

# 都市再生整備計画(第5回変更)

ひろさき  
弘前市中心拠点地区(第2期)

青森県 ひろさき  
弘前市

令和7年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォークアブル推進事業	■

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	青森県	市町村名	ひろさき 弘前市	地区名	ひろさき 弘前市中心拠点地区(第2期)	面積	237.9	ha
計画期間	令和	4	年度	～	令和	8	年度	
				交付期間	令和	4	年度	～
					令和	8	年度	

<p><b>目標</b></p> <p>大目標:既存ストックの有効活用による賑わいのあるまちづくりと多世代交流拠点の形成</p> <p>目標1:歴史的・文化的資源を活かした健康で住みやすいまちづくりによる賑わい創出</p> <p>目標2:新たな多世代交流拠点の形成による賑わい創出と交流人口の増加、気軽に楽しみ交流できる居場所づくり</p> <p>目標3:官民が連携した公共的空間等の利活用や創業支援等による居心地が良く歩きたくなる空間づくり</p>
<p><b>目標設定の根拠</b></p> <p>都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)</p> <p>・市の中心部から約2.5kmの範囲でコンパクトに形成されている市街地において、多様な都市機能が集積した中心部と日常生活を支える機能が備わった生活拠点となる地域を従来よりもサービスレベルの高い公共交通でつなぎ、快適な居住環境を創出することで、コンパクトで暮らしやすいまちを維持し、弘前ならではの多様な暮らしを楽しむまちづくりを推進する。</p> <p>・JR弘前駅を起点とした循環バスの運行などにより、公共交通と徒歩で円滑にアクセスできる都市機能(医療施設、商業施設、行政施設等)が立地している中心部において、これら既存の都市機能を維持・活用していくとともに、新たな交流拠点を整備することで、回遊性が高く、魅力的で賑わいのあるまちづくりを推進する。また、都市機能誘導区域の一つである「中心地区」において、令和2年7月にグランドオープンした誘導施設である「弘前れんが倉庫美術館」と、隣接する「土淵川吉野町緑地」との連動により、賑わいの創出につながる新たな人の流れを生み出す。</p> <p>・中心部と主要バス路線等につながった周辺地域は、住宅を主体とした市街地が形成され、住民の日常生活を支える機能が備わった地域の生活の拠点となる地域となっている。今後、高齢化が更に進展する中で、これらを身近な地域拠点として、住民や民間事業者等と連携しながら都市機能の充実を図ることにより、歩いて暮らせる環境づくりを推進する。</p> <p>・都市機能誘導区域(地域拠点)の一つである「和徳地区」に位置する「弘前総合保健センター」のほか、「健康・交流・学び」に資する機能を「中心地区」に集約・再編した「健康づくりのまちなか拠点」を整備し、人口減少の要因の一つである、平均寿命が全国平均より低いという重要課題解決のため「健康寿命の延伸」に取り組むとともに、中心地区におけるそれぞれの都市機能が相互に連携することで、まちなかの回遊促進と賑わいの再構築を図る。</p> <p>・大きな病院や高校、大学、大規模商業施設など、弘前の求心力の源となっている施設は、住環境や交通体系インフラ整備など都市構造にも大きな影響を与えることから、建て替え時などにおける郊外への移転の抑制を図る。</p> <p><b>まちづくりの経緯及び現況</b></p> <p><b>【まちづくりの経緯】</b></p> <p>当市では、昨今の人口減少・少子高齢化や郊外型商業施設の立地やインターネット通信販売の普及等により、中心市街地における歩行者通行量の減少や空き店舗の増加による空洞化が深刻であり、まちの活力が低下している。一方で、中心市街地には、藩政時代の町割りや歴史的・文化的な資源も残されている。また、城下町を中心としたコンパクトな市街地が形成されており、教育・医療機関等の主要な都市機能が中心部へ集約されている。その地域特性を活かし、当市の観光の玄関口となるJR弘前駅と地方民間鉄道である弘南鉄道大鰐線の始発駅である中央弘前駅(地域公共交通網形成計画において、当市の交通の要衝となる中心地区幹線軸の交通結節点として位置付け)の交通結節点としての強化を図り、公共交通ネットワークの形成を促進し、コンパクトシティの実現に向け、持続可能な取組を実施している。</p> <p>平成27年3月には「弘前市都市計画マスタープラン」の策定、平成28年3月には「中心市街地活性化基本計画」の認定、平成29年3月には「立地適正化計画」を策定しており、将来予想される人口減少や少子高齢化に対応した医療・福祉等の施設の適正配置や、必要な子育て支援・教育文化等の機能及び公共交通の充実と、より一層のまちなか居住の促進を図り、人口密度の維持と持続可能な都市構造を形成するとともに、まちの賑わい創出と更なる中心市街地の活性化を図るために、官民一体となって課題解決に取り組むこととし、スモールエリアでの地域経営手法を検討するためのエリアプラットフォームである中土手町まちづくり推進会議が立ち上がっている。また、平成31年3月には「弘前市総合計画」を策定し、人口減少・少子高齢化が進展する中においても、弘前の風土と安心・快適な暮らしや市民との協働、地域間連携を理念にまちづくりを進めることとしている。</p> <p><b>【まちづくりの現況】</b></p> <p>当市では、中心市街地活性化基本計画及び立地適正化計画等に基づく具体的な施策として、平成27年度から吉野町緑地周辺整備等PFI事業に着手し、都市再構築戦略事業により、美術館を核とする文化交流拠点として「弘前れんが倉庫美術館」が整備され、令和2年7月にグランドオープンした。「弘前れんが倉庫美術館」においては、賑わいの創出を図るために、市中心部に既に整備されている民間駐車場の利用を促すとともに、PFI事業の附帯事業として、民間の独立採算によりシールドカフェを運営している。加えて、令和2年度には、弘前れんが倉庫美術館を核とした周辺地域においてひろさきウォークラブル推進会議によりエリア経営のための未来ビジョンの作成や公共的空間を活用した社会実験等が実施されており、今後も新たな日常を創出することでウォークラブルなエリアを形成する取組が実施される予定である。また、都市機能誘導区域内に立地し、建築家「前川國男」の作品である弘前市立病院については、令和4年3月31日に閉院することから、近接する旧第一大成小学校跡地と併せて、「健康づくりのまちなか拠点」と位置づけて整備し、「健康寿命の延伸」に取り組むこととしている。多くの市民が利用しやすい立地の特性を活かし、「健康」に資する機能を中心に、「交流機能」、「学びの機能」を集約し、連携した効果的な取組を創出するとともに、商業に加えて健康、医療、福祉、子育て、ビジネス、観光など新たな目的や各種イベント、コミュニティの場の創出などにより、中心市街地への来街の促進、滞留時間の増大及び回遊性の向上を目指すこととしている。</p> <p><b>課題</b></p> <p>・中心市街地の商業施設・公共施設のみの整備でなく、周囲に点在する地域資源を関連させた一体的な有効活用がされていない。</p> <p>・まちなかにおいて、協働によるまちづくり活動や地域活動を行う団体、市民、学生の活動や交流の場が求められている。</p> <p>・市民や観光客が歩いてでかけたくなる空間の創出が求められている。</p> <p>・弘前市立病院は市内に8棟現存する建築家「前川國男」の作品の一つであることから、歴史的・文化的資源として活用が求められている。</p>

将来ビジョン(中長期)

【総合計画】

弘前市総合計画(平成31年3月)では、人口減少、少子高齢化が進展する2040年頃を見据え、「みんなで創り みんなをつなぐ あずまいりんご色のまち」を将来都市像として定めており、そこには、まちに活気と活力そして愛着と誇りを生み出し、まちを進化・成長させていきたいという思いを込めている。将来都市像を実現するための政策方針のひとつに、「景観保全と都市基盤の整備による持続可能なまちづくり」を掲げ、交流人口の増加による地域活性化のため弘前ならではの景観資源を効果的かつ適正に保全・活用すること、コンパクトな市街地と郊外集落地が移動しやすく暮らしやすい都市となること等に取り組むこととしている。また、政策方針には「地域共生社会の実現に向けたまちづくり」も掲げ、市民一人ひとりが住み慣れた地域でお互いを尊重し、支え合い、いきいきと暮らせる社会の形を目指している中で、本市の平均寿命は全国平均と比べると短い状況にあることから、健康意識の向上や食育などの健康教育や運動に取り組み健康長寿のまちを目指すこととしている。

【都市計画マスタープラン】

<将来の都市構造>

- ・暮らしを楽しめるまち(暮らしに共感できるまち)
  - ・集約型都市構造(生活の質の向上) \* 地域の核を中心とした集約と連携
  - ・弘前ならではの豊かな地域資源の有効活用
  - ・既に整備された都市基盤(既存ストックの活用)
- 上記をコンセプトに将来にわたって地域の特性を活かし、都市機能の効率化を図る【集約型都市構造】都市づくりを進めるとしている。

【立地適正化計画】

<基本方針>

市街地等が公共交通で運動する都市機能が集積したコンパクトなまちの維持

<都市機能>

- ・中心部における既存の都市機能の維持・活用と、更なる都市機能の誘導による賑わいの創出
- ・生活の拠点となる各地域における日常生活を支える都市機能の充実
- ・弘前の求心力を支える広域的な都市機能の維持

<居住>

- ・都市機能や公共交通の維持に資する移住・定住等の推進による人口の確保
- ・居住エリアや都市機能の立地と運動した、より効果的な公共交通の構築
- ・冬でも快適に暮らせる、積雪の多い地方都市に適した居住環境の創出

都市構造再編集支援事業の計画

都市機能配置の考え方

・本計画区域は、まちの骨格として地域の拠点形成を図る「ひろさきの都市的魅力の中核を形成する中心地区」に位置しており、百貨店・総合スーパー等の大規模商業施設や救命救急医療及び入院救急医療を担う病院、高等教育機関等といった高次都市機能を維持していくことに加え、高齢者が元気で暮らし続けるために有効な機能の誘導を行っていくこととしている。今回、中心地区にある既存施設を「健康づくりのまちなか拠点」と位置付け、中心地区外にある弘前総合保健センター等を移転し、「健康・交流・学び」に資する機能を集約・再編することで、まちなかの回遊促進と賑わいの再構築を図り、市民が健康で住みよいまちを目指す。

・生活を支える都市機能が備わる地域拠点については、食料品スーパー等の日用品店舗、内科・小児科等の診療所、高齢者福祉施設、子育て支援施設等の住民の日常生活を支える機能が立地しているが、特に、一定規模の生鮮食品を扱う店舗の維持または誘導を行い、全ての地域拠点において備えることを目指す。また、既存の高等教育機関等を維持していくこととしている。

・高等教育機関等が立地した学園地区では、通学における公共交通利用に伴う路線の充実や商業施設をはじめとする生活利便施設の立地など、高等教育機関等が立地し学生が集うことが地域の活性化につながり、魅力ある居住環境の形成・維持に寄与していることから、現在、学園地区及び地域拠点に立地する高等教育機関等を維持していくこととしている。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
中心市街地の歩行者・自転車通行量	人/日	中心市街地の主な集客施設への来街者数	歴史的・文化的価値のある建物を有効活用し、市民が健康で住みやすいまちづくりを進め、中心市街地への来街者の増加を図り、賑わいを再生する。	17,472	R元年度	23,000	R9年度
中心市街地観光施設等利用者数	人/年	中心市街地の主要観光施設への入込客数	健康に資する機能を中心に、交流、学びに係る機能を集約・再編した施設を整備し、他の観光施設との連携による中心市街地への新たな誘客を図る。	1,998,285	R元年度	2,301,000	R9年度
中心市街地の居住人口の割合	%	市全体人口に対する中心市街地の居住人口割合	中心市街地と周辺の集客施設の整備を連携させ、住みやすい環境を提供することで郊外への人口流出を抑制して交流人口の増加を図り、中心市街地の居住人口の維持を図る。	5.9	R元年度	5.9	R9年度
公示価格	円/㎡	計画地区内における拠点周辺の地価変動(地価公示・県地価調査)	中心市街地に新たな交流拠点を整備することで、まちなかの活性化を図り、拠点周辺の地価(経済的価値)の下落を抑制、維持する。	66,700	R元年度	66,700	R9年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【歴史的・文化的資源を活かした健康で住みやすいまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築家「前川國男」の作品である弘前市立病院を閉院後、「健康づくりのまちなか拠点」と位置づけ、健康に資する機能を中心に、多様な世代の交流機能、市民が集い学べる機能を集約し、市民の健康づくり及び交流の場として再編する。</li> <li>・地域交流センター機能を備えることで、市民のサードプレイスとして活動する場を創出し、子どもから高齢者まで全ての世代が健康で自立して暮らすことができる「健康寿命の延伸」に取り組む。</li> </ul>	<p>【基幹事業】既存建造物活用事業(高次都市施設):弘前市立病院跡整備(地域交流センター分)</p> <p>【提案事業】地域創造支援事業:立地適正化計画改訂</p> <p>【関連事業】地域生活基盤施設:旧第一大成小学校跡地広場等整備(広場、駐車場)</p>
<p>【賑わい創出と交流人口の増加】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・閉院後の弘前市立病院へ「健康・交流・学び」に資する機能を集約し、旧第一大成小学校跡地はその外部空間として日常的な運動やイベントなどが行える広場等を整備することで、一体的な活用を図る。</li> <li>・駐車場については、イベントスペース等の多目的な活用を図る。</li> </ul>	<p>【基幹事業】既存建造物活用事業(高次都市施設):弘前市立病院跡整備(地域交流センター分)</p> <p>【基幹事業】高質空間形成施設(歩行支援施設、障害者誘導施設等):旧第一大成小学校跡地地利便機能施設整備(バリアフリートイレ分)</p> <p>【基幹事業】地域生活基盤施設(地域防災施設):旧第一大成小学校跡地利便機能施設(防災備蓄倉庫分)</p> <p>【提案事業】地域創造支援事業:立地適正化計画改訂</p> <p>【関連事業】地域生活基盤施設:旧第一大成小学校跡地広場等整備(広場、駐車場)</p>
<p>【歩きたくなるまちなかの形成】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・エリアプラットフォームによる未来ビジョンの策定及び公共空間の活用とともに、歴史的・文化的な資源や魅力的な公共的空間等をつなぐ導線づくりを図る。</li> <li>・土淵川の水辺空間エリア、文化交流エリア周辺地域全体のプロモーション等をトータルコーディネートする人材を公募により登用することで、官民の中間支援と具体的な政策形成を図り、さらには空き店舗活用等を事業としたまちづくり会社の設立を目指す。</li> <li>・店舗群の形成を目的としたリノベーションまちづくりを実施することを見据え、空き店舗等を活用するための活用可能性調査及びエリアの経済活動の展開可能性について調査し、河川空間の魅力を活かした設計やアイレベルの向上につなげる。</li> </ul>	<p>【基幹事業】滞在環境整備事業:コーディネーター委託</p> <p>【基幹事業】滞在環境整備事業:エリア再生人材育成プログラム事業</p> <p>【基幹事業】滞在環境整備事業:居心地が良い空間づくり事業</p> <p>【提案事業】事業活用調査:空き店舗等活用サウンディング調査</p>









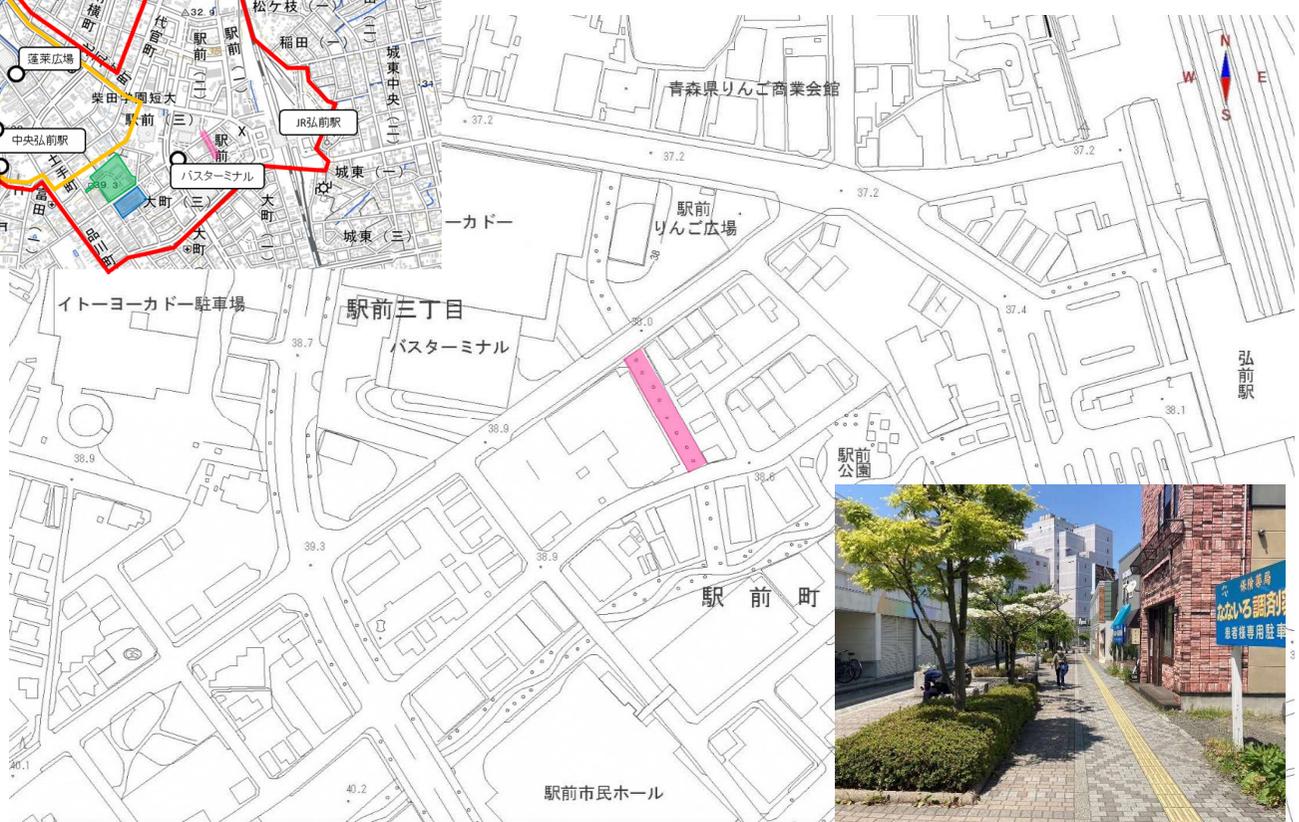
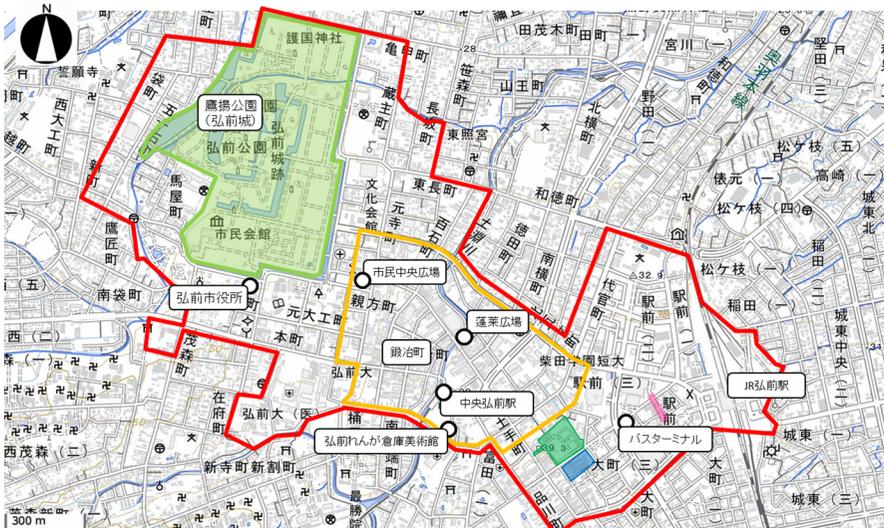
制度別詳細1(道路占用に関する事項)法第46条第10項

制度別詳細【道路占用許可基準の特例】			
制度の活用計画			
占用対象施設		占用の場所	道路交通環境の維持 及び向上を図るための措置
道路 占用 許可 特例 対象 施設	1	食事施設(仮設オープンテラス) としてイステーブル等 路線名:駅前2号線 駅前町12番地1地先	<ul style="list-style-type: none"> <li>・食事施設周辺の清掃を実施する</li> <li>・歩道部にゴミ等が落とされた場合にはこまめに清掃する</li> <li>・歩行者や自転車の通行路を確保し安全に考慮する</li> </ul>
	2		
	3		

# 制度別詳細1-1(道路占用に関する事項)法第46条第10項 事業番号1

## 制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等の配置を示す地図



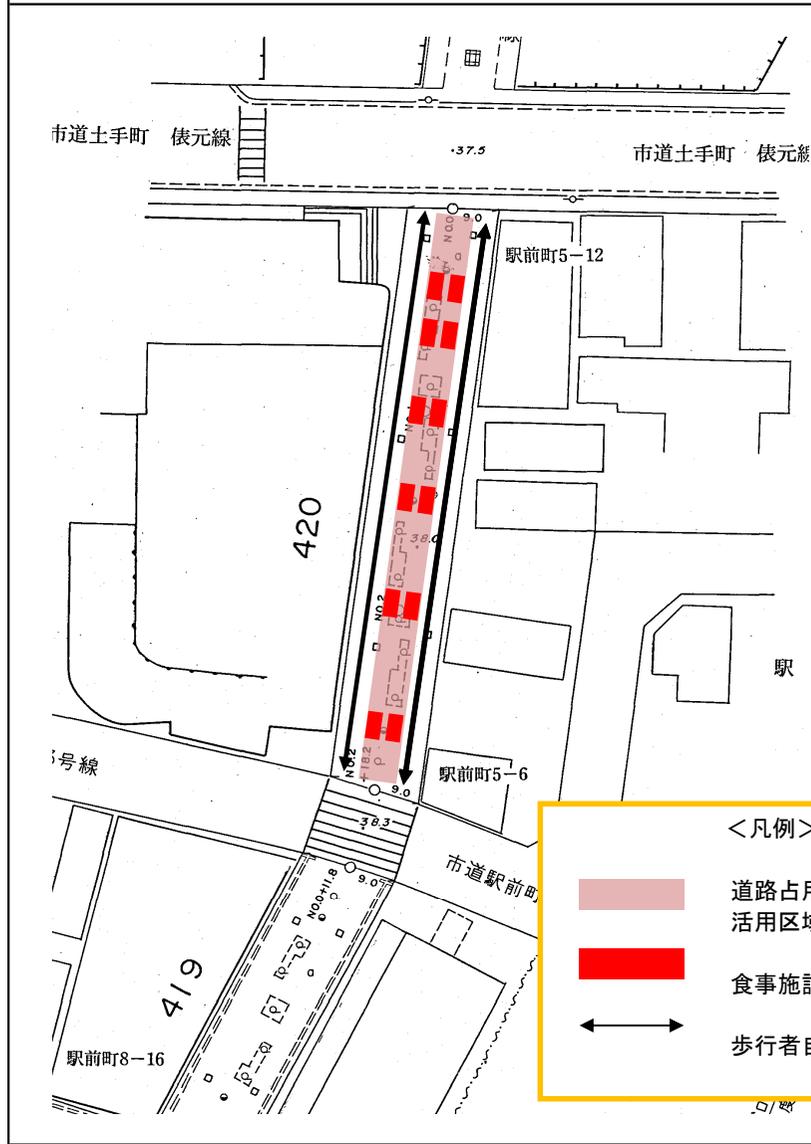
道路占用許可の特例を活用し、  
にぎわいのあるまちづくりを行う区域



制度別詳細1-2-①(道路占用に関する事項)法第46条第10項  
事業番号1

制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

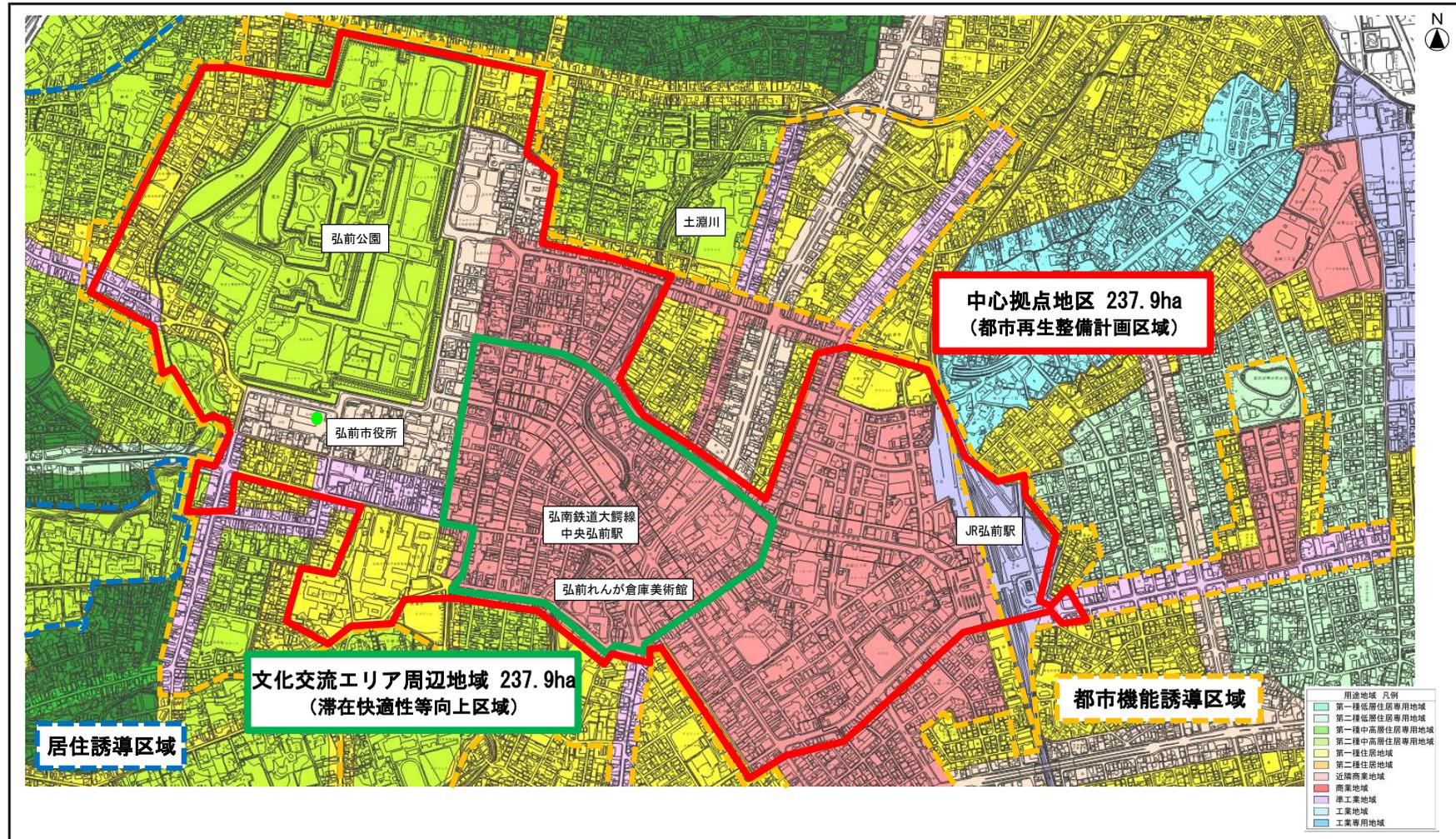


使用するイステーブルのイメージ



断面図

弘前市中心拠点地区(第2期)(青森県弘前市)	面積	237.9	ha	区域	別紙資料のとおり
------------------------	----	-------	----	----	----------



(別添)計画区域

■次の字、丁目の全部

弘前市大字 駅前一丁目、駅前二丁目、駅前三丁目、大町三丁目

弘前市大字 下白銀町、五十石町、馬屋町、塩分町、上白銀町、元大工町、大浦町、元寺町、  
元寺町小路、百石町小路、下鞆師町、上鞆師町、百石町、元長町、鍛冶町、新鍛冶町、親方町、  
一番町、鉄砲町、土手町、西川岸町、北川端町、山道町、上瓦ヶ町、中瓦ヶ町、南瓦ヶ町、駅前町

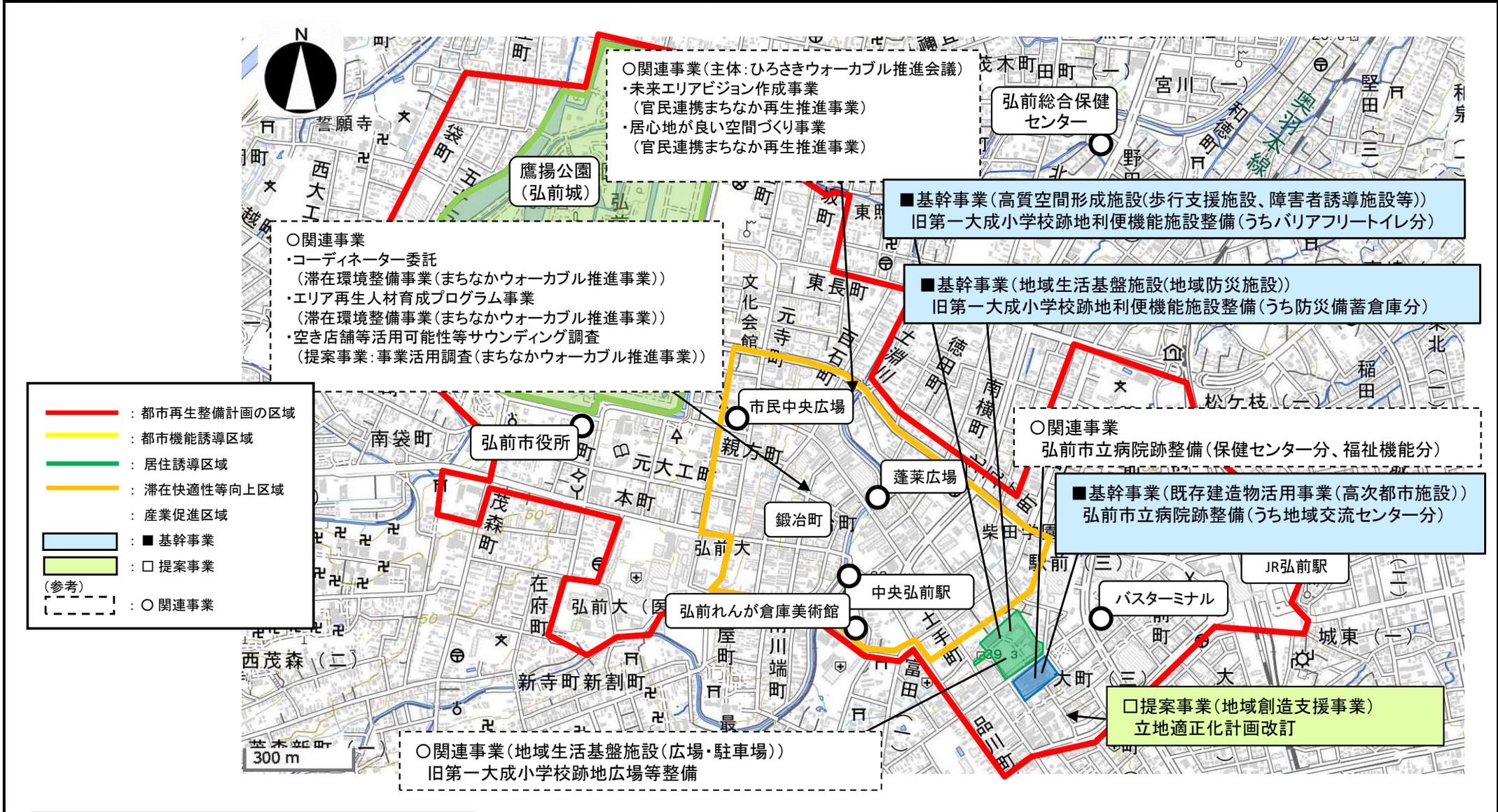
■次の字、丁目の一部

弘前市大字 袋町、紺屋町、亀甲町、鷹匠町、茂森町、森町、本町、相良町、在府町、南塘町、  
蔵主町、東長町、和徳町、東和徳町、坂本町、代官町、松森町

弘前市大字 吉野町、品川町、大町一丁目、徒町、徳田町、山下町、桶屋町、南川端町、住吉町、北瓦ヶ町、表町

弘前市中心拠点地区(第2期)(青森県弘前市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史的・文化的資源を活かした健康で住みやすいまちづくりによる賑わい創出</li> <li>・新たな多世代交流拠点の形成による賑わい創出と交流人口の増加、気軽に楽しみ交流できる居場所づくり</li> <li>・官民が連携した公共的空間等の利活用や創業支援等による居心地が良く歩きたくなる空間づくり</li> </ul>	代表的な指標	中心市街地の歩行者・自転車通行量 (人)	17,472 (R元年度)	→	23,000 (R9年度)
			中心市街地観光施設等利用者数 (人)	1,998,285 (R元年度)	→	2,301,000 (R9年度)
			中心市街地の居住人口の割合 (%)	5.90 (R元年度)	→	5.90 (R9年度)
			公示価格 (円/㎡)	66,700 (R元年度)	→	66,700 (R9年度)



弘前市中心拠点地区(第2期)(青森県弘前市) 整備方針概要図(まちなかウォーカブル推進事業)

目標	・歴史的・文化的資源を活かした健康で住みやすいまちづくりによる賑わい創出 ・新たな多世代交流拠点の形成による賑わい創出と交流人口の増加、気軽に楽しみ交流できる居場所づくり ・官民が連携した公共的空間等の利活用や創業支援等による居心地が良く歩きたくなる空間づくり	代表的な指標	中心市街地の歩行者・自転車通行量 (人)	17,472 (R元年度)	→	23,000 (R9年度)
			中心市街地観光施設等利用者数 (人)	1,998,285 (R元年度)	→	2,301,000 (R9年度)
			中心市街地の居住人口の割合 (%)	5.90 (R元年度)	→	5.90 (R9年度)
			公示価格 (円/㎡)	66,700 (R元年度)	→	66,700 (R9年度)



弘前市中心拠点地区(第2期)(青森県弘前市) 整備方針概要図(まちなかウォーカーブル推進事業)

目標	・歴史的・文化的資源を活かした健康で住みやすいまちづくりによる賑わい創出 ・新たな多世代交流拠点の形成による賑わい創出と交流人口の増加、気軽に楽しみ交流できる居場所づくり ・官民が連携した公共的空間等の利活用や創業支援等による居心地が良く歩きたくなる空間づくり	代表的な指標	中心市街地の歩行者・自転車通行量 (人)	17,472 (R元年度)	→	23,000 (R9年度)
			中心市街地観光施設等利用者数 (人)	1,998,285 (R元年度)	→	2,301,000 (R9年度)
			中心市街地の居住人口の割合 (%)	5.90 (R元年度)	→	5.90 (R9年度)
			公示価格 (円/㎡)	66,700 (R元年度)	→	66,700 (R9年度)

