

「まち」と「ひと」が動き出した！人・路・情報の交流創造空間の実現
「土手町コミュニティパーク」事業計画策定支援
青森県弘前市(平成 19,22,23 年度中心市街地商業活性化診断・サポート事業)

青森県内津軽地方の拠点都市、弘前市。その中心市街地商店街も昭和 62 年には平日で 1.2 万人であった通行量は、平成 23 年には 2.6 千人まで減少、活用されない空き地や空き店舗が増えていた。「近隣小学校の生徒のほとんどが“中心商店街に行ったことがない”」状態に。「まちなかににぎわいを取り戻し、若者が集まれる施設を」立ち上がったのは地元の「旦那衆」が多く出資する民間会社だった。グルメが楽しめるだけでなく、コミュニティ活動の場として「土手町コミュニティパーク(DCP)」は成果を上げている。

土手町コミュニティパーク (H25～)



土手町コミュニティプラザ



屋内でのイベントの様子



ごちそうプラザ



施設内の小径。左側の建物がごちそうプラザ

土手町の商店街



DCPが面する下土手町の通り

☆「土手町コミュニティパーク」事業成果
 平成 25 年 4 月～平成 26 年 2 月施設利用者
 コミュニケーションプラザ 16,609 人
 ごちそうプラザ 122,916 人

☆回復傾向の DCP 前 (下土手町) の通行量 (弘前市調査)

	H22	H24	H26
平日	4,855	3,772	4,677
休日	3,511	4,817	4,538



事業推進体制 (株式会社アップルコミュニケーションズ「土手町コミュニティパーク整備事業実績」より)

サポート事業支援の特徴

関係者の熱意と地道な努力を応援

「初めての大きなハード案件だったので、不安があった。」と関係者は語ります。それでも、「歩きたくなるまち」をつくることをめざし根気強く、熱意を持って取り組んできました。また、「私欲よりもまちのこと」を考えるという弘前の「旦那衆気質」は、出資という形などで事業を後押ししました。「土手町コミュニティパーク」は地域を思う人々によって計画された事業であり、サポート事業はそのような地域への思いと前向きな取り組みを実現すべく、具体化の支援を行いました。

実現可能性・継続性を高める事業スキームの提案

支援開始当時の当事業の計画は、現在のような 2 つの棟によるものではなく、間口の狭い土地で、1 つの建物に多様な施設を織り込むものでした。サポート事業の協議を重ねる中で、1 棟での事業実施は、施設の性格(コンセプト)をあいまいにするだけでなく、補助金活用を幅を狭めてしまうものとして課題が残ることがわかりました。そこで中小機構では、条件の整理とともに 2 つの棟にわたってそれぞれのコンセプトに沿った開発を提案、効果的な補助金活用事業としての実現をバックアップしました。

段階に応じた支援の実施

サポート事業は3年度にわたって「土手町コミュニティパーク」を支援してきました。構想段階からの検討。事業計画をより具体的なものとする検討。施設運営を円滑にさせるための検討。サポート事業は支援対象事業の検討状況や段階、そこにおける課題をしっかりと把握しながら適切な支援を行えるよう、支援計画書を作成・検討・共有し、着実に事業を進めるお手伝いをしています。

支援の成果

- 適切な事業推進方法の導出と、効果的補助金活用による事業実現性、持続可能性向上。
- 通りの通行量の回復傾向。
- 事業主体による次なる活性化事業検討の具体的進展。

サポート事業概要(H22支援時)

期間 H22 年 10 月～H23 年 3 月 (6 回)
 内容 事業構想の事業計画化
 専門家・機構職員による助言
 アンケート調査、ヒアリング実施
 活用専門家(2名)
 「都市計画・建築」
 「商業開発、運営、テナントリーシング」

○平成 22 年弘前市サポート事業のテーマ



土手町コミュニティパーク整備事業計画策定支援

1. 施設コンセプトについて
2. 開発地の施設計画について
3. 事業採算性について
4. 施設内及び近隣との導線について

○サポート事業の流れ

回数	実施日	目 標	実 施 内 容
第 1 回	10/25,26	現状の把握	・開発方向性の検証
第 2 回	11/24	事業内容の確認	・事業規模の検討(配置計画を含む)
第 3 回	12/14	事業成立性の確認	・採算計画の検討 ・テナントリーシングの確認
第 4 回	1/14	事業推進手法の確認	・事業推進手法(活用施策)の検討 ・施設建築部棟の設計検討 ・テナントリーシングの状況について
第 5 回	1/25	資金調達の検討	・事業計画書の内容確認、検討 ・テナントリーシング状況の確認、助言
第 6 回	2/24	報告書骨子の承認	・報告書骨子内容の確認、検討
報告会	3/30	提言実施	・報告書に基づいた提言実施

○提言内容(骨子)

1. 施設コンセプトについて
 - ・コンセプト「人、路、商法の交流創造空間」に決定。
2. 開発地の施設計画について
 - ・「賑わいプラザ(商業・情報発信機能棟)※」と「コミュニケーションプラザ(交流創造機能棟)」の 2 棟での施設計画とする。
 - ・「賑わいプラザ(商業・情報発信機能棟)」は、1 階建(平屋)施設とする。
 - ・駐車場は、開発敷地外での確保とする。
 - ・事業実施期間は 2 カ年とする。
3. 事業採算性について
 - ・「賑わいプラザ」は経済産業省の補助金の導入を目指す。
 - ・「コミュニケーションプラザ」は国土交通省の補助金の導入を目指す。
4. その他(施設内および近隣との導線について)
 - ・周辺の商業機能との連携を考慮した導線計画とする。

※「賑わいプラザ」は計画段階の名称で、現在の「ごちそうプラザ」にあたる。