福井駅前電車通り北地区Ｂ街区第一種市街地再開発事業

事　業　計　画　書

福井駅前電車通り北地区Ｂ街区市街地再開発組合

福井駅前電車通り北地区Ｂ街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

（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 １

（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

（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

４．設計の概要 ２

（１）設計説明書

（２）設計図

５．事業施行期間 ４

６．資金計画 ５

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

１．地区、事業及び施行者の名称

（１）地区の名称

福井駅前電車通り北地区Ｂ街区

（２）事業の名称

福井駅前電車通り北地区Ｂ街区第一種市街地再開発事業

（３）施行者の名称

福井駅前電車通り北地区Ｂ街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、福井駅・城址周辺地区市街地総合再生計画（平成 30 年 1 月策定）において駅中央エリアに位置づけられており、まちなか居住の環境向上のための生活利便施設の整備や県都福井の顔にふさわしい都市景観の形成が期待されている。

一方で、戦災・震災から約 70 年が経過し、戦災復興土地区画整理事業にあわせて建設された本地区内の建物はいずれも老朽化しており、社会経済環境の変化に伴う空き店舗の増加による賑わいの低下など、健全な土地の高度利用が図れていない状況にあって、駅中央エリアにふさわしい都市機能の更新が急務となっている。

（２）事業の目的

本地区においては、今後の更なる超高齢社会において求められる都市機能や、郊外化した都市機能を中心部へ集約・誘導し、商業と医療・福祉・住宅等の生活利便施設を複合的に整備することで、土地利用の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るとともに、新たなにぎわいを創出し、中心市街地の活性化に寄与することを目的として事業を行うものである。

３．施行地区

（１）施行地区の位置

駅前電車通り北地区再開発基本計画（平成 30 年 8 月策定）に基づき、約０．６ｈａを当該事業の施行地区とし、北側に都市計画道路福井駅前線（幅員 44m)、南側に市道中央 1-330 号線（幅員 22m）に囲まれた地区である。

（２）施行地区の位置図

添付書類①「施行地区位置図」のとおり。

（３）施行地区の区域（所在地番）

福井市中央一丁目

2801 番 1、2801 番 2、2802 番、2803 番、2804 番 1、2804 番 2、2805 番、2806 番、2807 番、2808 番、2809 番、2810 番、2811 番、2812 番

3・1・13 福井駅前線の一部、

市道中央 1-330 号線の一部

市道中央 1-333 号線の一部

（４）施行地区の区域図

添付書類②「施行地区区域図」のとおり。

（５）施行地区の面積

約０.６ｈａ

４．設計の概要

（１）設計説明書

１）設計方針

駅前電車通り（賑わい軸）と中央大通り（シンボル軸）に囲まれ、西武福井店と向かいあう立地の優位性を生かし、商業と医療・福祉・住宅等の生活利便施設を複合的に整備し、土地利用の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。

また、地区西部に歩道と一体的な広場空間を整備し、地域に開かれた集い・

賑わい･憩いのある交流空間の創出を図るとともに歩行者ネットワークの回遊性を高める。

2）施設建築物の設計概要

（イ）設計方針

施設建築物の低層部は､新たな賑わいを創出する纏まりのある商業施設及び目的性の高い医療、福祉施設を整備する。上層部は、まちなか居住を促進する分譲共同住宅を整備しつつ､建物の最高高さは周辺の街並みに調和した３５m以下に抑え、地区にふさわしい都市景観の形成を図る。

（ロ）建蔽率及び容積率等

建築敷地面積	約 1,132 ㎡
建築面積	約 900 ㎡
延べ面積	約 6,820 ㎡
容積対象延床面積	約 6,260 ㎡
建蔽率	約 80%
容積率	約 553%

（ハ）各階床面積等

階	用 途	床面積	備 考
10	住宅	約 608 ㎡	構造：RC 造 規模：地下 1 階 地上 10 階 高さ：約 34.9m その他施設： (1)駐車場 1 台 (2)駐輪場 74 台
9	住宅	約 608 ㎡	
8	住宅	約 608 ㎡	
7	住宅	約 608 ㎡	
6	住宅	約 608 ㎡	
5	住宅	約 608 ㎡	
4	住宅	約 608 ㎡	
3	住宅･駐輪場	約 614 ㎡	
2	医療･福祉	約 814 ㎡	
1	商業･駐車場	約 890 ㎡	
地下1	機械室等	約 246 ㎡	
計		約 6,820 ㎡	

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１m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とともに、施設建築敷地西側に纏まりのある広場空間を整備する。

また、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とともに、隔地駐車場を確保することで施設建築敷地内への発生交通量の低減を図る。

（ロ）有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率　約 84%

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	22.0m (44.0m)	約 170m	約 3636 ㎡	都市計画道路
区画街路	中央 1-330 号線	11.0 (22.0m)	約 90m	約 994 ㎡	市道
区画街路	中央 1-333 号線	7.5m (7.5m)	約 2.7m	約 3 ㎡	市道

（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。

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　～　至　令和８年１１月

（２）建築工事期間（予定）　自　令和６年１月　　　～　至　令和７年１１月

６．資金計画

（１）資金計画

（単位：百万円）

収入金	補助金	2,109	支出金	調査設計計画費	413
	防災・省エネまちづくり緊急促進事業補助	108		土地整備費	359
	保留床処分金	2,725		補償費	1,240
				建築工事費	2,690
				借入金利子	20
				事務費	220
	合　計	4,942		合　計	4,942

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