

福井駅前南通り地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

福井駅前南通り地区第一種市街地再開発事業 事業計画書

目次

1. 地区、事業及び施行者の名称	1
(1) 地区の名称	1
(2) 事業の名称	1
(3) 施行者の名称	1
2. 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概況	1
(2) 事業の目的	2
3. 施行地区	2
(1) 施行地区の位置	2
(2) 施行地区の位置図	2
(3) 施行地区の区域	2
(4) 施行地区の区域図	2
(5) 施行地区の面積	3
4. 設計の概要	3
(1) 設計説明書	3
(2) 設計図	7
5. 事業施行期間	7
(1) 事業施行期間（予定）	7
(2) 建築工事期間（予定）	7
6. 資金計画	8
(1) 資金計画	8
7. 添付図書	9

※事業計画書の各数値は、端数処理を行っているため、合計等が必ずしも一致しない場合がある。

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

福井駅前南通り地区

(2) 事業の名称

福井駅前南通り地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

福井駅前南通り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、JR 福井駅西口から南に約 300mの距離に位置し、(都) 福井駅豊島上町線沿道(福井駅前南通り)の中央1丁目10番南街区、11番街区及び22番街区の3つの街区が一体となった地区である。地区の北側は、「ハピリン(福井駅西口中央地区第一種市街地再開発事業)」及び「中央一丁目10番地地区優良建築物等整備事業」に隣接し、東側には、店舗併設型の都市型住宅「エリアス」や「福井マンテンホテル」が隣接しており、西側には「新栄商店街」や歴史的な施設である「北ノ庄城址公園」、「柴田神社」が近接している。

当該地区を含む中心市街地は、【改訂】福井市都市計画マスタープラン(平成22年3月)において、広域商業・業務ゾーンに位置づけられており、公共交通機関の結節機能を活かし、都市型サービス産業を中心とした中枢的な業務、商業、文化、情報発信、コンベンションなどの高次都市機能の集積を目指している。

また、平成30年10月には、当該地区を含む福井駅周辺地域が都市再生特別措置法に基づく、都市再生整備緊急地域に国より指定されている。その整備に関する方針として、都市再生本部が定めた地域整備方針の中では、「歴史と文化を継承し、県都にふさわしい魅力と風格のあるまちづくり」が目標とされており、その目標達成のために、「多様な居住ニーズに対応した都市型居住機能の導入と業務、居住などの日常生活を支える生活利便施設の充実」、「中心市街地の賑わいの核となる観光、商業、業務、宿泊および駐車機能の強化・充実」等の都市機能の増進を目指している。

一方、当該地区は、戦災・震災からの復興期に建築された建築物等の多くが老朽化し更新時期を迎えるとともに、細分化された土地利用により建築物等が密集していることから、土地利用、防災及び景観等において課題を抱えている。

(2) 事業の目的

上記の課題を解決しつつ、北陸新幹線福井開業を見据え、中心市街地の南の玄関口にふさわしい風格と魅力ある回遊拠点の創出を図るとともに、「駅前南通り」を軸に水平的に賑わいを繋げるとともに、周辺の再開発施設や商店街と連携した地域の生活拠点として再生を図るため市街地再開発事業を実施するものである。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区の中央には3・4・14福井駅豊島上町線（福井駅前南通り）が通り、区域の北側は市道中央1-625号線及び市道中央1-339号線、南側は3・4・15城の橋線、西側は市道中央1-337号線に囲まれた地区である。

(2) 施行地区の位置図

添付図書（1）の通り

(3) 施行地区の区域

福井市中央一丁目1801番、1803番から1807番、1808番2、1835番から1841番、1901番から1903番、1906番から1930番2、2311番から2319番4、3003番
3・4・14福井駅豊島上町線の一部、3・4・15城の橋線の一部、3・5・63北の庄線の一部、市道中央1-332号線の一部、市道中央1-337号線の一部、市道中央1-339号線の一部、市道中央1-625号線の一部、ガレリアポケット公園の一部

(4) 施行地区の区域図

添付図書（2）の通り

(5) 施行地区の面積

約1.0ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

福井駅、近隣の再開発施設、周辺商店街、北ノ庄城址に至近の立地特性を活かし、低層部には、まちなのにぎわいを生み出す商業・業務機能を導入し、高層部はまちなかの定住人口・交流人口の増加に寄与する宿泊・居住機能を導入する。

施設建築物は3つの街区にそれぞれ整備し、南通り沿いの街並みの連続性や周辺地域との連続性を考慮して、ゆとりある歩行者空間や広場、テラス等を確保することにより、まちなかの回遊性の向上を図る。

2) 施設建築物の設計概要

(イ) 設計方針

地区北西のⅠブロックは、商業・業務棟を整備し、南通りやギャラリーポケットに開かれた商業空間の形成を図る。

地区北東のⅡブロックは、低層部に商業・業務施設、高層部には福井駅至近の立地を活かしたホテルを配置したホテル棟を整備する。

地区南のⅢブロックは、北側は低層部に商業施設、高層部に共同住宅を配置した住宅棟を整備し、南側には駐車場棟を整備する。

また、1階部分に歩道と一体化したオープンスペース（広場、空地等）を整備し、2階部分にはテラスを整備することにより、店舗とオープンスペースが一体的に利用でき、にぎわいがまちなかに滲み出す商環境の創出を図る。

(ロ) 建蔽率及び容積率等

街区	建築敷地面積	建築面積	建築延面積	容積対象床面積	建蔽率	容積率
Ⅰ	約 1,495 m ²	約 1,130 m ²	約 4,250 m ²	約 4,060 m ²	約 76%	約 272%
Ⅱ	約 1,360 m ²	約 830 m ²	約 7,090 m ²	約 6,670 m ²	約 61%	約 490%
Ⅲ	約 2,775 m ²	約 1,980 m ²	約 17,540 m ²	約 11,910 m ²	約 71%	約 429%
合計	約 5,630 m ²	約 3,940 m ²	約 28,880 m ²	約 22,640 m ²	約 70%	約 402%

(ハ) 各階床面積等

I ブロック

階	主な用途	床面積	備考
4F	業務	1,058 m ²	構造：鉄骨造 規模：地上4階建 高さ：約19m 駐車台数：2台
3F	業務	1,058 m ²	
2F	商業・業務	1,051 m ²	
1F	商業	1,082 m ²	
合計		4,249 m ²	

II ブロック

階	主な用途	床面積	備考
13F	ホテル	504 m ²	構造：鉄骨造 規模：地上13階建 高さ：約45m 客室数：約170室 駐車台数：6台
12F	ホテル	504 m ²	
11F	ホテル	504 m ²	
10F	ホテル	504 m ²	
9F	ホテル	504 m ²	
8F	ホテル	504 m ²	
7F	ホテル	504 m ²	
6F	ホテル	504 m ²	
5F	ホテル	504 m ²	
4F	ホテル	504 m ²	
3F	ホテル	504 m ²	
2F	業務	713 m ²	
1F	商業	829 m ²	
合計		7,086 m ²	

IIIブロック

階	主な用途	床面積	備考
PHF	塔屋	68 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 規模：地上 18 階建 塔屋 1 階付 高さ：約 59m 住宅戸数：92 戸 駐車台数：約 230 台 駐輪台数：約 220 台 住宅用駐輪場約 120 台 施設用駐輪場約 100 台
18F	住宅	581 m ²	
17F	住宅	581 m ²	
16F	住宅	581 m ²	
15F	住宅	581 m ²	
14F	住宅	580 m ²	
13F	住宅	580 m ²	
12F	住宅	580 m ²	
11F	住宅	568 m ²	
10F	住宅	568 m ²	
9F	住宅	568 m ²	
8F	住宅	568 m ²	
7F	住宅	593 m ²	
6F	住宅・駐車場	1,685 m ²	
5F	住宅・駐車場	1,685 m ²	
4F	住宅・駐車場	1,685 m ²	
3F	住宅・駐車場	1,716 m ²	
2F	商業・駐車場	1,789 m ²	
1F	商業・駐車場	1,983 m ²	
合計		17,540 m ²	

3) 施設建築敷地の設計概要

(イ) 設計方針

3・4・14 福井駅豊島上町線（福井駅前南通り）に面して、I・IIIブロック側は1m、IIブロック側は2mの壁面後退を行うとともに、各街区に広場を配置することにより、快適で安全な歩行者空間を形成し、沿道のにぎわいづくりのために、店舗、敷地内空地、歩道の一体的な利用を図る。

(ロ) 有効空地帯

施行地区面積に対する有効空地率は、約58%である。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 道路（整備済）

種別	名称	幅員 (全幅員)	延長	面積	備考
幹線街路	3・4・14 福井駅豊島上町線	10.0~20.0m (20.0m)	約 170 m	約 2,430 m ²	都市計画道路
幹線街路	3・4・15 城の橋線	13.5m (27.0m)	約 30 m	約 380 m ²	都市計画道路
幹線街路	3・5・63 北の庄線	7.0m (14.0m)	約 15 m	約 80 m ²	都市計画道路
区画街路	市道中央 1-332 号線	5.5~11.0m (11.0m)	約 30 m	約 260 m ²	市道
区画街路	市道中央 1-337 号線	3.5~4.0m (7.0~8.0m)	約 125 m	約 440 m ²	市道
区画街路	市道中央 1-339 号線	3.25m (6.5m)	約 30 m	約 150 m ²	市道
区画街路	市道中央 1-625 号線	3.0m (6.0m)	約 35 m	約 70 m ²	市道

(ロ) 公園及び緑地（整備済）

種別	名称	面積 (全面積)	備考
広場公園	ガレリアポケット公園	約 0.01ha (0.02ha)	都市公園

5) 住宅建設の概要

住宅の種類		戸当たり床面積	所有形態
型	戸数		
1LDK	19戸	45～55 m ²	区分所有
2LDK	14戸	55～65 m ²	
3LDK	41戸	65～90 m ²	
4LDK	18戸	90～100 m ²	
合計	92戸		

(2) 設計図

添付図書(3)の通り

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間(予定)

自 組合設立認可公告日 ～ 至 令和9年3月

(2) 建築工事期間(予定)

着 令和5年10月

竣 令和8年3月

6. 資金計画

(1) 資金計画

(百万円)

収 入 金		支 出 金	
補 助 金	4,676	調査設計計画費	925
保留床処分金等	9,314	土地整備費	3,719
		除却・整地費	756
		補償費等	2,963
		工事費	8,785
		事務費	238
		借入金利子	189
		その他	134
計	13,990	計	13,990

7. 添付図書

図面の種類		縮尺
(1)	施行地区の位置図	1/2,500
(2)	施行地区の区域図	1/600
(3) - 1	施設建築物の設計図 1階平面図	1/500
(3) - 2	施設建築物の設計図 2階平面図	1/500
(3) - 3	施設建築物の設計図 3階平面図	1/500
(3) - 4	施設建築物の設計図 4階平面図	1/500
(3) - 5	施設建築物の設計図 5階平面図	1/500
(3) - 6	施設建築物の設計図 6階平面図	1/500
(3) - 7	施設建築物の設計図 7階平面図	1/500
(3) - 8	施設建築物の設計図 8~11階平面図	1/500
(3) - 9	施設建築物の設計図 12~14階平面図	1/500
(3) - 10	施設建築物の設計図 15~18階平面図	1/500
(3) - 11	施設建築物の設計図 R階平面図	1/500
(3) - 12	施設建築物の設計図 断面図1	1/500
(3) - 13	施設建築物の設計図 断面図2	1/500
(4)	施設建築敷地の設計図	1/500
(5) - 1	公共施設の設計図 平面図	1/600
(5) - 2	公共施設の設計図 断面図1	1/600
(5) - 3	公共施設の設計図 断面図2	1/600