

4. 都市再生モデルプロジェクト

(1) モデルプロジェクトの選定

「名古屋ビルヂング・ロイヤルパークイン街区」は、再開発等の可能性が考えられる地区であると共に、名古屋駅の正面に立地し、名古屋駅東地区全体のまちづくりに大きな影響を与えると考えられる。そのため、まちづくりの適正な誘導を図りながら事業を促進させることを目的とし、都市再生モデルプロジェクトとして検討を行う。

(2) 位置図



(3) 土地・建物現況

	名古屋ビルヂング	ロイヤルパークイン
敷地面積 (㎡)	6782.73	2706.78
用途	事務所・店舗	ホテル
構造	SRC	SRC・RC
新築	S40.5.11	S58.3.10
築後年	約37年	約19年
都市再開発法適用要件	法定耐用年限の2/3以上経過	法定耐用年限の2/3未経過

(4) 開発フレーム

名古屋ビルヂング・ロイヤルパークイン街区			
従前	地区面積	約15,840	㎡
	・宅地	約9,490	㎡
	・道路	約6,350	㎡
	用途地域	商業地域	
	指定建ぺい率	80	%
	指定容積率	1,000 600	%
従後	基準容積率	886 (平均)	%
	地権者数	22	
	地区面積	約15,840	㎡
	・宅地	約9,490	㎡
	・広場	約610	㎡
	・道路	約5,740	㎡
計画手法	都市再生特別地区		
容積率	1,500	%	
容積対象面積	約142,200	㎡	
延床面積	約187,200	㎡	

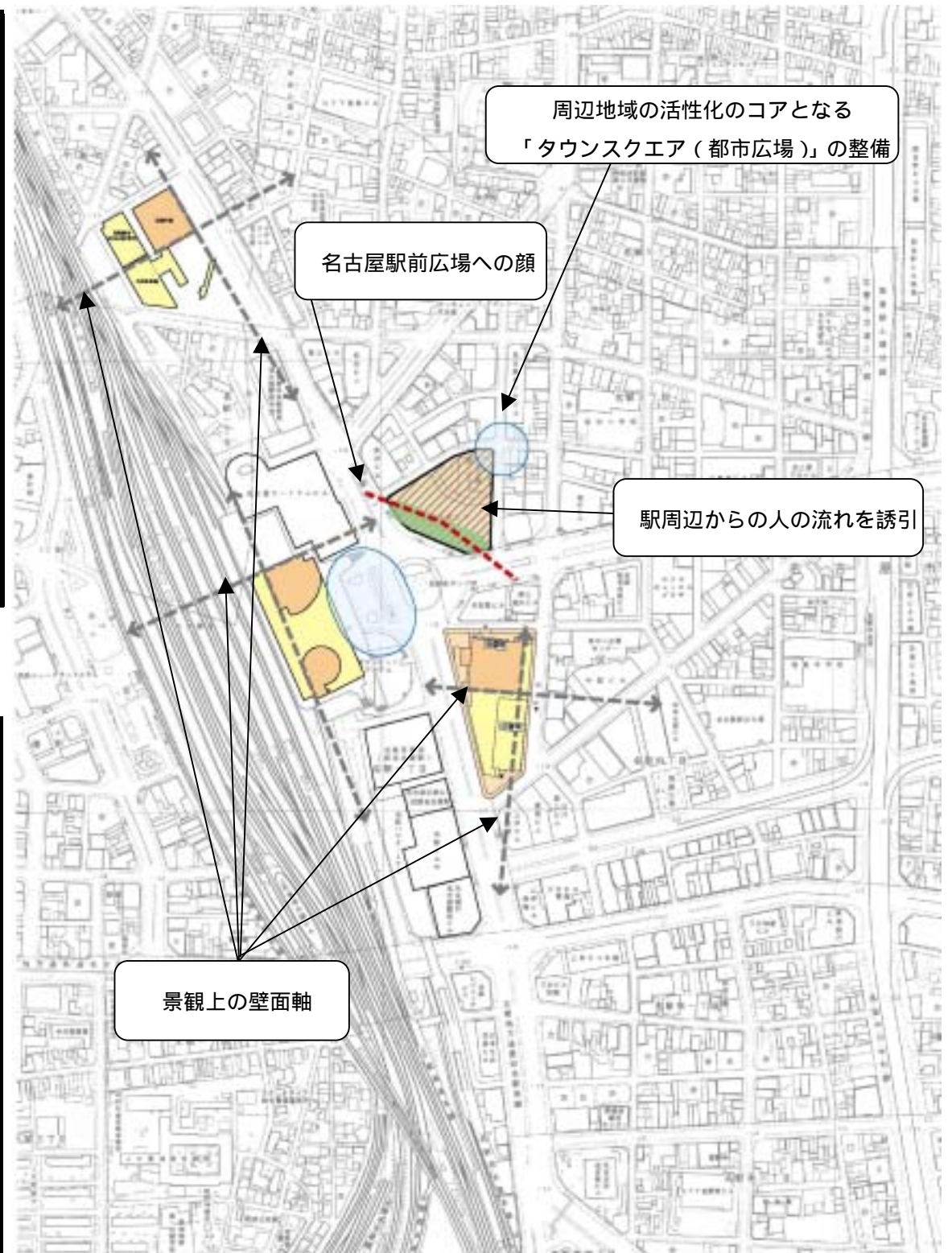
(容積率1500%は検討する際の前提条件として仮に設定したものである)

(5) 前提条件

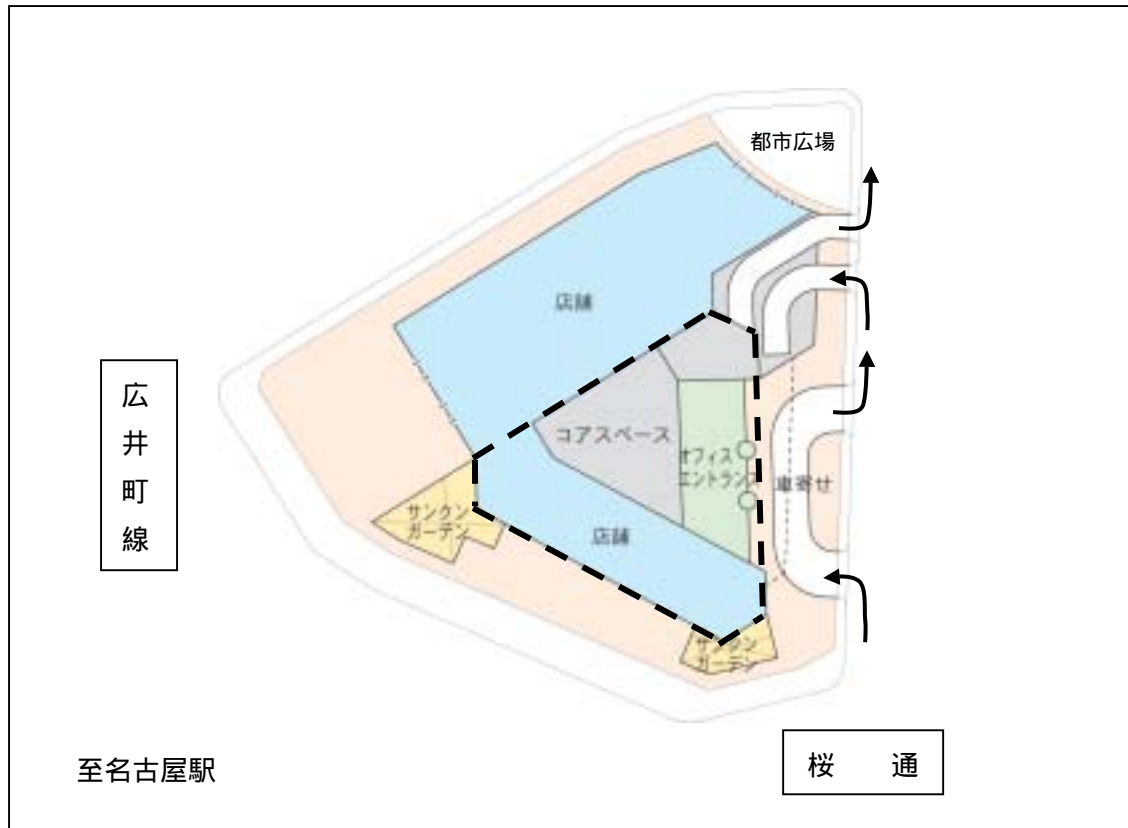
計画手法等
・都市再生特別地区 (都市計画)
・名古屋市駐車場条例に基づく駐車場の整備
・名古屋市景観整備計画・都市景観形成基準の適用
形態規制・公共貢献策
・地下街との接続にはサンクンガーデンを整備
・バリアフリー対応 (直通階段、エレベータ、エスカレータの設置)
・駅前広場機能の整備・提供
・建物低層部 (基壇部) の高さの統一 (約3.9m)
・建物高さは約24.5m (JRCT、豊田毎日ビルと同程度)
・壁面のセットバック、壁面線の統一
・街路内貫通通路の整備 (周辺街区へのしみ出し動線、連続賑わい空間の創出)
・周辺街区との結節点に公共施設として都市広場を整備
・高層棟の配置は名古屋都心部及び名古屋駅周辺の都市軸を考慮
・DHC (地域冷暖房施設)

(公共貢献策等については、資料2をもとに当該街区に該当する主な事項を記載)

(6) 施設配置等の考え方



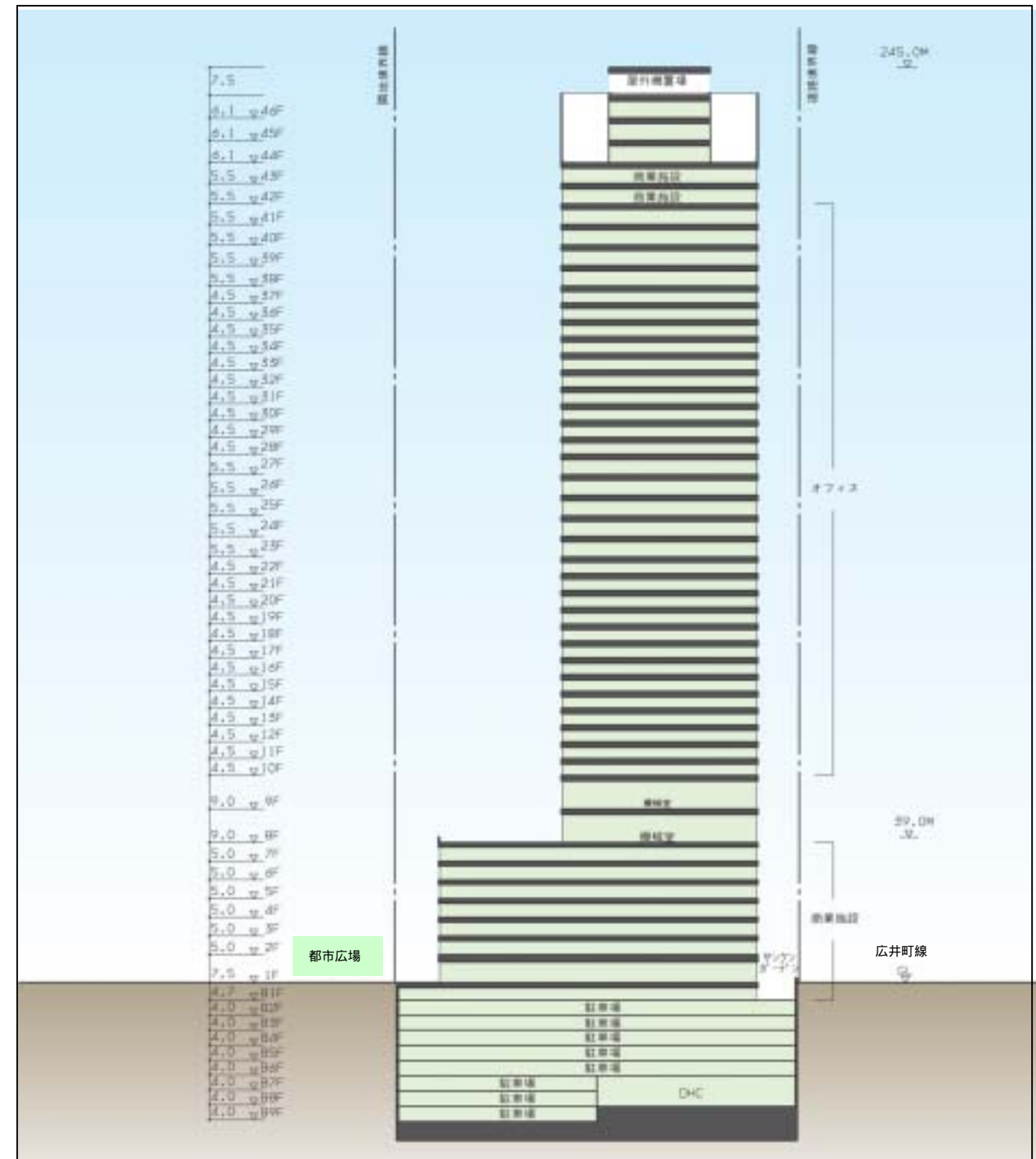
(7) 施設計画 (大名古屋ビルヂング・ロイヤルパークイン街区)



1階平面図 1/1500



地下1階平面図 1/1500



断面図 1/1500

階	容積対象面積	面積表		
		駐車場面積	駐車台数	DHC
塔屋階	200㎡			200㎡
44階~46階	4,500㎡ (1,500㎡*3層)			4,500㎡
43階	3,000㎡			3,000㎡
8階~42階	80,500㎡ (2,300㎡*35層)			80,500㎡
3階~7階	24,500㎡ (4,900㎡*5層)			24,500㎡
2階	4,400㎡			4,400㎡
1階	4,900㎡			4,900㎡
地下1階	5,600㎡	1,500㎡	6台	7,100㎡
地下2階	2,500㎡	5,800㎡	105台	8,300㎡
地下3階~地下6階	7,600㎡ (1,900㎡*4層)	25,600㎡ (6,400㎡*4層)	464台 (116台*4層)	33,200㎡
地下7階	1,500㎡	2,650㎡	48台	4,150㎡
地下8階	1,500㎡	2,650㎡	48台	4,150㎡
地下9階	1,500㎡	2,650㎡	48台	4,150㎡
計	142,200㎡	40,850㎡	719台	142,200㎡

面積表