

事業計画の変更概要

1 設計の概要

(1) 施設建築物の設計の概要

- ① 建物形状を板状から4階以上の住宅部分を分棟、雁行型とし、住宅部の外部開放廊下を内部廊下に変更。
- ② 地上12階建てから地上11階建てに変更し、1階当りの住戸数の増、階高の拡大。
- ③ 住宅用駐車場を敷地南西側の機械式立体駐車場から施設建築物地下2階の自走式駐車場とし、駐車場出入口を敷地南側から東側に変更。
- ④ 住宅用エントランス・駐輪場を敷地南西側の1階から北東側4階に変更。
- ⑤ 住宅用エレベーターを各棟に配置、メインエントランス連絡用・駐輪場用に設けることにより、2台から4台に変更。
- ⑥ 商業区画形状を住宅用エントランス位置の変更や共用通路の変更に伴い、整形に変更。
- ⑦ 施設用エレベーターを客用・搬入兼用とすること等により、4台から2台に変更。
- ⑧ 商業床の区画を変更したことに伴いエスカレーターの配置を変更。
- ⑨ 施設用駐輪場を地下1階から地上階に変更。

ア 建築形態の概要

	敷地面積	建築面積	延べ面積 (容積対象)	建築密度		備考
				建ぺい率	容積率	
変更前	約 2,600 m ²	約 2,080 m ²	約 13,290 m ² (約 9,780 m ²)	約 80%	約 375%	
変更後	<u>約 2,750 m²</u>	<u>約 2,170 m²</u>	<u>約 16,080 m²</u> <u>(約 10,900 m²)</u>	<u>約 79%</u>	<u>約 397%</u>	

イ 構造

変更前	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）
変更後	<u>鉄筋コンクリート造</u>

ウ 階数、高さ、主要用途

	階数			高さ	主要用途	備考
	地下	地上	塔屋			
変更前	1階	12階	—	約 45m	住宅・商業施設 公益施設・駐車場	駐車場 68台 (内住宅用 36台) 駐輪場 276台 (内住宅用 110台)
変更後	<u>2階</u>	<u>11階</u>	—	約 45m	住宅・商業施設 公益施設・駐車場	駐車場 <u>73台</u> (内住宅用 <u>41台</u>) 駐輪場 276台 (内住宅用 110台)

(2) 施設建築敷地の設計の概要

施設建築物の変更に伴い、南側道路幅員の拡幅が不要となった部分を建築敷地とし、建築敷地の拡大変更。

	敷地面積	備 考
変更前	約 2,600 m ²	北側及び西側の一部を交通広場、東側は市道 185-3 号線、南側は市道 354 号線で囲まれた敷地である。 区画道路と一体的に、快適で安全な歩行者空間を整備する。
変更後	<u>約 2,750 m²</u>	

(3) 公共施設の設計の概要

施設建築物の変更に伴い、南側道路幅員の拡幅が不要となった部分を建築敷地としたことにより、市道 354 号線の幅員を減少。

	種別	名 称	幅 員	延長・ 面積	構成		備 考
					車道	歩道	
変更前	道路	駅前線	15m	約 80m	アスファルト舗装 幅員 7m	幅員 東側 4m 西側 4m	
		駅前広場 西線	—	—	—	—	交通広場 約 6,100 m ² を整備
		市道 354 号線	6.5m	約 70m	アスファルト舗装 幅員 4.4m	幅員 2.1m	
		市道 185-3 号線	7.1m	約 50m	アスファルト舗装 幅員 5.4m	幅員 1.7m	
変更後	道路	駅前線	15m	約 80m	アスファルト舗装 幅員 7m	幅員 東側 4m 西側 4m	
		駅前広場 西線	—	—	—	—	交通広場 約 6,100 m ² を整備
		市道 354 号線	<u>4.4m</u>	約 70m	アスファルト舗装 幅員 4.4m	—	
		市道 185-3 号線	7.1m	約 50m	アスファルト舗装 幅員 5.4m	幅員 1.7m	

(4) 市街地再開発事業により建設する住宅の概要

管理処分計画の配置設計を踏まえた住戸割を変更。

	住宅戸数	住戸総延面積	戸当り面積	備考
変更前	54戸	約 4,890 m ²	約 90 m ²	
変更後	<u>51戸</u>	<u>約 5,520 m²</u>	<u>約 108 m²</u>	

2 事業施行期間

管理処分計画策定の進捗状況による着工時期の遅れ，建築工事に要する期間の増加。また，事業区域に隣接するJR芦屋駅駅舎改良工事の仮設ヤードを事業区域内で確保するため，駅舎改良工事の施工に伴い事業施行期間を延長変更。

変更前	事業計画公告の日～平成35年3月31日
変更後	事業計画公告の日～ <u>令和8年9月30日</u>

3 資金計画

- ① 公共施設の予備設計における工事費の精査により変更
- ② 建築施設の延べ面積，工事単価の増により変更
- ③ 地価上昇及び精査により用地補償費の増加，建物調査等により移転に伴う補償費の増加，建物補償費の減。

(1) 収入金

区 分	金 額	
	変更前	変更後
公共施設管理者負担金	6,929,000 千円	<u>9,459,000 千円</u>
市街地再開発事業補助金	1,454,000 千円	<u>2,425,000 千円</u>
保留床処分	4,659,000 千円	<u>6,923,000 千円</u>
(合 計)	13,042,000 千円	<u>18,807,000 千円</u>

(2) 支出金

区 分	金 額	
	変更前	変更後
工事費	12,801,000 千円	<u>18,649,000 千円</u>
本工事費	5,249,000 千円	<u>7,873,000 千円</u>
公共施設本工事費	594,000 千円	<u>551,000 千円</u>
建築施設本工事費	4,655,000 千円	<u>7,322,000 千円</u>
付帯工事費	34,000 千円	<u>84,000 千円</u>
測量及び試験費	26,000 千円	<u>11,000 千円</u>
用地及び補償費	6,865,000 千円	<u>9,970,000 千円</u>
営繕費	144,000 千円	<u>137,000 千円</u>
管理処分諸費	483,000 千円	<u>574,000 千円</u>
事務費	217,000 千円	<u>98,000 千円</u>
借入金利子	24,000 千円	<u>60,000 千円</u>
(合 計)	13,042,000 千円	<u>18,807,000 千円</u>