

5 . 事業計画モデルの作成

西東京都市計画道路 3・4・21 号線ひばりが丘駅北口線を街路事業（直接買収方式）で整備した場合の事業計画を平成 13 年度「ひばりが丘駅北口地区整備構想作成調査」と比較しながら検討する。

（1）前提条件の整理

[用地費]

- ・整備面積について調査区域周辺の地価公示価格、東京都基準地価格を参考に、都市計画道路の属する用途地域（商業地域 / 近隣商業地域）と同じ用途に位置する平成 17 年度価格（基準地番号 西東京 5-3 390 千円 / m^2 ）を用いるものとする。

[土地整備費]

- ・建物除却費（木造 10 千円 / m^2 ・非木造 30 千円 / m^2 ）整地費（5 千円 / m^2 ）を見込む。
- ・面積算定について、平成 13 年度調査の根拠が明確でないが、ここでは便宜上、床面積を建物階数で割って出した建築面積をもとにし、明らかに街路にかかっていないものを除いては、全ての建物を対象とする。

[移転補償費]

- ・移転補償費は、建物等移転補償（木造 10,000 千円 / 棟・非木造 15,000 千円 / 棟）及び店舗の営業補償（1,620 千円 / m^2 ）を見込む。（平成 13 年度調査では店舗の営業補償は見込まれていない。）
- ・なお、営業補償費はひばりが丘駅北口地区における小売店舗の年間販売効率（810 千円 / m^2 ）の 1 ヶ月分とする。この場合の対象床は店舗総床面積（7,083 m^2 ）の 8 割とする。

[道路整備費]

- ・平成 13 年度調査では、街路と駅前広場をあわせた整備費が算定されているが、ここでは街路部分（ $L = 310\text{m}$ ）は、道路工事（舗装、排水、植栽、照明、ファニチャー、安全施設工）として 500 千円 / m 、電線地中化工事として 400 千円 / m を見込む。
- ・駅前広場（ $A = 2,800 \text{m}^2$ ）は、35 千円 / m^2 を見込む。
- ・ペデストリアンデッキ（ $A = 320 \text{m}^2$ ）は、350 千円 / m^2 を見込む。

[公共施設管理者負担金]

- ・負担割合は、国が全体の 1/2、東京都が 1/16、その残り 7/16 を西東京市が負担するものとする。

(2) 事業費の検討

《平成 13 年度調査》

	項目	規模	単価	小計 (百万円)	備考	
支出金	用地費（商業地域）	6,940 m ²	486 千円 / m ²	3,372	街路部のみ	
	土地 整備費	建物除却費	1,638 m ²	10 千円 / m ²	16	木造
			3,898 m ²	30 千円 / m ²	117	非木造
		整地費	5,536 m ²	5 千円 / m ²	28	街路部のみ
	移転 補償費	建物等 移転補償	20 棟	10,000 千円 / 棟	200	木造
			23 棟	15,000 千円 / 棟	345	非木造
	道路 整備費	測量費	360m	10 千円 / m	4	現況測量他
		街路部分	7,776 m ²	45 千円 / m ²	350	駅前広場含む
事業費合計				4,432		



《今回の検討》

	項目	規模	単価	小計 (百万円)	備考	
支出金	用地費（商業地域）	6,940 m ²	390 千円 / m ²	2,707	西3・4・13まで延伸と 隅切部で差引き	
	土地 整備費	建物除却費	1,171 m ²	10 千円 / m ²	12	木造
			4,263 m ²	30 千円 / m ²	128	非木造
		整地費	6,940 m ²	5 千円 / m ²	35	街路部のみ
	移転 補償費	建物等 移転補償	21 棟	10,000 千円 / 棟	210	木造
			31 棟	15,000 千円 / 棟	465	非木造
		営業補償	5,666 m ²	68 千円 / m ²	385	
	道路 整備費	街路部分	310m	900 千円 / m	279	道路工 電線地中化工
		駅前広場	2,800 m ²	35 千円 / m ²	98	
		駅前デッキ	320 m ²	350 千円 / m ²	112	
事業費合計				4,431		

《負担額の算定》

	負担者	負担率	平成 13 年度調査	今回の検討
負担額	国	1 / 2	2,216 百万円	2,215 百万円
	東京都	1 / 16	277 百万円	277 百万円
	西東京市	7 / 16	1,939 百万円	1,939 百万円
	負担額合計		4,432 百万円	4,431 百万円

なお、平成 18 年度に予定している用地測量によって面積を確定した後、改めて事業費の精査を行う必要がある。