

# 社会資本総合整備計画書(第3回変更)

## 青森市中心市街地地区都市再生整備計画

あおもりけん あおもりし  
青森県 青森市

平成28年7月

# 都市再生整備計画(第3回変更)

あ お も り し ち ゅ う し ん し が い ち  
青森市中心市街地地区

あ お も り け ん   あ お も り し  
青森県   青森市

平成28年7月

## 都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	青森県	市町村名	青森市	地区名	青森市中心市街地地区	面積	116.7 ha
計画期間	平成 24 年度 ~ 平成 28 年度	交付期間	平成 24 年度 ~ 平成 28 年度				

### 目標

- 大目標 青森駅を中心としたウォークブルタウンの創出
- 目標1 多くの人々が訪れたい魅力ある街の形成～街の楽しみづくり
- 目標2 多様な人々を迎え入れる来街利便性の高い街の形成～交流街づくり

### 目標設定の根拠

#### まちづくりの経緯及び現況

- 青森市は、明治期より本州と北海道を結ぶ拠点都市として、港と駅のにぎわいなどに支えられて発展し、青森駅を中心に商業・業務等が集積する中心市街地を形成してきたが、高度成長期のモータリゼーションの進展に伴い都市生活の郊外化が進み、中心市街地の空洞化による地域活力の低下が課題となってきた。
- このような背景のもと、平成11年にはコンパクトシティの形成を都市づくりの基本理念とする都市計画マスタープランを策定し、本市の顔と位置づけた中心市街地地区については、平成10年に中心市街地再活性化基本計画を策定し、様々な事業を展開している。
- また、長年の悲願であった東北新幹線新青森駅開業による開業効果の最大限の獲得に向けて、平成19年には、「歩いて暮らすことのできる質の高い生活空間として中心市街地の再構築＝ウォークブルタウン(遊歩街)の創造」を方針とする改正中心市街地活性化基本計画の全国初の認定を受け、新幹線新青森駅周辺整備と並行して、青森駅周辺地区の総合交通ターミナル機能の強化や、ウォーターフロント地区において文化観光交流施設(ねぶたの家ワ・ラッセ)の整備など、中心市街地活性化に寄与する各種事業に取り組んだ。
- 平成22年12月4日に東北新幹線新青森駅が開業し、特に中心市街地のウォーターフロント地区を訪れる観光客等が増加し、新たな賑わいが創出されている。
- 新幹線開業後も青森駅はターミナル駅となっているが、かつての列車を運ぶ青函連絡船の名残から、海に向かう鉄道により市街地が東西に分断されており、駅の東西を結ぶ歩道橋のバリアフリー性や快適性の向上が課題となっているとともに、駅西口は、新幹線新青森駅方面にアクセスしやすいものの、交通結節機能が未整備な状況にある。
- あおもり市民100人委員会等の市民意見を踏まえ、中心市街地活性化のトリガー(先行)プロジェクトとして青森駅を中心としたまちづくりに取り組むこととし、平成24年2月、「青森駅を中心としたまちづくり基本計画」を策定した。
- 平成27年度には、北海道新幹線新函館駅(仮称)開業が予定され、青函圏における交流人口の増加が期待されている。

#### 課題

- 新たな賑わいの創出
  - ・ 魅力的な都市空間の形成や、多様な都市機能ニーズへの対応、ミュージアムゾーンの機能充実などが求められている。
- 回遊性の向上
  - ・ 鉄道による市街地分断の解消や、四季を通じたバリアフリー性の向上、賑わいを地区全体に波及させていく取り組みが必要となっている。
- 多様なアクセス性への対応
  - ・ 公共交通を中心とした総合都市交通ターミナルとしての一層の機能充実や、自家用車、観光バス、自転車など多様な交通モードへの対応が必要となっている。
- 歩いて暮らせる街ぐらしの推進
  - ・ 子育て世代や高齢者が安心して豊かに暮らせる環境づくりが求められている。

#### 将来ビジョン(中長期)

「青森市新総合計画一元気都市あおもり 市民ビジョン」において、都市づくりの基本的考え方を「人と環境にやさしいコンパクトシティ」と定め、「中心市街地地区」については、商業、業務、都心居住、交流などの高次な都市機能が集積した交流拠点として、青森市はもとより県都の顔にふさわしい地区形成を進めることとしている。

### 目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	目標値	
				基準年度	目標年度	
中心市街地の歩行者通行量	人/日	青森駅前や周辺地区の歩行者通行量	中心市街地の歩行者通行量の増加を目指し、まちの賑わいを維持・創出することにより、多くの人々が訪れたい魅力ある街の形成を図る。	74,048	H22	H28
中心市街地のまちづくりへの満足度	%	中心市街地地区のまちづくりに対する住民の満足度	中心市街地のまちづくりへの満足度の向上を目指し、アクセス性や都市機能の充実により、多様な人々を迎え入れる来街利便性の高い街の形成を図る。	11.0	H23	H28

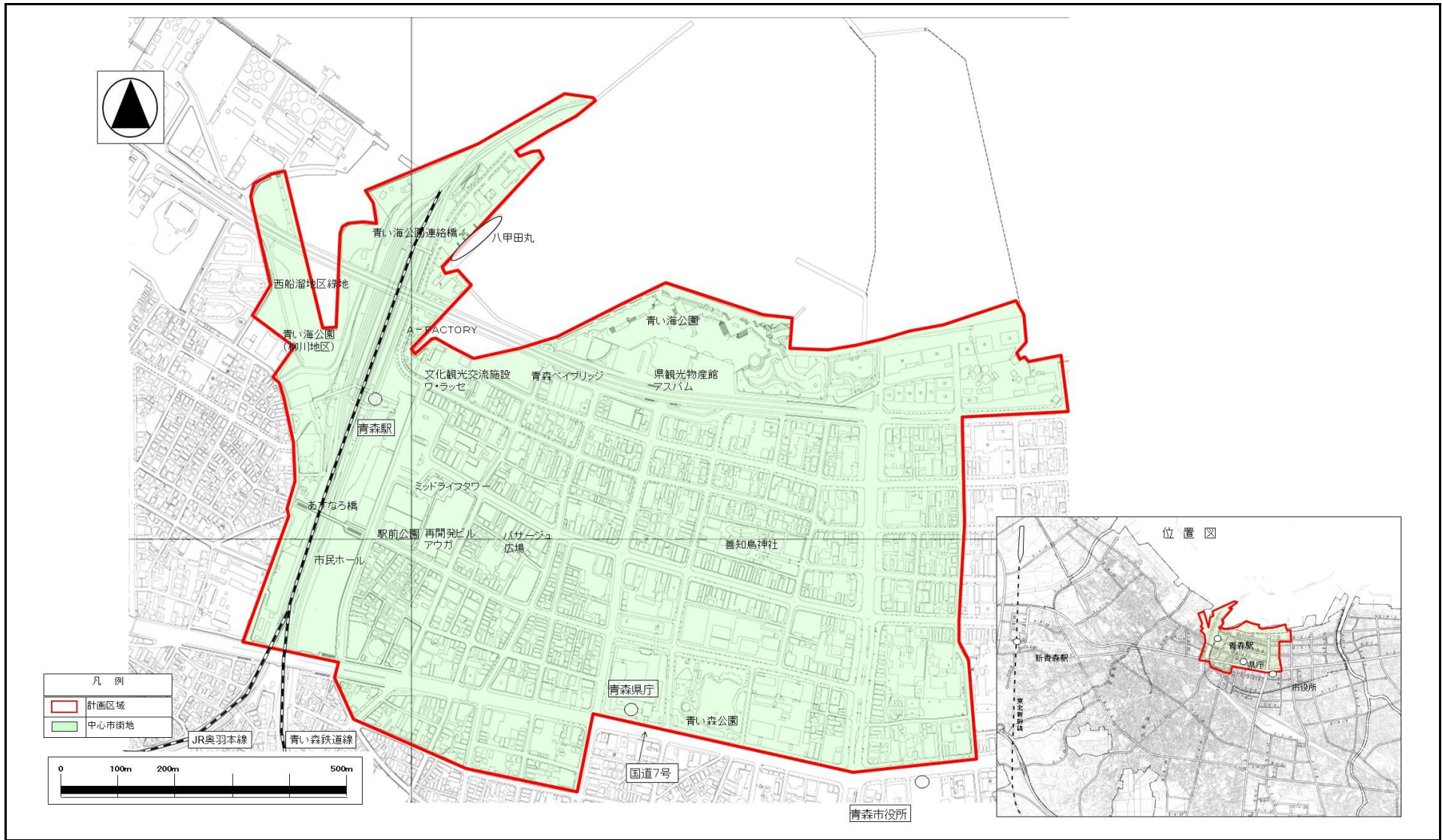
## 都市再生整備計画の整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>整備方針1(多くの人々が訪れたい魅力ある街の形成～街の楽しみづくり)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちの求心力を高める複合都心核の形成に向け、青森駅周辺地区において、自由通路、都市サービス施設等を一体的に整備する。</li> <li>・老朽化した店舗等の共同化・集約化により、集客拠点等の整備を行う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「道路」基幹事業／都市計画道路8・7・2青森駅自由通路</li> <li>・「高次都市施設」基幹事業／青森駅複合拠点施設整備事業(地域交流センターほか1施設)</li> <li>・「地域創造支援事業」提案事業／青森駅複合拠点施設整備事業(市民生活サービスセンター・ミュージアム)</li> <li>・「事業活用調査」提案事業／青森駅複合拠点施設基本調査</li> <li>・関連事業／中新町ウエスト地区優良建築物等整備事業</li> <li>・関連事業／中新町センター地区優良建築物等整備事業</li> <li>・関連事業／空き店舗対策事業</li> <li>・関連事業／中心市街地にぎわいプラス資金融資</li> <li>・関連事業／中心市街地再整備促進事業</li> </ul>
<p>整備方針2(多様な人々を迎え入れる来街利便性の高い街の形成～交流街づくり)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東口・西口を機能分担し、一体となって多様な交通手段に対応できる交通ターミナルを創出する。</li> <li>・安全・安心・快適なまち歩きしやすい環境の創出に向け、歩行者ネットワークの連続性を高める歩行空間の高質化を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「道路」基幹事業／都市計画道路8・7・2青森駅自由通路</li> <li>・「道路」基幹事業／都市計画道路3・6・6青森駅西口線</li> <li>・「高質空間形成施設」基幹事業／歩道融雪施設等整備事業</li> <li>・「高質空間形成施設」基幹事業／照明施設整備事業</li> <li>・関連事業／山の手通り線道路整備事業</li> </ul>
<p>その他</p>	



都市再生整備計画の区域

青森市中心市街地地区(青森県青森市)	面積 116.7 ha	区域 青森市安方一丁目、二丁目、新町一丁目、二丁目、古川一丁目の全部 長島一丁目、本町一丁目、二丁目、三丁目、古川二丁目、柳川一丁目の一部
--------------------	----------------	---



# 青森市中心市街地地区(青森県青森市) 整備方針概要図

目標	青森駅を中心としたウォークブルタウンの創出	代表的な指標	中心市街地の歩行者交通量 (人/日)	74,048 (H22年度) →	77,554 (H28年度)
			中心市街地のまちづくり満足度 (%)	11.0 (H23年度) →	15.5 (H28年度)
			( )	( 年度) →	( 年度)

■基幹事業  
・道路  
都市計画道路 8-7-2青森駅自由通路 L=約170m W=6.0m

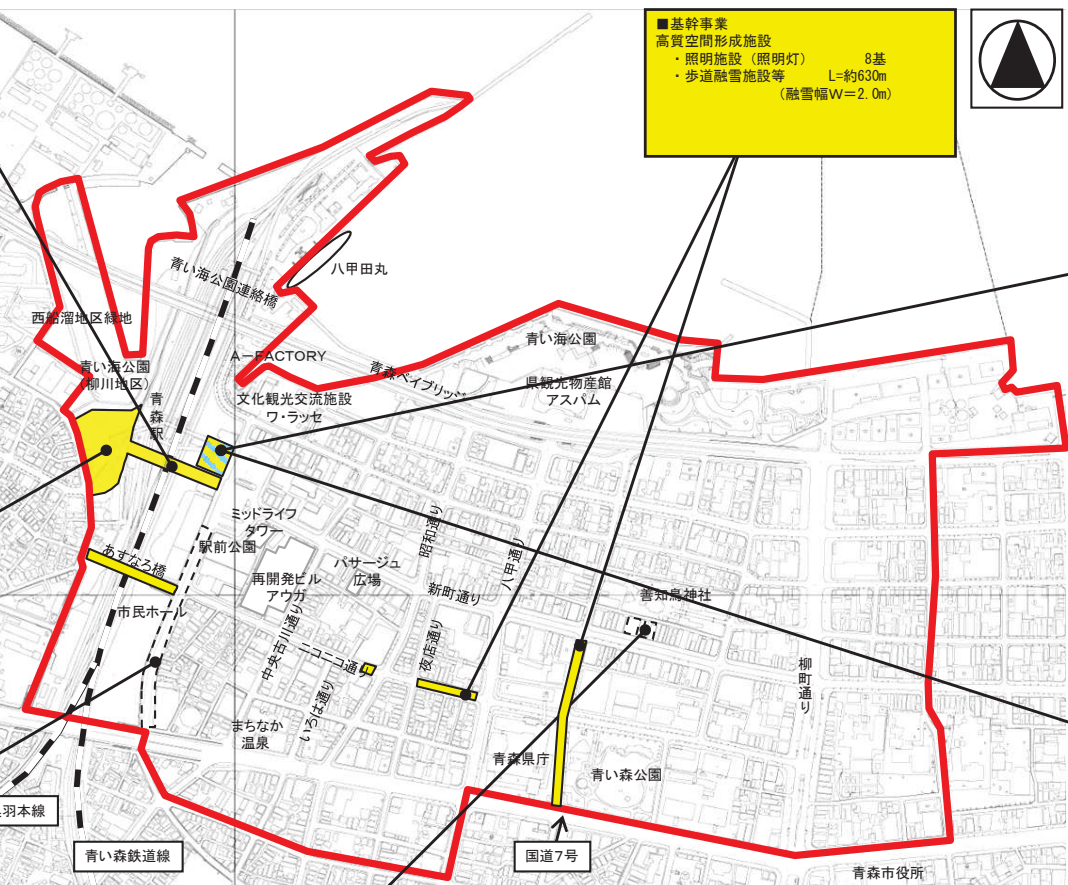
※(都)8-7-2青森駅自由通路・青森駅複合拠点施設整備イメージ(青森駅東側)

■基幹事業  
・道路  
都市計画道路 3-6-6青森駅西口線 L=約150m W=16.0m  
(青森駅西口駅前広場 A=4,000㎡)

※青森駅西口駅前広場整備イメージ(青森駅西側)

○関連事業  
・山の手通り線道路整備事業  
L=520m、W=4.5~5.5m

○関連事業  
・空き店舗対策事業  
・チャレンジショップ支援等  
・中心市街地にぎわいプラス資金融資  
・利子・保証料の補給等  
・中心市街地再整備促進事業  
・民間開発事業に係る初動期支援



■基幹事業  
高質空間形成施設  
・照明施設(照明灯) 8基  
・歩道融雪施設等 L=約630m  
(融雪幅W=2.0m)

■基幹事業  
高質都市施設  
・青森駅複合拠点施設 A=1,500㎡  
(子育て世代活動支援センター・地域交流センター)

子育て世代活動支援センター  
地域交流センター  
地域交流センター内の屋内広場(人だまり空間)イメージ

■提案事業  
地創支援事業  
・青森駅複合拠点施設 A=1,500㎡  
(市民生活サービスセンター・ミュージアム)

行政サービス  
消費生活相談  
考古・歴史展示機能  
美術展示機能

○関連事業  
・中新町ウエスト地区優良建築物等整備事業  
〔共同化タイプ〕公益施設、オフィス等 0.15ha  
・中新町センター地区優良建築物等整備事業  
〔中心市街地共同住宅供給タイプ〕集合住宅、商業 0.15ha

整備イメージ(中新町ウエスト地区) (中新町センター地区)

凡例

- 基幹事業
- 提案事業
- 関連事業



# 都市再生整備計画の添付書類等

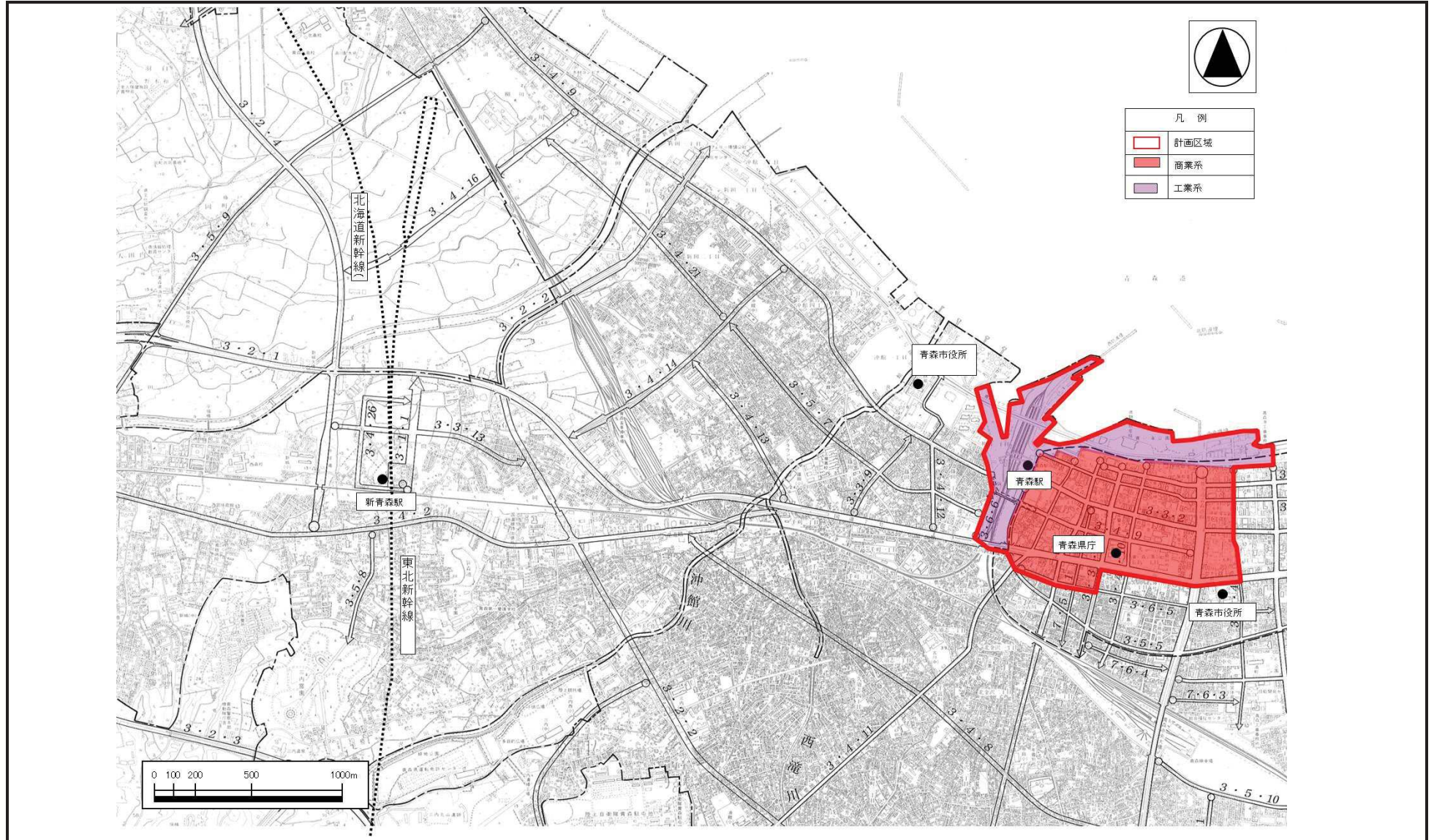
## 交付対象事業別概要

あ お も り し ち ゅ う し ん し が い ち ち く  
青森市中心市街地地区

あ お も り け ん あ お も り し  
(青森県青森市)



# 青森市中心市街地地区(青森県青森市) 現況図



交付限度額算定表(その1)

青森市中心市街地地区(青森県青森市)

要綱第Ⅲ編イ-10-(1)に掲げる式による交付限度額(X)	173.7 百万円	規則第16条第1項に基づく交付限度額(Y)	37,338.0 百万円	X≤Yゆえ、本計画における交付限度額	173.7 百万円
-------------------------------	-----------	-----------------------	--------------	--------------------	-----------

規則第16条第1項に基づく限度額算定

<b>Au</b>	525,150 m <sup>2</sup>
-----------	------------------------

公共施設の上限整備水準			
区域面積(m <sup>2</sup> )		1,167,000	
当該区域の特性に応じて国土交通大臣が定める割合	○	区域の面積が10ha未満の地区	0.50
		最近の国勢調査の結果による人口集中地区内	0.45
		その他の地域	0.40

<b>Cl</b>	119,200 円/m <sup>2</sup>
-----------	--------------------------

単位面積あたりの標準的な用地費	
標準地点数	6
公示価格の平均値(円/m <sup>2</sup> )	119,200
単位面積あたりの標準的な補償費	
当該区域内の戸数密度(戸/m <sup>2</sup> )	
標準補償費(円/戸)	44,000,000

<b>Cf</b>	23,000 円/m <sup>2</sup>
-----------	-------------------------

<b>控除額</b>	0 百万円
------------	-------

まちづくり交付金とは別に国庫補助事業等により整備する施設		
施設名(事業名)	面積(m <sup>2</sup> )	国庫補助事業費等(百万円)
合計	0	0

要綱第5に掲げる式による限度額算定

<社会資本整備総合交付金>		
交付対象事業費	基幹事業(A)	386 百万円
	提案事業(B)	0 百万円
	合計	386 百万円

<b>Ap</b>	0 m <sup>2</sup>
-----------	------------------

公共施設の現況整備水準	
整備水準が明らかになっている類似市街地等からの推定	
推定現況整備水準(小数第2位まで)	
推定公共施設面積(m <sup>2</sup> )	0

個別公共施設の積み上げ		
-------------	--	--

	面積(m <sup>2</sup> )	割合
道路	-	-
公園	-	-
広場	-	-
緑地	-	-
公共施設合計	0	0

Cnを考慮しない場合の交付限度額(Y1)	37338 百万円
----------------------	-----------

<b>ΣCn</b>	0 円
------------	-----

下水道	0 円
区域面積(m <sup>2</sup> )	1,167,000
うち現況の供用済み区域面積(m <sup>2</sup> )	
標準整備費(円/m <sup>2</sup> )	3,600

地域交流センター等の公益施設(建築物)	0 円
---------------------	-----

上限床面積(m <sup>2</sup> )	9,400
標準整備費(円/m <sup>2</sup> )	499,200

調整池	0 円
-----	-----

調整池の容積(m <sup>3</sup> )	
標準整備費(円/m <sup>3</sup> )	140,000

河川	0 円
----	-----

河川整備延長(m)	
標準整備費(円/m)	3,700,000

住宅施設	0 円
------	-----

建設予定戸数(戸)	超高層	
	一般	
	合計	0

標準整備費(円/戸)	超高層	一般
	北海道特別地区	41,310,000
	北海道一般地区	38,190,000
	特別地区	49,120,000
	大都市地区	37,170,000
	多雪寒冷地区	41,510,000
	奄美地区	39,520,000
	沖縄地区	30,280,000
	一般地区	33,700,000

市街地再開発事業による施設建築物	0 円
------------------	-----

施設建築物の延べ面積(m <sup>2</sup> )	
標準共同施設整備費(円/m <sup>2</sup> )	132,000

電線共同溝等	0 円
--------	-----

電線共同溝等延長(m)	
標準整備費(円/m)	680,000

人工地盤	0 円
------	-----

人工地盤の延べ面積(m <sup>2</sup> )	
標準整備費(円/m <sup>2</sup> )	5,300,000

協議して額を定める大規模構造物等	0 円
------------------	-----

大規模構造物等	協議状況	整備費(円)

Cnを考慮した場合の交付限度額(Y2)	37338 百万円
---------------------	-----------

[1]式	$\alpha 1=4(A+B)/5=$	309
[2]式	$\alpha 2=10A/9=$	429
	交付限度額(X)	173.7 百万円

- 要綱第Ⅲ編イ-10-(1) 3)式の適用[提案事業2割拡充]
- 平成20年度二次補正予算の執行
- 要綱第Ⅲ編イ-10-(1) 4)式の適用[中活等の45%拡充]
- 要綱第Ⅲ編イ-10-(1) 5)式・6)式の適用[リノベ事業の50%拡充]

## 交付限度額算定表(その2)

青森市中心市街地地区 (青森県青森市)

### 要綱第Ⅲ編イ-10-(1)に掲げる式による限度額算定(詳細)

※水色のセルに事業費等必要事項を入力して下さい。(百万円単位)

単位:百万円

○交付対象事業費(必ず入力) (百万円) (百万円)

交付対象事業費	基幹事業合計(A)	386.000	A (事業費)	1)式で求まる額(4/10*(A+B))	154.400	① (国費)
	提案事業合計(B)	0.000	B (事業費)	2)式で求まる額(5/9*A)	214.444	② (国費)
	合計(A+B)	386.000	(事業費)	上記①、②の小さい方	154.400	③ (国費)
	提案事業割合(B/(A+B))	0.000		国費率(③÷(A+B))	0.400	④ (国費率)

### ○拡充の有無

以下の3つの拡充のうち、いずれかの拡充がある場合は、該当する欄に○を記入し、事業費等を入力。

・3)式の適用[提案事業2割拡充]		(選択)	⇒	3)式で求まる額(5/8*A)	0.000	⑤ (国費)
・平成20年度二次補正予算の執行		(選択)		3)式の適用後(適用がある場合は3式反映)	154.400	⑥ (国費)
・4)式の適用[中活等の45%拡充]	○	(選択)		3)式適用後の国費率(⑥÷(A+B))	0.400	⑦ (国費率)

### ○拡充がある場合の事業費等

平成20年度二次補正の執行がある場合及び4)式の適用がある場合は、以下に事業費等を入力。

平成20年度二次補正 の執行がある場合	防災対象事業(A')		A' (事業費)	③をA'に置き換えた額(A⇒(A-A')+9/8*A')	154.400	⑧ (国費)
	補正予算の執行額		(国費)	執行額を足した額	154.400	⑨ (国費)
				補正適用後(上記⑧、⑨の小さい方)	154.400	⑩ (国費)
				補正適用後の国費率(⑩÷(A+B))	0.400	⑪ (国費率)

4)式の適用を受ける 場合	計画の認定等の年度末までの執行 事業費(F)		F (事業費)	適用前の国費率(⑩÷(A+B))	0.400	⑫ (国費率)	
	適用対象となる交付対象事業費 (A''+B'')	386.000	(事業費)				
	適用対象となる基幹事業合計(A'')	386.000	A'' (事業費)	⇒	適用対象事業費から求まる限度額	173.700	⑬ (国費)
	適用対象となる提案事業合計(B'')	0.000	B'' (事業費)		適用後の国費率(⑬÷(A''+B''))	0.450	⑭ (国費率)
	適用対象事業のうち翌年度以降の 執行事業費(H)	386.000	H (事業費)	4)式適用後の限度額(⑫×F+⑭×H)	173.700	⑮ (国費)	

※4)式の適用を受ける場合で、経過措置を適用しない場合(H21以降新規地区)は、Fの欄を記入せず、A''、B''を記入し、A''=A、B''=B、H=A''+B''=A+Bとなる。

↓

拡充も考慮した交付限度額	173.700	⑯ (国費)
--------------	---------	--------

### ○交付限度額、国費率の算出

交付対象事業費(A+B)	386.0	(事業費)	交付要綱第5に基づく交付限度額 (⑯を1万円の位を切り捨て)	173.7	⑰ (国費)
			国費率	0.450	⑱ (国費率)



# 道路

都市計画道路名 又はその他道路名	区間	道路 区分 <small>注1)</small>	事業 主体	事業 手法 <small>注2)</small>	工種	延長  m	幅員		整備後 車線数  車線	歩道 幅員  m	まち交 事業費  百万円	まち交における 事業期間 (年度)	事業内容  <small>注3)</small>	都市計画 決定  年月	備 考  <small>注4)</small>
							整備前 m	整備 m							
<道路>				-											
(都)8・7・2青森駅自由通路	～	地	市	-		200	-	10	-	-	4	H25～H28	自由通路整備	-	駅舎・鉄道支障含む
(都)3・6・6号青森駅西口線	～	地	市	-		150	-	16	2	3	0	H25～H28	道路築造、駐輪場、融雪、シェルター等	-	青森駅西口駅前広場含む Δ=4,000㎡
	～			-											
	～			-											
	～			-											

(参考)

<関連事業>															

\* 本調査にはア)交付対象事業「道路」(街路、地方道、国道、その他)、イ)関連事業道路のすべてを記載すること。

注1) <道路>については、街、地、国、他の別を記載。

<関連事業>については、国、主、一、市の別を記載。

ただし、街：街路、地：地方道(市町村道)、国：国道、主：主要地方道、一：一般都道府県道、市：市町村道、他：いずれにも該当しないもの

注2) <関連事業>について通、交、地特、単独、促の別等を記載。補足説明すべき点は備考欄に説明を記載。

注3) 施設の構造、工法、及び地方道事業においては細工種、街路事業においては沿道区画整理型街路事業等の事業名

注4) 備考には現在の道路状況を把握するために必要なその他の事項で、交通量(人/日)、混雑度等を記載

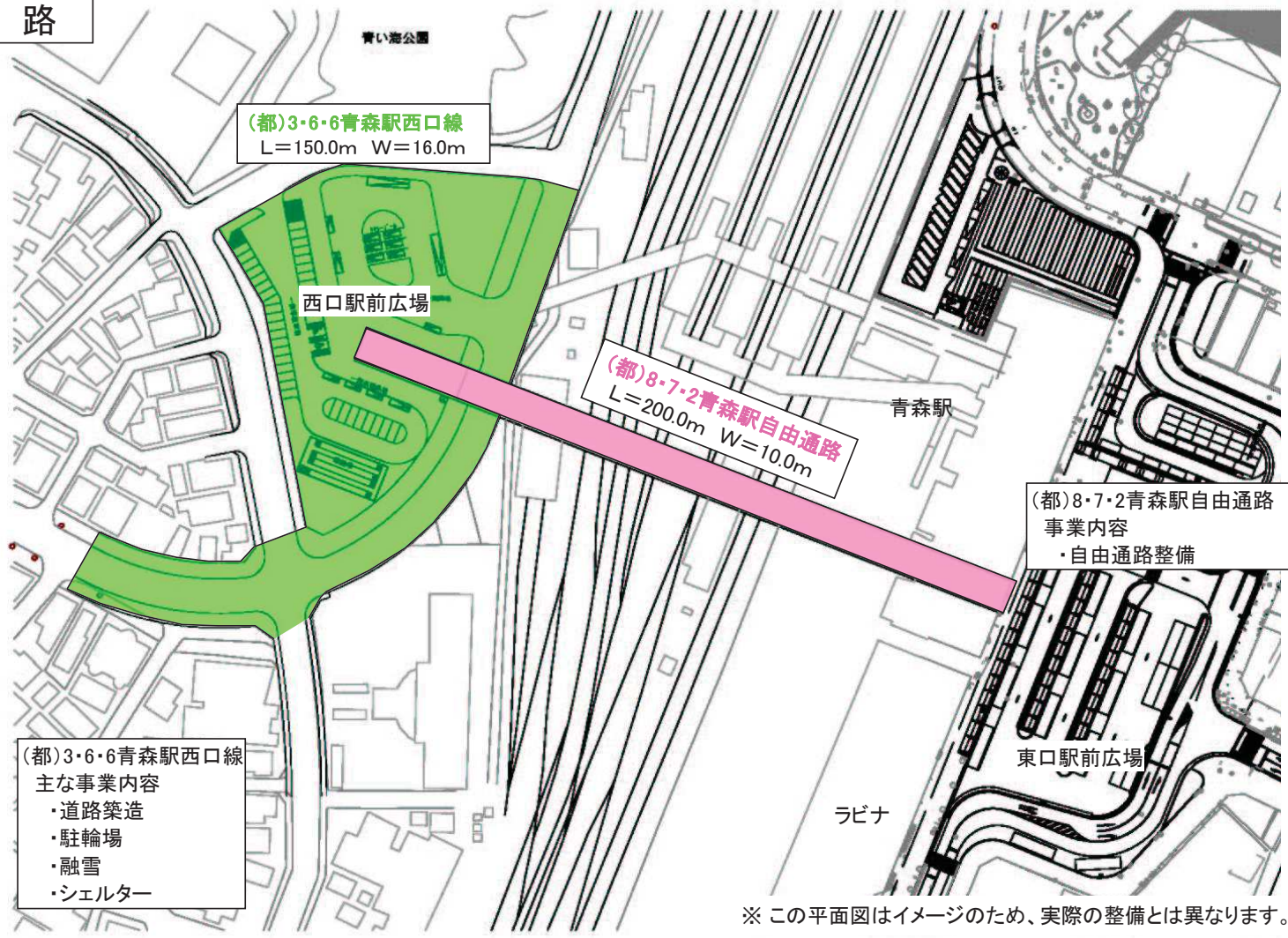
(例)・道路改築：交通量(人/日)、混雑度等

・自転車駐車場：都市計画決定の有無、面積、利用台数等

\* 交付対象事業「道路」を「身近なまちづくり支援街路事業」等のいわゆるグレードアップ事業として実施する場合は、それらの計画様式を次頁以降に添付すること。

\* 不足する場合は適宜行を追加すること

# 道路



(都)3-6-6青森駅西口線  
L=150.0m W=16.0m

西口駅前広場

(都)8-7-2青森駅自由通路  
L=200.0m W=10.0m

青森駅

(都)8-7-2青森駅自由通路  
事業内容  
・自由通路整備

(都)3-6-6青森駅西口線  
主な事業内容  
・道路築造  
・駐輪場  
・融雪  
・シェルター

東口駅前広場

ラビナ

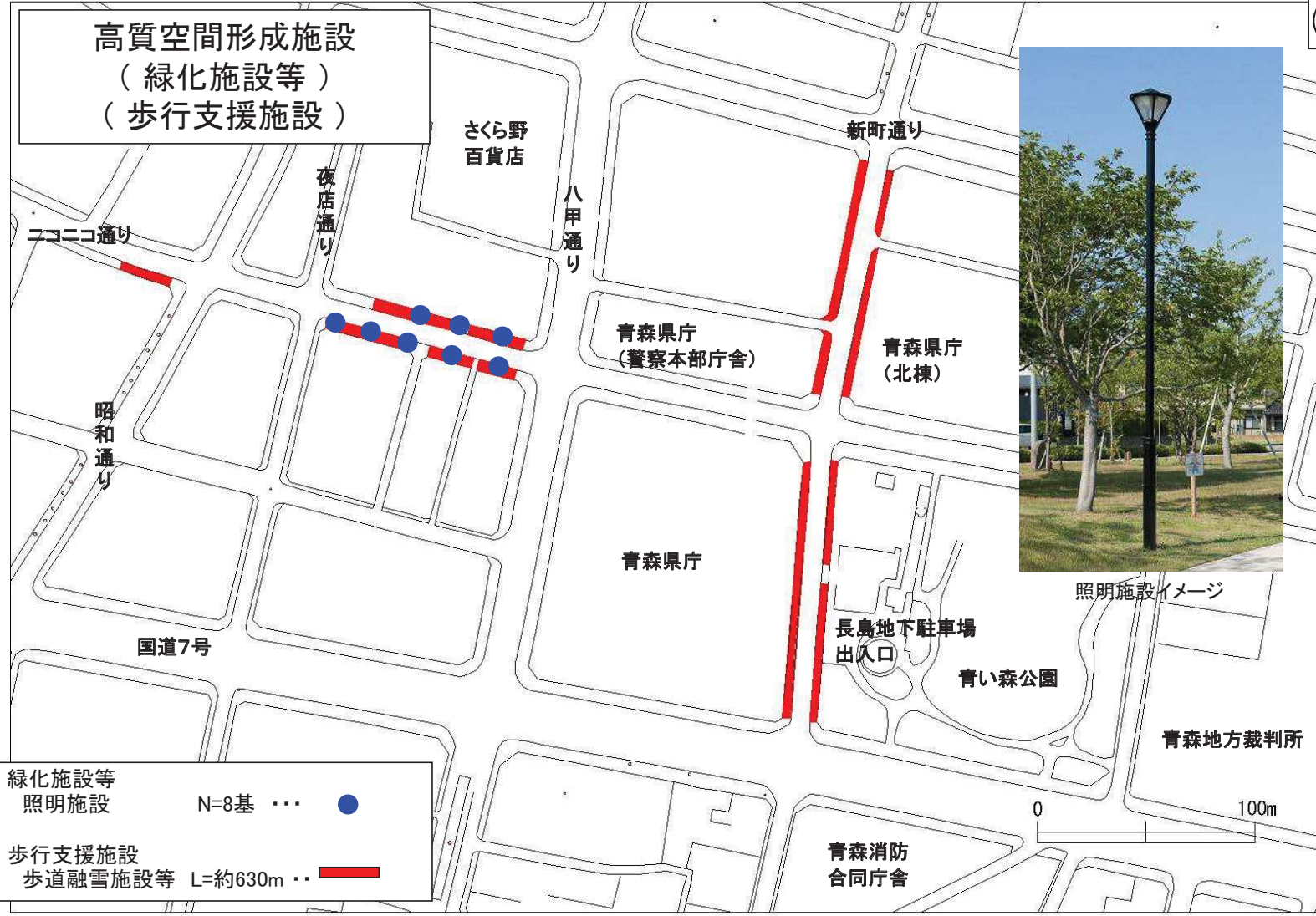
※ この平面図はイメージのため、実際の整備とは異なります。

## 高質空間形成施設

単位:百万円

交付対象施設	施設名	事業主体	概要 (箇所数、規模等)	交付期間内 事業費	交付期間内事業費内訳			備考
					設計費	用地費	施設整備費	
緑化施設等(植栽・緑化施設、せせらぎ・カスケード、カラー舗装・石畳、照明施設、ストリートファニチャー・モニュメント等)	照明施設	青森市	N= 8基	10			10	
電線類地下埋設施設								
電柱電線類移設								
地域冷暖房施設								
歩行支援施設、障害者誘導施設等	歩道融雪施設等	青森市	L=約630m (融雪幅W=2.0m)	372	4		368	
合計	—	—	—	382	4		378	

高質空間形成施設  
(緑化施設等)  
(歩行支援施設)



照明施設イメージ

緑化施設等  
照明施設 N=8基 ... ●

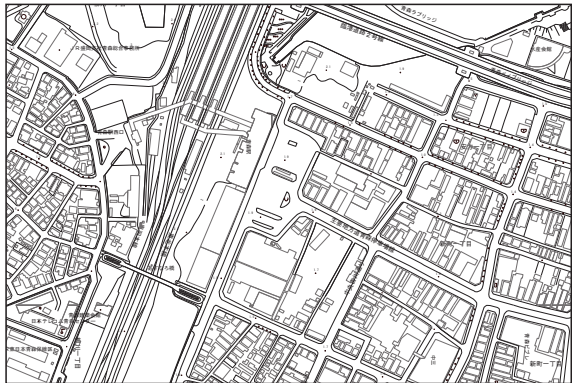
歩行支援施設  
歩道融雪施設等 L=約630m .. ■



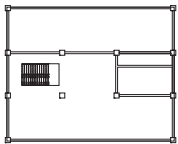




# 青森駅複合拠点施設平面図

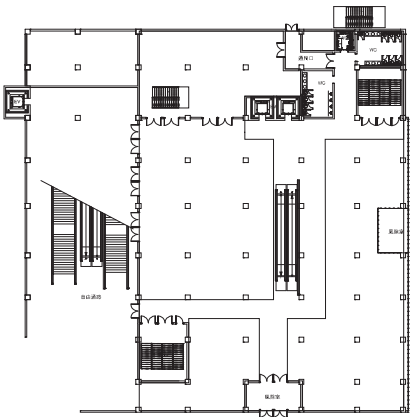


案内図

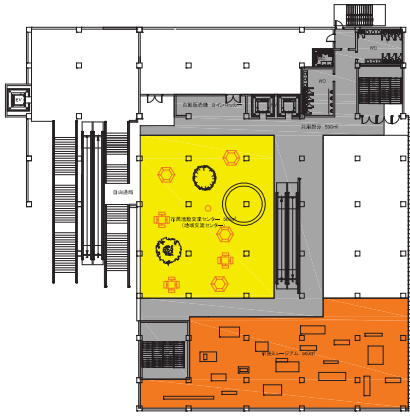


地下平面図

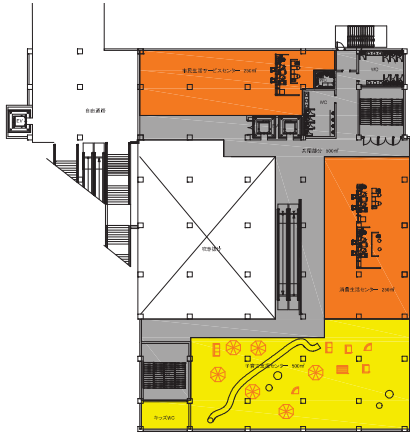
凡例		
	面積 (うち共用部分)	割合
基幹事業	1,500㎡ (500㎡)	50.0%
提案事業	1,500㎡ (500㎡)	50.0%
共用部分	(1,000㎡)	
合計	3,000㎡	



1階平面図



中2階平面図



2階平面図

※ この平面図はイメージのため、実際の整備とは異なります。