

深沢まちづくりニュース

第9号

平成19年4月発行

発行：鎌倉市鎌倉深沢地域整備課

Topics

- 旧国鉄跡地を中心とした『面整備ゾーン』(下図参照)内西側権利者の方々に、まちづくりの進め方や事業手法等に関する説明会やアンケート等を行い、都市拠点の形成や地区の課題解決に向け取り組んでいます。
- 深沢地区のまちづくり実現に向けた今後のスケジュールをお知らせします。
- 深沢地区のまちづくりを取り巻く周辺の動向についてお知らせします。

平成16年9月に「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。)が行政計画に位置づけられた以降、深沢地区のまちづくりの推進に向け、JR東日本と協議・調整を進めてきましたが、昨年3月末に工場機能が廃止されたことにより、いよいよ深沢のまちづくりが動きはじめました。今回のニュースでは、主にまちづくりの現状についてご紹介します。

都市拠点をめざし、関係権利者へ説明会等を開催！

基本計画では、市が用地の取得を進めている旧国鉄清算事業団用地(全体約8.1haの内約6.1haを取得済み)やJR東日本鎌倉総合車両センター工場用地(旧国鉄大船工場)、JR社宅用地、さらには県道腰越大船線側の民有地(右図の西側地区)を含めた地域(約32ha)を「面整備ゾーン」として深沢地区のまちづくりを先導的に行うエリアに位置づけています。

市では、昨年3月末にJR鎌倉総合車両センターの工場機能が廃止となったことから、昨年10月より面整備ゾーン内の西側地区権利者(共有者も含め78名)の皆様を対象に、基本計画における「面整備ゾーン」の位置づけをはじめ、西側地区を面整備ゾーンの区域に入れた理由、西側地区の抱える課題、そしてその課題を解決するためには、「土地区画整理事業(4頁参照)」による整備が効果的であること等について、説明会を開催してきました。

現在は、権利者の皆様の土地の利用状況に応じた検討部会(住宅等部会と事業者部会)を設置するとともに、個別相談会も開催し、本年6月頃には土地区画整理事業を前提として具体的計画づくりを行う範囲について確認をさせていただくこととしています。市では今後も、面整備ゾーンの一体的整備に向け、JR東日本をはじめ権利者の皆様の理解と協力が得られるよう取り組んでまいります。



『面整備ゾーン』区域図

『面整備ゾーン』内西側権利者への説明経過

平成 18 年 10 月 1、2 日

第 1 回 深沢地区まちづくり説明会

- ・「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」について
- ・「面整備ゾーン」の位置づけと現状について
- ・「西側地区」の課題解決に向けた改善方針について



多くの西側地区権利者が参加した第 1 回まちづくり説明会

平成 18 年 11 月 26、27 日

第 2 回 深沢地区まちづくり説明会

- ・「面整備ゾーン」の計画概要について
- ・「整備手法」を土地区画整理事業とすることについて
- ・「検討部会」の設置について



第 2 回説明会で提案されたゾーニング(案)

平成 18 年 12 月

深沢地区まちづくりアンケート実施

- ・「説明会と検討部会」について
- ・「将来の土地利用意向」について

平成 19 年 2 月 18、19、20 日

第 1 回住宅等・事業者部会

- ・「アンケート調査」結果報告について
- ・「土地区画整理事業のしくみ」(換地・減歩・補償など)について



第 1 回西側地区権利者検討部会(住宅等部会)

平成 19 年 3 月 18、19 日

個別相談会(希望者のみ)

- ・説明会、部会での不明な点に対する補足説明
- ・換地・減歩・補償等について

権利者アンケート調査結果の概要

第2回まちづくり説明会を受け、昨年12月、面整備ゾーン西側権利者の方々を対象に検討部会の運営に向けたアンケートを行いました。

アンケートでは、今後の計画策定の参考とするために、権利者の方々の考えをお聞かせいただくとともに、権利者個々の土地利用等の実情を把握させていただきました。

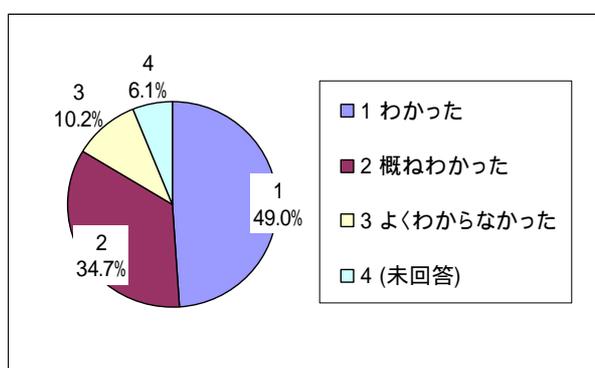
調査方法

権利者55名（同一世帯、共有者は1名とした）を対象にアンケートを送付し、49名の方から回答をお寄せいただきました。（回答率は89%）

調査結果の概要

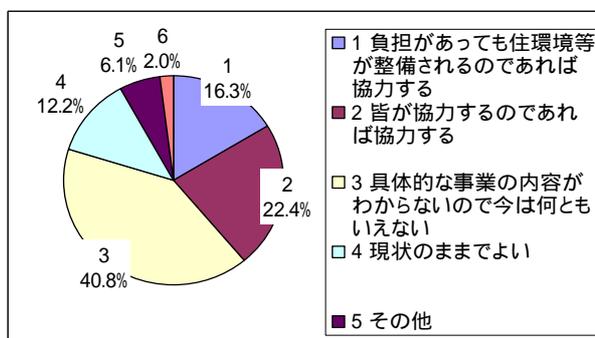
11項目について質問した内、「説明会と検討部会」、「将来の土地利用意向」に関する質問に対しては、下記のような回答をいただきました。

問7 整備手法として土地区画整理事業をご説明してきましたが、ご理解いただけましたか。



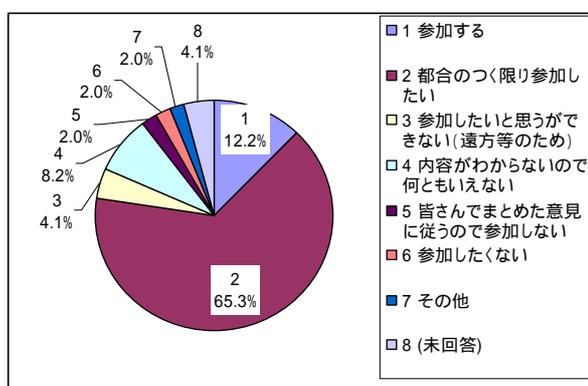
「3.よくわからなかった」と回答された1割の方へはヒアリングと説明を行いました。

問8 整備を土地区画整理事業で行うことについてどう思いますか。



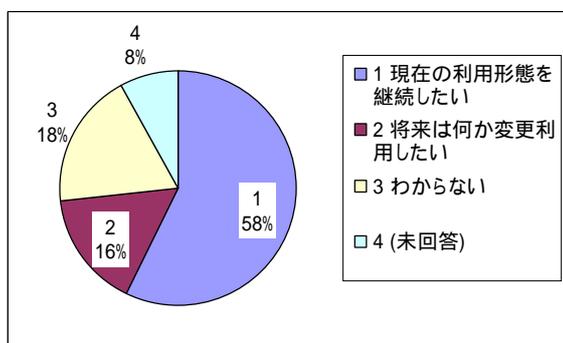
1・2の協力的な回答が計4割、3の今は何ともいえない回答が4割を占めました。引き続き部会等にて事業の進捗に見合った情報提供を随時行います。

問9 これから先の検討部会および説明会にはどのように関わりたいと思いますか。



1・2・3の参加に前向きな回答が8割を超え、関心の高さがうかがえました。

問11 まちづくり実施後、あなたの土地・建物について、何か将来の利用意向はありますか。



「1.現在の利用形態を継続したい」方が約6割を占めました。

土地区画整理事業の概要について

面整備ゾーンの整備手法として提案している土地区画整理事業は、全国的に広く行われている市街地整備の手法の一つで、本市においても岡本地区と北鎌倉地区で実績があります。

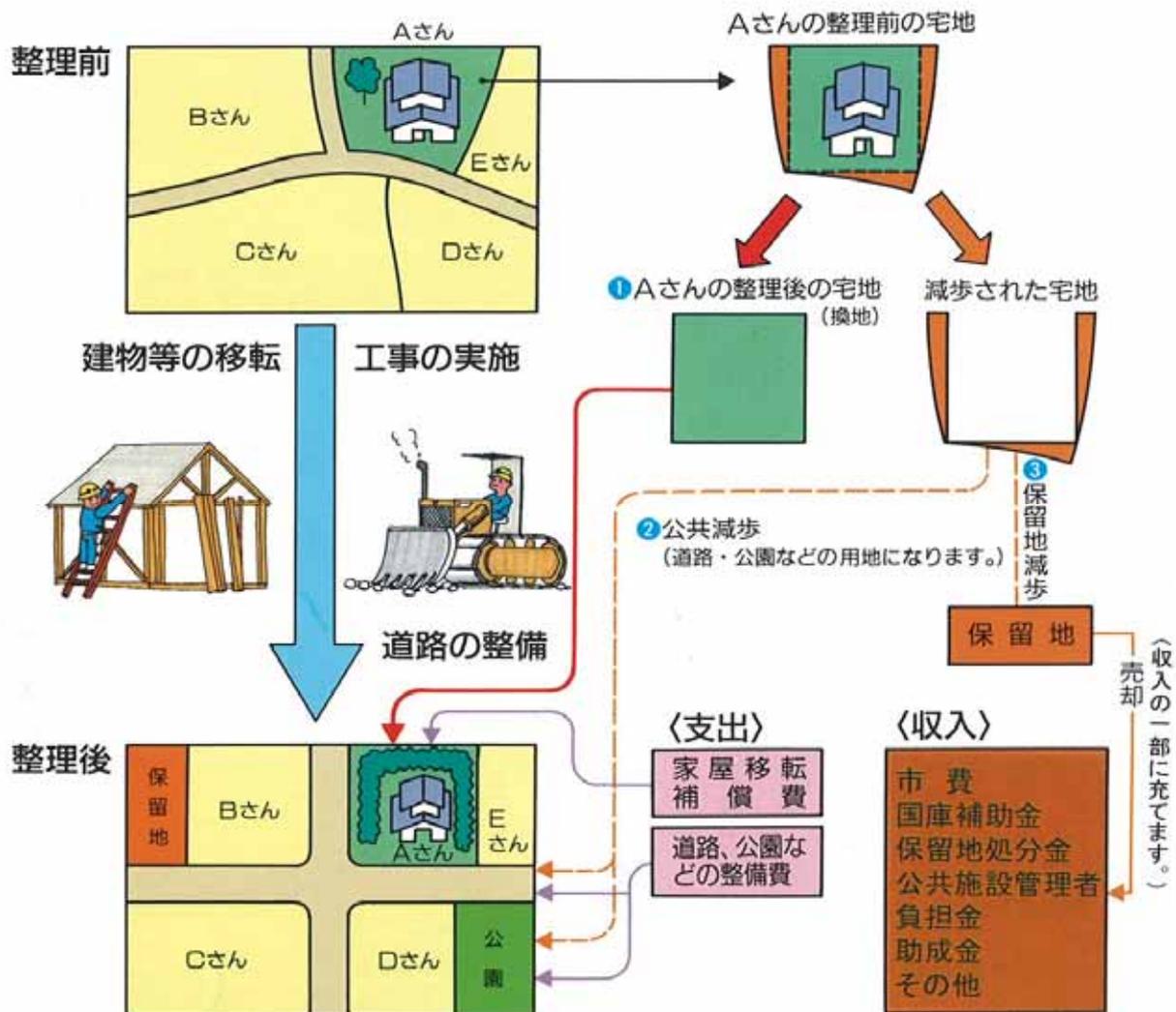
ここでは、『土地区画整理事業の概要』についてご紹介します。

土地区画整理事業とは、不整形な宅地の整形化や私道の整理等を行うことで宅地の利用増進を図るとともに、道路や公園などの公共施設の整備改善を総合的に行う手法の一つです。

土地区画整理事業により、宅地が整形化されるほか、道路や公園も整備されるため、宅地としての利用増進が図られます。これに見合う分として権利者の皆様から土地を少しずつ提供（これを「減歩（げんぷ）」といいます。）してもらい公共施設用地等にあてる仕組みとなっています。

以下にその仕組みを示します。

土地区画整理事業の仕組み図



今後のスケジュール

今後のスケジュールは、まず本年6月頃に土地区画整理事業を前提として具体的計画づくりを行う範囲について権利者の皆様に確認をさせていただくこととしています。その後は、具体的計画づくりの検討の後、土地区画整理事業を実施するための手続として都市計画決定を行うこととなりますが、現在のところ、平成20年度の決定をめざしております。このため、関係権利者の皆様には、引き続き説明会や検討部会を開催するとともに、関係機関と協議・調整を図ってまいります。

都市計画決定後は、事業実施に向けた事業計画を策定することとなりますが、事業計画の県知事認可については平成21年度を目標にしております。

事業計画認可後は、権利者の代表や学識経験者等で構成する土地区画整理審議会を設置し、事業を進めるための各種基準等を作成し、仮換地の供覧等、具体的な事業実施への段階に移っていきます。

なお、今後、具体の土地利用計画の検討にあたっては、権利者の皆様をはじめ、市民、各種団体の代表及び学識経験者等で構成する協議会を平成19年度に設置して、検討を進めていくこととしています。(事業の流れについては下図に示したとおりです。)

都市計画決定～都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都道府県または市町村が道路・公園等の整備や「土地区画整理事業」などの市街地開発事業(まちづくり事業)に関する整備計画案を作成し、市民の皆様のご意見を聴きながら、国又は都道府県がその計画に対して認可・決定するもので、都市計画決定がされると、区域内における建築物の設置に対する届出・審査など、土地利用について一定の制限がかかります。



深沢地区のまちづくりを取り巻く周辺の動向

藤沢市の武田薬品工業(株)湘南工場跡地に新研究所の進出が決定

これまでも記しましたように、昨年3月末にJR東日本鎌倉総合車両センターの工場機能が廃止されましたが、時を同じくして藤沢市側では武田薬品工業(株)湘南工場の生産部門が山口県光市へ移り、その跡地の利用動向が注目されていました。昨年10月25日、同社は創薬研究所として2010年からの稼働開始を発表しましたが、これを受け、藤沢市は、村岡地区のまちづくりを進めていくとしており、新駅の設置計画が再び動き出すとの報道もされています。

新駅の設置は、深沢地域のまちづくりにとっても少なからず影響があることから、今後は神奈川県や藤沢市等関係機関も交えた広域的な視点でまちづくりを検討していくこととなります。

旧国鉄野球場跡地において土壌汚染対策処理を実施中

梶原川沿いの旧国鉄野球場跡地(約2ha)は、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構(国鉄清算事業団から業務を継承)が所有しており、今後、市はこの用地を深沢地域のまちづくり用地として取得することとしております。取得にあたり、市は鉄・運機構に土壌分析調査を依頼してきましたが、調査の結果、特定有害物質の一つである「鉛及びその化合物」が検出されたため、現在、鉄・運機構が土壌汚染対策処理を実施しており、本年10月に完了の予定となっています。

取得済み用地で(医)徳洲会がスポーツセンターとして暫定利用

市では、これまでに取得してきた用地を事業実施までの間、暫定的に多目的スポーツ広場や住宅展示場等として利用しています。このたび市では、湘南深沢駅西側の住宅展示場とJR梶原社宅の間にある未利用地を、(医)徳洲会がスポーツセンターとして暫定利用することについて承諾しました。(医)徳洲会は、体操クラブを所有しており、先のアテネオリンピックでは所属選手である、米田、水鳥の両選手が男子体操団体で金メダルを獲得していますが、スポーツセンターは、主としてこの体操クラブの練習場として使用されるもので、完成は6月となっています。なお、施設完成後は、市民の方々も見学や利用ができるよう、現在(医)徳洲会と調整しています。

導入機能の検討

市では、基本計画において面整備ゾーンに導入すべきと位置づけられている9つの機能の内、公共施設について、庁内に「公共施設の全市的的配置計画検討会」を設置して全市的視点から検討しています。今後は、広範からの意見を伺うため、地元権利者の方々や市民の皆様にも加わっていただく場を設置する予定です。

今後も、皆様に深沢地域のまちづくりについて情報を発信してまいります。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>