

#### 4. 分棟型のメリット・デメリットの整理

##### メリット

- ・ 用途毎にその機能に応じたプランニングが可能であり、建物毎に構造を設定できることや施設の有効活用によりコスト削減の可能性がある。
- ・ 公共公益施設について、導入する施設や機能の選択肢に幅がもてる。  
例) 利用者の利便性（車両の出入等を含め）を考慮し、低層階への配置が望ましい機能
  - ・ 高齢者や身障者対応機能
  - ・ 保育や子育て支援機能
  - ・ サービス系窓口全般
  - ・ 大型車等の出入が必要な機能
- ・ 管理運営を分離することにより、サービス時間、セキュリティ対策、リニューアル時期など自由度が増し、柔軟な運営が可能であるため、ランニングコストの軽減にもつながる。

##### デメリット

- ・ 低層部を分棟にして別の用途に活用した場合、1・2階部分に想定されている商業施設の面積が減少する。
- ・ 住宅施設のみを別棟にした場合、低層部住戸の処分性に課題がある。（JR 高架、別棟との関係）
- ・ 公共公益施設の1フロア当りの面積が小さく、大規模施設（大ホールなど）の整備は困難である。
- ・ 建設コストについて、用途間共有による設備等の効率化が図れないため、割高となる部分もある。