

公共事業再評価調書

担当部課名 都市整備部市街地整備課

事業名	市街地再開発事業	地区名	旭・板屋地区	市町村名	浜松市		
事業概要	<b>【事業目的及び主な事業内容】</b> (1) 事業目的 旭・板屋地区はJR浜松駅北口に位置し、東地区、既存商業地及び駅前商業集積地の結節点として重要な地区であり、政令指定都市として個性と風格ある『浜松の顔』を創出するため、多様な都市機能を持つ拠点を整備し、中心市街地の活性化に寄与することを目的とする。 (2) 主な事業内容 市街地再開発事業による施設建築物及び敷地の整備を行う。						
	事業計画期間	平成4年度～平成31年度	事業(補助)採択	平成4年度用地着手	平成15年度工事着手	平成15年度	
	事業費	計画事業費(百万円)	年度別投資実績・投資計画(百万円)				
			平成4年度～平成25年度	平成26年度	平成27年度(評価年度)	平成28年度	平成29年度～平成31年度
	39,772	19,924	54	85	818	18,891	39,772
①事業の進捗状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>各地区の状況 A地区：平成27年度 現況測量と建物調査等を実施 B・C地区：事業完了(平成19・22年竣工、平成20・24年組合解散)</li> <li>A地区は、本市の都市構造の問題や社会経済情勢の変化などの影響を受け、今まで事業化に至っていない状況である。</li> <li>A地区は、平成26年度に事業を見直し、2地区に分け、それぞれ再開発準備組合を設立した。その後、平成27年5月と7月に都市計画変更提案のための住民説明会を開催、8月には市に対し提案書を提出し、現在、平成28年度の事業認可に向けて現況測量、建物調査等を行っている。</li> <li>本事業は、浜松市中心市街地活性化基本計画の主要事業に位置付け、平成27年1月に本計画が認定された。</li> </ul>						
②事業を巡る社会経済情勢等の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成20年のリーマンショック後、不動産事業を取り巻く環境は厳しさを増し、本市中心部の分譲マンション供給も平成23年にかけて急減したが、平成24年度以降は増加傾向にある。</li> <li>A地区周辺の地価は、平成25年を底にして、下げ止まりを見せている。</li> <li>東京オリンピック特需やリニア関連事業による建設コストアップは、A地区の事業採算性に間接的な影響を与えている。</li> </ul>						
③費用対効果の変化	費用便益分析による費用便益比(B/C) 1.14 = A地区 <ul style="list-style-type: none"> <li>A地区の施設建築物の主たる用途としてホテル、老人福祉施設及び医療施設、さらに居住人口増加のための共同住宅など様々な機能を導入した結果、1.0以上のB/Cは、投資に見合う社会的効果が見込まれ、事業継続の可否についての合理的な判断の材料になると考えられる。</li> </ul>						
④コスト削減の可能性	現在、コスト上昇が当面継続する見込みであることから、コスト削減を検討する必要がある、今後以下の方法を取り入れる可能性がある。 <ul style="list-style-type: none"> <li>特定業務代行方式の導入及び参画代行者からのVE提案等を受けコスト削減を図る。 ※特定業務代行⇒工事施工を含み、最終的には自ら保留床を取得する義務を負い、事業の施行に関する相当部分を代行する。</li> <li>ディベロッパーの資材供給(一部直営)によりコスト削減を図る。</li> </ul>						
方針等	(1) 対応方針 <b>事業継続</b> ・見直し継続・休止・中止(いずれかを○で囲む) ・旭・板屋地区は、JR浜松駅北口に位置し、既存周辺市街地との結節点となる重要な地区であり、『浜松の顔』を創出するためには、B、C地区のみならず、駅北口と対面する位置にあるA地区の民間活力による事業を引続き促進し、地区全体を多様な都市機能を持つ拠点として整備することが必要不可欠である。  (2) 事業継続以外の場合は取扱方針等 -						