

全体像のスタディの方向性について

1. スタディの概要

- 用途を組合せた地区全体の土地利用のケース設定
施設や道路、広場等の配置イメージを模式図的に示す。
- ケースの得失の整理
- 実現に向けた課題、対応策の整理

2. ケース設定にあたっての着眼点

交通処理及び脱炭素化のための制約

○交通処理の許容量

- ・対象地開発が実施される際の交通施設の整備状況が、施設立地に制約条件となる。
- ・そのため、今後、5～10年以内の交通施設の整備状況を勘案しつつ、交通施設の許容量（道路、駅施設、鉄道輸送量）を制約条件としたケース設定を検討する。
- ・街路については、広域交流拠点整備計画の内容を基本として仮定しつつ（区域内の東西・南北道路の4車線化整備など）、鉄道施設については輸送力がどこまで増強できるかによってケースを設定することが考えられる。

○脱炭素化の目標

- ・対象地においてどの程度の脱炭素化を目指すかによって、施設並びに脱炭素に係る技術要素の最適な組合せが異なり、その組合せによっては、街並みの様相が変わってくる可能性がある。
- ・そのため、対象地の脱炭素化の目標を仮定しつつ、これを実現するための方策の概略の方向性（エネルギー種の想定や地区外の実施を含めるかなど）に応じてケース設定することが考えられる。

スタジアムの有無

- ・大規模な施設であり土地利用配置への影響ほか、交通処理、エネルギー需給、周辺環境への影響が大きいものと想定される。
- ・そのため、当該施設の有無によって、ケースの得失や、実現のための課題・対応策といったスタディ結果が異なってくることが考えられることから、ケース設定の主要な選択として取り扱うことが考えられる。

まちづくりコンセプトや土地利用方針を踏まえたメインの機能の設定

- ・土地利用方針に位置付けている 5 つの導入機能をすべて取り入れる形でのケース設定を行う。
- ・その際、どの柱の機能をメインとするかで、市街地の趣をはじめ、ケースの得失等のスタディ結果に影響するものと考えられる。
- ・施設を組み合わせる上で、メインとする柱の機能を優先的に導入することを念頭に、ケース設定を行うことが考えられる。

3. 技術要素との組合せの考え方

- ・施設メニューを組合せて作成した、地区全体の土地利用のケースにおいて、交通処理、脱炭素、グリーンインフラの各技術要素の組合せの考え方を以下に示す。

○土地利用のケースを実現する上で有効

- ・施設を組合せることにあたって、交通処理や脱炭素化のための制約を満足するために効果的な技術要素を組み合わせる。

○土地利用のケースとの親和性が高い

- ・組み合わせる施設相互の連携を高めるなど、施設と技術要素、あるいは、技術要素相互の相性が良く、土地利用ケースの効果の高めることにつながる組合せを整理する。

4. 施設メニューの組合せの考え方

- ・施設メニューを組合せて地区全体の土地利用のケースを作成するにあたっての考え方を以下に示す。

○対象地区に施設立地が収まること

- ・当然ながら、面積的に各施設の立地が、対象地区内に収まるよう組合せとする。

○街並みの密度の上限を考慮

- ・相模原駅南口の中心市街地等の事例や、市の容積率の基準(用途地域等の指定基準)を踏まえ、施設単体の規模の上限は、最大で容積率 500%を目安とする。(拠点地区の商業地域相当)

○附帯的施設等の立地を考慮

(義務教育施設)

- ・居住機能の組み合わせにあたっては、近隣の義務教育施設の受け入れ可能範囲に留意する。

(駐車場)

- ・ 附置義務駐車場など、各施設の駐車場の必要台数によっては、土地利用に影響することに留意する。
- ・ 重複利用を含めて各施設の配置や交通処理とあわせて確保を検討する。

(公園・緑地)

- ・ 開発事業基準条例を参考に、必要面積の公園・緑地の設置を見込む。

(雨水流出抑制施設・調整池)

- ・ 開発に伴う雨水流出抑制施設として調整池等の整備が必要となる。開発事業基準条例をもとに、調整池等の必要量を概算の上、公園・緑地、駐車場等の施設との重複利用を含めて、調整池等の設置を見込む。

○ 周辺環境への影響を考慮

- ・ 組み合わせる各施設の特性を踏まえ、日照、振動、騒音による周辺環境への影響に留意する。

5. スタディの流れ(次頁)

・ 可能性のある組合せによるケース作成

- ・ 2 で整理した着眼点を踏まえ、スタジアムの有無ごとに、交通処理及び脱炭素化の制約を満足する土地利用を複数ケース作成する。
- ・ 作成にあたっては、3 で整理した技術要素組合せの考え方にある通り、交通処理及び脱炭素化の制約を踏まえ、土地利用ケースの実現に有効な技術要素の組合せを整理する。
- ・ 上記のケース作成にあたっては、4 で整理した施設組合せの考え方にも適合するケースについて抽出する。

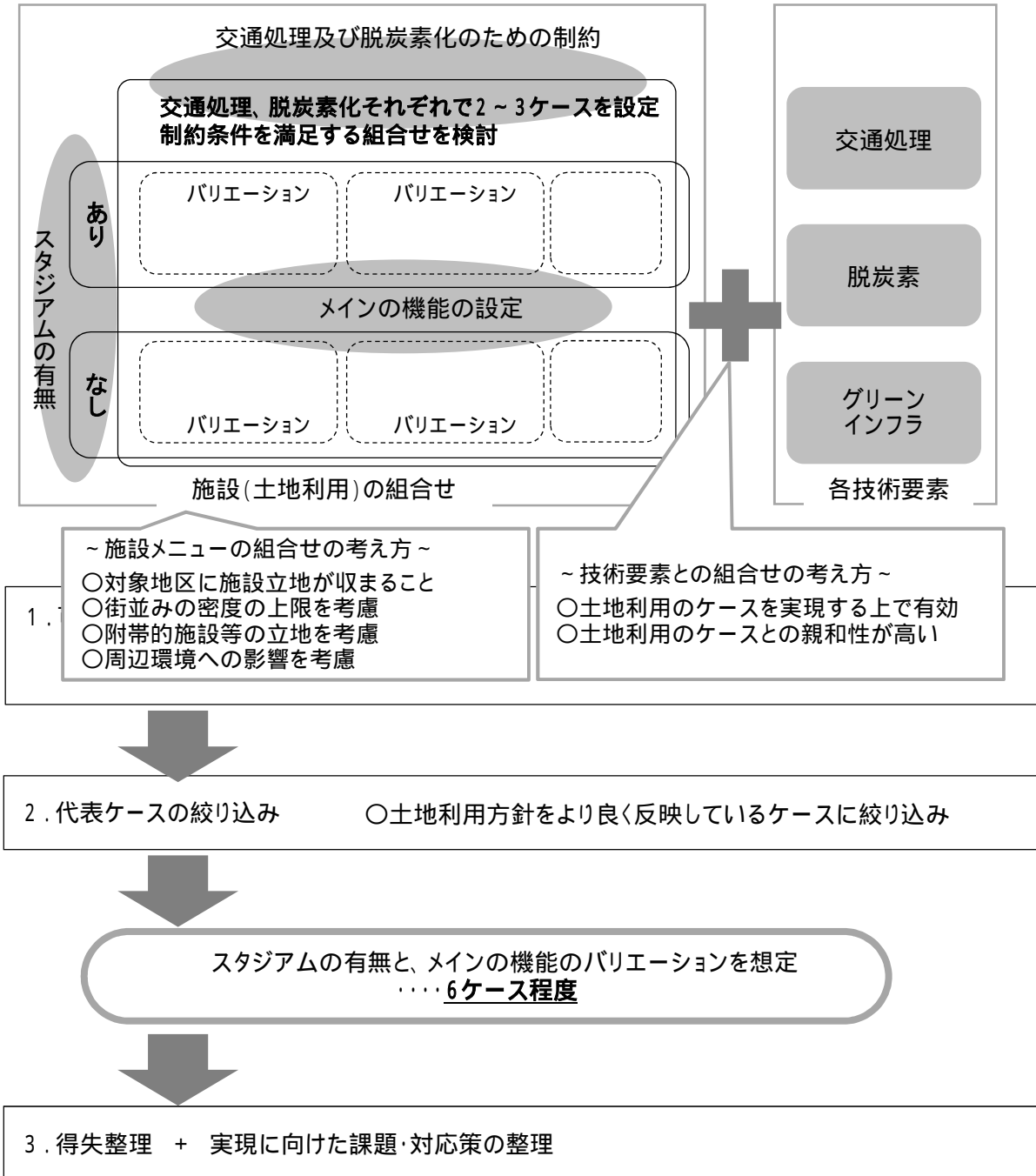
・ 代表ケースの絞り込み

- ・ 抽出したケースのうち、土地利用方針をより良く反映している代表ケースに絞り込みを行う。

大きく、スタジアムの有無に、5 つの機能のうち、いずれの機能をメインに設定するかなど、バリエーションを想定し、6 ケース程度に絞り込むことを想定する。

・ 得失整理 + 実現に向けた課題・対応策の整理

- ・ 代表ケースについて、得失の整理や実現のための課題・対応策を検討する。



ケースの作成、代表ケースに絞り込みなど、ワーキングにより検討。
第3回では、代表ケースの案と、大まかな得失の整理までを提示予定。