

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	H21	H22	H23	H24	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 %	26.3 %	29.7 %	27.7 %	28.6 %	↑

<C 目標達成に向けた24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)

【経営企画部】

◎玉縄地域のまちづくり

玉縄城築城500年を記念した「玉縄城築城500年祭」の実施にあたり補助を行い、住民の相互交流と地域の活性化を図りました。

自己評価
◎

【まちづくり景観部】

都市マスタープラン評価・検討作業で作成した、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、第3次総合計画次期基本計画の前倒しに合わせて、都市マスタープランの改定も当初目標の平成27年度から1年前倒しを行い、平成26年度の改定を目標としました。このため、平成25年度からの作業実施に向けて委託業務契約に係る準備作業を行いました。

◎

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、今後更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年度に開催されました「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ました詳細設計が了承され、平成24年度に多機能トイレや階段の設置工事が着手されました。なお、エレベーター設置工事は、平成25年度に行われる予定です。

◎

【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、平成24年12月に事業協力者を選定し、事業化原案の策定を図るとともに市街地再開発事業に対する権利者の理解促進に努めました。 一方、都市計画変更については、都市計画変更に向けての権利者意向確認において3分の2以上の合意を得られましたが、関係機関との協議に時間を要していることから、平成24年度中に予定していた都市計画変更告示が平成25年度にずれこんでいます。</p>	○
<p>【駅の拡充整備】 大船駅東口のバリアフリー化に向け、平成25年7月の完成をめざして、エレベーター及び上りエスカレーター工事を進め、平成25年4月に一部供用開始ができました。 【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。 【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。 【大船駅西口】 平成23年度に完了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、バス乗降場及び交通広場等の整備について事業効果の検証を行い、客観的に効果が上がったことが確認できました。また、その結果を踏まえて、「横浜・鎌倉両市一体整備計画(案)」の取扱いについての横浜市との協議・調整を開始しました。</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、事業実施に向け、引き続き関係権利者及び関係機関等と協議・調整を行いましたが、一部権利者の合意や用地取得に係る関係権利者等の合意は得られませんでした。また、市役所前交差点改良事業に係る基本的方向性の決定に至りませんでした。</p>	△
<p>【深沢地域国鉄跡地周辺】 都市計画決定に向け交通管理者である神奈川県警察本部との協議を終了しましたが、その協議に期間を要したため、平成24年度中に予定していた都市計画決定告示が平成25年度にずれ込んでいます。 本事業の「土地利用計画(案)」に係るパブリックコメントの実施及び都市計画の案の市民説明会の開催、「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン(案)」の検討を行いました。 事業認可に必要な調査(基本設計、事業計画等)を実施しました。 関係権利者との合意形成を図るため、権利者に対し事業への意向確認を行い、約95%の賛同を得るとともに、「深沢地区まちづくり検討部会全体会」を5回(第14回～第18回)開催しました。 市有地の土壤汚染調査を実施するとともに、JRによる大船工場跡地の土壤汚染対策工事や社宅の土壤汚染調査が行われ協議・調整を行いました。</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】

・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。



今後の都市マスタープランの改定については、当初平成27年度を目標としていましたが、次期基本計画の前倒しに合わせ、現時点では改定を平成26年度としています。その際は、平成23年3月に実施した都市マスタープラン白書の評価検討結果を足がかりに、都市計画基礎調査の結果等を踏まえながら、都市空間の脆弱性に関する課題への対応やめざすべきまちの将来都市像に向けた取組等について検討を行い、改定作業を進めていきます。

【拠点整備部】

・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。



・再開発事業を進めていく上で、権利者の不安を解消し、合意形成を図っていくことは大変重要であることから、権利者の不安解消に向けて、事業協力者として選定した(株)大林組・野村不動産(株)グループの協力を得て対応していきます。

また平成25年4月に権利者に対し、事業化につながる計画案を提示し、改めて意向確認をしています。なお資金計画については、国庫補助金の積極的な活用や民間資金の活用などによる財政負担の軽減や財政支出の平準化に努めることとしています。

・深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業は、少子超高齢社会への対応、安定した財源の確保等の様々な行政課題の解決を図る方策の一つとして、これまで市民参画のもと計画づくりを進め、関係権利者の合意形成を図りつつ事業を進めています。

今後は、民間活力等の積極的な活用により財政負担の軽減に努めながら、現在の事業スケジュールに合わせ、事業推進を図ってまいりたいと考えております。

いずれにしても、両事業とも多額の事業費が見込まれており、同時進行することによる市財政への影響等も十分勘案しながら、事業スケジュールの調整をしていきたいと考えております。

・大船駅西口整備で空いた川沿いの旧バス停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。

旧バス停車場は道路管理者(神奈川県)との調整の上で、現在ガードレールで囲ってあります。なお、活用について意見があることは、各管理者(神奈川県、神奈川県警)に伝えていきます。

<E 24年度未達成事業の課題・問題点など>

【経営企画部】

計画に沿って着実に事業を進めています。(平成24年度において、主たる課題は特にありません。)

※未達成の理由<支障となった理由>

【まちづくり景観部】

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。

※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。

【拠点整備部】

【再開発事業】

権利者との合意形成の促進。権利者間の意思疎通を図るブロック別検討会出席者の充実。
都市計画変更に向けた関係機関協議を踏まえた都市計画原案の作成。

【大東橋周辺地区】

横浜市側の再開発事業及び本市大船駅東口第2地区市街地再開発事業の動向を踏まえ、大東橋南側の用地取得等に係る関係権利者等調整を行う必要があります。

【鎌倉芸術館周辺地区】

鎌倉芸術館周辺地区のまちづくりの実現に向けた地区計画、まちづくりルール等の策定について、引き続き関係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、合意に至っていない権利者等について、引き続き協議・調整を図る必要があります。また、市役所前交差点改良事業に係る整備主体等の基本的方向性の決定等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都市計画素案の確定。
都市計画決定に向けたJRとの基本合意。

※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全員の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。その中で大きな理由としては、今以上に、権利者の生活再建向上が見通せるような具体的な計画案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。

都市計画原案作成に向けて、関係機関協議に時間を要しています。

【大東橋周辺地区】

関係権利者等との合意形成に期間を要しています。

【鎌倉芸術館周辺地区】

関係権利者等との合意形成に期間を要しています。

【鎌倉駅周辺】

事業実施に係る一部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交通管理者協議に期間を要しています。

<F 今後の展開(取組方針)>

【経営企画部】

地域の課題を整理しながら、それぞれの地域特性を活かしたまちづくりに取り組みます。

【まちづくり景観部】

都市マスタープランの改定については、都市マスタープラン白書(平成23年3月作成)での評価・検討結果から得た、重点的に取り組む内容についての課題整理や都市空間の脆弱性に関する新たな課題等への対応について検討を行うとともに、社会情勢等の変化に柔軟に対応できるよう、必要に応じた見直しを行っていきます。

また、改定作業の実施に当たっては、市民を始め専門的な意見の把握に努めながら取り組んでいきます。

さらに、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。

北鎌倉駅のバリアフリー化に伴うエレベーター設置工事完了後、補助金の執行を行います。

【拠点整備部】

【再開発事業】

民間事業協力者の助言・提案を踏まえ作成した事業化原案を権利者に提示し、再開発事業への意向確認を行い、その結果をもって事業実施を見極めるとともに、先行して事業を着手する街区を決定します。併せて、都市計画変更に向けた関係機関協議を取りまとめ、都市計画変更を行います。

【駅の拡充整備】

平成25年4月にエレベーター及び上りエスカレーターの供用を開始しており、残りの下りエスカレーターについて、平成25年7月の供用開始をめざします。

【大東橋周辺地区】

横浜市側の再開発事業及び本市大船駅東口第2地区市街地再開発事業の動向を踏まえ、大船駅の北の玄関口としてふさわしいまちづくりの実現に向け、関係権利者等との意見交換の場を設ける等理解が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ともに、住民、企業及び大学等の活力を生かし、まちづくりの実現に向けた地区計画、まちづくりルールの策定に係る準備を進めます。

【大船駅南部地区】

「富士見町町内会自主まちづくり計画」に基づき、引き続き住民主体のまちづくりの支援を行います。

【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ふまえ、「横浜・鎌倉両市一体整備計画(案)」の取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、合意を得られていない権利者等と引き続き協議・調整を図っていきます。また、市役所前交差点改良事業に係る整備主体等の基本的方向性の検討を行っていきます。

【深沢地域国鉄跡地周辺】

「土地区画整理事業施行区域」と「地区計画の整備方針」の都市計画決定と、事業認可の準備を進めます。

都市計画決定に向けたJRとの基本合意をめざします。

鎌倉市深沢地区まちづくりガイドラインを策定します。

市有地の土壌汚染対策等を進めます。

民間等事業者の募集選定に向け準備を進めます。

<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	H21	H22	H23	H24	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	283,000 人	284,000 人	284,000 人	285,000 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	1,800 m	1,800 m	1,900 m	2,100 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 %	43.2 %	44.8 %	44.3 %	46.6 %	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 %	48.4 %	49.2 %	48.6 %	48.1 %	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	823,195千円			
	(国・県)	69,335千円	348,081千円	77,913千円	73,837千円	52,400千円			
	(負担金等)	0千円	0千円	2,913,388千円	671,500千円	237,123千円			
	(一般財源)	858,335千円	632,380千円	870,206千円	853,057千円	533,672千円			
	人員配置数	79.6人	43.7人	44.2人	43.1人	43.8人			
	人件費 (B)	720,857千円	404,662千円	392,141千円	380,327千円	356,459千円			
	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	1,179,654千円			
	対前年比		84.0%	307.1%	46.5%	59.6%			

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

- ・地域の特性に応じた土地利用が、少しずつではあるが進捗している。
- ・都市マスタープランの前倒し作業など、社会ニーズに応じた対応、高度地区指定に向けた取組、バリアフリー化に向けた動きなど、徐々に改善がみられる。
- ・都市マスタープランを推進し、それが近道なのを活用して市民の理解を得ようとしている。
- ・大船駅東口のエレベーター、エスカレーター工事が完成した。
- ・北鎌倉駅のバリアフリー化に向け多機能トイレや階段の設置工事が着手された。また、エレベーター設置工事が平成25年度に行われることになった。
- ・駅周辺の整備は市民が利用するので満足度に直接つながる。
- ・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、用途地域の種別に応じた高度地区の指定拡大を検討するにあたり、様々な障害を明確に把握した上で推進しようとしている。



課題・提言

- ・住民主体のまちづくりへの支援が目立つが、一方で民間の活力をより活用する方向も検討すべきである。
- ・地権者との調整面などから、高度地区の指定拡大などに時間を要している。
- ・再開発事業などは、地権者、開発者、行政が相互に絡む事業であるが、関係機関等の調整にまで至っていない状況にあり、合意形成が十分進んでいない。
- ・満足度が28%と非常に低いことを問題や課題に挙げていない点が問題である。計画に従って推進していることは重要であるが、今日的課題についてももっと検討すべきである。
- ・都市マスタープランの改定にあたっては、古都の風情を保ちながらも、3.11災害の教訓を活かして、都市を構成する公共的施設の強靱化を図る必要がある。
- ・市民による自主まちづくり計画の際には、都市マスタープラン等の説明を行い、理解を深める必要がある。
- ・大船駅東地区の開発は大船駅から武道館までの道路拡張に限った開発を検討すべきである。
- ・「支援」や「効果」、期間を要している「理由」については、その内容をもう少し詳細に記載すべきである。
- ・未達成となっている事業については、「なぜか？」をもう少し詳細に分析するとともに、一つ一つ課題を解決し、着実に事業を進めるべきである。
- ・開発許可に際し、確認に不手際があったが、今後の対応が重要である。

この分野のめざすべきまちの姿に向けた平成24年度の取組は、普通であった。