

伊勢市駅前 C 地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

伊勢市駅前 C 地区市街地再開発組合

組合設立（認可）：令和 3 年 1 2 月 1 0 日

第 1 回変更（認可）：令和 5 年 1 月 5 日

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	2
(5) 施行地区の面積	2
4. 設計の概要	2
(1) 設計説明書	2
1) 設計方針	2
2) 施設建築物の設計の概要	2
3) 施設建築敷地の設計の概要	3
4) 公共施設の設計の概要	4
5) 住宅建設の概要	4
(2) 設計図	4
5. 資金計画	5
(1) 資金計画表	5
6. 事業施行期間	5

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

伊勢市駅前C地区

(2) 事業の名称

伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

伊勢市駅前C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

本地区は、伊勢市の玄関口であり、鉄道、バス等の公共交通機関の中心であるJR・近鉄伊勢市駅前に位置している。近年の人口減少や超高齢社会の到来、車社会の進展、産業構造の転換などの都市を取り巻く環境の変化によって、住宅や福祉・医療・商業などの都市機能が市中心部から郊外へと拡散することにより、市中心部における空きビル・空き店舗が増加し、市街地の空洞化が進んでおり、本地区も同様の状況にある。

伊勢都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」計画書においては、市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定方針として、近鉄宇治山田駅及びJR・近鉄伊勢市駅周辺は、道路等の都市基盤整備を進め、圏域における拠点として都市機能の集約を図るとともに、民間資本が参入しやすい環境づくりを進めることとされている。

また、伊勢市都市マスタープラン全体構想において、伊勢市駅周辺については、伊勢市全体の核である上に、玄関口でもあることから、公共交通の拠点、高密度な商業・業務、文化、観光サービスなどの都市活動の核としての役割を持つ。

このような中、本地区においては、伊勢市駅周辺での様々な都市活動を支えるための都市機能の集積が求められている。

(2) 事業の目的

伊勢市の中心部という恵まれた立地条件を活かしながら合理的かつ健全な高度利用により、地域の担い手となりうる新たな居住者の定住促進のため、都市型住宅の整備を図る。そして、施設建築物の周辺に安全で快適な歩行者空間を確保することで、既存の商店街への人の流れ及び地域住民との交流を創出する。さらに、商業施設を既存の商店街に面して設けることで、住宅と商業施設の調和を図り、街ににぎわいを創出する拠点形成を目指し、新たに伊勢市駅前における第1種市街地再開発事業を行うものとする。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

当該事業の施行地区は、北東側を都市計画道路3・2・1外宮度会橋線、北西側及び南西側を区画街路市道宮後1丁目1号線、南東側を区画街路市道宮後1丁目4号線に囲まれた地区であり、JR及び近鉄の伊勢市駅に近接した地区である。

(2) 施行地区の位置図

添付図面1のとおり

(3) 施行地区の区域

三重県伊勢市宮後一丁目1027、1028、1029、1030-1、1030-2、1030-3、1030-4、1030-5、1031、1032、1032-1、1032-2、1032-3、1033、1034-1、1034-2、1034-3、1035、1036、1003-1の一部、1003-7の一部、伊勢市吹上一丁目601の一部

(4) 施行地区の区域図

添付図面2のとおり

(5) 施行地区の面積

約0.3ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

本地区は、伊勢市駅に近接し、伊勢神宮外宮・月夜見宮に近く、地域住民・来訪者の双方に人気という希少な立地条件を活かし、次のような設計方針とする。

駅前からのアプローチや周辺散策、月夜見宮への通り道に相応しい賑わいを創出する商業施設計画と駅前の利便性とともな居住性を確保した住宅施設を整備する。

西側の既存商店街と計画地の店舗群を向かい合わせ、賑わいと安心感のある空間を創出する。

伊勢市駅からのアプローチとなる地区外周道路沿いに植栽を設け、景観形成を図る。

計画地の四辺が接道しているため、敷地角部分に緑やゆとりある通路を設け周辺環境に配慮する。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

施設は一棟構成とし、1階に店舗、居住者用エントランスを設け、2階から14階を住戸階とする。ファミリータイプを中心とした計画とし、間取りは2LDK～4LDKと面積構成に則ったものとする。

店舗の配置については、西側道路向かいの商店と一体的に賑わいを創出できるよう、店舗間口を西側に向け、開口はアルミ製サッシとする。

駐車場の配置については、都市計画道路3・2・1外宮度会橋線及び区画街路市道宮後1丁目1号線からアクセスする。

なお、平面駐車場に加えてタワーパーキングも設け、収容台数を確保する。

(ロ) 建蔽率及び容積率

建築敷地面積	建築面積	建築延面積	建蔽率	容積率
約2,033㎡	約1,236㎡	約11,085㎡	約60%	約445%

(注1)

(注2)

(注3)

(注1) タワーパーキング及び附帯施設建築面積含む

(注2) 駐車場面積及び附帯施設面積含む

(注3) 容積対象床面積 約9,058㎡

(ハ) 各階床面積等

階	主用途	床面積	備考
14階	住戸	668.25㎡	構造：鉄筋コンクリート造 規模：地上14階 住宅戸数：102戸 その他施設： 駐車台数95台 (住宅用91台, 店舗用4台) 駐輪台数122台
13階	住戸	668.25㎡	
12階	住戸	668.25㎡	
11階	住戸	668.25㎡	
10階	住戸	668.25㎡	
9階	住戸	668.25㎡	
8階	住戸	668.25㎡	
7階	住戸	668.25㎡	
6階	住戸	668.25㎡	
5階	住戸	668.25㎡	
4階	住戸	668.25㎡	
3階	住戸	668.25㎡	
2階	住戸、集会室	578.47㎡	
1階	店舗、駐車場	2,487.90㎡	
	合計	11,085.37㎡	

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

区画街路市道宮後1丁目1号線に面する南西側に店舗を配置して、既存商店と一体的に開放感のある賑わいを創出する。

また、周辺環境に合わせて敷地外周に植栽を配置し、緑豊かな空間を創出する。

(ロ) 公共道路

地区の北東側には、都市計画道路 3・2・1 外宮度会橋線が整備済みであり、建物敷地側で壁面後退を行うことにより、歩行者の通行の便に配慮する。また、駐車場、駐輪場への出入口を設ける。

地区北西側及び南西側には区画街路市道宮後 1 丁目 1 号線が整備済みであり、建物敷地北西側には駐車場への出入口を設ける。また、建物敷地南西側には店舗を配置し、利用者の往来を想定する。

地区南東側には区画街路市道宮後 1 丁目 4 号線が整備済みであり、建物敷地側には住宅へのエントランスを設ける。

(ハ) 有効空地率

地区面積に対する有効空地率は、63.8%である。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 公共施設調書

	種別	名称	幅員	延長	備考
道路	都市計画道路	3・2・1 外宮度会橋線	23m	約69m	都市計画道路整備済
	区画街路	市道 宮後1丁目1号線	10m	約102m	整備済
	区画街路	市道 宮後1丁目4号線	4m	約32m	整備済

5) 住宅建設の概要

住宅の種類		戸当たり床面積 (㎡)	所有形態
型	戸数 (戸)		
4LDK	13	95.72	区分所有
3LDK	26	78.08	
3LDK	26	75.64	
4LDK	13	82.96	
2LDK	12	64.99	
4LDK	12	90.28	
計	102	平均80.22	

(2) 設計図

添付図面 3 の通り

5. 資金計画

(1) 資金計画表

(単位：百万円)

収入金	補助金	2,090	支出金	調査設計費	320
	参加組合員負担金及び 保留床処分金	3,204		土地整備費	138
				補償費	872
				工事費	3,685
				事務費	279
	合計	5,294		合計	5,294

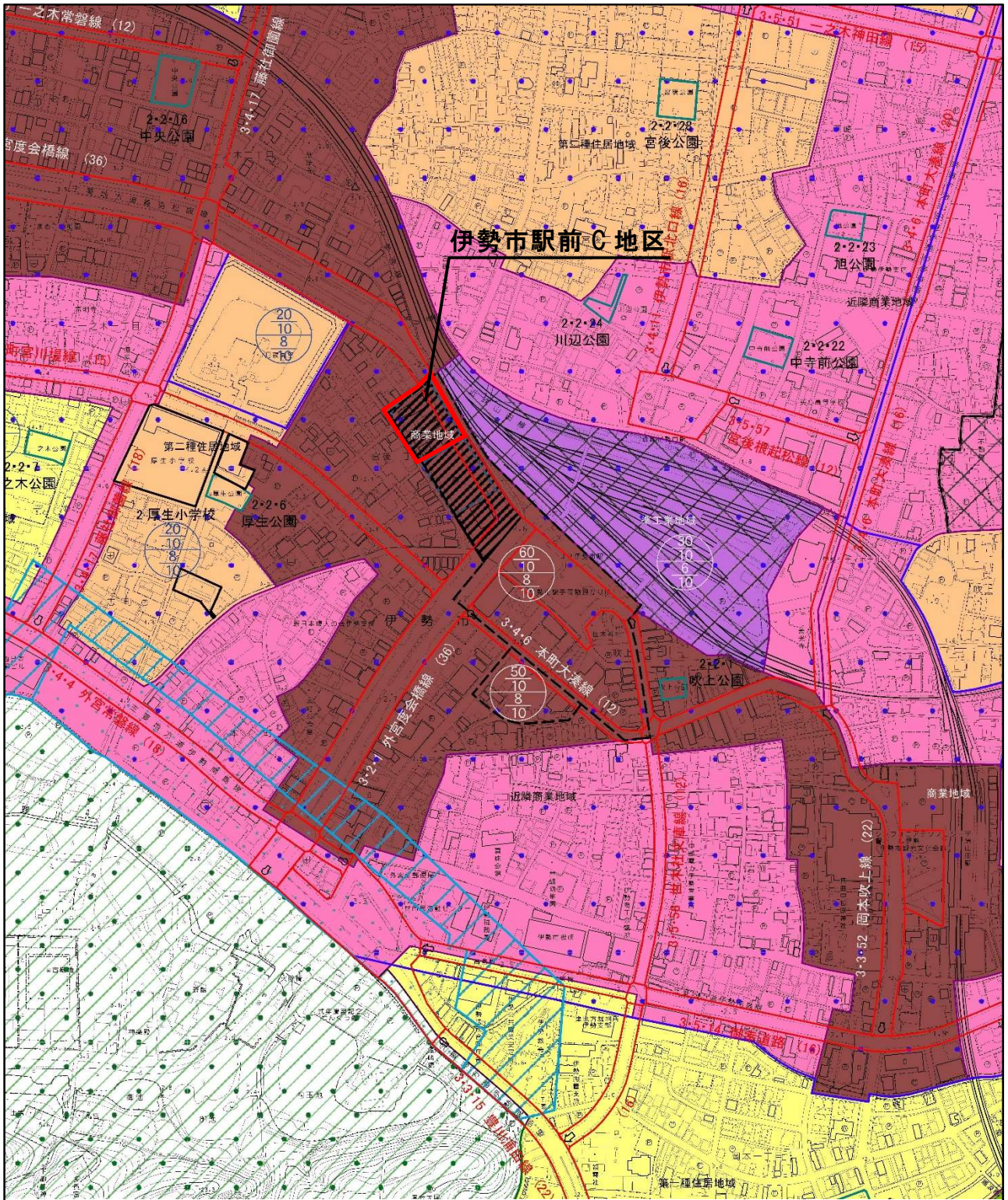
6. 事業施行期間

(1) 事業施行期間（予定）自 事業認可日 ～至 令和8年9月30日

(2) 建築工事期間（予定）着工 令和5年12月15日

竣工 令和8年1月31日

図面番号	図面名称		縮尺
1	施行地区	位置図	1/25,000
2		区域図（地番図）	1/500
3-1-1	施設建築物	1階平面図	1/500
3-1-2		2階平面図	1/500
3-1-3		3～14階平面図	1/500
3-1-4		屋上階平面図	1/500
3-1-5		東立面図	1/400
3-1-6		西立面図	1/400
3-1-7		東—西断面図	1/400
3-1-8		南—北断面図	1/400
3-2-1	施設建築敷地	平面図 1	1/500
3-2-2		平面図 2	1/500
3-3-1	公共施設	計画図	1/500
3-3-2		平面図（現況）	1/500
3-3-3		道路断面図 1（現況）	1/100, 1/200
3-3-4		道路断面図 2（現況）	1/100





図面番号	図面名称	縮尺	図面
1	施行地区位置図	1/25,000	A 4

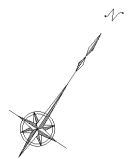
伊勢市



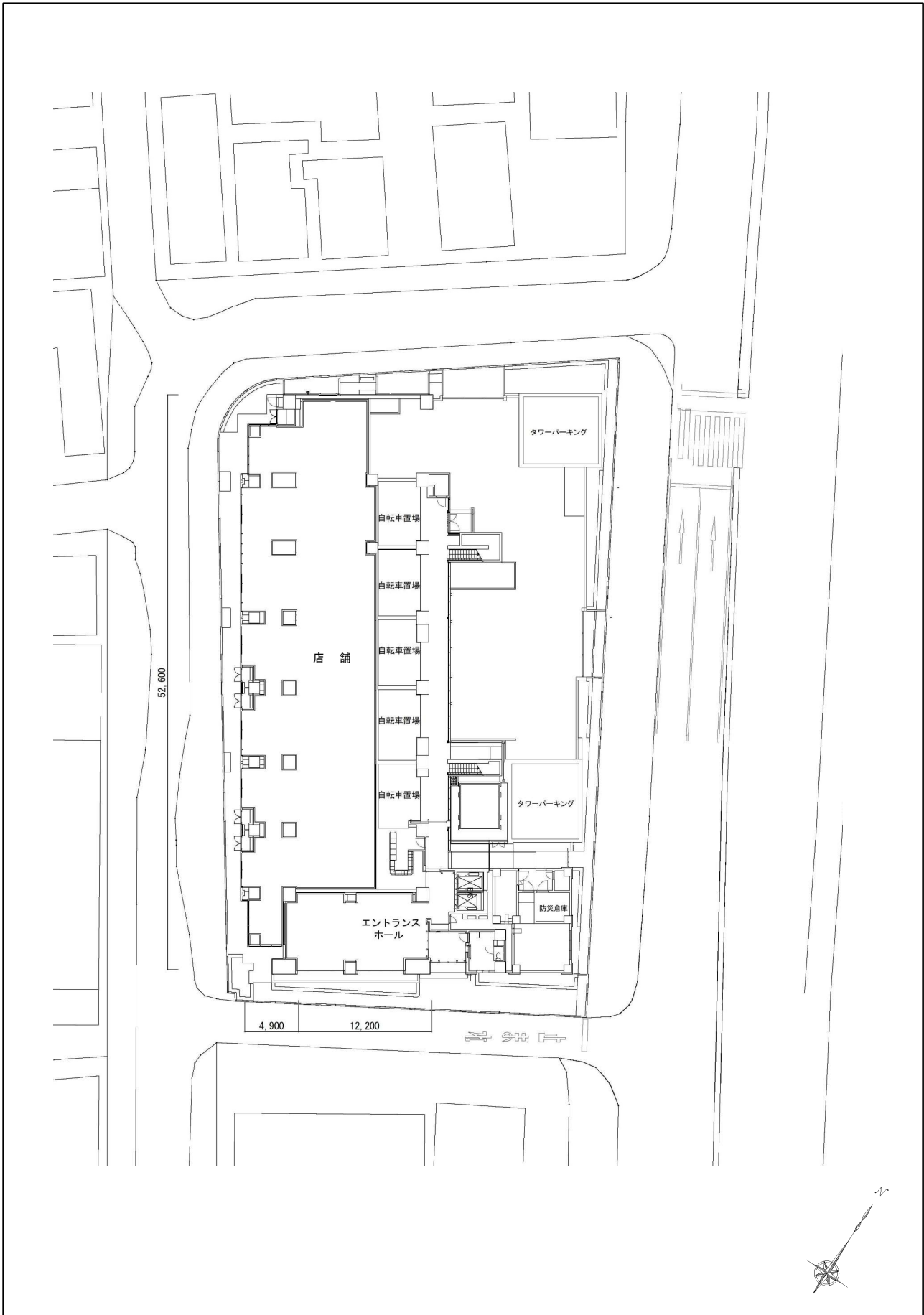
吹上一丁目

宮後一丁目

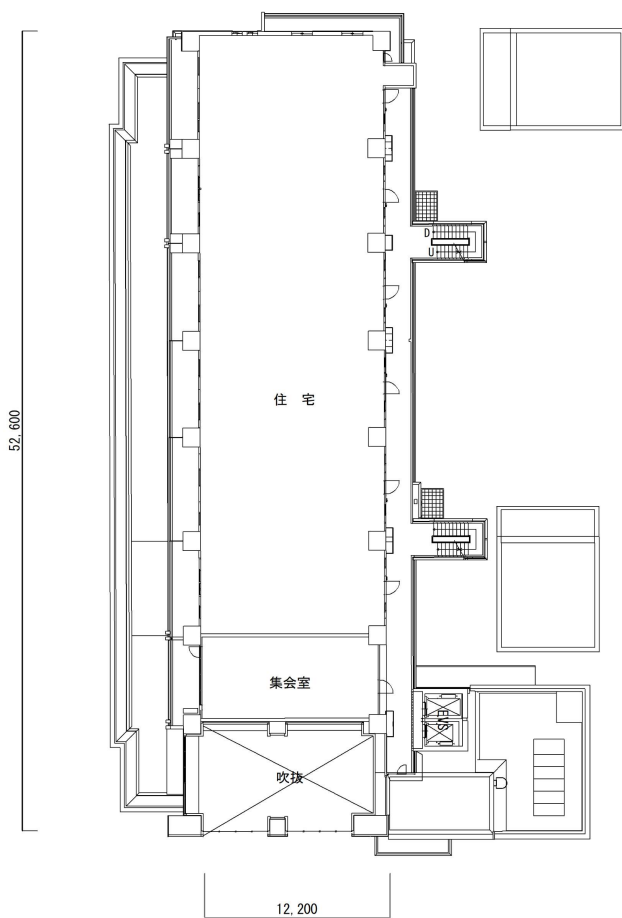
凡 例	
	施行区域界
	町 界



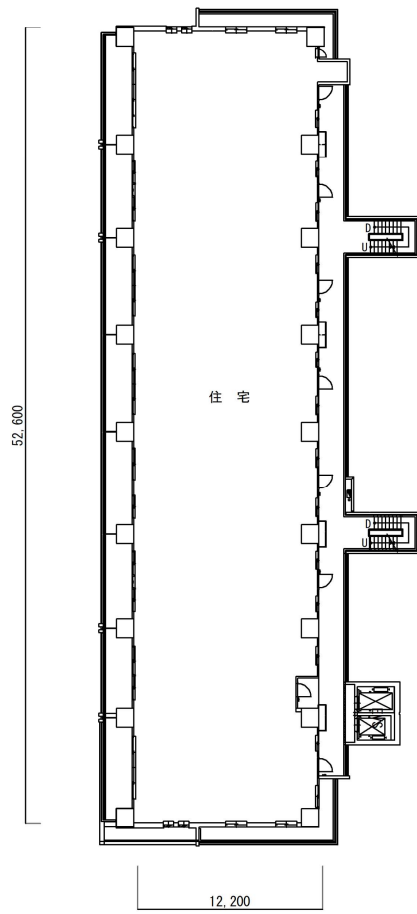
図面番号	図 面 名 称	縮 尺	図 面
2	施行地区 区域図 (地番図)	1/500	A 4



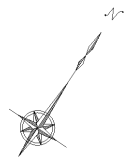
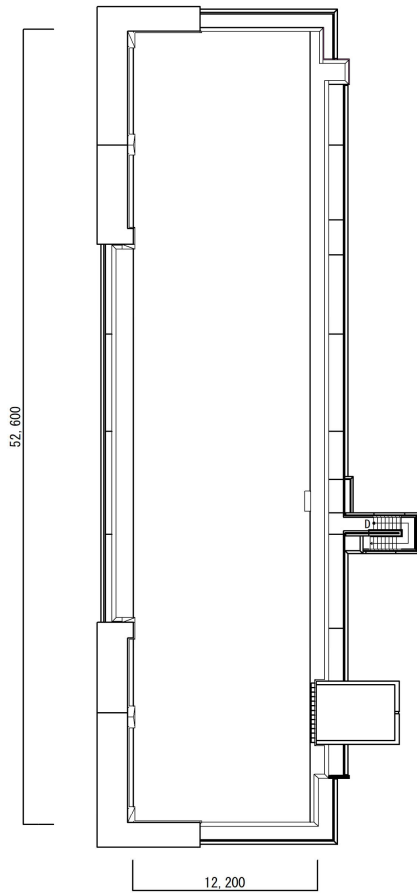
図面番号	図面名称	縮尺	図面
3-1-1	施設建築物 1階平面図	1/500	A 4



図面番号	図 面 名 称	縮 尺	図 面
3-1-2	施設建築物 2階平面図	1/500	A 4



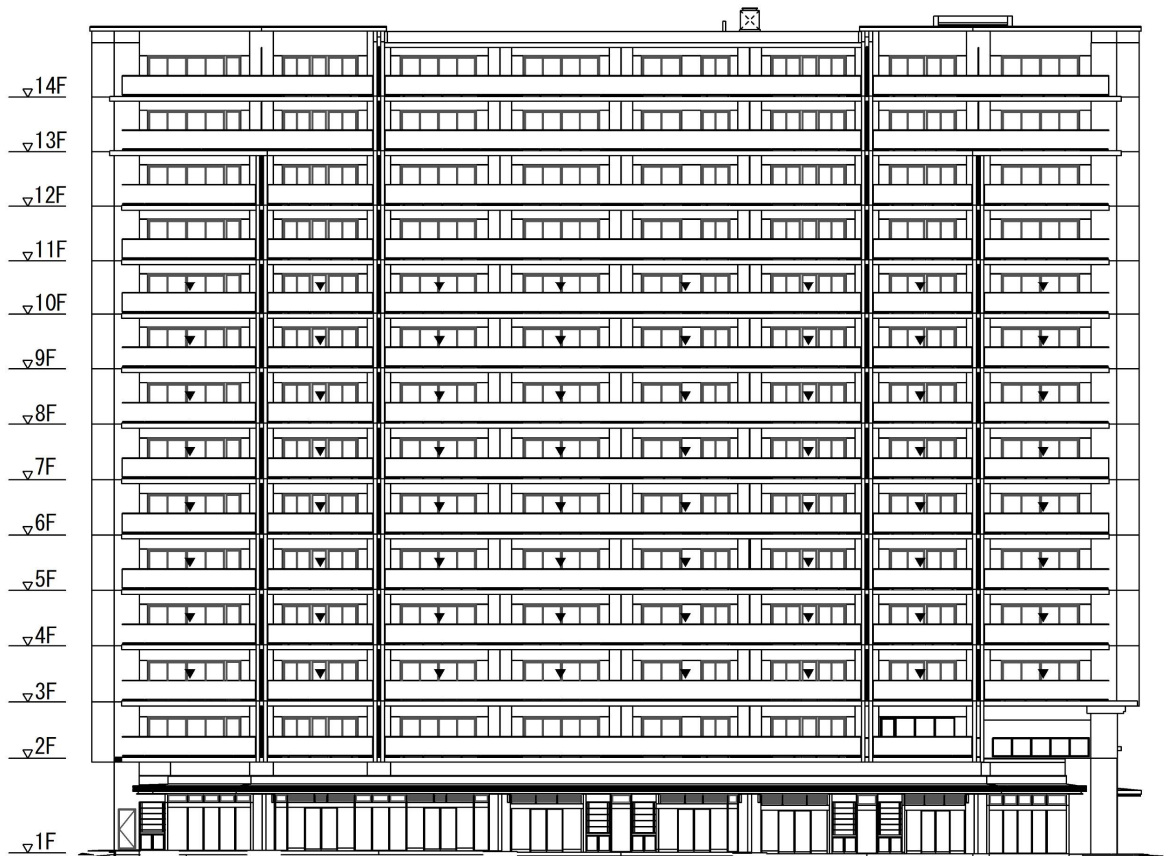
図面番号	図面名称	縮尺	図面
3-1-3	施設建築物 3～14階平面図	1/500	A 4



図面番号	図面名称	縮尺	図面
3-1-4	施設建築物 屋上階平面図	1/500	A 4



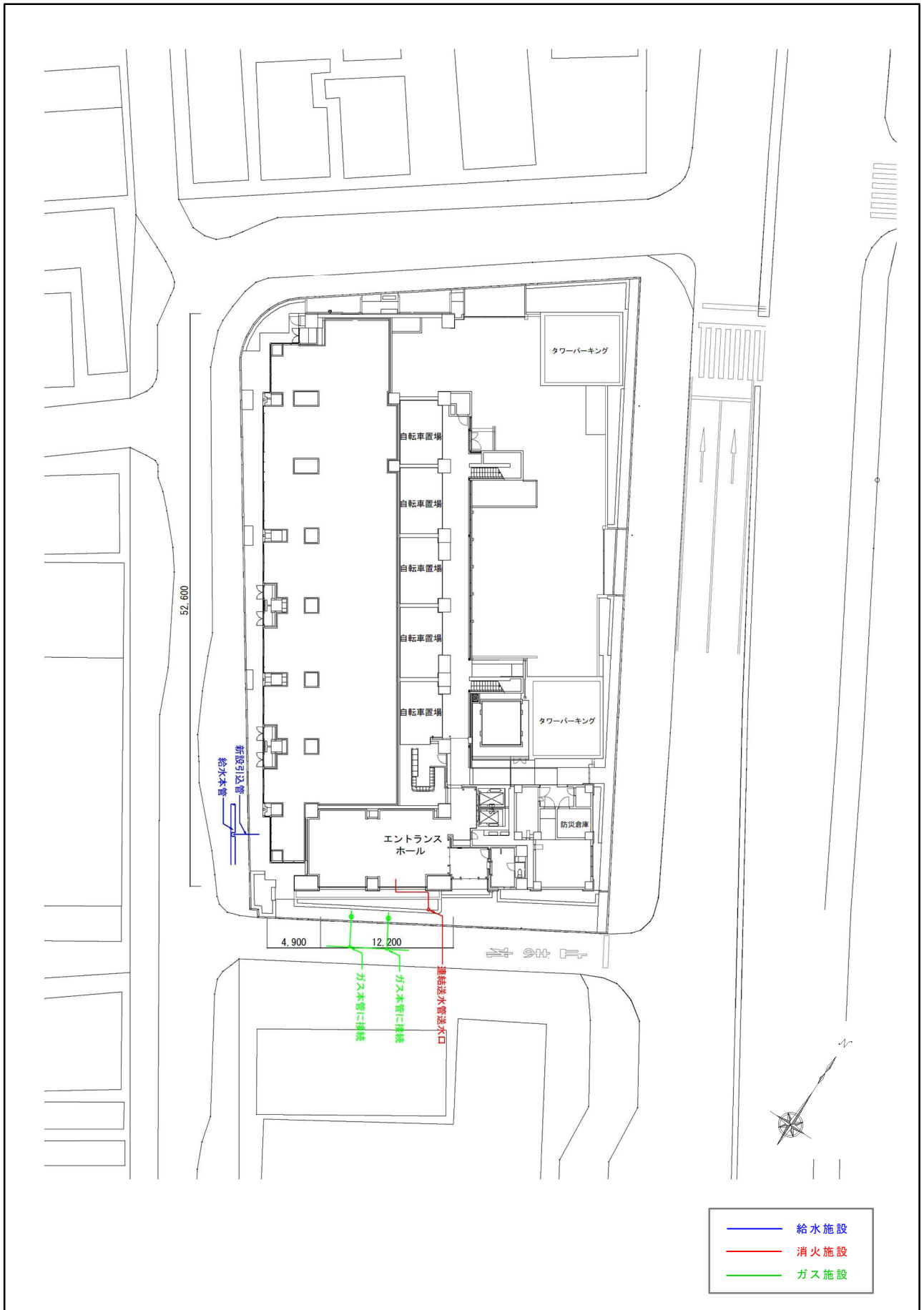
図面番号	図面名称	縮尺	図面
3-1-5	施設建築物 東立面図	1/400	A 4



図面番号	図面名称	縮尺	図面
3-1-6	施設建築物 西立面図	1/400	A 4

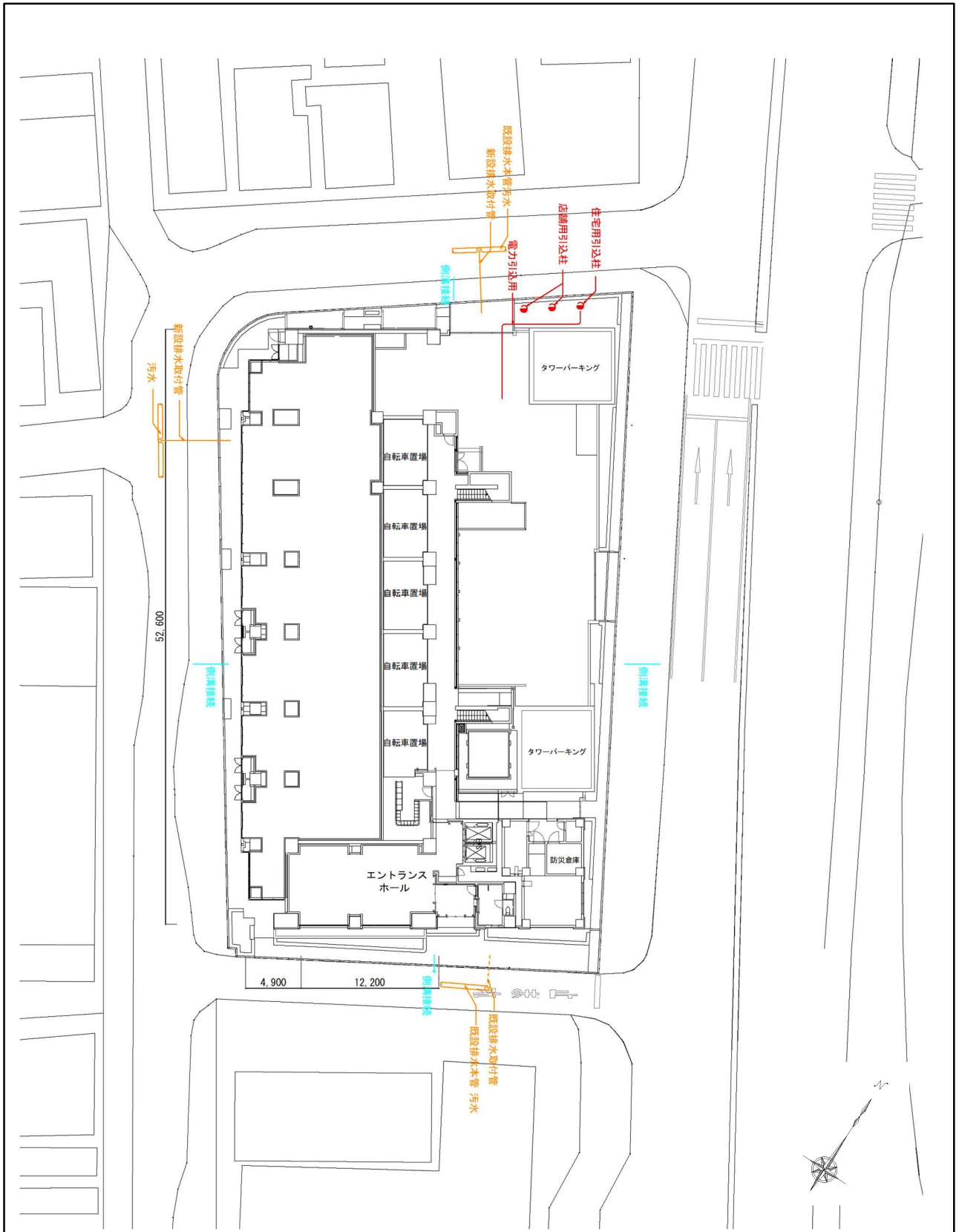


図面番号	図面名称	縮尺	図面
3-1-7	施設建築物 東-西断面図	1/400	A 4



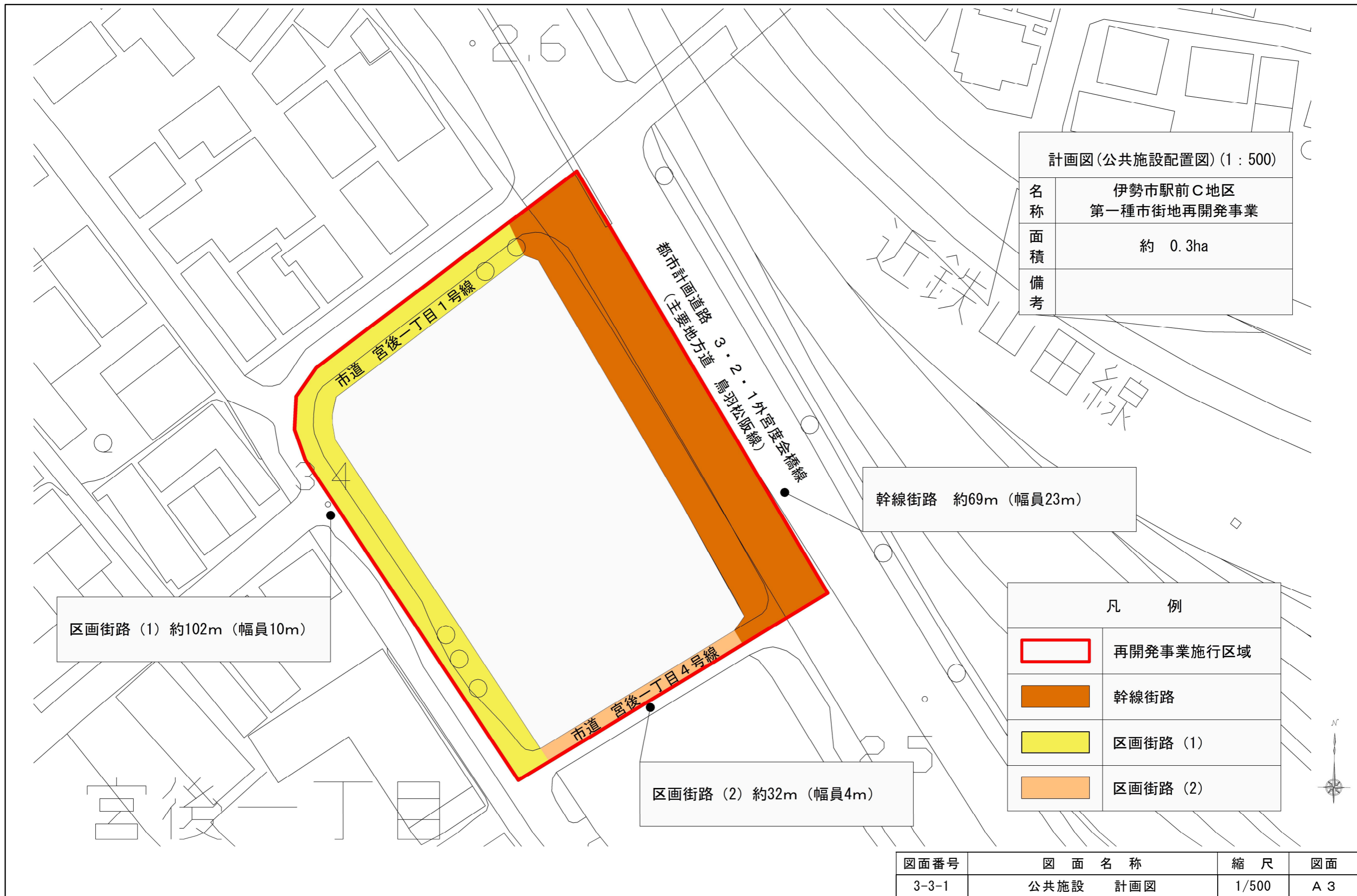
—	給水施設
—	消火施設
—	ガス施設

図面番号	図面名称	縮尺	図面
3-2-1	施設建築敷地 平面図 1	1/500	A 4



—	汚水施設
—	雨水施設
—	電気施設

図面番号	図面名称	縮尺	図面
3-2-2	施設建築敷地 平面図 2	1/500	A 4



計画図(公共施設配置図)(1:500)

名称	伊勢市駅前C地区 第一種市街地再開発事業
面積	約 0.3ha
備考	

幹線街路 約69m (幅員23m)

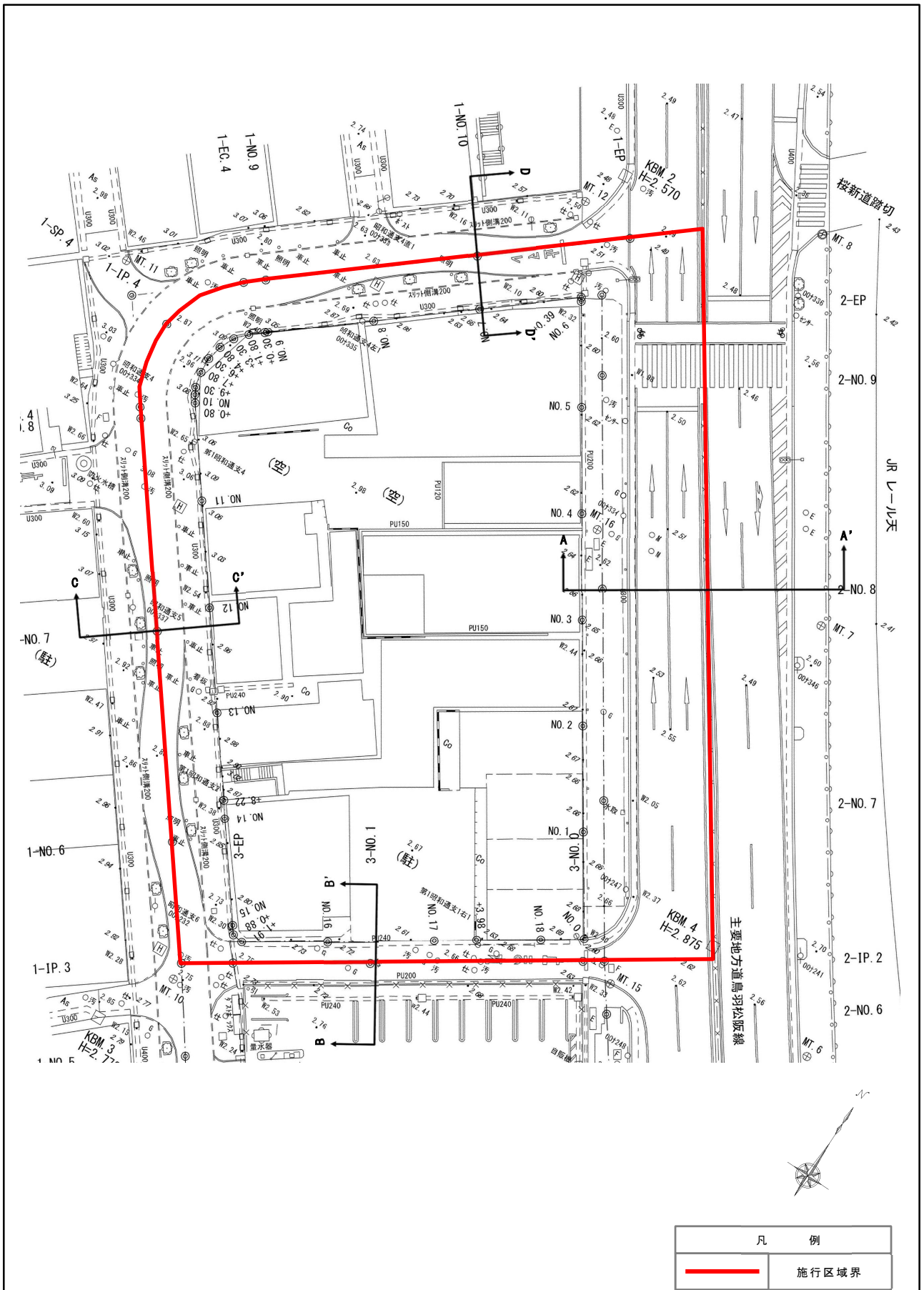
区画街路 (1) 約102m (幅員10m)

区画街路 (2) 約32m (幅員4m)

凡 例

	再開発事業施行区域
	幹線街路
	区画街路 (1)
	区画街路 (2)

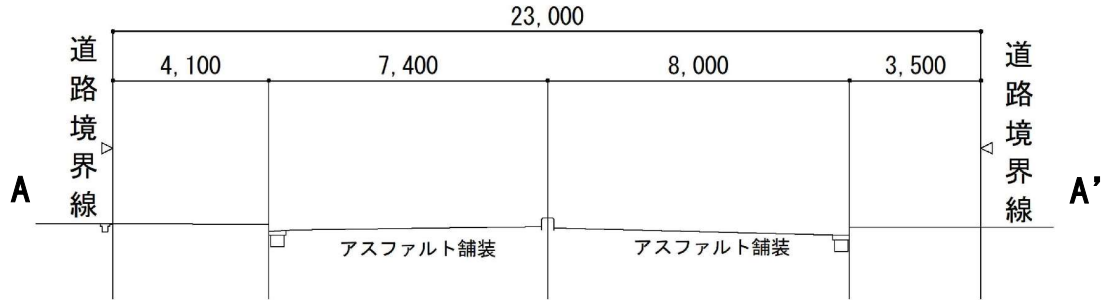
図面番号	図面名称	縮尺	図面
3-3-1	公共施設 計画図	1/500	A 3



図面番号	図面名称	縮尺	図面
3-3-2	公共施設 平面図 (現況)	1/500	A 4

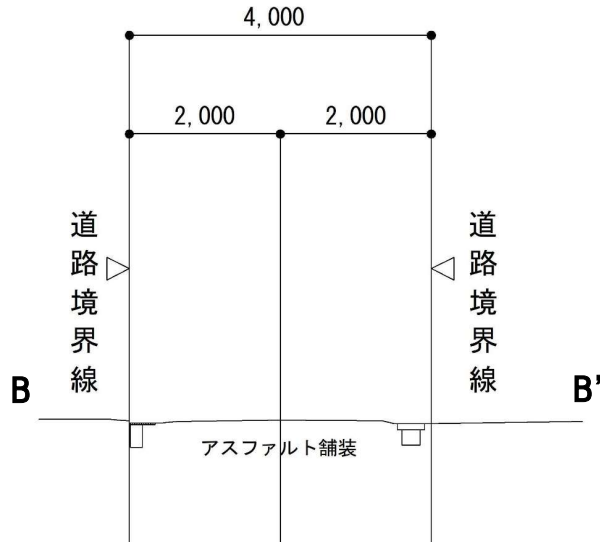
外宮度会橋線

縮尺 1/200



宮後一丁目4号線

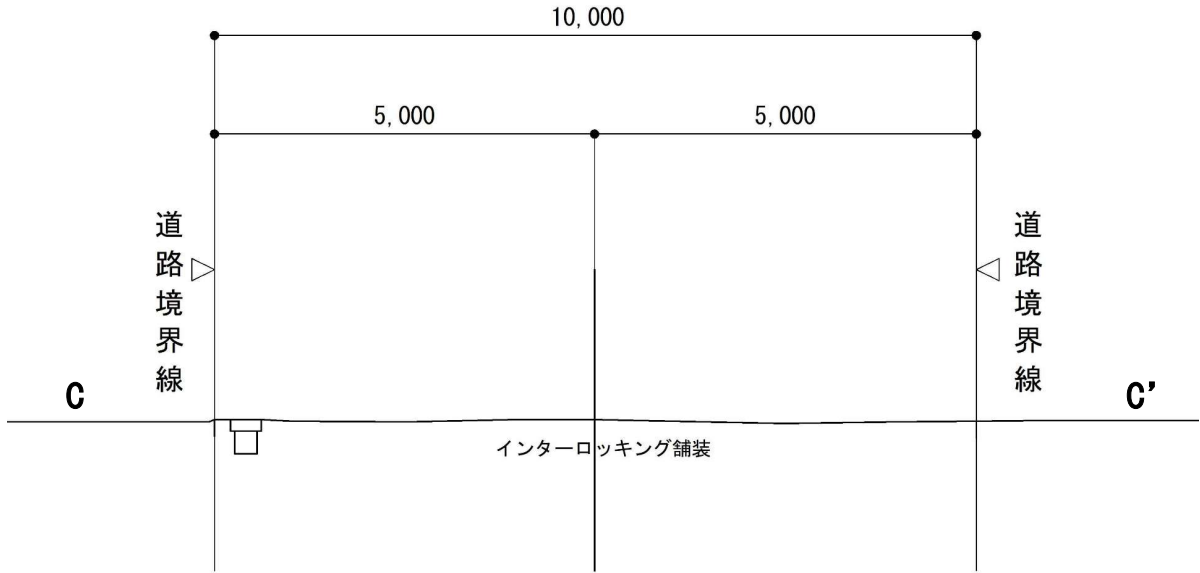
縮尺 1/100



図面番号	図面名称	図面
3-3-3	公共施設 道路断面図1 (現況)	A 4

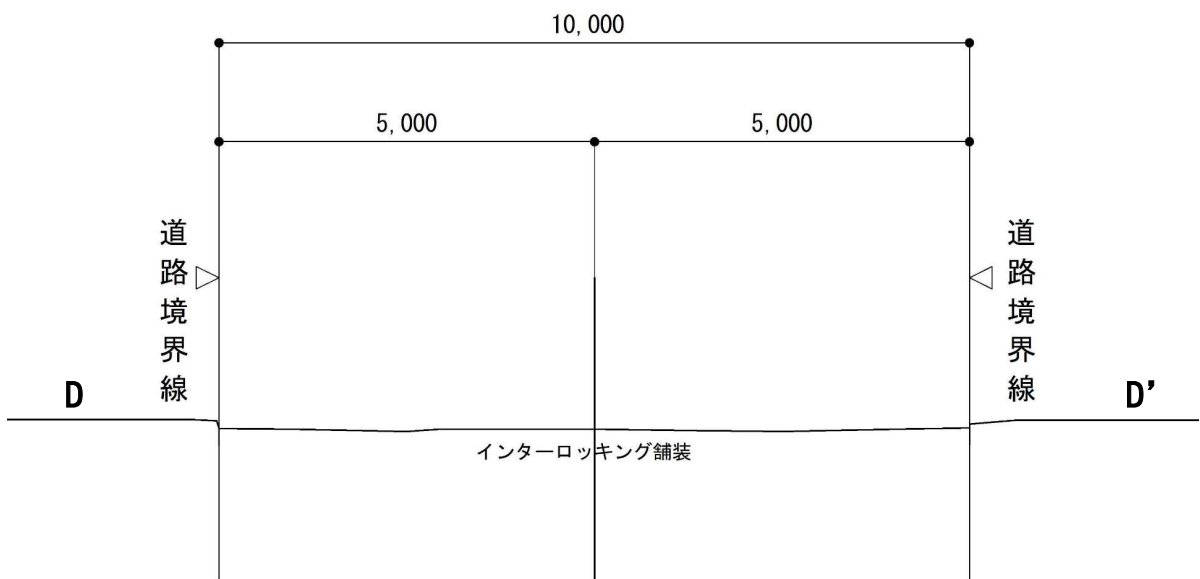
宮後一丁目 1号線

縮尺 1/100



宮後一丁目 1号線

縮尺 1/100



図面番号	図面名称	図面
3-3-4	公共施設 道路断面図 2 (現況)	A 4