

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

本構想を実現していくためには、官民が連携して様々な取組を進めること、選手村整備事業と連携すること、さらに周辺のまちづくりと連携していくことが求められます。

官民連携の取組として、愛知県及び名古屋市が道路や公園などの都市基盤を整備し民間開発を誘導することのほか、官民共同で統一的な景観づくりを進め、質の高い魅力的なまちなみが形成されることなどにより、新たな地域ブランドの創出が期待されます。

このようなハード的な取組のほか、事業者・地域住民などによるまちづくり活動（エリアマネジメント）などのソフト面の取組も進めることで、地域のブランドが維持・向上されるような、魅力的な地域づくりを進めます。

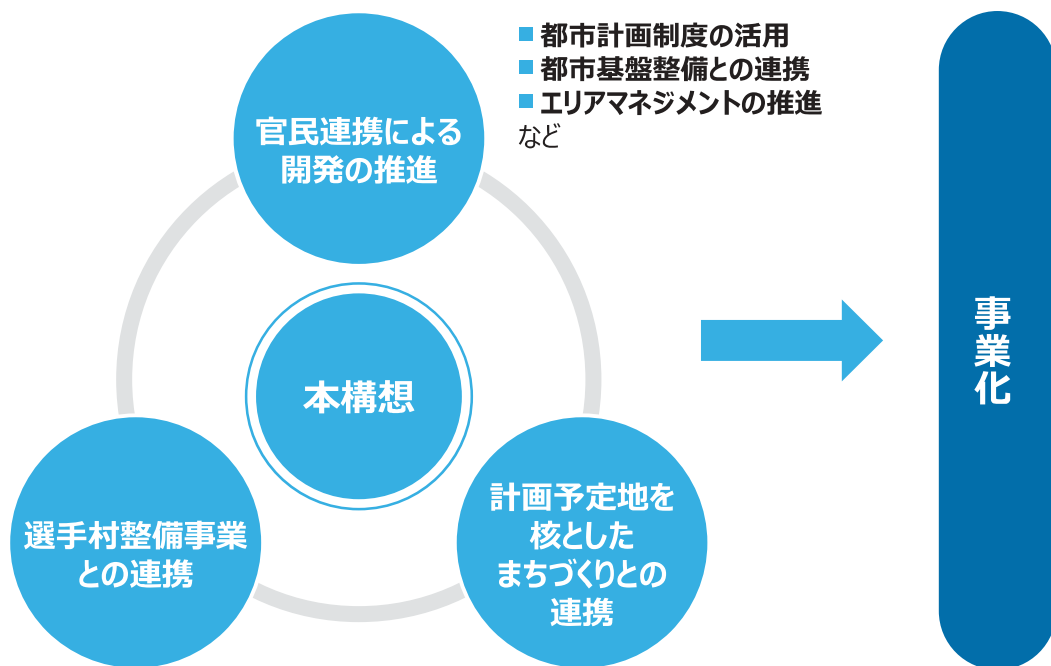


図13：事業化のイメージ

1

官民連携による開発の推進

1

都市計画制度の活用

民間のノウハウを活かし、基本構想で描く機能の誘致を進めるためには、用途や形態など現行の規制の見直しが必要となる場合があります。例えば、地区の課題や特徴を踏まえ、官民が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、地区計画制度の活用など、その実現に向けて取り組んでいくことも考えられます。

2 都市基盤整備との連携

県市による都市基盤整備と民間開発の間で、各事業の計画・設計から工事・供用段階まで、協議・調整を行い、一体的なまちづくりを進めます。

3 エリアマネジメントの推進

エリアマネジメント推進組織の設置やパークマネジメントにより、開発コンセプトに基づいたまちづくりが継続的に行われ、地域のブランド価値を高めていくことが期待されます。

■ エリアマネジメント推進組織の設置

民間事業者・地権者、地域住民、NPO等の様々な主体で構成されるエリアマネジメント推進組織が設置、運営され、地域の価値を高めるための活動の取組を想定します。



図14：実施体制のイメージ

エリアマネジメント推進組織によるソフト的な取組例として、次のような活動が想定されます。

取組	活動イメージ
1 維持管理 グリーン保全活動	地域住民やボランティア団体等とともにエリア内の緑化（花や木の植樹等）や清掃を行う活動を通じ、地域コミュニティの形成を目指す。
2 魅力向上 賑わい創出活動	「防災祭」、「スポーツフェスタ」などエリア全体で連携したイベントを地域住民や大学生、民間事業者が連携して企画・開催することで、地域のコミュニティ形成を目指す。



図15：グリーン保全活動のイメージ



図16：賑わい創出活動のイメージ

■ パークマネジメントの実施

憩いゾーンには、県市が防災機能を持つ公園を整備することを想定していますが、民間事業者の開発と一体的に公園を活用する提案があった場合には、公園の管理を民間に委ね、エリアの価値を高めるような活用を進めます。また、公園と隣接して、民間事業者が広場を整備・活用する提案があった場合には、官民の連携方策を検討し、緑豊かな空間形成を誘導します。

2 選手村整備事業との連携

大会期間中、組織委員会が選手村に必要な施設を整備し、運営します。

1 選手村に必要となる施設

メイン選手村に必要な主な機能として、以下の内容を想定しています。

- 選手・チーム役員約1万人を収容できる宿泊機能
- その他、選手の滞在を支援する施設、選手や物資の輸送に関する施設など

今後、組織委員会において、選手村に必要となる機能を整理します。

なお、アジア競技大会全体では、選手・チーム役員約1.5万人の参加を見込んでいますが、メイン選手村から離れた競技会場については、ホテル等により選手村を分散させる予定です。



図17：第18回アジア競技大会
選手村宿泊施設の例



図18：第18回アジア競技大会
選手村食堂施設の例

2 選手村整備のイメージ

後利用施設について、選手村施設としてそのまま活用する、部分的に活用する、選手村施設として活用せずに大会後に整備するという3種類の施設が考えられます。

例えば、選手村施設として活用できる、集合住宅（分譲、賃貸）、商業施設、学校施設などを、組織委員会が民間事業者から借りることなどが考えられます。

また、大会時に使用された仮設建築物を大会後に再利用することも考えられます。

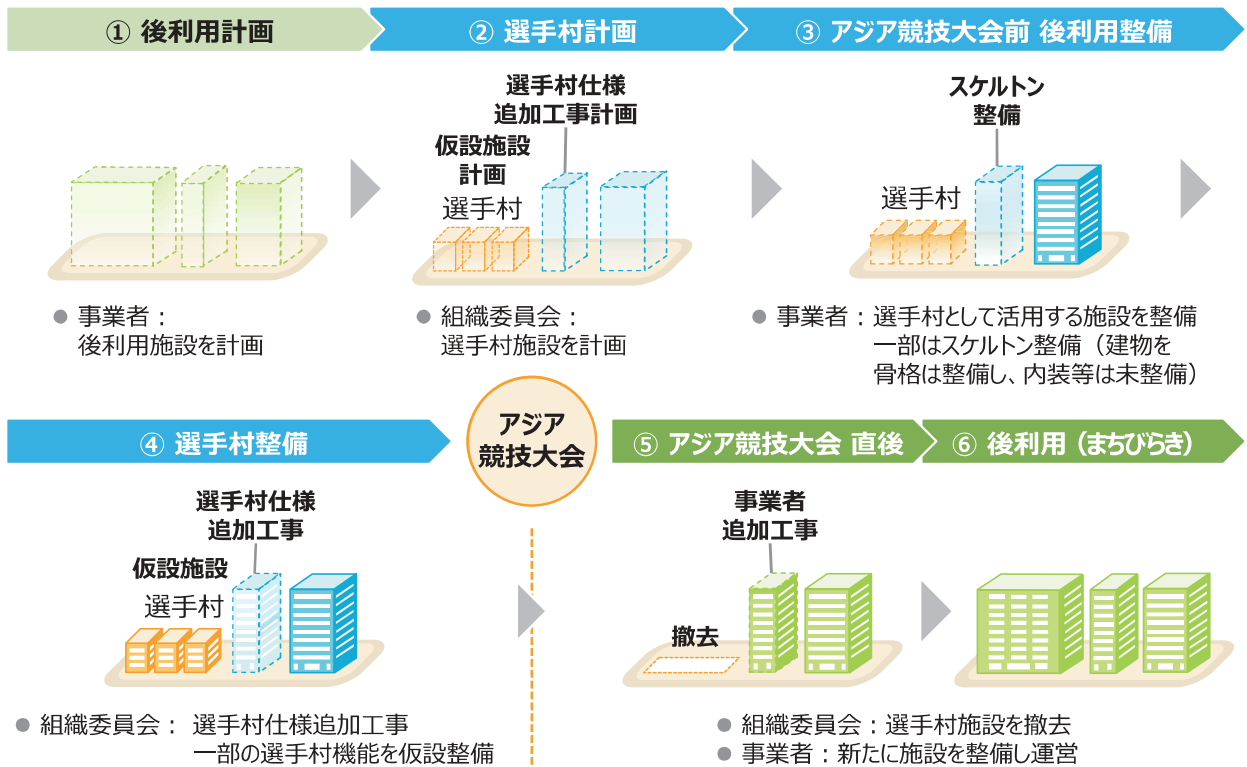


図19：事業スキーム（施設整備の観点）

3 計画予定地を核としたまちづくりとの連携

計画予定地周辺の幹線道路、あおなみ線、中川運河などの地域資源を有する港北エリアのまちづくりにおけるハード・ソフト面の取組と連携し、地域の課題解決、魅力向上に資する新たな価値・機能の創出を図ります。

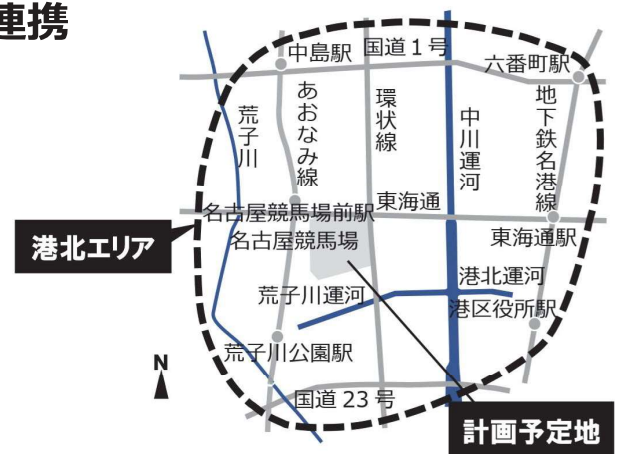


図20：港北エリアと計画予定地

4

まち全体での取組

後利用事業を進める際に、県市が行う基盤整備や、まち全体で実施することが期待される取組について示します。

1

防災・減災の取組

南海トラフ巨大地震や計画規模をはるかに超える豪雨などの大規模災害が発生した場合に備え、県市が担うハード面の整備だけでなく、日頃から災害に備え、発災時に対応できるよう、防災啓発活動や地域特性に応じた防災対策の推進などを通じて「自助・共助」による地域防災力の向上が期待されます。

■ 防災・減災に資する施設の整備

- 雨水貯留施設の設置
 - 雨水を一時的に貯留させることで河川・下水道等への負担を軽減させるため、公共空間の下に施設を設置し、計画地及び周辺の浸水被害対策を推進します。
- 広域避難場所となるオープンスペースの配置
 - 計画予定地の中心には公園を配置するなど、憩いの空間及び火事や地震など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。
- 整備される施設の活用
 - 計画予定地に整備される施設を、洪水や津波など災害時の一時避難施設などとして活用し、地域防災に貢献することが期待されます。

■ 防災意識や災害対応力の向上

- 防災意識向上をはかり、災害に対する備えを促進するため、事業者や地域住民などによる防災事業の実施が期待されます。



図21：地域における防災活動のイメージ

2 景観形成の取組

地域のブランド価値を高めるために、良好な景観形成を図ります。

■ 都市景観（街並み形成）の目標設定

- 計画予定地のスケールを活かしたシンボリックな景観形成
 - まちの象徴となるような景観を形成し、まちのイメージを転換する。
- 周辺地域や環境との調和、景観の連続性、空間の開放性、機能の複合性
 - 周辺地域との調和に配慮し、圧迫感を与えないデザインとする。
- 緑豊かな空間形成
 - 幅広い世代の方が集まり、憩える緑豊かな空間を形成する。



出典：松戸市21世紀の森と広場（画像：松戸市提供）

図22：広場のイメージ

■ 統一感のある外観デザイン

計画予定地での新たなシンボリックな景観形成と調和し、統一感のある建物等の外観デザインを形成します。



図23：統一感のある外観デザインのイメージ（事例：大阪城公園）

3 先端技術の積極導入によるSDGsの実現に向けた取組

国において、都市の抱える諸課題に対して、ICT等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理、運営等）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な地域を目指すスマートシティの実現に向けた取組が進められています。スマートシティは、AIやビッグデータ、ロボットやドローン、5Gといった情報通信などの最先端技術により、自動運転による快適な移動、災害・健康・買い物等の生活分野の高度情報化、IoT等によるものづくりの革新などが実現され、デジタルトランスフォーメーションのショーケースとなるものです。

計画予定地においても、このような先端技術の積極導入などにより、SDGsの達成に貢献することが期待されます。

この他、個々の建物における省エネルギーだけでなく、地域レベルで一元管理するエリアエネルギーマネジメントシステムの導入や、太陽光などの再生可能エネルギーや水素エネルギーなどの利活用、さらに災害時にエネルギーが確保される機能の導入による災害に強いまちの形成などが期待されます。

また、資源循環を促進し、地球温暖化防止にも貢献できる県産木材の有効利用、持続可能な社会の実現に寄与するまちづくりも期待されます。



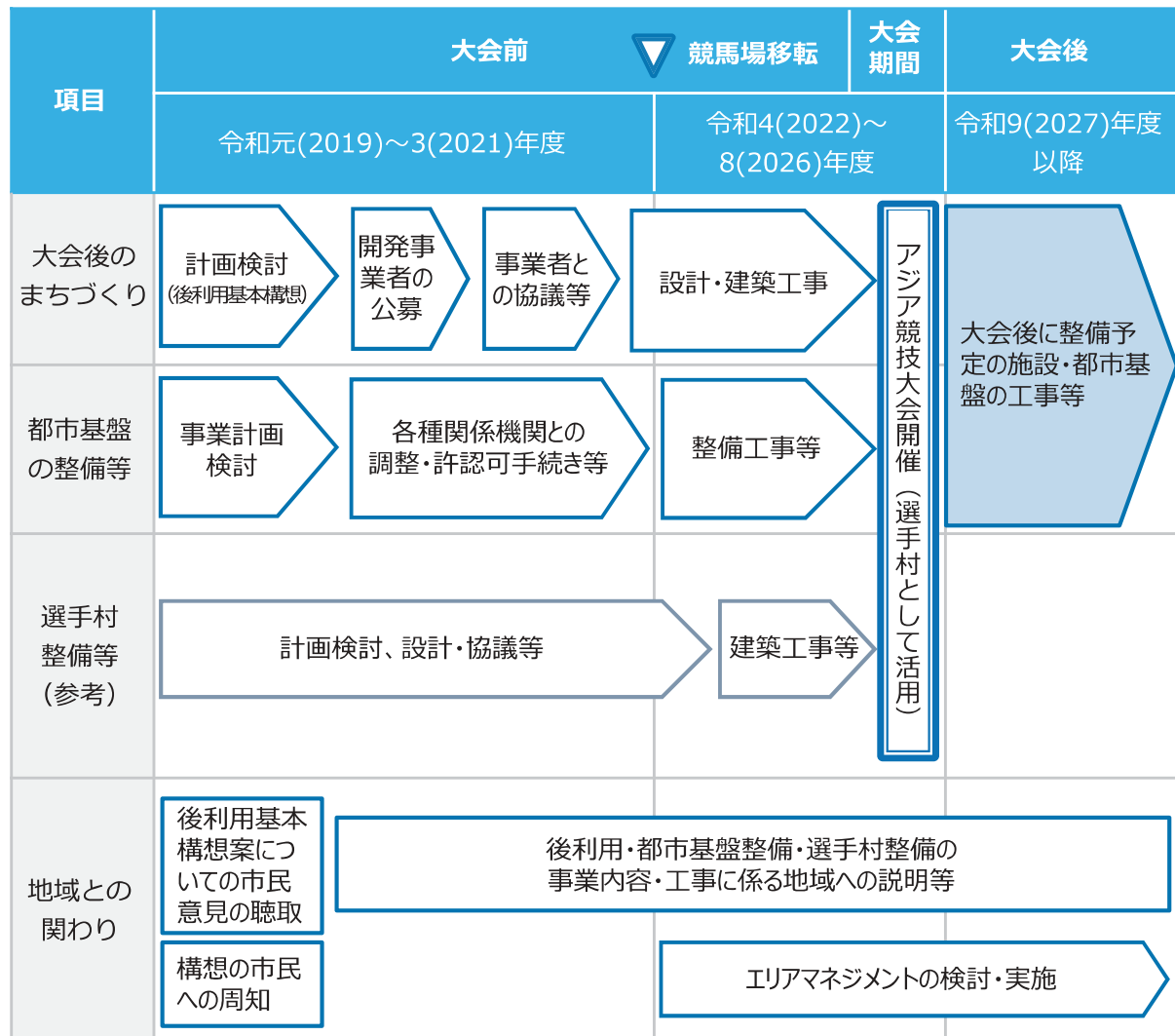
出典：国土交通省スマートシティ官民連携プラットフォーム（一部加工）

図24：スマートシティのイメージ

5

開発スケジュール

後利用事業、及び選手村整備事業について、以下のようなスケジュールを予定しています。



※選手村整備は、組織委員会が主体となり実施します。

※後利用事業については、現時点での想定であり、各種関係機関との協議の状況によっては、今後変更となる可能性があります。

図25：大会後のまちづくり等のスケジュール（案）