

酒田駅前地区第一種市街地再開発事業 の都市計画決定に係る市民説明会

酒田市企画振興部都市デザイン課

※提案時のイメージパースで、実際とは異なります。



本日の説明内容について

1 事業概要について

- ① 事業区域、事業手法、施行者、権利関係者
- ② 事業内容（施設構成、各棟の施設概要、平面計画）
- ③ 事業費、事業スケジュール

2 都市計画決定（変更）について

- ① 高度利用地区の変更
- ② 第一種市街地再開発事業の決定
- ③ 都市計画決定までのスケジュール



1 事業概要について

① 事業区域





1 事業概要について

① 事業手法、施行者、権利関係者

●事業手法 : 第一種市街地再開発事業

●施行者 : 光の湊株式会社（個人施行）

※西松建設(株)と酒田市が50%ずつ出資する会社

●権利関係者 : 土地所有者 11名

建物所有者 11名

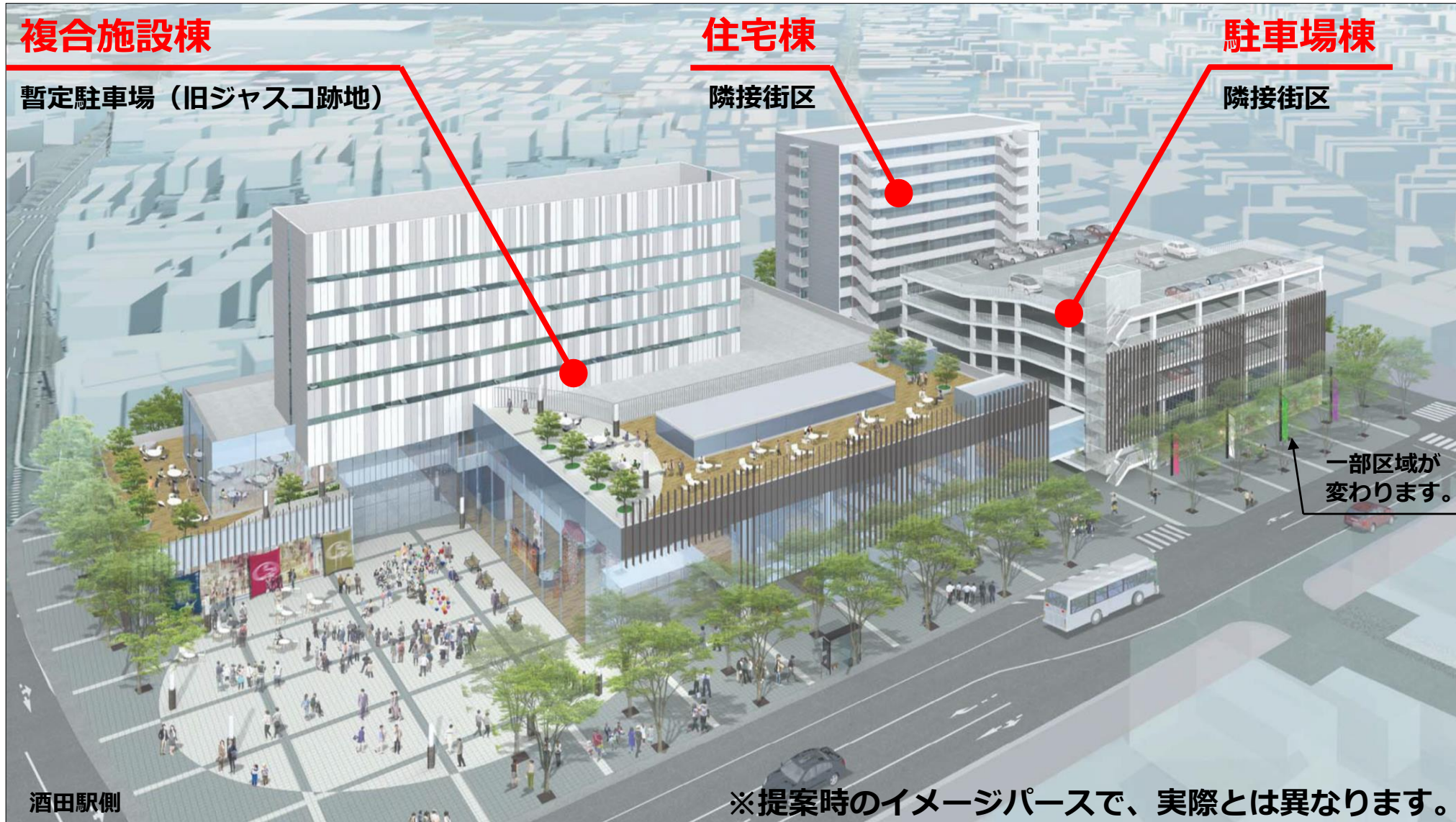
借家権者 18名

※共有名義、同一家族は1名とする

1 事業概要について



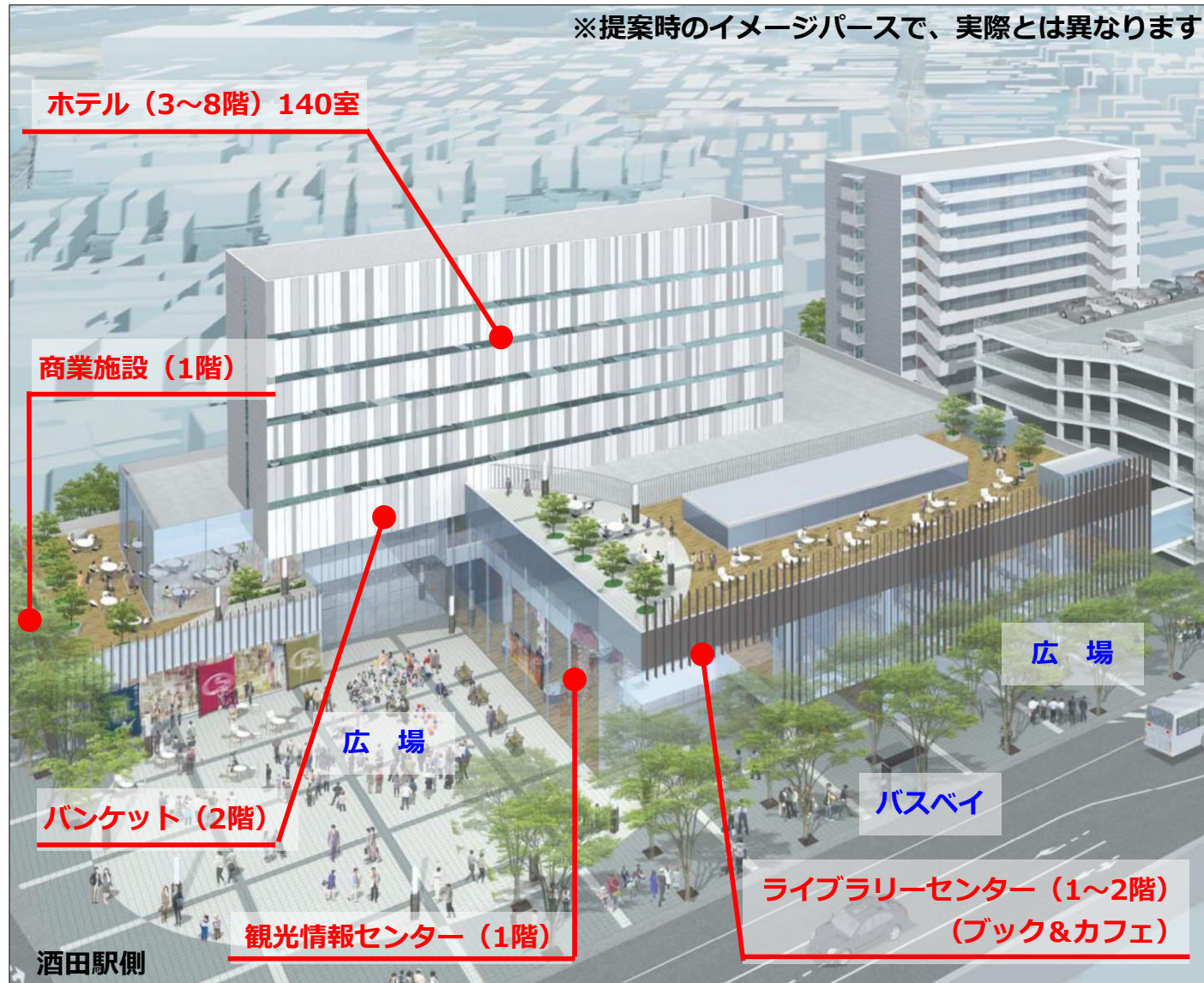
② 事業内容（施設構成）



1 事業概要について



② 事業内容（複合施設棟の施設概要）

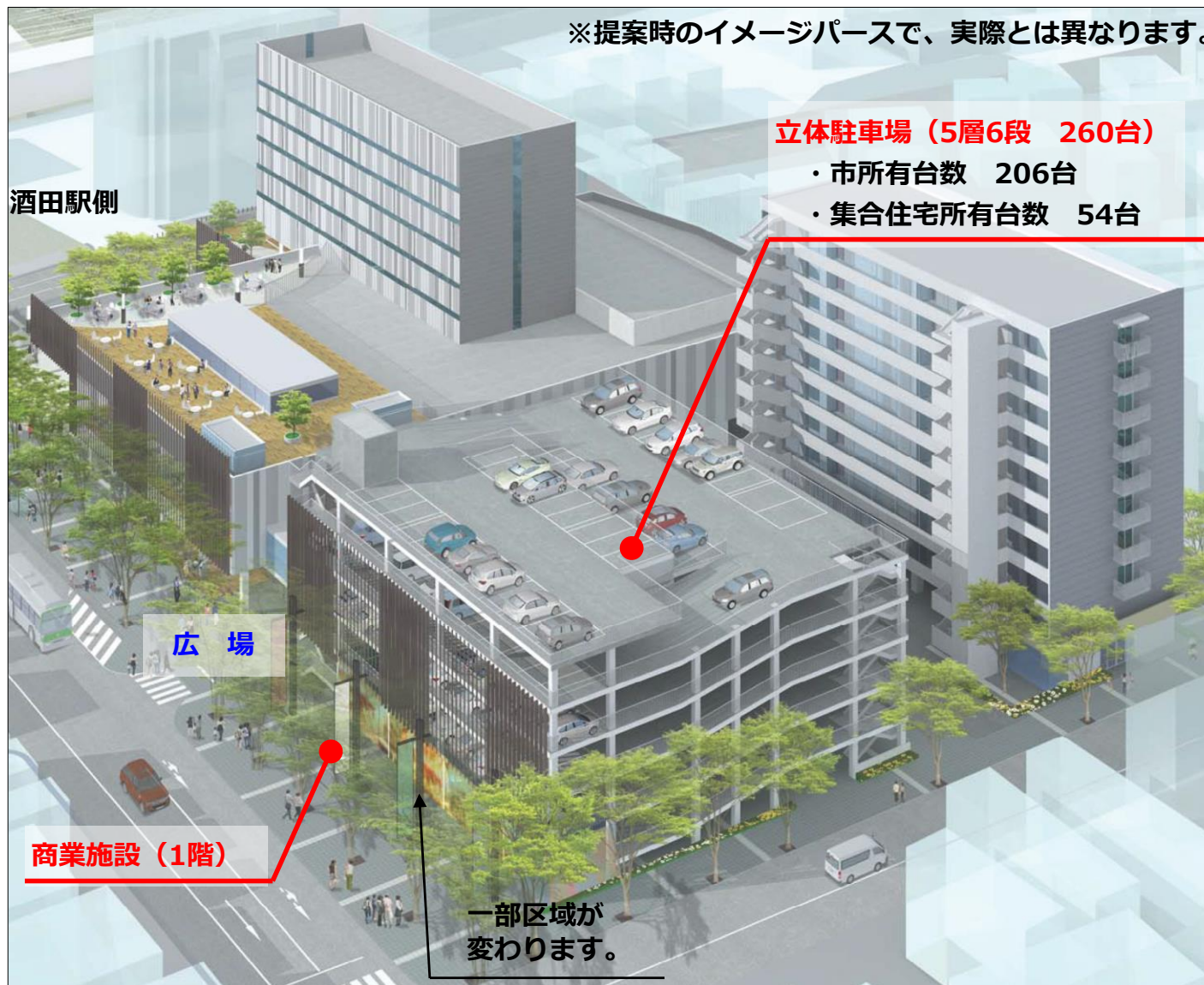


| 棟名称 | 複合施設棟 |
|----------------|--|
| 敷地面積 | 5,246㎡ |
| 建築面積 | 3,892㎡ |
| 建ぺい率 | 74% |
| 延床面積 | 10,745㎡ |
| 容積率 | 205% |
| 階数 | 地上8階地下1階 |
| 構造 | 鉄骨造 |
| 主な用途 （公共施設） | <ul style="list-style-type: none"> ・ライブラリーセンター ・観光情報センター |
| 主な用途 （民間施設） | <ul style="list-style-type: none"> ・ホテル ・バンケット ・商業施設等 |

1 事業概要について



② 事業内容（駐車場棟の施設概要）

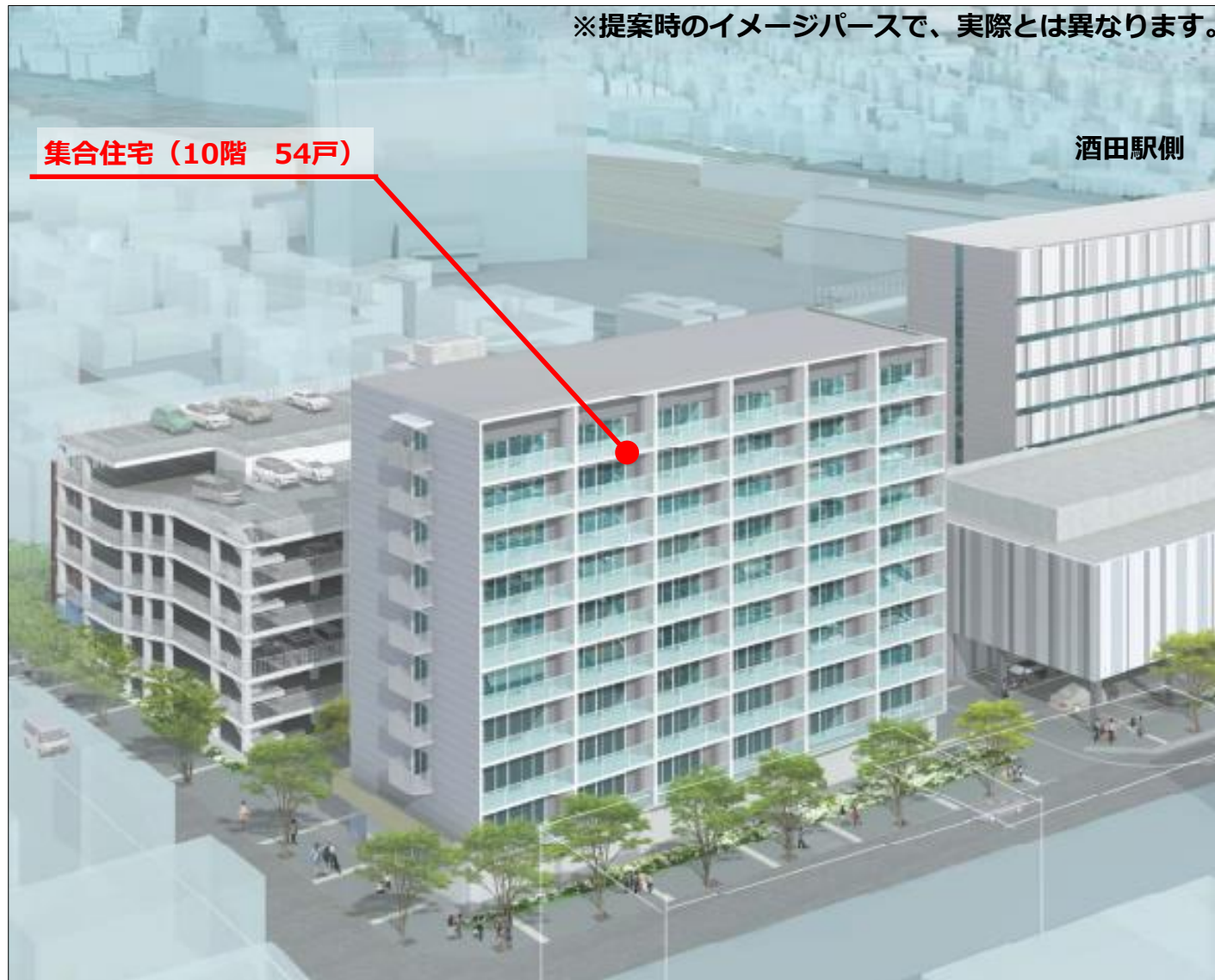


| 棟名称 | 駐車場棟 |
|----------------|--------------------|
| 敷地面積 | 2,368㎡ |
| 建築面積 | 1,651㎡ |
| 建ぺい率 | 70% |
| 延床面積 | 7,442㎡ |
| 容積率 | 314% |
| 階数 | 地上5階 |
| 構造 | 鉄骨造 |
| 主な用途 （公共施設） | ・駐車場(206台) |
| 主な用途 （民間施設） | ・駐車場(54台) ・商業施設 |



1 事業概要について

② 事業内容（住宅棟の施設概要）



| 棟名称 | 住宅棟 |
|----------------|------------|
| 敷地面積 | 1,295㎡ |
| 建築面積 | 665㎡ |
| 建ぺい率 | 51% |
| 延床面積 | 4,970㎡ |
| 容積率 | 384% |
| 階数 | 地上10階 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| 主な用途 (公共施設) | - |
| 主な用途 (民間施設) | ・集合住宅(54戸) |



1 事業概要について

③ 事業費、事業スケジュール

●事業費：総事業費 約102億円
(事業予定者提案額)
公共施設購入費 約 27億円

●事業スケジュール：事業期間 平成28年度から平成32年度まで

- ・都市計画決定 平成29年3月
- ・施行認可 平成29年8月頃
- ・権利変換計画認可 平成30年3月頃
- ・本工事着工 平成30年5月頃
- ・完成 平成33年3月頃

2 都市計画決定について



- 高度利用地区とは

- 市街地における都市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に、容積率の最高・最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度などを定めること。

酒田市の事例 : 駅前地区、中町地区、中町三丁目地区

- 市街地再開発事業とは

- 都市防災や市街地の環境改善、商店街振興などの地区の機能向上を目的とし、既成市街地の建築物と道路等の都市施設を一体的に整備改善し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る整備手法のこと。

酒田市の事例 : 駅前地区（旧ジャスコ、日新開発ビルなど）

中町地区（清水屋、酒田駐車ビルなど）

中町三丁目地区（本間病院、交流広場、マンションなど）

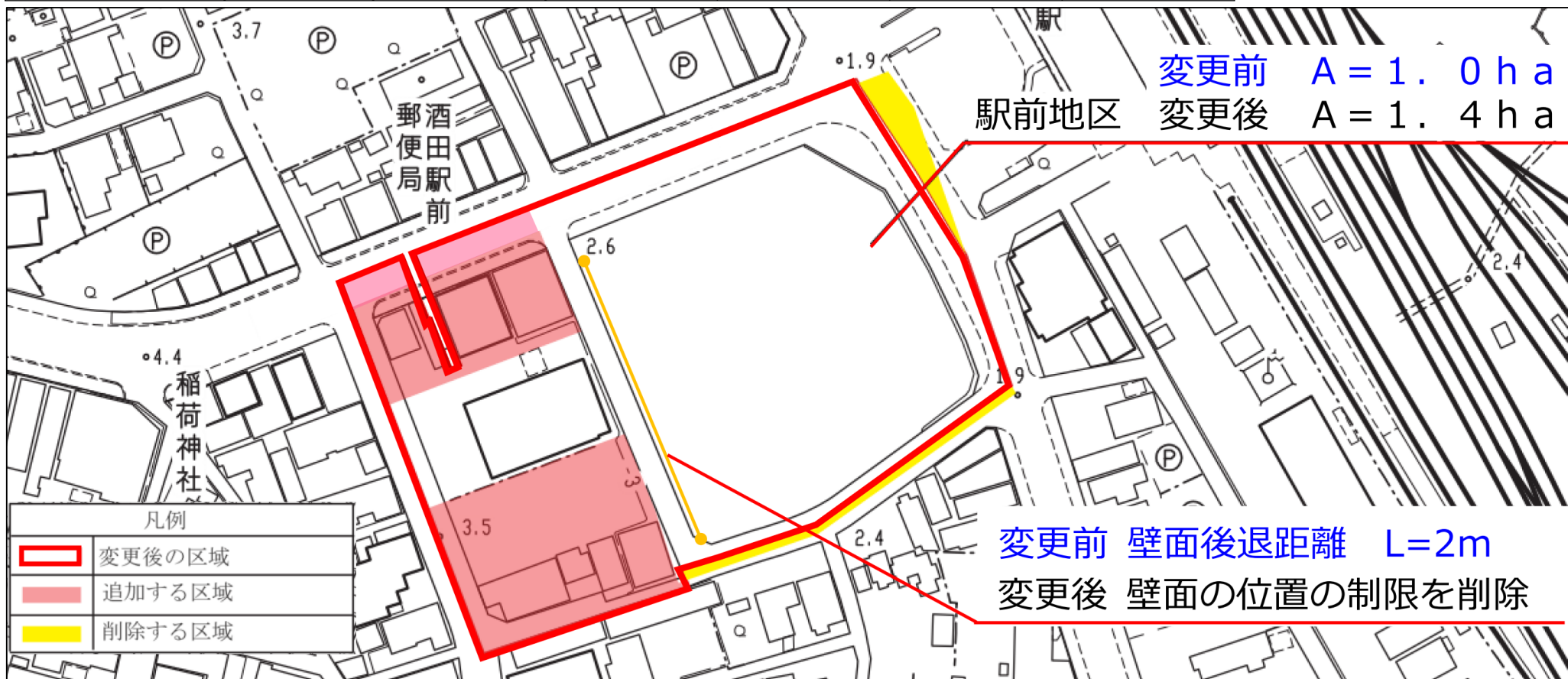
市街地再開発事業を施行するには、都市計画上、**高度利用地区の決定された区域内**であり、かつ、**市街地再開発事業に関する都市計画で定められた施行区域内**であることから、高度利用地区の都市計画変更及び、市街地再開発事業の都市計画決定を行うもの。

2 都市計画決定について



① 高度利用地区の変更

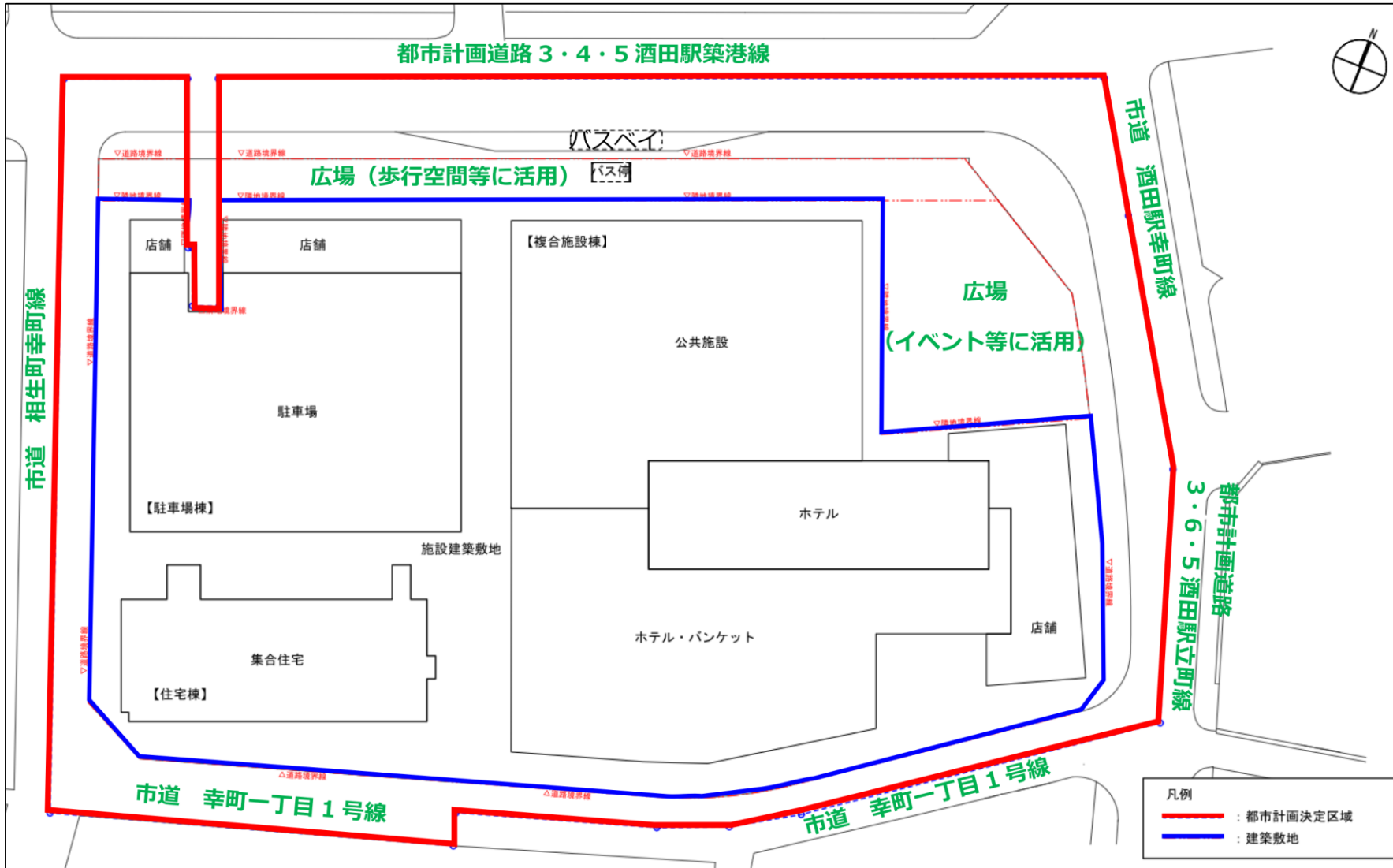
| 変更前 変更後 | 面積 | 容積率 | | 建ぺい率 最高限度 | 建築面積 最低限度 | 壁面後退距離 |
|------------|--------|--------|--------|--------------|--------------|--------|
| | | 最高限度 | 最低限度 | | | |
| 変更前 (S56) | 約1.0ha | 500%以下 | 200%以上 | 80%以下 | 200㎡以上 | 一部2m |
| 変更後 | 約1.4ha | 500%以下 | 200%以上 | 80%以下 | 200㎡以上 | - |



2 都市計画決定について



② 第一種市街地再開発事業の決定



| | |
|--------|---|
| 種類 | 駅前地区 |
| 施行面積 | 約1.4ha |
| 施設敷地面積 | 約8,900㎡ |
| 建築面積 | 約6,200㎡ |
| 延べ面積 | 約23,200㎡ |
| 主要用途 | <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設 ・ホテル ・店舗 ・集合住宅 ・駐車場 等 |
| 建ぺい率 | 約70% |
| 容積率 | 約260% |

2 都市計画決定について



③ 都市計画決定までのスケジュール

- 2月上旬頃 山形県へ事前協議を提出
- 2月下旬頃 都市計画（案）の縦覧 ※縦覧期間は2週間
- 3月中旬頃 酒田市都市計画審議会の実施
- 3月中旬頃 山形県知事に本協議を提出
- 3月下旬頃 都市計画決定（変更）の告示

説明は以上です。
ご清聴ありがとうございました。



※提案時のイメージパースで、実際とは異なります。


酒
 表 田 田
 田 田 田
 SAKI no
 SAKATA no
 SAKI no
 同日開催

第30回 酒田日本海
 寒鱈魚の
 1月28日(土)・29日(日)


HINA-BAR
雛任バル
 平成29年2月10日(金)～18日(土)

第二十六回「雪の能」
 まつやま
大寒能
 平成二十九年一月二十八日(土)

Touch!
 ふれる・楽しむ・好きになる


 Utsunomiya & Takahashi Geo Park
 鳥海山・飛島ジオパーク

鳥海山・飛島ジオパーク