

太田駅南口第三地区第一種市街地再開発事業
事業計画書

令和5年11月

太田駅南口第三地区第一種市街地再開発事業
共同個人施行者

太田駅南口第三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	2
(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	6
(1) 事業施行期間（予定）	
(2) 建築工事期間（予定）	

6. 資金計画

..... 6

- (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

太田駅南口第三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

太田駅南口第三地区

(2) 事業名称

太田駅南口第三地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

太田駅南口第三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

太田駅の南口地区は、戦後しばらくは駅裏として水田地帯でしたが1962年（昭和37年）～1974年（昭和49年）にかけ九合地区土地区画整理事業が施行され、その間の1966年（昭和41年）には太田駅の南口が開設されました。また、1966年（昭和41年）～1969年（昭和44年）にかけ太田駅南口防災建築街区造成事業が施行され、1970年（昭和45年）には現在の太田南一番街共同建築群が街開きしました。

一方、当施行地区は太田駅南側に隣接している街区であり、九合地区土地区画整理事業の保留地として処分され1977年（昭和52年）には、ユニーやベルタウンがオープンしました。その後郊外への大規模店の出店等の影響により、2007年（平成19年）にはユニーの退店を踏まえ、ドン・キホーテを核店舗としてリニューアルオープンし現在に至っています。なお、土地は3者の所有で建物はショッピングセンターとして店舗と駐車場の2棟で構成されていますが、この太田ショッピングセンターは築後45年経過しています。また旧耐震基準の建物であり平成28年の耐震診断においても倒壊の危険性が指摘されています。

(2) 事業の目的

太田駅を中心とする地域は、古くから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でも太田市の中心拠点と位置付けられています。

また当地区は、2014年（平成26年）3月に太田市により策定された太田駅南口地区市街地総合再生計画により、民間活力を活かした都市機能の更新と地域の活性化を図るため約9.6haの市街地総

合再生計画の区域に指定されている地区です。

当地区では、市街地総合再生計画で求められている太田市の『顔』としての再整備をするため、老朽化し耐震基準に満たないビルを、市街地再開発事業により店舗、駐車場、教育施設を再整備し、健全な土地の高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とします。

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、太田九合 176 号線に囲まれた街区のうち、一部の私有地を除く、約 1.6ha 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 4番6の一部、4番6先道路、4番6先水路、4番6先土揚敷、5番24、5番25の一部、5番25先道路、6番16の一部、6番16先道路

太田市飯田町 1384番、1404番1、1404番2、1405番の一部

<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4番6の一部、4番6先道路、4番6先水路、4番6先土揚敷、5番24、5番25の一部、5番25先道路、6番16の一部、6番16先道路)

太田九合 176 号線の一部 (太田市飯田町 1405 番の一部)

(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 1.6ha

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、商業施設、自走式駐車場、教育施設を整備します。商業テナント、教育施設を誘致することで利便施設の集積を図るとともに、昼間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。教育施設は、ZEB化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店舗棟

施設建築物は4階建てとし、1階は商業テナント、2～4階は立体駐車場として整備します。建物は、敷地内中央に配置し、ファサードは前面の南側道路に対して開いた形態とし視認性を高め、利用しやすい計画とします。建物前面には、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。駐車スペースにおいては、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。

②教育施設棟

施設建築物は7階建てとし、1～6階は教育施設、7階には体育館や交流ホールなどを整備します。

建物前面には、十分な歩行空間やオープンスペースを確保することで、施設を安心して利用できる環境を整備するとともに、駅周辺の景観及び利便性に配慮した施設とします。

(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
店舗棟	8,779 m ²	6,245 m ²	21,770 m ² (16,921 m ²)	71%	193%
教育施設棟	4,957 m ²	3,036 m ²	19,961 m ² (19,022 m ²)	61%	384%
合計	13,736 m ²	9,281 m ²	41,731 m ² (35,943 m ²)	68%	262%

※建築基準法上の建築敷地については、上表の通り、店舗棟・教育施設棟で分かれています。

(ウ) 各階床面積等

店舗棟

階	主要用途	床面積	備考
4	駐車場	5,143m ²	構造 S造 規模 地上4階 高さ 約18m 駐車台数 390台 +38台(屋外)
3	駐車場	5,382m ²	
2	駐車場	5,382m ²	
1	商業テナント	5,863m ²	
建築延床面積計		21,770m ²	
うち容積対象面積		16,921m ²	

教育施設棟

階	主要用途	床面積	備 考
7	体育館・交流ホール	2,868㎡	構造 S造 規模 地上7階 高さ 約36m 駐車台数 20台 +7台(屋外)
6	教育施設	2,868㎡	
5	教育施設	2,868㎡	
4	教育施設	2,757㎡	
3	教育施設	2,837㎡	
2	教育施設	2,867㎡	
1	教育施設	2,896㎡	
建築延床面積計		19,961㎡	
うち容積対象面積		19,022㎡	

ウ 施設建築敷地の設計の概要

(ア) 設計方針

太田市の中心的役割を担う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、太田九合 176 号線の道路境界から 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	都市計画道路 3.3.7	26m	約 90m	整備済み
	街路	太田妻沼線	[13m]		
区画道路	太田九合 176 号線	8m	[4m]	約 230m	整備済み

(ウ) その他

太田九合 176 号線においては、無電柱化整備を実施し、良好な景観形成や防災性の向上を図ることで、安全かつ快適な都市空間を整備する計画とします。

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。

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。消防に必要な水利として教育施設棟の敷地内に防火水槽を、避難路については1.5m以上の通路を設ける計画としています。

<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、商業施設及び教育施設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。現状、構造については、耐火性及び耐久性が高く、耐震性能に優れた鉄骨造を採用しています。また、耐震ブレースを配置することで、地震時の建物の揺れ・変形を抑制する計画としています。

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、「ウ 施設建築敷地の設計の概要」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。建物前面に開いた空間を極力設けることで、十分な幅をもった通路や共同施設を整備する計画としています。

(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9年12月31日

(2) 建築工事期間（予定）

着工 令和7年4月 ～ 竣工 令和8年12月

6. 資金計画

(1) 資金計画

（単位：百万円）

収 入 金	再開発補助金	6,266	支 出 金	調査・設計・計画費	950
	ZEB補助金	190		土地整備費	1,100
	保留床処分金	6,085		用地費及び補償費	23
	増床負担金			(残留者建物相当額)	(2,200)
	その他	0		工事費	10,186
				事務費	190
				借入金利子	92
				その他	0
	合 計	12,541		合 計(注)	12,541
				(残留者建物相当額を含む合計)	(14,741)

（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。

(2) 支出金明細

(単位：百万円)

	総 額		事 業 年 度 別 計 画											
	2021年度 令和3年度		2022年度 令和4年度		2023年度 令和5年度		2024年度 令和6年度		2025年度 令和7年度		2026年度 令和8年度		2027年度 令和9年度	
	数量	金額	数量	金額	数量	金額	数量	金額	数量	金額	数量	金額	数量	金額
調査・設計・計画費		214		116		0		98		0		0		0
土地整備費														
事業計画作成費														
地盤調査費		3		2		0		1		0		0		0
建築設計費		502		0		0		401		58		43		0
権利変換計画作成費		130		0		0		109		2		7		12
その他調査計画		101		22		0		33		46		0		0
小 計		950		140		0		642		48		50		12
除却・整地費		1,100		0		0		0		1,100		0		0
用地補償費		23		0		0		0		23		0		0
建物補償費		0		0		0		0		0		0		0
及び補償費		(2,200)		(0)		(0)		(0)		(0)		(2,200)		(0)
(残留者建物相当額)		0		0		0		0		0		0		0
通常損失補償費		0		0		0		0		0		0		0
小 計		23		0		0		0		23		0		0
施設建築物工事費		10,186		0		0		0		0		5,860		4,326
公共施設等工事費		0		0		0		0		0		0		0
その他工事費・負担金		0		0		0		0		0		0		0
小 計		10,186		0		0		0		0		5,860		4,326
事務費		190		0		0		38		38		38		38
借入金利子		92		0		0		0		0		0		92
合 計		12,541		140		0		680		1,209		5,956		142
(残留者建物相当額を含む合計)		(14,741)		(140)		(0)		(680)		(1,209)		(8,156)		(142)

(注) 残留者建物相当額は、支出金ではないため、小計欄、合計欄には含まない。

(3) 資金調措計画

(単位：百万円)

	総額	事業年度別計画								
		2021年度 令和3年度	2022年度 令和4年度	2023年度 令和5年度	2024年度 令和6年度	2025年度 令和7年度	2026年度 令和8年度	2027年度 令和9年度		
借入金	0	71	-71	0	0	0	0	0	0	0
施行者立替金等										
自己資金	0	71	-71	0	0	0	0	0	0	0
再開発補助金	6,266	69	0	242	1,000	4,227	722	0	0	0
ZEB補助金	190			0	0	0	190			
保留床処分金	6,085	0	71	438	209	1,729	3,502	136		
増床負担金										
分担金・賦課金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前年度繰入金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
次期繰越金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	12,541	140	0	680	1,209	5,956	4,414	142		

(4) -2 補助金算出根拠 (ZEB 実証事業)

(単位:百万円)

	総 額		事 業 年 度 別 計 画																		
			2021年度 令和3年度			2022年度 令和4年度			2023年度 令和5年度			2024年度 令和6年度			2025年度 令和7年度			2026年度 令和8年度			2027年度 令和9年度
	数量	単価	金 額	数量	単価	金 額	数量	単価	金 額	数量	単価	金 額	数量	単価	金 額	数量	単価	金 額	数量	単価	金 額
工事費	工事費		191		0		0		0		0		0		0		0		191		0
	小 計		191		0		0		0		0		0		0		0		191		0
	その他		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0
	補助金合計		191		0		0		0		0		0		0		0		191		0

(5) 公共施設管理者負担金

該当なし

(6) 公共施設管理者負担金及び JR 分担金負担割合

該当なし