

4 現地・非現地の建替比較検討

| | 現地建替え | 非現地建替え | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---|----------------|--|-------|--------|------|-----------|-------|--|--------|-------|-------|-------|--------|------|-----------|-------|
| 配置計画(例) |  <p>【諸元】 ・計画戸数：3棟320戸（1期91戸、2期229戸） ・土地利用面積：市営住宅1.55ha、公園0.14ha</p> |  <p>【諸元】 ・計画戸数：2棟320戸 ・土地利用面積：市営住宅1.37ha、道路0.06ha、公園0.14ha</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 現地・非現地の比較のためにモデル検討した仮の計画 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 工期(実施設計～) | ○：2期(約6年)の中期事業 | ◎：1期(約3年)に短縮可(ただし、JR社宅の移転が必要) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 移転 | ◎：仮移転なしとなり、入居者の負担を軽減できる | ◎：仮移転なしとなり、入居者の負担を軽減できる | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 概算事業費 <small>建設費は国が示す標準建設費にて試算</small> | ◎：総額 85億円 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr><td>a.建設費等</td><td>+72億円</td></tr> <tr><td>b.解体費</td><td>+12億円</td></tr> <tr><td>c.移転費等</td><td>+1億円</td></tr> <tr><td>総額(a+b+c)</td><td>+85億円</td></tr> </table> | a.建設費等 | +72億円 | b.解体費 | +12億円 | c.移転費等 | +1億円 | 総額(a+b+c) | +85億円 | ○：総額 86億円 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr><td>a.建設費等</td><td>+73億円</td></tr> <tr><td>b.解体費</td><td>+12億円</td></tr> <tr><td>c.移転費等</td><td>+1億円</td></tr> <tr><td>総額(a+b+c)</td><td>+86億円</td></tr> </table> | a.建設費等 | +73億円 | b.解体費 | +12億円 | c.移転費等 | +1億円 | 総額(a+b+c) | +86億円 |
| a.建設費等 | +72億円 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| b.解体費 | +12億円 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| c.移転費等 | +1億円 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 総額(a+b+c) | +85億円 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| a.建設費等 | +73億円 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| b.解体費 | +12億円 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| c.移転費等 | +1億円 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 総額(a+b+c) | +86億円 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 必要敷地面積 | ○：1.69ha | ◎：1.57ha | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 特徴 | ◎：PFI事業とした場合、民間事業者の参加意欲が高まる規模・期間とすることが可能(2期を1事業) ◎：団地内及び団地周辺とのコミュニティを継承できる | ◎：PFI事業とした場合、民間事業者の参加意欲が高まる規模・期間の事業としやすい ○：現コミュニティ継承と、新たな周辺住民とのコミュニティ形成方策が必要 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| まちづくりコンセプトの実現 | 方針1 居住環境の向上 | ◎まとまった団地となり、住宅性能・環境が向上 | 方針1 居住環境の向上 | ◎まとまった整形地のため、住宅性能・環境が向上 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 方針2 多世代交流 | ◎地域に開いた一体の公園・集会所等で多世代交流が図られる | 方針2 多世代交流 | ◎シンボルロード・公園・集会所などを通じ、多世代交流が図られる | | | | | | | | | | | | | | |
| | 方針3 安全・安心 | ○まとまった一団地となり、住民同士の共助に期待できる | 方針3 安全・安心 | ○まとまった一団地となり、住民同士の共助に期待できる | | | | | | | | | | | | | | |
| | 方針4 道路や緑などの連続性 | ◎狭小・変形敷地での建替であるが、建替手順の効率化により、連続した緑地空間を実現できる | 方針4 道路や緑などの連続性 | ◎周囲道路を拡幅することで周辺地域の道路ネットワークが向上 ◎整形な敷地で、まとまった緑地空間等の確保や緑の連続性が実現できる | | | | | | | | | | | | | | |
| | 方針5 交流できる場 | ◎公園・集会所など一体的に交流の場を設けることが可能 | 方針5 交流できる場 | ◎シンボルロード・公園・集会所などにより、連続性のある地域交流の場の創出が可能 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 方針6 「まちの顔」づくり | ◎鉄道沿いに面した公園と団地内広場が一体となった空間が「まちの顔」となる | 方針6 「まちの顔」づくり | ◎シンボルロード・公園などが新たな「まちの顔」となる | | | | | | | | | | | | | | |
| | 方針7 周辺まちなみへの配慮 | ○周辺住宅に対面する住棟については、セットバックして一定の離隔を確保 | 方針7 周辺まちなみへの配慮 | ○周辺住宅に対面する部分の住棟延長の短縮が可能(計画例では約60m)、まとまった敷地のため周辺のまちなみに配慮しやすい | | | | | | | | | | | | | | |

⇒比較検討の結果、総合的に判断し**現地建替え**を選定