

都市再生整備計画(第8回変更)

た な ぶ
田名部まちなか地区
(地方再生コンパクトシティ)

あ お も り
青森県 む つ し
市

令和5年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

目標及び計画期間

様式(1)－②

都道府県名	青森県	市町村名	むつ市	地区名	たなぶ 田名部まちなか地区			面積	40	ha					
計画期間	平成	27	年度	～	令和	5	年度	交付期間	令和	元	年度	～	令和	5	年度

目標
目的 人口減少下でも持続可能な街にする
目標1 歩いて暮らせる環境整備を進める
目標2 歴史的資源を活用した魅力あるまちづくりを進める
目標設定の根拠
都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)
むつ都市計画区域は非線引き都市計画区域であり、白地地域におけるスプロール化が制限されていない状況となっていた。 このような中、立地適正化計画を策定し、その実効性を高めるため、白地地域において一定以上の店舗等の郊外進出抑制を目的とした特定用途制限地域を指定し、また、立地適正化計画における住宅地開発抑制エリアを踏まえ、宅地開発の抑制を目的とした全国初となる居住調整地域を指定するなど、用途地域外縁部の土地利用規制を行い、市街地拡大の抑制を図るとともに、コンパクトシティ実現に向けたエリアを明確化し、整備の重点エリアとして『むつ中心都市拠点地区』を位置づけた。 この地区では、3つのエリアでそれぞれの特性に合わせた官民連携を軸とした事業を展開し、安心して暮らしやすくコンパクトなまちを目指していくこととしている。 本地区は、老朽化した商業施設や空き店舗の増加などにより商店街としての賑わいが失われつつあるが、子どもから高齢者までが歩きやすいよう歩行空間と公園・広場整備をすることで、まちの回遊性を高め、官民連携による民間のノウハウを活用した新たな賑わいや、創業支援による新たな雇用と稼ぐ力を創出し、まちなか居住の促進と波及効果を生み出しながら中心市街地の再生を目指していく。
まちづくりの経緯及び現況
1. 地区の現況 下北地域の商業の中心として発展してきた中心市街地田名部地区は、来街者の減少や空き店舗、空き地の増加など、活力・魅力が失われてきている。しかし、病院、歯科医院、老朽化しているものの大規模店舗が立地し、公共バスの結節点であるなど重要な都市機能施設が、今なお集積している。そのため、周辺住民にとって重要な地区となっている。 また、平成13年に策定された中心市街地活性化基本計画(旧法による)により、産業会館であるむつ来さまい館が整備され、市民交流イベント等には活用されているものの、活性化には十分な活用がされていない。
2. まちづくりの経緯 従来、市事業だけでは十分な事業効果が発揮されなかったことを反省し官民連携を第一に考え、人口減少や超高齢化社会を見据え、田名部祭りが息づく当地区が、利便性の高い都市として持続可能であり続けるための方策について、平成23年度から検討を始めた。なお、中心市街地田名部地区の中でも特にNPOや商店街振興組合による活動が行われている地区を【田名部まちなか】として位置づけたところである。
3. 活動状況 官民連携組織として、都市再生特別措置法に基づく都市再生協議会となる「田名部まちなか再生協議会」を設置し、都市環境改善等のまちなか再生について協議している。 また、平成25年6月、商工団体や民間企業、有志による民間まちづくり会社「田名部まちづくり株式会社」が設立され、都市再生推進法人として指定したところである。同社では、田名部地区の再生を目指し、「高齢者等の住環境にふさわしいエリア構築」をコンセプトに、老朽化が著しい既存大型店のダウンサイジングや地域交通バスのハブ化、空き店舗のリノベーション等の都市開発事業の展開を検討しているところである。なお、市全域でのまちづくり活動を推進するため、令和4年1月に「むつまちづくり株式会社」に名称を変更した。 このような中、市はまちなか居住推進を目的として、今後の民間事業とのタイアップや乱開発の防止を踏まえながら、地区内の広大な遊休地である鉄道駅跡地を、市街地及び周辺に点在する老朽化した公営住宅を集約するため、「(仮称)田名部まちなか団地整備事業」として事業を進めているところである。 これらの活動状況を地区のまちづくり計画として、都市再生協議会では都市再生整備計画素案や地区計画などを組込んだ【官民連携まちづくり計画素案】として策定している。
4. 本計画の役割 本計画を、市による地区まちづくり計画へと位置付け、官民事業の詳細な事業組立へつなげ、民間をバックアップし、官民連携を進捗させるものである。
課題
1. 都市再生推進法人が、市と連携する法人であることの認知度が低いため、事業進捗などでの場面で支障が生じている。 2. まちなか居住を進めるため、歩行者ネットワークを改善し、歩いて暮らせる環境づくりが必要である。 3. 代官山公園の歴史的魅力の発信が不十分である。
将来ビジョン(中長期)
【むつ市長期総合計画】 ・地域の個性を活かした特色あるまちづくりにおいて、まちづくりと一体となった商業空間の整備促進を図り、公共交通機関の機能強化を促進するとしている。また、空き地・空き店舗を活用した新規事業など、様々な取組への支援を行うとしている。 【むつ市都市計画マスタープラン】 ・【下北の商業の拠点を担う、伝統とにぎわいの中心地】とした地域づくりのテーマが掲げられており、空洞化している中心市街地の活性化を図る必要があるとされている。

都市構造再編集集中支援事業の計画							
都市機能配置の考え方							
・本地区は病院、歯科医院、商業施設、保育園等の都市機能施設が立地し、バスターミナルといった公共交通の結節点でもあり、空き店舗、空き地の増加や来街者の減少により、まちの活力・魅力が衰退している中でも、商店街を中心とした経済機能や交通機能を充実させ、中心市街地の活性化と再生に必要な都市機能の維持を図る。 ・Park-PFIを軸とした官民連携による公園の再生と創業支援の事業を展開することで、賑わいの創出と民間の稼ぐ力により、中心市街地の活性化と再生を目指す。 ・むつ市公共施設等総合管理計画に基づく公営住宅の集約化に伴い、多世代居住による人口増加を狙い、居住環境の充実、人口密度の維持を図る。 ・本地区における賑わいの創出につながる回遊性を確保するため、都市再生特別措置法第109条の2第1項に規定する立地誘導促進施設協定等を活用し、地区内の都市の利便増進に資する機能の充実を図る。							
都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方							
Park-PFIを軸とした代官山公園の再生整備と、立地誘導促進施設協定を活用した都市のスポンジ化対策、空き店舗での開業に向けた支援や創業相談会の開催などの創業支援による雇用施策の展開、公営住宅の集約化に伴う(仮称)田名部まちなか団地の整備、これに加え民間事業として、都市再生推進法人であるむつまじづくり株式会社が本地区に立地する老朽化したバスターミナルなどの施設を解体し、跡地においては、まちの再生をリードする収益施設を整備する。また、まちの回遊性を確保するために、民間事業と運動した歩行者通路の整備を行う。							
都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等							

一体型滞在快適性等向上事業の計画							
滞在快適性等向上区域の考え方							
田名部駅通り商店街を拠点とし、北はcommons協定を活用して本事業により整備する「柳町第一田名部小学校地区広場」、西はPark-PFIの活用により新たなにぎわい創出に取り組む「代官山公園」、南は多くの飲食店街が建ち並ぶエリア、東は市内の市営住宅を集約する「(仮称)田名部まちなか団地」を取り囲む区域を滞在快適性等向上区域に設定し、建物低層部のオープン化や民地のオープンスペース化等による滞在・交流空間の創出により、居心地が良く歩きたくなるまちづくりを推進する。							
滞在快適性等向上区域での取組							
田名部駅通り商店街に立地する商業施設の1階部分をガラス張り化するとともに、建物内部にオープンスペースを確保し、建物の内外が一体となった空間を形成することで、新たな賑わいとコミュニティの創出を図る。 民地のオープンスペース化により、歩行空間と一体となった空間を形成することで、賑わいの創出や快適性の向上を図る。							

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	基準年度	目標値	目標年度
田名部まちなか地区居住誘導区域人口密度	人/ha	田名部まちなか地区居住誘導区域の人口密度	歩いて暮らせる魅力あるまちづくりを進めることで、まちなか居住を推進し、地区内の人口密度を維持する。	20.9	H29	20.9	R3
田名部地区居住誘導区域宅地評価額	円/㎡	田名部地区居住誘導区域の宅地評価額	魅力ある都市空間の整備によるエリア価値の向上を図ることで、地区の宅地評価額を維持する。	9,548	H29	9,548	R3

計画区域の整備方針		方針に合致する主要な事業
【歩いて暮らせる環境づくり】 ・都市公園「代官山公園」は、中心市街地である田名部地区と小川町地区との結節地点にある。この公園を改修整備することにより、回遊性を持たせ、歩くことによる健康なまちづくりを推進するとともに、田名部まちなか地区の魅力を向上させるものである。なお、本市は全国における平均寿命が、男性がワースト8位、女性がワースト16位(2010年)となっている。 ・都市再生推進法人による商業施設やバスターミナルの改修が行われる田名部駅通り商店街と多くの飲食店や田名部神社が立地する飲食店街をつなぐ歩行空間を整備し、まちの回遊性向上を図る。 ・建物低層部のオープン化や民地のオープンスペース化等による滞在・交流空間の創出により、居心地が良く歩きたくなるまちづくりを推進する。		公園(代官山公園) 高質空間形成施設(歩行空間) 一体型滞在快適性等向上事業
【歴史的資源を活用した魅力あるまちづくり】 ・南部藩代官所があった都市公園「代官山公園」において、誰もが気軽に歩いて訪れることができる環境や歴史を紹介する情報板を整備することで、代官所跡地として親しまれてきた代官山公園の魅力の向上を図る。		公園(代官山公園) 情報板整備事業
【空き地や空き家を活用した地域コミュニティの創出】 ・都市のスポンジ化対策のため、都市再生特別措置法第109条の2第1項に規定する立地誘導促進施設協定(コモンズ協定)を活用し、地域コミュニティ活動や文化的活動の場として整備することで、まちの賑わいを創出する。		地域生活基盤施設(広場)
その他		
【まちづくりへの住民参加】 ・都市再生特別措置法に基づく都市再生協議会である「田名部まちなか再生協議会」において、都市環境改善についての協議を継続中である。 ・「田名部まちなか再生協議会」で策定した「田名部まちなか地区官民連携まちづくり計画素案H26.3」に記載された事業については、官民連携が見込まれるものについて、実施に向けた検討を行う。		
【官民連携事業】 ・都市再生特別措置法に基づく都市再生推進法人として、「田名部まちづくり株式会社」を指定したことにより、市のまちづくりのパートナーとして位置づけ、円滑な事業展開を図ることとしている。なお、同社は市全域でのまちづくり活動を推進するため、令和4年1月に「むつまちづくり株式会社」に名称を変更した。 ・市による歩行空間の整備と、民間による建物低層部のオープン化や民地のオープンスペース化を一体的に行うための検討を行う。		

様式(1)-④-1

(金額の単位は百万円)

統合したB/Cを記入してください

合計(A+B)	155
---------	-----

(参考) 一体型滞在快適性等向上事業

(参考) 関連事業

協定制度等の取り組み

官民連携によるエリアマネジメント方針等

事業		事業の目的/事業によって解決される課題	事業期間	事業主体(占用主体)	活用する制度											
					制度別詳細1 道路占用許可特 例(法第46条第10 項)	制度別詳細2 河川敷地占用許 可(河川敷地占用 許可準則22)	制度別詳細3 都市公園占用許 可特例(法第46条 第12項)	制度別詳細4 都市利便増進協 定(法第46条第25 項)	制度別詳細5 都市再生整備歩 行者経路協定(法 46条第24項)	制度別詳細6 低未利用土地利 用促進協定(法46 条第26項)	制度別詳細7 [滞在快適性等向 上区域] 一体型滞在快適 性等向上事業(法 第46条第3項第2 号)	制度別詳細8 [滞在快適性等向 上区域] 都市公園占用許 可特例(法第46条 第14項第1号)	制度別詳細9 公園施設設置管 理許可特例(法第 46条第14号第2号 イ)	制度別詳細10 [滞在快適性等向 上区域] 公園施設設置管 理協定(法第46条 第14項第2号ロ)	制度別詳細14 [滞在快適性等向 上区域] 普通財産の活用 (法第46条第14項 第4号)	
1	●官民が連携したオープン化の推進 商業施設(スーパーマーケット)のリニューアルに伴い、建物内 外の一部オープン化と沿道1階部分のガラス張り化や修景整備 を行う。 また、老朽化の著しいバスターミナルや隣接する空き家の除 却による誘導施設等の整備に伴い、市が整備する歩行空間に 面した部分のオープンスペース化を行う。	誰もが気軽に交流・滞在できる空間を形 成し、賑わいの創出や快適性の向上を 図る。	R3～R5	むつまじづくり株式会社 (都市再生推進法人・一体 型滞在快適性等向上事 業実施主体)							○					
2																
3																
4																
5																

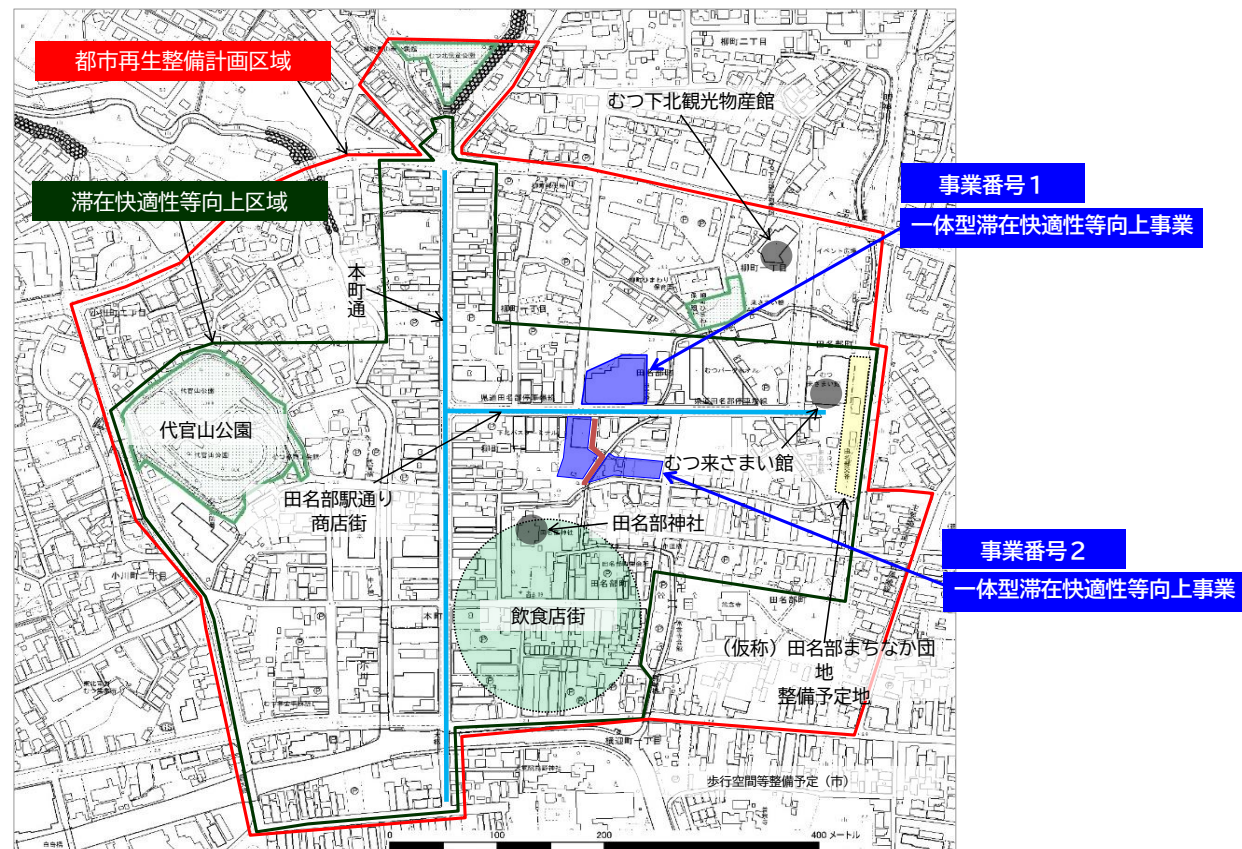
滞在快適性等向上区域における駐車場の配置方針等

取組		取組の目的/取組によって解決される課題	開始時期	活用する制度		
				制度別詳細11 [滞在快適性等向 上区域] 路外駐車場配置 等基準(法第46条 第14項第3号イ)	制度別詳細12 [滞在快適性等向 上区域] 駐車場出入口制 限(法第46条第14 項第3号ロ)	制度別詳細13 [滞在快適性等向 上区域] 集約駐車施設(法 第46条第14項第3 号ハ)
1						

制度別詳細【一体型滞在快適性等向上事業】				
制度の活用計画				
事業番号	事業内容	事業期間	事業主体	事業の詳細
1	●商業施設の沿道1階部分のガラス張り化 ●商業施設内外への休憩スペースの整備	R3～R3	むつまじづくり株式会社	●商業施設1階部分の壁面をガラス張り化により可視化するとともに、修景整備を行う。 ●商業施設の外構部にベンチを設置する。 ●商業施設の内部に誰もが利用できる休憩スペースを整備する。
2	●誘導施設外構の広場化	R4～R5	むつまじづくり株式会社	●バスターミナルや空き家を除却して整備する誘導施設の外構の一部を、市が整備する歩行空間と一体となった広場として整備する。
3				
4				
関連する市町村実施事業				
事業番号	事業内容	実施期間	実施主体	事業の詳細
1	●歩行空間の整備	R4～R5	むつ市	●上記の民間施設等が立地する田名部駅通り商店街と多くの飲食店や田名部神社が立地するエリアをつなぐ歩行空間を整備する。
2				

制度別詳細【一体型滞在快適性等向上事業】

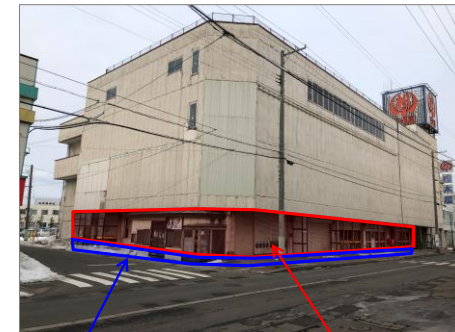
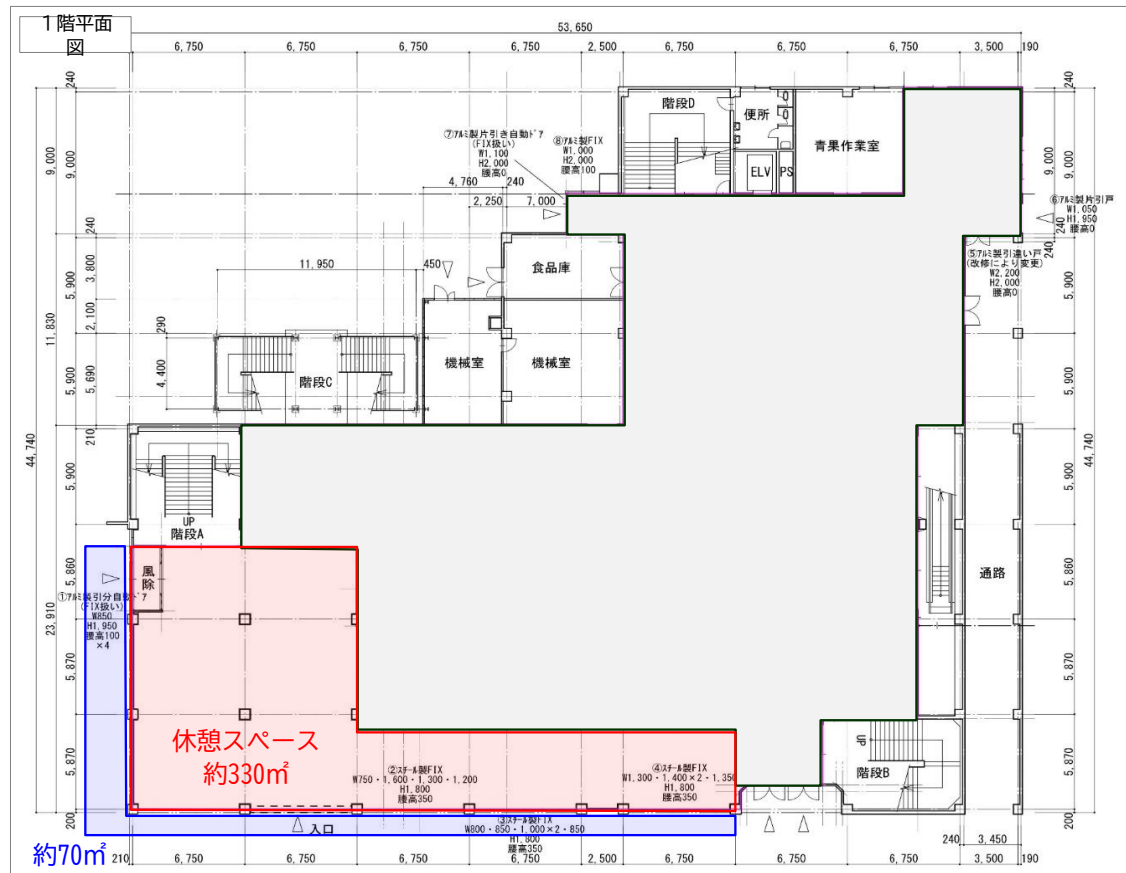
制度を活用して整備・設置する予定の施設等配置を示す地図及び設置イメージ



事業番号1

R2追記様式

敷地平面図(土地・償却資産)



歩行空間整備
ベンチ設置

1階外壁ガラス張り化
近隣施設と調和する修景整備

-  一体型滞在快適性等向上事業（建物内部）
 一体型滞在快適性等向上事業（建物外部）
 単独事業（商業施設改装）
 建物未利用部分

制度別詳細【一体型滞在快適性等向上事業】

敷地平面図(土地・償却資産)

県道田名部停車場線

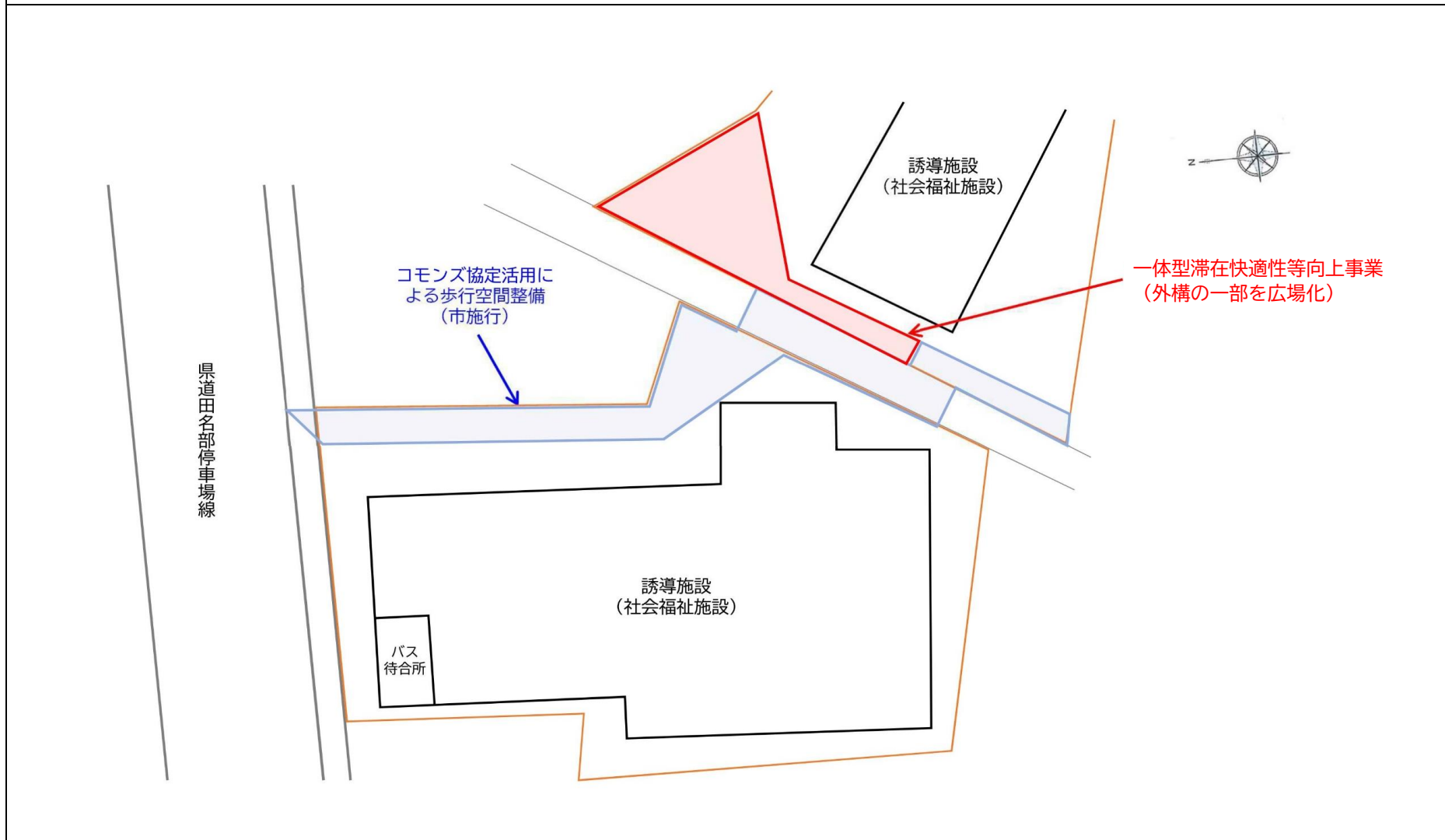
コモンズ協定活用による歩行空間整備
(市施行)

誘導施設
(社会福祉施設)

一体型滞在快適性等向上事業
(外構の一部を広場化)

誘導施設
(社会福祉施設)

バス
待合所



制度別詳細7-2-③(一体型滞在快適性等向上事業)法第46条第3項第2号

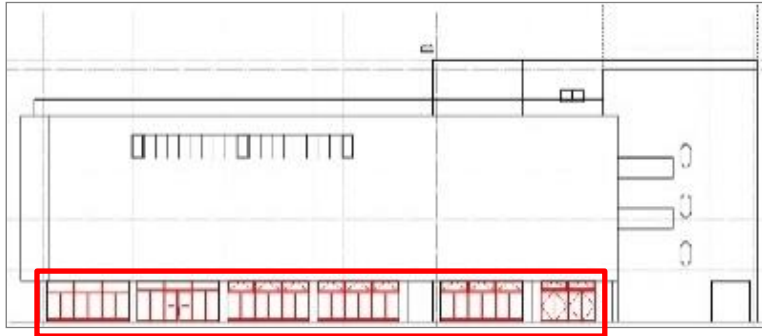
事業番号1

R2追記様式

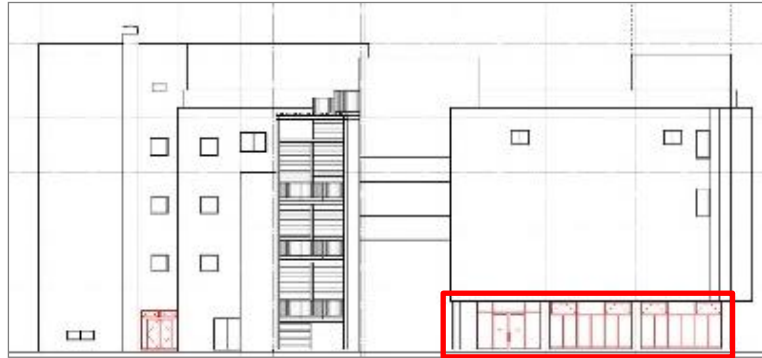
制度別詳細【一体型滞在快適性等向上事業】

家屋立面図・平面図

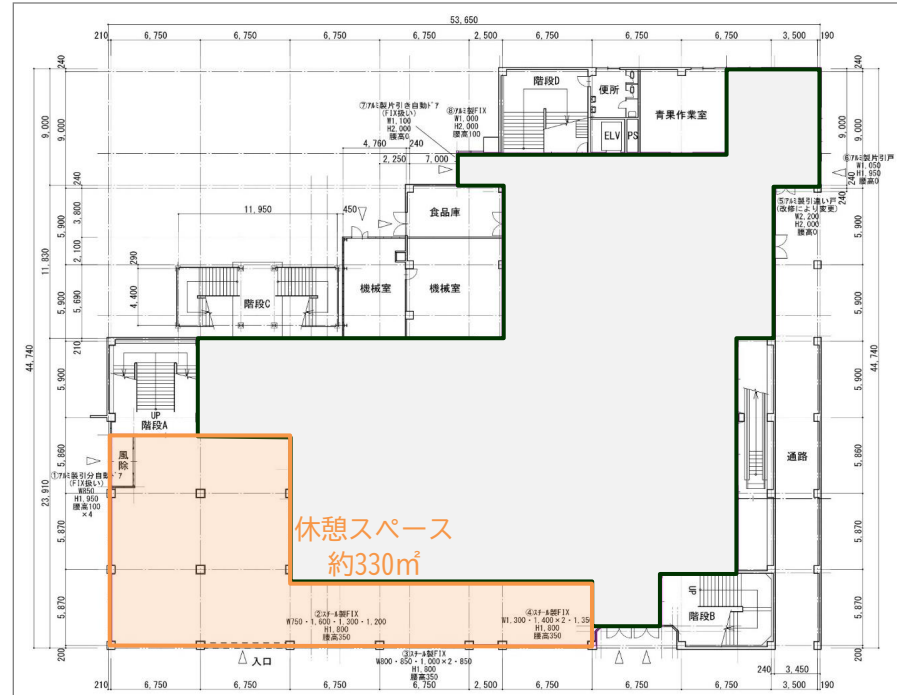
南側立面図



西側立面図



1階平面図



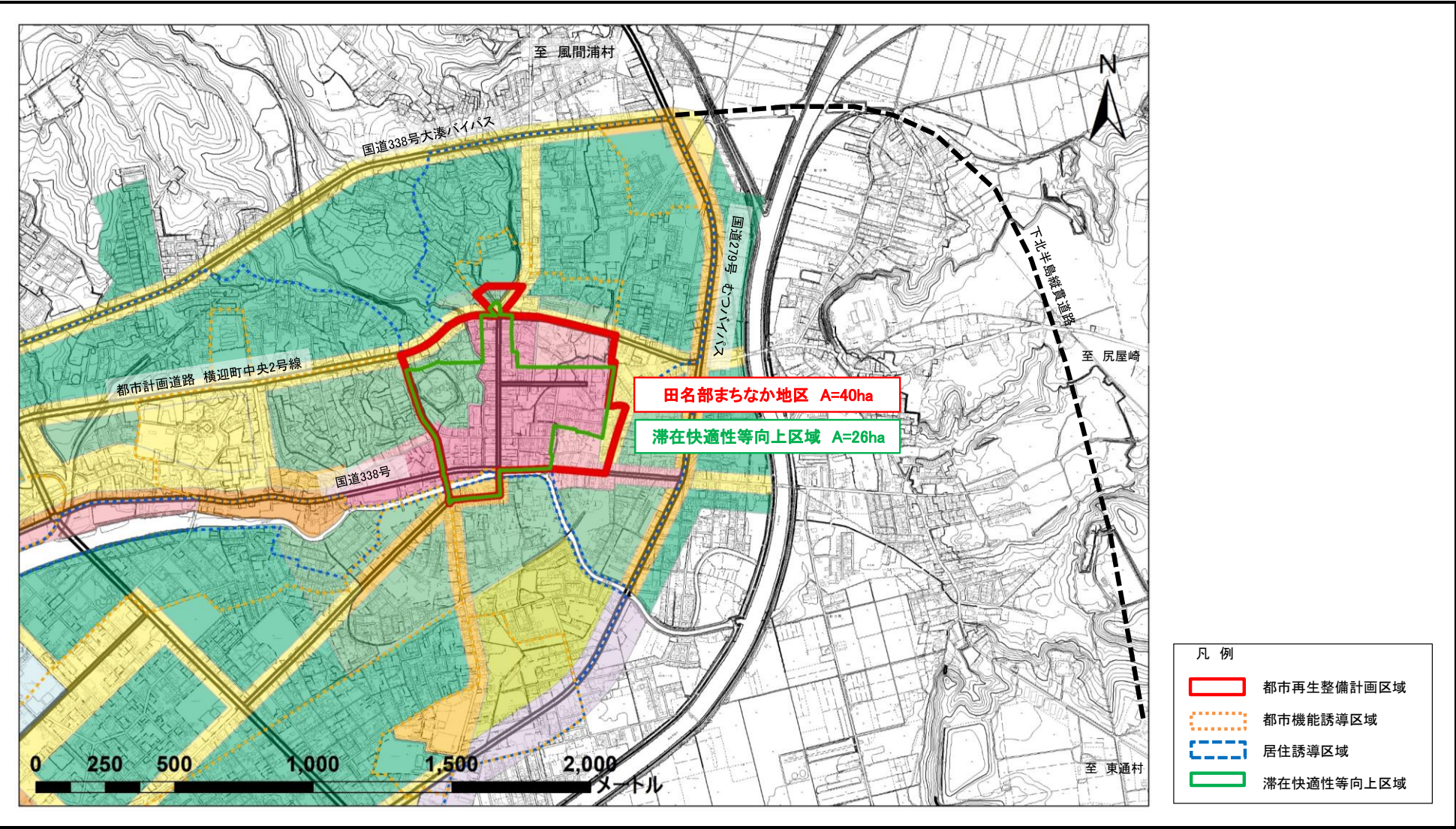
凡例 不特定多数の者が自由に滞在・交流できる範囲



1階部分の壁面積(概算面積) L=73m / H=3m / A=219㎡

ガラス張りの面積(概算面積) L=49m / H=3m / A=147㎡

田名部まちなか地区(青森県むつ市)	面積	40(26) ha	区域	田名部町、本町、柳町一丁目の全部と横迎町一丁目、横迎町二丁目、小川町二丁目、柳町二丁目、新町の各一部
-------------------	----	-----------	----	--



田名部まちなか地区(青森県むつ市) 整備方針概要図(都市構造再編集集中支援事業)

目標	目的:人口減少下でも持続可能な街にする	代表的な指標	田名部まちなか地区居住誘導区域人口密度 (人/ha)	20.9 (H29年度)	→	20.9 (R3年度)
	目標①歩いて暮らせる環境整備を進める		田名部地区宅地評価額 (円/㎡)	9,548 (H29年度)	→	9,548 (R3年度)
	目標②歴史的資源を活用した魅力あるまちづくりを進める					

