



## 第3章 まちづくり計画

---

## 第3章 まちづくり計画

### 1. まちづくりの基本方針

#### 1) まちづくり計画の構成

第2章の基本理念・目標を踏まえつつ、深沢地域のまちづくり計画は、物的計画の骨格となる方針となる、『土地利用の方針』、『交通の方針』、『緑と水辺空間、環境・景観の方針』の3つの方針、及び、基本理念や目標を展開するための『機能の導入方針』の計4つの分野から構成します。

#### 2) まちづくりの基本方針

まちづくりは、様々な主体が絡み、長期的に進めることが必要となる一方、早期整備によりまちづくりを動かすことも必要です。

また、事業化の段階では、関係者等の意向や環境状況の変化等に対応できうる柔軟性が必要となることから、このまちづくり計画は、次の事業に引き継ぐための指針となるように作成します。

なお、このまちづくりは、地域の課題を解決することはもとより、全市的な視点から、鎌倉駅周辺、大船駅周辺に並ぶ新たな都市拠点形成に向けた計画とすることが必要です。よって、「まちづくりの基本方針」として、以下の5つの方針を定めます。

#### まちづくりの基本方針

旧国鉄清算事業団用地周辺を核として、適正な土地利用の配置を図る

広域ネットワーク及び大船・鎌倉の拠点間のネットワーク化を念頭に拠点機能の向上並びに生活利便性の向上を図る

自然・歴史的資産を活かす

環境に配慮したまちを形成する

地域特性を活かした景観づくりと、拠点イメージを高める景観づくり

## 2. 土地利用の方針

### 1) 土地利用区分の設定

深沢地域の将来の土地利用のあり方は、住宅と商業・工業等の土地利用を計画的に共存させることをめざしていくことを基本とします。

また、現在の土地利用を転換・改善・保全し、将来の望ましい姿をめざすことを念頭に、「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」の4つのゾーン区分を設定し、区分別の整備方針を策定するとともに、「その他」として、「沿道的土地利用」並びに「市街化調整区域」についても方向性を示します。

### 2) 土地利用区分別整備方針

#### (1) 面整備ゾーン(A)

湘南深沢駅直近に位置している「旧国鉄清算事業団用地」、「JR大船工場用地」、市営深沢住宅及びJR大船工場西側（柏尾川沿いの商業・業務・工業等が集積する）エリアを「面整備ゾーン」と位置づけ、現行の土地利用の転換を図り、深沢地域のまちづくりを先導するまちの顔として、法律や制度に基づいて実施される事業等により一体的整備を図っていきます。

「面整備ゾーン」は、深沢地域に立地する機能や新たに導入する機能等、多様な都市的機能の集積と融合を図り、深沢地域に暮らす人や深沢地域を訪れる人にとって快適で居心地の良いまちをめざします。また、新たな拠点として、深沢地域と調和し、人や物が交流する魅力ある都市空間の創造を図ります。

#### (2) 土地利用転換誘導ゾーン(B)

住宅、農地、駐車場、業務系用地等が無秩序に混在している三菱電機(株)鎌倉製作所の南側のゾーンを「土地利用転換誘導ゾーン」と位置づけ、将来のまちづくりに向けて、現行の土地利用転換を誘導し、新しい土地利用の整備を行っていきます。

宅地化農地を面的整備手法等で集約し、都市型住宅や産業関連機能を計画的に整備していきます。

また、生産緑地地区<sup>8</sup>は、今後事業等の実施に併せてゾーン内に集約し、都市内の貴重な農地として保全していきます。

8 生産緑地地区：市街化区域内に在する農地のうち、良好な都市環境の形成に資することを目的として指定された地区のこと。生産緑地地区の指定により、土地の権利者は、宅地並み課税を免除されるが、農地等として管理することが義務付けられ建築行為等が制限される。

### (3) 都市型産業ゾーン

三菱電機(株)鎌倉製作所を中心としたゾーンと、工場、農地、住宅、商業・業務系用地等が無秩序に混在している県道藤沢鎌倉線とJR大船工場間のゾーンを「都市型産業ゾーン」と位置づけ、戸建て住宅から集合住宅への転換、既存の生産機能の再編、魅力ある商業空間の創出、機能の複合化などによる発展を誘導し、産業と住宅が共存する将来の望ましい土地利用に向けて、整備を行っていきます。

#### 三菱電機(株)鎌倉製作所(C)

市内の主要な産業地として、工場などの操業環境の維持・向上を図ることにより、都市の活力を維持していきます。

また、周辺環境との調和をめざし、住宅地に隣接する部分や道路沿いで緑化を促します。

#### 中外製薬(株)周辺(D)

市内の主要な産業地として、工場などの操業環境の維持・向上を図ることにより、都市の活力を維持していきます。

また、周辺環境との調和をめざし、住宅地に隣接する部分や道路沿いで緑化を促すとともに、敷地内を流れる新川沿いの親水整備なども検討します。

#### モノレール車庫周辺(E)

混在する用途の適正な配置や立体的土地利用の促進により、土地の有効活用を図っていきます。

#### 大倉製作所周辺(F)

混在する用途の適正な配置や立体的土地利用の促進により、土地の有効活用を図っていきます。あわせて中堅工場部分は、周辺環境との調和に配慮した緑化を促します。

### (4) 住環境整備ゾーン

現在、住宅系の土地利用となっている上町屋、寺分・梶原、手広等の住宅地区を「住環境整備ゾーン」と位置づけ、現況の土地利用の継承を基本としながら、生活道路の改善、沿道緑化やオープンスペースの創出等により、防災にも配慮した良好な住環境の整備を行っていきます。

#### 天神山西側住宅地区(G)

住宅専用的な土地利用を継承しながら、地域の防災性、安全性を向上させるため、狹隘道路<sup>9</sup>の整備などにより住環境の整備を図っていきます。

9 狹隘道路：建築基準法第42条2項に規定する道路で、その幅員が4.0m未満の道路のこと。

#### 上町屋戸建て住宅地区（H）

天満宮の鎮守の森、泉光院の緑を背景にした住宅専用的な土地利用を継承し、地域の防災性、安全性を向上させるため、狭隘道路の整備などにより住環境の整備を図っていきます。

また、建築協定などにより昔ながらの集落環境を保全していきます。

#### 寺分・梶原住宅地区（I）

住宅専用的な土地利用を継承し、地域の防災性、安全性を向上させるため、狭隘道路の整備などにより住環境の整備を図っていきます。

また、斜面緑地を背景とした谷戸集落は鎌倉の特徴の一つであることから、これを活かした住環境の整備をめざしていきます。

#### 手広住宅地区（J）

住宅専用的な土地利用を継承し、地域の防災性、安全性を向上させるため、狭隘道路の整備などにより住環境の整備を図っていきます。

また、この地区は生産緑地や宅地化農地も多いため、面的整備などによりそれぞれ集約し、生産緑地は都市農地として、また宅地化農地は戸建てや都市型住宅<sup>10</sup>として計画的な整備誘導を図っていきます。

### **(5) その他（沿道的土地利用、市街化調整区域）**

#### 沿道的土地利用（K）

都市型産業ゾーン、住環境整備ゾーンの一部の幹線・補助幹線道路沿いは、沿道的土地利用を図ります。

手広交差点付近は、建て替え等にあわせて土地利用の高度化により、商業環境の充実を図っていきます。

深沢支所西交差点付近は、「面整備ゾーン」の整備とあわせて、地域にふさわしい、商業、業務施設の集積を図り、魅力ある商店街の形成を図っていきます。

県道藤沢鎌倉線沿いは、商業・業務、集合住宅等を計画的に誘導していきます。

#### 市街化調整区域（L）

市街化調整区域は、原則として、現況どおり市街化を抑制し、市街化調整区域の土地利用を図るとともに、都市内のオープンスペースとして保全・活用を図っていきます。

将来的には、市民農園<sup>11</sup>などの整備や農地、緑地を活用した事業等の実施について検討を行っていきます。

10 都市型住宅：周辺環境に調和し、良好な市街地を形成する多層型集合住宅、また多機能が一体化した住宅のこと。

11 市民農園：主として都市の住民がレクリエーション等の目的で農業を営む農地及び付帯施設の総称。

### 3. 交通の方針

鎌倉市交通マスタープラン（平成10年3月策定、平成16年5月改訂）を踏まえながら、深沢地域の将来の交通のあり方として、円滑な交通処理、他地域とのアクセスの向上、安心して往来できる歩行者・自転車ネットワークづくり等をめざすとともに、大気汚染・地球温暖化防止等、環境負荷の軽減を図ることを目標に、「道路等」と「公共交通」の整備方針を策定します。

#### 1) 道路等の整備方針

道路は、主要な拠点間を結び、深沢地域の骨格を形成する「幹線道路」と地域内の交通を担う「補助幹線道路」、及び地域の生活利便性を向上させる「サービス・生活道路」に分類し、整備の方針を策定するとともに、「歩行者ネットワーク」、「駐車場」についても整備の方針を策定します。

なお、道路の位置や構造は、今後、具体的な事業の計画づくりにおいて、関係機関と協議・調整を図りながら決めていきます。

#### (1) 幹線道路

幹線道路は、広域的幹線道路への速やかなアクセスと、円滑な交通処理、及び地域の生活道路への通過交通の流入を防ぎ安全性を向上させるために、地域の骨格となる道路の整備を行います。

また、幹線道路は、緊急避難路やライフラインなどの防災機能も持たせていきます。

県道腰越大船線（（都市計画道路）3・5・7〔12m〕）（図上では1）

地域の骨格を形成し、大船駅周辺拠点と連携する幹線道路として、将来交通混雑の緩和とともに、「面整備ゾーン」の土地利用に対応するため、機能強化を図ります。

また、柏尾川への親水性の確保や街路樹等による歩道の緑化等を検討し、さらにバリアフリー<sup>12</sup>や防災等に配慮したものとしていきます。

県道藤沢鎌倉線（（都市計画道路）3・4・4〔16m〕）（2）

地域の骨格を形成し、鎌倉駅周辺拠点と連携する幹線道路として、将来交通混雑の緩和とともに、地域の交通と土地利用を支えるため、機能強化を図ります。歩道は、街路樹等による緑化とともに、バリアフリーや防災等に配慮したものとしていきます。

由比ガ浜関谷線（（都市計画道路）3・4・2〔18m〕）（3）

地域の骨格を形成する幹線道路として、将来交通混雑の緩和を図るため、県道横浜藤沢線から県道横浜鎌倉線まで機能強化に努めます。歩道は、街路樹等による緑化とともに、バリアフリーや防災等に配慮したものとしていきます。

なお、県道腰越大船線、県道藤沢鎌倉線の機能強化については、今後、道路管理者（県）と協議を行います。

12 バリアフリー：高齢者・障害者等が社会生活していく上での物理的、社会的、制度的、心理的及び情報面での障壁を除去するという考え方。公共交通機関のバリアフリー化とは、高齢者・障害者等が公共交通機関を円滑に利用できるようにすること。

## (2) 補助幹線道路

補助幹線道路は、幹線道路を補完し、ラダー状（梯子状）の道路ネットワークを形成し、安全性、利便性、快適性、防災性など、地区の都市機能の向上を図る道路の整備を行います。

「面整備ゾーン」を周回する道路の位置及び規格並びに機能強化方策は、「面整備ゾーン」の整備計画と併せて、関係機関等と協議を行います。

### 三菱電機(株)南側道路～市道大船西鎌倉線の一部等(県道腰越大船線と県道藤沢鎌倉線を繋ぐ逆L型ネット)(4)

地域の土地利用を支え、「面整備ゾーン」の整備による将来交通需要への対応を図るため、拡幅・強化を図ります。

道路整備にあたっては、都市計画決定も念頭に入れた検討を行うとともに、「面整備ゾーン」の整備計画や沿道土地利用を踏まえた検討を行います。

湘南町屋駅北側の交差点は、道路整備と併せて交差点改良を行い、安全性の向上を図ります。

深沢支所西交差点から県道藤沢鎌倉線までの区間は、「面整備ゾーン」の整備時期と併せて道路整備の検討を行います。

### JR大船工場北側付近道路(5)

地域の土地利用並びに「面整備ゾーン」の整備による将来交通需要への対応を図るため、整備を行います。

道路整備にあたっては、都市計画決定も念頭に入れた検討を行うとともに、JR大船工場用地の土地利用転換への対応や既存集落の住環境に配慮し、道路の位置や形態等は「面整備ゾーン」の整備計画と併せて検討を行います。

### 藤沢宮里線(6)

地域の土地利用を支え、「面整備ゾーン」の整備による将来交通需要への対応を図るため、拡幅・強化を図ります。

道路整備にあたっては、都市計画決定も念頭に入れた検討を行うとともに、道路の形態等は、現道沿いの河川整備と「面整備ゾーン」の整備計画と併せて検討を行います。

### 市道大船西鎌倉線の一部(7)

交通ネットワーク機能の強化による南北方向の交通利便性の向上、将来交通混雑の緩和を図るため、長期検討路線として整備の検討を行います。

### (3) サービス・生活道路

サービス・生活道路は、地区内交通需要を幹線道路・補助幹線道路へスムーズに誘導するために、主要な道路とのネットワーク化を図るサービス・生活道路を整備します。

また、サービス・生活道路は、歩行者ネットワークの形成を図るため、歩行者や車が共存できる道路や歩行者が主体となる歩行系道路など、地域特性を踏まえた整備を行っていきます。

地域を支える東西南北道路

「土地利用転換誘導ゾーン」や「都市型産業ゾーン」の交通利便性を向上させるため、周辺環境に配慮しながら拡幅等の整備を図ります。

### (4) その他

「面整備ゾーン」内の道路等の空間（８）

「面整備ゾーン」内は、JR大船工場用地等の土地利用転換に伴う整備と併せて道路等の空間を整備します。整備にあたっては、湘南深沢駅からのアクセスや回遊性に配慮し、誰もが利用しやすい空間づくりを念頭に、歩行者空間を確保しネットワーク化を図ります。

なお、道路の位置及び形態等は、「面整備ゾーン」の整備計画と併せて、藤沢宮里線や市道大船西鎌倉線の一部など、「面整備ゾーン」に接する道路の整備と一体的に開発事業者等と調整・検討します。

深沢地域と藤沢市等を結ぶ道路

深沢地域と藤沢市等の連絡機能の確保については、藤沢市との連絡・調整を行いながら、新駅構想の動きに柔軟な対応を図ります。

### (5) 歩行者ネットワーク

新たな拠点への歩行者動線を確保するため、幹線道路や補助幹線道路の整備と併せて、歩行者空間を確保するとともに、深沢地域の自然資源や歴史資源をつないでネットワーク化を図ります。

また、歩行者空間の整備は、バリアフリーに配慮し、自然（季節）や文化などのテーマを持った道づくりや、人を引き付ける店舗や施設のある道など、歩くことが楽しい道づくりを進めます。

さらに、緑の縁ひまを通る道や水辺の道など、地域資源を活かした道づくりを進めます。



## (6) 駐車場

商業機能や交通結節機能など「面整備ゾーン」の新しい都市拠点機能を支えるため、民間事業者等との役割分担を図りながら、駐車場の設置を検討していきます。

- \* 鎌倉市の都市計画の指標である「鎌倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(以下、「整・開・保」という。)(平成13年11月策定)では、交通体系については可能な限り広域的視点に立って整備を図ることとしていますが、道路については、次のような目標となる整備水準を示しており、将来的には、道路網密度を3.5 km/km<sup>2</sup>程度になること目標として整備を進めることが示されています。道路密度については、今後、全市的な視点での検討を行っていくことが必要となります。

### 2) 公共交通等の整備方針

高齢化の進行や環境問題の深刻化などにより、公共交通機関への期待は高まりつつあり、重要視されてきています。そのため、深沢地域の拠点機能を支え、深沢地域と鎌倉・大船地域とのアクセス性を向上させるため、地域の交通の要である湘南深沢駅を中心に、湘南モノレールやバス等の公共交通機関の利便性の向上を図ります。

特に、湘南深沢駅周辺は、「面整備ゾーン」の整備に併せ、交通結節機能の強化を図り、湘南モノレールとバス、タクシー等の乗り換え利便性等の向上を図ります。

なお、更なる拠点間のアクセス性の向上や新駅構想の動きにも柔軟に対応できるよう、広域的な視点も踏まえ、公共交通機関の高度情報化システム導入の可能性について今後の検討が必要となります。

## 4．緑と水辺空間、環境・景観の方針

### 1) 緑の整備方針

鎌倉市緑の基本計画（平成8年4月策定、平成13年6月改訂）を踏まえながら、地区の将来の緑のあり方として、貴重な資産である斜面緑地等の「既存の緑の保全・活用」や公園などの「新しい緑の創造」について整備方針を策定します。

鎌倉市の都市計画の指標である「整・開・保」では、平成27年の整備目標として街区公園<sup>13</sup>で1.4 m<sup>2</sup>/人、近隣公園<sup>14</sup>で0.5 m<sup>2</sup>/人、緑地・緑道<sup>15</sup>で2.5 m<sup>2</sup>/人と定めています。

深沢地域における都市公園緑地等の確保については、今後、これらの整備目標を踏まえ、全市的な視点での検討を行っていくことが必要となります。

なお、各施設の具体的な構造、規模等については、整備主体、整備手法も含め、今後、関係機関と協議・調整を図り、整備計画以降の段階で確定していくものとします。

#### (1) 既存の緑の保全活用

市街地の東南縁辺部に連なる斜面緑地や重要な緑地は、鎌倉地域に連なる骨格緑地を補完し、市街地構造の形成をはかる支軸となる緑として保全するとともに、市街地内に残る貴重な緑などは、周辺環境との調和に留意しながら保全・活用を図っていきます。

斜面緑地（図上ではa）

天神山から等覚寺山を連ねる「緑」は、市街地を取り囲む「グリーンウォール」として、市民に憩いと安らぎを与える大切な精神的空間であることから、緑地保全地区や市民緑地<sup>16</sup>等の制度を活用して積極的に保全を図ります。また、開発計画のあるところでも、可能な限り緑地としての連担性を図れるように誘導していきます。

13 街区公園：街区の住民の利用に供することを目的とする公園。  
面積は、0.25ha を目標とする。

14 近隣公園：近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園。  
面積は、2.0ha を目標とする。

15 緑地、緑道：都市の自然的環境の保全並びに改善、都市景観の向上を図るために設けられる緑地。災害時における避難路の確保、市街地における都市生活の安全性、快適性の確保を目的とした植樹帯、歩行者路又は自転車路を主体とした緑地。

16 市民緑地：都市緑地保全法に基づき、市街化区域内やその周辺に分布する緑地のうち、散策や自然観察等に適した要件をもつ緑地に対し、市民緑地契約を締結し、良好な樹林地等の保全や身近な自然との触れ合いの場を確保する制度。

#### 等覚寺山（b）

市内の重要な緑地で、標高 30m を超える独立した山であり、周囲の寺社（等覚寺、大慶寺、東光寺、御霊神社）と一体となり、地域の「みどり」の象徴として位置づけ、緑地保全地区の指定に向け、検討を行っていきます。

#### 天神山（c）

市内の重要な緑地であり、宅地化された区域を除き、緑地保全地区の指定に向け、事業を進めていきます。

#### 上町屋及び手広の生産緑地

都市内に残る貴重な農地であり、集約化することにより、その生産性を高め、かつ都市内のオ - プンスペ - スとしての効果を高めていきます。

#### （仮称）手広地区（東レ南側）（d）

市内の重要な緑地であり、緑地保全地区の指定に向け、検討を行っていきます。

#### 泉光院、天満宮（市街地の緑）（e）

地域の歴史的遺産である寺社の「緑」をネットワークの中に入れ、生活に憩いと潤いを与える緑地として活用を図っていきます。

## （2）新しい緑の創造

市街地全体が緑の集合体となるようなまちづくりをめざし、公園等の整備、身近な緑としての敷地内緑化の推進、道路や公共施設での先導的な緑化など、新たな緑の創出により、緑地構造の形成や緑豊かな生活環境の創造を図っていきます。

### 公園等の整備

#### ア）泣塔を中心とした公園（f）

市指定文化財の「宝篋印塔」（通称：泣塔）<sup>ほうきょう</sup>周辺は、歴史的な伝承を図るため、これを中心とした地域の「核」となるような公園づくりを行っていきます。

#### イ）川と緑を織り込んだポケットパ - ク的空間（g）

三菱電機（株）鎌倉製作所と都市型住宅や産業関連機能等を整備するゾ - ンとの間に、緑と水を道に織り込んだポケットパ - ク（ビル街や住宅地の一画、歩道の一部などを活用してつくった小さな公園）的空間を創っていきます。

#### ウ）地域の憩いとなるポケットパ - ク的空間

「面整備ゾーン」の整備にあたっては、周辺住宅地等との間に、公開空地<sup>17</sup>や道路空間等を活用した地域の憩いの場（ポケットパ - ク的な空間）を創っていきます。位置等については、「面整備ゾーン」の整備計画において検討します。

17 公開空地：市街地環境の整備を図ることを目的に、統一的な緩和規定を設けた制度を活用した整備により生み出される、建築物の敷地内の公共的なオープンスペース。

また、市街地内においても緑の道の結節点等にポケットパーク的空間を創っていくとともに、市街化調整区域内は、市街化調整区域の性格を活かした公園づくりを検討していきます。

なお、生産緑地が廃止される場合は、公園化の検討を行っていきます。

#### 「面整備ゾーン」の緑空間の整備（h）

まちづくりの基本理念である「緑と水に囲まれた『輝く杜の都心』」をめざし、等覚寺山と宮前御霊神社の森の連担を考慮した、人々のコミュニティ空間ともなる緑地や公園等の拠点的空間を創出していきます。

そのためには、「面整備ゾーン」の整備の中で、公開空地及び緑地協定<sup>18</sup>等の制度を活用し、緑化空間等を創出するとともに、「面整備ゾーン」に隣接する街区からの利用を考えた防災機能を併せもつ緑地空間を配置していきます。

位置や規模等は、維持管理の方法も考慮し、「面整備ゾーン」の整備計画において検討していきます。

#### 宅地内や公共施設用地内の緑化

身近に自然が感じられる潤いある都市空間づくりをめざし、生け垣助成制度や緑地協定等の制度を活用し、住宅や工場用地内での緑化を促進します。

公共施設用地内や公開空地は、積極的な緑化を推進します。

#### 緑のネットワーク整備

##### ア）緑道（i）

親水性や生物環境にも配慮した緑道の整備を行っていきます。

##### イ）緑のネットワーク（j）

深沢地域の骨格を形成する幹線道路や主要な生活軸となる補助幹線道路は、積極的に道路緑化を推進します。

また、生け垣の設置等による沿道緑化を奨励し、拠点となる公園や緑地とを結ぶことで、緑のネットワーク化を図っていきます。

---

18 緑地協定：都市緑地保全法（現、都市緑地法）に基づき住民の合意により生け垣の設置など自らの土地の緑地の緑化や緑地の保全の取り組みを法的な根拠を持つ地域のルールとして位置づける制度。

## 2) 水辺空間の整備方針

地区の将来の水辺空間のあり方として、新川などの「既存河川の親水化」、及び「新たな水辺空間の創出」について整備方針を策定します。

なお、各施設の具体的な構造、規模、整備範囲（延長）等については、整備主体、整備手法も含め、今後、関係機関と協議・調整を図り、整備計画以降の段階で確定していくものとします。

### (1) 既存河川の親水化

市街地内の河川の保全・活用を図り、緑と水を活かした親水空間の整備を図っていきます。

#### 新川（k）

単断面の準用河川である新川は、「都市型産業ゾーン」内の住宅等の整備と併せて、沿道の並木づくりやスポット的な水とのふれあいの場等の整備を図っていきます。

#### 梶原川（l）

都市の潤い創出のため、「面整備ゾーン」の整備と併せて、親水空間を創りだしていきます。

具体的には、河川の蓋掛けを行い人工的に循環型のせせらぎ空間を創出することが考えられますが、今後、維持管理の方法も考慮し、「面整備ゾーン」の整備計画と併せて、官民協働で検討を進めます。

#### 町屋川（m）

都市の潤い創出のため、隣接する道路の整備や上町屋の計画的な整備と併せて、スポット的な親水空間を創りだしていきます。

#### 手広川（n）

農業用水として活用されてきた手広川は、周辺住環境の改善整備と併せて、スポット的な親水空間を創りだしていきます。

### (2) 新たな水辺空間の創出

身近に自然が感じられる潤いのある都市空間づくりをめざし、「面整備ゾーン」では、公園・広場や歩行者動線の整備と併せて、魅力ある水辺空間の創出を図ります。

特に、等覚寺山と宮前御霊神社の森の連担を考慮し、シンボリックな水辺空間の創出を検討していきます。

### 3) 環境・景観の整備方針

鎌倉市環境基本計画（平成8年2月策定）鎌倉市都市景観形成基本計画（平成6年8月策定）を踏まえ、深沢地域の方針を整理します。

#### (1) 良好な都市環境の創造

深沢地域の良好な都市環境の創造に向け、行政や市民や事業者の指針となる、環境面における方針を整理します。分類は、「環境基本計画」における6つの柱として整理します。

##### 地球環境の保全に向けた配慮

二酸化炭素の排出量の削減をめざし、緑化や雨水の循環利用などを進めるとともに、環境共生住宅などの省エネルギー型建物の普及を促し循環型社会に配慮することで、環境負荷の少ないまちづくりに取り組みます。

また、公共交通機関や徒歩・自転車等の環境負荷の少ない交通手段の利用促進を図ります。

##### 人の健康の保護と生活環境の保全

交通渋滞による大気環境への負荷を軽減するため、関係機関等と協議し、道路の交通機能の強化を促進するとともに、適正な交通需要管理や交差点の改良等を行い、交通の流れを改善します。

また、良好な水質確保のため、公共下水道への接続の普及を図ります。

なお、工場や事業場等は、大気、水質や騒音などの環境への負荷を軽減するための措置を行います。

##### 歴史的文化的環境の確保

深沢に残る泉光院や天満宮等の寺社をはじめとし、「泣塔」などの歴史遺産を保存・活用するとともに、こうした歴史的遺産を取り巻く自然環境も保全していきます。

##### 良好な都市環境の創造

「緑の整備方針」に基づき、樹林地、水辺地、農地、公園などを適正に保全するとともに創出していきます。

特に、「面整備ゾーン」、「都市型産業ゾーン」、「土地利用転換誘導ゾーン」の整備にあたっては、公開空地の確保等により緑化を推進します。

また、「水辺空間の整備方針」に基づき、親水性に配慮した河川などの水辺空間の整備を進めていくとともに、あわせて、水質改善を推進していきます。

##### 健全な生態系の保持、人と自然とのふれあいの確保

「緑と水辺空間の整備方針」に基づき、緑地や水辺空間の保全及び創出を行うことで、地域の生態系を守り、また環境教育の場としても活用していきます。

## 循環型社会の構築

笛田リサイクルセンターを活用し、ごみの発生抑制やリサイクル等の活動を活発化させるとともに、廃棄物の有効利用等も検討します。

また、特に「面整備ゾーン」などでの大規模開発に際しては、循環型の社会の形成に向けて、地下水涵養機能の確保とともに、太陽光発電などの新エネルギー - 利用を積極的に促します。

## (2) 深沢地域らしい景観形成

深沢地域の良好な都市環境の創造に向け「都市景観形成基本計画」の中での位置づけ（「都市景観地域」「柏尾川ベルト」「深沢新都市拠点」）を念頭に、“深沢地域らしい景観づくり”並びに“拠点機能を向上させる景観づくり”に対する方針を整理します。

### 深沢地域らしい景観づくり

地域内の自然環境や歴史的資源等を保全・活用し、地区ごとのルールづくりなどによる深沢らしい景観づくりを推進します。

#### ア) シンボリック拠点緑地の保全

等覚寺山や天神山等の地域内に点在する小高い丘陵の緑地を保全し、深沢地域の自然景観のシンボルとしていきます。

#### イ) 歴史的景観資源の保存と活用

泣塔をはじめとする地域の文化財など身近な歴史的資源を保存するとともに活用し、歴史的・文化的資源を活かした特色ある公園・広場づくりや市民や観光客にわかりやすい美しい公共のサイン整備を図っていきます。

#### ウ) 居住環境整備に併せた良好な都市景観の創出

住宅密集地や工場と住宅が混在する場所では、住環境の整備等に併せて親しみのある快適な都市景観整備を図っていきます。

また、地区ごとの特性を生かすために、景観形成地区<sup>19</sup>、建築協定<sup>20</sup>、地区計画<sup>21</sup>等の制度を活用しながら、緑化の推進や建築物等の地域に調和した形態・意匠に誘導していきます。

#### エ) 地域特性に配慮した緑豊かな道路景観の創造

地区の特性や地区に適合する樹種等に配慮した街路樹等の整備により、親しみやすく緑豊かな道路景観を創造していきます。

また、平地部と丘陵地をつなぐ箇所は、深沢地域の特徴であることから、地形等に配慮した整備により、連続性ある道路景観を創造していきます。

19 景観形成地区：条例に基づき、一定の地区の住民の大多数の合意の下、その区域内における景観づくりのルールを定めることができる制度。

20 建築協定：条例に基づき、一定の地区の住民が全員合意の下、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠等に関して、一般の建築基準法の規定より厳しい基準を定めた契約。

21 地区計画：都市計画法に基づき、比較的小規模な範囲の地区を対象として、良好な環境の整備または保全のため住民の合意の下、それぞれの地区の特性を踏まえて建築物の形態規制や公共施設の配置等をより極め細やかに定める計画。

## 都市拠点の魅力を向上させる景観づくり

21世紀にふさわしい都市拠点を創造する場所として、地域の資源を活かし、新しいまちづくりの視点で景観形成を行っていきます。

鎌倉にふさわしい質の高い景観デザインを取り入れるとともに、公共のサインについては、歴史性・文化性を活かした整備を進めていきます。

### ア)「面整備ゾーン」の都市景観形成

「面整備ゾーン」は、新しい都市機能を導入し、まちの顔に相応しいシンボリックな都市景観の形成を進めていきます。

土地の高度利用に併せて、オ - プンスペースを確保し、緑豊かな都市景観の形成を進めるとともに、景観形成地区、建築協定、地区計画等の制度を活用し、電線類の地中化や広告物類の規制等も検討していきます。

### イ) 道路景観の形成

補助幹線道路は、道路の整備と併せ、沿道の修景誘導等を行い、風格ある道路景観の形成を図っていきます。

「面整備ゾーン」に接する道路は、オープンスペースや空地の確保などにより、安全で快適な歩行者空間の確保や積極的な緑の創出を図るとともに、電線類の地中化や広告物の整序などを進め、まちの顔となる道路景観づくりをめざします。

### ウ) 柏尾川沿いの景観の形成

県道腰越大船線の整備と併せて、沿道の緑化やスポット的な親水空間づくりなどを進め、河川沿いの潤いを感じる景観形成を図っていきます。



## 5 . 機能の導入方針

ここでは、まちづくりの基本理念や目標を実現させるための深沢地域全体への機能の導入方針を整理します。また特に、多様な都市的機能を集積し、新たな拠点の形成を図る「面整備ゾーン」についても、機能の導入方針を整理します。

### 1 ) 深沢地域の機能の導入方針

深沢地域への機能の導入方針は、「基本計画（案）」を踏まえつつ、近年の社会経済環境等の変化や平成 16 年 1 月に実施した市民アンケート調査結果等を反映させ、整理します。

深沢地域に導入していく機能と、その内容を以下に示します。

#### 住宅

- ・ 多世代居住や若年家族層、高齢者層が居住できる多様な住宅
- ・ 家族構成の変化に対応し、住み替え等に配慮した住宅
- ・ 周辺の居住環境に調和した住宅
- ・ 環境問題に配慮した住宅

#### 健康・スポーツ・福祉機能

- ・ 豊かな自然を活かした健康増進機能
- ・ 公園等を活用したスポーツ機能
- ・ 市民農園等を利用した健康増進機能
- ・ 市民ニーズに対応した保健、医療、福祉の連携を考慮した健康増進機能

#### コミュニティ機能

- ・ 集い、憩い、語り合い、そして助け合え、また、市民自らが運営できる地域社会の中心となるコミュニティセンター的な機能
- ・ 地域に密着し、地域の生活や産業活動等を支える双方向な情報システム機能

#### 高次な文化・教育・研修及び研究開発機能

- ・ 熟成された知識や技術、技能などの人的資源を生かし、交流、活動、新しい価値を創造する高次な文化・教育・研修機能
- ・ 地域に根付き、また、地域から発信できる文化機能
- ・ 高次な文化・教育・研修機能を深沢地域の産業活動に反映させていく研究開発機能

#### 静脈機能

- ・ 資源の回収や再利用をはかる静脈機能（製造業などの製品の供給側を動脈機能といい、資源の回収や再資源化にかかわる機能を静脈機能という）
- ・ 笛田リサイクルセンターを拠点とする、環境問題をはじめ、ゴミの減量化・資源化、資源物の再生利用等についての学習及び活動機能

研究開発型産業・熟練技能型産業、花卉園芸産業及び伝統的技術産業

- ・ 既存の大中小の産業機能を生かした研究開発型の産業機能
- ・ 研究開発型産業を支える機能として、熟練技能に裏付けられた試作品などの製作にあたる中小事業所を主体とする技術集約型産業機能
- ・ 循環型社会形成に貢献する産業機能
- ・ 生産緑地等の農地を活用した、付加価値の高い花卉園芸産業機能
- ・ 伝統的手工芸などの専門的かつ伝統的技術を伝承する工芸品産業機能

業務・商業及び都市・生活サービス機能

- ・ 既存の業務・商業機能の集積を生かした生活者密着型及び広域的な生活利便型等の業務・商業機能
- ・ 社会ニーズ対応型の文化、情報関連や福祉関連の都市・生活サービス機能

行政機能

- ・ 市民の生活や活動を支える行政サービス機能
- ・ 市の枢要な機関及び国、県などの機関（ 全市的な視点で検討することが必要）

- \* 深沢地域全体に導入する機能は、長期的なまちづくりを念頭に入れることが必要です。そこで、長期に渡って導入される機能については、変動的な要素があるため、まちづくりのコンセプトを阻害しない程度のものであれば、柔軟に対応していくこととします。
- \* 財政負担の軽減という観点から、市の施設に限らず、文化・健康・スポーツというコンセプトのもと、県の施設、国の施設及び公益的な意義が認められる財団等の支援を仰ぎ設置した施設や企業による社会貢献施設などの導入や施設運営への参加等についても積極的に検討していきます。

## 2) 面整備ゾーンの機能の導入方針

「面整備ゾーン」は、市有地とJR大船工場用地等の土地利用転換に併せ、一体的整備を図る区域であることから、特に、このゾーンに導入する機能を整理します。

「面整備ゾーン」の機能の導入方針は、「基本計画(案)」を踏まえつつ、「現況の課題や社会的ニーズ」や「市の施策動向」、「近年の大規模開発動向と立地ポテンシャル」、さらに「雇用の創出」、「産業の活性化」等の視点から検討し、絞り込みを行いました。

また、平成16年1月に実施した市民アンケート調査結果等も反映させ、整理した機能を以下に示します。

公園・広場

総合情報センター的機能

保健・医療・福祉・スポーツ関連機能

交通結節機能

都市型住宅

都市型産業・研究・研修機能

商業・業務機能

都市・生活サービス機能

文化・教育機能

上記に示した から までの機能の導入にあたっては、JR東日本との調整や財政面での制約を考慮して整備主体等の検討を行っていくことが必要です。

そこで「基本計画」では、上記の機能をもとに、暮らしの環境、まちの発展性、民間活力導入などの視点から、まちの大きな方向性を示すものとして、いくつかの機能を組み合わせた3つの案を例示します。

3つの案については、今後、関係権利者との協議・調整を行うとともに、公的機関や企業等にアイデアを募るなど、実現性の面から機能の絞り込みを行っていくこととなります。

なお、新たな機能を導入する上で「面整備ゾーン」の基盤となる、「泣塔を中心とした歴史的な公園」並びに「湘南モノレールとバス、タクシーとの乗り換えの利便性を向上させる交通広場等」は、3つの案に共通して必要とした上で、次頁に機能の組み合わせ案を例示します。

|         | A案(動的)   | B案(静的-動的)   | C案(静的)   |
|---------|--|---|--|
| まちのイメージ | ～ 人・もの・情報などが行き交い、活気と活力あるまち～<br>若年ファミリー層をはじめ若年者から高齢者までの住民が増え、賑わいが増すとともに、多世代が快適に暮らせる環境が実現し、みなに笑顔が生まれる。<br>住民と深沢地域を訪れる人々との交流が生まれ、活気と活力ある独自の文化を発信するまち。   | ～ 産業を中心とした新たな魅力と交流を創出するまち～<br>深沢地域の特色である産業を発展させ、新たな魅力を創出することにより、地域独自の文化を発信する。また、多世代が安住できる環境が整った、静かで暮らしやすいまち。新たな産業形態に、多くの人が集まり、雇用や交流を生み出す。   | ～ 多様な住宅を中心とした地域住民の憩いと安らぎを生むまち～<br>多世代が安住できる住宅環境が整った深沢地域で、静かに心豊かな生活を送ることのできるまち。また、多様な活動やスポーツを通じて全市民的な交流を育みながら、地域独自の文化を育てていくまち。  |
| 核となる機能  | <p>商業・業務機能</p> <p>文化や食、遊の機能を兼ね備えたテーマ性のある広域型の商業・業務機能</p> <p>都市型住宅</p> <p>若年ファミリー層をはじめ若年者から高齢者までの様々な世代の人々が住み、交流できる都市型住宅</p> <p>保健・医療・福祉・スポーツ関連機能</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 少子・高齢化に対応する、健康・予防・リハビリ等が複合する機能</li> <li>・ スポーツクラブ等の健康・スポーツ機能やリラクゼーション(癒し)機能</li> </ul> <p>複合型機能配置のイメージ</p>   | <p>都市型産業・研究・研修機能</p> <p>鎌倉の文化や暮らしの環境に調和した都市型産業機能や鎌倉の新しい文化を創造、発信するインキュベータ<sup>23</sup>等の研究・研修機能</p> <p>保健・医療・福祉・スポーツ関連機能</p> <p>少子・高齢化に対応する、健康・予防・リハビリ機能</p> <p>都市型住宅</p> <p>若年ファミリー層をはじめ若年者から高齢者までの様々な世代の人々が住み、交流できる都市型住宅</p> <p>23 インキュベータ：<br/>起業家の"卵"に対し、これを支援・育成することによって新ビジネスを"孵化"させ、地域経済の活性化に貢献する役割を持った機関。</p> <p>平面的、個別型機能配置のイメージ</p> | <p>都市型住宅</p> <p>若年ファミリー層をはじめ若年者から高齢者までの様々な世代の人々が住み、交流できる都市型住宅</p> <p>保健・医療・福祉・スポーツ関連機能</p> <p>少子・高齢化に対応する、健康・予防・リハビリ機能</p> <p>文化・教育機能</p> <p>鎌倉の文化や環境、人的資源を基盤とした、人材育成機能や生涯学習機能などの機能</p> <p>平面的、個別型機能配置のイメージ</p>  |
| 補完する機能  | <p>都市・生活サービス機能</p> <p>生活情報、家庭支援、育児・介護などの都市・生活サービス関連ビジネス</p> <p>総合情報センター的機能</p> <p>生涯学習・人材育成・文化伝承、多様な情報の発信や交流、地域コミュニティ活動拠点の役割も担う総合的な情報センター的機能</p> <p>交通拠点</p> <p>面整備ゾーンの玄関としての機能を支える交通結節機能</p> <p>広場(公開空地<sup>22</sup>等のオープンスペース)</p> <p>市民の健康増進や交流、イベントの開催等が可能な防災機能も備えたオープンスペース</p> <p>22 公開空地：市街地環境の整備を図ることを目的に統一的な緩和規定を設けた制度を活用した整備により生み出される、建築敷地内の公共的なオープンスペース。</p> | <p>文化・教育機能</p> <p>鎌倉の文化や環境、人的資源を基盤とした、人材育成、生涯学習、地域交流などの役割を持つ機能</p> <p>情報機能</p> <p>開放型の産業活動の情報発信による、産業振興と鎌倉ブランドの確立の役割を担う機能</p>   | <p>広場公園</p> <p>人々が憩い、スポーツ、レクリエーション、地域交流の拠点となる規模の大きい広場公園</p> <p>総合情報センター的機能</p> <p>生涯学習・人材育成・文化伝承、多様な情報の発信や交流、地域コミュニティ活動拠点の役割も担う総合的な情報センター的機能</p> <p>都市型産業・研究・研修機能</p> <p>既存の産業を生かした都市型産業や都市型産業を支える研究・研修などの機能</p> |
|         | <p>公園………泣塔を中心とした歴史的な公園</p> <p>交通結節機能…湘南モノレールとバスやタクシーとの乗り継ぎ利便性を向上させる交通広場等</p>   |   |  |
| 長所      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定住人口の増加や広域型の機能導入による交流人口の増加により、地域の活性化が期待できる</li> <li>・ 土地の有効活用を可能にすることで、開発者のメリットが増大するため、開発者負担による基盤整備が可能となり、市の財政負担を軽くできる</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 産業が発展することで、雇用の増加や経済効果が期待できる</li> <li>・ 職場と住まいが近接することにより、ゆとりある暮らしの実現が期待できる</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅、福祉、文化をまちづくりの中心とすることで、静かな環境がつけられる</li> <li>・ 地域住民が多様に活動できる広場公園等を導入することで、地域住民を主体とした活発なコミュニティ活動の展開が期待できる</li> </ul>   |
| 課題      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 導入施設への交通需要が増大し、周辺道路の整備や大型駐車場が必要となるため、開発者負担による道路整備や安全性の確保などの交通対策が必要である</li> <li>・ 広域型の都市的機能導入となるため、既存の地域との関連性を考慮した整備検討が必要である</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新たな産業ゾーンと位置づけた場合、深沢地域のまちづくり目標と整合が図れないことが考えられるため、産業導入においては、配置や業種などについても考慮する必要がある</li> <li>・ 土地利用転換による開発利益の誘導が限定されるため、行政の整備負担の軽減に向けて民間活力の活用等の検討が必要である</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大規模な広場公園用地や道路等の公共施設整備費及び維持・管理費など、市の負担が増加するため、財政負担を極力減らすための対策が必要である</li> </ul>   |