

砂川駅前地区整備基本計画

令和 3 年 3 月

砂川市

目次

1.	計画策定の目的	1
2.	対象地の現況	2
①	位置	2
②	土地建物情報	3
3.	これまでの検討経緯	4
①	「(旧) パーラーグラウンド」周辺の駅前地区整備に関する提言書	4
②	市民アンケート	4
③	砂川高校生アンケート	4
④	職員アンケート	4
⑤	砂川駅前地区整備に関するワークショップ	5
4.	基本計画の位置づけ	6
5.	基本構想を踏まえた前提条件の整理	7
①	整備方針	7
②	具体的用途イメージ	8
6.	整備計画	9
①	導入する用途	9
②	用途別の規模設定	12
③	施設計画	13
7.	事業計画	23
①	概算事業費	23
②	財源について	23
8.	管理・運営計画	24
9.	事業スケジュール	24

1. 計画策定の目的

JR 砂川駅周辺に位置する国道 12 号に面した「旧パーラーランド」周辺（以下、「砂川駅前地区」という。）は、砂川市のまちの顔となる場所であり、中心市街地の活性化の中核となる位置にあります。

砂川駅前地区の周辺には、市庁舎や市立病院、砂川市地域交流センター「ゆう」などの都市機能が集積しており、商店街をはじめこれらの施設との連携を図りながら、多くの市民、観光客が交流、滞留する砂川駅前地区の形成が求められています。

このため本市では、令和 2（2020）年 3 月、砂川駅前地区においてまちなかの魅力を高め、賑わいの拠点を創出するための整備方針（整備コンセプトや基本的方向性）を示した『砂川駅前地区整備基本構想（以下「基本構想」という。）』を策定しました。

今回策定する「砂川駅前地区整備基本計画（以下「本計画」という。）」は、この基本構想を具体化し、事業化に向け、整備する施設内容や規模を定める整備計画、概算事業費等を算出する事業計画、施設完成後の管理・運営計画を整理し、今後の設計・整備を円滑に遂行するための計画条件を定めることを目的とします。

2. 対象地の現況

① 位置

砂川駅前地区は、JR 砂川駅から国道 12 号を挟んだ西側に位置する約 3,025 m²の東側敷地と、市道を挟み西側に位置する約 1,780 m²の西側敷地に分かれた地区です。

砂川駅前地区より東側に地域交流センター「ゆう」、JR 砂川駅、西側に市立病院、市役所が立地し、周辺には商店街や金融機関、医療施設、宿泊施設等の都市機能が集積しており、砂川市の中心地に立地しています。

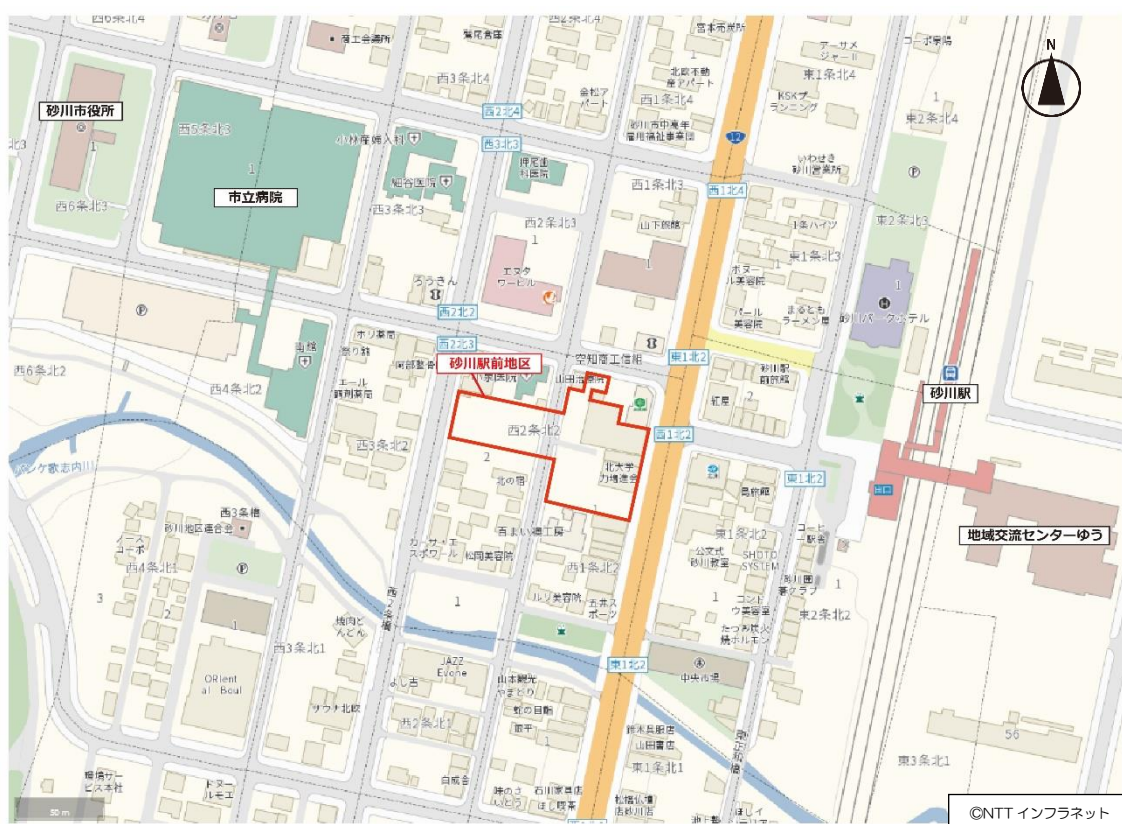


図 位置図

② 土地建物情報

地区内には、令和3（2021）年3月時点において、3棟の既存建物が存在しています。

平成29（2017）年3月の砂川市庁舎建設基本構想（答申）における砂川市庁舎建設検討審議会からの付帯意見や、平成31（2019）年3月のにぎわいのあるまちづくり協議会（事務局：砂川商工会議所）からの提言書等を踏まえ、まちなかの活性化に寄与する拠点施設整備を見据え、令和元（2019）年6月に本市が砂川駅前地区の土地と建物を取得しました。

表 都市計画の指定状況

用途地域	商業地域
防火指定	準防火地域
容積率	400%
建ぺい率	80%

表 敷地情報

No.	土地所有者	所在	地番	地目	地積
1	砂川市	西1条北2丁目	7番	宅地	104.13m ²
2	〃	〃	8番	〃	295.86m ²
3	〃	〃	9番	〃	280.99m ²
4	〃	〃	10番	〃	112.39m ²
5	〃	〃	11番	〃	558.67m ²
6	〃	〃	12番	〃	201.65m ²
7	〃	〃	13番1	〃	89.23m ²
8	〃	〃	14番1	〃	26.77m ²
9	〃	〃	15番1	〃	123.27m ²
10	〃	〃	16番	〃	1,231.79m ²
小計					3,024.75m ²
11	〃	西2条北2丁目	1番18	〃	1,779.82m ²
合計					4,804.57m ²

表 既存建物情報

No.	建物所有者	所在	家屋番号	種類	構造	階数	延床面積	備考(施設名称)
1	砂川市	西1条北2丁目	11番	店舗・倉庫	鉄筋コンクリート造・鉄骨造	地上3F、地下1F	1,050.60m ²	旧永大ビル
2	〃	西1条北2丁目	13番	店舗・事務所	鉄骨造	地上3F	213.06m ²	SuBACo
3	〃	西1条北2丁目	16番の2	店舗・居宅	鉄骨・鉄筋コンクリート造	地上3F、地下1F	1,623.97m ²	旧パーラーグランド
合計							2,887.63m ²	

3. これまでの検討経緯

① 「(旧) パーラーランド」周辺の駅前地区整備に関する提言書

平成 31 (2019) 年 3 月、砂川商工会議所及びにぎわいのある街づくり協議会の連名で提言書が提出されました。

「人が行き交い、にぎわいあふれるまちづくり」の実現に向けた中核施設として、まち・ひと・活動を「つなぐ」複合施設をコンセプトに、公共・公益機関（商工会議所、観光協会、SuBACo、金融機関）の集約・連携や施設の利便性を高める機能、今後期待する機能についての提案がされました。

② 市民アンケート

令和 3 (2021) 年度から 10 年間のまちづくりの指針となる「砂川市第 7 期総合計画」策定にあたり、市民の皆様のまちづくりに対する意見や考えなどを伺うためにアンケートを実施しました。

中心市街地を訪問する目的や活性化についての方策を問う設問によると、現状では買い物や金融機関、医療施設を目的として中心市街地を訪れる人が多く、休憩場所や飲食業の充実を求める声が多いという結果が得られました。

③ 砂川高校生アンケート

令和元 (2019) 年度、砂川高校の授業における「砂川市駅前再開発に関する砂川高校全校生徒アンケート (2 年次理科課題研究)」において、全校生徒アンケートが実施され、その結果を踏まえ、「放課後や休日にふらっと立ち寄れるような施設が増えれば、今よりもっと時間を有意義に過ごす事ができる」という考察がなされました。

④ 職員アンケート

令和元 (2019) 年度、市内事業所のうち職員数が市内トップであり、駅前周辺に位置する市立病院職員の中心市街地への行動や、駅前周辺にどのような施設整備・機能を求めているかを把握することを目的に、市役所職員と合わせてアンケートを実施しました。

現状では、平日休日問わず昼夜間通して、砂川駅前周辺に行くことは少なく、通勤時や昼休みに利用できる飲食店を望む声が多いという結果が得られました。

⑤ 砂川駅前地区整備に関するワークショップ

令和元（2019）年度、砂川駅周辺における賑わい創出に向け、市民及び市外観光客がどのような施設・設備等を望んでいるのか意見交換を行うため、市民を対象としたワークショップを開催しました。

ワークショップでは、市民がバスの待ち時間や日中の空いた時間を過ごせる「居場所」づくりや、観光客等の来街者へ「砂川を PR する施設」、誰もが使える「まちなかに賑わいを生む施設」の整備について、多くの意見が出されました。

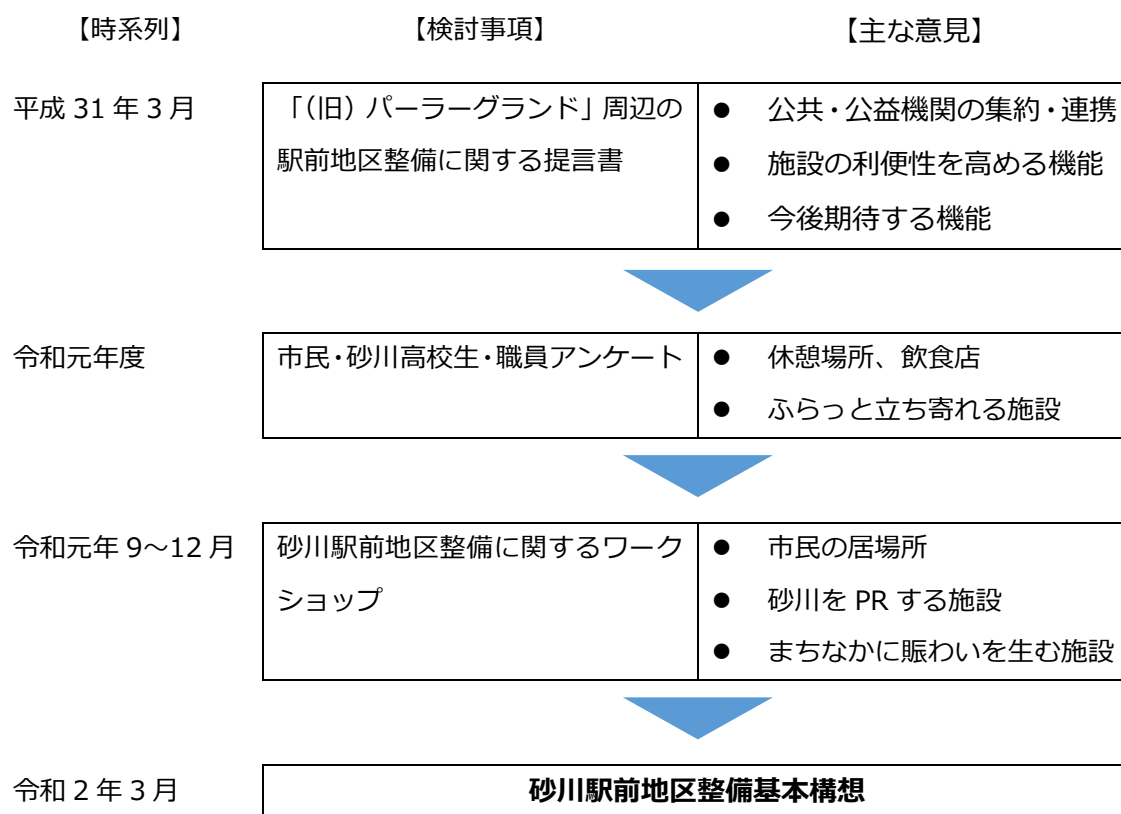


図 これまでの検討経緯

4. 基本計画の位置づけ

上位計画・関連計画における本計画の位置づけは以下のとおりです。

本計画は、最上位計画の「砂川市第6期総合計画」や、本市におけるまちづくりにおけるマスタープランである「砂川市都市計画マスタープラン」に即して策定された「砂川駅前地区整備基本構想」を踏まえて策定します。なお、上位計画である総合計画や都市計画マスタープランの期限がともに令和3（2021）年3月であることから、それぞれの次期計画も見据えて策定しています。

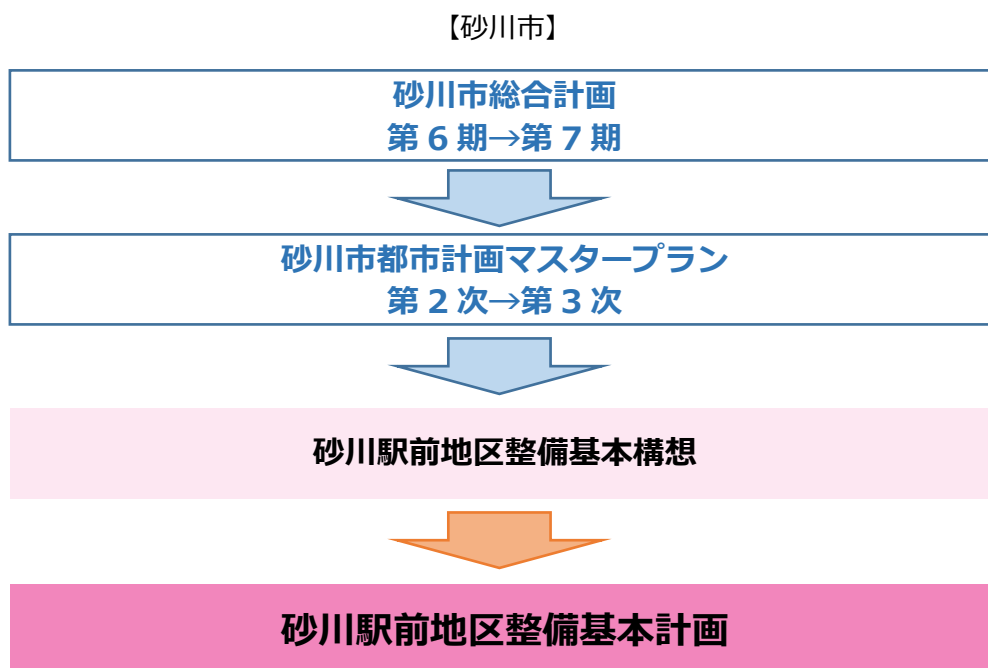


図 基本計画の位置づけ

5. 基本構想を踏まえた前提条件の整理

① 整備方針

市民ワークショップや市民アンケート等による課題及び市民ニーズの整理結果から、JR やバスでの移動前後や日中の空いた時間に利用でき、家族や友人と待合せをしたり、通勤途中に立ち寄ったりすることができる、自宅や職場・学校以外の第三の居場所（サードプレイス）が求められていることがわかりました。

一方、市外の方にとっては、砂川駅前地区は砂川市内での体験や新たな発見をしていただくための玄関口として、新たな砂川の魅力と出会う場所にもなります。

そこで、「砂川駅前地区整備基本構想」において、当地区における整備方針を以下のとおり定めています。

《基本コンセプト》

賑わいと魅力を生むまちの居場所

《方向性》

日々の生活に潤いを与える市民のための“居場所づくり”

まちなかを訪れる“賑わいづくり”

人々を呼び込む“まちの魅力づくり”



図 基本コンセプトイメージ

② 具体的用途イメージ

基本構想で想定した利用シーン及び具体的な用途イメージは以下のとおりです。

1) 日々の生活に潤いを与える市民のための“居場所づくり”

想定利用シーン(例)	具体的用途イメージ(例)
<ul style="list-style-type: none"> ・通勤時間の休憩 ・周辺の就業者のランチ休憩 ・バスや JR、病院待ち時間の休憩、会話 ・下校後の学生や退勤後の就業者の勉強や読書 ・学生や高齢者、子育て世代の友人との交流 ・フリーランサーの仕事や打合せ ・平日日中の子どもの遊び場 ・休日のイベント開催 ・スポーツイベント時のパブリックビューイング ・夜間の映画上映 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋内広場 ・屋外広場 ・フリースペース ・カフェ ・コワーキングスペース

2) まちなかを訪れる“賑わいづくり”

想定利用シーン(例)	具体的用途イメージ(例)
<ul style="list-style-type: none"> ・友人との交流 ・バスや JR の待ち時間の休憩 ・周辺の就業者のランチ利用 ・国道 12 号利用者の休憩 ・高齢者の運動不足解消 ・退勤後の就業者のフィットネス利用 ・お土産の販売 ・フリーランサーの仕事や打合せ ・観光客の休憩・情報収集 ・商工会議所への起業相談 ・観光協会へのイベント開催相談 ・金融機関利用者の休憩 	<ul style="list-style-type: none"> ・カフェ ・レストラン ・フィットネスジム ・アンテナショップ ・コワーキングスペース ・公益的機関

3) 人々を呼び込む“まちの魅力づくり”

想定利用シーン(例)	具体的用途イメージ(例)
<ul style="list-style-type: none"> ・観光情報の発信 ・生活情報の発信 ・イベント情報の発信 ・各店舗情報の発信 ・すながわスイートロード加盟店の商品販売 ・限定商品の販売 ・砂川ブランドを広める商品の販売 ・災害時の情報発信 ・PR 動画の上映 ・スポーツイベント時のパブリックビューイング ・夜間の映画上映 	<ul style="list-style-type: none"> ・大型ビジョン ・デジタルサイネージ ・ラジオ局のサテライトスタジオ ・チャレンジショップ ・アンテナショップ ・SuBACo による情報発信

6. 整備計画

① 導入する用途

『居場所づくり』、『賑わいづくり』、『まちの魅力づくり』のそれぞれの方向性から、基本構想で想定した具体的用途について、民間事業者ヒアリング及び事例研究の結果等を踏まえ、実現可能性が高く本計画で想定する機能として以下のとおり設定しました。

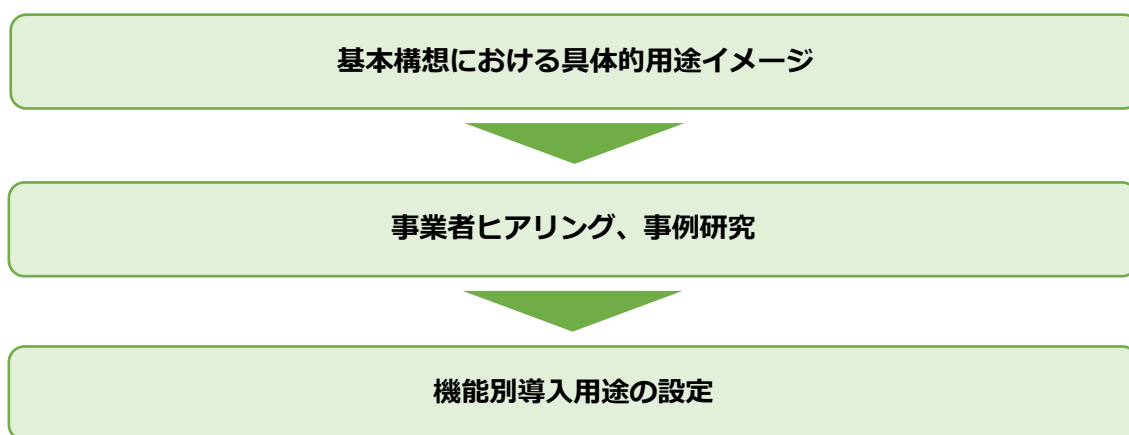


図 導入用途の検討経緯

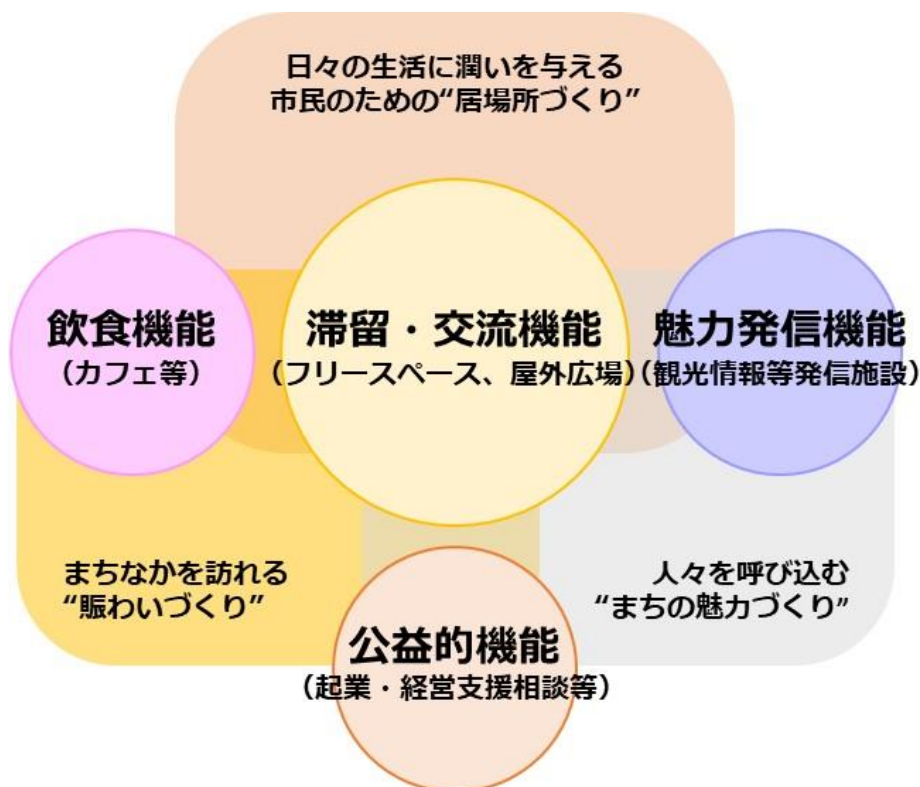


図 想定される機能と用途

1) 滞留・交流機能

● フリースペース

居場所づくり、賑わいづくり、まちの魅力づくりの方向性を踏まえて、JR やバスを待つ時間や日中の空いた時間、通勤前後や周辺の金融機関等の利用時に気軽に立ち寄ることができ、友人や家族との待合せや交流に活用できるフリースペースを整備します。

自宅と職場や学校以外の市民の第三の居場所（サードプレイス）となれるような場所を目指し、他の用途と連携して市民に愛され、活用される魅力的な空間を形成します。

また、イベント開催時には屋外広場と連携した広い空間を形成できるとともに、デジタルサイネージ等を設置して砂川の情報発信も併せて行うことで、魅力発信と賑わい創出にも寄与します。

● 屋外広場

居場所づくり、賑わいづくり、まちの魅力づくりの方向性を踏まえて、屋外にマルシェやお祭り等のイベントにも活用できる屋外広場を整備します。

イベント時には、フリースペースと合わせて広い空間を創出し、市民をはじめ来街者も立ち寄り、賑わいを生む空間とします。

また、キッチンカーも広場の一部に置くことができ、日常的に市民の憩いの場として活用されるような場所とします。

2) 飲食機能

● カフェ等

居場所づくり、賑わいづくりの方向性を踏まえて、本施設の魅力を高め、賑わいを創出するためにカフェ等の飲食機能を整備します。

客席はフリースペースを兼用することで、キッチンスペースのみのコンパクトな賃貸面積とし、幅広い事業者の参画を促します。

3) 魅力発信機能

● 観光情報等発信施設

まちの魅力づくりの方向性を踏まえて、観光情報、店舗情報を発信する

機能を合わせて魅力を発信する機能を整備します。

パンフレットや市内店舗のショップカード等を置いたり、市内の観光地や店舗等を紹介したりする魅力発信や“地域ブランド”を域外に発信する役割を想定します。

4) 公益的機能

- 起業・経営支援相談スペース

賑わいづくりの方向性を踏まえて、市民の起業相談や市内事業者の事業支援のためのスペースとして、市民が立ち寄り、相談しやすいような空間を整備します。

- 多目的室

賑わいづくりの方向性を踏まえて、イベントにも活用できることを想定した多目的室を整備します。平日の普段使いとしては打合せ・会合としての活用を想定します。

② 用途別の規模設定

①で示した各用途の規模について、事業者ヒアリング及び事例研究を踏まえ、下記の通り設定しました。

表 用途別規模設定

機能	用途	規模	備考
滞留・交流機能	フリースペース	250 m ² 程度	屋外広場と合わせてオープンな規模のスペースを想定。カフェの客席と情報コーナーを兼ねる
飲食機能	カフェ等	30 m ² 程度	客席はフリースペースと兼用し、厨房設備スペースのみを想定
魅力発信機能	観光情報等発信施設	130 m ² 程度	SuBACo 及び観光協会の現状面積を参考に設定
公益的機能	起業・経営支援 相談スペース	200 m ² 程度	起業・経営相談ができるスペースとして、商工会議所の事務室、相談室、書庫を参考に設定
	多目的室	90 m ² 程度	
その他共用部	通路、トイレ、 機械室、倉庫等	500 m ² 程度	
施設に係る合計面積		約 1,200 m ² 程度	

※施設の階層は、平屋または2階建てを想定します。

滞留・交流機能	屋外広場	1,200～ 1,500 m ² 程度	屋外広場の規模は、建物の規模を踏まえて設定
---------	------	-----------------------------------	-----------------------

③ 施設計画

1) 施設コンセプト

「広場・フリースペースを中心として広がるまちの新たな賑わいの場」

2) 敷地条件

敷地の想定：東側敷地約 3,025 m²を本計画の施設敷地用地、西側敷地約 1,780 m²を駐車場用地と想定します。

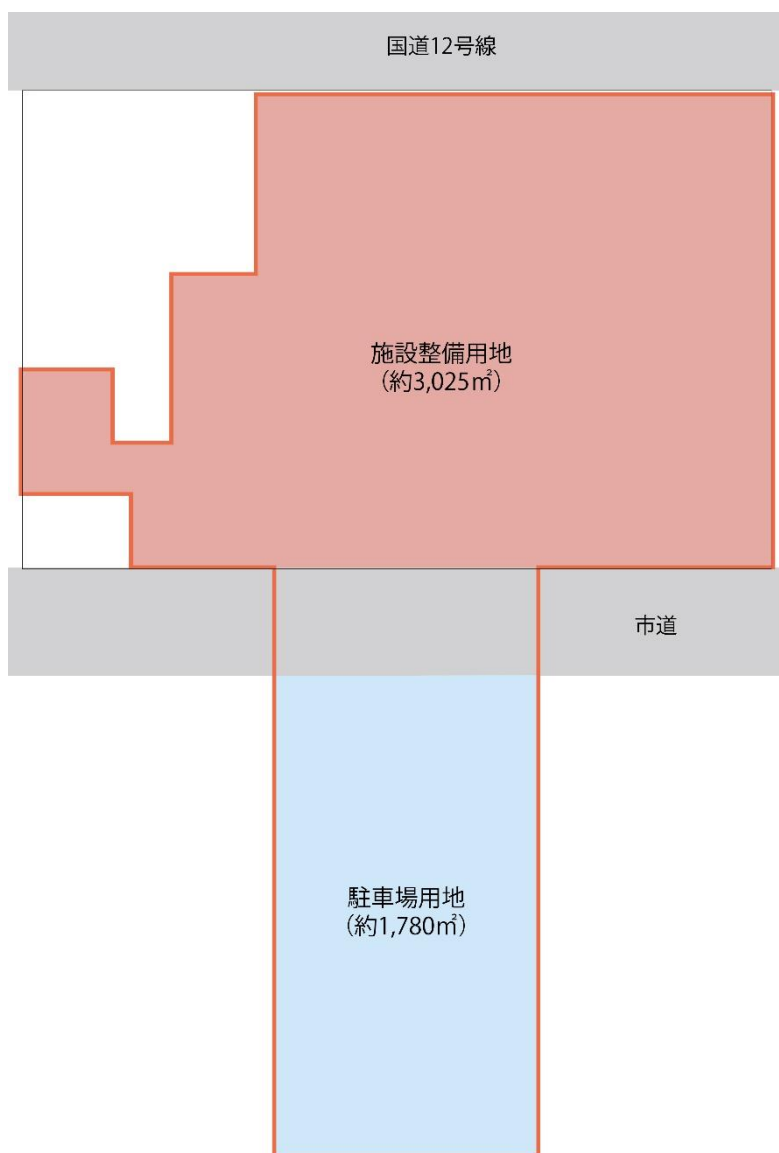


図 敷地設定

3) 用途配置の考え方

- ・ イベント時等に国道を通行する車や人へ賑わいが伝わるように、また、街に開き、誰でも使える施設ということ視認させ、市民がゆったりと快適に過ごせる空間となるような広場を配置します。
- ・ 広場と連携し、市民が日常・イベント時どちらでも使いやすく、屋外広場と連携した活用が可能な位置にフリースペースを配置します。
- ・ フリースペースと連携し、広場からの視認性も確保できる位置に飲食機能（カフェ等）を配置します。
- ・ 会合や打合せ等の前後における利用や、連携して使用することを考慮して、フリースペースに面した位置に多目的室を配置します。
- ・ 建物全体の運営や管理がし易い位置に管理スペースを配置します。
- ・ JR 砂川駅及び砂川市地域交流センター「ゆう」方面や周辺商店街から、駐車場や市役所、市立病院へ向かえるように、冬季を含む通年で通り抜けを意識した歩行者動線を設定します。

※下記に各用途の配置図を示していますが、具体的な配置については、相互の関連性と利用者の利便性向上、施設管理の効率化への配慮、下記の時間帯別空間利用イメージといった観点を踏まえたものとなるよう今後の基本設計で検討していくこととします。

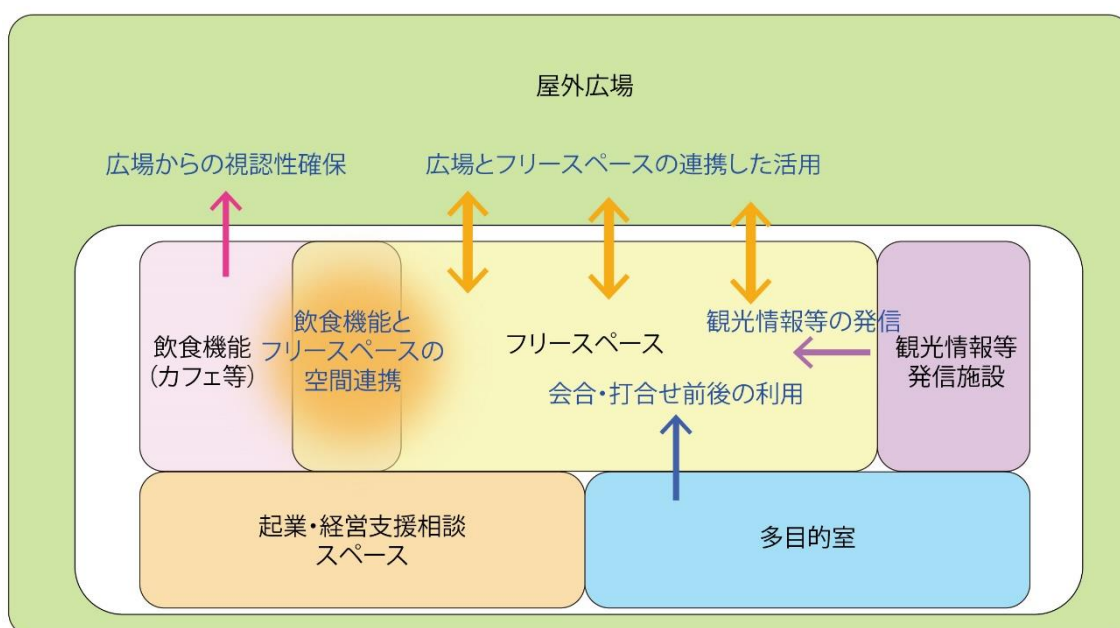


図 用途配置図

4) フリースペースの考え方

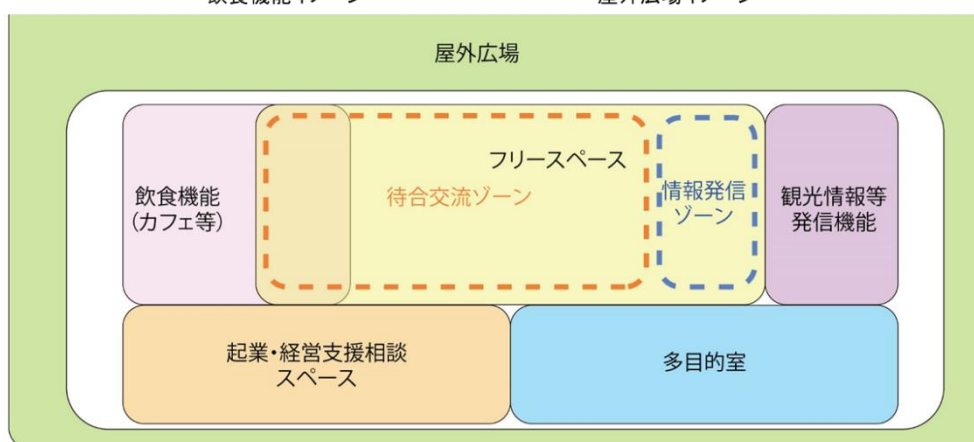
- ・ フリースペースは、利用者及び利用のされ方を想定し、「待合交流ゾーン」「情報発信ゾーン」の2つにゾーニングします。
- ・ 「待合交流ゾーン」は、飲食機能（カフェ等）の客席相当部分も含め、屋外広場に面した明るい空間に配置し、読書や学習等、オフィスを持たないノマドワーカー（※）の作業スペースとしても活用できるように電源付きの座席も一部設置するとともに、イベント時には屋外広場と合わせて活用できるよう、什器備品類は移動が容易なものを設置します。
- ・ 「情報発信ゾーン」は、デジタルサイネージ等を用いて、観光情報等の情報発信を行います。



飲食機能イメージ



屋外広場イメージ



待合交流ゾーンイメージ



情報発信ゾーンイメージ

図 フリースペースのゾーニングと活用イメージ

※ ノマドワーカー

ノートパソコンやタブレット端末等を使い、Wi-Fi 環境のあるカフェ等で仕事を
する人を指します。

5) 時間帯別空間利用イメージ

時間帯別の空間利用イメージは以下のとおりです。

【午前】

- ・ 通勤者は、朝の通勤途中に飲食機能（カフェ等）でコーヒーをテイクアウトする。
- ・ 来街者が飲食機能（カフェ等）でコーヒーを購入し、商店街の情報や観光情報を得る。
- ・ 高齢者は待合交流ゾーンでおしゃべりをしたり、多目的室で会合を行う。
- ・ ノマドワーカーは、飲食機能（カフェ等）で買ったコーヒーを飲みながら待合交流ゾーンで仕事をする。
- ・ 起業・経営支援相談スペースには、創業希望者・市内事業者が訪れる。

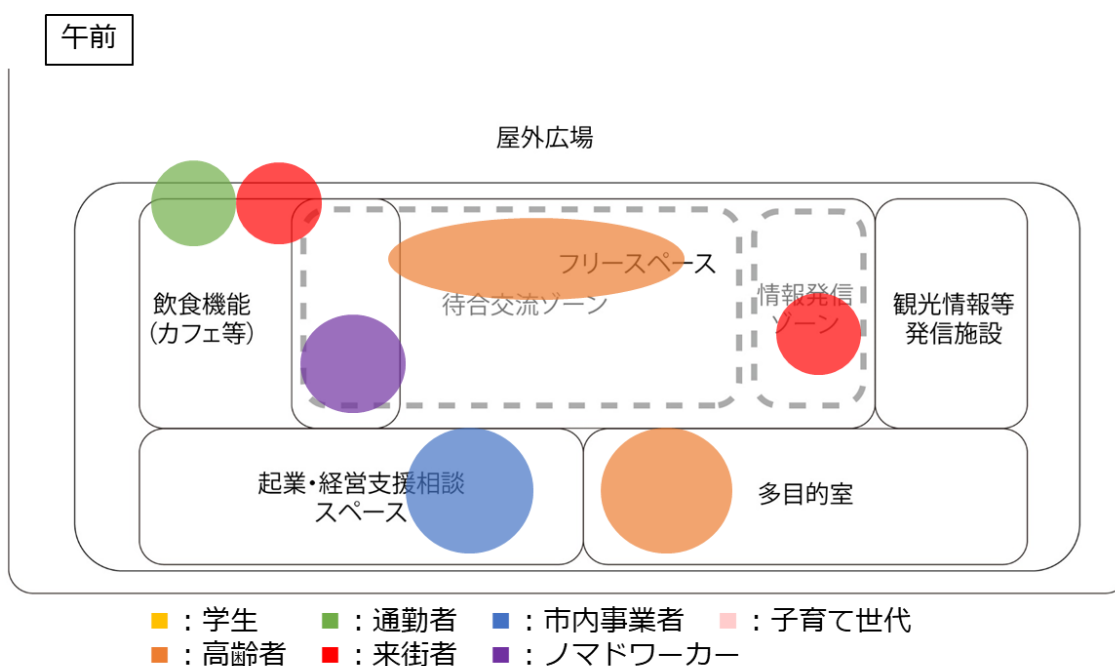


図 時間帯別活用イメージ（午前）

【昼】

- ・ 近隣の従業者は、飲食機能（カフェ等）で買ったコーヒーを飲みながら広場や待合交流ゾーンで休憩する。
- ・ 高齢者が待合交流ゾーンでおしゃべりをしたり、お弁当を食べたりする。
- ・ ノマドワーカーは飲食機能（カフェ等）で買ったコーヒーを飲みながら待合交流ゾーンで仕事をする。

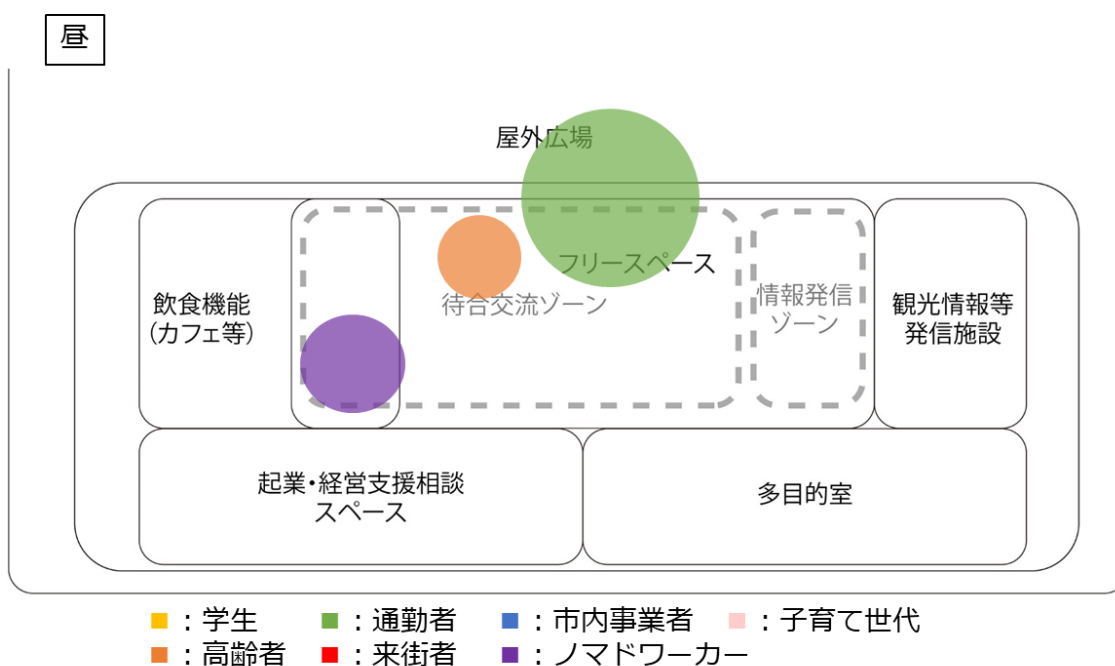


図 時間帯別活用イメージ（昼）

【午後】

- ・ 来街者が飲食機能（カフェ等）でコーヒーを購入し、商店街の情報や観光情報を得る。
- ・ 子育て世代は飲食機能（カフェ等）で買ったコーヒーを飲みながら待合交流ゾーンでおしゃべりをしたり、多目的室で会合を行う。
- ・ 高齢者は、待合交流ゾーンでおしゃべりをしたり、多目的室で会合を行う。
- ・ ノマドワーカーは飲食機能（カフェ等）で買ったコーヒーを飲みながら待合交流ゾーンで仕事をする。
- ・ 起業・経営支援相談スペースには、創業希望者・市内事業者が訪れる。

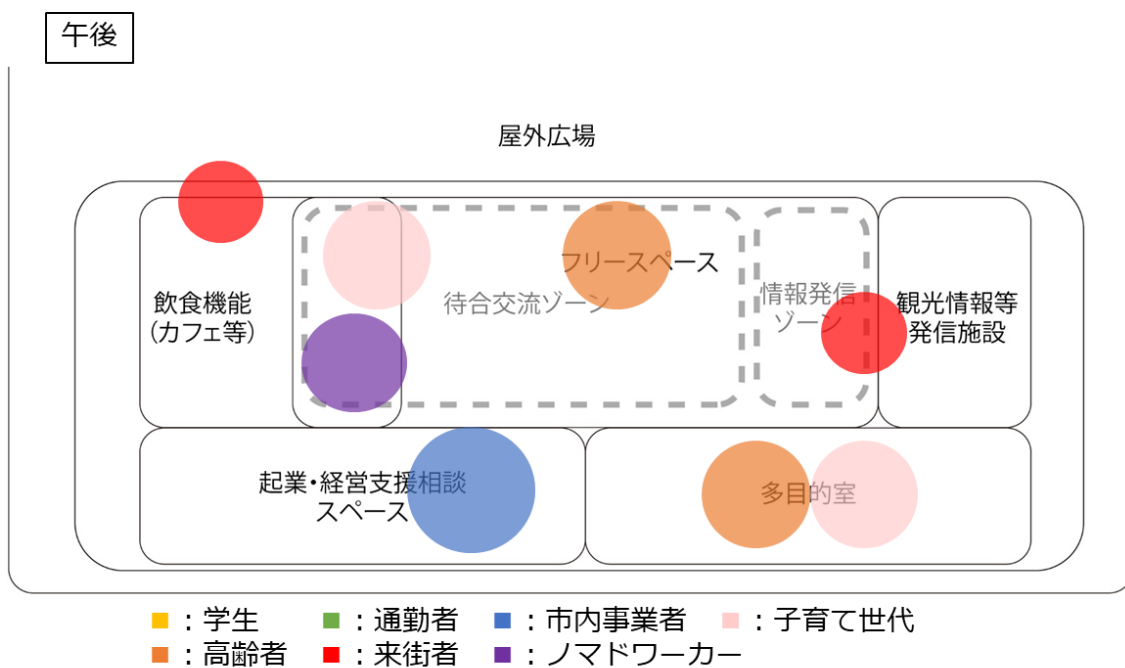


図 時間帯別活用イメージ（午後）

【夕方】

- ・ 来街者が飲食機能（カフェ等）でコーヒーを買ったり、商店街の情報や観光情報を得る。
- ・ 子育て世代は飲食機能（カフェ等）で買ったコーヒーを飲みながら、快適な時間を過ごす。
- ・ 学生は広場や待合交流ゾーンで友達と会話を楽しんだり、飲食機能（カフェ等）で買ったコーヒーを飲みながら、一緒に勉強したり、友人との時間を楽しむ。
- ・ ノマドワーカーは待合交流ゾーンで仕事をする。
- ・ 起業・経営支援相談スペースには、創業希望者・市内事業者が訪れる。

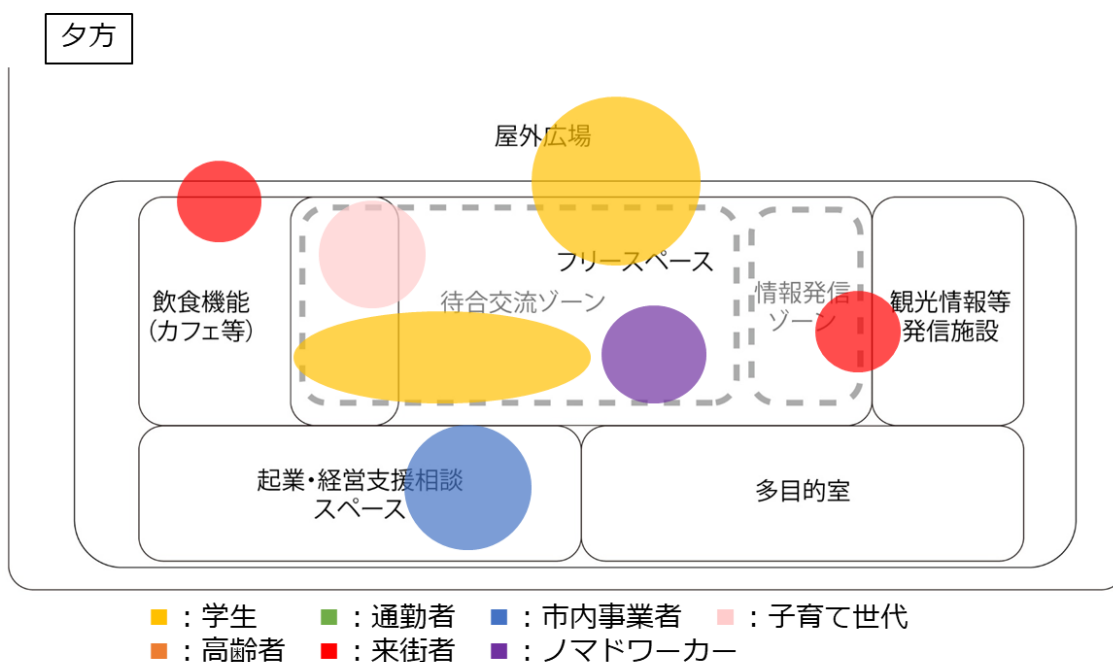


図 時間帯別活用イメージ（夕方）

【夜間】

- ・ 学生が、JR やバス待ちの時間に待合交流ゾーンでおしゃべりをしたり、勉強をする。
- ・ 通勤者が、飲食機能（カフェ等）に立ち寄り、一息ついたり読書をする。
- ・ ノマドワーカーは待合交流ゾーンで仕事をする。
- ・ 市内団体が多目的室で会合を行う。

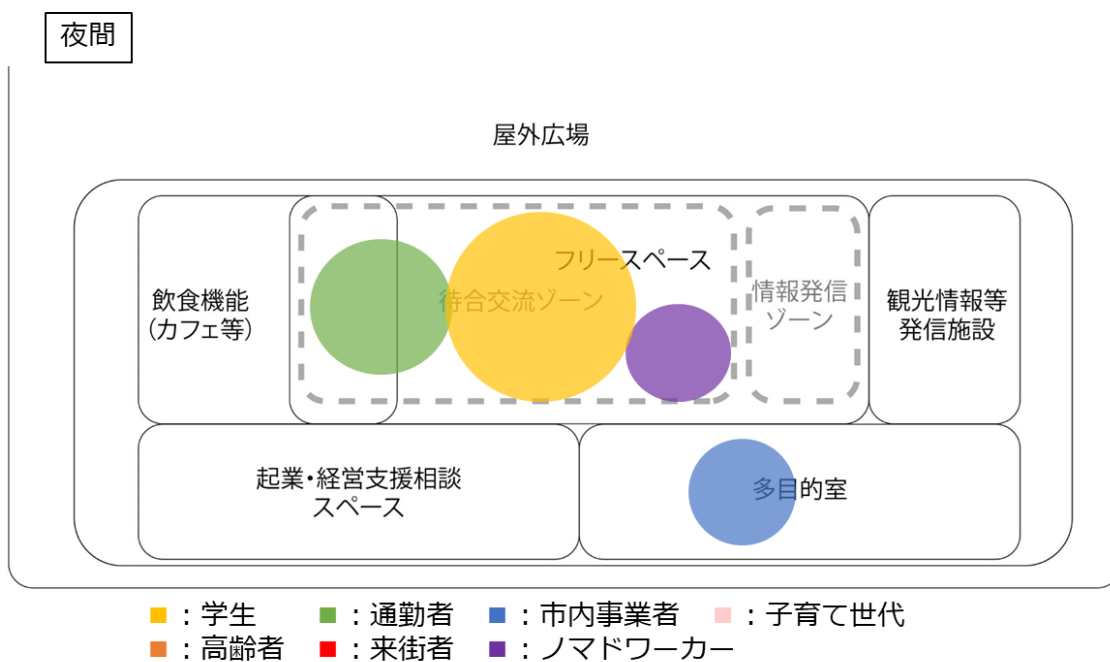


図 時間帯別活用イメージ（夜間）

6) 構造について

木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造の構造躯体の選定については、今後実施する基本設計にて検討を行います。

7) 駐車場について

本施設を利用する市民等が利用する駐車場を整備します。

8) その他施設整備にあたって、配慮すべき事項

・ ユニバーサルデザイン (※1)

高齢者や障がい者をはじめ、すべての人が利用しやすいユニバーサルデザインを導入します。

・ 施設と周辺の景観との調和

国道 12 号に対して、まちの顔である中心市街地に相応しい印象的で魅力的な施設及び屋外広場とするとともに、周辺の環境や遠景～近景の広い範囲における景観に配慮した外観デザインを取り入れることとします。

・ ライフサイクルコスト (※2) 縮減への配慮

使いやすさと建設コスト、長寿命化やメンテナンス性を考慮した維持管理費用、修繕費用などのランニングコストとの調和を図ったデザインとし、省エネや施設のライフサイクルコスト縮減を考慮した経済効率の高い施設を目指します。

・ パッシブデザイン (※3)

自然の恵みを取り入れた快適な室内空間としてパッシブデザインを導入し、過大な設備機器を設置しないことで、利用していない空間の維持費用の削減を図るなど、設備全体のコスト縮減を目指します。

※1 ユニバーサルデザイン

障がいの有無や年齢、性別、人種などにかかわらず、すべての人々が利用しやすいように製品やサービスや環境をデザインする考え方

※2 ライフサイクルコスト

建築物などの費用を、初期建設費（イニシャルコスト）と、光熱水費、保全費、改修費、更新費など（ランニングコスト）を合わせ、建築物などにかかる費用をトータルして考えたもの。

※3 パッシブデザイン

太陽の光と熱、風など自然の力を建物設計に利用する考え方・設計手法。

- ・ 敷地傾斜の有効利用
国道 12 号から西側道路に向かって下り傾斜している敷地であるため、施設整備ならびに外構整備では、傾斜を有効に利用できるよう検討します。
- ・ 冬季の利用
冬季には、積雪が多い地域であることから、冬季間の親雪を含めた施設利用のされ方や敷地内の除排雪や施設における雪庇などの問題に配慮して検討します。
- ・ 感染症対策
集団感染防止について、検討します。
- ・ 地域材の活用
木造建築物は、その木の温もりによって居心地の良い空間を演出するのに有効です。また、「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」に基づく「砂川市地域材利用推進方針」において、公共建築物の地域材利用による木造化が推進されていることから、防火面やコスト面を踏まえたうえで地域材の活用を念頭においた木造化又は木質化を検討します。
- ・ 地元経済への波及
内装材や什器など、建設資材への地場産材の活用や特殊工法を用いない適正な設計によって、地元企業が活躍できる仕組みを検討します。

7. 事業計画

① 概算事業費

本事業の基本設計以降の概算事業費は以下のとおりです。

内容	事業費
既存施設解体費	約 1.5 億円
建築費(外構整備費含む)	約 7.5 億円
その他経費(調査・設計費、工事監理費)	約 0.7 億円
総事業費	約 9.7 億円

※上記事業費は、設計作業前の概算額であり、資材・労務費の価格変動等の社会情勢の変化などにより、今後変更になる可能性があります。

② 財源について

1) 補助金・交付金導入の可能性

木造公共建築物等の整備、「居心地がよく歩きたくなる」まちなかづくりに向けた支援などの補助制度も含めて補助目的・制度と本市の状況、総合的な費用対効果の観点から、引き続き補助制度の検討を行います。

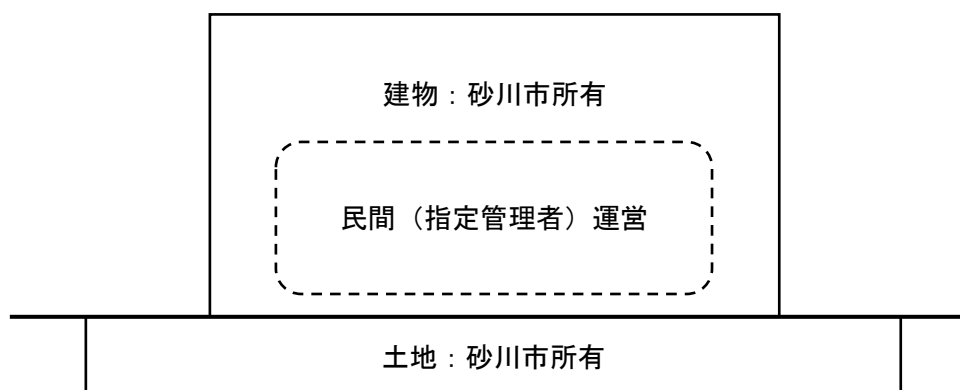
2) 地方債の可能性

将来世代にわたる財政負担の平準化を図るため、地方債を活用していくものとします。地方債の活用にあたっては、過疎債や、上記の補助金・交付金と合わせて活用可能性があるもの等を検討し、本市の財政状況に最も適した地方債を活用します。

8. 管理・運営計画

●管理運営の前提条件

本施設には、建物における公共的な空間が多いことに加え、民間事業者による創意工夫に基づく柔軟な運用が賑わい創出に有効であることから、本計画における管理運営方式は、指定管理者制度を活用した公設民営方式で検討を進めます。



図：土地建物所有のイメージ

9. 事業スケジュール

直営方式で整備した場合の想定事業スケジュールは以下のとおりです。

	2019年度 令和元年度	2020年度 令和2年度	2021年度 令和3年度	2022年度 令和4年度	2023年度 令和5年度
事業スケジュール	基本構想 ・事業手法検討 ・ゾーニング計画	基本計画 ・施設規模確定 ・施設計画素案、 事業計画素案検討	基本設計 ・測量調査 ・地質調査 ・建築基本設計 ・解体設計	実施設計 除却工事 ・建築実施設計 ・外構実施設計 ・開発行為申請 ・解体除却工事	新築工事 ・建築新築工事 ・工事監理
行政手続き	WS → パブコメ	パブコメ			
調査設計	基本構想	基本計画	測量・地盤調査 基本設計 解体設計	実施設計 除却・整地	設計監理 新築工事

図 想定事業スケジュール