

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

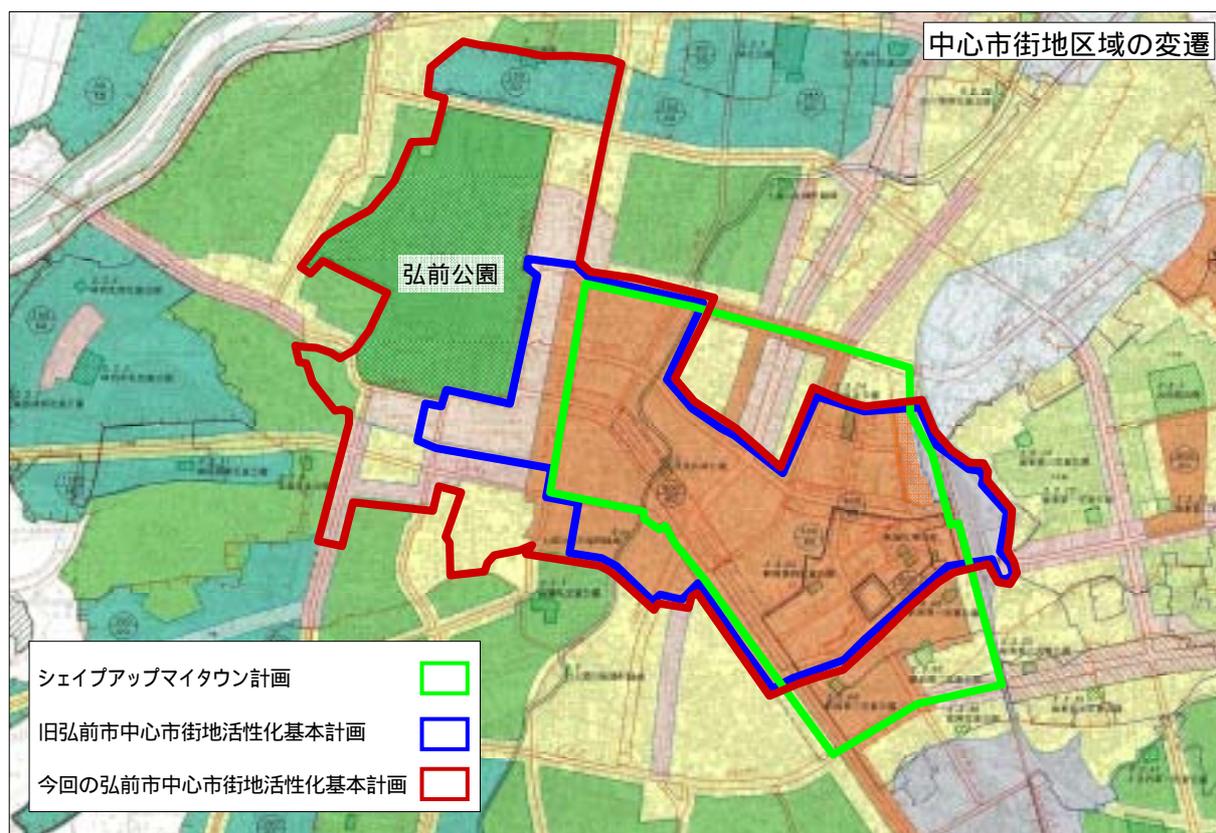
位置設定の考え方

弘前市の市街地形成は、津軽藩2代藩主信枚によって弘前城を中心とした町割り(約240ha)が行われたのが始まりで、その後、いくつかの変遷を経て、現在に至っています。

城跡である弘前公園は面積約49haを有し、明治28年に市民に開放され、現在桜の名所となっていますが、400年近い年月を経てもなお天守閣、櫓、城門など、藩政時代の歴史を物語る多くの建造物が残っており、築城形態の全貌を残す城跡は全国でも類例が少なく、極めて高い評価を受けています。

また、公園内には、市民会館などの教育文化施設をはじめ、市民広場などのレクリエーション機能、1,500種類の植物を鑑賞できる植物園が設置されているほか、50種類以上の野鳥や虫などが確認されるなど、市民が自然に親しむ機能も兼ね備えており、歴史的環境の保全や周辺を含めた施設整備を進めることとしています。

当市の中心市街地の位置は、シェイプアップマイタウン計画においては、駅前地区及び土手町地区を核とした区域を設定していましたが、旧基本計画においては弘前公園の周辺部を加えることで、来街者(観光客)の視点を持った区域としました。



[2] 区域

区域設定の考え方

(1) 区域についての考え方

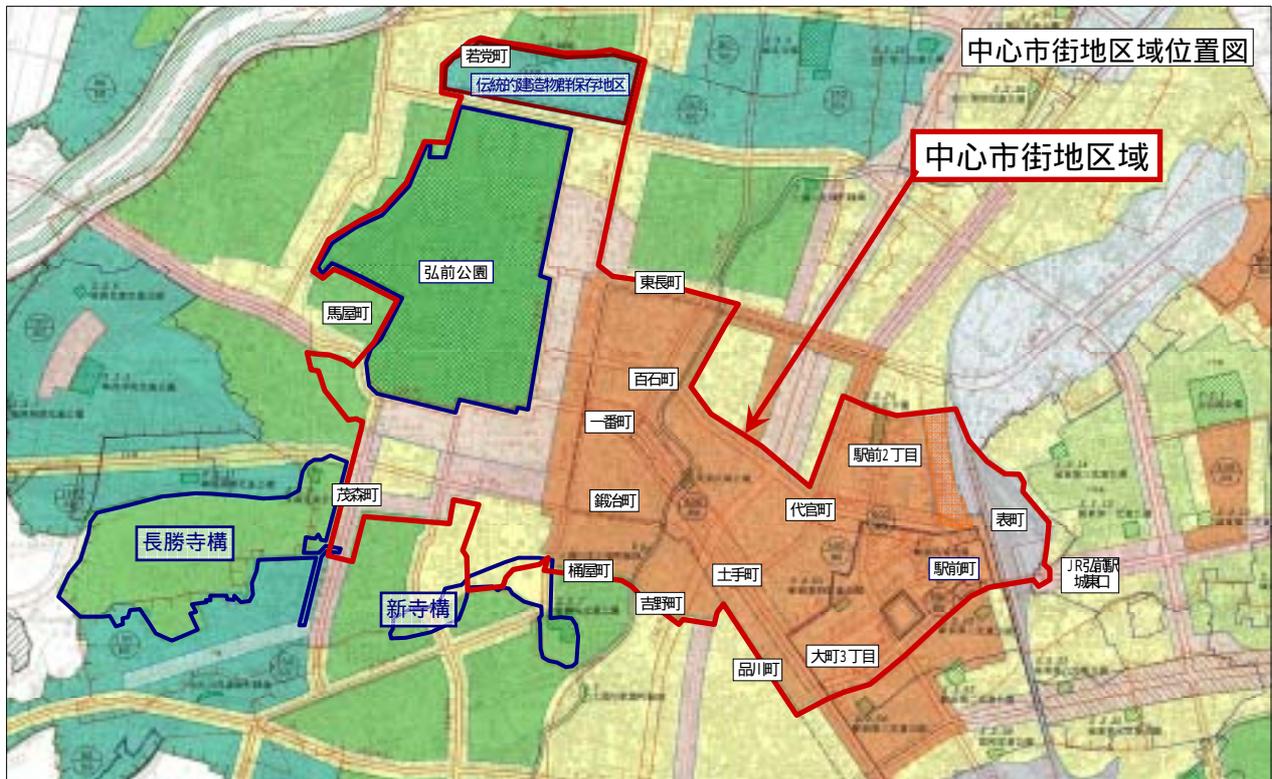
当市の成り立ちの原点であり、平成23年に築城400年を迎える弘前城を有する弘前公園が、街の中心部に位置し、かつ多面的な機能を持つことに着目し、歴史的・文化的資源の更なる保全と周辺施設の魅力化を進め、都市観光の振興と市民活動の場としてこれまでも増して積極的な活用を図ることを施策の方向に位置づけていることから、中心市街地の区域は、弘前公園及び歴史的・文化的資源が多く立地するその周辺部と、この区域から東側に接し、当市の商業集積地である一番町、土手町、鍛冶町、百石町、代官町、大町、駅前町、そして玄関口であるJR弘前駅及び城東口周辺までの地域を設定します。

(2) 区域の境界となる部分

- ・ 東側の境界は、JR弘前駅城東口周辺の準工業地域ほか
- ・ 南側の境界は、市道大町1丁目11号線、市道森町・品川町線、市道土手町・住吉町線沿道の商業地域、市道桶屋町線沿道の商業地域、市道南塘町線、市道在府町・新寺町線、市道覚仙町線沿道の近隣商業地域ほか
- ・ 西側の境界は、都市計画道路3・4・5号上白銀町新寺町線沿道の近隣商業地域、二階堰、弘前公園西側、大久保堰ほか
- ・ 北側の境界は、大久保堰、都市計画道路3・3・3号下白銀町福村線及び3・3・4号弘前駅下白銀町線沿道の商業地域、主要地方道弘前・岳・鱈ヶ沢線ほか

(3) 区域の面積

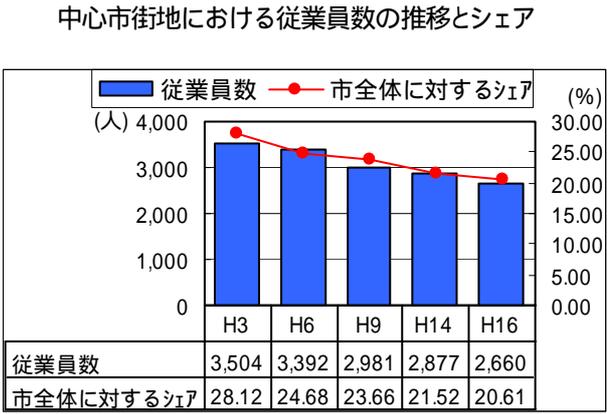
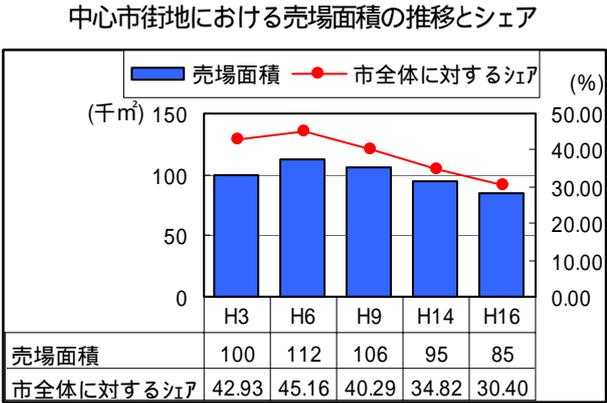
旧中心市街地活性化基本計画の区域(約130ha)をベースに伝統的建造物群保存地区、弘前公園、茂森町周辺等を加えた区域 約230ha



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

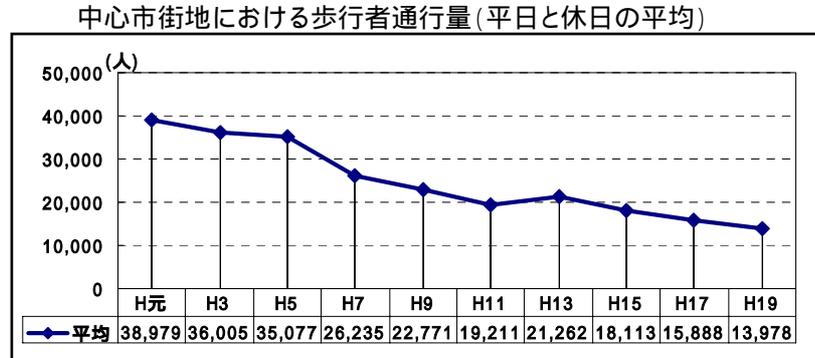
要件	説明																																				
<p>第1号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>(1) 商業・業務の集積</p> <p>中心市街地の小売商業は、下土手町、中土手町、上土手町、百石町、大町、駅前の6商店街が組織され、大型店を含む小売店舗が437店(市全体の21.3%)、年間販売額で約441億円(20.2%)となっています。</p> <p>中心市街地における小売店舗数の推移とシェア 中心市街地における小売販売額の推移とシェア</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="386 555 906 862"> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>H3</th> <th>H6</th> <th>H9</th> <th>H14</th> <th>H16</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>小売店舗数</td> <td>619</td> <td>605</td> <td>542</td> <td>474</td> <td>437</td> </tr> <tr> <td>市全体に対するシェア</td> <td>22.91</td> <td>23.01</td> <td>22.33</td> <td>21.95</td> <td>21.34</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="922 555 1433 862"> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>H3</th> <th>H6</th> <th>H9</th> <th>H14</th> <th>H16</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>小売販売額</td> <td>68,021</td> <td>69,040</td> <td>63,892</td> <td>46,742</td> <td>44,120</td> </tr> <tr> <td>市全体に対するシェア</td> <td>31.17</td> <td>28.86</td> <td>25.79</td> <td>21.46</td> <td>20.22</td> </tr> </tbody> </table> </div> </div> <p>(2) 公共公益施設の集積</p> <p>主要な公共公益施設として、税務署、中南地域県民局、市役所、図書館など、国、県、市の行政・関連施設が中心市街地に集中立地しています。</p> <p>(3) 交通の拠点性</p> <p>公共交通機関は、交通の結節点であるJR東日本及び弘南鉄道の弘前駅が中心市街地東端部に位置し、路線バスのほとんどが当該区域を經由しているほか、弘南鉄道中央弘前駅も中心部の土手町地区にあります。</p> <p>1日当たりの平均乗客数は、弘前駅で約6,100人、中央弘前駅で約1,000人となっています。</p> <p>(4) 商圈・通勤圏</p> <p>中心市街地は、当市で最も商業・業務及び都市機能が集積する地域であり、当該区域を核として一定の商圈や通勤圏が形成され、当市において経済的、社会的に中心的な役割を担っています。</p>		H3	H6	H9	H14	H16	小売店舗数	619	605	542	474	437	市全体に対するシェア	22.91	23.01	22.33	21.95	21.34		H3	H6	H9	H14	H16	小売販売額	68,021	69,040	63,892	46,742	44,120	市全体に対するシェア	31.17	28.86	25.79	21.46	20.22
	H3	H6	H9	H14	H16																																
小売店舗数	619	605	542	474	437																																
市全体に対するシェア	22.91	23.01	22.33	21.95	21.34																																
	H3	H6	H9	H14	H16																																
小売販売額	68,021	69,040	63,892	46,742	44,120																																
市全体に対するシェア	31.17	28.86	25.79	21.46	20.22																																

要件	説明
<p>第2号要件 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況から見て、機能的な都市活動の確保又は経済活動の維持に支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること</p>	<p>(1) 商業・業務の状況</p> <p>1) 商業</p> <p>中心市街地の小売り店舗は年々減少傾向にあり、市全体に対する小売り店舗のシェアも下落しています。また、売場面積も、平成6年をピークに減少が続いており、市全体に対するシェアは30.4%まで落ち込んでいます。</p> <p>小売販売額は、近年減少傾向にありましたが、平成9年から14年の下落率が高く、急激に悪化している状況となっています。</p> <p>2) 業務</p> <p>中心市街地の事業所数、従業員数ともに減少傾向にあります。従業員数については、市全体の事業所数が減少している中で、郊外の従業員数が増加しています。</p> <p>(2) 空き店舗・空き地の状況</p> <p>平成14年の調査開始以来、年々増加しており、平成18年には中心商店街の約14%が空き店舗、空き地になっている状況です。</p>



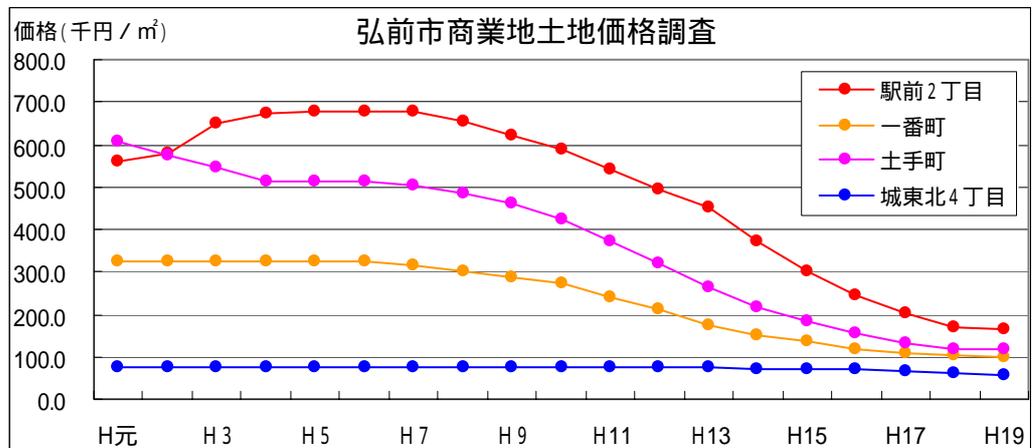
(3) 歩行者通行量の状況

中心市街地の歩行者通行量(平日と休日の平均)は、調査開始以降減少傾向にあり、平成元年と平成19年を比較すると64.1%減少しています。



(4) 地価公示の状況

中心市街地の地価公示の状況(駅前2丁目・一番町・土手町)をみると、郊外(城東北4丁目:ロードサイド)よりも下落率が高くなっており、中心部の活力が低下しています。



要件	説明
<p>第3号要件</p> <p>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>中心市街地の活性化は、弘前市総合計画と整合性をもって進めることとしており、中心市街地の発展は、市全域及び周辺地域の発展に有効かつ適切です。</p> <p>(1) 弘前市総合計画との整合性</p> <p>基本構想の【都市基盤の充実した住みよいまちづくり】において、「既存の公共公益機能を有効活用したコンパクトな市街地形成を進める」としています。</p> <p>また、【地域資源を生かした豊かな産業のまちづくり】では、「コンパクトなまちづくりと連動した中心市街地の活性化を図っていく」としています。</p> <p>(2) 市全体及び周辺地域の発展との関係</p> <p>当市の中心市街地は、津軽地域の経済的、社会的中心を担っており、行政、商業、金融、学術文化、医療、交通など既に多くの広域的都市機能が集積しています。</p> <p>市全体及び周辺地域に及ぼす影響ですが、観光分野を例にとれば、中心市街地で開催される弘前城さくらまつり、弘前ねぶたまつり等は毎年多くの観光客を誘致しており、宿泊客は市内一円にあるホテル・旅館のみならず周辺市町村に点在する温泉旅館等の宿泊施設を利用しています。本計画による観光を視点とした中心市街地の活性化は、市内全域及び周辺市町村の経済活性化に連動し、地域の発展に資するものです。</p> <div data-bbox="475 1256 1353 2069" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center; font-size: small;">津軽広域観光協議会観光モデルコース「津軽クロバーライン」</p>  </div>