

2019年1月18日

産業経済委員会 提出資料

## 西3・9周辺地区第一種市街地再開発事業について

### 1 分譲マンション棟の戸数の変更について

#### ①概要

19階建149戸から、19階147戸に変更。

注1) 戸数減に伴う延床面積の変更は無し。

注2) 法令に基づく手続きにより上記変更が確定し、分譲マンションの販売が開始される見通し(2019年2月頃予定)。

#### ②変更の理由

保留床取得者(分譲マンション棟を販売するデベロッパー)が、PR活動に対する問い合わせ等の反応を考慮し、当初の設計より広い床面積の住居を設けたいとの意向を示したことから、施行者が全体の戸数を変更することとしたもの。

### 2 総事業費と補助金額について

2018年12月末時点の総事業費と補助金額は別紙のとおり。

### 3 工事スケジュールについて

時期	内容
2019年1月現在	新築工事中(事務所・駐車場棟) 2020年4月末頃まで 新築工事中(分譲マンション棟) 2020年11月末頃まで
2020年7月頃から	解体工事(経済センタービル等) 2021年1月末頃まで
2020年9月頃から	新築工事(自走式駐車場棟) 2021年5月末頃まで
2021年2月頃から	新築工事(店舗棟) 2021年11月末頃まで
2021年11月末	工事完了予定

西3・9周辺地区 第一種市街地再開発事業 事業費一覧表

別紙

○2018年12月末時点における年度別の事業費と補助額を示すもの。  
 注1)金額に包括積算乗率を乗じたものが補助対象額となる。  
 注2)補助対象額に補助率を乗じたものが補助額となる。  
 注3)金額には施行者都合により行われる補助対象外となる事業費が含まれる場合がある。  
 注4)建物補償費(残留者)は、工事費に充当する費用であり、事業費には含まれない。  
 注5)消費税率の引き上げは考慮していない。  
 ○当事業の収入は、補助金のほか、保留床処分金・増床負担金(5,067,846千円)を見込み、これにより収支均衡を図っている。

項目	金額	消費税(8%)	合計	包括積算乗率	補助対象額	補助率	補助額
<b>1. 調査設計計画費</b>	<b>403,000</b>	<b>32,239</b>	<b>435,239</b>	-	<b>270,091</b>	-	<b>180,055</b>
事業計画作成費	127,000	10,160	137,160	-	0	-	0
土地建物現況調査等	56,000	4,480	60,480	-	0	-	0
基本設計費	71,000	5,680	76,680	-	0	-	0
地盤調査/電障調査	15,600	1,248	16,848	100%	10,500	2/3	7,000
権利変換計画作成	20,000	1,600	21,600	100%	20,000	2/3	13,333
建築設計費(Aブロック)	85,500	6,840	92,340	100%	84,732	2/3	56,488
建築設計費(Bブロック)	72,401	5,792	78,193	100%	72,401	2/3	48,267
建築設計費(Cブロック)	12,099	968	13,067	100%	12,058	2/3	8,038
設計監理費(Aブロック)	33,100	2,647	35,747	100%	33,100	2/3	22,065
設計監理費(Bブロック)	32,600	2,608	35,208	100%	32,600	2/3	21,732
設計監理費(Cブロック)	4,700	376	5,076	100%	4,700	2/3	3,132
<b>2. 土地整備費</b>	<b>1,762,304</b>	<b>100,662</b>	<b>1,862,966</b>	-	<b>5,327,878</b>	-	<b>3,551,913</b>
建物除去費	1,194,800	95,584	1,290,384	100%	1,194,800	2/3	796,532
補償費(市転出分)	504,030	0	504,030	-	0	-	0
建物補償費(残留者)	0	0	0	-	4,069,604	2/3	2,713,065
通損補償費	63,474	5,078	68,552	100%	63,474	2/3	42,316
<b>3. 工事費</b>	<b>7,251,998</b>	<b>580,159</b>	<b>7,832,157</b>	-	<b>2,307,572</b>	-	<b>1,538,376</b>
事務所棟	2,056,690	164,536	2,221,226	24%	457,561	2/3	305,039
店舗棟	499,933	39,994	539,927	24%	119,983	2/3	79,988
自走式駐車場(西3・4条南9丁目街区)	433,010	34,641	467,651	100%	426,515	2/3	284,342
分譲マンション棟	3,449,258	275,940	3,725,198	28%	914,960	2/3	609,973
自走式駐車場(西4条南8丁目街区)	720,000	57,600	777,600	100%	364,846	2/3	243,230
電波障害対策工事費	15,000	1,200	16,200	24%	3,600	2/3	2,400
空地等整備費(分譲)	34,043	2,723	36,766	28%	9,532	2/3	6,354
空地等整備費(分譲以外)	44,064	3,525	47,589	24%	10,575	2/3	7,050
<b>4. 事務費</b>	<b>172,433</b>	<b>13,795</b>	<b>186,228</b>	-	<b>0</b>	-	<b>0</b>
<b>5. 借入金利</b>	<b>21,600</b>	<b>0</b>	<b>21,600</b>	-	<b>0</b>	-	<b>0</b>
<b>総事業費</b>	<b>9,611,335</b>	<b>726,855</b>	<b>10,338,190</b>	-	<b>7,905,541</b>	-	<b>5,270,344</b>

2017年度							2018年度						
金額	消費税(8%)	合計	包括積算乗率	補助対象額	補助率	補助額	金額	消費税(8%)	合計	包括積算乗率	補助対象額	補助率	補助額
【主な事業】 ○地盤調査・権利変換計画作成・実施設計 ○旧中央・中央第二駐車場等の解体工事着工							【主な事業】 ○旧中央・中央第二駐車場等の解体工事 ○事務所棟、自走式駐車場(西3・4条南9丁目街区)、分譲マンション棟の建築工事着工 ○建築工事に伴う設計監理						
328,600	26,288	354,888	-	195,691	-	130,460	18,550	1,484	20,034	-	18,550	-	12,365
127,000	10,160	137,160	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0
56,000	4,480	60,480	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0
71,000	5,680	76,680	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0
15,600	1,248	16,848	100%	10,500	2/3	7,000	0	0	0	-	0	-	0
16,000	1,280	17,280	100%	16,000	2/3	10,667	0	0	0	-	0	-	0
85,500	6,840	92,340	100%	84,732	2/3	56,488	0	0	0	-	0	-	0
72,401	5,792	78,193	100%	72,401	2/3	48,267	0	0	0	-	0	-	0
12,099	968	13,067	100%	12,058	2/3	8,038	0	0	0	-	0	-	0
0	0	0	-	0	-	0	11,541	923	12,464	100%	11,541	67%	7,693
0	0	0	-	0	-	0	7,009	561	7,570	100%	7,009	67%	4,672
0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0
612,105	8,646	620,751	-	108,075	-	72,050	868,725	69,498	938,223	-	1,988,114	-	1,325,408
108,075	8,646	116,721	100%	108,075	2/3	72,050	868,725	69,498	938,223	100%	868,725	2/3	579,150
504,030	0	504,030	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0
0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	1,119,389	2/3	746,258
0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0
0	0	0	-	0	-	0	1,799,315	143,945	1,943,260	-	625,188	-	416,791
0	0	0	-	0	-	0	804,414	64,353	868,767	24%	178,961	2/3	119,307
0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0
0	0	0	-	0	-	0	253,311	20,265	273,576	100%	249,511	2/3	166,340
0	0	0	-	0	-	0	741,590	59,327	800,917	28%	196,716	2/3	131,144
0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0
0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0
0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0
41,000	3,280	44,280	-	0	-	0	20,000	1,600	21,600	-	0	-	0
1,600	0	1,600	-	0	-	0	3,700	0	3,700	-	0	-	0
983,305	38,214	1,021,519	-	303,766	-	202,510	2,710,290	216,527	2,926,817	-	2,631,852	-	1,754,564

項目	2019年度							2020年度							2021年度						
	金額	消費税(8%)	合計	包括積算乗率	補助対象額	補助率	補助額	金額	消費税(8%)	合計	包括積算乗率	補助対象額	補助率	補助額	金額	消費税(8%)	合計	包括積算乗率	補助対象額	補助率	補助額
1. 調査設計計画費	35,184	2,815	37,999	-	35,184	-	23,456	9,913	792	10,705	-	9,913	-	6,606	10,753	860	11,613	-	10,753	-	7,168
事業計画作成費	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0
土地建物現況調査等	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0
基本設計費	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0
地盤調査/電障調査	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0
権利変換計画作成	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0	4,000	320	4,320	100%	4,000	2/3	2,666
建築設計費(Aブロック)	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0
建築設計費(Bブロック)	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0
建築設計費(Cブロック)	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0
設計監理費(Aブロック)	15,624	1,250	16,874	100%	15,624	2/3	10,416	592	47	639	100%	592	2/3	394	5,343	427	5,770	100%	5,343	2/3	3,562
設計監理費(Bブロック)	19,560	1,565	21,125	100%	19,560	2/3	13,040	6,031	482	6,513	100%	6,031	2/3	4,020	0	0	0	-	0	-	0
設計監理費(Cブロック)	0	0	0	-	0	-	0	3,290	263	3,553	100%	3,290	2/3	2,192	1,410	113	1,523	100%	1,410	2/3	940
2. 土地整備費	0	0	0	-	2,097,486	-	1,398,322	281,474	22,518	303,992	-	695,076	-	463,381	0	0	0	-	439,128	-	292,752
建物除去費(全体)	0	0	0	-	0	-	0	218,000	17,440	235,440	100%	218,000	2/3	145,332	0	0	0	-	0	-	0
補償費(市転出分)	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0
建物補償費(残留者)	0	0	0	-	2,097,486	2/3	1,398,322	0	0	0	-	413,602	2/3	275,733	0	0	0	-	439,128	2/3	292,752
通損補償費	0	0	0	-	0	-	0	63,474	5,078	68,552	100%	63,474	2/3	42,316	0	0	0	-	0	-	0
3. 工事費	3,513,529	281,083	3,794,612	-	1,007,459	-	671,638	1,233,454	98,676	1,332,130	-	447,943	-	298,627	705,700	56,455	762,155	-	226,981	-	151,320
事務所棟	1,252,276	100,183	1,352,459	24%	278,600	2/3	185,732	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0
店舗棟	0	0	0	-	0	-	0	24,997	2,000	26,997	24%	5,999	2/3	3,999	474,936	37,994	512,930	24%	113,984	2/3	75,989
自走式駐車場(西3・4条南9丁目街区)	179,699	14,376	194,075	100%	177,004	2/3	118,002	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	0	-	0
分譲マンション棟	2,069,554	165,564	2,235,118	28%	548,976	2/3	365,984	638,114	51,049	689,163	28%	169,268	2/3	112,845	0	0	0	-	0	-	0
自走式駐車場(西4条南8丁目街区)	0	0	0	-	0	-	0	504,000	40,320	544,320	100%	255,392	2/3	170,261	216,000	17,280	233,280	100%	109,454	2/3	72,969
電波障害対策工事費	12,000	960	12,960	24%	2,880	2/3	1,920	3,000	240	3,240	24%	720	2/3	480	0	0	0	-	0	-	0
空地等整備費(分譲)	0	0	0	-	0	-	0	34,043	2,723	36,766	28%	9,532	2/3	6,354	0	0	0	-	0	-	0
空地等整備費(分譲以外)	0	0	0	-	0	-	0	29,300	2,344	31,644	24%	7,032	2/3	4,688	14,764	1,181	15,945	24%	3,543	2/3	2,362
4. 事務費	30,000	2,400	32,400	-	0	-	0	59,433	4,755	64,188	-	0	-	0	22,000	1,760	23,760	-	0	-	0
5. 借入金利息	7,700	0	7,700	-	0	-	0	6,600	0	6,600	-	0	-	0	2,000	0	2,000	-	0	-	0
総事業費	3,586,413	286,298	3,872,711	-	3,140,128	-	2,093,416	1,590,874	126,741	1,717,615	-	1,152,932	-	768,614	740,453	59,075	799,528	-	676,862	-	451,240