資料③

土地利用の条件による将来構想の評価比較

委員名：

総合評価は、◎2 点、○1 点、△0 点として評価。（1 つに丸を付けてください。）

		ケース１	ケース２	ケース３
		新たな土地の利用が見込めず既存施設等を活用した場合	既存施設等を解体し、新たに施設等を整備する場合	既存施設等は残したまま、海面又はくぼ地の埋立て、山の開墾等、新たに利用可能な土地があった場合
事業費	整備費	改修の規模、程度によるが、比較的事業費を抑えられる。	新築相当の事業費が必要。 ただし、新たな機能との複合等による収益の確保が見込める場合、PFI 等を活用することで単年度の支出を抑えることができる可能性がある。	基盤整備費と新築費が必要。
		【自由コメント欄】	【自由コメント欄】	【自由コメント欄】
		◎ ／ ○ ／ △	◎ ／ ○ ／ △	◎ ／ ○ ／ △
	運営費 （事業性）	事業を継続しながら整備を行うことが可能。事業規模の大幅な変更は無いため、現状維持程度。	敷地に余裕がない場合、事業を一時休止または縮小する必要があり、一時的な事業保障が課題となる。ただし、新たな機能との複合等による収益の確保が見込める場合、指定管理者制度等を活用して運営費を圧縮できる可能性がある。	既存施設に加えて新たな施設の運営が必要となるため、運営費が大幅に増大する。ただし、新たな機能との複合等による収益の確保が見込める場合、指定管理者制度等を活用して運営費を圧縮できる可能性がある。
		【自由コメント欄】	【自由コメント欄】	【自由コメント欄】
		◎ ／ ○ ／ △	◎ ／ ○ ／ △	◎ ／ ○ ／ △
地区全体への効果	動線の向上（緊急､回遊）及び隣接敷地との連携促進	敷地内の施設配置の影響を受けるため、部分的な向上に留まる。	動線計画に合わせた施設配置により、動線を改善することができる。	埋立地等は既存施設間と独立した動線整備が可能。既存施設間においては部分的な向上に留まる。
		【自由コメント欄】	【自由コメント欄】	【自由コメント欄】
		◎ ／ ○ ／ △	◎ ／ ○ ／ △	◎ ／ ○ ／ △
	地区イメージの形成	施設ごとの環境整備、サインの新設におけるデザイン統一が可能であるが、全体から見ると地区イメージの形成は一部に留まる。	施設間をつなぐ環境整備やサインの新設、施設新設におけるデザイン統一が可能であり、地区全体の新たなイメージを形成できる。	埋立地等は一体的なイメージ形成が可能。既存施設間においては施設ごとの環境整備、サインの新設におけるデザイン統一が可能であるが、全体から見ると地区イメージの形成は一部に留まる。
		【自由コメント欄】	【自由コメント欄】	【自由コメント欄】
		◎ ／ ○ ／ △	◎ ／ ○ ／ △	◎ ／ ○ ／ △
将来への対応	拡張性	既存容量に留まるため、拡張性は無い。	既存施設の複合化、全体計画に基づく施設配置により、ある程度の拡張が可能。	新規のまとまった土地が確保できる。
		【自由コメント欄】	【自由コメント欄】	【自由コメント欄】
		◎ ／ ○ ／ △	◎ ／ ○ ／ △	◎ ／ ○ ／ △
	未利用リスク	既存で未利用は無いが、将来的に機能が既存施設に適応できない場合は利用できなくなる。	コンパクトで周辺に機能が集積しているため、多目的な利用がしやすい。	ニーズが無い場合、未利用地として残される。
		【自由コメント欄】	【自由コメント欄】	【自由コメント欄】
		◎ ／ ○ ／ △	◎ ／ ○ ／ △	◎ ／ ○ ／ △