

事業計画書

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

郡山駅前一丁目第二地区

(2) 事業の名称

県中都市計画郡山駅前一丁目第二地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

郡山駅前一丁目第二地区第一種市街地再開発事業 個人施行者
橋本謙一・公益財団法人湯浅報恩会

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

本地区は、「郡山市都市計画マスタープラン 2015」の中の、郡山駅を中心とする拠点は、福島県の中核的な商業・業務地としての役割を担っており、都市再生や低未利用地の活用や再開発等によって、広域交流を実現する都心部にふさわしい商業・文化・交流・コンベンションなど高次都市機能の集積を誘導するとともに、魅力ある商業業務地の形成を図る主要な地区に位置付けられている。

また、「郡山市立地適正化計画（H31 年 3 月策定）」においても、郡山駅周辺は、郡山市の中心市街地さらにはこおりやま広域圏の中心市として様々な高次都市機能が集積する地区内で期待される事業となっている。

本地区は、近接する第一地区と連携して郡山市中心市街地活性化を図るべき地域としての整備が望まれている。

(2) 事業の目的

本地区は、近接する郡山駅前一丁目第一地区第一種市街地再開発事業において整備される総合病院等と連携する施設を整備することにより郡山市中心市街地活性化に寄与する事を目的とする。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、J R 郡山駅の南西約 200m に位置し、東側は市道駅前一丁目 1 号線、北側は市道駅前一丁目中町 3 号線、西側は市道駅前一丁目 2 号線、東南側は市道駅前一丁目中町 2 号線、南側は市道 43328 号線駅前一丁目中町 2 号線及び民有地に接した地区である。

(2) 施行地区の位置図

添付書類－１の通り

(3) 施行地区の区域

施行地区に含まれる区域は次の通り

郡山市駅前一丁目

378 番

上記各筆の全部及び市道駅前一丁目 1 号線の一部、市道駅前一丁目中町 3 号線の一部、市道駅前一丁目 2 号線の一部、市道駅前一丁目中町 2 号線の一部

(4) 施行地区の区域図

添付書類－２の通り

(5) 施行地区の面積

約 0. 3 5 h a

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計の方針

本地区は、郡山市中心市街地の居住人口を増加させるための都市型住宅を中心として、郡山駅前一丁目第一地区第一種市街地再開発事業により整備された総合病院と連携をとる医療施設等を整備する。さらに、ポケットパークや通り抜け通路等を整備する事により郡山市中心市街地の回遊の促進を図り、合わせて優れた都市景観を形成することにより本地区の再生を図るものとする。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計の方針

施設の中心となる都市型住宅を地上 5 ～ 2 1 階に配置し、地上 1 階に災害時の避難スペースとして医療施設内の会議室等利用する。地上 2、3 階には医療施設を配置する。なお、敷地の北側に立体駐車場を配置する。

(ロ) 建ぺい率及び容積率

建築敷地面積	建築面積	建築延床面積	容積対象床面積	建ぺい率	容積率
2, 942. 38 m ²	1, 665. 00 m ²	20, 797. 43 m ²	15, 499. 37 m ²	56. 59%	526. 77%

(ハ) 各階床面積等

階数	用 途	延床面積	容積対象床面積	備 考
P H		0.00 m ²	0.00 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 規模：地上 21 階 高さ：70.77m ※建築物の最高の高さ
21 階	住戸 7 戸	805.41 m ²	708.85 m ²	
20 階	住戸 8 戸	807.34 m ²	706.79 m ²	
19 階	住戸 9 戸	807.34 m ²	709.53 m ²	
18 階	住戸 9 戸	807.34 m ²	709.53 m ²	
17 階	住戸 9 戸	807.34 m ²	709.53 m ²	
16 階	住戸 9 戸	807.34 m ²	709.53 m ²	
15 階	住戸 9 戸	807.34 m ²	706.79 m ²	
14 階	住戸 9 戸	807.34 m ²	709.53 m ²	
13 階	住戸 9 戸	838.39 m ²	709.53 m ²	
12 階	住戸 9 戸	838.39 m ²	709.53 m ²	
11 階	住戸 9 戸	838.39 m ²	709.53 m ²	
10 階	住戸 9 戸	838.39 m ²	706.79 m ²	
9 階	住戸 11 戸	838.68 m ²	705.49 m ²	
8 階	住戸 11 戸	838.68 m ²	705.49 m ²	
7 階	住戸 11 戸	838.68 m ²	705.49 m ²	
6 階	住戸 11 戸	838.68 m ²	705.49 m ²	
5 階	住戸 8 戸、住戸集会室等	838.52 m ²	708.70 m ²	
4 階	住戸トランクルーム、駐輪場、防災備蓄倉庫等（住宅用）	1,029.11 m ²	405.41 m ²	
3 階	医療施設	1,144.73 m ²	1,063.77 m ²	
2 階	医療施設	1,123.40 m ²	1,030.67 m ²	
1 階	災害時避難スペース（医療施設床）、住宅入口等、医療施設入口等、駐車場入口	1,138.24 m ²	850.64 m ²	
駐車場棟	2 階	39.27 m ²	39.27 m ²	
	1 階	2,080.09 m ²	0.00 m ²	
設備棟	2 階	62.27 m ²	62.27 m ²	
	1 階	176.73 m ²	11.22 m ²	
計		20,797.43 m ²	15,499.37 m ²	

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計の方針

施設建築敷地の東側、北側、西側は道路境界線より 2 m 壁面後退させ、また施設建築敷地の南側は隣地境界線より約 4.0m 壁面後退させ、歩行者

空間として整備する。施設建築敷地の東南角は、道路境界線より 4 m 程度壁面後退させて歩行者の回遊性を高めるとともに、滞留性を担う憩いの場として、ポケットパークを整備するとともに賑わい創出のため、キッチンカースペース及びイベント（神輿組立）スペースを確保した。

また、郡山地方広域消防組合消防本部からの依頼により、はしご車停車スペースを確保した。

（ロ）有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は約 53 % である。

4）公共施設の設計の概要

（イ）設計の方針

施設建築敷地の東側の市道駅前一丁目 1 号線は幅員 6 m に、西側の市道駅前一丁目 2 号線は幅員 6 m に、それぞれ拡幅整備する。

（ロ）公共施設調書

名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
市道駅前一丁目 1 号線	3.0m [6.0m]	約 50.0m	150 m ²	本事業で整備
市道駅前一丁目 2 号線	3.0m [6.0m]	約 42.0m	126 m ²	本事業で整備
市道駅前一丁目 中町 2 号線	8.0m [16.0m]	約 11.0m	88 m ²	整備済み
市道駅前一丁目 中町 3 号線	3.0m [6.0m]	約 55.0m	165 m ²	整備済み

※幅員の [] は整備後全幅員を示す。

5）住宅施設の概要

住宅の種類		戸 数	所有形態
型	戸当たり床面積		
3 L D K	約 72 m ²	約 150 戸	区分所有

（2）設計図

添付書類－3 の通り。

5. 事業施行期間

事業施行期間（予定） 自 平成20年12月 至 令和8年9月

事業実施計画

項 目	予 定 時 期	備 考
事業認可公告	平成20年12月	
事業一休止期間	平成22年8月～令和2年4月	
事業計画変更認可公告	令和3年9月	
権利変換計画認可公告	令和4年2月	
事業計画変更認可公告	令和5年9月	
建築工事の着工	令和5年8月	
建築工事の竣工	令和8年2月	
終 了	令和8年9月	

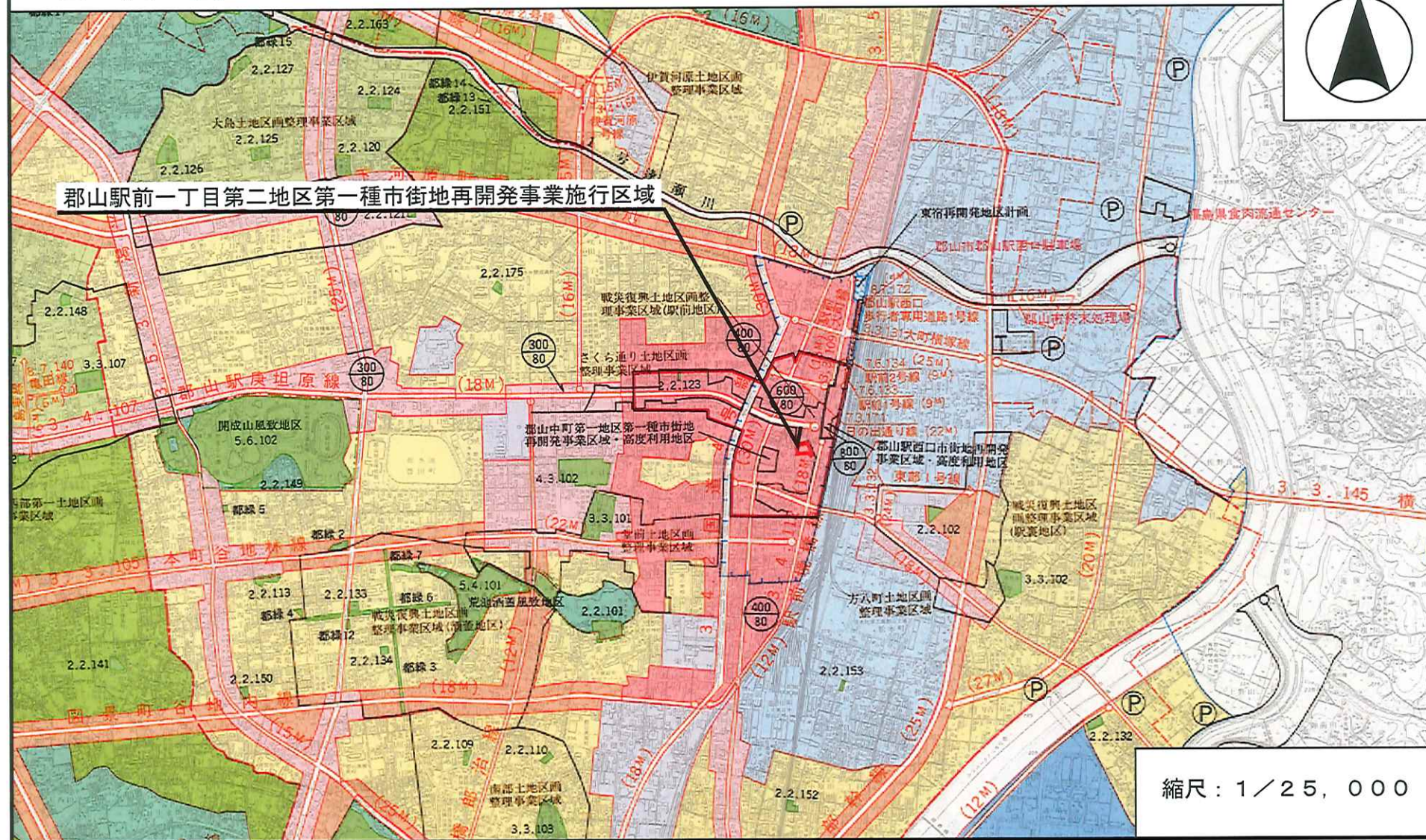
6. 資金計画

（1）資金計画

（単位：千円）

収 入 金		支 出 金	
補 助 金	4,598,371	調査設計計画費	654,227
保 留 床 処 分 金	5,806,333	除 却 等 費	408,573
増 床 負 担 金		補 償 費	694,615
そ の 他	74,930	工 事 費	8,488,289
		借 入 金 利 子	68,476
		事 務 費	165,454
合 計	10,479,634	合 計	10,479,634

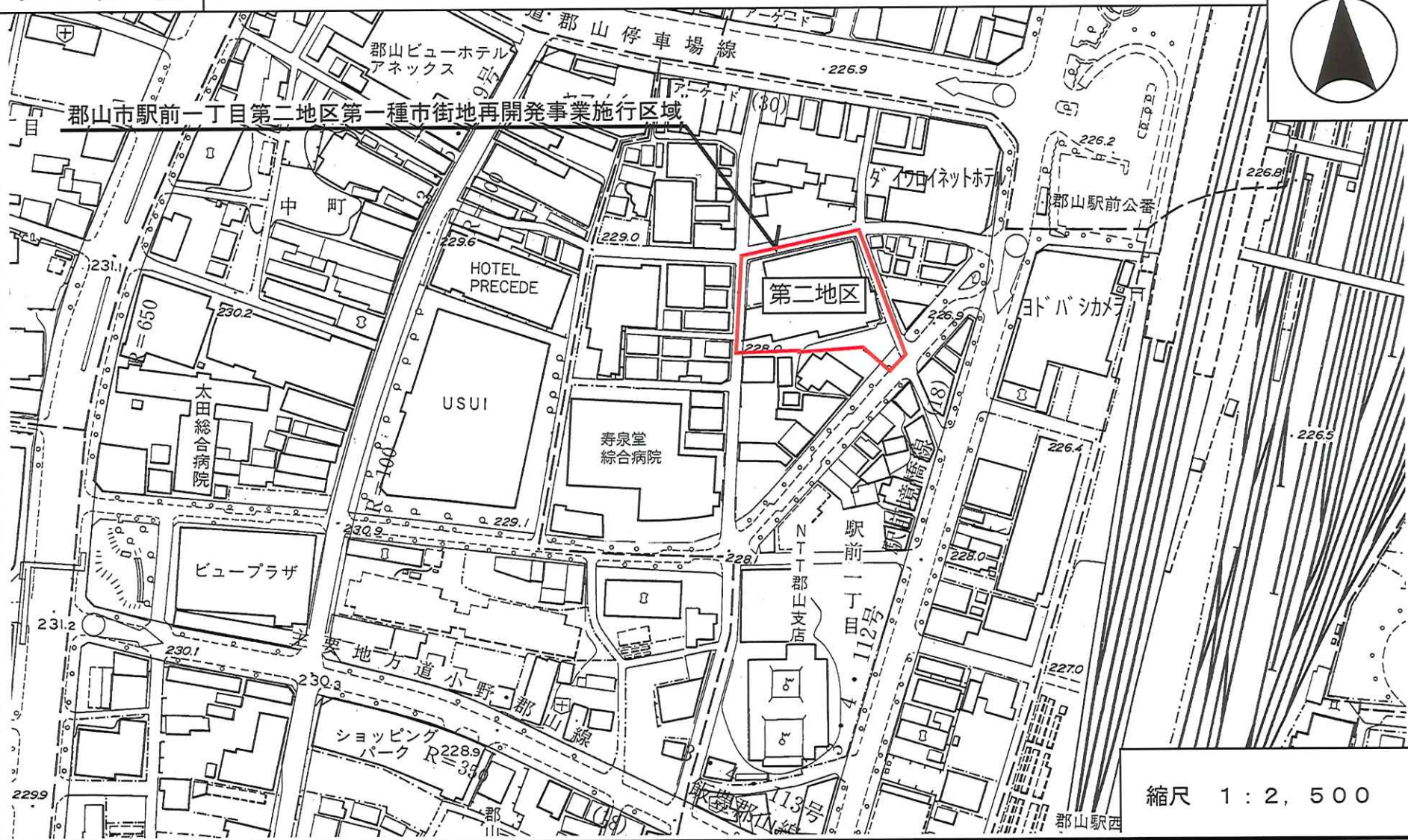
位置図



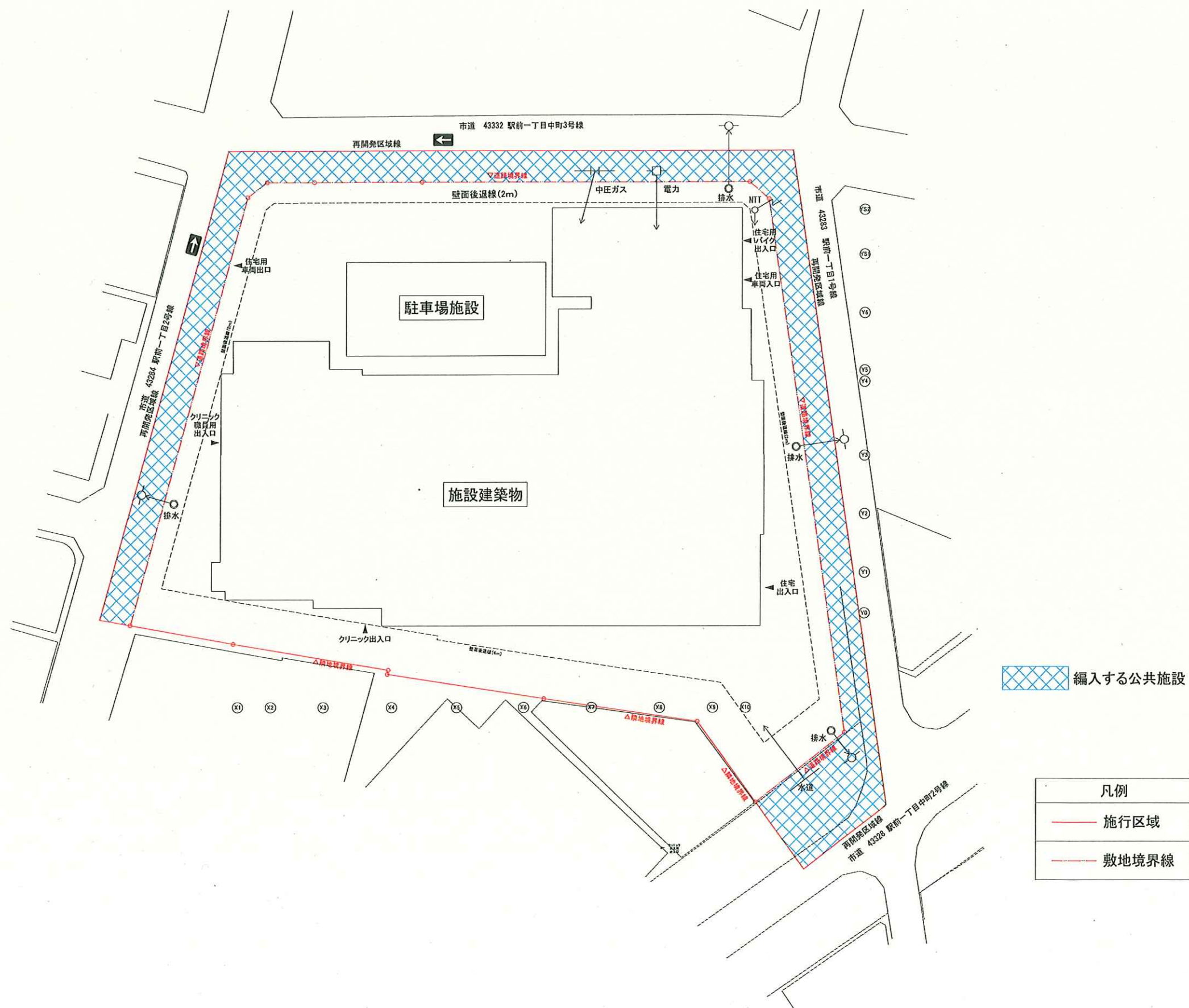
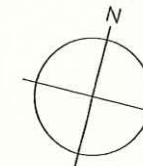
区域図

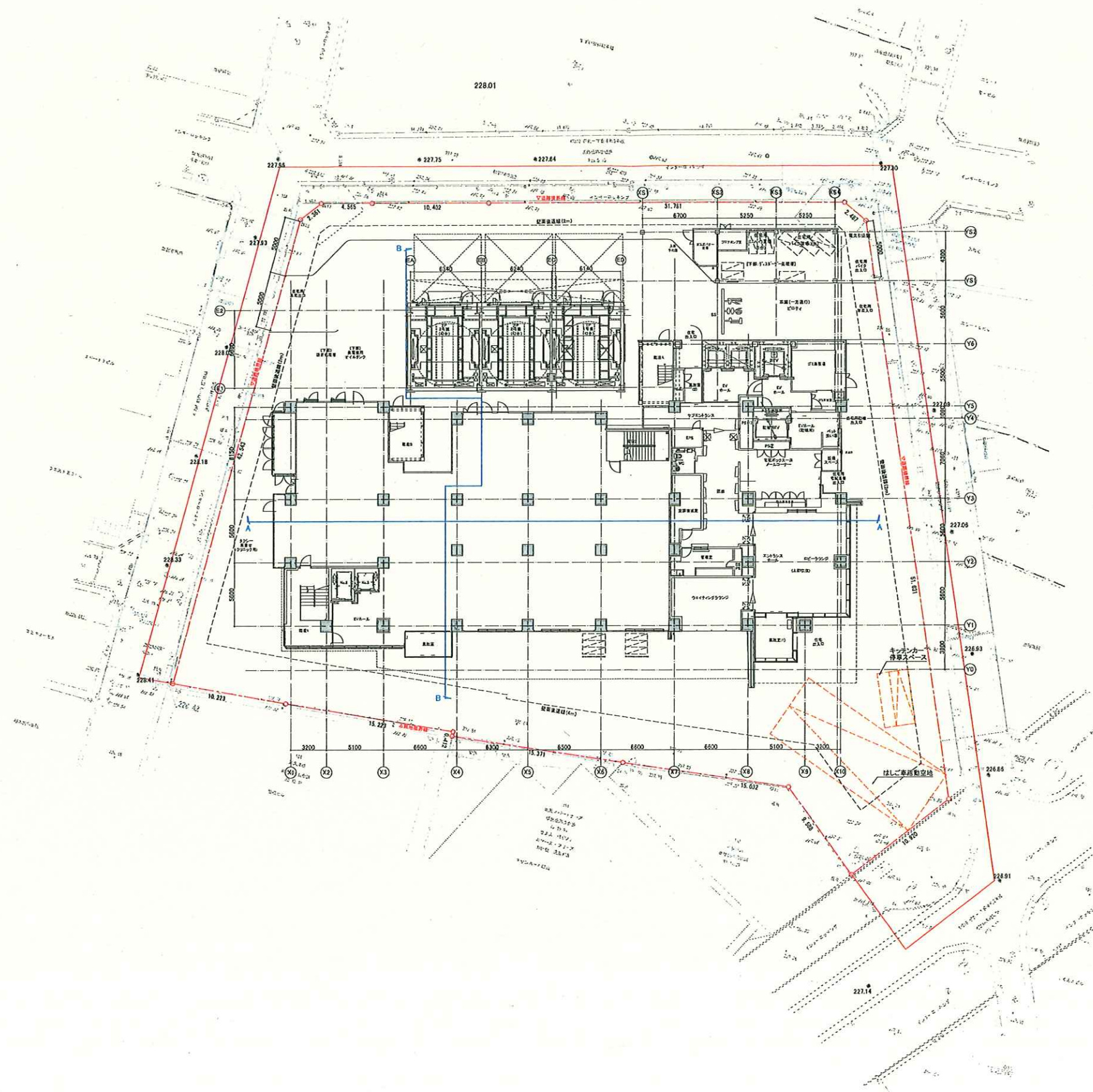
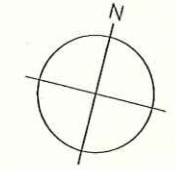


郡山市駅前一丁目第二地区第一種市街地再開発事業施行区域

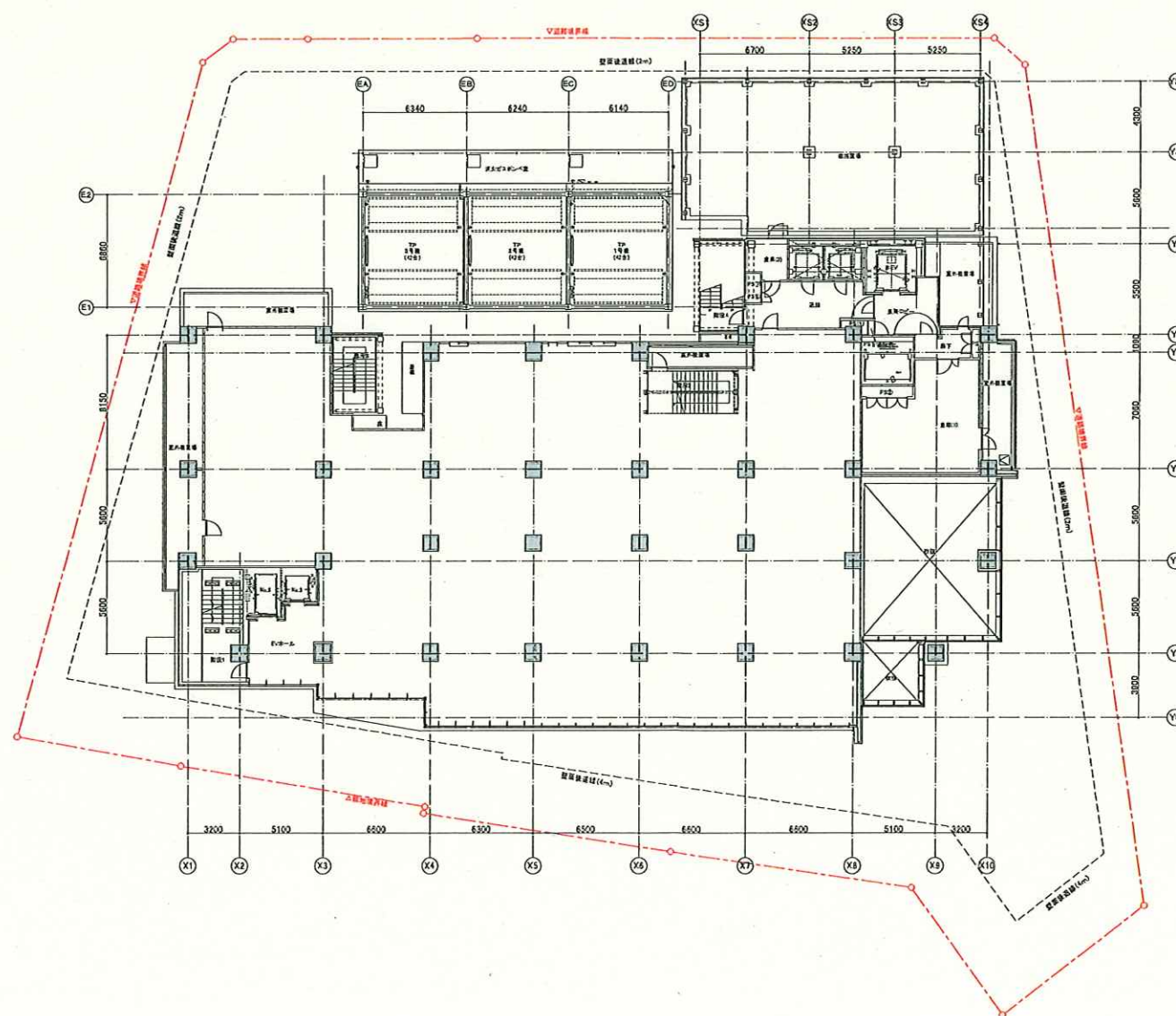
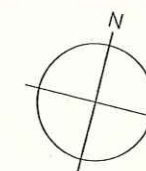


縮尺 1 : 2, 500

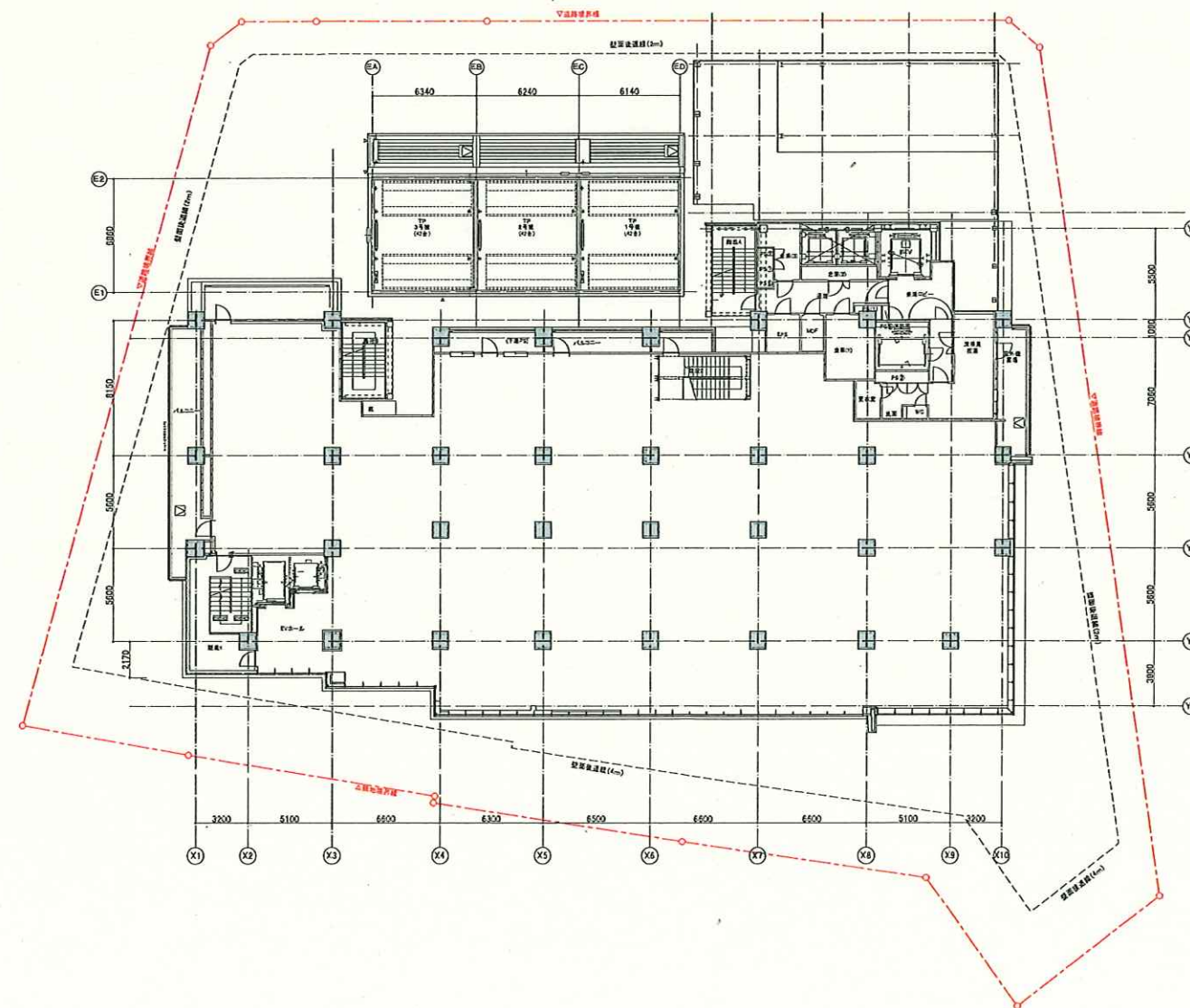
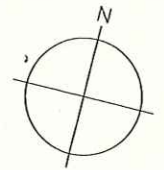




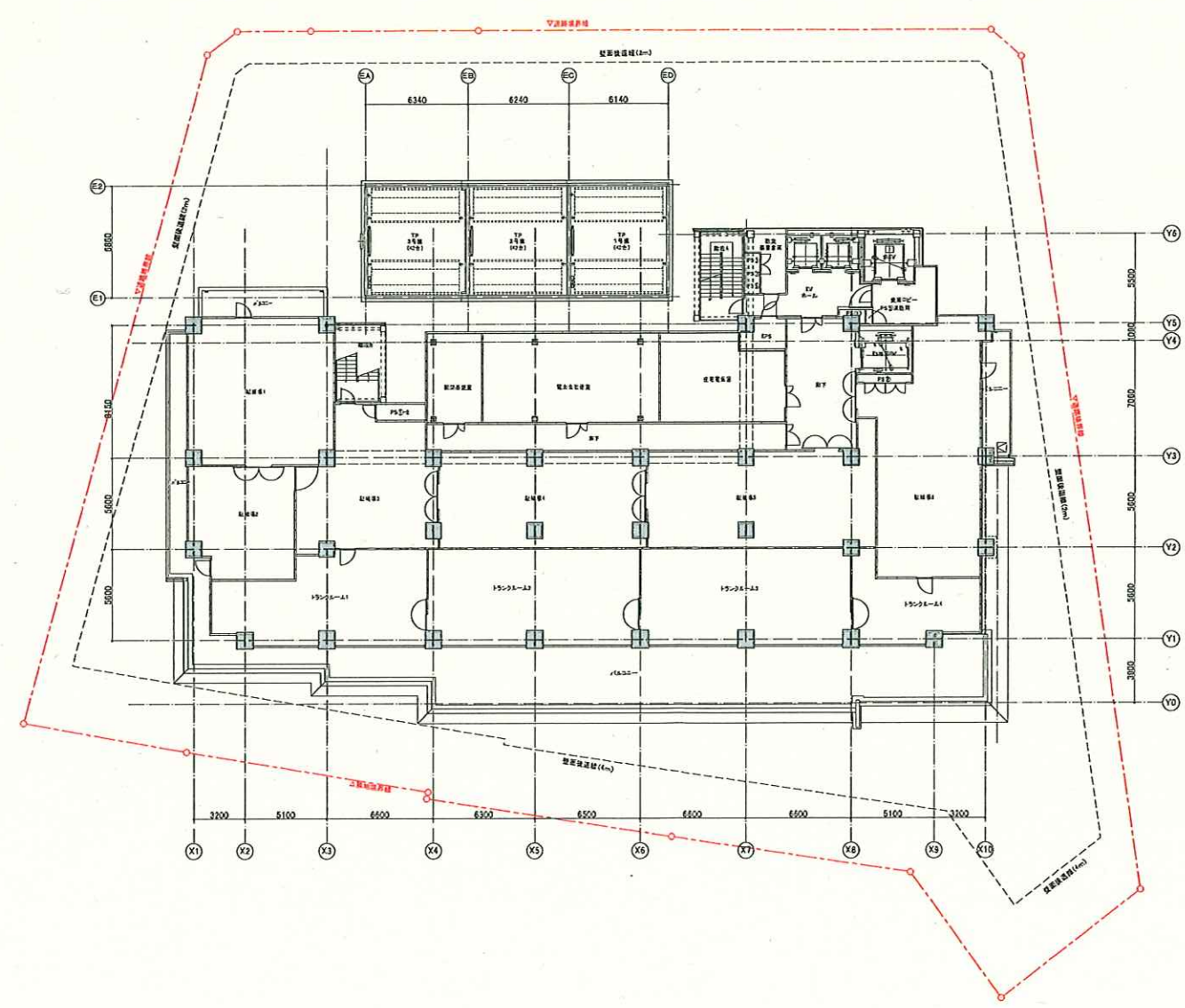
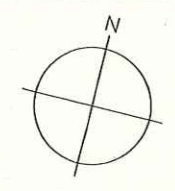
凡例	
—	施行区域
---	敷地境界線



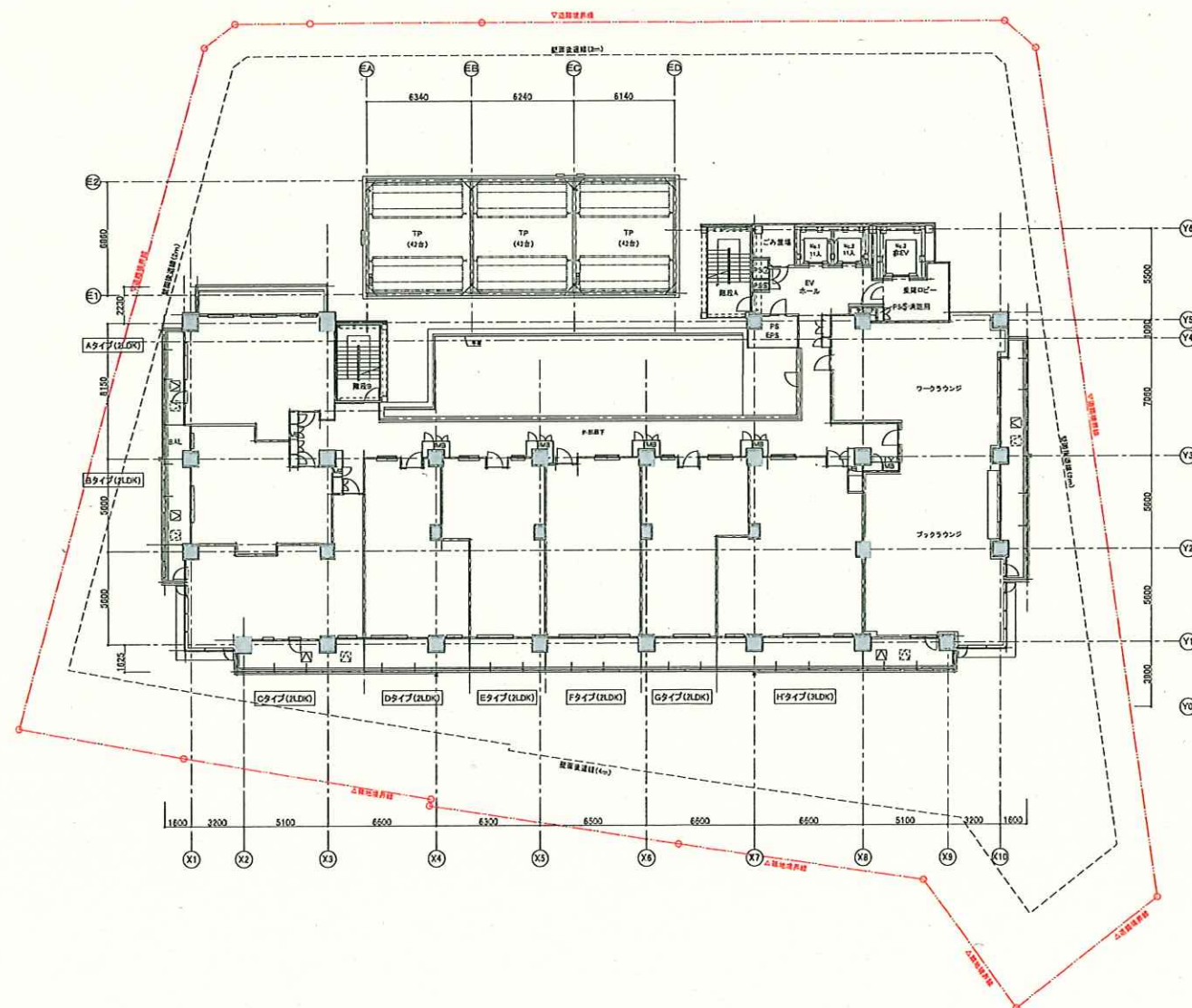
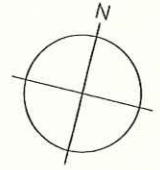
凡例	
—	施行区域
—	敷地境界線



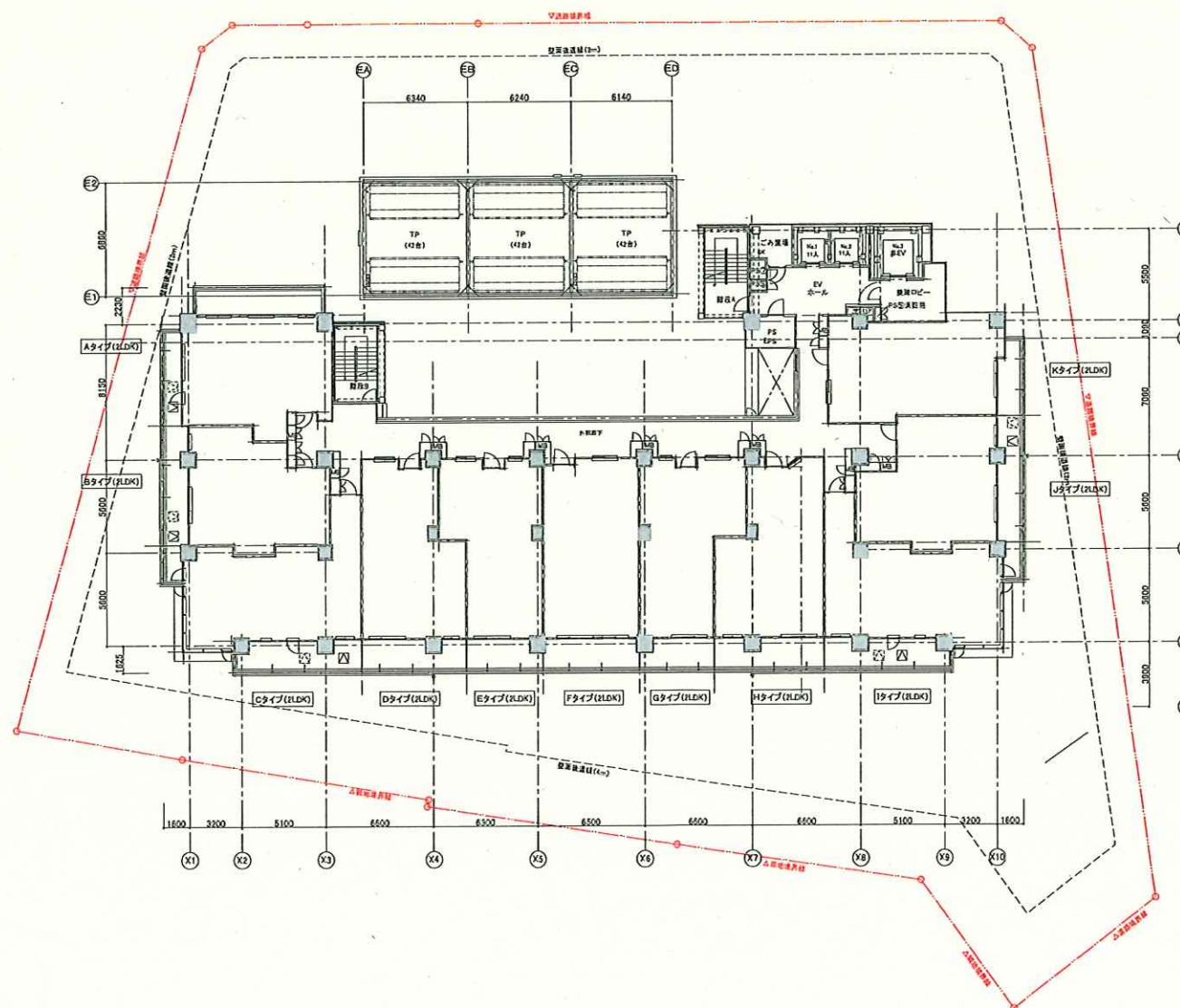
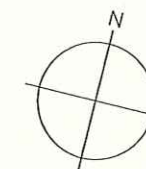
凡例	
—	施行区域
---	敷地境界線



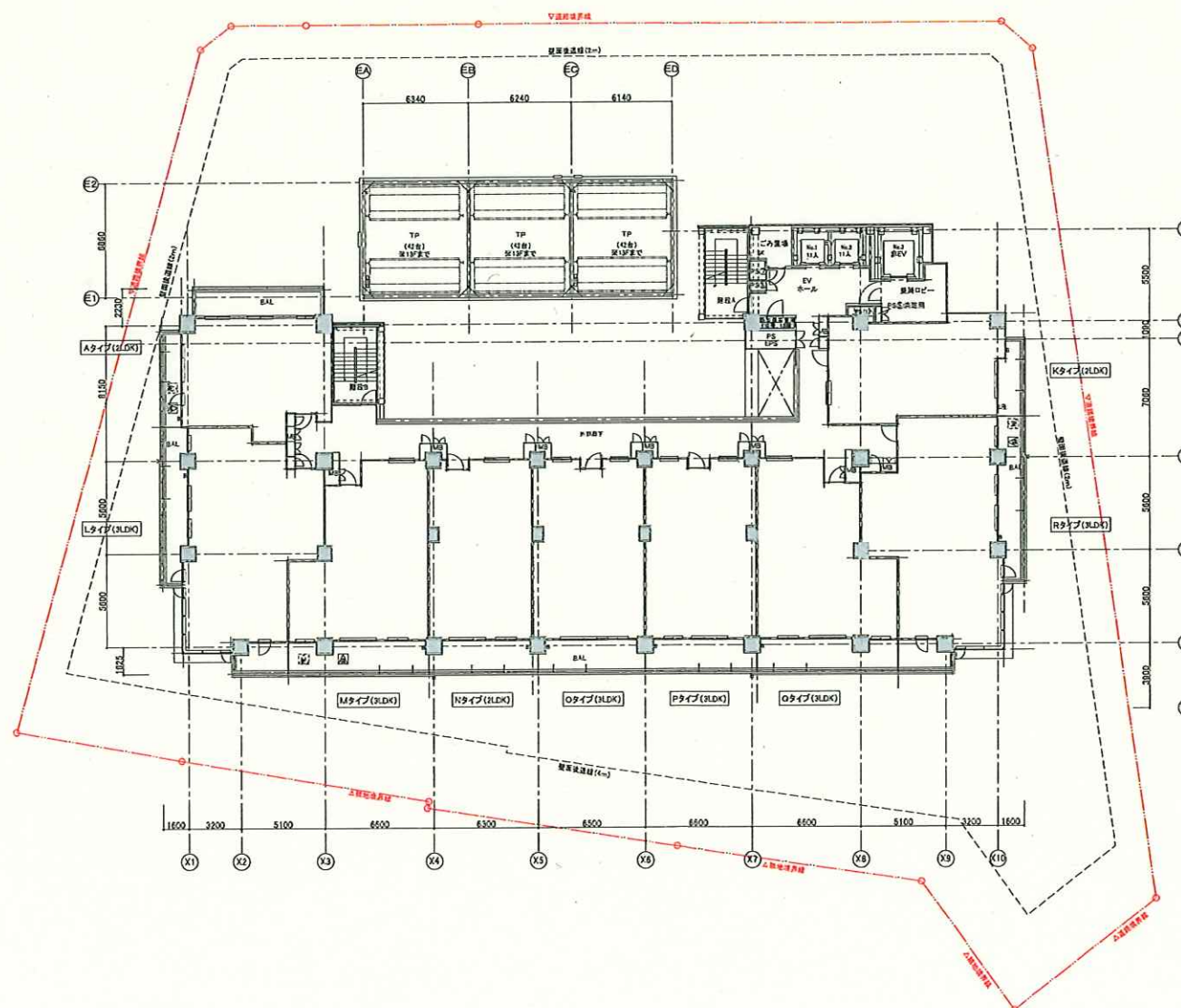
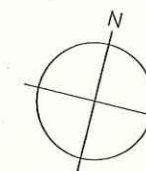
凡例	
	施行区域
	敷地境界線



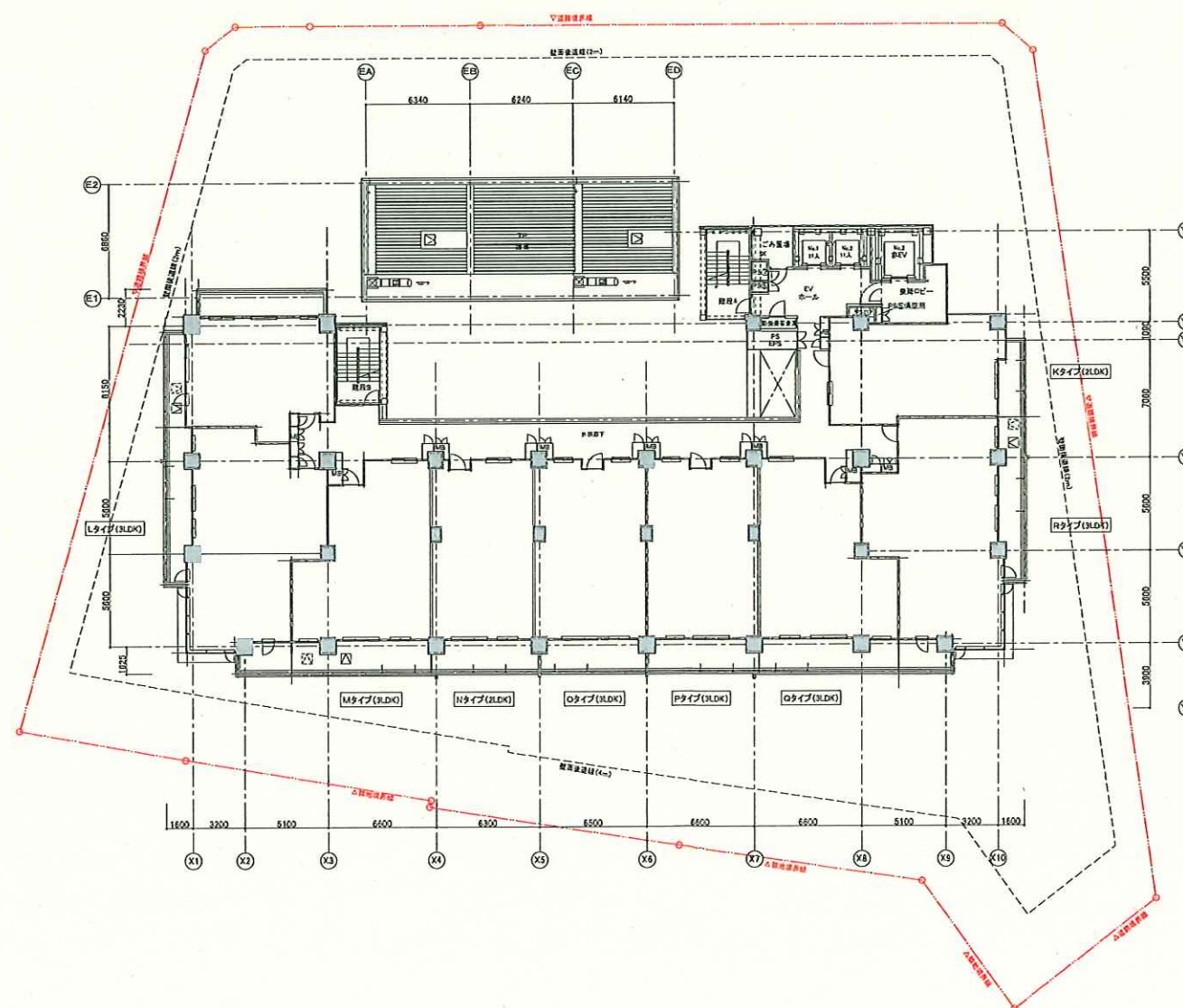
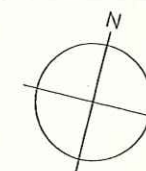
凡例	
	施行区域
	敷地境界線



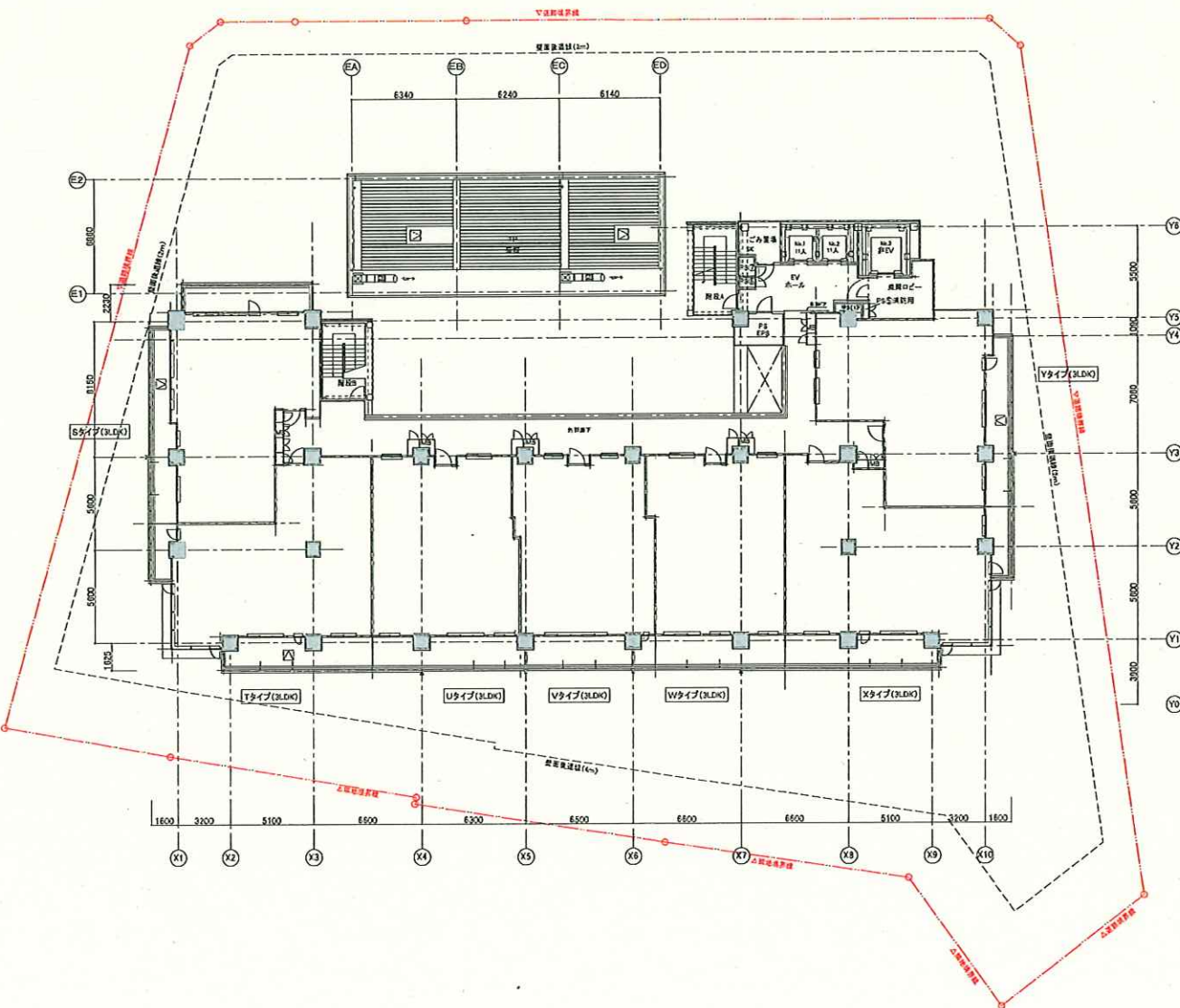
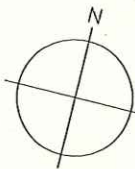
凡例	
—	施行区域
- - -	敷地境界線



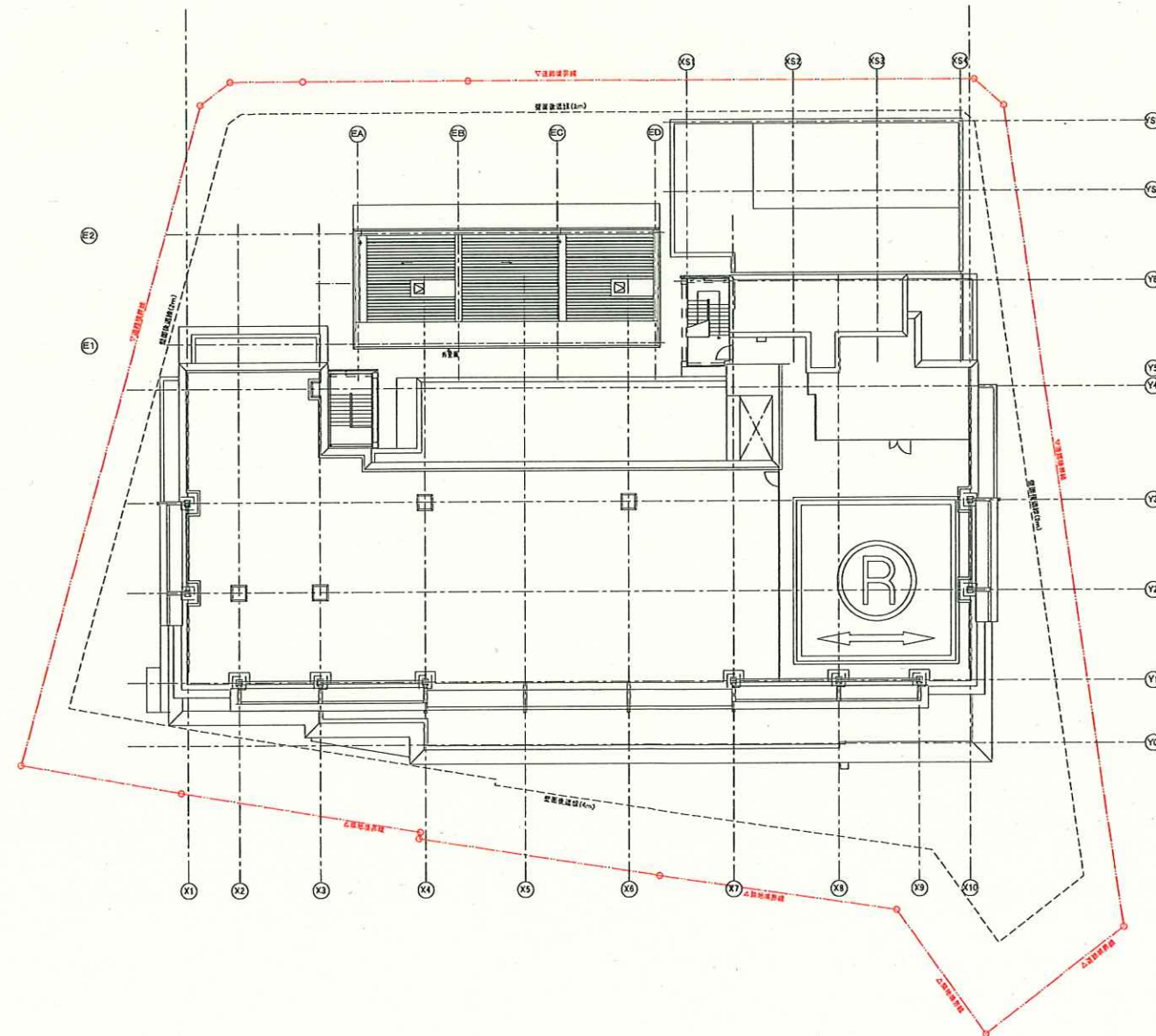
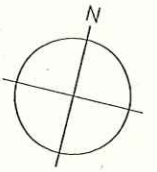
凡例	
—	施行区域
---	敷地境界線



凡例
— 施行区域
— 敷地境界線



凡例	
	実施区域
	敷地境界線



凡例	
	施行区域
	敷地境界線

