

開発コンセプトを実現する機能や施設を誘導する上では、約20haという広大な競馬場跡地に立地する様々な機能や施設が有機的に結びついた一体的なまちづくりが求められます。

導入機能や施設の配置にあたり、土地利用に共通する基本的な考え方を以下に示します。

### ■ パブリックスペースの創出・活用

開発にあたっては、公設、民設を問わず、誰もが利用できる一体感のあるパブリックスペースの創出・活用を目指します。それにより、憩いや遊びの場、災害時の避難場所となるほか、人々の交流が生まれ、コミュニティの活動の場として活用されることが期待されます。

#### ● 様々なパブリックスペースの例

- 県市が整備する道路や歩道、民間事業者が整備する通路
- 県市が整備する公園や、民間事業者が管理する広場やオープンスペース
- 道路に隣接した民間敷地をセットバックして誰もが行き来できるようにした公開空地

### ■ 計画的な土地利用

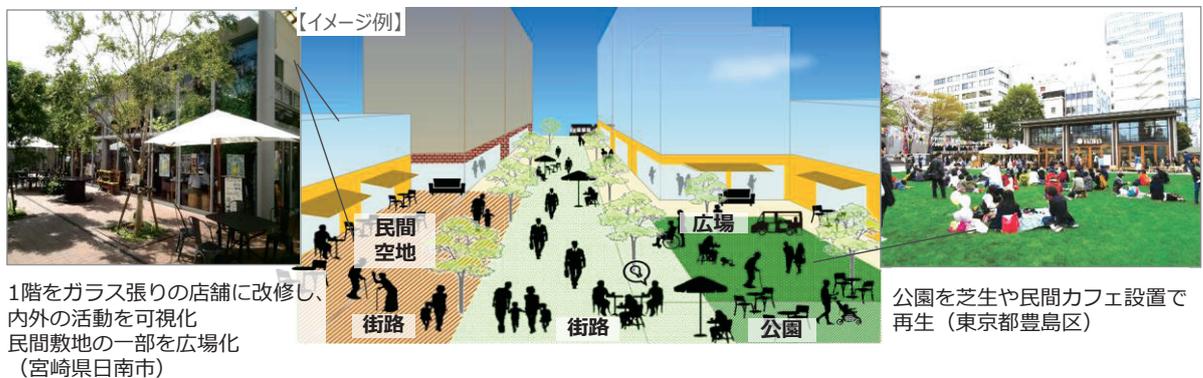
競馬場跡地の大規模な土地利用転換であることから、計画的な開発を進めながら地域のポテンシャルを向上させ、都市機能の誘導を図り、新たな地域の拠点形成を目指します。

開発の進め方としては、全ての土地を一括して売却するという画一的な用地の処分だけでなく、借地による活用や、短期間の暫定的な活用なども想定しながら、中長期的なまちづくりを進めます。

### ■ 交通動線の考え方

計画予定地の約20haという敷地の広さを活かし、来訪する人や生活する人が居心地よく歩きたくなるウォーカブルな空間形成を目指します。具体的には、歩車分離された安全な歩行者空間整備、木陰で憩える屋外空間の創出、建物ファサードによる楽しい街並み創出などを想定します。

また、自動運転等の新しい交通手段や、スローモビリティの導入などの今後の技術革新により、便利で新しいライフスタイルの実現が期待されます。



出典：国土交通省都市局まちづくり推進課  
「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」中間とりまとめ（一部加工）

図6：「居心地が良く歩きたくなるまちなか」のイメージ

# 1 導入機能

## 1 誘導する機能・施設のイメージ

開発コンセプトとして設定した5つの目指すべきまちの姿を具体化するために、計画予定地への誘導や整備を想定する機能として、「賑わい」「学び」「憩い」「住まい」の4つを設定し、それぞれの機能には、次のような施設の導入を期待します。

- **賑わい**機能として、特に「GO ACTIVE」「GO FUN」を実現するため、商業施設、体育館・アリーナ、場外馬券売場などを導入し、地域の賑わいを創出します。
- **学び**機能では、特に「GO ASIA」「GO FUTURE」を実現するため、学校施設、留学生宿舍、研修・合宿施設などを導入し、多様な人々が国内外から集い、イノベーションが起こるような環境を創出します。
- **憩い**機能では、特に「GO ACTIVE」「GO GREEN」「GO FUN」を実現するため、公園、広場・緑地、ジョギング・ウォーキングコースなどを導入し、健康づくりや憩いの場となる緑豊かな環境を創出します。
- **住まい**機能では、特に「GO GREEN」「GO FUTURE」を実現するため、先端技術が導入された住宅を導入し、未来を身近に感じ、エコな暮らしが実現する良好な住環境を創出します。

### 5つの夢



### 導入が期待される機能と施設の例



---> : 主要なつながり

図7：期待される機能と施設の例

## 2 骨格的な道路の配置とネットワーク整備

計画予定地への民間開発の誘導、及び開発に伴い発生する交通を処理するために、東海通と環状線に接続する骨格的な道路を配置します。

また、計画予定地の東西を結ぶ、緑や歩行空間のネットワークを配置します。

## 3 憩いの空間や防災機能の導入

計画予定地の中心には公園を配置するなど、憩いの空間及び災害時の防災機能を兼ね備えたオープンスペースを効果的に配置します。

## 4 雨水貯留施設の設置

豪雨時の周辺の浸水被害状況を踏まえて、地域の状況に応じた雨水貯留施設を設置します。具体的には、既存公共下水施設の配置や処理能力を考慮し、計画予定地内に設置する公共空間の下に施設を配置します。

## 2 施設の配置イメージ

「安心と交流を生み出す次世代拠点」の実現にむけて、導入を期待する機能のゾーニング案を以下の通り想定します。また、ゾーニングの設定にあたっては、計画予定地周辺の既成市街地との親和性も考慮します。

### 1 「賑わい」ゾーン

環状線及び東海通の幹線道路沿いは、商業施設などの施設の導入が期待される「賑わい」ゾーンとします。

### 2 「憩い」ゾーン

地区の中心部は、さまざまな施設から行き来でき、人々が集い、防災の役割も期待される「憩い」ゾーンとします。

### 3 「学び」および「住まい」ゾーン

幹線道路から離れたエリアは、学校施設や住宅などの施設の導入が期待される「学び」および「住まい」ゾーンとします。

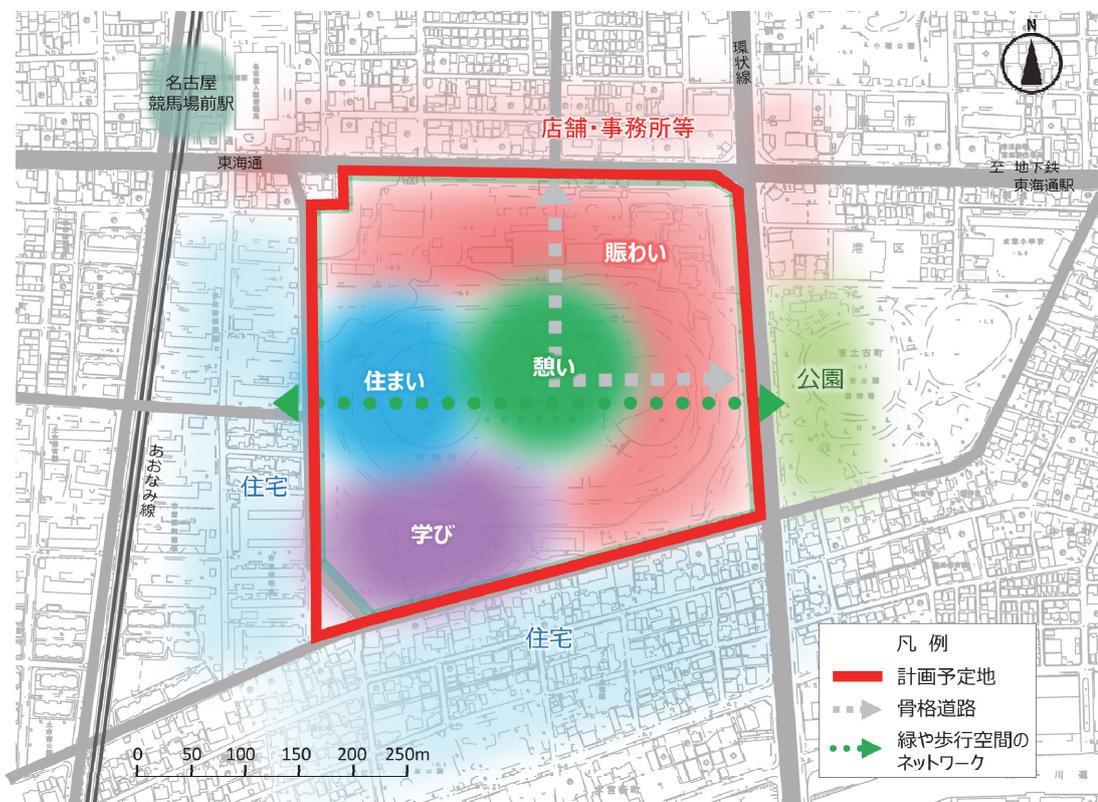


図8：土地利用イメージ

### 3 街のイメージ

#### 1 賑わいゾーン



体験や体感を中心としたコト消費に関わる商業施設や、新たなライフスタイルの醸成に関わる機能の導入が考えられます。これらにより、子どもから高齢者まで幅広い世代の方が買い物や食事を楽しむ空間が生まれ、雇用創出や来街者の増加による賑わいの創出が期待されます。

また、気軽にスポーツができる公園と一体となったイベントスペースや体育館といった機能の導入や、これらの施設を活用した賑わいを創出するエンターテインメントの誘致なども考えられます。

これらにより、子どもから高齢者、障害がある人も誰もがスポーツを楽しみ交流できるようになるほか、最先端のスポーツを体感できるような活気あるまちとなることが期待されます。

なお、これらの施設は災害時には周辺の避難施設として利用することも考えられます。



図9：賑わいゾーンの施設イメージ

#### 施設イメージ

- スーパー（日用品、キャンプ食材）、ホームセンター、スポーツ・アウトドア用品店
- フィットネスクラブ
- レストラン・カフェ
- 体育館・アリーナ、イベントスペース
- 場外馬券売場

## 2 学びゾーン



海外の有能な人材を獲得・育成するため、大学等と連携し、留学生宿舎を整備することが考えられます。さらに、グローバル社員教育を重視する企業と連携し、若手社員の社宅とすることも考えられます。

このほか、研修・宿泊施設が整備されることで、宿泊を伴う様々な研修や体験イベントの実施、スポーツ合宿での利用が考えられるほか、地域住民や留学生、社宅に暮らす方々の交流や生涯学習の場としての活用などが考えられます。

このような施設の立地により、地域において多様なバックグラウンドや価値観を持つ人々が共生できる環境が整うことが期待されます。

また、私立の学校施設等が整備され、計画予定地内の関連施設と連携して独自性のある教育環境が整うことで、未来を担う人材が育成されることが期待されます。例えば、学生が企画したイベントが公園や商業施設等で開催されるなどの利用も考えられます。



図10：学びゾーンの施設イメージ

## 施設イメージ

- 学校施設
- 留学生宿舎・社宅・交流ラウンジ
- 研修・合宿施設

## 3 憩いゾーン



計画予定地内に配置される各機能と一体的利用ができ、来訪者や住む人の憩いの場となる公園や広場などの整備により、にぎわいと新たな地域ブランドの創出に向けた活用や、緑が本来持つさまざまな機能（ヒートアイランド現象の緩和など）が期待されます。

また、隣接する土古公園も含めたジョギングコースなどの設置や、バーベキューやデイキャンプ、アスレチック等ができる場として整備・運営することも考えられます。

さらに、整備される公園や広場を、災害時の避難場所等としても活用できるようにするほか、消防団や住民等が連携し、防災に関するイベント（防災体験、お祭り）などが定期的開催される場となることも考えられます。



図11：憩いゾーンの施設イメージ

## 施設イメージ

- 公園
- 広場・緑地
- ジョギング・ウォーキングコース
- キャンプ場、バーベキュー広場、アスレチック、遊具

## 4 住まいゾーン



最先端の環境技術や情報技術が導入された質の高い住宅（スマートハウス）が導入されることで、誰もが安心していきいきと過ごし、多世代が交流する、良質な住環境の形成が期待されます。

またその結果、新しいライフスタイルの実現や、エネルギー効率が高く環境に配慮した暮らしが実現することで、関係するSDGsの達成に貢献することも期待されます。



図12：住まいゾーンの施設イメージ

施設イメージ

- 集合住宅（分譲・賃貸）
- 戸建住宅（分譲）
- 高齢者向け住宅