

### Topics

- 深沢地域のまちづくりの経緯と取り組み状況
- 平成29年度村岡・深沢地区まちづくり実現化方策検討調査業務結果について
- 本庁舎を深沢地域整備事業用地に移転する方針が決定しました

## 深沢地域のまちづくりの経緯と取り組み状況

### ● まちづくりの経緯と現状

S62年 4月	国鉄改革に伴い、旧JR 大船工場周辺に約8.1haの国鉄清算事業団用地が誕生	H26年 6月	都市計画決定手続を見合わせ(新ごみ焼却場の候補地となる等)
H16年 9月	「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」を策定	H26年12月	地元まちづくり団体からの陳情が採択される
H18年 3月	J R鎌倉総合車両センターが廃止となる	H27年 8月～	市民との意見交換を重ね、土地利用計画を見直す
H18年10月	武田薬品工業が、湘南工場跡地へ新創業研究所を建設することを発表	H28年10月	深沢地区の修正土地利用計画(案)を策定
H20年 3月	「村岡・深沢地区全体整備構想(案)」をまとめる	H29年度	・事業スキームの再構築のため、村岡・深沢地区の広域連携調査を実施 ・「ウェルネスの7つの構成コンセプト」の掘り下げ、具現化について検討開始
H22年 9月	深沢地区の土地利用計画(案)を策定	H30年度	H29年度調査の成果を踏まえ、神奈川県・藤沢市・鎌倉市で新駅設置に伴う費用負担のあり方等の協議を進めている
H25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		

### まちづくりの課題

平成28年10月策定の「修正土地利用計画(案)」では、ウェルネスを「健康な心身を維持・発展させる生活行動」と定義しました。また、「ウェルネスの7つの構成コンセプト」を定め、「健康生活拠点(ウェルネス・スクエア)」の実現を目指し取り組みを進めることとしました。一方で、昨今の厳しい社会情勢により、国庫補助金が大幅に減少するなど、事業を確実に進めるには、事業スキームの再構築とあわせ、ウェルネスの構成コンセプトの内容を掘り下げ、土地利用の具体化を図ることが不可欠な状況となっています。

課題である国庫補助金の充当率を上げる方策として、神奈川県を通じ、新駅を前提とした藤沢市村岡地区と鎌倉市深沢地区の両地区一体の広域的なまちづくりをすることにより、国庫補助金の重点配分が可能になるのではとの見解が示されたことから、平成29年度に、神奈川県、藤沢市、鎌倉市の3者で連携し、両地区一体施行、単独施行の事業計画の検討を行い、事業スキームの再構築を図りました。あわせて事業を確実に進めるため、「修正土地利用計画(案)」「ウェルネス・スクエア」の実現に向けた検討を開始しました。

<平成29年度の広域連携調査結果の概要については、P2～3をご覧ください。>

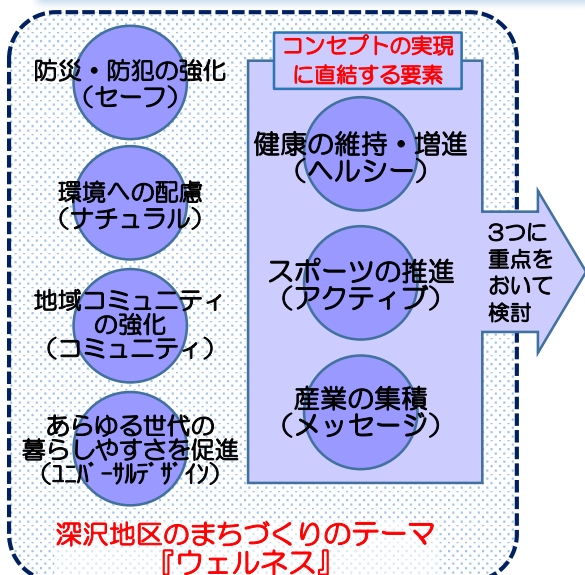
### ● 『ウェルネス・スクエア』の実現に向けた検討

～実現化の考え方～

**健康の維持増進** (超高齢化対応としての健康まちづくりの実現)  
歩きたくなる道路の配置や公園・広場・遊歩道の整備により、歩くこと(ウォーカブルなまちづくり)を促進し、健康寿命の延伸を図る。また、ICTの活用などにより地区に住む人・働く人の健康の維持・増進を図る。

**スポーツの推進** (多様なスポーツ文化の醸成)  
スポーツが有する価値の創出を図り、総合体育館やグラウンドなどの拠点づくりや環境整備により、スポーツを通じた市民の健康支援、多様なスポーツ文化の醸成を図る。

**産業の集積** (スポーツ&先端医療産業クラスターの形成)  
健康支援、多様なスポーツ文化の醸成を通じ、鎌倉市の次代の産業創出に対応する。「健康人生ビジョンの実践」「スポーツコミュニティの形成」「未病産業の創造集積」を通じ、地域、社会、住民、行政、企業等の新たな関わりを探り、新たな都市の活力を創出するインキュベーターにつなげる。



# 平成29年度村岡・深沢地区まちづくり実現化方策検討調査業務結果について

平成28年10月に策定した修正土地利用計画（案）を踏まえ、平成29年度に、藤沢市村岡地区と鎌倉市深沢地区（以下「両地区」という。）における新駅を前提とした広域連携によるまちづくり等を見据えた検討調査を行いました。この検討調査では、土地区画整理事業の事業性を検証し、事業の実現化に向けた事業スキームを検討するとともに、新駅が設置されることによる費用便益及び税収効果の検討を行いました。

事業スキーム：枠組みをもった計画、長期的に実行が可能である事業計画や事業の仕組み

## ● 土地区画整理事業費の検討結果

### ◆ 深沢地区単独（単独施行）で行った場合の事業費内訳<新駅を事業に含まない>

全体事業費 約151億円			
保留地処分金 約84億円	国庫補助金		市単独費 約28億円
	国 約19億円	市 約20億円	

- 建設資材の高騰などにより事業費が151億円となり、平成24年度の検討結果（平成22年度策定の土地利用計画（案）による）と比べると約13億円増加しました。
- 単独施行の場合、国庫補助金は、国の重点配分方針に合致しないことから交付率は低くなり、市の負担額は約48億円との試算結果となりました。

### ◆ 村岡地区と一体（一体施行）で行った場合の事業費内訳<新駅を事業に含む>

全体事業費 約205億円（内、本体事業約168億円）		第2条第2項費(※1) 約37億円	
保留地処分金 約134億円	国庫補助金		
	国 約35億円	市 約36億円	

- 鎌倉市分の事業費は約205億円となり、単独施行に比べて全体事業費は約54億円増加します。
- （仮称）村岡新駅の設置により土地の価格が上昇することで、保留地処分金が増加するとともに、国庫補助金は国の重点配分方針に合致することから交付率が高くなり、市の負担額は約36億円との試算結果となりました。
- 単独施行に比べて市の負担額は約12億円減少しますが、これに加えて新駅設置のための負担が別途必要となります。
- 新駅を事業に含めることで、土地評価が増進し、工事費を約37億円上回る収入が見込めるため、土地区画整理事業の規定（※1）により、事業費の一部を新駅の駅舎整備をはじめとした関連施設整備に充てることができます。

※1 土地区画整理事業法第2条第2項：事業の施行のため、又は施行地区内の土地利用の促進のため必要な工作物その他の物件の設置、管理及び処分に関する事業（埋立、干拓を含む）が区画整理事業にあわせて行われる場合は、これらの事業は、土地区画整理事業に含まれます。

### ◆ 【参考】平成24年度の検討結果

全体事業費 約138億円			
保留地処分金 約70億円	国庫補助金		市単独費 約2億円
	国 約33億円	市 約33億円	

## ● 費用便益及び税収効果の検討結果

### ◆ 新駅を設置した場合の新駅利用者の費用便益

平成24年度に湘南地区整備連絡協議会(※2)で実施した新駅の乗降客数の推計結果(65,800人)と平成20年のパーソントリップ調査(※3)の結果から、「鉄道プロジェクトの評価手法マニュアル」(※4)の①総所要時間の短縮、②交通費用の減少、③乗換利便性の向上、④最寄り駅までの時間の短縮効果など主な費用便益の試算を行いました。

項目	鎌倉市分
総所要時間の短縮	20.3億円/年
交通費用の減少	11.1億円/年
乗換利便性の向上	0.2億円/年
最寄り駅までの時間の短縮	2.6億円/年
合計	34.2億円/年

※2 湘南地区整備連絡協議会：  
「湘南地区（鎌倉市深沢地域及び藤沢市村岡地域）において、地域特性を活かした新たなまちづくりを進める」ことを目的に平成10年4月に設置されたもの

※3 パーソントリップ調査：  
「どのような人が」「どのような目的で」「どこからどこへ」「どのような交通手段で」移動したかなどを調べるもので、鉄道や自動車、徒歩といった各交通手段の利用割合や交通量などを求めることができます。

※4 鉄道プロジェクトの評価手法マニュアル：  
国土交通省鉄道局が、鉄道事業の社会的な意義、効果等を把握するために、最新の研究や技術的知見を取り入れて、評価に当たっての一定の考え方を示したものです。

新駅設置により、鎌倉市では利用者に年間で約34億円の便益が見込まれます。

### ◆ 税収効果の試算結果

新駅設置の波及効果を想定し、土地・建物の固定資産税、都市計画税の上昇及び市民税の増収を試算しました。

項目	鎌倉市分
地価上昇による固定資産税・都市計画税の増加(駅勢圏2km)	11.1億円/年
新たな建物の立地による固定資産税・都市計画税の増加	1.9億円/年
人口増加による市民税(個人・法人)の増加	2.9億円/年
合計	15.9億円/年

新駅と深沢地区のまちづくりにより、鎌倉市では年間約16億円の税収効果が見込まれます。

(※深沢地区のまちづくりは段階を踏んで建ち上がっていくことを想定しています。)

### ◆ 【参考】新駅乗降客数の推計結果

区域	計測の対象	新駅乗降客数 (1日当たり)	イメージ図
(A)新駅の駅勢圏と見込まれる区域(転移転換)	大船駅・藤沢駅・湘南深沢駅利用者の新駅利用の潜在需要	約35,200人	
(B)拠点形成エリア及び周辺開発(新規増加)	施設立地による新たな鉄道利用者の発生集中	約30,600人	
合計		約65,800人	

平成24年度村岡・深沢地区拠点づくり検討調査より

## 本庁舎を深沢地域整備事業用地に移転する方針が決定しました

鎌倉市では、平成29年3月に策定した鎌倉市本庁舎整備方針に基づいて、本庁舎の整備に向けた取組を進めています。平成30年2月には、公的不動産利活用推進委員会から、公的不動産の利活用やその効果等を含めた全市的な視点から、深沢地域整備事業用地（行政施設用地）を本庁舎の移転先とする答申がありました。市では、この答申を受け、平成30年3月に本庁舎の移転先を深沢地域整備事業用地とすることを決定しました。

平成30年度には、公的不動産活用課が新庁舎の「基本構想」の策定に取り組み、平成37年度のオープンに向け事業を進めていく予定です。

本庁舎やすでに移転が決定している消防本部は、有事の際の司令塔として重要な機能を担うだけではなく、隣接する体育館、グラウンドとも連携することで、緊急避難場所や緊急医療拠点、食料備蓄庫としての活用など、市の防災機能の中心的な役割を担う施設となると思われます。また、これらの施設は、深沢地区の位置付けを高め、賑わいや交流を創出する施設となるものであり、連携して取り組みを進めます。

施設名称	所要規模（床面積）※
総合体育館	約 8,000 ㎡
消防本部	約 3,000 ㎡
市役所本庁舎	約30,000 ㎡

※鎌倉市公的不動産利活用推進方針(平成30年3月)より引用

## 深沢中央商店会との意見交換会及び視察の報告

深沢中央商店会との意見交換会及び横須賀市久里浜商店会の視察を行いました。

日時	出席者	議事事項
平成29年 7月11日(火) 19:00～20:30	深沢中央商店会 14名 鎌倉市 5名	1.深沢地域整備事業の状況について 2.久里浜商店会の紹介 3.次回について
平成30年 2月27日(火) 19:00～20:30	深沢中央商店会 7名 鎌倉市 6名	1.深沢地域整備事業の状況等について 2.商店街アドバイザーについて 3.その他
平成29年11月 7日(火)	深沢中央商店会 3名 鎌倉市 4名	1.商店会活性化のための取り組みについて

意見交換会では、商店会の皆様へ事業進捗状況の報告を行い、当事業に対するご意見やご要望等について意見の交換を行いました。なお、第1回では大規模商業施設が近隣に出店し、相互連携を図った商店会の紹介、第2回では、商店会活性化を目的とした商店街支援制度について、意見の交換を行いました。

横須賀久里浜商店会の視察では、商店会活性化のため、空き店舗活用、買い物困難者の救援や大規模商業事業者との相互連携等の様々な取り組みについて、久里浜商店会から現地案内やご説明をいただき、意見交換を行いました。

## 鎌倉市の機構改革に伴い深沢地域整備課の所属が変わりました

鎌倉市では平成30年4月1日付で機構改革があり、まちづくり景観部の一部と拠点整備部が統合され、新たに「まちづくり計画部」が発足いたしました。深沢地域整備課はまちづくり計画部に属することとなり、所在も大船駅周辺整備事務所から本庁舎3階に移転しました。



### ★お知らせ★

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。

深沢地域周辺地区のまちづくり



計画についての問い合わせ先：

鎌倉市 まちづくり計画部 深沢地域整備課

〒248-8686 鎌倉市御成町18番10号

TEL：0467-61-3760 FAX：0467-23-8700

E-mail：kamafuka@city.kamakura.kanagawa.jp

HP：http://city.kamakura.kanagawa.jp/kyoten/fuka.html