３．中心市街地の活性化の目標

[１]中心市街地活性化の目標

目標の設定に当たっては、定期的なフォローアップに使用できる指標であり、かつ分かりやすい指標であることが必要となります。これらのことを踏まえ、前計画と同様、以下の目標指標を設定することとします。

課題	基本方針	目標	目標指標
①回遊性の向上 ②商業機能の強化	１　出かけたくなる賑わいと魅力のあるまち	①来街者を増やす ②空き店舗を減らす	①歩行者・自転車通行量（平日と休日の平均） ②中心商店街空き店舗率
③観光機能の充実	２　歴史・文化とふれあえる観光のまち	③観光客を増やす	③中心市街地観光施設等利用者数
④住環境の充実	３　暮らしたくなる便利で豊かなまち	④居住者を増やす	④市全体に占める中心市街地の居住人口の割合

[２]計画期間

計画期間は、現在進捗中の事業その他の事業計画等を考慮し、平成28年４月から平成33年３月までの５年間とします。

[３]目標指標、数値目標及び設定の考え方について

（１）歩行者・自転車通行量（平日と休日の平均）

①目標指標について

歩行者・自転車通行量は、中心市街地への来街者数の状況を端的に把握できる指標であることから、「まちの賑わいと中心市街地が来街者にとって魅力のある場となったか」という達成度を測る指標としてわかりやすい指標です。それに加えて、定点観測方式であることから、中心市街地における回遊性についての継続的な評価が可能であるという観点からも適切な指標と考えられます。

②数値目標と設定の考え方について

歩行者・自転車通行量の数値目標の設定に際しては、これまでの調査の数値をベースに平成32年度における歩行・自転車通行量を推計したものに、以下の事業効果等を積算して設定します。

なお、これまで前計画で進めてきた取組を活かしつつ、引き続き活性化に取り組むことにより、これまで不十分であった効果が発現すると考え、目標年度である平成32年度には約3,300人増の23,000人とします。

現状値（平成 26 年度）

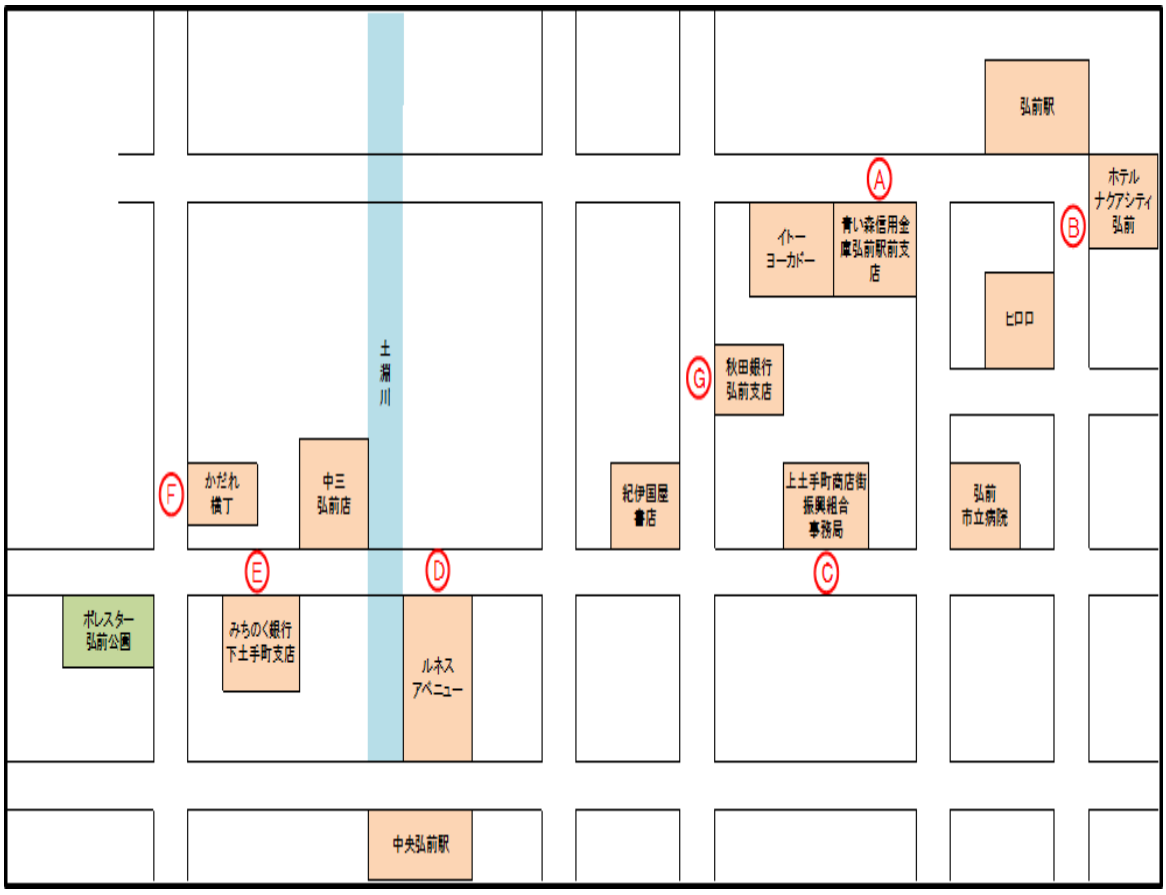
19,666 人

目標値（平成 32 年度）

23,000 人

■中心市街地の調査地点（７地点）と歩行者・自転車通行量（平日と休日の平均）

地　点　名	歩行者･自転車通行量（平成26年度）
A　青い森信用金庫弘前駅前支店前	3,234人
B　ホテルナクアシティ弘前前	3,881人
C　上土手町商店街振興組合事務所前	2,097人
D　ルネスアベニュー前	3,512人
E　みちのく銀行下土手町支店前	4,608人
F　かだれ横丁前	1,302人
G 秋田銀行弘前支店前	1,032人
合　　計	19,666人



（資料：市独自調査）

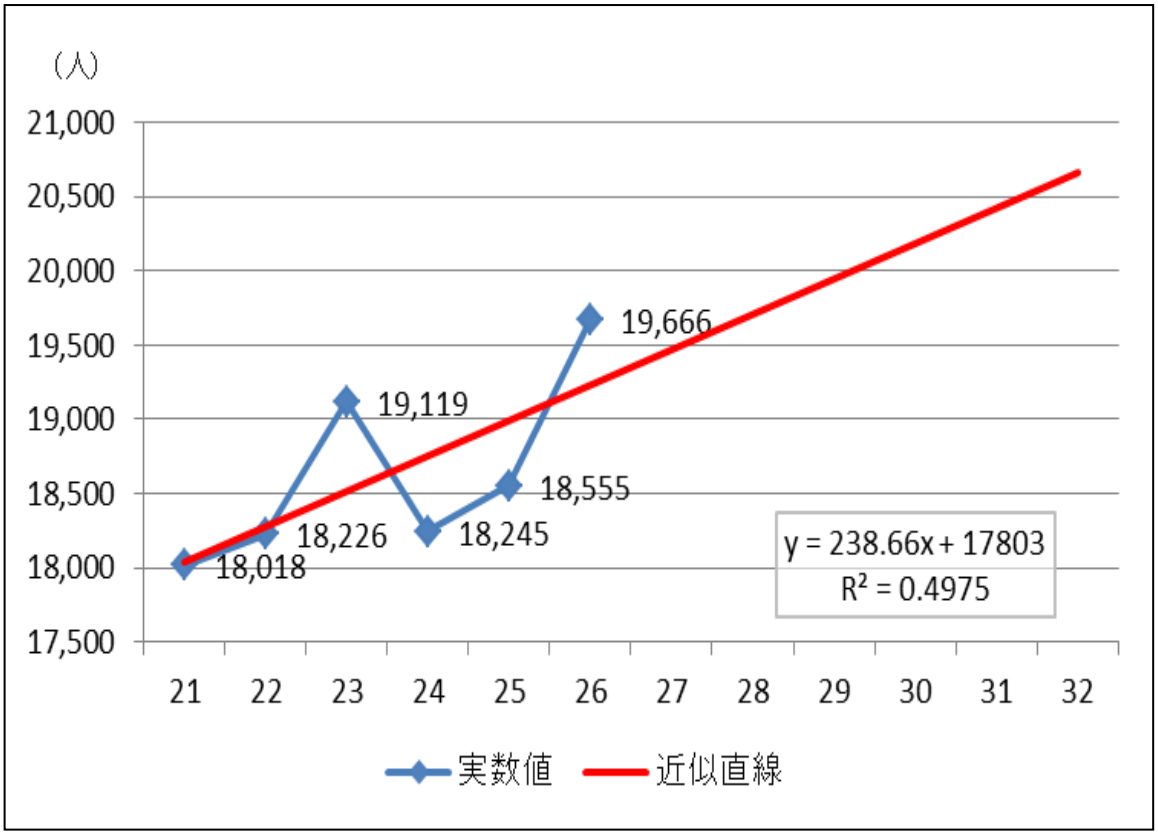
Ⅰ　近似値による推計値からの増加分　1,003人

前計画期間における歩行者・自転車通行量の推移をみると、平成21年度の18,018人を最小値とし、以降、従来の減少傾向に歯止めが掛かっています。

なお、集客・交流拠点施設となる土手町コミュニティパーク及びヒロロの整備がそれぞれ平成24年度、平成25年度と、前計画期間の終盤に完了していることから、今後その集客効果の発現が予想されます。これらを踏まえ、近似値より今後の通行量を推計すると、平成32年度における中心市街地の歩行者・自転車通行量は、平成26年度より1,003人増加の20,669人となります。

■歩行者・自転車通行量の推計　（単位：人）

実数値	平成 21 年	平成 22 年	平成 23 年	平成 24 年	平成 25 年	平成 26 年
	18,018	18,226	19,119	18,245	18,555	19,666
推計値	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	平成 31 年	平成 32 年
	19,475	19,713	19,952	20,191	20,430	20,669

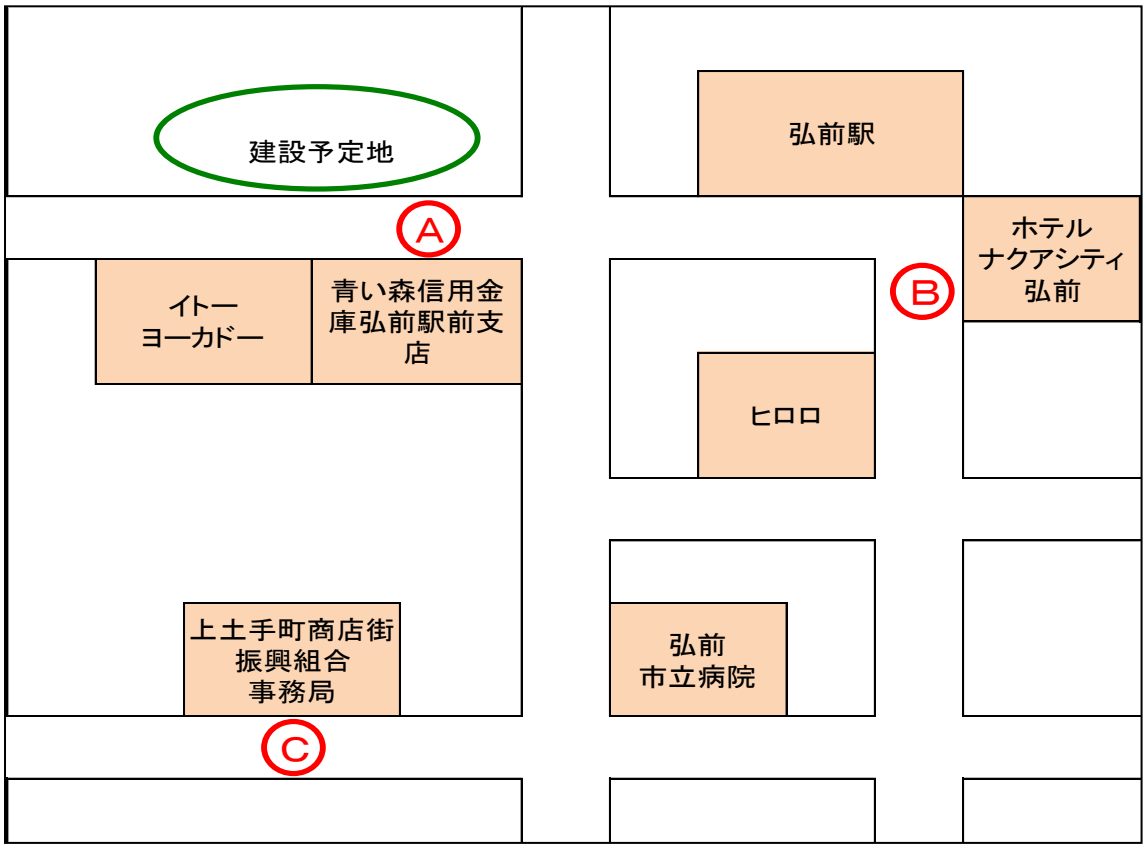


Ⅱ　民間マンション建設による増加分　1,224人

計画期間中、弘前駅前北地区区画整理地内において建設予定の民間マンションの建設に伴い、居住者が通勤や買い物、余暇活動などの生活行動により、日常的に調査地点ＡからＣまでを往復通過すると考えます。

同マンションの分譲戸数に当市の平均世帯人員を乗じて得た数値を同マンションの居住者数とします。

■民間マンション建設予定地及び調査地点



分譲戸数 84戸 × 弘前市の平均世帯人員2.43人 ≒ 204人

204人 × 3地点 × 2回（往復） ＝ 1,224人

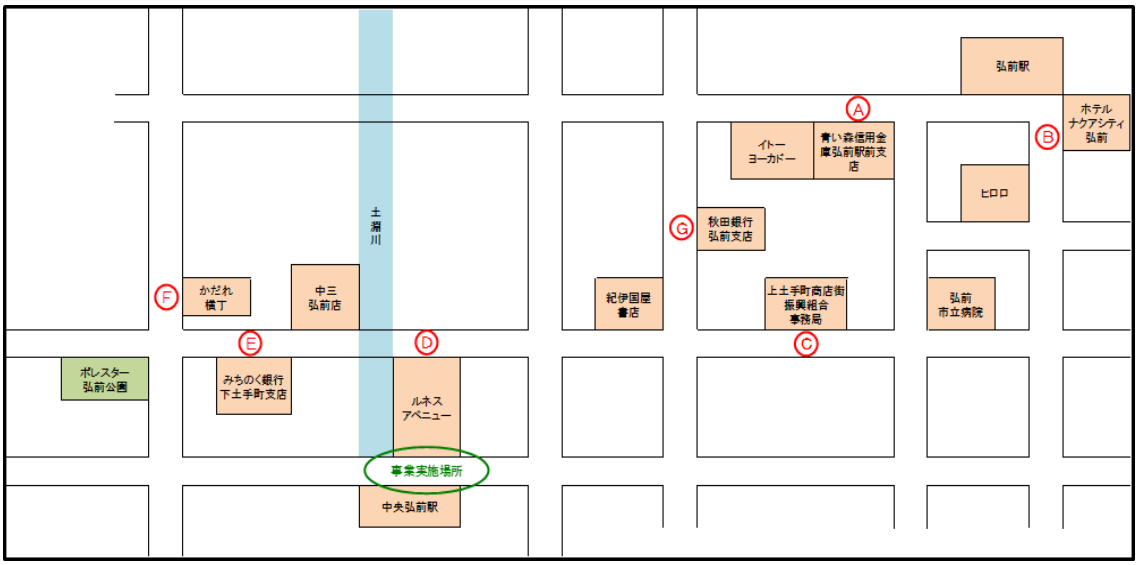
Ⅲ 各種事業の実施等による増加分 1,128人 **※Ａ～Ｄの合計**

Ａ．駅前広場整備事業による効果 715人

都市計画道路3・4・6号山道町樋の口町線及び弘南鉄道大鰐線中央弘前駅前広場の整備により、同駅からの路線バスの発着が可能となり、交通結節機能の強化が図られ、駅利用者の弘前駅周辺地区への回遊性向上が期待されます。

平成25年10月から11月にかけて実施した弘南鉄道大鰐線の利用者アンケートで、駅前広場の整備重要度に関する質問に対し、9.1%が「バス乗降場及びバスが通れるよう配慮してほしい」と回答していることから、同駅の１日当たり平均降客数396人のうち9.1%が路線バスを利用し弘前駅前地区を訪れ、調査ポイントＡ及びＢ地区を通過すると考えます。

■駅前広場整備事業実施箇所及び調査地点



396人 × 9.1% × 2地点 ≒ 72人 … a)

このほか、歩行者の安全に配慮した歩道の整備や自転車置場の整備により、駅前広場の整備重要度に関する質問で「歩道を広くして欲しい」と回答した12.8%の利用者や「自転車置場を広く確保してほしい」と回答した10.4%の利用者が中心市街地内を回遊し、全調査ポイントを通過すると考えます。

396人 × (12.8%＋10.4%) × 7地点 ≒ 643人 … b)

a) ＋ b) ＝ 715人

B. 空き店舗解消による効果 149人

当市の補助制度の活用により、中心市街地空き店舗への出店促進効果による空き店舗の減少が促され、魅力的な市街地が形成されることから、中心市街地への来街者の増加が期待されます。

これまでの空き店舗活用支援事業の実績を踏まえ、計画期間内に７店舗の空き店舗が減少するものと見込みます。

出店促進効果数　　7店舗

平成24年度から平成26年度の空き店舗減少実績数は４店舗になります。
１年度あたり　４店舗 ÷ ３年 ≒ 1.3店舗/年
となりますので、計画期間における空き店舗減少数は、

平成32年度までの５年間で　1.3店舗/年 × ５年 ≒ ７店舗

過去の歩行者・自転車通行量と空き店舗活用支援事業利用店舗床面積から単位床面積当たりの通行量を推計し、その推計値を基に、空き店舗解消による通行量の増加分を算出します。

まず、過去の空き店舗活用支援事業利用店舗数と当該店舗床面積から１店舗当たりの床面積を算出します。

	空き店舗活用支援事業 実績店舗合計床面積 （A）	空き店舗活用支援事業 実績店舗数 （B）	A/B
平成24年	497.13㎡	6店舗	82.86 ㎡/店舗
平成25年	411.62㎡	9店舗	45.74 ㎡/店舗
平成26年	622.37㎡	8店舗	77.80 ㎡/店舗
平均	510.37㎡	8店舗	68.80 ㎡/店舗

（資料：市独自調査）

以上より、１店舗当たりの床面積を68.80㎡/店舗とします。空き店舗活用支援事業により計画期間に７店舗の出店が見込まれることから、本事業による商業床面積の増加分を481.60㎡と試算します。

68.80㎡/店舗 × 7店舗 ＝ 481.60㎡

過去の歩行者・自転車通行量と中心市街地小売売場面積から単位床面積当たりの通行量を推計し、その推計値を基に、本事業による通行量の増加分を算出します。

	歩行者・自転車 通行量 （A）	中心市街地 小売売場面積 （B）	A/B
平成16年	26,517人	84,983㎡	0.31 人/㎡
平成19年	20,464人	75,729㎡	0.27 人/㎡
平成24年	18,245人	53,745㎡	0.34 人/㎡
平均	21,742人	71,486㎡	0.31 人/㎡

（資料：市独自調査）

以上より、単位商業床面積当たりの通行量を0.31人/㎡と推計したうえで、本事業による通行量の増加分を算出します。

481.60㎡ × 0.31人/㎡ ≒ 149人

Ｃ．まち歩き観光パワーアップ事業による効果　　70人

本事業の実施により、中心市街地内を巡るまち歩きガイドツアーの定着とツアーへの参加促進が図られ、中心市街地への来街者の増加が期待されます。

過去の中心市街地におけるまち歩き観光ガイドツアー参加実績をみると、１回あたり約５名となっており、本事業の実施によりガイドコースの拡充を図ることにより、計画期間内にツアー参加者数が倍増し、これらの参加者が調査地点ＡからＧまでを回遊するものと見込みます。

5人 × 200% × 7地区 ＝ 70人

Ｄ．過去５年間の民間マンション建設の傾向による効果　　194人

過去５年間の傾向による、中心市街地における民間マンション建設戸数は2棟124戸であり、計画期間においても同数の民間マンションが建設されることが想定されることから、先述の弘前駅前北地区区画整理地内における建設予定の民間マンション84戸にさらに40戸が建設されることを見込むことができます。

居住者が通勤や買い物、余暇活動などの生活行動により、日常的に調査地点ＡからＧまでのいずれか１地点を往復通過すると考えます。

同マンションの分譲戸数に当市の平均世帯人員を乗じて得た数値を同マンションの居住者数とします。

■過去5年間のマンション建設数

平成 22 年	平成 23 年	平成 24 年	平成 25 年	平成 26 年	合計
0	0	1 棟(68 戸)	1 棟(56 戸)	0	2 棟(124 戸)

分譲戸数 40戸 × 弘前市の平均世帯人員2.43人 ≒ 97人
97人 × 1地点 × 2回（往復） ＝ 194人

※その他効果を促進する事業等

その他、各種イベント開催事業や商店街魅力アップ支援事業などの中心市街地活性化に係る事業の推進により、魅力的な市街地が形成されることから、中心市街地への来街者の増加に資するものと期待されます。

上記Ⅰ～Ⅲの合計値は3,355人であり、平成26年度の歩行者自転車通行量（現状値）と合わせ、平成32年度の歩行者・自転車通行量は、

19,666人 ＋ 3,355人 ＝ 23,021人 ≒ 23,000人

と見込みます。

（２）中心商店街空き店舗率

①目標指標の考え方について

空き店舗（空き地も含む）の増加は、来街者の立場から見て、商店街に対するイメージの低下につながる要因になります。

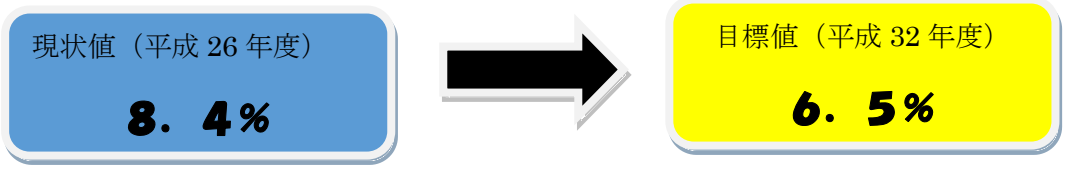
・商店街の連続性が低下することにより、商店街全体の魅力も低下すると考えられます。
・「弘前市の中心市街地に関するアンケート」調査結果では、将来の中心市街地の姿として、回答者の47.4%が「幅広い業種の魅力的な店が多く集まるまち」と回答していることからも、市民の目からは、空き店舗の存在が商店街のイメージ低下につながっていると考えられます。

これらのことから、中心商店街の空き店舗率は、中心商店街が買い物などをするために出かける魅力的な場所になっているかを推し量る適切な指標と考えます。

②数値目標と設定の考え方について

前計画の取り組みによる効果により、当市の空き店舗率は継続して減少しています。空き店舗を解消し、連続性を持った商業地域が形成されることが、中心市街地の魅力を高めると考えられることから、各施策の実施により現状値をさらに減少させることとします。

具体的には、本計画に盛り込む事業の実施により、目標年度である平成32年度には1.9%減の6.5%とします。



Ⅰ　空き店舗率把握の継続実施

前計画との連動性や比較のため、対象とする商店街は前計画と同一区域とし、店舗数は平成26年度の現況値が継続するものとして見込みます。

総店舗数　　383店舗
空き店舗数　　32店舗（平成26年度末時点）

Ⅱ　補助制度の活用による解消

市独自の補助制度として、空き店舗への新規出店者への内装外装費の補助事業の実施により、出店を促します。

出店促進効果数　　7店舗
平成26年度　空き店舗数
32店舗 ÷ 総店舗数 383店舗 ≒ 8.4%

平成32年度　空き店舗数
25店舗(32店舗－7店舗) ÷ 383店舗 ≒ 6.5%

（３）中心市街地観光施設等利用者数

①目標指標の考え方について

歴史的・文化的資源を活用したまちづくりの実現には、当市に数多く存在する歴史的な建造物や伝統文化等を保全・活用し、観光客に魅力のある空間をハード、ソフトの両方で提供することが重要です。

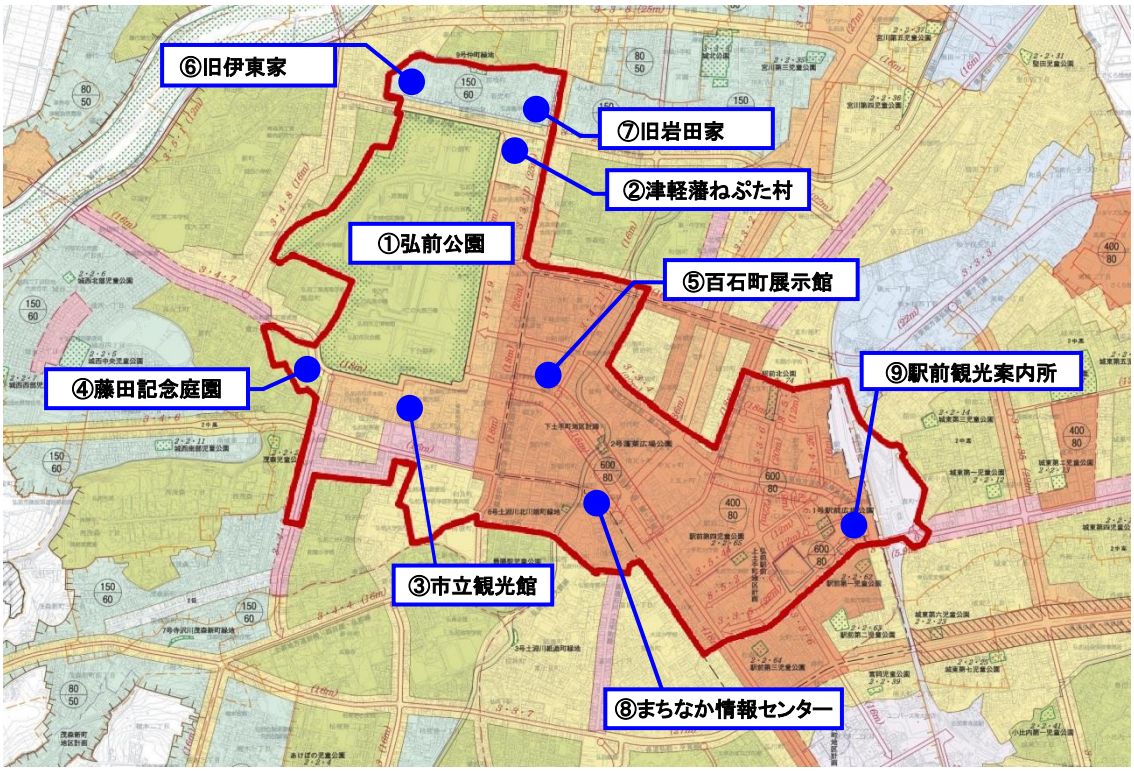
中心市街地の観光拠点的存在となっている弘前公園、津軽藩ねぷた村、市立観光館の利用者数及びその周辺や商店街に立地する観光関連施設利用者数の増減は、観光客が中心市街地をまち歩き（回遊）しながら楽しめる、歴史的・文化的資源を活かした、経済的・文化的活動の面からも活力ある中心市街地の形成を推し量る適切な指標と考えられます。

なお、目標指標の対象は以下の観光施設とします。

番 号	施　設　名　称		
①	弘前公園	⑥	旧伊東家
②	津軽藩ねぷた村	⑦	旧岩田家
③	市立観光館	⑧	まちなか情報センター
④	藤田記念庭園	⑨	駅前観光案内所
⑤	百石町展示館		
平成26年度利用者数		1,981,540人	

（資料：市独自調査）

■目標指標の対象とする観光施設の位置図



②数値目標と設定の考え方について

中心市街地観光施設における施設整備及び観光施設間の回遊性を高めるための環境整備やソフト事業などを行うことにより、中心市街地観光施設等の利用者の増加が図られると考えます。

本市では津軽地域全体を一つの劇場ととらえ、観光客も地域住民もともに共感、共鳴できる感動と交流の新たな旅のスタイルである「弘前感交劇場」を展開しており、平成28年３月に予定されている北海道新幹線新函館北斗駅の開業の効果を最大限に活かすものとし、以下の事業を実施することで、中心市街地の観光施設等利用者数を計画期間終了時の平成32年度には約320,000人増の2,301,000人とします。

現状値（平成 26 年度）	→	目標値（平成 32 年度）
1,981,540 人		2,301,000 人

Ⅰ　近似値による推計値からの増加分　233,330人

平成１９年から平成２６年までの中心市街地観光施設等利用者数の推移をみると、平成２０年のリーマンショックや平成２３年の東日本大震災による影響はあるものの、従来の減少傾向に歯止めが掛かっています。

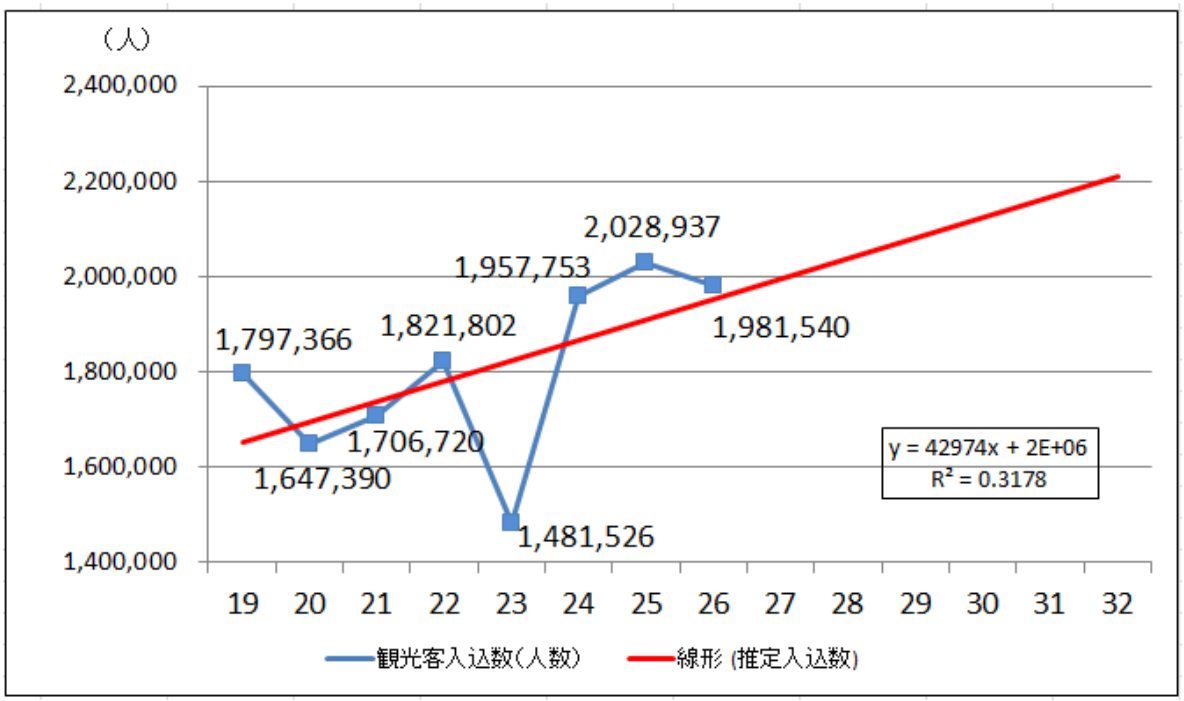
平成２０年のリーマンショック以前の平成１９年以降の実数値をふまえ、近似値より今後の使用者数を推計すると、平成３２年度における中心市街地観光施設等利用者

数は、平成２６年度より233,330人増加の2,214,870人となります。

■観光施設等利用者数　（単位：人）

実数値	平成19年	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
	1,797,366	1,647,390	1,706,720	1,821,802	1,481,526	1,957,753	2,028,937	1,981,540
推計値	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	平成32年		
	2,000,000	2,042,974	2,085,948	2,128,922	2,171,896	2,214,870		

（資料：市独自調査）



Ⅱ　各種ハード事業の実施等による効果　44,608人　※Ａ～Ｂの合計

Ａ．弘前城本丸石垣修理事業に伴う観光プロモーションによる効果　34,000人

弘前公園については、例年4月、5月の弘前さくらまつり期間以外を除き、観光客等の伸び悩みが課題でしたが、弘前城本丸石垣修理工事に伴い平成27年8月から曳屋工事に着手し、9月には実際に市民や観光客に曳屋を体験してもらう曳屋イベントを開催した結果、8月、9月の対前年度比で約34パーセント増である約34,000人増の入場者数とすることができました。

曳屋イベント

今後の継続的な取組として公園内に展望デッキを設置し、可能な限り現場を公開しながら修理工事を進めるなど様々な取組による集客増を目指すことから、今後も曳屋イベント同等程度の34,000人程度の集客効果を目指します。

Ｂ．庁舎増改築事業による効果　10,608人

当市は春夏秋冬の四大まつりを軸とした観光都市として、毎年多くの観光客が訪れておりますが、人口規模が類似した他の観光都市と比較すると、観光客を受け入れるための駐車場が少ないことが課題となっています。

■当市の主なまつりの人出　（単位：千人）

	平成 22 年	平成 23 年	平成 24 年	平成 25 年	平成 26 年	年平均
弘前さくらまつり （開催日数※準まつり期間含む）	2,470 （13 日間）	2,010 （13 日間）	2,120 （13 日間）	2,270 （16 日間）	2,300 （14 日間）	2,234 （13.8 日）
弘前ねぷたまつり	1,630	1,610	1,620	1,630	1,300	1,558
弘前城菊と紅葉まつり	315	500	290	394	436	387
弘前城雪燈籠まつり	390	260	320	200	220	278
合計	4,805	4,380	4,350	4,494	4,256	4,457

（資料：市勢ハンドブック、青森県観光入込客統計概要）

■他市の観光施設駐車場と当市（市立観光館駐車場）との比較

	滋賀県彦根市	福島県会津若松市	島根県松江市	弘前市
人　口	約 11 万人	約 12 万人	約 20 万人	約 18 万人
施設の駐車可能台数 （一般車のみ）	195 台	273 台	202 台	100 台

（資料：市独自調査）

特にさくらまつり期間は駐車場が不足します。平成22年度から平成26年度までの５年間における１年あたりの人出の平均値が2,234千人、開催日数の平均値が13.8日であることから、1日あたり約16万人（2,234千人/13.8日）の観光客が当市を訪れている計算になります。100台収容の市立観光館駐車場はまつり期間中常に満車状態となるため、まつり期間中に限り、弘前公園に近接している市役所駐車場（一般車収容台数：142台）を平日の午後5時以降及び土日祝日に開放していますが、それでもなお観光客の駐車場不足は解消されず依然として課題となっており、弘前公園周辺の観光施設への回遊性を妨げる一因ともなっています。

そこで当事業では、耐震強度の向上等を目的とした市庁舎改修工事に併せ、敷地内に立体駐車場を新設し、収容台数を142台から220台に増やしたことで観光客の移動の利便性向上を図るとともに、公園周辺の観光施設の回遊性を高めることで、観光施設利用者数を増やします。

具体的には、観光対象施設を駐車場に隣接する弘前公園または市立観光館、対象日

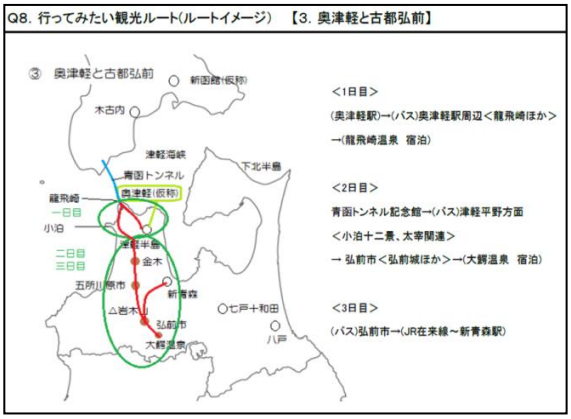
数を平成26年度のさくらまつり期間（平日6日間、土日祝日8日間)、平日の駐車場回転数を2回転（17時～19時、19時～21時）土日祝日の駐車場回転数を7回転（7時～9時、以降21時まで2時間刻み)、車１台あたりの乗車数を2人、終日すべての駐車床が埋まると想定した場合、弘前公園来場者の増加数は下記の通り増えると見込みます。

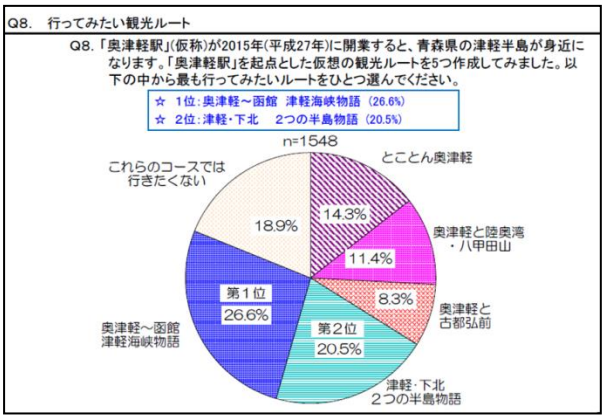
｛(6日間×2回転）　＋　(8日間×7回転)｝×（220台　－　142台）×　2人　＝　10,608人

Ⅲ　北海道新幹線開業による効果　41,500人

平成28年3月26日には北海道新幹線の一部区間が開業し、新函館北斗駅―新青森駅間約1時間が新幹線で結ばれることに伴い、函館市を訪れる観光客は年間約50万人増えると試算されています。これにより、函館市に近い弘前市を含む津軽半島の観光客の増加が見込まれます。

以下は、新幹線新函館北斗駅及び奥津軽いまべつ駅（新函館北斗駅と新青森駅の間に整備中）の開業に関するアンケート調査とその結果です。





Q8. 行ってみたい観光ルート

Q8.　「奥津軽駅」(仮称)が2015年(平成27年)に開業すると、青森県の津軽半島が身近になります。「奥津軽駅」を起点とした仮想の観光ルートを5つ作成してみました。以下の中から、最も行ってみたいルートをひとつ選んでください。※

【必須入力】

- ○　1. とことん奥津軽
- ○　2. 奥津軽と陸奥湾・八甲田山
- ○　3. 奥津軽と古都弘前
- ○　4. 津軽・下北　2つの半島物語
- ○　5. 奥津軽～函館　津軽海峡物語
- ○　6. 上記コースでは行きたくない

（資料：（財）東北活性化研究センター
「2012年2月津軽半島における地域活性化に関する調査研究報告書」）

これによると、弘前市を含む「奥津軽と古都弘前」を選択した割合が8.3%あることから、これらの観光客が当市を訪れるものと見込みます。

50万人　×　8.3%　＝　41,500人

上記Ⅰ～Ⅲの合計値は319,438人であり、平成26年度の中心市街地観光施設等利用者数（現状値）と合わせ、平成32年度の中心市街地観光施設等利用者数は、

1,981,540人 ＋ 319,438人 ＝ 2,300,978人 ≒ 2,301,000人

と見込みます。

※その他効果を促進する事業等

その他、私鉄や歴史的な建物が点在する地域と繁華街から形成されている文化交流エリアにおいては、文化・交流機能の拠点として新たな魅力づくりの中心となる吉野町緑地周辺整備事業を展開します。

当事業において、美術館を核とした賑わいの場を整備することにより、市内外からの多くの来訪者が中心市街地の観光施設を利用することが期待されます。

吉野町緑地と煉瓦倉庫

（４）市全体に占める中心市街地の居住人口の割合

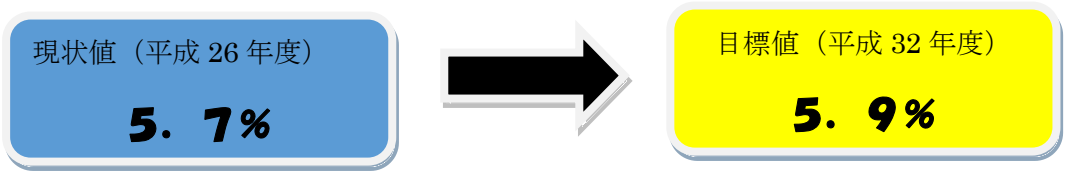
①目標指標の考え方について

中心市街地の居住人口は、まちなか居住の状況を端的に把握できる指標であり、定量的に測定することが可能で、なおかつ住民基本台帳により定期的にフォローアップが可能です。

市全体に占める中心市街地の居住人口の割合は、中心市街地の居住の集積状況を測る観点から、適切な指標と考えられます。

②数値目標と設定の考え方について

市全体に占める中心市街地の居住人口の割合の数値目標の設定に際しては、平成26年度における住民基本台帳による数値をベースに、これまでの数値の推移を踏まえ、引き続き商業機能の回復や利用しやすい交通環境の整備等により中心市街地の利便性向上に取り組むことにより、目標年度である平成32年度には約0.2%増の5.9%に増加させることとします。



Ⅰ　人口推計に基づく中心市街地の人口（計画期間終期）　9,571人

国立社会保障・人口問題研究所による人口推計によると、平成32年には弘前市の人口は167,913人にまで減少することが見込まれています。

平成21年以降、市全体に対する中心市街地の人口の割合は5.7%で推移しており、本計画の終期にあたる平成32年まで同率で推移するものと考えます。

市全体の人口（平成32年）167,913人　×
市全体に対する中心市街地の人口の割合 5.7%　≒　9,571人

Ⅱ　民間事業による住宅供給の促進による増加分　204人

民間事業でのマンション建設等による住宅供給を誘導促進することにより、中心市街地外からの居住者が新たに増加するものと考えます。

計画期間内には、弘前駅前北地区区画整理地内において建設予定の民間マンションの建設に伴い供給戸数を84戸予定とし、分譲戸数に当市の平均世帯人員を乗じて得た値を、中心市街地における新たな居住者数と見込みます。

中心市街地外からの居住戸数 84戸　×　建設棟数　1棟
×　弘前市の平均世帯人員2.43人　≒　204人

Ⅲ　過去５年間の民間マンション建設の傾向による効果　**97人**

過去５年間の傾向による、中心市街地における民間マンション建設戸数は2棟124戸であり、計画期間においても同数の民間マンションが建設されることが想定されます。弘前駅前北地区区画整理地内における建設予定の民間マンション84戸にさらに40戸が建設されることを見込むことができます。

同マンションの分譲戸数に当市の平均世帯人員を乗じて得た数値を同マンションの居住者数とします。

分譲戸数 40戸　×　弘前市の平均世帯人員2.43人　≒　97人

上記ⅠからⅢの合計値は9,872人であり、これによる平成32年における市全体に対する中心市街地の人口の割合を

（9,571人＋204人＋97人）／ 167,913人　≒　5.9%

と見込みます。

[４]フォローアップの方針

成果指標については、毎年度、指標の推移、事業の進捗状況の点検・評価を中心市街地活性化協議会及び庁内組織である中心市街地活性化基本計画推進会議において行うこととし、その結果に応じて本計画の見直しを行う等、より効果的な中心市街地活性化の推進を図るものとします。

また、市が実施する市民を対象とした世論調査等や観光客に対して行われる各種アンケート等も十分に活用しながら、指標による検証だけではなく、意識調査等による検証を行うこととします。