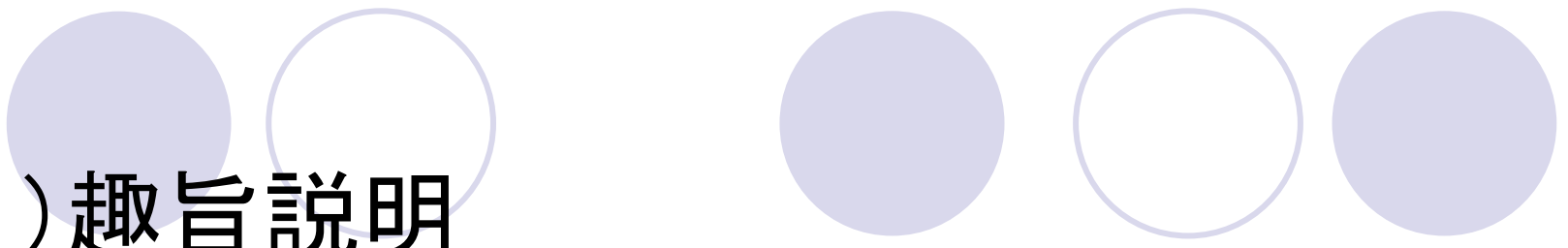


深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業と 都市計画の案の説明会

平成24年9月25日(火)

平成24年10月6日(土)

鎌倉市 深沢地域整備課
都市計画課



(1)趣旨説明

深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業のうち、深沢地区面整備ゾーンは都市計画事業として、

- 都市計画事業の種類
- その位置や範囲

について、都市計画法に基づき都市計画決定

本日は事業概要、都市計画の案について説明

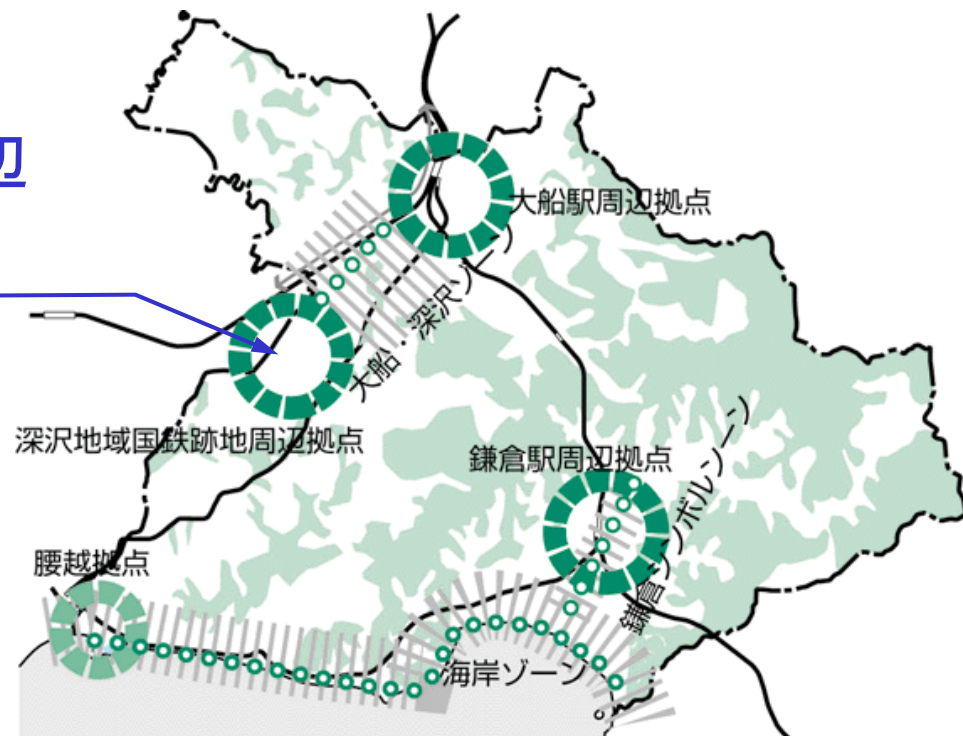
(2) 事業の概要

第3次鎌倉市総合計画で、リーディングプロジェクトとして位置づけ、鎌倉駅周辺、大船駅周辺に並ぶ第3の都市拠点の形成をめざし、事業化に向けて取り組んでいます。

■事業名

深沢地域国鉄跡地周辺 総合整備事業

地域の歴史と文化を土壌とし、
自然と融合する都市機能を備えた
生活感覚を重視した都市拠点
の形成を目指す





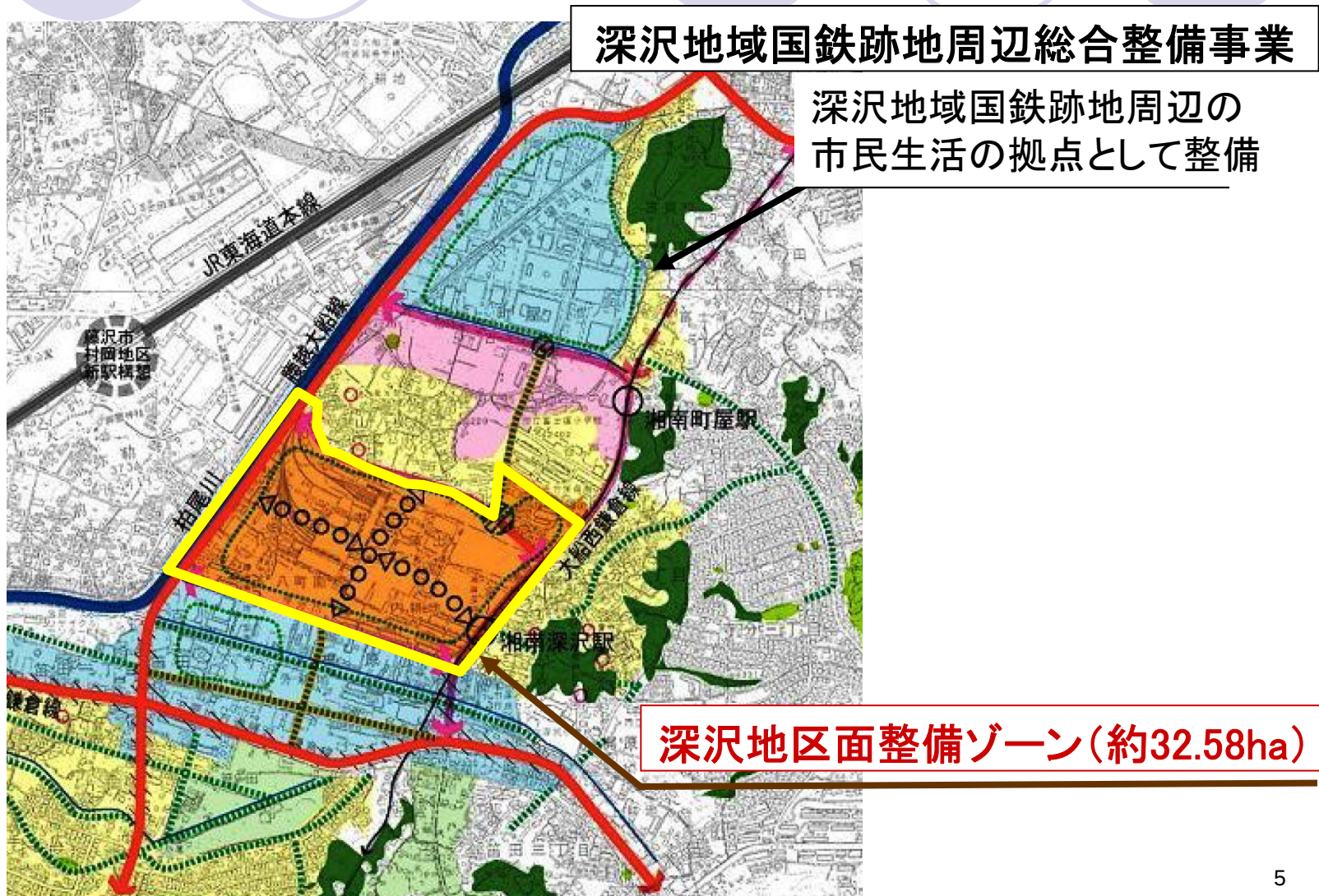
■ 鎌倉市都市マスタープランでの位置づけ

本事業について、

「藤沢市の新駅構想を視野に入れながら、大船駅周辺との役割分担・機能分担に留意し、市民ニーズに応える公共公益施設、都市型住宅、商業、業務、産業などの機能の充実及び基盤整備を進め、鎌倉市の新しい拠点として整備を図る」

ことを位置づけています。

深沢地区面整備ゾーン的位置



(3) これまでの経緯

平成16年 9月 「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」を策定

平成21年 6月 「深沢地域の新しいまちづくりビジョン」の市への提言

「深沢地区事業推進協議会」で、土地利用計画等について提言

平成22年 9月 土地利用計画(案)の策定

「深沢地区事業推進専門委員会」で、専門的視点から検討し策定

平成22年12月 「第10回全体会」において土地利用計画(案)を説明 (権利者)

平成23年 1月 土地利用計画(案)に関する説明会 (市民)

平成24年 1月 「土壌汚染対策工事」に係る深沢地区周辺町内会等への説明会において土地利用計画(案)を説明

平成24年 7月 土地利用計画(案)等に係るパブリックコメントを実施

(4) 土地利用計画(案)の概要

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

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

・既存住宅への日照等の影響に配慮した都市型住宅

・既存のコミュニティに配慮した権利者住宅

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

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(業務等)



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

■土地利用計画(案)の配置の考え方(商業)



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(公共施設)



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

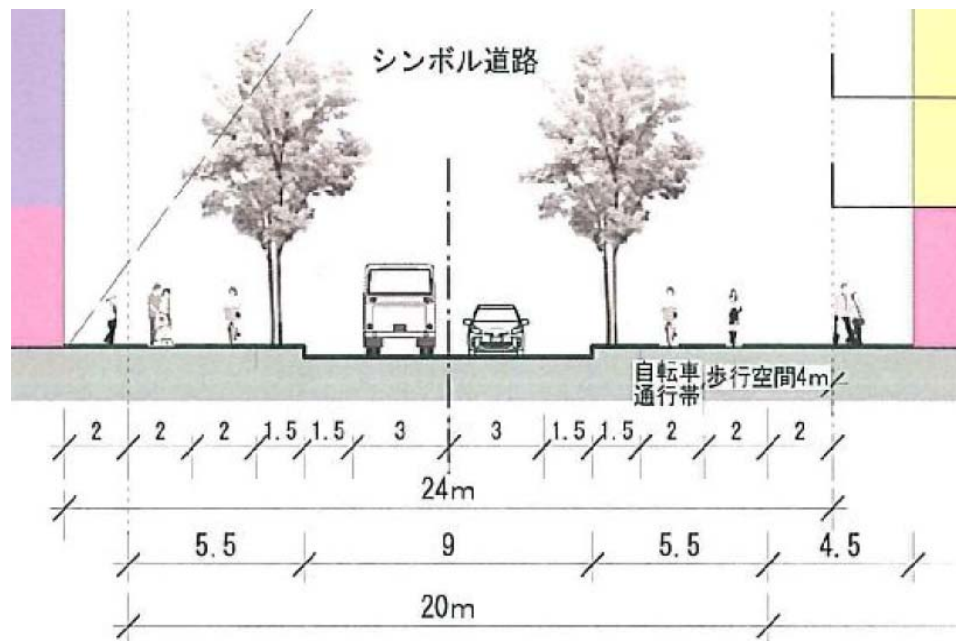
■土地利用計画(案)の配置の考え方(工業)



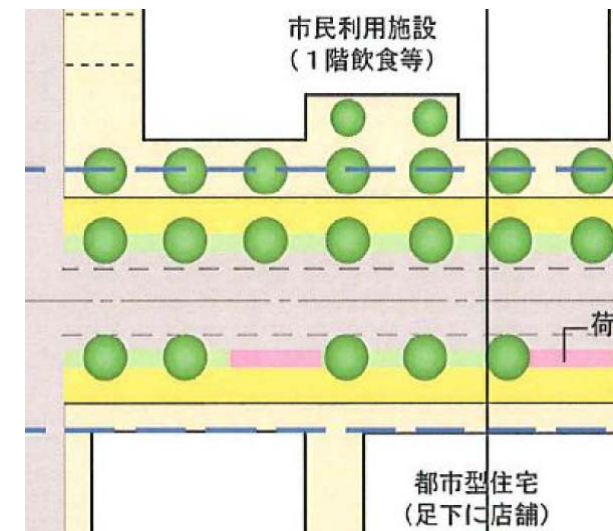
土地利用に係る方針(基盤整備)

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)

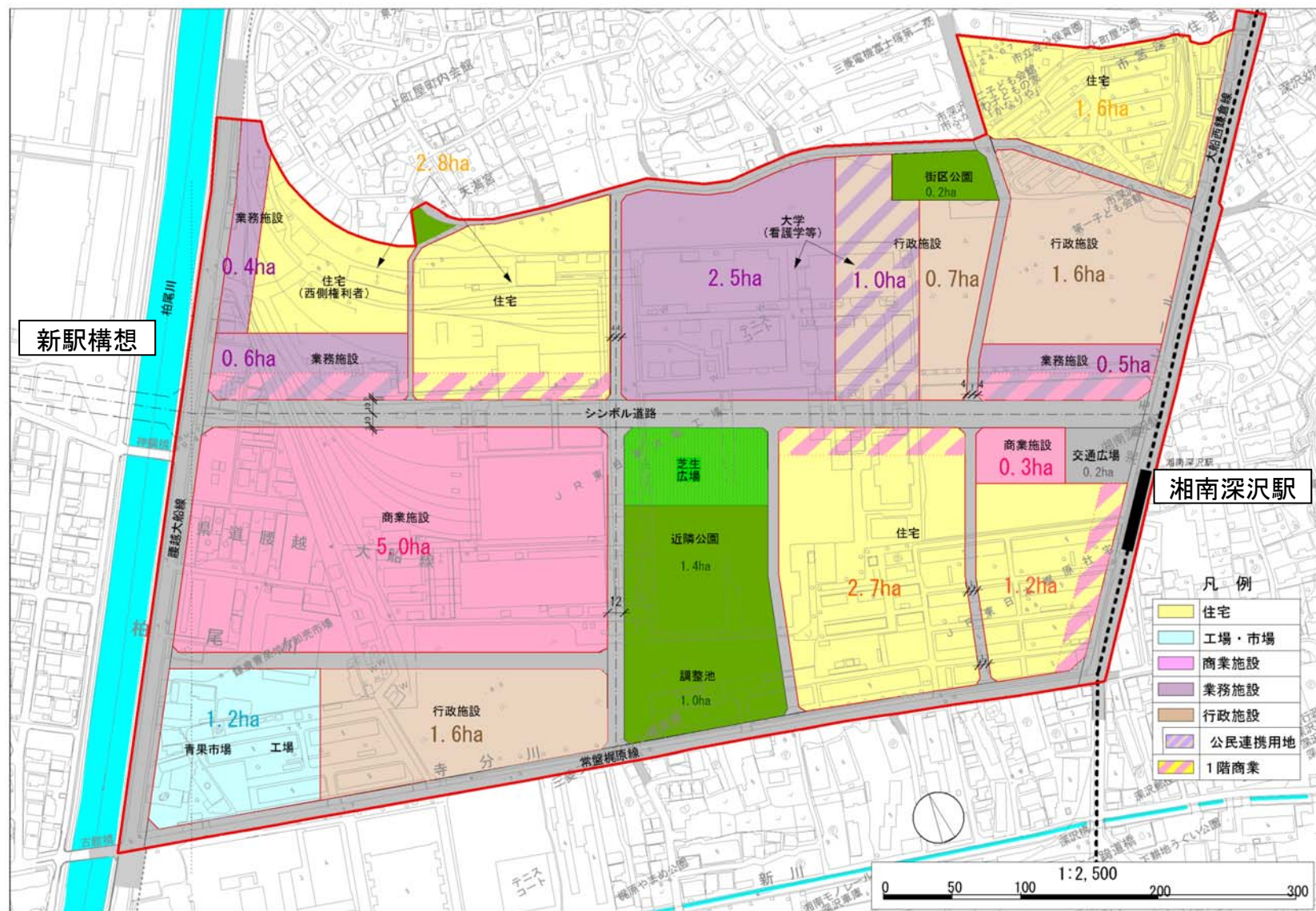
公園・緑のネットワーク

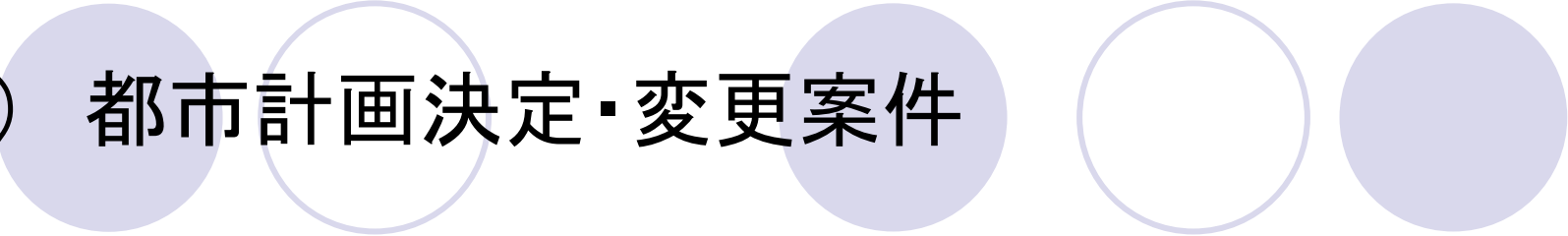
- ・ オープンスペースの確保、賑わい・交流の場の創出による緑の拠点の形成
- ・ 街区間の連携・交流を図る緑のネットワークの整備
- ・ 防災機能の確保

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

土地利用計画(案)





(5) 都市計画決定・変更案件

■今年度都市計画決定案件

①土地区画整理事業の区域（約32.58ha）

・土地区画整理事業の区域を決定します。

②地区計画（整備方針 約32.58ha）

・土地利用計画(案)等の実現を図るため、区域の整備・開発及び保全の方針を定めます。

■次年度以降の都市計画決定・変更案件

①地区計画（整備計画 約32.58ha）

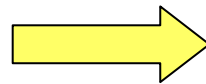
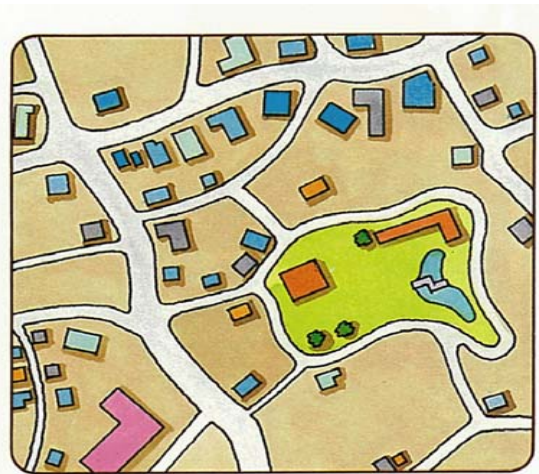
②用途地域の変更

③鎌倉青果地方卸売市場の変更

(6) 土地区画整理事業とは？

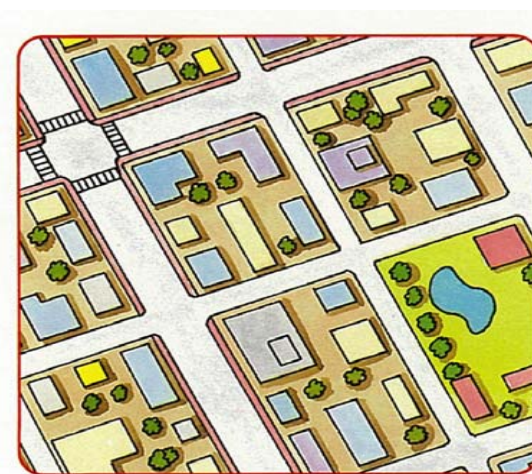
- 土地区画整理事業は、土地の区画を整え（整形化）、
土地区画整理法・都市計画法
土地の利用増進を図るとともに、道路や公園などを
整備・改善する総合的なまちづくり事業です。

【整備前】



土地区画整理事業

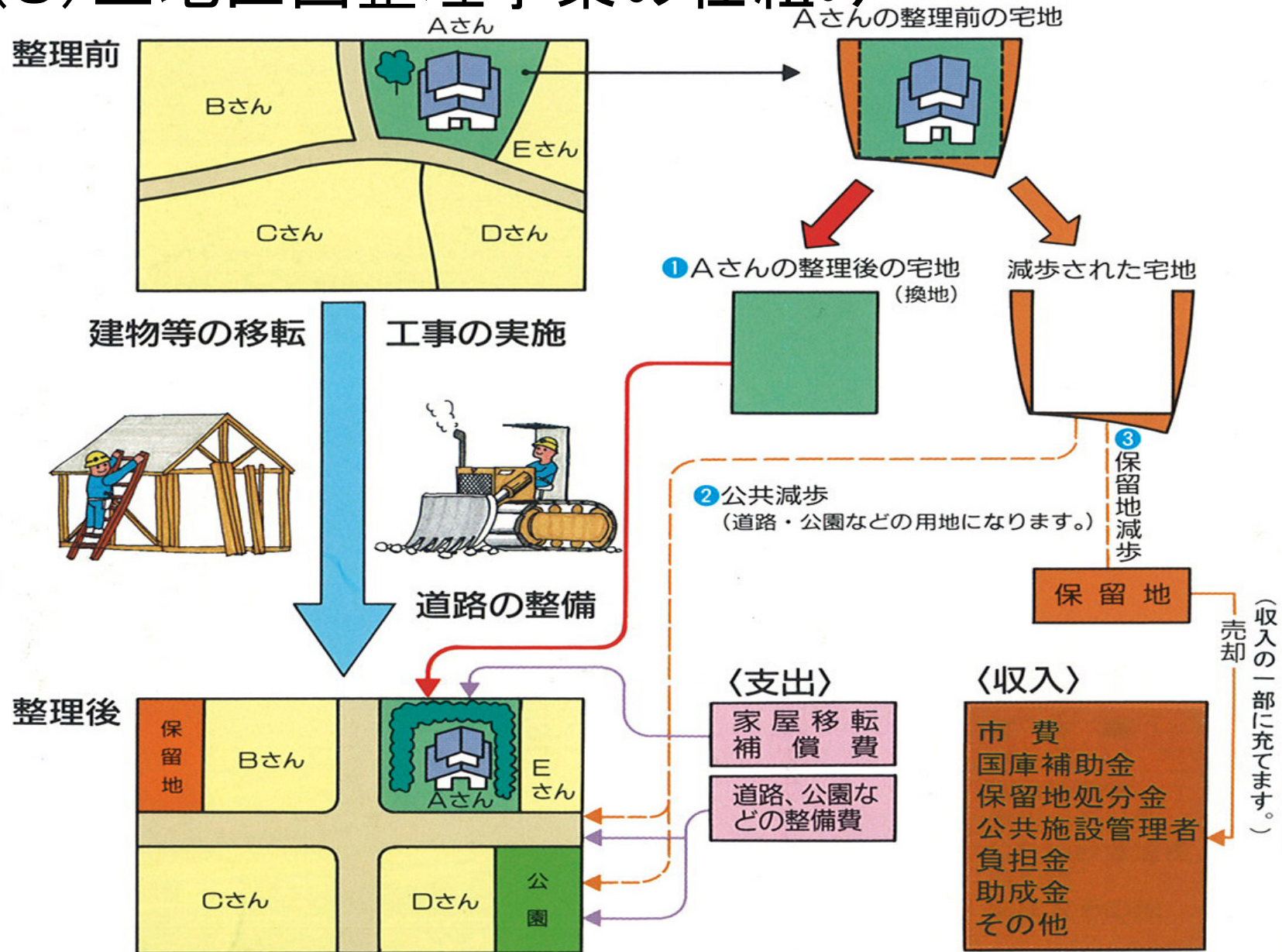
【整備後】



(7) 土地区画整理事業の特徴

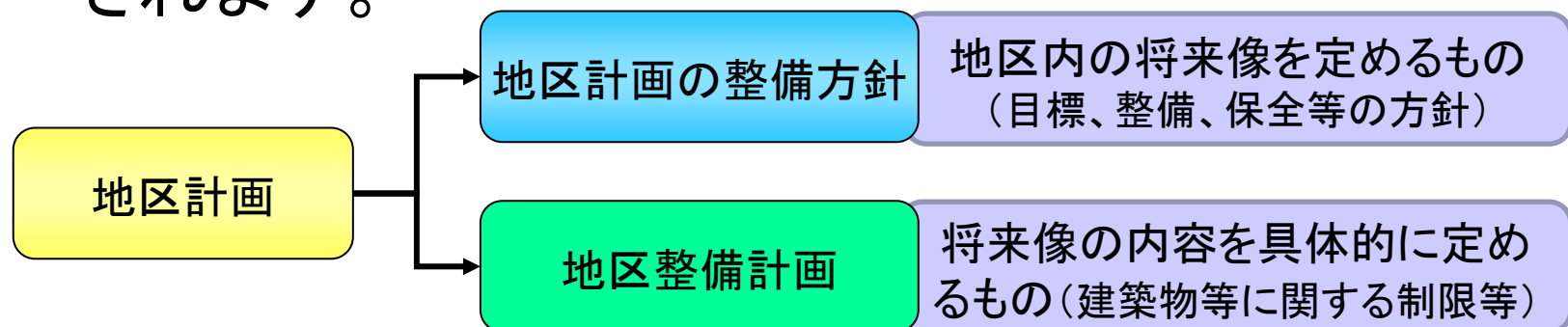
- 土地区画整理事業は、事業を行う区域に権利をお持ちの皆様から、個々の権利に応じて少しずつ土地を提供していただきます。これにより土地が減少することを『**減歩(げんぶ)**』といいます。
- 減歩した土地は、道路や公園などの公共用地に充てる(これを『**公共減歩**』といいます。)ほか、その一部を売却して整備にかかる費用など事業費の一部に充てます。(これを『**保留地減歩**』といいます。)
- 減歩は一般的に「公共減歩」と「保留地減歩」を合わせた『**合算減歩**』(これを「**平均減歩**」ともいいます。)で表されます。

(8) 土地区画整理事業の仕組み



(9) 地区計画とは？

- 地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けた計画を都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく制度です。
- 地区計画は地区計画の整備方針、整備計画で構成されます。





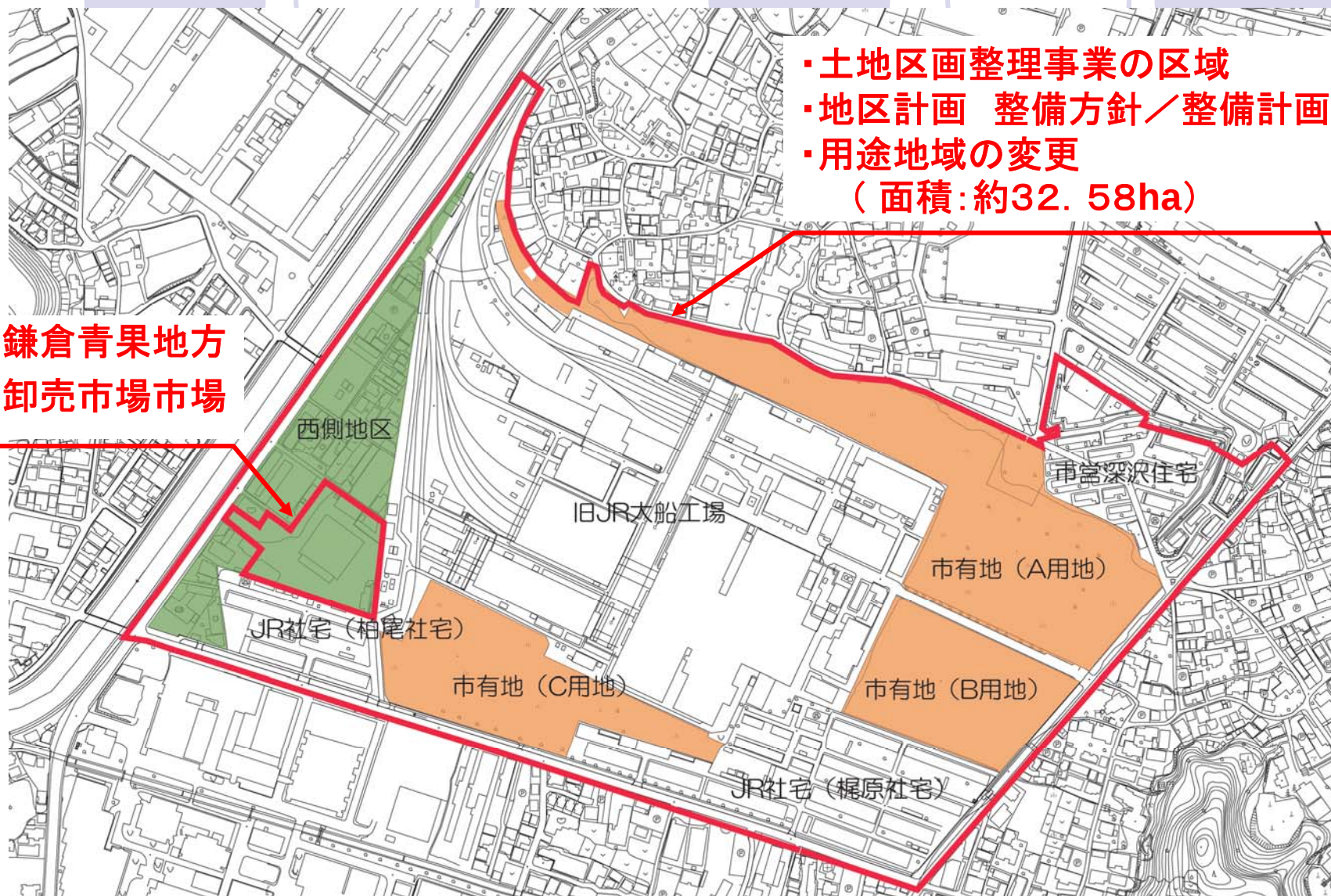
■地区計画の整備方針とは？

- 地区計画の「目標」・「方針」を定めます。
- まちの将来像（目標）を定め、それを共有化、明確化することにより、将来像（目標）を実感してもらうものです。
- また、将来像（目標）に向けた方針を定め、地区としてのまとまりを持ったまちづくりを進める指針となるものです。

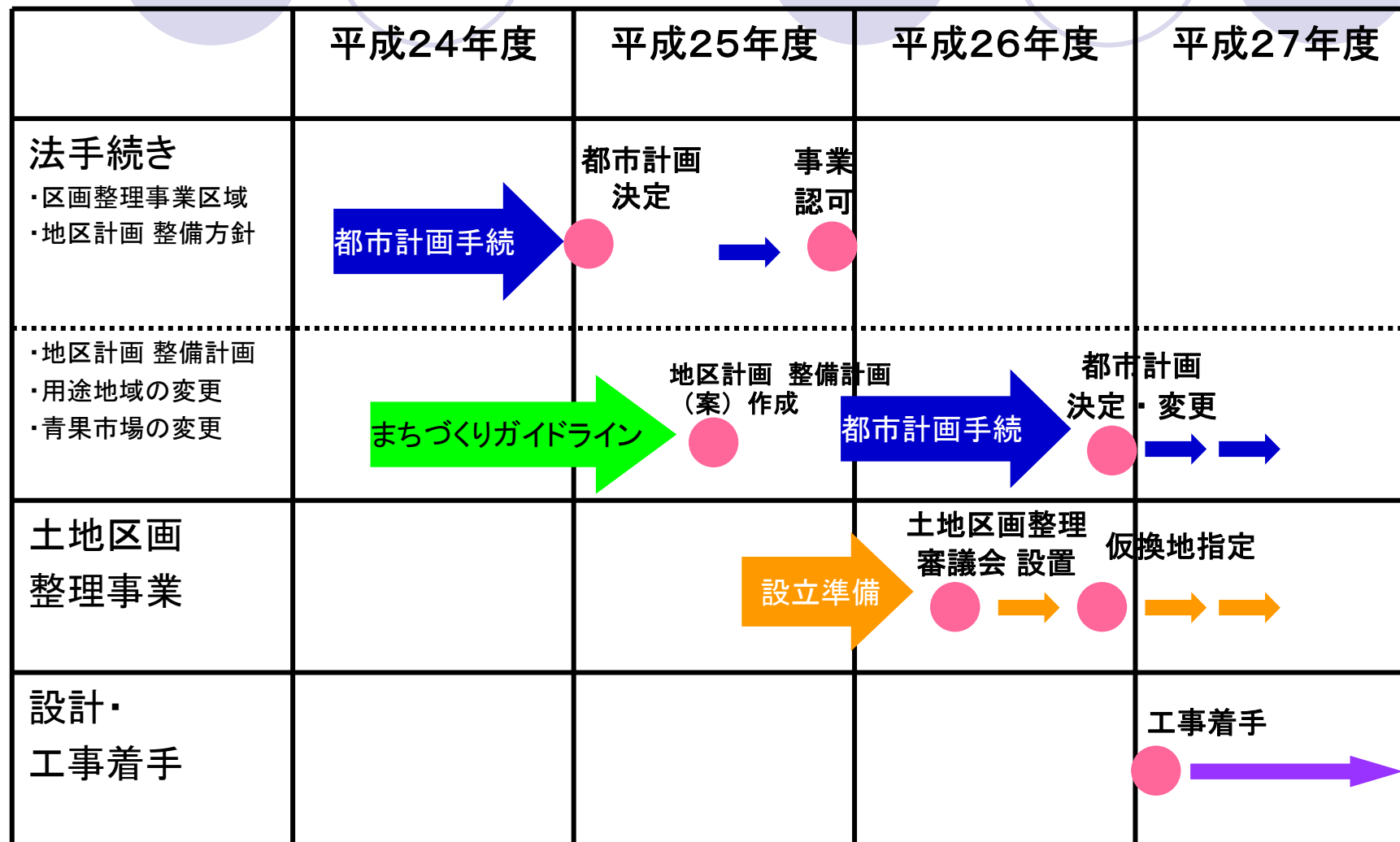
■地区整備計画とは？

- 「地区整備計画」で道路・公園などの位置や建築物などのルールを定めます。
- 地区計画の方針に従って、道路・公園などの「地区施設」や「建築物等に関する事項」など、まちづくりの内容を具体的に定めます。
- 「建築物等に関する事項」で、建築物の用途や高さなどのルールを決め、地区の無秩序な建築物等を抑制し、良好な住環境や美しいまち並みなどを保全、創造、誘導することができます。

■都市計画決定・変更案件の位置・範囲



(10) 今後の事業スケジュール(案)



(11) 都市計画決定に伴う建築制限について

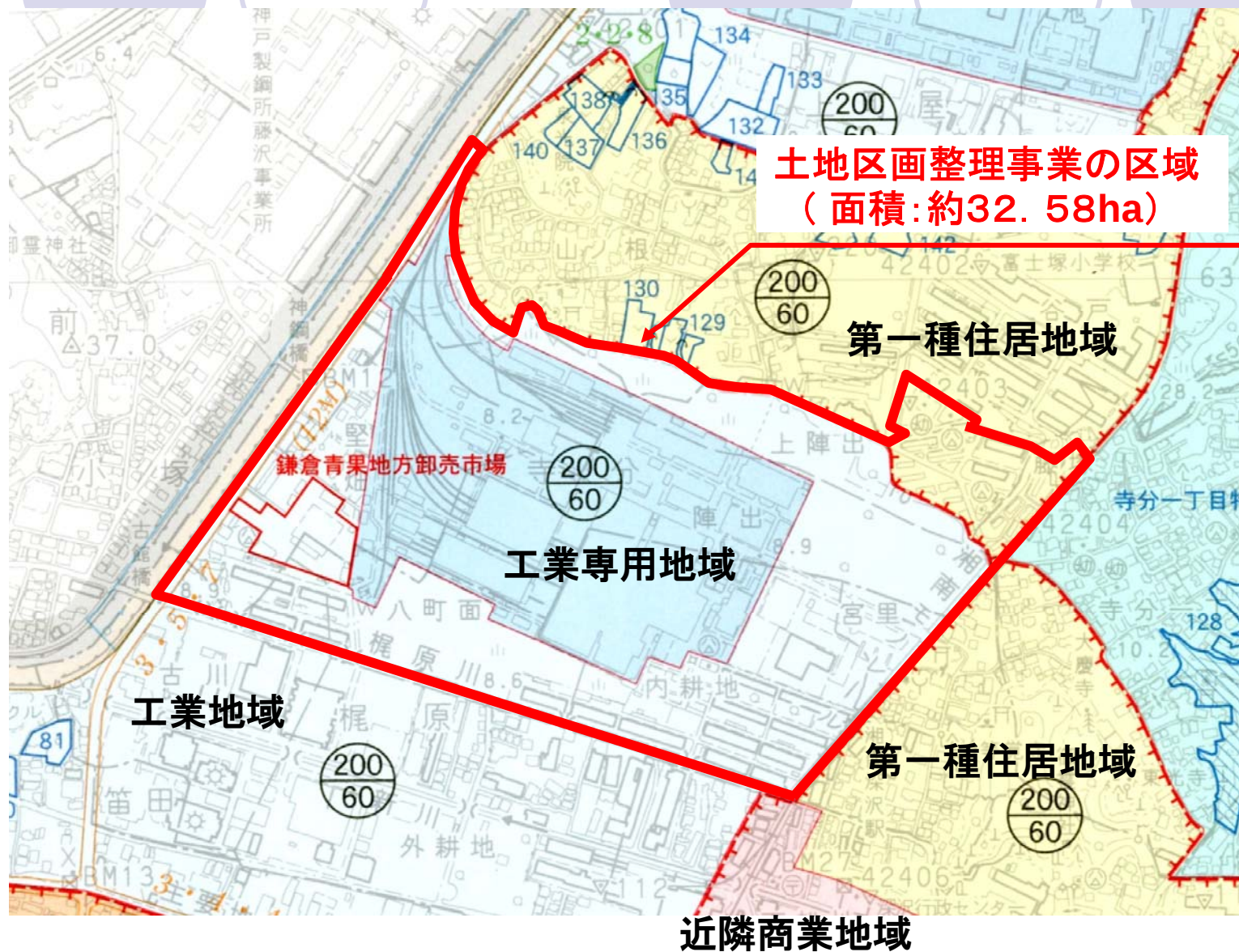
土地区画整理事業の区域の都市計画決定後は、都市計画法第53条に規定される建築制限がかかります。これは、将来の事業において、既存建築物の容易な移転又は除去のため建築制限を行うものです。

都市計画法第53条（建築の許可）

都市計画施設の区域又は市街地開発事業（土地区画整理事業）の施行区域内において建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りではない。

- 一 政令で定める軽易な行為（階数が二以下で、かつ、地階を有しない木造の建築物の改築又は移転をいう。）

(参考図 都市計画図)



都市計画決定に向けた深沢地域国鉄跡地 周辺総合整備事業の流れについて

