

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

中心市街地の商業の現状は、平成3年から平成16年の間に小売店舗数が約29.4%、小売販売額が約35.1%減少し、空き店舗数は平成14年から平成18年の間に7店舗増加しています。また、歩行者通行量（平日と休日の平均）はピークの平成5年から平成19年の間に約60.2%減少している状況です。これは、中心市街地の大型店撤退や郊外部へのショッピングセンター等の立地が要因となっていると考えられます。

市民アンケートの結果からも、大部分の市民は中心市街地に対して何らかの要望をもっており、特に、利用目的が買物や飲食の割合が高いことから、「店舗の魅力向上」や「景観整備」を望む意見が比較的多い傾向にあります。また、「観光客が多く訪れる街」を望む意見も多く、中心市街地には賑わいが必要であると考えられます。

また、NPOや民間企業などの「子育て」、「情報・技術」、「芸術」、「観光」、「仕事・就業」、「学習」といった幅広い分野での取り組みが活発化しており、様々なサービスの構築など商店街との連携が求められています。

(2) 商業の活性化を実現する必要がある理由

このような状況を踏まえ、市民だけではなく訪れる観光客にとっても魅力のある中心市街地にすることが重要となっており、そのためには、商業者や市民など多様な主体により、店舗及び商店街の魅力の向上やイベント、その他ソフト事業などを実施することが必要となります。その際には、消費者ニーズや高齢化、農村部との連携、滞在観光の実現といった当市の課題を十分考慮することが求められます。

その上で、「歩いて出かけたくなる賑わいのあるまち」を実現するためには、以下のような事業を推進する必要があります。

- 大規模小売店舗立地法の特例措置
- 中土手町商店街環境整備事業
- 中土手町来街者サービス等拠点施設整備・運営事業
- 土手町コミュニティパーク整備事業
- 弘前駅前地区再開発ビル再生事業
- 都市計画道路3・4・7号弘前宮地線整備事業
- 弘前中央食品市場再生事業
- 津軽弘前屋台村整備・運営事業
- お買い物回数券発券事業
- 中心商店街サービス構築事業
- お買い物自転車貸出事業
- 中心商店街ぶらっと散策ガイド事業
- 歩行者天国定期開催事業
- 都市と農村交流事業
- 空き店舗、空き地地権者意向調査事業
- テナントミックス・商店街コーディネート事業
- 空き店舗活用チャレンジ融資利子補給措置
- 商業近代化資金融資の特例措置
- 商店街等近代化促進補助
- 中心市街地各種イベント開催事業
- アドバンス商店街支援診断事業

(3) フォローアップの考え方

計画期間内の各年度において、既に開始している事業については進捗状況の点検、完了した事業については事業効果について検証を行い、必要な改善等を講じていくこととします。



中土手町商店街環境整備事業完成予定図



「よさこい津軽」

[2] 具体的事業等の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業等

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	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>○事業名 大規模小売店舗立地法の特例措置</p> <p>○内容 青森県に対して第一種大規模小売店舗立地法特例区域の指定に係る要請</p> <p>○実施時期 平成20年度</p>	弘前市	<p>当市の中心市街地の商店街には、複数の商店街への誘客効果をもたらす大規模小売店舗が存在しており、それらが商店街の回遊性向上の核店舗の役割を果たし、市民や観光客が訪れる場となっています。今後、消費者ニーズに対応した商店街づくりを目指すにあたっては、中小の個店における消費者ニーズに対応した事業の実施はもちろんのこと、大規模小売店舗の集客力が商店街への誘客に重要な役割を果たします。</p> <p>このようなことから、旧ハイローザ跡地などの大型店が撤退した空き地や弘前駅前地区再開発ビルなどの既存大型店を含む区域を特例区域に指定することにより、迅速な出店を促すことが可能となることから、「歩いて出かけたくなる賑わいのあるまち」の実現につながる必要な措置です。</p> <p>また、このような位置づけである大規模小売店舗が、万が一、撤退や廃業という状況となった際には、後継店舗の誘致等において強力なインセンティブにもなることから当該措置の必要性は非常に高いものです。</p>	<p>○措置の内容 大規模小売店舗立地法の特例</p> <p>○実施時期 平成20年度</p>	

<p>○事業名 中土手町商店街環境整備事業</p> <p>○内容 県事業である歩道整備事業に併せて、歩道照明(街路灯)及び統一看板(ファサード)を設置する</p> <p>○実施時期 平成19年度～21年度</p>	<p>弘前中土手町商店街振興組合</p>	<p>商店街の回遊性を高めるための、歩行空間の形成と景観の向上に資する事業です。これにより、市民アンケートの中心市街地に対する要望の上位にある景観整備・イメージの向上と歩行者に対する安全性が確保され、買い物等の利便性が向上するようなサービス事業や集客を促すイベントなどのソフト事業を併せて実施することで、幅広い世代の来街者増加と回遊性の向上が図られるものです。更に、県が実施する「都市計画道路3・4・7号弘前宮地線整備事業」と並行して行われることにより、当該事業との相乗効果が期待され、中心市街地活性化に重要な役割を果たすことから、「歩いて出かけたくなる賑わいのあるまち」の実現につながる必要な事業です。</p>	<p>○措置の内容 中小小売商業高度化事業に係る特定民間中心市街地活性化事業計画の主務大臣認定</p> <p>○実施時期 平成20年度</p>	<p>戦略的中心市街地中小商業等活性化支援事業費補助金を活用</p>
--	----------------------	--	---	------------------------------------

●当該中小小売商業高度化事業が、当該中心市街地内における他の商店街等への商業活性化に係る取組にもたらす影響（当該商店街等及び当該中心市街地内における他の商店街等の来街者数の現況等）

中心市街地の歩行者通行量は年々減少傾向にあり、特に土手町の各商店街（上土手町・下土手町・中土手町商店街）の減少率は高くなっています。

《土手町3商店街における歩行者・自転車通行量(平日と休日の平均)の増減率》

平成5年度～平成19年度 3商店街合計 ▲64.8%

(上土手町商店街 ▲23.5%、中土手町商店街 ▲63.4%、下土手町商店街 ▲69.9%)

本2事業が行われる中土手町商店街は、土手町商店街の中心に位置していることから、他の2商店街への回遊性も高まり、土手町商店街全体への波及効果も増大することが見込まれます。さらには、土手町地区と駅前地区との回遊性の向上も期待できることから、商店街の魅力と賑わいの創出に寄与するものです。

●個店の活力や集客力、営業状態等が全体の魅力の向上にどのように結び付き、また逆に、商店街の特性や共同事業の成否が構成店舗の活力の向上にどのように結びついているのか、「個々の取組」と「共同的な取組」との連動内容

土手町3商店街は「土手町商店街連合会」を組織しており、合同イベントやショッピングポイント制度の導入など一体となった取組を進めています。一方、各商店街・個店ではファサード整備やソフト事業の実施など、魅力的な商店街づくりを行うこととしており、これらが連動し商店街の魅力と賑わいの創出が図られるものです。

●当該中小小売商業高度化事業に影響を与える空き店舗数・率の現況

中心市街地の4商店街（上土手町・中土手町・下土手町・駅前商店街）の空店舗数及び率は、平成18年度には34店舗（12.9%）で、平成14年度の27店舗（8.9%）と比較して7店舗（4.0%）増加しています。しかしながら、平成18年度には14年度の調査開始以来初めて減少傾向に転じるなど、改善傾向が現れている特徴があります。

●文教施設、医療施設、公共事業等まちの諸事業と連動した中小小売商業高度化事業であること

青森県が整備する「都市計画道路3・4・7号弘前宮地線整備事業」と一体的に行われるもので、商店街の賑わいと同時に快適な歩行空間の確保も図られるものです。

(2) ①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	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>○事業名 土手町コミュニティパーク整備事業</p> <p>○内容 学生や市民の交流施設(多目的広場や多目的ホール等)及び起業家支援施設と併設した、コミュニティFM等の情報発信機能や商業機能等を備えた施設の整備</p> <p>○実施時期 平成20年度～24年度</p>	<p>(株)アップルコミュニケーションズ</p>	<p>既存のコミュニティFMを活用した情報発信機能や、起業家支援機能、市内の大学生やNPO等の市民団体の活動交流拠点の整備は、若者や高齢者にも利便性が高いものとなることから、中心市街地における「歩いて出かけたくなる賑わいのあるまち」の実現のために重要となります。また、多目的広場や併設される商業施設は、アンケートで挙げられている散歩・くつろぎなどの利用目的にも合致しているほか、イベント等の拠点ともなることから、中心市街地活性化に重要な役割を果たすものです。</p>	<p>○措置の内容 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23年度～平成24年度</p>	
<p>○事業名 中土手町商店街環境整備事業【再掲】</p> <p>○内容 県事業である歩道整備事業に併せて、歩道照明(街路灯)及び統一看板(ファサード)を設置する</p> <p>○実施時期 平成19年度～21年度</p>	<p>弘前中土手町商店街振興組合</p>	<p>商店街の回遊性を高めるための、歩行空間の形成と景観の向上に資する事業です。これにより、市民アンケートの中心市街地に対する要望の上位にある景観整備・イメージの向上と歩行者に対する安全性が確保され、買い物等の利便性が向上するようなサービス事業や集客を促すイベントなどのソフト事業を併せて実施することで、幅広い世代の来街者増加と回遊性の向上が図られるものです。更に、県が実施する「都市計画道路3・4・7号弘前宮地線整備事業」と並行して行われることにより、当該事業との相乗効果が期待され、中心市街地活性化に重要な役割を果たすことから、「歩いて出かけたくなる賑わいのあるまち」の実現につながる必要な事業です。</p>	<p>○措置の内容 戦略的中心市街地中小商業等活性化支援事業費補助金</p> <p>○実施時期 平成21年度</p>	
<p>○事業名 中土手町来街者サービス等拠点施設整備・運営事業</p> <p>○内容 高齢者や家族連れの来街者などに対するサービス事業の実施拠点及びコミュニティスペース等の整備・運営並びに関連ソフト事業の実施</p> <p>○実施時期 平成21年度～</p>	<p>弘前中土手町商店街振興組合</p>	<p>中土手町商店街環境整備事業により、快適な買い物空間が整備されますが、そのメリットを最大限に活用するためには、効果的な事業の実施が必要となります。そのため、高齢者や家族連れでも気軽に安心して買い物ができるようなサービス事業や市民・観光客等が来街したくなるようなイベントなどのソフト事業の実施、併せてこれらの事業の拠点施設やコミュニティスペース等を整備・運営することは、「歩いて出かけたくなる賑わいのあるまち」、「歴史・文化と触れあえる観光のまち」の実現につながる必要な事業です。</p>	<p>○措置の内容 戦略的中心市街地中小商業等活性化支援事業費補助金</p> <p>○実施時期 平成21年度～平成23年度</p>	

<p>○事業名 弘前駅前地区再開発ビル再生事業</p> <p>○内容 商業機能と時間消費型施設を導入する複合商業施設の整備</p> <p>○実施期間 平成23年度～25年度</p>	<p>株式会社 マイタウンひろさき</p>	<p>J R弘前駅前に立地する当該施設の再生は、まちなかでの滞留時間を増加させる核施設として、新たな「弘前の顔」としての魅力形成に効果的な事業です。</p> <p>まちなかでの滞留時間を増加させる「時間消費型」の機能を中心に、複合商業施設として地域に必要な業種業態を導入（テナントミックス）することにより、中心市街地の新たな魅力の形成と地域の商業力の向上に貢献する極めて重要な事業であります。</p> <p>特に、市の公共施設との連動によって施設全体を複合的に利用できるよう、子育て世代を主なターゲットとした業種の導入を進め、時間消費を促進するとともに、パブリックスペースを地域のNPOや文化団体等へ開放することにより「まちなかを拠点とした市民活動の促進」を進める新たな拠点施設ともなります。</p> <p>さらには、隣接した「歩行者専用道路」との一体感を演出し、地域と連携したイベントなどでの活用により賑わいの創出と回遊性の向上が見込まれるなど、多様な人々が集まる駅前の核施設として、中心市街地活性化に重要な役割を担うことから、「歩いて出かけたくなる賑わいのあるまち」の実現につながる必要な事業です。</p>	<p>○支援措置名 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23年度～平成25年度 (平成25年度は、平成24年度の繰越)</p>
<p>○事業名 中心市街地各種イベント開催事業</p> <p>○内容 中心市街地における、集客効果のあるイベント等の実施</p> <p>○実施時期 昭和54年度～ (カルチュアロード)</p>	<p>土手町商店街振興組合連合会、中心商店街、中心市街地活性化協議会 他</p>	<p>現在中心市街地では、市民の文化活動の発表の場である「カルチュアロード」やよさこいグループが集う「よさこい津軽」、「駅前夏祭り」、「百石町納涼夜店まつり」など、中心商店街を歩行者天国にして行うイベントが多数実施されています。今後もこのようなイベントを継続的に実施するとともに、市民が足を運ぶような新しいイベントも開催します。また、中心市街地活性化協議会がイベントを取りまとめ、マネジメントする仕組みを作ります。このことにより、中心市街地への来街者が増加することから、「歩いて出かけたくなる賑わいのあるまち」の実現につながる必要な事業です。</p>	<p>○支援措置名 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>○実施時期 平成22年度～</p>

(2) 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	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>○事業名 都市計画道路3・4・7号弘前宮地線整備事業 【再掲】</p> <p>○内容 電線類地中化等 延長 L=約355m×2 幅員 W=3.0m(歩道部)</p> <p>○実施時期 平成18年度～22年度</p>	青森県	中土手町を通る都市計画道路3・4・7号弘前宮地線の整備は、レトロモダンなまちをコンセプトに魅力的な商店街の形成を目指している中土手町商店街と連携し、電線類の地中化や歩道融雪等の整備を行うことで「歩いて出かけたくなる賑わいのあるまち」、「歴史・文化と触れあえる観光のまち」の実現につながる必要な事業です。	<p>○支援措置名 街路事業</p> <p>○実施期間 平成18年度～平成21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 弘前中央食品市場再生事業</p> <p>○内容 既存の市場のテナントミックス等による再生事業</p> <p>○実施時期 平成20年度～</p>	弘前中央食品協同組合	中心市街地で「買物」をすることは、来街者の最も多い利用目的となっていることから、現在建物が老朽化し、空店舗が増加してきた当該市場を消費者ニーズにあった店舗構成として再生することは、中心市街地活性化に重要な役割を果たし、「歩いて出かけたくなる賑わいのあるまち」の実現につながる必要な事業です。		
<p>○事業名 津軽弘前屋台村整備・運営事業</p> <p>○内容 飲食屋台とライブ等が実施できる多目的ホールを併設した商業施設の整備</p> <p>○実施時期 平成19年度～</p>	津軽弘前屋台村協議会	津軽地方の食材を活かした店舗で構成されるとともに、併設の多目的ホールにおいてライブ等が開催される当該施設は、市民だけではなく観光客にも親しまれる場となることから、中心市街地への誘客に対して重要な役割を果たし、「歩いて出かけたくなる賑わいのあるまち」の実現につながる必要な事業です。		

<p>○事業名 お買い物回数券発券事業</p> <p>○内容 弘南バスと弘南鉄道の回数券を活用した中心商店街とのタイアップ事業</p> <p>○実施時期 平成21年度～</p>	<p>弘南バス(株)、弘南鉄道(株)、中心商店街他</p>	<p>郊外から中心市街地への交通機関である弘南バス（市内循環100円バス）及び弘南鉄道の使用時間帯を指定した回数券等を活用し、中心商店街の販売促進事業とタイアップさせることは、弘南バス・弘南鉄道の利用者及び中心商店街への来街者の増加や中心市街地の回遊性の向上に資することから、「歩いて出かけたくなる賑わいのあるまち」の実現につながる必要な事業です。</p>		
<p>○事業名 中心商店街サービス構築事業</p> <p>○内容 商店街周辺地域への宅配や、観光客を対象にホテルへの宅配サービス等の実施</p> <p>○実施時期 平成21年度～</p>	<p>中心市街地活性化協議会</p>	<p>中心商店街と郊外の商業施設と差別化を図るためにも、中心商店街ならではのサービスの構築が必要です。具体的な内容については、今後、中心市街地活性化協議会等で検討されますが、例えば、商店街での買い物を自宅へ、観光客であればホテルへ届けたりする宅配サービスは、高齢者の豊かな生活や、滞在型・回遊型観光を促す有効な手段となり、「歩いて出かけたくなる賑わいのあるまち」、「歴史・文化と触れあえる観光のまち」の実現につながる必要な事業です。</p>		
<p>○事業名 お買い物自転車貸出事業（社会実験事業）</p> <p>○内容 市民等を対象としたお買い物を目的とした自転車の貸出</p> <p>○実施時期 平成21年度～</p>	<p>中心市街地活性化協議会</p>	<p>現在観光客向けに自転車の貸出しを実施している「サイクルネット」のほかに、対象者を中心市街地に買い物に訪れた市民とする社会実験を実施することは、駅前及び土手町の2核の回遊性を実現できるほか、駐車場等公共交通に関する課題へも対応できることから、中心市街地への誘客に対して重要な役割を果たし、「歩いて出かけたくなる賑わいのあるまち」の実現につながる必要な事業です。</p>		
<p>○事業名 中心商店街ぶらっと散策ガイド事業</p> <p>○内容 土手町及び周辺を散策しながら、街の歴史や文化、建物の解説をする</p> <p>○実施時期 平成20年度～</p>	<p>弘前市、中心商店街他</p>	<p>中心商店街には、商業施設が多い一方で、歴史的・文化的な建物や古くからの名残が多く存在している場所です。また、商店街には弘前ならではの特徴を持った商店も多く、このことを案内し、広くPRすることで、散策目的の市民来街者のほか観光客の来街機会も増加することから、「歩いて出かけたくなる賑わいのあるまち」、「歴史・文化と触れあえる観光のまち」の実現につながる必要な事業です。</p>		
<p>○事業名 歩行者天国定期開催事業(社会実験事業)</p> <p>○内容 土手町通りなどで定期的な歩行者天国を実施する。</p> <p>○実施時期 平成21年度～</p>	<p>中心市街地活性化協議会</p>	<p>土手町通りなどの一部に車両通行規制を行い、歩行者天国を定期的に開催することは、来街者が安心してショッピングができるとともに、イベントなどにより街の楽しさを味わう機会ができ、街の魅力が高まることから、「歩いて出かけたくなる賑わいのあるまち」の実現につながる必要な事業です。</p>		

<p>○事業名 都市と農村交流事業</p> <p>○内容 農村部で収穫された農産物等を活用した「市」や「まつり」の実施及び産直施設マップの作成</p> <p>○実施時期 平成20年度～</p>	<p>弘前市、 農業団体、中心 商店街他</p>	<p>「りんご」や「嶽きみ」など、全国的に知名度が高く、魅力に満ちた地元の農産物を活用した「市（いち）」や「まつり」の中心市街地での開催や、常設の産直施設をマップにより広く紹介する事業を行うことは、市民や観光客の来街が増加につながることから、「歩いて出かけたくなる賑わいのあるまち」の実現のためには必要な事業です。</p>		
<p>○事業名 空き店舗、空き地地権者意向調査事業</p> <p>○内容 空き店舗、空き地に係る地権者への意向調査</p> <p>○実施時期 平成20年度～</p>	<p>中心市街地活性化協議会</p>	<p>空き店舗、空き地の現状を把握し、地権者等に今後の利用方針などの意向を聞き取る調査を行い、利活用策を検討することは、空き店舗、空き地を解消する基礎となるもので、アドバイザーによる事業構想や店舗誘致につながるもので、「歩いて出かけたくなる賑わいのあるまち」の実現につながる必要な事業です。</p>		
<p>○事業名 テナントミックス・商店街コーディネート事業</p> <p>○内容 専門家による空き店舗空き地への魅力ある店舗の誘致</p> <p>○実施時期 平成20年度～</p>	<p>中心市街地活性化協議会</p>	<p>中心市街地の空き店舗の増加や魅力的な店舗の不足は、アンケート調査においても課題として取り上げられています。このことに対応し、商業、流通業界に精通したアドバイザーを招致し、商店街の個店の状況を把握し、助言などを行うことにより、廃業や移転による空き店舗発生を防ぎ、かつ、空き店舗や空き地へ魅力ある業種、業態を誘致することは、「歩いて出かけたくなる賑わいのあるまち」の実現につながる必要な事業です。</p>		
<p>○事業名 空き店舗活用チャレンジ融資利子補給措置</p> <p>○内容 現行の利子補給率をあげ、活用率を高める</p> <p>○実施時期 平成21年度～</p>	<p>弘前市</p>	<p>青森県の「中小小売業等振興資金特別保証融資制度（空き店舗活用チャレンジ融資）」に協調し、市が保証料、利子の補給をすることにより、融資率を高め空き店舗の解消を図ることは、「歩いて出かけたくなる賑わいのあるまち」の実現につながる必要な事業です。</p>		
<p>○事業名 商業近代化資金融資の特例措置</p> <p>○内容 中心市街地の店舗改装、改築に特例を設け、無利子融資とする</p> <p>○実施時期 平成20年度～</p>	<p>弘前市</p>	<p>市の融資制度である「商業近代化資金」の融資条件特例措置により、店舗の新築、増改築（これを伴う土地購入費含む）のための資金を無利子で貸し付け、空き地、空き店舗の解消を図ることは、「歩いて出かけたくなる賑わいのあるまち」の実現につながる必要な事業です。</p>		

<p>○事業名 商店街等近代化促進補助</p> <p>○内容 商店街が実施するファサード、街路灯、その他の施設整備に対する助成</p> <p>○実施時期 平成20年度～</p>	<p>弘前市</p>	<p>商店街のファサードや街路灯などの整備に対する助成を行い、商店街の環境を整備し快適な空間を形成と商店街の魅力を高めることは、「歩いて出かけたくなる賑わいのあるまち」の実現につながる必要な事業です。</p>		
<p>○事業名 アドバンス商店街支援診断事業</p> <p>○内容 魅力ある個店づくりを支援するための調査及び診断</p> <p>○実施時期 平成20年度～</p>	<p>青森県</p>	<p>魅力ある個店づくりのために、専門家や消費者の視点からの課題や提案を行う支援事業を商店街で行うことは、「歩いて出かけたくなる賑わいのあるまち」の実現につながる必要な事業です。</p>		