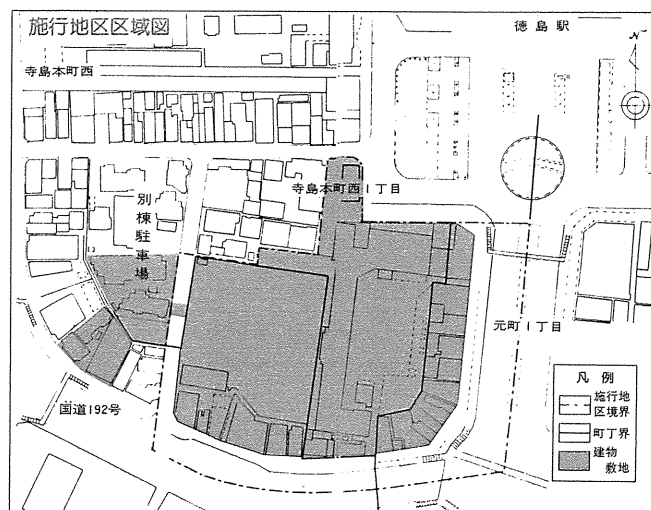


1. 施行区域

施行地区の北側は国鉄徳島駅前広場に面しており、県都の表玄関であるとともに、国鉄、バスの一大交通ターミナルを形成している。

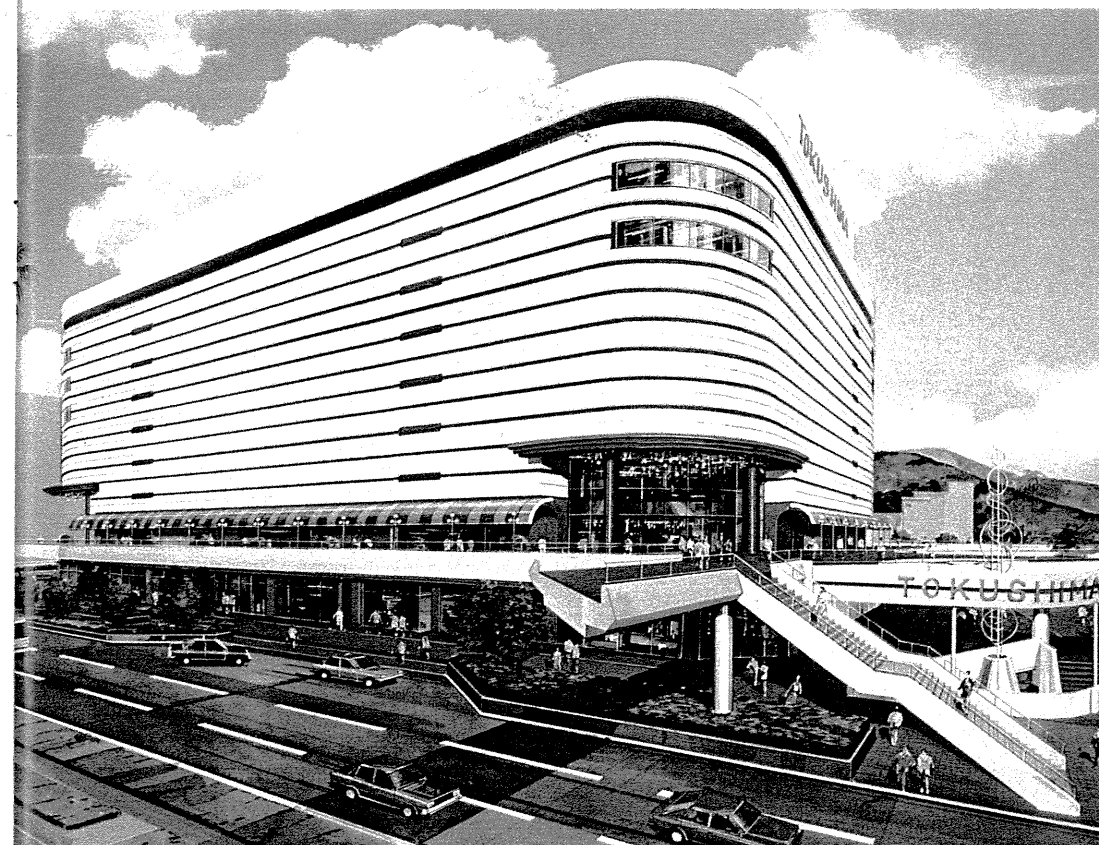
また、南は国道 192 号線に、東は県道新町橋通り線に面し中心市街地のシンボルゾーンであり、主要交通動線でもある。西側は市道藍場町浜丁線第 1 支線がある。



この区域の建築物は老朽建物、木造建物が多く約80%を占め、また利用状況は小売物品販売のほか、証券会社、生命保険会社などの業務、娯楽施設、公共公益施設などに利用されていた。



完成予想図（元町側）

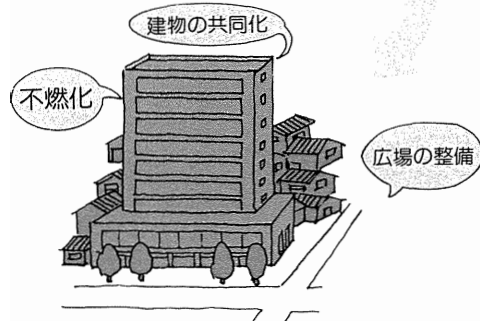


2. 徳島駅前西地区市街地再開発事業の概要

(1) 再開発の意義と計画概要

本地区は、徳島駅前と言う立地条件のよさにもかかわらず低層利用しかなされておらず、また老朽建物が約8割もあり、災害の危険率が高いなど都市防災上の不安もあるため内町小学校跡地を中心として細分化された土地を一体的に利用した不燃の共同建築物である再開発ビルを建て、土地の高度利用を図りながら店舗・公共施設などの改造を行い県都の玄関口として良質な都市機能の更新を図ることを目的とする民間主導による街づくりです。

この街づくりには、いうまでもなく個々バラバラの改善では限界があり、その効果も不十分ですので、都市の将来のありかたについて直接責任を持っている地方公共団体と地域住民が一体となってそれぞれ役割を分担して街ぐるみの再開発を進め、住みよい街によみがえらせることが、是非とも必要になってきているのです。



(2) 事業経緯及びスケジュール

46. 12	徳島市総合計画
47. 3	徳島地域商業近代化地域計画 徳島市中心市街地の商業近代化重点プロジェクトとして内町小学校を中心とした地区をワンストップ型ショッピングセンターとして官民のエネルギーを結集したプロジェクトとして提案
50. 3	徳島駅前西地区市街地再開発事業基本計画 内町小学校を中心とした約4ヘクタールを対象とした再開発事業を計画
52. 3	徳島駅前西地区再開発協議会設立 基本計画地域全体を対象として発足
52. 5~8	地区内アンケート調査実施
53. 3	第1期施行区域の決定 アンケート結果をふまえ、地元協議会、徳島市中心市街地整備推進会議で約2.1ヘクタールを第1期施行区域として先行させることを了承
53. 4	内町小学校新校舎に移転
53. 6	徳島駅前西地区市街地再開発準備組合設立 第1期施行区域内関係者でもって組織し調査研究活動を実施し、再開発事業に対する気運高揚につとめる。
54. 3	徳島都市開発株式会社創立
54. 7	キーテナントとして「そごう」単独出店決定
54. 10	徳島駅前西地区市街地再開発組合発起人会発足
54. 12	施行区域の公告 徳島都市開発㈱と「徳島そごう」の出店覚書締結

55. 1	徳島東部都市計画高度利用地区の決定（徳島市決定） 徳島東部都市計画徳島駅前西地区第一種市街地再開発事業の決定（徳島県知事） 再開発組合設立発起人活動
55. 2	再開発組合設立認可申請
55. 3	徳島駅前西地区市街地再開発組合設立認可公告 昭和54年度事業実施（事業計画作成・地盤調査実施） 徳島都市開発㈱と東京急行電鉄㈱「東急イン」の出店覚書締結
56. 1	仮設店舗等設置
57. 2	施設建築物等工事着工
57. 3	権利変換計画認可
58. 9	工事完了予定
58. 10	再開発ビルオープン予定
	事業清算 徳島駅前西地区市街地再開発組合解散

(3) 計画にあたっての基本的考え方

徳島駅前、来訪される人には、徳島市に対するイメージを左右するほど大切な場所であり、また市民にとっては、誇りにしたい場所でもあります。したがって、ここに建設される再開発ビルは徳島らしさをそなえ、市民生活の殿堂となるよう計画に際しては、次のことに特に留意しました。

ア. 広場の設置——ショッピングのあいまいに市民にひと休みや交歓の場を提供するため、再開発ビルの1階に広場（シンボルゾーン）を、2階屋上に屋上広場を設け、再開発ビル内部にゆとりをもたせました。

イ. 動線計画——再開発ビル2階の外側にデッキを設け、このデッキと既存の歩道橋をつないで歩行者の安全で便利な動線を確保し、徳島駅からの進入地点および再開発ビルから国道192号線をまたぎ、藍場浜公園までの2カ所には新たに歩道橋を新設します。

ウ. 駐車場の設置——再開発ビル利用者のため、約150台の地下駐車場を設置し、さらに約500台収容の別棟駐車場を空中歩廊で結びます。この別棟駐車場は、約1,200台の駐輪施設も兼ね備えています。また、この駐車場への交通が周辺道路の渋滞に影響を与えないよう駐車場専用進入路を地区北側に新設します。

エ. デザイン——この再開発ビルは、市内にも例のない大きなビルですが、大きさをゆえの圧迫感を与えないよう特にデザインに配慮し、広場・テラス・植樹などを十分にとり入れました。

オ. 徳島らしさの表現——仕上げに際しては、美術専門家などの意見をきき、徳島らしさを象徴するような修景も検討しております。

(4) 施設建築物の設計方針

建築デザインとしては、徳島駅前に位置し、シンボルゾーンの中核となることを考慮し、奥行の感じられるデザインとなるように単調な四角いビルになることを避けました。また中心市街地における空地、緑の復活のため前庭、屋上広場、テラス等を随所に設けました。また、周辺への日照を確保するため北側は低層としています。

具体的な用途配置計画は、商業施設を新町橋通線沿い及び北部に、公共・業務施設を国道192号線沿いに、ホテルは建築デザイン・眺望等を考慮し高層に配しました。

完成予想図(徳島駅前側)

(5) 施設計画

デパート(売場面積19,500㎡)

再開発ビルのキーテナントとして、「そごう」が昭和54年8月に「徳島そごう」を設立し、従来徳島になかったファッショナブルでオールラウンドな都市型百貨店づくりをすることになっています。消費者アンケートなどによる市民の魅力ある百貨店をとの要望をみだし、街に活気を与えるとともに、県外に流出している買物客を徳島市内に呼び戻すには「そごう」のネーム・バリューは大きな力となるものと思われます。また、百貨店としては四国一の規模をもつことになります。

専門店(売場面積 4,500㎡)

オープンフロアでそごうと区別なく一体化した商業施設として専門店ゾーンを配置し、そごうと調和のとれた商業構成となるよう構成します。イベント広場をかこむ専門店(1F)、CITY 感覚のファッションフ■アー(2F)として、主に市内の有名店舗が出店しますが、東京、大阪などの洗練された専門店も全体のレベルアップのため一部誘致しました。

ホテル(約7,000㎡)

都市型タイプのホテルとして東急インの進出が決定しています。東急インのホテル構成は、客室はデラックスルームも備えて約130室、約600人収容する大宴会場、その他に会議室、結婚式場もそなえ、質的にはシティーホテルと変わらないものを志向しています。また、東急グループの総合力を生かし、徳島の観光を全国に紹介することになっています。

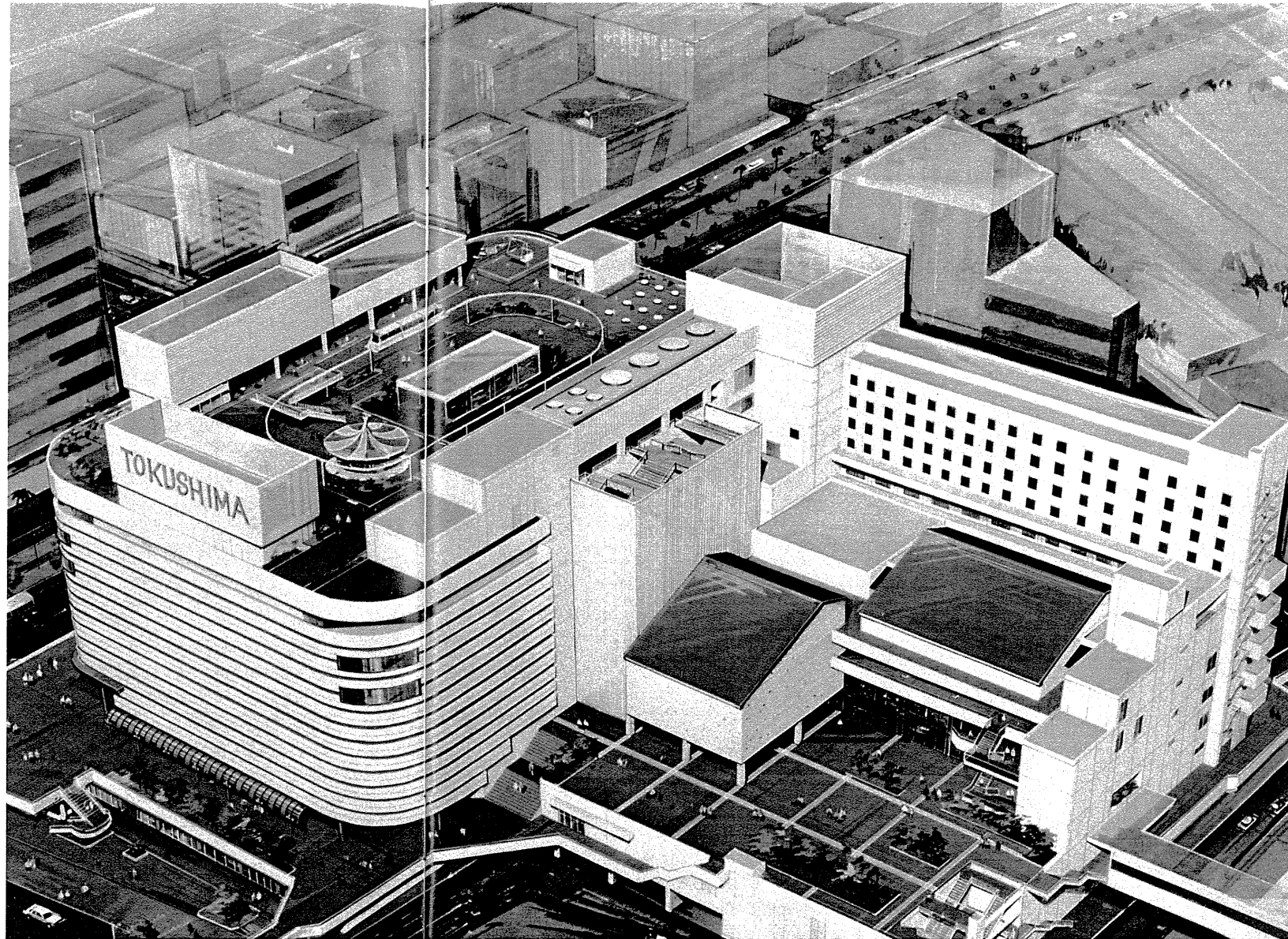
徳島駅前再開発ビル公共施設(約4,000㎡)

徳島市が設置すべき公共施設の選定に当たっての基本方針は次のとおりです。

ア、市有財産の権利変換として市民の賛同を得ることが可能なもの。

イ、他に適当な場所がなく、駅前ターミナルの近くでなければその機能を有効に発揮し得ないもの。

ウ、現在当地区に設置され、その存在が市民に定着しているもの。



(6) 都市計画概要

徳島都市計画市街地再開発事業の決定の概要

名 称		徳島駅前西地区第一種市街地再開発事業						
施行区域面積		約 2.1 ha						
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称		幅 員	延 長	備 考	
		幹 線 道 路	3. 1. 1号 新 町 橋 通 線		50 m (25)	約120m	駅前東地区と連絡する幅員 4.0 mのオーバーデッキを設ける。	
			3. 4. 23号 徳 島 駅 鴨 島 線		33 m (16.5)	約160m	新町川公園と連絡する幅員 4.0 mのオーバーデッキを設ける。	
		区 画 街 路	藍 場 町 浜 丁 線 第 1 支 線		8 m	約 80 m	土地区画整理事業で整備済	
	根 津 小 路 出 来 島 橋 線		7 m	約45 m				
下 水 道	別途公共事業として施行し、本地区南側の幹線下水道に接続する。							
建 築 物 の 整 備	街区番号	建 築 物		敷地面積に対する		主 要 用 途	高 度 利 用 地 区 の 制 限 内 容（参考）	備 考
	建築面積	延 面 積	建築面積の割合	建築物の延面積の割合				
	1	約 11,000 m ²	約 99,000 m ² (約 80,000 m ²)	約 9/10	約 60/10	店 舗 (約60%) 公益業務施設 (約10%) ホ テ ル (約10%) 駐 車 場 (約20%)	容積率の最低限度 20/10 容積率の最高限度 60/10 建ぺい率の最高限度 8/10 建築面積の最低限度 200 m ²	地下2. 3階部分に駐車場約 400台を設ける。 地上2階部分に駅広、元町、藍場浜との連絡通路を設ける。
建 築 敷 地 の 整 備	街区番号	建 築 敷 地 の 面 積				整 備 計 画		
	1	約 14,000 m ²				歩行者動線を確保するため、周辺道路の整備と立体的通路を整備する。なお、建築物の北側に藍場町浜丁線第1支線から根津小路出来島線に至る敷地内通路幅員8 mを整備し、壁面の指定により藍場町浜丁線第1支線境界の東側から4 mの停車帯を整備する。		

徳島駅前西地区市街地再開発事業

施設建築物の概要等

- ① 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄骨造
- ② 階数及び高さ：地下2階・地上11階

事業 施 行 者 徳島駅前西地区市街地再開発組合
施 行 地 区 徳島市元町1丁目、および2丁目、
寺島本町西1丁目および藍場町1
丁目の各一部

地 区 面 積 約20,533㎡
建物敷地面積 約13,636㎡
延 床 面 積 約89,356㎡
総 事 業 費 約200億円

