

東駿河湾広域都市計画 第一種市街地再開発事業
町方町・通横町第一地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

町方町・通横町第一地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) 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<添付資料(1)>
- (3) 施行地区の区域
- (4) 施行地区の区域図<添付資料(2)>
- (5) 施行地区の面積

4. 設計の概要

- (1) 設計説明書
- (2) 設計図<添付資料(3)～(5)>

5. 事業施行期間

- (1) 事業施行期間(予定)
- (2) 事業工事期間(予定)

6. 資金計画

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

7. 添付資料

- (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

沼津市町方町・通横町第一地区

(2) 事業の名称

東駿河湾広域都市計画第一種市街地再開発事業
町方町・通横町第一地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

町方町・通横町第一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、静岡県東部地域における拠点としての役割を担う沼津市の中心市街地にあり、沼津駅周辺の商店街の一つであるアーケード名店街を中心とする地区である。

同名店街は、昭和29年に日本で初めての防火建築・共同建築様式による商店街として誕生し発展してきたが、時代の趨勢とともに中心市街地としての賑わいと活力が低下している。

また、建物の老朽化が進んでおり、地震による倒壊など災害に対する危険性や商業の賑わいの低下を招いているほか、中心市街地にも関わらず高度利用がなされていない状況であり、建物の共同化を図り高度利用していくことが必要となっている。特に、本地区の特徴である歩道上部にかかる公共歩廊空間は、災害時に倒壊の恐れがあることから建替えの必要性が高い。

(2) 事業の目的

沼津市のまちづくり方針を示した「沼津市中心市街地まちづくり計画」では、「行きたくなる、暮らしたくなる、誇りたくなるまち」を基本理念とし、沼津駅を中心に南北の都市軸上に拠点を位置づけ、来街者の回遊性や日常生活を支える機能の充実を図るものとしている。

本地区の市街地再開発事業は、この都市軸の南に位置し、①地域に密着した沼津型ライフスタイルセンターの創造、②メインストリートを中心とした地域コミュニティの再生、③豊富な地域資源を活用した、人が集い、街がにぎわい、地域経済が潤う好循環の仕組みの構築を目的として、土地利用の高度化と魅力ある中心市街地の再整備を図るものである。

本地区は以上の内容を踏まえて、老朽化した共同ビルや周辺の木造建築物等の敷地の統合を行い、敷地内に有効な空地を確保し、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、商業と住宅等が高度に融合する複合型居住施設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、J R 沼津駅南口より南へ約 600m に位置する約 0.3ha の地区である。

東側は都市計画道路 3・4・18 本通線の道路中心線、北側は市道 3760 号線の道路中心線、西側は市道 3755 号線の道路中心線、南側は公衆用道路中心線となっている。

(2) 施行地区の位置図

添付資料 (1) の通り

(3) 施行地区の区域

1) 都市再開発法第 2 条第 5 号に規定する宅地

静岡県沼津市町方町

61 番、62 番、63 番、65 番、66 番、67 番、68 番、69 番、70 番、71 番、72 番、73 番、74 番、75 番、76 番、77 番、78 番、79 番、80 番、81 番、82 番、83 番、84-1 番、84-2 番、120 番の一部、

2) 上記に示す宅地以外の土地

60-1 番の一部、64 番、

都市計画道路 3・4・18 本通線の一部 (沼津市町方町 119 番の一部)、市道 3760 号線の一部 (沼津市町方町 121 番の一部、122 番の一部)、市道 3755 号線の一部 (沼津市八幡町 161 番の一部、163 番の一部)

(4) 施行地区の区域図

添付資料 (2) の通り

(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

本地区を含む町方町・通横町地区は、「町方町・大門町・通横町地区計画」において、「中心市街地の空洞化などに対応するため、施設建築物の更新を図るとともに、良好な街並みと質の高い快適な都市居住地、魅力ある商業空間が複合したライフスタイルセンターの形成」を目標とすることが位置づけられている。

また当該地区計画において、この実現のため、1階部分に居住の用に供するもの（ただし、住居等への出入口、ホール又は階段に供する部分を除く。）の建築を制限するなど、建築物の用途制限が定められている。

以上の位置づけに基づき、本地区においては、施設建築物や都市機能の更新により、商業や交流施設の整備等による賑わい再生や交流の促進、質の高い快適な都市居住を促し、町方町・通横町地区の顔としての再生を図るものとし、以下の方針に基づいて、設計及びまちづくりを行う。

(イ) 商業の育成、公益施設の賑わい形成

- ・町方町・通横町地区再生の起爆剤として、商業施設、交流施設、都市型住宅(マンション)などの都市機能の集積を図り、誰もが住みやすいコンパクトなまちづくりに寄与する。

(ロ) 良質な住宅供給

- ・バランスのとれた地域社会を目指し、子育て世代の定住促進に寄与するファミリー向け住宅を中心に供給を行うとともに、多様な世代が安心して暮らせる住環境の整備を誘導する。

(ハ) 安全・安心

- ・市街地再開発事業による建築物の不燃化や耐震化、災害時の一時避難施設の整備を進め、災害に強いまちづくりを促進する。
- ・歩行者空間や、不特定多数の人々が訪れる施設などにおいては、子どもや高齢者、障がい者など誰もが利用しやすいよう、安全で快適なユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進める。

(ニ) 良好な都市環境

- ・施設建築物のきめ細かな建物デザインや施設建築敷地と東側公共空地との連携による植栽、ストリートファニチャーの設置等により、ゆとりと潤いのあるヒューマンスケールな景観形成を図る。

(ホ) 街並み形成

- ・アーケード街の歴史を継承し、統一感のある建物のファサードの形成、歩行者空間の形成を意識した街並み形成を図る。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

市街地再開発事業により建築する施設建築物については、町方町・通横町地区における空洞化などに対応するため、施設建築物の更新を図るとともに、良好な街並みと質の高い快適な都市居住地、魅力ある商業空間を形成するため、低層部に店舗等及び公益施設等を配置するとともに、高層部においてはまちなか居住を促進するため都市型住宅(マンション)を整備する。

① 低層部の考え方

- ・町方町・通横町地区の顔として商業や交流施設の整備等による賑わい再生や交流の促進を図るため、1階には店舗、交流施設を配置する。
- ・1階の歩道に面した位置に、人々が憩いや交流となる場となる滞留空間を確保する。

② 高層部の考え方

- ・高層部はまちなか居住を促進するため、都市型住宅(マンション)を配置する。
- ・アーケード街の歴史を継承し、統一感のある建物のファサードの形成、歩行者空間の形成を意識した断面構成とする。

③ 住宅計画の考え方

- ・中心市街地の空洞化に対応し、質の高い「都心居住の促進」を図るため、市場に対応した一定規模の住戸の供給を図る。

[住宅入居者の想定]

- ・ファミリー世帯を中心とした、幅の広い顧客層

④ 防災への取り組み

- ・当地区では、不燃化等による防災性の高い空間を整備する。
- ・今後、有効な構造形式を検討し、高い耐震性能を備えた建築計画とする。
- ・災害時に帰宅困難者等の支援拠点として機能する集会所や屋内防災備蓄倉庫を整備する。

⑤福祉のまちづくりへの取り組み

- ・ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、高齢者、障がい者をはじめ誰もが利用しやすい建築物とする。
- ・滞留空間及び敷地内の公共的通路部分、歩行者空間、周辺地域との歩行者ネットワーク部分について、すべての人が安全で円滑に通行できるようにバリアフリー化を図る。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建ぺい率	容積率
約 2,170 m ²	約 1,360 m ²	約 12,520 m ² (約 8,560 m ²)	約 63%	約 394%

(ハ) 各階床面積等

階	用途	床面積	備考
10	住宅	約 910 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 規模：地下2階地上10階建 高さ：約31m その他施設 駐車場 107台 駐輪場 210台
9	住宅	約 960 m ²	
8	住宅	約 960 m ²	
7	住宅	約 960 m ²	
6	住宅	約 960 m ²	
5	住宅	約 960 m ²	
4	住宅	約 960 m ²	
3	住宅	約 970 m ²	
2	住宅	約 850 m ²	
1	店舗・住宅エントランス 駐車場等	約 1,180 m ²	
B1	機械室・駐車場等	約 1,650 m ²	
B2	機械室・駐車場等	約 1,200 m ²	
合計		約 12,520 m ²	

(二) 供給処理施設

① 上水道

敷地外周部の道路下に埋設されている水道管本管より供給を受ける。

② 下水道

敷地外周部の道路下に埋設されている下水道管本管に排水する。

③ ガス

- ・ 安全性、効率性を十分に確保し、周辺敷地の道路下に埋設されている都市ガス管からガス供給を受ける。
- ・ ガス設備は、周辺の導管網の状況、供給圧力、供給方式を考慮し計画することとする。

④ 電気

- ・ 電力を地中引込で受電し、計画敷地内で使用電圧に変圧し、各室に供給する。

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

町方町・通横町地区のまちづくりの課題及び地区計画等からみた役割を踏まえ、施設建築敷地の設計方針を以下の通りとする。

- ・ 店舗併用住宅の共同建築によって、商業機能と居住機能が複合した時代をリードする生活景を生み出してきた歴史を継承する空間を整備する。
- ・ 町方町・通横町地区の賑わいと快適な都市居住地としての環境の調和を図る。
- ・ 施設建築敷地と東側公共空地との連携による植栽、ストリートファニチャーの設置等により、ゆとりと潤いのあるヒューマンスケールな景観形成を図る。

(ロ) 公共空地

施設建築敷地の東側公共空地について、施設建築敷地との連携により、賑わいの醸成と安全で快適な歩行者ネットワークの形成に資する整備を図る。

(ハ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約 49%である。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 公共施設調書

	種別	名称	幅員	延長	備考
道 路	幹線街路	都市計画道路 3・4・18本通線	6.3m (12.5m)	約75m (約850m)	整備済み
	区画道路	市道3760号	2.6m (5.1m)	約30m (約30m)	整備済み
	区画道路	市道3755号	2.0m (4.0m)	約75m (約297m)	整備済み

()内は全体幅員及び総延長

5) 住宅建設の概要

- ・住宅の種類 共同住宅
- ・主要住戸タイプ 3LDK
- ・住戸床面積 約72㎡(平均)
- ・戸数 約105戸
- ・住宅延べ面積 約9,300㎡

- (2) 設計図
 - 1) 施設建築物の設計図
添付資料 (3) の通り
 - 2) 施設建築敷地の設計図
添付資料 (4) の通り
 - 3) 公共施設の設計図
添付資料 (5) の通り

5. 事業施行期間

- (1) 事業施行期間 (予定) 自 事業計画認可公告の日
至 令和 11 年 3 月
- (2) 事業工事期間 (予定) 着工 令和 7 年 8 月
竣工 令和 10 年 1 月

6. 資金計画

(単位：百万円)

収入金		支出金	
参加組合員負担金	3, 4 3 3	調査設計計画費	3 2 8
保留床処分金		土地整備費	4 8 4
補助金・その他	4, 5 2 6	補償費	1, 0 7 9
		工事費	5, 4 6 9
		事務費等	5 9 9
合計	7, 9 5 9	合計	7, 9 5 9

7. 添付資料

	図面の種類		備考
添付資料（１）	施行地区の位置図		
添付資料（２）	施行地区の区域図		公図写しを添付
添付資料（３）	施設建築物の設計図	平面図（配置、各階）	
		立面図	４面
		断面図	２面
添付資料（４）	施設建築敷地の設計図	平面図	
添付資料（５）	公共施設の設計図	平面図	
		断面図	２面

添付資料（1）施行地区の位置図

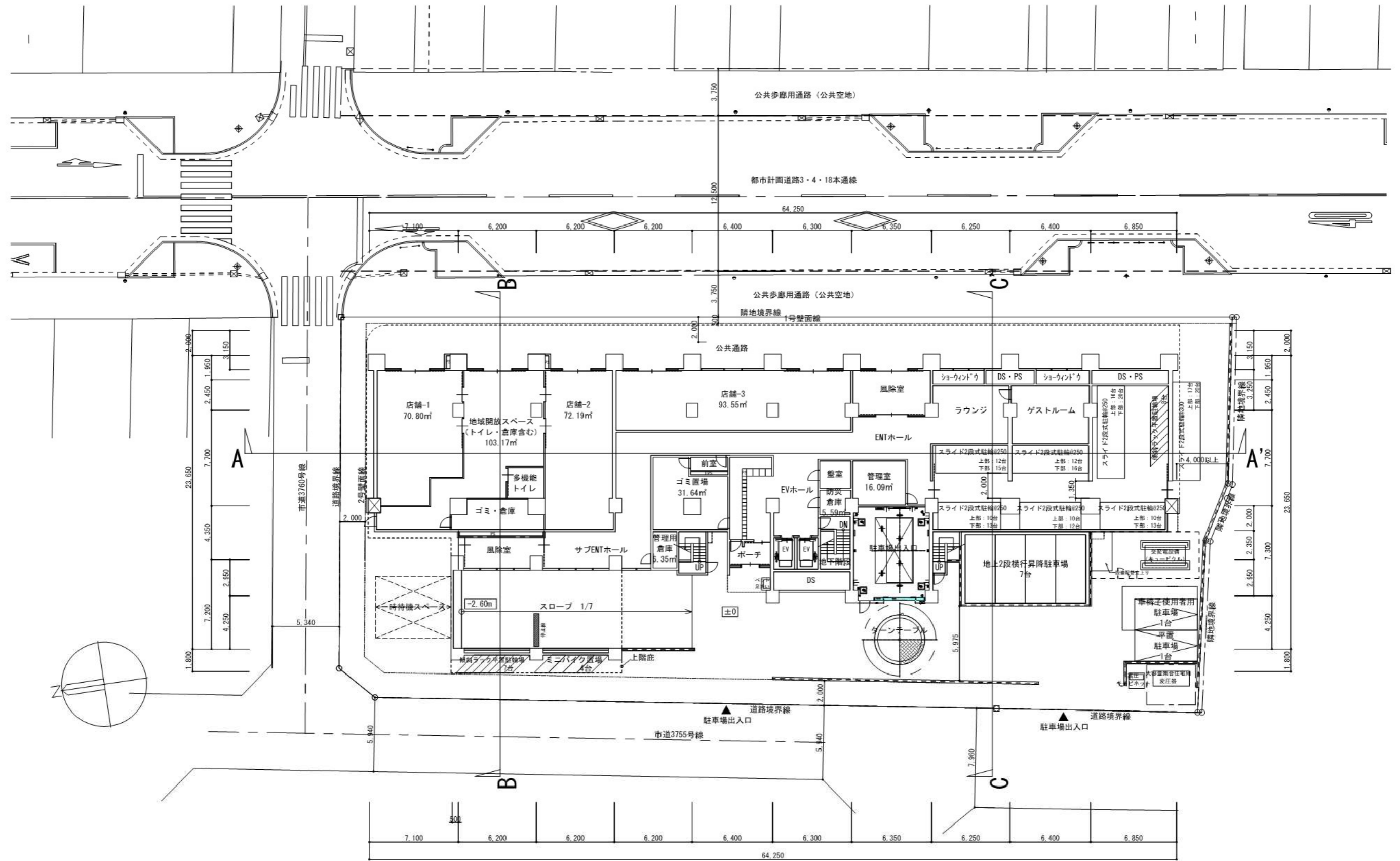


添付資料（２）施行地区の区域図



添付資料（3）施設建築物の設計図

添付資料(3) ①配置図・1階平面図

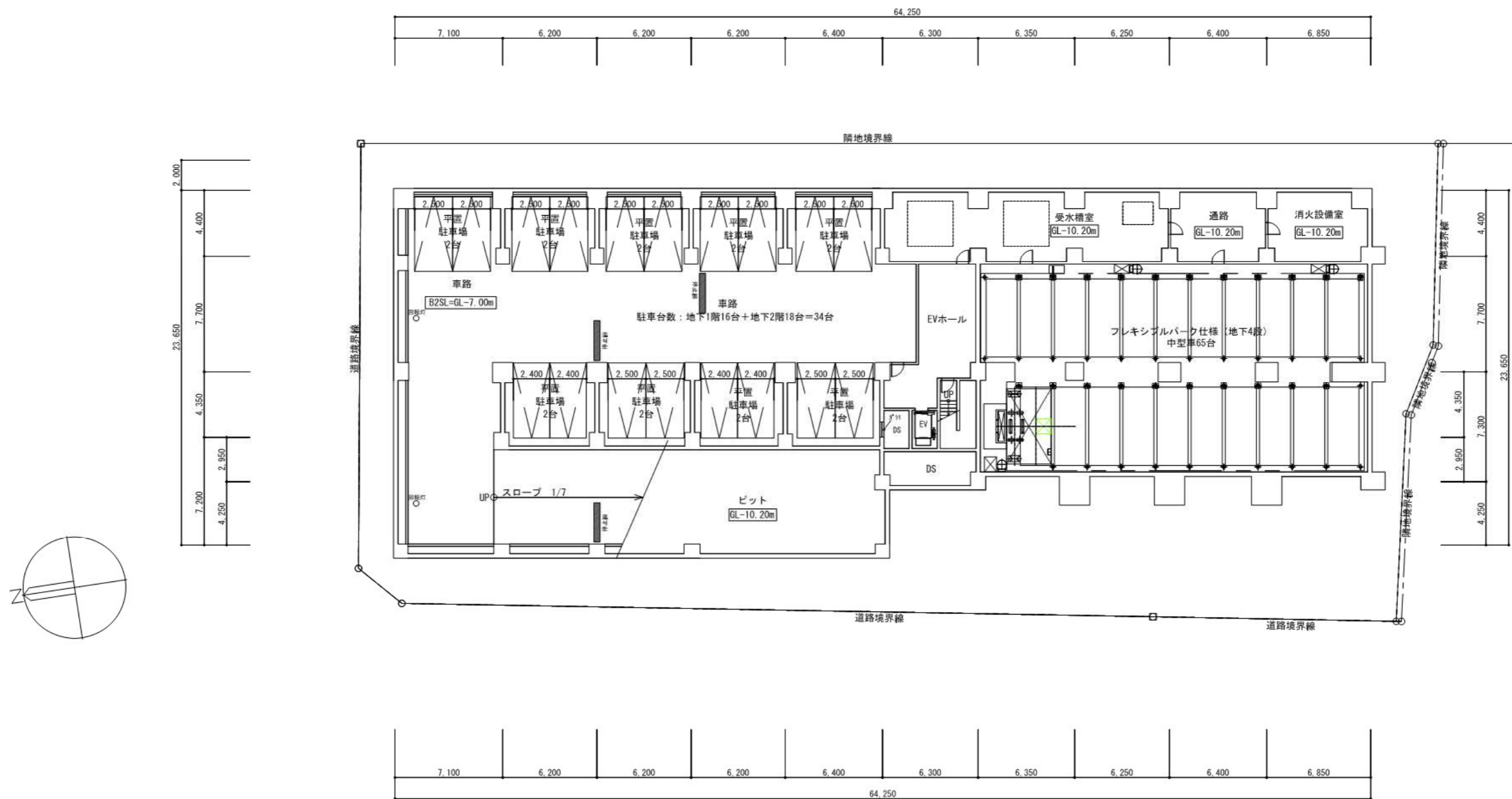


Check			

町方町・通横町第一地区第一種市街地再開発事業

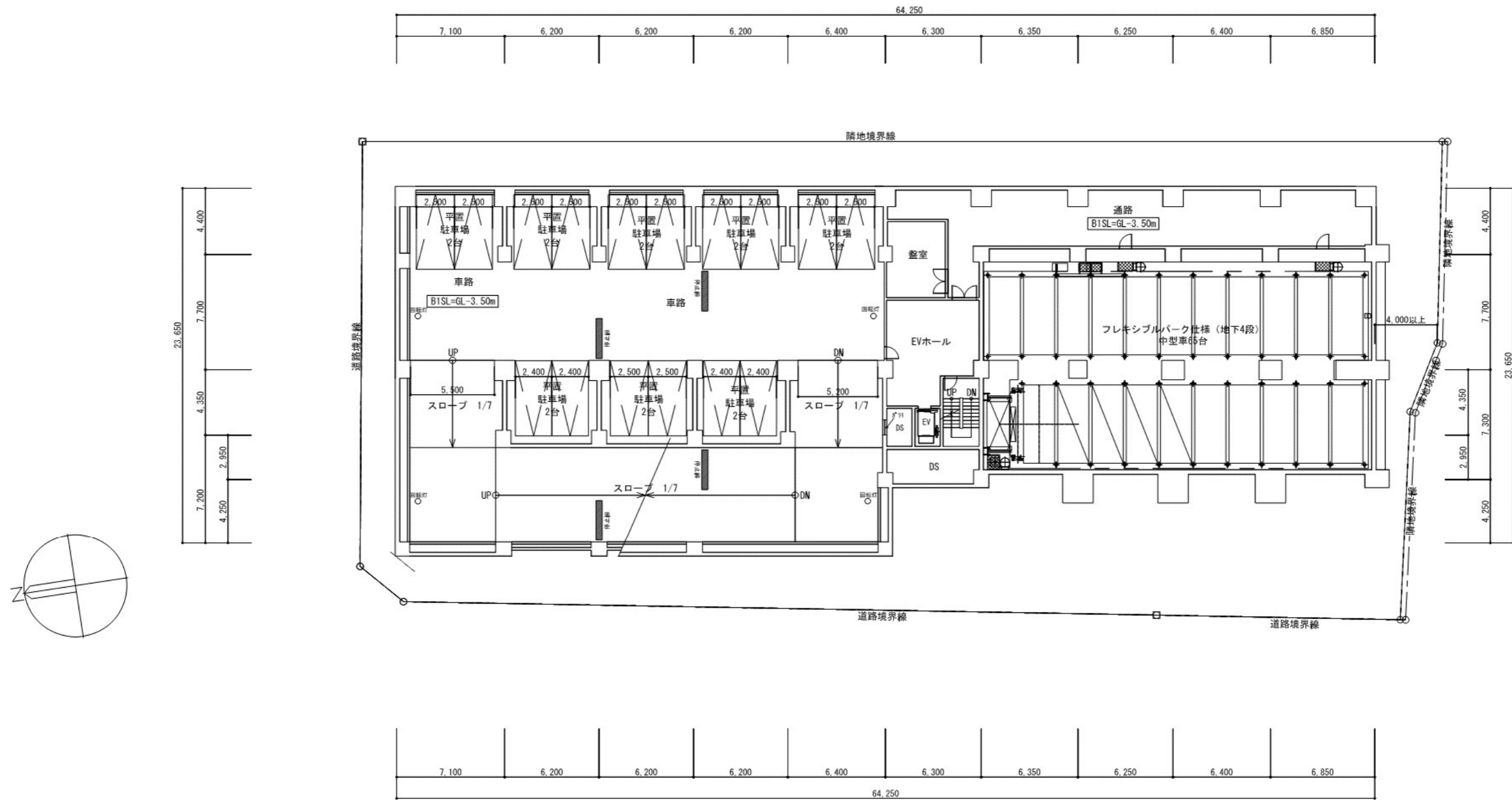
Title	Date
配置図・1階平面図	
Drawing By	Scale
	1/300

添付資料（3）②地下2階平面図



Check	町方町・通横町第一地区第一種市街地再開発事業			Title	Date
				地下2階平面図	
				Drawing By	Scale
					1/300

添付資料 (3) ③地下1階平面図

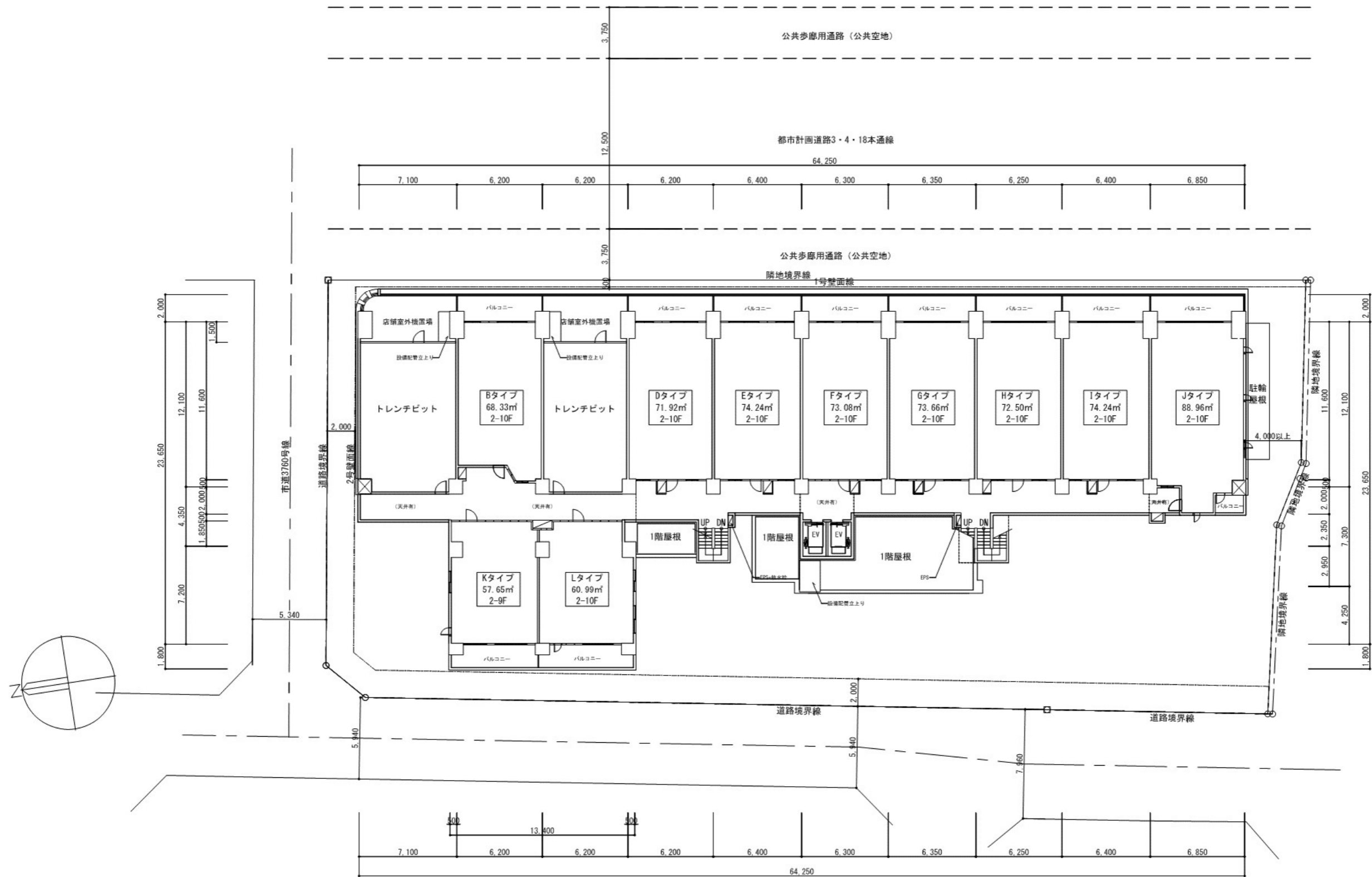


Check			

町方町・通横町第一地区第一種市街地再開発事業

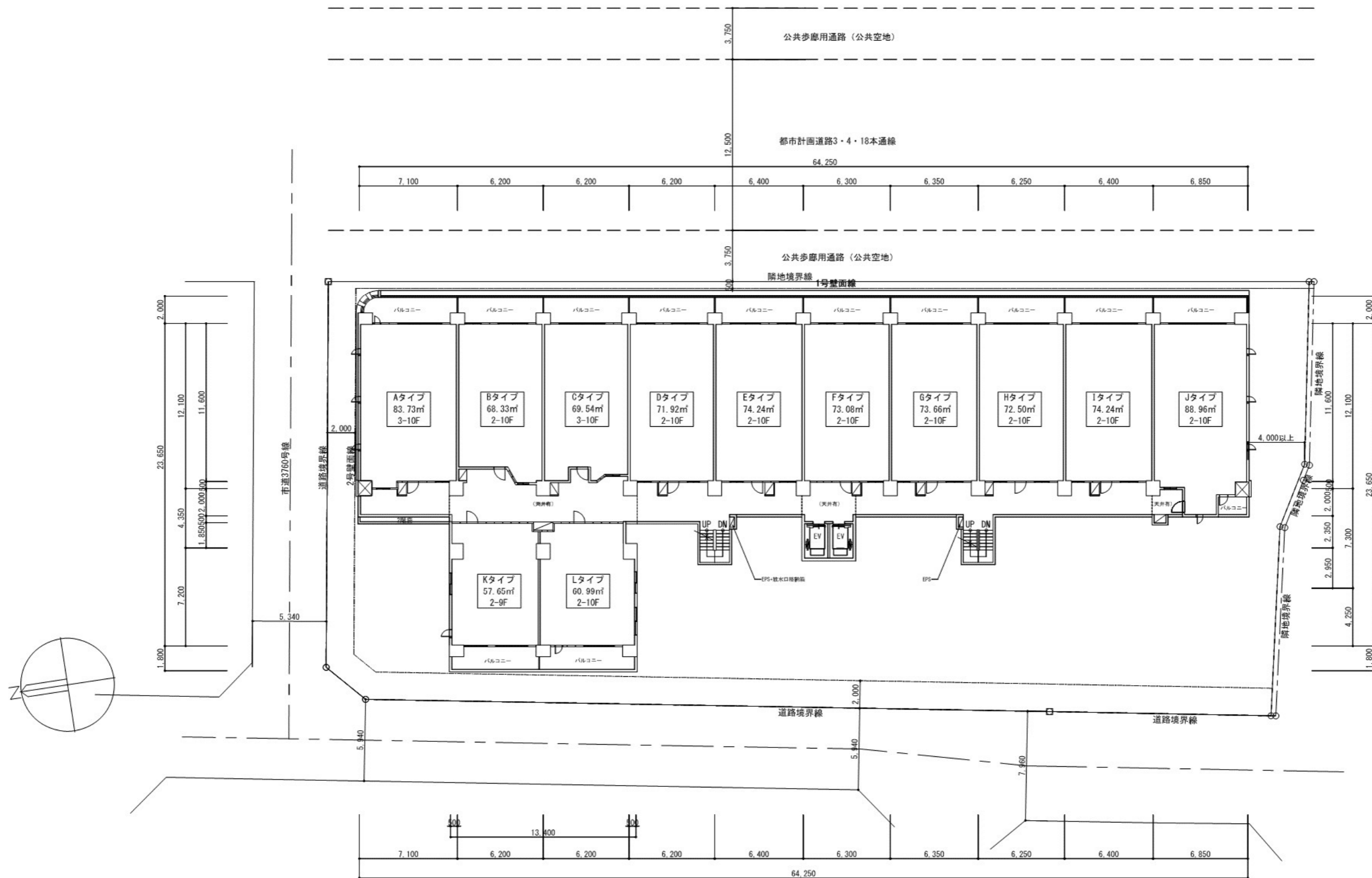
Title	地下1階平面図	Date
Drawing By		Scale
		1/300

添付資料(3) ④ 2階平面図



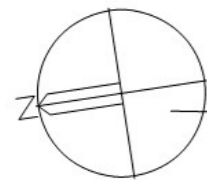
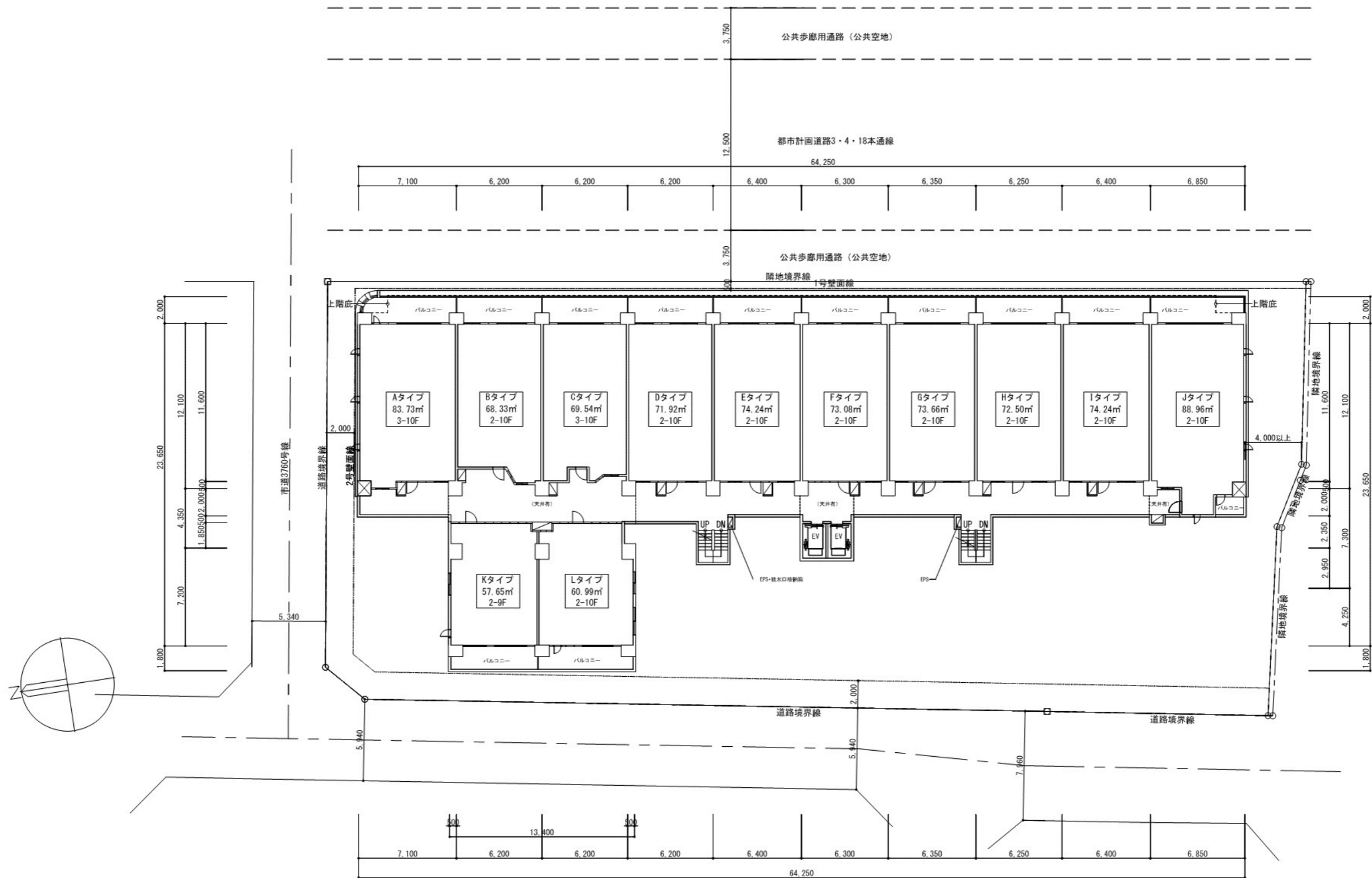
Check					町方町・通横町第一地区第一種市街地再開発事業			Title	Date
								2階平面図	
						Drawing By		Scale	1/300

添付資料（3）⑤ 3階平面図



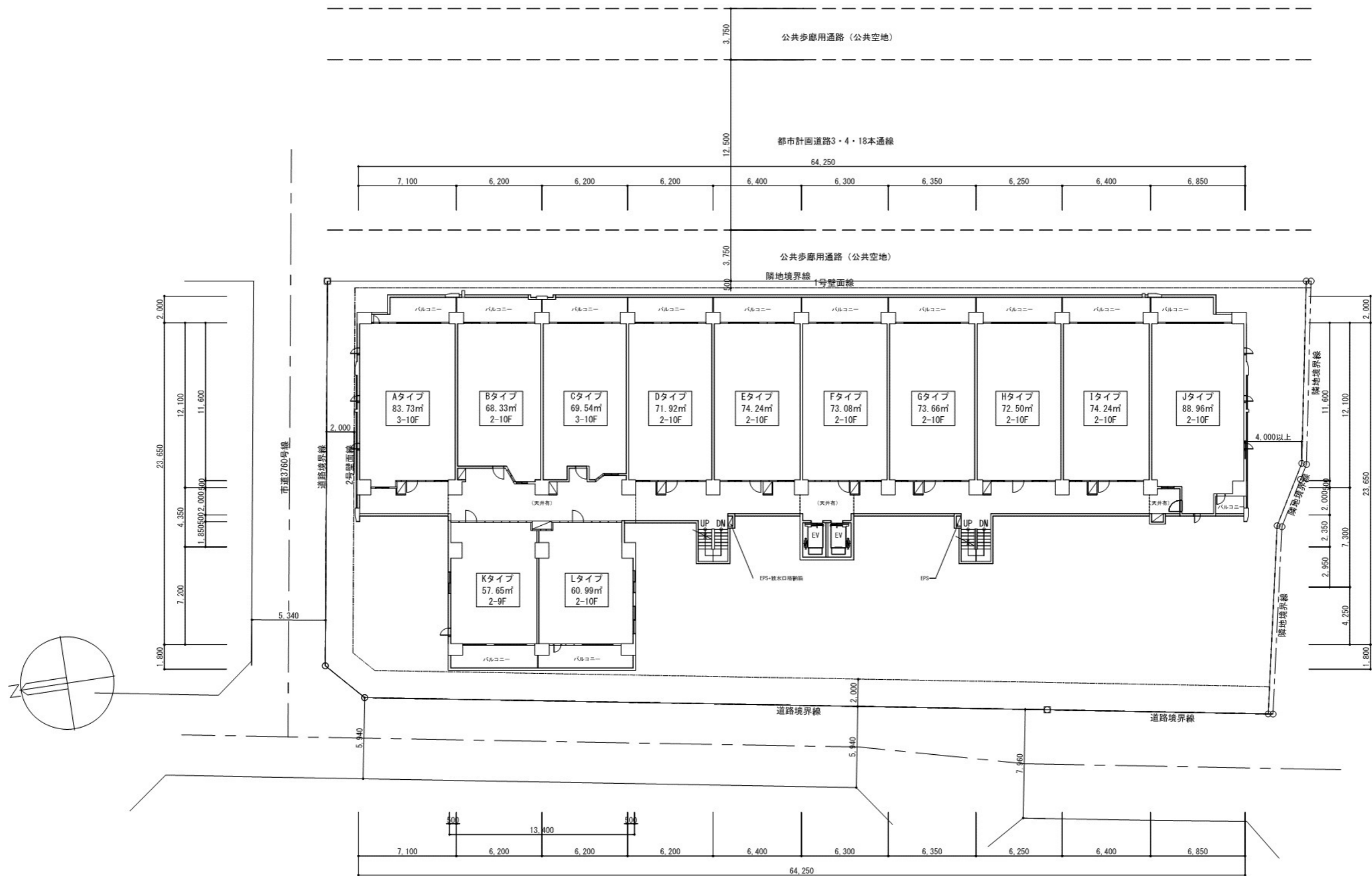
Check		町方町・通横町第一地区第一種市街地再開発事業	Title	Date
			3階平面図	
			Drawing By	Scale
				1/300

添付資料（3）⑥4階平面図



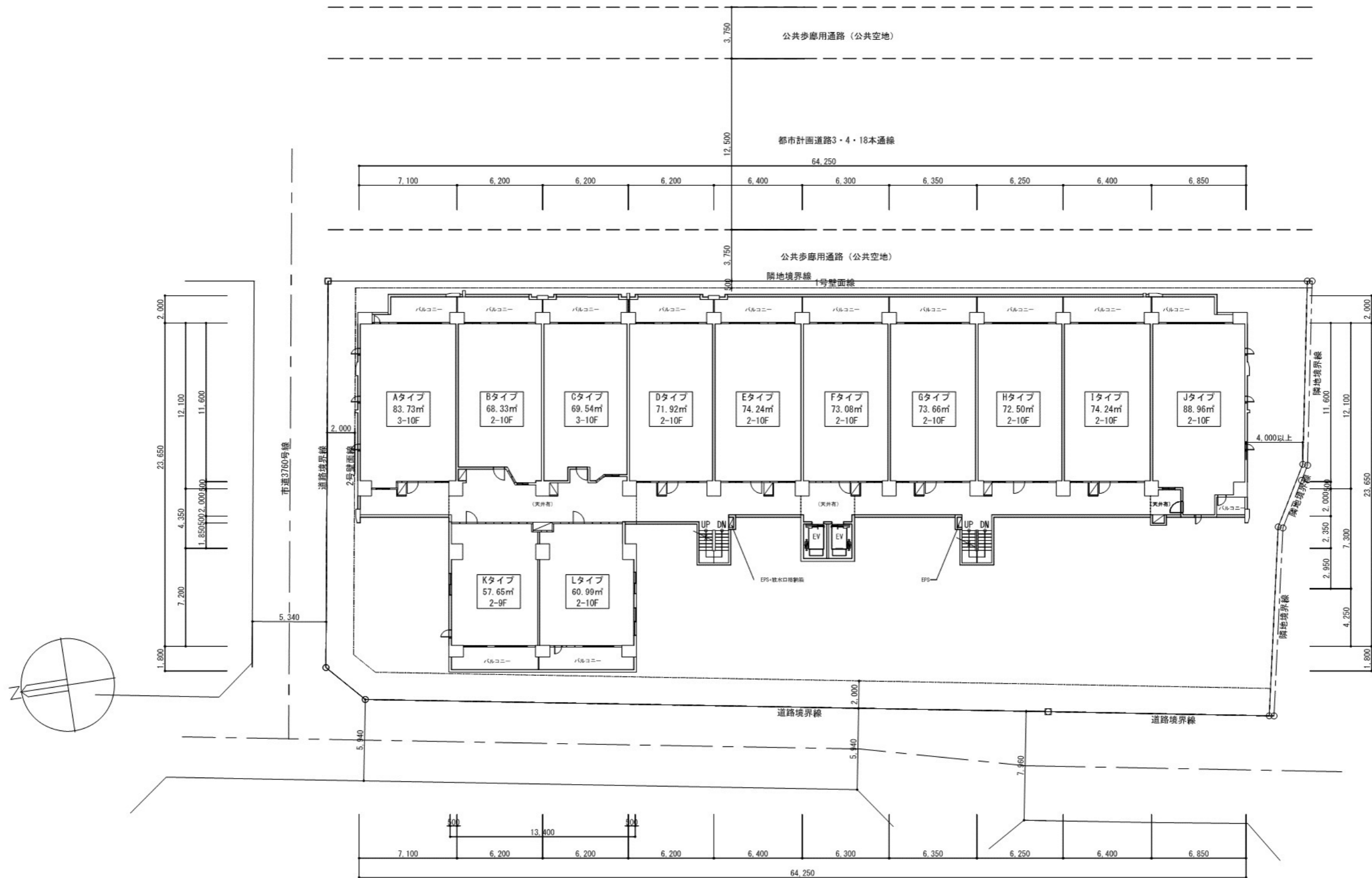
Check	町方町・通横町第一地区第一種市街地再開発事業			Title	Date
				4階平面図	
				Drawing By	Scale
					1/300

添付資料 (3) ⑦ 5階平面図



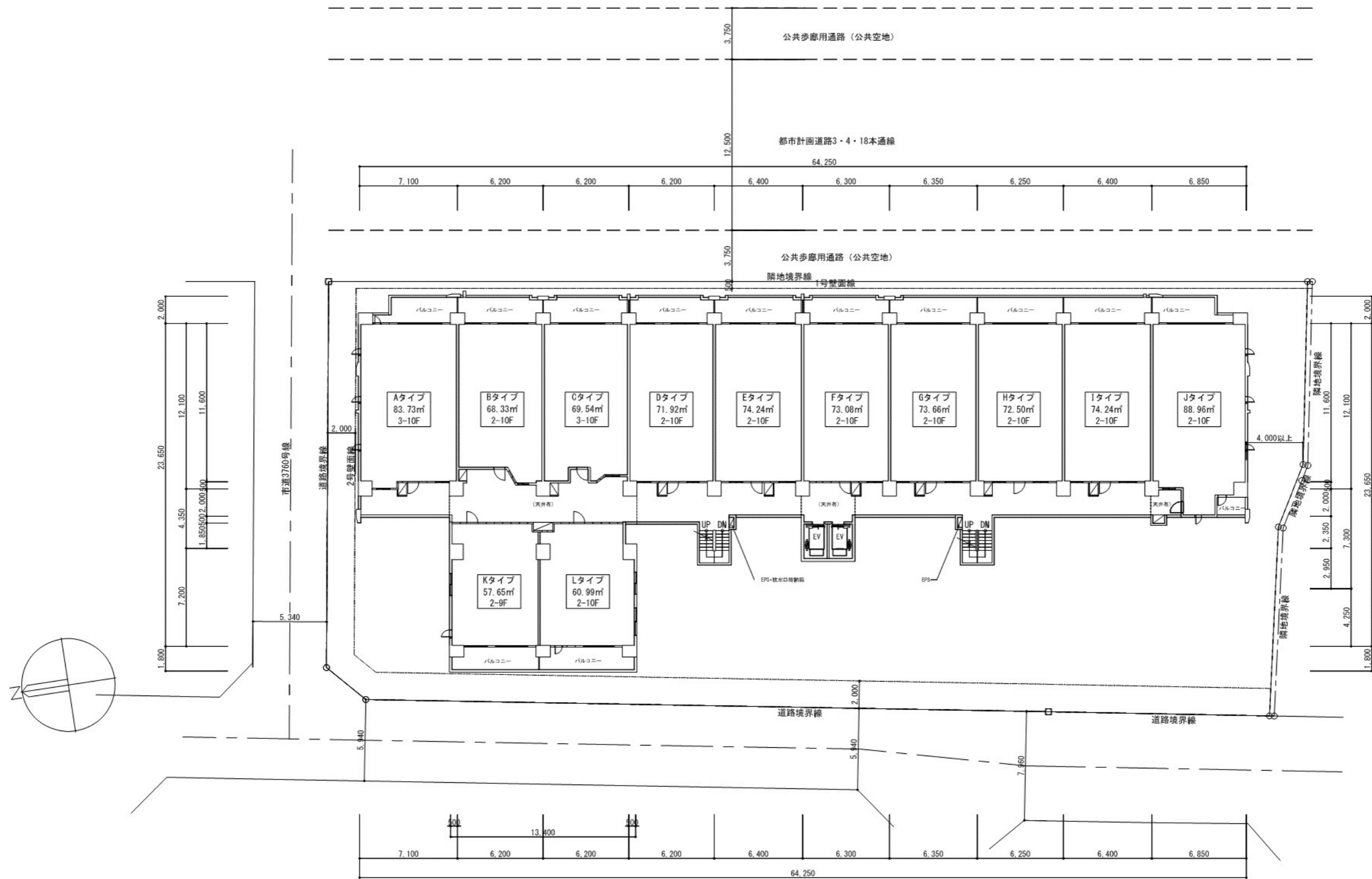
Check		町方町・通横町第一地区第一種市街地再開発事業	Title	Date
			5階平面図	
			Drawing By	Scale
				1/300

添付資料(3) ⑧ 6階平面図



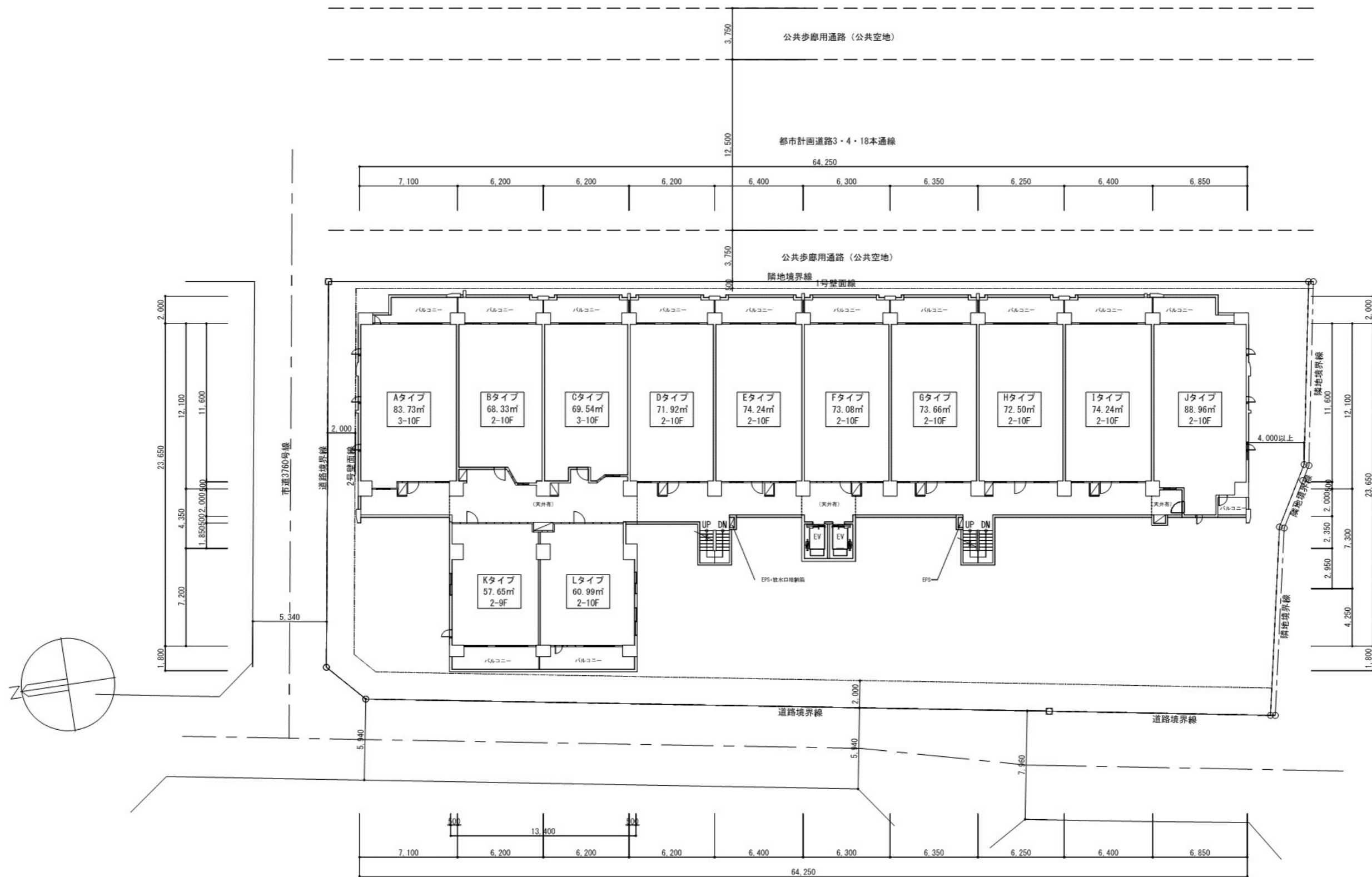
Check		町方町・通横町第一地区第一種市街地再開発事業	Title	Date
			6階平面図	
			Drawing By	Scale
				1/300

添付資料 (3) ⑨ 7階平面図



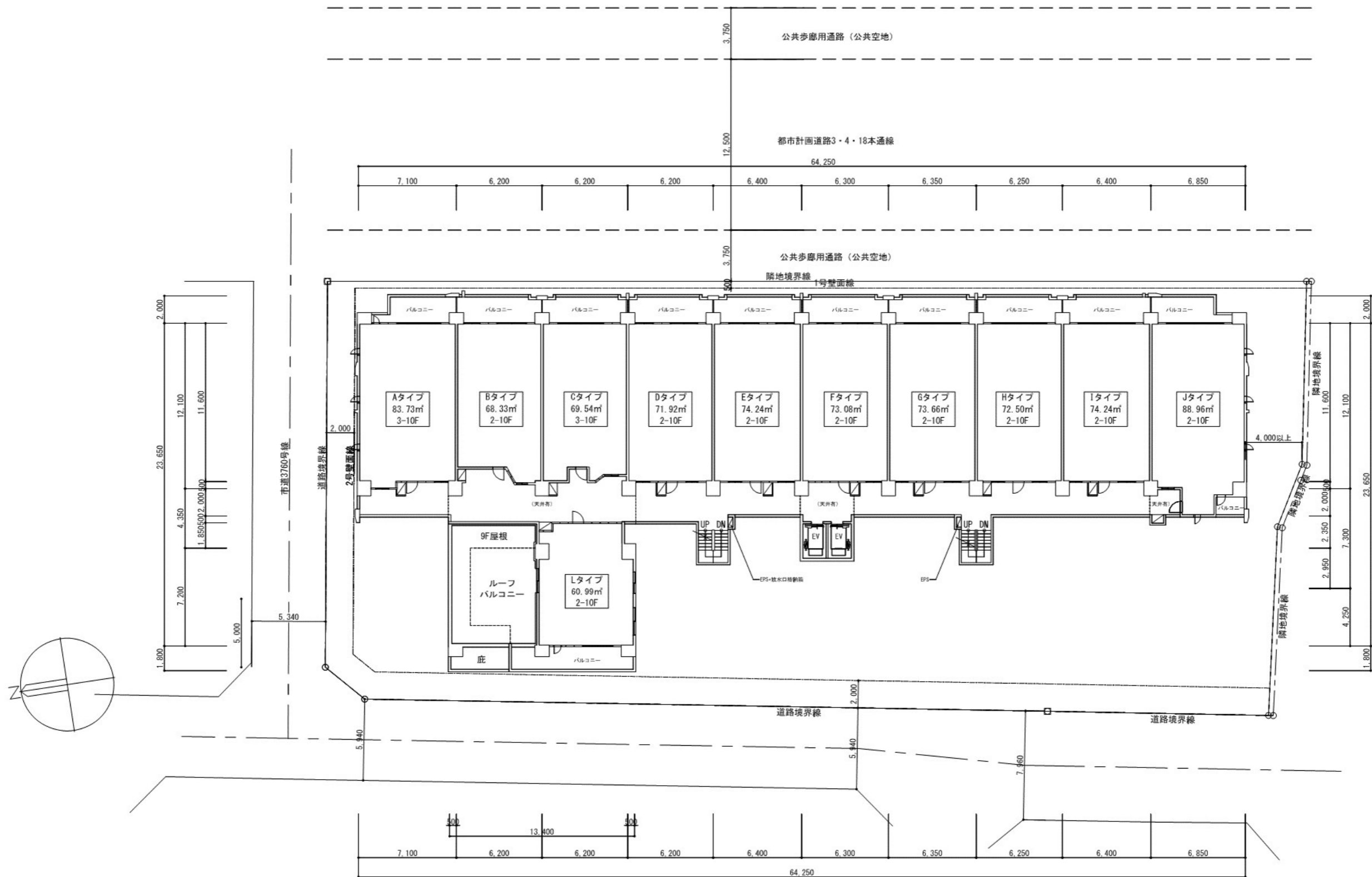
Check	町方町・通横町第一地区第一種市街地再開発事業				Title	Date
					7階平面図	
				Drawing By	Scale	
					1/300	

添付資料 (3) ⑩ 8-9階平面図



Check	町方町・通横町第一地区第一種市街地再開発事業			Title	Date
				8-9階平面図	
				Drawing By	Scale
					1/300

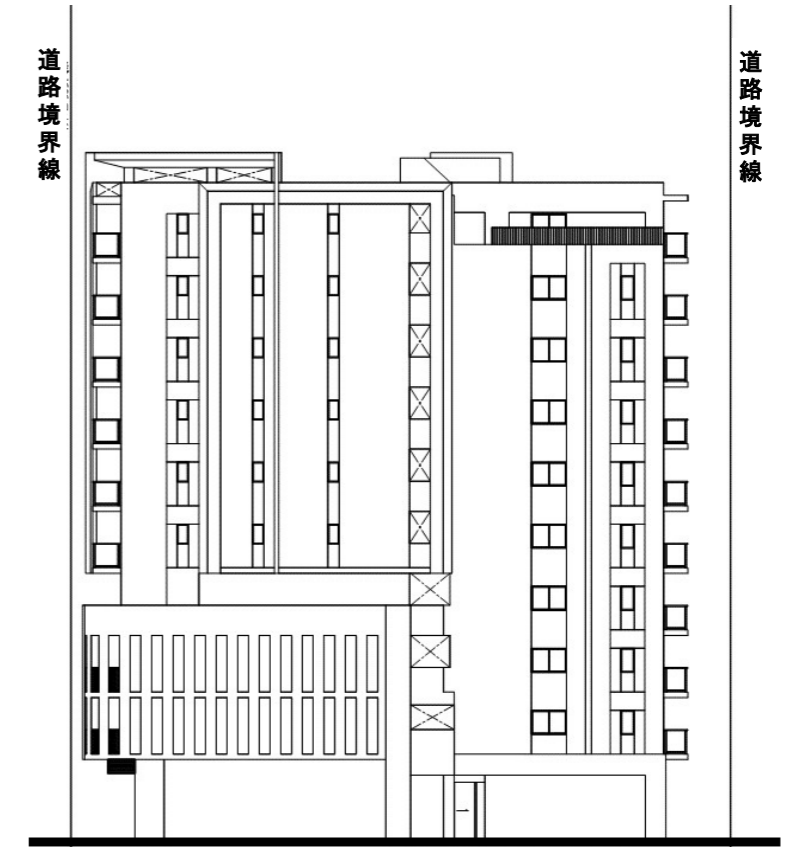
添付資料 (3) ⑪ 10階平面図



Check		町方町・通横町第一地区第一種市街地再開発事業	Title	Date
			10階平面図	
			Drawing By	Scale
				1/300



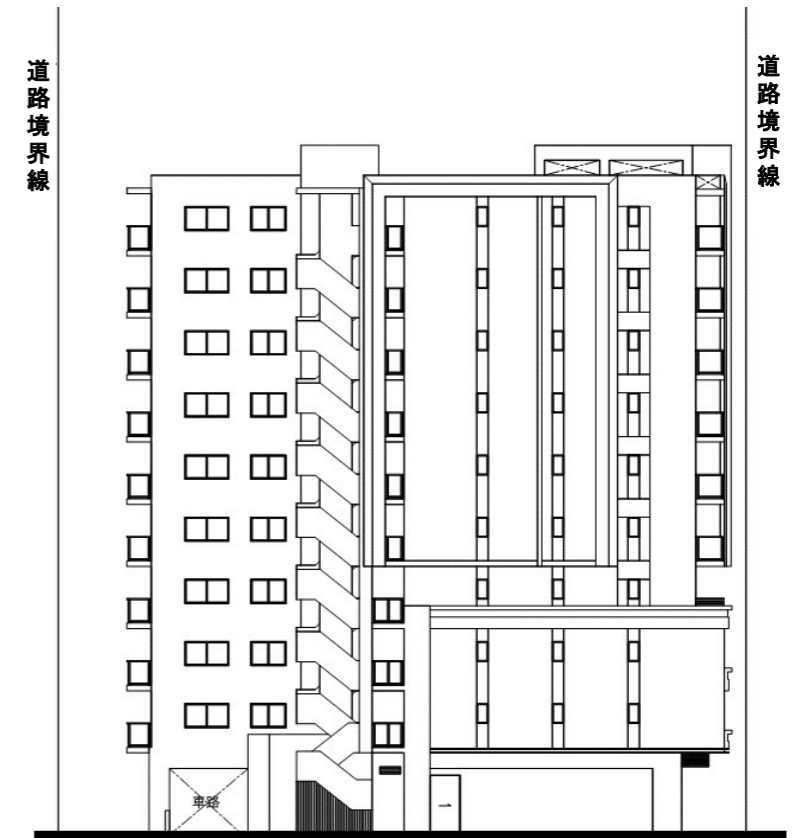
東 面



北 面



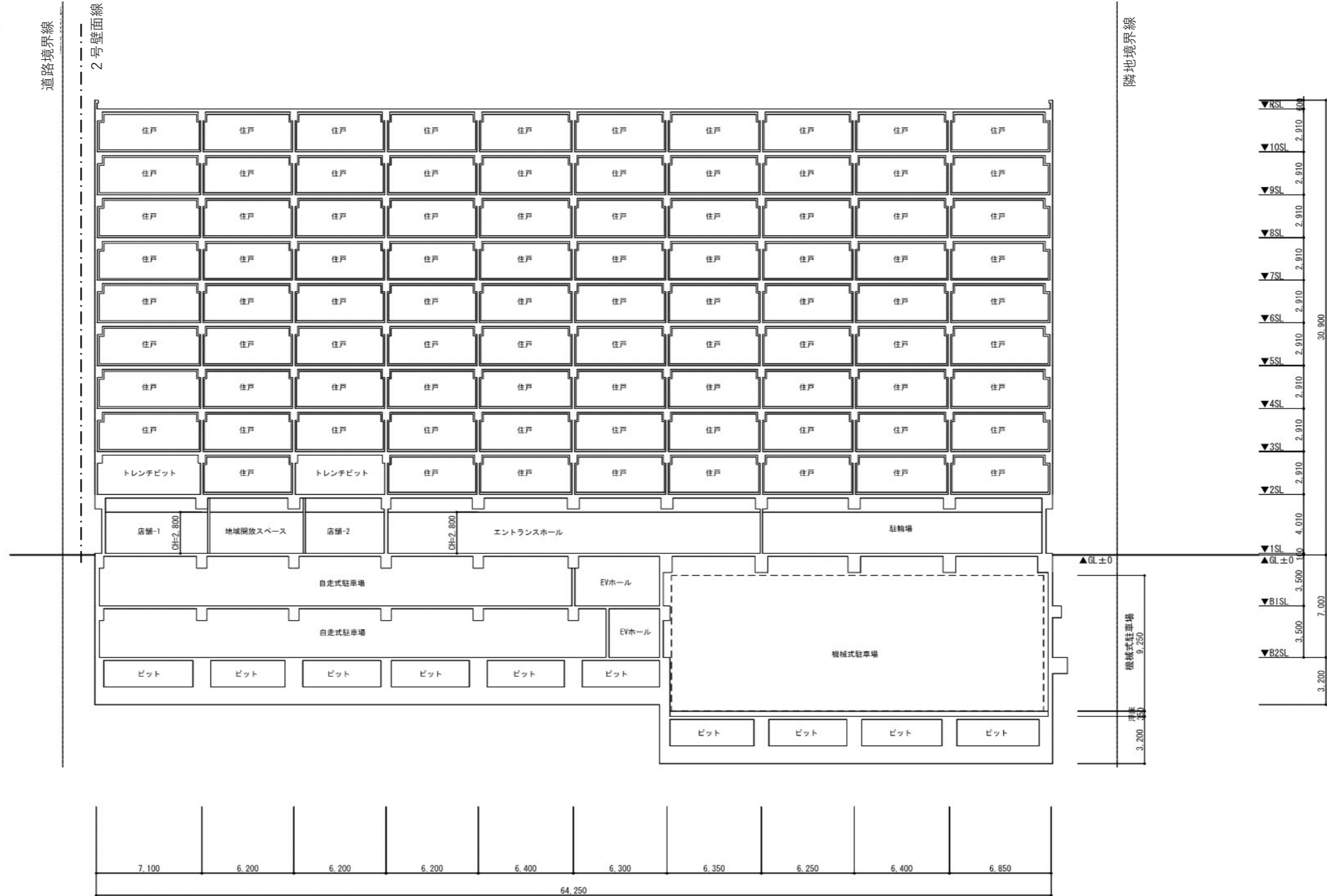
西 面



南 面

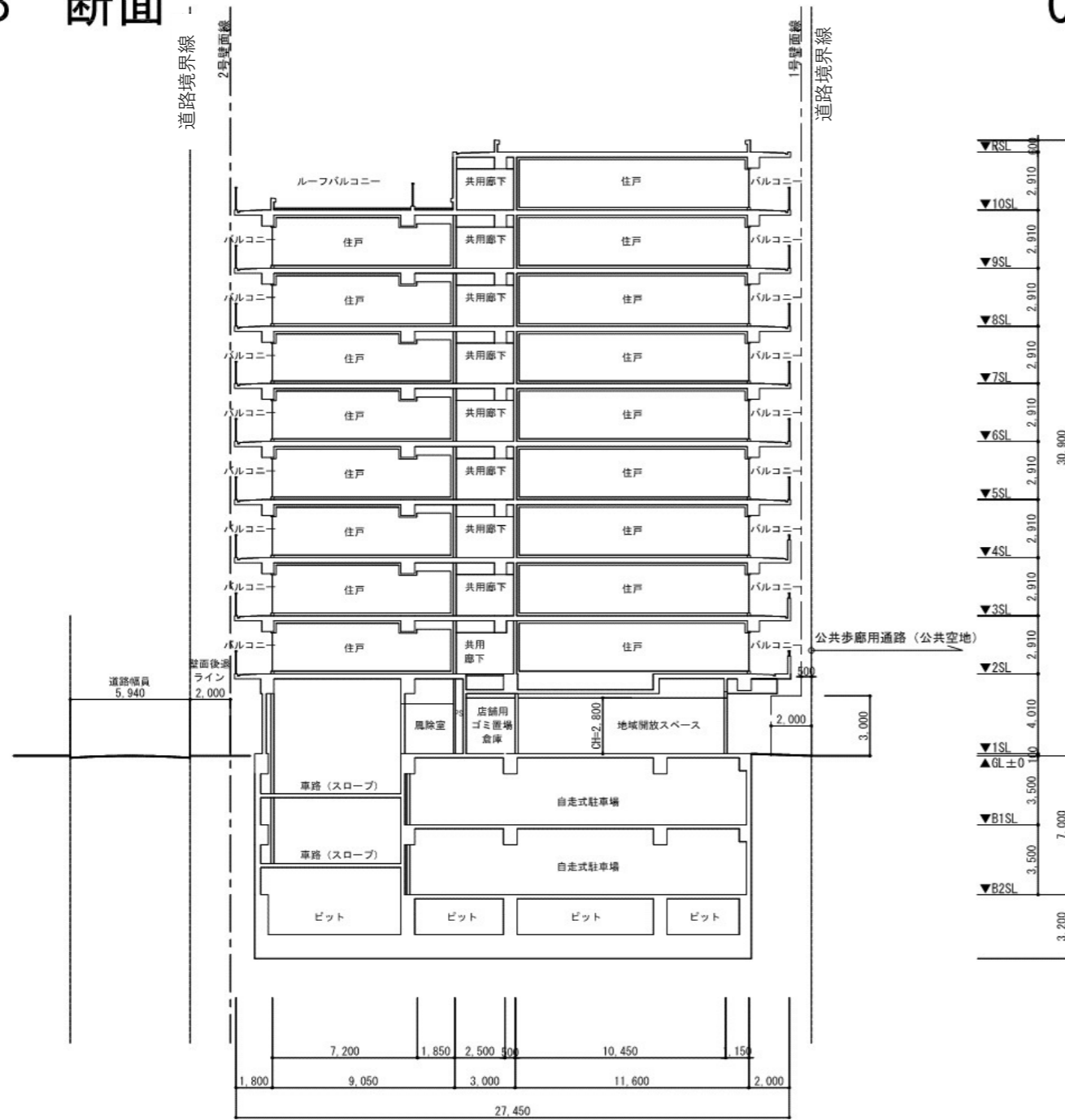
Check				町方町・通横町第一地区第一種市街地再開発事業	Title	Date
					立面図	
					Drawing By	Scale
						1/300

A-A' 断面

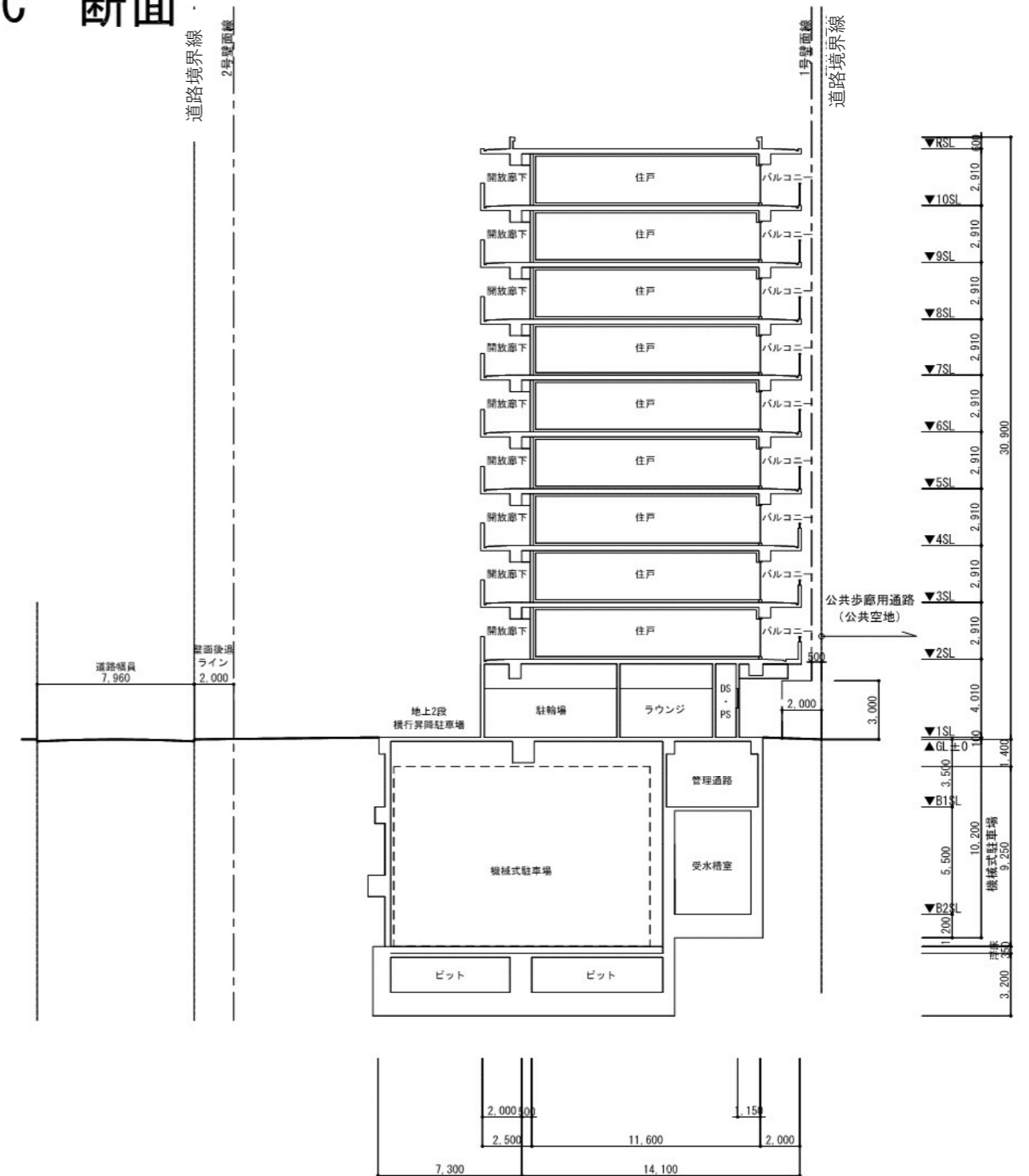


Check	町方町・通横町第一地区第一種市街地再開発事業			Title A-A' 断面図	Date
				Drawing By	Scale 1/300

B-B' 断面



C-C' 断面

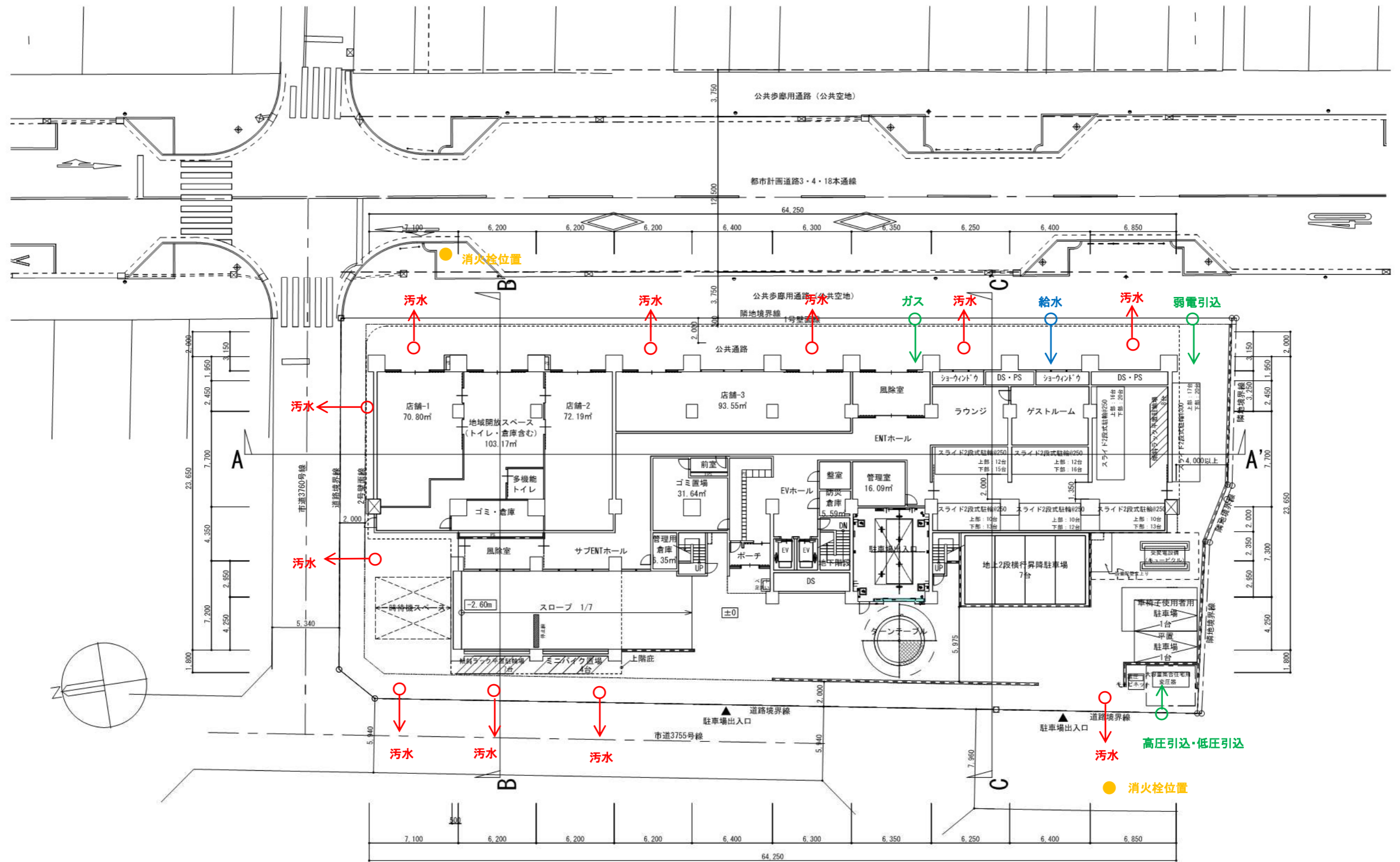


Check			

町方町・通横町第一地区第一種市街地再開発事業

Title	Date
B-B' C-C' 断面図	
Drawing By	Scale
	1/300

添付資料（4）施設建築敷地の設計図

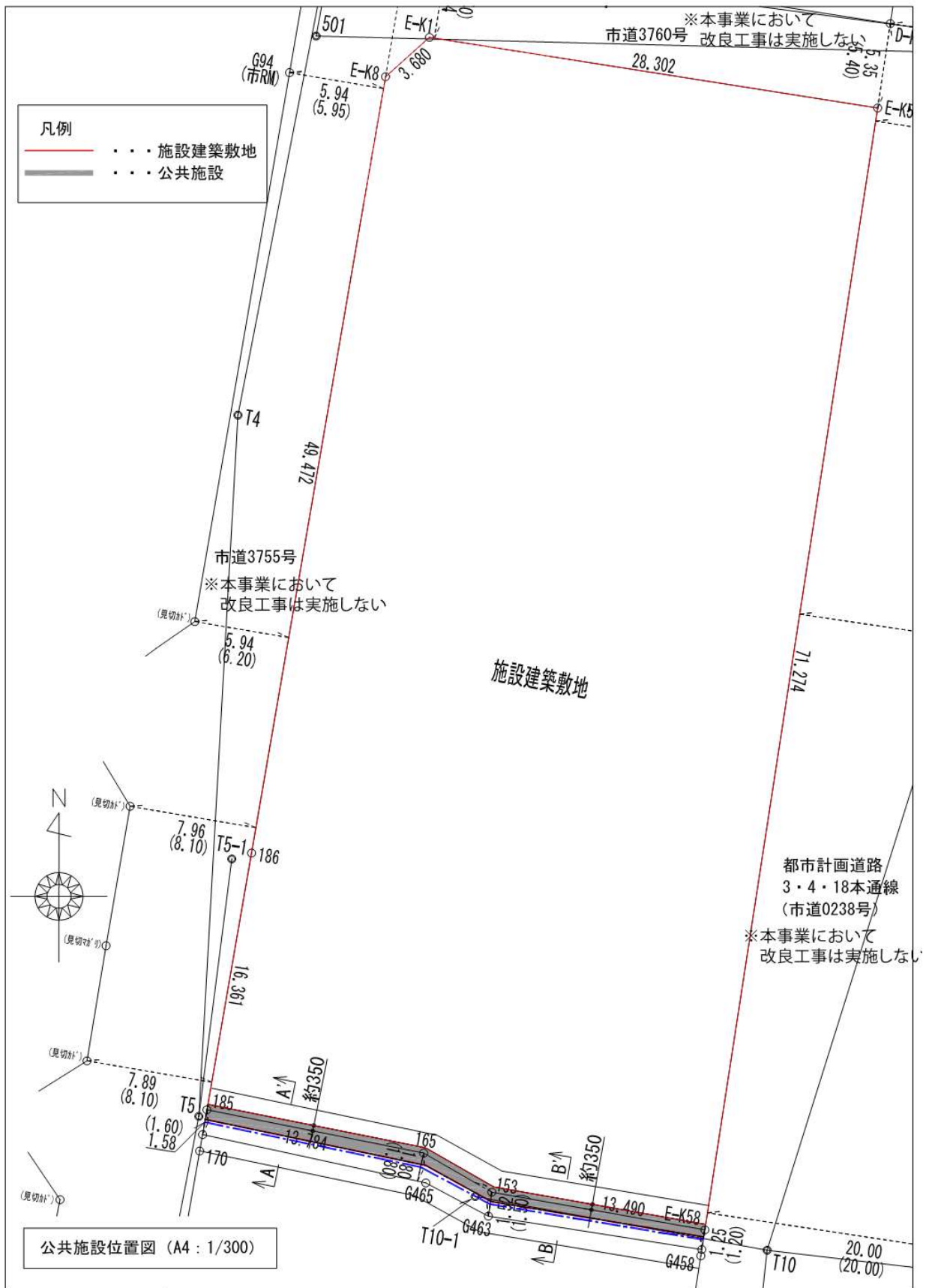


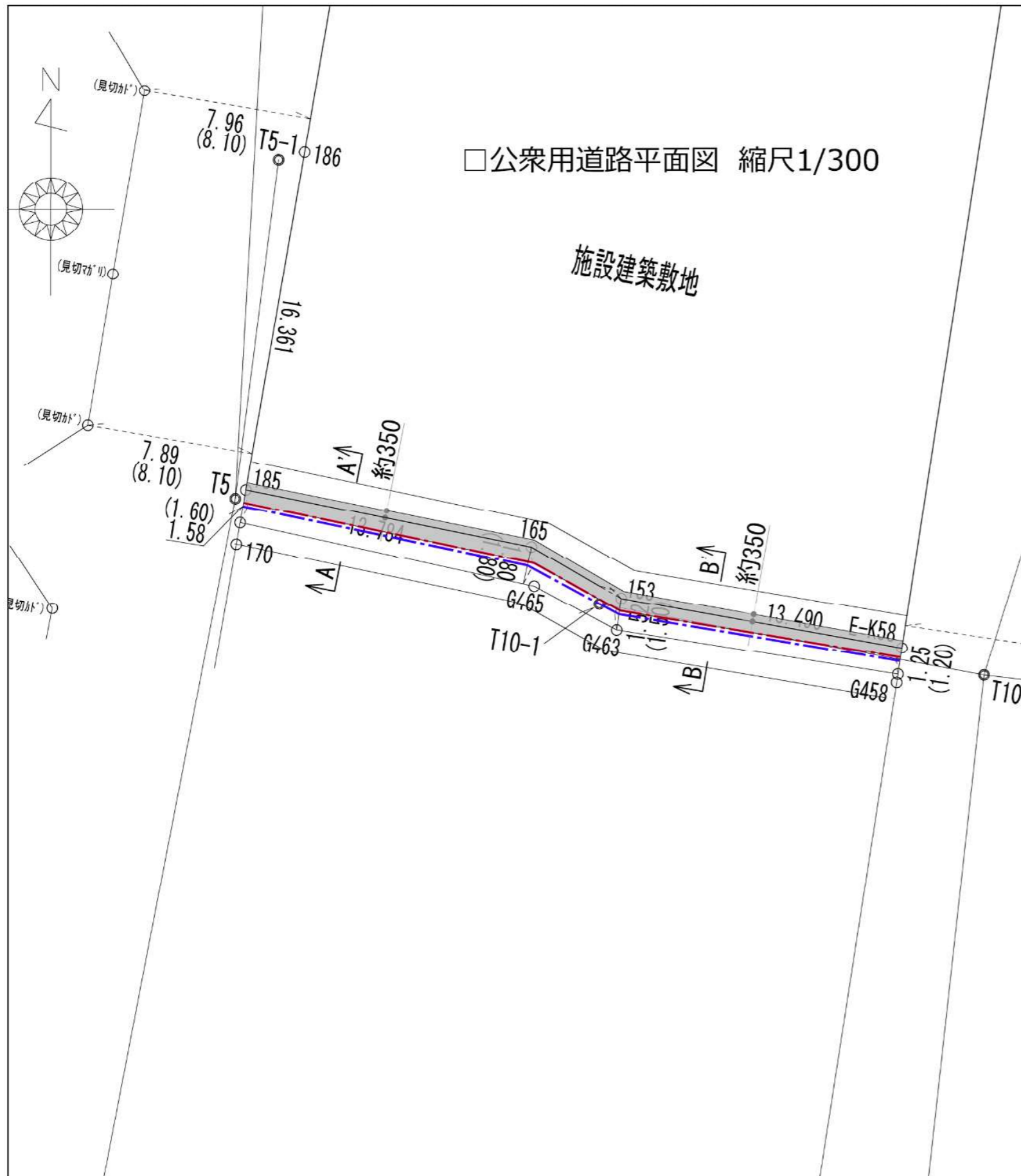
Check				

町方町・通横町第一地区第一種市街地再開発事業

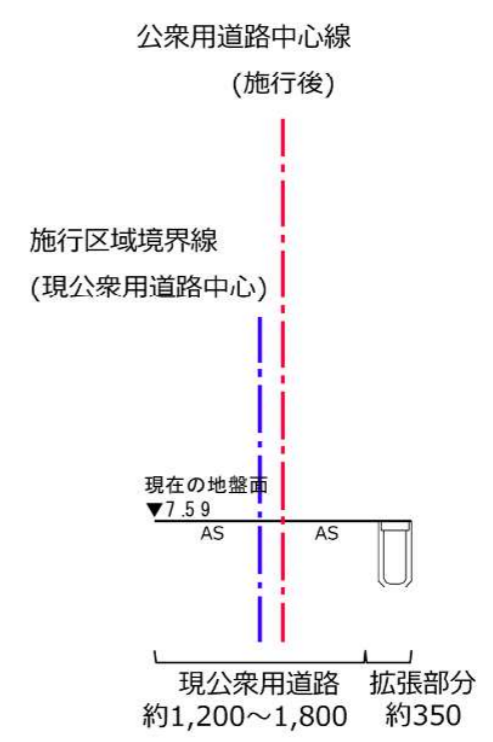
Title	Date
配置図・施設建築敷地図	
Drawing By	Scale
	1/300

添付資料（5）公共施設的设计図





□ 公衆用道路A-A'断面図 縮尺1/50



□ 公衆用道路B-B'断面図 縮尺1/50

