

第 4 回深沢地区まちづくり方針実現化検討委員意見整理表

大項目			項目	主な意見	意見への対応
取り組みの方向性における実現化政策について	メニューの絞り込み			・今はとりあえずたくさん出してもいいが、メニューが多すぎないか。ある程度絞るとすると議論が必要だと思う。今は深沢で大事なこととどこでもできることが入っている。今後やるとすればもう少し絞っていった方が分かりやすくなってくると感じる。	・サウンディングの結果、メニューとして総花的ではあるが、現段階で可能性を消さないよう、絞り込みは最小限とする。
	防災メニューにおける先進的な取組の盛り込み			・深沢のハザードリスクは、どのハザードを取っても他の場所より極めて高いということはない。だからこそ普通の対応で済んでしまう、あるいは普通の対応だったら他と同程度の被害が出るため、だからこそ先進的な取組を行ってほしい。防災は有事でなく平時を豊かにするという視点で取り組んでほしい。	・平時からという視点で、サウンディング等も踏まえ、防災に関するメニューを整理する。
	メニューの実現手法・体制と時期の整理			・いつどういう人達と物事を考えて、どういう形で実現するのかということがメニューによって違う。例えばハードの話、あるいはまちづくりのハード面のルールは早い段階から議論し、とは言ってもまだ誰が来るか分からない段階なので、限られたメンバーで議論しながらつくり、最後は都市計画のルールや協定的なものをつくることになる。一方、色々な活動であれば、具体のプレイヤーが出てきて、その人達が色々話し合う中で具体のものが決まっていく。そういう時期と関係者、つまり誰が中心になって引っ張っていくのかということを整理した見取り図をつくっておくと市、作業班、これからつくる推進体制の中でも、今誰がどれをやらなければいけないのかということが具体的に見えるようになる。実現化メニューを整理する目的は、3つの目標がどういう形で実現されるのかということを市や事業者や市民に分かりやすくすることと、目標の実現のために誰がどういうことをいつやるかがある程度見えるようにすることだと思う。	・今後はプレイヤーの選定の進捗と合わせて、マスタープログラム（まち開き後の一定期間までのスケジュールや取組内容、実施主体を整理したもの）を作成する。
	その他			・民間事業者ヒアリングで「もっと尖った特色を出した方が良い」という意見があったが、まだそういった意味では、正直尖った部分があり見えないが、やはり 10 年ぐらいのスパンがあるので、良く取ればこれが鎌倉らしさの部分でもあるというふうにも感じる。 ・「環境に配慮する」という言葉があるが、今はもっとはっきりした指標があり、きちんと細かい所まで見る必要が今後出てくる。	・メニューとして総花的ではあるが、現段階で可能性を消さないよう、絞り込みは最小限とする。
まちづくり推進体制について	まちづくりを推進する人材等の確保			・柏の葉のようにまちづくりのスーパープレイヤーが今のところいない中で、手の動く人を抱える仕組みをつくれるかどうかというのは大きい。絵が描けたり、模型がつくれたり、プレゼンテーションができたりする人を抱えられるかどうか。コンサルタントが担当するということもありえるが、予算や人材を確保できる必要がある。 ・民間同様、行政側の顔になる人材も非常に重要。	・他地区の事例集を収集し、メリット・デメリットの整理を行い、比較検討を行う。
	可変性や柔軟性を担保する体制・仕組み			・国が示す Society5.0 など、国ともちゃんと相談するということが大事。特に鎌倉市の場合、SDGs 未来都市に選定され、国から見てモデルになるエリアになると思うので、新しいモデルと一緒につくっていくということが大事。 ・技術的なものは変化すると思うが、人間の快適さの考え方は全然変わらないと思う。テクノロジーは身体的な快適さや目的意識みたいなものに沿って変化していると理解すると、変わらない部分も相当あると思う。 ・市庁舎で規範を示して、参入する企業がそれに沿って、具体的なモデル（市庁舎）を見て理解しながら、良いまちになっていくと思うので、やはり最初のプロジェクトである市庁舎の整備はすごく大事。市庁舎がモデル事業足りえるかどうか。この委員会の発言が何らかの形で活かされるような仕組みをつくってほしい。 ・庁舎も大事だが、オープンスペース、パブリックスペースも先行整備して、庁舎とパブリックスペースの骨格がこのまちに先につくられ、そこに民間のディベロッパーが徐々に入っていくということになる。鎌倉市だけでオープンスペース等を整備すると、どれくらいのクオリティになるかなかなか難しいところもあるので、そういったところも民間投資を呼び込めるような骨組みみたいなものがあると良い。市庁舎だけだと限りがあるので、オープンスペース等の骨組みがもし先行して進められれば、良い戦略になると思う。また、鎌倉らしさを出すという意味でも重要。 ・深沢は、本庁舎が建ち始めてから 10 年くらいは更地の部分があると思う。柏の葉でもそういった更地があったが、仮囲いなどしたままで、うまく利用できず、それがもったいなくてまちの印象が悪かった。そうならないために、本庁舎が建ち始めてから 10 年間でちゃんとデザインしてみてはどうか。それも一つのプロセスで、まちが方向付けられていくと思う。そのプロセスを楽しく、目に見える形で演出していくことは重要ではないか。柏の葉では緑の多いまちということで、空き地として放っておくのではなく、市民農園にして育てた植木を移植して、いずれ緑地ができた時に使う、あるいはそこで育てたものを周りの市民がもらっていくなど、周辺の住民の役に立つということを含めて一つのコミュニティづくりに使えるのではないか。色んなアイディアがあると思う。必ずしも行政が仕切る必要はなく、運営する組織やアイディアがあれば、民間の人達が活動できるので、そういうプロセスも開示していくことができると思う。 ・ディベロッパーが暫定利用でマーケットを出したり、銀座のソーニークではビルを建て替えるまでの間、公園にしたりしていた。ディベロッパーがそういったことを実験する場になるし、行政主導の場合は市民が参画して思い切り身体を動かせる場所などもつくれると思う。まちをつくり替えていく間の実装の練習をしつつ、一方ではガイドラインをしっかりつくっていくという両方がきちんとリンクするという枠組みを市がつくれると良い。	・今後はプレイヤーの選定の進捗と合わせて、マスタープログラム（まち開き後の一定期間までのスケジュールや取組内容、実施主体を整理したもの）を作成し、その中に遊休地管理や暫定利用等のルールの作成等（地元による管理や都市計画手法との関係を考慮）を盛り込む。
	深沢まちづくりのプロセスがわかる情報公開			・市民に対してどういうふうにして深沢まちづくりの情報をオープンにしていけるかが大事。プロジェクトによってはタイミングが合わないといけなくと思うが、議論の内容、取り組みの進捗、ワークショップを全部オープンにして、例えば一つの Web サイトに集約して継続的に情報を公開していくことができると思う。まちができていくプロセスも含めてまちをつくっていくということだと思うので、そのやり方も少し新しいやり方があると思う。今色々なまちでそういうことをやっているの、色々な意見を集めるとともに、どういうふうに情報公開、情報共有していくかということも大事。	・深沢のプロモーション戦略（コンセプトブックの作成、まちづくり情報拠点の設置、web 展開など）を検討する。
	その他			・大事なのは器をどうするかというより、そのタイミングで何をやるかということ。C-X でも「こういうことをもっとこの時期にやっておけば良かった」という反省事項もあると思うので、ヒアリングしてはどうか。	・(必要に応じて) C-X について藤沢市にヒアリング等を行う。
サウンディング調査について	質問項目	深沢の課題解決について		・資料 1 では課題の整理が落ちている。課題を含めてコンパクトに伝えた上で、挙げたところで「こんな課題を解決したり、より良くしたりするためにどんなことができますか」と聞くのがイントロとしては一番良い。メリットの部分も当然伝えていくが、同時に課題も伝えたほうがよい。具体的な話はサウンディングをしよばくしてしまう可能性もある。困っていることや、こうしてほしい、手伝ってほしいという意識を持つことが必要。コラボレーターを募っていくという発想で、一緒に考えてもらってはどうか。	・中間答申の内容を踏まえつつ、まちの課題や鎌倉市の特徴を提示した上で、課題解決のための方法を質問する。
		事業への考え方等について		・事業手法に対する考え方をしっかり聞いたほうが良い。実際、部分的に関わる部分と開発全体に関わる部分と、色々プレイヤーでもそのプレイの仕方は異なる。それぞれの立場で、官民連携のあり方言えば事業リスクのあり方等も含めて、考えを持っていると思う。	・左記の意見のとおり、事業への関わり方（部分的か全体か）、事業手法（官民連携など）を質問する。
		公共施設整備について		・公共施設も含めて一つのまちなので、一つのまちとして考えて、サウンディング調査をして、公共施設整備、あるいはどういう設計上の工夫があれば民間施設が整備しやすいのかといったことを聞いて、それを反映させて場所が決まったり、設計も影響を受けたりするなど、そのような形が望ましい。そういう意味では資金調達も含めて、こういう形にすれば民間の開発もセットで庁舎も費用出せるから市の拠出も減っていくなど、本来のサウンディング調査があってしかるべきで、せっかくやるのであれば、そういう質問も加えられると良いのではないかな。市庁舎の余剰床に、民間を上手く利用して、庁舎と民間施設を一体で整備するといったこともあり得るのではないかなと思う。今から間に合うようであれば、そういうことも含めて検討していくこともあるかなと思う。 ・他の自治体では、庁舎整備でできるだけ床を持ちたくないの、商業施設の中に出せるものを検討したり、公園があったら外に出せるものは何なのかということなどを精査して、できるだけ庁舎の床はコンパクトにしたり、もしくは豊島区庁舎のように高層にして上に積んでいくような形にしたりしていて、考えようによっては色々ある。そうするとまちの中に色々な公共性が出てくるので、出せるものは出せるものとして議論していくことはあると思う。	・公共施設整備手法や民間施設への公共施設の導入意向を質問する。

大項目	項目		主な意見	意見への対応
サウンディング調査について（続）	質問項目（続）	商業施設や住宅の事業性について	・深沢にできる商業施設や住宅についてはどの辺から人を集めてくるのかという観点がある。商業施設にしてもヘルスケア産業にしてもスポーツ施設にしても、中だけで成り立つ部分がどれだけあって、外部からの集客に依存するものがどれだけあって、その採算はどうなのかということを検討する必要がある。つまり、中だけのどういう人をターゲットにして収支を考えているのか、中に住んでいる人をターゲットにしているのか、それとも外部の人も含めて採算を見ているのかということである。外部の人をどれ程度のエリアから、どういう人達を、どういう季節に応じて呼んでくるのかによってまちやモビリティのあり方も変わってくると思うので、「どういうまちをつくっていくのか」「どういうふうに採算を見ているのか」「どういう人達を呼ぶのか」ということを聞いていく必要があるのではないか。 ・商業施設が来ても運営主が「7年で投資回収するから出ていきたい」と言うことになると思う。他のまちでは商業施設が撤退し、その建物が廃墟のようになっているところもある。人口増加した時代にもそのようなことがあったのに、これから人口減少していく中でもっと懸念されることなので、採算、どういう客層をターゲットにするかなど、事業者がどういう算段で考えているのか聞かなくてはいけない。	・事業者の深沢のまちづくりに対する考え方、住宅や商業施設における集客等のターゲット、採算性を質問する。
	その他	対象者に提示する資料について（一部ヒアリングする内容を含む）	・色々な方向性とメニューが書いてあるが、これらがどういうふうにして都市の計画やデザインとして統合されているかというビジョンが見えていない。ハードやプログラム、民間がやるべきことと行政がやるべきこともあり、色々なものが入っている。資料1の1枚目であらゆる人が理解できるようにするために、深沢地区の都市の空間にどういうふうにしてこの出てきた条件が落とし込まれていくのかという構造がないといけなくて、骨組みを示すようなものをきちんとつくっていかないといけない。色々なものを統合するものがビジョンだと思うので、まちの姿とかまちのあり方みたいところが思い切って示せないか。3つの将来像がどういうふうにして空間像に落とし込まれていくかというところが骨組みとして見えた方が良い。これからガイドラインにしていくのであれば、できるだけ大きい都市の方向性が見えるような形で、市民、行政、誰が見ても分かるような見取り図というか、まちの骨組みとか統合した姿みたいなものが資料1の冒頭にないといけなくて、これを今後詰めていかなければいけない。そういうものを図化して整理していくような訓練をしていくと、これから報告書をまとめていく上でも、どんな人が見ても同じように動くと思う。今の資料では色々な読み方ができて最終的にどんなまちなのかよく分からない。 ・中間答申の5～7ページ辺りを追加した方が良いと思うが、サウンディング調査で資料1を渡す時は、設計を依頼する瞬間みたいなものだと思うと、この土地がどういう場所でどれくらいの規模があって、どういう課題があって、こういうことを目指しているというある程度の具体性と課題意識みたいなことがコンパクトにまとまっていた方が良い。資料1に具体的な事例を加えたとしてもあまり良いメニューになってこない。それよりもっと根本的なところからコンパクトにまとめて分かりやすく図示した方がいい。	・今後実施するサウンディングで考慮する。 ・ビジョンの示し方については、広報ツールの製作、ガイドラインの策定を通じて整理する。
		対象者候補について	・東大海洋研究所が中野区から柏の葉に移転するとき、近所の寿司屋も一緒に移転し、海洋研究所の1階にテナントとして入った。大きな企業だけでなく、小さい企業にも聞けないか。ショッピングセンターが入ってもそれが撤退すると何も無くなる時代なので、もう少し色々なサイズのものを上手く計画することが大事である。様々なスケール、雇用人数、実績、鎌倉市との連携の深さなども踏まえて、ヒアリングしてほしい。市役所が移転するからといって関係の深い企業と無関係になるのはもったいない。	・今後実施するサウンディングで考慮する。
		サウンディング結果の活用方法	・こういう事業は本当にプランニングとかデザインが大変で、メニューがたくさんありすぎる中で色々な話が出てきて、きっと答えも一つの技術ではなく、「これとこれ組み合わせたらどうですか」みたいなことがあり、サウンディングを受けた後の整理と活かし方が難しい。それを将来的に組織でやるのか、今の委員会なりにつなげていくのか。どういうふう to 今回のサウンディングを有効に活かしていくかということをしっかり考えていかないといけない。	-
		プレイヤー発掘のためのサウンディングのあり方（今後）	・法改正で民間事業者が公園内に施設が建てられるようになり、サウンディングがすごく増えている。残念ながらサウンディングをかけすぎると、芝生をつくってカフェもつくるような事例が全国でたくさんできていて、悪いスパイラルに入っている。サウンディングも都市の空間像も含めた、「こういう都市にしていく」ということがもう少し明確にあると意見も変わってくる。一般的な説明から出てくる結果と、もう少し具体期な空間像をもった議論の結果とは違うと思うので、その辺について気をつけたほうが良い。最初のサウンディングとして網羅的にやるのは良いが、今後ヒアリングするときに、プレイヤーを見つける気持ちでやらないといけない。ただ一般的な意見を聞くのではなく、一緒にやれるかどうかという意味でやっていかないといけない。小さい自治体にいけばいくほど、プレイヤーはいないので、見つけに行くことがある。サウンディングがサウンディングで終わらないようにするために、今後はもう少し戦術を変えていかなければいけない。	・今後実施するサウンディングで考慮する。
		まちづくりのプレイヤー発掘方法	・まちづくりのプレイヤーチョイスの方法としては、UDCKまちづくりスクールが参考になる。これは当初からやっていて、まちづくりに興味がある市民が参加し講義を受けて、関係者がじっくり講習するという人材育成のようなことをやっていて、受講を終えた人がまちづくりにも関わってくるということになっている。その他UDCKのディレクターを養成する講座もある。全国にUDCが展開されていて、他市にその資格を持った人が関わっていくような仕組みをつくるために行っている。まちづくりの実践者を養成している。	-
その他	まちづくりのコンセプトを具現化する本庁舎等の整備		・民間事業者が入ってきて開発していく段階で、先に市庁舎ができたときに「まちづくりのコンセプトとか色々言っていたわりに市庁舎がこれか」ということになるのが怖い。手本になるのであれば良いが、まちづくりのコンセプトとズレができるだけないようにしてほしい。市庁舎がモデルケースになるぐらいのものにしていく体制をしっかり組んでほしい。どのような民間事業者が参入するかは今見えないので、今見える範囲でどれだけきちんとした体制が庁内で組めるのかということだと思う。	・深沢地域まちづくり担当課と本庁舎等整備担当課の連携していく。
	住宅のあり方		・庁内の連携も必要。鎌倉市周辺は結構空き地があるが、その一方で深沢には住宅をつくるので、居住者を他から呼んでくるだけで良いのかという問題がある。住宅に多様な人が住まないと、千里ニュータウンや多摩ニュータウンなども一気に高齢化して困っていて、多様な人がいないとサスティナブルにならないので、鎌倉市内に住む人がどう住み替えていくべきかということもセットで工夫していく必要があるのではないかな。また、市役所も移転して100年続くまちをつくるのであれば、トータルな受け皿となるような政策もやっていくべき。	-
	民間事業者を誘導するためのコンセプトの充実		・柏の葉のように、ディベロッパーなどが決まる前にどこまでこのまちのコンセプトを突き詰められるか。柏の葉に関して言うと、模型までできて大体のイメージが委員の中で共有されていた状態がつくられていたのが、今回そこまでいけるかどうかは大きなことだと思う。やはり土地利用計画図だけだとイメージが湧かないので、もう少し踏み込んだ段階まで行けると良い。 ・柏の葉では、ランドスケープの要素が大きく、駅から公園を結ぶシンボル道路のような歩行者専用の軸を設定し、コンペの条件にした。深沢の場合もそういうランドスケープが一番分かりやすいと思う。何か良い手が最初につくれて、それを企業が受け取ってその中でやっていくというルールづくりができれば良い。それは福岡先生が言われる地図のようなものなのか、できればボリューム模型として共有していけるようなものまでつくれると良い。	・今後策定するまちづくりガイドライン策定時に検討する。