

都市再生整備計画(第2回変更)

おおはたとしきよてん
大畑都市拠点地区

あおもり
青森県 むつ市

令和3年9月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	<input checked="" type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input type="checkbox"/>

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	大畑都市拠点地区	面積	5	ha							
計画期間	平成	30	年度	～	令和	4	年度	交付期間	平成	30	年度	～	令和	4	年度

目標

【大目標】:大畑地区都市拠点の再構築による持続可能なまちづくり

(目標)

- ①公共施設の統廃合による既存ストックの有効活用と公共施設維持管理費の縮減
- ②まちの魅力の向上と安心して暮らしやすいまちづくりによる居住誘導区域人口密度の維持

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『大畑都市拠点地区』を位置づけた。この地区では、公共施設、商業施設、教育施設、社会福祉施設などの都市機能施設が集積しているが、都市の拠点となるむつ市役所大畑庁舎の老朽化が著しく、建物の耐震化に伴う施設の改修や新築、又は郊外への移転も考えられる中、近接している大畑小学校では、児童の減少により、教室等が空きスペースと化している。このことから、エリア内の都市機能施設を維持し、むつ市公共施設等総合管理計画を踏まえ、公的不動産の活用策として、大畑小学校の空き室をむつ市役所大畑庁舎へとコンバージョンし、それに伴う防災広場等の周辺環境を整備することで防災機能の充実を図り、人口減少と超高齢社会にも対応できる安心して暮らしやすいまちを引き続き形成していくこととする。

まちづくりの経緯及び現況

- ・本市は、青森県の最北部、本州最北端の下北半島の中央部に位置し、下北地域の行政、経済、教育などの中心的な役割を担っている。
- ・下北地方の政治、経済、流通の中心地として成長してきた田名部町と、海軍水雷団が設置され、戦後の軍解体を経て自衛隊の基地として発展を遂げた大湊町が、昭和34年に「大湊田名部市」として合併、翌年には全国初のひらがなの市「むつ市」に改称した。さらに、平成17年3月には、むつ市、川内町、大畑町、脇野沢村が合併し、新「むつ市」がスタートした。
- ・全国的に人口減少・少子高齢化が進行する中、当市においても例外ではなく、2040年には、人口が現在の約70%となることが推計されているほか、大畑地区では現在の約50%が空き家となることが推計されている。このため、明るく未来を感じる取り組みとして、都市基盤の整備等による都市拠点の再構築を進め、魅力あるまちづくりをする必要がある。
- ・大畑地区の中心市街地は、公共施設、商業、教育、医療、社会福祉施設などの施設が集積し、住宅も密集していることに加え、少子高齢化が急激に進行していることから高齢者や障がい者にもやさしい安全・安心なまちづくりが必要となっている。

課題

- ・昭和53年に建設されたむつ市役所大畑庁舎の老朽化が著しく、工事や修繕などの維持管理費が増大している。また、耐震化などの大規模な改修が必要となっている。
- ・大畑小学校の児童減少により、教室などの空きスペースが増加し、校舎が有効利用されていない。
- ・災害時等における指定避難所での支援活動等ができるスペース・機能が不足している。

将来ビジョン(中長期)

- 「むつ市総合経営計画」(平成29年3月策定)
- ・人口減少や少子高齢化が進行する中、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者をはじめ誰もが安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携し、コンパクトなまちづくりを推進する。
 - ・目まぐるしく変化する社会情勢や市民ニーズの多様化と、厳しい財政状況に対応するため、行政改革を積極的に推進しながら、市民の満足度が高い効率的かつ効果的な行政運営に努めるとともに、財源の確保や効果的かつ計画的な財政運営に努める。
- 「むつ市立地適正化計画」(平成29年2月策定)
- ・今あるまちを持続しながら、市民の生活利便性を向上させるため、市内の複数のまちを人口密度を維持する拠点として位置づけ、その複数の拠点を交通ネットワークで結ぶ「複数の拠点と交通ネットワークによるコンパクトシティ」により、「安心して暮らしやすいまち」を目指す。
- 「むつ市公共施設等総合管理計画」(平成28年3月策定)
- ・市が保有する公共施設等に係る現状と課題を把握分析した上で、市民が安全・安心かつ快適に利用できるようにするため、公共施設等を市の貴重な経営資源と捉え、計画的な整備や管理を行い、寿命を延ばしたり、利活用の促進や複合化等を総合的かつ統合的に行う公共施設マネジメントを推進する。

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

・庁舎周辺には、小学校や小売店、社会福祉施設などの都市機能施設が集積しており、住民の生活拠点となっているが、大畑庁舎の著しい老朽化による防災機能の低下、また、少子化による小学校の空き室が増加している中で、安心して暮らしやすくコンパクトなまちとしていくため、防災機能の強化、ワンストップ窓口の設置や市民交流スペースを創出するなどの公共サービスと利便性の向上を図り、大畑都市拠点地区の都市機能の充実化を図る。

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

『「小さな拠点」を核とした「ふるさと集落生活圏」形成推進事業』として、小学校の空き室の一部をコンバージョンすることにより、大畑庁舎の機能へ転換し、これと合わせた駐車場整備に伴う道路区画の変更や防災広場等の周辺環境を整備することで、都市機能の強化を図る。

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

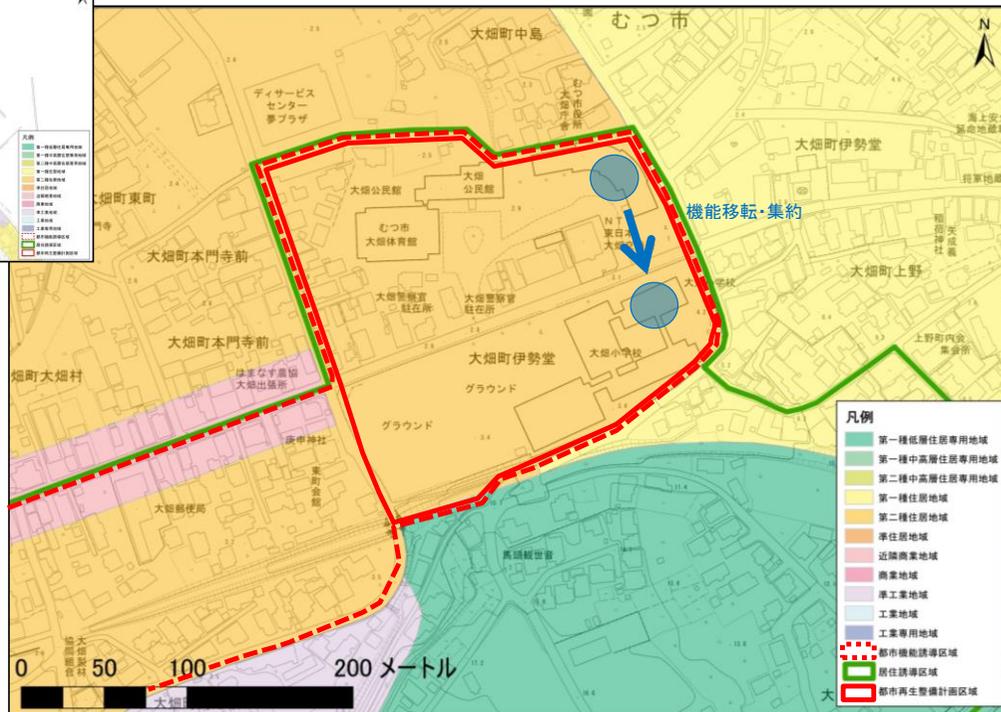
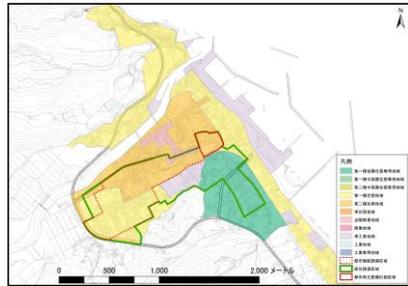
目標を定量化する指標

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
むつ市役所大畑庁舎維持管理費の縮減率	%	むつ市役所大畑庁舎における年間維持管理費の縮減率(H28維持管理費からの縮減率)	大畑庁舎の機能について、施設規模を見直すとともに、小学校の空きスペースへ移転させることにより、既存ストックの有効活用と大畑庁舎の維持管理費の縮減につなげる。	0	平成28年	60	令和4年
大畑地区居住誘導区域人口密度	人/ha	むつ市立地適正化計画における大畑地区居住誘導区域の人口密度	居住誘導区域の人口密度を維持することにより、都市機能の維持・集積を図り、安心して暮らしやすいまちを目指す。	21.7	平成29年	21.7	令和4年
暮らしやすさ満足度	%	むつ市立地適正化計画における大畑地区居住誘導区域住民へのアンケート調査による暮らしやすさの満足度	地区における都市機能の向上と都市基盤の整備により、地区住民の暮らしやすさの向上を目指す。	45.4	平成29年	70	令和4年

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>①公共施設の統廃合による既存ストックの有効活用と公共施設維持管理費の縮減</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小学校校舎の空きスペースを活用してむつ市役所大畑庁舎へコンバージョンし、既存ストックの有効活用と公共施設床面積の縮減を図る。 ・大畑庁舎利用者の利便性の向上と安全性を確保するため、庁舎隣接地に駐車場を整備する。 ・庁舎隣接地への駐車場整備に伴い、市道伊勢堂1号線の位置を変更する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路(市道改築)
<p>②まちの魅力の向上と安心して暮らしやすいまちづくりによる居住誘導区域人口密度の維持</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小学校校舎、大畑庁舎、防災広場及び駐車場を道路で隔てられないように一帯の敷地に集積し、小学校児童や庁舎利用者の安全性の確保と利便性の向上を図る。 ・小学校児童や庁舎利用者の安全性を確保するための駐車場の整備に伴い、市道伊勢堂1号線の位置を変更する。併せて、市道中島1号線の歩道の改築を行う。 ・災害時における指定避難所(大畑小学校)や防災拠点(大畑庁舎)での機能向上を図るため、かまどベンチなどの防災施設を配した防災広場を整備する。なお、平常時は、イベント広場や市民の憩いの広場としての活用のほか、小学校児童を送迎する自家用車の待機スペースとしての活用を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路(市道改築) ・地域生活基盤施設(地域防災施設)

その他

当地区は、平成29年2月に策定したむつ市立地適正化計画において、大畑地区における都市機能誘導区域及び居住誘導区域に指定され、都市機能の維持・集積及び人口密度を維持していく区域とされている。このことから、当市における一つの都市拠点として魅力あるまちづくりを進め、将来においても持続可能なまちを目指す。



むつ市役所大畑庁舎(現況)



機能移転・集約



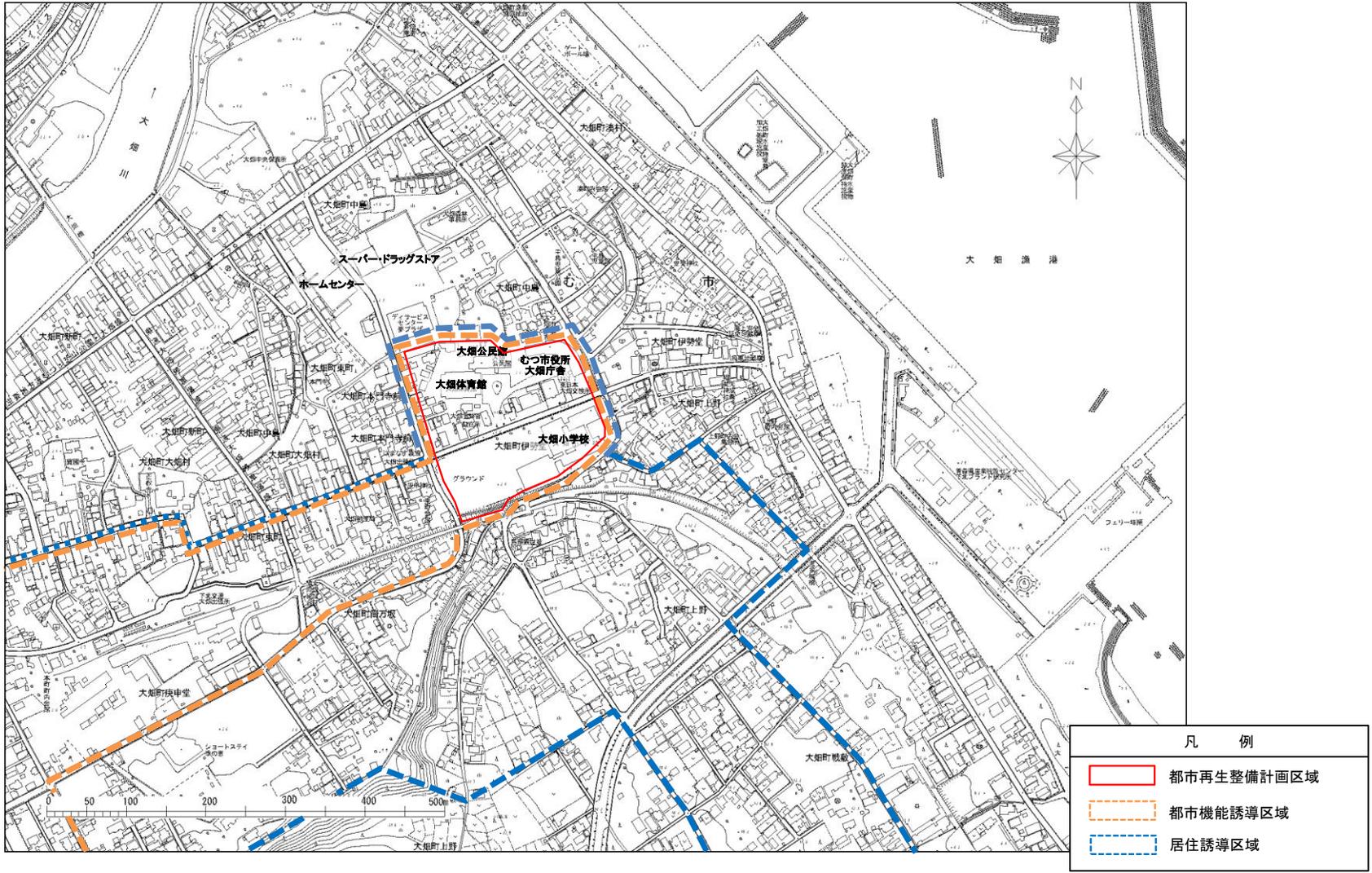
大畑小学校北棟(現況)

都市再生整備計画の添付書類等

交付対象事業別概要

おおはた とし きよてん ちく あおもり し
大畑都市拠点地区（青森県むつ市）

大畑都市拠点地区(青森県むつ市) 現況図



交付限度額算定表(その1)

大畑都市拠点地区 (青森県むつ市)

様式(2)-③

各事業の交付要綱に掲げる式による交付限度額の合計(X)	228.2 百万円	規則第16条第1項に基づく交付限度額(Y)	1,077.0 百万円	X ≤ Yゆえ、本計画における交付限度額	228.2 百万円
-----------------------------	-----------	-----------------------	-------------	----------------------	-----------

規則第16条第1項に基づく限度額算定

Au 25,000 m²

公共施設の上限整備水準

区域面積(m ²)	50,000
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

Ci 75,360 円/m²

単位面積あたりの標準的な用地費

標準地点数	
公示価格の平均値(円/m ²)	12,000

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 ²)	0.000
標準補償費(円/戸)	44,000,000

Cf 23,000 円/m²

控除額 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 ²)	国庫補助事業費等(百万円)
合計	0	0

Ap 3090 m²

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 ²)	0

個別公共施設の積み上げ

	面積(m ²)	割合
道路	3,090	0.06
公園	-	-
広場	-	-
緑地	-	-
公共施設合計	3,090	0.06

Cnを考慮しない場合の交付限度額(Y1) 1077 百万円

ΣCn 0 円

下水道 0 円

区域面積(m ²)	50,000
うち現況の供用済み区域面積(m ²)	
標準整備費(円/m ²)	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 ²)	9,400
標準整備費(円/m ²)	392,000

調整池 0 円

調整池の容積(m ³)	
標準整備費(円/m ³)	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	33,500,000
	北海道一般地区	38,190,000	30,990,000
	特別地区	49,120,000	35,690,000
	大都市地区	37,170,000	30,180,000
	多雪寒冷地区	41,510,000	32,370,000
	奄美地区	39,520,000	35,640,000
	沖縄地区	30,280,000	30,280,000
	一般地区	33,700,000	28,640,000

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 ²)	
標準共同施設整備費(円/m ²)	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 ²)	
標準整備費(円/m ²)	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) 1077 百万円

各事業の交付要綱に掲げる式による交付限度額(活用する交付金の欄のみご記載ください。)

<都市構造再編集支援事業>

交付限度額(X1)	228.2 百万円
-----------	-----------

<都市再生整備計画事業>

交付限度額(X2)	百万円
-----------	-----

<まちなかウォークアブル推進事業>

交付限度額(X3)	百万円
-----------	-----

交付限度額算定表(その2)(都市構造再編集中支援事業)

様式(2)-④-1

【都市再生整備計画事業(都市再構築戦略事業を含む。)から都市構造再編集中支援事業へ移行する地区の場合】

※本シートについて、各自治体が交付限度額を算出する上での参考として添付しているものです。事業毎に状況が異なりますので、各自治体の責任において適切に交付限度額を算出するようお願いいたします。

交付要綱に掲げる式による限度額算定(詳細)

○ 交付対象事業費

※水色のセルに事業費等必要事項を入力して下さい。(事業費の単位:百万円)

本都市再生整備計画において活用した事業に「○」をご選択ください。

<input type="checkbox"/>	都市再生整備計画事業(通常)
<input checked="" type="checkbox"/>	都市再生整備計画事業(国の重要施策に合致したもの)
<input type="checkbox"/>	都市再構築戦略事業

<都市再生整備計画事業(通常)の国費率、執行事業費> ※都市再生整備計画事業(通常)を活用した場合のみ記入

国費率(変更提出日の前日における交付限度額を交付対象事業費で除した値)		① (国費率)
変更提出日の前日までの執行事業費		② (事業費)

※都市再生整備計画事業(通常)から都市再生整備計画事業(国の重要施策に合致したもの)に移行した場合、「変更提出日の前日」を「計画認定日の属する年度の年度末」に読み替え。

※都市再生整備計画事業(通常)から都市再構築戦略事業に移行した場合、「変更提出日の前日までの執行事業費」を「変更提出日の属する年度の年度末までの執行事業費」に読み替え。

<都市再生整備計画事業(国の重要施策に合致したもの)の国費率、執行事業費> ※都市再生整備計画事業(国の重要施策に合致したもの)を活用した場合のみ記入

国費率(変更提出日の前日における交付限度額を交付対象事業費で除した値)	0.496	③ (国費率)
変更提出日の前日までの執行事業費	278.000	④ (事業費)

※都市再生整備計画事業(国の重要施策に合致したもの)から都市再構築戦略事業に移行した場合、「変更提出日の前日までの執行事業費」を「変更提出日の属する年度の年度末までの執行事業費」に読み替え。

<都市再構築戦略事業の国費率、執行事業費> ※都市再構築戦略事業を活用した場合のみ記入

国費率(変更提出日の前日における交付限度額を交付対象事業費で除した値)		⑤ (国費率)
変更提出日の前日までの執行事業費		⑥ (事業費)

<都市構造再編集中支援事業の国費率、執行事業費>

<都市機能誘導区域内>

交付対象事業費	基幹事業合計(A)	458.800	⑦ (事業費)
	提案事業合計(B)		⑧ (事業費)
	合計(A+B)	458.800	(事業費)

以下の2つの条件それぞれについて、該当する場合は○を入力。

都市機能誘導区域面積割合が50%以上の場合	<input type="checkbox"/>
提案事業2割拡充の適用	<input type="checkbox"/>

※都市機能誘導区域面積割合:都市機能誘導区域の面積の市街化区域等(市街化区域又は非線引き用途地域)の面積に占める割合。

<都市機能誘導区域外>

交付対象事業費	基幹事業合計(C)		⑨ (事業費)
	提案事業合計(D)		⑩ (事業費)
	合計(C+D)	0.000	(事業費)

$(10/10 \times (A+B)) + (9/10 \times (C+D)) (\alpha 1)$	
※都市機能誘導区域面積割合が50%以上の場合: $(9/10 \times (A+B)) + (9/10 \times (C+D))$	458.800 ⑫
$(10/9 \times (A+C)) (\alpha 2)$	
※提案事業2割拡充を適用する場合: $(10/8 \times (A+C))$	509.778 ⑬
交付要綱に基づく交付限度額(①、②の小さい方 $\times 1/2$)	229.400 ⑭ (国費)
国費率(③ $\div(A+B+C+D)$)	0.500 ⑮ (国費率)

変更提出日以降の執行事業費の総額	180.800	⑪ (事業費)
------------------	---------	---------

交付限度額(① \times ②+③ \times ④+⑤ \times ⑥+⑪ \times ⑮)	228.288	⑯ (国費)
--	---------	--------

○ 交付限度額、国費率

交付対象事業費(A+B+C+D)	458.8	(事業費)
------------------	-------	-------

交付要綱に基づく交付限度額 (⑯を1万円の位を切り捨て)	228.2	⑰ (国費)
国費率	0.497	⑱ (国費率)

年次計画(都市構造再編集中支援事業)

様式(2)-5-1
(事業費:百万円)

基幹事業		事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	平成30年度	令和1年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
事業	細項目								
道路		市道伊勢堂1号線	むつ市	266.7	7	8	184	67.7	
道路		市道中島1号線	むつ市	9.5	2			7.5	
公園									
古都保存・緑地保全等事業									
河川									
下水道									
駐車場有効利用システム									
地域生活基盤施設		地域防災施設(防災広場)	むつ市	182.6	5	4	68		105.6
高質空間形成施設									
高次都市施設	地域交流センター								
	観光交流センター								
	まちおこしセンター								
	子育て世代活動支援センター								
	複合交通センター								
誘導施設	医療施設								
	社会福祉施設								
	教育文化施設								
	子育て支援施設								
既存建造物活用事業									
土地区画整理事業									
市街地再開発事業									
住宅街区整備事業									
バリアフリー環境整備促進事業									
優良建築物等整備事業									
住宅市街地総合整備事業									
街なみ環境整備事業									
住宅地区改良事業等									
都心共同住宅供給事業									
公営住宅等整備									
都市再生住宅等整備									
防災街区整備事業									
計				458.8	14	12	252	75.2	105.6
提案事業									
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	平成30年度	令和1年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
地域創造 支援事業									
事業活用 調査									
まちづくり活動 推進事業									
計				0	0	0	0	0	0
合計				458.8	14	12	252	75.2	105.6
累計進捗率(%)					3.1%	5.7%	60.6%	77.0%	100.0%

(参考)都市構造再編集中支援事業関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	平成30年度	令和1年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
合計			0	0	0	0	0	0
累計進捗率(%)				#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

(参考)関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	平成30年度	令和1年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
合計			0	0	0	0	0	0
累計進捗率(%)				#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

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	整備後 m							
<道路>				-											
市道伊勢堂1号線	～	地	市	-	改築	153	7.8	12.5	2	2	266.7	H30～R3	アスファルト舗装		道路新設:市道 L=153m
市道中島1号線	～	地	市	-	改築	88	7.5	9.5	2	2.5	9.5	H30～R3	歩道整備		歩道改築:市道 L=88m
	～			-											
	～			-											
	～			-											

(参考)

<関連事業>															

* 本調書にはア)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

* 不足する場合は適宜行を追加すること

地域生活基盤施設

単位:百万円

交付対象施設	施設名 (路線名等)	事業主体	概要 (面積、幅員、 延長、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	うち購入費	
緑地								—	
広場								—	
駐車場									
自転車駐車場									
荷物共同集配施設									
公開空地								—	
情報板								—	
地域防災施設	防災広場	むつ市	A=1,850㎡	182.6	9		173.6		かまどベンチ1基 マンホールトイレ5基
人工地盤								—	
合計	—	—	—	182.6	9		173.6		

整備計画イメージ図(地域生活基盤施設)

