

新山口駅北地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

(第二回変更 2026年2月)

新山口駅北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		
(2) 事業の名称		
(3) 施行者の名称		
2. 施行地区の概要及び事業の目的	.....	1
(1) 施行地区の概要		
(2) 事業の目的		
3. 施行地区	.....	2
(1) 施行地区の位置		
(2) 施行地区の位置図		
(3) 施行地区の区域		
(4) 施行地区の区域図		
(5) 施行地区の面積		
4. 設計の概要	.....	2
(1) 設計説明書		
1) 設計方針		
2) 施設建築物の設計概要		
3) 施設建築敷地の設計概要		
4) 公共施設の設計の概要		
5) 住宅建設の概要		
(2) 設計図		
5. 事業施行期間	.....	8
6. 資金計画	.....	8

別添書類 1 (施行地区の位置図)

別添書類 2 (施行地区の区域図)

別添書類 3 (設計図)

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

新山口駅北地区

(2) 事業の名称

新山口駅北地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

新山口駅北地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概要及び事業の目的

(1) 施行地区の概要

本施行地区は南北自由通路や北口新駅舎及び駅前広場、新山口駅北地区拠点施設整備事業など周辺の開発が計画・実施されている新山口駅の北口に位置するが、現況は、老朽化した建物と青空駐車場などに土地利用されており、防災上及び都市景観上などの問題がある。

このように都心部の枢要な位置に立地しているにも関わらず、その立地条件を十分に活かしておらず、土地利用が細分化され、土地の高度利用が図られていない。容積充足率の低い老朽化の進んだ建物状況となっている。また、空屋も多く、外観上も朽廃が進んでいるため、都市機能及び防災上のみならず、都市景観上も問題となっている。

(2) 事業の目的

本施行地区は、小規模建築物の建築を抑制することにより、個別敷地を統合し、壁面の位置の制限により敷地内に有効な公開空地を確保しつつ、適正な容積率の割増により、市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と、県都である山口市の玄関口に相応しい都市機能の更新、都市環境及び都市の防災性の向上を図る必要がある。

このため、1街区に商業・業務施設、宿泊施設を配置し、2街区に高層都市型住宅施設を配置し、両街区を一体的に整備することにより、都市のにぎわい機能の充実と健康で安全に暮らせる都心居住を促進し、すべての世代に利便性の高い都市環境を提供する。

更に、新山口駅ターミナルパーク整備事業や新山口駅北地区拠点施設整備事業との連携・機能補完に留意し、北口周辺を一体的に、にぎわい機能の充実と市街地の再生を図るとともに、環境への配慮、ユニバーサルデザインの理念に基づいたバリアフリー化などを推進し、立地に相応しい先導的な施設を整備する。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本施行地区は、山口の陸の玄関であるJR新山口駅の北口（在来線口）駅前に位置し、駅舎並びに駅前広場や南北自由通路などの施設整備や周辺の駅西側街区の大規模な土地利用の転換が予定される新山口駅北地区拠点施設整備事業などが進展する重要な地区にある。

(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

山口市小郡明治二丁目 1256 番 35、1256 番 36、1256 番 37

山口市小郡令和一丁目 1256 番 28 の一部、1256 番 30 の一部、1256 番 32 の一部

山口市小郡明治二丁目 1235 番 19

山口市都市計画道路 3・5・31 新山口駅通り線の一部、山口市都市計画道路 3・5・33 中領新山口駅線の一部、金池駅通り線の一部及び金池線の一部

(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 0.4ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

本施行地区は、新山口駅の北口に面しており、商業的にも交通面においても好条件の立地にある。壁面の位置の制限により敷地内に有効な公開空地を確保しつつ、適正な容積率の割増により、市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と、県都である山口市の玄関口に相応しい都市機能の更新、都市環境及び都市の防災性の向上を図ることを目的として、以下の点に留意した設計とする。

- ・ 施行区域及び区域周辺の水道・下水道施設その他の供給施設又は処理施設の整備状況を踏まえ、関係部署と協議の上、これら施設の整備水準のバランスに十分配慮した用途構成、施設配置を検討し、都市インフラの持続的な機能維持やメンテナンスを可能とする合理的な設計を行うとともに、豪雨災害等に対応した排水口、貯水槽などの災害防止施設を確保する。
- ・ 施行区域内外における新山口駅北口周辺の公共・公益的施設の整備動向を把握し、それらを補完する都市機能を配置し、市街地再開発事業の施行後もエリアマネジメントを念頭にこれらの施設と連携し、地域全体の都市環境水準の維持・管理を図る。
- ・ 地権者の居住条件、営業条件等を考慮し、各施設の用途に応じて、機能的かつ合理的な計画とし、仕様、設備グレード等を十分に検討し、経済的な設計とする。

2) 施設建築物の設計概要

(イ) 設計方針

施設建築物は1街区に宿泊、業務、賃貸住宅施設、2街区に商業、分譲住宅施設を整備することにより、来街者、地域住民への「おもてなし機能」や「賑わい機能」の充実を図り、すべての世代が安全に暮らせる都心居住を促進し、新山口駅ターミナルパーク整備事業や新山口駅北地区拠点施設整備事業と連携し、新山口駅北地区を一体的に活力と都心生活の魅力に満ちたゾーンに再生することを目的とし、以下の点に留意した設計とする。

- ・新山口駅北口駅前広場との一体感を持った良好な市街地環境を実現するため、各施設建築物の周辺には、壁面線内の敷地と歩道が一体となった歩行者空間を確保し、安全面からは、災害避難時の安全・安心を確保し、前述の歩行者空間に加え、各施設のエントランス周辺には一定の空地を配し植栽を施すことで、都市環境面からは、市街地における「ゆとり」と「潤い」を提供する。
- ・施行区域の離接地には賃貸マンションや宿泊施設が建設されており、既に高度利用されていることと、施行区域を含む街区には公共施設が整備されていることを踏まえ、駅から連続した街区に「おもてなし機能」として宿泊施設を配置し、周辺に賑わい創出のための商業・業務施設などを配置する。
- ・従前権利者の権利を十分保護するために、住宅は賃貸住宅も含め、全戸東南又は南西向きで整形な住戸形とし、居住性に配慮すると同時に住宅棟は縦動線等のコアのセンター化、ホテル棟は両側客室、オフィス棟ではトイレ、EV・階段の集約化を図り、共用部空間のゆとりの確保と動線の合理化などによる無駄の排除を両立させ、各用途のレントブル比（専用面積比）の高い平面計画とし、施設建築物の低廉化を図る。
- ・施行地区内の4棟の施設建築物は、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造（ホテル棟、賃貸住宅棟：鉄筋コンクリート造、オフィス棟：鉄骨造、住宅棟：鉄筋コンクリート造一部鉄骨造）とし、長方形の整形な平面プラン採用や耐震壁を適切な位置に設けるなど耐震性に配慮しつつも経済的な計画とする。また、全て耐火建築物として計画し、地区内の防災・防火性能を高めると同時に、快適な都市環境を創出する先導施設となるよう、敷地内緑化並びに身障者用駐車スペースや1階エントランスへのスロープ設置など、屋内及び屋外空間ともユニバーサルデザインの理念に基づいたバリアフリー化を推進する。
- ・共同住宅の廊下・階段は2方向避難が確保された開放型として安全性に配慮しつつ、廊下に面して各住戸の計量器や共用設備パイプシャフト等を集約配置して、インフラを供給し管理保全に係るメンテナンスが容易な計画とする。ホテル棟・オフィス棟については、階段廊下等から各専用部へのアクセスが容易な形態とし、水道、電気、電話、ガス、ネット環境のインフラの供給も各廊下等の共用部から行い又は共用部に集約することで、管理保全に配慮した計画とする。
- ・各施設の共用施設として、駐車場を集約的に配置し、共同管理を行い空間の有効活用を行う。更に施設建築物を東南又は南西に垂直配置することで、直射熱の負荷軽減を図り、高断熱材料等を積極的に導入し、権利者の経済設計に留まらず、地域の環境負荷軽減に積極的に貢献するものとする。
- ・施設建築物の延べ面積により、給水施設、排水施設は、既存のメイン配管に接続可能であること、消火栓は1街区南側道路に設置してあるもので、消火作業的に

は十分な容量が確保されていることを確認しており、各接続配管等において、周辺のライフラインへの影響等に配慮し、供給処理施設等を適切に配置する。

- ・当該事業によりマンション 91 戸が令和 7 年 8 月に竣工する予定であり、このことに伴い小学校及び中学校の児童・生徒増加が見込まれる。
- ・当地区の学校区は小学校が小郡小学校と小郡南小学校の選択校区で、中学校は周辺の小学校 3 校が集まる小郡中学校となっている。まず、小学校については、小郡小学校は各学年が 2 から 3 クラス、小郡南小学校は各学年が 3 から 4 クラスとなっている。小郡南小学校については、民間のマンション建設に伴い児童が増加しており、平成 26 年、平成 30 年にそれぞれ 3 教室を増築しており、現時点、各学年で 10 から 20 人程度の転入者の受け入れが可能な状況となっている。小郡中学校は各学年が 5 から 6 クラスあり、こちらも転入者の受け入れは可能な状況となっている。なお、今後の住宅数増加によるこれら施設に受け入れについては、入居時期や児童・生徒数を明確にした上で、その対応を図っていく予定としている。
- ・通学路等の安全対策としては、学童の円滑な動線を確認する敷地内パス整備と併せて、新山口駅と地区の交差点で、通学時に学童を警護する「見守り隊」（地区内権利者も参加）と再開発ビル管理組合の連携を図るなど、ハード及びソフト両面で対応する予定としている。
- ・当地区は駅前立地でもあり、各街区の駐車場は施設建築物の容量から求められる付置義務台数（約 60 台）を大幅に上回る 150 台規模を確保している。土地の有効活用を図るため建築面積が少なく済む機械式の駐車場を採用し、バリアフリー化の対応のため、敷地の許す限り平置き駐車場も数台設置している。各駐車場の出入り口は、出庫待ちの滞留が周辺の幹線道路へ支障を生じることが無いよう、中央の市道に設ける計画とする。
- ・その他施設建築物の設計にあたっては、建築基準法、消防法それら関連法令の管轄部署と十分協議し、それら法令を遵守した上で、防災・都市機能の観点から都市環境の向上に資するとともに経済的かつ合理的な設計とする。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

街区	建築敷地面積	建築面積	建築延床面積	建ぺい率	容積率
1	1,592.44 m ²	(注 2) 939.82 m ²	(注 3) 7,757.51 m ²	59.02%	(注 4) 397.95%
2	(注 1) 1,257.20 m ²	(注 2) 879.43 m ²	(注 3) 8,643.40 m ²	69.96%	(注 4) 494.04%

(注 1) 建築基準法上の面積でセットバックを除く。

(注 2) タワーパーキング及び付帯施設建築面積を含む。

(注 3) 駐車場面積及び付帯施設面積を含む。

(注 4) 容積対象床面積

1 街区 6,337.06 m² (ホテル棟 4,173.89 m² + 賃貸住宅棟 540.94 m²
+ オフィス棟 1,622.23 m²)

2 街区 6,211.01 m²

(ハ) 各階床面積等

〔1 街区〕

賃貸住宅棟

階	用途	床面積	備考
6	住 宅	89.19 m ²	敷地面積：268.22 m ² 構造：鉄筋コンクリート造 規模：地上 6 階建 高さ：約 20m 自転車置場 11 台
5	住 宅	89.19 m ²	
4	住 宅	89.19 m ²	
3	住 宅	89.19 m ²	
2	住 宅	89.19 m ²	
1	店 舗	140.87 m ²	
計	—	586.82 m ²	

ホテル棟

階	用途	床面積	備考
14	宿 泊	285.79 m ²	敷地面積：962.47 m ² <本体> 構造：鉄筋コンクリート造 規模：地下 1 階、地上 14 階 建 高さ：約 48m その他施設： 立体駐車場 80 台 平置き駐車場 9 台
13	宿 泊	285.79 m ²	
12	宿 泊	285.79 m ²	
11	宿 泊	285.79 m ²	
10	宿 泊	285.79 m ²	
9	宿 泊	285.79 m ²	
8	宿 泊	285.79 m ²	
7	宿 泊	285.79 m ²	
6	宿 泊	285.79 m ²	
5	宿 泊	285.79 m ²	
4	宿 泊	285.79 m ²	
3	宿 泊	285.79 m ²	
2	宿 泊	329.34 m ²	
1	宿泊・駐車場	1,692.59 m ²	
B1	機械室	16.20 m ²	
計	—	5,467.61 m ²	

オフィス棟

階	用途	床面積	備考
7	業 務	244.16 m ²	敷地面積：361.75 m ² <本体> 構造：鉄骨造 規模：地上 7 階建 高さ：約 30m その他施設： 平置き駐車場 3 台
6	業 務	244.16 m ²	
5	業 務	244.16 m ²	
4	業 務	244.16 m ²	
3	業 務	244.16 m ²	
2	業 務	244.16 m ²	
1	店 舗	238.12 m ²	
計	—	1,703.08 m ²	

[2街区]

住宅棟

階	用途	床面積	備考
13	住宅	569.13 m ²	敷地面積：1,257.20 m ² <本体> 構造：鉄筋コンクリート造 一部 鉄骨造 規模：地上13階建 高さ：約40m その他施設： (1)立体駐車場等 72台 平置き駐車場 4台 (2)駐輪場 自転車置場 100台 バイク置場 13台
12	住宅	569.13 m ²	
11	住宅	569.13 m ²	
10	住宅	569.13 m ²	
9	住宅	569.13 m ²	
8	住宅	569.13 m ²	
7	住宅	569.13 m ²	
6	住宅	569.13 m ²	
5	住宅	569.13 m ²	
4	住宅	569.13 m ²	
3	住宅	569.13 m ²	
2	住宅・駐輪場	606.27 m ²	
1	商業施設・駐車場等	1,776.70 m ²	
計	—	8,643.40 m ²	

3) 施設建築敷地の設計概要

(イ) 設計方針

施設建築敷地内に、高度利用型地区計画において定められた壁面の位置の制限（都市計画道路境界線から2mの壁面後退）により創出された空地を歩行空間として確保し、歩行者・交流空間の充実を図るため、以下の点に留意した設計とする。

- ・美装化整備した公共施設の歩道と敷地内壁面線の一体的な空間活用により、公共施設と施設建築物の間に、ゆとりと快適性が確保された歩行者空間を創出するものとする。
- ・災害時の緊急車両は、南、東側の幹線道路及び地区内及び西側の市道の多方向から侵入できるよう、各道路には壁面線を指定し道路幅員に余裕を持たせた敷地計画としている。

(ロ) 通路

本施行地区は、東南部の整備済みである二方の都市計画道路と北西部の二項道路等に囲まれ、1、2街区間には市道が通っているが、その利便性の一層の向上を図るため、2街区北側や市道に接する施設建築物敷地内に空地を設け、施行区域外周部や区域内の歩行空間を充実し、歩行者の安全・安心を高める。

(ハ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約54% $((1,101+1,031) / 3,950 \text{ m}^2)$ である。

(施行地区面積－敷地面積＝1,101 m² 敷地面積－建築面積＝1,031 m²)

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 公共施設調書

	種別	名称	巾員	延長	備考
道路	幹線街路	山口都市計画道路 3・5・31 新山口駅通り線	20.0m	約 40m	整備済
	幹線街路	山口都市計画道路 3・5・33 中領新山口駅線	13.5m	約 40m	整備済
	区画道路	市道金池線	6.2m	約 50m	整備済

5) 住宅建設の概要

住宅の種類		戸当り床面積	所有形態
型	戸数		
1LDK タイプ	10 戸	39.78 m ²	(分譲住宅) 区分所有
4LDK タイプ	12 戸	86.22 m ²	
3LDK タイプ	46 戸	69.56 m ² ～77.91 m ²	
2LDK タイプ	23 戸	61.00 m ² ～61.72 m ²	
計	91 戸		

(2) 設計図

図面の種類		縮尺	明示内容
施設建築物	各階平面図	500分の1	方位並びに柱、外壁、廊下、階段及び昇降機の位置
	断面図 (2面)	500分の1	施設建築物、床及び各階の天井の高さ
施設建築敷地	平面図	500分の1	方位、施設建築物、主要な給排水・電気・ガス施設の位置並びに広場、駐車場、遊び場、その他の共同施設、道路及び消防水利施設の位置

添付書類 3 の通り

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間(予定)

自 令和 3 (2021) 年 2 月 16 日 ～ 至 令和 9 (2027) 年 3 月 31 日

(2) 建築工事期間(予定)

着令和 5 (2023) 年 7 月

竣令和 7 (2025) 年 10 月

6. 資金計画

(1) 資金計画

(1) 総括表

(単位:百万円)

収入金	補助金	一般会計	1,822	支出金	調査設計計画費	356
		防災・省エネ緊急促進(地域活性化タイプ)	472		土地整備費	91
		その他	0		補償費	233
	保留床処分金		4,250		工事費	5,641
	自己資金		3		借入金利子	7
	借入金		0		事務費・予備費	219
	合計		6,547		その他	0
			合計	6,547		