

■平和通りアーケードビジョンづくりのための整備（案）比較評価一覧表

○…望ましい ×…望ましくない △…判断保留

平成30年2月22日

整備（案）	法規（建築基準法）	構造	消防	合意形成	予算	工期	メンテナス・事故対応等	総合判断
①現状のまま	×	×	×	○	△	○	×	×
	不適合状況	老朽化が進行していることや建築確認を受けていない為、危険性は常にある。	排煙設備や連結送水管などの改修が必要	合意は得やすい	保険料、メンテナスなどの維持管理費は年々増加していく。将来に向けての積立金等の会員周知が必要	工期の考慮は必要ない	保険料、メンテナスなどの維持管理費が年々増加している。現状では、事故等があった際の責任の所在が不明確。	劣化が年々進行しており、事故や火災の場合の危険性において安全の確保ができない状況。またメンテナス、保険などの維持管理費が劣化の進行にともない負担が年々増加していく。
②補修・補強	×	×	×	○	△	△	×	×
	不適合状況のため、補修・補強は認められない。	不適合状況のため、補修・補強は認められない。建築確認を受けていない為、危険性は常にある	排煙設備や連結送水管などの改修が必要	合意は得やすいが、限られた補修範囲であることと、その費用捻出が課題	補修費がかかる。保険料、メンテナスなどの維持管理費は年々増加していく。将来に向けての積立金等の会員周知が必要。	補修・補強範囲による	保険料、メンテナスなどの維持管理費が年々増加している。現状では、事故等があった際の責任の所在が不明確。	違反状態の建築物であるため、緊急以外の補修対応ができない。そのため①と同様に安全性が確保できない状況、維持管理費の負担も年々増加していく。
③一部撤去・整備	△	△	△	△	△	△	△	△
	全撤去・建替え整備に向けての段階的な撤去であればやむを得ない	全撤去・建替え整備に向けての段階的な撤去であればやむを得ない	排煙設備や連結送水管などの改修が必要	合意に時間を要することと、その費用捻出が課題	一部撤去・整備費がかかる。保険料、メンテナスなどの維持管理費は年々増加していく。将来に向けての積立金等の会員周知が必要。	一部撤去・整備範囲による。店舗営業との調整が必要。	工事の際の安全確保や極力営業に支障が無いように配慮する必要がある。	全撤去するまでの保険やメンテナス費用の負担は継続して残る。段階的な撤去の為、一括撤去と比べて工期は長くなり、費用負担も増加。工期中の店子、来街者への負担も大きくなる。
④全撤去・整備	○	○	○	△	△ 撤去概算費：約8,600万円 ※業者より見積り	△	○	○
	問題ない	問題ない	緊急車両が通りに入りやすくなり、消防・救急活動が向上する	合意のためにはかなりの時間を要することと、その費用捻出が課題	多額な撤去費用を用意する必要があり、かつ積立金等の会員周知が必要	撤去・整備範囲によるが、半年～1年の工事期間が予想される。店舗営業との調整が必要。	工事の際の安全確保や極力営業に支障が無いように配慮する必要がある。	安全面やコスト面から優位性は高い。アーケード撤去後の課題（日射、防雨など）をオーニング設置などによる代替案での対応を検討する。
⑤建替え・整備	○	○	○	△	△ 建替に係る概算費：9-10億円以上 ※建替費用（事例）：230万円/m ² × 360m = 8億2,800万円以上になる。 ※撤去概算費：約8,600万円	×	○	△
	問題ないが、側面建築物の防火対応等の課題が多い	現在の構造基準に適合させることができる	現在の消防法令に適合させることができる	合意のためにはかなりの時間を要することと、その費用捻出が課題	多額な建替え費用および撤去費用を用意する必要があり、かつ積立金等の会員周知が必要	撤去・整備範囲によるが、1年以上の工事期間が予想される。店舗営業との調整が重要。	工事の際の安全確保や極力営業に支障が無いように配慮する必要がある。	安全性を確保できるが、コスト（撤去+建替え費用や建替えのための側面建築物の防火対策実施）が膨大になり、またそれに伴う工期が長期間に及ぶ。コストに対する合意形成も大きな課題。

※アーケードにおける緊急対応処置については、どの選択肢であっても必要となります。

※概算費用については、工法によって増減があります。