青森駅前第二、青森駅前第一

AUGA(アウガ)、ミッドライフタワー

青森駅前第二:組合施行(1.29ha) 平成13年1月工事完了 青森駅前第一:組合施行(0.29ha) 平成18年1月工事完了

中心市街地活性化とコンパクトシティの形成を目指した 地方都市の拠点整備の代表例

地区選定の主旨

いち早く中心市街地活性化計画を策定した青森市のJR青森駅前において、中心市街地の核となる施設づくりを目指 して行われた事業。老朽化した低層木造店舗等が密集していた地区において、第二地区(商業施設、図書館等)と第 一地区(住宅、福祉施設等)の二つの市街地再開発事業及び一体的に行われた駅前公園、地下駐車場整備により駅前 の景観を一新した。

第二地区の商業施設は経営不振から平成29年に閉店となり、平成30年に青森市役所「駅前庁舎」として再整備され ている。

再開発の目的と概要

青森市は、県庁所在都市では全国で唯一、市全域が「特別豪雪地帯」 の指定を受けており、人口30万人規模の都市としては世界有数の多雪 都市であることから、雪対策が市の都市づくりにおける大きなウェイト を占めている。また、モータリゼーションによる都市の外延化、低密度 拡散化が進展しており、「雪に強く」「環境に優しく」「効率的で快適 な」持続可能な都市づくりを進めるため、平成11年に策定した「青森都 市計画マスタープラン」において、都市づくりの基本理念を「コンパクト シティの形成しとした。

当地区は、市内最大の中心商店街の一角を占め商業地として恵まれた 立地条件にあったが、老朽化した低層木造建築物が密集し、商業経営 も旧来の形態から脱し切れておらず、また買い出しや運搬のための車両 が交通渋滞に拍車をかけ、県都の玄関口として土地の高度利用及び商 業の近代化が求められていた。そこで、市が進めるコンパクトシティ形 成における重要な拠点として、駅前地区の活性化と災害に強いまちづく りを目指し、地元の権利者、市、商工会議所等が勉強会等を重ねた結 果、市街地再開発事業への機運が高まり、昭和62年に第一地区及び第 二地区が合わせて都市計画決定され、平成3年にそれぞれ再開発組合 が設立された。その後第二地区は大型百貨店を、第一地区はホテルを キーテナントとした事業計画を進めてきたが、両地区とも経済状況の変 化によるキーテナントの撤退等から、事業の再構築を余儀なくされた。 最終的に、第二地区は、地階が権利者等による生鮮市場フロア、1階か ら4階がテナント等の商業施設フロア、5階から8階が市民図書館、男 女参画プラザ等の公共施設フロアで構成される複合ビルとして、平成 13年に完成した。

また、第一地区は、施設の主要用途を住宅に変更し、合わせて高齢者 の街なか居住に対応した医療施設、介護施設及び店舗を導入し、平成 18年に完成した。



青森市

従前





従前 商店街の状況

従前 道路の状況

事業の評価

青森駅前及び中心市街地におけるラ ンドマークが誕生し、両地区の相乗 効果と駅前公園及び地下駐車場の 整備により駅前地区での回遊ゾーン が形成され、エリアとして交通渋滞 の緩和と防災面の強化、雪への対 応が実現されたため人の流れが大 幅に増加した。第二地区の市民図書 館は、駅前から2kmほど離れてい た移転前と比較して利用率は4倍に 増加し、第一地区は商業施設と医 療施設、福祉施設、シニア対応型共 同住宅の相互利用がなされ、中心市 街地活性化及びコンパクトシティ形 成の理念を実現した事例となった。



青森駅前第二 現状



活用されているインナーパーク



青森駅前第一 完成写真

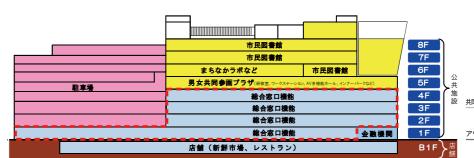
再開発後から現在までの状況

第二地区の竣工により、駅前地区での人の流れが増加したものの、アウガの1階から4 階の商業施設フロアについては、店頭売上高が平成18年度をピークに、以後低迷し、商 業施設フロアのリーシング事業を行っていた第三セクターの運営会社は厳しい経営状 況が続いた。平成27年度決算では債務超過となり、結局平成29年2月には1階から4 階の商業施設を閉店し、運営会社は解散・特別清算手続を行うこととなった。

そこで市は、公共交通機関によるアクセスが充実している青森駅前の立地環境等を踏ま え、市政の緊急課題であった市庁舎の建替え計画を見直し、市庁舎機能のうち特に来 庁者が多く訪れる総合窓口(ワンストップ)機能を持った市民課、福祉部門、税部門な どの窓口部門をアウガに移転し、青森市役所「駅前庁舎」として再オープンさせた。

窓口部門の集約に伴い、上層階の子育て交流スペースを下層階に移し、来庁者が手続 中に子どもを預けることができる託児機能を追加して拡張再配置するなど、来庁者の利 便性を考慮した機能や設備を充実させた。市は、市庁舎機能の一部を駅前庁舎に移転 することにより、新市庁舎は企画・防災機能に特化することとし、大幅な事業費の圧縮 を行った。

市はアウガへの庁舎機能の移転のほか、鉄道による東西市街地の分断を解消するため、 JR東日本や県と連携して青森駅自由通路の整備を行うなど、アウガの「再生」を契機 に、青森駅周辺地区の活性化に取り組んでいる。



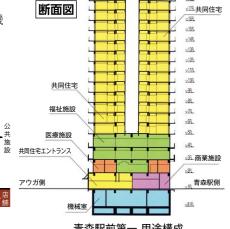
青森駅前第二 現在の用途構成



青森駅前第一 現状 駅前庁舎



青森駅前第二 現状 子育て交流広場さんぽぽ



青森駅前第一 用途構成