

東岡崎駅北口地区第一種市街地再開発事業
事業計画書

東岡崎駅北口地区第一種市街地再開発事業
個人施行者

1. 地区、事業及び施行者の名称

- (1) 地区の名称
東岡崎駅北口地区
- (2) 事業の名称
東岡崎駅北口地区第一種市街地再開発事業
- (3) 施行者の名称
東岡崎駅北口地区第一種市街地再開発事業個人施行者

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

東岡崎駅は、一日あたりの平均乗降人員約3.9万人を擁する名古屋鉄道の名古屋本線の主要駅のひとつである。施行地区を含む東岡崎駅周辺は、岡崎市の都市核に位置し、都市機能の一端を担うべき地区である。

一方で、近年では、駅ビルの老朽化・陳腐化が進行しているため、駅前立地を生かした土地利用が十分に図られていない状況にあり、市街地の活力維持の面で課題を抱えている。また、駅前広場の歩行者空間の不足やバス・タクシーなどの交通輻輳による混雑から交通結節点としての機能不足の課題を抱えており、公共施設整備が必要な地区である。

こうした状況のなか、東岡崎駅北口駅前広場整備計画では整備コンセプトを「誰もが使いやすい にぎわいの交流拠点」とし、東岡崎駅を核に交通、商業、生活支援、観光、情報などの都市機能を連携させ、市民や来訪者が使いやすい個性的な交流・生活空間の創出を目指すこととしている。

(2) 事業の目的

当地区は、岡崎市の玄関口として広域的な都市機能が集積する都市拠点にふさわしく、交通広場や道路等の公共施設の整備を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用により商業・業務施設、広場・バスターミナルの機能導入を図り、にぎわいと交流に資する市街地を形成することを目的として、施行地区で市街地再開発事業を行う。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

施行地区は、名古屋鉄道の名古屋本線の東岡崎駅北口に接して東西に細長く位置している。地区南側は鉄道用地に接しており、地区北側は都市計画道路3・4・23号岡崎西尾線に接している。地区東側は都市計画道路3・4・23号岡崎西尾線（東岡崎駅前広場）に接し、地区西側は宅地に接している。

(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

岡崎市明大寺本町四丁目

70番1、70番2、71番1、71番2、71番4、71番5、
72番1、72番2、無地番地の一部

(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0.6ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

駅へのアクセス性、公共交通の乗り換え利便性の向上を図り、岡崎市の玄関口にふさわしいにぎわいと交流に資する駅となる計画を目指すものとする。

商業施設にオフィスの機能を加えた駅ビルを再生すると共に、利便性やにぎわいの充実を図るために市民の交流の場である広場や屋上テラス、教育施設（サテライト等）などを配置する。

本事業において再整備するバスターミナルと区域東側に隣接する東岡崎駅前広場との一体化を図る歩行者空間を形成するとともに、橋上駅となる東岡崎駅の自由通路へ至る歩行者動線を考慮した空間整備を行い、交通結節点機能の強化を図る。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

地区の北側に大きな県道・市道があるためバスバースの出入口を北側とし、既存橋上駅が東側あるため、商業施設の荷捌きを西側配置した。

駅正面の大通りからアプローチする利用者に対しては、市で整備予定の歩道橋を施設2階に繋ぐ計画とし、西側からアプローチする利用者に対してはエスカレーターや階段で直接2階に上がれるように配慮した。

2・3階の広場については、橋上駅から来る利用者、施設外から来る利用者等の動線や視線を意識して計画を行った。オフィスについても一定程度の人が集中して出入する事になるため、利便性等を考慮してオフィスエントランスを配置した。また、低層部全体としてそれぞれの方向からの歩行者の流れを意識して計画を行った。

1階をバスのターミナル（一部商業）、2階～3階の東側が広場を中心とする公共施設、2階～4階の西側に商業施設（飲食・物販・サービス）、5階～9階に事務所（教育施設のサテライト等を含む）を整備する。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	延べ面積	建ぺい率	容積率
約 4,010 m ²	約 3,020 m ²	約 13,970 m ² ※約 13,430 m ²	約 75%	約 335%

※容積対象面積

(ハ)各階床面積等

階	用 途	床 面 積	備 考
PH	塔 屋	約 50 m ²	構造： 鉄骨造 規模： 地上 9 階 高さ： 約 47m
9	事 務 所	約 910 m ²	
8	事 務 所	約 910 m ²	
7	事 務 所	約 910 m ²	
6	事 務 所	約 910 m ²	
5	事 務 所 (教育施設のサテライト等 を含む)	約 910 m ²	
4	店 舗	約 1,820 m ²	
3	店 舗	約 2,230 m ²	
2	店舗、広場	約 2,570 m ²	
1	店舗、バスターミナル	約 2,750 m ²	
計		約 13,970 m ²	

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ)設計方針

歩行者の安全性・快適性を確保するため、隣接する東岡崎駅前広場と連続した歩行者空間を整備する。

(ロ)有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約 39%である。

4) 公共施設の設計の概要

(イ)公共施設の設計の概要

施行地区の西側に位置する区 4-1 号を再整備する。

また、施設建築物内に第 1 号東岡崎駅交通広場の一部を整備する。

(都市計画道路 3.4.23 岡崎西尾線については、岡崎市が別事業として整備する)

(ロ)公共施設調書

	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
道 路	その他	区 4 - 1 号	約 4 m	約 30m	再整備
そ の 他	広場	第 1 号 東岡崎駅交通広場	約 3,600 m ² の一部		

(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

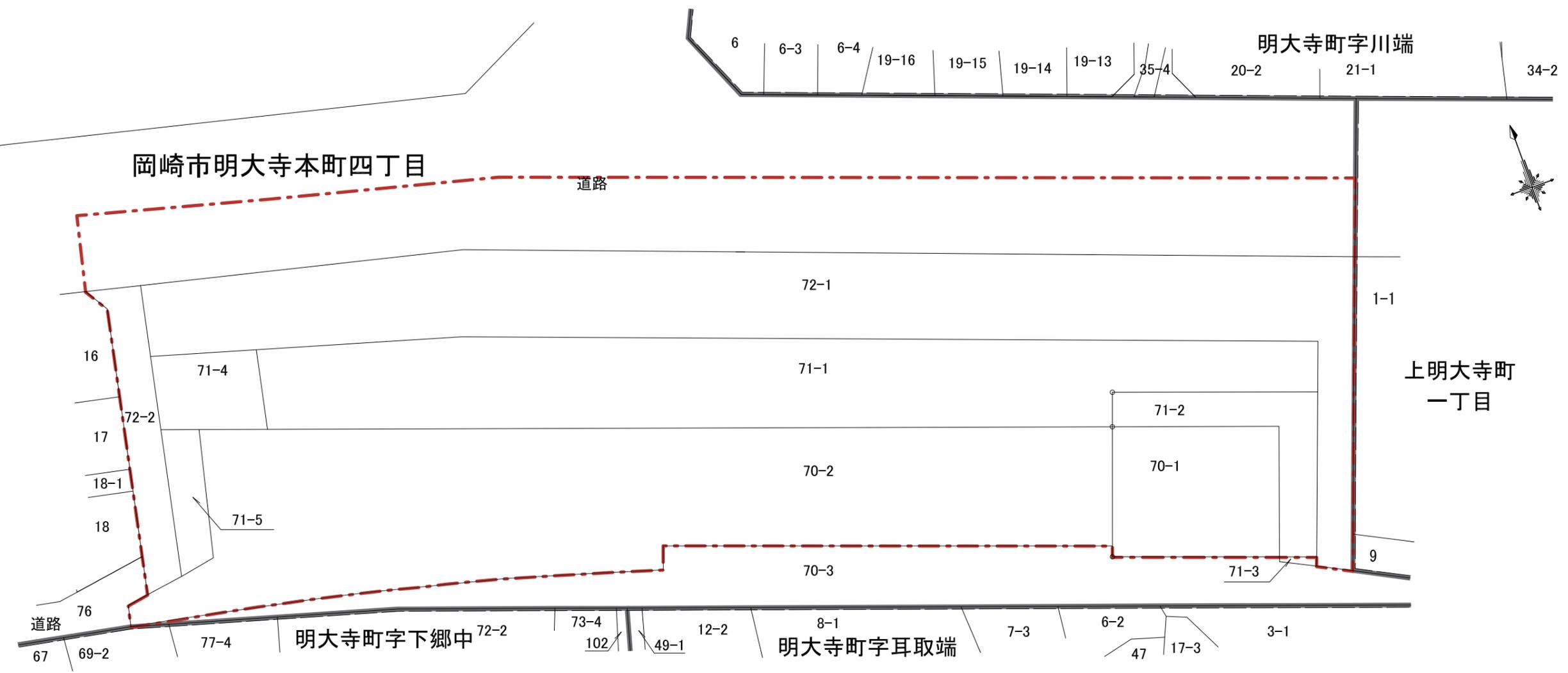
- (1) 事業施行期間(予定)
自 事業の施行認可日 ～ 至 令和13年3月
- (2) 建築工事期間(予定)
着工 令和9年9月 ～ 竣工 令和12年3月

6. 資金計画

(1) 資金計画

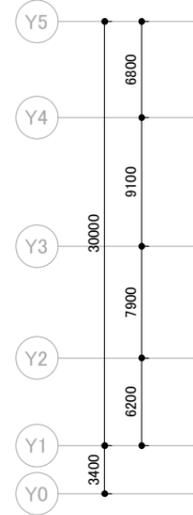
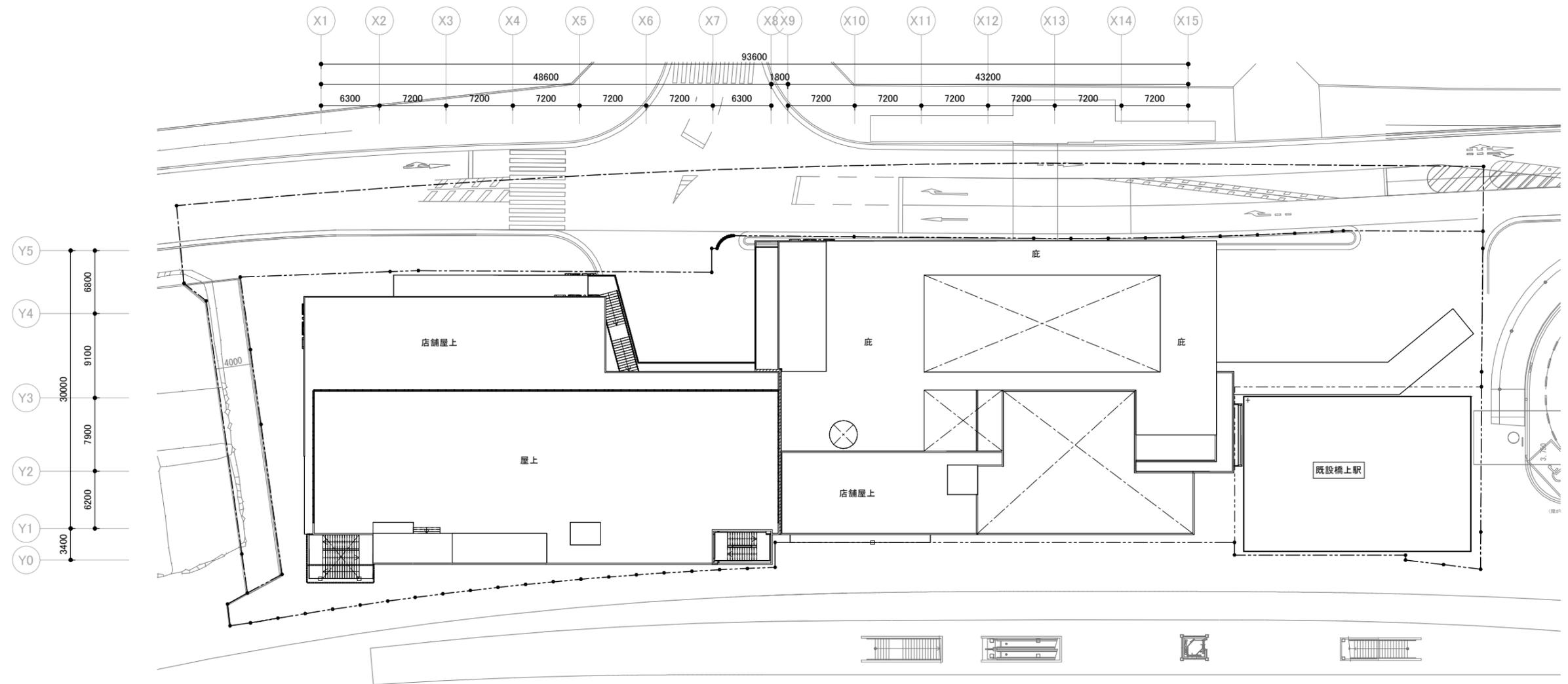
(単位 百万円)

収 入		支 出	
項 目	金 額	項 目	金 額
補 助 金	2,244.40	調 査 設 計 計 画 費	529.14
保 留 床 処 分 金	8,270.11	土 地 整 備 費	598.95
そ の 他 (各 者 負 担 金)	327.03	補 償 費	0.00
		工 事 費	8,988.65
		借 入 金 利 子	97.67
		事 務 費	115.50
		そ の 他	511.63
合 計	10,841.54	合 計	10,841.54

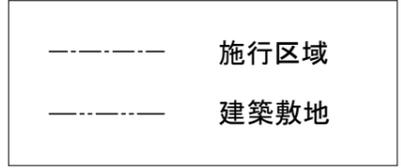


 施行区域
 字界

東岡崎駅北口地区第一種市街地再開発事業	
施行地区の区域図	1/500
	添付書類(2)



凡例

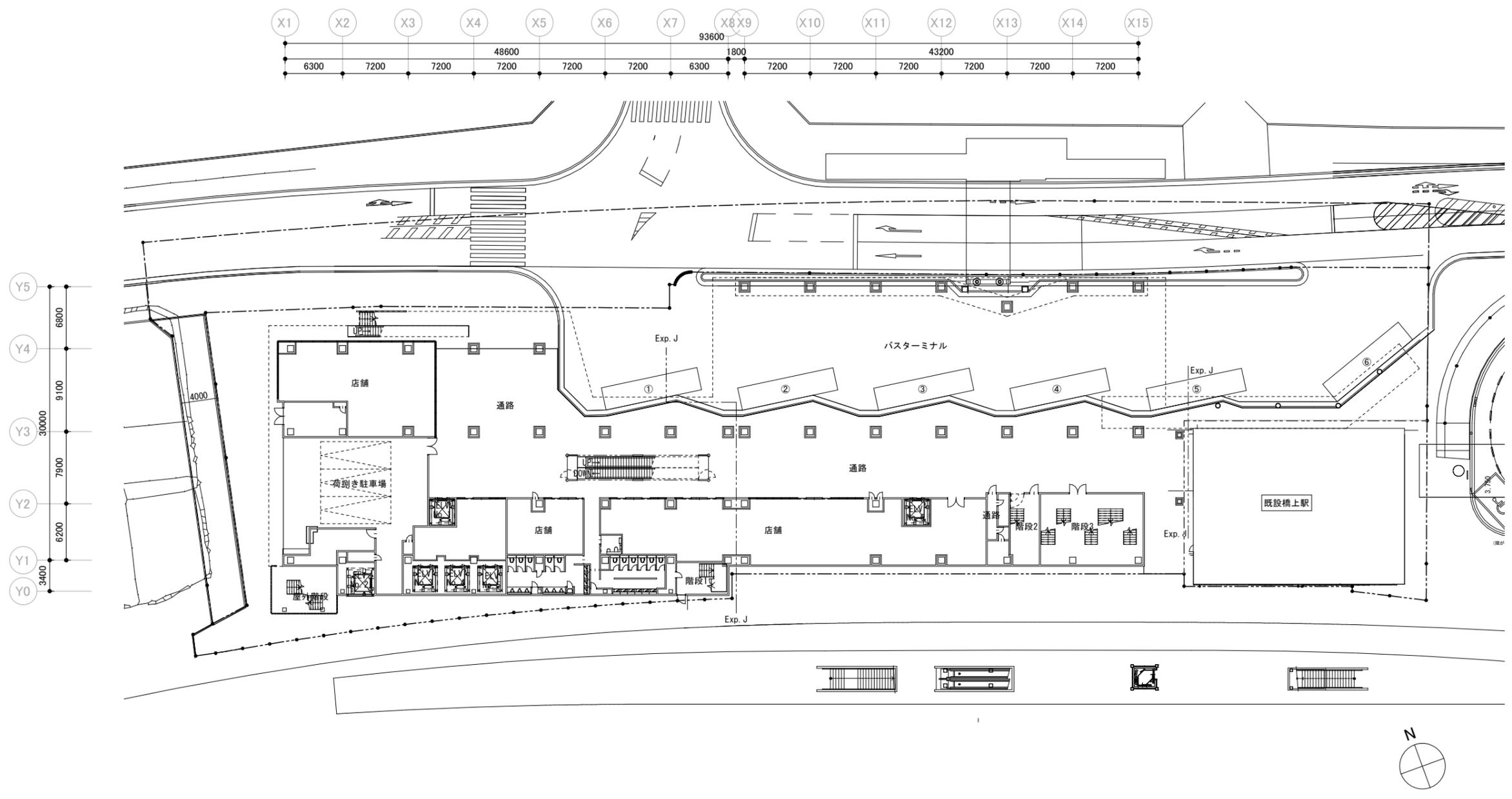


東岡崎北口地区第一種市街地再開発事業

施設建築物の設計図 配置図

1/500

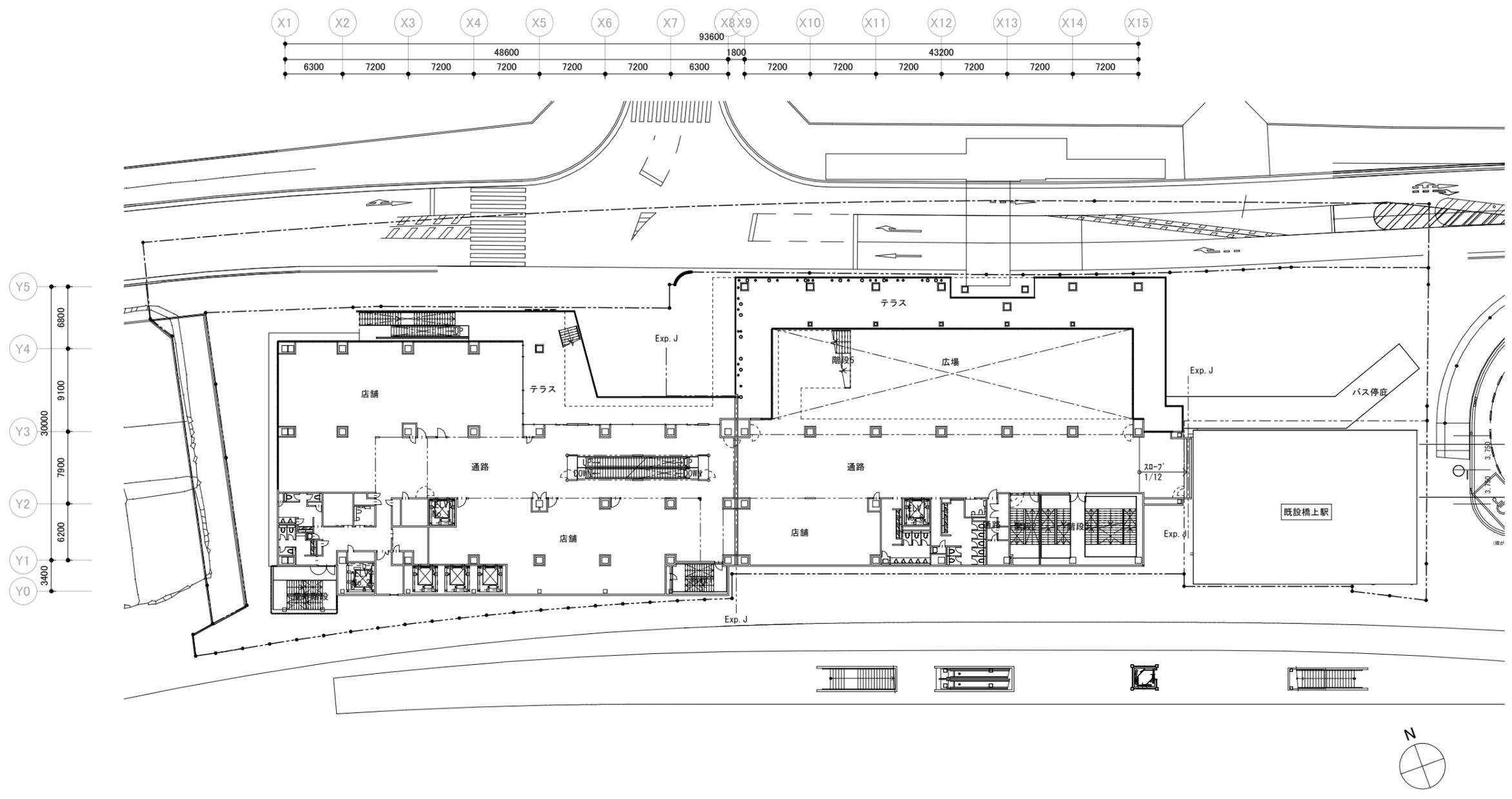
添付書類(3)-1



凡例

-----	施行区域
-----	建築敷地

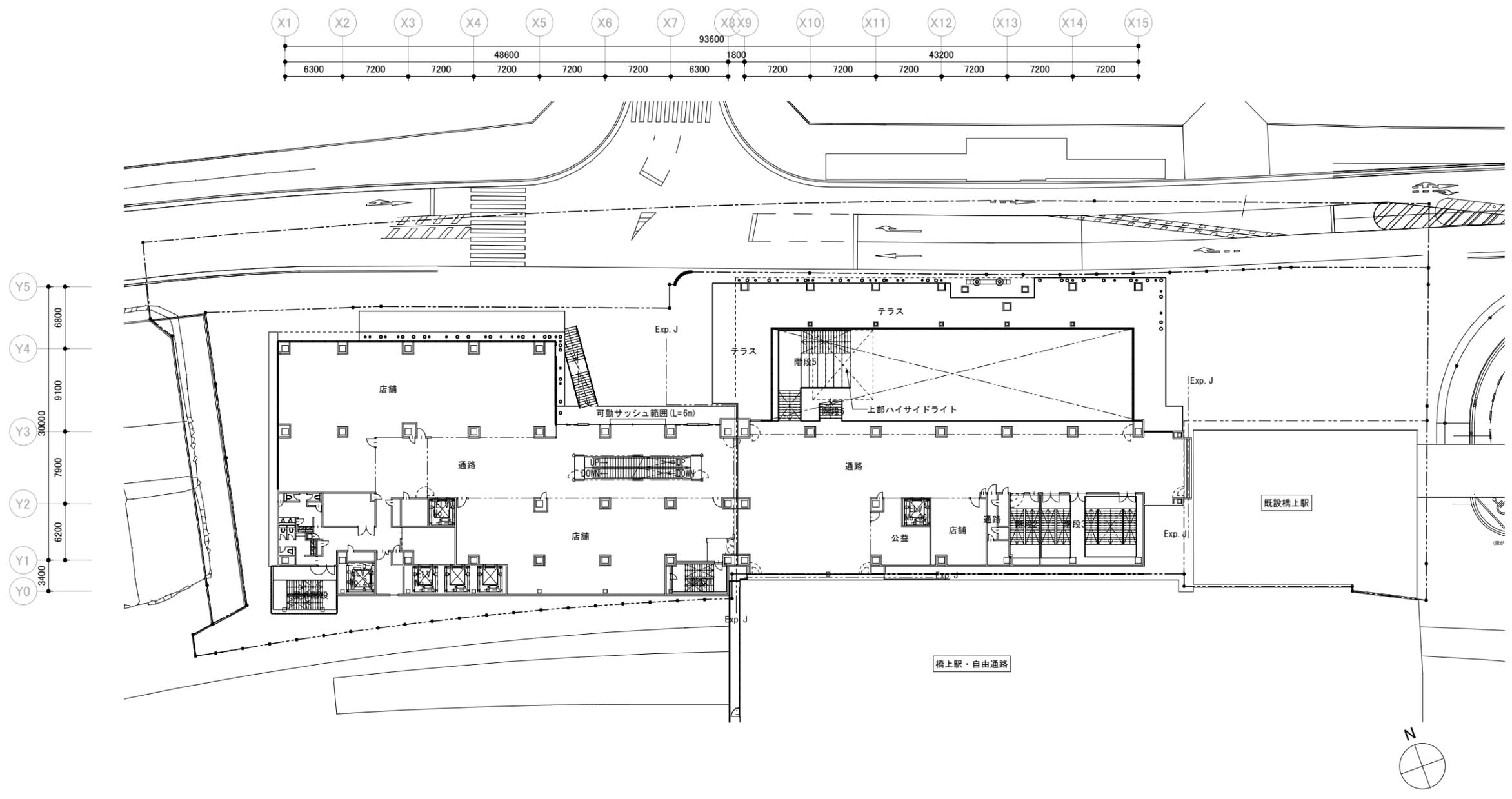
東岡崎北口地区第一種市街地再開発事業	
施設建築物の設計図 1階平面図	1/500
	添付書類 (3) -2



凡例

-----	施行区域
-----	建築敷地

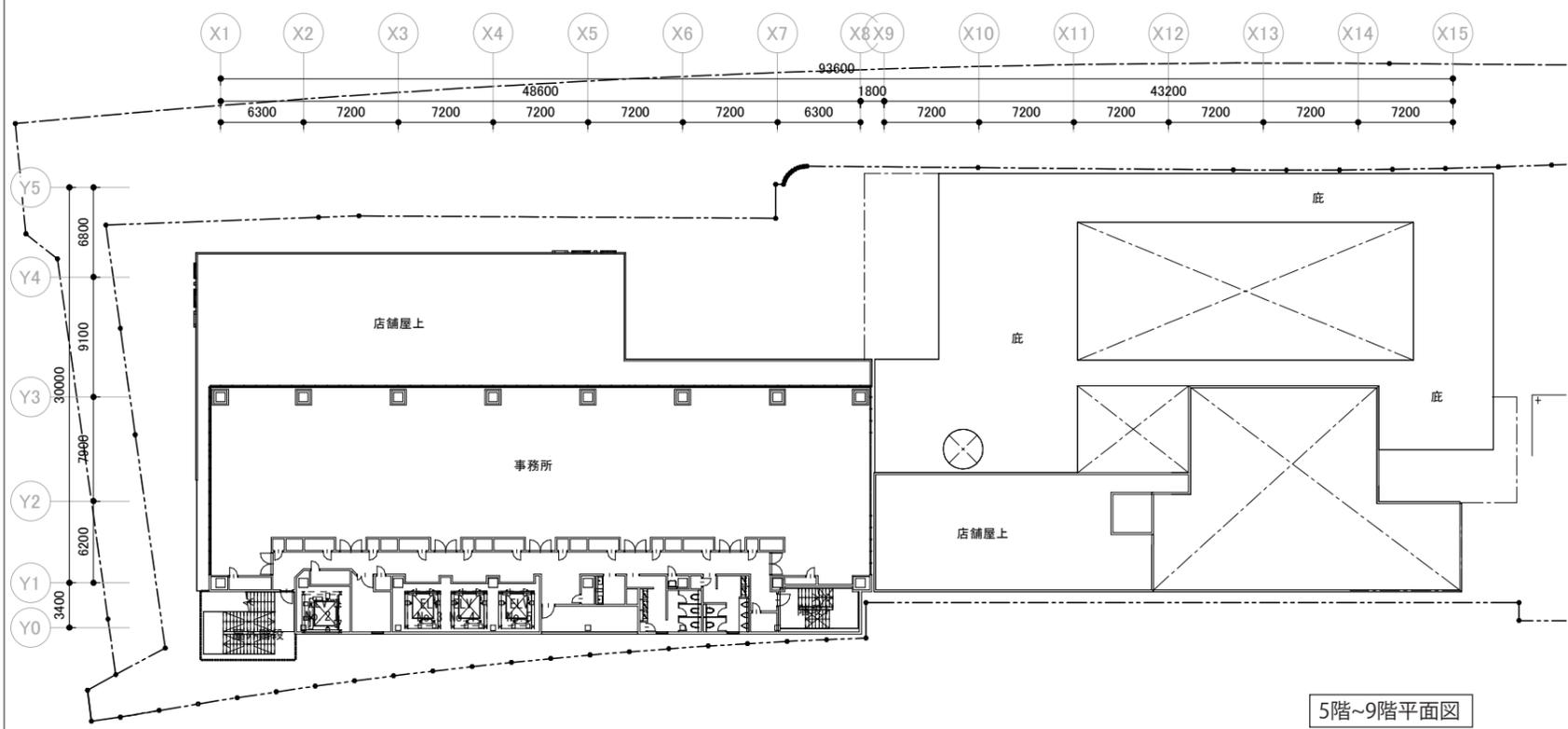
東岡崎北口地区第一種市街地再開発事業	
施設建築物の設計図 2階平面図	1/500
	添付書類 (3) -3



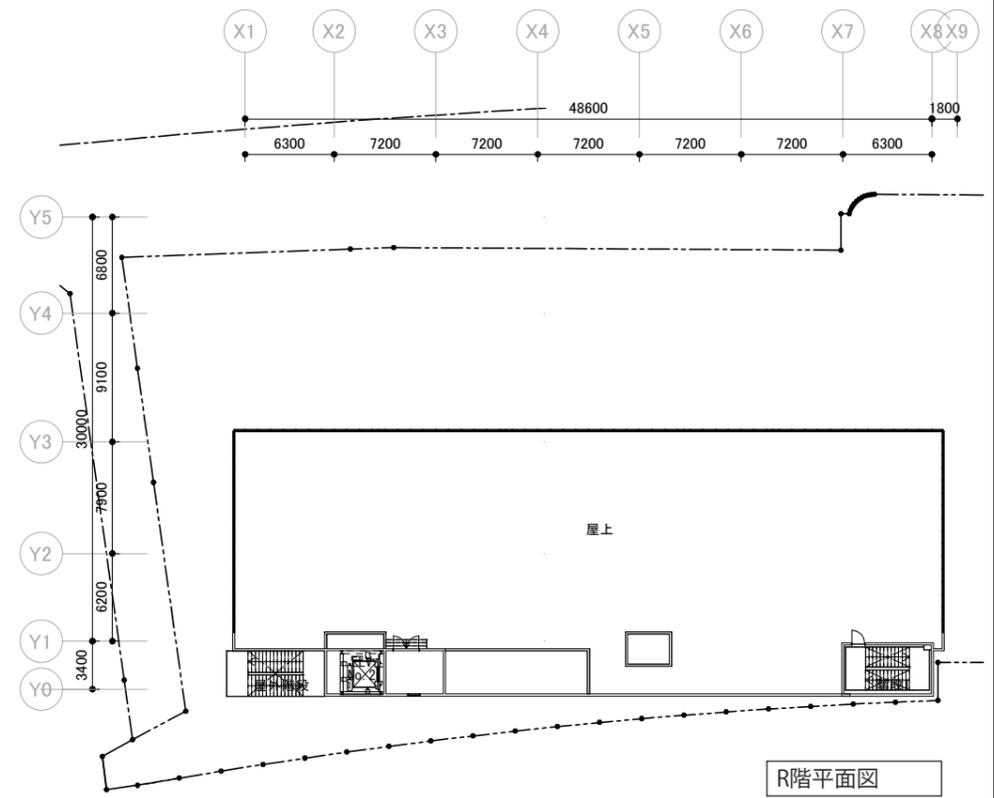
凡例

-----	施行区域
-----	建築敷地

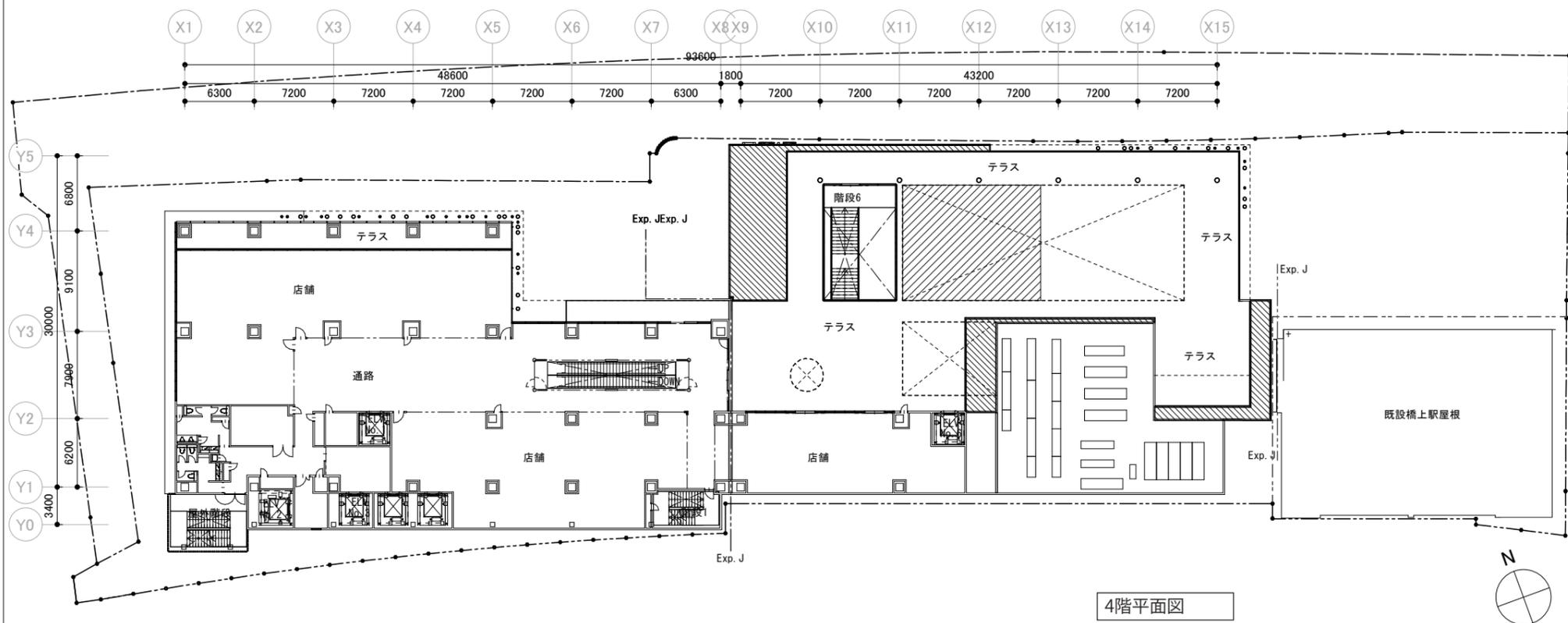
東岡崎北口地区第一種市街地再開発事業	
施設建築物の設計図 3階平面図	1/500
	添付書類 (3) -4



5階~9階平面図



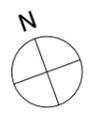
R階平面図



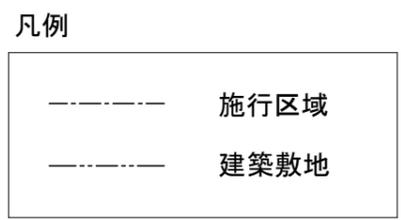
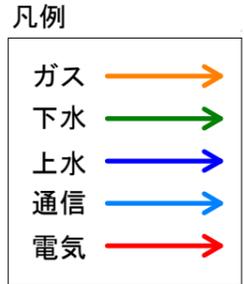
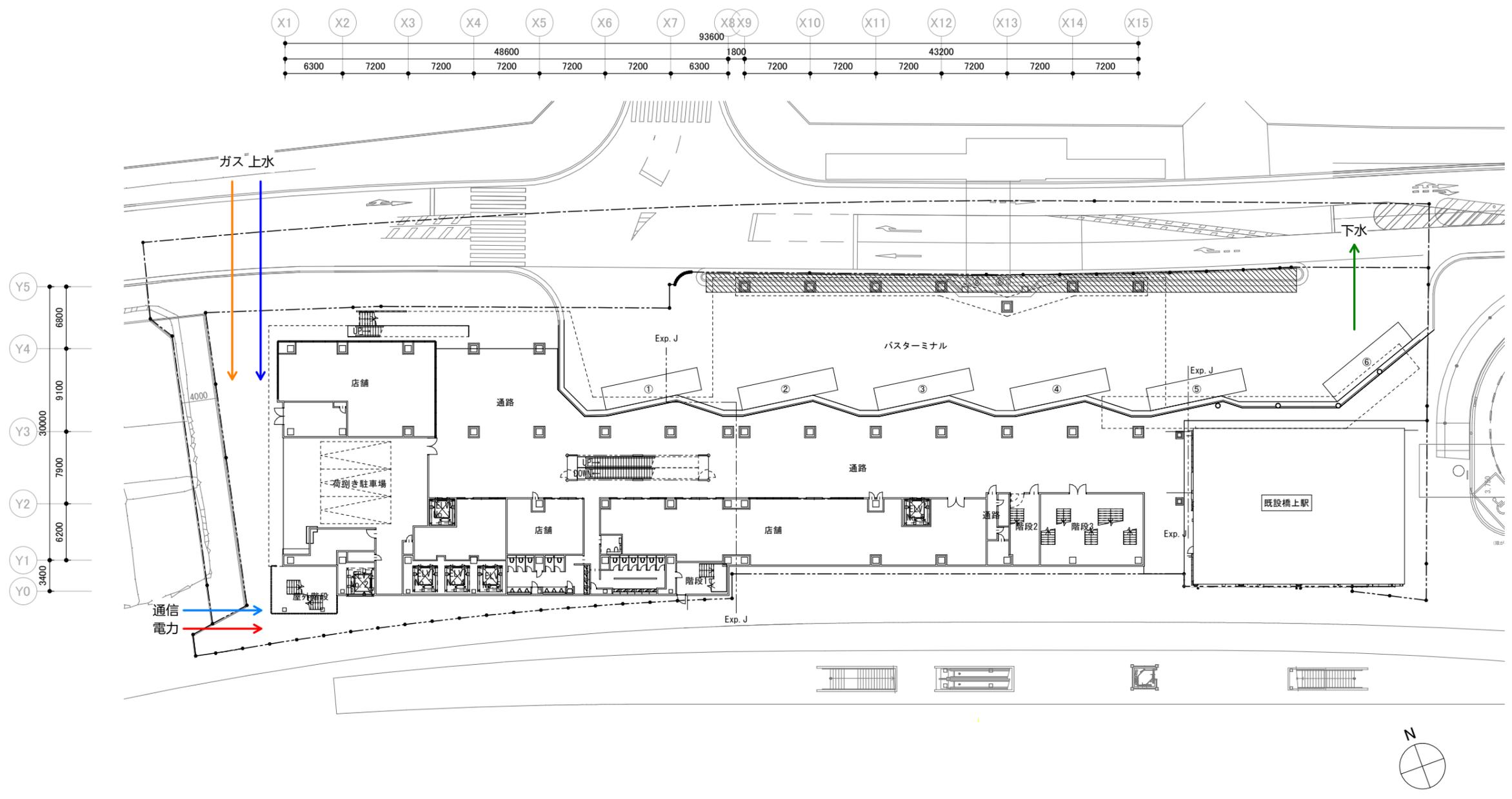
4階平面図

凡例

- 施行区域
- 建築敷地



東岡崎北口地区第一種市街地再開発事業	
施設建築物の設計図 4,5-9,R階平面図	1/500
	添付書類 (3) -5



東岡崎北口地区第一種市街地再開発事業	
施設建築敷地の設計図	1/500
	添付書類 (4)

