

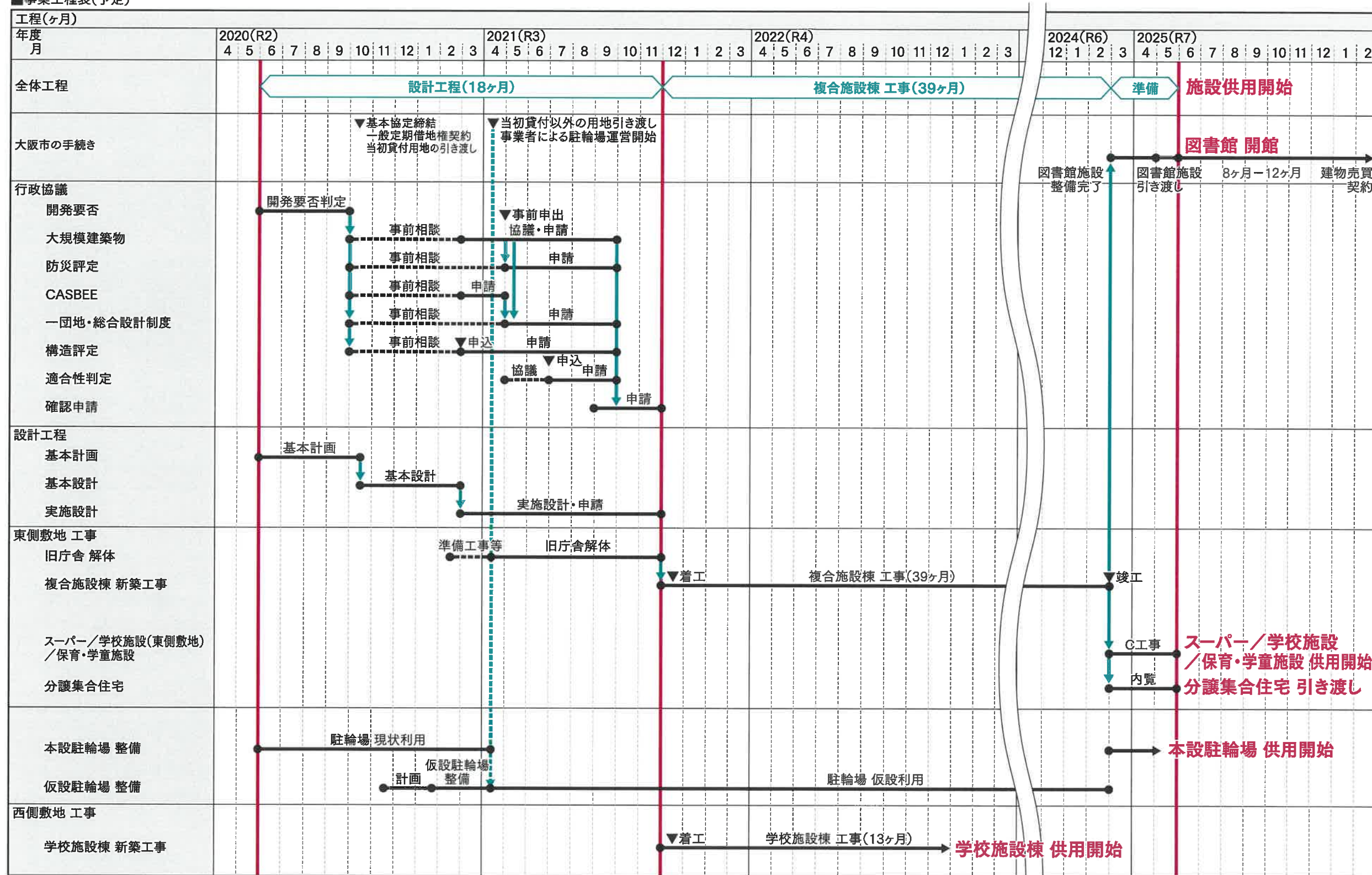
事業実施計画書(日程)

万全な設計・施工体制を構築し、事業工程を遵守します

配慮事項

- 駐輪場の仮設対応を別敷地(事業者所有地)で対応することにより、工事中の利用者へ配慮するとともに、事業工程に影響がない計画とします。
- 西側敷地に建設する学校施設棟を先に開校し、複合施設棟の完成前から本エリアに人の流れを呼び込みます。

■事業工程表(予定)



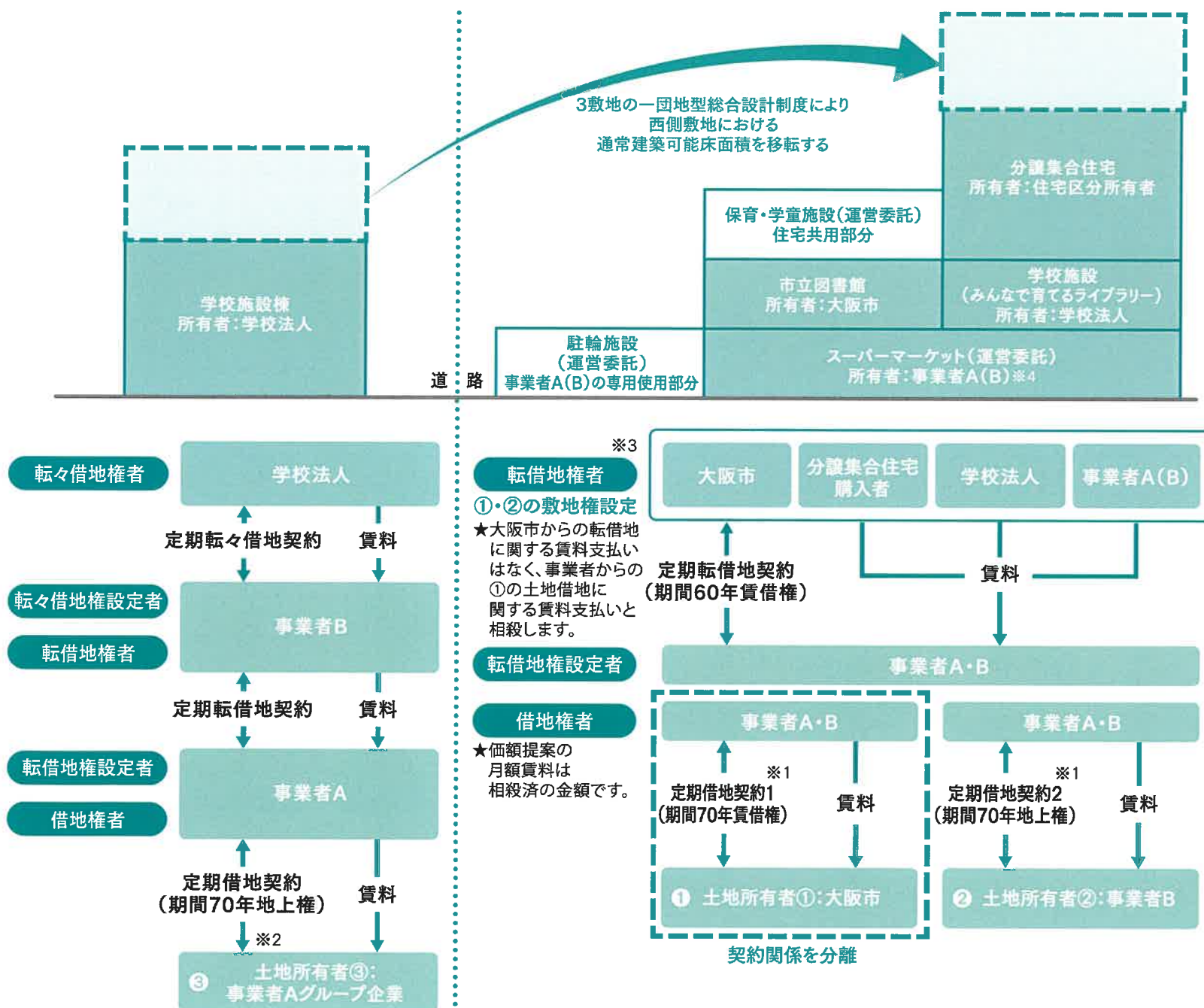
※一般定期借地権設定契約から70年後を期間満了期日とします。

事業実施計画書(計画遂行・マネジメント)

新たな街の拠点づくりを確実にかつスムーズに推進します 「長期的な事業継続」・「良質な維持管理」を実現する体制を構築します

事業実施体制

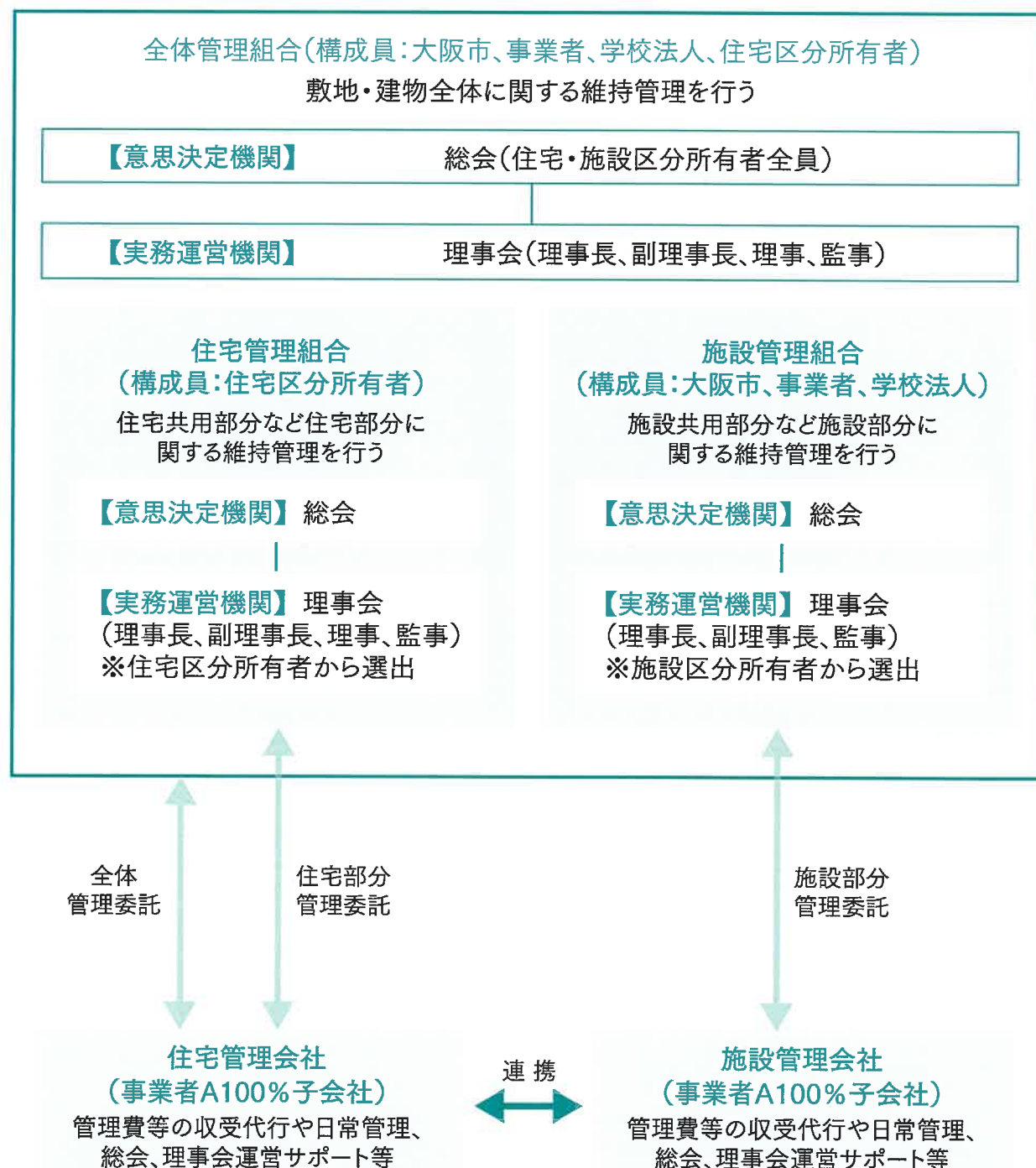
- 事業者が「企画」・「設計」・「開発」・「契約」等を責任をもって実行、推進していきます。
- 市立図書館、地域、淀川区の活性化に貢献できる施設を導入し、その運営の一部は専門会社に委託します。
- 施設の所有者を事業者および学校法人とすることで、「長期的な事業継続」を実現します。



※1 契約1・2の持分割合は同じとします。
 ※2 西側敷地借地権者に事業者Aが入ることで、70年間提案書建物の敷地として提供します。
 ※3 各区分所有者には、プロポーザル要項に沿った使用遵守を転借地権付建物売買契約に明記します。
 ※4 事業者AまたはBが区分所有者になることで、全体管理運営に関わります。

管理形態

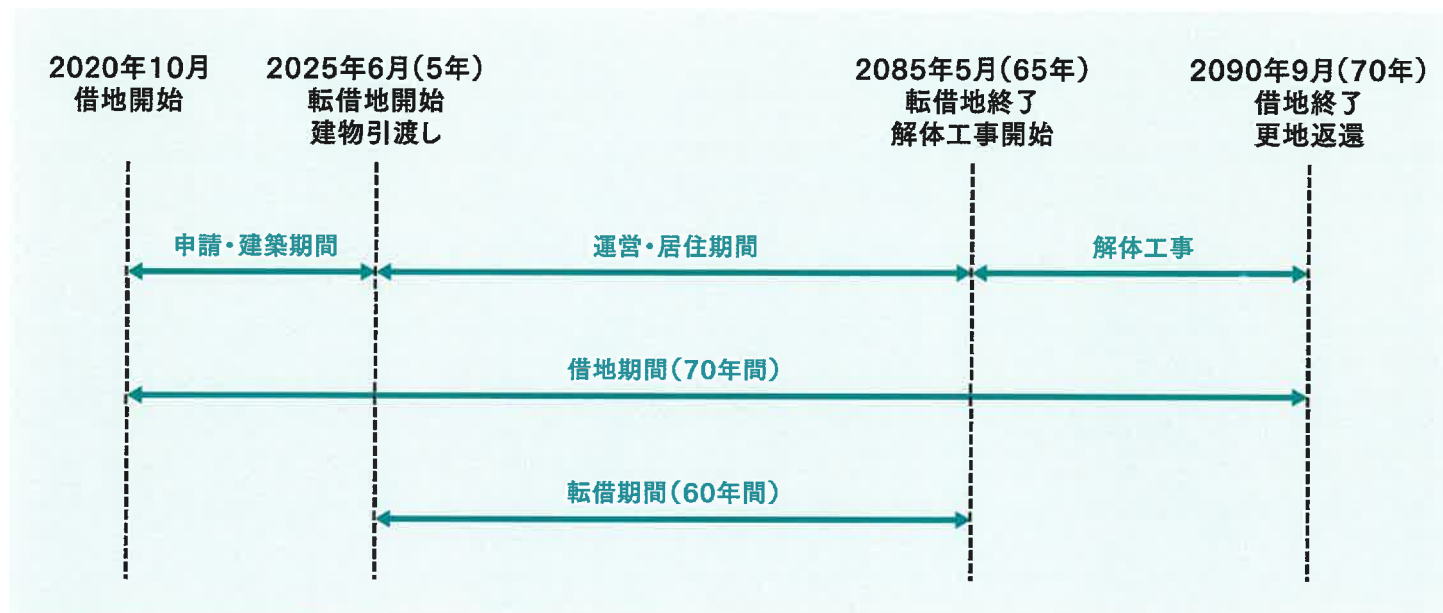
- 区分所有者全員で管理組合を組成して建物の維持管理を行います。
- スムーズな意思決定を可能にするため、全体管理組合と合わせて、「住宅管理組合」「施設管理組合」の2つを設立します。
- 専門的な知識を有した管理会社(事業者の100%子会社)のサポートにより「良質な維持管理」が行われます。



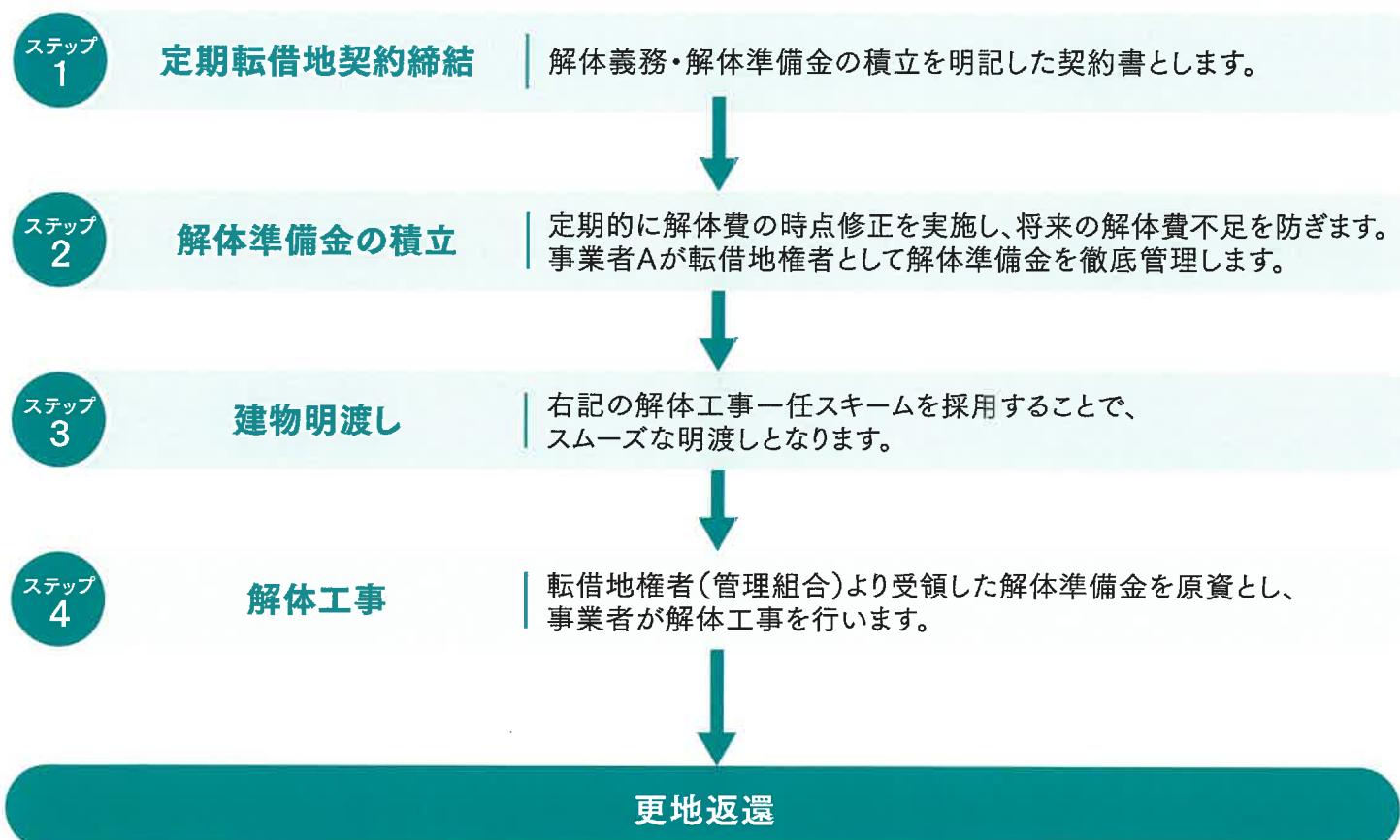
事業実施計画書(計画遂行・マネジメント)

事業者が将来の解体工事を担うスキームを採用し、確実な更地返還を約束します

更地返還までの流れ



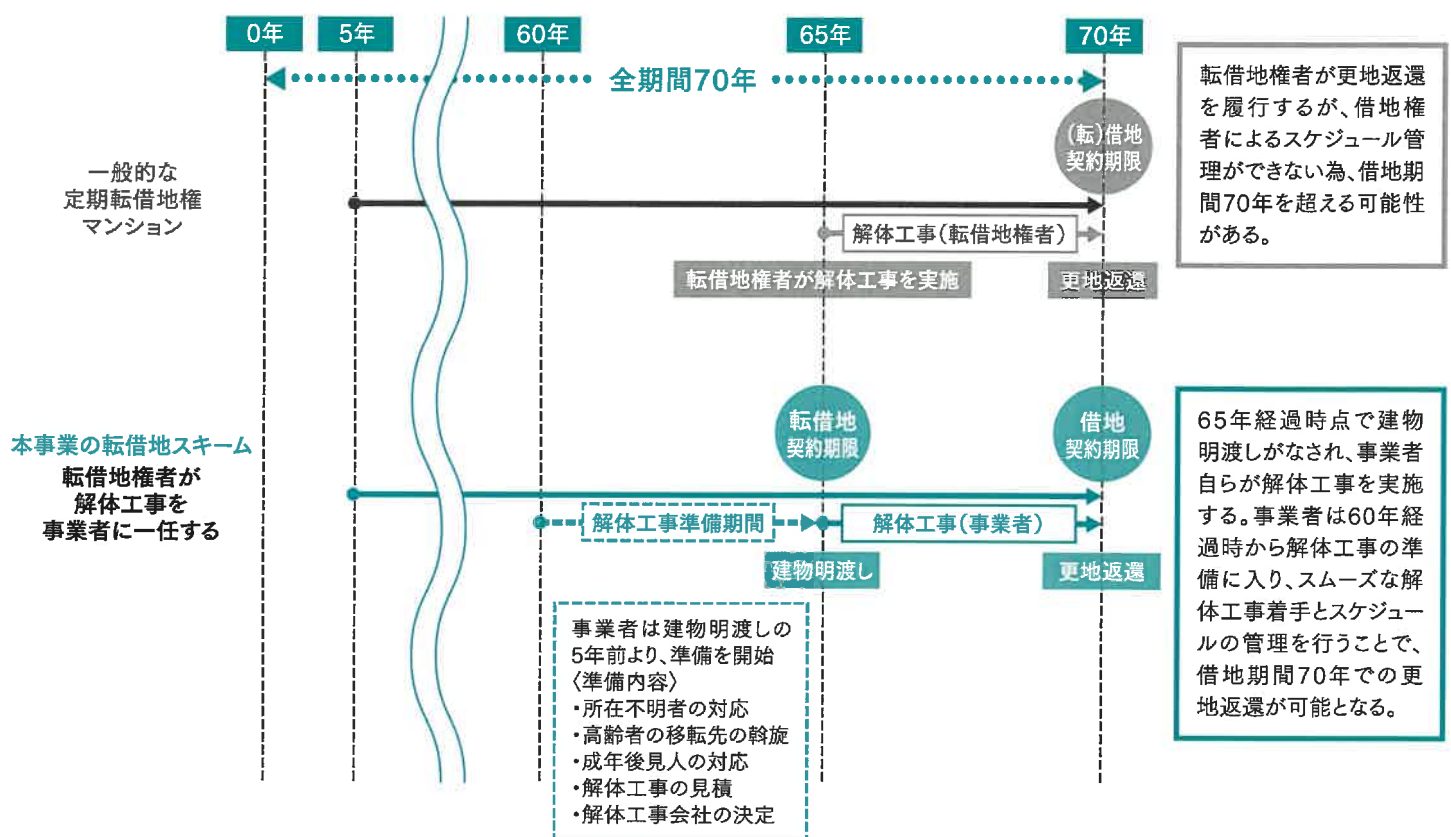
- 転借地期間を借地契約から65年目までとし、転借地期間満了後、借地権者(事業者)が解体工事をを行います。
- 転借地権者が解体準備金を積立てます。
- 事業者Aは転借地権者として、解体準備金の積み立てを管理します。



解体工事一任スキーム

● 転借地権者が法的な解体義務を負うが、以下の①～④を履行することにより、解体義務から解放され、借地権者(事業者)が解体工事をを行う方式。この方式を採用することで、定期借地契約から65年目での定期転借地期間満了により、確実な建物明渡し法が法的に担保され、事業者自らが借地期間満了までの5年間で確実に解体工事を実施することが可能となりま

- ① 定期転借地期間満了までの建物明渡し
- ② 抵当権等の抹消
- ③ 解体費用相当額の支払(解体準備金譲渡)
- ④ 解体工事の借地権者(事業者)への一任



解体工事費の考え方

< 複合施設棟の解体工事費 >

共通仮設費	230,000,000円
建物上屋解体費	2,463,500,000円
地下・杭撤去費	1,902,000,000円
諸経費	454,500,000円
合計	5,050,000,000円

< 予定工期 >

建物	32ヶ月
杭撤去	24ヶ月
合計	56ヶ月

※新築工事費積算会社が解体工事費を算出