

城山町三丁目第二地区第一種市街地再開発事業
事業計画書

目 次

1	地区、事業及び施行者の名称	P. 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	P. 1
	(1) 施行地区の概況	
	(2) 事業の目的	
3	施行地区	P. 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	P. 3
	(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	P. 8
6	資金計画	P. 9
7	添付図書	P. 10
	(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	

事業計画書

1 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

城山町三丁目第二地区

(2) 事業の名称

小山栃木都市計画 城山町三丁目第二地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

城山町三丁目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

本地区を含む小山駅西口周辺は、古くから小山市の中心市街地として栄え、鉄道4路線（JR宇都宮線・両毛線・水戸線・東北新幹線）が結節する小山駅に近接する恵まれた交通利便性を活かし、商業・業務・住宅機能等の集積地として重要な役割を果たしてきた地区である。

また、近年の小山駅西口周辺では、城山町三丁目第一地区・城山町二丁目第一地区など、市街地再開発事業の実施による土地の高度利用が進んでいる。

一方で、小山駅西口駅前には滞留空間が不足しているほか、周辺では空き家・平面駐車場などが増加しており、都市機能の空洞化や既存建築の老朽化が進む中、都市基盤・都市機能・環境防災面での改善が望まれている地区である。

このような中、小山市では課題に対応したまちづくりを進めるため、小山駅周辺の中心市街地における「街なか居住」や安全で快適な生活環境の向上や歩いて楽しい「ウォーカブルなまちづくり」を推進している。

(2) 事業の目的

小山駅前の顔となる複合拠点エリアの実現を目指し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図りながら、小山駅西口駅前の安全で快適な都市基盤の整備を推進する。さらに、小山駅前にふさわしい都市機能の導入を図り、定住人口の維持・増大に寄与する居住機能を整備し街なか居住を推進するとともに、駅前の賑わいづくりを支える商業・宿泊施設等の都市機能を更新し、地域の利便性向上と魅力ある複合市街地を形成する。

また、防災と環境に配慮した都市機能の形成を図り、小山駅前広場と一体となった、ゆとりある安全で快適な歩行者空間等のオープンスペースを創出するとともに、緑豊かな都市環境の形成を行う。さらに、地域の活性化及び地域コミュニティの形成を図り、小山市が推進する「ウォーカブルなまちづくり」に寄与する。

3 施行地区

(1) 施行地区の位置

施行地区の区域は、栃木県小山市城山町三丁目地内で、小山駅の西口駅前に面した約 1.2ha の区域である。

(2) 施行地区の位置図

添付図書(1)のとおり。

(3) 施行地区の区域

栃木県小山市城山町三丁目

1881番 9 の全部

1885番 2, 12, 13, 14 の全部

1974番 1, 2, 5, 7, 8, 17, 18, 21, 22, 23, 24,
25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35,
36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45,
47, 48, 54 の全部、
11, 20 の一部

1975番 1, 2, 3 の全部

1978番 1, 2, 3 の全部

1979番 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11 の全部

1980番 1 の全部、3, 7の一部

1983番 3, 4, 5, 27 の全部

1986番 1, 2, 4, 5, 8, 9 の全部

1983番 4, 5の地先（無地番）

公有地の一部

(4) 施行地区の区域図

添付図書(2)のとおり。

(5) 施行地区の面積

約 1.2ヘクタール

4 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

本計画は「街なか居住」を推進する拠点としての位置付けのもと、定住性が高く魅力ある高質な都市型住宅を中心としつつ、地区に賑わいと活気を創出する商業・宿泊施設等を導入し、小山駅西口の駅前に相応しい都市基盤の形成や都市機能の充実、景観形成を図る。

また、小山駅前広場と一体となった広場整備による賑わい空間の創出や、歩道状空地等の整備によるゆとりある安全で快適な歩行者空間の確保を図る。

2) 施設建築物の設計の概要

(1) 設計方針

【Ⅰ街区の設計概要】

- ・Ⅰ街区の南側には、小山駅前広場や市道 2263 号線（みつわ通り）に面して広場・歩道状空地を整備するとともに、低層部分には商業機能を導入し、小山駅前に相応しい賑わいと活気のある空間を創出する。高層部分には、高質な居住機能を導入し、さらに小山駅前に相応しい景観形成を図る。
- ・Ⅰ街区の北側には、宿泊機能を導入するとともに、市道 2263 号線（みつわ通り）に面した都市機能・広場等の連続性に配慮する。
- ・Ⅰ街区内には、自走式駐車場を導入する。駐車場出入口は北側の市道 2266 号線に設けることで、市道 2263 号線（みつわ通り）における歩行者ネットワークの連続性・安全性を向上し、ウォーカブルなまちづくりに資する計画とする。

【Ⅱ街区の設計概要】

- ・Ⅱ街区には、商業・宿泊機能等の複合した都市機能を導入し、さらに小山駅前に相応しい景観形成を図る。

【敷地面積】

- ・Ⅰ街区 : 約 8,220 m²
- ・Ⅱ街区 : 約 1,250 m²

【主要用途】

- ・Ⅰ街区 : (住宅・駐車場棟) 共同住宅・店舗・事務所・駐車場等
(宿泊棟) 宿泊等
- ・Ⅱ街区 : (商業・宿泊棟) 宿泊・店舗・事務所等

【構造・規模・建物高さ】

- ・Ⅰ街区 : (住宅・駐車場棟) 鉄筋コンクリート造・地上 20 階・高さ 約 60m、
(宿泊棟) 鉄骨造・地下 1 階・地上 8 階 (8 層 9 段)・高さ 約 30m
鉄骨造・地上 10 階・高さ 約 40m
- ・Ⅱ街区 : (商業・宿泊棟) 鉄骨造・地上 12 階・高さ 約 50m

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

		建築敷地面積	建築面積	延べ面積 (容積対象床面積)	建ぺい率	容積率
I 街区	住宅・ 駐車場棟	約 7,320 m ²	約 4,560 m ²	約 49,100 m ² (約 33,210 m ²)	約 62%	約 454%
	宿泊棟	約 900 m ²	約 410 m ²	約 4,000 m ² (約 3,800 m ²)	約 46%	約 422%
	計	約 8,220 m ²	約 4,970 m ²	約 53,100 m ² (約 37,010 m ²)	約 60%	約 450%
II 街区		約 1,250 m ²	約 840 m ²	約 7,300 m ² (約 6,890 m ²)	約 67%	約 550%

※用途地域等（商業地域・準防火地域・高度利用地区・地区計画区域）

(ハ) 各階の床面積及び主要用途

I 街区 (住宅・駐車場棟)

階	主要用途	床面積(m ²)	備考
PH	機械室	約 48	構造：鉄筋コンクリート造・鉄骨造 規模：地上 20 階、 地下 1 階・地上 8 階 (8 層 9 段) 高さ：約 60m、約 30m (1) 駐車場 約 436 台 (2) 駐輪場 約 636 台 (3) 自動二輪駐車場 約 40 台
20	住宅	約 1,757	
19	〃	約 1,765	
18	〃	約 1,765	
17	〃	約 1,765	
16	〃	約 1,765	
15	〃	約 1,765	
14	〃	約 1,765	
13	〃	約 1,765	
12	〃	約 1,765	
11	〃	約 1,765	
10	〃	約 1,765	
9	〃	約 1,765	
8	〃	約 1,765	
7	〃	約 1,765	
6	〃	約 1,748	
5	〃	約 1,748	
4	〃	約 1,748	
3	〃	約 1,554	
2	住宅・店舗・事務所	約 2,172	
1	住宅(エントランス)・ 店舗・事務所・駐輪場	約 2,617	
B1	機械室	約 96	
-	(自走式駐車場等)	約 12,663	
合計		約 49,096	

※ 各階の面積は小数点以下を四捨五入しており、面積の合計とは必ずしも一致しない。

I 街区 (宿泊棟)

階	主要用途	床面積(m ²)	備考
PH	機械室	約 50	構造：鉄骨造 規模：地上 10 階 高さ：約 40m (1) 駐車場 約 1 台
10	宿泊	約 390	
9	〃	約 390	
8	〃	約 390	
7	〃	約 390	
6	〃	約 390	
5	〃	約 390	
4	〃	約 390	
3	〃	約 390	
2	〃	約 385	
1	宿泊(ロビー)・ 店舗・事務所	約 445	
合計		約 4,000	

※ 各階の面積は小数点以下を四捨五入しており、面積の合計とは必ずしも一致しない。

II街区（商業・宿泊棟）

階	主要用途	床面積(m ²)	備考
PH	機械室	約 60	構造：鉄骨造 規模：地上 12 階 高さ：約 50m (1) 駐車場 約 1 台 (2) 駐輪場 約 49 台
12	宿泊	約 525	
11	〃	約 525	
10	〃	約 525	
9	〃	約 525	
8	〃	約 525	
7	〃	約 525	
6	〃	約 525	
5	〃	約 525	
4	宿泊(ロビー)	約 805	
3	機械室	約 640	
2	店舗・事務所	約 780	
1	店舗・事務所	約 815	
合計		約 7,300	

※ 各階の面積は小数点以下を四捨五入しており、面積の合計とは必ずしも一致しない。

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

- ・ 当該施設建築敷地は、駅前広場や県道 263 号線、市道 2263 号線（みつわ通り）など、人々の動線が交錯する公共施設等に囲われていることから、一体的に整備を行うことで、歩行者の回遊性向上を図る。
- ・ さらに、適切な緑化を行うことで、緑豊かでうるおいのある都市環境の整備に努めるものとする。

(ロ) その他の公共空地

- ・ 敷地外周部には、都市計画道路、及び区画道路と一体的な「歩道状空地 1 号・2 号（地区施設）」を設け、建物の低層空間と一体的に整備を行うことで、安全で快適な歩行者空間の形成を図る。
- ・ 隣地との境界部には、地区周辺の歩行者ネットワークを拡充する「歩行者通路 1 号・2 号（地区施設）」を設け、歩行者空間の更なる拡充を図る。
- ・ 小山西口の駅前広場に隣接して新設される「区画道路 4 号（約 500 m²）」と空間的に一体となる「広場 1 号（約 300 m²／地区施設）」を設け、駅前に必要な歩行者滞留空間の確保を図る。
- ・ 市道 2263 号線（みつわ通り）に面して「広場 2 号（約 180 m²／地区施設）」を設け、地域の活性化及びコミュニティの形成を図る。

種 類	名 称	面積及び幅員	延 長	備考
その他の 公共空地	歩道状空地 1 号	4.0 m	約 212 m	新設
	歩道状空地 2 号	2.0 m	約 94 m	新設
	歩行者通路 1 号	2.0 m	約 162m	新設
	歩行者通路 2 号	2.0 m	約 44 m	新設
	広場 1 号	約 300 m ²	—	新設
	広場 2 号	約 180 m ²	—	新設

(ハ) 有効空地

施行地区面積に対する有効空地率は、約 51%である。

4) 公共施設の設計の概要

- ・本再開発事業において、下表に示す公共施設の整備を行う。
- ・将来の円滑な自動車・歩行者の交通処理を図るとともに、土地の有効利用を図るべく適切な街区形成を行うため、市道 2263 号線（区画道路 1 号）、市道 2266 号線（区画道路 2 号）、法定外公共物（区画道路 3 号）の拡幅整備を行う。
- ・また、I 街区南側の駅前広場に面する位置に広場 約 500 m²（区画道路 4 号）を設け、賑わい形成に資するイベント開催や地域の一時的な避難場所、防災拠点にもなるような空間とする。

	種別	種類	概要			備考
			幅員	延長	面積	
道路	幹線街路	県道263号線	12.46~12.47m [24.93~24.95m]	約 34m	約422 m ²	整備済 (存置)
	区画道路	市道2263号線 (区画道路1号)	4.68~7.50m [7.50~8.11m]	約184m	約921 m ²	拡幅
		市道2266号線 (区画道路2号)	6.00m	約 71m	約439 m ²	拡幅・ 新設
		法定外公共物 (区画道路3号)	6.00m	約 24m	約147 m ²	拡幅
		新設道路 (区画道路4号)	13.20~14.24m	約 36m	約500 m ²	新設

5) 住宅建設の概要

住宅の種類	共同住宅
戸数	約 380 戸
所有形態	区分所有・分譲住宅

(2) 設計図

添付図(3)通り

5 事業施行期間

- (1) 事業施行期間（予定） 自 組合設立認可の公告日から 至 令和 13年 3月まで
 (2) 建築工事期間（予定） 着 令和 9年 4月 竣 令和 12年 3月

6 資金計画書

(1) 資金計画

(単位：百万円)

収入金	社会資本整備交付金	9,876	支出金	調査設計計画費	1,214
	参加組合員負担金等	21,092		土地整備費	585
	その他の収入金	199		補償費	2,338
				工事費	25,932
				事務費・借入金利子等	1,098
合 計		31,167	合 計		31,167

注 端数処理の都合上、合計は必ずしも一致しない

7 添付図書

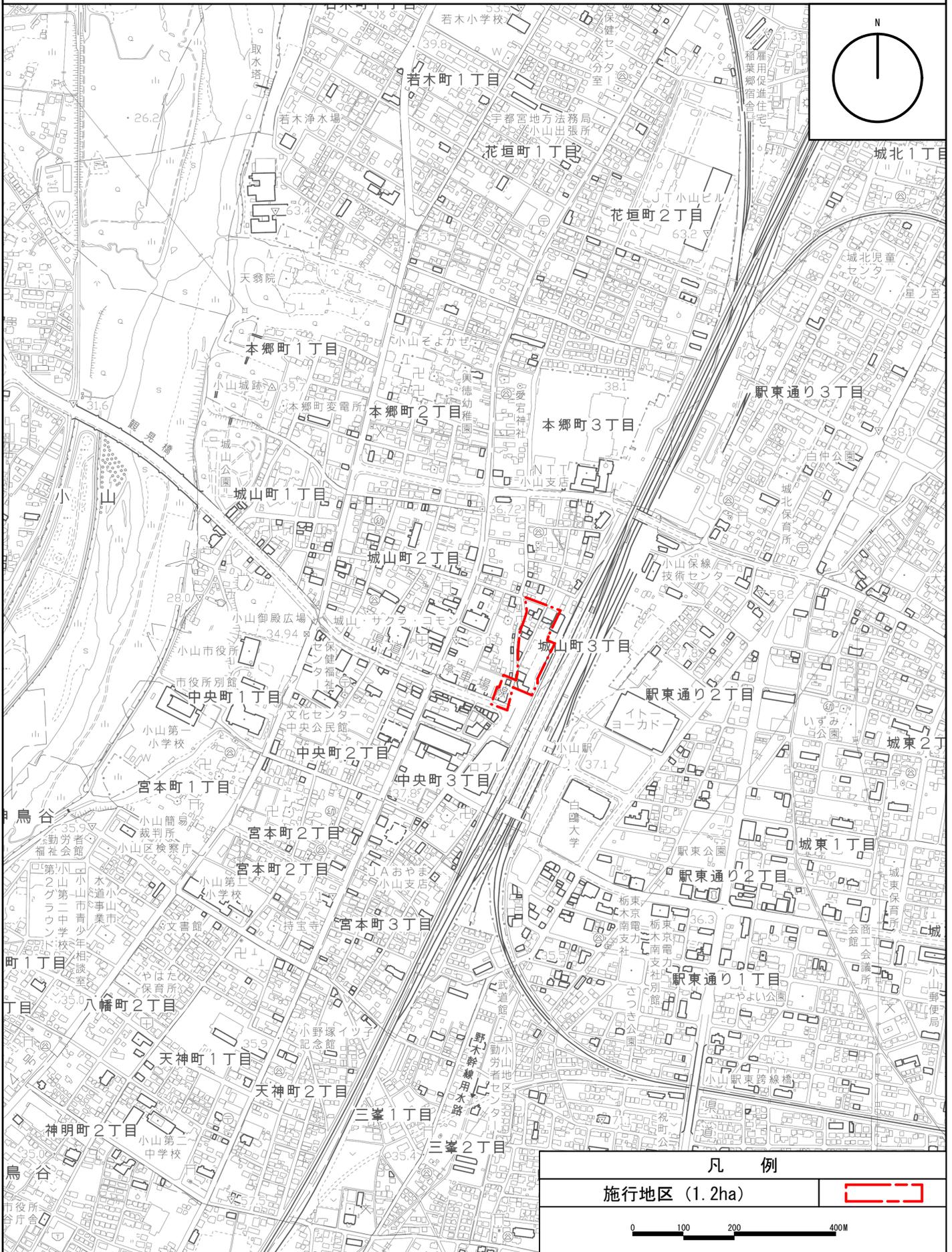
	図面の種類		縮尺	
添付図書(1)	施行地区の位置図		1/10,000	
添付図書(2)	1) 施行地区の区域図 2) 公図写		1/1,000 1/600	
添付図書(3)	設計図	1) 施設建築物	配置図	1/600
			I 街区平面図	1/500
			I 街区断面図	1/500
			II 街区平面図	1/500
			II 街区断面図	1/500
		2) 施設建築敷地	I 街区平面図	1/500
			II 街区平面図	1/500
		3) 公共施設	公共施設配置図	1/500
			縦断面図	縦方向：1/200 横方向：1/500
			標準横断面図	1/100

添付図書(1) 施行地区の位置図

城山町三丁目第二地区第一種市街地再開発事業

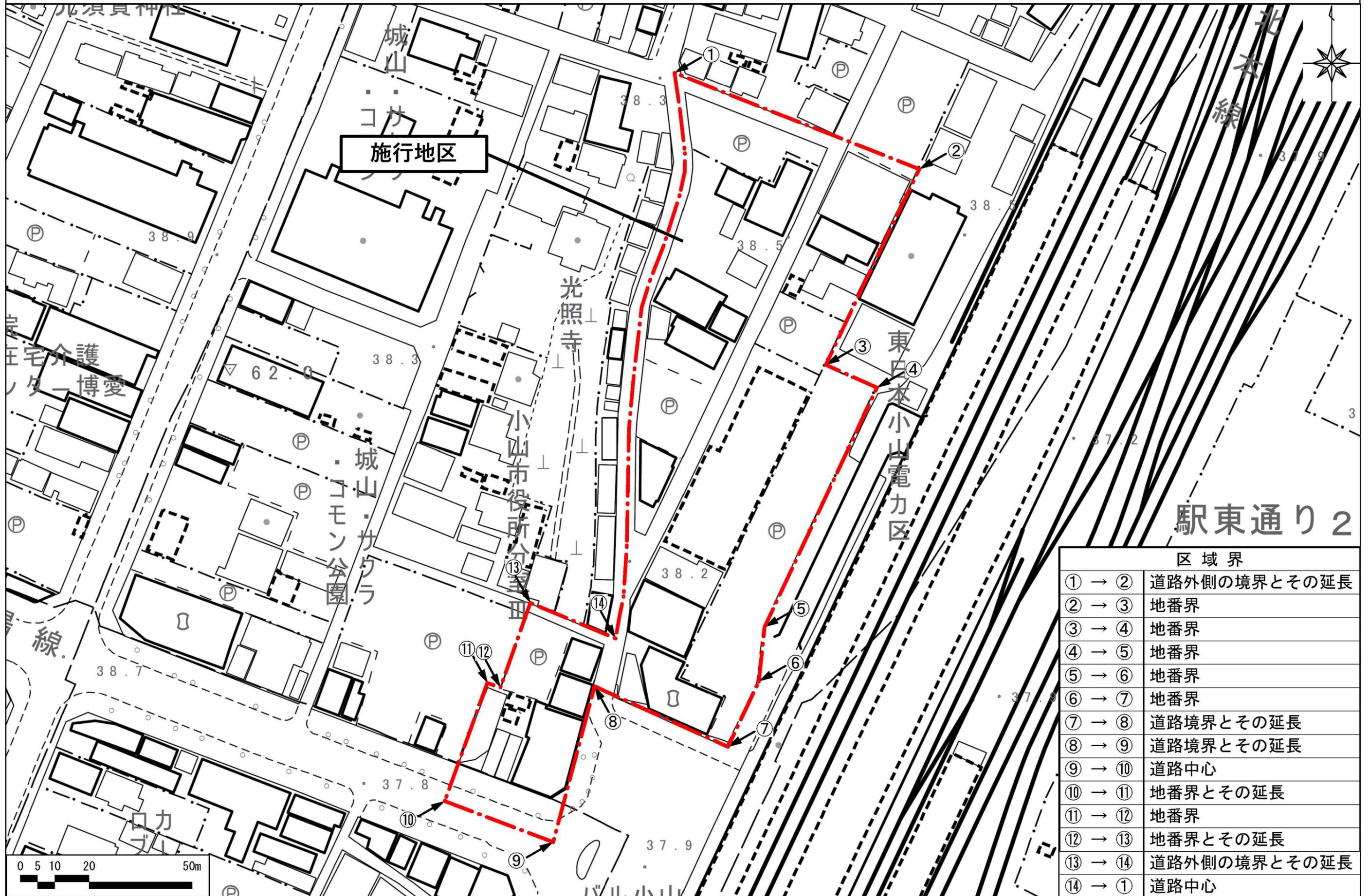
施行地区位置図

S=1/10,000

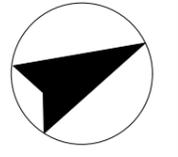


添付図書(2) 施行地区の区域図

- 1) 施行地区の区域図
- 2) 公図写



区域界	
① → ②	道路外側の境界とその延長
② → ③	地番界
③ → ④	地番界
④ → ⑤	地番界
⑤ → ⑥	地番界
⑥ → ⑦	地番界
⑦ → ⑧	道路境界とその延長
⑧ → ⑨	道路境界とその延長
⑨ → ⑩	道路中心
⑩ → ⑪	地番界とその延長
⑪ → ⑫	地番界
⑫ → ⑬	地番界とその延長
⑬ → ⑭	道路外側の境界とその延長
⑭ → ①	道路中心

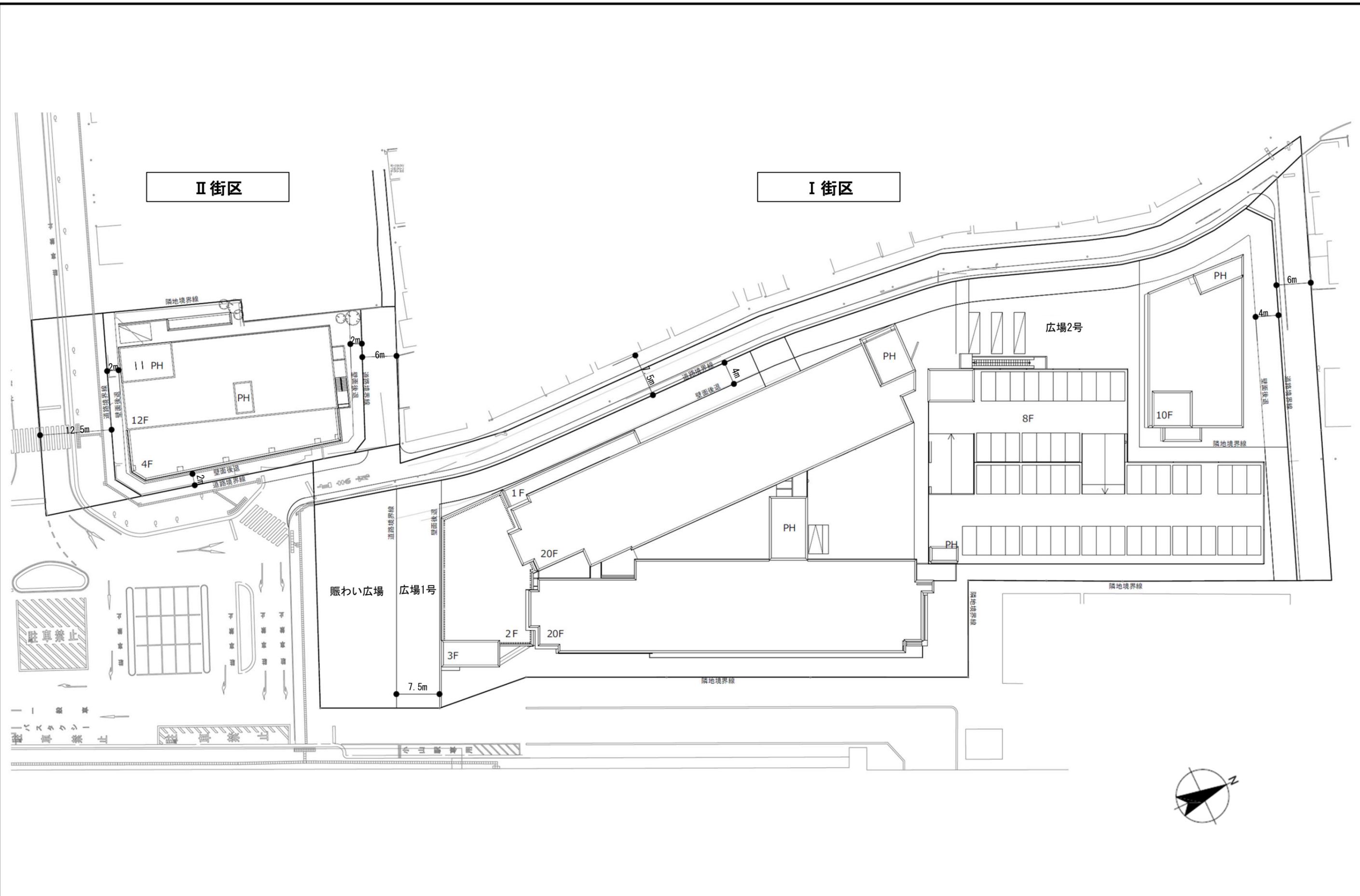


凡例

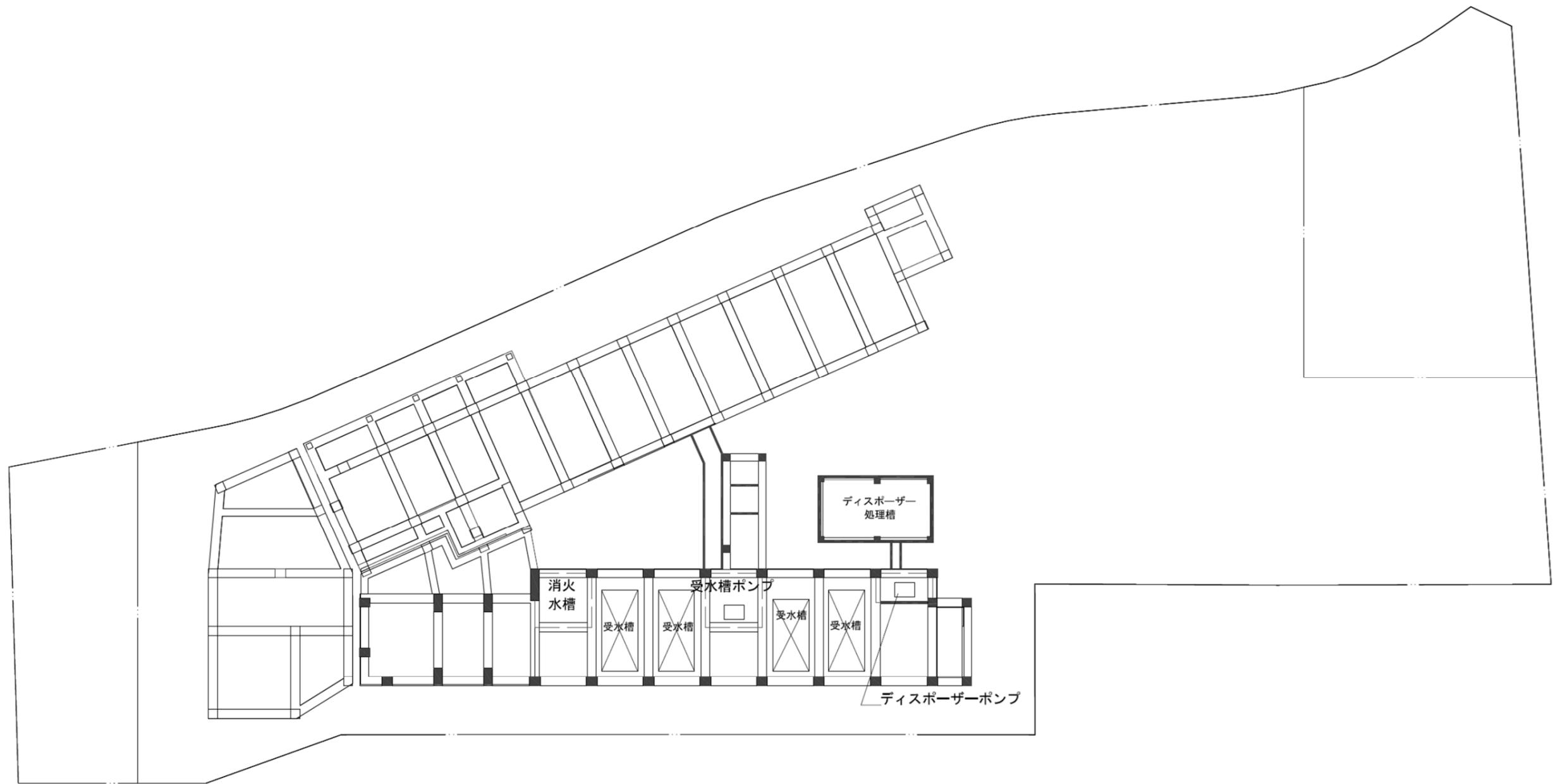
施行地区 (約1.2ha)

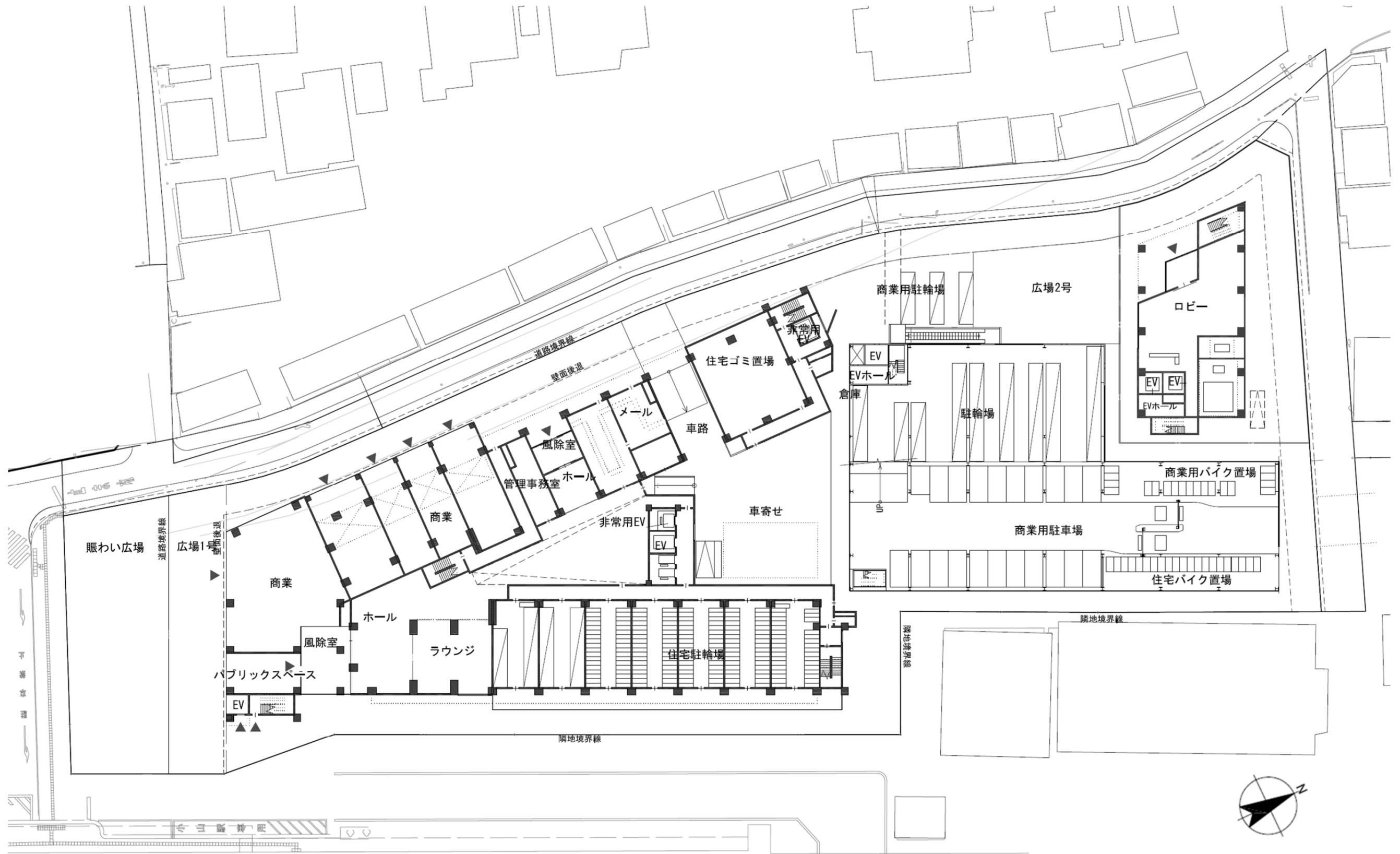
添付図書(3) 設計図

1) 施設建築物の設計図

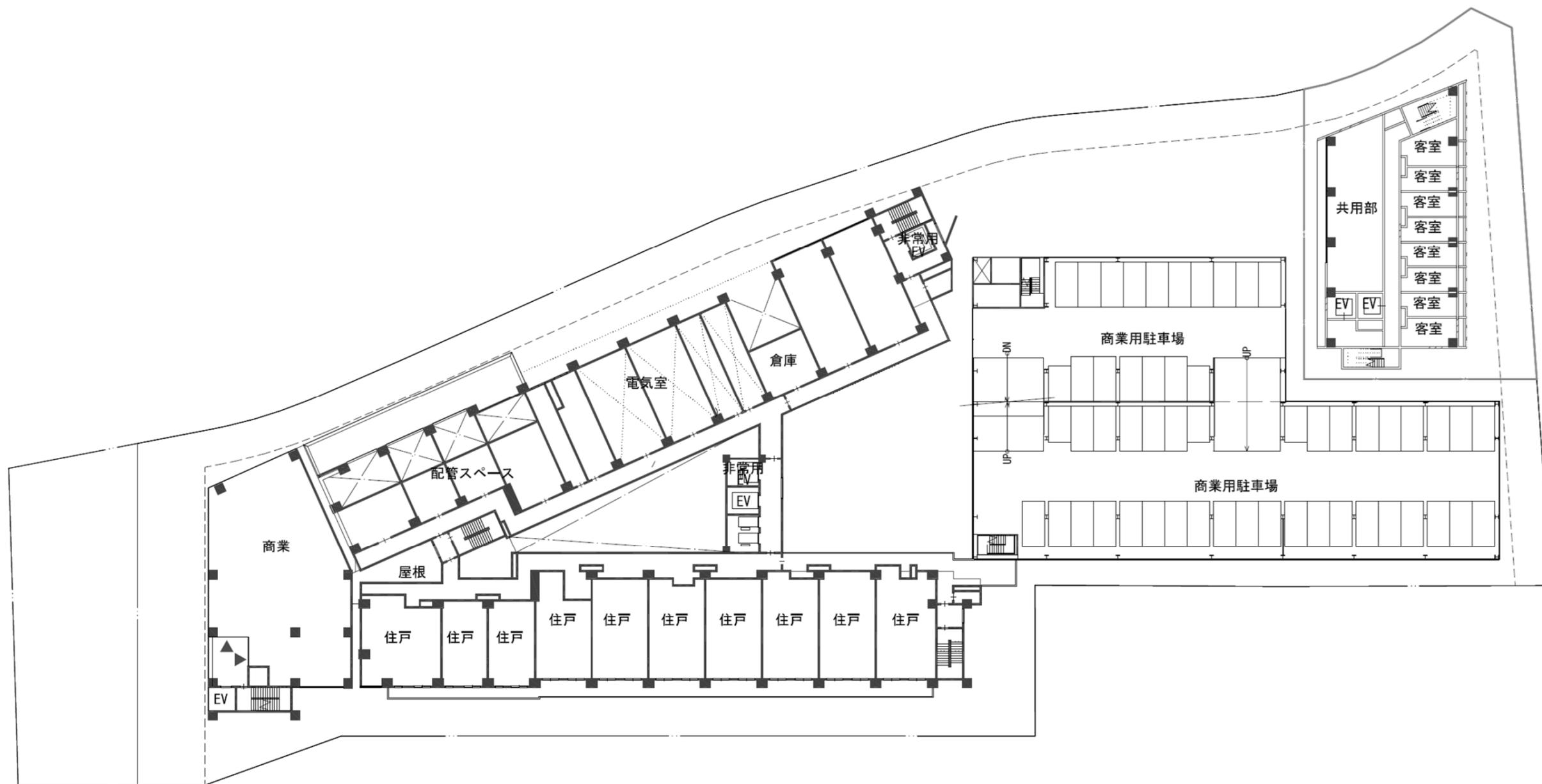


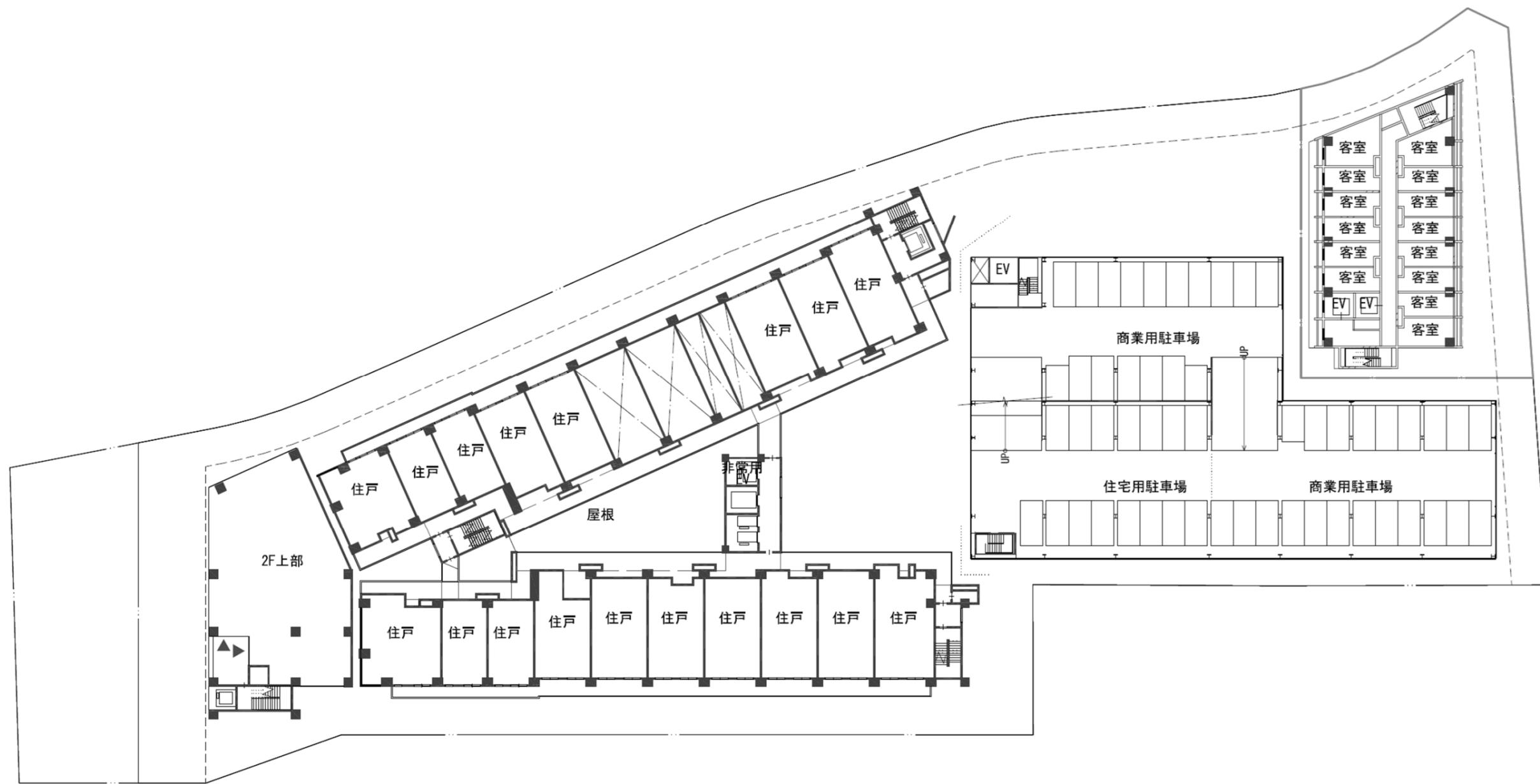
設計図 1) 施設建築物 配置図

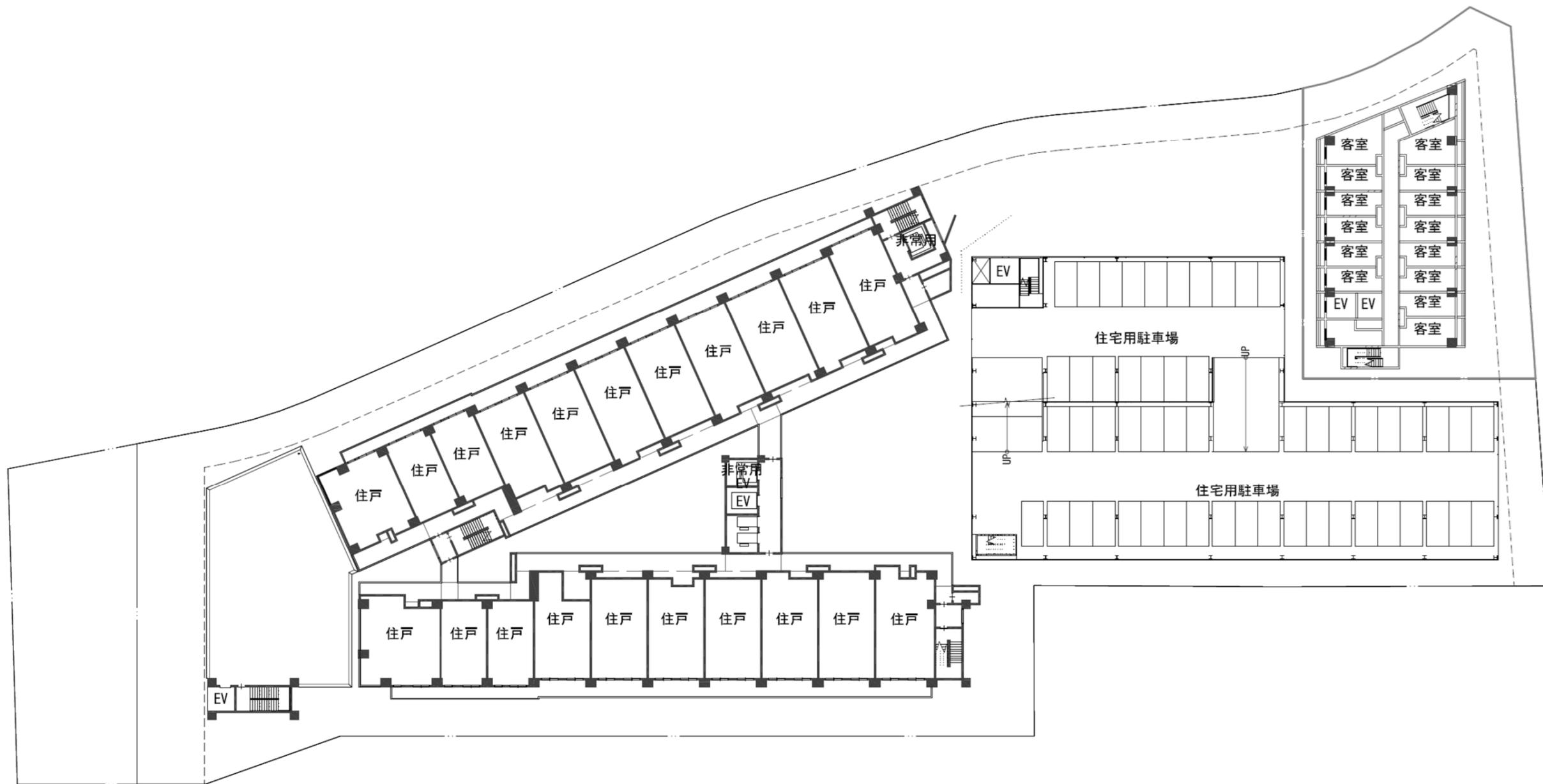


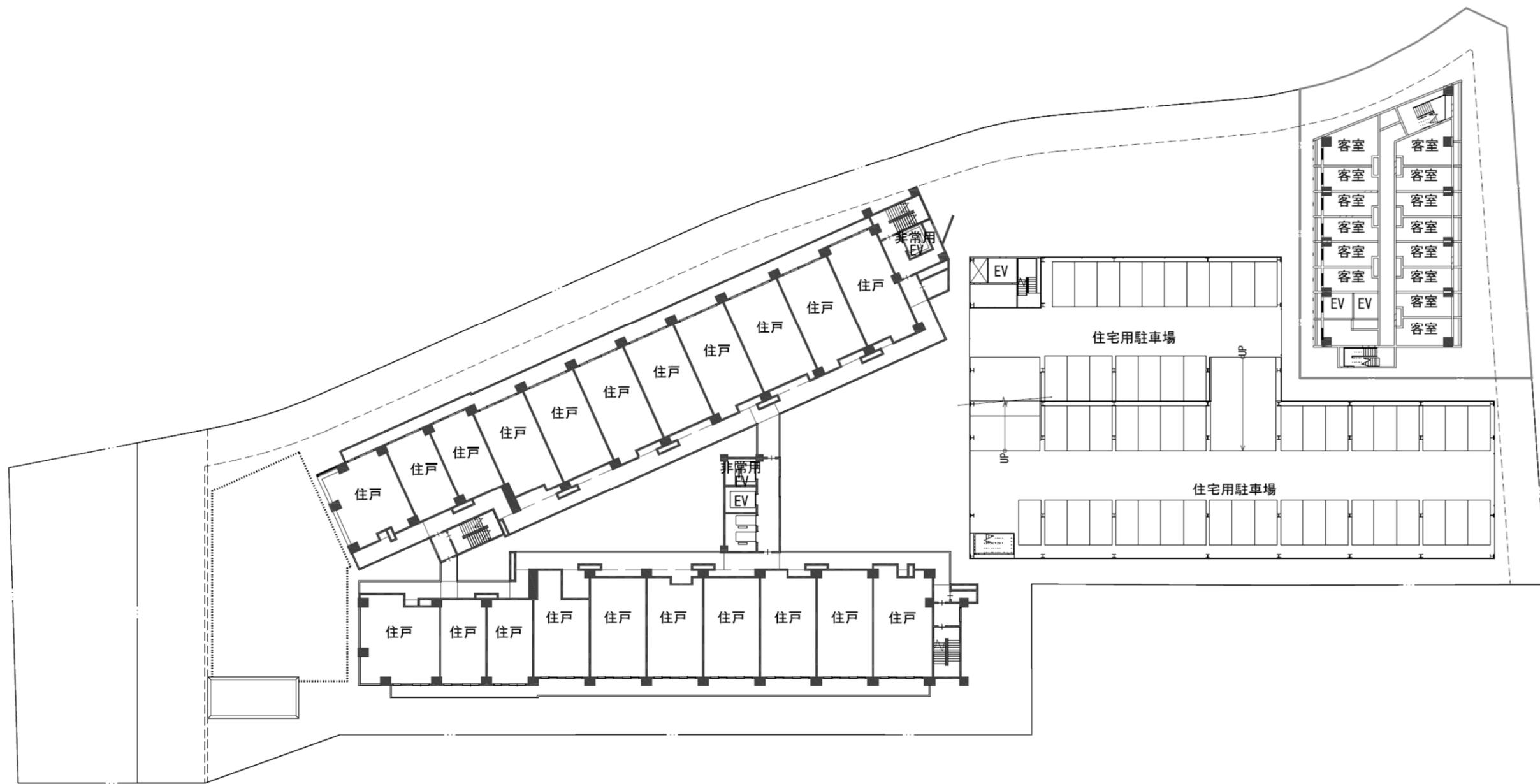


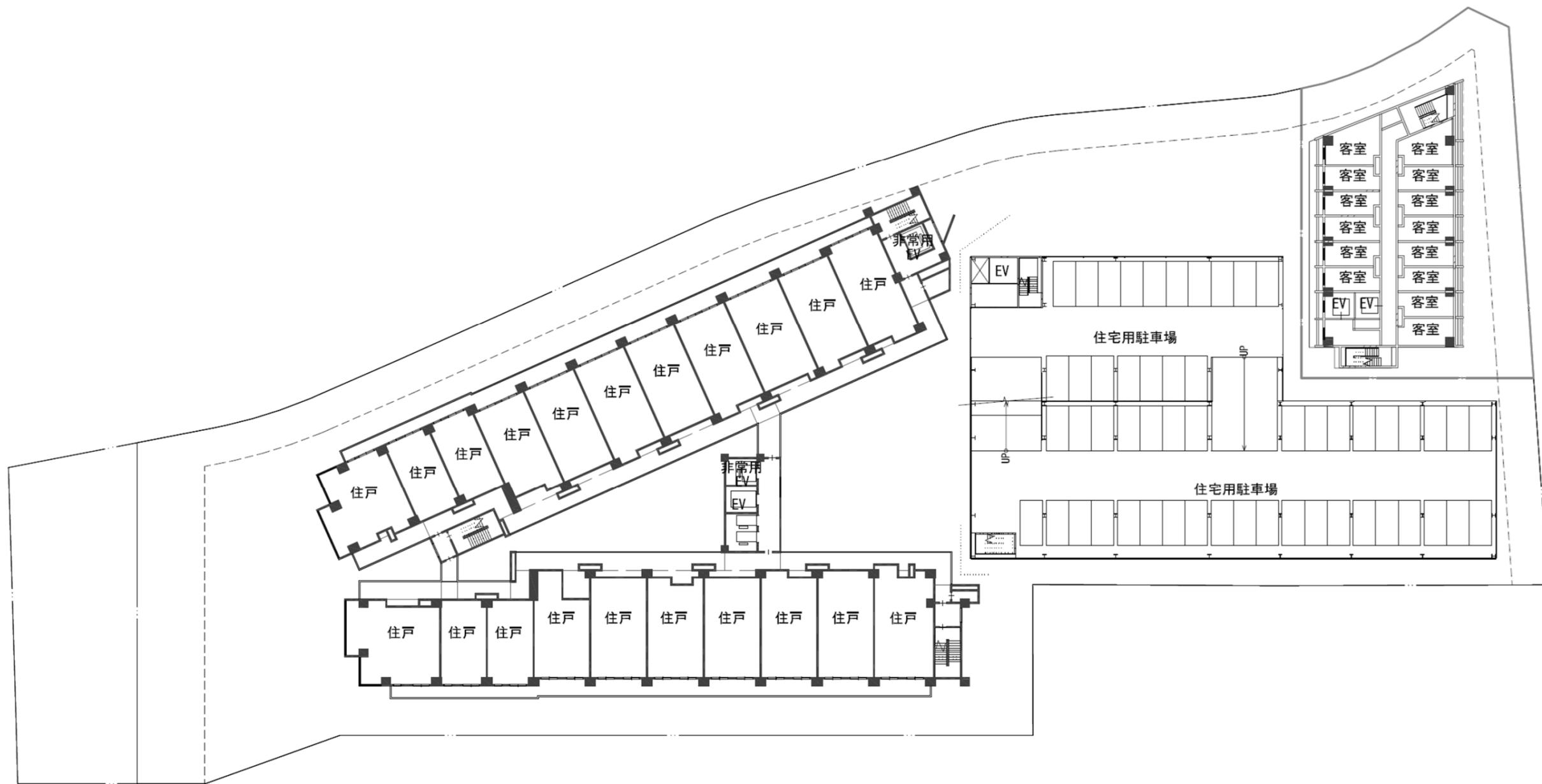
設計図 1) 施設建築物 I 街区平面図 (1階)

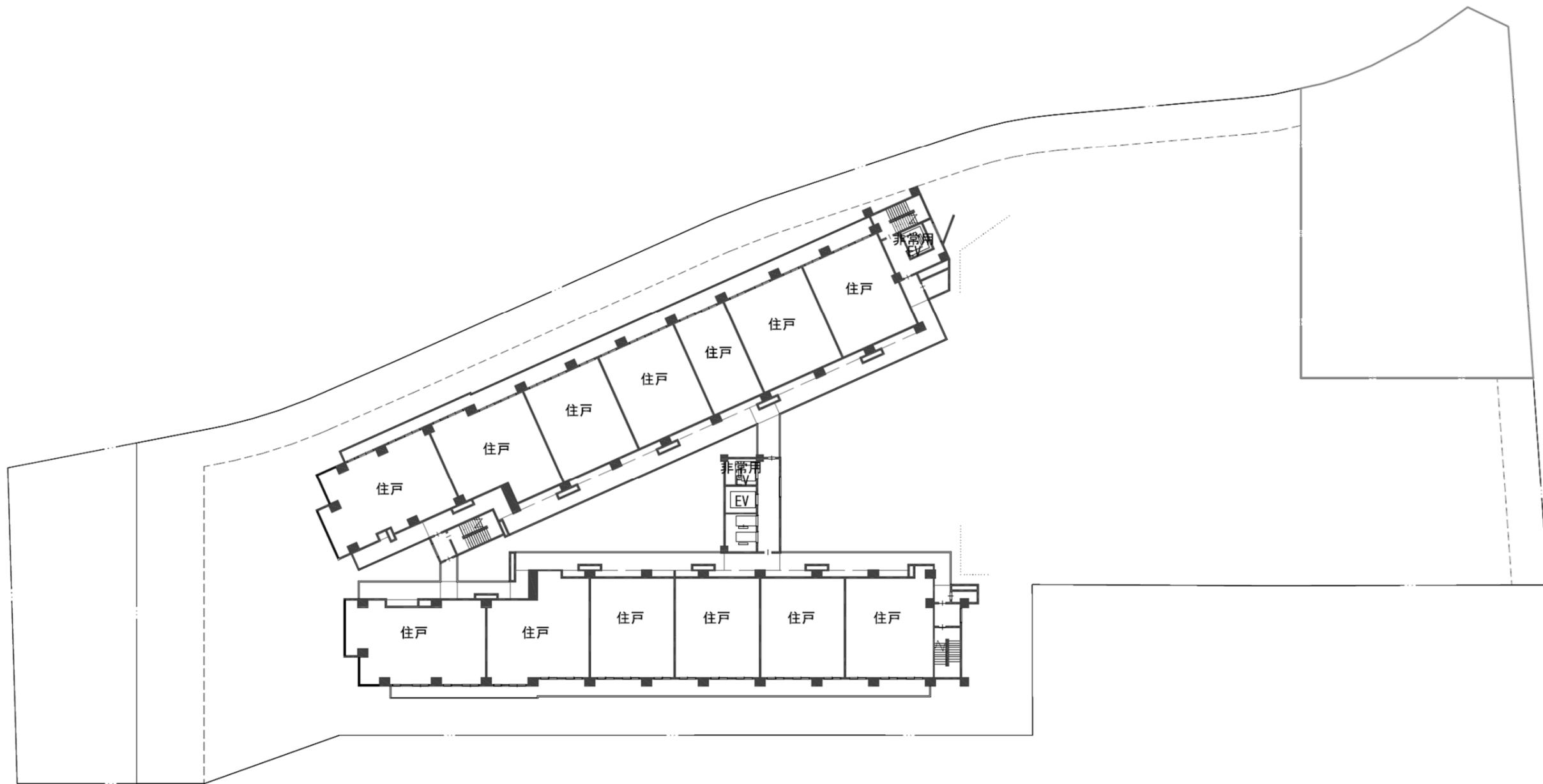


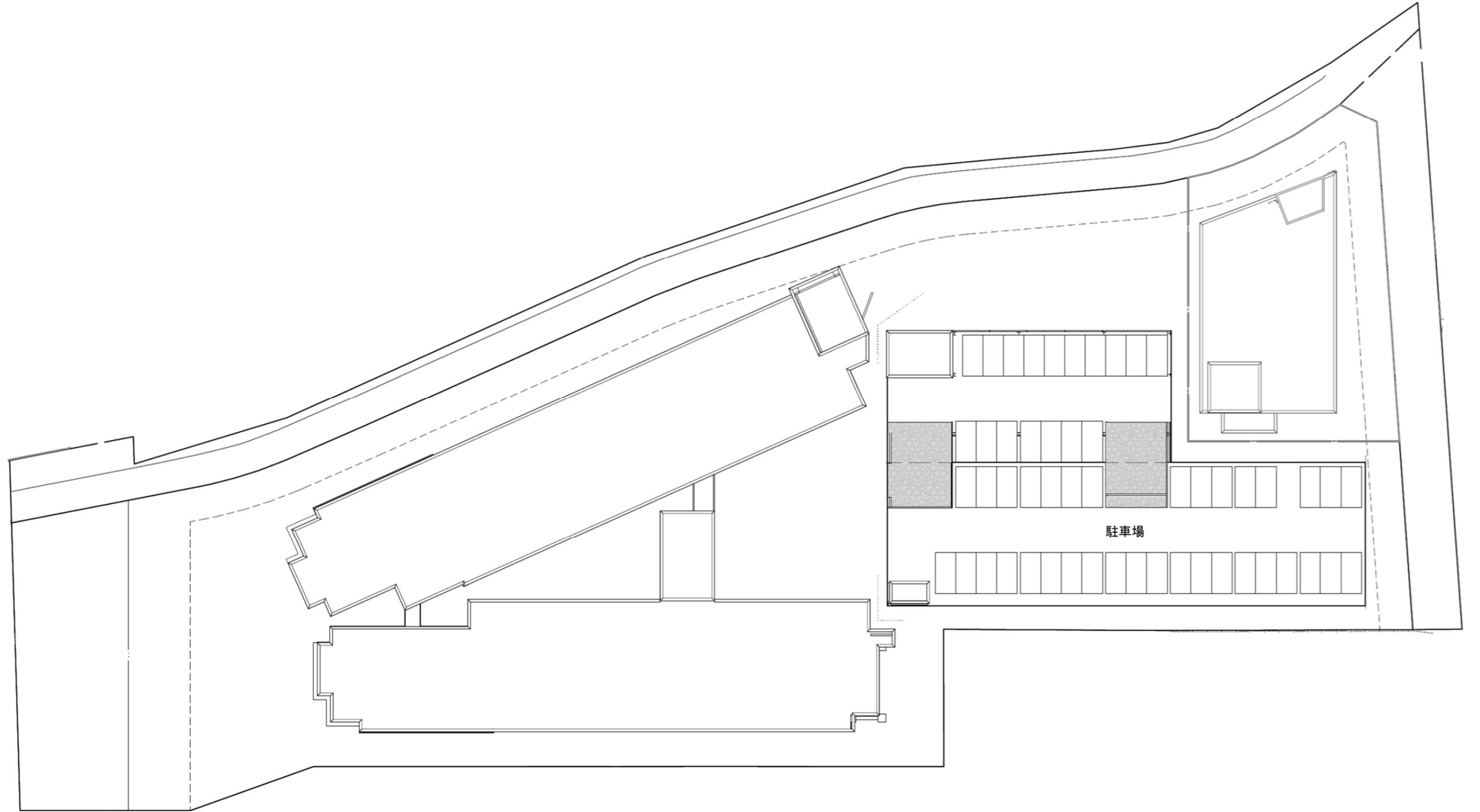


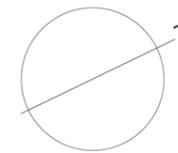




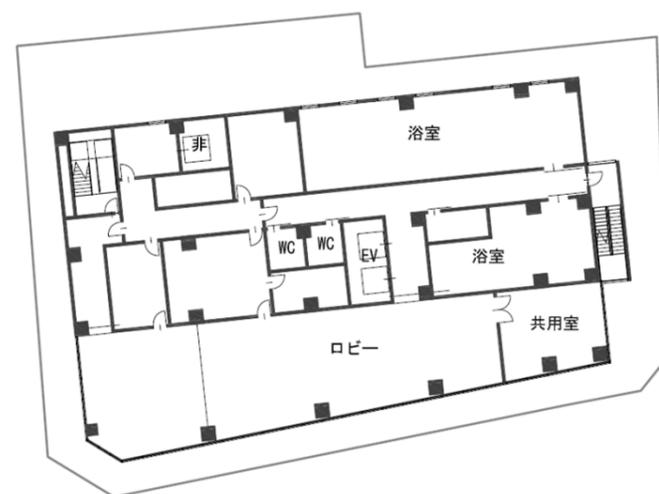
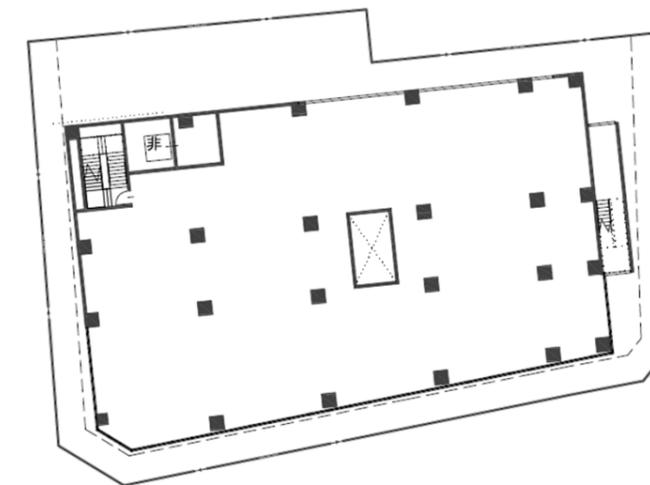
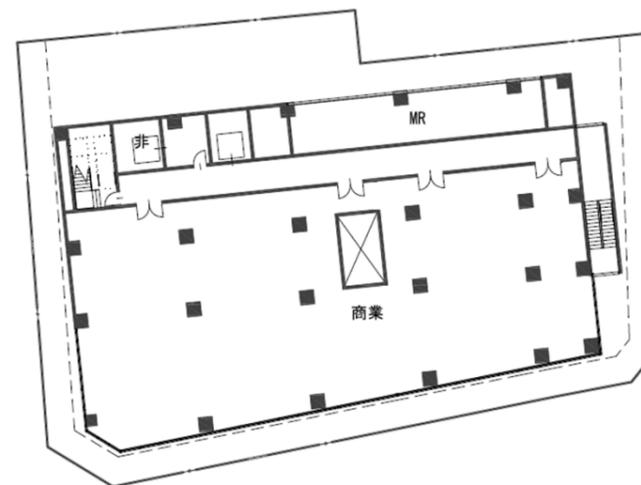
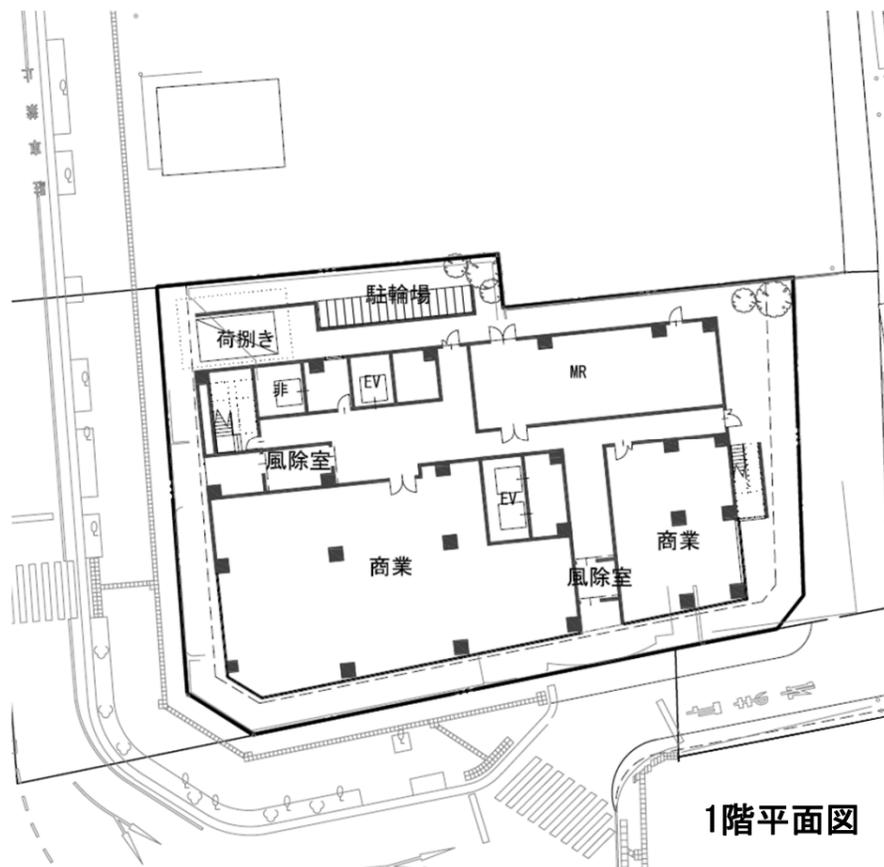


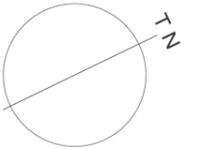




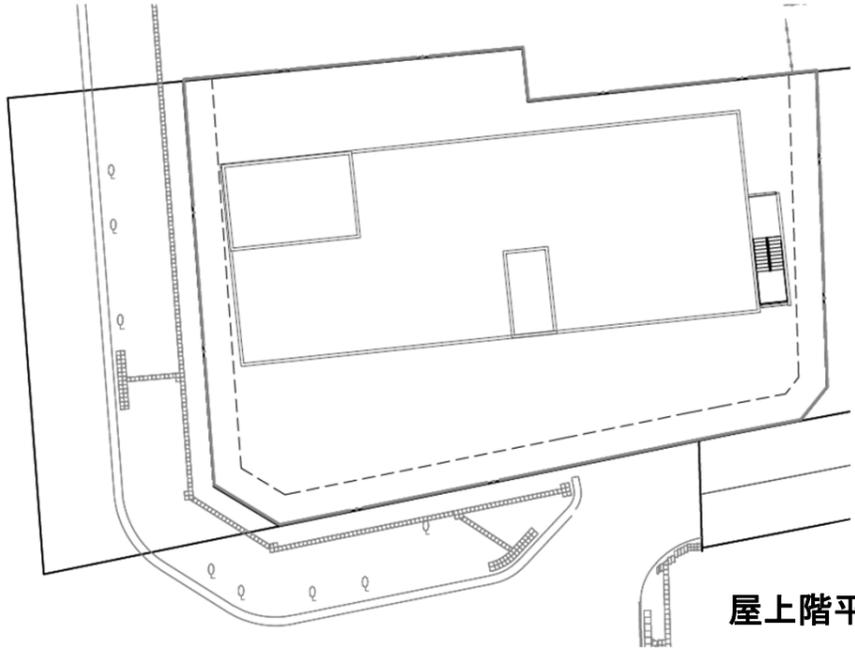


真北は住宅地図より

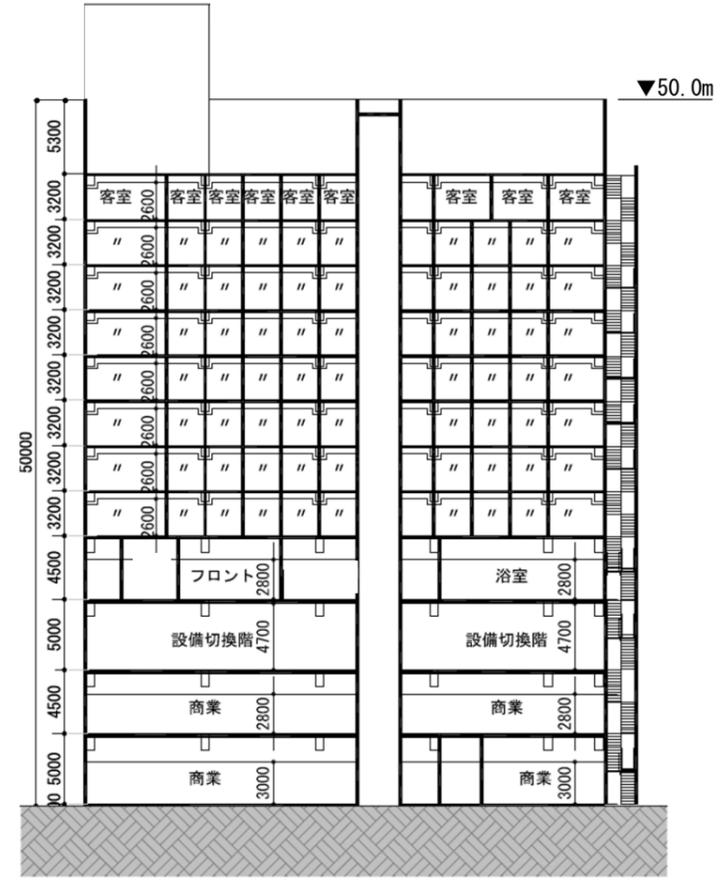
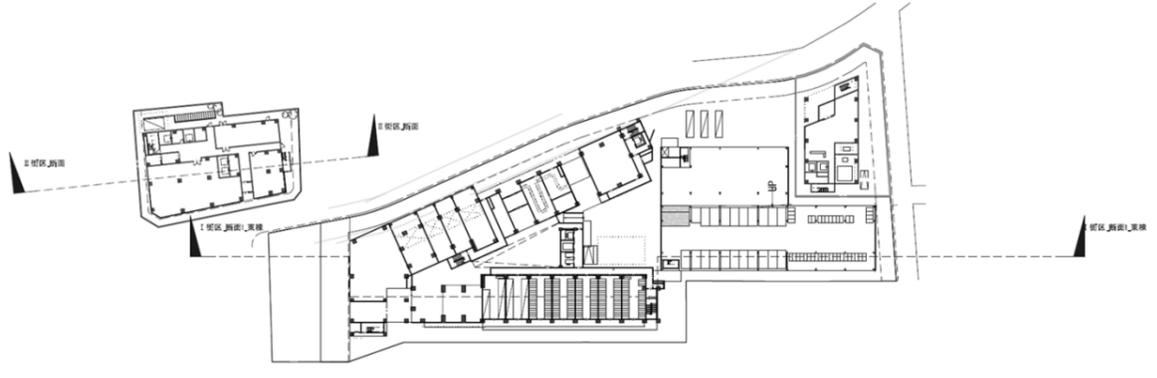




真北は住宅地図より



屋上階平面図

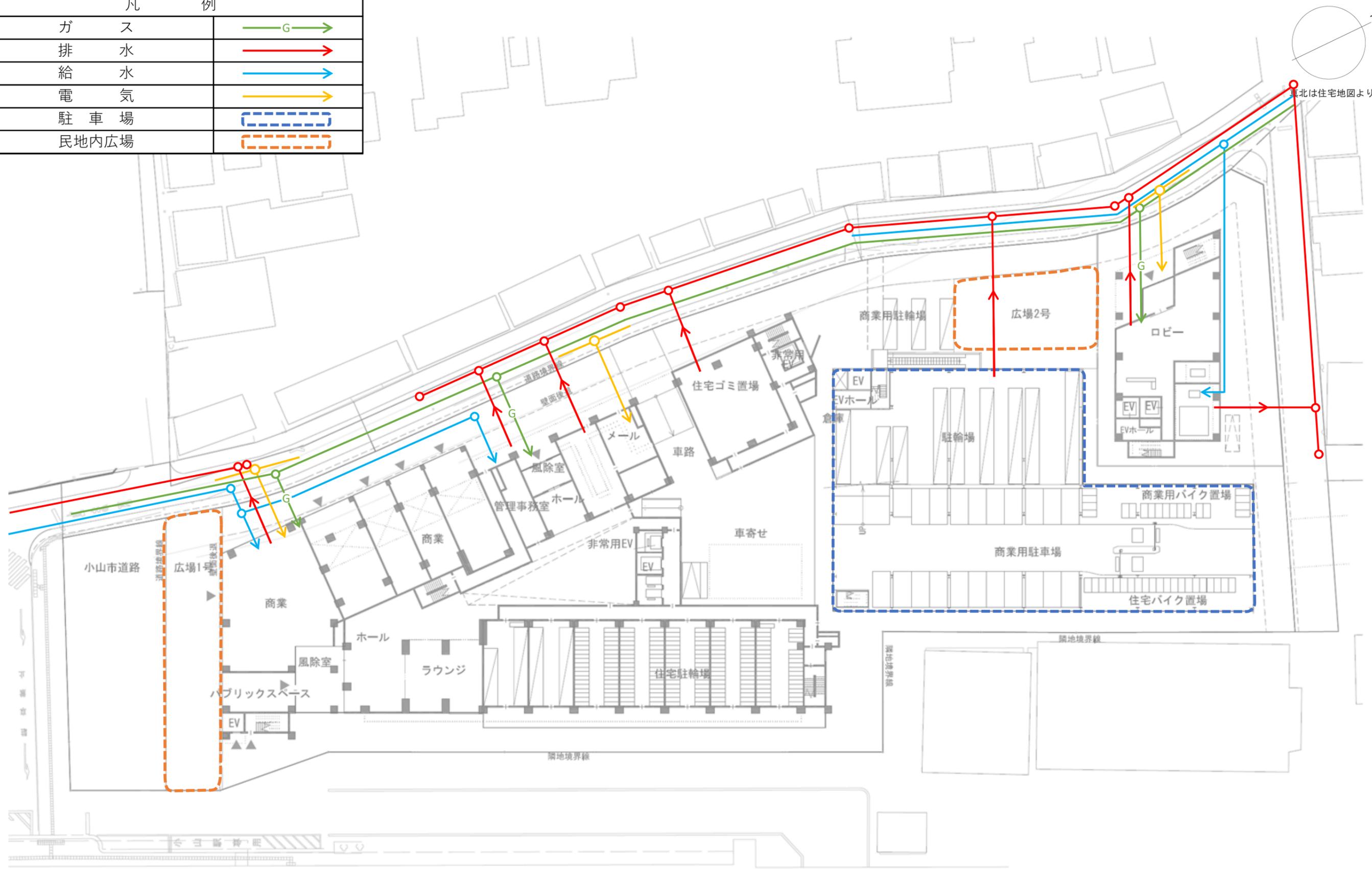


設計図 1) 施設建築物 II 街区断面図

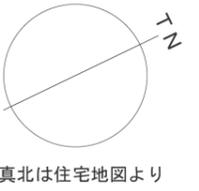
添付図書(3) 設計図

2) 施設建築敷地の設計図

凡	例
ガス	
排水	
給水	
電気	
駐車場	
民地内広場	

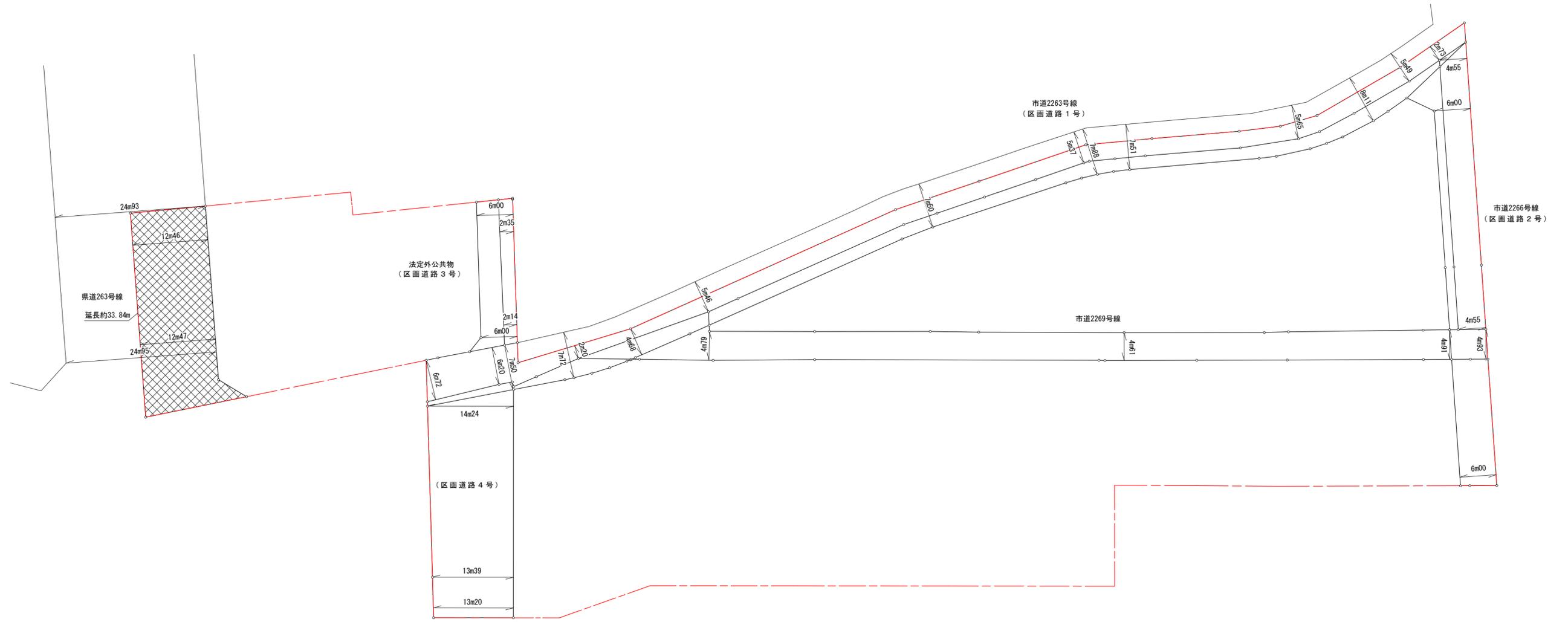


凡 例	
ガ ス	→ G →
排 水	→
給 水	→
電 気	→
民地内広場	⎓



添付図書(3) 設計図

3) 公共施設の設計図



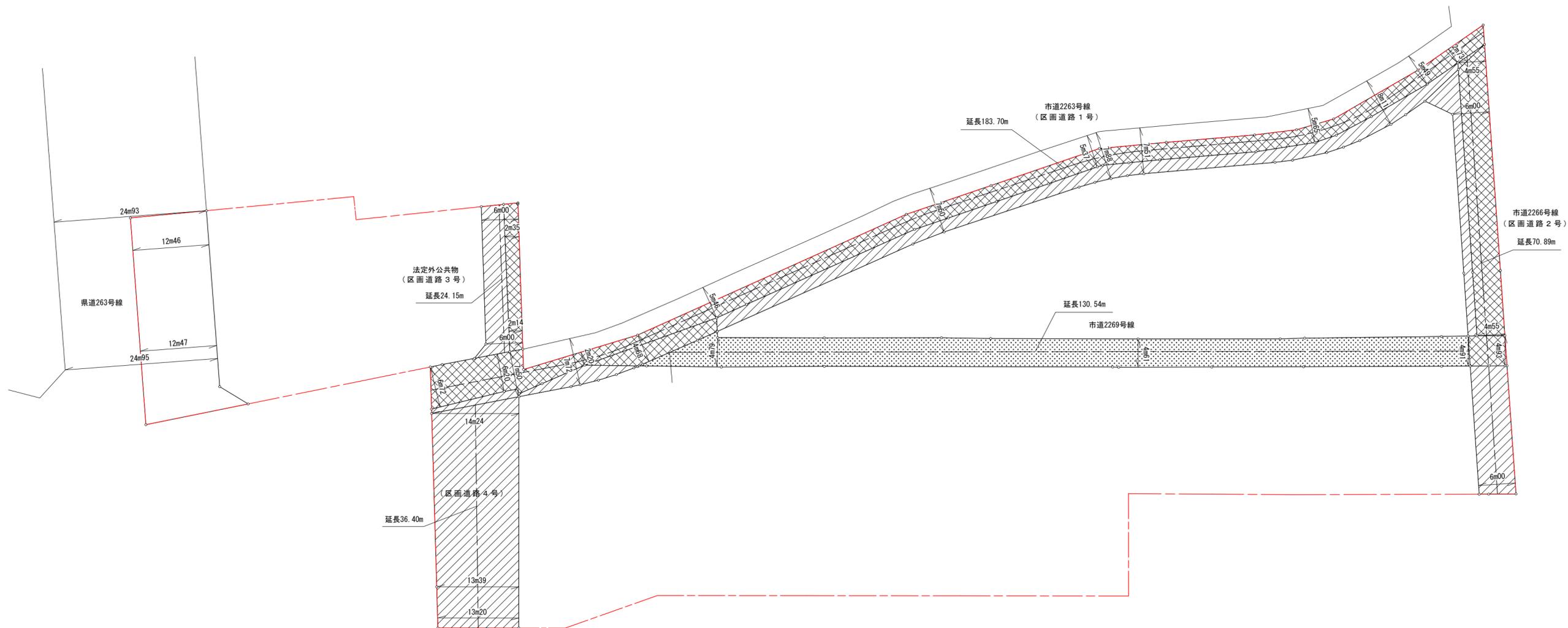
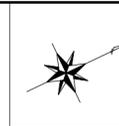
凡 例



施行区域

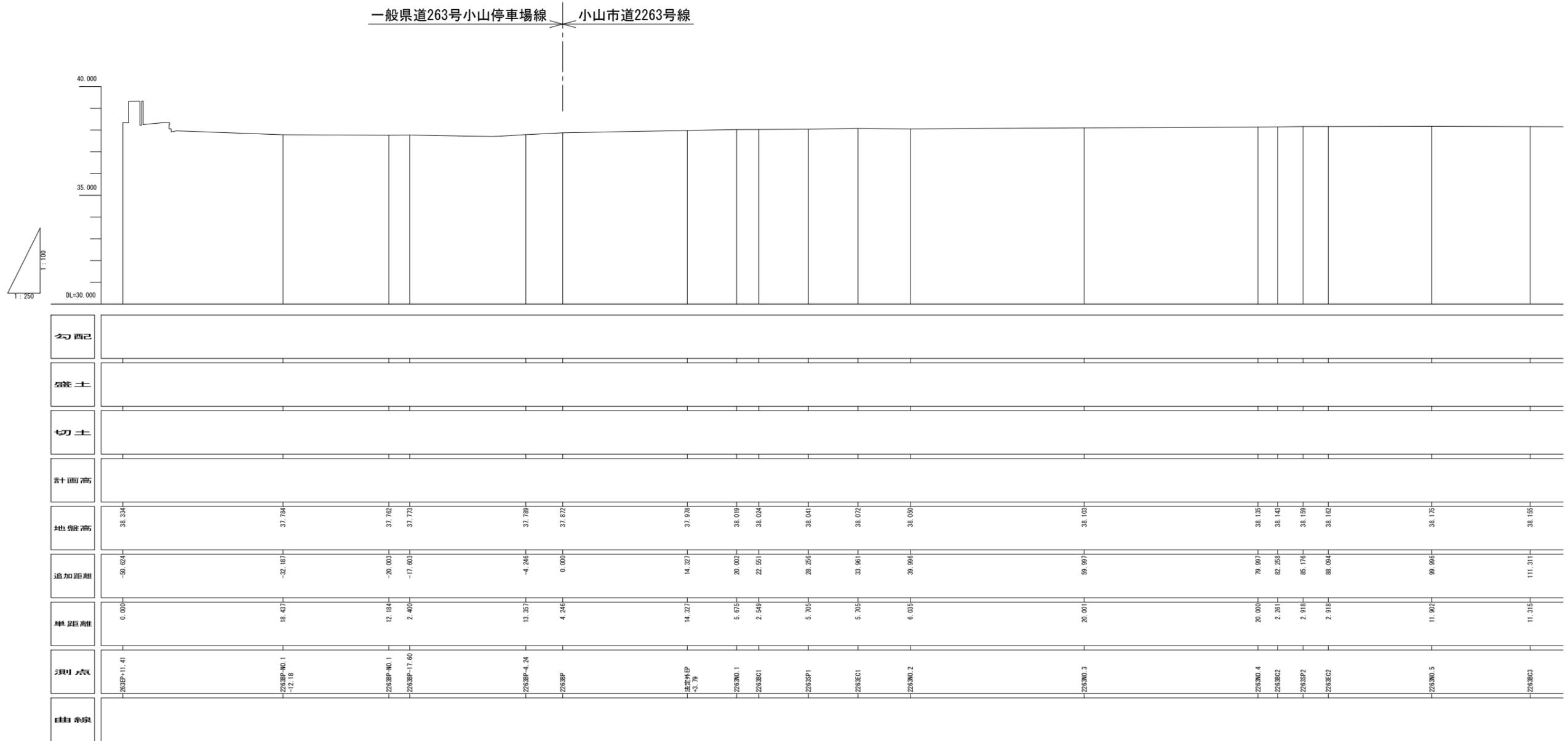


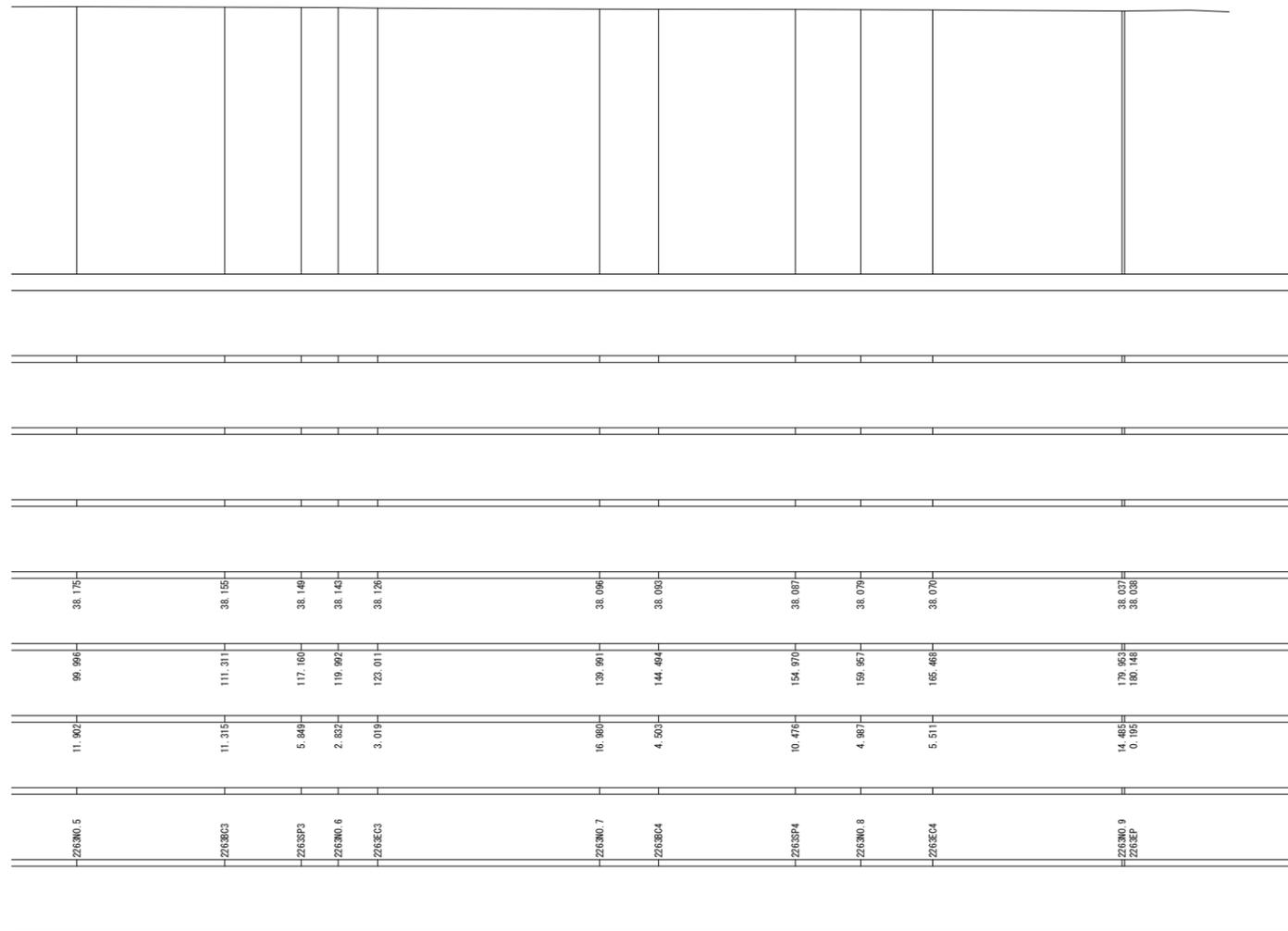
編入する公共施設 (存置)

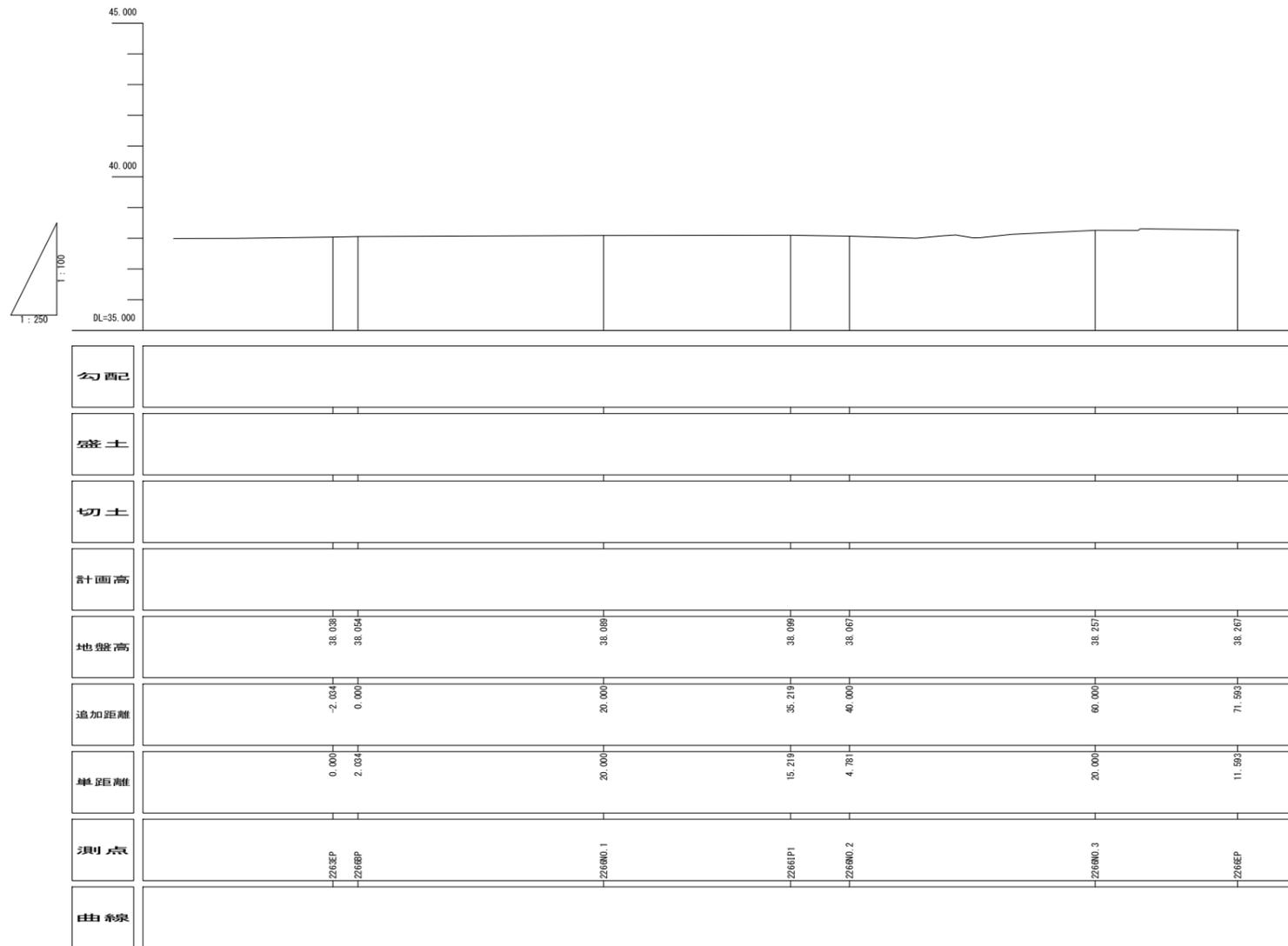


凡 例

-  施行区域
-  編入する公共施設 (存置)
-  整備後編入する公共施設
-  廃止する公共施設

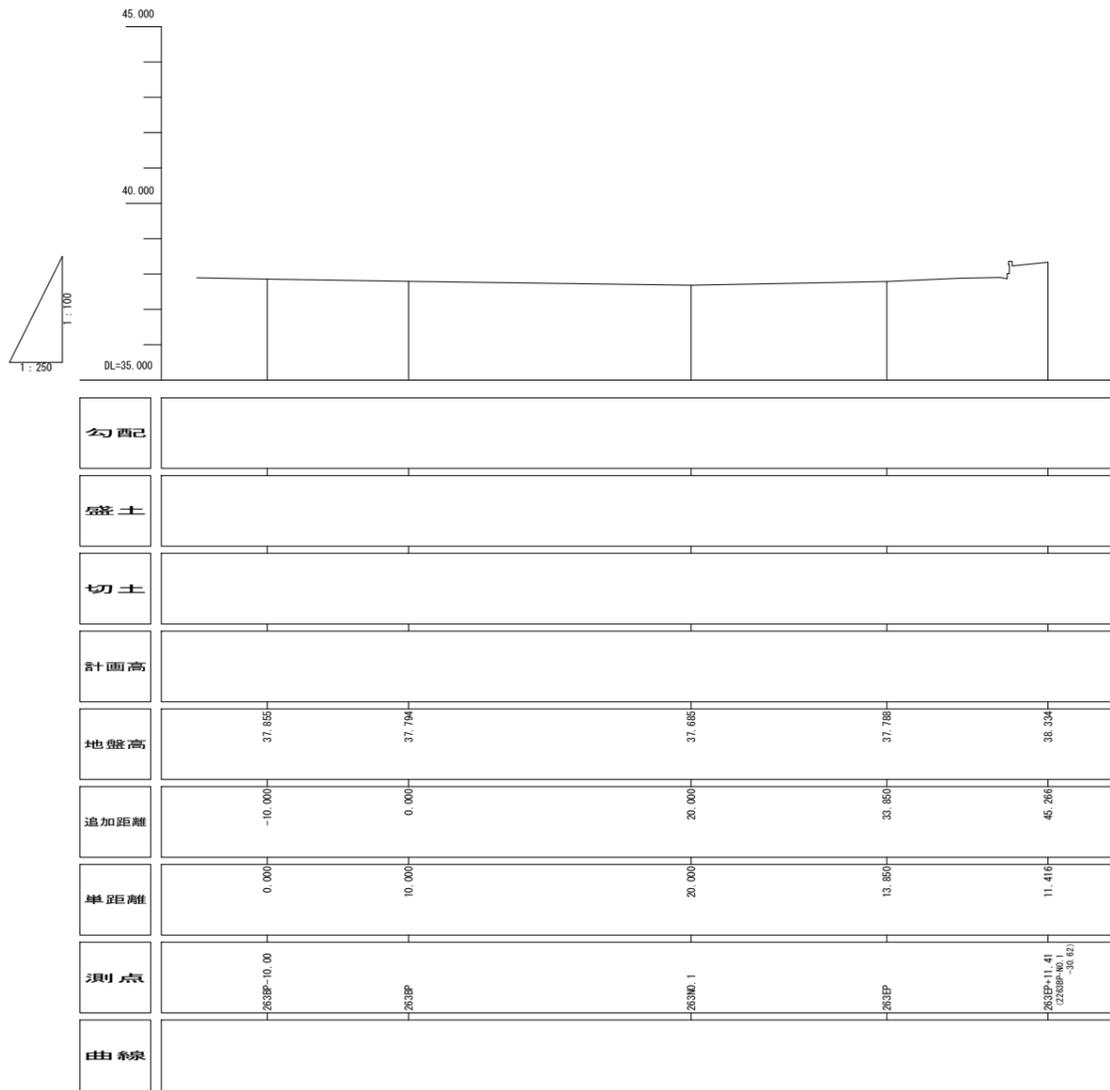




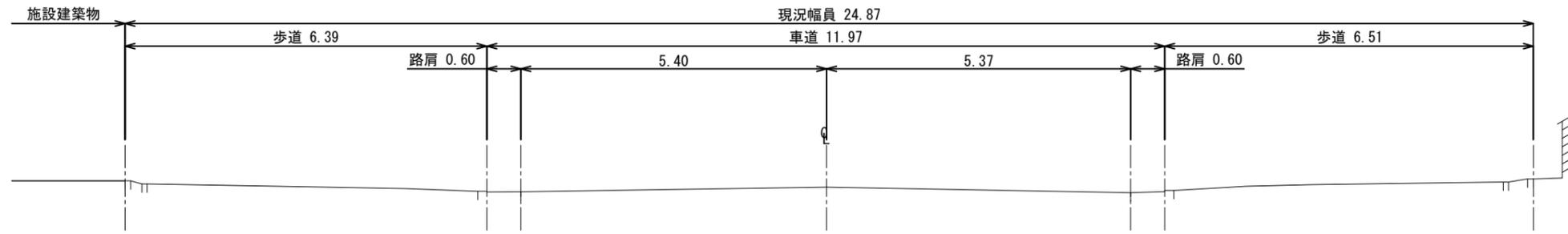




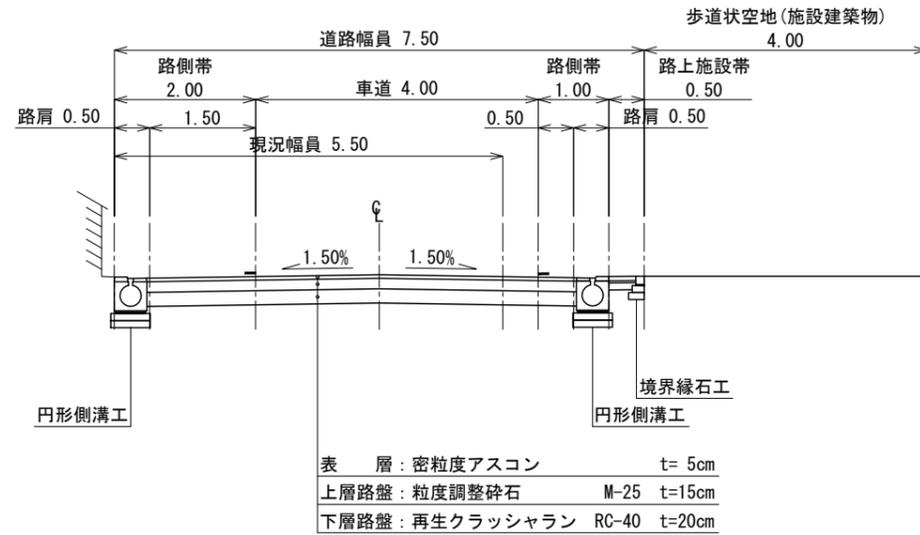
勾配					
盛土					
切土					
計画高					
地盤高	38.035	38.033	38.022	37.984	37.983
追加距離	-10.000	-2.377	0.000	20.000	23.900
単距離	0.000	7.623	2.377	20.000	3.900
測点	法定外 幅10.00	法定外 幅2.37	法定外 幅	法定外 幅1	法定外 幅3.79
由線					



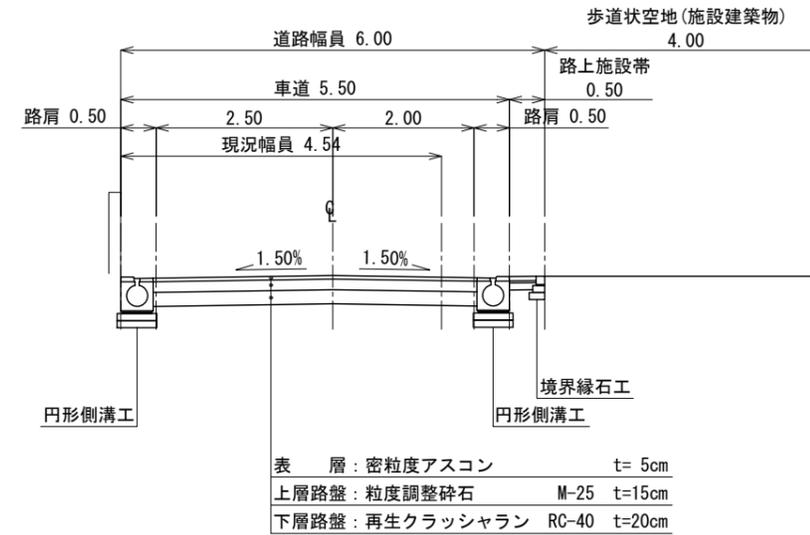
一般県道263号小山停車場線



区画道路1号(市道2263号線)



区画道路2号(市道2266号線)



区画道路3号(法定外公共物)

