一般財団法人日本不動産研究所

全国 市街地の変遷 ㊴

――昭和の記憶から次代へ

青森市・青函連絡船廃止から30年の節目

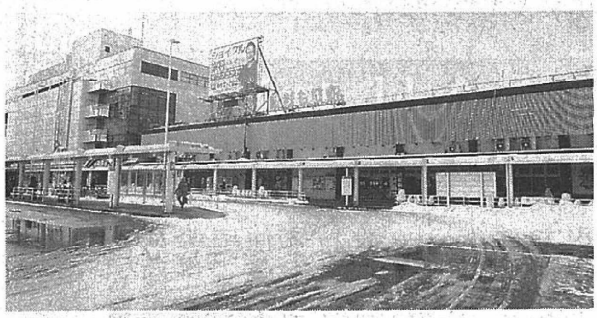
本州の玄関口として

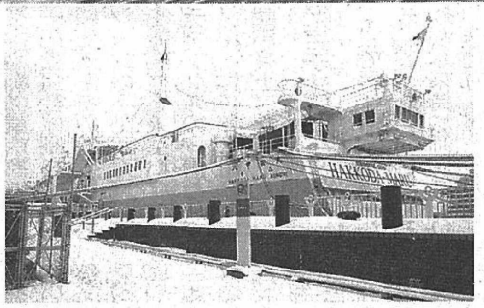
青森市は青森県のほぼ中央に位置する県庁所在地で、人口約28万人の県内最大の都市である。北海道交易で栄えた港町であり、青函連絡船が就航することで、本州の玄関口として長らく栄えてきた。しかし88年の青函トンネル開通に伴い、青函連絡船は廃止された。今年は青函トンネル開通と青函連絡船の廃止から、ちょうど30年の節目にあたる。

中心市街地は青森駅東側であり、青森駅正面から走る新町通り沿いを中心に繁華街が広がっている。青函連絡船の全盛期には年間約500万人の乗客を運び、青森で船に乗り換える多くの旅客によって中心市街地は賑（にぎ）わいをみせ、欠航時は船を待つ旅客でさらに賑わった。しかし、青函連絡船が廃止され、北海道への移動が青函トンネルを利用する鉄道での直通運行になったことで青森駅で降りる旅客は減少していく。また昭和末期は全国的に商業施設の郊外化が進んだ時代でもあり、駐車スペースが限定される中心市街地は敬遠されるようになり、郊外の大型商業施設に顧客が流出していく。

その中心市街地に活気を取り戻すため、青森市は全国に先駆けてコンパクトシティを標榜して青森駅前の再開発事業を行い、01年に大型複合施設「アウガ」をオープンした。しかし、アウガは市街地活性化の起爆剤にはなれず、新町通りでは閉店が目立つようになり、03年には老舗百貨店の松木屋が閉店。そしてアウガも開業当初から厳しい経営状況が続き、17年2月に商業テナントフロアは閉館された。

このように空洞化が進行してきたが、ようやく活性化の気配も見え始めている。アウガには18年1月、青森市役所の窓口機能が移転し、空室になっていた4フロアが駅前庁舎として再スタートした。また松木屋の跡地には分譲マンションが建築された。中心市街地では近年分譲マンションが増加しており、売れ行きは比較的好調である。





㊤18年度から建て替え工事が始まる青森駅 ㊨青函連絡船のメモリアルシップ・八甲田丸

"コンパクトシティの挫折"から脱却へ

駅前庁舎、訪日外国人に活路

新幹線とも共存共栄へ

また、青森県の訪日外国人観光客は増加が著しく、17年は10月までの累計で東北地方トップであり、年間でも初めて東北地方トップになる可能性が高まっている。17年に青森港に寄港した大型クルーズ客船は22隻で、これも東北地方トップである。19年5月には豪華客船クイーン・エリザベスも寄港予定である。

好調要因の一つは函館市との青函圏として海外にアピールしていることが挙げられる。青函連絡船廃止後も運航している青函経路のフェリーは利用客が減少していたが、近年は増加傾向にある。16年3月に北海道新幹線が開業したことで利用客の減少が懸念されたが、共存共栄が図られている。観光客が増加すれば、街も活性化する。18年には新町通りに新たなビジネスホテルが開業予定である。

青森県内には世界に誇れる観光資源が豊富に存在する。港町としての利点をフルに生かして観光資源を国内外にアピールし、中心市街地が活性化することを期待したい。

（日本不動産研究所青森支所、不動産鑑定士・星野勇）

1月から青森市役所駅前庁舎として再スタートした再開発ビル「アウガ」