

4 事業計画の変更内容及びその理由

(1) 事業計画の変更内容及びその理由（第4期・第5期）

第5期建替事業のGN06街区の住棟の建築計画（配置及び階数等）、施工計画及び供用の計画を一部変更する。

施工計画については、GN06街区の除却工事着手時期ならびにGE04街区、GW05街区及びGN06街区の工事着手時期を変更する。

供用の計画については、GW02街区、GE02街区、GW05街区、GN04街区、GN05街区及びGN06街区の工事完了時期の変更に伴い、供用開始時期を変更する。

変更後及び変更前の内容及びその理由は、表4-1に示すとおりである。

表 4-1 変更後及び変更前の内容

項目	変更後	変更前	変更理由
建築計画	<ul style="list-style-type: none"> GN06 街区（第5期） 計画建築物の配置、形状及び階数 北：7F（1棟） 南：8F（1棟） ※階数は最上階を示す。 (図 4-1 土地利用計画図【変更後】、 図 4-3 建物配置図【変更後】参照) 	<ul style="list-style-type: none"> GN06 街区（第5期） 計画建築物の配置、形状及び階数 西：北側 6F、南側 7F（2棟） 東：北側 6F、南側 7F（2棟） ※階数は最上階を示す。 (図 4-2 土地利用計画図【変更前】、 図 4-4 建物配置図【変更前】参照) 	基本設計の実施に伴い、建物配置、形状及び階数を変更する。
施工計画	<ul style="list-style-type: none"> 除却工事着手時期 GN06 街区（令和3年度前半） 第5期工事工程（工事着手時期） GE04 街区（令和5年度中頃） GW05街区（令和元年度中頃） GN06街区（令和4年度前半） <p>(表4-4 工事工程表【変更後】参照)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 除却工事着手時期 GN06 街区（令和2年度前半） 第5期工事工程（工事着手時期） GE04 街区（令和元年度後半） GW05 街区（平成30年度中頃） GN06 街区（令和2年度後半） <p>(表4-5 工事工程表【変更前】参照)</p>	除却工事におけるアスベスト工事の追加、先行街区の入居完了時期の変更及び関係法令手続き等により、GW05 街区、GN06 街区及びGE04 街区の工事着手時期を変更する。
供用の計画	<ul style="list-style-type: none"> 第5期供用開始時期 GN04・GN05 街区（令和3年度前半） GE02 街区（令和元年度前半） GE04 街区（令和8年度前半） GW05 街区（令和4年度中頃） GN06 街区（令和6年度後半） <p>(表 4-6 供用の予定【変更後】参照)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 第5期供用開始時期 GN04・GN05 街区（令和元年度後半） GE02 街区（令和2年度中頃） GE04 街区（令和2年度後半） GW05 街区（令和2年度中頃） GN06 街区（令和4年度中頃） <p>(表 4-7 供用の予定【変更前】参照)</p>	施工計画の変更に伴い、供用時期を変更する。

(2) 第6期事業について

第6期事業については、新たな住宅ストックとして従前の住戸数を確保することを目的として約970戸を建替える計画とし、本団地の建替と居住者の移転を円滑に進めるためには、第4期・第5期の進捗に整合させながら第6期を計画する必要があるという考え方の基に今後の計画を検討した結果、これまで推進している第4期・第5期の建替事業と並行しながら展開していく計画とした。

第6期の建替事業を単独で条例に照らしてみると、約970戸の規模であり、対象事業の規模要件以下となる。しかし、都宮桐ヶ丘団地の建替が全体で約5,000戸の規模であることや事業の公共性を踏まえると、事業全体の環境影響を把握することが望ましいため、第4期・第5期の環境影響評価の変更の時機を捉え、第6期による影響をも把握し、よりの確に環境影響を評価するために、平成29年12月15日変更届において、第6期建替事業の実施による影響も踏まえた検討を行った。

今回の第4期・第5期建替事業の施工計画及び供用計画変更に伴い、第6期建替事業についても事業工程が変更となるため、工事予定期間及び供用開始予定を見直した。

また、GN03街区については住棟の建築計画（配置及び階数等）を一部変更した。

変更後の第6期建替事業の概要は表4-2に、変更後及び変更前の内容及びその理由は、表4-3に示すとおりである。

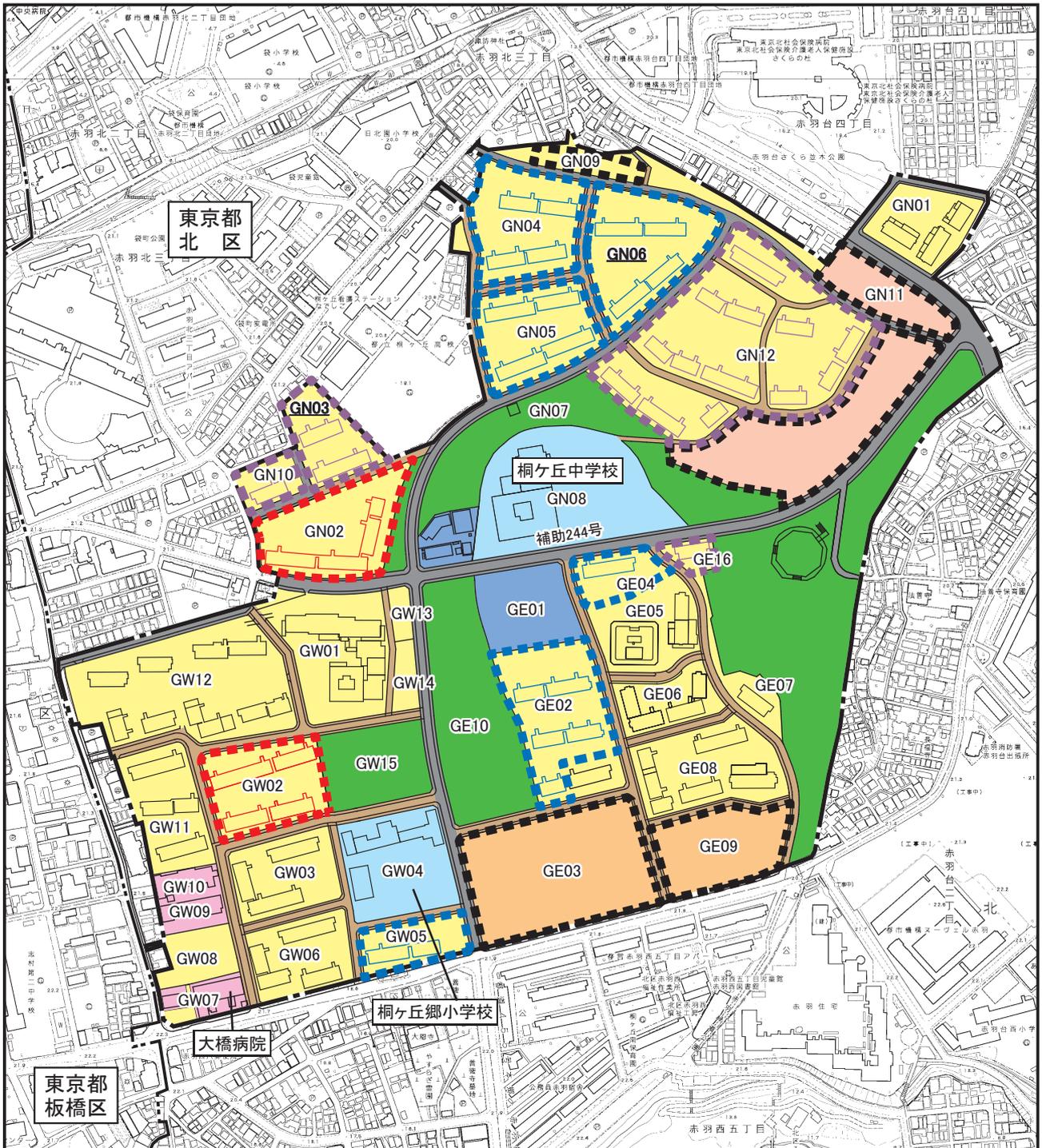
表 4-2 第6期事業の概略

項目	内容
第6期住宅建設戸数	16棟、約970戸
最高高さ	GL+約34m
駐車場台数	約130台
工事予定期間	令和2年度～ <u>令和11年度</u> （予定）
供用開始予定	<u>令和7年度</u> ～ <u>令和11年度</u> （予定）

注) 下線は、変更した内容を示す。

表 4-3 変更後及び変更前の内容【第 6 期建替事業】

項目	変更後	変更前	変更理由
建築計画	<p>・ GN03 街区 計画建築物の配置、形状及び階数 北側 6F、南側 6F (2 棟)</p> <p>※階数は最上階を示す。 (図 4-1 土地利用計画図【変更後】、 図 4-3 建物配置図【変更後】参照)</p>	<p>・ GN03 街区 計画建築物の配置、形状及び階数 北側 6F、南側 7F (2 棟)</p> <p>※階数は最上階を示す。 (図 4-2 土地利用計画図【変更前】、 図 4-4 建物配置図【変更前】参照)</p>	<p>基本設計の実施に伴い、建物配置、形状及び階数を変更する。</p>
施工計画	<p>・ 除却工事着手時期 GE03 街区 (令和 4 年度中頃) GE09 街区 (令和元年度後半) GE16 街区 (令和 8 年度前半) GN03 街区 (令和 4 年度中頃) GN09 街区 (令和 3 年度前半) GN10 街区 (令和 7 年度後半) GN11 街区 (令和 3 年度前半) GN12 街区 (令和 3 年度前半)</p> <p>・ 第 6 期工事工程 (工事着手時期) GE16 街区 (令和 8 年度後半) GN03 街区 (令和 5 年度前半) GN10 街区 (令和 8 年度後半) GN12 街区 (令和 5 年度後半)</p> <p>(表 4-4 工事工程表【変更後】参照)</p>	<p>・ 除却工事着手時期 GE03 街区 (令和 2 年度後半) GE09 街区 (令和 2 年度後半) GE16 街区 (令和 2 年度後半) GN03 街区 (令和 2 年度後半) GN10 街区 (令和 2 年度後半) GN11 街区 (令和 2 年度後半) GN12 街区 (令和 2 年度後半)</p> <p>・ 第 6 期工事工程 (工事着手時期) GE16 街区 (令和 3 年度中頃) GN03 街区 (令和 3 年度中頃) GN10 街区 (令和 3 年度中頃) GN12 街区 (令和 5 年度前半)</p> <p>(表 4-5 工事工程表【変更前】参照)</p>	<p>第 4 期・第 5 期建替事業の入居完了時期の変更により、以降の街区の工事着手時期が変更となるため、工事工程を変更する。</p>
供用の計画	<p>・ 第 6 期供用開始時期 GE16 街区 (令和 11 年度中頃) GN03 街区 (令和 7 年度後半) GN10 街区 (令和 11 年度中頃) GN12 街区 (令和 8 年度中頃)</p> <p>(表 4-6 供用の予定【変更後】参照)</p>	<p>・ 第 6 期供用開始時期 GE16 街区 (令和 4 年度中頃) GN03 街区 (令和 4 年度中頃) GN10 街区 (令和 4 年度中頃) GN12 街区 (令和 7 年度中頃)</p> <p>(表 4-7 供用の予定【変更前】参照)</p>	<p>施工計画の変更に伴い、供用時期を変更する。</p>



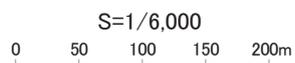
凡例

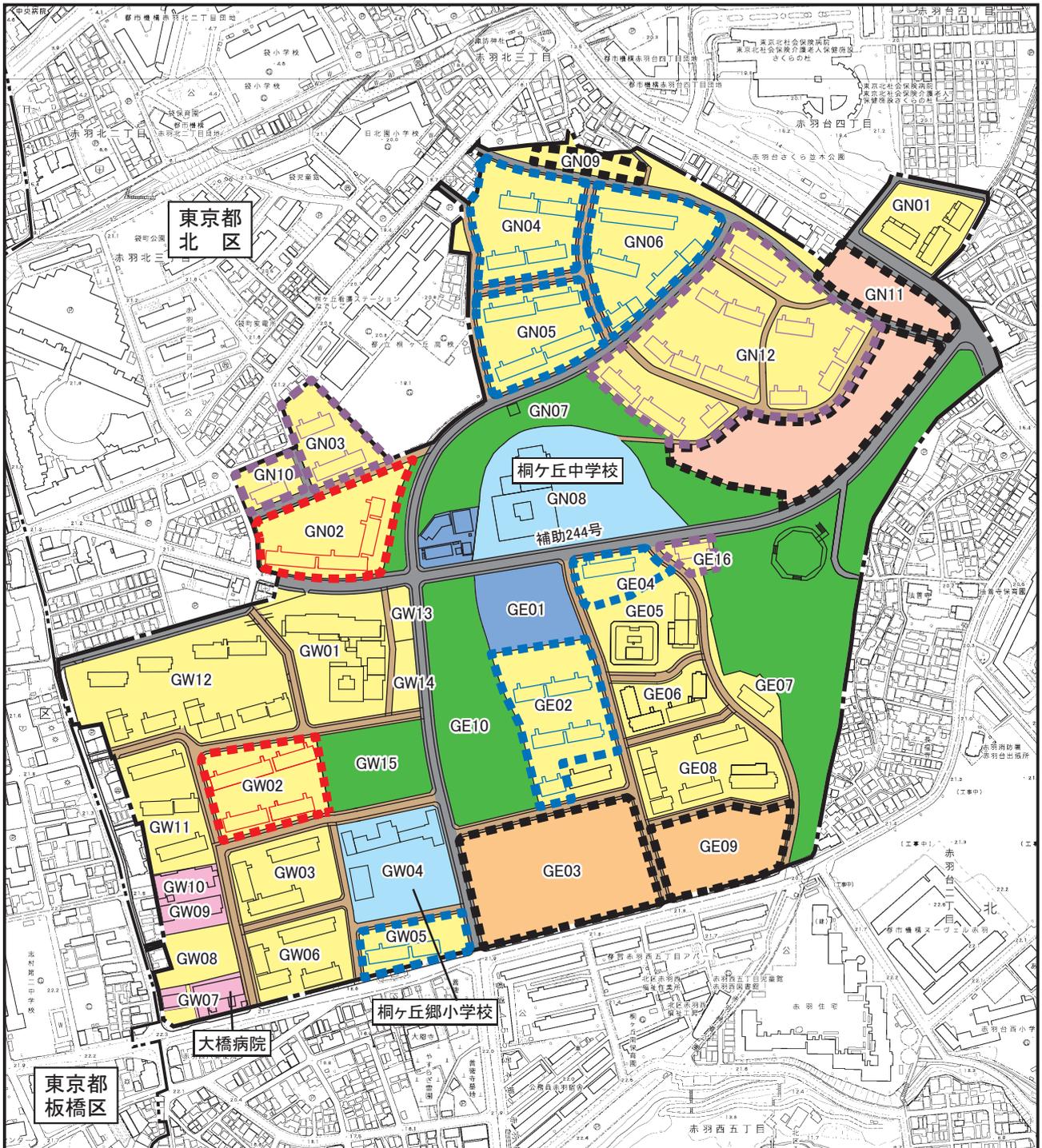
- | | | |
|-----------|-------------|---------|
| —— 計画地 | ■ 住棟街区 | ■ 団地内通路 |
| --- 区界 | ■ 都市計画公園 | ■ 整備敷地① |
| ■ 第4期事業区域 | ■ 教育関連施設 | ■ 整備敷地② |
| ■ 第5期事業区域 | ■ 行政・サービス施設 | |
| ■ 第6期事業区域 | ■ 民間施設 | |
| ■ 除却工事区域 | ■ 道路 | |

注1) 整備敷地①: 商業・医療・福祉等の生活利便機能を集積した生活の中心地の形成を図る地区
 注2) 整備敷地②: 福祉施設等の公共公益施設等の導入を検討する地区

※ 図中の番号“G○○○”は、街区番号を示す。

図4-1 土地利用計画図【変更後】





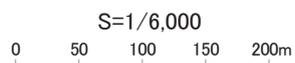
凡例

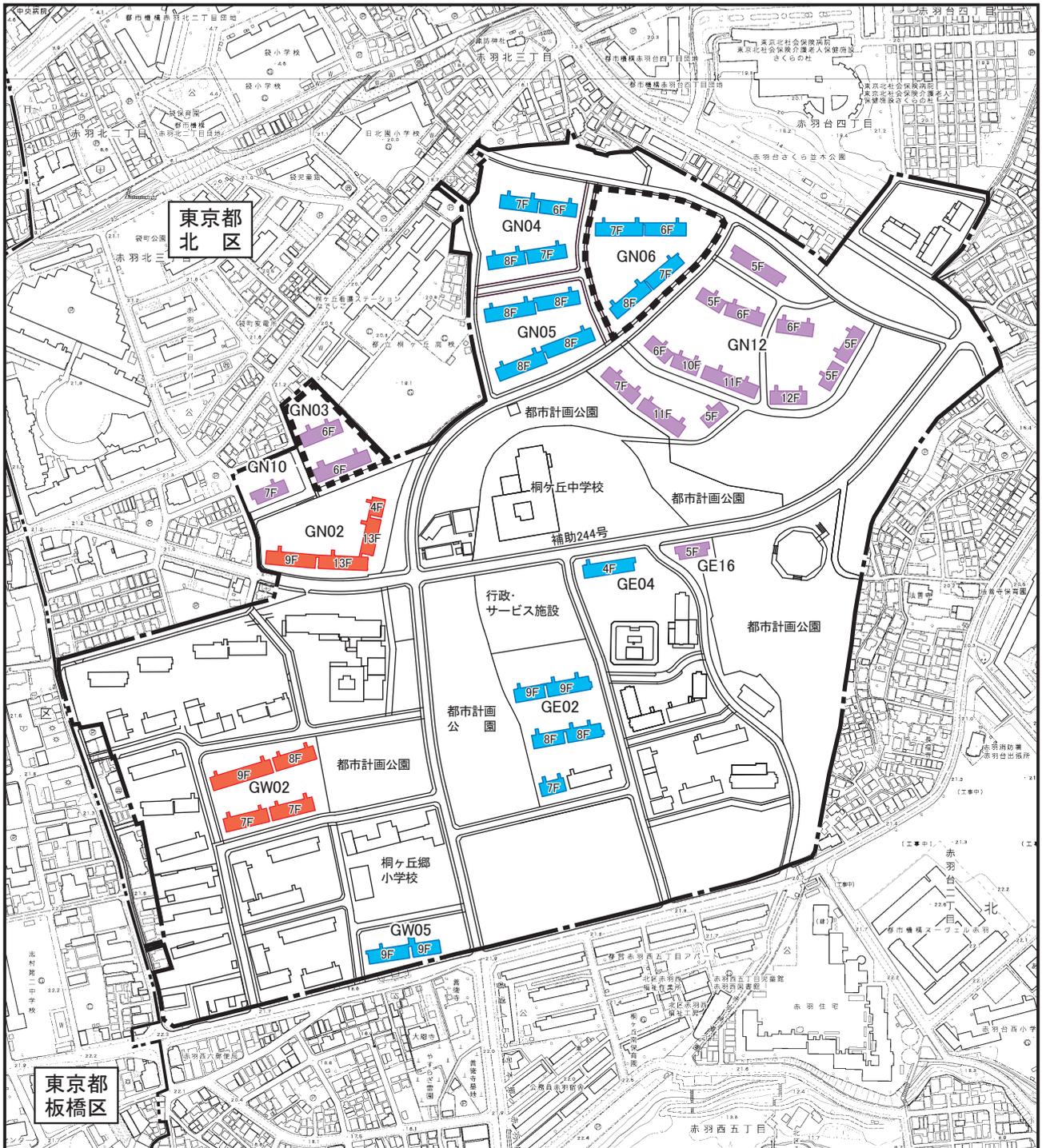
- | | | |
|--------------|-------------|---------|
| ——— 計画地 | ■ 住棟街区 | ■ 団地内通路 |
| --- 区界 | ■ 都市計画公園 | ■ 整備敷地① |
| ■■■■ 第4期事業区域 | ■ 教育関連施設 | ■ 整備敷地② |
| ■■■■ 第5期事業区域 | ■ 行政・サービス施設 | |
| ■■■■ 第6期事業区域 | ■ 民間施設 | |
| ■■■■ 除却工事区域 | ■ 道路 | |

注1) 整備敷地①: 商業・医療・福祉等の生活利便機能を集積した生活の中心地の形成を図る地区
 注2) 整備敷地②: 福祉施設等の公共公益施設等の導入を検討する地区

※ 図中の番号“G○○○”は、街区番号を示す。

図4-2 土地利用計画図【変更前】





凡例

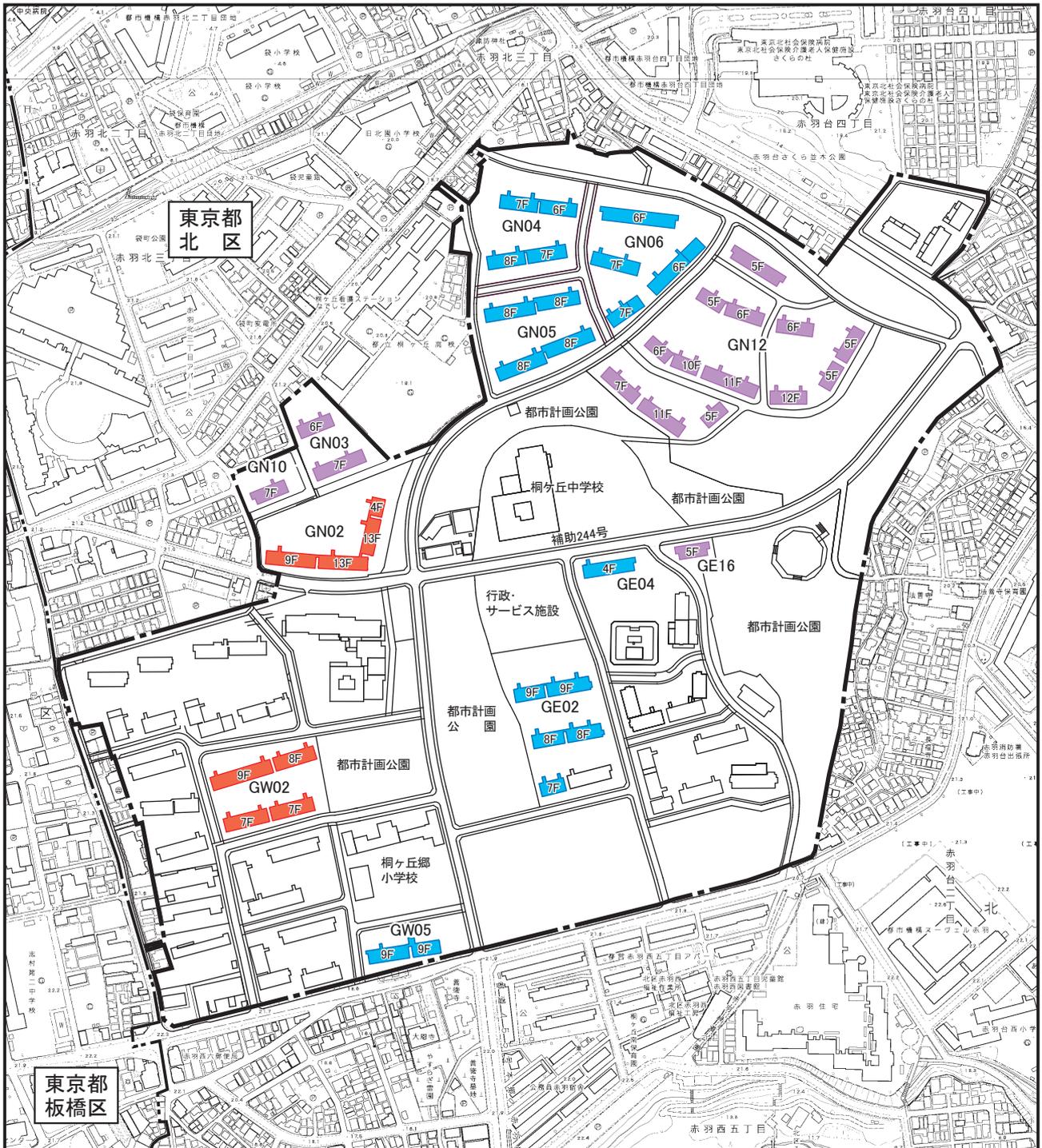
- 計画地
- 区界
- 変更箇所
- 第4期建替建築物
- 第5期建替建築物
- 第6期建替建築物
- 前期建替建築物・既存建築物

※ 第4期・第5期及び第6期建替建築物の階数は、各建築物の最上階を示す。

図4-3 建物配置図【変更後】

S=1/6,000
0 50 100 150 200m



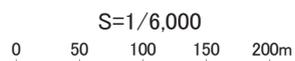


凡例

- 計画地
- 区界
- 第4期建替建築物
- 第5期建替建築物
- 第6期建替建築物
- 前期建替建築物・既存建築物

※ 第4期・第5期及び第6期建替建築物の階数は、各建築物の最上階を示す。

図4-4 建物配置図【変更前】



○施工計画

表 4-4 工事工程表【変更後】

街区		H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度
除却 工事	GE02	■																
	GN04・GN05					■												
	GW05						■											
	GN06									■								
	GE09								■									
	GE03									■								
	GE16										■							
	GN03・GN10											■						
	GN09												■					
	GN11・GN12													■				
第4期	GN02		■	■	■	●入居												
	GW02		■	■	■	●入居												
第5期	GE04						■					■						
	GN04・GN05						■			●入居								
	GE02					■												
	GW05						■											
第6期	GN06																	
	GE16																	
	GN03・GN10																	
	GN12																	

注1) 下線の街区は、第4期・第5期事業及び第6期事業における工事工程を変更した街区を示す。

注2) 各街区の位置は、「図 4-3 建物配置図」(8 ページ) 参照。

表 4-5 工事工程表【変更前】

街区		H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度
除却 工事	GE02	■												
	GN04・GN05					■								
	GW05						■							
	GN06													
	GE09									■				
	GE03									■				
	GE16									■				
	GN03・GN10										■			
	GN11・GN12											■		
	第4期	GN02		■	■	■	●入居							
GW02			■	■	■	●入居								
第5期	GE04						■							
	GN04・GN05						■							
	GE02					■								
	GW05						■							
第6期	GN06													
	GE16													
	GN03・GN10													
	GN12													

注) 各街区の位置は、「図 4-4 建物配置図」(9 ページ) 参照。

○供用の計画

表 4-6 供用の予定【変更後】

	街区	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度
第4期	GN02			●入居												
	GW02				●入居											
第5期	GE04							●入居					●入居			
	GN04・GN05													●入居		
	GE02					●入居										
	GW05								●入居							
	GN06										●入居					
第6期	GE16															●入居
	GN03・GN10												●入居			●入居
	GN12													●入居		

注 1) 下線の街区は、第4期・第5期事業及び第6期事業における供用予定時期を変更した街区を示す。
 注 2) 各街区の位置は、「図 4-3 建物配置図」(8 ページ) 参照。

表 4-7 供用の予定【変更前】

	街区	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度
第4期	GN02			●入居								
	GW02				●入居							
第5期	GE04						●入居					
	GN04・GN05						●入居					
	GE02						●入居					
	GW05						●入居					
	GN06								●入居			
第6期	GE16								●入居			
	GN03・GN10								●入居			
	GN12											●入居

注) 各街区の位置は、「図 4-4 建物配置図」(9 ページ) 参照。