

大手町地区第一種市街地再開発事業

経 過

昭和55年	沼津駅周辺整備基本計画調査実施
昭和56年～昭和58年	大手町地区市街地再開発A・B調査実施
昭和62年 1 月26日	沼津駅前再開発研究会設立
平成元年 9 月29日	大手町地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定
平成11年12月27日	日本鉄道建設公団用地を再開発事業用地として取得
平成14年 3 月14日	大手町地区第一種市街地再開発事業の都市計画変更決定（商業・駐車場）
平成14年 8 月29日	大手町地区第一種市街地再開発事業の事業計画認可（商業・駐車場）
平成15年 6 月	施設計画 4 案の検討について、議会・市民に公表
平成15年 9 月	商業・住宅・駐車場で構成する施設計画を議会等で報告
平成15年11月14日	特定業務代行者の公募実施
平成16年 1 月30日	特定業務代行者の決定（㈱竹中工務店）
平成16年 3 月25日	大手町地区第一種市街地再開発事業の都市計画変更決定（住宅の追加）
平成16年 6 月25日	大手町地区第一種市街地再開発事業の事業計画変更認可（住宅の追加）
平成16年10月26日	沼津市大手町地区市街地再開発審査会開催（権利変換計画）
平成16年11月 2 日～15日	権利変換計画の縦覧
平成17年 1 月24日	権利変換計画の認可
平成17年 1 月25日	町の区域の変更
平成17年 2 月28日	権利変換期日
平成17年 3 月31日	都市再開発法第 9 0 条登記
平成17年 6 月23日	大手町地区第一種市街地再開発事業施設建築物建設工事請負契約
平成17年 7 月 1 日	施設建築物建設工事着手
平成19年 7 月 2 日	大規模小売店舗立地法新設届出書提出
平成19年10月30日	ビル愛称「イーラde」に決定
平成19年12月28日	施設建築物完成引渡し
平成20年 2 月 4 日	商業施設入居テナント公表
平成20年 2 月15日	施設建築物建設工事完了公告、都市再開発法第 1 0 1 条登記
平成20年 3 月17日	大手町地区再開発ビル竣工式
平成20年 3 月20日	大手町地区再開発ビル「イーラde」グランドオープン

お問い合わせ先

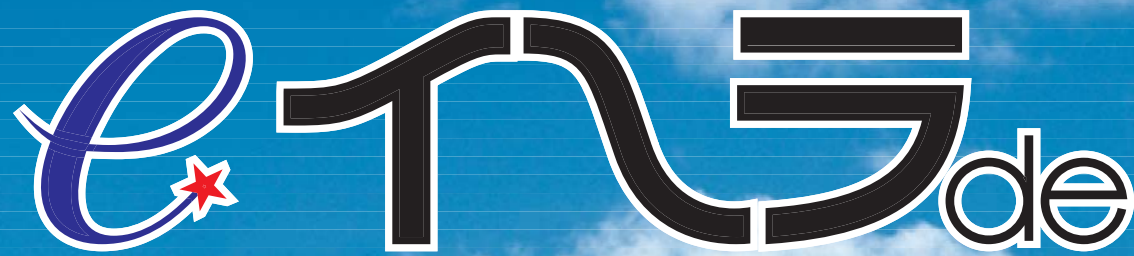
沼津市都市計画部再開発課 〒410-8601 静岡県沼津市御幸町 1 6 番 1 号 TEL：055-934-4765
FAX：055-934-1727



東駿河湾広域都市計画
大手町地区第一種市街地再開発事業（施行者：沼津市）



大手町地区第一種市街地再開発事業



イーラ de の竣工にあたって



沼津市長 齋藤 衛

大手町地区第一種市街地再開発事業は、駅前広場や都市計画道路などの都市基盤の整備とともに土地の高度利用を図ることで、沼津市の玄関口にふさわしい装いと新たな回遊拠点を創出し、中心市街地の活性化を図ることを目的とした事業です。

平成元年9月の都市計画決定以来、事業の実現に向け、社会経済情勢の変化に対応した計画の見直しを行い、権利者や市民の皆様のご理解とご協力を得る中で事業を進めてまいりました。

この事業で建設されました大手町地区再開発ビルは、魅力ある商業施設、利便性の高い駐車場及び都心居住を促進する住宅で構成する地下1階、地上20階の複合ビルです。

中心市街地における賑わいづくりの核施設として大きな期待を寄せられ、その完成を待ち望まれておりましたが、平成20年3月に竣工を迎えることが出来ました。

今後、この再開発ビル「イーラ de」は沼津のシンボルとして、市内外から多くの人々が「訪れ」、「集い」、「賑わう」中心市街地の回遊拠点としての役割を果たしていくものと考えております。

権利者の皆様をはじめ地元商店街や自治会の皆様など、多くの方々のご理解とご協力、並びに国、静岡県など関係機関のご支援に対しまして、心より感謝申し上げます。

事業目的

沼津駅周辺の交通環境の改善のため、駅前広場や都市計画道路の都市基盤の整備に併せ、土地利用の高度化を図り回遊拠点としての整備を行う

- 駅前広場や都市計画道路の拡張整備
- 建築物を耐火高層建築物に更新
- 住宅を備えることによる都心居住の推進
- 大型専門店と専門店の組合せによる回遊拠点としての賑わいの創出

事業概要

事業名称	東駿河湾広域都市計画 大手町地区第一種市街地再開発事業
施 行 者	沼津市長 齋藤 衛
所 在 地	沼津市大手町1丁目 100 番
施行面積	約 1.9 h a
権 利 者	18 名
事業年度	平成 14 ～ 20 年度
事 業 費	約 135 億円
設 計 者	(株)石本建築事務所
施 工 者	(株)竹中工務店
特定業務代行者	(株)竹中工務店（共同事業者 静岡鉄道(株)）

施設建築物の概要

敷地面積	約 6,135 m ²
建築面積	約 4,800 m ² （建ぺい率約 78%、容積率約 570%）
最高の高さ	約 78m
延床面積	約 46,000 m ²
建物構造	地下 1 階、地上 20 階（SRC 造一部 RC 造、中間免震層）
主要用途	商業施設（B 1 F ～ 3 F） 駐 車 場 343 台（4 F ～ 6 F） 住 宅 104 戸（住居専用駐車場 105 台）

公共施設整備の概要

沼津駅南口駅前広場	約 9,500 m ² のうち、約 7,800 m ²
(都) 沼津駅沼津港線 延長	20m、幅員 22m(最大 45m)
(都) 沼津南一色線 延長	70m、幅員 10 ～ 14m(最大 27m)
(都) 三枚橋錦町線 延長	180m、幅員 15.5m(最大 25m)
(都) 沼津駅前線 延長	120m、幅員 12m(最大 20m)

商業施設の概要

地上 3 階



ライフスタイルの向上をコンセプトにしたサービス系のフロア

業種：総合カルチャーセンター、エステサロン、リラクゼーション、美容室、旅行代理店、保険代理店、飲食

地上 2 階



幅広いライフスタイルを提案するカジュアルファッション、生活雑貨などのフロア

業種：レディースファッション、カジュアルファッション、シューズ、生活雑貨、携帯電話、洋服リフォーム

地上 1 階



ファッション、ファッション雑貨などの個性豊かな専門店と、住民票等自動交付機や銀行 A T M を備えたフロア

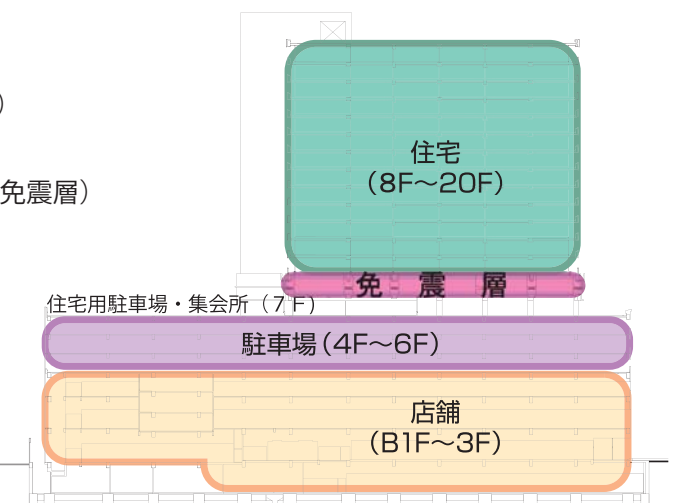
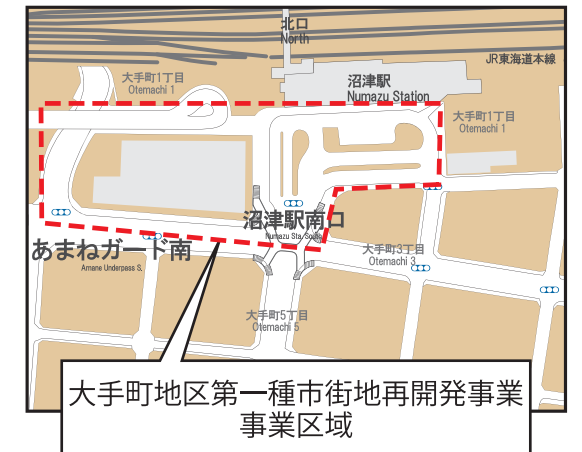
業種：レディースファッション、ファッション雑貨、呉服、カフェ、A T M 等

地下 1 階



食を通じた日々の生活の「楽しさ」「豊かさ」を演出するフロア

業種：食品スーパーマーケット



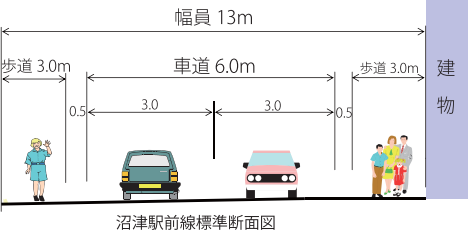
大手町地区第一種市街地再開発事業

公共施設整備の概要

①再開発ビル北側の整備

再開発ビル駐車場へのアクセスとして、添地町交差点からの進入路を新たに整備しました。

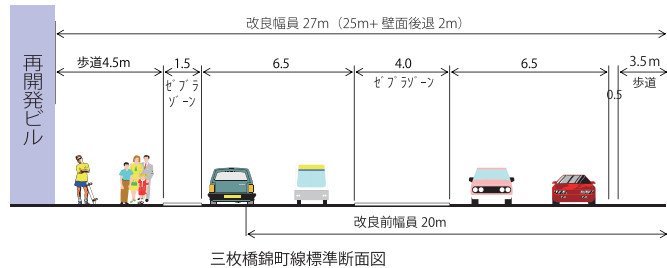
また、歩行者・自転車利用者の駅北側から沼津駅南口へのアクセスを容易にするため、あまねガードにスロープ歩道を設置するとともに、自転車・バイク利用者用の駐輪場をビル北側に整備しました。



②三枚橋錦町線の整備

幅員19mの道路が27mに拡幅整備されました。あまねガード側から駅前広場への左折レーンの車道を新たに設け、再開発ビル側の歩道も4.5mと広くなりました。

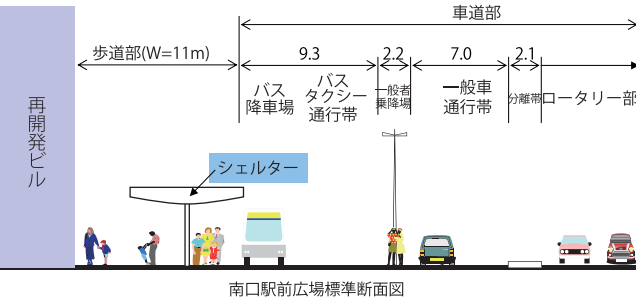
またビル周辺の歩道は、壁面後退や電線類の地中化、段差の解消、透水・排水性に優れた素材の使用などにより、高齢者や障害のある人など誰もが歩きやすい歩道に整備しました。



③JR沼津駅南口の駅前広場整備

駅前広場は、バス・タクシー優先レーンと、新設の一般送迎車両専用レーンを設け、より安全で利用しやすい形状としました。

また、再開発ビルの東側は、ゆとりある歩道に拡幅するとともに、沼津駅から再開発ビルや駅南口交差点地下道へ、雨天時でも傘なしで歩行できるシェルターを設置するなど、沼津の玄関口にふさわしい装いと、快適な歩行者空間を創出しました。



④駐車場の整備

中心市街地を訪れる人々の利便性を高めるため、駐車場を再開発ビルの4階～6階に整備しました。

二重線による幅広の駐車スペース、完全自走式でナンバー読取装置や事前料金精算システムの導入により、入出庫がスムーズな駐車場です。

収容台数：343台 営業時間：24時間



大手町地区第一種市街地再開発事業

施設建築物の特徴

ビル外観のコンセプト

ビルの下層部は、駿河湾の海の青さ、波を雄大にイメージし、商業施設としての明るさ、楽しさを表現できるよう、外壁にカーテンウォール（ガラス）を用いました。

上層部は、富士の白雪、市の花ハマユウの花びらをモチーフに、縦柱を白く浮き出すことにより、高層で高級感の感じられる色あいとしました。

また、ビルの基本色に暖色系の色を採用することで、あたたかさや高揚感、活気や元気を表現しました。

人や環境にやさしい施設を目指して

～障害のある人の意見も取り入れながら利用しやすい施設としました～

ベビー用トイレ、オムツ交換台、人工肛門洗浄対応トイレ、スロープ設置、ベビーカーの利用が可能なエレベーターの設置等、バリアフリー法適応の施設として設計されています。

また、空調などの設備機具についても、省エネ法に準拠した仕様の製品を採用するなど、建築のみならず、設備についても様々な観点から利用しやすく環境にやさしい施設です。



工期短縮・ビルの保全
が可能な工法
(SMW 工法)

周辺地盤への影響や、工期の短縮、遮水性などを考慮して、山止SMWソイル柱列工法やバックアンカー工法を採用しました。杭打ち機により竖穴を削孔し、その中にセメントと心材を入れ、柱状のものを連続して構築し、止水性の高い山止壁を構築するものです。



工期短縮・ビルの保全
が可能な工法
(PC 工法)

PC工法とは、あらかじめ工場で生産しておいた鉄筋コンクリート構造物を現場で組み立てる工法です。

このため、建設現場においては、コンクリートの打設を行う必要がほとんどなく、工場から出来上がってきた製品を現場で組み立てるため、工期の短縮が図れます。また、工場生産のため画一的な製品となり、製造コストも安価に抑えることが可能です。



ビルの精度を
高める技術
(機械式継手工法)

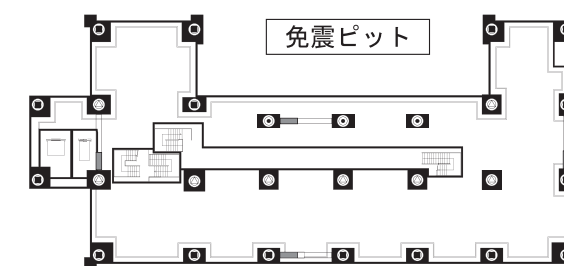
ビルの品質を確保するため、PC工法とともに、機械式継手工法を採用しました。

この工法は、継手部分の構造物を工場で製作し、現場で組立て、高性能モルタルの注入により接合するもので、精度が高いことや天候に左右されず均一に工事が行えることが特徴です。



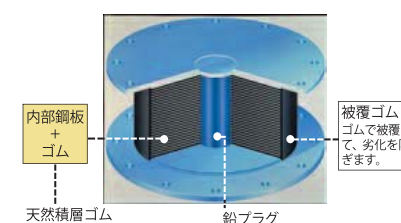
地震災害からビルの
高層階を守る特殊建築
(中間免震装置)

免震構造は、地震に耐えるのではなく、地震から揺れを軽減するという装置です。地震の衝撃が直接伝わらないよう、免震装置をビルの中間層に入れることで、横揺れの衝撃を小さく抑え、建物内部の損傷を軽減させるほか、免震装置より下部についても耐震・構造安定性を保有した工法です。



凡例 ● 天然ゴム系積層ゴム ○ 弾性すべり支承
■ 鉛プラグ入り積層ゴム ■ オイルダンパー

免震装置(LRB) 断面図



免震のイメージ

揺れを小さく抑えゆっく
りと平行に揺れる免震装
置が地震動を低減します。

揺れが少ない

