

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議事概要

日 時：平成24年10月6日（土）午前10時から11時45分まで

場 所：深沢学習センター3階ホール

出席者：53名（うち権利者3名）

市側出席者：山内拠点整備部長、樋田拠点整備部次長兼深沢地域整備課長、斎藤課長補佐、深谷係長、杉浦係長、小林主事、鬼頭
館下都市計画課長、芳本課長補佐

○議事

次第に従い、「深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業の都市計画決定」について内容を説明し、質疑応答を行った。

[質疑応答の概要]

出席者A： 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。

市： 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るが、概算で約134億円となっており、うち市費として約36億円となっている。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る。

保留地処分金とは、事業において権利者の皆さんの土地の一部を保留地減歩として提供していただき、その土地を処分して事業費に充てるものである。減歩には、公園や道路用地とする公共減歩と保留地とする保留地減歩がある。

出席者B： まず、行政が行う土地区画整理事業では、公道を事業区域界とすると思うが、地区北側の事業区域界を公道としなかったのはなぜか。

次に、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。

また、新駅設置が必要ということであれば、具体的にどのような機関に働きかけを行っているのか。

市： 事業区域は、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」において深沢地域のまちづくりを先導的に進めていく区域として位置付けている。事業区域界については、必ずしも道路界で定めなければならないものではないので、ご指摘のとおり一部民地との境を区域界としているところもある。具体的には、地区西側は県道腰越大船線、南側は市道常盤梶原線、東側は市道大船西鎌倉線で事業区域を定めているが、北側は市有地に民地が隣接していること、また本事業において市営住宅を整備する計画があること等を考慮し、民地界で事業区域を定めている。

新駅設置予定地は本事業区域から最短で約400mであり、市として新駅設置による本事業への影響はあるものと認識しており、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る。村岡地区のまちづくり

については、平成24年8月に土地利用計画（案）が公表されている。村岡地区のまちづくりは新駅設置が中心となっていることから、藤沢市が神奈川県輸送力増加促進会議を通してJRに新駅設置の要望を提出していると聞いている。

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る。

出席者B： 新駅設置による本事業への影響は認識されているとのことだが、市として新駅は必要と考えているのか。

市： 本事業区域の隣接地に新駅が設置されれば、深沢地区のポテンシャルが上がることも考えられ、市民の皆さんの利便性も向上することを考えれば、新駅が設置されることは望ましいと考えている。

しかし、新駅は請願駅であることから、設置に係る費用は地元負担となり、先程、ご説明した協議会において検討したところ、駅舎の形態によって費用は異なるが、概算で約100億円程度になると想定されている。その費用を神奈川県、藤沢市、鎌倉市の三者で負担するということになってくるかと思うが、現時点では費用負担について検討は行っていない状況である。今後は、新駅設置による本市への経済波及効果等を整理していかなければならないと考えている。

出席者C： 本事業用地の市とJRの権利割合を教えてください。例えば、大学用地の底地はどちらが所有しているのか。

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。

市： 整理前の所有関係については、A、B、C用地の約8.1ヘクタールが市有地、地区中央のJR大船工場跡地及び社宅用地約16ヘクタールがJR所有地となっている。整理後は、整理前の土地の形状や面積等を考慮し換地することになるため、土地利用計画（案）では、大学用地の底地がJR大船工場用地となっているが、必ずしも整理前と同位置にならないことが考えられ、また、土地区画整理事業上は、権利者の皆さんから土地の一部を減歩として提供していただき、公園や道路等の公共用地と、売却して事業費に充てる保留地とするものがあるため、現時点で大学用地が保留地になるのか、又、民有地になるかはわからない。

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、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る。しかし、現時点では、具体的な大学は決まっているものではなく、今後、事業進捗に合わせて公募していくことになると考えている。

出席者D： 現在、A用地では暫定利用として多目的スポーツ広場として利用されており、週末にはサッカーやラグビー、野球等の団体が利用している。利用にあたって改善点があったり、整備の状況もよいとは言えないが、本事業の中で同様なグラウンドを整備する計画はあるのか。また、今後、高齢化が進む中では健康増進を目的にスポーツ施設を整備してもらいたい。

市：土地利用計画（案）では行政施設用地を確保している。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る。検討にあたっては、市の財政状況が厳しいことから、次世代に過大な負担を残さない行政施設のあり方を検討していくことになると考えている。検討の中ではグラウンドも挙げられており、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を進めることになる。ただし、行政施設全てを本事業区域の中に整備するのではなく、全市的な配置を考慮したうえで、本地区に導入する機能を決定していくことになると考えている。

市有地は、本事業を推進していくための種地として取得した用地であり、事業着手までの間、有効活用を図るため暫定利用を行うこととして、多目的スポーツ広場については、スポーツ課へ貸し出している。グラウンド等のスポーツ施設については、スポーツ課が代替地も含めて検討を進めているところであるが、本日のご要望については、スポーツ課へ伝えたい。

また、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、行政施設用地において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るようなことも想定して配置を検討してきている。

出席者E：将来目標人口を3,100人と設定しているとのことであり、若い世代を本地区に呼び込んでいくことになるだろう。また、土地利用計画（案）では、地区中央に規模の大きい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。子どもたちが自由に遊ぶことができる公園を配置しているのであれば、子どもたちが公園まで安全に行けるような道路整備も合わせて検討してほしい。地区南側の道路整備については、どのように考えているのか。

市：本事業では、将来目標人口を3,100人と設定しており、地区北側の住宅ゾーンは既存住宅への日照を配慮し低層住宅を、地区南側の住宅ゾーンには都市型住宅を配置していきたいと考えている。

公園については、事業完了後、公園管理者に移管することとなるため、今後協議をね、設え等を検討していきたいと考えている。

また地区南側の道路は、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、現在より安全な歩行者空間の確保を考えている。併せて、周辺道路も拡幅を予定しており、安全な歩行者空間の確保を計画している。

出席者E：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。

市：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、大まかな計画については協議が整っている段階である。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になる。

出席者F：1点目は、現在市営住宅である部分が住宅ゾーンとなっており、都市型住宅を配置するとのことであったが、どれくらいの規模を想定しているのか。

2点目は、地区中央に公園を配置しているが、周囲を住宅で囲まれており、子どもが自由にスポーツを楽しむことができるような施設となるのか。先程の説明の中で、代替

地をスポーツ課が探しているとのことであったが、まちづくりのコンセプトを「ウェルネス」としているのであれば、多目的スポーツ広場のようなグラウンドを確保すべきであると考えている。

3点目は、地区西側に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。

市 : 1点目の地区北側の住宅ゾーンについては、先程ご説明したとおり、事業区域周辺の既存住宅への日照を考慮し配置していきたいと考えている。また、近隣の学童や保育園は、担当部署と協議を行っているとともに、経営企画課において検討を行っている全市的な行政施設の方向性に合わせて、方針を決めていくことになると考えている。

2点目の地区中央の公園の利用についても同様に、検討の中でグラウンドが挙げられており、本地区に導入するということが決まれば、公園の設えも含めて検討し、施設整備が進められることになると考えている。

3点目の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る。市としても、市民の皆さんが市外に出て買い物をするのではなく、市内で買い物をしてもらえようような商業施設を想定している。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るが、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、市の意向を土地所有者にも伝えていきたと考えている。

出席者F : パチンコ屋等の娯楽施設が入るようなことはないか。

市 : 現時点で導入施設の制限等についての検討は行っていないが、今後、用途地域の都市計画決定していく中で検討していくことになると考えている。

出席者G : 中央公民館の分館がなくなってしまったことから、ホール等を持つ総合福祉会館を導入してもらいたい。

市 : 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る。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る。

出席者H : 高齢化が進む中で高齢者施設に入れな市民が出てきている状況にある。そのような施設を導入する計画はあるか。

市 : 繰り返しになるが、土地利用計画（案）においては行政施設用地を確保しており、導入施設については、経営企画課において検討を進めている段階である。

出席者I : 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。

また、歩行が困難な障害者も安心して歩けるような道路整備計画を盛り込んでほしい。

市 : 福祉施設については、担当部署に対して要望として伝える。

また、バリアフリーについては、事業進捗に合わせ検討していきたいと考えている。

出席者J : 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。要望としては、市をあげて世界遺産登録を進めていることもあり、保存してもらいたいと考えている。

市： 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る。

出席者K： 土地利用計画（案）において、行政施設用地を多く確保しているように思うが、どのような施設を計画しているのか。

市： 導入施設については、繰り返しになってしまうが、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る。検討にあたっては、市の財政状況が厳しいことから、次世代に過大な負担を残さない行政施設のあり方を検討していくことになると考えている。検討の中で本地区に導入する施設が決まれば、施設整備を進めることとなる。導入施設については、全市的な配置を考慮したうえで、本地区に導入する機能を決定していくことになると考えている。

出席者L： 繰り返しになってしまうが、市内にはスポーツ施設が少なく、笛田公園も規模としては大きくないと思う。多目的スポーツ広場は暫定利用であり、担当するスポーツ課が代替地を含めて検討を行っているとのことであったが、市内でグラウンドを整備できる土地があるのか。全市的に見れば、将来、子どもたちがスポーツをできる空間を本事業において整備すべきではないか。

次に、商業施設用地は民間事業者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。

公共減歩と保留地減歩の割合を教えてほしい。土地利用計画（案）を見ると、保留地減歩が大きいように思う。例えば、商業施設用地も保留地となるのか。

市： 1点目のグラウンドについては、現在市民の皆さんに利用していただいている多目的スポーツ広場は、事業用地として取得した市有地を事業着手までの間、有効活用を図るため暫定利用を行っている状況である。繰り返しになるが、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る段階である。スポーツ施設については、他の自治体においては、公設公営で整備し運営するのではなく、民間事業者と連携を図りながら、必要な施設の導入を図っている例もある。民間事業者との連携も検討したうえで、本地区に導入する施設のあり方を考えていかなければならないと考えている。一つの例として、大学用地に隣接する場所に行政施設用地を確保し、行政施設用地において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るようなことも検討していかなければならないと考えている。また、地区中央の公園についても、複合的な利用が可能な公園として整備可能かどうか、今後、設えも含めて担当部署と協議していきたいと考えている。

2点目の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）に配置している。また、商業施設用地は、換地とするか保留地とするかは定かではなく、市有地として市が換地を受けることは考えていない。現時点では具体的な換地先は決まっていない。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るが、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

いと考えている。

3点目の公共減歩と保留地減歩の率については、今回ご説明させていただいた都市計画決定後に本事業に係る事業認可を得て、その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ある。これは、議会においても同様の説明をさせていただいているため、ご理解いただきたい。

出席者M： 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なのか。

市： 本事業の計画を作っていく段階では、適宜JRと協議を重ねてきているが、その中には、処分も運用も可能性があると聞いている。現時点では、明確な回答は得ていない状況である。

仮に処分する場合でも、本事業に合わせた土地利用を行ってもらえるような条件のもと処分してもらうよう協議を進めているところである。

出席者M： 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。

市： 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るが、現時点で明確に決まっていない。

出席者C： 先程、大学については具体的に決まっていないとのことであったが、既に徳洲会に決定している計画であるように思う。大学を中心に市と連携してスポーツ施設を整備し、周辺の業務ゾーンに徳洲会系列の業務施設が導入されるように見える。土地利用計画（案）を策定するにあたっては、徳洲会の意向を反映した検討となっているのではないか。

市： 現在、市有地に暫定利用としてスポーツセンター用地として徳洲会へ貸し出している。

以前、周辺町内会等に対して大学設置の意向を示していたとも聞いているが、土地利用計画（案）における大学が徳洲会に決まっているということではない。

繰り返しになるが、平成16年度に策定された深沢地域の新しいまちづくり基本計画において、コンセプトを「ウェルネス」と定めるとともに、文化・教育機能の導入を謳っていること、また、高齢化等の社会情勢や、まちの賑わいを創出するという面から考えた中で大学が候補にあがり、土地利用計画（案）において大学用地を配置しているということである。従って、徳洲会ありきではなく、候補の一つであるということをご理解いただきたい。

以上