

平成 29 年度
跡地関係市町村等先進地事例研修
報告書

平成 30 年 2 月

内閣府沖縄総合事務局
総務部跡地利用対策課

はじめに

在日米軍専用施設・区域面積の約 71%が沖縄県には集中しており、従来より基地の整理・統合・縮小の努力が図られています。沖縄に関する特別行動委員会(SACO)最終報告(平成 8 年 12 月 2 日、日米政府合意)等による施設・区域の返還が進み、また、「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画」(平成 25 年 4 月 5 日、日米政府合意)において、嘉手納飛行場より南の 6 施設・区域(約 1,048ha)について、返還のための条件や返還時期等が示されました。

今後、返還が予定される広大な駐留軍用地及び駐留軍用地跡地は、沖縄の都市構造の再編や新たな振興策の導入等に向けた重要な空間となります。

跡地利用の推進に向けては、跡地関係市町村等の担当者のまちづくりに関するスキル等の向上及び関係市町村等相互での情報共有等を行い、各跡地に関して広域的な観点から、一体的な跡地利用計画づくりができるような体制を構築することが求められています。

沖縄総合事務局においては、これまでも跡地利用に関し専門的な知識を有する者(アドバイザーやプロジェクトマネージャー等)を市町村の要望を踏まえて派遣する等の市町村支援事業を実施してきましたが、平成 26 年度から新たな試みとして、跡地関係市町村の担当職員及び地主会会員等を対象に、先進地事例研修を実施しています。

当研修は、市町村職員、地主会等のまちづくりに関するスキル向上の支援及び市町村職員と地主会等の交流を深め、相互での情報共有のためのネットワークづくりを支援することを目的として、県外におけるまちづくりの取組事例を現地で直に学べる機会を創出するものです。

4 回目となる今年度は、神奈川県横浜市、藤沢市、横須賀市を訪問し、各市における取り組みについて学ぶ研修を実施しました。

また、現地研修を有意義なものとするため、訪問前に研修先のまちづくり等について学ぶ事前研修も併せて実施しました。

当研修が跡地関係市町村等関係者に対して、今後の跡地利用の方向性や考え方の参考になり、地域を越えた関係者間の相互交流の一環になれば幸いです。

最後に、当研修を進めるに当たって、横浜市役所、藤沢市役所及び横須賀市役所の関係者の皆様におかれましては、我々の訪問を快くお引き受けくださり、土地利用における多大なご助言を賜りました。皆さま方のご協力に記して感謝申し上げます。

内閣府沖縄総合事務局
総務部跡地利用対策課

目 次

第1章 研修概要	1
1. 研修の目的	1
2. 研修概要	1
(1) 研修概要	1
(2) 研修日程	1
(3) 研修先及び研修のポイント	1
第2章 事前研修	3
1. 事前研修概要	3
2. 事前研修内容	3
第3章 現地研修	4
1. 現地研修概要	4
2. 現地研修	5
(1) 研修日程	5
(2) 都市的・農的・文化財利用の事例（横浜市）	6
(3) 都市的利用の事例（藤沢市）	31
(4) 農的（観光農園）・都市公園利用の事例（横須賀市）	46
第4章 アンケート結果	57
1. 属性	57
2. 各訪問先の満足度	58
3. 研修全体の満足度	66
第5章 まとめ	69
1. 参加者からの評価及び課題	69
(1) 研修内容について	69
(2) 研修日程について	69
2. 課題の解決及び今後の研修に向けて	70
(1) 研修内容について	70
(2) 研修日程について	70
(3) 今後の研修に向けて	71
参考資料 アンケート様式	72

第1章 研修概要

1. 研修の目的

「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画」(平成 25 年 4 月 5 日、日米政府合意)において、嘉手納飛行場より南の 6 施設・区域(約 1,048ha)について、返還のための条件や返還時期等が合意された。また、沖縄に関する特別行動委員会(SAC O)最終報告(平成 8 年 12 月 2 日、日米政府合意)において、普天間飛行場等 11 施設・区域の全部又は一部の返還(約 5,000ha)が合意されている。

今後、返還が予定される広大な駐留軍用地跡地は、沖縄の都市構造の再編や新たな振興策の導入等に向けた重要な空間となることから、跡地関係市町村等の担当者による、まちづくり先進地事例研修を行うことによってスキルの向上を図り、今後の跡地利用の推進に役立てる。また、関係市町村等相互での情報共有等を行い、各跡地に関して広域的な観点から、一体的な跡地利用計画づくりが実施できるような体制を構築することを目的に先進地事例研修を実施した。

2. 研修概要

(1) 研修概要

今年度の研修は、これまでの先進地事例研修における、都市的利用、農的利用、都市公園の事例及び新たな取り組み事例を参考とし、当研修に対する参加者からの要望や、当課において毎年度実施している跡地利用関係市町村へのヒアリング及び現地視察を勘案し、候補地の検討を進めた結果、以下の3つの事例を選定した。

- ・都市的・農的・文化財利用の事例(神奈川県横浜市)
- ・都市的利用の事例(神奈川県藤沢市)
- ・農的(観光農園)・都市公園利用の事例(神奈川県横須賀市)

(2) 研修日程

<事前研修>平成 29 年 11 月 14 日(火)

<現地研修>平成 29 年 11 月 28 日(火)～11 月 29 日(水)

(3) 研修先及び研修のポイント

①「港北ニュータウン開発について」(神奈川県横浜市)

港北ニュータウン地域 2,530ha を対象とした、大規模土地開発の先進的事例である。「グリーンマトリックス」、「市民参加のまちづくり」、「都市と農業との調和」、「申出換地」、「都市部における文化財の保存」など特徴ある取組によって進められたまちづくり事例について学ぶ。

②「藤沢サステイナブル・スマートタウン(藤沢 SST)開発について」(神奈川県藤沢市)

パナソニック関連工場跡地に、パナソニック(株)、パナホーム(株)などの民間企業と藤沢市が連携し、環境配慮型まちづくりや持続可能なスマートシティ・プロジェクトの取組を推進。また、住民が運営会社と積極的に連携しており、その特徴的なスマートタウンとしてのまちづくり事例について学ぶ。

③「長井海の手公園・ソレイユの丘について」(神奈川県横須賀市)

国有地である旧米軍住宅跡地を、農業体験型の公園として民間資金活用による日本初の PFI 事業により整備した事例。その後、指定管理制度を導入し 2015 年にリニューアルオープン。『地域との共生』をテーマに、園内には体験農園や農産物加工品の販売、公園内レストランを設置。6次産業化にも貢献しており、その特徴的な都市公園事例について学ぶ。



平成 29 年度 跡地関係市町村等先進地事例研修 訪問団

第2章 事前研修

1. 事前研修概要

日 時:平成 29 年 11 月 14 日(火) 14:00～16:00

場 所:沖縄総合事務局 1階 共用会議室 A・B

研修内容:研修先の概要説明等

参加人数:31 名

<内訳>

区分	人数	備考
行政職員	20 名	沖縄県、東村、恩納村、金武町、うるま市、沖縄市、北谷町、北中城村、宜野湾市、浦添市、那覇市
地主会等	7 名	恩納村、沖縄市、北谷町、宜野湾市、浦添市、那覇市、沖縄県軍用地等地主会連合会
沖縄総合事務局職員	4 名	総務部跡地利用対策課
合計	31 名	

2. 事前研修内容

現地研修に先立ち、研修先である港北ニュータウン、藤沢サスティナブル・スマートタウン、長井海の手公園・ソレイユの丘の概要について学ぶ事前研修を実施した。併せて、現地研修日程等についての説明も行った。



事前研修の様子①



事前研修の様子②

講師役はブルームーンパートナーズ(株)の伊波代表。

第3章 現地研修

1. 現地研修概要

日時：平成29年11月28日(火)～11月29日(水)

場所：＜1日目＞午後 神奈川県横浜市・・・「港北ニュータウン地区」

＜2日目＞午前 藤沢市・・・「藤沢サステイナブル・スマートタウン(藤沢SST)」

午後 横須賀市・・・「長井海の手公園・ソレイユの丘」

研修内容:現地担当者による講義及び現地視察

参加人数:37名

＜内訳＞

区分	人数	備考
行政職員	27名	沖縄県、国頭村、東村、本部町、金武町、恩納村、金武町、うるま市、沖縄市、北谷町、北中城村、宜野湾市、浦添市、那覇市
地主会等	7名	恩納村、沖縄市、北谷町、宜野湾市、浦添市、那覇市、沖縄県軍用地等地主会連合会
沖縄総合事務局職員	3名	総務部跡地利用対策課
合計	37名	

研修視察先マップ(参照:地図 Mapion)



2. 現地研修

(1) 研修日程

現地研修は、いずれの研修先も講義と現地視察の2部構成で行った。研修の行程は以下のとおりである。

平成 29 年度 跡地関係市町村等先進地事例研修: 研修日程

月日	時間		所要時間	日程	
11/28	8:30		10:05	1:35	搭乗手続等
	10:05	～	12:15	2:10	移動(那覇空港→羽田空港)
	12:15	～	13:00	0:45	貸切バス乗車場所へ
	13:00	～	14:00	1:00	移動(羽田空港→横浜市 都筑区役所)
	14:00	～	15:00	1:00	①-1 都市的・農的・文化財利用の事例 「横浜市:港北ニュータウン開発について」 (講義、質疑応答)
	15:00	～	16:30	1:30	①-2 都市的・農的・文化財利用の事例 「横浜市:港北ニュータウン開発について」 (現地視察等)
	16:30	～	17:15	0:45	移動(横浜市都筑区→横浜市内)
11/29	8:00	～	9:00	1:00	移動(横浜市内→藤沢市 藤沢商工会館)
	9:00	～	10:15	1:15	②-1 都市的利用の事例 「藤沢市:藤沢サステイナブル・スマートタウン 開発について」(講義、質疑応答)
	10:15	～	10:30	0:15	移動(藤沢商工会館→藤沢 SST)
	10:30	～	11:00	0:30	②-2 都市的利用の事例 「藤沢市:藤沢サステイナブル・スマートタウン 開発について」(現地視察等)
	11:00	～	12:15	1:15	移動(藤沢市→横須賀市 長井海の手公園)
	12:15		12:50	0:35	昼食(長井海の手公園レストラン)
	12:50	～	13:10	0:20	③-1 農的(観光農園)・都市公園利用の事例 「横須賀市:長井海の手公園ソレイユの丘開発 について」(講義、質疑応答)
	13:10	～	13:50	0:40	③-2 農的(観光農園)・都市公園利用の事例 「横須賀市:長井海の手公園ソレイユの丘開発 について」(現地視察等)
	13:50	～	15:10	1:20	移動(長井海の手公園→羽田空港)
	15:10	～	16:10	1:00	搭乗手続等
	16:10	～	18:55	2:45	移動(羽田空港→那覇空港)

(2) 都市的・農的・文化財利用の事例 (横浜市)

<講義>

演題 「港北ニュータウン開発について」、
「港北ニュータウン農業専用地区について」

講師 横浜市 都市整備局 地域まちづくり課
本多 様 ほか御担当者の皆様
横浜市 環境創造局 北部農政事務所
木村 様

会場 都筑区役所会議室 (横浜市都筑区)



講義の様子①



講義の様子②

地域まちづくり課長 足立様 ご挨拶



講義の様子③

地域まちづくり課 本多様



講義の様子④

北部農政事務所 木村様

〈「講義内容」(港北ニュータウン事業の概要)〉 (資料:横浜市役所)

○開発事業背景

1960年代の高度経済成長期に、東京圏に人口が集中。その結果、周辺市では住宅需要が急激に高まり、乱開発を未然に防止するための課題が急務となった。特に港北ニュータウン地域は田園都市線や国道246号、第3京浜道路など、東京からの交通アクセスも良いため、1961年～65年の5年間で横浜市の人口は41万人も増加、急激な乱開発の進行が懸念された。

そこで、横浜市では1965年に6大事業の一つとして、港北ニュータウン計画を発表し、計画的な街づくりを進めることを決定した。

【参考】6大事業:

- ①都心部強化事業、②高速道路網整備事業、③ベイブリッジ建設事業、
- ④金沢地先埋立事業、⑤鉄道建設事業、⑥港北ニュータウン事業

○計画樹立過程及び計画の内容

港北ニュータウンの地理的特性(緑豊かな田園風景)を活かした街づくりを進めるため「乱開発の防止」、「都市と農業の調和」、「市民参加のまちづくり」を基本理念として港北ニュータウン事業をスタートさせた(1965年構想発表、1974年事業認可・工事着手)。その後、社会経済環境が大きく変化する中で、港北ニュータウンの活性化と均衡の取れた地域社会の形成を目的として、「業務核都市形成に寄与する多機能複合的なまちづくり」を基本理念に加えた。

【参考】区画整理事業の基本方針:

- ①緑の環境を最大限に保存するまちづくり、②“ふるさと”をしのばせるまちづくり、③安全なまちづくり、④高い水準のサービスが得られるまちづくり

港北ニュータウン地域2,530haの内、1,317haを計画的に開発する地域(日本住宅公団施行の土地区画整理事業)として、「市街化区域」に、残り「既開発地区」67haを除く1,146haを開発抑制する地域として「市街化調整区域」に指定した。

また、この1,146haの中には「農業専用地区」230haと、平成8年2月に事業認可を得て、市街化区域に編入された「中央地区区画整理事業」24haが含まれる。

【参考】都筑区総面積: 2,788ha

日本住宅公団⇒住宅・都市整備公団⇒独立行政法人都市再生機構(UR)

港北ニュータウン位置図



(参照:横浜市役所資料)



(参照:横浜都市みらいHP)

○港北ニュータウンの特徴

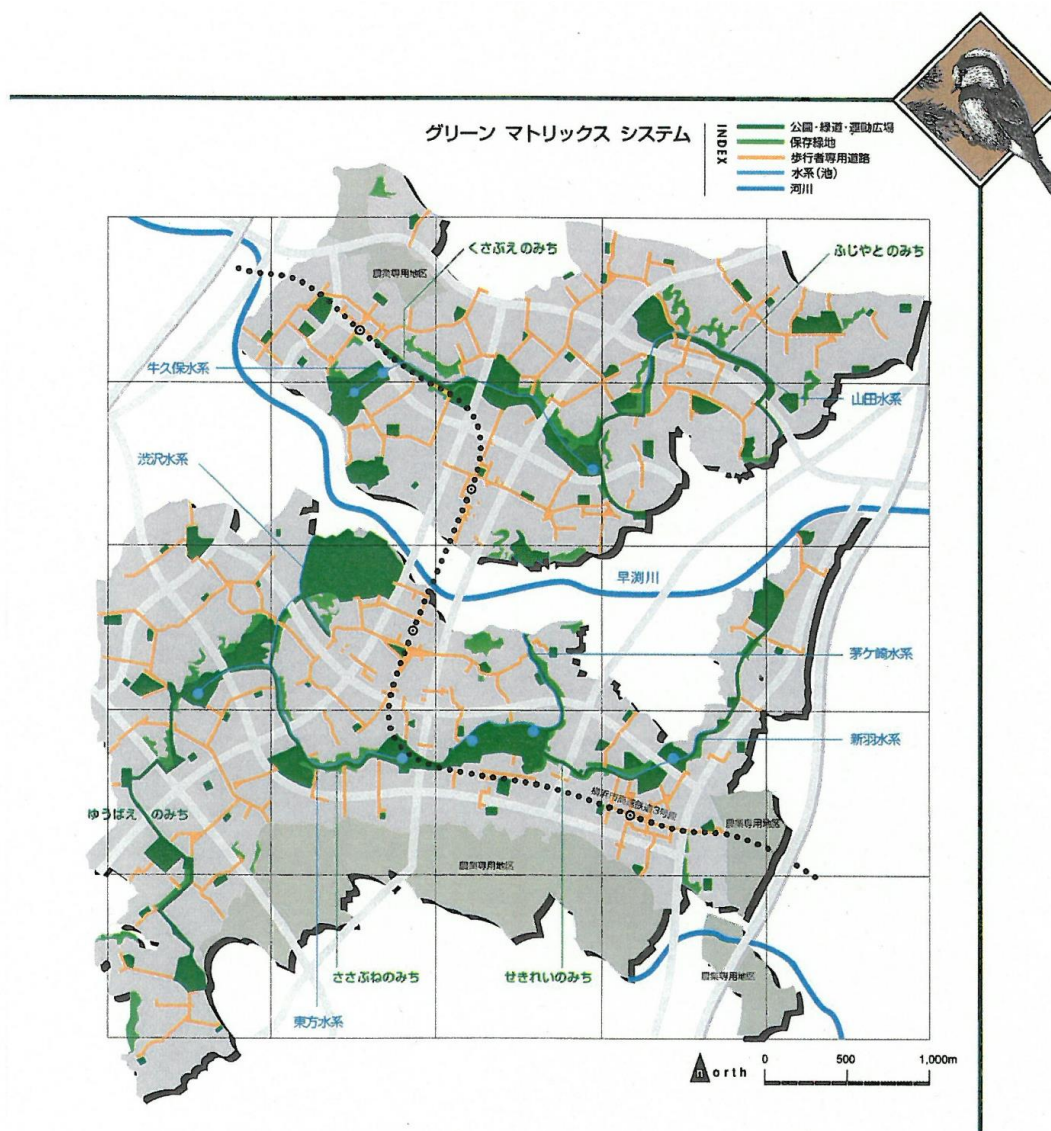
①グリーンマトリックスシステム

地区内の緑道を主骨格とし、集合住宅、学校、研究所・研修所等の斜面緑地や屋敷林などの民有の緑を、公園緑地等の公共の緑と束ねて連続させ、さらに歴史的遺産、水系などとも結合させて再構築し、地区全体の空間構成の要とするシステム。

- ・緑道の総延長約 15km、幅 10～40m(都市公園法に基づく公園)
- ・緑道景観域最大約 100m(民有地の斜面緑地も含めた幅員)

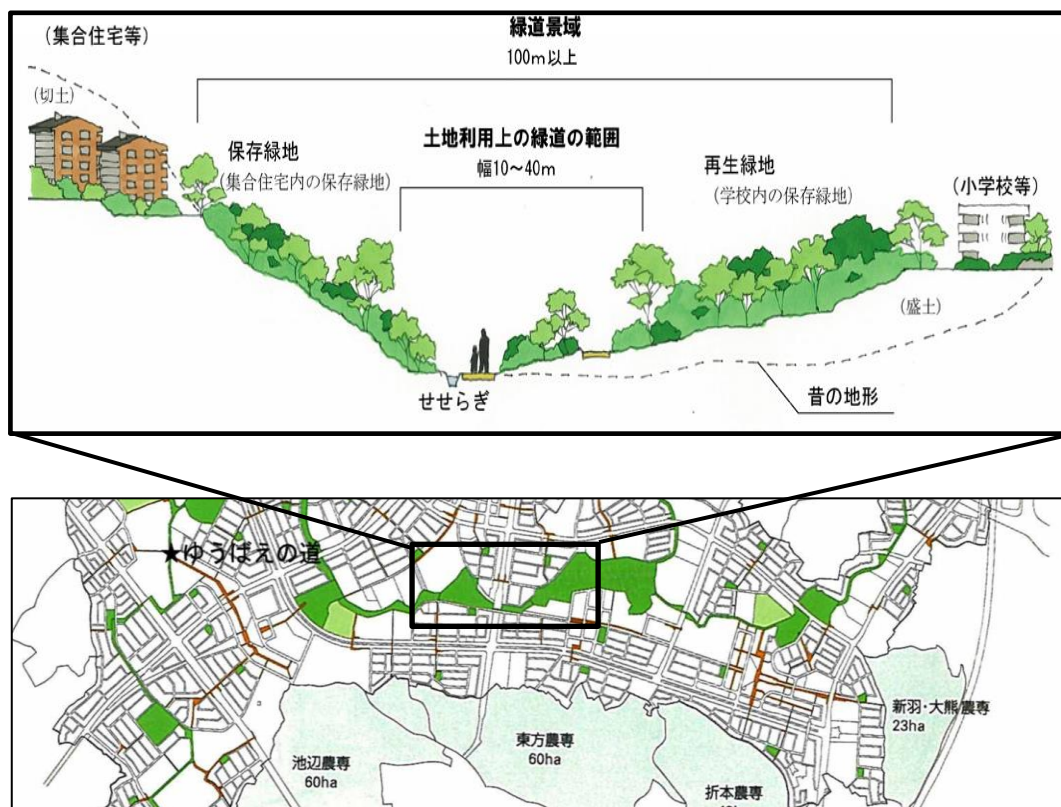
緑道は造成前の地形を極力保全、地区内の原風景である里山景観(小川、斜面緑地)を残した。

グリーンマトリックスの図



(参照:UR 都市機構資料)

グリーンマトリックス全体の構成図及び位置図



(参照:横浜市役所資料)

管理手法：民有地は土地所有者が管理、緑道部分の日常的な管理は地元公園愛護会に委託

民有斜面地の担保手法：

「旧緑の環境をつくり育てる条例第7条」に基づく協定の締結

「旧横浜市緑地保存特別対策事業実施要項」に基づく緑地保存地区の指定

→固定資産税相当額の奨励金の交付

「横浜市街づくり協議要綱(港北ニュータウン街づくり協議指針)」に基づく協力要請

【参 考】保存緑地面積

1985年10月：「旧緑の環境をつくり育てる条例9条区域」316,350㎡、

「その他区域」25,260㎡、合計341,610㎡

2003年3月：「旧緑の環境をつくり育てる条例9条区域」320,939㎡

「その他区域」30,253㎡、合計351,192㎡

②市民参加のまちづくり

■計画発表～事業認可(港北ニュータウン開発対策協議会)

1965年港北ニュータウン事業発表より、横浜市、UR主催の地元説明会が各地区(中川、山内、都田、新田)及び町内単位で開始され、開発の可否を含め賛否両論の意見があった。

そこで、地域代表を中心に住民間で再三に亘る話し合いを持つと共に、地元が主体的に検討する組織として「港北ニュータウン開発対策協議会」が設立された。この対策協議会は、常任委員会と用地対策委員会・農業対策委員会・生活対策委員会の各専門部会により構成され、将来にわたっての農業対策や、換地後の生活再建、用地の買収価格等幅広く議論された。

■事業認可～換地処分(港北ニュータウン事業推進連絡協議会)

地権者の様々な思い(まちづくりに対する夢・換地後の生活設計等)を区画整理事業に直接反映させ、市民と協働でまちづくりを進めるための組織として、地元・横浜市・日本住宅公団により「港北ニュータウン事業推進連絡協議会」を組織した。

実施計画案策定の段階でこの組織に計画素案を付議し、様々な角度から意見をもらい、修正を加えながら計画を纏めていく手法を取っている。これにより住民の協力を得ながら円滑な事業執行を図ることとした。この組織は、1976年～1996年にかけて20年間運営された。

③都市と農業との調和

区画整理事業周辺地区に230haの農業専用地区を計画し、その内206haを土地改良事業により整備。また、区画整理事業区域内においても28.7haの集合農地を確保。これは、社会経済情勢の変化の波を受け、農村から都市へと変容が進む中においても、極力“食”を確保していかなければならないという思いと、営農継続を希望する地権者が安心して区画整理事業に参加できる環境づくりを目指したものである。

ここで収穫された農産物の大部分は、農業協同組合を通して一般市場に回るが、地域の“朝市”や“産直売り場”で、地域住民にも還元されている。

■農業専用地区概要

・港北ニュータウン地区と農業

港北ニュータウン計画において農業の観点から見て特筆すべきは、都市に馴染まないものとされてきた農地を「農業専用地区(通称:農専)」として位置づけたことである。農業専用地区を指定することにより、農地は近隣住民へ新鮮な農産物を提供するのみならず、新たに景観緑地や防災空間としての価値を帯び、都市の中で住民と共存する都市農業の方向性が明確化した。

・農業専用地区制度について

本制度は前述のとおり、他区に先行して港北ニュータウン計画の中で生まれたもので、都市農業の確立と都市環境を守ることを目的とした、横浜市独自の農業振興施策である。

農業専用地区は「横浜市農業専用地区設定要綱」にもとづいて、永続的に農業を行うことを適当と認める集団的な農地を市長が指定。

市は農専地区の農家の意向を反映して、その地域の農業振興の方向、生産基盤の整備計画等を盛り込んだ基本計画を作成する。農専に指定された地区では市の農業政策が優先的に実施され、基本計画に基づく基盤整備事業について、他の地区よりも高率の助成を受けることができる。なお、農業専用地区制度はその名称から、土地利用規制を伴う制度として誤解されることも多いが、これによって、既存の土地利用規制(農業振興地域・農用地区域等)に加えて新たな規制が生じるものではない。

昭和 44 年に港北ニュータウン計画において開始された本制度は、その後市内全体に広がり、現在に至るまでに 28 地区 1,070ha の農専が指定を受けている(市内の総農地面積は約 3,000ha)。

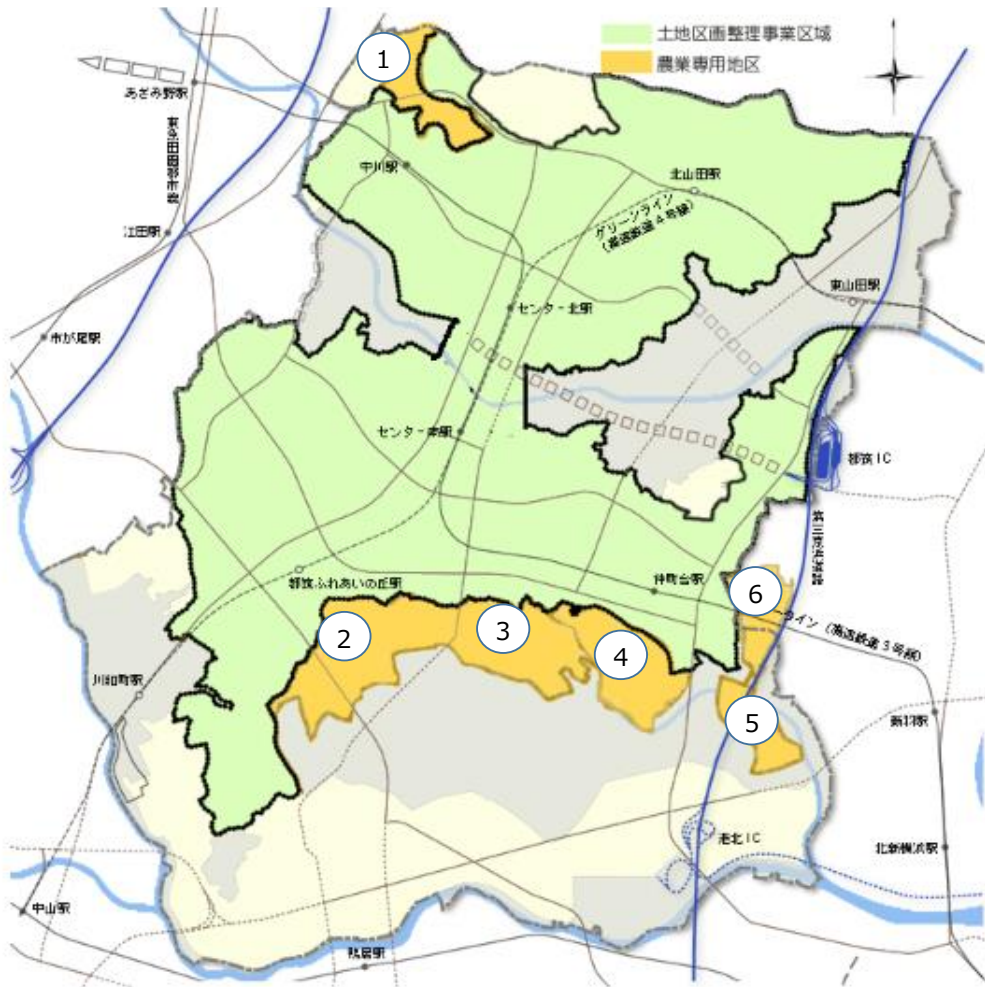
・港北ニュータウン地区の農業専用地区について

昭和 44 年に港北ニュータウン計画地域のほぼ 10%にあたる、計6地区 230ha が農業専用地区の指定を受けた。このうち新羽大熊、池辺、折本、東方の4地区では、それぞれ地区ごとに土地改良区が設立され、換地を伴う大規模な基盤整備を実施。

かつてこれらの多くは台地上に畑が広がり、急斜面の樹林地を下った谷戸に水田が続く起伏の激しい地形であったが、現在では谷戸田は埋め立てられ、なだらかな丘陵に大区画の畑が整備されている。また農家が共同で管理する畑地かんがい施設が整備され、パイプラインで圧送された井戸水が各圃場に設置された給水栓へと供給されている。これに併せて栽培温室が多く建設され、トマトの養液栽培や花卉園芸も盛んに行われるようになった。

港北ニュータウンが立地する都筑区の販売農家数は 479 戸と、市内 18 区の中では最も多く、経営農地面積も市内で2番目の規模を誇る。都心に近い立地を生かし、鮮度を要求されるハウレンソウ・コマツナの周年栽培が特産で、市内はもとより神奈川県下でも有数の産地として知られている。生産された野菜の多くは市場へ出荷されるほか、とりわけ最近では近隣のスーパーの地場野菜コーナーや各種直売所での地産地消が盛んである。

農業専用地区の立地



(参照:横浜市役所資料)

港北ニュータウン農業専用地区一覧

	地区名	指定年月日	面積	農振農用地指定	基盤整備 (着手年)
1	牛久保	S44.9.24	24ha	—	—
2	池辺	S44.9.24	60ha	○	○(S48)
3	東方	S44.9.24	60ha	○	○(S61)
4	折本	S44.9.24	43ha	○	○(S55)
5	大熊	S44.9.24	20ha	○	—
6	新羽大熊	S44.9.24	20ha	○	○(S44)

④公園-緑地率について

公園面積の約半分は、現況の地形や植生を保存する計画となっている。その一部は生物相保護区に設定され、生態系としての生物相の保護にも取り組んでいる。

港北ニュータウン周辺地域まで含めた広域エリアを対象とした自然公園的性格の「総合公園」、自然地形、植生を取り入れた「地区公園」・「近隣公園」、子供の遊び場としての「街区公園」を、それぞれの利用圏に応じて配置している。また、これらの公園の他に、地域の人々のスポーツレクリエーションの場として「運動広場」を配置している。

建築物を建てる際、港北ニュータウン「街づくり協議指針」に基づいて、敷地面積の15～20%程度の緑化について、事業者にも協力を要請している。

	総合公園	地区公園	近隣公園	街区公園	緑道	都市緑地	合計	運動広場
箇所数	1	4	15	65		2		8
面積 ha	18.9	29.5	38.2	11.7	22.9	0.7	121.9	12.6

⑤申出換地

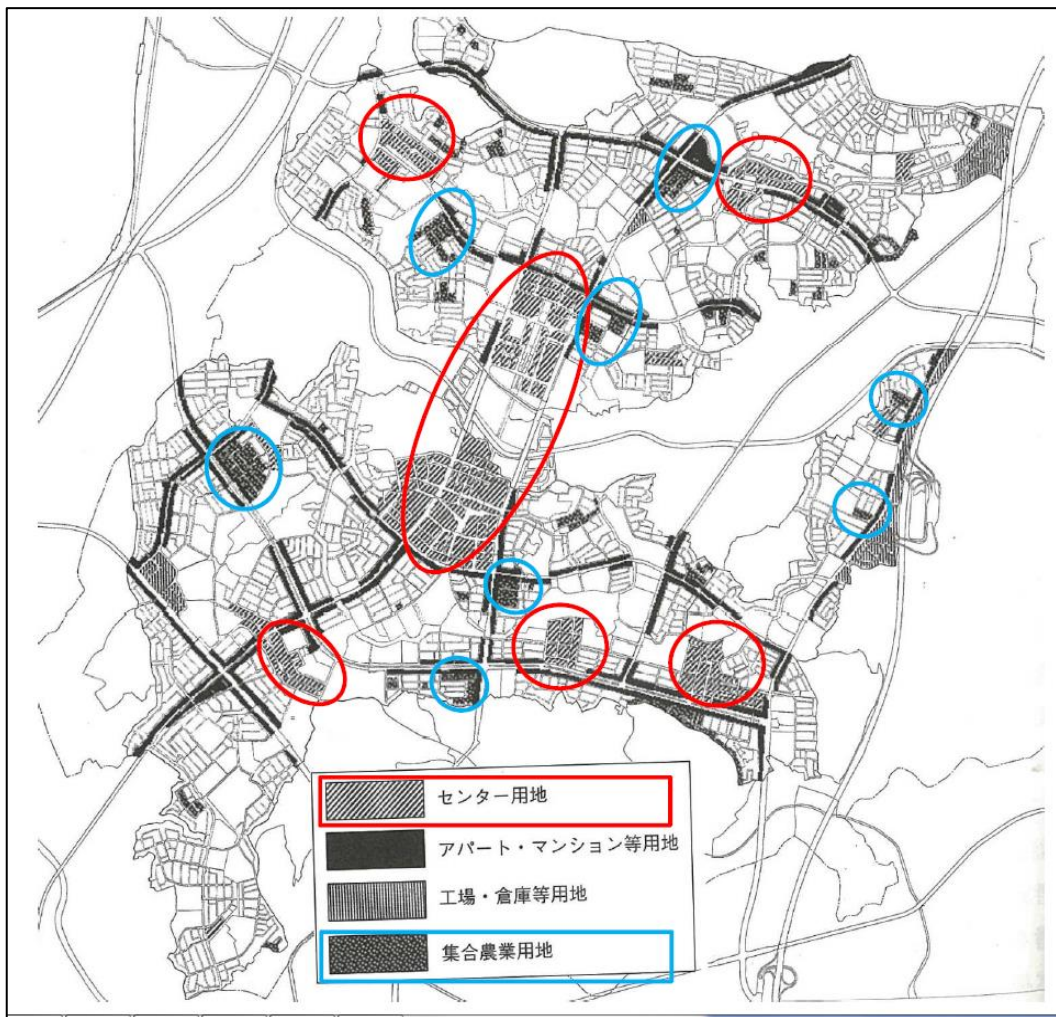
土地区画整理事業の換地原則は、原位置尊重(照応の原則)換地であるが、この原則では、個々の地権者の主体的意図(換地後の土地利用・建物用途)と計画的な街づくりの意図(土地利用計画)とが十分合致しない。

そのため、換地設計の段階で土地利用計画に対応した「特別な用地」について施行区域の権利者の意向を調査し、区画整理後における土地利用の希望結果に基づき、換地設計に反映する手法(申出換地方式)を採用することとした。

特別な用地:センター用地、アパート・マンション等用地、工場等用地、
集合農業用地(4種類)

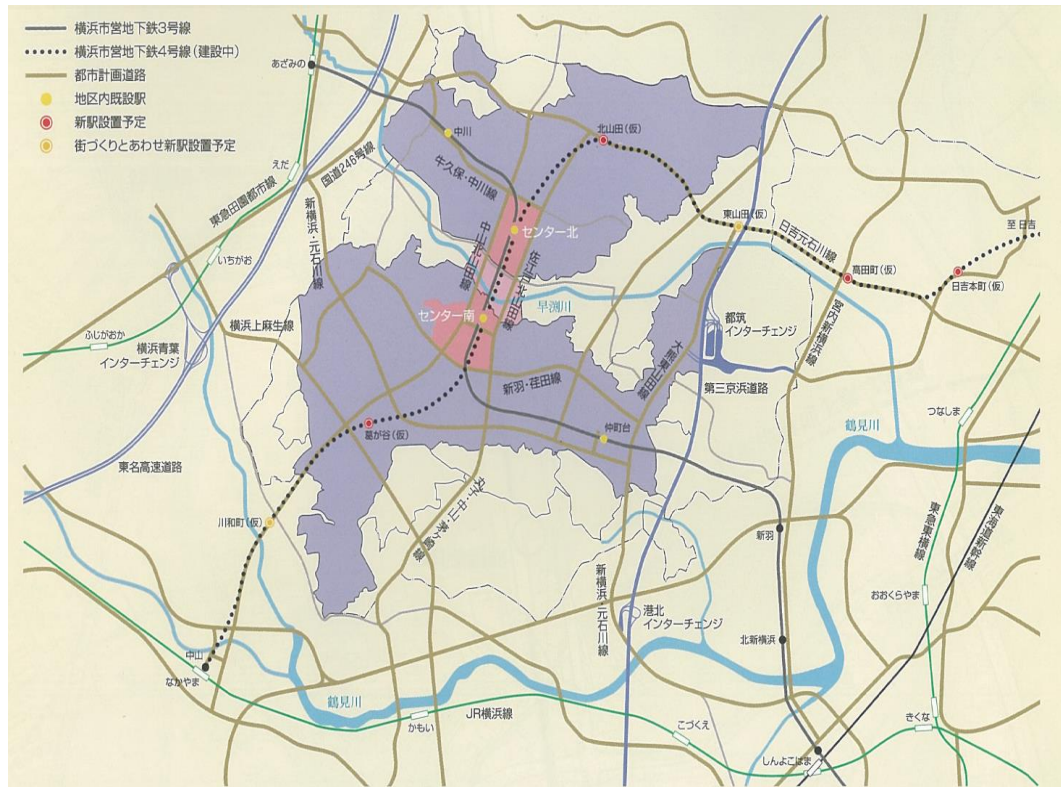
誘導手法:一部地域に於ける地区計画、建築協定、街づくり協定
:港北ニュータウン「街づくり協議指針」に基づく協力要請

申出換地区



(参照:横浜市役所資料)

⑥交通計画



(参照: UR都市機構資料)

■公共交通機能の充実(高速鉄道計画)

- ・市営地下鉄3号線(ブルーライン)
新横浜駅～あざみ野駅(約 10.9km)
事業費:約 1,500 億円
開通:1993 年 3 月
備考:市営地下鉄1号線の延伸(湘南台駅～あざみ野駅、約 40.4km)
- ・市営地下鉄4号線(グリーンライン)
日吉駅～中山駅(約 13km)
事業費:約 3,000 億円
開通:2008 年 3 月

■道路計画

<幹線道路計画>

広域的な道路網を構築するため、周辺の東名高速道路、国道 246 号、第三京浜道路及び既成の周辺幹線道路と連絡する 12 路線の都市計画道路を整備。

<地区内交通計画>

幹線道路に囲まれた地区内は、生活者の交通確保を目的として地区幹線道路、住区幹線道路、区画道路及び歩行者専用道路を段階的に整備。

<道路計画上の配慮>

住区内の通過交通を排除するため、U字型道路パターンを採用するなど、良好な居住環境を維持するための工夫がなされている。また、幹線道路は掘割構造を広く用い、歩行者専用道路と交差する部分は、歩行者専用道路橋により立体交差を図っている。

<歩行者専用道路>

自動車交通と分離された快適で安全な歩行者空間として、港北ニュータウン地区全体をきめ細かく網羅している。歩行者専用道路はグリーンマトリックスの様々なオープンスペースを相互に結びつけると共に、幹線部は、「生活軸」として機能し、商業施設、鉄道駅、バス停、小・中学校、幼稚園等の公益的施設と連絡するよう計画されている。

また、タウンセンターや駅前センター内の歩行者専用道路は、建築物と一体化した歩行者空間を創出し、回遊性の確保、賑わいの演出、街区ごとの特色づくりなどに寄与する計画としている。

幅員：3m～42m

延長：47km



自動車交通と分離され、建築物と一体化した歩行者空間(南センター駅前広場 視察時)

⑦街づくり誘導について

区画整理事業による基盤整備に加えて、上物誘導まで視野にいった「街づくり」の実践を目指し、地権者主導で建築協定等のルールづくりの検討を行った。

この他、都市計画法や建築基準法に基づく「地区計画」、「建築協定」また、センター地区では「街づくり協定(自主協定)」等を結び地区毎に特色のある街づくりを進めている。

⑧住民意見の事業への反映

港北ニュータウン事業では「市民参加のまちづくり」を基本理念の一つとしており、計画当初より地元・都市機構(旧日本住宅公団)・横浜市の三者協働による“まちづくり”をすすめている。

1967年 6月 港北ニュータウン開発対策協議会の発足(町内会中心)

- ・ 開発の可否
- ・ 営農継続希望者への対応:集合農地の確保、農業専用地区への斡旋
- ・ 用地の先行買収 : 4割先行買収→ 3.5割程度の先行買収
- ・ 減歩:狭小宅地の減歩緩和措置、買い増し合併換地、つけ換地等、事業の基本的な内容について理解を深めた。

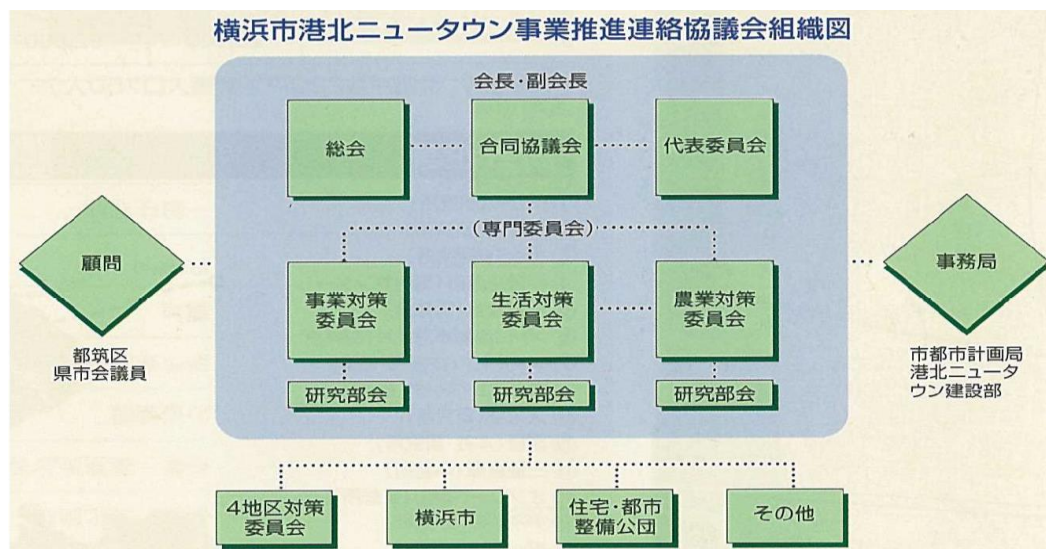
1974年 8月 事業認可

1976年 10月 港北ニュータウン事業推進連絡協議会の発足(開発対策協議会を改組)

- ・ 住民の意見や要望を纏めるため、港北ニュータウン区域町内会を旧地縁を基本に4地区(中川、都田、山内、新田地区)にグルーピングし組織化。
- ・ 地元・都市機構・横浜市で構成する専門委員会を設け、具体的な地元要望を事業に反映させるための組織。

1996年 9月 区画整理事業換地処分公告

1996年 11月 港北ニュータウン事業推進連絡協議会の解散



(参照:横浜市役所資料)

○開発前の現況(1974年当時、区画整理事業地区)

人口：約11,000人(地権者数約6,500人)

家屋：約2,500戸(要移転家屋1,600戸)

地目：山林・原野54%、畑・水田41%、宅地・その他5%(1,317haの内訳)

<土地利用計画等概要>

都市計画決定：1969年5月14日

事業認可：1974年8月27日

換地処分：1996年9月29日

事業期間：1974年8月27日～2006年3月31日

区画整理事業施行面積：1,317ha

計画人口：22万人

公園：121.9ha(9.3%、5.54㎡/人)

道路：288.2ha(21.9%)

河川・水路：0.5ha

宅地：879.8ha(67.8%)

鉄道：市営地下鉄3号線(1993年3月開通)

市営地下鉄4号線(2008年3月開通)

都市計画道路：12路線

事業費：約9,000億円(内利子分約4,100億円)

○現在の状況

人口：155,648人(2014年4月末現在)

世帯数：58,730世帯(2.65人/1世帯)

土地利用：約80%強

○中央地区計画概要

都市計画決定：1995年3月24日

事業認可：1996年2月29日

換地処分：2005年6月26日

事業期間：1996年2月29日～2010年3月31日

区画整理事業施行面積：23.7ha

計画人口：750人

公園：0.9ha(3.8%)

道路：6.6ha(27.8%)

河川・水路：1.0ha(4.2%)

宅地：14.6ha(61.6%)

鉄道：0.6ha(2.5%)市営地下鉄3号線(1993年3月開通)

市営地下鉄4号線(2008年3月開通)

都市計画道路：2路線 佐江戸北山田線、中山北山田線

事業費：約191億円(内利子分約36億円)

用途地域

第1種低層住居専用地域：5.4ha(住宅用地等)

準住居地域：2.5ha(沿道施設用地等)

準工業地域：3.1ha(工場用地等)

商業地域：12.7ha(商業施設用地等)

合計：23.7ha

<Q&A>

○地権者の合意形成・街づくり協定・ニュータウン内地区別の取組

Q1 6千人以上の権利者の意見集約は大変な労力を使ったと思うが、取りまとめる際の手法としてどのようなことを行ったのか。

A1 市民参加を具体化するため、港北ニュータウン開発対策協議会（「対策協」）を発足。市及び公団と地元との間をつなぐパイプ役として、その組織の中でまちづくりを考え、話し合いにより妥協点を見出す努力を重ねることによって事業を円滑に、かつ、協調的に進めていくことになった。委員は、4つの各地区で推薦された者を中心に委嘱された。総会、常任委員会、常任委員長会、定例会及び専門委員会が置かれた。委員のほか、県市議員が顧問を委嘱され、事務局は市が担った。

その後、昭和51年、自主的に組織化されていった地区ごとの協議会をまとめ、市、公団を加えて、港北ニュータウン事業推進連絡協議会（「推進協」）として改組し、港北ニュータウン建設研究会の研究成果を汲み上げながら、ニュータウン建設の主体としての役割を果たすこととなった。

推進協には、総会、合同協議会、代表委員会、専門委員会の4つの会議が置かれた。

Q2 2,530haと広範囲な事業となっているが、地権者との合意形成はどのようにとりまとめていたか。

A2 A1と同様。

Q3 街づくり協定の策定について、協定が策定されるまでに要した期間、権利者の合意形成を得るために苦慮したことや工夫した点などがあればご教示いただきたい。

A3 提案される協定内容について、全員の合意を得ることは難しかったようだが、勉強会の実施や地権者アンケート等を行いながら、できるだけ地権者の意見を取り入れている。

<u>タウンセンター地区街づくり協定</u> 平成5年5月 街づくり協定決定	<u>中川駅前センター街づくり協定</u> 昭和61年11月 勉強会開始 昭和63年5月 地権者協議会設立 平成2年2月 街づくり協定決定
---	--

<u>仲町台駅前センター街づくり協定</u>	<u>北山田駅前センター街づくり協定</u>
昭和 63 年 12 月 勉強会開始	平成 3 年 6 月 勉強会開始
平成 2 年 3 月 地権者協議会設立	10 月 地権者協議会設立
平成 5 年 3 月 街づくり協定決定	平成 8 年 3 月 街づくり協定決定

例) 中川駅前センターでは、昭和 61 年から勉強会を開始。63 年に地権者協議会が発足し、平成 2 年にまちづくり協定として締結。

流れとしては、①使用収益開始1年前の公団の工事説明にあわせ、市から街づくりに関する勉強会を地権者に提案。その勉強会を進めるための組織化を行ってもらふ。地区を複数ブロックに分け、各ブロックから役員を 1、2 名ずつ選出。②勉強会は、役員中心の全体集会や、アンケートを行いながら他の地権者の意見も取り入れた。

ソフト: 商業、業務の需要、他都市などの調査、共同化のメリットデメリットの検討、どのようにまちの個性を作るか。

ハード: 街のイメージ、用途、意匠、駐車場対策、緑化等の検討。③誘導手法の検討④供用開始前に総会を開いて、地権者の承認を得る。運営委員長から街づくり協定を提案してもらふ形を取り、意義が出なければ承認となる。

Q4 勉強会への権利者の参加状況や、参加者を増やすために行った工夫等があればご教示していただきたい。

Q5 港北ニュータウン建設研究会はどこが主体となって運営されていたのか、また、(地区別の)勉強会の内容はどのようなものか。

A4・A5 対策協の各専門委員会において、用地買収から基本設計の検討までを行ってきたが、地元と市の双方から幅広い内容を取上げて研究する場を設けるべきであるという意見が出され、昭和 47 年 8 月 30 日に権利者の中から推薦されたメンバーを中心に、横浜北農協、市、公団の職員が個人の資格で研究員として参加する共同研究機関として、港北ニュータウン建設研究会が発足した。

研究会は、権利者が港北ニュータウン建設というまちづくりを自らの問題として考えていくため、新しいまちづくりの過程で予想される種々の問題点や、地区画整理事業の工事期間中及び事業後の生活対策について、関係資料の収集・分析及び提言を行った。その結果を対策協に報告することにより事業に反映させ、対策協の生活対策委員会での協議により具体化する方法によって

事業を円滑に進めることを目的に、どの立場にも偏らず、客観的かつ自由に発言できる場として設けられ、調査研究が進められた。

その後、部会化が進み、9部会で事業に係る権利者の土地利用と生活再建の方策を具体的に研究するとともに、事業に対する認識を深めながら個々の生活再建をどのようにしていくかということ、地権者自らが学ぼうとする動きが強まった。

研究の成果として報告書を作成し、対策協の討議材料として提供するとともに、研究成果の事業への繁栄を要請した。

報告書にみられるように、アパート・マンション経営、農的土地利用及び地元参加によるセンター計画、商工業者の生活対策の全般にわたって、権利者の生活再建のための土地利用の位置づけと条件の明確化が打ち出され、この研究成果が対策協を通じて港北ニュータウンにおける「申出換地方式」の発想の源となった。

また、ほかの部会の研究成果として、生活対策のための地元権利者法人が設立され、公園緑地等の維持管理の受託、植木等の育成並びに造園工事など、港北ニュータウン事業に関連する各種工事を請け負うこととなった。

このように港北ニュータウン建設研究会は、単に机上研究にとどまらず、具体的方策の足掛かりとなる課題を権利者から引き出し、組織づくり等を通じて生活再建を行っていく主体に変化していった。

Q6 街づくり協定の策定について、それぞれの地区独自の街づくり協定を策定とあるが、どのようなものか。

A6 街づくり協定には、タウンセンター地区街づくり協定、北山田駅前センター街づくり協定、中川駅前センター街づくり協定、仲町台駅前センター街づくり協定、4つの街づくり協定が定められている。それぞれの地区ごとに、用途や敷地規模、外壁後退や建築意匠について細かい制限が定められている。地区ごとに内容は異なるが、協定策定時、各地区が目指す街の風景に応じて街づくりテーマやデザインテーマ等を設定。

・タウンセンター地区街づくり協定

「多機能複合に基づく広域拠点の形成」、「生活・文化の情報発信拠点の形成」、「都心性と自然性を備えたセンターの形成」、「個性豊かで自己主張を持つセンターの形成」

・北山田駅前センター街づくり協定

街づくりテーマとして、「オアシスタウン」、デザインテーマとして、「南欧スタイル」

・中川駅前センター街づくり協定

イメージテーマとして、「ネオ・ロマンチック」

・仲町台駅前センター街づくり協定

街づくりテーマとして、「自然と人間」、デザインテーマとして、「ネオクラシック」、ふれあいテーマとして、「花」

Q7 地区別のデザインを決める際、その地域にゆかりのある風景を基本としたのか、それとも関係性は考慮せず、他の地域の有名な街並みを基本としたのか知りたい。

A7 A6のようにそれぞれテーマを持って、街づくりを目指してきた。港北ニュータウン内は元々緑が多いこともあり、緑を取り入れたまちづくりを行う点ではこれまでの環境も大事にしている。一方でテーマとしては、より魅力的なまちづくりを目指すと共に、ヨーロッパの街並み等をイメージし、策定した。

○区画整理事業

Q8 事業主体は日本住宅公団(現・独立行政法人都市再生機構)となっているが、地権者との関わりはどのように行っていたのか。

A8 A1と同様。

Q9 「申し出換地方式」の導入の際、「短冊換地」も検討されたと思うが、その後の状況をご教示頂きたい。

A9 申出換地の結果、所有者が細分化されたスリット換地が多数存在し、これらの換地上での共同化が課題となっていた。そこで地権者の共同化の意向を集約し、民有地において、大規模施設が立地可能となるような「共同化義務街区」と呼ばれるシステムが組み込まれた。
例えば、センター北の阪急百貨店は敷地面積 18,000 m²に対して、69名の所有者。

Q10 整備前の公共有地はどのぐらい存在していたのか、また減歩率はどのぐらいか。

A10 開発前の公共用地は、事業区域全体の約6%。また、減歩率は、公共減歩率 24.3%、保留地減歩率 10.7%であり、全体の合算減歩率は 35%だった。

Q11 開発の際に用途地域の指定、または変更はあったか。用途地域指定の時期をご教示頂きたい。(港北ニュータウン建設計画が発表された時には用途地域は決まっていたのか)

A11 事業及び用途地域に関する経緯としては、昭和 40 年に港北ニュータウン計画の発表、昭和 47 年に市全域における区域区分及び用途地域の指定、昭和 49 年に港北ニュータウン地区の土地区画整理事業の認可、昭和 54 年に区画整理事業の仮換地指定があり、その後、昭和 56 年に港北ニュータウン地区の土地利用計画に合わせた用途地域の変更があった。

○緑地の保全

Q12 企業や住宅の建設にあたり、一定程度の緑地確保を求めているのか。また、そのための基準等はあるのか。

A12 横浜市では、市内における敷地面積 500 m²以上の建築確認等に対して、住居系用地地域では都市緑地法に基づく緑化地域制度、それ以外の用途地域では緑をつくり育てる条例に基づく緑化協議が必要となり、それぞれ 10%以上の緑化率が求められる。

また、港北ニュータウン地区全域には、法令に基づく緑化に上乘せする誘導方策として、要綱に基づく街づくり協議指針が定められている。例えば、住宅地区における共同住宅や長屋には 20%以上の緑化、計画建設用地における大規模集合住宅や企業研究所等には 30%以上の緑化を求めている。

Q13 地区内の緑について、保存・活用を図ったものと新たに緑化を行ったもの(植樹等)との割合はどのくらいか。

A13 正確な統計情報はないが、港北ニュータウン内の公園については、開発前の既存の地形や樹林を 50%程度保存して活用するように計画された。

○農業専用地区

Q14 開発当初、農業者との共存を図るため農業専用区域を整備しているが、全国的に離農者の増加等による耕作放棄地の増加や、農地面積の減少が進む中、当該区域の現状はいかがか。農地面積の減少などがある場合、その農地について、用途を変更したことがあるのか。

A14 市内の他地区と比較して営農意欲の高い地域である。また農専地区内農地のほとんどは土地利用上の規制が(農振法による農用地区域等)あることから、農地の面積はあまり変わっていない。

耕作放棄地に対して、市としては従来行ってきた農地の基盤整備事業等の支援に加え、農地マッチング制度による担い手への集積や、市民農園の開設を含めた対策を進めている。

Q15 港北ニュータウン地区と農業専用地区との共存は現在も機能しているのか。機能しているとしたらどのような形態で実践しているのか。

A15 港北ニュータウン内の農業専用地区は、まちづくり上重要な役割を果たす防災協力農地、緑のオープンスペースとして位置付けられている。また農業者にとっても生産地と消費者が隣り合う環境により、地産地消を軸にした経営を行えるメリットがある。

防災面では・・・

災害時の避難空間、仮設住宅建設用地、井戸水の利用など

環境面では・・・

ヒートアイランド現象の緩和、緑の景観の創出（アジサイ緑道など）

その他・・・

イチゴや野菜の収穫体験、農道を利用した駅伝大会の開催などの交流

○商業施設誘致、企業立地

Q16 商業施設等誘致のインセンティブとなるような制度があるか。（国際戦略総合特区、環境未来都市等による優遇制度等）。

A16 港北ニュータウン地区全域は、企業立地促進条例に基づく助成対象地域となっている。企業の本社や研究所、工場や事務所等の建物を建設・取得する場合等において、固定資産税の5年間の軽減や、家屋・設備、土地に対して最大20億円の助成金交付を受けることができる。

Q17 港北ニュータウン地区内の企業立地について、立地にあたっての審査基準やルール等はどのように定められているか。

A17 特に無い。ただし、要綱に基づき港北ニュータウン地区全域に定めている街づくり協議指針において、企業立地を誘導する土地を「核的施設用地」と定めている。核的施設用地では、研究所等用途の誘導、30%以上の敷地内緑化、周囲への建物形態配慮などを協議内容に定めており、事業者の計画が周辺環境に配慮したものとなるよう誘導している。

〈現場視察〉 案内者 横浜市役所地域まちづくり課
岡田係長様、本多様、関口様

昭和大横浜市北部病院前



センター南駅前広場①



視察ルート



(地図 Mapion より)



都筑区役所前



センター南駅前広場②

都筑中央公園展望広場



都筑中央公園入口



(地図 Mapion より)

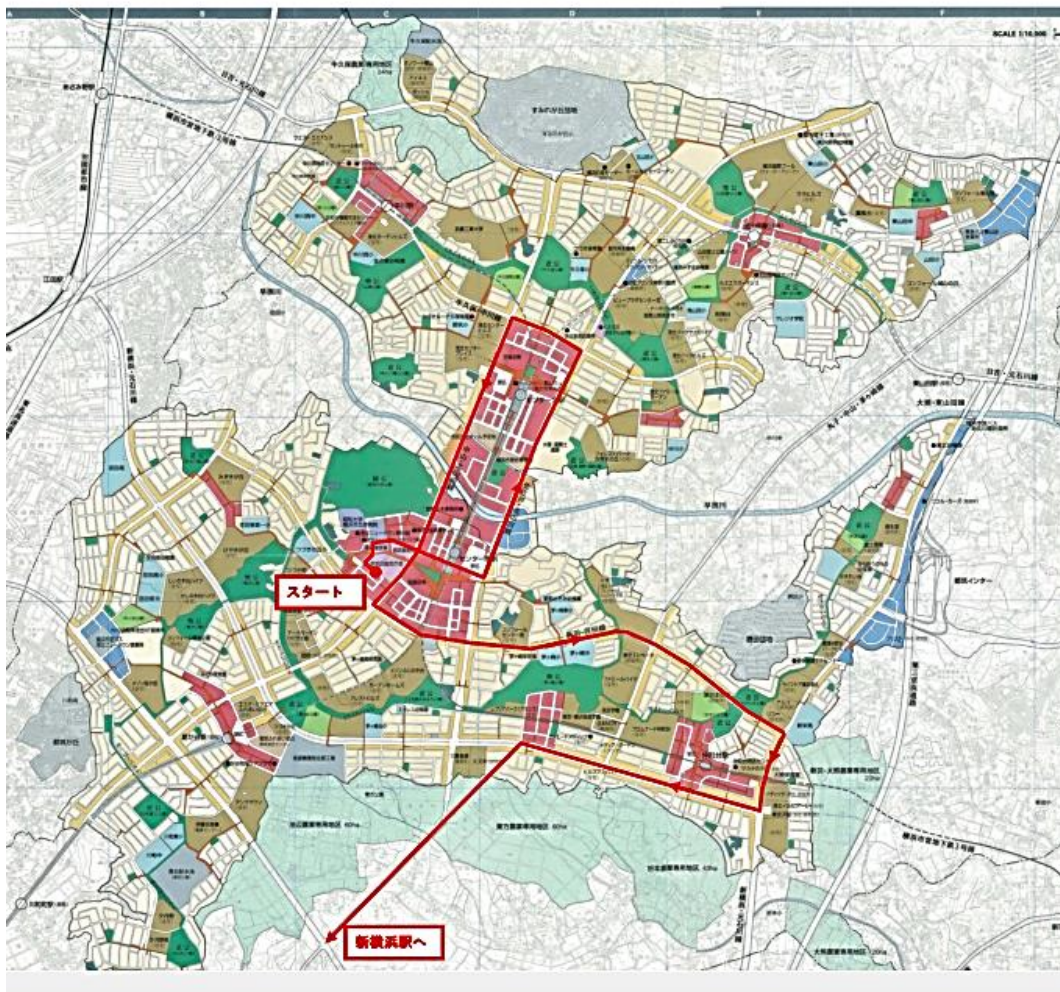


都筑中央公園内①



都筑中央公園内②

バス視察コース



(参照:横浜市役所資料)

○大塚・歳勝土遺跡公園概要（参照:横浜市歴史博物館HP）（バス車窓より説明）



歳勝土遺跡(方形周溝墓群)

大塚遺跡に住んだ人々のお墓で、方形周溝墓とよばれる形をしている。低い四角形の盛り土と、その四辺を溝で囲んだ形が特長。発掘当時の状態や木棺を復元し埋葬の様子などが分かるようにしてある。



型どり遺構

発掘調査時の住居跡の構造や空間を体験できるように、特殊加工したガラス樹脂セメント（GRC）で遺構面を再生した。



大塚遺跡(環濠集落)

今から約 2000 年前の弥生時代のムラの跡。外からの敵を防ぐために周囲には濠がめぐらされており、当時は 100 人くらいの人々が暮らしていた。遺跡内には、竪穴住居7棟をはじめ高床式倉庫、型取り遺構、木橋などが復元してある。

(3) 都市的利用の事例 (藤沢市)

<講義及びパナソニック社制作のDVD上映>

演 題 「藤沢サステイナブル・スマートタウン(藤沢 SST)開発について」

講 師 藤沢市 企画政策部 企画政策課
課長補佐 古川 様、山木 様

会 場 藤沢商工会館 会議室



講義の様子①



講義の様子②
企画政策課 古川様(右)

<現地視察>

FujisawaSST に移動し、湘南 T-SITE 内を視察。

〈Fujisawa サスティナブル・スマートタウンの取組について〉

(資料：藤沢市役所)

○計画地の位置



(参照：地図 Mapion)

所在地：辻堂元町6丁目4番(藤沢駅から約2km、辻堂駅から約2km)

面積：約19ヘクタール(189,623㎡)

主地所有者：①東側 松下冷機跡地(53,772㎡)・・・松下電器産業

②真中 湘南松下エコシステムズ跡地(66,381㎡)

・・・松下エコシステムズ

③西側 パナソニックAVCネットワークス跡地(69,470㎡)

・・・松下電器産業

用途地域：第1種住居地域(60%/200%)・・・床面積3,000㎡以上の店舗は許可

※戸塚茅ヶ崎線沿線(30m幅)は準住居地域(60%/200%)

土地利用の想定：低層住宅約600戸、中高層住宅約400戸 合計約1,000戸

想定人口：約3,000人

○これまでの経過

平成 19 年 1 月	松下グループ 3 社の内、2 社(松下冷機、松下エコシステムズ)が工場閉鎖・撤退を表明(昭和 36 年関東初進出工場)
〃 2 月	市からパナソニックに土地利用の要望(産業機能用地を基本とし、研究開発事業、福祉教育機能を検討、大規模小売店舗や中高層共同住宅は土地利用から除く等)
〃 9 月	パナソニックから市にエコタウン構想の提案
平成 20 年 2 月	市からパナソニックに提案に対し、同意協議する旨、回答
〃 11 月	松下グループの 3 社の内、残るパナソニック(株)、AVC ネットワークス社も工場閉鎖、撤退を発表
平成 21 年	市とパナソニックとで事業協議
平成 22 年 11 月	「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン」に関する基本合意の調印式(パナソニック・藤沢市共同記者会見)
平成 23 年 5 月	9 社 1 市による Fujisawa サステイナブル・スマートタウン構想の共同記者発表(パナソニックセンター東京)・2013 年度まちびらき、2018 年度全世帯(1,000 世帯、3,000 人)入居・総事業費約 600 億円
〃 10 月	「Fujisawa サステイナブル・スマートタウンまちづくり方針」の策定
平成 24 年 3 月	Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区計画の決定(告示) ※「区域の整備・開発及び保全の方針」のみ決定
〃 9 月	土地区画整理事業 工事着手 事業認可(神奈川県知事認可)・・・認可日 : 8 月 21 日 申請日 : 6 月 27 日 施工者:パナホーム(株)、三井不動産レジデンシャル(株)
平成 25 年 3 月	Fujisawa SST マネジメント株式会社 設立
〃 4 月	「Fujisawa サステイナブル・スマートタウンまちづくり方針」の一部改訂
〃 5 月	Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区計画の変更決定 地区整備計画(第 1 期整備工リア)
〃 9 月	戸建て住宅着工開始
〃 10 月	Fujisawa SST サステイナブル・スマートライフ 発表会 ・商業施設事業者、健康福祉教育施設事業者、タウンサービスの発表
平成 26 年 1 月	Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区計画の変更決定 地区整備計画(第 2 期整備工リア)

〃	3月	一部 街びらき 第1期 120世帯 順次入居開始
〃	4月	コミッティ設立総会(自治会 当初約30世帯)
〃	10月	戸建て住宅 第2期 販売開始
〃	11月	グランドオープン(Fujisawa SST SQUARE オープン)
〃	12月	湘南 T-SITE オープン
平成 27年	7月	土地区画整理事業 換地処分
平成 28年	4月	ウェルネススクエア南館オープン(福祉・健康・教育ゾーン) (認可保育所・学童保育・クリニック・薬局・サービス付高齢者 向け住宅)
〃	11月	ネクストデリバリーオープン(ヤマト運輸)
平成 29年	4月	ウェルネススクエア北館オープン(福祉・健康・教育ゾーン) (特別養護老人ホーム)
平成 32年以降		Fujisawa サスティナブル・スマートタウンの完成予定

○藤沢市とパナソニック(株)との基本合意の概要

2010年(平成22年)11月に藤沢市とパナソニック(株)とで、パナソニック工場跡地の活用に向け合意したまちづくりの基本理念及びその実現に向けた協働・連携に関する推進手法は次のとおり。

■まちづくりの基本理念

藤沢市の重要施策である低炭素社会実現のための「地域から地球に広がる環境行動都市・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」を志向するパナソニック株式会社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、両者が協働・連携し、都市における低炭素化への取り組みを推進する。

パナソニック株式会社は、自らが保有する省エネ・創エネ・蓄エネ技術を核とし、CO₂排出量の可能な限りの削減を目指すとともに、街の自然再生エネルギーを活用した地産地消型スマートタウンの実現を目指す。

藤沢市及びパナソニック株式会社は、新たな公民連携の視点から協働・連携して、住宅及びその他の施設の「タウン・エネルギー・マネジメント」の実現を目指す。

■推進手法

藤沢市は、スマートタウン構想の実現に向け、パナソニック株式会社と協議の上合意する「まちづくり方針」を策定し、両者は「まちづくり方針」に基づき、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、スマートタウンの実現に向け事業推進する。

「まちづくり方針」には、地区の将来像とまちづくりコンセプト、スマートタウン構想の

基本理念、まちづくりのルール、地区の整備方針等を定め、両者間の協議の進捗に応じて、その内容を拡充する。なお「まちづくり方針」については、市民の土地利用転換への理解を深めるという観点から、両者が協働・連携し、適切な役割分担に基づき、可能な限りの情報開示に努める。

パナソニック株式会社は、基本合意及び「まちづくり方針」等、藤沢市との協議の上合意に至った事項の遵守について、スマートタウンを事業化する開発事業者に承継する。

○「Fujisawa SST まちづくり方針」の概要

■まちづくり方針の目的と役割

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「まちづくり方針」を策定し、「スマートタウン構想」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、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。

■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、土地利用を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。



(参照:藤沢市役所資料)

- ・ 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、生活サービスを提供することを目的とし、大型ショッピングモール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させないように、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。

■公民連携によるまちづくりのルール化

都市計画等による位置づけ

- ・ 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。
- ・ 土地地区画整理は、土地地区画整理事業の都市計画決定は行わず、土地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並みの誘導を図るものとする。

地域住民に対する配慮

- ・ 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。

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。

■タウンマネジメントの仕組みづくり

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つ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。

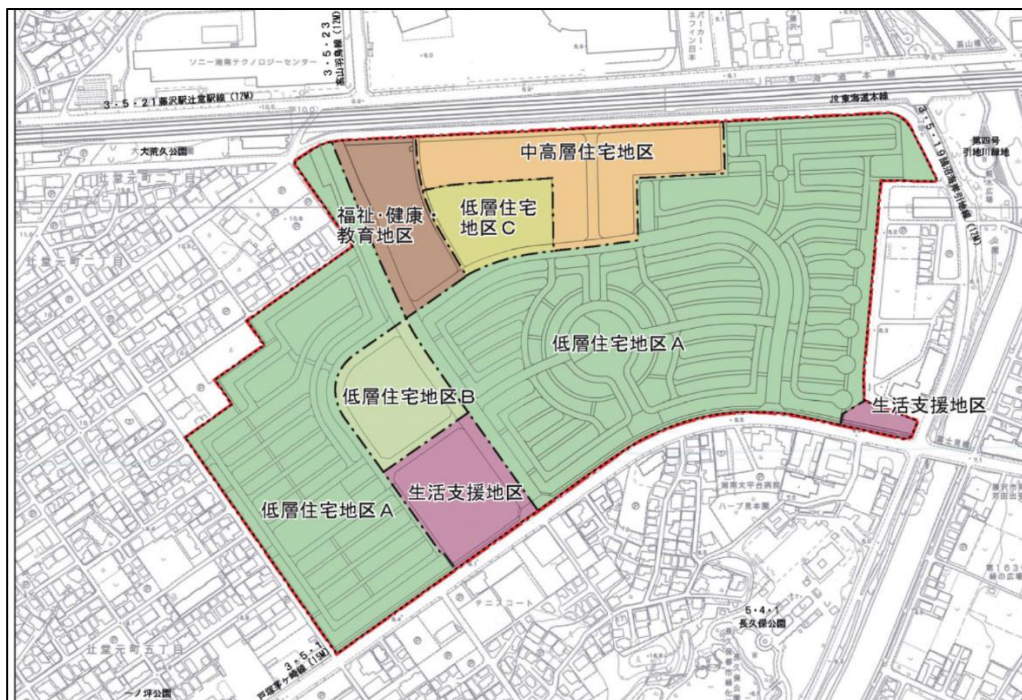
そのために

- 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 「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、広域展開の協力を行う。

○地区計画の概要

■地区計画図及び各地区の概要



(参照: 藤沢市役所資料)

- ・ 低層住宅地区 : 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。
- ・ 中高層住宅地区 : 良好な居住環境の確保を図るとともに、本地区北側の既存の緑地帯への空間配慮を行うものとする。
- ・ 生活支援地区 : 居住者等の生活サービスを提供する必要最小限の商業等の土地利用を誘導する。
- ・ 福祉・健康・教育地区 : 特別養護老人ホーム、保育所等の土地利用を誘導する。

■土地利用の現状 (Fujisawa SSTホームページより)





戸建・商業施設街区



全 景



街 区



街 区(セントラルパーク周辺)

○プロジェクト概要

コンセプト

街の目指す姿とサスティナブル・スマートライフ

**生きるエネルギーが
うまれる街。**

生活に欠かせない
エネルギーがうまれる街

人々に生き生きとした
エネルギー（活力）がうまれる街

● **くらしを楽しむ**

働く

つながる

遊ぶ

働く

住む

食べる

学ぶ

育む

健康

スマートライフ提案

スマート空間設計

スマートインフラ構築

● **くらしをつづける** **エコと快適の両立** **安心・安全**

全体目標

世界に先駆けた 環境×安心・安全目標

環境目標

CO₂ 削減 **70%***

生活用水 削減 **30%***

※1990年比 ※2006年一般普及設備比較

エネルギー目標

再生可能エネルギー利用率 **30%以上**

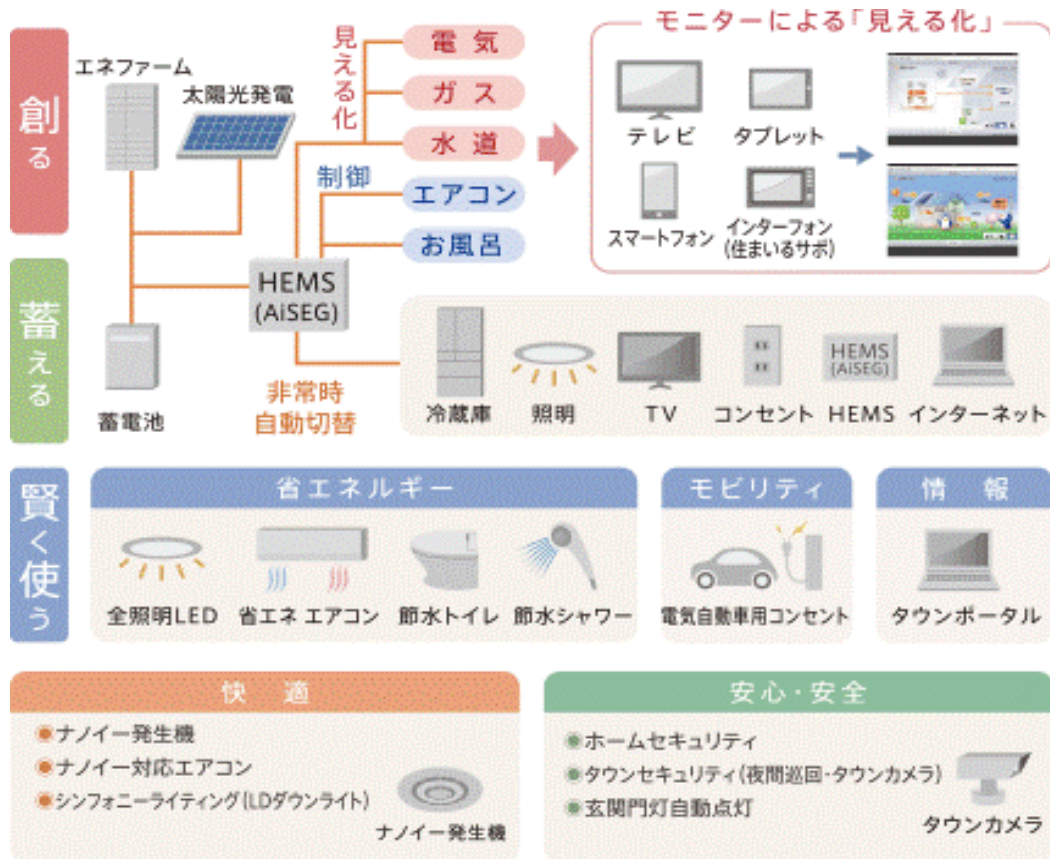
安心・安全目標 (CCP)*

ライフライン確保 **3日間**

※非常時に、通常の状態に復旧するための計画

「Fujisawa サステナブル・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「地域から地球に広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。



「エネルギーマネジメント」

『Fujisawa SST』は、全ての戸建て住宅で太陽光発電システムと蓄電池を備える。さらに、家庭が使用する電力をマネジメントする「スマート HEMS (ホームエネルギーマネジメントシステム)」を備える。

「住人専用ポータルサイト」

『Fujisawa SST』にやって来た日から、街の人々や地域の情報とつながることができる。ネットワークを使った先端サービスを子どもからお年寄りまで誰でも手軽に享受できる。そんなコミュニティ・プラットフォームを提供する。

誰もが簡単に利用できるワンストップのポータルサービスでは、家庭のエネルギー使用量の確認をはじめ、地域サービスやショッピング、ポイント制度、モビリティサービスの予約、コミュニティ内での情報交流など様々なサービスを、住んだその日からすぐに利用できる。



「コミッティセンター(集会所)」

家族や住人の輪を広げる街の中核施設。コミッティ会員同士の話し合いやイベントなど、コミュニティ活性化に利用。また、太陽光パネルや蓄電池などの複層的な電源を確保することで、非常時には周辺地域に貢献する防災拠点としても機能。



「ガーデンパス」

東西総延長約 3km(幅約 3.5m となり)、各住戸間に風を引き込むように設け、街路樹やガーデンパスをはさんだ各住宅の植栽により、街区内全体に緑の連続性を創出し、季節の潤いと自然の恩恵を日常に取りこめる街路。さらに、各住宅の太陽光パネルは効率的に発電でき、街全体の環境不動産価値の向上にもつながる。



「コミュニティソーラー」

約 400mにおよぶ太陽光発電設備。平常時は売電し、非常時は周辺地域の人々の非常用コンセントとして解放する。

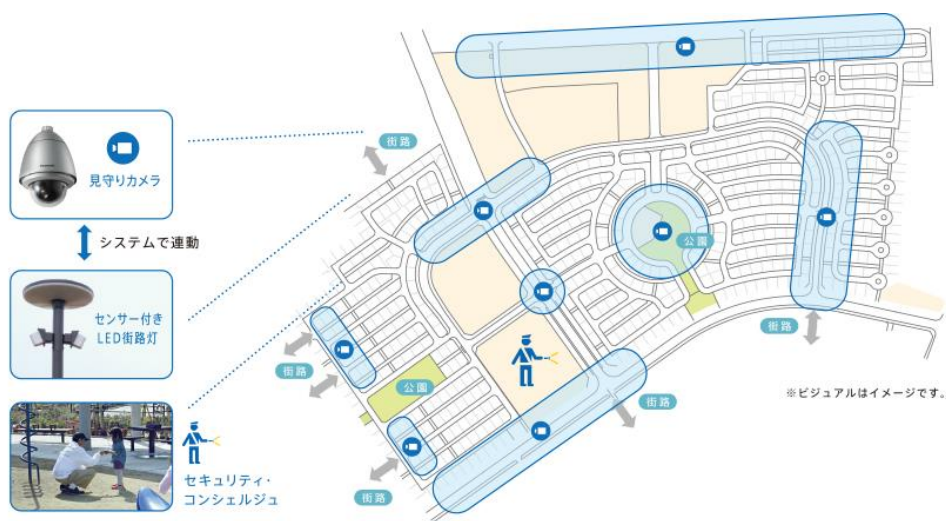
(藤沢市下水道用地を活用)

「セキュリティシステム」

『Fujisawa SST』では、ゲートや柵で街を閉ざすことなく、今まで以上の安全性を確保するセキュリティ、「バーチャル・ゲーテッドタウン」を実現した。

開放感あふれる街の中で、子どもたちが安心して遊ぶ姿が見られる。街の出入口、公共の建物、公園の陰、大通りの交差点などを中心に約 50 台もの「見守りカメラ」と照明を効果的に配置。

さらに「セキュリティ・コンシェルジュ」による巡回も併せることで、開放的でありながら死角のないセキュリティを実現。



<Q&A>

Q1. 藤沢市の役割は？

A1. 今回の事業主体はあくまでパナソニック(株)となるため、企業誘致や住宅開発はパナソニック(株)が実施。

藤沢市の役割として、周辺地域との調整やプロジェクト協議会へのアドバイザーとしての参加、区画整理完成後の街区内道路・公園等の施設管理及び(仮称)南北線の整備を行う。(敷地が東西に走るJR東海道線沿いの敷地であり、藤沢市は南北をJRで分断されており、その往来及び交通渋滞が市の課題であったため、当該敷地からJRを横断する計画を併せて検討している。)

他には、区画整理・地区計画の協議、福祉ゾーンの特別養護老人ホームへの補助や誘致にかかるホームページへの掲載などを実施し、2,3 箇月に1度パナソニックとの定例会を開催。

Q2. 3,000 人規模のまちづくりとなるが、インフラや近隣の学校などへの影響はないのか？

A2. もともと工場排水などを行っていた地区であり、下水などに与える影響はないが、新たに 1,000 世帯の住宅・商業施設・福祉施設などが建設されたことにより、交通に与える影響はあると思われるため、駐車場の設置や南北線の検討などを実施。

また、学校については、1,000 世帯を同時ではなく、5 年をかけて住宅販売し、随時入居していくため、影響は無い。

Q3. 市や国の補助金の活用については？

A3. スマートタウンに対する市の補助制度はなく、国交省や環境省の補助事業に申請・活用している。

○国主交通省:「住宅・建築物 CO2 先導事業」

○環境省:「低炭素価値向上に向けた二酸化炭素排出抑制対策事業」

Q4. 事業手法は？ (区画整理・地区計画等)

A4. 区画整理は、個人施行による土地区画整理事業。道路や公園も区画整理事業の中で実施し、完成後、市が移管を受け、管理していく。

地区計画は、2 段階方式で都市計画決定を行い、第1段階で土地利用に関する方針、公共施設整備の方針、建築物整備の方針を定め、第 2 段階で地

区施設の配置、建築物の建築に係る事項を定めている。

Q5. 街区計画は？

A5. 基本的には、パナソニック(株)による民間開発事業のため、道路や公園等については市と協議のうえ、おおまかなゾーニングについては、パナソニックが策定。市としては、保育園や特別養護老人ホームの誘致などを要望した。H23.10 に市とパナソニックとで「まちづくり方針」を策定。

Q6. 周辺住民への対応は？

A6. 都市計画の手続きとして住民説明会を実施。またプロジェクトの進捗に合わせてパナソニックが随時、説明会を実施。プロジェクトとして、おおむね良好な反応。

Q7. スマートタウンの完成後のパナソニック(株)の役割は？

A7. タウンマネジメント会社を設立し、作って終わりの街づくりではなく、住民と協力して永続的に運営管理できる街づくりを実施していく。
そのため、街のエコ目標の管理に関するガイドラインを作成し、街の CO2 削減目標の管理をするとともに、街の情報発信、カーシェアリングや防犯体制の管理をしていく。

Q8. 戸建て住宅の価格等は？

A8. 120～130 m²の敷地に4LDKで5,000万円～6,000万円とのこと。周辺の住宅と比べると1割から2割程度高い。住宅設備だけでも通常より500万円程度高くはなっているとのこと。また、タウンマネジメント会社の管理費として月12,000円程度かかるとのこと。

Q9. 現在の入居状況等は？

A9. 2017年9月現在、約449世帯が入居している。講入者の内訳としては、半分が市内での転居、半分が市外からの転居となっている。

Q10. 協議会にはどのような団体が入っているのか？

A10. 代表幹事:パナソニック株式会社、幹事会員:11法人、一般会員:4法人、アドバイザー:5法人で合計21法人。

2016 年度 FujisawaSST 協議会参画団体

代表幹事



パナソニック株式会社

幹事会員(50音順)



株式会社学研ホールディングス
株式会社学研ココファンホールディングス



カルチャ・コンディエンス・クラブ
株式会社



湖山医療福祉グループ 社会福祉法人
カメラア会



株式会社電通



東京ガス株式会社



パナホーム株式会社



東日本電信電話株式会社



三井住友信託銀行株式会社



三井物産株式会社



三井不動産株式会社
三井不動産レジデンシャル株式会社



ヤマト運輸株式会社

一般会員(50音順)



株式会社アインファーマシーズ



アクセンチュア株式会社



株式会社サンオータス



総合警備保障株式会社

アドバイザー(50音順)



慶應義塾大学SFC研究所



東京電力エナジーパートナー
株式会社



株式会社日本設計



藤沢市



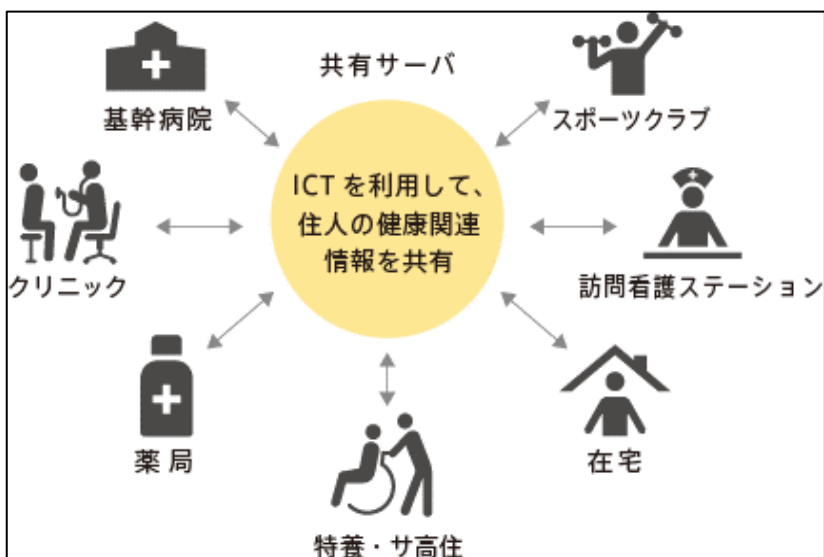
Fujisawa SST マネジメント
株式会社

(参照: FujisawaSST ホームページ)

FSST 福祉・健康・教育ゾーンについて

ウエルネススクエア概要

- ① 南館：H28年9月1日開業
 - ・認可保育所(定員 60名)、サービス付高齢者住宅(63戸)、クリニック、薬局、学童保育、学習塾
- ② 北館：H29年4月1日開業
 - ・特別養護老人ホーム(130床)、ショートステイ(24床)



(参照: FujisawaSST ホームページ)

(4) 農的（観光農園）・都市公園利用の事例（横須賀市）

<講義>

演題 「長井海の手公園 ソレイユの丘 について」

講師 横須賀市 環境政策部 公園管理課

小野 様

長井海の手公園パートナーズ代表企業 西武造園株式会社

松村 様

会場 長井海の手公園内レストラン



講義の様子①



講義の様子②

横須賀市 公園管理課 小野様



講義の様子③

西武造園(株) 松村様



昼食・講義会場レストラン

園内の農園で生産された食材を提供

＜長井海の手公園(ソレイユの丘)の概要(平成27年度～)＞(資料:横須賀市役所)

○施設概要

所在地：神奈川県横須賀市長井4丁目地内(旧長井住宅地区跡地)

地目：市街化調整区域

公園種別：総合公園(農業体験型総合公園)

面積：21.3ha

建築面積：10,831平方メートル

通常建ぺい率2%、許容建ぺい率(最大)24%(都市公園法第4条)

公園概要：平成17年の事業開始当初は、民間資金、経営能力及び技術的能力を活用するPFI事業により、農業体験等ができる総合公園として整備した。老若男女すべての人が集える西地区の交流拠点として整備。平成27年度からは指定管理者制度を導入して指定管理者により管理運営開始。

都市計画決定：平成14年12月13日神奈川県告示

用途指定期間：平成27年4月28日まで(国有財産譲与のため)

埋蔵文化財包蔵地：長井海の手公園は長井台地遺跡群のうちの打木原遺跡、長井高原遺跡、長浜ノ上遺跡、佃嵐遺跡にまたがっている。

事業者：長井海の手公園パートナーズ

・代表企業：西武造園(株)

・構成企業：(株)不二環境サービス、長井水産(株)、
近畿日本ツーリスト(株)

事業方式：

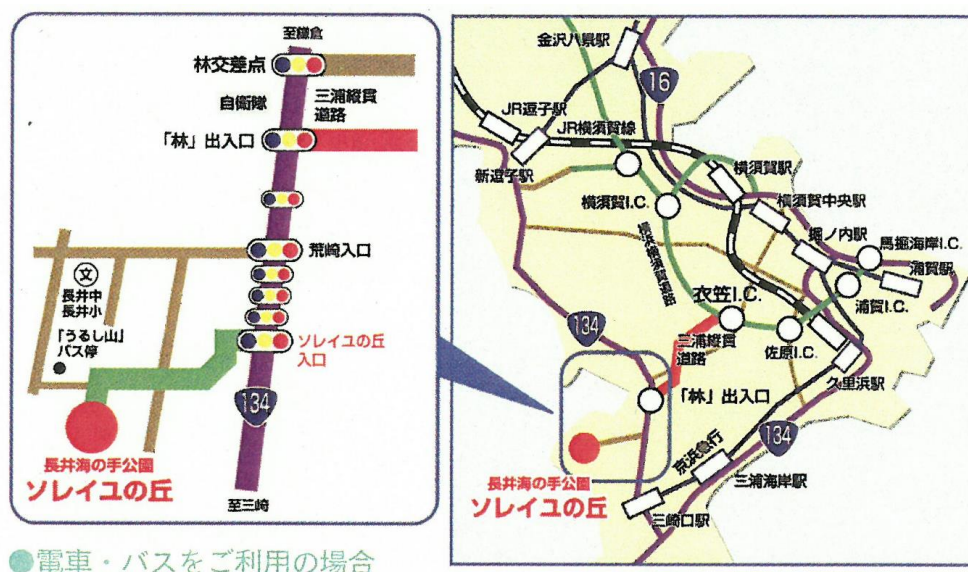
- ・指定管理施設・・・市が支払う指定管理料及び駐車場の利用料金収入により指定管理者が管理運営する施設(エントランス棟一部、休憩所棟、トイレ棟、駐車場等)
- ・管理許可施設・・・都市公園法第5条第1項に基づき、既存の公園施設の管理を指定管理者に許可するもの(レストラン、温浴施設、ファーストフード棟等)

運営期間：8年間(平成27年4月1日～平成35年3月31日)

○運営等

- ・収穫体験や加工体験、食体験など、直接、肌で感じることができる特色ある体験ができる。
- ・アルバイト・パートなどを含む従業員(130名程度)は地元住民を優先的に雇用し、また、地元の新鮮な農水産物の売店での販売や、レストランでも食材として利用するなど、地元貢献している。
- ・公園内で発生する生ごみや刈草などは堆肥化し、園内の畑に再利用するなどごみの減量化を進め環境に配慮している。

○施設の位置(参照:ソレイユの丘パンフレット)



○営業時間

	営業時間		休園
	公園	温浴施設	
3月～11月	9：00～18：00	10：00～21：00	無
12月～2月	9：30～17：00		

○入園者数

年度	見込み	実績	前年度比
平成17年度	85万人	736,084人	-
平成18年度	72万人	658,355人	△77,729人、△10.6%
平成19年度	62万人	588,506人	△69,849人、△10.6%
平成20年度	55万人	659,981人	71,475人、12.1%
平成21年度	50万人	658,418人	△1,563人、△0.2%
平成22年度	50万人	552,833人	△105,585人、△16.0%
平成23年度	50万人	524,503人	△28,330人、△5.1%
平成24年度	50万人	548,854人	24,351人、4.6%
平成25年度	50万人	556,247人	7,393人、1.3%
平成26年度	50万人	517,760人	△38,487人、△6.9%
平成27年度	56万人	647,238人	129,478人、25.0%
平成28年度	60万人	698,113人	50,875人、7.9%

※平成17年4月29日開園、平成27年度から指定管理者変更。

公園マップ



(参照:ソレイユの丘HP)

・人工温泉の温浴施設

露天風呂、大浴槽(内湯)、腰掛け湯、寝湯、水風呂、サウナなど

・有料体験プログラム

農業体験(新鮮野菜の収穫体験)、動物ふれあい体験(引き馬乗馬体験)
食の体験(パン・ピザ・チーズケーキ作りなど)、クラフト体験(キャンドル作りなど)

・無料体験プログラム

動物ふれあい体験(ふれあい動物村)、自然ふれあい体験(ホテル館、ビオトープの小川)

・キッズガーデン

おもしろ自転車、アーチェリー、ゴーカート二人乗り、ミニトレイン、芝そりゲレンデなど

・ショップ

カフェテリアレストラン、食の工房、バーベキューレストラン、青空市場など

<長井海の手公園「ソレイユの丘」について(平成 17~26 年度)>

長井海の手公園「ソレイユの丘」は、横須賀市初の農業体験型総合公園として、PFI手法を採用して設置されたものであり、都市公園の区域全体を PFI 方式で整備したのは、同公園が全国で初めて。

○公園の概要

長井海の手公園「ソレイユの丘」は、約 21.3ha の面積を有する、入園料無料の農業体験型総合公園。基本的には平成 9 年度に策定した「長井海の手公園基本計画」に基づいて、全体を「ゲート&セントラルゾーン」、「土とふれ合うゾーン」、「海と夕日を眺めるゾーン」、「太陽と大地にふれ合うゾーン」、「林間くつろぎゾーン」、そして「星と遺跡にふれ合うゾーン」の 6 つのゾーンに分けて整備が行われた。

しかしながら、開園に際しては、来園者に親しみやすくするため、この 6 つのゾーンの再構築を行い、新たに「街」、「村」、「水」、「まきば」の 4 つのエリアに分け直している。

エリア名	主な施設
街	レストラン、食の工房&ショップ(パン、ソーセージ、ヨーグルトなど)、手作り体験教室、ビジターセンター(温浴施設)
村	エントランス広場、青空市場、体験農園、温室(トマト、イチゴなど)、管理事務所
まきば	動物ふれあい広場、乗馬場、デイキャンプ場、自由広場、ブルーベリー畑、オリーブの森、芝そりゲレンデ、ミニトレイン
水	キッズガーデン(アスレチック、おもしろ自転車、ゴーカートなど)、ボート池、じゃぶじゃぶ池、ホテル館展望台、ピオトープ、多目的広場
みはらしの丘	サイロ風モニュメント
駐車場	約 1,500 台収容

○公園整備までの経緯

第2次世界大戦終結まで、旧日本海軍の軍港都市として発展してきた本市には、旧日本海軍の施設等が多数存在しており、これらの国有財産を平和産業港湾都市の転換に資するため、本市を含む旧軍港四市(横須賀市、広島県呉市、長崎県佐世保市及び京都府舞鶴市)を対象とした「旧軍港市転換法」が、昭和 25 年 6 月に施行されている。

本市は、この法律により旧軍財産の無償譲与を受け、多くの公共施設を整備してきたが、長井海の手公園「ソレイユの丘」が建設された場所は、昭和 18 年、旧日本海軍が武山航空基地として整備し、戦後、米軍住宅として使用されていた土地であり、同公園の

供用開始に合わせ、同法に基づいて、本市が国から無償譲与を受けたものである。

当該用地の利用計画を策定するに当たっては、平成8年度、学識経験者、公募市民、地元住民代表などを委員とした「長井住宅地区跡地利用検討委員会」を設置して跡地利用の検討を行い、都市公園として整備するという基本構想を策定したが、翌年度、「旧軍港市転換法」に基づいて設置されている旧軍港市国有財産処理審議会において、跡地を本市に譲与する旨の決定がなされたことから、「長井海の手公園基本計画検討委員会(前述の跡地利用検討委員会を改称)」の提言をもとに、基本的な整備方針を定めた「長井海の手公園基本計画」を策定した。

平成10年度から平成12年度までの間は基本設計を実施しており、最終的には、周囲の海や、緑豊かな農業空間の美しい景観を活かし、人々が気軽に利用できるくつろぎの場としての整備を図りつつ、自然と共生する社会に親しみ、理解を高める機会を提供するとともに、本市西地域の活性化の拠点として機能させることを目的として、同公園が整備されることになった。

○公園整備にPFI方式を導入した理由

公園整備事業の実施に当たっては、バブル経済の崩壊以降、本市の財政事情も非常に悪化し、回復の兆しが見えない状況であったため、大きな財政負担を軽減しながら地元産業にも貢献できるような方策について、検討を行っていた。民間活力を導入すべく、第3セクター方式についても検討を重ねていたが、第3セクター方式で運営されている施設の経営悪化、破綻例が数多く存在し、大きな問題となっていたため、同方式の採用については慎重にならざるを得ない状況であった。

このような状況の中、平成11年9月、新たにPFI法(民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律)が施行されたことから、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、効率的かつ効果的に社会資本を整備するという観点と、利用者に対するサービスの向上を目指すという点から、PFI手法を導入して建設、維持管理及び運営を行うことについての検討を進めることになり、平成12年度には導入可能性調査を実施して、同方式による事業の実施が適切であるという判断をするに至った。

公園施設の事業方式については、施設の収益性や、PFI事業者による柔軟な運営体制の確保などの観点から、BOT方式(Build Operate and Transfer:民間事業者が公園施設を建設し、事業期間中、所有及び運営維持管理業務を遂行した後、市に所有権を移転する方式)とBTO方式(Build Transfer and Operate:民間事業者が公園施設を建設し、竣工後速やかに市に所有権を移転し、事業期間中、民間事業者が市から委託を受け、運営維持管理業務を遂行する方式)を併用して整備することとなった。

具体的には、レストラン、ビジターセンター(温浴施設)、青空市場、駐車場などの収益性の高い施設は、BOT施設として民間事業者の運営ノウハウを活用して経営してもらい、管理事務所、体験農園、温室、自由広場、ボート池、じゃぶじゃぶ池、便所などの収益の上がない施設は、BTO施設として市が維持管理費を負担するという形態をとって、10年間の維持管理及び運営を行うというものである。

PFI 事業は、最長 30 年間の事業期間を設定できるが、同公園整備等事業は、施設整備に約1年半、維持管理運営に 10 年を設定している。これは、都市公園における公園施設の設置等許可期間の上限を考慮したことと、都市公園に求めるものが、世代、あるいは時代によって変化することから、利用者の要求の変化に対応するためには、10 年程度の事業期間が適当ではないかと考えたことによる。

○今後の PFI 方式採用に関する展望

長井海の手公園整備等事業は、本市でも初めての PFI 事業となり、今後の新事業手法導入に当たっても参考となる部分が多いと思われる。

PFI の手法は、地方自治体にとっても非常に有用なものと思われるが、PFI 方式に関する理解が深まっているとはいえ面もあり、これがひとつの課題であると考えている。

○指定管理者制度の導入

平成 25 年から、PFI 期間満了後の運営に関して「長井海の手公園あり方検討会」を開催し、事業方法や事業者の選定について、庁内の関係者や外部専門家、地域住民との意見調整を行い、主に以下の 2 つの理由から指定管理者選定ということとなった。(公共施設等運営権制度等の検討も行ったが、複雑で運営権の譲渡などリスクがあるという判断になった。)

- ・ 施設整備が PFI 期間中にほぼ終了しており、平成 27 年度以降は大規模な施設整備が発生せず、施設の管理が主な業務になる。
- ・ 指定管理者制度が平成 15 年から開始され、横須賀市の他の公園は指定管理者によって管理されており、庁内においても指定管理者制度に関する理解が深まった。

<長井海の手公園ソレイユの丘整備に関連する経緯について(概略/時系列)>

- 昭和 18 年 旧日本海軍が農地を買収し、武山航空基地を建設
- 昭和 22 年 米軍が接收、米軍住宅として使用開始
- 昭和 53 年 「四施設利用計画協議会」が発足
(四施設:稲岡地区(現三笠公園)、猿島、長井住宅地区、EM クラブ)
- 昭和 57 年 四施設利用計画協議会において、長井住宅地区の跡地を総合公園又は農業研修センター附属実習農場として整備する方針を打ち出す。
- 昭和 60 年 米軍から日本政府へ返還
- 平成 2年 広場の一時使用契約を大蔵省と締結
- 平成 8年 「長井住宅地区跡地利用計画検討委員会」において「長井海の手 公園基本構想」を策定

- 平成 9年 4月 第 21 回旧軍港市国有財産処理審議会に転用方針が諮問される。
- 平成 9年 6月 大蔵省と国有財産管理委託契約を締結
※管理委託契約は、2 回の更新を経て、平成 15 年 6 月までの間、結ばれている。
- 平成 9年 「長井海の手公園基本計画検討委員会」において「長井海の手公園基本計画」を策定
- 平成 10～12 年(年度) 長井海の手公園基本設計委託を実施
- 平成 11 年 9月 PFI 法(民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律)が施行。
- 平成 12 年 同公園整備事業に PFI 手法の導入を決定するとともに、埋蔵文化財発掘調査(平成 12 年 10 月から平成 13 年 3 月まで)を行う。
- 平成 13 年 6月 長井連合町内会への説明会開催を皮切りに、希望のあった町内会、農協、漁協等に対し、順次、説明会を実施
※説明会は、平成 16 年 2 月までの間、必要に応じて開催している。
- 平成 13 年 8月 「長井海の手公園整備に係る PFI 事業者選定委員会」を設置。
- 平成 13 年 10 月 PFI 事業者選定委員会を開催
- 平成 14 年 1月 実施方針を公表
- 平成 14 年 12 月 都市計画決定告示
- 平成 15 年 3月 市議会で一般会計予算(債務負担行為)議案が可決
- 平成 15 年 6月 地方自治法改正により指定管理者制度が創設
- 平成 15 年 6月 PFI 事業者選定結果を公表
- 平成 15 年 8月 PFI 事業者と特定事業仮契約を締結
- 平成 15 年 9月 市議会(平成 15 年第 3 回定例会)での契約議案の可決を経て、特定事業契約を締結
- 平成 15 年 12 月 財務省と国有財産無償貸付契約を締結
- 平成 16 年 1月 造成・建設工事着工
- 平成 16 年 5月 公園愛称を公募
- 平成 16 年 11 月 長井海の手公園愛称選考委員会を設置し、愛称を選考
- 平成 17 年 3月 事前見学会等の実施
- 平成 17 年 4月 財務省と国有財産譲与契約を締結
※同月 29 日付けで、譲与物件の所有権が市に移転
- 平成 17 年 4月 開園
- 平成 18 年 4月 都市公園において指定管理者制度導入。長井海の手公園は PFI 事業者を指定管理者に指名。

- 平成 20 年 3 月 芝そりゲレンデ及びミニ SL の運用開始
- 平成 24 年 6 月 長井海の手公園あり方検討委員会設置要綱及び長井海の手公園あり方検討プロジェクトチーム設置要綱を制定
- 平成 24 年 第4回定例会において長井海の手公園の災害時対応機能付き電源供給システムの導入について報告
- 平成 25 年 第1回定例会において長井海の手公園あり方検討委員会条例を制定同定例会において都市公園条例を改正。荒崎公園を長井海の手公園と一体で管理することを検討するため、三笠公園、ヴェルニー公園と同一グループの指定管理から外し平成 26 年度の 1 年間を直営とする。
- 平成 26 年 第1回定例会において指定管理者選考委員会等条例を改正。付属機関に長井海の手公園等指定管理者選考委員会を加える。
都市公園条例を改正。荒崎公園を平成 27 年度から長井海の手公園と一体で指定管理とする。
- 平成 26 年 10 月 第 2 回長井海の手公園等指定管理者選考委員会
(応募団体、3 グループによる公開プレゼンテーション及びヒアリング)
- 平成 26 年 10 月 第 3 回長井海の手公園等指定管理者選考委員会
- 平成 26 年 12 月 市議会(平成 26 年第 4 回定例会)での議案の可決を経て、長井海の手公園パートナーズを指定管理者に指定。
(指定期間は平成 27 年度から平成 34 年度)
- 平成 27 年 4 月 新たな指定管理者(長井海の手公園パートナーズ)により管理運営開始(指定管理期間は平成 27 年度から平成 34 年度の 8 年間)
- 平成 28 年 3 月 来園者数 60 万人達成セレモニー実施
(平成 27 年度来園者数約 64 万 7 千人)
- 平成 28 年 3 月 本市整備により大型遊具「ソレイユ☆パイレーツ」オープン
- 平成 29 年 4 月 本市整備により三浦半島初の「オートキャンプ場」オープン
- 平成 29 年 10 月 指定管理者整備により三浦半島唯一の「観覧車」オープン
その他メリーゴーランド等計3種の遊具も新設
- 平成 29 年 11 月 指定管理者整備により「海岸へ繋がる散策路」オープン
- 平成 29 年 3 月末 本市整備により、既存遊具エリア(キッズガーデン)の改修

<現地視察>

オートキャンプ場 バンガロー



管理棟・休憩所



(地図 ソレイユの丘HPより)



花畑・芝そりゲレンデ前



レストラン前広場

手ぶらBBQ場前



観覧車等遊技場前



(地図 ソレイユの丘HPより)



売店・体験教室棟横



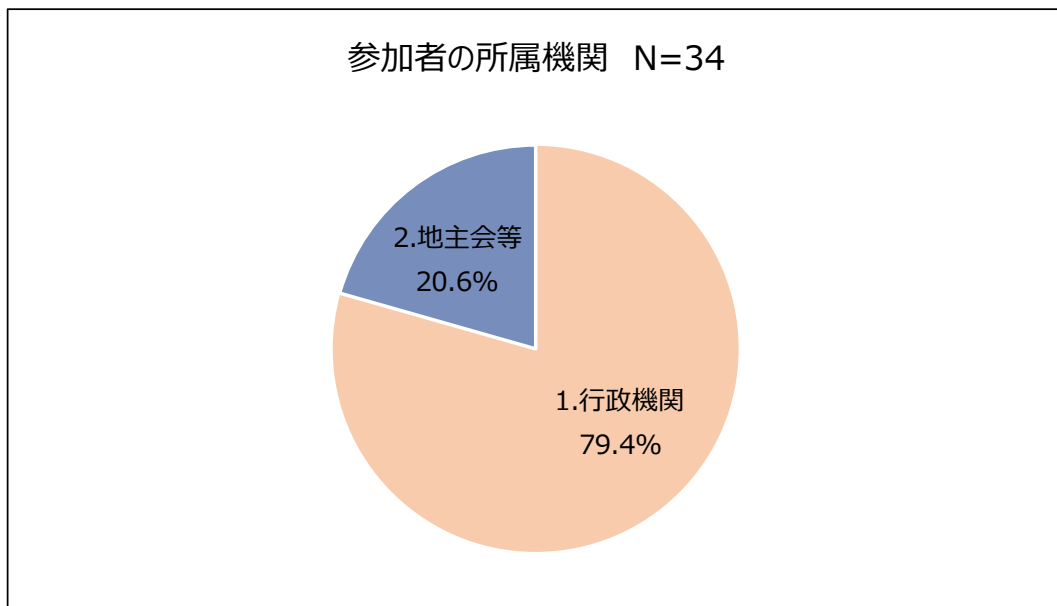
花畑前

第4章 アンケート結果

当研修終了時、研修参加者に対してアンケート調査を実施した。この調査結果を踏まえて、今後の効果的かつ円滑な事業実施を計る上での参考に資する。調査結果は次の通りである。

1. 属性

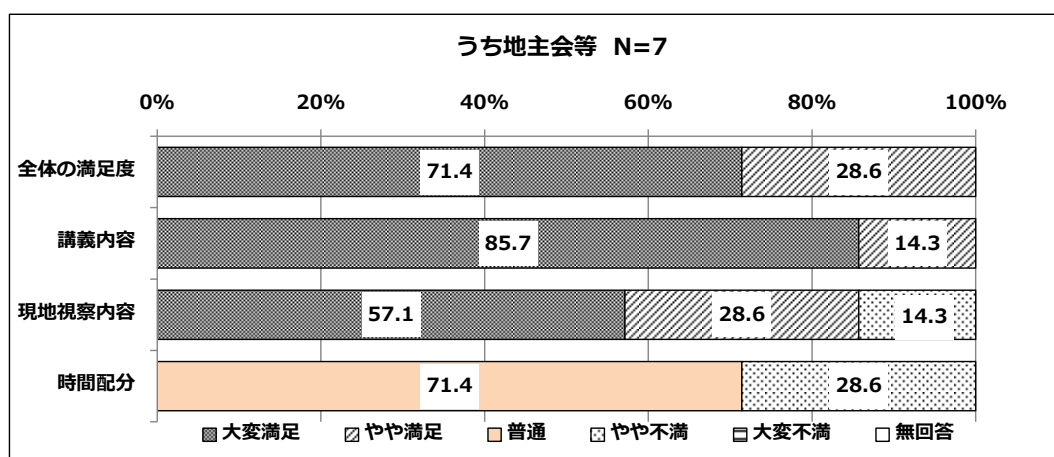
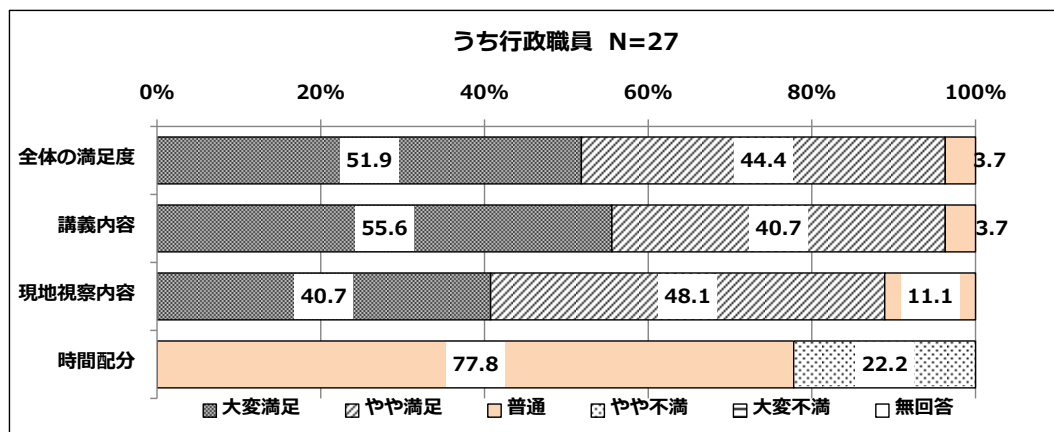
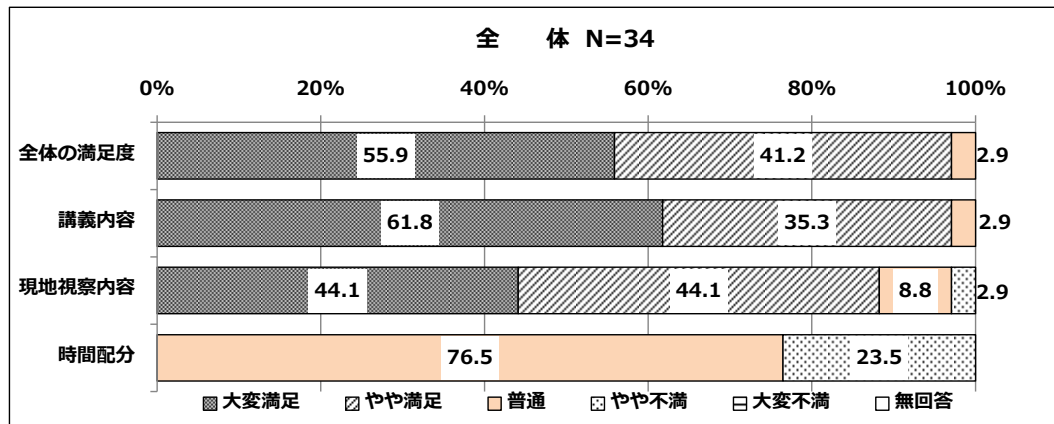
Q1 所属機関



研修参加者 34名のうち、アンケート回収は 34 名で(回収率 100%)、うち「行政職員」が 79.4% (27 名)、「地主会等」が 20.6% (7名)となっている。

2. 各訪問先の満足度

Q2 「港北ニュータウン(横浜市)」の研修の満足度



※時間配分については、長い やや長い ちょうど良い やや短い 短い 無回答

- 「全体の満足度」は高く、合計で 97.1%が満足しており、不満と回答した参加者は皆無であった。
- 「講義内容」について、合計で 97.1%が満足しており、不満と回答した参加者は皆無であった。
- 「現地視察内容」について、合計で 88.2%が満足しており、「やや不満」と回答した参加者は 2.9%であった。
- 「時間配分」について、76.5%がちょうど良いと感じているものの、「やや短い」と回答した参加者が 23.5%であった。
- 全体的にみても研修の満足度は高いものであった。

Q3 「港北ニュータウン(横浜市)」の研修で特に良かった点

(1) 講義内容等

- グリーンマトリックスシステムの導入について関心が持てた(自然を上手く活用したデザインが素晴らしい)
- 当自治体で計画している公園のネットワーク型にも生かせる事例だと思った(グリーンマトリックス)。
- 合意形式の取り組みについて、住民意向をしっかりと取り組んでいる。
- 地権者の意向を踏まえた整備手法など、事例として大変参考になった。
- 開発規模の大きさ、地権者の多さから沖縄では考えられない事業であるが、横浜市は幾度となく地域や地権者と懇談会を開き、地元の意見を聞き、なるべく計画に取り入れ事業を実現していることに感銘を受けた。
- 行政・地権者・地域等の協力的な街づくりが今の街づくりに生かせる内容だった。
- 核となる施設を中心としたまちづくりというよりは、全体的にバランスが取れたまちづくりであると感じた。特に農業専用地区の農産物を地元で消費するという点は、長期的な地域経済の発展という点から良いと感じた。立地企業と農専地区の農家との共同研究が素晴らしい取り組みであった。
- 開発地区と農業地区の区分があり同様な問題があることが分かった。参考にしていきたい。
- 権利者と合意形成を図っていく中での注意等、教えて頂き、また、集約換地にも触れられていたので良かったです。
- 申し出換地の導入をした事で、市民参加が出来、理想の町ができた。
- 大規模な整備の成功例について、事業立ち上げから現在までの経緯を聞いて、時間をかけてでも地権者を巻き込んで、手順通りやれば成功できると感じた。
- 横浜市の対応がとても良かった。私どもも見ならわなくては・・・。
- 職員の懇切丁寧な説明が分かりやすく、誠意ある対応に、行政視察を受け入れる側としても参考になった。また、以前から東京と横浜の街並みの違いについて、緑に気づいていたが、行政や住民が意識的に取り入れていることに改めて勉強になった。

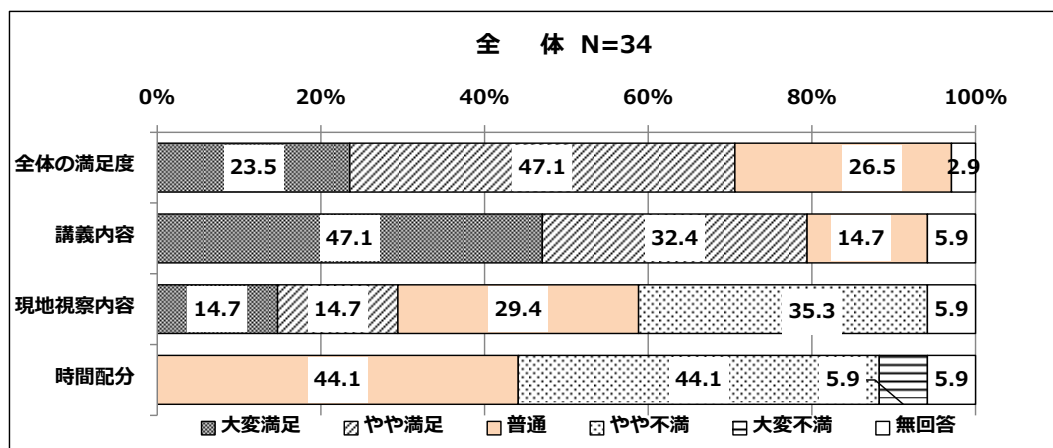
(2) 現地視察

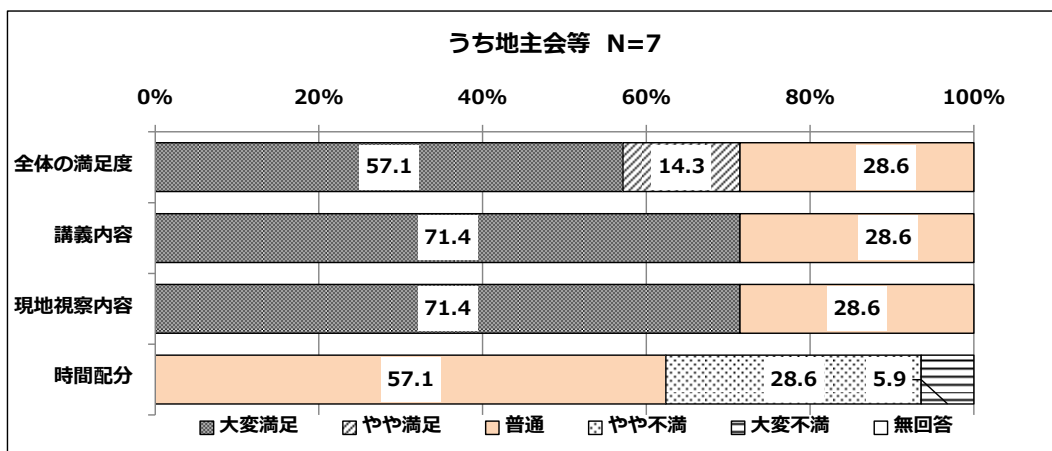
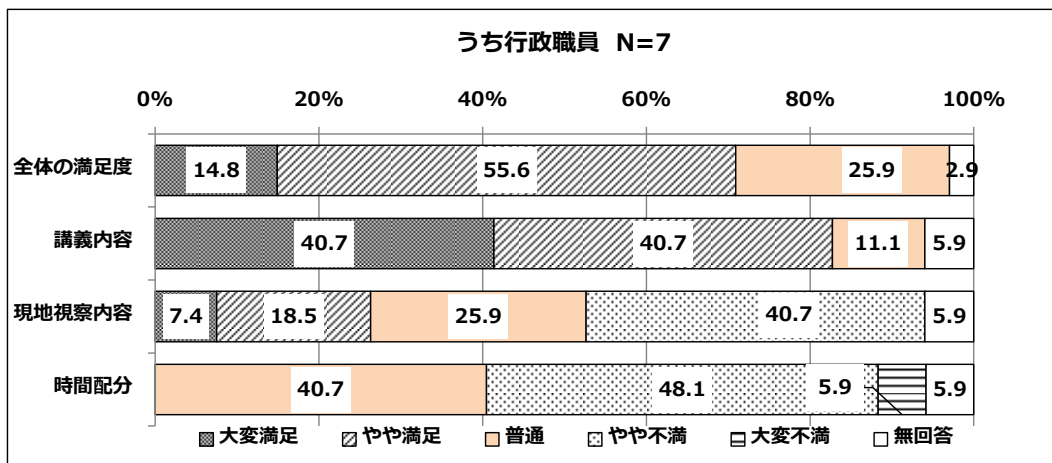
- 現地視察の時間がしっかり確保されていたのが良かった。
- 特徴的な場所を歩いて見学でき、説明もあり分かりやすかった。
- 街が非常にきれいで統一感があった。
- 樹木等の細部まで、計画がされているのだろうと感じた。
- 現地視察の時間があまりなかったものの、横浜市の職員がバスに乗車して説明して頂き分かりやすかった。
- 自然を取り入れる手法が良かった。
- 住宅地と隣接している面の保全・共存の参考になった。歩車分離の道路は歩きやすくとても良い。
- 開発当時の状況を視察した 30 余年から時が立ち、成熟した街並を感じました。特に公園や緑の自然によって開発が暮らしに馴染んでいて、中心部の商業地域も開発当時と同じ誘導策がうまくいっていると思った。
- 街づくりが構築されている場所を実際に見ることができ参考になりました。傾斜というデメリットを緑地として活かす、グリーンマトリックスに感銘を受けました。
- 緑地、地形を活かし、景観に配慮されているので、子育て世代、年配の方等、将来的にも住みたいと思わせるまちづくりと感じた。

Q4 「港北ニュータウン(横浜市)」の研修での不満点

- 全体的に現場視察の時間が短かった。もう少しゆっくり回る事ができれば良かった。
- 農業専用地区をもう少し見たかった。
- 車窓視察は見づらかった。
- 農業専用地区の農業ビジネスモデルの仕組みを知りたかった。
- 農業専用地区の開発前と開発後の比較資料があれば良かった。
- 中心部の局地的な良い側面しか見られなかったもので、ニュータウン内の課題となっている土地活用についても見たかった。

Q5 「藤沢サステナブル・スマートタウン(藤沢 SST・藤沢市)」の満足度





※時間配分については、長い やや長い ちょうど良い やや短い 短い 無回答

- 「全体の満足度」は高く、合計で 70.6%が満足しており、不満と回答した参加者は皆無であった。
- 「講義内容」については、合計で 79.4%が満足しており、不満と回答した参加者は皆無であった。
- 「現地視察内容」については、合計で 29.4%が満足しており、「やや不満」と回答した参加者は 35.3%であった。
- 「時間配分」については、44.1%がちょうど良いと感じているものの、やや短いと感じた参加者が 44.1%、短いと感じた参加者が 5.9%であった。
- 全体的に見ても「ちょうど良い」と「やや短い」が半々であった。

Q6 「藤沢サステナブル・スマートタウン(藤沢 SST・藤沢市)」の研修で特に良かった点

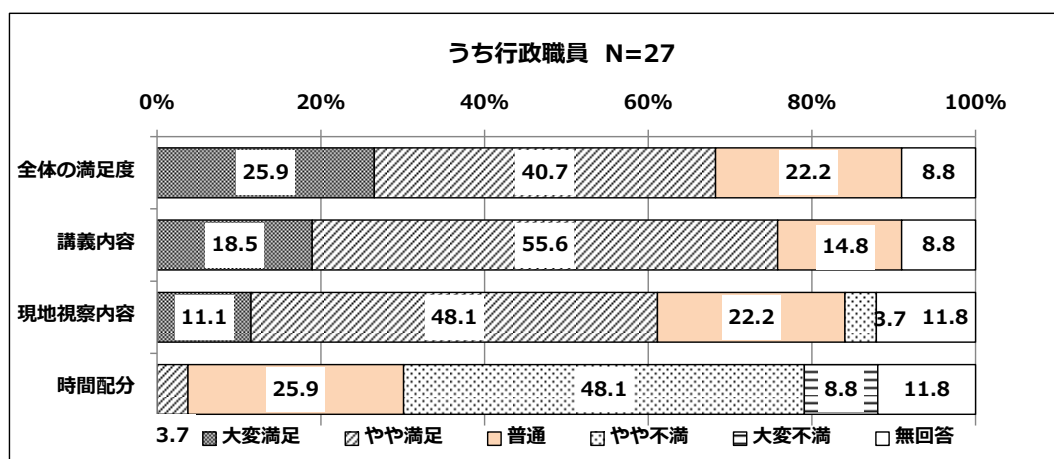
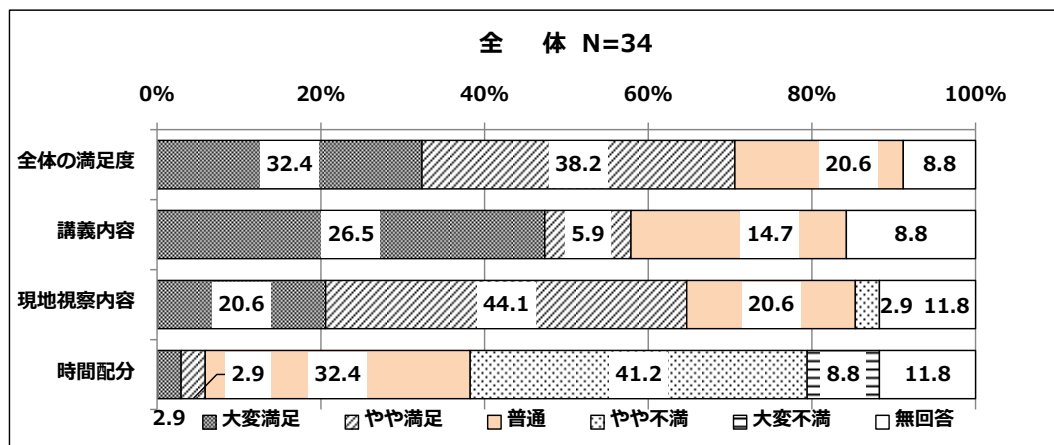
- 事業主体が市ではなく、企業が中心となって行っていくというプロジェクトが面白いと感じた。それに伴う行政の連携も参考になった。
- 制限が多い中で商業施設等見学できたのが良かった。

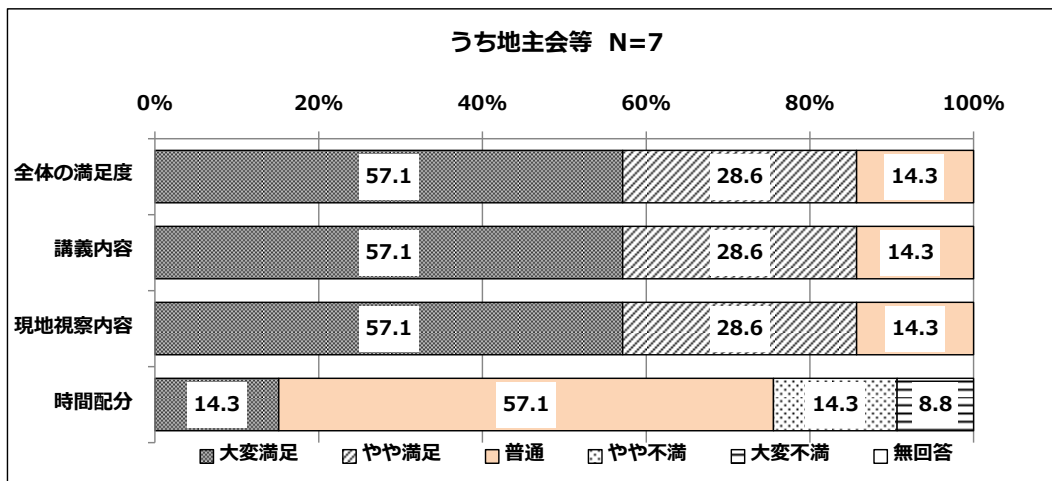
- 自転車の無施錠駐輪、防犯カメラの街路設置など治安を重視しているところが良かった。
- 「暮らす」という空間デザインをしっかりと組み入れているところ。
- コンセプトがしっかりしており、その手法は学ぶ点が多い。
- 公民連携のまちづくりとして、とても良い事例だと思った。パナソニックの管理というだけあって、まち全体でエネルギーマネジメントを行っており、エネルギーの自産自消、見える化も面白い。子どもからお年寄りまでの複合型健康・福祉・教育の施設はこれからの時代重要で参考になる。
- 非常に興味のある事例だが、民間投資 600 億円ということで、沖縄の参考にはならないと感じた。
- パナソニックの街づくりに興味が引きまされた。
- 藤沢市職員の説明が、ポイントを押さえ分かりやすかった。
- タウンマネジメントが町を管理しているとの説明がありました。これをきっかけにして、私の地域でもタウンマネジメントを研究して地域貢献に対応していきます。
- 企業が中心となっている事業ではあるが、他とは違うコンセプトを持ちこの場所に住みたいと思うような取り組みで勉強になった。市として、「どこまで、いつまで関わっていくのか」が悩みという言葉が印象に残っている。
- 講義では市の今後の課題なども聞くことができ、また 10 年後などに見学してみたいと思った。
- 行政だけではなかなか難しいまちづくりの視察ができて良かった。民間主体の事例が少ないので、貴重な視察であった。
- 沖縄では見られない新しいまちづくりを知ることができた。
- 民間事業者によるまちづくりは、県内では見られないケースである為貴重な視察となった。しかし、事業者に何かあった場合や住宅を売買する場合、個人情報等の管理等つっこんだ議論がしたかった。
- 省エネ・創エネ・蓄エネのまちづくりは将来の見本となります。
- 多世代に対応したエコなスマートタウン太陽光を街頭に活かしたり、レンタルシェアの車・電気アシスト自転車等素晴らしいアイデアだと感じました。レンタルについては WEB で予約できるとの事。大変参考になりました。民間開発の良さを教えて頂いた。
- ネクストデリバリーもいいアイデア。スマートタウンのいいモデルケース。タウンへの入口ゲートを少なくしているという所もセキュリティ面を考えると良いと感じた。
- 沖縄にはない住宅政策を目の当たりにし、住居環境の設備について勉強になった。
- 企業が直接手がけた開発の一例が学べて良かった。
- 公民連携の視点からの共同のまちづくりのコンセプトがうまくいっている。商業施設が生活支援のための施設として建設され、地区の環境を配慮した施設内容で参考になった。

Q7 「藤沢サステイナブル・スマートタウン(藤沢 SST・藤沢市)」の研修での不満点

- 住宅街を視察できなかった点が残念でした。
- もう少しゆっくり視察したかった。
- パナソニック側の話も聞きたかった。
- 実際のマネジメント会社の話を聞いて課題やその課題に対する話を聞きたかった。
- 道路や公園等の設備状況を見学したかった。
- 高所得層向けの住宅というところにおいては私たちの町にそぐわない感じがあるが、エコシステムの視点から見れば勉強になった。
- 工場→更地→開発中→現在の写真等があれば良かった。
- 立地条件で成り立った事業の為、少し参考にはならなかった。
- 視察にかなりの制約があるので残念です。

Q8 「長井海の手公園ソレイユの丘(横須賀市)」の研修の満足度





※時間配分については、長い やや長い ちょうど良い やや短い 短い 無回答

- 「全体の満足度」は高く、合計で 70.6%が満足しており、不満と回答した参加者は皆無であった。
- 「講義内容」については、合計で 32.4%が満足しており、不満と回答した参加者は皆無であった。
- 「現地視察内容」については、合計で 64.7%が満足しており、「やや不満」と回答した参加者は 2.9%であった。
- 「時間配分」については、32.4%がちょうど良いと感じているものの、「やや短い」と感じた参加者が 41.2%、短いと感じた参加者が 8.8%いた。
- 属性別では、地主会等の参加者が「大変満足」「やや満足」と回答した割合が高く、全体的にみても研修の満足度は高いものであった。

Q9 「長井海の手公園ソレイユの丘(横須賀市)」の研修で特に良かった点

- 軍用地からの跡地利用なので実情に合っていた。PFI から指定管理との変化・防災に興味を引いた。
- 説明を含めた施設見学ができた事が良かった。施設内レストランで食事が出来たことが良かった。
- 官民連携と地域が一体となってくつろげる空間をつくり上げていること。
- 国有地の譲渡が、特定の自治体を対象とした方法であったことが分かった。
- 過疎地域でも参考になる内容だった。元軍用地の事例ということで参考になった。
- 軍用地返還後の跡地利用事例として身近に感じ良かった。季節によって園内の運営内容を変えるなど、1 年中楽しめる工夫がされていて良い。実際近場にあつたら行きたいと思った。公園の管理運営の手法も、8~10 年で検討・変更がなされていた。もう少し何が異なって変更するに至ったか聞いてみたかった。
- 観光振興や指定管理者の取組という観点ではためになった。

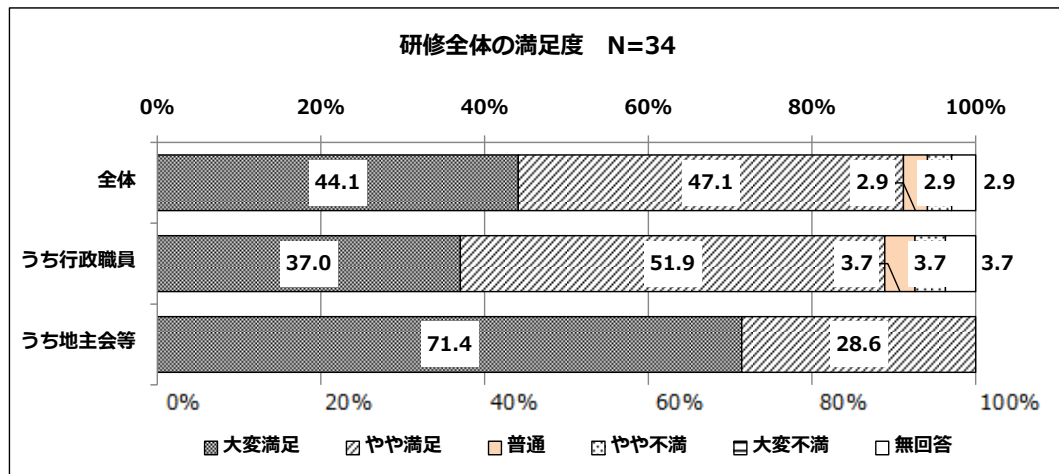
- 指定管理者が誘客の為観覧車の設備等積極的に投資を行い頑張っている様子が伺えた。
- 園内を管理者に説明して頂きながら回れたので、施設の利用方法など分かりやすかったです。春夏秋冬を通してイベント内容を変えて集客に取り組んでいる姿が見られました。ごはんもおいしかったです。
- 米軍基地の跡地の活用や、指定管理者制度による運営等を視察することができて良かった。
- 管理・運営の方法について参考になりました。
- PFI 事業の話、そこから指定管理者に変わる話が聞けてよかった。
- 園内にて説明を受けながら歩いて見学できたのが良かった。
- 米軍住宅の跡地利用としてモデルケースが見られて参考になった。広々とした公園を PFI 法で運用しているところも勉強になりました。
- 昼食を通して施設体験ができたので良かった。
- 国有地の取得について、時系列的な話が聞けて良かった。
- 開発に反対している地主については、農業での体験学習等で解決できる気がする。
- 当自治体の跡地利用の形態としてこれまで一番参考になる施設であった。
- PFI からの指定管理という流れもある事を知ることができた。
- 米軍基地から公園への開発は良い例だと思う。
- 旧米軍住宅地跡地を民間資金等で活用した事例として参考になる。施設運営としても PFI から指定管理方式への以降は参考になった。

Q10 「長井海の手公園ソレイユの丘(横須賀市)」の研修での不満点

- 日程の都合上だと理解しているが、時間が短い。出来れば売り上げに貢献したい。
- 質疑応答・施設見学(自由時間)が全くなかった事。講義内容が良かったが、時間を気にしている感じが強すぎた。
- 用地確保及び施設整備が一体的に行われているため、沖縄の跡地開発の参考になりにくいように感じた。
- もう少しゆっくり視察を行いたかった。
- 海岸までいけたら良かった。
- 季節が冬なので良かったが、夏等の日射しの強い季節には施設活用がどうなのか。特に沖縄の気候等を考慮に入れると日射しの対応が課題かも。しかし、基地の跡地利用としてはこういう活用も必要かなと思った。

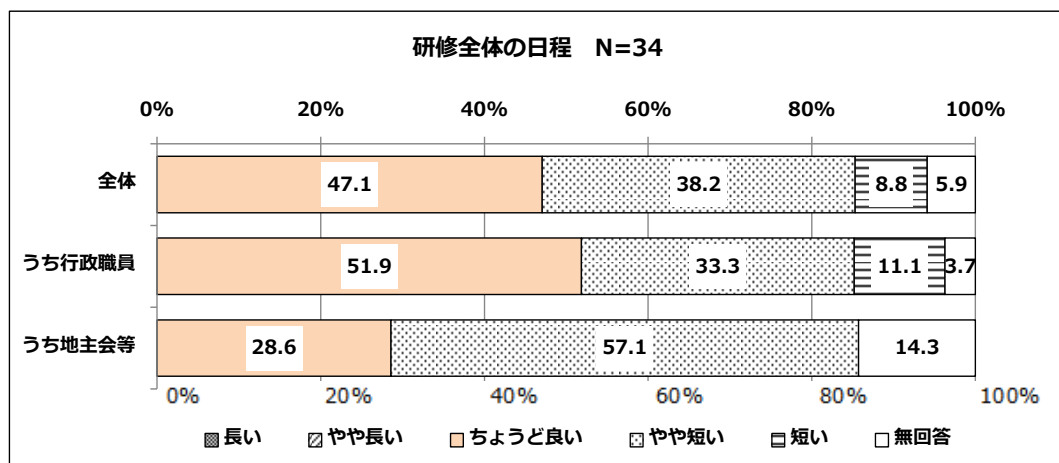
3. 研修全体の満足度

Q11-①全体の満足度



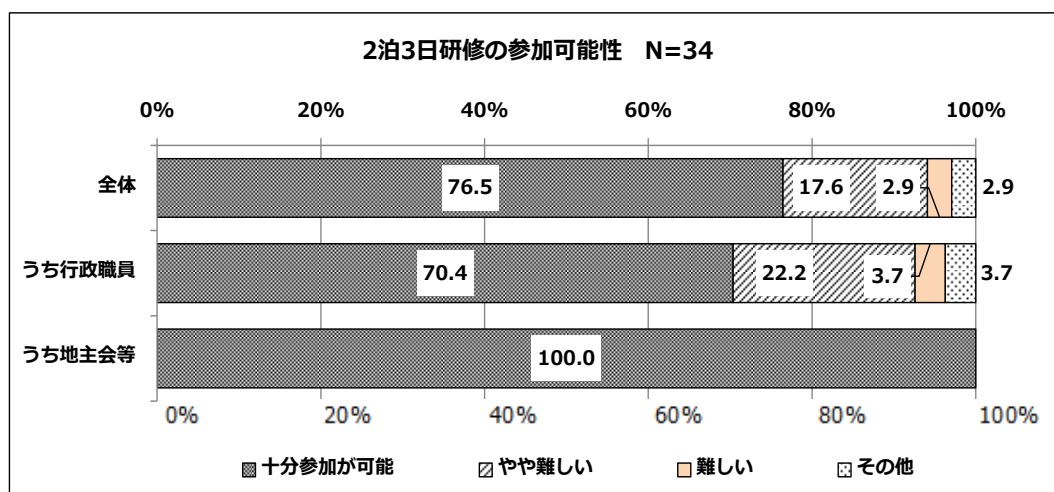
- 全体のうち、「大変満足」又は「やや満足」と回答した参加者の合計は 91.2%であり、「やや不満」と回答した参加者は 2.9%であった。
- 属性別でも、いずれも満足とする回答が多く、地主会等においては、不満と回答した参加者は皆無であり、全体的にみても研修の満足度は高いものであった。

Q11-②日程



- 全体のうち「ちょうど良い」と回答した参加者は 47.1%で、「やや短い」又は「短い」と回答した参加者の合計は 47.0%であった。
- 全体的に「ちょうど良い」と感じる参加者と、「やや短い」又は「短い」と感じる参加者はほぼ半々であった。

Q12 研修の日程が2泊3日の場合の参加可能性



- 全体のうち「十分参加が可能」と回答した参加者は 76.5%で、「やや難しい」「難しい」と回答した参加者の合計は 20.6%であった。
- 属性別では、いずれも「十分参加が可能」と回答した参加者が多く、地主会等においては 100%という結果であった。

【2泊3日が難しい主な理由】

- 業務調整が難しい。
- 11月下旬から次年度の計画・策定・見直しの時期に当たるため。
- 定例議会等があり、調整が難しい。
- 視察先の数にもよる。

Q13 研修を通して、ロジの面(移動、宿泊、食事、現場での対応等)で改善してほしい点

- タイムなスケジュールで休憩時間が短く感じた。
- 時間にゆとりが欲しい。
- 移動と移動の間のトイレ休憩をスケジュールで抑える必要がある。
- 移動時のバスはゆったりした大きいバスが良い。

Q14 研修を通して、その他改善してほしい点

- 1泊2日であれば、1日1研修とし、内容・視察時間等を充実してほしい。
- 1日1カ所の視察で、質疑等の時間を長く取ってもらえればと感じた。
- 業務時間内(8:30~17:15)で計画して欲しい。
- 事前学習の際、グループで質問を考えることもいいかなと思いました。(バス乗車時、施設内移動時、その他集合時に殆どグループが意識されていないと感じた。)

- 日程を2泊3日にして欲しい。せっかく良い研修なのに急ぎ足なのでもったいない。
- 座学より、視察の時間を長くして欲しい。
- 可能であれば、先方に失礼にならない程度で平服で行動ができればいいなと思いました。(黒服集団が周囲を萎縮させていないか気になりました。)

Q15 今後の研修希望先

- 事業面積の小さな事例(沖縄県内で予定されている事例に似たもの)
- 藤沢 SST のような類似施設(地区)があればお願いしたい。
- 柏の葉スマートシティー(千葉県)
- 北海道の「ニセコ」の街づくりブランディング
- 特定の視察先はありませんが、他地域の区画整理事業の成功例、失敗例？を含めて視察してみたいと感じた。

Q16 次年度以降の研修に向けての意見

- 成功事例だけでなく、失敗事例も研修して欲しい。
- 過疎地域での事例もあれば取り入れて欲しい。
- 地権者の共同利用等で企業誘致をしている所での体験談を聞いてみたい(短冊型での換地のメリット・デメリット、売却希望者の対応等)。
- 他市町村や地主会との交流・意見交換会等も行いたい。
- 今回の3地区のような色々な手法を紹介して欲しい。
- 視察先を絞り、土地活用・合意形成・企業誘致等のテーマごとに話を聞くことや、現地視察を行いたい。
- 気候上、夏より秋の時期が好ましい。
- 県内の事例手法(新都心・ライカム等)についての勉強会

第5章 まとめ

1. 参加者からの評価及び課題

(1) 研修内容について

参加者に実施したアンケート(第4章の「アンケート結果」参照)によると、研修全体の満足度について「大変満足」「やや満足」と回答した者は91.2%(昨年度87.5%)と高く、当研修の次年度以降の継続実施を望むコメントもあり、参加者からの評価は高かったと読み取ることができる。

アンケートでは、各視察先で良かった点として、例えば「(横浜市の研修では)地権者の意向を踏まえた設備手法など、事例として大変参考になった。農業専用地区の農産物を地元で消費するという点は、長期的な地域経済の発展という点から良いと感じた。」、「(藤沢市の研修では)事業主体が市ではなく、企業が中心となって行っていくというプロジェクトは興味深く、それに伴う行政の連携も参考になった。子供からお年寄りまでの複合型健康・福祉・教育の施設はこれからの時代重要で参考になる。」、「(横須賀市の研修では、)軍用地からの跡地利用なので実情に合っており、PFI から指定管理との変化・防災に興味を引いた。PFI 事業の話、そこから指定管理者に変わる話が聞けてよかった。」とあるように、当研修を通じて得たまちづくりなどの情報が参考になったこと、実際に現地を視察することで感じたこと等が述べられており、参加者の多くが当研修を有意義に感じていたと思われる。

(2) 研修日程について

今年度の現地研修も前回同様1泊2日の日程で実施した。過去にバスによる長距離移動について参加者の一部から不満があったことから、今年度は視察先を神奈川県ひとつに絞りこみ、移動時間を短縮したが、それでも、参加者の一部から移動時間が長いというコメントがあった。当研修は、参加者の多様なニーズに対応すべくテーマが異なる研修先を訪れることから、ある程度の移動時間はやむを得ないと考える。そのような条件の下、過去に片道最長3時間かかったところを、今年度は片道最長1時間強まで短縮したことは十分に評価できる。一方、アンケートには視察時間が短いというコメントもあり、もっと現場を見たいという意向に沿えるよう、日程について改善する余地が残されている。

また、アンケートでは「研修日程が2泊3日でも参加は可能か。」という質問に対し、今回の参加者のうち 76.5%が「十分参加が可能」と回答していた。過去3回分のアンケートでも「2泊3日でも参加可能」という回答が多数を占めており、今回もこの傾向は変わらなかった。

2. 課題の解決及び今後の研修に向けて

(1) 研修内容について

今年度だけでなく過去のアンケート結果においても「研修全体の満足度」は高い割合を維持している。次年度以降も現状に満足することなく、参加市町村の地域資源・特性等を考慮し、より参考となるような研修事例について検討し、さらなる充実を図る必要がある。

今年度の研修では、昨年度に引き続き事前研修を通じて参加者からの質問をとりまとめ、あらかじめ視察先担当者並びに参加者と共有したことで、現地研修時における質疑応答をスムーズに進めることが出来た。現地研修の理解度が高まるよう、さらに工夫できることがないか、引き続き検討することが必要である。

また、昨年度のアンケートで「事前研修時にグループ分けをして顔合わせをしていただきたい。」といった意見を受け、今回の事前研修時にグループ分けを実施、参加者間の交流を図った。併せて、研修がスムーズに行えるよう、グループ毎に人数確認担当者を配置した。タイトな研修スケジュールの中、予定通りの時間で全行程を終えることができたのは、あらかじめグループ分け及び人数確認担当者を配置したことで、研修者の統率が図られ、コミュニケーションを円滑にしたことによるものと考えられ、効果的な取組であったと評価できる。次回はグループ毎にディスカッションを行い、質問を募るなどしてグループ分けの機能をより高めていきたい。

(2) 研修日程について

今年度は、移動時間短縮により確保できた時間に、研修内容をより充実させたいという狙いから複数の視察先を設定。研修全体の満足度は 91.2%と高評価であるが、「タイトなスケジュールで休憩時間が短く感じた」、「時間にゆとりが欲しい」といった意見も挙げられた。

「移動時間の短縮」と「視察時間の確保」の問題を解消するのであれば、研修の訪問先を厳選し、じっくりと研修を行うことが望ましい。反面、参加者の多様なニーズに対応すべく「研修内容の充実」を図ろうとすると、限られた期間内でなるべく多くの研修先を訪問することを優先してしまい、日程が過密になる傾向がある。次年度は、さらに双方のバランスが取れた日程となるよう対応することが必要である。

また、研修日程を2泊3日にすることも解決策のひとつに挙げられ、予算上の制約や、研修受入先の都合など調整することが多く容易ではないが、多くの参加者が「十分参加が可能」と答えた2泊3日の現地研修の実現可能性について、今後も検討することが必要である。

(3) 今後の研修に向けて

当研修の目的のひとつとして、関係市町村等相互での情報共有ができる体制を構築することを挙げている。当研修を年に一度の関係者が集うイベント、一過性のものにすることなく、持続的な体制構築に繋げるための仕掛けも必要であり、研修で学んだ事例を参考にした取組について報告会を実施する等、関係市町村間等が連携を密にして定期的な情報共有を図ることのできる場づくりを検討するべきである。

また、今後返還が予定される広大な基地跡地を有効に活用するためには、市町村の枠を超えた広域的な観点からの一体的な跡地利用計画づくりができる体制の構築が重要である。跡地利用計画の多様化に対応できる担当職員のスキル向上のためにも、今後も様々な事例を現地で調査・確認する当研修の充実を図り、継続実施していくことが必要と考える。

参考資料 アンケート様式

平成29年度 跡地関係市町村等先進地事例研修アンケート

今回の研修の内容を踏まえて、アンケートにご回答をお願いいたします。

本アンケートは、次年度以降の事業の参考とさせていただくためのものですので、ご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。

Q1 あなたの所属機関を教えてください（一つだけ○）。

1. 行政職員	2. 地主会	3. 地主会連合会
---------	--------	-----------

Q2 「港北ニュータウン（横浜市）」の研修の満足度を教えてください（各項目一つだけ○）。

①全体の満足度	1. 大変満足	2. やや満足	3. 普通	4. やや不満	5. 大変不満
---------	---------	---------	-------	---------	---------

②講義内容	1. 大変満足	2. やや満足	3. 普通	4. やや不満	5. 大変不満
-------	---------	---------	-------	---------	---------

③現地視察内容	1. 大変満足	2. やや満足	3. 普通	4. やや不満	5. 大変不満
---------	---------	---------	-------	---------	---------

④時間配分	1. 長い	2. やや長い	3. ちょうど良い	4. やや短い	5. 短い
-------	-------	---------	-----------	---------	-------

Q3 「港北ニュータウン」の研修で特に良かった点があれば記載してください。

--

Q4 「港北ニュータウン」の研修で不満点があれば教えてください。

--

Q5 「藤沢サステイナブル・スマートタウン（藤沢SST・藤沢市）」の研修の満足度を教えてください（各項目一つだけ○）。

①全体の満足度	1. 大変満足	2. やや満足	3. 普通	4. やや不満	5. 大変不満
---------	---------	---------	-------	---------	---------

②講義内容	1. 大変満足	2. やや満足	3. 普通	4. やや不満	5. 大変不満
-------	---------	---------	-------	---------	---------

③現地視察内容	1. 大変満足	2. やや満足	3. 普通	4. やや不満	5. 大変不満
---------	---------	---------	-------	---------	---------

④時間配分	1. 長い	2. やや長い	3. ちょうど良い	4. やや短い	5. 短い
-------	-------	---------	-----------	---------	-------

次頁に続きます

Q6 「藤沢サステイナブル・スマートタウン（藤沢SST）」の研修で特に良かった点があれば教えてください。

[]

Q7 「藤沢サステイナブル・スマートタウン（藤沢SST）」の研修で不満点があれば教えてください。

[]

Q8 「長井海の手公園ソレイユの丘（横須賀市）」の研修の満足度を教えてください（各項目一つだけ○）。

①全体の満足度

1. 大変満足	2. やや満足	3. 普通	4. やや不満	5. 大変不満
---------	---------	-------	---------	---------

②講義内容

1. 大変満足	2. やや満足	3. 普通	4. やや不満	5. 大変不満
---------	---------	-------	---------	---------

③現地視察内容

1. 大変満足	2. やや満足	3. 普通	4. やや不満	5. 大変不満
---------	---------	-------	---------	---------

④時間配分

1. 長い	2. やや長い	3. ちょうど良い	4. やや短い	5. 短い
-------	---------	-----------	---------	-------

Q9 「長井海の手公園ソレイユの丘（横須賀市）」の研修で特に良かった点があれば教えてください。

[]

Q10 「長井海の手公園ソレイユの丘（横須賀市）」の研修で不満点があれば教えてください。

[]

【研修全体】

Q11

①全体の満足度

1. 大変満足	2. やや満足	3. 普通	4. やや不満	5. 大変不満
---------	---------	-------	---------	---------

②日程・・・

1. 長い	2. やや長い	3. ちょうど良い	4. やや短い	5. 短い
-------	---------	-----------	---------	-------

次頁に続きます

Q12 研修の日程が2泊3日の場合でも参加は可能でしたか（一つだけ○）。

1. 十分参加が可能 2. やや難しい 3. 難しい 4. その他（ ）

【「2. やや難しい」、「3. 難しい」と答えた方は、その理由があれば教えてください。】

また、「4. その他」と答えた方は、内容を教えてください。

[
]
]

Q13 今回の研修を通して、ロジの面（移動、宿泊、食事、現場での対応等）で改善してほしい点があれば教えてください。

[
]
]

Q14 今回の研修を通して、その他改善してほしい点があれば教えてください。

[
]
]

Q15 今回の研修先以外に研修希望先があれば教えてください。

[
]
]

Q16 次年度以降の研修に向けて、ご意見をご自由にお書きください。

[
]
]

ご質問は以上になります。アンケートへのご協力ありがとうございました。

※那覇空港到着後、解散時に回収いたします。お帰りの前に事務局にご提出ください。

平成29年度 跡地関係市町村等先進地事例研修

報告書

発行 : 内閣府沖縄総合事務局総務部跡地利用対策課

事業受託者 : ブルームーンパートナーズ株式会社
