

西3・9周辺地区第一種市街地再開発事業の進捗について

- 1 帯広市西3・9周辺地区第一種市街地再開発事業の計画概要について
別紙1参照
- 2 西3・9周辺地区第一種市街地再開発事業 事業費及び事業費の増減要因について
別紙2参照
- 3 事業により整備される駐車場について
別紙3参照
- 4 権利変換について
別紙4参照
- 5 市民への情報提供について
当事業の概要について、平成29年12月28日から市のホームページ上で公開しております。
- 6 平成29年第5回定例会以後の事業スケジュール（予定含む）

| | |
|-------------|---|
| 平成29年12月28日 | 施行者による解体工事の公告実施（旧ヨーカドービル） |
| 平成30年1月11日 | 施行者による解体工事の公告実施（旧中央・中央第二駐車場） |
| 平成30年1月12日 | 施行者による事業計画変更申請 |
| 平成30年1月下旬～ | 施行者による権利変換計画認可申請 北海道による権利変換計画の認可 認可後、期日を経て旧中央・中央第二駐車場の所有権移転 |
| 平成30年2月頃 | 施行者による解体工事に係る説明会の実施 解体工事（旧中央・中央第二駐車場等）平成30年8月末頃まで |
| 平成30年8月頃 | 新築工事（分譲マンション棟）平成32年8月末頃まで |
| 平成30年9月頃 | 新築工事（事務所・駐車場棟）平成31年6月末頃まで |
| 平成31年8月頃 | 解体工事（経済センタービル等）平成31年12月末頃まで |
| 平成31年10月頃 | 新築工事（自走式駐車場棟）平成32年2月末頃まで |
| 平成32年1月頃 | 新築工事（店舗棟）平成32年7月末頃まで |
| 平成32年8月末頃 | 工事完了予定 |

報道関係者各位

個人施行者 アルファコート帯広西3・9地区開発(株)

帯広市西3・9周辺地区第一種市街地再開発事業
の計画概要について

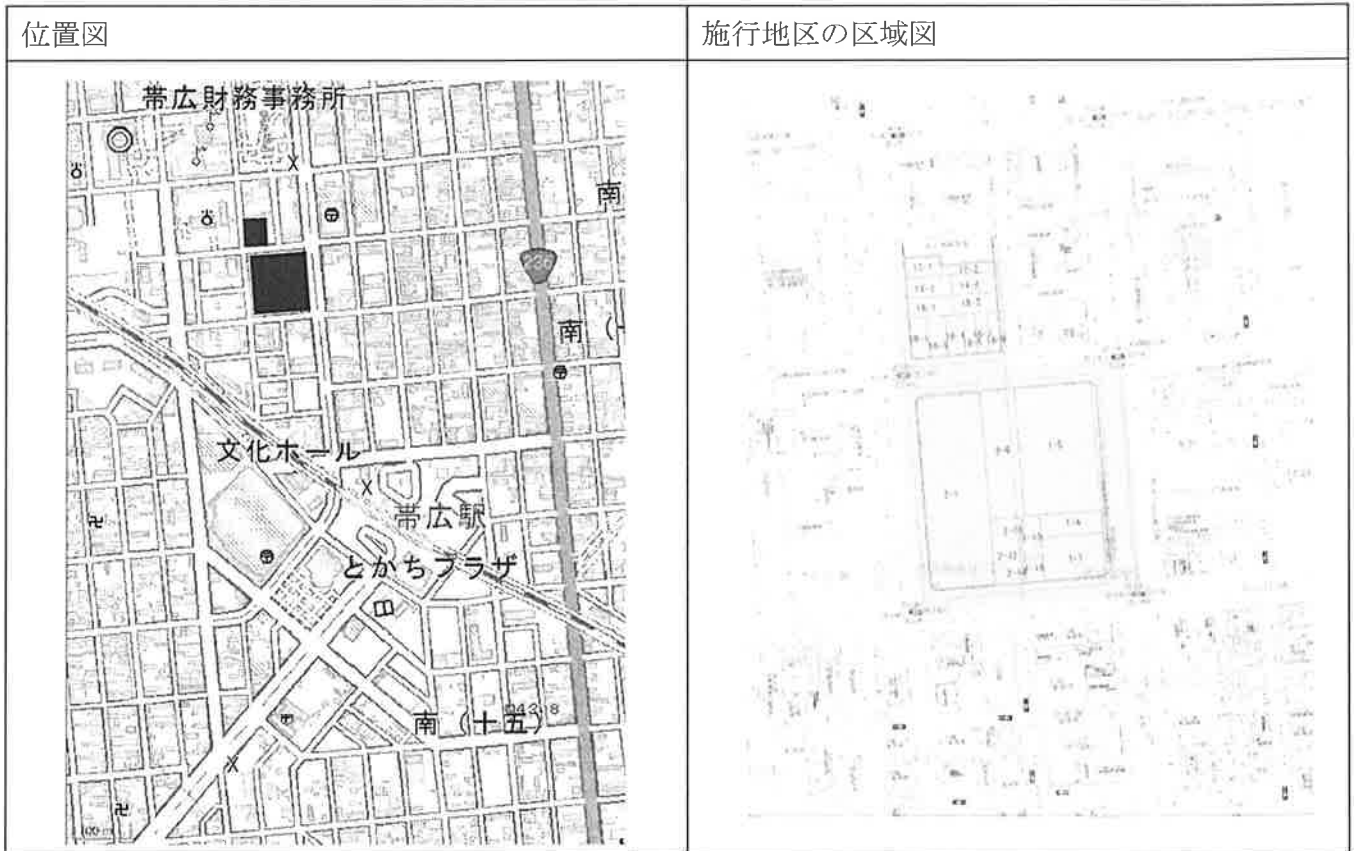
■はじめに

本地区は、帯広市の中心市街地中心部にあり、官公庁をはじめとした公共公益施設と商店街に隣接し、都市計画道路「西3条通」と「南9丁目線」に接する利便性に恵まれた土地です。

本地区に存し昭和50年から営業していた大型商業施設と近隣にある地元唯一の百貨店との相乗効果で他の個店の売上に好影響を与え、中心市街地のにぎわいを創出している場所の一つでありましたが、地区内にあった大型商業施設が平成10年に閉店してからは空きビル状態が続き、これを契機に中心市街地の歩行者通行量の減少、営業店舗数の減少や、空き店舗の平面駐車場化など、中心市街地の衰退が深刻な状況となっています。この空きビルについては、これまで民間事業者により様々な手法により利活用策の検討がなされていたが実現には至りませんでした。また、大型商業施設と一体設計である帯広市中央・中央第二駐車場は、老朽化や耐震性の問題から平成28年度末をもって供用廃止となり、隣接する事務所ビルにおいても同様の老朽化問題を抱えています。こうした状況から、都心部の拠点として再生が期待されながら、合理的な土地利用が図られていない地区であります。

当社は、平成29年8月に当地区の市街地再開発事業の個人施行者として認可を受け、山下・岡田・創造共同企業体により設計業務に着手しました。現在、来年1月以降の権利変換計画の認可に向けて作業を進めております当事業の概要を報告いたします。

■施行地区区域図




■事業の目的

本事業は、長年に渡り利活用されていない大型商業施設のほか、その周辺街区にある老朽化著しい建物を一体的な市街地再開発事業により再整備を行うもので、共同住宅をはじめとした都市機能の集積を図り、人の流れをすることで「第2期帯広市中心市街地活性化基本計画」の目標に掲げる「街なか居住者」の増加や「歩行者通行量」の増加に寄与し、もって中心市街地活性化を図るとともに、中心市街地にふさわしい都市機能の更新と市街地環境の改善を図ることを目的としています。

■再開発事業の概要

| | |
|----------|---|
| 施行者： | アルファコート帯広西3・9地区開発株式会社 |
| 所在地： | 北海道帯広市西3条南9丁目1番1ほか 北海道帯広市西4条南9丁目2番1ほか 北海道帯広市西4条南8丁目12番1ほか |
| 地区面積： | 約2.0ha |
| 総事業費： | 約104億円 |
| 整備内容： 用途 | 分譲マンション、事務所、商業店舗、駐車場 等 |

■実施設計の概要

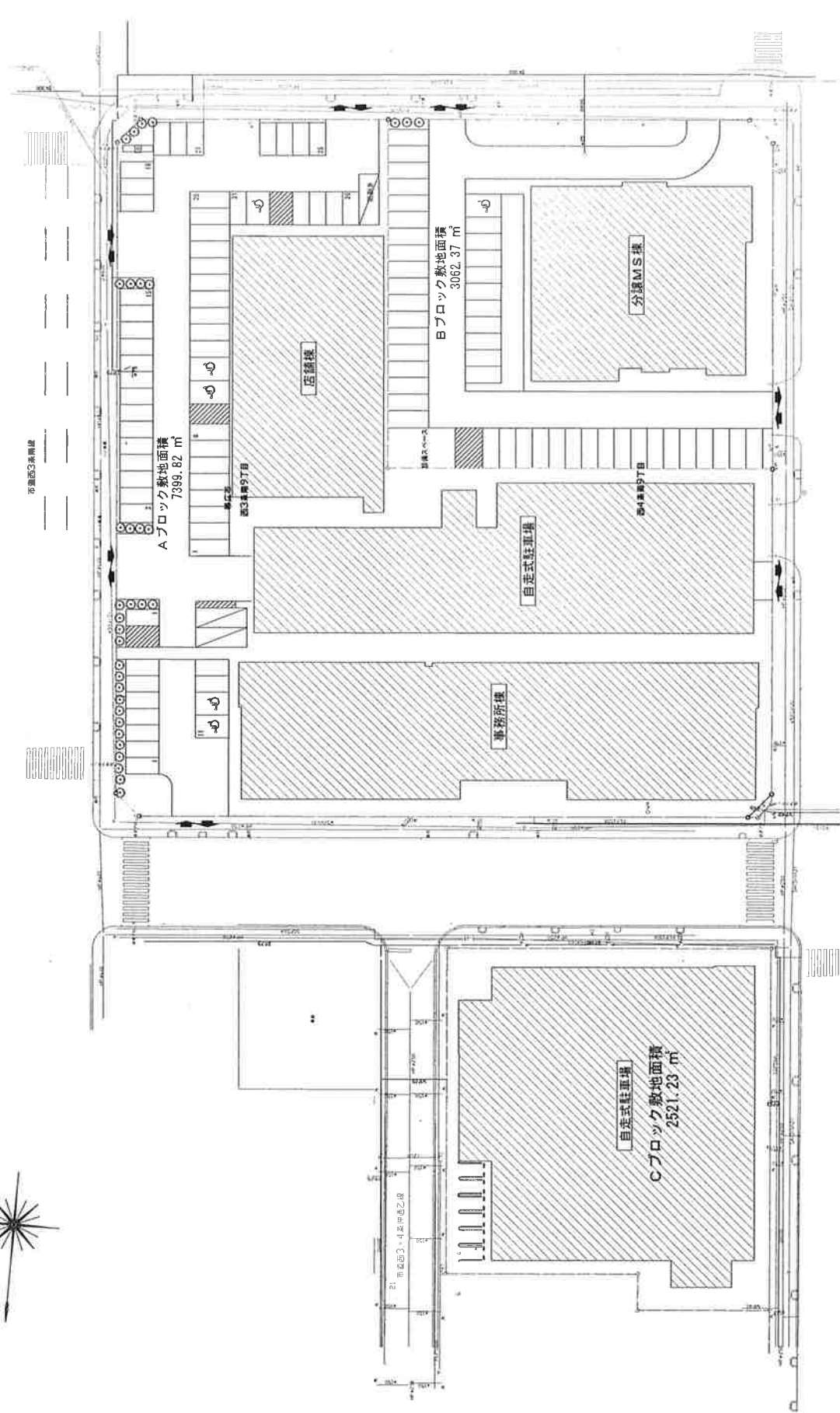
| | | | |
|---|------|-----------------------|---|
| A | 構造規模 | 鉄骨造5階建一部7階建 | 完成予想図  |
| | 用途 | 事務所・店舗・駐車場 | |
| | 敷地面積 | 約7,400m ² | |
| | 延床面積 | 約16,600m ² | |
| B | 構造規模 | 鉄筋コンクリート造19階 | |
| | 用途 | 集合住宅（分譲マンション） | |
| | 戸数 | 149戸 | |
| | 敷地面積 | 約3,100m ² | |
| | 延床面積 | 約14,300m ² | |
| C | 構造規模 | 鉄骨造 | |
| | 用途 | 駐車場 | |
| | 敷地面積 | 約2,500m ² | |
| | 延床面積 | 約8,500m ² | |

※完成予想図は予定であり、今後変更の可能性がります。

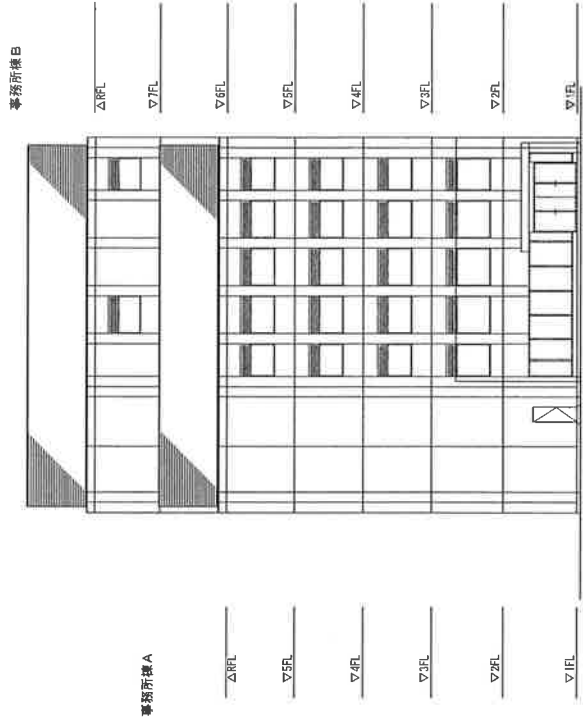
■本事業の全体予定工程

| | |
|---------|-------------------|
| 平成29年5月 | 都市計画決定 |
| 平成29年8月 | 第一種市街地再開発事業個人施行認可 |
| 平成30年1月 | 権利変換計画認可申請及び認可 |
| 平成30年2月 | 解体工事着手 |
| 平成30年8月 | 建築工事着手 |
| 平成32年8月 | 建築工事竣工 |

【問い合わせ先】 アルファコート帯広西3・9地区開発株式会社 info@alphacourt.jp

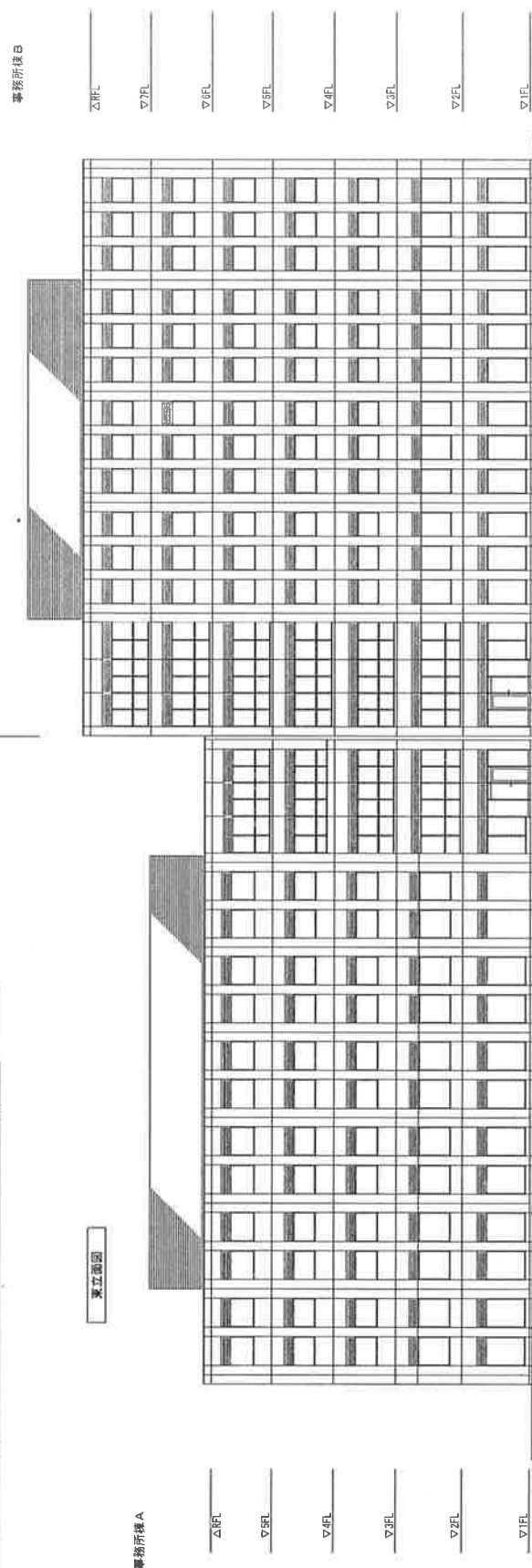


| | | | | | | |
|---|-----------------------------|---|-------------------------------|-------------------------|-------------|-------------------------|
|  株式会社 山下製鉄 YAMASHITA & YAMADA CO., LTD. 東京都中央区新富町2-1-1 | 山下・岡田・創造共同企業体 株式会社 岡田 設計 |  設計事務所 坂本 隆司 | 図面番号 配置図 | 縮尺 A1:1/300 A3:1/600 | 図面番号 配置図 | 縮尺 A1:1/300 A3:1/600 |
| | | | 図面名称 帯広西3・9周辺地区第一種市街地再開発事業 | 縮尺 1/500 | 図面番号 配置図 | 縮尺 A1:1/300 A3:1/600 |



事務所棟 A

事務所棟 B



東立面図

北立面図

山下・岡田・創造共同企業体

株式会社 岡田設計

YAMASHITA SEKIDO INC.

YAMASHITA SEKIDO DESIGN

← 建築設計書

0000

0000

帯広西3・9周辺地区第一種市街地再開発事業

(Aブロック/事務所棟)

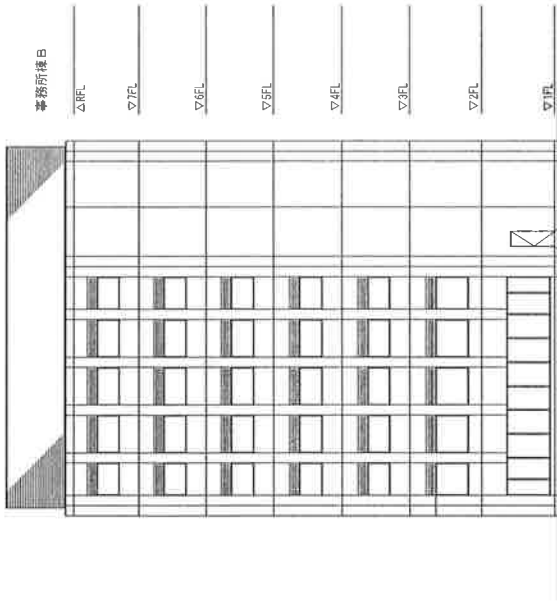
北立面図

立面図-1

縮尺 A1:1/150 A2:1/300

0000

建築基準法

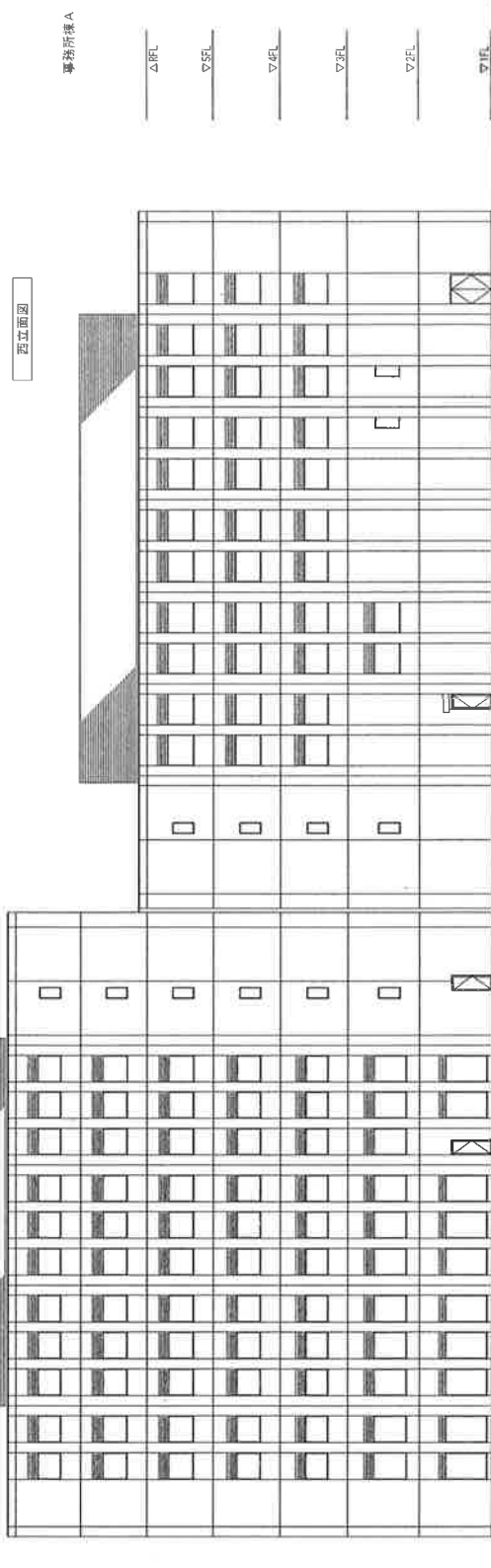


事務所棟 B

△8FL
▽7FL
▽6FL
▽5FL
▽4FL
▽3FL
▽2FL
▽1FL

事務所棟 A

事務所棟 B



事務所棟 A

△8FL
▽5FL
▽4FL
▽3FL
▽2FL
▽1FL

事務所棟 B
△8FL
▽7FL
▽6FL
▽5FL
▽4FL
▽3FL
▽2FL
▽1FL

西立面図

南立面図

新築設計書

山下・岡田・創進共同企業体
株式会社 岡田 設計

mesa 山下設計
YAMASHITA DESIGN
YAMAGUCHI YOSHIMASA ARCHITECTS

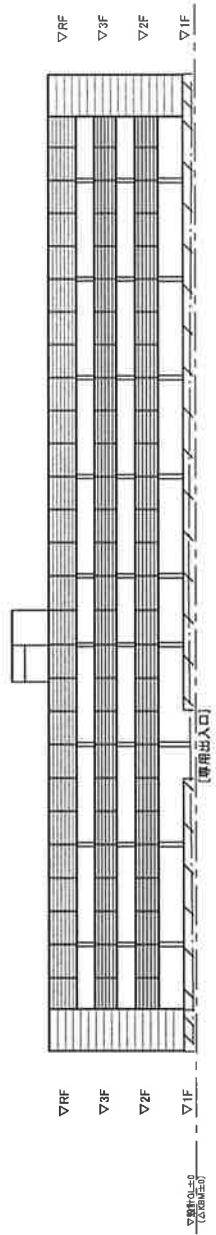
帯広西3・9周辺地区第一種市街地再開発事業
(Aプロック/事務所棟)

立面図-2

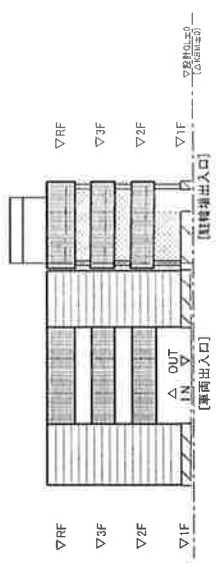
1/150 A3:1,300

0000

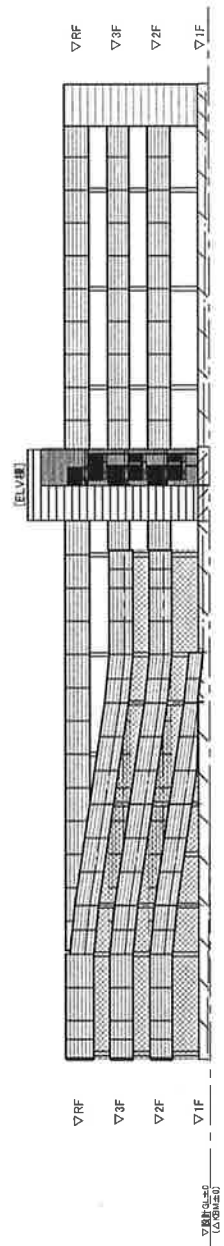
建築電圧図



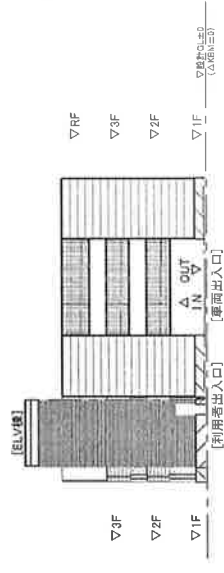
北側 立面図 S=1/400



西側 立面図 S=1/400

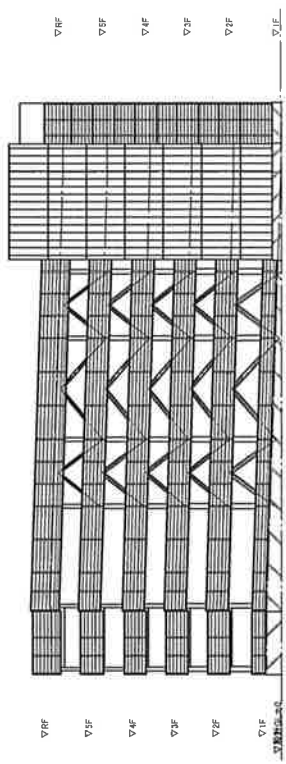


南側 立面図 S=1/400

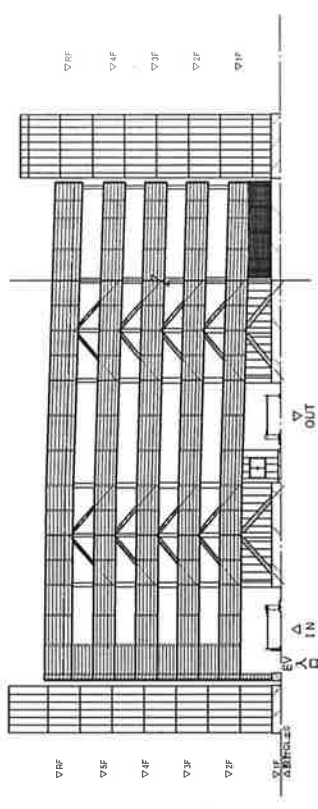


東側 立面図 S=1/400

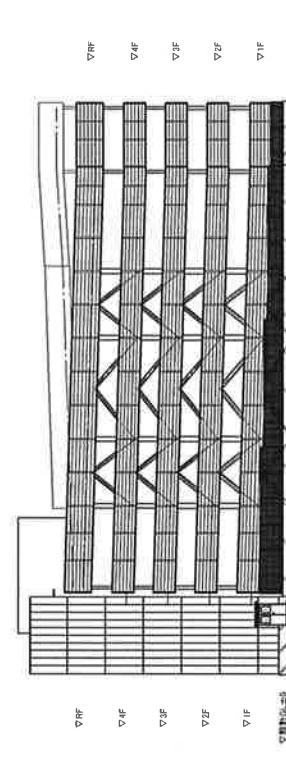
| | | | | | | | | | |
|---|--|----------|--|----------|--|------|-----------|--|--|
| 株式会社 山下設計 創設共同企業体 山下・岡田・創造共同企業体 株式会社 岡田設計 | | | | | | | | | |
| 株式会社 山下設計 | | | | 創設共同企業体 | | | 株式会社 岡田設計 | | |
| 希広西3・9周辺地区第一種市街地再開発事業 (Aブロック/自走式駐車場棟) | | | | | | | | | |
| 立面図 | | A1:1/200 | | A3:1/400 | | 建築区画 | | | |
| 建築事務所 | | | | | | | | | |



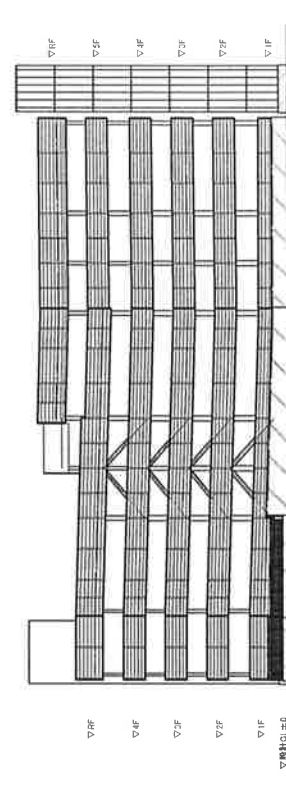
北側立面図 S=1:400



西側立面図 S=1:400

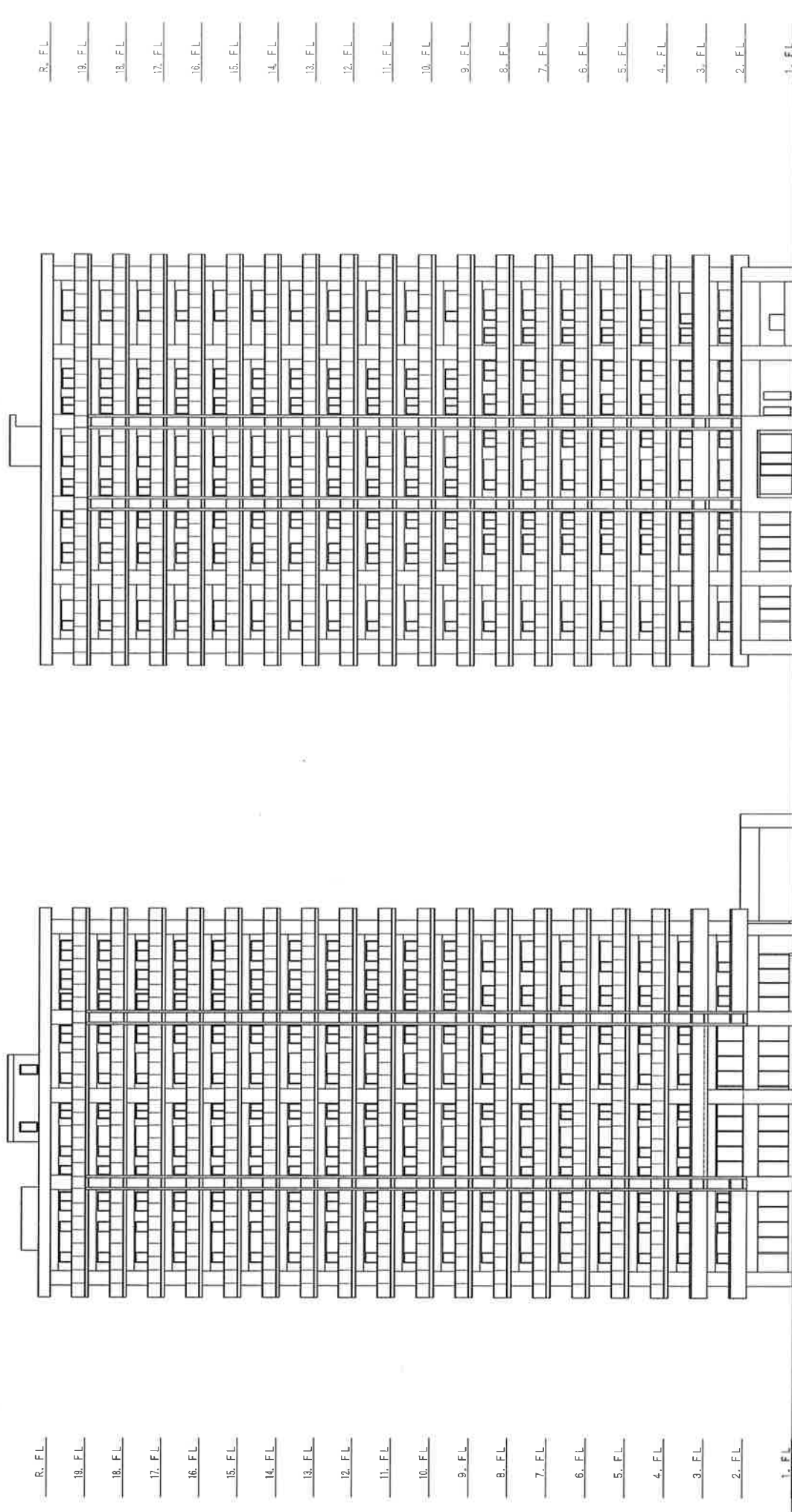


南側立面図 S=1:400



東側立面図 S=1:400

| | | | |
|--------------------------------|--|---------------------------|--------------|
| 山下・岡田・創造共同企業体 株式会社 山下 岡田 設計 | 新広西3・9周辺地区第一種市街地再開発事業 (Cプロック) 自営ビル再開発 | 建築計画 A1:1/200 A3:1/400 | 建築設計 建築設計 |
| | | 建築設計 建築設計 | 建築設計 建築設計 |



R. FL

19. FL

18. FL

17. FL

16. FL

15. FL

14. FL

13. FL

12. FL

11. FL

10. FL

9. FL

8. FL

7. FL

6. FL

5. FL

4. FL

3. FL

2. FL

1. FL

R. FL

19. FL

18. FL

17. FL

16. FL

15. FL

14. FL

13. FL

12. FL

11. FL

10. FL

9. FL

8. FL

7. FL

6. FL

5. FL

4. FL

3. FL

2. FL

1. FL



株式会社 山下設計

山下・岡田・菊池共同企業体

株式会社 岡田設計



株式会社 菊池設計

| | |
|------|------------|
| 図面番号 | 01 |
| 縮尺 | 1/200 |
| 作成日 | 2019.03.13 |
| 作成者 | 山下 |
| 確認者 | 山下 |

| | |
|-----|-----------------------------------|
| 棟名 | 新山崎地区第一種市営住宅開発事業 (Bブロック/分譲A5棟) |
| 所在地 | 〒100-0001 東京都千代田区西千代 1-1-1 |
| 設計者 | 山下設計 |
| 建築士 | 山下 |

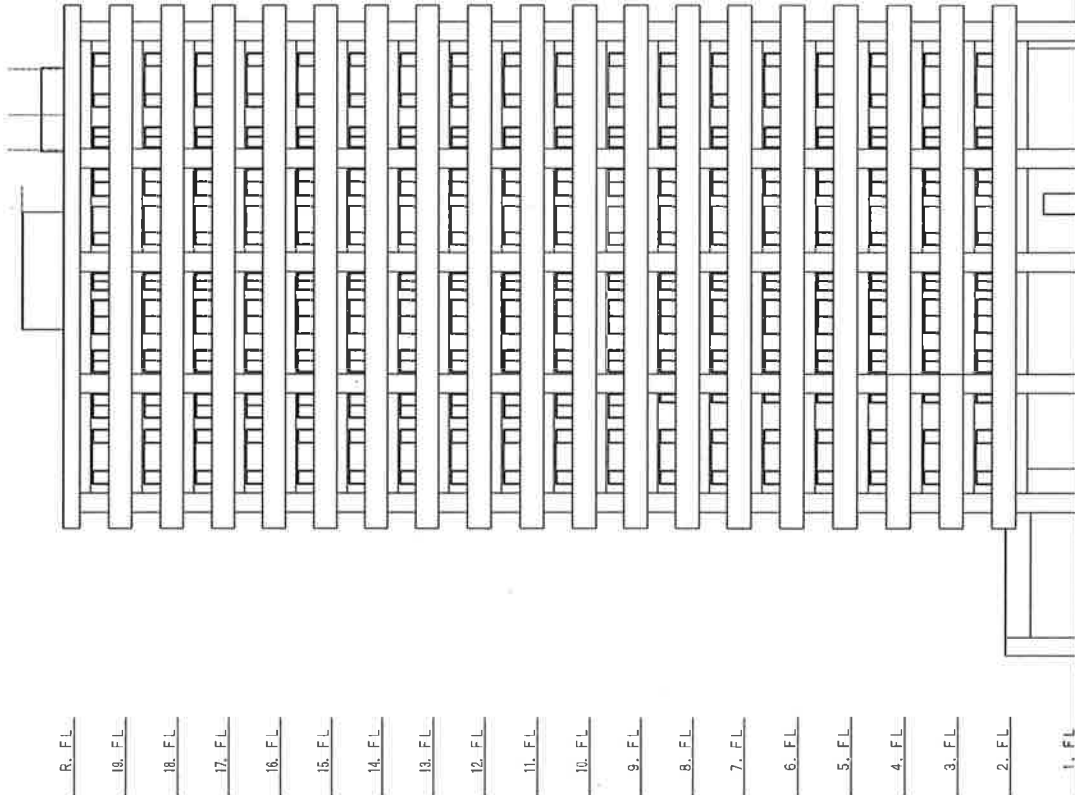
| | |
|------|-----------|
| 用途 | 住宅 |
| 構造 | 鉄骨コンクリート |
| 階数 | 20階 |
| 延床面積 | 約 10,000㎡ |
| 容積率 | 約 100% |
| 高さ | 約 70m |

新山崎地区第一種市営住宅開発事業
(Bブロック/分譲A5棟)

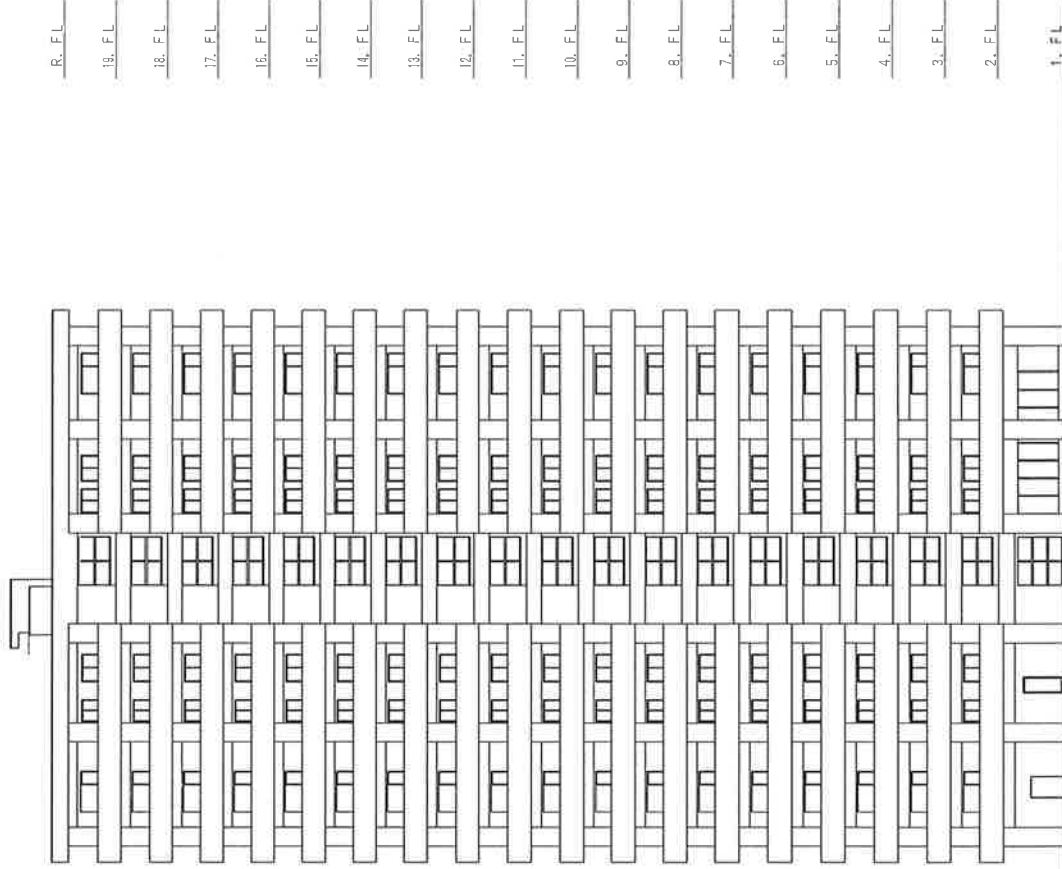
所在地 西千代地区
A11/09 A3 J120

図面番号
01

縮尺
1/200



R. F.L.
 19. F.L.
 18. F.L.
 17. F.L.
 16. F.L.
 15. F.L.
 14. F.L.
 13. F.L.
 12. F.L.
 11. F.L.
 10. F.L.
 9. F.L.
 8. F.L.
 7. F.L.
 6. F.L.
 5. F.L.
 4. F.L.
 3. F.L.
 2. F.L.
 1. F.L.



R. F.L.
 19. F.L.
 18. F.L.
 17. F.L.
 16. F.L.
 15. F.L.
 14. F.L.
 13. F.L.
 12. F.L.
 11. F.L.
 10. F.L.
 9. F.L.
 8. F.L.
 7. F.L.
 6. F.L.
 5. F.L.
 4. F.L.
 3. F.L.
 2. F.L.
 1. F.L.



株式会社 山下設計

山下・岡田・菊池共同企業体

代表取締役

岡田 賢二

設計



建築設計事務所

神奈川県・川崎市磯子区第一磯子町地産別荘事業
 (Bアプロック/分棟M.S.棟)

北。東側立面図

縮尺
 A1/1/50 A3/1/200

図名

図番

建築士印

西3・9周辺地区第一種市街地再開発事業 事業費

別紙2

単位：億円

| 総事業費 | | 施行者負担 | 交付対象事業費 | 内訳 | | 備考 |
|--|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|--|
| | | | | 市補助金 (1/3) | | |
| 社会資本整備総合交付金のうち市街地再開発事業 (国・市で補助対象経費の2/3を補助) | | | | | | |
| 103.9 (100) | 50.9 (44.6) | 79.5 (83.2) | 53 (55.4) | 26.5 (27.7) | | 国も同額の26.5億円 (国：市＝1:1) |
| 調査設計計画費 (補償調査・基本設計・実施設計・電波障害調査・権利変換計画作成・設計監理) | 2.2 (2.2) | 2.7 (2.7) | 1.8 (1.8) | 0.9 (0.9) | | 補償調査・基本設計は、全額施行者負担(1.3億円) |
| 土地整備費 (解体費・通損補償費・補償費) | 9.4 (9.1) | 12.9 (12.6) | 8.6 (8.4) | 4.3 (4.2) | | 補償費(市営駐車場5億円)は補助対象外 |
| 建築工事費 【再掲】 | 30.1 (23.3) | 63.9 (67.9) | 15.4 (18.8) | 7.7 (9.4) | | 共同施設整備費は、各棟の建築工事費に対し、階数に応じて一定の率を乗じる(3~5階24%、6~13階26%、14~19階28%) 専有部分は、補助対象外 自走式駐車場に専用的な使用部分はないが専用的な使用部分はない補助対象外 地区内残留者の建物補償費相当分は建築工事費に充当する補助であり、総事業費には含まれない |
| 内訳 | | | | | | |
| | | 地区内残留者の建物補償費相当分 | 40.7 (39.7) | 27.2 (26.4) | 13.6 (13.2) | |
| その他事業費 (消費税・事務費・借入金利) | 9.2 (10) | 0 | 0 | 0 | | 事務費は、施行者の人員費のほか、各種登記費用すべて補助対象外 |

※括弧書きは、平成29年6月時点の金額

西3・9周辺地区第一種市街地再開発事業 事業費の増減要因

別紙2

【総事業費の増減要因】

- 土地整備費の増額は、補償単価の増によるもの
- 建築工事費の増額は、資材単価の増によるもの(内訳は、以下のとおり)
- その他事業費の減額は、借入金利額の減によるもの

【建築工事費内訳】

単位：億円

| | 工事費 | 交付対象 事業費 | 補助 |
|------------------|----------------|----------------|----------------|
| 事務所棟 | 20.9 (18.5) | 4.7 (4.4) | 3.1 (3.0) |
| 店舗棟 | 5.1 (2.7) | 1.2 (0.7) | 0.8 (0.4) |
| 自走式駐車場棟(3層4段) | 4.5 (5.0) | 4.4 (5.0) | 2.9 (3.4) |
| マンション棟 | 34.5 (32.4) | 9.2 (9.2) | 6.1 (6.1) |
| 自走式駐車場棟(5層6段) | 7.2 (8.6) | 3.6 (8.6) | 2.4 (5.7) |
| その他(外構工事や電波障害工事) | 0.5 (1.3) | 0.1 (0.3) | 0.1 (0.2) |
| 小計 | 72.7 (68.5) | 23.2 (28.2) | 15.4 (18.8) |
| 地区内残留者の建物補償費相当分 | — | 40.7 (39.7) | 27.2 (26.4) |
| 合計 | 72.7 (68.5) | 63.9 (67.9) | 42.6 (45.2) |

※補助金額は、今後の国及び北海道との協議により、減少する可能性がある

※括弧書きは、平成29年6月時点の金額

※各項目は税抜

※補助は、国と市を合計した額

※地区内残留者の建物補償費相当分は建築工事費に充当する補助であり、工事費には含まれない

事業により整備される駐車場について

○ 利用種別ごとの台数

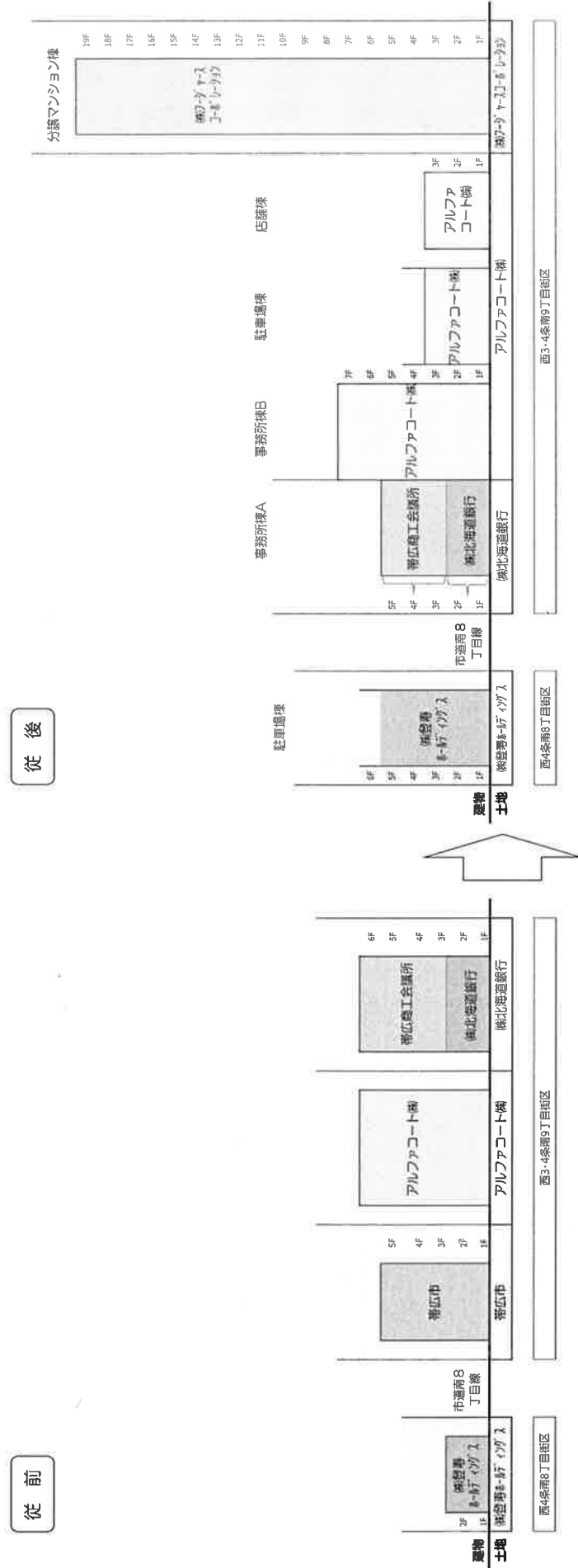
| | 種別 | 台数 (H29.6時点) | 台数 (H29.12時点) |
|----------------|--------------------------------|-----------------|------------------|
| 補助 交付 対象 | MS入居者 | 約230台 | 約150台 |
| | 事務所棟入居企業 | 約130台 | 約90台 |
| | 店舗棟入居企業 | 約90台 | 0台 |
| | 事務所棟来客者用 | 約80台 | 約80台 |
| | 店舗棟来客者用 | 約70台 | 約110台 |
| | MS棟及び事務所棟の来客者用 (自走式駐車場屋上部分) | 約100台 | 0台 |
| | 小計 | 約700台 | 約430台 |
| 補助交付対象外 | | 0台 | 約180台 |
| 合計 | | 約700台 | 約610台 |

(参考) 整備する施設ごとの整備台数

| 種別 | 台数 (H29.6時点) | 台数 (H29.12時点) |
|--------------|-----------------|------------------|
| 自走式駐車場(3層4段) | 約200台 | 約200台 |
| 店舗・事務所棟平面駐車場 | 約70台 | 約60台 |
| マンション棟平面駐車場 | 約50台 | 約50台 |
| 自走式駐車場(5層6段) | 約380台 (屋上含む) | 約300台 (屋上含まず) |
| 合計 | 約700台 | 約610台 |

権利変換について

○ 権利変換モデル図



※事務所棟B・店舗棟は、アルファコート株式会社フロアや区画を賃貸。
 ※店舗棟は、スポーツクラブとコンビニエンスストアが入居に向け検討中。ほかの区画は、他事業者が入居に向け協議・検討中。