

Topics

- 深沢地区事業推進専門委員会において土地利用計画（案）が策定されましたのでご紹介します。
- 第10回深沢地区まちづくり検討部会全体会の概要についてお知らせします。

「面整備ゾーン」の土地利用計画（案）を策定

深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業は、平成16年9月に市民参画の下策定した「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」（以下「基本計画」という。）や、平成21年6月に深沢地区事業推進協議会から提言のあった「深沢地域の新しいまちづくりビジョン」などを基に、深沢地区事業推進専門委員会（国土交通省・神奈川県・JR東日本・学識経験者で組織）において、専門的な視点から検討を行い、平成22年9月に土地利用計画（案）を策定しました。

本号では、土地利用計画（案）の策定までの流れや土地利用方針、配置の考え方についてお知らせします。

*

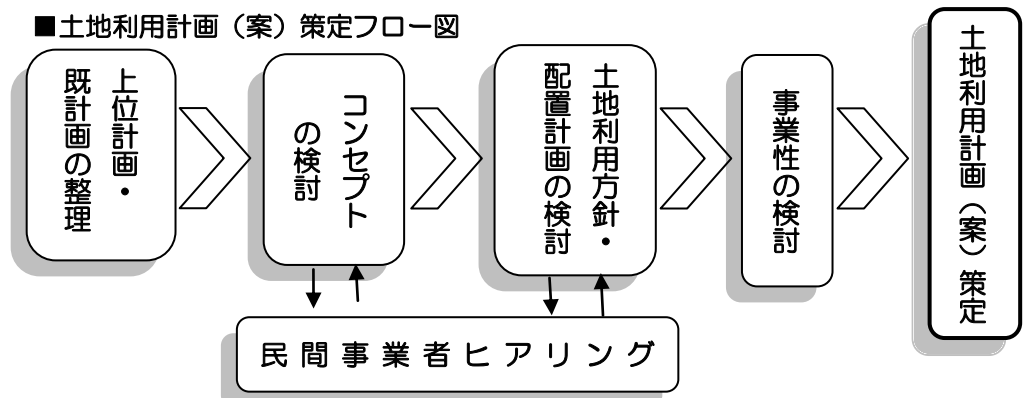
*

*

<土地利用計画（案）の策定までの流れ>

右図のとおり、上位計画・既計画より土地利用のコンセプトを設定し、土地利用や都市基盤の整備方針、土地区画整理事業の事業性や住宅・商業の施設整備に係る市場性の検討を行うにあたり、民間事業者からもヒアリング等を行いました。

■土地利用計画（案）策定フロー図



<土地利用のコンセプト>

本事業では、基本計画で定めたまちづくりのテーマである『ウェルネス』を基に、鎌倉駅・大船駅周辺と差別化を図る第三の拠点形成を目指し、土地利用のコンセプトを次のとおり設定しました。

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、訪れる人が健康で快適な生活をおくるための拠点
- ・さまざまな機能の集積・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

＜土地利用の方針・配置計画＞

土地利用のコンセプトに基づき、土地利用や都市基盤の整備方針、配置の考え方の概要は次のとおりです。

住宅・西側権利者住宅

■土地利用の方針

- ・都市経営の視点等から、将来目標人口 3,100 人規模を確保します
- ・さまざまな年齢層やライフスタイルに合わせた、多様な形態の住宅（都市型住宅・戸建住宅等）の導入を図ります
- ・市営深沢住宅は、他地区の市営住宅との集約を考慮し導入を図ります
- ・西側権利者住宅は、今後の生活設計に支障がないよう配慮します

■配置の考え方

- ・権利者住宅等は既存コミュニティを配慮し地区北側に配置を基本とします
- ・都市型住宅は、既存住宅への日照等の影響に配慮し地区南側に配置します

商業施設

■土地利用の方針

- ・賑わいを創り出す核的商業施設を導入し、地場産業等との連携を図ります
- ・湘南深沢駅前に、通勤・通学者等の生活に便利な商業施設の導入を図ります
- ・シンボル道路沿道は、歩行者空間と沿道施設が一体となった魅力的な空間・賑わいの創出を図ります

■配置の考え方

- ・大規模商業施設は、アクセス性・利便性を考慮し、県道腰越大船線沿い（地区西側）に配置します
- ・湘南深沢駅近くの商業施設は、既存商店街との連携を考慮するとともに、駅前立地を生かし、交通広場に隣接して配置します
- ・シンボル道路沿道にライフスタイルセンター型商業施設を配置します

市場・工場

■土地利用の方針

- ・権利者事業所（青果市場、工場等）は従前機能を確保します
- ・商業施設と連携し、鎌倉ならではのモノづくり、情報発信の拠点形成を図ります

■配置の考え方

- ・地区南側の工業地域との連たんや、青果市場等と商業施設との連携を考慮し、市道常盤梶原線北側に配置します

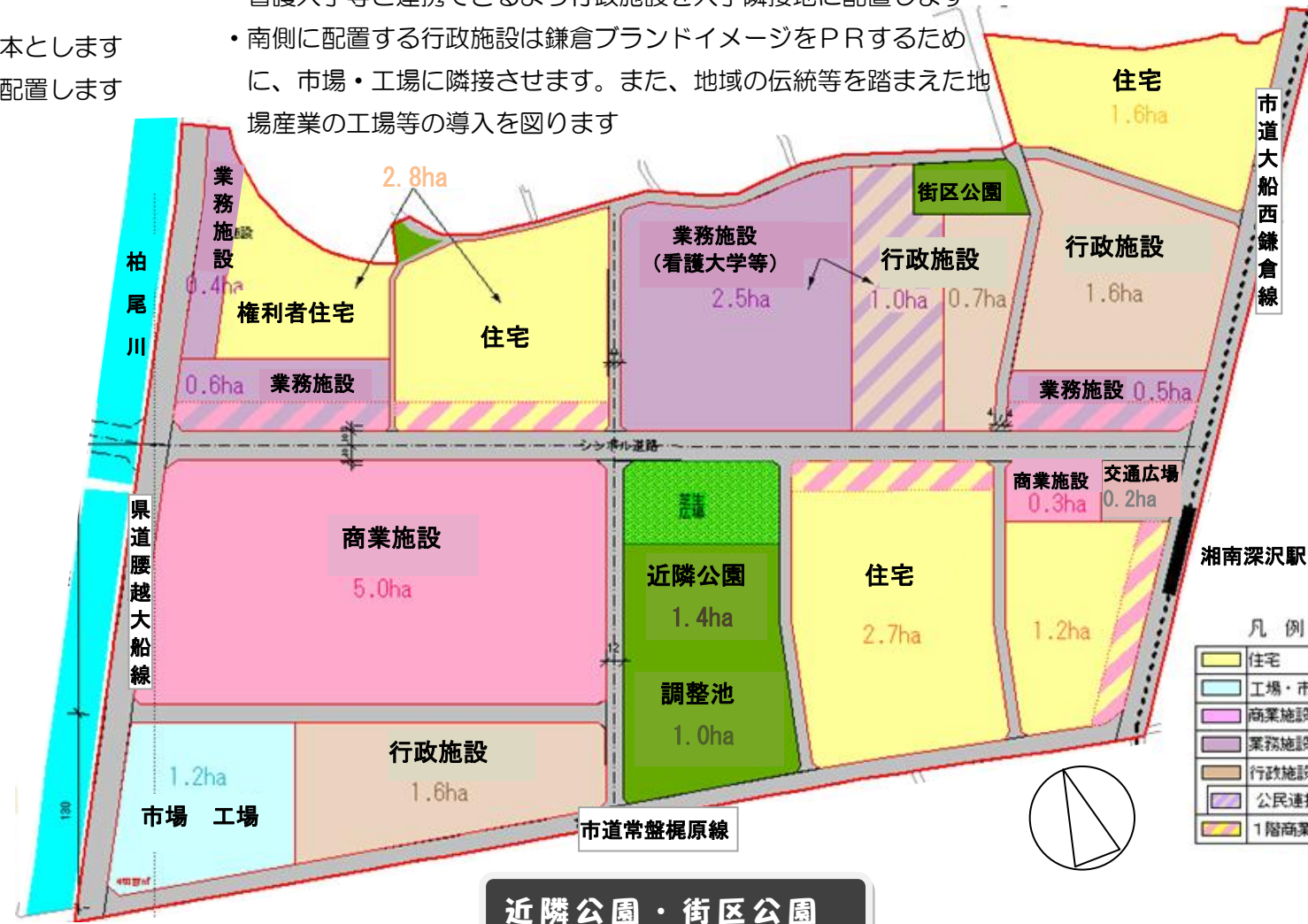
行政施設

■土地利用の方針

- ・都市拠点にふさわしい行政施設の導入を図ります
- ・民間活力の導入を図りながら、市民生活に密着した利便性の高い行政施設の導入を図ります

■配置の考え方

- ・市民サービス施設は交通利便性を考慮し湘南深沢駅前に配置します
- ・看護大学等と連携できるような行政施設を大学隣接地に配置します
- ・南側に配置する行政施設は鎌倉ブランドイメージをPRするために、市場・工場に隣接させます。また、地域の伝統等を踏まえた地場産業の工場等の導入を図ります



近隣公園・街区公園

■土地利用の方針

- ・近隣公園は商業施設等の他機能との連携を図り、心地よいオープンスペースの確保、賑わい・交流の場の形成を図ります
- ・近隣公園は、災害時における周辺地域の避難地として防災機能を確保します
- ・市指定文化財「宝篋印塔（通称：泣塔）」を保全し、周辺地区の住民に身近な街区公園の導入を図ります

■配置の考え方

- ・近隣公園は地区の緑の拠点とし、他機能との連携を考慮して地区中央に配置します
- ・街区公園は泣塔の保全、地区の身近な憩いの場の形成を考慮し、地区北側に配置します

シンボル道路

■土地利用の方針

- ・地区の東西を結び、まちの骨格となる道路としてシンボル道路を整備します
- ・この道路は、ピーク時の自動車交通の処理機能を担うとともに、歩道の緑化、沿道のセットバック等により、歩車道・沿道建物が一体となった質の高い街路空間、まちなみ景観の整備を図ります（沿道のセットバックを含めて幅員 24m で計画）
- ・藤沢市村岡地区のまちづくりとの連携を図ります

業務施設

■土地利用の方針

- ・健康生活拠点を象徴する核的機能として、看護大学等の導入を図ります
- ・看護大学等と連携を図り、健康づくりをサポートする総合的・複合的なサービス・教育機能の実現を図ります
- ・既存事業所は、権利者の意向を踏まえ、従前からの機能を確保します

■配置の考え方

- ・業務施設の一つである看護大学等は行政施設との連携を考慮し、地区北側に配置します
- ・既存事業所については従前機能確保に配慮し、県道腰越大船線沿道に配置します
- ・大学との連携を考慮し、業務施設をシンボル道路沿道に配置します

調整池

■土地利用の方針

- ・調整池と近隣公園と一体的な整備を行い、緑の空間、景観の形成を図ります

■配置の考え方

- ・近隣公園との一体的な活用を図るため、近隣公園南側に配置します

第 10 回深沢地区まちづくり検討部会全体会を開催

平成 22 年 12 月 5 日（日）、鎌倉青果地方卸売市場会議室において「第 10 回深沢地区まちづくり検討部会全体会」を開催しました。当日は、西側地区の権利者 24 名の方々の出席があり、土地利用計画（案）に関する説明を行った後、意見交換が行われました。

今回は、土地利用計画（案）策定までの過程や各ゾーン配置の考え方、JR における土壤汚染対策処理方法の検討内容、策定後の事業の進め方等について説明させていただきました。出席者の方々からは次のようなご質問をいただき、当日は、権利者の皆さんの不安解消に努めるとともに、当事業についてご理解いただけるよう、これらの質問に対しお答えしました。



第 10 回全体会の様子

【主な質問・回答】

- ・ JR 用地における土壤汚染対策処理として封じ込めを行う場合、どの範囲に封じ込めることとなるのか。また、封じ込めという手法は信頼できるものなのか。
→ 市としては「全浄化」を要望しているが、費用面から JR は封じ込めも選択肢の一つとしている。仮に封じ込める場合、現在の工場敷地と JR の換地先が重なる部分に汚染土壌を集約し、封じ込めることとなる。また、封じ込めは土壤汚染対策法で認められた手法であり、封じ込め後も永続的にモニタリングを行い、安全面の確認は十分に行うこととなる。
- ・ 西側権利者の換地先は一箇所しかないのか。
→ 基本的には既存町内会との連担を考慮し、事業区域北側の住宅ゾーンを想定しているが、他の箇所への希望が多い場合は、要望に応じて換地計画を検討する方針である。
- ・ 土壤汚染の顕在化に伴い、土地利用計画（案）の策定に遅れが出ているが、今後のスケジュールをどのように考えているか。
→ スケジュールの遅れについては、今後予定している法手続の間で調整を図り、平成 25 年度仮換地指定は遅らせないよう事業を進めていきたいと考えている。

深沢のまちづくりを取り巻く状況

◆ 藤沢市村岡地区のまちづくりについて

藤沢市村岡地区では、平成 20 年 10 月から地域住民などにより構成される「村岡地区まちづくり会議」において、新駅を中心としたまちづくり計画の検討を進めてきました。約 1 年半にわたる検討の結果、平成 22 年 3 月に「村岡地区まちづくり計画」が取りまとめられ、4 月 15 日には藤沢市長へ提言が行われました。

本号でご紹介した土地利用計画（案）については、「広報かまくら」2 月 1 日号や当課ホームページに掲載（カラー版）しますのでご覧ください。

問い合わせ：

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：kamacuka@city.kamakura.kanagawa.jp
<http://www.city.kamakura.kanagawa.jp/kyoten/index.htm>