

§ 4 大都市圏の漁村地区

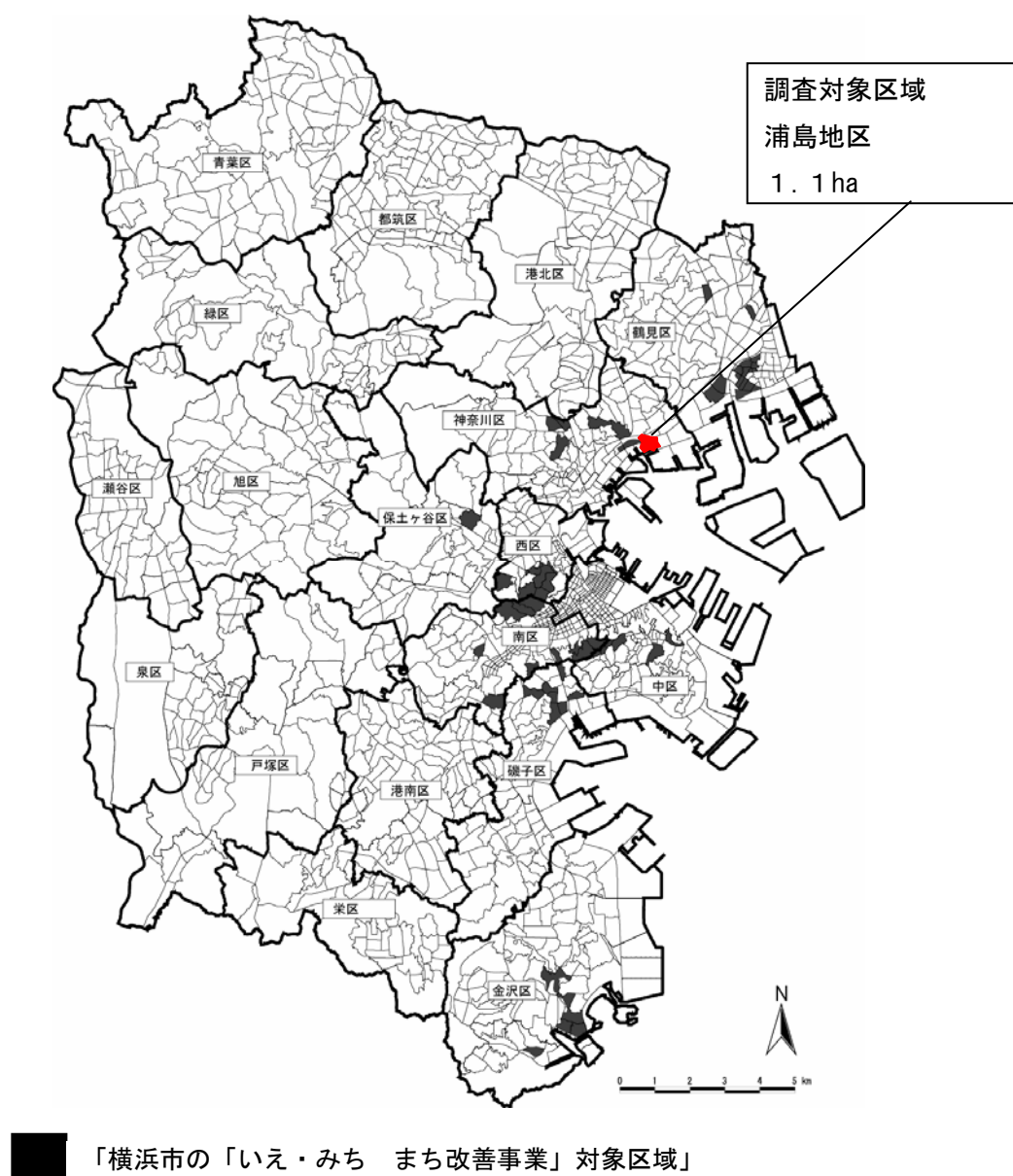
6. 浦島地区（神奈川県横浜市）

第1 調査の目的と内容

1-1. 調査の目的

平成19年3月に成立した改正密集市街地整備法により、避難経路通路協定、容積移転制度などの制度が創設された。本調査では、これらの制度や既存の規制誘導手法を効果的に活用した密集市街地整備方策を検討するため、横浜市の「いえ・みち まち改善事業」対象地区において、ケーススタディを行うことを目的とする。

■調査対象地区の位置



1-2. 調査の内容

【浦島地区】

1. 地区の現況及び整備課題の整理

- ・ 建物の現況（用途、構造、階数等）
- ・ 地形、公園、消防水利等の現況
- ・ 道路・通路、未接道敷地等の現況
- ・ 権利関係及び権利者意向 等

2. 地区の整備方針の整理

- ・ 地区の防災まちづくり方針（基本構想図の作成）

3. 街区別整備手法の検討

- ・ 街区別の特性に応じた修復型または改造型整備手法の設定（容積適正配分型地区計画、連担建築物設計制度、防災街区整備事業）

4. 新たな制度の効果的な活用方策の検討

- ・ 容積適正配分型地区計画の内容案の検討

5. 防災街区整備事業を活用した街区整備のケーススタディ

- ・ 容積移転制度を活用したケーススタディ（街区整備方針、事業計画及び事業の成立性）

第2 浦島地区における密集市街地整備方策の検討

2-1. 地区の現況及び整備課題の整理

(1) 地区の形成背景

- ・浦島地区は、隣接する子安通地区とともに江戸後期より、漁村として発展してきた地区である。明治36年子安漁業協同組合を結成し、明治40年に海面埋立てについて船渠会社と補償金紛争が発生した。大正12年には漁業組合の共同販売所を設立し、東京築地に出荷しているが、埋立ての拡大及び工場汚水のため、漁業は徐々に衰退していった。さらに、戦後は埋立て事業が進み、漁場の減少や公害等のために昭和46年、組合としての漁業活動を停止している。昭和後期の運河には遊漁船、屋形船等が見られるようになった。

このように、浦島地区は都市部における典型的な漁村集落市街地型の密集市街地を形成している。

(2) 居住者世帯の年齢構成の傾向

■世帯・人口・年齢構成（平成19年3月31日現在）

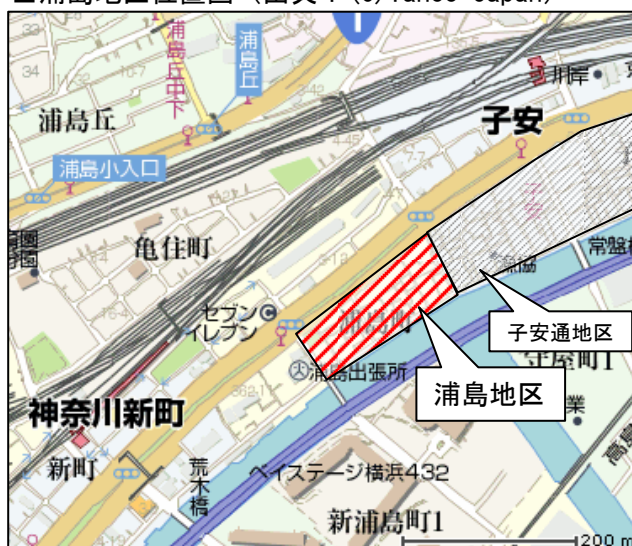
区分	横浜市	神奈川区	浦島町
総数(人)	3,630,686	221,919	1,333
男(人)	1,826,350	113,505	680
女(人)	1,804,336	108,414	653
面積(ha)	43,498	2,359	5.9
人口密度(人/ha)	83.47	94.07	225.9
世帯数	1,618,152	109,488	713
世帯あたり人員(人)	2.24	2.03	1.87
高齢化率(65歳以上人口)(%)	17.7	18.0	20.1

- ・浦島町の人口密度は約225人/haと、横浜市および神奈川区の中でも人口の集中している地区である。
- ・65歳以上の高齢化率（高齢者人口比率）は20.1%と高く、高齢化傾向が顕著な地区である。
- ・世帯あたりの人員数は、神奈川区平均の2.03人よりやや少ない1.87人となっている。

(3) 位置・現況

- ・浦島地区は、国道15号（第一京浜）と入江川第二派水に挟まれた、南北に約65m、東西に約180mと東西に細長く、面積2haの地区である。
- ・地区の北側には国道15号線と並行し、JR横須賀線・東海道本線・京浜東北線、京浜急行本線が通り、最寄駅としては京浜急行子安駅、京浜急行神奈川新町駅がある。
- ・地区の南側には、入江川第二派川を挟んで高架の首都高速横浜羽田空港線が通っている。

■浦島地区位置図（出典：(C)Yahoo Japan）



■（参考）浦島町・子安通地区の特性及び課題

地域の特性	地域の課題
○高齢化率の高い地域である ○国道と運河で囲まれた地域である ○路地が中心の地域構造である ○狭い区画と家屋が密集している ○交通アクセスの良い地域である ○公共空地や緑地の少ない地域である ○著しく変貌した歴史ある地域である	○加速する高齢者世帯の増加 ○介護不安や福祉施設利用の不便性 ○災害時避難の困難性 ○環境の悪化による次世代の転出 ○商業開発（マンション）による住民自治の衰退 ○高齢者や身障者に辛くなったまちの構造や環境

（子安周辺地区の「未来に向けた福祉のまちづくり」研究会のまとめより）

■浦島地区の特性（※課題図参照）

- ・街区内部は、主に建築基準法上の道路ではない通路で構成されており、建替えができない敷地が多い。
- ・道路に面した敷地においても狭小なため、建替えに伴い2項後退を行うと十分な建築規模が確保できなくなる。
- ・共同建替えや個別建替えなどの街区の整備方法に対する地元住民のニーズが様々である。

■浦島地区の現況及び整備課題図



（４）都市計画等の状況（※課題図参照）

- ・浦島地区の用途地域は、商業地域（建ぺい率：80%、容積率：400%）と準工業地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）の 2 地域で構成されている。
- ・幅員 50m の都市計画道路が計画されており、道路沿いは防火地域の指定を受けている。その他の部分は準防火地域となっている。
- ・なお、商業地域については第 7 種高度地区に、準工業地域については第 5 種高度地区にそれぞれ指定されている。

（５）公共施設等の現況（※課題図参照）

- ・浦島地区内の道路状況は、建築基準法上の道路は、北側の国道 15 号線（幅員 35m）、南側の公道（幅員 5.5m）、東側の公道（幅員 1.8m～2.7m）、西側の公道（幅員 8m～12m）、地区内南北を貫く公道（幅員 4m 未満）が 3 本、地区内東西を結ぶ私道（幅員 4m 未満）、行止り状の私道（幅員 2m）の計 9 本である。その他は、非道路もしくは通路となっている。
- ・公園は、浦島町浜公園（約 380 m²）が地区内にある。

（６）住環境の現況及び地元意向（※課題図参照）

- ・浦島地区内には、未接道宅地が集積しており、建替えが困難である。また、2 方向避難困難宅地が 5 宅地あり、防災面での不安がある。
- ・平成 19 年度に当該地区を対象に実施したアンケート調査では、共同建替え区域案が数案出されている。

2-2. 地区の整備方針の整理

(1) 対象地区の位置づけ

- ・対象地区を含む浦島町・子安通地区では、客観的データを用いて抽出された防災上課題のある市街地について、横浜市と住民が協働して防災まちづくりに取り組んでいくことを目的とした「いえ・みち まち改善事業」の対象地区に指定されている。

1) まちづくり基本構想

- ・浦島町・子安通地区では、国道 15 号線（第一京浜）の都市計画道路の整備とともに、南北方向の区画道路や広場等の公共施設を重点的に整備し、健やかで活気のあるまちを目標として、まちづくりを検討している。

■都市計画道路の整備

- ・都市計画道路の国道 15 号線（第一京浜）を現況幅員 25m 及び 35m から 50m へと拡幅整備する。当地区は国道 15 号線と入江川第二派川に挟まれた東西に細長い地区であり、国道 15 号線沿道すべての箇所において道路端から約 12m の区域が整備対象となる。

■緑道の整備

- ・地区内を散策できる緑道を地区の中央位置に東西方向へ整備する。緑道は法 42 条 2 項道路と敷地内通路で構成され、2 項道路部分については、幅員 4m の歩車共存道路とし、敷地内通路については既存通路の活用及び共同建替え街区内で公開空地的な歩行者用通路を計画する。

■商業との複合・高度利用による良質な住宅の供給

- ・都市計画道路沿線の商業地域のうち、京浜急行子安駅へのアクセスに優れる区域において、高齢者等が日常生活で必要とするものを購入できる商業施設と併せた良質な住宅の重点的な供給による複合・高度利用を図る。

■古い木造住宅の建替え整備

- ・幅員 4m 未満の道路沿線での建替え時の建物後退や、防災上課題のある街区での共同建替えを積極的に誘導して、より良質な住宅の供給を行う。

2) 整備計画

- ・浦島町・子安通地区まちづくり基本構想に基づき、まちの防災性能の向上および住環境の向上を図るために、公共施設の整備および積極的な共同建替えの誘導による市街地整備を計画している。

■都市計画道路の拡幅整備

- ・国道 15 号線の沿線 750m にわたり、幅約 12m の用地を都市計画道路として整備する。

■狭あい道路拡幅整備促進路線の拡幅整備

- ・浦島町・子安通地区内の 3 本の狭あい道路拡幅整備促進路線沿線において、共同建替えおよび個別建替えを積極的に誘導することにより、重点的に拡幅整備を図る。

■緑道の整備

- ・浦島町・子安通地区内を散策するための歩行系仕上げの緑道を、法 42 条 2 項道路の拡幅と敷地内通路の活用により整備する。2 項道路部分については歩車共存とし、4m 幅員を確保する。敷地内通路については、既存通路の拡幅活用および共同建替え街区内通路を幅員 2.7m 以上の歩行者専用道路と

して確保する。

■ポケットパークの整備

- ・防災性能の向上を図るため、消火栓整備と併せて5箇所のポケットパークを整備する。

■重点的に共同化事業を実施する街区

- ・特に接道条件が悪く、老朽木造住宅の集中している街区において、重点的に共同建替えを整備促進する。

■優先的に事業（共同化）を誘導する街区

- ・接道条件が悪い、行き止まり状の道路が存在する、老朽木造住宅が集中しているなどの街区において、優先的に共同建替え等を誘導する。

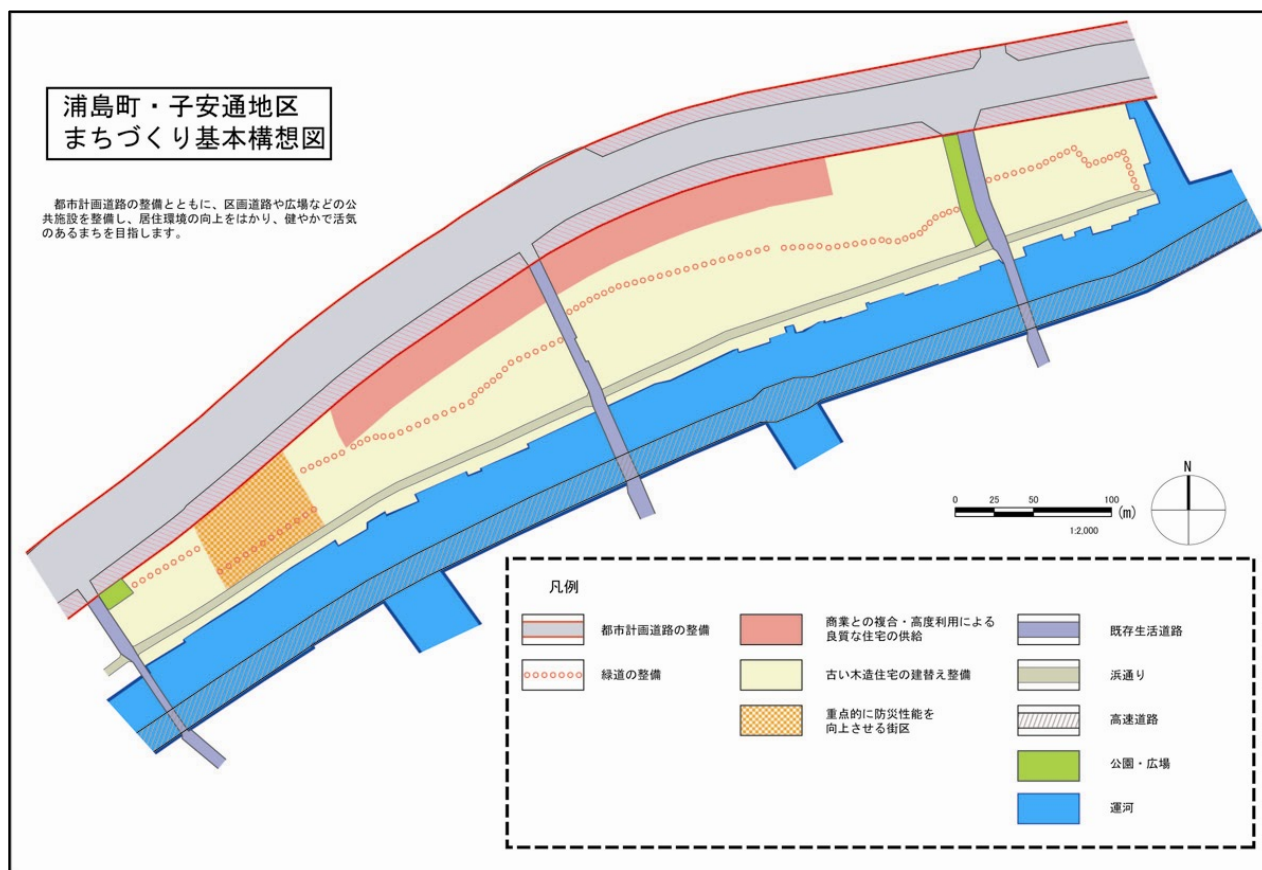
■自発的な事業化（共同化）を促す街区

- ・個別建替えの困難な場合には、自発的な共同建替えを促す等、自発的な事業化を促す。

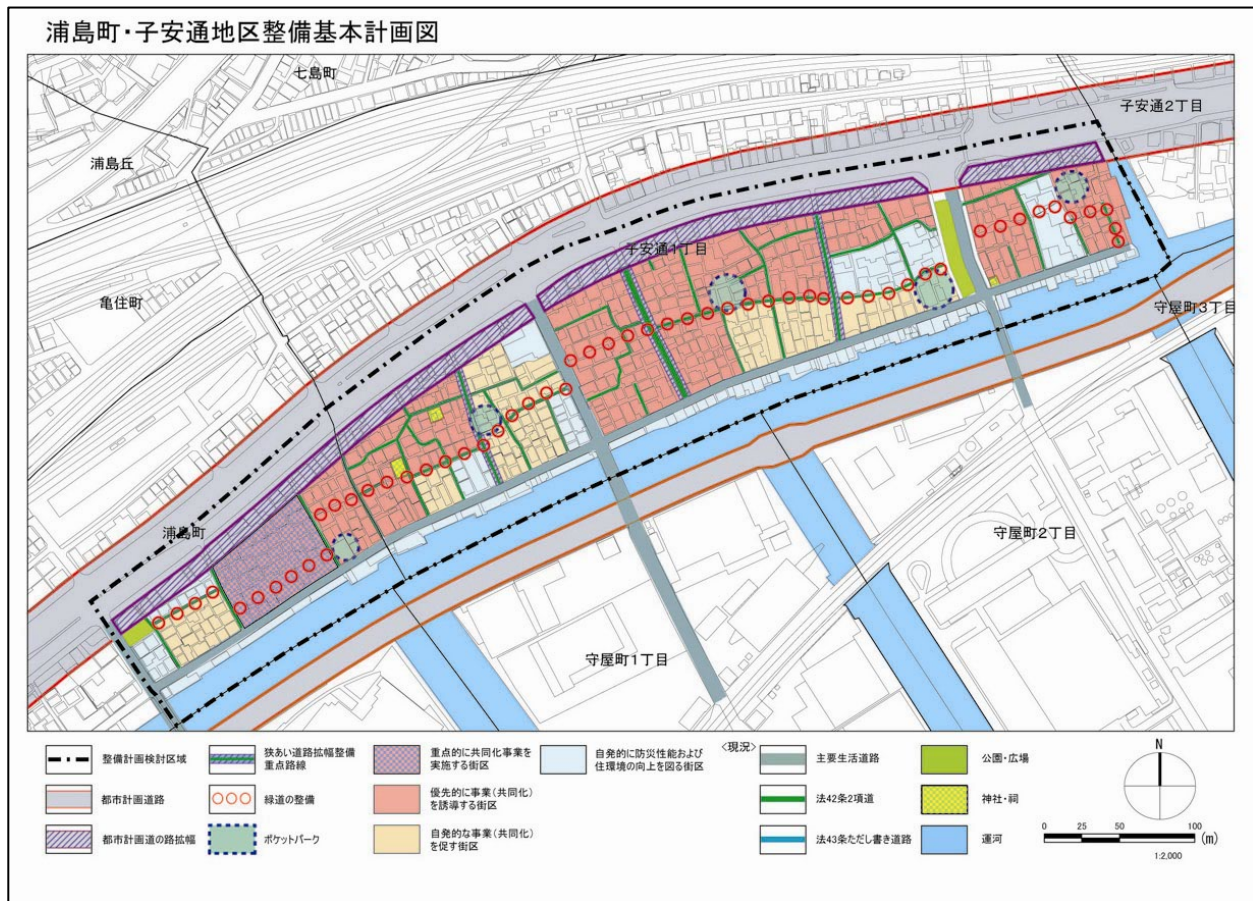
■自発的に防災性能および住環境の向上を図る街区

- ・自発的に防災性能および住環境の向上を図るよう、建替えを伴わない門及び塀の後退等による道路拡幅等を啓発する。

■浦島町・子安通地区まちづくり基本構想図



■浦島町・子安通地区まちづくり基本計画図



■地元組織の活動状況及び成果

- ・地元組織の活動としては、次のようなものがある。

＜ヨコハマ身近なまちづくりを考える会＞

- ・平成4年度より、地元の方、横浜市区建築課および横浜建築事務所協会を交え、まちづくりの意識や意向調査を行うなどのまちづくり活動を行っている。
- ・平成10年度・11年度には「災害・福祉に強いまちづくり」をテーマに子安通地区において「密集住宅地の改善を考える」ことを課題として調査活動を実施した。

(2) 問題要因の分析

・当地区の現況及び課題の整理より、問題要因及び、対象地区の位置づけを踏まえた対応策は以下となる。

問題要因	対応策
○建物の更新が進まず、地区内を南北に貫く 2 項道路の拡幅が進まないため、生活車両の進入ができない。	○生活道路の拡幅整備
○建替え可能な条件が整っていないため、老朽化した木造建物が多数。	○老朽建築物の建替え促進
○土地の有効活用を望むニーズがあるが、建替えが困難であるため利用できない。	○共同建替えによる街区整備
○幅員が 1 m にも満たない通路が入り組んでおり生活に不便であるとともに災害時の避難に問題を抱えている。	○通路空間の確保

(3) 整備方針

1) 生活道路の整備により暮らしやすいまちにする

→幅員 5 m の道路空間を整備する（4 路線・延長約 255m）。

2) 建替え困難宅地の解消し、建物の不燃化を進める

→建替えが可能となる条件づくりと不燃化建替えの促進、共同建替えの実施により、老朽住宅等をなくす。

3) 街区内の避難経路を確保する

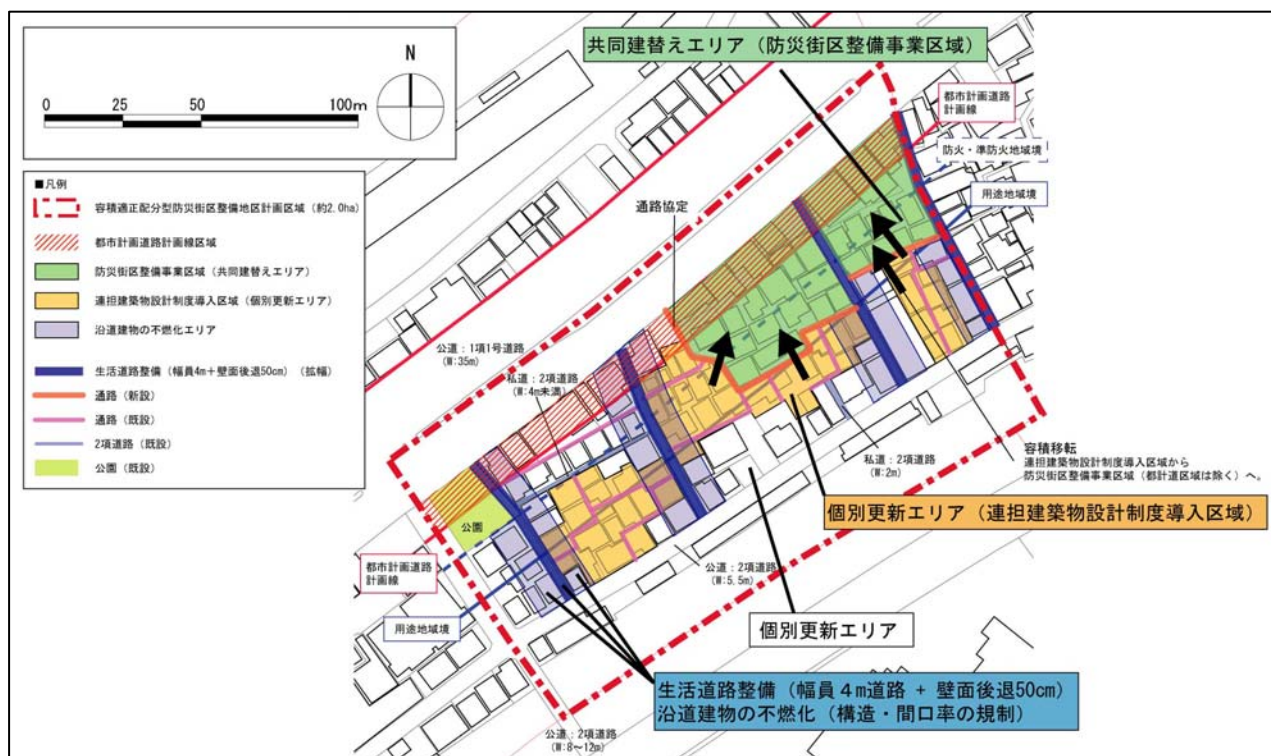
→避難経路協定の締結により 2 方向避難困難宅地を解消する（5 宅地→0 宅地）。

2-3. 街区別整備手法の検討

(1) 整備手法の検討

- ・道路整備と併せた沿道不燃化による街区の「ガワ」を整備することで、街区単位での防災環境の向上を図る。また、地元住民の街区整備に対する多様なニーズ（共同建替えに前向きな方、個別建替えを希望する方）に対応するため、複数の建替えの誘導方策を導入する。
- ・整備にあたっては、容積適正配分型防災街区整備地区計画を導入する。

■整備計画図



1) 防災街区整備地区計画による生活道路整備ならびに沿道建物の不燃化

- ・地区を南北に貫く 5 路線のうち、幅員が 4 m 未満である 4 路線を特定地区防災施設に位置づけ、幅員 4 m 道路＋壁面後退 50cm による道路状空間の確保ならびに沿道建物の構造・間口率の制限による不燃化を行う。

2) 防災街区整備事業＋容積適正配分型地区計画による共同建替えの促進

- ・ 建替え困難宅地が集積し、共同建替えに対する地元住民のニーズがある区域を共同建替えの対象敷地とし、容積適正配分型地区計画の活用により高度利用が可能な敷地条件を整えるとともに、防災街区整備事業の導入により権利者の合意形成の面からの事業成立性を高める。

3) 連担建築物設計制度（密集市街地型）による未接道敷地群の合理的建替条件整備による重点整備
街区における建替促進

- ・建替え困難宅地であるが、個別建替えによる更新を望む区域については、連担建築物設計制度（密

集市街地型〉（認定基準）による規制誘導と建替促進事業による現実的な通路拡幅による建替えを促進する。

4) 避難経路協定よる行き止まり道路・通路の通り抜け化

- ・2方向避難困難宅地の解消策として、共同建替え区域内に通路を新設し、避難経路協定による行き止まり道路・通路の通り抜け化をはかる。

(2) 整備手法の比較検討

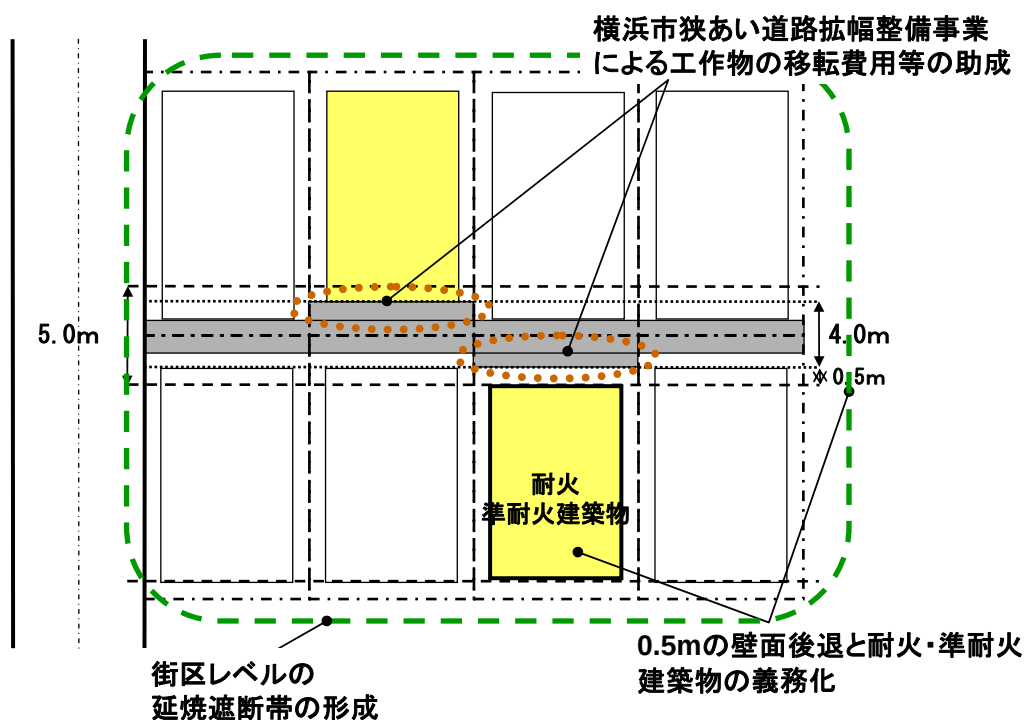
- ・(1) の整備手法を導入するにあたって、以下の比較検討を行った。

1) 生活道路の整備について

整備手法	手法の比較検討
道路事業による整備	・一定期間内での整備が可能となる。 ・用地買収、補償費などの事業費が高む。 ・権利者交渉等にマンパワーが必要。 ・延焼遮断帯を形成するためには沿道の不燃化を誘導する制度導入が必要。
建替えに併せた道路空間の確保 (地区計画及び狭あい道路拡幅整備事業による規制誘導)	・整備の完了時期が不明確。 ・道路空間確保の緊急性が低いため、権利者の実情に併せた道路整備が現実的。

手法選択	第1段階として、建替えに併せた道路空間の確保のための手法を導入する。 (合意形成が可能な場合は道路事業を実施)
------	--

■防災街区整備地区計画による道路空間確保と沿道の不燃化の検討

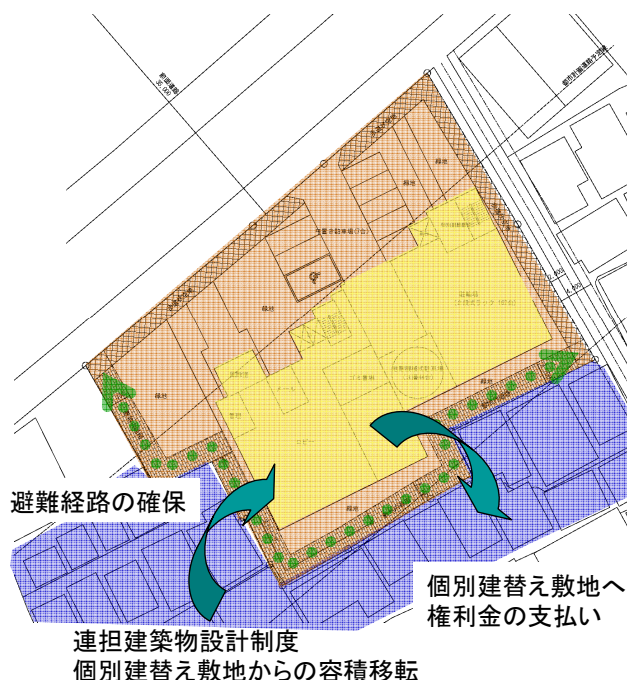


2) 建替え困難宅地の解消・建物不燃化について

整備手法	手法の比較検討
街区内道路の新設	・現道がないため整備への合意形成が困難。 ・用地買収、補償費などの事業費が高む。 ・居住継続が困難になる権利者が発生する。 ・権利者交渉等にマンパワーが必要。
共同建替え事業	・土地の高度利用を求めるニーズがあり、一定程度の床需要が見込まれる。 ・共同化に伴い敷地周囲に道路状空間の確保が可能。 ・容積移転による共同建替えの事業性向上と権利売却による建替え資金の確保が可能。
連担建築物設計制度の導入	・個別の建替えを求めるニーズがある。 ・容積移転による共同建替えの事業性向上と権利売却による建替え資金の確保が可能。

手法選択	共同建替え事業、連担建築物設計制度の導入 （共同建替えに対する権利者意向を踏まえて対象区域を設定）
------	--

■容積移転による共同建替えの事業スキームの検討



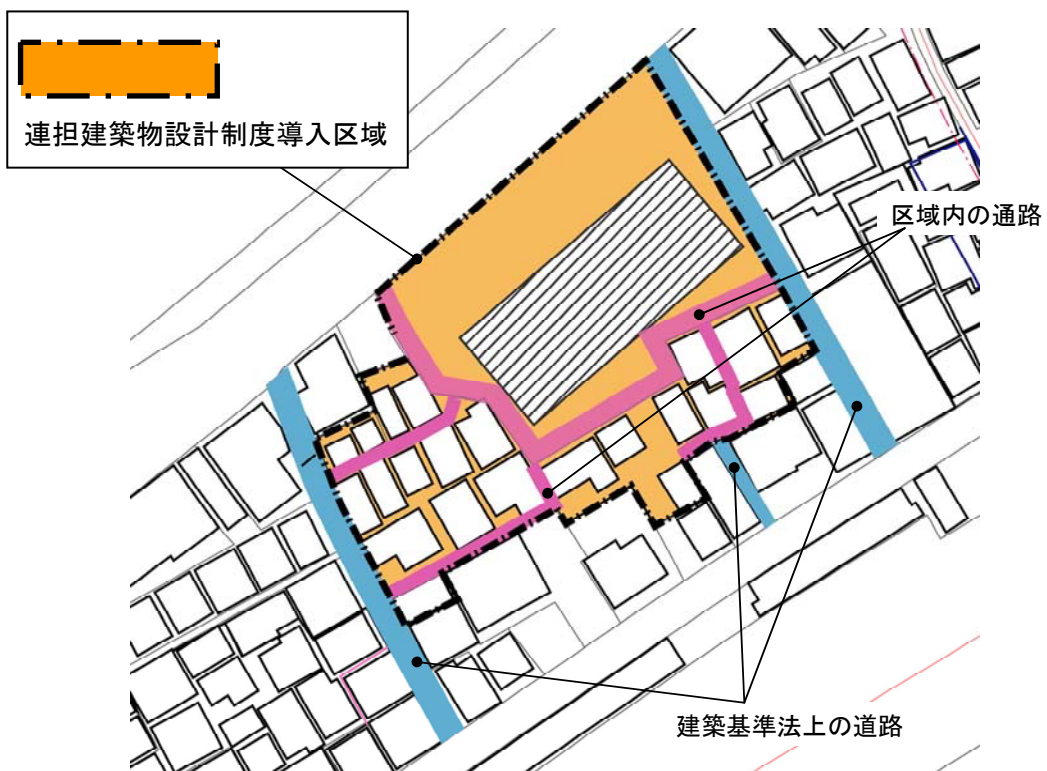
【共同建替え事業の概要】

- ・個別建替え敷地からの容積移転
容積率400%⇒500%
- ・市街地環境設計制度の導入による
高度地区規制(絶対高さ31m)
の緩和(18F建て, 108戸)
- ・周辺分譲マンション市場180万円/坪
(良好な立地条件により事業性高い)

【個別建替え敷地の権利金】

- ・H19路線価(南北道路沿い)
115～130千円/㎡
⇒50%の容積移転(200%→150%)
で敷地60㎡の場合で約150万円
の権利金(建替え費用の一部に充当)

■連担建築物設計制度導入区域の検討



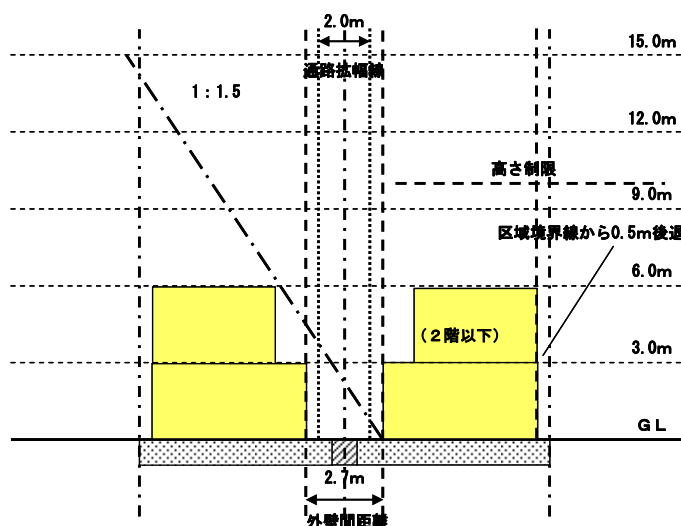
3) 安全な避難経路の確保について

整備手法	手法の比較検討
街区内道路の新設	- 一定期間内での整備が可能となる。 - 用地買収、補償費などの事業費が高む。 - 権利者交渉等にマンパワーが必要。 - 延焼遮断帯を形成するためには沿道の不燃化を誘導する制度導入が必要。
連担建築物設計制度の導入	- 現況幅員 1.0m 程度の通路の 2.7m への拡幅と建物の不燃化により、安全な避難経路が確保される。 - 共同建替えに伴い整備される通路について、避難経路協定を締結することで、2 方向避難が可能となる。

手法選択	連担建築物設計制度の導入
------	--------------

■連担建築物設計制度認定基準（案）の検討

【区域の基準】 - 防災再開発促進地区内 - 建築基準法第42条に規定する道路に4m以上接していること
【区域内の通路の配置及び形態】 通路の幅員は原則として2.0m以上かつ法42条に規定する道路に接続していること
【建築物の配置及び形態】 - 敷地は道路又は通路に2m以上接すること - 通路に面する外壁面等の距離は、区域内の建築物が地上2以下のみの場合は2.7m以上、地上3の建築物を含む場合4.0m以上とすること - 通路のみに接する建築物は、地上階数3以下かつ準耐火建築物とする - 通路のみに接する敷地については、外壁面等の距離を前面道路の幅員とみなし、法第52条第1項等の規定に適合すること



※街区内部については2階建ての建築を可能とする
建物の不燃化を義務づける

2-4. 新たな制度の効果的な活用方策の検討

(1) 容積適正配分型防災街区整備地区計画の活用検討

- 平成19年3月に成立した改正密集市街地整備法により、「防災街区整備地区計画区域内において、特に必要がある場合には、建築物の容積率の配分が可能」となった。そこで、当地区では、“容積適正配分型防災街区整備地区計画”の導入による生活道路の拡幅整備ならびに、容積の適正配分による共同建替え（防災街区整備事業を導入）の検討を行った。以下に、“容積適正配分型防災街区整備地区計画”の検討内容を示す。

■容積適正配分型防災街区整備地区計画図（案）



1) 特定地区防災施設の位置づけ

- 地区の南側の公道（幅員 5.5m）ならびに地区を南北に貫く 5 本の公道（西側の公道のみ幅員 8m～12m。その他は幅員 4m 未満）を地区防災施設と位置づけている（区画道路 1 号～6 号・総延長約 485m）。そのうち、沿道の不燃化を目指し、建築物と一体となって整備をする必要がある幅員 4m 未満の南北道路 4 路線を特定地区防災施設（区画道路 2 号～5 号・総延長約 255m）と位置づけている。
- また、特定地区防災施設は、当該建築物等に係る特定建築物地区整備計画と併せて定めているため、幅員 4 m の道路として位置づけ、当該建築物の敷地のうち建築物の壁面と道路等の間のセットバック空間 50cm における工作物の設置制限をし、合計で幅員 5 m の道路上空間を確保している。
- なお、浦島町浜公園（約 380 m²）を地区施設として位置づけている。

2) 特定建築物地区整備計画の区域設定

- ・特定地区防災施設の沿道（※容積適正配分型防災街区整備地区計画区域内に限る）を特定建築物地区整備計画区域（計約 2,500 ㎡）とし、沿道の建築物等の不燃化を促進している。
- ・なお、当該建築物等については、①構造制限（例、耐火建築物）、②間口率の最低限度（例、7/10 以上）、③高さの最低限度（例、5 m 以上）、④壁面位置の制限（例、50cm）を定める。

3) 容積適正配分の区域設定ならびに容積の配分

- ・連担建築物設計制度導入区域を容積適正配分の区域と設定し、個別建替え（更新）エリアから共同建替えエリア（防災街区整備事業導入区域）へ容積を配分している。配分案は以下の通りである。

■区域別の容積配分案

区域設定（容積適正配分型防災街区整備地区計画図（案）参照）

区域 1 ＝住宅地区 A・C・D	配分前の容積率（指定容積率）	配分後の容積率の最高限度
A（約 1,750 ㎡）	400%	500%（最低限度を 400%）
C（約 770 ㎡）	400%	200%
D（約 580 ㎡）	200%	150%
区域 2 ＝住宅地区 B・E・F	配分前の容積率（指定容積率）	配分後の容積率の最高限度
B（約 1,250 ㎡）	400%	420%（最低限度を 400%）
E（約 50 ㎡）	400%	200%
F（約 450 ㎡）	200%	150%

※容積の配分にあたっての留意点

- ・容積の適正配分に係る各区域の容積率の最高限度の数値は、原則として、指定容積率に 1.5 を乗じて得た数値を超えないこととする。
- ・指定容積率を下回る容積率の最高限度については、10 分の 5 を下回らないように定めることとする。
- ・容積率の最低限度については、容積率の最高限度を指定容積率を超えて定める区域において、当該区域内の合理的な土地の高度利用の促進を図るために定めることとされたものであり、指定容積率の数値の範囲内で適切な数値を定めることとする。

2-5. 防災街区整備事業を活用した街区整備のケーススタディ

(1) 検討対象地区の整備の基本的考え方

1) 防災街区整備事業の基本方針

当地区での防災街区整備事業のモデル検討にあたっては、下記の基本方針に基づき計画した。

【基本方針】

- ①街区内には、基準法上の道路はほとんどなく、未接道で零細な敷地の住宅が密集している。小規模な共同建替えでは、この街区が抱える課題は解決しにくいいため、幹線道路、運河沿いの市道、東西の2項道路に囲まれた街区を、一体的に整備する。
- ②商業地域(400%)及び準工業地域(200%)にまたがる地域であり、基準容積率では300%程度しか確保できない。保留床処分の等価交換型の開発を行うためには、容積率の緩和が不可欠である。このため、横浜市市街地環境設計制度(総合設計制度)を導入し、容積率の確保をめざす。当地区は、北側に幹線道路及び商業地域を後背地とするため、日影規制などが適用されない立地環境にあり、この特性を最大限生かした計画とする。
- ③当地区には高度地区制限が適用されており、商業地域で31m、準工業地域で20mの絶対高さ制限がある。このため、横浜市市街地環境設計制度を導入しこの絶対高さ制限の緩和を図る。これにより、商業地域で高さ制限なし、準工業地域で60mまで緩和できる。
- ④当地区及び周辺では高齢化が進んでいる。このため、防災施設建築物の計画においては、低層階には高齢者福祉施設を核とした施設を配置し、上層階は住宅を配置した複合的な開発をめざす。この福祉施設は保留床として処分する計画である。
- ⑤隣接地は密集市街地が連担している。先述した市街地環境設計制度は有効公開空地の確保が前提となるため、歩道状の公開空地、広場型の公開空地等を広く確保し、周辺環境に寄与するように配置していく。

2) 防災街区整備事業による施設整備方針

① 土地利用及び公共施設の整備方針

- ・都市計画道路予定地は、本事業で除却・整地まで行い、従前権利者が権利変換により取得する方法、個別利用区としての利用、第三者へ譲渡する方法など多様な方策が考えられる。本計画においては、都市計画道路の事業化が当面見込めないとの前提に立ち、予定地も含めた建築敷地として施設計画を行う。(建物本体は都市計画道路予定地に含まれないように配慮するものの、仮に都市計画道路が整備される場合には、容積率オーバーの既存不適格建築物となる。)
- ・街区の東にある2項道路は、道路中心線から2mの後退を行う。

■土地利用の従前・従後（現況の民間敷地境界で算出）

区分	項目	従前	従後
道路	2項道路	20 m ²	40 m ²
	都市計画道路区域の土地	(624 m ²)	(624 m ²)
宅地		1,810 m ²	1,790 m ²
合計		1,830 m ²	1,830 m ²

② 都市計画道路区域の土地の整備方針

- ・建築計画上必要となる駐車場や、市街地環境設計制度の適用により求められる公開空地を設ける敷地として活用する。

■移転容積率の算定

地域地区	敷地規模	基準容積率	利用容積率	余剰容積率	余剰床面積換算	移転容積率
商業地域	770 m ²	400%	200%	200%	200% × 770 m ² = 1,540 m ²	共同利用区敷 地面積換算 1,830 m ² ÷ 1,790 m ² =102%相当
準工業地域	580 m ²	200%	150%	50%	50% × 580 m ² = 290 m ²	
合計	1,350 m ²	—	179%	136%	1,830 m ²	102%

③ 防災施設建築物の整備方針

【高度地区の緩和】

- ・横浜市市街地環境設計制度の活用により、高度地区の絶対高さ規制を緩和する

■市街地環境設計制度に基づく高度地区の緩和

区分	現行の規制	市街地環境設計制度による緩和
商業地域	31m	制限なし
準工業地域	20m	60m

【市街地環境設計制度の活用に伴う計画条件】

- ・市街地環境設計制度を活用するためには以下の条件を確保する必要がある

■市街地環境設計制度に基づく計画条件（高度地区緩和）

区分	市街地環境設計制度による計画の前提条件
有効公開空地の確保	・有効公開空地を20%確保する必要がある (空地率20%以上、緑化率7.5%以上)
駐車場の確保	・適正な台数（要協議）

【建物計画】

- ・地下階に駐車場を配置し、産業道路からアクセスする。この駐車場は機械式（循環式）を基本として計画する。
- ・1階は、エントランスとして計画し、住宅の駐輪場等を配置する。住宅のエントランス部分はゆとりある空間とし、集会所も配置する。
- ・市街地環境設計制度により有効公開空地を確保する必要があるが、このゆとりと潤いのある空間を敷地周辺に配置し、周辺環境の向上に寄与する。
- ・建物へのアクセスは、子安駅からの動線を重視し、北東側をメインとして計画する。
- ・住宅は8階～18階に配置し、平均住戸面積78㎡を各階に6戸計画し、合計108戸配置する。住宅は、権利床部分と保留床部分で構成される。

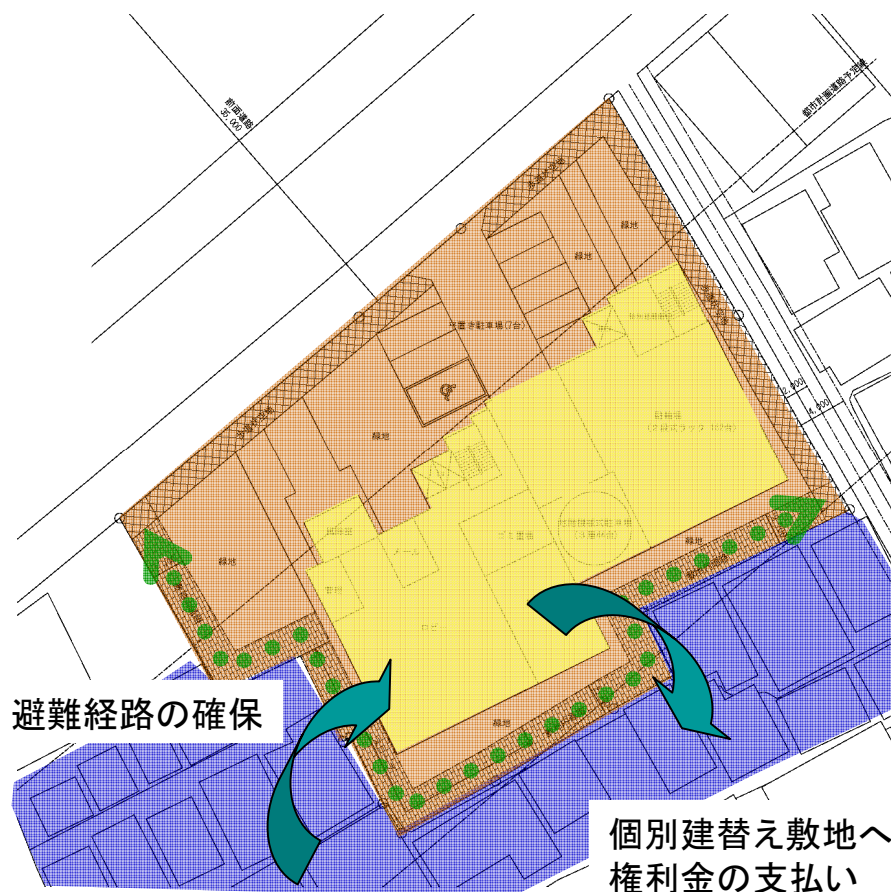
【連担建築物設計制度の活用】

- ・連担建築物設計制度を活用し、共同化検討区域以外の敷地から余剰容積を移転している。
- ・また、隣地斜線の緩和を図るため、連担適用区域を一団地とみなし計画している。

【防災施設建築物の緒元】

- ・計画容積率は500%、建ぺい率は40%である。
- ・地下1階、地上18階の計画である。
- ・駐車場は、戸数の30%（51台）、駐輪場は戸数の1.5倍（162台）確保している。

■施設配置図



連担建築物設計制度
個別建替え敷地からの容積移転

個別建替え敷地への容積移転分の
権利金の支払い

[illegible]

■建築計画（基準階平面図）



(2) 事業収支モデルの検討

1) 事業計画の概要

■全体収支計画

(単位：千円)

支出		収入	
調査設計計画費	262,798	補助金	1,177,364
土地整備費	156,360	権利者増床負担金	377,223
補償費	97,156	保留床処分金	2,701,886
工事費	3,563,850		
事務費	89,764		
借入金利子	86,545		
合計	4,256,473	合計	4,256,473

- ・総事業費は、約 42.6 億円であるが、この内補助金が約 11.8 億円（約 28％）である。
- ・保留床処分金は、約 27.0 億円であり、この内権利者が従前床まで増床すると仮定すると約 3.8 億円に相当し、残り約 23.2 億円を保留床として処分する必要がある。

■従前の概要

従前敷地面積	1,429.84	m ²
従前建物延床面積	1,619.28	m ²
従前平均容積率	113.25	%
従前土地評価額	271,110	千円
従前平均土地評価単価	189.61	千円/m ²
従前建物評価額	103,222	千円

■防災施設建築物の床の内訳

権利床	374,332 千円	913.11 m ²	10.84%
従前延床面積までの増床	377,223 千円	920.16 m ²	10.92%
保留床	2,701,886 千円	6,590.73 m ²	78.24%
計	3,453,441 千円	8,424.00 m ²	100.00%

床単価	410 千円/m ² (	1,355 千円/坪)
想定分譲価格	492 千円/m ² (	1,626 千円/坪)
周辺相場価格	545 千円/m ² (	1,800 千円/坪)

- ・床単価は、平均単価で 410 千円/m²であり、デベロッパー経費を 20%見込んだ処分価格は 492 千円/m²であり、周辺の市場価格 545 千円/m²と同程度の水準になっており、事業性はあると考えられる。

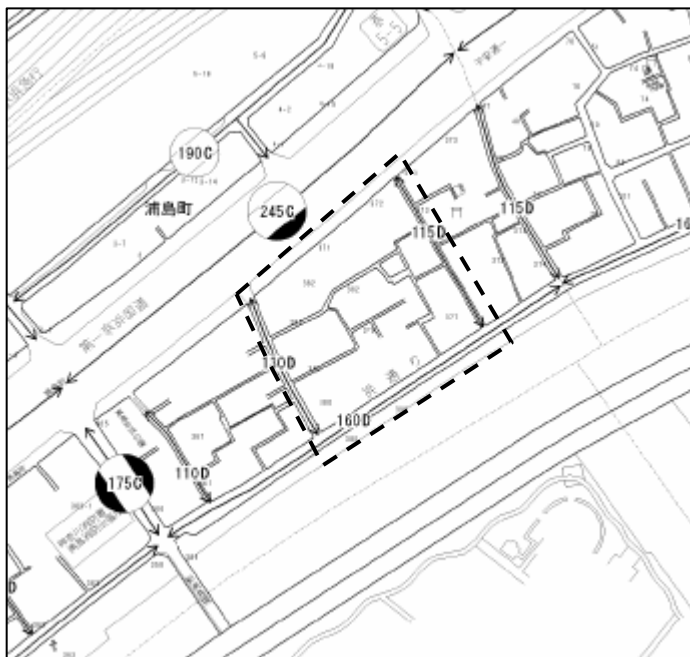
2) 各種条件の設定根拠

① 従前資産の算定

- ・H19.1.1の相続税路線価を基準に、地価公示水準に補正し算出している。
- ・建物については、買取り補償、移転補償の考え方にに基づき算定している。
- ・何れも登記簿上の地積、床面積を基準に算定している。

② 都市計画道路区域の取扱い

- ・事業対象として、除却・整地・補償などを事業費に計上している。このため、防災施設建築物の土地原価にこれら経費及び従前資産分を計上し、床原価に反映している。



3) 事業性の検証

① 容積移転元区域の土地価格の算定と成立性の検討

- ・共同化検討区域以外の連担適用区域の敷地（以下、「容積移転元区域」とする。）の土地価格は、商業地域沿い（指定容積率 400%）を路線価 245 千円/㎡と見なすと地価公示水準で 306 千円/㎡である。また、準工業地域側を（指定容積率 200%）を路線価 120 千円/㎡と見なすと地価公示水準で 150 千円/㎡である。
- ・商業地域の区域においては、基準容積約 400%に対して 200%しか利用出来ない容積率制限を加えるため、この比率で地価が減少すると見なすと、153 千円/㎡となる。また、同様に準工業地域側では、基準容積約 200%に対して 150%しか利用出来ないことから 113 千円/㎡となる。
- ・容積移転元区域の全体面積 1,350 ㎡は、139,656 千円に相当する。
- ・これは、容積移転元区域の 20 棟に対して、1 棟辺り平均 7,000 千円の相当することから、この資金を元にして個別更新を誘導することは一定程度可能であると想定できる。

② 防災施設建築物の床価格の算定

- ・防災施設建築物の平均床価格は、410 千円/㎡（1,355 千円/坪）となった。これは床原価であり、従前権利者の権利変換はこの価格で行われる。
- ・なお、保留床価格については、この床原価に床の販売を行うデベロッパーの経費を加味する必要がある。この経費率を床原価の 20%と設定した場合には、保留床の販売価格 492 千円/㎡（1,626 千円/坪）となる。この価格は、近年供給された近傍の分譲マンション相場 545 千円/㎡（1,800 千円/坪）を下回っており、保留床処分の可能性が高いことから、本事業の成立の可能性はあるといえる。

③ 権利変換の試算結果

- ・地権者の中で、当地区の典型的なモデルとして表地（産業道路沿い）・裏地（街区内の未接道敷地）より所有権者及び借地権者を抽出し、検討した結果は下記の通りである。
- ・従前床までの増床金額は、約 1.7～117 百万円である。従前床が 90 m²程度の地権者が多いため負担額が多くなっているが、75 m²程度までの増床で考えると約 30～60 百万円程度となる。
- ・対土地変換率でみると、AAA で約 0.5～0.9 程度であり、ABB では約 0.3～0.6 程度となった。
- ・なお、表地と裏地とでは、従前資産の土地評価に大きな差があることから、権利変換の結果にも大きな差が生じる結果となった。土地評価の基準となる路線価が産業道路沿いと街区東側の 2 項道路とで 2 倍近くの差があることと、未接道敷地による評価減が大きく影響していることが明らかであるが、権利者の合意形成の観点からはこの差をなるべく小さくする工夫が求められる。

■平均床価格による権利変換モデル試算結果

区分	権利形態	従前土地 m ²	従前建物 m ²	従前資産 千円	権利床 m ²	従前床までの増床 m ²	増床価 格千円	対土地変 換率
表地	AAA 所有権	92.76	99.99	34,407	83.93	16.06	6,584	0.905
	ABB 借地権	29.19	22.70	7,620	18.59	4.11	1,686	0.637
裏地	AAA 所有権	68.56	96.88	13,697	33.41	63.47	117,416	0.487
	ABB 借地権	70.65	92.18	10,406	25.38	66.80	27,384	0.359

(3) 防災街区整備事業の実現に向けた検討

1) 建築計画と事業成立性

① 建築計画の検討課題

- ・計画敷地は、北側で広幅員道路に面し、北側に広く商業地域が広がり高層建築を計画しやすい立地にある。
- ・このため本計画では、容積適正配分型地区計画及び横浜市市街地環境設計制度を活用し、①容積率の緩和（基準約 300%→計画 500%）、②絶対高さ規制の緩和、③隣地からの斜線制限緩和などにより、現行制度内で最大限緩和を受けられるよう計画している。
- ・今後、都市計画制度の活用などにより更に適正な緩和が受けられるかどうかの検証を行っていく必要がある。
- ・また本計画では、駐車場の設置率を住戸数の3割として計画を行った。駅近傍という当地区の立地条件からして過大な駐車場台数は必要ないと考えられるが、横浜市市街地環境設計制度においては、駐車場の設置率を高く設定される可能性がある。駐車場の台数は施設計画及び事業計画に与える影響が大きいことから、より詳細に検討していく必要がある。

② 事業化が未定な都市計画道路に関する検討課題

- ・事業化が何時行われるか未定な都市計画道路区域の土地に関して、今回計画では事業区域に含めて、建物所有者の共有持分として取り扱っている。
- ・しかし、将来的に事業化がなされた場合には、この土地の処分方法に問題が生じることが想定される。
- ・このため、従前権利者に建築敷地と切り離して都市計画道路区域の土地のみを権利変換するなど、事業化の際の処分が容易に行えるような方法を検討する必要がある。

2) 地権者の合意形成条件

① 権利変換者への対応上の課題

- ・事業期間中の仮住宅に関しては、近傍に種地がない等の状況で仮住宅の設置は困難なため、近傍の民間賃貸住宅などへの仮住まいが中心になると想定される。相当数の仮住宅が必要となるため、その確保が課題である。
- ・従後に増床資金の負担が困難な零細権利者に対応するため、借上げ型のコミュニティ住宅、借上げ型公営住宅等の検討が課題である。

② 権利者の意向把握

- ・本計画の策定に関しては、地権者意向を完全には把握しない状況の下で実施している。
- ・地権者が約 30 人弱と多い地区特性を踏まえ、権利関係の精査を実施する必要がある。
- ・また、地権者の意向を把握するため、「地区の現状と課題」「防災街区整備事業など事業手法」「まちづくり事例」「まちづくり構想」「まちづくり計画」等に関する勉強会を今後地元で実施していく必要がある。
- ・同時に、地権者の意向を把握するため、計画・事業の段階に対応して、地権者意向把握のため「アンケート」「個別ヒアリング」等を実施していく必要がある。

【資料】防災街区整備事業の事業計画検討資料一式

■総括表

□施行区域要件への適合

耐火建築物又は準耐火建築物の延べ面積の割合	9.36%	<	33.3%	適合
接道、建ぺい率等の制限に適合しない建築物の数の割合	100.00%	>	70.0%	適合
接道、建ぺい率等の制限に適合しない建築物の建築面積の割合	100.00%	>	70.0%	適合

□全体収支計画

(単位：千円)

支出		収入	
調査設計計画費	262,798	補助金	1,177,364
土地整備費	156,360	権利者増床負担金	377,223
補償費	97,156	保留床処分金	2,701,886
工事費	3,563,850		
事務費	89,764		
借入金利子	86,545		
合計	4,256,473	合計	4,256,473

□従前状況

従前敷地面積	1,429.84	㎡
従前建物延床面積	1,619.28	㎡
従前平均容積率	113.25	%
従前土地評価額	271,110	千円
従前平均土地評価単価	189.61	千円/㎡
従前建物評価額	103,222	千円

□計画概要

従後公共施設面積	40.00	㎡ (公共減歩率	3%)
個別利用区面積	0.00	㎡ (	0.00%)
共同利用区面積	1,790.00	㎡ (	100.00%)
従後土地評価単価	281.58	千円/㎡ (上昇率	49%)

□防災施設建築物の床の内訳

権利床	374,332	千円	913.11	㎡	10.84%
従前延床面積までの増床	377,223	千円	920.16	㎡	10.92%
保留床	2,701,886	千円	6,590.73	㎡	78.24%
計	3,453,441	千円	8,424.00	㎡	100.00%

床単価	410	千円/㎡ (	1,355	千円/坪)
想定分譲価格	492	千円/㎡ (	1,626	千円/坪)
周辺相場価格	545	千円/㎡ (	1,800	千円/坪)

□従前延床面積まで増床する場合の負担額について

権利形態	番号	従前延床 (㎡)	従前容積率 (%)	権利床面積 (㎡)	必要増床面積 (㎡)	権利床割合 (%)	権利床価格 (千円)	増床金額 (千円)
表地 (土地建物所有者)	5	99.99	107.79	83.93	16.06	83.94	34,407	6,584
表地 (土地借地・建物所有者)	3	22.70	77.77	18.59	4.11	81.88	7,620	1,686

権利形態	番号	従前延床 (㎡)	従前容積率 (%)	権利床面積 (㎡)	必要増床面積 (㎡)	権利床割合 (%)	権利床価格 (千円)	増床金額 (千円)
裏地 (土地建物所有者)	38	96.88	141.31	33.41	63.47	34.49	13,697	117,416
裏地 (土地借地・建物所有者)	37-6	92.18	130.47	25.38	66.80	27.54	10,406	27,384

■ 從前資產算定

番号	2次										3次										4次										5次										6次										7次										8次										9次										10次										11次										12次										13次										14次										15次										16次										17次										18次										19次										20次										21次										22次										23次										24次										25次										26次										27次										28次										29次										30次										31次										32次										33次										34次										35次										36次										37次										38次										39次										40次										41次										42次										43次										44次										45次										46次										47次										48次										49次										50次										51次										52次										53次										54次										55次										56次										57次										58次										59次										60次										61次										62次										63次										64次										65次										66次										67次										68次										69次										70次										71次										72次										73次										74次										75次										76次										77次										78次										79次										80次										81次										82次										83次										84次										85次										86次										87次										88次										89次										90次										91次										92次										93次										94次										95次										96次										97次										98次										99次										100次										101次										102次										103次										104次										105次										106次										107次										108次										109次										110次										111次										112次										113次										114次										115次										116次										117次										118次										119次										120次										121次										122次										123次										124次										125次										126次										127次										128次										129次										130次										131次										132次										133次										134次										135次										136次										137次										138次										139次										140次										141次										142次										143次										144次										145次										146次										147次										148次										149次										150次										151次										152次										153次										154次										155次										156次										157次										158次										159次										160次										161次										162次										163次										164次										165次										166次										167次										168次										169次										170次										171次										172次										173次										174次										175次										176次										177次										178次										179次										180次										181次										182次										183次										184次										185次										186次										187次										188次										189次										190次										191次										192次										193次										194次										195次										196次										197次										198次										199次										200次										201次										202次										203次										204次										205次										206次										207次										208次										209次										210次										211次										212次										213次										214次										215次										216次										217次										218次										219次										220次										221次										222次										223次										224次										225次										226次										227次										228次										229次										230次										231次										232次										233次										234次										235次										236次										237次										238次										239次										240次										241次										242次										243次										244次										245次										246次										247次										248次										249次										250次										251次										252次										253次										254次										255次										256次										257次										258次										259次										260次										261次										262次										263次										264次										265次										266次										267次										268次										269次										270次										271次										272次										273次										274次										275次										276次										277次										278次										279次										280次										281次										282次										283次										284次										285次										286次										287次										288次										289次										290次										291次										292次										293次										294次										295次										296次										297次										298次										299次										300次										301次										302次										303次										304次										305次										306次										307次										308次										309次										310次										311次										312次										313次										314次										315次										316次										317次										318次										319次										320次										321次										322次										323次									
----	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

■事業計画（敷地の整備に係る事業収支）

□敷地の整備に関する事業費の算出

項目			数量	単価	事業費	備考	土地費	建物費
A. 調査設計計画費	1. 事業計画作成	現況測量	1,790 m ² x	3 千円/m ²	5,370	(従前敷地面積)	5,370	0
		土地評価	1,790 m ² x	3 千円/m ²	5,370	(従前敷地面積)	5,370	0
		建物等調査	1,619 m ² x	8 千円/m ²	12,954	(従前建物延床面積)	12,954	0
		資金計画	1,790 m ² x	8 千円/m ²	14,320	(従前敷地面積)	14,320	0
		小計			38,014		38,014	0
	2. 権利変換計画作成費		1,790 m ² x	8 千円/m ²	14,320	(従前敷地面積)	7,160	7,160
	計				52,334		45,174	7,160
B. 土地整備費	1. 除却費（個別利用希望者含む）		1,619 m ² x	7 千円/m ²	11,334	(従前建物延床面積)	11,334	0
	2. 容積移転権利取得費				139,656		139,656	0
	3. 整地費		1,790 m ² x	3 千円/m ²	5,370	(従前敷地面積)	5,370	0
計					156,360		156,360	0
C. 補償費	1. 91条補償費	①用地補償			0	転出希望者	0	0
		②建物補償（転出）			0	転出希望者	0	0
		建物補償（個別）			0	個別利用区希望者	0	0
		小計			0		0	0
	2. 97条補償	転出希望	0.00 m ² x	30 千円/m ²	0	(従前建物延床面積)	0	0
		個別利用	0.00 m ² x	30 千円/m ²	0	(従前建物延床面積)	0	0
		共同利用	1,619.28 m ² x	60 千円/m ²	97,156	(従前建物延床面積)	97,156	0
		小計			97,156		97,156	0
計					97,156		97,156	0
D. 工事費	1. 道路整備費		40.00 m ² x	50 千円/m ²	2,000	道路面積	2,000	
E. 事務費		(A+B+C+D) x	2.2 %	6,773		3,386	3,386	
F. 借入金利子		(A+B+C+D+E) x	3 %	9,439		4,719	4,719	
G. 合計					324,062		308,796	15,266

□敷地の整備に関する一般会計補助の算出

			補助対象事業費	備考	補助金	土地費	建物費
A. 調査設計計画	1. 事業計画作成	現況測量	5,370	事業費 x	3,580		0
		土地評価	5,370	事業費 x	3,580		0
		建物等調査	12,954	事業費 x	8,636		0
		資金計画	14,320	事業費 x	9,547		0
		小計	38,014		25,343		0
	2. 権利変換計画作成		14,320	事業費 x	9,547		4,773
小計			52,334		34,889	30,116	4,773
B. 土地整備	1. 道路用地費		0	0.00 m ² x	343.8	表地の土地評価単価	0
	2. 除却費		11,334	事業費 x	7,556		0
	3. 整地費		5,370	事業費 x	3,580		0
小計			16,704		11,136	11,136	0
C. 補償費	1. 91条補償（転出）		0	建物補償費 >	2/3	0	0
	91条補償（個別）		0	建物補償費	2/3	0	0
	91条補償（共同）		103,222	建物補償費	2/3	68,815	0
	2. 97条補償（転出）		0	事業費 x	2/3	0	0
	97条補償（個別）		0	事業費 x	2/3	0	0
	97条補償（共同）		97,156	事業費 x	2/3	64,771	0
小計			200,378		133,585	133,585	0
D. 共同施設整備	1. 道路整備費		2,000	事業費 x	1	2,000	0
計			271,416		181,611	176,837	4,773
E. 事務費			6,773	事業費 x	2/3	4,515	2,258
合計			278,189		186,126	179,095	7,031

補助対象率 57%

□原価の算出

	土地費	建物費	計	備考
事業費	308,796	15,266	324,062	
補助金	▲ 179,095	▲ 7,031	▲ 186,126	
従前資産	0	0	0	土地
従前資産	374,332		374,332	土地+建物
原価	504,033	8,235	512,268	

■事業計画（防災施設建築物の整備に係る事業収支）

□共同利用区分防災施設建築物の概要

敷地面積	1,790.00 ㎡
計画容積率	500% ㎡
延床面積（容積対象）	8,950.00 ㎡
専有／延床	94% ㎡
専有床面積	8,424.00 ㎡
工事費単価（延床）	377 千円/㎡
工事費	3,375,900 千円

□防災施設建築物の整備に関する事業費の算出

項目	数量	単価	事業費	備考	土地費	建物費	住宅	福祉施設
A. 調査設計計画費								
1. 事業計画作成	1. 事業計画作成	3,375,900 千円 ×	1.24 %	41,861		41,861	41,861	0
2. 地盤調査費	5 本 ×	3,000 千円/㎡		15,000		0	15,000	0
3. 実施設計	3,375,900 千円 ×	4.55 %	153,603			0	153,603	0
計			210,464			0	210,464	0
D. 工事費								
1. 空地等整備費	1,079 ㎡ ×	50 千円/㎡	53,950	(建築計画より算出)		0	53,950	0
2. 防災施設建築物工事費	10,775 ㎡ ×	272 千円/㎡	2,933,494			0	2,933,494	0
3. 社会福祉施設工事費	0 ㎡ ×	272 千円/㎡	0			0	0	0
4. 駐車場・駐輪場工事費	1,625 ㎡ ×	272 千円/㎡	442,406			0	442,406	0
5. 機械式駐車施設整備費	44 台 ×	3,000 千円/台	132,000	(機械式駐車施設整備費)		0	132,000	0
計			3,561,850			0	3,561,850	0
E. 事務費	(A+D) ×	2.2 %	82,991			0	82,991	0
F. 借入金利子	(A+D+E) ×	2 %	77,106			0	77,106	0
G. 合計			3,932,411			0	3,932,411	0

□防災施設建築物の整備に関する一般会計補助の算出

補助対象事業	備考	補助金	土地費	建物費	住宅	福祉施設
A. 調査設計計画						
1. 事業計画作成	事業費 ×	27,907		27,907	27,907	0
2. 地盤調査費	事業費 ×	10,000		0	10,000	0
3. 実施設計	事業費 ×	102,402		0	102,402	0
小計		140,309		0	140,309	0
D. 共同施設整備						
空地等	事業費 ×	35,966		0	35,966	0
防災施設建築物	事業費 ×	2/3	2/3	410,688	410,688	0
小計		446,654		0	446,654	0
2. 社会福祉施設整備費	事業費 × 1/2 ×	0	2/3	294,938	294,938	0
3. 駐車場・駐輪場整備費	事業費 ×	273		88,000	88,000	0
4. 機械式駐車施設整備費	事業費 ×	2/3		829,592	829,592	0
小計		1,244,389		969,901	969,901	0
計		1,454,853		21,337	21,337	0
E. 事務費	補助対象事業費総計 × 2.2%	25.2%		0	991,238	991,238
合計		1,486,859		21,337	21,337	0

□防災施設建築物の原価の算出

土地費	建物費	計	備考	土地費	建物費	合計	土地費	建物費	合計
敷地整備に関する原価	504,033	512,268		504,033	8,235	512,268	0	0	0
防災施設建築物整備に関する事業費	0	3,932,411			3,932,411	3,932,411	0	0	0
防災施設建築物に関する補助金	0	▲991,238	土地		▲991,238	▲991,238	0	0	0
原価	504,033	2,949,408		504,033	2,949,408	3,453,441	0	0	0

□共同利用区分

敷地面積	1,790.00 ㎡	全体平均	504.033 ㎡
土地原価	504,033 千円		504.033 千円
建物原価	2,949,408 千円		2,949.408 千円
床原価	3,453,441 千円		3,453.441 千円
専有床面積	8,424.00 ㎡		8.424 ㎡
専有床単価	410 千円/㎡		410 千円/㎡
権利床	374,332 千円		1,355 千円/坪
従前延床面積までの増床	377,223 千円		913.11 ㎡
保留床	2,701,886 千円		10.84% 10.84%
計	3,453,441 千円		78.24% 78.24%

□土地効用比の設定	住宅	福祉施設	合計
効用比	0.39	1.00	—
効用積数	3,285	0	3,285
配分比率	100%	0%	100%
土地価格の配分	504,033	0	504,033
□土地効用比により算出した権利床・保留床	権利床	913.11 ㎡	374,332
従前延床面積までの増床	920.16 ㎡	377,223	10.92%
住宅保留床	6,590.73 ㎡	2,701,886	78.24%
合計	8,424.00 ㎡	3,453,441	100.00%