

伊那市駅前第2-A地区

伊那市

1 地区の概要

事業名	伊那市駅前第2-A地区第一種市街地再開発事業	所在地	伊那市荒井 3500 番地 1
施行者	伊那市	地区面積	約 0.56ha
所管	都市・地域整備局	総事業費	約 4,249 百万円

地区の特徴

当地区は2つの県道に面し、JR 駅やバスターミナルなどの都市機能の集積がみられ、伊那市の中心市街地に立地する地区になっています。また、地区内には郡市民会館、合同庁舎、図書館などの公共公益施設、宿泊施設などの集積が見られることから、中心市街地の中でも、特に核となる地区になっています。

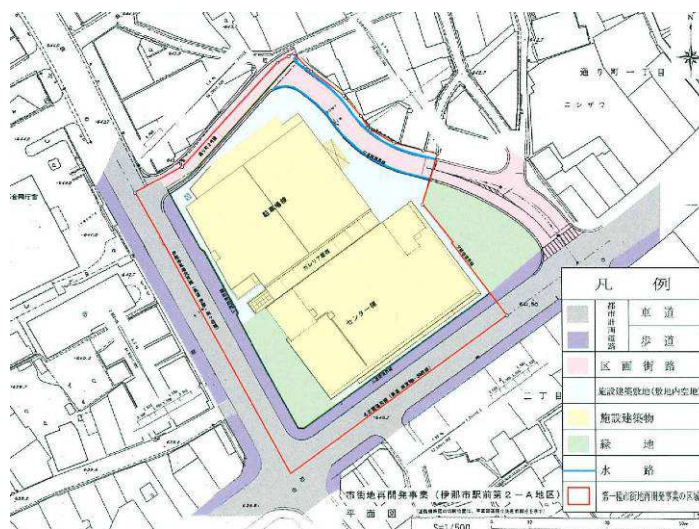
しかし、近年のモータリゼーションに伴う、郊外への大型店進出により当地区も商業機能の空洞化が生じ、また老朽化した建築物の密集や狭隘な生活道路により、都市機能及び都市景観並びに防災上にも好ましくない状況になっています。

このような状況から、面的整備と魅力ある街づくりによる活性化と、防災面での安全な街づくりが期待されている地区となっています。

▼位置図



▼区域図



権利者数(共有者を含む)

区分	土地所有者	借地権者	借家権者	その他	合計
人数	13人	5人	2人	1人	21人
うち残留	11		2	1	11
うち転出	2	5			10

従前建物状況

区 分	棟 数	建 築 面 積	割 合	延 べ 面 積	割 合	
用 途 別	住 宅	3戸	m ²	%	371m ²	5.3%
	店 舗 併 用 住 宅	3			918	13.0
	店 舗	5			2,148	30.5
	業 務					
	工 業					
	そ の 他	2			3,599	51.2
計	13	2,564	100.0	7,036	100.0	
構 造 別	耐 火 造	3	1,405	54.8	4,819	68.5
	非 耐 火 造	10	1,159	45.2	2,217	31.5
	計	13	2,564	100.0	7,036	100.0

2 事業の概要

計画の特徴

本事業は伊那市中心商店街の核施設を創出することであり、施設配置計画では、商店街の連続性の保持と商店街に不足する市民が集える広場空間を計画している。

従前の細街路は統廃合し、幅員6m道路として整備することにより発生交通量に対する対策と共に、防災面の向上と道路空間を確保する機能を併せ持っている。

施設建築物は、センター棟と駐車場棟に二分されており、二棟の間に従前細街路の機能である歩行者動線を生かしたガレリア空間（路地）を配置し、その空間沿いに飲食・物販店舗を配置している。ガレリア空間は屋根付きとし、様々なイベントが可能な空間としている。また、北側に多目的広場コミュニティを設置し、ゆとりのある空間を創出した。

センター棟の低層部には、商業機能、金融機関等を配置し、商店街との連続性を持たせた。高層部には生涯学習センター及び諸団体事務室を配置し、センター利用者による施設内店舗及び周辺商店街の活用が図れるように計画した。

土地利用の状況(従前・従後の土地利用)

区 分	従 前	従 後	備 考		
地 区 面 積	5,602m ²	100.0%	5,602m ² 100.0%		
公 共 施 設 用 地	道 路	1,085	19.4	1,278 22.8	
	公 園				
	広 場				
	水 路	151	2.7	151 2.7	
	そ の 他			220 3.9	
計	1,236	22.1	1,649 29.4		
宅 地	公 有 地			2,780 49.6	
	民 有 地	建 築 敷 地	4,366	77.9	1,173 21.0
		そ の 他			
計	4,366	77.9	3,953 70.6		
建 築 物	建 築 面 積	2,564	建べい率58.7%	2,873 建べい率72.7%	
	延 床 面 積	7,036	容積率 161.2%	18,242 容積率 369.2%	
住宅	戸 数 ・ 人 口	3戸 ・ 人	戸 ・ 人	うち保留床 戸	

事業完了時の施設建築物の概要

棟名	伊那市駅前ビル「いなっせ」		
敷地面積	3,953㎡		
建築面積	2,873㎡		
延べ面積	18,242㎡		
建ぺい率	72.7%		
容積率	369.2%		
構造	センター棟SRC造 駐車場棟S一部SRC造一部RC造		
規模	センター棟地下8階 駐車場棟地上7階地下1階		
高さ	30.88m		
床面積等	階	床面積	主 用 途
	B1階	434.4	機械室
	1階	2,272.9	店舗、業務施設、駐車場
	2階	2,498.1	店舗、公益施設、業務施設、駐車場
	3階	2,607.3	公益施設、業務施設、駐車場
	4階	2,620.8	公益施設、駐車場
	5階	2,610.8	公益施設、駐車場
	6階	2,649.0	公益施設、駐車場
	7階	1524.2	公益施設、駐車場
	8階	855.2	公益施設
PH階	169.4	EV機械室	
合計	18,242.1㎡		

事業のスケジュール

年	月	事 項	年	月	事 項
昭 60	11	伊那市駅前第2地区市街地再開発準備組合設立	14	2	権利変換計画知事認可
平 9	3	伊那市駅前第2地区市街地再開発準備組合設立解散	15	2	地区内建築除去開始
				3	再開発ビル建築工事着手
	7	再開発ビル「いなっせ」と決定			
11	4	市外地再開発準備組合設立		9	権利変換計画変更認可「いなっせ」管理
12	3	再開発組合設立知事認可			組合法人設立
	12	伊那市駅前第2-A地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定		10	施設建築物建設工事完成
13	3	伊那市駅前第2-A地区市街地再開発準備組合設立	16	11	市営駐車場オープン
				12	商業協働店舗「いなっせ」オープン
				3	精算金の支払い実施
	10	伊那市駅前第2-A地区第一種市街地再開発事業の都市計画変更決定		9	伊那市駅前第2-A地区市街地再開発準備組合解散



都市計画

地域地区

用途地域	指定 昭和 48 年 12 月 28 日	種 別	商業地域	建ぺい率	80%	容積率	400%
防火・準防火地域	指定 昭和 33 年 3 月 28 日	種 別	準防火地域				
高度利用地区	指定 昭和 57 年 7 月 26 日	地区名称	伊那市駅前第 2 - A 地区				
	面積	0.56ha	容 積 率	最高限度 400%、最低限度 200%			
	建築最低面積	200 m ²	建ぺい率	最高限度 80%	壁面位置の制限	有	

市街地再開発事業に関する都市計画

名 称		伊那市駅前第 2 - A 地区 第一種市街地再開発事業						
施行区域面積		約 0.56ha						
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考	
		幹線道路	3・4・3 名古屋塩尻線	15m	約 80m	m ²	都市計画決定済 (整備済)	
			3・4・4 伊那停車場塩尻線	16m	約 60m		都市計画決定済 (整備済)	
	区画街路	通り町 2 号線	6m	約 50m	m ²	拡張 新設		
		通り町 5 号線	6m	約 50m				
	公園及び緑地	種 別	名 称	面 積				
	下水道	伊那市公共下水路事業で別途整備する。						
	その他の公共施設							
	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
建築面積			延べ面積	建築面積の割合	建築物の延べ面積の割合			
1		約 2,900 m ²	約 18,500 m ² 約 14,800 m ² (容積率対象面積)	約 7/10	約 34/10	店舗 住宅 駐車場	容積率の最高限度 40/10 容積率の最低限度 8/10 建ぺい率の最高限度 20/10 建築面積の最低限度 200 m ²	自動車 駐車場 245 台
整 備	街 区 番 号	建 築 敷 地 面 積		整 備 計 画			備 考	
	1	約 4,300 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区南側及び地区外北側に広場を配置する。 ・ 建築周辺へ効果的に緑地を配置する。 				
住宅建設の目標	戸 数	面 積		備 考				
	約 戸	m ²		(容積率対象面積)				