

## 事業イメージ例の作成のための作業方針

分棟型の事業計画を策定するには、事業イメージの例を具体的に作成する必要がある。

### 〈基礎データ〉

- ・ 再開発の敷地面積は、約 5,600 m<sup>2</sup>
- ・ 建築面積は、建ぺい率を 80%とすると、約 4,500 m<sup>2</sup>

### 〈留意事項〉

- ・ 地権者の商業施設については、テナント誘致の容易な低層階とし、できるだけ面積を確保する。
- ・ 住宅については、低層階の住戸の処分性に課題があるため、上層階への配置とする。
- ・ 公共公益施設を含め、保留床に導入する施設については、核的な機能を発揮するため、一定のまとまった規模が必要である。



### 【作業方針】

- 民間等が事業参画しやすい環境を整えるために、公共公益施設を含む保留床のみからなる棟（以下「保留床棟」）を設置し、地権者の商業施設や住宅を中心とした棟（以下「地権者棟」）と分離する。
- 住宅は、地権者棟において、商業施設の上部に一体的に整備することとする。
- 再開発ビルは、周辺建物の規模などを考慮し、街並みになじむことにも配慮して、それぞれの棟の建築面積は、

「地権者棟」を 約2,500m<sup>2</sup>

「保留床棟」を 約2,000m<sup>2</sup> と仮定する。

### 【参考データ】

西武福井店  
AOSSA

：建築面積 約 3,250 m<sup>2</sup>  
：建築面積 約 3,500 m<sup>2</sup>