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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
4. 設計の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
(1) 設計説明書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
(2) 設計図・・・・・・・・・・・・・・・・・8
5. 事業施行期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
(1) 事業施行期間 (予定)・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
(2) 建築工事期間 (予定)・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
6. 資金計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9
(1) 資金計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9
7. 添付図書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10
※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、都市再生緊急整備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、南通りやガレリア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 1,490 ㎡	約 1,280 ㎡	約 4,550 ㎡	約 4,260 ㎡	約 86%	約 286%
II	約 1,360 ㎡	約 890 ㎡	約 5,230 ㎡	約 5,080 ㎡	約 65%	約 372%
III	約 2,780 ㎡	約 2,140 ㎡	約 17,500 ㎡	約 11,810 ㎡	約 77%	約 425%
合計	約 5,630 ㎡	約 4,310 ㎡	約 27,280 ㎡	約 21,150 ㎡	約 76%	約 376%

(ハ)各階床面積等

l ブロック

階	主な用途	床面積	備考
4F	商業・業務	1,142 m²	構 造:鉄骨造
3F	商業・業務	1,142 m²	規 模:地上4階建
2F	商業・業務	1,153 m²	高 さ:約 18m
1F	商業	1,117 m²	駐車台数:4台
合計		4,554 m²	

IIブロック

階	主な用途	床面積	備考
PHF2	塔屋	69 m ²	構 造:鉄骨造
PHF1	塔屋	58 m²	規 模:地上11階建
11F	ホテル	375 m²	塔屋 2 階付
10F	ホテル	448 m²	高 さ:約 46m
9F	ホテル	448 m²	客室数 :約 120 室
8F	ホテル	448 m²	駐車台数:3台
7F	ホテル	448 m²	
6F	ホテル	448 m²	
5F	ホテル	448 m²	
4F	ホテル	448 m²	
3F	ホテル	448 m²	
2F	業務	496 m²	
1F	商業	645 m²	
合計		5,227 m ²	

Ⅲブロック

階	主な用途	床面積	備考
PHF	塔屋	88 m²	構 造:鉄筋コンクリート造
18F	住宅	582 m²	規 模:地上18階建
17F	住宅	582 m²	塔屋 1 階付
16F	住宅	582 m²	高 さ:約 60m
15F	住宅	582 m²	住宅戸数:103 戸
14F	住宅	582 m²	駐車台数:約 250 台
13F	住宅	570 m²	駐輪台数:約 160 台
12F	住宅	570 m²	住宅用駐輪場約 60 台
11F	住宅	570 m²	施設用駐輪場約 100 台
10F	住宅	570 m²	
9F	住宅	570 m²	
8F	住宅	570 m²	
7F	住宅	601 m²	
6F	住宅・駐車場	1,666 m²	
5F	住宅・駐車場	1,668 m²	
4F	住宅・駐車場	1,668 m²	
3F	住宅・駐車場	1,668 m²	
2F	住宅・駐車場	1,731 m²	
1F	商業・駐車場	2,075 m²	
合計		17,495 m²	

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1 m、Ⅱブロック側は2 m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。

(口) 有効空地帯

施行地区面積に対する有効空地率は、約56%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	延長	面積	備考
		(全幅員)			
幹線街路	2.4.14 短世即曲自上时始	10.0~20.0m	約 170 m	約 2,430 ㎡	都市計画道路
针冰街崎	3・4・14 福井駅豊島上町線	(20.0m)	水头 170 111		
幹線街路	3・4・15 城の橋線	13.5m	約 30 m	約 380 ㎡	都市計画道路
针冰街崎	3・4・13 がくの相同形	$(27.0\mathrm{m})$	並み 20 III	市J 300 III	
幹線街路	3・5・63 北の庄線	7.0m		約 80 m²	都市計画道路
针	3・3・03 北の圧脉	(14.0m)	約 15 m	本力 OO III	かい 回地は
区画街路	 市道中央 1-332 号線	5.5~11.0m	約 30 m	約 260 ㎡	市道
区凹闪斑	市运作人 1-332 分脉	(11.0m)	小3 30 III		
区画街路	 市道中央 1-337 号線	3.5∼4.0m	約 125 m	約 440 ㎡	市道
区凹街町	印色中大 1-337 互脉	$(7.0 \sim 8.0 \mathrm{m})$	亦9 123 III	ሉን 44 0 III	바ധ
区画街路	市道中央 1-339 号線	3.25m	約 30 m	約 150 ㎡	市道
区凹街町	空間内四 中央下入 1-307 7 個		水3 30 III	亦y 150 III	即但
区画街路	市道中央 1-625 号線	3.0m	約 35 m	約 70 ㎡	市道
		(6.0m)			바비

(ロ) 公園及び緑地 (整備済)

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

5) 住宅建設の概要

住宅の	D種類	戸当たり床面積	所有形態
型	戸数		
1LDK	11戸	46 m²	区分所有
2LDK	42 戸	55∼61 m²	
3LDK	44 戸	67∼91 m²	
4LDK	6戸	101 m²、173 m²	
合計	103 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12年3月

(2) 建築工事期間(予定)

着 令和7年8月

竣 令和11年2月

6. 資金計画

(1) 資金計画

(百万円)

収 入 金	支 出 金	
補 助 金 5,84	0 調査設計計画費	876
保留床処分金等 7,57	3 土地整備費	4,293
	除却・整地費	667
	補償費等	3,626
	工事費	7,817
	事務費	198
	借入金利子	90
	その他	139
計 13,41	3 計 1:	3,413

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 8~10 階平面図	1/500
(3) -9	施設建築物の設計図 11 階平面図	1/500
(3) -10	施設建築物の設計図 12 階平面図	1/500
(3) -11	施設建築物の設計図 13 階平面図	1/500
(3) -12	施設建築物の設計図 14 階平面図	1/500
(3) -13	施設建築物の設計図 15~18 階平面図	1/500
(3) -14	施設建築物の設計図 R 階平面図	1/500
(3) -15	施設建築物の設計図 断面図 1	1/500
(3) -16	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	1/500
(5) -2	公共施設の設計図 断面図 1	1/500
(5) -3	公共施設の設計図 断面図 2	1/500