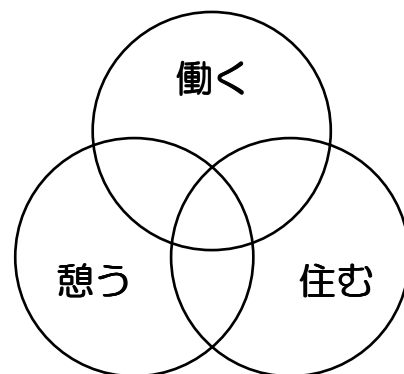


2. 市営大町住宅街区

中心市街地の再生のため、まず大町地区とその周辺の居住人口の増加が望まれる。そこで、『サブ核』である市営大町住宅の街区には、街なか居住の推進と併せて、そこに住む人々の活動を支援する機能を導入することが必要である。



(1) 導入機能

①都市型住宅

街なか居住を推進するための市営住宅及び永住型分譲住宅を整備。福祉サービスと連携した高齢者住宅もあわせて整備し、一生暮らせるまちづくりを実現する。



②生鮮三品、日用品の販売

現在、大町商店街に不足している日々の生活に欠かせない食品、日用品などを扱う店舗を導入し、街なか居住の利便性を高める。

また、産地直売品の販売コーナーを常設し、新鮮で、美味しく、安いものが手に入る空間を整備する。



③高齢者関係、子育て支援などの施設

幼児から高齢者まで様々な年代の生活をサポートする福祉施設を整備する。ソフト事業（P37 参照）と連動した空間整備を行う。



④中庭

歩行者の回遊性強化のため、大町商店街と寺町の通り抜け通路を兼ねた「中庭」を整備し、中庭に面した店舗がパラソルやベンチ、ワゴンサービスを行ったり、ミュージシャンの屋外ライブやパフォーマンスをするソフトと連動した活動を行う場とする。



(2) 建築計画の検討

建築計画は地下駐車場案と立体駐車場案の2案を検討した。市営大町住宅街区は法定容積率 500%、法定建ぺい率 80%の地域であるため、下図のような計画の場合 10 階建て（最高高さ約 37m）程度まで建築が可能である。しかし景観を考慮し周辺の建物との連続性を保つことを考え、建物の高さをより詳細に検討していく必要がある。

図 Ⅲ-2-1 大町地区の建て替え計画 断面イメージ（地下駐車場案）

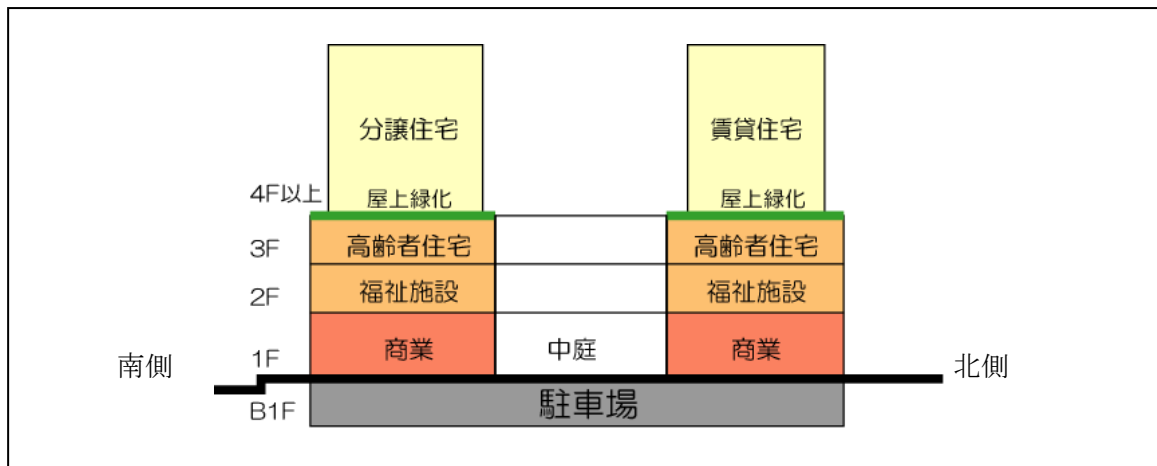
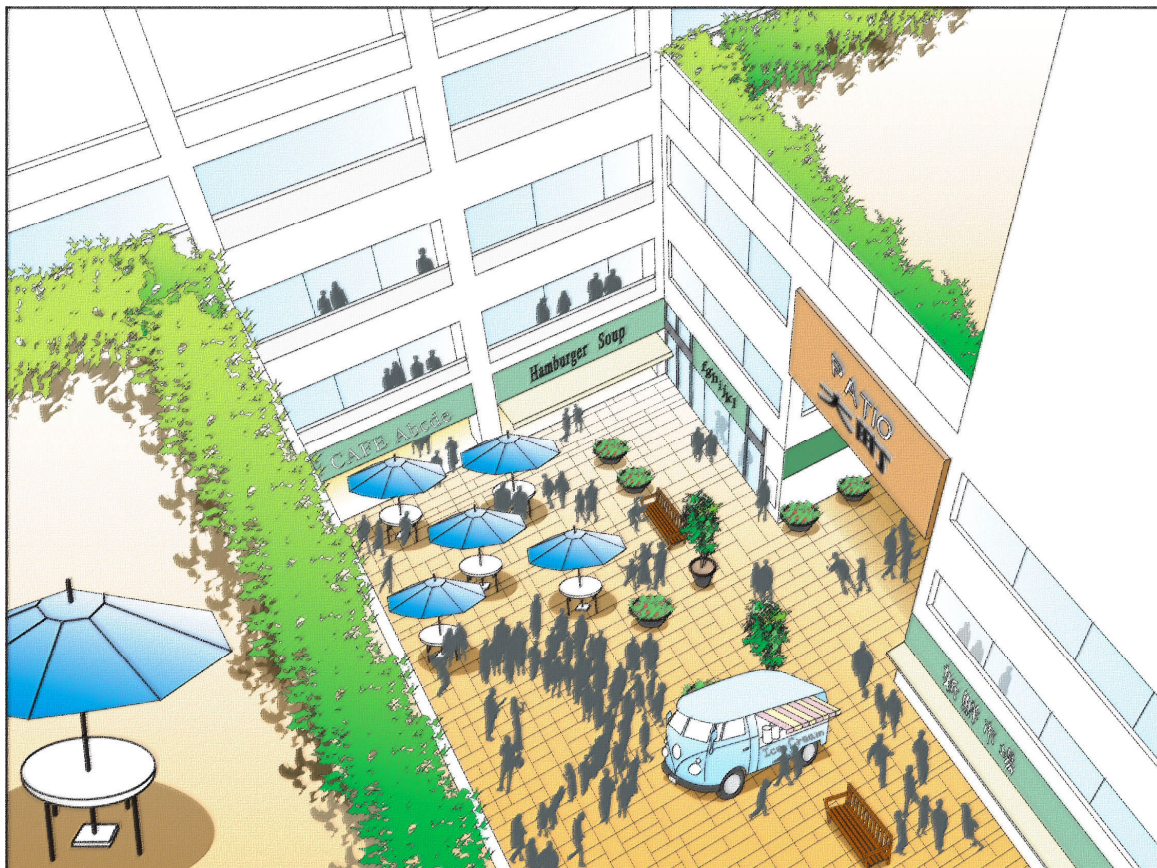
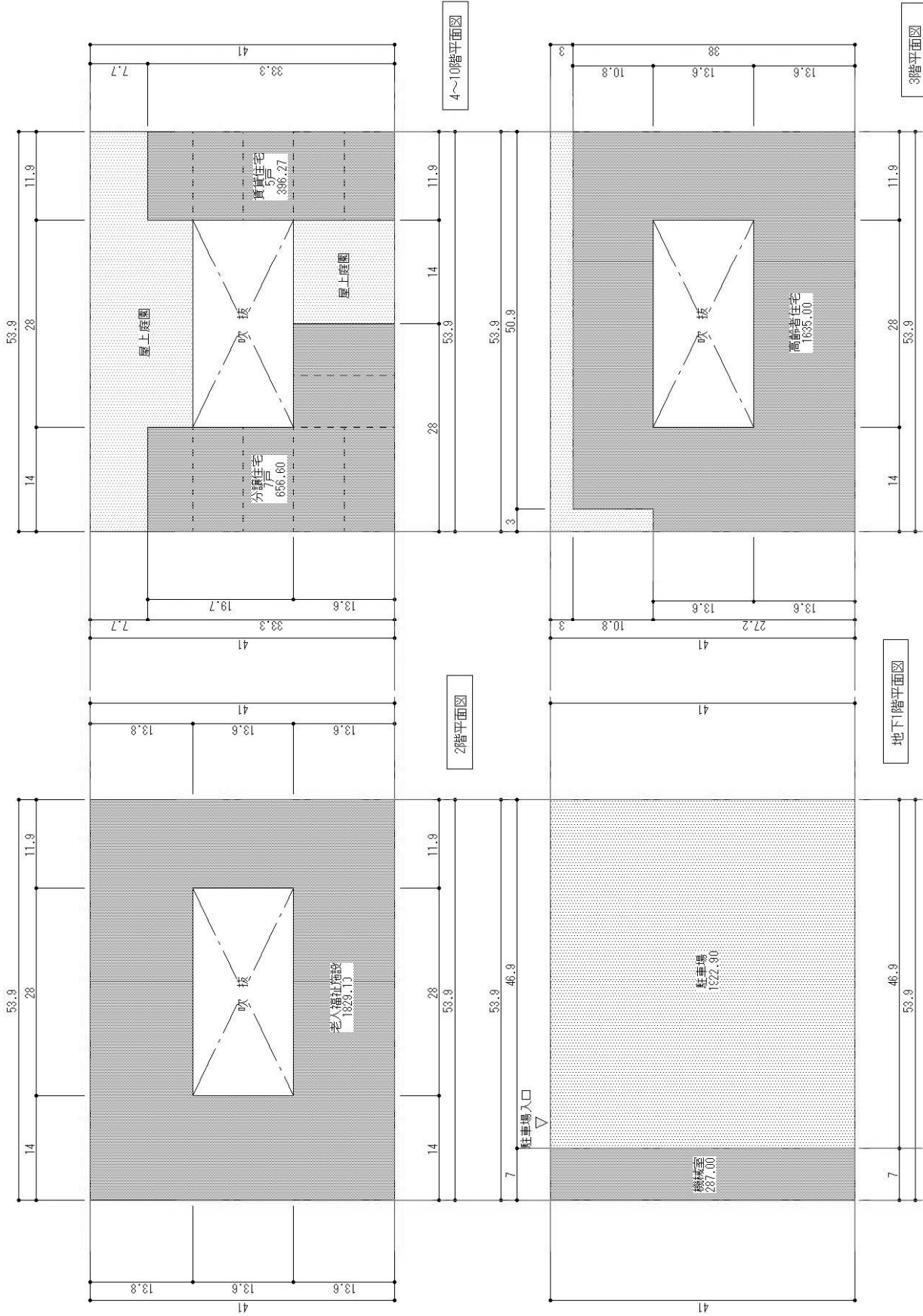


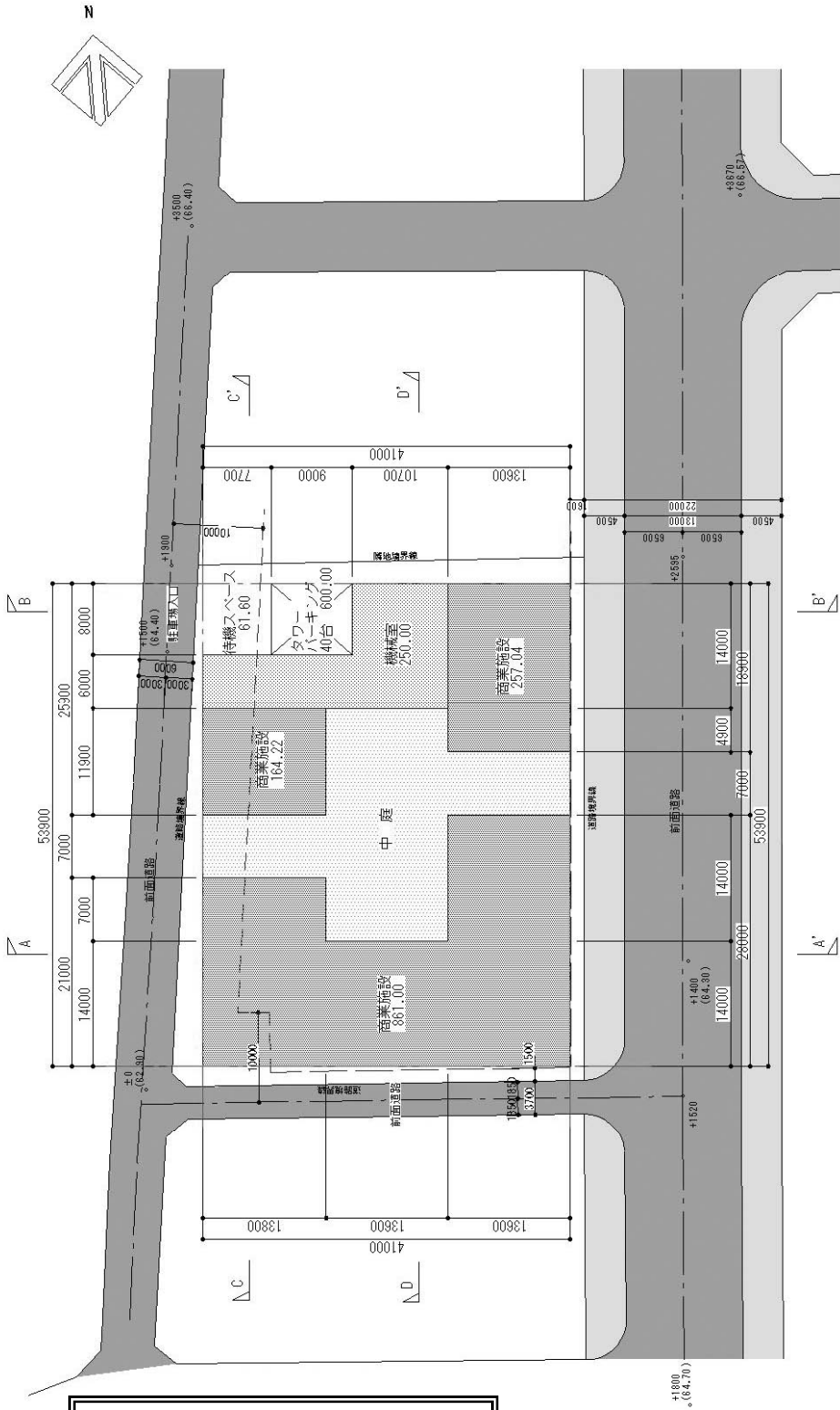
図 Ⅲ-2-2 大町地区の建て替え計画 中庭イメージ



図面一地下駐車場案 2~10階平面図 (S=1/800)



図面一立体駐車場案 概要・1階平面図 (S=1/800)



※ この計画は法定容積率 (500%) の限度まで使った場合であり、今後の検討で建物の高さ等の変更をします。

※ 敷地及び平面は住宅地帯をもとにしており、商業地帯による正副都庁案の図面とは異なります。敷地面積は住宅地帯をCADにて計ったものです。

計画概要		各階面積	
建築面積	1877.66㎡(881.34坪)		
建築率	71.54%		
延べ面積	13545.86㎡(4877.56坪)	11F	656.80㎡
容積率(容積率)	12884.06㎡(3837.49坪)	10F	1050.80㎡
容積率	486.24%	9F	1050.80㎡
住宅面積	分譲 5252.80㎡(1888.97坪)・賃貸 2719.40㎡(824.71坪)	8F	1050.80㎡
高齢者住宅面積	1553.36㎡(470.07坪)	7F	1050.80㎡
老人福祉施設面積	1785.66㎡(640.16坪)	6F	1050.80㎡
店舗面積	1282.26㎡(387.89坪)	5F	1050.80㎡
駐車場面積	40台 881.60㎡(200.38坪)	4F	1050.80㎡
構造	耐火構造	3F	1553.36㎡
階数	地上11階	2F	1785.66㎡
高さ	40.10m	1F	2188.88㎡
住戸数	分譲 65戸・ 賃貸 35戸	合計	13545.86㎡

敷地概要		計画概要	
用途地域	商業地域	建築面積	1877.66㎡(881.34坪)
防火地域	防火地域	建築率	71.54%
高度地区	無指定	延べ面積	13545.86㎡(4877.56坪)
敷地面積	2556.34㎡(785.39坪)	容積率(容積率)	12884.06㎡(3837.49坪)
日影規制	無指定	容積率	486.24%
基準建蔽率	80%	住宅面積	分譲 5252.80㎡(1888.97坪)・賃貸 2719.40㎡(824.71坪)
許容建蔽率	2077.07㎡(628.31坪)	高齢者住宅面積	1553.36㎡(470.07坪)
基準容積率	500%	老人福祉施設面積	1785.66㎡(640.16坪)
許容容積率	12881.70㎡(3826.38坪)	店舗面積	1282.26㎡(387.89坪)
道路斜線	1.5L・適用距離5m	駐車場面積	40台 881.60㎡(200.38坪)
隣地斜線	2.5L + 31m	構造	耐火構造
		階数	地上11階
		高さ	40.10m
		住戸数	分譲 65戸・ 賃貸 35戸

(3) 概算資金計画の検討

①従前資産概算評価

共同建て替えにおける等価交換資産及び転出資産額を把握するためには、各権利者毎の資産額を調査し適正に評価する必要がある。しかし、これら試算の評価額の把握は、事業の進捗段階によって、その内容、精度に対する要求度が異なる。当地区は今後、事業化に向けた活動が進んでいく中で権利者ごとの概算額を算定し、都市計画、事業計画の目安をつけることを主目的としている。

そこで、現段階では権利者の意向が把握されていないので、今後事業の進展に合わせ、権利者の合意を得ながらより正確さを期さなければならない。従って、等価交換する際に必要とする厳密さを持ったものでなく、目安としての概算額の把握ということになる。

図 Ⅲ-2-3 市営大町住宅街区公図（着彩部が当該計画敷地）



イ. 土地鑑定概算評価の方法

土地価額の推計にあたっては現況を踏まえ、標準画地を設定し推計を行った。評価対象地の画地単位は公図・登記簿等の資料に基づき設定したが、権利内容が複雑し、明確な権利単位の画地の把握が出来ていない。今後の現況測量、画地測量を踏まえ、再度見直す必要がある。

価格時点・・・・・・・・平成18年3月1日

面積・・・・・・・・登記簿面積とする。

価額・・・・・・・・標準地設定方式による概算の鑑定評価とする。

借地権割合・・・・・・・・地主と借地人との間で合意した借地権割合を採用するが、今回は不明確な部分が多いので考慮外とする。

ロ. 建物概算評価の方法

価格時点・・・・・・・・平成18年3月1日

面積・・・・・・・・登記簿面積とする

価額・・・・・・・・現況調査（立ち入り調査）を行っていないので、外観調査に基づき次表のとおり構造別に推定再建費（再調達原価）を査定し、現価率を乗じた建物価額を概算の鑑定評価額とし再築補償率（再築補償率表による）を乗じた建物価額を再築補償額とする。

等価交換の場合は鑑定評価額を、地区外転出の場合は再築補償額を用いる。

なお、内装は、借家人負担で行っている場合、推定再建築費を建物本体（躯体部分）と内装部分とに分離して評価し、借家人に帰属させるべきだが、詳細が不詳なので、建物所有者に帰属するものとして評価する。

②概算資金計画

概算資金計画の算出は、規模による総事業費の比較を行うためにA案（地下駐車場案）とA'案（地下駐車場無し、住宅3層分減らした7階建て）の2案で行う。

写真 A案ボリューム模型（地下駐車場案、10階建て）

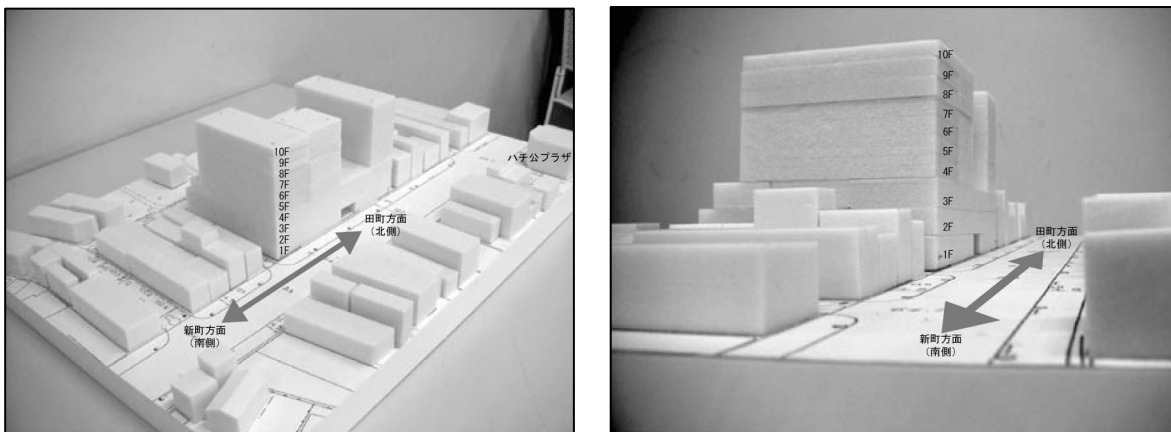
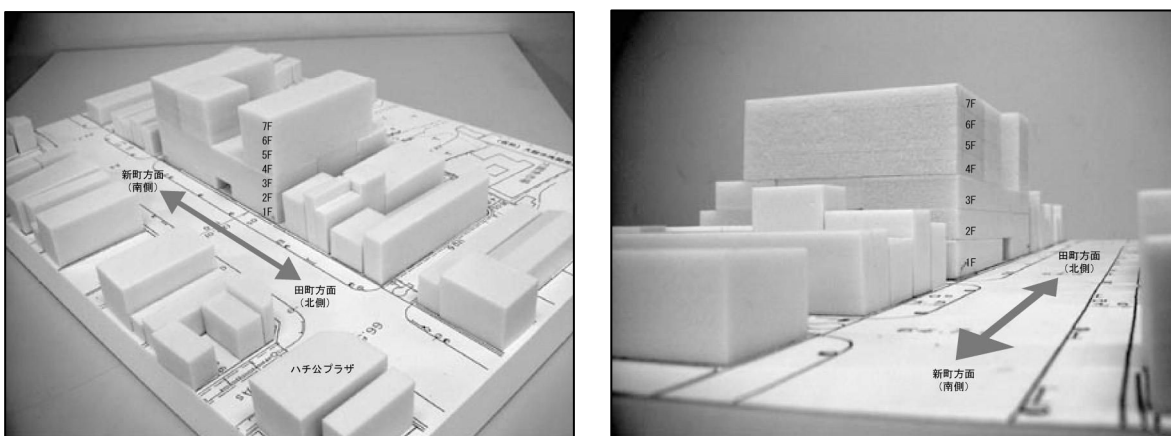


写真 A'案ボリューム模型（地下駐車場無し、7階建て）



概算資金計画を作成するにあたり、現段階では不明瞭な項目に関し下記に示すとおり任意に条件設定を行い作成した。

- ・ 優良建築物等整備事業による事業とする。
- ・ 従前土地・建物費用は平成18年現在とする。
- ・ 転出率は0%とし、全権利者が当該施設に住宅・店舗等を取得する。
- ・ 補償費・工事費等の値は、他地区事例を参考とした経験値とする。
- ・ 特殊用途及び零細権利者などに対する追加補償は見込まない。

表 Ⅲ-2-1 A案とA'案の資金計画比較表

	単位	A 案	A' 案
敷地面積	m ²	2,600	2,600
建築面積	m ²	1,830	1,830
延べ床面積	m ²	14,700	9,700
店舗	m ²	1,600	1,600
公益施設	m ²	1,900	1,900
高齢者向け住宅	m ²	1,700	1,700
分譲住宅	m ²	5,100	3,000
賃貸住宅	m ²	2,500	1,500
住宅用駐車場	m ²	950	
一般用駐車場	m ²	950	
うち容積対象	m ²	12,800	9,600
建坪率	%	70%	70%
容積率	%	492%	369%
分譲住宅(@80m ² /戸)	戸	49	28
賃貸住宅(@60m ² /戸)	戸	35	20
住宅用駐車場	台	25	0
一般用駐車場	台	25	0
事業費	億円	35.2	24.8
権利資産	億円	3.5	3.5
補助金	億円	6.5	4.4
床価額	億円	32.1	23.8
権利床	億円	3.5	3.5
要処分床	億円	28.7	20.4
計	億円	32.2	23.8

概算資金計画より算出した住宅分譲価額は、A案の場合、60 m²で2,000万円台前半、80 m²で2,000万円台後半という結果となった。A'案の場合はA案よりも若干高くなる結果となった。ただし、住宅分譲価額は【住戸面積×処分床ネット単価×分譲経費20%（消費税込み）】として算出した。

また、商業保留床の表面利回り（家賃収入を投資金額で割ったもの）は、賃料を1万円/月・坪と仮定すると、A案の場合は8%台後半、A'案の場合は8%台前半という結果となった。ただし、利回りは【賃料×12ヶ月÷処分床ネット単価×賃貸割合（85%）】として算出した。

現段階の概算資金計画は、任意に条件設定をしており、今後の見直しが必要な部分はあるが、住宅分譲価額、商業保留床の表面利回りは事業の成立が可能な数字となっている。