

設計・施工上の課題とその対応策

- 工事費は、上昇傾向を維持している一方、新型コロナウイルス感染症の影響等で将来の動向が不透明
- 本事業特有の課題による工事費・工期の変動リスク
 - ①溶岩の掘削、地下水対策
 - ②敷地内の高低差処理、市営駐車場の擁壁の処理
 - ③JR鉄道敷地に近接



- 設計段階からゼネコンが参画するE C I方式を採用
 ECI:Early Contractor Involvement
 ⇒施工予定者として選定されたゼネコンの技術協力を得て実施設計を進め、工事費や工期の圧縮を図る
 ⇒実施設計後、価格交渉を経て、工事契約を締結する

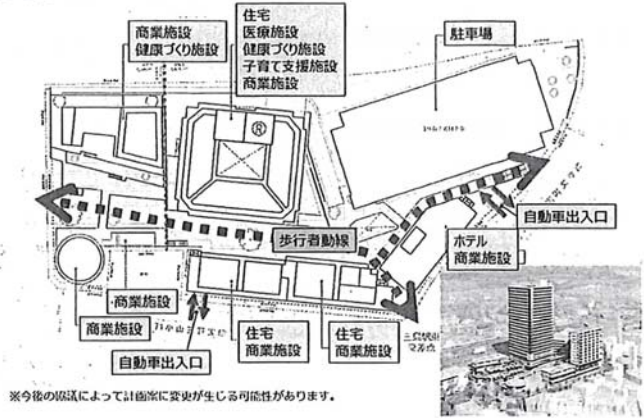
三島駅南口東街区再開発事業 事業スケジュール (案)

	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 ～2025年度 (令和5～7年度)	2026年度 (令和8年度)	
旧	①都市計画決定(市) 事業計画案 定款案 権利者同意 (事業計画) (定款) 基本設計	秋 ②組合設立認可 (県) 権利変換計画案 権利者同意 (権変計画) 実施設計	夏 ③権利変換計画認可 (県) ④明渡し・着工	工事	⑤竣工・まちびらき ⑥組合解散認可 (県) ⑦清算	
新	①都市計画決定(市) 事業計画案 定款案 権利者同意 (事業計画) (定款) 基本設計	春 ②組合設立認可 (県) ECI準備 ECI選定 協議	権変計画案 権利者同意 (権変計画) 実施設計	冬 ③権変計画認可 (県) ④明渡し・着工	工事	⑤竣工・まちびらき ⑥組合解散認可 (県) ⑦清算

施設計画の見直しのポイント

- 配棟計画を見直し
※地下水保全にも配慮
- ホテル導入見送り
※観光需要・ホテル
運営の効率性を考慮
- タワー棟に1層追加
※建物の高さは維持
- オフィスを導入
※コワーキングスペースやシェアオフィスの需要
- 賃貸住宅を導入
※ワーケーションやお試し居住の需要
- 市が取得予定の駐車場を増加

都市計画決定時の施設概要



基本設計での施設計画の概要

※詳細については検討中であり確定したものではありません

<B地区：定期借地>

<A地区：再開発敷地>

