

公述人 A氏

公述意見の要旨	市の考え方
<p>① 懸念するのは主に予算の観点である。 コロナの大変な感染拡大で財政が逼迫している。民間企業も非常に厳しい状況にあり、土地の売却益が市の予定どおりに見込めるかどうか非常に危惧する。</p> <p>② 区画整理事業では市役所本庁舎が移転するということであるが、ここは液状化あるいは沼地であった場所なので、くい打ち工事が必要であるが、本庁舎の整備は私たちの税金から造成費を出さなければならず、土地区画整理事業にプラスして負担として出てくる。</p> <p>③ 土壌汚染調査に関してはまだ未了のところがあると見ている。徳洲会スポーツセンターは建物があるため、その下の土地は土壌汚染調査並びに土壌汚染の処理が行われていない。また、裁判手続において行われた県の照会回答により、同スポーツセンターに関しては県の区域指定もその解除もないということが、市営深沢住宅についても土壌汚染の除去の問題、区域指定も行われていないことが分かった。さらに市は、柏尾住宅についてはすでに地域指定と除去工事を行い解除されたと説明していたが、全くそうした事実がないことが分かった。 幾つかの土壌汚染に関してまだ未了の場所が、事業用地の中にあるので、この部分の費用もかさんでくると考えると、市の説明の事業規模 224 億円以外に土壌汚染処理費もかさむので、その見積もりがないことを非常に危惧している。</p> <p>④ 区画整理事業の都市計画原案には大きな危惧を抱いており、洪水浸水想定区域であるということで、事業費がさらにかさむ可能性があるため、この事業を見直していただきたい。</p>	<p>① 現在策定を進めている「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン」において、将来の建築物やまち並みの景観ルールに加え、まちに求めたい機能やソフト事業を示し、深沢の魅力向上に努めることで、必要となる保留地処分金を確保します。</p> <p>② 土地区画整理事業では造成工事で一定の地盤支持力が得られるように締固めます。また、建築物を建築する際は、法令に則って施工者が工事を実施することになります。 なお、本庁舎の整備事業に際しましては、別途、本庁舎整備事業のなかで、適正規模の見直しや事業手法の検討を行い、コスト削減を目指してまいります。</p> <p>③ 徳洲会スポーツセンター用地は、旧土壌汚染対策法に基づく調査を実施し、対策処理を実施しています。また、ご指摘の現在建築物が存する部分については、撤去に合わせ、新土壌汚染対策法に基づく調査を実施し、汚染物質が検出された場合は、対策処理を実施します。なお、それらに係る調査費は、現在の想定事業費に計上しています。 深沢市営住宅用地は、地歴調査の結果、土壌汚染の恐れがないと認められる土地であるため、土壌汚染対策の必要はありません。 柏尾住宅については、JR 東日本が土壌汚染の調査を行い、対策処理を実施しています。</p> <p>④ 深沢地域整備事業の土地区画整理事業における造成の考え方は、年超過確率 1/100 の計画規模の降雨を一つの基準とし、事業区域の全ての街区が浸水しないように造成高を定めることとしています。年超過確率 1/1000 の想定最大規模の降雨対策については、浸水予測など、事前の防災教育、減災の取組や、被災後の復旧を少しでも早めるための対策を講じることで対応してまいります。</p>

※ C氏からは、「村岡・深沢地区土地区画整理事業」及び「3・4・5号深沢村岡線」、D氏からは、「村岡・深沢地区土地区画整理事業」及び「深沢地区地区計画」、F氏からは、「深沢地区地区計画」及び「3・4・5号深沢村岡線」、について公述をいただいておりますが、各案件とも相互に関連する公述内容であるため、各案件に同じ公述要旨及び市の考え方を記載しています。

公述人 B氏

公述意見の要旨	市の考え方
<p>① 丘陵地の多い鎌倉市で手つかずの平地 31 ヘクタールが残っていることが奇跡であり、新しいまちづくりを実行に移してもらいたい。</p> <p>平成6年に湘南地区都市拠点総合整備事業推進協議会が設置され、平成16年に深沢地域の新しいまちづくり基本計画が行政計画に組み込まれてから17年間、地権者は所有地の有効利用ができない期間が続いていたことを理解して事業を進めてほしい。</p> <p>今回の都市計画原案に関してはおおむね賛同である。</p> <p>② 3点疑問がある。1点目は事業用地が洪水の危険性があることは誰もが承知しており、市も把握して調整池を設けるなど適切な計画がある。しかし市民には詳細、適切に伝わっていないように感じられる。ややもすると危険な土地だからと言うことで、まちづくりに対して反対の意見があるが、市が適切な情報提供をしていないからだと考え。治水技術を活用した計画について、市民に正確に、科学的に、定量的に説明してもらいたい。</p> <p>③ 2点目は土地区画整理事業区域の範囲について、北西側にあるJR引き込み線跡地を、なぜ事業計画に含めないのか。今後の検討項目に入れてほしい。</p> <p>④ 3点目は深沢市営住宅の移転事業計画とこの事業計画の整合をとった形で市民に説明してほしい。</p> <p>⑤ 市の計画はおおむね納得のいくものなので、足踏みすることなく進めてほしい。</p>	<p>① 第3次鎌倉市総合計画第4期基本計画実施計画に示したスケジュールに沿って、引き続き事業を実施するための手続を進めてまいります。</p> <p>② 深沢地域整備事業における洪水への対策について、引き続き広報紙やホームページなどにより説明してまいります。</p> <p>③ 本都市計画は、深沢地域の新しいまちづくり基本計画のうち面整備ゾーンの土地利用の方針を定めるものですが、深沢地域の新しいまちづくり基本計画では、土地区画整理事業区域周辺の緑や商業環境を含めた土地利用の課題を整理したうえでまちづくり計画を示しております。</p> <p>これまでの深沢のまちづくりの検討の中で、土地区画整理事業の区域を定めており、JR引込線跡地については、土地の形状から土地区画整理事業で有効活用できないため、区域に含めない計画としています。</p> <p>④ 深沢市営住宅は、鎌倉市営住宅集約化基本計画の事業対象地であることから、道路拡幅に必要な区域を除き土地区画整理事業区域から除外しています。</p> <p>事業実施にあたりましては、担当部局と調整しながら、整合を図ってまいります。</p> <p>⑤ 第3次鎌倉市総合計画第4期基本計画実施計画に示したスケジュールに沿って、引き続き事業を実施するための手続を進めてまいります。</p>

※ C氏からは、「村岡・深沢地区土地区画整理事業」及び「3・4・5号深沢村岡線」、D氏からは、「村岡・深沢地区土地区画整理事業」及び「深沢地区地区計画」、F氏からは、「深沢地区地区計画」及び「3・4・5号深沢村岡線」、について公述をいただいておりますが、各案件とも相互に関連する公述内容であるため、各案件に同じ公述要旨及び市の考え方を記載しています。

公述人 C氏

公述意見の要旨	市の考え方
<p>① 新駅が設置されれば上町屋地域などが開発圧力によって無秩序に開発されるのではないかと推定される。鎌倉市は第3の都市拠点を目指すと言っており、上町屋地区も区画整理の区域に入れれば第3の拠点になりやすいのではないかと推定される。鎌倉市は第3の都市拠点を目指すと言っており、上町屋地区も区画整理の区域に入れれば第3の拠点になりやすいのではないかと推定される。鎌倉市は第3の都市拠点を目指すと言っており、上町屋地区も区画整理の区域に入れれば第3の拠点になりやすいのではないかと推定される。</p> <p>施行手法としては、一遍にということではできないのではないかと推定される。</p>	<p>① 本都市計画は、深沢地域の新しいまちづくり基本計画のうち面整備ゾーンの土地利用の方針を定めるものですが、深沢地域の新しいまちづくり基本計画では、土地区画整理事業区域周辺の緑や商業環境を含めた土地利用の課題を整理したうえでまちづくり計画を示しております。</p> <p>これまでの深沢のまちづくりの検討の中で、土地区画整理事業の区域を定めたもので、上町屋地区は区域に入れない計画としています。</p>
<p>② 事業区域の北西では、狭隘道路の民の境界を区域界にしているため土地区画整理法第8条の違反があり、換地についても土地区画整理法第89条に違反しているため、現行の計画に反対する。</p>	<p>② 土地区画整理法第8条は、個人施行の際の「事業計画に関する関係権利者の同意」について定めたもので、「認可を申請しようとする者は、その者以外に施行地区となるべき区域内の宅地について権利を有する者がある場合においては、事業計画についてこれらの者の同意を得なければならない。」と規定しており、当該事業でこれに違反する行為はありません。</p>
<p>③ 面積31.1ヘクタールのうち、約半分の15.97ヘクタールをJRが所有しており、JR所有地に市が税金を使って事業を行うのはおかしい。組合施行でやれば良い。地権者が2/3賛同しなければ個人施行で鎌倉市とJRで行えば良い。</p>	<p>③ 土地区画整理法第89条は、「換地計画において換地を定める場合においては、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない。」と規定しており、今後の換地設計の際にこの原理原則を基に換地設計を進めるうえで考慮すべき事項であり、当該事業でこれに違反する行為はありません。</p>
<p>④ 昭和62年の都市計画公聴会を経て、JR大船工場の約12.4ヘクタールを工業地域から工業専用地域に変更している。固定資産税が半減している。今回の土地区画整理事業でJRの所有地の用途地域を変更するような話を聞いている。用途地域の変更についても反対する。</p>	<p>④ 深沢の新しいまちづくりは、第3次鎌倉市総合計画第4期基本計画や鎌倉市都市マスタープラン、深沢地域の新しいまちづくり基本計画など、行政計画に基づく事業です。藤沢市村岡地区との一体の土地区画整理事業であることを踏まえ、施行者を独立行政法人都市再生機構とする予定です。</p>
<p>⑤ 深沢事業の修正土地利用計画案のパブリックコメントに989件の意見が出た。約90パーセントがスポーツ施設、サッカー場のことである。幅員20メートルのシンボル道路を取りやめて、そうした意見を反映させてほしい。</p>	<p>⑤ 今回の都市計画決定では、用途地域の変更はしませんが、鎌倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針や鎌倉市都市マスタープランにおいて、深沢地域国鉄跡地周辺整備については、「深沢地域国鉄跡地周辺整備における面的な土地利用転換の誘導による、新たな土地利用の実現が求められる」としており、こうした行政計画に基づき、今後の土地利用転換に合わせて用途地域を変更する予定です。</p>
<p>⑥ 湘南モノレールは鉄道に該当しないため、公務員には通勤交通費が出ない。新駅とシンボル道路ができることでモノレールが廃線になることを心配している。</p>	<p>⑤ 令和元年度に作成した土地利用計画（案）では、行政施設街区の西側にグラウンドや公園等を設置する予定です。</p>
<p>⑦ 湘南モノレールは鉄道に該当しないため、公務員には通勤交通費が出ない。新駅とシンボル道路ができることでモノレールが廃線になることを心配している。</p>	<p>⑥ 鎌倉市の職員の通勤手当の支給については、「鎌倉市職員の給与に関する条例」に基づき、通勤経路における交通機関の使用等に対して、通勤手当を支給することとなっており、湘南モノレールは通勤手当の支給対象となる交通機関に含まれます。</p> <p>なお、深沢地区のまちづくりにより、湘南モノレールの乗降客数は増加すると試算しています。</p>
<p>⑦ 柏尾川にかかる新橋については、鎌倉側が幅員20メートルに対して、藤沢側が幅員17メートルの計画であり計画がおかしい。</p>	<p>⑦ 鎌倉市と藤沢市の境界は、柏尾川にかかる新橋の中間地点です。藤沢市域の新駅から新橋手前までの都市計画決定上の代表幅員の記載は17mですが、新橋に右折レーンを設置するため、新駅から新橋手前にかけて徐々に幅員を20mまで拡幅する計画としています。</p> <p>そのため、新橋の全ての箇所において、幅員は20mとする計画であり、両市の計画は整合しています。</p>

※ C氏からは、「村岡・深沢地区土地区画整理事業」及び「3・4・5号深沢村岡線」、D氏からは、「村岡・深沢地区土地区画整理事業」及び「深沢地区地区計画」、F氏からは、「深沢地区地区計画」及び「3・4・5号深沢村岡線」、について公述をいただいておりますが、各案件とも相互に関連する公述内容であるため、各案件に同じ公述要旨及び市の考え方を記載しています。

公述人 D氏

公述意見の要旨	市の考え方
<p>① 村岡・深沢地区土地区画整理事業、深沢地区地区計画に反対である。</p> <p>第1に深沢地域だけで成立する計画を求める。鎌倉市としては、村岡新駅がなくても計画が成立する。新駅を成立させるためという以外、離れた2つの区域を無理やりくっつけて計画する根拠はない。</p> <p>藤沢市につくる新駅になぜ鎌倉市が巨額の費用を負担しなければならないのか。駅は民間の営業施設であり、市費を投入すべき公共の福祉はあるのか疑問を持っている。</p> <p>② 第2にコロナ後の財政やまちづくりの在り方を議論したうえで計画を練り直すことを求める。市民生活防衛のための財政出動、中長期的な視野に立って検討することが大切である。</p> <p>今回の計画で莫大な借金を抱えることになると危惧している。市の事業計画は皮算用であり、結果は見えている。妄想に近いとすら言える。</p> <p>再開発区画整理の厳しい現実について、2つの実例を紹介する。（横浜みなとみらい地区・藤沢シークロスの保留地処分について紹介）</p> <p>事業計画に新駅設置の費用を見込んでいることが事業の財政的なリスクの根源になっている。新駅設置とシンボル橋が追加されて膨れ上がった事業費が、保留地処分金や開発した土地が売れなかったことなどのリスクを大きくしている。</p> <p>計画を白紙に戻し、改めて市民討議が必要ではないか。</p> <p>③ 第3に深沢のまちづくりの在り方の根本転換を求める。鎌倉市の所有地は山が多く、平地が少ないので行政課題を解決するための土地の確保が難しく、深沢地区の開発は市全体の課題解決の用地として活用することが重要。</p> <p>深沢地域の一部を拠点化し都市化するのは唐突であり、まちづくりの破壊行為ではないか。隣接市街地は閑静な住宅地、市営住宅、緑地も点在する落ち着いた地域で、深沢地区もその延長としてのまちづくりがふさわしいと考える。</p> <p>既存商店街の繁栄に寄与することはあっても衰退の要因になってはならない。災害対応を優先するまちづくりを求める。</p>	<p>① 深沢の新しいまちづくりは、第3次鎌倉市総合計画第4期基本計画や鎌倉市都市マスタープラン、深沢地域の新しいまちづくり基本計画など、行政計画に基づいて進めています。</p> <p>新駅を含めた深沢・村岡両地区一体の土地区画整理事業は、本市の新たな拠点を形成し、税収増加や公共施設の再編など、全市的な課題解決と持続可能な都市経営を実現するための事業です。</p> <p>新駅設置により、深沢の新しいまちづくりのポテンシャルが高まり、新駅と深沢地区のまちづくりによる税収効果として、まちが建ち上がった時点で年額約16億円の増収を見込んでいます。これらを活用することにより、福祉、子育て、教育、自然災害対策、インフラマネジメントなど、鎌倉市全域に広くその効果を反映することもできることから、東海道本線新駅設置は、深沢の新しいまちづくりに大きく資するものと考えています。</p> <p>② 現在の土地利用計画（案）は、多くの市民が参加して作成した修正土地利用計画（案）を、学識経験者がまちづくりのコンセプト及び実現化施策を再点検し、パブリックコメントを実施して作成したものであり、その間、ホームページやまちづくりニュースを発行し、進捗状況を公表しながら進めています。</p> <p>新駅を含めた深沢・村岡両地区一体の土地区画整理事業は、本市の新たな拠点を形成し、税収増加や公共施設の再編など、全市的な課題解決と持続可能な都市経営を実現するための事業です。</p> <p>保留地処分金を確実に得られるよう、まちづくりガイドライン等によるコンセプトの確立、まちのブランディングに努めるとともに、神奈川県など関係機関と連携して企業誘致に向けた取組にも着手しています。</p> <p>③ 深沢地区は、古都中心部から連なる鎌倉市の豊かな緑とつながっており、それらとの連続性を考慮したまちづくりを目指し、シンボル道路やそれに連なる各街区内等を緑化することで、地区周辺の緑地につながる緑のネットワークの構築を図ります。また、周辺地域とのネットワーク動線に配慮し、誰もが心地よく過ごせる、歩きやすい、歩きたくなる環境づくりを目指します。</p> <p>深沢の新しいまちづくりは、防災拠点となるまち・災害に強いまちを目指し、グラウンドと広場が隣接する本庁舎及び消防本部等と連携し、地域の防災性の向上を図るため、災害時の防災拠点の役割の一部を担うことを想定しています。</p>

※ C氏からは、「村岡・深沢地区土地区画整理事業」及び「3・4・5号深沢村岡線」、D氏からは、「村岡・深沢地区土地区画整理事業」及び「深沢地区地区計画」、F氏からは、「深沢地区地区計画」及び「3・4・5号深沢村岡線」、について公述をいただいておりますが、各案件とも相互に関連する公述内容であるため、各案件に同じ公述要旨及び市の考え方を記載しています。