

# 都市再生整備計画(第1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 し  
むつ市

平成30年3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	むつ市	地区名	たなぶ 田名部まちなか地区	面積	39 ha
計画期間	平成 27 年度 ~ 平成 32 年度	交付期間	平成 32 年度 ~ 平成 32 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

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。

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、「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。

### 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		目標値	
			従前値	基準年度	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 H32
田名部地区居住誘導区域宅地評価額	円/m <sup>2</sup>	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 H32

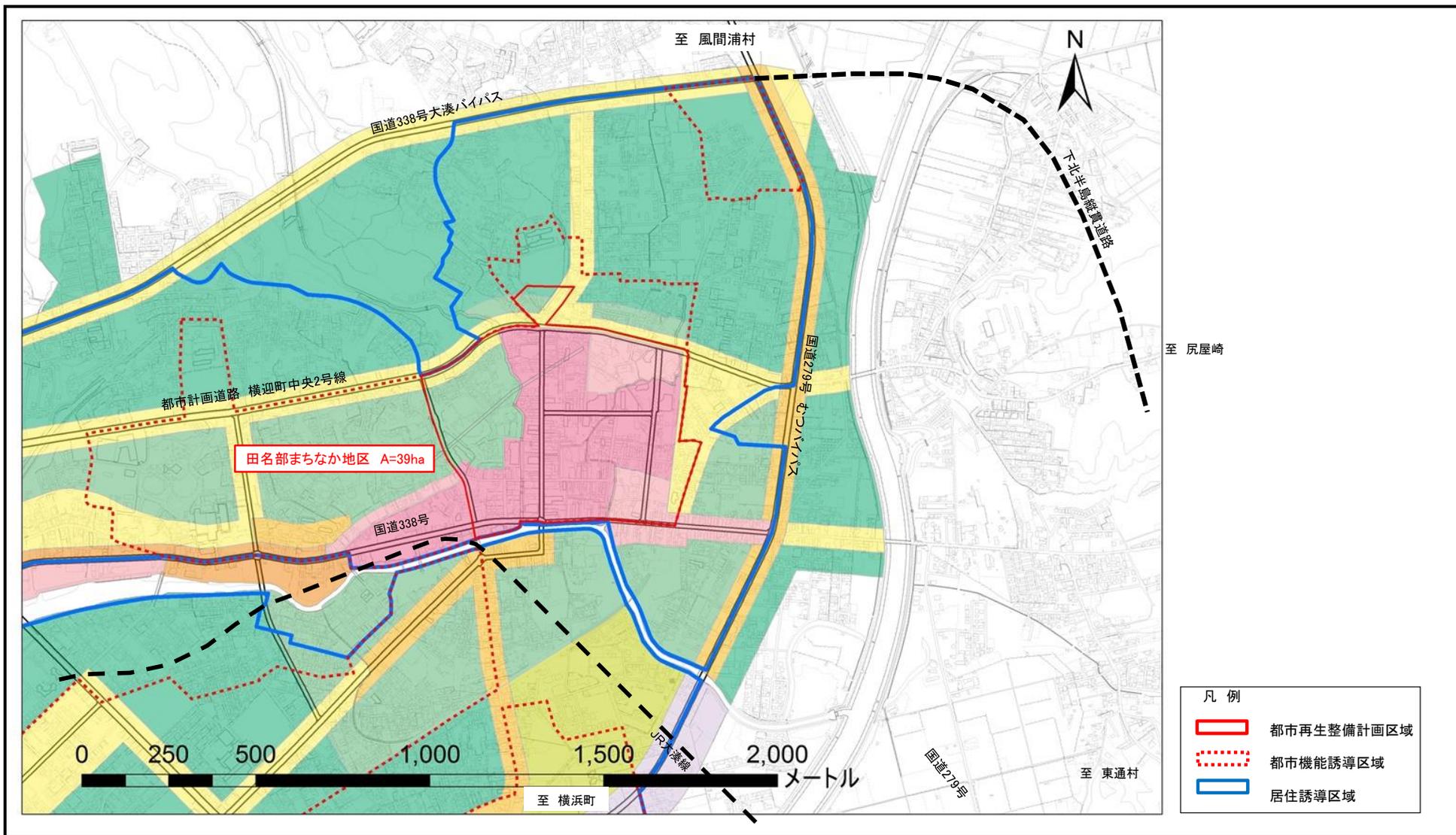
## 様式2 整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【歩いて暮らせる環境づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	公園(代官山公園)
<p>【歴史的資源を活用した魅力あるまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	公園(代官山公園)
事業実施における特記事項	
<p>【まちづくりへの住民参加】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・「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。</li> </ul> <p>【官民連携事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	



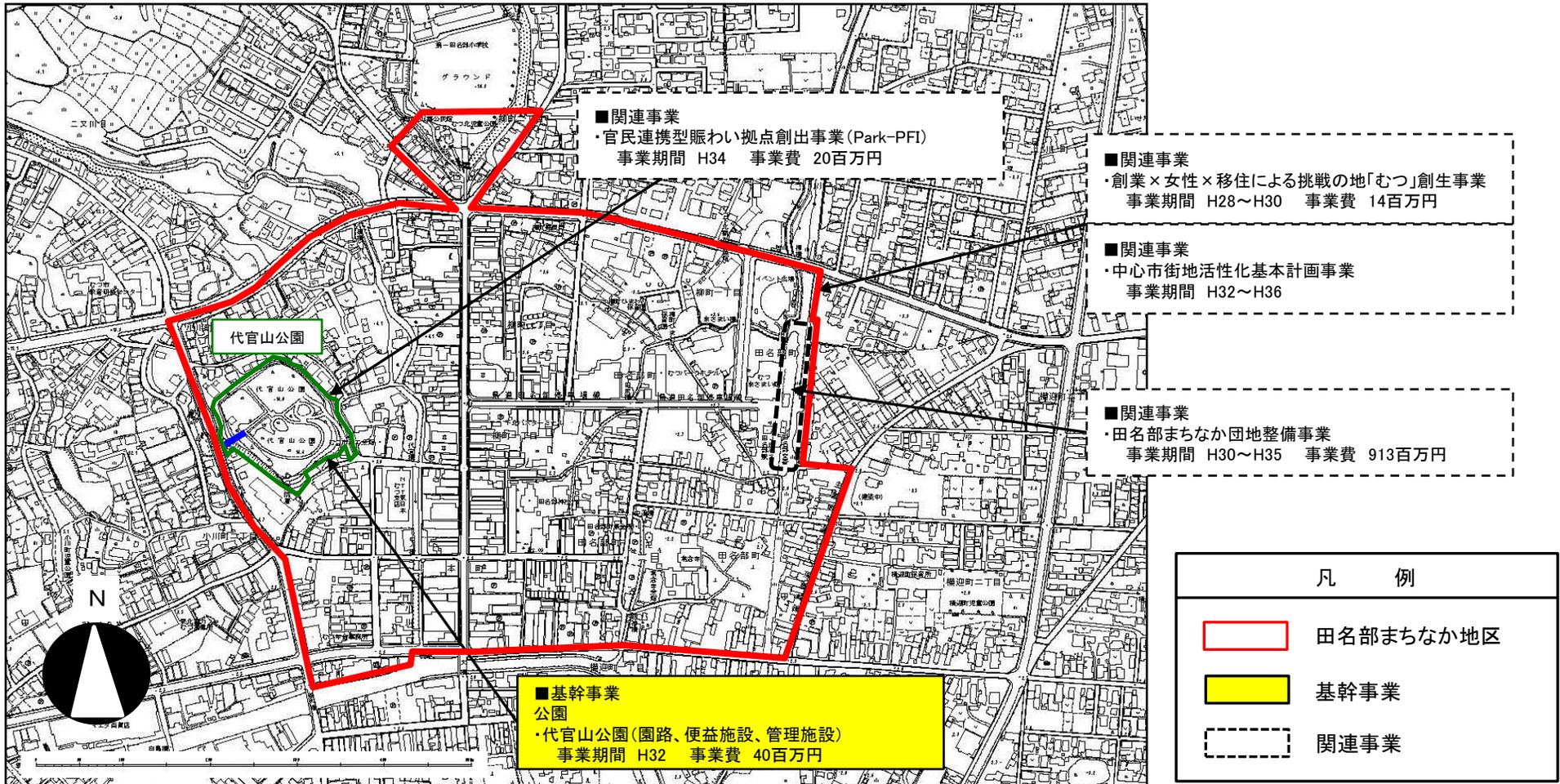
都市再生整備計画の区域

田名部まちなか地区(青森県むつ市)	面積 39 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

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 (H32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 (H32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				

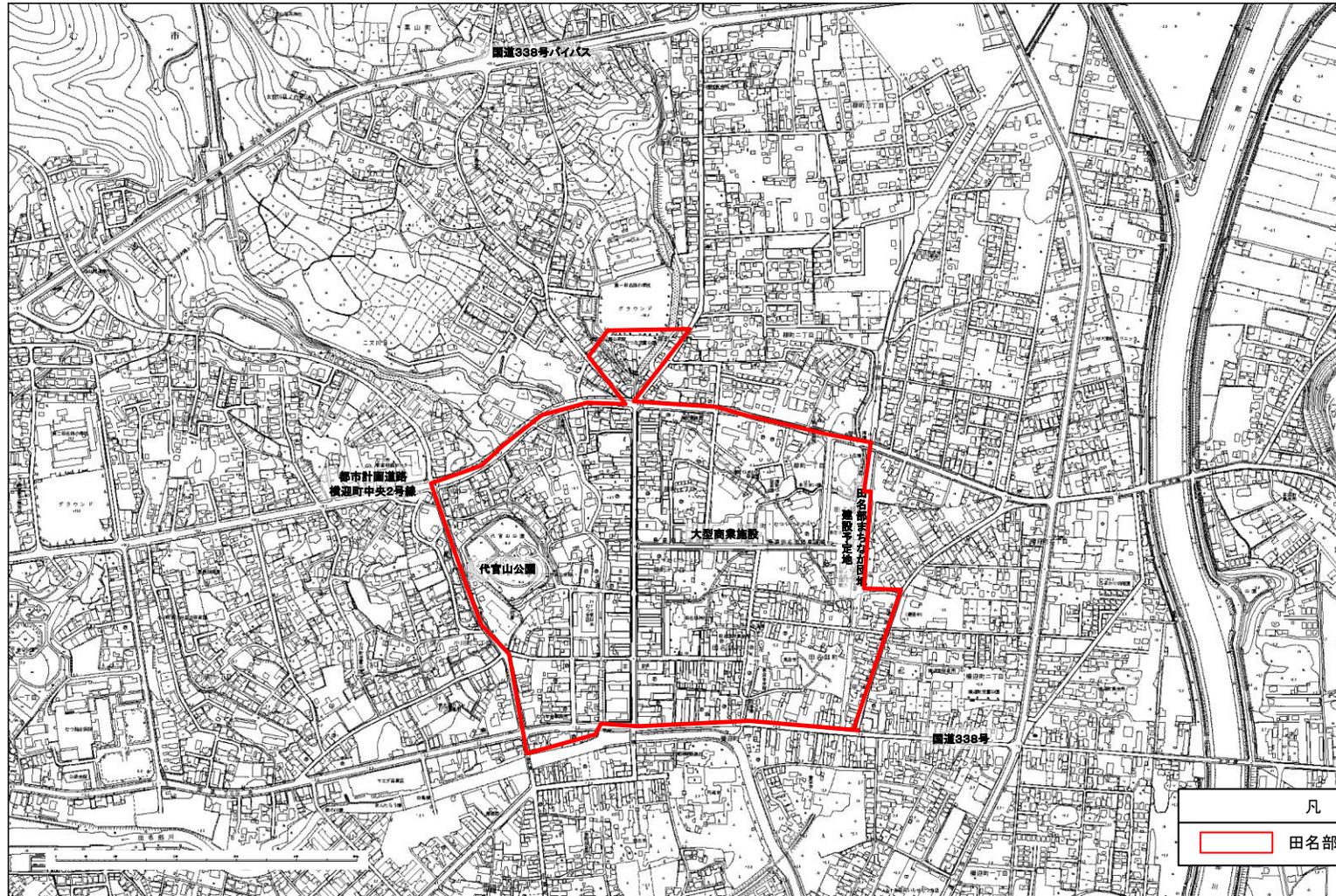


# 都市再生整備計画の添付書類等

## 交付対象事業別概要

た な ぶ 田名部 ち く まちなか地区 あ お も り (青森県 し むつ市)

田名部まちなか地区(青森県むつ市) 現況図



凡 例

田名部まちなか地区

交付限度額算定表(その1)

田名部まちなか地区(青森県むつ市)

要綱第III編イ-10-(1)に掲げる式による交付限度額(X)	16.0 百万円	規則第16条第1項に基づく交付限度額(Y)	32,810.0 百万円	X ≤ Yゆえ、本計画における交付限度額	16.0 百万円
---------------------------------	----------	-----------------------	--------------	----------------------	----------

規則第16条第1項に基づく限度額算定

**Au** 175,500 m<sup>2</sup>

公共施設の上限整備水準

区域面積(m <sup>2</sup> )	390,000	
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** 505,300 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	1
公示価格の平均値(円/m <sup>2</sup> )	30,100

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> )	0.003
標準補償費(円/戸)	44,000,000

**Cf** 23,000 円/m<sup>2</sup>

**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 <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)	40 百万円
	提案事業(B)	百万円
	合計	40 百万円

**Ap** 51,288 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

**Op** 個別公共施設の積み上げ

	面積(m <sup>2</sup> )	割合
道路	32,788	0.08
公園	18,500	0.05
広場	0	0
緑地	0	0
公共施設合計	51,288	0.13

**Cn**を考慮しない場合の交付限度額(Y1) 32,810 百万円

**ΣCn** 0 円

下水道

区域面積(m <sup>2</sup> )	390,000
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> )	410,100

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	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 <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) 32,810 百万円

[1]式	$\alpha 1=4(A+B)/5=$	32
[2]式	$\alpha 2=10A/9=$	44
	交付限度額(X)	16.0 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)

田名部まちなか地区 (青森県むつ市)

## 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)	40.000	A (事業費)	1)式で求まる額(4/10*(A+B))	16.000	① (国費)
	提案事業合計(B)		B (事業費)	2)式で求まる額(5/9*A)	22.222	② (国費)
	合計(A+B)	40.000	(事業費)	上記①、②の小さい方	16.000	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)	16.000	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)

※「4)式の適用」欄に○を入れてください。

### ○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')	16.000	⑧ (国費)
	補正予算の執行額		(国費)	⇒ 執行額を足した額	16.000	⑨ (国費)
				補正適用後(上記⑧、⑨の小さい方)	16.000	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'')	40.000	(事業費)				
	適用対象となる基幹事業合計(A'')	40.000	A'' (事業費)	⇒	適用対象事業費から求まる限度額	18.000	⑬ (国費)
	適用対象となる提案事業合計(B'')		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)	40.000	H (事業費)		4)式適用後の限度額(⑫×F+⑭×H)	18.000	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	16.000	⑯ (国費)
--------------	--------	--------

### ○交付限度額、国費率の算出

交付対象事業費(A+B)	40.0	(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)	16.0	⑰ (国費)
				国費率	0.400	⑱ (国費率)



## 公園(都市公園補助事業採択要件外)

公園等名(*1)	種別等(*2)	事業主体(*3)	概要(面積(m <sup>2</sup> )等) (*4)	交付期間内 事業費(百万円)	交付期間内事業費内訳			備考(*5)
					設計費 (百万円)	用地費 (百万円)	施設整備費 (百万円)	
代官山公園	近隣公園	むつ市	A=1.1ha	40	5	1	34	園路、トイレ、情報板
合計	—	—	—	40	5	1	34	—

\*1 公園等名ごとに1行ずつ記入。足りない場合は、適宜行を追加すること。

\*2 「種別等」欄には、都市公園の種別である「街区公園」、「近隣公園」、「地区公園」、「特定地区公園」、「総合公園」、「運動公園」、「動植物公園」、「歴史公園」、「広域公園」、「レクリエーション都市」、「風致公園」、「墓園」、「緩衝緑地」、「都市緑地」、「緑道」のいずれかを記入。

都市公園でない場合は「無」を記入し、「概要(面積等)」欄に制度上の位置付け(条例設置公園等)を簡潔に記載。

\*3 「事業主体」欄には、事業の施行者を記入。(間接交付の場合は、交付金事業者ではなく、「第三セクター」等の施行者を記入。)

\*4 「概要(面積(m<sup>2</sup>)等)」欄には、都市公園でない場合に公園としての制度上の位置づけを記入する他、計画面積(単位: m<sup>2</sup>)等を記入すること。

\*5 「備考」欄には整備する主な施設(園路、植栽、あずまや、体験学習施設等)を簡潔に記載。

\*6 青色で着色してあるセルは自動計算されるので入力しないこと。

# 代官山公園整備計画平面図



情報板イメージ