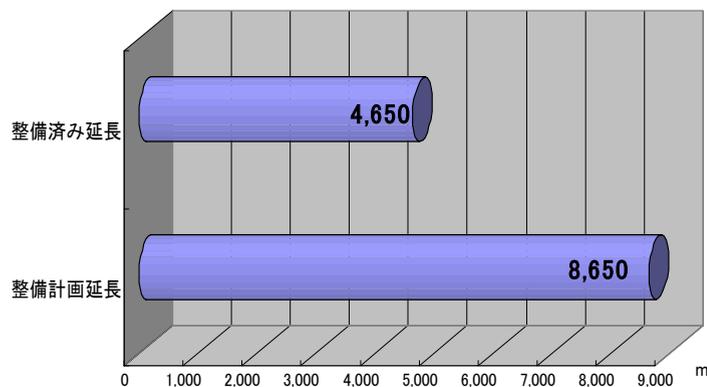




# 冬期バリアフリー計画



図一 中心市街地における冬期バリアフリー整備状況



# まちなか居住の推進

## マンション建設動向(2002~2007)

借上げ公営住宅(1階  
コンビニ・事務所)

高齢者向マン  
ション107戸  
(クリニック、ケ  
ア付)

重点地区

一般地区

98戸

107戸

84戸

26戸

72戸

87戸

84戸

23戸

40戸

60戸

31戸

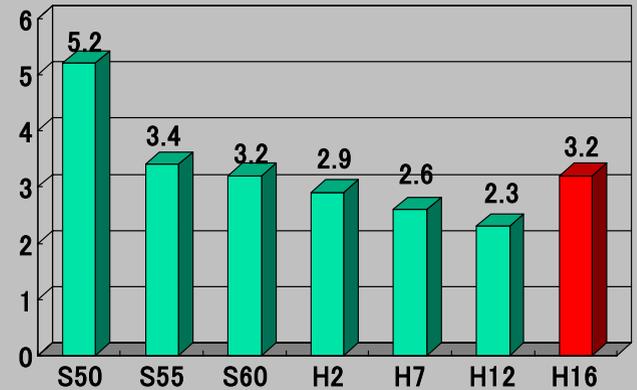
83戸

37戸

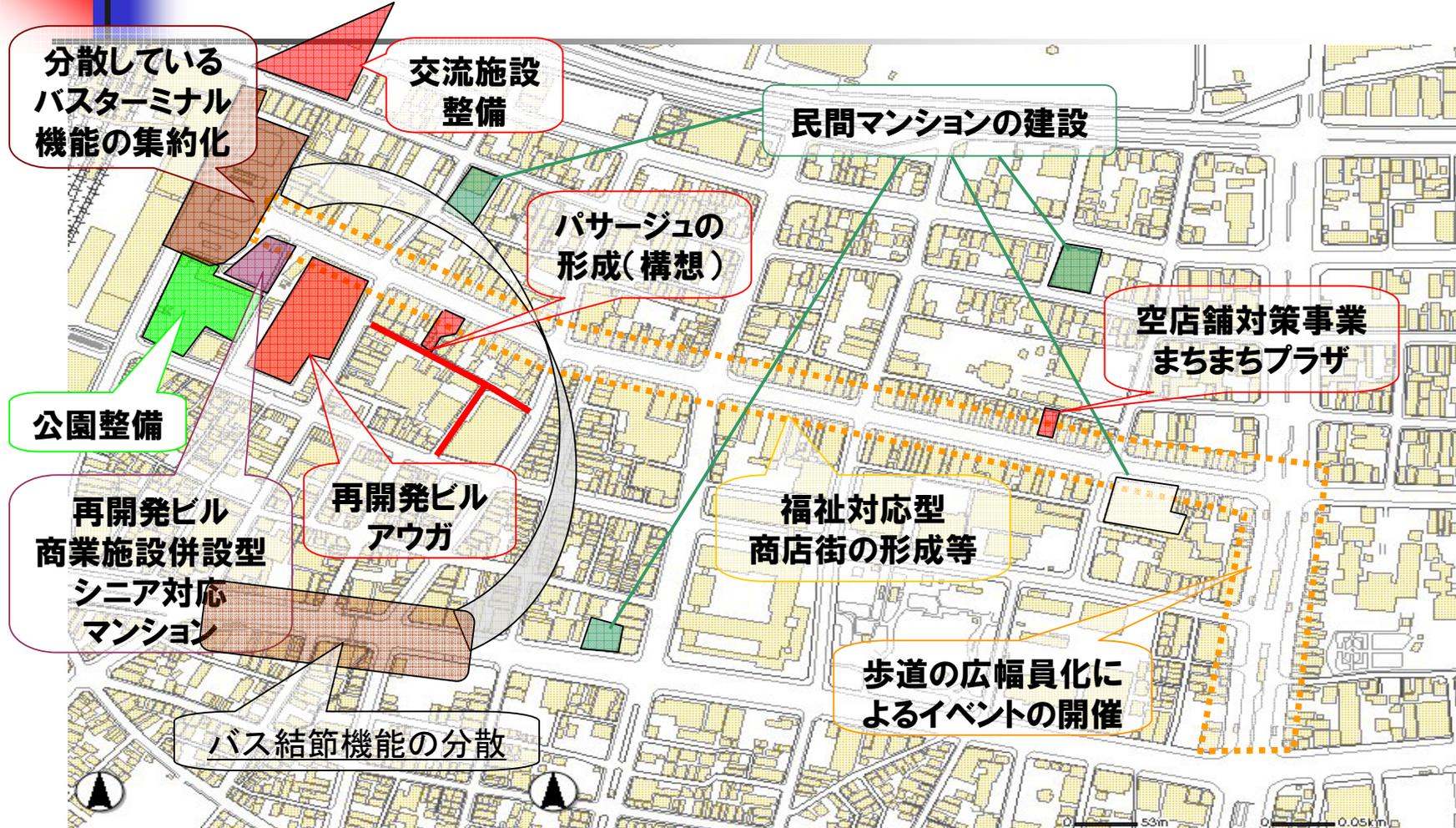
37戸

千人

中心市街地地区の人口推移



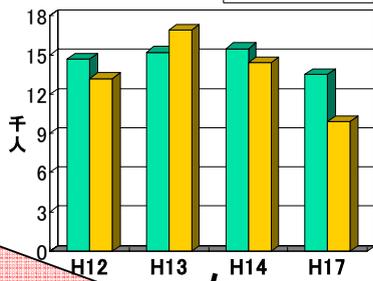
# 中心市街地活性化関連施策



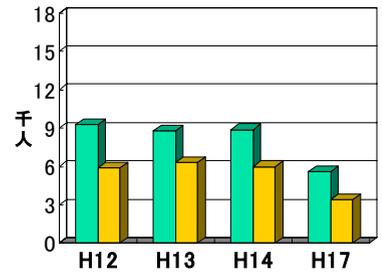
# 中心商店街の課題等

アウガ・パサージュ  
効果エリア

さくら野断面歩行者量 平日 休日

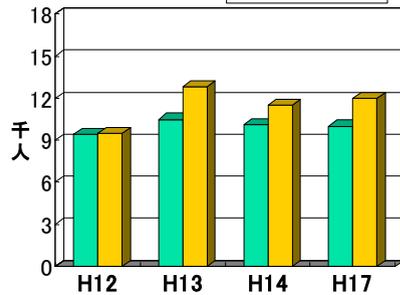


旧松木屋断面歩行者量 平日 休日



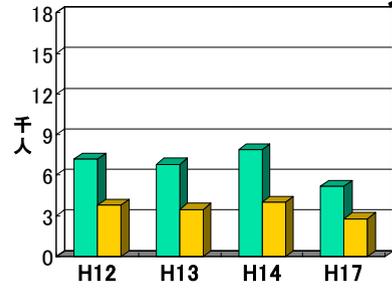
空店舗増加  
エリア

アウガ断面歩行者量 平日 休日



旧松木屋閉店  
影響エリア

柳町断面歩行者量 平日 休日



凡 例

- 空店舗
- 空き地
- 駐車場

H16.10.1現在



53m 0.05km

# 今後の課題①

- 都市計画区域外をはじめとする郊外開発の抑制



## 今後の課題②

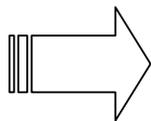
- 中心市街地周辺から公共施設等の郊外移転対策



# 今後の課題③

- 中心商店街の空店舗や空き地への商業施設の誘致

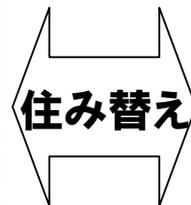
多様な活性化策の実施



直接的な空店舗の解消につながっていない

## 今後の課題④

- まちなか居住の推進と既存郊外住宅団地の空洞化（空き家）に対応した住み替えシステムの構築



## 今後の課題⑤

- 鉄道や路線バス等の公共交通機関による中心市街地地区へのアクセス強化

