

横手駅東口第二地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

第 1 回 変 更

令和 3 年 2 月

横手駅東口第二地区市街地再開発組合

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称	1
(1) 地区の名称	1
(2) 事業の名称	1
(3) 施行者の名称	1
2. 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概況	1
(2) 事業の目的	1
3. 施 行 地 区	2
(1) 施行地区の位置	2
(2) 施行地区の位置図	2
(3) 施行地区の区域	2
(4) 施行地区の区域図	2
(5) 施行地区の面積	2
4. 設 計 の 概 要	5
(1) 設計説明書	5
① 設計の基本方針	5
② 施設建築物の設計概要	5
③ 施設建築敷地の設計概要	9
④ 公共施設の設計概要	9
⑤ 住宅建設の概要	9
(2) 設計図	9
別添資料参照	
5. 事業施行期間	10
(1) 事業施行期間	10
(2) 建築工事期間	10
6. 資 金 計 画	11
(1) 資金計画	11
(2) 支出金明細	11
(3) 資金調達計画	12
(4) 補助金算出根拠	13

【 別添資料 】

全体配置図、各棟・各階平面図、立面図、断面図、公共施設図、公共施設断面図、
インフラ供給計画図

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

横手駅東口第二地区

(2) 事業の名称

横手駅東口第二地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

横手駅東口第二地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

J R 横手駅東口地区は、総合病院や駅前型大型店舗を核とした商業の中心地であったが、総合病院の郊外移転や大型店舗の撤退などが重なり、中心市街地の空洞化が顕著になっていた。このため、横手駅東口第一地区第一種市街地再開発事業が実施され平成23年に事業が完成した。

第一地区の南側に隣接する当地区は、土地地区画整理事業実施時に建築された大規模建築物の老朽化が進んでおり、空きビルや空き店舗が散見されるなど、地区の空洞化がより顕著になってきている。また、歩道未整備の道路や老朽木造家屋も見受けられ、快適な公共空間の確保や防災上の問題を抱える地区である。

(2) 事業の目的

平成31年3月、横手市都市計画マスタープランの改正と立地適正化計画が策定されたが、計画では当地区を含む横手駅周辺地区は都市機能誘導区域に指定され、都市機能の集約やまちなか居住の推進等によりまちの活力とにぎわいを創出する拠点とされている。

これを受け、当地区では市街地再開発事業を施行し、地権者の事務所・ホテル・店舗等の再整備、市民が活用できる公益施設及びまちなか居住を促進するための分譲集合住宅・賃貸集合住宅の建設とあわせ、地区の利便性を向上させるために駐車場の集約整備を行い、第一地区再開発事業施行地区と一体となった駅東口地区の合理的かつ健全な土地利用と都市機能の更新、さらに魅力ある市街地環境の整備を図ることを目的とする。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

当地区は、J R横手駅東口正面に位置し、北側は市道：駅前町1号線（幅員18.7m）、西側は主要道路：横手停車場線（幅員12.5m）及び市道：駅広1号線（幅員8m）、南側は市道：駅広2号線（幅員8m）、東側は都市計画道路：寿町上横山線（幅員16m）に囲まれ、施行地区中央を都市計画道路：横手駅東線（幅員22m）が横断している。施行地区の北側には横手駅東口第一地区第一種市街地再開発事業施行地区が隣接している。

(2) 施行地区の位置図

図－1 参照

(3) 施行地区の区域

横手市駅前町

131番1、131番2、143番1、143番2の一部、143番3の一部、143番4、143番6、
859番、861番、862番、863番、864番、865番、866番、867番、868番、869番、870番、
871番、872番、873番、874番、875番1、875番2、875番3、876番1、876番2、877番、
878番、879番、880番、881番、882番、883番、884番、885番、886番、892番、893番1、
893番2、894番、894番2、896番の一部、897番の一部、900番の一部、902番、
903番の一部、904番の一部、905番、925番、926番、927番、928番、929番、930番の一部

横手市前郷二番町

866番の一部、867番の一部

(4) 施行地区の区域図

図－2 参照

(5) 施行地区の面積

約 1.7 ha

図-1 : 施行地区の位置図

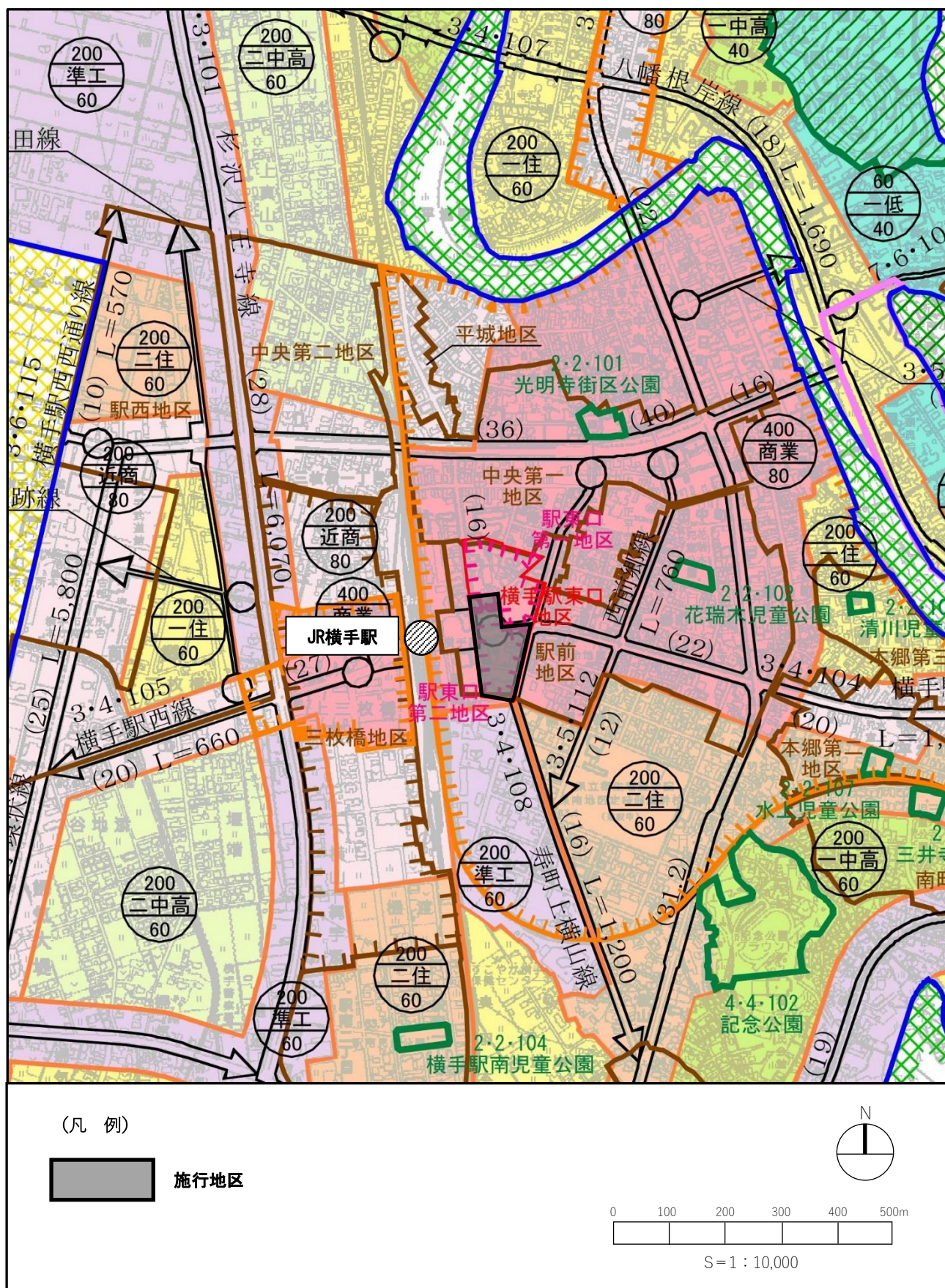
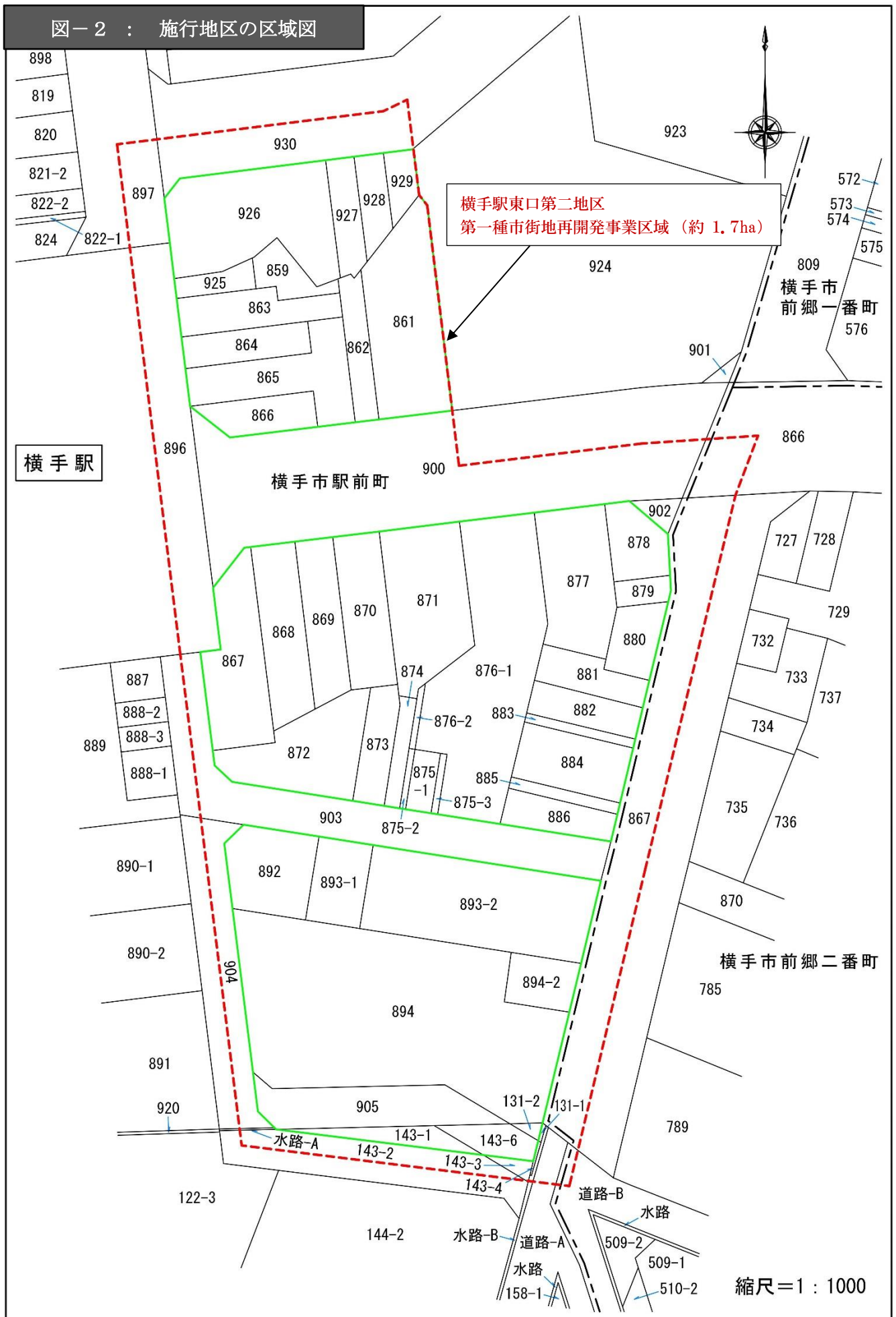


図-2 : 施行地区の区域図



4. 設 計 の 概 要

(1) 設計説明書

① 設計の基本方針

J R 横手駅周辺市街地は、横手市都市計画マスタープランにおいて中心拠点として、同プラン内の立地適正化計画において都市機能誘導区域と位置付けられている。

また、横手市住生活基本計画においては、利便性の高い居住環境を形成し、中心部の都市基盤の有効活用を図るため、まちなかへの居住を促進するとしている。この方針に基づき、横手市都市計画マスタープランにおいては、まちなか居住区域（居住誘導区域）を定めている。

更に、横手市景観計画においては、目指すべき将来像を「山と川、豊かな自然と歴史あふれる景観を、守り、育て、つなげる田園都市」とし、都市景観形成の方向性のうち、横手駅周辺などの市街地では、にぎわいのある美しい街並みの形成を務めるとしている。

これら上位計画に基づき、本再開発事業の施設設計の基本方針を以下とする。

- 都市機能の誘導・整備
- まちなか居住向上のための住環境整備
- 集客力の向上
- ひとにやさしいまちづくり

② 施設建築物の設計概要

イ) 設計の方針

都市機能の誘導・整備、まちなか居住向上のための住環境整備、集客力の向上、ひとにやさしいまちづくりを目標として、一体的な施設整備を行うにあたり、以下のとおり施設計画の基本方針を設定する。

- ・ 民間施設の集積を図るため、事務所・ホテル等を複合ビルとして整備
- ・ 地域住民や来訪者の憩いとにぎわいの場となる広場と店舗の整備
- ・ まちなか居住の促進を図る分譲住宅及び多世代向け賃貸住宅の整備
- ・ 中心市街地の集客力を高める公益的複合施設の導入
- ・ すべての人にやさしく、快適で楽しい歩行者空間の整備
- ・ アクセシビリティ向上のための駐車場の整備

【 街区の設定 】

当地区は、施行地区の中心部を市道横手駅東線が横断しており、敷地を一体化した事業を実施することが難しい。このため、施設建築物の利用形態等に応じ横手駅東線北側の敷地をA街区、南側の敷地をB街区及びC街区、D街区として4街区を設定する。

【 A街区 】

横手駅東口第一地区とのつながり、駅からの見え方に配慮し、横手駅東口のシンボルとなる施設とし、市民に開かれた交流の場となる図書館を主体とした公益施設、広場等を配置し、様々なイベントや地域活動の場、憩いの場として活用し、地域のコミュニティの核とする。

【 B街区・C街区・D街区 】

駅前交流広場から中心市街地へと伸びる街の東西軸を形成するように、公益複合施設と対となる事務所、ホテル等の複合的な機能を集積した施設を整備するとともに、十分な緑地と駐車場を確保し、周辺の駐車場と連携した中心市街地の利便性を高める。

また、中心市街地活性化を図るため、定住人口の増加に寄与し、多様な居住者ニーズに対応した住宅を供給する。

ロ) 建蔽率及び容積率等

	建築敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	建築床面積 (㎡)	容積対象面積 (㎡)	建 蔽 率 (%)	容 積 率 (%)
A 街 区 (A 棟)	2,616.06	2,076.87	4,346.58	3,747.42	79.39	143.25
B 街 区 (B-1棟・ B-2棟)	5,228.82	3,811.60	15,580.75	11,903.11	72.90	227.65
C 街 区 (C 棟)	2,266.34	1,112.55	4,654.49	3,666.48	49.10	161.78
D 街 区 (D 棟)	1,061.69	516.59	5,119.78	4,214.92	48.66	397.01
B・C・D街区 合 計	8,556.85	5,440.74	25,355.02	19,784.51	63.59	231.22
全 体	11,172.91	7,517.61	29,701.60	23,531.93	67.29	210.62

ハ) 各階床面積・構造規模等

【 A街区 】 (A棟)

階	用 途	床 面 積	備 考
1	公益施設・駐車場	1,915.75 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 規模：PH 1階 地上4階建 高さ：17.45 m ※駐車場台数：9台
2	公益施設	431.56 m ²	
3	公益施設	1,506.39 m ²	
4	公益施設	480.79 m ²	
PH		12.09 m ²	
計		4,346.58 m ²	

【 B街区 】 (B-1棟・B-2棟)

階	用 途	床 面 積	備 考
1	事務所・ホテル・駐車場	3,856.94 m ²	構造：鉄骨造 規模：PH 1階 地上7階建 高さ：35.40 m ※ 駐車場台数：344台
2	事務所・駐車場	3,319.82 m ²	
3	事務所・駐車場	3,319.82 m ²	
4	事務所・ホテル・駐車場	3,043.49 m ²	
5	ホテル・駐車場	698.10 m ²	
6	ホテル	649.90 m ²	
7	ホテル	649.90 m ²	
PH		42.78 m ²	
計		15,580.75 m ²	

【 C街区 】（ C棟 ）

階	用 途	床 面 積	備 考
1	住宅・商業施設・事務所	1,200.47 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 規模：PH 1階 地上9階建 高さ：29.155 m
2	住宅・商業施設・事務所	697.96 m ²	
3	住宅	395.48 m ²	
4	住宅	391.80 m ²	
5	住宅	391.80 m ²	
6	住宅	391.80 m ²	
7	住宅	391.80 m ²	
8	住宅	391.80 m ²	
9	住宅	391.80 m ²	
PH		9.78 m ²	
計		4,654.49 m ²	

【 D街区 】（ D棟 ）

階	用 途	床 面 積	備 考
1	住宅・駐車場	445.76 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 規模：地上14階建 高さ：44.655 m ※ 駐車場台数：3台
2	住宅	359.54 m ²	
3	住宅	359.54 m ²	
4	住宅	359.54 m ²	
5	住宅	359.54 m ²	
6	住宅	359.54 m ²	
7	住宅	359.54 m ²	
8	住宅	359.54 m ²	
9	住宅	359.54 m ²	
10	住宅	359.54 m ²	
11	住宅	359.54 m ²	
12	住宅	359.54 m ²	
13	住宅	359.54 m ²	
14	住宅	359.54 m ²	
計		5,119.78 m ²	

③ 施設建築敷地の設計概要

イ) 設計の方針

- ・ A街区及びB・C・D街区には、施設利用に十分な自走式駐車場を確保する。
- ・ A街区には、市民に開かれた交流の場となる広場を整備することにより、施設と併せたコミュニティ形成に寄与する。
- ・ 事業区域内にはオープンスペースの確保及び植栽をし、市街地全体の景観形成に寄与する。

ロ) 有効空地率

- ・ 有効空地面積は9,182.25 m²であり、区域面積（16,699.86 m²）に占める有効空地率は55.0%である。

④ 公共施設の設計概要

イ) 公共施設調査

道路種別	名 称	幅 員	延 長	備 考
都市計画道路	横手駅東線	22.0 m	約 110 m	整備済み
都市計画道路	寿町上横山線	16.0 m	約 152 m	整備済み
主 要 道 路	横手停車場線	12.5 m	約 106 m	整備済み
市 道	駅前町1号線	18.7 m	約 52 m	整備済み
市 道	駅広1号線	8.0 m	約 109 m	一部廃止予定
市 道	駅広2号線	8.0 m	約 121 m	整備済み

ロ) 設計の方針

- ・ 市道の一部を廃止し敷地の一体化・土地利用の効率化を図るとともに、道路に歩道が整備されていない区間に歩道用地相当の敷地を確保する。

⑤ 住宅建設の概要

住 宅 の 種 類		床 面 積 (m ²)	備 考
型	戸 数		
3LDK・D棟 住戸A	26 戸	77.68 m ²	
3LDK・D棟 住戸B	26 戸	72.43 m ²	
1LDK・C棟 住戸A	7 戸	45.90 m ²	
1LDK・C棟 住戸B	23 戸	45.90 m ²	
2LDK・C棟 住戸C	8 戸	59.85 m ²	
2LDK・C棟 住戸D	8 戸	67.65 m ²	
3LDK・C棟 住戸E	1 戸	87.54 m ²	
計	99 戸	(平均) 64.52 m ²	

(2) 設 計 図

別添資料参照

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間 (予定)

自 令和 2 年 5 月 ～ 至 令和 7 年 6 月

(2) 建築工事期間 (予定)

令和 3 年 7 月 ～ 令和 7 年 3 月

■ 事業スケジュール (予定)

事 項	時 期
組合設立認可申請	令和 2 年 3 月 30 日
組合設立（事業）認可・公告	令和 2 年 5 月 29 日
権利変換計画認可申請	令和 3 年 2 月 中旬
権利変換計画認可・公告	令和 3 年 3 月 中旬
権利変換期日	令和 3 年 3 月 中旬
土地の明け渡し	令和 3 年 4 月
既存建物解体除却工事着手	令和 3 年 4 月
建築工事着手	令和 3 年 7 月
建築工事竣工	令和 7 年 3 月
事業の終了認可	令和 7 年 6 月

6. 資金計画

(1) 資金計画

(単位：千円)

支 出			収 入		
費 目	金 額	構成比	費 目	金 額	構成比
調査設計計画費	720,627	6.4%	再開発補助金	5,915,340	52.6%
土地整備費（除却費等）	803,001	7.1%	保留床処分金	4,961,360	44.1%
土地整備費（補償費等）	540,000	4.8%	負担金その他	364,922	3.3%
工事費	8,933,331	79.5%			
事務費	139,608	1.2%			
借入金利子	105,055	1.0%			
合 計	11,241,622	100.0%	合 計	11,241,622	100.0%

(2) 支出金明細

(単位：千円)

費 目		合 計	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
			令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
調査設計計画費	事業計画作成費	122,265	122,265	-	-	-	-	-	-
	地盤調査費	16,335	16,335	-	-	-	-	-	-
	基本設計費	84,942	84,942	-	-	-	-	-	-
	建築設計費	368,488		220,128	29,672	44,509	44,508	29,671	-
	権利変換計画作成費	128,597		92,565	-	-	-	36,032	-
	小 計 ①	720,627	223,542	312,693	29,672	44,509	44,508	65,703	-
土地整備費	建築物除却費	803,001	-	88,000	386,275	-	328,726	-	-
	整地費	-	-	-	-	-	-	-	-
	補償費等	540,000	-	540,000	-	-	-	-	-
	小 計 ②	1,343,001	-	628,000	386,275	-	328,726	-	-
工事費	施設建築物工事費	7,717,215	-	-	1,654,365	2,284,735	1,889,058	1,889,057	-
	空地等整備費	1,216,116	-	-	10,425	205,724	499,983	499,984	-
	小 計 ③	8,933,331	-	-	1,664,790	2,490,459	2,389,041	2,389,041	-
小 計 ①～③		10,996,959	223,542	940,693	2,080,737	2,534,968	2,762,275	2,454,744	-
事 務 費		139,608	20,680	42,042	25,300	25,300	15,180	5,500	5,606
借入金利子		105,055	-	3,000	4,813	16,903	32,526	47,599	214
総事業費		11,241,622	244,222	985,735	2,110,850	2,577,171	2,809,981	2,507,843	5,820

(3) 資金調達計画

(単位：千円)

項 目	総 額	2019年度 令和元年度	2020年度 令和2年度	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
借 入 金		244,222	985,735	2,110,850	2,577,171	2,809,981	2,507,843	-
支 払 い	11,241,622	244,222	985,735	2,110,850	2,577,171	2,809,981	2,507,843	5,820
補助金入金	5,915,340	141,760	700,200	1,138,800	1,310,390	1,533,480	1,090,710	-
保留床処分金	4,961,360			16,666	464,394	2,467,293	2,013,007	
負担金その他	364,922			103,399		261,523		
借入金返済	11,241,622	141,760	700,200	1,258,865	1,774,784	4,262,296	3,103,717	-
借入金残金		102,462	387,997	1,239,982	2,042,369	590,054	▲ 5,820	-

(4) 補助金算出根拠

(単位：千円)

費 目	合 計		2019年度		2020年度		2021年度		2022年度		2023年度		2024年度		2025年度	
	補助対象 事業費	補助金	補助対象 事業費	補助金	補助対象 事業費	補助金	補助対象 事業費	補助金	補助対象 事業費	補助金	補助対象 事業費	補助金	補助対象 事業費	補助金	補助対象 事業費	補助金
調査設計費	事業計画作成費	110,400	73,600	110,400	73,600											
	地盤調査費	14,250	9,500	14,250	9,500											
	基本設計費	73,800	49,200	73,800	49,200											
	建築設計費	333,915	222,610			200,115	133,410	26,700	17,800	40,200	26,800	26,700	17,800	-	-	-
	権利変換計画作成費	116,850	77,900			84,150	56,100					32,700	21,800	-	-	-
土地整備費	小 計 ①	649,215	432,810	198,450	132,300	284,265	189,510	26,700	17,800	40,200	26,800	59,400	39,600	-	-	-
	建築物除却費	728,220	655,398			79,620	71,658	350,400	315,360	-	-	298,200	268,380	-	-	-
	整地費															
	補償費等	3,144,815	2,830,332			477,815	430,032	726,000	653,400	840,300	756,270	448,800	403,920			
	小 計 ②	3,873,035	3,485,730	-	-	557,435	501,690	1,076,400	968,760	840,300	756,270	448,800	403,920	-	-	-
工事費	施設建築物工事費	2,098,800	1,888,920					156,300	140,670	539,700	485,730	701,400	631,260	-	-	-
	空地等整備費	72,300	65,020					1,800	1,570	35,100	31,590	17,700	15,930	-	-	-
	小 計 ③	2,171,100	1,953,940	-	-	-	-	158,100	142,240	574,800	517,320	719,100	647,190	-	-	-
	小 計 ①～③	6,693,350	5,872,480	198,450	132,300	841,700	691,200	1,261,200	1,128,800	1,455,300	1,300,390	1,709,400	1,529,080	1,090,710	-	-
	事務費	64,290	42,860	14,190	9,460	13,500	9,000	15,000	10,000	15,000	10,000	6,600	4,400	-	-	-
総 額	6,757,640	5,915,340	212,640	141,760	855,200	700,200	1,138,800	1,276,200	1,310,390	1,470,300	1,533,480	1,716,000	1,090,710	-	-	-

横手駅東口第二地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

(第1回変更)

令和3年2月

横手駅東口第二地区市街地再開発組合