

図するとともに、通過交通を分離して、既存道路ネットワークの改善に寄与するよう地区内道路網を計画するものとする。

(3) 区画道路

- 沿道宅地と一体的な歩行者空間の形成を図るものとする。
- 周辺地区との交通流入の抑制を図るための土地利用・区画道路計画を検討するものとする。

(4) 歩行者空間ネットワーク

- 本地区の有機的一体性を高め、安全かつ快適な歩行者動線を確保するため、主要な歩行者空間ネットワークを整備するものとする。
- 本地区外の生活道路とも連携するよう、地域住民が利用しやすい歩行者空間ネットワークを形成するものとする。

(5) 緑・公園・広場等

- 本地区北側の東西桜並木ゾーンを緑地として位置づけ、引地川緑地や近接する大荒久公園等と、本地区内の公園・緑道等との連続性に十分配慮した緑のネットワークの構築を図るものとする。
- 地域の植生と生物多様性を考慮した緑化計画とする。また、敷地内および建物の緑化、道路内の緑化による潤いのある環境を形成するものとする。

(6) 駐車場及び駐輪場

- 土地利用に当たっては、各々の機能に応じた適切な駐車場を確保する。特に商業施設の建設に当たっては、適切な駐車台数を確保するものとする。
- カーシェアリング、バイクシェアリング等の導入や急速充電器等の設置を誘導するものとする。

(7) その他

- 開発地区全体の景観への配慮とライフラインの円滑な供給の観点から、架空線等の地下埋設化の協議をパナソニックと別途行うものとする。
- 調整池は、限られた敷地での事業性と地上部の多様な利用を図るため、必要な規模を算出した上で、公園等の地下に設置基準に基づき配置する。
- 上記に掲げる事項の他、藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例において必要な公共施設等の整備に関する協議をパナソニックと別途行うものとする。

5-4 環境共生及び環境配慮の方針

○ 3. で定めたまちづくりコンセプト、及び4. で定めた基本理念に基づき、本地区における再生可能エネルギーを有効活用し、自然環境と共生するまちを実現するために、環境共生及び環境配慮に向けた誘導を図るものとする。そのために

- ① 省エネ、創エネ、蓄エネによる、まちぐるみ CO2 削減の仕組み
- ② 雨水流出抑制の仕組み
- ③ 雨水排水などの再利用の仕組み
- ④ 資源のリサイクルの仕組み
- ⑤ 生活水の節水の仕組み
- ⑥ 日影、電波障害等への対応
- ⑦ 安全・安心なまちづくりへの対応

などの必要な事項について、土地利用計画を踏まえ、本市とパナソニック、及び事業者が協議し「環境共生及び環境配慮計画」を別途作成するものとする。

5-5 景観形成の方針

○ 3. で定めたまちづくりコンセプト、及び4. で定めた基本理念に基づき、個性とうるおいのある景観形成の誘導を図るものとする。そのために

- ① 建物の形態、高さ、壁面後退等のルール
- ② 建物の色彩及び広告物、看板、工作物等の形態、色彩のルール
- ③ 道路、公園、緑地及び宅地内緑化のルール

などの必要な事項について、土地利用計画を踏まえ、本市とパナソニック、及び事業者が協議し「景観形成計画」を別途作成するものとする。また、景観形成計画に基づき地区計画、及び景観法に基づく景観形成地区制度などによって、ルールを法的に担保するものとする。

6. 公民連携によるまちづくりのルール化

(1) 新総合計画等への位置づけ

- 本地区の土地利用転換を推進するための、新総合計画への位置づけおよび都市マスタープラン等への反映は本市が行うものとする。

(2) 都市計画等による位置づけ

- (仮称)南北線は本市が都市計画決定を行うものとする。
- 現行の用途地域を基本とし、まちづくり方針に基づいた地区計画を都市計画決定し、土地利用方針、地区施設等を法的に担保するものとする。
- 段階的なまちづくりを図るため、地区計画制度等を活用し、二段階方式等による都市計画決定を行うものとする。

・地区計画等(区域の整備、開発及び保全の方針等)の都市計画決定後、具体の土地利用計画が明らかになった時点で地区整備計画を都市計画決定するものとする。

第一段階 パナソニック及び事業者と本市は、都市計画法の地区計画制度を活用し、「区域の整備、開発及び保全の方針」等(土地利用に関する方針、公共施設整備等の整備の方針及び建築物等の整備の方針)を定め、本市はその都市計画決定を行う。

第二段階 パナソニック及び事業者と本市は、「地区整備計画」(地区施設の配置及び規模、建築物の建築に係る事項等)を定め、本市はその都市計画決定を行う。

- 土地区画整理は、土地区画整理事業の都市計画決定は行わず、土地区画整理法に基づき対応を図るものとする。
- 景観法に基づく景観形成地区を指定し、まちづくりの基本理念に基づく個性とうるおいのあるまち景観を形成するものとする。

(3) 開発計画に関わる諸事項の対応

- (仮称)南北線の道路整備及び供用開始までの期間を踏まえ、(仮称)南北線の一部供用開始も含め、開発区域内で一部完結できる土地利用計画及び基盤施設計画の位置づけを図るものとする。
- 本地区および関連する一体的に整備すべき隣接地等も含めて、都市基盤と宅地の整備を行う中で、都市計画法などの様々な仕組み・制度の活用により事業の迅速化を図るものとする。
- 事業者は、藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例において必要な手続を、本市と別途協議のうえ行うものとする。

(4) 地域住民に対する配慮

- 第4章の基本理念に基づく環境創造まちづくり拠点を形成していくために、本市とパナソニック及び事業者が役割分担のもと協働して、計画の情報発信を地域住民に対して行い、理解と協力を得るものとする。
- 開発事業計画の立案及び事業化に当たっては、地域の住環境を十分に考慮し、かつ関係法令、本市の条例等に基づき、パナソニック及び事業者が地域住民に対して情報提供や説明等を行い、理解と協力を得るものとする。
- (仮称)南北線の計画立案及び事業化等に当たっては、本市は当該計画に関わる地権者の理解と協力を得て、計画の具体化を図る。また新たな交通ネットワークに関する事項については、本市とパナソニック及び事業者が役割分担を踏まえ、協働して地域住民への説明等を通じて、理解と協力を得ていくものとする。

(5) 地域経済に対する配慮

- 開発事業計画の事業化に当たってパナソニック及び事業者は、地域経済活性化の視点を考慮し、地域経済の振興に努めるものとする。

7. タウンマネジメントの仕組みづくり

- 第4章で定めた基本理念に基づき、何十年も世代を超えて最新のエコや快適な暮らしがつづくサステイナブルな仕組みや、持続的な維持管理を図るためのタウンマネジメントの仕組みをつくるものとする。そのために

- ① 省エネ、創エネ、蓄エネによるCO2削減システムの管理の仕組み
- ② 日本初の「サステイナブル・スマートタウン」を発信する仕組み
- ③ カーシェアリング、バイクシェアリングなど環境負荷低減システムの維持管理
- ④ 快適な環境を維持・保全する仕組み

など持続的なタウンマネジメントの仕組みについて、パナソニックと事業者が、そのあり方を検討し、本市は開発区域外との連携等、広域展開の協力をを行う。

8. 役割分担と費用負担の基本的考え方

(1) (仮称)南北線

- パナソニック及び事業者は、土地利用計画、都市基盤計画の前提として、開発区域内に(仮称)南北線を位置づけ、本地区内の当該道路用地および道路付属施設用地を無償で本市に提供し、かつ平面区間の道路整備と、それに付帯する地下埋設物等インフラの移設・新設を行い本市に移管するものとする。
- 本市は、(仮称)南北線の本地区内掘割区間の道路整備と、それに付帯する地下埋設物等インフラの移設・新設、および本地区以北の用地確保・道路整備と、それに付帯するインフラの移設・新設を行うものとする。
- (仮称)南北線の調査・測量・計画・設計に当たっては、パナソニックが開発区域内の発生交通量算定を行い、それを基に本市が交通需要推計を行うとともに、パナソニックと協議しながら全線の基本設計を行う。なお、道路の実施設設計(道路線形、幅員、下水等)の内、平面区間はパナソニックが行い、掘割区間は本市が行うものとする。
- 本地区内における(仮称)南北線掘割区間の側道設置について、パナソニックと本市で協議を行うものとする。

(2) 県道戸塚茅ヶ崎線の道路拡幅改良

- 土地利用転換等に起因する(仮称)南北線を含む地区内道路等都市基盤施設の整備に伴い、本地区および近隣地域の円滑な交通アクセスを確保するためには、本地区に面する部分の県道戸塚茅ヶ崎線の自転車走行環境や、歩行空間の拡幅整備及び新たな交差点部に適正な付加車線の整備など県道の部分的な道路改良が必要と考えられる。このことから、道路拡幅改良については、拡幅部分の地権者である本市と本地区の地権者であるパナソニック及び事業者が連携し、道路管理者、交通管理者等関係行政機関等と道路拡幅改良事業の具体化に向けた協議を行うとともに近隣への説明を行う。また、(仮称)南北線の接続および県道の歩道整備に係る改良方針の決定、基本設計、実施設設計は本市が行うものとし、パナソニック及び事業者はかかる費用について応分の負担を行うものとする。また改良施工費用については本市とパナソニック及び事業者で応分の負担をする。なお、施行主体については本市とパナソニック及び事業者が協議し決定するものとする。

(3) 街区内道路、下水道・電線共同溝等地下埋設物、公園・緑地、雨水流出抑制施設、消防水利施設

- 本地区内に築造する道路((仮称)南北線の掘割区間を除く。)、下水道・電線共同溝等地下埋設物、公園・緑地、雨水流出抑制施設、消防水利施設等の公共施設整備はパナソニック及び事業者が行い、施設の維持管理については、本市とパナソニック、事業者間で協議の整ったものについて、完成後本市へ移管したうえで原則として本市が行うものとする。

○ パナソニックは、本地区と近接して開設されている大荒久公園用地を本市に無償譲渡する。

(4) 集会施設

○ パナソニック及び事業者は、地域に貢献する防災、コミュニティ及び交流等の用に供する集会施設を建設するものとし、その詳細は別途本市とパナソニック及び事業者で協議するものとする。なお、施設内容により本市への移管についてパナソニックと協議するものとする。

(5) 福祉・健康・教育・保育施設(公共・公益施設)

○ 特別養護老人ホーム、保育園及び福祉・健康・教育施設等用地については、パナソニックが、用地の処分を行い、本市は公民連携による福祉・健康・教育等事業者の誘致を行う。なお、施設の用地取得、施設建設、運営については福祉・健康・教育等事業者が行うものとし、本市は福祉・健康・教育等事業者の支援を行うものとする。

(6) その他、開発に伴い必要な役割分担、費用負担については、別途、本市とパナソニック及び事業者で協議するものとする。

9. 「まちづくり方針」の運用について

- 「まちづくり方針」の運用に当たり、社会経済の動向や開発需要、公共施設整備等の具体化に伴う関係機関等との協議などによる事業推進に不確定要因が想定される。したがって、不確定要因が生じた場合には、パナソニック及び事業者と本市が協議の上、「まちづくり方針」に位置づける「まちづくりの基本理念」「まちづくりのコンセプト」を尊重した検証と見直しを行うことにより、事業の円滑な推進を図るものとする。
- 「まちづくり方針」については、土地利用転換に対する市民の理解を深めるという観点から、パナソニック及び事業者と本市が協働・連携し、適切な役割分担に基づき、可能な限りの情報開示を行うものとする。
- 「まちづくり方針」に基づき、実施計画において必要なものについては、本市とパナソニック及び事業者で協議し、決定するものとする。

以 上