

資料 2

新町西地区第一種市街地再開発事業計画について

目 次

新町西地区市街地再開発事業の概要について・・・・・・・・・・	1 ページ
経緯等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	2 ページ
施設計画の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	3 ページ
資金計画（概算額）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	4 ページ
スケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	5 ページ
上位施策の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	6 ページ
＜参考図書＞	
公共施設現況図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	7 ページ
建物用途別現況図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	8 ページ
建物構造別現況図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	9 ページ
建物築年数別現況図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	10 ページ
建物階数別現況図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	11 ページ
建物基本計画図（一階平面図）・・・・・・・・・・・・	12 ページ
建物基本計画図（基準階平面図）・・・・・・・・・・・・	13 ページ
建物基本計画図（断面図）・・・・・・・・・・・・	14 ページ
完成イメージ図（パース）・・・・・・・・・・・・	15 ページ
地籍図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	16 ページ
権利関係表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	17 ページ
関係権利別現況図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	18 ページ

新町西地区市街地再開発事業の概要について

1 事業の目的

新町西地区は、JR 徳島駅から約 500m の徒歩圏内にあり、同駅前と眉山、阿波おどり会館を結ぶ「都心軸」と、新町川水際公園やボードウォークなど市民の憩いの場となっている「水辺軸」との交差点部に位置する本市の中心市街地の一角を形成している重要な地区であるが、駐車場を備えたロードサイド店舗の増加や、郊外への大規模商業施設の進出などにより、中心市街地の空洞化が進行している。とりわけ同地区は、空店舗や空ビルが林立する衰退の著しいエリアとなっていることから、市街地再開発事業を推進し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることにより、その再生に取り組むものである。

2 都市計画の変更理由

1 の状況を踏まえ、平成 24 年 11 月 15 日に、音楽ホールを核とした第一種市街地再開発事業等の都市計画決定を行い、事業を推進してきたが、事業費の大幅な増加により、市長選挙を経て事業が白紙となった。その後、再開発組合により、マンション・ホテル等を核とする新たな再開発事業が立ち上がり、まちなか居住の促進や交流人口の増加に資するものであることから、市もこれに積極的に協力していくこととした。

新たな再開発事業は、事業に賛同する権利者の土地を対象に実施する方針とされ、過去の紆余曲折を踏まえての判断であることから、市としてもこの方針を尊重するものとし、新たな計画に沿って都市計画区域等の変更を行うものである。

経緯等

1 経緯

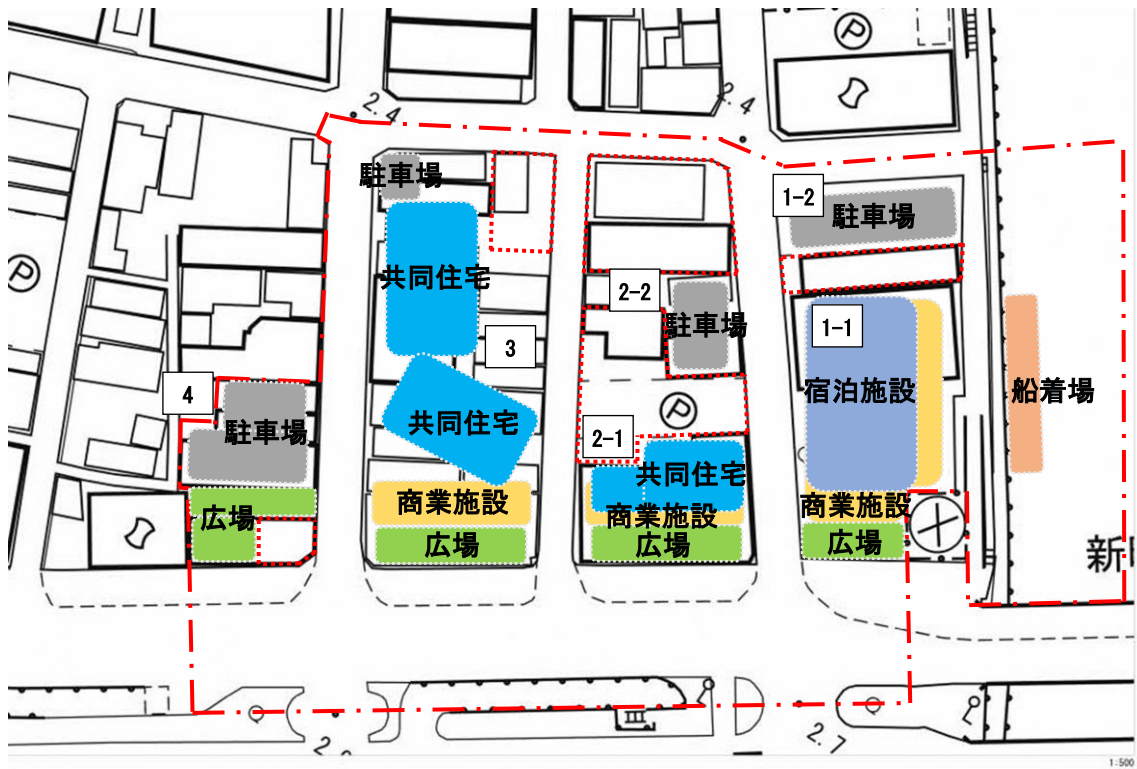
- 平成 24 年
11 月 ・都市計画の決定を告示（11/15 市告示第 223 号，224 号）
- 平成 26 年
8 月 ・新町西地区市街地再開発組合の設立を認可
- 平成 27 年
10 月 ・事業費 168 億円から 225 億円となる事業計画変更を認可
12 月 ・都市計画の素案の縦覧（12/15～28）
・都市計画の素案の市民説明会（12/20）
- 平成 28 年
1 月 ・都市計画の素案の公聴会（1/28）
4 月 ・権利変換計画認可申請
6 月 ・権利変換計画不認可処分
- 令和 3 年
7 月 ・再開発組合通常総会において、施行地区と事業計画を見直し、ホテル・マンション・商業施設等を中心とした、新たな再開発事業を推進する方針を決定
10 月 ・再開発組合臨時総会において、新たな施行地区と事業概要を決定
- 令和 4 年
7 月 ・再開発組合臨時総会において、参加組合員との契約締結や施行区域の変更、資金計画等を決定
8 月 ・都市計画の素案の縦覧（8/1～15）
・都市計画の素案の市民説明会（8/8）
・都市計画の素案の公聴会（8/19）
9 月 ・都市計画の案の縦覧（9/15～29）

2 説明会等開催状況

<令和 4 年度>

- | | | |
|---------------|-------|------------------------------|
| 8 月 8 日 | 市民説明会 | （参加者 18 名） |
| 8 月 1 日～15 日 | 素案の縦覧 | （窓口での閲覧者 9 名） |
| 8 月 19 日 | 公聴会 | （公述人 10 名・傍聴人 25 名） |
| 9 月 15 日～29 日 | 案の縦覧 | （窓口での閲覧者 2 名・意見書提出数 1,195 通） |

施設計画の概要



施設概要

区分	用途	内容	規模等
1-1 街区	宿泊施設	ホテル (約 140 室)	1~11 階
	商業施設	店舗、飲食店等	1 階
1-2 街区	駐車場	駐車台数 (約 60 台)	約 21m
2-1 街区	共同住宅	分譲住宅 (約 40 戸)	1~14 階
	商業施設	店舗、飲食店等	1 階
2-2 街区	駐車場	駐車台数 (約 100 台)	約 45m
3 街区	共同住宅	分譲住宅 (約 110 戸)	1~15 階
	商業施設	店舗、飲食店等	1 階
4 街区	駐車場	駐車台数 (約 60 台)	約 11m

面積表

区分	建築敷地面積	建築面積	延床面積
1-1 街区	約 1,200 m ²	約 700 m ²	約 5,300 m ²
1-2 街区	約 400 m ²	約 200 m ²	約 900 m ²
2-1 街区	約 600 m ²	約 400 m ²	約 3,700 m ²
2-2 街区	約 300 m ²	約 200 m ²	約 1,400 m ²
3 街区	約 2,000 m ²	約 1,100 m ²	約 9,400 m ²
4 街区	約 500 m ²	約 400 m ²	約 1,000 m ²
計	約 5,000 m ²	約 3,000 m ²	約 21,700 m ²

資金計画（概算額）

（単位：百万円）

支 出	金 額	収 入	金 額
(1) 調査設計計画費	631	(7) 保留床処分金	7,116
(2) 土地整備費（除却等）	823	(8) 再開発権利者賦課金	552
(3) 土地整備費（補償等）	2,774	(9) 公共施設管理者負担金	515
(4) 工事費	8,020	(10) 再開発補助金	4,403
(5) 事務費等	267	うち 国	2,201
(6) 借入金利子	71	うち 市	2,202
合 計	12,586	合 計	12,586

※今後の精査等により変更の可能性があります。

○項目の説明

- | | |
|----------------|---|
| (1) 調査設計計画費 | 事業計画や設計図書、権利変換計画等を作成するための費用 |
| (2) 土地整備費（除却等） | 建築物などの解体除却工事と、除却後の整地に要する費用 |
| (3) 土地整備費（補償等） | 土地整備に伴い権利者に対して補償する費用（用地補償、建物補償、通損補償） |
| (4) 工事費 | 建築物の建築工事と、屋外の整備工事に要する費用 |
| (5) 事務費等 | 施行者の事務的経費 |
| (6) 借入金利子 | 施行者の一時借入金に対する利息 |
| (7) 保留床処分金 | 保留床を第三者に売却することによる収入 |
| (8) 再開発権利者賦課金 | 事業に要する費用に充てるため、参加組合員以外の組合員から徴収する賦課金 |
| (9) 公共施設管理者負担金 | 計画区域内の広場や市道、川の駅等の公共施設の整備費用にかかる市負担金 |
| (10) 再開発補助金 | 調査・設計・計画、土地整備、補償、共同施設整備等に要する費用対して国及び市が支出する補助金 |

スケジュール

	令和3年度			令和4年度												令和5年度			令和6年度			令和7年度			令和8年度			令和9年度																																						
	4	7	10	1	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1																																		
市	補助事業																																	景観審議会																																
																																		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">都市計画決定</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">変更事業計画認可</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">権利変換計画認可</div> </div>																																
再開発組合	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">調査測量等 事業計画 作成 基本設計 参加組合員選定</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">権利変換計画 作成準備 実施設計等</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">変更事業計画認可申請</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">権利変換 計画作成 実施設計等</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">権利変換計画認可申請</div> </div>																																																																	
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">解体除却工事 施設建築工事</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">工事完了公告</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">清算</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">組合解散</div> </div>																																																																	
組合解散認可																																																																		

新町西地区市街地再開発事業

上位施策の位置づけ

- ・ 令和4年度版 徳島市総合計画 2021（令和4年3月）
市街地の体系的整備に関する事業
- ・ 徳島市都市計画マスタープラン（平成24年3月）
多様な都市活動によるにぎわい創出事業
- ・ 徳島市中心市街地活性化基本計画（令和4年4月）
中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

公共施設現況図



建物用途別現況図



建物構造別現況図



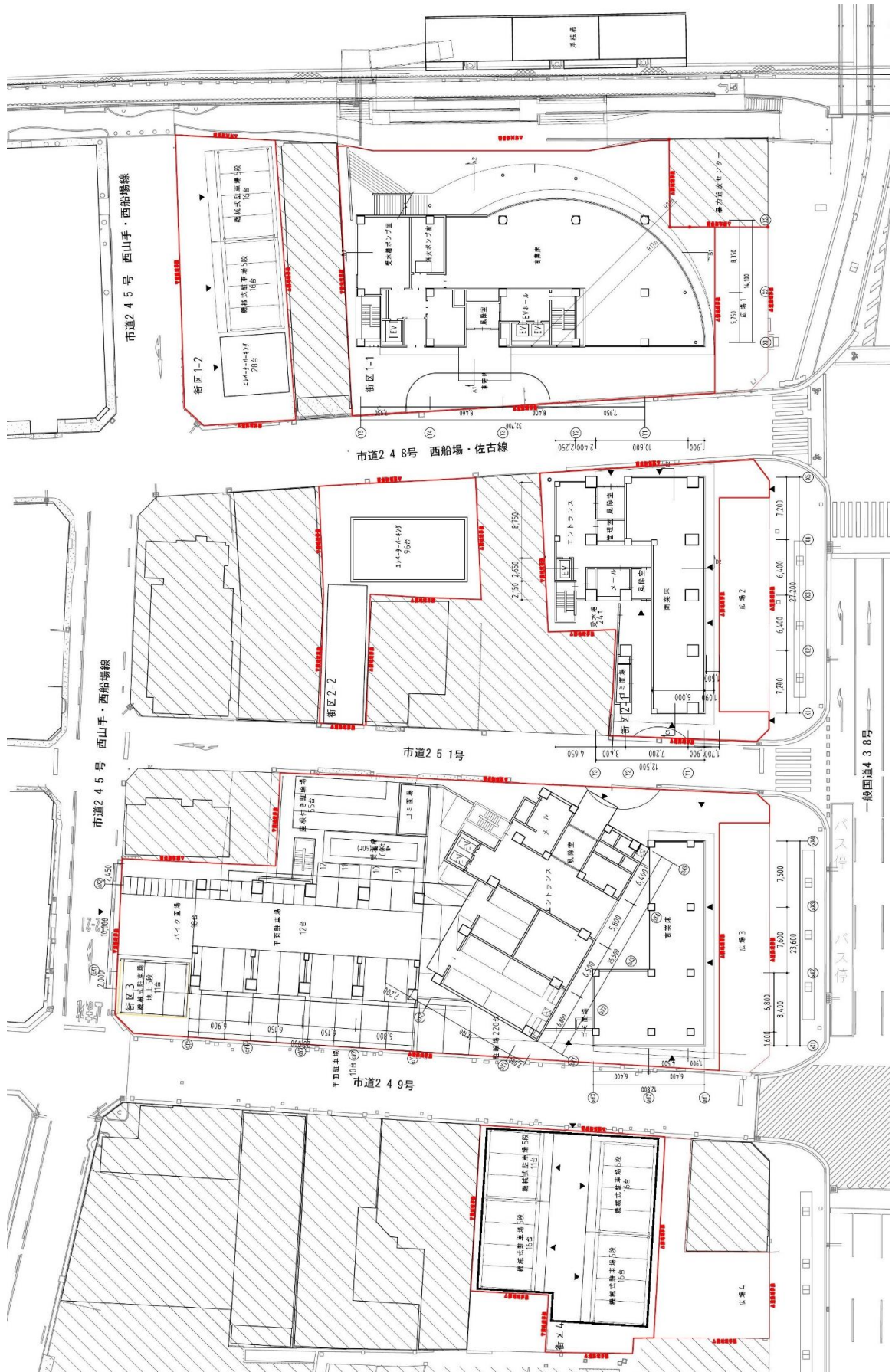
建物築年数別現況図



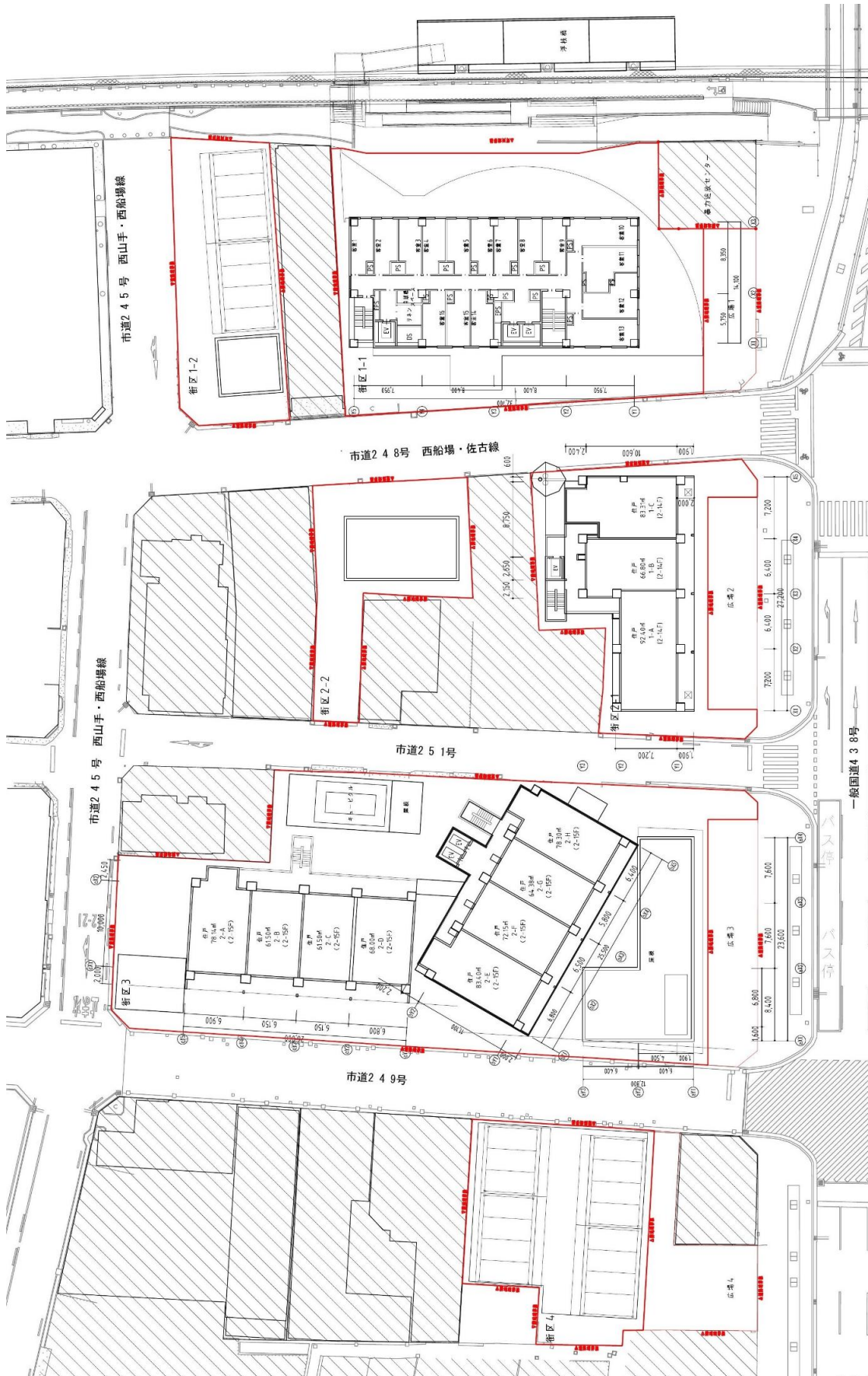
建物階数別現況図



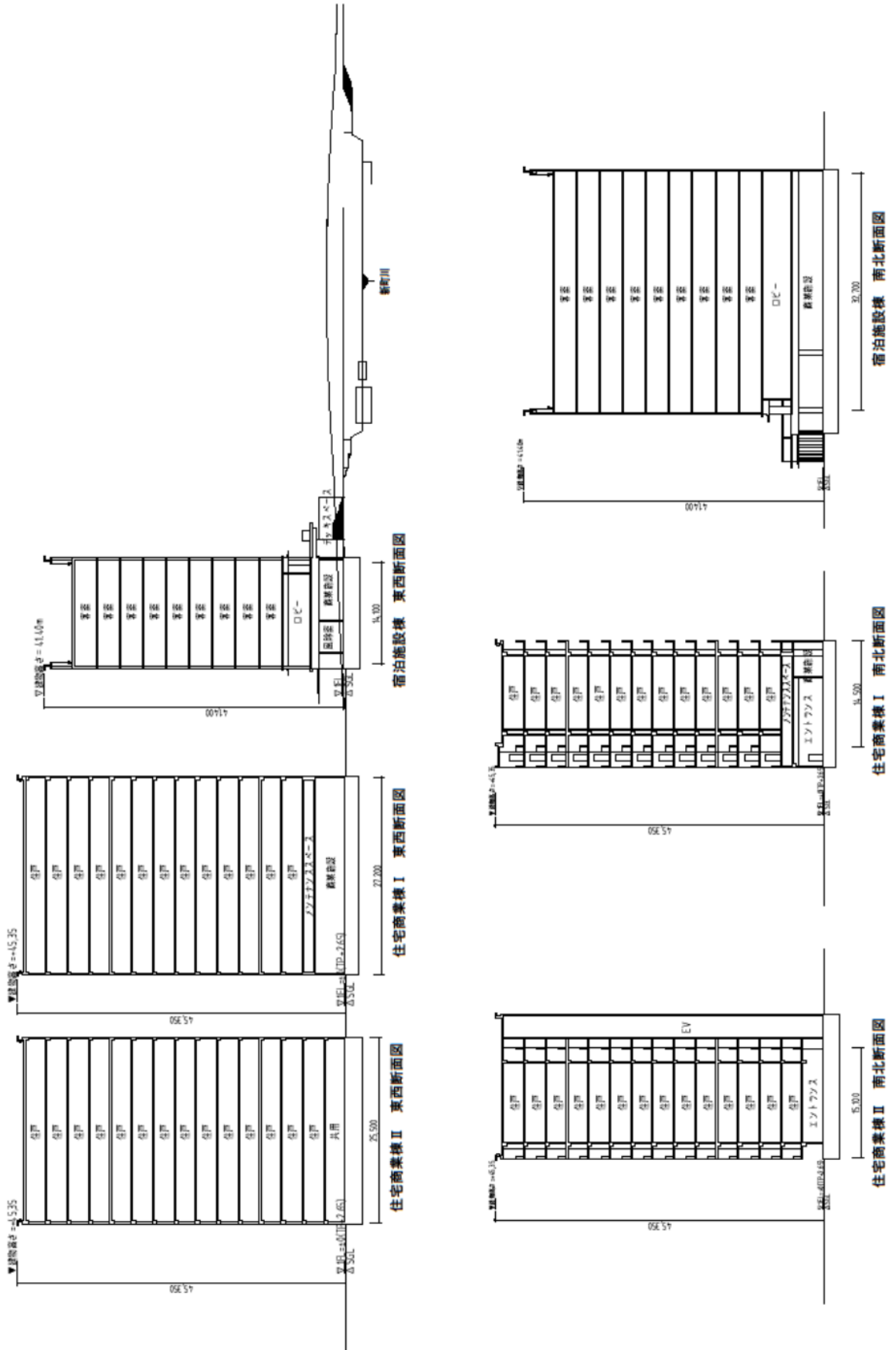
建物基本計画図（一階平面図）



建物基本計画図 (基準階平面図)



建物基本計画図 (断面図)



完成イメージ図（パース）



権利関係表

令和4年6月20日現在

A A A	A B B	A A C	A B C	A A -	A - -	計
11	1	3	6	10	3	34

* 上表は画地単位ごとに、土地建物、建物所有者の各権利者をあわせて示したものであり、記号の意味は、次のとおりである。

- A A A : 土地所有者、建物所有者、建物占有者が同一人であるもの。
- A B B : 建物の所有者、建物占有者が同一人であり、土地所有者が別人であるもの。
- A A C : 土地及び建物所有者が同一人であり、建物占有者が別人であるもの。
- A B C : 土地所有者、建物所有者、建物占有者がそれぞれ別人であるもの。
- A A - : 土地及び建物の所有者が同一人であり空家になっているもの。
- A - - : 土地所有者がいるが、空地になっているもの。

土地所有者	土地建物 所有者	借地権者 (建物所有)	借家人	計
33	35	3	8	79

関係権利別現況図

