

認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告

平成23年4月
三沢市（青森県）

I. ポイント

○計画期間;平成19年11月～平成25年3月(5年5月)

1. 概況

三沢市中心商店街の基盤整備事業である中央町地区都市再生土地区画整理事業は、平成21年度で100%整備され、残された清算業務についても22年度で完了する。

さらに、米軍により米軍引込み線を活用した道路整備が一部おこなわれ、魅力的な商業空間としての景観向上が計画どおり着々と進捗している。

一方で、中核的商業拠点整備については当初計画から遅れたことにより、休日歩行者通行量の増加に至っていない状況ではあるものの、この商業交流拠点施設MGplazaは平成21年12月の一部開業時から、テナントの確保が早急な課題であったが、1階部分のテナントについてはほぼ決まり、2階部分のテナント確保に努めており全面開業に向け鋭意努力継続中である。

アメリカ村計画区域の各種都市基盤整備は計画どおり完了したことから、今後景観向上及び交通環境改善並びにMGplazaの開業に伴う歩行者通行量増加への波及効果は徐々に表れてくるものと見込まれる。

中心市街地におけるイベント開催などソフト事業の実施については、MGplazaの前面に配置整備されたアメリカ広場が通年利用され、管理運営するNPO法人や商工会及び地域づくり団体が主催する各種イベントがアメリカ広場を会場に春季から冬季にかけて毎月開催されたほか、農商工連携イベントと位置づけた地産地消フェアが、アメリカ広場において今年度は11月14日に昨年度に引き続き開催されるなど、中心市街地における賑わいの創出に大いに寄与した。

2. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	前回の見通し	今回の見通し
国際色を愉しめる 賑わいあふれる 中心市街地	休日歩行者 通行量(人)	4,234 (H17)	7,016 (H24)	4,154 (H22)	③	③
	小売業年間 商品販売額 (百万円)	14,623 (H16)	15,161 (H24)	9,239 (H22)	③	③
安心して生活し 続けられる 中心市街地	居 住 人 口 (人)	7,538 (H18)	7,732 (H24)	7,105 (H22)	⑤	④

注) ①取組（事業等）の進捗状況が順調であり、目標達成可能であると見込まれる。

②取組の進捗状況は概ね予定通りだが、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

③取組の進捗状況は予定通りではないものの、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。

④取組の進捗に支障が生じているなど、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

⑤取組が実施されていないため、今回は評価対象外。

3. 目標達成見通しの理由

①「休日歩行者通行量」について

以下の理由により、数値目標の達成は可能であると見込まれる。

- ・ 商業拠点整備が遅れたものの、都市基盤整備は計画どおりに事業が完了し、今後景観向上とあわせ商業拠点施設の全面開業が見込まれ、あわせて商業・サービス魅力向上を図る取組を実施していくこととなるため。

- ・ タウンマネージャーを招き、MGplaza についてコンセプトの明確化をはじめとする抜本的な改革を進めていくこととしているため。
- ・ MGplaza 内に事務所を構え、三沢市や三沢市商工会の職員が常駐し、計画的なイベントの開催や積極的な情報発信等の事業を実施することで、これまで以上の誘客を狙うこととしているため。

②「小売業年間商品販売額」について

以下の理由により、数値目標の達成は可能であると見込まれる。

- ・ 商業拠点整備が遅れたものの平成 21 年 12 月に一部開業しており、今後全面開業に向け鋭意努力し、波及効果を創出していくこととしているため。
- ・ タウンマネージャー、三沢市職員、三沢市商工会らが一体となり、MGplaza へのテナント誘致や施設の有効活用、運営の改善、計画的なイベントの開催、積極的な情報発信等に努めていくこととしているため。
- ・ 平成 24 年度には、市立三沢病院跡地にスーパーマーケット、介護福祉等の複合施設がオープンする予定であり、誘客効果・経済効果が見込まれるため。

③「居住人口」について

以下の理由により、数値目標の達成は困難であると見込まれる。

- ・ 土地区画整理事業により、事業経営をやめた事業者による店舗の貸店舗化、住宅兼店舗だったものが店舗のみとなる商業形態の変化、貸家の減少といった理由による、想定外の人口流出が生じたため。
- ・ 市立三沢病院移転跡地利用に係る事業に遅れが生じているため。
- ・ 当初計画されていた公営住宅の建設、民間事業者による賃貸住宅の建設とは異なる内容で事業が進捗しているため。

4. 前回フォローアップと見通しが変わった場合の理由

街なか居住を推進するため、市立三沢病院移転跡地において公営住宅の整備や民間事業者による賃貸共同住宅の建設といった事業を計画していたが、当該跡地には高齢者専用住宅やスーパーマーケットが建設されることとなり、当初の計画と異なる内容で事業が進んでいるため、目標の達成は困難であると見込まれる。

5. 今後の対策

中心市街地の活性化を実現するためには、中心商店街の核として期待される中央町地区都市再生土地区画整理事業区域であるアメリカ村区域の魅力発信による賑わい創出が不可欠である。

このようなことから、中心商店街アメリカ村区域では、懸案となっているMGplaza のテナント確保を早急に行い一日も早い全面開業に向け引き続き積極的なテナント誘致とあわせ増資による経営基盤強化を図るとともに、大通り地区集客拠点施設整備事業については、平成 23 年度において事業手法の見直しを含め検討を行い、目標年次までの整備開業を図るほか、当市の国際色豊かな個性を活かしたイベント等、賑わい創出に向けた各種事業を実施していく。

平成 23 年度にはタウンマネージャーを招くとともに、MGplaza 内の事務所に三沢市職員、三沢市商工会職員が常駐することとしており、一体となって各種事業に取り組み、MGplaza の魅力向上、施設の有効活用、計画的なイベントの開催等の事業を実施することにより、目標達成を図るものである。

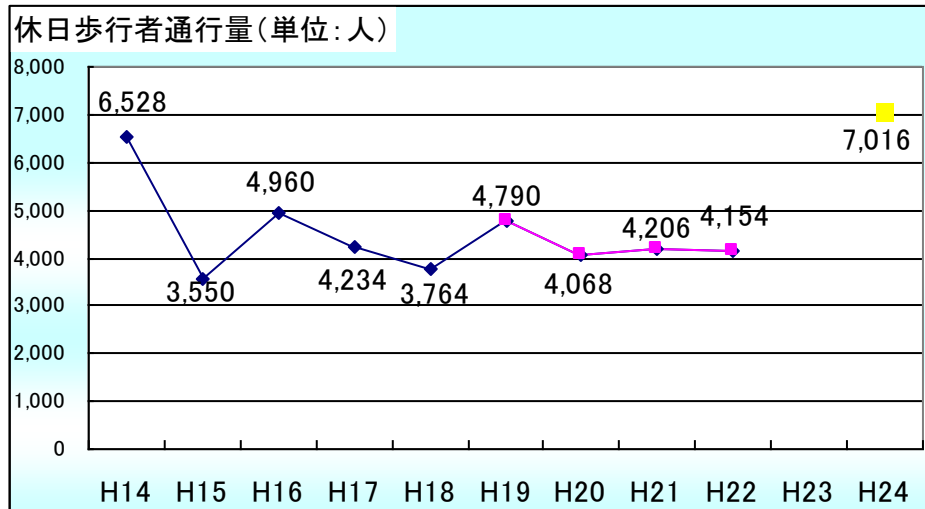
さらに市立病院移転跡地利用について民間事業者が公募により決定したことにより、現病院解体後は遅滞なく速やかに民間事業者による土地利用が図られ、中心市街地の賑わい確保に寄与できるよう誘導していくこととしている。

以上の具体的課題への対応のほか、今後とも基本計画掲載事業を積極的に推進していくとともに、必要に応じて基本計画事業の追加・改善を検討していく。

II. 目標「国際色を愉しめる賑わいあふれる中心市街地」

「休日歩行者通行量」※目標設定の考え方基本計画P53～P55参照

1. 調査結果の推移



年	(人)
H17	4,234 (基準年値)
H18	3,764
H19	4,790
H20	4,068
H21	4,206
H22	4,154
H24	7,016 (目標値)

※調査方法：歩行者通行量調査（毎年度8月実施）
 ※調査月：平成22年8月実施、9月取りまとめ
 ※調査主体：三沢市商工会
 ※調査対象：中心市街地12地点の休日歩行者通行量

2. 目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. MG plaza 整備事業(MGインターナショナル株)

事業完了時期	【済】平成21年度
事業概要	中央町地区都市再生土地区画整理事業(アメリカ村整備)区域における当市の国際色豊かな個性を活かしたアメリカ村のシンボル拠点かつ市内外の既存観光・集客施設との連携による都市観光の広域来訪拠点及び米国人等との国際交流拠点として機能する中心市街地の賑わい商業交流拠点整備 ・鉄骨造地上3階建 ・建築面積2,127㎡ ・建物面積4,200㎡ 1F:街の駅(産直エリア)、チャレンジマーケット(創業支援小規模出店エリア)、観光案内所、店舗・飲食テナントスペース 2F:店舗・飲食テナントスペース、会議室 3F:コミュニティ集会機能スペース
事業効果又は進捗状況	平成21年12月に1階南側スペースにおいて街の駅が一部開業。現在産直エリア(納入農家39戸、商品納入業者52社)とチャレンジマーケット(出店者19名のうち、創業支援は2名。他は小規模店)、テナント出店が3店舗営業している。現在、主に2階を対象にテナント出店交渉を継続中であり、平成23年度中において準備が整ったテナントから順次開業させ、平成23年度内での全面開業を目指す。

②. 大通り地区集客拠点施設整備事業(みさわ大通り街の駅株)

事業完了時期	【未】平22年度
事業概要	中央町地区市再生土地区画整理事業(アメリカ村整備)により集約化された空き地への拠点施設整備
事業効果又は進捗状況	平成21年度において国庫補助採択を目指していたが、当初計画していた“街の駅”機能をMGplaza 一部開業のためそちらへ機能移転させるなど、周辺環境の影響により補助事業採択が困難となったため、平成23年度において自己資金調達による事業化及び“街の駅”機能分担など事業コンセプトや事業手法の見直しを含め検討を行い、目標年次までの整備開業を図る。事業完了時期、事業主体の変更を予定。

③. アメリカ広場でのまつり・イベントによる賑わいづくり (三沢市・三沢市商工会・各種実行委員会)

事業完了時期	【実施中】平成 20 年度～
事業概要	中央町地区都市再生土地地区画整理事業(アメリカ村整備)区域内に整備されたアメリカ広場を会場としたまつり・イベント等のソフト事業及び新規集客イベント等の企画運営
事業効果又は進捗状況	平成 20 年 8 月に供用開始したアメリカ広場でのまつり・イベントは、春季から冬季にかけて毎月開催され、これまで例年開催されてきた当市の歴史あるまつり・イベントに加え、新たに企画された集客イベントとしての日米フリーマーケットや地産地消フェアなどもアメリカ広場をメイン会場に開催されるなど、中心市街地の賑わい創出に大いに寄与した。

④. ふれあいオレンジ広場イベント事業 (三沢市商工会・大町商店会・銀座商店会)

事業完了時期	【実施中】平成 20 年度～
事業概要	中心商店街西端に整備されたふれあいオレンジ広場での商業活性化イベントの実施
事業効果又は進捗状況	平成 20 年 4 月に供用開始したふれあいオレンジ広場は、これまで例年開催されてきた当市の歴史あるまつり・イベントであるみさわ七夕まつりやハロウィンフェスタなどの特設ステージ会場として機能し、メイン会場となったアメリカ広場との賑わい創出にかかる相乗効果により、中心商店街全体に及ぶバランスのとれた集客が図られ、中心市街地の賑わい創出に大いに寄与した。

3. 目標達成の見通し及び今後の対策

中央町地区都市再生土地地区画整理事業(平成22年3月末で道路拡幅・電線地中化工事を含めた計画事業が全て完了。県道舗装工事は県の施工により平成22年6月完了。)をはじめとする都市基盤整備は計画どおりに事業が進捗し、平成 22 年度上旬には景観向上に向けた一連の基盤整備が整った。

懸案となっているMGplaza の全面開業については、これまで全国展開している大手チェーンとのテナント出店交渉を中心に行ってきたところを今後は地元テナントも含めターゲットを広げ積極的な誘致を図るほか、増資による経営基盤強化の確立と併せ、準備が整ったテナントから順次開業させ、平成 23 年度内での全面開業を目指すこととしている。

平成 23 年度にはタウンマネージャーを招き、MGplaza のプロデュースをしてもらい、MGplaza の魅力向上や賑わいの創出を図ることとしている。また、MGplaza 内に事務所を構え、三沢市職員と三沢市商工会の職員が常駐することとしている。タウンマネージャー・三沢市・商工会・MGインターナショナル(株)らが一体となって、拠点施設であるMGplaza のテナント誘致や計画的かつ効果的なイベントの開催、積極的な情報発信等を実施していくことにより、これまで以上の事業の進捗・効果創出を見込む。

さらに中心商店街アメリカ村区域の2核1モールを形成するための大通り地区集客拠点施設整備事業については、当初計画していた“街の駅”機能をMGplaza 一部開業のためそちらへ機能移転させるなど、周辺環境の影響により補助事業採択が困難となったため、平成 23 年度において自己資金調達による事業化及び“街の駅”機能分担など事業コンセプトや事業手法の見直しを含め検討を行い、目標年次までの整備開業を図ることとしている。

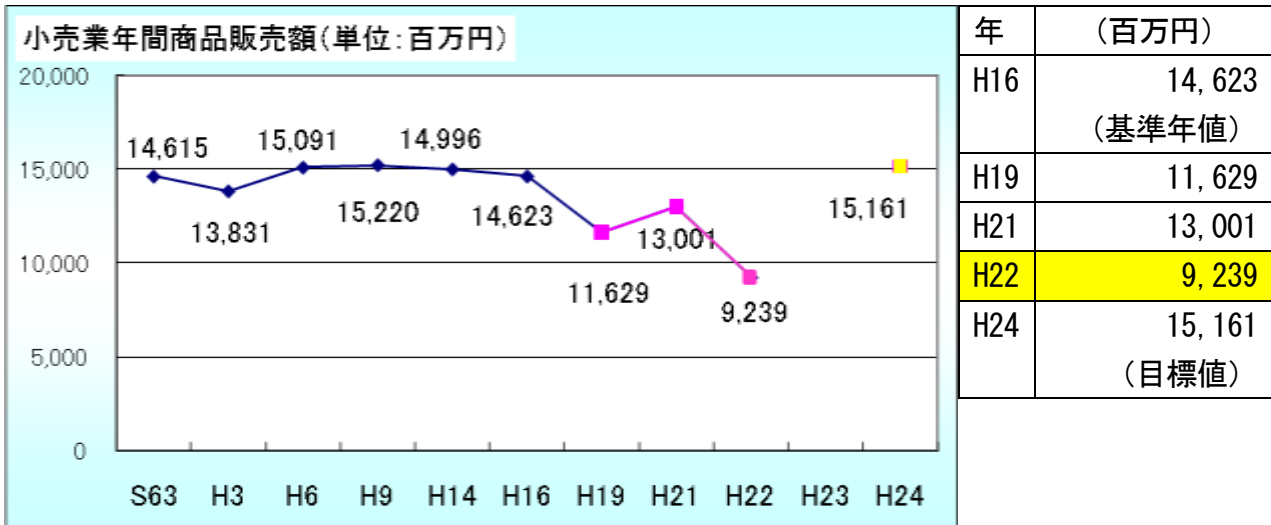
以上の課題に向けた具体的対策と併せて、商業・サービス魅力向上に寄与する賑わい創出のための各種ソフト施策を実施していくこととしていることから、数値目標は達成できるものとする。

今後とも基本計画掲載事業を積極的に推進しながら、都市基盤整備及び拠点整備の進捗にあわせてソフト施策を展開するほか、必要に応じて基本計画事業の追加・改善を検討するなど、目標達成に向けて取り組む。

II. 目標「国際色を愉しめる賑わいあふれる中心市街地」

「小売業年間商品販売額」※目標設定の考え方基本計画 P56～P57 参照

1. 調査結果の推移



※調査方法；平成22年度中心市街地商店街区の小売業店舗年間商品販売額三沢市商工会の調査

※調査月；平成23年2月～3月で調査4月取りまとめ

※調査主体；三沢市商工会

※調査対象；中心市街地商店街区の小売業店舗年間商品販売額

2. 目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. MG plaza 整備事業(MGインターナショナル株)

事業完了時期	【済】平成21年度
事業概要	【再掲】P3参照
事業効果又は進捗状況	平成21年中に躯体整備工事が完了し、同年12月に1階南側スペースにおいて街の駅(産直エリア:納入農家39戸、商品納入業者52社)とチャレンジマーケット(出店者19名のうち、創業支援は2名。他は小規模店)、テナント出店が3店舗営業しており、1階部分は1区画を残すだけとなっており、2階部分については外国人登録している在住者を中心に募集に努めている。現在、主に2階を対象にテナント出店交渉を継続中であり、平成23年度中において準備が整ったテナントから順次開業させ、平成23年度内での全面開業を目指す。

②. 大通り地区集客拠点施設整備事業(みさわ大通り街の駅株)【再掲】P3参照

③. アメリカ広場でのまつり・イベントによる賑わいづくり(三沢市・三沢市商工会・各種実行委員会)【再掲】P4参照

④. ふれあいオレンジ広場イベント事業(三沢市商工会・大町商店会・銀座商店会)【再掲】P4参照

⑤. 大規模小売店舗立地法の特例区域の設定の要請(三沢市)

完了時期	【済】平成21年度
内容	大規模小売店舗立地法の手続を適用除外とする「第一種特例区域」及び手続を緩和する「第二種特例区域」の設定についての県への要請
事業効果又は進捗状況	平成21年9月に青森県に対し「第一種特例区域」及び「第二種特例区域」の指定について要請し、同年12月に県から区域指定の公告がなされた。

	れたことにより、既存の大店舗は「第一種特例区域」として大規模小売店舗立地法手続適用除外が図られることになったほか、MG-plaza は「第二種特例区域」の指定により手続の緩和が図られ、同月一部開業に至ることができた。
--	--

3. 目標達成の見通し及び今後の対策

中心商店街アメリカ村計画区域における拠点商業施設であるMGplaza 整備事業は平成 21 年度で整備完了。開業は平成 21 年 12 月オープンの“街の駅みさわ”と小規模出店者で構成される創業支援のためのチャレンジマーケットのみであったが、現在、1 階部分 4 区画のうち 3 区画の賃貸契約が完了し営業を開始しており、日本人だけではなく外国人客の姿も目立ち始めている。

これまで全国展開している大手チェーンとのテナント出店交渉を中心に行ってきたところを、今後は地元テナントも含めターゲットを広げ積極的な誘致を図るほか、増資による経営基盤強化の確立と併せ、準備が整ったテナントから順次開業させ、平成 23 年度内での全面開業を目指すこととしている。

平成23年度はタウンマネージャーを招き、MGplaza の現状の改善に全力を挙げる。更に、MG plaza 内に事務所を構え、三沢市職員と三沢市商工会の職員が常駐し、一体となってテナント誘致やイベントの開催、広報活動等の各種事業に取り組むこととしている。

平成24年度には、市立三沢病院移転跡地利用による街なか居住・介護福祉機能充実に寄与する事業として、スーパーマーケット、高齢者専用住宅、障害者支援、訪問介護、精神保健相談等の事業を実施する複合施設が一部を除きオープンする予定であり、市立病院移転による来街者数減を一定程度補える誘客効果、経済効果が見込まれる。計画通りの事業実施となるよう、事業実施主体との連携を密にしながら確実に進めていくものである。

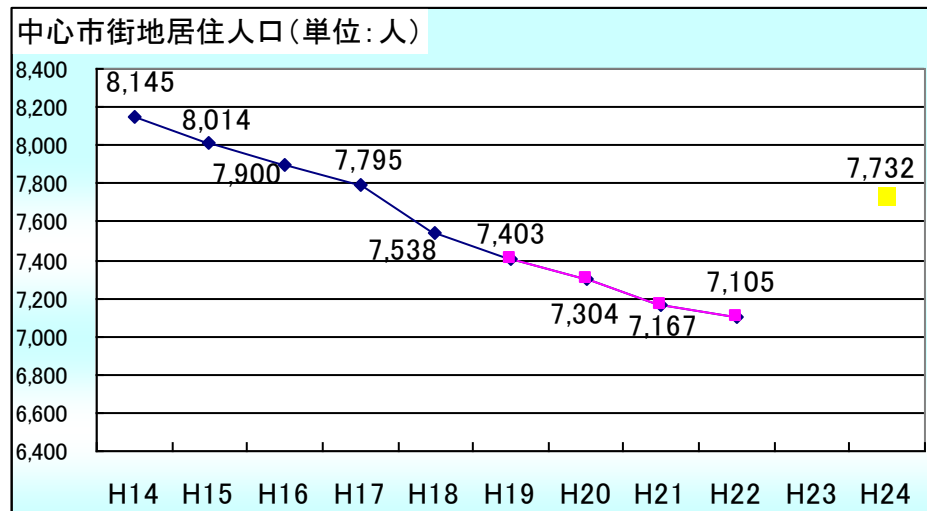
中心商店街アメリカ村区域の 2 核 1 モールを形成するための大通り地区集客拠点施設整備事業については、平成 21 年度において国庫補助採択を目指していたが、当初計画していた“街の駅”機能をMGplaza 一部開業のためそちらへ機能移転させるなど、周辺環境の影響により補助事業採択が困難となったため、平成 23 年度において自己資金調達による事業化及び“街の駅”機能分担など事業コンセプトや事業手法の見直しを含め検討を行い、目標年次までの整備開業を図ることとしている。

以上の課題に向けた具体的対策と併せて、商業・サービス魅力向上に寄与する賑わい創出のための各種ソフト施策を実施していくこととしていることから、数値目標は達成できるものと考えており、今後とも基本計画掲載事業を積極的に推進しながら、必要に応じて基本計画事業の追加・改善を検討するなど、目標達成に向けて取り組む。

II. 目標「安心して生活し続けられる中心市街地」

「中心市街地居住人口」※目標設定の考え方基本計画P57～58参照

1. 調査結果の推移



年	(人)
H18	7,538 (基準年値)
H19	7,403
H20	7,304
H21	7,167
H22	7,105
H24	7,732 (目標値)

※調査方法：中心市街地区域での三沢市住民基本台帳登録人口
 ※調査月：平成22年8月末時点調査、9月取りまとめ
 ※調査主体：三沢市
 ※調査対象：中心市街地居住人口

2. 目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 街なか医療・福祉・介護施設整備事業(事業主体:未定)

事業完了時期	【未】平成24年度
事業概要	市立三沢病院移転跡地への診療所やグループホームなどの医療・福祉・介護施設の整備
事業効果又は進捗状況	平成21年度から、三沢病院跡地を売却する方針で進めていたが応募者がなかったため、平成22年7月から土地を貸付する方針で民間事業者の公募を行った結果、4事業者が応募した。9月4日に、各事業者からの提案内容説明会を開催。その後2回にわたり病院跡地利用審査委員会を開催し、9月21日に市長に審査結果報告。9月30日に市長は、審査結果をもとに事業者を医療法人青仁会に決定し、12月22日に仮契約を終えた。 なお、当初の計画では、市立三沢病院跡地には公営住宅や民間事業者による賃貸住宅が建設されることとなっていたが、当初計画とは異なる内容で事業が進んでおり、中心市街地居住人口の増加見込みは310人から56人に減少している。 今後は、三沢病院の解体工事が平成23年1月から平成24年3月にかけて行われる。平成24年3月に本契約を行い、平成24年6月頃から建設工事着工、平成24年12月に一部を除きオープンの手配としている。 支援措置名、実施主体の変更予定。

3. 目標達成の見通し及び今後の対策

市立三沢病院移転跡地利用による街なか居住・介護福祉機能充実に寄与する事業については、事業主体の決定に時間がかかったために、取組の進捗が遅れている。

また、本事業においては、公営住宅の整備や民間事業者による賃貸共同住宅の建設が計画されていたが、計画の見直しにより高齢者専用住宅やスーパーマーケットが建設されることとなり、当事業による中心市街地居住人口の増加は56人と見込まれる。当初見込みである310人から増加分が

大幅に減少したことから、数値目標の達成は困難であると見込まれる。

一方、平成22年度より実施されている産業活性化住宅新築リフォーム支援事業は、中心市街地における既存住宅ストックのリフォームによる利活用にも一定の効果があり、平成23年度も事業を実施することとしている。

今後は、中心市街地内の空き地の利活用を進める施策の検討、既の実施している産業活性化住宅新築リフォーム支援事業の拡充の検討、民間賃貸共同住宅などの街なか誘導の手法の検討、その他居住人口増加につながる施策の検討を行い、目標達成のための努力を続けていく。