



スイトスクエア大垣

大垣駅南街区第一種市街地再開発事業

南西から望むスイトスクエア大垣

事業関係者

■業務推進体制

- ・ 建築設計 車戸建築事務所・戸田建設
一級建築事務所共同企業体
- ・ 建築施工 戸田建設(株) (特定業務代行者)
- ・ 建築工事監理 (株)車戸建築事務所
- ・ 測量・公共施設設計 (株)三進
- ・ 道水路工事監理 (株)三進
- ・ 補償調査 日本土地評価システム(株)
- ・ 参加組合員 (株)大京・近鉄不動産(株)共同企業体
- ・ コンサルタント (株)地域計画建築研究所名古屋事務所
- ・ 行政担当課 大垣市都市計画部市街地整備課



大垣駅南街区市街地再開発組合
〒503-0905 大垣市宮町1丁目1番

平成28年9月作成



暮らしとにぎわいのある 「街のみなと」



大垣駅南街区市街地再開発組合
理事長

服部 正次

構想からおよそ10年の長きにわたり進めてまいりました再開発ビル「スイトスクエア大垣」がいよいよ竣工いたします。これもひとえに関係者各位のご理解、ご協力の賜物であり厚くお礼申し上げます。

大垣駅南口の駅通りには、戦後に建てられた老朽化したビルが建ち並び、空き店舗もみられます。大垣駅に隣接するこの地区も例外ではなく、老朽化したビルと青空駐車場などがあり、駅前という利便性や拠点性を活かしてきませんでした。

こうした状況を改善するため、快適な都心住居環境と賑わい空間の創出を目指して事業を推進してまいりましたところ、この事業で整備した112戸の分譲マンションは全て即日完売し、駅前というポテンシャルの高さをあらためて実感しております。

スイトスクエア大垣の完成は、大垣イノベーションの起点となり、駅南口の賑わいを呼び込む新たな拠点として、また、駅通りの再生への糸口となりますよう皆様に貢献できるものと考えております。

今後とも、皆様のご指導を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。



大垣市長

小川 敏

このたび、水都大垣の玄関口において、スイトスクエア大垣が無事竣工を迎えられましたことを、心からお祝い申し上げます。

この事業は、大垣市で初となる法定再開発事業として、約10年をかけて進められてまいりました。竣工まで導かれました再開発組合をはじめ関係者各位のご尽力に深く敬意を表します。

大垣駅南口は、これまで大垣市や西濃地域の商業の中心として、繁栄、発展してまいりましたが、郊外型の大型店の進出や経済状況の変化によりまして、次第にその活力を失ってまいりました。このような中、大垣市では中心市街地活性化基本計画を策定し、大垣駅南街区第一種市街地再開発事業を重要プロジェクトとして位置づけ、事業促進を図ってまいりました。

スイトスクエア大垣には、112戸の分譲マンションのほか、商業、業務施設、駅西自転車駐車場、子育て支援施設が整備されておりますので、人が住み、人が集うことで、賑わいがあふれ、駅南口の更なる活性化に繋がりますことを大いに期待しております。

今後もスイトスクエア大垣が、発展、繁栄し、広く市民に親しまれる施設となりますことをご祈念申し上げます。

事業の概要

□ 施行地区の概要

当地区は、JR大垣駅の南に位置し、都市計画道路大垣駅南口線（主要地方道大垣停車場線）と都市計画道路高屋松線に接した約1.5haの区域です。

地区内は、老朽化した建物や青空駐車場などの低未利用地が多く、駅前としての都市機能が著しく低下していたため、駅前の拠点に相応しい複合施設の整備を図り、まちなか居住の推進や商業の活性化をめざした再整備が求められていました。



□ 事業の目的

市街地再開発事業の施行により、駅前の拠点に相応しい都市型住宅、商業・業務施設、公共公益施設等を含む複合施設を整備し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、中心市街地の活性化に資することを目的として事業を進めました。



従前の状況(老朽化ビル)



従前の状況(青空駐車場)

□ 事業経緯

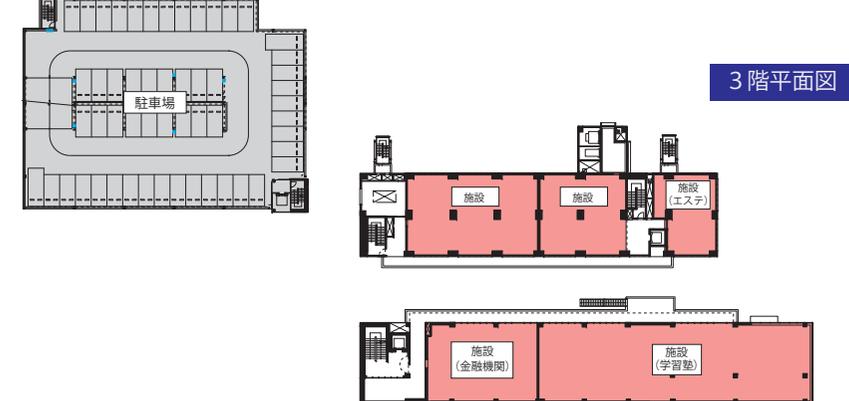
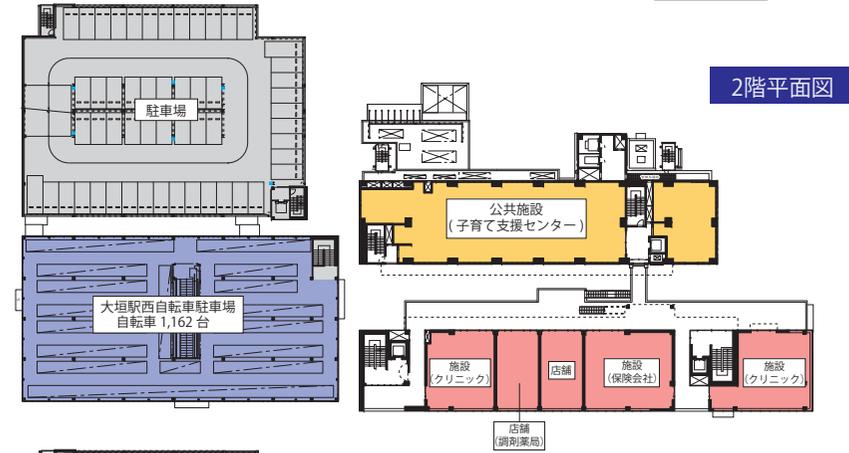
平成 20 年度	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業に関する意見交換会、勉強会の開始 市街地再開発準備組合設立（平成21年1月） 基本計画の策定
平成 21 年度	<ul style="list-style-type: none"> 推進計画の策定
平成 22 年度	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画決定（平成22年9月）
平成 23 年度	<ul style="list-style-type: none"> 事業計画策定<基本設計・資金計画> 事業協力者の決定（平成24年3月）
平成 24 年度	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画決定の変更（平成24年7月） 住宅保留床参加組合員の決定（平成24年9月） 事業計画認可（平成24年10月） 本組合設立（平成24年10月） 特定業務代行者の決定（平成24年12月） 都市計画決定の変更（平成25年2月） 施設建築物実施設計
平成 25 年度	<ul style="list-style-type: none"> 事業計画変更認可（平成25年4月） 暴力団等排除協議会設立（平成25年6月） 権利変換計画認可（平成25年8月） 解体工事着工（平成25年8月） 起工式（平成25年11月） 施設建築物新築工事着工（平成25年11月） 町界変更（平成25年11月）
平成 26 年度	<ul style="list-style-type: none"> 大垣駅西自転車駐車場(第一期)完成（平成26年5月） 水路付替え工事着工（平成26年6月） 事業計画変更認可（平成26年9月） 住宅販売開始（平成27年2月）
平成 27 年度	<ul style="list-style-type: none"> 住宅完売（平成27年5月）※4期に分けて販売(即日完売) 北棟、南棟テナント募集開始（平成27年5月～）
平成 28 年度	<ul style="list-style-type: none"> 事業計画変更認可（平成28年5月） 権利変換計画の変更（平成28年8月） 施設建築物竣工（平成28年9月）
平成 29 年度	<ul style="list-style-type: none"> 組合解散



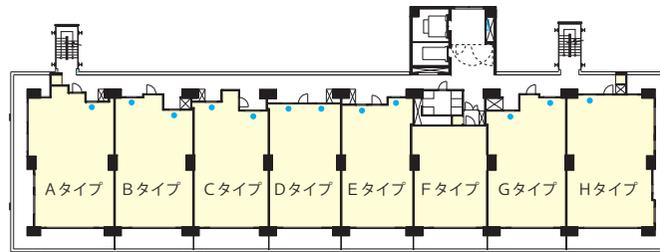
組合設立



起工式



住宅平面図 (4階~17階)



住戸プラン

Aタイプ	4LDK	90.79㎡
Bタイプ	3LDK	80.69㎡
Cタイプ	3LDK	76.50㎡
Dタイプ	3LDK	72.86㎡
Eタイプ	3LDK	72.86㎡
Fタイプ	2LDK	62.79㎡
Gタイプ	3LDK	80.69㎡
Hタイプ	4LDK	95.47㎡

断面図

17階
16階
15階
14階
13階
12階
11階
10階 分譲住宅
9階
8階
7階
6階
5階
4階
3階 商業・業務施設
2階 公共施設(子育て支援センター)
1階 商業・業務施設

スイタアベニュー

3階 商業・業務施設
2階 商業・業務施設
1階 商業・業務施設

スイタテラス

5階
4階
3階
2階
1階 自転車駐車場

駐車場

スイタパーキング

施設建築物の概要

敷地面積	西敷地 7,506.61 ㎡ 東敷地 1,342.24 ㎡ 計 8,848.85 ㎡
建築面積	5,219.29 ㎡
延床面積	24,865.80 ㎡
容積対象面積	19,892.64 ㎡
建ぺい率	69.53 %
容積率	265.00 %
構造/規模	スイタアベニュー : RC造17階建 スイタテラス : S造3階建 スイタパーキング : S造5階建一部2階建
住宅戸数	112戸 (分譲住宅)
駐車場台数	屋内215台 住宅用112台 権利者用103台 屋上54台 住宅用28台 権利者用26台 計269台



スイタアベニュー屋上より南を望む

住宅



エントランス



室内



駐車場



エレベーターホール

スイトテラス・ふれあい広場



スイトテラスデッキ



2階店舗

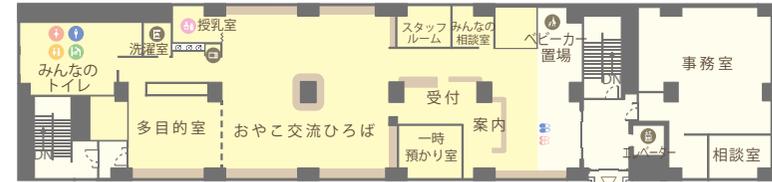


スイトテラス北通路



ふれあい広場

キッズピアおおがき (子育て支援センター)



スイトテラス



受付



おやこ交流ひろば

大垣駅西自転車駐車場 (スイトパーキングの一部)



2階への通路(昇降機)



駐車スペース(2段式・スライド式ラック)

公共施設の整備 (道路・水路の付替え)



新設水路・歩道



付替え状況

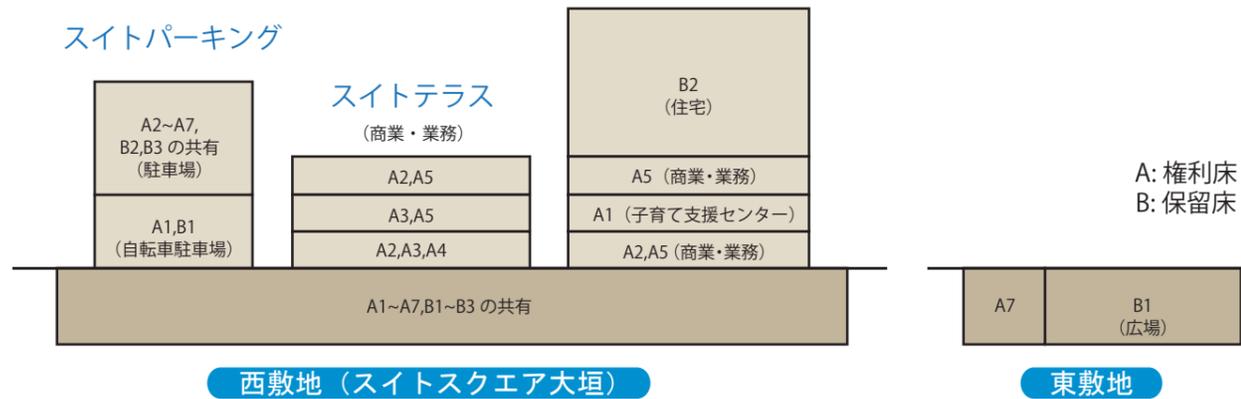
権利変換計画

権利変換による権利者の推移

	従前 (権利変換前)		従後 (権利変換後)	
	権利者数	うち組合員数	権利者数	うち組合員数
地権者(土地建物所有者・借地権者)数	16	16	12	12
非地権者(借家人等)数	7	0	0	0
関係権利者合計	23	16	12	12

権利変換の模式図 <110 条型 (全員同意型)>

スイトアベニュー



資金計画

(単位: 百万円)

収入の部		支出の部	
費目	金額	費目	金額
補助金	3,011	調査設計計画費	505
市街地再開発事業(通常)	2,237	土地整備費	337
“(身の丈)”	570	補償費	771
効果促進事業(道水路)	204	工事費	5,093
保留床処分金	3,572	借入金利子	23
その他	239	事務費	93
合計	6,822	合計	6,822

平成28年5月事業計画変更時点

大垣駅周辺のまちづくり

大垣市の概要

大垣市は、日本列島のほぼ中央、岐阜県西部に位置し、人口約16万2千人の岐阜県第2の都市で、西濃地域の産業、文化の中心です。

平成18年3月、上石津町と墨俣町と飛び地合併し、上石津町の緑豊かな自然や里山、墨俣町の一夜城や犀川の桜堤など、個性や魅力を活かしたまちづくりを進めています。

市内には、揖斐川や水門川など多くの一級河川が流れているほか、自噴井も点在しており、古くから水都大垣と呼ばれています。良質で豊かな地下水は、市民生活はもとより工業用水としても利用され産業都市として発展してきた都市です。



大垣駅周辺

大垣駅は、JR東海道本線、養老鉄道、樽見鉄道が結節し、1日平均約2万1千人、年間で約770万人が利用するこの地域の主要駅です。JR名古屋駅までの所要時間が約30分と非常に利便性の高い駅です。

大垣駅周辺は、中心市街地となっており商店街や大型商業施設のほか、大垣城や奥の細道むすびの地記念館など、多くの歴史文化資産があります。

大垣市では、大垣駅の利便性や駅周辺の地域資産を活かし、定住人口、交流人口の増加を目指したまちづくりを進めています。

