

JR 前橋駅北口地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

令和6年(2024年)3月

ファーストコーポレーション株式会社

東京建物株式会社

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称	4
(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	5
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区	6
(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. 設計概要	7
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	
2) 施設建築物の設計の概要	
3) 施設建築敷地の設計の概要	
4) 公共施設の設計の概要	
5) 住宅建設の概要	
(2) 設計図	
1) 施設建築物の設計図	
2) 施設建築敷地の設計図	
3) 公共施設の設計図	

5. 事業施行期間	11
(1) 事業施行期間 (予定)	
(2) 建築工事期間 (予定)	
6. 資金計画	12
(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	15
(1) 施行地区の位置図	
(2) 施行地区の区域図	
(3) 設計図	
1) 施設建築物の設計図	
2) 施設建築敷地の設計図	
3) 公共施設の設計図	

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

JR 前橋駅北口地区

(2) 事業の名称

JR 前橋駅北口地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

住 所 東京都杉並区荻窪四丁目 30 番 16 号

名 称 ファーストコーポレーション株式会社 代表取締役 中村利秋

住 所 東京都中央区八重洲一丁目 9 番 9 号

名 称 東京建物株式会社 代表取締役社長執行役員 野村 均

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

本事業計画地区は、JR 前橋駅北口広場に面しており、前橋駅に降り立った人々が中心商店街や県庁方面へ向かう玄関口であり、前橋駅の顔となる重要なエリアとなっている。駅前という利便性の高い土地であり、高度利用地区に指定されていることから、土地を有効かつ高度に利用すべき区域である。近年、平面駐車場として使用されるなど、低未利用が目立つ地区となっており、特性が活かされていない状況である。

(2) 事業の目的

本事業は、高齢者や子育て世代など幅広い世代が安心して生活できる機能の充実を図りつつ、高度利用により駅利用者等へのサービスを高めることとなる本事業計画は、駅前という利便性を活かした共同住宅（一部商業施設）の建設を計画する。

さらに、敷地西側に空地・広場を設けることにより、1階の店舗との相乗効果と駅利用者の方が集い、回遊性・滞留性の高い魅力ある空間を創出し、駅周辺の美しい環境・街並みの形成に沿った事業計画とすべく、本事業を実施する。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

施行地区は、JR 前橋駅から北東へ約 150mに位置する。

(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

前橋市表町二丁目 29 番 2、29 番 3、29 番 5、29 番 17、367 番 6、
367 番 7、367 番 8、704 番 1

(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 0.7ha

4. 設計概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

- ・本地区の特性と周辺地区の現況を踏まえ、「街なか居住にふさわしい高質な空間」、また「安心・安全な街づくり」に配慮した計画とする。
- ・中心市街地の利便性、市民の憩いの場となる施設とする。
- ・接道状況、周辺の建物の用途等も配慮しながら、各機能を適正に配置し、土地の合理的な利用を図る。
- ・防災、耐震性にも優れ、また日々の防犯にも配慮した「安心・安全な施設」とする。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

- ・低層階(1階)に店舗、上層階(3～27階)に分譲マンション(約200戸)を配置し、街なか居住を推進していく上で、あらゆるターゲットを想定し、子育て層・ファミリー層・シニア層等全てが快適な暮らしを享受できることはもちろん、周辺地域住民にとっても利便性が高く、地域に資する施設づくりを目指す。
- ・1階及び2階に子育て支援施設を設け、マンションの住民のみならず地域の子育て層の利便を高めること目指す。
- ・自走式の駐車場を設け、街なか居住の利便性を高める。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等 (容積率及び容積対象は建築基準法に基づく)

敷地面積	建築面積	延床面積	建ぺい率	容積率
3,870.97 m ²	2,635.29 m ²	28,975.11 m ²	68.08%	509.22%

(注1)

(注2)

(注1) 駐車場面積等を含む。

(注2) 容積対象面積による容積率

(ハ)各階床面積等

			備考
階	用途	床面積	
RF 階	機械室	43.46 m ²	構造：鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 規模：地上 27 階・塔屋 1 階・地下 1 階 建物高さ：約 93m 容積対象面積：約 19,711 m ² その他施設： 駐車場 約 214 台（駐車用 213 台、荷捌き用 1 台） 駐車バイク場 約 10 台 駐輪場 約 316 台
27F	共同住宅	745.01 m ²	
26F	共同住宅	745.01 m ²	
25F	共同住宅	746.13 m ²	
24F	共同住宅	746.13 m ²	
23F	共同住宅	746.13 m ²	
22F	共同住宅	746.13 m ²	
21F	共同住宅	746.13 m ²	
20F	共同住宅	746.13 m ²	
19F	共同住宅	746.13 m ²	
18F	共同住宅	746.13 m ²	
17F	共同住宅	746.13 m ²	
16F	共同住宅	746.13 m ²	
15F	共同住宅	746.13 m ²	
14F	共同住宅	746.13 m ²	
13F	共同住宅	746.13 m ²	
12F	共同住宅	746.13 m ²	
11F	共同住宅	746.13 m ²	
10F	共同住宅	746.13 m ²	
9F	共同住宅	748.82 m ²	
8F	共同住宅・駐車場	788.77 m ²	
7F	共同住宅・駐車場	1,783.37 m ²	
6F	共同住宅・駐車場	1,828.95 m ²	
5F	共同住宅・駐車場	1,823.67 m ²	
4F	共同住宅・駐車場	1,825.62 m ²	
3F	共同住宅・駐車場	1,825.86 m ²	
2F	共同住宅共用施設・子育て支援施設・駐車場	2,029.07 m ²	
1F	共同住宅共用施設・店舗・子育て支援施設・駐車場	2,205.38 m ²	
B1F	受水槽他	644.04 m ²	

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

- ・建物は西面を主開口部とし、また極力南側に寄せた配棟とすることにより、周辺地域住民の採光等にも配慮した配置とする。

(ロ) 広場

- ・来街者も使える憩いの場の形成のため、敷地西側に広場（空地）を確保した。
- ・駐車場は敷地の北東側にまとめて確保した。

(ハ) 歩道状空地

- ・敷地周辺には、駅前広場との繋がりも意識し、可能な限り植栽を行う。

(ニ) 空地率

- ・建築敷地に対する空地率は31.92%である。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 公共施設の設計概要

施行地区内の公共施設は整備済みであるので、本事業での公共施設の整備は行わない。

(ロ) 公共施設調書

	種別	名称	幅員等	延長	備考
道路	幹線街路	都市計画道路 3・4・33 前橋駅環状線	東 20m 北 22m	約 86m 約 84m	整備済
	区画街路	市道 01-364 号	12m	約 96m	整備済
	区画街路	市道 01-484 号	9m	約 55m	整備済

5) 住宅建設の概要

住宅床面積	戸数	タイプ	備考
(住宅約 15,55.79 m ²) 平均 76 m ² /戸以上	203 戸	2LDK～4LDK	区分所有
計	203 戸	—	—

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図

添付書類(3)-1 施設建築物の設計図のとおり

2) 施設建築敷地の設計図

添付書類(3)-2 施設建築敷地の設計図のとおり

3) 公共施設の設計図

添付書類(3)-3 公共施設の設計図のとおり

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間（予定）

自 個人施行認可公告日 ～ 至 令和7年（2025年）3月

(2) 建築工事期間（予定）

解体着工	令和2年（2020年）6月
竣 工	令和6年（2024年）3月

6. 資金計画

(1) 資金計画

(単位：千円)

収入金	保留床処分金	7,566,944	支出金	調査設計計画費	476,370
	補助金	4,414,730		土地整備費	29,230
	公共施設管理者負担金	0		補償費	24,784
				工事費	11,184,290
				事務費等	267,000
	合計	11,981,674		合計	11,981,674