

# ■移転先（深沢地域整備事業用地）について

## 1. 上位関連計画での位置付け

本市のまちづくりに関する方向性や位置付けを整理すると、次のとおりとなります。

### 行政計画による都市基盤・都市拠点や資産に対する考え方

	深沢地域国鉄跡地周辺拠点（移転先周辺）	【参考】鎌倉駅周辺拠点（現地周辺）
<b>総合計画</b>	新しい都市拠点として整備 東海道本線新駅構想を視野に入れ、大船駅周辺との役割分担・機能分担に留意し、公共公益施設、都市型住宅、商業、業務、産業などの機能の充実及び基盤整備を進め、鎌倉の新しい拠点として整備を図ります。	地域の特性を生かした都市拠点として整備 鎌倉地域の中心及び生活拠点として、歴史的遺産、商業・観光、公共公益・文化等の資源を生かしながら、更に機能を充実し、景観の整備を図ります。
<b>都市マスタープラン</b>	 <p>将来都市構造と3つの都市拠点 凡例                      緑の骨格                      3つの都市拠点                      地域活性化拠点                      海岸ゾーン                      鎌倉シンボルゾーン                      大船・深沢ゾーン                      深沢・藤沢ゾーン                      鎌倉・大船ゾーン                      外周における骨格的な幹線道路（国道134号、道楽新道、横浜横須賀道路、高速横浜環状南線、横浜藤沢線、横浜湘南道路）                      幹線道路                      幹線道路の変更（ルート・形式等）                      交通需要マネジメント施策を検討・推進する区域                      ※西部を通ずる道路の検討（位置は未定）（高速横浜環状南線、大船、深沢、国道134号を結ぶ道路）</p>	
<b>公共施設再編計画</b>	消防施設の再編先（大船消防署・深沢出張所） スポーツ施設の再編先（鎌倉体育館・大船体育館・鎌倉海浜公園水泳プール）	— （現地（本庁舎移転後の跡地）で生涯学習センター等を再編（利活用推進方針））
<b>公的不動産利活用推進方針</b>	<b>【利活用の基本方針】</b> ●本庁舎の移転先とし、消防本部や総合体育館と一体となったシビックエリアの形成 （本庁舎・消防本部・総合体育館を一体的に整備することでシビックエリアを形成し、新しい拠点の機能強化・賑わいの創出とともに、市民に「医療」「健康」などの新たな価値を提供） <b>【深沢拠点の新たな視点とコンセプト】</b> ○鎌倉と大船の魅力・特性を生かし、新たな価値を創造するまち ○住みたいまち鎌倉を実現する新しいライフスタイルの提案ができる拠点 ○鎌倉に住み、鎌倉で働くというライフスタイルを支えられる拠点 ○新たなライフスタイルの発信 ○拠点間ネットワーク形成と相乗効果 <b>【まちづくりの効果】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○市民の利便性向上</li> <li>○防災面のバリュー</li> <li>○健康面のバリュー</li> <li>○官民連携事業によるコスト削減</li> </ul>	<b>【利活用の基本方針】</b> ●市民サービスの提供・公共施設再編と民間機能の導入による賑わいや憩いの創出 （鎌倉駅直近において様々な魅力を発信することで鎌倉のブランド力向上・新たなライフスタイルの提案・「住みたいまち鎌倉」の実現を目指す。） <b>【鎌倉拠点の新たな視点とコンセプト】</b> ○古都鎌倉としての風格を堅持した市民自治のベース ○市民自治のベースとなる市民交流の場 ○これにより、古都の魅力の発信・向上を推進し、住みたい・住み続けたいまち鎌倉を実現する ○鎌倉のブランド力向上 <ul style="list-style-type: none"> <li>○市民の活動や文化・交流</li> <li>○新たなライフスタイルの定着</li> <li>○公共施設の再編</li> <li>○全市民的なまちづくりの推進力</li> </ul>

## 2. 敷地の概況

- ・昭和 62 年の国鉄改革により、湘南モノレール湘南深沢駅周辺に、約 8.1ha の国鉄清算事業団用地が誕生したことを契機とし、土地区画整理事業の実施により、住宅、商業・業務、行政施設（約 6.2ha）等で構成される新しい都市拠点の形成を目指しています。
- ・隣接する藤沢市村岡地区では、東海道線新駅を前提としたまちづくりが進められ、県、藤沢市、鎌倉市の3者で構成する「湘南地区整備連絡協議会」において、村岡・深沢地区の広域的なまちづくりの検討を進めています。
- ・深沢地域整備事業用地では、市道大船西鎌倉線沿道に行政施設用地（約 2.6ha）が確保されており、総合体育館、消防本部等の整備が想定されています。なお、公園・スポーツ施設用地（約 3.0ha）が西側に隣接しています。



敷地南側から



湘南深沢駅から



修正土地利用計画（案）

（出典：深沢 地域整備事業の修正土地利用計画（案）、平成 28 年 10 月 鎌倉市）

（平成 30 年 8 月 2 日委員会資料）



1. 基本情報			
施設名称	深沢地域整備事業用地 (行政施設用地)		
所在地	寺分字陣出8ほか	設置日	平成8年3月～平成20年3月に取得
行政地域	深沢地域	所管部署	拠点整備部深沢地域整備課
施設分類 (再編計画)	(区分外 (土地のみ))	設置条例	-
財産区分	普通財産	根拠法	-
具体用途	深沢地域整備事業	管理形態	直営
設置目的など	鎌倉駅周辺、大船駅周辺に並び第三の都市拠点形成のため		



2. 土地情報			
敷地面積	路線価	148,000円/㎡	
実測: 約26,000㎡	取得価額等	-	
建築確認: -	評価額等	-	
所有形態	公有地	想定定期借地料	182百万円/年 (注)
用途地域等	工業地域 / 第一種住居地域 (いずれも現状)		
容積率等	どちらも 200/60 (現状)		
その他の地域地区	埋蔵文化財包蔵地/建築基準法第22条区域/景観計画区域		
バリアフリー	接道との高低差なし (現状)		
土地の状況	(安全性、管理の状況など) 敷地面積は、土地区画整理事業後の行政区の想定面積を記載しており、公園・スポーツ施設用地約30,000㎡が隣接する計画となっている。現在は約81,000㎡。敷地はほぼ平坦で、土壌汚染対策処理済。		
アクセス	徒歩: 湘南モノレール湘南深沢駅より約2分		

3. 建物情報			
棟数 (主要棟名)	全棟延床面積 (M)	建物の状況	
主要棟構造	主要棟延床面積	(老朽化、活用の可能性など)	
主要棟階数	主要棟建築年度 ( ) 年		
主要棟耐震性能	取得価額等		
バリアフリー	出入ロースロープ	建物内スロープ: エレベータ:	
	多目的トイレ:		

4. 防災情報			
災害危険区域等	-		受入避難者数
浸水情報	洪水・内水浸水想定区域 (0.5m未満)		屋内: -
災害対応施設の指定等	広域避難場所 (現状)		屋外: -
周辺の災害対応施設の指定等の状況	深沢中学校、富士塚小学校 (広域避難場所) / 深沢中学校、深沢小学校、富士塚小学校 (避難所)		

5. 利用状況		
年間利用数 (N)	平成28年度	平成27年度
	-	-
利用状況	多目的スポーツ広場、スポーツセンター、テニスコート、駐車場などに貸付け	

7. 管理・運営に係る収入		
	平成28年度	平成27年度
使用料・手数料	-	-
貸付料	9.1百万円	8.4百万円
その他	-	-
合計 (I)	9.1百万円	8.4百万円
利用あたりの収入 (T/N)		

6. 管理・運営に係る支出		
	平成28年度	平成27年度
指定管理委託料	-	-
事業運営コスト	4.3百万円	4.5百万円
建物管理委託費等	1.8百万円	2.7百万円
光熱水費	-	-
修繕費	-	-
大規模修繕等工事費	-	-
土地・建物等賃借費	-	-
その他 (草刈等)	0.8百万円	0.5百万円
減価償却相当額	-	-
合計 (P)	6.9百万円	7.7百万円
利用あたりの支出 (P/N)	-	-
1㎡あたりの施設コスト (C/M)	-	-

8. 大規模工事履歴			
年度	工事名称	金額	概要
H16~H27	土壌汚染対策処理等	416,219千円	内、市負担は、26,817千円



9. 検討経過	
<検討経過など>	鎌倉駅周辺、大船駅周辺に並び第三の都市拠点形成のため、市有地約8.1haのほか、JR大船工場跡地 (JR東日本所有) 約17.0ha等も併せ、土地区画整理事業によるまちづくりを進めており、平成28年10月に、土地区画整理事業後の土地利用の方針や配置を示した修正土地利用計画 (案) を策定している。
<支障となっている課題など>	国庫補助金充当率の低下、社会情勢の変化等。

10. 市民ニーズ・行政課題	
<行政地域面>	
<個別施設面>	現在暫定利用中の多目的スポーツ広場の継続希望がある。

12. 利活用の基本方針	
●本庁舎の移転先とし、消防本部や総合体育館と一体となり、シビックエリアを形成する	
本庁舎・消防本部・総合体育館を一体的に整備することでシビックエリアを形成し、新しい拠点の機能強化・賑わいの創出とともに、市民に「医療」「健康」などの新たな価値を提供	

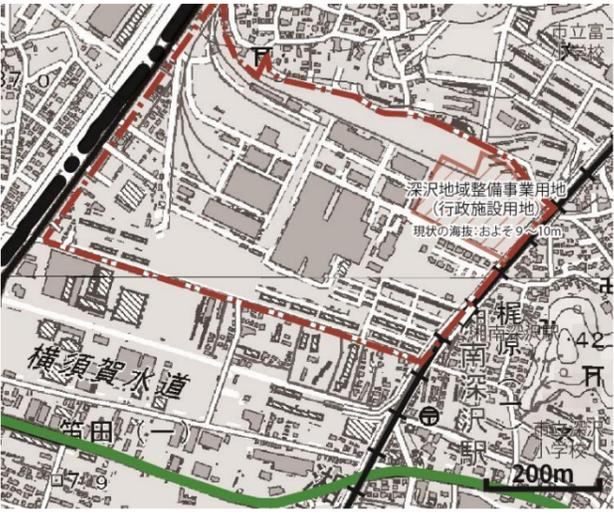
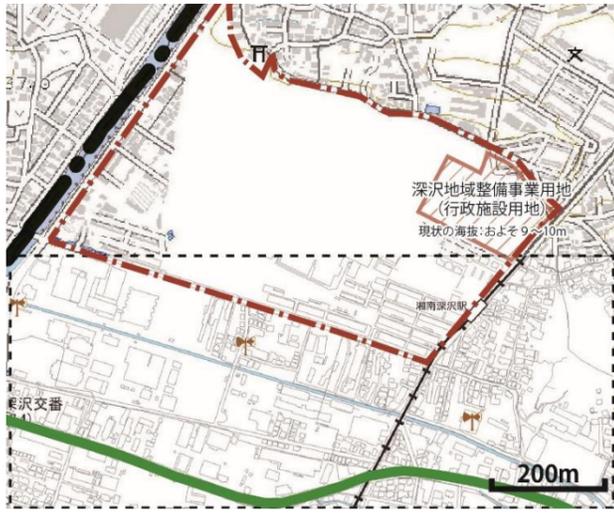
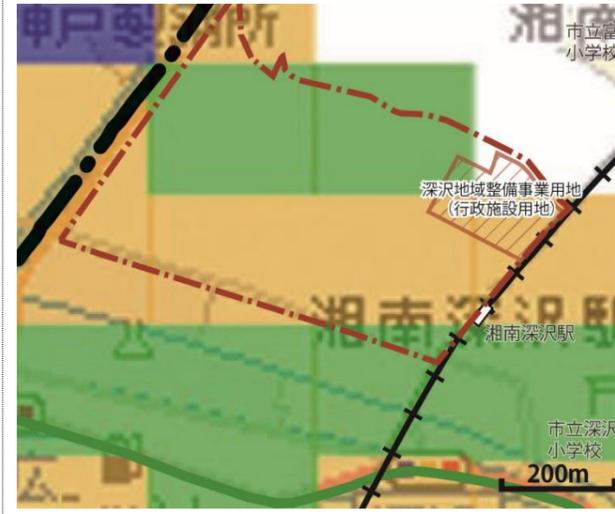
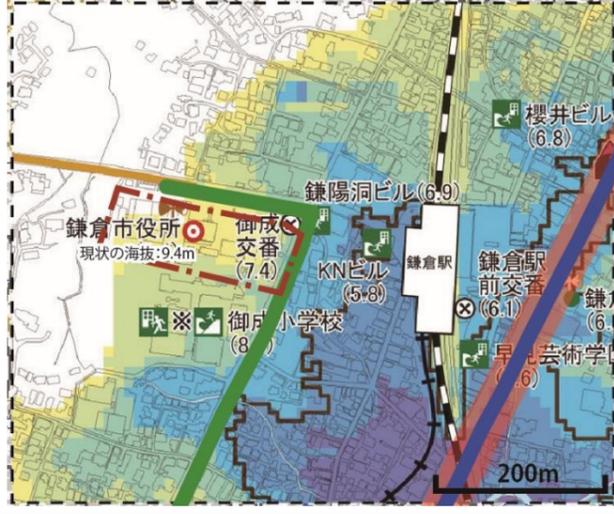
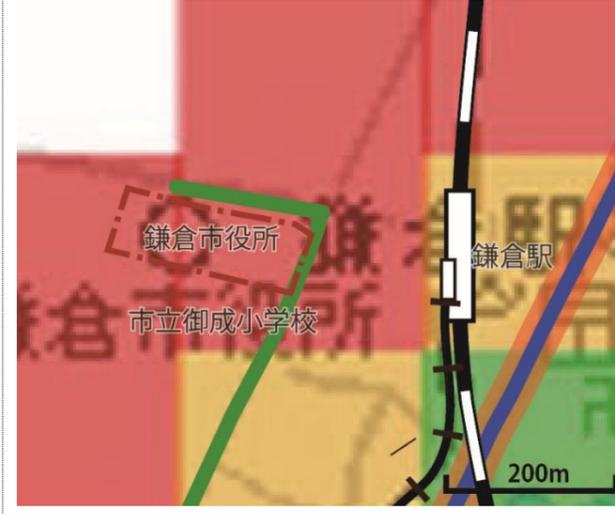
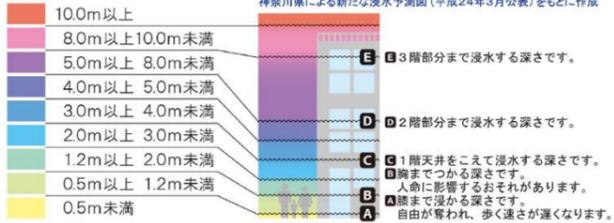
周辺の主な公共施設	
・深沢行政センター	
・深沢中学校、深沢小学校、富士塚小学校	
・深沢リサイクルセンター	
・深沢子ども会館、富士塚子ども会館	
・ふかさわ子どもの家、ふじづか子どもの家	
・深沢市営住宅	
・深沢交番 (県施設)	

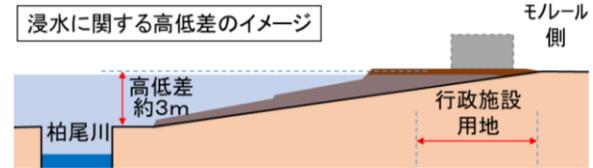
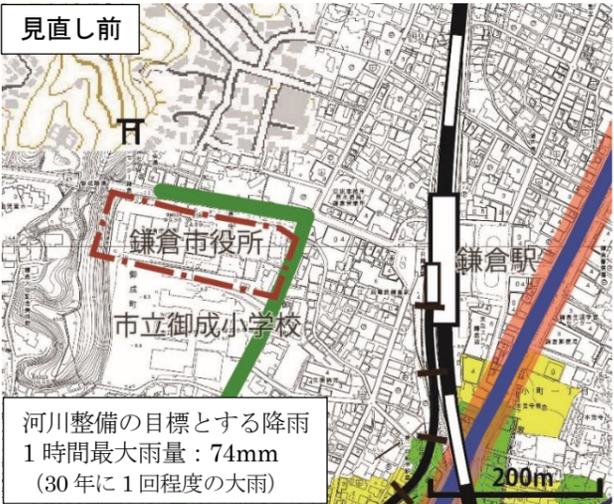
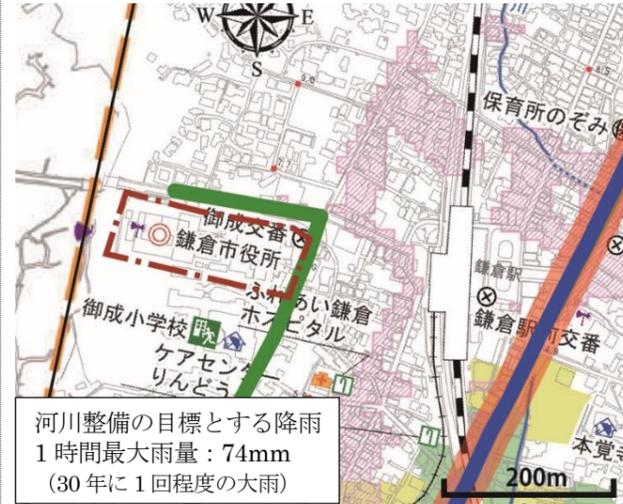
11. サウンディング調査	
平成28年度実施【深沢地域整備事業についての調査】	修正土地利用計画 (素案) の位置や規模についての妥当性を確認した。
	行政施設街区を含め、各街区が連携できる可能性があることを確認した。
平成29年度実施【以下概要より】	PFI事業で整備することで、民間事業者の資金、技術力、運営能力等のノウハウの導入が可能となり、市の財政負担の軽減、平準化につながるとの提案があった。
	PFI事業のほか民間事業者が土地を借り上げて建物を建て、行政機能はテナントとして入るといった提案があった。

備考	
・深沢地域整備事業は、現況の土地利用を、土地区画整理事業手法により、土地の整序化・整形化を行い、併せて、道路・公園等を整備する事業で、事業区域内には、鎌倉市、JR東日本の他、一般の地権者が78名 (平成30年3月1日時点) いる。	
・管理・運営、大規模工事履歴の情報は、現在の約8.1haの土地を対象にしたもの。	

【注記】	
・容積率等の記載内容: (容積率) / (建ぺい率)	
・想定借地料単価: 7,000円/㎡・年 (鎌倉市公共施設再編計画におけるコスト試算単価)	
・地図及び航空写真は国土地理院ホームページより	

法規制等				
	用途地域 (指定建ぺい率・指定容積率)	風致地区	土地利用類型区分	埋蔵文化財の状況
移転先周辺				
【参考】現在地周辺				
凡例	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一種低層住居専用地域</li> <li>第一種中高層住居専用地域</li> <li>第二種中高層住居専用地域</li> <li>第一種住居地域</li> <li>第二種住居地域</li> <li>準住居地域</li> <li>近隣商業地域</li> <li>商業地域</li> <li>準工業地域</li> <li>工業地域</li> <li>工業専用地域</li> </ul> <p>深沢地域整備事業用地は区画整理事業に併せて用途地域を見直す予定</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>第2種風致地区</li> <li>第3種風致地区</li> <li>第4種風致地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地景観 <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 旧市街地の住宅地</li> <li>(2) 谷戸の住宅地</li> <li>(3) 一般住宅地</li> <li>(4) 沿道住宅地</li> <li>(5) 丘陵住宅地</li> </ul> </li> <li>商業・業務地景観 <ul style="list-style-type: none"> <li>(11) 拠点商業地</li> <li>(12) 鎌倉地域 まち並み型商業地</li> <li>(13) 大船地域 まち並み型商業地</li> <li>(14) 住商複合地</li> <li>(15) 観光型住商複合地</li> </ul> </li> <li>工業地景観 <ul style="list-style-type: none"> <li>(16) 産業地</li> <li>(17) 産業複合地</li> <li>(18) 新都市機能導入地</li> </ul> </li> <li>緑地景観 <ul style="list-style-type: none"> <li>(6) 林間住宅地</li> <li>(7) 海浜住宅地</li> <li>(8) 海浜住商複合地</li> <li>(9) 都市型住宅地</li> <li>(10) 中高層住宅地</li> </ul> </li> <li>農業景観</li> <li>公共公益施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>周知の埋蔵文化財包蔵地</li> <li>史跡指定地</li> </ul> <p>209: なき塔遺跡/中世/塚  351: 陣出遺跡/奈良・平安・中世/遺物散布地等  201: 今小路西遺跡/奈良・平安・中世/城館跡、都市遺跡  87: 鎌倉城/中世/城館跡</p>
出典	都市計画図	都市計画図 (鎌倉市都市計画情報提供サービス)	景観計画	神奈川県埋蔵文化財包蔵地地図 (鎌倉市) を基に作成

		災害危険性																												
		津波被害による浸水想定		液状化の可能性																										
移転先周辺																														
【参考】現在地周辺																														
凡例	<table border="0"> <tr> <td>0.01m 以上 0.3m 未満</td> <td>4.0m 以上 5.0m 未満</td> </tr> <tr> <td>0.3m 以上 1.0m 未満</td> <td>5.0m 以上 10.0m 未満</td> </tr> <tr> <td>1.0m 以上 2.0m 未満</td> <td>10.0m 以上 20.0m 未満</td> </tr> <tr> <td>2.0m 以上 3.0m 未満</td> <td>20.0m 以上</td> </tr> <tr> <td>3.0m 以上 4.0m 未満</td> <td></td> </tr> </table>	0.01m 以上 0.3m 未満	4.0m 以上 5.0m 未満	0.3m 以上 1.0m 未満	5.0m 以上 10.0m 未満	1.0m 以上 2.0m 未満	10.0m 以上 20.0m 未満	2.0m 以上 3.0m 未満	20.0m 以上	3.0m 以上 4.0m 未満		<p>神奈川県による新たな浸水予測図(平成24年3月公表)をもとに作成</p>  <p>津波ハザードマップ印刷部分は点線枠内部のみで、枠外の部分はデジタル地図で補完</p>	<table border="0"> <tr> <td>高い</td> <td></td> </tr> <tr> <td>やや高い</td> <td></td> </tr> <tr> <td>普通</td> <td></td> </tr> <tr> <td>やや低い</td> <td></td> </tr> <tr> <td>低い</td> <td></td> </tr> </table>	高い		やや高い		普通		やや低い		低い		<table border="0"> <tr> <td>可能性が極めて高い</td> <td rowspan="5">                 ・深沢地域整備事業用地内のボーリング調査(平成23年度)では、行政施設用地内の調査箇所(泣塔の南側付近)で、液状化の可能性はないとの判定とされている。                   ・現在地でのボーリング調査(平成27年度)では、敷地内の一部で、液状化の影響(4cm程度の沈下)が地表面まで及ぶことが考えられるとされている。             </td> </tr> <tr> <td>可能性が高い</td> </tr> <tr> <td>可能性が低い</td> </tr> <tr> <td>可能性が極めて低い</td> </tr> <tr> <td>なし</td> </tr> </table>	可能性が極めて高い	・深沢地域整備事業用地内のボーリング調査(平成23年度)では、行政施設用地内の調査箇所(泣塔の南側付近)で、液状化の可能性はないとの判定とされている。  ・現在地でのボーリング調査(平成27年度)では、敷地内の一部で、液状化の影響(4cm程度の沈下)が地表面まで及ぶことが考えられるとされている。	可能性が高い	可能性が低い	可能性が極めて低い	なし
0.01m 以上 0.3m 未満	4.0m 以上 5.0m 未満																													
0.3m 以上 1.0m 未満	5.0m 以上 10.0m 未満																													
1.0m 以上 2.0m 未満	10.0m 以上 20.0m 未満																													
2.0m 以上 3.0m 未満	20.0m 以上																													
3.0m 以上 4.0m 未満																														
高い																														
やや高い																														
普通																														
やや低い																														
低い																														
可能性が極めて高い	・深沢地域整備事業用地内のボーリング調査(平成23年度)では、行政施設用地内の調査箇所(泣塔の南側付近)で、液状化の可能性はないとの判定とされている。  ・現在地でのボーリング調査(平成27年度)では、敷地内の一部で、液状化の影響(4cm程度の沈下)が地表面まで及ぶことが考えられるとされている。																													
可能性が高い																														
可能性が低い																														
可能性が極めて低い																														
なし																														
																														
出典	神奈川県 津波浸水想定図	かまくら防災読本(津波ハザードマップ)	液状化危険度マップ(e-かなマップ)	かまくら防災読本(液状化想定マップ)																										

災害危険性				
	避難体制等の充実・強化を図るための「想定し得る最大規模の降雨」による浸水想定	「河川整備の目標とする降雨」による浸水想定	土砂災害の危険性	
移転先周辺	 <p><b>見直し済</b></p> <p>市立富士小学校</p> <p>深沢地域整備事業用地 (行政施設用地)</p> <p>湘南深沢駅</p> <p>想定し得る最大規模の降雨 24時間積算雨量：632mm (大半の河川で年超過確率 1/1000 程度を上回る設定) (参考：1時間積算降雨量：約 150mm (事務局算出))</p> <p>※深沢地域整備事業用地 (行政施設用地) は、近傍の堤防が決壊等した場合に、一般的な建築物が倒壊・流出する等の危険性が高い家屋倒壊等氾濫想定区域ではない。 ※想定し得る最大規模の降雨に伴う洪水により河川が氾濫した場合の深沢地域整備事業用地 (行政施設用地) の浸水継続時間は、12時間未満 (12時間未満、12~24時間未満、24~72時間未満) の3段階で分類と予測されている。 ※深沢地域整備事業用地 (現況) には高低差があり、柏尾川沿いよりも行政施設用地は約3m高いため、浸水想定は現況で0m~1.5m程度となるが、区画整理事業で行う整地によって浸水しないように整備する予定である。</p> <p>浸水に関する高低差のイメージ</p>  <p>モルル側</p> <p>高低差 約3m</p> <p>柏尾川</p> <p>行政施設用地</p>	 <p>神鋼橋</p> <p>上町屋町内会館</p> <p>寺分保</p> <p>深沢地域整備事業用地 (行政施設用地)</p> <p>保育園アワーネズ鎌倉</p> <p>湘南深沢駅</p> <p>新川</p> <p>河川整備の目標とする降雨 24時間積算雨量：292mm (100年に1回程度の大雨)</p> <p>200m</p>	 <p>上町屋町内会館</p> <p>富士塚小学校</p> <p>深沢多目的スポーツ (行政施設用地)</p> <p>湘南深沢駅</p> <p>深沢行政センター</p> <p>深沢小学校</p> <p>200m</p>	
【参考】現在地周辺	 <p><b>見直し前</b></p> <p>鎌倉市役所</p> <p>市立御成小学校</p> <p>鎌倉駅</p> <p>河川整備の目標とする降雨 1時間最大雨量：74mm (30年に1回程度の大雨)</p> <p>200m</p>	<p>【参考】平成30年7月豪雨の倉敷周辺 (岡山県) 24時間積算雨量：200mm程度 (再現期間は100年程度) (国立研究開発法人防災科学技術研究所 HP) 平成30年6月28日~7月8日で最大の降水量：25mm (1時間当たり、7月6日22時 気象庁 HP)</p> <p>※滑川水系が見直し前であり、想定し得る最大規模の降雨による洪水浸水想定区域図 (見直し済の図) は公表されていないため見直し前の図を掲載している。 ※見直し済と見直し前で条件 (「想定し得る最大規模の降雨」と「河川整備の目標とする降雨」) が異なる。 ※見直し前ため、家屋倒壊等氾濫想定区域の有無や浸水継続時間等も不明。</p>	 <p>御成文番区</p> <p>鎌倉市役所</p> <p>ふれあい鎌倉ホスピタル</p> <p>御成小学校</p> <p>ケアセンター</p> <p>りんどう</p> <p>鎌倉駅</p> <p>鎌倉駅交番</p> <p>本覚</p> <p>河川整備の目標とする降雨 1時間最大雨量：74mm (30年に1回程度の大雨)</p> <p>200m</p>	 <p>鎌倉市役所</p> <p>鎌倉駅</p> <p>ふれあい鎌倉ホスピタル</p> <p>小学校</p> <p>200m</p>
凡例	<p>上段：境川水系 (柏尾川・境川・いたち川) 洪水浸水想定区域 (想定最大規模) (H30.1.26 神奈川県告示)</p> <p>下段：滑川水系洪水浸水想定区域 (H21.7.24 神奈川県告示)</p> <p>凡例</p> <p>浸水した場合に想定される水深 (ランク別)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0.5m未満の区域</li> <li>0.5m~3.0m未満の区域</li> <li>3.0m~5.0m未満の区域</li> <li>5.0m~10.0m未満の区域</li> <li>洪水浸水想定区域の指定の対象となる河川</li> <li>行政界</li> </ul> <p>凡例</p> <p>浸水した場合に想定される水深 (ランク別)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0.5m未満の区域</li> <li>0.5~1.0m未満の区域</li> <li>1.0~2.0m未満の区域</li> <li>2.0m~5.0m未満の区域</li> <li>5.0m以上の区域</li> <li>浸水想定区域の指定の対象となる水位情報周知河川</li> </ul>	<p>※平成28年以降に公表した洪水浸水想定区域図 (見直し済の図) は、避難体制等の充実・強化を図るため、平成27年に水防法が改正されたことに伴い、新たに「想定し得る最大規模の降雨」対象に作成。(国と県が順次作成し、公表) (参考：境川水系の見直し後の浸水深は、JR大船駅で3.8m (見直し前0m) となった。) (神奈川県 HP)</p> <p>※水防法による洪水に係る浸水想定区域制度は、平成13年の水防法改正時に新たに設けられた制度であり、適切な避難場所の設定等の円滑かつ迅速な避難等のための措置を講じること等の一層効果的な住民の避難の確保を図ること等を目的としているものである。(国土交通省 HP)</p>	<p>洪水浸水深さ 凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2.0m以上</li> <li>1.0m以上2.0m未満</li> <li>0.5m以上1.0m未満</li> <li>0.5m未満</li> </ul> <p>内水はん濫浸水想定区域</p> <p>急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>市民からの意見による道路冠水箇所</p>	<p>土砂災害警戒区域</p> <p>急傾斜地崩壊危険区域</p>
	<p>建設中 第1次緊急輸送道路</p> <p>建設中 第2次緊急輸送道路</p> <p>緊急交通路指定想定路</p>			
出典	<p>神奈川県 境川水系 洪水浸水想定区域図 (最大想定規模) (見直し済)</p> <p>神奈川県 滑川水系 洪水浸水想定区域図 (見直し前)</p> <p>(参考：神奈川県 滑川水系 洪水浸水想定区域図 (浸水継続時間) / 家屋倒壊等氾濫想定区域 (氾濫流) / 家屋倒壊等氾濫想定区域 (河岸侵食)、国土交通省 浸水想定 (洪水、内水) の作成等のための想定最大外力の設定手法/水防法等の一部を改正する法律の一部施行等について)</p>	<p>かまくら防災読本 (洪水・内水ハザードマップ)</p>	<p>かまくら防災読本 (鎌倉市土砂災害ハザードマップ)</p>	