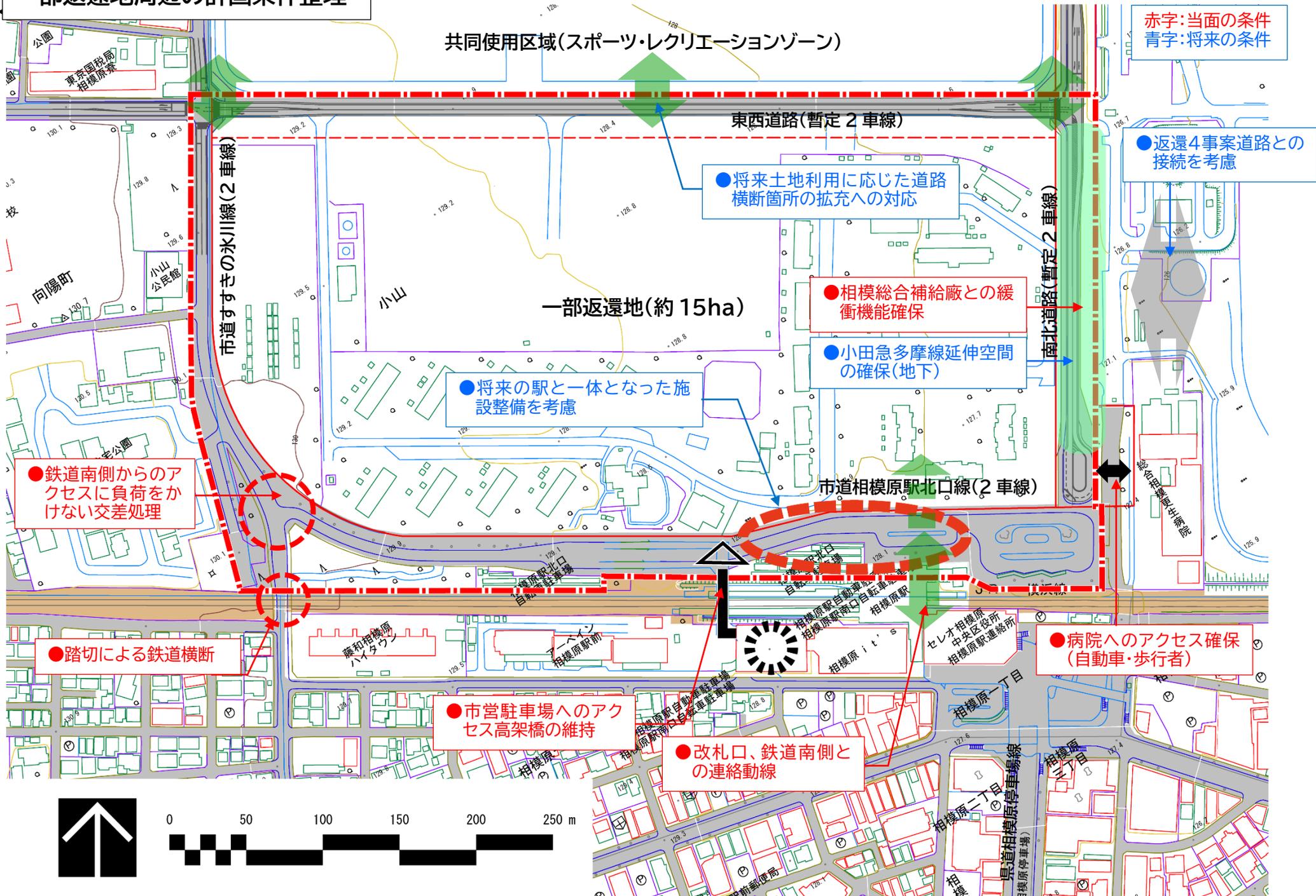


一部返還地（約 15ha）周辺を含む計画条件の整理

- 一部返還地約 15ha の土地利用計画を検討するにあたって、想定される事業実施時の交通施設の整備状況などの諸条件に加え、将来の相模総合補給廠の全面返還を見据えた拡張性を確保する観点から、土地利用計画策定にあたっての条件を整理する。
- なお、土地利用計画策定にあたり、一部返還地（約 15ha）整備と一体的な整備を行うことが可能なエリアについては、土地利用計画策定の検討対象範囲とする。

一部返還地隣接地	一部返還地（15ha） 事業実施時の条件	将来（全面返還時等） の拡張性
【東側】 南北道路（暫定 2 車線：一部返還地約 2ha）	<ul style="list-style-type: none"> 東側の相模総合補給廠の利用状況を踏まえ、緩衝機能を有する緑地の確保が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 小田急多摩線延伸への対応 時代の要請に適合した道路空間へ再配分 返還 4 事案道路との接続 総合相模更生病院へのアクセス確保
【南側】 駅前広場及び市道相模原駅北口線、自転車駐車場、緑地、市営駐車場アクセス路（高架橋）	<ul style="list-style-type: none"> J R 横浜線南側に位置する市営駐車場へのアクセス機能維持（線路敷横断部は現状維持） 駅前広場機能拡充 鉄道施設の現状維持 	<ul style="list-style-type: none"> 駅と連続し一体的な空間を形成する施設整備の可能性を考慮
【西側】 市道すすきの氷川線（2 車線）	<ul style="list-style-type: none"> 小山踏切の交通安全性を高めるよう市道相模原駅北口線との交差処理を検討 	—
【北側】 共同使用区域（約 35ha） 東西道路は一部返還地内：暫定 2 車線	<ul style="list-style-type: none"> 共同使用区域への歩行者・自転車の横断箇所確保 	<ul style="list-style-type: none"> 将来の土地利用に応じて横断箇所の拡充

一部返還地周辺の計画条件整理



共同使用区域(スポーツ・レクリエーションゾーン)

東西道路(暫定2車線)

市道すずきの氷川線(2車線)

南北道路(暫定2車線)

一部返還地(約15ha)

市道相模原駅北口線(2車線)

●鉄道南側からのアクセスに負荷をかけない交差処理

●将来の駅と一体となった施設整備を考慮

●将来土地利用に応じた道路横断箇所の拡充への対応

●相模総合補給廠との緩衝機能確保

●小田急多摩線延伸空間の確保(地下)

赤字:当面の条件
青字:将来の条件

●返還4事案道路との接続を考慮

●踏切による鉄道横断

●市営駐車場へのアクセス高架橋の維持

●改札口、鉄道南側との連絡動線

●病院へのアクセス確保(自動車・歩行者)



ケーススタディ 導入機能の精査

1. 導入機能のコンセプトの方向性

土地利用方針をベースとしつつ、事例等を踏まえ、5つの導入機能のコンセプトについて、強調あるいは考え方等を付加する内容について次の通り整理する。

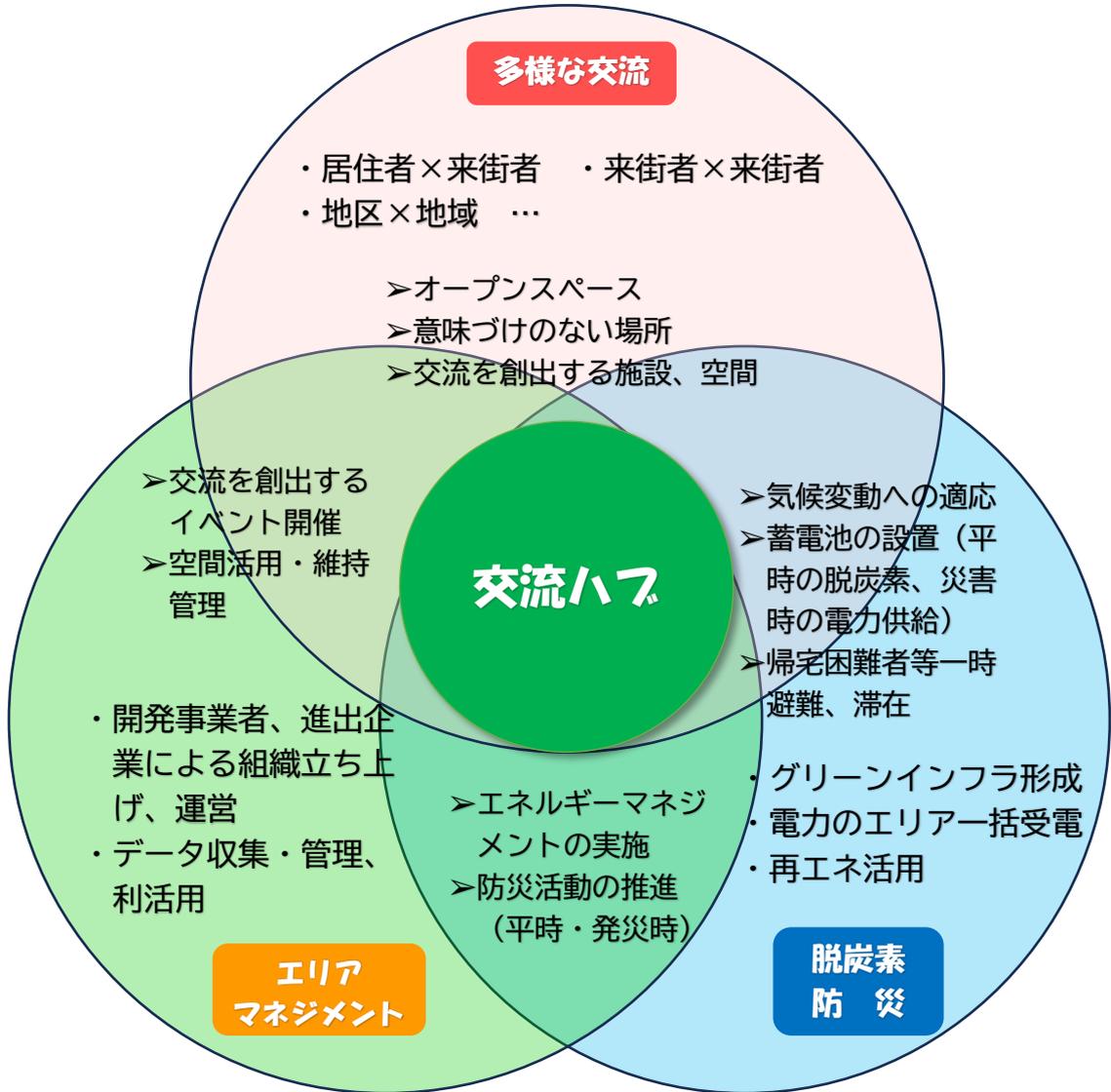
※商業・交流機能等の事例、昨年度の市民アンケート調査、民間事業者ヒアリング結果等を踏まえて整理する。

※整理した内容をもとに、土地利用方針の記述を加筆修正した上で、土地利用計画に盛り込んでいく。

導入機能	土地利用方針（R4年5月）の記述	記述の方向性
居住生活機能	<p>多様なライフスタイルに対応し、選ばれる住生活環境を提供します</p> <ul style="list-style-type: none"> 多様な世代、様々な経験を持った人々が生活し交流することで、互いに刺激を受けている。 本地区に進出した企業や地区内のサテライトオフィスで働く人も居住している。 最先端の技術を活用し、安全・安心で充実した暮らしを送っている。 買い物が便利で子育て環境が整っている。 	<ul style="list-style-type: none"> 同一世代が集中的に入居するのではなく、持続可能なまちづくりに向けて、多世代型が住まうことで、居住者が循環し続けることができる住まいを提供する。 そのため、様々な共有空間を用意し、世代を超えた住民相互の交流を促す例や、分譲マンションとシニア住宅を複合するなど、居住者層の異なる住宅を複合する例がある。多世代型の住生活環境を提供する方向を強調する。
商業機能	<p>ここでしかできない魅力ある演出を行い、広く内外から集客します</p> <ul style="list-style-type: none"> ここでしかできない体験ができ、魅力的な空間に広域から人が集まっている。 広場や公園と連続した空間で、ゆったりと食事や買い物をしている。 最先端の技術で便利な買い物やワクワクする体験をしている。 	<ul style="list-style-type: none"> いわゆる物販ではなく、商業と様々な交流・にぎわい機能を複合化する中で、まちの個性化・魅力化を図っていく方向を強調。 商業的空間とオープンスペースとの連続・一体化や、周囲とのネットワークを意識した回遊動線の形成し、地域にそして市民に“オープン”なにぎわい空間のイメージを強調する。 あわせて、日常的な買い物の場への地域ニーズへも対応する趣旨を強化する。
業務開発共創機能	<p>新たな価値やサービスを創造・発信することで本地区の求心力を向上させます</p> <ul style="list-style-type: none"> 最先端の情報通信環境や交通利便性を生かし、オフィスやサテライトオフィス、企業・大学の研究施設が立地している。 進出した企業等が周辺の企業、大学、住民等と連携して新たな技術やサービスを創造し、地区内外に発信している。 	<ul style="list-style-type: none"> 対象地区はイノベーションを標榜する地区。橋本駅周辺ほか、沿線の拠点地区の業務施設との差別化を図ること重要となる。 “単なるオフィス”では需要が少ないことも勘案し、本市の産業振興政策を踏まえた研究・開発系の業務機能を導入する方向性を強調する。 あせて、快適な研究・開発環境を提供する上で、研究者等のアメニティを提供する機能と複合化する趣旨を追加する。

導入機能	土地利用方針（R4年5月）の記述	記述の方向性
交流にぎわい機能	<p>魅力的なイベントや活動でにぎわいを創出し、広域から人や企業を呼び込みます</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅直近という立地を生かし、広域から人が訪れ、文化・芸術・スポーツ・イベントを楽しんでいる。 ・地元企業や大学等が会議や学会、展示会を開催し、研究成果等を発信している。 ・市民団体が市民活動を行っている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業機能や業務開発共創機能との複合化の中で、広域的な集客力を発揮し、多様な交流・にぎわいを創出する方向を強調する。 ・広域的な集客力に期待する一方で、イベント時の限定的なにぎわいとなることや、地域とのかかわりが希薄となることがないように、地域の日常利用、にぎわい創出を図る趣旨を強調する。
交流ハブ機能	<p>まちの核として各機能を結び付け、イノベーションをうみだします</p> <ul style="list-style-type: none"> ・この地区で生活している人や様々な目的を持って訪れた人が、自分の居場所として居心地よく過ごしている（意味づけのない場所） ・これらの人々が、イベントや講座などを通じて交流し、つながりが生まれている。 ・つながりを持った住民や企業、学生同士でイベントや実証実験に向けた検討・準備を進め、発信している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前の大規模な施設跡地であり、質・量ともに、シンボリックなオープンスペースの確保が可能であることを活かして交流ハブ機能を創出する趣旨を追加する。 ・住民や来街者の多様な居場所、イノベーションにつながる“知”のつながりといった人の“ハブ”以外の要素についても検討し、追加する。（⇒次頁以降、参照） <p>⇒脱炭素型まちづくりの観点から、エネルギー面での“ハブ”となる：地域エネルギーシステムのための空間</p> <p>⇒一体的まちづくりを念頭に、“地区内の活動、組織、仕組み相互をつなぐ、プラットフォームとしての機能がある趣旨を追加する。（エリアマネジメント、エネルギーマネジメント など）</p> <p>⇒防災機能の趣旨を追加。帰宅困難者対策、隣接する広域避難場所（共同使用区域）や避難所（向陽小、小山公民館）との連携による広域防災への対応。</p>

<参考：交流ハブの機能イメージ>



2. 空間形成のあり方検討

交流ハブ機能を構成する主要な空間要素として、オープンスペースの規模や配置について検討する。

※なお、資料 1-3 のケーススタディは、主に施設の用途とボリュームに着眼したスタディであることから、ケース設定に反映していない。今後、空間面での検討を精査していく中で、オープンスペースを含めた施設配置について検討を深める。

(1) オープンスペースの役割

①交流ハブ機能としての役割 ⇒前頁参照

☆多様な交流の場

- ・交流ハブ機能は、屋外・屋内それぞれの単独の空間で機能を有するのみならず、オープンスペースとこれに面する施設が連続かつ一体となって多様な交流の場・機会を生む空間を構成する。

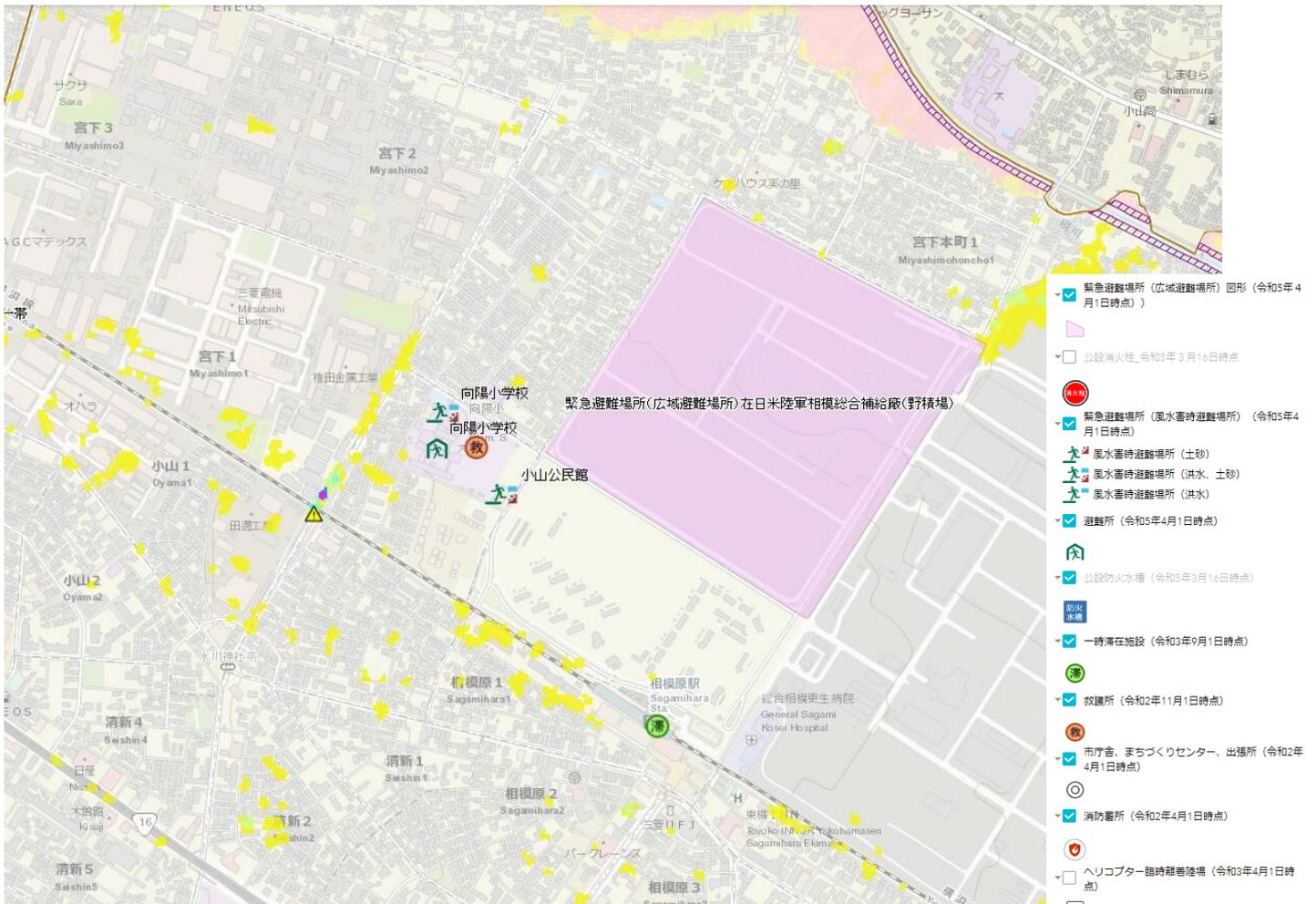
☆エリアマネジメントの展開の場

- ・居心地の良い空間としての維持・管理をはじめ、交流創出に向けたイベントの開催、様々な居場所づくりのための仕掛けづくりなど、エリアマネジメントの展開の場となる。

☆脱炭素型まちづくりや防災まちづくりに資する空間

- ・気候変動への適応に向けたグリーンインフラの導入空間
- ・地域エネルギーシステムのためのスペース
- ・向陽小や小山公民館、また、共同使用区域と連携した広域・地域防災機能（帰宅困難者対策等）

※共同使用区域（スポーツ・レクリエーションパークを含む 35ha）は現状で広域避難場所に指定されている。



参考：避難所等の指定状況 ～さがみはら防災マップ～

②グリーンインフラとしての役割

- ・オープンスペースの緑化、まとまった緑地の確保による緑の多面的機能の発揮
⇒環境（安らぎ、潤い）、景観、レク、気候変動への適応（微気候改善、雨水浸透等）

③ウォークアブルな空間としての役割

- ・対象地内、周辺地区を結ぶ歩行者空間
- ・オープンスペースに面する施設と連続・一体となった交流・滞留空間（交流ハブ機能の発揮）

(2) 規模の目安

①事例にみる規模

- ・交流ハブの参考事例となるオープンスペースを有した都市開発等を調査し、オープンスペースの規模感を把握する。

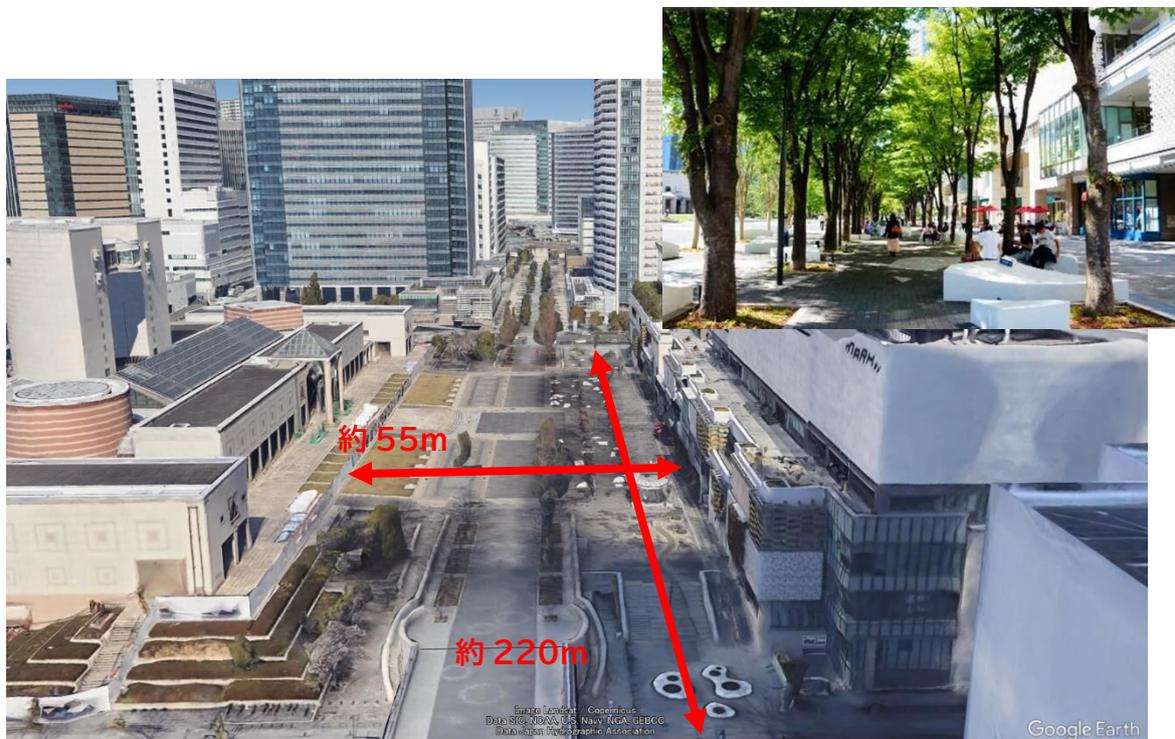
(事例の傾向)

- ・概ねの事例で、区域面積の2～3割程度をまとめたオープンスペースとして創出しており、面積として1ha～2ha程度となっている。
- ・歩行動線を形成しつつ、施設と一体的にモール形状を有する例は、オープンスペースの幅は50m程度の例が多い。
- ・広場形状を有する例では、短辺で100mは確保されている。

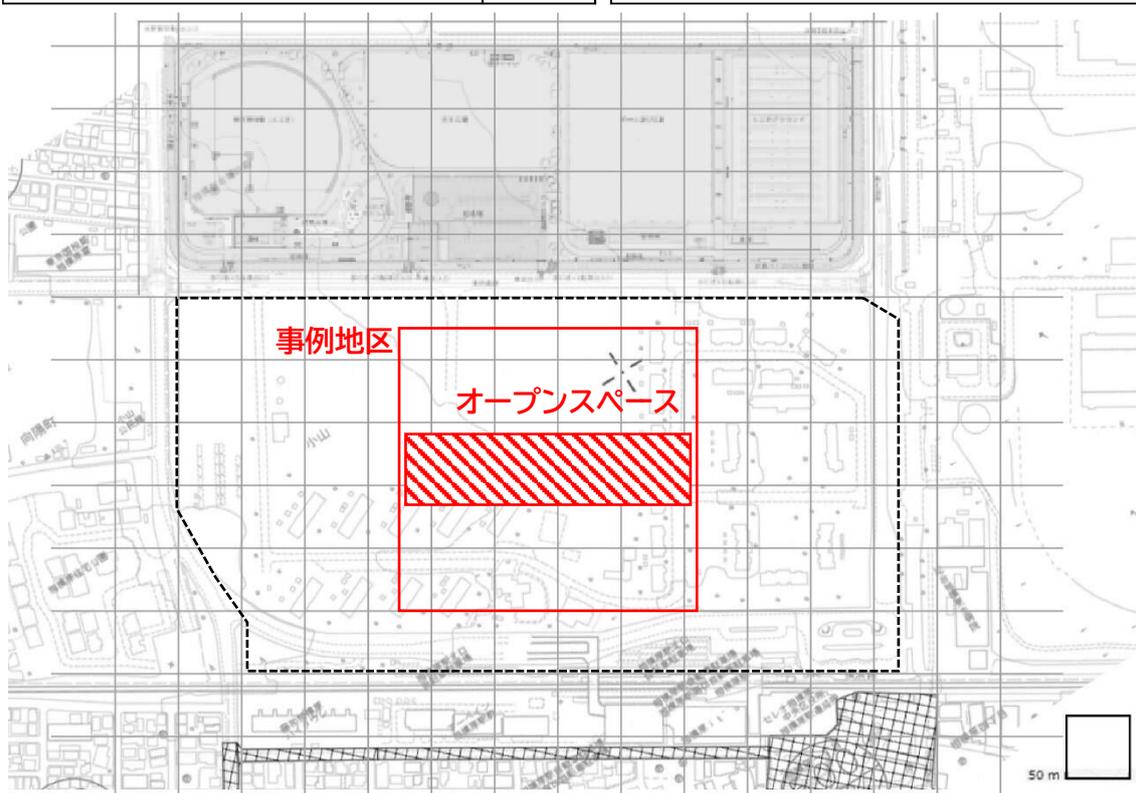
※次頁から規模に係る数値は図測による。

＜大規模開発でのオープンスペースの規模＞

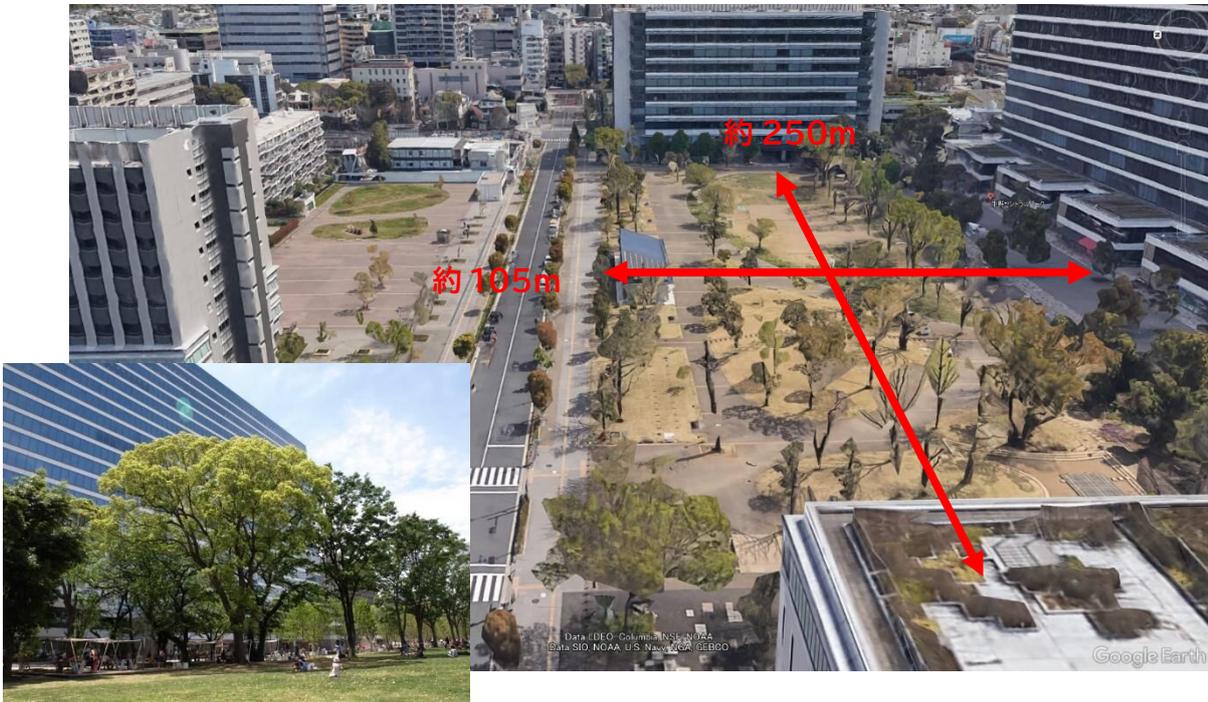
□横浜市グランモール公園（横浜みなとみらい）



	短辺_m	長辺_m	面積_ha	うち、都市公園面積
オープンスペース規模	55	220	1.2	1.2 ha
街区規模	220	230	5.1	用途地域（容積率/建蔽率）
オープンスペース割合			23.9%	商業地域 600 80

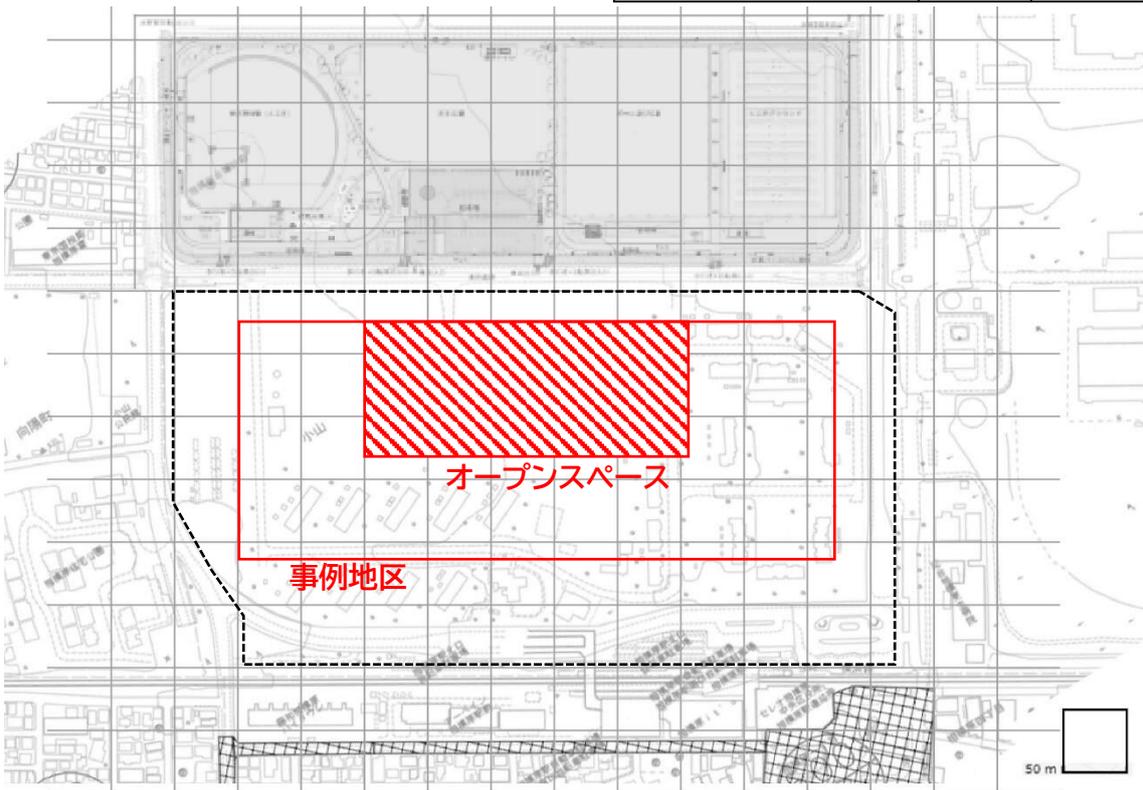


□中野四季の森公園

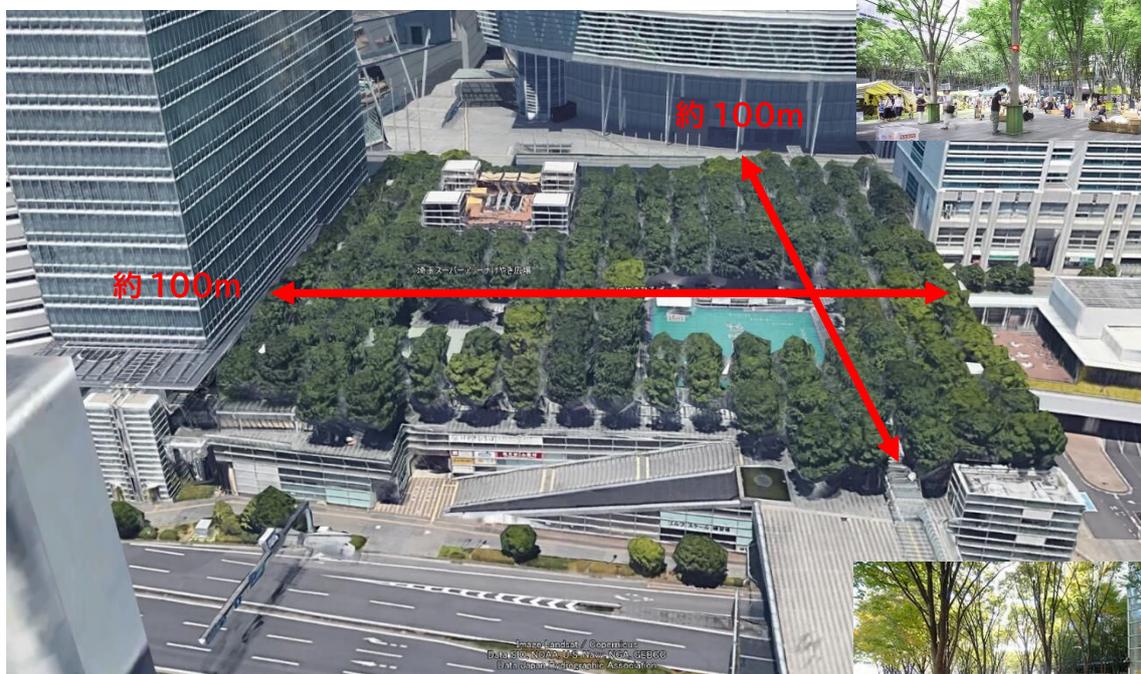


	短辺_m	長辺_m	面積_ha
オープンスペース規模	105	250	2.6
街区規模	185	460	8.5
オープンスペース割合			30.8%

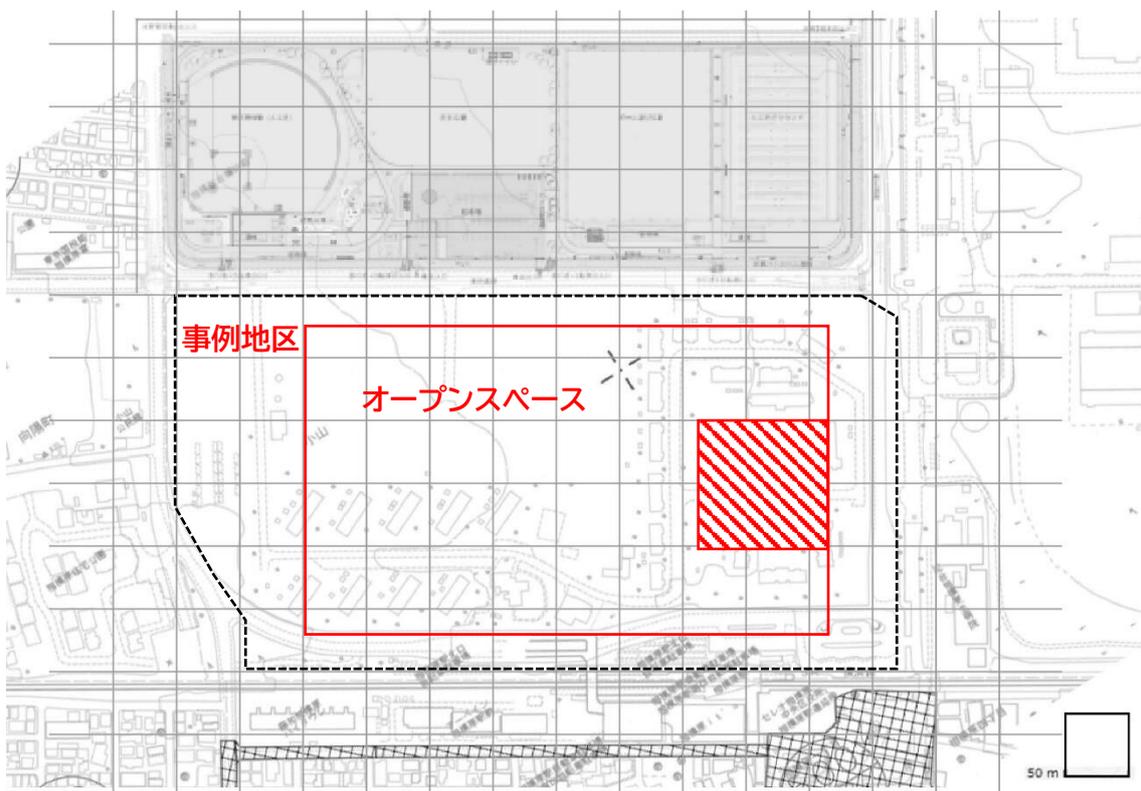
うち、都市公園面積		
		2.1 ha
隣接街区含む		
用途地域（容積率/建蔽率）		
商業地域	500	80
近隣商業地域	300	80
第一種中高層住居専用地域	300,200	60



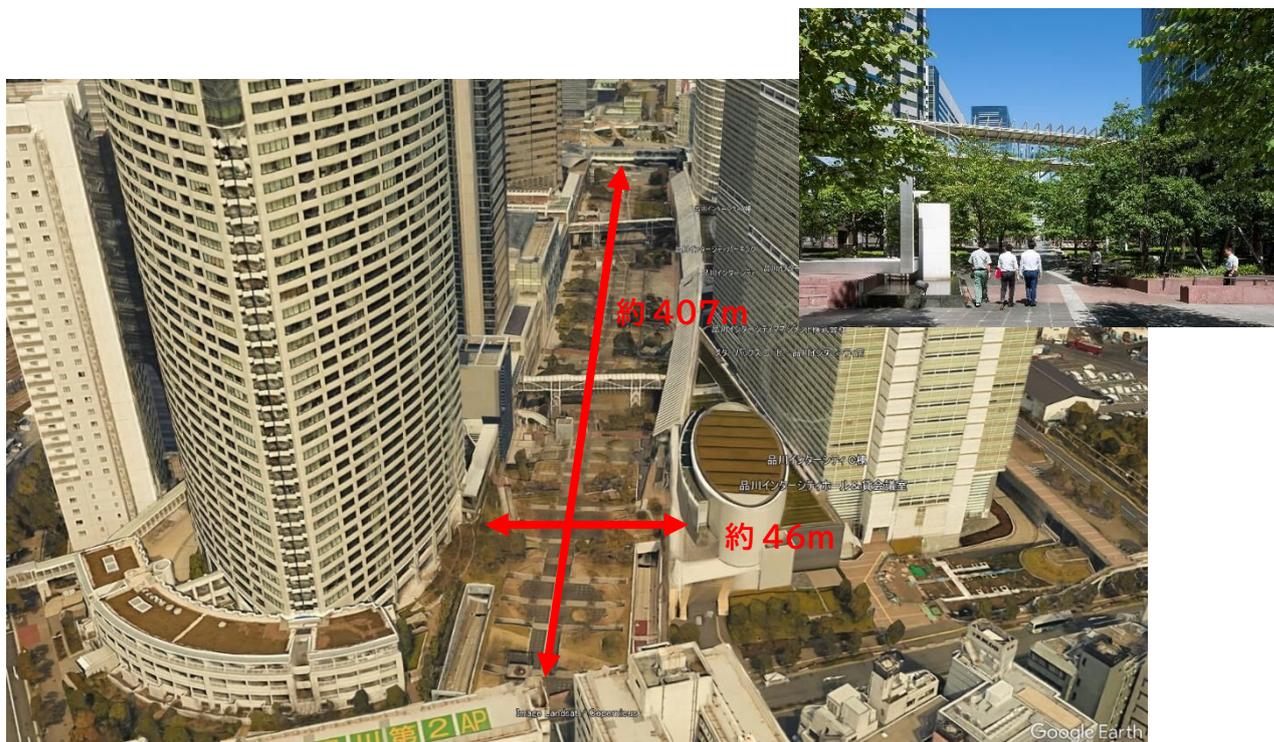
□さいたま新都心 けやきひろば



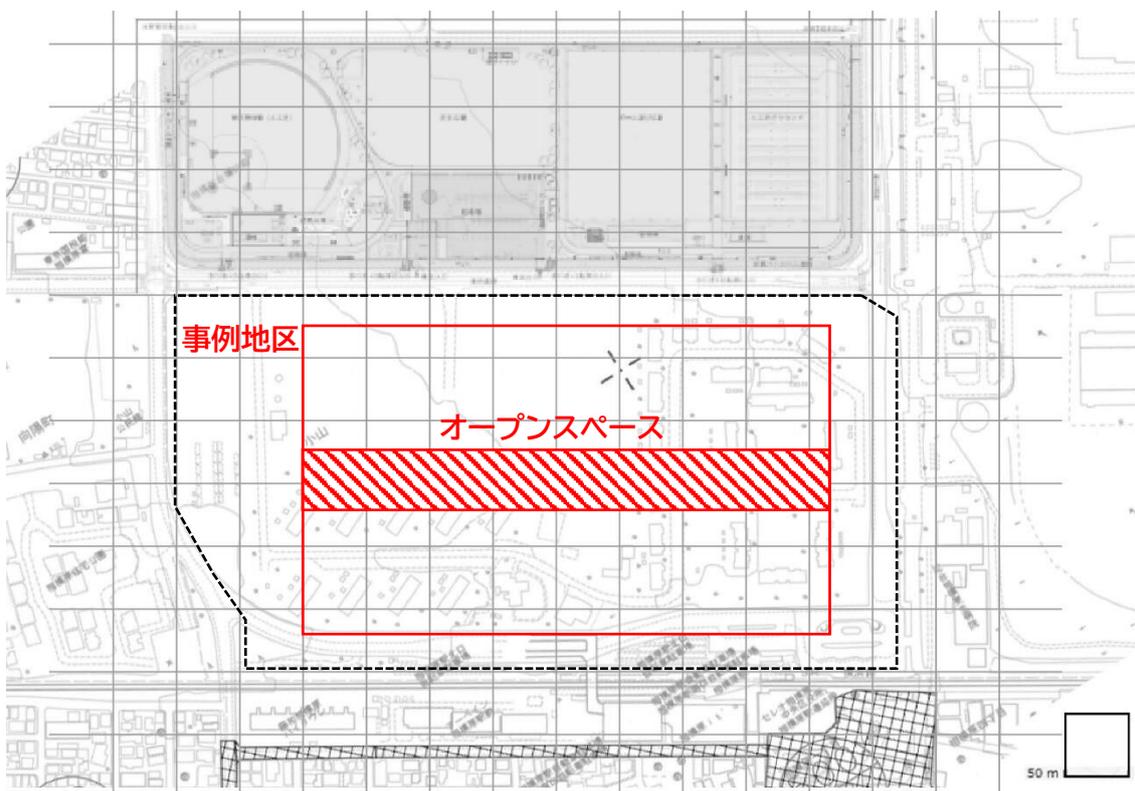
	短辺_m	長辺_m	面積_ha	うち、都市公園面積	
オープンスペース規模	100	100	1.0	-	ha
街区規模	240	404	9.7	用途地域（容積率/建蔽率）	
オープンスペース割合	10.3%			商業地域	500 80



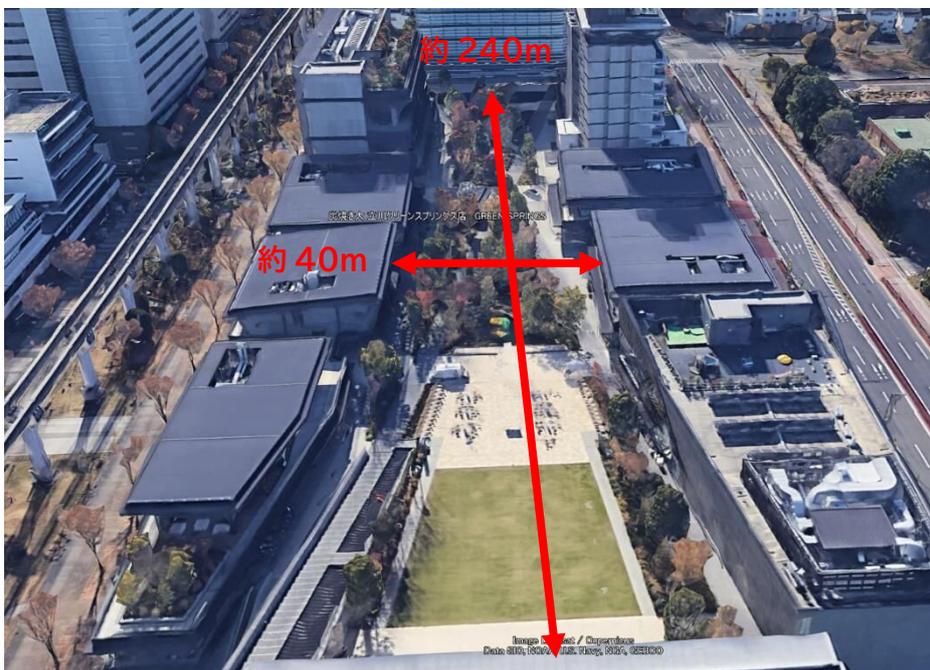
品川セントラルガーデン（品川インターシティ）



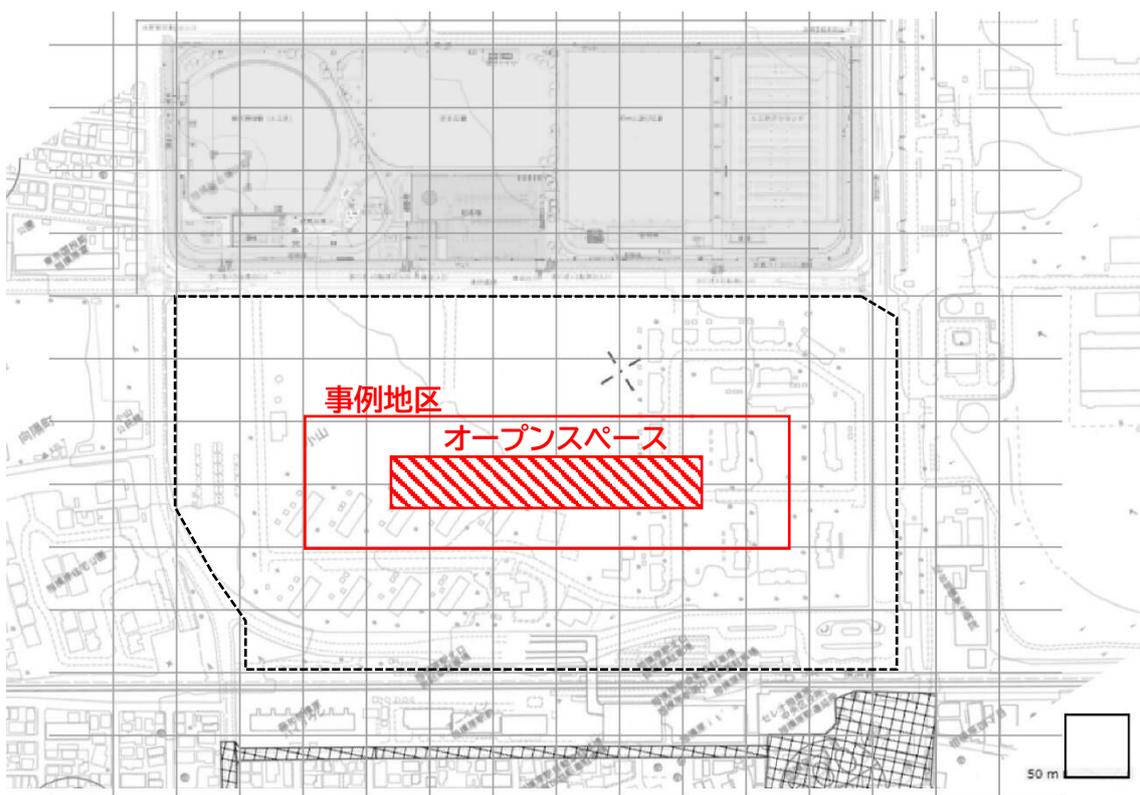
	短辺_m	長辺_m	面積_ha	うち、都市公園面積
オープンスペース規模	46	407	1.9	- ha
街区規模	240	407	9.8	用途地域（容積率/建蔽率）
オープンスペース割合			19.2%	商業地域 700 80



□GREEN SPRINGS (立川市)



	短辺_m	長辺_m	面積_ha	うち、都市公園面積
オープンスペース規模	40	240	1.0	- ha
街区規模	103	374	3.9	用途地域 (容積率/建蔽率)
オープンスペース割合			24.9%	商業地域 500 80



②制度等に見る規模

i) 開発許可の公園等の設置の基準

- ・「相模原市開発事業基準条例」に準拠した場合に求められる、公園等の確保量。
 ※開発事業区域面積を 15ha として試算すると次の通りとなる。
- ・供給する住宅戸数に応じて、公園の確保量は異なり、ケーススタディで取り上げる 3 ケース (⇒資料 1-3 参照) について試算すると、4,500 m²はあるいは 6,750 m²となる。
- ・先の事例にみるオープンスペースに比較して確保量はかなり少ない。

開発事業区域面積	15 ha	
①開発事業区域面積の3%	4,500	m ²
②開発事業区域面積の6%	9,000	m ²
③公園等の必要面積 (住戸数に対応)		
ケースA (資料1-3参照 750戸に対して)	6,750	m ²
ケースB,C (資料1-3参照 500戸に対して)	4,500	m ²
※予定建築物が住宅の場合、住宅戸数に応じた面積を確保		
①開発事業区域面積の3% ≤ ③公園等の必要面積 ≤ ②開発事業区域面積の6%		
ケースA (資料1-3参照)	6,750	m ²
ケースB,C (資料1-3参照)	4,500	m ²

ii) 避難地の設置の基準

- ・国土交通大臣が定める避難地の基準は、次頁の通りとされる (国土交通省告示第 7 6 7 号 (抜粋))
- ・広域避難地は 10ha 以上が求められるが、すでに、共同使用区域 35ha が広域避難場所であることから、対象地でこれと一体的に利用できるオープンスペースとすることで、広域避難地の機能を担うことが可能となってくる。
- ・あわせて、帰宅困難者をはじめ、周辺地区の一次避難地として機能させることを考慮すると、1 ha 以上を確保することが考えられる。
- ・また、共同使用区域や周辺地区との避難路のネットワークを形成する観点から、避難地となるまとまったオープンスペースに連絡する主要な歩行者ネットワークは、道路である場合は 15m 以上、緑道である場合は 10m 以上の幅員となるよう計画することが求められる。

＜地震防災対策特別措置法（平成7法律第111号）第3条第1項の規定に基づき、避難地等に係る国土交通大臣が定める基準〔国土交通省告示第767号（抜粋）〕＞

一 避難地

1 既成市街地の区域又はその周辺の地域における公園、緑地、広場その他の公共空地で、次のいずれかに該当するものであること。

イ 広域避難地

地震災害時において主として一の市町村の区域内に居住する者の広域的な避難の用に供する公共空地であって、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 面積が10ha以上のもの
- (2) 面積が10ha未満の公共空地で、当該公共空地に隣接し、又は近接してこれと一体的に避難地としての機能を有する公共施設で、当該公共空地に隣接し、又は近接してこれと一体的に避難地としての機能を有する公共施設その他の施設の用に供する土地の区域との合計面積が10ha以上となるもの
- (3) 土地利用の状況その他の事情を勘案して、地震災害時における避難上必要な機能を有すると認められるもの（(1)又は(2)に該当するものを除く。）

ロ 一次避難地

地震災害時において主として近隣の住民が避難する公共空地であって、面積1ha以上のものであること（イに該当するものを除く。）。

2 臨港地区における緑地、広場その他の公共空地（港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第6項の規定により港湾施設とみなされたものを含む。）であって、概ね1ha以上のものであること。

二 避難路

広域避難地又はこれに準ずる安全な場所へ通ずる道路又は緑道であって、次のいずれかに該当するものであること。

イ 幅員が15m以上の道路又は幅員が10m以上の緑道

ロ 沿道市街地における土地利用の状況その他の事情を勘案して、地震災害時における避難上必要な機能を有すると認められる道路又は緑道（イに該当するものを除く。）

②その他、重複利用が想定される施設・スペースの規模

- ・オープンスペースは、交流ハブ機能等として直接的に利用するほか、他の施設・スペースとの重複利用を図ることが考えられる。
- ・ここでは、重複利用の可能性がある施設・スペースを取り上げ、その必要量を整理することで、オープンスペースの規模検討の材料とする。

i) 地域エネルギーシステムのためのスペース

※脱炭素型まちづくりで検討中 ⇒資料 3-3 参照

※ただし、交流ハブ機能を担う空間であるが、いわゆるオープンスペースに確保すべきかどうか。

※いずれかの施設内に設置（屋内）として、「見せる化」は別途ソフト面で検討してはどうか。

ii) 雨水流出抑制施設

- ・治水対策の観点から、境川へ大きな負荷がかからないよう、対象地からの雨水流出を抑制する必要がある。
- ・一般的には対象地に降った雨水を溜めおき、徐々に放流できるよう雨水調整池を設置する必要がある。この場合、雨水調整池とオープンスペースを重複させることが考えられる。
- ・開発面積を 15ha として、雨水調整池の必要規模を試算すると次の通りとなる。
- ・雨水調整池の深さに応じて、必要量や面積は変化し、深さ 1m で 8 千 m^2 、2m で 3 千 m^2 程度の面積が必要となる。

<雨水調整池の規模の目安>

調整池の深さ	必要量概算	対象地 15ha 換算	面積
1m の場合	510 m^3/ha	7,650 m^3	7,650 m^2
2m の場合	390 m^3/ha	5,850 m^3	2,925 m^2
3m の場合	360 m^3/ha	5,400 m^3	1,800 m^2

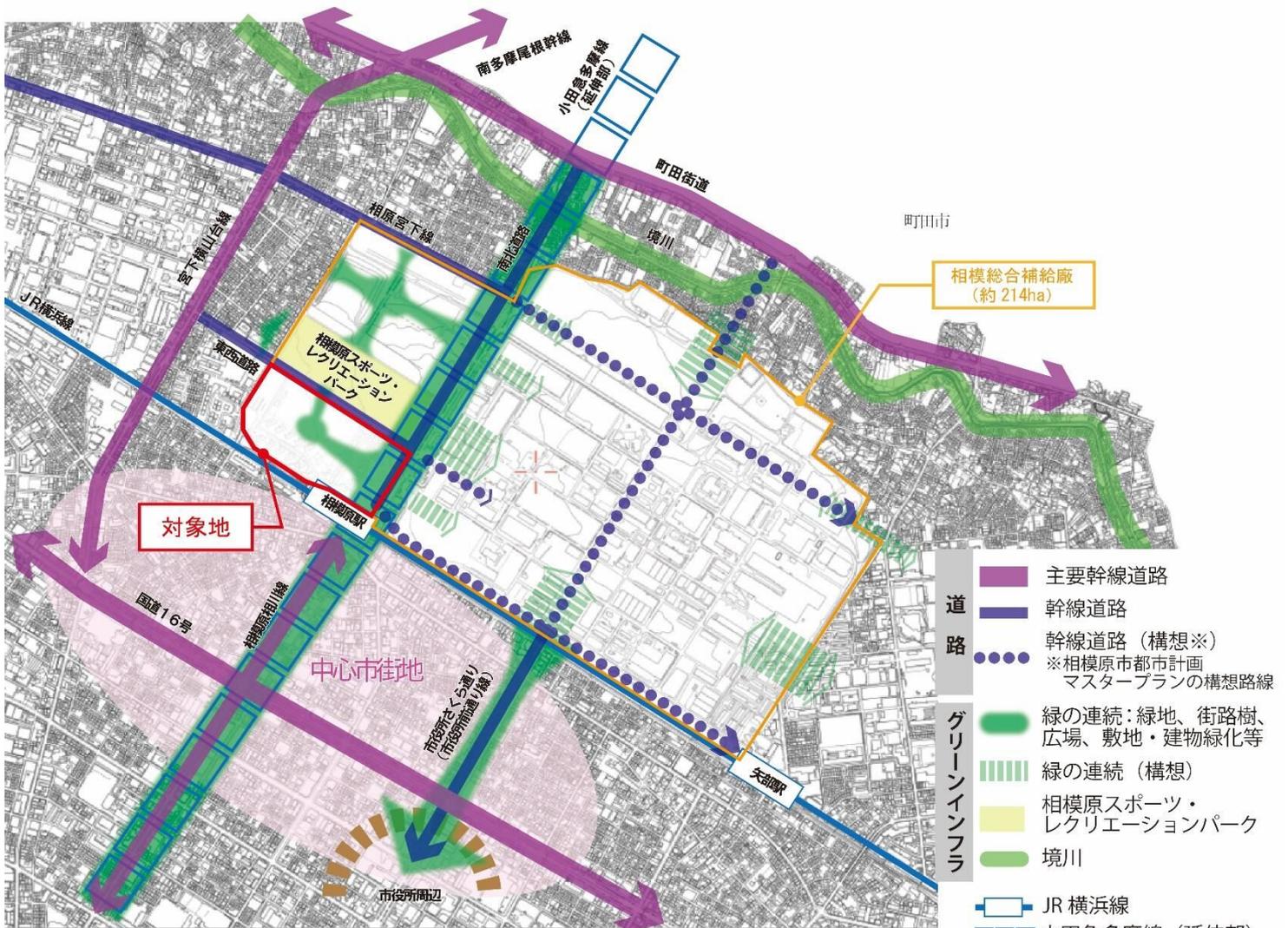
※「特定都市河川浸水被害対策法における雨水浸透阻害行為の許可申請手引き」（相模原市・平成 30 年 4 月）に従い、国土交通省「調整池容量計算システム」を使用して試算。上記は、当システムによる「調整池容量の概算」の値。

※安全をみて、対象地 15ha すべてについて、従前（行為前）は、林地・耕地相当（流出係数 0.2）、開発後（行為後）は宅地相当（流出係数 0.9）、雨水浸透施設なしとして試算。

(3) 配置の考え方

①広域的なグリーンインフラの軸の確保

- ・相模総合補給廠の全面返還時を想定した、道路及びグリーンインフラのネットワークイメージは下図の通りである。⇒昨年度調査成果
- ・グリーンインフラの軸の形成を念頭に、オープンスペースを配置することを検討する。



※道路ネットワークは、「相模原市都市計画マスタープラン 地区別方針図 (小山地区)」による

相模総合補給廠全体をみた、将来的な道路・グリーンインフラのネットワークイメージ【昨年度調査】

②歩行者ネットワークの確保

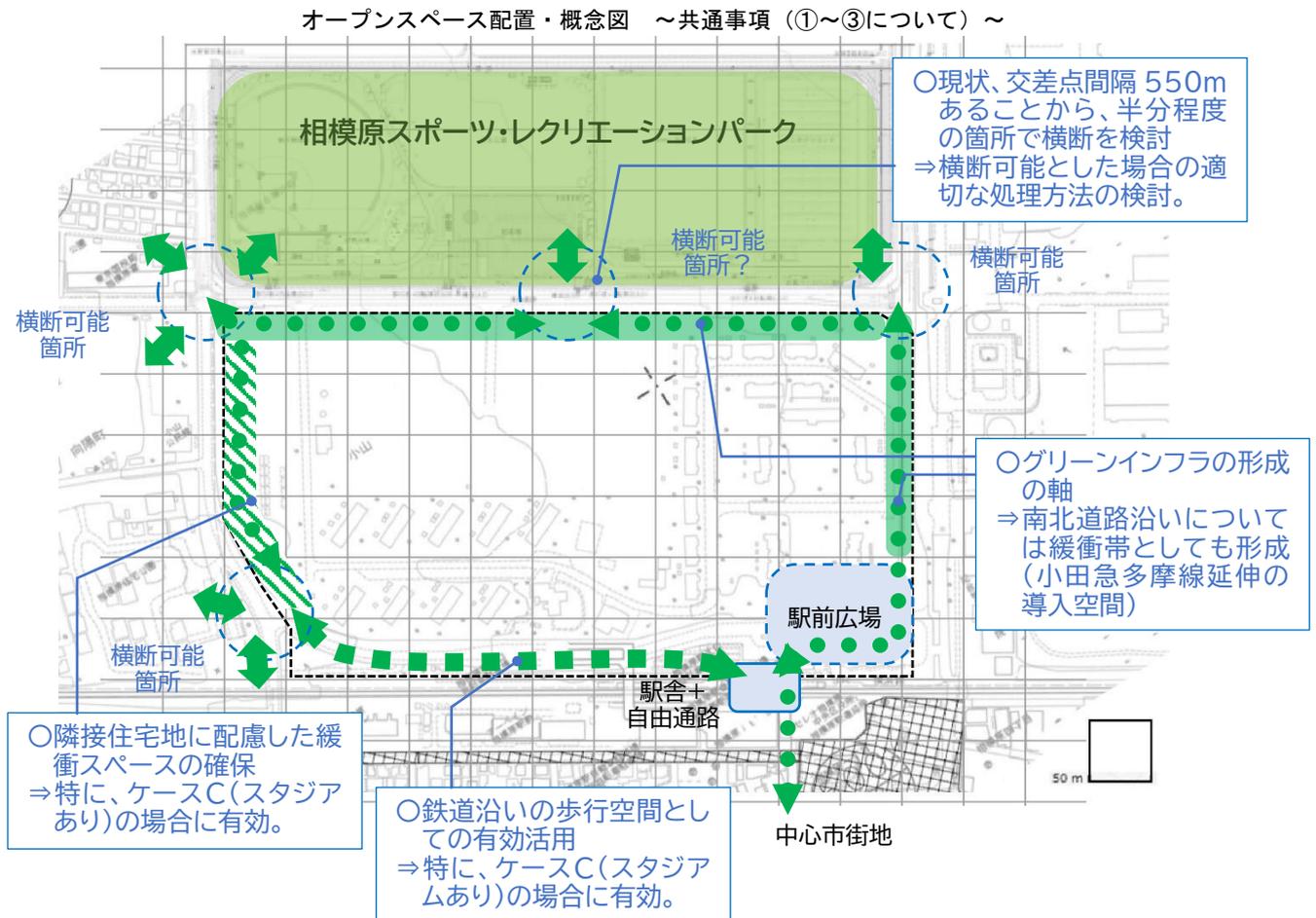
- ・オープンスペースはウォークアブルな空間として確保する。
- ・対象地内の各施設の連絡ほか、周辺地区を連絡する歩行者ネットワーク空間として確保する。
- ・交流ハブ機能を有するまとまったオープンスペースを介したネットワークを形成する。

③隣接地への影響を勘案した緩衝帯の確保

- ・相模総合補給廠全面返還時のグリーンインフラの形成にも資する南北道路沿道における緩衝帯を確保する。(当面、対象地東側が米軍施設であることを考慮。小田急多摩線の延伸空間としても有効活用が可能)
- ・対象地において土地利用を図ることに伴う、西側の住宅地への影響を低減化させる緩衝帯を確保する。

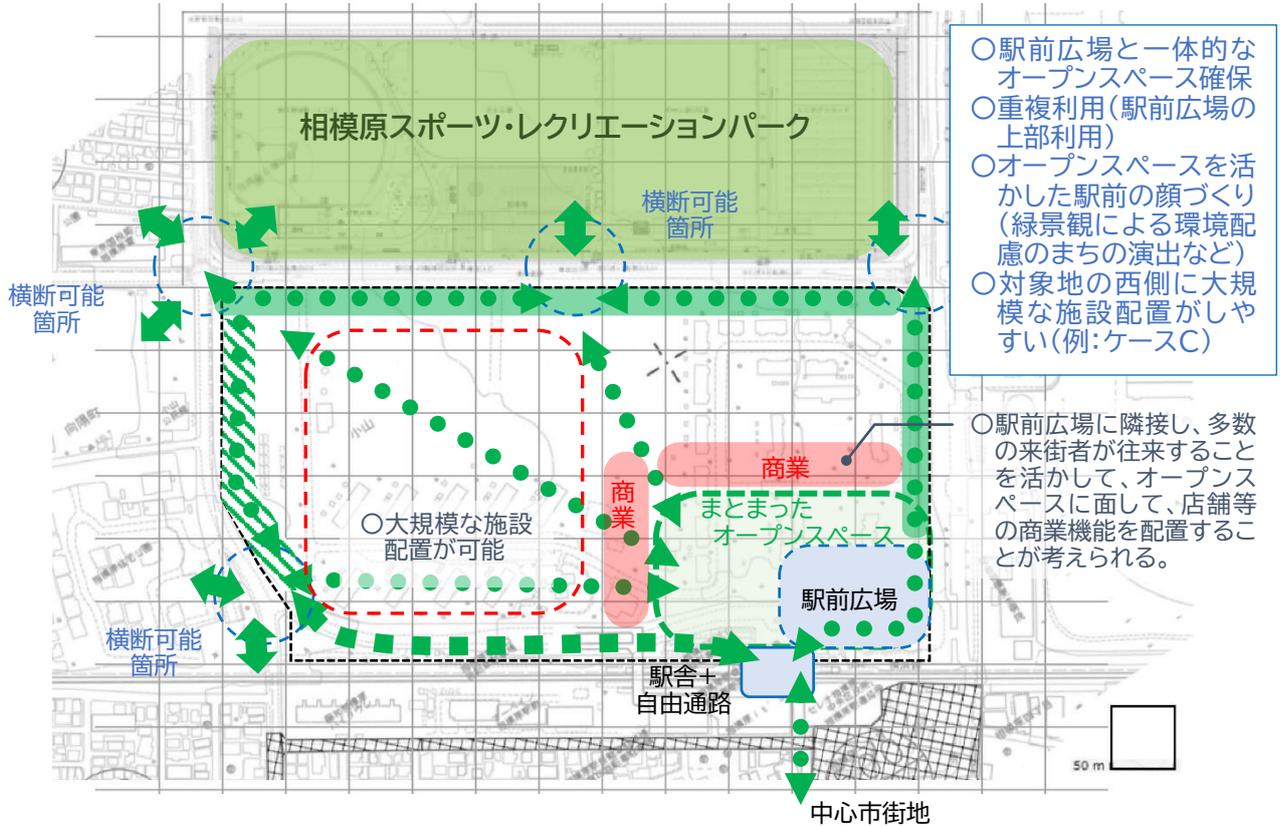
④交流ハブ機能を有するオープンスペースの効果的な配置検討

- ・①～③を念頭に置きながら、集中的か、分散的か、中央か、縁辺かなど、各機能の連携や融合により交流ハブの機能が発揮しやすい、オープンスペースの配置を検討する。



オープンスペース配置・概念図 ～④についての主なパターン～

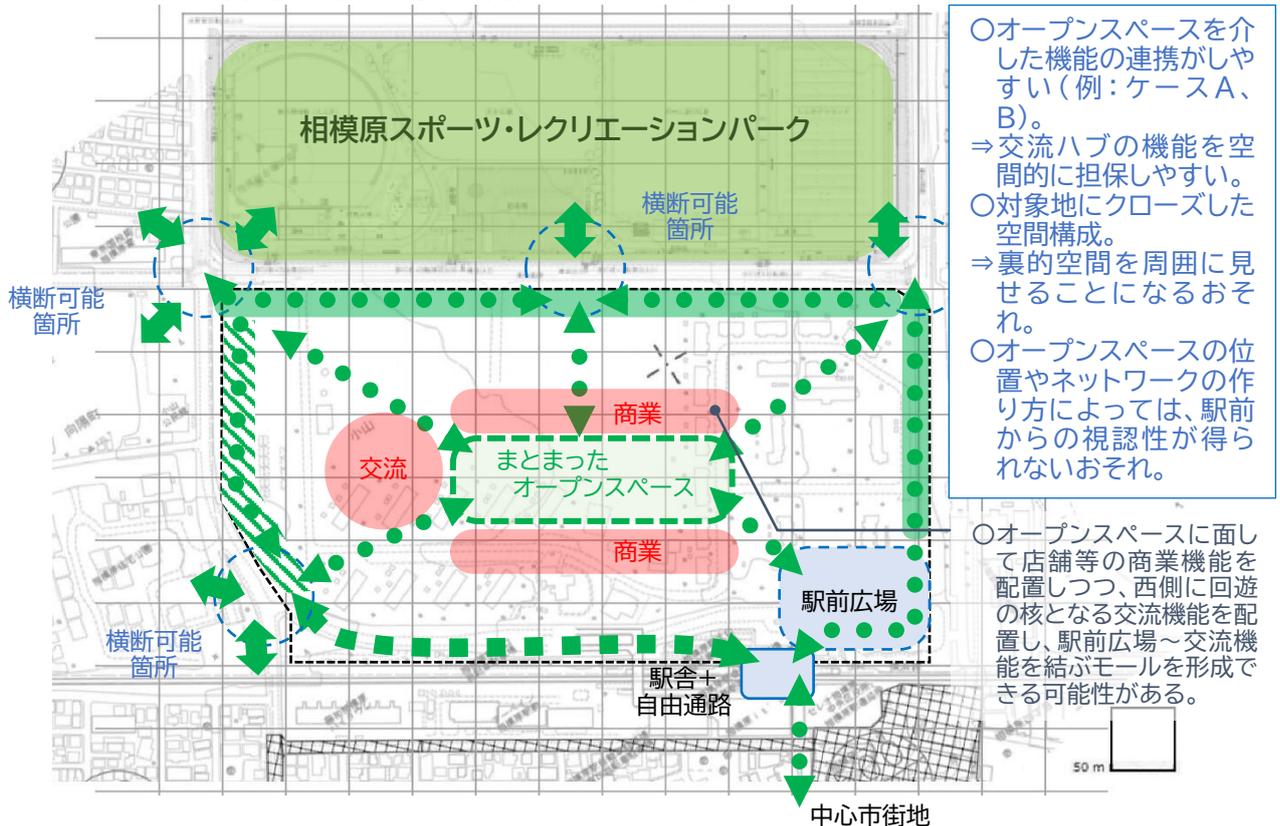
i) 駅前広場を中心に集約配置 (昨年度ケース 7 が該当)



- 駅前広場と一体的なオープンスペース確保
- 重複利用(駅前広場の上部利用)
- オープンスペースを活かした駅前の顔づくり(緑景観による環境配慮のまちの演出など)
- 対象地の西側に大規模な施設配置がしやすい(例:ケースC)

○駅前広場に隣接し、多数の来街者が往来することを活かして、オープンスペースに面して、店舗等の商業機能を配置することが考えられる。

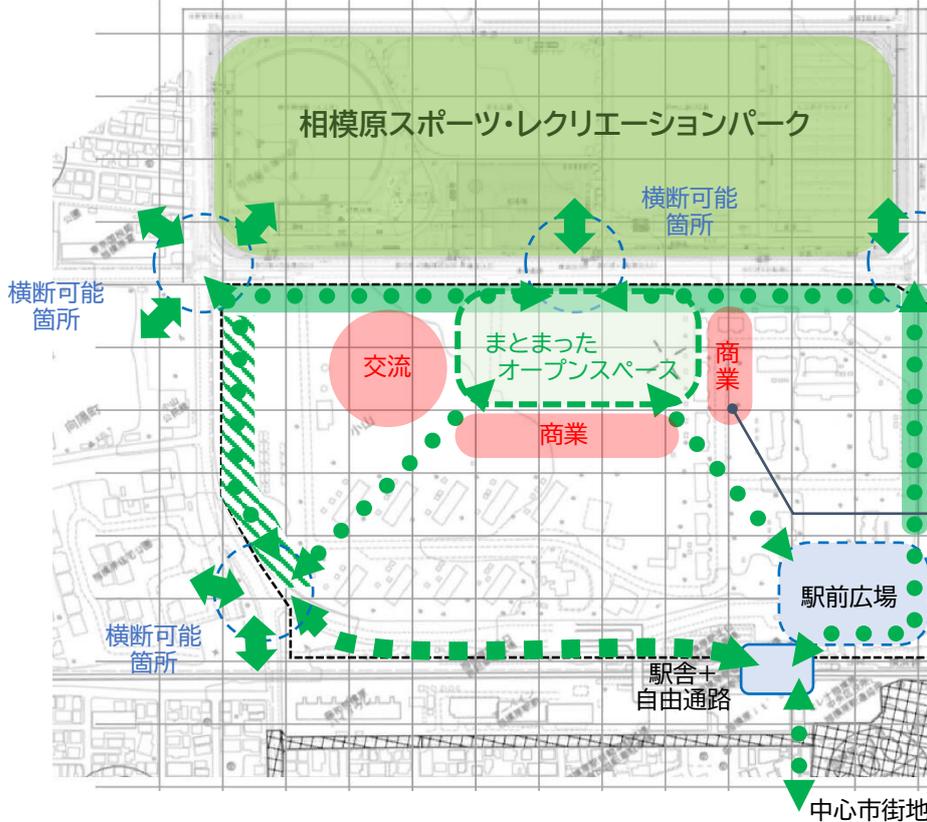
ii) 対象地の中心に集約 (昨年度ケース 2、3 が該当)



- オープンスペースを介した機能の連携がしやすい(例:ケースA、B)。
- ⇒交流ハブの機能を空間的に担保しやすい。
- 対象地にクローズした空間構成。
- ⇒裏的空間を周囲に見せることになるおそれ。
- オープンスペースの位置やネットワークの作り方によっては、駅前からの視認性が得られないおそれ。

○オープンスペースに面して店舗等の商業機能を配置しつつ、西側に回遊の核となる交流機能を配置し、駅前広場～交流機能を結ぶモールを形成できる可能性がある。

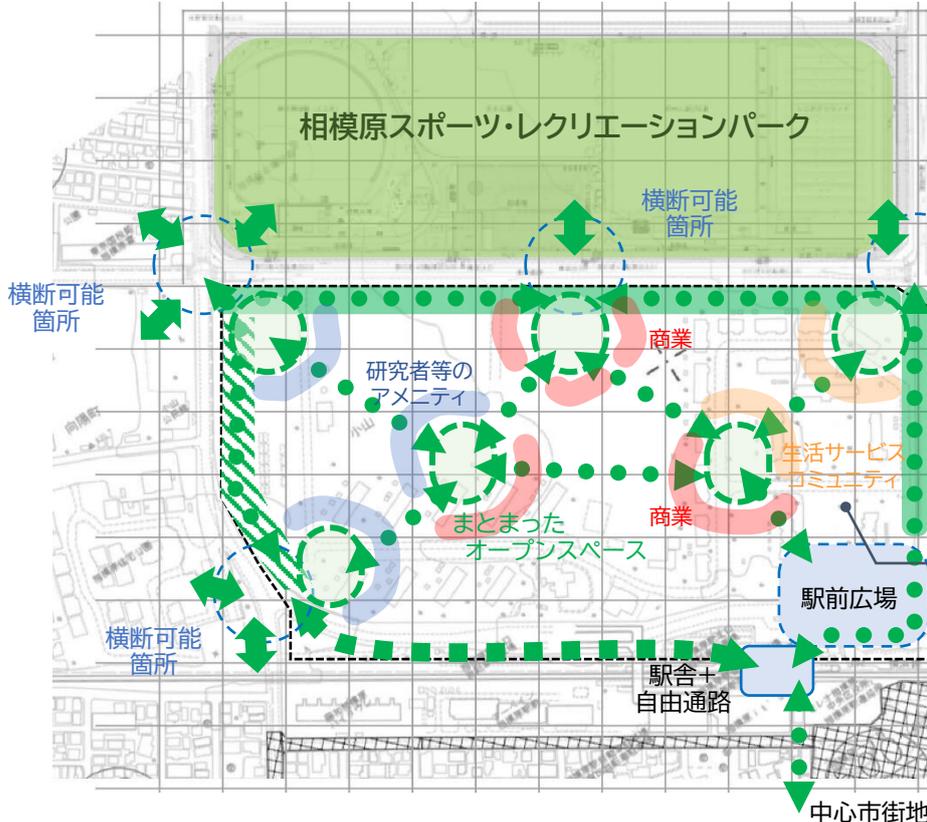
iii) スポーツ・レクリエーションパーク側に配置



- スポレクパークとの一体的な街並み形成、機能的連携に期待がもてる。
- ⇒スポーツ交流による連携ほか、防災時の連携に可能性がある。
- ⇒横断方法は検討事項。
- 駅前からの視認性が得られないおそれ。
- ⇒にぎわいの中心は駅前ではなく、スポレク側。

- スポレクパークの利用者を見込んだにぎわいづくりに向けて、オープンスペースに面して店舗等の商業機能を配置することが考えられる。
- スポレクパークと一体となった避難地として、帰宅困難者等の受入施設となる交流機能(例えば地域型ホットル)などを配置することが考えられる。

iv) 歩行者ネットワークの結節点となる箇所に分散配置



- 交流ハブをめぐる回遊性を生む可能性がある。
- ⇒個々の交流ハブの機能連携が課題。
- 分散化の程度によっては、交流ハブ機能が十分発揮できなくなる可能性がある。(規模が中途半端になるなど)
- 施設の規模・配置に応じて、柔軟に検討できる可能性。
- ⇒ただし、大規模な施設配置では難しくなるか(ケースCでは施設配置がしづらい)

- オープンスペースを囲む機能により特徴づけを図る。
- 商業によるにぎわい創出のほか、小規模・分散化することで空間のプライベート性が高まることから、オープンスペースに面する施設利用者(居住者・就業者)へサービスする機能を配置することが考えられる。

ケーススタディ ケースの再設定

- ・資料1-1の導入機能の精査を踏まえ、昨年度3ケースを次の通り改良し、ケースを再設定する。(ケースの符号も改める。ケース2⇒ケースA、ケース3⇒ケースB、ケース7⇒ケースC)

導入機能	ケースA (旧 no. 2) : 賑わい機能を備えた中層低密度 ・ライフ重視ケース	ケースB (旧 no. 3) : 職住近接高層高密度 ・イノベーション重視ケース	ケースC (旧 no. 7) スタジアム・商業を核とした 高層高密度・交流重視ケース
居住生活機能	<ul style="list-style-type: none"> ・複数住棟による構成。 ・多世代居住につながる、多様なタイプの住戸や共用空間との複合化。 <p>⇒イメージ例：世田谷中町プロジェクト[資料1-4 no. 1]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・タワー型を取り入れた構成。 ・多世代居住につながる多様な住戸や共用空間。 ・業務開発共創機能との連携によるサービスアパートメント等の複合（短期滞在住宅） <p>⇒イメージ例：武蔵浦和SKY&GARDEN(多様な共用空間を持つ事例として)[資料1-4 no. 2]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・タワー型を取り入れた構成。 ・多世代居住につながる多様な住戸や共用空間。 ・業務開発共創機能との連携によるサービスアパートメント等の複合（短期滞在住宅） <p>⇒イメージ例：武蔵浦和SKY&GARDEN(多様な共用空間を持つ事例として)[資料1-4 no. 2]</p>
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ・低層分棟型の施設配置と敷地内オープンスペースとの一体化。 ・交流ハブ等の敷地外のオープンスペースとも連続性を確保。 <p>⇒イメージ例：モリパークアウトドアビレッジ[資料1-4 no. 3]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・商業機能と交流にぎわい機能の複合化による魅力の高いにぎわい空間の創出。 ・屋外の歩行空間とネットワークした回遊空間づくり。 <p>⇒イメージ例：MIYASHITA PARK[資料1-4 no. 4]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・スタジアムと一体となった商業機能。宿泊等の交流にぎわい機能とも複合化。 <p>⇒イメージ例：長崎スタジアムシティ[資料1-4 no. 7]</p>
業務開発共創機能	<ul style="list-style-type: none"> ・インキュベーションオフィスを基本に、コワーキングスペース等の交流ハブ（知の交流）ともなる機能の複合化。 ・地域ホールの連携によるコンベンション、カンファレンスの展開。地域ホールとの複合化。(昨年度ケースは商業機能と複合) <p>⇒柏の葉オープンイノベーションラボ KOIL[資料1-4 no. 5]</p> <p>⇒イメージ例：ライトキューブ宇都宮[資料1-2 no. 8]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・研究・開発系の施設を基本に、研究者のアメニティを高める機能としてコンベンション等への利用が可能な宿泊機能を複合化。(昨年度は、オフィス単独でのケース設定) <p>⇒イメージ例：Dプロジェクト川崎殿町[資料1-4 no. 6]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・インキュベーションオフィスを基本に、コワーキングスペース等の交流ハブ（知の交流）ともなる機能の複合化。 <p>⇒柏の葉オープンイノベーションラボ KOIL[資料1-4 no. 5]</p> <p>⇒イメージ例：エンジョイ・ライフ・クラブ長瀬[資料1-4 no. 9]</p>

導入機能	ケースA (旧 no. 2) : 賑わい機能を備えた中層低密度 ・ライフ重視ケース	ケースB (旧 no. 3) : 職住近接高層高密度 ・イノベーション重視ケース	ケースC (旧 no. 7) スタジアム・商業を核とした 高層高密度・交流重視ケース
交流にぎわい機能	<ul style="list-style-type: none"> ・地域ホールとインキュベーションオフィスとの複合化。【再掲⇒業務開発共創機能】 ・地域活動での利用と、コンベンション、カンファレンスなどを含めた多目的利用。 <p>⇒柏の葉オープンイノベーションラボ KOIL[資料 1-4 no. 5] ⇒イメージ例：ライトキューブ宇都宮[資料 1-2 no. 16]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・文化、スポーツ、アミューズメント機能と、商業機能との複合化。【再掲⇒商業機能】 <p>⇒イメージ例：MIYASHITA PARK[資料 1-4 no. 4]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・サッカースタジアムと商業施設、宿泊施設との複合化。【再掲⇒商業機能】 <p>⇒イメージ例：長崎スタジアムシティ[資料 1-4 no. 7]</p>
交流ハブ機能	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な居場所となるオープンスペースが基本。 ・屋内機能としては、地域ホールへ市民活動スペース等を複合化。【再掲⇒交流にぎわい機能】 <p>⇒柏の葉オープンイノベーションラボ KOIL[資料 1-4 no. 5] ⇒イメージ例：ライトキューブ宇都宮[資料 1-4 no. 8]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な居場所となるオープンスペースが基本。 ・屋内機能としては、コワーキングスペース(知の交流)等と、研究・開発オフィスとの複合化。リビングラボの展開。【再掲⇒業務開発共創機能】 <p>⇒柏の葉オープンイノベーションラボ KOIL[資料 1-4 no. 5]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な居場所となるオープンスペースが基本。 ・屋内機能としては、コワーキングスペース(知の交流)等と、インキュベーションオフィスの複合化。【再掲⇒業務開発共創機能】 <p>⇒エンジョイ・ライフ・クラブ長潟[資料 1-4 no. 9]</p>

<ケースの再設定 ケースA 賑わい機能を備えた中層低密度・ライフ重視ケース>

◎地域型ホール+インキュベーション
・市民活動・交流、産業交流(知の交流)などの多目的な利用。

<イメージ例>

◎ライトキューブ宇都宮
+ 柏の葉オープンイノベーションラボ

KOIL

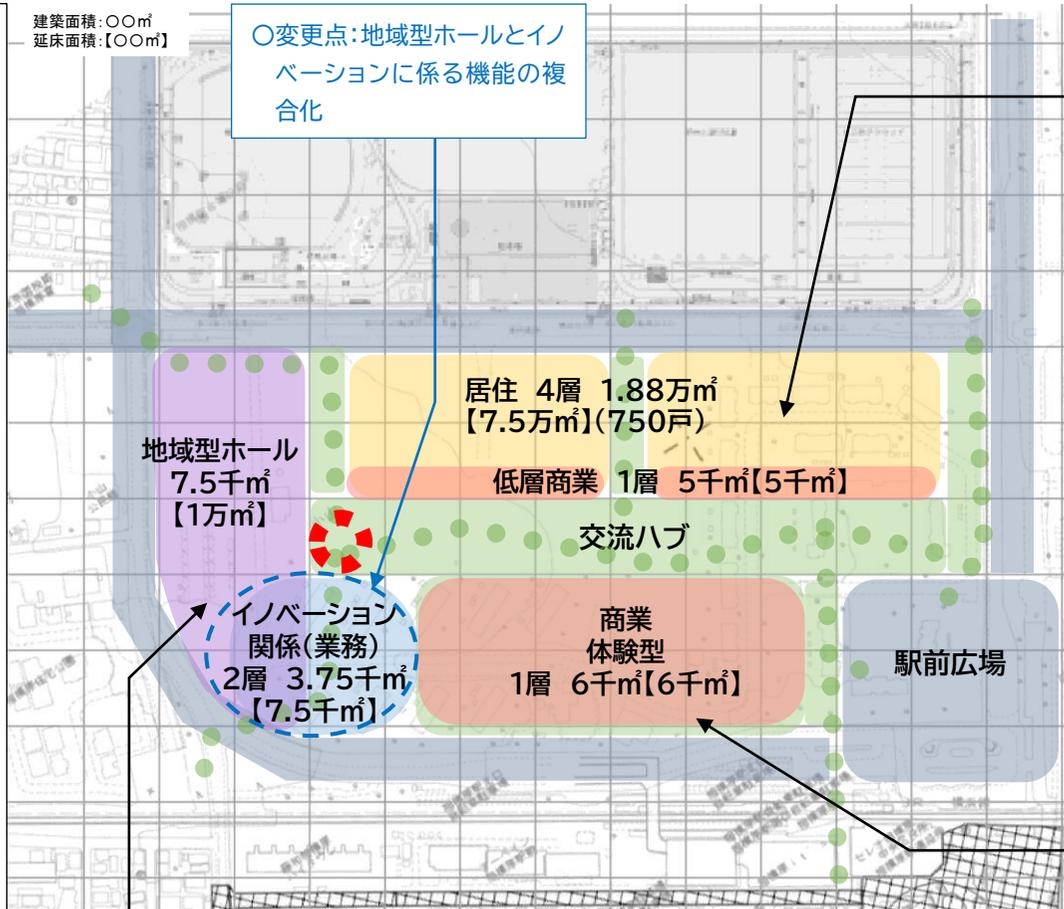


(地域型ホール)

柏の葉オープンイノベーションラボ KOIL→

建築面積:○○㎡
延床面積:【○○㎡】

○変更点:地域型ホールとインキュベーションに係る機能の複合化



凡例

- 居住生活:
- 業務開発共創:
- 商業:
- 交流にぎわい:
- 交流ハブ(オープンスペース):
- 交通広場:
- 地域エネルギーシステムのためのスペース:
- 歩行者ネットワーク:

◎多世代居住型共同住宅
・異なる住戸タイプや多様な共用空間との複合化。

<イメージ例>

◎世田谷中町プロジェクト



◎低層分棟型商業
・商業施設とオープンスペースとの一体化。

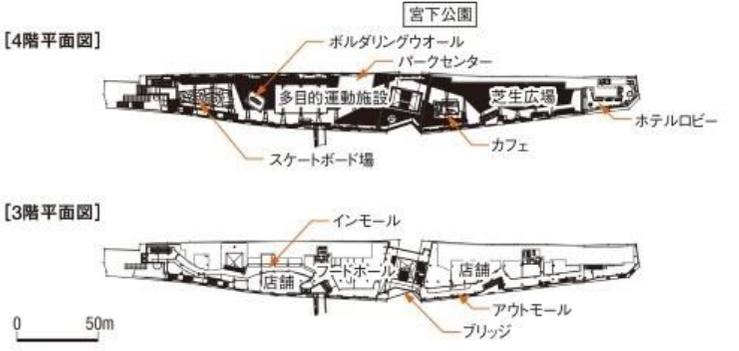
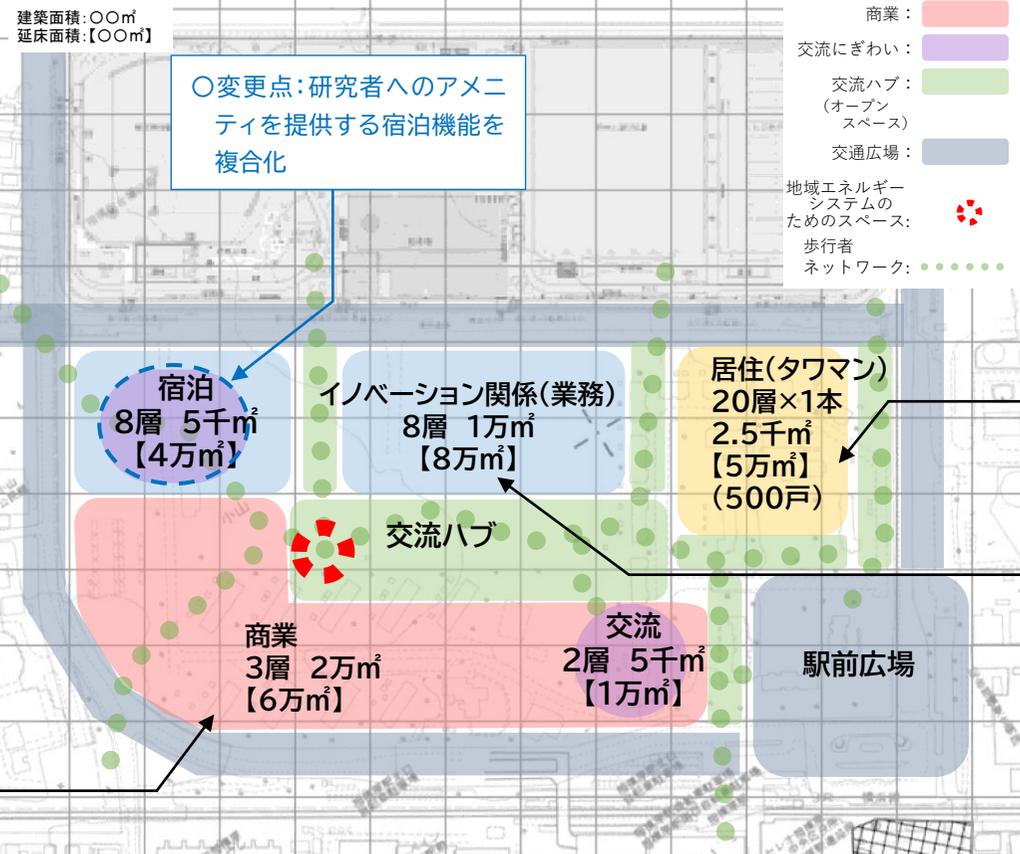
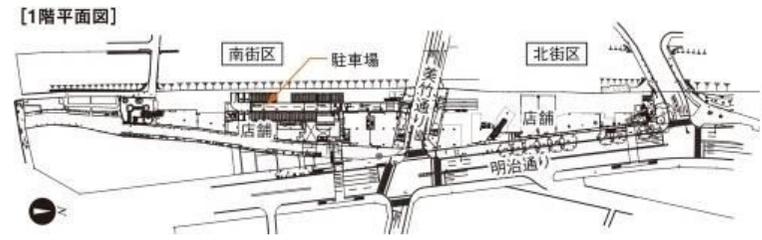
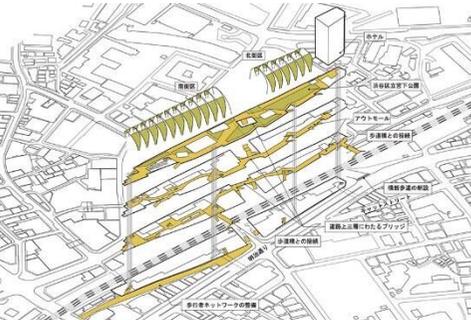
<イメージ例>

◎モリパークアウトドアビレッジ



＜ケースの再設定 ケースB 職住近接高層高密度・イノベーション重視ケース＞

◎商業+交流にぎわい
・商業と多様な交流にぎわい機能との複合化によるテーマ性のあるにぎわい空間。
＜イメージ例＞
◎MIYASHITA PARK



◎多世代居住型共同住宅
・多世代交流を生む、多様な共用空間の複合化。

＜イメージ例＞

◎武蔵浦和 SKY&GARDEN



◎研究・開発施設+宿泊
・研究・開発系ラボに、研究者へのアメニティを提供する、宿泊(飲食、リラクゼーション等を含む)を複合化。

＜イメージ例＞

◎D プロジェクト川崎殿町



<ケースの再設定 ケースC スタジアム・商業を核とした高層高密度・交流重視ケース>

◎商業+交流にぎわい

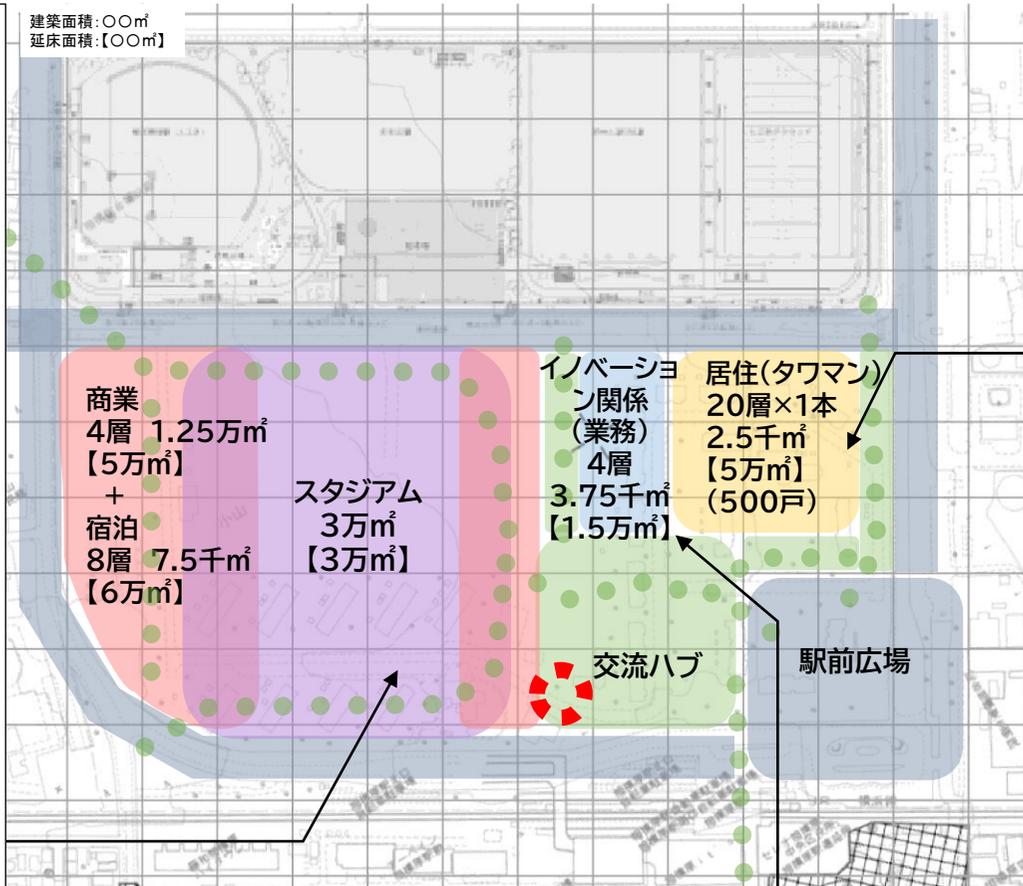
・・サッカースタジアムと商業施設、宿泊施設との複合化。

<イメージ例>

◎長崎スタジアムシティプロジェクト



建築面積:○○㎡
延床面積:【○○㎡】



商業
4層 1.25万㎡
【5万㎡】
+
宿泊
8層 7.5千㎡
【6万㎡】

スタジアム
3万㎡
【3万㎡】

イノベーション関係
(業務)
4層 3.75千㎡
【1.5万㎡】

居住(タワマン)
20層×1本
2.5千㎡
【5万㎡】
(500戸)

交流ハブ 駅前広場

- 凡例
- 居住生活:
 - 業務開発共創:
 - 商業:
 - 交流にぎわい:
 - 交流ハブ(オープンスペース):
 - 交通広場:
 - 地域エネルギーシステムのためのスペース:
 - 歩行者ネットワーク:

◎多世代居住型共同住宅

・多世代交流を生む、多様な共用空間の複合化。

<イメージ例>

◎武蔵浦和 SKY&GARDEN



◎インキュベーションオフィス+交流ハブ
インキュベーションオフィスに交流ハブとなる
コワーキングスペースやアメニティ機能を
複合化。

<イメージ例>

◎柏の葉オープンイノベーションラボ KOIL
+エンジョイ・ライフ・クラブ長潟

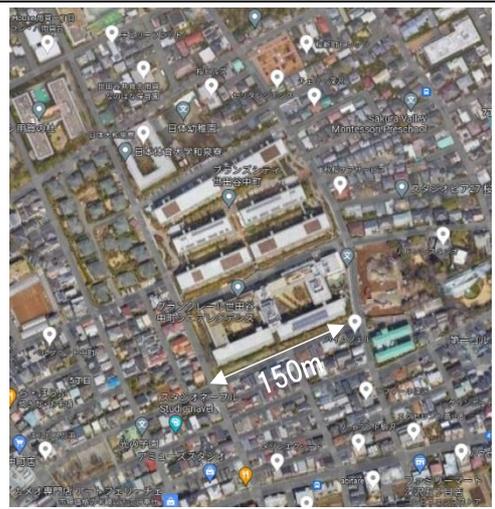


↑ 柏の葉オープンイノベーションラボ KOIL
←エンジョイ・ライフ・クラブ長潟

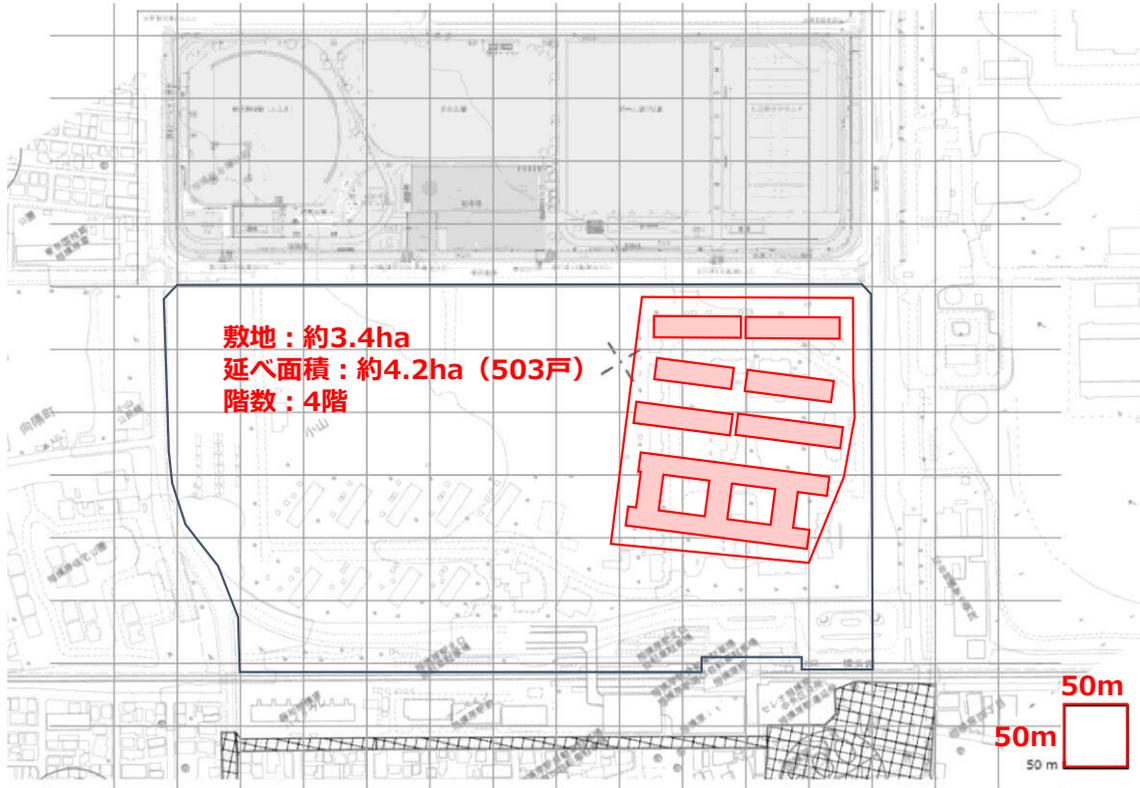


ケース設定の施設イメージ事例

居住生活機能

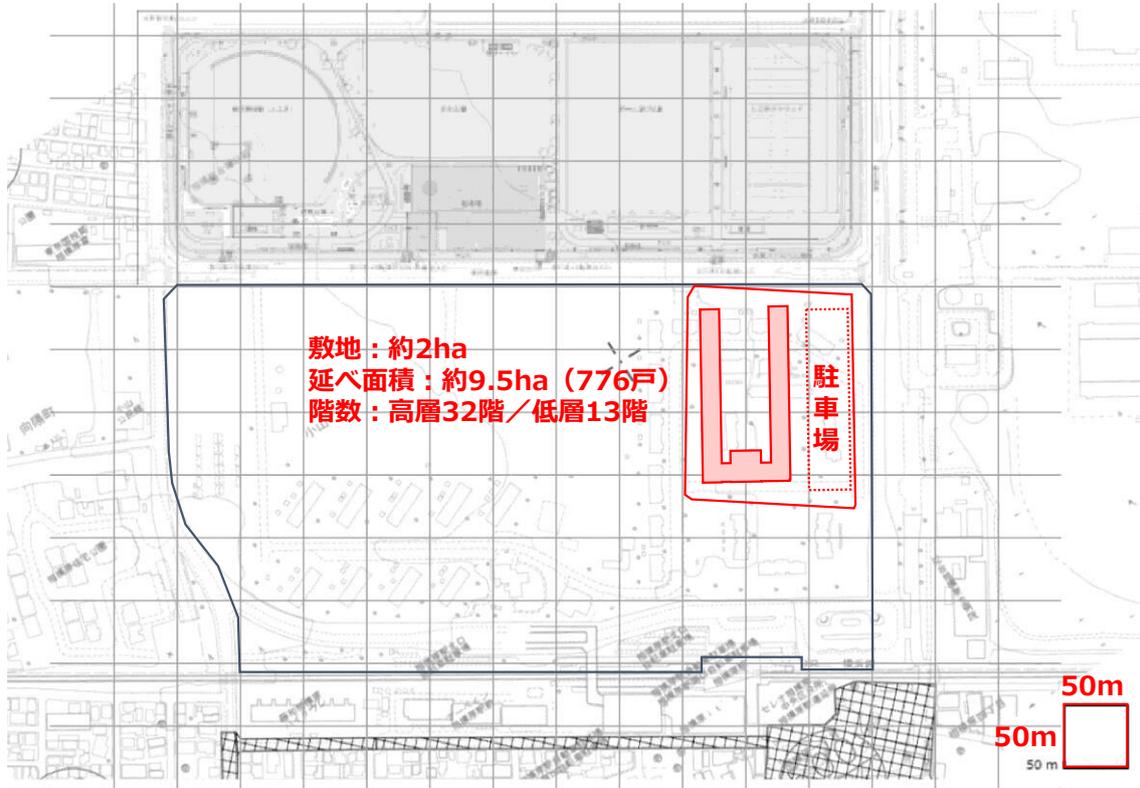
<p>1. 世田谷中町プロジェクト</p>	<p>敷地面積：約 34,100 m²</p>
<p>住所：東京都世田谷区中町 5-21</p>	<p>延床面積：約 41,800 m²</p>
<p>用途：分譲住宅、サービス付き高齢者向け住宅、認可保育園、介護事業所など</p>	
<p>東京都が2014年に開始した「一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業」の第一号選定プロジェクトである。分譲マンションとシニアが混在した、多世代のための分譲住宅である。プランズシティ世田谷中町（地上4階、地下1階、252戸）、グランクレール世田谷中町（地上4階、シニアレジデンス176戸、ケアレジデンス75戸）から構成される。（計503戸）</p>	
<p>認可保育園、介護小規模多機能型居宅介護事業所、コミュニティサロン、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所を併設し、子育て期から高齢期に至るまで多世代の人が交流できる住環境が整っている。さらに、住民だけではなく、地域住民も利用できる共用施設「コミュニティプラザ」を多世代交流拠点として設置し、多世代交流プログラムも提供されている。</p>	
	<p>配置図：世田谷中町プロジェクト、東急不動産、</p>
	<p>https://www.tokuy-land.co.jp/mxd/setagayanakamachi/ 写真：プロ演B、グランクレール世田谷中町を見学，東京都市大学板倉杏介研究室， http://sakakuralab.com/160422nakamachi/</p>

<規模感>



2. 武蔵浦和 SKY&GARDEN	敷地面積：約 2ha
住所：埼玉県さいたま市南区沼影 1-11-2	延床面積：約 95,500 m ²
用途：分譲住宅、サービス付き高齢者向け住宅、認可保育園、介護事業所など	
<p> 総戸数 776 戸、地上 32 階地下 1 階（A 棟 13 階、B 棟 14 階、C 棟 32 階、D 棟 14 階、E 棟 13 階）の分譲住宅である。A～D 棟はファミリーなど一般世帯向け、E 棟はシニア対象物件「グランコスモ武蔵浦和」である。住宅棟の間や中庭には、自然を生かしたランドスケープデザインが導入されている。 </p> <p> 共用施設棟「コミュニティハウス」には共用部が 20 以上集約され、住人のプライバシー確保に配慮されている。キッチンスタジオ、パーティスペース、ライブラリー、和室、クラフトルーム、スタディールーム、カラオケ、音楽系施設、ダンススタジオ、体育館などが配されている。多世代共生を促すイベントも実施しており、文化祭やマジックショー、縁日など多様な催しを行っている。 </p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;">   </div> <p> 写真：共用施設 20 以上！趣味、交流が広がる多世代共生マンション，SUUMO， https://suumo.jp/library/article/entry/to_1000740418/ </p>	

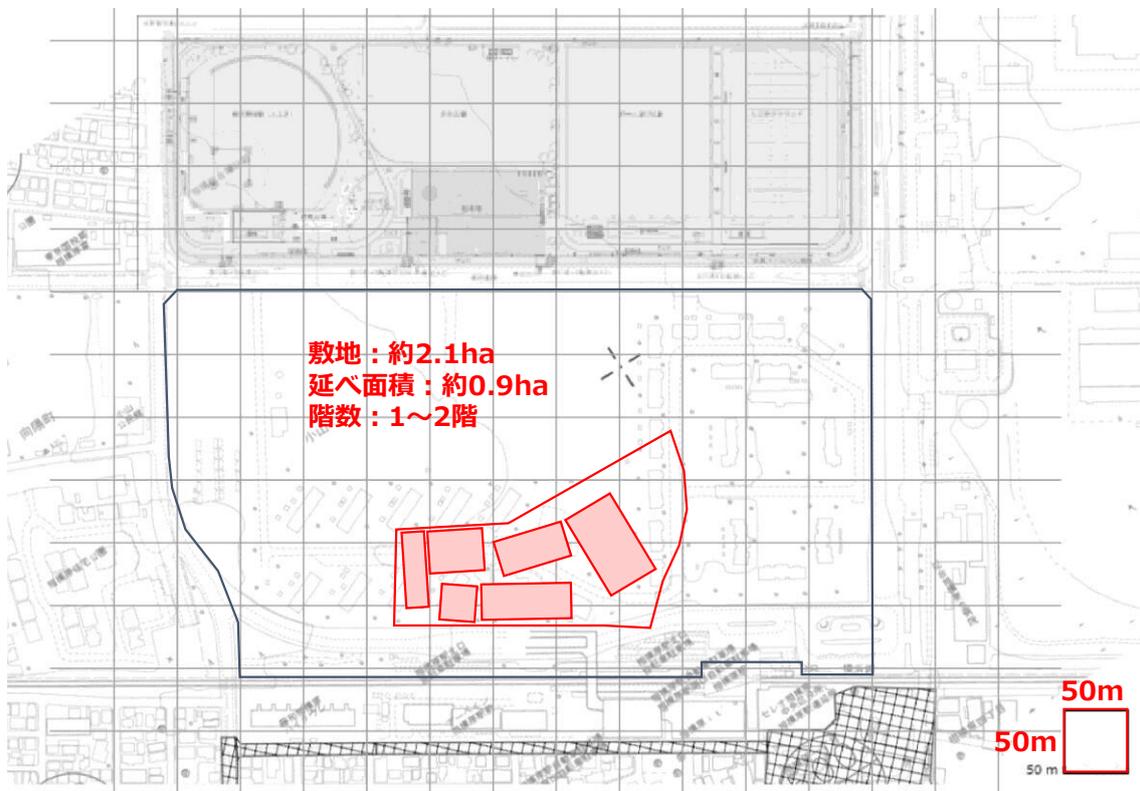
<規模感>



商業機能

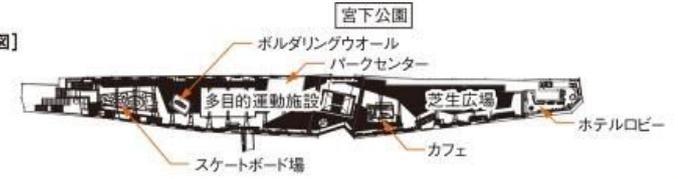
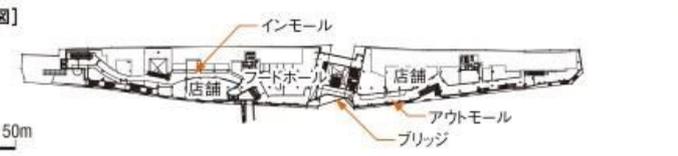
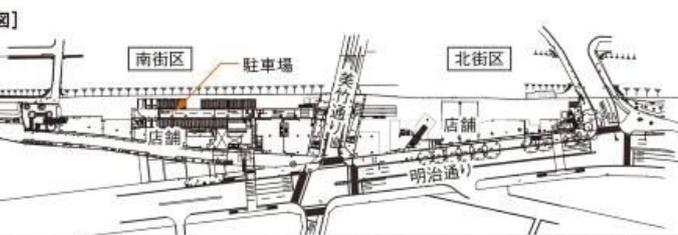
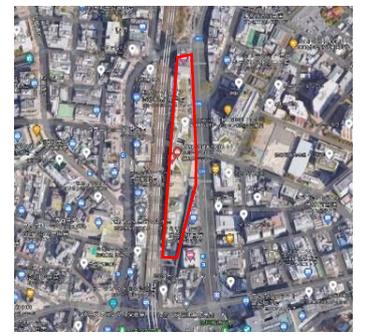
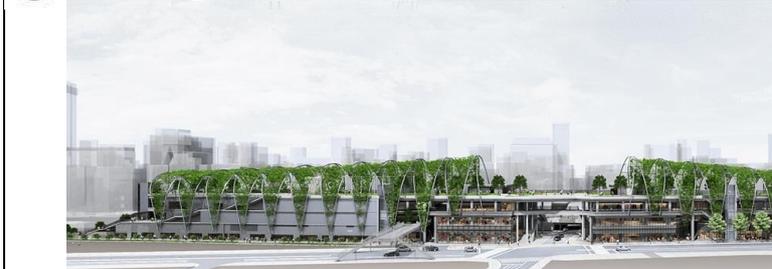
<p>3. モリパークアウトドアヴィレッジ</p>	<p>敷地面積：21,000 m²</p>
<p>住所：昭島市田中町 610-4</p>	<p>延床面積：8,652 m²</p>
<p>用途：商業（約15店舗）、クライミングジム、ヨガスタジオ、オープンスペース</p>	
<p>概要：</p> <p>2015年にオープンしたアウトドアの魅力体験できる屋外型複合商業施設である。モンベルやコールマンなどのアウトドア用品を扱う店舗に加え、国際大会が開催可能なクライミングウォール、イベント広場、ミニキャンプ場、カヌー試乗可能な池などを併設する。樹齢80年近いヒマラヤスギをシンボルとして、ベンチやオブジェに活用している。</p> <p>映画「ゆるキャン」の作中にも登場し、聖地巡礼するファンも訪れる。2021年に昭島駅北口の大型複合施設「モリタウン」などのエリアを合わせて「東京・昭島モリパーク」としてリブランディングし、近隣の郊外型ショッピングモールと差別化した。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="239 1008 718 1523"> </div> <div data-bbox="734 1008 1340 1276"> </div> </div> <p>鳥観図、配置図：モリパークアウトドアヴィレッジ公式HP, https://outdoorvillage.tokyo/</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;">    </div> <p>左図：モリパークアウトドアヴィレッジで無料の屋外シネマ上映 ハロウィン企画も - 立川経済新聞 (keizai.biz) 右図：アウトドアに特化した複合商業施設「モリパークアウトドアヴィレッジ」が3月開業 - ファッションプレス (fashion-press.net) 下図：モリパーク アウトドアヴィレッジ - 空間デザイン事例 - デザイン情報サイト[JDN] (japandesign.ne.jp)</p>	

<規模感>

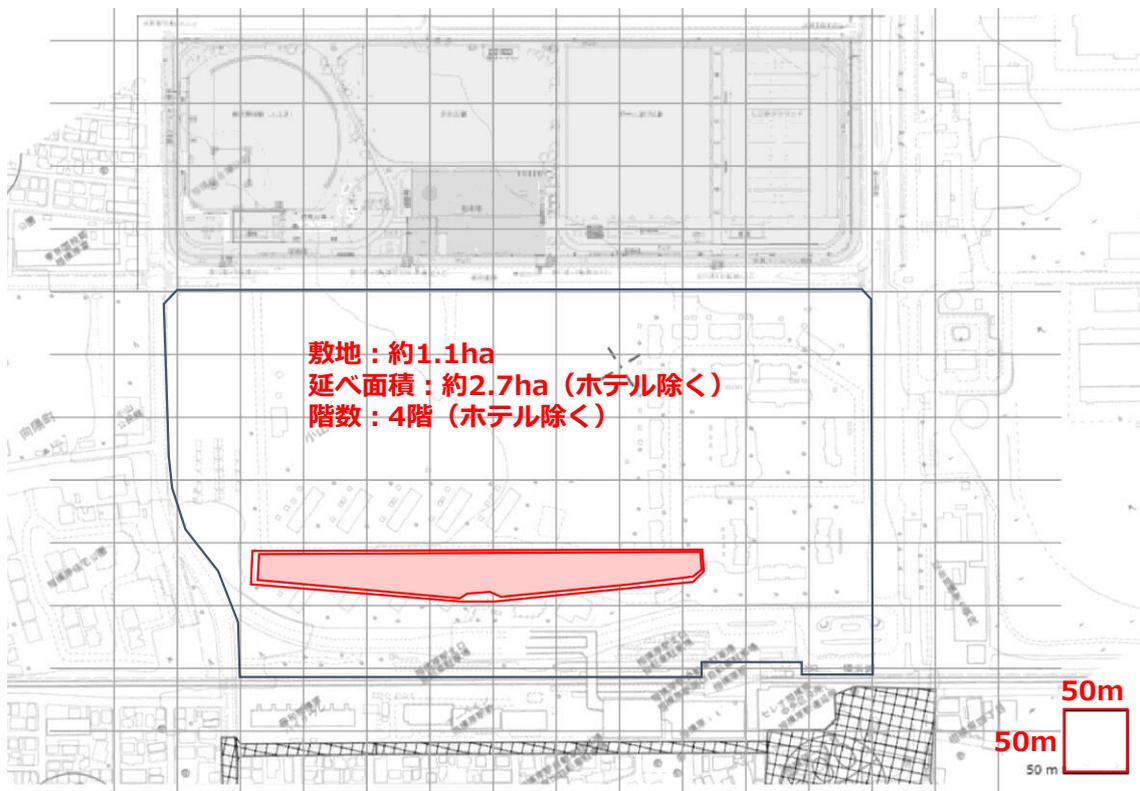


※地図・航空写真から、敷地及び建築物と推測されるエリアについてトレース。

※地図・航空写真を図測

4. MIYASHITA PARK	敷地面積：約 10,740 m ²
住所：南街区)渋谷区渋谷 1-26, 北街区)神宮前 6-20	延床面積：約 46,000 m ²
用途：商業、ホテル、駐車場、公園	
<p>概要：</p> <p>もともと渋谷区立宮下公園があった土地に、2020年6月にオープンした複合施設である。商業フロアである「レイヤードミヤシタパーク」と、その屋上である「渋谷区立宮下公園」から構成される。新たな歩行者ネットワークと様々なイベントを通じた多種多様な人々の交流を促進する文化発信拠点の形成を目指す。</p> <p>屋上の渋谷区立宮下公園には、ボルダリングウォール、スケート場、多目的運動施設、(サンドコート仕様)、様々なイベントが開催できる1000m²の芝生広場などが入る。マーケットや展示企画など、にぎわいを創出する様々なイベントが実施される。南街区の地上階には、渋谷の新たなたまり場として、渋谷横丁が立地する。</p> <p>指定管理者は、宮下公園パートナーズ(三井不動産株式会社・西武造園株式会社による共同企業体)である。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="225 1030 997 1646" style="width: 60%;"> <p>[4階平面図]</p>  <p>[3階平面図]</p>  <p>[1階平面図]</p>  </div> <div data-bbox="997 425 1382 761" style="width: 35%;">  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="997 1030 1382 1254" style="width: 35%;">  </div> <div data-bbox="997 1265 1382 1366" style="width: 60%;"> <p>写真(上)：渋谷区立宮下公園公式HP 渋谷区立宮下公園 (seibu-la.co.jp)</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="225 1646 997 1915" style="width: 60%;">  </div> <div data-bbox="997 1433 1382 1635" style="width: 35%;"> <p>平面図：官民連携で渋谷に浮かぶ“空中公園”，日経クロステック，https://xtech.nikkei.com/atcl/nxt/mag/ncr/18/00013/122400023/</p> </div> </div> <p>パス：MIYASHITA PARK 公式HP MIYASHITA PARK 公式ウェブサイト (miyashita-park.tokyo)</p>	

<規模感>



※地図・航空写真から、敷地及び建築物と推測されるエリアについてトレース。

※地図・航空写真を図測

5. Dプロジェクト川崎殿町	A地区面積：約 46,000 m ²
住所：神奈川県川崎市川崎区殿町 3 丁目 A 地区	延床面積：約 52,000 m ²
用途：ホテル、研究開発など	

大和ハウス工業は、研究機関が集積するオープンノベーション拠点「キングスカイフロント」のA地区で、にぎわい・交流機能を創出するまちづくりを手掛ける。ホテル1棟（レストラン兼ワーキングスペース）研究棟5棟を周辺の公園と合わせて開発し、快適な空間の形成・維持を図る。

また、ホテル（地上5階）（敷地面積 4.6ha、延床面積 7,550 m²）の電力は、川崎市周辺で回収された使用済みプラスチックを原料に生成した水素を電気に変換して賄う。



A地区【殿町プロジェクト】

参考建物配置計画図

※建物配置・規模などは計画により変更となる場合があります。

“憩い”機能について

- 敷地北西に位置する「殿町第二公園」と、敷地南に位置する「下河原公園」を起点に、敷地の中心をコミュニティパークとし、人が往来しやすい環境整備を行います。

開発コンセプト

- “ライフサイエンス”機能と“賑わい・交流”機能、そして“憩い”機能からなる“キャンパス”の創出
※研究者が自由に行き交う大学のキャンパス（構内）をイメージ
- “賑わい・交流”機能と“憩い”機能を以て、“ライフサイエンス”機能の活性化を図ります。研究者の交流及び情報交換を以て、新業の共同開発へと繋がるような施設・空間を創出します。また、日本各地、海外からも研究者等呼び込み、賑わい・交流が形成されるように開発します。
- 殿町エリアの発展に伴い、段階的に施設開発を行います。

“賑わい・交流”機能について

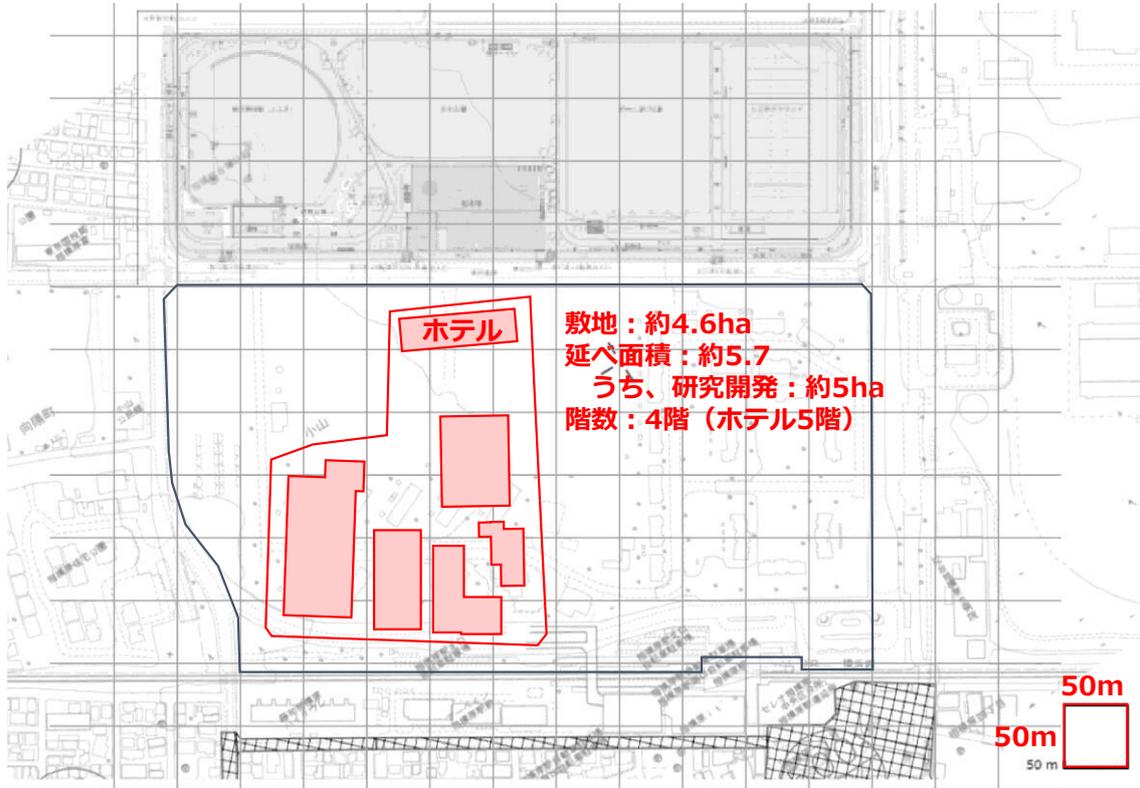
- 殿町地区で働きやすい・過ごしやすい街づくりを目指し、大和ハウス工業では研究施設のみでなく、カフェやレストランのあるホテルの開発も行います。
- 施設コンセプト
殿町地区への来街者をおもてなし、就業者の福利厚生を支援するような施設とします。
- 事業計画
必要な機能を段階的に、今後の殿町エリアの開発に併せて導入します。



拡大図は4階建ての研究施設棟（RGBⅢ）であり、敷地面積は約 14,600 m²、延床面積は約 22,000 m²である。

A地区図：ダイワハウス工業、<https://www.daiwhouse.co.jp/about/community/case/king-skyfront/>
研究棟図：大和ハウス工業、<https://www.daiwhouse.co.jp/business/silver/dsilver/tonomachi/>

<規模感>



※地図・航空写真から、敷地及び建築物と推測されるエリアについてトレース。

※地図・航空写真を図測

6. KOIL (柏の葉オープンイノベーションラボ)	敷地面積：約 16,770 m ²
住所：千葉県柏市若柴 178-4 柏の葉キャンパス 148 街区 2 (ゲートスクエア 4~6 階)	延床面積：約 7,980 m ²

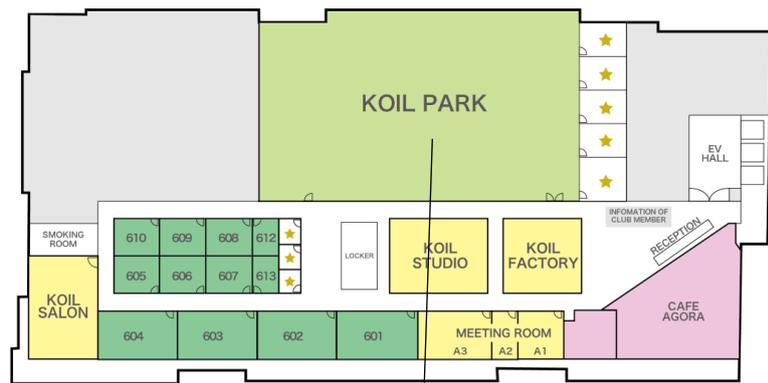
用途：商業、オフィス、コワーキングスペースなど

2014 年にオープンしたインキュベーション施設である。柏の葉スマートシティの中核街区として開発を進める複合施設「柏の葉ゲートスクエア」内に位置する。

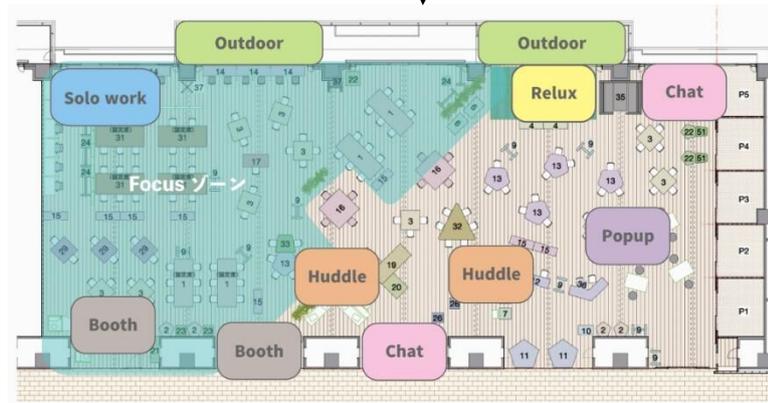
約 170 席のコワーキングスペース、スタートアップのための多様なサイズの個室オフィス、会議室、イベントスペース、レーザーカッターや 3D プリンターを利用できるファクトリーなどを配す。



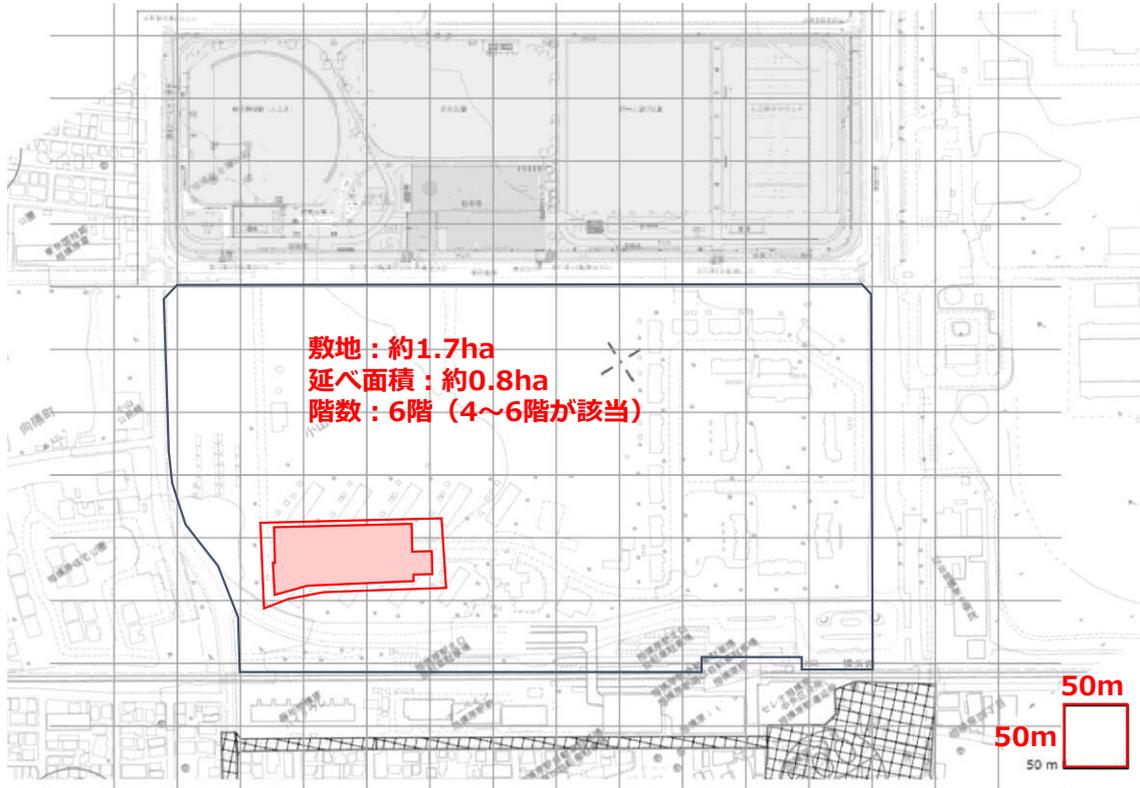
上図 (KOIL6 階)、下図 (KOIL PARK) : KOIL 公式 HP, <https://www.koil.jp/koil/>



★ 会員限定ミーティングルーム



<規模感>



※地図・航空写真から、敷地及び建築物と推測されるエリアについてトレース。

※地図・航空写真を図測

7. 長崎スタジアムシティプロジェクト (2024年予定)	敷地面積：約 74,800 m ²
住所：長崎県長崎市幸町 86-2、茂里町 8-1	延床面積：約 200,000 m ²
用途：スタジアム、アリーナ、ホテル、オフィス、商業、オープンスペースなど	

概要：

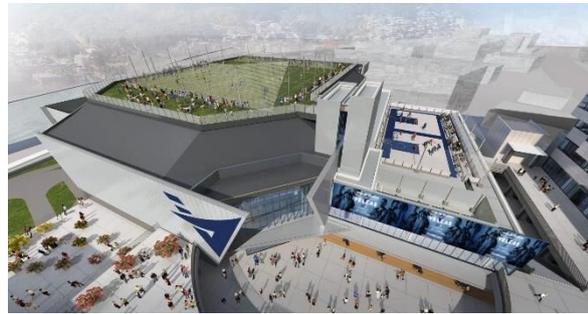
民間主導で開発する 2024 年竣工予定のプロジェクトである。サッカースタジアムを中心に、長崎/九州初進出の飲食・物販・アミューズメントなどの体験型サービス、アウトモール型の商業施設、スタジアムビューが楽しめるホテル、大規模賃貸オフィスなどを併設する。市の目標である「交流人口の増加」を目指す。

ブルワリーカフェやフードホールを併設し、賑わいを創出する。選手と同じ目線で試合観戦ができる VIP 席などを設け、多様な体験を提供する。

※スタジアム+ホテル+商業の延床面積：約 10.7ha

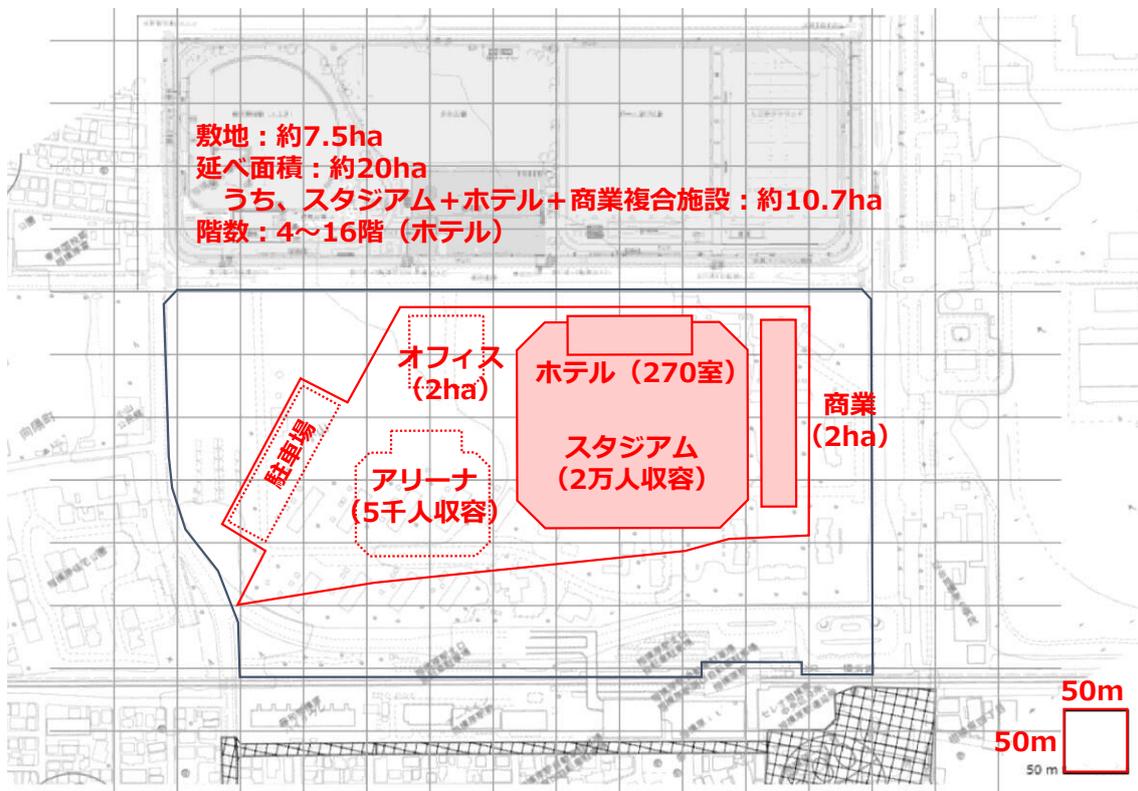
アリーナは、音楽コンサートやイベント会場の機能も備えた可変型である。練習風景を見ることができるクラブハウスや、食事を楽しみながら観戦できる個室を併設し、屋上にはオープンスペースを配するなど、多様な価値を提供する。

プロサッカークラブである V・ファーレン長崎の新たなホームスタジアムとなる。



図：【公式】長崎スタジアムシティプロジェクト
(nagaskistadiumcity.com)

<規模感>



※地図・航空写真から、敷地及び建築物と推測されるエリアについてトレース。

※地図・航空写真を図測

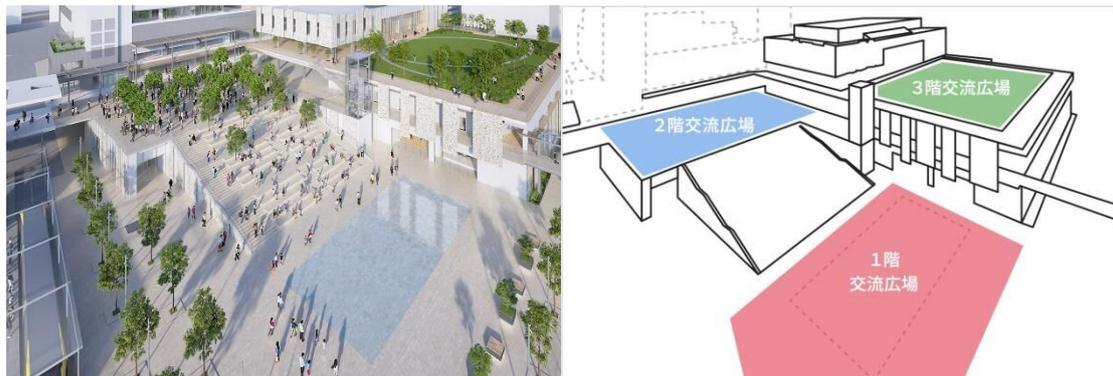
8. 宇都宮駅東口交流拠点施設（ライトキューブ宇都宮）	敷地面積：約 9,400 m ²
住所：栃木県宇都宮市宮みらい 1-20	延床面積：約 11,485 m ²
用途：会議室、ホール、オープンスペース	

JR 宇都宮駅東口に直結し、2022 年にオープンした交流拠点施設である。最大 2,000 人収容できるホールを配す。同時期に複合施設「ウツノミヤテラス」もオープンした。

会議室は小規模（約 30 名程度）から大規模まで**多様なサイズ**があり、二部屋結合も可能。ホールは可動間仕切りにより分割利用も可能で、様々なイベントの開催が可能である。

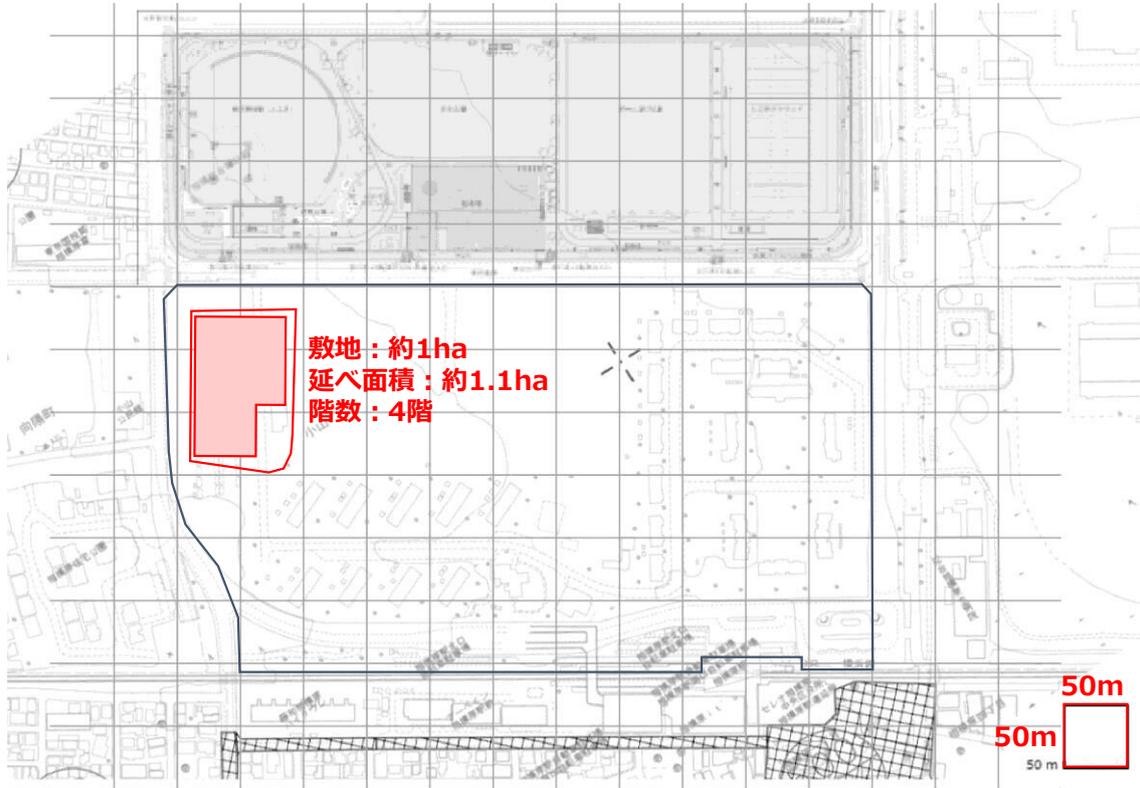
合計約 6,000 m²におよぶ**交流広場**を各階層に配し、交流拠点施設と一体的な利用が可能である。1 階は水のプラザ（約 1,770 m²）、2 階は緑のテラス（約 1,780 m²）、3 階は風のホワイエ（約 2,460 m²）で、それぞれ特徴的な景観が形成されている。

新しいコミュニティインフラである LRT と 1 階で接続し、2 階では JR 宇都宮駅とシームレスにつながる。



写真左、広場の図：ライトキューブ宇都宮公式 HP, <https://light-cube.jp/>
 写真下：隈研吾建築都市設計事務所

<規模感>



※地図・航空写真から、敷地及び建築物と推測されるエリアについてトレース。

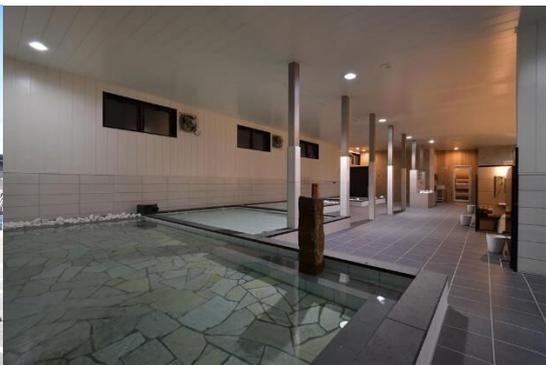
※地図・航空写真を図測

9. エンジョイ・ライフ・クラブ長潟	敷地面積：約 7,390 m ²
---------------------------	-----------------------------

住所：新潟市中央区長潟 1203-1	延床面積：約 3,000 m ² （図測）
--------------------	----------------------------------

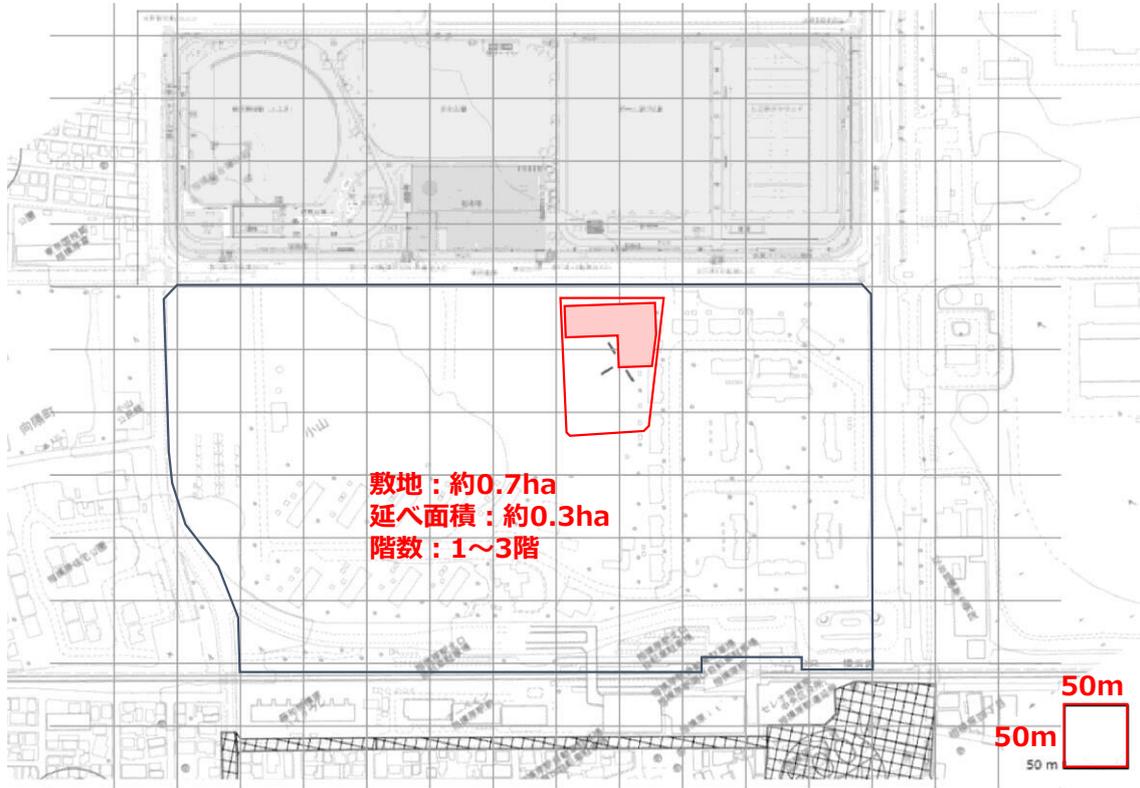
用途：フィットネス、カルチャースクール、スタジオ、コワーキングスペース

概要：
 2022年に「SPA&ラウンジ長潟」増改築としてオープンしたサブスクリプション型の複合施設である。スパや、インドアゴルフ、バドミントン等のフィットネスに加え、カルチャースクール機能、コワーキングスペース等の機能が入る。会員は、上記すべての機能が使い放題である。
 少子高齢化の課題に対し、本当の楽しい人生を歩むための過ごし方を考え、カルチャースクールを通じた**コミュニティの創出**と、生涯スポーツ、リフレッシュできる温浴などを日常的に使える施設を目指す。



出典：お得な早割キャンペーン中！『エンジョイ・ライフ・クラブ』が新潟市中央区長潟にパワーアップして8月中旬移転オープン！ - 地域情報サイト『ガタチラ』（gatachira.com）

<規模感>



※地図・航空写真から、敷地及び建築物と推測されるエリアについてトレース。

※地図・航空写真を図測

ケーススタディ ケーススタディの評価の視点について

- ・ケーススタディでは、下表の各視点から評価する。
- ・各評価において、ケースの優劣ほか、実現のための改善点や対応策などを考察・整理し、代表ケースを抽出するための基礎資料とする。

評価の視点・案	評価方法・案
(1) 交通処理の観点からの評価	
<p>※現状で厳しい状況にあることから、交通処理の方向性と処理の見通しについてある程度検討が進んだ段階で精査したい。</p> <p>⇒大きく、道路、鉄道に分けて、処理の可能性やその程度など、取り上げて評価する想定。</p> <p>①周辺交通施設への影響（周辺道路ネットワークの混雑に係る指標など）</p> <p>②交通処理の容易性（交通処理に必要な事業量、整備に要する時間など）</p>	
(2) 脱炭素型まちづくりの観点からの評価	
<p>③環境性能・脱炭素評価：省エネルギー効果／CO2 排出削減効果 ⇒従前比較による脱炭素型まちづくりのアピール力としても捉える。</p> <p>④経済性評価：年間経費／投資回収効果</p> <p>⑤防災性評価：自立分散電源比率 ⇒資料 3-3 参照</p>	
(3) まちづくりの得失評価	
1) 北口地区の魅力創出への貢献	
⑥北口地区のにぎわいを創出できるか。	○交流人口
2) 地域活性化への貢献	
⑦中心市街地の活性化に貢献できるか。	<p>○商業機能以外による交流人口⇒貢献</p> <p>○商業機能による交流人口⇒競合のおそれ</p> <p>※中心市街地のサービスの集積状況から考察。</p> <p>⇒集積状況：p4 参照</p>
3) 周辺地区との調和	
⑧周辺地区の良好な住環境形成を阻害することはないか。	<p>○交流人口（リスクの大小として）</p> <p>○騒音・振動等が発生するおそれのある施設の有無</p> <p>※居住人口の既存施設の影響については別途、関係課等に再確認。キャパシティが超過するおそれなど課題がある場合には、得失として整理。</p> <p>※交通の影響については、(1)で整理。</p>

評価の視点・案	評価方法・案
4) 都市経営への貢献	
⑨開発に伴う市税収入アップに貢献できるか。	<p>○税収額 ⇒固定資産税・都市計画税、市民税（個人・法人） ※固定資産税・都市計画税：施設の延べ面積ベースで試算 ※市民税・個人：人口1人当たり税額により算出 ※市民税・法人：商業・業務等土地利用面積当たりの税額により算出</p>
⑩財政への影響はないか。	<p>○公共施設相当の施設の有無・規模 ⇒負担の規模感を事例から出すことを検討。 ※周辺道路整備等の交通対策に係る事項は、（1）で整理。</p>
(4) 脱炭素型まちづくりと拠点形成のバランス評価	
⑪多様な都市活動が展開される中で、脱炭素化が進んでいるか。	<p>○交流人口当たりのCO2排出量（従来比較） ○公共交通等（徒歩等を含む）の分担率</p>
<p>※できるだけ指標をたて定量的なデータをもとに評価。 ※上記を基本としつつ、定性的な評価についても各項目で検討する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○まちづくりの先進性（他の拠点地区との差別化の視点、脱炭素型まちづくりへの先進的な技術導入の可能性の視点（建設時や除却時を含めた技術導入） ○市民ニーズとのマッチング ○民間参画の可能性 <p>⇒市民意識調査や民間サウンディングの結果も活用して取りまとめる。</p>	

＜交流人口等の試算＞

○ケース別交流人口比較

ケース	交流人口（年間・人）		
	全て	商業	商業以外
ケース A	3,900,000	2,800,000	1,100,000
ケース B	15,500,000	11,400,000	4,100,000
ケース C	13,500,000	9,700,000	3,800,000

※休日年間 120 日（平日 245 日）として試算

※居住生活（マンション）を除く、発生集中交通量（トリップエンドの 1/2 の値）から算出

※ホール、スタジアムは休日すべて稼働。ただし、来場者数は年間平均して収容人数の 6 割と仮定

○ケース別交通手段別交通量

ケース	交通手段別交通量（年間・人・T.E.）		
	自動車	公共交通等	公共交通等分担率
ケース A	1,800,000	6,800,000	63.6%
ケース B	8,500,000	20,900,000	57.4%
ケース C	7,400,000	18,600,000	57.9%

※公共交通等には、徒歩等を含む

※休日年間 120 日（平日 245 日）として試算

※居住生活（マンション）を含む、発生集中交通量（トリップエンド）から算出

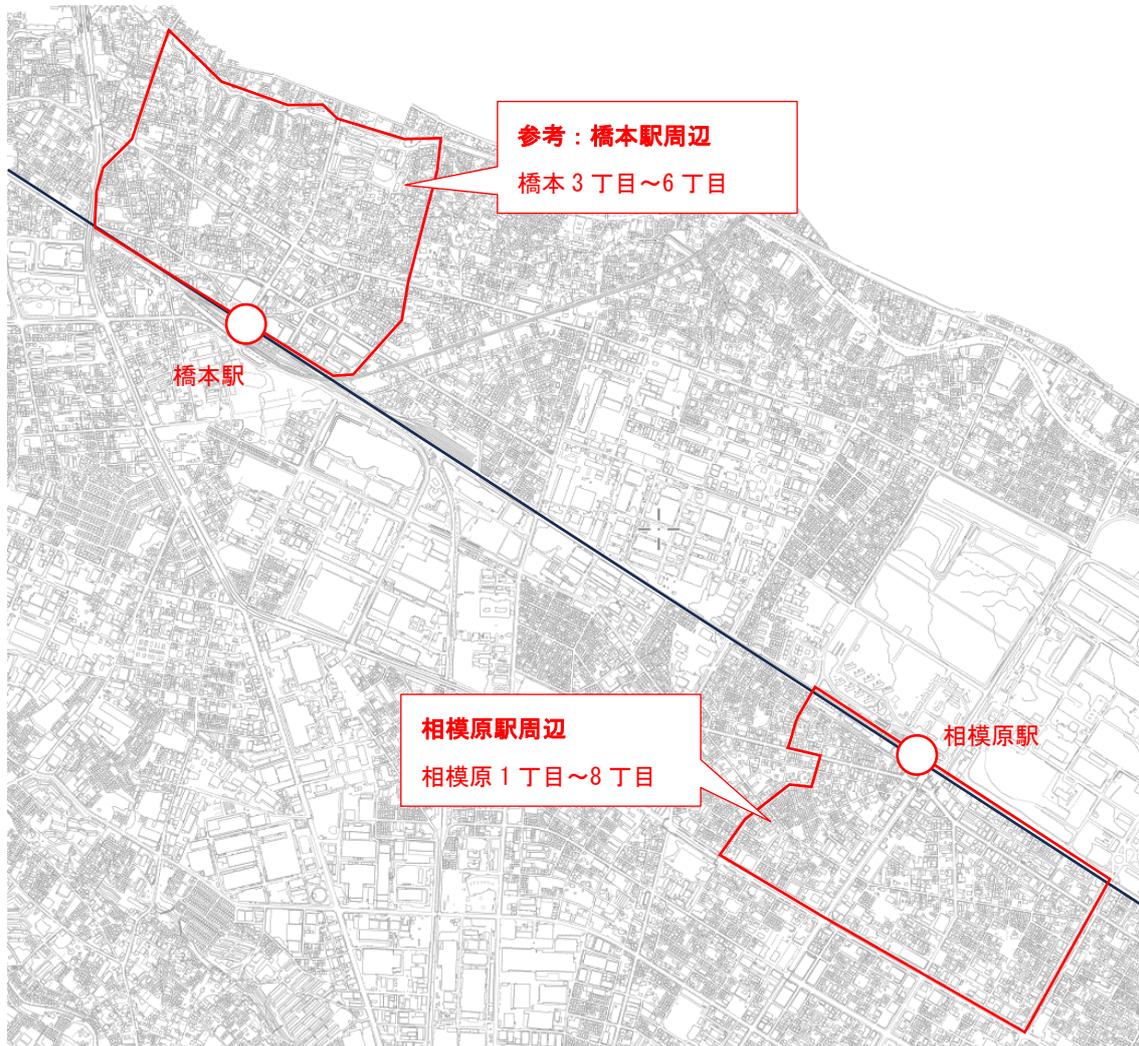
※ホール、スタジアムは休日すべて稼働。ただし、来場者数は年間平均して収容人数の 6 割と仮定

＜各ケースの面積表＞

延べ面積：㎡

		ケース		
		ケース A	ケース B	ケース C
総延床面積		103,500	240,000	205,000
居住生活	タワー型	—	50,000	50,000
	中層マンション	75,000	—	—
業務開発	中規模	—	80,000	—
共創	小規模	7,500	—	15,000
商業	大規模	—	60,000	50,000
	小規模	5,000	—	—
	小規模（分散）	6,000	—	—
交流	スタジアム	—	—	30,000
	ホール	10,000	—	—
	交流施設	—	10,000	—
宿泊	中規模	—	40,000	60,000

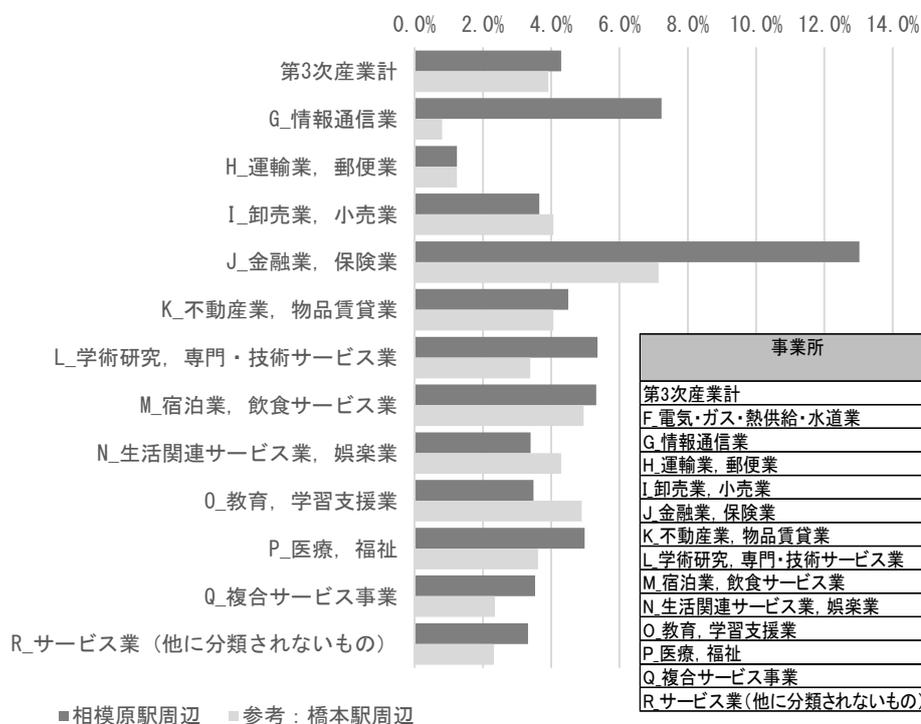
＜参考：相模原駅周辺（中心市街地）のサービス業（第三次産業）の集積状況＞



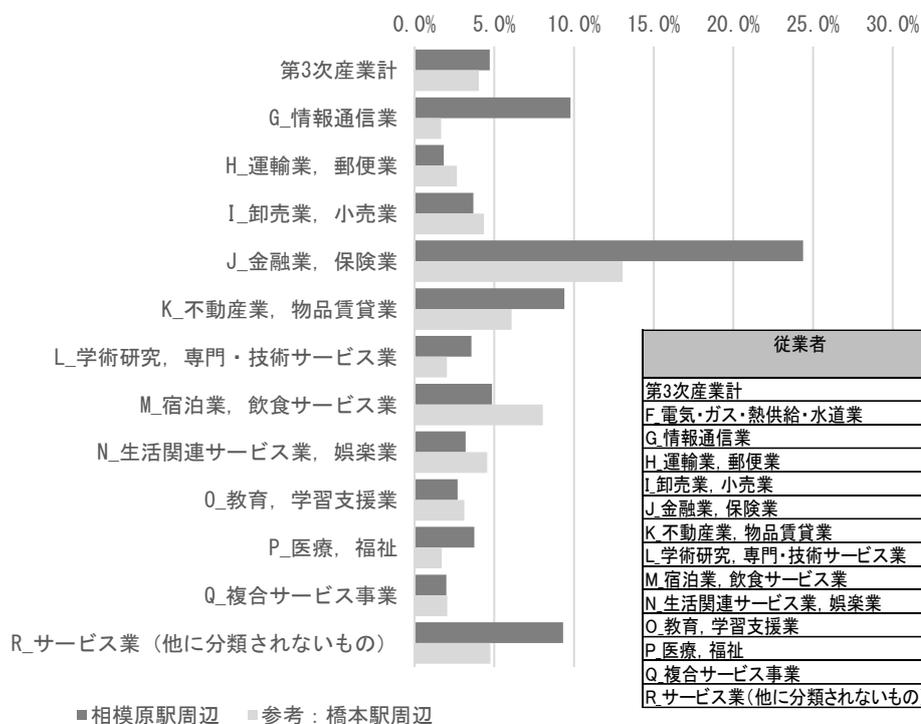
- ・相模原駅周辺（中心市街地：相模原1丁目～8丁目）の集積状況を経済センサス・活動調査の小地域集計を活用して確認する。
- ・民営事業について、事業所数、従業者数の全市に対するシェアは次頁の通り。
- ・参考として、橋本駅周辺（北口：橋本3丁目～6丁目）についても掲載する。

～第三次産業（大分類）～

第三次産業_事業所数対全市シェア



第三次産業_従業者数対全市シェア

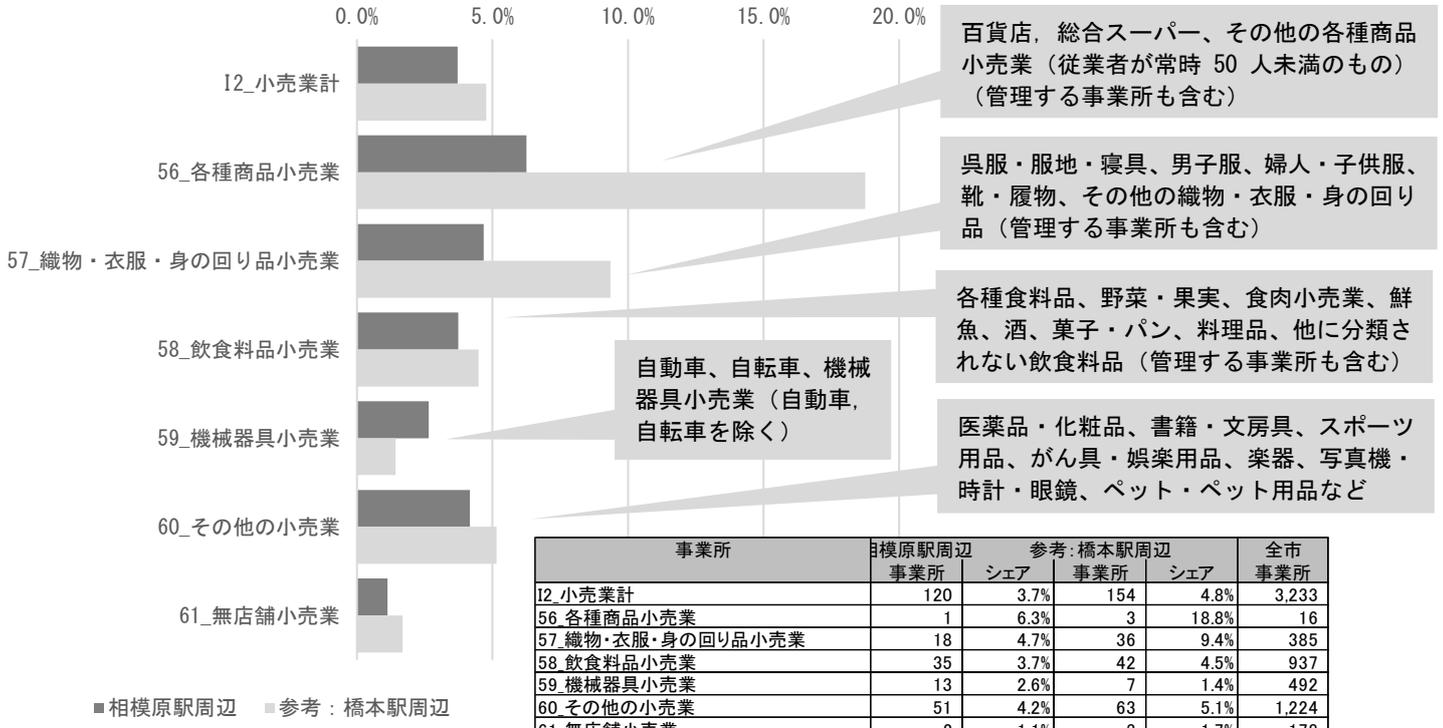


※以上、民営事業者のみの集計

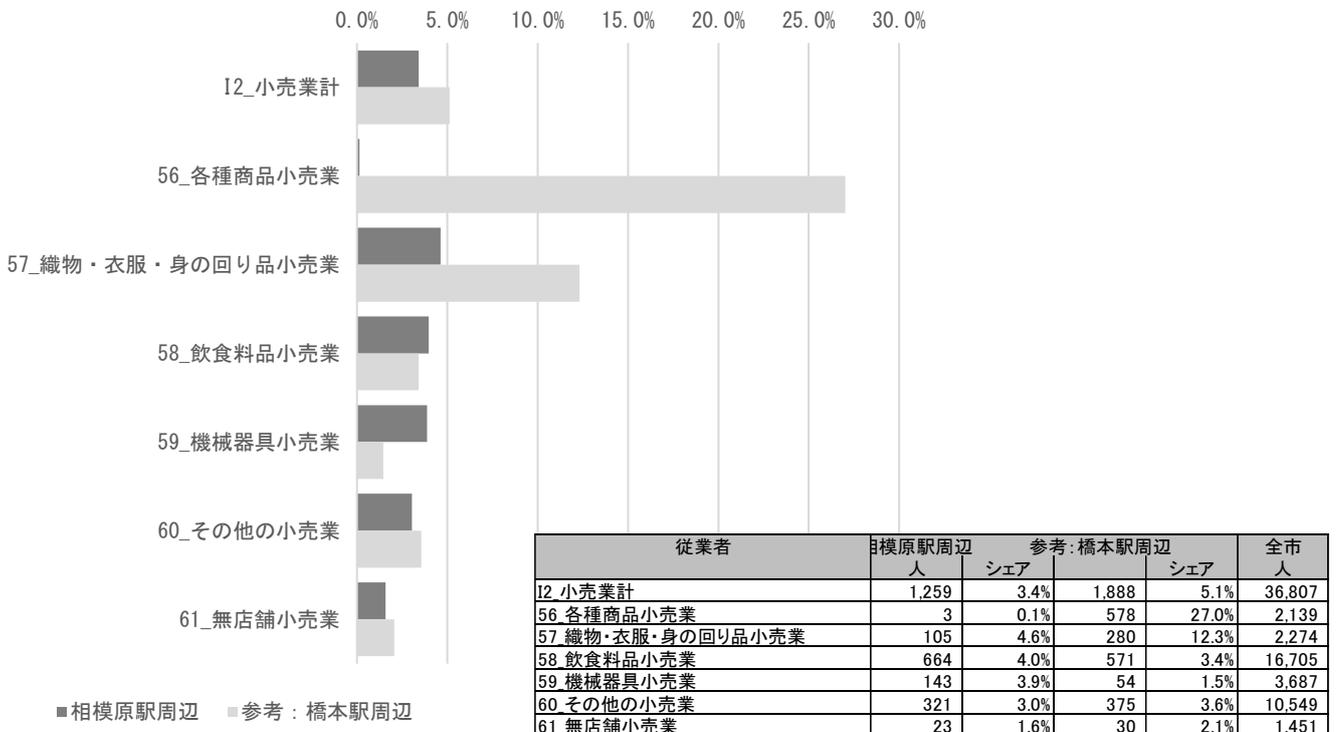
出典) 経済センサス活動調査・令和3年・経済産業省

～小売業内訳（中分類）～

小売業_事業所数シェア



小売業_従業者数対全市シェア



※以上、民営事業者のみの集計

出典) 経済センサス活動調査・令和3年・経済産業省