

## (2) 施策の方針

第5章 安全で快適な生活が送れるまち

### 分野(2) 市街地整備

## 施策の方針① 市街地整備の推進

<目標とすべきまちの姿>

利便性の向上やまちの活性化をはじめ、市民が安全安心に暮らせ、災害に強く、快適なまちづくりの実現を図るため、計画的な土地利用や市民参画によるまちづくりに取り組んでいます。

市民のまちづくり推進のニーズをくみ取り、満足度を高められるよう柔軟に対応する持続可能な土地利用等の計画を推進しています。

## 1 事業評価結果一覧表

### 経営企画部

評価対象事業名		決算値 (千円)	総事業費 (千円)	26年度 職員数 (人)	今後の方向性	
整理番号	事業名				事業内容	予算規模
経企-04	都市政策事務	1,664	5,465	0.5	c	C

### 市民活動部

評価対象事業名		決算値 (千円)	総事業費 (千円)	26年度 職員数 (人)	今後の方向性	
整理番号	事業名				事業内容	予算規模
市民-31	住居表示事業	2,046	14,032	1.6	a	B

### まちづくり景観部

評価対象事業名		決算値 (千円)	総事業費 (千円)	26年度 職員数 (人)	今後の方向性	
整理番号	事業名				事業内容	予算規模
まち-01	まちづくり推進事業	519	37,746	4.6	b	B
まち-02	岡本二丁目用地活用事業	2,916	11,009	1.0	d	-
まち-03	まちづくり推進事業	61	35,355	4.8	b	B
まち-04	都市計画運営事務	33,721	79,354	5.9	b	B

### 都市調整部

評価対象事業名		決算値 (千円)	総事業費 (千円)	26年度 職員数 (人)	今後の方向性	
整理番号	事業名				事業内容	予算規模
都調-01	都市調整運営事務	5,534	61,264	7.6	b	B
都調-03	開発審査事務	394	52,318	7.0	b	B
都調-05	建築指導事務	7,215	96,055	12.0	b	B

### 拠点整備部

評価対象事業名		決算値 (千円)	総事業費 (千円)	26年度 職員数 (人)	今後の方向性	
整理番号	事業名				事業内容	予算規模
拠点-01	市街地整備運営事業	2,638	4,106	0.2	b	B
拠点-02	古都中心市街地整備事業	0	5,138	0.7	b	B
拠点-03	大船駅周辺整備事業	1,354	11,630	1.4	b	B
拠点-04	大船駅西口整備事業	0	9,542	1.3	b	B
拠点-05	大船駅東口市街地再開発運営事業(特別会計)	1,847	14,325	1.7	b	B
拠点-06	大船駅東口市街地再開発推進事業(特別会計)	21,281	77,798	7.7	b	B
拠点-07	深沢地域整備事業	127,803	181,048	7.0	a	A

## 2 平成26年度末の目標

### 経営企画部

平成26年度が最終年度となる鎌倉駅周辺地区都市再生整備計画について、事業の執行管理を行うとともに、整備計画の事後評価を実施し、公表する。

### 市民活動部

法律に基づく事業であるが、地元とよく話し合っ進めていくものであるため強制的に実施できるものではない。住居表示制度がもたらす利便性や必要性について市から自治会等に情報発信をして、実施要望があれば積極的に対応する。

### まちづくり景観部

- ・市街化調整区域における土地利用規制等について、先進他市事例への行政視察等を行う。
- ・土地利用調整制度の施策の検討に向け、まちづくり条例等の見直しに着手する。
- ・「岡本二丁目用地活用基本計画」を策定する。
- ・まちづくり条例に基づき、大規模土地取引に対する計画的な土地利用の誘導及び大規模開発事業に対してより良い土地利用の誘導を図るため、市長から助言等を行う。
- ・都市計画の決定・変更、都市計画事業の認可等の手続を行う。
- ・市街化区域及び市街化調整区域並びに都市マスタープランの見直し作業を進める。

### 都市調整部

計画的な土地利用によるまちづくりの推進をはかる必要がある。  
開発許可制度等を活用して、安全で住みやすい宅地造成、秩序ある都市づくりを図る。  
安全で安心して使用できる建築物の普及、及び建築技術の向上を目指す。(完了検査率の80%以上にする)

### 拠点整備部

- ・大船駅東口再開発事業においては、5・6・7番地の事業化を進めるために、平成26年度は都市計画変更の告示及び事業計画の検討、各種調査業務等、事業計画認可に向けた準備を行う。
- ・深沢地域整備事業においては、JR東日本との基本合意の上で土地区画整理事業の都市計画決定及び事業計画認可を行い、村岡新駅を含む広域的なまちづくりの推進に係る本市の基本方針を決定する。

## 3 平成26年度の取組の評価

### 経営企画部

効率性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、適切な事業費・人件費で執行できていたか	<input checked="" type="checkbox"/> 適切	<input type="checkbox"/> 要改善
妥当性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、妥当(適切)な取組であったか	<input checked="" type="checkbox"/> 適切	<input type="checkbox"/> 要改善
有効性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、適切な成果が得られていたか	<input checked="" type="checkbox"/> 適切	<input type="checkbox"/> 要改善
公平性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、受益機会が偏っていない(適切な)取組であったか	<input checked="" type="checkbox"/> 適切	<input type="checkbox"/> 要改善

鎌倉駅周辺地区都市再生整備計画について、事業の執行管理を行うとともに、整備計画の事後評価を実施、公表した。

### 市民活動部

効率性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、適切な事業費・人件費で執行できていたか	<input checked="" type="checkbox"/> 適切	<input type="checkbox"/> 要改善
妥当性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、妥当(適切)な取組であったか	<input checked="" type="checkbox"/> 適切	<input type="checkbox"/> 要改善
有効性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、適切な成果が得られていたか	<input type="checkbox"/> 適切	<input checked="" type="checkbox"/> 要改善
公平性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、受益機会が偏っていない(適切な)取組であったか	<input checked="" type="checkbox"/> 適切	<input type="checkbox"/> 要改善

住居表示の未実施地区のひとつの地区から実施要望があり実施に向けて取り組んだ。この地区は、約10年前にも実施に向けて取り組んだがまとまらなかった地区である。実施予定地区には、7つの自治会区域にまたがっており、自治会で地域住民に住居表示の実施の是非を問うアンケート調査を行ったところ、実施する場合の町名称についてそれぞれの自治会名での実施を望んだためまとまらなかった。市へは自治会から実施要望をしない旨の報告があった。

## まちづくり景観部

効率性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、適切な事業費・人件費で執行できていたか	<input checked="" type="checkbox"/> 適切	<input type="checkbox"/> 要改善
妥当性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、妥当(適切)な取組であったか	<input checked="" type="checkbox"/> 適切	<input type="checkbox"/> 要改善
有効性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、適切な成果が得られていたか	<input checked="" type="checkbox"/> 適切	<input type="checkbox"/> 要改善
公平性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、受益機会が偏っていない(適切な)取組であったか	<input checked="" type="checkbox"/> 適切	<input type="checkbox"/> 要改善

・市街化調整区域における土地利用規制等について、先進他市事例への行政視察等を行った。  
 ・土地利用調整制度の施策の検討に向け、まちづくり条例等の見直しについて、まちづくり審議会に提起した。  
 ・「岡本二丁目用地活用基本計画」を策定した。  
 ・まちづくり条例に基づき、大規模土地取引に対する計画的な土地利用の誘導及び大規模開発事業に対してより良い土地利用の誘導を図るため、市長から助言等を行った。  
 ・都市計画の決定・変更、都市計画事業の認可等の手続を行った。  
 ・市街化区域及び市街化調整区域並びに都市マスタープランの見直し作業を進めた。

## 都市調整部

効率性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、適切な事業費・人件費で執行できていたか	<input checked="" type="checkbox"/> 適切	<input type="checkbox"/> 要改善
妥当性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、妥当(適切)な取組であったか	<input checked="" type="checkbox"/> 適切	<input type="checkbox"/> 要改善
有効性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、適切な成果が得られていたか	<input checked="" type="checkbox"/> 適切	<input type="checkbox"/> 要改善
公平性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、受益機会が偏っていない(適切な)取組であったか	<input checked="" type="checkbox"/> 適切	<input type="checkbox"/> 要改善

鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例を運用するにあたり、課内での情報共有等により、担当者の能力向上を図り、また、他市との意見交換を行うことにより、想定外のケースに対応できるよう運用指針及び運用マニュアルの整理を行った。  
 職場研修や課内での情報共有等により、担当者の能力向上を図り、また、他市との意見交換を行うことにより法令の齟齬がないように努めることで適性に許可事務を行った。  
 建築行政マネジメント計画の策定について、計画内に盛り込む必要がある鎌倉市耐震改修促進計画の見直しの推移を確認しつつ、作業を行った。

## 拠点整備部

効率性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、適切な事業費・人件費で執行できていたか	<input type="checkbox"/> 適切	<input checked="" type="checkbox"/> 要改善
妥当性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、妥当(適切)な取組であったか	<input checked="" type="checkbox"/> 適切	<input type="checkbox"/> 要改善
有効性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、適切な成果が得られていたか	<input type="checkbox"/> 適切	<input checked="" type="checkbox"/> 要改善
公平性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、受益機会が偏っていない(適切な)取組であったか	<input checked="" type="checkbox"/> 適切	<input type="checkbox"/> 要改善

・大船駅東口再開発事業においては、都市計画の決定及び変更を行うほか、資金計画の作成や基本設計及び各種調査業務等、事業計画認可に向けての準備を行う予定で取組んでいたが、震災復興やオリンピック需要等による建築工事費高騰の影響を受け、スケジュールの見直しが必要となったことから、当初目標としていた都市計画変更の告示等が達成できなかった。  
 ・深沢地域整備事業においては、都市計画公聴会において、土地利用計画に対する様々な要望や意見を受けたことなどの理由から都市計画決定手続を見合わせていたが、その対応方策を取りまとめるため、当初予定していた事業の大幅な見直しを行い、一定の対応方策をまとめることができた。なお、権利者に対しては、説明会や個別面談を実施するなど、最大限のフォローアップを行った。また、取得済事業用地に係る土壌汚染対策処理を適切かつ着実に実施した。

## 4 今後の方向性

### 経営企画部

平成26年度をもって整備計画に係る全ての事業の完了が確認でき、事業終了した。
--

### 市民活動部

法律に基づく事業であるが、地元の実施への多数同意がないと実施できるものではない。鎌倉市は県内3位の実施率(市域面積に対する実施率は約58%)である。実施地区内の新築等付番業務などの維持管理業務は、今後も重要事業である。
---

## まちづくり景観部

計画的な土地利用と市民参画によるまちづくりを推進するため、引き続き、都市計画制度の活用や土地利用調整制度等の見直し・検討・研究を行い、更なるまちづくり制度の充実を図る。

## 都市調整部

鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の運用により、計画的な土地利用と市民参画によるまちづくりを進め、道路・公園等の公共公益施設の整備を図ることにより、災害に強く、市民福祉を高め、かつ環境保全に配慮した安全で快適なまちづくりの実現を目指す。  
開発許可等に係る事業者及び市民対応の増加に対応するため、引き続き効率的かつ適正な事務が求められている。  
建築行政マネジメント計画を策定し、建築確認審査の迅速化や違反建築物等への対策の徹底を図る。引き続き、中間・完了検査についてのお知らせ文を配布する等、検査率の更なる向上に努める。

## 拠点整備部

- ・大船駅周辺地区のまちづくりに係る様々な課題解決に向け、神奈川県及び横浜市との調整を継続する。
- ・鎌倉駅西口周辺のまちづくりについては、事業の実現に向けた関係権利者との調整を継続する。
- ・大船駅東口再開発事業については、今後の工事費の推移を注視しながら、事業コスト削減のための検討を行い、事業の実施時期を見極めていく。
- ・深沢地域整備事業については、都市計画決定の見合わせを受け、権利者との合意形成の再構築を図るとともに、平成26年12月議会で採択された陳情を踏まえ、陳情者をはじめ市民、権利者等の意見を考慮した土地利用計画の修正を行い、事業の実行性を高めていく。

# 5 平成27年度末の目標

## 経営企画部

平成26年度で事業が完了するため、平成27年度末の目標はなし

## 市民活動部

住居表示実施済地区の付番等維持管理事務を主体として、新規の実施事務に関しては、住居表示の制度説明や実施要望があれば積極的に対応していく。

## まちづくり景観部

- ・市街化調整区域における土地利用規制等について、施策の手法等の検討を行う。
- ・土地利用調整制度等の施策の検討に向けた課題抽出及び解決策の検討を行う。
- ・まちづくり条例に基づき、大規模土地取引に対する計画的な土地利用の誘導及び大規模開発事業に対してより良い土地利用の誘導を図るため、引き続き、市長から助言等を行う。
- ・都市計画の決定・変更等の手続を行う。
- ・市街化区域及び市街化調整区域の見直し作業を進めるとともに都市マスタープランの見直し作業を完了させる。

## 都市調整部

鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の運用により、引き続き計画的な土地利用によるまちづくりの推進を図っていく。  
許可に係る審査等において正確な法の運用と厳正な審査を行い、引き続き適法かつ公平な許可事務に努める。  
また、新たに大地震時における宅地の滑動崩落被害の防止・軽減に向け、国が示すガイドラインに基づき調査を実施し、大規模盛土造成地マップの作成を行う。  
建築行政マネジメント計画を策定し、建築確認審査の迅速化や違反建築物等への対策の徹底を図る。引き続き、中間・完了検査についてのお知らせ文を配布する等、検査率の更なる向上に努める。

## 拠点整備部

- ・大船駅周辺のまちづくりについては、神奈川県及び横浜市と協議を進め、横浜・鎌倉両市一体整備計画(案)の見直しの方向性を確認する。
- ・鎌倉駅西口周辺のまちづくりについては、事業実施に向けた関係権利者との合意形成を図るとともに、鎌倉駅西口駅前広場の段階的環境整備の可能性を検討する。
- ・大船駅東口再開発事業については、建築工事費の推移を確認しながら、事業フレームの見直しを行い、早期のまちづくりの実現を目指す。
- ・深沢地域整備事業については、権利者との合意形成の再構築、修正土地利用計画の策定を目指すとともに、都市計画決定手続の再開に向けた関係機関との協議を開始する。

# 鎌倉市民評価委員会の評価

## 1 評価できるところ

- ・「市街地整備」に関する幅広い業務(中長期・短期)を推進した。
- ・緊急的な課題(自己用住宅への対応)に対応するため、まちづくり条例等の改正を行った。
- ・開発行為、宅地造成工事の完了検査及び検査済証の交付など、鎌倉の都市環境に大きく影響を与える開発に関し、安全で快適な住環境の創造を図っている。

## 2 課題・提言

- ・重点事業の一つである「大船駅東口再開発推進事業」は震災復興やオリンピック需要等による建築工事費高騰の影響で日程変更を必要としている。諸条件の精査及び関係者調整を促進することで、事業実施時期の早期決定が求められる。
- ・重点事業の「深沢地域整備事業」は諸要望を受け事業の大幅な見直しを実施したが、これについても関係者調整を鋭意促進し事業の早期実現を望む。
- ・土地利用調整制度の施策の検討に向け、まちづくり審議会にまちづくり条例等の見直しについて提起するとともに、本旨の制度の説明を行ったとあるが、方向性などがまだ不明である。鎌倉の良好な環境を維持育成するため、市民および関係者の十分な理解と協力を得ている必要がある。一方で、法令をかいくぐる形の開発圧力は常にあり、毅然とした対処をすることが必要である。