

○ 基本計画の名称:弘前市中心市街地活性化基本計画

○ 作成主体:青森県弘前市

○ 計画期間:平成28年4月から令和4年3月まで(6年)

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

[1]弘前市の概況

(1)市町村の位置・地勢・気候

当市は、東に八甲田連峰を望み、西に津軽の霊峰岩木山を有し、南には世界自然遺産の白神山地が連なっており、これらがもたらす自然的資源のほか、江戸時代以降受け継がれてきた歴史的資源が豊富に存在することが特徴として挙げられます。

当市の都市空間の基本的な成り立ち(都市構造)は、市の東側に位置する都市部、その外周に広がる水田、りんご園といった広大な農地と、これを維持する農業集落が点在する農村部、さらに北西側から南側にかけての山間部に分けることができます。

都市部では、様々な都市機能が集積する中心部と地域コミュニティを育むいくつかの住宅地のまとまりが形成されています。農村部においては、人口減少と高齢化の進展が加速しています。都市部から農村部、山間部の白神山地や岩木山には、県道等の放射状道路網が整備され、公共交通はバスが利用されています。



(2)市町村全体及び中心市街地の沿革(まちの成り立ち)

①弘前市の沿革

弘前のまちの歴史は、戦国時代の津軽氏の台頭に始まります。津軽の統一を果たした津軽為信が、当時高岡と呼ばれていたこの地で築城を計画した後、弘前藩2代藩主津軽信枚(のぶひら)によって慶長16年(1611)弘前城が完成し、近世城下町弘前が誕生しました。その後、明治維新までの約260年間にわたり、一度も戦場となることなく、また、幕命による国替えも経験せず、弘前藩10万石の城下町として、津軽の政治・経済・文化の中心となりました。



旧弘前市は、明治22年4月1日に全国31市の一つとして県下で最初の市制を施行し、同27年、青森～弘前間の鉄道開通に続き、同31年には陸軍第八師団司令部が設けられ軍都としての歩みを続けますが、大正10年に官立弘前高等学校が開校し、学都としての性格も加わりました。

昭和初期には都市機能が備わった旧城下町と、周辺農村部の一部合併で市域を広げ、発展を遂げました。そして、昭和30年には中津軽郡11村、昭和32年には南津軽郡石川町と合併し、更に平成18年2月27日には、隣接する岩木町、相馬村との合併により、人口が約19万人、面積が約523km²の新弘前市が誕生しました。

②中心市街地の沿革

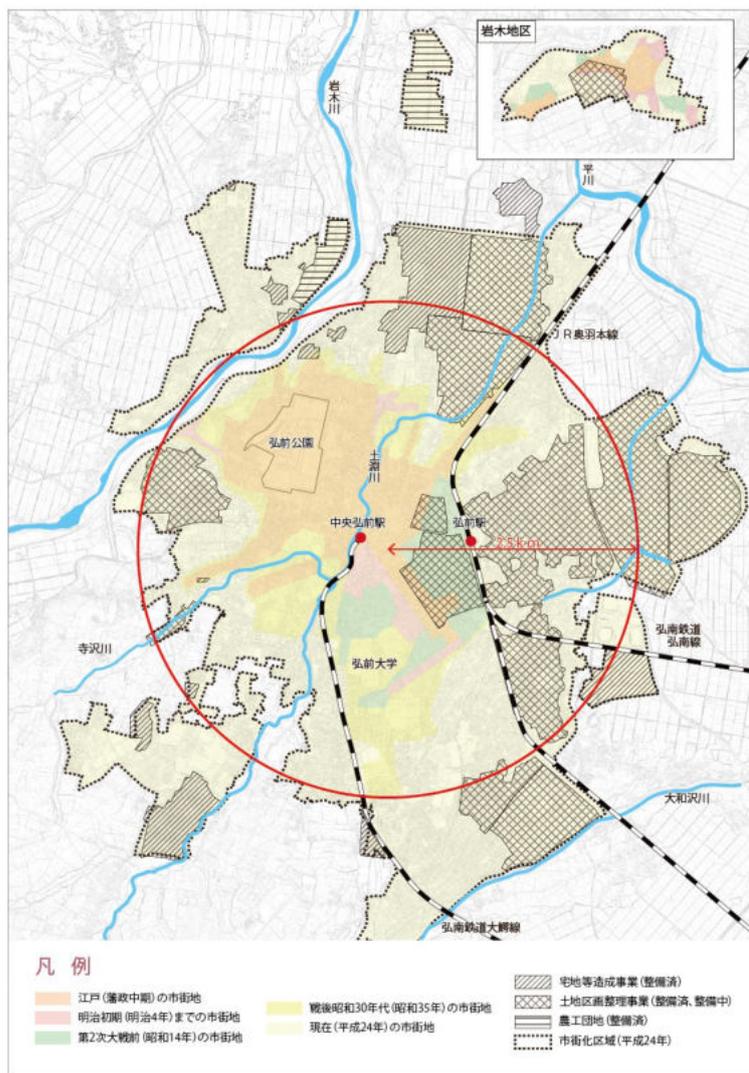
当市の中心市街地は、約400年前に築かれた城下町の町割りを原型として形づくられています。特に、旧城下町の区域は、自然地形を巧みに取り込みながら計画的に建設されており、道路網や町割り、あるいは今日の歴史資源となっている多くの社寺の配置等も含めて、当市の都市個性を印象づけています。

この城下町の区域をベースに、明治27年の奥羽本線開通（青森～弘前間）により現在の弘前駅に向かって市街地が拡大し、明治31年の陸軍第八師団司令部設置による軍施設が整備されたことにより、南部に市街地が拡大しました。

昭和40年以降は、土地区画整理事業等による計画的な宅地開発が進み、土手町を中心

とした半径2.5kmの範囲にまとまりのある市街地が形成されています。特に、弘前公園から弘前駅前までの中心市街地は、土手町地区と駅前地区を中心に多様な機能が集積しています。

土手町地区は参勤交代時の羽州街道に通じる道筋として町家が形成され、古くから商業が栄えました。明治以降は商店街として更に集客力を増し、商店街近代化事業等により部分的に商業施設の近代化を図ってきました。その後、車社会を背景とした郊外のロードサイドショップやショッピングセンター（SC）の増加により、大型店舗の移転や民事再生手続き、小売店舗の廃業が続き衰退傾向にありましたが、



土手町コミュニティパークの整備等を契機として空き店舗率も減少してきています。

また、駅前地区は明治以降、奥羽本線の開通により市街地が拡大した地域であり、周辺市町村の広域交通結節点としての機能を持っています。また、平成25年に弘前駅前地区再開発ビル「ヒロロ」がオープンし、現在弘前駅前北地区において土地区画整理事業が進められており、今後も津軽地域の交通機能、商業機能、居住機能の役割を担う地区として発展が期待されています。

③中心市街地の歴史的・文化的役割

弘前公園周辺は、観光施設等が多く集積しているほか、国の重要文化財をはじめ、多くの観光資源を有し、当市独自の景観が形成されています。

観光面においては、日本一の桜の名所である弘前公園をはじめ、藩政時代のたたずまいを残す寺院街等、伝統的建築物が存在する一方で、明治・大正期の洋風建築等の歴史的文化財も数多く有しています。さらには、「弘前さくらまつり」、「弘前ねぶたまつり」、「お山参詣」、「弘前城菊と紅葉まつり」及び「弘前城雪燈籠まつり」に代表される、津軽の四季を活かしたまつりが催され、毎年多くの観光客で賑わっています。

また、基幹産業である農業は、米はもとより、日本一の生産量を誇る「りんご」や岩木山麓の「嶽きみ(とうもろこし)」等、全国的に有名な作物が多数あります。

その他、国立大学法人弘前大学をはじめとする高等教育機関が中心市街地に集積しており、「学都弘前」と称される学園都市が形成されています。高等教育機関は知的資源としての存在だけではなく、学生・教職員合わせて約11,000人を有していることも含め、社会的・経済的な効果をもたらしており、当市の特色の1つとなっています。

■歴史的・文化的資源の状況

慶長16年(1611年)に弘前藩2代藩主津軽信枚(のぶひら)によって弘前城が築城され、現在の城下町は、その弘前城を中心として形成されています。当市は、幸いにも戦災に遭わなかったことから、歴史的建築物が今もなお多数残っています。

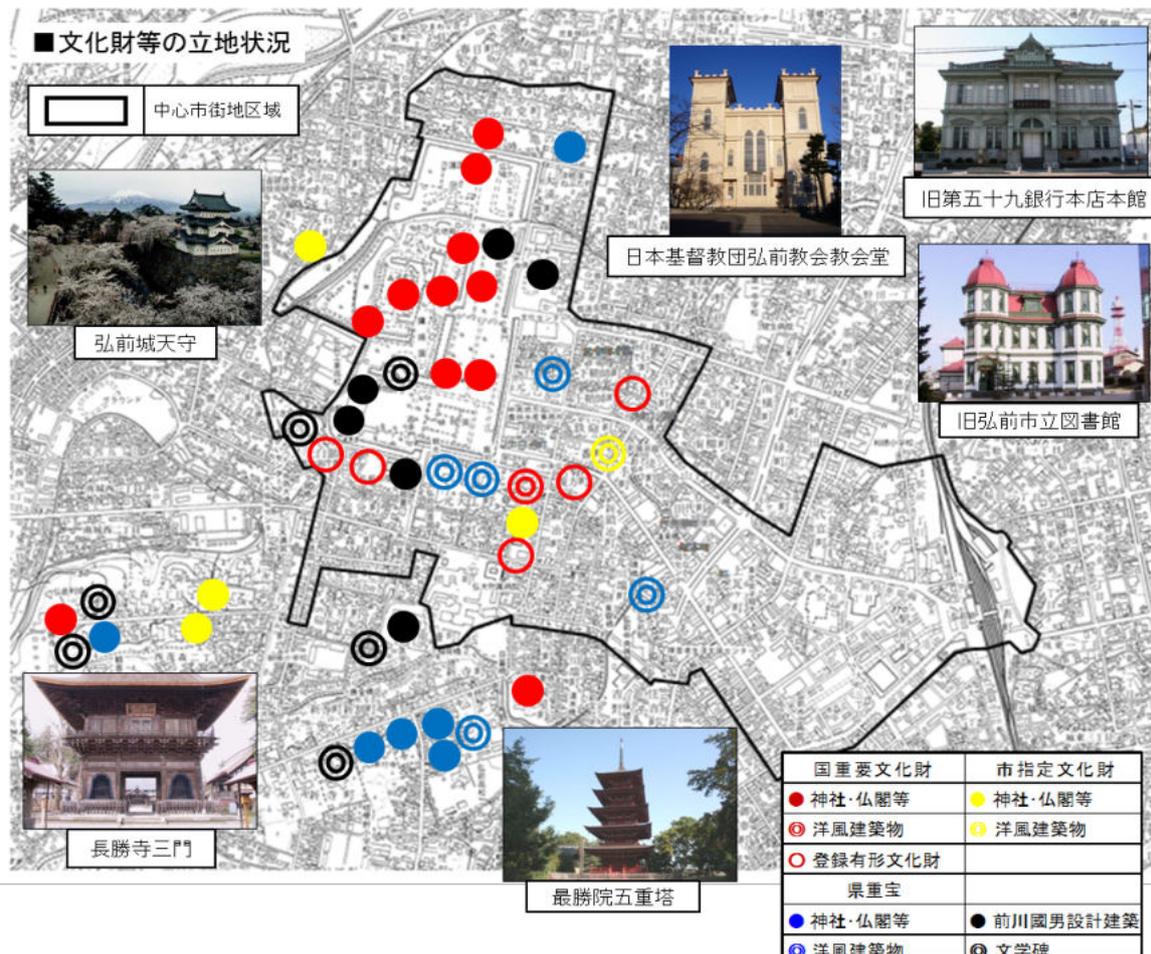
中心市街地の北側には、国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されている「仲町伝統的建造物群保存地区」があり、武士住居遺構が旧姿を残し、道路境及び敷地境のサワラ垣は黒塗りの薬医門と合わせて侍町の風情をとどめています。

西側には、津軽家の菩提寺である「長勝寺」を中心とした全国的にも希な曹洞宗の33の寺院が建ち並ぶ「禅林街」をはじめ、「新寺町」と呼ばれる寺院街や「最勝院五重塔」(国の重要文化財に指定)があり、江戸時代の趣が残っています。

当市は江戸時代の建造物が現存している一方で、明治・大正時代の洋風建築物も各所に残っているという特徴をもっています。代表的なものとしては、旧第五十九銀行本店本館、日本基督教団弘前教会教会堂、弘前学院外人宣教師館、旧弘前市立図書館等があり、なかには建物内部に津軽地域の伝統的な技法を用いた建物もあります。また、日本を代表する建築家である前川國男が設計した建造物が多数現存し

ていることでも有名であり、これらを見学に訪れる人も年々増加し、他都市にはない様々なジャンルの建築物が中心市街地には集積されています。

また、石坂洋次郎、葛西善蔵といった当地出身の作家や著名人が多く、弘前をモチーフに描かれた作品も数多く存在しており、市内には、ゆかりある人々の句碑や歌碑が建てられています。



■まつり

当市では四季を通じて多様なまつりが行われています。約2,600本の桜を有し、日本の桜の名所とよばれる弘前公園で行われる「弘前さくらまつり」や、夏に行われる勇壮華麗な「弘前ねぷたまつり」は毎年多くの観光客で賑わっています。秋は見事な菊と鮮やかな紅葉に彩られた「弘前城菊と紅葉まつり」、冬は幻想的で詩情豊かな「弘前城雪燈籠まつり」があります。特に「弘前ねぷたまつり」は、中心市街地を運行コースとした歴史ある市民参加型のまつりであり、長年にわたり市民に親しまれています。

また、近年、中心市街地の商店街を舞台としたまつり・イベントが開催されています。6月にはよさこい津軽、7月には百石町納涼夜店まつり、8月には駅前サマーフェスタ、9月にはカルチュアロード、10月にはひろさきりんごハロウィン等、商工会議所や商店街、町会が連携した特徴的なイベントが数多くあります。



弘前さくらまつり



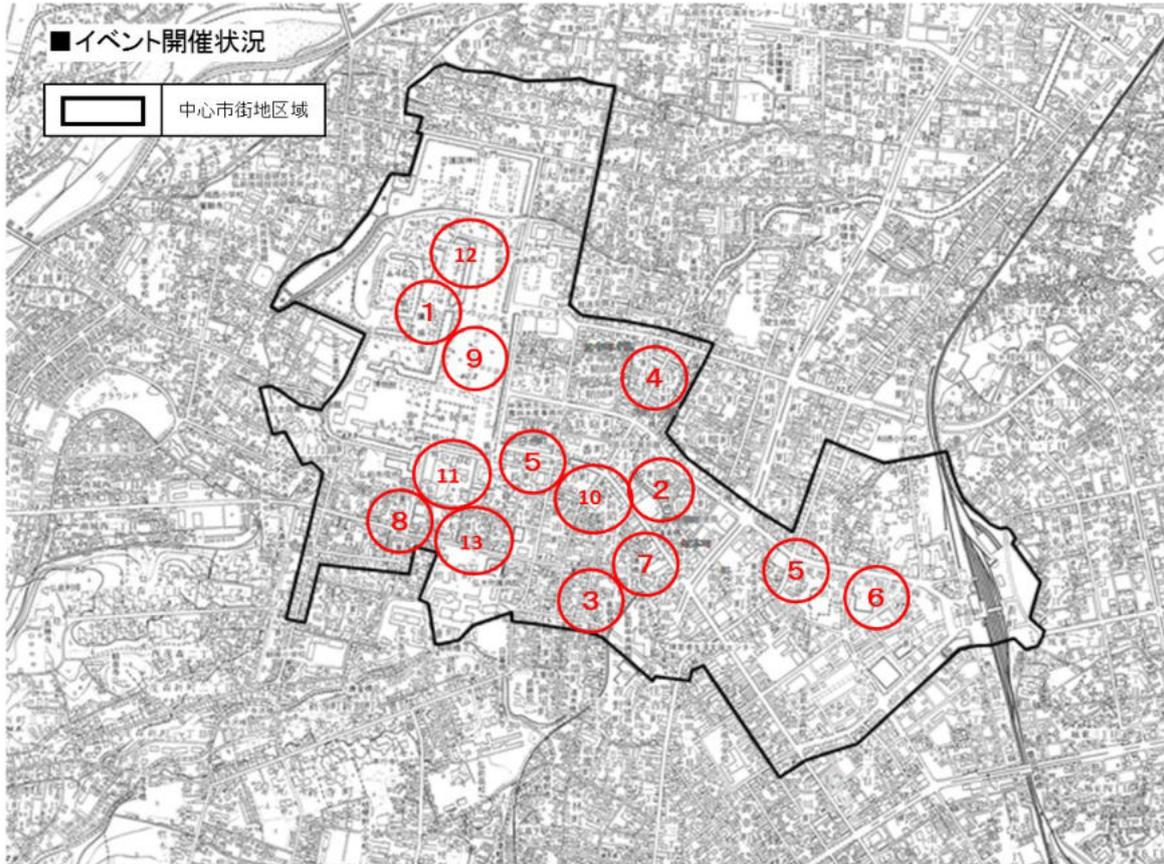
弘前ねぶたまつり



弘前城菊と紅葉まつり



弘前城雪燈籠まつり

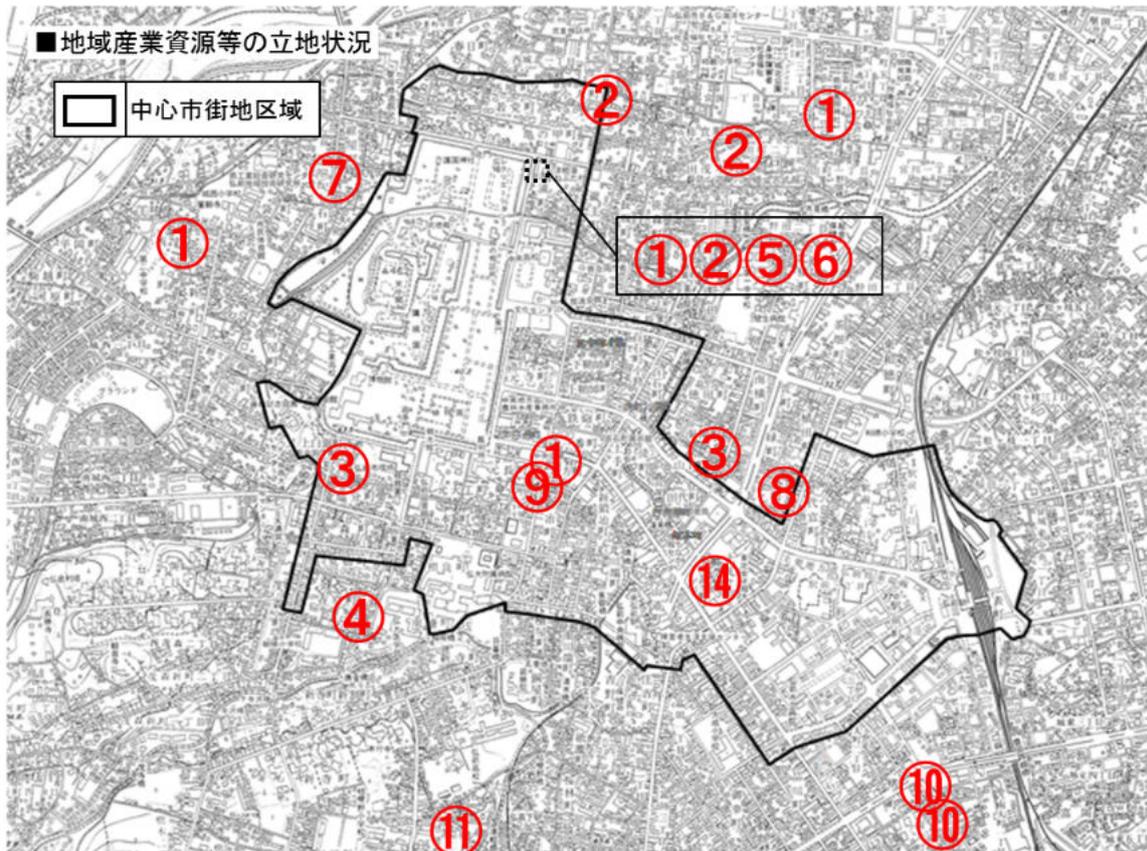


| イベント名 | 期間 | イベント名 | 期間 |
|--------------|-----------|--------------------|-------------|
| ①弘前さくらまつり | 4月下旬~5月上旬 | ⑧弘前・白神アップルマラソン | 10月上旬 |
| ②よさこい津軽 | 6月下旬 | ⑨弘前城菊と紅葉まつり | 10月中旬~11月上旬 |
| ③弘南鉄道納涼ビール列車 | 7月 | ⑩ひろさきりんごハロウィン | 10月中旬 |
| ④百石町納涼夜店まつり | 7月下旬 | ⑪弘前エレクトロカルファンタジー | 12月~2月 |
| ⑤弘前ねぶたまつり | 8/1~8/7 | ⑫弘前城雪燈籠まつり | 2月上旬 |
| ⑥駅前サマーフェスタ | 8月下旬 | ⑬追手門広場フリースタイルマーケット | 通年 |
| ⑦土手町カルチャロード | 9月中旬 | | |

■地域産業資源

当市には、江戸時代に地域に生まれ、生活の中で育まれてきた素朴で優しくあたたかい伝統工芸品が数多く存在します。優れた伝統工芸品は、現在も職人により匠の技が受け継がれています。

それら伝統工芸品の工房等は中心市街地にもあり、作業風景を見学できる施設が多くあるほか、作業を体験できる施設もあり、観光資源となっています。



①津軽塗

青森県特産のヒバを木地に使用し、漆を塗り・研ぎ・磨きを繰り返し、約50もの長い工程を経て完成される塗物です。昭和50年に国の伝統的工芸品の指定を受けています。



②津軽焼

始まりは元禄4年(1691年)とされるが、現在の津軽焼は昭和11年に再興したもので、「天目釉(うわぐすり)」や、りんごの木炭を材料とする「りんご釉」等により、独特の色合いの焼き物に仕上がっています。



③あけび蔓細工

あけび蔓や山ぶどう蔓等の材料を使い、江戸時代から背負い籠や裁縫箱等、農家の日用品として作られてきました。現在は、照明器具等様々な編組品があります。



④こぎん刺し

津軽のこぎん刺しは江戸時代から農家の野良着の麻袋を木綿糸で刺して補強する「刺しこ」から発展しており、幾何学的な刺繍模様は、ネクタイ、ハンドバック、財布等に活用されています。



⑤弘前こけし・木地玩具

津軽系こけしの中で大鱧系の流れをくむ弘前こけしは、素朴で上品で無邪気な顔立ちが特徴です。また、こけし作りとともに、こまやダルマ等の木地玩具も盛んに作られています。



⑥津軽凧

津軽地方では寒さで竹が育たないため、凧の骨には、軽くて弾力性に富むヒバ材を薄く削って骨として用います。凧絵には、三国志や水滸伝等を題材とした勇壮な武者絵が多く描かれています。



⑦錦石

碧王、めのう、王髓等の石英に各種金属イオンが混入したことにより、複雑で拡張のある色彩が交錯します。水晶よりも硬く、研磨により美しい艶と輝きを現します。観賞用のほか、指輪、ブローチ等の装飾具として広く活用されています。



⑧津軽打刃物

江戸時代からの刀剣類製作の伝統を受け継ぎ、「泥塗り」等の焼入れ技術により、良質の包丁や農具等の打刃物が生産されています。りんごの産地には欠くことのできない摘果・枝切り用の剪定鋏も高い品質を誇っています。



⑨津軽桐下駄

白木の下駄のほか、雪の多い土地柄に合わせた雪下駄、津軽塗下駄等が古くから作られ、しっとりとした雰囲気を持っています。



⑩太鼓

太鼓は津軽地方のまつりであるねぶたには欠かせないものとして、江戸時代から現在まで受け継がれています。楽器や神事用として全国各地に出荷されています。



⑪下川原焼土人形

文化年間に、津軽の地に玩具が少ないことから作られ始めたときされています。現在では約200種の型があり、特に「鳩」や「雛人形」等が親しまれ、すべて手作りとなっています。



⑫津軽竹籠（地図範囲外）

「りんごの手かご」として知られる竹細工は、「根曲がり竹」という根の曲がった身の厚い竹で作られています。近年では、小物入れ等の民芸品として多くの人々に親しまれています。



⑬津軽裂織（地図範囲外）

江戸中期以降、農民の仕事着や日常着として作られました。その用途から薄く柔らかく仕上がるように工夫された技法で織られ、雪国の寒さから人々を守ってきました。現在ではバック等々々に応用され、裂かれた布のささくれた風合いが独特の手ざわりを生み、深みのある色合いが魅力です。



⑭ブナコ

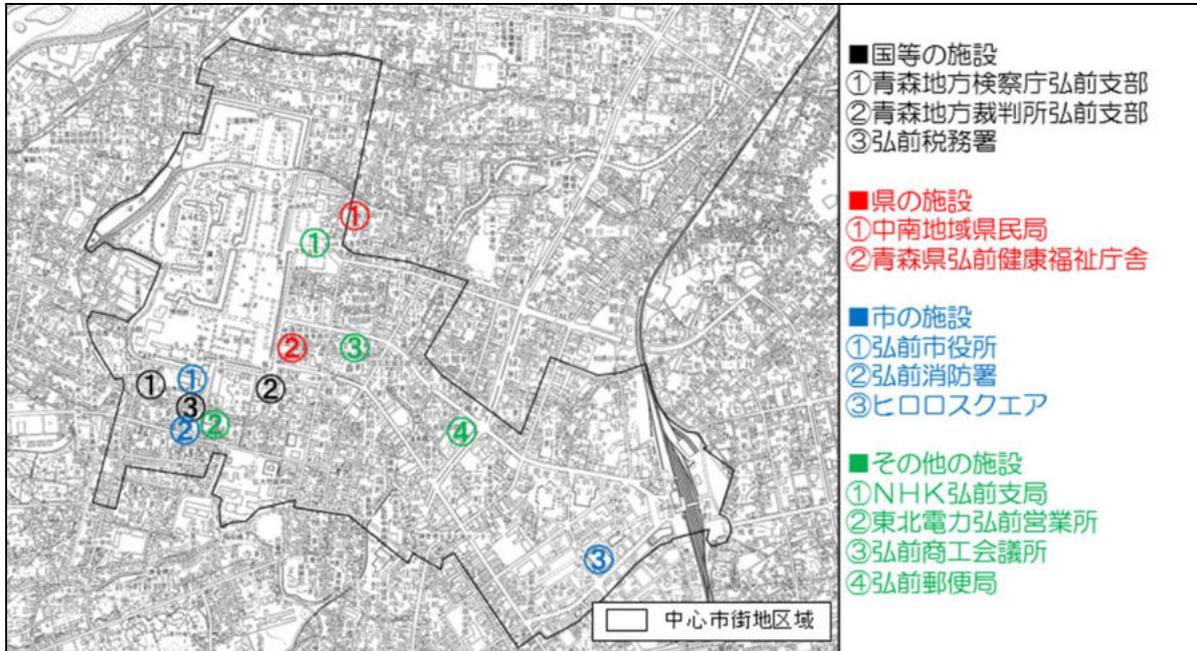
昭和31年に工業試験場と漆職人によって考案されたもので、ブナ材を薄くテープ状にした物をコイル状に巻き（ブナコイル）、その巻いた材料を湯のみ茶わん等で少しずつ押し出して成形されます。器・トレイから照明器具等、創造的な作品により、グッドデザイン賞も受賞しています。



■都市機能等

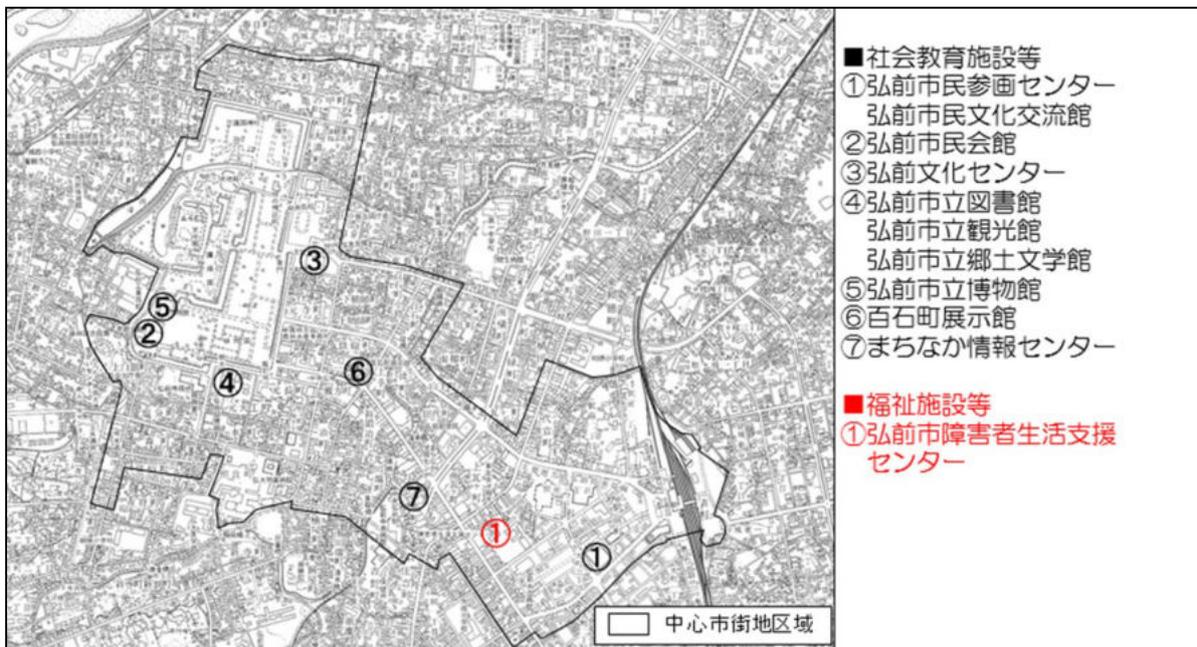
・官公庁等

主な官公庁は中心市街地周辺に立地しており、特に弘前公園周辺を中心に官公庁街が形成されています。



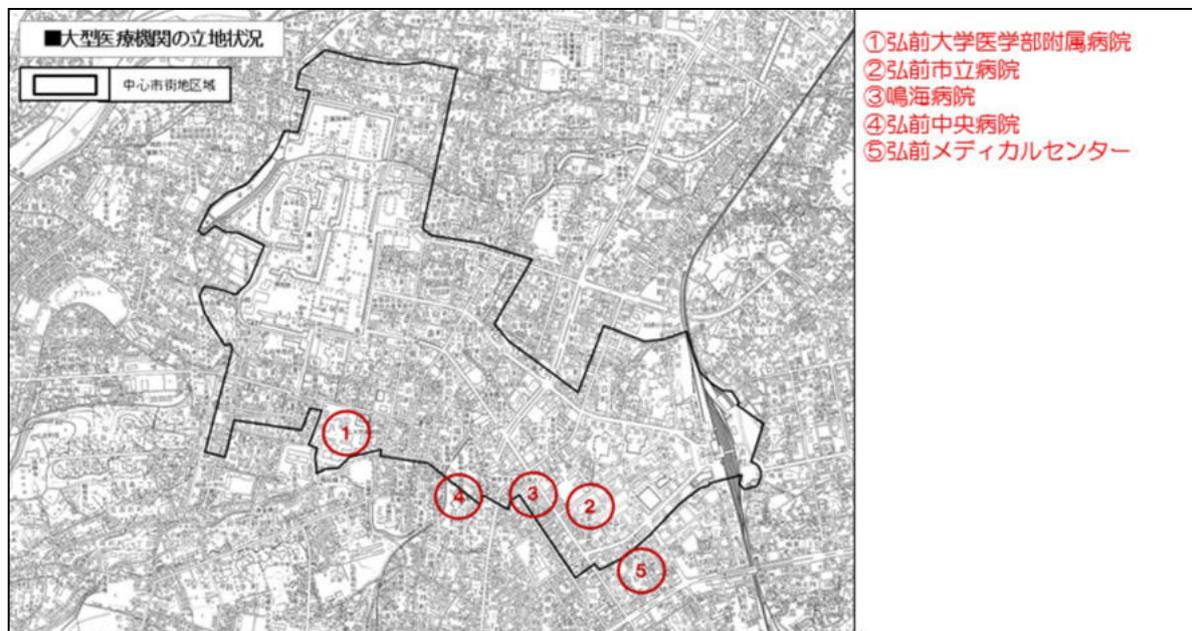
・公共公益施設

弘前公園周辺を中心に多くの公共公益施設が立地しています。



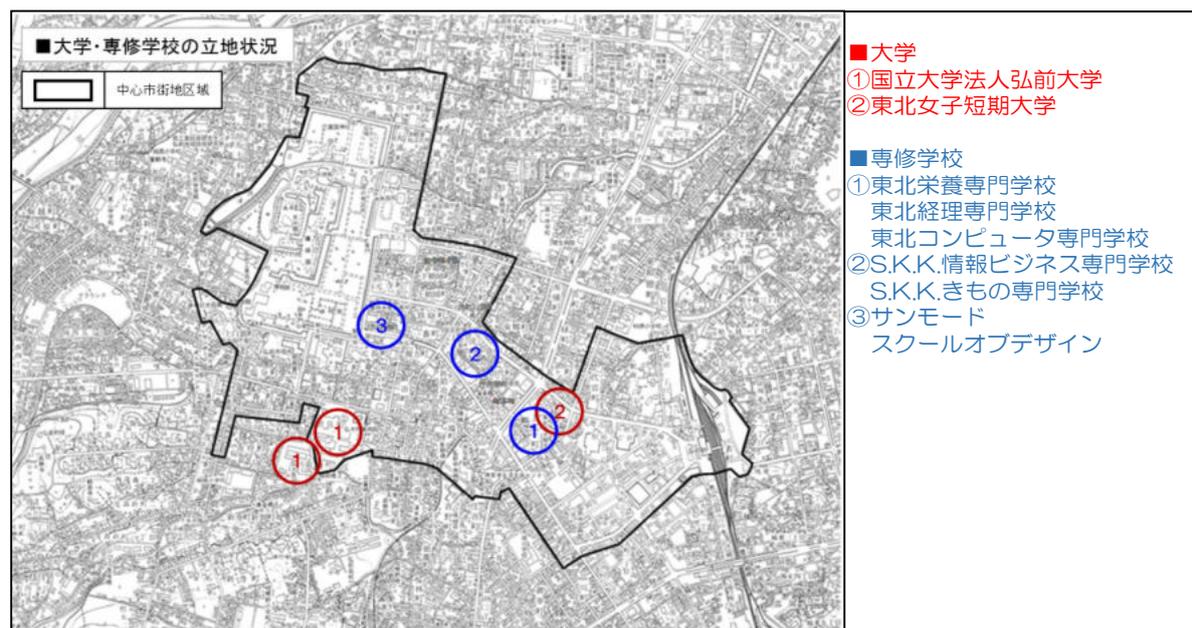
・大型医療機関

20床以上の入院施設を持つ医療機関が15施設あり、なかでも、北東北の医療圏の中核病院であり、先進医療を実施する特定機能病院である国立大学法人弘前大学医学部附属病院が中心市街地にあります。



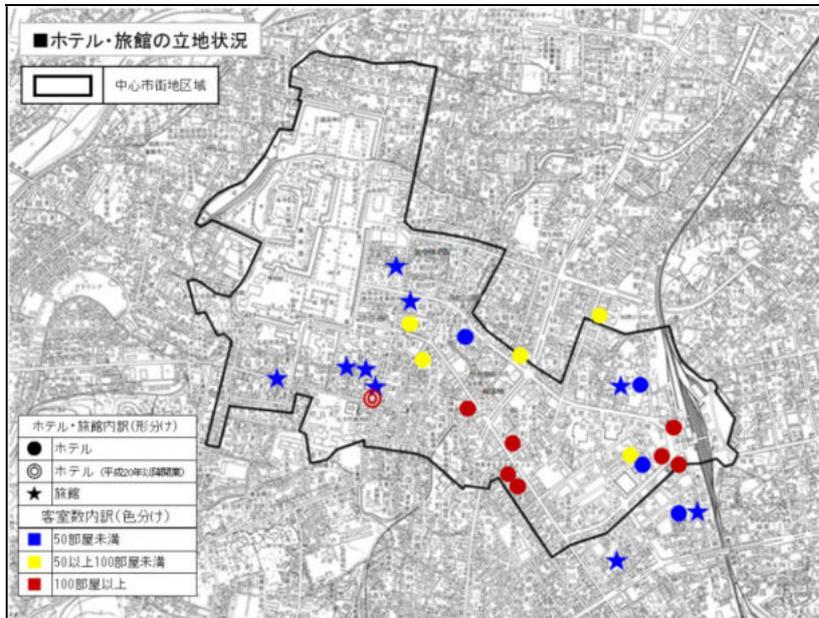
・大学・専修学校

高等教育機関は、国立大学法人の大学が1校、私立大学が3校、私立短期大学が1校、放送大学が1校、専修学校が8校あり、いずれも中心市街地及びその周辺に立地しています。



・ホテル・旅館

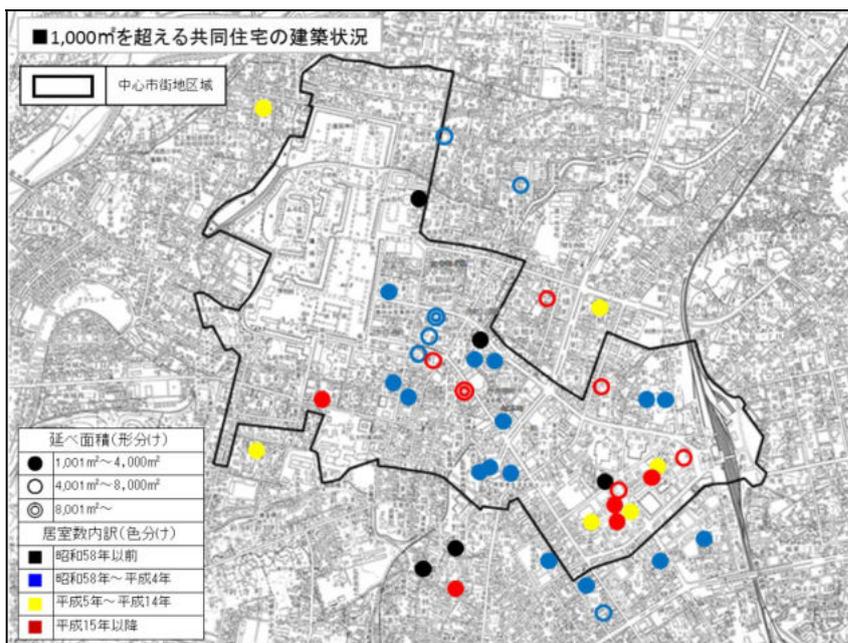
平成26年12月末現在で、中心市街地周辺にある主なホテルは17施設、旅館等は9施設となっています。



・1,000㎡を超える共同住宅

共同住宅のなかでも分譲マンションについては、昭和58年から平成4年までの間に17棟(928戸)建設されました。

その後、一時マンションが建設されない時期がありましたが、平成15年以降、中心市街地周辺を主に再びマンションが建設されるようになり、現在延べ24棟(1,430戸)となっています。



[2]中心市街地の現状に関する統計的なデータの把握・分析

(1)人口動態

①人口・世帯数のこれまでの推移

市全体の人口が減少傾向にあるなか、中心市街地の人口も減少傾向にあります。しかしながら、市全体の減少割合より低く、緩やかな減少となっています。

(市全体:平成20年186,209人 → 平成26年179,187人 増減率96.22%)

(中心市街地:平成20年 10,515人 → 平成26年 10,144人 増減率96.47%)

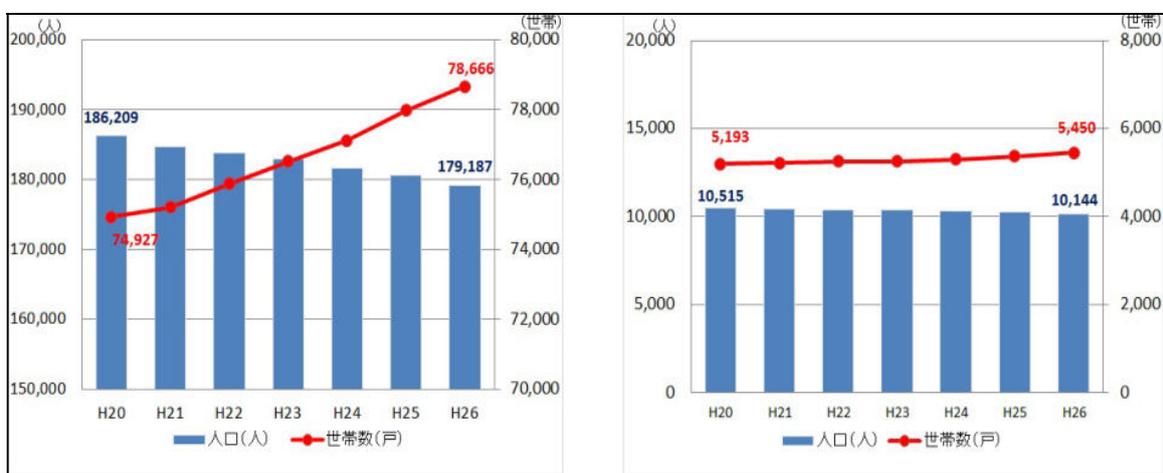
市全体及び中心市街地では人口は減少していますが、世帯数は増加しています。

(市全体:平成20年74,927世帯 → 平成26年78,666世帯 増減率104.99%)

(中心市街地:平成20年 5,193世帯 → 平成26年 5,450世帯 増減率104.94%)

■市全体の人口・世帯数推移

■中心市街地の人口・世帯数推移



| | | 平成20年 | 平成21年 | 平成22年 | 平成23年 | 平成24年 | 平成25年 | 平成26年 |
|-----------------------------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 弘前市 全体 | 人口 (人) | 186,209 | 184,719 | 183,834 | 182,884 | 181,622 | 180,607 | 179,187 |
| | 世帯数 (戸) | 74,927 | 75,211 | 75,882 | 76,521 | 77,118 | 77,970 | 78,666 |
| 中心 市街地 | 人口 (人) | 10,515 | 10,457 | 10,398 | 10,348 | 10,342 | 10,262 | 10,144 |
| | 世帯数 (戸) | 5,193 | 5,216 | 5,253 | 5,259 | 5,300 | 5,375 | 5,450 |
| 市全体に 対する中 心市街地 の割合 | 人口 (人) | 5.6% | 5.7% | 5.7% | 5.7% | 5.7% | 5.7% | 5.7% |
| | 世帯数 (戸) | 6.9% | 6.9% | 6.9% | 6.9% | 6.9% | 6.9% | 6.9% |

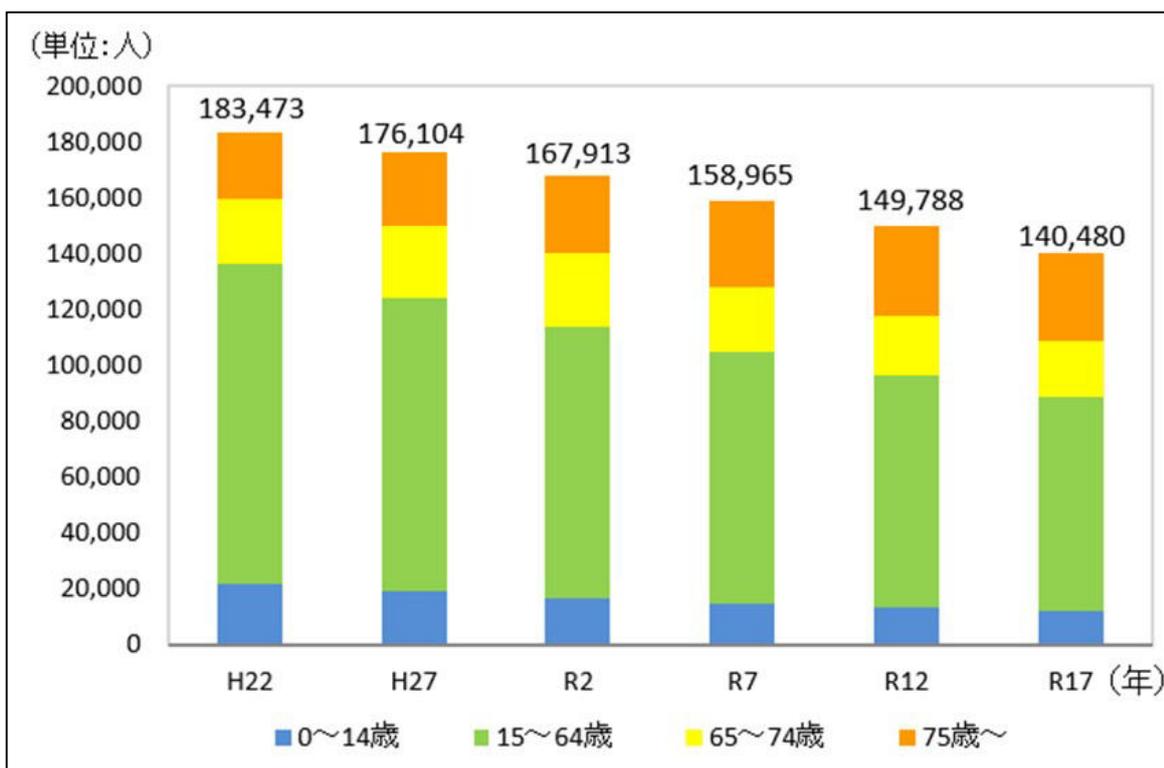
(資料:住民基本台帳 各年3月末)

②人口の今後の見通し

平成22年の国勢調査を基に平成25年3月に国立社会保障・人口問題研究所が推計した当市の人口は、令和17年には約14万人まで減少し、生産年齢人口の減少、少子高齢化がさらに進行する見込みとなっています。

(単位:人)

| 人口推計 | | 平成22年 | 平成27年 | 令和2年 | 令和7年 | 令和12年 | 令和17年 |
|----------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 総計 | | 183,473 | 176,104 | 167,913 | 158,965 | 149,788 | 140,480 |
| 年齢階層別人口 | 0～14歳 | 21,894 | 19,139 | 16,803 | 14,795 | 13,120 | 11,974 |
| | 15～64歳 | 114,545 | 105,087 | 97,150 | 90,190 | 83,237 | 76,510 |
| | 65歳～ | 47,034 | 51,878 | 53,960 | 53,980 | 53,431 | 51,996 |
| | うち75歳～ | 24,169 | 26,454 | 27,905 | 31,088 | 32,196 | 31,879 |
| 年齢階層別構成比 | 0～14歳 | 11.9% | 10.9% | 10.0% | 9.3% | 8.8% | 8.5% |
| | 15～64歳 | 62.4% | 59.7% | 57.9% | 56.7% | 55.6% | 54.5% |
| | 65歳～ | 25.6% | 29.5% | 32.1% | 34.0% | 35.7% | 37.0% |
| | うち75歳～ | 13.2% | 15.0% | 16.6% | 19.6% | 21.5% | 22.7% |



(資料:国立社会保障・人口問題研究所)

③通勤・通学の状況

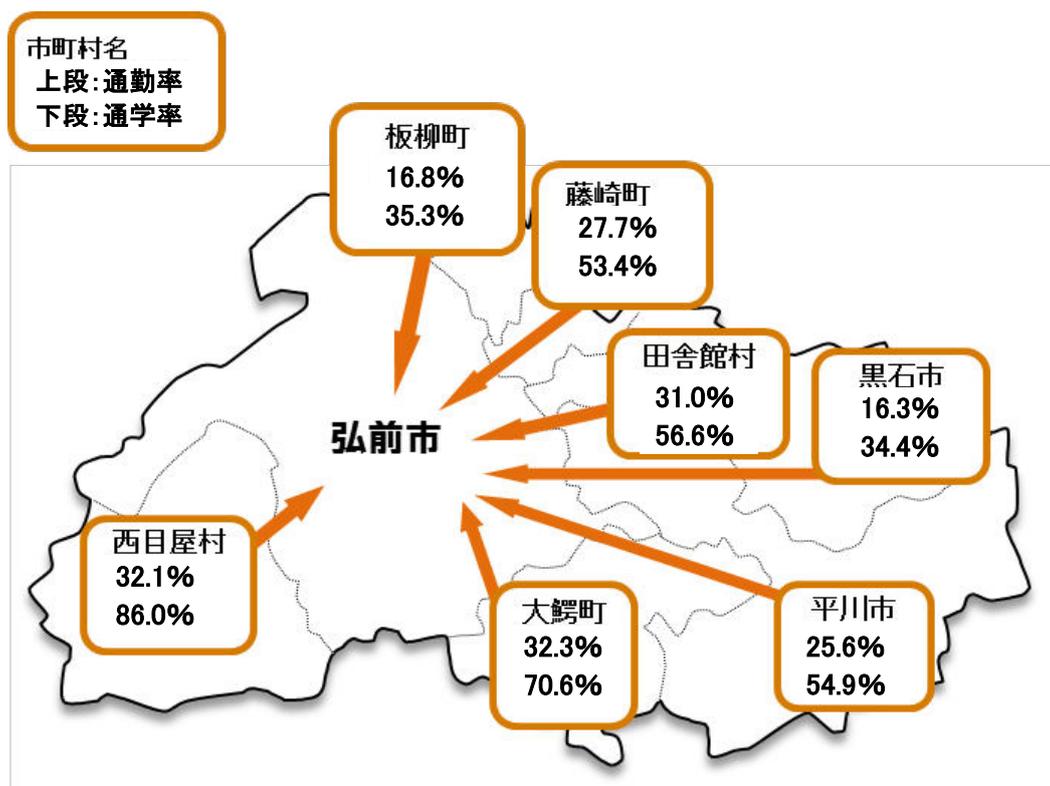
当市へ通勤通学する人は、市内から市外へ通勤・通学する人を上回っており、当市は就業・就学の拠点となっています。

■周辺市町村から弘前市への通勤・通学割合

(単位:人)

| 市町村 | ※自宅において従事する者の数を除く | 常住する就業者・通学者 | |
|------|-------------------|----------------|---------|
| | | うち弘前市への就業者・通学者 | 通勤・通学割合 |
| 黒石市 | 19,476人 | 3,498人 | 18.0% |
| 平川市 | 18,793人 | 5,275人 | 28.1% |
| 藤崎町 | 9,083人 | 2,722人 | 30.0% |
| 板柳町 | 8,982人 | 1,653人 | 18.4% |
| 大鰐町 | 5,741人 | 2,039人 | 35.5% |
| 田舎館村 | 4,513人 | 1,495人 | 33.1% |
| 西目屋村 | 946人 | 334人 | 35.3% |
| 合計 | 67,534人 | 17,016人 | 25.2% |

(資料:平成22年国勢調査)

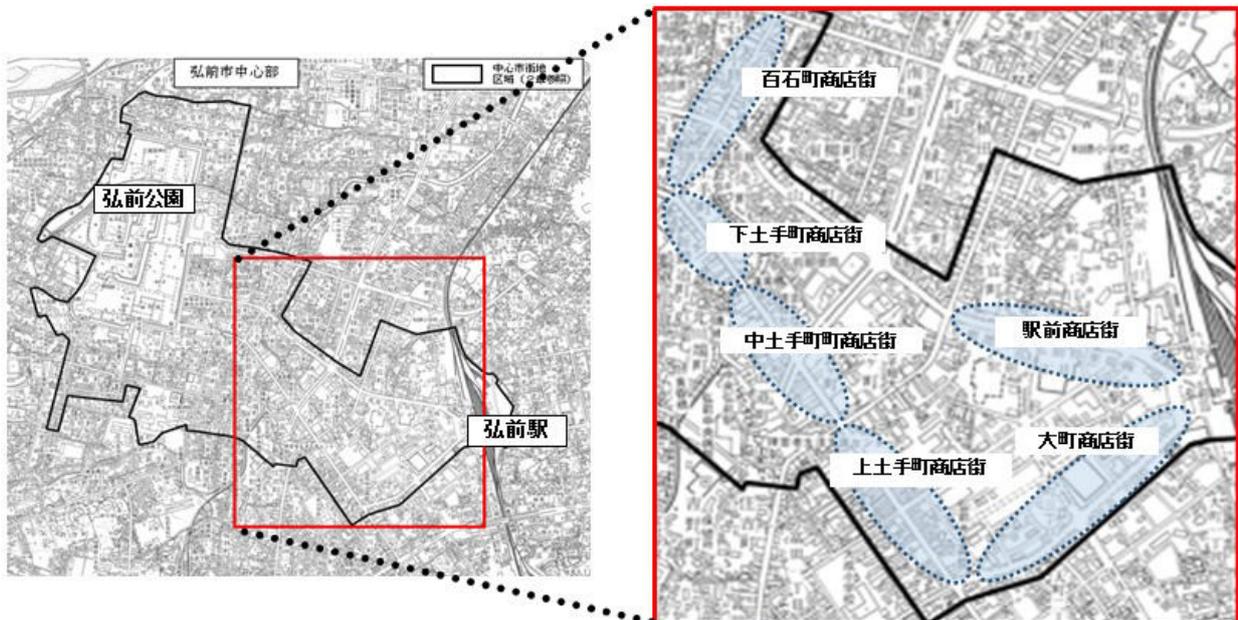


(資料:平成22年国勢調査)

(2) 商業に関する状況

① 中心市街地における商店街

弘前駅から西側に6つの商店街があり、古くから中心市街地の商業の中心的役割を担っています。



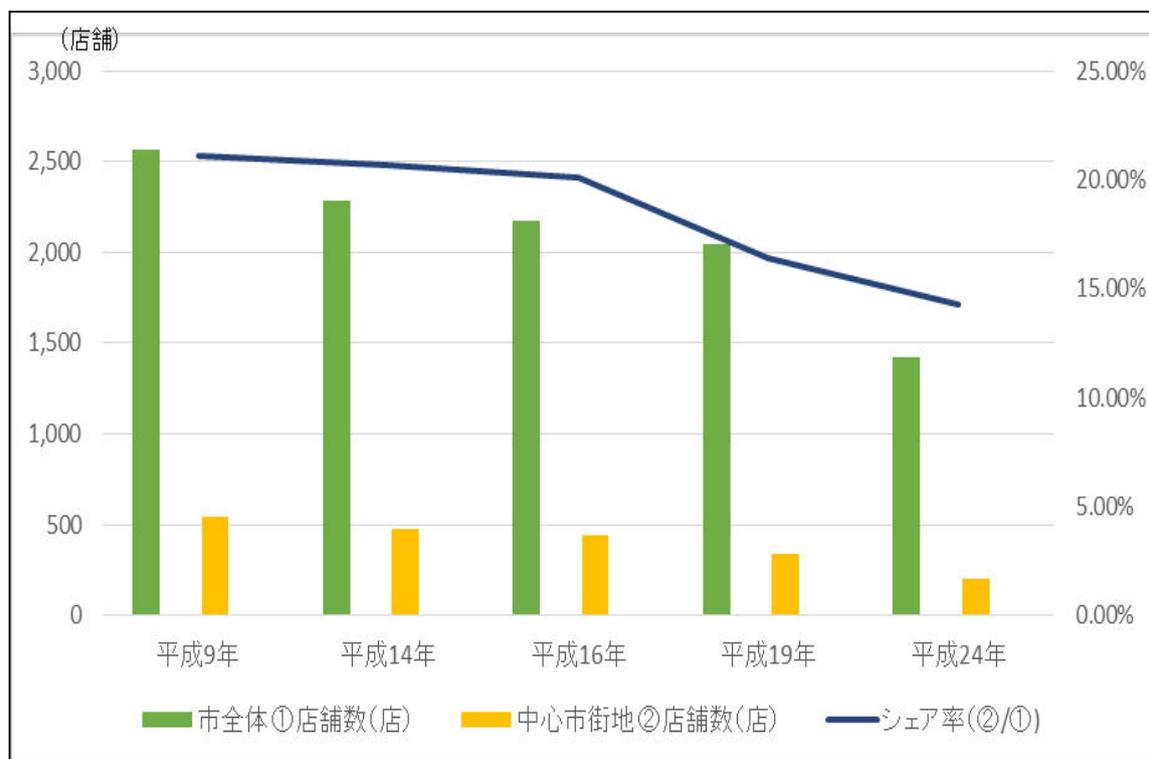
■ (参考) 商店街別小売業の構成 (平成 27 年 2 月現在)

| | 店舗数 | 業種内訳 | | | | |
|------|-----|------|-----|-------|-----|-----|
| | | 小売業 | 飲食業 | サービス業 | 駐車場 | その他 |
| 駅前 | 54 | 17 | 6 | 9 | 8 | 14 |
| 大町 | 71 | 13 | 8 | 20 | 15 | 15 |
| 上土手町 | 81 | 31 | 4 | 15 | 16 | 15 |
| 中土手町 | 60 | 33 | 1 | 6 | 6 | 14 |
| 下土手町 | 41 | 15 | 12 | 3 | 2 | 9 |
| 百石町 | 76 | 19 | 8 | 10 | 9 | 30 |
| 計 | 383 | 128 | 39 | 63 | 56 | 97 |

(資料:市独自調査)

②小売店舗数

店舗数は市全体、中心市街地共に減少傾向にあり、シェア率は低下しています。なお、平成19年と平成24年を比較すると、市全体よりも中心市街地の方が店舗数の減少幅が緩やかなものとなっていることから、土手町コミュニティパーク（下土手町やヒロロ（大町）等、前弘前市中心市街地活性化基本計画（以下、前計画）におけるハード整備等による店舗数増加等の効果が表れているものと考えます。

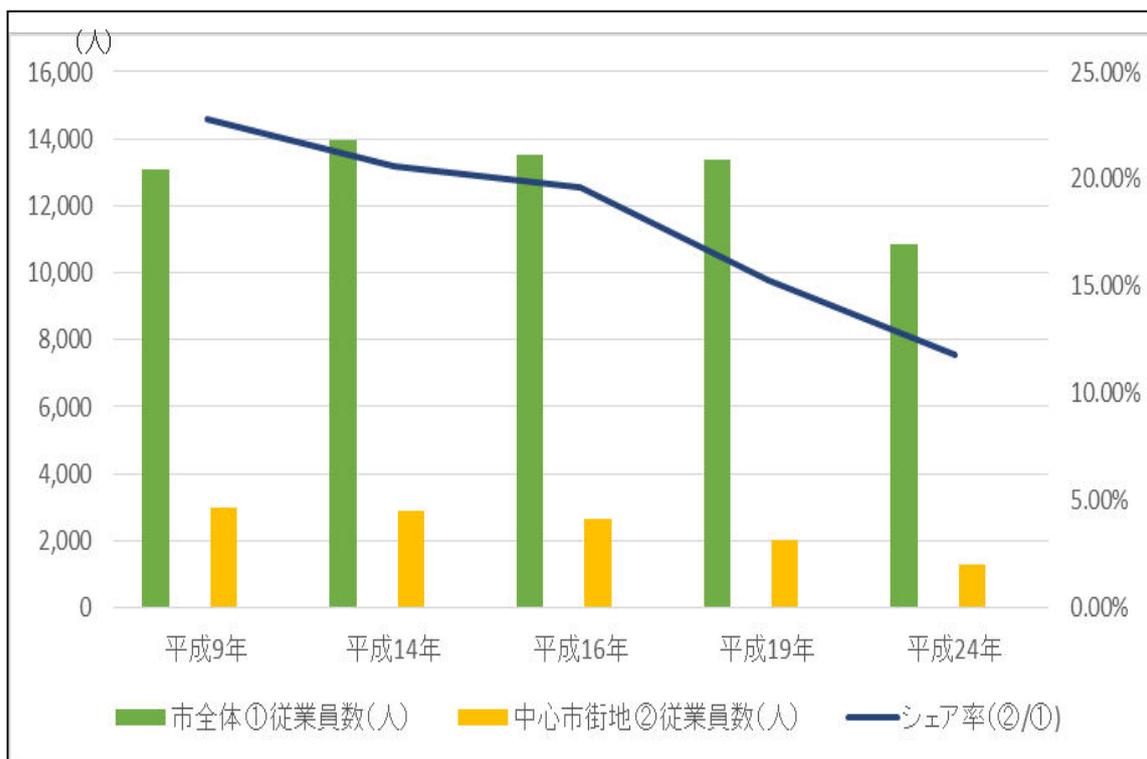


| | | 平成9年 | 平成14年 | 平成16年 | 平成19年 | 平成24年 |
|-----------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 市全体 | ①店舗数(店) | 2,566 | 2,288 | 2,175 | 2,043 | 1,422 |
| | 対前回比 | | 89.1% | 95.0% | 93.9% | 69.6% |
| 中心市街地 | ②店舗数(店) | 542 | 474 | 437 | 335 | 203 |
| | 対前回比 | | 87.4% | 92.1% | 76.6% | 60.5% |
| シェア率(②/①) | | 21.10% | 20.70% | 20.10% | 16.40% | 14.30% |

(資料:商業統計調査・経済センサス)

③従業員数

従業員数は市全体、中心市街地共に減少傾向にあり、シェア率は低下しています。なお、平成19年と平成24年を比較すると、市全体よりも中心市街地の方が従業員数の減少幅が緩やかなものとなっていることから、土手町コミュニティパークやヒロロ等、前計画におけるハード整備等による従業員数増加等の効果が表れているものと考えます。

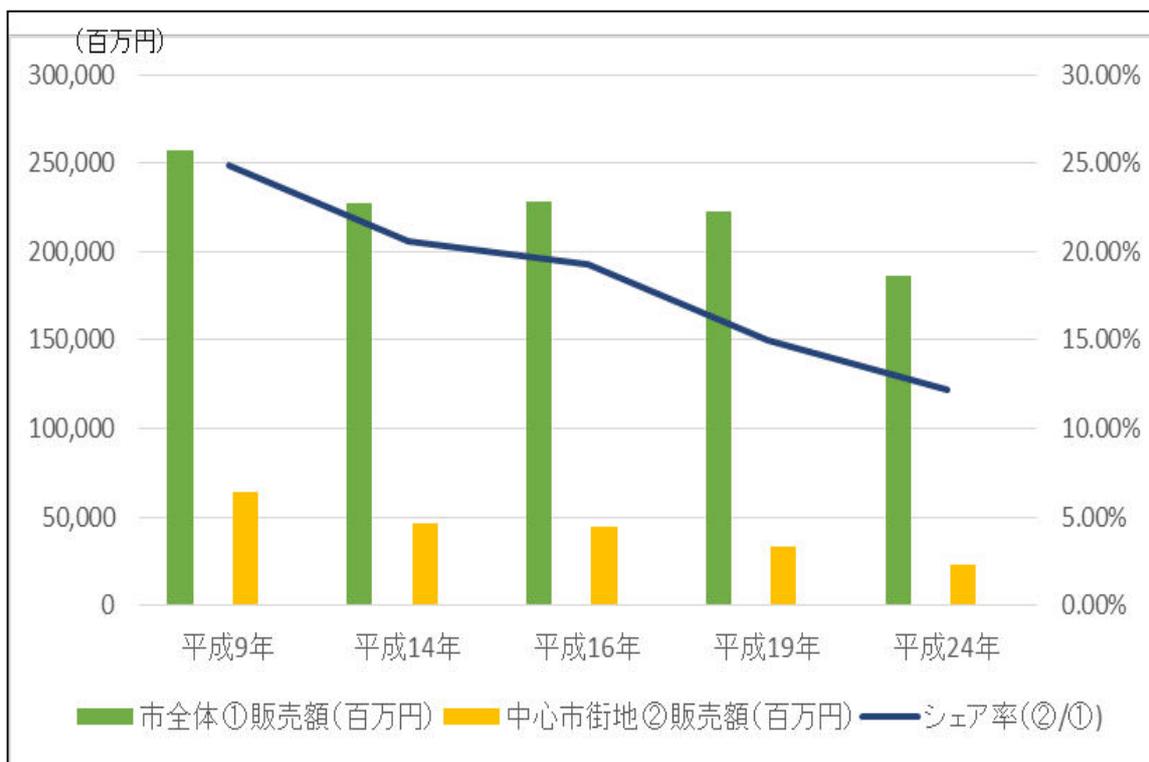


| | | 平成9年 | 平成14年 | 平成16年 | 平成19年 | 平成24年 |
|-----------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 市全体 | ①従業員数(人) | 13,096 | 13,972 | 13,544 | 13,360 | 10,839 |
| | 対前回比 | | 106.6% | 96.9% | 98.6% | 81.1% |
| 中心市街地 | ②従業員数(人) | 2,981 | 2,877 | 2,660 | 2,040 | 1,274 |
| | 対前回比 | | 96.5% | 92.4% | 76.6% | 62.4% |
| シェア率(②/①) | | 22.80% | 20.60% | 19.60% | 15.30% | 11.80% |

(資料: 商業統計調査・経済センサス)

④小売年間商品販売額

販売額は市全体、中心市街地共に減少傾向にあり、シェア率は低下しています。なお、平成19年と平成24年を比較すると、市全体よりも中心市街地の方が販売額の減少幅が緩やかなものとなっていることから、土手町コミュニティパークやヒロロ等、前計画におけるハード整備等により、中心市街地における消費機会増加等の効果が表れているものと考えます。

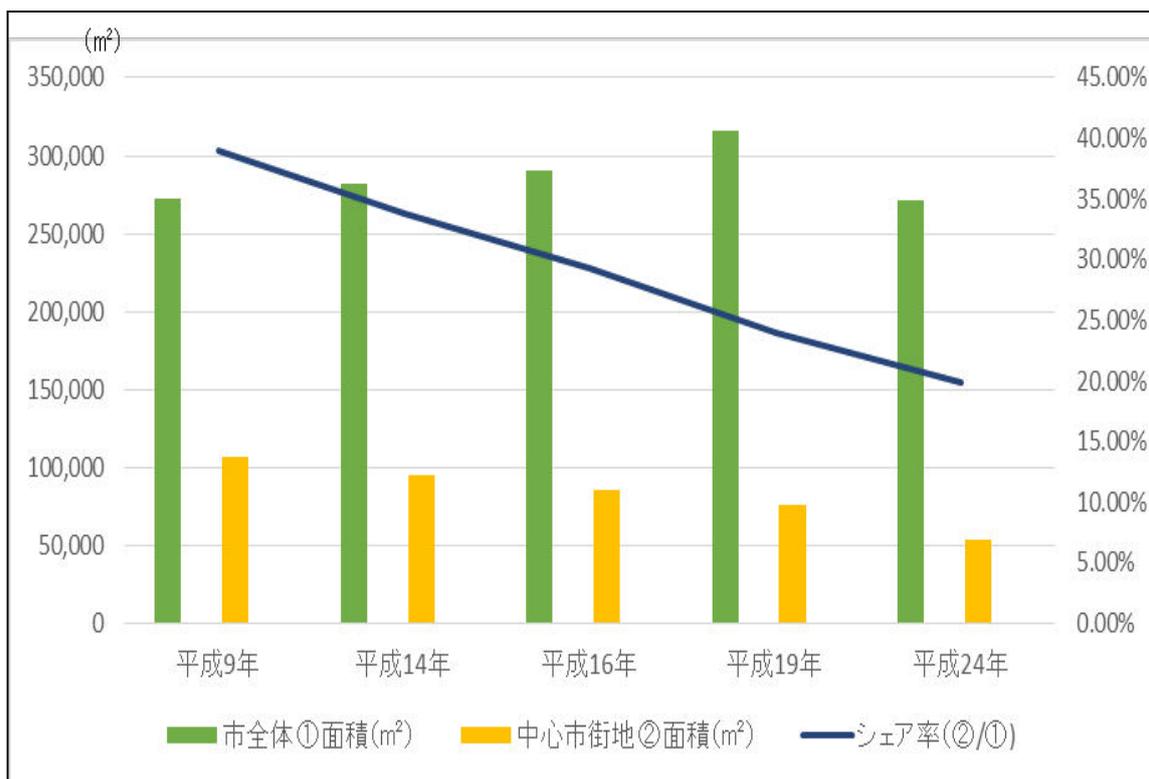


| | | 平成9年 | 平成14年 | 平成16年 | 平成19年 | 平成24年 |
|-----------|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 市全体 | ①販売額 (百万円) | 256,804 | 227,214 | 228,552 | 222,555 | 185,858 |
| | 対前回比 | | 88.4% | 100.5% | 97.3% | 83.5% |
| 中心市街地 | ②販売額 (百万円) | 63,892 | 46,742 | 44,120 | 33,883 | 22,755 |
| | 対前回比 | | 73.1% | 94.3% | 76.7% | 67.1% |
| シェア率(②/①) | | 24.90% | 20.60% | 19.30% | 15.20% | 12.20% |

(資料:商業統計調査・経済センサス)

⑤小売業売場面積

売場面積は市全体では平成19年までは増加していましたが平成24年は減少に転じ、中心市街地については減少しています。また、シェア率は低下しています。なお、平成19年と平成24年を比較すると、市全体よりも中心市街地の方が売場面積の減少幅が緩やかなものとなっていることから、土手町コミュニティパークやヒロロ等、前計画におけるハード整備等により、中心市街地における商業施設数増加等の効果が表れているものと考えます。

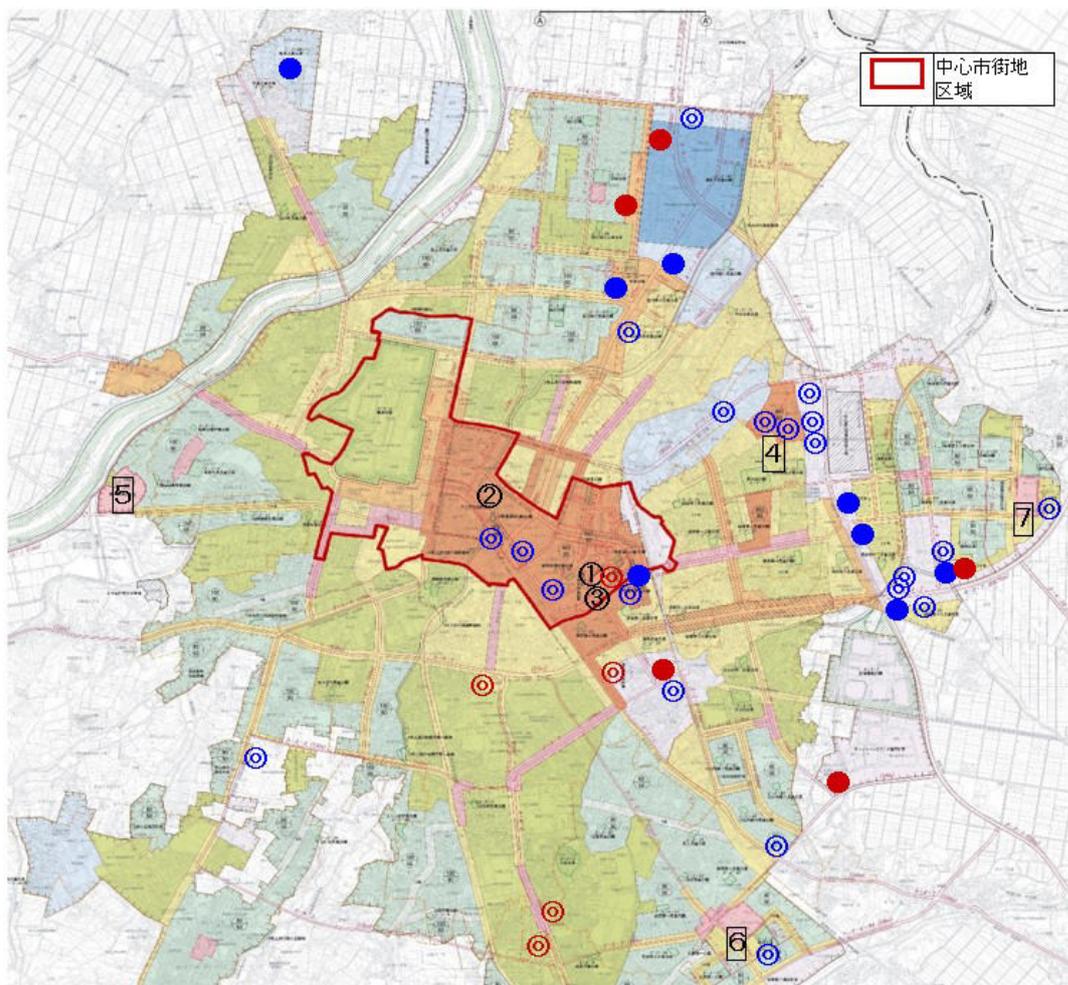


| | | 平成9年 | 平成14年 | 平成16年 | 平成19年 | 平成24年 |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 市全体 | ①面積(m²) | 272,545 | 281,496 | 290,149 | 315,481 | 271,107 |
| | 対前回比 | | 103.2% | 103.0% | 108.7% | 85.9% |
| 中心市街地 | ②面積(m²) | 106,237 | 95,075 | 84,983 | 75,906 | 53,745 |
| | 対前回比 | | 89.4% | 89.3% | 89.3% | 70.8% |
| シェア率(②/①) | | 39.00% | 33.80% | 29.30% | 24.00% | 19.80% |

(資料:商業統計調査・経済センサス)

⑥大規模小売店舗の立地状況

中心市街地には多くの大規模小売店舗が存在し、10,000 m²規模の老舗百貨店・スーパーを中心に長らく当市の商業を支えてきました。平成以降は中心市街地と郊外との二極化が進んでいましたが、平成25年7月に中心市街地内にヒロロがオープンしたことにより、中心市街地における新たな集客の拠点として、商業力が向上しています。



■大規模小売店舗(店舗面積 10,000 m²超)

| 施設の名称 | 所在地 | 用途地域 | 営業開始年月 | 形態 | 店舗床面積(m ²) |
|----------------|------------|--------|----------|--------|------------------------|
| ① イトーヨーカ堂弘前店 | 駅前3丁目2-1 | 商業地域 | 昭和51年10月 | 総合スーパー | 20,885 |
| ② 中三弘前店 | 土手町49-1 | 商業地域 | 昭和43年9月 | 百貨店 | 20,434 |
| ③ ヒロロ | 駅前町9-20 | 商業地域 | 平成25年7月 | 専門店 | 22,168 |
| ④ さくら野弘前店 | 城東北3丁目10-1 | 商業地域 | 平成5年10月 | 百貨店 | 24,491 |
| ⑤ イオンタウン弘前樋の口 | 樋の口2丁目9-6 | 商業地域 | 平成18年12月 | スーパー | 12,300 |
| ⑥ 安原ショッピングセンター | 泉野1丁目4-5 | 近隣商業地域 | 平成15年4月 | スーパー | 11,098 |
| ⑦ 城東タウンプラザ | 早稲田4丁目2-1外 | 近隣商業地域 | 平成15年8月 | スーパー | 11,550 |

■大規模小売店舗(店舗面積 10,000 m²以下)

| | | | |
|--|-----|---|----|
| ◎スーパー(1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満) | 5件 | ●スーパー(3,000 m ² 以上 10,000 m ² 以下) | 5件 |
| ◎専門店(1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満) | 21件 | ●専門店(3,000 m ² 以上 10,000 m ² 以下) | 8件 |

(資料:市独自調査)

■(参考)大規模小売店舗の立地状況(平成27年12月現在)

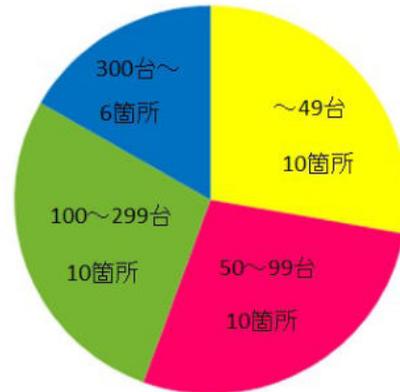
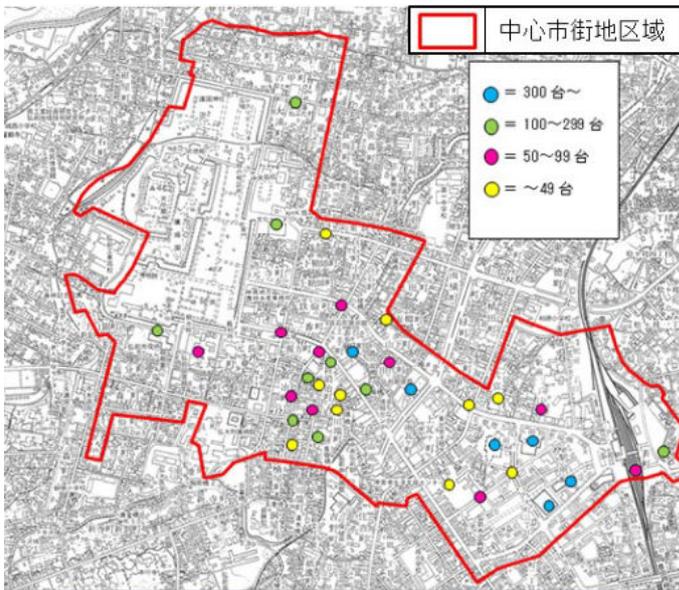
※営業開始年月順、店舗床面積 1,000㎡以上、網掛けは中心市街地区域内の店舗

| No | 大規模小売店舗名 | 所在地 | 形態 | 営業開始年月 | 建物延床面積(㎡) | 店舗床面積(㎡) |
|----|------------------------|----------------|--------|--------------|-----------|----------|
| 1 | 中三弘前店 | 土手町 49-1 | 百貨店 | 昭和 43 年 9 月 | 26,488 | 20,434 |
| 2 | 十菱(佐藤長) | 松森町 93 | スーパー | 昭和 45 年 8 月 | 1,056 | 1,056 |
| 3 | かさい家具センター | 土手町 161-1 | 専門店 | 昭和 46 年 10 月 | 1,200 | 1,100 |
| 4 | 弘前食品品市場協同組合 | 駅前町 12-1 | 寄合百貨店 | 昭和 47 年 9 月 | 2,177 | 1,255 |
| 5 | イトーヨーカ堂弘前店 | 駅前 3 丁目 2-1 | 総合スーパー | 昭和 51 年 10 月 | 52,554 | 20,885 |
| 6 | ルネスアベニュー | 土手町 78 | 専門店 | 昭和 55 年 2 月 | 3,752 | 2,469 |
| 7 | ベニーマート松原店 | 中野 4 丁目 4-9 | スーパー | 昭和 56 年 12 月 | 1,783 | 1,371 |
| 8 | アブリーズ弘前店 | 表町 2-11 | 専門店 | 昭和 57 年 4 月 | 9,427 | 3,038 |
| 9 | 川嶋ビル | 土手町 126-1 | 専門店 | 昭和 58 年 9 月 | 14,613 | 1,974 |
| 10 | サンワドー弘前城東店 | 高田 3 丁目 1-1 | 専門店 | 昭和 62 年 8 月 | 2,592 | 2,038 |
| 11 | 弘前駅前共同ビル | 大町 1 丁目 1-1 | 専門店 | 平成 2 年 1 月 | 17,713 | 2,641 |
| 12 | タケダスポーツ弘前バイパス店 | 城東北 4 丁目 5-5 | 専門店 | 平成 4 年 7 月 | 1,389 | 1,009 |
| 13 | ユニバース堅田店 | 青山 2 丁目 23-2 | スーパー | 平成 4 年 11 月 | 4,803 | 3,018 |
| 14 | サンワドー弘前堅田店 | 堅田字神田 378-1 | 専門店 | 平成 5 年 3 月 | 2,435 | 1,800 |
| 15 | さくら野弘前店 | 城東北 3 丁目 10-1 | 百貨店 | 平成 5 年 10 月 | 60,024 | 24,491 |
| 16 | さくら野弘前店 ラフォルテ | 高崎 2 丁目 15-1 | 専門店 | 平成 6 年 9 月 | 32,896 | 2,322 |
| 17 | スポーツゼビオ弘前店 | 高田 5 丁目 1-1 | 専門店 | 平成 7 年 5 月 | 6,651 | 3,448 |
| 18 | サンデー弘前店 | 八幡町 3 丁目 1-5 | 専門店 | 平成 9 年 4 月 | 4,105 | 3,697 |
| 19 | サンデー弘前石渡店 | 石渡 4 丁目 5-1 | 専門店 | 平成 9 年 12 月 | 3,838 | 3,698 |
| 20 | ユニバース南大町店 | 南大町 1 丁目 10-1 | スーパー | 平成 10 年 11 月 | 6,098 | 4,424 |
| 21 | スーパードラッグアサヒ城東北店 | 城東北 4 丁目 4-20 | 専門店 | 平成 11 年 6 月 | 2,001 | 1,000 |
| 22 | スーパードラッグアサヒ弘前堅田店 | 宮川 1 丁目 2-13 | 専門店 | 平成 11 年 11 月 | 2,613 | 2,012 |
| 23 | 萬屋弘前城東店 | 和泉 1 丁目 2-1 | 専門店 | 平成 27 年 9 月 | 2,261 | 2,104 |
| 24 | サンワドー弘前城東店 2 号館 | 高田 3 丁目 2-1 | 専門店 | 平成 12 年 11 月 | 4,800 | 2,000 |
| 25 | U マート弘大前店 | 富田 3 丁目 7-8 | スーパー | 平成 14 年 7 月 | 3,433 | 1,462 |
| 26 | カブセンター弘前店 | 高田 4 丁目 2-10 | スーパー | 平成 14 年 9 月 | 6,047 | 3,453 |
| 27 | スーパードラッグアサヒ南大町店 | 取上 1 丁目 1-1 | 専門店 | 平成 14 年 11 月 | 1,769 | 1,145 |
| 28 | 安原ショッピングセンター | 泉野 1 丁目 4-5 | スーパー | 平成 15 年 4 月 | 12,411 | 11,098 |
| 29 | ケーズデンキ | 高田 4 丁目 2-7 | 専門店 | 平成 15 年 7 月 | 10,243 | 4,454 |
| 30 | 城東タウンプラザ | 早稲田 4 丁目 2-1 外 | スーパー | 平成 15 年 8 月 | 20,203 | 11,550 |
| 31 | 潮販の青山 ダイソー&アオヤマ100円プラザ | 早稲田 4 丁目 5-1 外 | 専門店 | 平成 16 年 3 月 | 1,883 | 1,473 |
| 32 | カブセンター神田店 | 神田 3 丁目 2-8 | スーパー | 平成 16 年 4 月 | 3,501 | 3,154 |
| 33 | 萬屋弘前店 | 大清水 1 丁目 9-20 | 専門店 | 平成 16 年 8 月 | 2,090 | 1,449 |
| 34 | ニトリ弘前店 | 末広 2 丁目 1-4 外 | 専門店 | 平成 16 年 11 月 | 8,442 | 6,943 |
| 35 | TSUTAYA WonderGOO 弘前店 | 高田 2 丁目 1-1 | 専門店 | 平成 16 年 11 月 | 9,458 | 4,463 |
| 36 | ファッションモール城東高田 | 高田 4 丁目 3-5 | 専門店 | 平成 17 年 12 月 | 2,289 | 2,034 |
| 37 | 弘前アルカディアショッピングセンター | 扇町 3 丁目 1-1 外 | スーパー | 平成 18 年 4 月 | 4,172 | 3,004 |
| 38 | コジマNEW弘前店 | 城東北 4 丁目 6-3 | 専門店 | 平成 18 年 11 月 | 3,220 | 2,400 |
| 39 | イオンタウン弘前樋の口 | 樋の口 2 丁目 9-6 | スーパー | 平成 18 年 12 月 | 17,995 | 12,300 |
| 40 | 薬王堂弘前安原店 | 泉野 5 丁目 5-1 | 専門店 | 平成 19 年 8 月 | 1,752 | 1,516 |
| 41 | 薬王堂弘前若葉店 | 清水 1 丁目 2-2 | 専門店 | 平成 19 年 8 月 | 1,829 | 1,536 |
| 42 | ユニバース松原店 | 松原東 1 丁目 3-1 外 | スーパー | 平成 25 年 2 月 | 2,152 | 1,465 |
| 43 | ヒロロ | 駅前町 9-20 | 専門店 | 平成 25 年 7 月 | 50,455 | 22,168 |
| 44 | ドン・キホーテ弘前店 | 高田 5 丁目 2-8 | 専門店 | 平成 25 年 9 月 | 3,422 | 2,536 |
| 45 | テックランド NEW 弘前神田店 | 神田 1 丁目 7-2 | 専門店 | 平成 25 年 10 月 | 9,894 | 4,967 |
| 46 | メガ城東北店 | 城東北 4 丁目 4-10 | 専門店 | 平成 25 年 11 月 | 1,625 | 1,323 |

(資料:市独自調査)

⑦ 駐車場

中心市街地区域全体で約 5,800 台の駐車能力があります。大型商業施設が多い駅前地区には大規模の駐車場が多く、個店や観光施設が多い土手町地区には中小規模の駐車場が多くなっています。

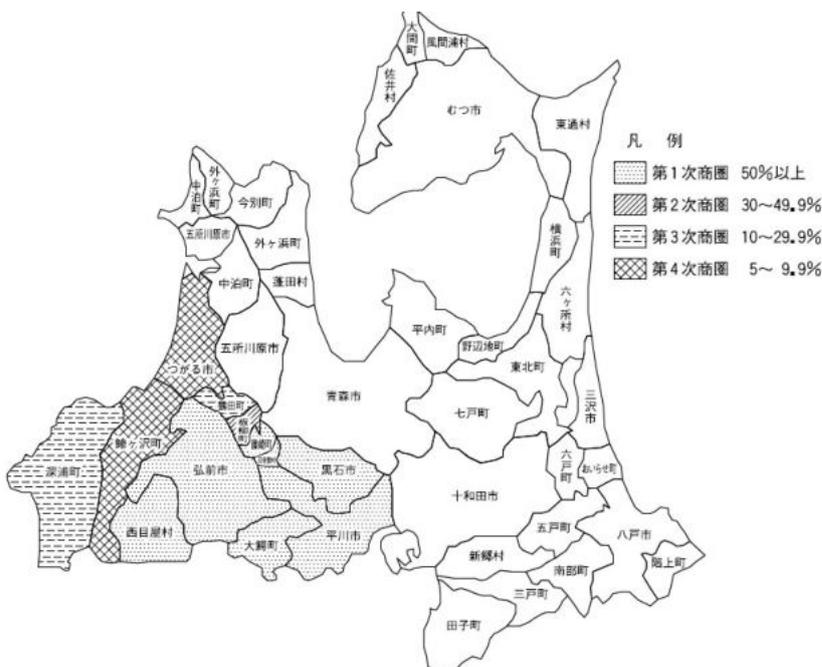


(資料:市独自調査)

(3) 消費購買の動向

① 弘前市の商圏人口

平成 18 年 7 月時点において約 40 万人となっています。



| | |
|---------------------|---|
| 商圏人口 | 398,309 人 |
| 吸収率人口 | 273,654 人 |
| 第 1 次商圏 50%以上 | 弘前市 平川市 黒石市 大鰐町 藤崎町 田舎館村 西目屋村 |
| 第 2 次商圏 30~49.9% | 板柳町 |
| 第 3 次商圏 10~29.9% | 鶴田町 深浦町 |
| 第 4 次商圏 5~9.9% | 鱒ヶ沢町 つがる市 |

(平成 18 年度青森県消費購買動向による商圏調査)

②人口1人当たりの小売年間販売額及び小売吸引力

過去3回実施した小売吸引力に係る調査において、当市は近接する青森市、五所川原市、黒石市よりも小売年間販売額や小売吸引力が高く、津軽地域における商業の中心的な役割を担っています。

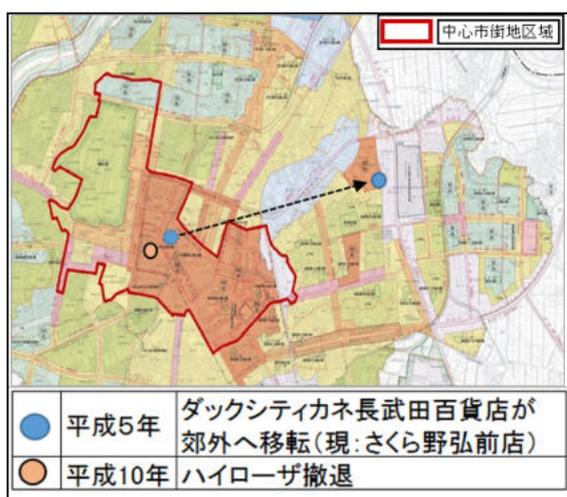
| | 人口1人当たりの小売年間販売額 (千円) | | | 小売吸引力 (%) | | |
|-------|----------------------|---------|---------|-----------|-------|-------|
| | 平成16年 | 平成19年 | 平成24年 | 平成16年 | 平成19年 | 平成24年 |
| 青森県 | 1,004.5 | 996.1 | 858.9 | — | — | — |
| 青森市 | 1,127.2 | 1,135.6 | 924.6 | 112 | 114 | 108 |
| 弘前市 | 1,195.6 | 1,184.9 | 1,023.3 | 119 | 119 | 119 |
| 八戸市 | 1,242.3 | 1,219.4 | 1,029.2 | 124 | 122 | 120 |
| 黒石市 | 871.4 | 832.9 | 807.5 | 87 | 84 | 94 |
| 五所川原市 | 1,131.7 | 1,136.4 | 892.2 | 113 | 114 | 104 |
| 十和田市 | 1,209.6 | 1,220.6 | 1,001.6 | 120 | 123 | 117 |
| 三沢市 | 949.0 | 863.0 | 806.4 | 94 | 87 | 94 |
| むつ市 | — | 1,119.5 | 955.0 | — | 112 | 111 |
| つがる市 | 989.7 | 937.6 | 874.3 | 99 | 94 | 102 |
| 平川市 | 564.5 | 550.2 | 575.3 | 56 | 55 | 67 |

※小売吸引力:各市の人口1人当たり小売業年間商品販売額÷県全体の人口1人当たり小売業年間商品販売額でみた指標
(資料:地域経済総覧2011、経済センサス)

③中心市街地における郊外及び周辺市町村のショッピングセンターや郊外型中規模店の影響

平成以降、中心市街地にある小売店舗の業種と競合する店舗構成の大型集客施設等が郊外や周辺市町村に立地されたことにより、中心市街地を取り巻く状況は変化しています。平成5年11月に中心市街地の核店舗の1つであった「ダックシティカネ長武田百貨店(現:さくら野弘前店)」が郊外へ移転し、平成9年には当市から北部に位置する五所川原市に「エルムの街ショッピングセンター」が立地、その翌年には中心市街地の核店舗であった「ハイローザ」が撤退する等、大・中規模店舗の郊外立地が進みました。

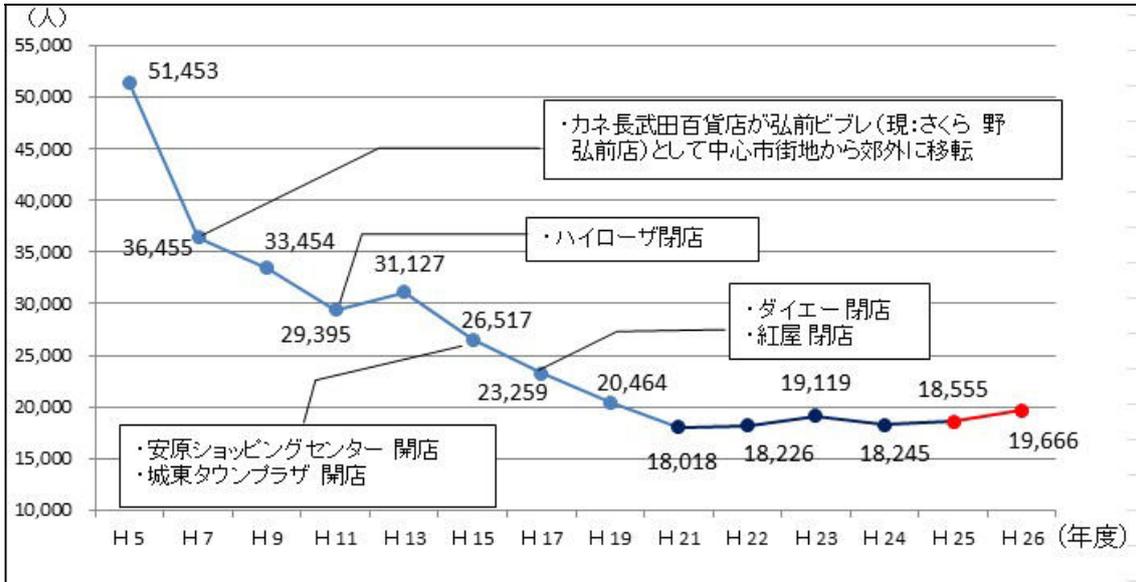
その結果、中心市街地の店舗数や小売業販売額等が減少し、中心市街地や周辺に住む市民が日用品等を手軽に購入する機会が失われつつありましたが、前計画により土手町コミュニティパークやヒロロ等ハード施設が整備されたことにより、中心市街地における商業力は向上しています。



(4) 中心市街地に関する状況

① 中心市街地における歩行者・自転車通行量の推移

平成5年度以降減少していましたが、前計画期間において下げ止まり、平成25年度以降は微増となっています。商店街別では、特に下土手町と大町において大きく増加しており、土手町コミュニティパークやヒロロ等、前計画におけるハード整備等による効果が表れているものと考えます。今後はその効果を最大限に活かし、他の商店街にまで波及させるための仕組みづくりが必要です。

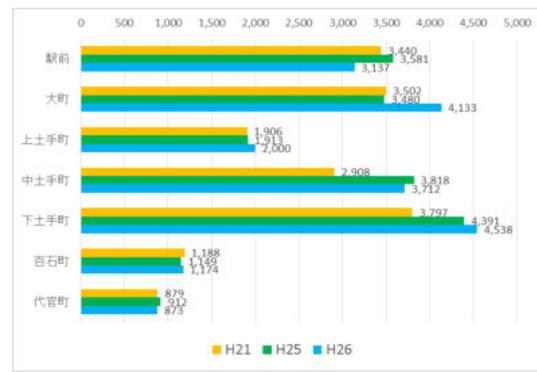


■ 商店街別歩行者・自転車通行量

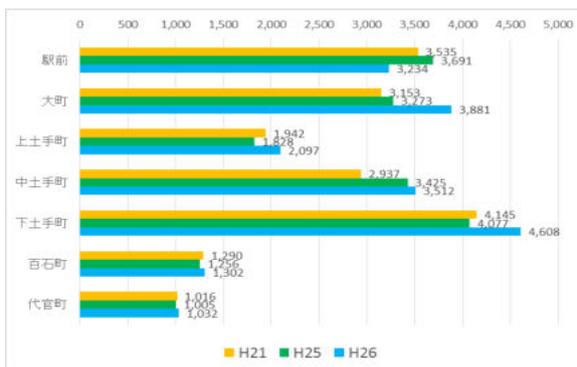
<平日> (単位:人)



<休日> (単位:人)



<平日・休日平均> (単位:人)



(資料:市独自調査)

②中心市街地(6商店街)における空き店舗率の推移

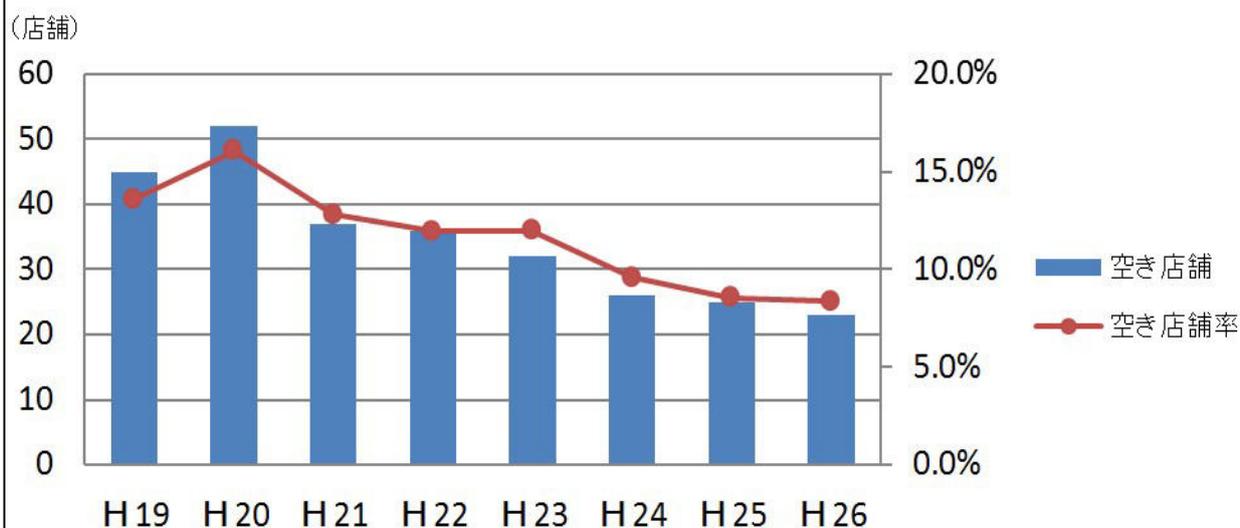
平成20年度以降は減少し、平成26年度には8.4%と最低値を更新しました。また、商店街別にみると、大町商店街は空き店舗がほとんどない状況となっているほか、下土手町商店街も高水準を保っており、土手町コミュニティパークやヒロロ等、前計画におけるハード整備等による周辺への波及効果が及んでいるものと考えます。

■年度別中心市街地空き店舗数

| | 店舗数 | 営業店舗 | 空き店舗 | 空き地 | 空き店舗率 |
|--------|-----|------|-------|-----|-------|
| 平成19年度 | 404 | 349 | 86.4% | 45 | 11.1% |
| 平成20年度 | 411 | 345 | 83.9% | 52 | 12.7% |
| 平成21年度 | 375 | 327 | 87.2% | 37 | 9.9% |
| 平成22年度 | 376 | 331 | 88.0% | 36 | 9.6% |
| 平成23年度 | 375 | 330 | 88.0% | 32 | 8.5% |
| 平成24年度 | 376 | 340 | 90.4% | 26 | 6.9% |
| 平成25年度 | 375 | 343 | 91.5% | 25 | 6.7% |
| 平成26年度 | 383 | 351 | 91.6% | 23 | 6.0% |

※空き店舗率 \equiv (空き店舗+空き地)/店舗数

(資料:市独自調査)



■平成26年度商店街別空き店舗数

| 商店街 | 店舗数 | 営業店舗 | 空き店舗 | 空き地 | 空き店舗率 |
|------|-----|------|-------|-----|-------|
| 駅前 | 54 | 48 | 88.9% | 6 | 11.1% |
| 大町 | 71 | 70 | 98.6% | 1 | 1.4% |
| 上土手町 | 81 | 78 | 96.3% | 2 | 2.5% |
| 中土手町 | 60 | 51 | 85.0% | 3 | 5.0% |
| 下土手町 | 41 | 38 | 92.7% | 2 | 4.9% |
| 百石町 | 76 | 66 | 86.8% | 9 | 11.8% |
| 計 | 383 | 351 | 91.6% | 23 | 6.0% |

※駅前商店街については、弘前駅前北地区土地区画整理事業区域内にある店舗等を集計から除外している。

※空き店舗率 \equiv (空き店舗+空き地)/店舗数

(資料:市独自調査)

③四大まつりにおける観光客数の推移

当市を代表する四大まつりの人出の合計は400万人台で推移しています。平成20年以降は増加し、東日本大震災時(平成23年度)に一時減少したものの、それ以降は回復傾向にあります。

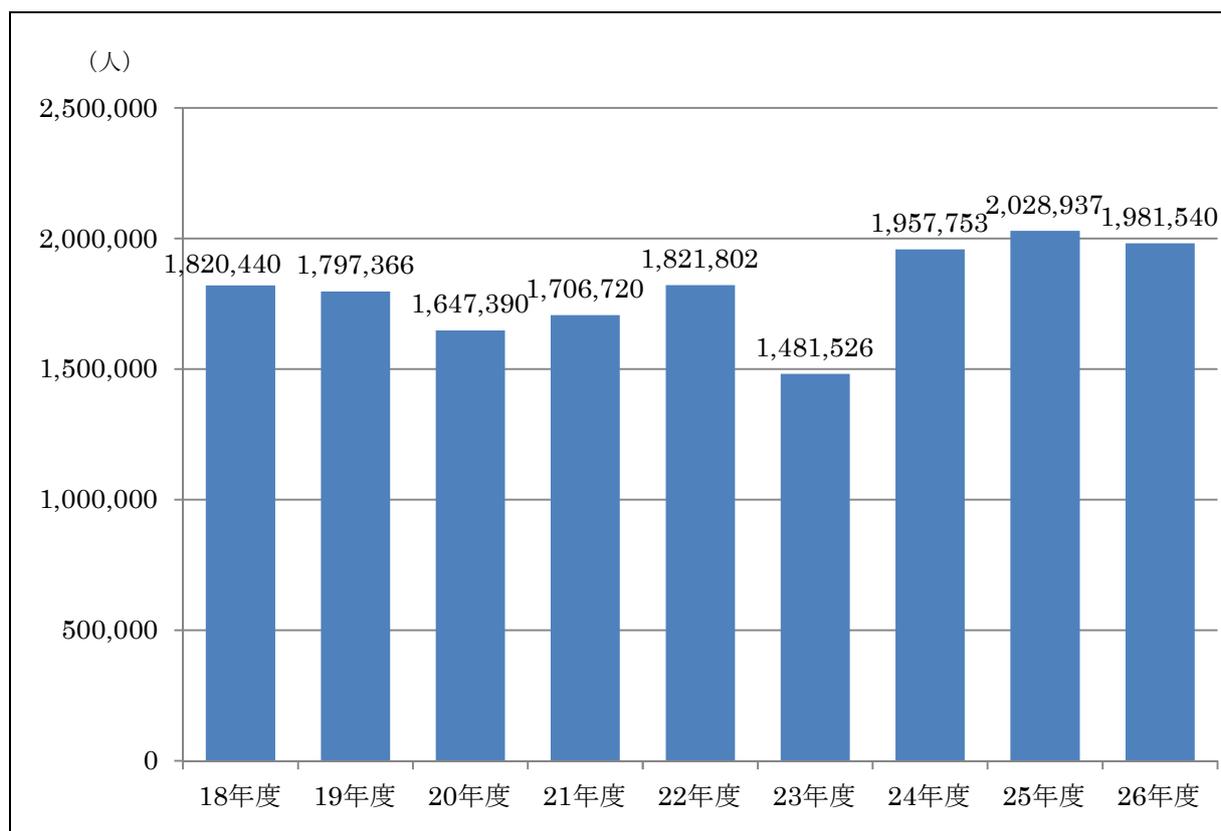
(単位:千人)

| | 平成19年度 | 平成20年度 | 平成21年度 | 平成22年度 | 平成23年度 | 平成24年度 | 平成25年度 | 平成26年度 |
|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 弘前 さくらまつり | 2,510 | 2,180 | 2,440 | 2,470 | 2,010 | 2,120 | 2,270 | 2,300 |
| 弘前 ねぶたまつり | 1,680 | 1,690 | 1,580 | 1,630 | 1,610 | 1,620 | 1,630 | 1,300 |
| 弘前城 菊と紅葉まつり | 263 | 243 | 285 | 315 | 500 | 290 | 394 | 436 |
| 弘前城 雪燈籠まつり | 340 | 280 | 360 | 390 | 260 | 320 | 200 | 220 |
| 合計 | 4,793 | 4,393 | 4,665 | 4,805 | 4,380 | 4,350 | 4,494 | 4,256 |

(資料:市勢ハンドブック、青森県観光入込客統計概要)

④中心市街地における観光施設利用者数の推移

四大まつりの人出と同様の傾向で、平成20年度以降は増加し、東日本大震災時に一時減少したものの、それ以降は増加傾向で推移しています。



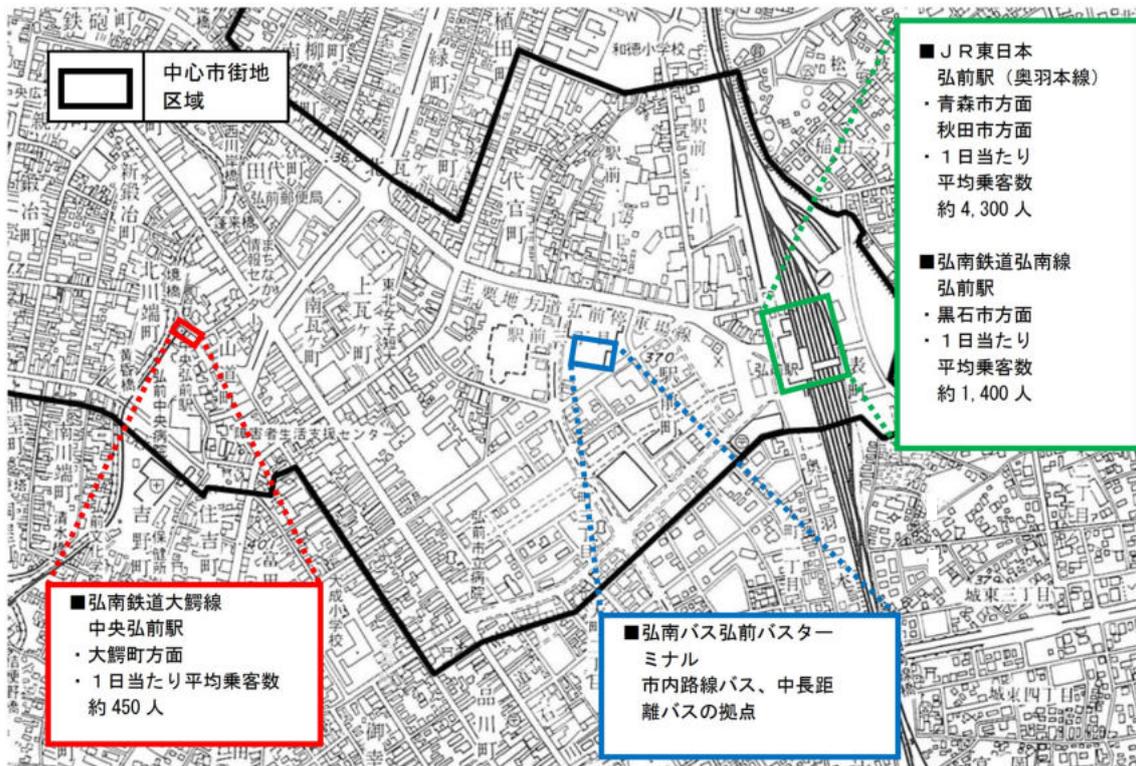
※対象施設は、弘前公園、津軽藩ねぶた村、市立観光館、藤田記念庭園、百石町展示館、旧伊東家、旧岩田家、まちなか情報センター、駅前観光案内所の9施設

(資料:市独自調査)

(5) 交通に関する状況

① 中心市街地の交通拠点

公共交通機関は、交通の結節点である J R 東日本及び弘南鉄道弘南線の弘前駅、弘前バスターミナルが区域内東端部に位置し、弘前駅・弘前バスターミナルを拠点として路線バスのほとんどが中心市街地を経由しているほか、弘南鉄道大鰐線中央弘前駅も中心部の土手町地区にあります。



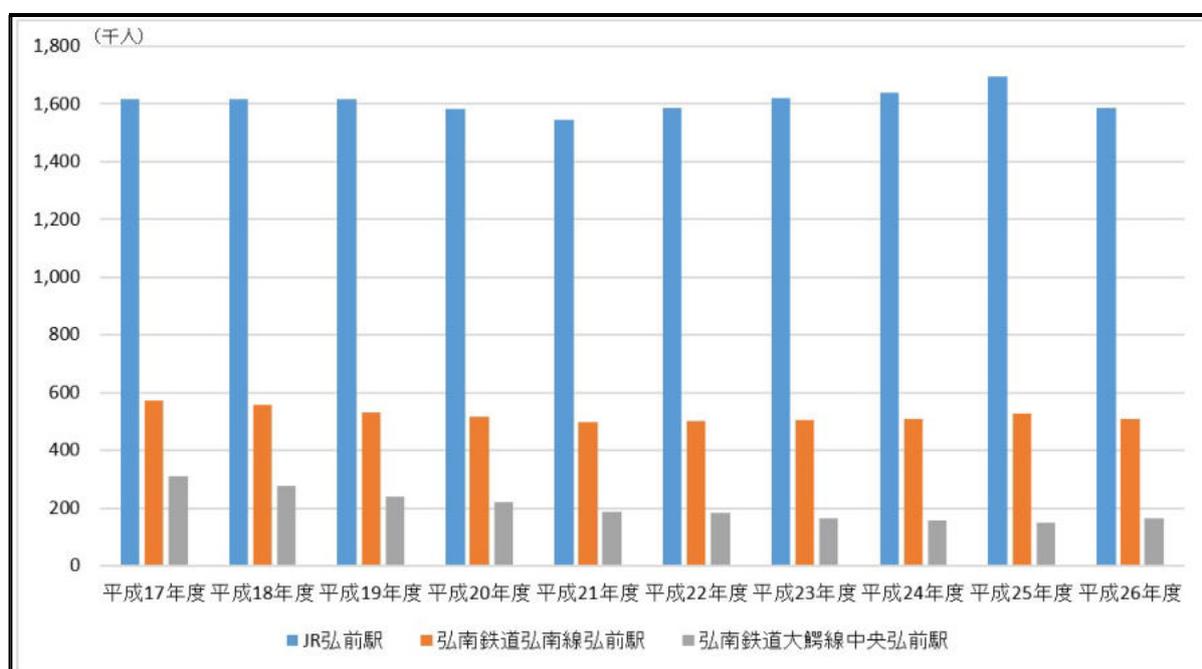
(資料: 東日本旅客鉄道(株)弘前駅、弘南鉄道(株))

②鉄道(JR及び私鉄)の乗客数

J R弘前駅、弘南鉄道弘南線弘前駅は横ばいで推移していますが弘南鉄道大鰐線中央弘前駅は減少傾向にあり、今後の大鰐線のあり方については、地域と鉄道事業者と行政の協働により、利用促進に向けた取り組みを行っています。

(単位:千人)

| | 平成 17年度 | 平成 18年度 | 平成 19年度 | 平成 20年度 | 平成 21年度 | 平成 22年度 | 平成 23年度 | 平成 24年度 | 平成 25年度 | 平成 26年度 |
|------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| JR弘前駅 | 1,615 | 1,615 | 1,615 | 1,582 | 1,544 | 1,586 | 1,621 | 1,638 | 1,694 | 1,587 |
| 弘南鉄道弘南 線弘前駅 | 572 | 559 | 532 | 515 | 497 | 500 | 504 | 508 | 529 | 510 |
| 弘南鉄道大鰐 線中央弘前駅 | 312 | 278 | 240 | 222 | 187 | 183 | 165 | 158 | 151 | 164 |



(資料: 東日本旅客鉄道(株)弘前駅、弘南鉄道(株))

■ 路線図(中心市街地)



(資料: ひろさき公共交通マップ)

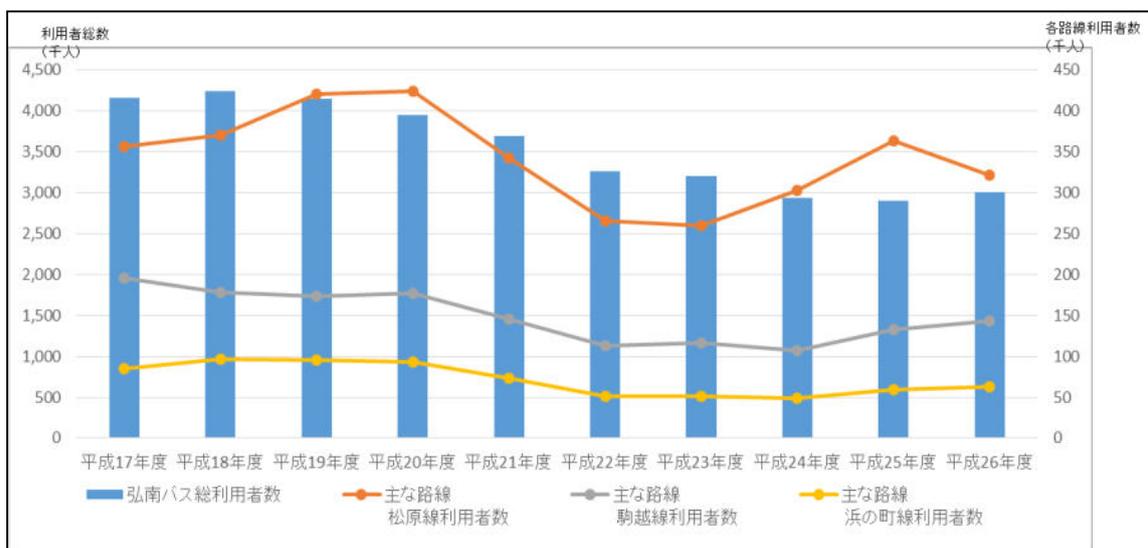
④路線バス等の利用者数

当市の基幹バスである弘南バスの総利用者数は平成18年度から減少傾向にありましたが、平成22年度以降は横ばいで推移しており、前計画における土手町循環100円バス等の整備による効果が表れています。また、100円バスの1便当たりの利用者数は毎年23人前後で推移しており、市民や観光客が中心市街地を回遊する手段のひとつとして定着しています。

■市内路線バス利用者数の推移

(単位:人)

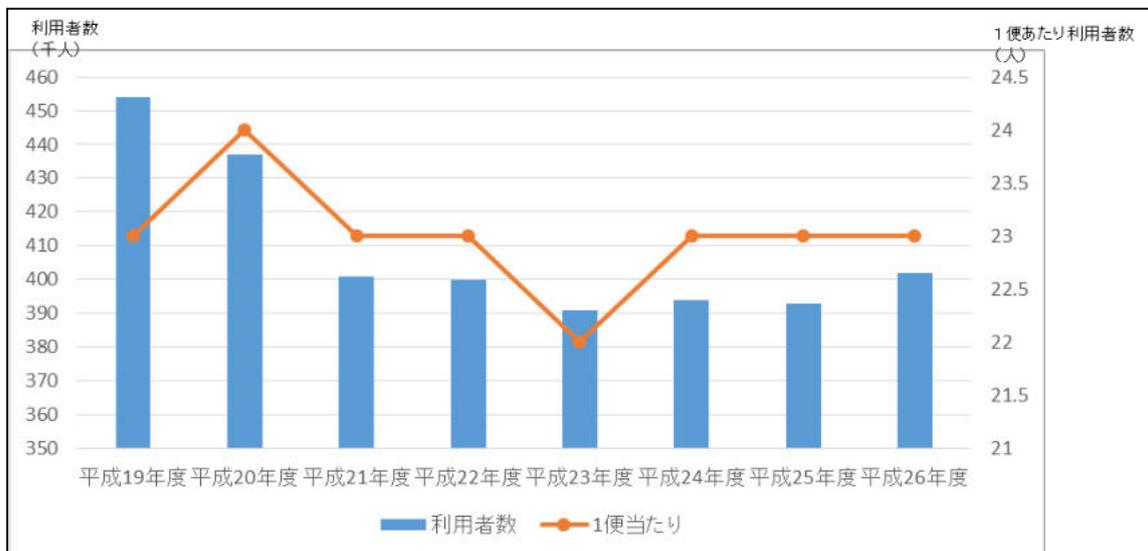
| | | 平成17年度 | 平成18年度 | 平成19年度 | 平成20年度 | 平成21年度 | 平成22年度 | 平成23年度 | 平成24年度 | 平成25年度 | 平成26年度 |
|-----------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 弘南バス総利用者数 | | 4,154 | 4,241 | 4,143 | 3,945 | 3,692 | 3,261 | 3,207 | 2,931 | 2,898 | 3,009 |
| 主な路線 | 松原線利用者数 | 357 | 370 | 421 | 424 | 343 | 265 | 260 | 303 | 363 | 321 |
| | 駒越線利用者数 | 196 | 178 | 174 | 177 | 145 | 113 | 116 | 107 | 133 | 143 |
| | 浜の町線利用者数 | 85 | 97 | 96 | 93 | 73 | 51 | 51 | 49 | 59 | 63 |



■土手町循環100円バスの利用者数の推移

(単位:人)

| | 平成19年度 | 平成20年度 | 平成21年度 | 平成22年度 | 平成23年度 | 平成24年度 | 平成25年度 | 平成26年度 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 利用者数 | 454 | 437 | 401 | 400 | 391 | 394 | 393 | 402 |
| 1便当たり | 23 | 24 | 23 | 23 | 22 | 23 | 23 | 23 |

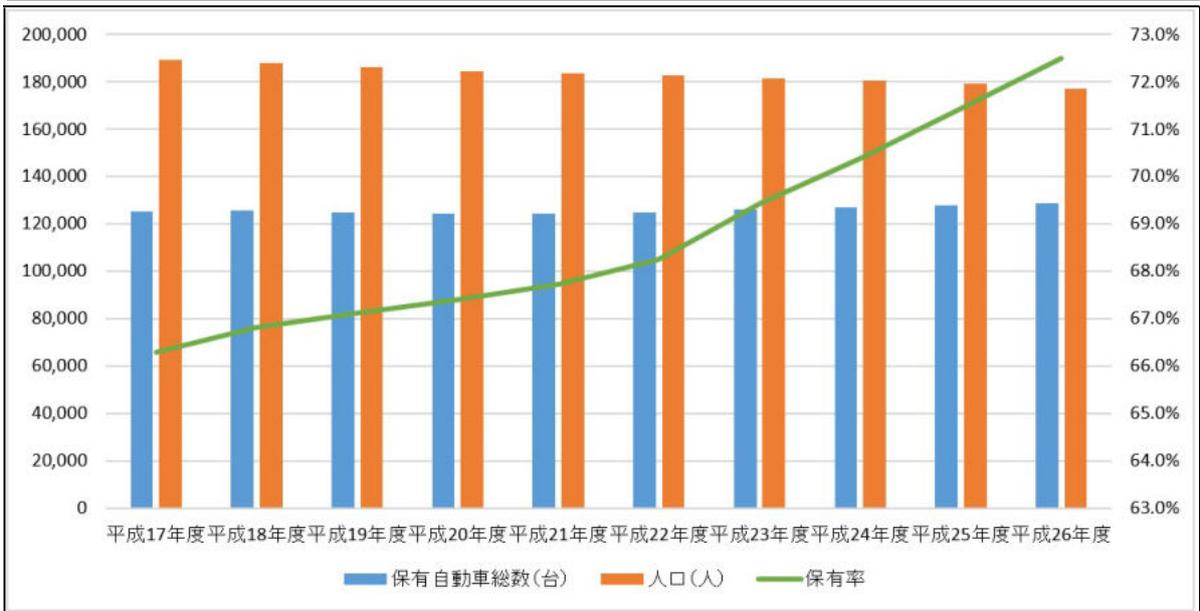


(資料:弘南バス株)

⑤自動車保有の状況

当市の人口が減少している一方で保有自動車総数は年々増加しており、保有率も上がっています。

| | 平成 17年度 | 平成 18年度 | 平成 19年度 | 平成 20年度 | 平成 21年度 | 平成 22年度 | 平成 23年度 | 平成 24年度 | 平成 25年度 | 平成 26年度 |
|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 保有自動車 総数（台） | 125,429 | 125,508 | 124,962 | 124,511 | 124,516 | 124,836 | 126,104 | 127,112 | 127,977 | 128,550 |
| 人口（人） | 189,204 | 187,821 | 186,209 | 184,719 | 183,834 | 182,884 | 181,662 | 180,607 | 179,187 | 177,312 |
| 保有率 | 66.3% | 66.8% | 67.1% | 67.4% | 67.7% | 68.3% | 69.4% | 70.4% | 71.4% | 72.5% |



(資料:東北運輸局「青森県市町村別保有車両数」)

[3]地域住民のニーズ等の把握・分析

これまでの定量的なデータから、前計画による商業力向上等の効果が表れていることがうかがえますが、更なる中心市街地の活性化を図るためには市民が中心市街地に対して抱えている不満や望んでいるものを把握することが必要と考え、平成 25 年 12 月から平成 26 年 1 月までの間にアンケート調査を実施しました。

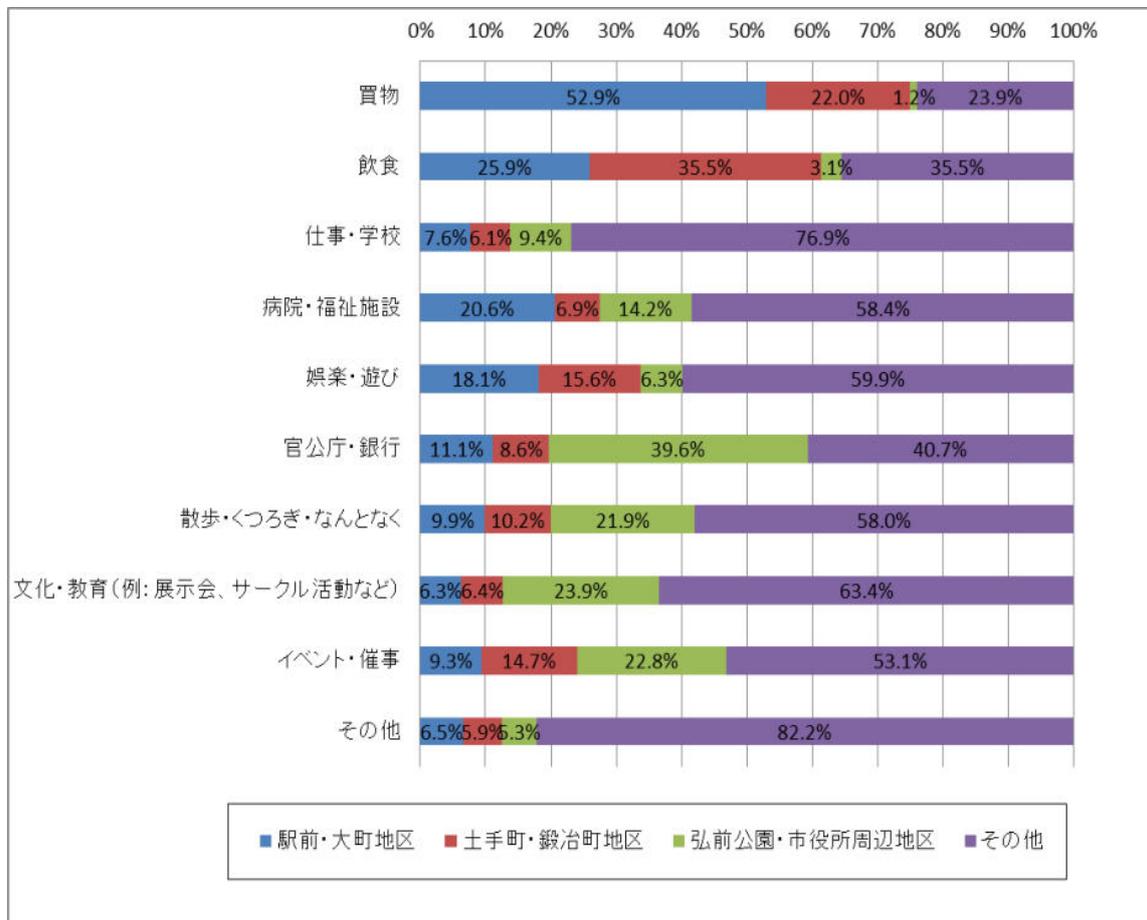
《アンケート調査の概要》

- ・調査対象者：18 歳以上の市民 2,000 人
- ・対象者の抽出方法：平成 25 年 11 月 1 日現在の住民基本台帳登録者より無作為抽出
- ・調査方法：調査票の郵送配付・回収
- ・調査期間：平成 25 年 12 月 13 日～平成 26 年 1 月 31 日
- ・回収結果：調査数 2,000、回収数 840、回収率 42.0%

本アンケートでは、以下のとおりの結果となっています。

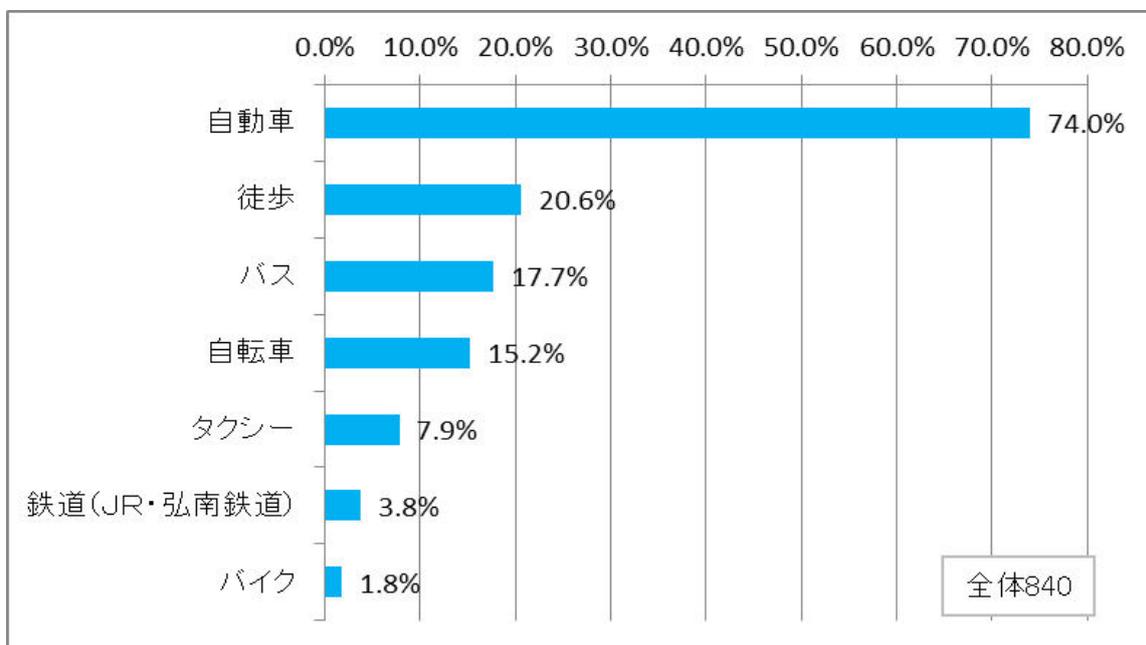
①中心市街地の利用目的(地区別)

「買い物」目的に「駅前・大町地区」へ行くケースが 409 件と最も多く、次いで「飲食」目的に「土手町・鍛冶町地区」が 244 件、「飲食」目的に「駅前・大町地区」が 178 件となっています。



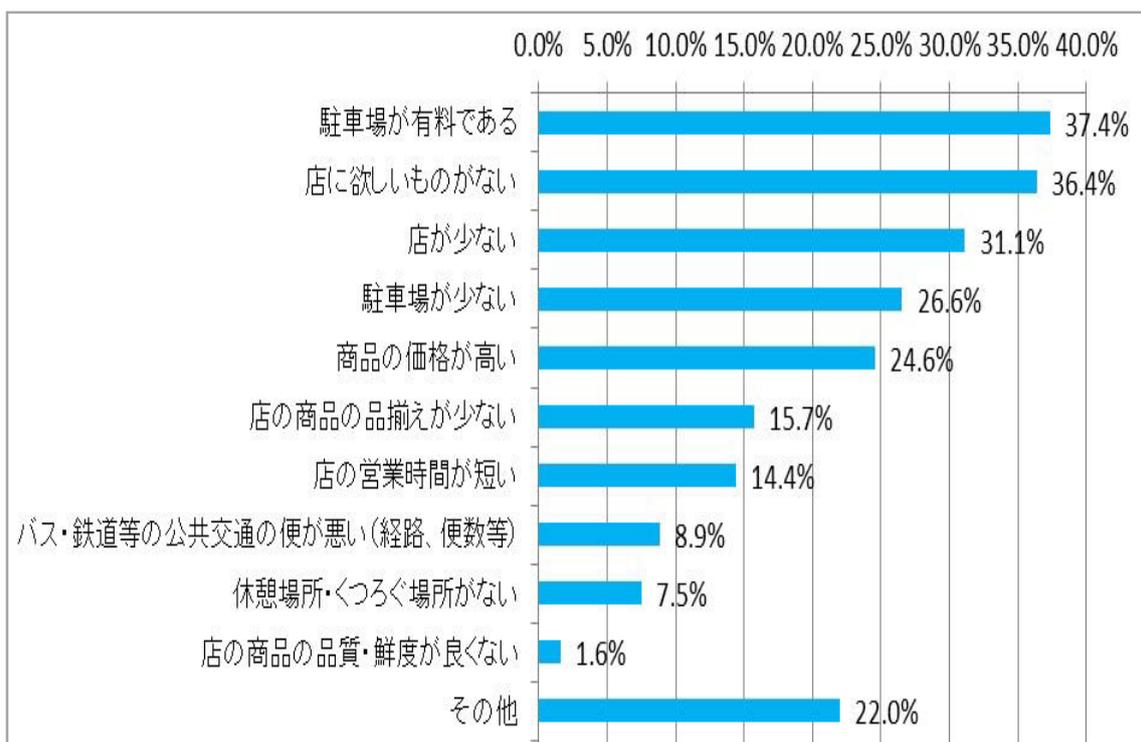
② 中心市街地への交通手段

「自動車」が最も多く74.0%、次いで「徒歩」が20.6%、「バス」が17.7%を占めており、自動車が極端に多い状況となっています。



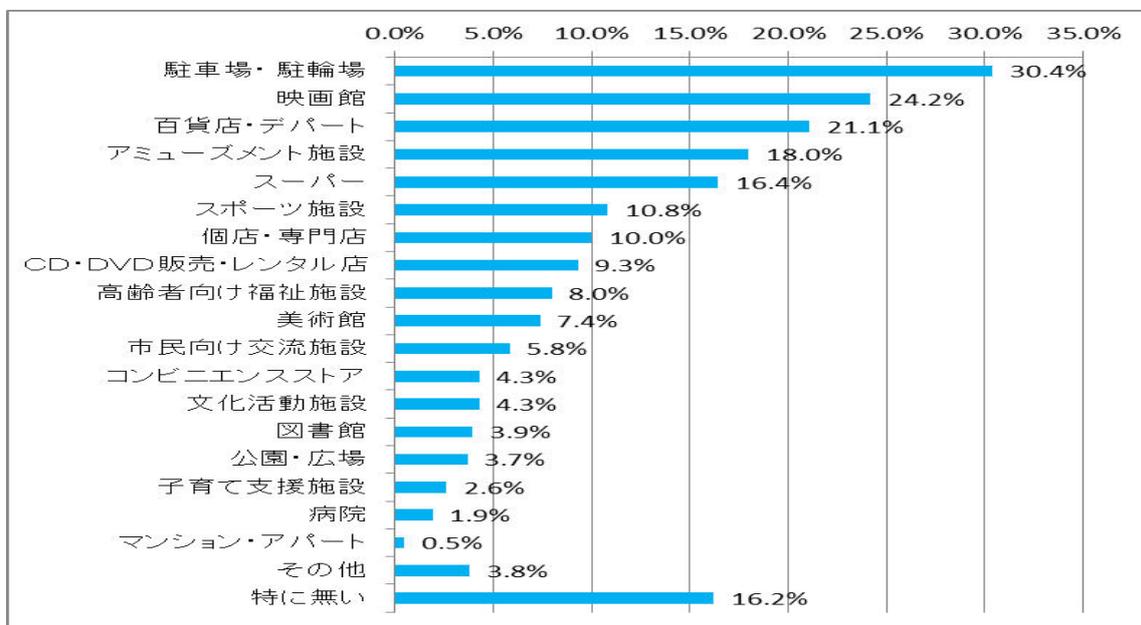
③ 中心市街地に対する不満点

「駐車場が有料である」が最も多く37.4%、次いで「店に欲しいものがない」が36.4%、「店が少ない」が31.1%、「駐車場が少ない」が26.6%、「商品の価格が高い」が24.6%を占めています。



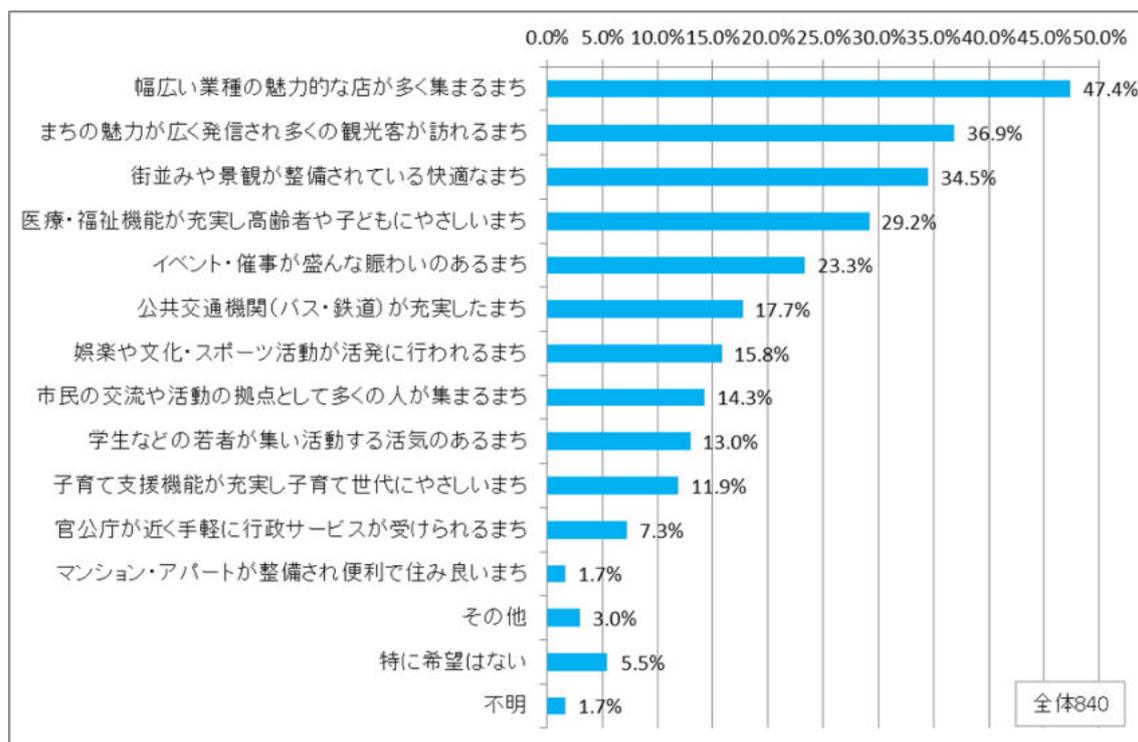
④ 中心市街地に欲しい、または足りない施設・機能等

「駐車場・駐輪場」が最も多く 30.4%、次いで「映画館」が 24.2%、「百貨店・デパート」が 21.1%、「アミューズメント施設」が 18.0%を占めており、娯楽、アミューズメント施設の需要が高いことが分かります。また、福祉・文化施設では、高齢者向け福祉施設、美術館、市民向け交流施設があげられています。



⑤ 中心市街地の望ましい姿

回答者の 47.4%が「幅広い業種の魅力的な店が多く集まるまち」、36.9%が「まちの魅力が広く発信され多くの観光客が訪れるまち」、34.5%が「街並みや景観が整備されている快適なまち」を挙げています。



⑥アンケート結果のまとめ

中心市街地における歩行者・自転車通行量が下げ止まり増加に転じていること、空き店舗率が改善されていること等、定量的な各データから中心市街地に活気や賑わいが戻りつつあることがうかがえます。特に、土手町コミュニティパークやヒロロ等、大規模集客施設が整備されたことにより、まちの活力が向上する機運が高まりつつあります。

他方でアンケートの結果、中心市街地の個店やテナントの品揃え、サービス等の向上を求める声が多いことから、多様化する市民のニーズへの対応や中心市街地のポテンシャルを更に引き出す取り組みが求められます。

そして、中心市街地の望ましい姿として、「幅広い業種の魅力的な店が多く集まるまち」「まちの魅力が広く発信され多くの観光客が訪れるまち」「街並みや景観が整備されている快適なまち」「医療・福祉機能が充実し高齢者や子どもにやさしいまち」といった意見が多く寄せられていることから、今後は、市民や観光客、子どもからお年寄りまでが快適かつ満足に過ごすことができる中心市街地を目指し、商業や福祉といった施設の機能充実や、まちの魅力の掘り起しや向上、情報発信等に力を入れていくことが必要です。

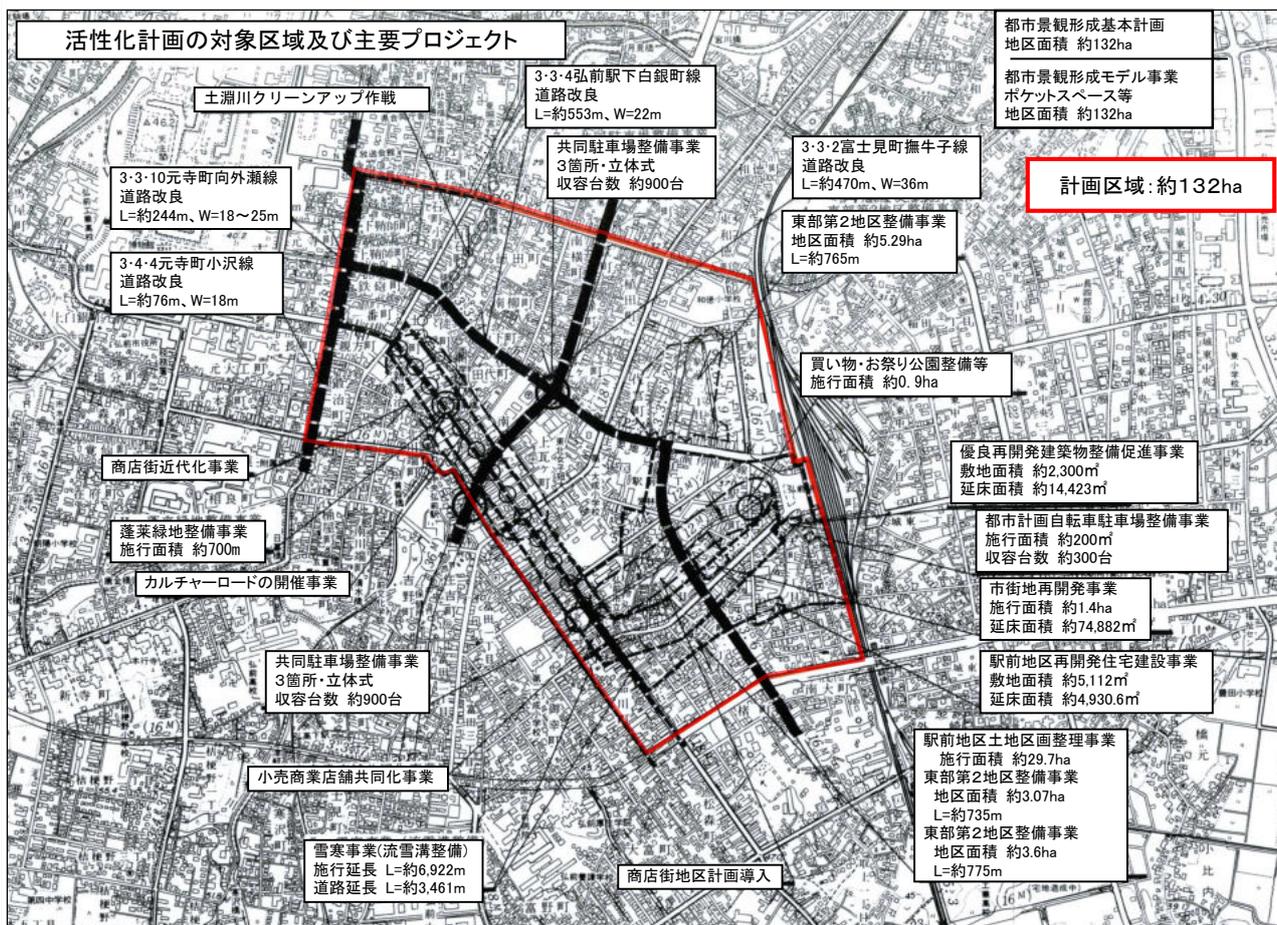
[4]これまでの中心市街地活性化に対する取組の検証

(1)「シェイプアップマイタウン計画」(昭和 61 年策定)

当市において、最初に総合的かつ戦略的に中心市街地の活性化に取り組んだのは、昭和61年3月に策定された「弘前市中心市街地活性化計画(シェイプアップマイタウン計画)」です。

それまで、中心部において個々に展開されていた取り組みを包括するとともに、中心市街地にハード面、ソフト面での新たな施策及び民間活力の導入を推進することで、中心市街地の活性化を図る計画となっています。

計画区域は駅前地区及び土手町地区を含む約132haで、駅前地区土地区画整理事業を核事業に、駅前広場、都市計画道路3・3・5号の基幹街路、都市計画道路8・5・2号の歩行者専用道路及び公園等の整備を行いました。また、雪に強いまちづくりとして当区域内の流雪溝を整備し、さらに、弘前駅前・上土手町地区及び下土手町地区の地区計画により壁面の位置や意匠を制限することにより、弘前駅前から土手町通りに至る地域において、津軽地域の表玄関にふさわしい統一した街並みを形成し、現在のまちづくりの根幹を支えています。



(2)「旧弘前市中心市街地活性化基本計画」(以下旧計画、平成 12 年策定)

平成12年12月に策定した旧計画では、シェイプアップマイタウン計画の区域をベースに、弘前公園周辺地区を新たに加える等区域の精査を行い、土手町周辺地区、弘前駅周辺地区を含めた約130haを中心市街地活性化区域として設定しました。

シェイプアップマイタウン計画が駅前地区土地区画整理事業等、弘前駅前周辺地

区を中心とした計画となっているのに対し、活性化の具体的な取り組みを進めるべき最も重要なエリアを土手町周辺地区と位置づけ、弘前駅周辺地区や弘前公園周辺地区への波及効果も勘案しながら、中心市街地全体の活性化に繋げていくこととしました。

旧計画においては、従前の計画の中心であった道路、公園の整備事業に加え、弘前駅東西自由通路、百石町展示館、まちなか情報センター、借上公営住宅、コミュニティFMの開局、上土手町商店街の環境整備、循環バスの運行等、多種多様な機能の導入、整備にかかる事業を実施しました。



■まちなか情報センター



■市民参画センター



■借上公営住宅



■百石町展示館



■上土手町商店街近代化事業



■よさこい津軽



■弘前駅東西自由通路



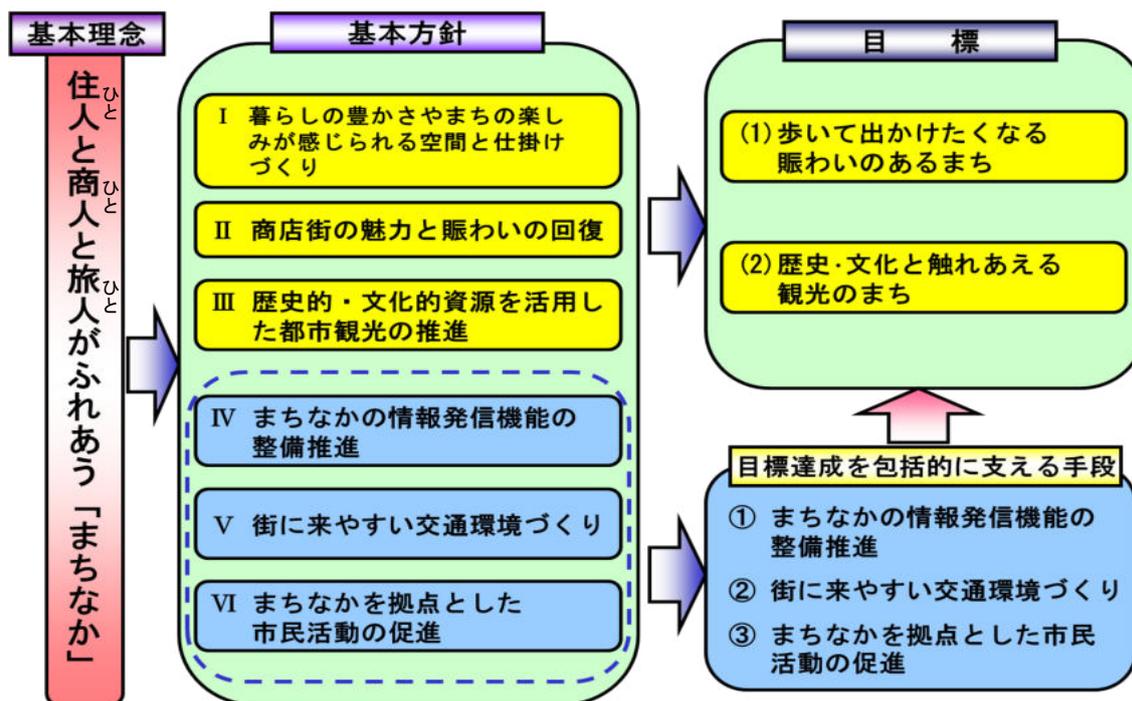
■コミュニティFM開局

(3)「前弘前市中心市街地活性化基本計画」(以下前計画、平成 20 年策定)

シェイプアップマイタウン計画及び旧計画に基づく取り組みにより、中心市街地領域におけるハード整備が推進され都市環境の向上が図られるとともに、ハード施設を中心とした多くのソフト事業も展開され、まちなかにおける賑わいは一定程度戻りましたが、他方で、郊外への大型店の進出による影響等により、歩行者通行量の減少や空き店舗数の増加等、中心市街地の活力の低下に歯止めがかからない状況が続きました。

こうした状況を踏まえ、官民連携によるハード事業を中心としつつ、既存ストックを有効に活用しながら様々な主体が創意工夫して活動を広げ、市民のニーズや社会動向に対応したまちづくりを進めるため、平成20年7月に前計画を策定し、「住人と商人と旅人がふれあう“まちなか”」の基本理念の下、各種事業に計画的に取り組んできました。

「基本理念」・「基本方針」・「目標」の概念図



■事業実施状況

(単位:事業)

| 項目 | 完了 | 実施中 | 未実施 | 合計 |
|-----------------------|----|-----|-----|----|
| 市街地の整備改善に資する事業 | 2 | 11 | 0 | 13 |
| 都市福祉施設の整備に資する事業 | 1 | 1 | 1 | 3 |
| 商業の活性化（経済活力の向上）に資する事業 | 6 | 13 | 1 | 20 |
| 総合かつ一体的推進に資する事業 | 6 | 14 | 0 | 20 |
| 合計 | 15 | 39 | 2 | 56 |

■前計画の事業一覧

※平成26年3月末現在(網掛けは主な事業)

| 事業の実施区分 | 事業区分 | 事業名 | |
|--------------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|
| 完了 | 市街地の整備改善に資する事業 | 都市計画道路3・4・7号弘前宮地線整備事業 | |
| | | 中心市街地活性化広場公園整備事業 | |
| | 都市福祉施設の整備に資する事業 | 土手町コミュニティパーク整備事業 | |
| | 商業の活性化(経済活力の向上)に資する事業 | 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 | |
| | | 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 | |
| | | 空き店舗、空き地地権者意向調査事業 | |
| | | アドバンス商店街支援診断事業 | |
| | 総合かつ一体的推進に資する事業 | 利用しやすい駐車場構築事業 | |
| | | 交通案内施設整備事業(弘前圏域サインナビゲーション整備事業) | |
| | | 弘前観光ユビキタス事業 | |
| | | 弘前城築城400年祭事業 | |
| | | 趣のある建造物ガイドマップ作成事業 | |
| インバウンド観光(外国人受入体制づくり)推進事業 | | | |
| 実施中 | 市街地の整備改善に資する事業 | 弘前駅前北地区土地区画整理事業 | |
| | | 弘前公園(鷹揚公園)整備事業 | |
| | | 弘前公園周辺整備事業 | |
| | | 都市計画道路3・4・5号上白銀町新寺町線整備事業 | |
| | | 土淵川総合流域防災事業 | |
| | | 土淵川環境整備連携事業 | |
| | | 県道弘前鱒ヶ沢線整備事業 | |
| | | 県道弘前岳鱒ヶ沢線整備事業 | |
| | | 弘前城本丸石垣整備事業 | |
| | | 市立観光館リニューアル事業 | |
| | 地方道改修事業 | | |
| | 都市福祉施設の整備に資する事業 | まちなか情報センター有料施設予約システム構築事業 | |
| | 商業の活性化(経済活力の向上)に資する事業 | 中土手町来街者サービス等拠点施設整備・運営事業 | |
| | | 中心市街地各種イベント開催事業 | |
| | | 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 | |
| | | 中心商店街サービス構築事業 | |
| | | お買い物自転車貸出事業(社会実験事業) | |
| | | 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(社会実験事業) | |
| | | 都市と農村交流事業 | |
| | | 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 | | |
| | 総合かつ一体的推進に資する事業 | 中心市街地活性化協議会支援補助事業 | |
| | | 地域公共交通再構築事業 | |
| | | 市内循環バス運営事業 | |
| 地域ICT活用モデル構築事業 | | | |
| まちなかミニシアター文化交流事業 | | | |
| レンタサイクル再構築事業 | | | |
| ファッション甲子園開催事業 | | | |
| 情報誌「TEKUTEKU」発刊事業 | | | |
| ホスピタリティ向上推進事業 | | | |
| 新たな観光資源開発事業 | | | |
| 新幹線活用対策事業 | | | |
| イベント列車運行事業 | | | |
| 暮らしと市民活動支援事業 | | | |
| まちなかイメージアップ事業 | | | |
| 未実施 | | 都市福祉施設の整備に資する事業 | 高等教育機関コンソーシアム交流プラザ整備事業 |
| | | 商業の活性化(経済活力の向上)に資する事業 | お買い物回数券発券事業 |

■主な事業の成果

○都市計画道路3・4・7号弘前宮地線整備事業

| | |
|------|--|
| 事業期間 | 平成 18 年度～22 年度 |
| 実施主体 | 青森県 |
| 事業概要 | 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た電線類の地中化や歩道融雪等の整備 電線類地中化等 延長 L=約355m×2 幅員 W=3.0m(歩道部) |
| 成果 | 冬季歩行者空間が確保され、景観に配慮した歩道整備により中心市街地のイメージアップ及び歩行者の安全性、利便性の向上が図られ、中土手町の歩行者・自転車通行量が増加。 |

○土手町コミュニティパーク整備事業

| | |
|------|--|
| 事業期間 | 平成 20 年度～24 年度 |
| 実施主体 | 弘前市 |
| 事業概要 | 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と併設した、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の整備。 |
| 成果 | 若者から高齢者まで幅広い世代を中心市街地に誘導し、滞留性を高めるとともに回遊性の向上が図られ、周辺飲食店等の売上増加や空き店舗解消等に波及。 |

○中土手町商店街環境整備事業

| | |
|------|---|
| 事業期間 | 平成 19 年度～21 年度 |
| 実施主体 | 弘前中土手町商店街振興組合 |
| 事業概要 | 県事業である歩道整備事業に併せた歩道照明(街路灯)及び統一看板(ファサード)の設置 |
| 成果 | 環境整備による中土手町のイメージアップ、夜間における安全性確保、利便性向上が図られ、中土手町の歩行者・自転車通行量が増加。 |

○弘前駅前地区再開発ビル再生事業

| | |
|------|---|
| 事業期間 | 平成23年度～25年度 |
| 実施主体 | 株式会社マイタウンひろさき |
| 事業概要 | 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 |
| 成果 | 開業1か月で来館者数が60万人を突破したほか、正月三が日には約10万人の人出を記録。初年度年間目標250万人を上回る見込みで推移。ヒロロスクエアでの各種催事の実施等により集客が図られ、大町地区の歩行者・自転車通行量が増加。 |

○利用しやすい駐車場構築事業

| | |
|------|---|
| 事業期間 | 平成 20 年度～24 年度 |
| 実施主体 | 弘前市中心市街地活性化協議会 |
| 事業概要 | 中心市街地の駐車場の実態の調査研究による利用しやすいシステムの構築 |
| 成果 | 下土手町の「したどてスカイパーキング」で一時無料化実験を実施(平成24年11月～平成25年3月)。期間中において駐車台数・現金売上ともに上昇。来街者の増加が図られる具体策としてその有効性を検証。 |

○弘前駅前北地区土地区画整理事業

| | |
|------|--|
| 事業期間 | 平成16年度～29年度 |
| 実施主体 | 弘前市 |
| 事業概要 | 都市改造型の土地区画整理事業であり、道路・公園等の都市施設を効率的に配置するほか、まちなかの安全・安心が備わった居住環境の整備を進める。 施行面積 A=約11.2ha |
| 成果 | 事業実施中のため、効果については判断できないが、今後居住区画が整備されることにより居住人口増が期待。 |

○弘前公園(鷹揚公園)整備事業

| | |
|------|--|
| 事業期間 | 平成20年度～ |
| 実施主体 | 弘前市 |
| 事業概要 | 公園内における便益施設及び園路等の整備 便益施設の整備、濠の護岸整備、園路、橋梁の整備等 |
| 成果 | 本事業による園内各施設の整備により、歴史的・文化遺産の保全や公園機能の充実が図られ、市民や観光客の快適性と利便性が向上。 |

○弘前公園周辺整備事業

| | |
|------|---|
| 事業期間 | 平成22年度～ |
| 実施主体 | 弘前市 |
| 事業概要 | 弘前公園周辺の新寺構土墨緑地、追手門広場、旧第八師団長官舎、旧紺屋町消防屯所の整備 新寺構土墨緑地：(A=約2,000㎡)、追手門広場：(通路・修景施設の整備)、 旧第八師団長官舎：(建物修復)、旧紺屋町消防屯所：(建物修復) |
| 成果 | 保存・公開のための修理及び耐震改修により、歴史的風致が維持・向上。 藤田記念庭園、市役所本庁舎、追手門広場内の旧市立図書館、旧東奥義塾外人教師館、及び旧第五十九銀行本店本館といった明治から昭和の中頃までの建築物を見学する上での回遊性の向上が図られ、観光施設等の利用者数が増加。 |

○市立観光館リニューアル事業

| | |
|------|--|
| 事業期間 | 平成20年度～30年度 |
| 実施主体 | 弘前市 |
| 事業概要 | 観光館利用者の快適性・利便性の向上を図るため、リニューアル基本構想を作成し、施設の整備を進める。 |
| 成果 | 作成したリニューアル基本構想を基に施設の修繕や改修を行い、快適性と利便性の向上が図られた。 |

○中土手町来街者サービス等拠点施設整備・運営事業

| | |
|------|--|
| 事業期間 | 平成21年度～ |
| 実施主体 | 弘前中土手町商店街振興組合 |
| 事業概要 | 高齢者や家族連れの手来街者等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 |
| 成果 | 商店街区域内に民間事業者が整備した地域資源等情報発信スペース(どて箱)を拠点に、イベントの実施や買い物宅配サービスの提供等を行い、来街者の集客・利便性の向上が図られ、中土手町の歩行者・自転車通行量が増加。 |

○中心市街地各種イベント開催事業

| | |
|------|---|
| 事業期間 | 昭和54年度～ |
| 実施主体 | 土手町商店街振興組合連合会、中心商店街、弘前市中心市街地活性化協議会 他 |
| 事業概要 | 中心市街地における、集客効果のあるイベント等の実施 |
| 成果 | 「カルチュアロード」や「よさこい津軽」、「駅前夏まつり」等の既存のイベントに加え、「ひろさきりんごハロウィン」をはじめとする新たなイベント等も開催され、中心市街地の魅力が向上し、歩行者・自転車通行量が増加。 |

○弘前中央食品市場再生事業

| | |
|------|---|
| 事業期間 | 平成 20 年度～ |
| 実施主体 | 弘前中央食品協同組合 |
| 事業概要 | 既存の市場のテナントミックス等による再生事業 |
| 成果 | 地場野菜や魚、惣菜に加え、これまで同市場で扱っていなかった輸入食品等を取り揃えた店舗が入居。弘前市中心市街地活性化協議会と連携し販売促進活動が展開されたことにより、新たな顧客を獲得し市場の認知度が向上。 |

○津軽弘前屋台村整備・運営事業

| | |
|------|--|
| 事業期間 | 平成 19 年度～ |
| 実施主体 | 津軽弘前屋台村協議会 |
| 事業概要 | 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 |
| 成果 | 飲食屋台は、定期的に店舗の入れ替えも行われ、リピーター客も定着。多目的ホールでは幅広い世代向けのイベント等も開催されており、一定の集客効果。業態上、特に平日の夜間における歩行者通行量が他時間帯に比べて多く、賑わい創出に寄与。 |

○都市と農村交流事業

| | |
|------|---|
| 事業期間 | 平成 20 年度～ |
| 実施主体 | 弘前市、農業団体、中心商店街他 |
| 事業概要 | 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作成 |
| 成果 | 中心市街地内の広場や店舗等を会場に農産物等を活用した「市」や「まつり」を開催。市民や観光客による賑わいを創出。 |

○テナントミックス・商店街コーディネート事業

| | |
|------|---|
| 事業期間 | 平成 20 年度～ |
| 実施主体 | 弘前市中心市街地活性化協議会 |
| 事業概要 | 専門家による空き店舗・空き地への魅力ある店舗の誘致 |
| 成果 | 弘前市中心市街地活性化協議会が行う「中心市街地開業支援補助金」による新規出店者の開業時における販売促進活動支援により、新規店舗の認知度向上や顧客の獲得に寄与。 |

○空き店舗活用チャレンジ融資利子補給措置

| | |
|------|---|
| 事業期間 | 平成 21 年度～ |
| 実施主体 | 弘前市 |
| 事業概要 | 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）」に協調した保証料補助及び利子補給 |
| 成果 | 毎年度複数の利用実績があり、当制度を活用した新規出店を実現。 |

○商業近代化資金融資の特例措置

| | |
|------|---|
| 事業期間 | 平成 20 年度～ |
| 実施主体 | 弘前市 |
| 事業概要 | 市融資制度「商業近代化資金」の融資条件特例措置による店舗の新築、増改築（土地購入費含む）のための資金の無利子貸付け |
| 成果 | 毎年度複数の利用実績があり、当制度を活用した新規出店を実現。 |

○地域公共交通再構築事業

| | |
|------|--|
| 事業期間 | 平成 18 年度～ |
| 実施主体 | 弘前市 |
| 事業概要 | 交通事業者及び市民との連携による、地域特性や需要に即した適切な公共交通のあり方や路線の見直しについての検討 |
| 成果 | 公共交通空白地帯や交通不便地域の解消を図るため公共交通の再編を行い、中心市街地へのアクセス向上を図る交通体系を構築。 |

○新幹線活用対策事業

| | |
|------|---|
| 事業期間 | 平成 19 年度～ |
| 実施主体 | 弘前市、(公社)弘前観光コンベンション協会、商工会議所他 |
| 事業概要 | 平成 22 年 12 月の東北新幹線新青森駅開業に向けた観光イベントの企画・実施、観光情報の発信及び宣伝活動の推進 |
| 成果 | 平成 22 年 12 月の東北新幹線新青森駅開業に向け、さまざまな事業を展開。その直後東日本大震災に見舞われ、観光客の入込客数は東北地方を中心に減少したが、JR 東日本によるdestinationキャンペーンのほか、まち歩きを中心とした着地型観光の充実等、さまざまな事業の展開により、減少幅を最小限に抑え、落ち込んだ観光入込客数が徐々に復活。 (弘前市観光入込客数…平成 23 年：413 万人、平成 24 年：450 万人、平成 25 年：457 万人) |



○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(ヒロロ)

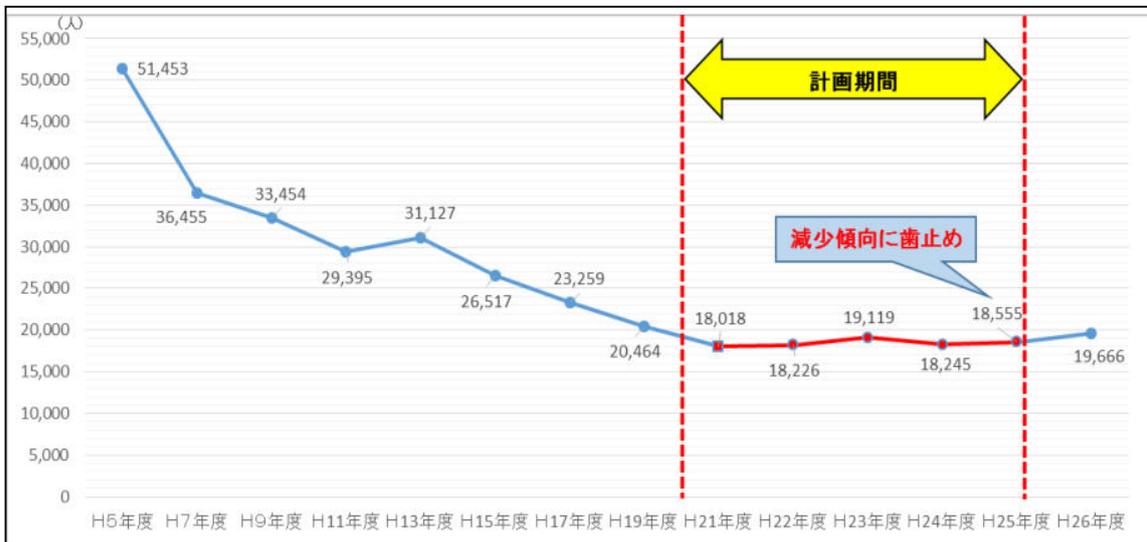
(4)前計画の数値目標と達成状況

①歩行者・自転車通行量(平日と休日の平均)

最終値(平成25年度)が18,555人で、目標値(25,000人)を達成することができませんでした。目標値設定の際に通行量増加効果を見込んだ一部の事業が想定通りに実施されなかったことや、郊外や周辺市町村の大型商業施設の立地、経済状況の低迷、老舗小売店の廃業・閉店等による影響が残存していることが要因と考えられます。

しかし計画策定後は、それまでの減少傾向からほぼ横ばいに推移するとともに、最終年度には前年度値を上回りました。このことから、前計画期間の後半(平成24年～平成25年度)に土手町コミュニティパークやヒロロ等、集客の核施設が整備されたことや、シティプロモーションによる来街者の増加、回遊性の向上に向けたソフト事業等、総合的な取り組みによる効果が表れたものと考えられます。

■目標指標1:歩行者・自転車通行量(平日と休日の平均)の推移



(資料:市独自調査)

②中心商店街空き店舗率

最終値(平成25年度調査)が8.5%で、目標値(8.5%)を達成しました。各種融資制度を整備、運用したほか、テナントミックス・商店街コーディネート事業や空き店舗活用支援補助制度の実施に加え、土手町コミュニティパーク及びヒロロのオープンによる波及効果等が目標値達成に寄与したものと考えられます。

■ 目標指標2: 中心商店街空き店舗率の推移

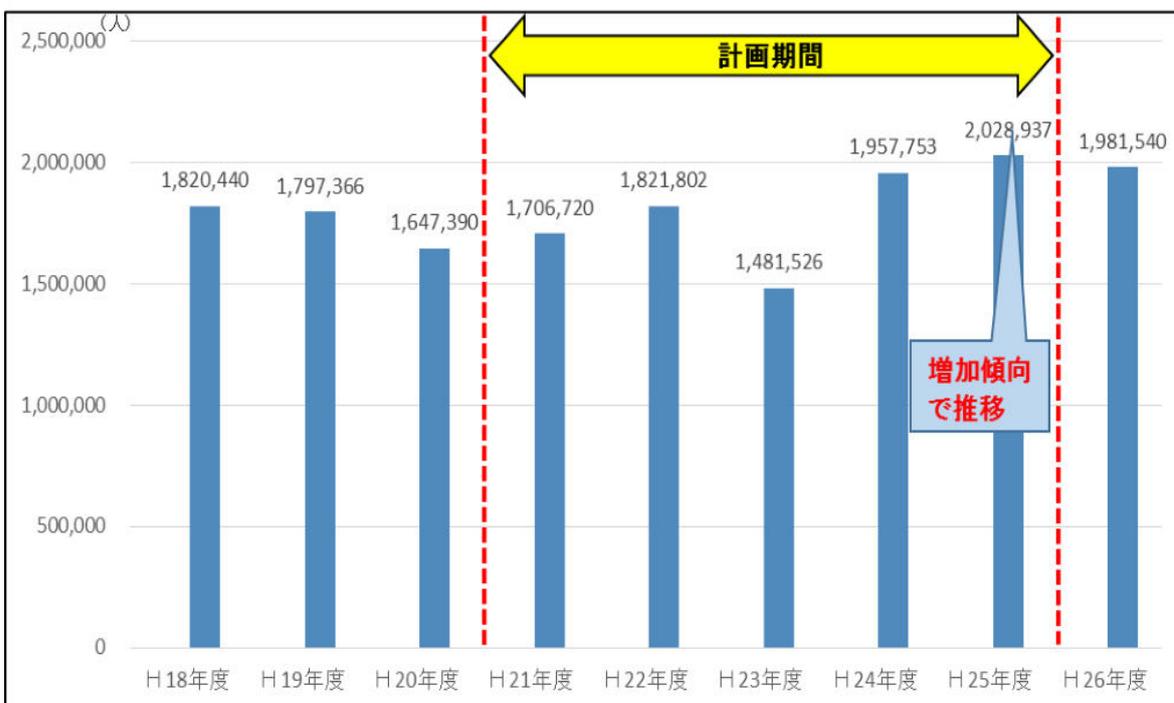


(資料: 市独自調査)

③ 中心市街地観光施設等利用者数

最終値（平成 25 年度調査）が 2,028,937 人で、目標値（2,125,000 人）を下回りました。特に、東日本大震災による影響が観光面でもマイナスに働いたものと考えられますが、中心市街地の観光施設の整備及び施設間の回遊性を高めるためのソフト事業等を継続的に実施した結果、震災以降は増加傾向で推移しています。

■ 目標指標3: 中心市街地観光施設等利用者数の推移



(資料: 市独自調査)

[5]中心市街地活性化の課題

これまでの中心市街地活性化の取り組み状況とその結果、中心市街地の現況、市民ニーズ等をふまえ、中心市街地活性化のための課題を以下のとおりまとめます。

(1)滞留時間の増加及び回遊性の向上

前計画に基づき、土手町コミュニティパークやヒロロ等の集客施設の整備をはじめ、賑わいの創出に向けたソフト事業等に取り組んだ結果、中心市街地の歩行者・自転車通行量（平日・休日平均）については、これまでの減少傾向に歯止めがかかっています。特に、下土手町地区や大町地区では通行量が増加しており、土手町コミュニティパークやヒロロ等、前計画におけるハード整備事業等による効果が表れてきているものと考えられます。

今後、前計画で整備した拠点施設を活かしつつ、中心市街地全体の回遊性を更に高めるためには、中心市街地の各地域の特色を活かしたエリアを設定し、エリアの魅力向上、エリア間の連携の強化が求められます。

このことから、市民や観光客が訪れたいくなるような、各エリアの特色を活かしたハード整備や魅力ある個店づくり、各種イベント、新たなコミュニティの場の創出や、エリア間を誰もが気軽に安全に移動できるよう、交通結節点の強化や来街しやすい交通網の整備を進めていくことが必要です。それにより、多様化する市民のニーズに応える中心市街地として、中心市街地への来街の促進、滞留時間の増加及び回遊性の向上に資するものと考えます。

(2)商業機能の強化

前計画での中心市街地における空き店舗率が目標値を達成していることや、経済センサスにおける各数値等から、土手町コミュニティパークやヒロロ等の整備による波及効果が周辺に及んでいることがうかがえます。

一方で、市民アンケートにおいて「幅広い業種の魅力的な店が多く集まるまち」を望む市民の声が多いことから、今後はそれらを幅広く利活用しながら、市民の多様なニーズに対応していくことが必要です。

このことから、事業者が実施する新たなサービス、エリア毎の魅力を十分に活かした個店の起業・創業や、外国人観光客向けの個店の環境整備に対する支援等により、市民や観光客が満足して買い物できるよう、中心市街地における多種多様な個店の促進による商業機能全般の強化を図ることが必要です。

(3)観光対策の強化

東日本大震災による影響も概ね改善し、当市の四大まつりのほか、まち歩きをはじめとした着地型観光の充実やインバウンド対策等により、観光施設利用客数は順調に推移しています。

近年、日本への外国人観光客は大幅に増加しており、また、平成28年3月26日には北海道新幹線新青森・新函館北斗間の開業を控えていることから、中心市街地に集積している歴史的・文化的資源の有効活用や情報発信の工夫により、さらに観

光客を増やすことが期待できます。

このことから、今後は四大まつりの充実を図りながら、まつり以外の期間においても当市を訪れたいくなる効果的なPR戦略を展開するとともに、外国人観光客受け入れを目的とした環境整備などのインバウンド対策強化や埋もれた観光資源の掘り起こし、観光施設と商店街等が連携する仕組みを構築することで、通年観光の強化を図ることが必要です。

(4)住環境の充実

中心市街地における社会経済活動の源泉となるものは、主にそこに住む市民（＝住まい手）です。住まい手が増加することで来街者との交流の機会が増え、それがまちの回遊性の向上や滞在時間の増加、ひいては活力ある中心市街地に寄与することから、住まい手を増やすことが中心市街地の活性化に必要です。

当市においては、各種公共機関や交通機関、医療機関、金融機関、小売・サービス等、住まい手にとっての生活基盤が中心市街地に集積しており、市民にとってコンパクトで住みやすい地域といえます。

このことから、中心市街地の各機能の利便性をさらに向上させるとともに、民間住宅の供給を促進させる環境を整えることにより、子どもから高齢者まで幅広い世代が安心して暮らせるよう、まちなかへの居住を推進することが必要です。

[6]中心市街地活性化の方針(基本的方向性)

(1)中心市街地活性化の必要性

中心市街地は、行政機能、小売業・サービス業・金融業をはじめとした経済機能、歴史的・文化的遺産や自然等の観光機能、医療・福祉機能、教育機能、交通機能等、多方面において地域を牽引する役目を担う「まちの顔」としての役割を果たす地域です。

全国的に人口減少、核家族化、少子高齢化の進行に比例して中心市街地の活力が低下するなか、本市において地域の持続性・自立性、豊かさを守るためには、より安定した社会基盤の構築とコンパクトなまちの利点を活かした各種施策が必要であり、そのためには、多様な都市機能や資源が集積している中心市街地の活性化が不可欠です。

これまでの様々な取り組みにより中心市街地の賑わいは回復しつつありますが、依然として中心市街地活性化に向けた課題は残されており、「まちの顔」としての役割を果たせるよう、引き続き官民が一体となって課題解決に取り組んでいくことが求められます。

(2)本計画の位置づけ

本計画は、本市の地域づくりにおける最上位計画である「弘前市経営計画」（平成26年度－平成29年度、以下「経営計画」）に掲げるまちづくり政策及び経営計画におけるまちづくりの総合的な指針を定めた「弘前市都市計画マスタープラン」（平成26年度－令和16年度、以下「都市計画マスタープラン」）との整合性を確保しつつ、行政だけでなく様々な主体が連携して計画掲載事業を効果的に実施することを目指し策定します。

①「経営計画」における将来都市像

「経営計画」では、地域づくりの理念・目標を、生まれた子どもが成人する20年という長期的な将来都市像として、次のように掲げています。

「子どもたちの笑顔あふれるまち 弘前」

人口減少、超高齢社会の到来等、本市を取り巻く社会経済の将来展望は厳しいものと予想されます。そのような変化に対応していくためには、弘前という地域を将来どのような姿にしていくのか、その理念を市民、各種団体、行政等が共有し、連携協力してオール弘前での地域経営を行うことが必要との考えのもと、本市の20年後の将来都市像を実現するため、4つの観点から地域づくりを総合的に進めていくこととしており、それぞれの観点からも理念・目標となる将来都市像を掲げています。

■ひとづくり

郷土への愛に裏打ちされた自立心を持つ多様・多才な「弘前人」が躍動するまち

■くらしづくり

郷土の豊かな歴史や伝統・文化に囲まれ生き活きと安心して暮らせるまち

■まちづくり

雪に克ち、古さと新しさが交わる魅力とやさしさにあふれるまち

■なりわいづくり

高い競争力を持った地域産業が育ち多くの人々が訪れ楽しめるまち

本計画は、当市の掲げる将来都市像を実現するため、「まちづくり」「なりわいづくり」の観点から地域づくりを具体化するための基本計画となります。

②「都市計画マスタープラン」における目指すべき都市の姿

「経営計画」に掲げる4つの地域づくりの観点のうち、まちづくりの総合的な指針となる「都市計画マスタープラン」では、歴史的・文化的資源、りんごを中心とした良好な農地、岩木山に代表される豊かな自然等の弘前らしさを伸ばし、市民が地域特性に応じて弘前ならではの多様な暮らしを楽しめるまちを目指すこととしており、その目指すべき都市の姿として次のように掲げています。

「暮らしを楽しめるまち」

この将来都市像を実現するため、4つのまちづくりに取り組むこととしています。

■都市機能が集積したコンパクトなまち

■集落拠点と市街地が公共交通で連動したまち

■自然と共に生き、安心して快適な生活を送ることができるまち

■歴史・文化・個性が光るまち

このような理念のもと、中心市街地においては、都市機能が周辺に拡散することを防ぎ、コンパクトな市街地を維持することやまちなか居住の推進、まちなかと郊外を結ぶ公共交通の強化を図る等の方針を策定しています。

③本計画における中心市街地の将来都市像

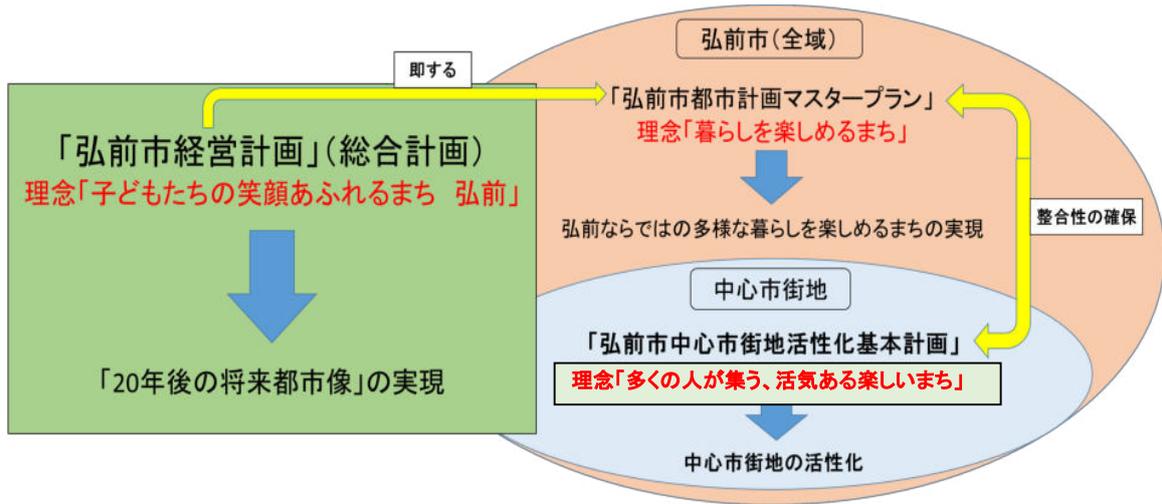
本市にとって中心市街地は古くから地域社会を担ってきた「まちの顔」「活力の源泉」であり、今後もその果たす役割は大きいものと考えます。そのため、中心市街地に係る課題に対し、官民が一体となって計画的かつ継続的に取り組み解決することで中心市街地が活性化し、ひいては本市全体の活性化に繋がるものと考えます。

本計画においては、「経営計画」及び「都市計画マスタープラン」との整合性に留意し、中心市街地の将来都市像を次のように掲げます。

「多くの人が集う、活気ある楽しいまち」

「経営計画」で掲げる「20年後の将来都市像」を実現するため、また、「マスタープラン」で目指す「弘前ならではの多様な暮らしを楽しめるまち」を可能なものとするためには、地域の社会・経済活動の源泉であり、当市の「まちの顔」である中心市街地の活力が必要不可欠です。

それを持続可能なものとするためには、引き続きまちの賑わいを創出し、中心市街地の活性化を図っていく必要があります。



(3) 中心市街地活性化の基本方針

中心市街地活性化の基本理念を達成するため、次の3つの方針に基づき事業を推進します。

①「出かけたくなる賑わいと魅力のあるまち」

前計画で整備した土手町コミュニティパークやヒロロといった拠点施設を活かしつつ、交通結節点の強化や来街しやすい交通網の整備を進めることで、中心市街地における滞留時間の増加及び回遊性の向上を図ります。

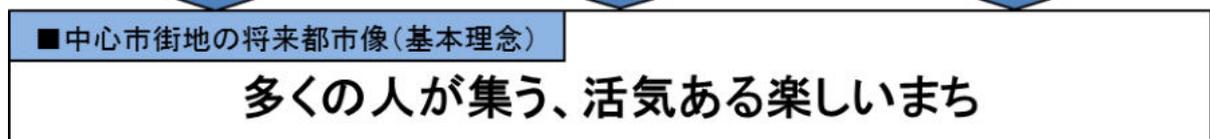
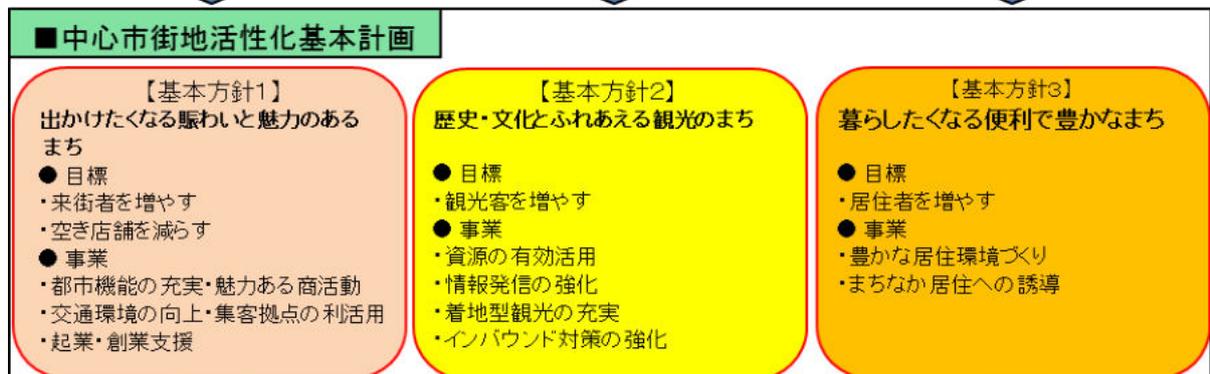
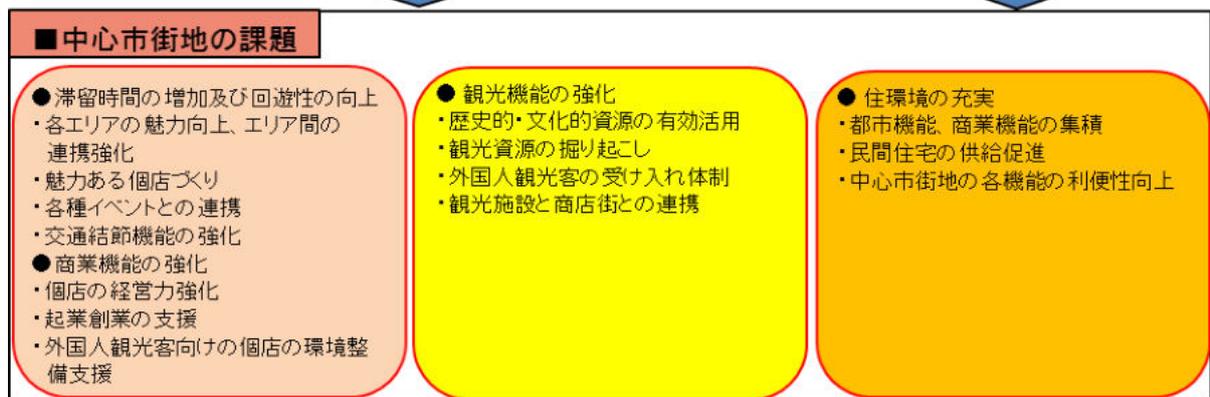
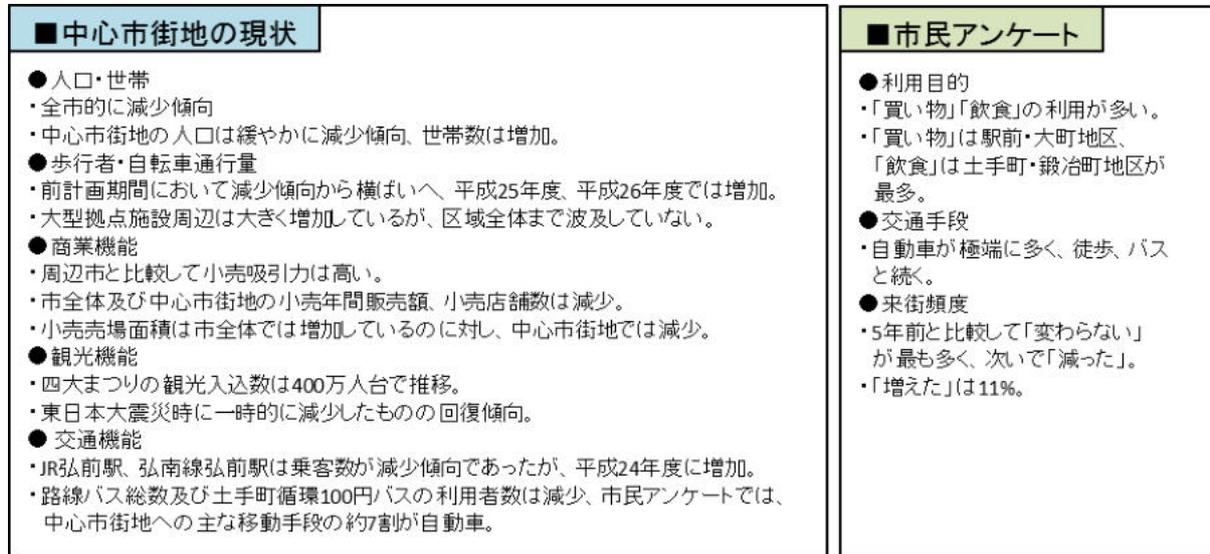
また、事業者が実施する新たなサービス、エリア毎の魅力を十分に活かした個店の起業・創業や、外国人観光客向けの個店の環境整備に対する支援等により、市民や観光客が満足して買い物できるよう商業機能全般の強化を図ることで、中心市街地への来街を促進します。

②「歴史・文化とふれあえる観光のまち」

四大まつりの一層の充実を図りながら、観光機能を更に充実させるため、埋もれた観光資源の掘り起こしや既存資源の更なる有効活用、外国人観光客受け入れを目的とした環境整備などのインバウンド対策や情報発信の強化、観光施設と商店街等が連携する仕組みを構築し、観光客が中心市街地において長時間滞在し楽しむことができるよう、通年観光の強化を図ります。

③「暮らしたくなる便利で豊かなまち」

住環境を充実させるため、中心市街地に既存の各種公共機関や交通機関、医療機関、金融機関、小売・サービスといった機能の利便性をさらに向上させるとともに、民間住宅の供給を促進させる環境を整えることで、子どもから高齢者まで幅広い世代が安心して暮らすことができるよう、まちなかへの居住を促進します。



(4)事業推進のためのゾーニング

基本理念及び方針に基づき事業を推進していくに当たり、中心市街地を特徴の異なる4つのエリアに分類し、各エリアの魅力向上に資する事業の推進及び連携により、中心市街地全体の活性化を目指します。

「駅前エリア」 → まちの表玄関

・特徴

JR弘前駅や私鉄、バスターミナルといった弘前の玄関口としての公共交通機能や、前計画で整備したヒロロやイトーヨーカ堂弘前店等の大規模商業施設が集積しており、市民のほか、市外からの通勤者や通学者、観光客といった様々な人が訪れるエリアです。

・今後の方向性

通勤通学や買い物など多様な動機で訪れる市民や観光客に対応できる多種多様な都市機能を集約しながら、利便性の高い環境を活かした住機能の強化、交通結節点や交通網の整備、前計画から継続している土地区画整理事業など、弘前の顔、表玄関に相応しい機能強化を図ります。

「土手町エリア」 → まちの個性が薫る場

・特徴

当市が目抜き通りを中心に、多様な個店が集積する商店街として古くから多くの市民に親しまれています。また、前計画で整備した土手町コミュニティパークを中心に各種イベントが開催され、コミュニティ活動も活発に行われています。近年、まち歩き観光の進展とともに多くの観光客が訪れており、商業、コミュニティ、観光の面においてエリアの特色が豊かです。

・今後の方向性

事業者が実施する新たなサービス、エリアの特色を十分に活かした個店の起業・創業に対する支援やコミュニティ活動の環境整備、まち歩き観光客や外国人観光客に対するサービスの強化を図ります。

「文化交流エリア」 → まちの文化・交流の拠点

・特徴

過去3回にわたり当市出身の芸術家・奈良美智氏が個展を開催した吉井酒造煉瓦倉庫を中心とする吉野町緑地公園や古くからの娯楽街である鍛冶町、私鉄等バラエティに富んだ資源が多く集まっています。前計画までは一体的な整備が実施されていませんでしたが、多くの市民が関心を寄せるポテンシャルの高いエリアです。

・今後の方向性

まちの文化・交流機能の拠点として吉野町緑地公園一帯を整備するとともに、交通、飲食、サービス、住居等多様な機能の連続性を確保しながら、市民から観光客まで楽しめるエリアとして、賑わいを創出します。

「公園エリア」 → まちの観光の拠点

・特徴

当市のシンボルである弘前城を中心とした弘前公園や藤田記念庭園、近代建築家・前川國男が手掛けた建造物等、多くの歴史的・文化的資源が集積しています。また、全国でも有数なさくらまつりをはじめ多くのイベントも開催されており、市民や観光客が集い賑わう場となっています。

・今後の方向性

既存資源の保存に向けた取り組みを推進するとともに、埋もれた観光資源の掘り起こしや既存資源の更なる有効活用、外国人観光客受け入れを目的とした環境整備などのインバウンド対策や情報発信の強化を図ります。

弘前市中心市街地エリア設定図

