
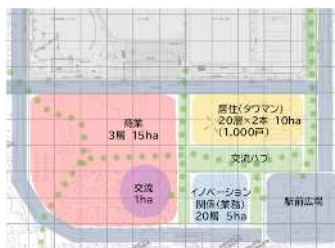
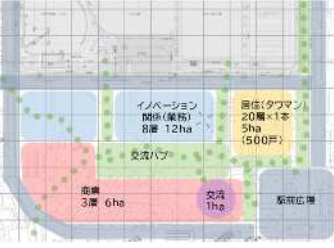
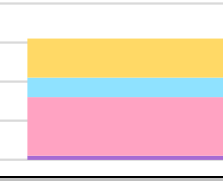
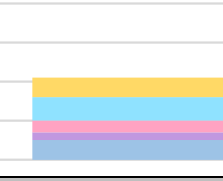
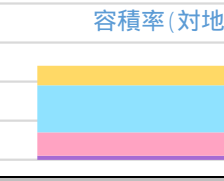


ケーススタディ結果一覧

No.	1	2	3	4	5
ケース名	スタジアム・商業を核とした高層高密度・交流重視ケース	多様な賑わいを創出する中層低密度・交流重視ケース	広域商業を核とした高層高密度・交流重視ケース	コンベンション機能を備えた高層高密度・イノベーション重視	職住近接高層高密度・イノベーション重視ケース
パターン図 交流人口: 発生集中交通量/2×365 住宅分を除く スタジアムは稼働率20%と仮定 居住人口: 供給戸数×2.16人(世帯人員数) 市中央区の世帯人員数 戸数=延べ面積×専有面積割合70% ÷1戸当たり70㎡	 交流人口: 2,826万人/年 居住人口: 1,100人	 交流人口: 990万人/年 居住人口: 800人	 交流人口: 4,006万人/年 居住人口: 2,200人	 交流人口: 1,358万人/年 居住人口: 1,100人	 交流人口: 2,225万人/年 居住人口: 1,100人
用途構成(延べ面積) ha					
交通	:一部で混雑する時間帯が増えるものの現状と同程度 ○:周辺で慢性的に混雑する路線が増加しピーク時等で自動車利用に影響 :広範囲で慢性的な混雑や混雑する時間帯が増え何らかの対策が必要				
道路許容量(7路線のうち、混雑度1.25超の路線数とその値の範囲)	(4路線[1.32~3.23])	(3路線[1.80~2.89])	(4路線[1.35~3.45])	(3路線[1.84~2.90])	(3路線[1.95~2.94])
鉄道(発生集中交通量 ピーク1両当たり換算:人)	:利用者は増加するものの影響は軽微と思われる (844人)	:利用者が増加し、何らかの対応策が必要になる可能性がある (589人)	:利用者が大幅に増加し、より高度な対応が求められる (561人)	(172人)	(228人)
(考察)	・商業施設による自動車発生集中交通量が非常に大きく、鉄道南側エリアへのアクセスだけでなく周辺道路へ影響を及ぼす。また大規模イベント終了後の鉄道利用者も多く、代替輸送機関や滞留時間の確保等対策が必要である。	・自動車発生集中交通量はNo1の1/3程度であり、周辺道路の混雑はピーク時等に限定される。また、大規模イベント終了後の鉄道利用者も多く、代替輸送機関や滞留時間の確保等対策が必要である。	・商業施設による自動車発生集中交通量が最も大きく、鉄道南側エリアを含む広範囲に影響を及ぼす。加えて、商業施設利用者による鉄道利用も多く、催事開催期間中など、代替輸送機関の確保等対策が必要である。	・自動車発生集中交通量はNo1の1/2弱であり、周辺道路の混雑はピーク時等に限定される。鉄道利用者もNo1の1/5程度であるが、多目的ホールでのイベント終了後の集中緩和対策が必要となる可能性がある。	・商業施設規模が若干大きいため、ピーク時を中心周辺道路へ影響を及ぼす恐れがある。また、鉄道利用も商業施設の開催期間中など、代替輸送機関の確保等対策が必要となる可能性がある。
エネルギー					
1:オンサイト再エネ自給率(20%以上:○)	(15%)	(22%)	(14%)	(11%)	(12%)
2:CO2排出ボリュームの少なさ絶対量(50千t-CO2以下:○)	(107千t-CO2)	(58千t-CO2)	(77千t-CO2)	(69千t-CO2)	(63千t-CO2)
対延べ面積(0.25t-CO2/㎡以下:○)	(0.352t-CO2/㎡)	(0.303t-CO2/㎡)	(0.249t-CO2/㎡)	(0.326t-CO2/㎡)	(0.263t-CO2/㎡)
対交流人口(40t-CO2/万人以下:○)	(38.0t-CO2/万人)	(58.2t-CO2/万人)	(19.2t-CO2/万人)	(50.5t-CO2/万人)	(28.4t-CO2/万人)
3:エリア負荷平準化の容易性(年間熱負荷率30%以上:○)	(16~39%)	(16~27%)	(16~25%)	(16~39%)	(16~25%)
(考察)	・エリア全体のCO2排出量は非常に大きい。日中の需要変動が大きいスタジアムがあるものの、タワー型マンションや宿泊施設の夜間需要が一定あり、エリア全体でのエネルギー負荷の平準化が図りやすい。	・スタジアムへのエネルギー供給の課題はあるものの、オンサイト再エネ自給率は高めである。エリア全体のCO2排出量は中程度であり、同じスタジアムありのケース1と比べると脱炭素化へのハードルは低い。	・広域商業を伴うため、エリア全体のCO2排出量は大きい。CO2排出量について延床面積あたりは中程度、交流人口あたりは小さいが、絶対的な排出量削減には、広域商業の脱炭素化が重要となる。	・コンベンション機能を伴うため、エリア全体のCO2排出量は比較的大きい。日中の需要がある商業、オフィス、夜間需要があるマンション、宿泊施設がバランスよく配置され、エリア全体でのエネルギー負荷の平準化が図りやすい。	・エリア全体のCO2排出量は中程度だが、ケース4に比べて夜間需要がある宿泊施設がないため、エリア全体のエネルギー負荷平準化には課題がある。延床面積あたりのCO2排出量は中程度であるが、絶対的な排出量削減には、大規模商業の脱炭素化が重要となる。
得失評価 ~ 相対評価 ~	:最も優れている :優れている :劣る(課題がある)				
北口地区の魅力創出への貢献 北口地区の賑わいを創出できるか。	商業機能による賑わい(スタジアムのイベント時以外の賑わいを商業が補完)	スタジアムは、イベント時のみの賑わいとなるおそれ	商業機能による賑わい	イベント時のみの賑わいとなるおそれ	商業機能による賑わい
他の拠点地区との差別化が図れるか。(機能、街並み、緑など)	○ 駅に近接したスタジアム、スポーツ・レクリエーションパークとの連携によるブランド創出の可能性。	駅に近接したスタジアム、スポーツ・レクリエーションパークとの連携によるブランド創出の可能性。沿線拠点地区にない、中低層のまちなみ	沿線拠点地区と類似した街並みになるおそれ	沿線拠点地区と機能が競合する可能性(橋本駅周辺とのすみ分けが必要)	沿線拠点地区と類似した街並みになるおそれ 機能も競合するおそれ(単純なオフィスでは差別化が難しい)
地域活性化への貢献 中心市街地の活性化に貢献できるか。	来訪者を中心市街地に誘引する機会となる可能性	来訪者を中心市街地に誘引する機会となる可能性	大規模商業と中心市街地商業との競合のおそれ	アフターコンベンションなど、中心市街地との連携の可能性	大規模商業と中心市街地商業との競合のおそれ
市民活動の活性化に貢献できるか。	一部の市民利用になるおそれ(スタジアム)	地域の文化交流の場・機会となる可能性	地域の買い物利便性の向上、レクリエーション機会の提供	一部の市民利用になるおそれ(多目的ホール)	地域の買い物利便性の向上、レクリエーション機会の提供
周辺地区との調和 周辺地区の良好な住環境形成を阻害することはないか	スタジアム・商業・宿泊施設、高層建築物の影響(日照・スカイラインなど)	スタジアムの影響(日照、音、振動など)	高層建築物の影響(スカイライン)	高層建築物の影響(スカイライン)	高層建築物の影響(スカイライン)
居住人口が増加することによる、教育施設など、既存施設の影響はどうか。	供給戸数は相対的に少ない	供給戸数は相対的に少ない	供給戸数が多く、周辺地区の既存教育施設の負担が特に大きい	供給戸数は相対的に少ない	供給戸数は相対的に少ない
都市経営への貢献 開発に伴う市税収入アップに貢献できるか。(施設の延べ面積)	(22.5ha)	(9.5ha)	(31ha)	(19ha)	(24ha)
新規公共施設整備が必要になるなど、財政負担への影響はないか。	スタジアム(官民連携事業の可能性)	スタジアム(官民連携事業の可能性) 文化交流施設(公共施設の可能性)	民間事業が基本で、公共負担が少ない可能性	多目的ホール(官民連携事業の可能性)	民間事業が基本で、公共負担が少ない可能性
民間参画の可能性 民間参画が得られやすいか。民間ニーズと合致しているか。	スタジアムは、事業採算性が課題になるおそれ(スタジアム以外は、相対的にリスクが少なく参加しやすい可能性)	スタジアムは、事業採算性が課題になるおそれ(スタジアム以外は、相対的にリスクが少なく参加しやすい可能性)	供給戸数が多く、処分に時間がかかるおそれ。需要に対して、オフィス床が過剰となるおそれ。(橋本駅周辺地区との競合)	需要に対して、オフィス床が過剰となるおそれ。(橋本駅周辺地区との競合)	需要に対して、オフィス床が過剰となるおそれ。(橋本駅周辺地区との競合)

(つづき)

No.	6	7			
ケース名	賑わい機能を備えた中層低密度・ライフ重視ケース	コミュニティサービス機能を備えた低層低密度・ライフ重視ケース			
パターン図	<p>交流人口: 発生集中交通量/2×365 住宅分を除く スタジアムは稼働率20%と仮定</p> <p>居住人口: 供給戸数×2.16人(世帯人員数) 市中央区の世帯人員数 戸数=延べ面積×専有面積割合70% ÷1戸当たり70㎡</p> <p>交流人口: 415万人/年</p> <p>居住人口: 1,600人</p>	<p>交流人口: 339万人/年</p> <p>居住人口: 400人</p>			
用途構成(延べ面積) ha	40		容積率(対地区面積)	250%	
■住宅(居住生活)	30			200%	
■業務(イノベ関係)	20			150%	
■商業	10			100%	
■スタジアム・ホール・文化交流	10			50%	
■交流	0			0%	
■宿泊	0			0%	
交通	<p>道路許容量(7路線のうち、混雑度1.25超の路線数とその値の範囲)</p> <p>：一部で混雑する時間帯が増えるものの現状と同程度 (3路線[1.71~2.86])</p> <p>○：周辺で慢性的に混雑する路線が増加しピーク時等で自動車利用に影響</p> <p>：広範囲で慢性的な混雑や混雑する時間帯が増え何らかの対策が必要</p>				
鉄道(発生集中交通量 ピーク1両当たり換算:人)	<p>：利用者は増加するものの影響は軽微と思われる (44人)</p> <p>：利用者が増加し、何らかの対応策が必要になる可能性がある (67人)</p> <p>：利用者が大幅に増加し、より高度な対応が求められる</p>				
(考察)	<p>・自動車発生集中交通量が小さく、周辺道路に及ぼす影響は限定的であるため、現状と同程度の道路交通環境を確保できる。同様に鉄道利用者の発生量も小さく、現状鉄道施設への影響は軽微である。</p> <p>・自動車発生集中交通量が小さく、周辺道路に及ぼす影響は限定的であるため、現状と同程度の道路交通環境を確保できる。同様に鉄道利用者の発生量も小さく、現状鉄道施設への影響は軽微である。</p>				
エネルギー					
1:オンサイト再エネ自給率(20%以上:○)	(24%)	(39%)			
2:CO2排出ボリュームの少なさ絶対量(50千t-CO2以下:○)	(18千t-CO2)	(14千t-CO2)			
対延べ面積(0.25t-CO2/㎡以下:○)	(0.171t-CO2/㎡)	(0.158t-CO2/㎡)			
対交流人口(40t-CO2/万人以下:○)	(42.8t-CO2/万人)	(40.6t-CO2/万人)			
3:エリア負荷平準化の容易性(年間熱負荷率30%以上:○)	(16~25%)	(16~25%)			
(考察)	<p>・エリア全体のCO2排出量は小さく、延床面積あたりのCO2排出量も小さい。交流人口あたりのCO2排出量は小さく、戸建住宅に代わって賑わい機能がある分だけ、ケース7と比べてオンサイト再エネ自給率は低めである。</p> <p>・コミュニティサービス機能を備えた中層低密度ケースで、エリア全体のCO2排出量は小さく、延床面積あたりのCO2排出量も小さい。戸建て住宅が多いことなどから、オンサイト再エネ自給率は非常に高い。</p>				
得失評価 ~ 相対評価 ~	<p>：最も優れている</p> <p>：優れている</p> <p>：劣る(課題がある)</p> <p>- : 評価困難</p>				
北口地区の魅力創出への貢献 北口地区の賑わいを創出できるか、他の拠点地区との差別化が図れるか。(機能、街並み、緑など)	商業機能と地域型ホールによる賑わい	商業機能が他ケースに比較して少ない			
地域活性化への貢献 中心市街地の活性化に貢献できるか、市民活動の活性化に貢献できるか。	沿線拠点地区にない、中低層のまちなみ	沿線拠点地区にない、中低層のまちなみ			
周辺地区との調和 周辺地区の良好な住環境形成を阻害することはないか	来訪者を中心市街地に誘引する機会となる可能性	来訪者はすくなく、居住者の行動が地区内に限定されるおそれ			
居住人口が増加することによる、教育施設など、既存施設の影響はどうか。	地域の文化交流の場・機会となる可能性、買い物利便性の向上にも寄与	地域の文化交流の場・機会の提供			
都市経営への貢献 開発に伴う市税収入での貢献はどうか。(施設の延べ面積)	低中層のまちなみで周辺への影響は少ない	低中層のまちなみで周辺への影響は少ない			
新規公共施設整備が必要になるなど、財政負担への影響はないか。	供給戸数が多く、周辺地区の既存教育施設の負担が特に大きい	供給戸数は相対的に少ない			
民間参画の可能性 民間参画が得られやすいか。民間二重と合致しているか。	9.35ha	7.75ha			
	地域型ホール(公共施設の可能性)	地域型ホール(公共施設の可能性)			
	供給戸数が多く、処分に時間がかかるおそれ。	戸建てがメインで、事業採算が合わないおそれ。(分譲価格が高額になる)			