

2 市街地整備

～まちづくりが計画的に進められていて、生活しやすい市街地が形成されているまち

<基本計画の目標>

都市構造の主要な要素である緑、市街地構造・土地利用、交通、拠点・ゾーンを踏まえた将来都市像（都市マスタープラン）の実現に向け、隣接市や国・県との連携をはじめ市民、事業者、NPO等と協働して、まちづくりを推進していきます。

都市経営の視点に立つとともに、環境負荷の低減にも配慮しながら、社会経済情勢の変化等に柔軟に対応した創意工夫による市街地整備を進めます。

鎌倉駅周辺、大船駅周辺、深沢地域国鉄跡地周辺の3拠点地区の都市整備を推進していきます。

腰越駅周辺、玉縄地域、北鎌倉駅周辺の地域の特性を生かしたまちづくりに取り組みます。

既成市街地では、地域の特性に配慮した適正な土地利用の推進を図ります。

工業系用途地域内については、現状の工業系土地利用の維持・継承を基本に、土地利用転換に対しては規制誘導を図ります。

<目標指標:市民意識調査による市民の満足度>

市民満足度	当初値	H18 実績	H19 実績	H20 実績	H21 実績	H22 目標値	H22 実績	H23 実績	H27 目標値
「鎌倉市は、まちづくりが計画的に進められていて、生活しやすい市街地が形成されているまち」だと感じている市民の割合	27.0%	24.3%	21.8%	28.6%	26.3%	31.0%	29.7%	27.7%	36.0%

<6年間の取組の評価>

【経営企画部】

満足度指標の実績値は年度によるばらつきが見られ、平成22年の目標値も未達成であり、市民からは本市のまちづくりが計画的に進んでいないように捉えられている傾向が見受けられます。しかしながら、鎌倉駅周辺地区、大船駅周辺地区のまちづくりについては、限られた財源の中で、都市再生整備計画に基づく社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業）を活用し、着実に推進してきたところです。

【市民活動部】

手広地区の住居表示については実施済で目標は達成されました。

【まちづくり景観部】

総合計画の都市整備に係わる部門である都市マスタープランを推進するため、高度地区及び景観地区の指定及び地区計画の策定に取り組みました。

都市マスタープランの重点的に取り組む内容について、事業の進捗状況の把握、課題の抽出を行い、評価した内容を白書として取りまとめました。

引き続き、「めざすべきまちの姿」の実現に向け、都市マスタープランを推進していく必要があります。

市民・事業者・NPO等との協働によるまちづくりを推進するため、まちづくり条例等を改正し、市民の自主的なまちづくり活動への支援制度の創設、都市計画決定への住民参加、長年の課題であった、いわゆる小規模連鎖開発への対応、市民への一定規模以上の開発事業の情報を公開する仕組みづくり等を行いました。

【都市整備部】

バリアフリー化の一環として、第1次事業として350箇所を対象に、既存歩道の交差点巻き込み部や横断歩道部の段差解消を進め、平成15年度に整備が完了し、平成17年度からは第2次事業として、新たに改修が必要な806箇所の改修を進めています。

【拠点整備部】

大船駅周辺地区においては、大船駅西口駅前における「鎌倉市域での整備計画」に基づく整備の完成に伴い、整備効果等の検証を行った上で、横浜・鎌倉両市一体整備計画の廃止も含めた取扱いについて、神奈川県、横浜市と調整する必要があります。

また、その他の地区の停滞している事業については、横浜市側の再開発事業等の動向を踏まえ、関係権利者・関係機関との協議調整を進める等、事業の推進を図る必要があります。

鎌倉駅西口周辺地区においては、関係権利者及び関係機関等と協議調整を行い、各権利者から事業についての賛同を得られましたが、一部権利者の合意形成には至りませんでした。

大船駅東口第2地区市街地再開発事業については、平成15年に新基本構想を策定し事業実施に向け取り組みましたが、平成19年度の予算否決を受け実施した権利者及び市民意向調査の結果、新基本構想に基づいて事業を進めることは困難な状況となりました。しかし、この意向調査において、回答した85%の市民が駅前整備の必要性を認めており、また、権利者においても平成20年度に新たなコンサルタントを選定後、今後の計画検討過程について賛否を確認したところ約75%の賛同を得たことから、新たな計画案による事業実施に向けた取組を開始しました。

平成21年度には、3つの「基本プラン」及び再開発後の権利者の資産の目安となる「モデル個票」をプランごとに作成し、権利者意向を確認しながら、平成23年度には、基本計画(素案)に対する市民や周辺商店会からの意見も踏まえ、基本計画(案)を策定しました。

深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業については、平成18年3月の東日本旅客鉄道(株)鎌倉総合車両センター大船工場の廃止を契機に、面整備ゾーンの権利者へ説明等を開始し、権利者で構成する「深沢地区まちづくり検討部会全体会」を設置して権利者の合意形成に努めてきました。この間、平成22年9月には面整備ゾーンの「土地利用計画(案)」を市民参画のもと策定し、市民説明会の開催やまちづくりニュースの発行により広く市民へ周知を図ってきました。また、都市計画決定に向け土地利用計画(案)を基に関係機関との協議を行ってきましたが、関係機関協議がまとまるまでには至りませんでした。

現段階では、まちづくりを計画的に進めてきたものの、都市計画決定や事業認可、さらに事業着手といった事業の進展が目に見えていないことに起因し、市民の方々に「生活しやすい市街地が形成されているまち」だと実感いただけない状況にあると認識しています。

<今後の方向性>

【経営企画部】

限られた財源の中で、まちづくりを推進していくには、今後も国庫補助を用いた事業推進が必須となります。現在、進行している「都市再生整備計画事業」の今後の策定については、第2期の事業の達成度等を踏まえて、計画策定の必要性を検討していきます。

【市民活動部】

町内会・自治会等に対し、住居表示制度の情報提供を行い、要望があれば住居表示の実施を検討します。

【まちづくり景観部】

都市マスタープランの評価・検討結果から得た重点的に取り組む内容の課題整理を始め、新たな課題(都市空間の脆弱性)、新たな取組(持続可能な都市空間の実現)への対応の検討を行い、社会経済情勢の変化に柔軟に対応し着実な実現を図るため、継続して都市マスタープランの見直し作業を進めていきます。

さらに、「市民、事業者、行政のパートナーシップによるまちづくり」をめざして、都市計画制度の有効活用や市民主体のまちづくりに対する支援等の充実を図るなど、多様な手法を活用して取組を進めていくとともに、まちづくりに関する各種制度について情報発信の充実が図れるよう努めていきます。

平成23年度に改正したまちづくり条例等の運用状況の検証を行い、必要な条例改正を行うとともに、その他の手法等を検討します。

【都市整備部】

歩行者等の安全性の向上をめざし、視覚障害者誘導ブロックの設置や、歩車道段差の解消として、歩道段差切下げ事業を順次進めてまいります。また、交通管理者や、交通事業者等の関係機関と協議調整を進め、安全で安心して利用できる施設整備を進めてまいります。

【拠点整備部】

大船駅西口駅前における「鎌倉市域での整備計画」に基づく整備の完成に伴い、整備効果等の検証を行った上で、横浜・鎌倉両市一体整備計画(案)の廃止も含めた取扱いについて神奈川県、横浜市と協議を進めます。また、横浜市側の再開発事業等の動向を踏まえ、関係権利者・関係機関との協議調整を進めます。

鎌倉駅西口周辺整備事業の推進については、引き続き権利者及び関係権利者との協議調整を進めます。

大船駅東口第2地区市街地再開発事業においては、平成23年度に策定したこの基本計画(案)を踏まえ、平成24年度に、都市計画変更を行うことに対する権利者意向を確認したところ、都市計画変更に向けての目安としていた2/3以上の賛同が得られたため、都市計画変更に向けた手続きを進めているところです。

今後、都市計画変更手続とあわせて、権利者の方々の意向や事業効果等を勘察し、民間事業協力者の意見も聴きながら、先行して整備する街区を見極めます。その後、引き続き合意形成を図りながら、事業計画認可を経て事業実施をめざします。

深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業は、平成24年度においては、平成22年9月に策定した土地利用計画(案)を基に、都市計画決定に向けた関係機関協議を終え、法手続に移行することとしており、権利者をはじめ市民等へ都市計画の案の説明会を実施するとともに、引き続き権利者との合意形成を図り、早期都市計画決定、事業認可を経て、事業実施をめざします。

今後は、厳しい財政状況の中、本事業への民間資金の導入等官民連携方策を検討するとともに、まちづくりルール等を定めていくための、まちづくりガイドラインを策定していくこととしています。

鎌倉市民評価委員会の評価

《この分野の6年間の取組の進捗状況・取組のあり方に関する意見》

- ・新しいまちづくりが進んでいると感じる市民の割合はほぼ目標に達している。しかしながら道路・歩道のバリアフリー化延長は目標に比べ大幅未達であった。市民満足度は平成22年度目標値に達せず、低迷している。
- ・まちづくり条例等を改正し、市民の自主的なまちづくり活動への支援制度の創設、都市計画決定への住民参加、長年の課題であった小規模連鎖開発への対応、一定規模以上の開発事業情報を公開する仕組みづくり等を新たに行ったことは評価できる。
- ・「都市マスタープラン」に紐づく分野であるが、「都市マスタープラン」の目標に沿って進行管理しているように見えない。施策がハードウェアに偏っている。「今後の方向性」の欄には「検討する」「協議する」という記載が多く、具体的期限も示されていない。行き詰っている様子が伺える。
- ・鎌倉駅西口周辺地区整備に至っては、これからアンケートによってニーズを把握する等、具体的な実施事項が確認できない。鎌倉駅周辺地区、大船駅周辺地区の整備事業は財政難もあり、今後も難しいと思われる。市民の希望が防災面を強化することならば、その視点から計画の見直しが必要である。
- ・限られた財源の中で、交付金を活用し鎌倉駅周辺地区、大船駅周辺地区の整備を着実に推進してきたことは評価できる。計画に沿って、ハード面の整備に尽力されている点は認めるものの、補助金や交付金による整備を進めるだけでは、本当の意味での市民の意向を汲んでいるとは言えない。
- ・市街地整備は市民、業者、NPOなどと共に向かうまちづくりの推進方針は十分評価できるが、古都鎌倉のイメージに相応しい市街地整備は十分だとは思えない。

評価の内訳(委員数)					⇒	評価委員会の評価
◎	0	○	5	△		

《将来のまちづくりの展望に向けたこの分野に関する意見》

- ・都市マスタープランの改訂(平成27年度目標)にあたっては、実際の用途地域とめざす都市像とのずれなども十分検討し、市街地整備が行われることが望まれる。
- ・市街地整備事業はスパンの長いものであり、社会経済情勢の変化によってその都度、基本構想を見直さなければならぬようでは成り立たない。将来のまちづくりに先見性が求められる。また、市街地整備は、利権が絡み事業規模も大きくなるため、計画通りに進めるのが難しいことは理解できる。財政状況が厳しいのでよりソフトウェアに重点を置いた施策が求められる。
- ・何を解決するためにどの様なことが必要で、それは何時やるのか？具体的な実施計画(タイムスケジュール)を作成し、各責任者がそれぞれの事業を責任を持って遂行して頂きたい。
- ・今後の市街地整備に向けた地域や住民のニーズ把握の必要性に対し、市民活動部が最もその中心を担うべき部署ではないか。
- ・津波など防災対策も合わせて、計画・条例の見直しが必要。
- ・フラワーセンターは鎌倉らしさの花公園であり、存続について市民の声も反映していただきたい。
- ・住居表示は市民の利便性を図るために提案されているが、利便性の具体的な説明が足りないから理解が得られないのではないだろうか。

《この分野に関する総括意見》

- ・拠点整備部と都市整備部を統合。または、都市整備部、まちづくり景観部が所管する総合交通の分野も含めて、全体を統括する組織を持つ必要がある。この分野で市民の満足度が上がるということは、非常に大きな意味を持つことでもあるため、関連する各事業が都市整備部のほか、複数の部局にまたがる事業については、関係部局の連携または統括するシステムを構築し、しっかりと進めていただきたい。
- ・人口が減少する本市の市街地整備は、市全体の均衡ある整備が必要であり、バランスを崩すと市民の奪い合いになり、活性化する商店街と廃れゆく既存の商店街が生ずる。
- ・市内には古い景観を残しておきたい部分とまちづくりを推進させたい部分と両面がある。それぞれが計画的に行われていることを市民に周知して、都市計画の情報を詳しく伝えてほしい。
- ・事業のなかには、鎌倉駅周辺や、大船駅東口など合意形成の問題などから計画が滞っているものもみられる。丁寧に適宜内容を見直し全体の方向性を検証する必要がある。
- ・暮らしやすさを市民目線で徹底的に検証して、市街地整備について検討をしていかないと、いつまでも、行政の自己満足の施策進行になってしまうのではないだろうか。
- ・「住宅・住環境」と合わせて「まちづくり」という分野にしても良いのではないか。