

## 第1回鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会議事概要

開催日時：平成24年11月29日（木）13時から15時10分まで

開催場所：大船駅周辺整備事務所1階会議室

出席者：【委員】日端委員長、小島委員、岩壁委員、内海委員、山井委員、浅井委員、大木委員、徳増委員、福澤委員、神谷委員、窪田委員

【幹事】館下まちづくり景観部都市計画課長（随行：芳本課長補佐、関沢課長補佐）、大場まちづくり景観部次長兼都市景観課長、川名まちづくり景観部みどり課長

【市】大谷副市長

【事務局】（鎌倉市）樋田拠点整備部次長兼深沢地域整備課長、斎藤課長補佐、杉浦係長、小林主事、西村

【事務局】（URリンケージ）正司都市環境室主幹、谷口都市環境室都市環境課副課長、石川係長、今村計画部まちづくり事業課副課長、岸計画部まちづくり計画第一課係長

【傍聴者】1名

欠席者：【委員】佐土原副委員長、小西委員、高橋委員

【幹事】渡邊経営企画部経営企画課担当課長

【事務局】（鎌倉市）山内拠点整備部長

### ○議事

次第に従い、次第1から5の「委員委嘱状交付」、「副市長挨拶」、「委員・幹事・事務局職員等の紹介」、「委員長及び副委員長の互選」、「委員長挨拶」、並びに次第6(1)「本日の進め方」の説明を行った後、「深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業の経過及び概要」、「まちづくりガイドラインの趣旨」「まちの将来像」「まちづくりの基本方針」について説明を行い、報告事項及び議事事項について質疑応答を行った。最後に事務局より連絡事項について説明を行った。

### 【質疑応答の概要】

#### ■次第6(2)報告事項 深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業の経過及び概要について

##### 【資料1-2】

大木委員：おおき 現状の用途地域と、変更を予定する用途地域とその内容を教えて欲しい。

事務局：現状は、地区中央部のJR大船工場跡地が工業専用地域、その周囲が工業地域となっている。今回策定するガイドラインの内容を受けて、地区計画の整備と一緒に、用途地域の変更を予定しており、現段階では、変更後の用途地域は決まったものはない。

日端委員長：ひばた スケジュールの確認だが、土地区画整理事業の実施期間はいつを予定しているのか。

事務局：平成27年度に土地区画整理事業の事業に着手し、概ね10年で換地処分を予定している。

日端<sup>ひばた</sup>委員長：なるべく期間を短くできるよう、努めてほしい。

窪田<sup>くぼた</sup>委員：本委員会により、ガイドラインを策定する予定なのか。また、委員会の開催は何回を予定しているのか。

事務局：委員会は、今年度中に3回の開催を予定しており、この委員会での議論を踏まえて案を策定し、来年度初頭にパブリックコメントを行い、ガイドラインを策定したいと考えている。その後、地区計画の整備計画案を策定していきたい。

福澤<sup>ふくざわ</sup>委員：都市計画手続きが平成24年度と平成26年度の2回予定されているが、その違いは何か。

事務局：平成24年度の都市計画手続きは、土地区画整理事業の施行区域と、地区計画の整備方針の2つを予定している。平成26年度の都市計画手続きは、用途地域の変更、地区計画の地区整備計画及び鎌倉青果地方卸売市場の変更の3つを予定している。

日端<sup>ひばた</sup>委員長：法定地区計画では、地区のまちづくりの方向性を定める方針と、まちづくりの内容を具体的に定める地区整備計画の2つに分けられる。地区整備計画は、方針を定めた後に、時期を分けて決定するのがよいと考える。

事務局：ご指摘の通り、段階的に行う予定である。地区計画の方針を定めた後に、本まちづくりガイドライン等で具体的な内容を固めたうえで地区整備計画を策定し、土地区画整理事業の事業着手につなげていくことになる。

日端<sup>ひばた</sup>委員長：考え方は基本的に良いが、一般の居住区域もあるため、権利者の転居時期も考慮し、手順を考えながら、コミュニケーションをとって進めていく必要がある。

事務局：権利者に対しても、これまで同様、節目ごとに事業の進捗状況についてしっかりと説明していく。今回のガイドライン策定についても事前に説明を行っており、本委員会終了後にも、権利者への報告を予定している。

## ■次第6(3)議事事項①② ガイドライン策定の趣旨及びまちの将来像について

### 【資料1-3、参考資料1-1】

徳増<sup>とくます</sup>委員：イメージを共有して今後のまちづくりにつなげるとのことだが、本資料ではそのベースとしては不十分だと考える。適用範囲(P4)で「深沢地区」と定めているが、この土地が、農耕的な田んぼから、工業地として海軍工廠、近代的な工業地として国鉄用地、そして新しい顔として商業的な土地へと土地利用が切り替わってきているという整理が必要である。土地利用が切り替わるときに、周辺の土地とどのように関わってきたかも資料に入れる必要があるのではないか。また、この地区は、「深沢地区」というよりも「新深沢」という表現がよいのではないかと。

日端<sup>ひばた</sup>委員長：資料にいろいろな情報があるが、うまく伝えられていない部分があるのではないかと。

徳増<sup>とくます</sup>委員：言葉の使い方にも配慮が必要である。まちをプロデュースするという観点からも、

本委員会の委員に人文の先生を加えるべきではないか。

福澤委員： 深沢の「新市街用地」という表現がよいのではないか。

内海委員： 「深沢」というと、長谷トンネルのあたりから手広まで、山崎も含めて「深沢」と呼んでいた。この地区だけを指して「深沢地区」と呼ぶのであれば、周辺に住む我々としては違和感がある。

小島委員： 海軍工廠時代は、この地区は田んぼであった。周りの農家や、地権者ではない方も、この地区には注目していて、国鉄清算事業団の時には、原価でもよいので買い戻そうという話もあった。「泣塔」一つにしても、地域の人達は思い入れがある。そういうことも踏まえて、情報を周知徹底して欲しい。事業をすることはいいことだと思うが、開発に協力する権利者等に後々、遺恨が残るようなことがないようにして欲しい。

事務局： 鎌倉5地域の一つである深沢地域のどこを指すのかということで、事業区域を決める際の呼び名として、便宜的に「深沢地区」と示している。ここだけが特化して「深沢地区」となるわけではない。今後も、本事業がある程度進捗するまで、これまでと同様、「深沢地区」とさせて欲しい。

福澤委員： 鎌倉にはこれだけまとまった土地はない中で、「新町」など、新しくまちを作るというような表現がよいのではないか。

事務局： 辻堂駅前も、C-X（シークロス）と呼ばれている。「六本木ヒルズ」も、六本木六丁目ということで、計画段階では「六六地区」と呼ばれていた。計画が進み、絵姿が見えたら、新しいネーミングを考えていきたい。また、過去の経緯など、周辺地域も含めた整理については、今後補強させていきたい。

日端委員長： 地区名称は、現時点では「深沢地区」のままでよいのではないか。

福澤委員： カタカナ表現は馴染みにくい。「コリドール」も分かりにくく、鎌倉には似合わないと思う。

小島委員： 周辺の住民にも考慮し、この地区だけ特化するようなことがないように、地域全体の融合を含めたイメージが良いのではないか。

徳増委員： まちの将来像（P6）の7つのキーワードの整理の中で、「文化」「歴史」「観光」といったキーワードが落ちている気がする。ある意味「安全・安心」は当たり前のことである。今後、検討を進める中で、フィードバックして整理しなおした方がよいのではないか。

また、「鎌倉らしさ」と「深沢地域固有の歴史・文化の継承」を並列にしているが、2つがどうリンクしてくるのか。鎌倉らしさとは、古都のイメージがある。「鎌倉らしさ」を新しいまちづくりの中にどう取り入れるかを考えないといけない。

土地利用計画図（P8）が示されているが、イメージを伝えるために断面図等を示す必要があるのではないか。

事務局： 今までご説明した資料は、これまでの検討経緯を整理したものである。今後、ガイドラインの議論をする中で、立体的な具体的イメージを共有するため、バーチャ

ルリアリティでのイメージ作成を考えている。

窪田委員： ガイドラインの構成（P 2）で、土地利用の基本方針や公共施設の整備方針の下に、まちづくりの基本方針として3つの方針があり、さらにその下に5つの柱を立てているなど、全体の流れをどういう骨格で表しているのかが分かりにくい。空間と利用を切り離して考えてしまっているのではないか。シンボル道路なども、沿道の利用をしっかりと考えていかないといけない。計画指針の立て方についても、後半で出てくるキーワードを落とし込めていないのではないか。例えば、「交流」とあるがどう表現していくのか見えてこない。空間と利用の仕方を一体的に捉えていく必要があるように思う。

「歴史」「自然」が、キーワードの整理では「個性」という言葉に代わっているが、「歴史」「自然」というものをどう活かしていくかといったことや、歴史の記憶をどうやって継承していくかが大切と感じている。以前の暮らしや歴史を、次につなげるために配慮して欲しい。

福澤委員： 立体イメージについては、今後決めていくべきものとする。

まちの将来像のキーワードの整理については、例えば、「安全・安心」は全部に関係していることであるし、整理の仕方はもっと複雑になるのかもしれない。

大木委員： 広域的視点を計画に入れて欲しい。中でも、商業施設については、周辺地域からの集客も予想され、影響は大きいと考えられる。商業施設のイメージは共有すべきである。また、現在の隣接する商店街とのつながりについても示して欲しい。

神谷委員： 土地利用の基本方針（P 8）の中で、「看護大学」や「医療福祉系大学」などの記載があるが、具体性や導入可能性について教えて欲しい。また、工業においては、「新たな鎌倉ブランド」を創造できる可能性はあるのか。商業施設や公共施設を含め、土地利用計画（案）の実現性、熟度を教えてほしい。

平成16年から計画を策定している経緯の中で、「ウェルネス」というテーマを支えるためのベースとして、まちの将来像のようにキーワードで整理するのは良いと思う。

日端委員長： 土地利用計画の中身について、平面図だけでない情報を、次回以降に示して欲しい。

山井委員： 本地区と周辺地区との連携に配慮し、近隣の商業施設等の主な施設の情報も示して欲しい。

### ■次第6(3)議事事項③ まちづくりの基本方針について【資料1-3、参考資料1-1】

日端委員長： 時間が超過しているため、議論は次回に送りたい。

小島委員： 大規模地権者であるJRも、本委員会に参加してもらった方がいいのではないかとJRの意見も知りたい。

事務局： JRへは、参加要請も行ったが、会社として参加しない方針であると伺っている。本日の内容については、事前にご説明しており、現時点では意見はいただいている。

い。また、終了後は報告を行う。

<sup>いわかべ</sup>岩壁委員：本地区には、「湘南深沢駅」もあるため、湘南モノレールの関係者も、参加してもらった方がいいのではないかと。

事務局：湘南深沢駅のバリアフリー化についての説明や、協力依頼は適宜行っているため、ガイドラインに関する情報についても、今後ご説明していく。

<sup>くぼた</sup>窪田委員：是非、模型を作っていただき、模型を囲みながら議論したい。

<sup>ひばた</sup>日端委員長：コストといった問題もあるのではないかと。

事務局：模型ではなく、バーチャルリアリティ（VR）を作成することとしており、模型を作ることにについては、予算の問題もあり厳しいので、ご理解頂きたい。バーチャルリアリティであれば、色々な角度を変えてイメージできるため、模型では見れない歩行者の目線なども細かく表現できると考えている。

<sup>とくます</sup>徳増委員：重要な視点場からのイメージも、是非示して欲しい。

事務局：本日の内容について、ご意見やご指摘があれば、2週間後（12月13日（木））までに、メール又はFAXでいただきたい。いただいたご意見を、次回以降の資料に反映していく。

#### ■次第6(4)その他

- ① 次回の委員会について、平成25年1月を予定
- ② 情報公開についての確認
- ③ 福澤委員から、別途土地利用計画（案）について意見をまとめた資料を配布

以上