志太広域都市計画
藤枝駅前一丁目９街区第一種市街地再開発事業

事 業 計 画 書

（第３回変更）

藤枝駅前一丁目９街区市街地再開発組合

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
１） 設計方針
２） 施設建築物の設計の概要
３） 施設建築敷地の設計の概要
４） 公共施設の設計の概要
５） 住宅建設の概要
（２） 設計図

５．事業施行期間 …… 5
（１）事業施行期間（予定）
（２）建築工事期間（予定）

６．資金計画 …… 6
（１） 資金計画
（２） 支出金明細
（３） 資金調達計画
（４） 補助金算出根拠

添付書類１　施行地区の位置図 …… 7

添付書類２　施行地区の区域図 …… 10

添付書類３　設計図 …… 12

事業計画書

１．地区、事業及び施行者の名称

（１）地区の名称

藤枝駅前一丁目９街区

（２）事業の名称

志太広域都市計画藤枝駅前一丁目９街区第一種市街地再開発事業

（３）施行者の名称

藤枝駅前一丁目９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、JR 藤枝駅北口に近接し、志太榛原地域の中核都市の玄関口として、商業・業務施設などの集積や街なか居住のための住宅施設の建設が望まれている地区であるが、地区内には、小規模敷地が多く、小規模な低層建築物が密集している地域である。

藤枝市の「第６次藤枝市総合計画」及び「藤枝市都市計画マスタープラン」では、本地区を含む駅周辺の中心市街地を商業・業務機能、交流機能の向上を図り、さらに暮らしを支える機能の充実を図り、街なか居住を推進する地区としている。また、志太榛原地域の中核都市として主要な役割を担う都市拠点として位置付けている。

さらに、藤枝市の「藤枝駅前地区市街地総合再生計画」においては、本地区を「先導的拠点整備地区」に選定し、完了した「藤枝駅前一丁目８街区市街地再開発事業」地区に面していることから、駅からの人動線を北側に延長できる効果が期待でき、隣接再開発ビルの利便性を享受できる立地環境を活かした都市型住宅の供給を図ることとしている。

（２）事業の目的

施行地区の現況を踏まえ、地区内の建築物を更新することにより、都市防災の機能強化、土地の合理的かつ健全な高度利用と、都市機能として商業・業務施設の集積と良質な都市型住宅の供給を図るとともに、藤枝駅前に相応しい魅力ある都市景観を創造し、良好な都市環境を形成することを目的とする。

３．施行地区

（１）施行地区の位置

本地区は、JR 藤枝駅の北東約 80m に位置し、4 地区 34 号線（幅員 8m）・35 号線（幅員 8m）・37 号線（幅員 6m）、藤枝駅青木線（幅員 14m）に囲まれた地区面積約 0.3ha の区域である。

（２）施行地区の位置図

添付書類１のとおり

（３）施行地区の区域

町　名	地　番
藤枝市駅前一丁目	9 番 1、9 番 2、9 番 3、9 番 4、9 番 5、9 番 6、9 番 7、9 番 8、9 番 9、9 番 10、9 番 11、9 番 12、9 番 13、9 番 14、9 番 15　（15 筆） （以上 15 筆の全部）
藤枝市駅前一丁目	7 番 34、8 番 33、10 番 22、10 番 23　（4 筆） （以上 4 筆の各一部）

（４）施行地区の区域図

添付書類２のとおり

（５）施行地区の面積

約 0.3ha

４．設計の概要

（１）設計説明書

１）設計方針

本地区においては、合理的かつ健全な土地の高度利用を図り、藤枝市の玄関口として相応しい利便性の高い魅力ある商業施設や良質な都市型住宅施設、業務支援施設（インキュベーション施設）の整備により、様々な機能を配備するものとする。

また、景観面では、藤枝駅前の「顔」としての市街地景観の形成を図るとともに、既設の 8 街区と調和した、うるおいとにぎわいのある都市空間の形成に向けた計画を行う。また、壁面後退を行うことによる安全で快適な歩行者空間の確保を図るものとする。

２）施設建築物の設計の概要

（ア）設計方針

① 安全・安心なまちづくり

現況は、低層の老朽化した建物が並んでおり、災害時には大きな被害を受ける恐れがある。当該計画により、火災や地震に強い、安全・安心なまちづくりを進める。

② 地域の活性化と住民の生活再建

住民の生活環境の悪化とともに地域商業が停滞しており、地域の活性化と住民の生活再建が求められることから、当該計画により、地域のコミュニティや商業、くらしの活性化を図る。

③ 施設や機能の多様化

少子高齢化や住まいの都市回帰が進んでおり、仕事や学び、楽しみ、子育て、健康づくりなどが日常の生活圏で充足できるように、地域における複合機能施設を目指す。

④ 土地の有効利用による藤枝市の玄関口づくり

土地利用が不健全な現状を改善し、市民や訪れる人の多様な活動の場として、土地の有効利用を図り、藤枝市の玄関口に相応しい施設整備を目指す。

（イ）建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	建築延床面積	建ぺい率	容積率
約 2,160 ㎡	約 1,276 ㎡	約 16,240 ㎡	約 59％	約 549％

（ウ）棟別概要

	構造	階数	高さ	駐車場	駐輪場
施設建築物	鉄筋コンクリート造	地上 21 階	67.32m	130 台	142 台

（エ）各階床面積等

階	用途	床面積	備考
PH	ボンベ庫	約 15 ㎡	構造:鉄筋コンクリート造（基礎免震） 規模：地上 21 階建て 高さ：67.32m その他施設：立体駐車場（130 台）
21	共同住宅	約 635 ㎡	
20	共同住宅	約 635 ㎡	
19	共同住宅	約 635 ㎡	
18	共同住宅	約 635 ㎡	
17	共同住宅	約 635 ㎡	
16	共同住宅	約 635 ㎡	
15	共同住宅	約 635 ㎡	
14	共同住宅	約 635 ㎡	
13	共同住宅	約 635 ㎡	
12	共同住宅	約 635 ㎡	
11	共同住宅	約 635 ㎡	
10	共同住宅	約 635 ㎡	
9	共同住宅	約 635 ㎡	
8	共同住宅	約 635 ㎡	
7	共同住宅	約 635 ㎡	
6	共同住宅	約 635 ㎡	
5	共同住宅	約 635 ㎡	
4	共同住宅	約 635 ㎡	
3	共同住宅	約 660 ㎡	
2	業務支援施設・共用部分	約 1,014 ㎡	
1	店舗・共用部分等	約 712 ㎡	
（立駐・機械）	駐車場・駐輪場	約 2,409 ㎡	
計		約 16,240 ㎡	

3）施設建築敷地の設計の概要

（ア）設計方針

敷地東側・南側・西側・北側の道路境界線からは 2m の壁面後退を行い、歩道と一体となったゆとりある歩行者空間を形成し、沿道型商業施設とともに、周辺への「にぎわい」をもたらす計画とする。

4）公共施設の設計の概要

（ア）公共施設調書

種　別	名　称	概　要		備　考
		幅　員 （m）	延　長 （m）	
幹線道路	7・5・1 藤枝駅青木線	7m （14m）	70m （516m）	都市計画道路 （既決定）
区画道路	市道 4 地区 35 号線	4m （8m）	41m （113m）	既設
区画道路	市道 4 地区 37 号線	3m （6m）	75m （340m）	既設
区画道路	市道 4 地区 34 号線	4m （8m）	44m （118m）	既設

（　）内は全体幅員及び総延長を表す。

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		
2LDK	19 戸	約 65 ㎡	区分所有 土地：敷地権 建物：所有権 平均住戸面積 約 75.5 ㎡
2LDK	19 戸	約 70 ㎡	
3LDK	19 戸	約 69 ㎡	
3LDK	19 戸	約 77 ㎡	
3LDK	19 戸	約 78 ㎡	
3LDK	18 戸	約 81 ㎡	
3LDK	19 戸	約 91 ㎡	
計	132 戸		

（2）設計図

添付書類３のとおり

５．事業施行期間

（1）事業施行期間（予定）

自　事業計画認可公告日から

至　令和 10 年 3 月

（2）建築工事期間（予定）

着工　令和 6 年 11 月

竣工　令和 9 年 6 月

６．資金計画

（１）資金計画

（単位：百万円）

収入金			支出金		
項目	金額		項目	金額	
補助金	3,349	40%	調査設計計画費	506	6%
参加組合員負担金	4,866	59%	土地整備費	153	2%
その他	17	1%	補償費	901	11%
			工事費	6,231	76%
			借入金利子・予備費	85	1%
			事務費	356	4%
合計	8,232	100%	合計	8,232	100%

添付書類１　　施行地区の位置図

添付書類２　　施行地区の区域図

添付書類３　　設計図

施設建築物の設計図

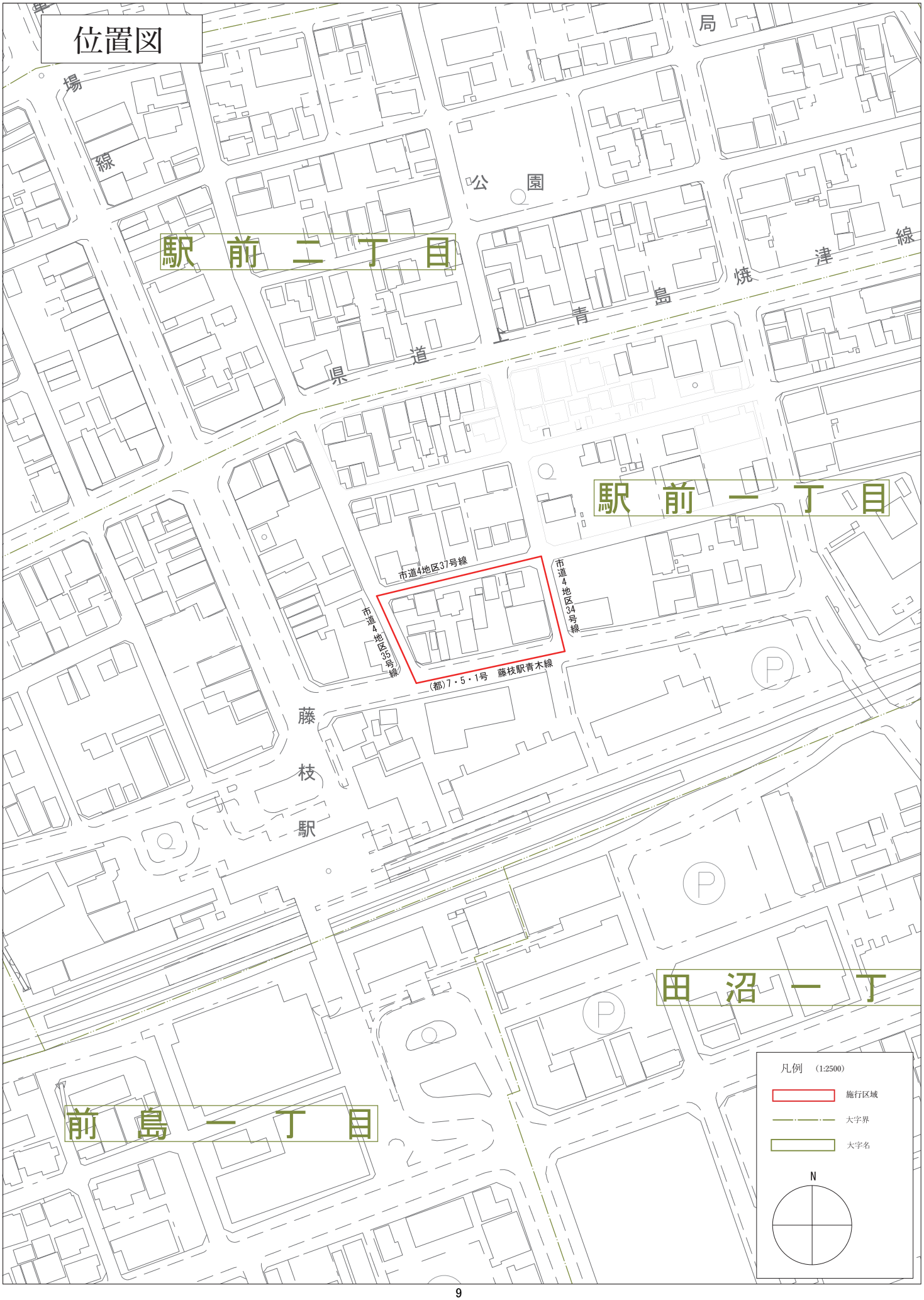
施設建築敷地の設計図

公共施設の設計図

添付書類１

施行地区の位置図

位置図

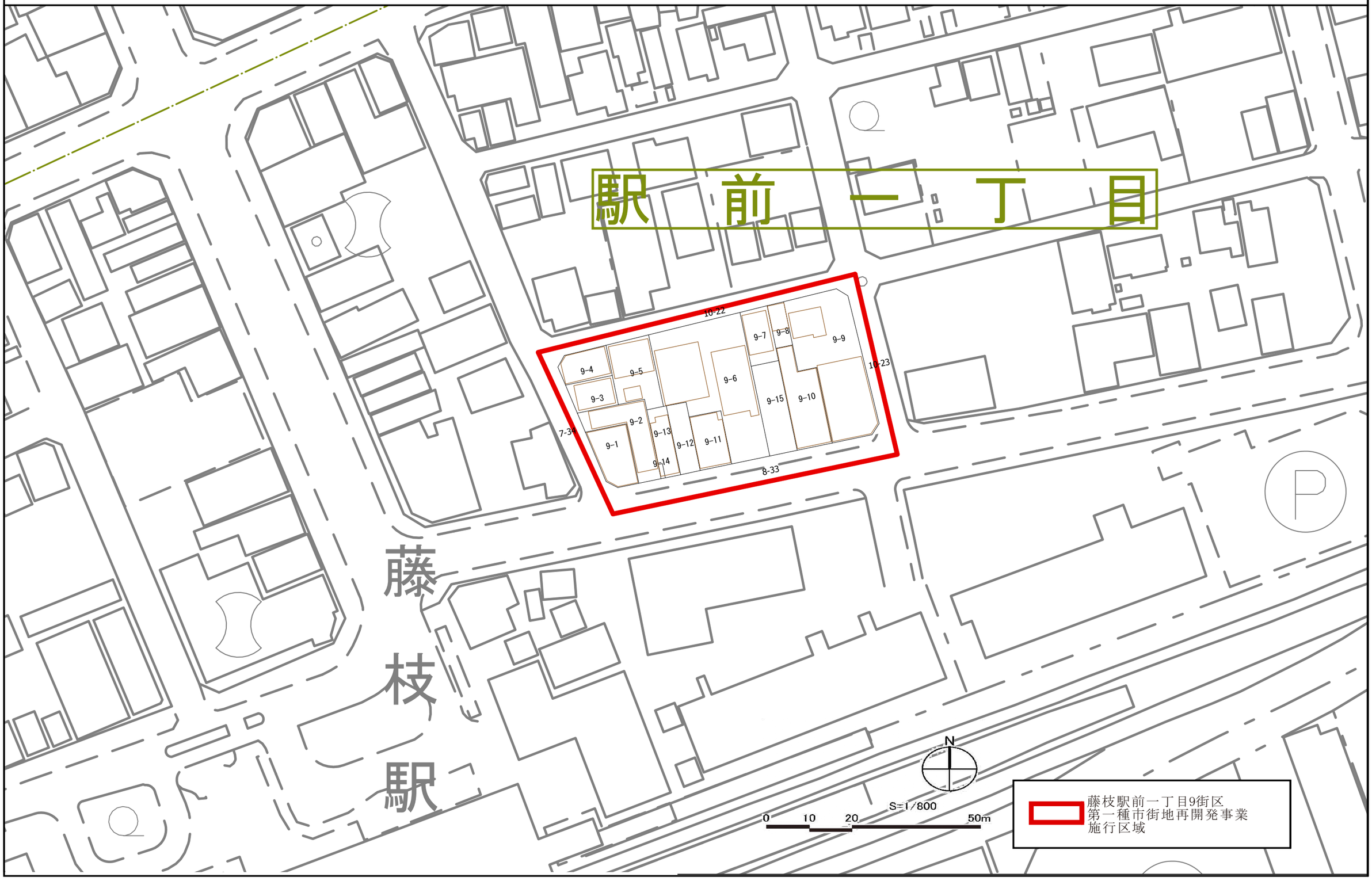

駅前二丁目
駅前一丁目
田沼一丁
前島一丁目
藤枝駅
公園
局
場
線
県道
青島焼津線
市道4地区37号線
市道4地区35号線
市道4地区34号線
(都)7・5・1号 藤枝駅青木線
凡例 (1:2500)
施行区域
大字界
大字名
N

添付書類２

施行地区の区域図

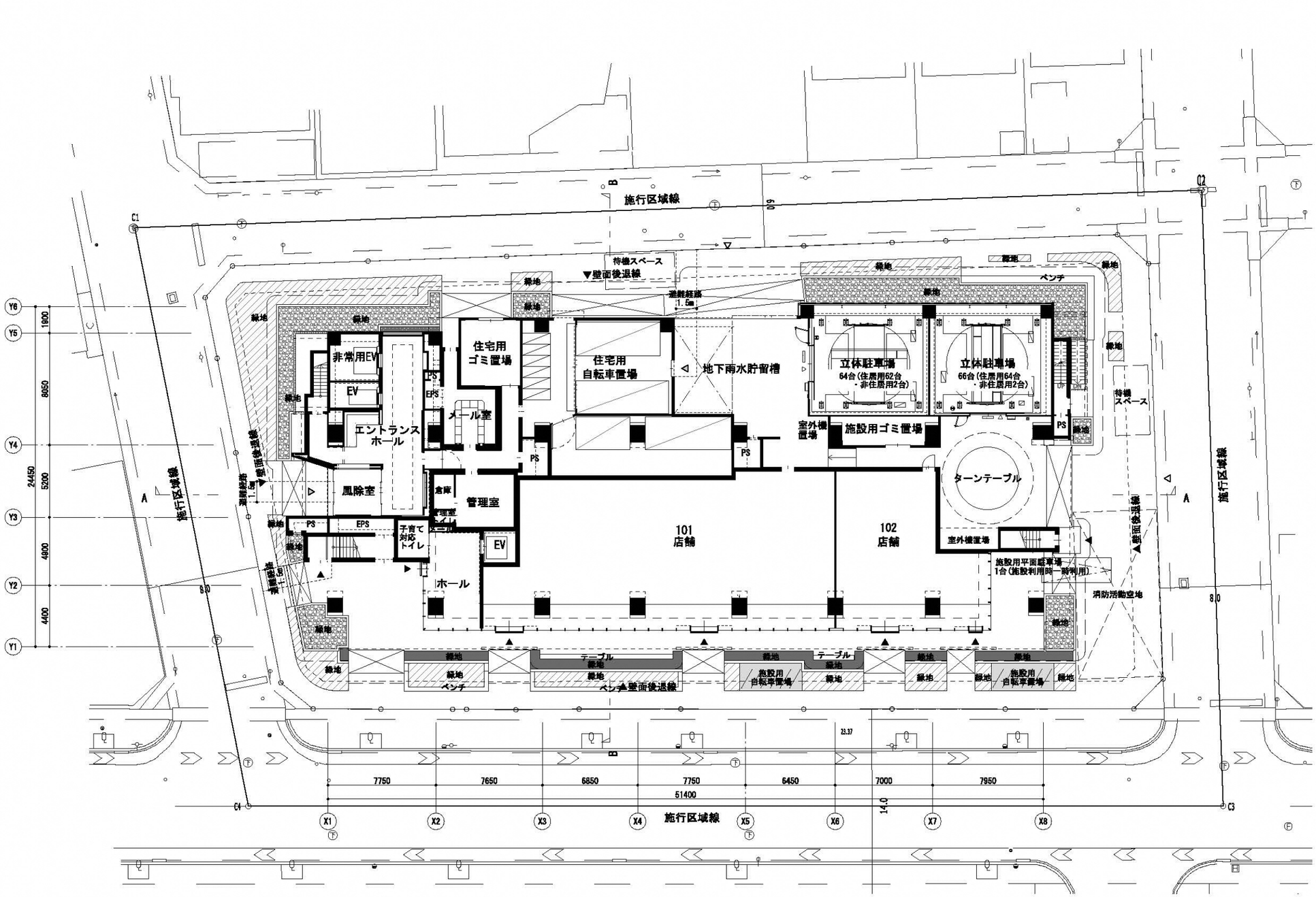
志太広域都市計画
藤枝駅前一丁目9街区第一種市街地再開発事業

区域図



添付書類３

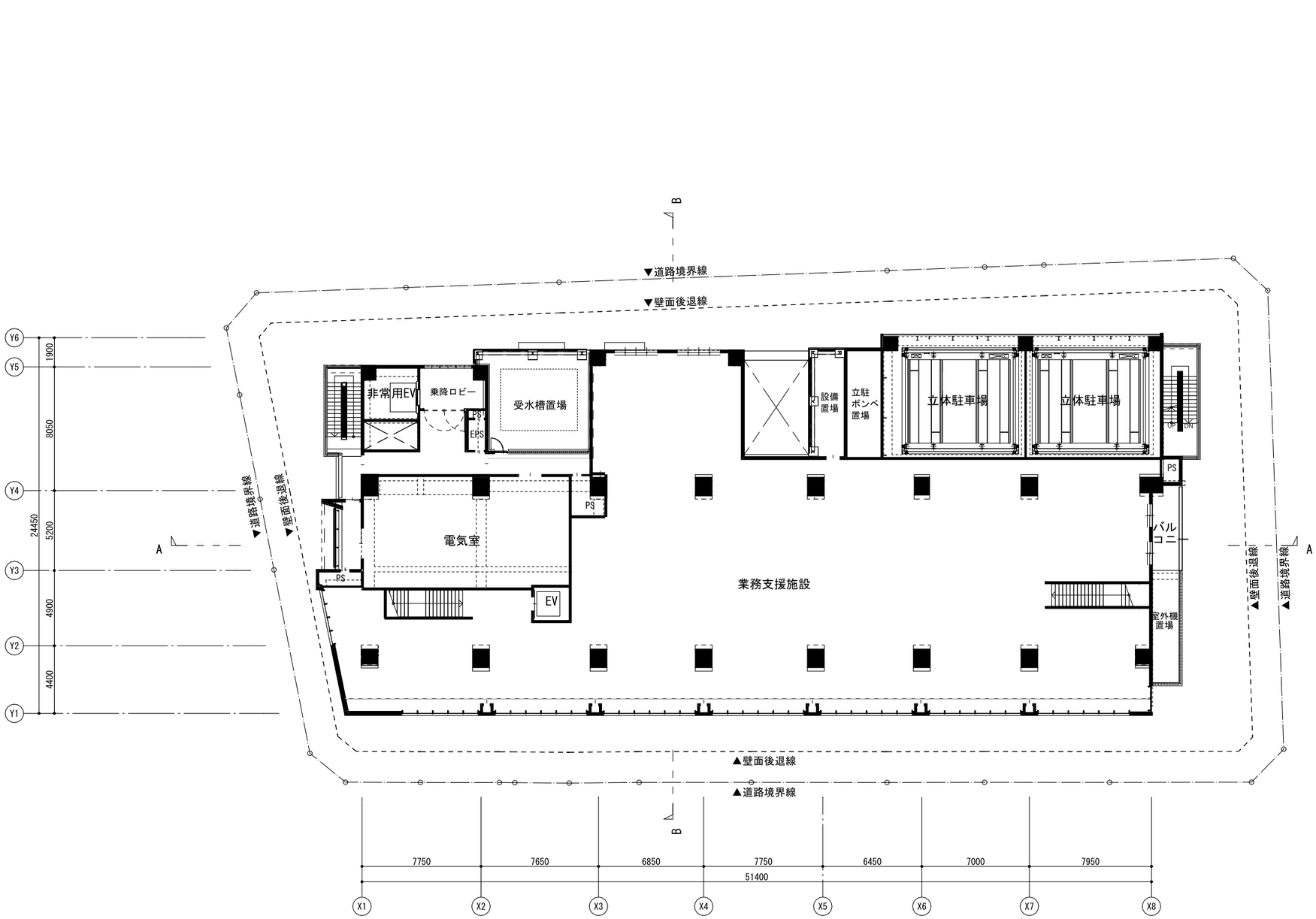
設計図



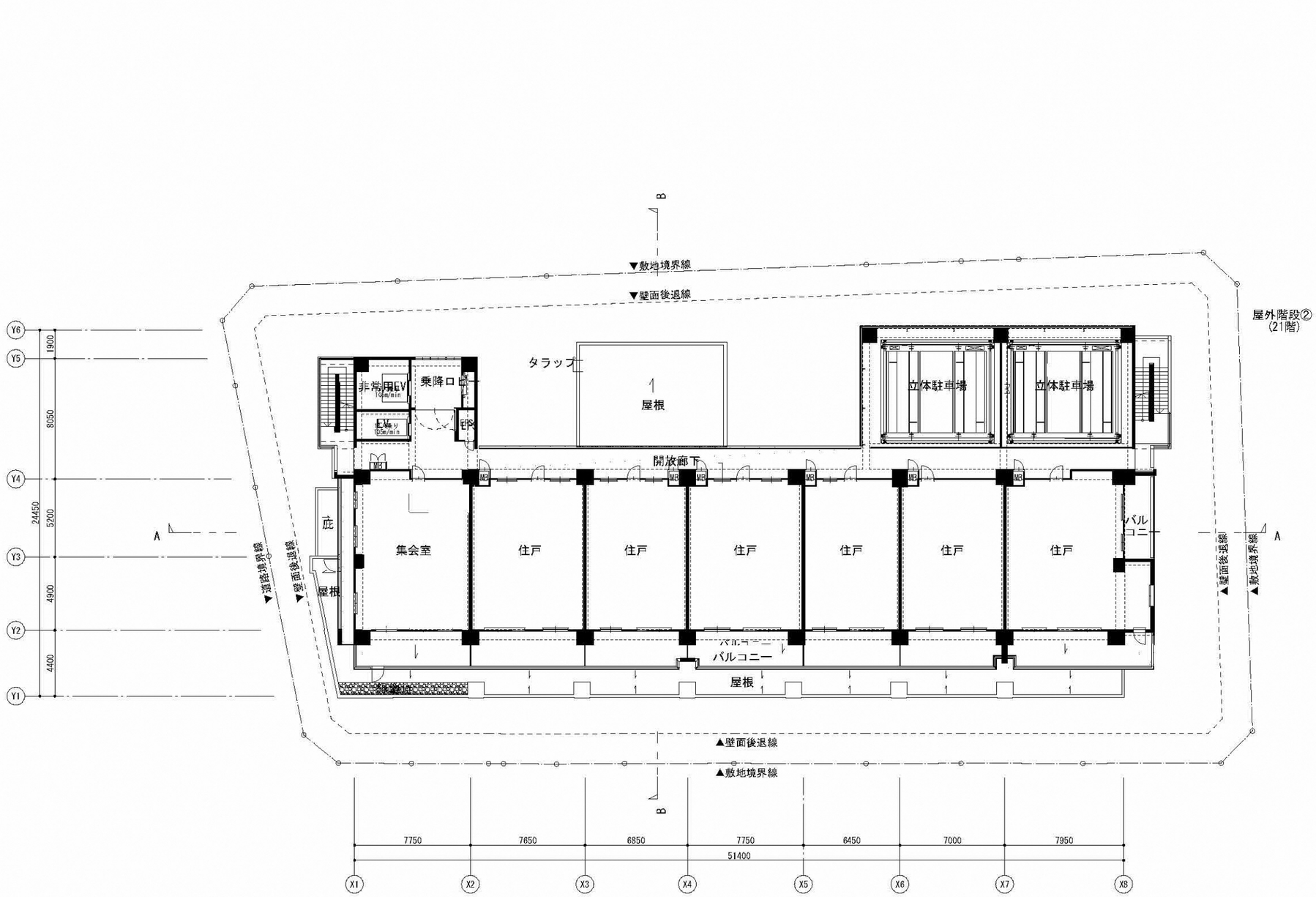
凡例

- ▲ 店舗・誘導施設利用者用出入口
- △ 住宅用出入口
- △ 車両用出入口

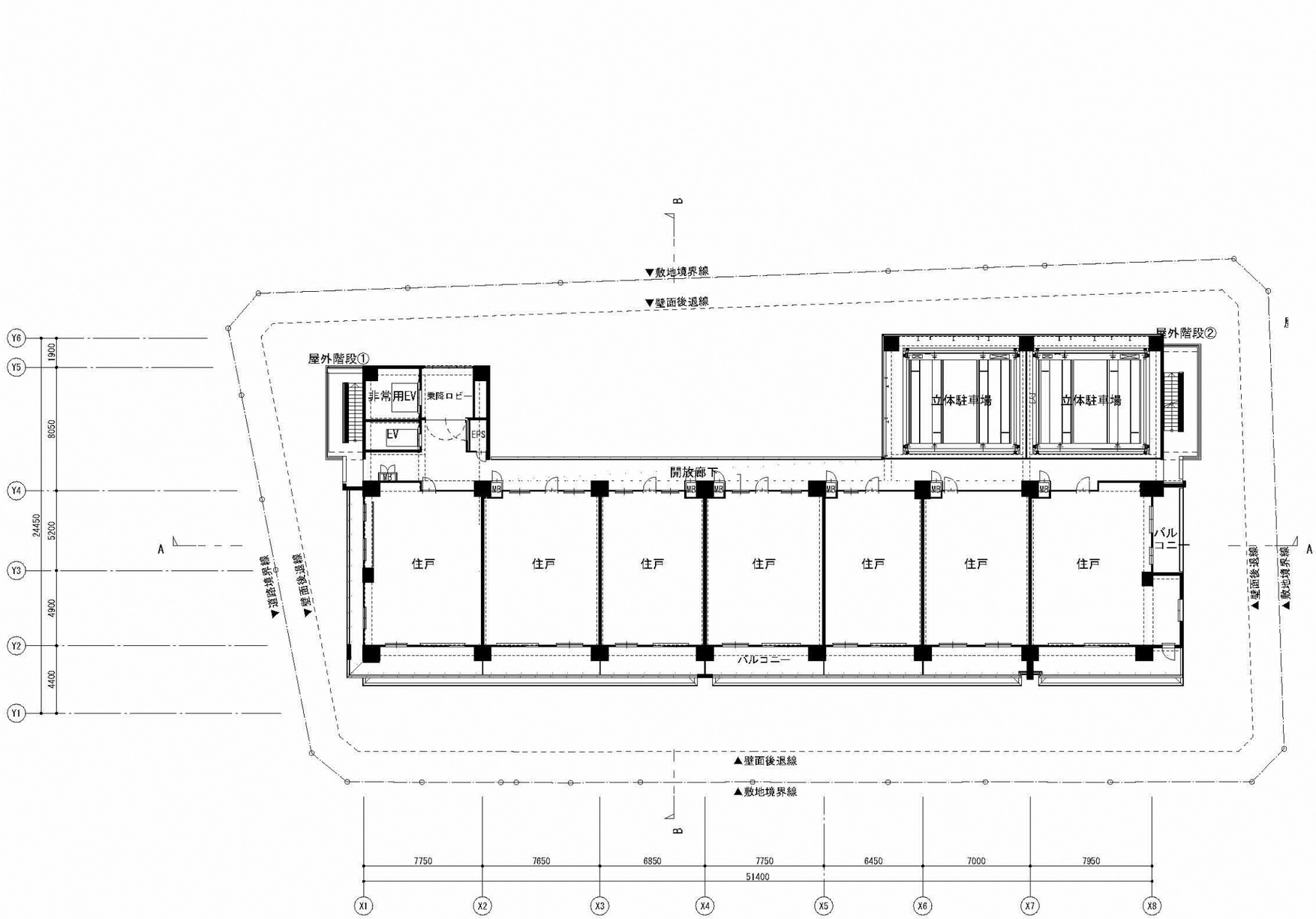
藤枝駅前一丁目9街区第一種市街地再開発事業　施設建築物の設計図　1階平面図　1:300



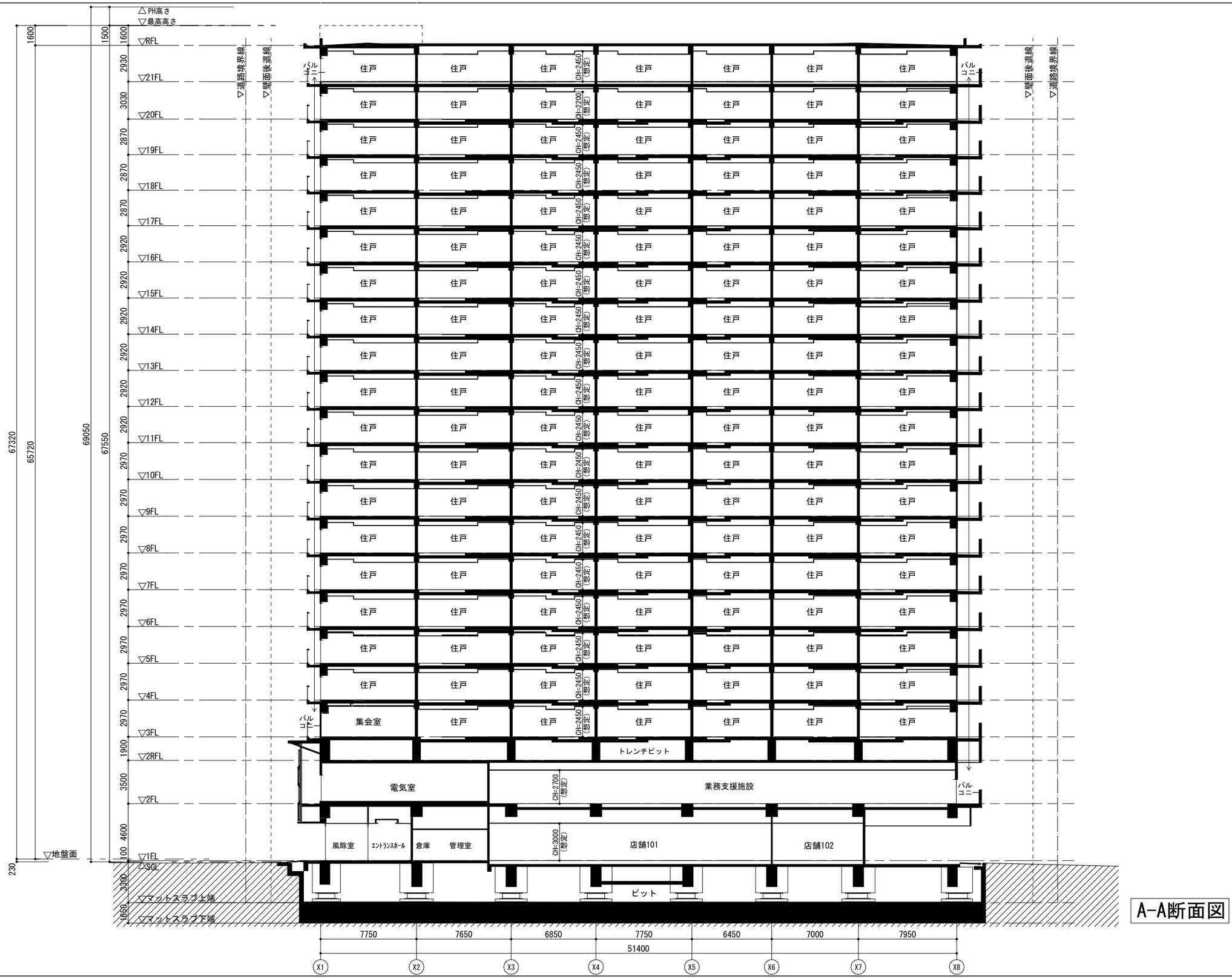
藤枝駅前一丁目9街区第一種市街地再開発事業　施設建築物の設計図　２階平面図　1:300



藤枝駅前一丁目9街区第一種市街地再開発事業	施設建築物の設計図	３階平面図	1:300

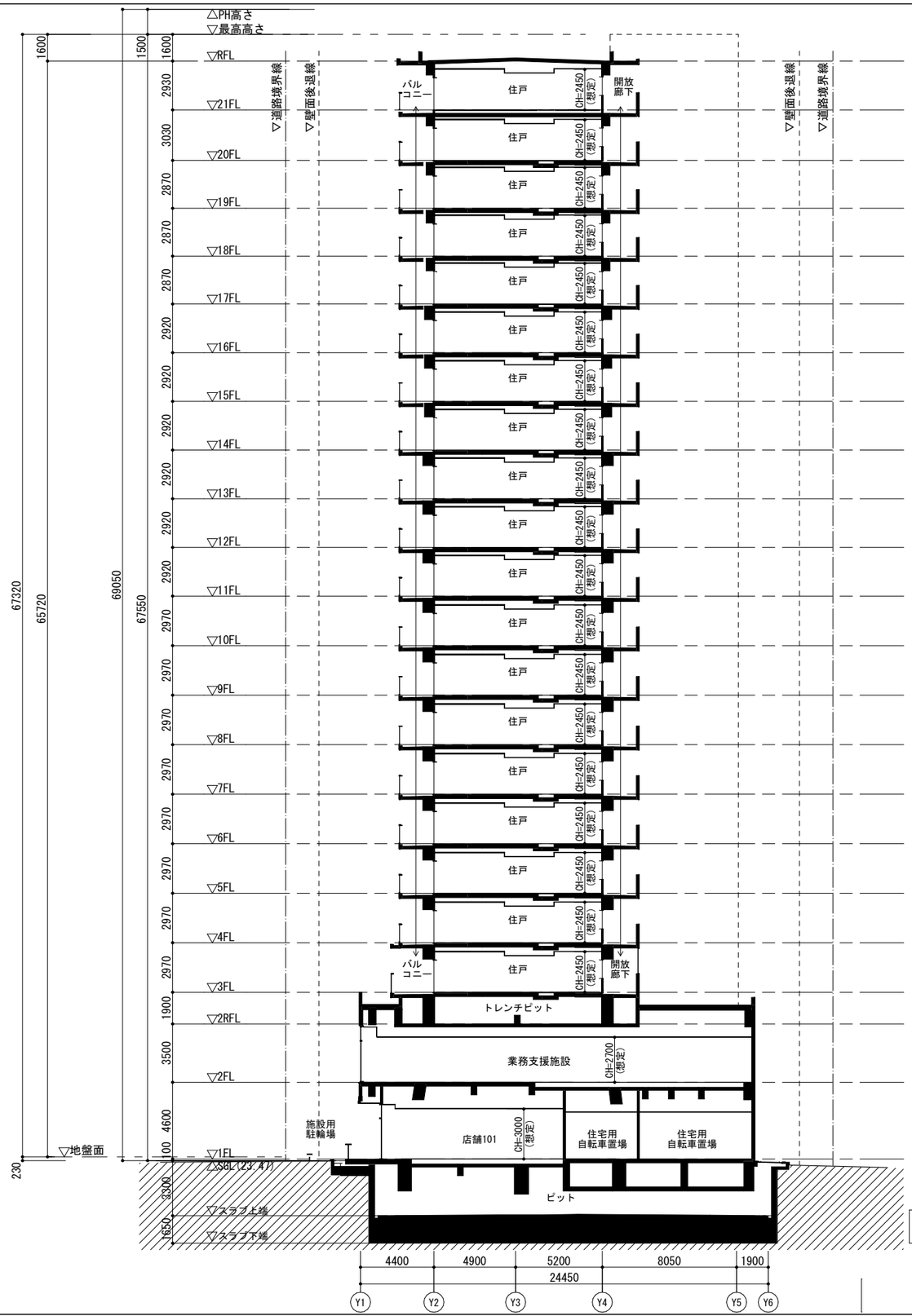


藤枝駅前一丁目9街区第一種市街地再開発事業　施設建築物の設計図　４～２１階平面図　1:300



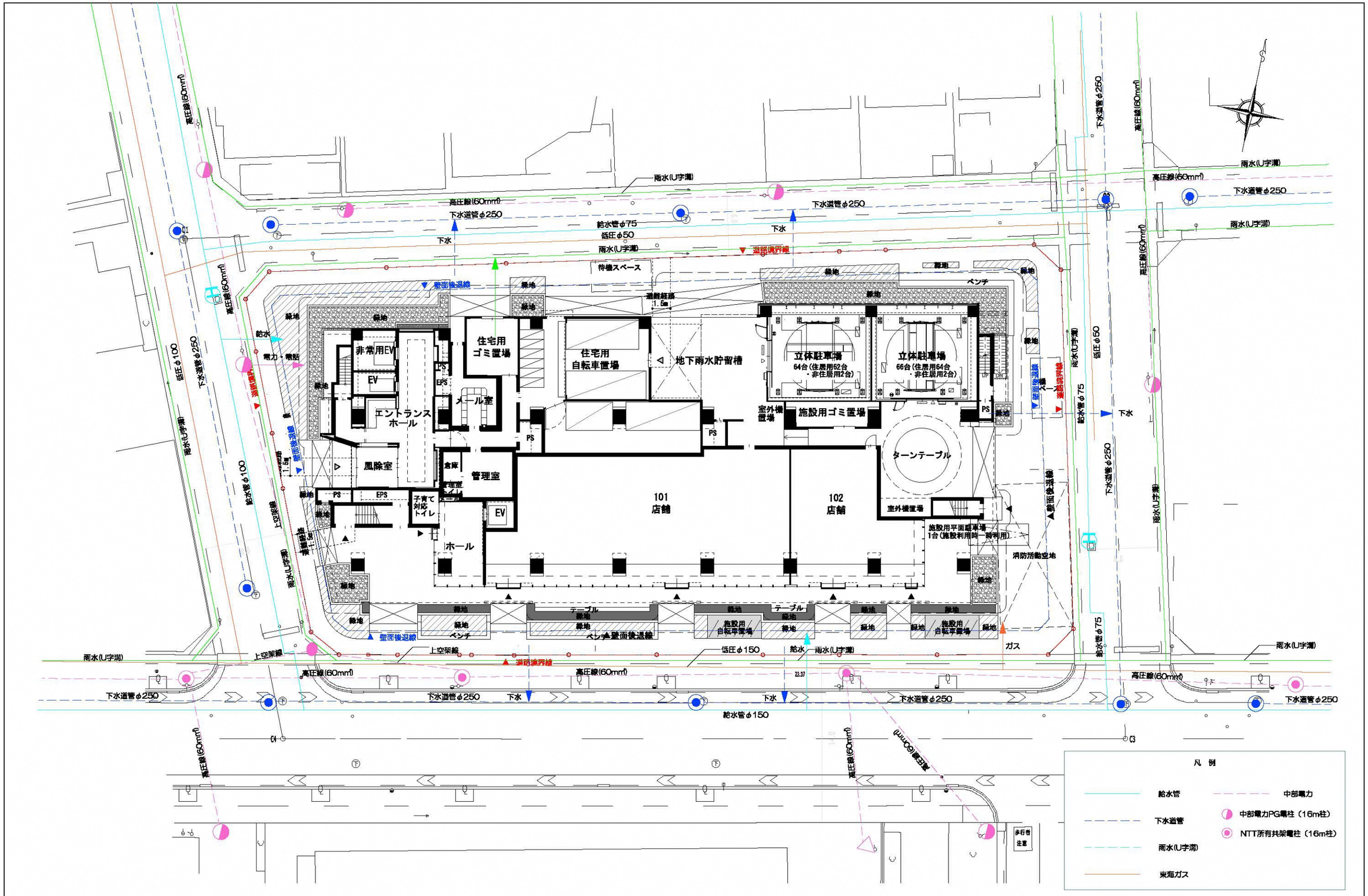
A-A断面図

藤枝駅前一丁目9街区第一種市街地再開発事業　施設建築物の設計図　断面図（１）　1:300

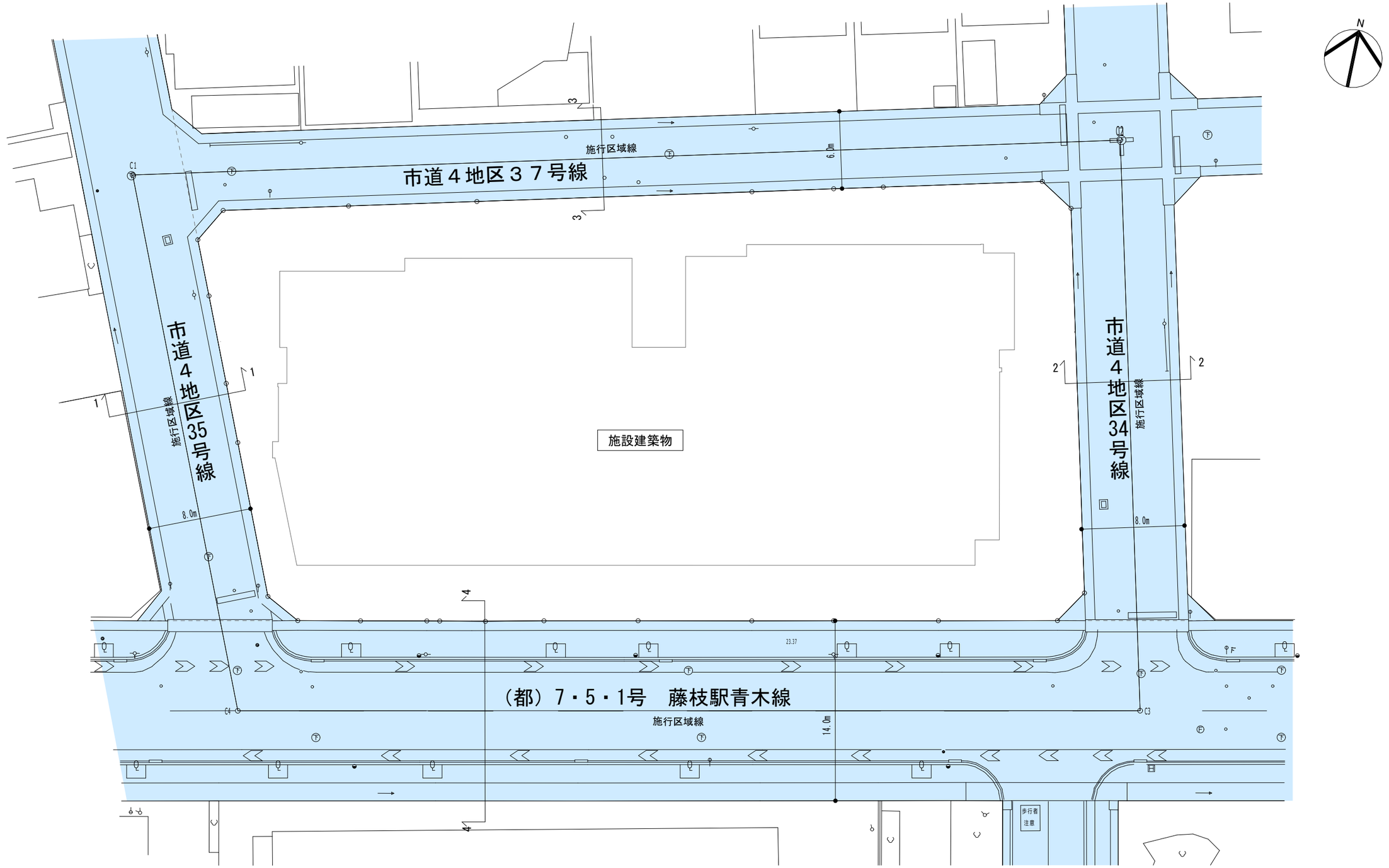


B-B断面図

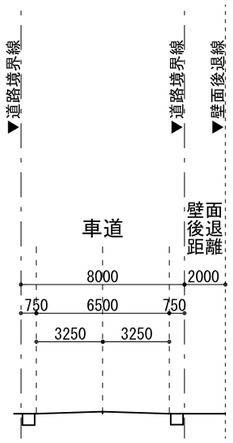
藤枝駅前一丁目9街区第一種市街地再開発事業	施設建築物の設計図	断面図（２）	1:300



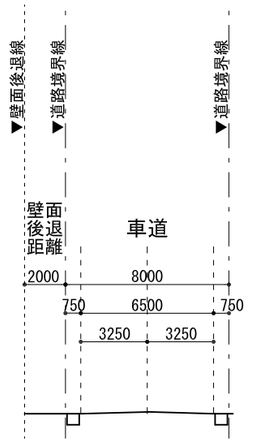
藤枝駅前一丁目9街区第一種市街地再開発事業　　施設建築敷地の設計図　　1:300



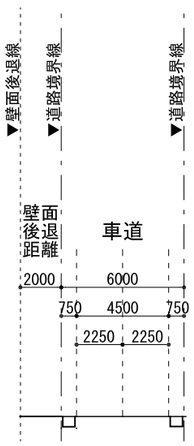
藤枝駅前一丁目9街区第一種市街地再開発事業　公共施設の設計図　公共施設図　1:300



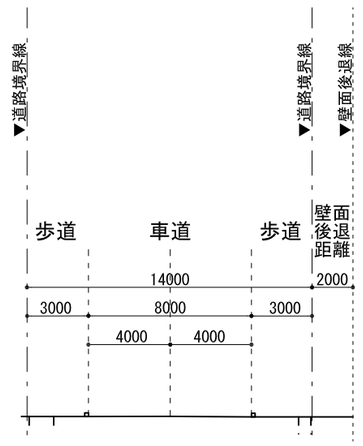
市道4地区35号線
（1-1断面図）



市道4地区34号線
（2-2断面図）



市道4地区37号線
（3-3断面図）



（都）７・５・１ 号藤枝駅青木線
（4-4断面図）

藤枝駅前一丁目9街区第一種市街地再開発事業　公共施設の設計図　公共施設断面図　1:300