

太田駅南口第四地区第一種市街地再開発事業
事業計画書

令和 7 年 3 月

太田駅南口第四地区第一種市街地再開発事業
共同個人施行者

太田駅南口第四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	6
(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
- (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) ー1 施行地区の区域図
- (2) ー2 施行地区の公図
- (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

太田駅南口第四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

太田駅南口第四地区

(2) 事業名称

太田駅南口第四地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

太田駅南口第四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。太田駅南口周辺は土地区画整理事業や太田駅南口地区市街地総合再生計画に沿った事業により都市基盤の整備が行われてきており、施行予定地区においても利便性の向上や良好な都市景観の形成に寄与する一体的な再整備が求められています。

当地区は、太田駅（南口）から約 100m の位置にあり、東側を太田駅南口駅前広場、北側を太田九合 176 号線、南側を太田九合 177 号線に囲まれ、西側は民有地に接する約 0.2ha です。

施行予定地区内（現状 容積率：約 114%、建ぺい率：約 37%）は、民有地（登記上の合計面積約 1913.99 m²）の約 6 割以上が平面駐車場として利用され有効な高度利用がされておらず、従前建物は、築 56 年の事務所・店舗（鉄筋コンクリート造 4 階建て 延べ約 1,408 m²）、築 51 年の店舗・事務所（鉄筋コンクリート造 3 階建て 延べ 760 m²）と老朽建物（旧耐震）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。

(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、その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・商業施設等の利便施設の集積を図り、誰もが集い、ふれあえる交流空間づくりを進める。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る。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る。などの方針を定めています。

本事業では、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ます。業務テナント、商業テナントを誘致することにより、利便施設の集積、昼間就業人口の増加及び新たな集客によるにぎわいの創出を図るとともに、立体駐車場整備による駐車施設の集約化・効率化を図ります。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良好な駅前環境を創出し太田市の『顔』としての整備を進めます。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

太田駅（南口）から約 100m の位置にあり、東側を太田駅南口駅前広場、北側を太田九合 176 号線、南側を太田九合 177 号線に囲まれ、西側は民有地に接する約 0.2ha 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 1385 番、1388 番、1389 番 1、1389 番 2、
1389 番 3、1390 番、1391 番 1、1391 番 2、
1405 番の一部、1412 番の一部

＜うち、道路部分＞

太田九合 176 号線の一部（太田市飯田町 1405 番の一部）

太田九合 177 号線の一部（太田市飯田町 1412 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 0.2ha

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

駅前において駅や図書館、商業施設へのスムーズなアクセスが可能な立地を生かし、昼間就業人口の増加に寄与する高質な施設の整備、車利用者における路上駐車の防止や利便性に配慮した駐車場を敷地内に確保します。施設建築物は ZEB 化の要件を満たした設計を行うことで環境に配慮します。

また、駅前の施設において多世代の利用者を鑑み、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計画とします。

イ 施設建築物の設計の概要

（ア）設計方針

施設建築物は太田駅とのつながりを重視し、東側の南口ロータリーに面してテナント棟を配置し、明るく活気ある太田駅の風景となるようにメインファサードを計画します。8 階建てとし、各フロア 1 テナントのプライバシーとセキュリティを確保した開放性の高い計画とし、利用者の快適性に配慮しています。また、太陽光発電設備による再生可能エネルギーの活用や自然採光及び自然通風を確保することで、環境負荷低減に配慮した省エネルギーで持続可能な施設を整備します。西側には、駐車場棟を配置し、テナント従業員や来客者などの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・ 駐車場	1,924㎡	1,573㎡	8,583㎡ (6,663㎡)	82%	346%

（ウ）各階床面積等

階	主要用途	床面積	備考
8	業務テナント	616㎡	構造 S造 規模 地上8階 高さ 約33.6m 駐車台数 124台 駐輪台数 20台
7	業務テナント	616㎡	
6	業務テナント	616㎡	
5	業務テナント	644㎡	
4	業務テナント・駐車場	1,396㎡	
3	業務テナント・駐車場	1,561㎡	
2	業務テナント・駐車場	1,557㎡	
1	商業テナント・駐車場	1,577㎡	
建築延床面積計		8,583㎡	
うち容積対象面積		6,663㎡	

ウ 施設建築敷地の設計の概要

(ア) 設計方針

太田駅とのつながりを重視し、東側の南口ロータリーに面してテナント棟を、西側に駐車場棟を配置して、効率的な敷地利用を行うことで太田市のまちづくりに貢献できる計画とします。

(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(北側)と太田九合 177 号線(南側)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	区画道路	太田九合176号線	8m [4m]	約57m	整備済み
		太田九合177号線	8m [4m]	約25m	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。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などを考慮し、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・業務施設及び駐車場部分の各部分を集約し、利用の独立性の確保、及び管理上区分できるよう配慮します。また、同時に各部分を利用する場合においても利便性、避難上の安全性を配慮した動線を確保します。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、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、また駐車施設への連絡通路等については、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））

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9月 ～ 竣工 令和8年12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	1,219	支 出 金	調査・設計・計画費	326
	保留床処分金	2,001		土地整備費	72
	増床負担金			用地費及び補償費	293
	その他	0		(残留者建物相当額)	(160)
				工事費	2,413
				その他	116
		合 計		3,220	
				(残留者建物相当額を含む合計)	(3,380)

（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												2027年度 令和9年度			
					2020年度 令和2年度			2021年度 令和3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	
			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	数量	金 額		
調査・ 設計・ 計画費	事業計画作成費	94		53		10			31			0					0			0
	地盤調査費	8		0		0			0			8					0			0
	建築設計費	146		0		0			0			123					23			0
	権利変換計画作成費	40		0		0			0			25					0			15
	その他調査計画	38		3		0			0			35					0			0
土地整備費	小 計	326		56		10			31			191					23			15
	除却・整地費	72		0		0			0			72					0			0
	用地補償費	75		0		0			0			75					0			0
	建物補償費	193		0		0			0			193					0			0
	(残留者建物相当額) 通常損失補償費	(160)		(0)		(0)			(0)			(0)					(160)			(0)
工事費	小 計	293		0		0			0			293					0			0
	施設建築物工事費	2413		0		0			0			686					1,727			0
	公共施設等工事費	0		0		0			0			0					0			0
	小 計	2413		0		0			0			686					1,727			0
	その他	116		3		2			18			55					17			21
合 計	計	3,220		59		12			49			1,297					1,767			36
	(残留者建物相当額を含む合計)	(3,380)		(59)		(12)			(49)			(1,297)					(1,927)			(36)

(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) 資金調達計画

(単位：百万円)

	総額	事業年度別計画					
		2020年度 令和2年	2021年度 令和3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	30	12	-42	0	0	0
施行者立替金等							
小計	0	30	12	-42	0	0	0
自己資金	0	0	0	0	0	0	0
再開発補助金	1,219	29	0	0	529	656	5
保留床処分金	2,001	0	0	91	768	1,111	31
増床負担金							
分担金・賦課金	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0
前年度繰入金	0	0	0	0	0	0	0
次期繰越金	0	0	0	0	0	0	0
合計	3,220	59	12	49	1,297	1,767	36

(4) 補助金算出根拠

(単位：百万円)

		総額		事業年度別計画																							
				2020年度 令和2年				2021年度 令和3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	
調査・設計・計画費	事業計画作成費						29				0				0						0					0	
	地盤調査費						0				0				0						0					0	
	建築設計費								80						0						67					13	
	権利変換計画作成費								17						0						12					0	
	小計								126						29						79					13	
土地整備費	除却費							59						0							59					0	
	整地費																										
用地費及び補償費	小計							59						0							59					0	
	用地補償費							0						0							0					0	
	建物補償費							173						0							173					0	
	残留者建物相当額							144						0							15					129	
	通常損失補償費							21						0							21					0	
共同施設整備費	小計							338						0							209					129	
	空地等							0						0							0					0	
	供給処理施設																										
	その他の施設							696						0							182					514	
	小計								696						0						182					514	
小計								1,219						29							529					656	
附帯事務費								0						0							0					0	
補助金合計								1,219						29							529					656	

(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