

「面整備ゾーン」の土地利用計画について

深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業における
土地利用計画(案)に関する説明会



平成 23年 1月 23日

鎌倉市 拠点整備部 鎌倉深沢地域整備課

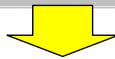
1

I. JRとの協議経過

経過の概要



平成21年8月：JRから「土壤汚染調査を踏まえ土地利用を再検討する」旨の報告があり、専門委員会での土地利用の検討は保留

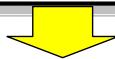


平成22年1月：JRから「土壤汚染対策等の処理費が、土地の売却予定額を数十億上回る見通しで、土地利用について苦慮している」との意向を表明

詳細



平成22年3月：市とJRが一緒になって、土壤汚染対策を踏まえた土地利用を検討していくことについて了解を得る



平成22年9月：市とJRの協議結果を踏まえて、専門委員会において土地利用計画を策定（土壤汚染対策等については協議を継続）

2

協議結果(H22.12時点)



◇**土壌汚染対策の手法に関わらず、市の目指す第三の拠点形成を図るため、専門委員会で取りまとめた土地利用計画を基本とする。**

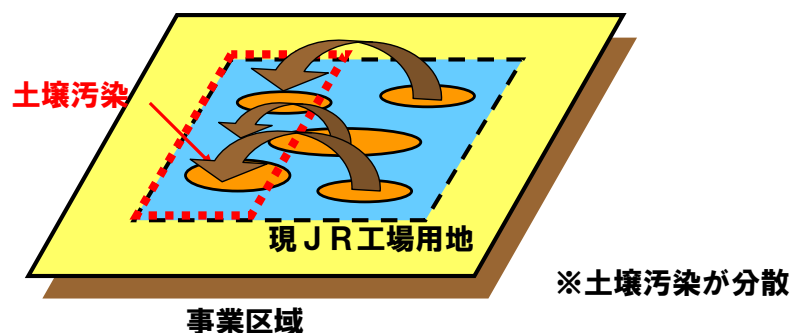
◇**土壌汚染対策はJR社内で検討中で、主に「全浄化」と「工場敷地西側への封じ込め」の対策に絞り込んでいる。**

3

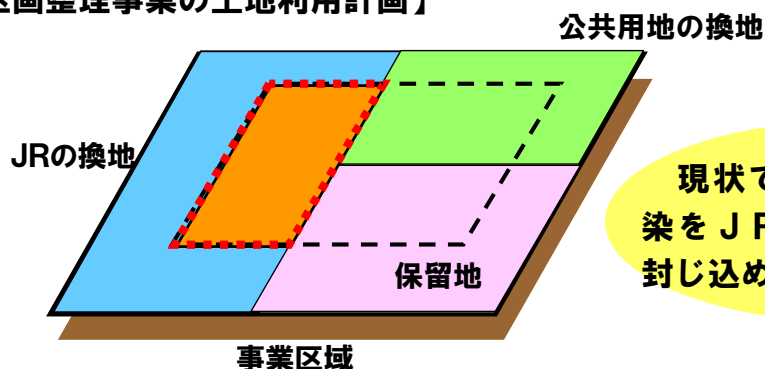
封じ込め対策のイメージ



【現状】



【土地区画整理事業の土地利用計画】



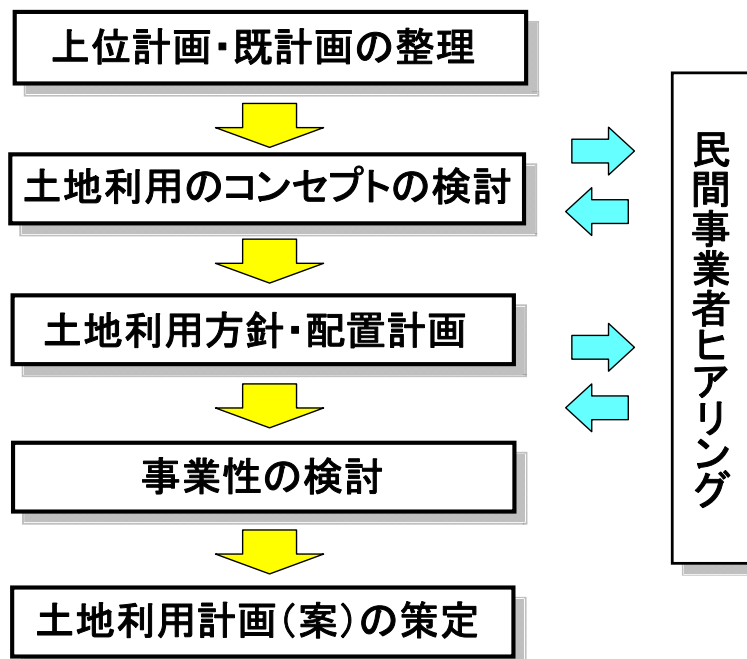
現状で分散している土壌汚染をJRの換地先に集約し、封じ込め処理する。

4



Ⅱ. 土地利用計画(案)について

土地利用計画(案)策定までの流れ



5

上位計画・既計画の整理

上位計画

- ・ 第3次鎌倉市総合計画 第2期基本計画 (平成18年4月)
- ・ 鎌倉市都市マスタープラン (増補版 平成17年3月)
- ・ 鎌倉市交通マスタープラン (平成10年3月)

等

既計画・既往調査

(深沢地区のまちづくりの計画)

- ・ 深沢地域の新しいまちづくり基本計画 (平成16年9月)
- ・ 深沢地域の新しいまちづくりビジョン (平成21年6月)

(広域まちづくりの計画・調査)

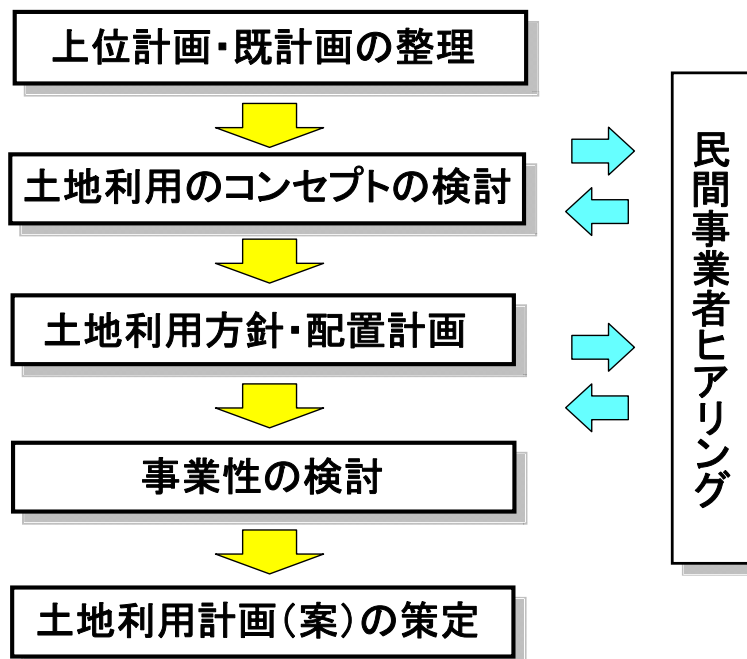
- ・ 村岡・深沢地区全体整備構想(案) (平成20年3月)
- ・ 村岡・深沢地区拠点づくり検討調査 (平成21年3月)

6



Ⅱ. 土地利用計画(案)について

土地利用計画(案)策定までの流れ



7

土地利用のコンセプトの検討



～まちづくりのテーマ「ウェルネス」に基づき、鎌倉ブランドや深沢地域が持つポテンシャルを十分に活かし、鎌倉駅、大船駅周辺との差別化を図る～

土地利用のコンセプト —健康生活拠点・深沢—

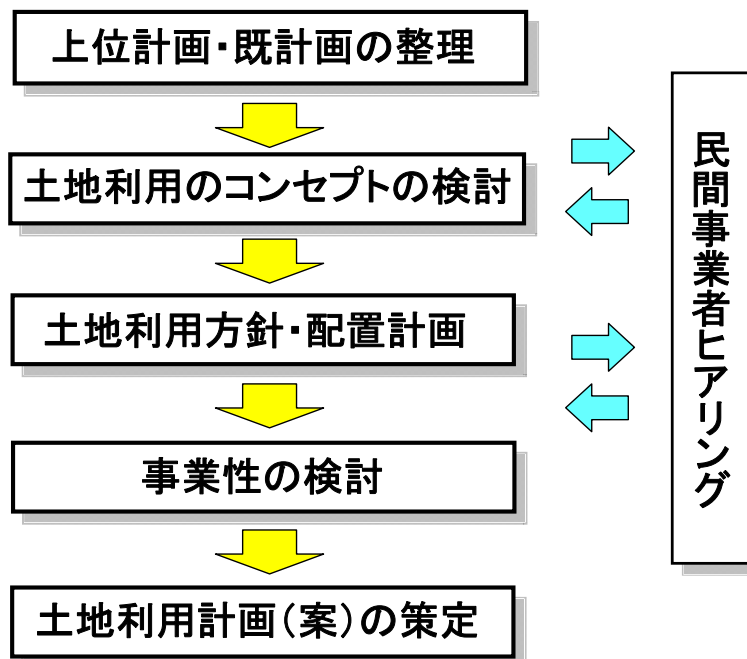
- ・ 市民をはじめ、そこで暮らし、働き、学び、訪れる人たちが健康で快適な生活をおくるための拠点
- ・ 様々な機能の集積・連携により優れた環境の創造
- ・ 豊かなライフスタイルの提案、新しい鎌倉ブランドの発信
- ・ 総合的な健康社会を先取りしたまちの実現

8



Ⅱ. 土地利用計画(案)について

土地利用計画(案)策定までの流れ



9

土地利用方針と配置計画

住宅系土地利用

《 土地利用方針 》

- ・ 都市経営的視点から、**市の将来目標人口を想定し規模(3,100人)**の確保
- ・ 多様な年齢層やライフスタイルに対応した**都市型住宅・戸建住宅**の導入
- ・ 西側権利者の既存住宅の機能を確保

《 配置計画 》

- ・ 既存住宅への日照等の影響を配慮した都市型住宅
- ・ 既存コミュニティに配慮した権利者住宅



10

■土地利用計画(案)の配置の考え方



土地利用方針と配置計画

業務・サービス系土地利用

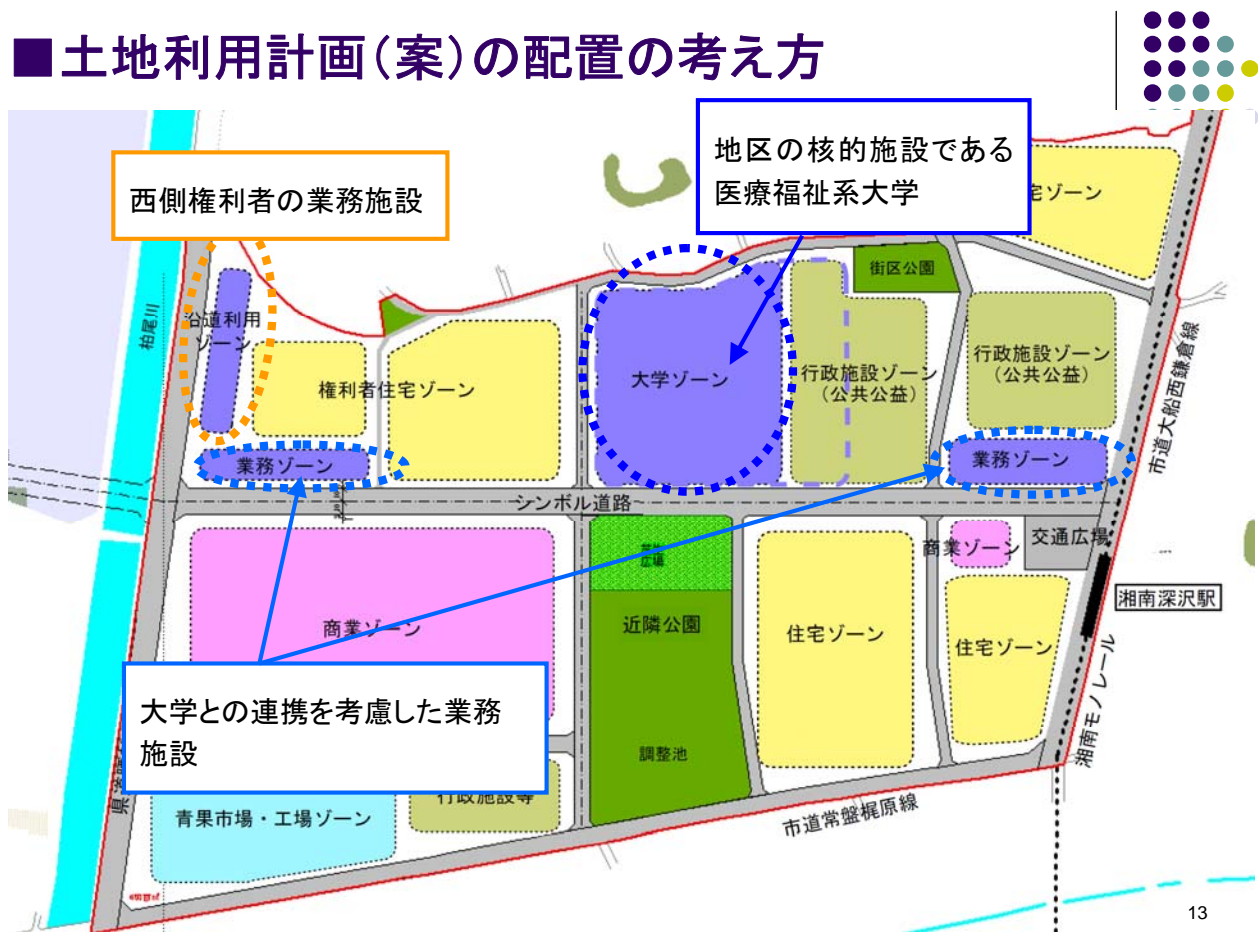
《 土地利用方針 》

- ・健康生活拠点の核となる**医療福祉系大学の導入**
- ・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**
- ・西側権利者の既存事業所の機能を確保

《 配置計画 》

- ・地区の核的施設となる医療福祉系大学
- ・西側権利者の業務施設
- ・大学との連携に配慮した業務施設

■土地利用計画(案)の配置の考え方



13

土地利用方針と配置計画

商業系土地利用

《 土地利用方針 》

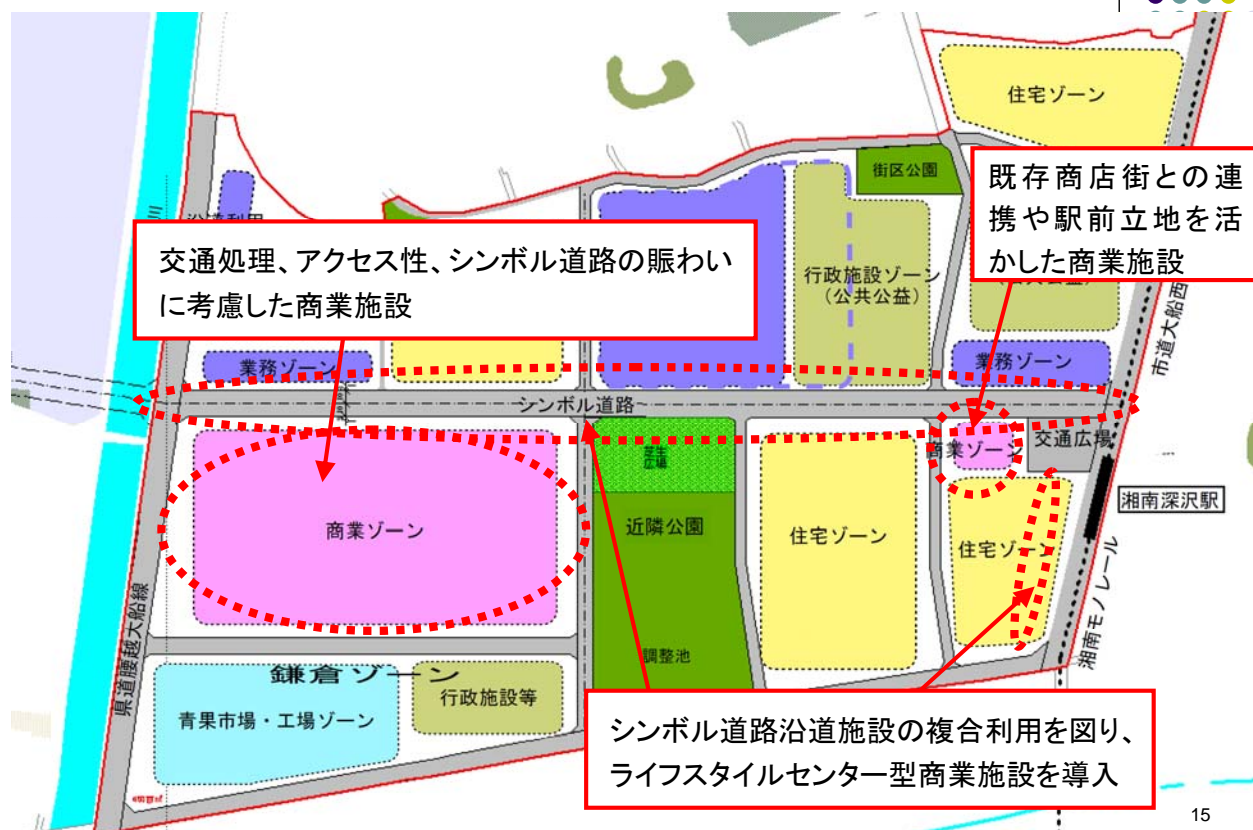
- ・賑わい創出を図る核的な商業施設を導入し、商・農交流、地場産業との連携
- ・シンボル道路沿道における、歩行者空間と沿道施設が一体となった魅力的な空間・賑わいの創出

《 配置計画 》

- ・交通処理、アクセス性、シンボル道路の賑わいに配慮
- ・既存商店街との連携や駅前立地を活かした商業施設
- ・シンボル道路沿道施設の複合利用を図り、ライフスタイルセンター型商業施設を導入

14

■土地利用計画(案)の配置の考え方



土地利用方針と配置計画

公共公益施設

《 土地利用方針 》

- ・ 拠点形成にふさわしい公共公益施設の導入
- ・ 公民連携方策の推進

《 配置計画 》

- ・ 大学と連携した施設（総合体育館等）
- ・ 交通利便性に配慮した市民サービス施設
- ・ 青果市場等と商業施設の連携し、新たな事業展開を図る施設

■土地利用計画(案)の配置の考え方



17

土地利用方針と配置計画

工業系土地利用

《 土地利用方針 》

- ・ 西側権利者の工場、青果市場機能の確保
- ・ 商業施設と連携した**地場産業の育成**
- ・ 鎌倉ならではの**モノづくり**、**情報発信拠点**の形成
(仮称・鎌倉ゾーン)

《 配置計画 》

- ・ 地区南側の工業地域との連担、道路づけを考慮し、
市道常盤梶原線北側に配置

18

■土地利用計画(案)の配置の考え方

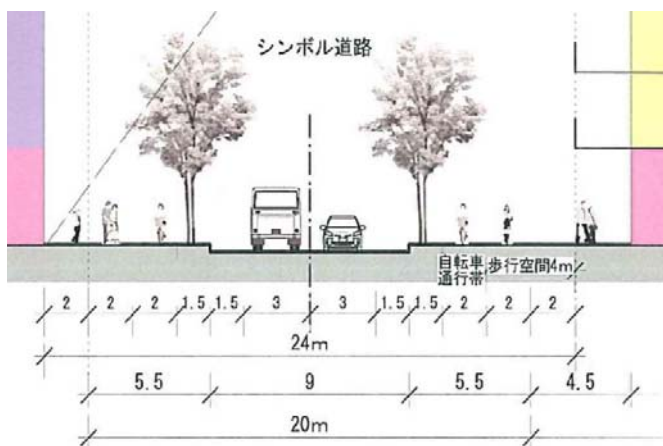


土地利用に係る方針(基盤整備)

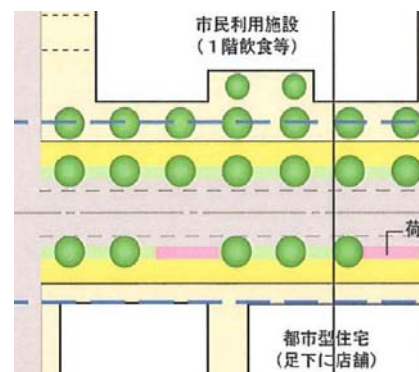


シンボル道路

- ・歩車道や沿道建物が一体となった質の高い街路空間、まち並み景観の整備
- ・藤沢市村岡地区のまちづくり計画との連携



断面構成図



平面イメージ図



土地利用に係る方針(基盤整備)

公園・緑のネットワーク

- ・ オープンスペースの確保、賑わい・交流の場の創出による緑の拠点の形成
- ・ 街区間の連携・交流を図る緑のネットワークの整備
- ・ 防災機能の確保

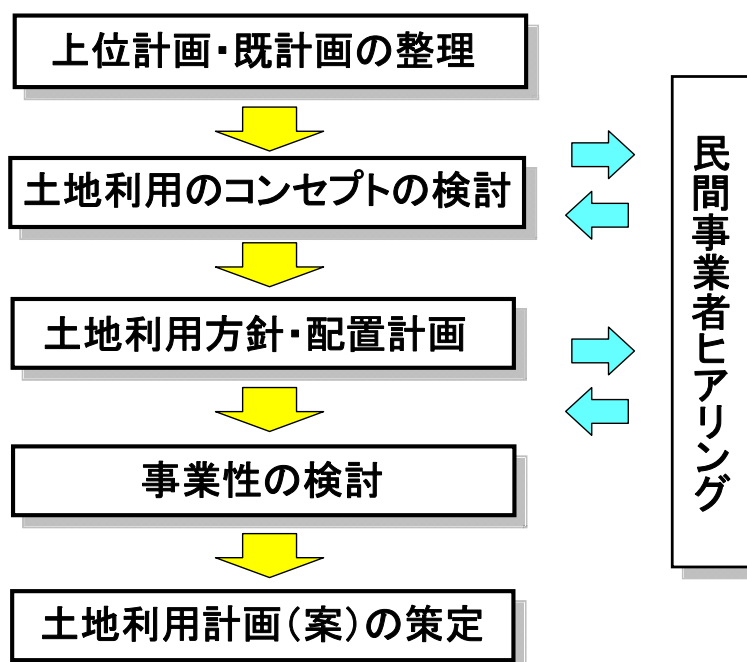
調整池

- ・ 近隣公園と一体的な整備による、緑の空間、景観の形成

21

Ⅱ. 土地利用計画(案)について

土地利用計画(案)策定までの流れ



22



民間事業者ヒアリング

目的

- ・ 土地利用計画(案) の **妥当性・改善点** の確認
- ・ 民間事業者の視点からの **新たな提案**

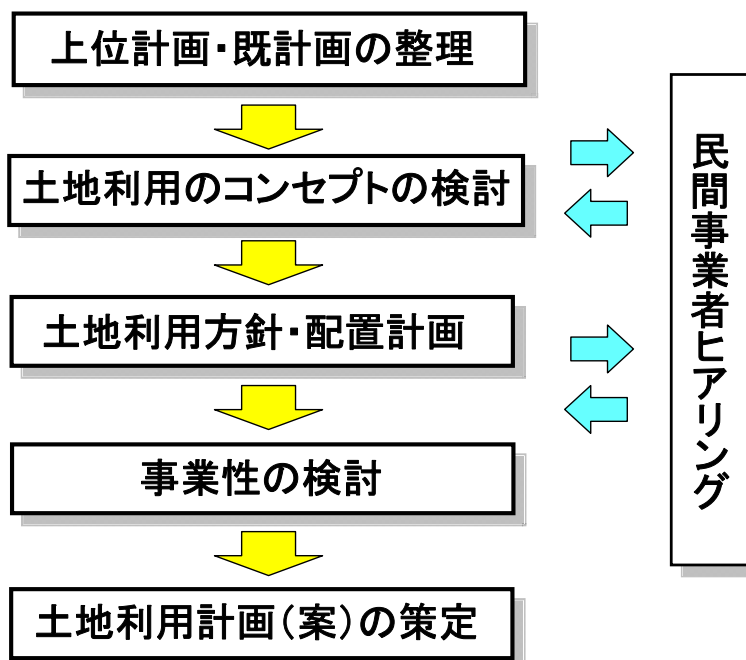
項目

- ・ 土地利用コンセプト
- ・ 導入機能・参入条件
- ・ 事業展開・事業性
- ・ 土壌汚染について

23

Ⅱ. 土地利用計画(案)について

土地利用計画(案)策定までの流れ



24

事業性の検討



土地区画整理事業

- ・ 土地区画整理事業の事業成立性（事業収支）

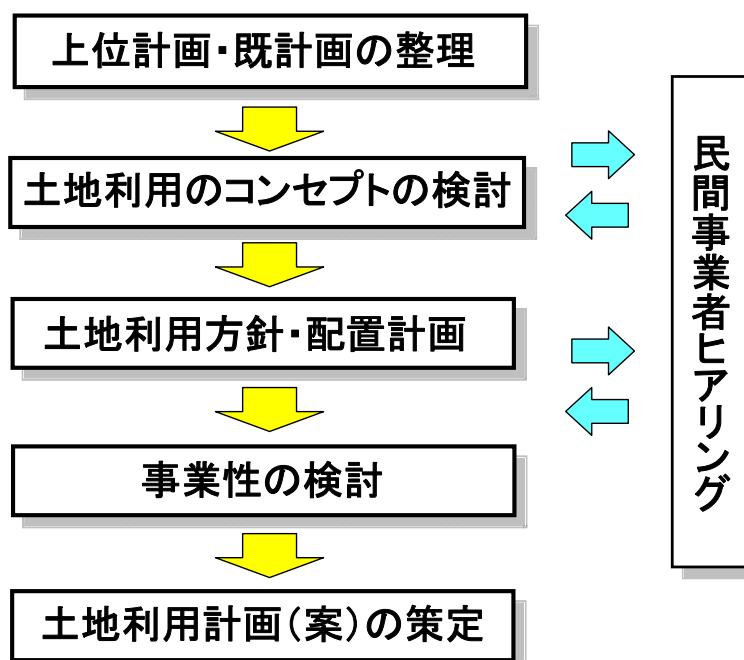
施設整備事業

- ・ 住宅施設、商業施設（事業採算性）

25

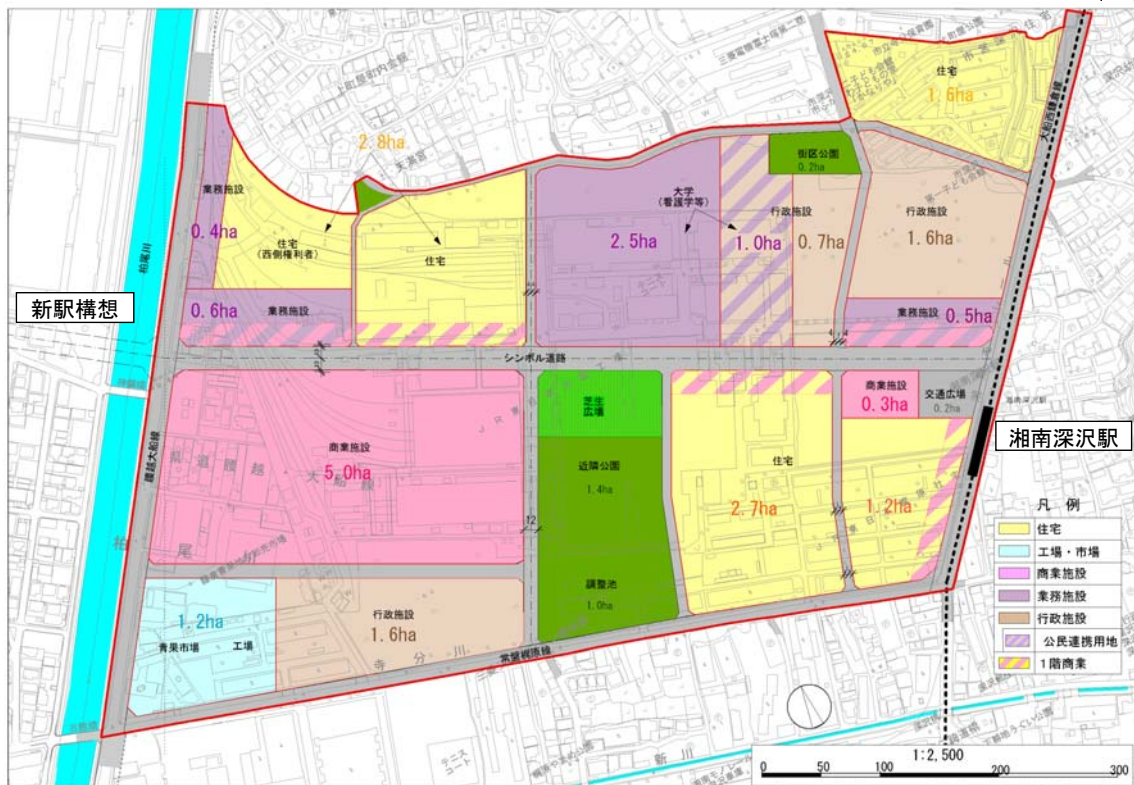
Ⅱ. 土地利用計画(案)について

土地利用計画(案)策定までの流れ



26

■ 土地利用計画(案)の策定



27

今後の課題

◇都市基盤施設整備について

- ・ 交通処理計画、地域交通戦略

◇都市計画決定について

- ・ 都市計画決定のタイミングの調整

◇権利者との合意形成について

- ・ 西側権利者との合意形成
- ・ JRとの土壌汚染対策処理方法の早期決定

◇土地利用実現化方策について

- ・ 用途地域の変更、地区計画 等

◇新駅について

- ・ 新駅に対する方針決定

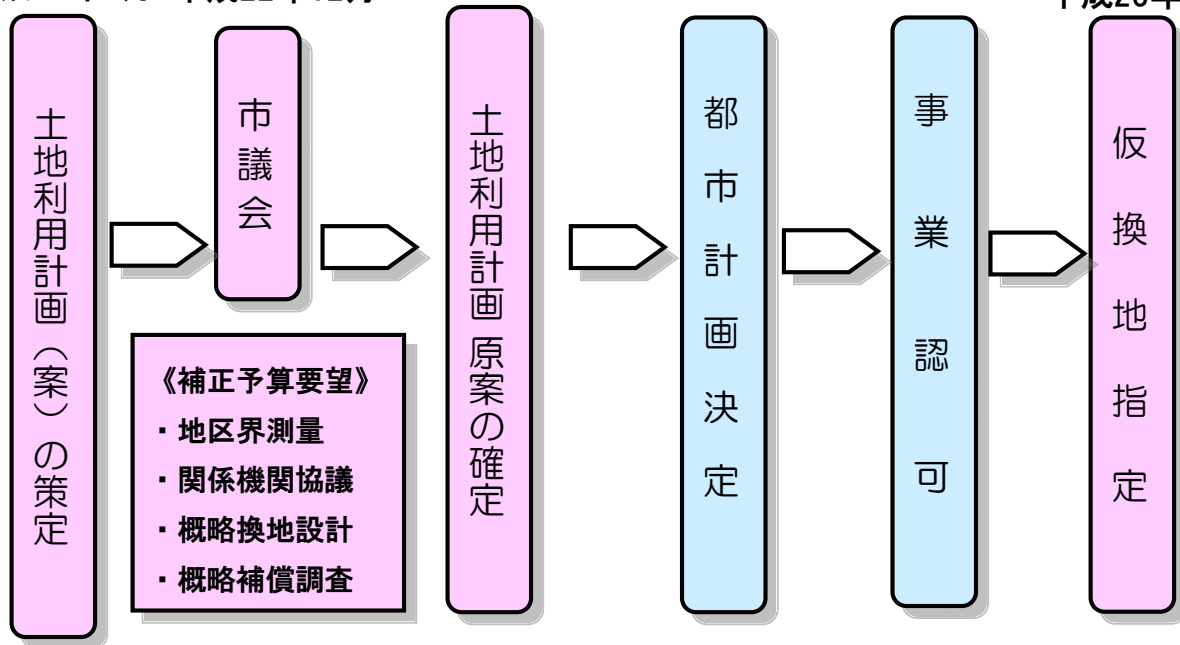
28

今後について



平成22年9月 平成22年12月

平成25年

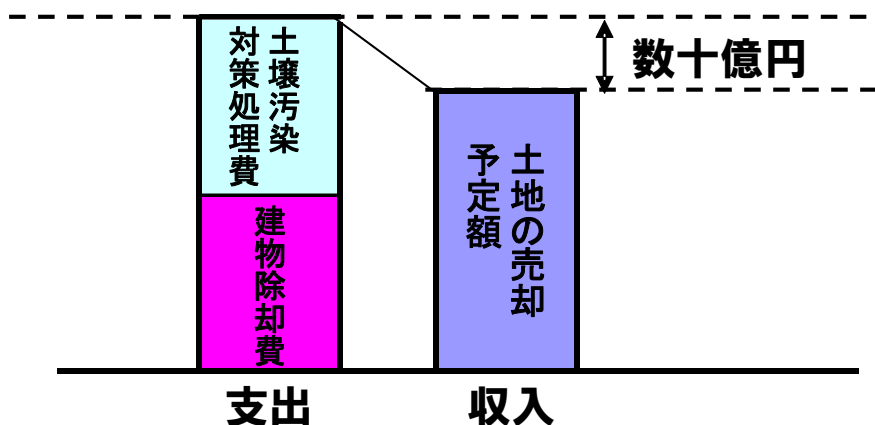


29

【参考】JR大船工場の土壌汚染について



- 土壌汚染対策処理費用と建物解体処理費用の合計が、JR大船工場跡地の売却予定額を数十億円も上回る
- JRとしても土地利用について苦慮しており、慎重に扱いたいとの意向（平成22年1月時点）



戻る

30