福井駅前電車通り北地区Ａ街区第一種市街地再開発事業

事業計画書

第１　地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称
(2) 事業の名称
(3) 施行者の名称

第２　施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況
(2) 事業の目的

第３　施行地区

(1) 施行地区の位置
(2) 施行地区の位置図
(3) 施行地区の区域
(4) 施行地区の区域図
(5) 施行地区の面積

第４　設計の概要

(1) 設計説明書
(2) 設計図

第５　事業施行期間

第６　資金計画

添付書類

①施行地区位置図
②施行地区区域図
③施設建築物の設計図
④施設建築敷地の設計図
⑤公共施設の設計図

認　　可 ： 令和1年12月19日
認 可 公 告 ： 令和1年12月24日
変更認可(第1回) ： 令和2年7月20日
変更認可(第2回) ： 令和3年3月31日
変更認可(第3回) ： 令 和5年3月6日

福井駅前電車通り北地区Ａ街区第一種市街地再開発事業 事業計画書

第１．地区、事業及び施行者の名称

⑴ 地区の名称

福井駅前電車通り北地区Ａ街区

⑵ 事業の名称

福井駅前電車通り北地区Ａ街区第一種市街地再開発事業

⑶ 施行者の名称

福井駅前電車通り北地区Ａ街区市街地再開発組合

第２．施行地区の概況及び事業の目的

⑴ 施行地区の概況

本地区は、【改訂】福井市都市計画マスタープランにおいて、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。

一方、当地区は、戦災復興土地区画整理事業により都市基盤が整備されており、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。

⑵ 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による観光や業務等の多様なニーズを充足する宿泊、業務及び地域交流施設等の都市機能の導入を図ることが求められている。

従って、当地区において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るとともに周辺商店街も含めた中心市街地全体の活性化を図るため、市街地再開発事業を行うものである。

第３．施行地区

⑴ 施行地区の位置

福井駅前電車通り北地区は、ＪＲ福井駅の西口側に位置し、都市計画道路福井駅前線（幅員 44m）、都市計画道路福井駅豊島上町線（幅員 20m）、市道中央１－３３０号線（幅員 22m）及び市道中央１－３３３号線（幅員 7.5m）に囲まれた地区である。

⑵ 施行地区の位置図

添付書類①の通り

⑶ 施行地区の区域

福井市中央一丁目 1701 番から 1704 番、1705 番 1、1707 番 3、1707 番 5、1708 番 1、1709 番 1、1714 番、1715 番、2701 番から 2711 番、2713 番から 2725 番、2729 番から 2737 番

幹線街路　3･1･13 福井駅前線の一部

幹線街路　3･4･14 福井駅豊島上町線（3408 番）の一部

区画街路　市道中央 1-330 号線の一部

区画街路　市道中央 1-333 号線の一部

区画街路　市道中央1-341号線（令和２年３月３１日付福井市告示第１１７号により廃止）

⑷ 施行地区の区域図

添付書類②の通り

⑸ 施行地区の面積

約 1.3 ha

第４．設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

福井駅前という立地特性を活かし、商業・業務・宿泊・居住等の施設を複合的に整備し、都市機能を強化する。また、駅前電車通り沿道や建物１階の南北方向に歩行者空間を確保し、二つの地区広場とあいまって周辺の歩行者ネットワークの結節点としての機能を高めると同時に、地区のにぎわいの創出を図る。

2) 施設建築物の設計概要

(ｲ) 設計方針

交通結節点である福井駅側（東側）に集客施設、その反対側に生活施設（住宅等）を配置する。既存商店街と一体になる地表部を商業施設とし、上部に各機能を配置する。建物ボリュームを分節化し、圧迫感を軽減するとともに重要防災無線電波を回避する。

(ﾛ) 建蔽率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	延床面積	容積対象床面積	建蔽率	容積率
約 6,949 ㎡	約 6,149 ㎡	約 71,208 ㎡	約 52,348 ㎡	約 88 %	約 750 %

(ﾊ) 各階床面積等

階	用　途	床面積	備　考
P2	塔屋	約 68 ㎡	構造 鉄筋コンクリート造・鉄骨造 規模 地下１階 地上 28 階建 塔屋 2 階付 高さ 約 120 m その他施設： (1) 立体駐車場 約 300 台 (2) 自転車置場 約 330 台
P1	塔屋	約 98 ㎡	
28	ホテル・住宅	約 1,653 ㎡	
27	ホテル・住宅	約 1,653 ㎡	
26	ホテル・住宅	約 1,653 ㎡	
25	ホテル・住宅	約 1,653 ㎡	
24	ホテル・住宅	約 1,653 ㎡	
23	ホテル・住宅	約 1,653 ㎡	
22	ホテル・住宅	約 1,653 ㎡	
21	ホテル・住宅	約 1,653 ㎡	
20	ホテル・住宅	約 1,653 ㎡	
19	ホテル・住宅	約 1,653 ㎡	
18	ホテル・住宅	約 1,653 ㎡	
17	ホテル・住宅	約 1,653 ㎡	
16	ホテル・住宅	約 1,923 ㎡	
15	ホテル・住宅	約 2,039 ㎡	
14	機械室等・住宅	約 1,958 ㎡	
13	事務所・住宅	約 1,978 ㎡	
12	事務所・住宅	約 1,965 ㎡	
11	事務所・住宅	約 1,965 ㎡	
10	事務所・駐車場・住宅	約 2,777 ㎡	
9	事務所・駐車場・住宅	約 3,495 ㎡	
8	事務所・駐車場・住宅	約 3,495 ㎡	
7	事務所・駐車場・住宅	約 3,497 ㎡	
6	事務所・駐車場・住宅	約 3,496 ㎡	
5	ホテル・カンファレンス・駐車場・住宅	約 3,778 ㎡	
4	カンファレンス・駐車場・住宅	約 4,871 ㎡	
3	ホテル・商業・駐車場・住宅	約 4,801 ㎡	
2	商業・駐車場・住宅	約 3,461 ㎡	
1	商業・駐車場・住宅	約 5,655 ㎡	
地下１	機械室等	約 52 ㎡	
計		約 71,208 ㎡	

3) 施設建築敷地の設計概要

(ｲ) 設計方針

市道中央 1-330 号線沿いの１階の壁面を２m後退させて空地を設け、歩行者空間として一体的に整備する。施設建築敷地内の駐車場への流入出路を福井駅前線側に配置する。

施設建築敷地内に地区広場を整備する。

(ﾛ) 通路

敷地内（建物内）の南北方向に歩行者専用通路を設置し、歩行者の通行の便に供する。

(ﾊ) 公共道路

街区再編を図るため、都市計画に従って地区内の市道中央 1-341 号線を廃止する。

(ﾆ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率　約 60 %

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	福井駅前線	22.0 m (44.0 m)	約 170 m	約 3,700 ㎡	都市計画道路
幹線街路	福井駅豊島上町線	10.0 m (20.0 m)	約 40 m	約 400 ㎡	都市計画道路
区画街路	中央 1-330 号線	11.0 m (22.0 m)	約 170 m	約 1,900 ㎡	市道
区画街路	中央 1-333 号線	7.5 m (7.5 m)	約 20 m	約 150 ㎡	市道

5) 住宅建設の概要

住宅の種類		戸当り床面積	所有形態
型	戸 数		
一般向け	118 戸	約 80 ㎡	区分所有
シニア向け	106 戸	約 50 ㎡	区分所有

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図

添付書類③「施設建築物設計図」のとおり

2) 施設建築敷地の設計図

添付書類④「施設建築敷地設計図」のとおり

3) 公共施設の設計図

添付書類⑤「公共施設設計図」のとおり

第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７年９月

(2) 建築工事期間(予定)　着工　令和３年 10 月　～　竣工　令和６年８月

第６．資金計画

［百万円］

収入金	市街地再開発補助金	18,288	支出金	調査設計計画費	1,821
	防災・省エネまちづくり緊急促進事業補助金	2,484		土地整備費	4,126
				補償費	4,571
	保留床処分金等	24,177		工事費	32,927
				借入金利子	190
				事務費	1,160
				その他	154
	合計	44,949		合計	44,949