深沢まちづくりニュース

第13号
平成２２年１月発行

発　行：鎌倉市鎌倉深沢地域整備課

Topics

「第８回深沢地区まちづくり検討部会全体会」についてお知らせします。

前号では、「村岡・深沢地区拠点づくり検討調査」について、今号でお知らせするとご案内しましたが、平成２１年１２月６日に第８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。）を開催しましたので、予定を変更し、今回のまちづくりニュースでは、第８回「全体会」等の概要についてお知らせします。

第８回深沢地区まちづくり検討部会全体会開催！

これまで「全体会」は、「深沢地区事業推進専門委員会」や「深沢地区事業推進協議会」の開催時などに情報の共有化を図るために開催してきました。

第８回「全体会」では、平成２１年９月から１１月にかけて実施しました「権利者の皆さんへの個別面談」の状況を中心に「今後の土地利用の意向など」についての取りまとめをご報告させていただくとともに、権利者の皆さんがお持ちのご質問やご意見についてお答えし、事業についての共通認識をお持ちいただきました。

◆ **日　　時**：平成２１年１２月６日（日）
　　午後６時３０分～７時３０分
◆ **場　　所**：鎌倉青果地方卸売市場２階
　　大会議室
◆ **出 席 者**：２４名

第８回全体会の様子です。

■　内容　■

◎権利者の方々の意向確認について

- 所有地について
- 土地利用について
- 換地先について
- その他

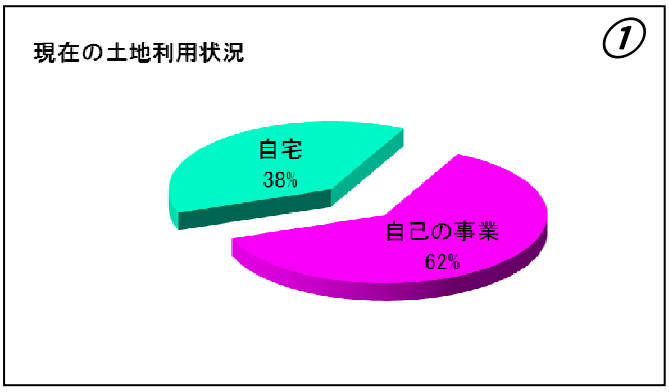
権利者への意向確認結果の概要

平成２１年９月から１１月にかけ、権利者７５名を対象に個別面談を行ってまいりました。

権利者７５名のうち、現時点では７４名の方との個別面談が終了しています。今回の面談では、権利者の方々の「現在の状況」を確認すると共に、ご自身の「今後の土地利用希望」について伺わせていただきました。その結果につきまして、下図のように整理しましたので、その内容についてお知らせします。

※データは平成２１年１２月６日現在のものです。

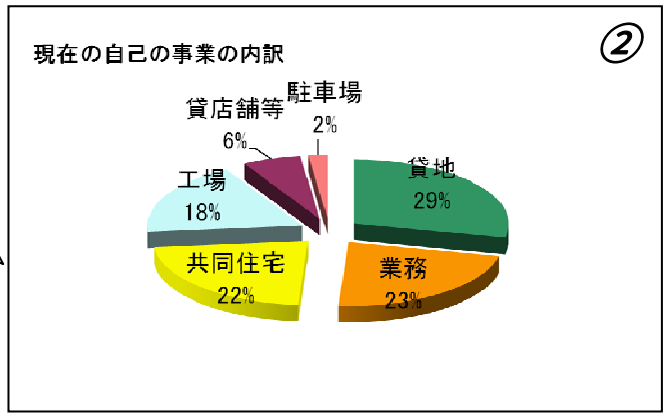
◆現在の土地利用状況



現時点では、約６割の方が「自己の事業」として土地利用されています。（①図参照）

「自己の事業」を詳しく記したものが、下図です。（②図参照）

※回答数７９　複数回答あり

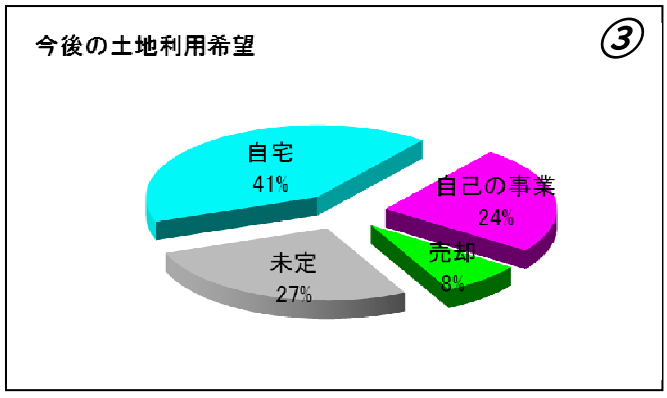


「自己の事業」の内訳は、貸地、業務、共同住宅、工場、貸店舗等、駐車場となっています。（②図参照）

業務の内訳は自動車ディーラー、ガソリンスタンド、事務所、資材置場などです。

※回答数４９　複数回答あり

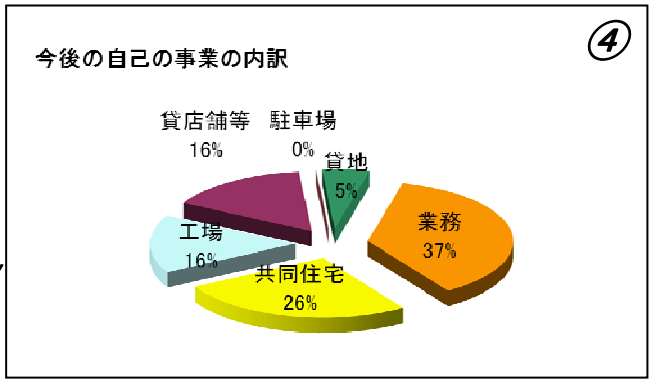
◆今後の土地利用の希望



現在、「自己の事業」として土地利用している方の約４割は引き続き「自己の事業」として土地利用を希望しています。（③図参照）

※回答数７８　複数回答あり

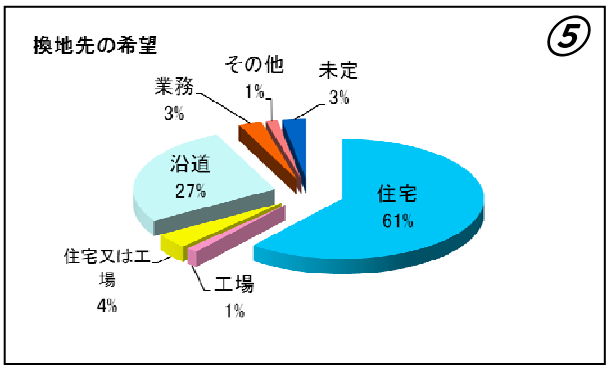
今後の土地利用希望で「売却」・「未定」と回答された方の多くは、現在貸地として土地利用されている方です。[②、③、④図参照]



将来の土地利用の内訳は右図のように、業務、共同住宅、工場、貸店舗等、貸地となっています。（④図参照）

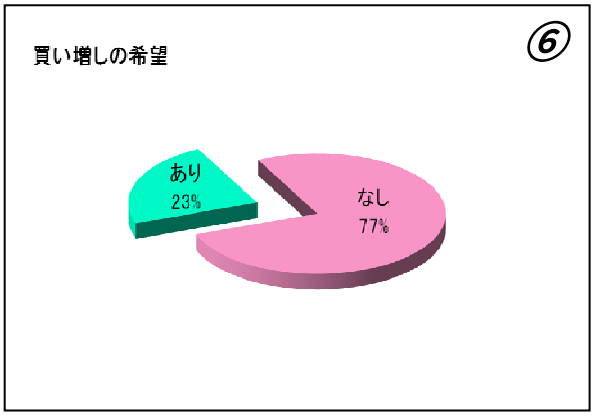
※回答数１９　複数回答あり

◆換地先の希望について



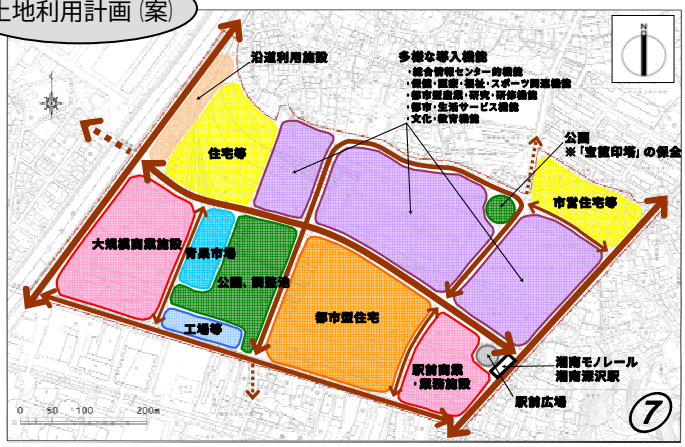
当日は、土地利用計画（案）[下図参照]を基に、換地先の希望をお聞きしました。
住宅ゾーンを希望する方が約６割となっています。（⑤図参照）
※回答数７４　複数回答あり

◆買い増しについて



現時点では、約２割の方が買い増しを希望されています。（⑥図参照）　※回答数７４

土地利用計画（案）



※図はイメージであり、決定したものではありません。
※平成 18 年 11 月 26、27 日開催の「第２回深沢まちづくり説明会」資料にて配付済です。

今回報告しました権利者の皆さんのご意向は、現時点での土地利用計画（案）（⑦図参照）を基にお考えいただいたものであり、今後の状況によってご意向も変わることが考えられますので、引き続き権利者の皆さんとのきめ細かな意見交換を図りながら事業を進めてまいります。

事業に関するＱ＆Ａ

個別面談の中で、権利者の皆さんからいただいたご質問・ご意見などのうち、共通する内容を整理しましたので、その一部分をご紹介します。

■土地利用計画について

Ｑ：　土地利用計画案（⑦図参照）に多様な導入機能がありますが、導入される施設等は具体的に決まっているのですか。

Ａ：　深沢地区に導入する公共施設については、現在、『公共施設の全市的配置計画策定検討会』及び『深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業導入検討部会』の中で、全市的公共施設の配置計画を踏まえ、深沢地区に導入する公共施設について、本事業のテーマである「ウェルネス」を基本としながら検討を進めています。

Ｑ：　業務施設はどのような施設を考えているのですか。

Ａ：　深沢地区周辺には三菱電機㈱鎌倉製作所や中外製薬が立地するとともに、藤沢市村岡地区には武田薬品工業の新薬研究所（平成 23 年竣工予定）が建設中であり、こうした企業の関連企業や、本事業のテーマである『ウェルネス』に合った業務施設が誘致できればと考えています。

■減歩について

Q：　具体的な減歩率を教えてください。

A：　個々の減歩率については、現在検討している土地利用計画を基に、各権利者の方々の従前の評価額に合わせて換地面積を計算しないと算出できないため、現段階では具体にお示しが出来ません。

今後の権利者の皆さんのご意向を踏まえ確定する土地利用計画を基に、換地設計を実施する中で、各権利者の概ねの減歩率を算出することとなります。

■移転について

Q：　移転の方法について教えてください。

A：　移転の方法としては、大別すると①直接移転（従前の位置から移転先へ直接移転する方法。）、②二度移転(移転先に支障があるため、一時仮移転先に移転し、移転先が空いた後、再び移転する方法。)③中断移転(移転先に支障があるため、建物を解体して解体材を保管し、移転先が空いた後、再築する方法)の３つに分けられます。

工事の手順や換地先にもよりますが、権利者の皆さんの負担軽減を基本に移転方法を選定するとともに、できる限り直接移転により行ないたいと考えています。

■ＪＲとの状況について

Q：　権利者であるＪＲとの協議状況はどうなっているのですか。

A：　ＪＲとの協議状況については、平成２０年度に実施した「土壌汚染調査結果」を受け、平成２１年９月には工法を決めるための※「トリータビリティー試験」を行い、現在、土壌汚染対策処理工法とそれに要する費用について検討していると聞いています。

今後は、土壌汚染対策処理の検討を踏まえ、ＪＲが土地利用について整理する考えであるとのことから、ＪＲの土地利用検討を受け、引き続き土地利用について協議・調整を進めていきたいと考えています。

※トリータビリティー試験：土壌汚染浄化施工の際に、土壌の多様性、汚染の程度により実際の施工技術が適用できるかを確かめる確認試験のことです。

■新駅について

Q：　新駅の進捗状況はどうなっているのですか。

A：　新駅については設置要望場所が藤沢市村岡地区であることから、藤沢市が「神奈川県鉄道輸送力増強促進会議」（以下「県鉄」という。）を通じて、東海道本線の新駅としてＪＲへ設置要望を行なっています。ＪＲより新駅設置についての一般的な条件等は示されていますが、具体的な条件は未だ示されていません。また、新駅設置についての明確な回答もいただいておりませんが、県鉄の要望に対しＪＲからは「今後、まちづくり構想の具体化、地元との連携、新駅の需要等を見極めた上で、新規設置について検討して参りたい。」との考えが示されています。

そのため、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」において、昨年度、新駅の乗降客数や新駅設置の効果等を検討しＪＲへも報告を行なったところです。

今後はこの検討結果を踏まえ、さらに協議・調整を進めていきたいと考えています。

次号の紹介

次号の深沢まちづくりニュースは、『湘南地区整備連絡協議会』において検討しました「村岡・深沢地区拠点づくり検討調査結果」の内容についてご紹介します！！

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　鎌倉深沢地域整備課
〒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
http://www.city.kamakura.kanagawa.jp/kyoten/index.htm