

事例	視点	マネジメントに関する取組み事例				
		①準備・調査段階 （背景）	②構想・計画検討段階 （～都市計画決定）	③事業化段階 （～土地区画整理等の事業認可）	④事業実施段階	⑤土地利用の開始
神奈川県藤沢市 湘南 C－X（シークロス）都市再生事業 面積　：約 30ha 期間　：H14～H21 手法　：都市再生事業 ・土地区画整理事業（UR） ・街路事業（市） ・交通結節点強化（JR） 権利者：5 法人 ＜概略＞ ・駅前の工場跡地の土地利用転換（ゾーニングをし、研究機関、医療機関、商業施設、集合住宅等が立地）	行政	庁内部署の設置 ・プロジェクトを推進する専門部署（計画建築部湘南 C-X 都市再生担当）を設置。 ・コアメンバー（5 名）は固定。				
		隣接市との連携 ・跡地西側に隣接する茅ヶ崎市との間に「行政まちづくり会議」を設置。 ・月 1 回の頻度で、駅改良、交通問題、駅南北の一体化、土地利用、資金に関して協議・調整。				
	専門家 企業者 庁内等	専門家・企業者（地権者、進出事業者）等による、事業の具体化に向けた段階的な議論（「専門家・企業者会議」） ・組織は藤沢市が設置。 ・協議内容は市民、行政、地権者に全て公開。 辻堂駅周辺地区整備基本計画検討委員会 ・まちづくりのビジョンについて議論。 ・学識経験者、行政（藤沢市、茅ヶ崎市、県）、商工会、JR、県警本部、地権者の委員（計 20 名）が参加。 辻堂駅周辺地区整備計画調整委員会 ・事業化やまちづくりのビジョンの具体化について議論。 ・ワーキングを設置し、商業分野のマーケティング専門家を加えた市場を意識したプランの検討。 湘南 C-X まちづくり調整委員会 ・各ゾーンの導入機能の選定、進出企業の選定（複合都市機能ゾーンについては、事業コンペを実施し企業を選定）等。学識経験者、藤沢市、地権者、都市再生機構が参加。 ・土地利用・景観部会を設置し、専門家（都市計画、色彩、緑等）及び藤沢市関係課により、土地利用や街並み景観について、進出事業者との間で図面や模型を用いたデザイン協議を実施。				
東京都日の出町 三吉野桜木地区土地 区画整理事業 面積　：約 28.9ha 期間　：H14～H21 主体　：区画整理組合 手法　：土地区画整理事業 （業務代行方式） 権利者：232 人 ＜概略＞ ・開通した IC に隣接する区域に大規模商業施設を誘致。	民間 事業者 参画	構想段階からの民間事業者の参画 ・行政、地権者、組合、民間事業者（大型商業施設）、業務代行者を含めた協力体制（検討委員会）を構築。 ・交通計画、環境アセスメント、緑地計画等の多数の取組みについて調整。				
		地権者の土地活用意向の把握 ・アンケート、勉強会、懇談会、個別ヒアリング、先進地視察等の実施。				
	地権者 合意 形成	土地利用等の調整・確定 ・地権者の土地活用意向を踏まえた街区・土地利用等の調整・確定。 想定換地の実施 ・組合による認可前に換地設計のシミュレーションを実施（事業期間短縮・撤退リスク軽減）。 地権者とのコミュニケーション強化 ・想定換地から換地設計へのスムーズな移行を目的に、土地活用意向を基に地権者を約 20 名単位でグループ化。 ・その上で、各グループに町職員、業務代行者、区画整理コンサルタントからなる「専属相談担当」を設置（意向変更や疑問、不安に対する即時対応策）。				

■マネジメントに関する取組み事例

↔ マネジメントに係る主なポイント
<-----> 関連項目

事例	視点	マネジメントに関する取組み事例				
		①準備・調査段階 （背景）	②構想・計画検討段階 （～都市計画決定）	③事業化段階 （～土地区画整理等の事業認可）	④事業実施段階	⑤土地利用の開始
兵庫県神戸市 神戸国際港都建設事業学園南土地区画整理事業 面積　：約 108. 4ha （うち「みつけいけプロジェクト」対象エリアは約 6. 7ha） 期間　：H14～H30 主体　：UR 手法　：土地区画整理事業 権利者：18 人 <概略> ・旧ゴルフ場を約 2, 600 戸の住宅用地に整備。 （うち「みつけいけプロジェクト」対象エリアは 68 戸）	大学連携	<-----> 阪神・淡路大震災調査、コミュニティの重要性 レッチワースの 100 年に学ぶ新・田園都市構想		↔ 隣接大学によるプランの提案 ・神戸芸工大学齊木教授（現同大学学長・神戸市総括監）による既存集落調査・現地調査等の実施および地区全体プランの提案。		<-----> 住まいづくりに関するアドバイス コミュニティ形成支援
	UR	<-----> 次世代のまちづくりを模索		↔ 隣接大学のプランを踏まえた土地利用の一部見直し・事業計画の変更認可 ・「新郊外居住」のモデルプロジェクトとして「自立した持続可能なコミュニティづくり」をコンセプトに、事業計画を変更し、初期整備エリア(約 6.7ha) にて「みつけいけプロジェクト」を実施。		
	住民協働			↔ 将来住民・隣接大学・UR の連携による「みつけいけプロジェクト」の実施 ↔ 将来住民の組織化 ・大学による周辺地区アンケート（4.5 万世帯） ・UR によるアンケート回答者を中心とした「無多聞クラブ」の設立。 ↔ 将来住民のまちづくりへの意向醸成 ・大学による公開講座の継続的な開催。 ・現地ワークショップの開催。 ↔ グループ募集方式、まちのルールづくり ・向こう 3 軒両隣規模のグループを構成、居住希望者は希望グループを選択し各グループでまちなみデザイン等をルール化した後、応募。 ・仮契約後、居住予定者が建築協定等を決定。		
埼玉県八潮市 八潮南部地区における土地区画整理事業（八潮南部西地区、八潮南部中央地区、八潮南部東地区） 面積　：259. 3ha 期間　： 八潮南部西（H9～H36） 八潮南部中央（H9～H30） 八潮南部東（H9～H36） 主体　：県、市、UR 手法　：土地区画整理事業 権利者：2, 391 人 <概略> ・宅鉄法に基づく「一体型土地区画整理事業」を実施。 ・つくばエクスプレスの鉄道用地の確保と宅地の供給。	県市UR	↔ 3 分割施行の検討 ・事業費や施行期間を考慮すると 1 地区施行は困難なため、3 者による分割施行を実施。 ・建付地が少なく、新たな都市機能の導入が求められる新駅周辺を UR が担当。 ・住宅等が比較的多く立地する東側を市が担当。 ・東京方面から見て市の玄関口にあたる西側を県が担当。		↔ 3 地区間での計画調整 ・県、八潮市、UR、隣接する三郷市による事業調整会議の継続的实施。 ・事業・資金計画等の採算性の検証、計画調整。 ・3 地区で整合を図り 1 地区で行った場合と極力差異が生じないよう、整備水準や各種基準を調整。		
	有識者	↔ ビジョンの策定 ・有識者委員会を設置。 ・大学教授、開発事業者、行政代表者等が参加。				
	地権者市民			↔ 市民と行政の連携によるまちづくり ・「八潮南部地区街づくり推進の会」を設置。 ・まちづくりの調査研究や街づくりセミナー・イベント等の PR 活動を通じた市民活動を実践。 ・町会、自治会長、地権者代表、市民（商業者、工業者、農業者、住民等）、市内関係団体（商工会、JA、婦人会、青年会等）、街づくり有識者、八潮市関係部長が参加。 ・組織は、役員会を始め、事業企画委員会、機関誌編集委員会、街づくり部会、商業専門部会、工業専門部会、農業専門部会、住宅専門部会等から構成される。		