

いわき駅並木通り地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

(第5回変更)

いわき駅並木通り地区市街地再開発組合

いわき駅並木通り地区市街地再開発事業 事業計画書（第5回変更）

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	3～7
	（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	事業施行期間	7
	（1）事業施行期間（予定）	

6 資金計画 8～10

- (1) 資金計画
- (2) 支出金明細
- (3) 資金調達計画

添付書類

- (1) 施行地区の位置図
- (2) 施行地区の区域図
- (3) 設計図
 - 1) 施設建築敷地の設計図
 - 2) 施設建築物の設計図
 - 3) 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

いわき駅並木通り地区

(2) 事業の名称

いわき駅並木通り地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

いわき駅並木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、平成 29 年 3 月に認定されたいわき市中心市街地活性化基本計画区域内にあり、周辺は、いわき市の枢要な交通結節点である JR いわき駅やバスターミナルが整備されているほか、いわき駅前地区第一種市街地再開発事業により整備された再開発ビル「LATOV（ラトブ）」をはじめ、民間・公共を問わず多種多様な都市機能が集積されている。

しかしながら、本地区は、低層の老朽建物が細分化された敷地に立地しており、有効な土地利用が図られていない状況にあることから、土地や建物の共同化や高度利用を図ることにより、都市機能のさらなる拡充、ゆとりある安全で快適な都市空間の形成が望まれる地区である。

(2) 事業の目的

いわき市の中心市街地では、人口減少、高齢化の進展によるコミュニティの弱体化が顕著な傾向にあるほか、郊外への大型店の進出や、低未利用地の増加などによる商業・業務活力の低下が課題となっており、また、本地区においては、有効な土地利用が図られていない。

このことから、いわき市は「中心市街地の活性化に関する法律」に基づき、いわき市の中心市街地である平地区の長期的な視野での経済活動の向上や都市機能の充実等を図るため、いわき市中心市街地活性化基本計画（以下「中活計画」という。）を策定し、平成 29 年 3 月に国（内閣府）の認定を受けた。

本地区は、当該中活計画の中で基幹事業として位置づけられており、駅近接立地の特性を活かし、まちなか居住の促進と高齢社会へのニーズに対応した都市型住宅、新たな賑わいの創出に寄与する商業・業務施設、さらには国道 399 号（都市計画道路搔槌小路谷川瀬線）拡幅などの公共施設を一体的に整備することにより、地区のみならず、中心市街地全体の活性化を図ることを目的とする。

3 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区はいわき駅南口の西側に位置し、いわき駅並木通り地区第一種市街地再開発事業として約 1.1ha の区域が都市計画決定されている。東側は市道田町 4 号線を介して隣接敷地に接し、南側は国道 399 号（都市計画道路搔槌小路谷川瀬線）の計画道路中心線、西側は民間敷地の隣地境界、北側は J R 常磐線の鉄道敷に接している。

(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・字名	地 番
平字田町	38番24 41番2、41番4、41番5、41番6、 42番3、42番4、42番5、 58番15、58番16、 63番1、63番2、63番3、63番4、63番5、63番6、63番7、63番8、 63番9、63番10、63番11、63番12、63番16、63番17 (以上、24筆の全部)
平字田町	63番17地先水、63番17地先道の一部 (以上、2筆の一部)

(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 1.1ha

4 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

地区の敷地の有効利用や国道 399 号、周辺交差点への交通負荷の低減を目的とした区画道路（幅員 8 m）の新設整備により、東西 2 つの大街区が形成される。

街区 1 には、商業・業務・サービス施設を整備し、街区 2 には、共同住宅、駐車場・駐輪場を整備し、中活計画や都市計画の方針に沿った都市機能の強化を図る。

また、並木通り沿いの歩行者動線や地区内歩行者動線を考慮して、敷地外周部には歩行者空間を確保し、いわき駅周辺及び中心市街地の歩行者ネットワークの結節点としての機能向上等に努めると同時に地区のにぎわいや、魅力ある都市空間・景観の創出を図る。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 建ぺい率及び容積率等

街 区	建築敷地面積	建築面積	延床面積	建ぺい率	容積率
街区 1	約 2,482 m ²	約 1,181 m ²	約 3,608 m ²	約 48%	約 140%
街区 2	約 5,609 m ²	約 2,852 m ² (注 1)	約 26,574 m ² (注 2)	約 51%	約 348%
合 計	約 8,091 m ²	約 4,033 m ²	約 30,182 m ²		

注 1 立体駐車場及び付帯施設建築面積を含む。

注 2 立体駐車場及び付帯施設延床面積を含む。

(ロ) 構造、階数、高さ

- ・構 造：街区 1) 鉄骨造、街区 2) 鉄筋コンクリート造・鉄骨造
- ・規 模：街区 1) 地上 4 階、街区 2) 地上 21 階・地上 5 階
- ・高 さ：街区 1) 約 18m、街区 2) 約 67m・約 19m
- ・その他施設：街区 2)
 - 駐車場 約 343 台（住宅用 約 222 台、その他約 121 台）
 - 駐輪場 約 522 台（住宅用 約 218 台、その他約 304 台）
 - バイク置場 約 15 台（住宅用 約 15 台）

(ハ) 各階床面積等

街区 1

階	床面積 (㎡)	用 途	
		住 宅	その他
4	128	—	備蓄倉庫
3	1,165	—	店舗、事務所、設備室
2	1,165	—	店舗、事務所、設備室
1	1,149	—	店舗、共用室
計	3,608		

街区 2

階	床面積 (㎡)	用 途	
		住 宅	その他
21	882	住戸	
20	893	住戸	
19	893	住戸	
18	893	住戸	
17	893	住戸	
16	893	住戸	
15	887	住戸	
14	865	住戸	
13	865	住戸	
12	865	住戸	
11	865	住戸	
10	865	住戸	
9	865	住戸	
8	865	住戸	
7	865	住戸	
6	891	住戸	
5	2,461	住戸	駐車場
4	2,461	住戸	駐車場
3	2,461	住戸	駐車場
2	2,461	住戸	駐車場
1	2,682	共用室、設備室、店舗	駐車場、駐輪場
計	26,574		

(二) 主要設備

受変電設備、非常用発電設備、中央監視設備、電力幹線設備、照明設備、電話配管設備、放送設備、情報通信設備、テレビ共聴設備、インターホーン設備、セキュリティ設備、防災設備、駐車管制設備、給水設備、給湯設備、排水設備、衛生器具設備、ガス設備、消火設備、空調設備、ダクト設備、換気設備、排煙設備、自動制御設備、昇降機設備

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

街区 1、街区 2 とも敷地の全周にわたり、壁面後退（高度利用地区による壁面位置の制限以上）を行い、併せて、交流の場となる広場空間を整備し、地区内外の歩行者通行の円滑化や良好な都市空間づくりに寄与する。

また、施設建築敷地内への車両のアクセスは、新設する区画道路からとし、幹線道路である国道 399 号への直接的な交通負荷や歩行者主要動線との輻輳を避けた計画とする。

(ロ) 通路

施設建築物敷地の国道 399 号線沿いは、中心市街地の回遊や、周辺の街並みと連続性、来街者の集いの場づくりを目指し、ゆとりのある広幅員の歩行者空間を確保し、歩道部分と一体化した快適で安全な歩行者動線や、地区内の商業施設と連携した滞留空間を形成する。

また、新設する区画道路に接する部分は、高度利用地区の壁面位置指定を遵守した 2 m 以上の連続した空地を確保し、地区内の歩行者通路としての機能を持たせる。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 公共道路

地区南側の国道 399 号（都市計画道路搔槌小路谷川瀬線）は、北側半断面の拡幅（約 3 ～ 4 m）を行い、歩道の拡幅及び付加車線の整備を行う。

国道 399 号から地区内に進入するための道路は、並木の杜 1 号線として区画道路（幅員 8 m）を新設整備（一部、既存市道を編入）する。

(ロ) 公共施設調書

	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
道 路	幹線 街路	3・5・126 搔槌小路 谷川瀬線	21.0m (10.5m)	約 155m	都市計画道路 既設の拡幅
	区画 道路	並木の杜1号線	8.0m	約 160m	都市計画道路 既存市道（一部） の統合 新設

() 内は区域内の幅員を表す。

5) 住宅建設の概要

街 区	住宅の種類		戸 数
	型	戸当り専有面積	
街区 2	4 L D K	約 91 m ²	約 216 戸
	3 L D K	約 68 m ² ～132 m ²	
	2 L D K	約 63 m ²	
	合 計	平均 約 72 m ²	

(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 組合設立認可公告の日
至 令和 7（2025）年 1 2 月

6 資金計画

(1) 資金計画

単位：百万円

支出金	項目	金額	収入金	項目	金額
	本工事費 ※ 1	10,706		市街地再開発補助金	5,230
	測量及び試験費	0		公共施設管理者負担金	914
	除却整地費	300		その他補助金	12
	用地費及び補償費 ※ 2	938		保留床処分金等	7,034
	権利変換諸費	966			
	事務費	274			
	借入金利子	6			
	合計	13,190		合計	13,190

※ 1 公共施設本工事費・付帯工事費、施設建築物等工事費を含む。

※ 2 用地、補償費及び営繕費を含む

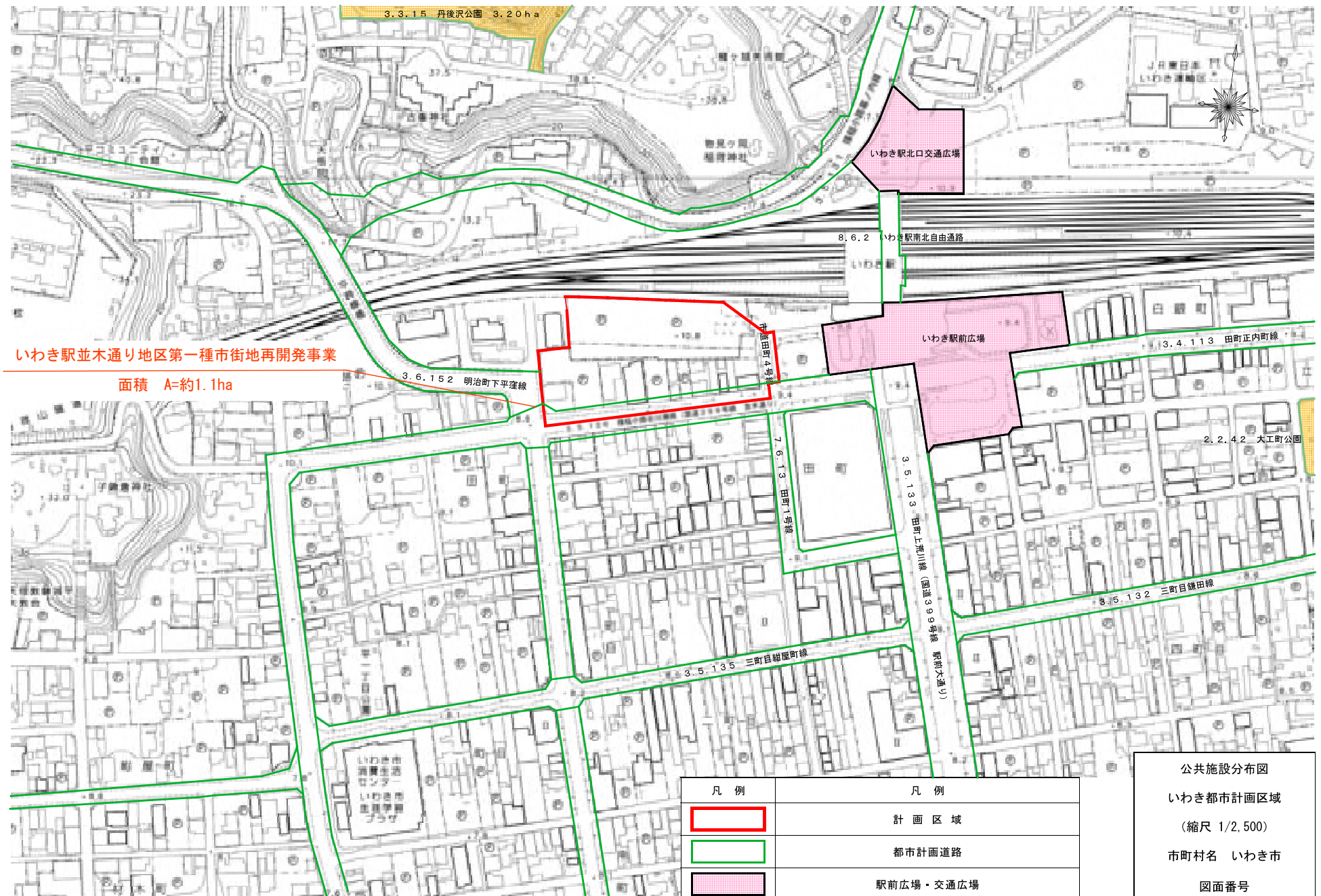
[illegible]

添付書類 1	施行地区の位置図（その 1）	S=1/25,000
--------	----------------	------------



凡	例
	既決分
	變更分
	摩止分

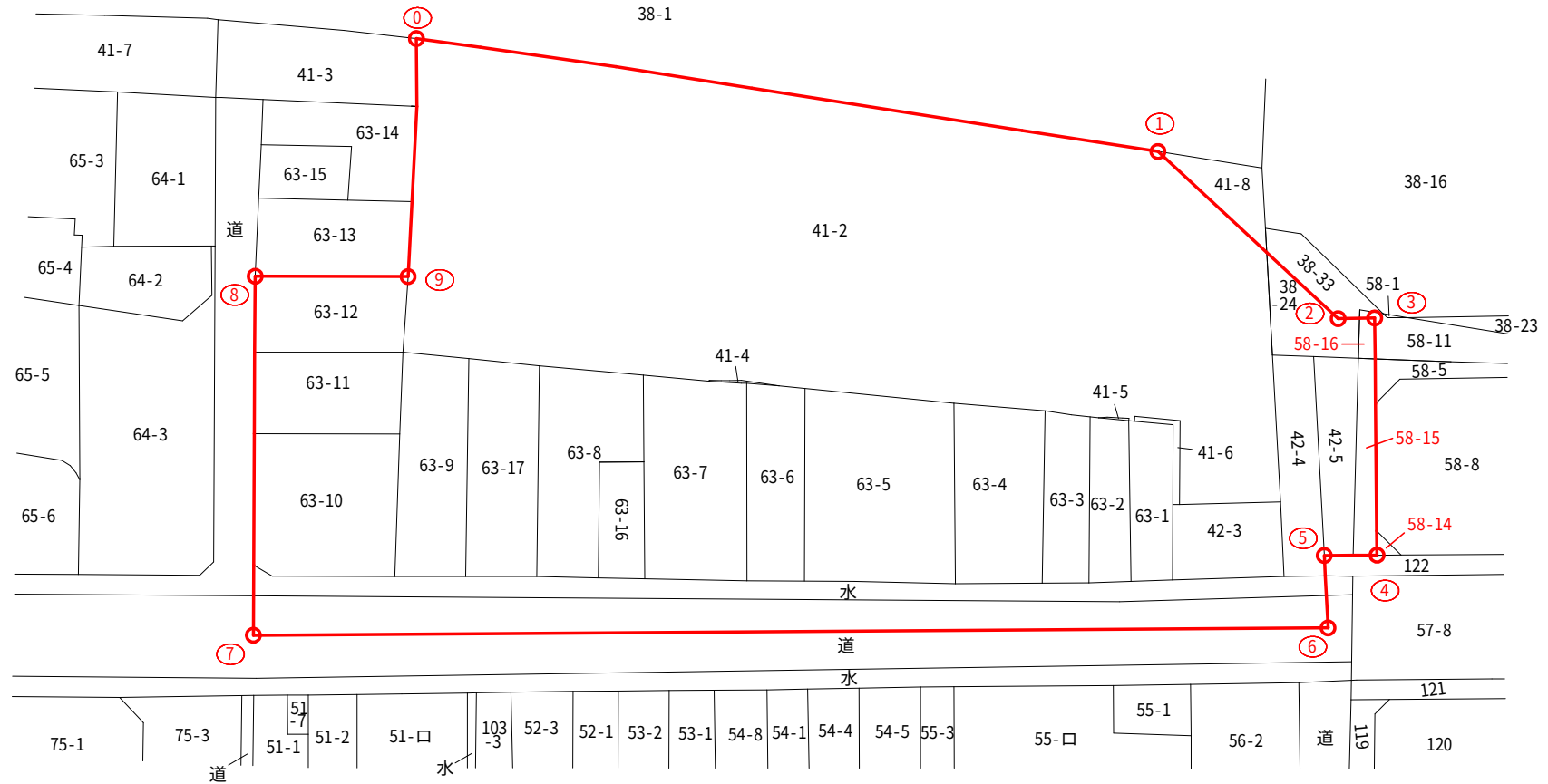
新築図
 いわき都市計画区域
 (縮尺 1/25,000)
 市町村名 いわき市
 図面番号
 全35葉の 1



凡 例	凡 例
	計 画 区 域
	都市計画道路
	駅前広場・交通広場
	都市計画公園

公共施設分布図
いわき都市計画区域
(縮尺 1/2,500)
市町村名 いわき市
図面番号
全35葉の30

字田町

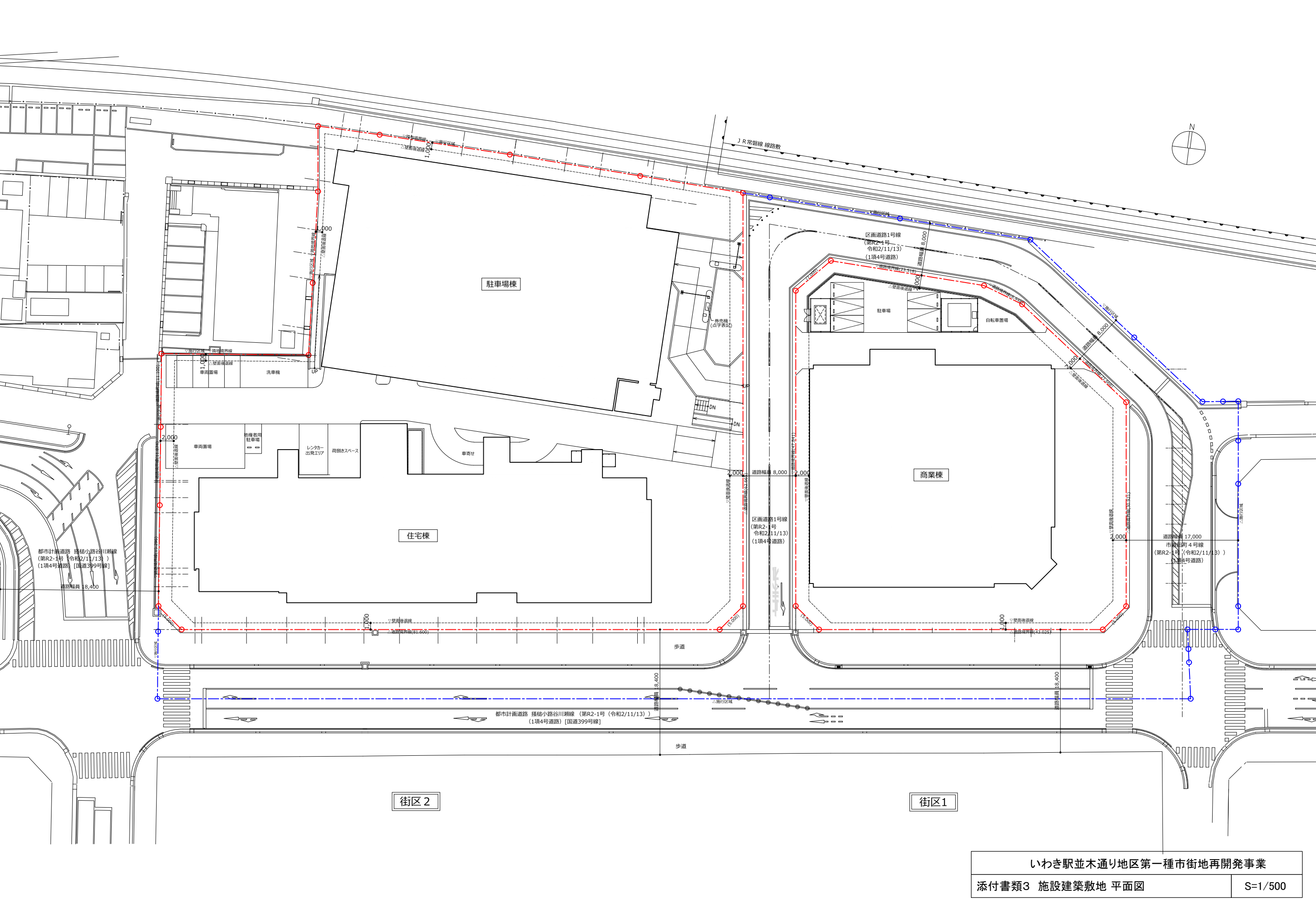


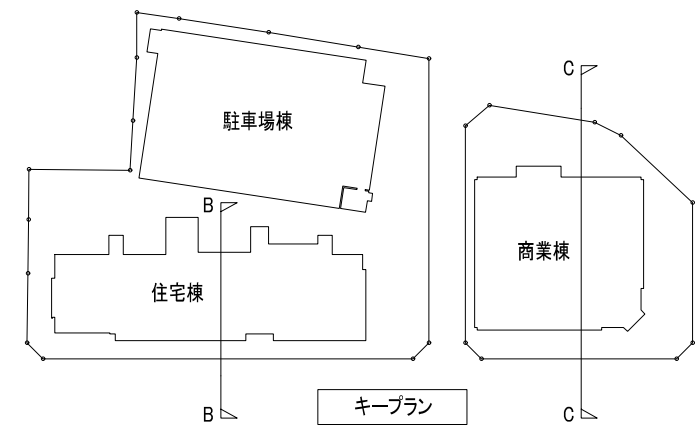
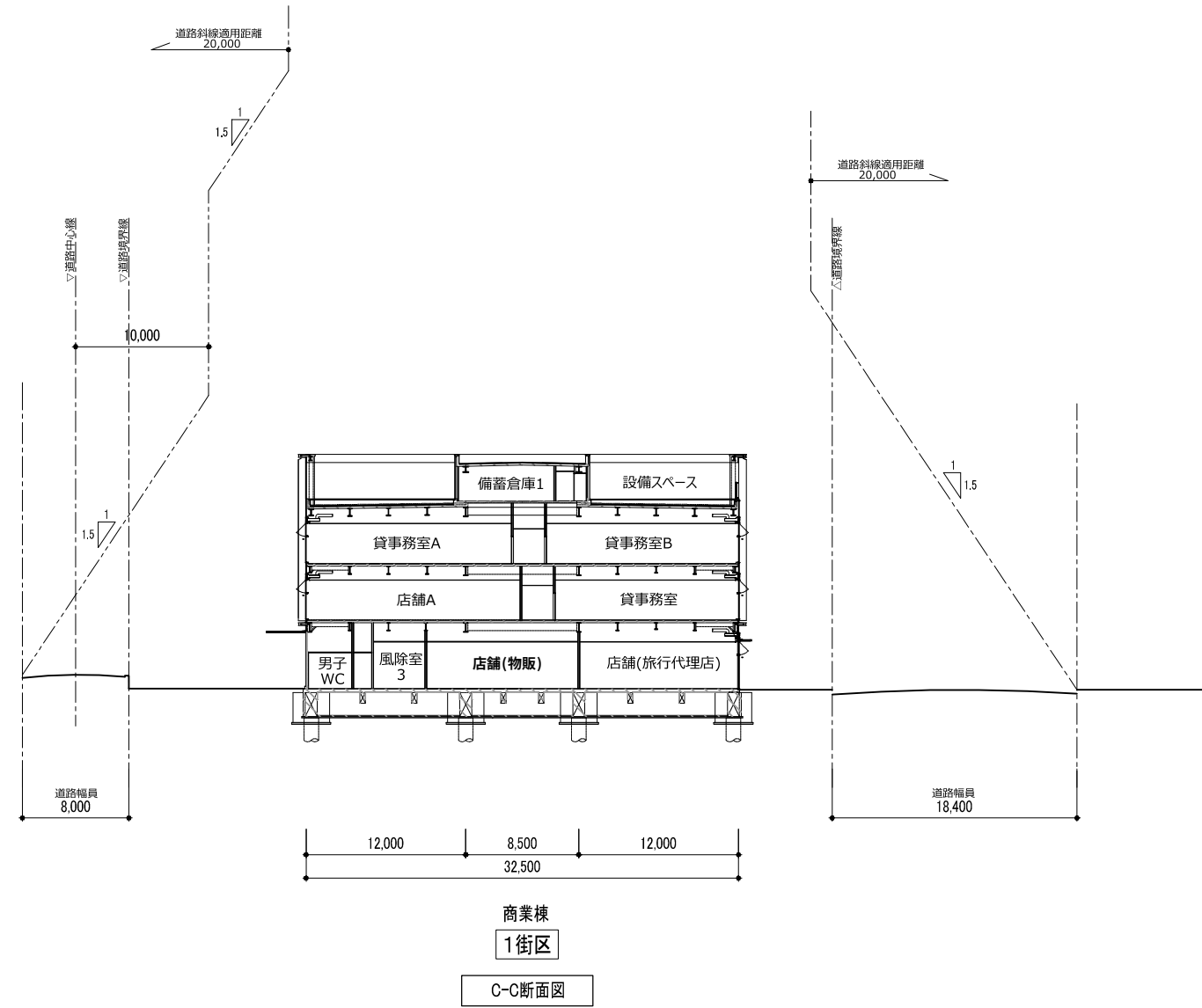
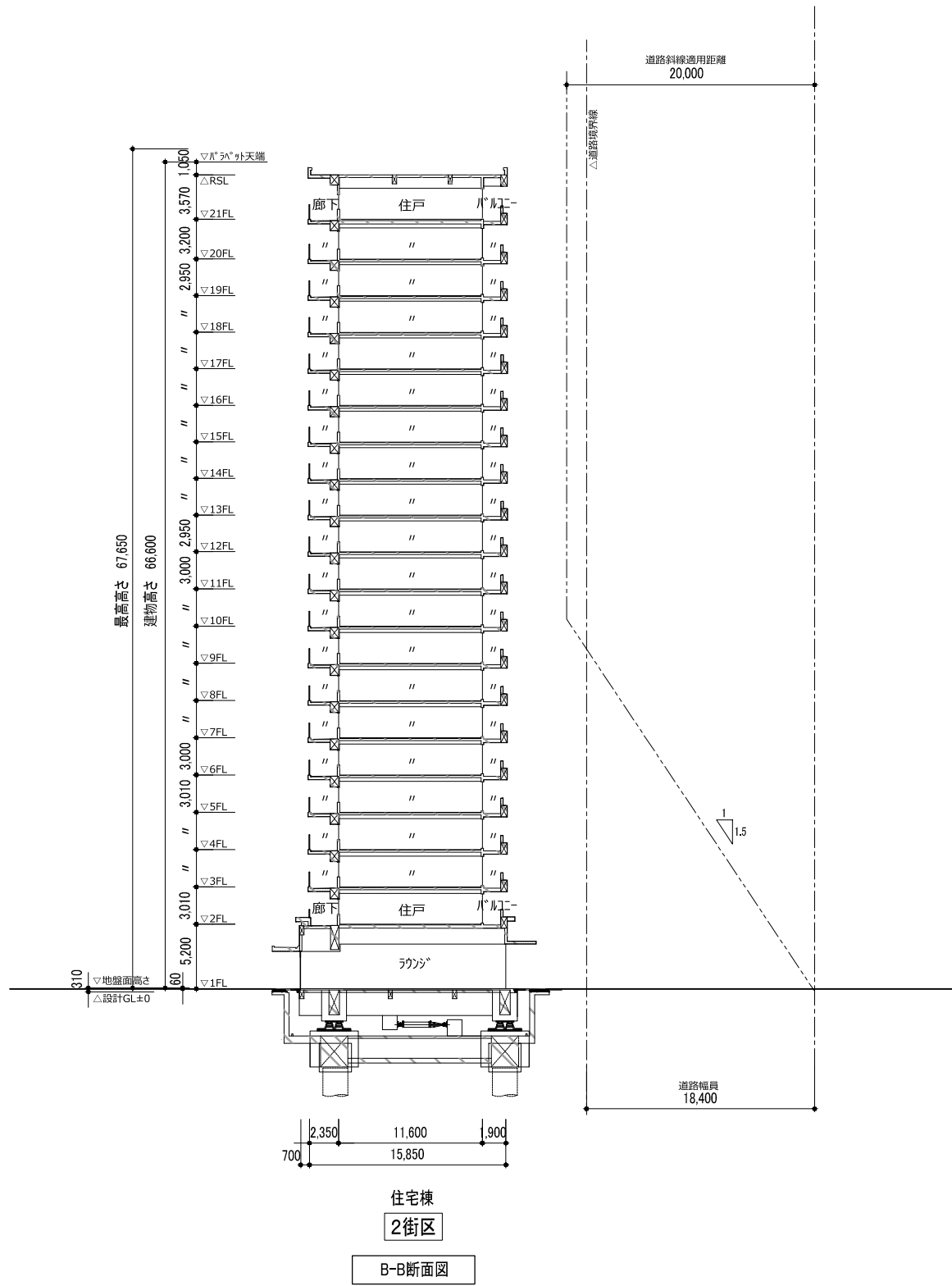
凡 例	
0 - 1	J R常磐線の南側境界
1 - 2	字田町41番2及び38番24の北東側境界
2 - 3	田町4号線の北側境界
3 - 4	田町4号線の東側境界

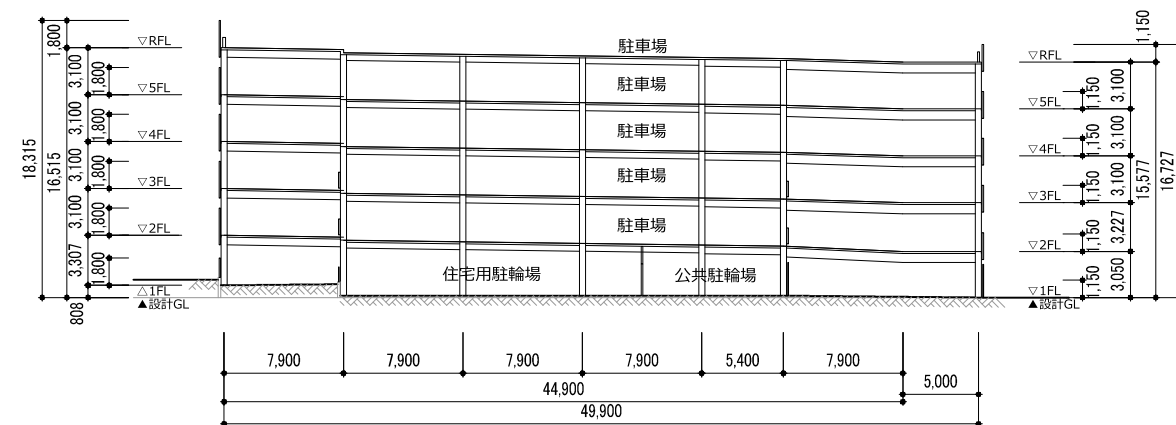
凡 例	
4 - 5	搔槌小路谷川線(国道399号線：並木通り)の北側境界
5 - 6	田町4号線の道路中心線とその延長線
6 - 7	都市計画道路搔槌小路谷川線の計画道路中心線
7 - 8	字田町63番10から63番12の西側境界とその延長線

凡 例	
8 - 9	字田町63番13の南側境界
9 - 0	字田町63番13から41番3の東側境界

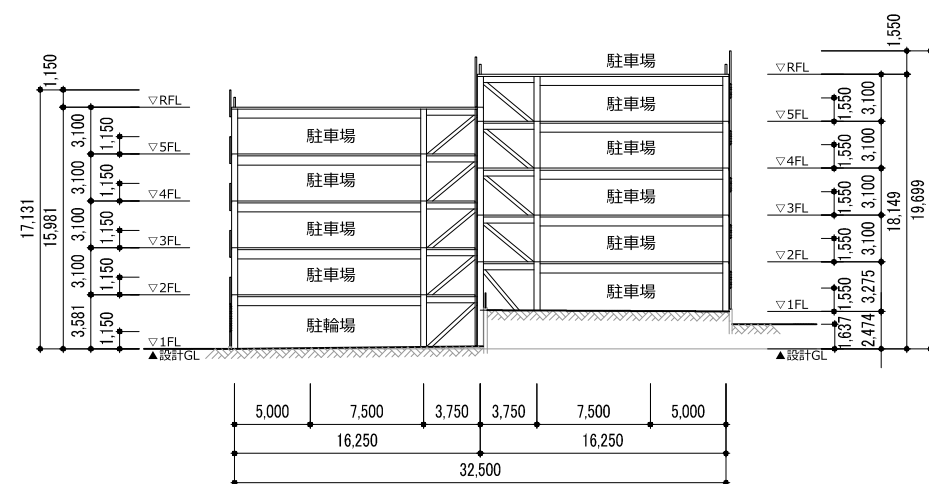
いわき駅並木通り地区第一種再開発事業	
添付書類2 施行地区の区域図	S=1/500



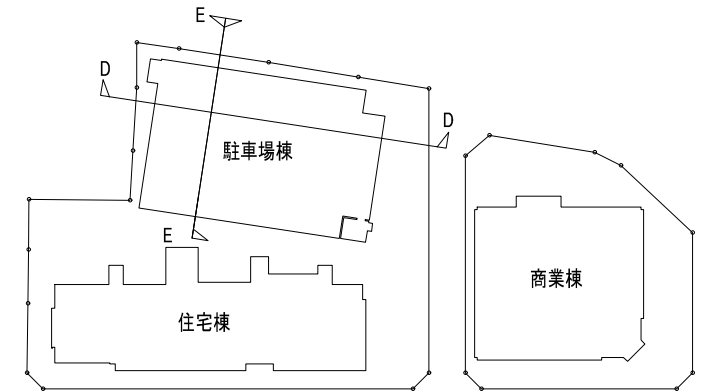




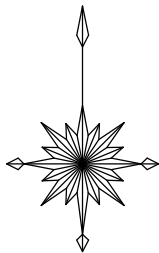
D-D断面図



E-E断面図



キープラン



平 面 図
いわき市平
字 田 町

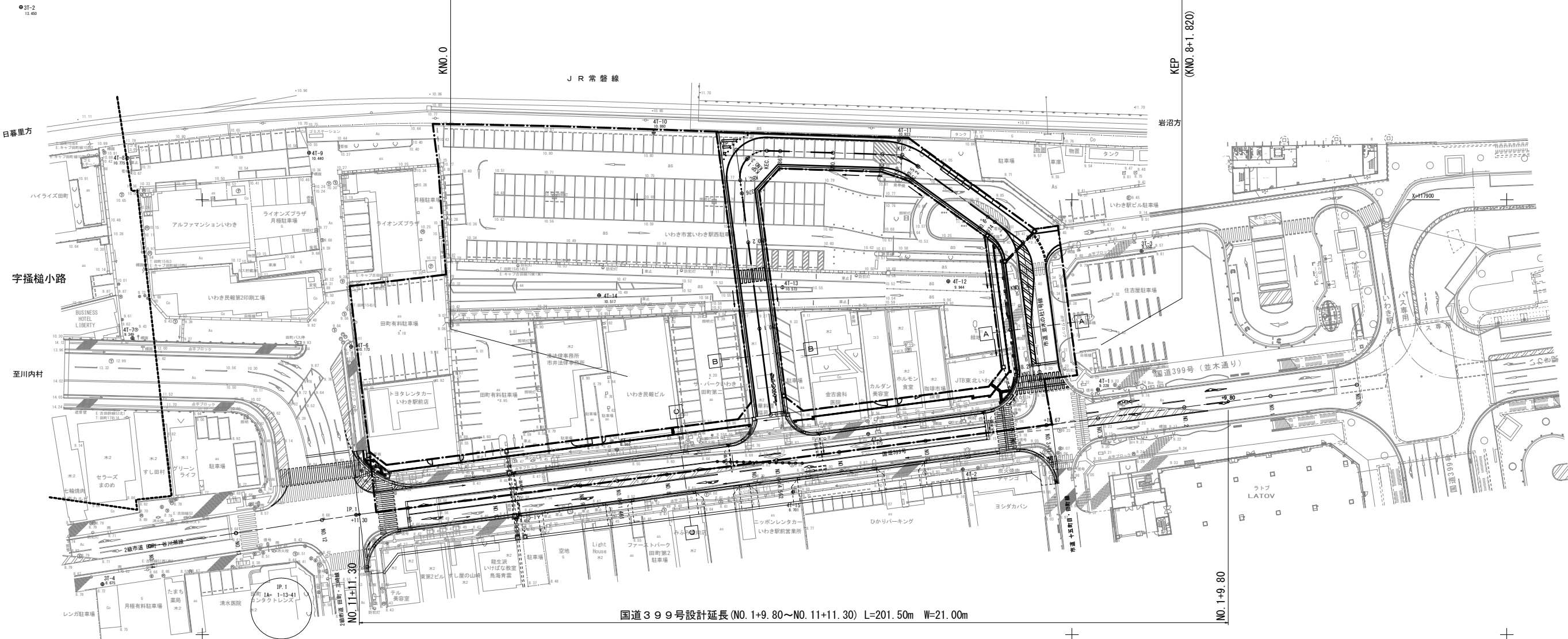
縮尺 S=1: 500 (A1)
S=1:1000 (A3)

基準点座標一覧表

点 名	X座標	Y座標	標 高
31-1	118016.221	94150.014	17.808
31-2	117944.315	93858.297	13.450
31-3	117889.220	94116.013	9.558
31-4	117811.620	93877.041	8.675
41-1	117856.379	94105.977	9.228
41-2	117837.993	94074.893	8.988
41-3	117846.143	94053.146	8.973
41-4	117842.536	93985.383	8.553
41-5	117837.727	93936.677	8.765
41-6	117866.234	93934.241	10.173
41-7	117885.192	93883.941	8.349
41-8	117899.611	93892.792	10.175
41-9	117910.820	93924.537	10.440
41-10	117915.461	94003.797	10.860
41-11	117913.723	94060.200	10.923
41-12	117891.267	94011.564	9.944
41-13	117879.892	94033.425	10.573
41-14	117878.031	93991.267	10.517
41-15	117832.818	94035.862	8.701
41-15-1	117825.550	93972.219	8.484
41-16	117971.233	94060.297	17.365

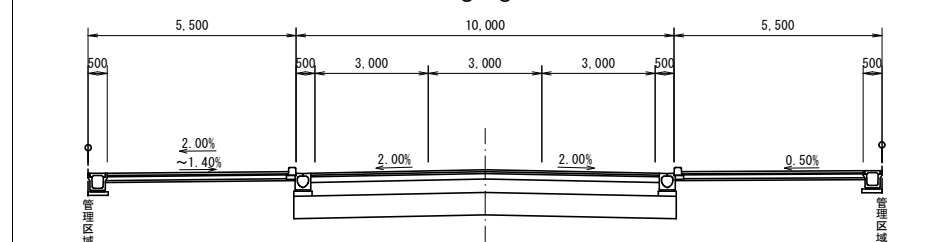
区画道路設計延長 (KNO.0~KEP) L=161.820m W=8.00~17.00m

31-2
11.40

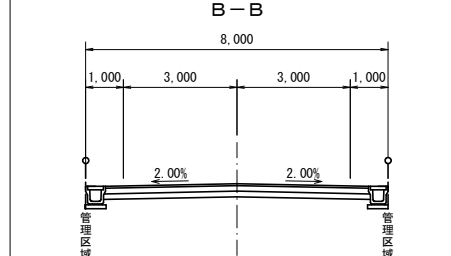


国道399号設計延長 (NO.1+9.80~NO.11+11.30) L=201.50m W=21.00m

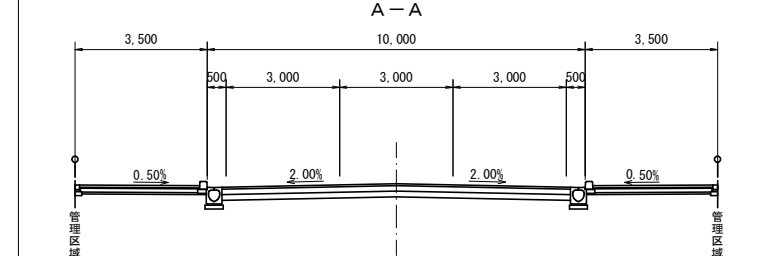
国道399号
C-C



市道 並木の杜1号線
B-B



市道 並木の杜1号線
A-A



いわき駅並木通り地区第一種再開発事業

添付書類3 公共施設の設計図

S=1/500