

弘前市中心拠点地区都市再生整備計画 事後評価 【概要版】



都市整備部 都市計画課

令和5年3月

都市再生整備計画（旧まちづくり交付金）関連事業とは

○都市再生整備計画は、都市再生特別措置法に基づき、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域を対象として、市町村が作成することができる。

基幹事業（28種類）

基盤整備

- ・道路 ・公園 ・河川 ・下水道
- ・区画整理事業 ・再開発事業
- ・地域生活基盤施設

施設整備

- ・高質空間形成施設
- ・高次都市施設 ・誘導施設
- ・既存建造物活用事業
- ・エリア価値向上整備事業
- ・滞在環境整備事業 等

※事業により選択できない基幹事業あり

提案事業（3種類）

基幹事業に

関連するソフト事業

- ・事業活用調査
- ・まちづくり活動推進事業
- ・地域創造支援事業

※提案事業のみの実施は不可

居住誘導促進事業

（都市構造再編集中支援事業のみ）

官民連携まちづくりの取組

（協定制度等）

選
択

都市再生整備計画

- ・まちづくりの目標 ・目標を定量化する指標 ・目標達成のために実施する事業
- ・計画の区域、面積 ・計画期間（おおむね3～5年） 等



都市再生整備計画関連事業による国からの予算支援

都市再生整備計画に基づき実施するまちづくりのイメージ

- ・にぎわいと活力のあるまちづくり
- ・ウォーカブルなまちづくり
- ・少子高齢化に対応したまちづくり
- ・観光資源を活かしたまちづくり
- ・環境に配慮したまちづくり
- ・災害に対して強靱なまちづくり
- ・復興まちづくり
- ・公共交通を活かしたまちづくり
- ・健康・医療・福祉のまちづくり
- ・歴史・文化に配慮したまちづくり
- ・官民連携のまちづくり
- ・先進的技術を活用したまちづくり
- ・既存ストックを活用したまちづくり
- ・身近なエリアの価値向上に資するまちづくり
- ・エリアマネジメントによるまちづくり 等

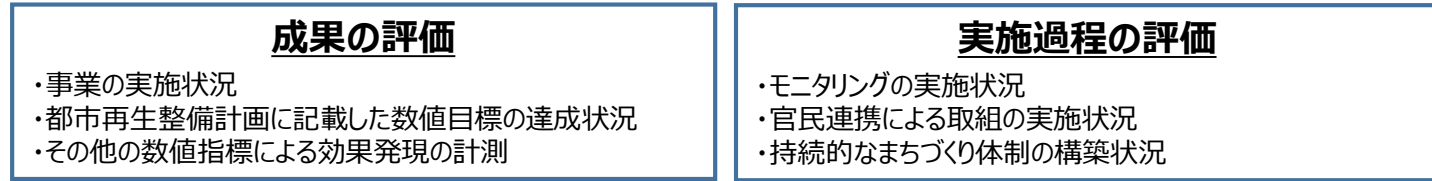
事後評価の概要

■ 事後評価とは

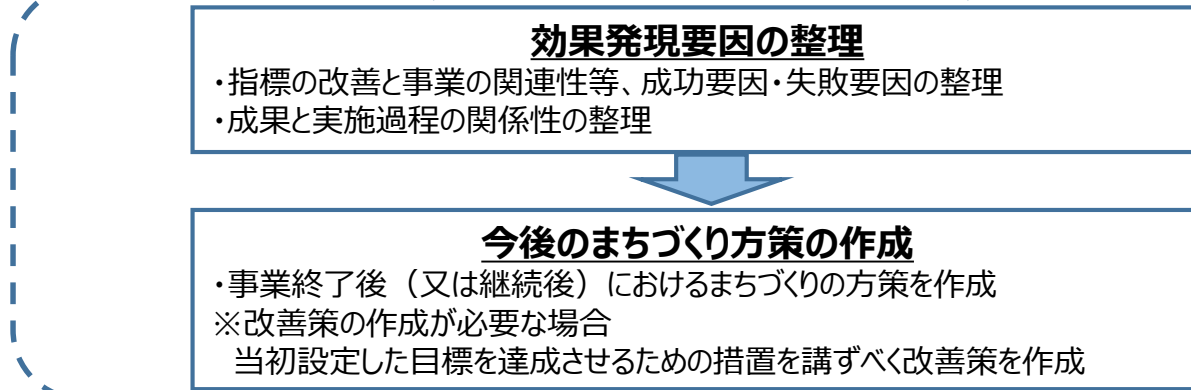
都市再生整備計画に基づく事業は、交付期間終了後の効果の持続や今後のまちづくりへの展開を図るため、まちづくり目標に対する達成状況の確認や、効果発現要因を整理し、今後のまちづくり方策を検討することとされています。

■ 事後評価の手順 (「都市再生整備計画事業等 評価の手引き 令和4年度版」(国土交通省)より引用)

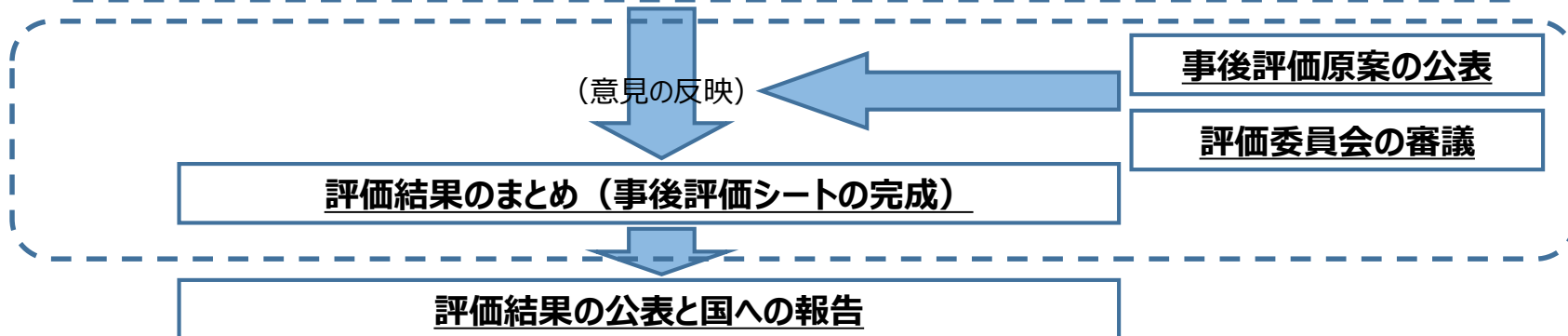
◆ まちづくりの目標等の達成状況を確認



◆ 今後のまちづくりを検討



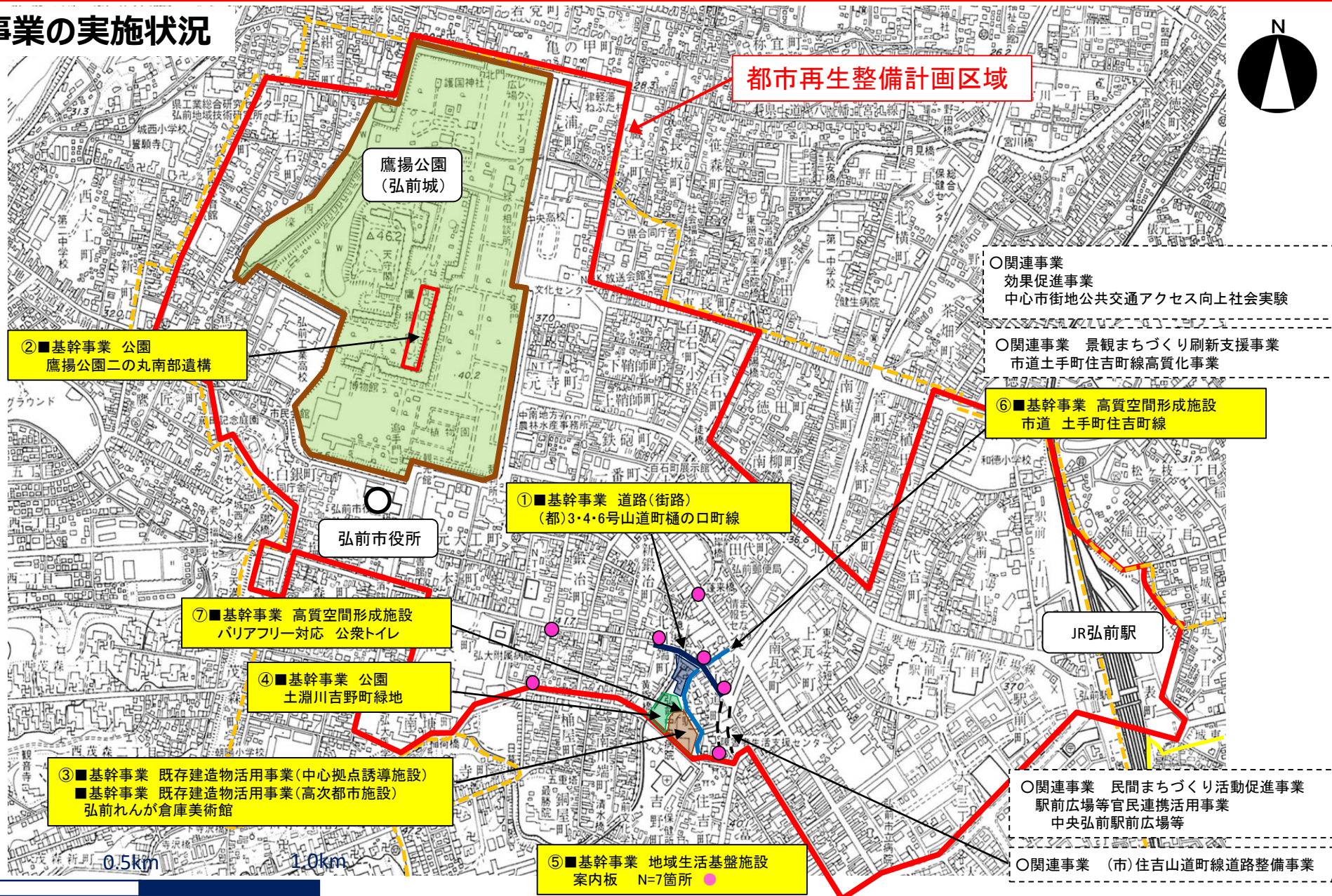
◆ 評価結果をチェック



都市再生整備計画の概要

地区名	弘前市中心拠点地区
面積	237.9 ha
交付期間	平成27年度～令和2年度（令和3年度へ繰越実施）
交付対象事業費	4,129百万円
国費率	50%
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
基幹事業	<ul style="list-style-type: none">・道路（街路）・公園（土淵川吉野町緑地、鷹揚公園）・地域生活基盤施設（情報板）・高質空間形成施設（高質舗装、バリアフリー対応公衆トイレ）・既存建造物活用事業（中心拠点誘導施設、高次都市施設）
市の事業名	<ul style="list-style-type: none">・駅前広場・山道町樋の口町線整備事業・吉野町緑地周辺整備事業・鷹揚公園整備事業

■ 事業の実施状況



■ 事業の実施状況

①道路（街路）



(都)3・4・6号山道町樋の口町線

②公園（鷹揚公園）



鷹揚公園二の丸南部遺構

③既存建造物活用事業（中心拠点誘導施設、高次都市施設）



弘前れんが倉庫美術館

④公園（土淵川吉野町緑地）



土淵川吉野町緑地

⑤地域生活基盤施設



案内板

⑥高質空間形成施設



市道土手町住吉町線

⑦高質空間形成施設



バリアフリー対応 公衆トイレ

事後評価 ～ 成果の評価 ～

■ 都市再生整備計画に記載した数値目標の達成状況

指標	単位	従前値		目標値		評価値	
			年度		年度	(目標値との対比)	年度
中心市街地の歩行者・自転車通行量	人/日	18,555	H25	23,300	R2	10,918 (-12,382)	R3
中心市街地観光施設等利用者数	人/年	1,962,843	H25	2,301,000	R2	586,278 (-1,714,722)	R3
中心市街地の居住人口の割合	%	5.7	H25	5.9	R2	6.0 (+0.1)	R3
公示価格	円/m ²	66,700	H28	66,700	R2	64,700 (-2,000)	R3

■ その他の数値指標（当初設定した数値目標以外の指標）による効果発現の計測

指標	単位	データの計測手法と評価値の求め方	従前値		評価値	
				年度	(従前値との対比)	年度
エリアプラットフォーム（まちづくり組織）の構成員数	団体	中土手町まちづくり推進会議の構成員数（令和4年12月末時点）	2	R1	10 (+8)	R4
土淵川吉野町緑地を利用したイベント等の件数	件/年	土淵川吉野町緑地における令和4年度の都市公園使用許可件数（令和4年12月末時点）	0	H25	9 (+9)	R4

■ 官民連携による取組の実施状況

都市再生整備計画に記載した内容 又は、実際に実施した内容	実施頻度・実施時期・実施結果	今後の対応方針等
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。	<p>【実施頻度】2回 【実施時期】令和2年2月、令和2年10月 【実施結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ エリアマネジメントを継続的に行うための収益性の確保に大きな課題がある。 ・ 市がエリアプラットフォームの構成員に加わることで、各種行政手続きの簡素化や、公共施設の活用が容易化したのみならず、官民が連携した組織を構築するため、事業者同士を掛け合わせ、それぞれの特色を活かしたより有効な事業を行えた。 	社会実験の知見や人脈を活かしつつ、魅力的なまちなかの空間づくりの手法の知識取得、実施検討を重ね、エリアプラットフォームとしての役割を担い、継続的な事業展開を通して地域の魅力発展へ貢献するよう取り組む。

■ 持続的なまちづくり体制の構築状況

都市再生整備計画に記載した内容 又は、実際に実施した内容	実施頻度・実施時期・実施結果		今後の対応方針等
	i. 体制構築に向けた取組内容	ii. まちづくり組織名：組織の概要	
地域団体・民間企業が参画するエリアプラットフォームの設置	当初は、周辺商店街である弘前中土手町商店街振興組合と弘前れんが倉庫美術館のPFI事業者で組織し、社会実験や各種事業を実施していくなかで、組織員を拡充するなど、体制構築を図っている。	<p>【まちづくり組織名】 中土手町まちづくり推進会議</p> <p>【組織の概要】 中土手町地区及び吉野町緑地周辺の回遊性の向上、賑わい創出等に関するまちづくり事業を民間団体及び住民等と行政の協働により企画及び実施することでまちづくりに関する機運を醸成し、将来的に都市再生推進法人等を設立することを目的とする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 未来エリアビジョンの作成や公共的空間を活用した社会実験等を実施。 ・ 市において委託予定のまちづくりプレイングマネージャーと連携し、エリア再生を目的としたウォークアブルなまちづくりを推進する。

指標 1 : 中心市街地の歩行者・自転車通行量

指標	単位	従前値 (H25)	目標値 (R2)	評価値 (R3)	目標達成度	1年以内の 達成見込み
中心市街地の歩行者・自転車通行量	人/日	18,555	23,300	10,918 (-12,382)	×	なし

◆ 効果発現要因（総合所見）

新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響による市民の外出自粛や観光客の減少の要因が大きく、事業効果の発現に至っていない。

◆ 改善の方針

ウィズ・アフターコロナを見据え、歴史的・文化的価値のある建物をはじめとする既存ストックを有効活用し、市民が健康で住みやすいまちづくりを進めるとともに、官民連携による「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりを推進し、中心市街地の魅力を高めることで来街者の増加を図る。

指標 2 : 中心市街地観光施設等利用者数

指標	単位	従前値 (H25)	目標値 (R2)	評価値 (R3)	目標達成度	1年以内の 達成見込み
中心市街地観光施設等利用者数	人/年	1,962,843	2,301,000	586,278 (-1,714,722)	×	なし

◆ 効果発現要因（総合所見）

新型コロナウイルス感染症の影響による観光客数の大幅な減少や、感染拡大防止のための公共施設休止期間があったことから、利用者数が大幅に減少し、事業効果の発現に至っていない。

◆ 改善の方針

旧市立病院・旧第一大成小学校跡地における「健康づくりのまちなか拠点」整備や、官民が連携した公共的空間の利活用の推進により、他の観光施設等との相乗効果による中心市街地への新たな誘客を図る。

指標3：中心市街地の居住人口の割合

指標	単位	従前値 (H28)	目標値 (R2)	評価値 (R3)	目標達成度	1年以内の 達成見込み
中心市街地の居住人口の割合	%	5.7	5.9	6.0 (+0.1)	○	—

◆ 効果発現要因（総合所見）

当市全体の人口が減少しているものの、中心市街地区域内の人口がほぼ横ばい傾向にあることから、目標を達成できた。

◆ 今後の活用

まちなか居住の促進やスポンジ化に対応した仕組みづくり等の検討、中心市街地を暮らしの場とすることのメリットを積極的に情報発信するなど、引き続き郊外への人口流出を抑制し、中心市街地の居住人口の維持・向上を図る。

指標 4 : 公示価格

指標	単位	従前値 (H28)	目標値 (R2)	評価値 (R3)	目標達成度	1年以内の 達成見込み
公示価格	円/m ²	66,700	66,700	64,700 (-2,000)	×	なし

◆ 効果発現要因（総合所見）

中心市街地における街路整備等の推進により、安全な歩行空間の形成やまちなか回遊性の向上を図ったが、新型コロナウイルス感染症の影響による中心市街地における空き店舗率の上昇や歩行者数の減少による要因が大きく、目標値の達成は出来なかった。

◆ 改善の方針

旧市立病院・旧第一大成小学校跡地における「健康づくりのまちなか拠点」整備や、公共的空間を利活用した居心地が良い滞在環境を創出することで、まちなかの活性化を図り、地価（経済的価値）の下落を抑制、維持すると共に、経済活動を生み出すきっかけづくりを行うことで、まちなかでの経済循環を創出し、エリア価値を向上させる。

その他の指標 1 : エリアプラットフォーム（まちづくり組織）の構成員数

指標	単位	データの計測手法と評価値の求め方	従前値 (R1)	評価値 (R4)	本指標を取り上げる理由
エリアプラットフォーム（まちづくり組織）の構成員数	団体	中土手町まちづくり推進会議の構成員数 (令和4年12月末時点)	2	10 (+8)	エリアプラットフォームの構成員が拡充されることで、継続的な事業展開が見込め、地域の魅力発展への貢献が期待できるため。

◆ 効果発現要因（総合所見）

社会実験等を実施するなかで構成員が拡充されてきており、今後の継続的な事業展開が見込め、地域の魅力発展への貢献が期待できる。

◆ 今後の活用

すべての関係者が共有する将来像として、未来エリアビジョンを作成し、持続可能な体制づくり及び事業の構築を図る。

その他の指標 2 : 土淵川吉野町緑地を利用したイベント等の件数

指標	単位	データの計測手法と評価値の求め方	従前値 (H25)	評価値 (R4)	本指標を取り上げる理由
土淵川吉野町緑地を利用したイベント等の件数	件/年	土淵川吉野町緑地における令和4年度の都市公園使用許可件数 (令和4年12月末時点)	0	9 (+9)	土淵川吉野町緑地におけるイベント等の開催件数が増えることで周辺地域における賑わい創出が期待できるため。

◆ 効果発現要因（総合所見）

中心拠点誘導施設である弘前れんが倉庫美術館と一体となった緑地の整備により、緑地を使用したイベント等の開催を希望する市民や団体が増加しており、周辺地域への賑わいの波及が期待できる。

◆ 今後の活用

今後も弘前れんが倉庫美術館と連携した土淵川吉野町緑地の適切な運営に努めるとともに、公共的空間を利活用した、居心地が良い滞在環境の創出に向けた取組を継続して実施する。

■ まちの課題の変化

事業前の課題、 都市再生整備計画に記載したまちの課題	達成されたこと（課題の改善状況）	残された未解決の課題
<p>中心市街地の商業施設・公共施設のみの整備ではなく、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。</p>	<p>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（中土手町まちづくり推進会議）を立ち上げ、弘前れんが倉庫美術館を核とした周辺地域において、公共的空間を利活用した社会実験等を実施し、未来エリアビジョンの作成に取り組んでいる。</p>	<p>エリアプラットフォームにおける自走化の仕組みと共有すべきビジョンの構築に取り組んでいるが、策定まで至っていない。</p>
<p>市民や観光客が歩いて出かけたい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。</p>	<p>鷹揚公園二の丸南部遺構の整備により、史跡に係る学習、展示施設や休憩施設の充実化及び歴史、文化に関する包括的な情報発信拠点施設の拡充を図った。 （都）3・4・6号山道町樋の口町線の整備や市道土手町住吉町線の高質舗装化によりまちなか回遊性の向上に寄与する歩行空間を形成した。</p>	<p>—</p>
<p>徒歩、自転車の鉄道、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。</p>	<p>駅舎移転を伴う駅前広場整備の拡張整備を見合わせているものの、現在の敷地において一般車両及びタクシー乗降場や駐輪場の整備、バス停の新設等、交通結節機能の強化を図った。</p>	<p>鉄道事業者の経営状況の悪化により、駅舎移転を伴う駅前広場の拡張整備を見合わせている状況である。</p>
<p>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。</p>	<p>長年市民に親しまれてきた赤レンガ倉庫を美術館を核とする文化交流拠点としてコンバージョンし、中心市街地における賑わい創出の拠点となる施設を整備した。</p>	<p>—</p>
<p>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。</p>	<p>文化交流拠点の整備にあたっては、PFI方式により実施し、民間事業者のノウハウを活用した、より質の高いサービスの提供、整備費の縮減、維持管理の効率化を図り、事業を推進した。</p>	<p>—</p>

■今後のまちづくり方策

・ 弘前れんが倉庫美術館の適正な運営

→ 弘前ならではの現代アートの鑑賞機会を提供するとともに、市民らによる文化芸術活動の推進を図り、中心市街地における交流人口や関係人口の増加につなげていく。

・ エリアプラットフォーム、民間プレイヤーとの官民連携を推進

→ エリアマネジメントの観点による未来エリアビジョンの作成や、ウィズ・アフターコロナを見据えたまちづくり施策の検討・試行・構築を行う。

・ エリアプラットフォームにおける自走化の仕組みと共有すべきビジョンの構築

→ 中土手町まちづくり推進会議において、すべての関係者が共有する将来像として、未来エリアビジョンを作成し、持続可能な体制づくり及び事業の構築を図る。

・ 駅前広場の拡張整備見合わせへの対応

→ ・中央弘前駅構内の自由通路化により、土手町及び鍛冶町といった中心商店街、並びに弘前れんが倉庫美術館との連絡性、一体性の向上を図る。
・鉄道事業者や沿線自治体、地域の関係機関等と連携し、持続可能な運行ができるよう利用促進やサービス向上に取り組む。

今後の都市再生整備計画事業の活用について

地区名	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
目標	<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 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 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>
概要	<ul style="list-style-type: none">都市機能誘導区域内に立地し、建築家「前川國男」の作品である旧市立病院及び旧第一大成小学校跡地を「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整備する。エリアプラットフォームの未来エリアビジョン策定に同調し、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など、歩きたくなるまちなかの形成に取り組む。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委託することで、官民の中間支援と具体的な政策形成を図り、さらには空き店舗等を活用した事業等を主として取り組む自走化したまちづくり組織の設立を目指す。



事後評価原案の公表及び意見募集について

公表方法	具体的方法	公表期間・公表日	意見受付期間	意見の受付方法	担当部署
インターネット	市のホームページに掲載	令和5年2月1日～28日	令和5年2月1日～28日	担当課への電子メール、 FAX、郵送、持参	都市計画課 (都市再生整備計画事業 担当課)
広報掲載・回覧・個別配布	広報に都市計画課窓口での閲覧及び市のホームページへの掲載により原案を公表している旨を掲載	令和5年2月1日発行 広報ひろさき2月1日号	令和5年2月1日～28日		
説明会・ワークショップ	—	—	—		
その他	都市計画課窓口での閲覧	令和5年2月1日～28日	令和5年2月1日～28日		
住民の意見	意見の提出なし				

評価委員会の審議について

委員構成		実施時期	担当部署	委員会の設置根拠	委員会の母体組織
学識経験のある委員	北原 啓司 (弘前大学 教育学部 特任教授) 土井 良浩 (弘前大学大学院 地域社会研究科 准教授) 大橋 忠宏 (弘前大学 人文社会科学部 教授)	令和5年3月	都市計画課 (都市再生整備計画事業担当課)	-	都市計画審議会を活用
その他の委員	坂本 崇 (弘前市議会議員)、野村 太郎 (弘前市議会議員)、竹内 博之 (弘前市議会議員)、石岡 千鶴子 (弘前市議会議員)、阿部 伸樹 (青森県中南地域県民局 地域整備部長)、佐藤 隆史 (青森県警弘前警察署長)、齊藤 嘉春 (弘前商工会議所)、成田 繁則 (弘前市農業委員会)、山形 正臣 (弘前市社会福祉協議会)				

◆ 審議結果

- ・事後評価手続き及び今後のまちづくり方策について、適切であることが確認された。

〈その他意見〉

仮に新型コロナウイルス感染症の影響がなかったとした場合、数値目標を達成できなかった要因がないかについても検討し、今後のまちづくりを進めてほしい。