

○ 民間提案募集の結果と検討経過

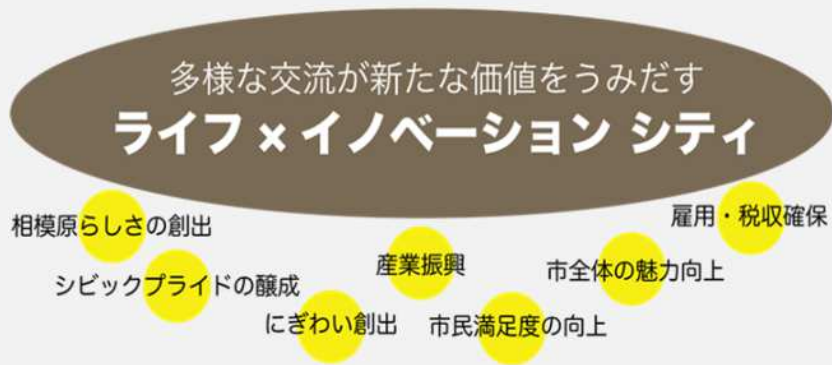
1. 民間提案募集の検討経過



○ 民間提案募集の結果と検討経過

2. 民間事業者に提案を求めるにあたっての考え方

【まちづくりコンセプト】



「ライフ」、「イノベーション」、「交流」のいずれかを重視した土地利用を民間事業者が提案

【導入機能（土地利用）】



3. 民間提案と評価の概要

項目	提案の傾向	主な評価等
ケース設定 と主な提案ポイント	「ライフ重視」：2件 「イノベーション重視」：4件 「交流重視」：5件（スタジアムを核とした提案4件、大規模商業施設を核とした提案1件）	・低容積率、中低層施設を基本とした提案は、環境負荷や交通負荷を低減化できる。（従来型の高負荷型の都市開発は、時代潮流的にあわない） ・緑を中心においた街区形成。（緑陰、適応策への配慮） ・グリッドプランは、街区形成が方向性がわかりやすく、実現性が高い。
	ライフ重視をベースとした提案を中心に、環境・交通への負荷を低減化する提案。ゼロカーボンの実現、また、現状の道路ネットワークでも比較的成立性を意識。周辺道路ネットワーク整備にあわせた段階的整備の提案がみられる。暫定的利用の提案。さらに長期的な視点から土地利用の柔軟性や留保性の確保を意識した提案がみられる。グリッドプランにより、ヒューマンスケールでの街区形成の提案がみられる。	

○ 民間提案募集の結果と検討経過

項目		提案の傾向	主な評価等
導入機能（土地利用）	居住生活 	多世代型の集合住宅の提案が主。生活サービスの複合化による展開。 500～1000戸程度。 中低層での提案が主。タワー型の提案は少数。 戸建て住宅の提案がみられた。	・住宅を主とする場合は、にぎわい創出が課題。 ・多世代型の多様な住戸の供給・サービスの複合化。 ・住宅供給戸数と、周辺公共施設への影響を確認すべき。 ・事業成立性や周辺住宅地との連続性から、戸建て住宅は検討の余地があるのではないかと。
	商業 	延べ10万㎡超の大規模商業施設の提案ほか、長期的な商業ニーズの変化を念頭に置きつつ、5万㎡程度の提案も多い。 交流にぎわい機能の複合化や、教育等をテーマとした業務開発共創機能との連携などを視野に入れた提案。 周辺道路ネットワークの改善は共通の意見。	・広域商圈を有するような大規模商業施設は中心市街地等の既存商業との共存課題。交通負荷などの影響が不安。 ※中心市街地などの既存商業への影響や、地域との連携について読み取れないとの意見が多数。
	業務開発共創 	本市の企業等の集積を踏まえ宇宙開発、ロボット開発、モノづくりに係る研究開発等の誘致ほか、国際大学の誘致や、データセンター、リビングラボ的発想のオフィスの提案がみられた。 オフィスの事業成立は課題が多く、3千～10万㎡超と提案規模に幅がある。オフィス単独ではなく、他の収益性のある機能との複合化が必要との意見。	・イノベーションに係る機能の実現性が課題。 ・教育との連携など、小山地区との親和性のある機能の導入。
	交流にぎわい 	商業等の他機能と複合化し、一体のものとしての提案が主。 当機能をメインとする場合は、基本的にスタジアムを導入する提案。 他機能と複合化する中で、交流ハブとの各機能を「つなぎ」としての役割を持たせる提案がみられる。	・単一的な集客でなく、多様な属性を持った人々によるにぎわい創出に向けた機能の複合化。 ・スタジアムでのイベント時の交通処理が不安。
	交流ハブ 	多様な交流創出を念頭に置いた提案。各種イベントスペースほか、地域活動での活用や、脱炭素のシンボル、脱炭素学習の場としての提案がみられる。 グリーンインフラを担う、オープンスペースとしての提案がみられ、緑陰づくりほか、アーバンファームなどの緑を介した交流創出を提案。 エリアマネジメントの展開の場として提案。 駅前広場、スポレクパーク、周辺住宅地等との関係を意識した提案がみられる。	・周辺地域とのネットワークが想定されている。 ・具体的なアクティビティの提案がある。（にぎわいの顔づくり、地域活動のお披露目、脱炭素学習、アーバンファーム等） ・エリアマネジメントの体制や、「稼ぐ力」の獲得に向けた提案がある。
脱炭素型まちづくり 		C02排出量実質ゼロの目標と目標達成のアプローチは既往検討内容に沿った提案。 建築物への木質活用、バイオマス発電など、個別に技術要素の提案が主。 適応策を意識したグリーンインフラの配置の提案が多い。	・グリーンインフラによる緩和と適応の両方の視点の盛り込みについて提案がある。 ・バイオマス発電、サーキュラーエコノミーなどのキーワードの盛り込みがある。 ※個別的な提案についてのコメントが基本。
交通		ウォーカブルであることを前提に、歩車分離を基本とした提案が主。 鉄道南北を横断する道路が課題とする意見が多い。 モビリティハブ、スローモビリティの新しい移動手段の提案ほか、ドローン配送の提案もみられる。 シェアリングの促進を念頭に、自動車負荷の低減化や、駐車場規模の小規模化・共同化についての提案がみられる。	・デッキ等により歩車分離が図れている。 ・交流ハブ等を車両動線で分断しないようにすべき。 ・多様なモビリティの導入の提案がある。 ・自動車負荷を低減について提案がある。 ※大規模商業、スタジアムの提案について、周辺道路ネットワークや負荷低減策が示されておらず、交通負荷を懸念する意見が多数。
実現化方策		インフラは公共、施設は民間事業との基本認識。 Park-PFIや立体公園制度等の活用を想定した提案がみられる。 スタジアム整備については、民間提案募集において、提案募集の前提条件に合致するような民設民営の提案はされなかった。	※基本的な役割分担は問題がないとの認識。