

太田市浜町第二地区第一種市街地再開発事業
事業計画書

令和2年8月 施行認可

令和4年4月 変更（第一回）

太田市浜町第二地区第一種市街地再開発事業
共同個人施行者

太田市浜町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、事業及び施行者の概要	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	7
(1) 事業施行期間（予定）	
(2) 建築工事期間（予定）	

6. 資金計画

..... 7

- (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（再開発事業）
- (4)-2 補助金算出根拠（ZEB 実証事業）
- (5) 公共施設管理者負担金
- (6) 公共施設管理者負担金及び JR 分担金負担割合

添付書類

- (1) 施行地区の位置図
- (2) 施行地区の区域図
- (3) 施設建築物の設計図
- (4) 施設建築敷地の設計図
- (5) 公共施設の設計図

太田市浜町第二地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

1. 地区、事業及び施行者の概要

(1) 地区の名称

太田市浜町第二地区

(2) 事業名称

太田都市計画 太田市浜町第二地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

太田市浜町第二地区第一種市街地再開発事業共同個人施行者

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

太田駅南口周辺は土地区画整理事業により都市基盤の整備が行われてきましたが、太田駅南口から約300mの距離に位置する太田市浜町の一部、(東側)都市計画道路3.3.7太田妻沼線及び(北側)区8-13号に囲まれた地区は、穴抜け状に土地区画整理事業の施行地区からはずれ、公共施設及び土地の整理が行われず旧態のままの土地利用がなされています。

本事業の施行地区は、この街区のうち、太田商工会議所及び一部の私有地を除く、北側の約1.3haとします。

施行地区内には、私有地(測量の合計面積約10,149.64㎡)の他、旧認定市道(1-221)(655.10㎡ 払下済み)がありますが、現状は隣接する駐車場の一部のごとく利用されています。また、従前建物は、築51年のポーリング場(鉄骨鉄筋コンクリート造3階建 延べ約5,575㎡)があります。

宅地の約半分は平面駐車場として利用され、現状の容積率は約55%、建ぺい率は約36%となっています。

(2) 事業の目的

太田市では、第2次太田市総合計画や太田市立地適正化計画(都市機能誘導区域)等と整合した将来像の実現に向けて、平成30年5月に新たな「太田市都市計画マスタープラン」が策定されました。このマスタープランでは、目指すべき“まち”の姿として『風格と魅力あふれるまち おおた』と定め、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」実現のための最初のテーマとして『中心市街地の機能集積と郊外の「まちのまとまり」を維持した暮らしやすいまちづくり』を掲げています。また、地域の整備方針として、①太田駅周辺は、市全域の中

心拠点として多様な都市機能を持った魅力ある商業地として位置づけ、高次都市機能としての医療・福祉・商業施設等の便利施設の集積を図り、誰もが集い、ふれあえる交流空間づくりを進めます。②市街地再開発事業等により、土地の高度利用や都市機能の集約・再配置を推進し活性化を図ります。③太田駅を活かしたパークアンドライドシステムの導入とともに、商店街などを中心に、誰もが安心して歩ける快適な市街地環境の形成に向け、自動車交通の円滑化にも効果的な駐車場の適正な配置を図ります。などの方針を定めています。

本事業では、事業に先立ち、旧認定市道（1-221）が土地の一体的利用を阻害しているため、これらを認定廃止、用途廃止の上、払下げにより民有地とし、合理的な一体利用を可能とし、その上で、市街地再開発事業により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、公共の福祉に寄与することを目的とします。

施設整備については、土地を一体的に活用し、業務・商業施設と自走式立体駐車場を整備し、業務テナント、商業テナントを誘致することで便利施設の集積を図るとともに、昼間就業人口の増加及び新たな集客によるにぎわいを創出することにより、市民のふれあい交流空間を創出します。また、地上部においても快適な歩行空間の確保、バリアフリーや都市景観に配慮した公共空間を創出します。

3. 施行地区

（1）施行地区の位置

都市計画道路 3.3.7 太田妻沼線、区 8-13 号に囲まれた街区のうち、太田商工会議所及び一部の民有地を除く、北側の約 1.3ha 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

太田市浜町 81 番、82 番、83 番（90 条登記による新地番）
3 番 24 の一部、3 番 24 先道路、3 番 24 先水路、3 番 24 先土揚敷、3 番 26 の一部、4 番 2 先道路、4 番 2 先水路、4 番 6 の一部、4 番 6 先道路、4 番 6 先水路、4 番 7 の一部、4 番 8

（旧地番） 3 番 19、3 番 23、3 番 37、3 番 38、3 番 43、3 番 44、4 番 1、4 番 2、4 番 3、4 番 4、4 番 5、4 番 9、4 番 10、4 番 11、4 番 12、4 番 13、4 番 14、4 番 15

<うち、道路部分>

都市計画道路 3.3.7 太田妻沼線の一部（太田市浜町 3 番 24 の一部、3 番 24 先道路、3 番 24 先水路、3 番 2

4先土揚敷、3番26の一部、4番6の一部、4番6先
道路、4番6先水路、4番7の一部、4番8）
区8-13号の一部（太田市浜町4番2先道路、4番2
先水路）

(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1.3ha

4. 設計の概要（別添図参照：施設計画図）

(1) 設計説明書

ア 設計方針

土地を一体的に活用し、業務・商業施設と自走式駐車場を整備し、業務テナント・商業テナントを誘致することで便利施設の集積を図るとともに、昼間就業人口の増加や集客による賑わいを創出することにより交流空間をつくります。テナントビルはZEBreadyの要件を満たした設計を行うことで環境に配慮した施設建築物を整備します。また、快適な歩行空間の確保、バリアフリーや都市景観に配慮した公共空間を創出します。

イ 施設建築物の設計の概要

(ア) 設計方針

①テナント棟1

施設建築物は5階建てとし、1階は店舗・業務施設、2～4階は業務施設、5階は地域に開放された食堂と貸ホールとして整備します。1階は前面の国道に対して開いた形態とし視認性を高めるとともに、建物前面に歩行空間を整備し、施設を安心して利用できる環境を整備します。

②テナント棟2

施設建築物は5階建てとし、1階は店舗・業務施設、2～5階は業務施設として整備します。

1階部分は店舗前面をピロティ駐車場とし雨天時でも利用しやすいように整備します。

③自走式駐車場

施設建築物は4階建てとし、駐車スペースは屋上を含め5段分整備します。時間貸しや月極など、施設利用者やテナント従業員用の他、駅や周辺施設の利用者など多様な駐車需要に対応できる施設とします。

(イ) 建ぺい率及び容積率等

	建築敷地面積	建築面積	建築延床面積 (容積率対象)	建ぺい率	容積率
テナント棟 1	4,523 m ²	2,031 m ²	5,770 m ² (5,472 m ²)	58%	168%
駐車場棟	3,155 m ²	2,482 m ²	9,433 m ² (7,478 m ²)		
小計	7,678 m ²	4,513 m ²	15,203 m ² (12,950 m ²)		
テナント棟 2	3,126 m ²	1,180 m ²	5,683 m ² (5,374 m ²)	37%	172%
合計	10,804 m ²	5,693 m ²	20,886 m ² (18,324 m ²)	52%	170%

※都市計画時、敷地を一体とし計算。現状同条件の場合、容積対象 16,427 m²、容積率 152%

※テナント棟 1 と駐車場棟を敷地 1、テナント棟 2 を敷地 2 として設定

(ウ) 各階床面積等

テナント棟 1

階	主要用途	床面積	備考
5	業務テナント	1,022 m ²	構造 S 造 規模 地上 5 階 高さ 約 22m 駐車台数 45 台 駐輪台数 6 台 バイク台数 3 台
4	業務テナント	1,027 m ²	
3	業務テナント	1,027 m ²	
2	業務テナント	1,027 m ²	
1	商業・業務テナント	1,667 m ²	
	建築延床面積計	5,770 m ²	
	うち容積対象面積	5,472 m ²	

テナント棟 2

階	主要用途	床面積	備考
5	業務テナント	1,082 m ²	構造 S 造 規模 地上 5 階 高さ 約 21m 駐車台数 47 台
4	業務テナント	1,157 m ²	
3	業務テナント	1,157 m ²	
2	業務テナント	1,180 m ²	
1	商業・業務テナント	1,107 m ²	
	建築延床面積計	5,683 m ²	
	うち容積対象面積	5,374 m ²	

駐車場棟

階	主要用途	床面積	備考
R	駐車場	99 m ²	構造 S 造 規模 地上 4 階 高さ 約 17m 駐車台数 397 台 +3 台(屋外) 駐輪台数 20 台 バイク台数 12 台
4	駐車場	2,296 m ²	
3	駐車場	2,375 m ²	
2	駐車場	2,374 m ²	
1	駐車場	2,289 m ²	
	建築延床面積計	9,433 m ²	
	うち容積対象面積	7,478 m ²	

ウ 施設建築敷地の設計の概要

(ア) 設計方針

本地域の特性を活かし、健全な高度利用と都市機能の更新を図り、利便施設の集約や良質な都市空間の形成により太田市のまちづくりに貢献できる計画とします。

また、防災、耐震性、BCP（事業継続計画）、バリアフリーに配慮した誰もが安心して利用できる計画とし、太田市の中心部及び国道沿いの立地にふさわしい、都市景観に配慮した計画とします。

(イ) 壁面後退空地

壁面の位置の制限に併せて、区8-13号の道路境界から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。

	種別	名称	幅員	延長	備考
道路	幹線	都市計画道路 3.3.7	26m	約 126m	整備済み
	街路	太田妻沼線	[13m]		
	区画道路	区 8-13 号	8m [4m]	約 109m	整備済み

オ 住宅建設の概要

(ア) 設計方針

本事業においては、住宅施設の整備は行わない。

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察し、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。

また、消防に必要な水利、災害時における必要施設(避難路等)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、十分な設計を行います。

<第7条第三号への対応>

施行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開業後の経営採算をも考慮し、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>

施行建築物の構造については、商業施設、業務施設部分及び駐車場部分を利用の独立性の確保、及び管理上区分できるよう分棟とし、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動線を確認します。

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に基づき利便性、安全性を確認します。

<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認します。

(2) 設計図

ア 施設建築物の設計図（添付書類（3））

図面の種類		縮尺	明示すべき事項
施設 建築物	各階平面図	1/500 以上	方位並びに柱、外壁、廊下、階段及び昇降機の位置
	二面以上の 断面図		施設建築物、床及び各階の天井の高さ

イ 施設建築敷地の設計図（添付書類（4））

図面の種類		縮尺	明示すべき事項
施設 建築敷地	平面図	1/500 以上	方位、施設建築物、主要な給水施設、排水施設、電気施設及びガス施設の位置並びに広場、駐車施設、遊び場その他の共同施設、通路及び消防用水利施設の位置

ウ 公共施設の設計図（添付書類（5））

※本事業では公共施設の整備は行わない。

図面の種類		縮尺	明示すべき事項
公共 施設	各階平面図	1/500 以上	方位並びに公共施設の位置及び形状
	二面以上の 断面図		公共施設の構造及び現在の地盤面 ※本事業では公共事業の整備は行わないため添付しない

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 令和4年12月31日

(2) 建築工事期間（予定）

着工 令和2年10月 ～ 竣工 令和4年5月

※事業施行期間（予定）は、施設建築物竣工後の価格の確定、清算、終了認可、公告等を含む。

6. 資金計画

(1) 資金計画

（単位：百万円）

収 入 金	再開発補助金	1,507	支 出 金	調査・設計・計画費	310
	ZEB補助金	181		土地整備費	303
	保留床処分金	4,322		用地費及び補償費	0
	増床負担金			(残留者建物相当額)	(627)
	その他	0		工事費	5,245
				借入金利子	24
				事務費	81
				その他	47
	合 計	6,010	合 計（注）	6,010	
			(残留者建物相当額を含む合計)	(6,637)	

（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、保留床処分金又は増床負担金の増額で対応する。