

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・1 0 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 ²	約 1,137 m ²	約 10,501 m ²	約 61%	約 489%
センター棟	約 1,606 m ²	約 1,024 m ²	約 10,651 m ²	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 ²	構造：鉄骨造 規模：地上 13 階
13	ホテル	約 584 m ²	
12	ホテル	約 633 m ²	
11	ホテル	約 633 m ²	

10	ホテル	約 633 m ²	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 ²	
8	ホテル	約 636 m ²	
7	ホテル	約 636 m ²	
6	ホテル	約 636 m ²	
5	ホテル	約 659 m ²	
4	ホテル	約 669 m ²	
3	事務所	約 997 m ²	
2	事務所	約 2101 m ²	
1	店舗	約 1,028 m ²	
計		約 10,501 m ²	

② センター棟

階	用途	床面積	備 考
18	住宅	約 500 m ²	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 ²	
16	住宅	約 500 m ²	
15	住宅	約 500 m ²	
14	住宅	約 500 m ²	
13	住宅	約 500 m ²	
12	住宅	約 500 m ²	
11	住宅	約 500 m ²	
10	住宅	約 500 m ²	
9	住宅	約 500 m ²	
8	住宅	約 500 m ²	
7	住宅	約 500 m ²	
6	住宅	約 500 m ²	
5	住宅	約 500 m ²	
4	住宅	約 500 m ²	
3	住宅	約 500 m ²	
2	住宅、店舗	約 586 m ²	
1	店舗	約 699 m ²	
住宅共用棟	住宅共用部	約 26 m ²	
駐車場棟	駐車場 駐輪場	約 1,340 m ²	
計		約 10,651 m ²	

c) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 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。

(ロ) 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	2 5 m	約 1 0 5 m	整備済み
	幹線 街路	3・4・1 0 県庁通 り線	1 6 m	約 5 1 m	整備済み
	区画 道路	新町二丁目 3 号線	4 m	約 1 1 5 m	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 m ²	約 80 戸	区分所有
3LDK	約 70~85 m ²		

(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 1 2 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	3,496	調査設計計画費	462
参加組合員負担金	2,550	土地整備費	1,596
保留床処分金	2,946	工事費	7,132
その他収入	307	事務費	91
		借入金利子	18
合計	9,299	合計	9,299

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（ウェスト棟）	S=1:200
	2 階 平面図（ウェスト棟）	S=1:200
	3 階 平面図（ウェスト棟）	S=1:200
	4 階 平面図（ウェスト棟）	S=1:200
	5 階 平面図（ウェスト棟）	S=1:200
	6 ～ 1 2 階 平面図（ウェスト棟）	S=1:200
	1 3 階 平面図（ウェスト棟）	S=1:200
	断面図（1）（ウェスト棟）	S=1:300
	断面図（2）（ウェスト棟）	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 ～ 1 8 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