

< 目 次 >

1. 9 1

2. 9 2

3. 9 3

4. 9 4

5. 9 5

6. 9 6

7. 9 7

8. 9 8

9. 9 9

10. 9 10

11. 9 11

12. 9 12

Fujisawa サステイナブル・スマートタウン
(辻堂元町6丁目地区)
まちづくり方針

2011年(平成23年)10月

藤 沢 市

< 目 次 >

1. 「まちづくり方針」の目的と役割……………	P. 1
2. 本地区の位置付け……………	P. 2
3. 地区の将来像とまちづくりコンセプト……………	P. 3
4. 「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン構想」の基本理念……………	P. 4
5. 地区の整備方針……………	P. 5
6. 公民連携によるまちづくりのルール化……………	P. 9
7. タウンマネジメントの仕組みづくり……………	P. 10
8. 役割分担と費用負担の基本的考え方……………	P. 11
9. 「まちづくり方針」の運用について……………	P. 13

1. 「まちづくり方針」の目的と役割

〈当地区の経緯〉

○ 辻堂元町6丁目地区(以下「本地区」という)は、パナソニック株式会社の前身である松下電器産業株式会社が、昭和30年代後半に、当時の先端産業として製造技術の粋を結集し、40有余年以上(半世紀)にわたり本市を拠点とした企業活動を営み、産業都市・藤沢を支える大規模製造拠点として、本市の雇用や地域経済の牽引力を担ってきた。

〈土地利用転換による課題〉

○ 今般、大きな社会構造の変化への対応や次代への事業展開といった観点から、約19haにも及ぶ本地区の工場は撤退を余儀なくされるに至ったが、この事象は、本市の産業構造・都市構造への影響が著しく、今後の本市の都市経営とともに、地域経営にも大きな影響を与えることが想定される。特に、土地利用転換により新たに発生する自動車交通は、慢性的な交通渋滞の様を呈している周辺道路に、追加的に交通負荷をかけることが想定され、交通環境のみならず地域環境への負荷も懸念される。

〈まちづくり方針の目的と役割〉

○ この工場撤退を新たな地域再生の契機と捉え、本市の進めている「地域力、市民力による地球温暖化対策」の先導的モデルプロジェクトとして、「地域から地球に広がる環境行動都市藤沢」の重要施策である「持続可能なまちと低炭素型社会」の構築を目指すとともに、「エレクトロニクスNo.1の環境革新企業」を指向するパナソニック株式会社の事業ビジョンを踏まえ、同社が保有する省エネ、創エネ、蓄エネの技術力を活かし、都市における低炭素化を推進する日本初の環境創造まちづくり拠点の創造を目標とする。

○ 本市はパナソニック株式会社(関連会社を含む。以下、「パナソニック」という)との基本合意に基づき、「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン(辻堂元町6丁目地区)まちづくり方針」(以下、「まちづくり方針」という)を、公民連携によるまちづくりの実現に向けた指針として、パナソニックと協議と合意のうえ策定し、「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン構想」(以下「スマートタウン構想」という。)の実現に向けた事業の推進を図るものとする。

なお、まちづくり方針は、本市及びパナソニック株式会社との協議の進捗に応じて、その内容を拡充するとともに、都市計画の策定など本地区に係る諸手続きを円滑に進める為の基本的な指針とし、具体の都市計画案の策定に結びつけていくものとする。

2. 本地区の位置付け

○ 本地区は、本市の6つの都市拠点の1つである藤沢駅周辺地区と辻堂駅周辺地区の中間に位置している。旧松下電器産業株式会社の事業所は、建設当時から住居地域(現在の第一種住居地域)内に立地し、建築基準法第48条の但し書きの規定に基づく、建築許可を得て操業してきた経過があるものの、周辺の良い住宅環境と共存し、住居地域内の環境共生型産業施設として、周辺環境との調和を図ってきた。

○ 本地区の用途地域は、3・5・1都市計画道路戸塚茅ヶ崎線沿道の準住居地域を除き、ほぼ全域が「第一種住居地域」に指定されている。北側はJR東海道本線に面し、その線路北側に隣接するエリアの用途地域は、「工業地域」及び「準工業地域」の指定が為されており、かつては工場施設、事業所などが立地していた。しかし、近年の産業空洞化現象等により、現在は大規模商業施設への転換が進んでいる。東側は、第3号引地川河川及び第4号引地川緑地及びこれに沿う3・5・19都市計画道路鵠沼海岸引地線に敷地の一部が面し、南部に近接する地区公園(長久保公園)を併せ、引地川緑地(みず・みち・みどりの基幹軸)との良好な緑地空間のネットワークが構築されている。また、南側の都市計画道路戸塚茅ヶ崎線以南は、「第一種低層住居専用地域」と併せ第5号太平台風致地区の指定の効果により、良好な居住地域となっている。さらに、西側に隣接するエリアにも「第一種低層住居専用地域」が拡がり、低層住宅を中心とした良好な居住地域を形成している。

○ 本市においてはJR東海道本線によって分断された南北市街地の連絡強化が未だ課題となっている。戸塚茅ヶ崎線、鵠沼海岸引地線及び藤沢駅辻堂駅線は、休日等には交通渋滞が発生しており、本地区の土地利用転換による都市機能向上に柔軟に対応し、かつ最適な土地利用を実現させるためには、道路基盤が脆弱な状況にある。

以上を踏まえ、本地区においては、住宅等への複合的な土地利用転換による新たな発生交通及びJR東海道本線を挟んだ南北地区間の交通需要に対応するため、(仮称)南北線を含めた道路について、本地区を含む近隣地域の安全と効率的な交通への対応として整備を図るとともに、市民の大規模工場跡地の段階的土地利用転換への理解を深めるといった観点からも、地域再生に資するまちづくりを進めていくものである。

3. 地区の将来像とまちづくりコンセプト

「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン構想」

本市の重要施策である低炭素社会実現のための「地域から地球に拡がる環境行動都市藤沢」の先導的モデルプロジェクトとするとともに、「エレクトロニクスNo.1の環境革新企業」を指向するパナソニックの企業ビジョンを踏まえた日本初の環境創造まちづくり拠点として、都市における低炭素化への取り組みを推進するまちづくりモデルプロジェクトとして世界へ発信する。

3-1 地区の将来像

スマートタウン構想の実現をコンセプトとした都市における低炭素化への取り組みを推進する日本初の環境創造まちづくり拠点を、本地区に形成する。

3-2 まちづくりコンセプト

まちづくりコンセプト 1

パナソニック及び事業者と本市の協働・連携によるスマートタウン構想の実現

- (1) パナソニック及び開発を実施する事業者(以下「事業者」という。)と本市は、新たな公民連携の視点から協働・連携し、適切な役割分担に基づきスマートタウン構想の実現を図る。
- (2) パナソニック及び事業者と本市は、湘南・藤沢から世界へ向けてスマートタウン構想の発信を行う。
- (3) 本市は、本地区の土地利用転換に当たり、スマートタウン構想の実現を図るため、まちづくり方針に基づき、段階的に土地利用転換を誘導し、都市基盤施設の整備を進める。

まちづくりコンセプト 2

藤沢の都市構造・都市機能の強化<地域力強化>

- (1)本地区の適切な土地利用転換の実現に当たり、既存の都市インフラへ与える影響を鑑み、交通ネットワーク等の都市構造を強化し、新たな地域再生を図るために、地域が求める少子高齢化社会を見据えた都市機能を補完する。
- (2)地域のまちづくりと暮らしに貢献する機能や空間を整備し周辺環境との調和を図るとともに、開発地区全体として調和のとれた美しい街並みを形成する。
- (3)本地区北側のJR東海道本線に沿った既存の緑地帯を保全するとともに、引地川の親水機能等を地域資源として活かしながら、新たに快適な環境・魅力的な景観を創造する。
- (4)東日本大震災を踏まえ、防災・減災の視点からまちづくり機能を強化する。

4. 「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン構想」の基本理念

「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン構想のまちづくり基本理念」

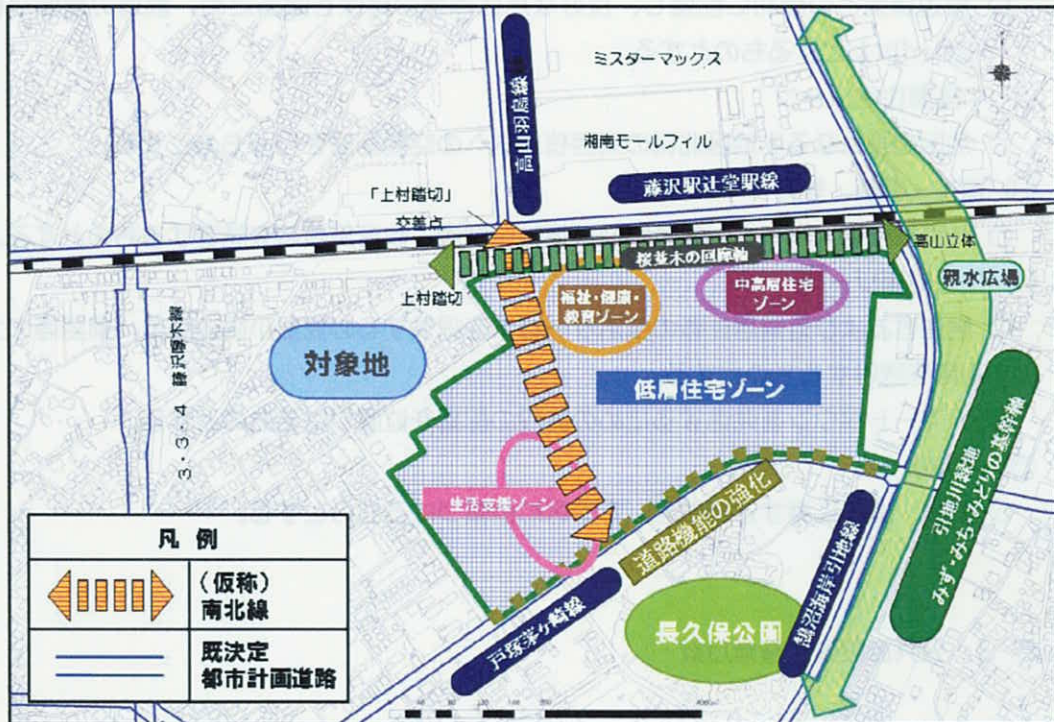
- 1.省エネ・創エネ・蓄エネ技術を核とし、まち全体の「CO2 排出量を可能な限り削減」をめざすまち。
- 2.自然再生エネルギーを有効活用し、自然環境と共生するまち全体における「エネルギーの自給自足」を推進するまち。
- 3.住宅およびその他施設におけるエネルギー活用を「タウン・エネルギー・マネジメント」概念の導入により効率的に運用するまち。

- パナソニックは、自らがスマートタウン構想の実現に向け、主として技術的側面において先導的な役割を担い、且つ本地区の土地売却に当たっては、事業者にまちづくり方針を含めたまちづくりのコンセプト等を継承し、基本理念に基づくまちづくりを実現するものとする。
- パナソニック及び事業者と本市は、サステイナブル・スマートタウン構想の実現に向け、本地区に新たに整備する道路や公園などの公共施設において、予め省エネ・創エネ・蓄エネ技術を活用した都市基盤整備を検討するものとする。
- 事業者は、本地区に新たに開発する住宅やその他施設について、パナソニック及び事業者の保有する省エネ・創エネ・蓄エネ技術を核とした、スマートタウン構想の実現に向けた施設展開をめざすものとする。
- パナソニック及び事業者は、それぞれが持つ環境・エネルギー技術を最大限に活用し、まちの再生エネルギーを活用し、自然環境と共生した自給自足型スマートタウンの構築をめざすものとする。
- パナソニック及び事業者は、本市と協働・連携し、タウン・エネルギー・マネジメントの概念の導入を検討し、新たに生まれるまちに反映するものとする。
- 本市は、タウン・エネルギー・マネジメントの概念の導入を支援する新たな制度創設に向け、パナソニック及び事業者との協働・連携により検討するとともに、国および神奈川県等への働きかけを行うものとする。

5. 地区の整備方針

5-1. 対象地区

本地区区約 19ha を対象地区とする



5-2. 土地利用の方針

スマートタウン構想の実現をふまえ、多様な機能を持つ地区を形成するために、土地利用は4つのエリアに分け、周辺環境との調和に配慮した市街地を形成することに留意した土地利用の転換・誘導を図るものとする。

- パナソニック及び事業者は、本市と協議の上、まちづくりの基本理念に基づき、実現可能な土地利用計画を進めていくものとする。
- 住宅、中小規模商業施設、福祉・健康、教育施設等、多種多様な展開が可能となる複合的な土地利用を図るものとする。
- 第1種住居地域の用途を踏まえ、中小規模商業施設については、開発地の居住者、近隣居住者の生活サービスを提供することを目的とし、大規模店舗等の立地は位置づけない。
- 開発に伴う児童生徒の発生が一時的な教育施設への公共投資を生じないよう、居住形態、児童生徒の発生シミュレーションを行う。また、住宅計画に当たっては段階的住宅供給を行い、教育施設に対する影響を十分配慮した住宅開発を図るものとする。

- 地域に貢献する防災、コミュニティ及び交流等の施設用地を位置づけるものとする。
- 防災・減災の視点から、地域に貢献する機能を強化するものとする。

(1) 低層住宅ゾーン

- 周辺環境との調和に配慮し、良好な居住環境の確保を図るため、敷地の最低規模は120㎡以上とするものとする。

(2) 中高層住宅ゾーン

- 地区施設となる本地区北側の東西桜並木への空間配慮を行うものとする。

(3) 福祉・健康・教育ゾーン

- 特別養護老人ホーム、保育園及び福祉、健康、教育施設等を誘導するものとする。

(4) 生活支援ゾーン

- 居住者および近隣居住者の生活サービスを提供する必要最小限の商業、業務等の土地利用を誘導するものとする。
- スマートタウンを発信するための施設の配置を位置づけるものとする。

(5) その他

- 防災・減災に資する機能を、本地区に位置づけるものとする。

5-3. 公共施設等の整備方針

公共施設等の整備に当たっては、利用するすべての人が快適で安全に利用できる施設の整備を目指し、各種ガイドラインに基づくバリアフリーを含むユニバーサルデザイン化を積極的に推進するとともに、環境負荷低減に配慮した整備の推進を行うものとする。

(1) (仮称)南北線

- 明治地区と辻堂地区を結ぶ新たな補助幹線道路として都市計画決定するものとする。
- JR 東海道本線により分断された南北交通の円滑化と既存道路ネットワークの改善を図り、(仮称)南北線に上村踏切の代替機能を持つことで、歩行者・自転車の安全性向上を図るものとする。
- 新規都市計画道路として歩行者、自転車、自動車の需要に応じ、安全で効率的な交通環境の確保を目的として整備を図るものとする。

(2) 地区集散道路

- 戸塚茅ヶ崎線との接続位置、交差点改良及び信号機の設置等について、パナソニック及び事業者と市は、交通管理者との協議を行った結果を踏まえ、協議の上、決定するものとする。
- 安全性、利便性および防災性等の観点から、周辺の既存道路ネットワークとの連携を企