

大谷・小鹿地区まちづくりランドデザイン

平成 25 年 3 月



静岡市

大谷・小鹿地区まちづくりグランドデザイン～概要版～



※このグランドデザインは、第三者会議からの報告を踏まえ、土地利用の方針その他のまちづくりの基本となる構想を示したものです。

大谷・小鹿地区まちづくりランドデザイン

目次

	ページ
1. グランドデザインの位置づけ	1
(1) 本ランドデザインの目的	1
(2) 行政計画における位置づけ	2
2. 大谷・小鹿地区の状況	3
(1) 大谷・小鹿地区の特性等	3
① 地区の特性	
② 地区の現況	
③ 法規制	
(2) 地権者等の状況・意向	4
(3) 事業者等からの立地性等の意向	4
3. 静岡市全域からみた大谷・小鹿地区の方向性	5
(1) 今後の静岡市がとりうる方策	5
(2) 「静岡市がとりうる4つの方策」のうち、大谷・小鹿地区で期待される取組み	6
4. 方針	7
(1) まちづくりの基本的な考え方	7
① まちづくりを進めるにあたっての基本的なスタンス	
② 今後のまちづくりの方向性	
③ 目指すべきまちの姿	
(2) 土地利用の基本方針	9
① 土地利用の基本的な考え方	
② 目指すべき導入機能	
(3) 今後のまちづくり手法等について	12

1. グランドデザインの位置づけ

(1)本グランドデザインの目的

大谷・小鹿地区は、地区内を東名高速道路が東西に貫通していますが、平成 29 年度に新スマートインターチェンジ（以下、「新 IC」という。）の供用が予定されており、関連する周辺道路の整備とあわせて、道路交通環境の飛躍的な向上が見込まれています。

また、静岡市に残された数少ない、まとまった非都市的平坦地であることから、静岡市全体の発展につながる大きな可能性を秘めた重要な地区といえます。

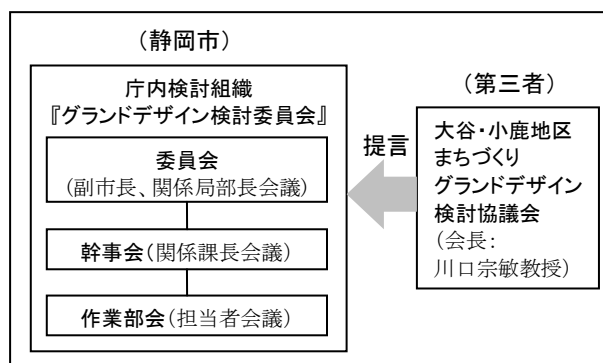
土地の多くは農地として活用されていますが、農業従事者の高齢化や後継者不足等から、農業環境の悪化が懸念されます。一方で、新 IC の供用開始により市街化圧力が高まり、無秩序な開発が進む可能性が危惧されます。

こうしたことから、当地区の今後のまちづくりの基本となる考えや方針をまとめておく必要があります。そこで構想策定にあたって、専門的かつ多角的な見地から検討して頂く第三者会議「静岡市大谷・小鹿地区まちづくりグランドデザイン検討協議会(会長：川口宗敏 静岡文化芸術大学大学院教授)（以下、「第三者会議」という。）」が計 6 回開催され、平成 24 年 6 月に、市に対して報告書（まちづくりグランドデザイン案）が提出されています。

本グランドデザインは、この第三者会議からの報告を踏まえ、当地区における土地利用の方針その他のまちづくりの基本となる構想を示すものです。



対象地区位置図



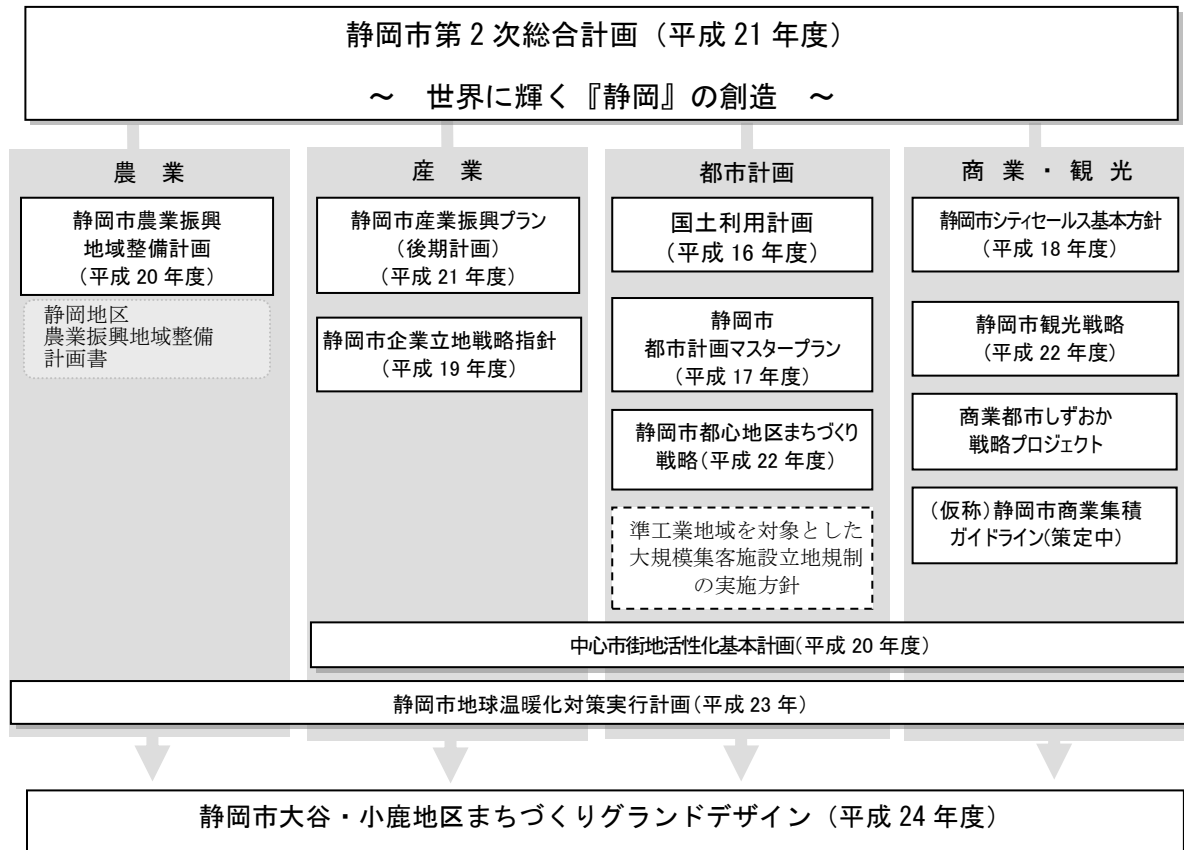
本グランドデザインの検討体制

これまでの当地区におけるまちづくりの動き

年	記事
昭和 43 年度	大谷土地改良事業竣工
昭和 45 年度	当初の区域区分(市街化区域と市街化調整区域の区域分け)
昭和 63 年度	新 IC 開設検討調査(市内 3 か所比較検討)
平成 3 年度	基本構想策定、土地区画整理A調査
平成 5 年度	土地区画整理B調査(新 IC 概略設計/区画整理設計) 地権者合意不調
平成 18 年度	地元地権者等より、区画整理事業を前提とした大谷地区の整備方針を求められる。 アンケート調査、勉強会の開始
平成 19～22 年	地権者対象勉強会(年 3 回程度)・意向確認等アンケート調査(年 1 回)実施
平成 21 年 6 月	地権者約 750 名の過半からなる「大谷街づくり促進協議会」発足
平成 22 年 4 月	大谷街づくり促進協議会から市長へ要望書の提出
平成 23 年 5 月	第1回第三者会議の開催(全 6 回)
平成 24 年 6 月	第三者会議による報告書(グランドデザイン案)の提出

(2)行政計画における位置づけ

本グランドデザインは、静岡市の各種計画(総合計画、都市、農業、産業、商業、企業誘致等)と密接に関係するものです。



本グランドデザインと各種計画との関係

これらの計画において大谷・小鹿地区に関しては以下の考えが示されています。

名称	大谷・小鹿地区に関する記述
都市計画マスタープラン (平成18年2月)	・複合開発型市街地として位置づけ、農業との調整を図りつつ都市的土地利用のあり方を検討する。
静岡市農業振興地域整備計画書 (平成20年10月) ※現在、改訂中	・農業との調整を行いながら、必要に応じて都市的土地利用について検討していく。 ・周囲が市街化区域で囲まれており、農業としての経営規模の拡大は困難である。今後は生産販売体制の充実に努めていく。

2. 大谷・小鹿地区の状況

(1)大谷・小鹿地区の特性等

大谷・小鹿地区の特性は以下の通りです。

- ・ 静岡市に残された数少ない、まとまった非都市的平坦地である。
 - ・ 新 IC や周辺道路の整備により、市内外からの飛躍的なアクセスの向上が見込まれる。
 - ・ 富士山が見えるなど眺望、景観に恵まれた土地である。
- 本市全体の発展につながる大きな可能性を秘めた地区である

①地区の特性

- ・ 静岡市中南部に位置する約 125 ヘクタールの平坦地です。
- ・ 地区内を走る東名高速道路では平成 29 年度に新 IC の供用開始が予定されています。
- ・ 自動車で静岡駅まで約 10 分 (約 5km)、清水港まで約 20 分 (約 11km)、富士山静岡空港まで約 50 分 (約 40km)、また、下大谷線による南北幹線軸により新東名高速道路とも結ばれ、広域交通のアクセスにも優れています。

②地区の現況

【土地利用】

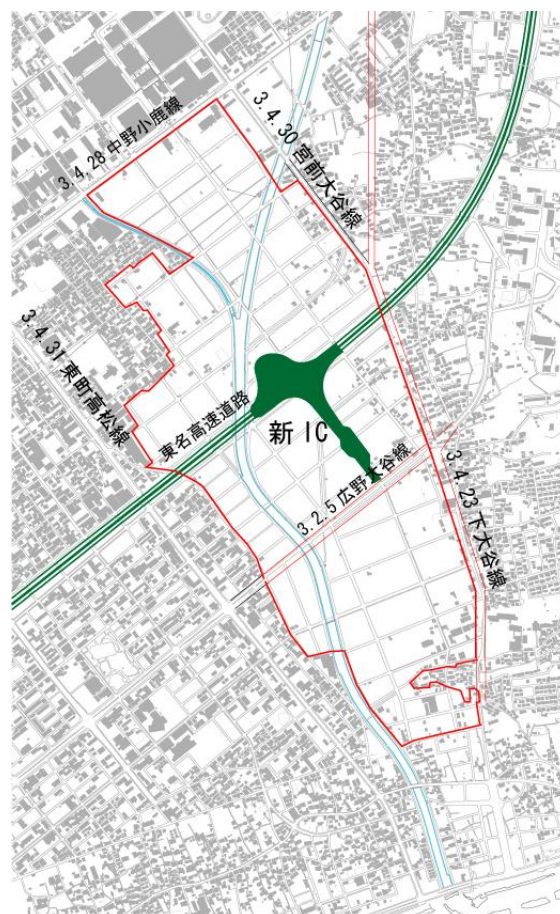
- ・ ほぼ半分が農地 (田 : 約 40%、畑 : 約 10%)、公共施設(道路等)が約 3 割。
- ・ 資材置場と空き地 (駐車場利用等) が増加。

【建物】

- ・ 地区東側 : 戸建住宅を中心とする住居系施設
- ・ 地区南側 : 運輸倉庫と農業用施設
- ・ 地区北側 : 商業・業務施設が立地

【道路】

- ・ ほぼすべての道路幅員が 6m 以上(過去の土地改良事業による)。
- ・ 地区に隣接する 5 本の都市計画道路うち「3・4・28 中野小鹿線」「3・4・30 宮前大谷線」「3・4・31 東町高松線」を除き未整備 (下大谷線は整備中)。



大谷・小鹿地区(対象範囲)

③法規制

【都市計画法】

地区の全域が「市街化調整区域 (市街化を抑制すべき区域)」に指定されています。

【農業振興地域の整備に関する法律】

地区の大半が「農用地区域 (通称 : 青地)」に指定されています。原則として農地以外の利用は

認められません。

(2)地権者等の状況・意向

大谷・小鹿地区の地権者等の状況、意向は以下の通りです。

(所有面積、利用面積)

地区内民有地(約90ha)のうち、約8割(79.4%)が農地として、また、水稻を中心に使われています。また、各世帯の農地所有面積(点在農地の合計)は1反未満が36.8%(3反未満が73.0%)と、小規模な農業経営者が多くなっています。

(主農業従事者の年齢と後継者)

地区内に農地を持つ地権者の主農業従事者の年齢は60才代以上が72.0%でした。また、農業の後継者について半数以上(65.1%)が「後継者がいない」と回答していました。

(農地を持つ地権者の経営形態)

地区内の農家(238世帯)のうち、専業農家はわずか3世帯(1.3%)で、第二種兼業農家(農業以外の所得を主)が205世帯(86.1%)で最も多くなっていました。

(今後の土地活用)

農業の継続意向として「農地を拡大したい」「現状維持」が2割近く(21.6%)いる一方で、「農業をやめたい」が2割近く(20.3%)、「わからない」と態度保留が約1/4(26.6%)でした。また7割近く(69.0%)が事業用地、売却や賃貸等による土地活用を考えています。

(検討を進める上で考慮すべきこと)

「今後、まちづくりの検討を進める上で考慮すべきこと」は、「環境ができるだけ悪化しないような企業の誘致(29.1%)」「生活環境の維持(26.6%)」「良好な住宅地の整備(11.3%)」でした。

データ元：H21年度実施の地権者対象アンケート調査(回収率76.2%)、
H22年度実施の地権者への2回のアンケート調査(回答率：92.6%、95.4%)

(3)事業者等からの立地性等の意向

事業者に対する大谷・小鹿地区への進出意向などについてアンケート及びヒアリング調査を行った結果は以下の通りでした。

(大谷・小鹿地区に対する評価)

- ・①市場近接性 ②用地面積 ③交通利便性(特に東名高速道路)に高い評価
- ・地価の高さ、東海地震の災害リスクへの懸念大
- ・(大都市圏と比べて)都市規模が大きくないので、テナントの撤退リスクも懸念材料(投資的な開発を行いにくい)

(新規立地の可能性が高い業種)

- ・全体的に新ICの近接性を活かした業種需要が堅調という認識が強い。
例)物流施設(配送センター等)
- ・同様の理由から、商業施設ならば観光客をターゲットとした施設の成立可能性が高い。
- ・製造業は県内進出済企業の関心が高い。

(静岡市に求められる支援内容)

- ・高地価が制約要件となる中で、静岡市(行政)の関与が求められている。
- 例)土地建物等への初期投資に対する支援・措置と手続等の簡略化等の規制・制度面の支援
人材を確保するための就業環境、におい・振動等の周辺地域環境との調和への支援

3. 静岡市全域からみた大谷・小鹿地区の方向性

(1) 今後の静岡市がとりうる方策

第三者会議では静岡市の特性（強み・弱み）と取り巻く環境（機会・脅威）を整理して、静岡市がとりうる4つの方策を設定しています。

静岡市の特性と取り巻く環境から導出される4つの方策

		機会	脅威
		<p>都市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新東名高速道路、中部横断自動車道等によるさらなる交通利便性の向上 ・広域交通の利便性増進 <p>産業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・静岡県内での製薬工場立地の動き ・フーズ・サイエンスヒルズの取組み ・食品業における業界再編の動き ・農産物の輸出促進の取組み ・アジアからの観光客数増加 <p>生活</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺地域を含む子育てニーズ増 ・健康志向の高まり ・環境志向の高まり 	<p>人口</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国内人口の減少、需要の減少 ・静岡市を含む静岡県中部地域の人口、生産年齢人口の減少 <p>都市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近い将来に予想される地震、津波 <p>産業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口減少に伴う商圏の縮小 ・新興国との競合激化
強み	都市	<ul style="list-style-type: none"> ・高規格な広域交通の充実 ・首都圏と近畿圏の中間に位置する立地 	<p>積極攻勢： 強みで取り込める事業機会の創出</p> <p>方策1</p> <p>首都圏・近畿圏を見渡せる立地と、高規格な国内交通の充実を活かし、国内需要をターゲットとした新たな産業を育成する</p>
	産業	<ul style="list-style-type: none"> ・電気機械、食品加工等の製造業の集積 ・ブランド力のある農作物 	
	生活	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な子育て環境 ・充実したスポーツ・文化環境 ・良好な自然環境のイメージ ・温暖な気候 	<p>差別化： 強みで脅威を回避または機会の創出</p> <p>方策3</p> <p>人口の大幅な減少を回避するために、良好な生活環境を活かし、周辺地域からの子育て層を含めた居住者の誘致を図る</p>
弱み	人口	<ul style="list-style-type: none"> ・人口、生産年齢人口の減少 	<p>段階化： 弱みで機会を取りこぼさないための対策</p> <p>方策2</p> <p>地域資源の乏しさにより国内外からの交流者を逃がさないように、国内外をターゲットとした新たな交流機会を創出する</p>
	都市	<ul style="list-style-type: none"> ・他都市より小さな市街地面積 ・高い地価水準 	
	産業	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模工場に依拠する硬直性の高い産業構造 ・開業率の低さ ・卸売業が中心であり、小売業の魅力に乏しい ・特A級の観光資源に乏しい ・農業の担い手の不足 	<p>防衛： 弱みと脅威で最悪の事態を招かない対策</p> <p>方策4</p> <p>今後のさらなる新興国や都市間等との競合に備え、既存の中核産業の競争力を強化する</p>

(2) 「静岡市がとりうる4つの方策」のうち、大谷・小鹿地区で期待される取組み

「今後の静岡市がとりうる4つの方策」は全域で一様に取り組むものもあれば、各地区の特性に応じて行うものもあります。以下に大谷・小鹿地区で取り組むべき内容等をまとめました。

「静岡市がとりうる4つの方策」と大谷・小鹿地区で期待される取組み

静岡市の 4方策	大谷・小鹿地区での取組み 上段：状況 下段：対応
方策1 新産業の育成	<ul style="list-style-type: none"> ・新IC設置による広域交通の利便性が高まり、産業面のポテンシャル増が期待できる。 <li style="text-align: center;">↓ ・静岡市等が進める「フーズ・サイエンスヒルズ」の取組み、及び当地区の特性を考慮すると「農」「食」「健康」関連企業（これに付随する物流施設等を含む）の立地が考えられる。 ・このような施設は、営農希望を持つ農業者との連携も期待できる。生産性が高い都市農業と相乗効果を持つような業種の立地が期待される。
方策2 交流機会の創出	<ul style="list-style-type: none"> ・新IC設置による交流面でのポテンシャル増。 ・地区周辺には登呂遺跡や久能山、日本平等の観光資源があり、観光ポテンシャルが高い。 <li style="text-align: center;">↓ ・広域からの受け入れを想定した交流機会の創出、集客性を高めていく。 ・「静岡市シティセールス基本方針」でも地域資源を重視しており、“静岡のホンモノ”を発信し、静岡のファンづくりを行う交流機能の導入を積極的に行う。 ・特にアジアからの観光客をターゲットとする場合、買い物のような消費型の集客核が効果的であるが、野放図な商業立地はオーバーストア(商業床の過剰供給)を招き、倒産や撤退による空き家等の発生するリスクが高くなる。 ・都市空間の秩序を維持するため都市計画的なコントロールが必要。 ・静岡市の都市構造は3つの核(静岡駅、清水駅、東静岡駅の各周辺)の形成を目指している。 <li style="text-align: center;">↓ ・新IC近接という立地特性を活かし、交流機能を有するものに取り組む。 例：静岡市の食や食文化を内外に提供できる直売所やレストラン 上記機能を補完する形での農、食に関係するものの販売は適当。 ・まちづくりの核とならない、周辺地域を対象とした最寄り品（食料品や日用品）を扱う商業は認めるものの、立地場所、規模についてコントロールが必要。
方策3 居住者の誘致 子育て環境	<ul style="list-style-type: none"> ・新IC設置は、居住地としてのポテンシャルに影響は少ない。 ・今後の人口減少傾向から大規模ニュータウンの整備等は慎重になった方が良い。 ・地区内の現居住者、新就業者等への良質な生活環境が必要。 <li style="text-align: center;">↓ ・現在の居住者が住み続けられる住居、居住環境を確保する。 ・周辺地域から移住したいと思わせる住生活環境の整備（農との調和等）。 ・環境に配慮した住環境の計画的な開発を推進する。
方策4 市内の中核 産業の強化	<ul style="list-style-type: none"> ・静岡市は機械等製造業の集積が見られるが、社会経済情勢から継続性に不安。 ・住工混在や大規模用地不足などが工場流出の主要因。 <li style="text-align: center;">↓ ・市内製造業の移転先とし、住工混在の解消による既存産業の強化。

4. 方針

(1) まちづくりの基本的な考え方

前述の地区の現状、経済社会動向等をふまえ、大谷・小鹿地区におけるまちづくりにあたっての基本的な考え方を以下にまとめます。

① まちづくりを進めるにあたっての基本的なスタンス

大谷・小鹿地区のまちづくりを以下の基本的なスタンスにより進めていきます。

◆永きに渡り続くまちづくり

大谷・小鹿地区のまちづくりを進めるにあたっては、子や孫の世代においても「住みたい」「行きたい」場所にしていくよう長期的視点にたってまちづくりに取り組んでいきます。

◆自ら創るまちづくり

持続性を高めるためには、地域内循環型経済を基礎にした仕組みが必要であり、地域にある様々な資源を最大限に活かした、静岡らしさにこだわったハンドメイドなまちづくりが必要です。

そのため、自分達のまちは自分達の手で創ろうといった自律性を、まちづくりの中心に据えて取り組んでいきます。

② 今後のまちづくりの方向性

今後の大谷・小鹿地区のまちづくりの方向性を以下のとおりとします。

方向 1：新たな産業集積により「雇用」を創出し、地域経済の活性化を目指します。

大谷・小鹿地区は静岡市の持続的な発展に向けて極めて重要な地区であるとの認識から、当地区が静岡市の持続的な発展をけん引し、「新たな価値創造都市『静岡』」の実現に向けて雇用や交流を創出していくことが期待されます。

現在、静岡市等の県中部地域では「フーズ・サイエンスヒルズ」構想という食品関連産業等の振興と集積に注力していますが、当地区周辺には同構想等に関わる大学等の研究機関が立地していて、同構想の中核的な場所に位置しているとも言えます。

また、当地区の特徴である農的資源を活かす意味からも、「食」や「健康」関連産業を中心に新たな産業集積を目指します。

他にも、広域交通を活かした物流関連産業、静岡市内の各企業の操業環境の強化に資する企業立地を進め、雇用創出を図り地域経済の活性化を行います。

こうした産業集積を進めるための基盤と環境づくりを推進していきます。

方向 2 : 新 IC による交通利便性の向上を活かし、周辺の「観光」資源の磨き上げと呼応した相乗効果を目指します。

大谷・小鹿地区の中心に新 IC が整備されることで、当地区は静岡市と他地域とを結びつける交流の場となるポテンシャルを有することになります。

こうした特性を活かし、地域資源を磨き上げることで得られる「静岡らしさ」（例えば、静岡産物の販売や、施設により「静岡」を連想させるものなど。）を市外からの来訪者にアピールしていくフロント（前線）機能をもった交流の場としていきます。

同時に登呂遺跡や久能山東照宮、日本平等の周辺地域の観光資源との連携を図りながら「いつでも楽しい」「いつまでもいたい」地区を目指します。

なお、「静岡らしさ」を来訪者にアピールしていく交流の場である以上は、静岡らしさを感じさせない、いわゆる一般的な大規模商業施設の導入はふさわしくありません。

方向 3 : 営農意向の反映をしながら農業を展開し、「健康」指向に応えるまちづくりを目指します。

大谷・小鹿地区の約 240 世帯の農家のうち、約 2 割が営農継続意向を示しています。しかし、当地区は市街地に囲まれているため経営規模拡大による効率化は困難です。

そこで、施設園芸等を組み合わせた複合経営や 6 次産業化によって収益性を高めていく農業の展開が必要と考えます。

また、医食同源の言葉にあるように、食と健康に対する強い関心が社会潮流となっています。こうした社会ニーズにも応える農業の展開を目指します。

さらに新 IC がもたらす交流機能との連携をも図っていきます。

方向 4 : 市民や企業が安心した活動ができるように、災害と環境に配慮したまちづくりを目指します。

東海地震の発生に備えて、静岡市では地域防災計画を策定し、駿河区の広域避難地は 3 ヶ所、津波避難ビルは 11 か所（H23. 8. 2 時点）を設定していますが、大谷・小鹿地区を含む駅南地域は広域避難地の空白地となっています。十分な災害対策により震災リスクを軽減することは、市民が安心できる生活環境を確保するとともに、地域産業を振興するうえでも非常に重要であることから、災害に強いまちづくりを目指します。

また、地球温暖化やエネルギーといった環境問題に対して低炭素都市づくりの取り組みや、再生可能エネルギーによるエネルギー循環型社会の構築が各所で進められています。

当地区においても地球環境に配慮したまちづくりを目指します。

③ 目指すべきまちの姿

以上をふまえ、今後の大谷・小鹿地区が目指すべきまちの姿を以下のとおりとします。

…「活発に交流し、価値を創り合う創造型産業のまち」を目指す…

(2)土地利用の基本方針

①土地利用の基本的な考え方

大谷・小鹿地区の土地利用の基本的な考え方を以下に示します。

■新ICによる交通利便性を活かした産業・交流の振興を図る。

新ICの整備により交通利便性が高まることで広域からの交流の実現が期待されます。

こうした交通利便性を活かして静岡市内外の「人と人」とが出会い、新たな発見や感動に満ちた場となる交流機能を有する施設の導入を目指します。

同様に新ICの交通利便性を活かした産業（工業・物流機能）の導入を目指します。

また、当地区内には営農の継続意思を持つ人もいることから、収益性を高め、安定的かつ持続的な農業経営ができるように、6次産業化等による農業の展開を目指します。

・富士山への眺望、地域の特徴を活かした空間(美しい都市景観)形成を図る。

大谷・小鹿地区は、一団の農地と広い空、富士山とがセットになった美しい眺望を楽しむことができる場所です。

こうした優れた景観は、「静岡市らしさ」を感じさせる貴重な資源と考えます。今後の当地区のまちづくりを進めていくにあたって、こうした資源を活かしながら、日本平などの周辺資源との連携を図りつつ、住まう人、訪れる人が心地よいと感じる空間形成を目指します。

・環境への配慮を図る。

地球温暖化問題や、福島原発事故をきっかけとしてエネルギー問題への社会的な関心が高まっています。

また、大谷・小鹿地区は、日本平の麓に広がる農地として、周辺地域の憩いの場でもあります。

それらも踏まえ、低炭素型都市の構築に向け、環境に配慮したまちづくりを目指します。

・防災機能の強化を図る。

大谷・小鹿地区のまちづくりにあたっては、地域を災害に対し強い構造にするための都市施設の配置や整理、官民一体となった構築物等のルールづくり等により、災害時には支援の拠点となるなど、災害に強いまちづくりを目指します。

②目指すべき導入機能

以上のまちづくりの方向や、土地利用の基本的な考え方から、大谷・小鹿地区に導入していくべき機能（用途）を、「交流」を軸として「農業」「工業」「物流」「居住」とします。

なお、「環境」「防災」機能は、地区全体において基本となる機能とします。

◆交流機能

新 IC の整備によって静岡市へのアクセス性が向上することから、市外の来訪者を“静岡のファン”にしていけるような訴求力の高い（魅力のある）交流機能の導入を目指していきます。

その意味では“静岡のホンモノ”を発信していくことが重要であり、多世代に訴求力のある資源を重要な観光コンテンツとして磨きあげていくことが考えられ、農業や工業などの他の導入機能との相乗効果を目指していきます

例えば、優良農地が隣接していることから、静岡の食文化を提供していくことが考えられ、生産者と消費者との顔の見える展開によって、静岡市民はもちろんのこと市外からの交流客も対象とした「地産地消」（都市型農業）を目指すことが考えられます。また、モノづくり生産現場を観光資源として活用する産業観光としての展開も考えられます。さらには、富士山等の眺望を活かした空間形成を目指していきます。

例) 静岡産の物産販売、飲食、体験農園、市民農園、集客施設（展示場等） など

◆農業機能

対象地の平坦で広大な優良農地を活かし、また、営農意欲のある方もいることから、農業機能の確保を図っていきます。さらには、農業の継続的発展を目指し、生産者所得（販売収益）を高めていくような仕組みを整えていきます。

具体には、静岡が農業生産品目の多い地域であるという利点を活かしながら6次産業化を推進し、加工（付加価値）、販売戦略（販路の確保）への取り組みを進めてきます。他にも市内教育機関等との連携や登呂遺跡（赤米など）等の周辺地域との連携による付加価値化も検討していきます。

例) 植物工場、食品加工工場の集約 など

◆工業機能

新 IC 近傍という広域交通の利便性を活かした工業機能の導入を目指していきます。加えて、当地区周辺に大学等の研究機関が立地していることから「産学官連携」の推進を図り、静岡市が構想する新産業の育成を目指していきます。さらに健康・食品産業の集積を目的とするフーズ・サイエンスヒルズ等とも呼応していきます。

また、静岡市内の住工混在地区からの移転先とすることで、既存産業の強化と静岡市内の環境改善も並行して達成することを目指していきます。

これにより、市内企業の留置、あわせて雇用の維持、さらには、事業規模拡大による新たな雇用の創出を目指していきます。

◆物流機能

新 IC 近傍という広域交通の利便性を活かした物流施設によるゾーン形成を目指していきます。

また、工業機能と同様に静岡市内の住工混在地区からの移転先とすることによる、静岡市内の

環境改善も目指していきます。

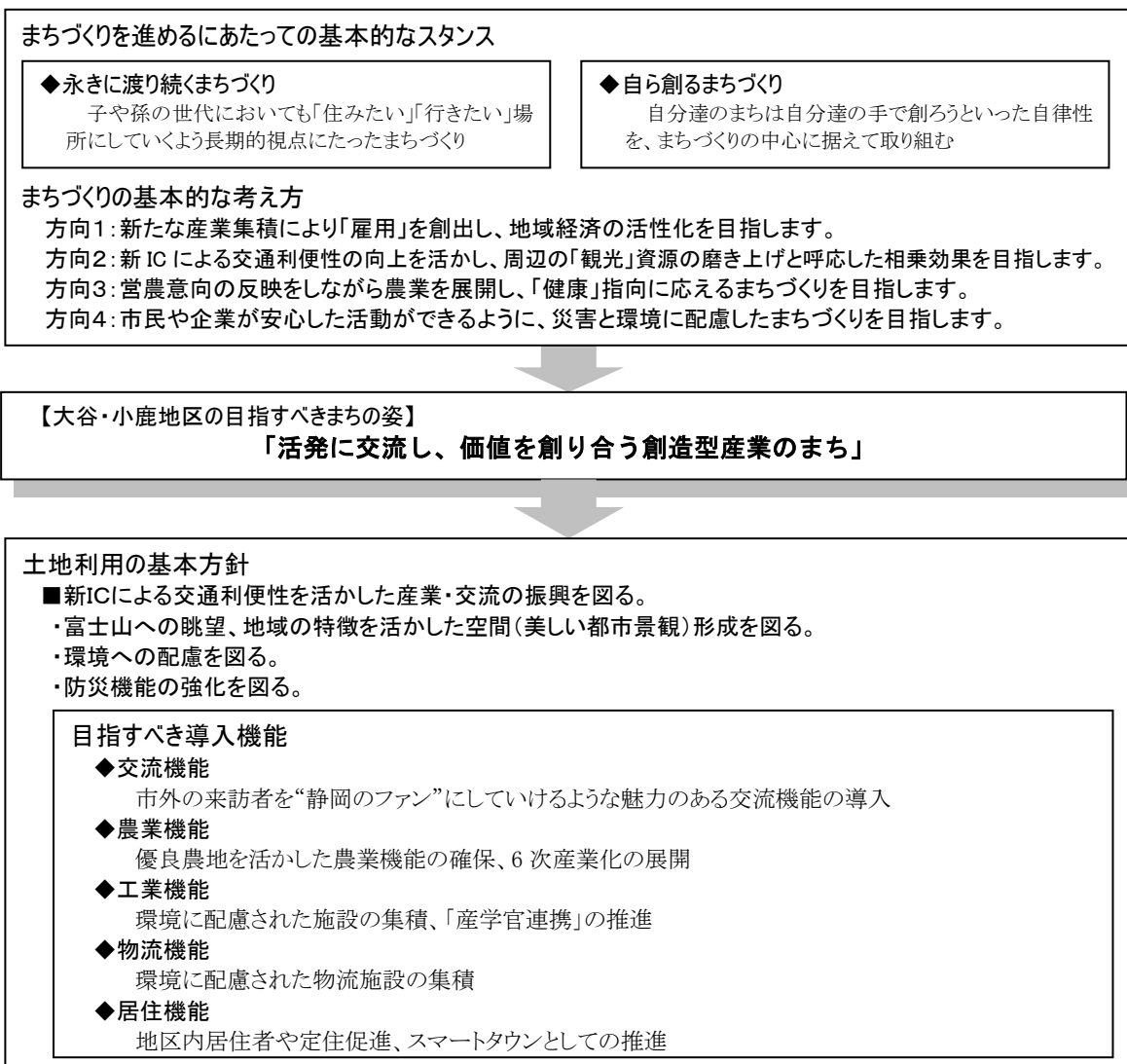
これにより、市内企業の留置、あわせて雇用の維持、さらには、事業規模拡大による新たな雇用の創出を目指していきます。

◆居住機能

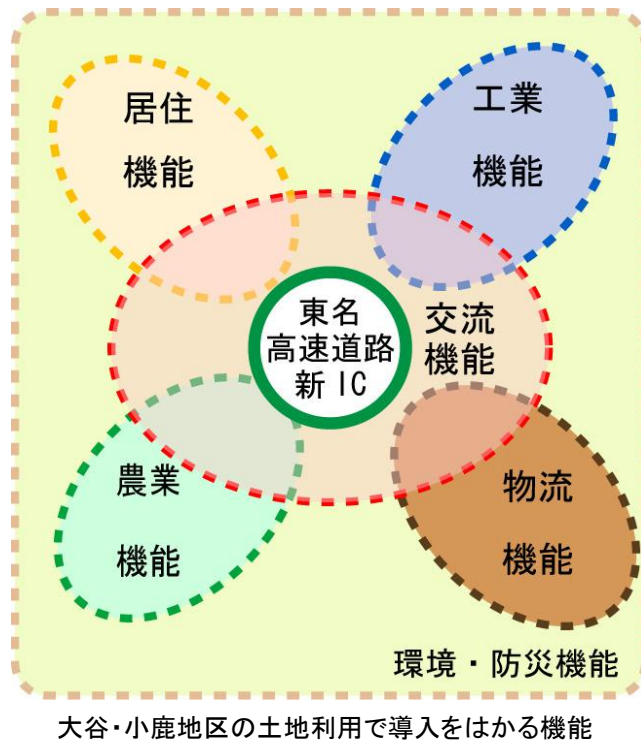
すでに地区内に住んでいる方々や新たな定住促進のため、環境に配慮した高品質な住宅地としてゾーン形成を目指していきます。

また、地域冷暖房などを採用するなどして、エネルギーを省き、創り、蓄えて、まち全体でエネルギーを融通しあう、エネルギーの自立性の高い地域（スマートタウン）として推進していきます。

例）太陽光発電システムや燃料電池などの組合せ、地場産材の利用 など



大谷・小鹿地区のまちづくりの考え方の体系



(3)今後のまちづくり手法等について

大谷・小鹿地区は、本市にとって大規模なまちづくりが可能な最後の地区です。この貴重性故に、当地区には今後の市全体の発展に寄与できるような土地利用の誘導が重要です。

先の土地利用の実現には、一部において、現況農地を都市的土地利用へ転換することが必要になると考えられ、具体には、都市計画法での市街化区域編入が必要になると考えます。

そこで、実現にむけては、特に以下の2つが考えられます。

- ① 農と都市の両方の機能を導入したまちづくりには、土地区画整理事業や農業構造改善事業等、都市、農の両制度の活用が考えられる。
- ② 様々な地権者意向や社会経済情勢等も踏まえ、事前に土地の権利交換等を行うなど、段階的に進めることも考えられる。

また、事業については、実現性、採算性、合理性をもって、利害関係者との合意形成を前提として、官民連携により進めていきたいと考えます。

今後、関係者相互がメリットを感じられるスキーム、役割分担について、更に検討・協議を進め、大谷・小鹿地区の持続的な発展の実現を目指します。