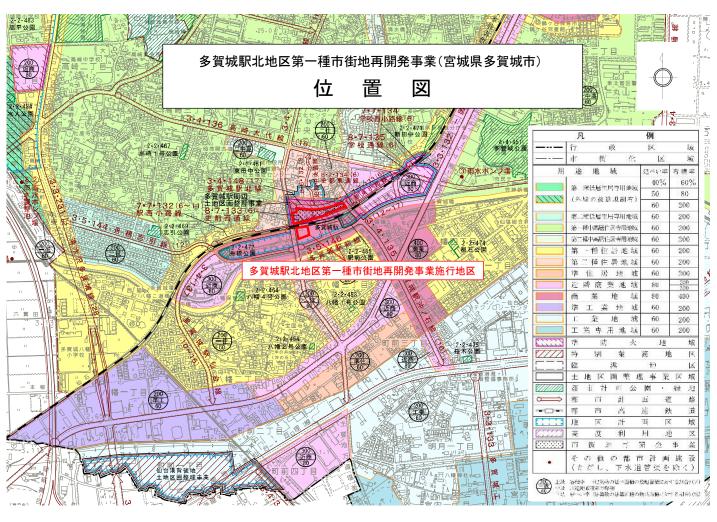
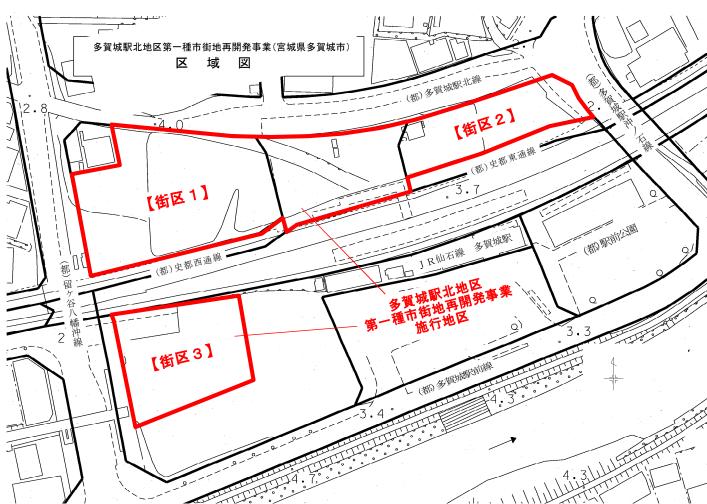
多賀城駅北地区第一種市街地再開発事業の 事業計画変更認可申請に係る事前協議内容 について

- ■施行地区 位置図・区域図
- ■施設建築物 建ペい率・容積率・各階床面積表等
- ■施設建築物 設計図(各階平面図·断面図)
- ■権利変換モデル
- ■資金計画 事業収支・市負担額
- ■事業スケジュール





## ■施設建築物 建ペい率・容積率・各階床面積等

平成26年10月31日(金)東日本大震災調査特別委員会資料

※内容は現時点(事業計画変更認可申請事前協議段階)の情報であり今後変更となる場合があります。

上段(黒字): 変更前

下段(赤字): 変更後

## ◆建ペい率・容積率

	建築敷地面積	建築面積	延べ床面積	容積対象床面積	建ぺい率	容積率
街区1	4,052m <sup>2</sup>	2,797.18m²	6,575.64m²	6,575.64m²	69.03%	162.28%
(A棟)	<b>4,</b> 052m <sup>2</sup>	2,657,33m²	6,545.64m <sup>2</sup>	7,007.81m²	65.58%	172.95%
街区2	1,731m <sup>2</sup>	1,366,06m²	4,199.53m²	4,199.53m²	78.92%	242.61%
(B棟)	1,731m <sup>2</sup>	1,309,80m²	4,199.53m²	3,699.31m²	75.67%	213.71%
街区3	2,100.00m²	1,596,24m²	7,914,20m²	6,331.36m²	76.01%	301.49%
(駐車場)	2,132,09m <sup>2</sup>	1,471.57m <sup>2</sup>	<b>7,332,20</b> m	5,865.76m²	69.02%	275.12%

## ◆各階床面積等

街区1 (A棟) 構造:鉄骨造、規模:地上3階、高さ:19.9m

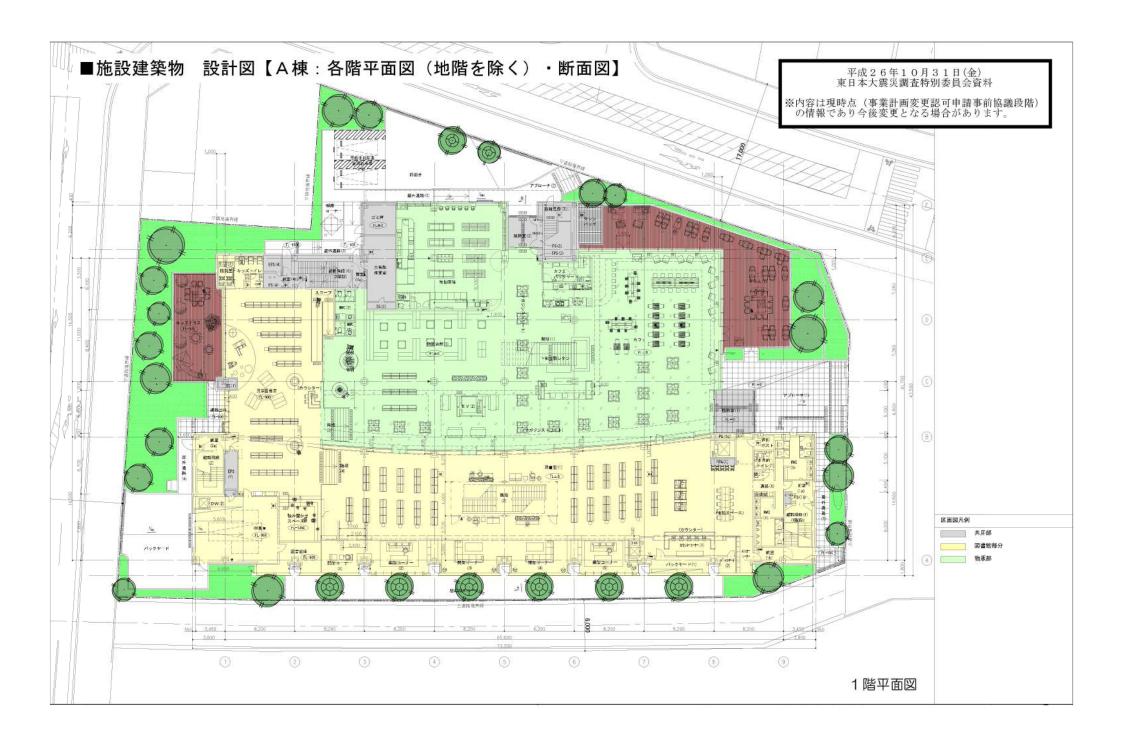
階数	用途	床面積	うち公益施設等	備考
屋上	室外機置場等	102.59m²	図書館	各階40~140㎡程度増加。
3階	図書館・店舗(レストラン)	1,725.87㎡ 1,814.45㎡	3,171,95㎡ →3,450,08㎡	図書館の増加は主に1階の児 童図書コーナーの増加によるも
2階	図書館・店舗(書店)	2,099.90m² 2,192.65m²	店舗 2,842,24㎡ →2,094,47㎡	の。   店舗の減少及び共用部分の増  加は区分所有法による区分線の
1階	図書館・店舗(書店・カフェ・コンビニエンスストア)	2,565.11㎡ 2,607.00㎡	共用部分 561.45㎡	適正化(防火シャッターラインで区分等)によるもの。
地下1階	機械室	154.76㎡ 291.12㎡	→1,463.26m²	
計		6,545.64㎡ 7,007.81㎡		

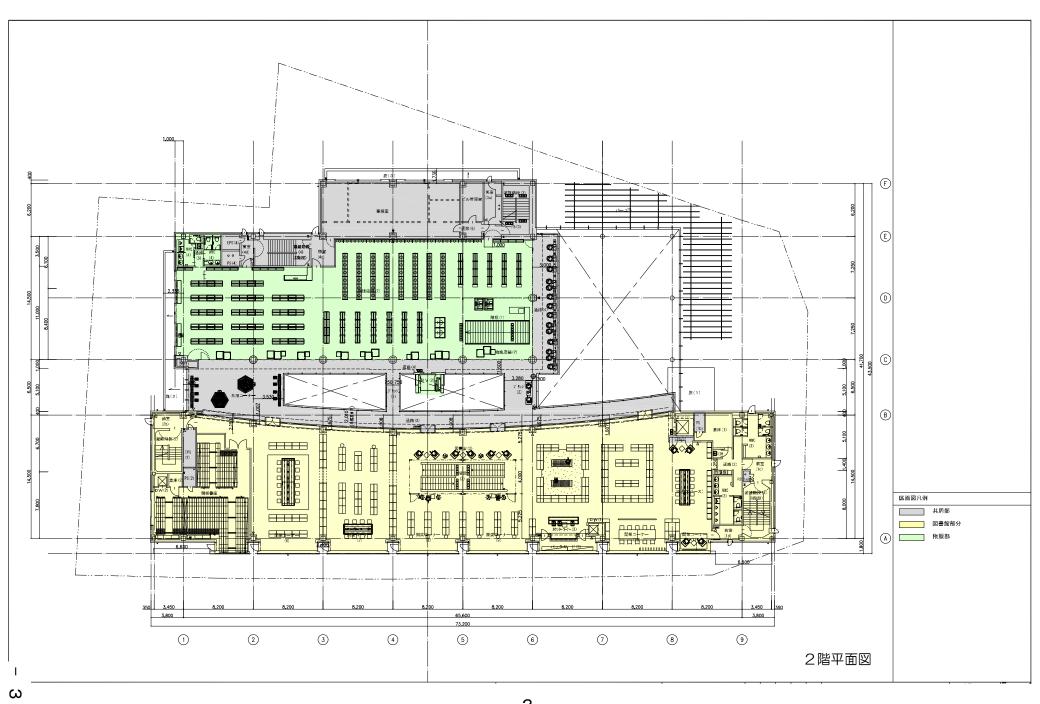
### 街区2(B棟) 構造:鉄骨造、規模:地上4階、高さ:15.9m

階数	用途	床面積	うち公益施設等	備考
屋上	_	19.00m²	77744 I	
4階	居室25室	796,33㎡ <b>794,26</b> ㎡	子育てサポート センター 499.81㎡	屋上及び地下1階がなくなったことにより床面積が約110㎡ 減少。
3階	居室25室	796,33㎡ <mark>799,79㎡</mark>	→ 507.86㎡ 保育所	2階の床面積が各施設の規模 適正化により約130㎡減少。
2階	子育て支援施設	1,321.70㎡ 1,192.02㎡	691.94㎡ → 514.83㎡ 共用部分	1階の歯科診療所及び老人デーイサービスセンター、3・4階ーのサービス付き高齢者向け住宅
1階	デイルーム・歯科医院・事務室・エントラン ス等	1,179.80㎡ <mark>1,173.93㎡</mark>	817.62m <sup>3</sup> → 747.75m <sup>3</sup>	の床面積はほぼ変更なし。
地下1階	_	86.37m²	. ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	
計		4,199.53㎡ <mark>3,960.00㎡</mark>		

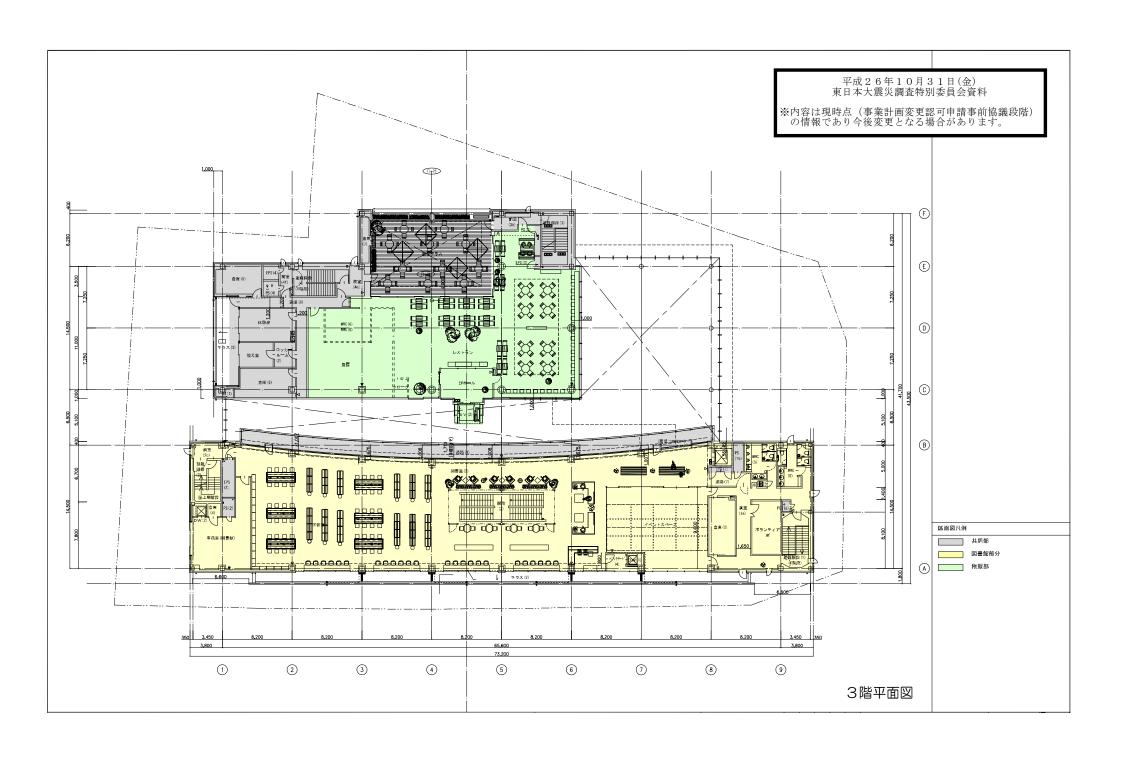
## 街区3 (駐車場) 構造:鉄骨造、規模:地上5階、高さ:18.9m

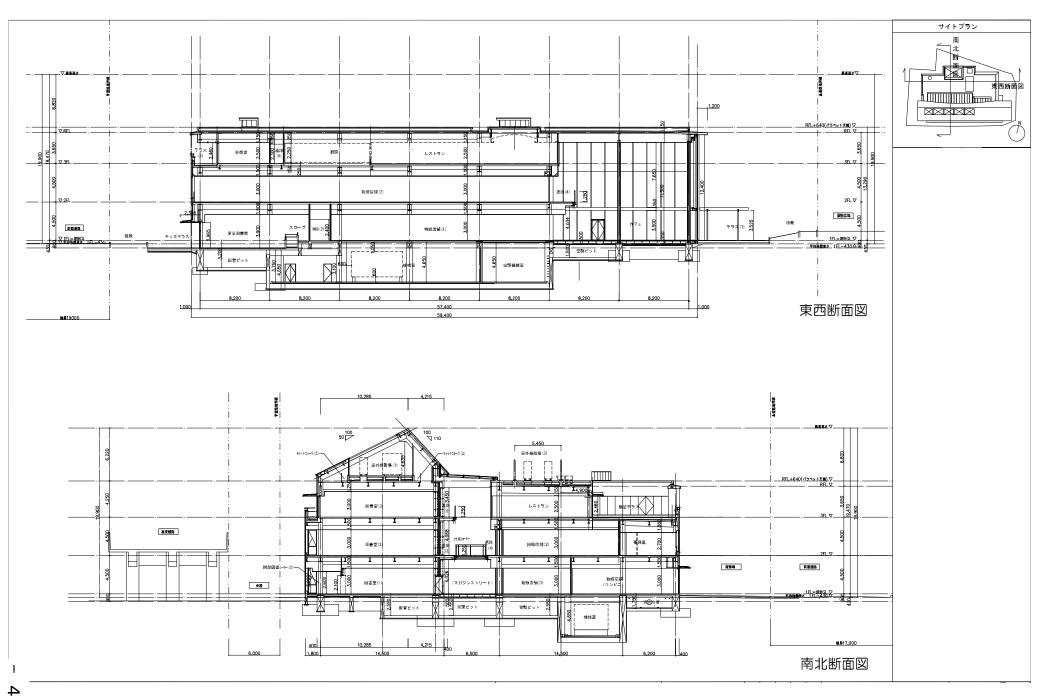
一世色の()	红半场儿	情 で・	高さ・18.9m		
階数		用途	床面積	うち公益施設等	備考
屋上	駐車場	(60台)			
上	心半场	(58台)	36.75m²		
5階	駐車場	(60台)	1,576.33m²		施設のスリム化により床面積
	心半场	(60台)	1,459.09m <sup>2</sup>		が減少、施設北側(鉄道高架と
4階	駐車場	(60台)	1,576.33m <sup>2</sup>	E7-TB	の間)の歩行空間がピロティな
4 泊	心上	(60台)	1,459.09m²	駐車場 7,914.20㎡	しでも幅員約4mの確保が可能
3階	駐車場	(60台)	1,576.33m <sup>2</sup>	7,914.2011 →7,332.20m²	に。
ろ喧	心半场	(60台)	1,459.09m <sup>2</sup>	1,002,2011	ピロティ解消により1階の駐
2階	駐車場	(60台)	1,576.33m²		車台数が増加。
Z PB	河半坳	(60台)	1,459.09m²		
1 階・地上階	計古坦	(37台)	1,608.88m²		
	加半场	(52台)	1,459.09m <sup>2</sup>		
計		(337台)	7,914.20m <sup>2</sup>		
61		(350台)	<b>7,332,20</b> m²		

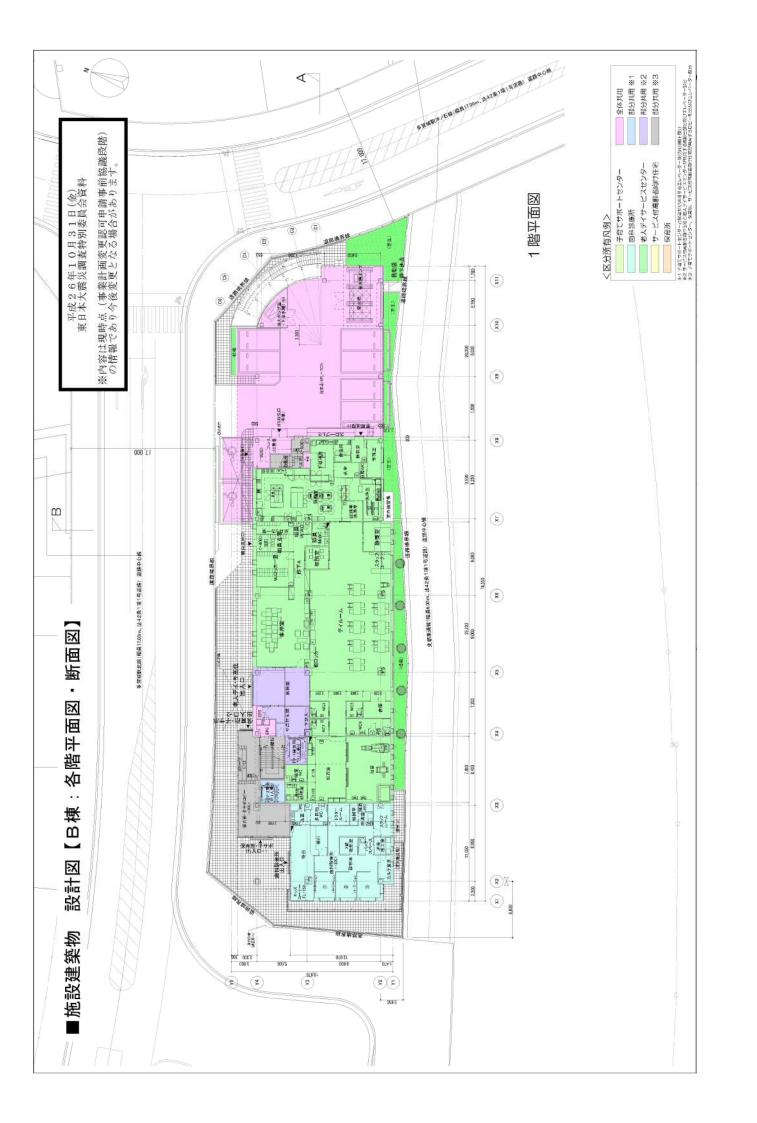




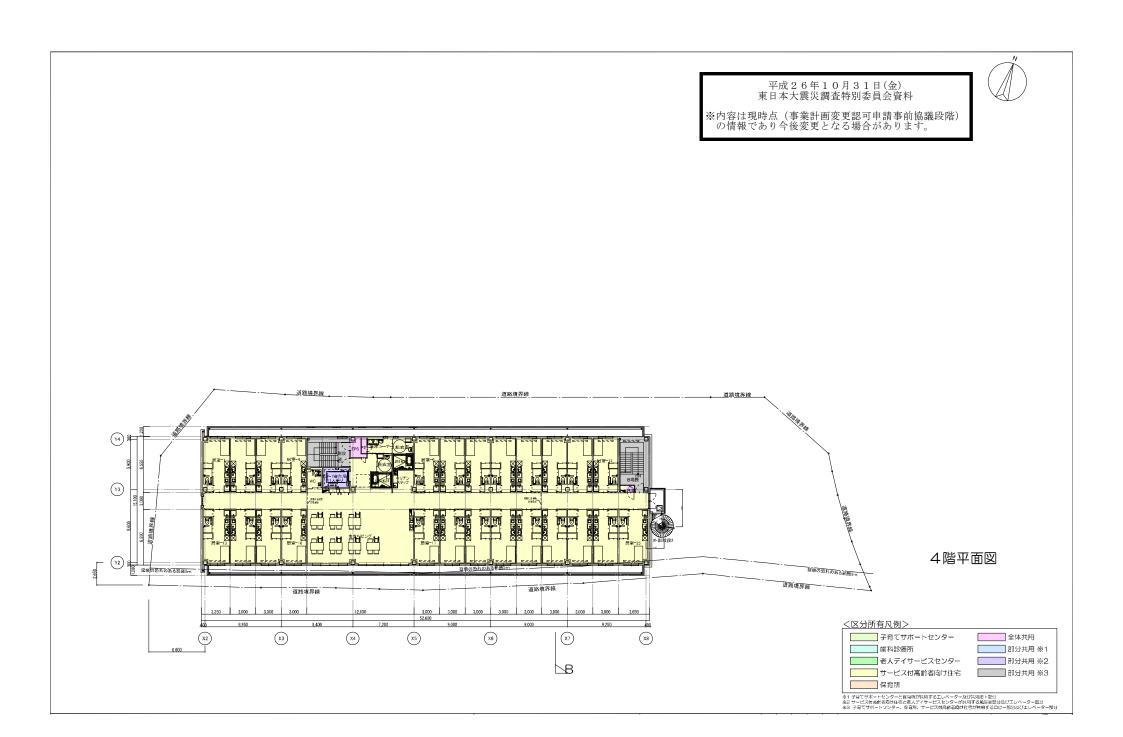
1

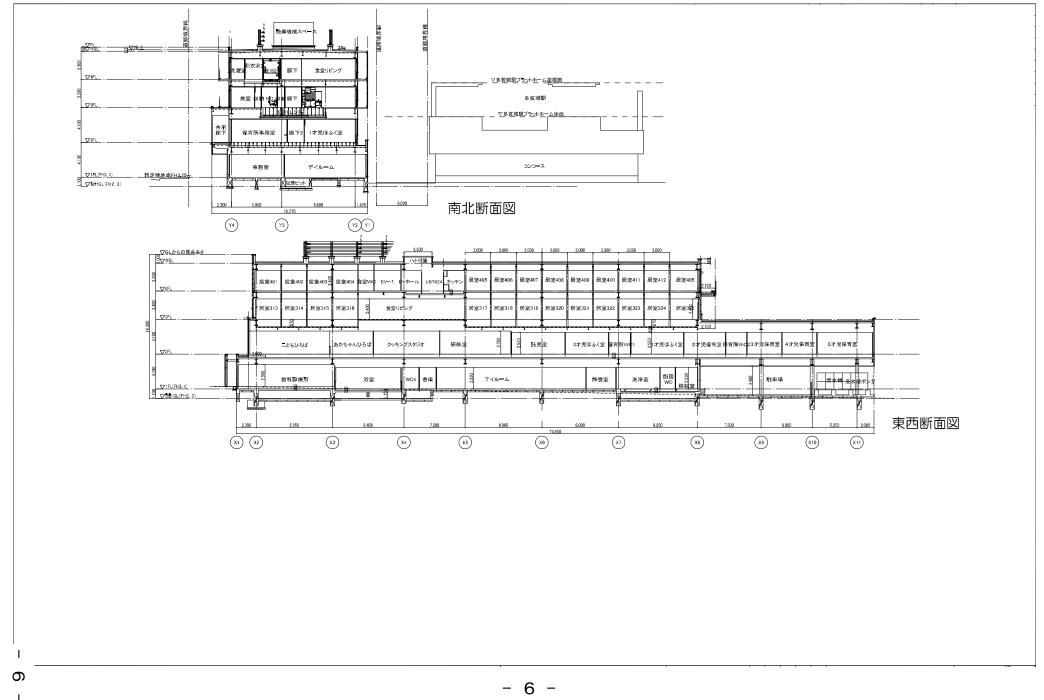


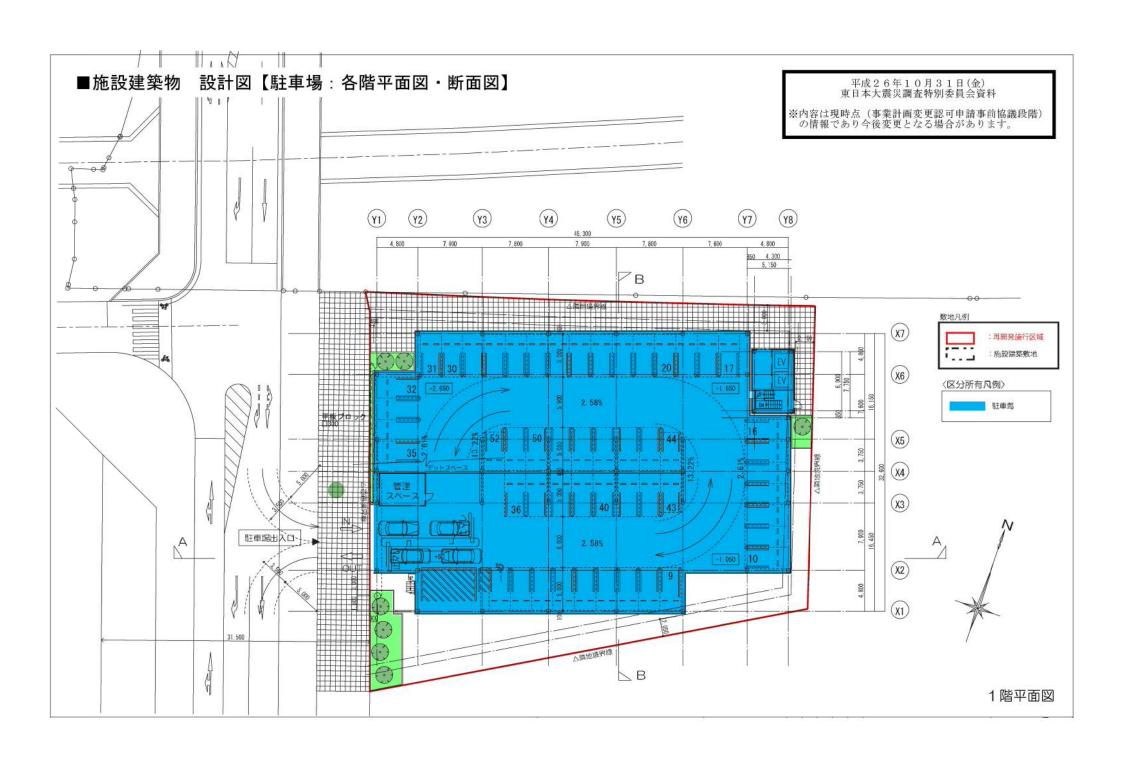


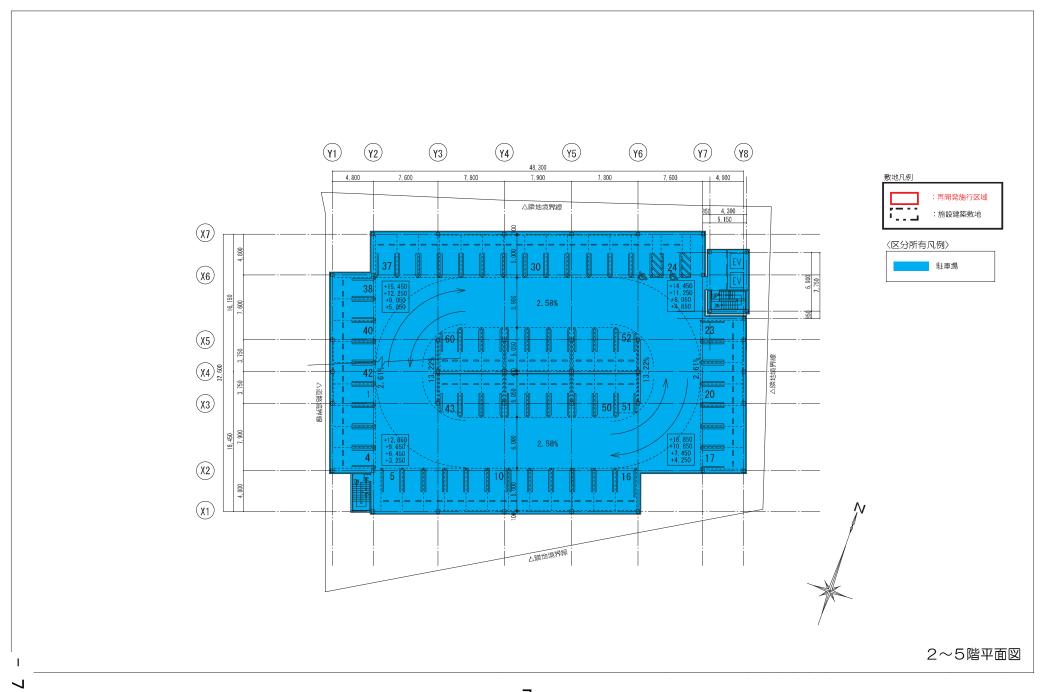


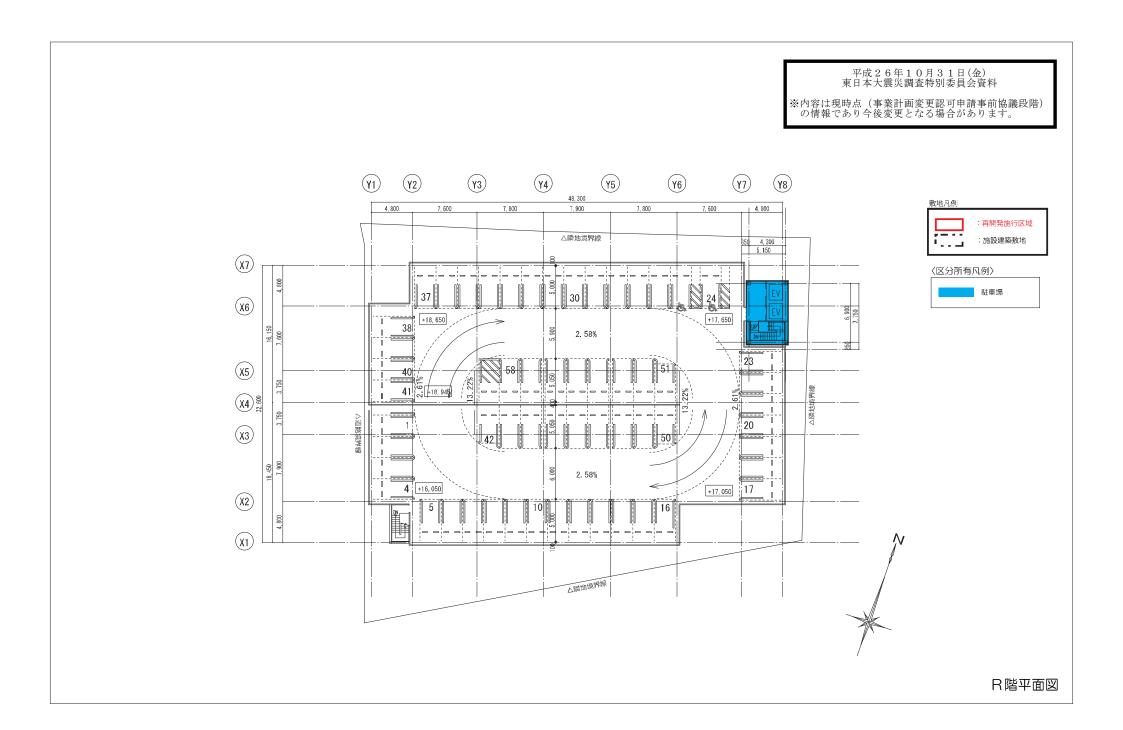


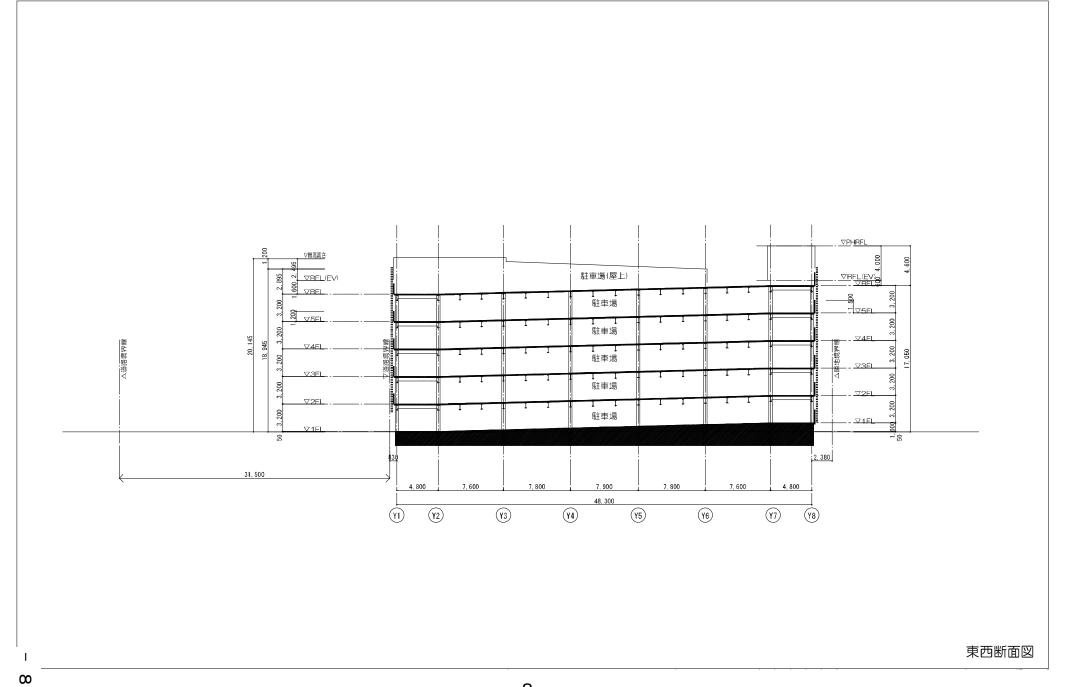












■権利変換モデル

権利変換前

仙石線

H26.1.23東日本大震災調査特別委員会 の説明内容からの変更点

※内容は現時点(事業計画変更認可申請事前協議段階)の情報であり今後変更となる場合があります。

平成26年10月31日(金) 東日本大震災調査特別委員会資料

## ◆B棟2階

・子育て支援施設の具体化及び活用支援策の変更 【変更前】子育て支援施設(地方都市リノベーション推進施設) 【変更後】保育所(保育所緊急整備事業:安心こども基金)

F

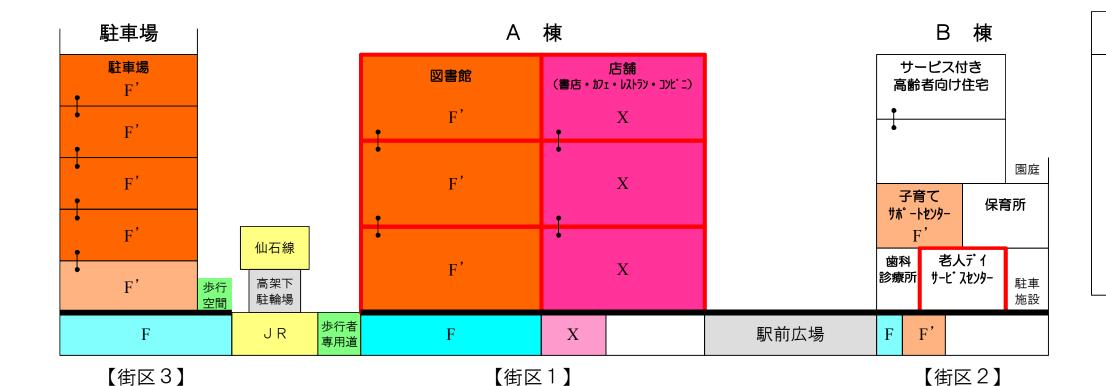
・子育てサポートセンターの権利資産部分の変更 【変更前】区分所有土地の全部及び区分所有建物の一部 【変更後】区分所有土地の一部

高架下 駐輪場 F J R F 駅前広場 A, B, C, D, E 専用道

【街区3】 【街区1】 【街区2】



# 権利変換後



## 関係権利者 凡例

A~E:権利者(民間)

F:権利者(多賀城市)

F':床購入予定者(多賀城市) ※図書館・子育てサポートセンター・駐車場

X:床購入予定者(床運営会社)

表示なし:土地所有者(民間)又は床購入予定者(民間)

# 権利・購入資産等 凡例

権利資産(多賀城市)

購入資産(多賀城市)

購入資産(床運営会社)

権利資産(民間)又は購入資産(民間)

【地方都市リノベーション推進施設】

■■■■ 市街地再開発事業施行地区

平成26年10月31日(金) 東日本大震災調査特別委員会資料

※内容は現時点(事業計画変更認可申請事前協議段階)の情報であり今後変更となる場合があります。

# ■資金計画

# ◆事業収支

上段(黒字):変更前下段(赤字):変更後

支	出	収	入		金科	重構成		市の負担額	[	その他			七の巛合わ転		
						多賀城市	① 1,321,156千円	1)+2+3		<b>4</b>			市の総負担額		
				佐乳の味る老	0.044.207.7.17		① 2,311,259千円			什器・備品					
				施設の購入者 負担額	2,844,387千円 3,764,737千円	床運営会社	772,436千円 785,151千円		L	228,000千円 435,000千円			国費	12,600千円	
		3,416,637千円 4,465,037千円			民 間	750,795千円 668,327千円		] ]	駐車場用地取得			四兵	143,400千円		
						481,500千円		<b>д</b>	163,310千円	2.74	4,425千円	起債	1,817,600千円 3,043,900千円		
総事業費	5,237,237千円			リノベーション	572,250千円		629,400千円			床運営会社出資	= 4,135,504千円		内訳 基金※	130,870千円	
	6,254,237千円			交付金	700,300千円	市費	② 90,750千円 ② 70,900千円			193,109千円 212,100千円	うた (国)	費を除く		333,141千円	
					910,300千円		<u> </u>			都市開発資金融資		東を除り 1,825千円	一般財源	783,355千円 615,063千円	
				国補助金	894,600千円					0千円		2,104千円			
		再開発補助金	1,820,600千円 1,789,200千円		162,200千円				L	261,600千円			+ ^ \*/ +/- <del>*</del> +/-==	T	
			1,709,200 [ ] ]			_						基金※: 教育施設及び文化旅			投管理基金
				市補助金	③ 748,100千円 ③ 732,400千円										
					<b>◎</b> /32, <del>1</del> 00     ]	]									
<b>声类</b>	\$=\. <b>7</b>				<b>3</b> 732,400   1 1										
事業収支/	バランス				<b>●</b> 702, <del>4</del> 00										
事業収支/		en e	ļ 4	     <b> </b>	1	、内訳									
支	出	and the state of t	1	以 入	収入			·A				1		上段(』	<b>黒字</b> ):変更[
支調査説		and the second s	4	以 入	収入 施設購入	、内訳 	◆公益施設床価額	項				1			
<b>支</b> 調査説 3 7 7 ,	出	manusconomic	保	- 留床処分金	収入 施設購入		◆公益施設床価額	<b>東</b>	国費(交付金)	<b>床価額</b> (交付金控除後)	什器·備品	国費 (補償費)	起債	下段( <sup>5</sup>	赤字):変更? <b>基金</b>
支 調査款 3 7 7,	出 2計計画費 320千円 前償費 517千円		保		収入 施設購入 3,764,  地方都市リ		◆公益施設床価額				什器・備品		起債(カ)	下段( <sup>5</sup>	赤字):変更る <b>基金</b>
支 調査部 377, 184, 5,431	出 と計計画費 320千円		保	- 留床処分金	収入 施設購入 3,764,  地方都市リ 推進施	本 者 有 ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま	◆公益施設床価額 A棟 図書館	床価額 (7) 912,370 千円	(交付金) (イ) 390,750 千	(交付金控除後)       (ウ)=(ア)-(イ)       円     521,620 千円	(I) 223,000 千円	(補償費) (才) - 千	(加) 円 351,600 千円	下段(元) 一般財源 (十) 262,150 千円	基金 (ク)=(ウ)+(エ)- (カ)-(キ) 130,870 千F
支 調査 377, 184, 5,431	出 2計計画費 320千円 請償費 517千円	9	保	- 留床処分金	収入 施設購入 3,764,  地方都市リ 推進施	本 者 有 有 ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま	A棟 図書館	床価額 (7) 912,370 千円 1,825,341 千円 146,436 千円	(交付金)	(交付金控除後) (ウ)=(ア)ー(イ) ・円 521,620 千円 ・円 1,266,841 千円	(I)	(補償費) (才) - 千 - 千	(力) 円 351,600 千円 円 1,333,700 千円	下段(5 一般財源 (キ) 262,150 千円 - 千円	基金 (ク)=(ウ)+(エ)- (カ)-(キ) 130,870 千日 333,141 千日
支 調 377, 184, 184, 5, 431 5, 431 1, 棟:1,	出 2計計画費 320千円 稍償費 517千円 二事費 ,000千円	9	4,46	- 留床処分金	収入 施設購入 3,764,  地方都市リ 推進施	本 者 有 有 ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま		床価額 (7) 912,370 千円 1,825,341 千円 146,436 千円	(交付金) (4) 390,750 千 558,500 千 - 千	(交付金控除後) (ウ)=(ア)-(イ) 円 521,620 千円 円 1,266,841 千円 円 146,436 千円	(I) 223,000 千F 400,000 千F 5,000 千F 35,000 千F	(補償費) (才) 日 - 千 日 - 千 日 12,600 千	(加) 円 351,600 千円 円 1,333,700 千円	下段(元 一般財源 (十) 262,150 千円 - 千円 37,036 千円	基金 (ク)=(ウ)+(エ)- (カ)-(キ) 130,870 千 333,141 千 - 千
支 調査377, 4 184, 5,431 東別内訳】 (本 2,3 3 棟:1, 注車場:	出 2計計画費 320千円 所償費 517千円 二事費 ,000千円 909,852千円 734,148千円 787,000千円	9	保 4,4€ 1,78	留床処分金 6 5, 0 3 7 千円 i開発補助金 8 9, 2 0 0 千円	収入 施設購入 3,764,  地方都市リ 推進施	本 者 有 有 ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま	A棟 図書館	床価額 (7) 912,370 千円 1,825,341 千円 146,436 千円 254,867 千円 653,100 千円	(交付金) (イ) 390,750 千 558,500 千 - 千 - 千	(交付金控除後) (ウ)=(ア)-(イ) 円 521,620 千円 円 1,266,841 千円 円 146,436 千円 円 254,867 千円 円 653,100 千円	(I) 223,000 千P 400,000 千P 5,000 千P 35,000 千P	(補償費) (才) 日 - 千 日 12,600 千 日 12,600 千	(力) 円 351,600 千円 円 1,333,700 千円 円 101,800 千円 円 183,200 千円	下段(7 一般財源 (キ) 262.150 千円 - 千円 37,036 千円 94,067 千円 163,300 千円	基金 (ク)=(ウ)+(エ)- (カ)-(キ) 130,870 千  333,141 千  - 千  - 千
支 調77, 184, 184, 5, 431 5, 431 小棟: 1, 車場: 借入	出 計計画費 320千円 前償費 517千円 二事費 ,000千円 909,852千円 734,148千円	9	保 4,4€ 1,78 うち、	留床処分金65,037千円	収入 施設購入 3,764,  地方都市リ 推進施	本 者 有 有 ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま	A棟 図書館	床価額 (7) 912,370 千円 1,825,341 千円 146,436 千円 254,867 千円	(交付金) (イ) 390,750 千 558,500 千 - 千 - 千 - 千	(交付金控除後) (ウ)=(ア)-(イ) 円 521,620 千円 円 1,266,841 千円 円 146,436 千円 円 254,867 千円 円 653,100 千円	(I) 223,000 千P 400,000 千P 5,000 千P 35,000 千P - 千P - 千P	(補償費) (才) 日 - 千 日 12,600 千 日 12,600 千 日 - 千	(力) 円 351,600 千円 円 1,333,700 千円 円 101,800 千円 円 183,200 千円 円 489,800 千円 円 592,100 千円	下段(7 一般財源 (キ) 262,150 千円 - 千円 37,036 千円 94,067 千円 163,300 千円 197,451 千円	基金 (ク)=(ウ)+(エ)- (カ)-(キ) 130,870 千 333,141 千 - 千 - 千
支 377 184, 184, 5, 积; 106, 106,	出 計計画費 320千円 請償費 517千円 事費 ,000千円 909,852千円 734,148千円 734,000千円 本利子 400千円	9	保 4,4€ 1,78 うち、	留床処分金 6 5, 0 3 7 千円 編発補助金 8 9, 2 0 0 千円 工事費補助金	収入 施設購入 3,764,  地方都市リ 推進施	本 者 有 有 ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま	A棟 図書館	床価額 (7) 912,370 千円 1,825,341 千円 146,436 千円 254,867 千円 653,100 千円 789,551 千円	(交付金) (イ) 390,750 千 558,500 千 - 千 - 千 - 千	(交付金控除後) (ウ)=(ア)-(イ) 円 521,620 千円 円 1,266,841 千円 円 146,436 千円 円 254,867 千円 円 653,100 千円 円 789,551 千円	(I) 223,000 千P 400,000 千P 5,000 千P 35,000 千P - 千P - 千P	(補償費) (才) 日 - 千 日 12,600 千 日 12,600 千 日 - 千 日 12,600 千	(力) 円 351,600 千円 円 1,333,700 千円 円 101,800 千円 円 183,200 千円 円 489,800 千円 円 592,100 千円 円 943,200 千円	下段(7 一般財源 (キ) 262,150 千円 - 千円 37,036 千円 94,067 千円 163,300 千円 197,451 千円 462,486 千円	(ク)=(ウ)+(エ)-
支 377 184, 184, 5, 识】 5, 识】 5, 识】 106, 155, 155,	出 計計画費 320千円 請償費 517千円 事費 ,000千円 909,852千円 734,148千円 734,000千円	9	保 4,4€ 1,78 うち、 1,62	留床処分金 6 5, 0 3 7 千円 編発補助金 8 9, 2 0 0 千円 工事費補助金	収入 施設購入 3,764,  地方都市リ 推進施	本 者 有 有 ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま	A棟 図書館  B棟 子育てサポートセンター  駐車場(建物)	床価額 (7) 912,370 千円 1,825,341 千円 146,436 千円 254,867 千円 653,100 千円 789,551 千円	(交付金) (イ) 390,750 千 558,500 千 - 千 - 千 - 千 - 千 390,750 千	(交付金控除後) (ウ)=(ア)-(イ) 円 521,620 千円 円 1,266,841 千円 円 146,436 千円 円 254,867 千円 円 653,100 千円 円 789,551 千円 円 1,321,156 千円 円 2,311,259 千円	(I)  223,000 FF  400,000 FF  5,000 FF  35,000 FF  - FF  - FF  228,000 FF	(補償費) (才) 日 - 千 日 12,600 千 日 - 千 日 12,600 千 日 12,600 千 日 12,600 千	(力) 円 351,600 千円 円 1,333,700 千円 円 101,800 千円 円 183,200 千円 円 489,800 千円 円 592,100 千円 円 943,200 千円 円 2,109,000 千円 円 122,500 千円	下段(表 一般財源 (キ) 262,150 千円 - 千円 37,036 千円 94,067 千円 163,300 千円 197,451 千円 462,486 千円 291,518 千円	基金 (ク)=(ウ)+(エ)- (カ)-(キ) 130,870 千i 333,141 千i - 千i - 千i - 千i - 130,870 千i

※総事業費6,254,237千円 但し、権利変換資産額を除く

※再開発ビル床原価5,038,156千円

\*床原価算出式 床原価=総事業費-再開発補助金+権利床価額

※内容は現時点(事業計画変更認可申請事前協議段階)の情報であり今後変更となる場合があります。

## ■事業スケジュール 【A棟・駐車場:平成27年度内開館予定】【B棟:平成28年度当初開館予定】

