

Topics

- 深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会(第2~4回)が開催されました。
- 深沢地区まちづくり検討部会全体会(第17~19回)を開催しました。
- 深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業に関する市長懇談会を開催しました。

深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業（以下、「本事業」という）では、「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会」（以下、「策定委員会」という。）を設置し、平成22年9月に策定した土地利用計画（案）の実現に向け、「面整備ゾーン」（深沢地区にある市有地やJR大船工場跡地を中心とする約32ヘクタール）における良好な都市空間の形成や都市景観・都市環境の整備に係る基本方針、及び権利者、市民、民間事業者、行政等でまちづくりの将来イメージを共有するための指針となる「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン」（以下「ガイドライン」という。）の検討を行ってきました。

まちづくりニュース第24号でお知らせしました第1回策定委員会に引き続き、第2~4回策定委員会が開催されましたのでお知らせします。

第2回深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会開催

第2回策定委員会は、平成25年1月11日に開催され、第1回に引き続き「ガイドライン策定の趣旨」、「まちの将来像」、「まちづくり基本方針」についての議論を行った後、「まちづくりの指針」として、まちの中心となるシンボル道路沿いの整備イメージについて議論をいただきました。

【第2回策定委員会の概要】

日時：平成25年1月11日（金）

10時から12時まで

場所：大船駅周辺整備事務所 1階会議室

委員：出席12名、欠席2名

傍聴：5名

議事：ガイドライン策定の趣旨、まちの将来像

まちづくりの基本方針、まちづくりの指針



策定委員会の風景

策定委員の主な意見

- ・周辺地域との関係が閉ざされた当地区を再度つなげるという視点からも、地区の歴史が重要。
- ・居住者や利用者が、つくられたまちをどう使っていくかという視点が大切。
- ・まちを良くしていくマネジメントについても盛り込んでほしい。
- ・シンボル道路沿いは、植栽を郷土種としたり、景観的に周辺の山の見え方なども考慮してほしい。

第3回深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会開催

平成25年3月1日に、第3回策定委員会が開催されました。

第3回策定委員会では、「建築物等の誘導指針」及び「ガイドラインの運用方針」についてイメージを持って議論していただくためにヴァーチャル・リアリティ（VR：コンピューターにより作り出された3次元映像）を活用して進めました。

【第3回策定委員会の概要】

日時：平成25年3月1日（金）

10時から12時まで

場所：大船駅周辺整備事務所

1階会議室

委員：出席13名、欠席1名

傍聴：3名

議事：建築物等の誘導指針

ガイドラインの運用方針

策定委員の主な意見

- ・建築物の上層部の壁面後退により開放的な設えをするといった表現を盛り込んではいかがでしょうか。
- ・建築物の最高高さは、すべての街区を31m以下とするのではなく、今後地区計画などで街区ごとにきめ細やかに決めていくことも考えられる。
- ・どのような住民活動や商業活動が行われるかを想定し空間や高さを想定するとともに、運用についても示してほしい。



3D映像によるシンボル道路沿いのイメージ

第4回深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会開催

平成25年3月26日に、第4回策定委員会が開催されました。

第4回策定委員会では、「低炭素都市づくりの取組み指針」、「安全・安心なまちづくりの取組み指針」、「ガイドラインの運用方針」及び「ガイドライン（案）の取りまとめ」について議論をいただき、全4回の策定委員会を終了しました。

【第4回策定委員会の概要】

日時：平成25年3月26日（火）

14時から16時15分まで

場所：大船駅周辺整備事務所

1階会議室

委員：出席12名、欠席2名

傍聴：4名

議事：低炭素都市づくりの取組み指針

安全・安心なまちづくりの取組み指針

ガイドラインの運用方針

ガイドライン（案）の取りまとめ

策定委員の主な意見

- ・まちを育てていく段階では、行政のみで主導していくのではなく、地域組織なども参加していくことが重要。
- ・安全・安心なまちづくりは、日常からの取組みが実際に役立つことが多いので、日常からの取組みが重要。
- ・防災計画等について、周辺からの避難も考慮し、計画を立ててほしい。
- ・環境配慮、省エネ、低炭素については、今後の技術の進化に対応できるように配慮してほしい。

第 17 回深沢地区まちづくり検討部会全体会を開催

平成 24 年 12 月 22 日、鎌倉青果地方卸売市場大会議室において、権利者 17 名出席のもと第 17 回「深沢地区まちづくり検討部会全体会」（以下、「全体会」という）を開催しました。

■ 当日の内容 ■

<議事事項>

- 第 1 回深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会について

<報告事項>

- 意向確認結果について
- 関係機関（県警）協議について
- 市有地の土壌汚染調査状況について
- 都市計画審議会への報告について



第 17 回全体会の風景

■第 17 回全体会でいただいた主な意見と市の考え方

○：権利者 ⇒：市

- 県道沿いに商業施設を導入すると、周辺道路も含め、大変混雑するのではないか。
⇒ 商業事業者とのヒアリングでは、施設用地内で車両を処理できるよう計画し、周辺道路への影響を少なくするとの回答をいただいています。また、商業施設を立地する際は大規模小売店舗立地法により、周辺道路の交通計画について指導を受けることになります。
- JR大船工場跡地の工場建物解体について、建物にアスベストは含まれていないか。また、飛散するような心配はないか。
⇒ JRからは、建物にアスベストはあるが、レベル的には低いものであり、解体にあたっては、県環境部の指導を受け、飛散防止処置を行いながら進めていると聞いています。

第 18 回深沢地区まちづくり検討部会全体会を開催

平成 25 年 3 月 8 日及び 3 月 10 日、鎌倉青果地方卸売市場大会議室において、第 18 回全体会を開催しました。第 18 回全体会は、まちづくりのイメージを持っていただくためのヴァーチャル・リアリティ（VR：コンピューターにより作り出された 3 次元映像）をご覧になっていただき、より多くの権利者の方からガイドラインへのご意見をいただくために、同様の内容で平日及び休日の 2 回開催しました。

3 月 8 日は 19 名、3 月 10 日は 9 名の権利者の方にご出席いただきました。

■ 当日の内容 ■

<議事事項>

- 第 2 回及び第 3 回深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会について
- ヴァーチャル・リアリティによる説明

<報告事項>

- 市有地の土壌汚染調査状況について



全体会当日の風景（3 月 8 日）

■第18回全体会でいただいた主な意見と市の考え方

3月8日

○：権利者 ⇒：市

- シンボル道路にこれだけの空間があると、路上駐車をされてしまうのではないかと。
⇒ 自転車道と車道に区切りを設けるので、駐車はできないと考えています。
- セットバック（壁面後退）と減歩の関係はどうなるのか。また、減歩により土地面積が減少し、かつ、セットバックとなれば、所有者の自由になる土地がより小さくなるのではないかと。
⇒ セットバックと減歩率は関係せず、まちづくりガイドラインで定めるセットバックは大街区を中心に定めようとするものであり、権利者住宅ゾーンのセットバックは考えておりません。民間事業者のヒアリングにおいては、『大街区のセットバックは敷地の制約はあるものの、それにより施設の価値が下がるものではなく、セットバックにより生み出される豊かな空間が施設の価値を上げることも考えられる』という意見をいただいています。
- セットバック部分は、財産価値が下がることになるのではないかと。
⇒ セットバック部分に建物は建てられませんが、敷地の一部として容積率にはカウントできます。また、他地区においてセットバック部分は、固定資産税を減免している事例などもあると聞いており、今後検討していくこととなります。
- 減歩により土地面積が減少することで、過小宅地ができてしまうのではないかと。
⇒ 過小宅地については、減歩を緩和し清算金での対応も可能であり、今後の対応については土地評価基準等で検討し、最終的には土地区画整理審議会で決めていくこととなります。

3月10日

- シンボル道路沿いのマンションは決まっているのか。
⇒ マンションが建つと決まっているわけではありません。住宅系事業者とのヒアリングでは、『マンションだけでなく戸建住宅も十分に考えられる』という回答もいただいています。
- 高層住宅を想定しているようだが、その場合、何世帯くらいを想定しているのか。
⇒ 本事業において、計画人口3,100人、概ね1,000世帯を想定しています。
- 3,100人はどのように通勤・通学することになるのか。湘南モノレールだけで十分なのか。
⇒ 新駅が決定していない段階では、湘南モノレールの他、バス利用となると考えています。バスルートについては、現在整備が進められている大船立体が平成26年度に供用開始予定であることから、現在よりも定時性の確保が可能になると考えています。
- 業務施設に隣接する権利者住宅地は日陰になるのではないかと。また、権利者住宅地の東側の住宅の高さが気になるが、戸建住宅になると確約は出来ないのか。
⇒ 日影規制については、建築基準法に定められており、それに則った建築物が建つこととなります。また、業務施設と権利者住宅の間には幅員6mの道路を計画しており、日影の影響を緩和する空間は確保されていると考えています。また、隣地の土地利用については、最終的には土地所有者が決めるため、戸建住宅になるとの確約はしかねます。

第19回全体会（市長懇談会）を開催しました

第19回全体会は、平成25年4月13日、鎌倉青果地方卸売市場大会議室において、権利者の方から本事業への不安や、まちづくりへのご意見などを聴くために、松尾市長・大谷副市長が出席し、懇談会を開催しました。当日は、17名の権利者の方に出席いただきました。



■第19回全体会でいただいた主な意見と市長及び市の考え方

○：権利者 ◆：市長 ⇒：事務局

- 深沢子ども会館が廃止となったが、代替施設を準備してから廃止すべきだったのではないか。
- ◆ 深沢子ども会館については、耐震の関係で閉鎖せざるを得ない状況になってしまい、大変申し訳なく思っています。現在、緊急の代替施設を準備することを検討しているところです。
- この計画による人口の増加を許容するには、新駅が一番必要と思うが、いつごろ出来るか予定はあるのか。
- ◆ 具体的な予定はない状況です。
また、新駅は藤沢市域にあり藤沢市の構想ですが、新駅ができることは鎌倉市にも、深沢のまちづくりにもプラスになるとは考えています。JRからは、新駅設置には鎌倉市の費用負担も必要であるといわれており、市としてもどれくらい費用負担ができるのか、費用対効果等を慎重に考え、検討していきたいと考えています。
- JR引込線について、道路や公共交通機関の導入など地域の活性化に貢献できるよう、深沢のまちづくりと併せて検討してもらいたい。
- ◆ JR引込線について、JRは市への一括売却を希望しており、現在協議している段階です。沿線の方々のご理解も含め、深沢の整備に活用できるよう検討していきたいと考えています。
- 換地先を西側に限定するのではなく、選択肢を持たせることはできないのか。
- ⇒ 土地区画整理事業では、現在の環境を引き続き保っていくことが重要とし、照応の原則を基本としています。そのため、現在のコミュニティの継続を第一に考えています。また、他の位置へ換地する場合、減歩率にも影響があるため、今後、審議会を設置した中で、換地先を選択できるようにするかどうか検討していかなければならないため、本日は要望として受け止めさせていただきます。
- ここ1年でやっと目に見えて事業が動いてきたように感じている。手順もあるかと思うが、やれるところから着手していただき、極力早く、事業を進めてもらいたい。
- ◆ 土地区画整理事業は、時機を逸してしまうと色々な事情で事業が動かなくなってしまうことがあるため、最大限の努力をし、早期に実現できるように取り組んでいきたいと思います。

深沢地区自治町内会の市長懇談会を開催しました

平成25年4月13日、鎌倉青果地方卸売市場大会議室において、全体会に引き続き、松尾市長・大谷副市長が、深沢地区自治町内会の会長及び役員の方から、深沢のまちづくりへの不安や疑問、ご意見などを聴くために、「深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業に関する市長懇談会」を開催しました。

当日は、14名の会長及び役員の方に出席いただきました。



■町内会市長懇談会でいただいた主な意見と市長及び市の考え方

○：町内会 ◆：市長 ⇒：事務局

- これだけの開発をした場合、現状では交通がパンクしてしまうのではないか。
- ⇒ 周辺道路の計画については、神奈川県警察本部と協議を行っており、例えば県道腰越大船線では、新たに右折レーンを設置するなどより円滑な交通処理を行うよう指導を受けています。

- 市全体での交通網が不足しており、深沢へ市民が集まるようなアクセスはないのではないか。
- ◆ 鎌倉市は、JR、江ノ電、湘南モノレールがあり公共交通機関は恵まれています。深沢から鎌倉、北鎌倉への移動はネックになっています。バスをうまく活用することが必要だと考えており、まちづくりにおける他地区との交通の連携方法について具体的に検討を深めていきたいと考えています。
- 市の税収にどのくらい貢献があるのか。遊休地を売却し、財源とすることは考えているのか。
- ◆ 事業には多額の費用がかかりますが、公民連携方策を活用するなどにより初期投資の費用を抑えながら効率的に先行投資を行う必要があると考えています。将来的には財政へ寄与するものと考えています。遊休地の売却については、本事業の財源には入っていませんが、今後、市の財政を立て直していく上で検討を行っていきます。
- 財源について、補助金についてはどのように考えているのか。
- ⇒ 国から補助金をいただくことで計画作りをしています。残りの部分は市が負担することになりますが、その場合は、起債を活用することも考えられます。
- 市内にはスポーツ広場が笛田公園しかないので、モノレール側の行政施設・業務施設エリアについては、現在非常に利用者の多い多目的広場の機能を残してほしい。併せて、防災広場、ヘリポートを兼ねた広場にしてほしい。
- ◆ 多目的広場については、近隣公園にその機能を導入できるかなども含め検討しています。行政と大学との公民連携用地では、体育館など市民も使えるような施設を検討しています。
- どういった「賑わい」をこの街につくっていかうとイメージしているのか。
- ◆ 深沢のまちづくりには「ウェルネス」というコンセプトがあります。市内でも高齢化が進んでいます。元気な高齢者が多いことが鎌倉の自慢だと思っており、そういった人々が安心して、より健康でいられる環境づくりという視点や、そういった人々が集まれる場所の創出が重要だと思っています。また、現在この地区は閉ざされた空間となっていますが、東西の道路が結ばれることで、地域の人々の利便性や快適性が深まり、皆様から愛される場所としてまちづくりができればと思っています。
- ここは、昔は洲崎古戦場といって、鎌倉幕府が滅びるときに新田義貞が攻めてきて激戦地となったところであり、例えば遺跡が出た場合など、文化財調査などに時間がかかることもあると思うが、そのような場合についてはどのように考えているか。
- ⇒ 現在も宝篋印塔（泣塔）が市の指定文化財に指定されており、多目的広場も埋蔵文化財の包蔵地に指定されています。計画区域のすべてが包蔵地に指定されているわけではありませんが、指定されている部分については法に則って試掘等を行っていきます。
- 市庁舎を深沢に移転してはどうか。深沢支所をもってくるという考えはあるか。
- ◆ そういったアイデアも一つだと思っていますが、市全体として公共施設をどのように位置づけをしていくか考える必要があると考えています。私の個人的な思いとしては、老朽化した中央図書館をリニューアルしていく必要があり、そういったことも事業に入れていくことができればいいなという思いはあります。

★お知らせ★

同内容を右記のHPにも掲載しております！！今後も、より良いまちづくりに向け、皆様のご理解ご協力をお願いいたします。

計画についての問い合わせ先：

鎌倉市 拠点整備部 深沢地域整備課

〒247-0056 鎌倉市大船二丁目7番8号

TEL：0467-44-7071 FAX：0467-47-3029

E-mail：kamafuka@city.kamakura.kanagawa.jp

HP：http://city.kamakura.kanagawa.jp/sangyou_machi/shigaichiseibi/index.html