

青森県・「コンパクト・シティ」へ着々と

～中心部マンションに堅調さ～

日本不動産研究所 青森支所
不動産鑑定士 桶田 邦広

住宅最高地 郊外に

3月に発表された青森県の住宅地における平成26年の地価公示の変動率は4.0%の下落で、14年連続の下落となった。

青森市における住宅地の最高価格地点は、中心市街地に存する長島3丁目（青森-8）から郊外の浜田2丁目（青森-38）に移った。

浜田地区は青森駅から南東約3.5kmに位置する区画整理により形成された街であり、平成12年に開業した「イトーヨーカドー青森店」を核として周囲には商業施設や住宅地が広がっている。

幹線道路沿いを中心に郊外型店舗の集積が進み、平成19年に「ドリームタウンアリー」、平成20年に「アプレ103（現：イオンタウン青森浜田）」とショッピングセンターも相次いで開業した。モータリゼーション社会において、浜田地区の熟成度はさらに増していくものと期待される。



「イトーヨーカドー青森店とドリームタウンアリー」



「ドリームタウンアリー（浜田地区）」



「イオンタウン青森浜田」

一方で、青森市は豪雪地帯であり、冬期には除雪や交通渋滞等の問題も発生する。また、人口減少や高齢化も進んでいる。高齢者にとっては車の運転や冬期の日課となる雪かきも一苦勞である。そこで、郊外の戸建て住宅から中心部のマンションに移り住む動きもみられるようになった。中心部の中古マンションの取引は比較的堅調に推移し、中心商店街である新町通り沿いに建設中のマンションは、短期間で完売している。中心市街地の空洞化が問題となっているが、マンションの売れ行きをみても、中心部回帰の潜在需要はあるように思われる。

青森市では都市づくりの基本理念である「コンパクト・シティ」の実現に向け、中心市街地の活性化に力を入れている。新町商店街においては平成12年にイベントや実験店舗に利用できる「パサージュ広場」、平成13年には市民図書館などの公共施設と商業施設が一体となった複合商業ビル「アウガ」がオープンするなど交流・賑わいの拠点が整備された。昨秋にはイベントスペース、オープンスタジオ、飲食店、オフィスが入居する「新町キューブ」も完成した。周辺の歩道では融雪施設の整備や電線類の地中化なども進められている。



「再開発ビル、新キューブ(中央)と建設中のマンション(新町商店街)」



「建設中のマンション(手前)と新町キューブ(奥)」

再開発の動きも

中心市街地においては、古川地区でも平成27年春の完成を目指した複合ビル建設の準備が進むなど、再開発の動きもみられるようになった。「コンパクト・シティ」の実現に向けて、郊外住宅地の熟成とともに今後の中心市街地の活性化にも期待したい。



「再開発予定地・古川地区」