

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

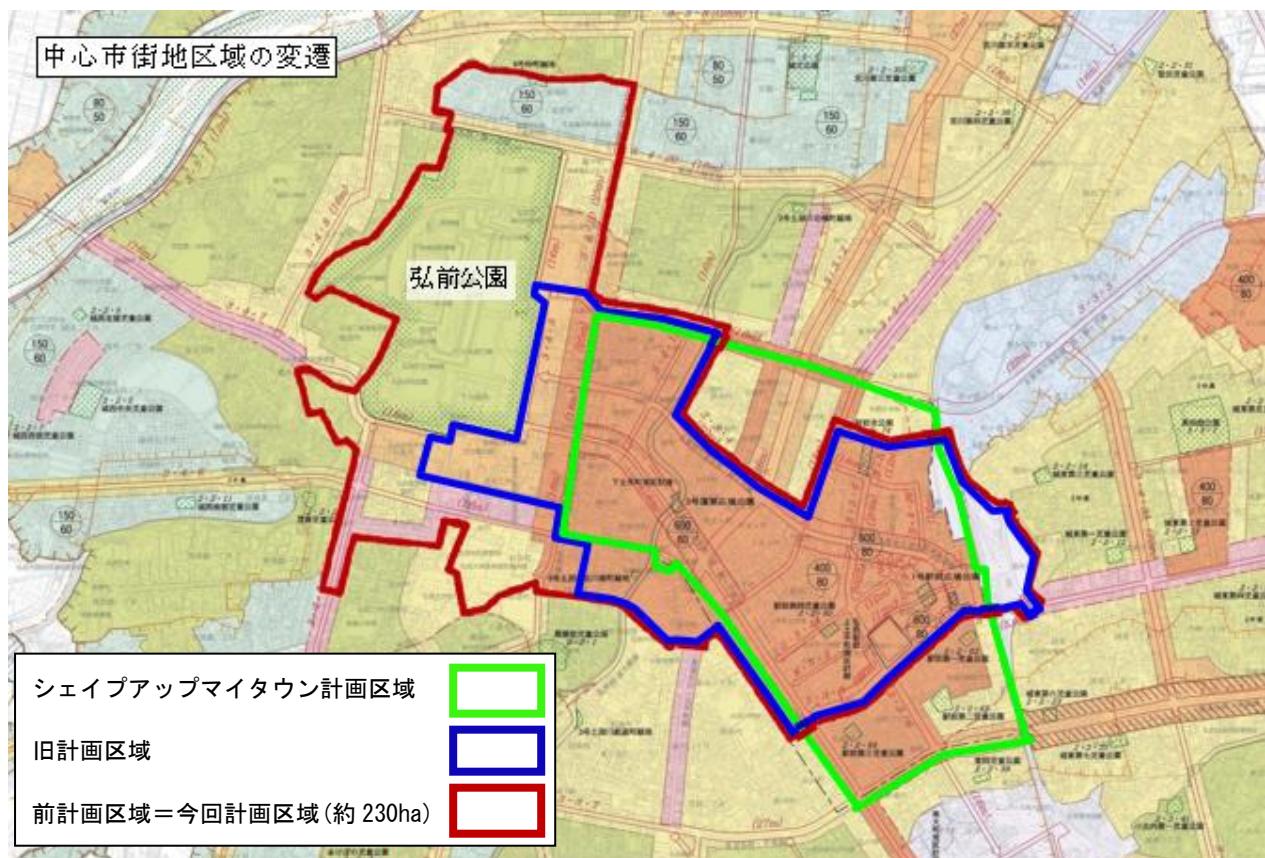
位置設定の考え方

当市の市街地形成は、約400年前に弘前藩2代藩主津軽信枚によって弘前城を中心とした町割りが行われたことに始まり、その後、明治27年の奥羽本線開通（青森～弘前間）や明治31年の陸軍第八師団司令部設置により、南部に市街地が拡大し、さらに、昭和40年以降に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、弘前公園周辺、土手町地区及び弘前駅前地区は、多様な機能が集積しており、前計画ではこれらの地区について重点的に活性化を図るエリアとして設定しました。

本計画では、これまでの歴史的背景や都市機能の集積状況を考慮し、弘前市の中心となる拠点として引き続き都市機能を集積させることが重要であるとし、前計画に引き続き、弘前公園周辺、土手町地区及び弘前駅前地区を中心市街地（約230ha）とします。

（位置図）



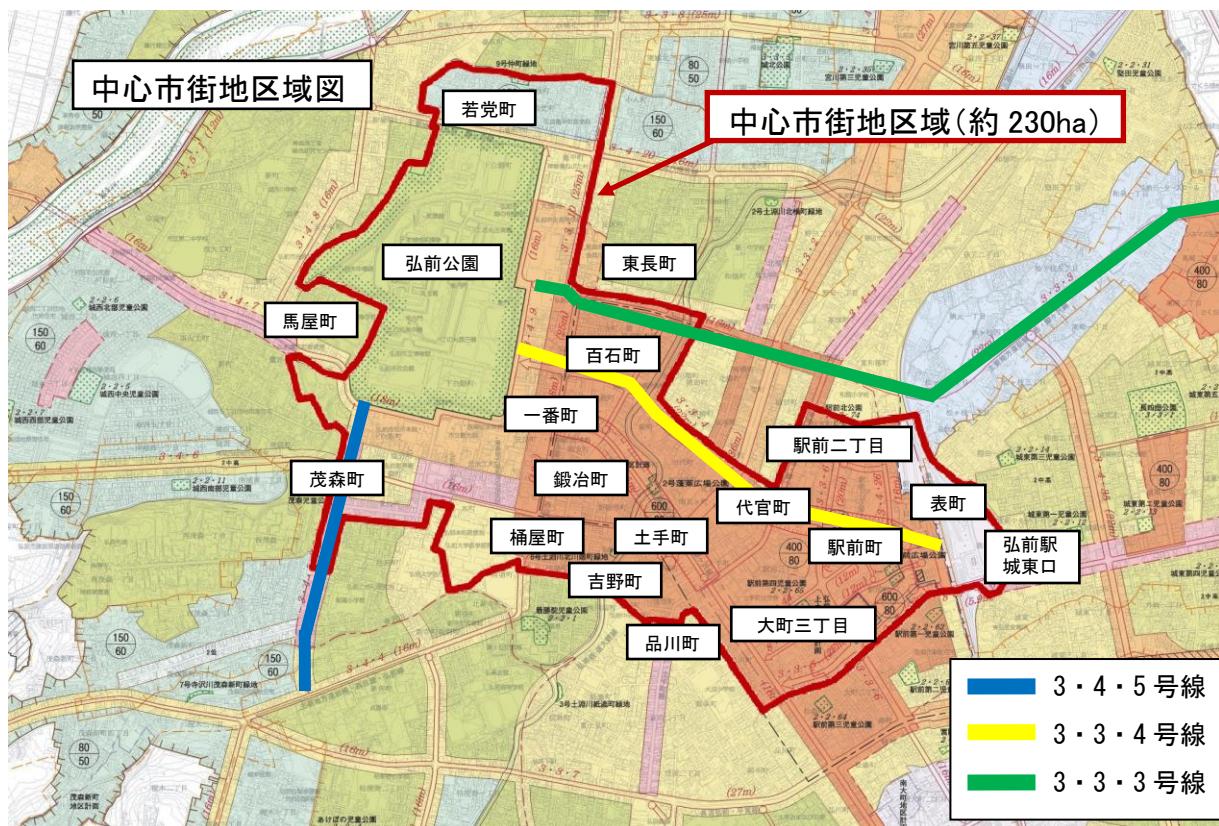
[2] 区域

区域設定の考え方

多様な都市機能や歴史的・文化的資源が多数集積し、都市観光の振興と市民活動の場として、引き続き積極的な活用を図ることが重要であることから、前計画区域と同様、弘前公園及びその周辺部と、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弘前駅及び城東口周辺までの地域を設定します。

- ・区域の境界となる部分（前計画と同じ）
- ・東側の境界は、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号下白銀町福田線及び3・3・4号弘前駅下白銀町線沿道の商業地域、主要地方道弘前岳鯉ヶ沢線ほか

(区域図)



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要 件	説 明																				
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>(1) 商業・業務の集積</p> <p>平成24年の小売業の店舗数、従業員数、年間商品販売額及び売場面積において、中心市街地は市全体の10~20%を占めています。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>小売業</th> <th>市全体</th> <th>中心市街地</th> <th>シェア率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>店舗数（店）</td> <td>1,422</td> <td>203</td> <td>14.3%</td> </tr> <tr> <td>従業員数（人）</td> <td>10,839</td> <td>1,274</td> <td>11.8%</td> </tr> <tr> <td>年間商品販売額（百万円）</td> <td>185,858</td> <td>22,755</td> <td>12.2%</td> </tr> <tr> <td>売場面積（m²）</td> <td>271,107</td> <td>53,745</td> <td>19.8%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(資料：H24 経済センサス)</p> <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、市役所、図書館等、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経由しているほか、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>(4) 商圏・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圏や通勤圏が形成され、当市において経済面、社会面で中心的な役割を担っています。</p>	小売業	市全体	中心市街地	シェア率	店舗数（店）	1,422	203	14.3%	従業員数（人）	10,839	1,274	11.8%	年間商品販売額（百万円）	185,858	22,755	12.2%	売場面積（m ² ）	271,107	53,745	19.8%
小売業	市全体	中心市街地	シェア率																		
店舗数（店）	1,422	203	14.3%																		
従業員数（人）	10,839	1,274	11.8%																		
年間商品販売額（百万円）	185,858	22,755	12.2%																		
売場面積（m ² ）	271,107	53,745	19.8%																		

第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、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

(1) 人口の状況

平成20年から平成26年までの間に市全体、中心市街地とともに人口は減少しており、減少率においては中心市街地より市全体の方が高くなっています。

人口(人)	平成20年	平成26年	減少率
市全体	186,209	179,187	3.8%
中心市街地	10,515	10,144	3.5%

(資料：住民基本台帳 各年3月末)

(2) 商業・業務の状況

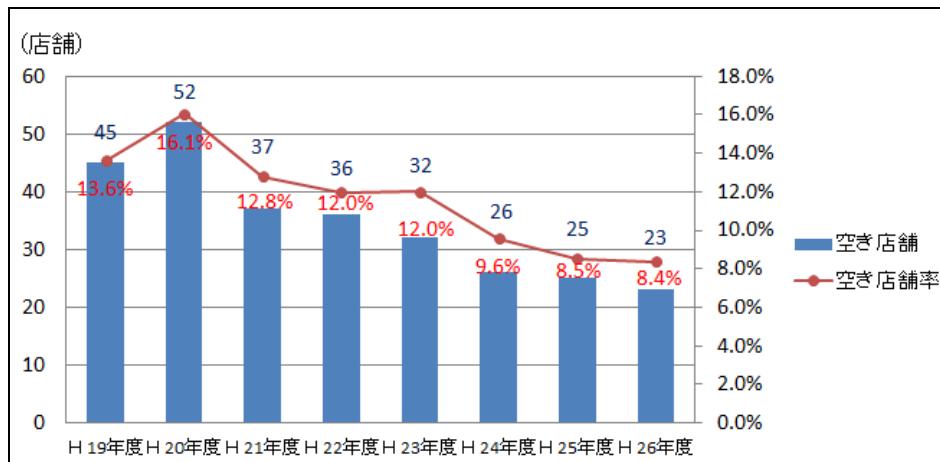
平成9年から平成24年までの間に、店舗数、従業員数、年間商品販売額及び売場面積は減少しており、減少率においてはすべての項目において市全体より中心市街地の方が高くなっています。

小売業	区域	平成9年	平成24年	減少率
店舗数(店)	市全体	2,566	1,422	44.5%
	中心市街地	542	203	62.5%
従業員数(人)	市全体	13,096	10,839	17.2%
	中心市街地	2,981	1,274	57.2%
年間商品販売額(百万円)	市全体	256,804	185,858	27.6%
	中心市街地	63,892	22,755	64.3%
売場面積(m ²)	市全体	272,545	271,107	0.5%
	中心市街地	106,237	53,745	49.4%

(資料：商業統計調査・経済センサス)

(3) 空き店舗率の状況

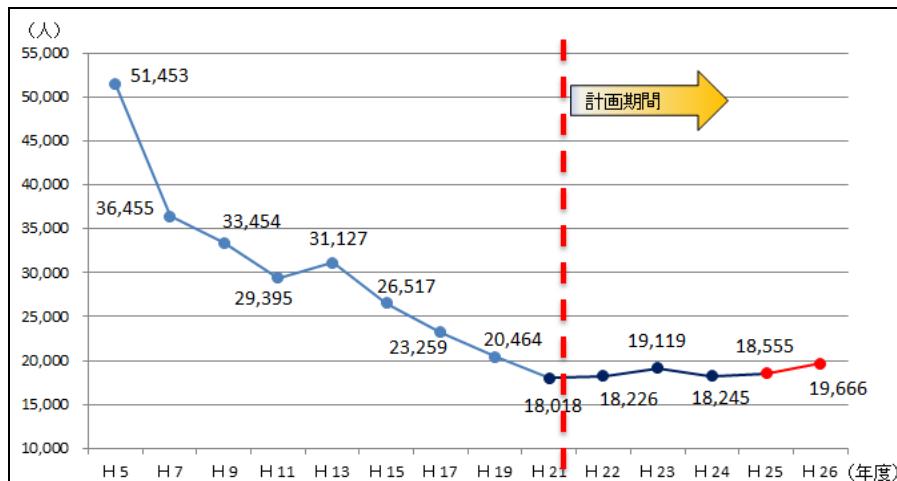
中心商店街の空き店舗率は平成20年度に一時的に高くなつたもののその後は低下し、平成26年度には8.4%と過去8年間での最低値を更新しました。



(資料：市独自調査)

(4) 歩行者・自転車通行量の状況

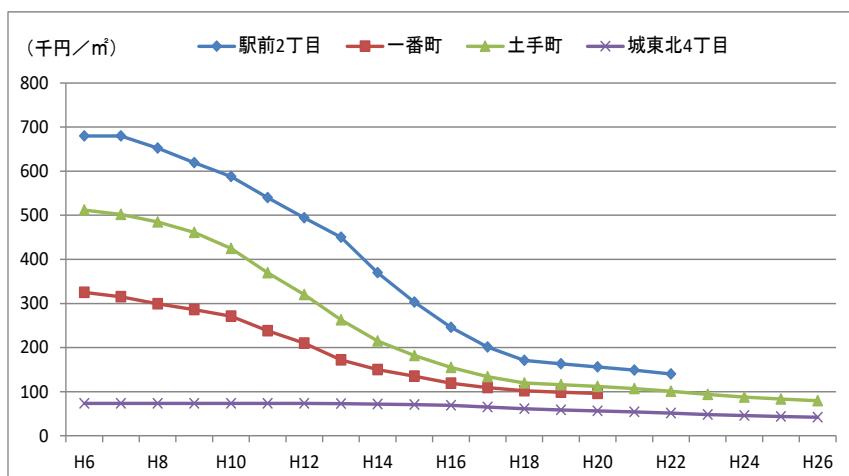
中心市街地の歩行者・自転車通行量（平日と休日の平均）は、平成5年度以降減少していましたが、平成21年度からは横ばいに推移し、平成24年度以降は年々増加しています。



(資料：市独自調査)

(5) 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います。



(資料: 国土交通省地価公示・都道府県地価調査)

<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総合的かつ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の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、「経営計画」及び「都市計画マスター プラン」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) 「経営計画」との整合性</p> <p>「子どもたちの笑顔あふれるまち 弘前」の理念のもと、当市の20年後の将来都市像を次のように掲げています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「ひとづくり」 ・「くらしづくり」 ・「まちづくり」 ・「なりわいづくり」 <p>このうち、「まちづくり」においては、「魅力あふれる弘前づくりの推進」「公共交通の利便性の向上」が、「なりわいづくり」においては、「観光資源の魅力の強化」「戦略的な誘客活動の展開」「観光客受入環境の整備促進」「外国人観光客の誘致促進」「商活動の活性化」「経営力の向上」が、それぞれ政策の方向性として位置付けられています。</p> <p>(2) 「都市計画マスタープラン」との整合性</p> <p>「暮らしを楽しめるまち」の理念のもと、当市の将来都市像を次のように掲げています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「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、安心で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」 <p>そして、まちなかの暮らしのビジョンについて、「まちなかにふさわしい多様な住宅の供給・誘導」「まちなかの地域の魅力向上と市民活動活性化の土壤づくり」「幅広い世代に対応する生活サービス機能の導入」「空き家の利活用、老朽住宅の更新による市街地環境整備」「まちなかの回遊を円滑にする公共交通環境の整備」を具体的な方針として示しています。</p> <p>(3) 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、社会的中心を担つており、行政、商業、金融、学術文化、医療、交通等、既に多</p>
--	---

くの広域的都市機能が集積しています。また、市外から市内へ通勤通学する人が多いこと、また、周辺市町村と比較して小売年間販売額や小売吸引力が高いことから、当市は津軽地域の就業・就学・商業の拠点となっています。

さらに、平成23年10月には周辺市町村と定住自立圈形成協定構想を締結し、相互連携のもと、津軽地域の中心市として暮らしに必要な諸機能の確保・充実及び経済基盤の整備等により、魅力あふれる圏域としての活性化を図ることを目指しています。

■弘前圏域定住自立圈構成市町村

