

# 事業計画書

(第4回変更)

亀山駅周辺2ブロック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) 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) 施行地区の概況
  - (2) 事業の目的
3. 施行地区
  - (1) 施行地区の位置
  - (2) 施行地区の位置図
  - (3) 施行地区となるべき区域に含まれる地域の名称
  - (4) 施行地区の区域図
  - (5) 施行地区の面積
4. 設計の概要
  - (1) 設計説明書
  - (2) 設計図
5. 事業施行期間
  - (1) 事業施行期間
6. 資金計画
  - (1) 資金計画

### 添付書類

- 添付書類 1 施行地区位置図
- 添付書類 2 施行地区区域図
- 添付書類 3 施設建築物 施設建築敷地 平面図
  - 施設建築物 地下1階平面図
  - 施設建築物 配置図兼1階平面図
  - 施設建築物 2階平面図
  - 施設建築物 3階平面図
  - 施設建築物 4階平面図
  - 施設建築物 5～15階平面図
  - 施設建築物 断面図 1
  - 施設建築物 断面図 2
  - 施設建築物 断面図 3
  - 公共施設 平面図
  - 公共施設 縦断面図
  - 公共施設 標準横断面図
  - 公共施設 横断面図 1
  - 公共施設 横断面図 2
  - 公共施設 横断面図 3

公共施設 横断面図 4  
公共施設 横断面図 5  
公共施設 横断面図 6  
公共施設 橋梁一般図 1  
公共施設 橋梁一般図 2

## 1. 地区、事業及び施行者の名称

### (1) 地区の名称

亀山駅周辺 2 ブロック地区

### (2) 事業の名称

亀山駅周辺 2 ブロック地区第一種市街地再開発事業

### (3) 施行者の名称

亀山駅周辺 2 ブロック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

亀山は、城下町・宿場町として栄え、旧東海道を中心に交通の要所として発展してきた。そのような中、亀山駅周辺は 1890 年（明治 23 年）の亀山駅開業以来、本市の中心的市街地を構成する要所として発展してきた。特に本地区は、関西本線と紀勢本線が接続する JR 亀山駅北側の駅前に位置し、亀山市の玄関口及び都市の拠点となっている。

近年は亀山駅の乗降者数は減少傾向となっているものの、本地区は交通拠点としての役割を担っている一方で、地区内は、建築物の老朽化、空き店舗の増加、バリアフリー化の遅れ等、市の玄関口としての魅力と機能の低下が大きな課題となっている。

このように、本地区は駅前の好立地でありながら、都市機能・防災・景観等、各方面の課題を抱え、立地にふさわしい有効な土地利用がなされていない状況にある。

このような状況を受け、亀山市は本地区を含む範囲で 2014 年（平成 26 年）5 月には亀山駅周辺市街地総合再生基本計画を定め、2018 年（平成 30 年）3 月には亀山都市計画第一種市街地再開発事業及び亀山都市計画道路（3・5・7 駅前高塚線（交通広場）及び 3・5・25 亀山駅前線）を都市計画決定・変更し、にぎわいの再生と都市機能の更新、向上を目指している。

### (2) 事業の目的

現在の本地区では、建築物の老朽化や空き店舗等の増加がみられるとともに、防災や防犯機能の低下を招いており、都市機能の向上やにぎわいの再生等が求められている。

このような状況から、本地区では亀山駅前という立地条件を活かしながら、市街地再開発事業による一体的整備によって土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、地区内に計画されている駅前広場や道路と一体となった広場・歩行者空間や良好な居住環境の整備を通じて、市街地の質的な改善や充実、交通機能や防災性の向上を図ることにより、安全で快適な都市環境を創出することを目的とする。

また、駅前という立地に市民・来訪者の交流及び文化振興に資する公益施設整備を行うことにより、人と人のつながりを重視した都市機能の向上やにぎわいの再生を図り、本地区が亀山駅前の顔となり、周辺を含めた地域全体の再生を目指すことを目的とする。

### 3. 施行地区

#### (1) 施行地区の位置

本地区はJR亀山駅前に位置し、東側は都市計画道路3・5・25亀山駅前線（幅員12～14m）、南側は都市計画道路3・5・7駅前高塚線（交通広場）、西側は都市計画道路3・5・7駅前高塚線に囲まれている。また、北側は準用河川竜川に接している。

#### (2) 施行地区の位置図

添付書類1のとおり

#### (3) 施行地区となるべき区域に含まれる地域の名称

##### ①都市再開発法第14条に属する地域

亀山市御幸町字貝戸部171番1の一部、172番、172番1、181番1、182番1、182番2、182番3、182番4、183番1、183番3、184番1、184番6、184番7、184番8、186番、187番2、187番3の一部、187番6の一部、187番7の一部、188番、188番1、188番2、188番3、188番4、188番5、188番7、191番1、194番1の一部、194番3の一部、194番6、195番、195番1、196番3、197番、198番の一部、231番の一部、231番2の一部、231番37の一部、231番38の一部、231番40の一部、231番49の一部、231番54の一部、231番55の一部、231番72の一部、238番1の一部、239番1の一部、239番3の一部、239番4の一部、279番5、279番6及び279番7

##### ②その他の地域

都市計画道路3・5・7駅前高塚線（交通広場（市道御幸3号線を含む））、市道亀山駅前線の一部、市道御幸7号線の一部、市道御幸線の一部、法定外公共物の一部及び準用河川竜川の一部

#### (4) 施行地区の区域図

添付書類2のとおり

#### (5) 施行地区の面積

約1.2ha

## 4. 設計の概要

### (1) 設計説明書

#### ①施設建築物の設計の概要

##### ア. 設計方針

##### (イ) テーマ

亀山の中心的市街地として、様々なつながりを通して持続可能なまちづくりを目指すため、「駅前に集うための多機能型のにぎわいづくり」「駅前に住むための新しいライフスタイルづくり」「駅前とまちをつなぐための玄関口からまちへとつながる3つの広場づくり」「駅前に地域性を出すための玄関口にふさわしいオンリーワンな景観づくり」をテーマとして、これを設計方針に反映させる。

##### (ロ) 配置計画

計画建物は、公益施設、共同住宅及び商業施設の複合建築物である。公益施設は、亀山市の玄関口の顔として、駅前広場に面して敷地南側に配置するとともに、共同住宅は敷地北側に配置する。また、東側道路は、駅から亀山城跡や亀山宿、市役所に通じており、本事業で道路拡幅を行い、道路に面した敷地東側に商業施設を配置する。さらには、公益施設と共同住宅の間は、広場を配置して、離隔を確保するとともに地域イベント等に開放された屋外空間として整備する。その他、亀山駅と東側道路及び計画建物との一体性の向上を図るため、歩行者動線の強化を図った配置計画とするとともに、駅前広場の拡張整備を行い、交通拠点としての安全性と利便性の向上を図る。

駐車場は、地域性や利用の利便性を考慮し、施設用駐車場は主に地下自走式とし、共同住宅用駐車場は地上平面自走式とする。

なお、施設車両出入口と共同住宅車両出入口は、それぞれ分離させ、住環境の向上と管理面に配慮した計画とする。

##### (ハ) 機能構成

公益施設は、本地区のにぎわいの再生のため多くの人が集えるためのスペースと機能を確保するとともに、隣接する商業施設と連携を図る。また、利用者の利便性の確保等を図るため、地上の4層に公益施設を配置し、地下に施設用駐車場を設ける。

共同住宅は、新しいライフスタイルづくりに向け、多世代が住まうことができるよう、1階に住民が交流できるラウンジを設けるとともに、2階から15階までに約56戸の平均約75㎡/戸の住宅を確保する。なお住宅においては、バリアフリーや防犯、耐震機能の確保を図る。

建築敷地の東側に配置した商業施設は、多くの人が行き交う東側道路に配置するとともに沿道景観の一体感を出すことで、にぎわいの創出を図る。

それぞれの構造は、公益施設と商業施設は鉄骨ラーメン構造、地下駐車場は鉄筋コンクリート造とし、共同住宅は、鉄筋コンクリート造で、各住戸の

界壁に耐力壁を設けた耐震構造とし、防災性・安全性の向上と経済性の向上を両立させる構造計画とする。

イ. 施設建築物の設計概要

(イ) 建ぺい率及び容積率等

	建築敷地面積	建築面積	延床面積 (うち容積対象)	建ぺい率	容積率
敷地全体	約 5,000 m <sup>2</sup>	約 1,896 m <sup>2</sup>	約 11,093 m <sup>2</sup> (約 8,395 m <sup>2</sup> )	約 38%	約 168%

(ロ) 構造、階数、高さ

- ・構造；鉄筋コンクリート造、鉄骨造
- ・規模；地下1階／地上15階
- ・高さ；約45m
- ・その他施設；駐車場 約110台（共同住宅用 約57台、施設用 地下約49台、地上約4台）  
駐輪場 約146台（共同住宅用 約112台、施設用 約34台  
（原動機付自転車、自動二輪車を含む））

(ハ) 各階床面積表（次ページに記載）

	床面積(m <sup>2</sup> )	用途	
		共同住宅	その他
PH	0		
15	332	住宅	
14	332	住宅	
13	332	住宅	
12	332	住宅	
11	332	住宅	
10	332	住宅	
9	332	住宅	
8	332	住宅	
7	332	住宅	
6	332	住宅	
5	332	住宅	
4	704	住宅	公益施設
3	1,249	住宅	公益施設
2	1,405	住宅	店舗、公益施設
1	1,793	玄関、共用室、設備室、駐輪場	店舗、公益施設
B1	2,290		駐車場、駐輪場
合計	11,093		

## (二) 主要設備

受変電設備、非常用発電設備、電力幹線設備、照明設備、情報通信網配管設備、電話配管設備、放送設備、テレビ共同受信、誘導支援設備、防犯設備、防災設備、駐車管制設備、給水設備、給湯設備、排水設備、衛生器具設備、プロパンガス設備、消火設備、空調設備、ダクト設備、換気設備、排煙設備、昇降機設備

## ②施設建築敷地の設計の概要

### ア. 設計方針

南は駅前広場、北は準用河川竜川、東は都市計画道路3・5・25亀山駅前線、西は都市計画道路3・5・7駅前高塚線に面した敷地で、東西：約70m、南北：約95m、敷地面積は約5,000m<sup>2</sup>である。敷地南側は壁面後退による1m以上の空地を設ける。

共同住宅用駐車場は、共同住宅の北側と西側に地上自走式とし、施設用駐車場は、主に地下自走式で計画する。共同住宅北側と公益施設北側には、駐車場

車路、東西を貫通する敷地内通路を兼用した消防用活動空地を設ける。また、一部の施設用駐車場は、商業施設西側に地上自走式で計画する。共同住宅車両出入口は、東側道路及び西側道路に設ける。施設車両出入口は、東側道路及び西側道路に設け、東西を貫通する敷地内通路の北側に地下駐車場に通じるスロープを設ける。

なお、施設車両出入口と共同住宅車両出入口は、それぞれ分離させ、住環境の向上と管理面に配慮した計画とする。

商業施設を配置した東側道路に面して3つの広場（プラザ）を配置し、にぎわいの創出につながる計画とする。具体的には、駅前広場に面した公益施設の主玄関の前に来街者を迎え入れる「おもてなしプラザ」を配置する。公益施設と共同住宅の間に地域イベント等に開放された「交流プラザ」を配置する。共同住宅の北側に住民用のアプローチ空間として「住まいプラザ」を配置する。

各施設用の給水・電力・電話の引込及び敷地内の排水については、東側道路及び西側道路より行う。

## イ. 施設建築敷地の設計概要

### (イ) 通路等

敷地の東西を抜ける構内通路を設ける。

## ③ 公共施設の設計の概要

区分	種別	名称	幅員	延長等	備考
道路	幹線街路	3・5・25 亀山 駅前線	12～14m (12～14 m)	約 200m	都市計画道路 ( ) 内は区域内の幅員
	交通広場	3・5・7 駅前 高塚線	— (—)	約 4,000 m <sup>2</sup>	都市計画道路のうち交通 広場部分 ( ) 内は区域内の幅員
下水道	公共下水道（御幸処理分区）に接続する				
その他の 公共施設					

④住宅建設の概要

住宅タイプ	戸当り平均 専有床面積	戸数
4LDK、3LDK 2LDK+S (メニュープラン) 2LDK、1LDK+S	約 66 m <sup>2</sup> ～約 83 m <sup>2</sup>  平均 約 75 m <sup>2</sup>	約56戸

(2) 設計図

添付書類3のとおり

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間

自 組合設立認可公告の日  
至 2023年3月

6. 資金計画

(1) 資金計画

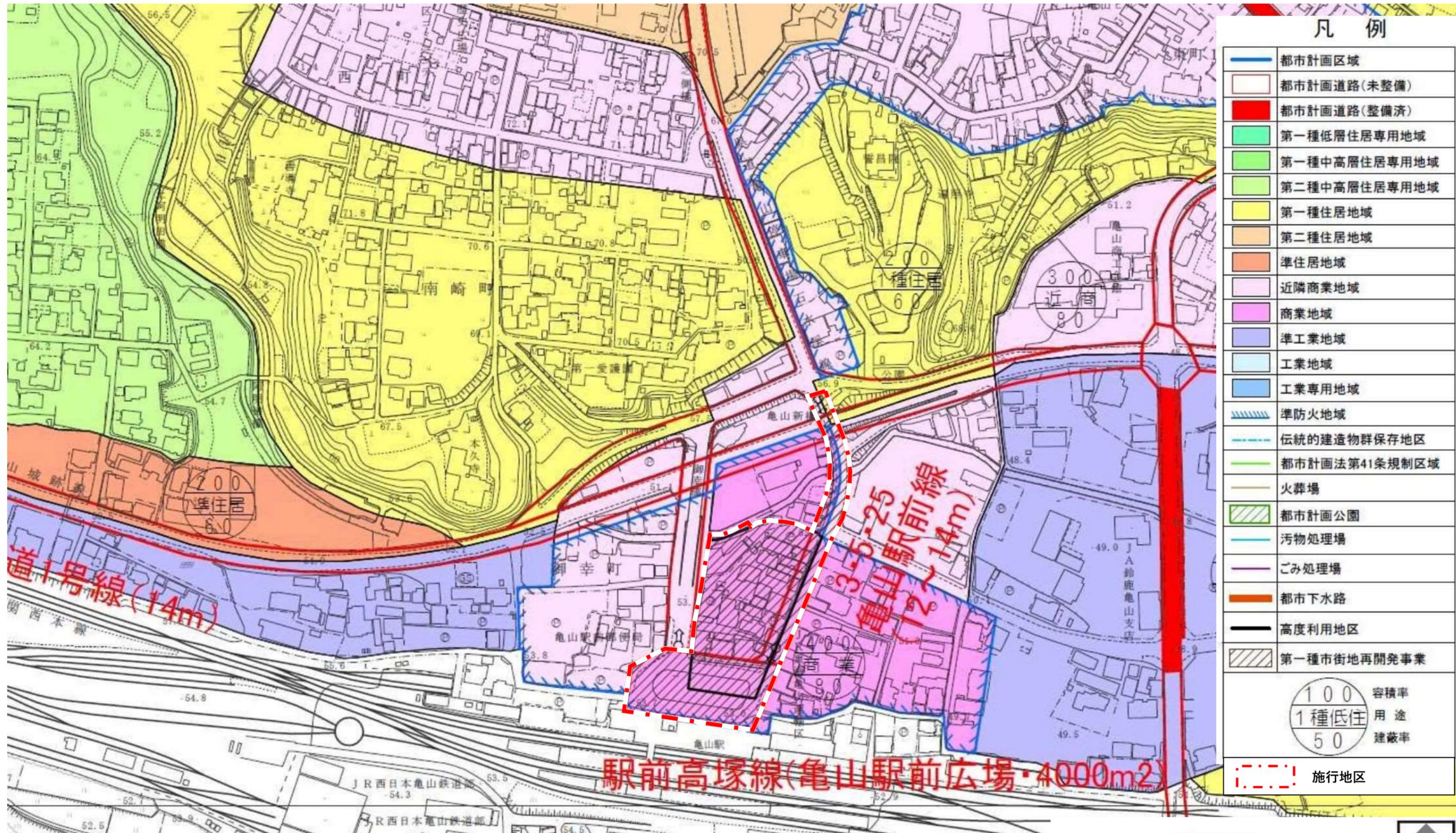
単位：百万円

支出金		収入金	
1. 公共施設工事費 ※1	1,467	1. 市街地再開発事業補助金	1,703
2. 施設建築物等工事費	4,091	2. 公共施設管理者負担金	2,575
3. 測量試験費	115	3. 保留床処分金	3,433
4. 土地整備費	431	4. その他収入	445
5. 補償費等	1,285		
6. 権利変換諸費 ※2	441		
7. 事務費	317		
8. 借入金利息	9		
合 計	8,156	合 計	8,156

※1 付帯工事費を含む

※2 調査設計計画費・建築設計費を含む





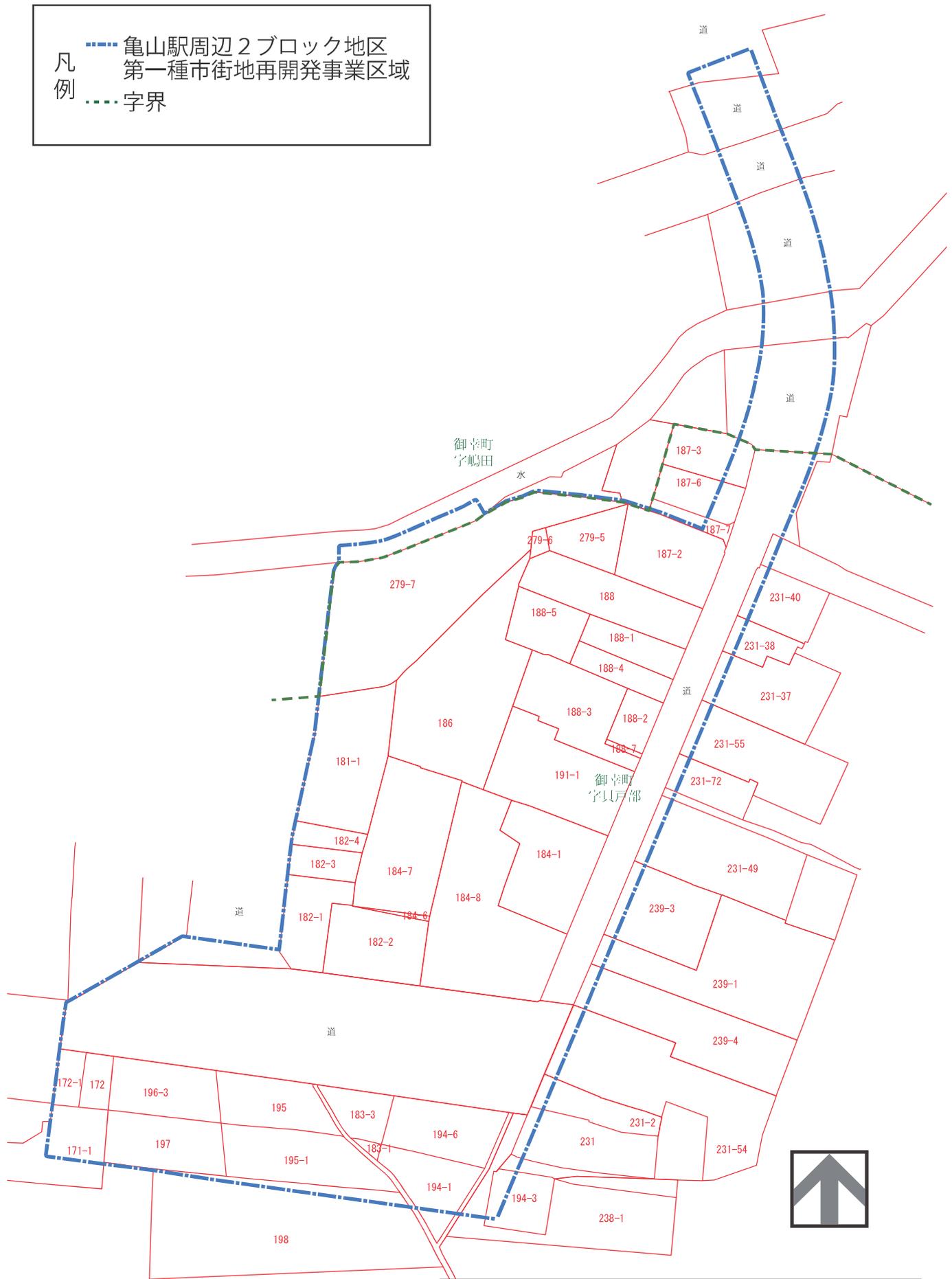
凡例

	都市計画区域						
	都市計画道路(未整備)						
	都市計画道路(整備済)						
	第一種低層住居専用地域						
	第一種中高層住居専用地域						
	第二種中高層住居専用地域						
	第一種住居地域						
	第二種住居地域						
	準住居地域						
	近隣商業地域						
	商業地域						
	準工業地域						
	工業地域						
	工業専用地域						
	準防火地域						
	伝統的建造物群保存地区						
	都市計画法第41条規制区域						
	火葬場						
	都市計画公園						
	汚物処理場						
	ごみ処理場						
	都市下水路						
	高度利用地区						
	第一種市街地再開発事業						
	<table border="1"> <tr> <td>100</td> <td>容積率</td> </tr> <tr> <td>1種低住</td> <td>用途</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>建蔽率</td> </tr> </table>	100	容積率	1種低住	用途	50	建蔽率
100	容積率						
1種低住	用途						
50	建蔽率						
	施行地区						

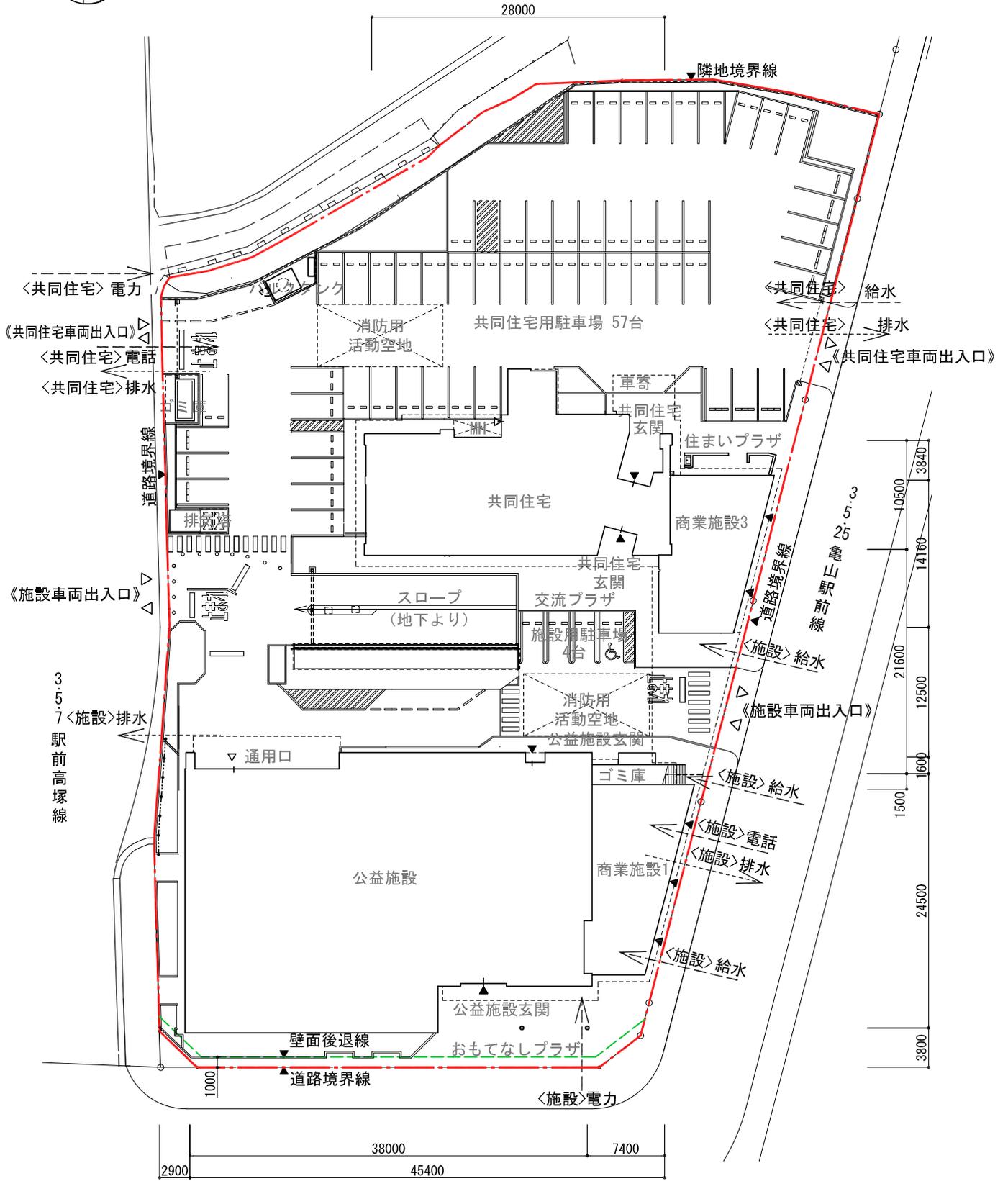
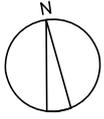


亀山駅周辺2ブロック地区第一種市街地再開発事業  
添付書類1 施行地区位置図 S=1/2,500

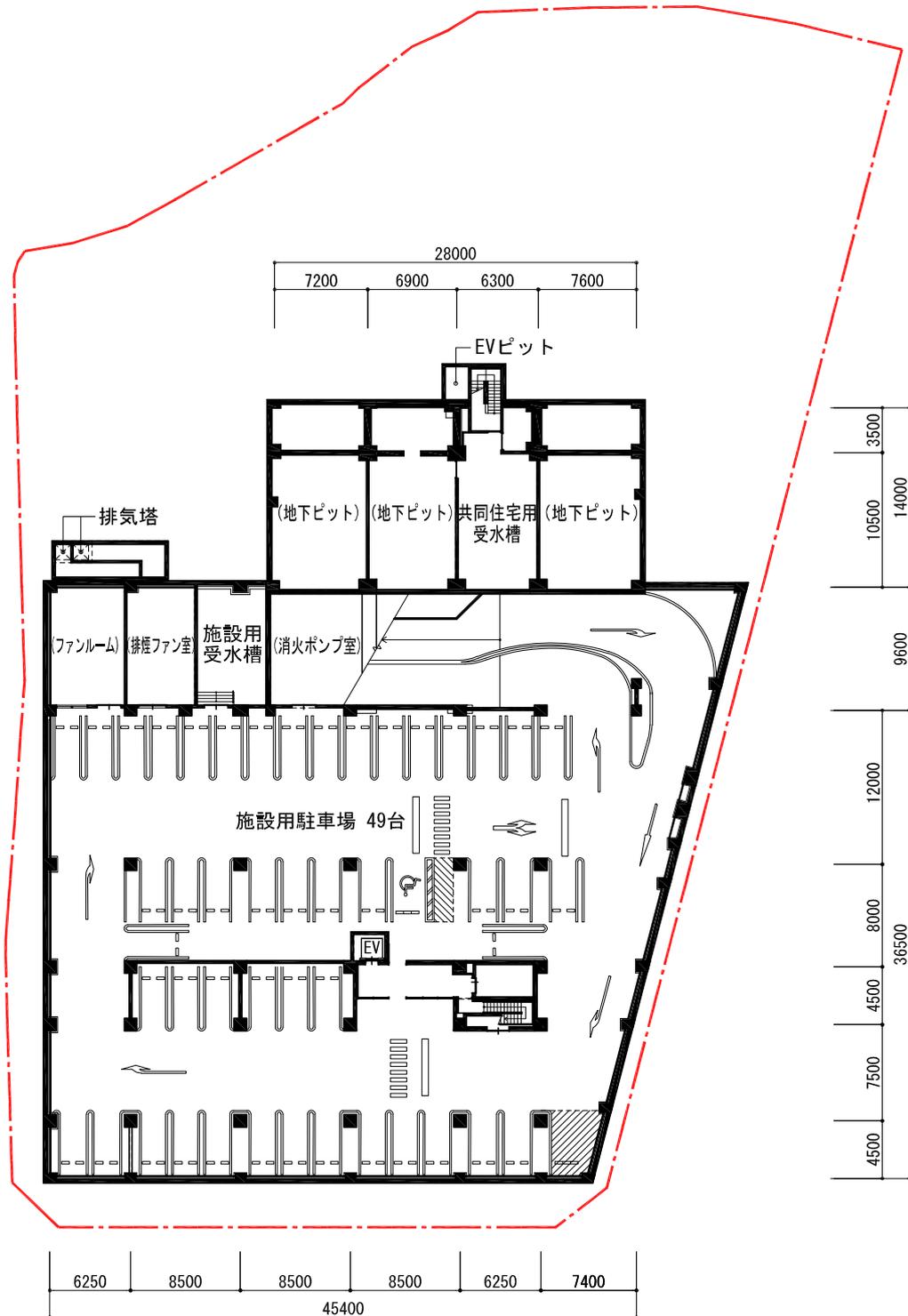
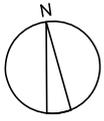
凡例  
 ●●●● 亀山駅周辺2ブロック地区  
 第一種市街地再開発事業区域  
 ●●●● 字界



亀山駅周辺2ブロック地区第一種市街地再開発事業	
別添書類 2 施行地区区域図	S=1/1,000

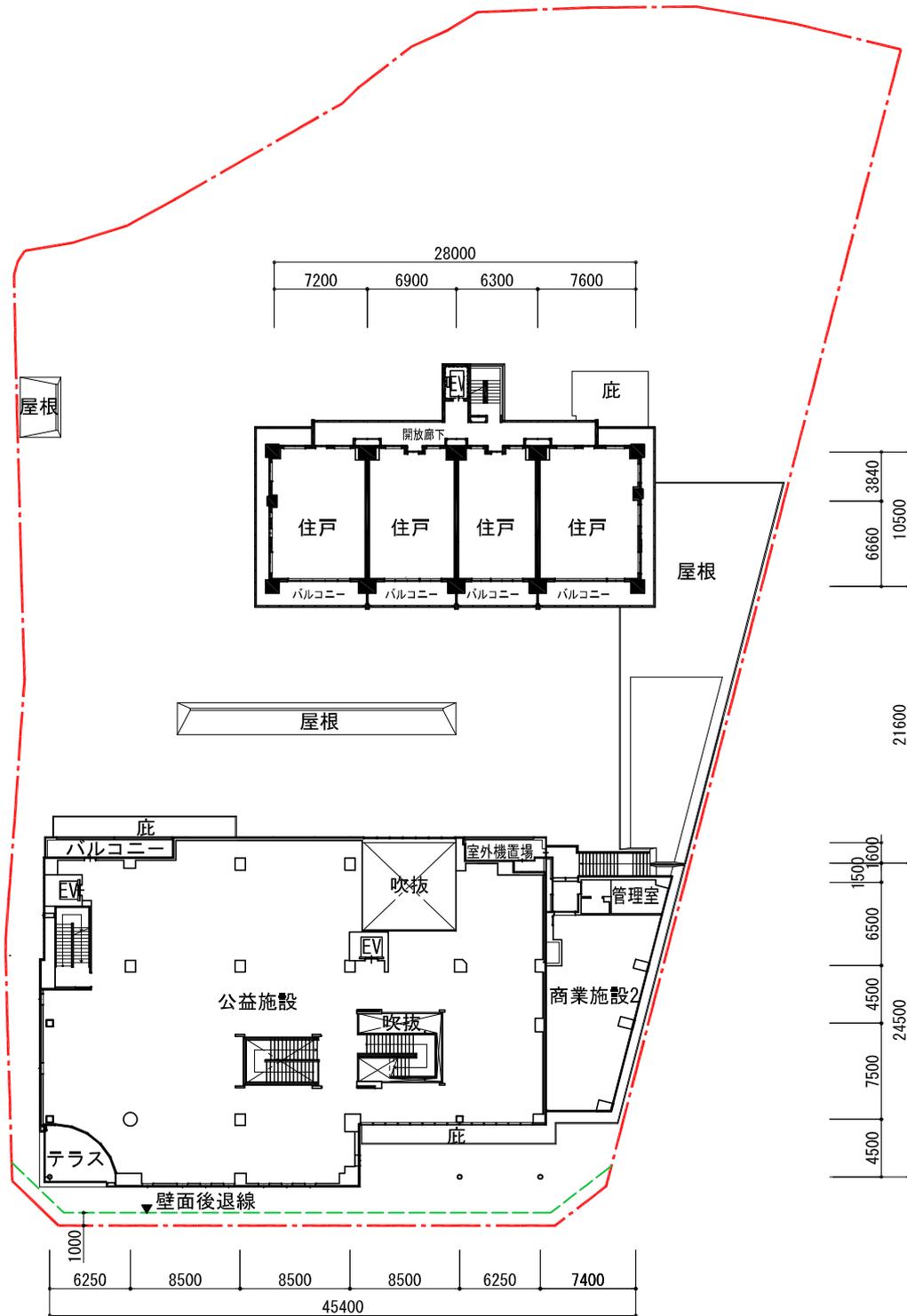


駅前広場 施設建築敷地 平面図

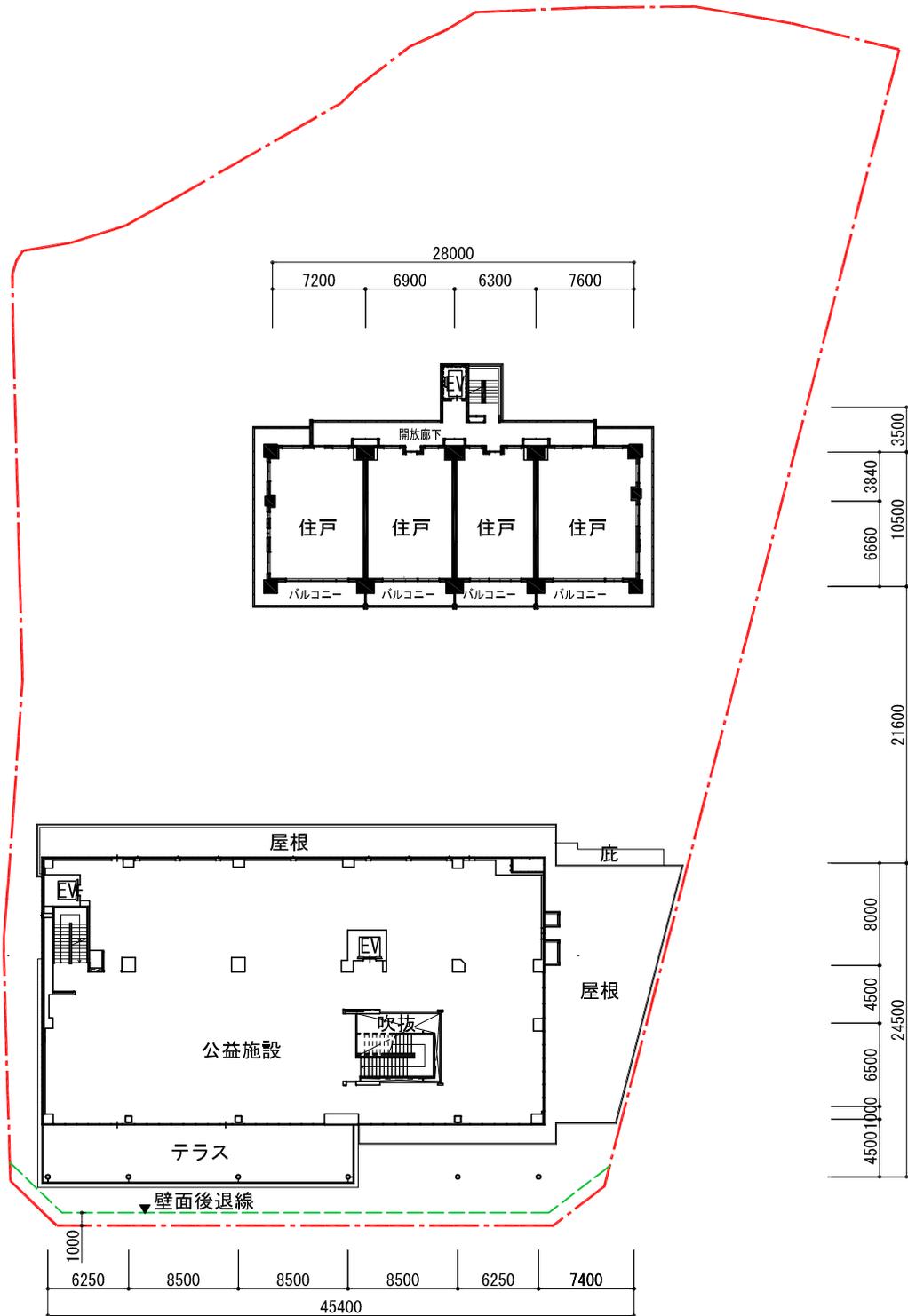
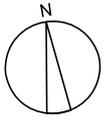


地下1階平面図

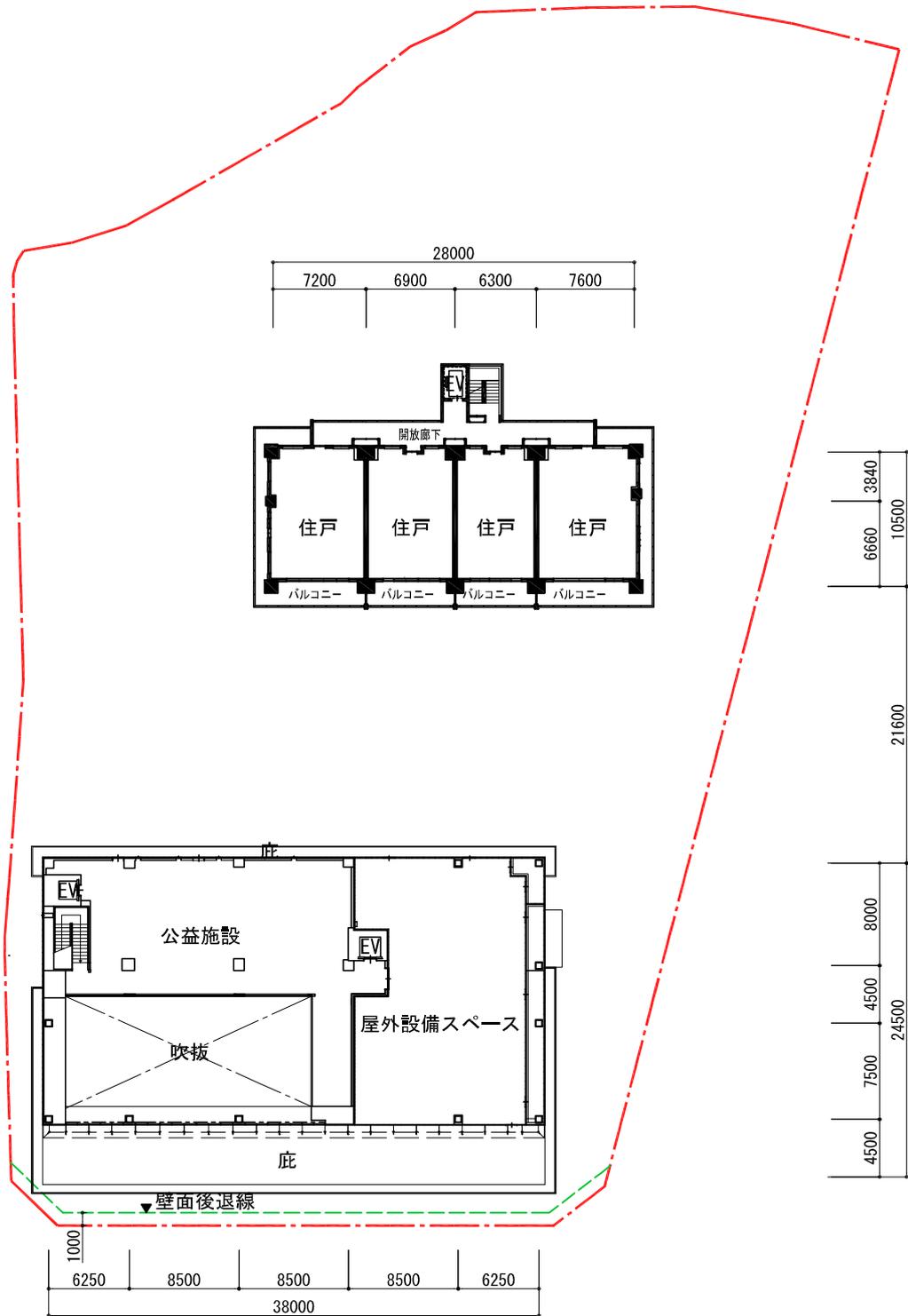
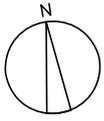




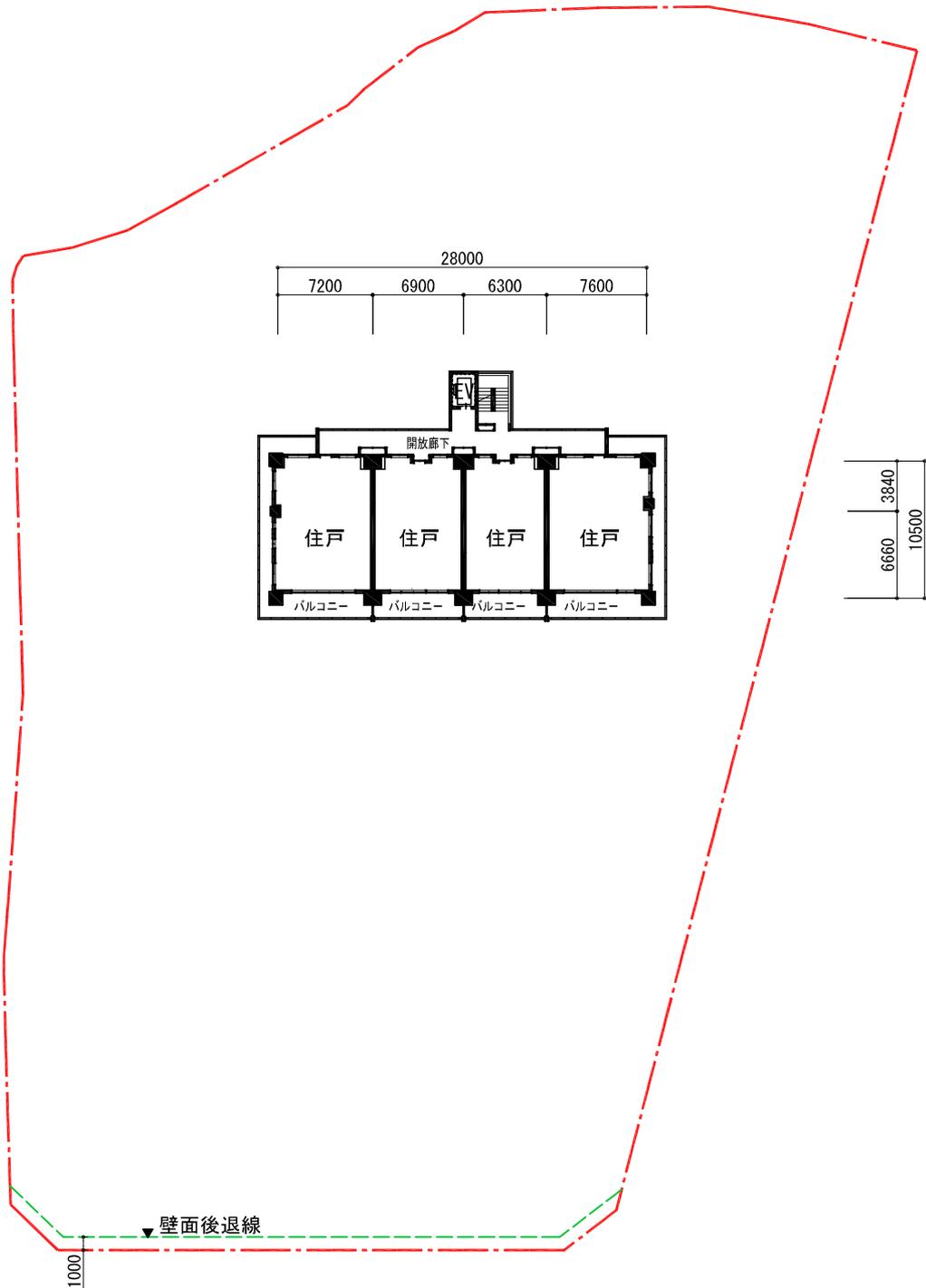
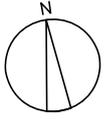
2階平面図



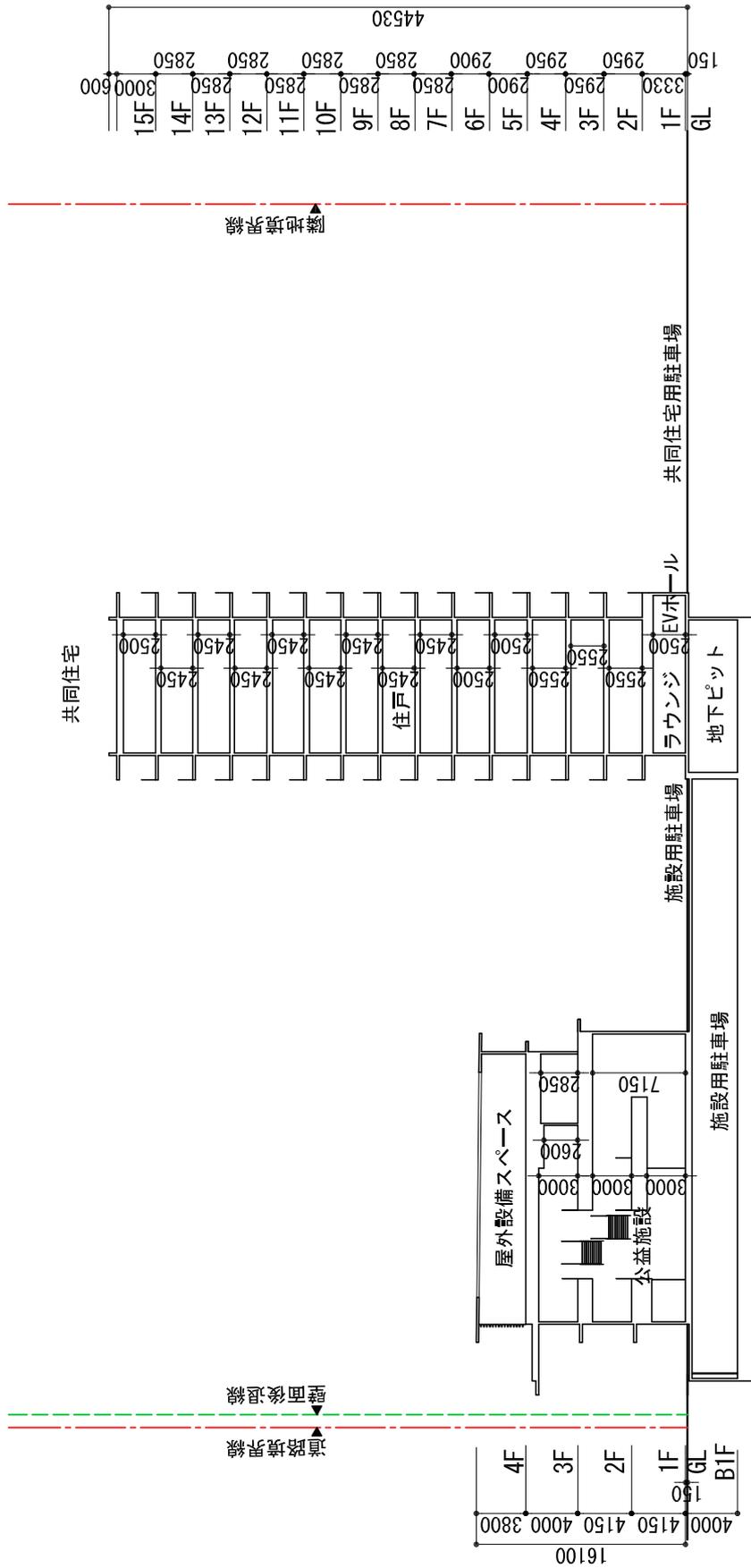
3階平面図



4階平面図

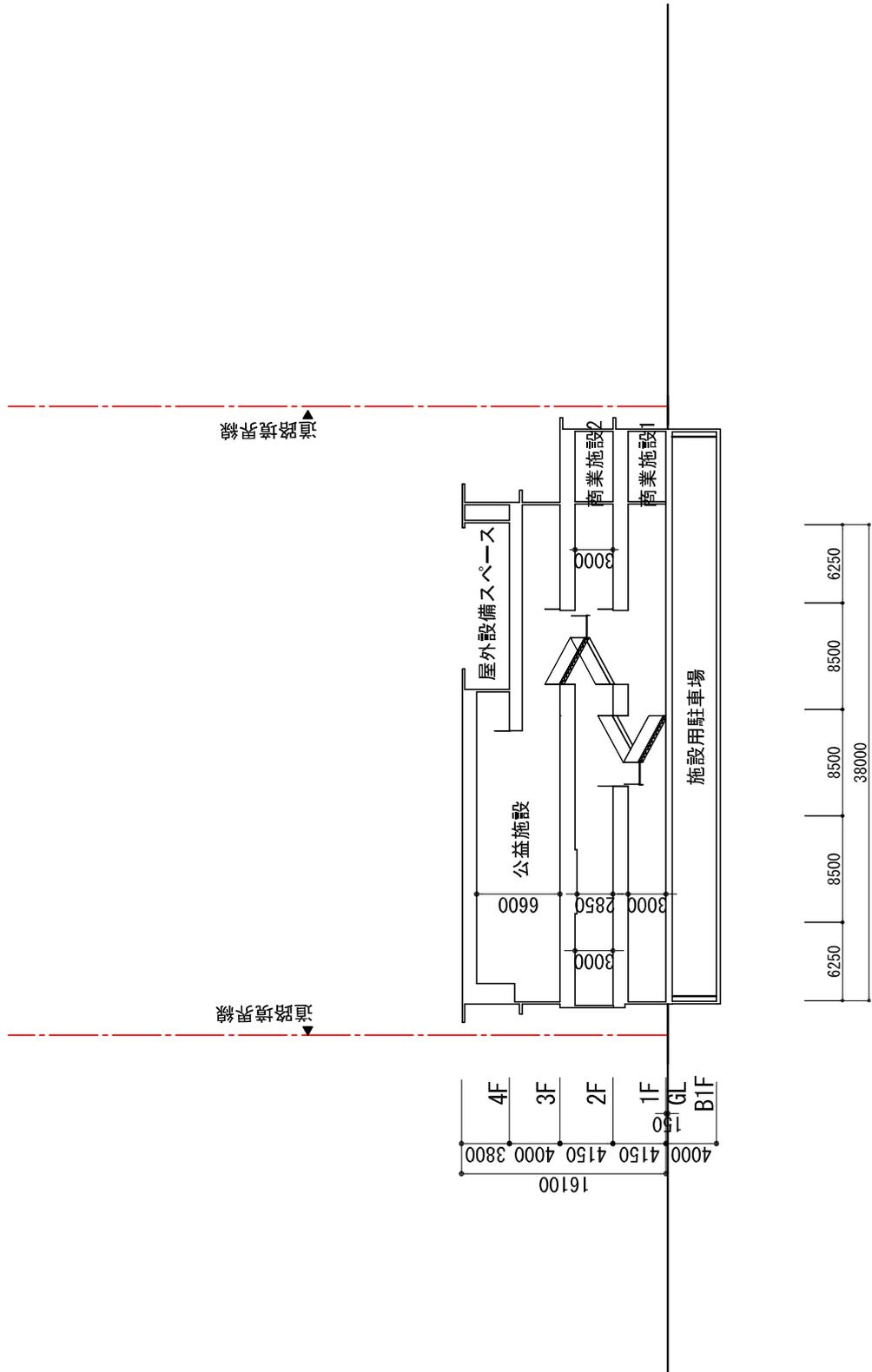


5~15階平面図



断面図1





断面図3

亀山駅周辺2ブロック地区第一種市街地再開発事業		
添付書類 3 施設建築物	断面図3	S=1/500

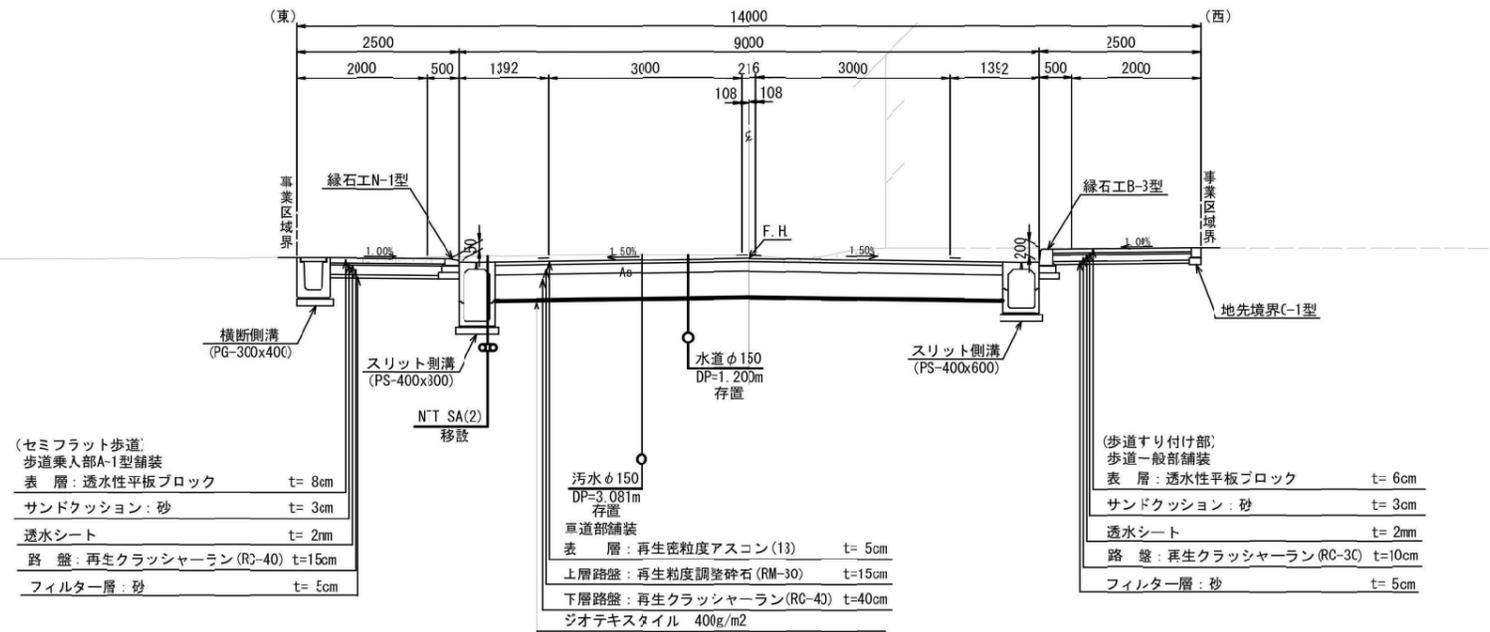




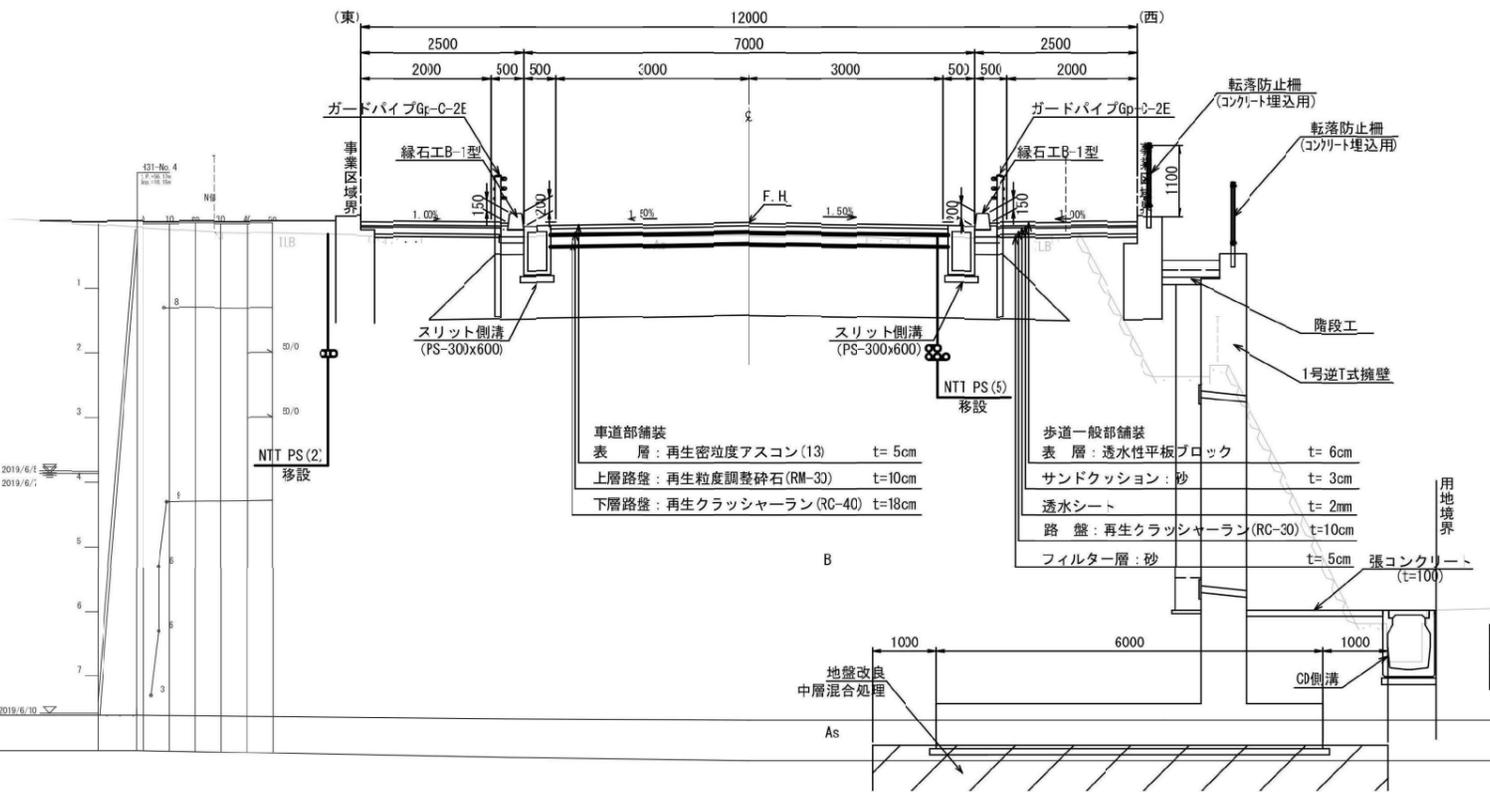
# 標準横断面図

S=1:100

## 土工部 W=14m (NO. 8付近)



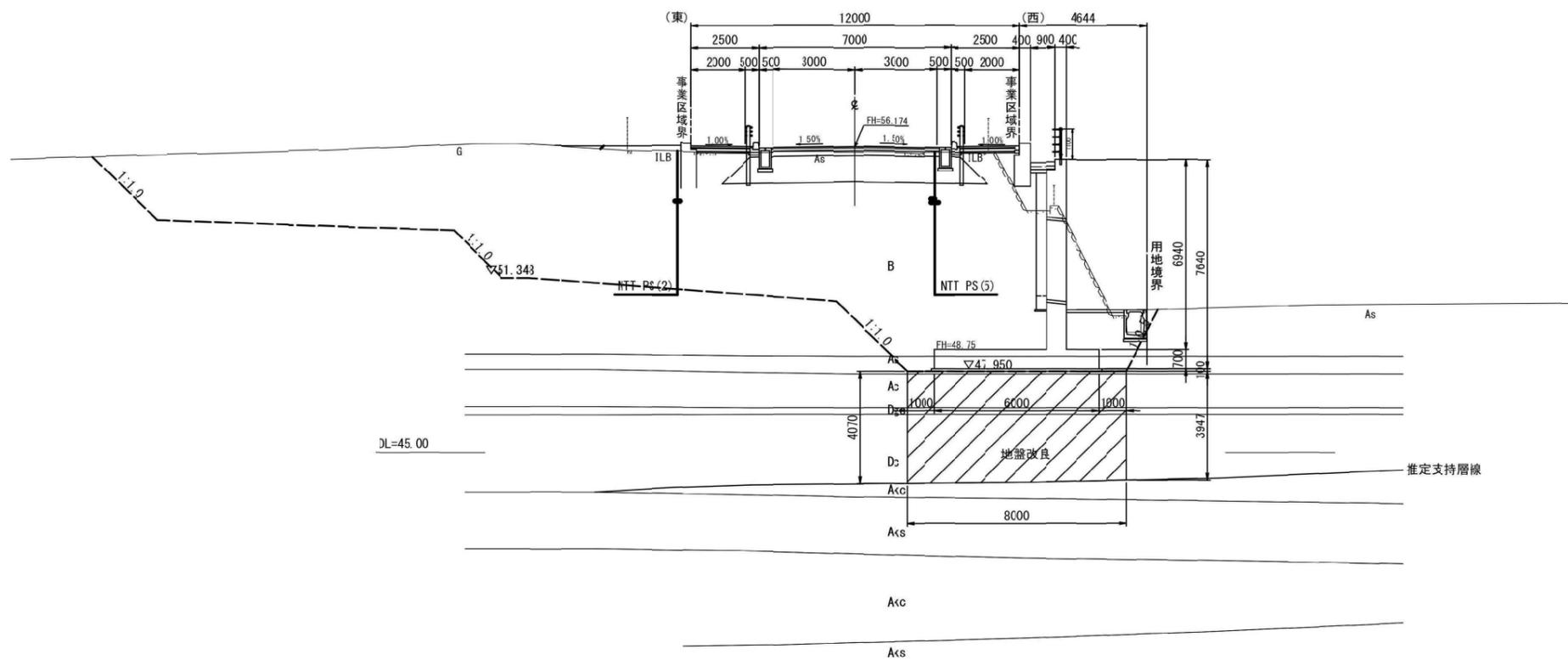
## 土工部 W=12m (NO. 1付近)



亀山駅周辺2ブロック地区第一種市街地再開発事業  
添付書類 3 公共施設 標準横断面図 図示

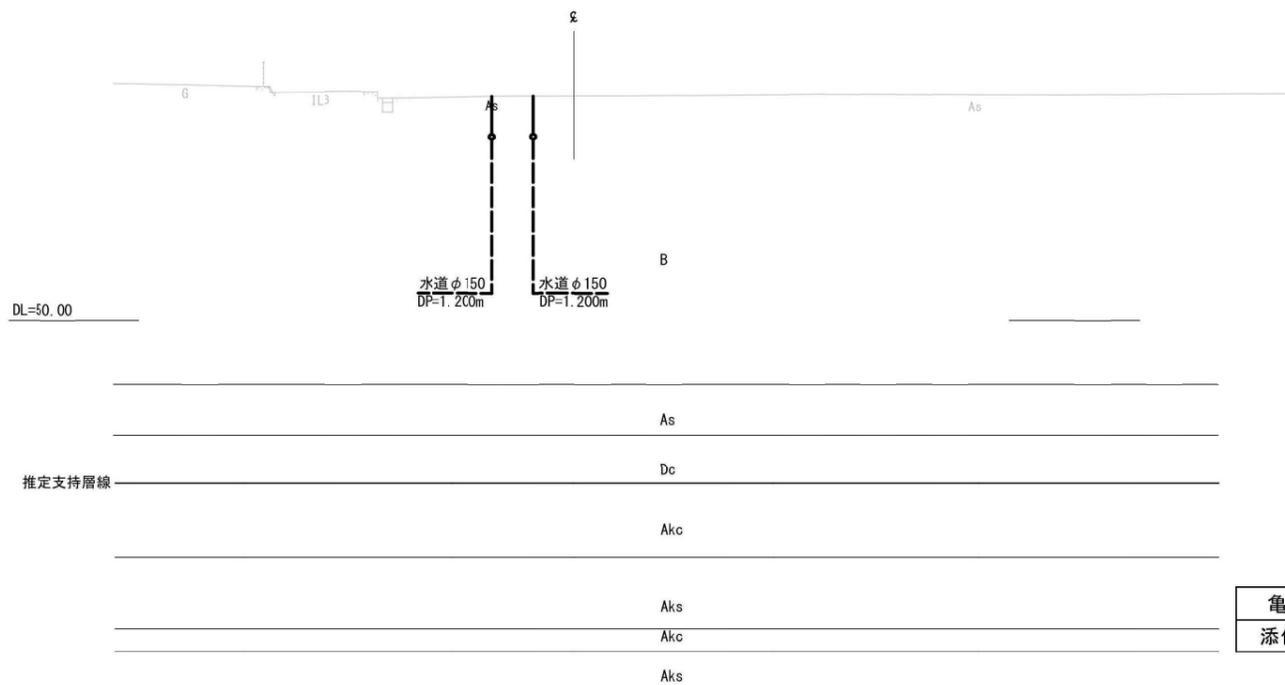
NO. 1

GH=55.97  
FH=56.174



BP (NO. 0)

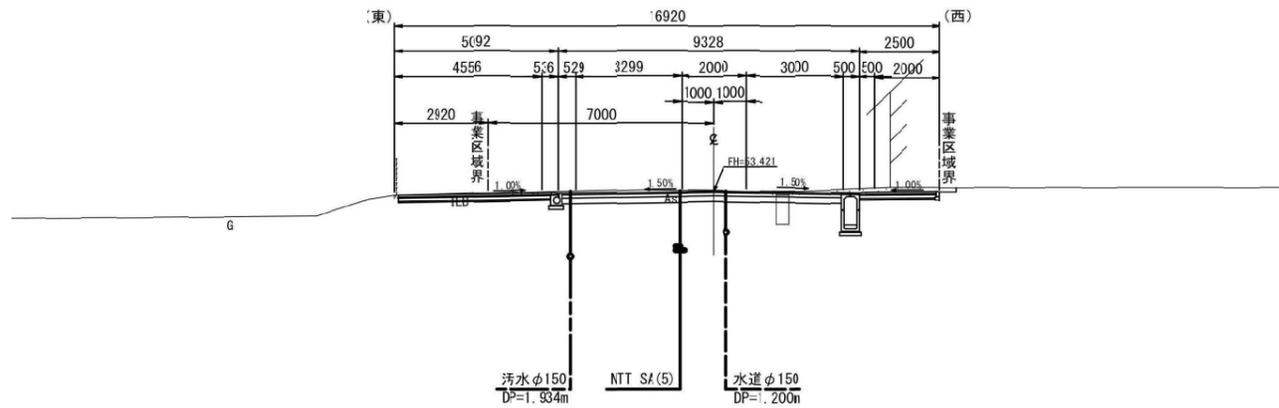
GH=56.98  
FH=-





NO. 5

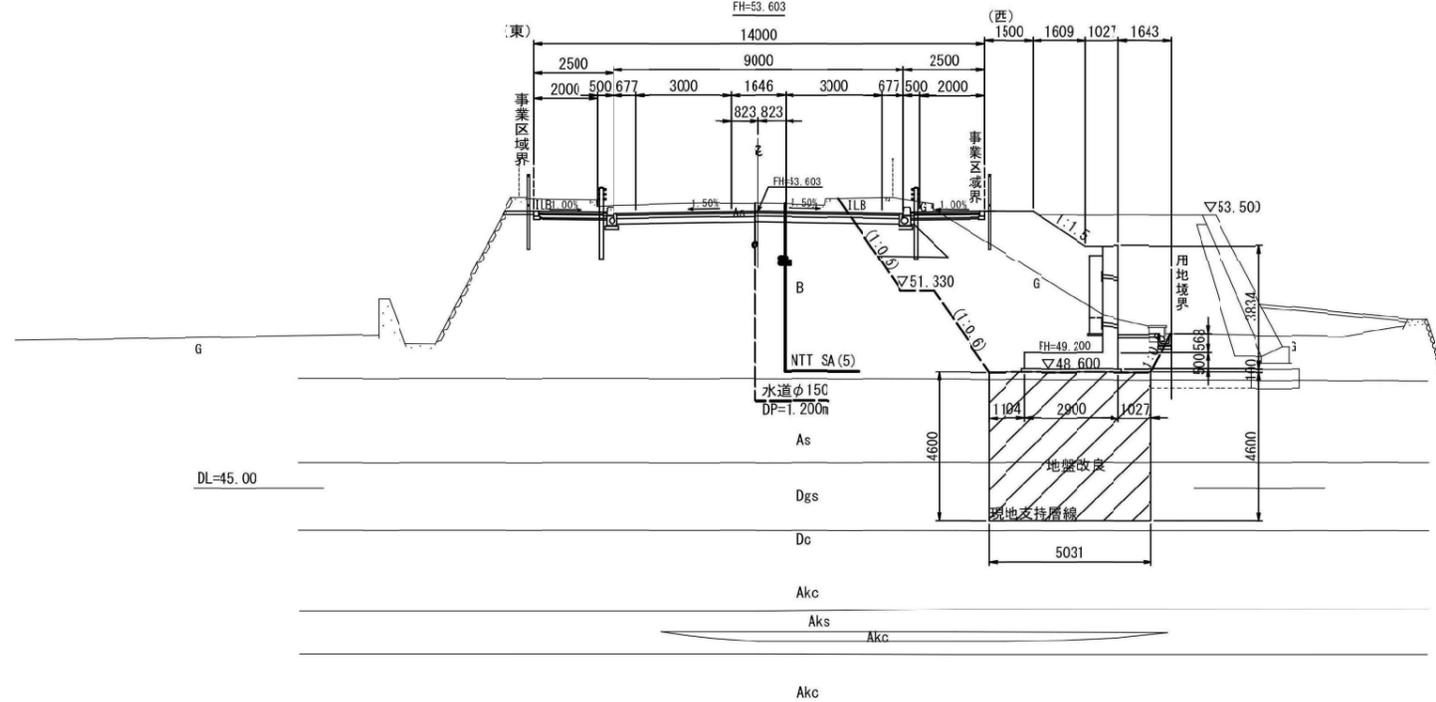
GH=53.44  
FH=53.421



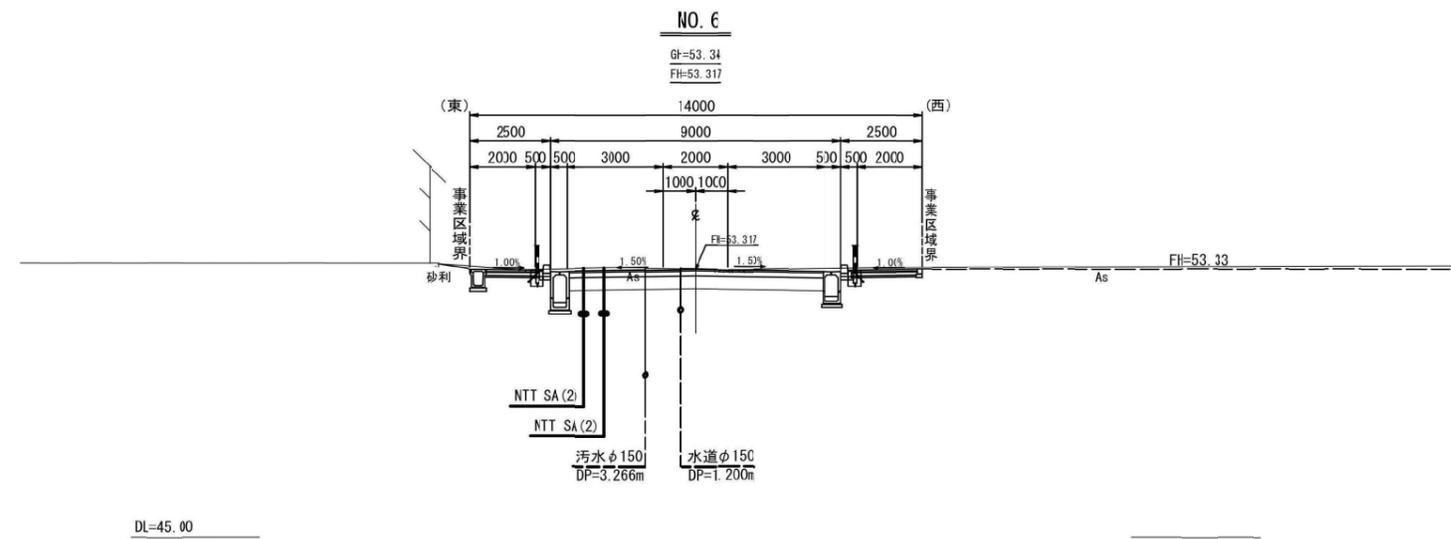
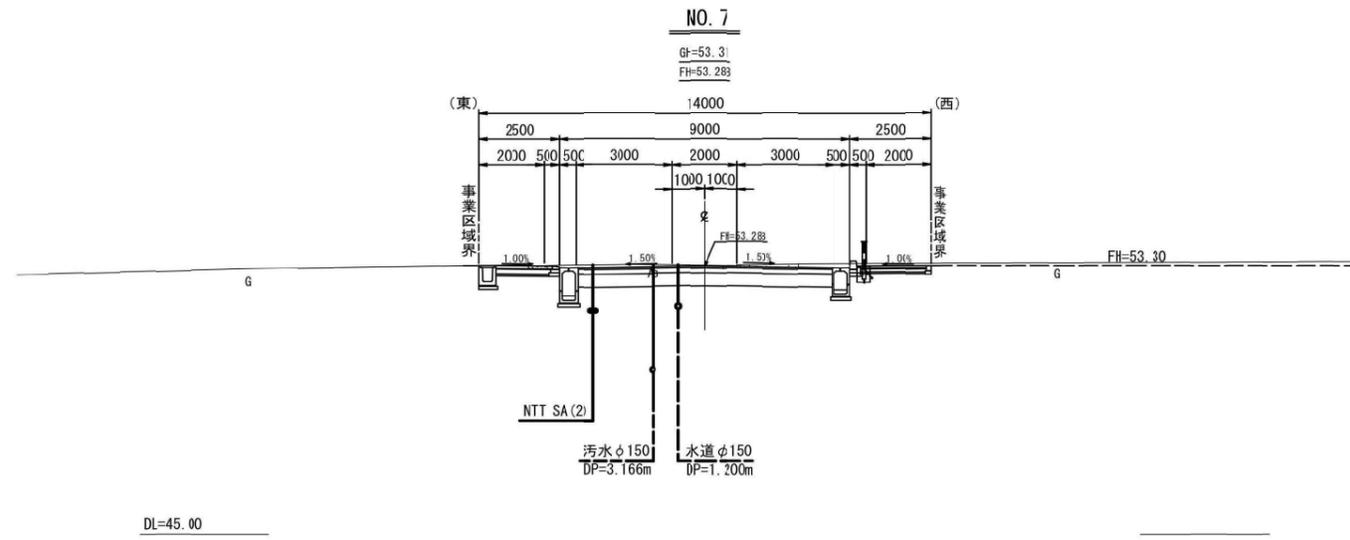
DL=4E.00

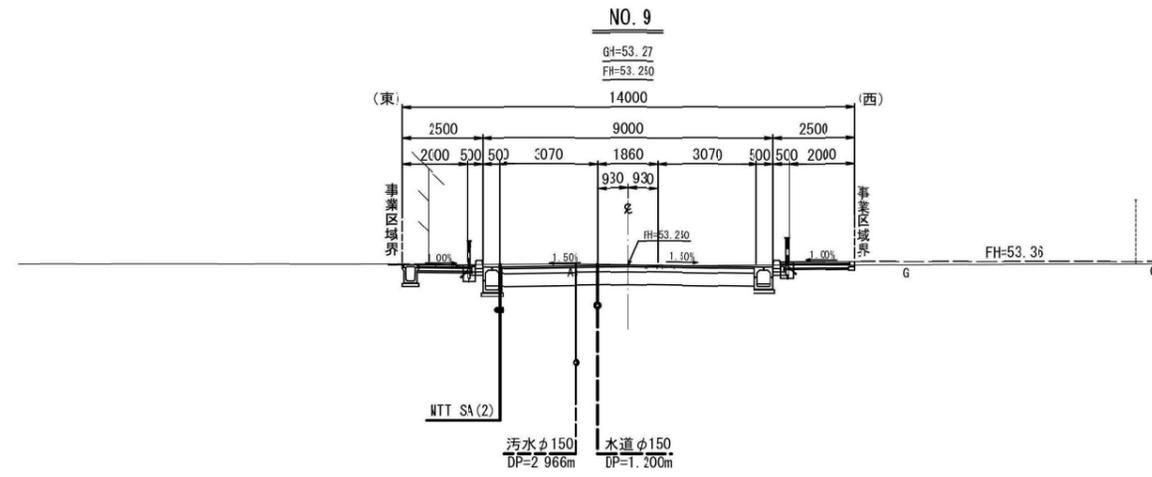
NO. 4

GH=53.85  
FH=53.603

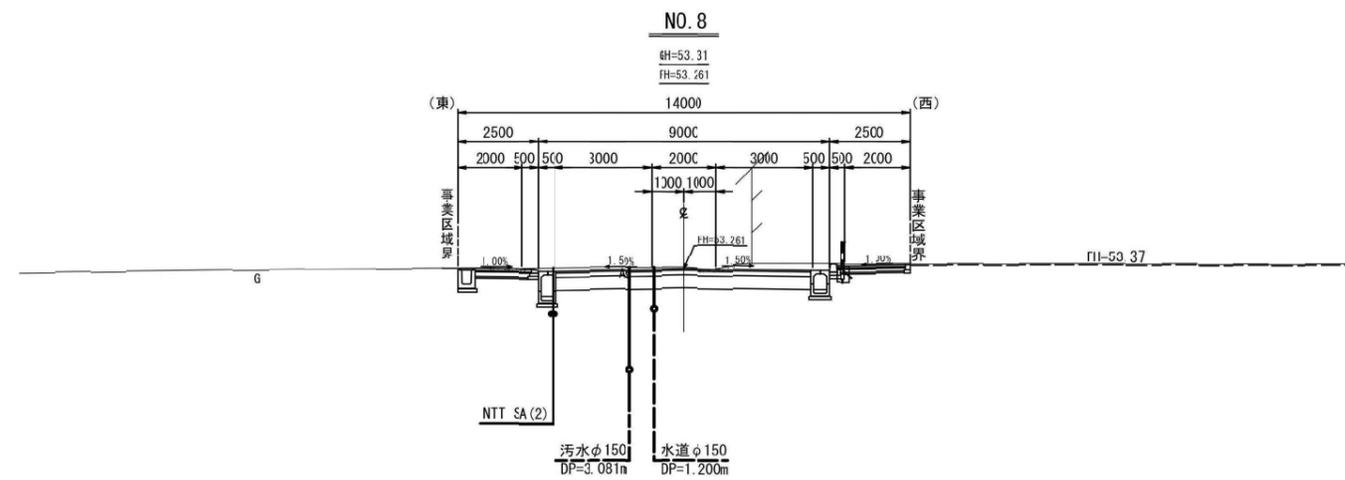


DL=45.00





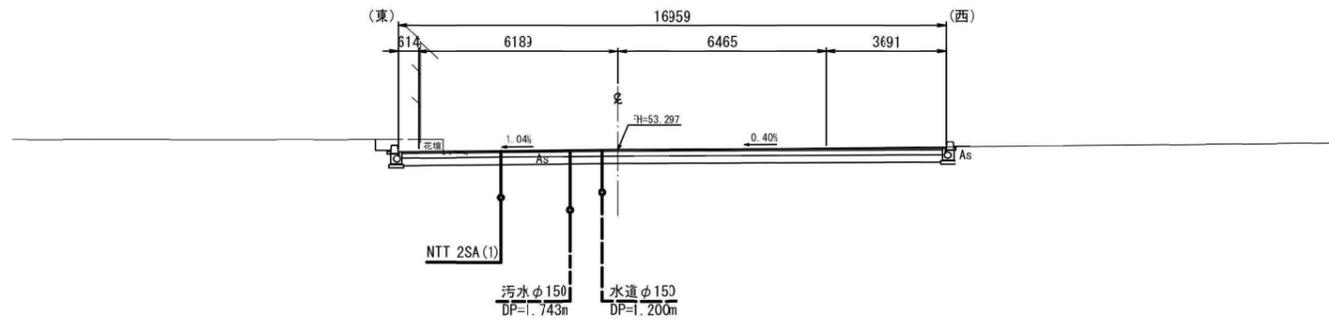
D.=45.00



DL=45.00

EP(NO. 10+18. 793)

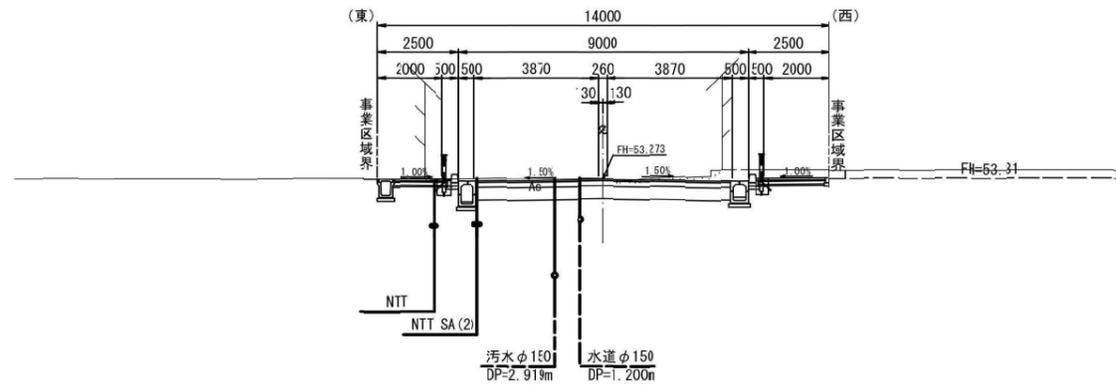
GH=53.25  
FH=53.297



DL=45.00

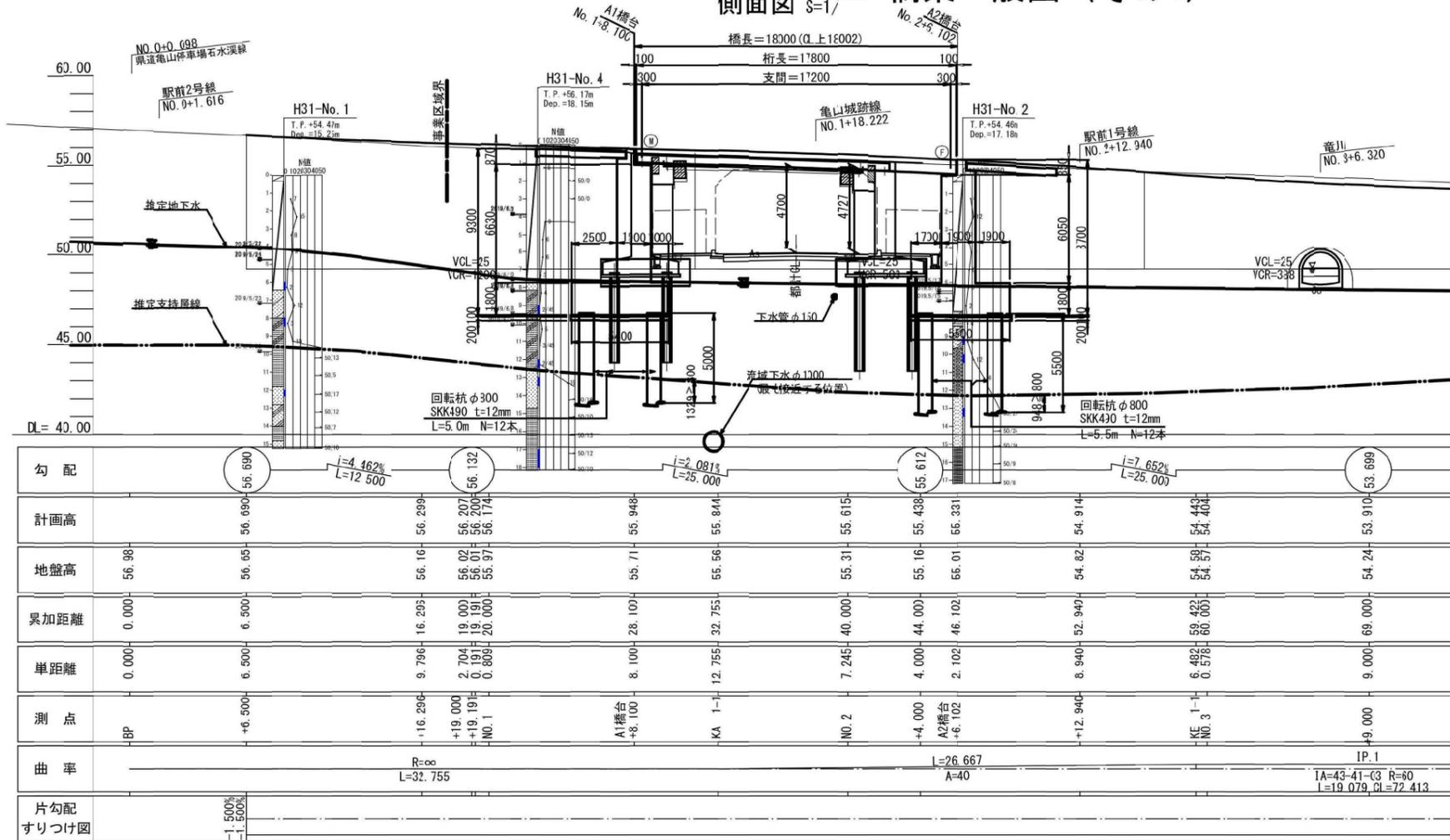
NO. 10

GH=53.29  
FH=53.273



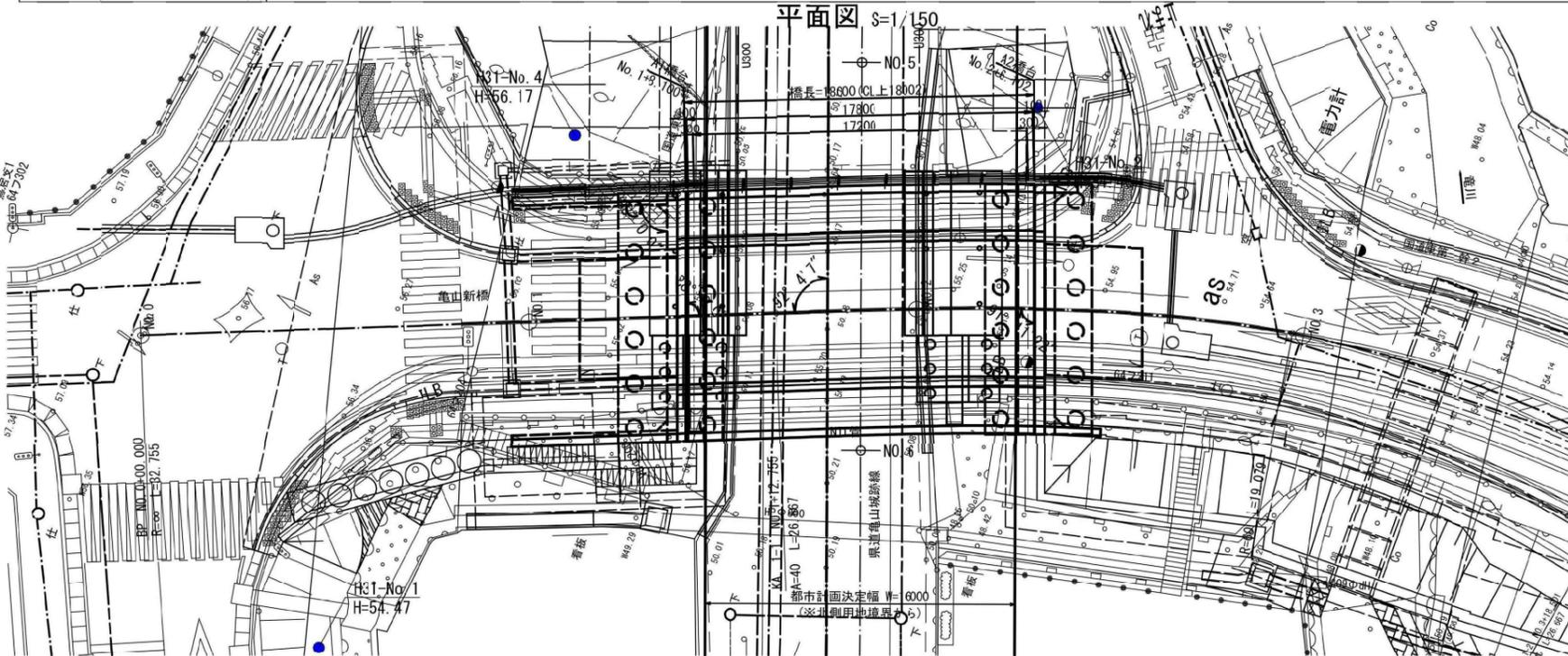
DL=45.00

# 側面図 S=1/300 橋梁一般図 (その1)



勾配	56.690		56.132		55.612		53.699	
計画高	56.690		56.209		55.948		55.615	
地盤高	56.98	56.65	56.16	56.02	55.71	55.56	55.31	54.24
累加距離	0.000	6.500	16.293	19.000	28.103	32.755	40.000	69.000
単距離	0.000	6.500	9.796	2.704	8.100	12.755	2.102	9.000
測点	BP	+6.500	+16.296	+19.000	A1橋台	KA	A2橋台	NE
曲率	R=∞		L=32.755		L=26.667		IP.1	
片勾配	-1.500%		-1.500%		-1.500%		-1.500%	

# 平面図 S=1/150



地層名	記号	地層区分
盛土 (表土含む)	B	-
氾濫原堆積物	As	シルト混じり砂~砂
	Ac	砂質シルト
河床堆積物 浅渇性堆積物	Dgs	砂~砂礫
	Dc	砂混じり粘土~砂質シルト
苓苔層群	Aks	砂~シルト質砂
	Akc	固結シルト~固結粘土

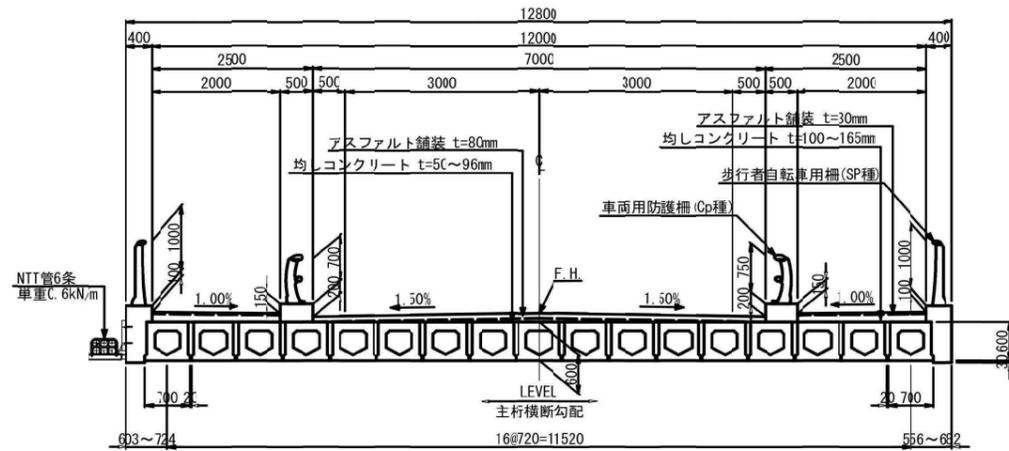
## 設計条件表

基本事項	路線名	市道 亀山駅前線		
	橋梁位置	三重県 亀山市 御幸町		
	橋名	亀山新橋		
	設計業務名	亀山駅周辺2ブロック地区第一種市街地再開発事業に伴う公共施設詳細設計業務		
	設計年月日	令和2年 3月		
	設計会社名	協和設計株式会社		
	適用示方書	道路橋示方書・同解説 I~IV (平成29年11月)		
	道路規格	第4種第3級		
	重要度区分	B種の橋		
	設計速度	30km/h		
橋梁基本条件	橋長	18.00m (CL上18.002m)		
	桁長	17.80m (CL上17.802m)		
	支間長	17.20m (CL上17.202m)		
	幅員	全幅員	12.800m	
		有効幅員	車道 7.000m (0.50m+2*3.00m+0.50m) 歩道 2.000m	
	平面線形	R=∞~A=40m		
	縦断勾配	2.383% → 7.350%		
	横断勾配	車道 1.500% (坪み勾配) 歩道 1.000% (肩勾配)		
	斜角	92° 00' 00"		
	形式	上部工	PC単純プレテンション床版橋	
下部工		逆T式橋台		
耐震性能	レベル1	耐震性能1		
	レベル2	耐震性能2		
支持条件	橋軸方向	A1橋台: 可動, A2橋台: 固定		
	橋軸直角方向	レベル1: 固定, レベル2: 固定		
落橋防止システム	許容せん断ひずみ	150%		
	落橋防止構造	設置なし		
荷重条件	伸縮装置	荷重支持型		
	防護欄形式	車両用防護欄 (Cp種)、歩行者自転車用欄 (SP種)		
材料の条件	単位重量	コンクリート: 24.5kN/m <sup>3</sup> アスファルト舗装: 22.5kN/m <sup>3</sup>		
	添乗物	NTT管 (φ.60kN/m) σck=50N/mm <sup>2</sup> (主桁) σck=30N/mm <sup>2</sup> (現場打ち) σck=24N/mm <sup>2</sup> (地覆) SWPR19 1S15.2 (主桁) SD345 SWPR19 1S21.8 (横桁)		
施工の条件	施工方法	架設工法		
	検査路	上部工 設置なし 下部工 設置なし		
維持管理の条件	点検方法	主桁 交差道路から目視 支保部 交差道路から目視 下部工 交差道路から目視 (クワックージ)、打音 (テストハンマー)		

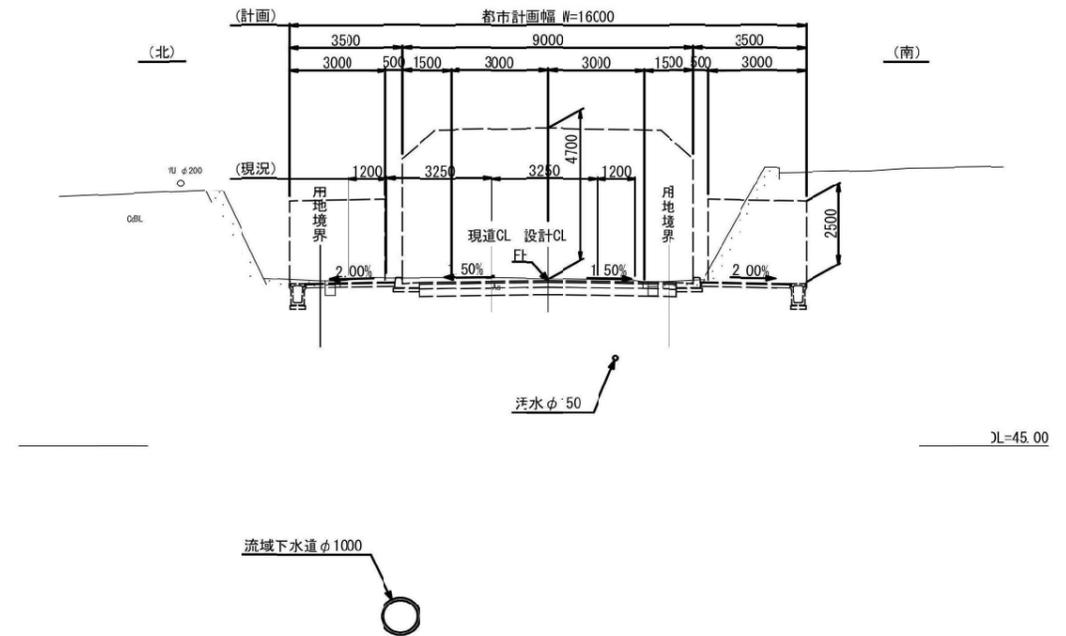
- 凡例
- : 新設橋梁
  - - - : 既設橋梁
  - : 上水道管
  - - - : 下水道管
  - - - : 流域下水道管
  - : NTT管 (移設位置)
  - : 都市計画決定幅

# 橋梁一般図 (その2)

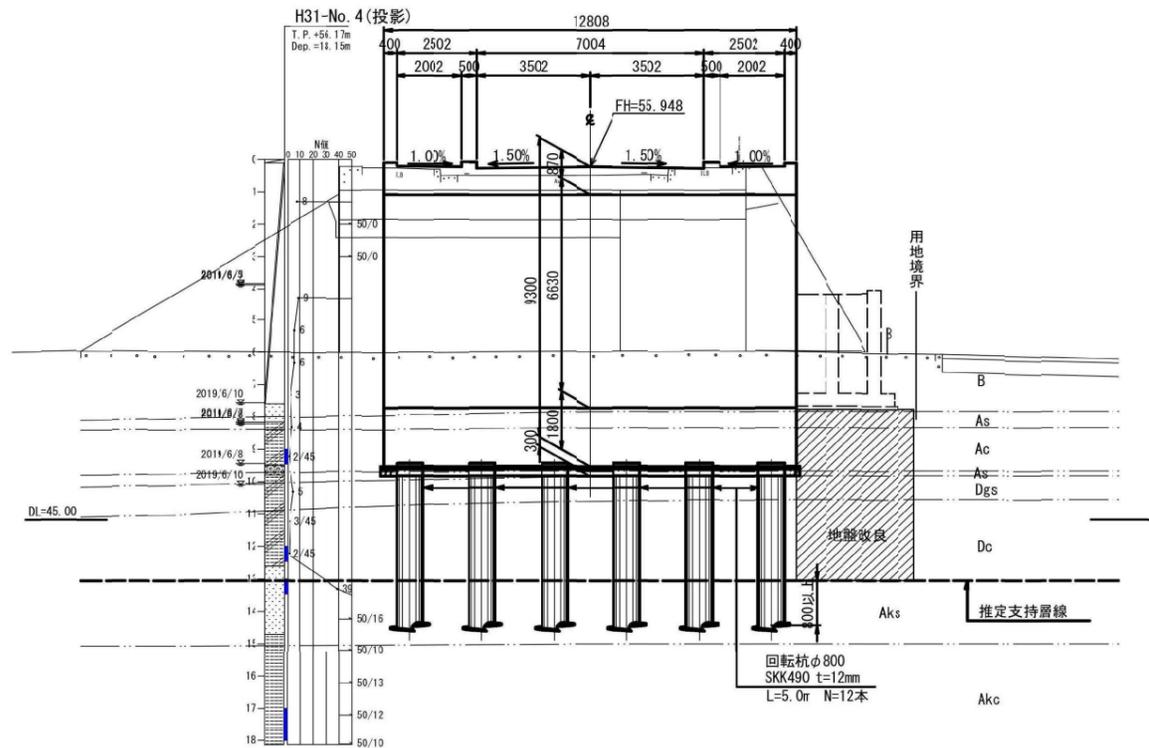
上部工断面図 S=1/100



交差道路横断面図 S=1/200  
【龜山城跡線 No. 6】



A1橋台



下部工正面図 S=1/200

A2橋台

