

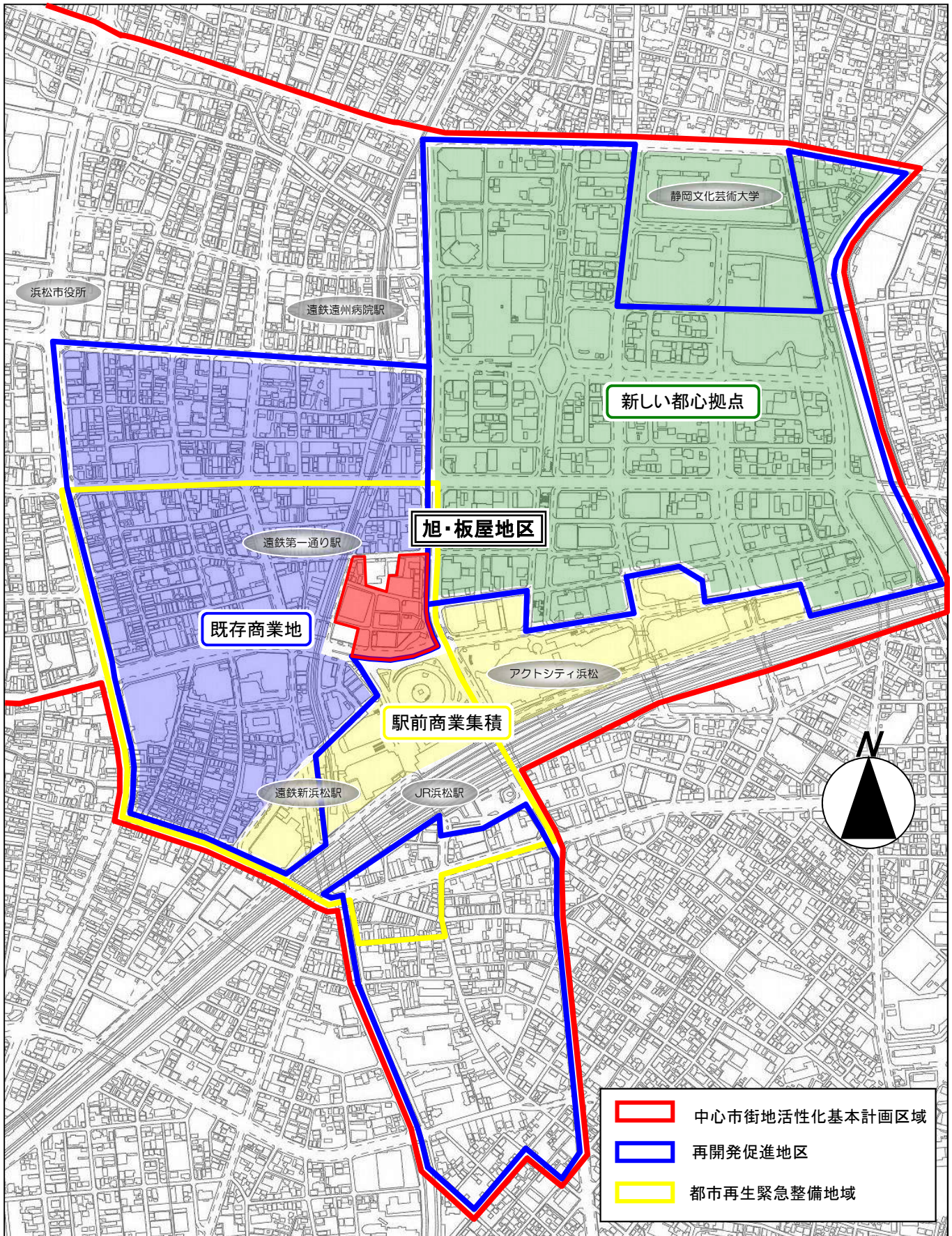
旭・板屋地区第一種市街地再開発事業




公共事業再評価説明資料

◇事業位置図	1
◇事業計画図(現況配置、計画図、断面図)	2
◇事業計画	3
◇事業の経緯及び今後のスケジュール	4
◇地区の推移	5
◇地区の現況(写真)	6
◇費用便益分析手法及び結果	7
【参考】	
◇旭・板屋A地区計画	8
◇旭・板屋A地区 事業計画及び費用便益分析結果	12

事業位置図

旭・板屋地区第一種市街地再開発事業

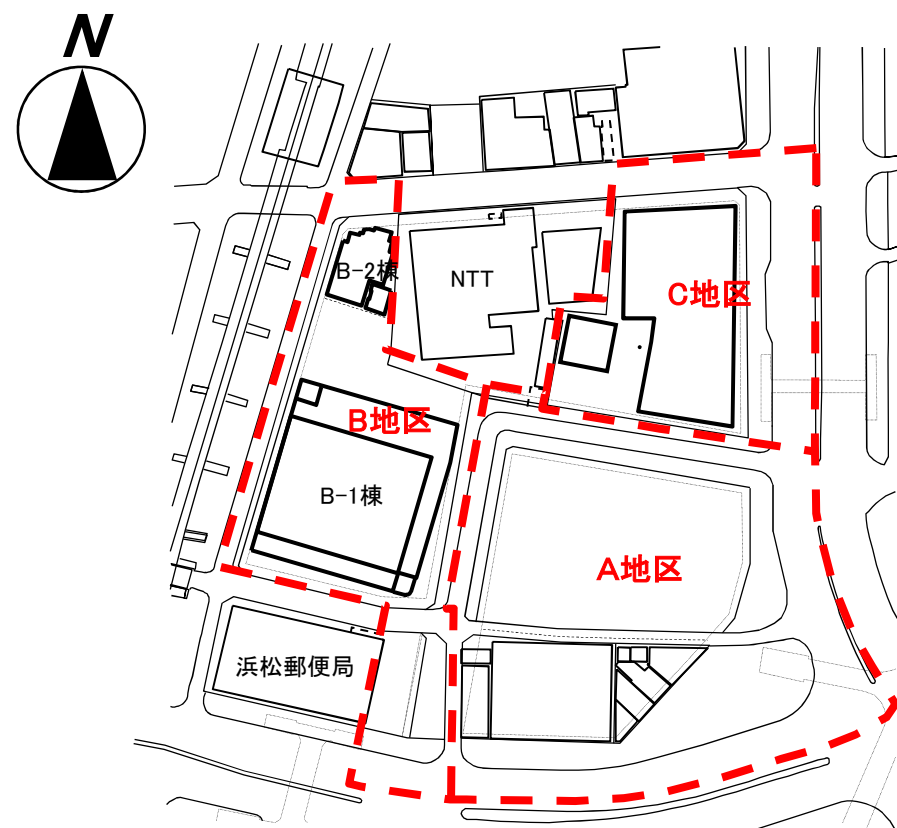


-  中心市街地活性化基本計画区域
-  再開発促進地区
-  都市再生緊急整備地域

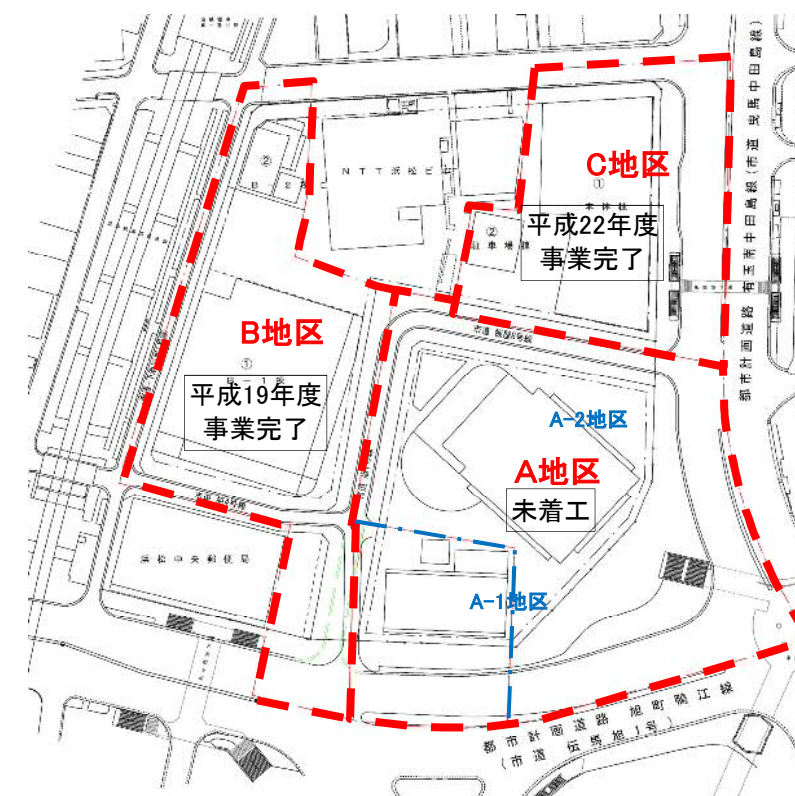
事業計画図

旭・板屋地区第一種市街地再開発事業

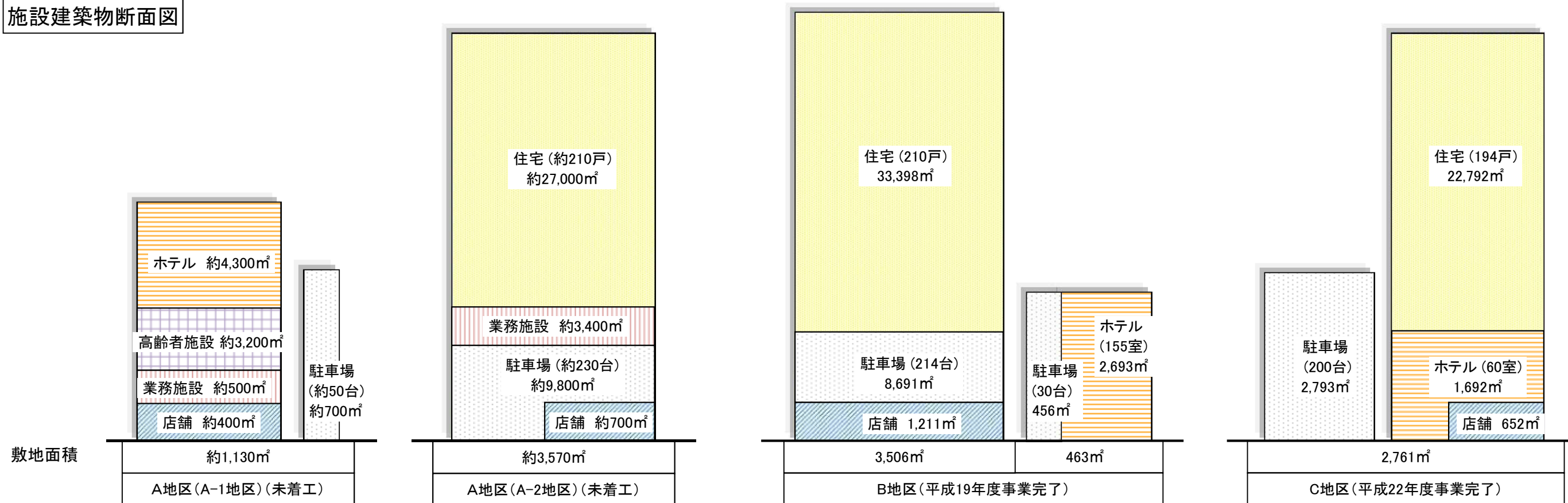
現況配置図



計画配置図



施設建築物断面図



旭・板屋地区第一種市街地再開発事業 事業計画

□位置 浜松市中区旭町、板屋町地内

□地区面積 全体地区面積：2.09 ha

A地区 (A-1、A-2 地区)	B地区	C地区
1.02 ha (0.2ha、0.82ha)	0.61 ha	0.46 ha

□施行者

A地区 (A-1、A-2 地区)	B地区	C地区
旭・板屋 A-1 地区第一種市街地再開発事業個人施行者(予定)	旭・板屋B地区第一種市街地再開発組合	旭・板屋C地区第一種市街地再開発組合
旭・板屋 A-2 地区第一種市街地再開発組合(予定)		

□権利者数

従前	A地区(A-1、A-2 地区)	B地区	C地区
土地所有者	11 (3、8)	2	1
借地権者	2 (0、2)	5	10

□施設建築物の概要

	全体	A地区		B地区		C地区
		A-1地区	A-2地区	B-1	B-2	
敷地面積	約 11,430 m ²	約 1,130 m ²	約 3,570 m ²	3,506 m ²	463 m ²	2,761 m ²
建築面積	約 6,980 m ²	約 650 m ²	約 2,100 m ²	2,082 m ²	283 m ²	1,874 m ²
延床面積	約 125,600 m ²	約 9,500 m ²	約 41,800 m ²	43,300 m ²	3,149 m ²	27,929 m ²
建ぺい率	61%	57%	61%	59%	61%	68%
容積率	742%	742%	749%	749%	572%	750%
構造		RC造	RC造	SRC造、RC造一部S造	SRC造一部RC造	RC造一部S造
規模		地上17階	地上30階	地上34階	地上14階	地上32階
用途	住宅(約610戸) ホテル 業務施設 高齢者施設 店舗 駐車場(約720台)	ホテル 高齢者施設 業務施設 店舗 駐車場(約50台)	住宅(約210戸) 業務施設 店舗 駐車場(約230台)	住宅(210戸) 店舗 駐車場(214台)	ホテル(155室) 駐車場(30台)	住宅(194戸) 店舗 ホテル(60室) 駐車場(200台)

□総事業費 約 390 億円

□資金計画

(単位:百万円)

収 入		支 出	
項 目	金 額	項 目	金 額
市街地再開発事業補助金	13,850	調査設計計画費	2,499
保留床処分金	13,343	土地整備費	706
その他(負担金)	12,579	補償費	3,313
		工事費	32,003
		事務費	1,251
	39,772		39,772

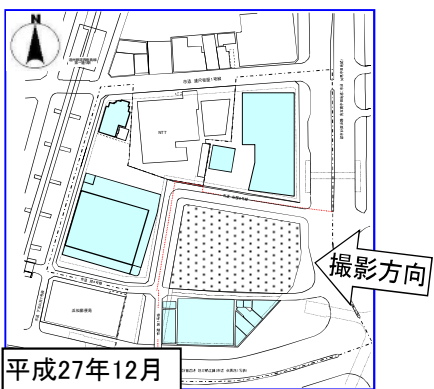
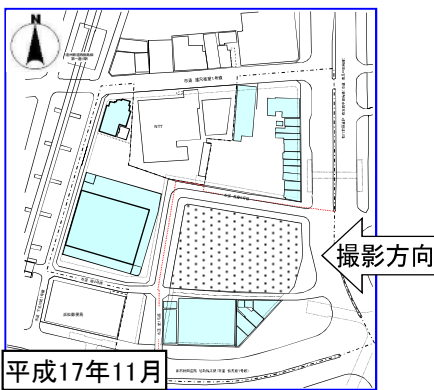
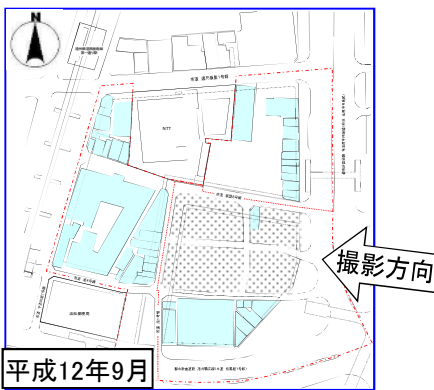
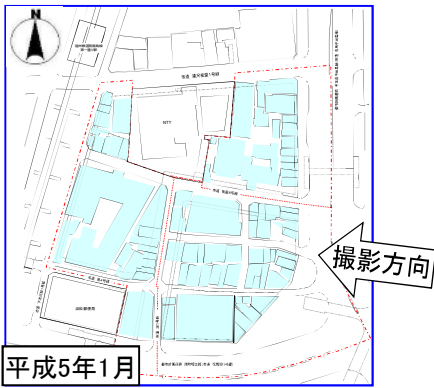
事業の経緯及び今後のスケジュール

昭和 55 年～平成 2 年	街区ごとに再開発推進協議会が設立される。
平成 3 年 10 月 2 日	各協議会が一本化され、準備組合が設立される。
平成 5 年 1 月 8 日	都市計画決定の告示
平成 12 年 3 月 10 日	事業再評価(第 1 回) [審査結果: 継続]
8 月 28 日	与党 3 党による公共事業の中止勧告
9 月 25 日	事業再評価(第 2 回) [審査結果: 継続]
平成 13 年 11 月 1 日	都市計画決定変更の告示(第 1 回) [地区の 3 分割]
平成 15 年 6 月 27 日	都市計画決定変更の告示(第 2 回) [B 地区の施設建築物(1 棟→2 棟)]
平成 17 年 3 月 16 日	都市計画決定変更の告示(第 3 回) [B-2 棟の用途変更(住宅→ホテル)]
平成 18 年 1 月 10 日	事業再評価(第 3 回) [審査結果: 継続]
平成 22 年 11 月 19 日	事業再評価(第 4 回) [審査結果: 継続]
平成 27 年度	都市計画決定変更(予定)

	▽A 地区	◇B 地区	○C 地区
平成 14 年 2 月 25 日		◇再開発組合設立認可	
平成 15 年 2 月 24 日			○再開発組合設立認可
平成 16 年 1 月 28 日		◇権利変換計画認可	
3 月		◇除却工事着工	
8 月		◇建築工事着工(B-1 棟)	
平成 17 年 10 月		◇建築工事着工(B-2 棟)	
平成 18 年 9 月 15 日		◇B-1 棟竣工	
12 月 20 日			○権利変換計画認可
12 月			○除却工事着工
平成 19 年 9 月 20 日		◇B-2 棟竣工	
平成 20 年 2 月 7 日		◇組合解散認可	
3 月			○建築工事着手
平成 22 年 10 月			○施設建築物竣工
平成 24 年 10 月 3 日			○組合解散認可
平成 25 年 11 月 22 日	▽A地区再開発協議会設立		
平成 26 年 7 月 18 日	▽A-1、A-2 地区再開発準備組合設立		
平成 28 年度	▽A-1 事業計画認可(予定)、A-2 組合設立認可(予定)		
	▽A-1 権利変換計画認可(予定)		
平成 29 年度	▽A-2 権利変換計画認可(予定)		
	▽A-1 建築工事着手(予定)、A-2 建築工事着手(予定)		
平成 30 年度	▽A-1 施設建築物竣工(予定)		
平成 31 年度	▽A-1 事業終了認可(予定)、A-2 施設建築物竣工(予定)		
平成 32 年度	▽A-2 組合解散認可(予定)		

地区の推移

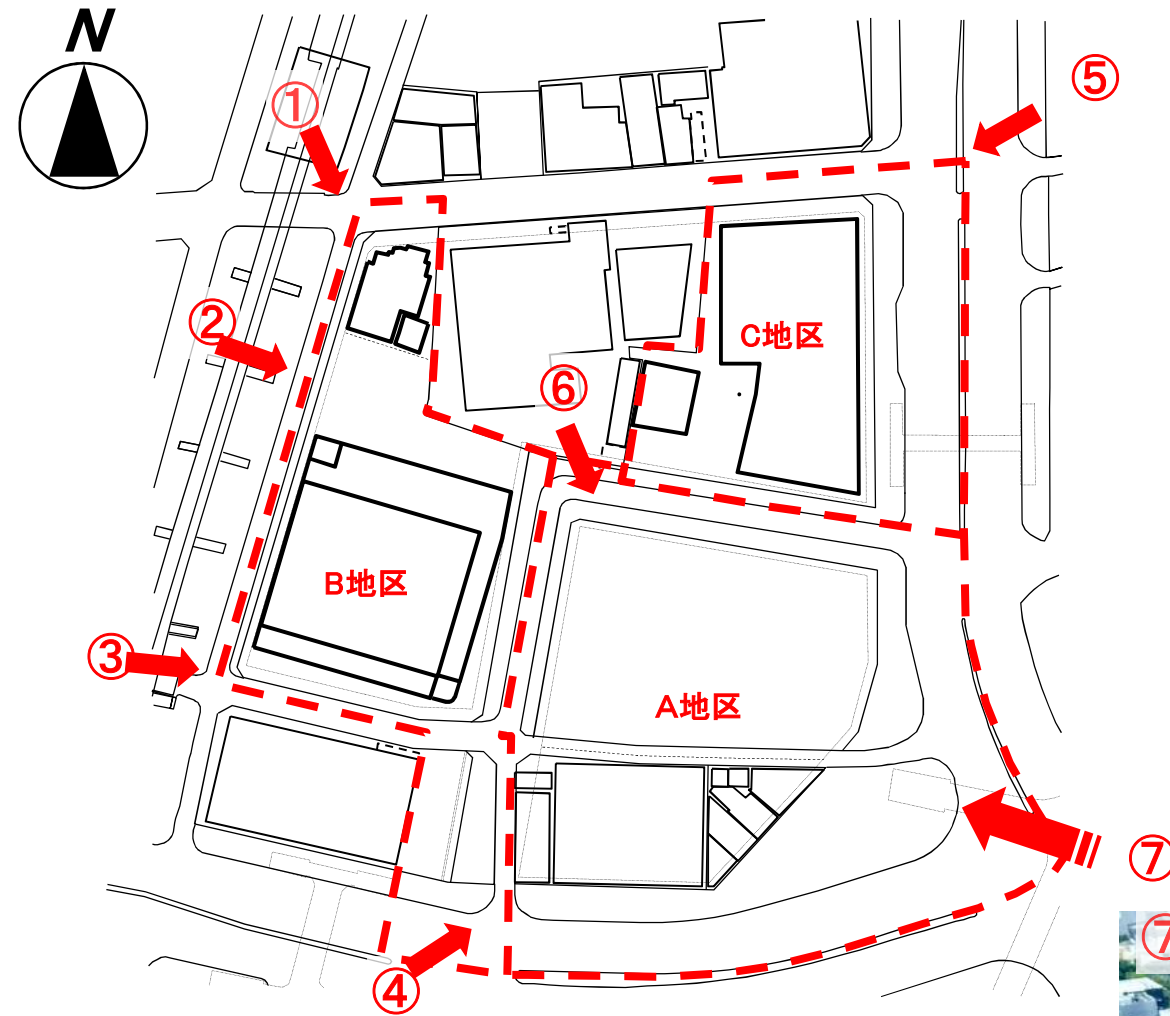
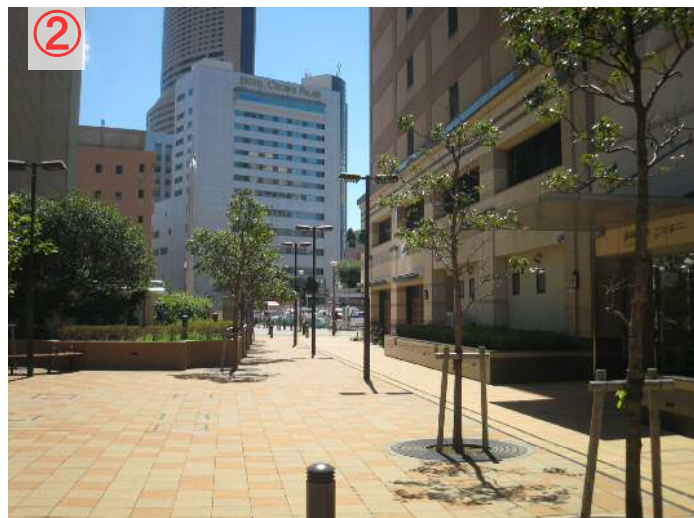
旭・板屋地区第一種市街地再開発事業



地区の現況

旭・板屋地区第一種市街地再開発事業

(平成27年12月)



市街地再開発事業の費用便益分析手法と結果

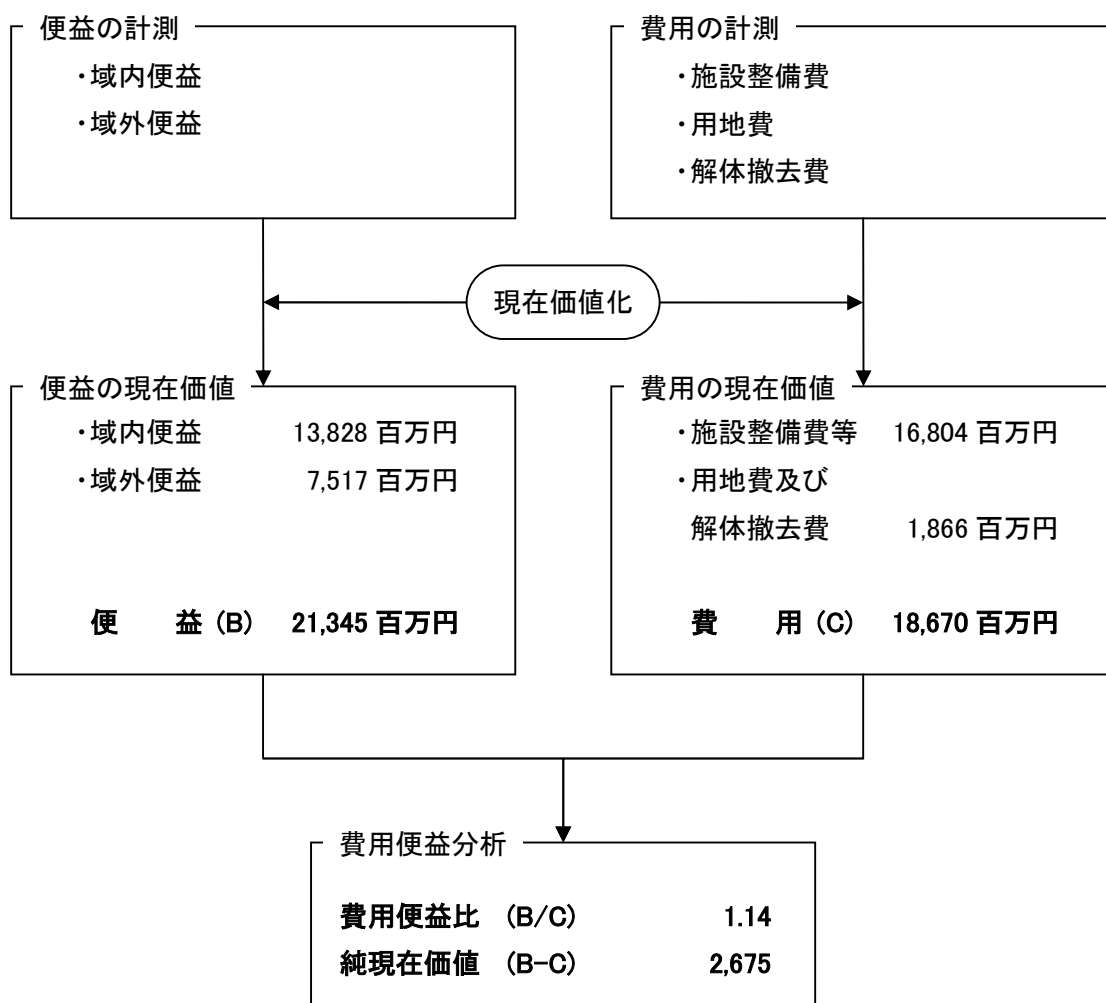
市街地再開発事業が実施される場合と実施されない場合の便益と費用を貨幣尺度で計測し、計測された便益と費用を比較することにより事業の評価を行う。評価に当たっては、「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案(平成 19 年度改訂版)」(監修 国土交通省 都市・地域整備局市街地整備課、住宅局市街地建築課)に基づき費用便益分析を行った。

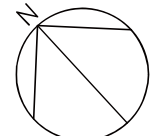
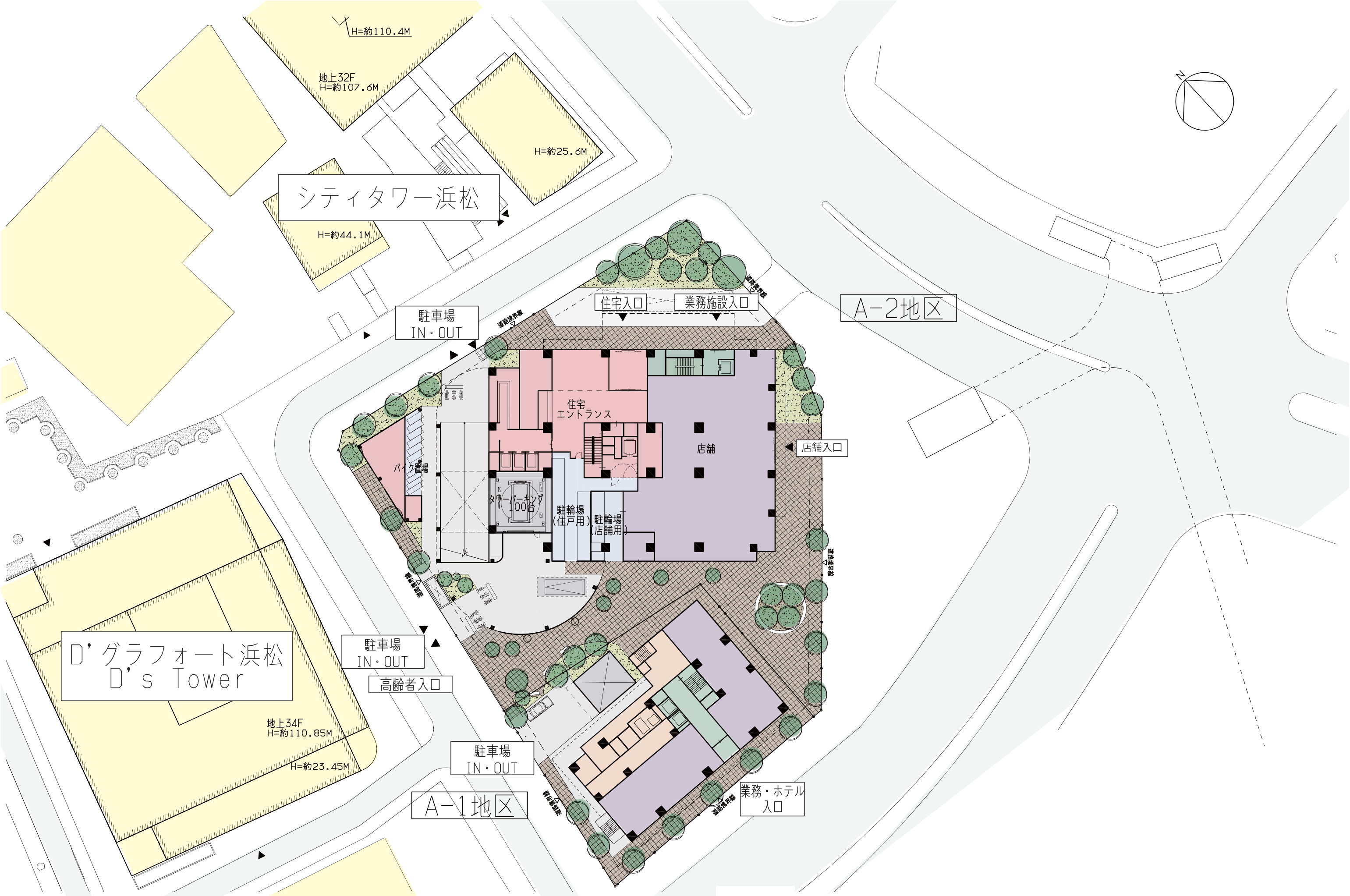
【便益】(実施される場合と実施されない場合の差分)

- 域内便益
事業区域内の便益について、再開発ビルによる事業収益として計測する。
- 域外便益
事業区域外へ波及する便益について、ヘドニックアプローチを適用し、地価変化分として計測する。

【費用】

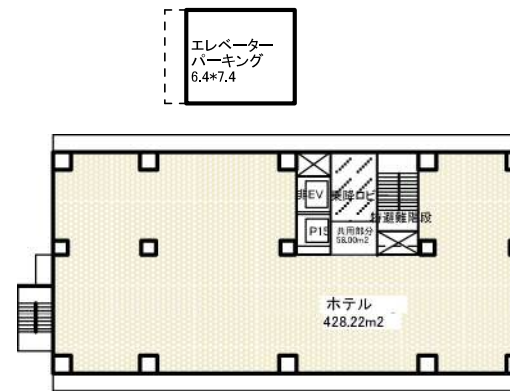
- 施設整備費
再開発ビルの整備にかかる費用。
- 用地費
事業実施地区の用地をとりまとめる費用。
- 共用終了時の解体撤去費
共用終了時の再開発ビルの解体・撤去にかかる費用。



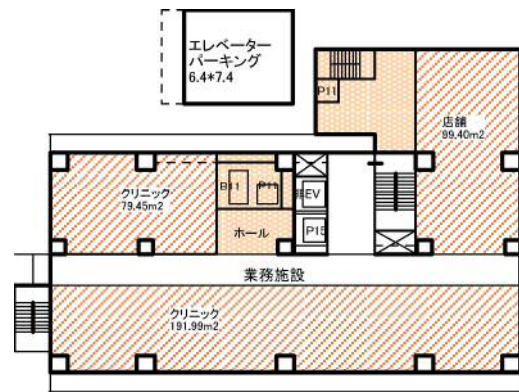




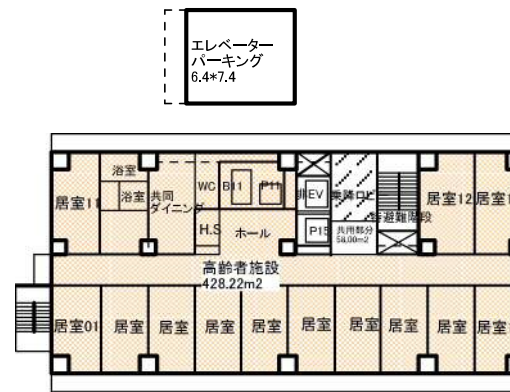
高齢者施設 3階 平面図 1/500



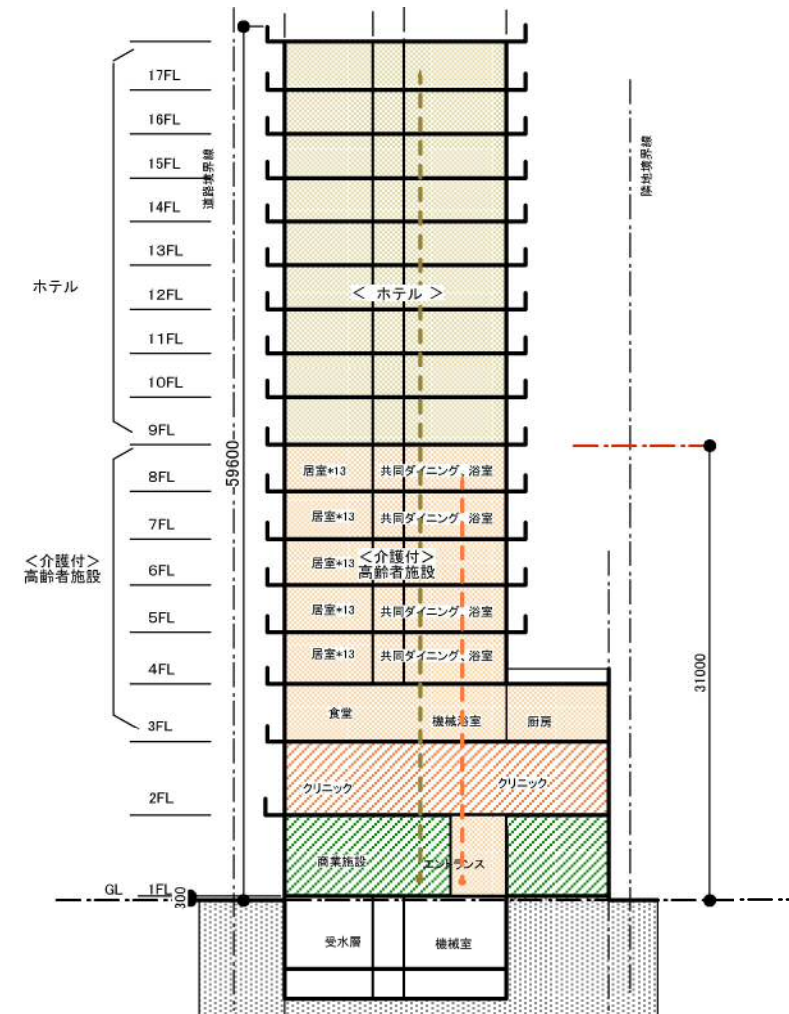
ホテル (9~17階) 平面図 1/500



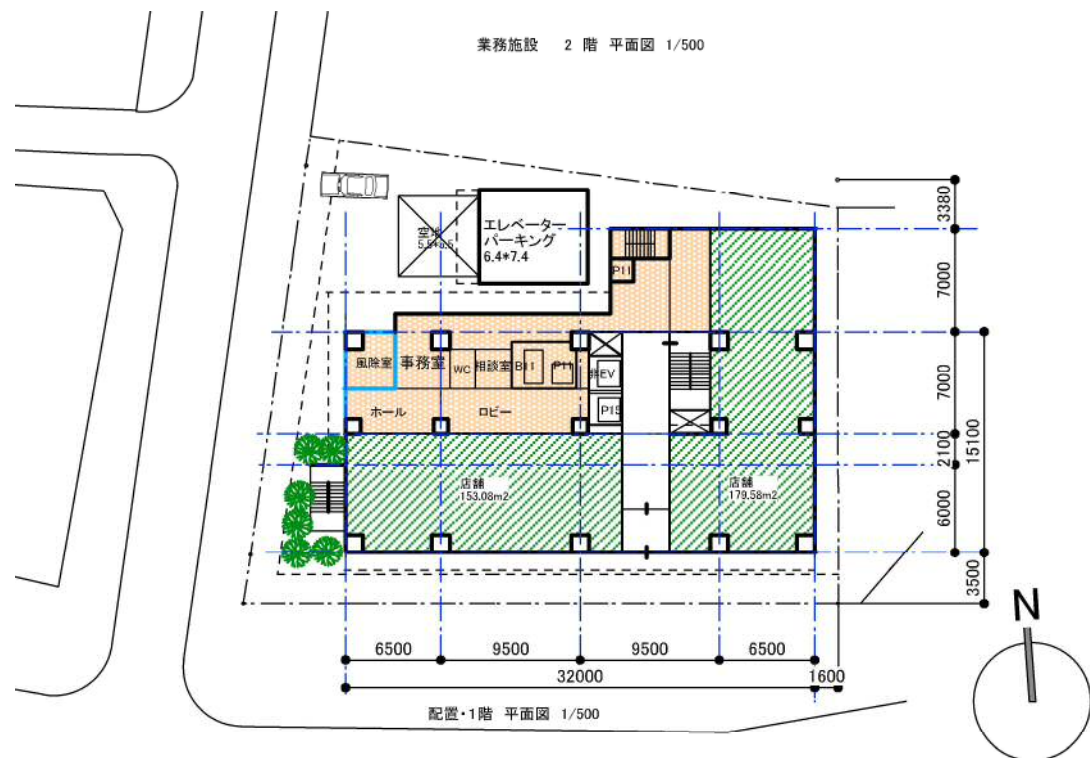
業務施設 2階 平面図 1/500



高齢者施設 基準階(4~8階) 平面図 1/500



断面図(フロア構成図) 1/500



配置・1階 平面図 1/500

面積表

	高齢者施設	業務施設	ホテル	店舗	共用部分	全体	
PH階					57.99	57.99	
9~17階			425.20*9		58.00*9	483.20*9	
4~8階	425.20*5	13*513*5			58.00*5	483.20*5	
3階	519.91				58.00	577.91	
2階	79.55	440.36			58.00	577.91	
1階	181.56			332.66	83.92	598.14	
地階					185.00	185.00	
	2,907.02m ²	65室65人	440.36m ²	3,826.80m ²	332.66m ²	1,254.91m ²	8,761.75m ²
按分共用部分	485.96m ²	73.61m ²	639.73m ²	55.61m ²			
専有別合計	3,392.98m ²	513.97m ²	4,466.53m ²	388.27m ²		8,761.75m ²	

<エレベーターパーキング>
 普通車 22台
 ミドルルーフ 18台
 ハイルーフ 10台 計50台
 (H=48,00)
 床面積 15.0*50=750.0+9.60=759.60m²
 6.4*7.4=47.36+9.6=56.96m²(建築面積)
 1.5*6.4=9.60(緩和対象外)
 計 759.60m²
 750.00m²(緩和対象)

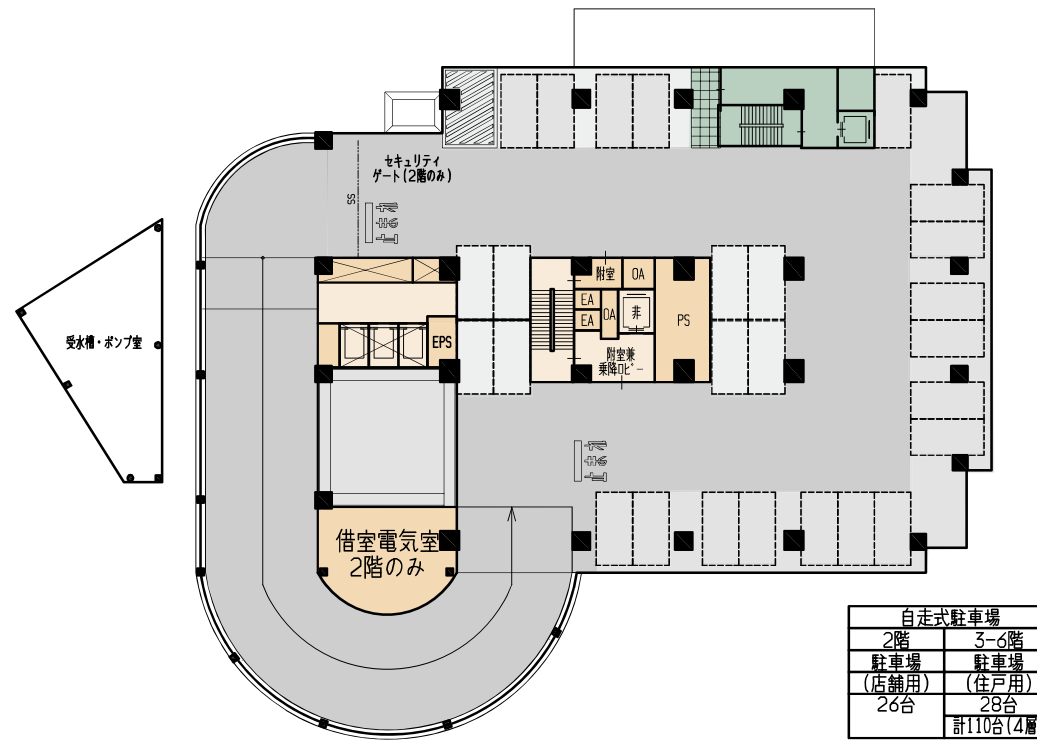
8,761.75m²+ 759.60m²=9,521.35m²
 容積率 742.2% 8,761.75-341.97+9.60=8,429.38m²
 (750%)
 建ぺい率 57.6% 598.14+47.36+9.60=655.10m²
 (70%)
 敷地面積 1,135.62m² max. 1,124.06*7.5=8,434.82m²

建築概要【A-2地区】

敷地面積： 3576.50㎡ 用途地域： 商業地域 防火地域： 防火地域
 建蔽率： 80%→70% (高度利用地区による)
 容積率： 600%→750% (高度利用地区による)
 道路幅員： 北側12.00M 東側36.00M 西側12.00M
 容積対象面積： 26,816.60㎡ 容積率： 749.80% < 750.00%
 延床面積： 41,892.00㎡

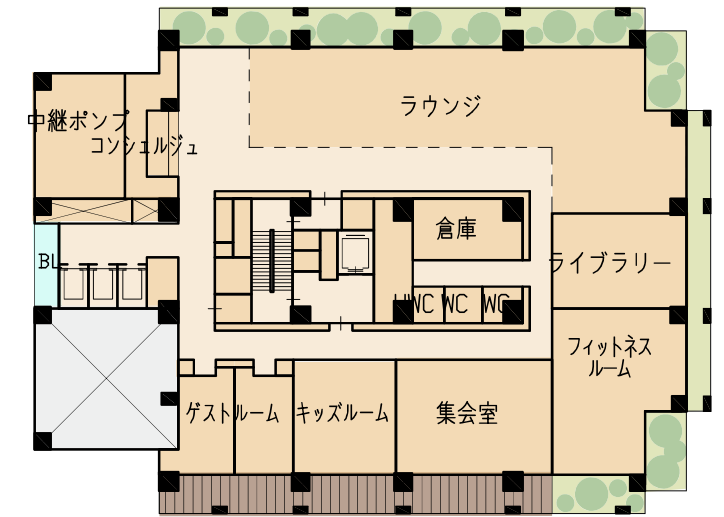
駐車場
 店舗・業務施設： 26台 住宅： 210台 (内タワーパキング100台)

階	住戸数	専有面積			共用面積	容積対象 駐車場面積	合計
		住宅	業務施設	店舗			
PH階					70㎡		70㎡
29-30階	7F×2層	806㎡×2層			139㎡×2層		1,890㎡
	14F	1,612㎡			278㎡		
18-28階	9F+10F×10層	716㎡+788㎡×10層			206㎡+134㎡×10層		10,142㎡
	109F	8,596㎡			1,546㎡		
10-17階	10F+11F×7層	714㎡+786㎡×7層			210㎡+138㎡×7層		7,392㎡
	87F	6,216㎡			1,176㎡		
9階					856㎡		856㎡
8階			1,200㎡		104㎡		1,304㎡
7階			1,300㎡		240㎡		1,540㎡
2-6階					281㎡+21㎡×3層+19㎡+14		947㎡
					947㎡		
1階				590㎡	454㎡	1631.60㎡	2,675.6㎡
合計	210戸	16,424㎡	2,500㎡	590㎡	5,671㎡	1631.60㎡	26,816.60㎡



2-6F 平面図 (駐車場階)

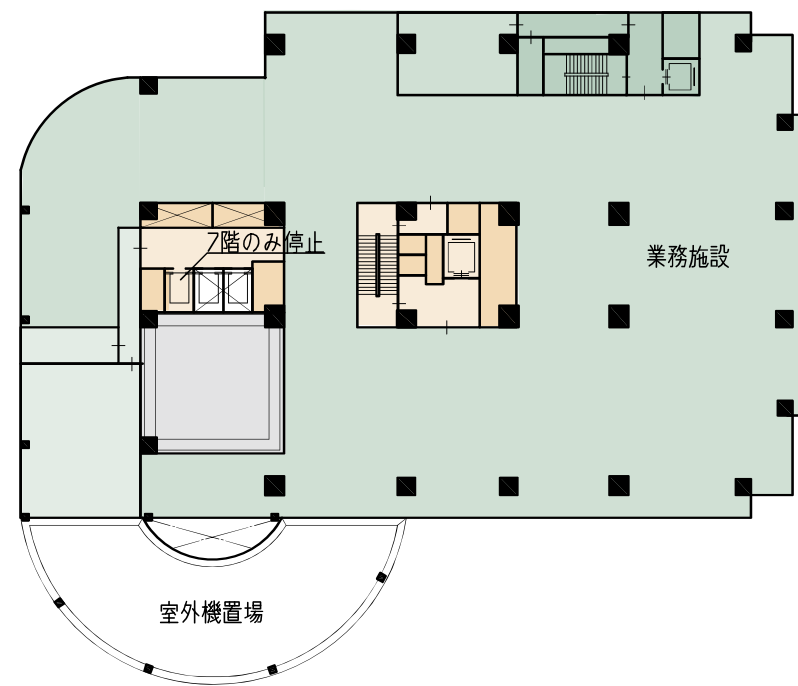
自走式駐車場	
2階	3-6階
駐車場 (店舗用)	駐車場 (住戸用)
26台	28台
計110台 (4層)	



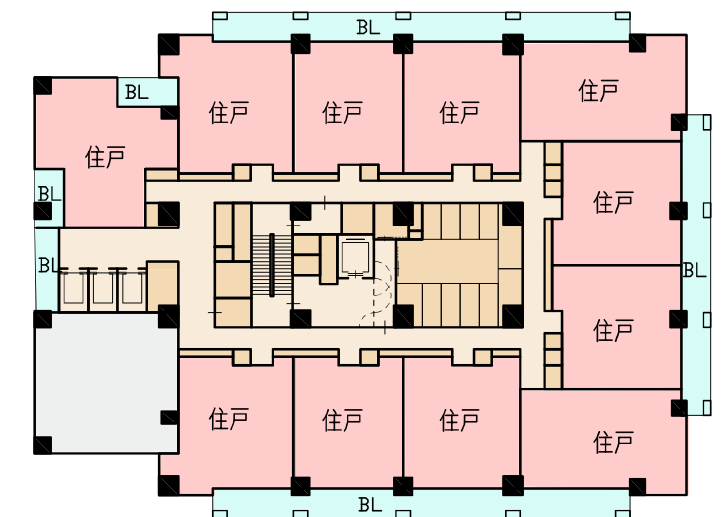
9F 平面図 (住宅共用階)



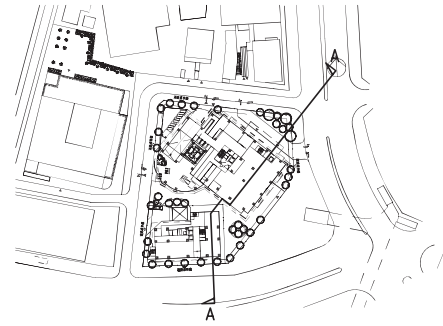
1F 平面図 (店舗・住宅共用階)



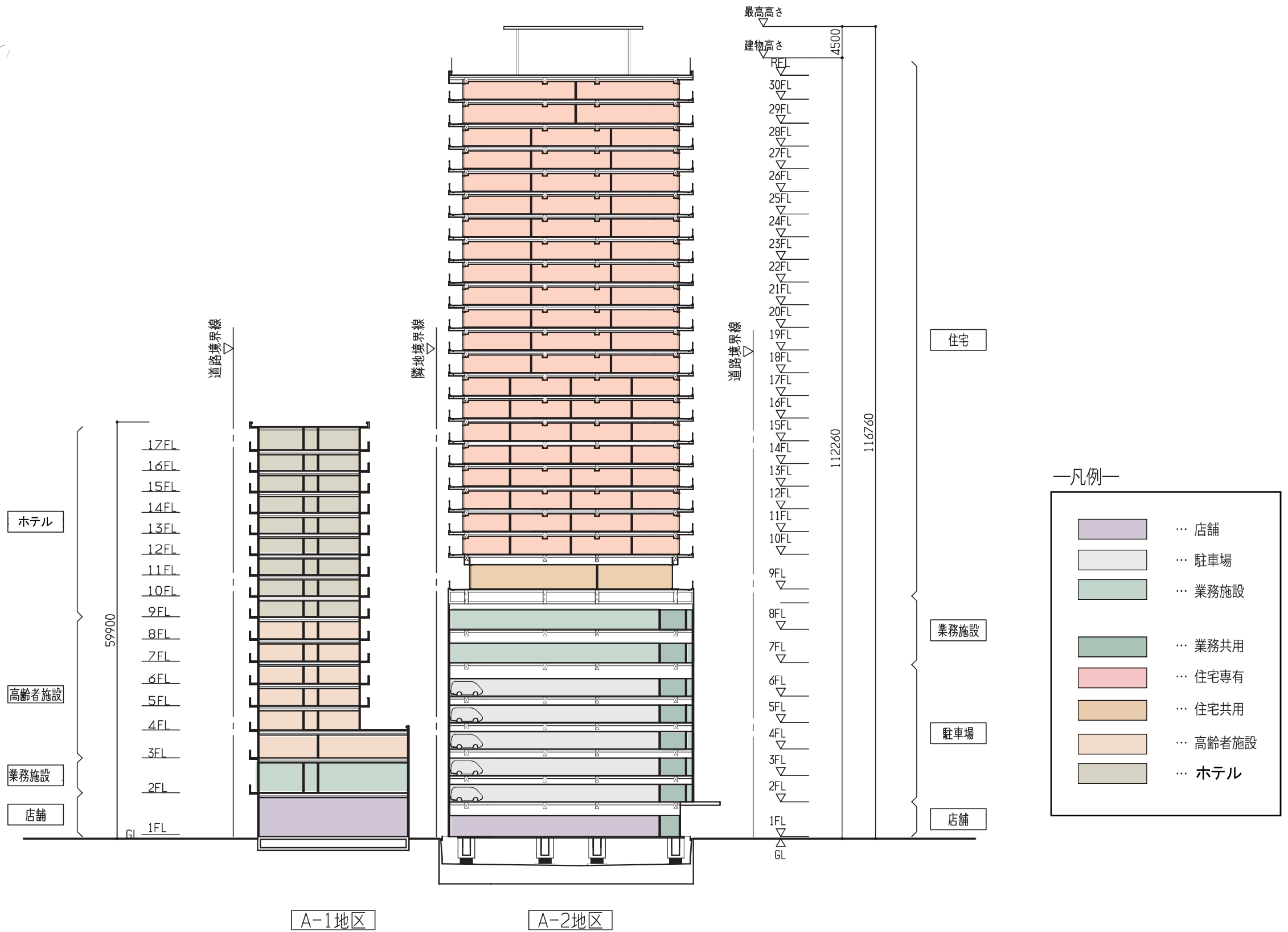
7-8F 平面図 (業務施設階)



10-30F 平面図 (住宅階)



KEYPLAN



旭・板屋 A 地区(A-1、A-2 地区)第一種市街地再開発事業 (事業計画及び費用便益分析結果)

- 位置 浜松市中区旭町、板屋町地内
- 地区面積 1.02 ha (A-1: 0.2ha、A-2: 0.82ha)
- 施行者 A-1: 旭・板屋 A-1 地区第一種市街地再開発事業個人施行者(予定)
A-2: 旭・板屋 A-2 地区第一種市街地再開発組合(予定)
- 権利者数 土地所有者: 11 人 (3 人、8 人) 借地権者: 2 人 (0 人、2 人)
- 施設建築物の概要

	A地区全体	A地区	
		A-1地区	A-2地区
敷地面積	約 4,700 m ²	約 1,130 m ²	約 3,570 m ²
建築面積	約 2,750 m ²	約 650 m ²	約 2,100 m ²
延床面積	約 51,300 m ²	約 9,500 m ²	約 41,800 m ²
建ぺい率	59%	57%	61%
容積率	749%	742%	749%
構造		RC 造	RC 造
規模		地上 17 階	地上 30 階
用途	住宅(約 210 戸)、ホテル 業務施設、高齢者施設、店舗 駐車場(約 280 台)	ホテル、高齢者施設 業務施設、店舗 駐車場(約 50 台)	住宅(約 210 戸) 業務施設、店舗 駐車場(約 230 台)

□総事業費 約 190億円

□資金計画 (単位: 百万円)

収 入		支 出	
項 目	金 額	項 目	金 額
市街地再開発事業補助金 ^(注)	7,752	調査設計計画費	1,004
増床負担金	12,096	土地整備費	418
		補償費	224
		工事費	17,870
		事務費	332
	19,848		19,848

(注)補助金については確定しているものではない

□費用便益分析の結果 (単位: 百万円)

項 目		A 地区
現在価値基準年		2015 年 (平成 27 年度)
便 益	域内便益	13,828
	域外便益	7,517
	便益 計 …(B)	21,345
費 用	施設整備費	16,804
	用地費及び解体撤去費	1,866
	費用 計 …(C)	18,670
費用便益比 (B/C)		1.14
純現在価値 (B-C)		2,675