

箕面駅前地区 21世紀型都市形成のための空間変換PROJECT

STAGE1

みのおサンプラザ1号館建替計画

目次

0：始めに

1：箕面駅前地区地区概要図

2：みのおサンプラザ1号館2号館建替リフォーム計画——平面図／立面図

3：みのおサンプラザ施設現況概要

4：みのおサンプラザ1号館建替計画——平面図／立面図／断面図

5：みのおサンプラザ1号館建替計画概要

6：みのおサンプラザ1号館建替計画模型写真

7：箕面駅前地区現況写真DATA

8：箕面周辺MAP DATA

池上俊郎＋株式会社アーバンガウス研究所
2002年3月25日

株式会社 URBANGAUSS 研究所
office@urbangauss.com

www.urbangauss.com

URBANGAUSS

p 81+(0)662045565 f 81+(0)662040778 c 81+(0)9015845031
大阪府中央区淡路町4-3-1FOBOS4F 〒541-0047

0：始めに

箕面市街づくり理念条例を基本とし、都市は、 8つの理念をインフラストラクチャーとして受け止める必要があります。①市民の理念，②文化の理念，③福祉の理念，④地域環境の理念，⑤地球環境の理念，⑥危機管理の理念，⑦情報管理の理念，⑧財政の理念。

課題—— 空洞化する駅前空間利用を適正利用に向けて財政根拠を伴い編集する。人が集まる駅前を再度形成する。居住人口の増加集積をはかり1次商圈が成立する構造を創る。駅前広場との関連性,箕面本通り商店街,シンボルロードとの徒歩あるいは自転車で体感でき連続した街路景観形成を図る。住民生活の精神的基盤となる都市内核を形成する。官庁誘導・自然発生的手法には限界がある。少子高齢化の進展によるエネルギー喪失の前に都市構成を民間の活力を利用しつつ変化させる。

みのおサンプラザ1号館が持つ潜在的可能性を引き出し、人が住み、働き、遊び、楽しむ箕面の街の構成を現在の街に則して財政的に可能に行うことを提言するものです。みのおサンプラザ1号館は箕面駅前地区市街地再開発事業として1978年？竣工となりました。現在建物は地階のスーパーマーケットが撤去し係争中,また2階店舗を始め撤退するところがあり空室,来客数減少は活力の喪失を一目瞭然で私たちに知らせています。また公共施設としての機能は3－8階において行われ箕面駅前における市民サービスが継続されています。しかし,箕面駅前の商業地区建蔽率80%容積率400%の地域において土地が持つ本来の高度な都市サービスを果たしているかと問うとき,かけ離れた実態であることに気づきます。現在の建物は駅前に空洞を所有している状況となっています。同様の問題はみのおサンプラザ2号館、箕面駅前第1駐車場、箕面都市開発モータープールにも共通しています。

一方少子高齢化の波は,いずれ都市のエネルギーを削いで行きます。何よりも影響が出るのは都市の中心核です。現在箕面駅前本通り商店街、みのおサンプラザ1・2号館、シンボルロードに大きな回遊が見られにくい状態です。現状のままで将来に向えば疲弊が進むばかりでしょう。人々の回遊を進めるためには人為的誘導が必要です。それは,駅前の居住環境の良好な駅徒歩5分圏の場所に住居機能を集積することです。それが従来の都市の中心核であった商業施設を活性化し,都市を息づかせます。駅前本通り商店街、みのおサンプラザ1・2号館、シンボルロードに多くの来客が生まれることが望ましい姿であることは地元事業者育成の観点にとどまらず,少子高齢化の進展による地域エネルギー喪失を未然に回避し新たなエネルギー拡大を図る高度な政策でもあります。

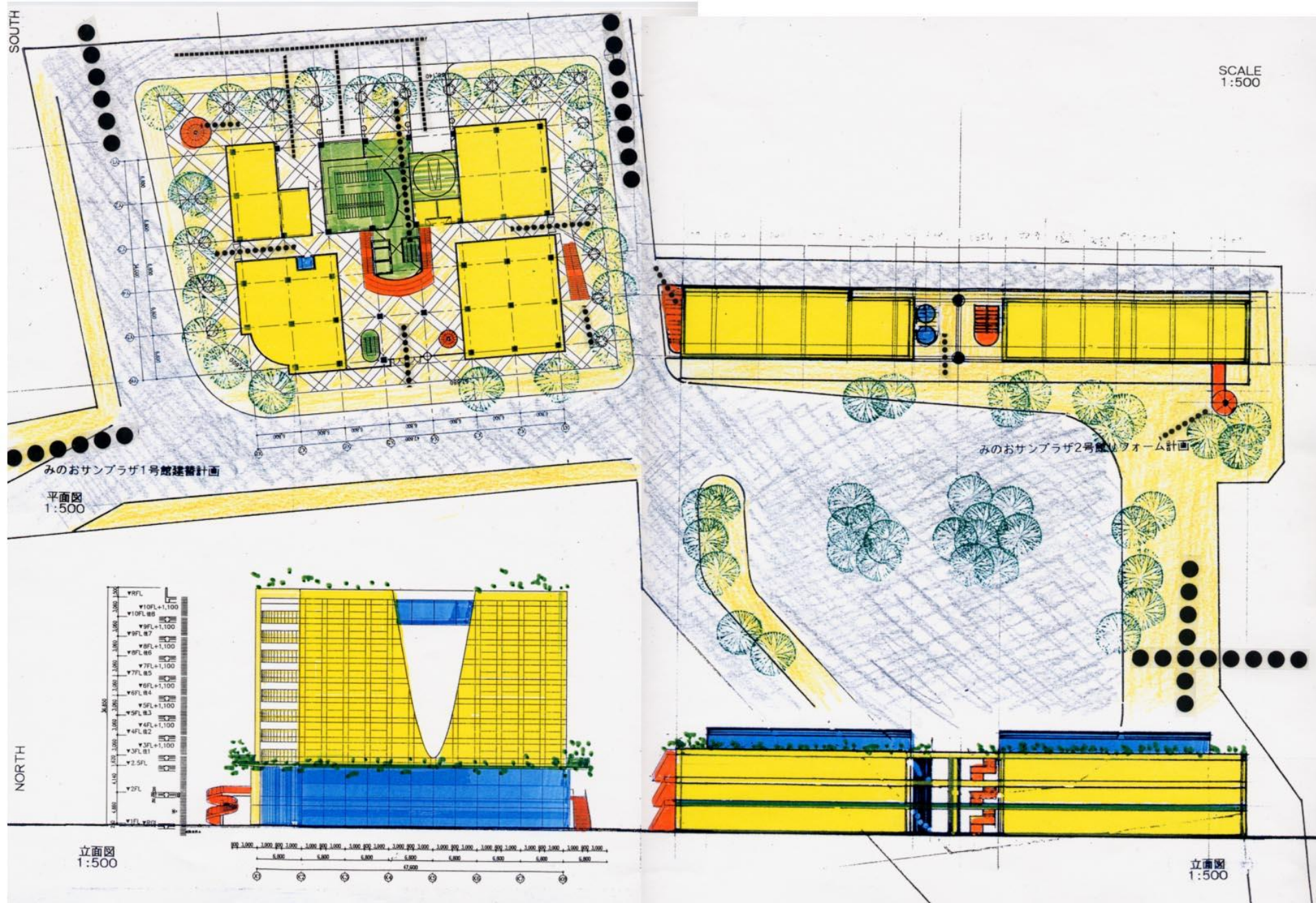
現在箕面駅前は400%の容積率です。住居機能での立替を行うと容積率対象延床面積の緩和があり事業化が容易です。

TYPE	現況の扱い	立替後・機能規模	検討事項
共通条件	地権者の権利の売却を行い民間デベロッパーにより、みのおサンプラザ1号館立替事業遂行する。 箕面市は、売却資金により周辺の景観整備建築整備を行う。一般地権者は売却し、有志は立替後に賃貸テナントとして入居する。	機能規模：可能延床面積消化 住居：3-10階約90戸 商業：1－2階 駐車場：地階機械式92台 機械室：住居機械室＋商業機械室 地階住居トランクルーム 自転車置き場、ゴミ置き場 荷捌き場	1：商業施設規模と運営主体 2階の商業施設としての必要性？箕面市あるいは都市開発株式会社は運営可能性？ 2：サンプラザ2号館の未利用容積率を1号館に上積み出来ないか。 3：駐車場設置義務台数を緩和できないか。 4：再開発関係の補助制度の利用を考えられないか。 5：工程と戦略（STAGE1・1号館） 6：工程と戦略（STAGE2・2号館＋駐車場） 7：人口密度規制 8：地権者の工事期間中の仮店舗保証 9：事業主体；組合形成、公的デベロッパー？
TYPE 1	民間デベロッパー単独		
TYPE 2	箕面市or都市開発株式会社 地権者商業施設運営参加		

1 : 箕面駅前地区地区概要図



2：みのおサンプラザ1号館2号館建替リフォーム計画



3：みのおサンプラザ施設現況概要

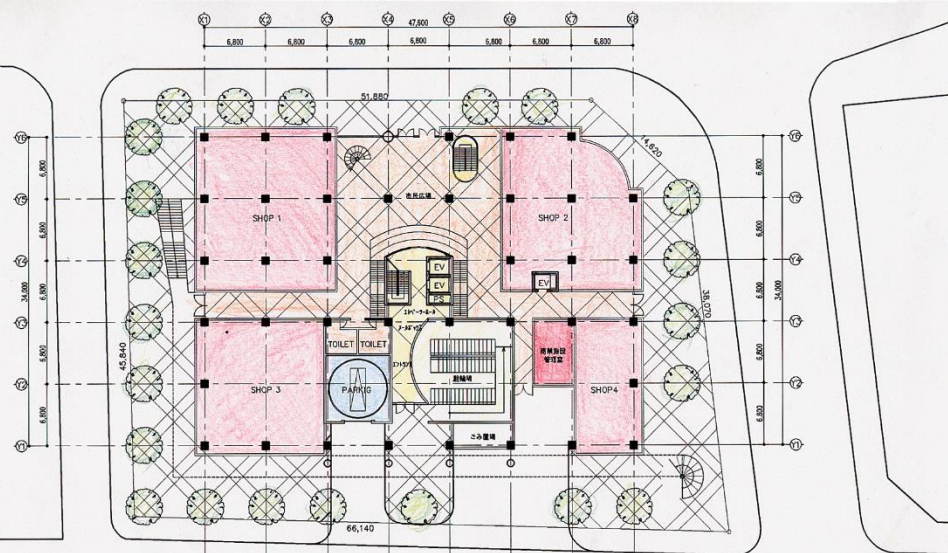
現況概要 みのおサンプラザ1号館・2号館

みのおサンプラザ1号館；所在地・箕面市箕面6丁目1番地／用途地域 商業地域 高度利用地区

みのおサンプルザ2号館：所在地・箕面市箕面6丁目2番地／用途地域 商業地域 高度利用地区

	敷地面積	建蔽率	容積率	現況 専有部分面積	現況 建物区分所有権	備考
A : みのおサンプラザ1号館 SRC造 地下1階地上8階塔屋1階	2931,88M2	現況 建築面積 2645,41 M2 max100 % 2931,88M2	現況延床面積 計 11,665,23 M2 RF 62,28 M2 8F 653,77 M2 7F 638,65 M2 6F 638,65 M2 5F 638,65 M2 4F 638,65 M2 3F 928,49 M2 2F2,419,78 M2 1F2,467,93 M2 BF2,578,38 M2 max 400% 11,727,52 M2	合計 8217,95 M2 1 : 公共床 3-8F 3292,97M2 2 : 店舗 4475,56 M2 3 : 住宅 449,42 M2	箕面市 （公共床） : 1000万分の4007045 一般分譲 （権利者57名） : 1000万分の5992955 注：店舗面積補足説明 B1F ; 店舗1746,95 M2 1階外向 ; （一部2階住宅併設） 店舗695,07 M2 住宅449,42 M2 1階内向 ; 店舗861,27 M2 2階 店舗1172,27 M2	主要用途 8F 大会議室 7F 会議室 6F 各種コーナー 5F 青少年指導センター 4F 予防歯科センター等 3F 市民ギャラリーいこいの広場 計画戸数等人口密度
B : みのおサンプラザ2号館 RC造 地上3階	1076,04M2	現況 建築面積 943,57 M2 max100 % 1076,04M2	現況延床面積 計2,713,27 M2 3F 938,61M2 2F 938,61M2 1F 836,05M2 max 400% 4304,16 M2	2348,29 M2	一般分譲 （権利者20名） : 1部屋1所有者	主要用途 3F業務施設 2F 業務施設 1F 店舗

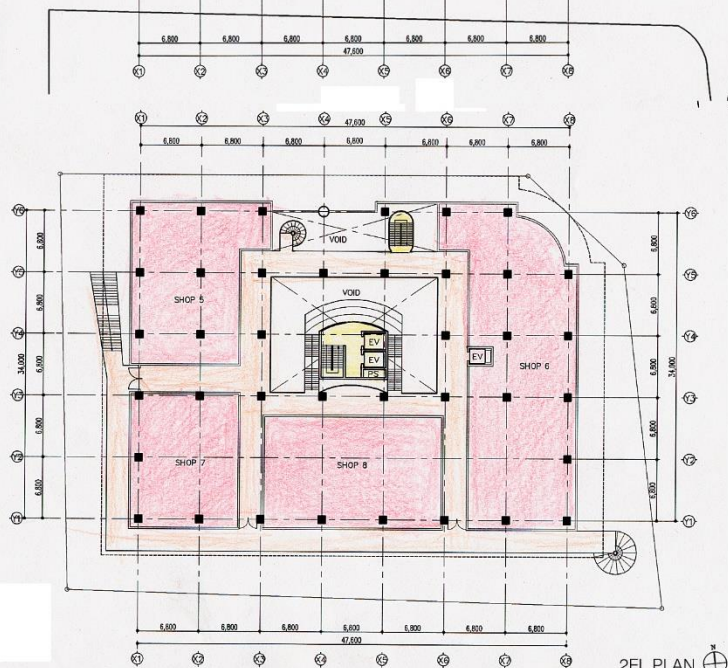
4：みのおサンプラザ1号館建替計画



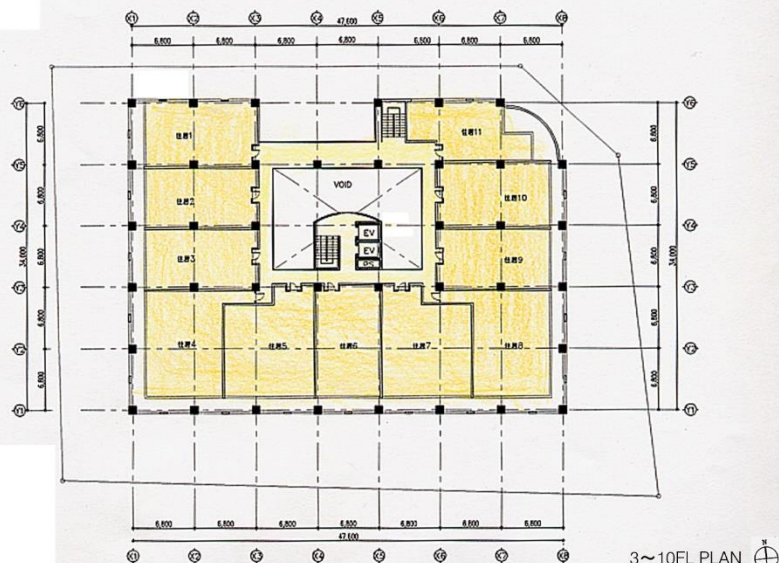
1FL PLAN



BFL PLAN



2FL PLAN

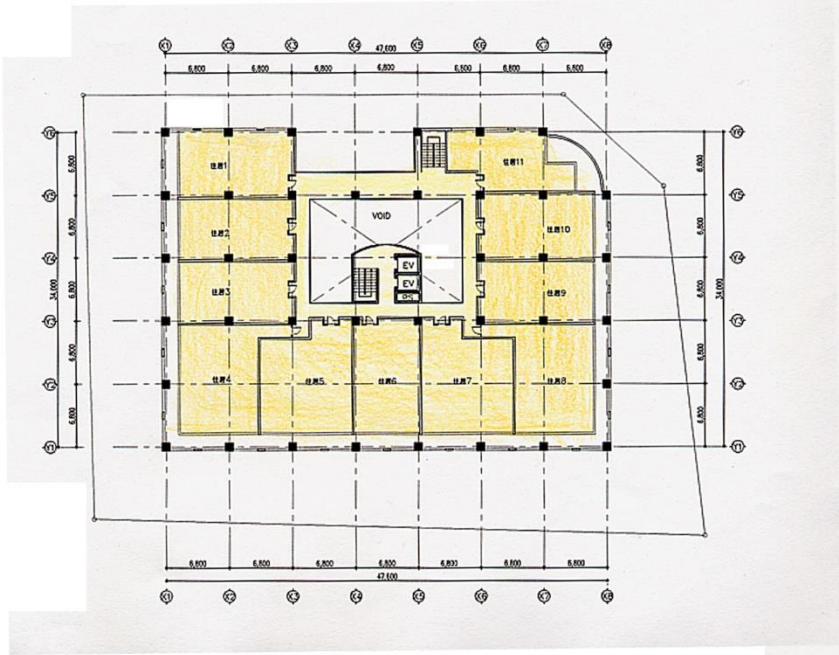


3~10FL PLAN

4：みのおサンプラザ1号館建替計画

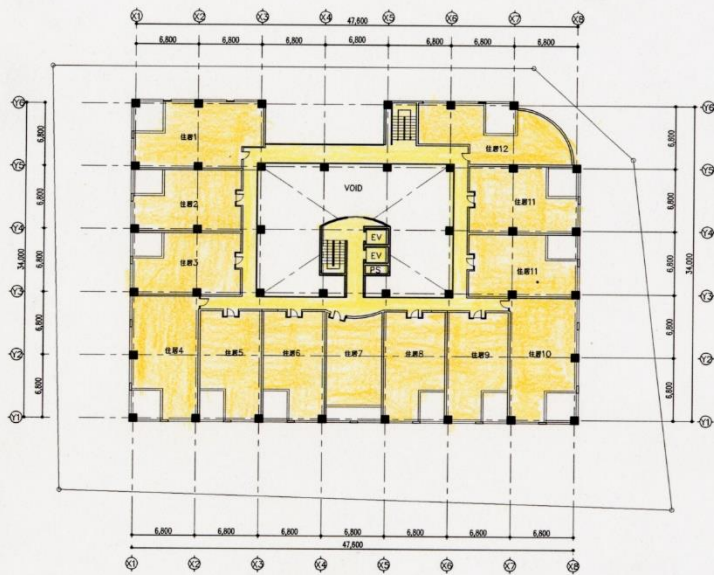
3～10F 共同住宅部分 プラン

Type-I



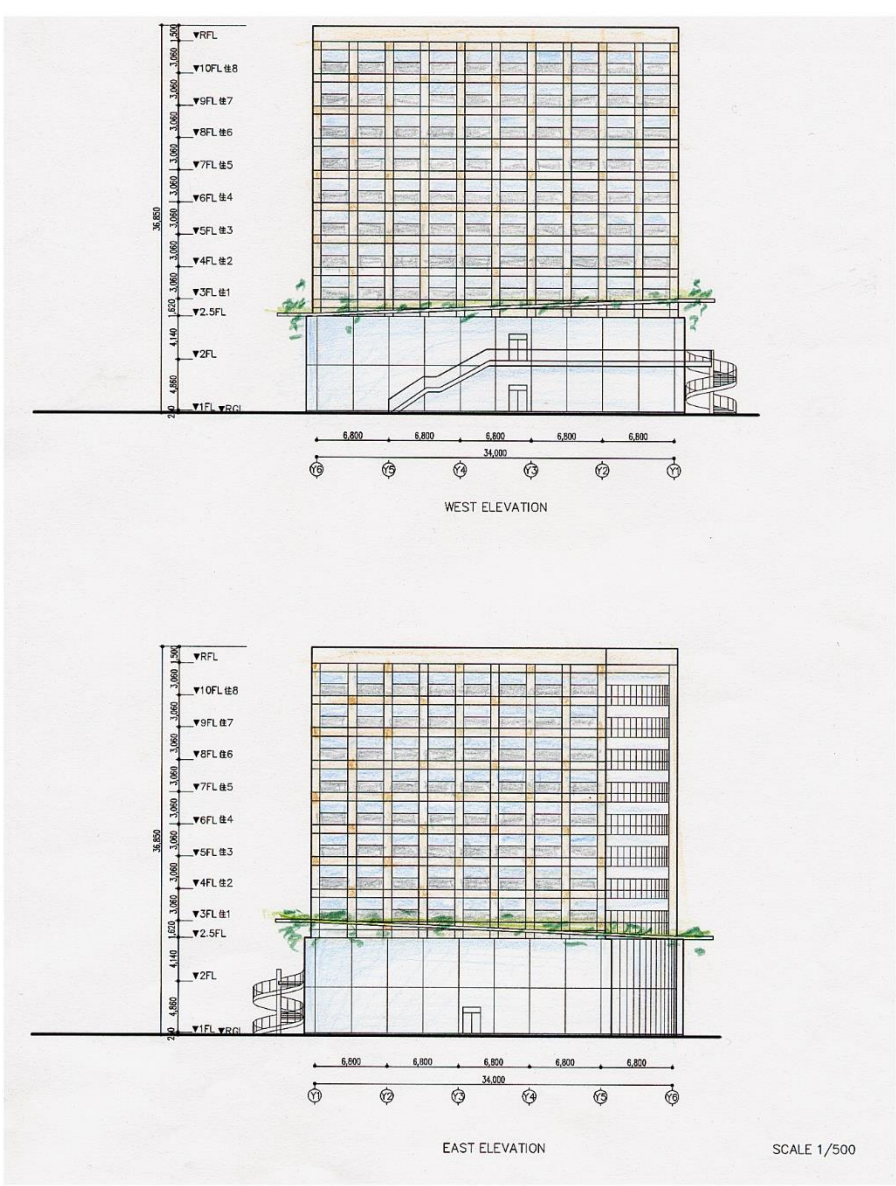
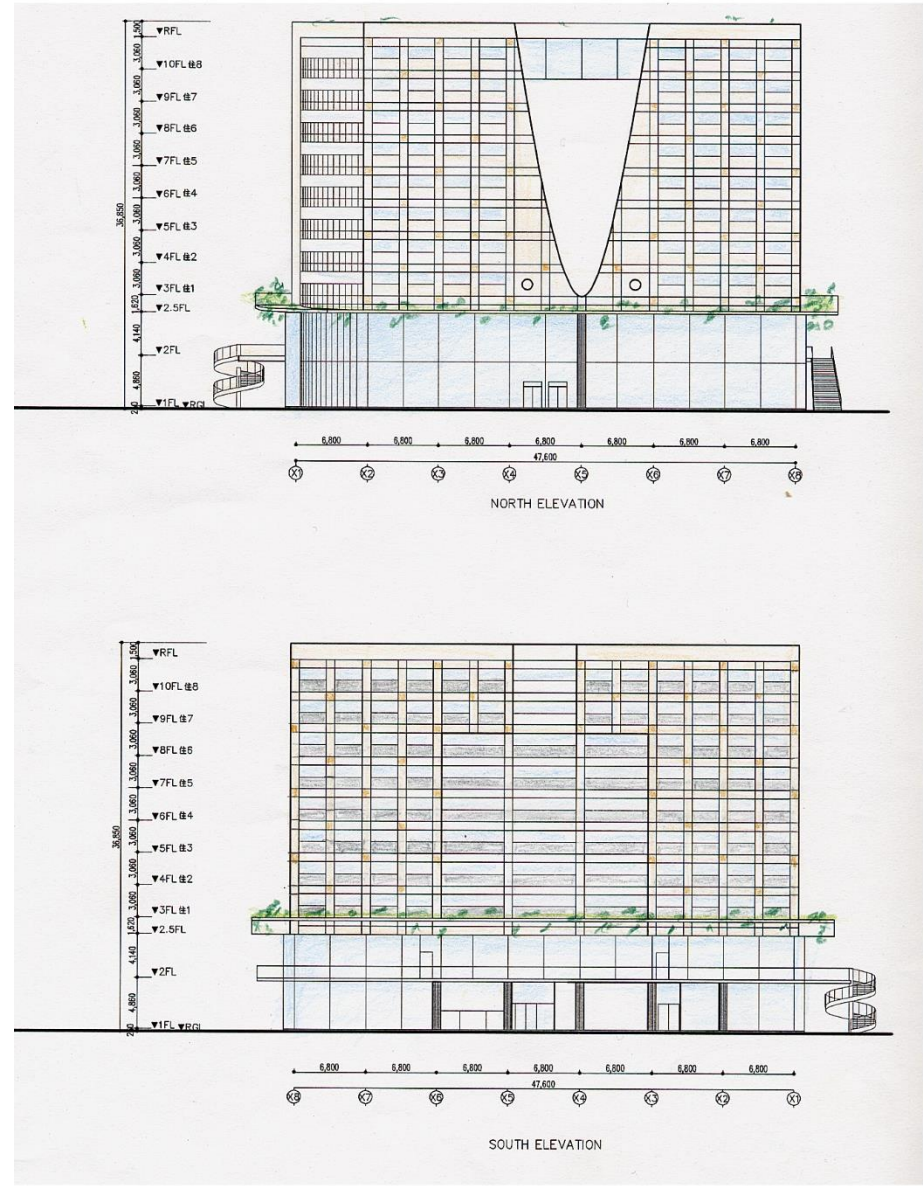
Scale1/500

Type-II



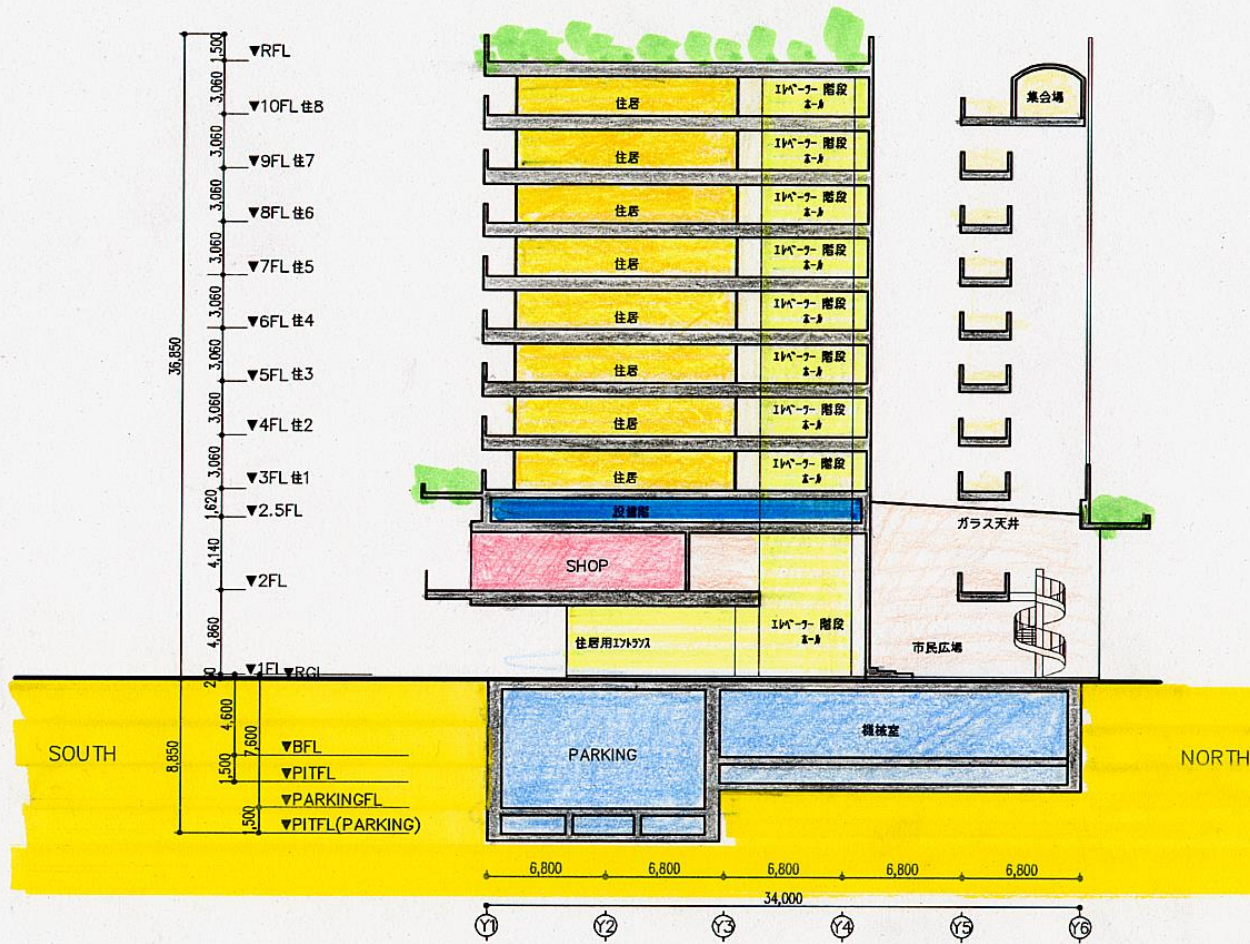
Scale1/500

4：みのおサンプラザ1号館建替計画



SCALE 1/500

4：みのおサンプラザ1号館建替計画



5：みのおサンプラザ1号館建替計画概要

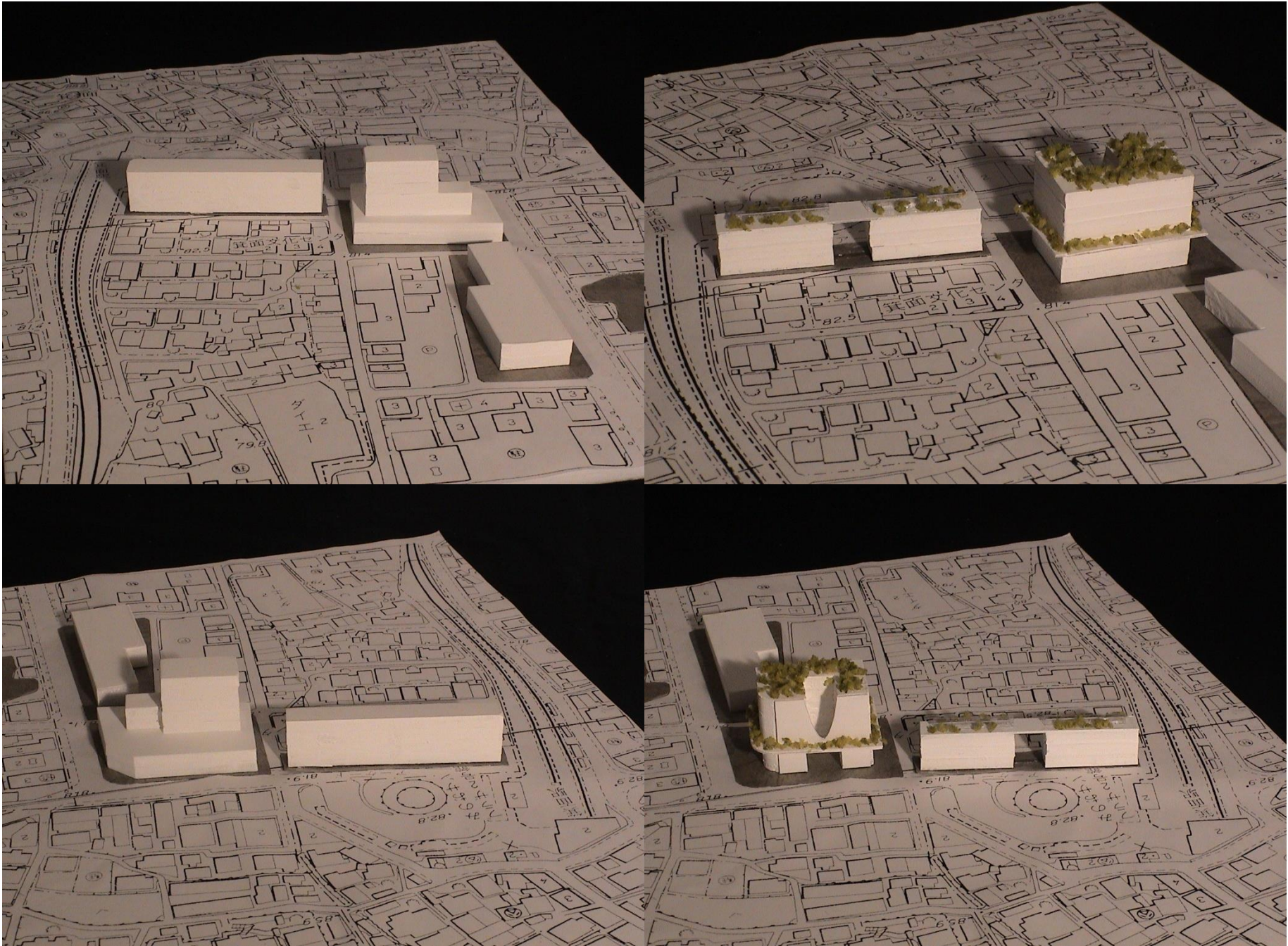
建築概要

名称	みのおサンプラザ1号館建替計画
計画地	箕面市箕面6丁目1番地
主要用途	集合住宅（88戸、専有面積平均 86.55㎡）・商業施設（基本8区画、1,941.82㎡）
地域地区	商業地域・防火地域・高度利用地区
構造規模	鉄筋コンクリート造（免震構造）、地上10階、地下1階
指定容積率・建蔽率	容積率：400％、建蔽率：100％（防火地域内の耐火建築物）
敷地面積	2,931.88㎡
建築面積・建蔽率	2,105.63㎡、建蔽率：71.82％
延床面積・容積率	14,943.24㎡（内容積対象延床面積：11,710.43㎡）、容積率：399.42％

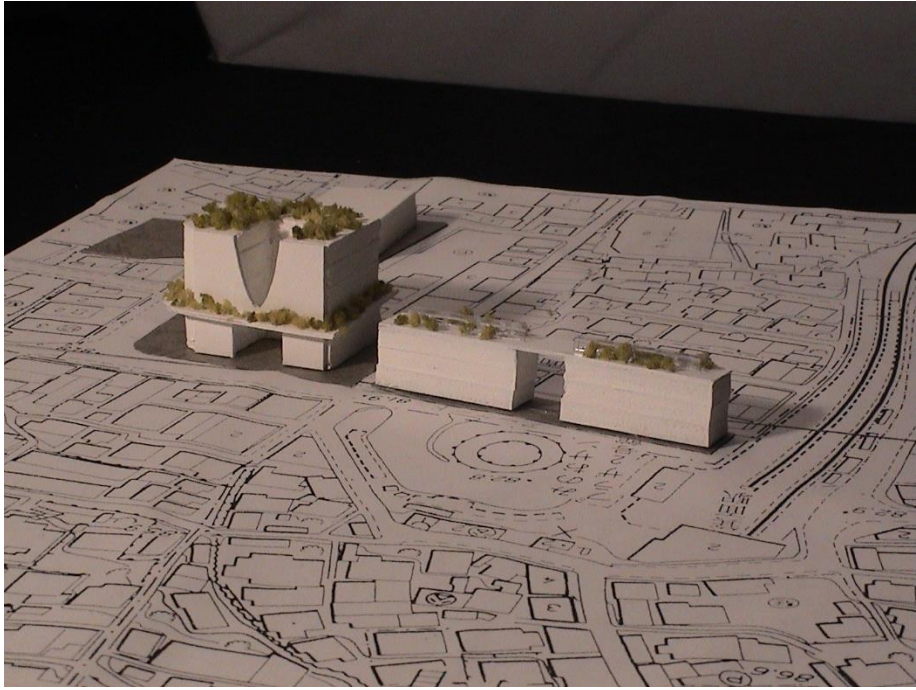
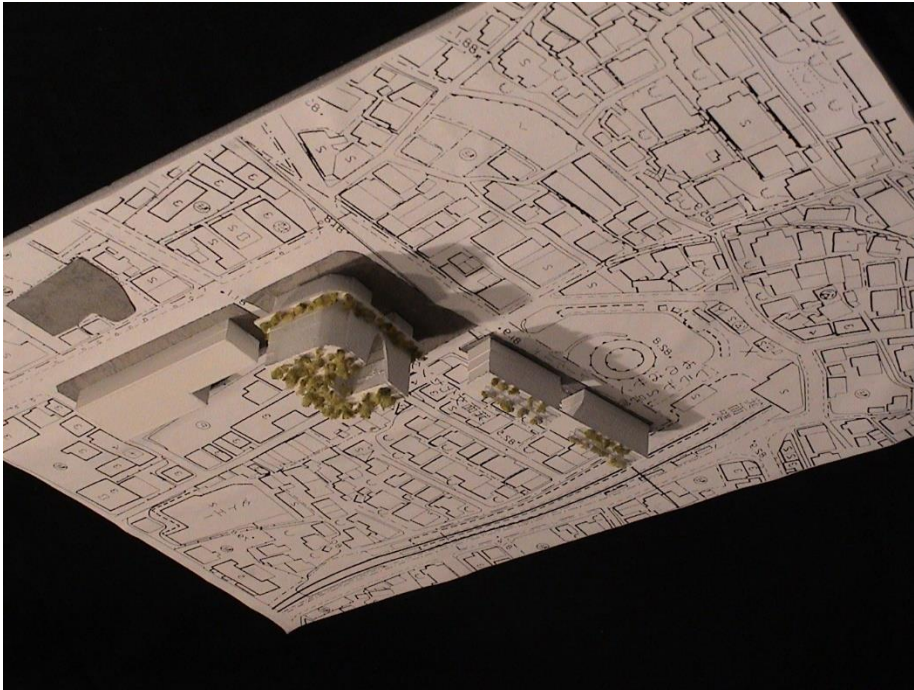
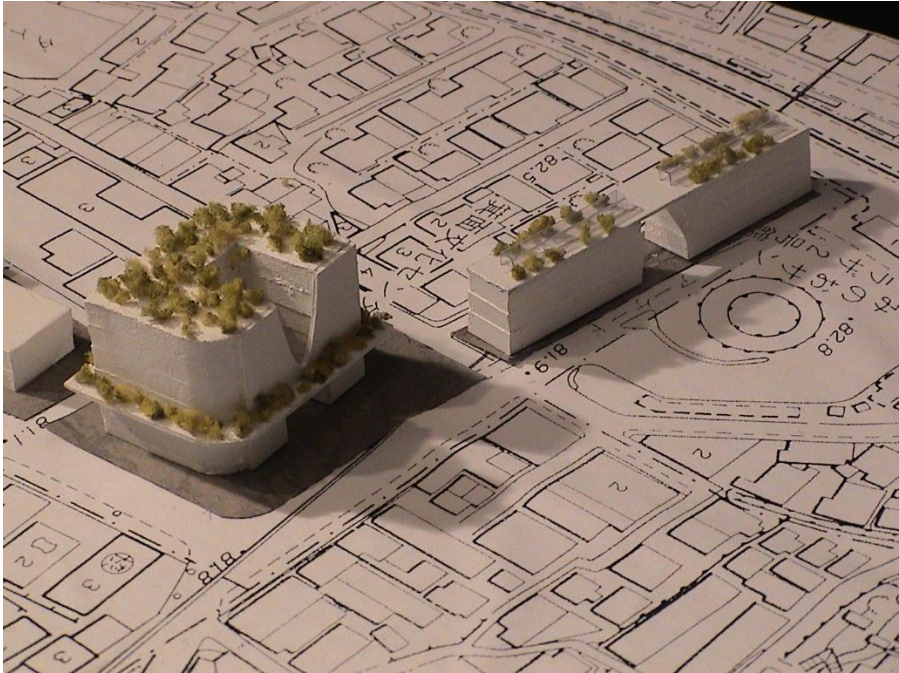
面積表

	法定延べ面積													法定延べ面積以外	
	住居区画					店舗区画			全体共用		延床面積	容積対象 延床面積	(施工床面積)		
	専有面積	共用面積				住居計	専有面積	共用面積	店舗計	駐車場					駐輪場
		廊下・階段	アルコー プ	機械室等	その他										
10F	952.02	62.39	87.41		20.21							1,122.03	1,059.64		
9F	952.02	62.39	87.41		20.21							1,122.03	1,059.64		
8F	952.02	62.39	87.41		20.21							1,122.03	1,059.64		
7F	952.02	62.39	87.41		20.21							1,122.03	1,059.64		
6F	952.02	62.39	87.41		20.21							1,122.03	1,059.64		
5F	952.02	62.39	87.41		20.21							1,122.03	1,059.64		
4F	952.02	62.39	87.41		20.21							1,122.03	1,059.64		
3F	952.02	62.39	87.41		20.21							1,122.03	1,059.64		
2F		27.27			27.86	55.13	1,085.59	370.89	1,456.48			1,511.61	1,484.34		
1F		28.23			119.18	147.41	856.23	449.03	1,305.26	55.50	120.74	1,628.91	1,424.44		
B1F				694.45	23.97			300.56		1,807.50		2,826.48	324.53		
計	7,616.16	554.62	699.28	694.45	332.69	202.54	1,941.82	1,120.48	2,761.74	1,863.00	120.74	14,943.24	11,710.43		

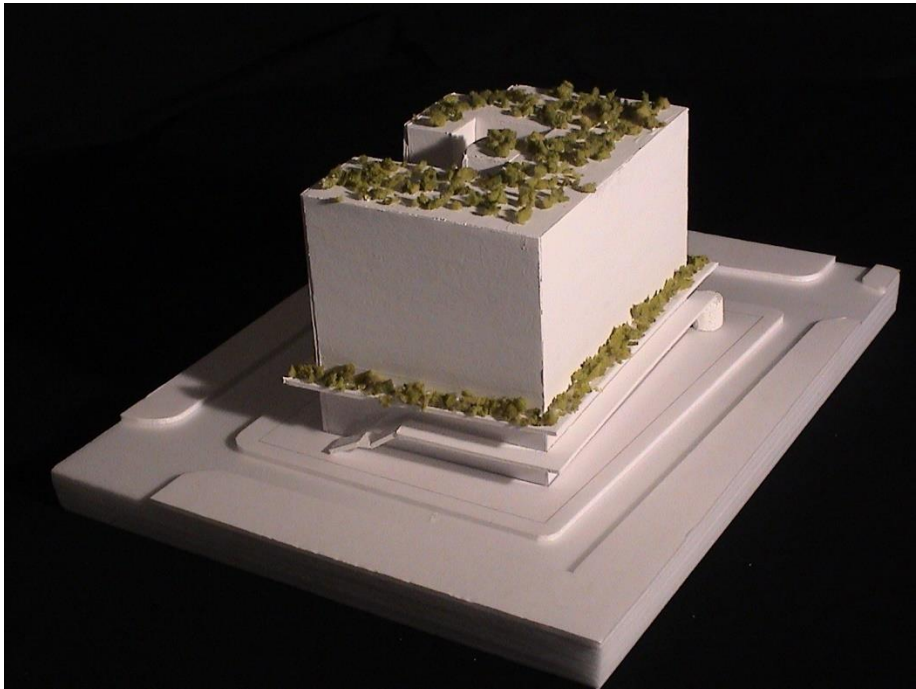
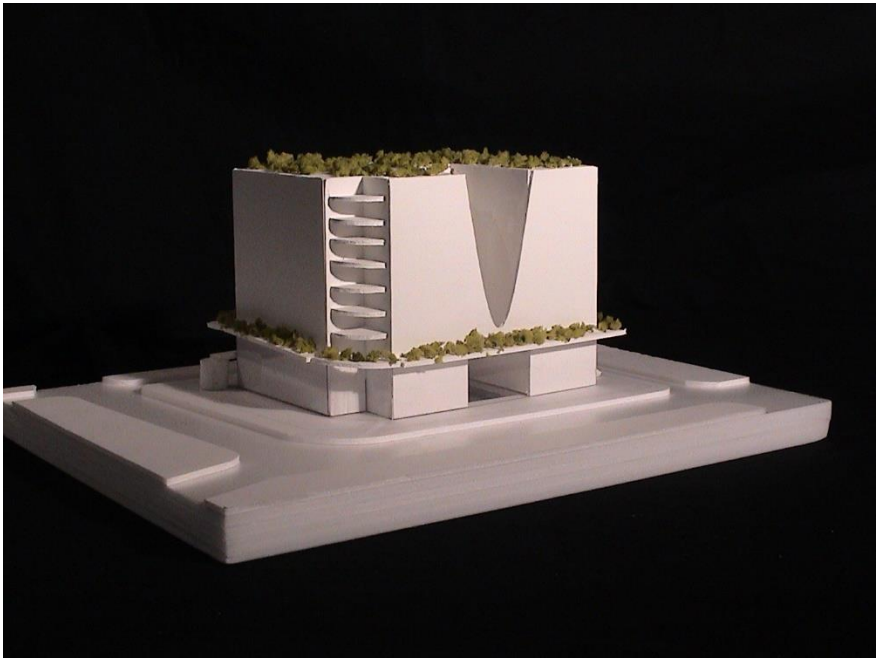
6：みのおサンプラザ1号館建替計画模型写真



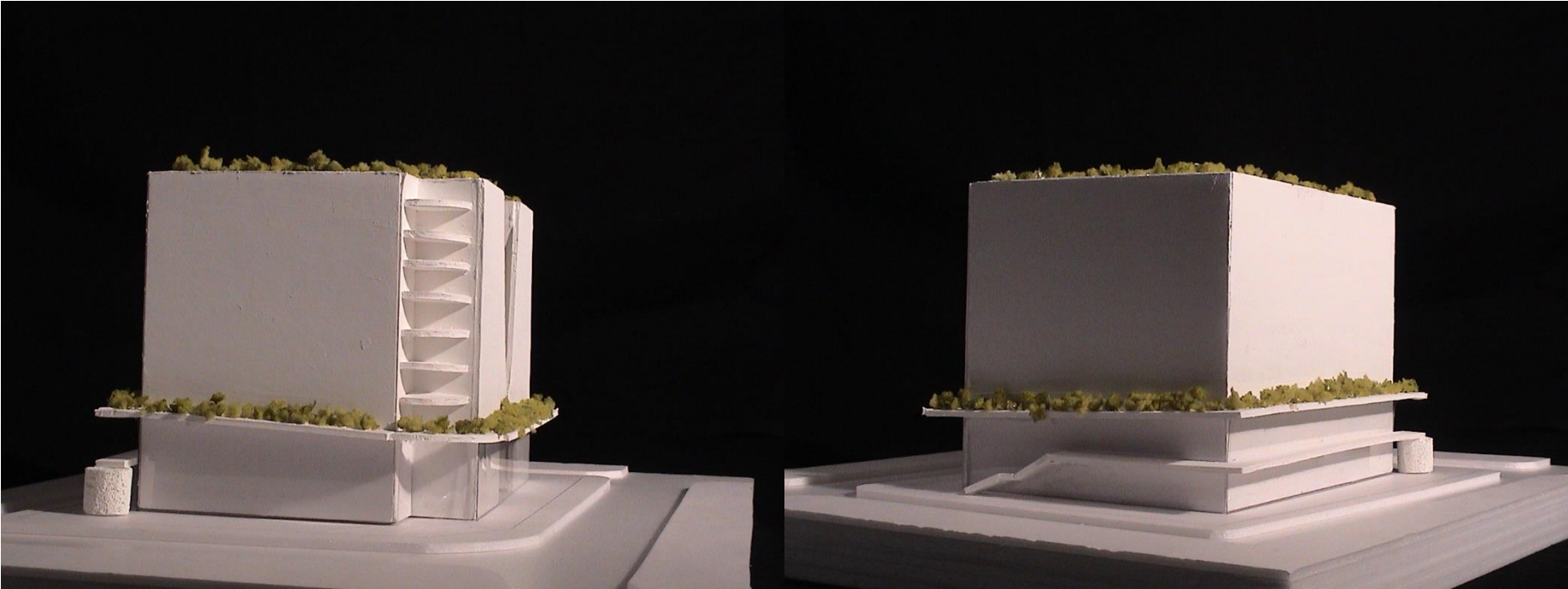
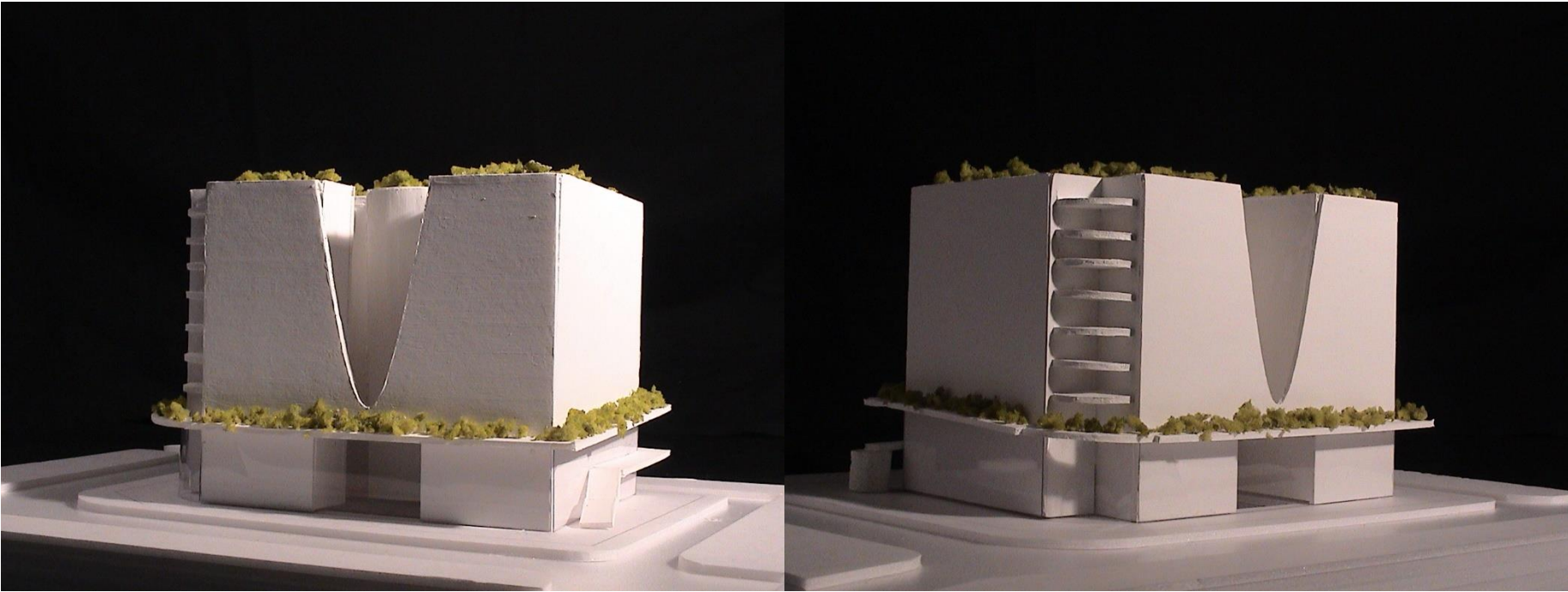
6：みのおサンプラザ1号館建替計画模型写真



6：みのおサンプラザ1号館建替計画模型写真



6：みのおサンプラザ1号館建替計画模型写真



7：箕面駅前地区現況写真DATA



7：箕面駅前地区現況写真DATA



7: 箕面駅前地区現況写真DATA



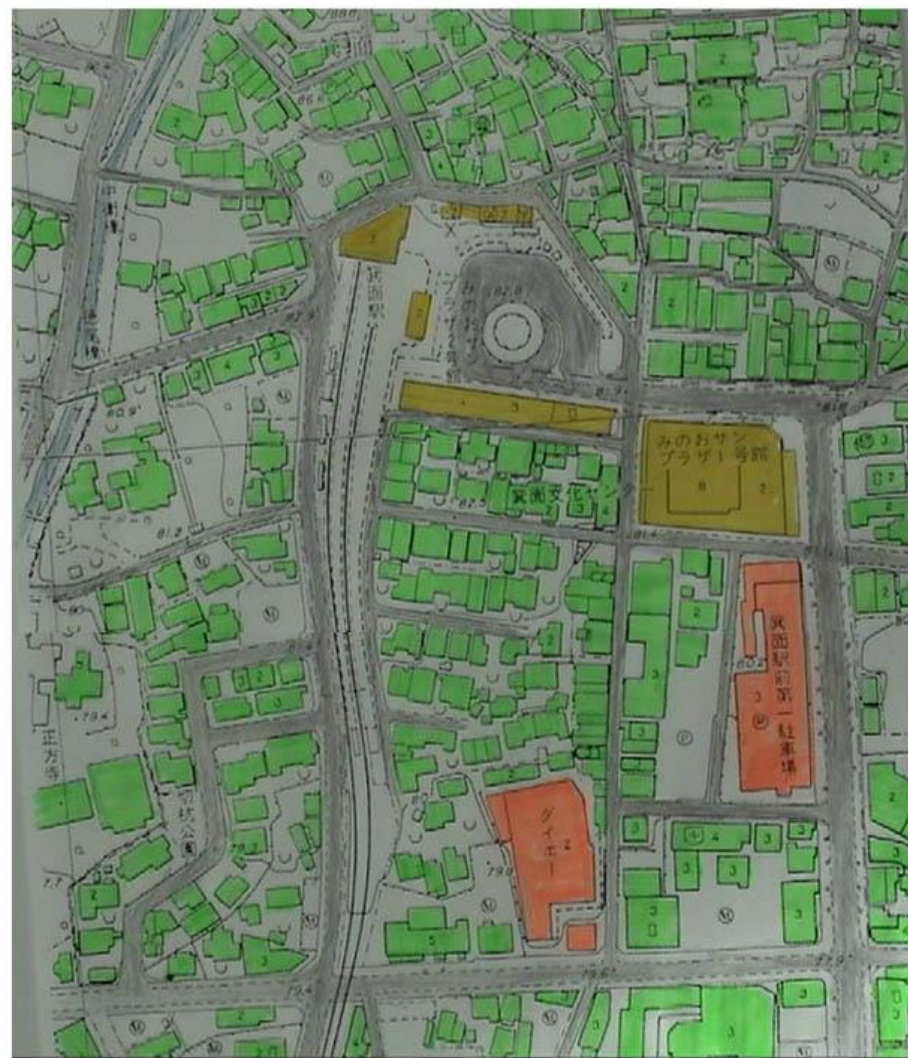
7：箕面駅前地区現況写真DATA



7：箕面駅前地区現況写真DATA

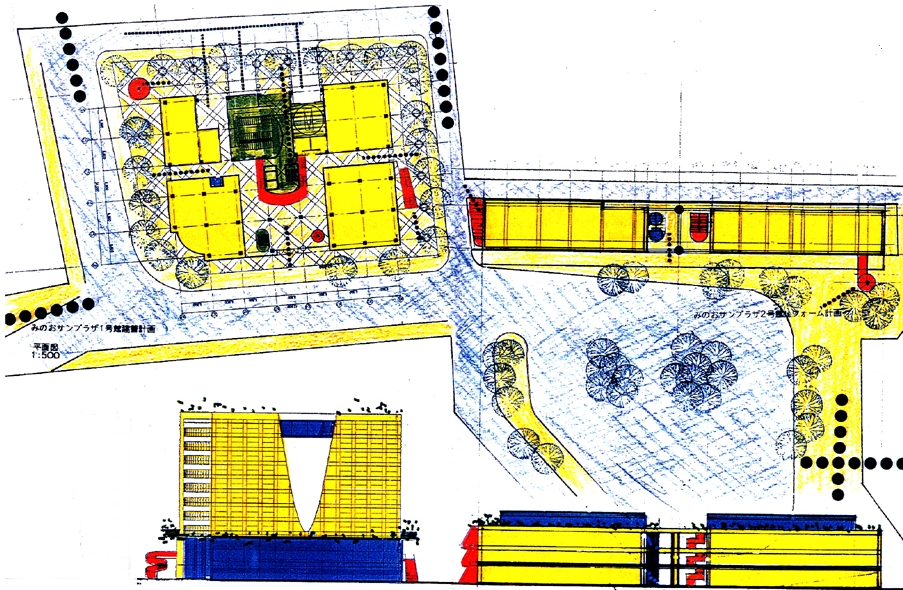
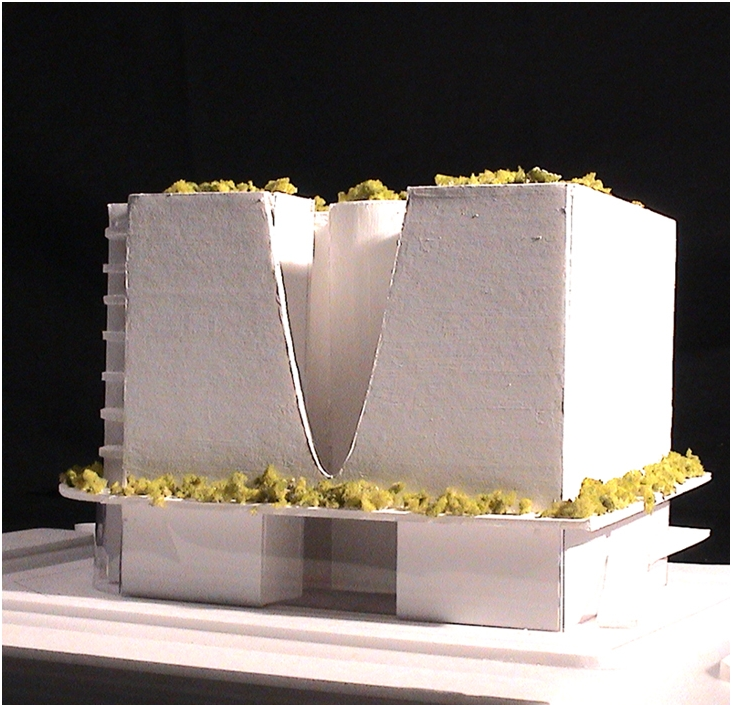
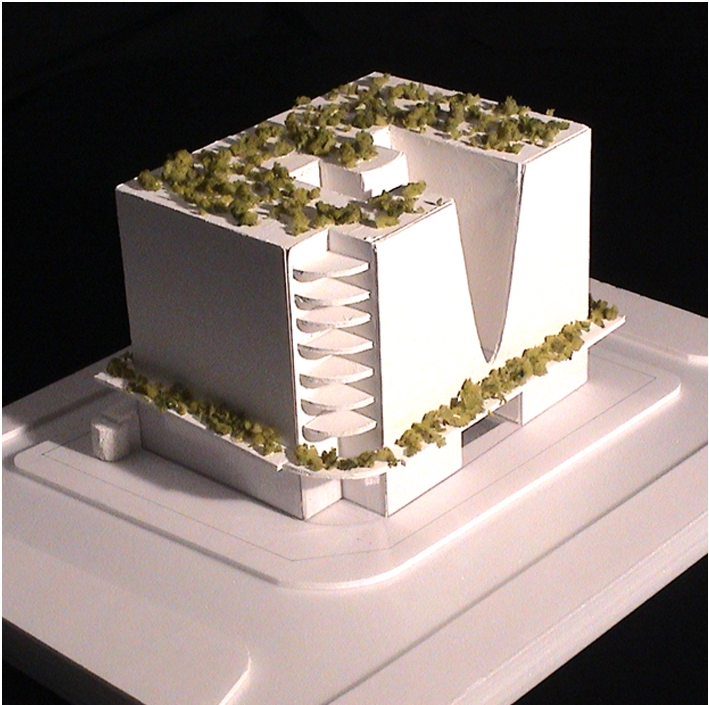
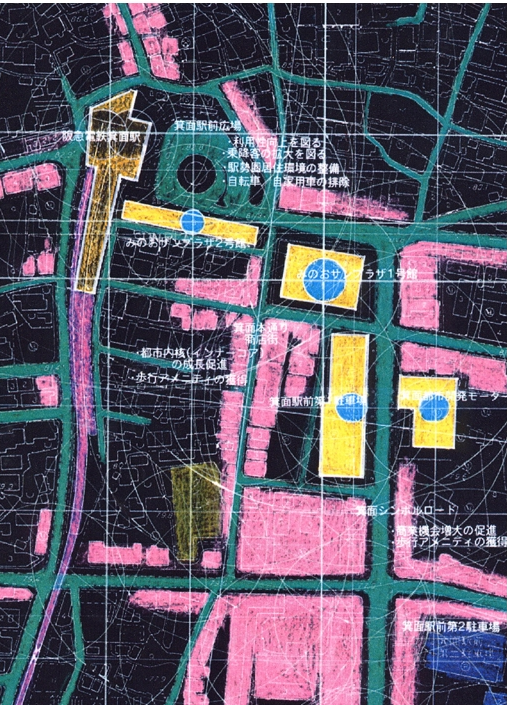
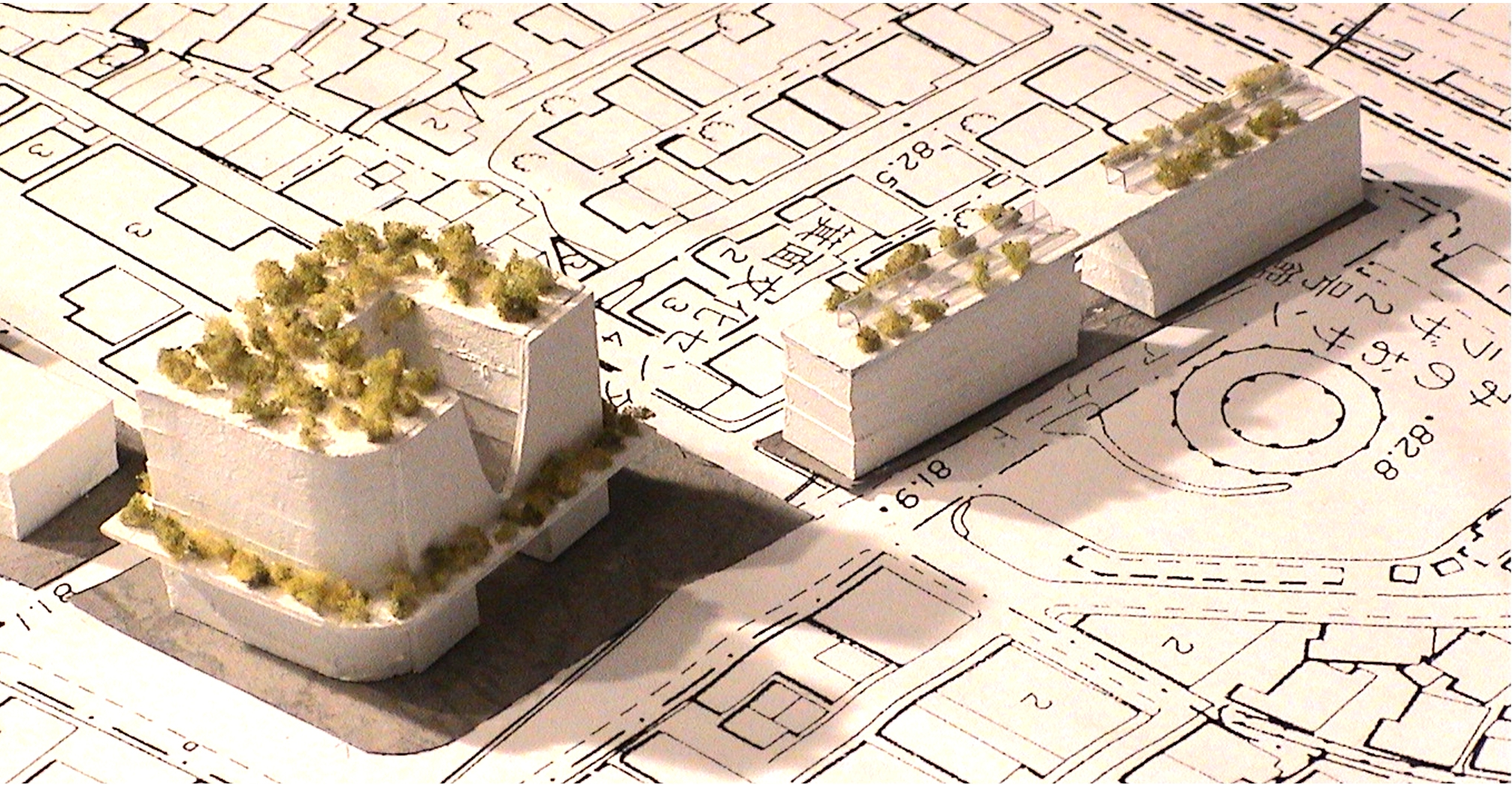


8：箕面周辺MAP DATA



箕面駅前地区 みのおサンプラザ1階建替計画PROJECT

MINOH PROJECT
(2002 MINOH OSAKA)



CASE2-2 販売単価1600、土地代1124 容積率アップ 分譲マンション事業収支計画

設定条件				
計画名	CASE2 販売単価1600、土地代1124 容積率アップ			
分譲関係条件	分譲坪単価	1,600	千円/坪	
	分譲面積	3,467.26	坪	
	分譲戸数	88	戸	
土地関係条件	敷地面積	886.89	坪	
	容積率	472	%	
	土地買収単価	0	千円/坪	
	前面路線坪単価	1,124	千円/坪	
	仲介手数料率	0.00		
	測量費	0	千円	
	コンサル料	0	千円	
	土地評価率	70.00	%	
	不動産取得税率	0	%	
	登録免許税率	0	%	
	その他	0	千円	
	土地造成関係条件	土地造成面積	0.00	坪
		土地造成単価	0	千円/坪
		設計監理費	0	千円
土地造成工期		0	ヶ月	
その他		0	千円	
建物関係条件	施工延床面積	6,450.95	坪	
	法定延床面積	5,199.16	坪	
	施工単価	450	千円/坪	
	駐車場台数	88	台	
	駐車機会費単価	2,000	千円/台	
	設計・開発申請料率	0.05		
	近隣対策費料率(電障費等)	60,000	千円	
	各種負担金単価	0	千円/戸	
	その他(解体費)	100,000	千円	
販売経費条件	販売経費率	0.03		
	広告宣伝費率	0.04		
	モデルルーム費	25,000	千円	
	その他	0	千円	
その他	買収～着工	8	ヶ月	
	建物工期	15	ヶ月	
	竣工前販売期間	15	ヶ月	
	竣工後売までの期間	0	ヶ月	
	竣工時売残割合	0	%	
	工事中金利(土地)	3	%	
	工事中金利(建物)	3	%	
	工事中金利(販売)	3	%	

試算結果									
金額(千円) 構成比									
(A)販売収入	5,547,619	100.00%	住戸1戸当り平均価格 63,041 千円/戸		住戸1戸当り平均面積 39.40坪(130.25㎡)				
[1]土地関係費	25,350	0.46%							
①土地買収費	0	0.00%	886.89	坪	×	0.00	千円/坪		
②コンサル料	0	0.00%	(一式)						
③仲介手数料	0	0.00%	996,864	千円	×	0.0%			
④不動産取得税	0	0.00%	1,124	千円/坪	×	886.89	坪	×	70% × 0.0%
⑤登録免許税	0	0.00%	1,124	千円/坪	×	886.89	坪	×	70% × 0.0%
⑥工事中公租税課	22,737	0.41%	1,124	千円/坪	×	886.89	坪	×	70% × 1.7% × 23 月 / 12 月
⑦地価税	2,613	0.05%	(1,124	千円/坪	—	30.00	千円/㎡	/	0.3025) × 886.89 坪 × #### × 23 月 / 12 月
⑧測量費	0	0.00%	(一式)						
⑨その他	0	0.00%	(一式)						
[2]土地造成関係費	0	0.00%							
①土地造成費	0	0.00%	0.00	坪	×	0	千円/坪		
②設計監理費	0	0.00%	(一式)						
③その他	0	0.00%	(一式)						
[3]建物関係費	3,393,750	61.17%							
①建築工事費	2,902,928	52.33%	6,450.95	坪	×	450	千円/坪		
②駐車機械費	176,000	3.17%	88	台	×	2,000	千円/台		
③設計費・開発申請費	154,823	2.79%	3,096,456	千円	×	5.0%			
④近隣対策費(電波障害対策費等	60,000	1.08%							
⑤各種負担金	0	0.00%	88	戸	×	0	千円/戸		
⑥その他(解体費)	100,000	1.80%	(一式)						
[1]～[3]合計	3,419,100	61.63%							
(A)ー上記合計	2,128,519	38.37%							
[4]販売経費	413,333	7.45%							
①販売経費	166,429	3.00%	5,547,619	千円	×	3.0%			
②広告宣伝費	221,905	4.00%	5,547,619	千円	×	4.0%			
③モデルルーム費	25000	0.45%	(一式)						
④その他	0	0.00%	(一式)						
[1]～[4]合計	3,832,434	69.08%							
(A)ー上記合計	1,715,185	30.92%							
[5]金利	70,965	1.28%							
①土地関係金利	1,458	0.03%	25,350	([1]①～⑧) ×		3.0%	×	23 月 / 12 月	
②土地造成関係金利	0	0.00%	0	([2]①～②) ×		3.0%	×	0 月 / 12 月 × 1 / 2	
③建物関係金利	61,758	1.11%	3,293,750	([3]①～⑤) ×		3.0%	×	15 月 / 12 月 × 1 / 2	
④販売経費金利(工事中)	7,750	0.14%	413,333	([4]①～③) ×		3.0%	×	15 月 / 12 月 × 1 / 2	
⑤販売残負担金利(竣工後)	0	0.00%	4,626,064	千円	×	0.0%	×	### × 0 月 / 12 月 × 1 / 2	
[1]～[5]合計	3,903,399	70.36%							
(A)ー上記合計【分譲益】	1,644,220	29.64%							

現況サンプラザ1号館事業計画ケーススタディ

		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
		面積比	面積(m ²)	効用比	全建物における各階コスト比 $D=\sum(A \times D)$	分譲益分配比	CASE1-2 分配費用 (千円)	CASE3-2 分配費用 (千円)	CASE2-3 分配費用 (千円)	土地売却 を均等に行 った場合 (千円)	土地売却を効 用比で分配し た場合(千円)
1	TOTAL	100.00%	8217.95		0.598594	100%	1,211,514	1,805,220	1,447,063	996,864	996,864
2	公共床3F以上	40.07%	3292.97	38%	0.152266	25%	308,176	459,199	368,093	399,448	253,575
3	権利者57名	59.93%	4924.98							597,416	
4	B1F	21.26%	1746.95	56%	0.119056	20%	240,961	359,045	287,810	211,911	198,269
5	1階外向店舗(2F住宅含	13.93%	1144.49	100%	0.1393	23%	281,934	420,096	336,749	138,830	231,982
6	1階内向店舗	10.48%	861.27	95%	0.09956	17%	201,503	300,250	240,680	104,475	165,801
7	2階店舗	14.26%	1172.27	62%	0.088412	15%	178,940	266,630	213,730	142,200	147,236