

## 深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業における土地利用計画（案）に関する説明会

日 時：平成 23 年 1 月 23 日（日）10 時 30 分から 11 時 45 分まで

場 所：深沢行政センター第 2 集会室

出 席 者：102 名

市側出席者：高橋拠点整備部長、樋田鎌倉深沢地域整備課長、斎藤課長補佐、田中係長、  
鬼頭、小林

### ○議事

次第に従い、議事内容の「面整備ゾーンの土地利用計画（案）について」と「今後について」の内容説明を行い、質疑応答に入った。

### 〔質疑応答の概要〕

出席者 A： 土地利用計画（案）を策定するにあたり苦勞されたことは理解している。この土地利用計画（案）は修正の余地があるのか。余地があるのであれば、要望していきたいと考えている。

市： 今後は策定された土地利用計画（案）を基に都市計画決定に向けて関係機関協議を行い、指摘事項を修正し土地利用計画原案を作成することになる。土地利用計画原案を作成するにあたり、土地利用計画（案）に修正を加えることも考えられるが、策定にあたって民間事業者ヒアリング等を行い事業性の検討も行っていることから、修正が可能かどうかも含めて加えるかどうか今後検討していくこととなる。また、都市計画決定手続において土地利用計画原案についても、公聴会等の場が設けられているので、意見があればこの場を通して意見をいただき、決定することとなる。

出席者 A： 笛田の運動公園だけではスポーツ施設が少なすぎるため、本事業においても多目的広場程度の施設は存続してほしい。また、防災機能も備え、緊急物資の輸送の拠点となるヘリポートとして利用できるように整備するよう要望したい。

市： 広場については市民ニーズが高いことを認識している。本事業において土地区画整理法上、施行面積の 3 % の公園が必要であり、また鎌倉市開発手続条例上 5 % の公園を確保する必要がある。多目的広場の機能はできれば近隣公園の芝生広場等で確保していきたいと考えている。

体育館や総合グラウンドについても要望をいただいているが、これらの施設は週末以外の利用は少なく、本事業において効率的な活用を図るため、大学用地に隣接する行政施設用地に大学と連携して体育施設等を建設してもらい、平日は大学の施設として利用し、週末は市民開放するような利用方法を検討している。

出席者 B： 大学と共用するというのは市の都合に合わせた話ではないか。

スポーツ施設は子育てや健康増進に欠かせないものであり、利用者数だけを考慮し、週末だけ市民開放することがよいのか。現状でも多目的広場はスポーツ大会や各種教室に利用している。これまでの活動はどうなるのか。

市： 市としても本事業でスポーツ施設を整備し、市民の皆さんに利用してもらうことが理

想であると考えている。先程も説明したとおり、近隣公園として多目的広場と同等以上の広場を整備し、複合利用できるよう計画している。公園の活用方法についても今後検討を進めていきたい。その他に体育館やスポーツ施設を建設するとなると、財政面や費用対効果を考慮していかなければならない。選択肢の一つとして民間事業者（大学）との連携も検討している。民間事業者との連携により、市民ニーズの高い施設を整備することができれば、検討するに値する手法の一つであると考えている。

出席者C： 本事業の核的な施設として医療福祉系大学が挙げられているが、本当に必要なのか。また、土地利用計画（案）のように住宅を整備したら窮屈なまちになってしまう。

将来、子どもたちが悠々暮らしていけるまちにするため、必要最小限の開発とすべきではないか。

市： 本事業区域は約 32ha であり、そのうち J R 用地が約 16ha、市有地が約 8 ha、残りが民間用地と公共施設用地となっている。市有地については、市内の公共施設の老朽化等に伴い建替が必要な公共施設の建設や、地区周辺の既存施設を集約した複合施設等の建設用地としている。公共施設については、経営企画課が中心となり全庁的に検討を進めている。また、民間用地の大半は J R の土地であることから、計画的にまちづくりを進めるため J R にも委員として参加してもらい土地利用計画（案）を策定した。導入機能についても、市民参画のもと検討を進め、まちづくりのテーマを「ウェルネス」とし、本地区に導入する 9 つの機能を整理している。大学も「ウェルネス」にあった機能として導入を図ることとしている。

住宅については、これまでのように開発のため緑が削られるような受動的な姿勢ではなく、本地区において市全体の計画人口を見据え、人口減少や少子高齢化社会へ能動的に働きかけたいと考えている。また、窮屈なまちにならないよう景観形成についても検討を進めていく考えでいる。

まちづくりはまち全体が建ちあがったら終わりではなく、住民の皆さんが快く住める環境を作り上げていくことが重要であると考えており、エリアマネジメントについても検討を進めていかなければならないと考えている。

出席者D： 人口が減り、空地が増えている。そこに若い世代が移り住んでくれればよい。住宅を新たに整備する必要はないと思う。J R の前進は国鉄であり、土地を鎌倉市に払い下げてもらおう働きかけた上で、スポーツ施設や緑地など、平らな土地利用に限ってもらいたい。マンションなど高層の建物は必要ない。

市： 現実に大船などでマンションが建設されると、鎌倉の住宅団地の方が利便性の良いことを理由に駅に近い場所に引っ越してくるという状況もある。このように住宅団地が空洞化することは安全面で好ましくないと考えている。住宅政策としては、空家をどう活用していくかという面もあるが、新たな住宅整備と合わせて考えていく必要があると認識している。若い世代は庭付きの家に住みたいが条件が合わずあきらめなければならない状況もある。他の自治体では家賃補助などの政策も行っているが、総合的に判断していかなければならない。本地区は市が持つ課題を解決するために能動的に働きかけることができる場所であり、新たな住宅整備は必要と考えている。併せて、既存の住宅団地との連携は、仕組みを考えて取り組みたいと考えているので協力をお願いしたい。

出席者E： 土地利用計画（案）では、J R社宅がなくなっている。建物はJ R所有であり何も言えないが、連合自治会としては子供たちも含めて1,000人近く居住していることは認識してほしい。若い世代や緊急出動が必要である社員が住んでいる社宅をなくしてしまえば、地区外に出ていくこととなり、1,000人が本地区から離れていくことになる。結局は本地区の人口が減少するのではないかと。J Rも絡むことになると思うが、共同のマンションのような形で、J R社員と一般の方と市営住宅の住民などが共同で住める住宅を検討してもらいたい。

市： J R社宅に約1,000人の方々が住んでいることは認識している。本事業で、J R社宅や市営住宅の住民を地区外へ追い出すという考えではない。J R工場跡地とJ R社宅用地を換地でJ Rに返すので、その土地に社宅を建設することは可能である。換地後、社宅をどのように整備するのかについてはJ Rと話をしてもらうことになる。

出席者E： 会長が一年で変わるので次期会長に申し送りとなるが、地区外に追い出すという形ではないということか。

市： 計画上は、J Rの換地先の一つとして住宅用地を確保している。あとはJ Rが社宅をどのように考えているかということになる。これまでJ R社宅を本事業区域に入れるのか、外すのかという投げかけをJ Rにしてきた。その中では、J Rから区域に入れて欲しいとの回答があった。

出席者F： 本事業において多目的広場を整備するなら中途半端なものにしないでほしい。サッカー場として十分な面積の広場がないのは鎌倉市だけだと認識している。野球場は笛田にある。他市には各種スポーツ施設が整備されているが、市内にはそのような施設が不十分であるため他市を呼ぶこともできない。また、笛田公園は坂の上にあり、高齢者がゲートボール等に行くには大変である。本地区は広場整備の最後のチャンスであるため、しっかりした広場やスポーツ施設を整備することが、まちづくりのテーマである「ウェルネス」につながるのではないかと。

市： 市にとって貴重な土地ですることは認識している。広場やスポーツ施設整備については、様々な条件を考慮し、最適な方法を検討していきたいと考えている。

出席者G： 市民の質問や要望はシンプルであるのに対し、市の答えがわかりにくい。導入するのかわからないのか、検討するのかわからないのか、はっきりしてもらいたい。

また、委員会などの話ではなく、導入施設や大学がいつ出来るかという具体的なスケジュールを教えてほしい。

市： 具体的な導入施設の建設時期は現時点で明確になっていない。建設時期については、工事計画を立てなければお答えできない。

出席者G： いつ工事計画を立て、具体的な建設時期を教えてください。

市： 都市計画決定、事業認可後に具体的な工事計画を立てお知らせすることになる。

出席者G： 平成25年度ということでしょうか。

市： 平成25年度を考えている。

出席者H： 土地利用計画もさることながら、J R大船工場跡地の土壌汚染問題が大きい。この問題が解決しないことには何も進まない。解決までの見通しとJ Rとの交渉経過をもう少し詳しく説明してもらいたい。いつ解決しそうなのか。

市： 土壌汚染については冒頭で説明したように、ＪＲの中では、全て浄化する方法と汚染土壌の一部を本地区内（ＪＲの換地先）に封じ込める方法の二つで検討を進めていると聞いている。ＪＲも民間事業者であることから採算の問題等があることは理解しているが、市としても一日も早く判断してもらえようをお願いしている。現時点では、いつまでに最終的な判断を得られるという状況には至っていない。

封じ込めについては、土壌汚染対策法が平成 15 年 2 月に施行され、完全浄化と同様に封じ込めも適切な土壌汚染対策処理方法の一つとして位置づけられており、全国でも封じ込めによる対策処理が行われている。封じ込めも適正な方法であるが、市としてはＪＲに対し完全浄化を要望している。対策方法を決めるのはＪＲであるため、引き続き要望していくこととなる。

出席者Ⅰ： 土壌汚染対策処理を行うのはＪＲであるが、本事業に大きな影響があることを考慮すると、市は強く完全浄化とともに早急に判断するようＪＲに要望していくべきである。

市： 市も早急な判断を要望しているが、改めてＪＲに対し要望する。

出席者Ⅱ： ＪＲ工場跡地になっている場所は海軍工廠の跡地で、国鉄が払い下げを受けたものである。時代を遡れば、海軍工廠の時代に地主からただ同然で取り上げた土地である。それを加味してやっていくべきではないか。

市は安心安全なまちづくりを行うためにリーダーシップを取って土地区画整理事業をするということだが、間違いないか。

市： そのとおりである。

出席者Ⅱ： 社会情勢が不安定な時期にこれだけの事業をするということになれば、権利者に負担がかかるのではないか。土地の価格が下がってしまうのではないかと不安もあるだろう。また、保留地を生み出すということは、権利者が減歩を受けることになる。権利者にしっかりと説明しておかなければならない。

土地区画整理事業には、自治体が行うものと、権利者が組合を作って行うものがあるが、本事業では前者を選択し、安全安心なまちを作るために市がリーダーシップを取ったということだろう。一市民として問題だと思うのは、深沢地区事業推進専門委員会の委員構成について触れていないことである。専門委員会は市と学識経験者、国土交通省、神奈川県、ＪＲしかいないということによいか。

市： その通りである。

出席者Ⅱ： また深沢地区事業推進協議会では、市民の中から公募で選んだ人もいる。町内会長、権利者などの意見を聞くためのものだと思うが、手弁当ではなく、交通費も日当も払っている。当初書いてあった事業検討の流れに提言という言葉があるが、これは答申である。本事業を土地区画整理事業で行うことを一市民が検討して答申することなどはできない。これは権利者に対する侵害である。

市： 深沢地区事業推進協議会には市民の方をはじめ、権利者や地元の町内会の方にも入ってもらっている。最終的に協議会からどのようなまちづくりにしていきたいか提言をいただいた。

出席者Ⅱ： 提言ならいいが答申と出ている。市民であろうが人の土地をどのようにするかを計画することはできない。それはあくまでも要望に留まるはずである。

- 市：資料の通り提言をいただいている。
- 出席者J：新聞には「答申」と出ている。新聞が間違っているのであれば、新聞社に抗議しないとだめだ。提案や要望なら良い。今はまだ市の土地ではなく、市の開発公社の土地だろう。
- 市：全て市の土地である。平成7年度に取得した土地のみ一時公社で購入したが、翌年に取得し終えている。
- 出席者J：事業の進め方としては、市有地の活用方法について市民に意見を求めるべきである。専門委員会が策定した土地利用計画（案）は市とJRが決めたものであり、市民の意見を反映していないのではないかと。協議会と専門委員会では専門委員会の意見の方が強く出ているのではないかと。神奈川県に言われて藤沢市と鎌倉市が共同で開発を進めているのだろう。両市が別々に開発を行なっていると説明し続けるべきではない。
- 市：本地区は市境の場所にあり、藤沢市村岡地区と鎌倉市深沢地区を含めた広域的なまちづくりは俯瞰的にも必要であると考えている。その中で神奈川県からは、隣接する両地区でのまちづくりを行うのであれば、広域的なまちづくりにおいて両市が連携を図りながら進めていく方が良いとの助言をもらっている。
- 出席者J：昭和30年前後に市は市境を変えているが、その説明がない。
- 市：その話は説明会の質疑になじまないなので個別で対応させてもらいたい。
- 出席者K：かなりの面積を商業施設や住宅、大学に充てている。本事業が進めば、交通量が相当増えるのではないかと。現状の周辺道路には右折車線もなければ、下りのバス停を整備する計画もない。梶原常盤線の深沢小学校へ抜ける道も車がすれ違うこともできない。このように周辺の道路情勢も併せてやっていかないと、今以上に道路事情が悪くなる。
- 鎌倉市に何十年も住んでいるが、新しく道路ができた記憶がない。大船駅東口再開発事業についても、再開発法ということで共同ビルにするような構想を立てて、その一環として都市計画税も総務省が認めている上限まで持って行っている。断念するならば、過去に遡って都市計画税を返してもらいたいぐらいである。
- 市：深沢地区周辺の道路が脆弱であることは承知している。これから神奈川県や藤沢市等との関係機関協議を踏まえて、道路計画を検討していくことになる。例えば、市道大船西鎌倉線はモノレールのピアにより拡幅がかなり厳しい状況にあるため、道路拡幅せずに部分的に3車線にしたり右左折レーンを作ったり、交差点を改良してスムーズに流れる形にするよう検討していきたい。最適な形をこれから協議していくつもりである。
- 参加者L：周辺の交差点はどうなるのか。
- 市：本地区内だけではなく、周辺道路への影響についても視野に入れていかなければならないと考えている。
- 参加者M：すぐに対応できることとして提案であるが、多目的広場の前（モノレール下）の歩道に、国鉄時代の掲示板が未だに放置されている。撤去するだけなのですぐにはできるのではないと思うが、多目的広場のフェンスの外側にあるのでなんとかしてほしい。
- 市：現地を確認のうえ対応したい。
- 参加者N：市営住宅が老朽化し、建替えが必要だと思う。市営住宅はどうなるのか。
- 市：市営住宅の建替えについては担当課と相談している。担当課では、市内の市営住宅を

本事業にあわせて集約することも考えているようである。本事業においても、市営住宅については存続する予定である。

参加者O： J R 大船工場跡地の土壤汚染についての質問であるが、封じ込めを行った場合、西側地区のどの位置に封じ込める予定なのか教えてほしい。

市： J R 大船工場跡地に点在する土壤汚染を集約し封じ込める場合、異なる所有者の土地に移すことはできないと神奈川県より指導されている。従って、仮に封じ込めを行う場合は、現況の J R 工場用地と J R の換地先の重なる部分に封じ込めを検討しているようである。

参加者P： J R が検討を行う場合、土地利用計画（案）が変更されることはあるのか。

市： 先程も説明したとおり、土壤汚染を集約する場合、同一所有者の土地に限られる。そのため、J R では汚染土壌が多く存在する工場跡地西側に集約することを検討していると聞いている。現時点では封じ込め部分は商業施設として利用することになると考えている。

市が行った民間事業者へのヒアリングにおいても、封じ込め部分を駐車場として利用している商業施設もあるようだ。今後は、仮に封じ込めを行う場合は、土地利用計画（案）に合わせた封じ込め先の検討を行っていかなければならないことは J R も認識している。

参加者Q： 市民の要望が重要というのは当たり前だと思う。開発行為には莫大な血税を投入するわけであるから、いかに市民の目線で利用していくかが重要だと思う。大学を誘致して市が土地を貸す代わりに体育館を貸してもらおう等との説明があったが、そもそも大学を誘致する価値があるのか。

土壤汚染については、改正土壤汚染対策法は企業側に有利な改正であると考えている。市としてはあくまで完全浄化すべきだという立場に立って J R に強く要望することが必要である。また、土壤汚染による健康被害について市から説明がないのは問題である。汚染物質による健康被害を公にしたうえで土壤汚染対策処理方法の検討を進めるべきではないのか。

新駅との関係では、当初市は新駅構想を脇において本事業を計画しているとのことだったが、現在は新駅の設置について両市で進めていかなければならないという立場に立っている。新駅ができれば利便性は上がるが、その反面、土地の価格が上昇し減歩に大きく影響するのではないか。

市： J R の調査結果から汚染物質については「深沢まちづくりニュース第 15 号」に掲載しているとおりであり、市が隠すものでもないと考えている。J R に対しても、副市長が J R 本社まで行き完全浄化で要望している。そういう中で引き続き J R に対しては要望していく姿勢である。

参加者R： 土壤汚染の資料があるなら汚染物質を読み上げて欲しい。

市： 鉛が一番多い。全体で鉛が 316 区画で検出された。六価クロムは 1 区画でしか出ておらず、水銀 4 区画、ヒ素が 29 区画、テトラクロロエチレンが 3 区画、ベンゼンが 3 区画、フッ素が 3 区画で検出された。汚染土量は全体で約 60,000 m<sup>3</sup>と聞いている。市が取得した用地を対策処理した際の土量は約 9,000 m<sup>3</sup>弱だったので、6 倍強になっている。

また、焼却炉があったこともあり、一カ所でダイオキシンが出ている。廃棄物が見つかった区画もある。

参加者 A : 私の町内では引き込み線の踏切が三カ所ほどある。引き込み線が休止しているので、踏切の撤去はしてもらえたが、それに付随する構造物がまだ残っている。休止から廃止になればいろいろな動きがあるということだが、見通しは立っているのか。

市 : 引き込み線については、深沢地区だけでなく大船地区からも市民の方々や企業等から問い合わせや要望がある。その中で J R にも廃止について協議をしたいという話をしたが、本事業の計画が固まらないことには廃止はできないとの回答であった。市としては早い段階で廃止に向けた協議ができないかという要望は行っている。

参加者 S : 本事業は土地区画整理事業によって行われるため強制力を伴う事業である。そのため、市民の十分な了解を得ねばならないと思う。そこで四点ほど提案がある。

まず、震災や災害などのことを考えて、公共インフラは初めから地下化してもらいたい。緊急時にヘリポートとして利用する際、安全性が確保できないためである。また、計画されている公園の規模ではヘリポートとしては面積が足りないように思える。

2.5ha 程度必要と考える

第二に、非常時に自衛隊の給水車両などが通行できるよう道路を拡幅してもらいたい。少なくとも三車線は確保してほしい。

第三に、医療福祉系大学については反対である。某企業の息のかかった福祉大学を持つてくる必要はないと思う。もし導入したいのであれば、本地区内でなくてもやれるだろう。

第四に、市の公共事業がかなり行き当たりばったりと感じる。今でも影響があるのが野村総研の建物である。何十年か前に寄付を受けたのだが、その際なぜ建物を除却という条件を付けなかったのか不思議に思う。J R 大船工場跡地の土壤汚染対策処理方法についても（J R に対して完全浄化を）要求するべきだと思う。

市 : 公園には防災機能を持たせたいと考えており、土地利用計画（案）においては 1.4ha 程度を確保したいと考えている。しかし、2.5ha となると要望の面積には 1ha 程度不足することになる。今後は防災機能も持たせた公園として必要な面積について検討していく必要があると考えている。

また本事業区域内の道路は拡幅する予定であるが、市道大船西鎌倉線はモノレールのピアがあるので区域外の拡幅は困難である。市道常盤梶原線についても 2 車線で幅員 13m を考えている。3 車線は難しいと考えている。また電線等については、景観上の問題もあるので地下化で検討をしていきたいと考えている。

参加者 S : 住宅用地についてはマンション業者に売却しようということか。

市 : 市の換地先は行政施設用地であり、それ以外は民地になる。公園については事業の中で新たに生み出すので、道路と同じように市の施設になるが、住宅部分については基本的には民間の方で住宅を導入してもらおう考え方である。

建物を建てる際の空間の取り方については、建物を道路から後退してもらおうなど、公共的な空間を設けてもらうような仕掛けを考えていきたい。また、まちづくりのガイドラインを作成し、統一感のある景観形成や空間確保を図りたい。

J Rの土壤汚染の件については、「要望」という言葉を使っているが、ご指摘のとおり「要求」していきたいと思う。

参加者 S : 土壤汚染対策処理方法について市が J Rに「要望」することはない。また、災害に対する対策という点で意見したが、関東地方における震災はいつ起こってもおかしくない状態である。あまり悠長なことを言わずに災害対策をお願いしたい。

市 : 新たなまちづくりを進めていくにあたり、防災の面も十分に考慮した計画を検討していきたいと考えている。

参加者 T : 市総合病院を建設する必要があると考えるがどうか。

市 : 担当課ではないため何とも言えないが、市としては市民病院を建設する予定はないと聞いている。本事業においても市民病院を導入するとの検討はしていない。

参加者 T : 導入施設については再度検討し、多くの住民が必要としている施設の導入を要望する。

市 : 導入する公共施設については本事業だけではなく、全市的な検討課題となっている。現在、経営企画課が中心となり検討を進めていることから、その検討結果を踏まえ導入施設を決定していきたいと考えている。

以 上