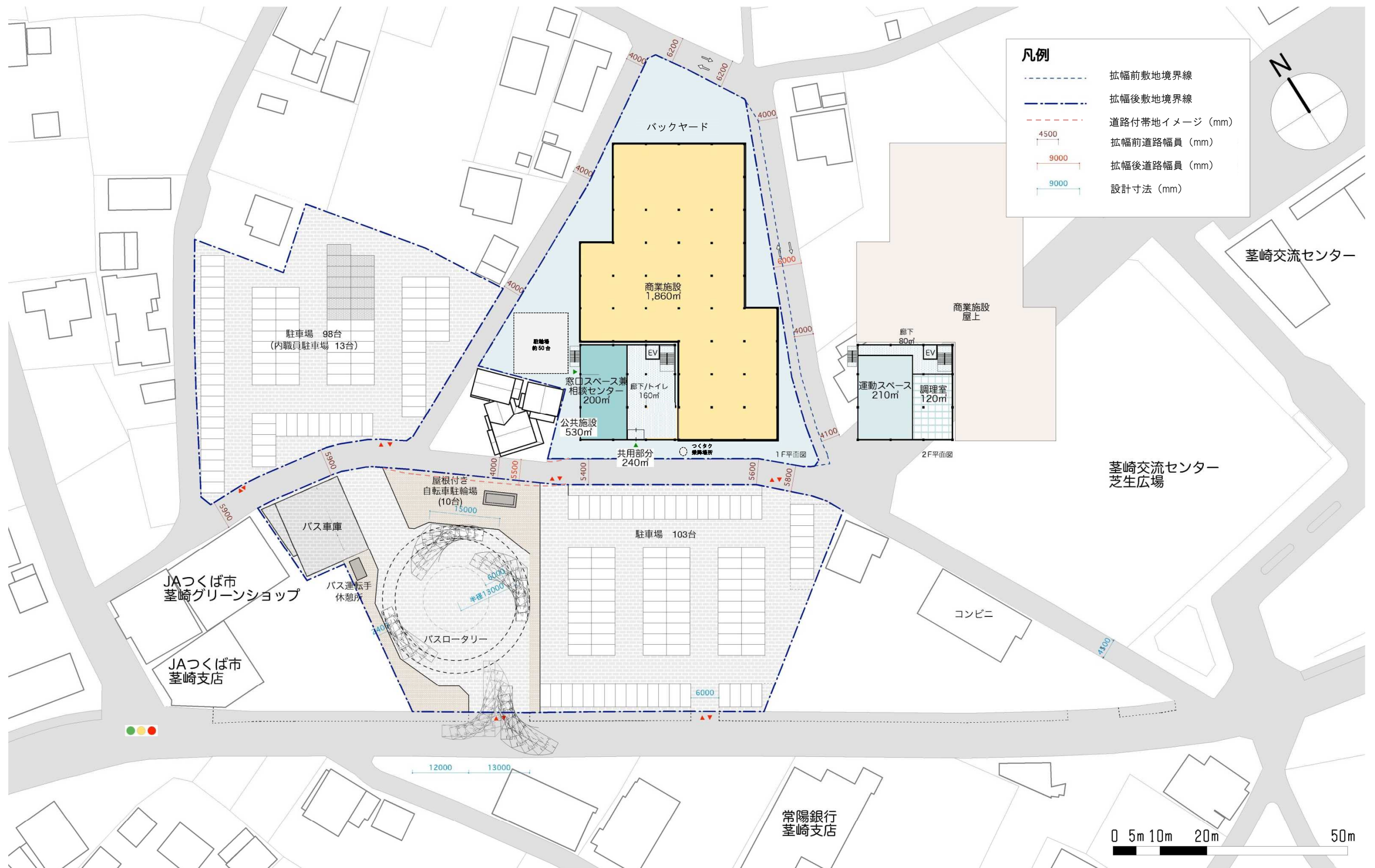
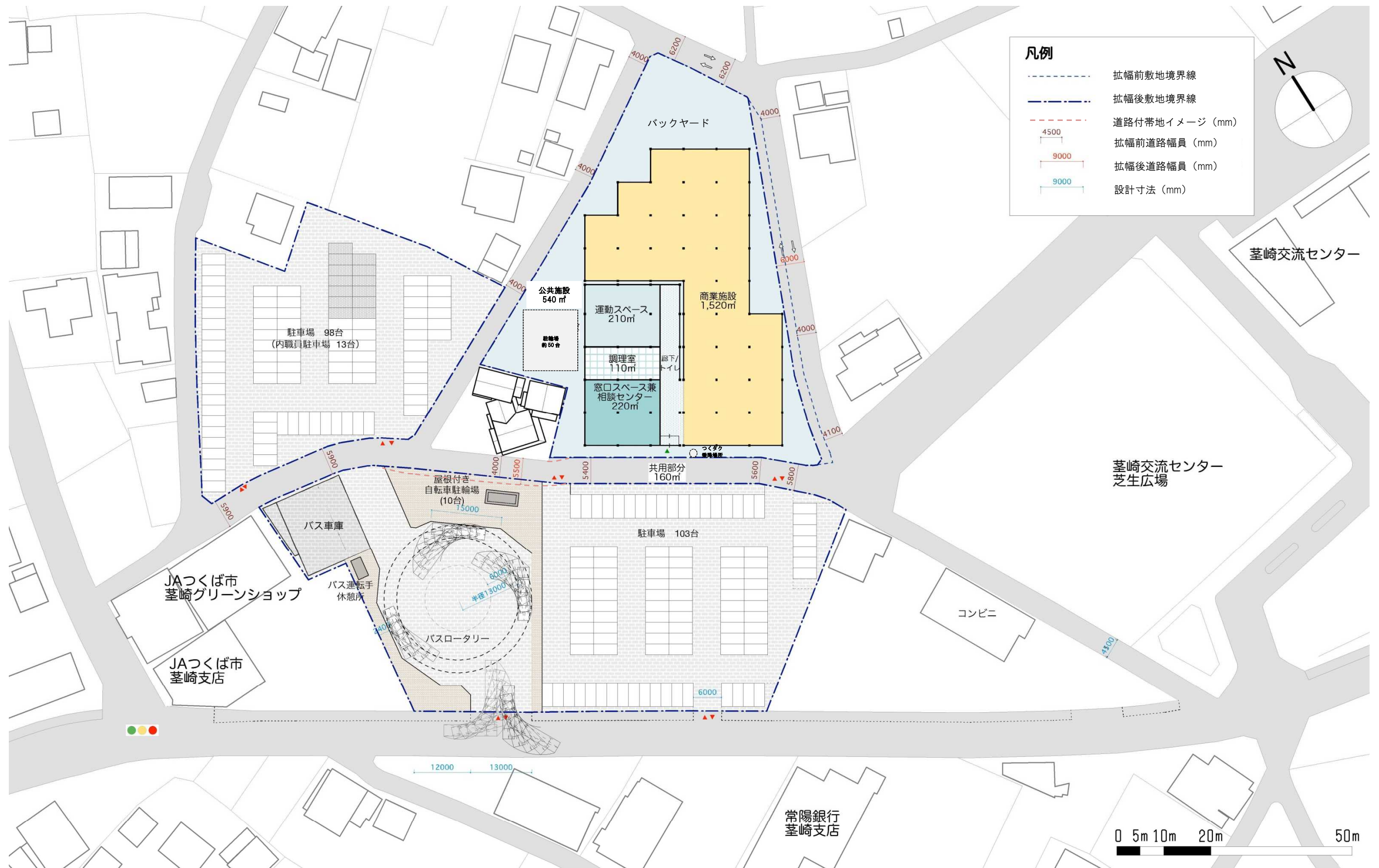


Plan 1：公共施設併設型商業施設（公共施設のみ2階建て）



商業施設面積：1,860㎡
 公共施設面積：530㎡（窓口センター兼相談センター200㎡/調理室120㎡/運動スペース210㎡）
 共用部分面積：240㎡（廊下/トイレ）
 建築面積：2,220㎡（＜3,880㎡×0.6=2,328㎡）

Plan 2：公共施設併設型商業施設（全て1階建て）



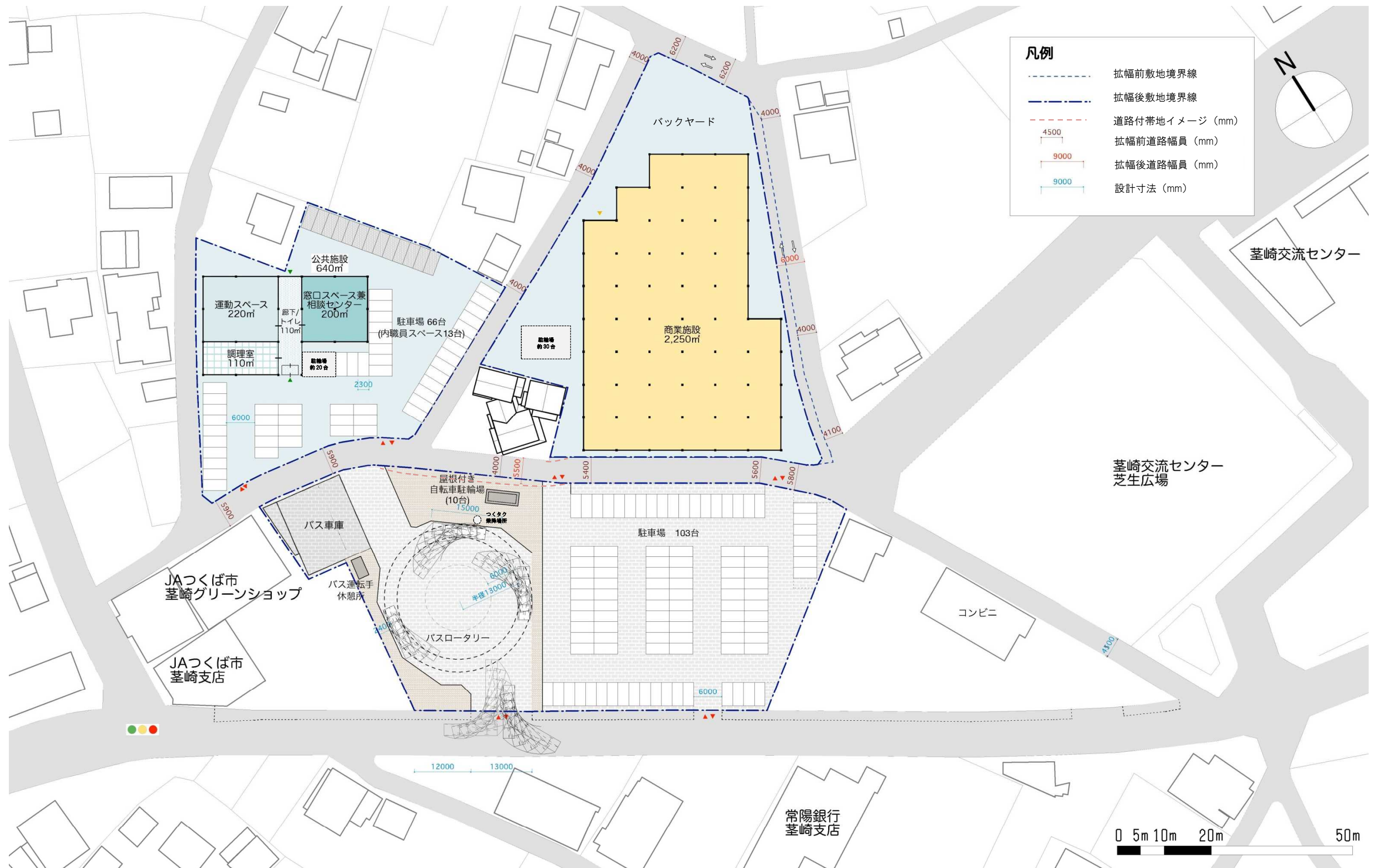
商業施設面積：1,520㎡
 公共施設面積：540㎡ (窓口センター兼相談センター220㎡/調理室110㎡/運動スペース210㎡)
 共用部分面積：160㎡ (トイレ/廊下)
 建築面積：2,220㎡ (<3,880㎡×0.6=2,328㎡)

つくば市茎崎庁舎跡地利活用モデルプラン

plan2

Scale 1:700 (A3)

Plan 3：公共施設及び商業施設（公共施設を別棟配置）



商業施設面積：2,250㎡
建築面積：2,250㎡ (<3,880㎡×0.6=2,328㎡)

公共施設面積：640㎡ (窓口センター兼相談センター200㎡/調理室110㎡/運動スペース220㎡/廊下・トイレ110㎡)
建築面積：640㎡ (<2,770㎡×0.6=1,662㎡)

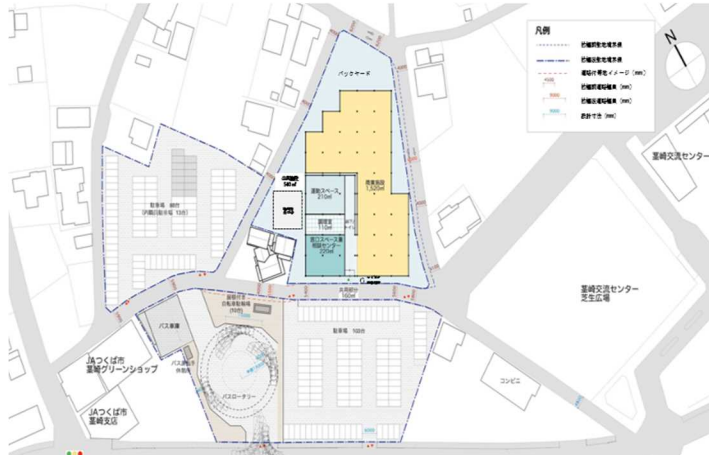
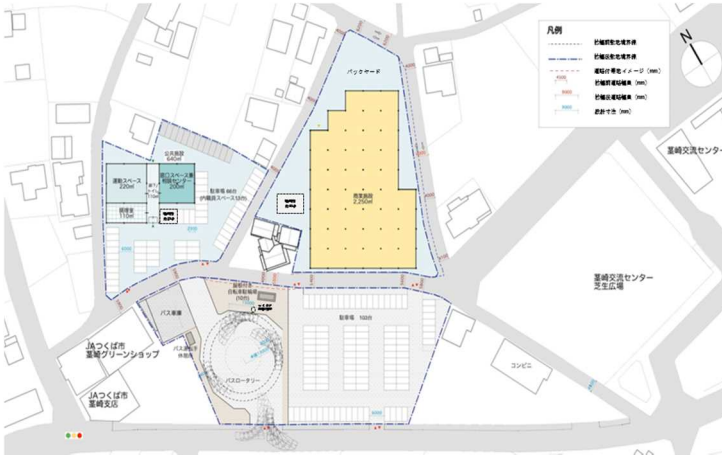
つくば市荃崎庁舎跡地利活用モデルプラン

plan3

Scale 1:700 (A3)

利活用モデルプランの評価

利活用モデルプランについて、各 Plan を評価し、比較を行った。また、事業費の評価については市負担分での評価を行った。

		Plan 1		Plan 2		Plan 3	
土地利用計画図							
施設 Plan		公共施設併設型商業施設（公共施設のみ 2 階建て）		公共施設併設型商業施設（全て 1 階建て）		公共施設及び商業施設（公共施設を別棟配置）	
整備状況	公共施設面積	必要面積・機能を確保することができる	◎	必要面積・機能を確保することができる	◎	・必要面積・機能を確保することができる	◎
	バス・つくたく	必要面積・機能を確保することができる	◎	必要面積・機能を確保することができる	◎	・必要面積・機能を確保することができる	◎
	商業施設面積	約 1,900 ㎡であり、十分な面積を確保することができると思われる。	◎	約 1,500 ㎡であり、十分な面積を確保することができると思われる。	◎	約 2,300 ㎡であり、十分な面積を確保することができると思われる。	◎
	駐車台数	約 200 台であり、必要台数を確保することができる。	◎	約 200 台であり、必要台数を確保することができる。	◎	約 170 台であり、必要台数を確保することができる。	◎
建物配置		公共施設 公共施設商業施設	○	公共施設 商業施設	◎	公共施設 商業施設	△
		・公共施設部分は 2 階建てになるため、バリアフリーの観点から EV の設置などが必要となる。 ・事業者撤退のリスクを考慮し、公共施設と商業施設は切り離すことができる構造も可能 ・公共施設の来客者が商業施設に流れる可能性が高く、集客力観点から民間事業者へのメリットがある。 ・併設型のため利用者にとって利便性が高い		・平屋のため、十分なバリアフリー設計が可能である ・事業者撤退のリスクを考慮し、公共施設と商業施設は切り離すことができる構造も可能 ・公共施設の来客者が商業施設に流れる可能性が高く、集客力観点から民間事業者へのメリットがある ・併設型のため利用者にとって利便性が高い		・平屋のため、十分なバリアフリー設計が可能である ・事業者撤退による公共施設側へのリスクはない ・公共施設の来客者が商業施設に流れる可能性が低く、集客力観点から民間事業者へのメリットがあまりない。 ・公共施設と商業施設が離れているため利用者にとって利便性が低い。	
整備費用・期間		・サウンディングの結果も踏まえ、公共施設部分も含めて民間事業者に建物を建設してもらうことが可能なため、市負担の金額を軽減できる。 ・整備期間に影響を与える制約は特にない。	◎	・サウンディングの結果も踏まえ、公共施設部分も含めて民間事業者に建物を建設してもらうことが可能なため、市負担の金額を軽減できる、 ・整備期間に影響を与える制約は特にない。	◎	・文化財包蔵地の制約から建物を建設する場合、調査期間及び費用が Plan 1、Plan 2 より必要となる。 ・民間事業者への集客メリットなどもないため、公共施設建設費用は市負担分となり費用がかかる。	△
概算事業費	市負担分	約 2 億円		約 2 億円		約 7 億円	
	民間負担分	約 16 億円		約 14 億円		約 12 億円	
	合計	約 18 億円	約 16 億円	約 19 億円			
総合評価		○		◎		△	