

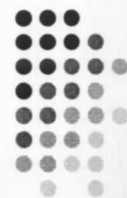
深沢地域国鉄跡地 周辺総合整備事業について

平成 24年 1月 21日

鎌倉市 拠点整備部 鎌倉深沢地域整備課

1

1. 説明会以降の事業の進捗状況



(1)これまでの大きな検討の流れ

平成22年 9月 土地利用計画（案）の策定

平成22年12月 第10回 深沢地区まちづくり検討部会全体会

・本事業の権利者に土地利用計画（案）を説明

平成23年 1月 土地利用計画（案）に関する説明会

・市民の皆様土地利用計画（案）を説明

（権利者・深沢町内会を含む102名の方に参加いただきました）

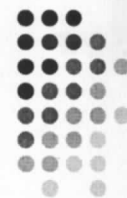
平成23年 2月 ホームページに土地利用計画（案）の概要版を掲載

深沢まちづくりニュースで土地利用計画（案）を紹介

平成23年 5月 権利者に市民説明会の結果を報告・意見聴取

3

(2)本事業の進捗状況について



■土地利用計画（案）をもとに、都市計画決定に向けた関係機関協議、事業認可図書作成に必要な調査を行っています。

1) 都市計画決定に向けた関係機関協議の実施状況

○交通計画・道路計画：神奈川県警察本部（H23.3～）

○土地利用計画等：神奈川県都市計画課（H23.8～）

鎌倉市都市計画課

2) 事業認可図書作成に必要な調査の実施状況

○事業区域を確定するための測量調査業務（H23.2～H23.9）

○地質調査・街区確定測量調査業務（H23.10～）

○事業計画（案）の作成業務（H23.12～）

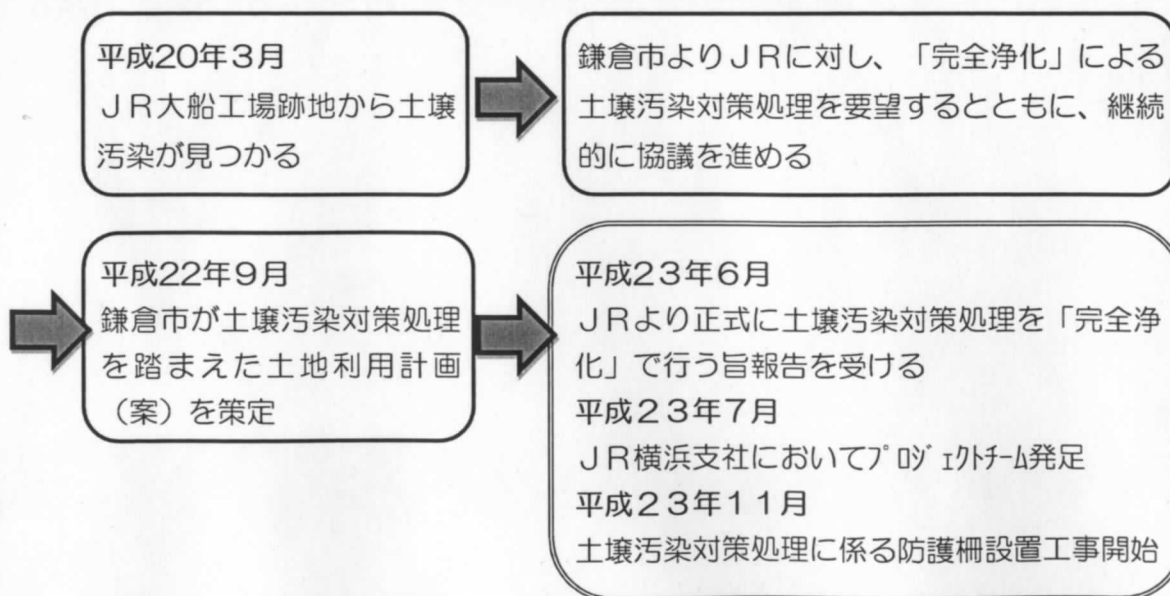
(3) 市民説明会(H23.1.23)の主な質問・意見

質問・意見	説明会での回答・その後の検討状況
住宅 住宅用地を整備するのは民間か市か	・民間による住宅の導入を考えており、まちづくりガイドラインに基づき景観面等で良好な住環境形成を目指します。平成24年度からガイドライン作成に着手します。
近隣公園 防災性を考慮した場合、公園面積は現状で十分なのか 多目的広場機能も継続してほしい	近隣公園には、防災機能や芝生広場による多目的機能など、多様な機能に対応できるよう検討していきたいと考えています。 公園面積を現計画よりも増やすことについては、権利者から減歩が増えるため現計画規模の公園にしてほしいとの意見を頂いています。
JR用地 市は早急な完全浄化を要求すべき	JRは「完全浄化」と「封じ込め」の2つの対策処理方法で検討していますが、市としては完全浄化を要求しています。その後協議を重ね、平成23年6月にJRより正式に土壤汚染対策処理を「完全浄化」で行う旨報告を受けました。

5

(4) JR大船工場の土壤汚染について

- 平成23年6月、JRより正式に「完全浄化」を行う旨の報告
- 今後は、土壤汚染対策処理工事等と本事業スケジュールと整合を図るため、JRと協議・調整を推進



6

(5) 土壌汚染対策処理工事について

- JRは土壌汚染対策処理工事等の実施において、工場内のセキュリティ及び汚染土壌の飛散防止等を目的として、工場用地周辺に防護柵設置工事を実施中です。（H23.11～H24.3）
- 今後の予定としては、今年度中に国際入札により土壌汚染対策処理工事等の請負業者を決定し、平成24年度から平成26年度の約3カ年で工事を完了する予定と聞いています。

（工程表）

工 事	H23	H24	H25	H26
防護柵設置				
建物撤去工事・ 土壌汚染対策処 理工事				

7

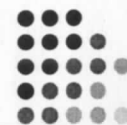
(6) JR大船工場引込線廃止について

- 平成23年7月、JR大船工場引込線（幅：約10m、延長：約2km、面積：約2万㎡）の廃止が決定した旨の報告
- 今後は引込線用地の活用について市の中で整理し、JRと協議予定



8

(7) 広域的なまちづくりの検討経過について



平成20年3月 : 村岡・深沢地区全体整備構想検討委員会（国、県、藤沢市、鎌倉市、JR東日本等で構成）で、広域的な視点からの本地区の将来像等を取りまとめた「村岡・深沢地区全体整備構想（案）」を策定



平成21年3月 : 湘南地区整備連絡協議会（県、藤沢市、鎌倉市で構成）で、新駅の乗降客数、新駅設置の効果（駅・周辺道路の混雑緩和効果、経済効果）等を検討する「平成20年度村岡・深沢地区拠点づくり検討調査」を実施

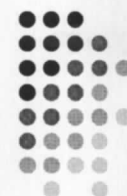


平成23年3月 : 湘南地区整備連絡協議会で、検討の深度化を図るために新駅の規模や新駅のイメージ、新駅・自由通路等の概算事業費等を検討する「平成22年度村岡・深沢地区拠点づくり検討調査」を実施



今後は、新駅設置の効果について整理し、権利者や市民、議会等と相談し、新駅に対する市の方針を決定する必要があります。

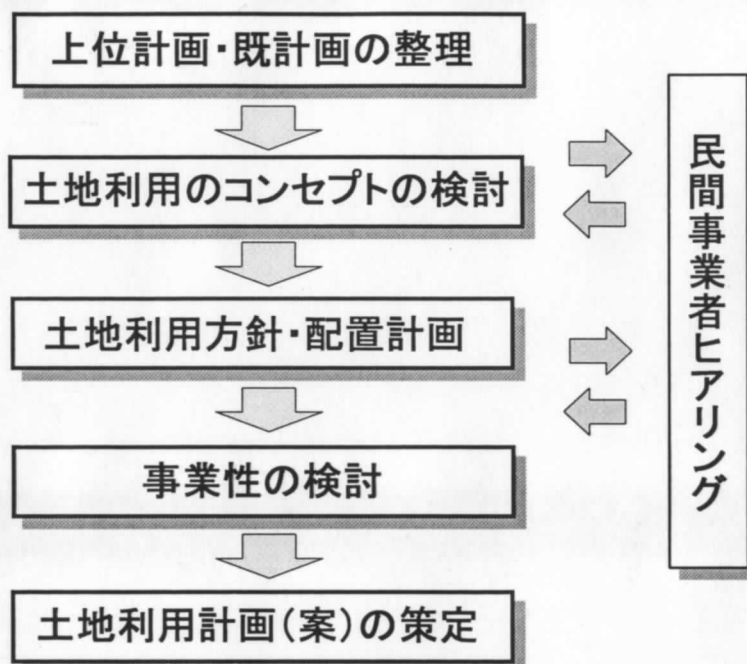
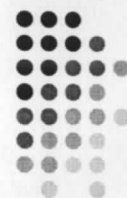
9



2. 土地利用計画(案)について

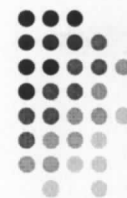
※本内容は平成23年1月23日に「深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業における土地利用計画(案)に関する説明会」で説明したものとなります。

■ 土地利用計画(案)策定の流れ



11

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)

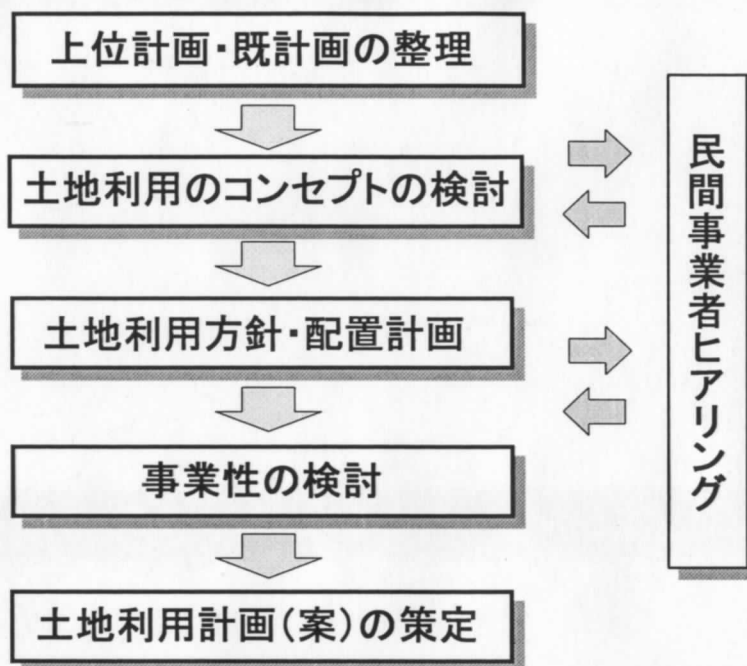
- ・ 深沢地域の新しいまちづくり基本計画 (平成16年9月)
- ・ 深沢地域の新しいまちづくりビジョン (平成21年6月)

(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)

12

■ 土地利用計画(案)策定の流れ



13

土地利用のコンセプトの検討

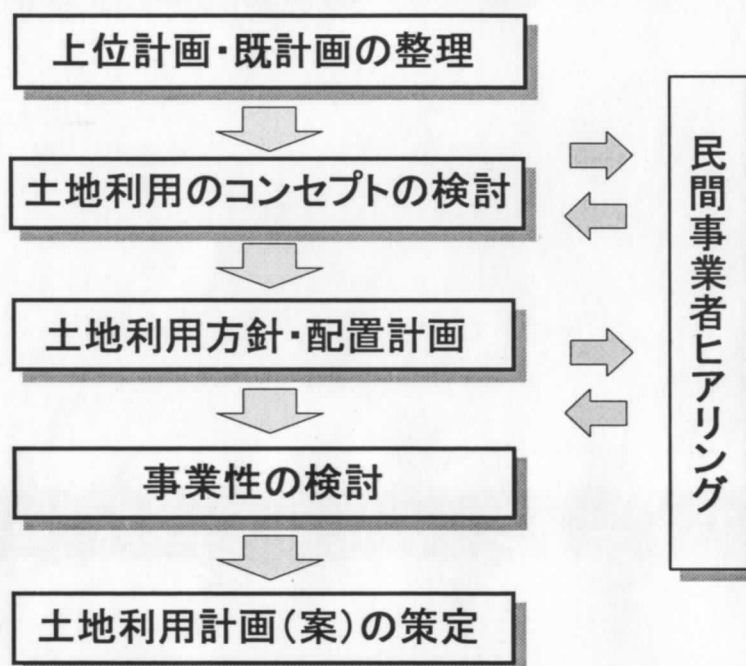
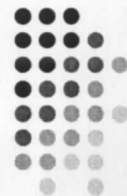
～まちづくりのテーマ「ウェルネス」に基づき、鎌倉ブランドや深沢地域が持つポテンシャルを十分に活かし、鎌倉駅、大船駅周辺との差別化を図る～

土地利用のコンセプト ー健康生活拠点・深沢ー

- ・ 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

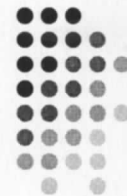
14

■ 土地利用計画(案)策定の流れ



15

土地利用方針と配置計画



住宅系土地利用

《 土地利用方針 》

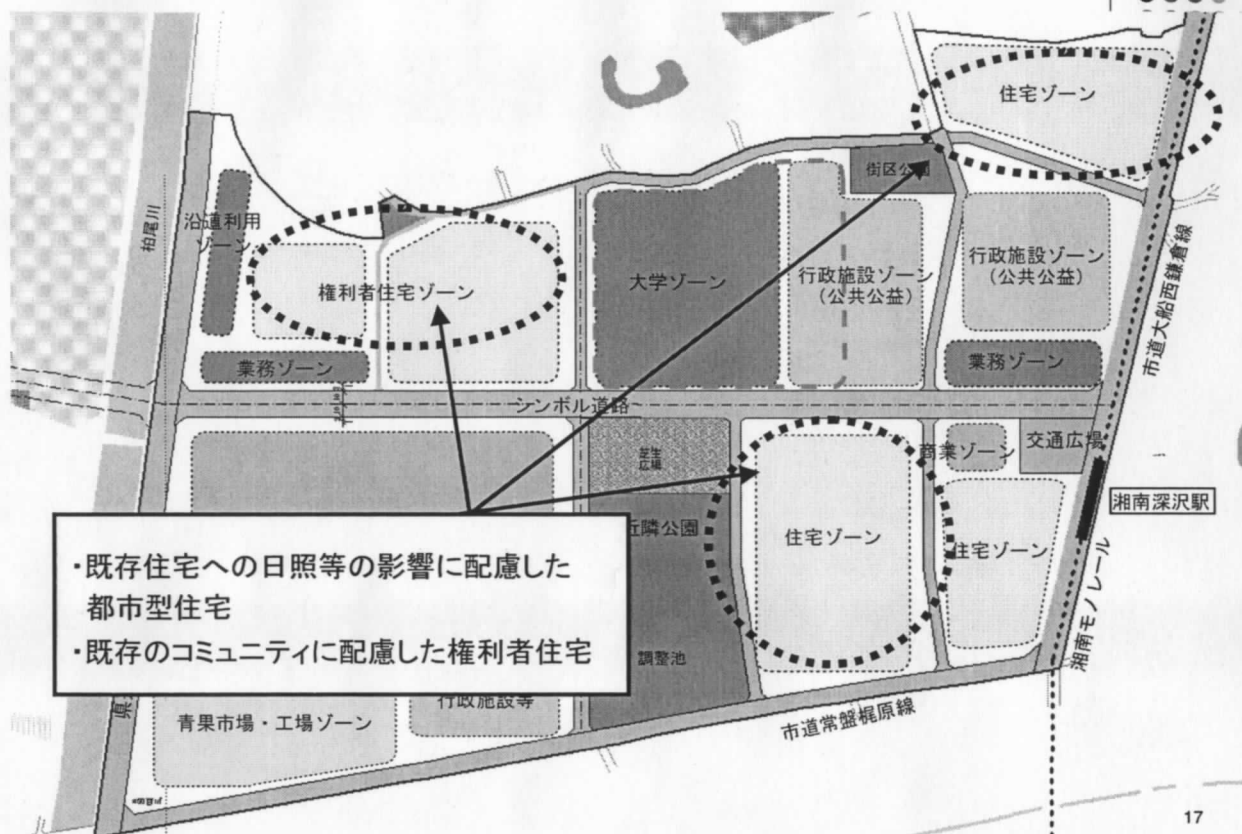
- ・ 都市経営的視点から、市の将来目標人口を想定し規模(3,100人)の確保
- ・ 多様な年齢層やライフスタイルに対応した都市型住宅・戸建住宅の導入
- ・ 西側権利者の既存住宅の機能を確保

《 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

16

■土地利用計画(案)の配置の考え方(住宅)



17

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 》

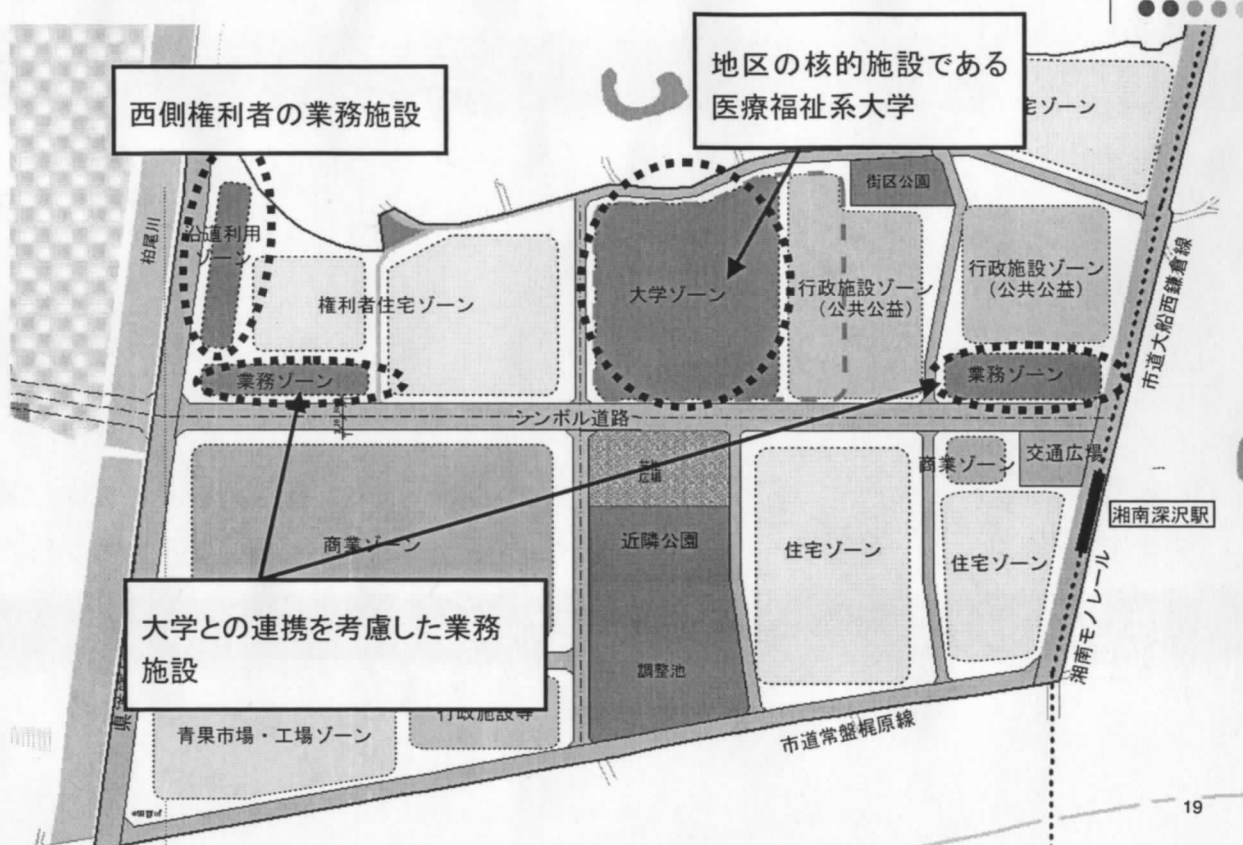
- ・ 健康生活拠点の核となる医療福祉系大学の導入
- ・ 健康づくりをサポートする総合的・複合的なサービス・教育機能の実現
- ・ 西側権利者の既存事業所の機能を確保

《 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

18

■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

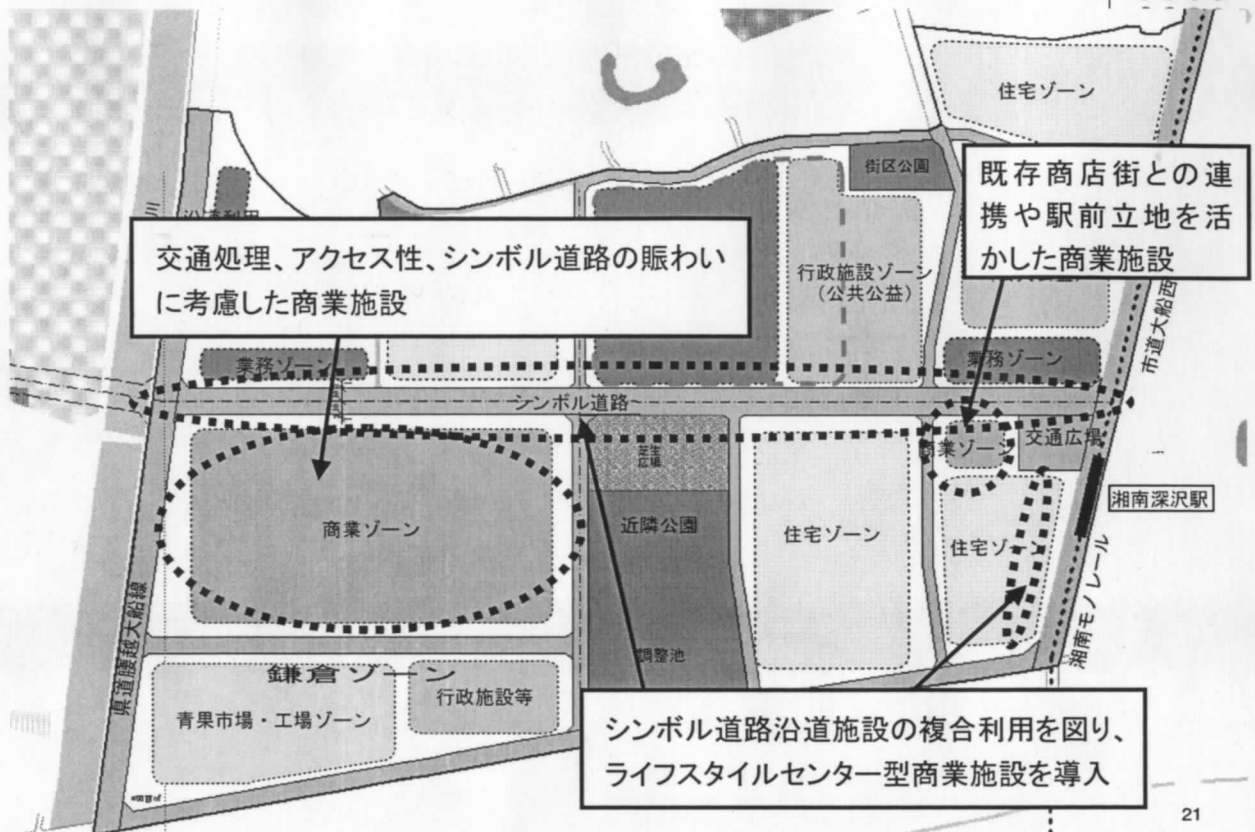
《 土地利用方針 》

- ・ 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)



21

土地利用方針と配置計画

公共公益施設

《 土地利用方針 》

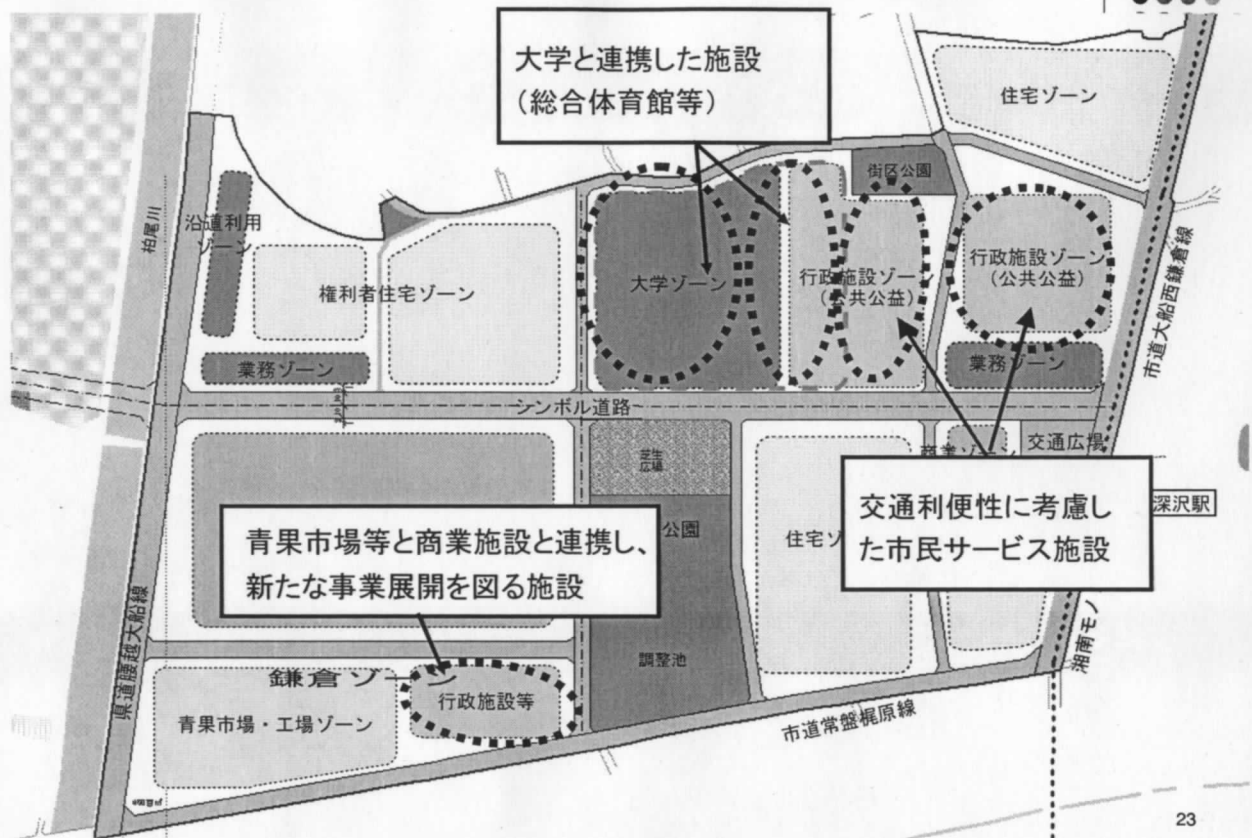
- ・ 拠点形成にふさわしい公共公益施設の導入
- ・ 公民連携方策の推進

《 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

22

■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

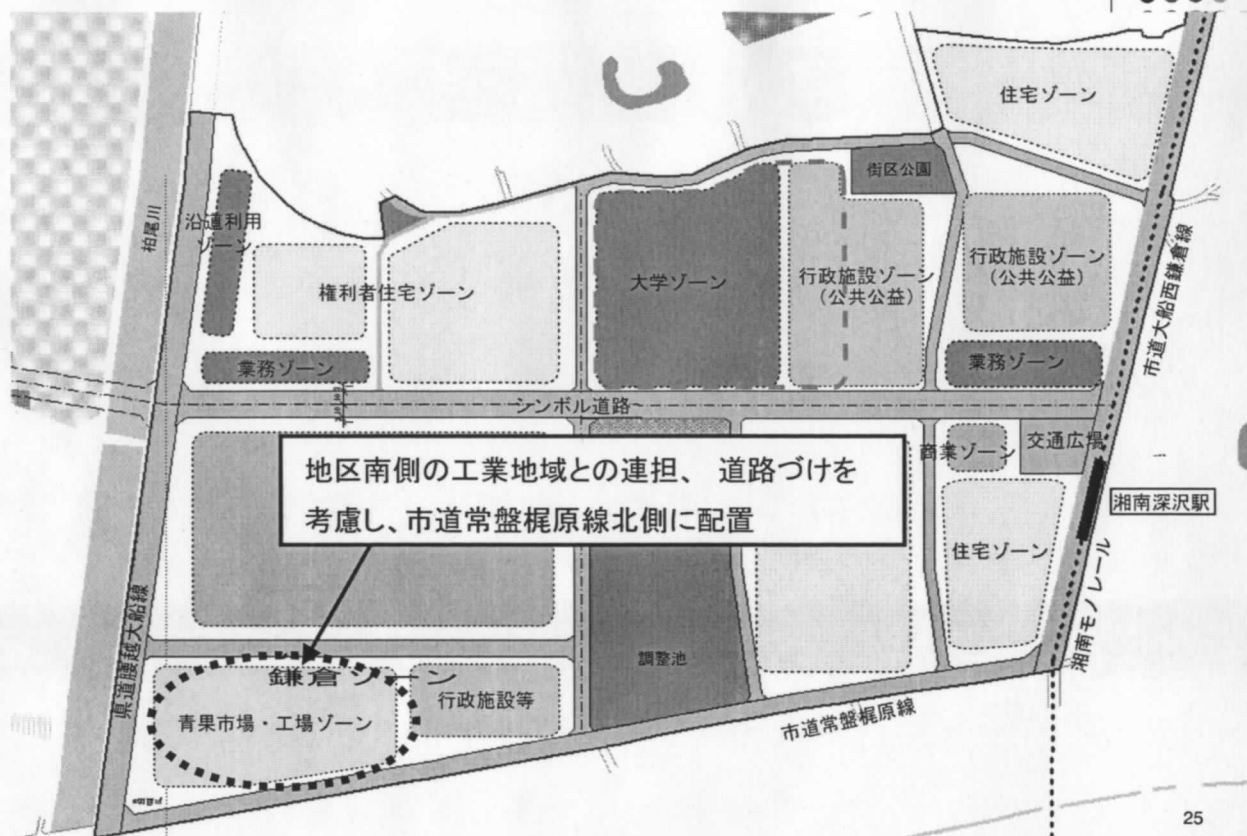
《 土地利用方針 》

- ・ 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)

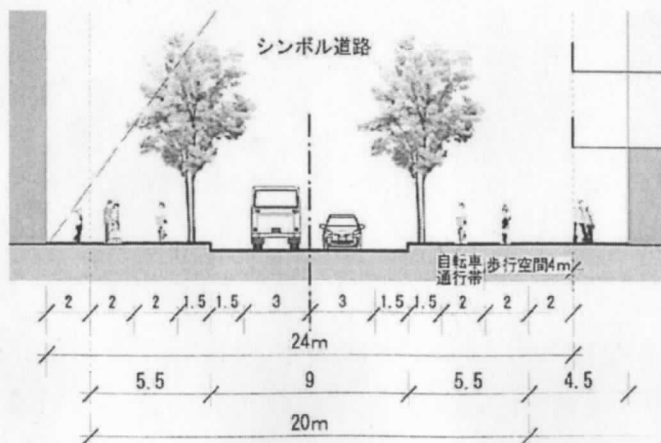


25

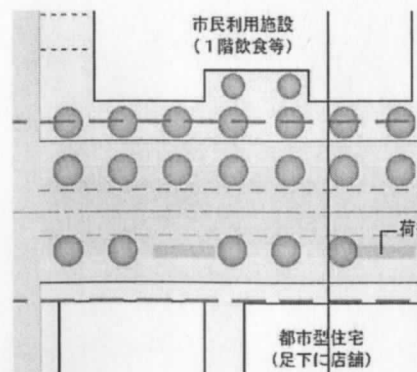
土地利用に係る方針(基盤整備)

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



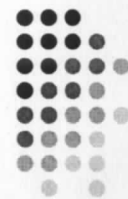
断面構成図



平面イメージ図

26

土地利用に係る方針(基盤整備)



公園・緑のネットワーク

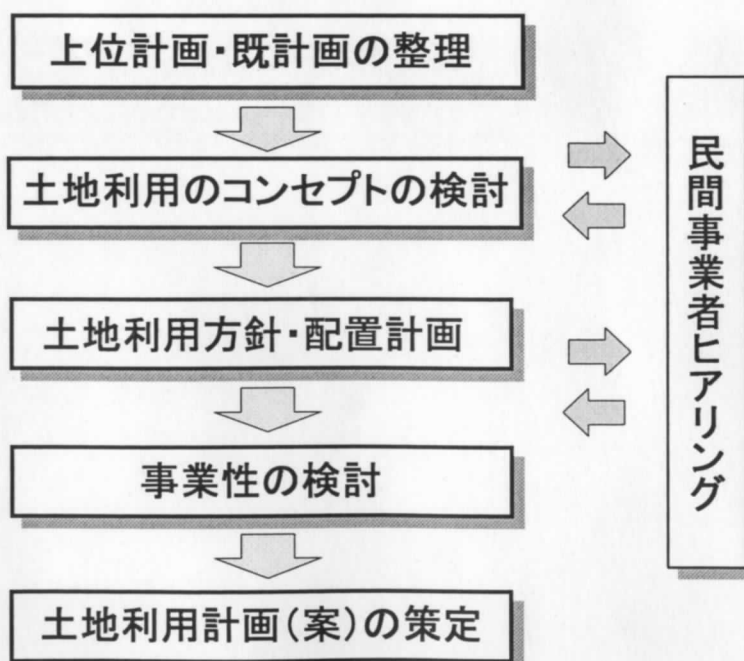
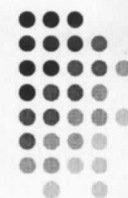
- ・ オープンスペースの確保、賑わい・交流の場の創出による緑の拠点の形成
- ・ 街区間の連携・交流を図る緑のネットワークの整備
- ・ 防災機能の確保

調整池

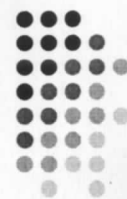
- ・ 近隣公園と一体的な整備による、緑の空間、景観の形成

27

■ 土地利用計画(案)策定の流れ



28



民間事業者ヒアリング

目的

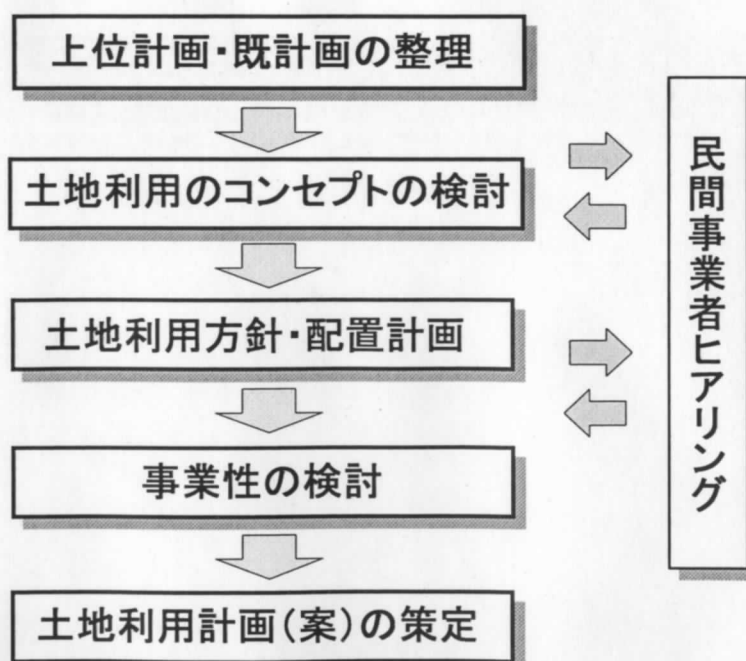
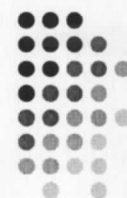
- ・ 土地利用計画(案) の妥当性・改善点の確認
- ・ 民間事業者の視点からの 新たな提案

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

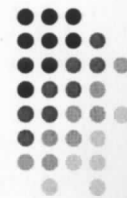
29

■ 土地利用計画(案)策定の流れ



30

事業性の検討



土地区画整理事業

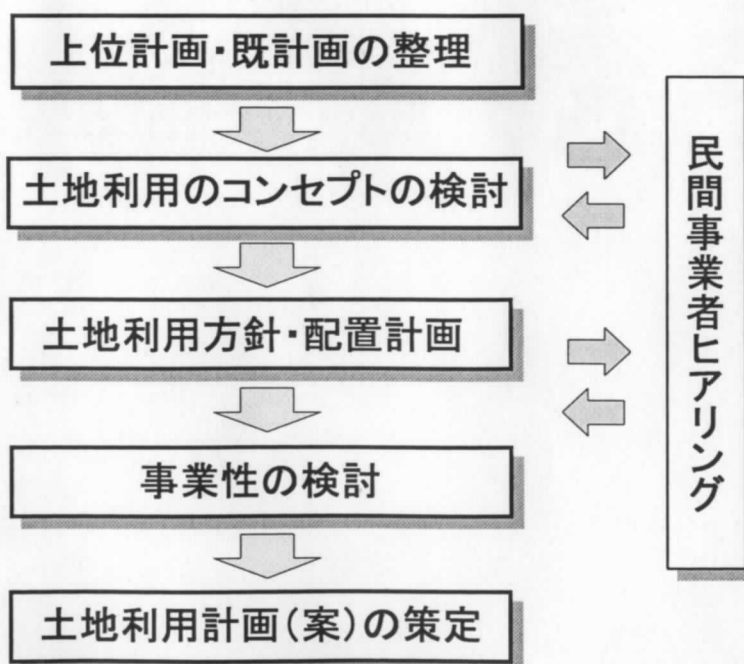
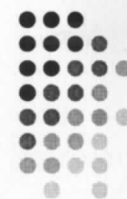
- ・ 土地区画整理事業の事業成立性（事業収支）

施設整備事業

- ・ 住宅施設、商業施設（事業採算性）

31

■ 土地利用計画(案)策定の流れ



32

土地利用計画(案)の策定

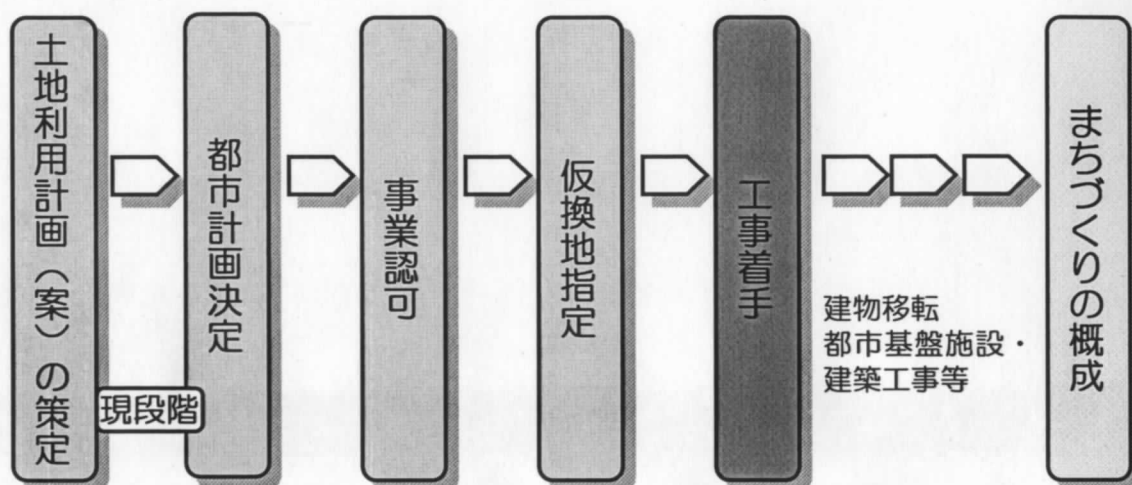
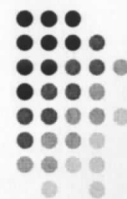


33

3. 今後の予定

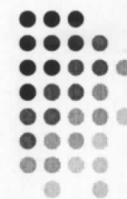
34

今後の予定について



35

今後の課題



◇権利者との合意形成について

- ・西側権利者、JR東日本との合意形成

◇土壌汚染対策処理工事等との調整について

- ・JRが実施する土壌汚染対策処理工事等と本事業のスケジュール等の調整

◇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

36