

# 都市再生整備計画(第10回変更)

ひろさきしちゆうしんきよてん  
弘前市中心拠点地区

あおもりけん ひろさきし  
青森県 弘前市

令和4年2月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	<input checked="" type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input type="checkbox"/>

目標及び計画期間

都道府県名	青森県	市町村名	弘前市	地区名	弘前市中心拠点地区	面積	237.9	ha
-------	-----	------	-----	-----	-----------	----	-------	----

計画期間	平成	27	年度	～	令和	2	年度	交付期間	平成	27	年度	～	令和	2	年度
------	----	----	----	---	----	---	----	------	----	----	----	---	----	---	----

**目標**  
 【大目標】:城下町ひろさきにおける既存ストックの有効活用による官民一体となった賑わいまちづくり  
 (目標)  
 ①歴史・文化・景観資源を活かした住みやすいまちづくりによる居住人口の維持  
 ②新たな地域間交流拠点の形成による賑わい再生と交流人口の増加

**目標設定の根拠**  
 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方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。  
 ・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、この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めるまちづくりを推進する。  
 ・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、さらなる都市機能を誘導することで、回遊性が高く、魅力的でにぎわいのあるまちづくりを推進する。  
 ・中心部と主要バス路線等が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ます。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。  
 ・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。  
 ・誘導施設の誘導にあたっては、都市機能誘導区域内にある低未利用な公有地や公共施設の再編等により生み出される公有地の有効活用を検討し、公共施設との複合利用についても積極的に検討することとしている。

**まちづくりの経緯及び現況**  
 【まちづくりの経緯】  
 当市では、近年の少子高齢化や郊外型商業施設の立地等により、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資源も残されており、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。その地域特性を生かし、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づけ)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、持続可能な取り組みを実施している。  
 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こととしている。また、平成28年3月に認定された「中心市街地活性化基本計画」に基づき、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ている。

**【まちづくりの現況】**  
 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き具体的施策として、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の整備を進めている。当該事業により整備する美術館を核とする文化交流拠点施設においては、賑わいの創出を図るために、市中心部にすで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、市有財産である赤レンガ倉庫を民間の独立採算により整備・運営するシードルカフェ等と一体となった利活用が検討されている状況である。また、弘南鉄道中央弘前駅と直結する都市計画道路3・4・6号山道町樋の口町線の道路線形の改良やイベント等にも活用できる駅前広場の整備だけでなく、JR弘前駅とを結ぶバス路線の新設検討など、中心市街地における公共交通ネットワークの見直しにも取り組んでいる。駅前広場は、文化交流施設の利用者を想定したアートバスの乗降場としての機能を持たせるなど、ソフト面における対策も運動させながら交通結節機能の強化を図ることとしており、市中心部における歩行者の回遊性を高めるものである。  
 さらに平成29年度からは、市中心部において、景観まちづくり刷新支援事業により、既存の歴史的建造物の移設・復元など、景観資源の有効活用を図ることとしており、当計画において整備する明治・大正期の産業遺産である赤レンガ倉庫も、観光客等が市内を周遊する際のランドマークとなるようなルート形成を検討している。

**課題**  
 ・中心市街地の商業施設・公共施設のための整備ではなく、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。  
 ・市民や観光客が歩いて出かけたくなる情報発信拠点施設の拡充や空間形成を創出するための魅力ある回遊路の整備、歩行者動線等のネットワークが構築されていない。  
 ・同様に徒歩、自転車、鉄道、バスなどへの公共交通機関との乗換利便性が図られていない。  
 ・地域の核となる施設がなく求心性が弱いため、地域資源の整備(核づくりを含む)を進め、魅力向上が求められている。  
 ・限られた財源や人的資源の中で、効果的・効率的に事業を推進するため、幅広い市民ニーズを捉えて、きめ細かいサービスを提供する必要がある。

**将来ビジョン(中長期)**  
 【総合計画】  
 弘前市経営計画(平成26年5月)において、地域のめざす姿の将来都市像として「地域を1つの経営体として捉え「オール弘前」で地域づくりを推進」を掲げている。その中で、「人口減少社会に対応した魅力的な都市の形成」、「地域の拠点性・魅力の向上」に取組み、まちづくりを進めるとしている。  
 【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連動した、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

【地域公共交通網形成計画】

＜基本方針＞

まちを育み、暮らしと共にあり続ける公共交通網の形成

- ・弘前中心部の交通軸の強化・形成
- ・弘前中心部との便利な連絡の確保
- ・田園と地域拠点・鉄道駅との連絡の確保
- ・弘前都市圏の連携を支える交通軸の確保
- ・公共交通利用が自然となる環境の創出
- ・市民の積極的なかわりの推進

都市構造再編集集中支援事業の計画 ※都市構造再編集集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方

- ・本計画区域はまちの骨格と地域の拠点形成を図る「ひろさきの都市の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ことを支援する施設、市民の暮らしを豊かにする文化施設の誘導を行っていくこととしている。
- ・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続けていくこととしている。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方

- ・中心商店街に隣接するエリアにおいて、明治・大正期の建物である煉瓦倉庫をリノベーションし、美術館を核とした文化交流施設を整備する。
- ・文化交流施設及び隣接する緑地を一体的に整備し、整備にあたっては、PFI方式により、民間事業者のノウハウ等を活用し効率的な整備、管理・運営を図り、15年間という長期間の指定管理による持続性のあるまちづくりを実現する。
- ・施設に隣接している街路及び私鉄駅前広場も一体的に整備することで、交通結節機能の強化とともに回遊性の向上に伴う中心市街地の賑わいを創出する。

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

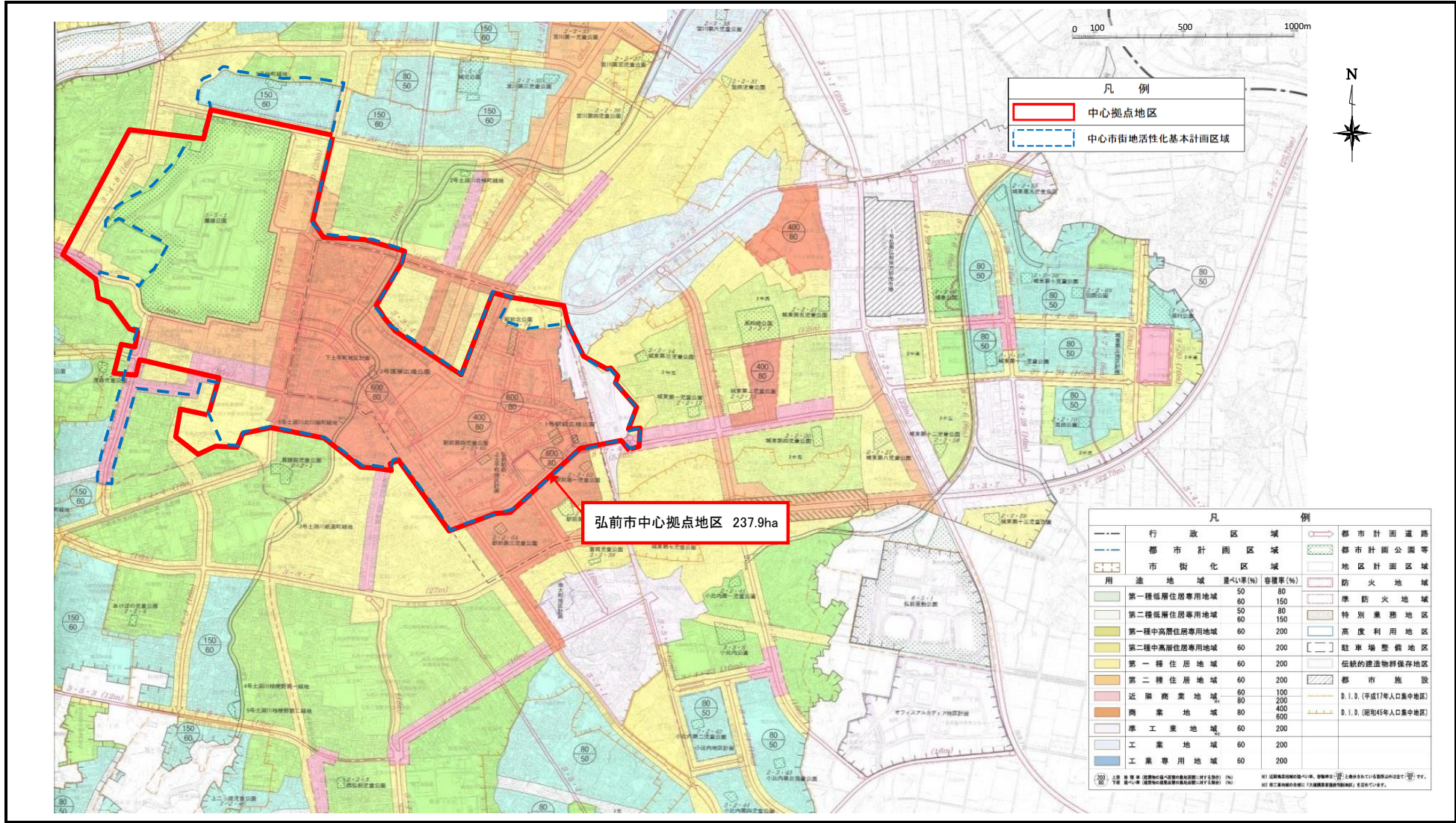
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
中心市街地の歩行者・自転車通行量	人/日	中心市街地の主な集客施設への来街者数	歴史や文化を伝える文化財、史跡を整備し、情報発信しながら身近に感じられる文化振興と歴史的なまちづくりを進め、中心市街地への来街者の増加を図り、にぎわいを再生する。	18,555	H25	23,300	R2
中心市街地観光施設等利用者数	人/年	中心市街地の主要観光施設への入込客数	歴史的風致を活かした魅力ある文化観光施設として赤レンガ倉庫と土淵川吉野町緑地の一体的整備を進め、他の観光施設との連携による新たな誘客を図る。	1,962,843	H25	2,301,000	R2
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を増加する。	5.7	H25	5.9	R2
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)	中心市街地の街路整備を進めることで、沿道の効率的な土地利用の促進、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	H28	66,700	R2

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【歴史・文化・景観資源を活かしたまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史的建造物である赤レンガ倉庫を文化・芸術の拠点として美術館機能のほか、地域交流センター機能を備えた、市民の交流の場として再生する。また、土淵川吉野町緑地及び駅前広場は、赤レンガ倉庫と調和のとれたゾーニングとし、市民や観光客が親しみのもてる空間として整備する。</li> <li>・観光客にとって主要なファーストコンタクトとなる鷹揚公園(弘前城)において、弘前城の歴史や周辺観光インフォメーション機能を備えた「弘前城情報館」の整備をすることで、情報拠点価値を高め、中心市街地への街歩きやリピーターとなる誘導促進を図る。また、中心市街地に点在する多様な地域資源を活かし観光ネットワークを構築して、回遊軸の形成を図り、さらなる交流人口の増加と地域資源自体の充実を図る。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <p>既存建造物活用事業(中心拠点誘導施設):教育文化施設(赤レンガ倉庫美術館)          既存建造物活用事業(高次都市施設):地域交流センター          公園(都市再構築戦略事業):土淵川吉野町緑地          公園(都市再構築戦略事業):鷹揚公園(二の丸南部遺構整備)          道路:都市計画道路3・4・6号山道町樋の口町線(延長L=220m、駅前広場面積A=3,100㎡)          高質空間形成施設(都市再構築戦略事業):市道土手町住吉町線緑化施設等(高質舗装)</p> <p>【関連事業】</p> <p>道路事業:市道住吉山道町線道路整備事業          景観まちづくり刷新支援事業:市道土手町住吉町線高質化事業</p>
<p>【賑わいの再生と交流人口の増加】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・赤レンガ倉庫及び隣接する土淵川吉野町緑地を教育文化施設(博物館相当施設)として整備するとともに、併せて道路事業や道路高質化によって回遊性を向上させるなど、長い時間、滞在できるような魅力ある中心市街地を創出する。</li> <li>・駅前広場等を芸術文化施設と一体となった活用による賑わいの創出を図り、アートバス発着地点として駅前広場から芸術文化施設へのアプローチについて、魅力的な空間形成を図る。また、シードルカフェ等として民間独立採算事業用施設として活用される市有施設と連携し、当該施設の賑わいが吉野町緑地のみならず、市の中心商業地であるエリア周辺にも波及されるよう、駅前広場の積極的な活用を図る。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <p>既存建造物活用事業(中心拠点誘導施設):教育文化施設(赤レンガ倉庫美術館)          既存建造物活用事業(高次都市施設):地域交流センター          公園(都市再構築戦略事業):土淵川吉野町緑地          道路:都市計画道路3・4・6号山道町樋の口町線(延長L=220m、駅前広場面積A=3,100㎡)          地域生活基盤施設(都市再構築戦略事業):自転車駐車場、情報板          高質空間形成施設(都市再構築戦略事業):バリアフリー対応公衆トイレ          高質空間形成施設(都市再構築戦略事業):市道土手町住吉町線緑化施設等(高質舗装)</p> <p>【関連事業】</p> <p>民間まちづくり活動促進・普及啓発事業(駅前広場等官民連携利活用事業)          景観まちづくり刷新支援事業:市道土手町住吉町線高質化事業</p>
<p>その他</p>	
<p>【まちづくりの住民参加】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現在、地区内には、「上土手町商店街振興組合」、「中土手町商店街振興組合」、「下土手町商店街振興組合」、「弘前駅前商店街振興組合」等の団体により、「ねぶたまつり」、「歩行者天国」、「まちなか美化運動」等の地域にあった事業を行ない、にぎわいの創出に努力している。</li> <li>・市が支援する「弘前市市民参加型まちづくり1%システム」を活用し、町会やNPO、学生やボランティア団体をはじめとする市民活動団体などが、地域課題の解決や地域の活性化につながる活動を展開している。</li> <li>・持続可能な地域運営や地域づくりに向けて住民主導もしくは行政との協働で行う必要性の共有と地域の将来ビジョンの作成を目的として、平成25年度から市内16中学校区ごとに「まち育てミーティング」としてワークショップを開催しており、まちづくりについての理解を深めながら、実際にまちづくりを進めていくための「まち育て」の周知活動を実施している。</li> </ul> <p>【官民連携体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・吉野町緑地周辺整備等PFI事業:赤レンガ倉庫及び土淵川吉野町緑地等の整備をPFI事業により実施するとともに、附帯事業として隣接する市有地において、民間独立採算事業によるシードル・カフェ事業を実施</li> <li>・駅前広場等官民連携利活用事業:PFI事業を担う民間事業者等を中心とした官民連携組織を立ち上げ、芸術文化施設と弘南鉄道中央弘前駅前広場の一体となった利活用促進に向けた社会実験を実施</li> </ul> <p>【政策関連連携体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「中心市街地活性化基本計画(平成28年4月策定)」を所管する商工担当部局及び「交通政策」、「景観施策」等を所管する都市計画担当部局と連携するため、庁内の横断的な体制を構築</li> </ul> <p>【事業完了後の継続性、人材育成、維持管理費の低減】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・JR弘前駅と弘南鉄道中央弘前駅を結ぶ、バスの運行やレンタサイクルの導入など多様な交通手段の提供を確保する。</li> <li>・メンバーシッププログラムを構築し、幅広くサポーターを養成し、会員による普及啓蒙活動や教育普及活動を展開する。</li> <li>・PFI事業者によるアートプログラムを中心に「エリア・アート・マネジメント」を展開し、新たなコミュニティーの形成と若い人材の育成を図る。</li> <li>・長期修繕化計画を作成し、設備機器等の予防保全に努め、耐用年数の延長を図り、維持管理費の低減を図る。</li> </ul> <p>【駅前広場等官民連携利活用事業(民間まちづくり活動促進・普及啓発事業)の取組内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI事業を担う民間事業者等を中心とした官民連携組織を立ち上げ、美術館を核とする文化交流施設と弘南鉄道中央弘前駅前広場の一体となった利用促進に向けた社会実験を実施</li> <li>・事業実施主体は、弘前賑わい創造(株)、中土手町まちづくり推進会議等</li> <li>・平成30年度:官民連携組織の立ち上げに向けた準備</li> <li>・令和元年度:駅前広場等の利活用に向けたニーズ調査及び社会実験の実施</li> <li>・令和2年度:駅前広場等の利活用に向けた社会実験を実施</li> </ul>	





弘前市中心拠点地区(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

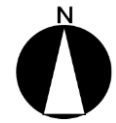
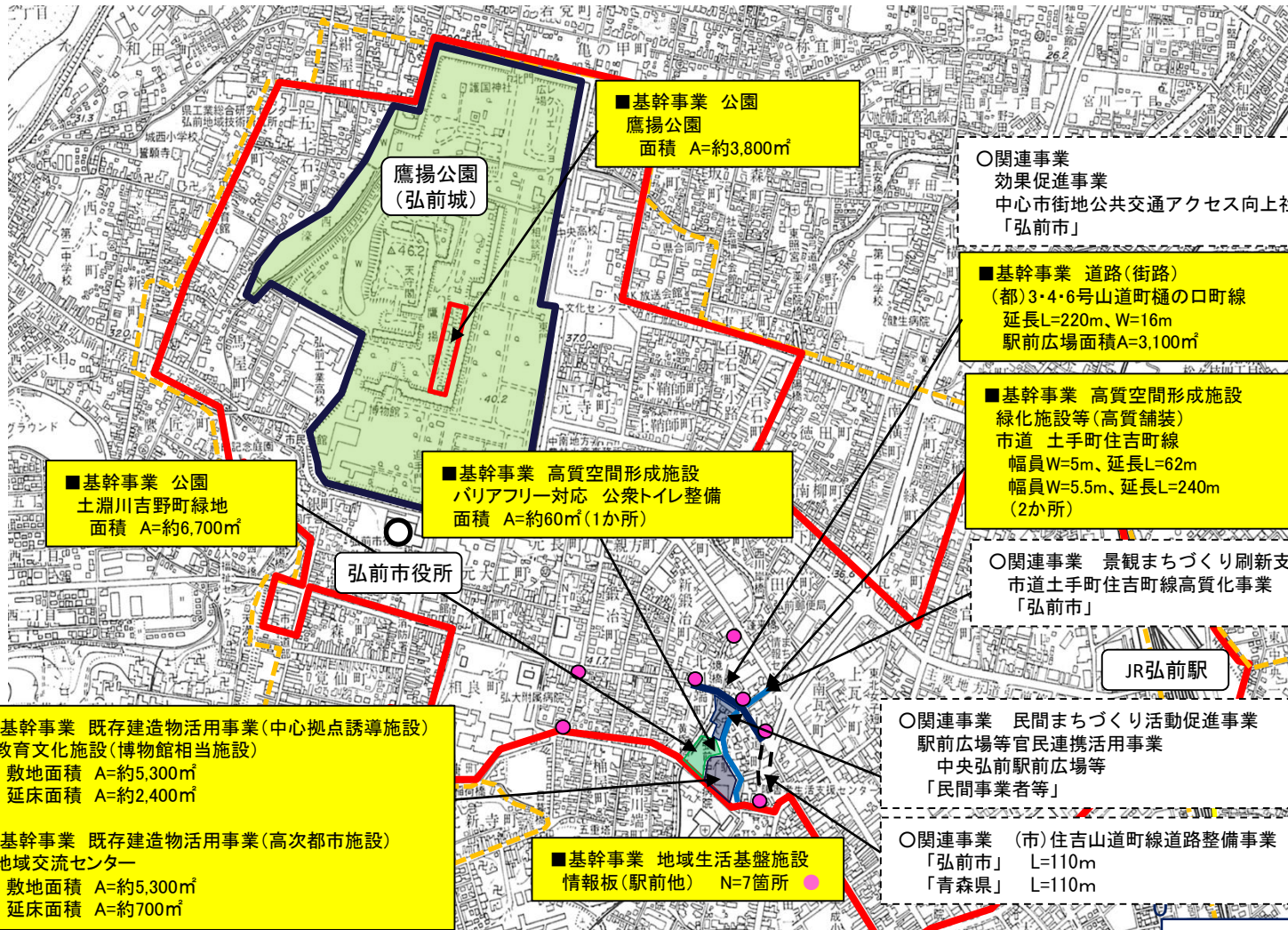
弘前市大字 袋町、紺屋町、亀甲町、鷹匠町、茂森町、森町、本町、相良町、在府町、南塘町、  
蔵主町、東長町、和徳町、東和徳町、坂本町、代官町、松森町

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(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	・歴史・文化・観光資源を活かした住みやすいまちづくりによる居住人口の維持 ・新たな地域間交流拠点の形成による賑わい再生と交流人口の増加	代表的な指標	中心市街地の歩行者・自転車通行量 (人)	18,555 (H25年度)	→	23,300 (R2年度)
			中心市街地観光施設等利用者数 (人)	1,962,843 (H25年度)	→	2,301,000 (R2年度)
			中心市街地の居住人口割合 (%)	5.70 (H25年度)	→	5.90 (R2年度)
			公示価格 (円/㎡)	66,700 (H28年度)	→	66,700 (R2年度)
			(対前年変動率 -1.0%)		(対前年変動率 0%)	



○関連事業  
効果促進事業  
中心市街地公共交通アクセス向上社会実験  
「弘前市」

■基幹事業 道路(街路)  
(都)3・4・6号山道町樋の口町線  
延長L=220m、W=16m  
駅前広場面積A=3,100㎡

■基幹事業 高質空間形成施設  
緑化施設等(高質舗装)  
市道 土手町住吉町線  
幅員W=5m、延長L=62m  
幅員W=5.5m、延長L=240m  
(2か所)

○関連事業 景観まちづくり刷新支援事業  
市道土手町住吉町線高質化事業 L=230m  
「弘前市」

■基幹事業 公園  
土淵川吉野町緑地  
面積 A=約6,700㎡

■基幹事業 高質空間形成施設  
バリアフリー対応 公衆トイレ整備  
面積 A=約60㎡(1か所)

■基幹事業 既存建造物活用事業(中心拠点誘導施設)  
教育文化施設(博物館相当施設)  
敷地面積 A=約5,300㎡  
延床面積 A=約2,400㎡

■基幹事業 既存建造物活用事業(高次都市施設)  
地域交流センター  
敷地面積 A=約5,300㎡  
延床面積 A=約700㎡

■基幹事業 地域生活基盤施設  
情報板(駅前他) N=7箇所

○関連事業 民間まちづくり活動促進事業  
駅前広場等官民連携活用事業  
中央弘前駅前広場等  
「民間事業者等」

○関連事業 (市)住吉山道町線道路整備事業  
「弘前市」 L=110m  
「青森県」 L=110m

凡例	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span>	基幹事業
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span>	提案事業
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px dashed black;"></span>	関連事業

0.5km 1.0km