

中新町山手地区市街地再開発組合  
事業計画書

中新町山手地区市街地再開発組合

## 目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称 .....	2
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的 .....	2
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区 .....	2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図(添付書類(1))	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図(添付書類(2))	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要 .....	3
(1) 設計説明書	
(2) 設計図(添付書類(3))	
5. 事業施行期間 .....	5
6. 資金計画 .....	6
(1) 資金計画	
(2) 支出金明細	
(3) 資金調達	
(4) 補助金算出根拠	
7. 添付書類 .....	10
(1) 施行地区の位置図	
(2) 施行地区の区域図	
(3) 設計図	

## 1. 地区、事業及び施行者の名称

- (1) 地区の名称  
中新町山手地区
- (2) 事業の名称  
青森都市計画  
中新町山手地区第一種市街地再開発事業
- (3) 施行者の名称  
中新町山手地区市街地再開発組合

## 2. 施行地区の概況及び事業の目的

- (1) 施行地区の概況  
本地区は青森市の地区拠点区域の一つである青森駅周辺地区の骨格を成す新町通りに面し、土地の健全な高度利用及び集約化による都市機能の充実を期待される地区である。一方で建物の老朽化が進み、また、ビル周辺も昨今の経済情勢や消費動向の変化等により空き地が多く、十分な土地利用がなされていない地区である。
- (2) 事業の目的  
当地区は青森駅周辺の新町通りに面する位置にあり、老朽化した中小小売店舗や飲食店舗、事務所等を共同化・集約化し、土地利用の高度化を図ることにより、魅力的な商業空間を形成するとともに事務所やホテル、集合住宅を整備するとともに、南北へ通り抜けが可能な通路を設けることで、来街者の回遊性を高め、周辺の施設との連携により、賑わいの創出を図る。

## 3. 施行地区

- (1) 施行地区の位置  
本地区は、青森駅の東約 600m に位置し、北側は3・3・2青森駅通り合浦線（幅員 25m）、西側は3・4・10県庁通り線（幅員 16m）、南側は新町二丁目3号線（幅員 4m）、そして東側は民有宅地に接した地区である。
- (2) 施行地区の位置図  
添付書類(1)のとおり

- (3) 施行地区の区域  
 青森市新町二丁目 5-1、5-2、5-3、5-4、5-5、5-6、5-7、5-8、5-9、5-10、5-11、5-25、  
 5-26、5-28、5-29、101-1 の一部、102-3 の一部、102-6 の一部
- (4) 施行地区の区域図  
 添付書類(2)のとおり
- (5) 施行地区の面積  
 約 0.5ha

#### 4. 設計の概要

(1) 設計説明書

a) 設計方針

青森駅周辺の新町通りに面する 1 階部分に店舗を整備して、賑わいの連続性をつくる  
 とともに、青森市中心部の業務・サービスゾーンに位置することから、上層部には事務  
 所やホテルを整備する。また、まちなか居住促進のための集合住宅を整備する。

また、南北へ通り抜けが可能な通路を設けることで、来街者の回遊性を高め、面的な  
 活性化効果を促す。

b) 施設建築物の設計の概要

(i) 設計方針

ウェスト棟は 1 階に店舗、2, 3 階に事務所、4 階から 13 階にホテルを計画する。  
 センター棟は、1, 2 階に店舗、2～18 階に住宅を計画する。

(ii) 建ぺい率及び容積率

	建築敷地面積	建築面積	建築延床面積	建ぺい率	容積率
ウェスト棟	約 1,850 m <sup>2</sup>	約 1,137 m <sup>2</sup>	約 10,501 m <sup>2</sup>	約 61%	約 489%
センター棟	約 1,606 m <sup>2</sup>	約 1,024 m <sup>2</sup>	約 10,651 m <sup>2</sup>	約 64%	約 444%

(iii) 各階床面積及び主要用途

① ウェスト棟

階	用途	床面積	備考
PH		約 22 m <sup>2</sup>	構造：鉄骨造 規模：地上 13 階
13	ホテル	約 584 m <sup>2</sup>	
12	ホテル	約 633 m <sup>2</sup>	
11	ホテル	約 633 m <sup>2</sup>	

10	ホテル	約 633 m <sup>2</sup>	高さ：高層部 約 50m その他施設 (1) タワーパーキング 収容台数 72 台 (2) 平面駐車場 収容台数 17 台
9	ホテル	約 636 m <sup>2</sup>	
8	ホテル	約 636 m <sup>2</sup>	
7	ホテル	約 636 m <sup>2</sup>	
6	ホテル	約 636 m <sup>2</sup>	
5	ホテル	約 659 m <sup>2</sup>	
4	ホテル	約 669 m <sup>2</sup>	
3	事務所	約 997 m <sup>2</sup>	
2	事務所	約 2101 m <sup>2</sup>	
1	店舗	約 1,028 m <sup>2</sup>	
計		約 10,501 m <sup>2</sup>	

② センター棟

階	用途	床面積	備考
18	住宅	約 500 m <sup>2</sup>	構造：鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造） 規模：地上 18 階 高さ：高層部 約 60m その他施設 (1) タワーパーキング 収容台数 80 台 (2) 平面駐車場 収容台数 8 台 (3) 駐輪場 収容台数 約 108 台
17	住宅	約 500 m <sup>2</sup>	
16	住宅	約 500 m <sup>2</sup>	
15	住宅	約 500 m <sup>2</sup>	
14	住宅	約 500 m <sup>2</sup>	
13	住宅	約 500 m <sup>2</sup>	
12	住宅	約 500 m <sup>2</sup>	
11	住宅	約 500 m <sup>2</sup>	
10	住宅	約 500 m <sup>2</sup>	
9	住宅	約 500 m <sup>2</sup>	
8	住宅	約 500 m <sup>2</sup>	
7	住宅	約 500 m <sup>2</sup>	
6	住宅	約 500 m <sup>2</sup>	
5	住宅	約 500 m <sup>2</sup>	
4	住宅	約 500 m <sup>2</sup>	
3	住宅	約 500 m <sup>2</sup>	
2	住宅、店舗	約 586 m <sup>2</sup>	
1	店舗	約 699 m <sup>2</sup>	
住宅共用棟	住宅共用部	約 26 m <sup>2</sup>	
駐車場棟	駐車場 駐輪場	約 1,340 m <sup>2</sup>	
計		約 10,651 m <sup>2</sup>	

c) 施設建築敷地の設計の概要

(i) 設計の方針

施設建築敷地のうち、ウェスト棟とセンター棟の間に公開空地として幅員 4m の通り抜け通路（貫通通路）を整備する。

(ii) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約 57%である。

d) 公共施設の設計の概要

(i) 設計の方針

本地区内の公共施設は整備済みであり、本事業による新たな整備は行わない。

(ii) 公共施設調書

道路	種別	名称	幅員	延長	備考
	幹線街路	3・3・2青森駅通り合浦線	25m	約105m	整備済み
	幹線街路	3・4・10県庁通り線	16m	約51m	整備済み
	区画道路	新町二丁目3号線	4m	約115m	整備済み

e) 住宅施設の概要

住宅の種類		戸数	所有形態
型	戸当たり床面積		
2LDK	約60㎡	約80戸	区分所有
3LDK	約70~85㎡		

(2) 設計図

添付書類(3)のとおり

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間 (予定)

自 事業計画認可公告日～至 令和6年9月

(2) 建築工事期間 (予定)

着工 令和3年3月

竣工 令和6年2月

## 6. 資金計画

(1) 資金計画

(単位：百万円)

収入金		支出金	
補助金	3,479	調査設計計画費	460
参加組合員負担金	2,550	土地整備費	1,446
保留床処分金	2,946	工事費	7,104
その他収入	174	事務費	118
		借入金利子	21
合計	9,149	合計	9,149

## (2) 支出金明細

(単位：百万円)

		総額			事業年度別計画																					
					平成30年度			令和元年度			令和2年度			令和3年度			令和4年度			令和5年度			令和6年度			
		数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額	
調査設計 計画費	事業計画作成費	0.5ha		130			0.5ha		130																	
	地盤調査費	5本		9			5本		9																	
	建築設計費	21,027㎡		272			21,027㎡		193	21,027㎡		32	21,027㎡		24	21,027㎡		10	21,027㎡		13					
	権利変換計画作成費	0.5ha		49			0.5ha		30									0.5ha		19						
	小計			460					362			32			24			10		32						
土地 整備費	建築物除却等費	10,950㎡		330			10,950㎡		330																	
	補償費等	一式		1,116			一式		958									一式		158						
	小計			1,446					1,288											158						
工事費	建築工事費	21,027㎡		7,045			21,027㎡		26	21,027㎡		837	21,027㎡		2,164	21,027㎡		1,394	21,027㎡		2,624					
	その他工事費	一式		59												一式		54	一式		5					
	小計			7,104					26			837			2,164			1,448		2,629						
	事務費	一式		118	一式		9	一式		1	一式		7	一式		6	一式		10	一式		80	一式		5	
	借入金利子	一式		21								一式		5	一式		3	一式		2	一式		10	一式		1
	合計			9,149			9		1,677			881			2,197			1,470		2,909				6		



## (3) 資金調達

(単位：百万円)

	総額	事業年度別計画						
		平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
支出金	9,149	9	1,677	881	2,197	1,470	2,909	6
補助金	3,479	0	1,083	482	461	490	963	0
参加組合員負担金	2,550			332	218	319	1,681	0
保留床処分金	2,946			330	462	1,088	1,066	0
その他	174						174	0
借入金	0	9	594	-263	1,056	-368	-1,028	0
資金調達 小計	9,149	9	1,677	881	2,197	1,529	2,856	0

## (4) 補助金算出根拠

(単位：百万円)

	総額	事業年度別計画																											
		平成30年度				令和元年度				令和2年度				令和3年度				令和4年度				令和5年度				令和6年度			
		数量	単価	事業費	補助金	数量	単価	事業費	補助金	数量	単価	事業費	補助金	数量	単価	事業費	補助金	数量	単価	事業費	補助金	数量	単価	事業費	補助金	数量	単価	事業費	補助金
調査設計 計画費	事業計画作成費	0.5ha		130	74					0.5ha		130	74																
	地盤調査費	5本		9	5					5本		9	5																
	建築設計費	21,027㎡		272	165					21,027㎡		193	118	21,027㎡		32	19	21,027㎡		24	15	21,027㎡		10	6	21,027㎡		13	7
	権利変換計画作成費	0.5ha		49	27					0.5ha		30	16											0.5ha		19	11		
	小計			460	271							362	213			32	19			24	15			10	6			32	18
土地 整備費	建築物除却等費	10,950㎡		330	270					10,950㎡		330	270																
	補償費等	一式		1,116	973					一式		958	579	一式		283						一式		111			158		
	小計			1,446	1,243							1,288	849			283								111			158		
工事費	建築工事費	21,027㎡		7,045	1,965					21,027㎡		26	21	21,027㎡		837	180	21,027㎡		2,164	446	21,027㎡		1,394	373	21,027㎡		2,624	945
	その他工事費	一式		59																				54			5		
	小計			7,104	1,965							26	21			837	180			2,164	446			1,448	373		2,629	945	
事務費	一式		118				9				1				7					6				10			80		5
借入金利子	一式		21											5						3				2			10		1
合計			9,149	3,479			9				1,677	1,083			881	482			2,197	461			1,470	490			2,909	963	6

## 7. 添付書類

### (1) 位置図

### (2) 区域図

区域図

区域図 (公図写)

### (3) 設計図

施設建築物設計図	配置図	S=1:400
	1階 平面図 (ウエスト棟)	S=1:200
	2階 平面図 (ウエスト棟)	S=1:200
	3階 平面図 (ウエスト棟)	S=1:200
	4階 平面図 (ウエスト棟)	S=1:200
	5階 平面図 (ウエスト棟)	S=1:200
	6～12階 平面図 (ウエスト棟)	S=1:200
	13階 平面図 (ウエスト棟)	S=1:200
	断面図 (1) (ウエスト棟)	S=1:300
	断面図 (2) (ウエスト棟)	S=1:300
	1階 平面図 (センター棟)	S=1:200
	2階 平面図 (センター棟)	S=1:200
	3～18階 平面図 (センター棟)	S=1:200
	断面図 (1) (センター棟)	S=1:300
	断面図 (2) (センター棟)	S=1:300
施設建築敷地	平面図	S=1:400
公共施設設計図		S=1:400