

## 青森市・活性化策が進む中心市街地

～2 棟の再開発ビルに期待～

日本不動産研究所 青森支所  
新居 里美

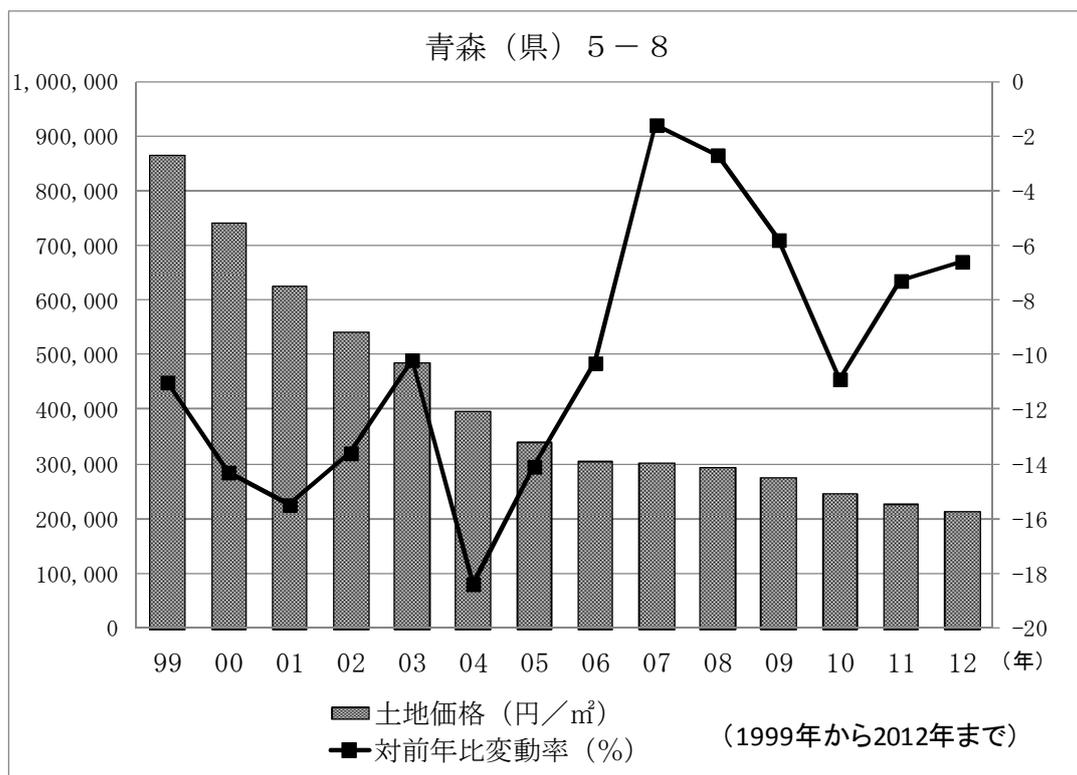
青森市は県のほぼ中央に位置し、平成 17(’05)年 4 月 1 日に旧浪岡町と合併し、総面積 824.56 k m<sup>2</sup>、人口 30 万人を超える新「青森市」が誕生した。

人口と世帯数の推移は下記の通りで、合併後の人口は減少傾向にある。

※各年3月31日 現在	人 口			世 帯 数
	男	女	計	
2006年	147,704人	166,029人	313,733人	129,598世帯
2007年	146,080人	165,021人	311,101人	130,489世帯
2008年	144,728人	163,888人	308,616人	131,389世帯
2009年	143,397人	162,866人	306,263人	132,008世帯
2010年	142,317人	162,004人	304,321人	132,864世帯
2011年	141,602人	161,355人	302,957人	133,707世帯
2012年	140,347人	160,431人	300,778人	134,288世帯

※「住民基本台帳年報」を基に作成

青森市の中心部にある最高地の価格と変動率の推移は下記のとおりで、平成 4(’92)年 7 月 1 日時点の 1,630,000 円/m<sup>2</sup>を最高に、年々下落し続け、平成 24(’12)年 7 月 1 日時点では 212,000 円/m<sup>2</sup>となっており、周辺の住宅地の価格に近づいてきている。



「最高価格地の地価推移」

中心市街地にある「青森」駅東側に広がるウォーターフロント地区では、平成 22(’10)年 12月 4日（東北新幹線「新青森」駅開業日と同日）に、青森県の特産品を使ったスイーツやフード・ドリンクを取扱う物販・飲食一体型の市場「A-FACTORY」が開業し、平成 23(’11)年 1月 5日には、ねぶたの保存・伝承、地域・観光交流の施設「ねぶたの家 ワ・ラッセ」が相次いで開業した。これにより、近隣の観光施設も観光客が増え、ウォーターフロント地区は賑わいを取り戻してきている。

観光地点名	2009年	2010年	2011年	対前年比
観光物産館アスパム	1,139,186人	1,049,093人	1,148,113人	109.4%
メモリアルシップ八甲田丸	48,942人	55,228人	99,192人	179.6%
ねぶたの家 ワ・ラッセ	—	—	307,759人	—

「駅前の観光入込客数」

※「青森県観光国際戦略局『平成 23 年青森県観光入込客統計』」を基に作成



「駅舎の改築が待たれる青森駅前」



「左側が『A-FACTORY』、右側が『ねぶたの家 ワ・ラッセ』。  
中央奥に『青森ベイブリッジ』『メモリアルシップ八甲田丸』」

一方、中心商店街は近年空店舗が目立ち、集客力も落ち込んでいたが、メインストリートである新町通りに民間主導による再開発事業として、「中新町ウエスト地区ビル（オフィスなどの多機能型施設）」・「中新町センター地区ビル（1階が商業スペース・2階以上が分譲マンション等の複合的施設）」の2棟が昨年着工し、来年春の完成を予定している。青森市内のマンションの建築は平成22（'10）年以来となるが、豪雪地帯（降雪量・積雪量ともに日本一）である青森市内のマンションは根強い需要があり、中古マンションの取引は比較的活発で、築年の比較的新しいファミリータイプのマンションは2,000万円台で取引されている。また、築20年程度のマンションは1,000万円前後の取引が多い。

2棟の再開発ビルの完成により、市街地の空洞化を抑制するとともに、中心市街地の活性化に繋がるのではと期待されている。

区 分	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
総店舗数	514	515	514	511	511	511
空 地	8	5	8	3	3	3
空店舗	47	46	67	69	83	81
空地・空店舗率	10.7%	9.9%	14.6%	14.1%	16.8%	16.4%

「中心商店街の空地・空店舗の推移」

※「青森市ホームページ『中心市街地統計情報』」のデータを基に作成



「左奥が『中新町ウエスト地区ビル』、右手前が『中新町センター地区ビル』。  
来春の完成を目指して工事が進む、新町通りの再開発事業。」