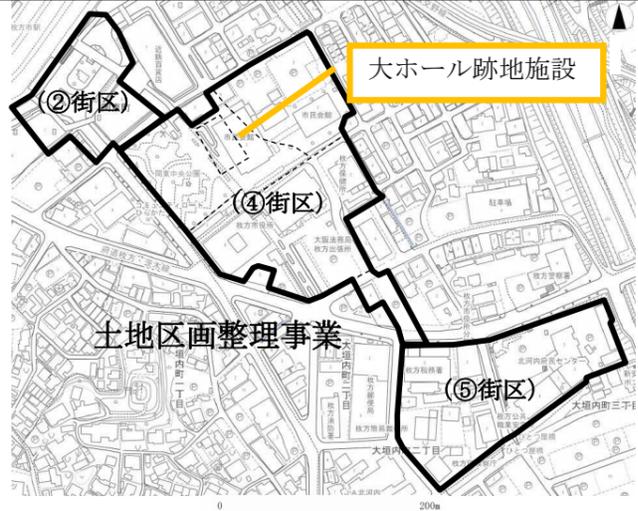
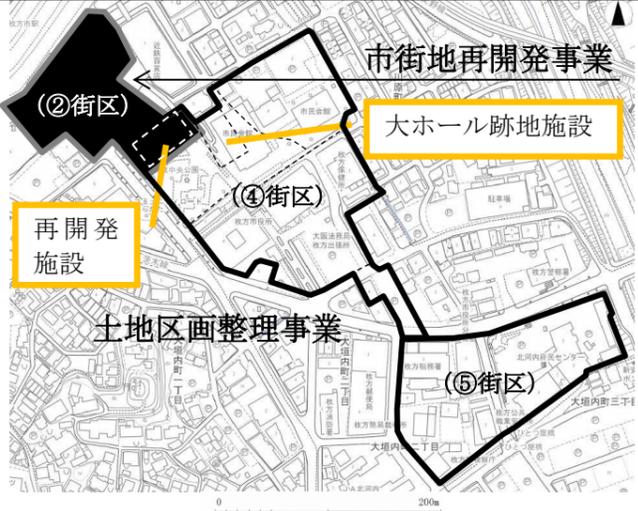


事業手法の比較(案)

凡例

	: 市街地再開発事業
	: 土地区画整理事業

	【基本計画(素案)】	【検討案 1】	【検討案 2】
	市街地再開発事業(②、④、⑤街区)	土地区画整理事業(②、④、⑤街区)	土地区画整理事業 (④街区の一部、⑤街区) + 市街地再開発事業 (②街区、④街区の公園一部)
比較図			
メリットと課題	<p>《メリット》</p> <p>(1)土地・建物の権利変換手法により、②④⑤街区を一体的に整備することで、円滑に都市機能の更新等を図ることが可能</p> <p>(2)事業認可時には事業全体の採算性を踏まえた土地利用や建物の基本設計を決定するため、事業の早い段階で施設の完成像がわかる (着手すると比較的早期に実現可能)</p> <p>《課題》</p> <p>(1)大ホールの移転時期(R3 予定)を踏まえ、地権者と早期の合意形成が必要</p> <p>(2)②④⑤街区を一体とした市街地再開発事業の都市計画決定などを行うためには、②街区における多くの地権者との合意形成などが必要</p> <p>(3)大規模・長期事業となるため事業者リスクが大きい</p>	<p>《メリット》</p> <p>(1)財政状況を踏まえながら、街区ごとに順次実施することが可能 (基金として財源確保する期間が長くなる)</p> <p>(2)事業の検討段階から民間の創意工夫を活かすことが可能</p> <p>(3)都市再生緊急整備地域の指定により重点地区に採択されることで、都市再生土地区画整理事業を実施することが可能</p> <p>《課題》</p> <p>(1)大ホールの移転時期(R3 予定)を踏まえ、地権者と早期の合意形成が必要</p> <p>(2)②④⑤街区を一体とした土地区画整理事業の都市計画決定などを行うためには、②街区における多くの地権者との合意形成などが必要</p> <p>(3)市街地再開発事業と比較すると都市機能の更新等を図る期間が伸びる</p>	<p>《メリット》</p> <p>(1)街区の特性や事情を踏まえ、市街地再開発事業(基本計画(素案))や土地区画整理事業(検討案1)のメリットを受けることが可能</p> <p>さらに、②街区における地権者の生活再建の提案が可能となることや、④⑤街区は、比較的に地権者が少ないことから早期の事業着手が可能</p> <p>《課題》</p> <p>(1)市街地再開発事業と比較すると都市機能の更新等を図る期間が伸びる</p>
全体期間と主な施設の開設年度(想定する最短のもの)	約13年 <ul style="list-style-type: none"> 大ホール跡地施設 : R8 市民会館(本館)跡地施設 : R9 新庁舎 : R10 (プレオープン : R9) 駅前広場(南口) : R11 現庁舎跡地施設 : R13 	約17年 <ul style="list-style-type: none"> 大ホール跡地施設 : R8 市民会館(本館)跡地施設 : R13 新庁舎 : R13 (プレオープン : R11) 駅前広場(南口) : R12 現庁舎跡地施設 : R15 	
市負担額(②~⑤街区計) 府費無しの場合	約216億円(府費無しの場合 : 約290億円)	府費無しの場合 : 約215億円	府費無しの場合 : 約236億円
まちづくりの課題	・サンプラザ1号館は、現状と同様の立地条件を要望※しており、地権者との合意形成が得られなければ全体の着手ができない	・サンプラザ1号館は、現状と同様の立地条件を要望※しており、地権者との合意形成が得られなければ全体の着手ができない	・サンプラザ1号館は、現状と同様の立地条件を要望※しており、その場合、駅広とニッペパークとの連続性や大空間の確保が困難となるが、ニッペパークの一部を活用した駅前広場の配置等の検討や地権者の理解・協力に向けた意識の醸成を図ることで、事業着手を目指す

※令和元年8月1日にひらかたサンプラザ1号館みどり会より要望書を收受