

組合施行市街地再開発事業に於ける
コーディネーター及び関連コンサルティングに関する
業務量について

平成23年6月



社団法人 再開発コーディネーター協会

はじめに

<本書の取扱いについて>

再開発事業におけるコーディネーター業務に対する社会のより正しい理解と認識を確立する為、当協会では平成10年10月に「組合施行市街地再開発事業に於けるコーディネーター及びコンサルティングに関する業務基準及び標準的業務量（案）」（以下、「H10モデル」という。）をとりまとめ周知をしてきたところである。

その後再開発事業を取り巻く社会環境の変化や再開発事業の各種制度の改正等により、再開発コーディネーターの業務量及び事業期間等が変動してきている。

この度、近年事業完了した地区を対象にデータを収集し、各地区のコーディネーター業務について業務量の実態把握を行い、その結果明らかになったものを、今回あらたに再開発コーディネーターの業務内容とその業務量について着目した「組合施行市街地再開発事業に於けるコーディネーター及び関連コンサルティングに関する業務量について：以下「本書」という。」としてとりまとめた。

今回は実際の事業完了地区のデータを基に実態を重視したとりまとめをしており、各地区の業務量算定の際には、その地区特有の要因についても業務量は影響を受けることが想定される。その点を十分留意して利用されたい。

また近年、再開発事業をとりまく経済環境の変動は大きく、事業推進のためには事業期間の短縮が求められているだけでなく、多岐に渡る組織や団体との協議、異なる利害関係を持つ主体間の調整など、一段高いコーディネーターとしての能力と役割が求められている。短期間に検討・協議・調整・合意形成を行う難易度の高い業務については、これまでの積上げでの業務量算定とは別の議論が必要となる部分もあるので留意されたい。

平成23年5月

業 務 基 準 委 員 会

組合施行市街地再開発事業に於ける
コーディネーター及び関連コンサルティングに関する
業務量について

目 次

はじめに 本書の取扱いについて	
1 再開発コーディネーターの コーディネーター及び関連コンサルティングの業務内容	1
(1) 業務の段階区分と事業内容の区分	
(2) 事業の段階区分毎のコーディネーター及びコンサルティングの業務内容	
2 近年事業完了した事業地区の実態と傾向	7
(1) 調査地区と調査方法	
(2) 調査地区の業務量と傾向	
(その1) 総事業費と業務量の関係 (9 1 条補償費を除く事業費と業務量の関係)	
(その2) 事業期間と業務量の関係	
(その3) 権利者数と業務量の関係	
(その4) 従後延床面積と業務量の関係	
(その5) 施行地区面積と業務量の関係	
3 初動期の業務について	14
(参考) 業務量サンプル地区の概要	15

1 再開発コーディネーターのコーディネート及び関連コンサルティングの業務内容

この章で規定する再開発コーディネーターの業務内容は、当協会平成19年5月刊行の「組合施行市街地再開発事業に於けるコーディネート業務契約指針」（以下、業務契約指針という。）に示した業務区分をもとに当協会業務基準委員会にて、再開発コーディネーターのコーディネート及び関連コンサルティング業務として仕分けたものである。

事業の進捗状況等によっては段階毎の作業内容や業務内容が異なる場合があるが、夫々の地区の状況に応じて適宜調整されたい。

※本稿における「再開発コーディネーターのコーディネート及び関連コンサルティング業務」とは、「再開発事業のコーディネート業務ならびに専門コンサルタントに対する指導業務としての関連コンサルティング業務」（次頁以降の表の**太字部分**）を指し、その他専門コンサルタントによる業務については含めていない。

(1) 業務の段階区分と業務内容の区分

本書における業務内容は、業務契約指針にて定める以下の事業段階の区分毎に、再開発コーディネーターと各専門コンサルタントの業務内容を整理している。

- | | | |
|------|------------------|----------|
| 第Ⅰ段階 | 初動期 | 基本計画作成段階 |
| 第Ⅱ段階 | 準備組合設立から都市計画決定まで | |
| 第Ⅲ段階 | 都市計画決定から組合設立まで | |
| 第Ⅳ段階 | 組合設立から工事着工まで | |
| 第Ⅴ段階 | 工事着工から竣工（解散）まで | |

(2) 事業の段階区分毎のコーディネート及び関連コンサルティングの業務内容

(1) で示した事業における段階毎の再開発コーディネーターおよび測量、評価、補償費算出、建築設計、商業コンサルタントなどの各専門コンサルタントの業務内容は、業務契約指針で示したものを基に、次頁以降の表に転載した。下線部（P4 土壌汚染調査）は今回新たに付記した事項である。

表の上部はそれぞれの事業段階における再開発コーディネーターの業務を示しており、表の下部は、各専門コンサルタントの業務を示しており、そのうち**太字**で表示した部分は、再開発コーディネーターの業務であるコーディネート及び関連コンサルティングの業務内容として今回の検証の対象とした業務範囲である。

今回の検証では本書でとりあげた再開発コーディネーターの業務以外である、測量、評価、補償費算出、建築設計、商業コンサルタント業務等の各専門コンサルタント業務は、それぞれの業種毎に独自の業務基準が存在するため、各々の業務基準に従い積算されるべきものと考え、本書の調査対象に含めていない。

※「H10モデル」では、再開発コーディネーターの業務として、コーディネート業務のほか、計画設計、評価補償、法務税務系の各専門コンサルタント業務を含んで分類を行っているが、本書は上記の理由から、「H10モデル」とは異なる業務分類となっている。

I 段階 初動期…基本計画作成段階

コー ディ ネー ト 業 務	全体調整業務	<p>1 事業フレームの検討と推進</p> <p>(1) 構想作成区域の選定 都市計画、立地条件、地元意向等の概況把握から構想作成区域を選定したら、その区域の地域的特性を把握するための作業方針を作成し、担当コンサルと調整するとともに、指導・助言を行う。又、行政に対しては、事業推進のための相談窓口の確認と今後の推進体制に対する指導・助言を行う。</p> <p>(2) 構想作成のフレーム目標の設定 構想作成区域における都市計画、立地条件、地元熟成度等の課題を整理するとともに、その課題の克服のための対応策と成果目標を設定する。</p> <p>(3) 基本計画作成準備 担当コンサルが整理した地区現況データ、権利者意向調査及び不動産市場動向調査等の資料をもとに、基本計画作成のための条件整理を行う。</p> <p>(4) 基本計画作成のフレーム目標の設定 基本計画作成のための事業化目標、地元組織づくり、推進体制等のスケジュール案を検討するとともに、基本計画作成のための検討項目を整理し、検討項目ごとの対応方針を整理し、基本計画をまとめるための指導・助言を行う。</p> <p>(5) 勉強会の実施 各種事業手法（法定再開発事業、土地区画整理事業、優良建築物等整備事業、民間等価交換事業等）のしくみの勉強会、先進地の事例視察等を通じて再開発についての理解と事業化気運醸成を促進する。</p>								
	業務別 コーディネート業務	<p>・ 調査計画コンサルの作成した地区現況データ及び権利者意向調査により、選定された地区の地域的特性を把握するとともに、調査計画コンサルの作成した不動産市場の動向調査を基礎に、対象地区に適した事業手法を選定する。 一方において、地区の課題を整理し、選定された事業手法の中で、地区の課題を克服するための対応策を検討し、基本計画としてまとめるための施設の設計方針を調整し、その設計方針に基づいた事業計画（資金計画を含む）、権利調整計画、保留床等の処分計画、資金調達方法、管理運営計画等の基本的な方針を立案し、調整・指導する。</p>						<p>・ 組織作りの方針の立案と立ち上がり指導 事業フレームに基づく事業推進体制を企画し、関係者間の役割分担等を明確にする。又、意思疎通の円滑化のため、各種会議体の運営、事務局の活動指針作りを指導する。</p>		<p>・ 公共団体との連絡・調整 ・ 公的住宅建設の動向の確認 ・ 公益施設建設の動向の確認</p>
（参考） 各 コン サル タ ン ト 業 務	コンサルト業務	(100) 調査計画	(200) 設計	(300) 資金計画	(400) 権利変換計画	(500) 管理運営計画	(600) 補償計画	(700) 組織と事務処理	(800) 権利者対応	(900) 関係機関協議
	具体的作業内容	<p>1 都市計画基礎資料の収集、整理、把握 (1) 上位計画に関する資料の収集及び整理 (2) 各種統計資料の収集と整理</p> <p>2 地区概況調査 (1) 土地利用の概況 (2) 建物利用の概況 (3) 公共施設の概況 (4) 権利関係の概況 (5) 地価・賃料等の概況 ① 登記簿等による地区現況 ② 不動産関連公表データの整理 ③ 統計関連基礎データの整理 ④ 地元実態意向調査 (6) 居住／営業実態の概況 (7) 占有物件の概要</p> <p>3 地区整備の方向付け (1) 現況の総合評価 (2) 地区整備の基本方針及び将来イメージの提案 (3) 整備課題の検討</p> <p>4 基本構想の作成 (1) 計画のコンセプトの作成 (2) 整備計画の作成 ① 上位計画及び関連計画の再整理 ② 計画前提条件の整理</p> <p>5 分析、予測 (1) 事業手法の検討 ① 立地特性の分析 ② 施設需要の予測 ③ 費用対効果の検討</p> <p>6 計画方針の検討 (1) 開発方針の検討 (2) 計画条件の決定</p> <p>7 基本計画の作成 (1) 空間構成の検討 (2) 公共施設計画 (3) 商業施設コンセプトの作成 (4) ファイナンスプランの作成 (5) 資金計画 (6) 基本計画による権利変換プログラムの検討 (7) 施工計画</p>						<p>(組織作りの方針立案と立ち上がり指導)</p> <p>1 組織作りの方針、企画及び指導 2 広報活動の企画及び実施指導 3 関係者及び各々の役割を明確にした推進体制の立案及び指導 4 協議会設立指導、リガー育成</p> <p>(協議会活動の方針立案と運営指導)</p> <p>1 活動方針立案及び運営指導 2 準備組合設立の方針立案及び指導 3 各種広報活動の企画及び指導 4 事務局体制作りへの指導・助言 5 専門コンサル採用企画・調整</p>		<p>1 事業推進関係（公共団体） 事業推進担当部署の設置（公共住宅） 建設の動向と参画意向（公益施設） 公益施設整備の意向把握と参画条件</p> <p>2 都市計画関係（公共団体） 地域地区、既存都市計画の事業プログラム、街路、広場、公園等協議→都市計画規制、関連都市計画事業との整合性、新規計画の管理者との協議等（警察） 街路、駅前広場、駐車場等計画の方向性→規模・動線計画等（鉄道事業者） 立体交差化や駅前広場の位置・規模、駅舎の改造等→施工・費用の負担区分等</p> <p>3 大店立地法関係（公共団体） 商業施設計画の位置付けと支援体制の要請、産業振興策の把握→商業振興策の位置付け</p>

※「組合施行市街地再開発事業に於けるコーディネート業務契約指針：平成19年5月刊行」より転載

Ⅱ段階 準備組合から都市計画決定段階

コーディネーター業務	<p>1 事業フレームの検討</p> <p>(1) 事業化方針の作成 事業化を行うために必要とすべき検討事項を整理し、その検討手順及び検討スケジュールを立案する。</p> <p>(2) 事業化の検討 地区現況調査及び不動産をとりまく市場動向調査を基にして事業化の検討を行ううえで、特に留意すべき事項を整理する。</p> <p>(3) 事業計画フレームの目標設定 公共施設の整備方針、施設建築敷地の整備方針、施設建築物の整備方針、目標容積率の検討及び住宅の建設目標の検討等を通じて事業計画のフレームの目標を設定する。</p> <p>(4) 施行区域の設定 施行区域設定のための基本的方針を整理し、その方針に基づき施行区域の範囲を設定する。</p> <p>(5) 参加組合員・デベロッパー及びテナントの検討 参加組合員・デベロッパー及びテナントの選定方針、ヒアリング企業の範囲、選定スケジュール等の立案を行ない、事業化の可能性の難易を判断する。</p> <p>(6) 特定建築者の検討 (5)の検討と併行して、特定建築者の選定方針、ヒアリング企業などの範囲、ヒアリングスケジュールの検討・立案を行う。</p>	<p>・保留床購入予定者及びテナント予定者の調査</p> <p>・都市計画決定に求められる事業計画原案を作成する上で必要となる地区現況、地元意向、施設需要等の作業方針</p>	<p>・都市計画決定に求められる基本設計(その1)の内容と他の作業(設計条件)との調整等の作業方針</p>	<p>・資金計画の方針、基本的な考え方を整理し、指導する。</p>	<p>・権利変換と作業の基本方針を決め、都市計画手続きに向け関係権利者の合意形成を得るための方針を調整指導する。</p>	<p>・各作業の方針を確認・調整し、管理運営計画の目標を明確化する。</p>	<p>・補償計画作業の方針の立案</p> <p>・補償計画における課題の検討</p> <p>・従前従後建物資産評価方針の立案</p> <p>・補償内容について調整、助言を行う。</p> <p>・各計画部門との調整を図る。</p>	<p>・本組合の体制に準じた、準備組合活動計画を企画立案し、着実な活動推進に向けた事務局体制の確立を図る。</p> <p>・的確な情報の受発信による権利者間の信頼関係を強化する。</p> <p>・本組合の体制に準じた、準備組合活動スキームを企画立案し、着実な合意形成を図ると共に、事務局を指導し、的確な情報の受発信による信頼関係を強化する。</p>	<p>・都市計画決定まで進めるために必要と思われる権利者対応の内容を分析し、対応の精度とその方法の方針を立案する。</p> <p>・事業計画、権利変換モデル案の他、個々の問題への対応の方針となる。</p>	<p>・都市計画決定手続きに向けて、各専門コンサルタントが行う公共団体の都市計画担当部署(計画内容調整)や商工担当部署(施設内容調整)、公共施設管理者・交通管理者(公共施設設計内容と費用負担)、建築指導部署・消防(建築設計内容)との協議・調整を統括するとともに、事業協力者の選定と協定締結の指導調整を行い、全体の行程管理を行う。(注1)</p>
	<p>業務別 コーディネーター業務</p>									
コンサルタント業務	(100) 調査計画	(200) 設計	(300) 資金計画	(400) 権利変換計画	(500) 管理運営計画	(600) 補償計画	(700) 組織と事務処理	(800) 権利者対応	(900) 関係機関協議	
(参考)各コンサルタント業務	<p>1 地区概況調査</p> <p>(1) 街区測量</p> <p>(2) 土地建物利用現況調査</p> <p>(3) 公共施設調査</p> <p>(4) 土地建物権利調査</p> <p>(5) 占有物件調査及び供給処理関連調査</p> <p>2 地元実態調査及び意向把握</p> <p>(1) アンケート調査方針の企画</p> <p>(2) 居住、営業実態調査</p> <p>(3) 権利者意向調査</p> <p>(4) 意向把握及び課題整理</p> <p>3 分析、予測</p> <p>(1) 需要調査方針の作成</p> <p>(2) 施設需要調査</p> <p>(3) 費用対効果の報告</p>	<p>1 基本設計その1</p> <p>(1) 基本設計と条件の作成</p> <p>(2) 概略基本設計の作成</p> <p>平・立・断面図、概算工事費算定、工事・工程計画作成</p> <p>2 都市計画関連資料作成</p> <p>(1) 交通処理計画 駐車場、発生交通予測に基づく動線処理計画及び駐車場計画</p> <p>(2) 周辺影響関連 風・電波障害、日影等及び供給処理関係</p> <p>(3) 協議用資料の作成</p>	<p>1 事業収支フレーム</p> <p>(1) 施設需要に基づく保留床見込価額の検討</p> <p>(2) 概算事業費の検討</p> <p>概算事業費の算定</p> <p>(3) 事業収支計画の検討</p> <p>2 保留床処分計画</p> <p>公的施設、参組候補者等協議ヒアリング等により保留床処分方針の検討</p> <p>3 資金関連計画の作成</p> <p>(1) 補助金概算額の算定</p> <p>補助要綱等により補助金概算額の算定</p> <p>(2) 公共施設管理者負担金概算額の算定</p> <p>(3) 借入金計画</p> <p>4 床コストの算定</p> <p>用途別、階別床コストの概算</p>	<p>1 従前資産の評価</p> <p>(1) 評価方針の作成</p> <p>(2) 土地評価</p> <p>(3) 建物評価</p> <p>借地権・借家権に関する調整方針作成</p> <p>2 従後資産の評価(新資産評価)</p> <p>(1) 評価方針の作成</p> <p>(2) 従後資産評価試算</p> <p>(3) 権利床価格の検討</p> <p>3 権利変換方式の作成</p> <p>(1) 権利変換方針の作成</p> <p>(2) 権利変換方式の検討</p> <p>4 権利変換モデル素案の作成</p> <p>(1) 作業方針の作成</p> <p>(2) 権利変換モデルの作成</p>	<p>1 管理運営フレームの作成</p> <p>(1) 管理運営計画のフレーム作成</p> <p>(2) 管理運営計画策定の行程計画の検討</p> <p>2 管理主体に対する検討</p> <p>3 管理法人の設立の必要性の有無の検討</p>	<p>1 通損補償基準案及び細則案の検討</p> <p>(1) 地区の実情に応じた項目別内容の検討</p> <p>2 91条補償費の算定方針と個別概算補償費算定のための留意事項の検討・整理</p> <p>3 従前建物概算資産評価額との調整</p> <p>4 概算補償費総額の検討</p> <p>(1) 転出予定権利者等の把握</p> <p>(2) 転出建物等の概算額の積算</p> <p>(3) 資金計画のために概算データに基づく97条補償の推定額の概算</p>	<p>1 活動方針立案と実施指導</p> <p>2 事務局の運営指導</p> <p>3 広報PR活動の企画及び実施指導</p>	<p>1 権利者相談</p> <p>(1) 相談体制の編成</p> <p>(2) 税務</p> <p>(3) 権利床経営方針</p> <p>(4) 地区内外での生活設計の方針</p> <p>2 合意形成</p> <p>(1) 合意形成手順の作成</p> <p>(2) 都市計画案の説明</p>	<p>1 事業推進関係(公共団体)関連部署間の連絡調整(事業協力者)候補企業のリストアップと選定/業務内容協議及び協定(公共団体)既存都市計画の変更、再開発事業の都市計画の内容</p> <p>3 公共施設関係(公共施設管理者)道路、公園、駅前広場、デッキ、河川、公共駐車場等/費用負担</p> <p>4 設計関係(公共団体)法令要件等(警察・消防)交通処理、法令要件</p> <p>5 大店立地法関係行政事前打合せ</p>	

※「組合施行市街地再開発事業に於けるコーディネーター業務契約指針：平成19年5月刊行」より転載
(注1) 900の業務は、主としてコーディネーターが各コンサルタントに協議方法を指導し、課題が発生したら調整する。

Ⅲ段階 都市計画決定から組合設立段階

<p>コー ディ ネ ー ト 業 務</p>	<p>全体調整業務</p>	<p>1 事業フレームの検討 (1) 事業実施方針の作成 施行区域に係る事業実施方針を立案し、具体的な事業計画案の作成の調整・指導を行う。 (2) 参加組合員に関する調整 参加組合員候補の選定を行うとともに、参画の条件を調整し、参加組合員覚書案を立案し、調整する。 (3) キヤットに関する調整 キヤット候補の選定を行うとともに、参画の条件を調整し、キヤット覚書を立案し、調整する。 (4) 特定建築者に関する調整 特定建築者制度を採用する場合は、特定建築者候補の選定を行うとともに、参画の条件を調整し、特定建築者覚書案を立案し、調整する。</p>								
<p>業務別 コーディネート業務</p>	<p>組合設立への事業計画と権利変換計画のために必要となる地区現況の実地調査作業方針の調整を指導する。</p>	<p>組合設立に求められる他の作業を遂行するため必要とする基本設計（その2）の内容と設計条件との調整に係る作業方針の調整を指導する。</p>	<p>事業費の算定（項目別、年次別事業の算定）を指導する。 ・保留床処分方針の調整を指導する。</p>	<p>権利変換提案（個別）を作成し、組合設立認可申請までに合意形成（同意）を得るための方針を調整指導する。</p>	<p>「ド・ユーザ」の内容を把握しつつ、管理運営の方針を設定する。</p>	<p>権利変換計画案作成のための建物評価方針の立案 ・建物等の調査方針を立案し、補償費の適正を図るため必要な調整、指導、助言を行う。 ・従前建物資産評価額及び転出補償費等の補償説明等についての立案、助言を行う。 ・各計画部門との調整を図る。</p>	<p>準備組合の運営指導 ・権利者の合意形成に関し、緻密な広報活動と迅速な情報の受発信を指導する。 ・組合設立に向けた申請手続き等、事務局への踏準備の対応指導を行う。</p>	<p>組合設立まで進めるために必要となる権利者対応の内容と対応の内容の方針を立案する。 ・権利変換原案を主とした個別説明及び権利変換結果から予想される個別問題対応の具体的方針となる。</p>	<p>作業方針の立案・調整 組合設立認可申請へ向けて、申請手続きに関連する協議・調整を行うと共に、公共施設及び施設建築物の基本設計、資金計画（事業費、補助金、管理者負担金の調整）、権利変換に関する基本合意、税務、資金調達に関して専門コンサルが行う協議・調整作業を統括・指導する。</p>	
<p>（参考） 各 コン サル タ ント 業 務</p>	<p>コンサルト業務 具体的作業内容</p>	<p>(100) 調査計画 1 地区概況調査 (1) 面地測量 (2) 建物工作物調査 (3) 土壌汚染調査</p>	<p>(200) 設計 1 基本設計その2 (1) 基本設計と条件の確定 (2) 基本設計図の作成 2 公共施設計画 (1) 基本設計設計、工事費概算 3 仮設店舗計画 (1) 設置方針 (2) 入居基準 入居基準、面積基準、負担（工事費・家賃・共益費）基準〔営業補償計画との調整〕 (3) 仮設店舗</p>	<p>(300) 資金計画 1 事業費の算定 (1) 事業費の算定項目別、年次別事業費の算定 2 保留床処分計画の検討 (1) 保留床処分の方針 参加組合員、特定建築者、増床、借家権者への特定分譲条件及び一般保留床の見込価額・処分の方針検討 (2) 保留床処分計画 保留床処分による資金調達計画の作成 3 資金調達計画の作成 (1) 保留床処分金 保留床処分計画に基づく負担金納入時期の検討 (2) 補助金、公共施設管理者負担金 積算・協議・年次別計画 (3) 借入金等計画 年次別計画、準備段階における費用の処理の検討 (4) 取扱銀行の検討 (5) 賦課金、分担金の方針検討 (6) 資金計画書 4 床コストの算定 (1) 床コスト算定方針 用途別、位置別持分割合の設定 (2) 用途別、階別床コストの概算</p>	<p>(400) 権利変換計画 1 従前資産の評価 (1) 評価方針の作成 (2) 土地評価 (3) 建物評価 (4) 借地権・借家権に関する調整方針の作成と権利割合の提案 2 従後資産の評価 (1) 評価方針の作成 (2) 従後資産評価試算 (3) 権利価格案の決定 3 権利変換モデル・案案の作成 (1) 権利変換者と転出者を把握し、合意・申出等の方針整理 4 保留床処分計画との調整 (1) 関係権利者への保留床の特定分譲方針の作成 (2) 参加組合員への保留床処分計画との調整 5 配置計画の作成 (1) 方針の作成 (2) 配置調整 (3) 配置計画案案の作成 6 各種基準の作成 (1) 作成方針 (2) 評価基準（案）作成 (3) 権変基準（案）作成 7 個別権利者の調整・合意 (1) 調整合意手順、方針の作成 (2) 権利調整合意形成 (3) 権利関係調整 (4) 未同意者対応</p>	<p>(500) 管理運営計画 1 管理運営計画のフレーム作成及び共有床とその他の管理方針の検討 2 管理主体の検討 3 管理法人の設立の必要性の有無の検討 (必要性がある場合) (1) 管理法人運営方針の作成 (2) 法人の業務範囲の検討 4 管理規約の検討 (1) 管理規約の骨子の作成 (2) 共益費、各種使用料（先進事例提出） (3) 修繕積立金、損害保険料（先進事例提出）</p>	<p>(600) 補償計画 1 建物評価と 91 条補償費の調整 2 通損補償基準・細則案の作成 3 個別概算補償費の算定 4 補償に係る協議方法の検討 5 補償契約書案の検討</p>	<p>(700) 組織と事務処理 1 各種会議体の運営指導及び改善企画 2 広報PR活動の企画及び実施指導 3 組合設立準備活動の指導 4 事業ハットレット作成（組合設立時）</p>	<p>(800) 権利者対応 1 権利者相談 (1) 相談体制の編成 (2) 税務 (3) 権利床経営方針 (4) 地区内外での生活設計の具体策 (5) やむを得ない事情の協議 (6) 過小床の協議 2 合意形成 (1) 合意形成作業体制と手順の作成 (2) 計画原案の説明 (3) 組合設立同意 3 代替地、仮住居等 (1) 方針作成 (2) 代替地候補物件の選定 (3) 仮住居、仮店舗の検討 4 近隣対応</p>	<p>(900) 関係機関協議 1 事業推進関係 (公共団体) 事業認可等手続き補助金関連 2 公共施設関係 (公共施設管理者) 基本設計に関する協議／負担金に関する協議・協定書及び管理者同意 3 設計関係 (公共団体) 基本設計での法令要件等（消防・警察） 防災関係法令要件、自動車動線計画 4 税務関係 (国税局・税務署) 事業推進に係る税制上の問題点 5 大店立地法関係 ・駐車・駐輪台数の協議・検討 ・騒音・ゴミ処理の協議・検討 6 金融機関 (政府系金融機関) 事業資金の融資要件及び条件／保留床取得者への融資要件及び条件 (市中金融機関) 事業資金の融資要件及び条件</p>

※「組合施行市街地再開発事業に於けるコーディネート業務契約指針：平成19年5月刊行」より転載
下線部は今回新たに付記した事項

IV段階 組合設立から工事着工段階

コー ディ ネ ー ト 業 務	全体調整業務	<p>1 事業推進 (1)作業方針・活動スケジュールの企画・提案 権利変換計画の作成及び認可申請から着工に至るまでの作業項目の整理と作業方針及び作業スケジュールの立案を行ない、提案・指導を行う。 (2)事業推進体制の企画提案 作業項目ごとの作業量を把握し、事業推進のための体制を立案し、調整を行う。 (3)行程管理と調整 それぞれの作業項目をスケジュールに進行させるため、各コンサルと調整し、指導・助言を行う。</p>								
	業務別 コーディネート業務	<ul style="list-style-type: none"> 設計のための地盤調査及び周辺への影響調査等の作業方針の調整と指導を行う。 権利変換計画案作成と工事発注への実施設計の内容と他の作業との調整に係る作業方針の調整と指導を行う。 資金計画の管理を検証し確認する。 案をもつて権利変換計画書を作成し、権利変換手続きを遂行するための方針の調整・指導を行う。 事業の進展に合せ、管理運営内容の合意形成を進める。 評価基準日における従前従後資産及び転出補償費等の価格の決定方法及び調整方法についての指導、助言を行う。 各計画部門との調整を図る。 諸規定に基づく組合活動の運営指導を行う。 手続きに齟齬がないように、事務局への的確な事務処理を指導・調整する。 権利変換の結果、権利床経営、転出時の税務、生活再建等、権利者個別問題の実行に係る対応方針を立案する。 権利変換認可と着工へ向けて認可申請手続きに関連する協議・調整を行うと共に、各専門コンサルの行う実施設計、権利変換に関する登記、補償に関する税務、資金調達等に協同して専門コンサルが行う協議・調整作業を統括・指導する。 								
	コンサルタント業務	(100) 調査計画	(200) 設計	(300) 資金計画	(400) 権利変換計画	(500) 管理運営計画	(600) 補償計画	(700) 組織と事務処理	(800) 権利者対応	(900) 関係機関協議
(参考) 各 コン サル タ ン ト 業 務	具体的作業内容	<p>1 地盤調査 (1)事前調査 (2)地盤調査</p> <p>2 周辺街区の影響調査 (1)テレビ電波障害調査 (2)周辺建物調査</p>	<p>1 実施設計 (1)設計作業 仕様書に基づく実施設計 図書作成 (2)工事費積算 区分別、年次別内訳 (3)面積算定 計算書及び根拠図 (4)工事工程計画</p> <p>2 補助事業関連資料 (1)共同施設工事費積算 区分別、年次別内訳 (2)全体設計承認資料</p> <p>3 公共施設の設計 (1)実施設計 仕様書に基づく実施設計 図書作成 (2)工事費積算 管理者工事負担金の算定 (3)工事工程計画</p> <p>4 調整 (1)権利変換計画作業との調整 専有部分(構造・面積等)、 共用部分(管理等) (2)工事費に関する調整 工事区分、用途別区分及び 専有・共用区分毎仕上表 [資金計画との調整]</p> <p>5 仮設店舗設置・運営 (1)仮設店舗設計 仮設店舗の実実施設計 (2)仮設店舗入居条件 条件面積、業種、工事区 分、家賃、共益費等 (3)仮設店舗配置調整 本設店舗を勘案した配置 計画に基づく調整 (4)工事監理 (5)仮設店舗運営 入店者の組織化及び規約、 規則、家賃共益費徴収基 準等作成</p>	<p>1 実行予算の作成</p> <p>2 資金調達計画の作成 (1)保留床処分計画 保留床見込価額の検証 (2)資金繰計画 年次別支出計画、年次 別資金調達計画の作 成</p> <p>3 収入金の詳細計画 (1)補助金 公共団体との補助事 業協議(額、年次) (2)公共施設管理者負 担金 管理者との負担金に 関する協議(額、年次) (3)参加組員 負担金の納付に關 する協議</p>	<p>1 従前資産の評価 (1)土地 (2)建物</p> <p>2 従後資産の評価 (1)施設建築敷地 (2)施設建築物の一部 (3)階層別・位置別評価 (4)権利床価額の概算 (5)敷地共有持分等の算定、 共用部分の共有持分の算定</p> <p>3 配置計画の作成 (1)区分所有法との調整 (2)配置設計図の作成</p> <p>4 各種基準の作成 (1)権利変換計画作成基準 の決定 (2)権利変換計画作成基準 「細則」の決定</p> <p>5 調書作成 (1)関係権利の確認 (2)土地調書・物件調書作成 (3)立会印</p> <p>6 個別権利者の調整・合意 (1)合意形成への体制と手順 (2)権利変換計画の個別説明 (3)同意書、合意書 (4)借地権、借家権 (5)未相続、未登記物件</p> <p>7 権利変換計画書の作成 (1)権利変換計画書原案 (2)権利変換計画書作成</p> <p>8 権利変換手続き関連書類 の作成 (1)法定書類作成 (法第71条) (2)認可申請書類作成</p> <p>9 手続き (1)関係権利者同意書等 (2)縦覧手続き (3)認可申請手続き (4)権利変換処分通知 (5)権利変換期日の到来に 関する手続き</p> <p>10 登記 (1)事前の登記簿整理 (2)法第70条登記 (3)法第90条登記</p>	<p>1 管理組織に対する 検討 (1)管理法人の業務 内容の検討 (2)管理法人の収支 計画の検討</p> <p>2 管理主体の決定</p> <p>3 管理区分の検討</p> <p>4 共益費、各種使用 料の試算</p> <p>5 修繕積立金、損害 保険料の試算</p>	<p>1 通損補償基準の作成 (1)通損補償基準の 作成 (2)同細則の作成</p> <p>2 通損補償の算定 (1)現況調査の補足 と営業等のヒアリング 実施 (2)補助対象補償費 と管理者負担金の 整理 (3)各権利者別補償 金の算定</p> <p>3 補償協議 (1)権利者との個別 協議 (2)個別協議の指導</p> <p>4 補償契約 (1)補償金額、支払条 件、明渡し期日の確 認 (2)補助金との整合 調整 (3)補償契約の締結</p>	<p>1 各種会議体の運営 指導</p> <p>2 広報活動の企画及 び指導</p> <p>3 事務局の運営指導</p> <p>4 事業パンフレットの作成 (着工時)</p>	<p>1 権利者相談 (1)相談体制の編成 (2)税務と申告 (3)権利床経営 (4)転出者生活再 建築</p> <p>2 代替地、仮住居等 (1)代替地候補物 件の取得 (2)仮住居、仮店舗 への移転</p> <p>3 近隣対応</p>	<p>1 事業推進関係 (公共団体) 権利変換計画等手続き 補助金関連 代執行手続き</p> <p>2 公共施設関係 (公共施設管理者) 実施設計に関する協議 負担金に関する協議</p> <p>3 設計関係 (公共団体) 実施設計での法令要件 等/確認・認可申請手続 き/建築センター評定手続 き指導 (消防) 防災関係法令要件 (供給処理施設管理者) 上下水道・電気・ガス・ 電話と実施設計内容</p> <p>4 登記関係 (法務局) 法70条(権利変換手続き 開始)、法90条(土地) 登記</p> <p>5 税務関係 (国税局) 法71条(やむを得ない事 情)課税延期/消費税・ 地価税 (税務署) 法97条補償金の税制 (地方税当局) 不動産取得税等の取扱事 前協議</p> <p>6 大店立地法関係 事前協議</p> <p>7 金融機関 (政府系金融機関) 事業資金融資/保留床 取得者融資 (市中金融機関) 事業資金融資/借家人 への特定分譲、増床に対 する融資要件及び条件</p>

※「組合施行市街地再開発事業に於けるコーディネート業務契約指針：平成19年5月刊行」より転載

V段階 工事着工から竣工（解散）段階

<p>コーディネーター業務</p>	<p>全体調整業務</p>	<p>1 事業推進 (1) 組合の運営指導 組合の業務が的確に処理されるよう、組合の運営指導を行う。； (2) 行程管理の調整 組合の業務がスケジュール通り進行するよう、行程管理を行う。</p>								
	<p>業務別コーディネート業務</p>		<p>着工・竣工手続き、工事監理と共に工事経過の中での資金計画、権利変換計画、管理運営計画等との調整に係る作業方針の調整・指導を行う。</p>	<p>資金計画の見直し、修正確定への指導を行い、検討し、検証・確認する。</p>	<p>価額の確定まで権利変換手続きを終了させるための方針を調整・指導する。</p>	<p>竣工後の管理運営体制の整備を目指して管理運営計画の内容を確定する。</p>		<p>組合運営の運営指導・諸規定に基づく組合活動の運営指導を行う。 ・法手続きに齟齬がないように、事務局への的確な事務処理を指導・監督する。</p>	<p>権利変換権利者の竣工以降の個別問題対応実行に係る方針を立案する。</p>	<p>・工事進捗に伴って、補助金関連の協議・調整を行うと共に、各専門コンサルの行う公共施設関係の調整、工事完了に伴う検査、建物に関する登記、税務、資金調達等に関して専門コンサルが行う協議・調整作業を統括・指導する。又、建築工事完了公告や組合解散等の法手続きの指導調整を行う。</p>
<p>(参考) 各コンサルタント業務</p>	<p>コンサルタント業務 具体的作業内容</p>	<p>(100) 調査計画 (200) 設計</p>	<p>(300) 資金計画</p>	<p>(400) 権利変換計画</p>	<p>(500) 管理運営計画</p>	<p>(600) 補償計画</p>	<p>(700) 組織と事務処理</p>	<p>(800) 権利者対応</p>	<p>(900) 関係機関協議</p>	<p>1 建築確認申請手続 (1) 事前調整 開発指導要綱等との調整 紛争予防条例等による手続・説明会の開催等 (2) 建築確認申請手続 2 商業施設の共通内装設計 建築設計に含まれる共用部分を除く共通内装設計 3 工事監理 (1) 施設建築物の工事監理 [店舗共通内装の工事監理含] (2) 公共施設の工事監理 (3) 内装工事推進監理 ① 個店の内装設計の指導・承認及び工事推進監理[個店の内装設計工事監理を組合事業として統一監理する場合とそうでない場合がある] 4 竣工手続 (1) 竣工検査 (2) 建物引渡し手続</p>

※「組合施行市街地再開発事業に於けるコーディネーター業務契約指針：平成19年5月刊行」より転載

2 近年事業完了した事業地区の実態と傾向

(1) 調査地区と調査方法

再開発コーディネーターのコーディネート及び関連コンサルティング業務の実態について、最新の事業地区の実態を把握するために、調査地区として平成15年度から平成21年度までに事業完了した事業地区の中から組合施行ではない地区を除いた上で、事業の詳細なデータを入手できた地区の中で、極端に権利者数が少ない地区や多い地区、極端に事業期間の短い地区や長い地区、また正確な事業費データが収集できない地区等を除いた結果、調査地区として18地区を抽出し、各地区のコーディネートフィーについて実態を検証する方法で行った。

なお、調査地区選定の際、総事業費300億円以上の規模の比較的大きな地区については、事業完了地区の絶対数としても多くなく、今回の調査地区のサンプル地区として適当な地区が少なかったことや、環境アセスメント調査の有無などにより地区によって事業費にバラつきが大きいことなどから、一般的な業務量を把握するためのデータとはなりえないと思われる。

よって本指針の取扱う内容は総事業費300億円までの事業地区を対象としていると理解されたい。

調査方法は、解散した組合の決算報告の資料から今回検証する対象の各費目別費用を抽出し、事業規模や権利者数、事業期間等の事業各諸元とコーディネートフィーの関係について検証した。

各地区の業務量の把握にあたっては、1章(1)で示した事業段階毎の各費目別費用から抽出したコーディネート業務委託費について、その業務量をよりシンプルに把握できる様、コーディネーターの業務量(技師長人・日)とコンサルタントの業務量(技師B人・日)を技師長:技師B=1:3の割合で算定した人工数に換算した。

また業務単価は各地区各段階の事業年度における「建設コンサルタント技術者単価」を用いて算定した。

なお算定の際、業務量(人・日)は、直接人件費(100%)に対し、諸経費を直接人件費の100%、技術経費を直接人件費+諸経費合計の25%とし、業務委託費は直接人件費の250%としている。

(2) 調査地区の業務量と傾向

今回調査した地区18地区（A～R地区）について、コーディネーターから算出したコーディネーター及び関連コンサルティング業務量（総人工：人日）と業務量に相関があると思われる諸元データの集計結果は下記のとおりである。

調査地区（18地区）の諸元データと人工数一覧

	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区	G地区	H地区	I地区	J地区	K地区	L地区	M地区	N地区	O地区	P地区	Q地区	R地区
総人工（人日）	2,115	3,882	1,346	2,381	5,951	2,791	1,965	3,106	4,882	1,437	2,315	1,326	4,767	6,336	1,889	1,099	4,383	6,257
地区面積（ha）	0.80	0.40	1.00	0.70	1.30	0.80	1.10	0.90	0.80	1.10	1.30	2.00	2.60	2.50	1.50	1.50	1.00	1.20
従後延床面積（㎡）	31,700	24,000	34,600	42,500	50,800	63,900	70,000	37,300	35,000	11,500	18,700	27,800	90,100	82,800	15,400	25,800	74,000	79,600
総事業費（百万円）	11,920	9,530	6,300	6,860	21,620	15,970	17,980	9,440	15,060	3,720	7,720	7,420	25,550	30,400	4,710	5,420	35,350	26,890
91除く事業費（百万円）	10,670	9,270	6,090	6,430	20,960	15,950	17,980	9,400	12,370	3,260	5,770	6,750	20,110	26,920	4,010	5,370	33,340	26,050
権利者数（人）	60	40	30	35	50	15	15	30	70	40	135	30	90	220	30	30	140	175
事業期間（ヶ月）	120	210	200	50	150	70	80	200	130	150	100	150	180	130	120	60	210	250

調査地区概要

- ・ 施行地区面積は、最小はB地区の0.4haから最大M地区の2.6haである。18地区の単純平均は、凡そ1.3haである。
- ・ 従後延床面積は、最小はJ地区の11,500㎡から最大M地区の90,100㎡である。18地区の単純平均は、凡そ45,000㎡である。
- ・ 総事業費は、最小はJ地区の37.2億円から最大Q地区353.5億円である。18地区の単純平均は145.5億円である。
- ・ 権利者数は、最小はF地区の15人から最大N地区の220人である。18地区の単純平均は凡そ69人である。
- ・ 18地区の事業期間は、最短はD地区の50カ月から最長R地区の250カ月である。18地区の単純平均は142カ月（約12年）である。

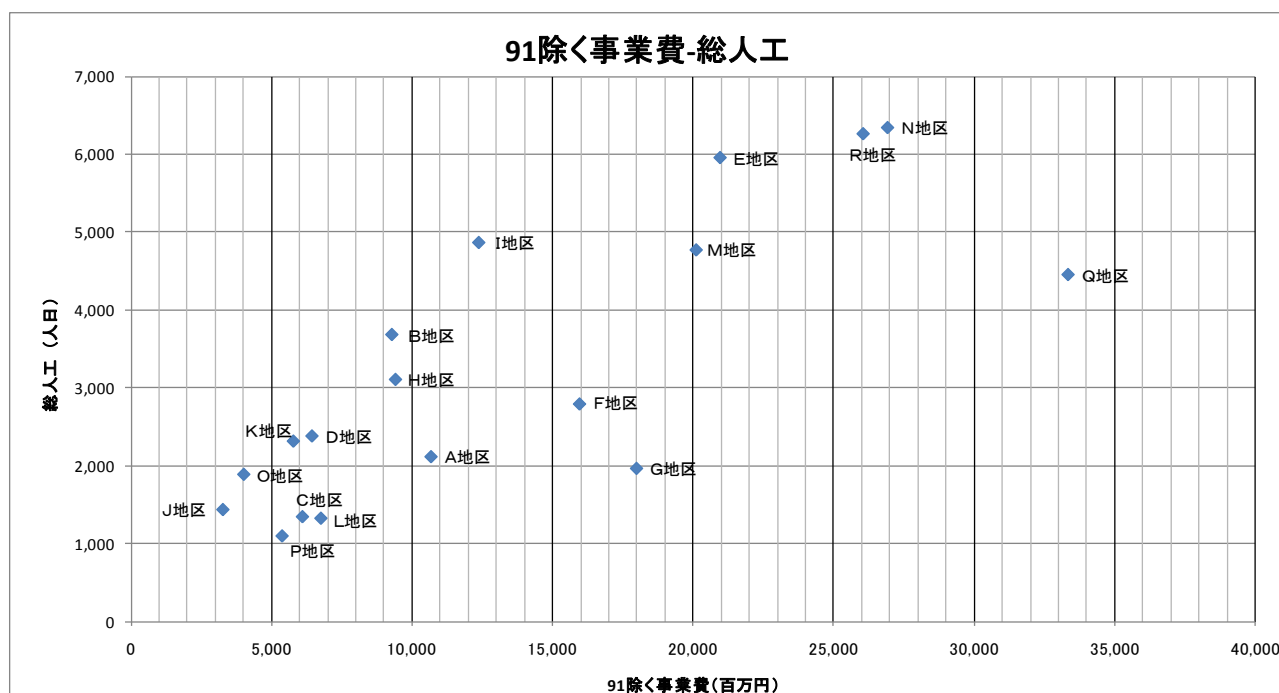
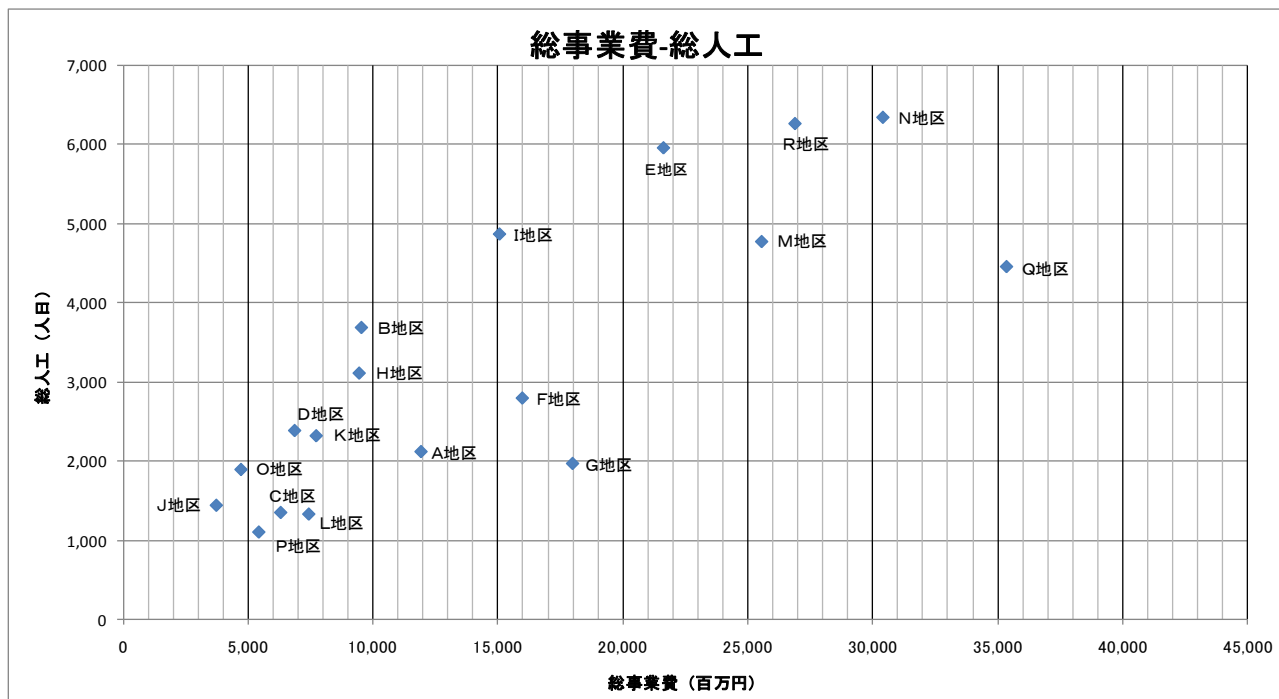
調査地区（18地区）における事業段階ごとの事業期間（総事業費順）

地区	総事業費	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅴ	計(月)
J地区	3,720	108	10	13	19	150
O地区	4,710	39	37	16	28	120
P地区	5,420	0	17	11	32	60
C地区	6,300	139	11	18	32	200
D地区	6,860	10	3	6	31	50
L地区	7,420	69	13	43	25	150
K地区	7,720	36	12	24	28	100
H地区	9,440	60	71	30	39	200
B地区	9,530	35	115	22	38	210
A地区	11,920	34	30	19	37	120
I地区	15,060	15	38	43	34	130
F地区	15,970	8	4	20	38	70
G地区	17,980	33	5	5	37	80
E地区	21,620	95	4	18	33	150
M地区	25,550	56	77	6	41	180
R地区	26,890	134	29	27	60	250
N地区	30,400	34	27	27	42	130
Q地区	35,350	88	34	46	42	210

凡 例

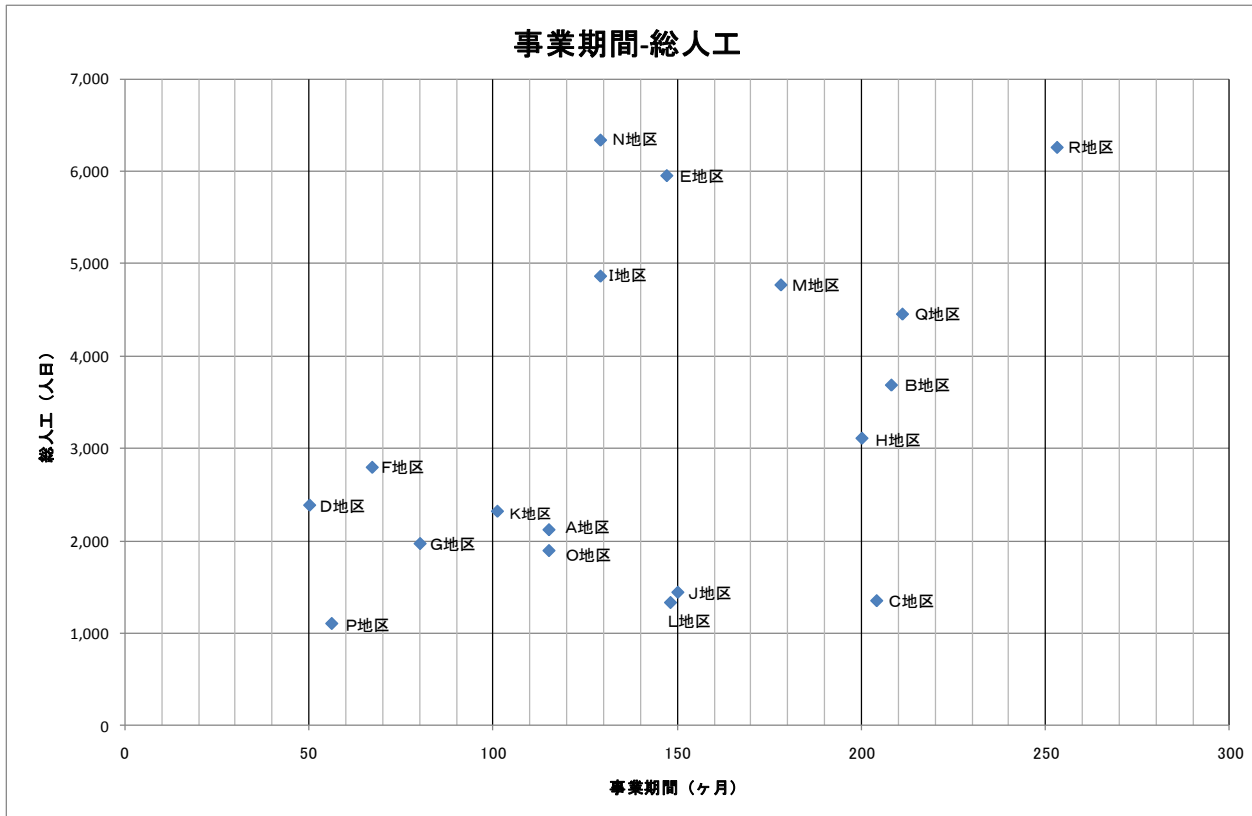
第Ⅱ段階：準備組合設立から都市計画決定まで
 第Ⅲ段階：都市計画決定から組合設立まで
 第Ⅳ段階：組合設立から工事着工まで
 第Ⅴ段階：工事着工から竣工（解散）まで

(その1) 総事業費と業務量の関係 (91条補償費を除く事業費と業務量の関係)



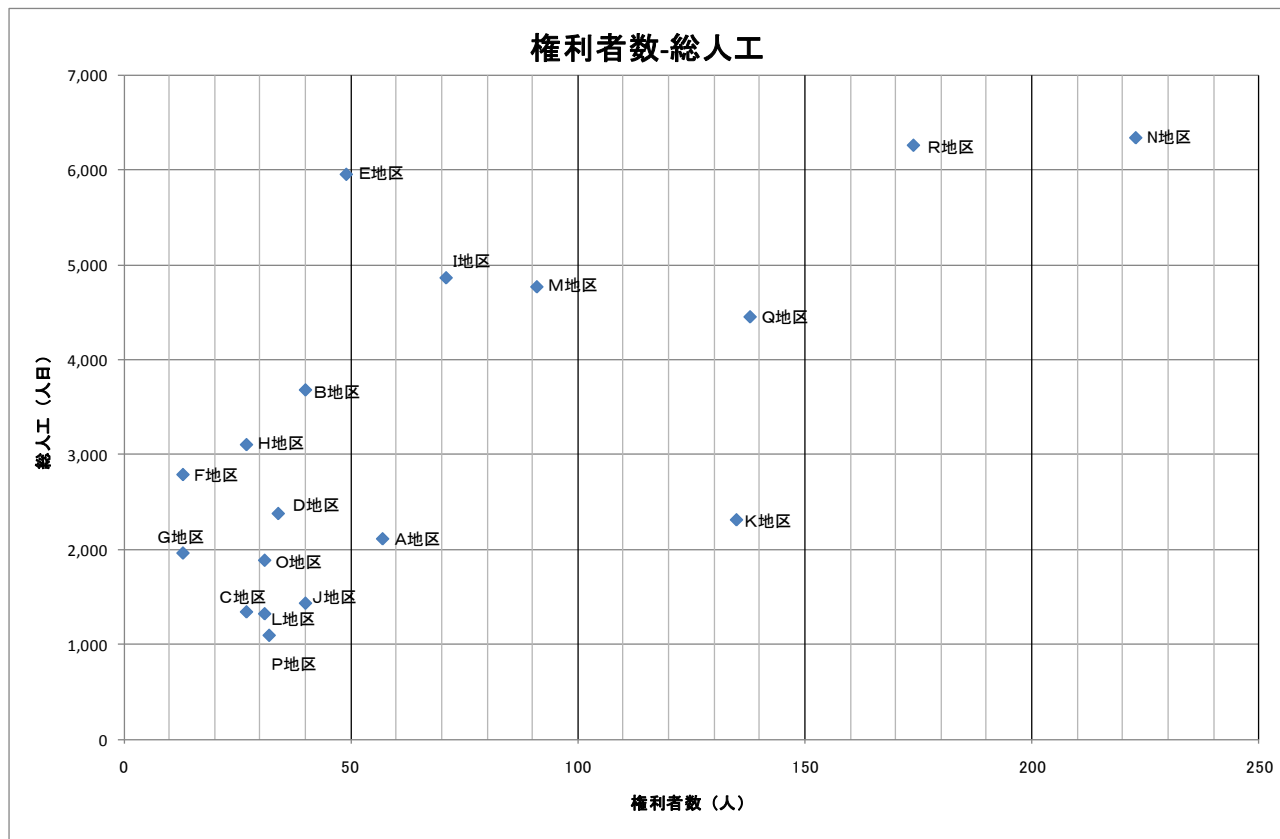
- 全般的に事業費が多くなれば業務量が多い傾向を示している。
- 業務量が同程度であっても他の要因により事業費が相違している。例えば、事業費 50 億円規模をみると、P地区(54.2 億円)とO地区(47.1 億円)では、業務量が 1,099 人日に対し 1,889 人日である。
P地区とO地区では地区面積が 1.5ha、権利者数が 30 人と同程度であるが、事業期間はP地区が 60 ヶ月であるのに対して、O地区は 120 ヶ月である。
事業費 100 億円規模をみると、A地区(119.2 億円)では 2,115 人日、事業期間 120 ヶ月に対し、B地区(95.3 億円)は 3,682 人日、事業期間 210 ヶ月である。
- サンプル地区では、事業規模が大きくなると業務量に開きがある。
- 91 条補償を除いた事業費と業務量の関係においては、概ね総事業費と業務量との関係と同じ傾向を示している。

(その2) 事業期間と業務量の関係



- ・ 事業期間と業務量との相関は、総事業費と業務量の相関と比べると弱い。
- ・ 事業期間が長くなる場合、経済環境等の変化を踏まえ再開発の検討作業を中断した、もしくは経済環境の変化に併せて何度かの計画見直し等を行ってきたか等により業務量は大きく変動する。

(その3) 権利者数と業務量の関係



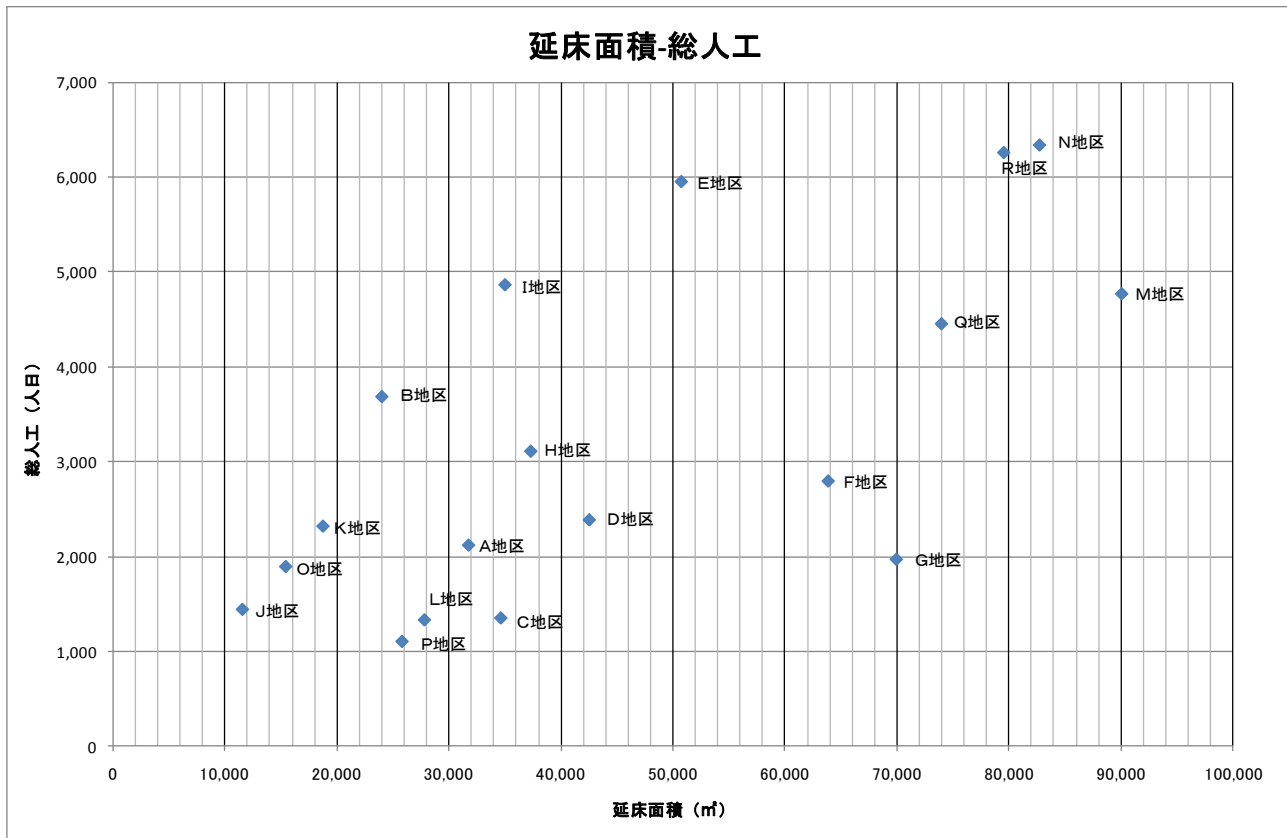
・全般的には権利者が多くなれば業務量も多い傾向を示しているが、総事業費と業務量の関係と比べて相関は弱い。

・同程度の権利者数であっても業務量に開きがある。例えば、権利者数 150 人規模の地区をみると、K地区(135 人)よりQ地区(140 人)の方が業務量は 2 倍程度となっている。K地区は延床面積が 18,700 m²、総事業費 77.2 億円、事業期間 100 カ月であり、Q地区は延床面積 74,000 m²、総事業費が 353.5 億円、事業期間 210 カ月、である。

権利者数が 50 人規模の地区をみると、E地区はA地区の業務量の凡そ 2.8 倍となっている。

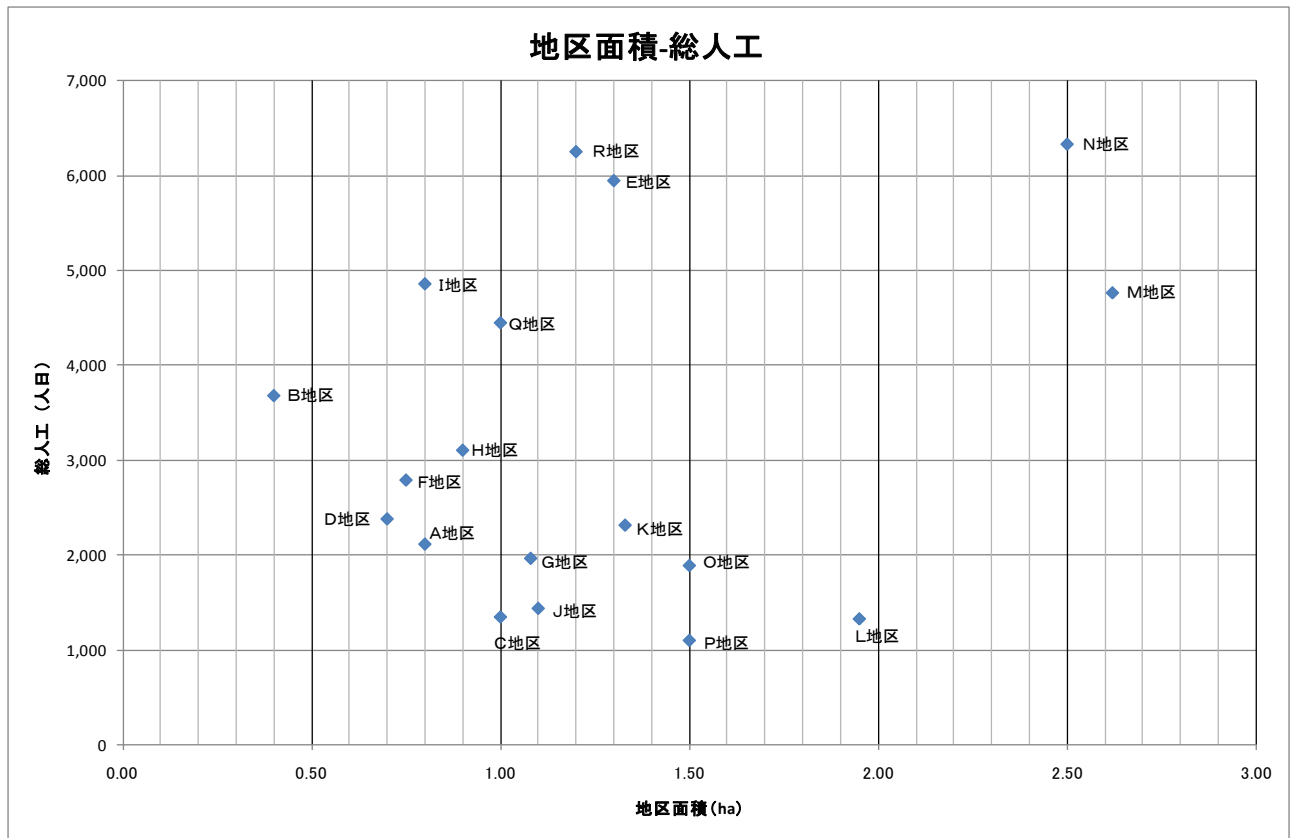
A地区(60 人)は延床面積 31,700 m²、総事業費 119.2 億円、事業期間 120 カ月であり、E地区(50 人)は延床面積 50,800 m²、総事業費 216.2 億円、事業期間 150 カ月である。

(その4) 従後延床面積と業務量の関係



- ・全般的に従後延床面積が大きくなれば業務量が多い傾向を示しているが、総事業費と業務量の関係と比べて相関は弱い。
- ・サンプル地区のうち、従後延床面積が大きい業務量が比較的少ないG地区(70,000㎡)は権利者数が15人であり事業期間は80カ月と比較的短い。

(その5) 施行地区面積と業務量の関係



- ・ サンプル地区の中で地区面積の大きいN地区 (2.50ha) やM地区 (2.60ha) では業務量も多くなっているが、全般的に地区面積との相関は弱い。
- ・ サンプル地区の中で地区面積が大きいN地区、M地区は従後延床面積がそれぞれ 82,800 m²、90,100 m²であるのに対し、次に地区面積の大きいL地区(2.00ha)は 27,800 m²であり、業務量はN地区、M地区と比べて少ない。
- ・ サンプル地区の中で地区面積に対する業務量が多いR地区(1.20ha)は権利者数が 175 人、従後延床面積が 79,600 m²、事業期間が 250 カ月である。

3 初動期の業務について

冒頭に述べたとおり、準備組合設立以前の、いわゆる初動期のコーディネート及び関連コンサルティング業務は、今回調査を実施した事業地区において、組合の決算資料の中に初動期の事業費が含まれていない地区が大半であったため（準備組合段階は自治体が検討業務の発注者となる地区がある）、当該段階はデータ分析対象からは除外している。

しかしながら、初動期の業務は事業にとって欠くことのできないものであり、この段階で概略の事業フィージビリティが確認され、準備組合組織化に向けた合意形成が図られることとなる。再開発コーディネーターにとって最も重要な業務の1つであることから、業務量に関する情報についてのニーズは高いものがある。

こうした点を踏まえ、当該段階についても事例による算定ではなく業務量を想定した（＜表4＞の通り）。

なお、本業務量はあくまでも1つの目安であり、実際には各地区の実情に応じて相当の幅が存在すると思われる。特に初動期の「期間」については10年以上に及ぶケースも現実には存在するため、本業務量は、参考提示の業務量をもとに各地区の状況に応じてその期間、業務量を夫々算定されたい。

＜表4＞ 初動期（基本計画作成段階）における
コーディネート及び関連コンサルティングに関する業務量（案：参考提示）

事業の段階	第I段階 初動期 準備組合設立まで
人工計（人日）	260
（参考スケジュール）	（24ヶ月）

※人区は技師長：技師B＝1：3、合計報酬額は直接人件費×250%を想定

(参考) 業務量サンプル地区の概要

今回調査した18地区の諸元データは下記のとおり。

※表内「業務費」は今回調査した再開発コーディネーターのコーディネート及び関連コンサルティング業務に関する費用

		A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区
地区面積 (ha)		0.80	0.40	1.00	0.70	1.30	0.80
延床面積 (㎡)		31,700	24,000	34,600	42,500	50,800	63,900
総事業費 (百万)		11,920	9,530	6,300	6,860	21,620	15,970
同 (91補償除く) (百万)		10,670	9,270	6,090	6,430	20,960	15,950
権利者数 (人)		60	40	30	35	50	15
事業期間 (ヶ月)		120	210	200	50	150	70
業務費	1.基本計画等作成 (百万)	0	76	56	31	0	0
	2.資金計画作成 (百万)	25	0	0	24	100	50
	3.権変計画書作成 (百万)	77	152	50	80	59	91
	4.価額確定 (百万)	7	10	0	0	21	6
	5その他の業務 (百万)	109	169	38	117	404	133
	計 (百万) ③	218	407	145	252	584	280
対総事業費率 (③/①)		1.83%	4.27%	2.29%	3.67%	2.70%	1.75%
同 (91補償除く) (②/①)		2.05%	4.39%	2.37%	3.91%	2.79%	1.75%
人区 (人日)		2,115	3,682	1,346	2,381	5,951	2,791
備考:		県庁所在市	県庁所在市	特例市	県庁所在市	県庁所在市	県庁所在市
【従後主要施設用途】		【住、商、業、駐】	【住、商、公、駐】	【住、商、業、駐】	【業、公、商】	【公、商、駐】	【住、業、公】

		G地区	H地区	I地区	J地区	K地区	L地区
地区面積 (ha)		1.10	0.90	0.80	1.10	1.30	2.00
延床面積 (㎡)		70,000	37,300	35,000	11,500	18,700	27,800
総事業費 (百万)		17,980	9,440	15,060	3,720	7,720	7,420
同 (91補償除く) (百万)		17,980	9,400	12,370	3,260	5,770	6,750
権利者数 (人)		15	30	70	40	135	30
事業期間 (ヶ月)		80	200	130	150	100	150
業務費	1.基本計画等作成 (百万)	0	38	0	0	0	0
	2.資金計画作成 (百万)	69	7	10	4	9	5
	3.権変計画書作成 (百万)	70	32	61	22	31	13
	4.価額確定 (百万)	0	13	13	7	12	4
	5その他の業務 (百万)	74	254	469	128	191	128
	計 (百万) ③	213	344	553	161	243	150
対総事業費率 (③/①)		1.18%	3.64%	3.67%	4.33%	3.15%	2.01%
同 (91補償除く) (②/①)		1.18%	3.65%	4.47%	4.94%	4.22%	2.22%
人区 (人日)		1,965	3,106	4,862	1,437	2,315	1,326
備考:		県庁所在市	特別区	特別区	特例市	地方中核市	地方都市
【従後主要施設用途】		【商、業、駐】	【住、商、公、駐】	【住、商、業】	【住、商、公、駐】	【住、商、業、駐】	【商、業、公、駐】

		M地区	N地区	O地区	P地区	Q地区	R地区
地区面積 (ha)		2.60	2.50	1.50	1.50	1.00	1.20
延床面積 (㎡)		90,100	82,800	15,400	25,800	74,000	79,600
総事業費 (百万)		25,550	30,400	4,710	5,420	35,350	26,890
同 (91補償除く) (百万)		20,110	26,920	4,010	5,370	33,340	26,050
権利者数 (人)		90	220	30	30	140	175
事業期間 (ヶ月)		180	130	120	60	210	250
業務費	1.基本計画等作成 (百万)	0	0	0	0	6	33
	2.資金計画作成 (百万)	68	48	21	5	32	83
	3.権変計画書作成 (百万)	80	74	40	36	63	94
	4.価額確定 (百万)	8	26	4	3	10	30
	5その他の業務 (百万)	352	544	137	65	340	385
	計 (百万) ③	508	692	202	109	451	625
対総事業費率 (③/①)		1.99%	2.28%	4.28%	2.00%	1.28%	2.32%
同 (91補償除く) (②/①)		2.52%	2.57%	5.04%	2.02%	1.35%	2.40%
人区 (人日)		4,767	6,336	1,889	1,099	4,383	6,257
備考:		県庁所在市	地方都市	地方都市	地方都市	特別区	特別区
【従後主要施設用途】		【住、商、駐】	【住、商、公、駐】	【住、商】	【住、商、公、駐】	【住、業、商】	【住、商、公、駐】

※1 組合の決算費ベースで作成しているため、業務費の内訳については地区により多少相違がある。

※2 基本計画等作成は組合が実施していなくても公共団体が行っている場合もある。

※3 地区面積等地区の諸元については、表記上数値を概数としている。