藤枝駅前一丁目６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）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）施行地区の概況
（２）事業の目的

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

4.　設計の概要
（１）設計説明書
（２）設計図

5.　事業施行期間
（１）事業施行期間（予定）
（２）建築工事期間（予定）

6.　資金計画
（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

7.　添付書類
（１）施行地区の位置図
（２）施行地区の区域図
（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

藤枝駅前一丁目６街区

(2)事業の名称

志太広域都市計画　藤枝駅前一丁目６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６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基本計画」では、周辺地区における計画的な民間建物の更新を誘導することで、駅からの回遊性の向上効果が期待でき、既存商業を継承しつつ、昼間の賑わいに寄与するような商業機能の導入と中高層以上での都市型住宅の供給を図り、街なか人口の増加を促すこととしている。

(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藤枝駅の北側に位置し、3・4・20 前島追分線（幅員 18m)、3・5・22 藤枝駅広幡線（幅員 22m)、市道４地区 98 号線（幅員 8m）に囲まれた約 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
（宅地） 藤枝市駅前一丁目	６番5、６番6、６番7、６番8、６番9、６番１０、６番１１、６番１２、６番１３、６番１４、６番１５、６番１６、６番１７、６番１８、６番３０
（宅地以外） 藤枝市駅前一丁目 駅前二丁目	６番２４の一部、６番２５の一部、６番２８ １番２３の一部、７番３８の一部

(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ふさわ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等の整備により、様々な機能を配備するものとする。

また、景観面では、市内外から多くの人が訪れることから、訪れた誰もがおもてなしの心を感じ、交流やまちなかの散策を楽しみたくなるような、広域都心の玄関口にふさわしいにぎわいある景観づくりを目指すものとし、地域に関わる様々な主体の連携による景観づくりを進めることで、良好な地域コミュニティの形成を促進し、世代にかかわらず誰もが愛着や誇りをもつ、持続可能なまちづくりにつながるような設計とする。

２）施設建築物の設計の概要

(ア)設計方針

① 安心・安全なまちづくり

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、安心・安全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、藤枝市の玄関口にふさわ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	延床面積(注１)	建ぺい率	容積率(注２)
約 1,642 ㎡	約 1,052 ㎡	約 10,350 ㎡	約 64%	約 463%

（注１） 駐車場面積及び駐輪場面積を含む

（注２） 容積対象床面積 約 7,600 ㎡

(ウ)棟別概要

	構造	階数	高さ	駐車場	駐輪場
住宅・店舗・非住宅・駐車場棟	鉄筋コンクリート造	地上 15 階	51.07m	2 台（平置） 92 台(機械式)	91 台（ラック式）

(エ)各階床面積等

階	用　途	床面積	備　　考
15	住宅	約 560 ㎡	構造：鉄筋コンクリート造
14	住宅	約 560 ㎡	
13	住宅	約 560 ㎡	規模：地上 15 階
12	住宅	約 560 ㎡	
11	住宅	約 560 ㎡	高さ：51.07m
10	住宅	約 560 ㎡	
9	住宅	約 560 ㎡	その他施設　駐車場：94 台
8	住宅	約 560 ㎡	駐輪場：91 台
7	住宅	約 560 ㎡	
6	住宅	約 560 ㎡	
5	住宅	約 560 ㎡	
4	住宅	約 560 ㎡	
3	住宅	約 560 ㎡	
2	非住宅	約 770 ㎡	
1	店舗・住宅ｴﾝﾄﾗﾝｽ 駐輪場・駐車場	約 2,300 ㎡	
合計		約 10,350 ㎡	

3）施設建築敷地の設計の概要

(ア)設計方針

敷地東側・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	幅員	延長	備考
幹線 街路	3・4・20 前島追分線	9m （18m）	約 52m （約 910m）	都市計画道路 既決定
幹線 街路	3・5・22 藤枝駅広幡線	11m （22m）	約 51m （約 4,230m）	都市計画道路 既決定
区画 道路	市道4地区 98 号線	4m （8m）	約 55m （約 117m）	既設

※（　）内は全体幅員及び総延長

5）住宅建設の概要

(ア)住宅戸数

住宅の種類		住宅床面積(専有面積) （注１）	所有形態
型	戸　数		
2LDK ～ 3LDK	約 90 戸	約6,500 ㎡	区分所有 土地：敷地権 建物：所有権

（注１）住宅区画の過半数は 75 ㎡以上とする

(2)設計図

1）施設建築物の設計図

添付書類（3）のとおり

2）施設建築敷地の設計図

添付書類（4）のとおり

3）公共施設の設計図

添付書類（5）のとおり

5.事業施行期間

(1)事業施行期間（予定）　　自　　組合設立認可公告の日 から
　　至　　令和１４年　3月３１日まで

(2)建築工事期間（予定）　　着工　令和１０年１０月
　　竣工　令和１３年　3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	構成比	項目	金額	構成比
補助金	2,950	52%	調査設計計画費	456	8%
参加組合員負担金	2,688	48%	土地整備費	377	7%
			補償費	314	6%
			工事費	4,128	73%
			事務費	238	4%
			借入金利子・予備費	125	2%
合計	5,638	100%	合計	5,638	100%

７．添付書類

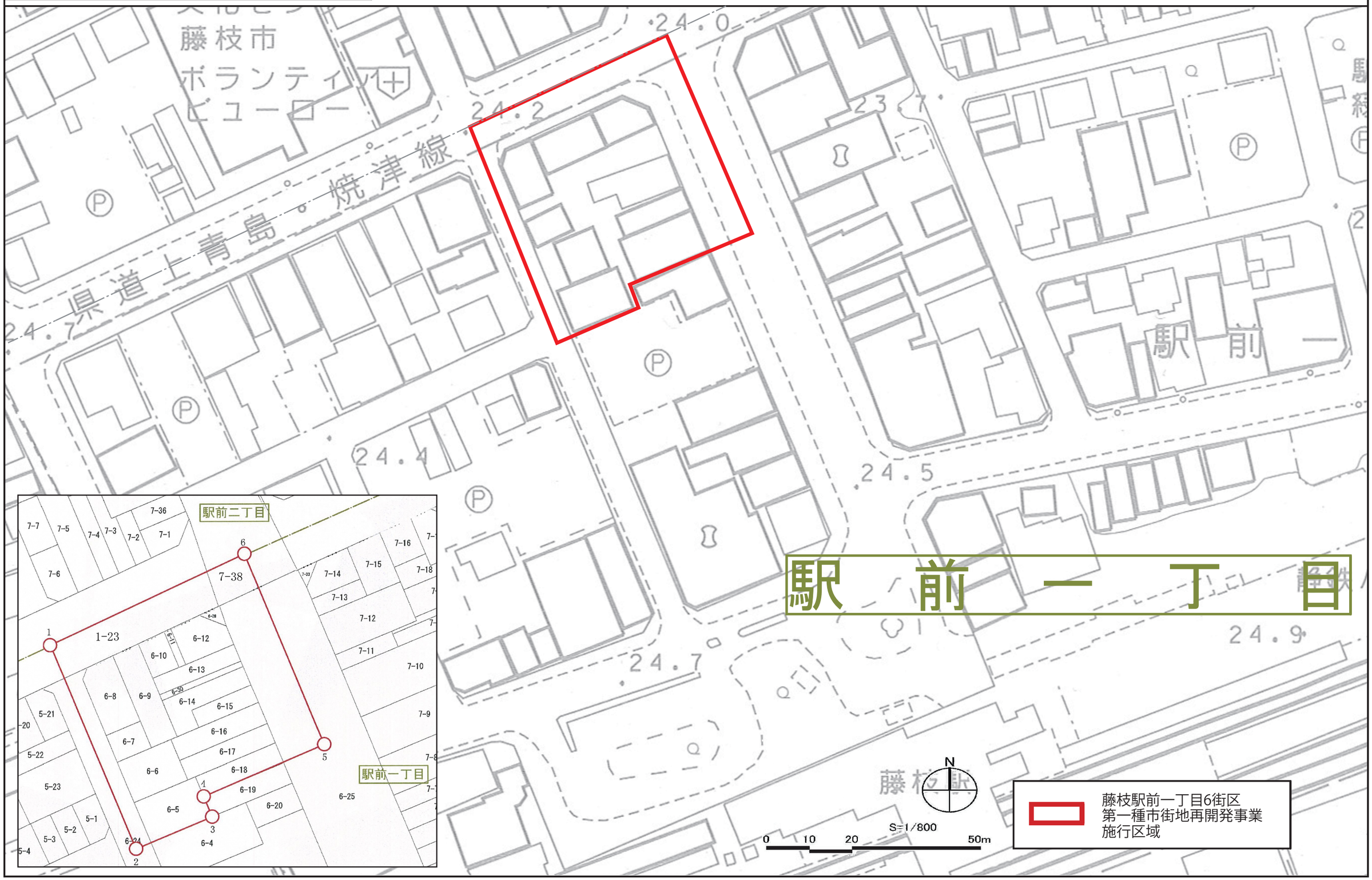
（１）施行地区の位置図

位置図


駅前二丁目
駅前一丁目
前島一丁目
藤枝駅
駅前交番
駅南自転車駐車場
駅前公園
市営
駅前駐車場
県道藤枝停車場線
県道上青島・焼津線
文化センター
藤枝市
ボランティア
ビューロー
駅前第1
緑地
静岡経済連
静鉄バスター
3・4・20 前島追分線
3・5・22 藤枝駅広幡線
都計地区398号線
凡例 (1:2500)
施行区域
大字界
大字名
N

（２）施行地区の区域図

志太広域都市計画
藤枝駅前一丁目6街区第一種市街地再開発事業
区域図



（３）施設建築物の設計図

（都）3・4・20号前島追分線

施行区域線

施行区域線

▼道路境界線

▼壁面後退線

B

A

待機

室外機

店舗

広場

車路

エレベーターパーキング

EV

2,000

22,000

▲壁面後退線

▲道路境界線

施行区域線

▼道路境界線

▼壁面後退線

非常用EV

EV

バイク置場

廊下

店舗

ゴミ置場

管理

住宅駐輪場

風除室

エントランスホール

店舗駐車場

メール

ラウンジ

室外機

受水槽

▲隣地境界線

B

A

Y5

Y4

Y3

Y2

Y1

3,300

7,600

6,400

29,600

4,600

11,000

2,000

18,000

8,000

2,000

4,100

市道4地区
98号線

（都）3・5・22号
藤枝駅広幡線

6,900

6,350

6,050

6,850

6,650

32,800

X1

X2

X3

X4

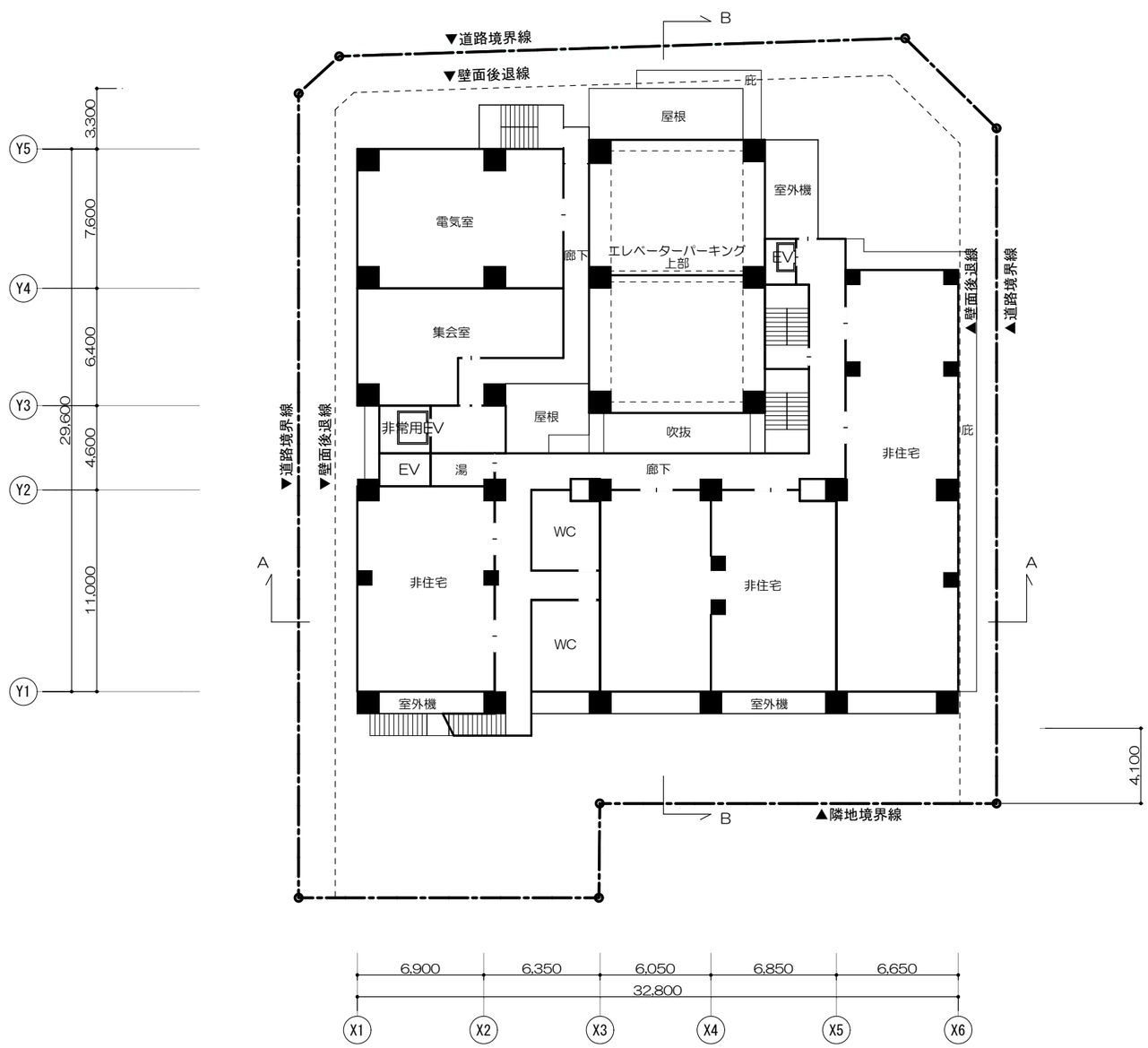
X5

X6

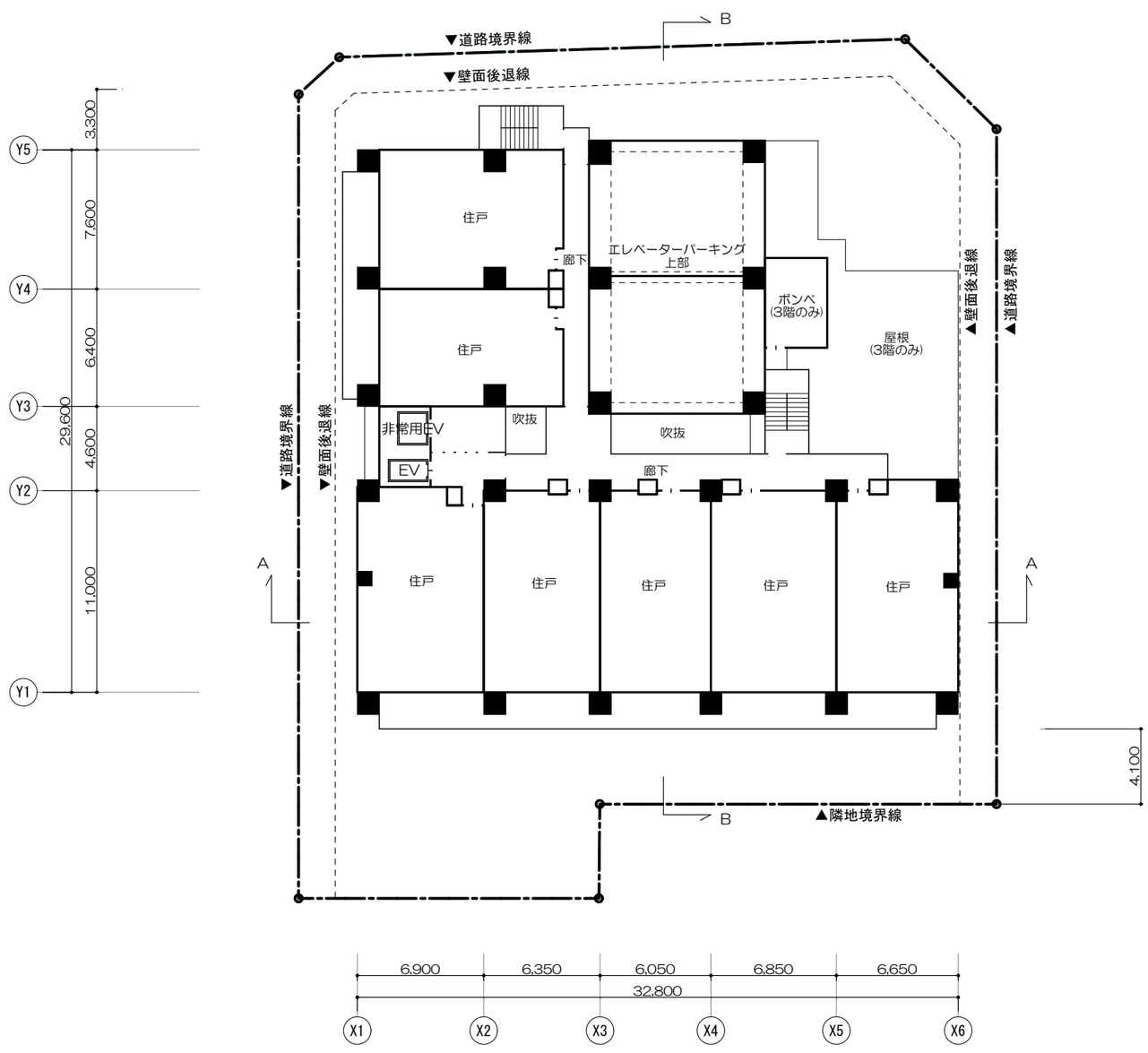
凡例

- ▲ 店舗・非住宅系歩行者出入口
- ◬ 店舗・非住宅系車両出入口
- △ 住宅系歩行者出入口
- ◬ 住宅系車両用出入口

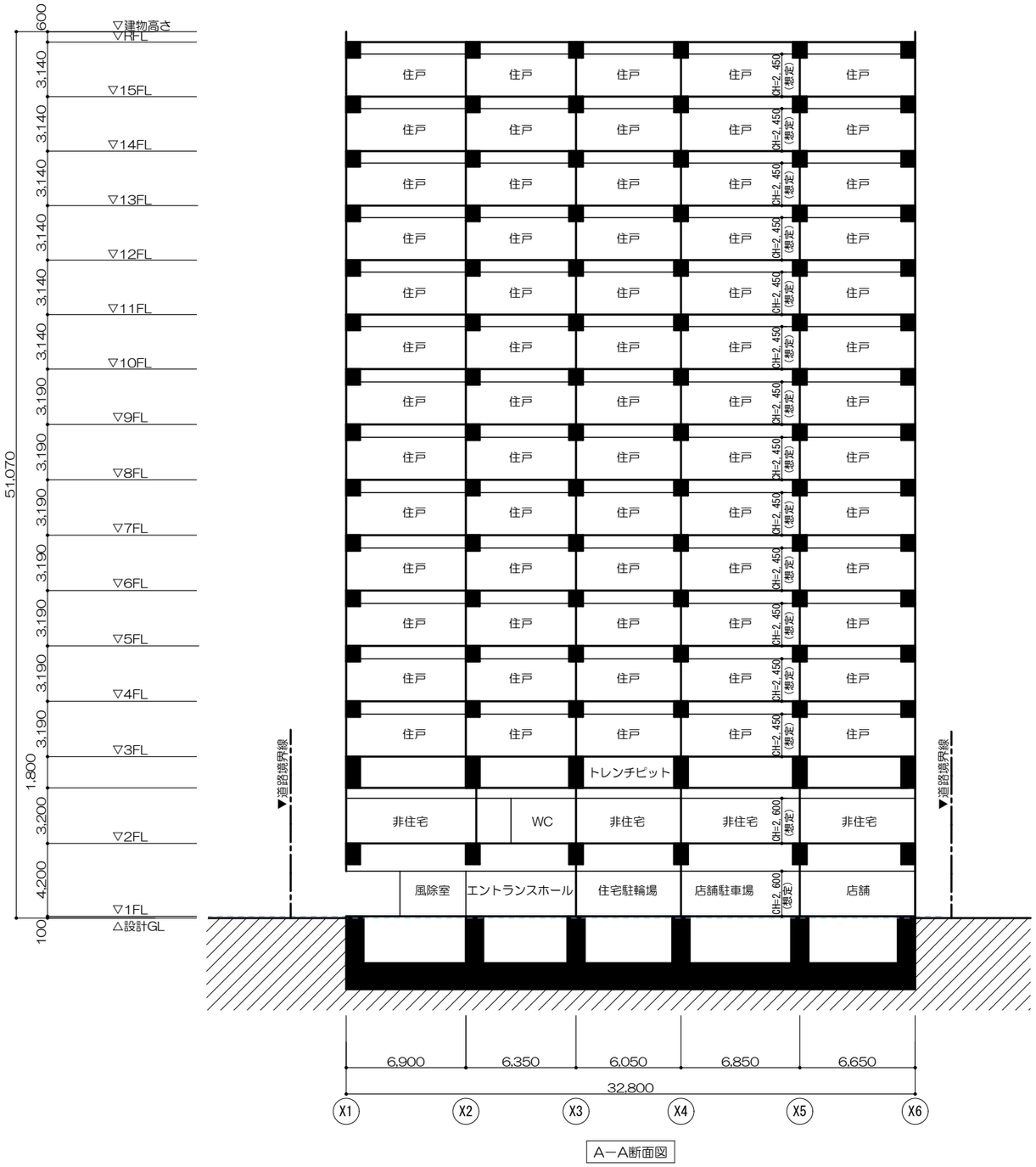
藤枝駅前一丁目6街区第一種市街地再開発事業　施設建築物の設計図　1階平面図　1:300



藤枝駅前一丁目6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

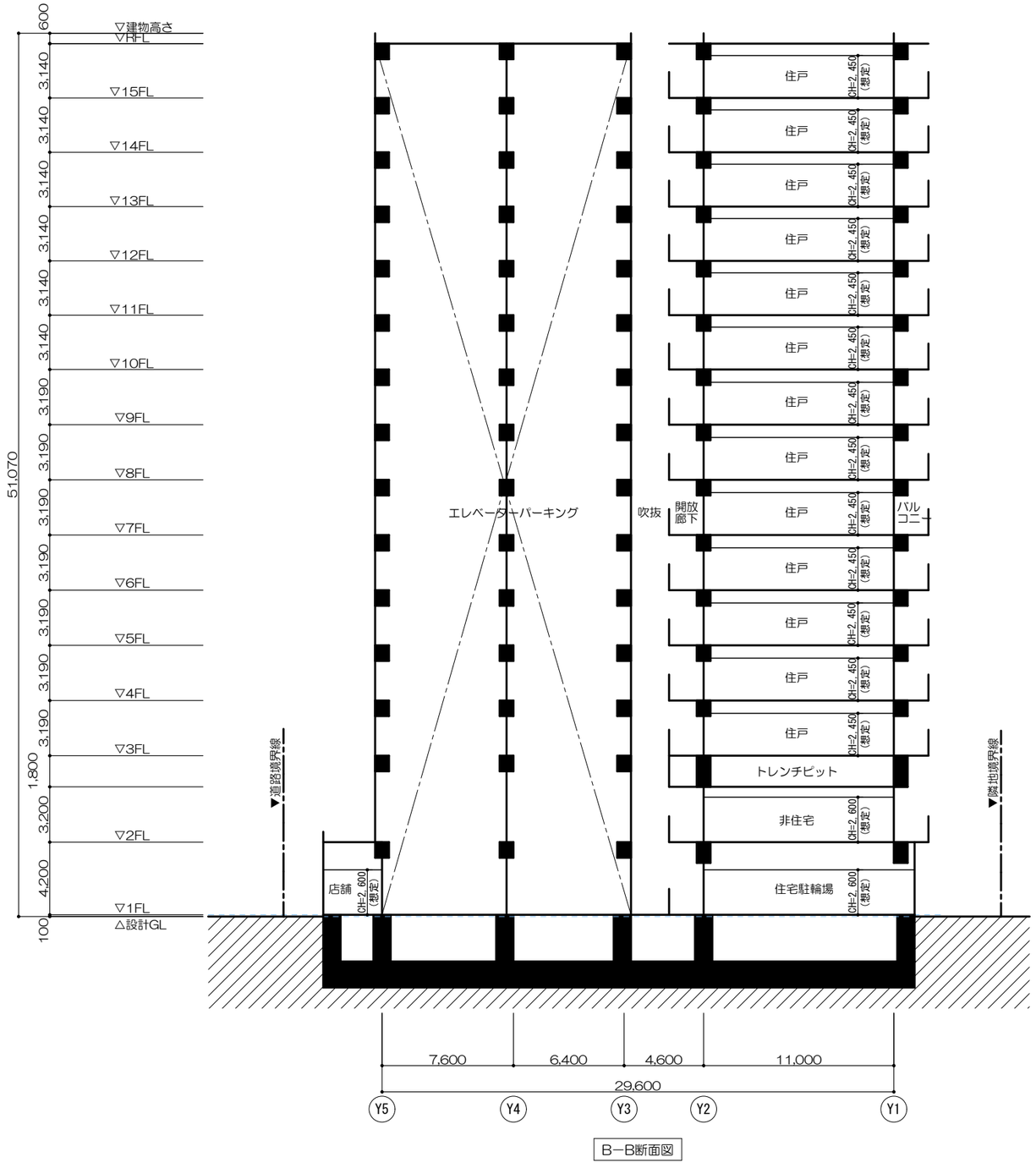


藤枝駅前一丁目6街区第一種市街地再開発事業　施設建築物の設計図　3-15階平面図　1:300



A－A断面図

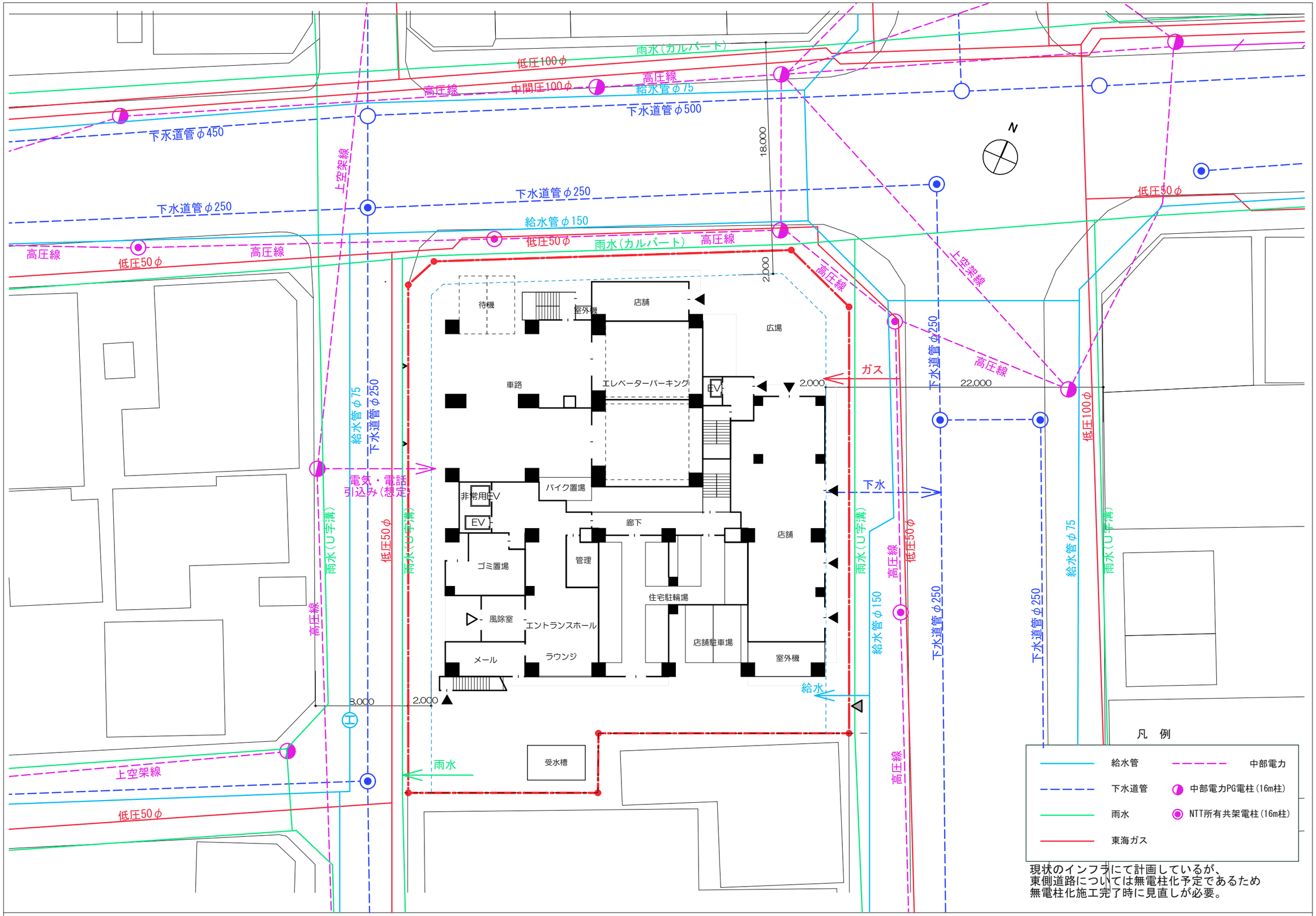
藤枝駅前一丁目6街区第一種市街地再開発事業	施設建築物の設計図	断面図（１）	1:300



B－B断面図

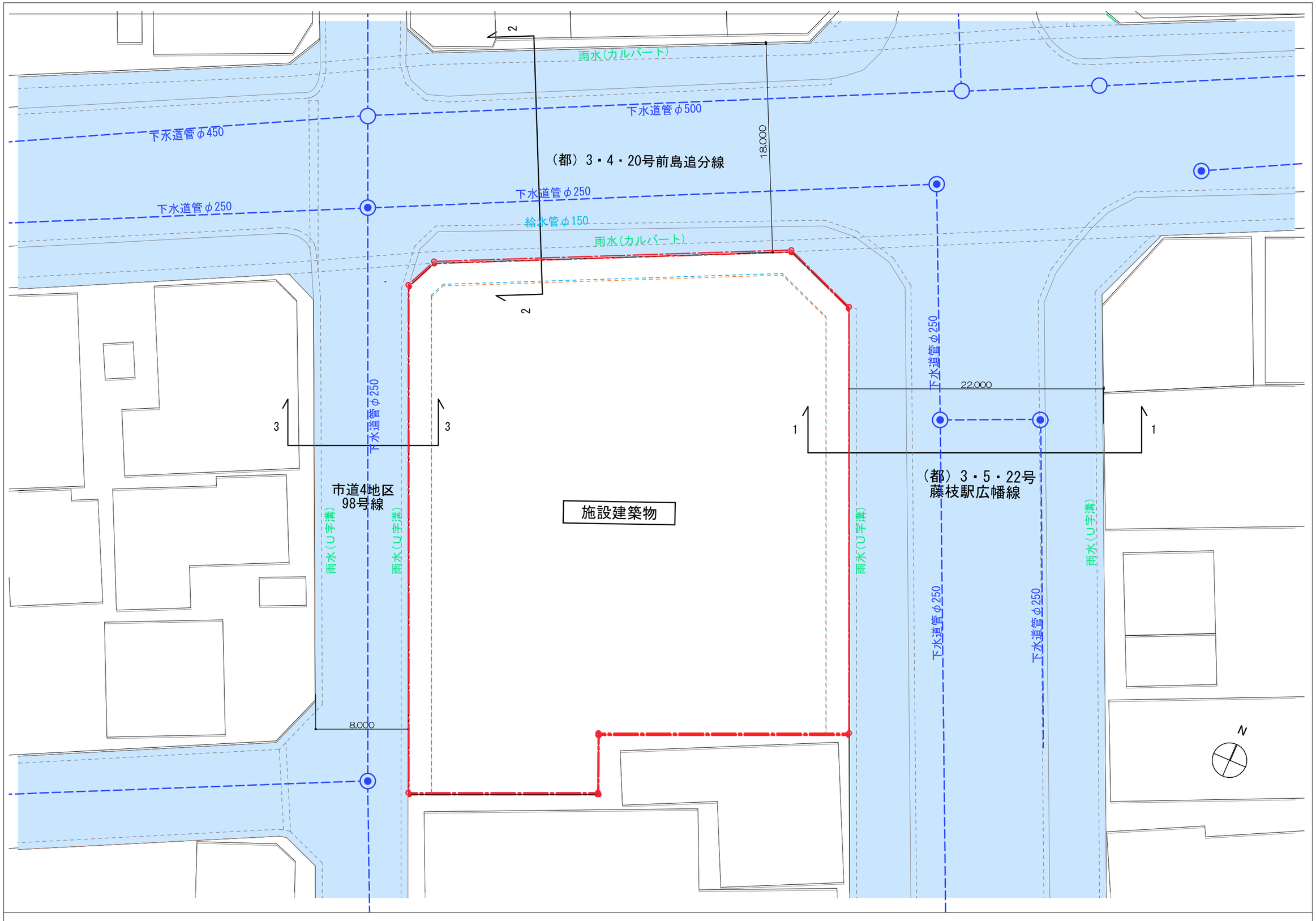
藤枝駅前一丁目6街区第一種市街地再開発事業	施設建築物の設計図	断面図（２）	1:300

（４）施設建築敷地の設計図

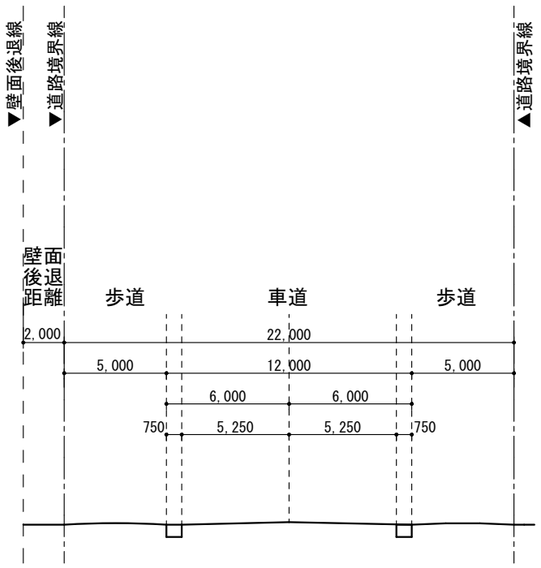


藤枝駅前一丁目6街区第一種市街地再開発事業　　施設建築敷地の設計図　　インフラ図　　1:300

（５）公共施設の設計図

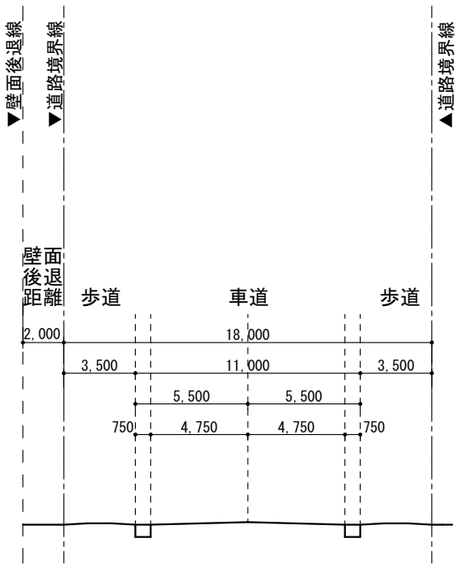


藤枝駅前一丁目6街区第一種市街地再開発事業　公共施設の設計図　公共施設図　1:300



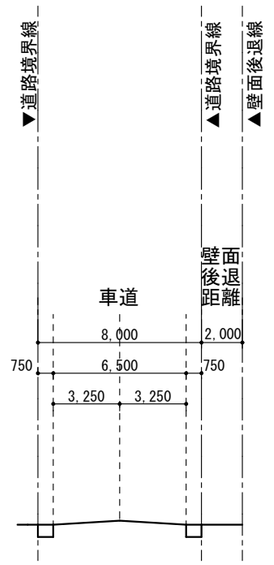
（都）3・5・22号 藤枝駅広幡線

(1-1断面図)



（都）3・4・20号 前島追分線

(2-2断面図)



市道4地区 98号線

(3-3断面図)

藤枝駅前一丁目6街区第一種市街地再開発事業　施設建築物の設計図　公共施設断面図　1:300