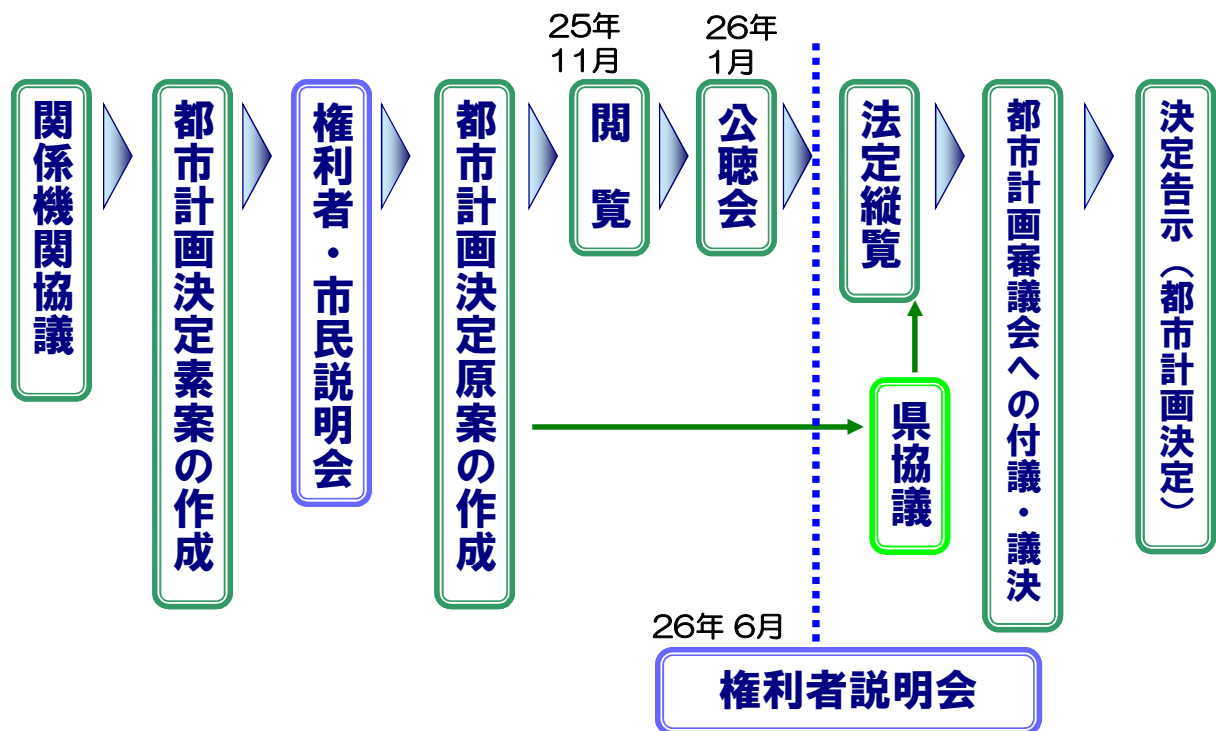


深沢地域整備事業について

平成26年8月23日(土)

鎌倉市 深沢地域整備課

都市計画決定の流れについて



3

都市計画決定手続見合せの理由

- ・公聴会において、「もっと計画について説明すべき」という意見があり、その対応が必要となったこと。
- ・地元のまちづくり団体からも様々な提案があり、その対応が必要となったこと。
- ・さらに、本事業区域が、新ごみ焼却施設用地の4つの建設候補地【野村総合研究所跡地、深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業区域内市有地、山崎下水道終末処理場、深沢クリーンセンター】の1つとなり、その見極めが必要となったこと。

4

(1) 事業の概要

鎌倉駅周辺、大船駅周辺と並ぶ第三の新しい拠点の創造をめざし、事業化に向けて取り組んでいます。

■事業名 深沢地域整備事業 (重点事業)

土地区画整理事業によるまちづくりを進め、多様な都市機能の導入を図りながら、都市拠点の実現をめざします。



(第3次鎌倉市総合計画第3期基本計画前期実施計画)

5

■鎌倉市都市マスタープランでの位置づけ

本事業について、

「藤沢市の新駅構想を視野に入れながら、大船駅周辺との役割分担・機能分担に留意し、市民ニーズに応える公共公益施設、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、鎌倉市の新しい拠点として整備を図る」

ことを位置づけています。

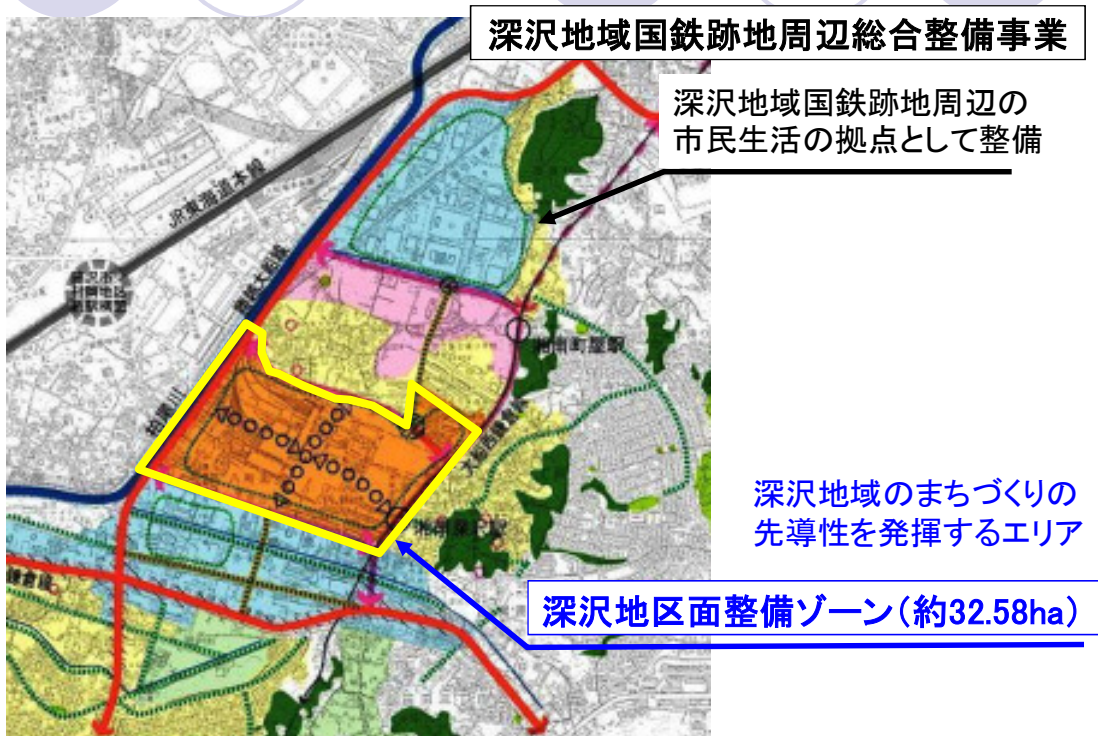
6

(2) これまでの経緯

- 平成16年 9月 「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」を策定
- 平成21年 6月 「深沢地域の新しいまちづくりビジョン」の市への提言
「深沢地区事業推進協議会」で、土地利用計画等について提言
- 平成22年 9月 土地利用計画(案)の策定
「深沢地区事業推進専門委員会」で、専門的視点から検討し策定
- 平成22年12月 「第10回全体会」において土地利用計画(案)を説明 (権利者)
- 平成23年 1月 土地利用計画(案)に関する説明会 (市民)
- 平成24年 1月 「土壌汚染対策工事」に係る深沢地区周辺町内会等への説明会において土地利用計画(案)を説明
- 平成24年 7月 土地利用計画(案)等に係るパブリックコメントを実施
- 平成24年9,10月 事業と都市計画決定の案に関する説明会 (市民)
- 平成25年 5月 「深沢地区まちづくりガイドライン(案)」の提言
- 平成25年 7月 「深沢地区まちづくりガイドライン(案)」に係るパブリックコメントを実施
- 平成25年11月 都市計画法及びまちづくり条例に基づく都市計画決定手続を開始
- 現在 都市計画決定手続を見合せている状況

7

(3) まちづくりの範囲と面整備ゾーンの位置



8

(4) まちづくりのテーマ

基本方針

住宅・商業・工業等が共存し、
健康な暮らし、ゆとりある心、人間らしいふれあい、
地域の活力を生み出す「健やかで活力ある都市」、
緑と水に囲まれた「輝く杜の都心」の創造 をめざします。

まちづくりのテーマ：「ウェルネス」

～人・都市・社会にとって非常に好ましい
総合的な健康社会をめざす～

(深沢地域の新しいまちづくり基本計画)

9

(5) 土地区画整理事業とは？

- 土地区画整理事業は、土地の区画を整え(整形化)、
土地区画整理法・都市計画法
土地の利用増進を図るとともに、道路や公園などを
整備・改善する総合的なまちづくり事業です。



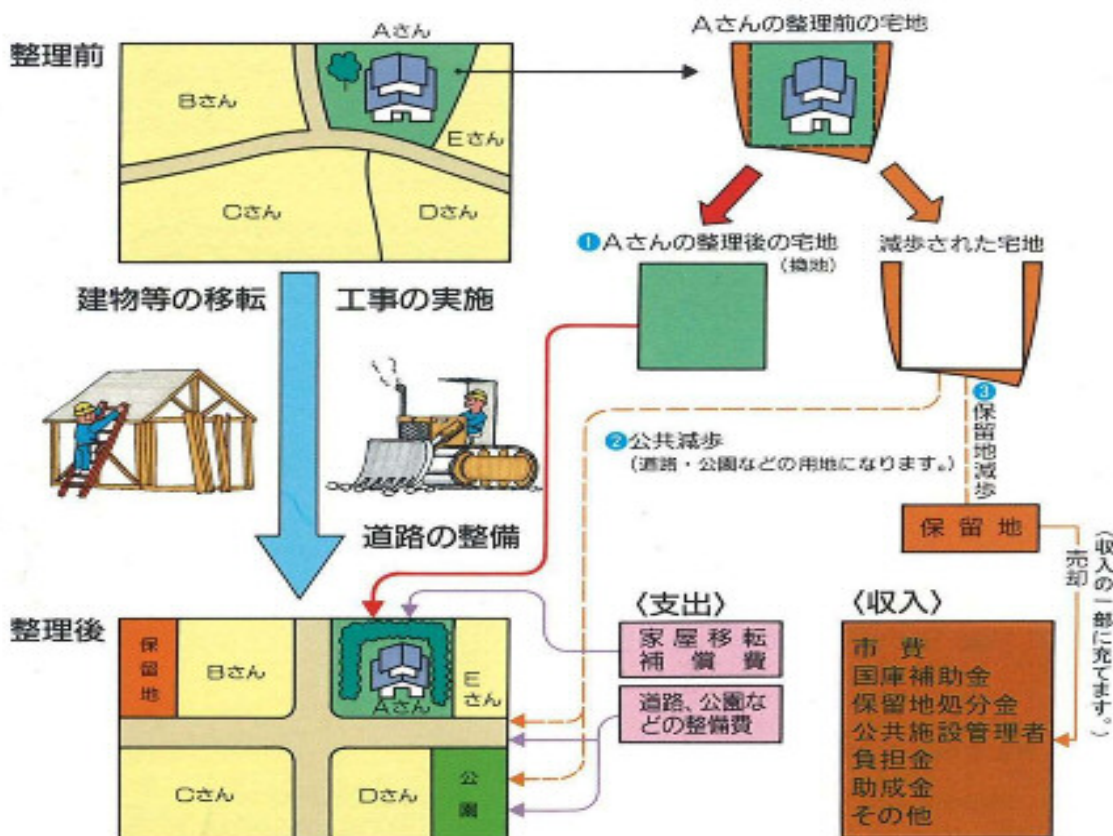
10

土地区画整理事業の特徴

- 土地区画整理事業は、事業を行う区域に権利をお持ちの皆様から、個々の権利に応じて少しずつ土地を提供していただきます。これにより土地が減少することを『**減歩(げんぷ)**』といいます。
- 減歩した土地は、道路や公園などの公共用地に充てる(これを『**公共減歩**』といいます。)ほか、その一部を売却して整備にかかる費用など事業費の一部に充てます。(これを『**保留地減歩**』といいます。)
- 減歩は一般的に「公共減歩」と「保留地減歩」を合わせた『**合算減歩**』(これを「**平均減歩**」ともいいます。)で表されます。

11

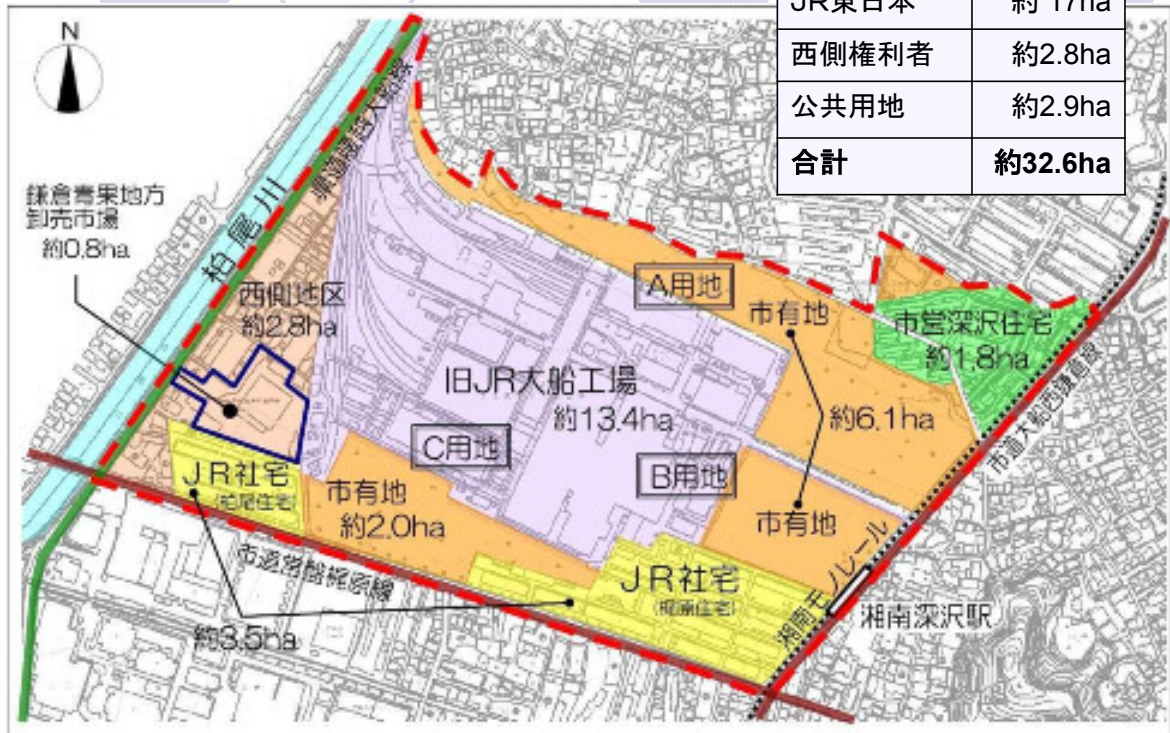
土地区画整理事業の仕組み



12

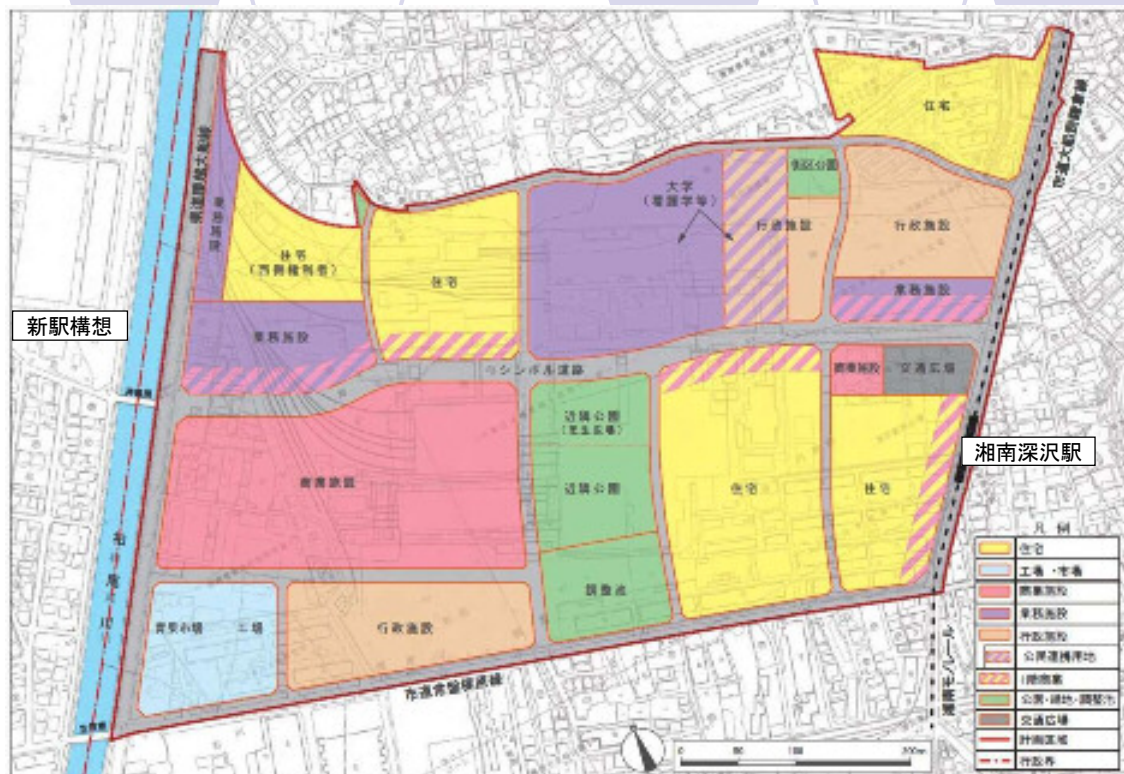
土地利用の状況

| | |
|-----------|----------------|
| 市有地 | 約8.1ha |
| 市営住宅 | 約1.8ha |
| JR東日本 | 約 17ha |
| 西側権利者 | 約2.8ha |
| 公共用地 | 約2.9ha |
| 合計 | 約32.6ha |



13

土地利用計画(案)



14

土地区画整理後の土地

整理後の土地は、「減歩」により、
例えば、市有地は約5.0haとなる。

市有地

整理前

約8.1ha



整理後

約5.0ha（市有地）

約3.1ha（公共用地、保留地）

※その他の権利者の土地も同様に減歩される。

15

(6) 土地利用計画(案)の概要

面整備ゾーンの土地利用の方針や導入機能を示したもので、
まちづくりビジョンや、専門家による事業性の検討などを行い策定

土地利用のコンセプトの検討

～まちづくりのテーマ「ウェルネス」に基づき、鎌倉ブランドや深沢地域が持つ
ポテンシャルを十分に活かし、鎌倉駅、大船駅周辺との差別化を図る～

土地利用のコンセプト —健康生活拠点・深沢—

- ・ 市民をはじめ、そこで暮らし、働き、学び、訪れる人たちが健康で快適な生活をおくるための拠点
- ・ 様々な機能の集積・連携により優れた環境の創造
- ・ 豊かなライフスタイルの提案、新しい鎌倉ブランドの発信
- ・ 総合的な健康社会を先取りしたまちの実現

16

土地利用方針と配置計画

住宅系土地利用

《 土地利用方針 》

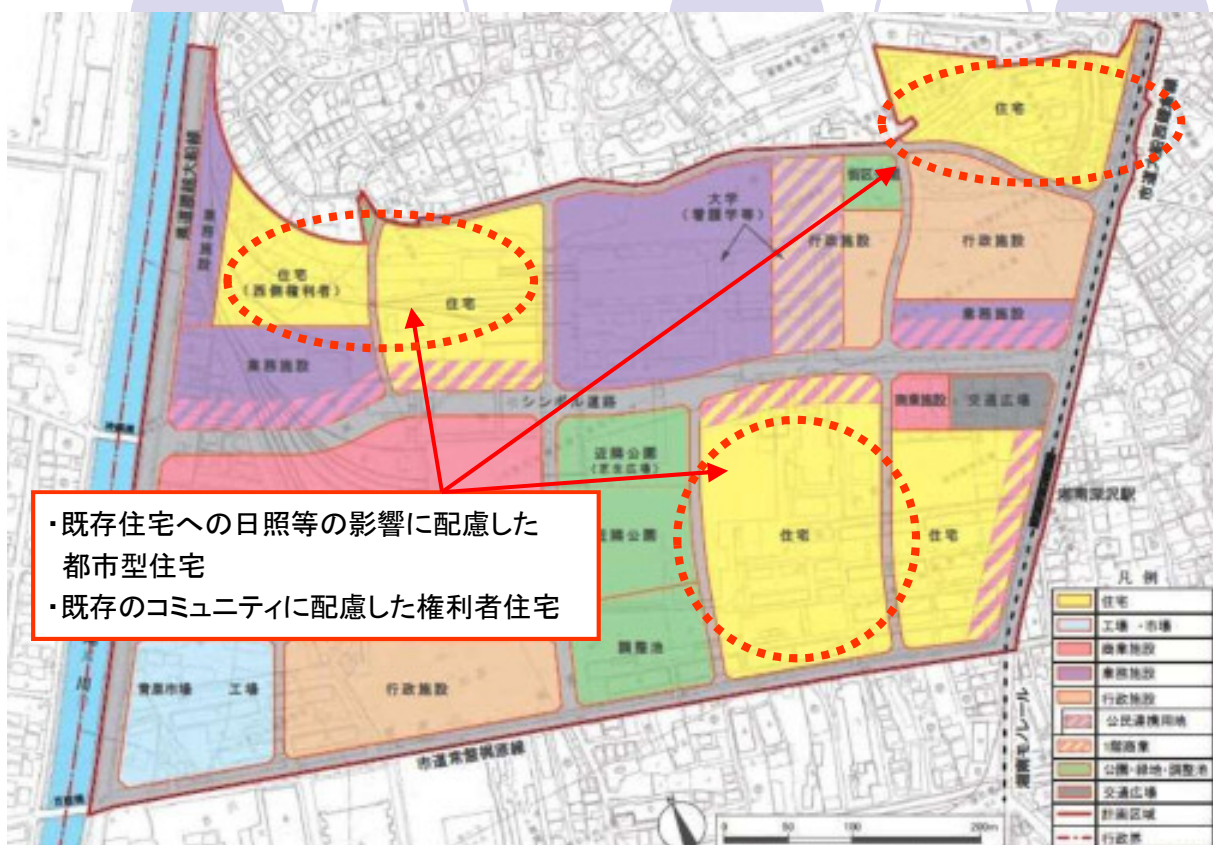
- ・都市経営的視点から、**市の将来目標人口を想定し規模(3,100人)**の確保
- ・多様な年齢層やライフスタイルに対応した**都市型住宅・戸建住宅**の導入
- ・西側権利者の既存住宅の機能を確保

《 配置計画 》

- ・既存住宅への日照等の影響を配慮した都市型住宅
- ・既存コミュニティに配慮した権利者住宅

17

■土地利用計画(案)の配置の考え方(住宅)



18

土地利用方針と配置計画

業務・サービス系土地利用

《 土地利用方針 》

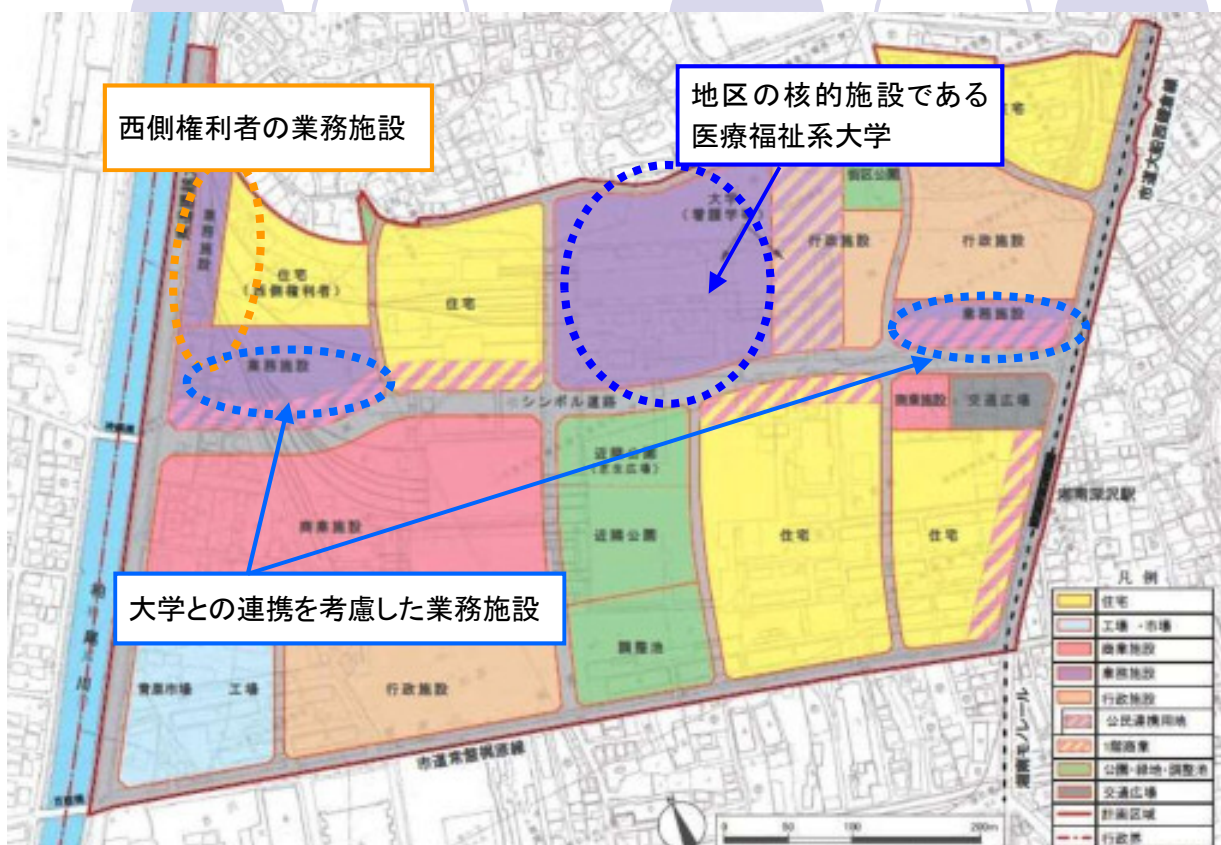
- ・ 健康生活拠点の核となる**医療福祉系大学の導入**
- ・ 健康づくりをサポートする**総合的・複合的なサービス・教育機能の実現**
- ・ 西側権利者の既存事業所の機能を確保

《 配置計画 》

- ・ 地区の核的施設となる**医療福祉系大学**
- ・ 西側権利者の**業務施設**
- ・ 大学との連携に配慮した**業務施設**

19

■土地利用計画(案)の配置の考え方(業務等)



20

土地利用方針と配置計画

商業系土地利用

《 土地利用方針 》

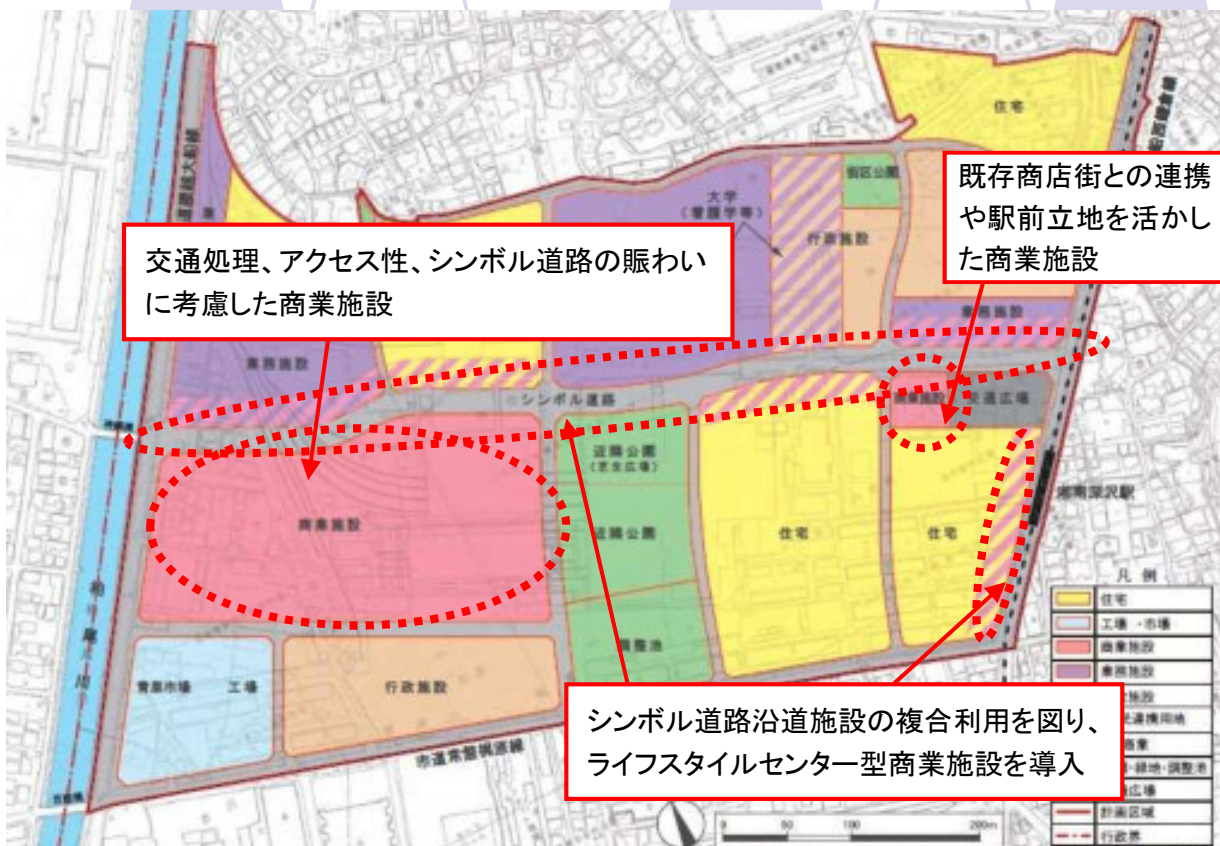
- ・ 賑わい創出を図る**核的な商業施設**を導入し、**商・農交流、地場産業との連携**
- ・ シンボル道路沿道における、**歩行者空間と沿道施設が一体**となった魅力的な空間・賑わいの創出

《 配置計画 》

- ・ 交通処理、アクセス性、シンボル道路の賑わいに配慮
- ・ 既存商店街との連携や駅前立地を活かした商業施設
- ・ シンボル道路沿道施設の複合利用を図り、ライフスタイルセンター型商業施設を導入

21

■土地利用計画(案)の配置の考え方(商業)



22

土地利用方針と配置計画

公共公益施設

≪ 土地利用方針 ≫

- ・ 拠点形成にふさわしい公共公益施設の導入
- ・ 公民連携方策の推進

≪ 配置計画 ≫

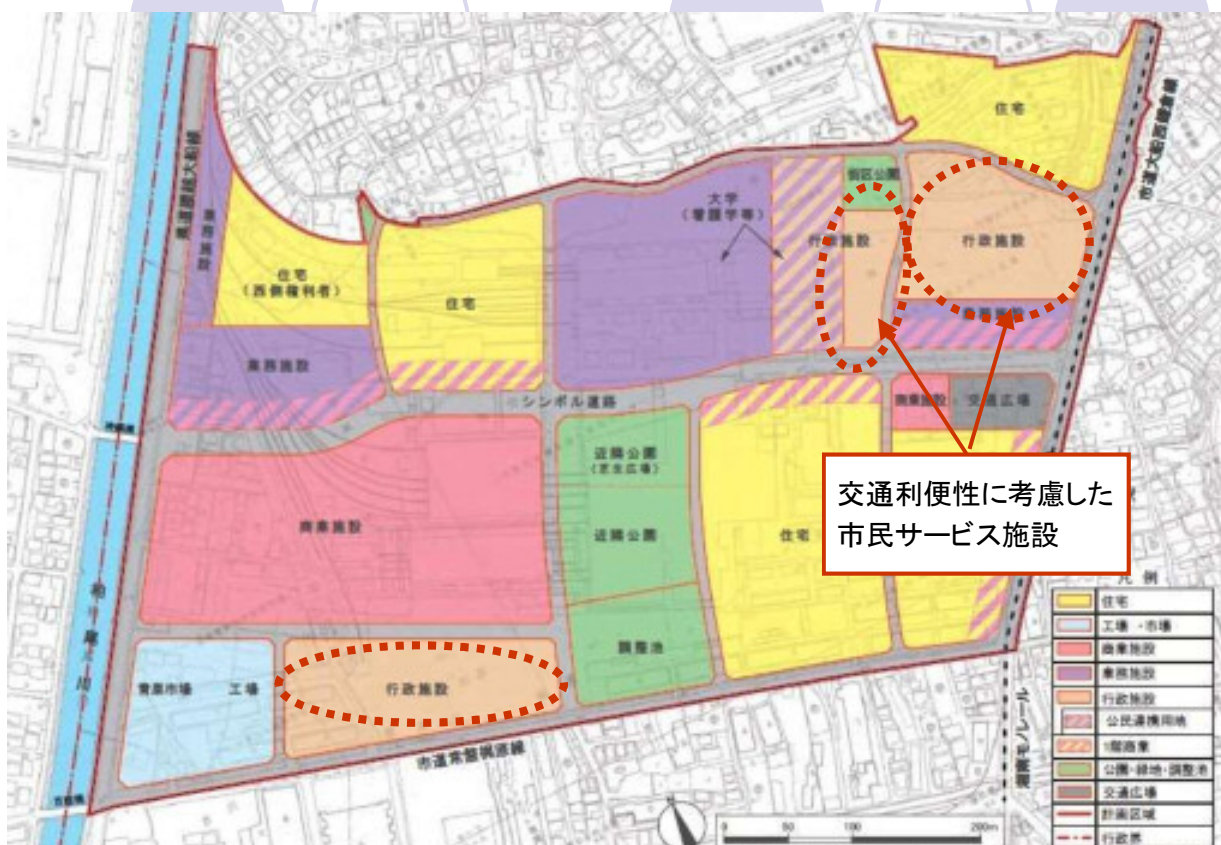
- ・ 交通利便性に配慮した市民サービス施設

公共施設再編整備計画で検討されている機能

総合体育館、消防本部等

23

■ 土地利用計画(案)の配置の考え方(公共施設)



24

土地利用方針と配置計画

工業系土地利用

《 土地利用方針 》

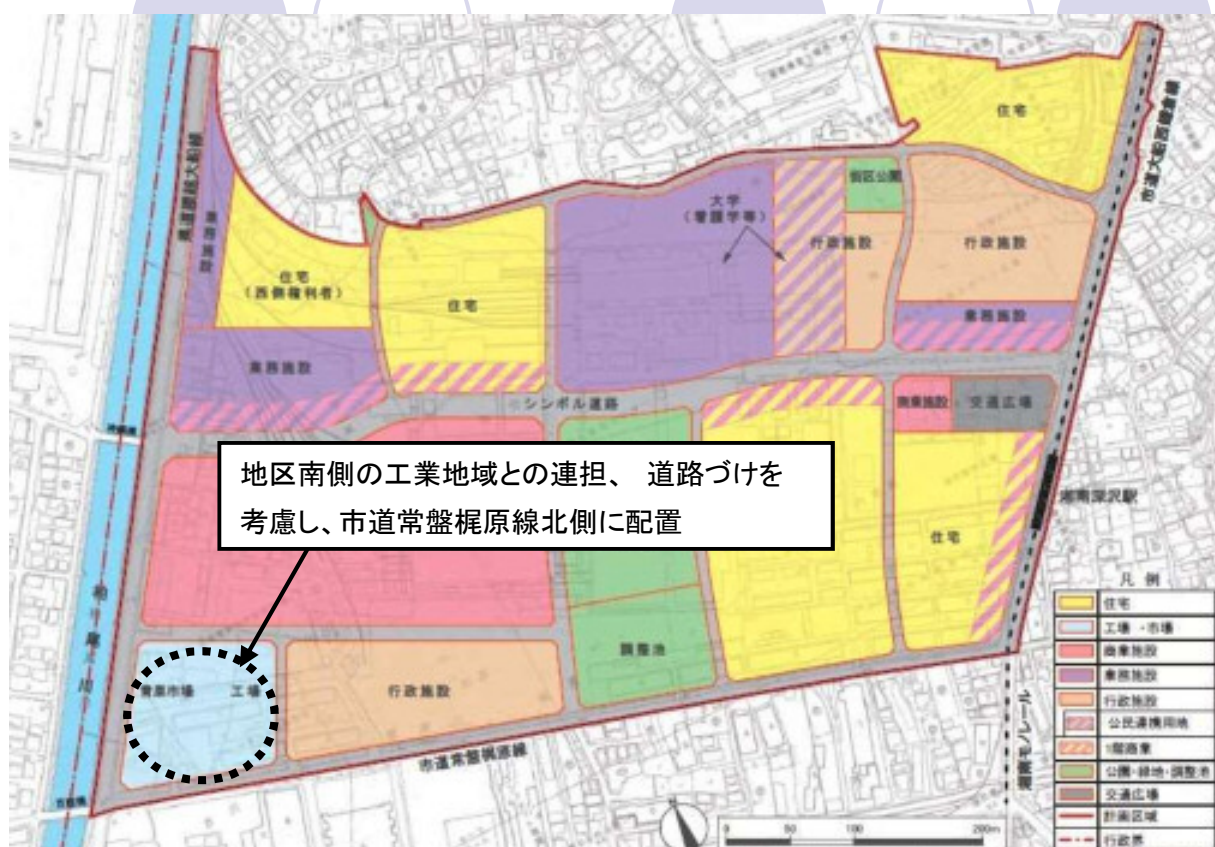
- ・ 西側権利者の工場、青果市場機能の確保
- ・ 商業施設と連携した**地場産業の育成**
- ・ 鎌倉ならではの**モノづくり**、**情報発信拠点**の形成
(仮称・鎌倉ゾーン)

《 配置計画 》

- ・ 地区南側の工業地域との連担、道路づけを考慮し、市道常盤梶原線北側に配置

25

■ 土地利用計画(案)の配置の考え方(工業)

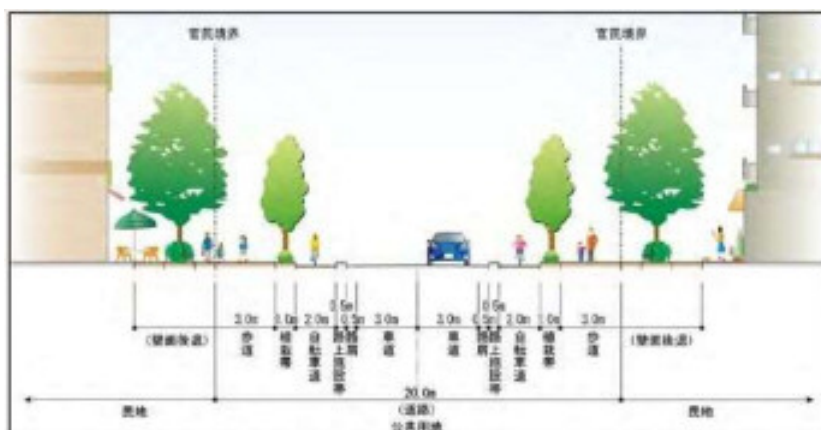


26

土地利用に係る方針(基盤整備)

シンボル道路

- ・ 歩車道や沿道建物が一体となった**質の高い街路空間**、**まち並み景観の整備**
- ・ 藤沢市村岡地区のまちづくり計画との連携



シンボル道路断面イメージ

27

土地利用に係る方針(基盤整備)

公園・緑のネットワーク

- ・ オープンスペースの確保、賑わい・交流の場の創出による**緑の拠点の形成**
- ・ 街区間の連携・交流を図る**緑のネットワークの整備**
- ・ **防災機能の確保**

調整池

- ・ **近隣公園と一体的な整備**による、緑の空間、景観の形成

28

(7) 都市計画決定・変更案件

■ 都市計画決定案件

① 土地区画整理事業の区域 (約32.58ha)

・土地区画整理事業の区域を決定します。

② 地区計画 (整備方針 約32.58ha)

・土地利用計画(案)等の実現を図るため、区域の整備・開発及び保全の方針を定めます。

■ 今後予定している都市計画決定・変更案件

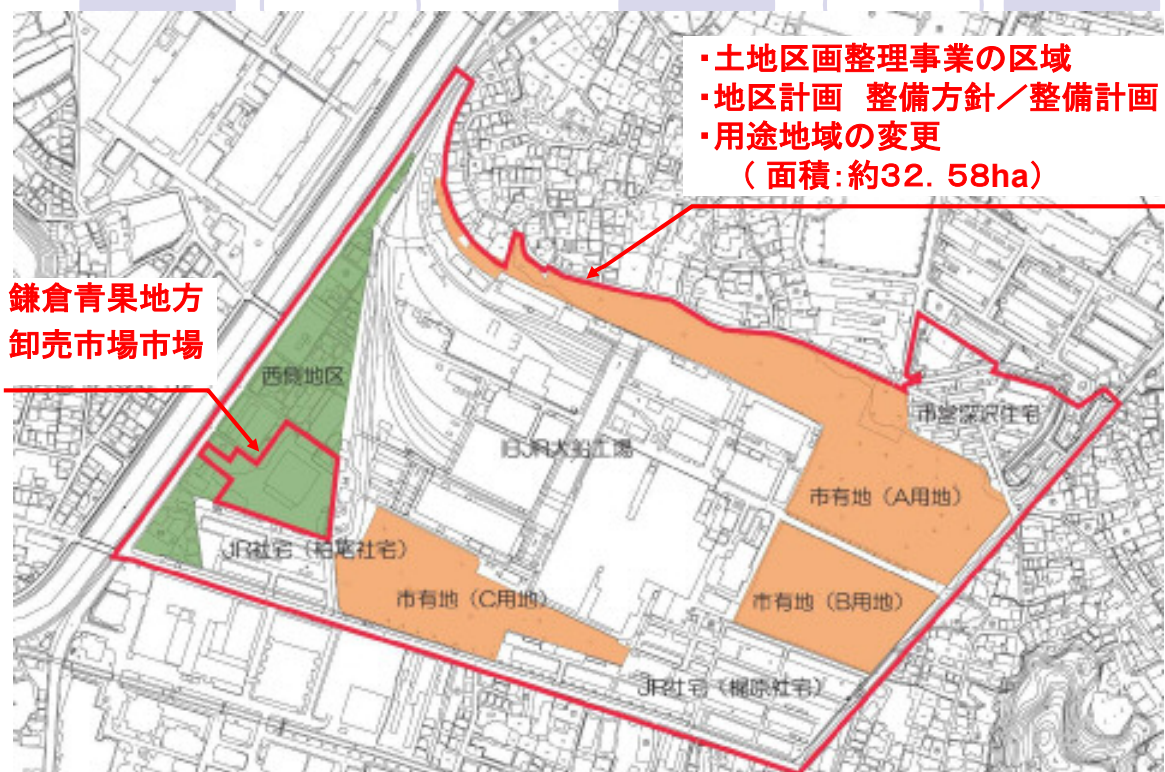
① 地区計画 (整備計画 約32.58ha)

② 用途地域の変更

③ 鎌倉青果地方卸売市場の変更

29

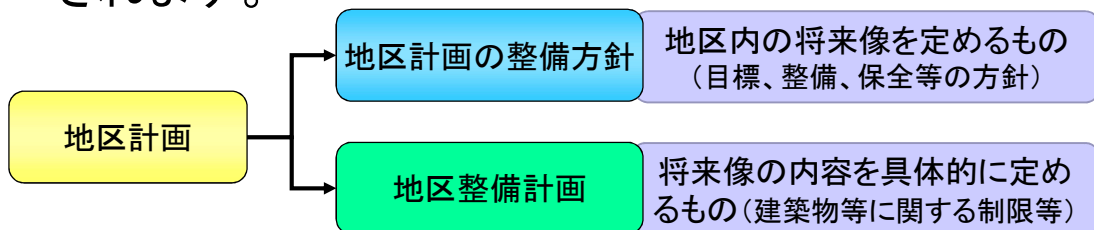
■ 都市計画決定・変更案件の位置・範囲



30

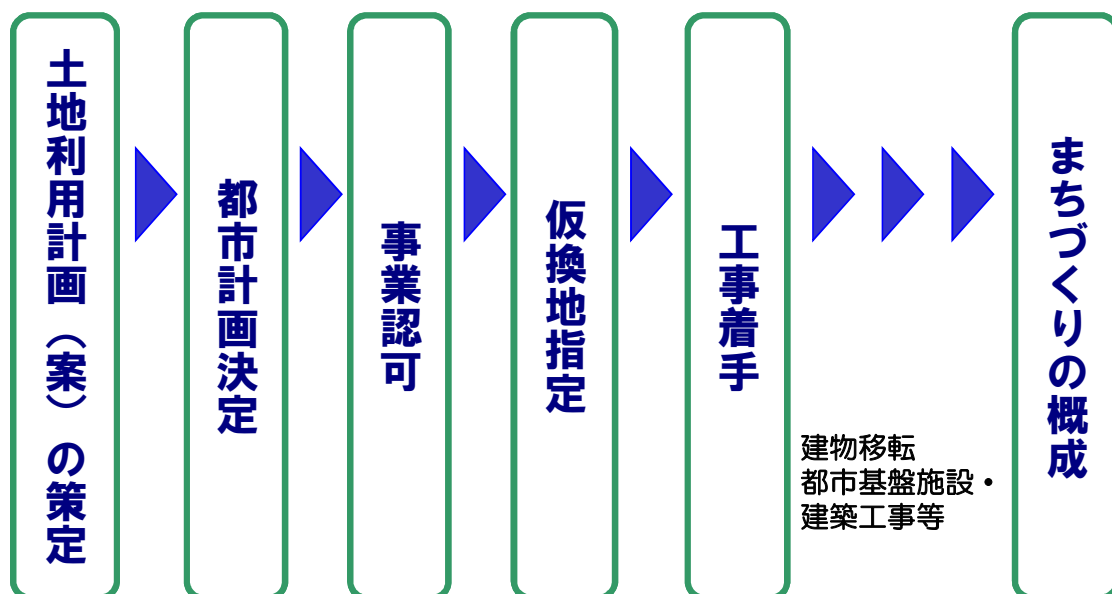
■ 地区計画とは？

- 地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けた計画を都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく制度です。
- 地区計画は地区計画の整備方針、整備計画で構成されます。



31

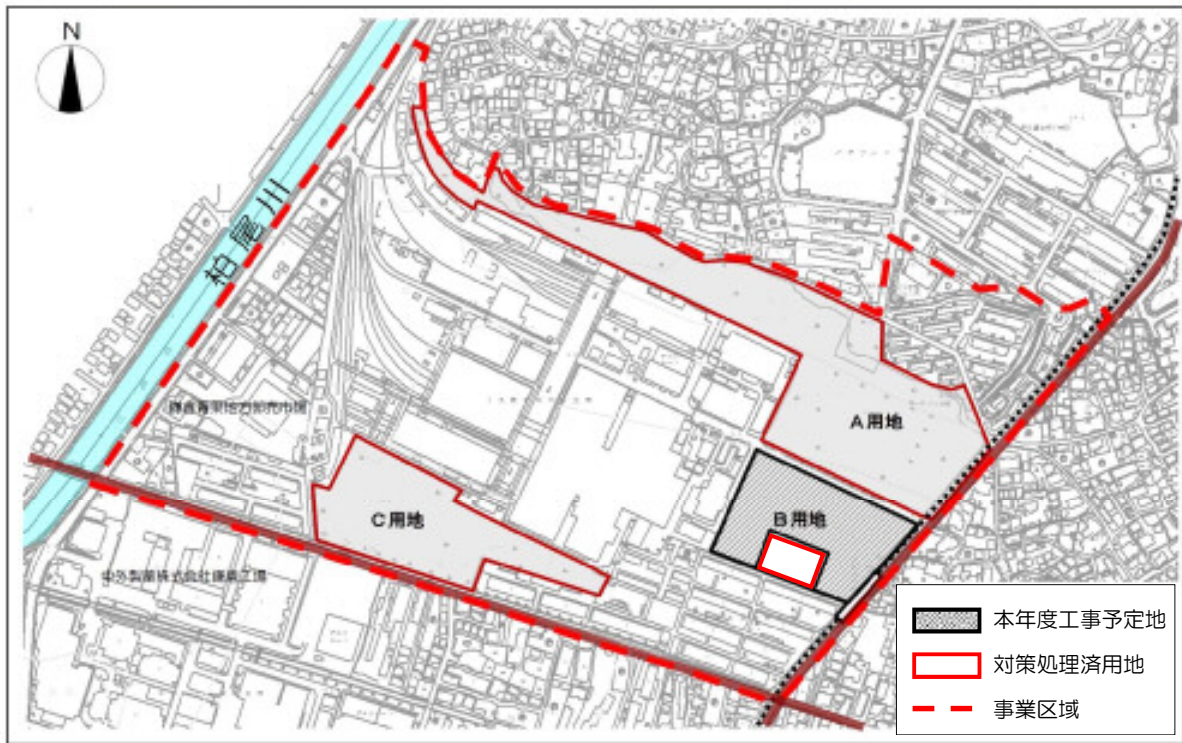
(8) 今後の予定について



22年
9月

32

土壤汚染対策処理



33

B用地土壤汚染対策処理実施箇所



34

B用地の土壌汚染対策処理 車両通行ルート

