

# 中央通りD北地区市街地再開発事業の 都市計画(案)説明会

平成30年6月20日(水)

活力都市創造部 都市再生整備課

# 都市計画とは

---

# 都市計画とは

都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、住民の健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保することや、このためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図ることを基本として定めます。

## 都市計画の3本柱

1 土地利用 (用途地域、高度利用地区など)

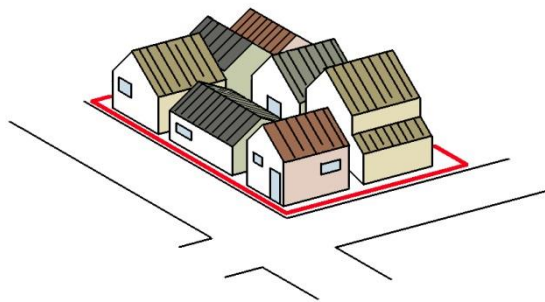
2 都市施設 (道路、公園、下水道など)

3 市街地開発事業 (区画整理、市街地再開発など)

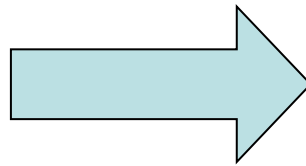
これらの計画的に配置・整備していくことで  
住みよいまちを形成します

# 高度利用地区とは

- ・建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制することにより、土地の高度利用と都市機能の更新を図るもの。

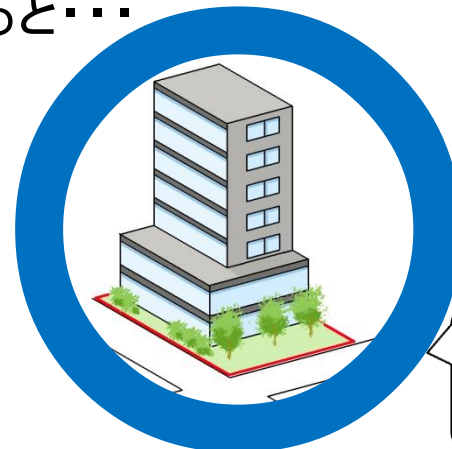
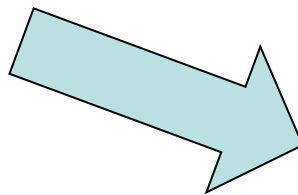


このままだと...



細く、敷地が狭くペンシルビルが乱立

高度利用地区を指定すると...



ゆとりある  
街区が形成

市街地再開発事業を施行する場所に指定します

## 市街地再開発事業とは

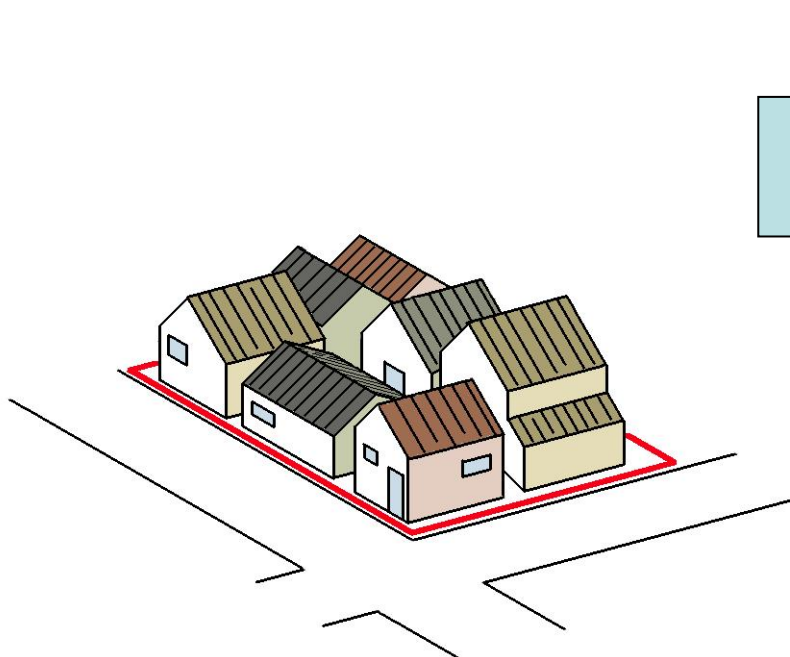
---

・低層の建築物などが密集した市街地において、細分化された敷地を広く統合し、不燃化された共同建築物に建て替えを行うことにより、都市における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るもの

# 市街地再開発事業とは

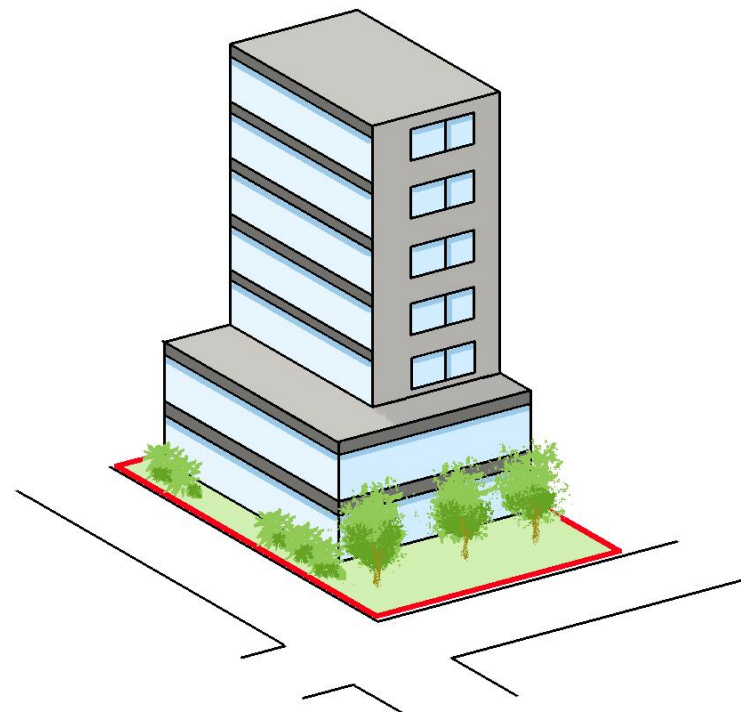
## 整備前

- ・敷地の細分化、低利用
- ・老朽木造住宅の密集
- ・狭あいな街路



## 整備後

- ・敷地の共同化、高度利用
- ・建物の不燃化、耐震化
- ・ゆとりある街路、広場整備



# 富山市都市マスタープラン

「鉄軌道をはじめとする公共交通を活性化させ、その沿線に居住、商業、業務、文化等の都市の諸機能を集積させることにより、公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくり」の実現を目指す

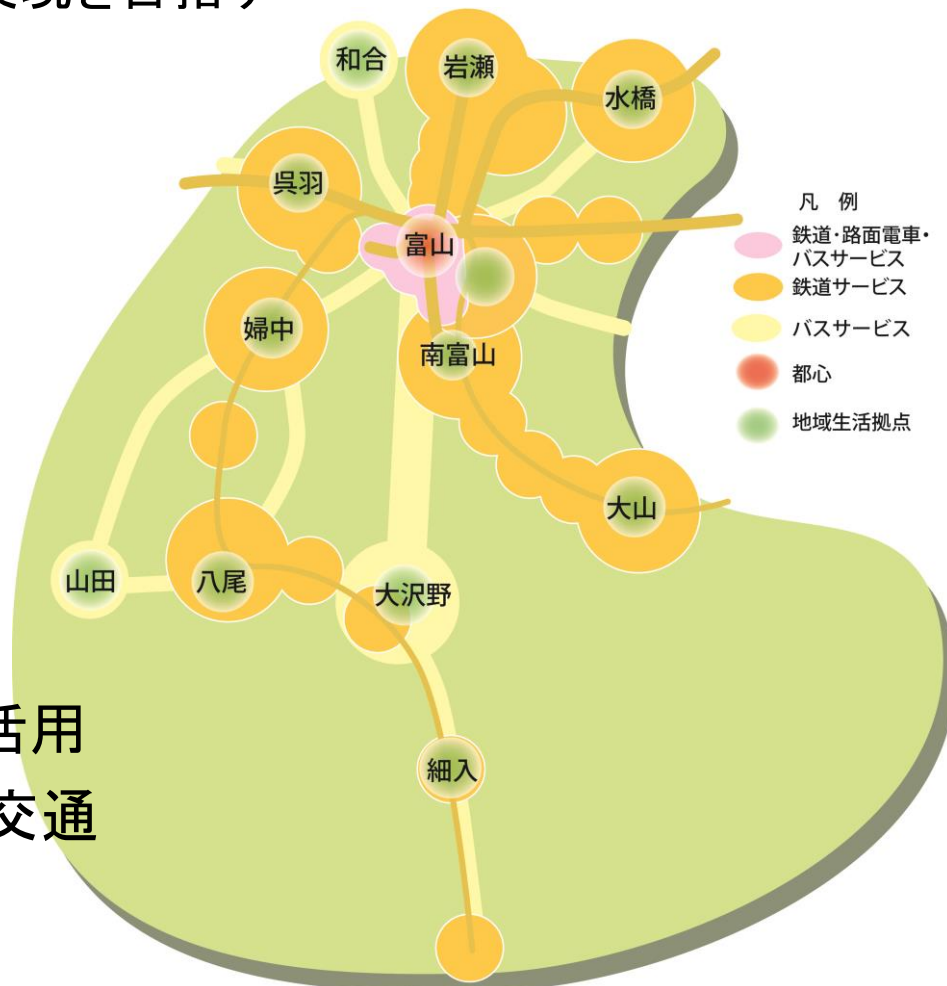
## まちづくりの主要方針

中心商店街等における  
再開発の促進及び賑わ  
いの拠点づくり



- ・商業施設や住宅などを含む再開発等の促進
- ・空き店舗、低未利用地の有効活用
- ・都市部の回遊性を高める公共交通の充実等

以上による賑わいの拠点づくり



# 富山市中心市街地活性化基本計画

## 基本方針

まちなかの商業、文化等を  
活かした特徴的なエリアづく  
りを推進する中心市街地の  
形成



- ・市街地再開発事業の早期整備
- ・民間事業者等による投資促進
- ・商店街や市民、民間事業者等の連携・協働により活性化
- ・まちなかの商業や文化等を活かした特徴的なエリアづくり





# 計画地の位置

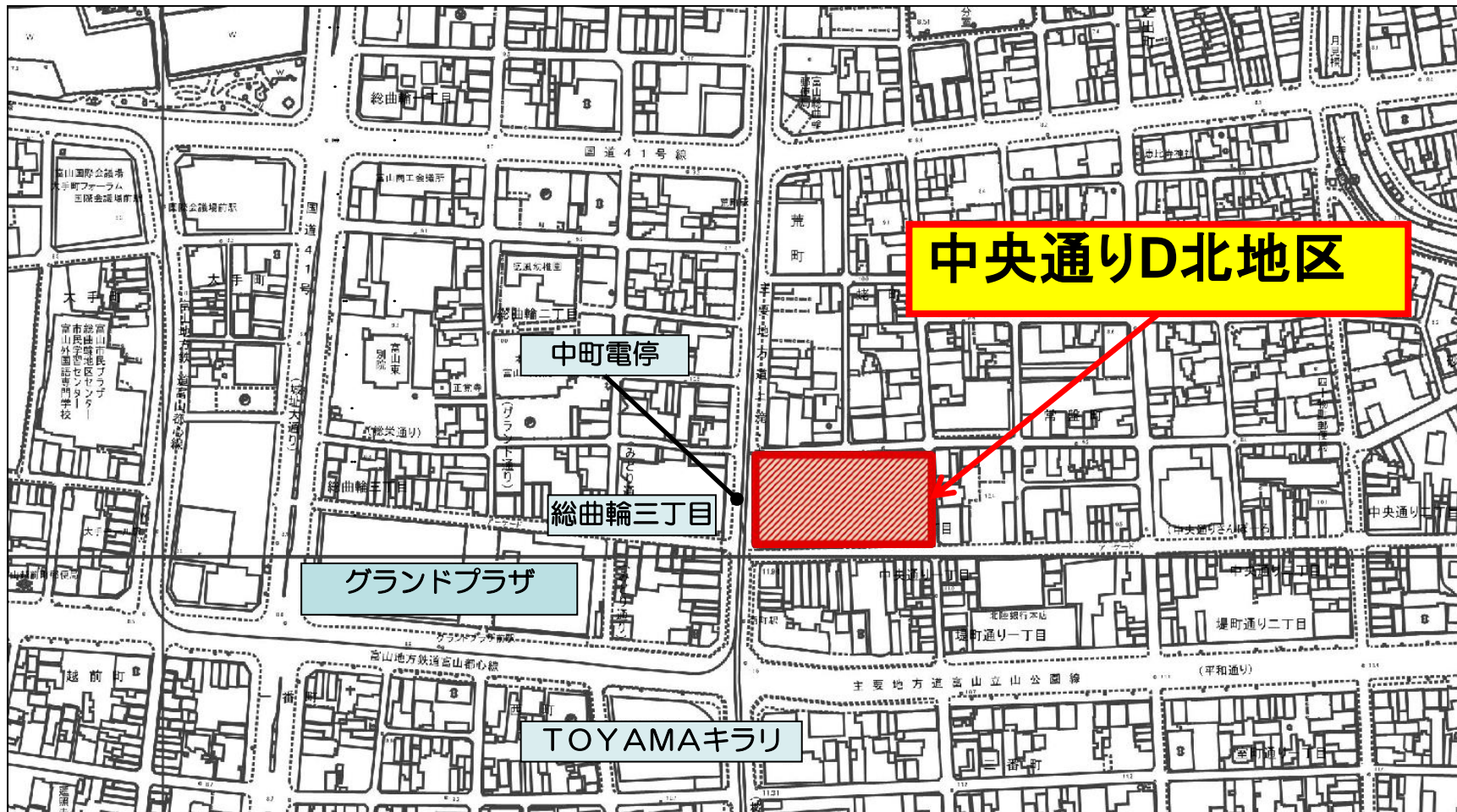
JR富山駅

富山市役所

中央通りD北地区



# 計画地の位置



# 計画地の位置



## ■ 中央通りD北地区の課題

---

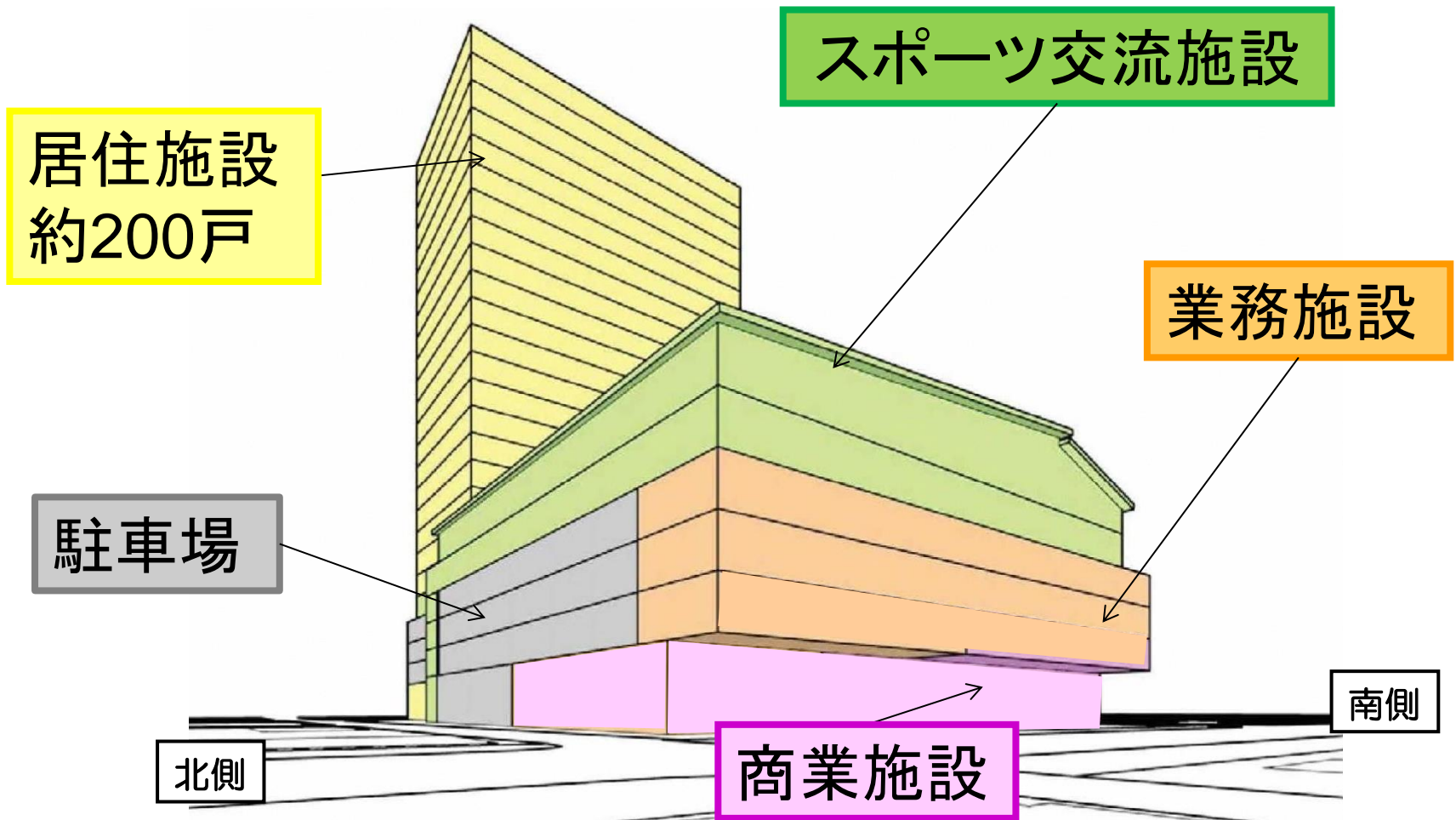
- ・富山を代表する繁華街であるが、近年空き店舗の増加や老朽化が進んでいる
- ・細分化された小さな敷地に、老朽化した建物が建ち並び、防災上の不安がある

地元権利者の皆様が地区の将来について検討

市街地再開発事業によって老朽化した建物を更新し、魅力的な集客施設を誘致し、地区の再生を図りたい

平成20年再開発準備組合を設立  
事業計画を検討されてきた

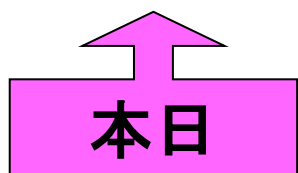
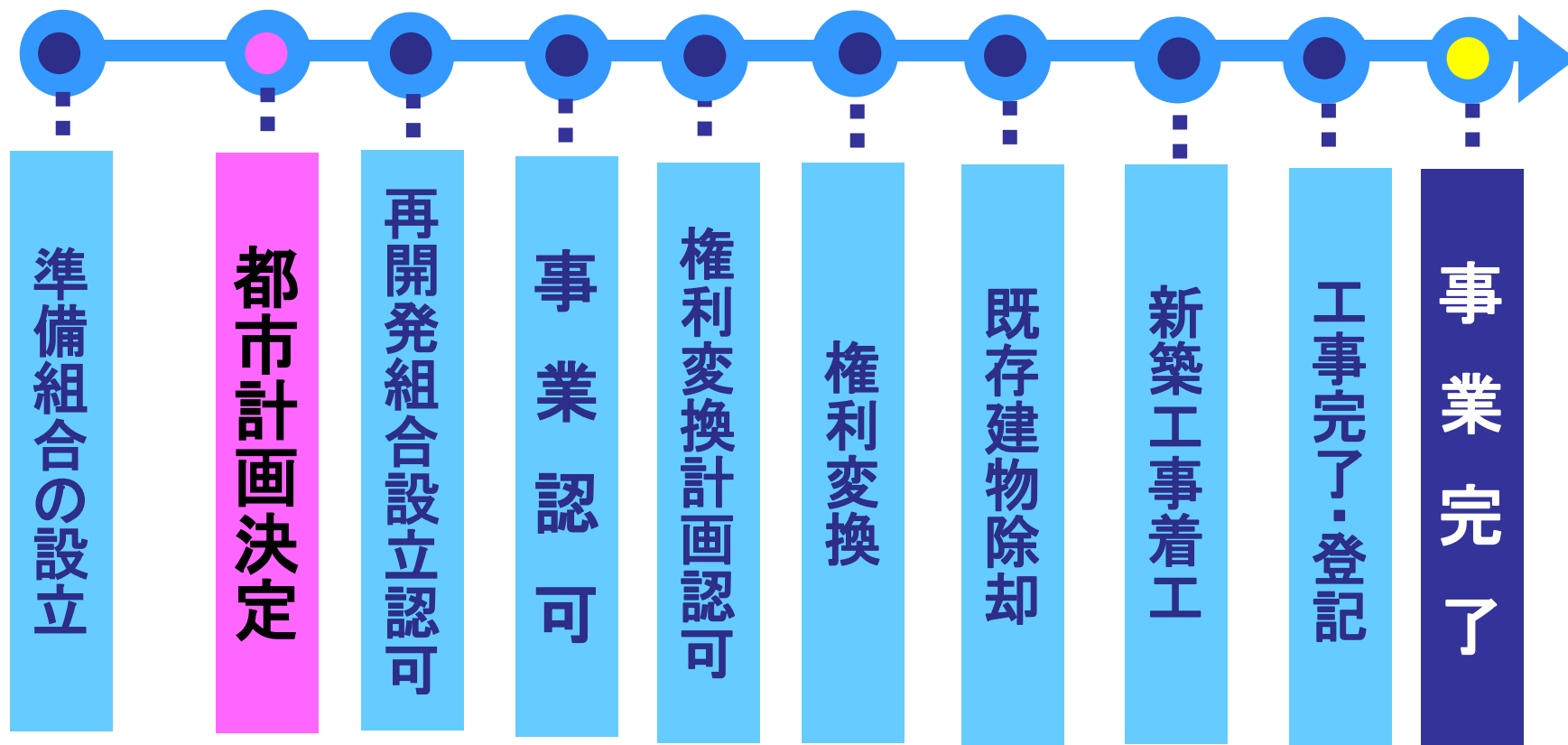
# 完成イメージ (準備組合提供)



※この図はイメージであり、今後の調整により変更となる場合があります

# 市街地再開発事業の流れ

(組合施行)



# 都市計画(案)の内容について

---

# ■市街地再開発事業の都市計画に定める事項

---

- 事業の種類、名称
- 施行区域（面積）
- 公共施設の配置及び規模（施行区域内の道路、下水道などの配置及び規模）
- 建築敷地の整備（街区の面積や配置）
- 建築物の整備（施設建築物の規模、主要な用途等）



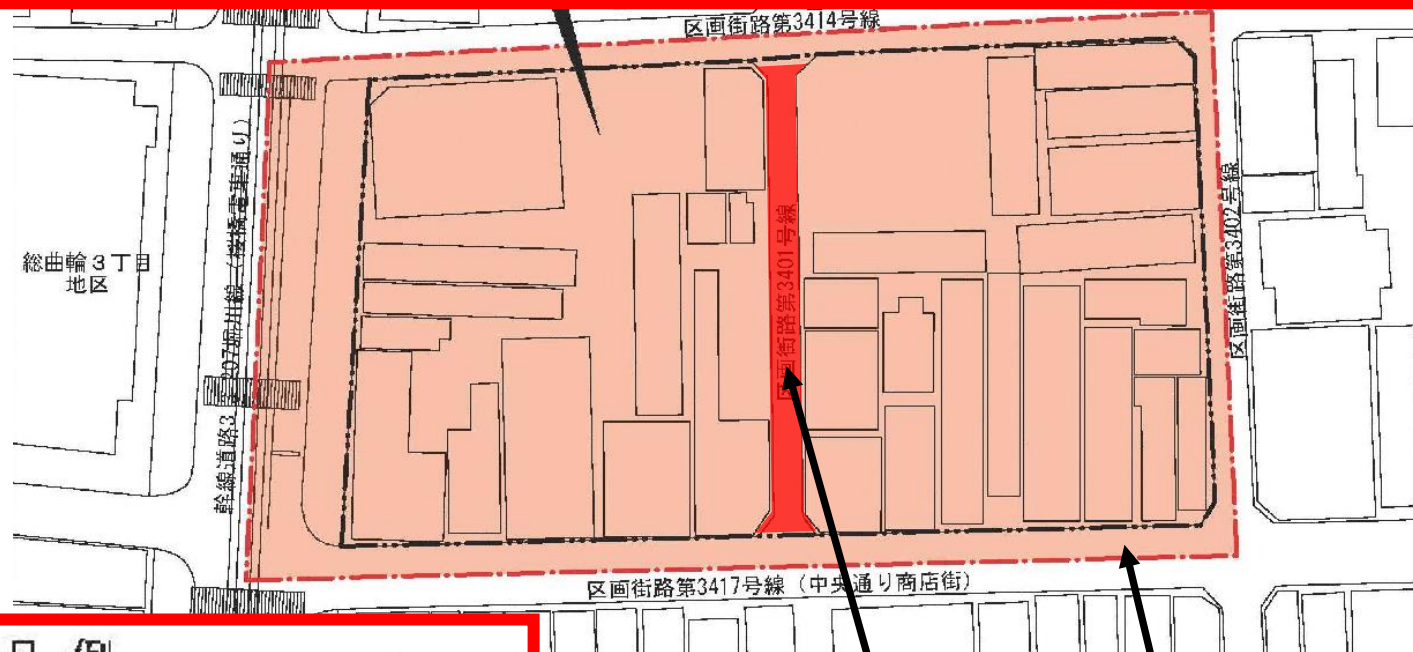
# 市街地再開発事業の内容

(名称、施行区域、公共施設の配置及び規模、建築敷地の整備)

名称: 富山市中央通りD北地区第一種市街地再開発事業

面積: 約0.8ha

敷地面積: 約6,350m<sup>2</sup>



## 凡例

- · — 都市計画の範囲
- · — 建築敷地の範囲

市道の廃止

施行区域

## 市街地再開発事業の内容(建築物の整備)

---

建築面積：約5,600m<sup>2</sup>

延べ面積：約47,000m<sup>2</sup>

(容積対象面積約35,000m<sup>2</sup>)

建蔽率：約90%

容積率：約600%

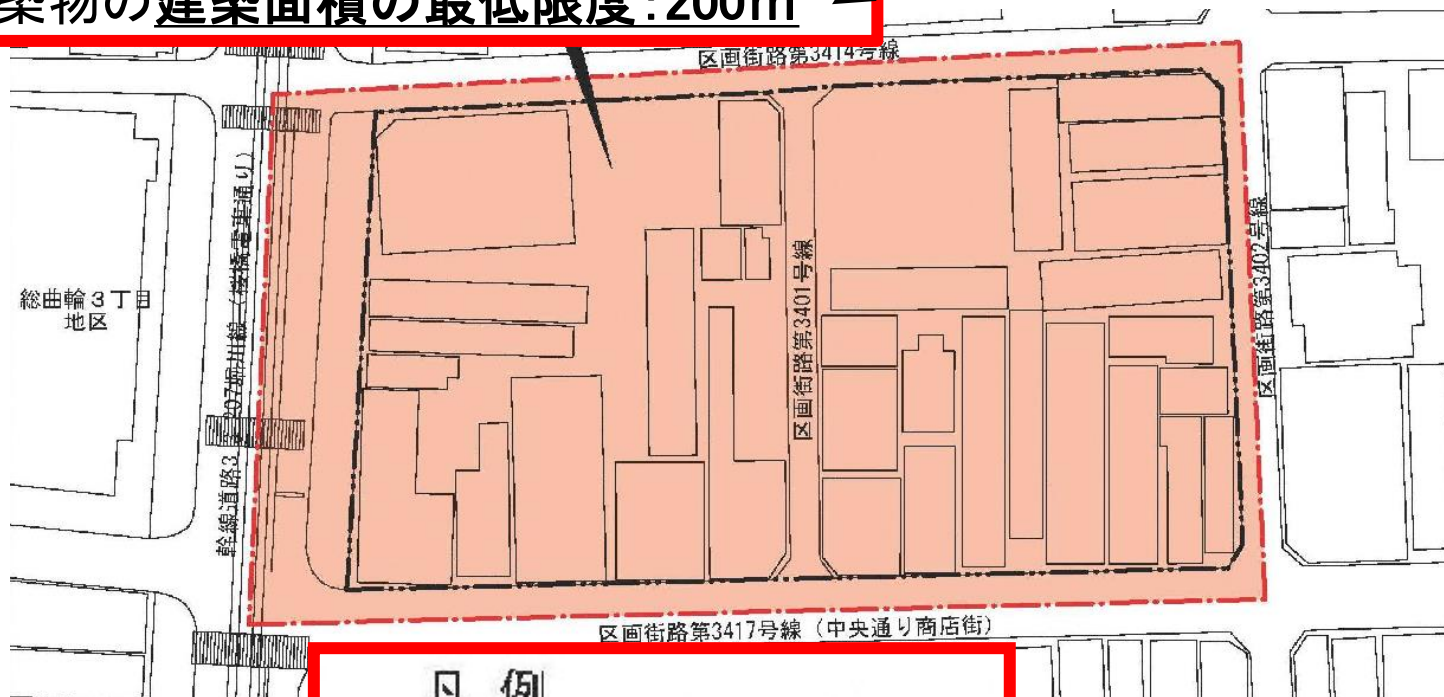
主要用途：

商業施設、居住施設、業務施設、駐車場

# 高度利用地区の内容

建築物の容積率の最高限度: 600%  
建築物の容積率の最低限度: 300%  
建築物の建蔽率の最高限度: 80%  
建築物の建築面積の最低限度: 200m<sup>2</sup>

今回新たに  
制限がかかる



## 凡例

- · — · — 都市計画の範囲
- · — · — 建築敷地の範囲

# 市街地再開発事業、高度利用地区の内容

## 富山高岡広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定（富山市決定）（案）

都市計画富山市中央通りD北地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名称	富山市中央通りD北地区第一種市街地再開発事業							
面積	約0.8ha							
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考		
		都市計画道路	3・3・207 堀川線	25 m	約 68 m	整備済		
		市道	区画街路第 3414 号線	6 m	約 103 m	整備済		
		市道	区画街路第 3402 号線	5 m	約 71 m	整備済		
	市道	区画街路第 3417 号線	8 m	約 110 m	整備済			
公園及び緑地	種 別	名 称	面 積	備 考				
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)							
その他の公共施設	-							
建築物の整備	街区番号	建築物		敷地面積に対する		備 考		
	1	建築面積	延べ面積	建築率	容積率	主要用途	高度利用地区の制限内容	
		約 5,600 m <sup>2</sup>	約 47,000 m <sup>2</sup> (35,000 m <sup>2</sup> )	約 9/10	約 60/10	居住施設 業務施設 駐車場	容積率の 最高限度	容積率の 最低限度
		8/10	200 m <sup>2</sup>	(注)ただし、建築率の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号または第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物または第5項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。				
街区番号	建築敷地面積		整 備 計 画					
1	約 6,350 m <sup>2</sup>		区画街路第 3401 号線を廃止し、1敷地として整備する。					
住宅建設の目標	戸 数		備 考					

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は計画図表示のとおり」

### 理 由

富山市中央通りD北地区において、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るため、市街地再開発事業を決定するものである。

## 富山高岡広域都市計画 高度利用地区の変更（富山市決定）（案）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種 類	面 積	容積率の 最高限度	容積率の 最低限度	建蔽率の 最高限度	建築物の建 築面積の最 低限度	壁面の位置 の制限の有 無について	備考
高度利用地区 総曲輪三丁目地区	約 0.5 ha	70/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200 m <sup>2</sup> 以上	無	
高度利用地区 富山駅前地区	約 0.8 ha	65/10 以下	30/10 以上	7/10 以下	200 m <sup>2</sup> 以上	有	
高度利用地区 富山駅前西地区	約 0.8 ha	65/10 以下	30/10 以上	7/10 以下	200 m <sup>2</sup> 以上	有	
高度利用地区 富山駅前桜町地区	約 0.2 ha	50/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200 m <sup>2</sup> 以上	有	
高度利用地区 総曲輪二丁目地区	約 0.3 ha	60/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200 m <sup>2</sup> 以上	無	
高度利用地区 富山駅北・奥田新町地区	約 0.7 ha	50/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200 m <sup>2</sup> 以上	無	
高度利用地区 富山市大手町地区A街区	約 0.7 ha	60/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200 m <sup>2</sup> 以上	有	
高度利用地区 富山市大手町地区B街区	約 0.6 ha	50/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200 m <sup>2</sup> 以上	有	
高度利用地区 富山市牛島町地区	約 0.7 ha	50/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200 m <sup>2</sup> 以上	有	
高度利用地区 富山市中教院東地区	約 0.2 ha	50/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200 m <sup>2</sup> 以上	有	
高度利用地区 富山市西町・総曲輪地区	約 0.7 ha	60/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200 m <sup>2</sup> 以上	有	
高度利用地区 富山市総曲輪通り南地区	約 1.1 ha	65/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200 m <sup>2</sup> 以上	有	
高度利用地区 富山市中央通り f 地区	約 0.4 ha	60/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200 m <sup>2</sup> 以上	無	
高度利用地区 富山市西町東南地区	約 0.4 ha	60/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200 m <sup>2</sup> 以上	有	
高度利用地区 富山市西町南地区	約 0.8 ha	60/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200 m <sup>2</sup> 以上	有	
高度利用地区 富山市総曲輪西地区	約 1.3 ha	60/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200 m <sup>2</sup> 以上	有	
高度利用地区 富山市桜町一丁目4番地区	約 0.7 ha	60/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200 m <sup>2</sup> 以上	無	
高度利用地区 富山市中央通りD北地区	約 0.8 ha	60/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200 m <sup>2</sup> 以上	無	追加
合計	約 11.7 ha						

(注)ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号または第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物または第5項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。

「位置、区域及び壁面の位置は計画図表示のとおり」

【理 由】富山市中央通りD北地区において、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、変更するものである。

# ■ 今後の都市計画手続きについて

---

6月20日(本日) 説明会

7月17日～31日 都市計画(案)縦覧  
(予定)

都市計画審議会

9月(予定) 都市計画決定

## 問い合わせ先

---

都市計画内容については

富山市 活力都市創造部 都市再生整備課

(富山市新桜町7-38 庁舎7階西)

電話:076-443-2243

都市計画手続きについては

富山市 活力都市創造部 都市計画課

(富山市新桜町7-38 庁舎6階東)

電話:076-443-2105

A blurred photograph of an indoor sports arena. The ceiling is a complex grid of lights. In the foreground, a person in a white shirt and dark pants is walking. In the background, several people are visible, some wearing blue jackets. The floor is light-colored and has several green cones placed on it. A yellow line is visible in the bottom left corner.

ご清聴ありがとうございました。