

---

新町西地区第一種市街地再開発事業

# 事業計画書

第4回変更

令和6年12月5日認可

新町西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	1
(2) 事業の名称	1
(3) 施行者の名称	1
2. 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概況	1
(2) 事業の目的	1
3. 施 行 地 区	2
(1) 施行地区の位置	2
(2) 施行地区の位置図	2
(3) 施行地区の区域	2
(4) 施行地区の区域図	3
(5) 施行地区の面積	3
4. 設 計 の 概 要	7
(1) 設計説明書	7
① 設計の基本方針	7
② 施設建築物の設計概要	8
③ 施設建築敷地の設計概要	11
④ 公共施設の設計概要	11
⑤ 住宅建設の概要	12
(2) 設計図	12
別添資料参照	
5. 事業施行期間	13
(1) 事業施行期間	13
(2) 建築工事期間	13
6. 資 金 計 画	14

### 【 別添資料 】

- ・ 全体配置図、各棟：平面図、立面図、断面図

## 1. 地区、事業及び施行者の名称

### (1) 地区の名称

新町西地区

### (2) 事業の名称

徳島東部都市計画 新町西地区第一種市街地再開発事業

### (3) 施行者の名称

新町西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

新町西地区は、物販を中心とした店舗のほか、業務、住宅が混在しており、古くから中心市街地の一角をなしてきた。また、地区周辺は、藍商人の町として栄えた歴史を持ち、眉山の眺望、新町川とそれを生かした水際公園やボードウォークに見られる水際環境など、街中ながらも自然や歴史、文化と隣り合う環境がある。しかしながら、近年は人口の減少、高齢化が進行し、建物の老朽化とともに空き店舗や空地が目立つなど、空洞化の現象が顕在化している。

### (2) 事業の目的

土地の合理的かつ健全な高度利用と、都市機能の更新、都市防災性能の向上を図り、親水空間（ウォーターフロント）の創出、阿波おどり会館とJR徳島駅前とを結ぶシンボルゾーンに位置する観光交流拠点の形成、商業の賑わいの再生、まちなか居住の促進などを目指し、眉山をひかえた新町西地区らしい良好な景観形成を目指す。

### 3. 施行地区

#### (1) 施行地区の位置

新町西地区は、JR徳島駅から約500m南西の徒歩圏にあり、同駅前から眉山、阿波おどり会館までを結ぶシンボルゾーンに面し、また、周遊船が行きかう新町川との交差点に位置している。東側は新町川右岸、南側は一般国道438号、西側は市道253号線、北側は245号線に囲まれた地区である。

#### (2) 施行地区の位置図

図-1 参照

#### (3) 施行地区の区域

##### ■権利変換前

徳島市西船場町1丁目

3番1の一部、3番2の一部、3番3の一部、5番、7番1、7番2、8番1、11番、12番、14番、15番

徳島市新町橋1丁目

2番の一部、3番1、3番2、3番3、4番1、20番1、20番2、22番1、22番2、23番、24番、25番、26番、27番、28番1、28番2、29番、30番、31番1、31番2、33番

徳島市西新町1丁目

3番1の一部、3番3の一部、3番4の一部、5番、6番、7番、8番、9番2、9番3、21番1、21番2、22番、23番、24番、25番、26番、27番、28番、29番1、29番2、29番3、30番、31番、32番、33番1

##### ■権利変換後

徳島市西船場町1丁目

3番1の一部、3番2の一部、3番3の一部、16番、17番、18番、19番

徳島市新町橋1丁目

2番の一部、3番1、3番2、3番3、34番、35番、36番、37番、38番、39番、40番、41番

徳島市西新町1丁目

3番1の一部、3番3の一部、3番4の一部、35番、36番、37番

(4) 施行地区の区域図

図-2 参照

(5) 施行地区の面積

約 1.3 ha

図-1 : 施行地区の位置図

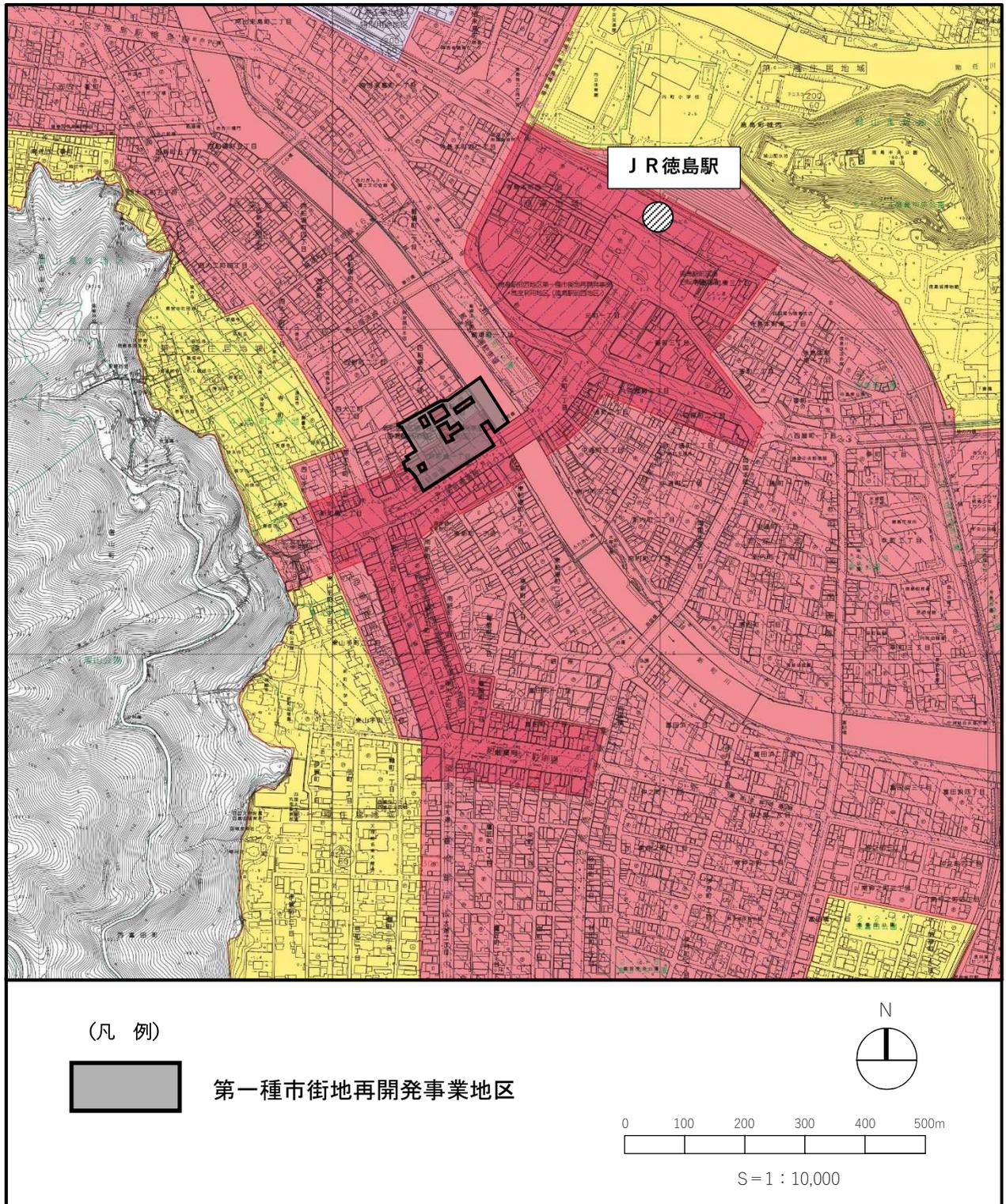
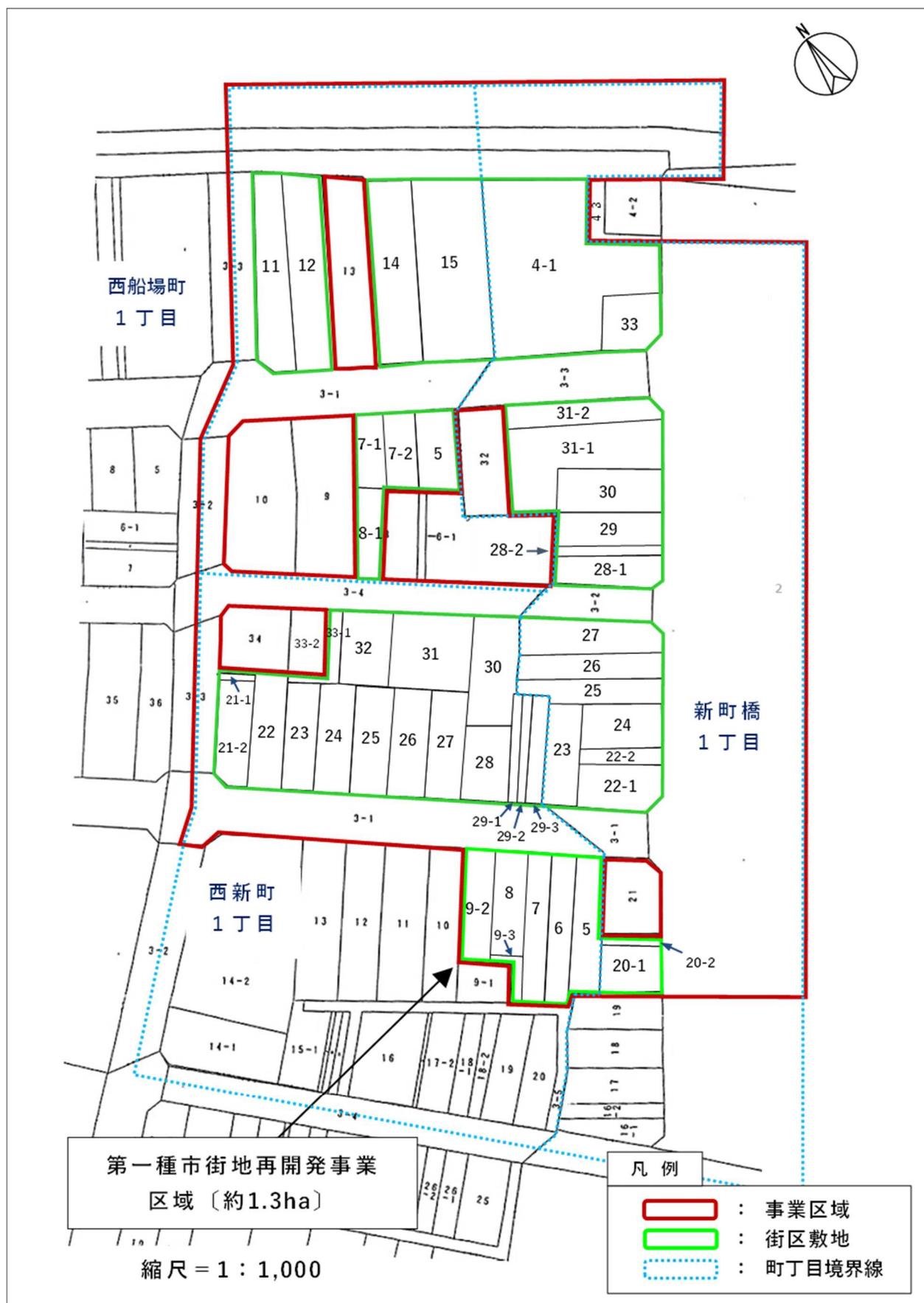
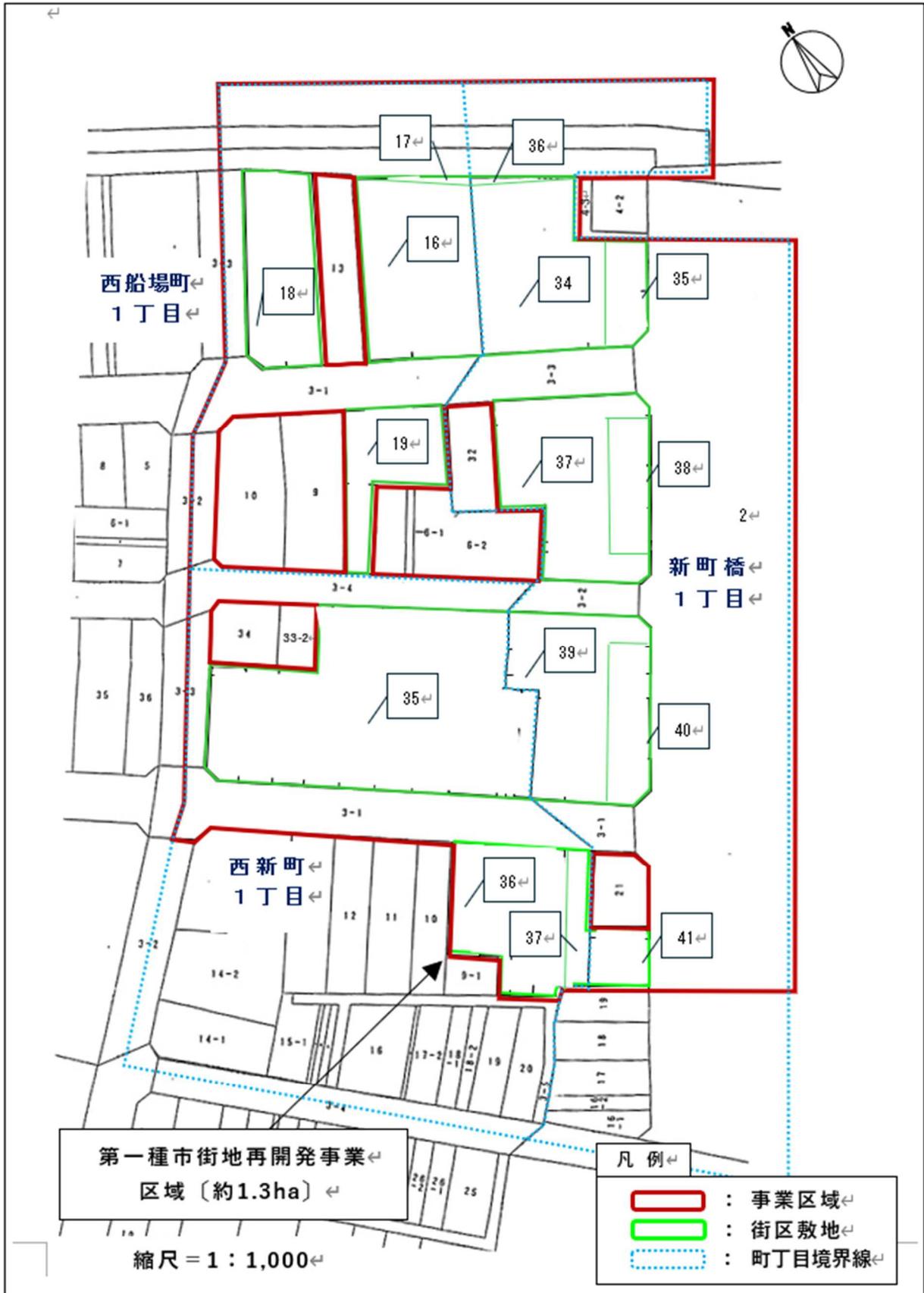


図-2 : 施行地区の区域図 (権利変換前)



図一 2 : 施行地区の区域図 (権利変換後)



## 4. 設計の概要

### (1) 設計説明書

#### ① 設計の基本方針

- ・新町橋通り（一般国道438号線）に面して、緑地等オープンスペース（広場）と商業施設を配置し、シンボルゾーンにふさわしい、憩いと賑わいの創出を図る。
- ・街区1-1には、宿泊施設と、周遊船の発着拠点となる「川の駅」を配置し、新たなリバーフロント景観を形成するとともに、阿波おどり会館などと連携した観光と文化が複合した賑わいの創出を図る。
- ・街区2-1、街区3には、まちなか居住の促進につながる集合住宅を配置する。
- ・景観形成の観点からは、眉山に対する視点場からの見え方に配慮する。

【全体配置図】



## ② 施設建築物の設計概要

## イ) 設計の方針

- 観光資源 : 宿泊施設と「川の駅」とし、新町川、藍場浜公園や新町ボードウォークへの景観を生かした施設を計画する。
- 川の駅 : 「ひょうたん島川の駅ネットワーク構想」に掲げる周遊船の発着拠点となる浮棧橋と、その待合スペースを活かした、誰もが利用できる賑わい施設を計画する。
- 都心居住施設 : ファミリータイプの分譲集合住宅とし一部は、地権者住宅を兼用する。
- 商業施設 : 新町橋通り（一般国道438号線）沿いに路面型店舗スペースを配置しシンボルゾーンに賑わいをもたらす施設を計画する。
- 憩いスペース : 新町橋通り（一般国道438号線）沿いに、商業施設と連携した、市民も観光客も歩くことが楽しい、緑地等オープンスペース（広場）の配置を計画する。

## ロ) 建蔽率及び容積率等

	建築敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	容積対象面積 (㎡)	建蔽率 (%)	容積率 (%)
街区 1-2 ( 駐車場棟 I )	396.38	232.42	922.42	737.93	58.64	186.17
街区 1-1 ( ホテル棟 )	1,209.45	558.41	4,932.89	4,810.68	46.18	397.76
街区 2-2 ( 駐車場棟 II )	319.62	200.50	1,589.20	1,271.36	62.74	397.78
街区 2-1 ( 住宅商業棟 I )	572.50	376.17	3,908.99	3,428.62	65.71	598.89
街区 3 ( 住宅商業棟 II )	1,996.71	1,040.36	9,697.10	8,441.74	52.11	422.79
街区 4 ( 駐車場棟 III )	481.12	263.51	963.43	770.74	54.78	160.20
全体	4,975.78	2,671.37	22,014.03	19,461.07	53.69	391.12

## ハ) 各階床面積・構造規模等

## 【街区1-2】（駐車場棟Ⅰ）

	用 途	床 面 積	備 考
	駐車場	922.42 m <sup>2</sup>	構造：鉄骨造 ・機械式（4連地上4段、地下2段：2基）：42台 ・機械式（3連地上4段、地下2段：1基）：15台  ※駐車場台数：計 57台
	計	922.42 m <sup>2</sup>	

## 【街区1-1】（ホテル棟）

階	用 途	床 面 積	備 考
1	商業・ホテル	471.69 m <sup>2</sup>	構造：鉄骨造
2	ホテル	409.04 m <sup>2</sup>	規模：地上11階建
3	ホテル	450.24 m <sup>2</sup>	高さ：40.40 m
4	ホテル	450.24 m <sup>2</sup>	※ 駐車場台数：1台（平面）
5	ホテル	450.24 m <sup>2</sup>	
6	ホテル	450.24 m <sup>2</sup>	
7	ホテル	450.24 m <sup>2</sup>	
8	ホテル	450.24 m <sup>2</sup>	
9	ホテル	450.24 m <sup>2</sup>	
10	ホテル	450.24 m <sup>2</sup>	
11	ホテル	450.24 m <sup>2</sup>	
	計	4,932.89 m <sup>2</sup>	

## 【街区2-2】（駐車場棟Ⅱ）

	用 途	床 面 積	備 考
	駐車場	1,589.20 m <sup>2</sup>	構造：鉄骨造 ・タワー式：92台 ・平面：3台  ※駐車場台数：計 95台
	計	1,589.20 m <sup>2</sup>	

## 【 街区2-1 】 ( 住宅商業棟Ⅰ )

階	用 途	床 面 積	備 考
1	商業・住宅	360.45 m <sup>2</sup>	構造：鉄筋コンクリート造 規模：地上14階建 高さ：45.53 m ※ 駐車場台数：0台
2	住宅	272.28 m <sup>2</sup>	
3	住宅	272.28 m <sup>2</sup>	
4	住宅	272.28 m <sup>2</sup>	
5	住宅	272.28 m <sup>2</sup>	
6	住宅	272.28 m <sup>2</sup>	
7	住宅	272.28 m <sup>2</sup>	
8	住宅	272.28 m <sup>2</sup>	
9	住宅	272.28 m <sup>2</sup>	
10	住宅	272.28 m <sup>2</sup>	
11	住宅	272.28 m <sup>2</sup>	
12	住宅	272.28 m <sup>2</sup>	
13	住宅	272.28 m <sup>2</sup>	
14	住宅	281.18 m <sup>2</sup>	
計		3,908.99 m <sup>2</sup>	

## 【 街区3 】 ( 住宅商業棟Ⅱ )

階	用 途	床 面 積	備 考
1	商業・住宅	1,086.90 m <sup>2</sup>	構造：鉄筋コンクリート一部鉄骨造 規模：地上15階建 高さ：45.64 m ・機械式(2連5段：1基)：6台 ・平面駐車場：26台 ※ 駐車場台数：計 32台
2	住宅	605.34 m <sup>2</sup>	
3	住宅	606.57 m <sup>2</sup>	
4	住宅	606.57 m <sup>2</sup>	
5	住宅	606.57 m <sup>2</sup>	
6	住宅	606.57 m <sup>2</sup>	
7	住宅	619.57 m <sup>2</sup>	
8	住宅	619.57 m <sup>2</sup>	
9	住宅	619.57 m <sup>2</sup>	
10	住宅	619.57 m <sup>2</sup>	
11	住宅	619.57 m <sup>2</sup>	
12	住宅	619.57 m <sup>2</sup>	
13	住宅	619.57 m <sup>2</sup>	
14	住宅	619.57 m <sup>2</sup>	
15	住宅	622.02 m <sup>2</sup>	
計		9,697.10 m <sup>2</sup>	

## 【 街区4 】（ 駐車場棟Ⅲ ）

	用 途	床 面 積	備 考
	駐車場	963.43 m <sup>2</sup>	構造：鉄骨造 ・機械式（4連5段：3基）：48台 ・機械式（3連5段：1基）：11台 ※駐車場台数：計 59台
	計	963.43 m <sup>2</sup>	

## ③ 施設建築敷地の設計概要

## イ) 設計の方針

- ・街区1-2・街区2-2・街区3・街区4には、施設利用に十分な駐車場を確保する。
- ・事業区域内にはオープンスペース（広場）の確保及び植栽をし、市街地全体の景観形成に寄与する。

## ロ) 有効空地率

- ・区域面積（約 13,000 m<sup>2</sup>）に占める有効空地率は、約79%である。

## ④ 公共施設の設計概要

- ・本計画は、廃道を行わず、現行の敷地形状に沿って設計するため、敷地設計は行わない。
- ・新町橋通り（一般国道438号線）沿いの歩道上のアーケードの一部と、西新町商店街（市道249号線）上のアーケードは撤去して、消防車両の寄りつきに配慮する。
- ・観光客の誘因を見込んで、新町川沿いに、周遊船が利用できる浮棧橋（川の駅）を設置する。併せて、誰もが浮棧橋（川の駅）を利用しやすいように、護岸を再整備し、スロープや階段等を設置する。
- ・阿波おどり会館から、浮棧橋（川の駅）まで、新町橋通り歩道沿いに、にぎわいが連続するように広場を設置する。広場と1階に配置した商業施設が連動することにより、歩いて楽しいまちを創出する。

名 称	面 積
広 場 I	113.75 m <sup>2</sup>
広 場 II	142.15 m <sup>2</sup>
広 場 III	163.99 m <sup>2</sup>
広 場 IV	168.98 m <sup>2</sup>
都市公園	30.70 m <sup>2</sup>
計	619.57 m <sup>2</sup>

## ⑤ 住宅建設の概要

住宅の種類		備考
型	戸数	
4LDK・住宅商業棟Ⅱ	16戸	
3LDK・住宅商業棟Ⅰ・Ⅱ	80戸	
2LDK+SR・住宅商業棟Ⅰ・Ⅱ	25戸	
2LDK・住宅商業棟Ⅰ・Ⅱ	27戸	
計	148戸	

## (2) 設計図（施設計画図）

別添資料参照

## 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 10 年 3 月

### (2) 建築工事期間 (予定)

令和 6 年 12 月 ～ 令和 9 年 8 月

### ■ 事業スケジュール (予定)

事 項	時 期
事業計画 (第3回変更) 認可	令和 6 年 2 月 16 日
権利変換計画認可	令和 6 年 2 月 22 日
権利変換期日	令和 6 年 2 月 29 日
土地の明け渡し	令和 6 年 4 月上旬
既存建物解体除却工事着手	令和 6 年 4 月中旬
事業計画 (第4回変更) 認可	令和 6 年 12 月
建築工事着手	令和 6 年 12 月
建築工事竣工	令和 9 年 8 月
事業の終了認可	令和10年 3 月

## 6. 資金計画

単位:千円

支 出			収 入		
費 目	金額	構成比	費 目	金額	構成比
調査設計計画費	654,336 (1,175,892)	4.7%	再開発補助金	4,781,125 (5,128,829)	34.1%
土地整備費(除却費等)	912,103	6.5%	保留床処分金	7,503,523	53.5%
土地整備費(補償費等)	2,598,498	18.5%	賦課金その他	509,790 (683,642)	3.6%
工事費	8,905,750	63.5%	防災省エネまちづくり 補助金	625,749	4.5%
事務費	279,000	2.0%			
借入金利子	70,500	0.5%			
<b>再開発事業計</b>	<b>13,420,187</b> <b>(13,941,743)</b>		<b>再開発事業計</b>	<b>13,420,187</b> <b>(13,941,743)</b>	
公管金事業設計費	48,466 (84,496)	0.3%	公共施設管理者負担金 ①	48,466 (84,496)	0.3%
公共工事費	549,524	4.0%	公共施設管理者負担金 ②	549,524	4.0%
<b>公共事業計</b>	<b>597,990</b> <b>(634,020)</b>		<b>公共事業計</b>	<b>597,990</b> <b>(634,020)</b>	
<b>事業費計</b>	<b>14,018,177</b> <b>(14,575,763)</b>	100.0%	<b>事業費計</b>	<b>14,018,177</b> <b>(14,575,763)</b>	100.0%

\*注 ( )内の金額は、事業休止前の金額を加算した金額である。

新町西地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

第4回変更

令和6年12月5日認可

新町西地区市街地再開発組合

新町西地区第一種市街地再開発事業

# 事業計画書

第4回変更

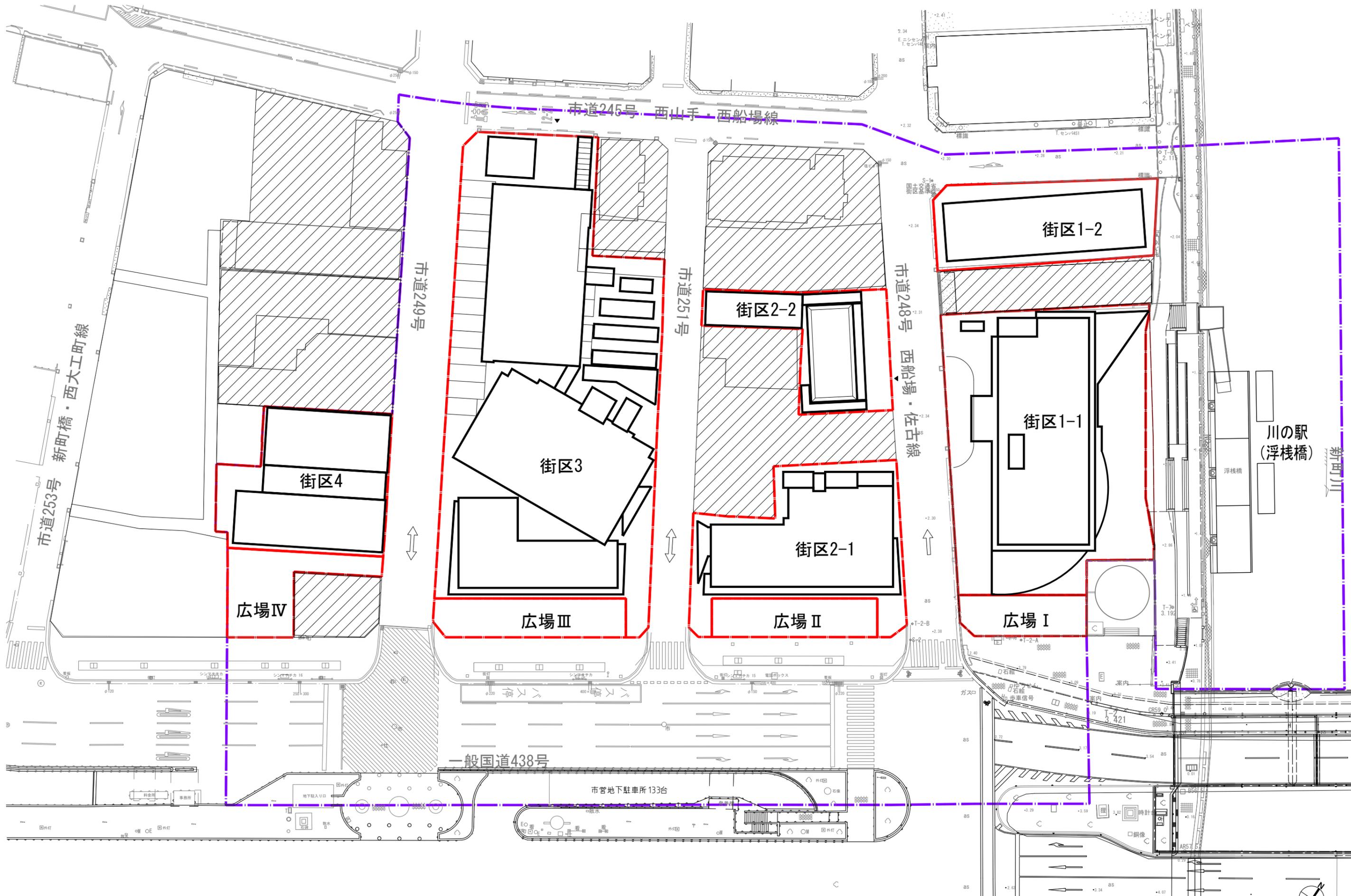
別添資料

新町西地区第一種市街地再開発事業

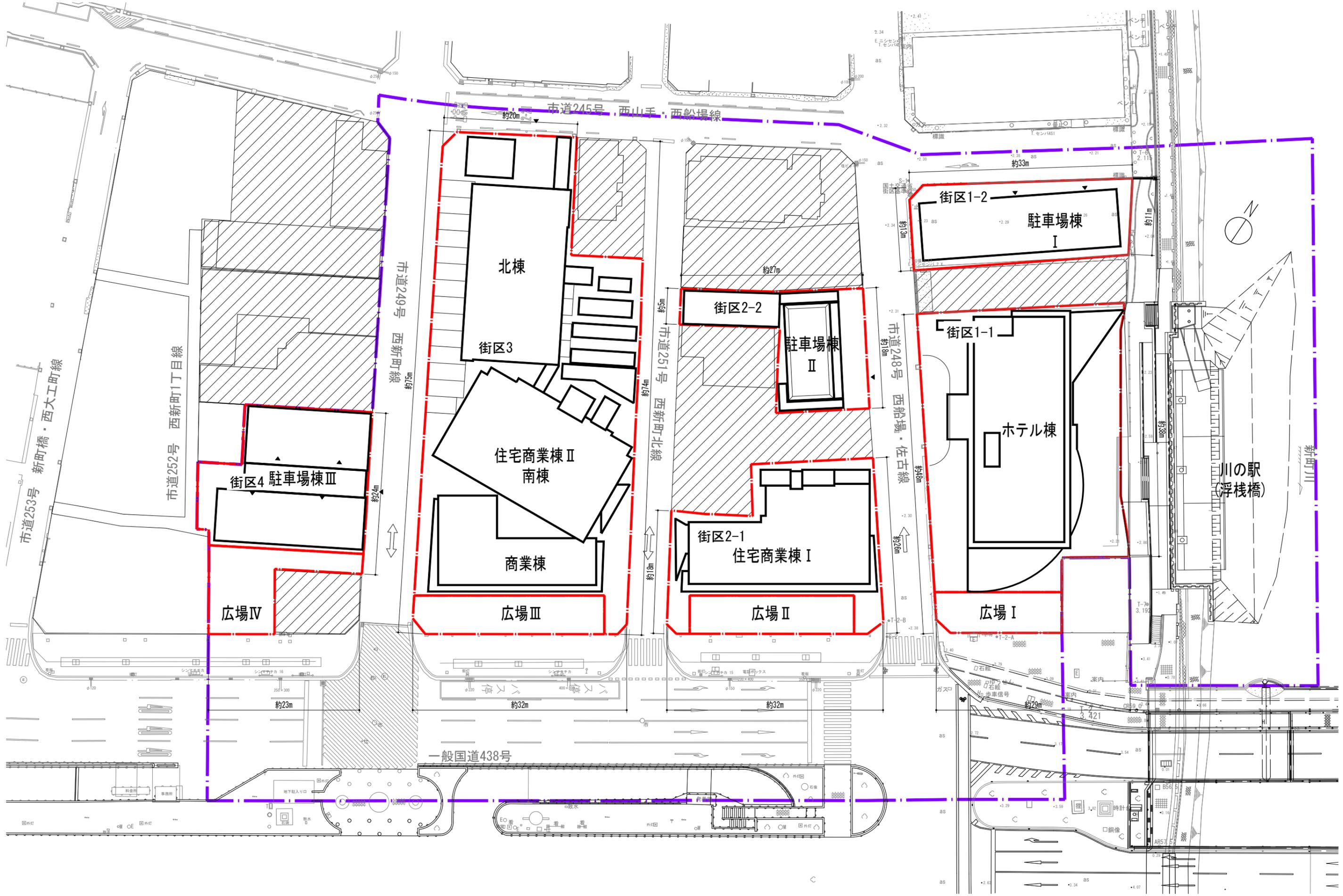
## 施設計画図

### 全体配置図

- ・敷地図
- ・配置図



敷地図 S=1/500



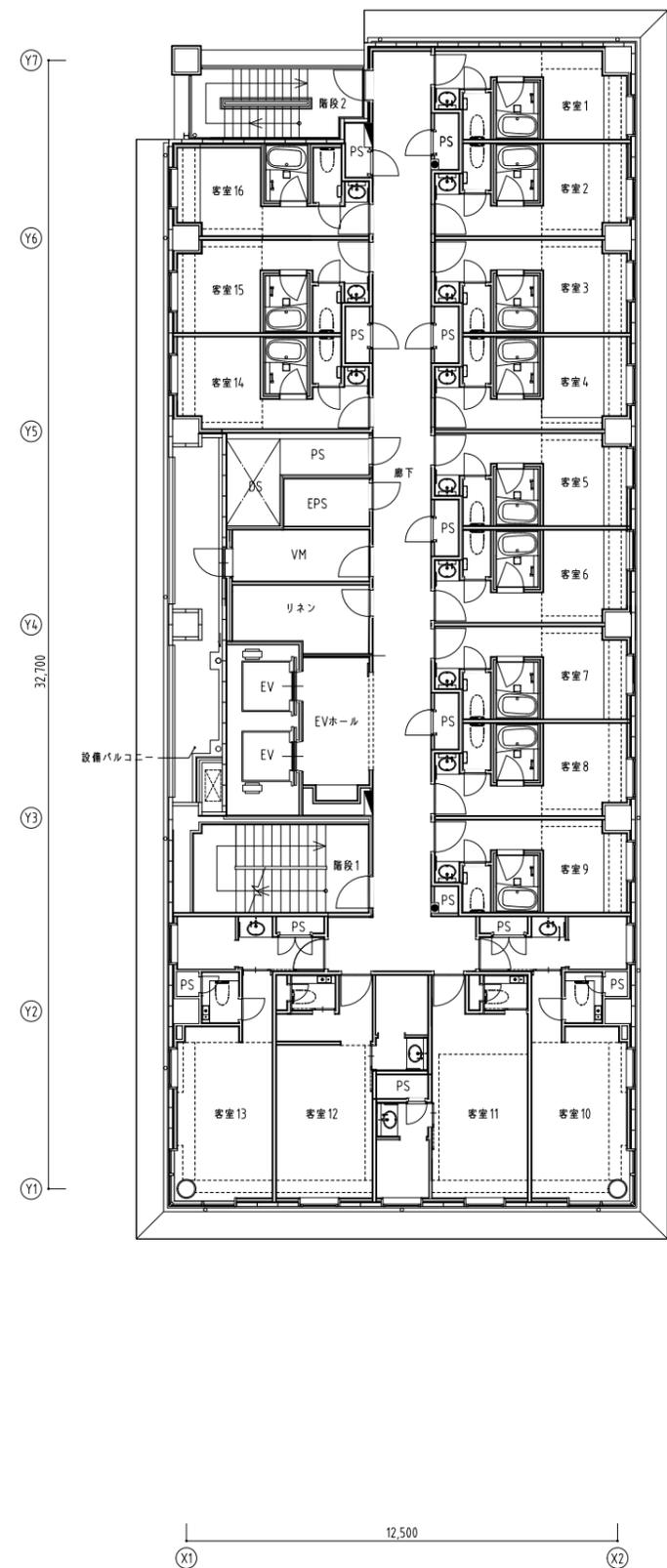
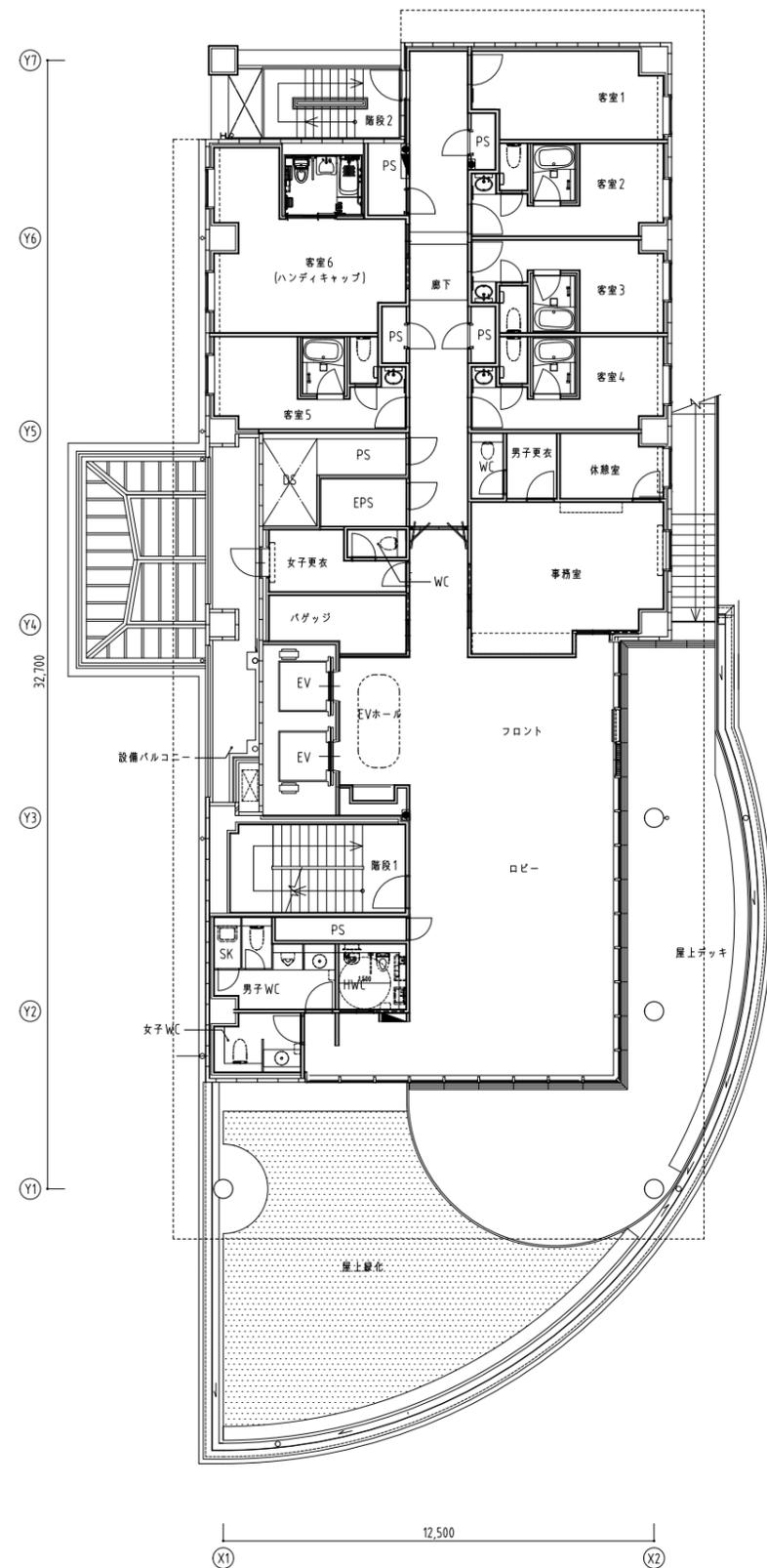
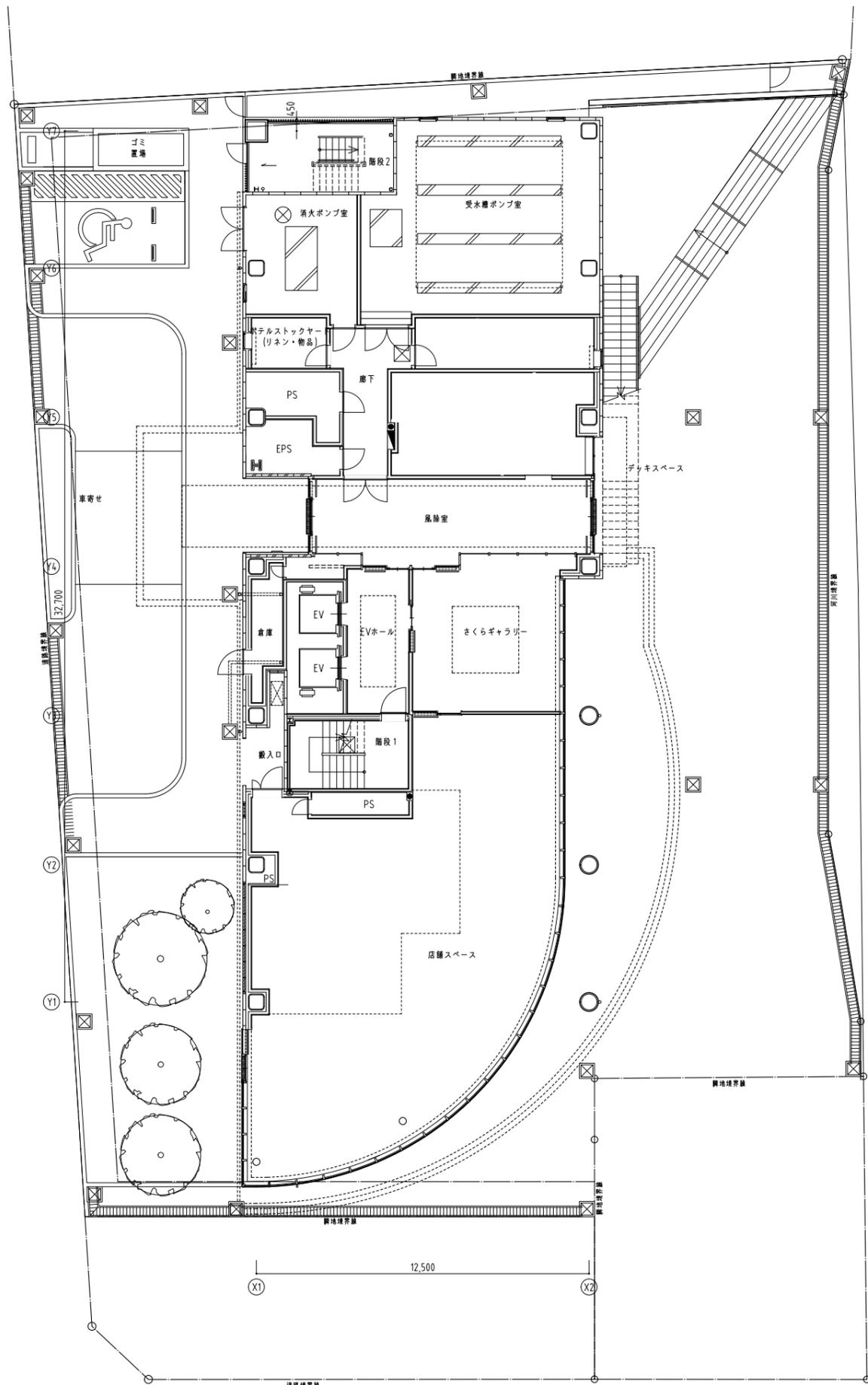
街区配置図 S=1/500

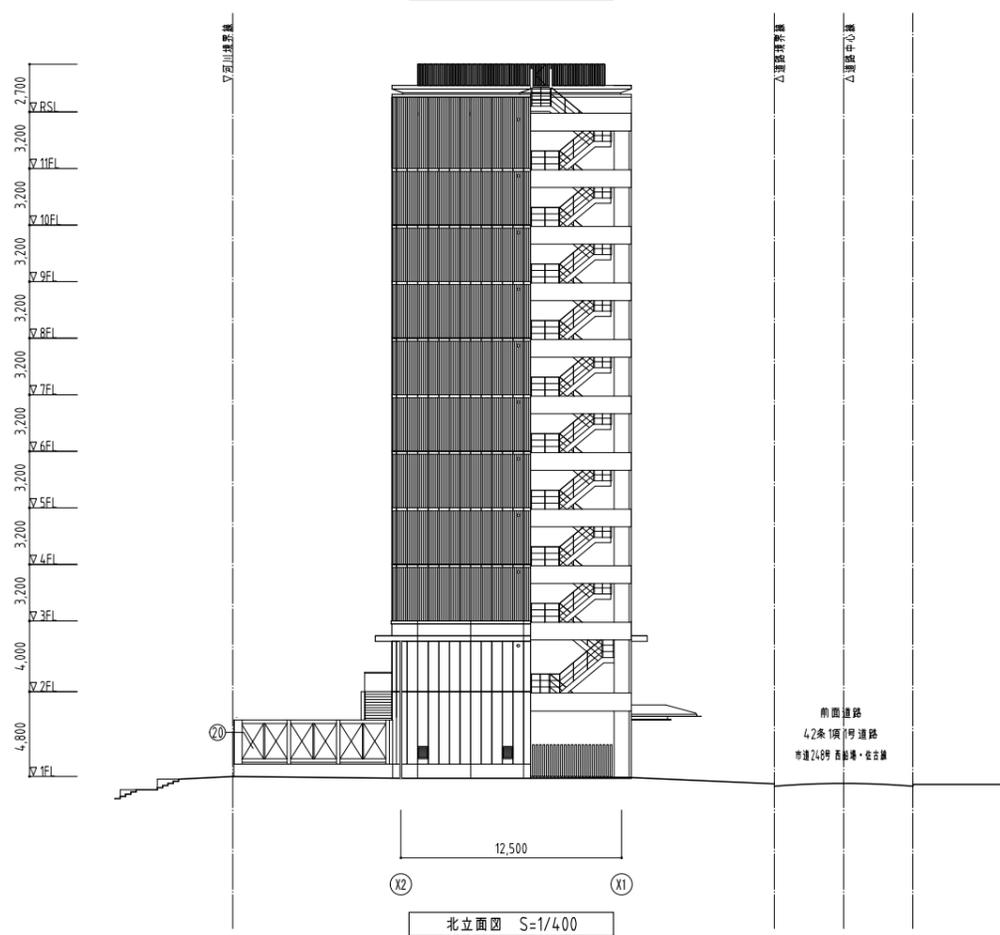
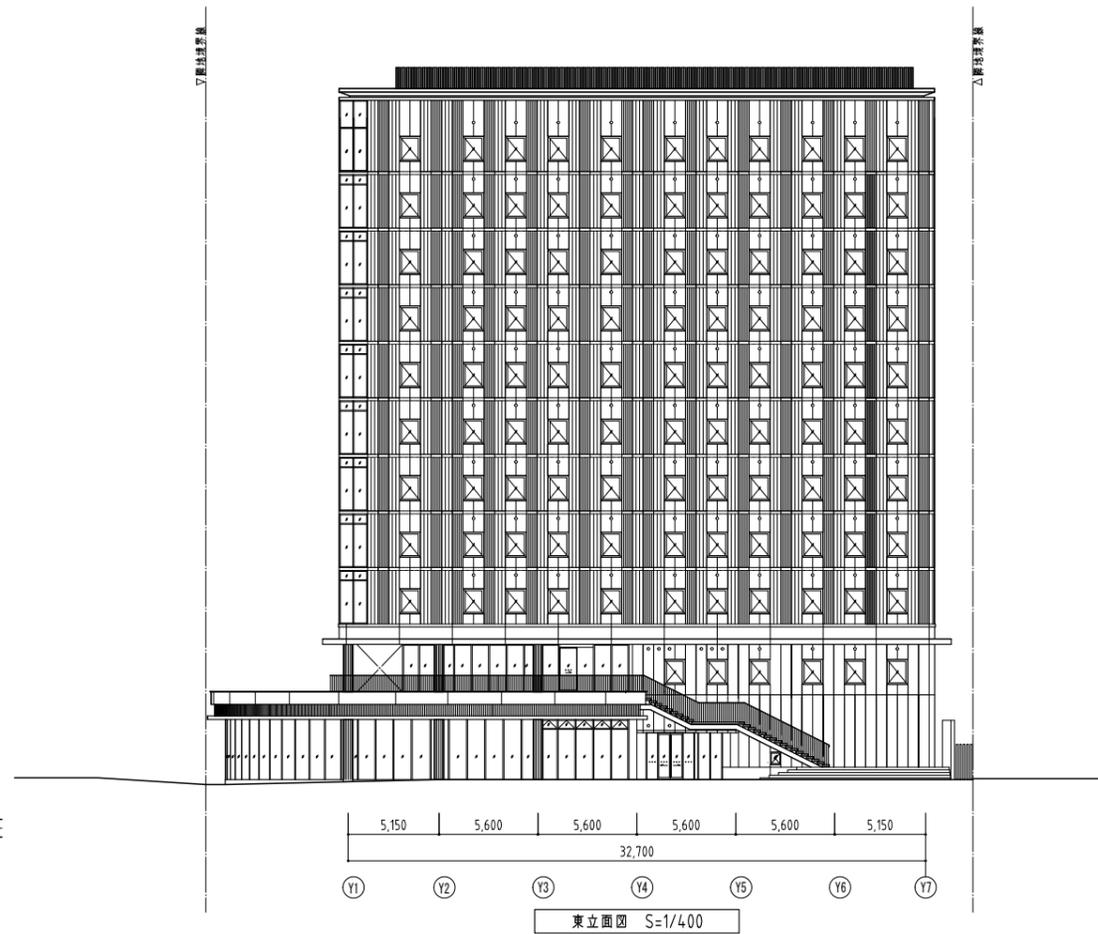
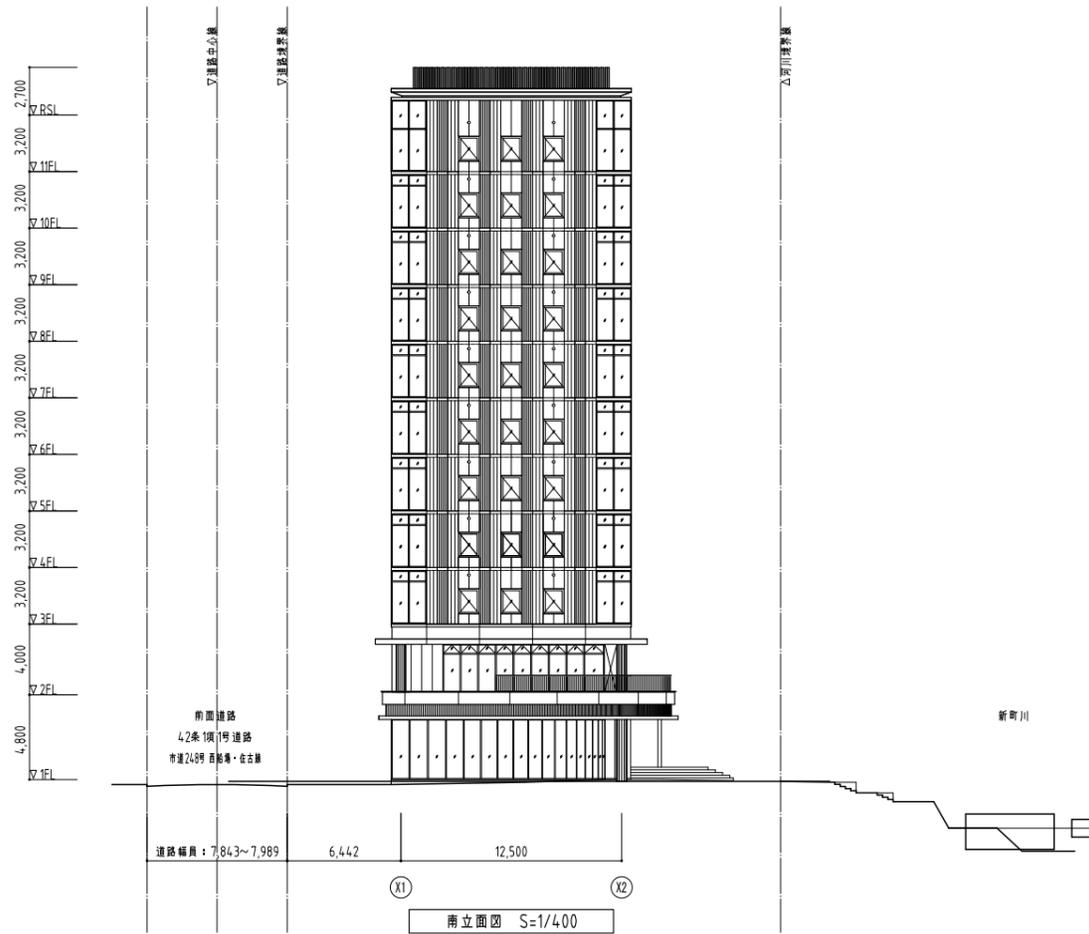
新町西地区第一種市街地再開発事業

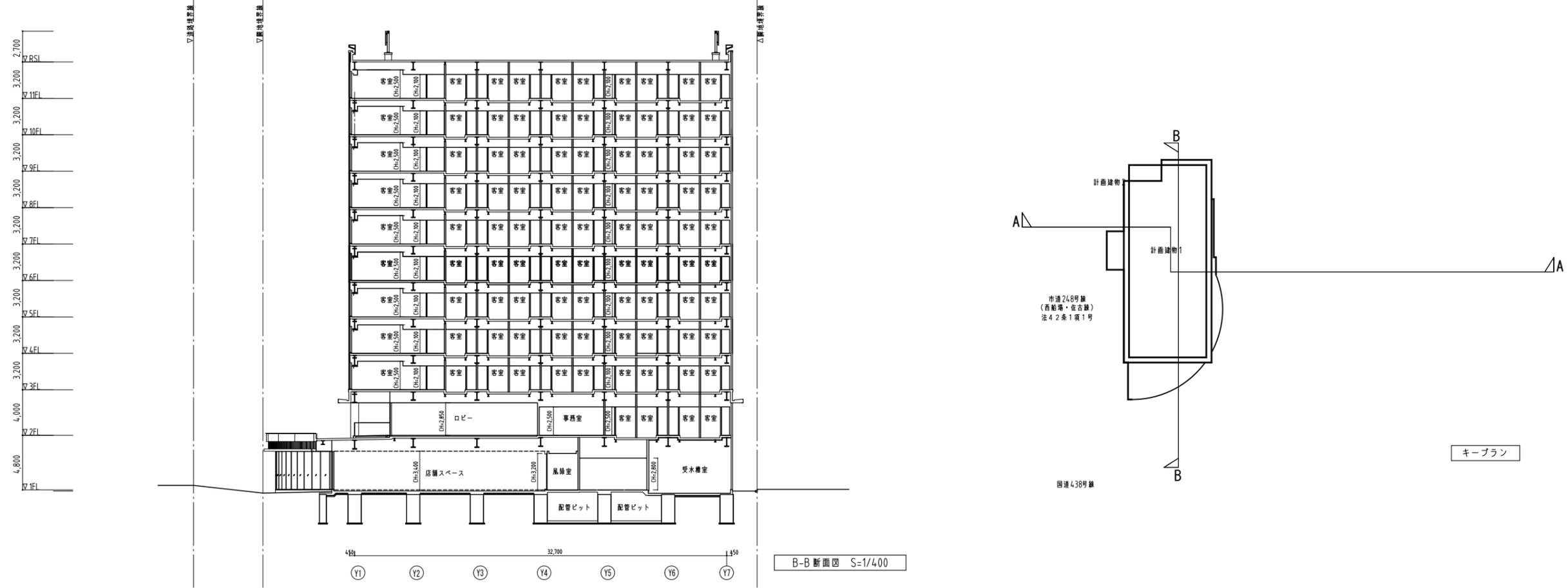
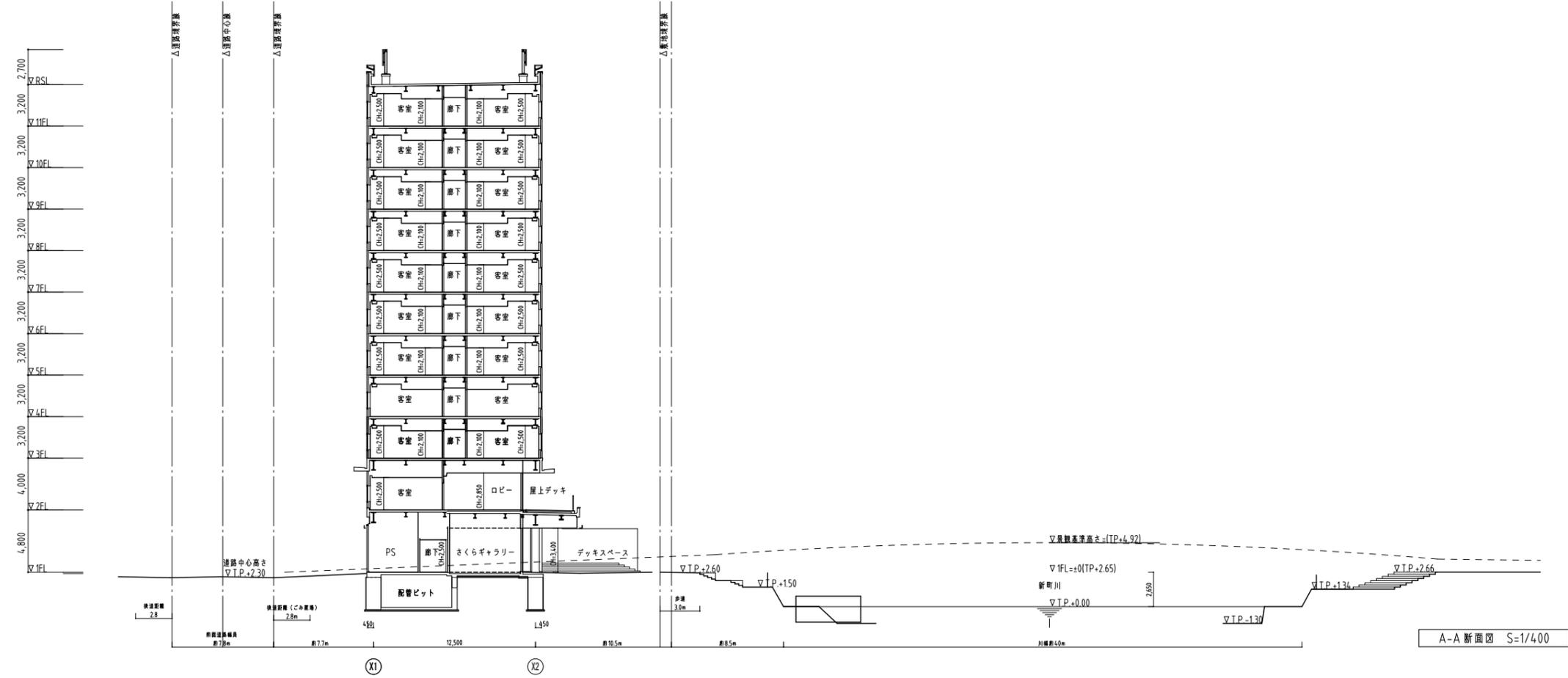
## 施設計画図

### ホテル棟

- ・ 平面図
- ・ 立面図
- ・ 断面図





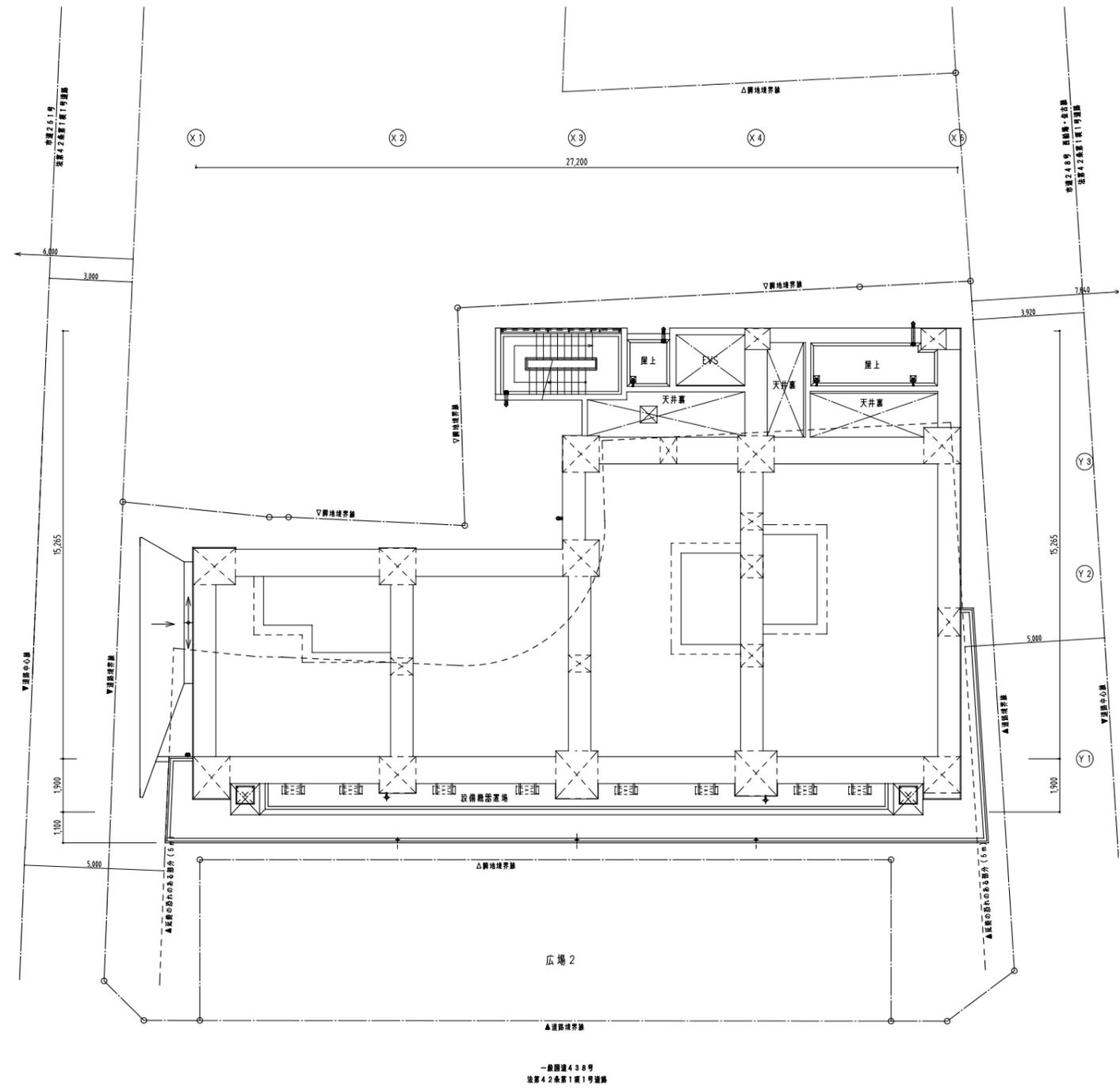
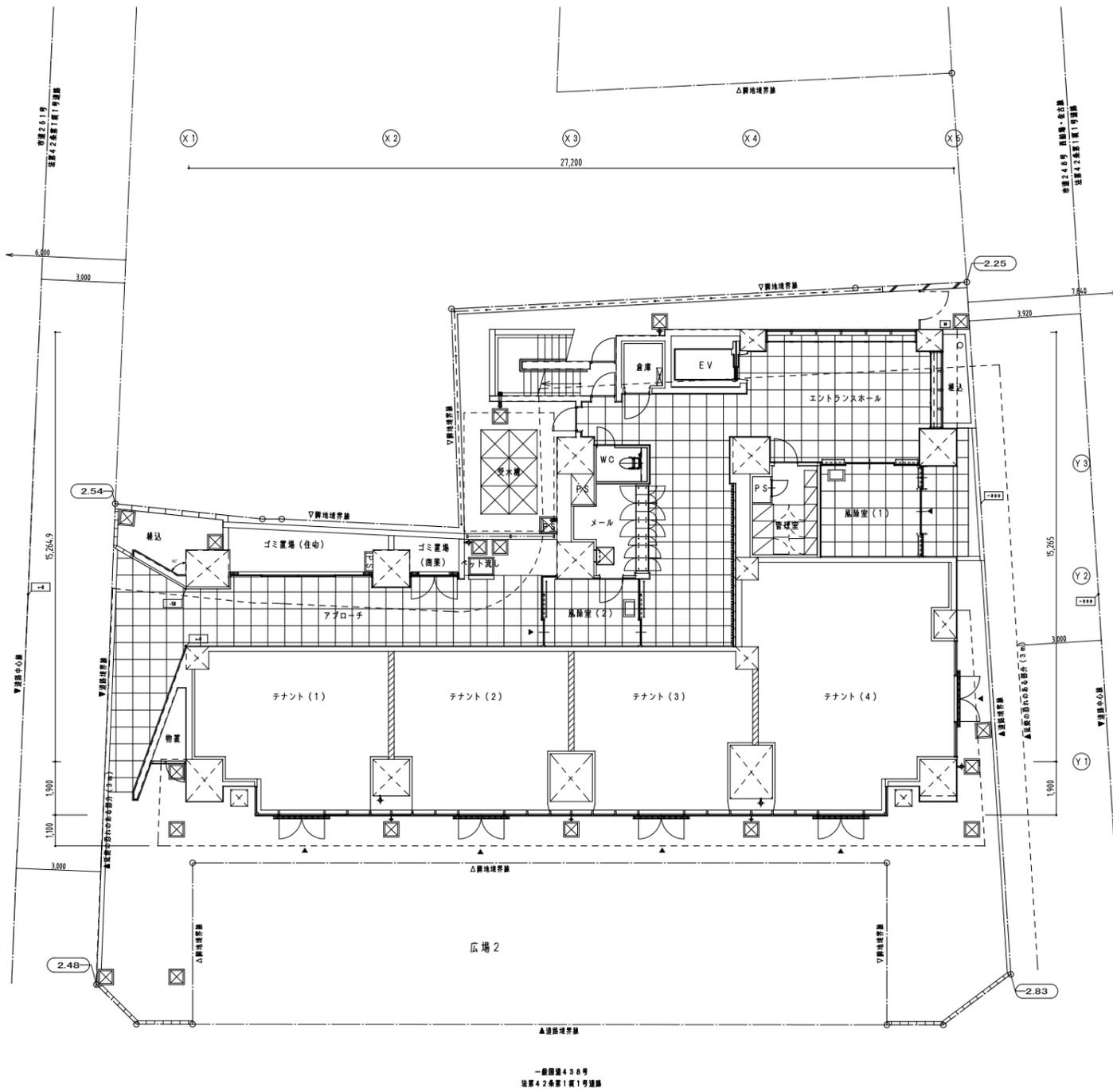


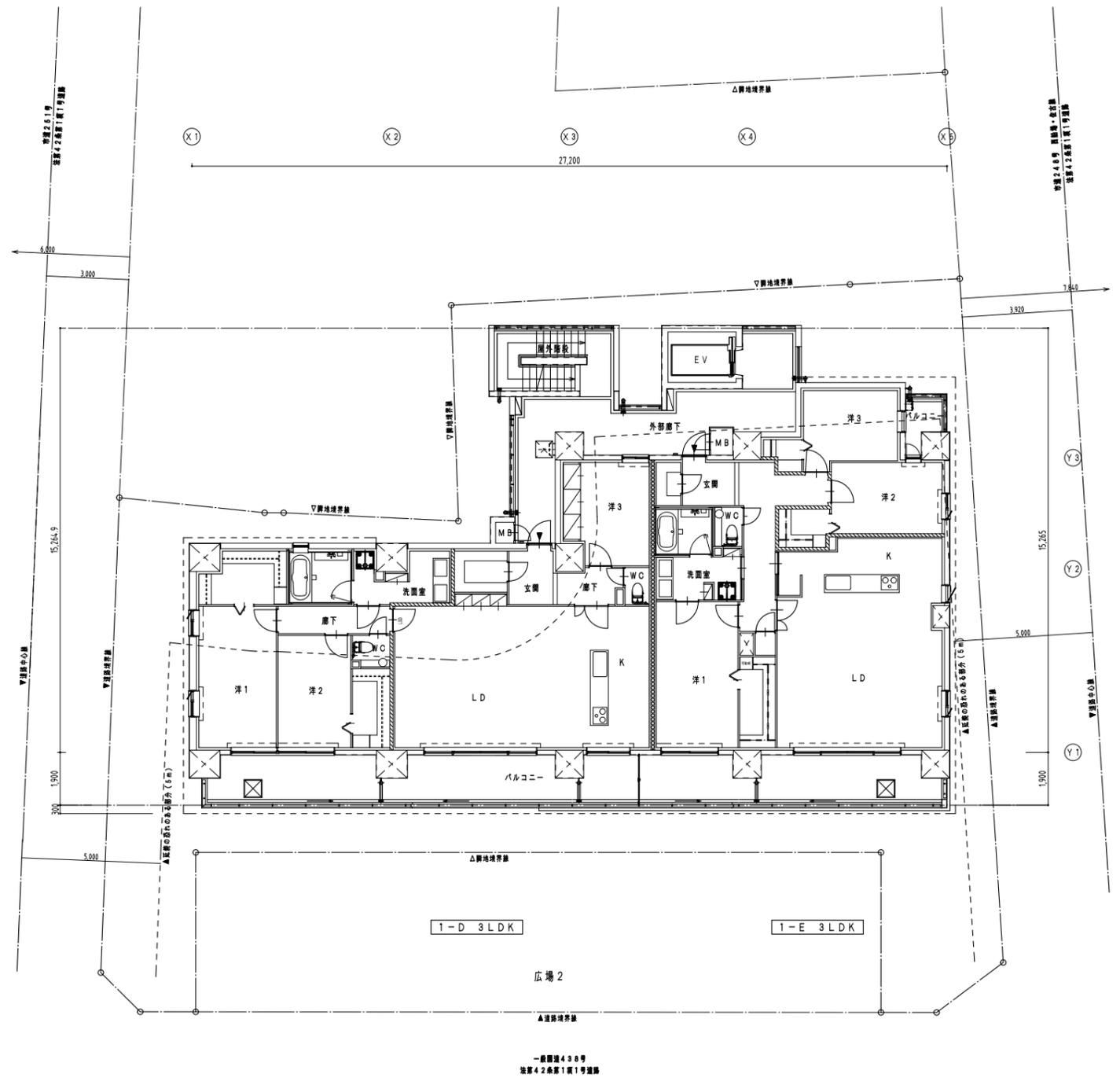
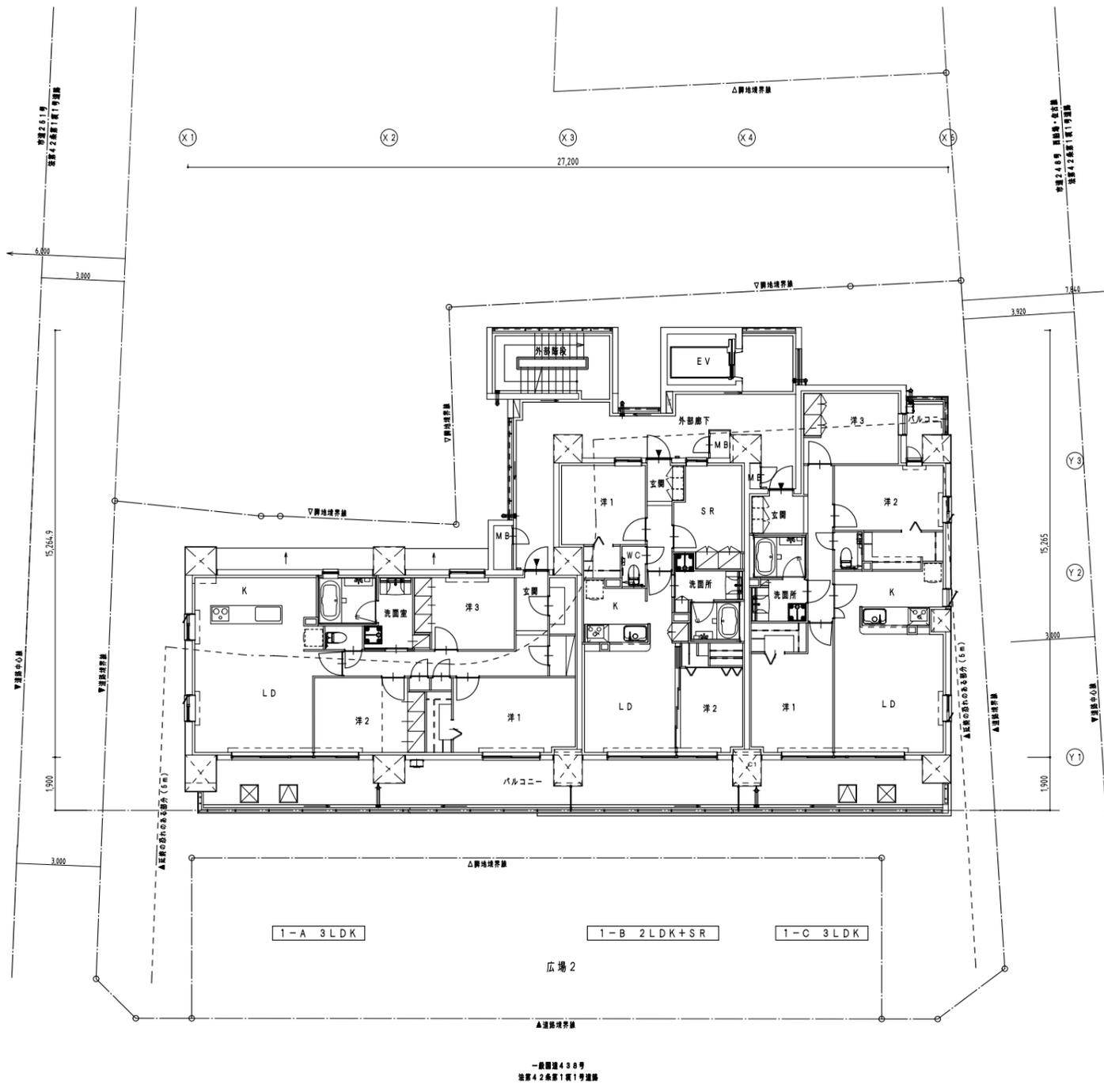
新町西地区第一種市街地再開発事業

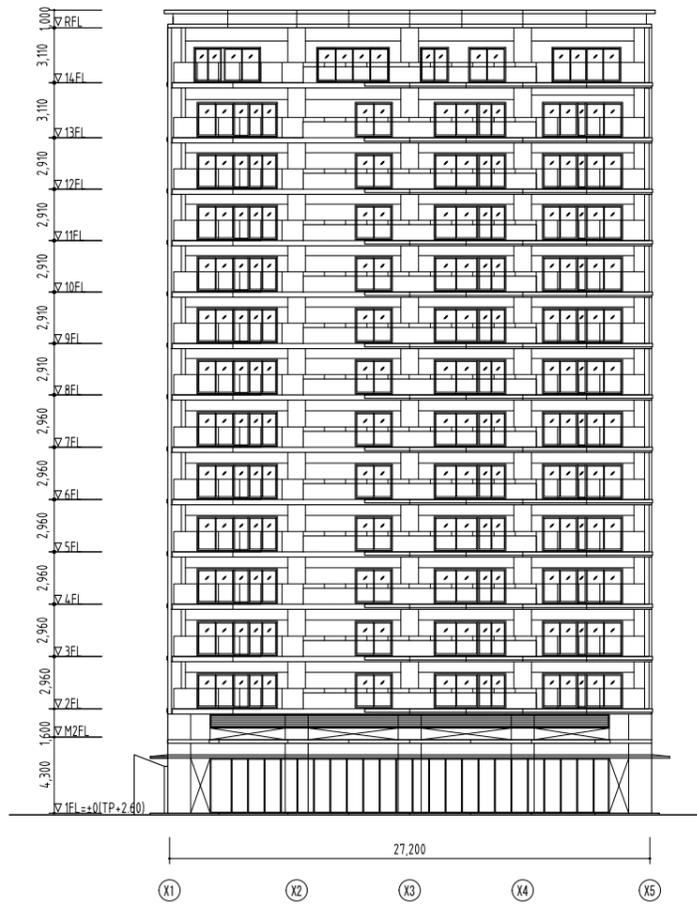
## 施設計画図

### 住宅商業棟 I

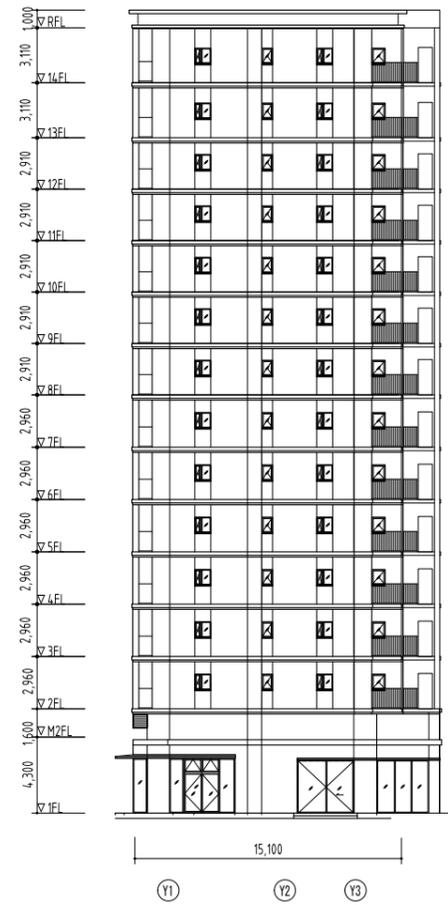
- ・ 平面図
- ・ 立面図
- ・ 断面図



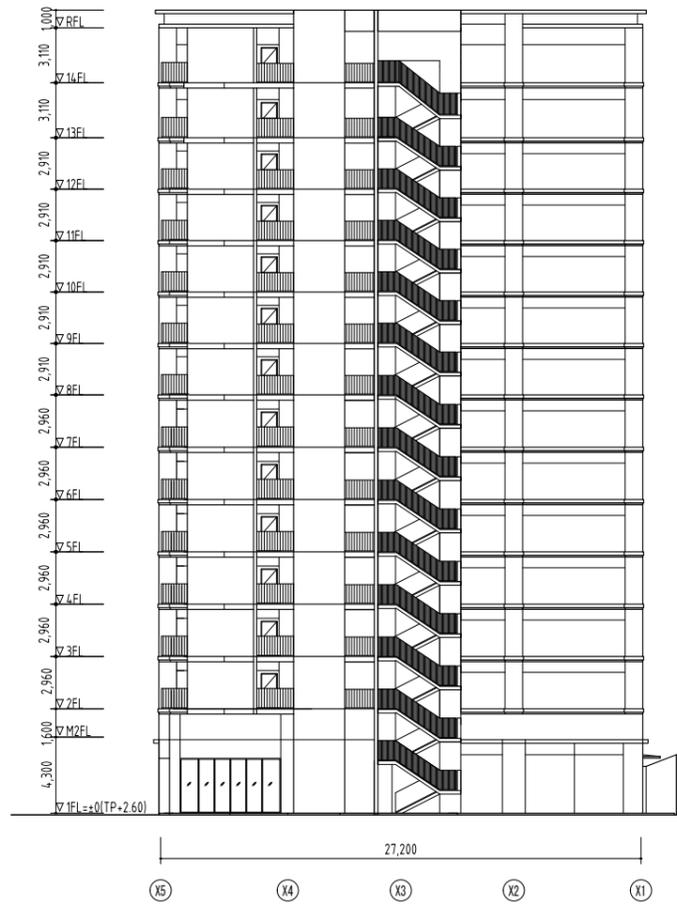




住宅商業棟 I 南立面図 S=1/400



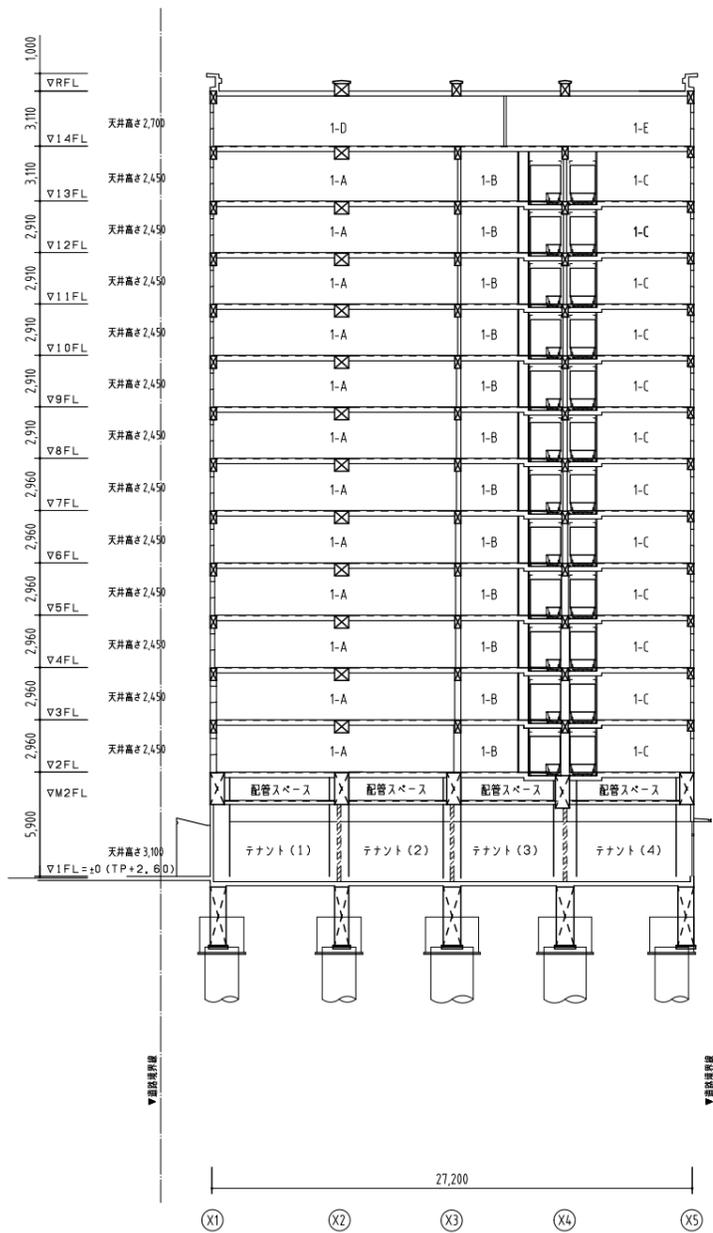
住宅商業棟 I 東立面図 S=1/400



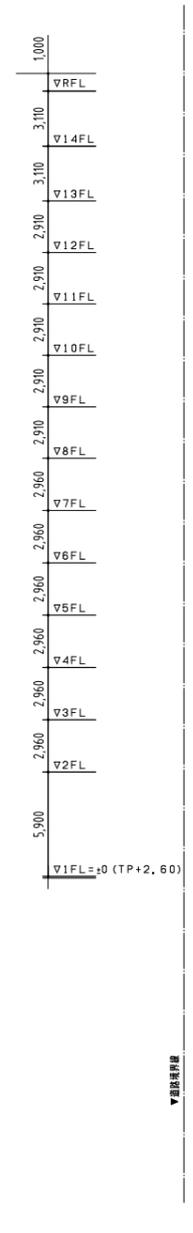
住宅商業棟 I 北立面図 S=1/400



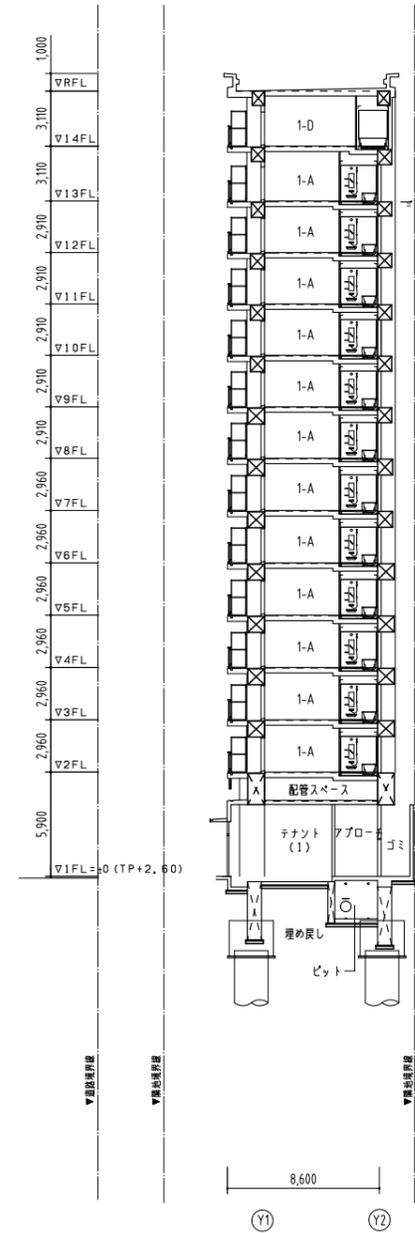
住宅商業棟 I 西立面図 S=1/400



住宅商業棟 I X方向断面図 S=1/400



住宅商業棟 I Y方向断面図1 S=1/400



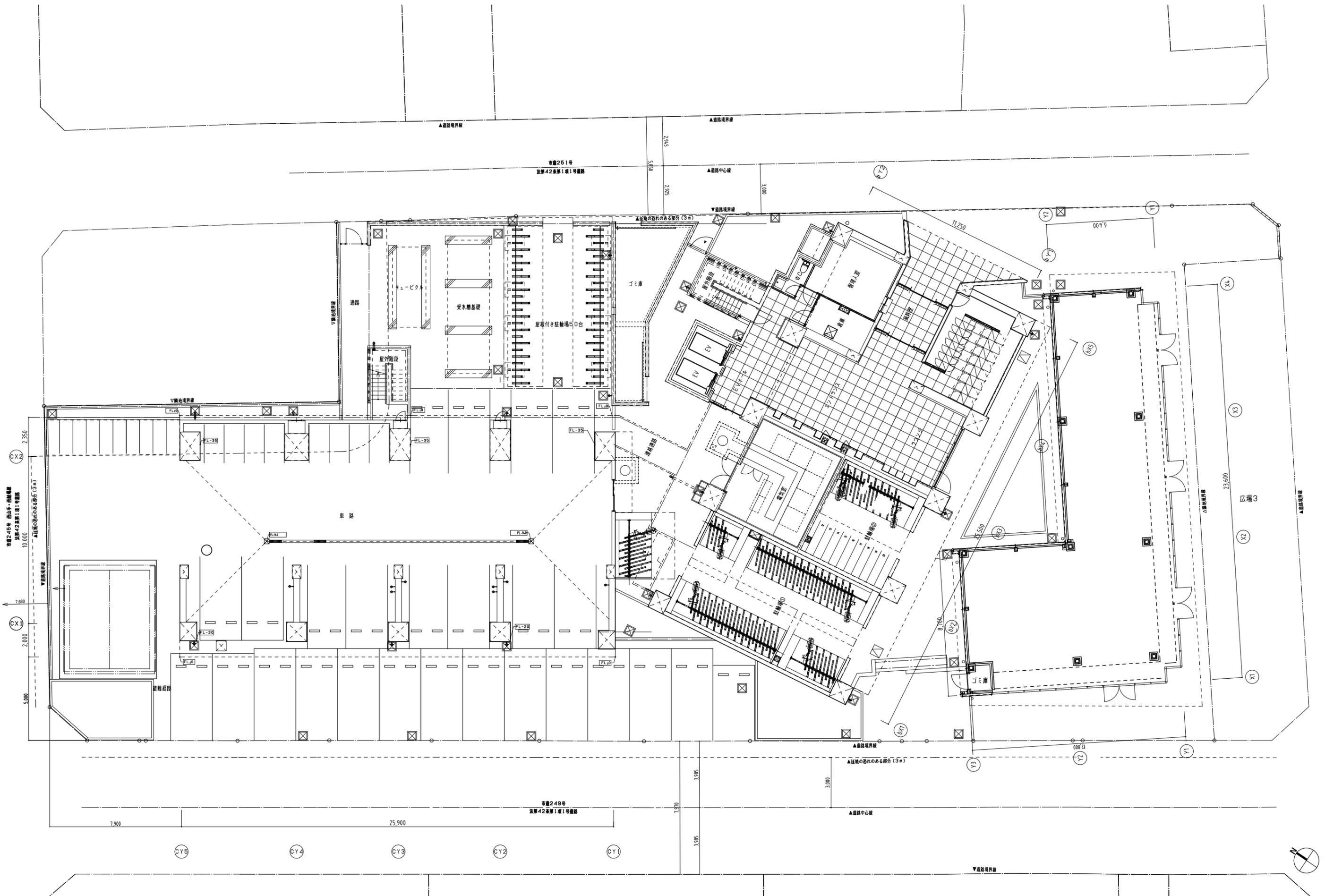
住宅商業棟 I Y方向断面図2 S=1/400

新町西地区第一種市街地再開発事業

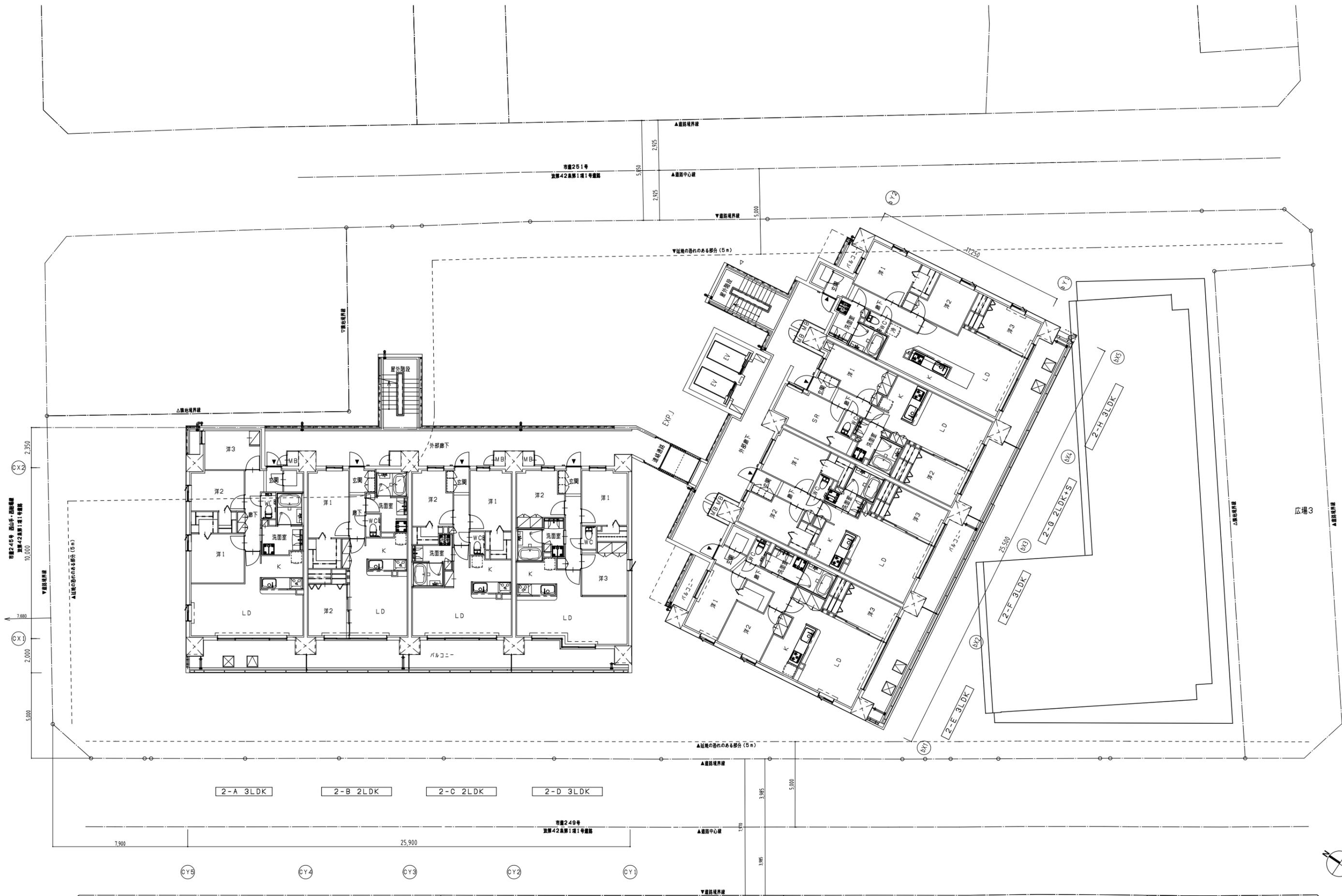
## 施設計画図

### 住宅商業棟Ⅱ

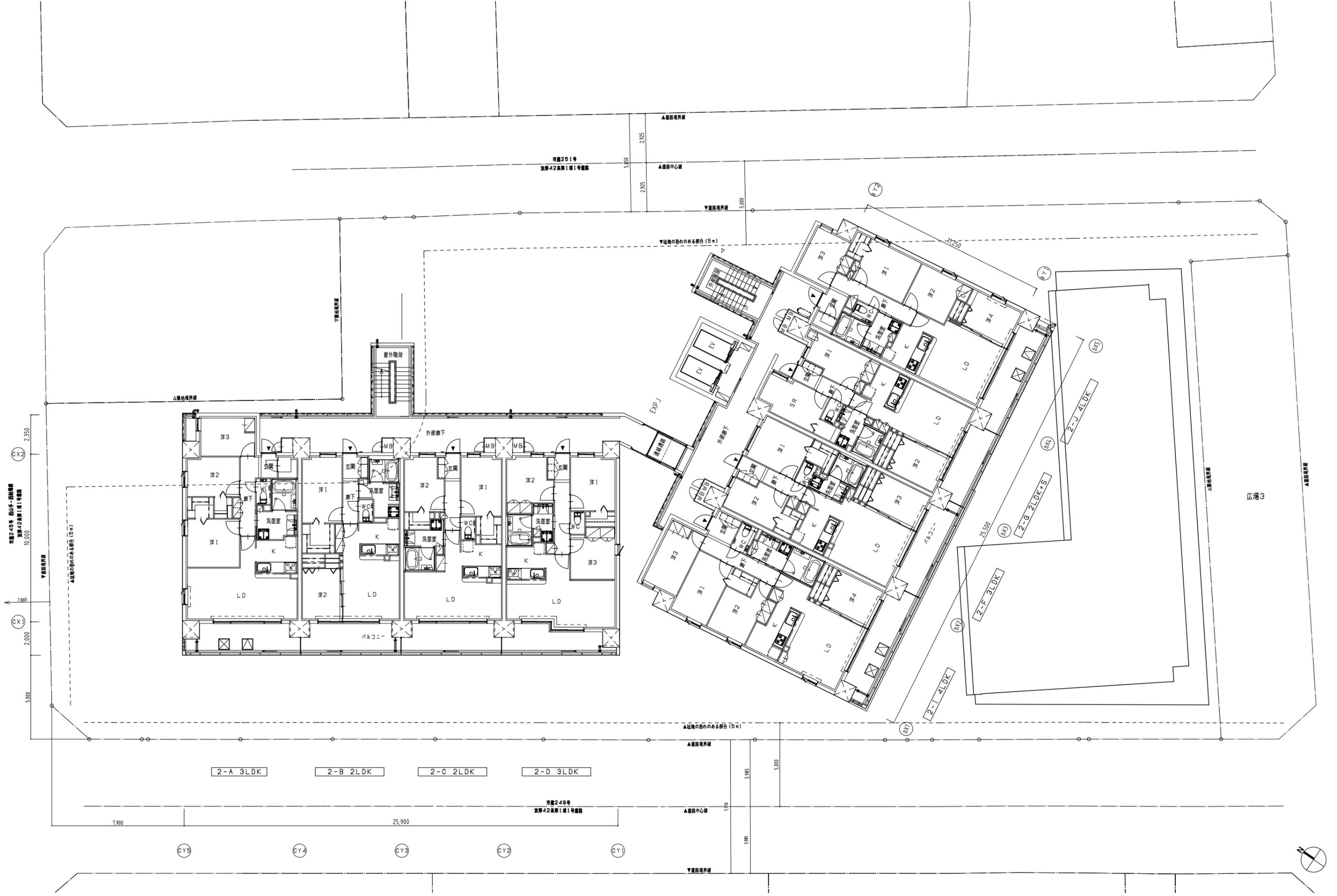
- ・ 平面図
- ・ 立面図
- ・ 断面図



住宅商業棟Ⅰ 配置図兼1階平面図 S=1/200

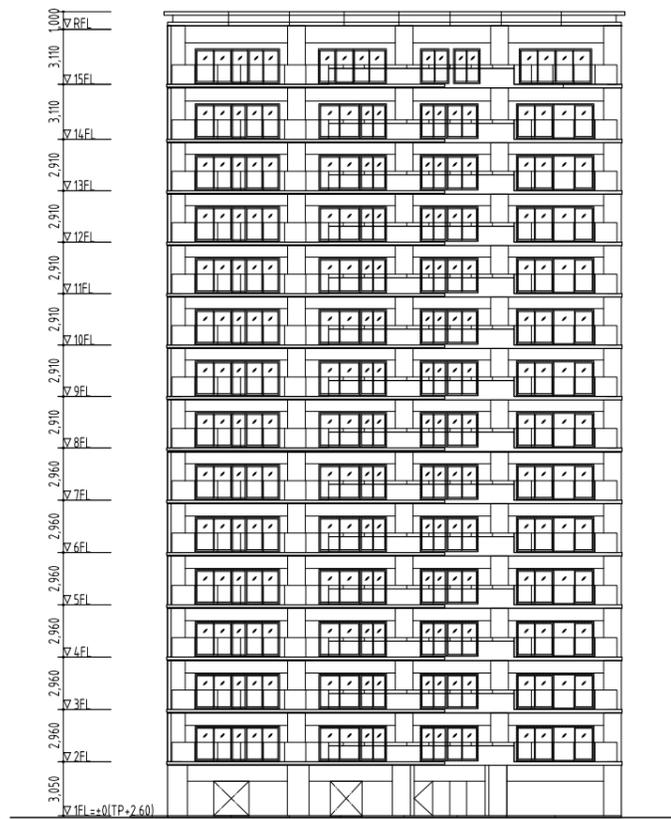


住宅商業棟Ⅱ 2~6階平面図 S=1/200

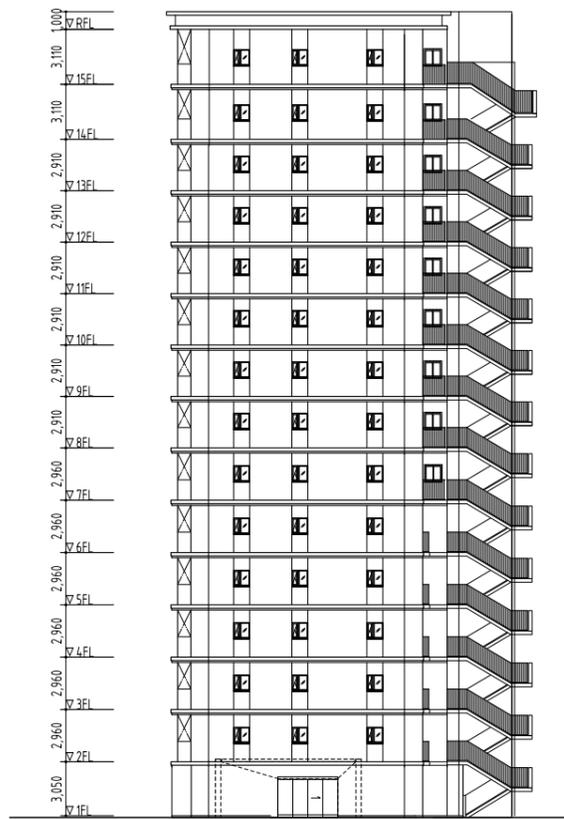


住宅商業棟Ⅰ 7~14階平面図 S=1/200

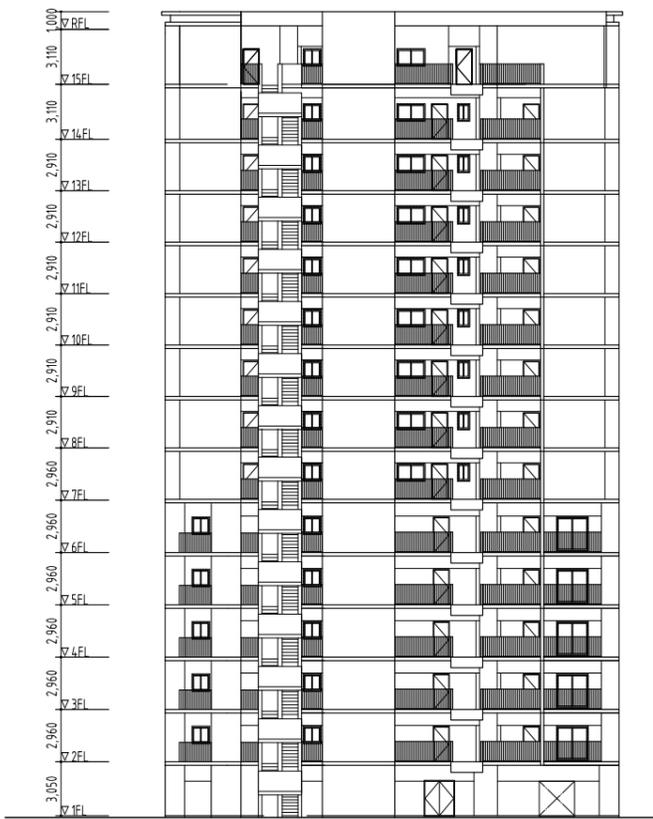




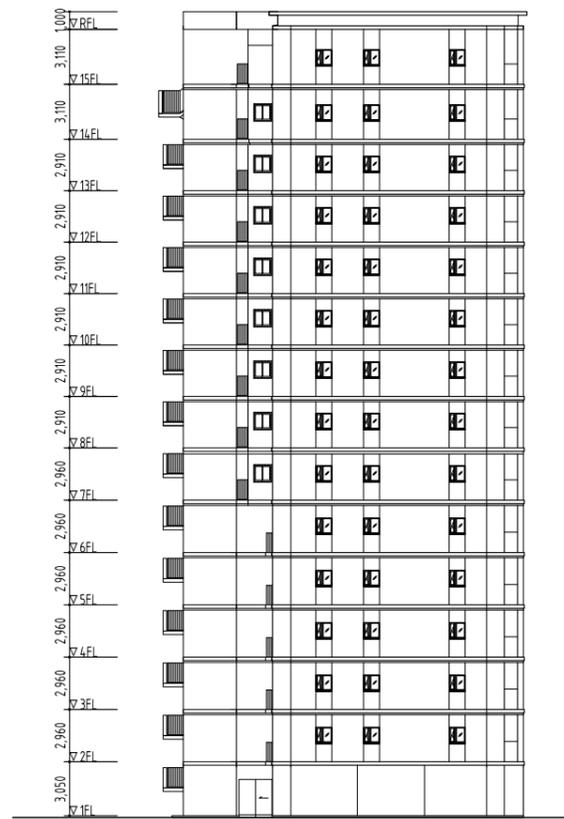
南棟 南立面図 S=1/400



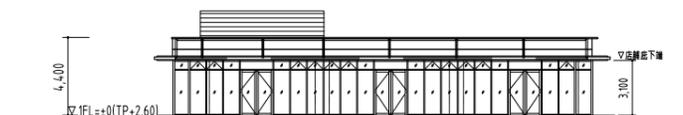
南棟 東立面図 S=1/400



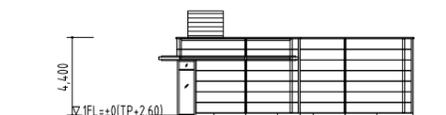
南棟 北立面図 S=1/400



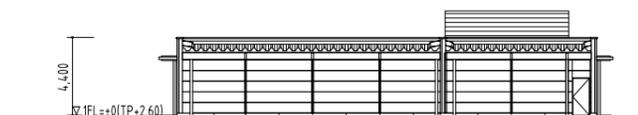
南棟 西立面図 S=1/400



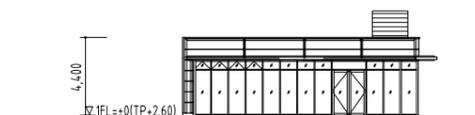
商業棟 南立面図 S=1/400



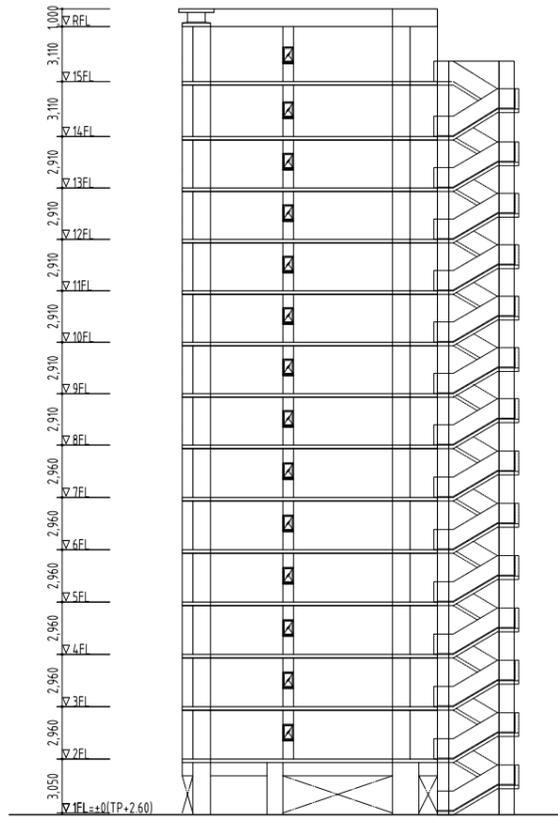
商業棟 東立面図 S=1/400



商業棟 北立面図 S=1/400

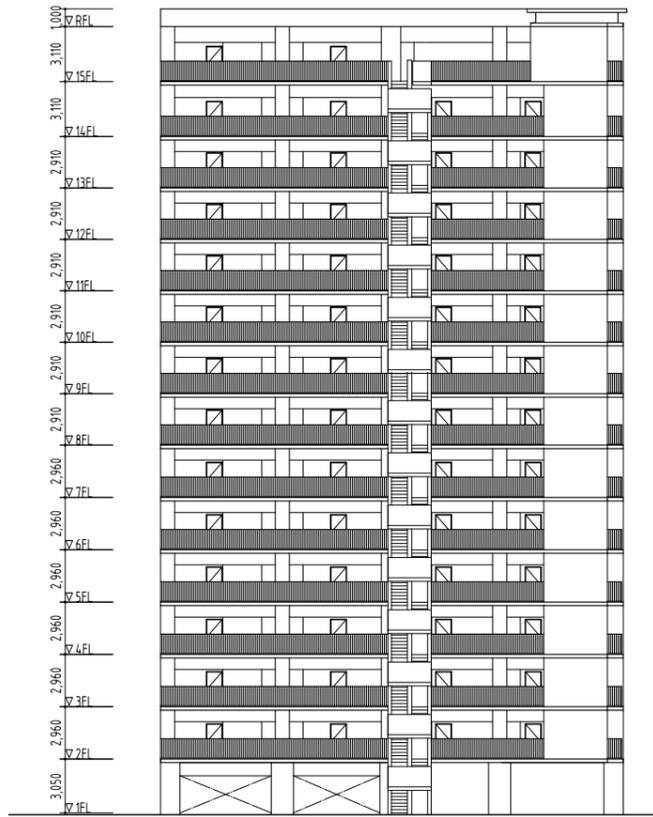


商業棟 西立面図 S=1/400



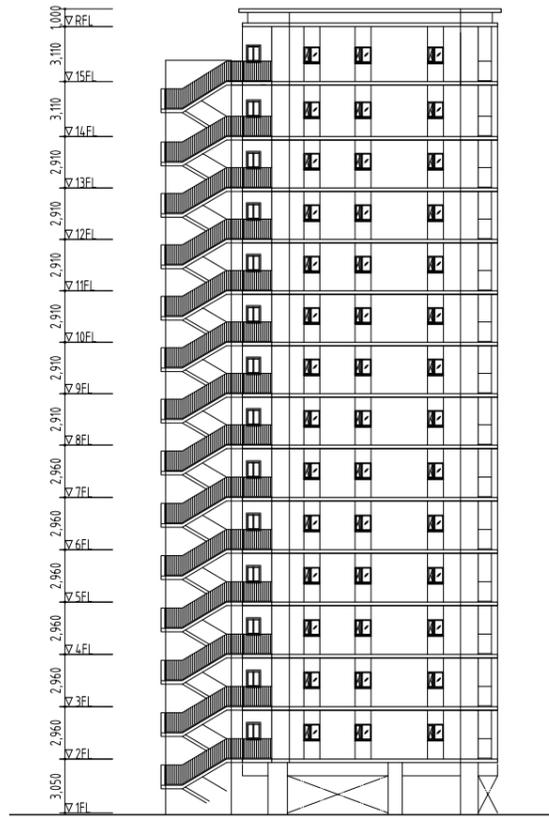
14,450  
cX1 cX2

北棟 南立面图 S=1/400



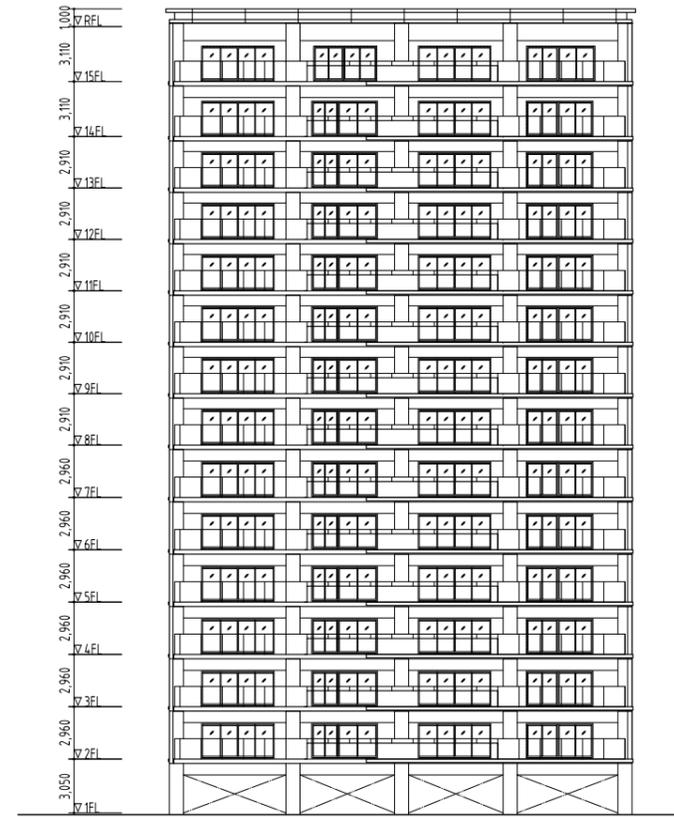
25,900  
bX1 bX2 bX3 bX4 bX5

北棟 東立面图 S=1/400



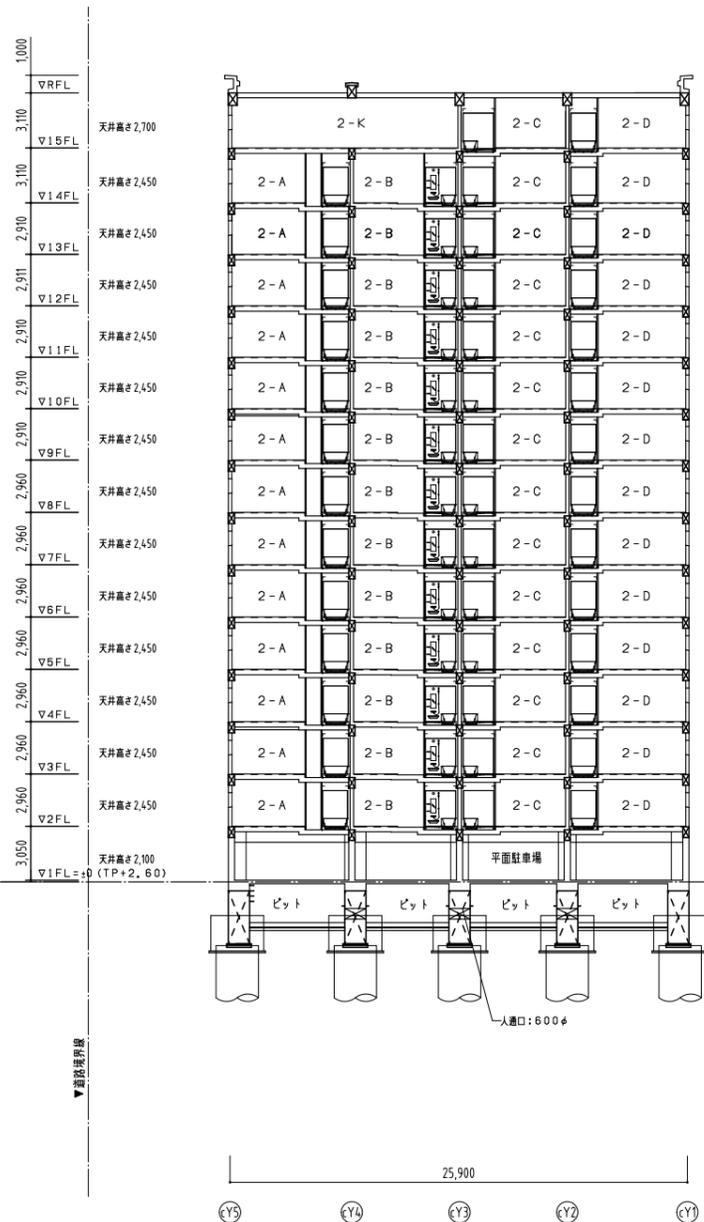
14,450  
cX2 cX1

北棟 北立面图 S=1/400

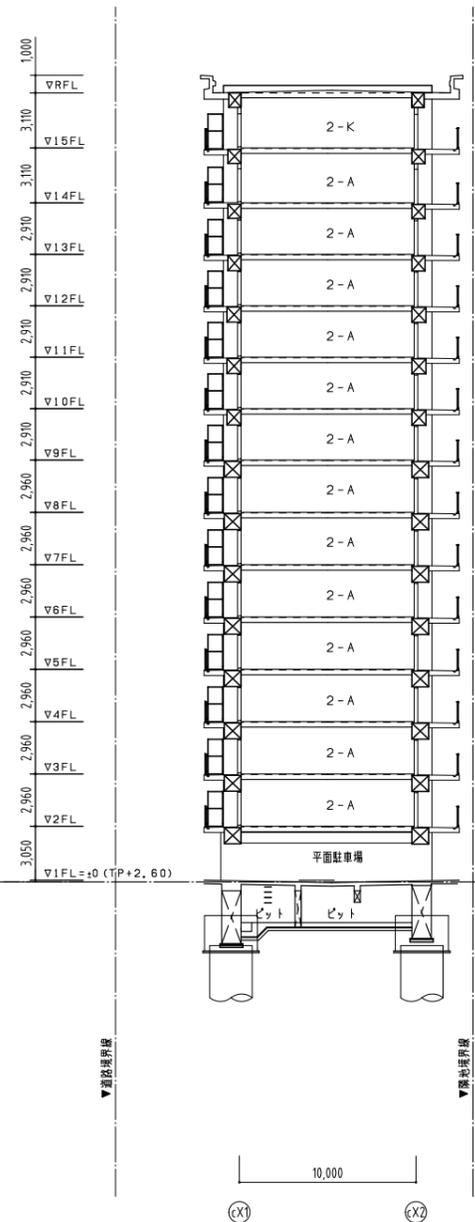


25,900  
bX5 bX4 bX3 bX2 bX1

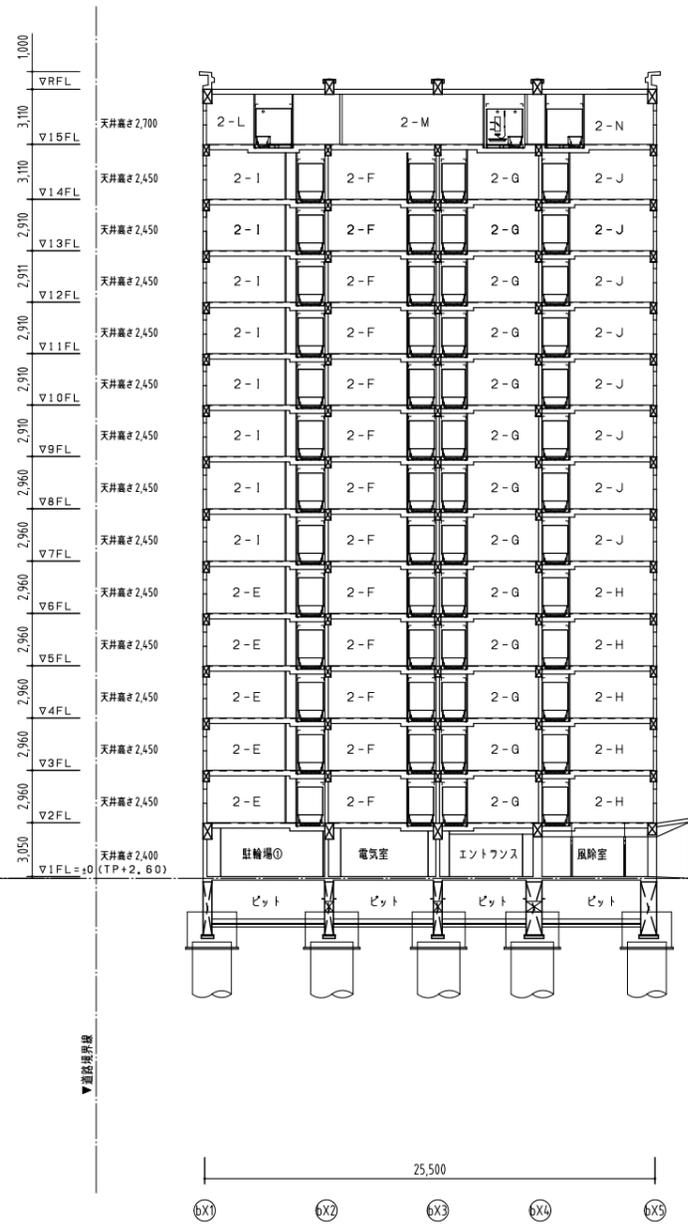
北棟 西立面图 S=1/400



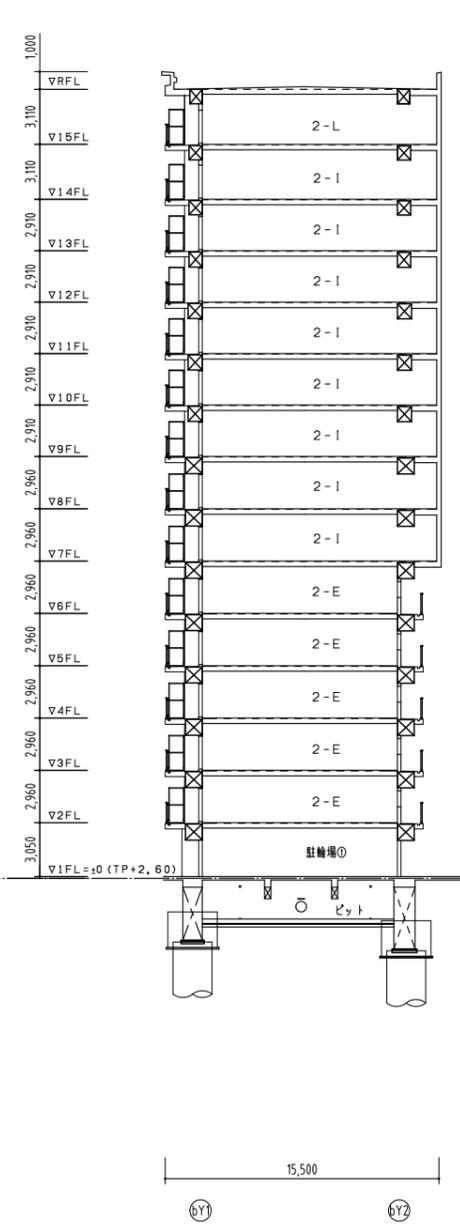
北棟 X方向断面図 S=1/400



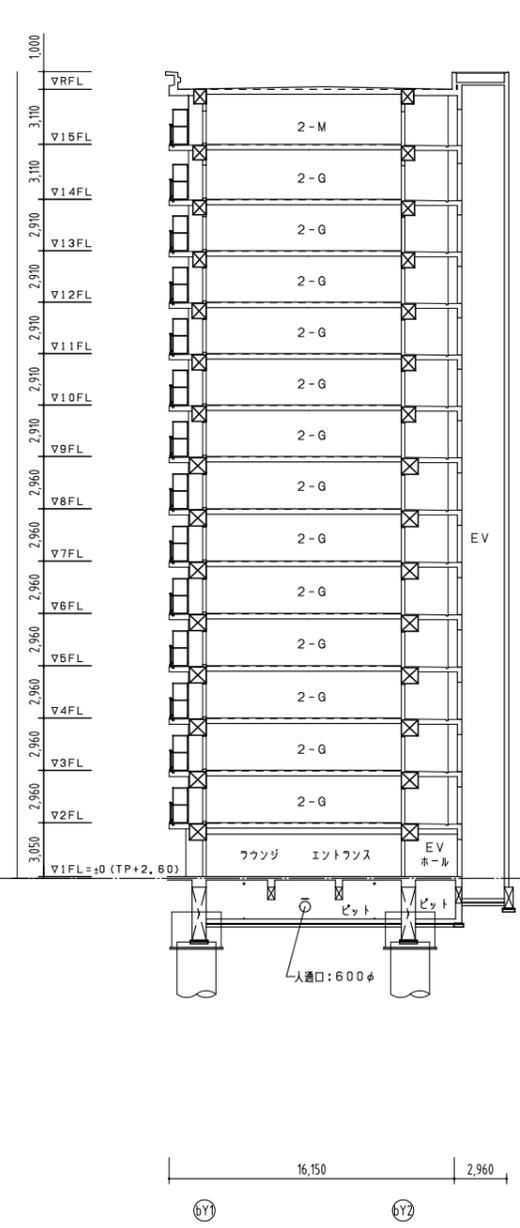
北棟 Y方向断面図 S=1/400



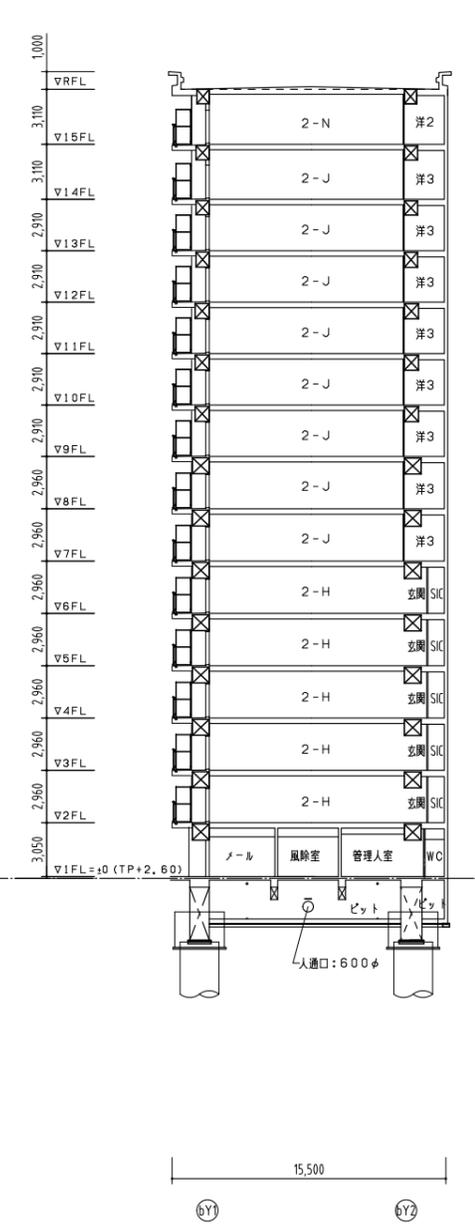
南棟 X方向断面図 S=1/400



南棟 Y方向断面図1 S=1/400



南棟 Y方向断面図2 S=1/400



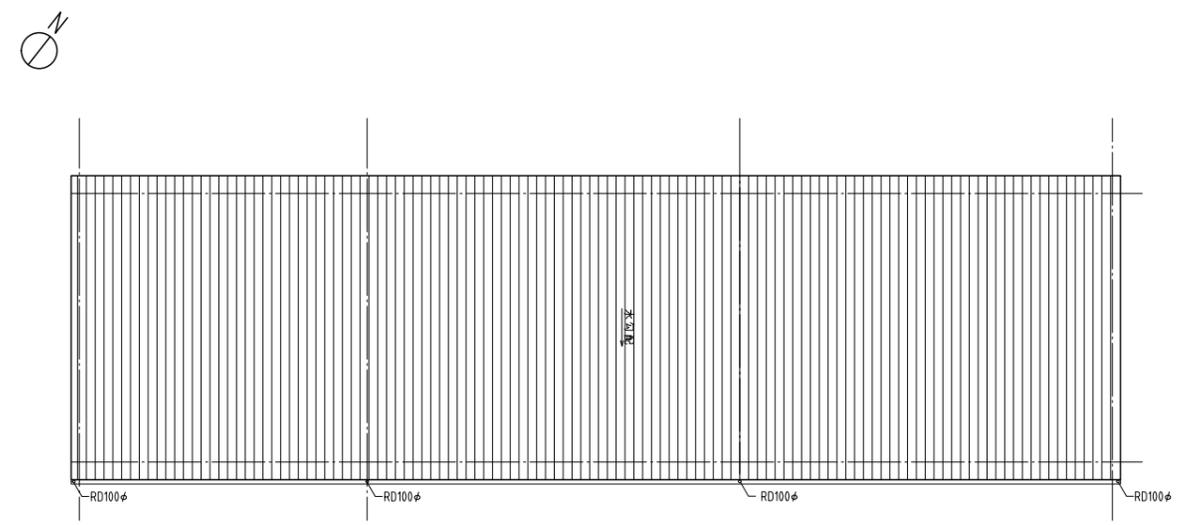
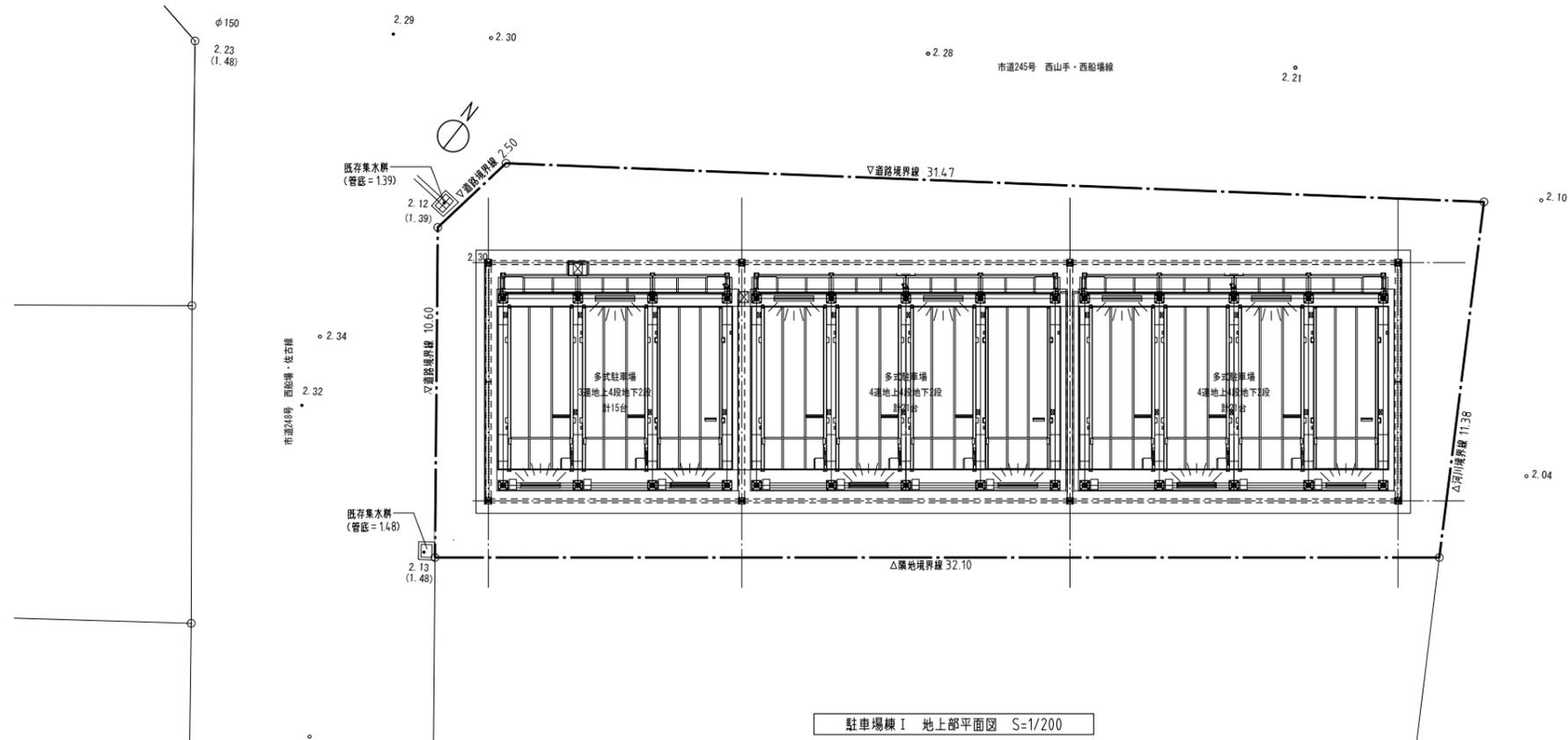
南棟 Y方向断面図3 S=1/400

新町西地区第一種市街地再開発事業

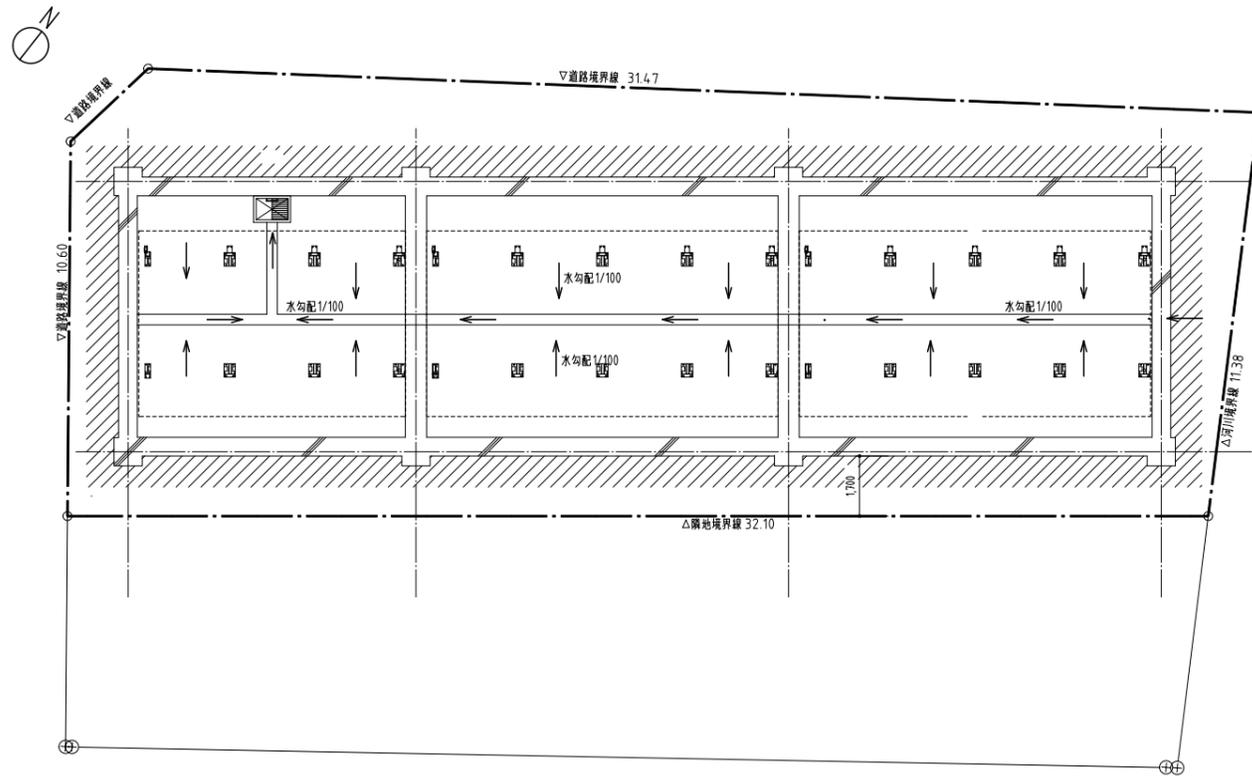
## 施設計画図

### 駐車場棟 I

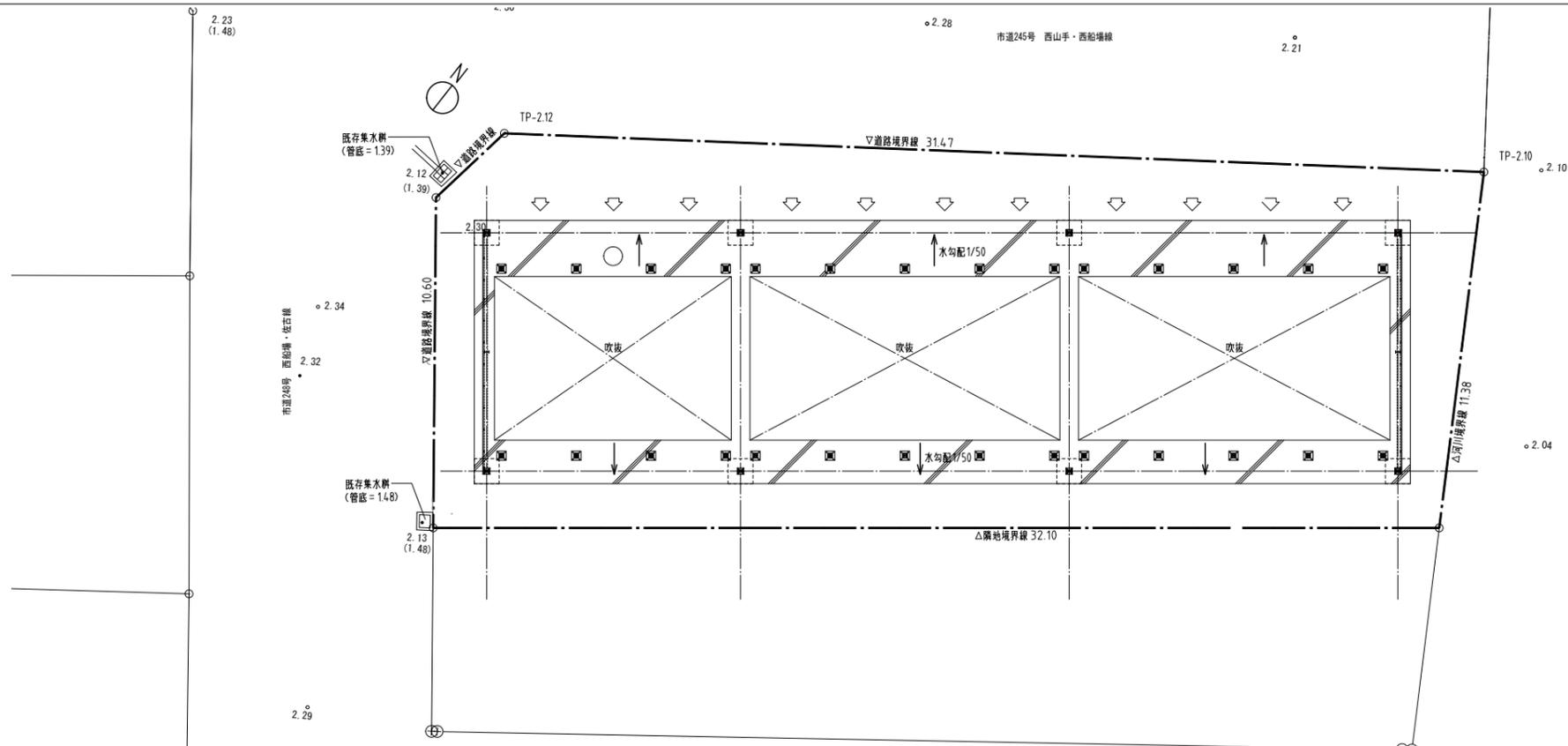
- ・ 平面図
- ・ 断面図



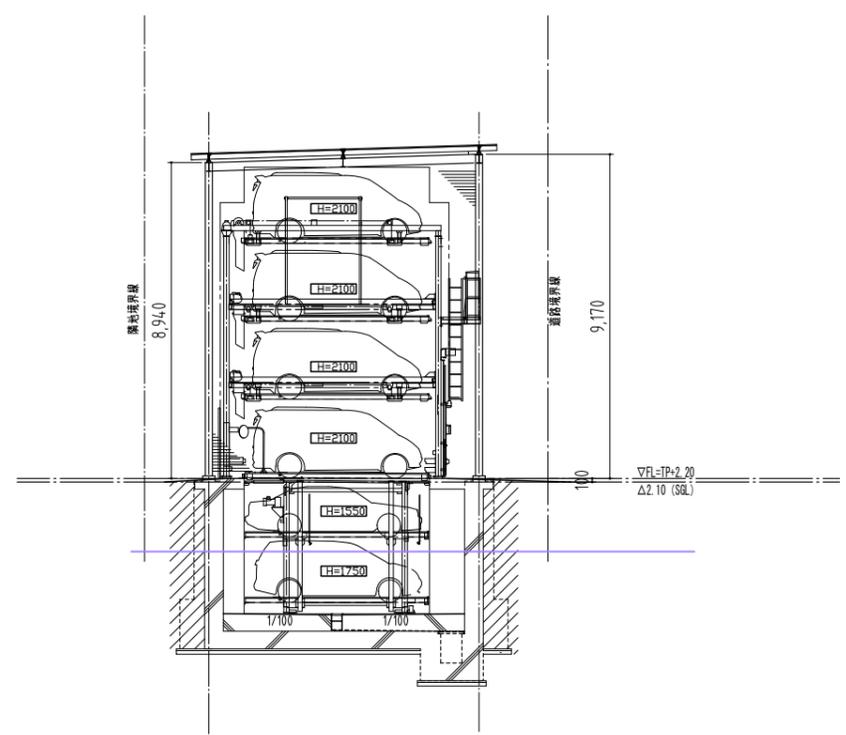
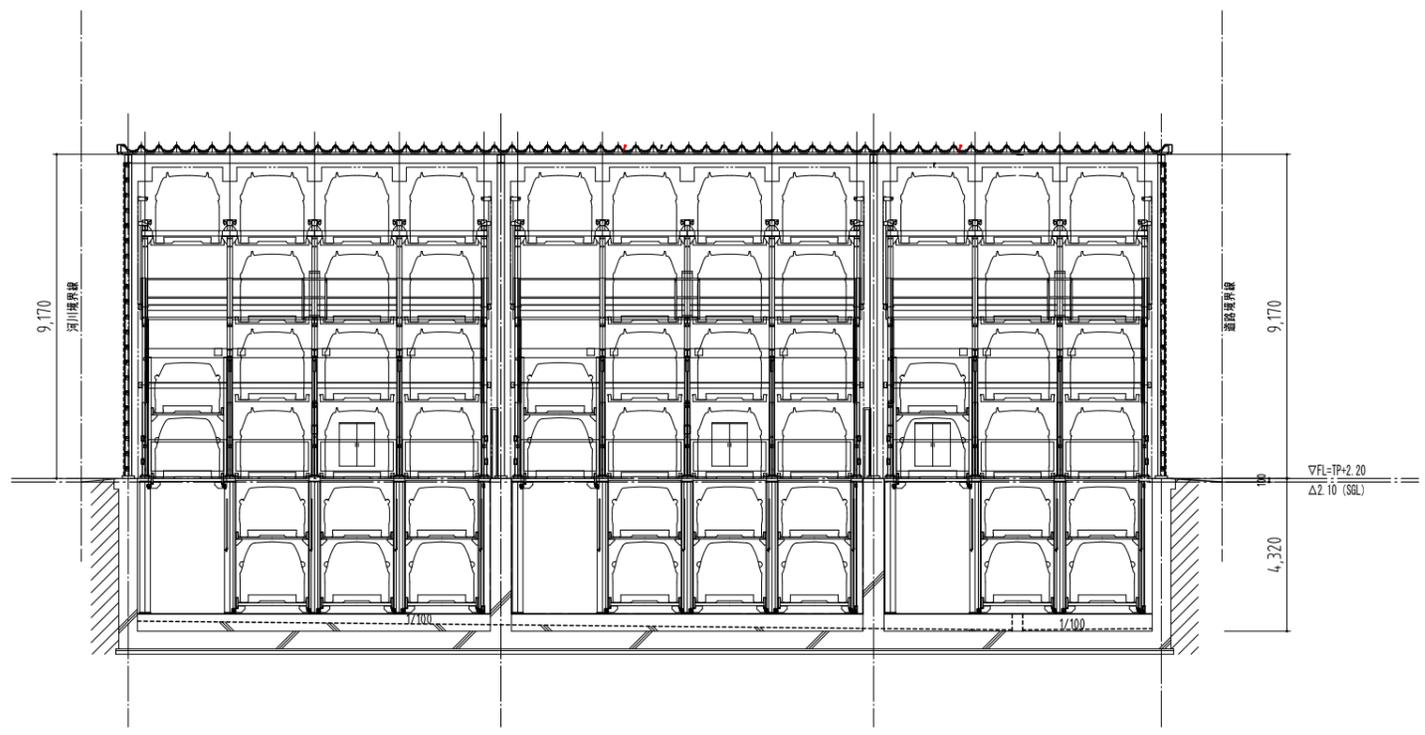
駐車場棟 I 屋根伏図 S=1/200



駐車場棟 I 地下部平面図 S=1/200



駐車場棟 I 配置図兼1階平面図 S=1/200



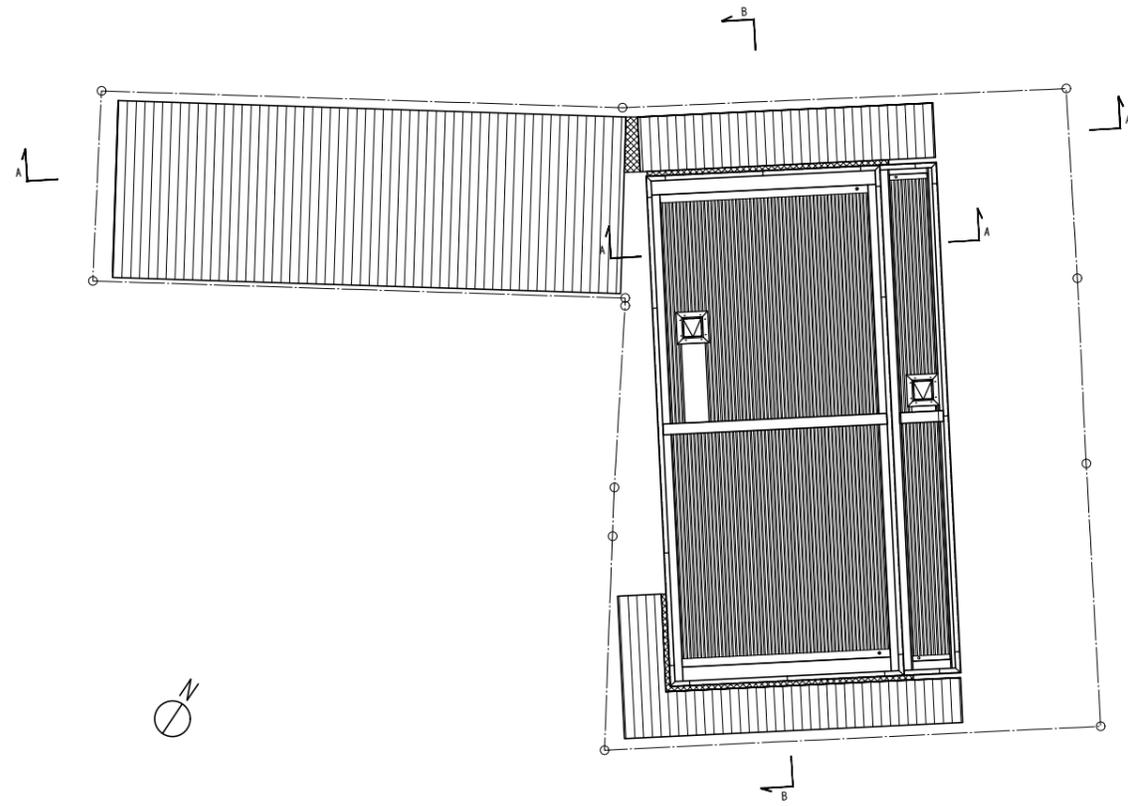
駐車場棟 1 断面図 S=1/200

新町西地区第一種市街地再開発事業

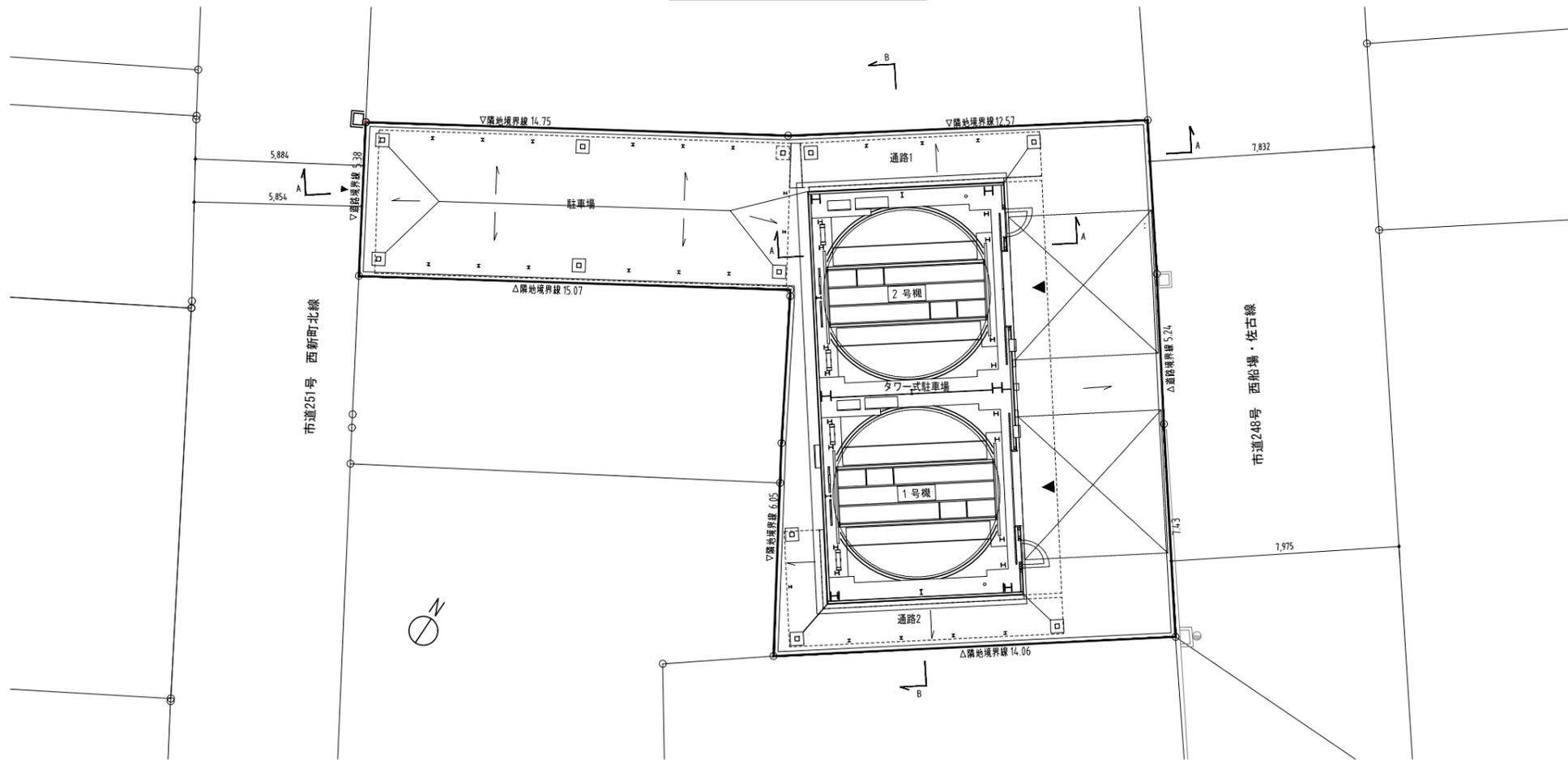
## 施設計画図

### 駐車場棟Ⅱ

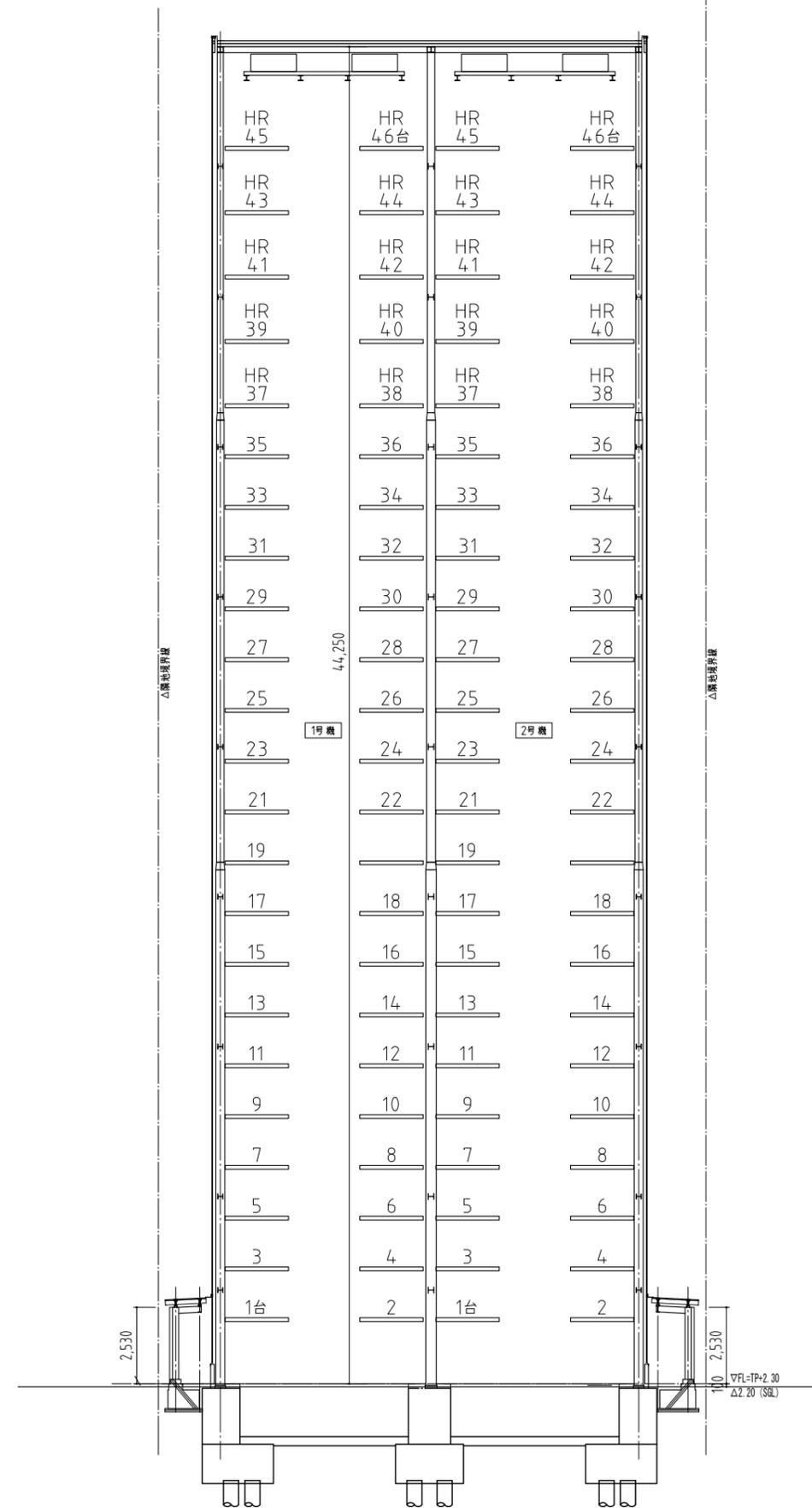
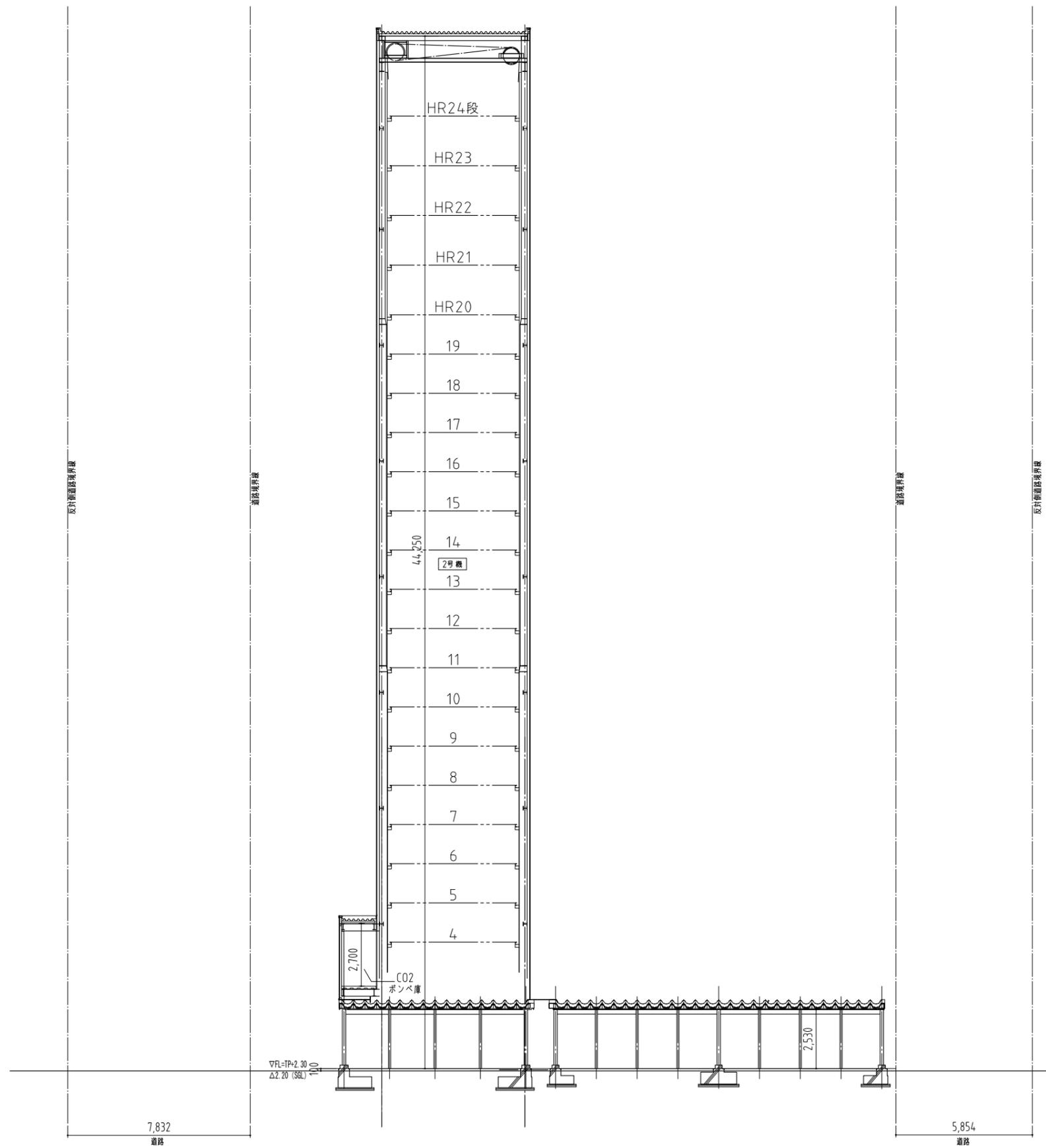
- ・平面図
- ・断面図



駐車場棟Ⅰ 屋根伏図 S=1/200



駐車場棟Ⅰ 配置図兼平面図 S=1/200



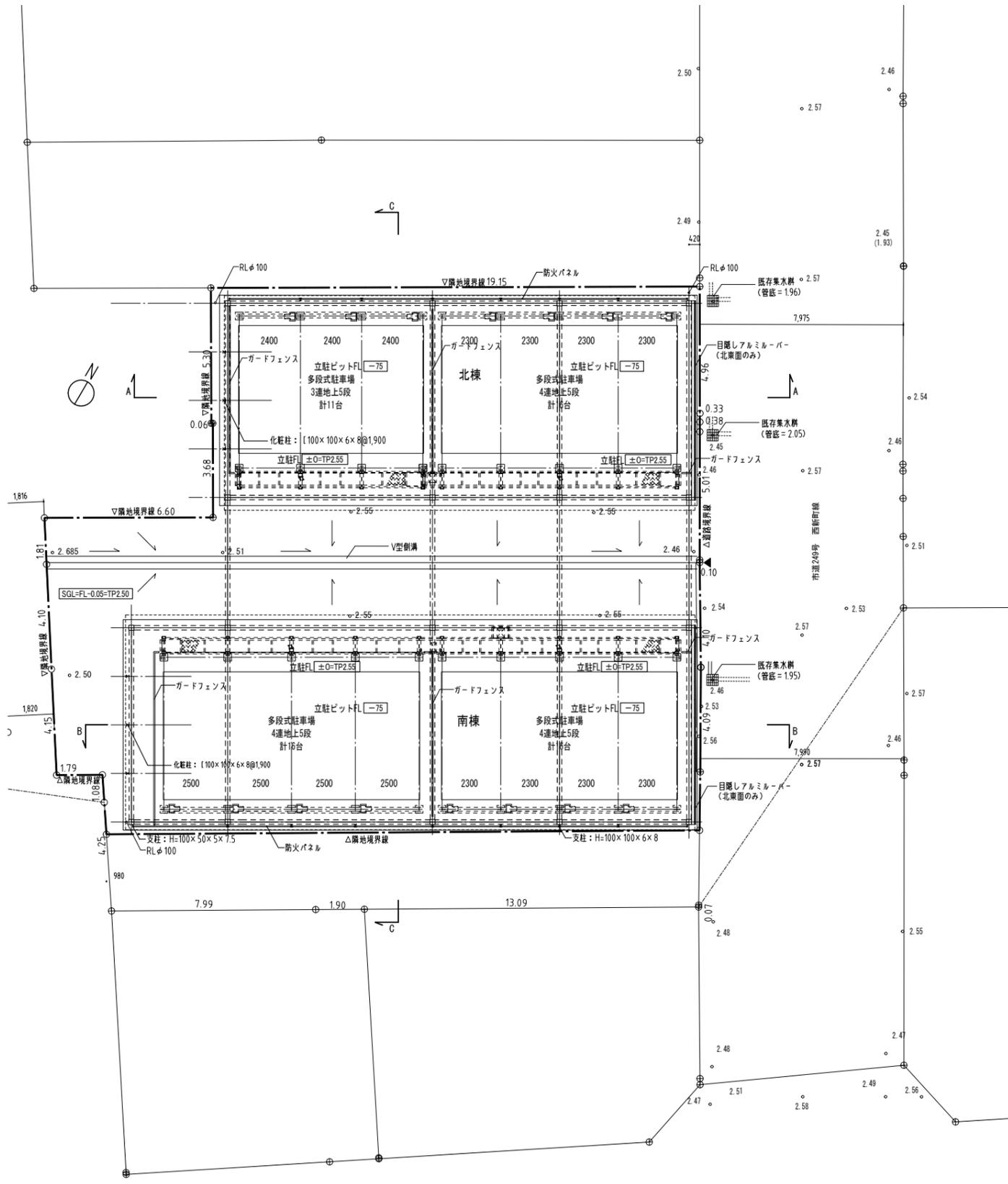
駐車場棟Ⅰ 断面図 S=1/200

新町西地区第一種市街地再開発事業

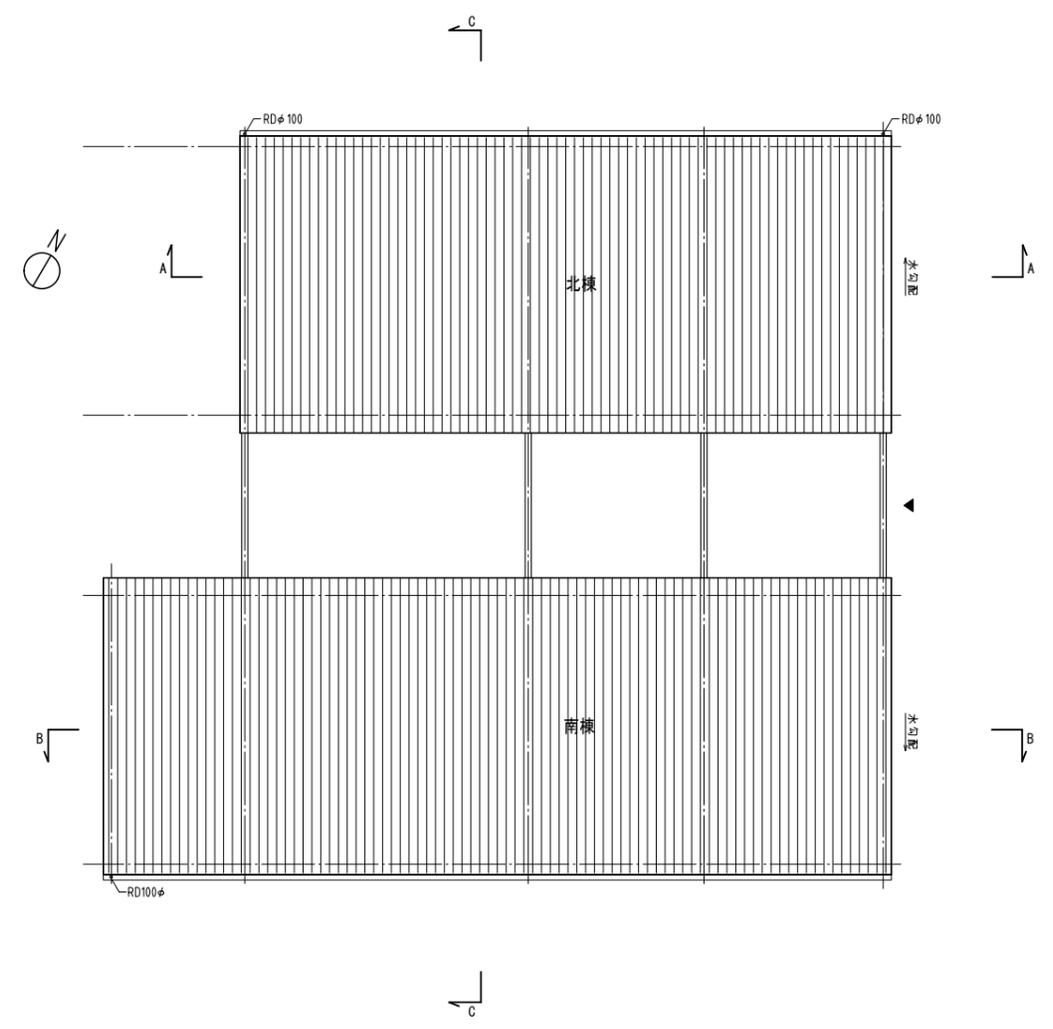
## 施設計画図

### 駐車場棟Ⅲ

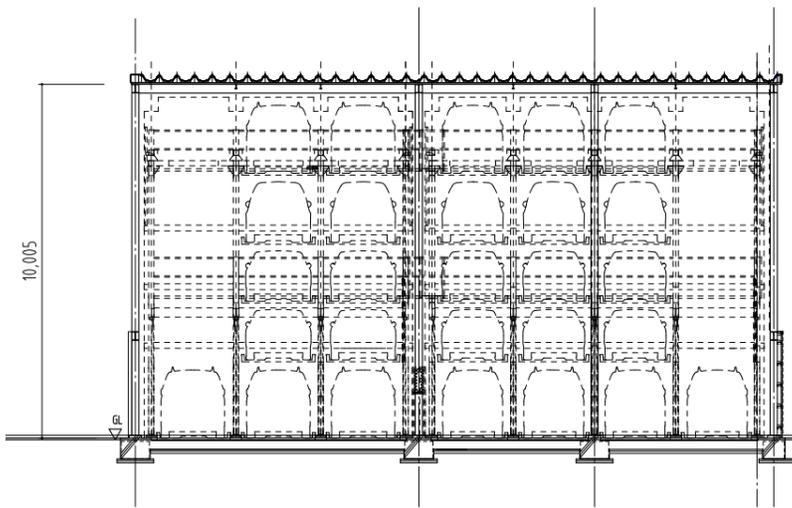
- ・平面図
- ・断面図



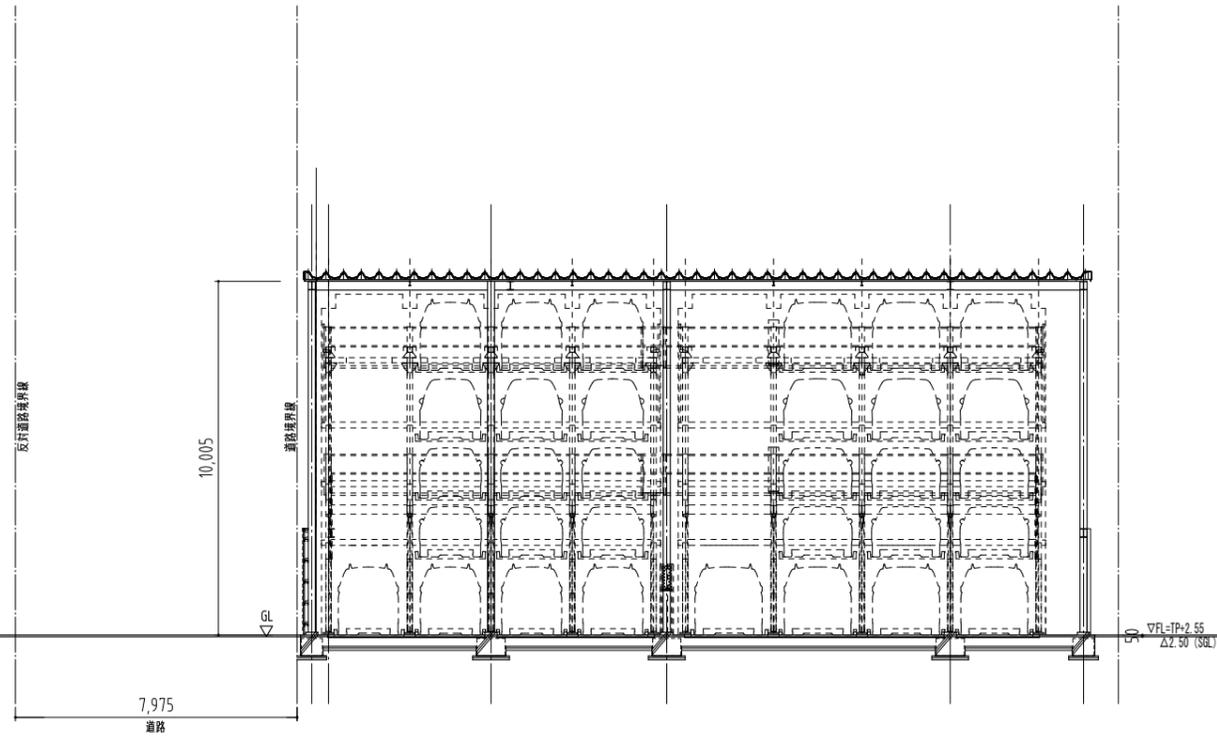
駐車場棟Ⅱ 配置図兼平面図 S=1/200



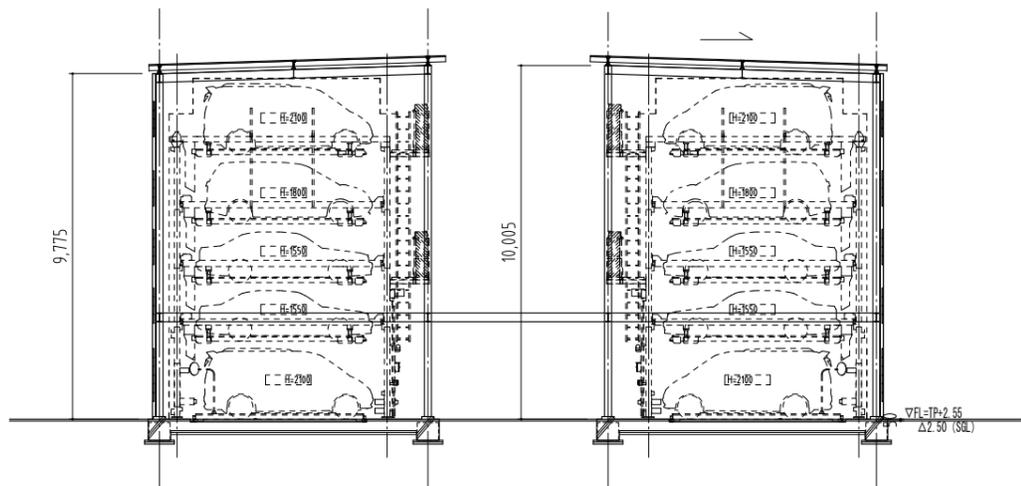
駐車場棟Ⅱ 屋根伏図 S=1/200



A-A 断面图



B-B 断面图

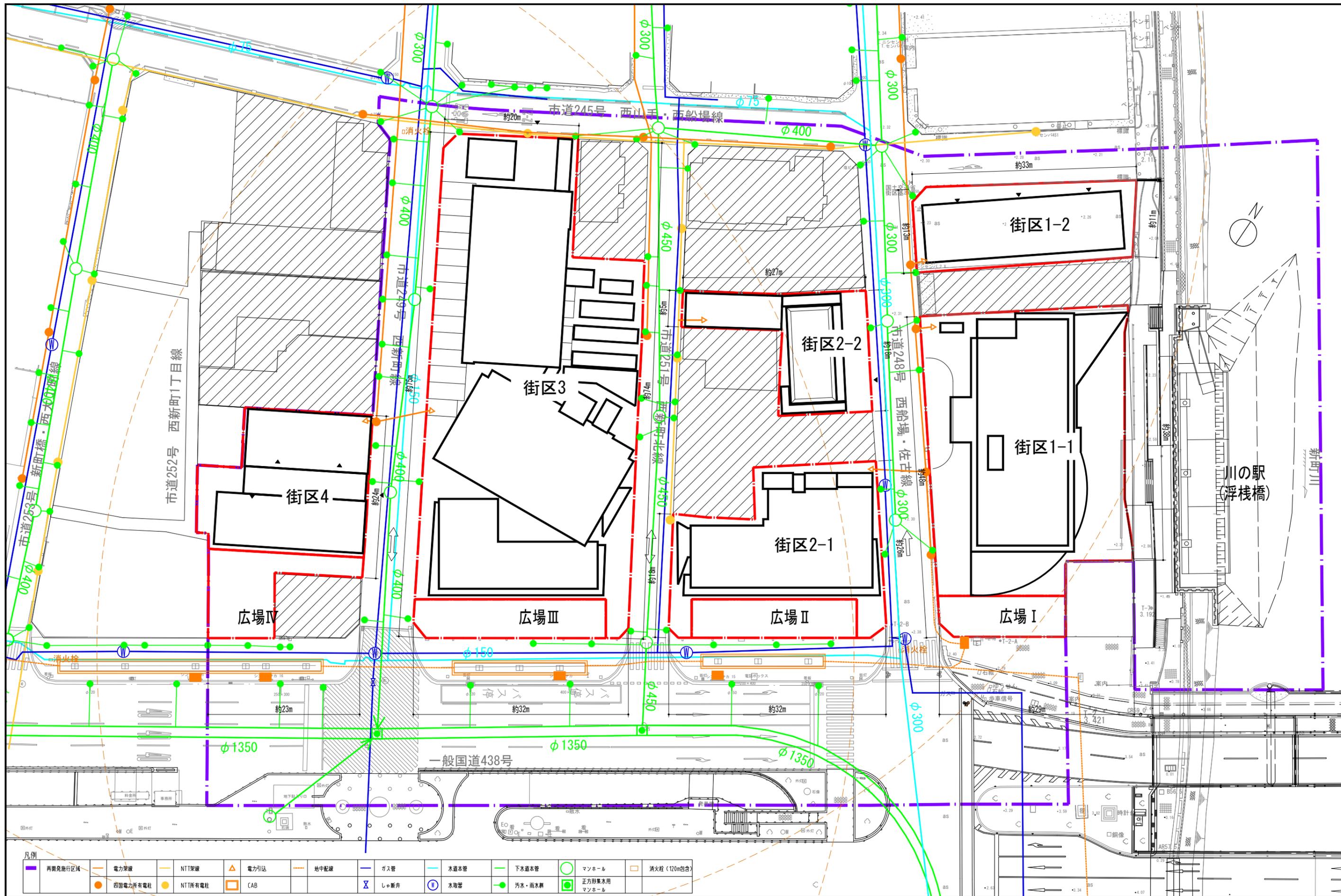


C-C 断面图

新町西地区第一種市街地再開発事業

## 施設計画図

施設建築敷地図



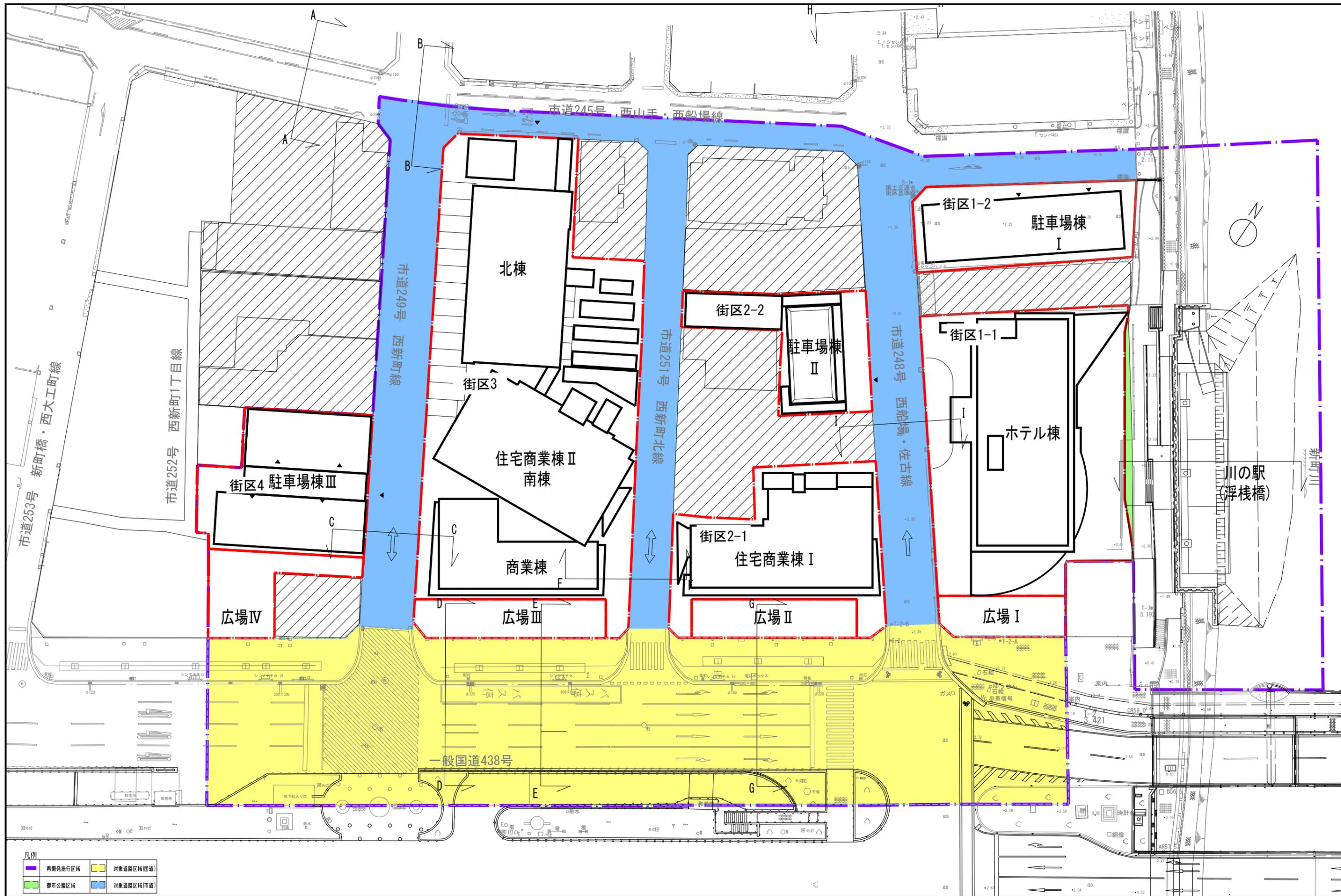
再開発施行区域	電力架線	NTT架線	電力引込	地中配線	ガス管	水道本管	下水道本管	マンホール	消火栓 (120m包含)
四国電力所有電柱	NTT所有電柱	CAB	し断弁	水取器	汚水・雨水井	正方形集水用マンホール			

新町西地区第一種市街地再開発事業

## 施設計画図

公共施設図

公共施設断面図



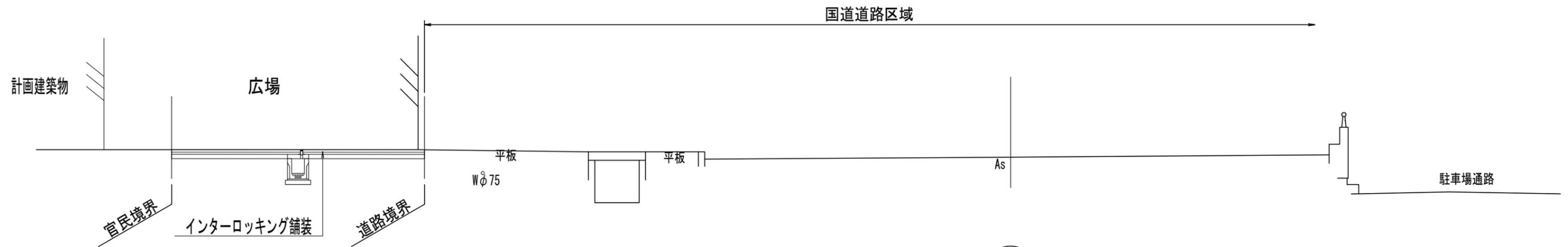
凡例

再開発施行区域	対象道路区域(国道)
都市公園区域	対象道路区域(市道)

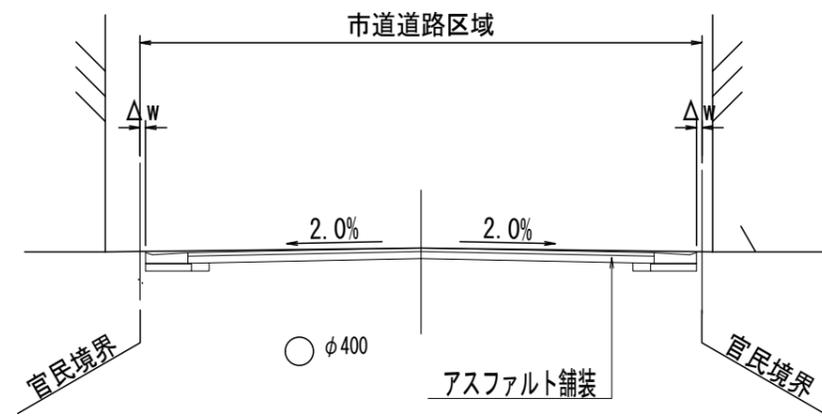
Title	新町西地区市街地再開発計画 公共施設 平面図	Scale	1:500	Sheet	
-------	---------------------------	-------	-------	-------	--

# 道路代表横断図

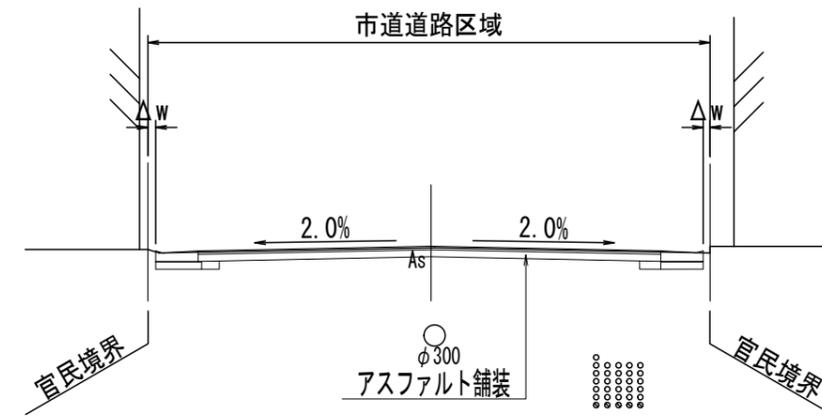
一般国道438号 (E断面図)



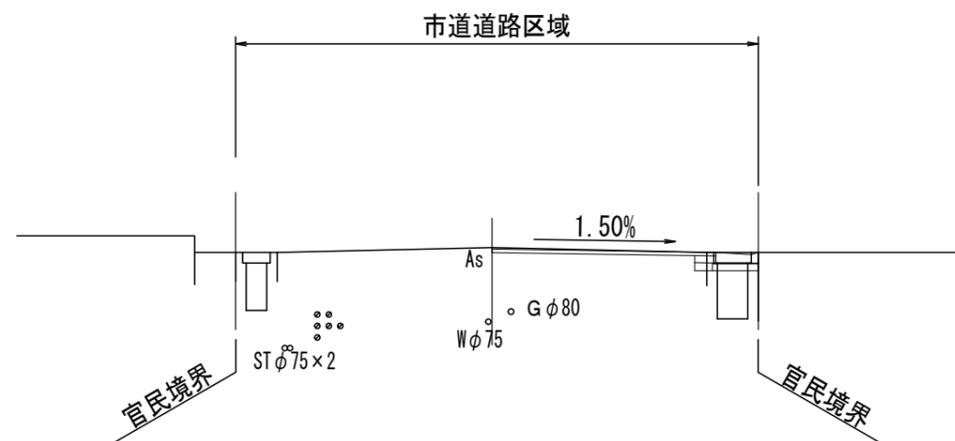
市道249号 (C断面図)



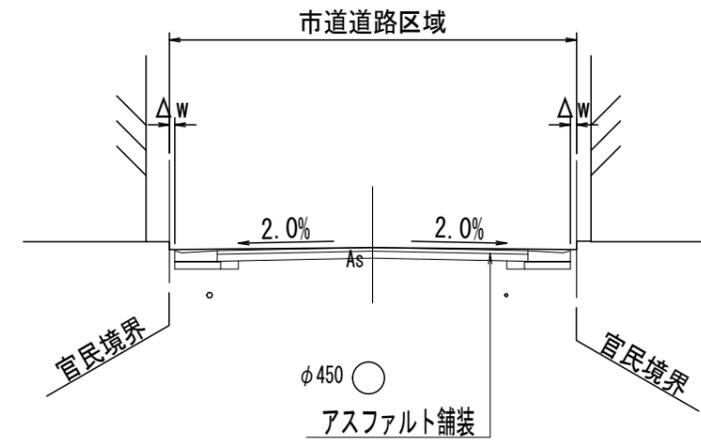
市道248号 (I断面図)



市道245号 (A断面図)



市道251号 (F断面図)



注) 舗装、排水構造物等の道路施設詳細については、今後の詳細設計において道路管理者との協議により決定する。

Title	新町西地区市街地再開発計画 公共施設 断面図1	Scale	1:100	Sheet	
-------	----------------------------	-------	-------	-------	--



# 整備計画標準断面図

