

東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業

事業計画書

東岡崎駅北東街区複合施設株式会社

(2019.10.30 時点)

事業計画書

目次

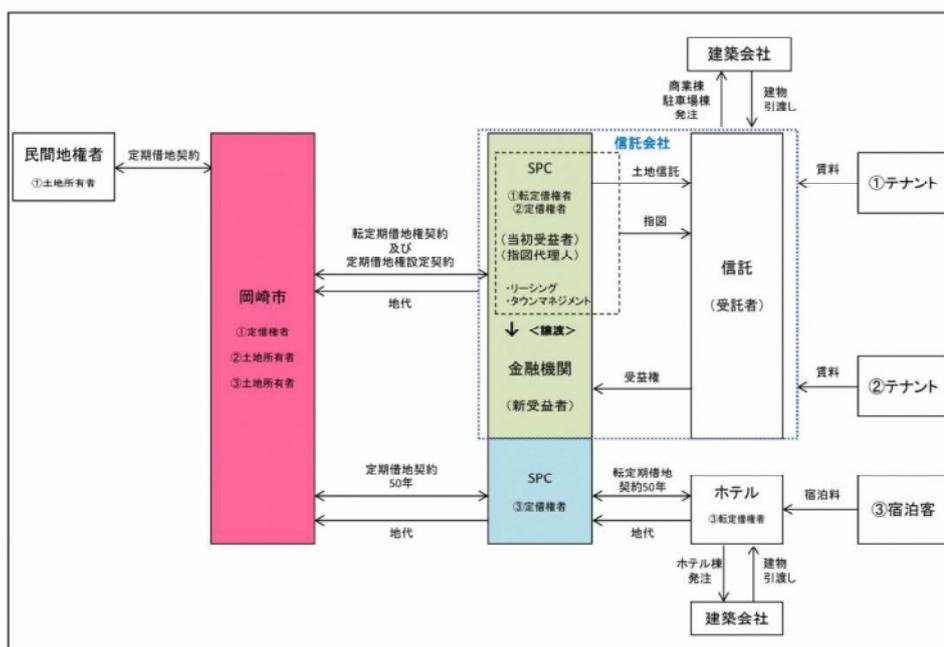
1	地区、事業及び事業者の名称		
(1)	地区の名称	.....	1
(2)	事業の名称	.....	1
(3)	事業者の名称	.....	1
(4)	事業スキーム	.....	1
2	事業内容	.	
(1)	事業地区の概況	.....	2
(2)	事業の目的	.....	3
(3)	事業用地位置図・区域図	.....	3
(4)	事業の概要	.....	3
3	土地利用計画の概要		
(1)	計画説明書	.....	8
4	施設計画		
(1)	設計説明書	.....	11
1)	施設建築物の設計の概要	.....	11
2)	ペDESTリアンデッキへの接続	.....	14
3)	明代橋公園の設計の概要	.....	15
4)	地域への貢献として実施する内容	.....	16
(2)	設計図	.....	19
5	施設の供用開始までのスケジュール		
(1)	事業施行期間	.....	19
(2)	建築工事施工期間	.....	19
(3)	供用開始予定日（駐輪場）	.....	19
(4)	供用開始予定日（全体オープン）	.....	19
6	工事期間中の環境対策		
(1)	工事期間中の環境計画	.....	20
7	添付書類		
(1)	事業区域位置図（添付資料①）	.....	21
(2)	駐輪場整備水準（添付資料②）	.....	21
(3)	設計図	.....	21
1)	施設建築物設計図（添付資料③）	.....	21
2)	施設全体配置図（添付資料④）	.....	21
3)	明代橋公園設計図（添付資料⑤）	.....	21
(4)	賃料計算根拠資料（添付資料⑥）	.....	21

1 地区、事業及び事業者の名称

- (1) 地区の名称 北東街区
- (2) 事業の名称 東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業
- (3) 事業者の名称 東岡崎駅北東街区複合施設株式会社
- | | | |
|-----|------|------------------|
| 出資者 | 代表企業 | スターツコーポレーション株式会社 |
| | 構成企業 | 株式会社アール・アイ・エー |
| | 〃 | 岡崎信用金庫 |
| | 〃 | 株式会社岡崎ニューグランドホテル |
| | 〃 | 中部スターツ株式会社 |

(4) 事業スキーム

本事業は、事業用地に事業用定期借地権を設定し、次のスキームで実行する。



〈注記〉 S P C : 東岡崎駅北東街区複合施設株式会社
 金融機関: 岡崎信用金庫
 信託会社: スターツ信託株式会社
 ホテル: 株式会社岡崎ニューグランドホテル

借地期間

岡崎市所有地: 事業用定期借地権設定契約に定める 50 年

民間所有地: 同契約に定める 30 年 (2047 年 1 月 29 日まで)

2 事業内容

(1) 事業地区の概況

本地区は、岡崎市の都心に位置する名古屋鉄道名古屋本線「東岡崎駅」の北東に位置している。本地区を含む東岡崎駅周辺地区においては、岡崎市の都心にあたる立地であるため、市の玄関口としてふさわしい整備が求められている。

その中で、本地区の整備は都市に活力が生まれ、将来的にも持続可能な都市構造を再構築できるように、魅力ある都市空間づくりを目指すものである。新設される明大寺交通広場に隣接し、駅と乙川との中間に位置する立地性からも、本地区の整備が駅周辺地区整備を単なる交通結節点の整備に留めず、市民の交流・生活拠点を創出し駅周辺の活性化を確実なものとするための整備となることが期待されている。

地区名	北東街区（ほくとうがいく）	
所在地	岡崎市上明大寺町二丁目 14 番 1（外 3 筆）	
事業用地	北東街区	6,559.38 m ²
	明代橋公園(乙川河川緑地)	約 900 m ²
用途地域等	商業地域（建蔽率 80%※、容積率 400%）、準防火地域	
	河川保全区域（北側一部）	
	駐車場整備地区	
	周知の埋蔵文化財包蔵地（平成 25～26 年度調査済み）	
近接道路	市道上明大寺 3 号線（北東街区西標準幅員約 14.0m）	
	市道竜美丘 1 号線（北東街区南標準幅員約 17.0m）	
	市道吹矢明大寺 1 号線（北東街区東標準幅員約 5.5m）	
	法定外道路（北東街区東標準幅員約 6.0m）	
現状土地利用	市管理地	

※建蔽率は角地緩和の適用あり

(2) 事業の目的

本地区では、将来想定される人口減少や少子高齢化問題にも対応すべく、都市に活力が生まれ将来的に持続可能な都市構造の再構築の実現に向け、併行する東岡崎駅周辺地区整備や乙川リバーフロント地区整備と一体となった整備を行う。

基本目標としては、人と乙川を結ぶ「にぎわいと憩い」が共存し、都市に活力が生まれる魅力ある空間の創出を目指し、将来的にも持続可能な、周辺景観と調和した「魅力ある都市空間」の創造、駅周辺や乙川などの都市機能とつながり、施設整備による集客とその回遊を促す「にぎわい空間」の創出、乙川河川緑地と一体となった「憩いの空間」の創出を目標とする。

(3) 事業用地位置図・区域図 添付書類①のとおり

(4) 事業の概要

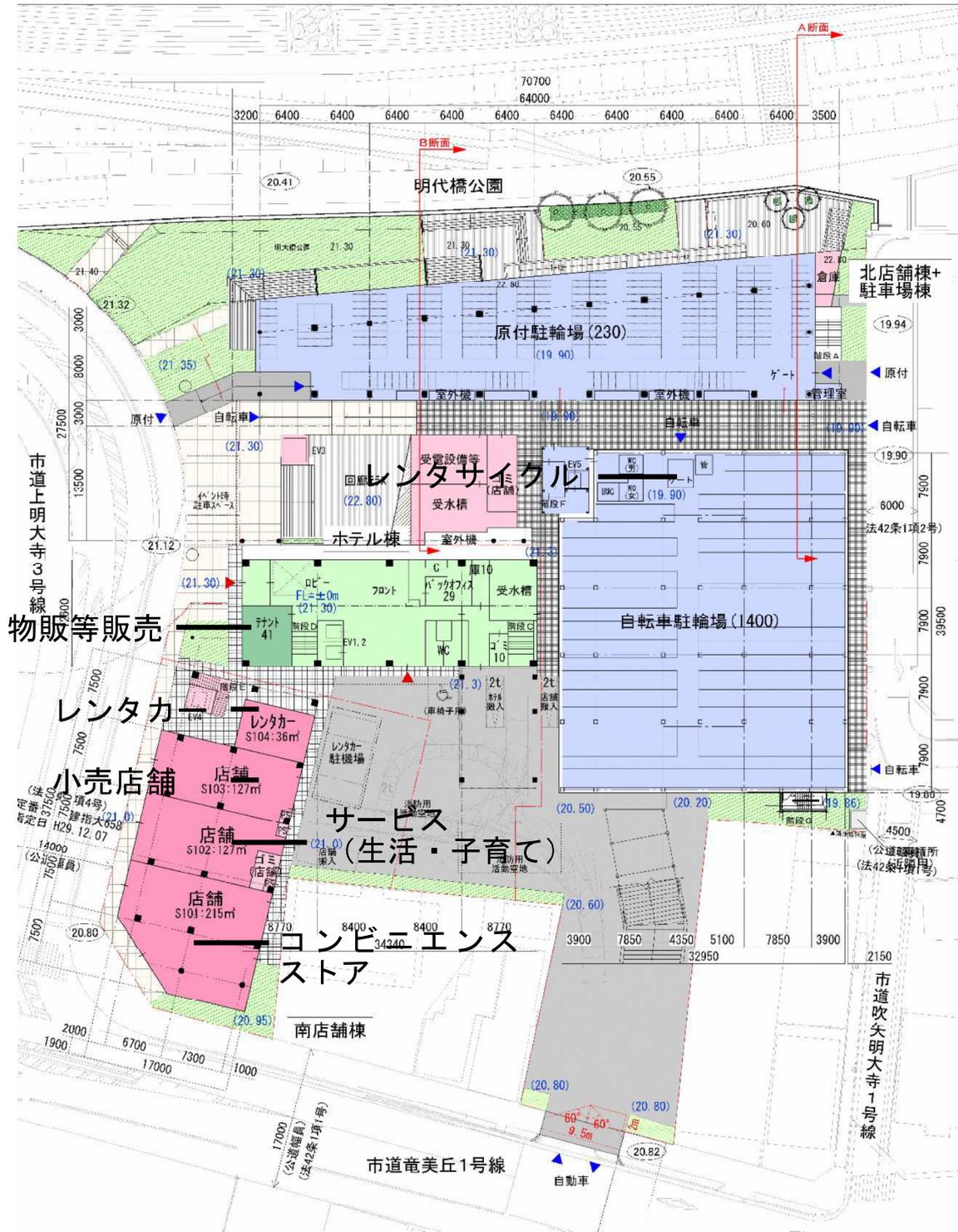
(イ) 提案施設の事業内容

北東街区は駅近という立地から「日常と非日常の魅力を合わせ持つ場所」であり、この立地特性による利用者層の幅広さを活かしながら日常と非日常の効果的な融合を図り「岡崎の文化を継承し発展させる拠点—新世紀、岡崎の櫓」を実現していくものとする。そのための導入機能の選定や施設運営の方針検討などを「OKAZAKI リブランディング」とし、コンセプト実現のための事業の支柱となる2つの機能「まちのコンシェルジュ機能」と「コネクタ機能」の導入を図る。



図. 全体計画イメージ

・導入テナント計画（1階）



(ロ) 駐輪場の事業内容

・設置台数

自転車駐輪場	駐輪台数 1,400 台（一部 2 段式ラック利用）
原付駐輪場	駐輪台数 237 台（平置）

・管理システム

管理室は自転車、原付双方のゲート付近に配置し、自転車、原付の各ゲートは限定しつつ複数配置することで、円滑な入出管理を行う。自動ゲートによる発券と精算機による料金徴収を行い、ピーク時には有人管理による入出管理体制をとることで、機械管理と有人管理を併用した円滑で適正な管理を実施し、スムーズな施設運用を図る。また、自転車、原付共に定期貸と一時貸のエリア分けを行い円滑な運用と利便性に配慮する。

その他、市の求める整備水準（添付資料②）を満たしつつ、現場職員への研修やユニホーム統一、利用者のご意見を集約する管理体制等により、利用者への配慮や気配りの行き届いた駐輪場とする。

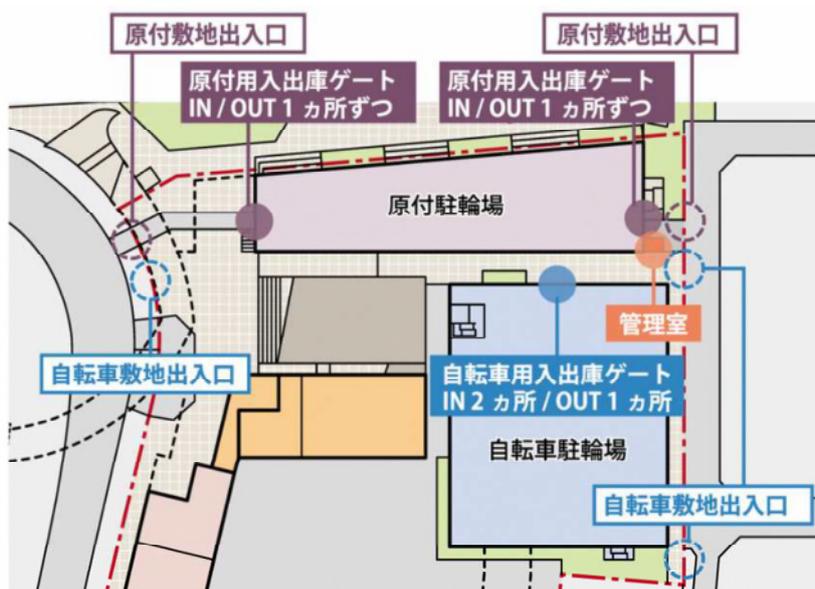


図. 駐輪場入出庫のイメージ

3 土地利用計画の概要

(1) 計画説明書

(イ) コンパクトシティ+ネットワーク化への貢献

本地区は、岡崎市の中心駅である名古屋鉄道名古屋本線「東岡崎駅」の北東に位置している。駅と乙川との中間点にあたり、本事業と並行して整備されるペデストリアンデッキや明大寺交通広場とともに相互をつなぐ役割を果たす土地利用が為されることが求められる。さらに、駅と乙川が接続されることには、岡崎城や旧東海道、「乙川リバーフロント地区整備計画」において整備されるセントラルアベニューなど、対岸にあたる地区で現在計画されている動線が駅と直結することを意味する。この新たな動線を既存の回遊動線と合体し、まちを結び付ける「ダブルリング」の主要回遊動線として市のコンパクトシティ+ネットワーク化に貢献する。

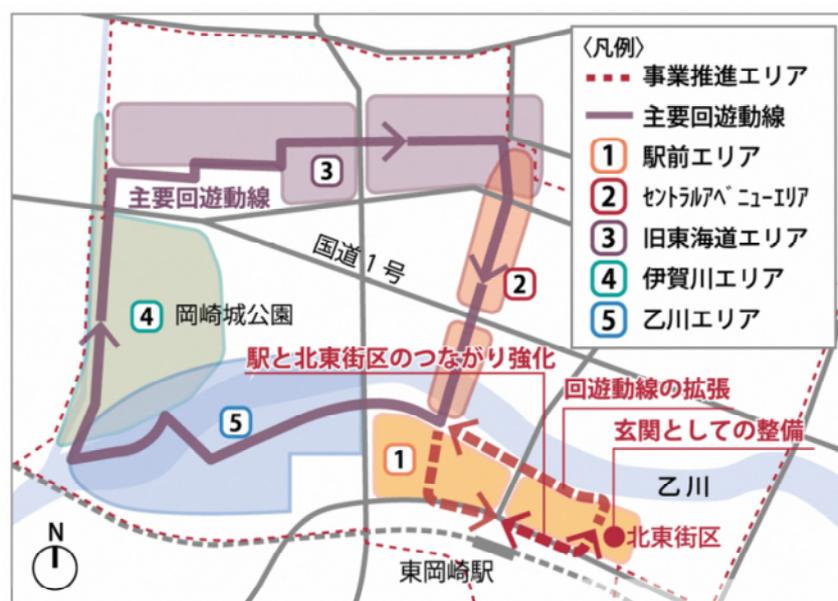


図. ダブルリングの回遊動線

(ロ) 東岡崎駅の「顔」、乙川・市街地への「玄関」として

北東街区における施設設計においては「東岡崎駅の顔、乙川・市街地の玄関」「駅と川・市街地をつなぐ結節点」として捉えた施設づくりを行う。鉄道、バスなどの公共交通が集約される駅に対して、駅に直結する土地の利便性を生かしたストレスのないパーク&ライド機能を導入し、さらに乙川・市街地への玄関として、豊かな眺望が魅力の商業施設、或いは観光の利便性を高めるまちのコンシェルジュとしてホテル、レンタカー、レンタサイクル等の施設を導入する。

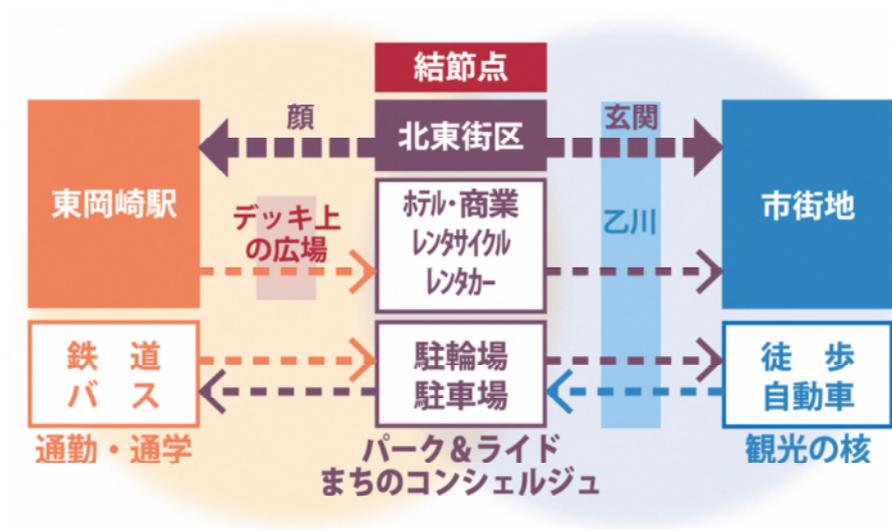


図. 北東街区の位置付け

(ハ) 施設ゾーニング

施設中央には「回廊テラス」を計画し、直接商業、ホテル、駐車場の機能にアクセスできる空間とする。回廊テラスは、駅から人を導くペDESTリアンデッキ上の広場と連動した「にぎわいの場」となり、また、明代橋公園と隣接する商業店舗のテラス空間は「憩いの場」となる。回廊テラスが空間の核となり各機能を繋ぎ合わせ、まちのコンシエルジュ機能がソフトの核となり来街者を迎える計画とする。

地区の北端に明代橋公園を整備することは、そうした駅側の「動」と川側の「静」を活かした配置であるほか、乙川、ひいては市街地への誘導を図る動線として計画するものであり、将来にわたり持続して利用されまちににぎわいをもたらす空間を生み出す計画とする。

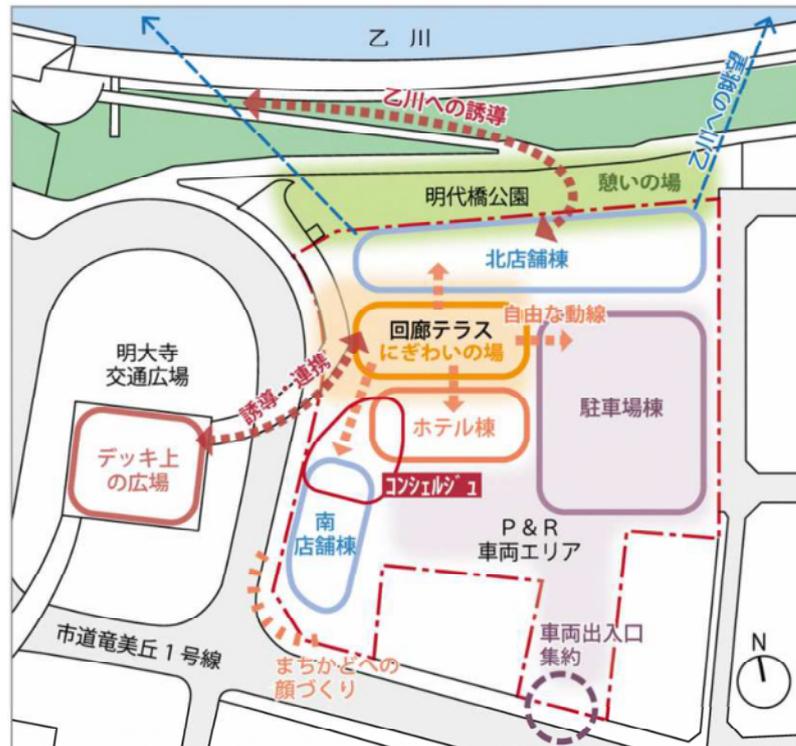


図. 敷地ゾーニング

4 施設計画

(1) 設計説明書

1) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

本施設は、北東街区が乙川を挟んだ南北の地域をつなぐ人の流れを中継するハブであることを踏まえ、デッキ上の広場と、施設内の広場、そして明代橋公園の3つの広場空間をつなぎ、市街地へと導くまちのアプローチ空間として設計する。そして、敷地の特性を読み、整備する用途から、施設内の広場「回廊テラス」を取り囲む形で「北店舗棟」「ホテル棟」「南店舗棟」「駐車場棟」の4棟を配置する。また、景観への配慮として4棟を段階的なボリュームコントロールを行った配置とするほか、ボリュームの大きな建物に関しては壁面緑化やデザイン面での工夫を施し、全体として連続感や一体感のある複合施設とする。

・店舗棟

「北店舗棟」「南店舗棟」は駅利用者からの集客や乙川への誘導などを狙い、低層でガラス面の外装とする。また、北店舗棟には乙川や市街地への顔となる象徴的な大屋根、南店舗棟にはデッキや地域への顔となるテラスを設ける計画である。北店舗棟には、カジュアルレストランやカフェなど集客効果の高い施設を配置する。

・ホテル棟

「ホテル棟」は、駅から見て街区の顔となる高層棟であり、街区への誘導効果を期待したシンボル性の高い施設計画とする。低層部は店舗棟と同様にガラス面の外装として相互の視認性を高めるほか、ロビーやフロントを明るみのある空間とする。また、地域の玄関で結節点と位置づけられる北東街区に「まちのコンシェルジュ機能」として、ホテルやレンタカーなどの機能をホテル棟及び南店舗棟に配置する計画とする。

・駐車場棟

「駐車場棟」は駅に直結で利便性の高い北東街区にできるだけ多くの駐車場を整備して地域全体の利便性向上を図る計画とし、大型のものとする。また、1階部分を駐輪場とすることで需要の高い自転車利用へも対応する計画である。

(ロ)建ぺい率及び容積率等

	建築敷地面積	建築面積	容積対象床面積	建ぺい率	容積率
北店舗棟・ 駐車場棟	4,271.27 m ²	2,905.49 m ²	7,380.11 m ²	68.0%	172.8%
ホテル棟	1,017.90 m ²	649.55 m ²	3,578.87 m ²	63.8%	351.6%
南店舗棟	1,052.52 m ²	705.94 m ²	1,027.23 m ²	67.1%	97.6%

(ハ)各階床面積等

■北店舗棟・駐車場棟

階	用途	床面積	備考
PH	駐車場	39.17 m ²	構造：鉄骨造 規模：地上5階建 高さ：16.8m 駐車場台数：198台（内車椅子用6台） 駐輪場台数：自転車1,400台 原付237台
5	駐車場	611.23 m ²	
4	駐車場	1,314.21 m ²	
3	店舗・駐車場	2,196.65 m ²	
2	店舗・駐車場	2,229.13 m ²	
1	駐車場・駐輪場	2,912.15 m ²	
合計		9,302.54 m ²	
うち容積対象床面積		7,380.11 m ²	

■ホテル棟

階	用途	床面積	備考
PH	(搭屋)	63.06 m ²	構造：鉄骨造 規模：地上9階建 高さ：33.4m
9	ホテル	444.44 m ²	
8	ホテル	444.44 m ²	
7	ホテル	444.44 m ²	
6	ホテル	444.44 m ²	
5	ホテル	444.44 m ²	
4	ホテル	444.44 m ²	
3	ホテル・店舗	433.51 m ²	
2	業務	62.37 m ²	
1	ホテル・店舗	470.89 m ²	
合計		3,696.47 m ²	
うち容積対象床面積		3,578.87 m ²	

■南店舗棟

階	用途	床面積	備考
3	店舗	81.45 m ²	構造：鉄骨造 規模：地上3階建 高さ：12.2m
2	店舗	450.94 m ²	
1	店舗	578.44 m ²	
合計		1,110.83 m ²	
うち容積対象床面積		1,027.23 m ²	

2) ペDESTリアンデッキへの接続

「回廊テラス」とペDESTリアンデッキを同レベルにて接続し、スムーズな行き来が可能であり、歩車が完全に分離された安心安全な歩行者動線を確認する。また、「回廊テラス」を含め連続して屋根が設置されるため雨に濡れずに来街が可能となる。

また、ペDESTリアンデッキからは明代橋公園へも直接アクセスできる計画とし、乙川へとつながる動線が形成されるほか、併行して整備されるプロムナードや人道橋を経由して対岸の市街地へと至る回遊動線の形成にも貢献する。

回廊テラスに設置する昇降機については、平成30年5月9日付け30抛第28号で岡崎市から協議があったとおり、市が施工予定であったペDESTリアンデッキ最北端の昇降機を統合したものとする。

なお、ペDESTリアンデッキへの接続計画については 添付資料④ のとおりである。

3) 明代橋公園の設計の概要

芝生広場をメインとしてコストを抑えながら、施設と一体の空間・動線計画を図り誰もが気軽に立ち寄れる計画とする。歩行者の主要動線の外構仕上げは舗装とし、階段・スロープの設置により段差を解消して、雨天時の歩行性確保とバリアフリー対応を行う。

園内は憩いと活動の双方が両立できる設えとする。既存の桜が残る東側は明代橋公園のシンボル性及びテナントの利便性を強化するデッキ広場とし、西側は来訪者が気軽に集える芝生広場とする。

公園を利用する歩行者動線の想定としては、ペDESTリアンデッキから直接公園にアプローチする歩行者動線のほか、北店舗棟を経由し公園を通り抜けて市役所方面へ向かう動線も想定する。さらに観光資源として再編・整備された遊覧船の船着場からもスロープを通りアクセス可能である。

4) 地域への貢献として実施する内容

(イ) 地元密着の事業体制

事業者から末端テナントまで、各分野において地元企業の参画と協力の体制を整えながら計画を進める。地元企業と全国的に施設計画・運営・管理の実績がある企業が協力して、地元密着の事業推進母体を組織して事業に取り組む。また「テナント」についても地元企業の協力のもと商業施設計画を進めることとする。

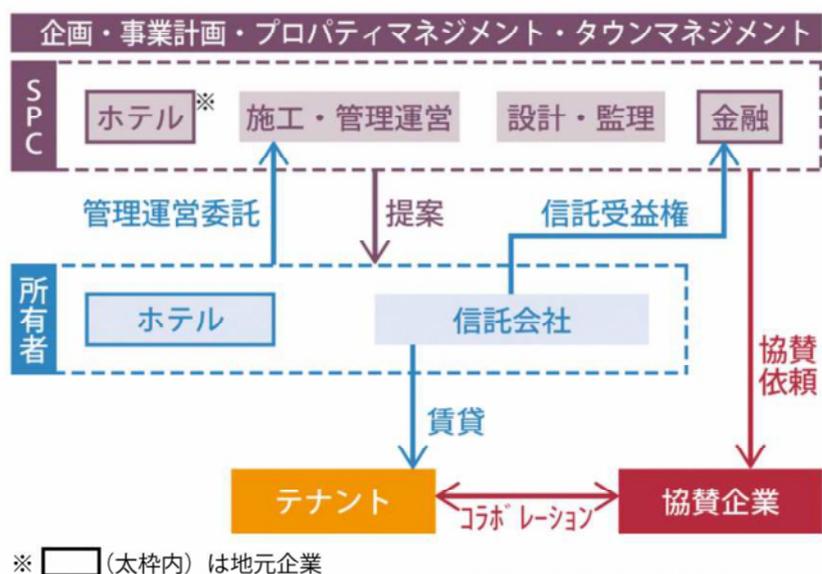


図. 事業の関係企業

(ロ) 日常清掃への協力

大きく3つの点で奉仕活動を行う計画である。

下図の1および2については北東街区内で日常的に必要なと考えられる清掃作業の延長の範囲で行う想定である。1では北東街区周囲の歩道のごみ拾い、2では明代橋公園の落ち葉清掃や施設とつながるステップや乙川河川敷の清掃を検討している。なお、乙川河川敷は施設全体が協力し3ヶ月に1回程度実施する想定である。

3については、市内にあるボランティア団体への活動場所の提供を想定している。



図. 奉仕活動3項目

(ハ)災害時帰宅困難者への支援

岡崎市の地域防災計画から、災害時に2,000人強が東岡崎駅周辺に滞留するとの予測が可能である。明大寺交通広場の「帰宅困難となった滞留者の支援対策として必要な機能を整備する」という方針や、上記の地域防災計画に基づいた帰宅困難者への対応に努めたいと考え、以下の5つの対応策を検討するとともに、災害時の具体的な機能転換を想定した整備を行う。

1. 施設の開放による滞在場所の提供 明大寺交通広場に災害時の滞留者支援機能があることから、状況によって施設の一部を開放して帰宅困難者の待機場所とします。帰宅困難者が多い場合は、救護スペースとして利用したり、災害弱者の方を優先して施設を開放するなどの対応が考えられます。
2. 鉄道機関と連携による交通情報の発信 最寄りの鉄道会社との連携を図り、鉄道の運行状況を迅速に発信できる体制を整えます。
3. 市所有の備蓄品の保管場所の提供 市が飲料水や食品、各種備品などの備蓄を計画した際には、その保管場所を提供し、明大寺交通広場が滞留スペースとなった際に備品の配布がスムーズに行えるようにします。
4. 備品の貸し出し 状況に応じて、毛布などの備品の貸し出しを検討します。
5. 水道水、炊き出し等の実施 状況に応じて、水道水の提供や炊き出しを検討します。

図. 帰宅困難者への5つの対策



図. 機能転換の例

(2) 設計図

- 1) 施設建築物設計図 添付資料③のとおり
- 2) 施設全体配置図 添付資料④のとおり
(ペDESTリアンデッキへの接続説明図)
- 3) 明代橋公園設計図 添付資料⑤のとおり

5 施設の供用開始までのスケジュール

- | | |
|--------------------|--------------------------------------|
| (1) 事業施行期間 (予定) | 自：2017年7月3日
至：2067年6月29日 |
| (2) 建築工事施工期間 | 着工予定日：2018年4月10日
竣工予定日：2019年7月31日 |
| (3) 供用開始日 (駐輪場) | 2019年6月1日 |
| (4) 供用開始日 (原付駐輪場) | 2019年8月1日 |
| (5) 供用開始日 (駐車場) | 2019年8月4日 |
| (6) 供用開始日 (ホテル) | 2019年9月8日 |
| (7) 供用開始予定日 (テナント) | 2019年10月～11月 |
| (8) 供用開始予定日 (全体) | 2019年11月2日 |

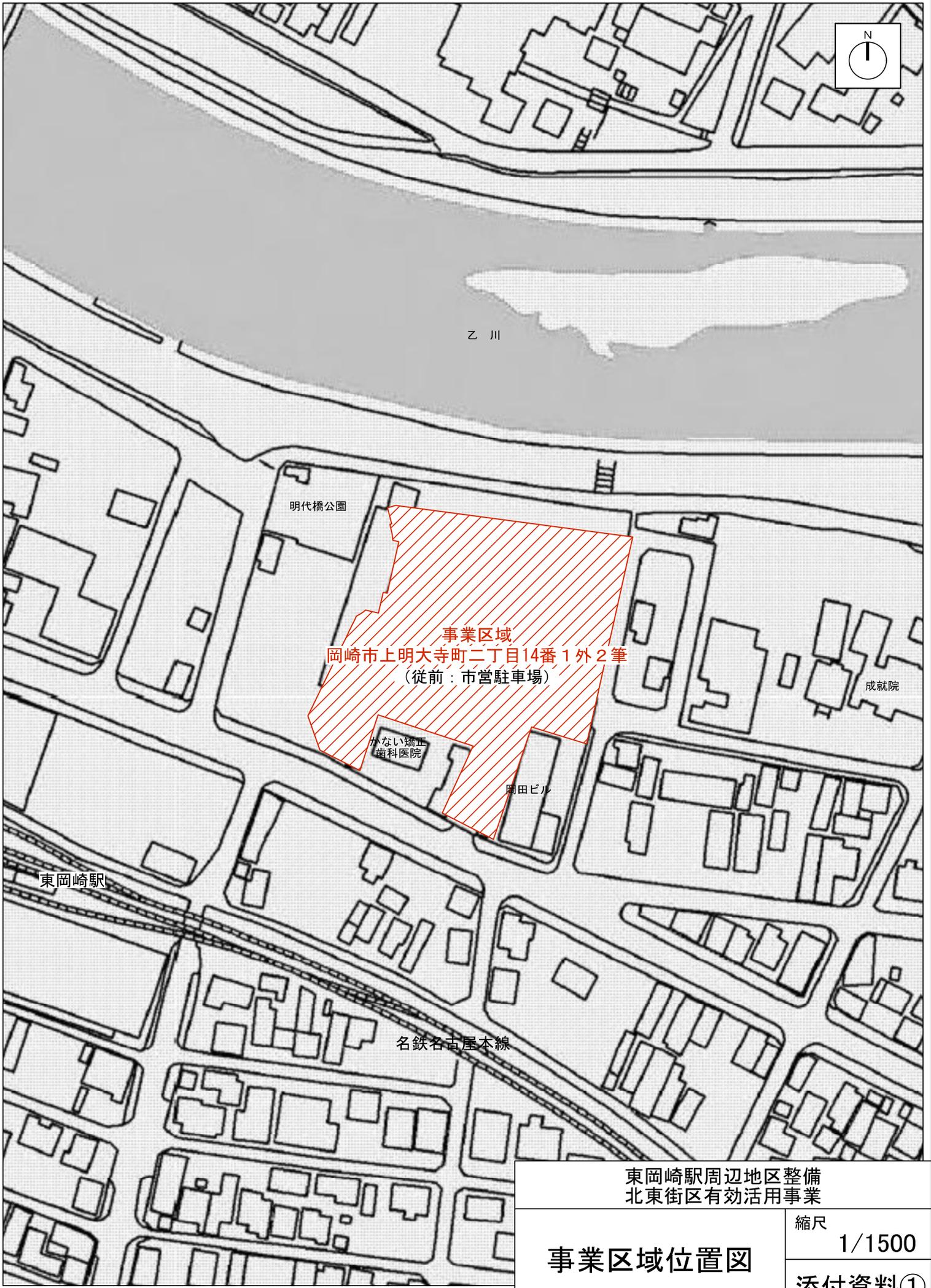
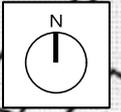
6 工事期間中の環境対策

(1) 工事期間中の環境計画

仮囲いクリアパネルの使用	仮囲いにより生じる、交差点での通行死角を排除するため、クリアパネルを採用し通行者への安全確保に配慮する。
工事工程表の掲示	周辺住民の方が作業の内容を理解できるよう、イラストを用いた工事予定の表示を行う。
外部足場防音シートの設置	周辺住居に近接した位置の外部足場には防音シートを設置し、作業音を低減する配慮を実施する。
作業員休憩所の設置	作業員は場内休憩を厳守とし、周辺環境の維持に配慮する。
水洗トイレの設置	仮設トイレは水洗式を設置する。臭気などの衛生環境の維持に配慮する。
周辺道路清掃	工事現場周辺道路の定期清掃を行い、地域の衛生環境維持に配慮する。
誘導員の適切配置	作業内容に沿って誘導員を適切に配置し、通行者の安全誘導に努める。
騒音振動計の設置	周辺住民の方へ作業状態を「見える化」し、法令に定められた数値を遵守した作業の管理と確認を行う。
化粧鋼板製の仮囲いの設置	主要な範囲は化粧鋼板製の仮囲いを設置する。工事中の環境美化に配慮する。
ゴミコンテナの設置	ごみの分別を徹底し、資源ごみのリサイクルと衛生環境の向上に努める。

7 添付資料

- (1) 事業区域位置図（添付資料①）
- (2) 駐輪場整備水準（添付資料②）
- (3) 設計図
 - 1) 施設建築物設計図 添付資料③のとおり
 - 2) 施設全体配置図 添付資料④のとおり
(ペDESTリアンデッキとの接続説明図)
 - 3) 明代橋公園設計図 添付資料⑤のとおり
- (4) 賃料計算根拠資料（添付資料⑥）



乙川

明代橋公園

事業区域
岡崎市上明大寺町二丁目14番1外2筆
(従前:市営駐車場)

成就院

かない矯正
歯科医院

岡田ビル

東岡崎駅

名鉄名古屋本線

東岡崎駅周辺地区整備
北東街区有効活用事業

縮尺

1/1500

事業区域位置図

添付資料①

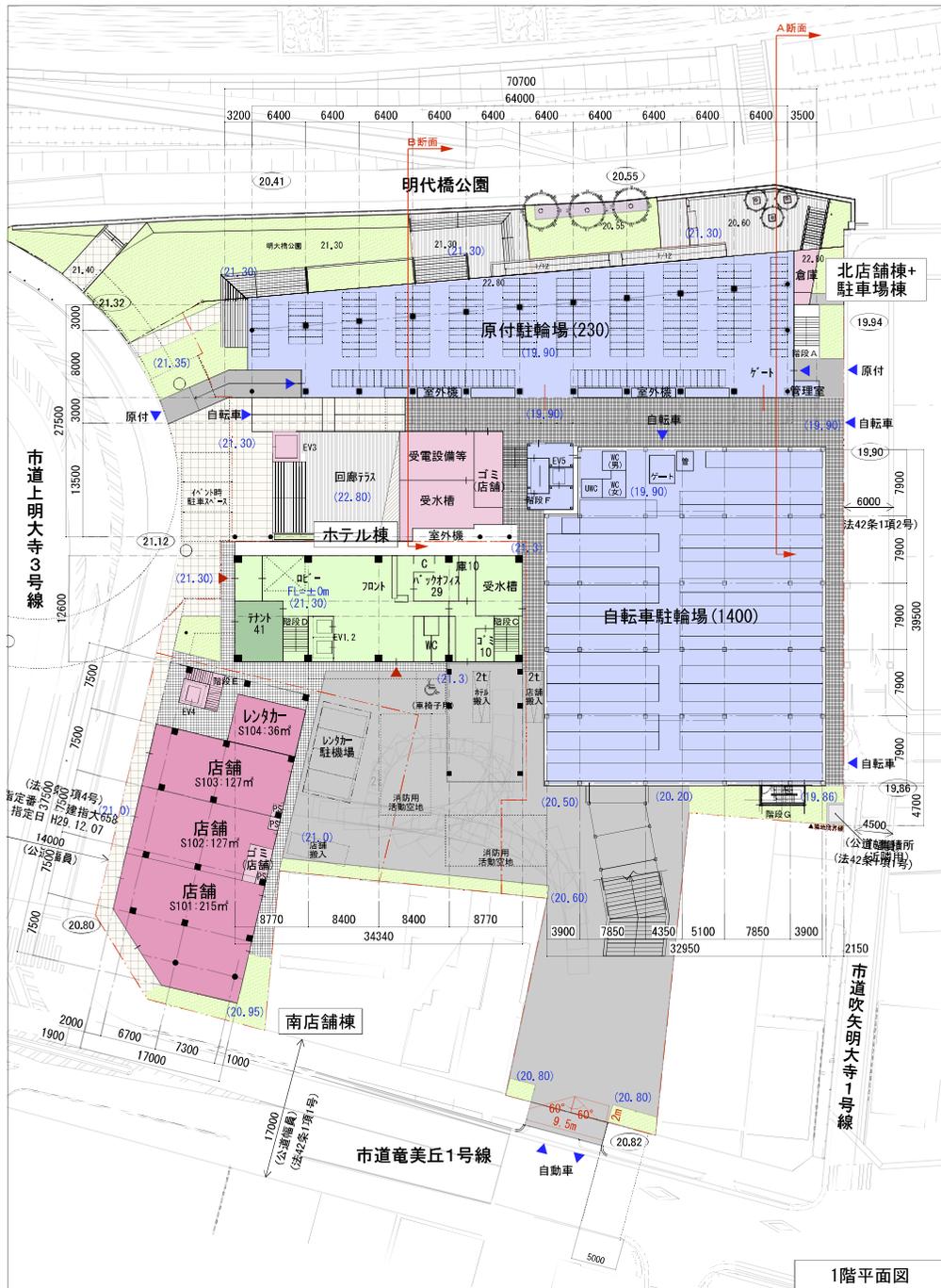
駐輪場 整備水準

区分	No.	整備項目	整備水準
駐輪台数	1✓	駐車台数の確保	自転車1,400台、原付230台程度を確保すること なお、自転車と原付の駐車場所は区分すること
防犯性	1✓	防犯カメラの設置	施設内に死角の無いように配置すること。また、防犯カメラが設置されている旨の表示をすること。
	2✓	場内放送設備(注意放送用)の設置	各フロアーに1個程度設置すること
	3✓	非常通報装置の設置	各フロアーに1個程度設置すること
安全性	1✓	自転車の転倒防止策の構築	サイクルラック(着脱が容易なもの)等、自転車が横倒れにならないような対策を講じること
	2✓	ゆとりある通路の確保	自転車:幅員1.5m以上、原付:幅員1.8m以上を確保すること
	3✓	十分な駐輪間隔の確保	自転車:全幅600×全長1,900/原付:全幅840×全長2,000を確保すること 但し、ラック利用の場合は幅等を縮小することができる
	4✓	利用及び管理上必要な照度の確保	平均水平面照度:100ルクス程度、斜路・階段50ルクス程度を確保すること(屋内自走式駐車場の場合)
	5✓	利用者の安全・誘導サイン表示の設置	利用者誘導看板、安全確保看板、利用案内看板を設置すること また、認知性の高い明快なデザインとし、利用者の見やすい位置に設置すること
	6✓	出入庫口の安全対策の構築	自転車と歩行者が交錯しない分離された経路を確保すること なお、出入り口の幅員は主線幅以上とすること
利便性	1✓	屋根の設置	
	2✓	管理人への通話装置	各フロアーに1個程度設置すること
	3✓	24時間出入庫可能	24時間営業とし、常時連絡がとれる体制とすること
	4✓	空気入れ、簡易修理工具等の設備	利用者の日常の利便性向上として、必要最低限の器具が配置されていること
	5✓	定期券の導入	定期利用を可とすることにより手続きの簡素化と、放置自転車防止を図ること
	6✓	適切な利用者料金の設定	近隣有料駐輪場と均衡した料金とし、学割等の設定を行うこと (近隣の参考値:1回150~200円、定期2,000~3,000円)
	7✓	ペDESTリアンデッキとの接続通路の設置	利用者の利便性、安全性の向上および駅前交通の渋滞緩和のため、市が整備するペDESTリアンデッキとの接続を必須とする 接続にあたっては、他の導入施設との共有動線とすることも可とする が入口を分離すること(利用者以外の進入不可)

東岡崎駅周辺地区整備
北東街区有効活用事業

駐輪場 整備水準

添付資料②



1階平面図



2階平面図

○ FH寸法を示す。

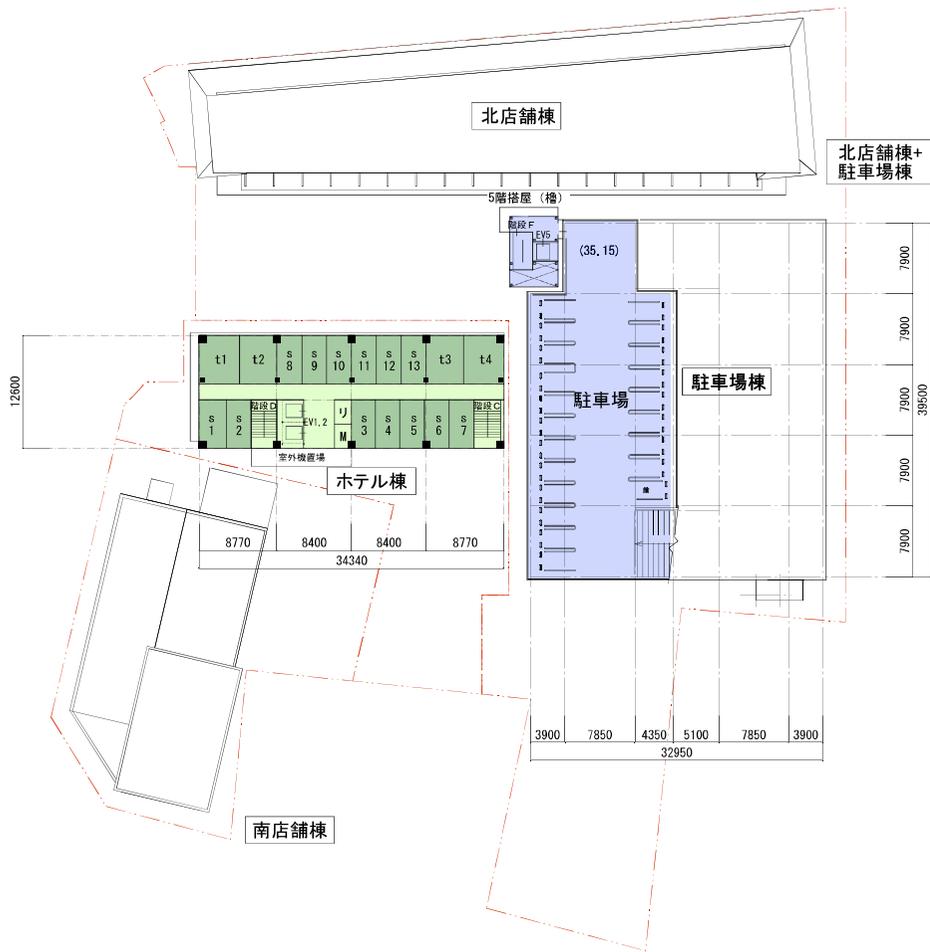
施設建築物設計図

東岡崎駅周辺地区整備
北東街区有効活用事業

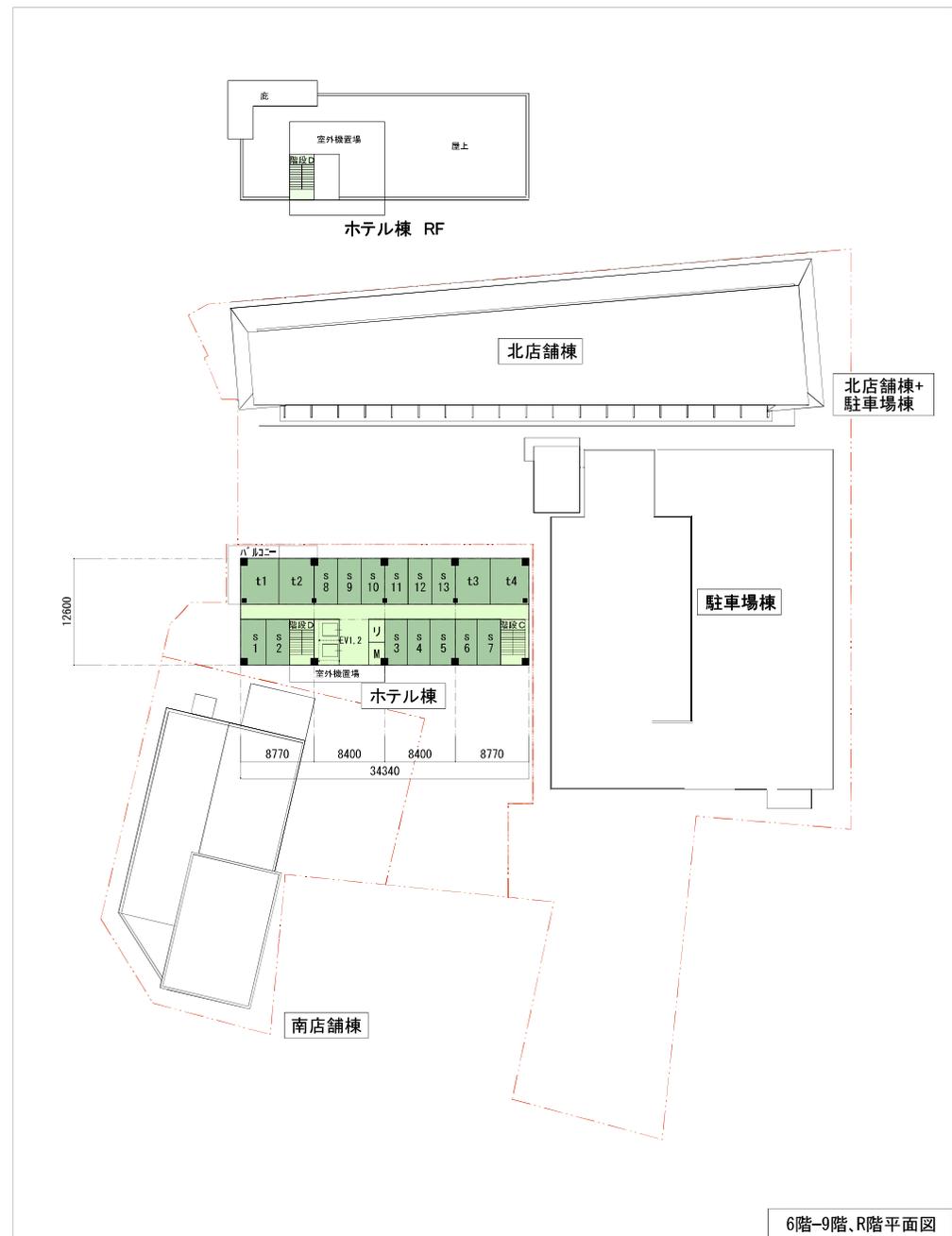
縮尺

1/600

添付資料③

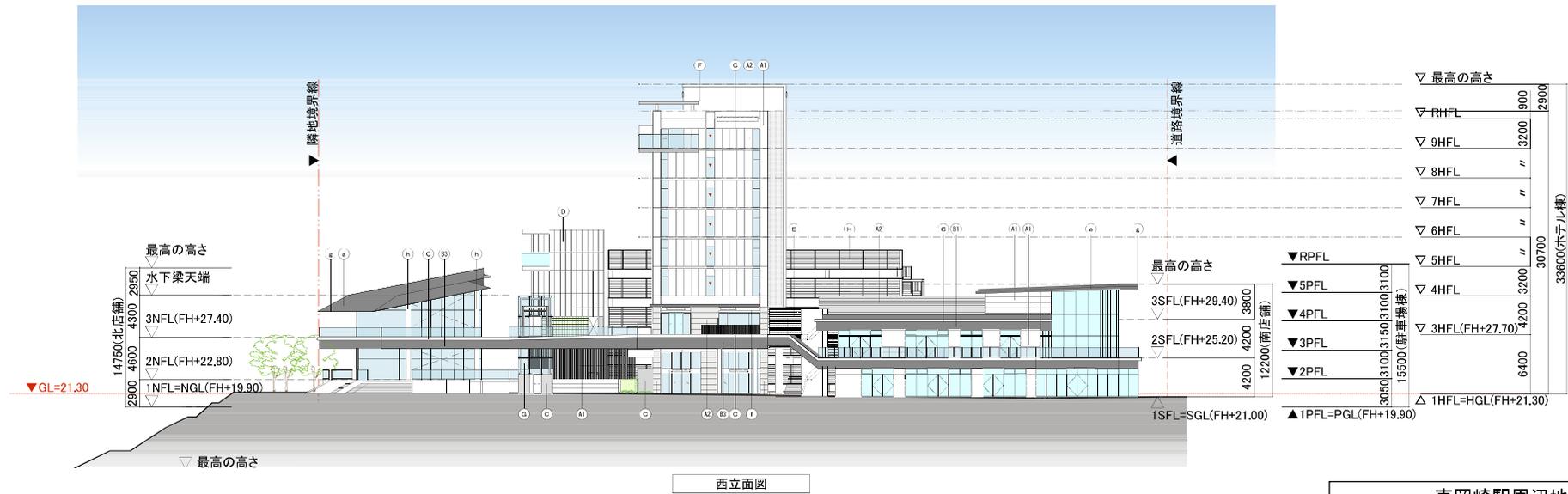
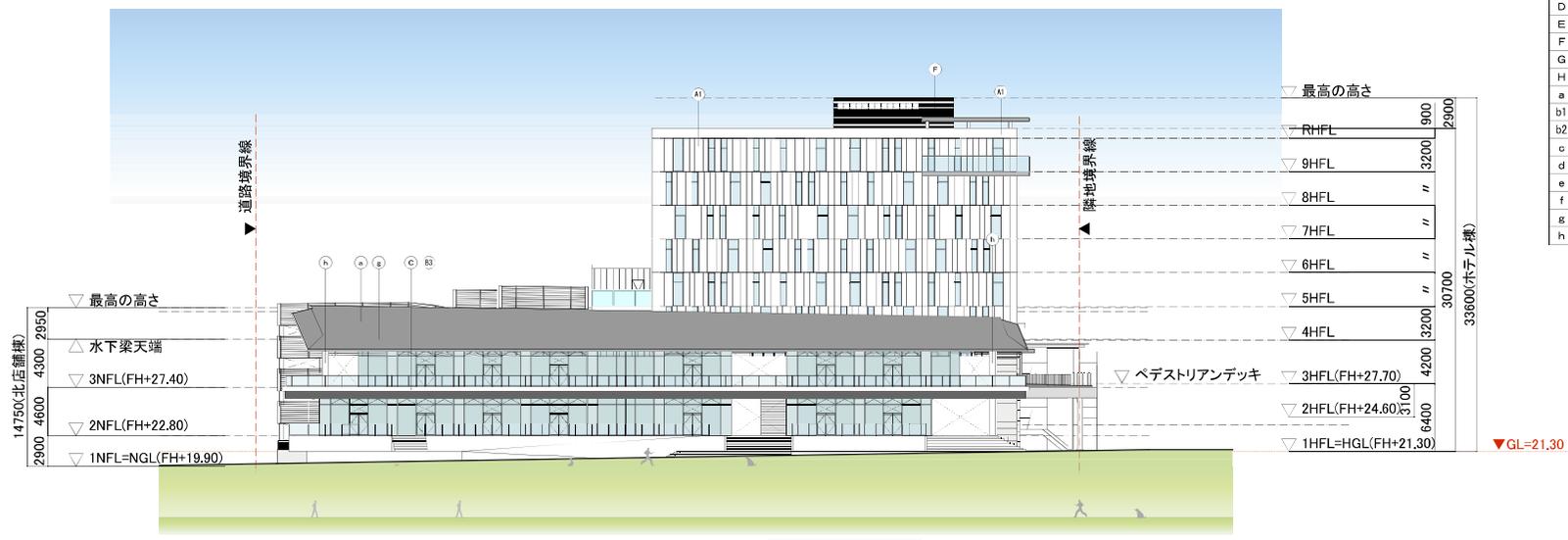


5階平面図



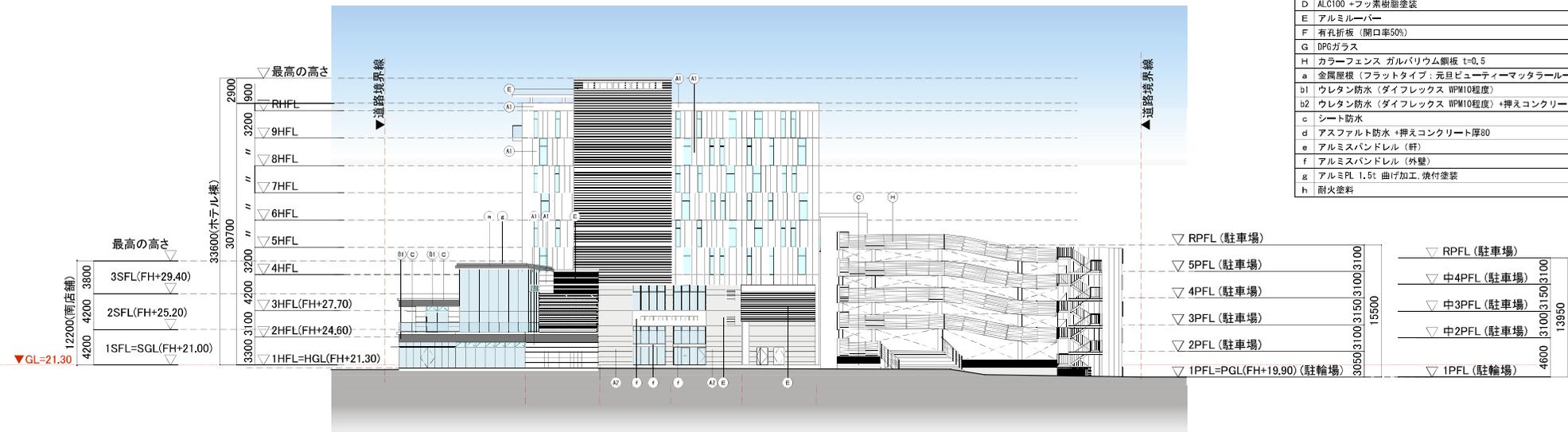
6階-9階、R階平面図

凡例	
A1	押出成形セメント板 + フッ素樹脂塗装
A2	押出成形セメント板 (デザインパネル) + フッ素樹脂塗装
B1	カラー鋼板スパンデル (押出成形セメント板)
B2	カラー鋼板スパンデル (+耐火スパンウォール)
B3	カラー鋼板スパンデル
C	コンクリート打放 + フッ素樹脂塗装
D	ALC100 + フッ素樹脂塗装
E	アルミルーバー
F	有孔折板 (開口率50%)
G	DPGガラス
H	カラーフェンス ガルバリウム鋼板 t=0.5
a	金属屋根 (フラットタイプ: 元旦ビューティーマッタールーフ7型程度)
b1	ウレタン防水 (ダイフレックス WPM10程度)
b2	ウレタン防水 (ダイフレックス WPM10程度) + 押えコンクリート厚80
c	シート防水
d	アスファルト防水 + 押えコンクリート厚80
e	アルミスパンデル (軒)
f	アルミスパンデル (外壁)
g	アルミPL 1.5t 曲げ加工, 焼付塗装
h	耐火塗料

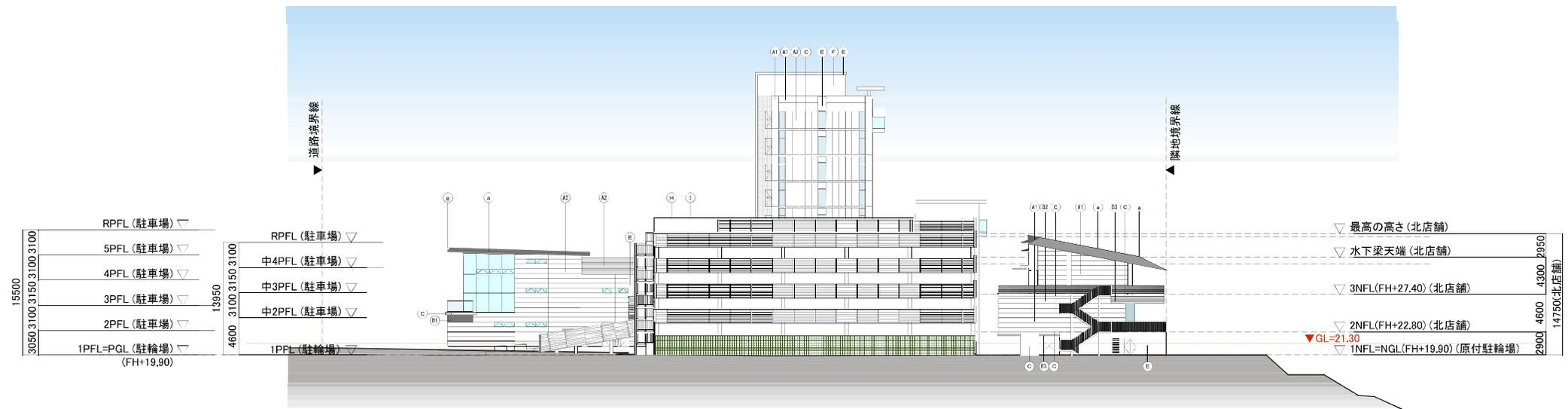


東岡崎駅周辺地区整備 北東街区有効活用事業	
施設建築物設計図	縮尺 1/500
	添付資料③

凡 例	
A1	押出成形セメント板 + フッ素樹脂塗装
A2	押出成形セメント板 (デザインパネル) + フッ素樹脂塗装
B1	カラー鋼板スバンドレル (+押出成形セメント板)
B2	カラー鋼板スバンドレル (+耐火スパンウォール)
B3	カラー鋼板スバンドレル
C	コンクリート打放 + フッ素樹脂塗装
D	ALC100 + フッ素樹脂塗装
E	アルミルーバー
F	有孔折板 (開口率50%)
G	DPGガラス
H	カラーフェンス ガルバリウム鋼板 t=0.5
a	金属屋根 (フラットタイプ: 元日ビューティーマッターラールーフ7型程度)
b1	ウレタン防水 (ダイフレックス WPM10程度)
b2	ウレタン防水 (ダイフレックス WPM10程度) + 押えコンクリート厚80
c	シート防水
d	アスファルト防水 + 押えコンクリート厚80
e	アルミスバンドレル (軒)
f	アルミスバンドレル (外壁)
g	アルミPL 1.5t 曲げ加工 焼付塗装
h	耐火塗料



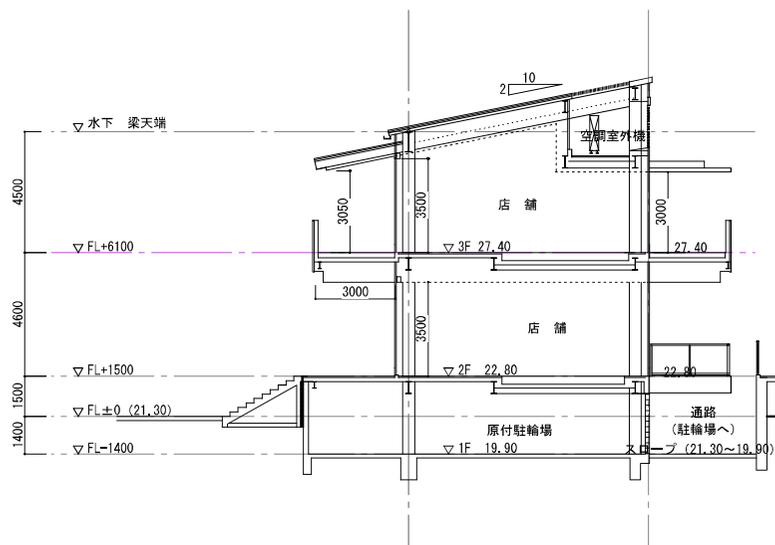
南立面図



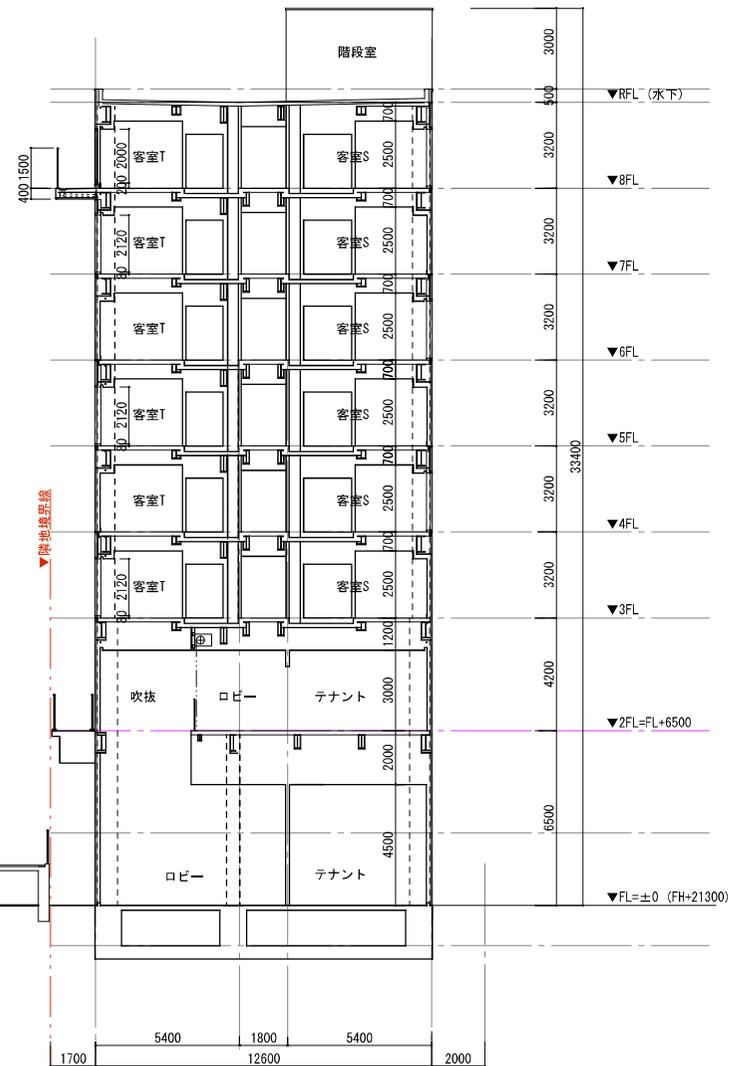
東立面図

東岡崎駅周辺地区整備
北東街区有効活用事業

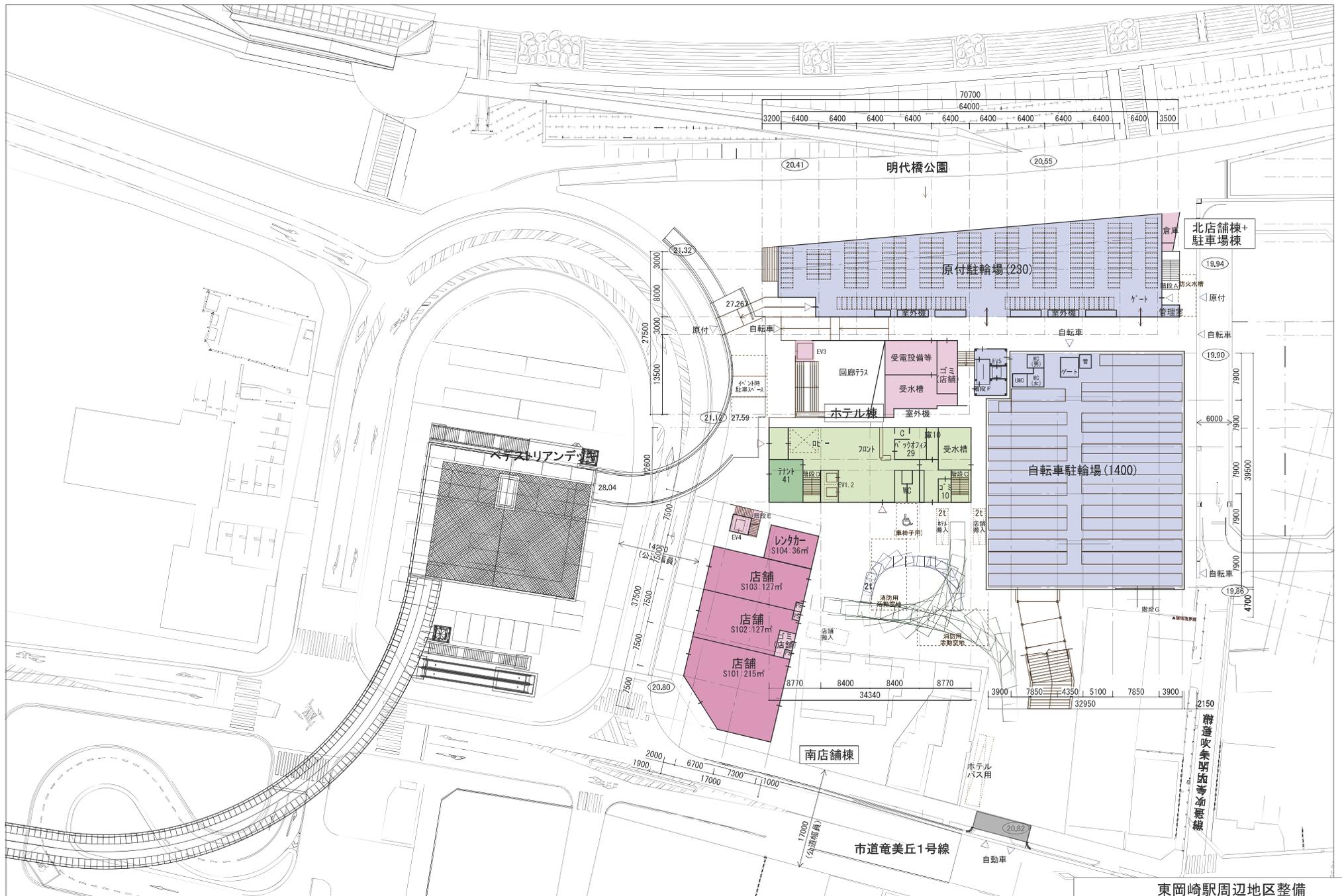
施設建築物設計図	縮尺 1/500
	添付資料③



北店舗棟 断面図 S=1/200



ホテル棟 断面図 S=1:200 (A3)



東岡崎駅周辺地区整備
北東街区有効活用事業

施設建築物配置図

縮尺

1/600

添付資料④

番号	仕様・部位	許可申請上用途	備考
①-A	RC階段	ベンチ	定期借地契約終了時、解体撤去
①-B	RC階段	ベンチ	定期借地契約終了時、解体撤去
①-C	RC階段	ベンチ	定期借地契約終了時、解体撤去
②-A	RC階段+土間C	ベンチ	
②-B	RC階段+土間C	ベンチ	
③	RCスロープ	スロープ	定期借地契約終了時、解体撤去
④	RC階段+通路	通路	
⑤	芝桜(法面)	植栽	定期借地契約終了時、解体撤去
⑥-A	芝生	植栽	※⑤～⑦の芝生はわい性小穂型選抜ノシバとする。
⑥-B	芝生	植栽	
⑦	芝生+地被類	植栽	
⑧	樹木(既存樹)	植栽	
⑨	ベンチ(2個 既製品)	ベンチ	Solid+ベンチ 品番:SOB-18-RW-1-A-1 日本興業株式会社
⑩	電気設備	電気設備	
⑪	衛生設備	衛生設備	

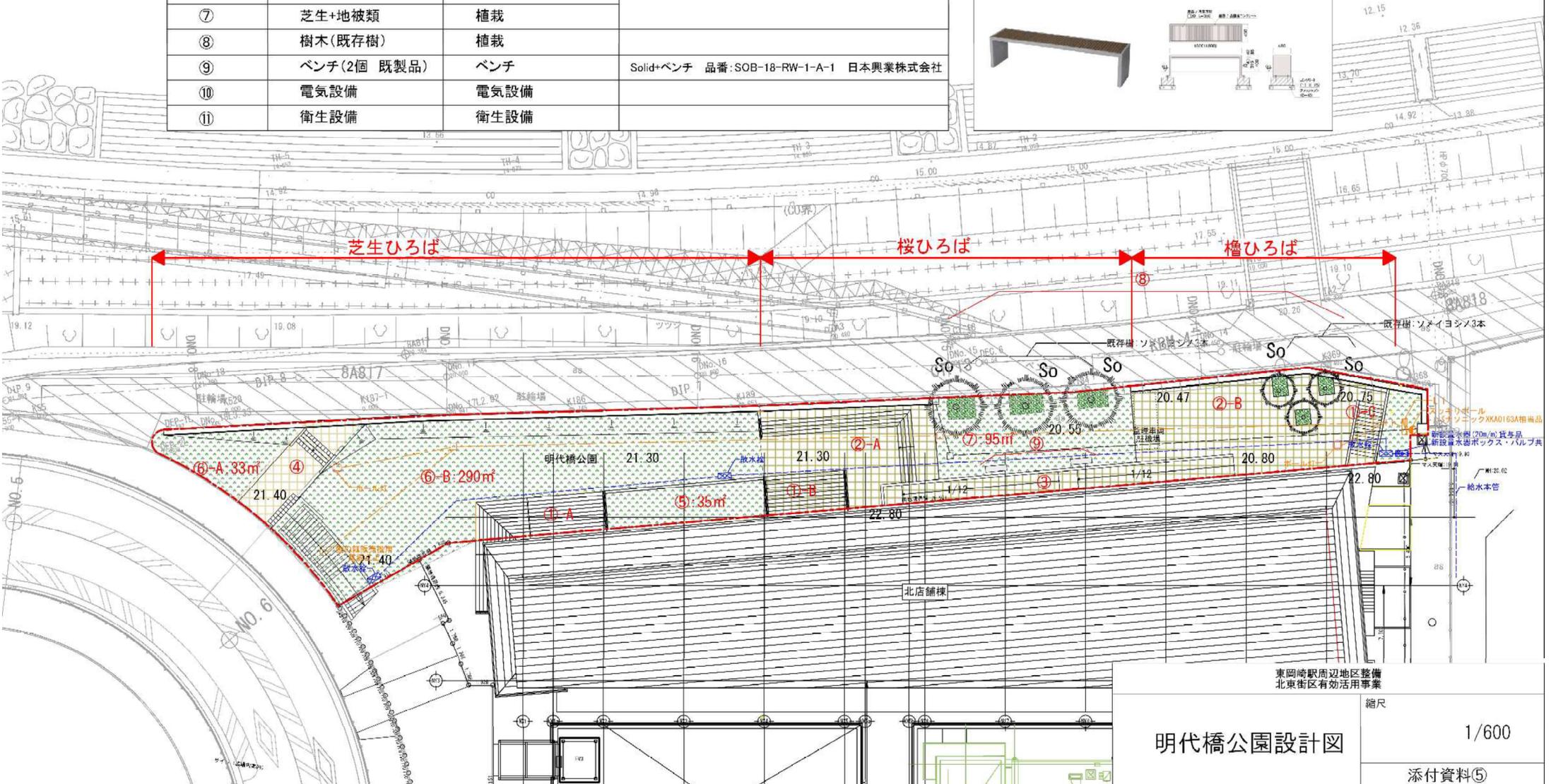
■公園内樹木 (181105)

- ・タマリユウ マット貼 20㎡
- ・シバサクラ 55㎡
- ・シバ (わい性小穂型選抜ノシバ) 441㎡

・So ソメイヨシノH5.0 C0.3 W3.0~4.0 6本 (既存樹)

⑨既製品ベンチ(参考資料)

Solid+ベンチ 品番:SOB-18-RW-1-A-1 日本興業株式会社



賃料計算について

(1) 南店舗棟 (岡崎市上明大寺町二丁目 14 番 7 及び 14 番 8)

<月額>

$$1,052.52 \text{ m}^2 \times 275 \text{ 円/m}^2/\text{月} = \underline{289,443 \text{ 円/月}}$$

<年額>

$$289,443 \text{ 円/月} \times 12 \text{ 箇月} = \underline{3,473,316 \text{ 円/年}}$$

(2) 北店舗棟+駐車場棟 (岡崎市上明大寺町二丁目 14 番 1)

<月額>

① 駐輪場部分

敷地面積 $4,271.27 \text{ m}^2$

× (駐輪場床面積 $2,242.82 \text{ m}^2$ / 駐輪場・駐車場・店舗床面積 $8,134.25 \text{ m}^2$)

$$= 1,177.69 \text{ m}^2$$

$$1,177.69 \text{ m}^2 \times 137 \text{ 円/m}^2/\text{月} = \underline{161,343 \text{ 円/月}}$$

駐輪場：原付 934.89 m^2 + 自転車 $1,307.93$ = $2,242.82 \text{ m}^2$ 駐車場： $4,561.63 \text{ m}^2$ 店舗床： $1,229.48 \text{ m}^2$ + 100.32 m^2 (3階軒下の専用部分) = $1,329.8 \text{ m}^2$
--

② 駐輪場部分以外

敷地面積 $4,271.27 \text{ m}^2$ - 駐輪場部分 $1,177.69 \text{ m}^2$ = $3,093.58 \text{ m}^2$

$$3,093.58 \text{ m}^2 \times 275 \text{ 円} = \underline{850,734 \text{ 円/月}}$$

計 (①+②) $1,012,077 \text{ 円/月}$

<年額>

$$1,012,077 \text{ 円/月} \times 12 \text{ 箇月} = \underline{12,144,924 \text{ 円/年}}$$

(3) ホテル棟 ((岡崎市上明大寺町二丁目 14 番 1)

<月額>

$$\text{敷地面積 } 1,017.90 \text{ m}^2 \times 275 \text{ 円/m}^2/\text{月} = \underline{279,922 \text{ 円/月}}$$

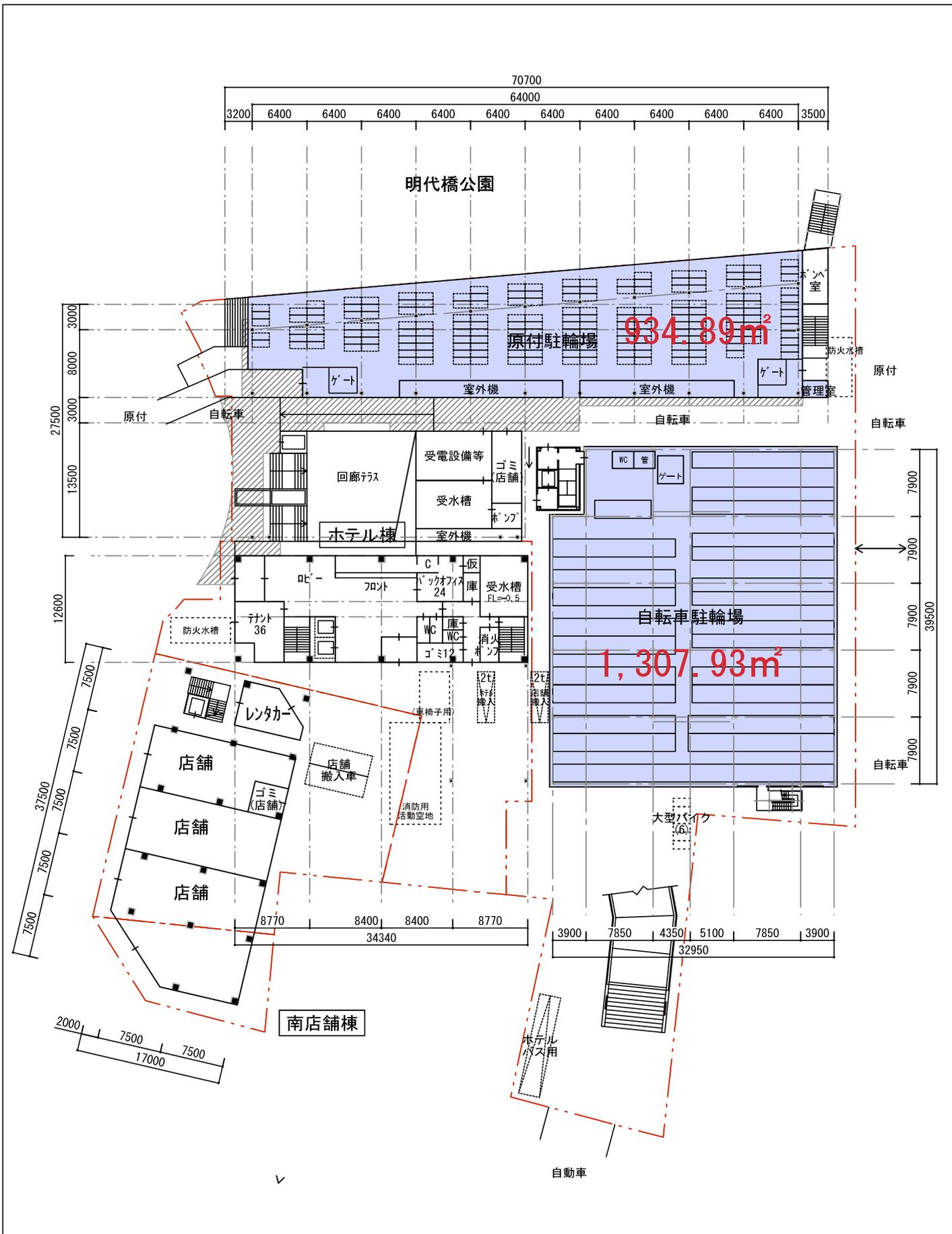
<年額>

$$279,922 \text{ 円/月} \times 12 \text{ 箇月} = \underline{3,359,064 \text{ 円/年}}$$

東岡崎駅周辺地区整備
北東街区有効活用事業

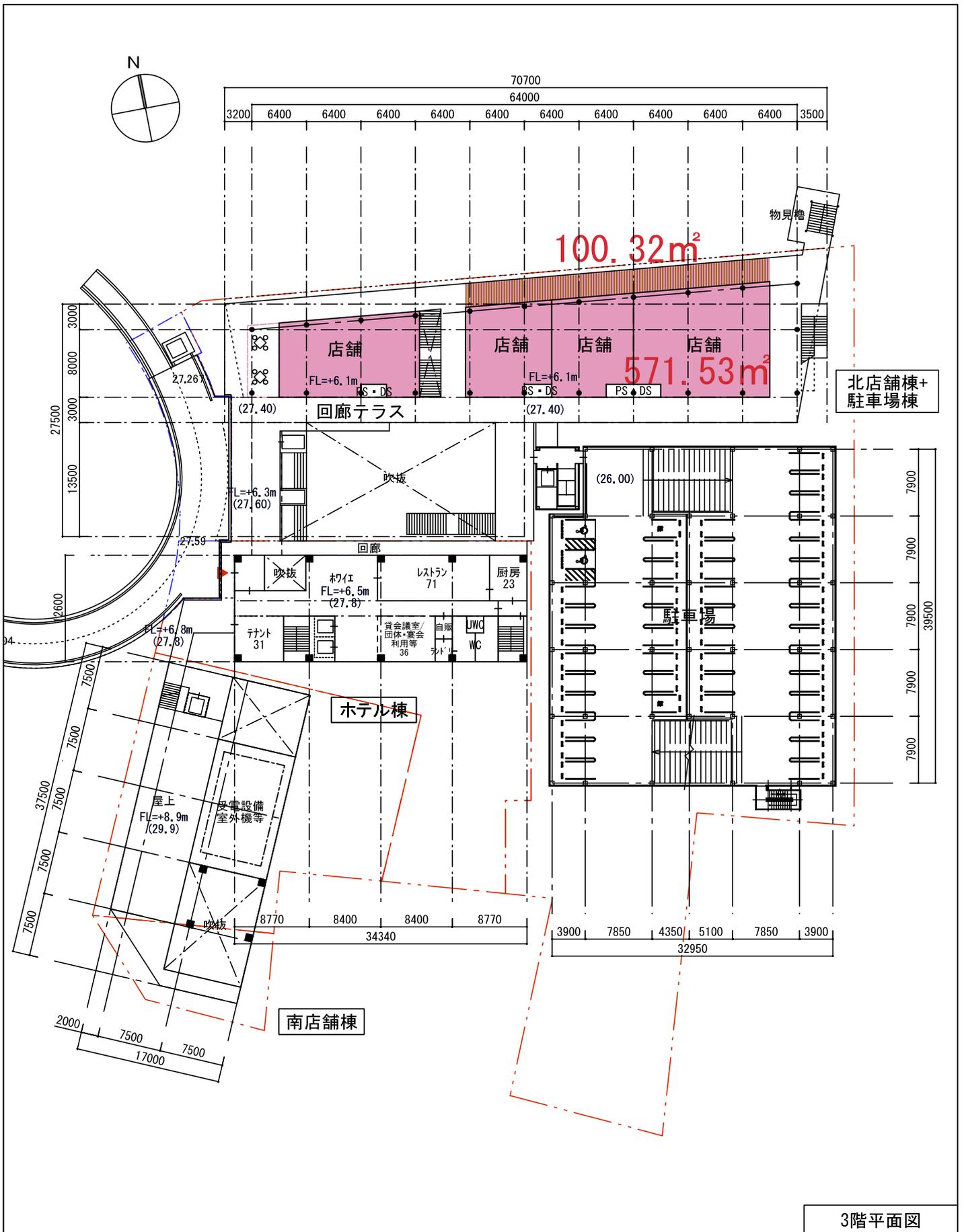
賃料計算根拠資料

添付資料⑥



※ GL=FH+21.13 1FL=FH+21.30
 ○ FH寸法を示す。

東岡崎駅周辺地区整備 北東街区有効活用事業	
賃料計算根拠資料 (賃料計算上の専有部分)	縮尺 1/600
	添付資料⑥



※ GL=FH+21.13 1FL=FH+21.30
 ○ FH寸法を示す。

東岡崎駅周辺地区整備 北東街区有効活用事業	
賃料計算根拠資料 (賃料計算上の専有部分)	縮尺 1/600
	添付資料⑥