

(4) 概算事業費

■ 各候補地の概算事業費

項 目		候補地A (愛宕山)	候補地B (宝来町)	候補地C (東山)
① 造成工事	準備工事	23,040 千円	22,800 千円	0 千円
	敷地造成工	2,264,600 千円	522,786 千円	0 千円
	防災工	1,210 千円	4,253 千円	0 千円
	擁壁工	45,108 千円	24,776 千円	0 千円
	法面工	36,926 千円	10,925 千円	0 千円
	排水設備工	32,027 千円	31,084 千円	0 千円
	調整池工	48,219 千円	32,691 千円	0 千円
	進入道路工	10,699 千円	0 千円	0 千円
	市道改修工	19,008 千円	22,378 千円	0 千円
	取付道路	4,919 千円	4,182 千円	0 千円
	直接工事費計	2,485,756 千円	675,875 千円	0 千円
	諸経費 (40%)	394,244 千円	140,125 千円	0 千円
	工事費計	2,880,000 千円	816,000 千円	0 千円
	消費税 (8%)	230,400 千円	65,280 千円	0 千円
造成工事費 計	3,110,400 千円	881,280 千円	0 千円	

② 用地費	用地費	68,200 千円	84,080 千円	963,000 千円
	補償費	2,000 千円	60,000 千円	1,723,000 千円
	用地費 計	70,200 千円	144,080 千円	2,686,000 千円

③ 市道 拡幅 工事	用地費	—	60,100 千円	—
	建物補償費	—	270,000 千円	—
	市道整備費	—	108,500 千円	—
	市道拡幅工事費 計	0 千円	438,600 千円	0 千円

④ 建築 工事	建設工事費	6,665,000 千円	6,665,000 千円	6,665,000 千円
	基礎免震工事費	1,085,000 千円	1,085,000 千円	1,085,000 千円
	駐車場整備費	282,625 千円	276,500 千円	294,350 千円
	環境整備費	56,475 千円	94,500 千円	88,650 千円
	小計	8,089,100 千円	8,121,000 千円	8,133,000 千円
	消費税 (8%)	647,128 千円	649,680 千円	650,640 千円
建築工事費 計	8,736,228 千円	8,770,680 千円	8,783,640 千円	

総事業費	11,916,828 千円	10,234,640 千円	11,469,640 千円
------	---------------	---------------	---------------

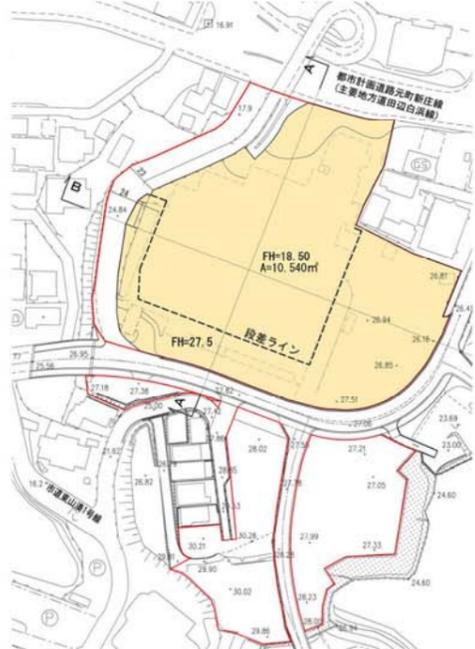
(5) 整備スケジュール

建設用地取得決定後からの整備スケジュール案を示す。

候補地	項目\年数		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
A (愛宕山)	造成	設計	-----						
		工事		=====					
	建築	設計	-----	-----	-----				
		工事					=====	=====	
	市道 拡幅	設計	-----						
		用地						
工事				=====					
B (宝来町)	造成	設計	-----						
		工事		=====					
	建築	設計	-----	-----	-----				
		工事				=====	=====	=====	
	市道 拡幅	設計	-----						
		用地						
工事				=====	=====				
C (東山)	既存建物解体等		-----	-----					
	建築	設計	-----	-----	-----				
		工事				=====	=====	=====	

- ※ 建築設計の着手は、敷地が決定しなければ計画できないため、造成図面が完成した後とする。
- ※ 建築設計は、基本設計、実施設計として、おおむね2年半を想定する。
- ※ 建築工事は、造成工事完了後からとして、建築本体・外構工事、引越しを含め、おおむね3年を想定する。

(6) 整備計画のまとめ

項目		候補地 A (愛宕山)	候補地 B (宝来町)	候補地 C (東山)	
位置図 (用途地域図)					
敷地概要	所在	① 大字名 高雄二丁目、宝来町 地内	宝来町、下万呂、朝日ヶ丘 地内	東山一丁目 地内	
	面積	② 開発区域面積	3.0 ha (30,000㎡)	2.5 ha (25,000㎡)	1.5 ha (15,100㎡)
		③ 敷地面積 (建築敷地面積)	14,900 ㎡	15,500 ㎡	10,540 ㎡
		④ 用途地域 (建ぺい/容積)	第1種住居地域 (60%/200%)	第2種中高層住居専用地域 (60%/200%)	準工業地域 (60%/200%) 第1種中高層 (60%/200%)
	法規制	⑤ 日影規制 [地盤面高さ]	5時間(5m) - 3時間(10m) [4m]	4時間(5m) - 2.5時間(10m) [4m]	なし 4時間(5m) - 2.5時間(10m) [4m]
		⑥ 道路斜線	勾配1.25・距離20m	勾配1.25・距離20m	勾配1.5・距離20m 勾配1.25・距離20m
		⑦ 隣地斜線	立上り20m + 勾配1.25	立上り20m + 勾配1.25	立上り20m + 勾配1.5 立上り20m + 勾配1.25
建物概要	① 構造・規模	鉄筋コンクリート造・地上6階 (免震)	鉄筋コンクリート造・地上6階 (免震)	鉄筋コンクリート造・地上6階 (免震)	
	② 建築面積 (立体駐車場含む)	4,310 ㎡	4,300 ㎡	4,320 ㎡	
	③ 延床面積	15,500 ㎡	15,500 ㎡	15,500 ㎡	
	④ 建ぺい率	28.9%	27.7%	41.0%	
	⑤ 容積率	104.0%	100.0%	147.1%	
	⑥ 駐車台数	平面155台+立体174台、合計 329 台	平面157台+立体168台、合計 325 台	平面162台+立体180台、合計 342 台	
	⑦ 立体駐車場の建築面積	1,510 ㎡	1,500 ㎡	1,520 ㎡	
造成概要	① 残土・調整池	残土処分約50万㎡、調整池1か所	残土処分約11万㎡、調整池2か所	不要	
	② 道路	市道改修160m、進入道路107m、取付道路103m	市道拡幅170+360=530m、取付道路134m		
事業費	① 造成工事費	3,110,400 千円	881,280 千円	0 千円	
	② 用地費等	70,200 千円	144,080 千円	2,686,000 千円	
	③ 市道拡幅工事費	0 千円	438,600 千円	0 千円	
	④ 建築工事費	8,736,228 千円	8,770,680 千円	8,783,640 千円	
	⑤ 事業費 計	11,916,828 千円	10,234,640 千円	11,469,640 千円	
	⑥ 総事業費	119 億円	102 億円	115 億円	
事業期間		約 7 年	約 6 年	約 5.5 年	