持続可能社会への取り組み

点検◎不動産利活用

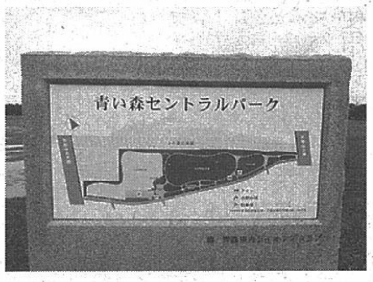
第20回

一般財団法人 日本不動産研究所

市民の声を反映した都市機能を目指す　青森県青森市

「青い森セントラルパーク」の再生

青森市の人口はピーク時には約32万人（2010年）であったが、現在は約28万人にまで減少している。主要のJR奥羽本線「青森」駅はJR東北新幹線「新青森」駅から在来線利用で約5分の所に位置する。明治後期から1988（昭和63）年まで、青森港からは青函連絡船が就航し、北海道と結ぶ本州の玄関口として長らく栄えてきたが、国鉄分割民営化後、鉄道整備による青函トンネル開通に伴い、青函連絡船は廃止された。昭和から平成への時代の変遷と同じく、主な移動手段は連絡船から鉄道に変わっていった。



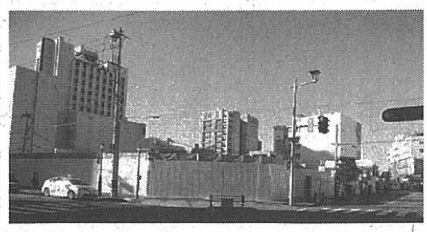
「青い森セントラルパーク」の案内図㊨と東部㊦

玄関口である青森駅周辺は商業中心部であり、都市計画マスタープランによる市街地活性化として、再開発事業を行った。01（平成13）年に大型複合施設「アウガ」をオープンするものの、17（平成29）年に商業テナントフロアは閉館され、18（平成30）年には青森市役所の窓口機能を移転し、駅前庁舎として再スタート。中心市街地へ人通りが戻りつつあるものの、人口減少下において単に人通りがシフトしたに過ぎない点は否めない。公共団体の建物等のハード面を重視した整備にとどまっている点が一部感じられ、民間による計画的な不動産事業が進んでいないなど、土地の有効活用にやや懸念される面もある。

また、活性化の取り組みとして、他に青森操車場跡地地区があるが、元々は鉄道会社の所有地であり、その後、県と市が取得した。市民の10倍の人が集まると言われる青森ねぶた祭では臨時駐車場に利用されるが、日常的には公園や市民植栽・自転車通路等の低利用にとどまる。

持続可能な機能を

そこで、市民に支持される持続可能な都市機能を目指し、19（平成31）年に青森操車場跡地利用計画が策定された。03（平成15）年に青い森セントラルパークとして開園して、低炭素型モデルタウン構想はあったが、市民アンケート等で幅広く市民の声を反映する形で、構想は中止となり本計画が出来上がった。



中心市街地では再開発が進む（写真は百貨店「中三青森店」跡地）

本地区は市街地のほぼ中央部で、北側に商業地域、南側に浜田地区等の住宅地が位置し、周辺に公益的施設も所在することから、立地適正化計画の都市機能誘導区域として子育て施設・医療施設等の集積を図り、既存施設との融合による街づくりで、防災拠点等の都市機能の立地を推進する。

また、地域公共交通網形成計画により、新駅設置や公共交通を利用したパーク&ライドを検討し、市民の健康増進や環境保存を目指すとしている。市民植栽等の緑化意識が高い地区で、住民参加による公園緑地の花壇づくりを通じ緑化事業を推進し、防災機能を有した公園として機能向上を図る。アリーナ整備によるプロスポーツの公式戦や各種催事等のスポーツ振興や交流人口の拡大・経済効果の波及を目指す。また、公募設置等管理制度（Park-PFI）の活用による民間収益施設の併設による投資を視野に入れた街づくり・にぎわいの創出等で市民をはじめ利用者の交流を図り、多様なニーズに対応し、持続可能な街づくりを目指す。

現在、青森市アリーナおよび青い森セントラルパーク等の整備運営に関する事業者選定が進められている。交流人口の拡大を図り、経済効果を得ることが目的とされている。しかし、特にアリーナ事業は、施設維持管理、誘致スポーツ間や他の催事との調整、事業採算など、運営にあたり継続的な検討テーマが多岐にわたる。また、事業自体にハード・ソフト両面の融和が必要になると共に、周辺環境との調和・協調も必要とされる。アリーナ事業は建造物ができてからが始まりである。圧巻のねぶたと跳人（はねと）の大乱舞のごとく、見る人を魅了し、交流の渦が周辺地域にも広がるような持続的かつ拡張的な事業をぜひ期待したい。（青森支所、不動産鑑定士・橋本一憲）