

沼田都市計画第一種市街地再開発事業の変更（沼田市決定）

都市計画下之町地区第一種市街地再開発事業を次のように変更する。

名 称		下之町地区第一種市街地再開発事業				
面 積		約 1.2ha				
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
		幹線道路	都市計画道路 3・5・1 号沼田中央線 (国道 120 号線)	12.0m	約 94m	本路線は都市計画決定(幅員12m)どおり施行済である。
		幹線道路	都市計画道路 3・3・1 号環状線 (県道沼田停車場線)	14.0m (7.0)	約 83m	本路線は都市計画決定(幅員14m)どおり施行済である。 なお、幅員( )内は本再開発事業区域内を示す。
		幹線道路	都市計画道路 3・6・1 号沼田日光線 (市道倉内通り線)	11.0m (5.5)	約 18m	本路線は都市計画決定(幅員11m)どおり施行済である。 なお、幅員( )内は本再開発事業区域内を示す。
		区画道路	市道 1221 号線 中央通り線	7.0m	約 98m	本路線は都市計画未決定であるが、本再開発事業計画として施行済である。
	公園及び緑地	種 別	名 称	面 積	備 考	
		—	—	—	—	
	下水道	沼田市流域関連公共下水道計画において整備する。				
その他の公共施設	街区 1 と街区 2 を横断歩道橋（建築物）で接続する。 街区 1 と街区 3 は公共施設を建設する。 街区 1 と街区 3 を空中歩廊で接続する。					
建築物の整備に関する計画	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合	
	1	約 4,300 m <sup>2</sup>	約 24,000 m <sup>2</sup>	約 8/10	約 44/10	公益施設 商業施設 業務施設
	2	約 1,800 m <sup>2</sup>	約 12,300 m <sup>2</sup>	約 7/10	約 46/10	商業施設 駐車施設
	1 + 2	約 6,100 m <sup>2</sup>	約 36,300 m <sup>2</sup> (29,100)	約 7/10	約 44/10 (35/10)	
	3	約 900 m <sup>2</sup>	約 5,000 m <sup>2</sup> (4,500)	約 6/10	約 38/10 (34/10)	公益施設
	備 考					
<p>(1) 高度利用地区の制限内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合 全街区共 最高限度 45/10 最低限度 15/10</li> <li>・建築物の建築面積の敷地面積に対する割合 全街区共 最高限度 8/10 建築物の建築面積の最低限度 全街区共 200 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>※ ただし、街区 1 における建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度に関しては、建築基準法第 5 3 条第 3 項第 2 項に該当するため 1/10 を加えた数値とする。 また、街区 1 と街区 2 については同一敷地として扱う。</p> <p>(2) 上記表「建築物」及び「敷地面積に対する」欄中、延べ面積（の割合）の（ ）内は、容積率計算上の延べ面積（の割合）である。（建築基準法、駐車場床取扱特例）</p>						
に 関 する 計 画	街区番号	建築敷地面積	整備計画			
	1	約 5,500 m <sup>2</sup>	都市計画道路3・5・1号沼田中央線及び3・3・1号環状線に沿った部分の空地は、歩道と一体的な整備を行う。			
	2	約 2,700 m <sup>2</sup>				
	3	約 1,300 m <sup>2</sup>				
住宅建設の目標	戸数	面積	備 考			
	—	—	—			

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は、計画図表示のとおり」

理 由

別紙理由書のとおり

## 理 由 書

沼田市下之町地区第一種市街地再開発事業は、平成元年11月、都市計画決定し、中心市街地における西側の核として3つの街区にそれぞれの施設建設が計画され事業が進められた。特に第1街区施設は、商業を中心とした施設として平成5年4月にオープンしたが、社会・経済の著しい構造の変化により完成当初には想定し得なかった状況を生み、キーテナントの撤退や専門店の退店が相次ぎ、空床が拡大する状況の中、核施設としての機能を失い、中心市街地の活性化を図る上で再生が大きな課題となっていた。

一方、沼田市役所庁舎について、経年劣化による老朽化や耐震性に大きな問題を抱え、その補修、改修について検討が必要となっており、さらには分散している庁舎などの事務所を集約し、市民サービスの向上と各施設の安全対策への早急な対応が課題となっていた。

今後、多くの市民が日常的に利用する商業などの民間サービスを提供する場として、また、現在分散している市庁舎をはじめ公共施設等の集約を行うなど中心市街地に立地する施設として、第1街区施設を有効活用し、市民のための複合施設として再活用するため、建築面積、延べ面積及び主要用途の一部変更を行う。

沼田都市計画第一種市街地再開発事業 新旧対照表

(変更前)

名称		下之町地区第一種市街地再開発事業					
面積		約 1.2ha					
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称		幅 員	延 長	備 考
		幹線道路	都市計画道路 3・5・1 沼田中央線 (国道 120 号線)		12.0m	約 94m	本路線は都市計画決定(幅員12m)どおり施行済である。
		幹線道路	都市計画道路 3・3・1 環状線 (県道沼田停車場線)		14.0m (7.0)	約 83m	本路線は都市計画決定(幅員14m)であるが、未施行であり街路事業と併せて整備を行う。 なお、幅員( )内は本再開発事業区域内を示す。
		幹線道路	都市計画道路 3・6・1 沼田日光線 (市道倉内通り線)		11.0m (5.5)	約 18m	本路線は都市計画決定(幅員11m)どおり施行済である。 なお、幅員( )内は本再開発事業区域内を示す。
		区画道路	市道 1221 号線 中央通り線		7.0m	約 98m	本路線は都市計画未決定であるが、本再開発事業計画として整備を行う。
	公 園 及び 緑 地	種 別	名 称		面 積	備 考	
		—	—		—	—	
	下水道	沼田市流域関連公共下水道計画において整備する。					
	その他の公共施設	街区 1 と街区 2 を横断歩道橋 (建築物) で接続する。 街区 3 は特定施設建築物として公共施設を建設する。 街区 1 と街区 3 を空中歩廊で接続する。					
	建築物の整備に関する計画	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途
建築面積			延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合		
1		m <sup>2</sup> 約 4,600	m <sup>2</sup> 約 29,000	約 8/10	約 52/10	商業施設 レジャー施設 サービス施設 飲食施設 パンケット施設	(参考) 高度利用地区の制限内容 ・建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合 全街区共 最高限度 45/10 最低限度 15/10 ・建築物の建築面積の敷地面積に対する割合 全街区共 最高限度 8/10
2		m <sup>2</sup> 約 1,800	m <sup>2</sup> 約 12,300	約 7/10	約 46/10	商業施設 駐車施設	・建築物の建築面積の最低限度 全街区共 200 m <sup>2</sup>
1 + 2		m <sup>2</sup> 約 6,400	m <sup>2</sup> 約 41,300 (33,100)	約 8/10	約 50/10 (40/10)		※ ただし街区 1 における建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度に関しては、建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号に該当するため 1/10 を加えた数値とする。 また、街区 1 と街区 2 については、同一敷地として扱う。
3	m <sup>2</sup> 約 900	m <sup>2</sup> 約 5,000 (4,500)	約 6/10	約 38/10 (34/10)	公益施設		
建築敷地の整備に関する計画	街区番号	建築敷地面積		整備計画			
	1	約 5,500 m <sup>2</sup>		都市計画道路 3・5・1 号沼田中央線及び 3・3・1 号環状線に沿った部分の空地は、歩道と一体的な整備を行う。			
	2	約 2,700 m <sup>2</sup>					
	3	約 1,300 m <sup>2</sup>					
住宅建設の目標	戸数		面積		備 考		
	—		—		—		

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は、計画図表示のとおり」

※ \_\_\_\_\_部が変更箇所

(変更後)

名 称		下之町地区第一種市街地再開発事業				
面 積		約 1.2ha				
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
		幹線道路	都市計画道路 3・5・1 号沼田中央線 (国道 120 号線)	12.0m	約 94m	本路線は都市計画決定(幅員12m)どおり施行済である。
		幹線道路	都市計画道路 3・3・1 号環状線 (県道沼田停車場線)	14.0m (7.0)	約 83m	本路線は都市計画決定(幅員14m)どおり施行済である。 なお、幅員( )内は本再開発事業区域内を示す。
		幹線道路	都市計画道路 3・6・1 号沼田日光線 (市道倉内通り線)	11.0m (5.5)	約 18m	本路線は都市計画決定(幅員11m)どおり施行済である。 なお、幅員( )内は本再開発事業区域内を示す。
		区画道路	市道 1221 号線 中央通り線	7.0m	約 98m	本路線は都市計画未決定であるが、本再開発事業計画として施行済である。
	公園及び 緑地	種 別	名 称	面 積	備 考	
	—	—	—	—		
	下水道	沼田市流域関連公共下水道計画において整備する。				
その他の 公共施設	街区 1 と街区 2 を横断歩道橋(建築物)で接続する。 街区 1 と街区 3 は公共施設を建設する。 街区 1 と街区 3 を空中歩廊で接続する。					
建築物の整備に関する計画	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合	
	1	約 4,300 m <sup>2</sup>	約 24,000 m <sup>2</sup>	約 8/10	約 44/10	公益施設 商業施設 業務施設
	2	約 1,800 m <sup>2</sup>	約 12,300 m <sup>2</sup>	約 7/10	約 46/10	商業施設 駐車施設
	1 + 2	約 6,100 m <sup>2</sup>	約 36,300 m <sup>2</sup> (29,100)	約 7/10	約 44/10 (35/10)	
	3	約 900 m <sup>2</sup>	約 5,000 m <sup>2</sup> (4,500)	約 6/10	約 38/10 (34/10)	公益施設
	備 考					
<p>(1) 高度利用地区の制限内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合 全街区共 最高限度 45/10 最低限度 15/10</li> <li>・建築物の建築面積の敷地面積に対する割合 全街区共 最高限度 8/10 建築物の建築面積の最低限度 全街区共 200 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>※ ただし、街区 1 における建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度に関しては、建築基準法第 5 3 条第 3 項第 2 項に該当するため 1/10 を加えた数値とする。 また、街区 1 と街区 2 については同一敷地として扱う。</p> <p>(2) 上記表「建築物」及び「敷地面積に対する」欄中、延べ面積(の割合)の( )内は、容積率計算上の延べ面積(の割合)である。(建築基準法、駐車場床取扱特例)</p>						
に 関 する 計 画 建 築 敷 地 の 整 備	街区番号	建築敷地面積	整備計画			
	1	約 5,500 m <sup>2</sup>	都市計画道路3・5・1号沼田中央線及び3・3・1号環状線に沿った部分の空地は、歩道と一体的な整備を行う。			
	2	約 2,700 m <sup>2</sup>				
	3	約 1,300 m <sup>2</sup>				
住宅建設の目標	戸数	面積	備 考			
—	—	—	—			

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は、計画図表示のとおり」