末広町一丁目地区第一種市街地再開発事業

事　業　計　画　書

1　　地区、事業及び施行者の名称

（1）地区の名称

末広町一丁目地区

（2）事業の名称

大分都市計画　末広町一丁目地区第一種市街地再開発事業

（3）施行者の名称

末広町一丁目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、JR 大分駅の北側に位置し、南側のＡ街区と北側のＢ街区に分かれた合計約 0.5ha の区域です。大分駅周辺では、2015 年春に大分駅北口駅前広場が完成し、ＪＲおおいたシティも開業しました。また、駅南側の土地区画整理事業も完了し、大分市の玄関口である大分駅を中心に、更なる発展が期待されています。

（2）事業の目的

当地区は、中心市街地に位置し、大分市の上位計画において、商業・業務機能や都市型居住機能の集積を図る「駅北・商業業務都心」に位置づけられています。

しかし、地区内は土地が細分化され、空地や低容積の建物が点在し、有効な土地利用がなされていない状況です。

また、地区内の建物の多くは更新時期に来ており、空き家の建物が一部崩落し、防災上危険を有しています。

このため、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ことを目的に、市街地再開発事業によるまちづくりを行います。

3　　施行地区

（1）施行地区の位置

当地区はJR大分駅の北側に位置し、北口駅前広場と市道末広・明磧線、市道末広東西線、市道末広9号線に囲まれた南側のＡ街区と北側のＢ街区に分かれた合計約0.5haの区域です。

（2）施行地区の位置図

添付書類１の通り

（3）施行地区の区域

大分市末広町一丁目

２番、４番、５番、６番、７番、７番１、８番、９番、１０番、１１番３、１２番、１３番、１４番、１５番、１８番、１８番１の一部、１９番、２０番、２１番、２２番、２３番、２４番１、２４番２、２５番、３４番１の一部、４１番１の一部

大分市要町１０００番１の一部

（4）施行地区の区域図

添付書類２の通り

（5）施行地区の面積

約0.5ha

4　設計の概要

（1） 設計説明書

1）設計方針

都市計画決定されている「末広町一丁目地区第一種市街地再開発事業」及び「高度利用地区」、「地区計画」の内容に基づき、施設建築物、施設建築敷地及び公共施設（準市道や広場等）の整備を行う。

施設建築物の設計にあたっては、機能更新と充実を目的にJR大分駅周辺地域に不足する機能を導入し、複合的な施設建築物として魅力と拠点性の高い計画とする。また、駅前広場や商店街との賑わいを連続させるため、施設建築物低層部には商業施設や交流広場（ポケットパークと一体の貫通通路）等を整備する。さらに、外観計画では、周囲の街並みや自然との調和に配慮した色調、デザインとし、「統一感のある大分の街並み」を形成する。

防災計画では「自然災害に強い建物」をコンセプトとして、災害そのものに強く、かつ、災害後も持続性の高い施設建築物を整備することで、建物住民の安全確保と地域防災に貢献できる計画とする。また、防災性能や省エネルギー性能の向上といった質の高い施設建築物の整備を目指して、防災・省エネまちづくり緊急促進事業に則した設計とする。

2）施設建築物の設計概要

（イ）設計内容

【A 街区施設建築物】

〈地下 1 階：駐輪場・設備フロア〉

駐輪場や共用の機械室等を計画する。

駐輪場は、施設利用者等の需要に配慮した台数の確保及び交通計画に配慮した動線計画とする。

〈1～2 階：商業・業務フロア〉

1 階部分は、駅前広場に向けて顔出しを行うことで、賑わいの拠点となる施設建築物を整備する。また、1 階の北側には交流広場（ポケットパークと一体の貫通通路）を整備することで、駅前広場の賑わいを施設建築物内へ引き込む計画とする。1～2 階は駅前広場に向かって開いたテナント面積の大きな商業・業務専有部を整形に確保することで、利用しやすいテナント区画を形成する。車両の入口とタワー駐車場への車両動線を西側に計画することで、歩車分離の図れる動線計画とする。集中豪雨や津波等の災害時にも、支障なく電源供給できるように、電気室等は 3 階に計画する。

〈3 階：住宅メインエントランス・設備フロア〉

1 階の住宅エントランス機能は最小限とし、住宅のメインエントランス・共用フロアは 3 階に計画する。また、商業と住宅用途の切り替え階として、設備フロアを計画する。3 階に商業用途の設備を配置するとともに、施設共用の設備配管等の展開スペースとして計画することで、合理的な建物構成とする。

〈4 階～27 階：住宅フロア〉

都心居住を推進する多世代居住拠点として、多様な住戸タイプを計画する。また、隣接するニッセイ大分駅前ビルとの見合いを考慮した住戸配置とすることで、別府湾や高崎山など、周辺の景観資源に対する眺望を確保する。建物形状を整形かつ高層の計画とし、駅前の新たなランドマークとして象徴的な外観とする。

【B 街区施設建築物】

〈1 階：商業・業務フロア、駐輪場〉

施設建築物の 1 階部分は、駅前広場や商店街に向けて顔出しを行うことで、賑わい創出と A 街区との連続性が図れるよう整備する。また、駐輪場は、施設利用者等の需要に配慮した台数の確保及び交通計画に配慮した動線計画とする。

〈2～14 階：住宅フロア〉

各階の住戸は眺望の良い駅前広場側（東側）に向かって配置する。2 階には共用機能を充実させることで、居住者の快適性向上とコミュニケーションを積極的に促す計画とする。また、居住環境の充実を図るため、特にバリアフリーに配慮した住宅を計画する。建物形状を A 街区と合わせて計画することで、一体の再開発として統一性を持たせた外観とする。

【防災計画】

〈地震に強い建物〉

耐震性能は震度 6 強の大規模な地震に対し建物が小破で留まる程度を目標とし、A 街区では「制振構造」、B 街区では「耐震構造」を検討する。液状化等への対応も考慮し、A 街区は基礎を、B 街区は杭を支持地盤まで到達させる計画とする。

〈水害に強い建物〉

A 街区については、集中豪雨等の災害時にも、支障なく電源供給できるよう、電気室は、地下、1 階には配置せず 3 階に、発電機は住宅用ゴミ庫の屋根部（2 階相当）に配置する。

B 街区については、地下の機械室等を取止め、受水槽・ポンプ及びキュービクルを 2 階屋上部に配置する。

〈風に強い建物〉

最近では、異常気象の影響もあり台風や竜巻などが時期を問わず発生することに対し、建物の耐風圧性能を通常の建築基準法における基準（極めて稀に発生する風圧力 ）の 1.25 倍を確保し、風に強い建物として計画する。

〈災害後も止めない設備〉

A 街区については、停電時にも一定期間電気や水を供給できるように非常用発電機を設ける。また、本管の給排水機能が断絶さ

れた場合にも一時的に対応できるように、受水槽方式の採用と緊急時も兼ねた汚水槽を地下ピットに計画する。

〈地域防災に貢献できる仕組み〉

A 街区 2 階の商業施設部分の通路、共用便所等は、災害時に、帰宅困難者等の支援拠点として機能する、災害対策本部や周辺住民の一時受け入れが可能な計画とする。

〈防災倉庫等の設置〉

A街区には、災害時にも住民の生活を支えられるように住宅基準階（4～27 階）に、また、災害時の帰宅困難者等の支援拠点となる商業施設の 2 階に防災倉庫を設置し、食料、飲料水、衣類、医薬品、救護機材、簡易トイレ等を確保する。

また、A 街区 4 階以上の住宅各階にはゴミ庫を設け、災害時にも一時的に保管できる計画とする。

（ロ）建蔽率及び容積率等

【A 街区施設建築物】

建築敷地面積	建築面積	建築延面積	建蔽率	容積率
約 2,930 ㎡	約 2,030 ㎡	約 31,300 ㎡ （容積対象面積 約 22,000 ㎡）	約 70%	約 750%

【B 街区施設建築物】

建築敷地面積	建築面積	建築延面積	建蔽率	容積率
約 840 ㎡	約 590 ㎡	約 5,700 ㎡ （容積対象面積 約 5,100 ㎡）	約 70%	約 610%

（ハ）各階床面積等

【A 街区施設建築物】

階	用　途	床　面　積	備　考
27F ～ 4F	住宅	約 23,200 ㎡	構造:鉄筋コンクリート造 規模:地上 27 階・地下 1 階 住戸:約 217 戸（予定） 駐車:約 159 台（予定） 駐輪:約 369 台（予定）
22F ～ 1F	駐車場	約 2,350 ㎡	
3F	住宅共用・設備	約 1,050 ㎡	
2F	商業・業務	約 1,550 ㎡	
1F	商業・業務・住宅共用	約 2,000 ㎡	
B1F	駐輪場等	約 1,150 ㎡	
	合計	約 31,300 ㎡	

※共用面積含む

【B 街区施設建築物】

階	用　途	床　面　積	備　考
14F ～ 3F	住宅	約 4,700 ㎡	構造:鉄筋コンクリート造 規模:地上 14 階 住戸:約 72 戸（予定） 駐輪:約 8 台（予定）
2F	住宅共用	約 400 ㎡	
1F	商業・業務・住宅共用	約 600 ㎡	
	合計	約 5,700 ㎡	

※共用面積含む

3）施設建築敷地の設計概要

（イ）設計方針

JR 大分駅府内中央口（北口）からの面的に広がる賑わいに留意し、周辺街路との連続性に配慮した歩行者空間を整備する。

敷地の周囲と駅前広場、準市道、道路整備に当たっては、敷地と歩道が一体となり、段差解消などバリアフリー化に留意したオープンスペースを確保して、市民及び施設利用者の安全と利便性を図る。また、A 街区施設建築物内に整備される交流広場（ポケットパークと一体の貫通通路）との繋がりを考慮する。さらに、要所に緑化を行い、駅前周辺地区の景観向上を図る。

（ロ）その他空地等

A 街区施設建築物の西側は、隣地境界線より 1.5m壁面後退させて敷地外周に歩道状の空地を確保する。

また、A 街区と B 街区の結節点には交流広場を配置し、歩行者や施設利用者に溜まりの空間やゆとりの空間を提供する。

4）公共施設の設計概要

（イ）公共施設調書

		種別	名称	幅員	延長	備考
公共施設の配置及び規模	道路	幹線街路	3．2．5 生石下郡線	30.0m （0m～12.2m）	約 28m	整備済 幅員の（　）書は区域内部分
		幹線街路	3．4．91 末広東西線	20.0m （10.0m）	約 35m	整備済 幅員の（　）書は区域内部分
		区画道路	市道末広・明積線	8.8m （0m～5.2m）	約 10m	整備済 幅員の（　）書は区域内部分
		区画道路	市道末広９号線	7.4m （4.4m）	約 72m	既存区画道路の拡幅 幅員の（　）書は区域内部分

5）住宅建設の概要

住宅の種類				戸当り床面積	備考
住戸タイプ	戸数				
	A 街区	B 街区	合計		
1 LDK	19 戸	48 戸	67 戸	平均 51 ㎡	区分所有
2LDK	48 戸	24 戸	72 戸	平均 63 ㎡	
3LDK～	150 戸	－	150 戸	平均 90 ㎡	
計	217 戸	72 戸	289 戸	平均 74 ㎡ 計 21,460 ㎡	－

（2）設計図

1）　施設建築物の設計図

添付書類３の通り

2）　施設建築敷地の設計図

添付書類４の通り

3）　公共施設の設計図

添付書類５の通り

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　2029 年 3 月

（2）建築工事期間（予定）

解体着工　2023 年 7 月

竣工　　2027 年 10 月

6　資金計画

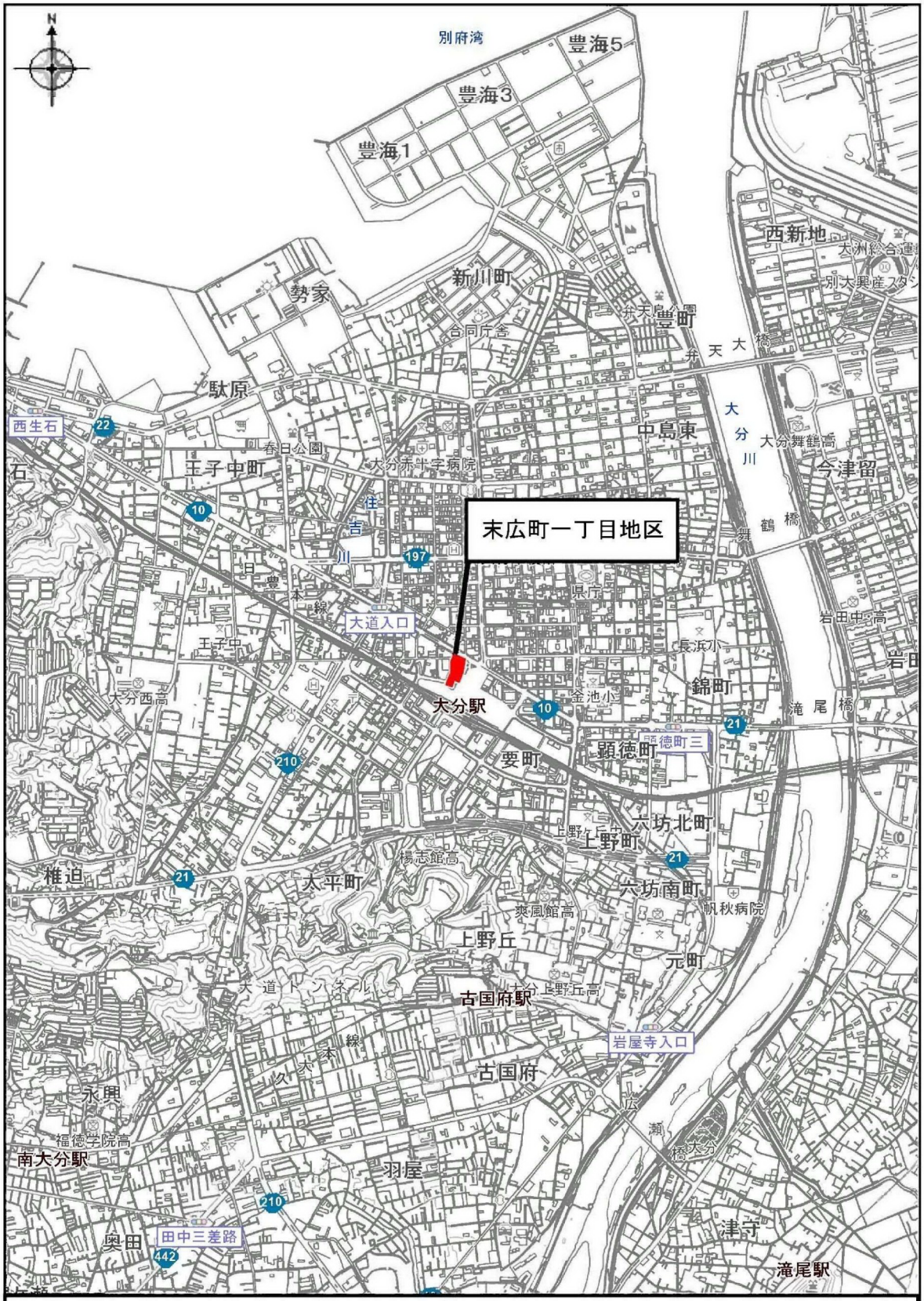
（1）資金計画

（単位：百万円）

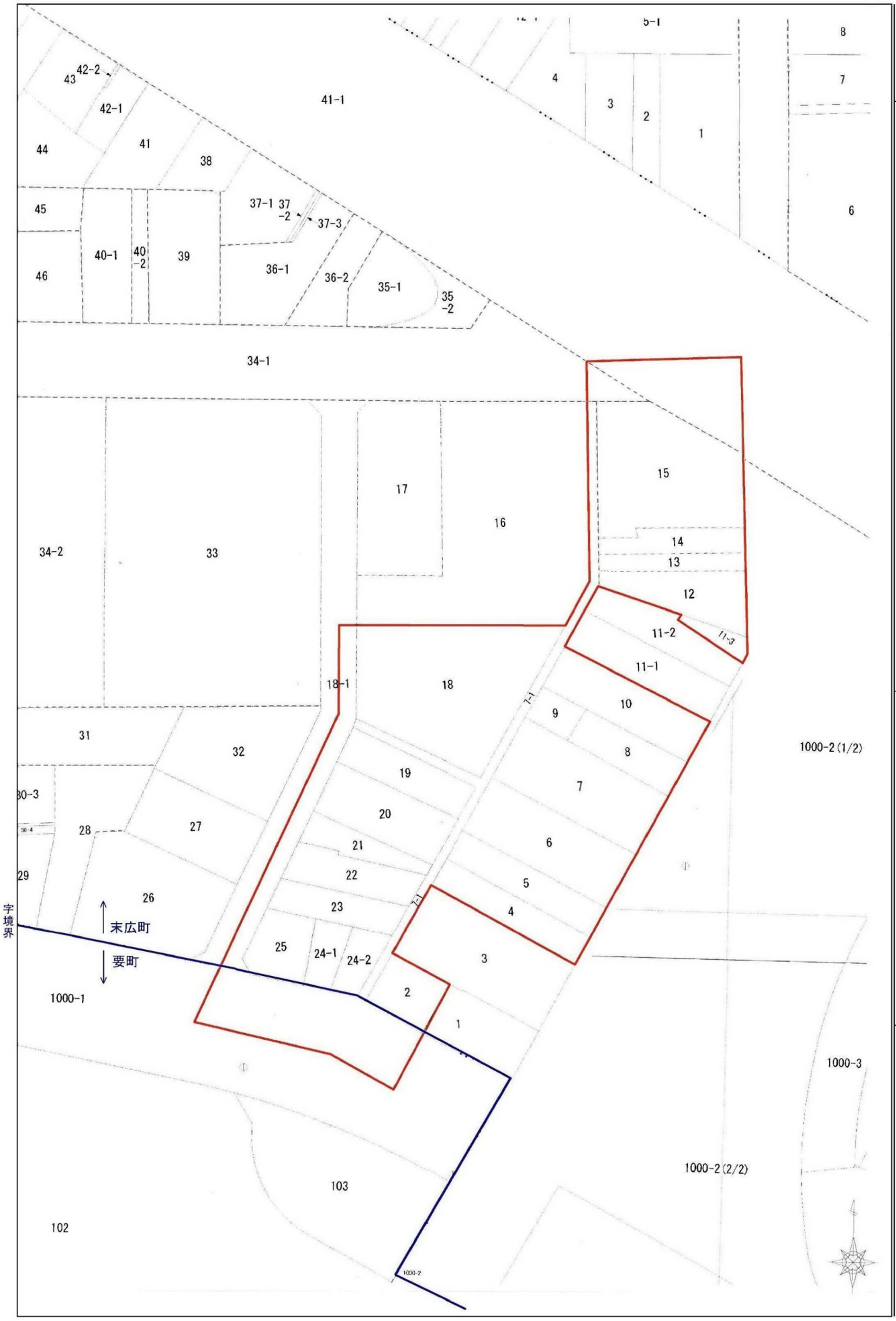
収入金	補助金	7,039	支出金	調査設計計画費	994
	防災省エネ補助金	1,577		土地整備費	448
	保留床処分金	10,327		補償費	1,634
	その他収入金	500		工事費	15,700
				事務費	556
				借入金利子	111
	合　計	19,443		合　計	19,443

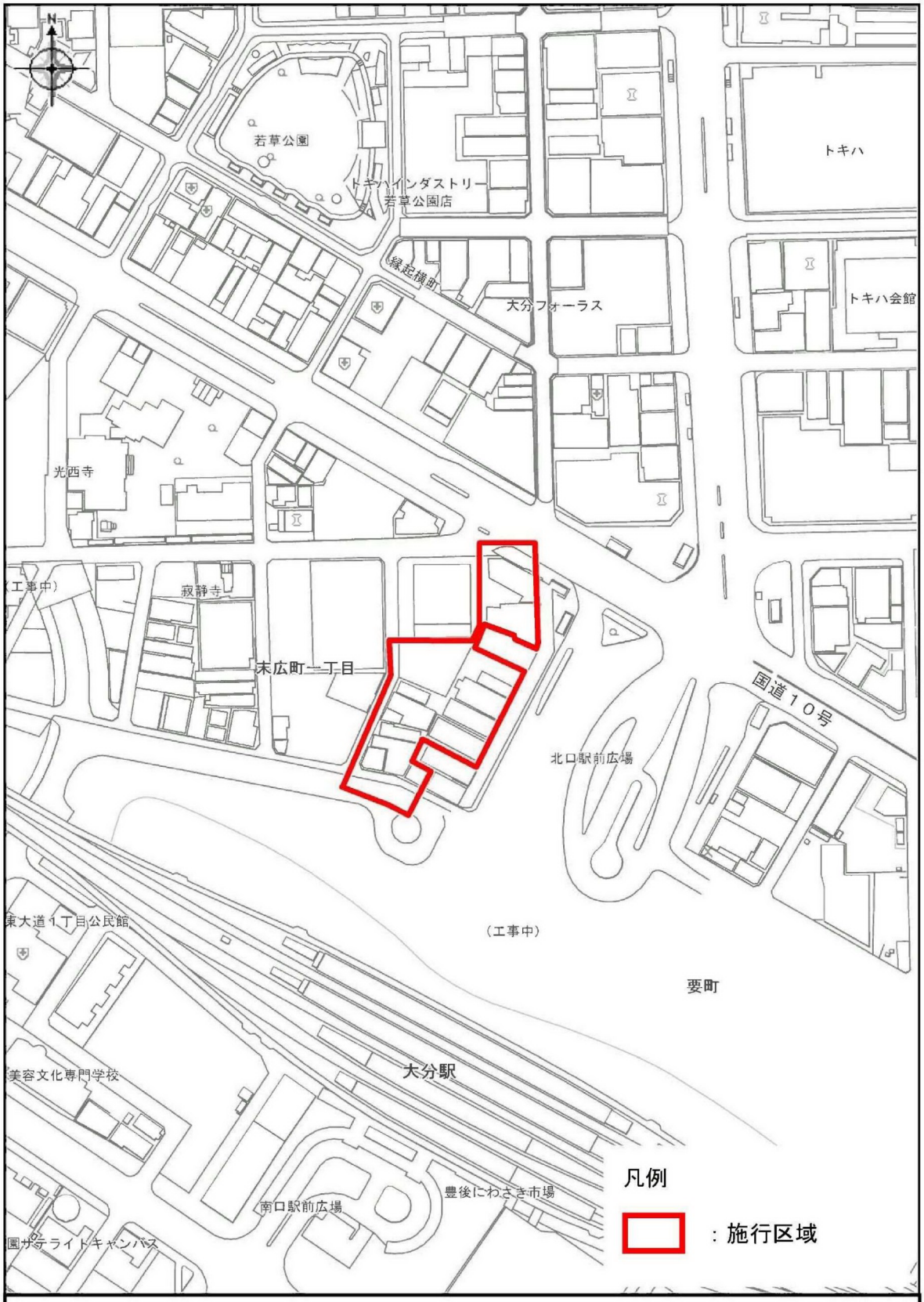
添付書類

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

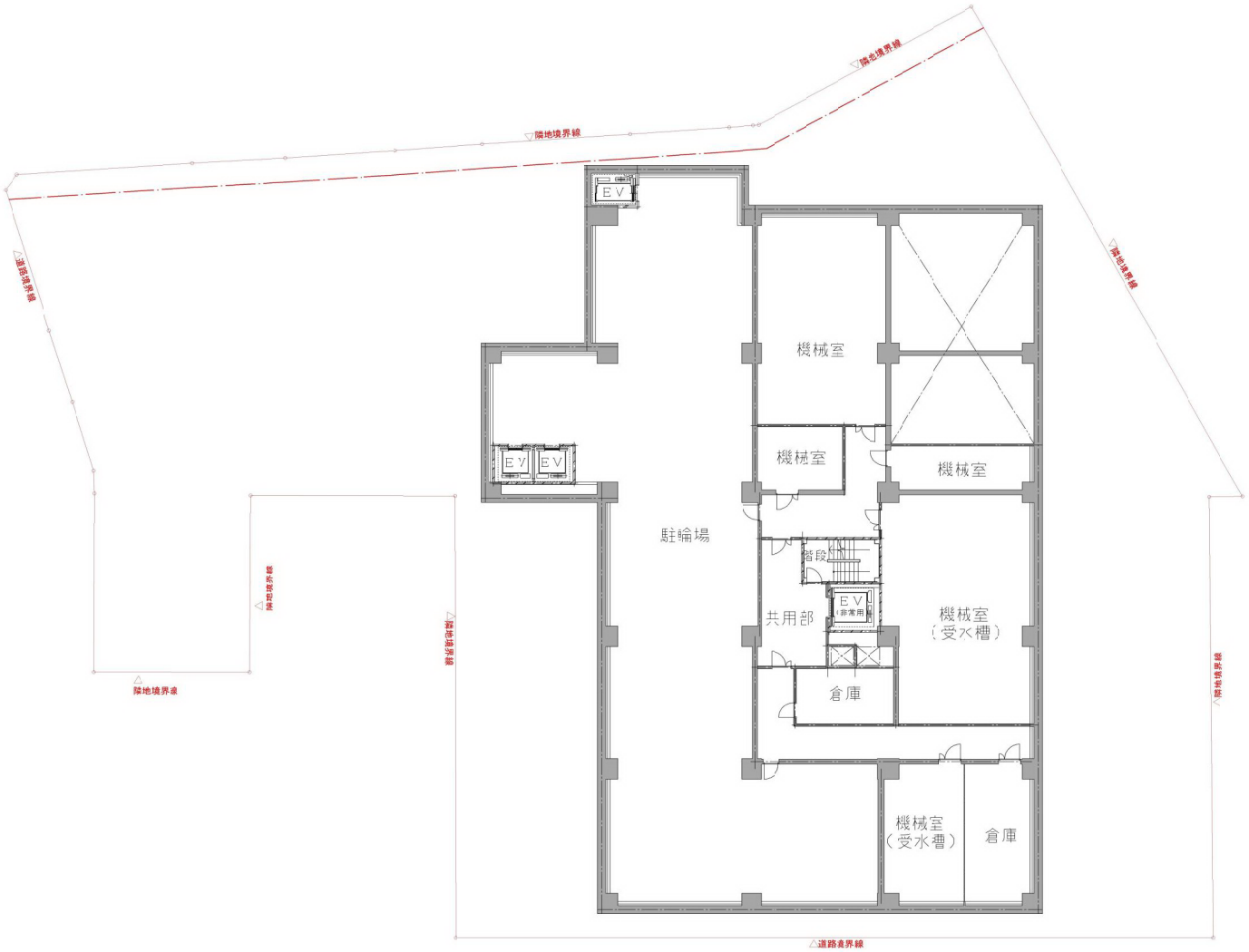


添付資料（１）　施行地区の位置図　　S=1/25,000


末広町一丁目地区第一種市街地再開発事業
添付資料(2) 施行地区の区域図 (公図写)
1
末広町
要町
字境界
1000-1
1000-2 (1/2)
1000-2 (2/2)
1000-3
1000-2
41-1
42-1
42-2
43
44
41
38
45
40-1
40-2
39
37-1
37-2
37-3
36-1
36-2
35-1
35-2
46
34-1
34-2
33
17
16
15
14
13
12
11-2
11-3
11-1
18-1
18
7-1
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
19
20
21
22
23
24-1
24-2
25
26
27
28
29
30-3
30-4
31
32
103
102



添付資料（２）施行地区の区域図　　S=1/2,500

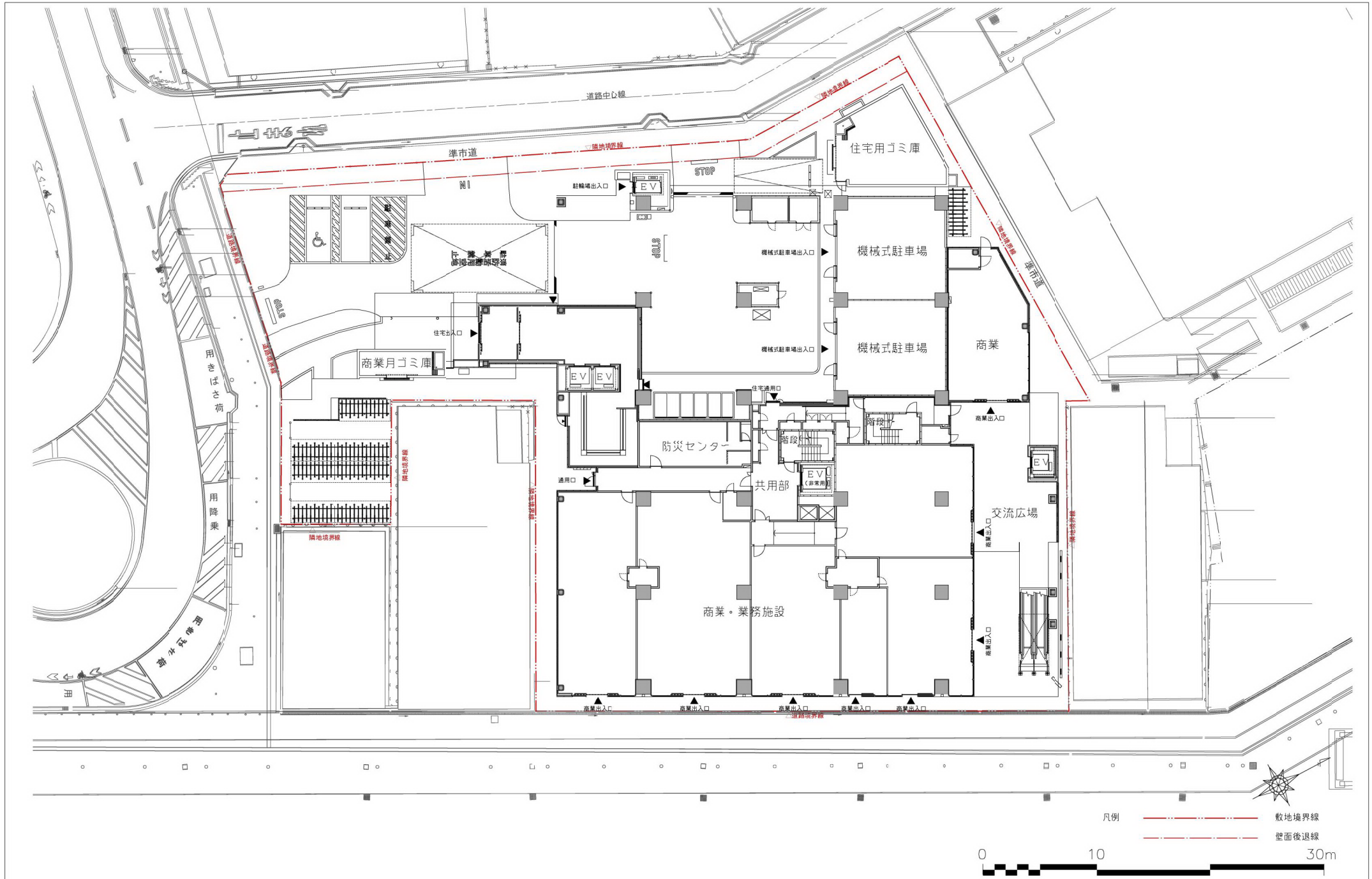


凡例
敷地境界線
壁面後退線

0 10 30m

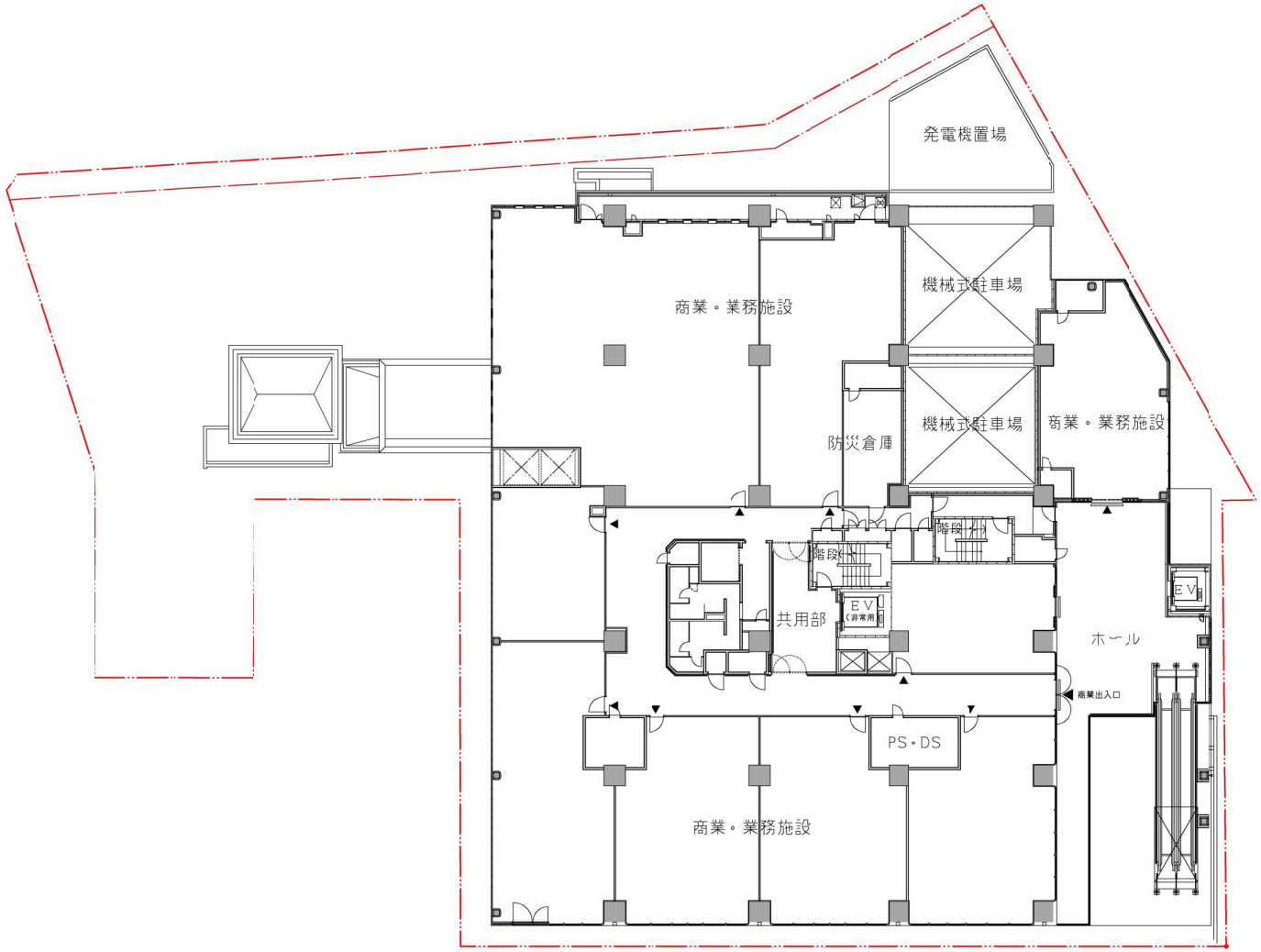
※今後の詳細検討により変更となる可能性があります。予めご了承下さい。

末広町一丁目地区第一種市街地再開発事業	添付資料(3) A街区施設建築物の設計図		地下1階平面図	1/300(A3)



※今後の詳細検討により変更となる可能性があります。予めご了承下さい。

末広町一丁目地区第一種市街地再開発事業	添付資料(3)　A街区施設建築物の設計図		1階平面図	1/300(A3)



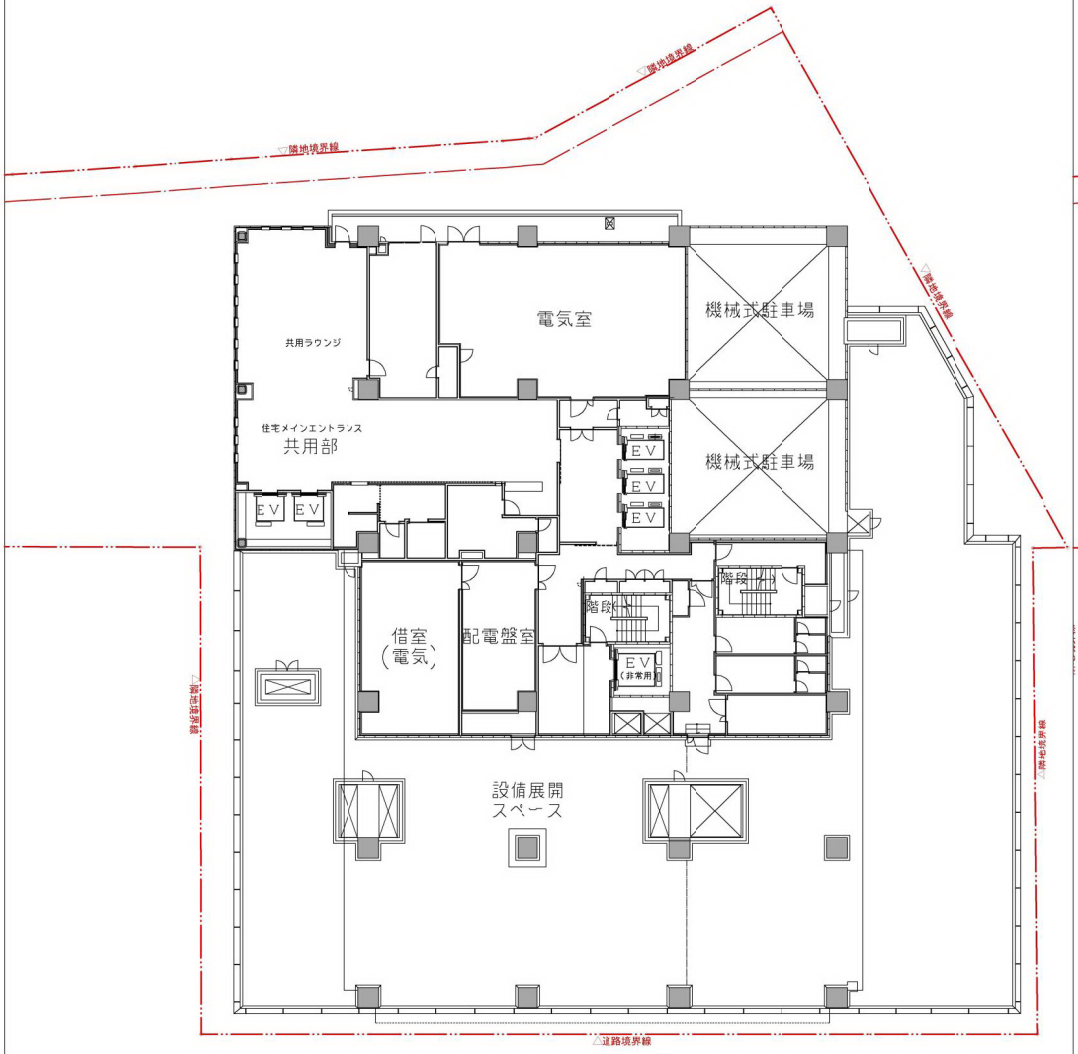
凡例
敷地境界線
壁面後退線

0 10 30m

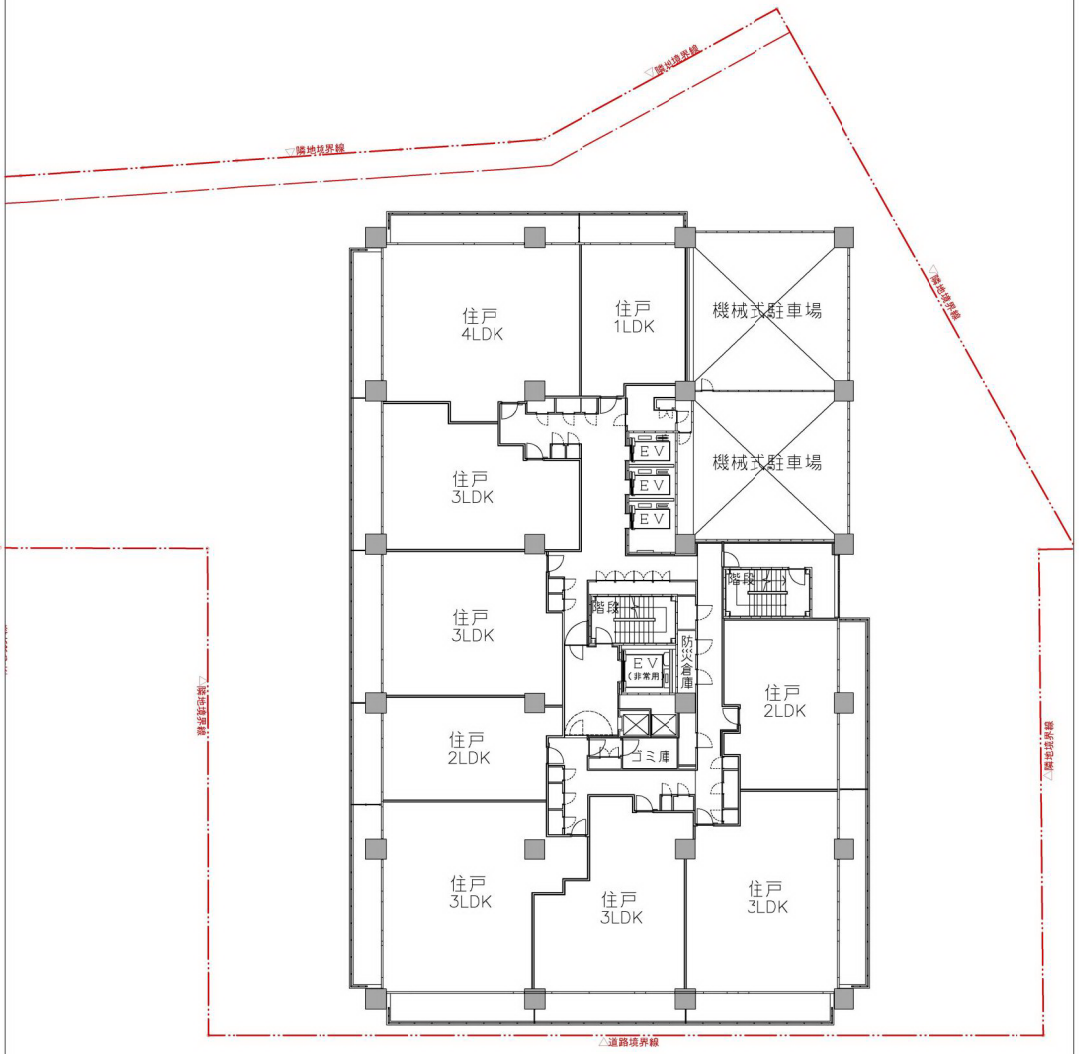
※今後の詳細検討により変更となる可能性があります。予めご了承下さい。

末広町一丁目地区第一種市街地再開発事業	添付資料(3)　A街区施設建築物の設計図		2階平面図	1/300(A3)

3階平面図



4～22階平面図



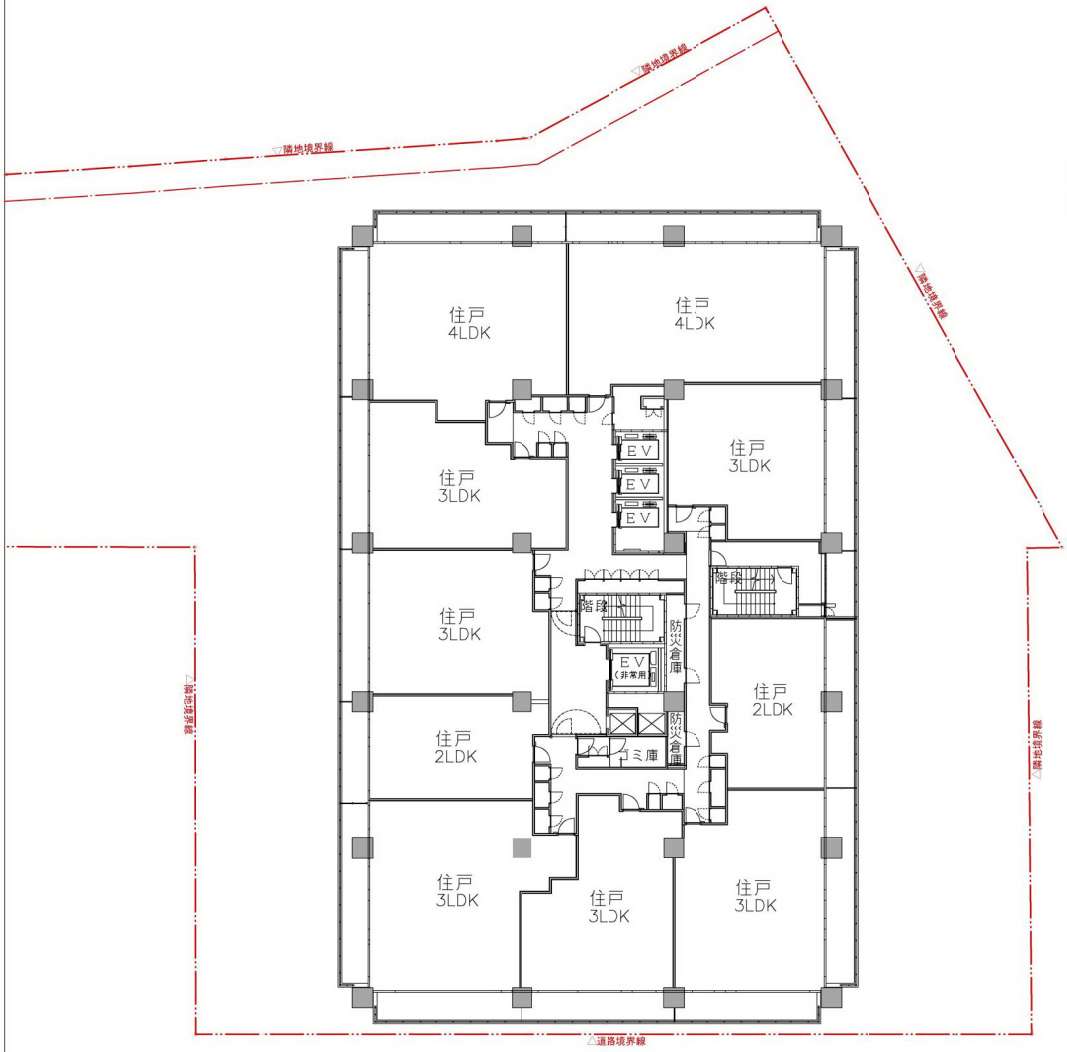
凡例
敷地境界線
壁面後退線

0 10 30m

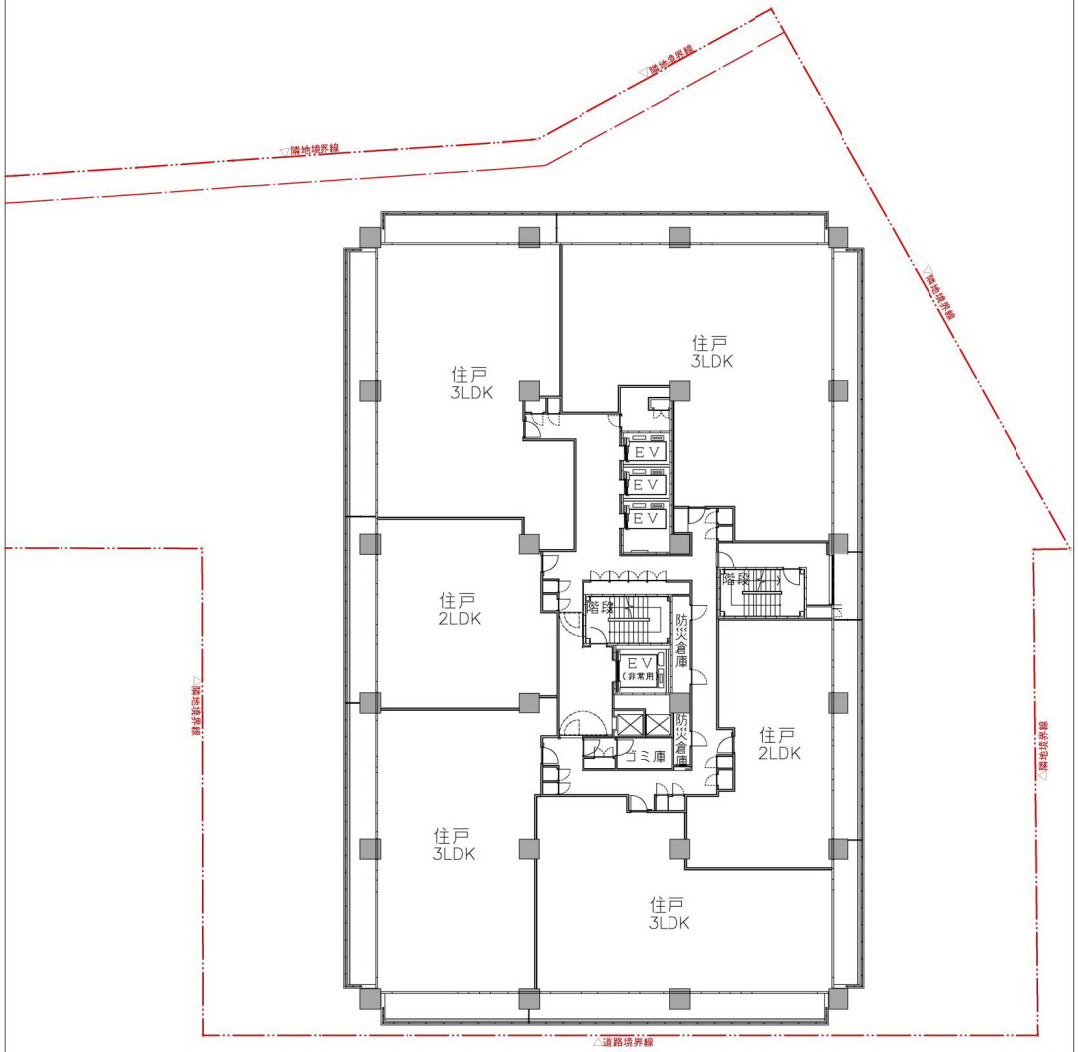
※今後の詳細検討により変更となる可能性があります。予めご了承下さい。

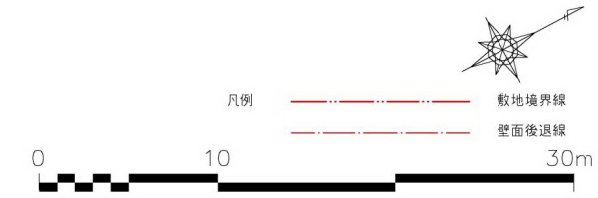
末広町一丁目地区第一種市街地再開発事業	添付資料(3) A街区施設建築物の設計図		3階/4～22階平面図	1/300(A3)

23～26階平面図



27階平面図

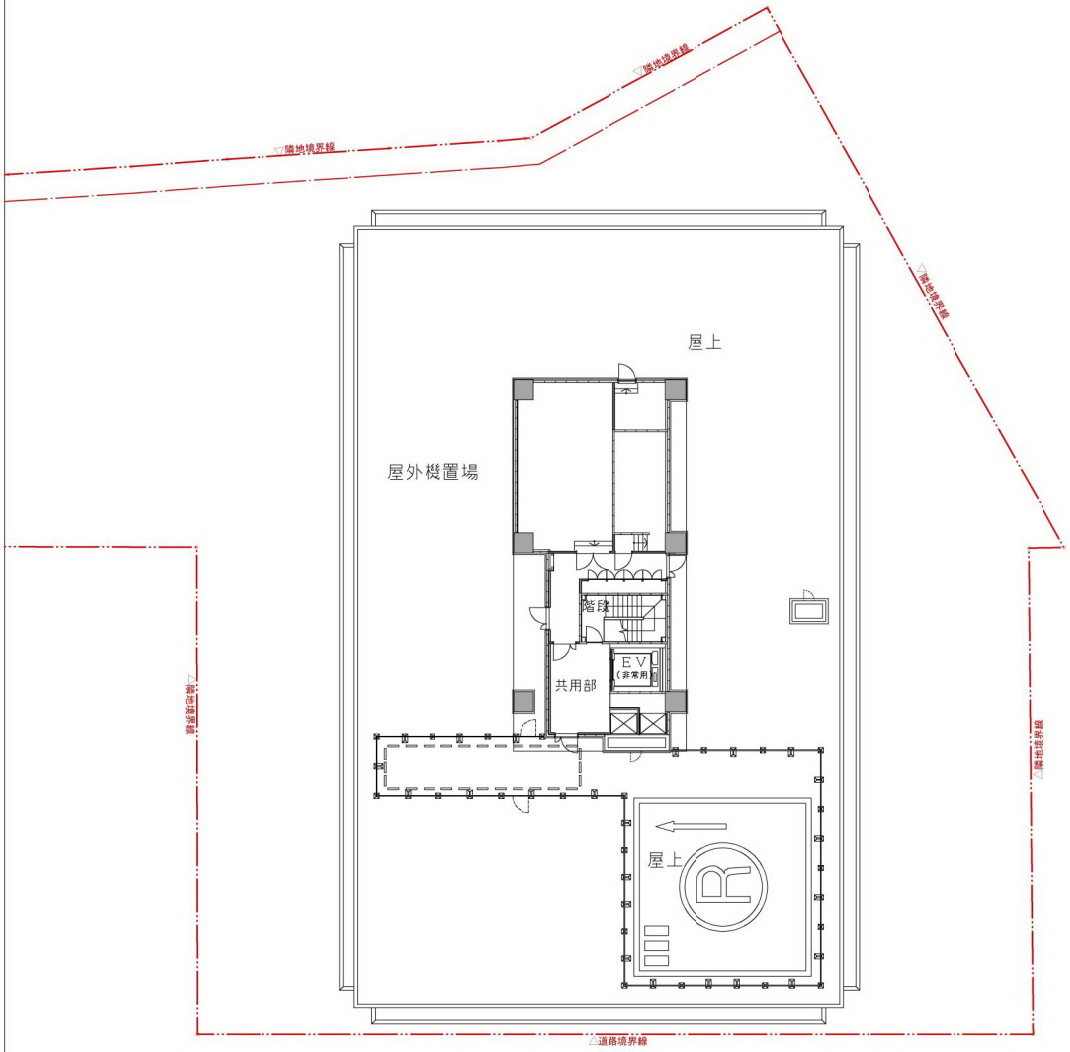




※今後の詳細検討により変更となる可能性があります。予めご了承下さい。

末広町一丁目地区第一種市街地再開発事業	添付資料(3)　A街区施設建築物の設計図		23～26階/27階平面図	1/300(A3)

R階平面図

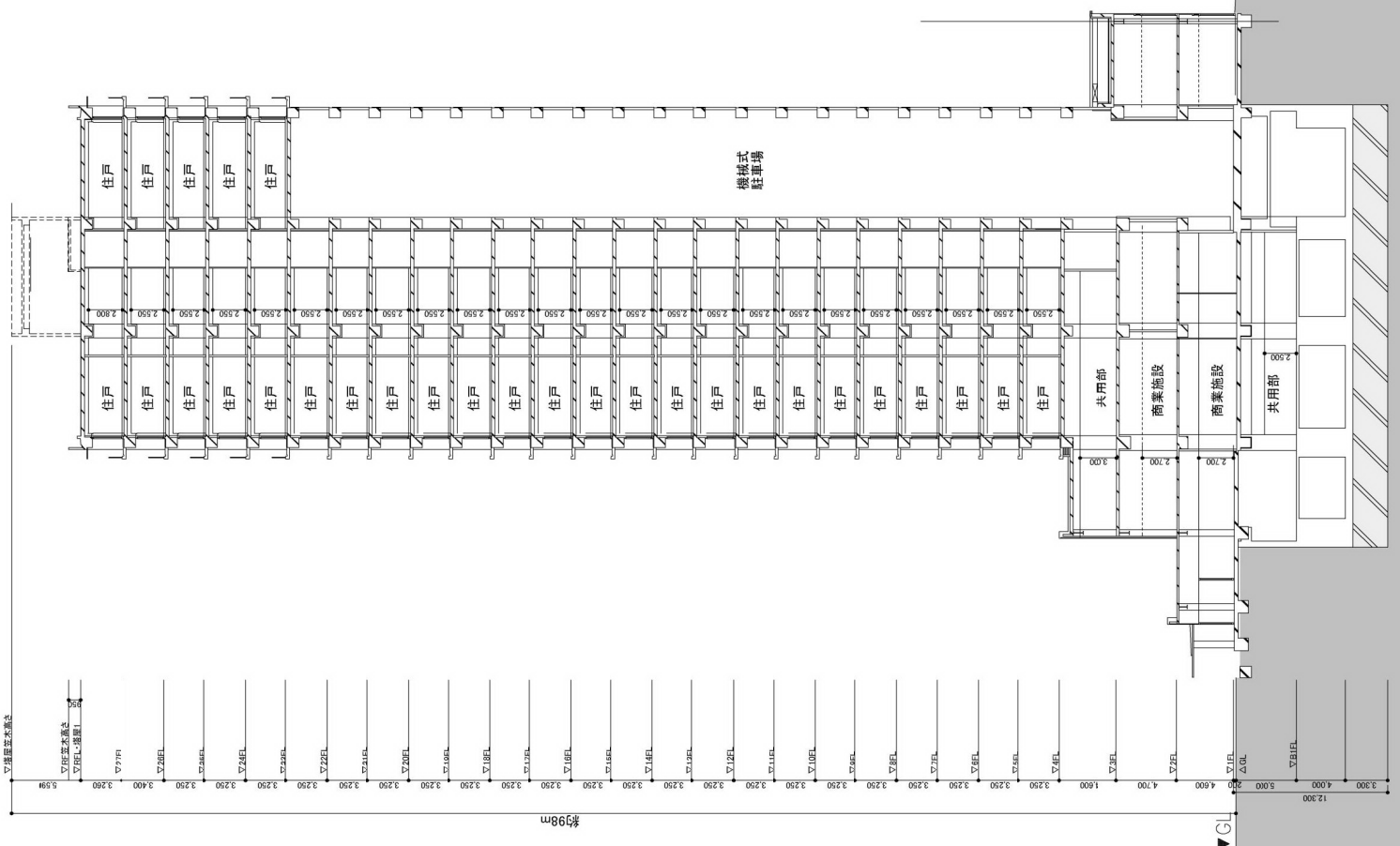


PH1階平面図

凡例
敷地境界線
壁面後退線
0
10
30m

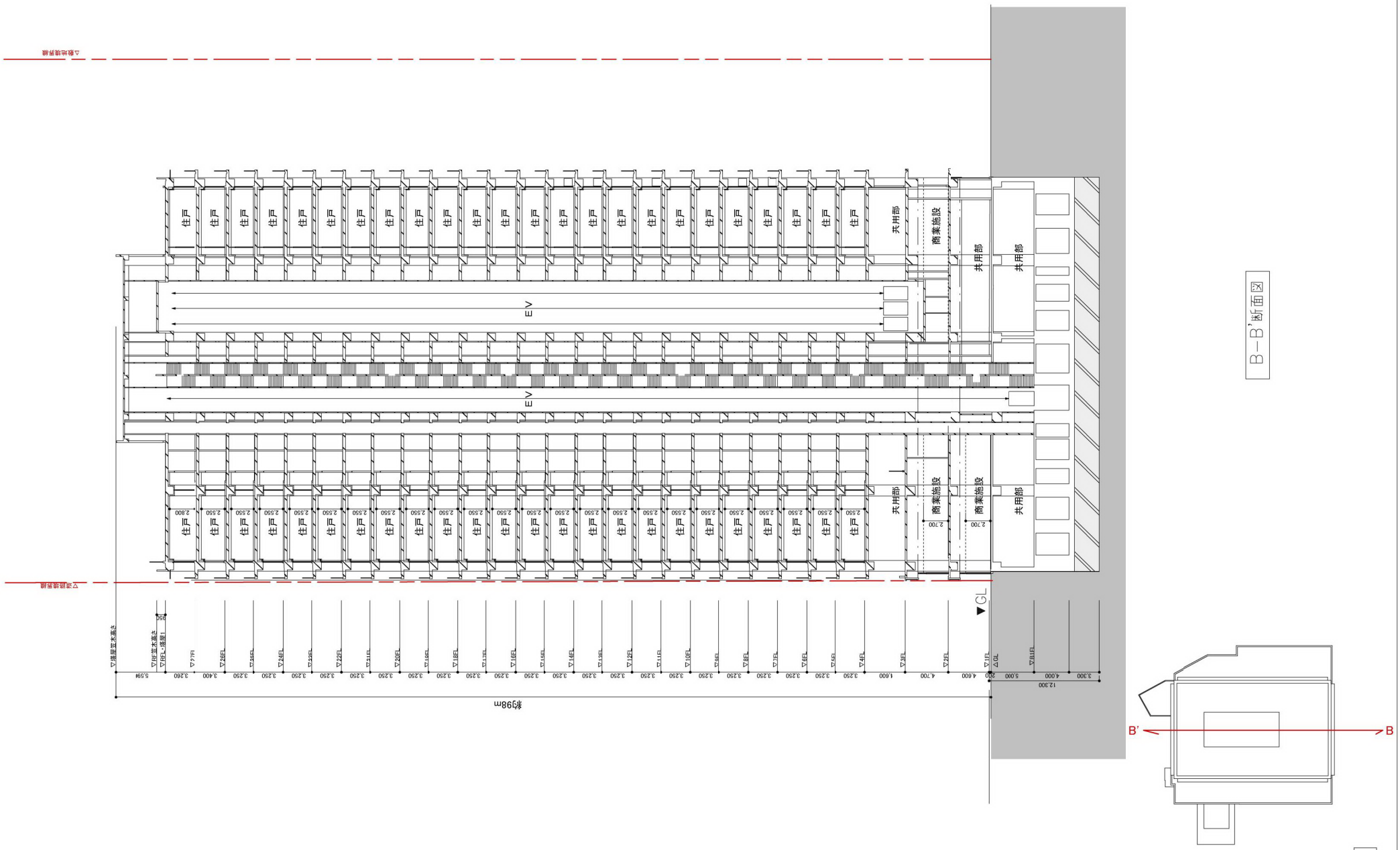
※今後の詳細検討により変更となる可能性があります。予めご了承下さい。

末広町一丁目地区第一種市街地再開発事業	添付資料(3)　A街区施設建築物の設計図		R階/PH1階平面図	1/300(A3)



※今後の詳細検討により変更となる可能性があります。予めご了承下さい。

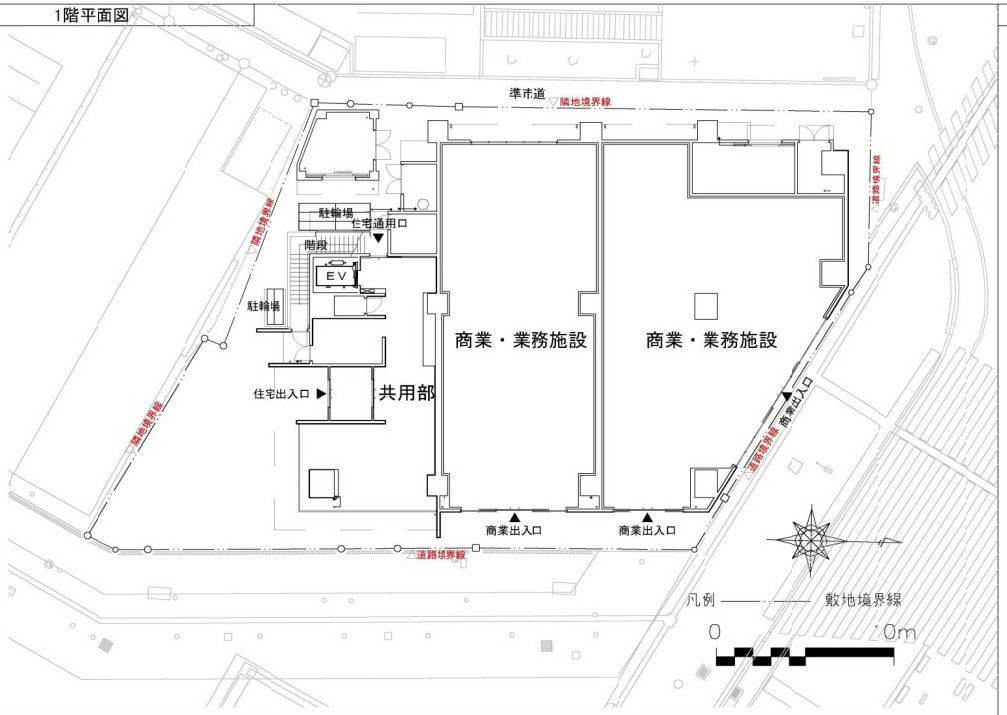
末広町一丁目地区第一種市街地再開発事業	添付資料(3)　A街区施設建築物の設計図		断面図（1）	1/400(A3)



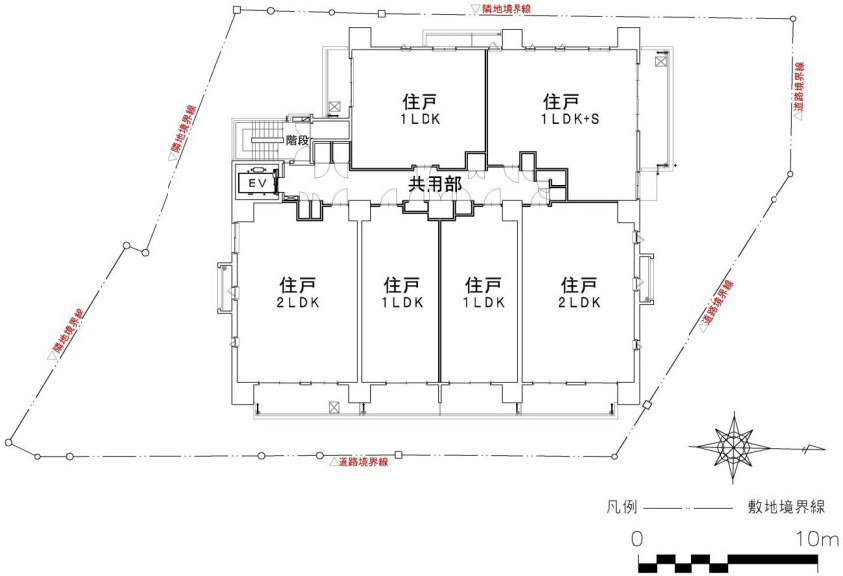
※今後の詳細検討により変更となる可能性があります。予めご了承下さい。

末広町一丁目地区第一種市街地再開発事業	添付資料(3)　A街区施設建築物の設計図		断面図（2）	1/400(A3)

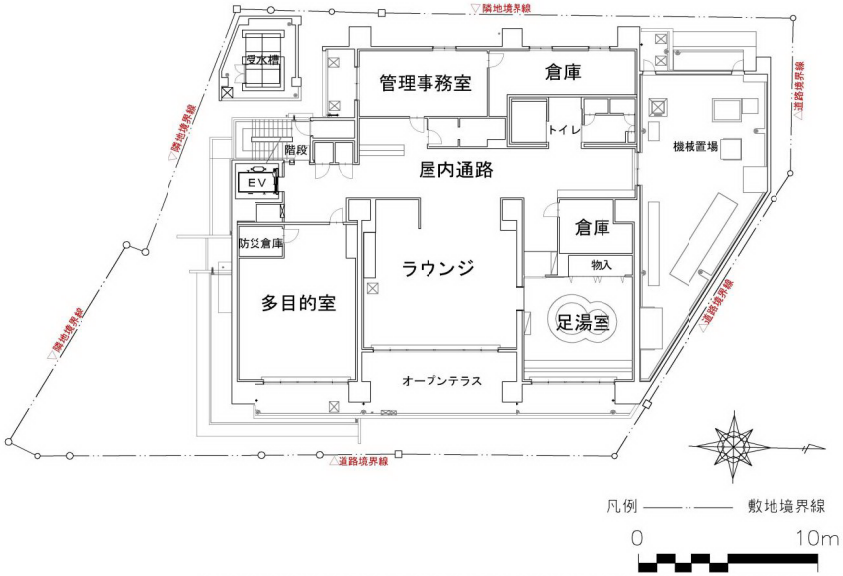
1階平面図



3階平面図



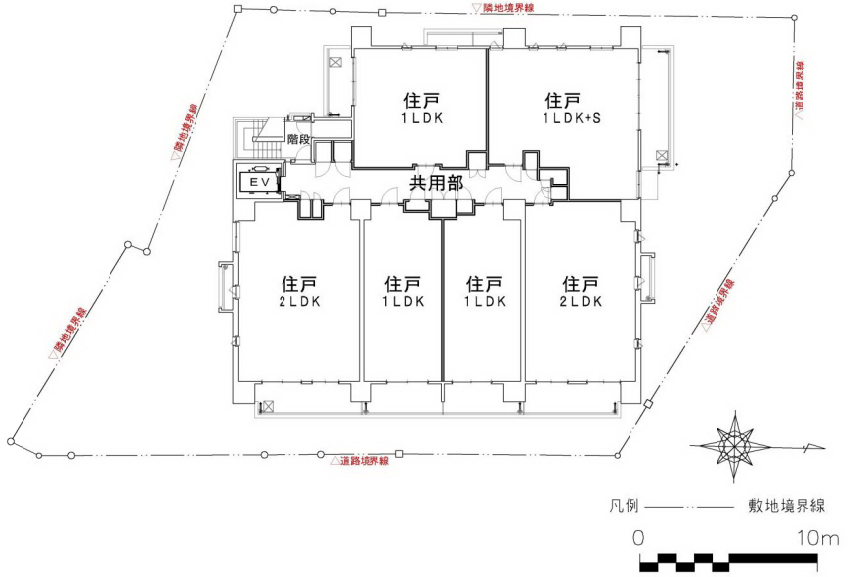
2階平面図



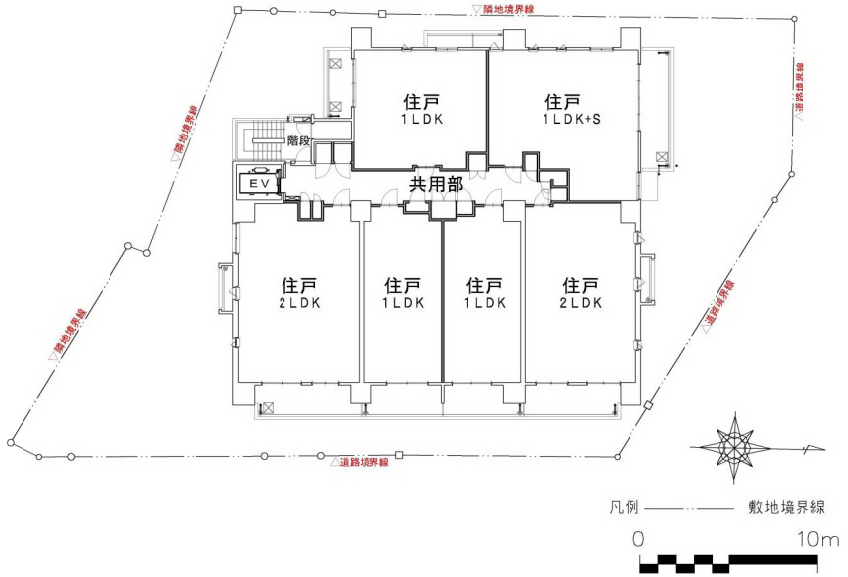
※今後の詳細検討により変更となる可能性があります。予めご了承下さい。

末広町一丁目地区第一種市街地再開発事業	添付資料(3)　B街区施設建築物の設計図		1階～3階平面図	1/300(A3)

14階平面図



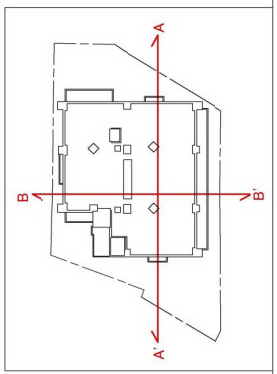
4～13階平面図



末広町一丁目地区第一種市街地再開発事業	添付資料(3) B街区施設建築物の設計図		4階～PH1 **階平面図**	1/300(A3)



A-A'断面図



※今後の詳細検討により変更となる可能性があります。予めご了承下さい。

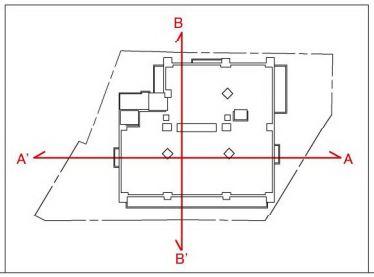
末広町一丁目地区第一種市街地再開発事業	添付資料(3)　B街区施設建築物の設計図		断面図（1）	1/300(A3)

末広町一丁目地区第一種市街地再開発事業

添付資料(3)　B街区施設建築物の設計図



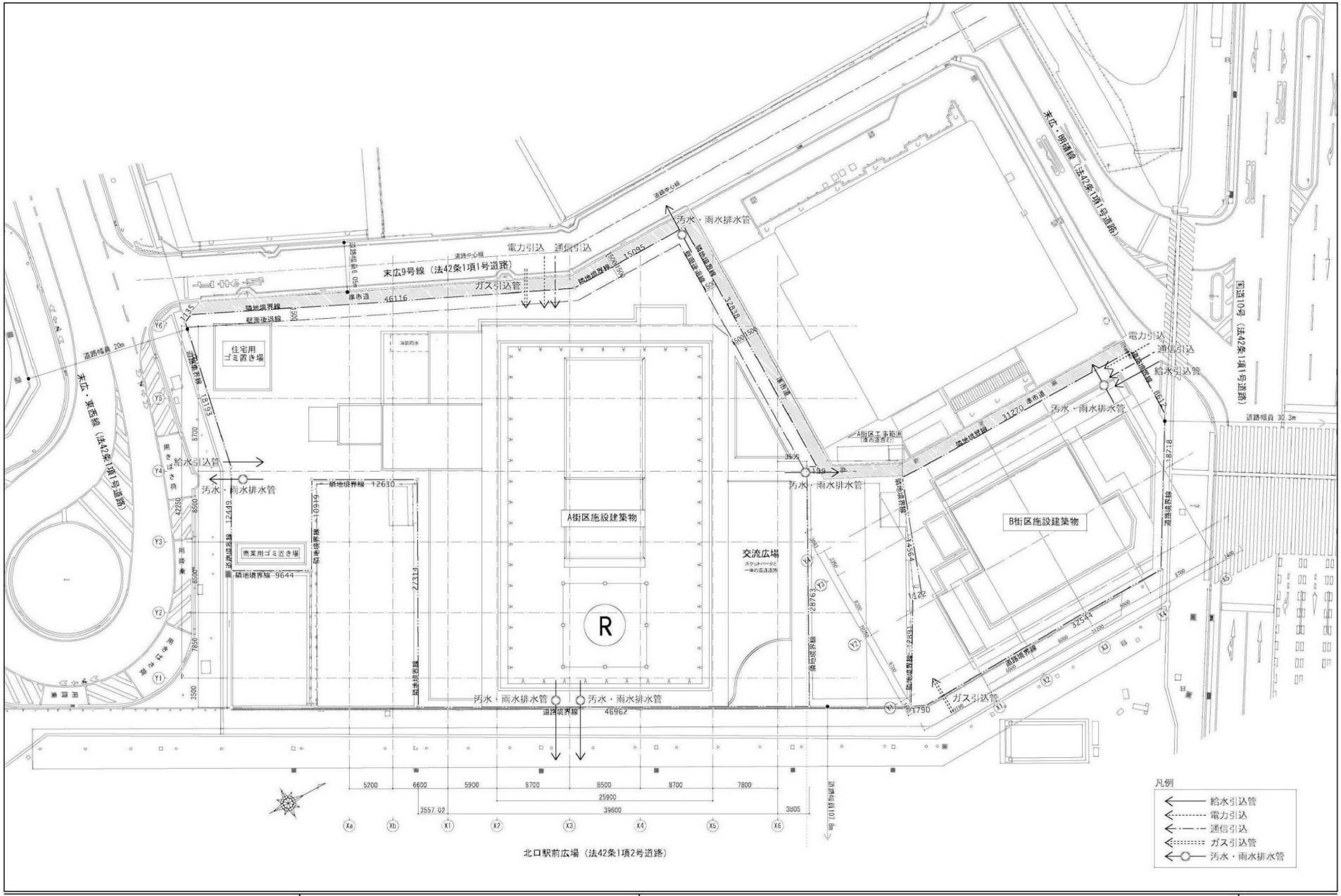
B-B'断面図



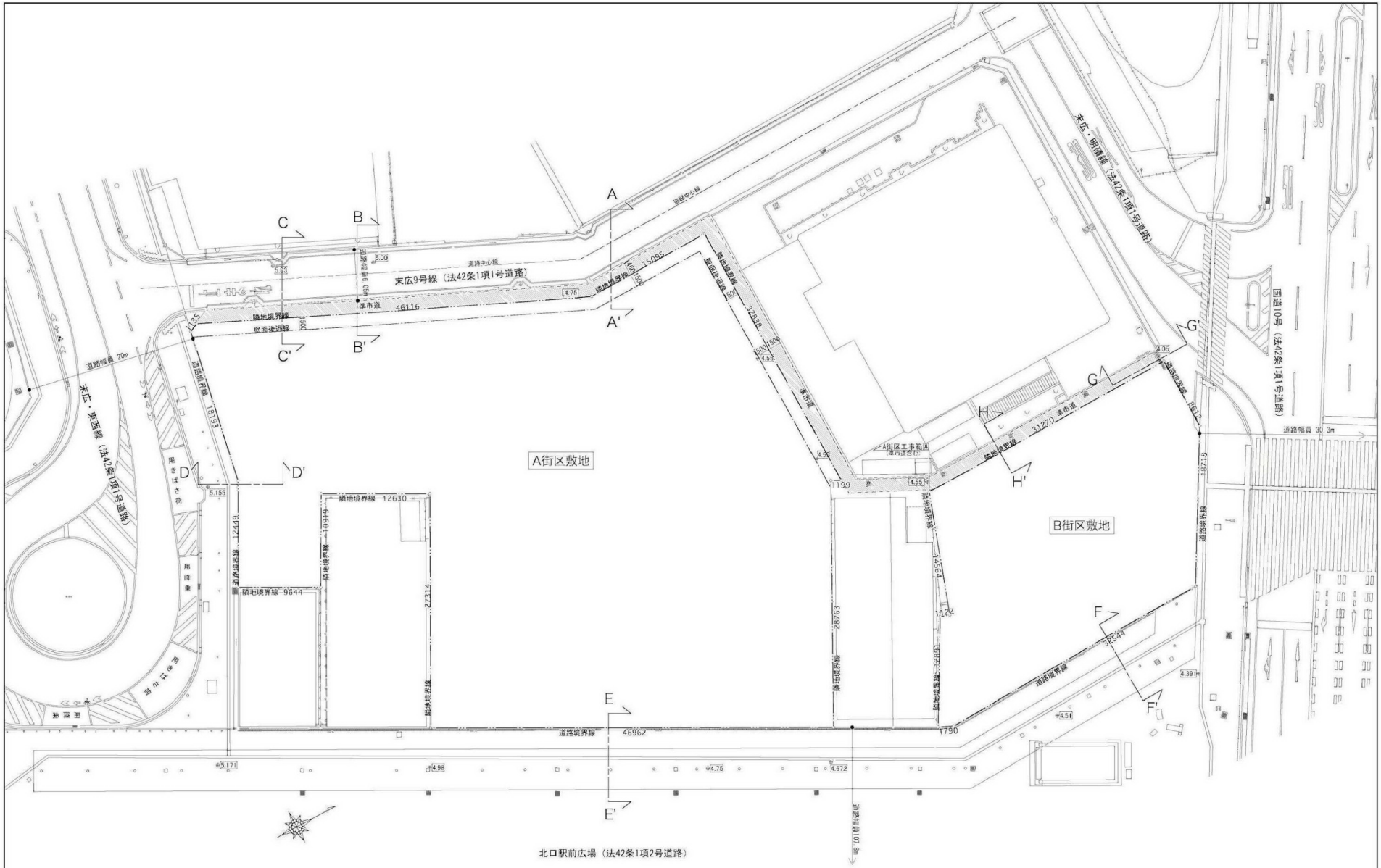
※今後の詳細検討により変更となる可能性があります。予めご了承下さい。

断面図(2)

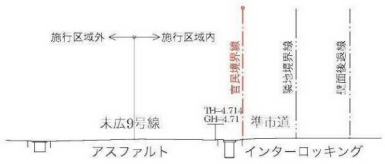
1/300(A3)



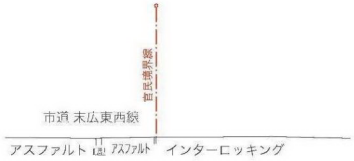
末広町一丁目地区第一種市街地再開発事業	添付資料(4) 施設建築敷地の設計図		S=1/400


A街区敷地
B街区敷地
末広9号線（法42条1項1号道路）
末広・明輝線（法42条1項1号道路）
末広・東西線（法42条1項1号道路）
国道10号（法42条1項1号道路）
北口駅前広場（法42条1項2号道路）
道路幅員 20m
道路幅員 30.3m
道路幅員107.0m
A
A'
B
B'
C
C'
D
D'
E
E'
F
F'
G
G'
H
H'
道路境界線 46962
隣地境界線 12630
隣地境界線 9644
隣地境界線 46116
隣地境界線 32838
隣地境界線 15095
隣地境界線 14564
隣地境界線 28763
隣地境界線 19193
隣地境界線 12449
隣地境界線 10919
隣地境界線 27114
隣地境界線 8612
隣地境界線 19718
隣地境界線 31270
道路境界線 38544
道路境界線 18027
道路境界線 1790
道路境界線 1799
道路境界線 1135
道路境界線 1172
用悪水路
用悪水路
用悪水路

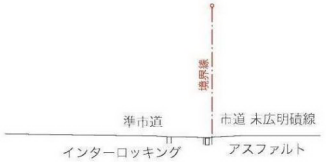
A-A' 断面図



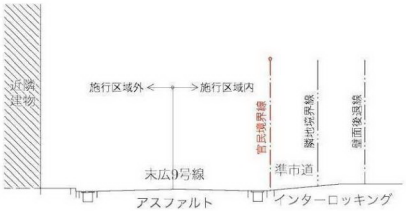
D-D' 断面図



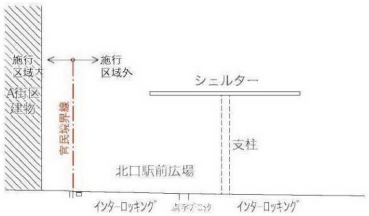
G-G' 断面図



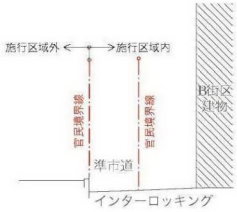
B-B' 断面図



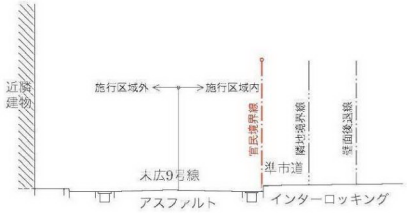
E-E' 断面図



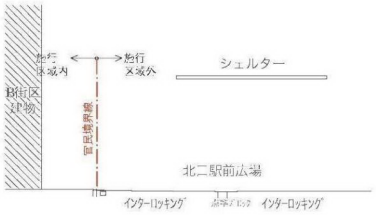
H-H' 断面図



C-C' 断面図



F-F' 断面図



末広町一丁目地区第一種市街地再開発事業	添付資料(5) 公共施設の設計図 断面図		S=1/150