





### 5 事業化想定区域

考慮すべき事項を踏まえ、優先的まちづくりゾーンのうち、下図で示す道路や水路といった地形地物で囲まれた赤色着色箇所（約14ヘクタール）を「事業化想定区域」とします。

都市機能の集積を目指す先行区域として設定するものですが、今後の民間需要の変化やまちづくりの進展状況などに応じて区域の広がりなど、将来に渡り限定されるというものではありません。

また、今後の事業化に向けた取組の中で、事業化想定区域の全域において、必ずしも都市機能の集積といった新たな土地活用が図られるというものではありません。



### 6 開発手法・事業手法・役割分担

#### 開発手法

民間事業者が主体となる開発は、市街化調整区域における立地基準である都市計画法第34条を活用した手法を基本とします。

#### 事業手法

多くの土地所有者と複数の民間事業者との長期間の賃貸借契約を想定するため、複雑化しないシンプルな仕組みとする必要があります。

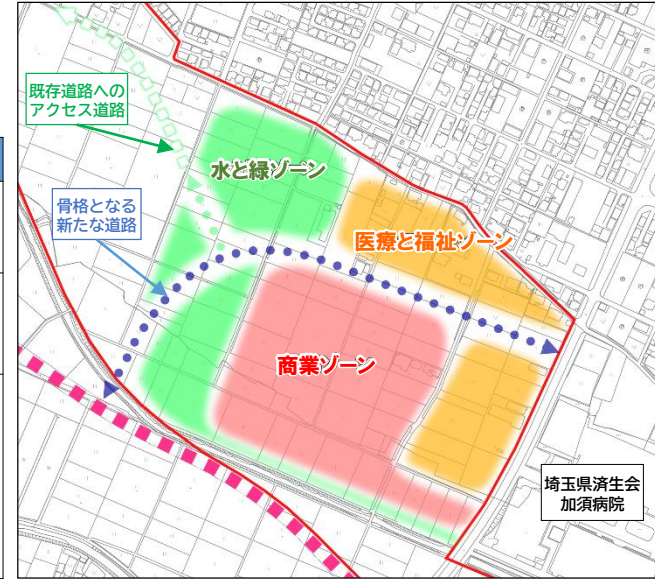
#### 役割分担

- 市：都市公園や遊歩道、道路や上下水道といったインフラ施設など
- 民間：複合商業施設や宿泊施設、医療・福祉関連施設、地場産レストランを併設した直売所、農と触れ合う体験施設など

### 7 導入を目指す機能と想定規模、ゾーニング図

事業化想定区域を3つのゾーンに区分し、ゾーンごとの導入を目指す機能と想定規模（下表）、ゾーニング図（右図）を整理しました。

ゾーン	導入を目指す機能	想定規模
商業	・複合商業施設 ・宿泊施設	4ha程度
医療と福祉	・医療関連施設 ・福祉関連施設	2ha程度
水と緑	・都市公園 ・調整池公園 ・遊歩道 ・地場産レストランを併設した直売所 ・農と触れ合う体験施設	それぞれ必要となる規模



### 8 今後の取組・想定スケジュール

民間活力の活用を基本とした新たなまちづくりを進めるに当たっては、本市の財政状況を踏まえ、過大な公共投資に依存しない実効性のあるまちづくりを基本とします。

右図に示す想定スケジュールを念頭に、市と民間事業者との適切な役割分担・連携のもと進めていくものです。

#### 事業化準備段階

事業予定者の公募、優先交渉権者の決定・協定締結、土地利用・都市的土地利用の協議・調整など

#### 事業化段階

基本設計、用地確保、土地造成、施設整備など

#### 事業推進段階

事業推進組織による事業展開、魅力とにぎわいを創出する拠点の形成など

段階	項目	3期区分・年度			短期（3年）		中期（3年）		長期（4年）				
		R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
事業化準備	都市機能の集積を効果的に進める事業手法の検討												
	募集要項・要求水準書の検討・作成												
	事業予定者の公募、優先交渉権者の決定												
	優先交渉権者との協定締結												
事業化	優先交渉権者、関係団体・機関等との協議・調整												
	基本設計												
	事業用地の確保												
事業推進	実施設計・土地造成・施設整備												
	都市機能の集積												
	エリアマネジメントによる持続的な事業展開												

子どもからシニアまであらゆる世代が集い憩う、魅力とにぎわいを創出する拠点の形成