

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	H19	H20	H21	H22	トレンド
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 %	21.8 %	28.6 %	26.3 %	29.7 %	↗

## <C 目標達成に向けた22年度の実績と自己評価>

自己評価

### 【まちづくり政策部】

※この分野の目標達成のために取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) 都市マスタープランの将来都市像の実現に向けた取組の一つとして、関連課の達成状況等について評価作業を実施しました。また、今後の改訂を見据えて、都市マスタープランの一層の理解を図るため、普及・啓発及び評価コメントを入れたパンフレットの作成を行いました。	◎
※この分野の目標達成のために取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) 平成20年3月に高度地区及び景観地区を指定後、ホームページでの情報提供やパンフレットの配布を行い、周知を図りました。	○

### 【都市整備部】

※この分野の目標達成のために取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) 北鎌倉駅のバリアフリー化を鉄道事業者と協調し計画しましたが、県予算が確保できないため事業着手に至りませんでした。	○
--	---

**【拠点整備部】**

<p>※この分野の目標達成のために取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)</p> <p><b>【再開発事業】</b> 大船駅東口市街地再開発事業については、基本計画(案)の策定に向けて、権利者同士の意思疎通を図るためのブロック別検討会や個別面談による権利者の意向把握等を行うとともに、学識経験者で構成する基本計画検討委員会からの提言を踏まえて基本計画(素案)をとりまとめました。</p>	○
<p>※この分野の目標達成のために取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)</p> <p><b>【駅の拡充整備】</b> 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に伴う関係機関との協議を進めるとともに、詳細設計を実施しました。</p> <p><b>【大東橋周辺地区】</b> 大船駅周辺地区整備連絡協議会において、大東橋周辺地区と連携する横浜市側の再開発事業等の進捗状況を確認するとともに、事業の推進に向け、意見交換を行いました。 また、大東橋北側整備事業用地に照明灯を設置し、歩行者の安全性を確保しました。</p> <p><b>【鎌倉芸術館周辺地区】</b> アーバンモール整備事業の具体化、合意形成を目指すため、今後の取組について、専門員と調整を行いました。 また、「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><b>【大船駅南部地区】</b> 「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><b>【大船駅西口】</b> 大船駅西口駅前の交通環境の改善に向け、歩行者デッキ、駅前乗降場施設、公共広場等の整備工事を進めました。</p>	○
<p>※この分野の目標達成のために取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)</p> <p><b>【鎌倉駅周辺】</b> 鎌倉駅西口駅前広場整備事業及び建物共同化事業の推進に向けて、関係権利者や関係事業者等と協議・調整を行いました。 市役所前交差点改良事業の基本的方向性を決めるため、都市計画道路の見直し作業と並行して庁内関係課と協議・調整を行いました。</p> <p><b>【深沢地域国鉄跡地周辺】</b> JRの土壤汚染を踏まえた土地利用の検討をJRと行い、深沢地区事業推進専門委員会において事業化の視点を加味・検討し、土地利用計画(案)を策定するとともに、都市計画決定等に向けた調査等を開始しました。 JR大船工場跡地の土壤汚染対策処理方針の決定に係る協議・調整をJRと行いました。 鎌倉青果地方卸売市場に係る土地利用を決めるため、鎌倉青果商業協同組合との協議・調整を行いました。</p> <p>C用地の暫定利用を推進するため、利用期間の見直しを図りました。</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

### 【まちづくり政策部】

・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必要がある。



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。  
その手続のより一層の充実が図られるよう、現在、まちづくり条例をはじめとした開発事業に係る条例の総体的な見直しを行っています。

### 【都市整備部】

なし



### 【拠点整備部】

・市街地整備の取組みは長期間を要すること、地域的な差異があることなど、整備効果の判断はむずかしい。基盤整備には多額の経費がかかるので、費用対効果をよく見極めた上で、進めるべきである。



市街地整備は、将来鎌倉市を下支えする事業であるが、事業実施にあたっては、権利者との合意形成による事業の長期化、基盤整備に要する費用などの課題があります。こうしたことから、事業実施にあたっては、事業による効果などを意識しつつ、財政負担の軽減(事業手法の検討、国庫補助金等の導入、民間資金等の活用など)や民間活力の導入に努めて進めています。

## <E 22年度未達成事業の課題・問題点など>

### 【まちづくり政策部】

建築物の高さの最高限度が定められていない地域について、高度地区の指定拡大を一つの手法として調査・検討及び関係機関調整を進めていく必要があります。

#### ※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が不可欠となる。

### 【都市整備部】

県補助金の確保

#### ※未達成の理由<支障となった理由>

県補助金が確保できなかった。

## 【拠点整備部】

### 【再開発事業】

権利者との合意形成の促進。  
権利者同士の意思疎通を図るブロック別検討会の参加者充実。  
強硬な反対権利者との意見交換。

### 【大東橋周辺地区】

大東橋南側市街地整備用地の取得に向けた権利者調整等。  
横浜市側の再開発事業等の動向を踏まえた権利者等の意向把握。

### 【鎌倉芸術館周辺地区】

地区計画や整備の具体化に向けたまちづくりルール策定に対する権利者等との合意形成。

### 【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協力の得られていない権利者等との合意形成。  
市役所前交差点改良事業の基本的方向の決定に係る整備効果の検証。

### 【深沢地域国鉄跡地周辺】

JR大船工場跡地に係る土壌汚染対策処理方針の早期決定。  
事業進捗を図るため、鎌倉青果地方卸売市場に係る土地利用方針の早期決定。  
C用地の暫定利用期間の見直しに合わせた活用。

※未達成の理由<支障となった理由>

## <F 今後の展開(取組方針)>

### 【まちづくり政策部】

評価作業の実施結果を公表し、市民意見の把握に努めながら、社会情勢等の変化等に柔軟に対応できるよう、今後の都市マスタープランの改訂(平成27年度目標)に向け、課題の抽出を行います。併せて、今回作成した普及・啓発用パンフレットの配布を行うとともに、引き続き、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の機会を捉え、都市マスタープランのより一層の理解を深めてもらうよう普及・啓発を図ります。

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、市民との協働により、各種都市計画制度の活用を図りながら、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検討していきます。

### 【都市整備部】

県担当部局へ補助金予算確保を要請し、事業に着手します。

## 【拠点整備部】

### 【再開発事業】

基本計画(素案)に対して改めて権利者の意見を聴取するとともに、周辺商店会や市民の意見も聴きながら基本計画(案)を策定します。その後、平成24年度の都市計画変更手続き開始に向け、施設建築物や公共施設の概略基本設計に着手し、並行して資金計画など、事業計画の概要の検討を行いながら、権利者の合意形成を図ります。

### 【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に伴う関係機関との協議を進めるとともに、工事着手し、早期完成を目指します。

### 【大東橋周辺地区】

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】

大船駅西口駅前の交通環境の改善に向け、歩行者デッキ、駅前乗降場施設、公共広場等の整備工事を進め、早期完成を目指します。

### 【鎌倉駅周辺】

事業に協力が得られていない権利者等との協議・調整を踏まえ、既に基本合意に至っている権利者等と鎌倉駅西口駅前広場整備事業及び建物共同化事業の方向性を再検討します。

市役所前交差点改良事業の基本的方向性を決定するため、都市計画道路の見直し作業との調整を踏まえ、整備効果の検証を行います。

### 【深沢地域国鉄跡地周辺】

早期の都市計画決定に向け、関係機関協議を進め、土地利用計画原案の確定を目指します。

事業進捗に合わせ、権利者との更なる合意形成の推進を図ります。

JRと密に協議・調整を図り、早期に土壤汚染対策処理方針を決定するとともに、事業スケジュールを構築し、共有化を図ります。

鎌倉青果地方卸売市場に係る土地利用方針の決定を図るため、産業振興課と連携を図り、課題の整理や制度の活用等を鎌倉青果地方卸売市場に提案していきます。

C用地の暫定利用の推進を図るため、庁内・民間募集を行い、活用を図ります。

## <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	H19	H20	H21	H22	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	273,000 人	280,000 人	283,000 人	<b>284,000</b> 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	1,220 m	1,690 m	1,800 m	<b>1,800</b> 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 %	35.7 %	40.3 %	43.2 %	<b>44.8</b> %	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 %	42.1 %	44.9 %	48.4 %	<b>49.2</b> %	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					
	(国・県)	69,335千円	348,081千円	77,913千円					
	(負担金等)	0千円	0千円	2,913,388千円					
	(一般財源)	858,335千円	632,380千円	870,206千円					
	人員配置数	79.6人	43.7人	44.2人					
	人件費 (B)	720,857千円	404,662千円	392,141千円					
	総事業費(A+B)	1,648,527千円	1,385,123千円	4,253,648千円					
	対前年比		84.0%	307.1%					

## 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

- ・都市マスタープランとオムニバスタウン計画の連動。
- ・公共施設のバリアフリー化を進めている。
- ・まちづくり条例等の総体的な見直し《改正大綱》が作成されたことを評価するとともに、これが成文化されたものを注視したい。
- ・大船駅東口市街地再開発事業の基本計画(素案)をとりまとめたことを評価するとともに、実施計画に向けて注視したい。
- ・市街地整備事業の実施にあたっては、権利者との合意形成による事業の長期化、基盤整備に要する費用などの課題があることから、事業による効果などを意識しつつ、財政負担の軽減(事業手法の検討、国庫補助金等の導入、民間資金等の活用など)や民間活力の導入に努めていることは評価できる。



### 課題・提言

- ・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
- ・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っていく必要がある。
- ・市街地の整備でバリアフリーの課題が多く挙げられているが、震災を受けて、障害者や高齢者の方々が安全に避難できる、電源に頼らないバリアフリーの在り方など、新しい市街地の整備目標を立てなければならないのかもしれない。また、市民満足度が非常にいつも低いことは、実施していることが伝わっていない可能性もあるので、どのように周知していくかも課題であろう。
- ・市街地整備にあたっては、非常に多くの部局が関わっているが、部局間の調整が不十分であると感じる。組織の見直しを行って部局の統合を図るか、強力にイニシアティブを持って事業を推進できる体制を整えるべきである。