



第4章 まちづくりの進め方

第4章 まちづくりの進め方

1. まちづくりの実現の考え方

深沢地域のまちづくりの実現にあたっては、「基本計画」を基に、関係機関等との協議や整備計画、事業計画の作成等を行っていくことになります。

そのためには、実現に向けた手順を明らかにすることが必要なことから、ここでは、深沢地域のまちづくりの先導性を発揮するエリアである「面整備ゾーン」と「その他のゾーン」とに分け、まちづくりの実現の考え方を示します。

1) 面整備ゾーンのまちづくりの進め方

「面整備ゾーン」は、現行の土地利用を転換し、事業等により一体的に整備を図ることとしていますが、面整備ゾーンには、市有地(旧国鉄清算事業団用地)、JR大船工場・JR東日本社宅用地や民有地が分散しています。

「面整備ゾーン」の一体的な整備を進めるためには、全体まちづくりのプログラムを作成して、事業間の連携を図り、事業効果を引き出していく必要があります。

そのために、速やかに整備計画の作成を行います。

整備計画の作成にあたっては、特に以下の点について配慮します。

関係機関等との協議・調整

「面整備ゾーン」の事業化に向けて、基本計画に基づいて市が主体となり関係機関等との協議・調整を進めます。

JR東日本との協議・調整

JR大船工場の動向は、「面整備ゾーン」の整備に大きな影響を与えることから、JR東日本と引き続き情報交換を行うとともに、協議・調整の場を設け、合意形成を図っていきます。

情報の公開

まちづくりに関して、市民の方々の支援と協力を頂くため、まちづくりの進捗等について広く情報を公開するとともに、意見を伺う場の設置を検討します。

なお、開発に伴う道路整備については、事業者の協力を求めていくこととします。

2) その他ゾーンのまちづくりの進め方

その他の「土地利用転換誘導ゾーン」「都市型産業ゾーン」「住環境整備ゾーン」は、市民、事業者、行政がそれぞれの役割と責任を分担し、協働で進めていきます。

市民や事業者は、まちづくりの機運が熟したところから、ゾーンごとの方針に基づいて、ルールづくりを行います。

「鎌倉市まちづくり条例（平成8年1月施行）」に基づく“自主まちづくり計画”の作成、鎌倉市都市景観条例による景観形成地区や都市計画法による地区計画の指定、建築基準法による建築協定などを行い、ルールに基づいた取り組み（建築物や公告物等の規制誘導、緑の保全・創出等）を進めるとともに、行政は、こうした市民主体のまちづくりの支援を行います。

また、「開発事業等における手続及び基準等に関する条例（平成15年4月施行）」等に基づき民間事業者等の開発を適正に誘導するとともに、公的な整備が必要な地区では、まちづくりの熟度が高まってきたところから整備を進めていきます。

なお、道路整備の面から見ると、幹線道路の整備をはじめとして、補助幹線道路の整備を順次進めていくことが必要となりますが、生活・サービス道路は、まちづくりの熟度に併せ、面的及び線的整備の可能性を探り、生活環境を向上させる道路整備を進めていく必要があります。

道路整備にあたっては、沿道の方々や権利者等の関係者の協力が必要となることから、必要に応じて、権利者等との協議の場を設けていく必要があります。

さらに、周囲の斜面緑地は、有効な保全・活用策を検討するとともに、順次、保全・活用を行っていきます。

2. 整備主体の考え方

鎌倉市の財政状況は既述（序章）のとおり、投資的経費（施設の建設など新しい事業の実施に必要な経費）が大幅に減少しており、財政的な制約があります。

一方で、全国的にもPFI²⁴による施設整備も増えており、深沢地域のまちづくりにおいては、こうした民間の資本やノウハウを活用していく必要があります。

また、最近、大規模開発のコーディネート業務を進めている公的機関の参加も期待されます。

深沢地域のまちづくりの実現は、行政だけでなく、市民、事業者、NPO、公的機関など、様々な整備主体の参加が必要となります。

特に、まちづくりの先導性を発揮する「面整備ゾーン」は、一体的な整備が必要なことから、官民協働での姿勢で臨むことが必要不可欠です。

こうしたことから、多様な整備手法の選択と併せて、長期的な財政計画の見通しや他の事業との関連、さらには事業の採算性等も考慮し、鎌倉市や国及び県、公的機関、民間等の関わり方について検討を行い、事業主体を決定していきます。

24 P F I：従来公共が行っていた公共施設等の建築、維持管理、運営等について、民間主導で行うことで民間の資金、経営能力、技術的能力などを活用しようという手法。財政負担を軽減し効率的に社会資本を整備し、都市再生と雇用創出に寄与する効果的な手法として一目を浴びている。

3. 整備手法の考え方

まちづくりの実現には、その土地の利用に合わせた整備手法を用いることが重要です。

そのためには、関係機関との協議や土地所有者の意向・整備主体等を総合的に検討し、決定することが必要です。

整備手法は、時代の変化に伴い再編や創設等が行われており、また、様々な手法の組み合わせも可能であることなどから、横断的に幅広く検討する必要があります。

さらに、事業段階では、事業にかかる費用の財源、事業の採算性、関係者の合意形成など、総合的な視点から検討することが必要となります。

こうした考えから、ここでは、「土地利用の整備方針」の4つの区分（「面整備ゾーン」「土地利用転換誘導ゾーン」「都市型産業ゾーン」「住環境整備ゾーン」）毎に、整備の行い方を整理していくこととします。

なお整備手法は、基本計画策定後に、ここで整理した内容に合わせて最適な手法を選択していくこととします。

「面整備ゾーン」

「面整備ゾーン」には、市有地（旧国鉄清算事業団用地）、JR大船工場・JR東日本宅用地や民有地が分散しており、また、一部不整形な土地もあることから、土地利用計画に合わせた土地の交換分合²⁵等を行うための適切な整備手法を用いて、土地の整形化・集約化や、土地や権利の整理等を行います。

また、土地の有効利用を図るために、共同化や高度利用を推進します。

併せて、民間事業等により、深沢地域の骨格を形成する道路や新たな土地利用計画に必要となる基盤施設を整備します。

そのために、民間事業等を誘導する仕組みや、新たな手法の確立に向けて検討を行っていきます。

湘南深沢駅周辺については、交通結節機能を充実するための事業の活用を図り、広場や自由通路（人工デッキ）等を整備し、交通機関の相互乗り換え利便性の向上を図ります。また、駅舎及び駅周辺のバリアフリー化を図るため、鎌倉市移動円滑化基本構想（第2部編）に基づいた整備を図ります。

歴史的資産である泣塔を中心とした公園づくりには、都市計画公園としての整備も検討し、魅力ある公園づくりを行います。

25 土地の交換分合：土地の利用を増進するため、土地の所有権その他の権利の全部又は一部を交換し、土地の分割、合併をすること。

「土地利用転換誘導ゾーン」

「土地利用転換誘導ゾーン」は、区域内の土地を交換分合して道路や公園などの都市基盤施設を整備するなど、土地の利用増進を図ります。

また、敷地内にオープンスペースや公園を確保し、総合設計制度²⁶や地区計画制度等を利用して質の高い市街地空間を創出していきます。

湘南町屋駅周辺については、駅舎及び駅周辺のバリアフリー化を図るため、鎌倉市移動円滑化基本構想に基づいた整備を図ります。

「都市型産業ゾーン」

「都市型産業ゾーン」は、周辺環境との調和や利便性・快適性の向上を図るために、面的整備も視野に入れ、生活道路や住環境等の整備を図るなど、ゆとりと潤いある都市環境づくりを行います。

また、工場の機能廃止による大規模な土地利用の転換が行われる際には、まちづくり条例等により、計画的なまちづくりを誘導します。

「住環境整備ゾーン」

「住環境整備ゾーン」は、良好な住環境保全・創出のため、地区の特性に応じた、より詳細な計画並びにルールづくりを検討するとともに、必要に応じて、地区計画、建築協定、緑地協定などの土地利用等の誘導制度を活用した取り組みを行います。

また、地区の特性を生かした都市景観をつくるためには、都市景観条例による景観形成地区などを活用してルールづくりを行うとともに、そのルールに基づいた景観形成を図ります。

さらに、都市基盤施設が未整備な地区は、熟度に応じて、面的整備も視野に入れ、生活道路の整備や防災性にも配慮した住環境の整備、並びに歩行者空間の整備等を検討します。

26 総合設計制度：建築基準法上の「敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例」（法第59条の2）のこと。容積率及び高さの制限について、統一的な緩和規定を設けることによって、建築敷地の共同化、大規模化による土地の有効かつ合理的な利用促進と、公共的なオープンスペース（公開空地ともいう）を確保することなどにより、市街地環境の整備を図ることを目的とした制度。

深沢地域の新しいまちづくり基本計画

編集・発行

平成16年9月

鎌倉市企画部都市政策課

〒248-8686 鎌倉市御成町18番10号

電話 0467-23-3000

FAX 0467-23-8700



古紙配合率100%再生紙を使用しています