

8 まちづくりの実現に向けた検討・推進方策

8-1 まちづくりの実現に向けて

本地区のまちづくりを実現化するための手法としては、開発許可、集落整備、市街化調整区域地区計画、土地区画整理事業が考えられます。下の表に掲げる各手法の特徴を考慮し、テーマ別まちづくりの取組方針や、土地利用・交通・都市施設等の基本的考え方や配置・方針等に沿ってまちづくりを実現化していくためには、土地区画整理事業が最も適しており、効果的と考えられます。

そのため、まちづくりの実現化にあたっては土地区画整理事業を念頭に進めていくこととします。なお、その場合、現在本地区は、原則新たに建築物等が建てられない市街化調整区域に位置づけられているため、土地区画整理事業を実施する区域を市街化区域に編入する必要があります。

表 各まちづくり手法の特徴

		開発許可	集落整備 (集落整備法に基づ)	市街化調整区域 地区計画	土地区画整理事業 (市街化区域に編入)
まちづくり の全体像	手法の特徴	散發的・個別的	一体的	一体的	一体的
	将来像との関係	将来像への誘導が困難		将来像への誘導が容易	将来像への誘導が容易
主導性・ 公平性等	主導性	開発者主導が強い	行政が積極的に関与	行政が積極的に関与	行政が積極的に関与
	公平性		公平性が高い	公平性が高い	公平性が極めて高い
	同意	住民の一定の同意が必要	住民の一定の同意が必要	住民の一定の同意が必要	住民の一定の同意が必要
現土地利用との関係		現行の土地利用を継続しやすい	現行の土地利用を活かしつつ、新たな土地利用も誘導可能	新たな土地利用を誘導しやすい	新たな土地利用を誘導しやすい
市街化区域 関係	変更	調整区域のまま	調整区域のまま	調整区域のまま	市街化編入
	土地利用	許可の範囲内での土地利用	地区計画の範囲内での土地利用	地区計画の範囲内での土地利用	土地利用の自由度が大きく向上
	税				固定資産税・都市計画税の負担の変化
公共施設整備関係		十分に整備できないおそれあり	一定程度は計画的に整備できる	一定程度は計画的に整備できる	計画的に整備できる
その他			・ほ場整備事業があった土地では、2回目の換地となる ・神奈川県が定める「集落地域整備基本方針」の変更が必要		土地改良事業があった土地では、2回目の減歩となる

また、まちづくりのビジョンの実現をめざし、取組を推進します。

(1) まちづくり計画の詳細化

まちづくり基本計画では、まちづくり基本構想に位置づけられたビジョン実現のため、まちづくりのテーマ毎の取組方針や留意点などを示すとともに、土地利用や都市施設の基本的考え方や実現可能な複数の配置や構造などを示しました。今後、土地区画整理事業の事業着手に向けて、いずみ野線の鉄道線形やB駅の位置、構造等の具体化にあわせて、土地利用の配置や都市施設の内容等についてより詳細化した「まちづくり実施計画」の策定に取り組みます。

まちづくり実施計画においては、計画内容の具体化にあわせて、整備目標（アウトカム指標）の検討、設定も進めます。

計画の詳細化にあたっては、まちづくり基本構想や基本計画で示したビジョンが細部にまで反映されて具現化するよう、地域住民との話し合いを通したまちづくりのルールづくりや、駅舎や駅前空間の設計競技（コンペ）などの実施について検討していきます。

また、市街地の拡大について、地元の合意形成や基盤整備の状況に応じて段階的に進められるような方法についても検討します。

さらに、駅から比較的近く、市街化調整区域のままとなる場所は、開発圧力が高まると想定されることから、無秩序な土地利用転換等を進行させない方策等についても、今後検討を進めます。

(2) 組織・体制づくり

本地区のまちづくりは、まちづくりそのものがこれからの時代を創造する新しい試みとなるよう、慶應義塾大学SFC、企業や団体、地域住民、農業者及び本市が連携して取り組むことが重要です。特に、慶應義塾大学SFCの立地などの地区の特性を活かし、まちをフィールドとして先端技術の実証実験や開発等が進められることを想定すると、日本や世界を牽引するような企業の経験や蓄積が欠かせないことから、研究テーマに沿って民間企業等が参画するコンソーシアムを立ち上げ、基礎的な情報や論点の共有、課題の検討を進めます。

また、環境共生、健康・医療、農などのテーマ別まちづくりで掲げた各種取組を進めるにあたっては、取組の詳細化や実現化に向け、組織・体制の構築や再編を進めます。

さらに、テーマ別のまちづくりの取組の具体化・実現化にあたっては、都市計画等のまちづくりに関連する分野だけでなく、健康福祉、農業、エネルギー、産業振興など様々な分野の連携や協力が欠かせないことから、関連する行政機関・組織についても体制の強化等を図ります。

こうしたまちづくりを進め、まちづくり後も持続的にまちを育てていくためには、地域の協力や理解、さらには積極的・主体的な関わりや参画が欠かせないことから、地域を主体としたまちづくり活動を支える組織づくりについても検討します。

(3) いずみ野線の延伸の推進

今後、まちづくりの計画を具体化、詳細化していくためには、鉄道の線形や駅の位置、構造等の決定が前提となることから、いずみ野線の延伸に関する検討が進むよう、関係者に働きかけていきます。

また、鉄道の線形や駅の位置、構造、駅舎のデザイン等が、本地区のまちづくりのビジョンを反映したものとなるよう、関係者と連携して取組を推進します。

8-2 まちづくりのプログラム

本地区のまちづくりは、線引き見直しのスケジュールや鉄道延伸に向けた取組も見据えながら、土地地区画整理事業やテーマ別まちづくり等を段階的に展開してまいります。

(1) 準備段階（5年程度）

- ・まちづくり基本計画をもとに、計画内容を具体化・詳細化したまちづくり実施計画を策定します。
- ・まちづくり実施計画をもとに、土地地区画整理事業の事業区域や計画について検討するとともに、地権者や地元住民等との調整や合意形成を進め、施行区域等を決定します。
- ・研究開発施設等の立地・誘導は、慶應義塾大学SFCと連携しながら検討、調査を深め、慶應義塾大学SFCと行政、進出する企業、関係団体等が連携するための組織（コンソーシアム等）や仕組みづくりについて具体的に検討し、組織を立ち上げます。
- ・まちづくり実施計画をもとに、持続可能な地域コミュニティの育成やテーマ別のまちづくりに向けた仕組み（エリアマネジメント等の導入）と拠点づくりについて、具体的に検討を進めます。
- ・市街化区域への編入および関連する地区計画等の都市計画について決定（変更）あるいは変更の手続きを実施します。

(2) 整備段階（5年～）

- ・土地地区画整理事業の事業計画を決定し、また換地設計、仮換地指定等を進め、また、工事に着手し、宅地造成、道路築造、公園整備等を実施します。
- ・土地地区画整理事業の伸展に伴い、土地利用も徐々に進み、居住者や来訪者が次第に増加します。
- ・居住者や来訪者が一定程度増加した段階で、あるいは鉄道が延伸し開業した段階において、「まちびらき」を行います。
- ・慶應義塾大学SFCと行政、進出する企業、関係団体等が連携するための組織（コンソーシアム等）や仕組みを強化し、土地地区画整理事業の伸展に伴って企業等が進出し、事業が展開されます。

(3) 成熟段階

- ・土地地区画整理事業を進め、事業完了をめざします。
- ・コンソーシアム等で様々な主体が連携する中で、時代の変化を捉え、その時々にあった事業や取組が展開され、まちが持続的に発展します。
- ・地域のコミュニティを育成する地域主体のエリアマネジメント等組織の活動等を支援します。



まちづくりのステージ	準備段階 (5年程度)	整備段階 (5年～)	成熟段階
まちづくりのステージ	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業の施行区域等決定 ・市街化区域への編入 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業による基盤整備と土地利用の進展 	<ul style="list-style-type: none"> ・持続的なまちづくりの実践
まちづくり基本計画策定	<p>計画具体化・詳細化</p> <p>まちづくり実施計画策定</p> <p>進出予定の医療施設</p> <p>未来創造塾</p>	<p>土地区画施行区域等決定</p> <p>整理事業</p> <p>工事着手</p> <p>事業計画の決定、仮換地指定等</p> <p>宅地造成、道路築造、公園等の整備など</p>	<p>まちびらき</p> <p>事業完了</p> <p>更なる発展に向けた検討</p>
都市基盤や施設等の整備	<p>進出予定の医療施設</p> <p>未来創造塾</p>	<p>住宅、商業・業務施設、研究開発系企業等の立地</p> <p>基盤が整った街区から土地利用を開始</p>	<p>当初目標の計画人口に到達</p>
都市計画の手続き	<p>一部の地域の市街化区域への即時編入</p> <p>市街化区域編入関連する都市計画等の決定</p>		
テーマ別まちづくりに向けた取組や活動	<p>様々な主体の連携に向けた検討、協議、体制(コンソーシアム)づくり</p> <p>エリアマネジメント等導入の検討</p>	<p>コンソーシアム等の強化、企業、研究所、大学等による事業の展開</p>	
鉄道の整備(想定)	<p>いずみ野線延伸</p> <p>B駅の位置や鉄道線形の決定</p>	<p>工事着手</p> <p>湘南台駅～B駅延伸開業</p>	<p>B駅から先への延伸についても検討へ</p>

図 まちづくりのプログラム案

