

太田駅南口第二地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

平成27年1月 施行認可

平成27年5月 変更（第一回）

平成29年3月 変更（第二回）

太田駅南口第二地区第一種市街地再開発事業
個人施行者

太田駅南口第二地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

目次

1	地区、事業及び施行者の名称	1
	（1）地区の名称	
	（2）事業の名称	
	（3）施行者の名称	
2	施行地区の概況及び事業の目的	1
	（1）施行地区の概況	
	（2）事業の目的	
3	施行地区	2
	（1）施行地区の位置	
	（2）施行地区の位置図	
	（3）施行地区の区域	
	（4）施行地区の区域図	
	（5）施行地区の面積	
4	設計の概要	3
	（1）設計説明書	
	ア 設計方針	
	イ 施設建築物の設計の概要	
	ウ 施設建築敷地の設計の概要	
	エ 公共施設の設計の概要	
	オ 住宅建設の概要	
	カ 技術的基準	
	（2）設計図	
	ア 施設建築物の設計図	
	イ 施設建築敷地の設計図	
	ウ 公共施設の設計図	

5 事業施行期間	.....	8
(1) 事業施行期間 (予定)		
(2) 建築工事期間 (予定)		
6 資金計画	.....	8
(1) 資金計画		
(2) 支出金明細		
(3) 資金調達計画		
(4) 補助金算出根拠		
添付書類		
(1) 施行地区の位置図	.....	12
(2) 施行地区の区域図	.....	13
(3) 施設建築物の設計図	.....	16
(4) 施設建築敷地の設計図	.....	32
(5) 公共施設の設計図	.....	34

太田駅南口第二地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

1 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

太田駅南口第二地区

(2) 事業の名称

太田都市計画 太田駅南口第二地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

太田駅南口第二地区第一種市街地再開発事業個人施行者

2 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

太田駅を中心とする地域は、古くから太田市の中心的役割を果たしてきた地域であり、太田市都市計画マスタープランにおいても太田市の中心拠点として位置付けられています。しかし、高齢化や商店街の衰退による魅力・賑わいの低下や定住人口の減少などの問題を抱えています。

南口地区では、1966年から1969年にかけて太田駅南口防災街区造成事業により整備された地区の建築物は40年余を経過し、老朽化による耐震性への不安、ライフスタイルの変化やモータリゼーションの進展など社会環境の変化にも対応できていないなど、様々な問題を抱えており、太田市の『顔』としての再整備が求められています。

本地区は、太田駅南口の駅前広場を挟んだ正面に、約130mの位置にあり、都市計画道路3・4・14 太田駅南口線を挟んで西街区と東街区からなる約0.8haの区域です。西街区においては平面駐車場として有効な高度利用がなされておらず、東街区は、前述の太田駅南口防災街区造成事業により整備され築40年余を経過した老朽建物であり、都市防災上の安全対策や駅前に相応しい都市機能の更新が必要となっています。また、平成26年3月に策定された太田駅南口地区市街地総合再生計画において、「太田市の『顔』として区域内の都市機能の更新・再整備について先導的な

役割を果たす地区」と位置付けられています。

(2) 事業の目的

太田市では、平成 26 年 3 月に太田駅南口地区市街地総合再生計画を策定し、「人が「暮らす」ためのまち」「快適にすごせる都市空間」「子どもや孫に託せる未来」を基本目標とし、①多様なライフスタイルに対応した魅力的な都市型公共空間の創出、②民間活力を活かした地区内建築物の再整備を誘導し、公共空間と一体となった美しい街並み形成と健全な高度利用による防災性の強化、③商業、業務、文化、教育、医療、福祉など暮らしに身近な機能の集約、④駐車場・駐輪場の計画的な整備・配置の 4 つの基本方針を定めています。

本地区では、太田市が進める太田駅南口駅前広場整備事業と連携して、市街地再開発事業により、店舗、業務、都市型住宅及び駐車場などの機能を有する建築物を整備し、健全な高度利用と都市機能の更新と定住人口の増加と消費購買力の向上を図るとともに、都市景観やバリアフリーに配慮した公共空間を創出し、太田市の『顔』としての整備を進め、区域内の再整備において先導的な役割を担うことを目的とします。

3 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、都市計画道路 3・4・14 太田駅南口線、太田九合 176 号線、太田九合 177 号線、太田九合 143 号線に接する西街区及び都市計画道路 3・4・14 太田駅南口線、都市計画道路 3・5・17 新島浜町線、太田九合 176 号線、太田九合 146 号線に囲まれた東街区からなる約 0.8ha を施行地区とします。

(2) 施行地区の位置図

添付書類(1)のとおり

(3) 施行地区の区域

太田市飯田町 **1546 番、1547 番(90 条登記による新地番)**
【旧地番】1312 番、1314 番 2、1316 番、1317 番、
1318 番 1、1318 番 2、1318 番 3、1318 番 4、
1318 番 5、1319 番 1、1319 番 2

<道路部分>

太田市飯田町

1412番、1413番、1414番、1415番、1418番、
1426番の各一部

(4) 施行地区の区域図

添付書類(2)のとおり

(5) 施行地区の面積

約 0.8ha

4 設計の概要

(1) 設計説明書

ア 設計方針

太田駅南口地区市街地総合再生計画の基本方針に基づき、商業、業務、都市型住宅、駐車場など暮らしに身近な機能を集約し、公共空間と一体となった美しい街並み形成と健全な高度利用による防災性の強化を図るとともにバリアフリー、環境負荷の低減、景観計画、植栽計画などにも配慮し、安全性、快適性、利便性、集客性の向上を目指します。

イ 施設建築物の設計の概要

(ア) 設計方針

① 西街区(地上15階)

施設建築物は、太田駅前の立地性を活かし2階～15階は多世代にわたって使い続けることができる質の高い都市型住宅を整備します。1階は太田駅南口に面したエリアには、住宅のエントランス及びアプローチ、駐車場、緑地を整備します。南側エリアには、駐車場とバイク置き場を整備します。南側エリアのピロティ内に区画した駐車場は分譲駐車場とします。駐輪場は建物内に整備します。

② 東街区(地上8階)

施設建築物は地上8階とし、1階には商業・業務施設、2階～5階を自走式駐車場(一部、西街区 都市型住宅用駐車場含む)、6階～8階を業務施設として整備します。

駅前玄関口に面する、ゲートとして相応しい複合用途ビルディングのファサードデザインとし、街並みに新たな潤いと安らぎを付与できるランドマークとなることを目指します。

(イ) 建ぺい率及び容積率等

街区番号	建築敷地面積	建築面積	建築延床面積 (容積対象)	建ぺい率	容積率
西街区	1,703.28 m ²	668.46 m ²	7,179.75 m ² (6,327.72 m ²)	39.24%	371.50%
東街区	3,399.76 m ²	2,415.43 m ²	16,336.21 m ² (12,801.32 m ²)	71.04%	376.54%

(ウ) 各階床面積等

西街区

階	主要用途	床面積	備考
15	住宅	396.43 m ²	構造 鉄筋コンクリート造 規模 地上 15 階 高さ 約 44.37m 駐車台数 21 台 うち、分譲駐車場 8 台 (4 区画) 駐輪台数 140 台 バイク台数 20 台
14	住宅	473.36 m ²	
13	住宅	473.36 m ²	
12	住宅	473.36 m ²	
11	住宅	473.36 m ²	
10	住宅	473.36 m ²	
9	住宅	473.36 m ²	
8	住宅	473.36 m ²	
7	住宅	473.36 m ²	
6	住宅	473.36 m ²	
5	住宅	473.36 m ²	
4	住宅	473.36 m ²	
3	住宅	473.36 m ²	
2	住宅	473.36 m ²	
1	エントランス・ラウンジ・管理事務室・メールコーナー・車庫・駐輪場・車寄せ・バイク置き場	629.64 m ²	
建築延床面積計		7,179.75 m ²	
うち容積対象面積		6,327.72 m ²	

用途区分		容積対象部分	容積対象外部分
住宅	専用部分	6,077.55 m ²	
	共用部分	250.17 m ²	443.66 m ²
	駐車・駐輪場・バイク置場		408.37 m ²
合計		6,327.72 m ²	852.03 m ²
		延床面積 7,179.75 m ²	

東街区

階	主要用途	床面積	備考
8	業務	598.78 m ²	構造：鉄骨造 規模：地上8階 高さ：約32.27m 駐車台数 263台 屋外 13台
7	業務	2,362.50 m ²	
6	業務	2,362.50 m ²	
5	駐車場	2,173.62 m ²	
4	駐車場	2,173.62 m ²	
3	駐車場	2,173.62 m ²	
2	駐車場	2,164.03 m ²	
1	店舗・業務・駐車場車路	2,327.54 m ²	
建築延床面積計		16,336.21 m ²	
うち容積対象面積		12,801.32 m ²	

用途区分		容積対象部分	容積対象外部分
業務施設	専用部分	5,389.41 m ²	
駐車場	専用部分	5,041.18 m ²	3,534.89 m ²
店舗・業務	専用部分	1,318.99 m ²	
	共用部分	1,051.74 m ²	
合計		12,801.32 m ²	3,534.89 m ²
		16,336.21 m ²	

ウ 施設建築敷地の設計の概要

(ア) 設計方針

中心商業地としての連続性及び回遊性の向上を図るために歩行者の安全と快適性を確保するとともに、歩行空間おける段差を最小限に留めるなど、バリアフリー及びユニバーサルデザインにより設計するものとします。また、太田市の施行中の太田駅南口駅前整備事業と連動しながら新たな公共空間を創出し利用者の利便性と都市環境の向上を図ります。

(イ) 壁面後退空地

壁面の位置の制限に併せて、西街区では太田九合 176 号線、太田九合 177 号線、太田九合 143 号線、東街区では太田九合 146 号線、都市計画道路 3・5・17 新島浜町線の道路境界から 2m の壁面後退空地を確保します。

エ 公共施設の設計の概要

(ア) 設計方針

本事業においては、公共施設の整備は行わない。

(イ) 公共施設の名称、種類、規模

[]内は区域内幅員を示す。

道 路	種別	名 称	幅 員	延 長	備 考
	幹線 街路	都市計画道路 3・4・14 (太田駅南口線)	30m [15~30 m]	約 88m	整備済み
都市計画道路 3・5・17 (新島浜町線)		15m [7.5m]	約 56m	整備済み	
区画 街路	太田九合 177 号線	12m [6m]	約 24m	整備済み	
	太田九合 176 号線	16m [8m]	約 90m	整備済み	
	太田九合 143 号線	6m [3m]	約 50m	整備済み	
	太田九合 146 号線	6m [3m]	約 88m	整備済み	

オ 住宅建設の概要

(ア) 設計方針

駅至近の利便性の高い立地を活かし、ファミリー層向け住宅プランを中心に、周辺エリアからのシニア層の住替え需要やDINKS層を想定した住宅プランも取り入れた計画とします。

(イ) 住宅戸数

住宅の種類		戸当たり床面積	所有形態
型	戸 数		
2LDK	27戸	平均 約 66㎡	区分所有
3LDK	56戸	平均 約 76㎡	
計	83戸	平均 約 73㎡ (住戸専有計 6,077.55㎡)	

(ウ) 住宅延べ面積

約 6,750㎡ (駐車場、駐輪場部分を除く。)

カ 技術的規準

都市再開発法施行規則第7条各号に規定する設計の概要に関する技術的基準に基づき次の事項に留意します。

＜第7条第一号、同第二号、同第九号及び同第十号への対応＞

当該施行地区内に必要となる、上下水道、電気、電話等の供給施設については、その必要量を把握し、当該地区周辺の整備状況、公共公益施設の状況等を勘案し、地域全体のバランスを崩さないよう配慮すると同時に、当該地区及びその周辺地域の環境を整備改善するように努めます。尚、周辺義務教育施設は現教室数×クラス人数から、小学校 750 人・中学校 735 人の受け入れ数まで考えられ、現在学数は小学校 388 人・中学校 499 人であり、労働厚生省の統計値により、住宅販売戸数(83 戸)×全世帯に占める児童のいる世帯の割合(25.3%)×児童のいる世帯の平均児童数(1.7)≒36 人となり当該事業による利便性の低下はないと考えます。

また、消防に必要な水利、災害時における必要施設については、建築基準法、消防法等の関係法令に基づき、関係機関と協議の上、十分な設備設計を行います。

＜第7条第三号への対応＞

施設建築物の設計にあたっては、事業採算のみに留まらず、地域性及び施設建築物を取得した者の居住条件や開業後の経営採算をも考慮し、共用部・屋上も含め華美にならない様コストをできる限り低廉化するよう経済設計に努めます。

＜第7条第四号、同第五号及び同第六号への対応＞

施設建築物の構造は、西街区については、共同住宅として機能を集約し、各住戸の利用の独立性及び安全性を確保します。東街区については、商業施設、業務施設部分及び駐車場部分を管理上区分できるよう集約的に配置し、各部分の利用の独立性を確保すると同時に各部分を利用上の利便性、避難上の安全性を配慮した接続を図ります。

また、各部分の廊下、階段等については、建築基準法、消防法等の関係法令、その他の基準等に基づき、施設建築物の規模及び用途に応じた適正な規模及び配置のものとすることにより、避難上の安全性を確保するとともに管理保全の利便を確保します。

＜第7条第七号、同第八号への対応＞

施行建築敷地内の通路、歩道等については、「3. 施設建築敷地等の設計の概要」に記載したとおり、利用者に快適な空間を提供し、良好な都市環境の形成を図ると同時に安全な歩行空間、災害に有効な避難路を確保します。

(2) 設計図

ア 施設建築物の設計図
添付書類(3)のとおり

イ 施設建築敷地の設計図
添付書類(4)のとおり

ウ 公共施設の設計図
添付書類(5)のとおり

※本事業では公共施設の整備は行わない。

5 事業施行期間

(1) 事業施行期間(予定)

自 施行認可公告の日 ～ 至 平成30年3月31日

(2) 建築工事期間(予定)

着工 平成27年9月 ～ 竣工 平成29年7月

6 資金計画

(1) 資金計画

(単位:百万円)

収 入 金	市街地再開発事業補助金	2,068	支 出 金	調査・設計・計画費	366
	防災・省エネまちづくり緊急促進事業補助金	39		土地整備費	145
	保留床処分金	3,411		用地費及び補償費	182
	その他	2		(残留者建物相当額)	(75)
				工事費	4,807
				借入金利子	0
				事務費	20
				その他	0
		合 計		5,520		合 計(注)	5,520
				(残留者建物相当額を含む合計)	(5,595)

(注) 残留者建物相当額は支出金ではないため、合計欄には含めない。
補助金が減額となった場合は借入額の増額で対応する。