

# I 深沢地域の新しいまちづくりをめざして

## 1. 背景と目的

### 【背景】

昭和 62 年の国鉄改革に伴い誕生した旧国鉄清算事業団用地約 8.1ha をまちづくりの種地に、鎌倉駅周辺、大船駅周辺と並ぶ第三の都市拠点の形成をめざし、平成 16 年 9 月に市民参画の下、「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」（以下「基本計画」という。）が策定されました。

その後、平成 18 年 3 月に JR 東日本鎌倉総合車輛センターの工場機能（以下「JR 大船工場」という。）が廃止されたことを受け、市が取得した用地や JR 用地を中心とした「面整備ゾーン」約 32ha の整備に向け、面整備ゾーン内西側地区権利者へ説明会を開催し、平成 19 年 6 月には土地区画整理事業を前提に計画づくりを行うことについての意向確認において、条件付ながら 85.7%の権利者から了承が得られています。

また、平成 18 年 10 月に、隣接する藤沢市の武田薬品工業(株)（以下「武田薬品」という。）湘南工場跡地に新薬研究所の進出が決まったことを契機に村岡新駅構想が現実味を帯びてきたことから、広域的な視点からのまちづくりを効果的に進めるため、国、神奈川県、藤沢市、鎌倉市、JR、(独)都市再生機構、学識経験者による「村岡・深沢地区全体整備構想検討委員会」（以下「全体整備構想検討委員会」という。）を設置し、「広域的な視点からの将来像」やそれを実現するための「インフラ機能等の課題の対応方針」等について検討が開始され、「土地利用構想案」、「道路インフラ整備の基本方針」を柱とする「村岡・深沢地区全体整備構想（案）」（以下「全体整備構想（案）」という。）を平成 20 年 3 月に取りまとめられています。

こうした状況を踏まえ、基本計画で位置づけられた深沢地域のまちづくりを先導する区域である「面整備ゾーン」について、早期事業化に向け土地利用計画を検討する必要性が高まったものです。

### 【目的】

まちづくりを先導する役割を担っている、「面整備ゾーン」の具体的な土地利用のあり方等を策定し、市民や民間企業、行政のまちづくりの指針・ガイドラインとすることを目的としています。

### 【取組みにあたって】

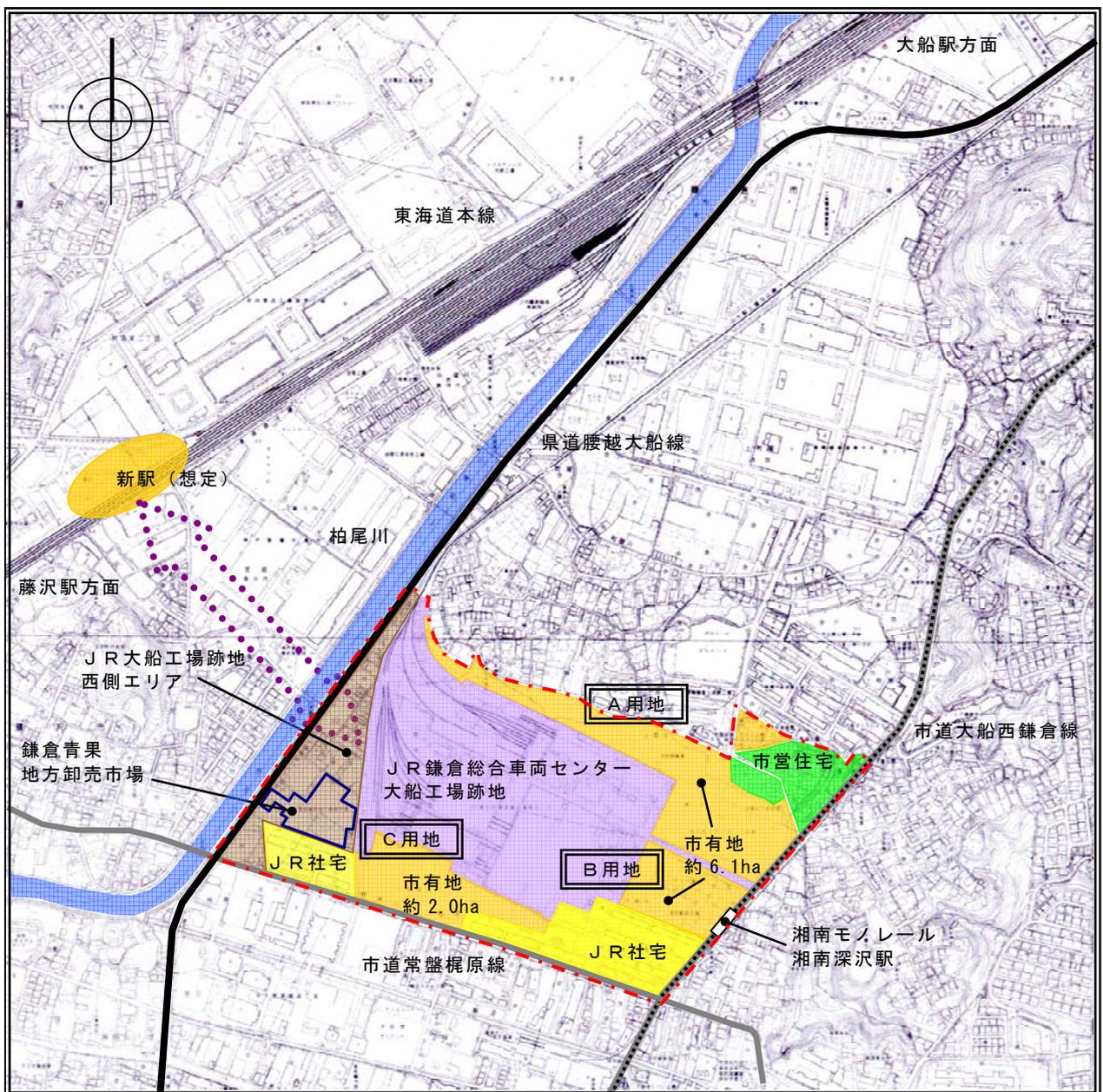
本協議会では、基本計画が策定された以降 4 年が経過する中で、村岡新駅構想を一旦脇に置いて、平成 18 年 3 月の JR 大船工場の工場機能の廃止や、同年 10 月の武田薬品

の新薬研究所進出に伴う村岡新駅構想の実現の高まりなど、まちづくりを取り巻く状況が大きく変化してきました。

このことから、取組みにあたっては、基本計画を下敷きにして、面整備ゾーン内西側権利者の生活を継続・発展させることを前提に、改めて村岡新駅を前提に検討を進めることとしました。

## 2. 範囲

湘南モノレール湘南深沢駅直近に位置している市有地、「旧国鉄清算事業団用地」、「JR 大船工場跡地」、「JR 社宅」、「市営住宅」、「JR 大船工場跡地西側エリア」約32haを『面整備ゾーン』と位置づけ、現行の土地利用の転換を図り、深沢地域の新しいまちづくりを先導する区域として、一体的に整備を図ることとしています。この面整備ゾーンを対象に具体的なまちづくり計画を策定するにあたり、藤沢市側では村岡新駅を中心とするまちづくりの実現に向けて、平成20年10月に「村岡地区まちづくり会議」が設置され、まちづくり検討が進められていることから、広域的視点で検討を行いました。



まちづくりビジョンを検討する範囲図

### 3. 経緯

JR 大船工場跡地や市が取得した旧国鉄清算事業団用地は、第二次世界大戦中、横須賀海軍工廠の拡張計画によって、深沢地域の地元住民の土地が国に買収され、周辺の山を切り崩し田畑を埋め立て、横須賀海軍工廠深沢分工場が建設されました。

終戦後は、国鉄へ移管され、国鉄大井工場大船分工場となり、昭和 62 年の国鉄改革まで機能してきました。

このような経緯から、面整備ゾーンの土地利用に寄せる深沢地域の地元住民の思いは強く、国鉄債務の変換に充てるため、国鉄清算事業団用地として売却が決定される際には、鎌倉市議会（昭和 61 年 12 月議会）に対して、「21 世紀を展望する鎌倉市の文化・スポーツ等総合的な公共施設用地としての活用」を目的とした用地取得の陳情がなされました。

#### 「まちづくりビジョン」策定に至る経緯

##### ・平成 6 年 11 月

鎌倉市深沢地域まちづくり市民懇話会（平成 5 年設置）で「新しいまちづくりの基本的方向（提言）」がまとめられる。

##### ・平成 8 年 1 月

深沢まちづくり会議で「基本計画（素案）」がまとまる。

##### ・平成 8 年 3 月

市が、旧国鉄清算事業団用地の取得を開始（当該年度は土地開発公社にて取得）

##### ・平成 8 年 12 月

市が、「新しいまちづくりの基本的方向（提言）」及び「基本計画（素案）」の内容を踏まえ、「基本計画（案）」をまとめる。

##### ・平成 15 年 3 月

A・B 用地の計約 6.1ha（全体面積の約 75%）の取得を終える。

##### ・平成 15 年 5 月

JR 大船工場の機能を、平成 17 年度末以降に廃止する方向で検討を進めていることが明らかとなる。

##### ・平成 15 年 9 月

「深沢まちづくり協議会」を設置し、「基本計画（案）」の見直しを開始する。（新駅は一旦脇に置いて検討）

##### ・平成 16 年 5 月

深沢まちづくり協議会より市長へ「基本計画」の提言がされる。

##### ・平成 16 年 9 月

「基本計画」を行政計画に位置づける。

・平成16年10月

基本計画を基に JR 本社投資計画部と協議・調整を開始。併せて「面整備ゾーン」の9つの導入機能について企業アンケートやヒアリングを実施。

・平成17年7月

市に、JRより平成18年3月末で鎌倉総合車両センターの工場機能を廃止する旨の報告がある。

・平成18年3月

JR 大船工場の機能が廃止となる。

藤沢市の武田薬品湘南工場の工場部門が山口県光市へ移転。

・平成18年10月

面整備ゾーン内西側権利者（77名）を対象に説明会等を開始。

武田薬品は、湘南工場跡地へ大阪市十三とつくば市にある既存の研究所を統合し、新薬研究所（当初研究員数1,200人規模で将来は2,000人規模、施設規模は延床面積30万㎡）の建設を発表。

・平成19年6月

西側権利者に対し、土地区画整理事業を前提に計画づくりの範囲を「面整備ゾーン全体」で進めてよいかを確認し、66名（85.7%）から回答を得る。（その他の法人等は、現時点では文書にて回答はできないが、計画づくりについて進めることについての了承は得る）

・平成19年8月

村岡・深沢地区全体整備構想検討委員会設置・開催

深沢地区事業推進専門委員会設置・準備会開催

・平成19年10月

深沢地区事業推進協議会設置・開催

・平成19年11月

深沢地区まちづくり検討部会全体会設置・開催

・平成20年3月

旧国鉄清算事業団用地約8.1haの取得が完了〔C用地取得〕

村岡・深沢地区全体整備構想検討委員会により「全体整備構想（案）」がまとめられる。

・平成21年4月

深沢地区事業推進協議会により「まちづくりビジョン」がまとめられる。

#### 4. まちづくり計画の役割と位置づけ

面整備ゾーンの土地利用計画策定における、まちづくり計画の役割と位置づけを整理します。

