

富山市中央通りD北地区第一種市街地再開発事業

変 更 事 業 計 画 書

(第2回)

中央通りD北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
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
1) 設計説明書	
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) 事業収支計画	
2) 支出金明細	
3) 資金調達計画	
4) 補助金算出根拠	
7. 添付書類リスト	7
1) 施行地区位置図	
2) 施行地区区域図	
3) 設計図	

1. 地区、事業及び施行者の名称

- 1) 地区の名称：富山市中央通りD北地区
- 2) 事業の名称：富山高岡広域都市計画事業
富山市中央通りD北地区第一種市街地再開発事業
- 3) 施行者の名称：中央通りD北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

当地区は、市内電車中町停車場（JR富山駅まで6駅目、所要時間約12分）前に位置し、総曲輪通りとともに富山市中心商店街を形成する中央通りの玄関口に立地する。

昭和期は百貨店・量販店を核として県内最大の繁華街として栄え、歩行者通行量も最盛期は3万人（昭和54年日曜日32,727人）を超えていたが、モータリゼーションの進展や大型商業施設の郊外出店とともに地区内店舗の撤退が相次ぎ、近年の歩行者通行量は3千人内外と激減するなど、中心商業地としての機能を失いつつある。

また、地区内物件29棟のうち25棟（約86%）が建築面積200㎡未満の狭小建物であるほか、19棟（約65%）が昭和56年以前に建設された旧耐震物件で老朽化が進んでいることから、都市機能的にも防災的にも改善が必要とされる地区である。

2) 事業の目的

本事業は、富山市都市マスタープラン（平成31年3月策定）において、「再開発や中心商店街の整備等を進めながら、中核的な商業施設を誘導するとともに、集客力のある教育文化機能や業務、医療、福祉などの多様な機能を誘導し、まちなかの賑わいや魅力の向上を図る」広域商業地区の一角に位置し、第3期富山市中心市街地活性化基本計画（平成29年3月認定）において「公共交通の強化と新たな都市空間の創出」「伝統と革新が融合した商業・賑わいの再生」「誰もが生き生きと暮らし活躍している選ばれるまち」の実現に必要な事業と位置づけられている。

また、都市再構築戦略事業により整備された総曲輪三丁目地区と県道を介して相對し、令和2年3月に策定された第三次都市再生整備計画においても、目標を達成するために必要な事業（都市構造再編集集中支援事業）として位置付けられている。

以上の上位計画のもと、権利者施設にあわせて、約220戸の都心型住宅や付加施設として市民・県民が公共交通機関を利用して来館できるアイススケート場など立地に相応しい複合施設を整備することにより、賑わいの創出やまちなか居住の促進に寄与するとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

3. 施行地区

1) 施行地区の位置

当地区は、中央通り商店街の玄関口に位置し、総曲輪通りとともに富山市商店街エリアに位置している。

施行地区は、西側が路面電車中町駐車場の存する県道（幹線街路 3.3.207 堀川線）、南側がアーケードの架かる昼間車両通行規制の市道（区画街路第 3417 号線、通称「中央通り」）、東側が南から北への一方通行道路である市道（区画街路第 3402 号線）、北側が西から東への一方通行道路である市道（区画街路第 3414 号線）と四方とも道路に囲まれているほか、地区中央部に廃道される市道（区画街路第 3401 号線）が存している。

2) 施行地区の位置図

添付書類「施行地区位置図」のとおり

3) 施行地区の区域

(1) 都市再開発法第 14 条に属する地域

富山市中央通り一丁目 1 番 1 から 8、1 番 10 から 13、1 番 15

富山市中央通り一丁目 2 番 1 から 13、2 番 15 から 19

富山市常盤町 10 番 1 から 5

(2) その他の地域

幹線街路 3.3.207 堀川線、

区画街路 第 3401 号線、第 3402 号線、第 3414 号線、第 3417 号線の各一部

4) 施行地区の区域図

添付書類「施行地区区域図」のとおり

5) 施行地区の面積

約 0.8ha

4. 設計の概要

1) 設計説明書

(1) 基本的な考え方

当地区は、市内を代表する商業集積地の立地を活かし、既存の商業・業務施設の再整備のほか、新たに都市型住宅及び付加施設（アイススケート場）を導入した複合型の施設建築物を整備することにより、地域の都市機能の更新を図るとともに、富山市が推進する上位計画の具現化を目指す。

また、宅地を一体的な施設建築敷地として立地の有効活用を図るべく、地区内中央部に存していた区画街路を廃道し北側と東側の市道に付け替えるとともに、施設建築物の外壁面を一部後退することにより、歩行者通路やオープンスペース、緑地帯などを設け、中心商業地にふさわしい来街者環境を整える。

(2) 施設建築物の設計概要

(イ) 設計方針

施設建築物は、商業・業務系施設、自走式駐車場、付加施設及び住宅施設からなる複合施設を計画する。

1階は、敷地南面側に在るアーケードの架かる中央通りの特性を生かし、権利者店舗を主体として大型店や昼夜を問わず営業可能な店舗群をバランス良く配置できる平面構成とし、住宅エントランスは、居住エリアに近接する北東部側に配置する。

また、北側の市道に面して駐車場の出入り口及び荷捌きスペースを配置するとともに、廃道する区画街路の歩行者往来機能を補完すべく南北に貫通する通り抜け通路を設け、この通路に接して来街者が中央通りからも駐車場や付加施設へ容易にアクセスできるエレベーター等の縦動線と来街者用駐輪場を設ける。

中間階（2階～5階）の駐車場は、中心商店街の回遊性を高めるべく、地区内施設利用者のみならず中心商店街等と連携した来街者がアクセスし易い自走式駐車場とし、県道沿いの西側は、路面電車の中町電停を介して総曲輪エリアと一対の玄関口となることから、都市景観に配慮した外装デザインを加味した業務系施設を配置する。

6階・7階は、駐車場の屋上の有効活用と中心市街地の活性化及び街の賑わいの創出を図るべく、付加施設として通年利用可能な国際規格のアイススケート場を計画する。

住宅施設は、総曲輪三丁目地区の住宅施設との干渉性を考慮して敷地の東側に配置するとともに、航空機の運航に影響のない高さが海拔102m（県道側GL面より約90m）であることから、4階から24階の21層に権利者住宅を含め約220戸の住戸を整備する。

また、施設建築物は、多種多様な用途の複合建築物であり、かつ構造設計に係る大臣認定を要する建物であることから、防災計画に配慮するとともに、ランニングコストの軽減を図るべく省エネルギー化を考慮した施設環境を整えるものとする。

(ロ) 建蔽率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	延べ床面積	容積対象面積	建蔽率	容積率
約 6,370 m ²	約 5,600 m ²	約 44,400 m ²	約 30,000 m ²	約 88%	約 471%

(ハ) 構造および階数

A) 高層棟：鉄筋コンクリート造、地下なし、地上24階建、高さ約81m

B) 低層棟：鉄骨造、地下なし、地上7階建、高さ約27m

(ニ) 各階床面積等

階	主要用途		床面積	備考
	低層棟	高層棟		
塔屋階		ホバリングスペース	約 20 m ²	
24階		住宅	約 1,140 m ²	
23階		住宅	約 1,140 m ²	
22階		住宅	約 1,140 m ²	
21階		住宅	約 1,140 m ²	
20階		住宅	約 1,140 m ²	
19階		住宅	約 1,140 m ²	
18階		住宅	約 1,140 m ²	
17階		住宅	約 1,140 m ²	
16階		住宅	約 1,140 m ²	
15階		住宅	約 1,140 m ²	
14階		住宅	約 1,140 m ²	
13階		住宅	約 1,140 m ²	
12階		住宅	約 1,140 m ²	
11階		住宅	約 1,140 m ²	
10階		住宅	約 1,140 m ²	
9階		住宅	約 1,140 m ²	
8階		住宅	約 1,130 m ²	
7階	アイススケート場	住宅	約 2,140 m ²	
6階	アイススケート場	住宅	約 4,510 m ²	
5階	自走式駐車場	住宅	約 1,910 m ²	
4階	自走式駐車場	住宅	約 4,510 m ²	
3階	業務、自走式駐車場	中間免震層	約 3,490 m ²	受水槽・ポンプ室
2階	業務、自走式駐車場	中間免震層	約 3,370 m ²	
1階	商業、荷捌・駐輪場	住宅エントランス	約 5,080 m ²	
地階	—	—	—	
計			約 44,400 m ²	

(3) 施設建築敷地の設計概要

(イ) 設計方針

北側と東側の市道は、車道のみをの拡幅整備が予定されていることから、1階の外壁を3mから5m後退し歩道に代わる歩行者通路を整えとともに、適宜緑地帯を設ける。

また、県道沿いの一角に、電停からの横断歩道の信号待ちや催事用として利用可能なオープンスペースを設ける。

(ロ) 有効空地

A) 地区面積	B) 建物等面積	C) 有効空地面積	有効空地率 (C ÷ A)
約 8,360 m ²	約 5,600 m ²	約 2,760 m ²	約 33%

(4) 公共施設の設計の概要

(イ) 設計方針

地区内に存する第3401号線は廃道され、等積にて北側と東側の市道（第3414号線及び第3402号線）に付け替えるとともに、埋設されていた下水道は東側の市道に敷設替える。

(ロ) 公共施設調書

	種別	名称	幅員	延長	備考
道 路	幹線街路	3・3・207 堀川線	25m	約 068m	整備済
	区画街路	第 3417 号線	8m	約 110m	中央通り (アーケード添架)
	区画街路	第 3401 号線	従前 4m	約 060m	廃道予定
	区画街路	第 3402 号線	従前 5m 従後 7m	約 071m	第 3401 号線を付け 替え、拡幅整備
	区画街路	第 3414 号線	従前 6m 従後 7m	約 103m	
	下水道	下水管 φ 250mm(富山市公共下水道浜黒崎処理区 整備済)			

2) 設計図

- (1) 施設建築物の設計図：添付書類「施設建築物設計図」のとおり。
- (2) 施設建築敷地の設計図：添付書類「施設建築敷地設計図」のとおり。
- (3) 公共施設の設計図：添付書類「公共施設設計図」のとおり。

5. 事業施行期間

- 1) 事業施行期間(予定) 自 都市再開発法第19条第1項の公告の日
至 令和9年09月
- 2) 建築工事期間(予定) 着 令和6年10月
竣 令和9年02月

6. 資金計画

1) 事業収支計画

(単位 千円)

収入金		支出金	
費目	金額	費目	金額
市街地再開発事業補助金	7,602,000	施設建築物工事費	18,370,000
防災省エネ緊急促進事業費補助金(政策課題タイプ)	594,440	土地整備費、補償費	3,060,000
防災省エネ緊急促進事業費補助金(地域活性化タイプ)	1,138,500	—	—
保留床処分金	12,480,380	調査設計計画費	835,000
その他雑収入	714,680	事務費及び借入金利子	265,000
合計	22,530,000	合計	22,530,000

2) 支出金明細

費目	計	H30~R2	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
施設建築物工事費	18,370,000	0	0	0	858,000	4,510,000	8,690,000	4,312,000	0
既存建物解体除却工事	968,000	0	0	0	638,000	330,000	0	0	0
土木工事	99,000	0	0	0	66,000	0	0	33,000	0
補償費	1,993,000	0	17,362	0	1,769,078	4,520	60,520	141,520	0
調査設計計画費	事業計画作成費	179,300	179,300	0	0	0	0	0	0
	地盤調査費	18,920	0	0	18,920	0	0	0	0
	建築設計費	523,820	0	0	277,200	81,620	101,640	31,680	31,680
	権利変換諸費	112,960	0	16,500	56,100	14,300	0	0	26,060
事務費その他事業諸費	265,000	100,000	1,838	31,780	31,002	30,840	31,800	31,740	6,000
事業費総計	22,530,000	279,300	35,700	384,000	3,458,000	4,977,000	8,814,000	4,576,000	6,000

3) 資金調達計画

費目	計	H30~R2	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
財源	市街地再開発事業補助金	7,602,000	100,000	10,000	172,000	1,781,267	1,542,000	1,999,000	1,997,733
	防省緊(政策課題タイプ)	594,440	0	0	0	28,490	146,300	419,650	0
	防省緊(地域活性化タイプ)	1,138,500	0	0	0	0	356,500	782,000	0
	保留床処分金	12,480,380	0	0	250,200	1,137,500	1,172,600	2,600,400	7,319,680
	その他雑収入	714,680	0	0	0	0	0	0	714,680
財源総計	22,530,000	100,000	10,000	422,200	2,947,257	3,217,400	5,801,050	9,317,413	714,680
資金繰	事業参画協力金	0	245,000	0	-245,000	0	0	0	0
	事業資金借り入れ	0	0	0	200,000	500,000	1,760,000	3,000,000	-4,740,000
	手持ち資金	0	65,700	40,000	33,200	22,457	22,857	9,907	11,320

4) 市街地再開発事業補助金算出根拠

科目	計	H30~R2	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
従前建物評価工事費充当	802,640	0	0	0	37,488	197,088	285,000	283,064	0
施設建築物工事費	4,920,224	0	0	0	241,843	1,303,312	1,694,800	1,680,269	0
既存建物解体除却工事	460,869	0	0	0	460,869	0	0	0	0
土木工事	48,000	0	0	0	48,000	0	0	0	0
補償費	968,267	0	0	0	968,267	0	0	0	0
調査設計計画費	事業計画作成費	100,000	100,000	0	0	0	0	0	0
	地盤調査費	11,460	0	0	11,460	0	0	0	0
	建築設計費	229,340	0	0	126,540	22,800	41,600	19,200	19,200
	権利変換諸費	61,200	0	10,000	34,000	2,000	0	0	15,200
事務費その他事業諸費	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市街地再開発事業補助金	7,602,000	100,000	10,000	172,000	1,781,267	1,542,000	1,999,000	1,997,733	0

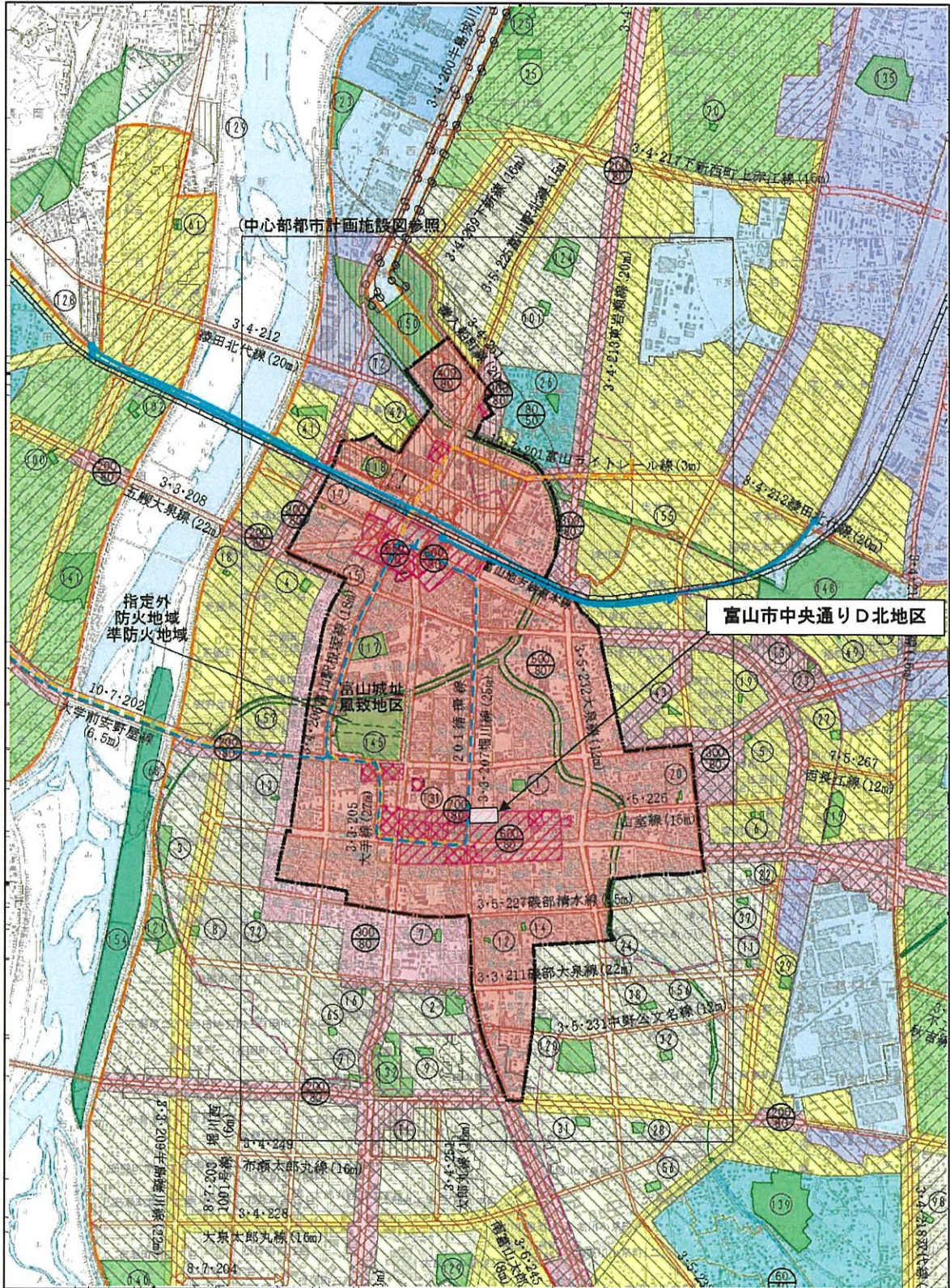
7. 添付書類リスト


1) 施行地区位置図 (縮尺 1:25,000)

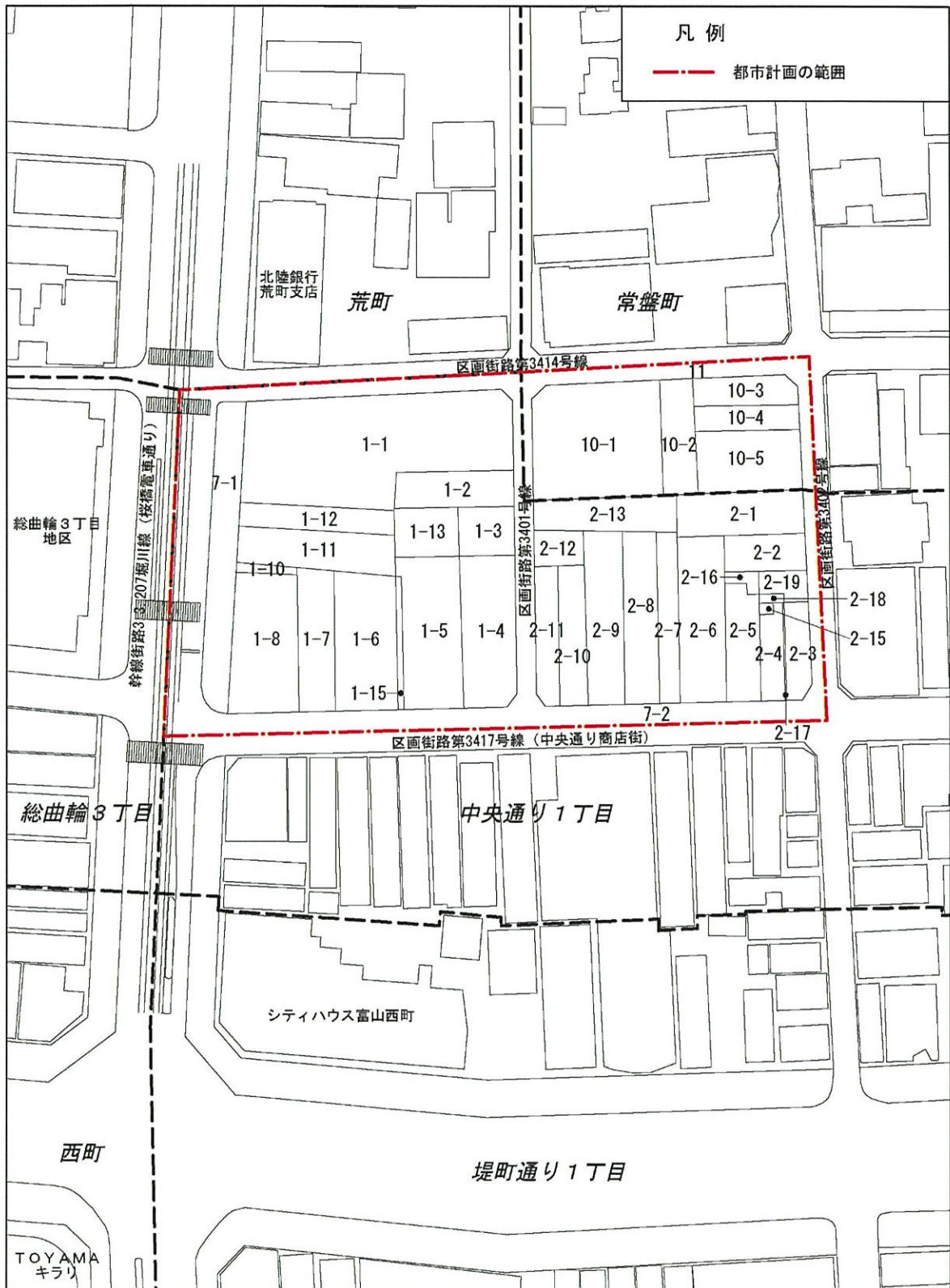
2) 施行地区区域図 (縮尺 1:1,000)


3) 設計図

図面番号	図面名称	縮尺
3-1-①	施設建築物 1階平面図	1:500
3-1-②	施設建築物 2階平面図	1:500
3-1-③	施設建築物 3階平面図	1:500
3-1-④	施設建築物 4階平面図	1:500
3-1-⑤	施設建築物 5階平面図	1:500
3-1-⑥	施設建築物 6階平面図	1:500
3-1-⑦	施設建築物 7階平面図	1:500
3-1-⑧	施設建築物 8階平面図	1:500
3-1-⑨	施設建築物 基準階平面図	1:500
3-1-⑩	施設建築物 塔屋階平面図	1:500
3-1-⑪	施設建築物 地下階平面図	1:500
3-1-⑫	施設建築物 断面図1 (東西方向)	1:500
3-1-⑬	施設建築物 断面図2 (南北方向)	1:500
3-2	施設建築敷地 平面図	1:500
3-3-①	公共施設 現況図	1:500
3-3-②	公共施設 平面図	1:500
3-3-③	公共施設 断面図	1:200

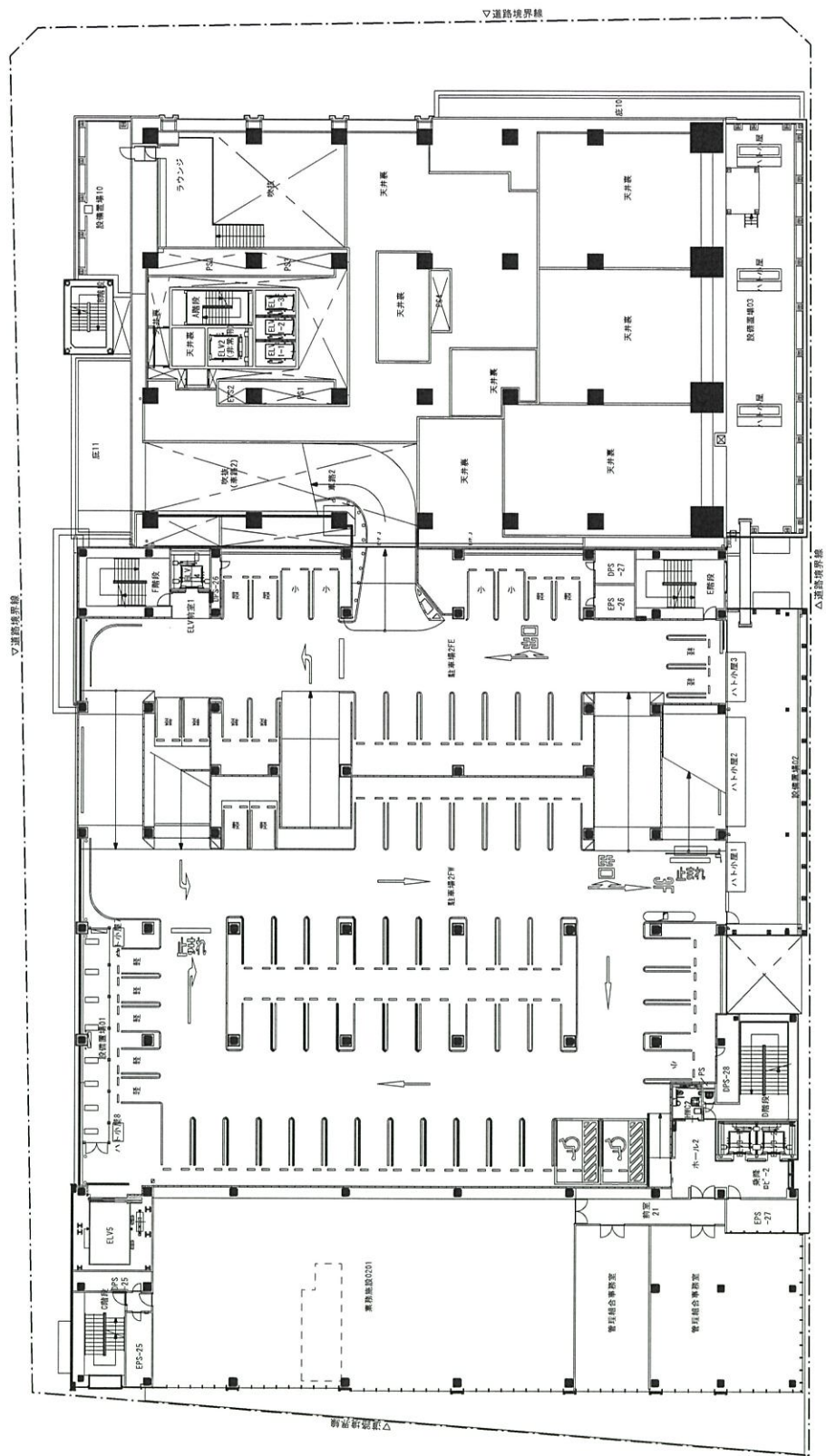


	富山高岡広域都市計画事業 富山市中央通り D北地区第一種市街地再開発事業	
	図面名称	1) 施行地区 位置図
	縮尺	1 : 25,000



	富山高岡広域都市計画事業 富山市中央通りD北地区第一種市街地再開発事業	
	図面名称	2) 施行地区 区域図
	縮尺	1:1,000





富山高岡広域都市計画事業 富山市中央通りD北地区第一種市街地再開発事業

図面番号

3-1-②

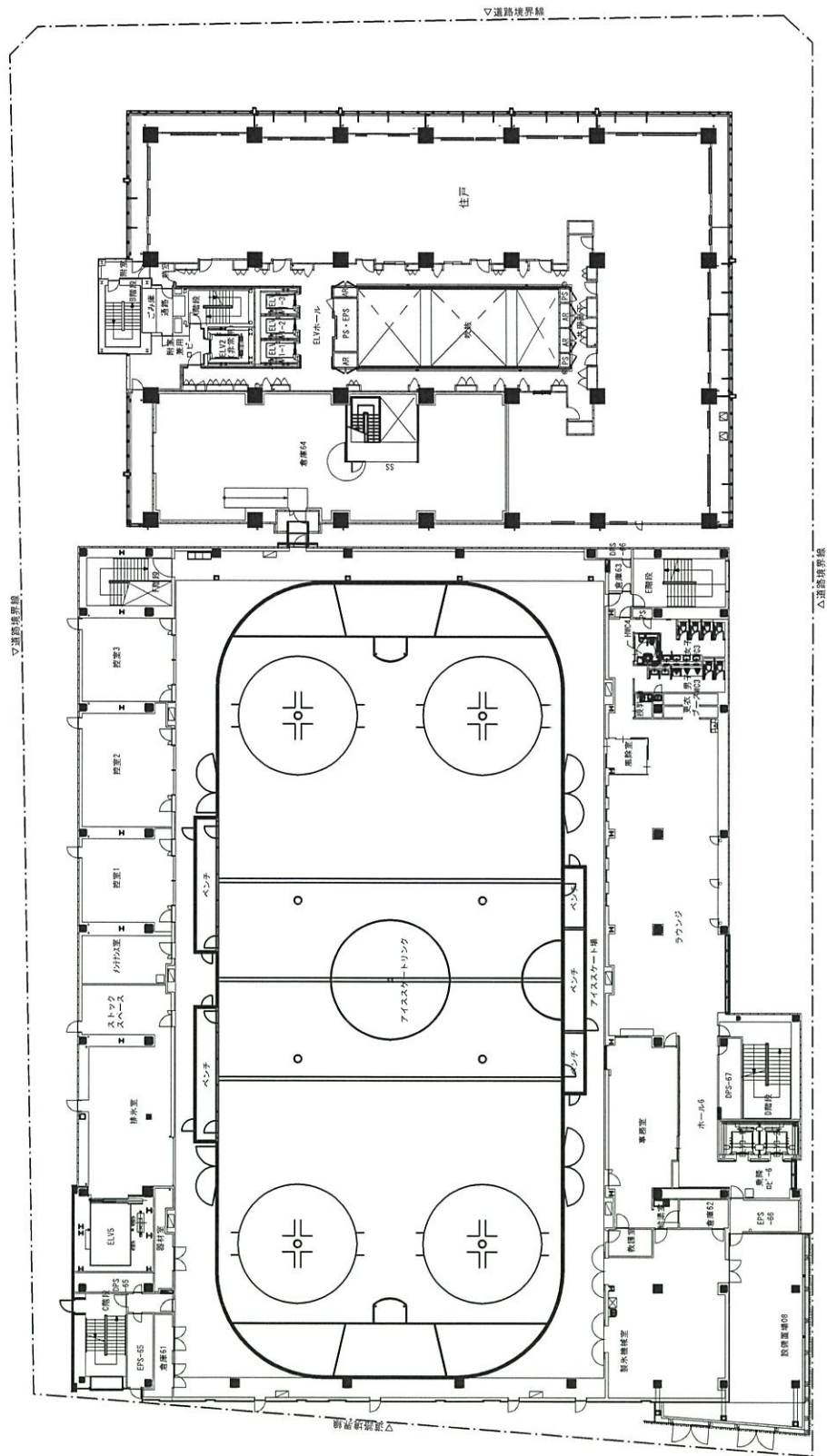
図面名称

施設建築物 2階平面図

縮尺

1:500





富山高岡広域都市計画事業 富山市中央通りD北地区第一種市街地再開発事業

図面番号

3-1-⑥

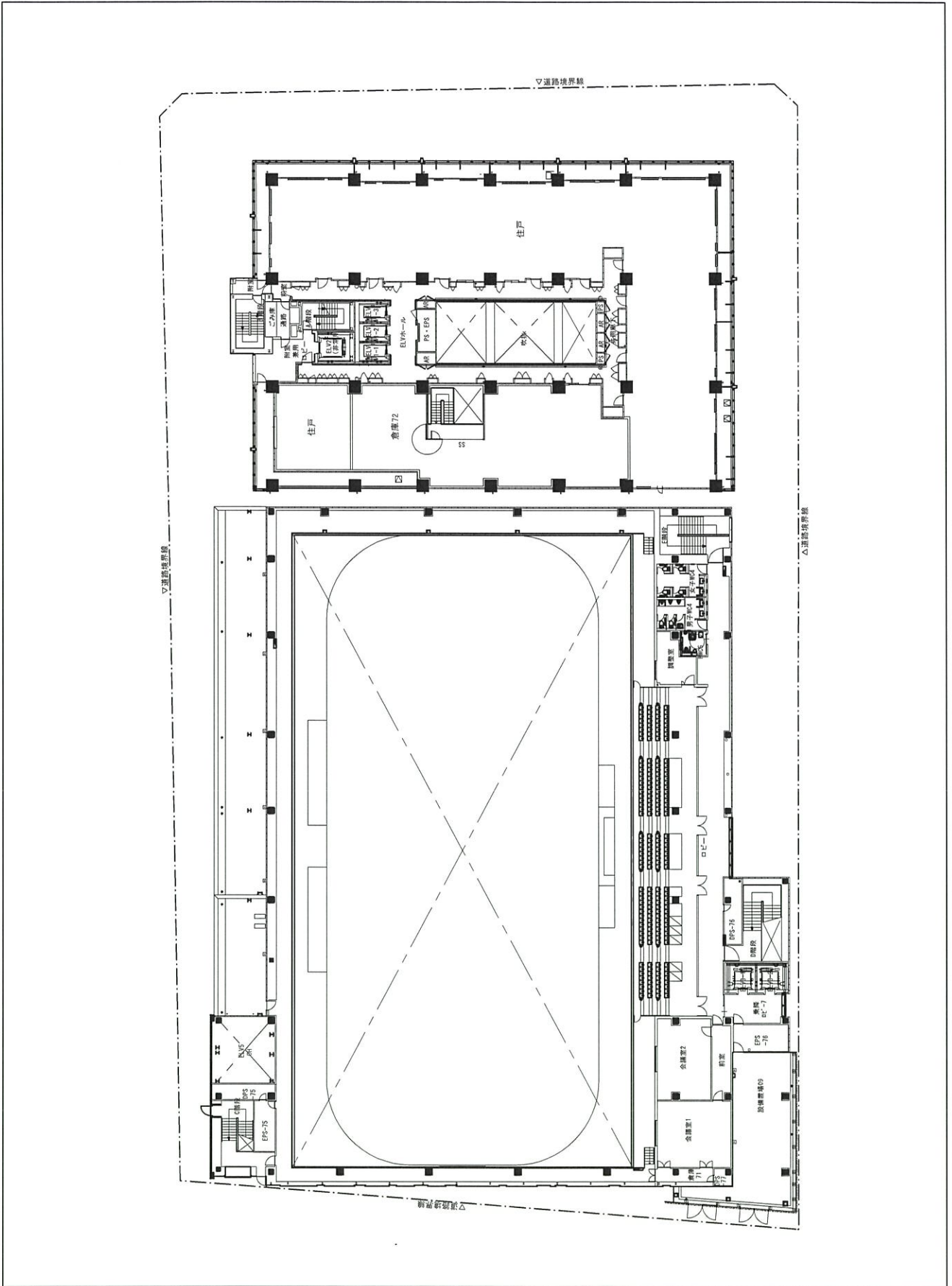
図面名称

施設建築物 6階平面図

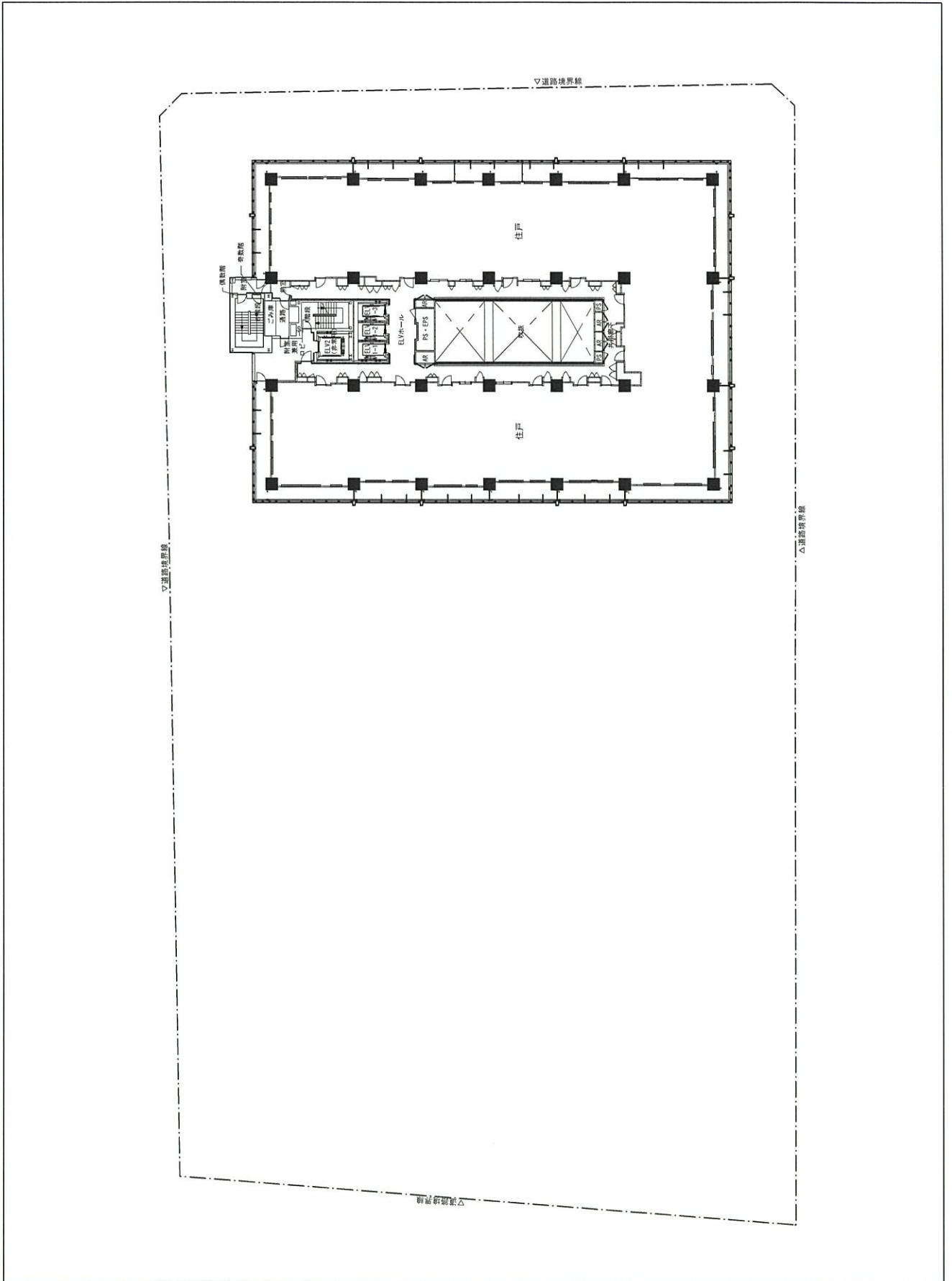
縮尺

1:500

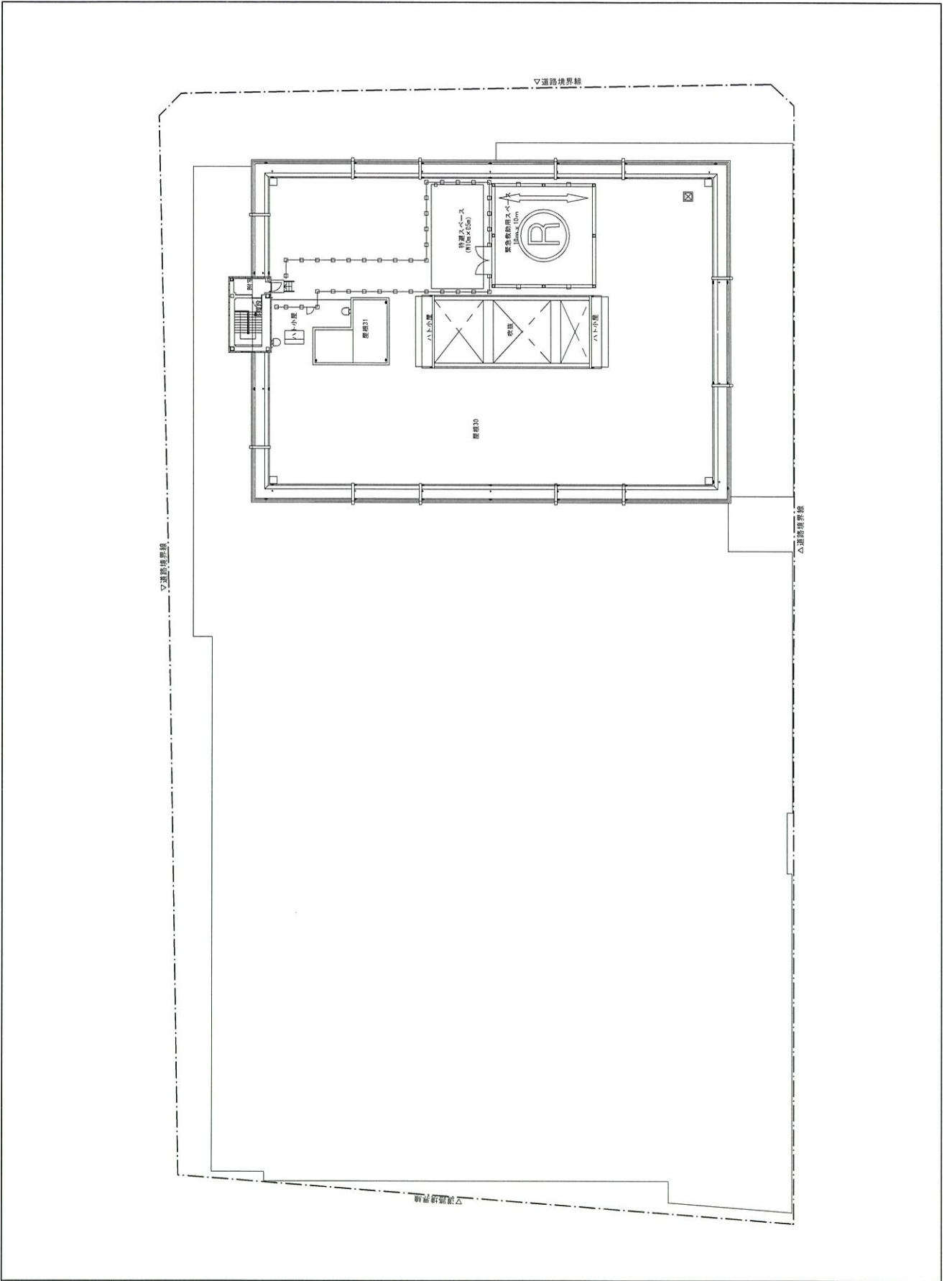
0 10 20 30 50 (m)



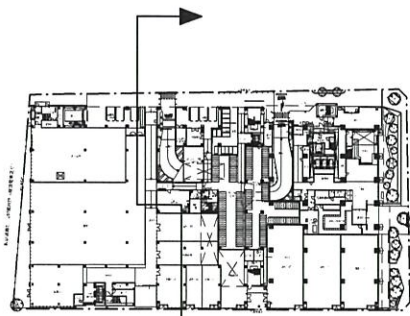
	富山高岡広域都市計画事業 富山市中央通りD北地区第一種市街地再開発事業			
	図面番号	3-1-⑦	図面名称	施設建築物 7階平面図
	縮尺	1:500		



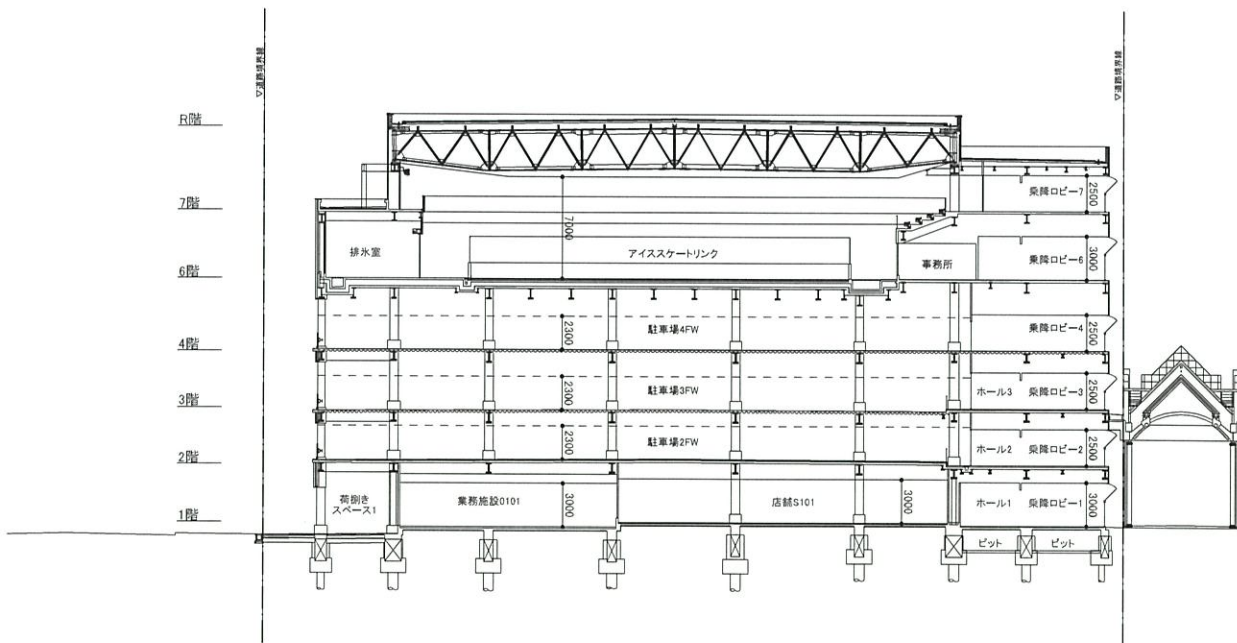
	富山高岡広域都市計画事業 富山市中央通りD北地区第一種市街地再開発事業			
	図面番号	3-1-⑨	図面名称	施設建築物 基準階平面図
	縮尺	1:500		



	富山高岡広域都市計画事業 富山市中央通りD北地区第一種市街地再開発事業			
	図面番号	3-1-⑩	図面名称	施設建築物 塔屋階平面図
	縮尺	1:500		



断面図案内図

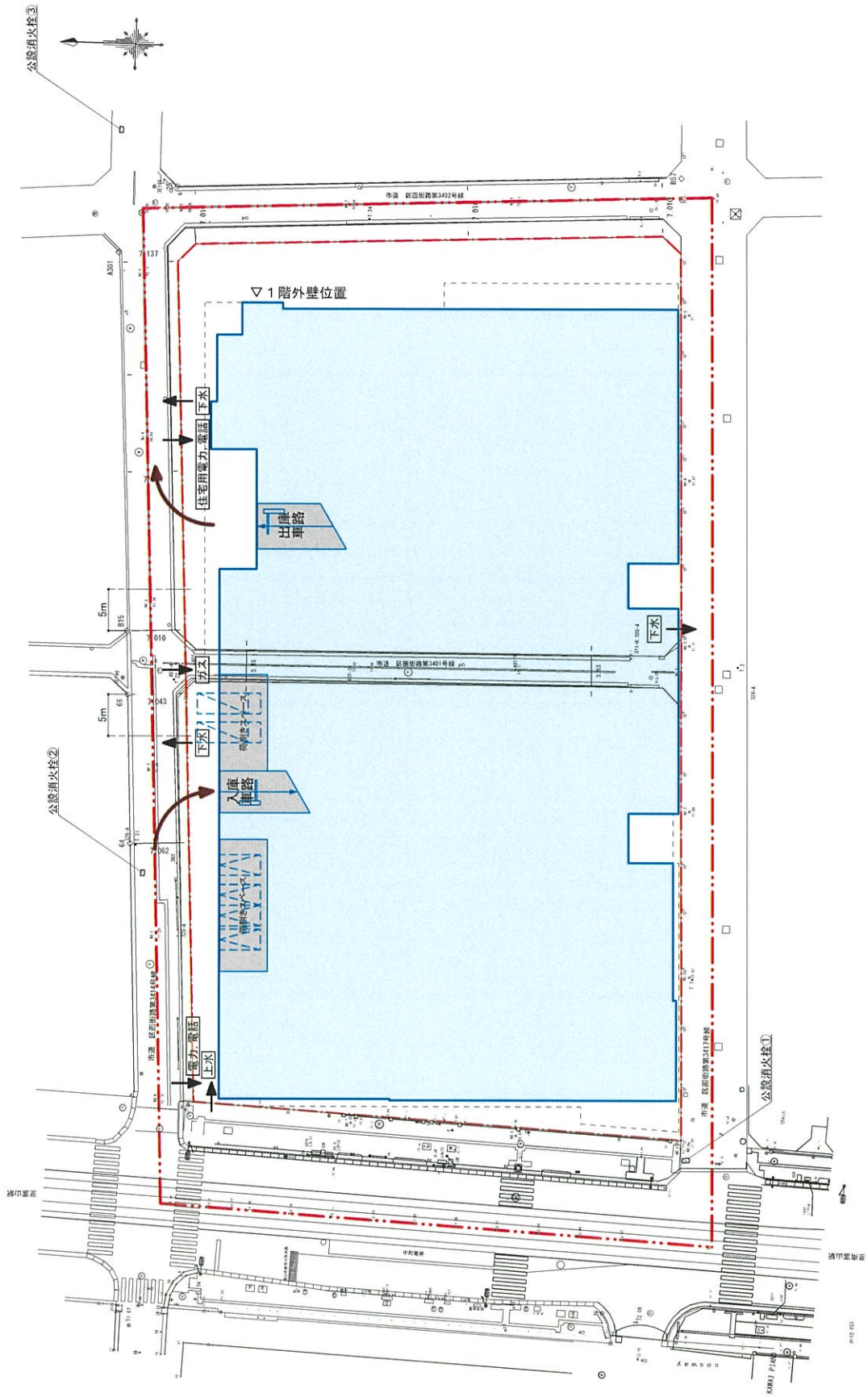


富山高岡広域都市計画事業 富山市中央通りD北地区第一種市街地再開発事業

図面番号 3-1-⑬ 図面名称 施設建築物 断面図 (南北方向)

縮尺 1:500

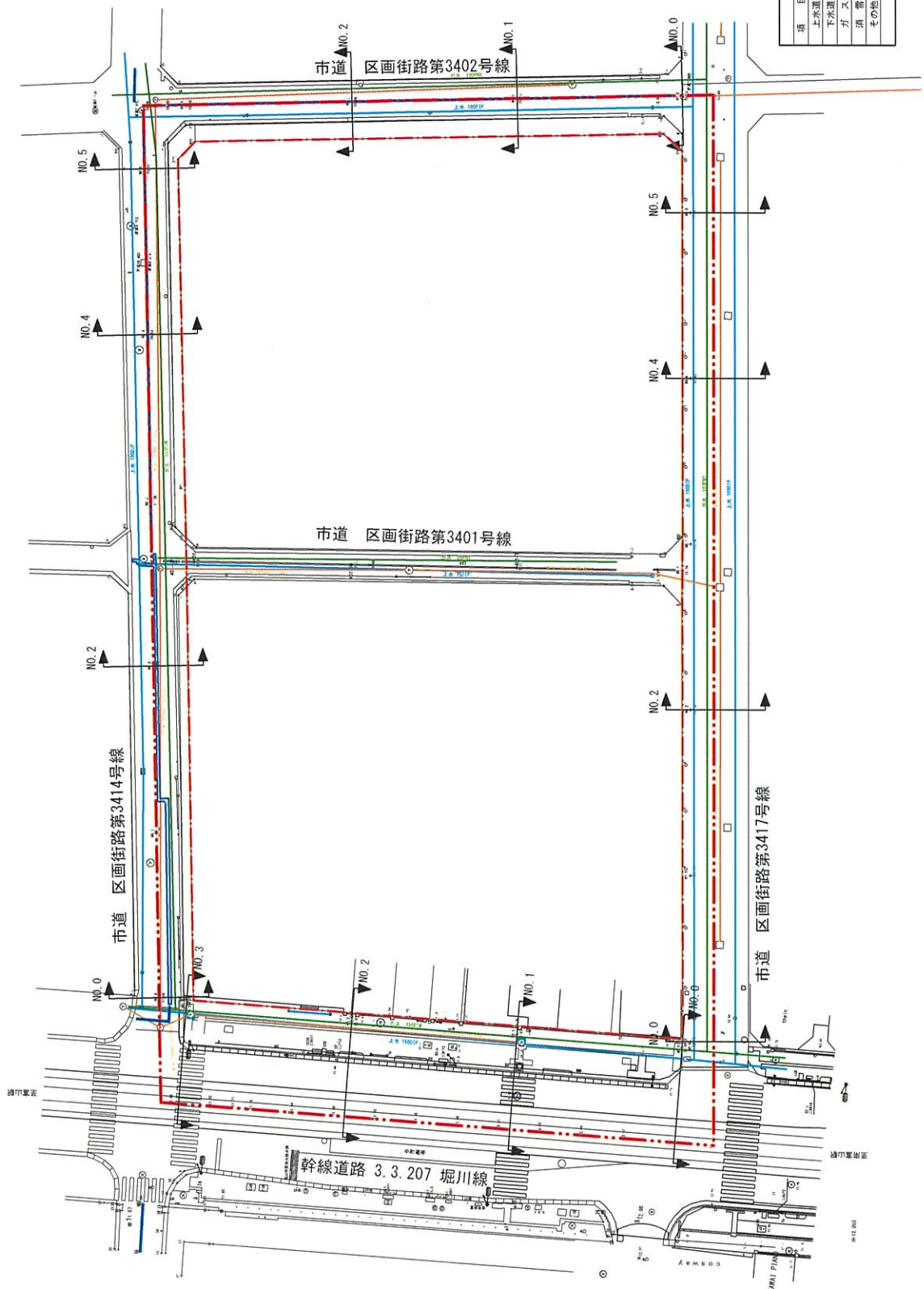




富山高岡広域都市計画事業 富山市中央通りD北地区第一種市街地再開発事業			
図面番号	3-2	図面名称	施設建築敷地 平面図
縮尺	1:500	縮尺	0 10 20 30 50 (m)



富山高岡広域都市計画事業 富山市中央通りD北地区第一種市街地再開発事業



項目	凡例	備考
上水道	(Blue line)	
下水道	(Red line)	
ガス	(Green line)	
消雪	(Yellow line)	
その他	(Black line)	
	(Circle symbol)	電柱

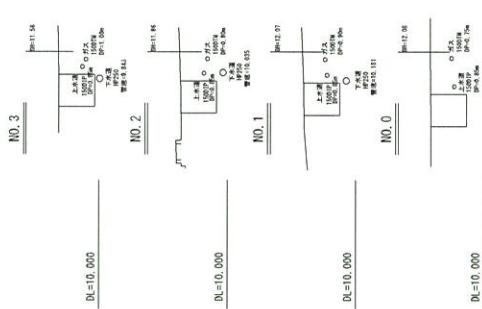
富山高岡広域都市計画事業 富山市中央通りD北地区第一種市街地再開発事業

図面番号 3-3-① 図面名称 公共施設 現況図

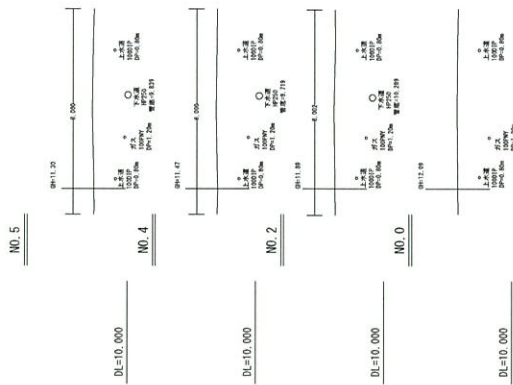
縮尺 1:500 0 10 20 30 50 (m)



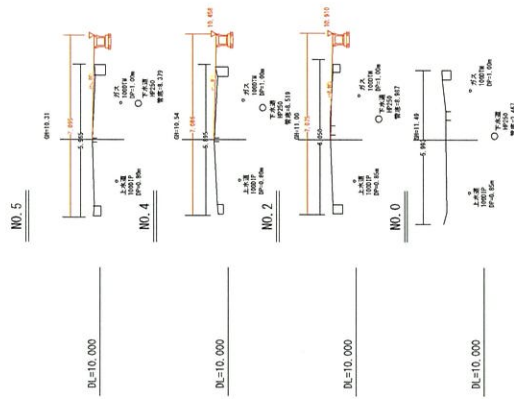
冊12.086



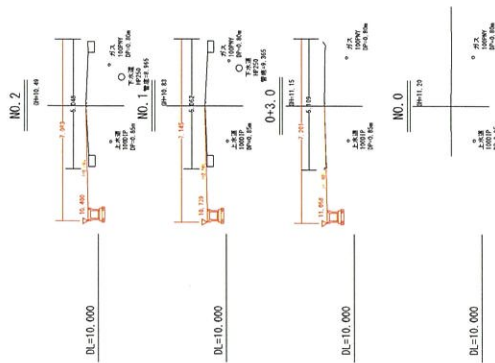
幹線街路 3, 3, 207 堀川線
(県道)



区画街路第 3417 号線
(アークード通り)



区画街路第 3414 号線
(北側市道)



区画街路第 3402 号線
(東側市道)



富山高岡広域都市計画事業 富山市中央通りD北地区第一種市街地再開発事業

図面番号	3-3-③	図面名称	公共施設 断面図
縮尺	1:500	0 10 20 30 50 (m)	