

第5節 安全で快適な生活が送れるまち

2 市街地整備

～まちづくりが計画的に進められていて、生活しやすい市街地が形成されているまち

<A 基本計画の目標>

都市構造の主要な要素である緑、市街地構造・土地利用、交通、拠点・ゾーンを踏まえた将来都市像（都市マスタープラン）の実現に向け、隣接市や国・県との連携をはじめ市民、事業者、NPO等と協働して、まちづくりを推進していきます。

都市経営の視点に立つとともに、環境負荷の低減にも配慮しながら、社会経済情勢の変化等に柔軟に対応した創意工夫による市街地整備を進めます。

鎌倉駅周辺、大船駅周辺、深沢地域国鉄跡地周辺の3拠点地区の都市整備を推進していきます。

腰越駅周辺、玉縄地域、北鎌倉駅周辺の地域の特性を生かしたまちづくりに取り組みます。

既成市街地では、地域の特性に配慮した適正な土地利用の推進を図ります。

工業系用途地域内については、現状の工業系土地利用の維持・継承を基本に、土地利用転換に対しては規制誘導を図ります。

<B 目標指標：市民意識調査による市民の満足度>

目標指標	目標指標の定義	当初値	H20	H21	H22	H23	対前年度
市民満足度	サブタイトルにあるまちの実現状況について、市民が実感している割合	27.0 %	28.6 %	26.3 %	29.7 %	27.7 %	↓

<C 目標達成に向けた23年度の実績と自己評価>

※この分野の目標達成のために取り組んできた事業の実績(前年度事業及び実施計画事業を中心にコメント)

【まちづくり景観部】	自己評価
都市マスタープラン評価・検討作業(平成23年3月)で作成した、普及啓発及び評価コメントを掲載したパンフレットの無料頒布のほか、地下道ギャラリーでの展示やまちづくりのルール策定等に向け取り組んでいる市民の集まりの場など機会を捉えて、都市マスタープランの普及・啓発を行いました。 また、評価・検討作業結果から得た重点的に取り組む内容についての課題整理や津波対策等の新たな課題への対応について検討を始めたところです。	◎
高度地区(第一種中高層住居専用地域に指定)の運用を行うとともに、今後さらに他の用途地域の種別に応じた高度地区指定拡大の調査・検討をしていく上で、市民の理解を一層深めてもらう必要があることから、ホームページでの情報提供やパンフレットの無料頒布を行い、周知を図りました。	○
北鎌倉駅のバリアフリー化に向け、平成21年度から駅周辺の自治町内会や商店会・学校関係の方々、JR東日本、鎌倉市で協議を重ねており、平成23年度に開催された「第5回北鎌倉駅の利便性向上に向けた地元関係者会議」において、JR東日本から提示された詳細設計が了承され、平成24年度からの工事着手が可能になった。	○

【拠点整備部】

<p>【再開発事業】 大船駅東口市街地再開発事業については、基本計画(素案)について、5月の権利者説明会を皮切りに、市民説明会、近隣商店街への説明会及び「大船駅東口再開発計画協議会」を開催し意見を求めた他、ホームページにより市民の意見を募集し、これらを踏まえて11月に基本計画(案)を策定しました。 また、基本計画(案)に基づく施設建築物の配置や商業計画の具体的イメージを提示しながら、ブロック別検討会及び個別面談により権利者の理解促進を図りました。</p>	○
<p>【駅の拡充整備】 大船駅東口のバリアフリー化に向け、エレベーター等の整備工事に係る施行協定を締結し、工事に着手しました。</p> <p>【鎌倉芸術館周辺地区】 「砂押川桜保全再生計画」に基づく住民主体の砂押川沿いの桜保全再生活動を支援しました。</p> <p>【大船駅南部地区】 「富士見町町内会自主まちづくり計画」に基づく住民主体のまちづくりを支援しました。</p> <p>【大船駅西口】 大船駅西口駅前の交通環境の改善に向けた歩行者デッキ、駅前乗降場施設、交通広場等の整備工事が完成し、供用を開始しました。</p>	◎
<p>【鎌倉駅周辺整備】 西口駅前広場整備事業及び建物共同化事業については、引き続き関係権利者及び関係機関等と協議・調整を行い、各権利者から事業についての賛同を得られましたが、一部権利者の合意形成や用地取得に係る権利者の協力には至りませんでした。 市役所前交差点改良事業については、基本的方向性の決定に向け、調整中です。</p>	△
<p>【深沢地域国鉄跡地周辺】 策定した土地利用計画(案)に基づき、都市計画決定に向け関係機関協議(県警、県都市計画課等)を行うとともに、事業認可図書の作成に必要な調査(地質調査、街区確定測量、概略補償調査等)を行いました。 JR大船工場跡地の土壌汚染対策処理方針の決定に係る協議をJRと重ねた結果、平成23年6月に「完全浄化」で行うこととしました。 深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業に係る権利者との合意形成を図るため、権利者を対象とした深沢地区まちづくり検討部会全体会(第11・12・13回)及び欠席者へのフォローアップを行うとともに、市民・深沢地区の町内会等を対象とした説明会を開催しました。</p>	○

前年度当初目標に対し、◎=80%以上○=50%以上△=30%以上×=30%未満

<D 前回の市民評価委員会などからの指摘への対応状況>

市民評価委員会などからの指摘

指摘等に対する改善策・対応など

【まちづくり景観部】

<p>都市マスタープランの改訂(平成27年度目標)に向けて様々な課題を抽出していくべきである。この際、実際の用途地域とめざす都市像とのずれなども十分検討すべき</p>	⇒	<p>都市マスタープラン評価・検討作業での課題を始め、津波対策等新たな課題の対応を検討し、都市計画基礎調査の結果等を踏まえながら、めざすべき将来都市像の実現に向け、都市マスタープランの改定に臨みます。</p>
<p>開発をめぐる地域住民とのトラブルなど、情報を開示しながら事実解明につとめる体制をしっかりとつくり上げていく必要がある。</p>		<p>鎌倉市まちづくり条例では、一定規模以上の開発事業について、良好な住環境を誘導するとともに紛争を未然に防止するため住民等に向けた説明会の開催や意見書の提出機会などの手続が規定されています。 平成23年10月に実施した同条例の改正では、手続の対象となる開発事業を拡大するとともに、公聴会には市民と事業主が出席してまちづくり審議会委員が双方の意見等を聴取しながら論点整理を行う方式に変更しました。また、墓地、動物霊園、コインパーキング等の土地そのものを主たる構成要素とする特定土地利用について条例を制定するとともに、まちづくり条例の手続対象として規定しました。</p>

<E 23年度未達成事業の課題・問題点など>

【まちづくり景観部】

<p>建築物の高さの最高限度(高度地区、景観地区、風致地区、第一種低層住居専用地域)が定められていない地域については、用途地域の種別に応じた高度地区の指定拡大を一つの手法として検討していく必要がありますが、現時点では関係機関等の調整にまで至っていない状況です。 当初予定では、平成23年度前期に北鎌倉駅バリアフリー工事の詳細設計を完成させ、後期には工事着手をめざしていましたが工事着手ができませんでした。 工事が延期になったことにより、平成24年度は階段やスロープの設置工事、平成25年度はエレベーター設置工事の予定となりました。</p>
<p>※未達成の理由<支障となった理由> 高度地区の指定は、用途地域の種別に応じた広域的な都市計画であり、地域の土地利用の状況や都市の将来像などを勘案して検討する必要があると同時に、建築物の高さ制限等、具体的な権利制限が伴うことから、地権者を始め関係機関等の理解を得るためには慎重に対応していく必要があります。 東日本大震災の影響によるJR東日本の平成23年度の事業方針変更や駅周辺の埋蔵物の試掘調査により、工事施工方法の再検討が必要となったため。</p>

【拠点整備部】

【再開発事業】

権利者との合意形成の促進。
権利者の意思疎通を図るブロック別検討会出席者の充実。

【大東橋周辺地区】

大東橋南側市街地整備用地の取得等に向けた権利者調整等を進めることができなかったため、引き続き、横浜市側の再開発事業等の動向を踏まえ、権利者等の意向把握に努める必要があります。

【鎌倉芸術館周辺地区】

地区計画等、整備の具体化に向けた、まちづくりルールの策定に至らなかったため、引き続き、権利者等の意向把握に努める必要があります。

【鎌倉駅周辺】

西口駅前広場整備事業及び建物共同化事業について、協力に至っていない権利者等との合意形成を図る必要があります。

市役所前交差点改良事業の基本的方向性の決定に係る整備効果の検証を行う必要があります。

【深沢地域国鉄跡地周辺】

都市計画決定に向けた関係機関協議を踏まえた都市計画原案の作成。
都市計画決定に向けた権利者（市場を含む）との合意形成。

※未達成の理由<支障となった理由>

【再開発事業】

事業実施に向け権利者の全員同意を目指していく中で、現時点で同意に至らない権利者には個々の様々な理由がありますが、その中でも大きな理由としては、今以上に事業検討を進め、事業計画、権利変換計画等の提示を行わないと権利者の不安の解消に至らないことが挙げられます。

【大東橋周辺地区】

横浜市側の再開発事業等の動向を踏まえ、調整を進める必要があります。

【鎌倉芸術館周辺地区】

権利者等の合意形成に期間を要しています。

【鎌倉駅周辺】

すべての権利者等との合意形成が図れていません。

【深沢地域国鉄跡地周辺】

都市計画決定に向けた関係機関協議を踏まえた都市計画原案の作成。
都市計画決定に向けた権利者（市場を含む）との合意形成。

<F 今後の展開(取組方針)>

【まちづくり景観部】

評価・検討作業結果から得た重点的に取り組む内容についての課題整理や津波対策等の新たな課題への対応について検討を行い、市民及び専門的な意見の把握に努めながら、社会情勢等の変化に柔軟に対応できるよう、都市マスタープランの見直し作業を行っていきます。

また、都市マスタープランの理解を一層深めてもらうため、継続して普及啓発を図っていきます。

高度地区の指定拡大については、地権者を始めとする地域住民の意向を勘案しつつ、地域の特性を踏まえながら、市民、関係機関、関係団体等の意見等に耳を傾けて慎重に検討していきます。

また、地区計画や自主まちづくり計画などを活用しながら、市民との協働により、地域の個性や特色を活かした魅力あるまちづくりを進める中で、建築物の高さの最高限度等についても議論し、理解を深めていきます。

JR東日本は、平成24年度から工事着手、平成25年度完成をめざしており、鎌倉市も早期完成の支援のため補助金予算確保をめざしていきます。

【拠点整備部】

【再開発事業】

各種関係機関との協議を進め、平成24年8月頃から都市計画変更手続きを開始し、平成24年度末に都市計画変更を行います。

併せて、民間活力の導入を図るためにプロポーザル方式による民間事業協力者の選定を行いながら、権利者の合意形成を図り、先行して事業に着手する街区の見極めを行います。

【駅の拡充整備】

エレベーター等の整備工事を進め、早期完成を目指します。

【大東橋周辺地区】

横浜市側の再開発事業等の動向を踏まえ、大船駅の北の玄関口としてのまちづくりや都市整備に対する権利者等の意向を把握し、意見交換の場を設け、理解を得られるよう努めます。

【鎌倉芸術館周辺地区】

住民主体のまちづくりに対する支援を継続すると共に、住民や企業、大学等の活力を活かして、まちづくりルールの策定を目指します。

【大船駅南部地区】

「富士見町町内会自主まちづくり計画」に基づく住民主体のまちづくりの支援を継続して行います。

【大船駅西口】

「鎌倉市域での整備計画」の整備後の事業効果を踏まえ、横浜・鎌倉両市一体整備計画(案)の取り扱いについて横浜市と協議するとともに、県道阿久和鎌倉線の整備に向けた調整を進めます。

【鎌倉駅周辺】

西口駅前広場整備事業及び建物共同化事業について、協力に至っていない権利者等と引き続き協議・調整を行い合意形成を図っていくとともに、整備の方向性についての再検討を行っていきます。

市役所前交差点改良事業については基本的方向性を決定していきます。

【深沢地域国鉄跡地周辺】

都市計画決定に向けた関係機関協議を取りまとめ、都市計画決定を目指します。

事業認可図書の作成に必要な調査を行います。

事業進捗に合わせ、権利者(市場を含む)との更なる合意形成の推進を図ります。

JR大船工場跡地の土壌汚染対策処理等工事と本事業スケジュールとの整合を図るため、JRと協議を行います。

都市計画決定に向けたJRとの基本合意。

<G 実績指標：事業ごとの進捗を示す代表的な指標>

目標指標	目標指標の定義	当初値	H20	H21	H22	H23	H22年度 目標値	H27年度 目標値
JR鎌倉駅・北鎌倉駅・大船駅の乗降客数(+)	JR鎌倉駅・北鎌倉駅・大船駅の1日平均乗降客数の合計	263,500 人	280,000 人	283,000 人	284,000 人	284,000 人	269,000 人	275,000 人
道路・歩道バリアフリー化延長距離(+)	歩道の有効幅員2メートル以上、視覚障害者誘導ブロックの設置、歩車道段差の解消などのバリアフリー化整備を行った道路・歩道の年間総延長距離(市道のみ)	500 m	1,690 m	1,800 m	1,800 m	1,900 m	3,300 m	6,800 m
まちづくり推進の実感度(+)	新しいまちづくりが進んでいると感じる市民の割合	41.4 %	40.3 %	43.2 %	44.8 %	44.3 %	46 %	48 %
駅利用者の利便度(+)	自宅から駅までの経路が円滑で快適であると感じる市民の割合	41.5 %	44.9 %	48.4 %	49.2 %	48.6 %	42 %	47 %

<H 事業コスト総額>

分野別事業費		20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度
施策コスト	決算値 (A)	927,670千円	980,461千円	3,861,507千円	1,598,394千円				
	(国・県)	69,335千円	348,081千円	77,913千円	73,837千円				
	(負担金等)	0千円	0千円	2,913,388千円	671,500千円				
	(一般財源)	858,335千円	632,380千円	870,206千円	853,057千円				
	人員配置数	79.6人	43.7人	44.2人	43.1人				
	人件費 (B)	720,857千円	404,662千円	392,141千円	380,327千円				
	総事業費(A+B)	1,648,527千円	1,385,123千円	4,253,648千円	1,978,721千円				
	対前年比		84.0%	307.1%	46.5%				

鎌倉市民評価委員会の評価

～評価委員は、この分野の取組について次のように評価しています。



評価できるところ

- ・すでに成熟しつつある市街地を整備するのは大変努力がいる。そのような中で地道な努力を重ねている。
- ・大船駅東口のバリアフリー化に向け、エレベーター等の整備工事に係る施行協定を締結し、工事着手した。
- ・住民主体の砂押川沿いの桜保全再生活動を支援した。
- ・「富士見町町内会自主まちづくり計画」に基づく住民主体のまちづくりを支援した。
- ・大船駅西口駅前の交通環境の改善に向けた歩行者デッキ、駅前乗降場施設、交通広場等の整備工事が完成し、供用を開始した。(人の流れが良くなった。)
- ・北鎌倉駅のバリアフリー化を進めている。
- ・駅周辺の開発は完成すればその便利さを実感できる。
- ・都市マスタープランの市民への啓発はとても良いことである。課題の検討も引き続き行っていただきたい。世界遺産登録後に向けて急ぐべきものもある。
- ・津波対策等地域安全の観点を含めて市街地整備を検討されている。
- ・町内会等コミュニティに対する支援によるまちづくり等、市民を中心としたまちづくりに取り組まれている。



課題・提言

- ・都市マスタープランの評価・検討作業を終えて改訂作業に臨んでいるが、市民満足度の実数値は低調である。机上の作業進捗と市民納得度の間が乖離していると思える。都市マスタープランの改訂(平成27年度目標)にあたっては、今回の震災の経験も十分に生かし、古都を保存する施策と防災対策(津波対策を含む)とが両立するまちづくりとともに、実際の用途地域とめざす都市像とのずれなども十分検討し、市民の生活環境としての市街地整備が行われることが望まれる。
- ・世界遺産都市としてふさわしい鎌倉となるためには、地域によっては建築物の工事方法、土地利用方法等が非常に重要な要素となるため、関係機関との早期の調整が望まれる。
- ・再開発事業に関しては、事業計画、権利変換計画等の提示、権利者の不安の解消、調整を図っていく必要がある一方、深沢地域国鉄跡地周辺等の事業も含め、整備スケジュールの見直しを行うべきである。
- ・大船駅西口整備で空いた川沿いの旧バス駐車場を有料パーキングとして活用することを検討すべきである。
- ・旧鈴木邸・今井邸の用地取得費31億は市街地整備ではなく、文化又は都市景観であると考ええる。

この分野のめざすべきまちの姿に向けた平成23年度の取組は、**良好であった。**