

社会資本総合整備計画 事後評価

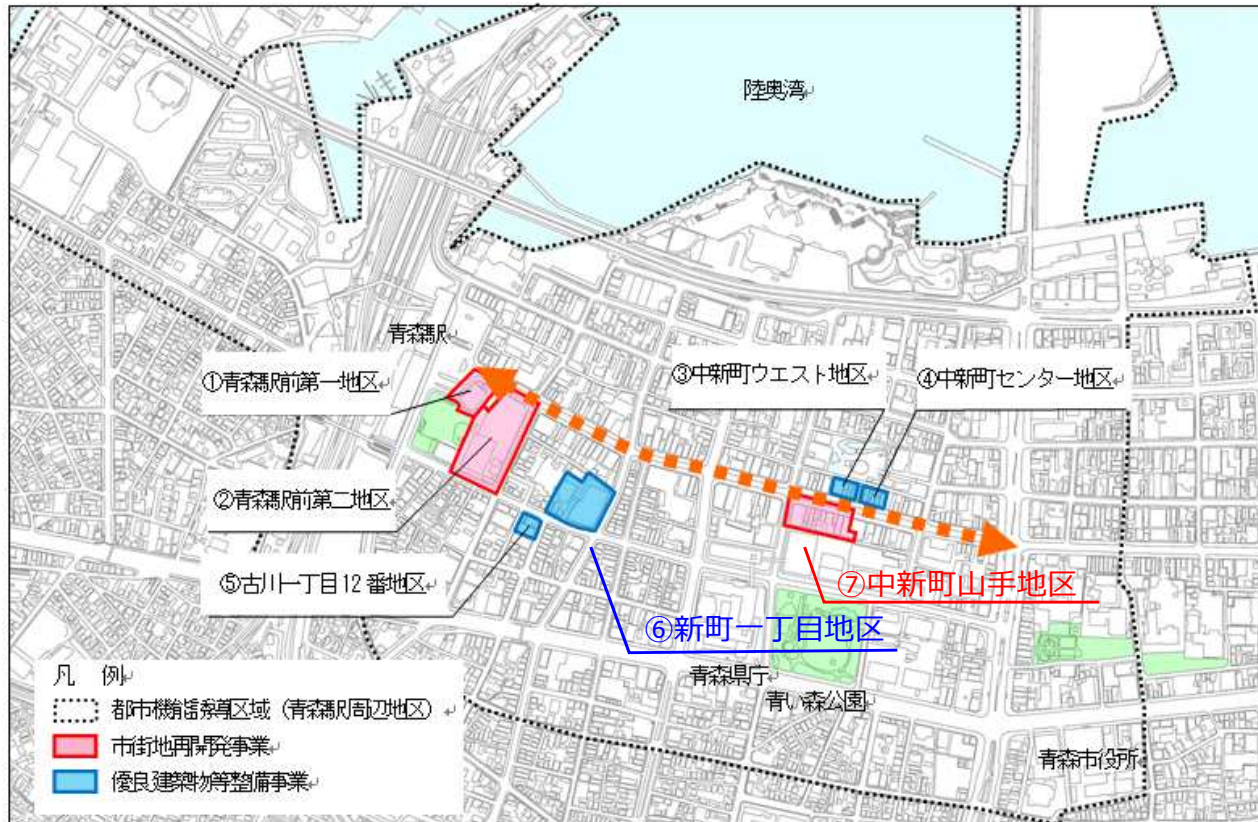
【案件第5号】

- 青森駅周辺地区における高次な都市機能の集積による住環境整備
(令和元年度～令和5年度)

【案件第6号】

- 青森駅周辺地区（中新町山手地区）
における高次な都市機能の集積による
住環境整備
(令和元年度～令和5年度)

これまでの市街地再開発事業等の実施地区



①青森駅前第一地区
（平成18年竣工）



②青森駅前第二地区
（平成13年竣工）



③中新町ウエスト地区
（平成26年竣工）



④中新町センター地区
（平成26年竣工）



⑤古川一丁目12番地区
（平成29年竣工）



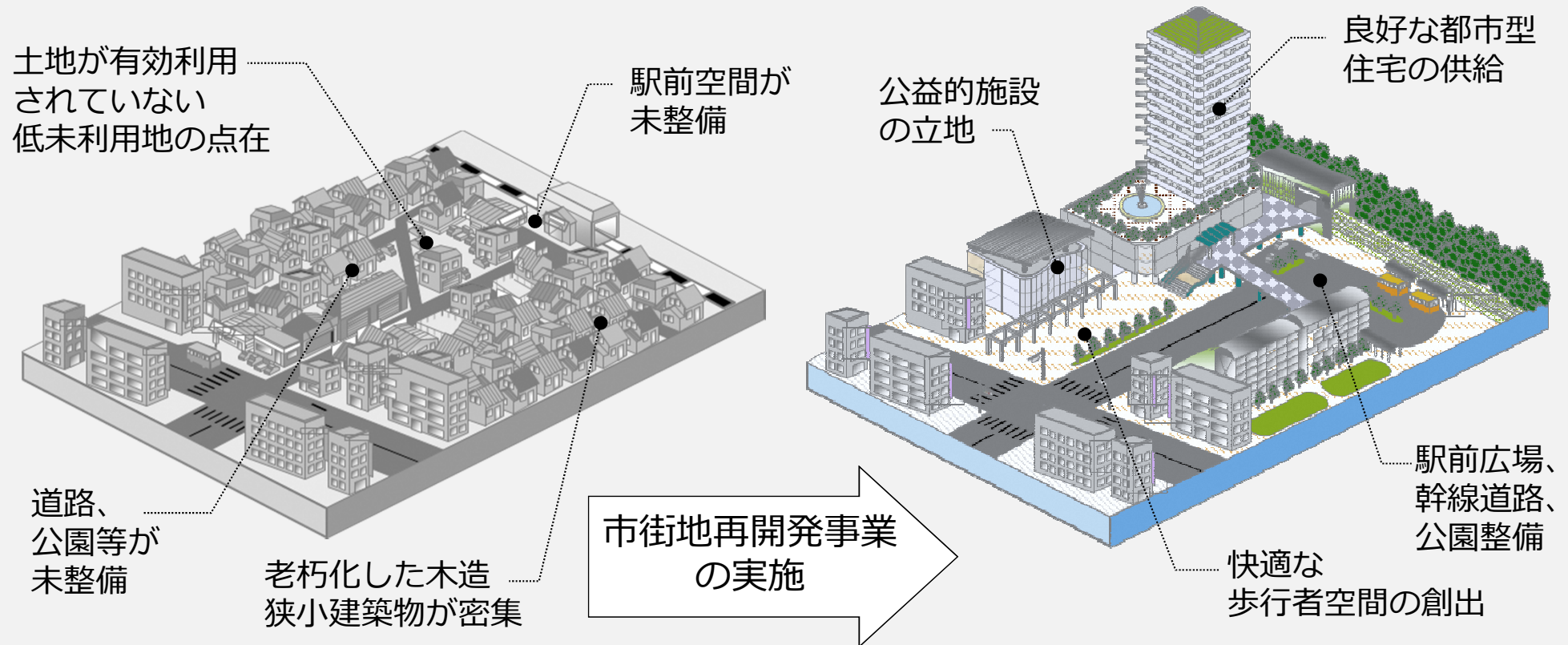
⑥新町一丁目地区
（R元～R4）
（令和4年竣工）



⑦中新町山手地区
（R元～R5）
（令和5年竣工）

市街地再開発事業の概要

土地の合理的かつ健全な高度利用と 都市機能の更新を図る



再開発手法の体系

社会資本整備総合交付金等	法令に基づく再開発手法	市街地再開発事業（都市再開発法） 住宅街区整備事業（大都市法）	防災街区整備事業（密集法）
	任意の再開発手法	暮らし・にぎわい再生事業【中心市街地対策】※1	優良建築物等整備事業※1
	再開発支援制度	都市再開発支援事業・基本計画等作成等事業【初動期支援】※1 防災・省エネまちづくり緊急促進事業※1 災害時拠点強靱化緊急促進事業※2	都市・地域再生緊急促進事業
	再開発関連制度	集約都市開発支援事業 都市再生整備計画事業（旧まちづくり交付金） 地域住宅計画に基づく事業（旧地域住宅交付金） 国際競争拠点都市整備事業※2 住宅・建築物安全ストック形成事業 地域生活拠点型再開発事業（スマートウェルネス住宅等事業）※2	都市構造再編集中支援事※2 都市再生総合整備事業 バリアフリー環境整備促進事※1 住宅市街地総合整備事業※1 狭あい道路整備等促進事業
支援 その他	公的融資	市街地再開発事業等資金融資（都市開発資金）	住宅金融支援機構融資
	税制特例	特定民間再開発事業	
	その他	都市再生街区基本調査（土地活用促進調査）	

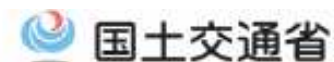
※1 社会資本整備総合交付金に移行しない、地方公共団体以外を対象とした補助事業あり

※2 補助事業

【案件第5号】社会資本総合整備計画の概要

計画の名称	青森駅周辺地区における高次な都市機能の集積による住環境整備
計画の期間	令和元年度～令和5年度
計画の目標	青森駅周辺地区は、商業、医療、業務、都心居住、交流などの都市機能が集積しているが、老朽化した建物、空地、中小小売店舗等の共同化・集約化などが課題となっている。 優良建築物等整備事業などの国の支援等を活用しながら、高次な都市機能の集積を図り、良好な居住環境の形成を目指す。
計画の成果目標	近年減少傾向にある青森駅周辺地区の歩行者数に歯止めを掛ける。 居住誘導区域への居住を促進することにより、人口減少下においても、一定以上の人口密度を維持する。
基幹事業	イ-16 住環境整備事業 ・新町一丁目地区優良建築物等整備事業

優良建築物等整備事業の概要



市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給、防災拠点の整備等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う。

補助対象

型	タイプ	概要	新築・改修
優良再開発型	共同化タイプ	住宅等の地権者が敷地の共同化を行い建築物を整備する事業(任意の再開発)	新築
	市街地環境形成タイプ	地区計画・建築協定の区域内で協調的な建築物を整備する事業等	新築
	マンション建替タイプ	区分所有者による老朽化したマンションの建替を行う事業	新築
市街地住宅供給型	中心市街地共同住宅供給タイプ	中心市街地における優良な共同住宅の供給を行う事業	新築
既存ストック再生型	—	既存建築物ストックのバリアフリー性能、省エネ性能等の向上のための改修を行う事業	改修
都市再構築型	人口密度維持タイプ	まちの拠点となるエリアに医療等の施設を整備する事業	新築・改修
	高齢社会対応タイプ	駅等に近接した高齢者が交流する施設を整備する事業	新築・改修
複数棟改修型	—	一定のエリア内で市街地環境の形成に寄与する改修と併せて行われる複数の建築物ストックの改修を行う事業	改修

補助要件

■事業要件

- ・ 地区面積が概ね1,000㎡以上
※1・市街地総合再生計画等に係るものは概ね500㎡以上
 ・一定の要件を満たす場合、複数地区の面積合計が概ね1,000㎡以上
 ・既存ストック再生型及び都市再構築型の場合は概ね300㎡以上 等
- ・ 一定以上の空地確保、一定の接道要件の確保 等

■補助対象費用

- ①調査設計計画
- ②土地整備(除去費等)
- ③共同施設整備(共用通行部分、空地等の整備)

※2 都市再構築型の場合、上記に加え、一定の用地取得費及び誘導施設にかかる専有部整備費も補助対象となる。

施行者

地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者 等

対象地域

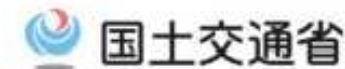
三大都市圏の既成市街地等、近郊整備地帯等、都市開発区域、地方拠点都市地域、中心市街地活性化基本計画区域、都市機能誘導区域内の中心拠点区域又は生活拠点区域 等

補助率

国:1/3、地方:1/3、民間事業者等:1/3 等
 〔 長期優良住宅の整備を含む場合は、
 国:2/5、地方:2/5、民間事業者等:1/5 〕



優良建築物等整備事業(市街地環境形成タイプ)



事業概要

市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給、防災拠点の整備等に資するため、日常的に開放され市街地における公衆の円滑な通行の確保に資する敷地内の公共的通路等の整備等を伴う建築物等を整備する。

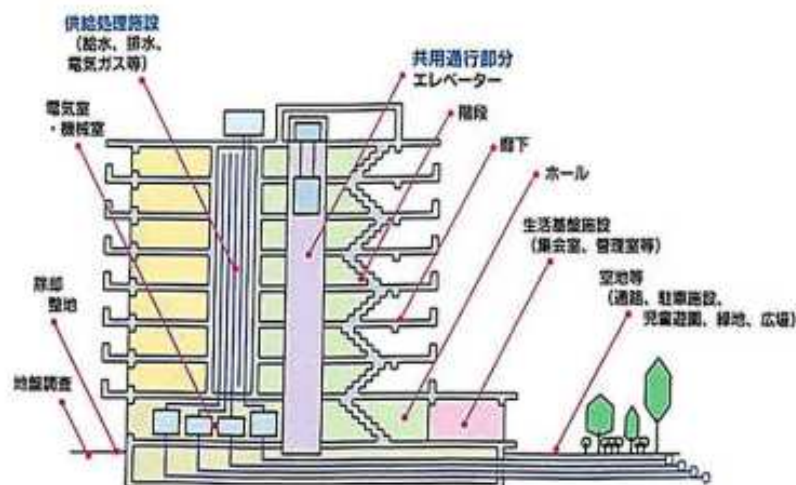
補助要件

■事業要件

- ・ 地区面積が概ね1,000㎡以上
 - ※1 市街地総合再生計画等に係るものは概ね500㎡以上
 - ※2 一定の要件を満たす場合、複数地区の面積合計が概ね1,000㎡以上
- ・ 一定以上の空地確保、一定の接道要件の確保
- ・ 地上3階以上で、耐火建築物または準耐火建築物 等

■補助対象費用

- ①調査設計計画
- ②土地整備(建築物除却費等)
- ③共同施設整備(空地等の整備、共用通行部分、供給処理施設)



主な事業要件 (①～③のいずれか)

- ①建築協定等に基づく壁面の位置の制限、建築物の形態等に関する制限を受けるもの等
- ②敷地内に公共的通路等を整備するもの
- ③駐車場と一体的に整備するもの(以下のいずれか)
 - ・ 駐車場台数が概ね100台以上の自走式駐車場
 - ・ 都市計画法による都市施設又はこれに準ずる施設
 - ・ 中心市街地内のもので駐車場部分の床面積がこれと一体的に整備する建築物の建築面積以上であるもの

敷地内の公共的
通路等の整備協賛的設計による
良好なまちなみ形成

施行者

地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者 等

対象地域

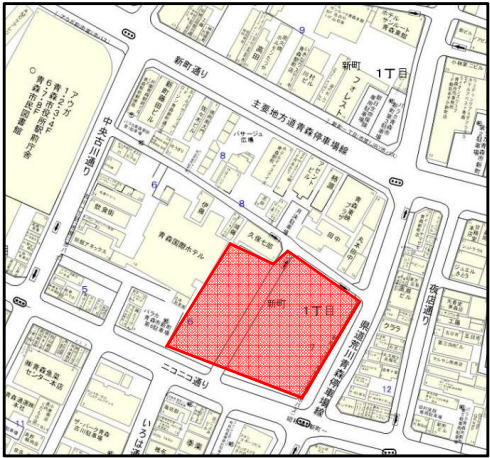
三大都市圏の既成市街地等、近郊整備地帯等、地方拠点都市地域、都市機能誘導区域内であって鉄道駅等から一定の範囲内の地域、市街地総合再生計画区域、人口10万人以上の市の区域 等

補助率

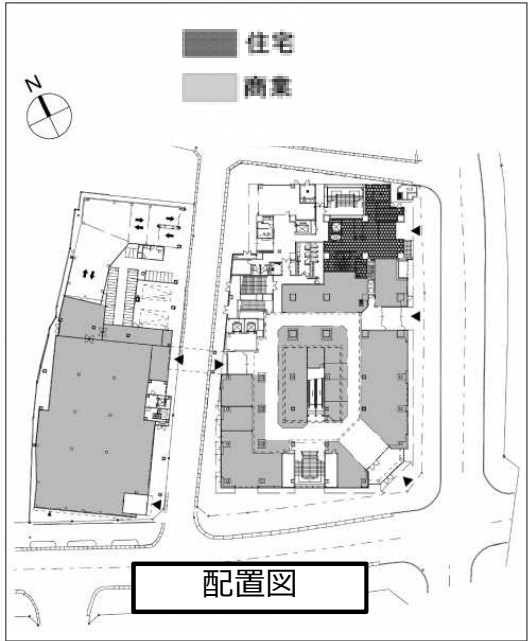
下線部はR3予算による拡充箇所

補助対象に対して国1/3、地方1/3、民間1/3
 [長期優良住宅の整備を含む場合は、
 国:2/5、地方:2/5、民間:1/5]

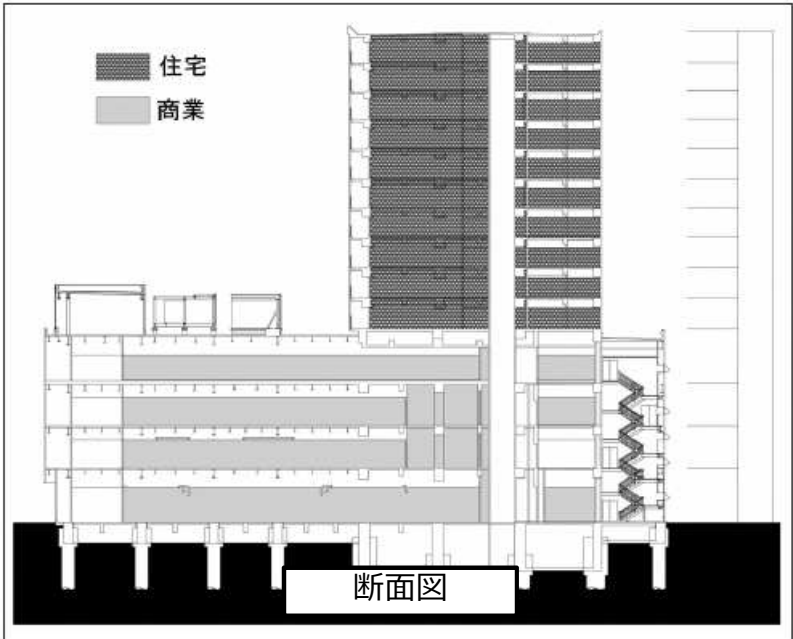
新町一丁目地区優良建築物等整備事業



当地区は青森駅周辺の昭和通りとニコニコ通りの交差点に位置し、老朽化の著しい大規模小売店舗と飲食店舗、空地で構成されており、共同化・集約化により、魅力的な商業施設と集合住宅による複合施設と駐車場を一体的・効率的に整備し、歩行者空間の環境改善、来街者の回遊性を高め、良好な市街地環境の形成を図る事業である。
 ※優良再開発型（市街地環境形成タイプ）



施行者	新町街づくり株式会社
所在地	青森県青森市新町一丁目
面積	約0.7ha
整備内容	延べ面積 約24,280㎡ ・店舗・住宅棟 延べ面積：約16,954㎡ 鉄筋コンクリート造、鉄骨造地上14階、地下1階 主な用途：店舗、分譲住宅 ・店舗・駐車場棟 延べ面積：約7,325㎡ 鉄骨造地上5階 主な用途：店舗、駐車場 住宅戸数 85戸
事業期間	令和元年度～令和4年度
事業費	約88億円（補助金 1,505,000千円、国費 752,500千円）



外観写真



店舗・住宅棟



駐車場棟

従前の写真



木造住宅



旧中三デパート
(老朽化・耐震性能に課題)

竣工後の上空からの写真



【案件第6号】 社会資本総合整備計画の概要

計画の名称	青森駅周辺地区（中新町山手地区）における 高次な都市機能の集積による住環境整備
計画の期間	令和元年度～令和5年度
計画の目標	青森駅周辺地区は、商業、医療、業務、都心居住、交流などの都市機能が集積しているが、老朽化した建物、空地、中小小売店舗等の共同化・集約化などが課題となっている。 市街地再開発事業などの国の支援等を活用しながら、高次な都市機能の集積を図り、良好な居住環境の形成を目指す。
計画の成果目標	近年減少傾向にある青森駅周辺地区の歩行者数に歯止めを掛ける。 居住誘導区域への居住を促進することにより、人口減少下においても、一定以上の人口密度を維持する。
基幹事業	イ-16 住環境整備事業 中新町山手地区第一種市街地再開発事業 中新町山手地区防災・省エネまちづくり緊急促進事業

市街地再開発事業

■ 交付対象要件

① 施行区域面積

《住宅局所管事業》

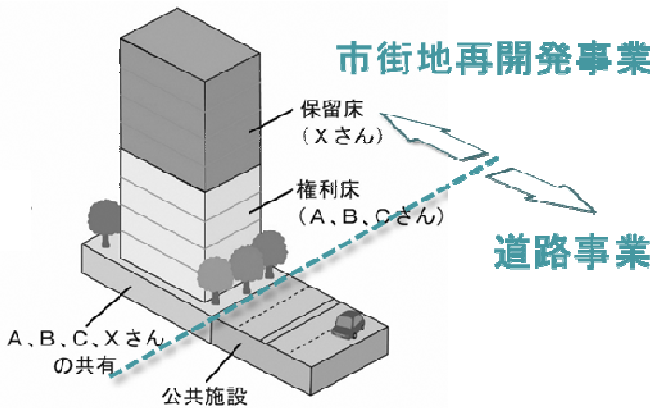
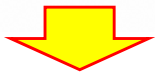
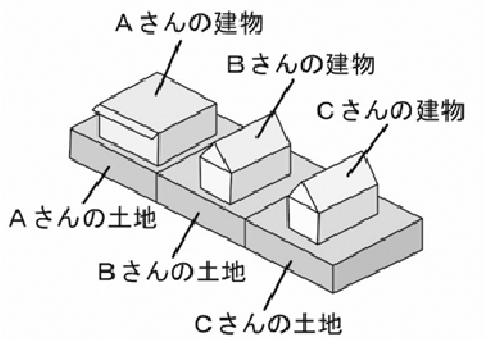
- ・ 組合・再開発会社施行は、原則5,000㎡以上
（一定の要件に該当すれば1,000㎡以上）
- ・ 個人、都市機構、公社施行は1,000㎡以上

② 市街地再開発事業の都市計画決定済み（又は年度内決定が確実）

③ 法律により国の関与が政策上位置づけられる事業等

都市再開発法の市街地の再開発を促進すべき地区（2項地区・2号地区）、
都市再生特別措置法の都市再生緊急整備地域
都市機能誘導区域内であって鉄道駅等から一定の範囲内の地域
など

④ 交付対象となる住宅の共用廊下等が一定のバリアフリー基準を満たすこと



社会資本整備総合交付金等	内容	国費率
市街地再開発事業 都市局： 市街地整備 住宅局： 住環境整備	施設建築物及びその敷地の整備に要する費用の一部 1) <u>調査設計計画費</u> （事業計画作成費、地盤調査費、建築設計費、 権利変換計画作成費） 2) <u>土地整備費</u> （建築物除却費、整地費、仮設店舗等設置費、補償費等） 3) <u>共同施設整備費 等</u>	1/3

防災・省エネまちづくり緊急促進事業

防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な政策課題に対応した、質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等の施行者等に対し、国が特別の助成を行うことにより、事業の緊急的な促進を図る。

■政策課題対応タイプ

【対象事業】

- ・市街地再開発事業
- ・優良建築物等整備事業 等

※その他、住宅部分については地域要件等あり



【事業概要】

- 必須要件
- ・高齢者等配慮対策(バリアフリー化)
 - ・子育て対策(バリアフリー化、防犯性)
 - ・防災対策(帰宅困難者支援[都市部]、構造安全性)
 - ・省エネルギー対策(住宅・非住宅の誘導水準への適合)
 - ・環境対策(リサイクル性への配慮、劣化対策)



選択要件

- ・防災対策(帰宅困難者支援[地方部]、延焼遮断、津波に対する構造安全性、雨水対策)
- ・省エネルギー対策(ZEH・ZEB水準への適合)
- ・環境対策(ライフサイクルコスト、都市緑化、木材利用)
- ・子育て対策(遮音性向上、居住環境、共働き世帯支援)
- ・生産性向上(BIMの導入)
- ・働き方対策(テレワーク拠点の整備)

【適用期限】 令和7年3月31日まで（令和9年3月31日において完了しないものにあつては、同日後実施される事業の部分を除く。）

【補助金額】

補助対象事業の建設工事費(他の国庫補助に係る補助対象事業費を除く)に対し、要件の充足数に応じて、右記の割合を乗じて得た額の範囲内とする。

必須要件	のみ	・・・	3%
必須要件	+	選択要件の1項目	・・・ 5%
必須要件	+	選択要件の2項目	・・・ 7%

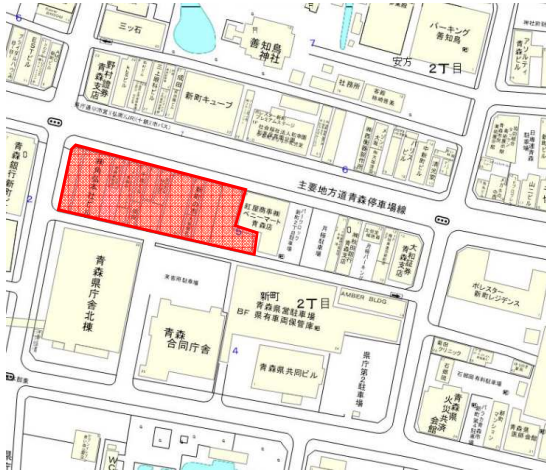
■地域活性化タイプ

工事費の高騰に伴う事業の停滞によって生活再建等に支障を及ぼすおそれのある市街地再開発事業等に対して支援することで、事業の円滑な推進を図る。
※令和4年11月8日までに、事業計画の認可または特定業務代行契約等の締結により事業計画(資金計画を含む)について地権者による合意形成がなされており、かつ、同日以降に建設工事費高騰を踏まえた事業計画変更の実施が確実と見込まれる事業に限る

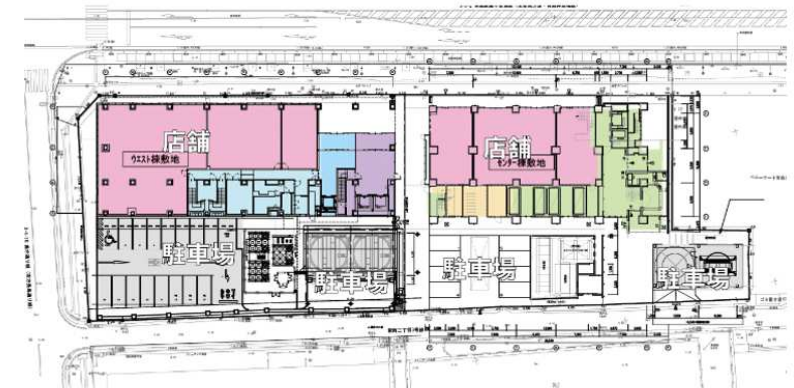


中新町山手地区第一種市街地再開発事業

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。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、周辺の既存ストック（善知鳥神社、県営駐車場等）との連携により、面的な活性化効果を促す事業である。



施行者	中新町山手地区第一種市街地再開発組合
所在地	青森県青森市新町二丁目
面積	約0.5ha
整備内容	延べ面積 約21,150m² - ウエスト棟 延べ面積：約10,500m² 鉄骨造、地上13階 主な用途：店舗、事務所、ホテル、駐車場 - センター棟 延べ面積：約10,650m² 鉄筋コンクリート造、地上18階 主な用途：店舗、共同住宅、駐車場 住宅戸数 82戸
事業期間	令和元年度～令和5年度
事業費	約93億円（補助金 3,496,400千円、国費 1,820,700千円）



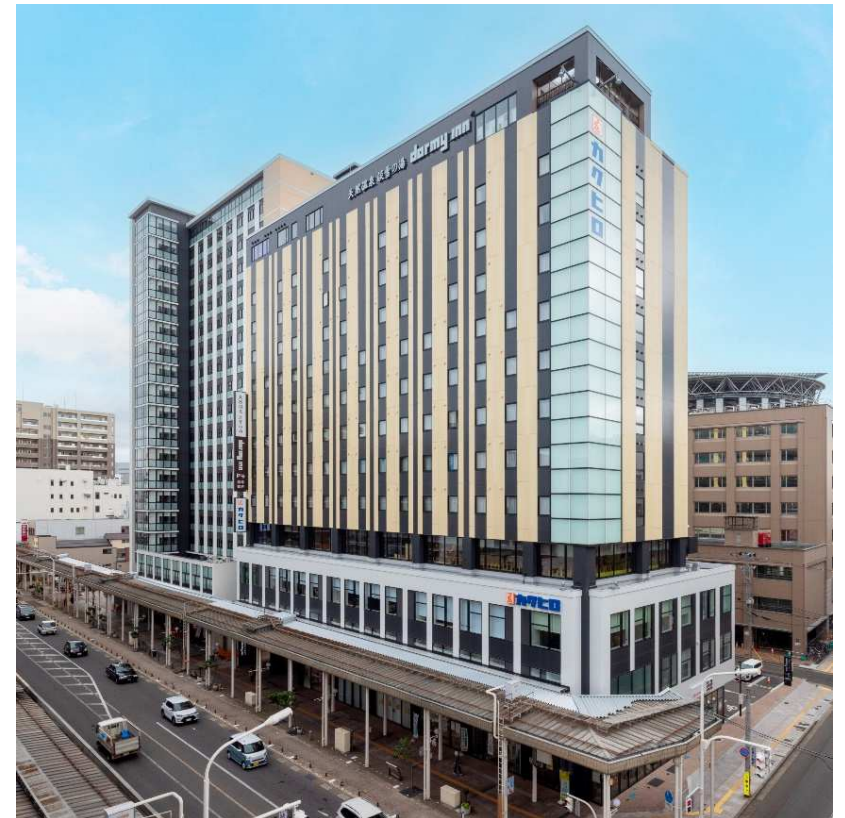
全体配置図

従前の写真



地区内に一部、木造住宅・非耐火建造物

完成外観写真



目標値の達成状況（両計画共通）

定量的指標の定義及び算定式	当初現況値	最終目標値	最終実績値
	H 3 0	R 5	R 5
■ 近年減少傾向にある青森駅周辺地区の歩行者数に歯止めを掛ける。 ・ 事業実施地区を中心に半径 3 0 0 m 以内の 4 地点における歩行者通行量の合計	15,768人/日	15,768人/日	12,792人/日
■ 居住誘導区域への居住を促進することにより、人口減少下においても、一定以上の人口密度を維持する。 ・ 居住誘導区域内の 1 ha 当たりの居住人口密度を調査する。	52人/h a	50人/h a	49人/h a

今後の方針

- ・ 令和6年度より、社会資本総合整備計画「青森駅周辺地区（旧青森国際ホテル跡地地区）における高次な都市機能の集積による住環境整備」を実施中。

対象期間：令和6年度～令和10年度



引き続き、上記整備計画に基づく事業を実施、継続していく。