

# 事業計画書

令和3年7月7日認可

令和4年6月8日変更認可

令和4年6月

福島駅東口地区市街地再開発組合

# 目 次

<b>1</b>	<b>地区、事業及び施行者の名称</b> . . . . .	<b>1</b>
	(1) 地区の名称	
	(2) 事業の名称	
	(3) 施行者の名称	
<b>2</b>	<b>施行地区の概況及び事業の目的</b> . . . . .	<b>1</b>
	(1) 施行地区の概況	
	(2) 事業の目的	
<b>3</b>	<b>施行地区</b> . . . . .	<b>1</b>
	(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	
<b>4</b>	<b>設計の概要</b> . . . . .	<b>2</b>
	(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	
	(2) 設計図	
	① 施設建築物の設計図	
	② 施設建築敷地の設計図	
	③ 公共施設の設計図	
<b>5</b>	<b>事業施行期間</b> . . . . .	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>資金計画</b> . . . . .	<b>6</b>
	(1) 資金計画	

## 1 地区、事業及び施行者の名称

### (1) 地区の名称

福島駅東口地区

### (2) 事業の名称

県北都市計画 福島駅東口地区第一種市街地再開発事業

### (3) 施行者の名称

福島駅東口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、昭和46年から48年度にかけて行われた市街地再開発事業（辰巳屋ビル・平和ビル）により実施された地区に、その東側の低・未利用地等を含めた地区を対象とします。辰巳屋ビル及び平和ビルは、百貨店を中心に駅前商業地域を長年に渡り牽引してきたが、平成29年に平和ビルの中合福島店・2番館を閉店、次いで令和2年8月に辰巳屋ビルの中合福島店を閉店しました。

### (2) 事業の目的

本事業は、都市機能の更新と高次都市機能の集積を図るための再々開発事業で、民間が行う商業、業務、宿泊施設に加え、公益施設機能の複合化、さらに自走式立体駐車場及び都市型住宅を整備することにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と商業や街なか居住等の都市機能の更新・充実、賑わいの創出、交流人口の拡大などを図り、官民共創による「県都ふくしま」にふさわしい「持続性のある賑わい」の拠点づくりを目指します。

## 3 施行地区

### (1) 施行地区の位置

福島駅東口から約100mの位置にある約2.0haを本事業の施行地区とし、南側に都市計画道路3.1.101中央幹線（幅員40m）、西側に都市計画道路3.4.119栄町大笹生線（幅員22m）、北側に県道福島停車場線（幅員20m）に囲まれ、東側の隣接地では、福島県立医科大学（保健科学部）が2021年4月に開校されています。

### (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

福島市栄町

3番2、3番3、3番6、3番7、4番1、5番2、7番1、7番2、8番3、  
8番6、10番1、10番2、10番3、10番6、10番7、22番1、22番2、  
22番3、22番6、22番7、22番8、23番1、23番3、23番4、23番5、  
23番6、23番7、23番8、23番9、23番10、23番11、23番12、23番13、

23 番 14、23 番 15、23 番 16、23 番 17、24 番 1、32 番 1、32 番 2、32 番 3、  
 32 番 4、122 番 1、125 番、145 番、146 番、147 番、148 番 2、149 番 2、  
 161 番、162 番及び水並びに道  
 福島市早稲町  
 道

(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 2.0 ha

#### 4 設計の概要

##### (1) 設計説明書

###### ① 設計方針

福島駅至近の立地特性を活かし、西側の都市計画道路 3.4.119 栄町大笹生線（幅員 22m）及び北側の県道福島停車場線（幅員 20m）に面して商業・業務・公益施設等を複合的に配置し、賑わいの創出を図り、南側に都市計画道路 3.1.101 中央幹線（幅員 40m）に面して都市型住宅の供給することで、福島駅周辺の都市機能を強化します。また、地区周辺の日照、風害、電波障害、交通に配慮しつつ、防災機能の向上に寄与する機能を整備します。

###### ② 施設建築物の設計の概要

###### (イ) 設計方針

施設建築敷地を A 敷地、B 敷地の 2 敷地に区分し、A 敷地には、商業施設、業務施設、宿泊施設および公益施設を複合させた複合棟と商業施設、業務施設および自走式立体駐車場からなる駐車場棟を整備し、B 敷地には、住宅棟を整備します。

###### (ロ) 建蔽率及び容積率等

敷地	建築敷地面積	建築面積	延べ面積 (容積対象)	建ぺい率	容積率
A	約 11,940 m <sup>2</sup>	約 9,750 m <sup>2</sup>	約 62,890 m <sup>2</sup> (約 49,250 m <sup>2</sup> )	約 82%	約 412%
B	約 1,640 m <sup>2</sup>	約 1,010 m <sup>2</sup>	約 9,650 m <sup>2</sup> (約 8,430 m <sup>2</sup> )	約 62%	約 514%
合計	約 13,580 m <sup>2</sup>	約 10,760 m <sup>2</sup>	約 72,540 m <sup>2</sup> (約 57,680 m <sup>2</sup> )	—	—

(ハ) 各階の床面積等

■複合棟・駐車場棟（A敷地）

階	複合棟		駐車場棟		合計
	主要用途	床面積	主要用途	床面積	
PH2	機械室等	70 m <sup>2</sup>		—	70 m <sup>2</sup>
PH1	機械室等	90 m <sup>2</sup>		—	90 m <sup>2</sup>
1 2	宿泊施設	1,330 m <sup>2</sup>		—	1,330 m <sup>2</sup>
1 1	宿泊施設	1,330 m <sup>2</sup>		—	1,330 m <sup>2</sup>
1 0	宿泊施設	1,330 m <sup>2</sup>		—	1,330 m <sup>2</sup>
9	宿泊施設・公益施設	1,430 m <sup>2</sup>		—	1,430 m <sup>2</sup>
8	宿泊施設・公益施設	1,530 m <sup>2</sup>	駐車場	90 m <sup>2</sup>	1,620 m <sup>2</sup>
7	公益施設・業務施設	1,690 m <sup>2</sup>	駐車場	2,340 m <sup>2</sup>	4,030 m <sup>2</sup>
6	公益施設・業務施設	3,170 m <sup>2</sup>	駐車場	2,640 m <sup>2</sup>	5,810 m <sup>2</sup>
5	公益施設・業務施設	3,800 m <sup>2</sup>	駐車場	2,640 m <sup>2</sup>	6,440 m <sup>2</sup>
4	公益施設	6,040 m <sup>2</sup>	駐車場	2,640 m <sup>2</sup>	8,680 m <sup>2</sup>
3	公益施設	6,330 m <sup>2</sup>	駐車場	2,640 m <sup>2</sup>	8,970 m <sup>2</sup>
2	商業施設	6,600 m <sup>2</sup>	商業施設・駐車場	2,790 m <sup>2</sup>	9,390 m <sup>2</sup>
1	商業施設・搬入施設	6,650 m <sup>2</sup>	商業・業務施設 駐車場・駐輪場等	2,760 m <sup>2</sup>	9,410 m <sup>2</sup>
B 1	機械室等	2,960 m <sup>2</sup>		—	2,960 m <sup>2</sup>
合計	延べ面積 (容積対象面積)	44,350 m <sup>2</sup> (41,860 m <sup>2</sup> )		18,540 m <sup>2</sup> (7,390 m <sup>2</sup> )	62,890 m <sup>2</sup> (49,250 m <sup>2</sup> )
	構造：鉄骨造 一部鉄筋コンクリート造 規模：地下1階・地上12階建 塔屋2階付 高さ：約57m 駐車台数：2台		構造：鉄骨造 規模：地上7階建 塔屋1階付 高さ：約27m 駐車台数：約549台 駐輪台数：約350台		

■住宅棟（B敷地）

階	主要用途	床面積	備考
1 3	住宅	730 m <sup>2</sup>	構造：鉄筋コンクリート造 規模：地上13階 高さ：約41m 駐車台数：1台 駐輪台数：約172台 自動二輪駐車場：8台  住戸数：108戸
1 2	住宅	730 m <sup>2</sup>	
1 1	住宅	730 m <sup>2</sup>	
1 0	住宅	730 m <sup>2</sup>	
9	住宅	730 m <sup>2</sup>	
8	住宅	730 m <sup>2</sup>	
7	住宅	730 m <sup>2</sup>	
6	住宅	730 m <sup>2</sup>	
5	住宅	730 m <sup>2</sup>	
4	住宅	730 m <sup>2</sup>	
3	住宅	730 m <sup>2</sup>	
2	住宅	730 m <sup>2</sup>	
1	住宅共用・駐輪場・タイヤ置場等	890 m <sup>2</sup>	
合計	延べ面積 (容積対象面積)	9,650 m <sup>2</sup> (8,430 m <sup>2</sup> )	

③ 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

周辺環境との調和と福島駅周辺の回遊性の向上を図るため、壁面の位置の制限等による歩道と一体的に利用できる通路を確保することにより、歩行者の安全と快適性に配慮した良好な都市空間の形成を図ります。

(ロ) 通路

高度利用地区の都市計画決定に基づき、栄町大笹生線、中央幹線及び県道福島停車場線に面して、道路境界線から2.0m、壁面の位置を後退し、歩道と一体となった歩行者空間を創出します。

(ハ) オープンスペース

県道福島停車場線に面して、複合棟と駐車場棟との間及び東側の隣接地（福島県立医科大学）との間に、オープンスペースを設けます。

(ニ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約46%です。

④ 公共施設の設計の概要

(イ) 公共施設調書

道 路	種別	名 称	幅 員 (全幅員)	延 長	備 考
	幹線道路	3.4.119 栄町大笹生線	11.0m ( 22.0m)	約 110m	都市計画道路 整備済 歩道の再整備を行う
	幹線道路	3.1.101 中央幹線	20.0m ( 40.0m)	約 180m	都市計画道路 整備済 歩道の再整備を行う
	区画道路	県道373号 福島停車場線	10.0m ( 20.0m)	約 190m	整備済 歩道の再整備を行う
一般市道 60256 栄町4号線		3.1m ( 3.1m)	約 71m	廃道し、施設建築敷地に 編入する	
一般市道 60257 栄町5号線		8.8~9.0m ( 8.8~9.0m)	約 74m		

⑤ 住宅建設の概要

住宅の種類		戸当たり床面積	所有形態
型	戸数		
Aタイプ (3LDK)	12戸		区分所有
Bタイプ (3LDK)	12戸		
Cタイプ (2LDK)	12戸		
Dタイプ (2LDK)	12戸		
Eタイプ (3LDK)	12戸		
Fタイプ (3LDK)	12戸		
Gタイプ (3LDK)	12戸		
Hタイプ (3LDK)	12戸		
Iタイプ (4LDK)	12戸		
計	108戸		

## (2) 設計図

図面の種類		縮尺	明示すべき事項
施設建築物	各階平面図	500分の1以上	縮尺、方位並びに柱、外壁、廊下、階段及び昇降機の位置
	2面以上の断面図	500分の1以上	縮尺並びに施設建築物、床及び各階の天井の高さ
施設建築敷地	平面図	500分の1以上	縮尺、方位、施設建築物、主要な給水施設、排水施設、電気施設及びガス施設の位置並びに広場、駐車施設、遊び場その他の共同施設、通路及び消防用水利施設の位置
公共施設	平面図	500分の1以上	縮尺、方位並びに公共施設の位置及び形状

(注) 公共施設は整備済であるため、公共施設の断面図は添付しない。

- 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 施行認可公告の日 ～ 至 令和9年3月

### (2) 建築工事期間(予定)

着工 令和5年4月 竣工 令和8年3月

## 6 資金計画

### 資金計画書

#### (1) 資金計画

(単位：百万円)

収入金	自己資金	0	支出金	調査・設計・計画費	2,624
	再開発補助金	24,414		土地整備費	5,147
	参加組合員負担金	3,325		用地費及び補償費	3,340
	保留床処分金	21,502		工事費	36,122
	増床負担金			事業付帯事務委託費	675
	分担金・賦課金	0		事務費	1,177
	その他	0		借入金利子	156
				その他	0
	合計	49,241		合計	49,241
収支差額		0			