

Topics

- 都市計画決定に向けた西側地区権利者意向確認結果についてお知らせします。
- 第16回深沢地区まちづくり検討部会全体会を開催しました。
- 深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業と都市計画の案の説明会を開催しました。
- 第1回鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会を開催しました。

都市計画決定に向けた西側権利者意向確認結果について

深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業は、現在、平成22年9月に深沢地区事業推進専門委員会において策定した土地利用計画（案）をもとに都市計画決定に向けた関係機関協議を進めています。

今回の意向調査は、平成19年度の意向確認の際、都市計画決定手続き前に再度意向確認を実施させていただくことを西側地区権利者の皆さんにご案内していたことから、西側地区を含めた土地区画整理事業の施行区域等の都市計画決定手続きを進めていくことについて、意向確認を行ったものです。

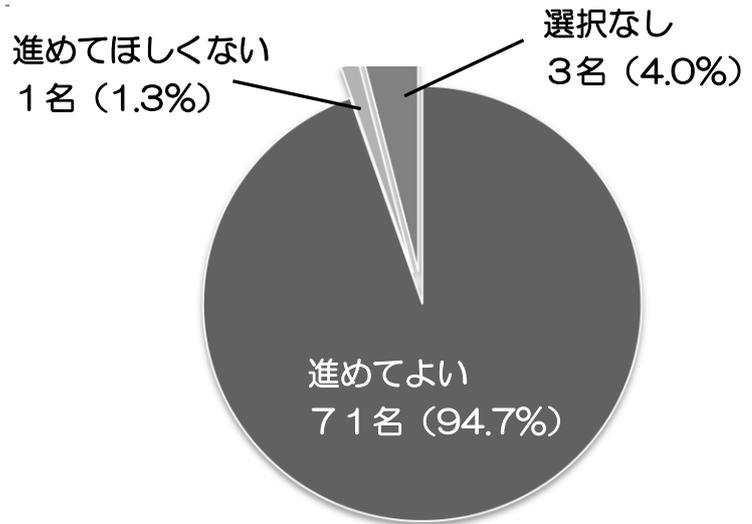


■意向確認概要

- 目的** 西側権利者地区を含めた「面整備ゾーン」（約32畝）を土地区画整理事業の施行区域等を都市計画決定し、まちづくりを進めていくことについて、意向を確認する。
※現時点では、土地区画整合法上、換地先や減歩率、補償費等については土地区画整理審議会の審議を踏まえる必要があることから、提示できる段階になり次第、提示していくことを前提としています。
- 対象者** 西側権利者 75名
- 回答内容**
 - 進めてよい（選択するにあたり条件があれば記載）
 - 進めてほしくない（理由を記載）

■意向確認結果

対象者数：西側権利者 75 名
回答者数：75 名（回答率 100%）
回答内訳：「進めてよい」
71 名（94.7%）
「進めてほしくない」
1 名（1.3%）
「選択なし（意見のみ）」
3 名（4.0%）



今回の意向確認では、西側権利者75名の皆さん全員から回答をいただき、「進めてよい」71名（94.7%）、「進めてほしくない」1名（1.3%）、選択なし3名（4.0%）という結果となりました。

回答では、「具体的な換地先や減歩率、補償費等を早く示してほしい」、「現在示しているスケジュールに遅れが出ないよう事業を進めてほしい」、「換地先でも、現在の住環境や事業用地を確保してもらいたい」等のご意見も合わせていただきました。

今後、事業進捗に合わせ、権利者の皆さんに対し、具体的な換地先や減歩率、補償費等についてお示ししていくとともに、事業スケジュールに遅れがでないよう進めていきたいと考えています。

第16回深沢地区まちづくり検討部会全体会を開催

去る平成24年9月23日（日）、鎌倉青果地方卸売市場大会議室において、権利者10名出席のもと「第16回深沢地区まちづくり検討部会全体会」を開催しました。

当日は、議事として「深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業の都市計画決定」について説明し、その後、意見交換を行いました。

また、「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会」について説明し、権利者からの委員選出についてお願いしました。



全体会当日の風景

■ 当日の内容 ■

- 都市計画決定に向けた意向確認の状況について
- 深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業の都市計画決定について
- 深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会について

■第16回全体会でいただいた主な意見と市の考え方

○：権利者 ⇒：市

- 地区計画の都市計画決定にあたっては、関係権利者の同意は必要となるのか。
⇒ 地区計画はまちの将来像を決めていくものであり、具体的に基準（関係権利者の同意数の割合）はないことから、関係権利者の皆さんに十分にご理解していただいているか（合意形成）が重要となります。

地区計画に対しては、法定縦覧や公聴会においてご意見を伺うこととなり、法定縦覧において提出された意見書や公聴会で出された意見等を取りまとめ、第三者機関である「都市計画審議会」に付議し、審議をもって決定することとなります。

反対される関係権利者がいらっしゃる場合は、個別に対応し、個人の利権を守るための意見であるかを判断させていただき、まちづくりの根幹に関わるものでなければ、都市計画決定手続きを進めさせていただくこととなります。

本事業と都市計画の案の説明会を開催

去る平成24年9月25日及び同年10月6日に深沢学習センター3階ホールにおいて「深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業と都市計画の案の説明会」を開催しました。

9月25日に開催した説明会には27名、10月6日に開催した説明会には53名の市民等の方々から出席をいただき、議事として「深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業の都市計画決定」について説明し、その後、質疑応答を行いました。

当日、市民の皆さんからいただいた主な意見と市の考え方は以下のとおりです。

－ 9月25日分 －

○：市民からの意見 ⇒：市の考え方

- 土地利用計画（案）では、核となる施設として大学が本地区に導入されることは大いに結構なことである。既にどの大学が決まっているのかどうか教えていただきたい。

⇒ 大学は核的施設として位置付けていますが、現時点で具体的には決まっていません。事業進捗に合わせ、大学を誘致する場合は、市が施行者となる予定であることから、公平性を確保するため公募等の手法を用いて、法人を決定することになると考えています。

- 東海道本線の大船駅と藤沢駅の間に新駅を設置する計画があるとのことだが、大学が導入されれば学生が集まることとなり、新駅設置に大きく影響すると考えている。現時点で新駅が設置されるのかされないのか、見込みでよいので教えていただきたい。

⇒ 現時点でJRから正式に新駅設置に係る回答は得ていません。

藤沢市村岡地区において、東海道本線大船駅と藤沢駅の間に設置を予定している新駅を中心としたまちづくりを進めており、本市としても新駅設置による本事業への影響は認識しています。しかし、平成16年度に策定した「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」において、一旦新駅を脇に置いて検討した経緯があることから、費用負担等、新駅設置に対する市の方針は決まっていません。

○ 本事業は新駅設置が大前提になっているように思う。例えば、土地利用計画（案）の中では、地区中央にシンボル道路が計画されており、村岡地区のまちづくりで計画されている道路と繋がることとなり、藤沢市側の道路は新駅駅前広場に繋がっている。

今年度から事業区域と地区の将来像となる地区計画を都市計画決定することとしているようだが、新駅の有無によって、商業ゾーンの有無や道路規模、公園規模等の計画自体が大きく変わってくるのではないか。

⇒ 本事業用地の全てが市有地ではないため、これまで西側地区権利者や市民の皆さんとともに本地区に導入すべき機能等を検討し、その上で学識経験者より専門的な視点から意見をいただき、平成22年9月に土地利用計画（案）を策定しました。また、土地利用計画（案）の策定にあたっては、様々な民間事業者に対しヒアリングを行い、事業成立性も確認してきています。市としては、将来目標人口を3,100人と設定していますが、民間事業者へのヒアリングの中では、新駅の有無により住宅の供給量は変わってくるとの意見もいただいています。新駅の有無により住宅の供給量や建築物のボリュームが変わるとの指摘もありますが、新駅設置による影響も踏まえた中で、土地利用計画（案）を策定しており、基本的な土地利用計画が変わるものではないと考えています。

○ 新駅設置は難しいと考えており、これまで調べたことを述べたい。

東海道本線は、ピーク時の藤沢駅の上り列車は、1時間あたり20本以上であり、1本あたり2分40秒である。JR横浜支社運転技術課に確認したところ、これ以上、運転間隔を短くすることは難しいとのことであった。

また、大船ー横浜間は東海道本線以外に横須賀線も走っており、横須賀線は東海道本線に比べ2駅多く停車することにより、約3分の差が生じている。これは、1駅あたり約1分半を要していることとなる。つまり、新駅ができることにより、藤沢ー大船間が5分だったものが、6分半になることを意味する。ピーク時においては、この輸送力の低下がボトルネックになると考えられる。このことについて、藤沢駅駅員（助役）に確認したところ、その通りとのことであった。

両市のまちづくりニュースの中で新駅設置により、藤沢駅と大船駅の乗降客を分担することができ、混雑が緩和するとのことであったが、輸送力の低下により、さらに混雑を招く可能性があるのではないかと予想している。

このように、新駅設置の大前提である技術的な部分について、JRと協議することがまちづくりを進める前に必要である。これは意見として聞いてもらいたい。

○ 深沢地区の活性化に繋がるような事業としてもらいたい。また、事業をスピードアップして進めてほしい。工事着手が平成27年度となっているが、1年でも早く事業を完了してほしい。

⇒ JR大船工場跡地の土壌汚染対策処理工事の時期に合わせ、事業着手を平成27年度としています。また、権利者の方からも早期事業着手の陳情も出され、議会で採択されていることから、市としても少しでも早く事業が進められるよう努力していきたいと考えています。

- 施行区域が「面整備ゾーン」だけであったが、平成 16 年に策定された「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」では、より広範囲のまちづくり計画となっている。なぜ、面整備ゾーンだけのまちづくりとなったのか。
 - ⇒ 「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」でいくつかのゾーンに分け、それぞれのまちづくり方針を定めています。その中で、「面整備ゾーン」を深沢地域のまちづくりを先導するまちの顔として整備すると位置付けをしていることから、面整備ゾーンの土地利用計画（案）を策定したところです。

- 都市型住宅（マンション）と鎌倉らしさはどのように繋がるのかわからない。
 - ⇒ 鎌倉における住宅といえば戸建住宅というイメージがあることは認識していますが、マンションが鎌倉らしくないということではなく、設え方等によって鎌倉らしさを演出していく工夫できると考えています。また、本地区は鎌倉駅・大船駅周辺に並ぶ第三の拠点を形成することをめざしており、旧鎌倉地域とは差別化を図っていくことも必要と考えています。

- 市が取得した用地を有効活用してほしい。活用にあたっては、多くの市民が要望している多目的スポーツ広場を継続してもらいたい。
 - ⇒ スポーツ施設については、土地利用計画（案）の中でも、大学用地に隣接する場所に行政施設用地を確保し、大学にスポーツ施設を整備してもらい、市民の利用が多く、大学が休みとなる土、日曜日に市民に開放してもらえそうなことも想定して配置を検討してきました。

- 多目的スポーツ広場を利用しているが、現時点でも平成 26 年度仮換地指定まで暫定利用できるということで変わりはないか。
 - ⇒ 当該用地は本事業を進めていくための種地として取得した用地であることから、事業着手までの間、有効活用を図るため暫定利用を行っています。現時点では、暫定利用期間を平成 25 年度末と設定していますが、事業推進に支障のない範囲で暫定利用を行う予定としています。状況を見ながら暫定利用期間について判断していくこととなりますが、現時点では、平成 25 年度末までとご理解いただければと考えています。

- 減歩率がどのくらいになるのか。減歩は権利者の負担になることから、市の負担金等の方法を工夫し、できるだけ減歩を小さくする努力をしてほしい。
 - ⇒ 減歩率については、事業認可後に設置される土地区画整理審議会において決定される事項であることから、現時点では権利者に対してもお示ししていない状況ですので、ご理解いただきたいと考えています。

- 市道大船西鎌線の事業区域外部分についての整備計画があるのか。
 - ⇒ 事業区域外の市道大船西鎌線の拡幅については、湘南モノレールのピアや既存商店街により拡幅が困難であるため、現時点で拡幅計画はありません。事業区域内においては拡幅を行い、良好な歩行者空間を確保していきたいと考えています。

－ 10月6日分 －

- 本事業の総事業費と投入する市費がどれくらいになるか教えてほしい。
⇒ 正式な事業費については、都市計画決定後に行う事業認可において検討を行うこととなりますが、現段階では、概算で約133億円となっており、うち市費として約36億円と議会でも報告しています。その他は、本事業は土地区画整理事業であることから保留地処分金、国庫補助金、公共施設管理者負担金等を充てる事業スキームとなっています。
※概算事業費については、約134億円とご説明しましたが、約133億円の誤りでした。訂正しお詫び申し上げます。
- 土地利用計画（案）では、地区中央に大規模な公園を配置しているが、地区南側の道路は歩道がなく危険である。
⇒ 地区南側の道路は、梶原川を暗渠とし道路拡幅する予定で協議を行っており、整備後は現在より安全な歩行者空間を確保できればと考えています。
- 本事業については「新駅を視野に入れて」と謳われているが、新駅設置に対して藤沢市は積極的であるように思うが、鎌倉市は藤沢市任せのように見える。市として、新駅設置は必要なのか不必要なのか。また、その比重はどの程度なのか教えてほしい。
⇒ 新駅設置予定地は本事業区域から最短で約400mであり、市としても新駅設置による本事業への影響があるものと認識していることから、村岡地区で進められている新駅を中心としたまちづくりと連携が図れるよう計画づくりを行ってきています。
また、神奈川県、藤沢市、鎌倉市の三者で構成する「湘南地区整備連絡協議会」を組織し、新駅を含めた広域的なまちづくりについて検討を進めています。
- 土地利用計画（案）において大学用地が配置されているが、本当に本事業に導入する機能として適当か疑問に感じる。また、既に特定の事業者に決定しており、その意向を反映しているのではないか。
⇒ 大学については、平成16年度に市民参画のもと策定した「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」において、まちづくりコンセプトを「ウェルネス」とし、導入する機能の一つとして「文化・教育機能」を挙げており、看護大学はこれらに合致する機能であると考えています。また、現時点では、具体的な大学は決まっているものではありません。
- 本事業により交通量の増加が予想され、子どもが道路を横断する際、危険が増えるだろう。どのような対応を検討しているか。
⇒ 都市計画決定にあたっては、交通管理者である県警と協議を行っており、概ね道路計画については協議が整っている段階です。横断歩道や信号等の詳細な事項については、事業進捗に合わせ、県警と実施協議の中で決定していくこととなります。
- 地域の歴史や文化を継承していくために、泣塔を歴史的遺産としてどのように取り扱っていく予定か教えてほしい。
⇒ 土地利用計画（案）において、地区北側に街区公園を計画しており、泣塔を残し、公園を整備していくことを予定しています。

- 商業施設用地を確保しているが、どのような施設を想定しているのか教えてほしい。
- ⇒ 商業施設については、土地利用計画（案）を策定するにあたり、複数の民間事業者に対しヒアリングを行い、規模や配置等を検討しました。また、ヒアリングの中では、周辺道路網を考えると広域から人を呼び込むような商業施設ではなく、周辺住民の皆さんに利用してもらえるような商業施設になるとの意見をいただいています。市としても、市民の皆さんが市内で買い物をしてもらえるような商業施設を想定しています。
- また、最終的には土地所有者が導入する商業施設を決定することとなりますが、今後、統一的なまちづくりを進めるためのガイドラインを作成し誘導を図ることや、まちづくりに係る市の意向を土地所有者にも伝えていきたいと考えています。
- 商業施設用地は民間事業者に売却する土地なのか。売却する土地であるならば、市がコントロールすることは難しいのではないか。
- ⇒ 商業施設用地については、基本計画を検討する中で市民を対象に2,000通のアンケート調査を行い、本地区に商業施設を導入してほしいとの要望を受けて、土地利用計画（案）に配置しています。また、商業施設用地は、換地とするか保留地とするかは決まっていますが、市有地として市が換地を受けることは考えていません。先程もご説明したとおり、最終的には土地所有者が決定することとなりますが、市としても本事業に合った商業施設の導入について要望していきたいと考えています。
- 障害児が集える場所や障害者が情報交換を行うことができるような福祉施設を導入してもらいたい。
- ⇒ 土地利用計画（案）では行政施設用地を確保しており、当該用地に導入する機能については、現在、経営企画課において全市的な行政施設に係る検討を行っています。検討の中で本地区に導入するということが決まれば、そのように施設整備が進められることになると考えています。
- 本事業用地の半分以上を所有しているJRは本地区でどのような事業を行っていく意向か。
- ⇒ 本事業の土地利用計画（案）を作っていく段階では、適宜JRと協議を重ねてきていますが、その中では、処分も運用も可能性があるかと聞いています。現時点では、明確な回答は得ていない状況です。
- どのゾーンがJRの換地先になるかは決まっていないのか。
- ⇒ JRは大規模所有者であることから、一定規模のゾーンに換地することになると考えていますが、現時点で明確に決まっていません。

当日の議事内容につきましては、議事録を市ホームページにて当日配付資料とともに公開しています。また、深沢地域整備課（連絡先はp. 8のとおり）において、当日配付資料と両日の議事録をご用意しておりますので、必要な方は、ご連絡の上、お越しくださいますようお願いいたします。

第1回深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会を開催

本事業では、平成22年9月に策定した「土地利用計画（案）」の実現に向け、面整備ゾーン（p.1 図参照）における良好な都市空間・都市景観の形成や都市環境の整備に係る具体的なまちづくりの指針となる「深沢地区まちづくりガイドライン（案）」を策定するため、「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会」（権利者 3名・周辺町内会代表 3名・周辺商店会代表 1名・公募市民 3名・学識経験者 4名 で構成）を設置し、去る平成24年11月29日（木）に、第1回鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会を開催しました。委員会では、「深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業の経過及び概要」を説明した後、「ガイドライン策定の趣旨」、「まちの将来像・目標及び土地利用の基本方針」、「まちづくり基本方針」について審議をいただきました。委員の皆様からは、議事事項について様々なご意見・ご指摘をいただきました。今後、委員会を3回程度開催し、まちづくりガイドライン（案）を策定する予定としています。

なお、委員会での審議内容は、市ホームページでも適宜公開していきます。

また、各委員会において傍聴者を広報かまくら・市ホームページで募集していきます。

【当日概要】

日時：平成24年11月29日（木）

13時から15時10分まで

場所：大船駅周辺整備事務所

1階会議室

委員：出席11名、欠席3名

傍聴：1名

議事：ガイドライン策定の趣旨

まちの将来像

まちづくり基本方針



当日開催風景

意見募集（パブリックコメント）結果を配布しています

深沢まちづくりニュース第23号でもお知らせしましたとおり、深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業では、平成24年7月17日から8月15日までの30日間、平成22年9月に策定した土地利用計画（案）等について、意見募集（パブリックコメント）を実施しました。

市民の皆さんからいただいた意見と市の考え方について、市ホームページにおいて公表しているとともに、本庁舎及び各支所でも配布しています。

★お知らせ★

同内容を右記のHPにも掲載しております！！今後も、より良いまちづくりに向け、皆様のご理解ご協力をお願いいたします。

計画についての問い合わせ先：

鎌倉市 拠点整備部 深沢地域整備課

〒247-0056 鎌倉市大船二丁目7番8号

TEL：0467-44-7071 FAX：0467-47-3029

E-mail：kamafuka@city.kamakura.kanagawa.jp

HP：http://city.kamakura.kanagawa.jp/sangyou_machi/shigaichiseibi/index.html