
深沢地区の土地利用計画（案）概要



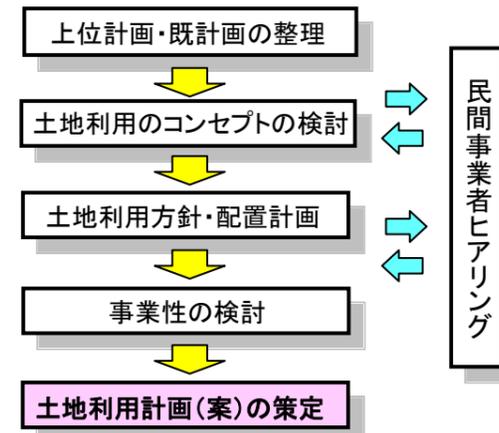
平成22年9月

鎌倉市

1. 土地利用計画（案）の策定について

深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業（以下「本事業」という。）については、平成21年6月に「深沢地区事業推進協議会」から提言のあった「深沢地域の新しいまちづくりビジョン」（以下「まちづくりビジョン」という。）や、関係権利者との協議等を踏まえて、平成19年に設置した、国土交通省、神奈川県、JR東日本、学識経験者で構成する「深沢地区事業推進専門委員会」（以下「専門委員会」という。）において、専門技術的な視点から検討を行い、その検討結果に基づき、平成22年9月に土地利用計画（案）を策定しました。

その策定手順は右図フローに示すとおり、上位計画・既計画から、土地利用のコンセプトを設定し、土地利用や都市基盤施設の方針や、土地区画整理事業や住宅・商業の施設整備に係る事業性の検討を行うとともに、公民連携の視点から本事業の妥当性や改善点を確認するため民間事業者へのヒアリング等を行い、これらを踏まえ土地利用計画（案）の策定を行いました。



2. 土地利用のコンセプト

本事業では、上位計画・既計画や、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すとともに、本市において鎌倉駅、大船駅周辺との差別化を図る第三の拠点形成を目指すために、土地利用のコンセプトを「健康生活拠点・深沢」と設定しました。

－ 土地利用のコンセプト：健康生活拠点・深沢 －

- ・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

3. 土地利用の方針、配置計画

土地利用のコンセプトに基づき、土地利用の方針、都市基盤整備に係る方針を整理しました。なお、土地利用にかかる配置の考え方については次ページ「土地利用計画（案）の配置の考え方」を参照下さい。

住宅系土地利用の方針

- ・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)を確保します。
- ・若年者から高齢者まで多様な年齢層やライフスタイルを考慮して、都市型住宅や戸建住宅等の多様な形態の住宅の導入を図ります。
- ・市営深沢住宅については、区域内の深沢市営住宅に加え、他地区の市営住宅の集約可能性を考慮した、多様な世帯が居住できる形態の住宅の導入を図ります。
- ・地区西側の既存の権利者住宅は、権利者の意向を踏まえ、従前機能を確保します。

業務・サービス系土地利用の方針

- ・健康生活拠点を象徴する核的機能として、看護大学など医療福祉系大学の導入を図ります。
- ・スポーツ医療やリハビリ施設等など多様な機能を導入し、医療福祉系大学との連携を図り、健康づくりをサポートする総合的・複合的なサービス・教育機能の実現します。
- ・現在営業を行っている権利者の事業所は、権利者の意向を踏まえ、従前機能の確保を図ります。

商業系土地利用の方針

- ・賑わい創出を図る核的商業施設を導入し、商業と農業の交流、地場産業との連携を図ります。
- ・湘南モノレール湘南深沢駅前に、通勤者、通学者等の生活サービスに資する商業施設の導入を図ります。
- ・シンボル道路沿道において、歩行者空間と沿道施設が一体となった魅力的な空間・賑わいの創出します。

公共公益施設の方針

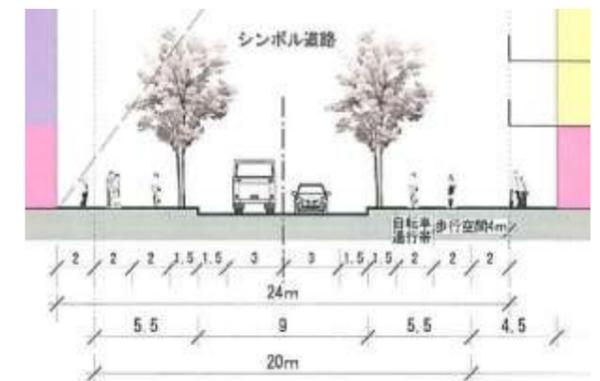
- ・第三の都市拠点の形成を目指し、立地がふさわしい公共公益施設の導入を図ります。
- ・公民連携方策を活用しながら、市民生活に密着した利便性の高い公共公益施設の導入を図ります。

工業系土地利用の方針

- ・権利者事業所（青果市場、工場等）について、従前と同様の機能確保を図ります。
- ・来街者に鎌倉ブランドイメージをPRするため、商業施設と連携した地場産業の育成を図り、鎌倉ならではのモノづくり、及び情報発信の拠点（仮称・鎌倉ゾーン）を形成します。

シンボル道路の整備方針

- ・事業区域の東西を結び、骨格となる道路としてシンボル道路を整備します。
- ・シンボル道路の機能は、ピーク時の区域内発生・集中交通の処理機能を担い、歩道の緑化、沿道のセットバック等により、歩車道・沿道建物が一体となった質の高い街路空間、まち並み景観を整備します。
(幅員はセットバックを入れてW=24mで計画)
- ・藤沢市村岡地区のまちづくりと連携を図ります。



公園・緑のネットワークの整備方針

- ・近隣公園は地区の緑の拠点として事業区域中央に配置し、商業施設などの他の機能との連携を図りながら、心地よいオープンスペースの確保、賑わい・交流の場の形成を図ります。また一方で、市指定文化財である「宝篋印塔ほうきょういんとう（通称：泣塔）」を保全する、周辺地区の住民に身近な街区公園を整備します。
- ・近隣公園は災害時における周辺地域の避難地として防災機能を確保します。
- ・シンボル道路、公園等を連携し、街区間の連携・交流を図る、緑のネットワークを構築します。

調整池の整備方針

- ・調整池と近隣公園と一体的な整備を行い、緑の空間、景観の形成を図ります。

4. 民間事業者ヒアリング

土地利用計画の素案の妥当性や改善点を確認するとともに、民間事業者の視点からまちづくりに係る新たな提案を受けることを目的として、土地利用のコンセプトをはじめ、参入の条件や事業性、土壌汚染などについて民間事業者へのヒアリングを実施し、土地利用計画（案）の検討に反映しました。

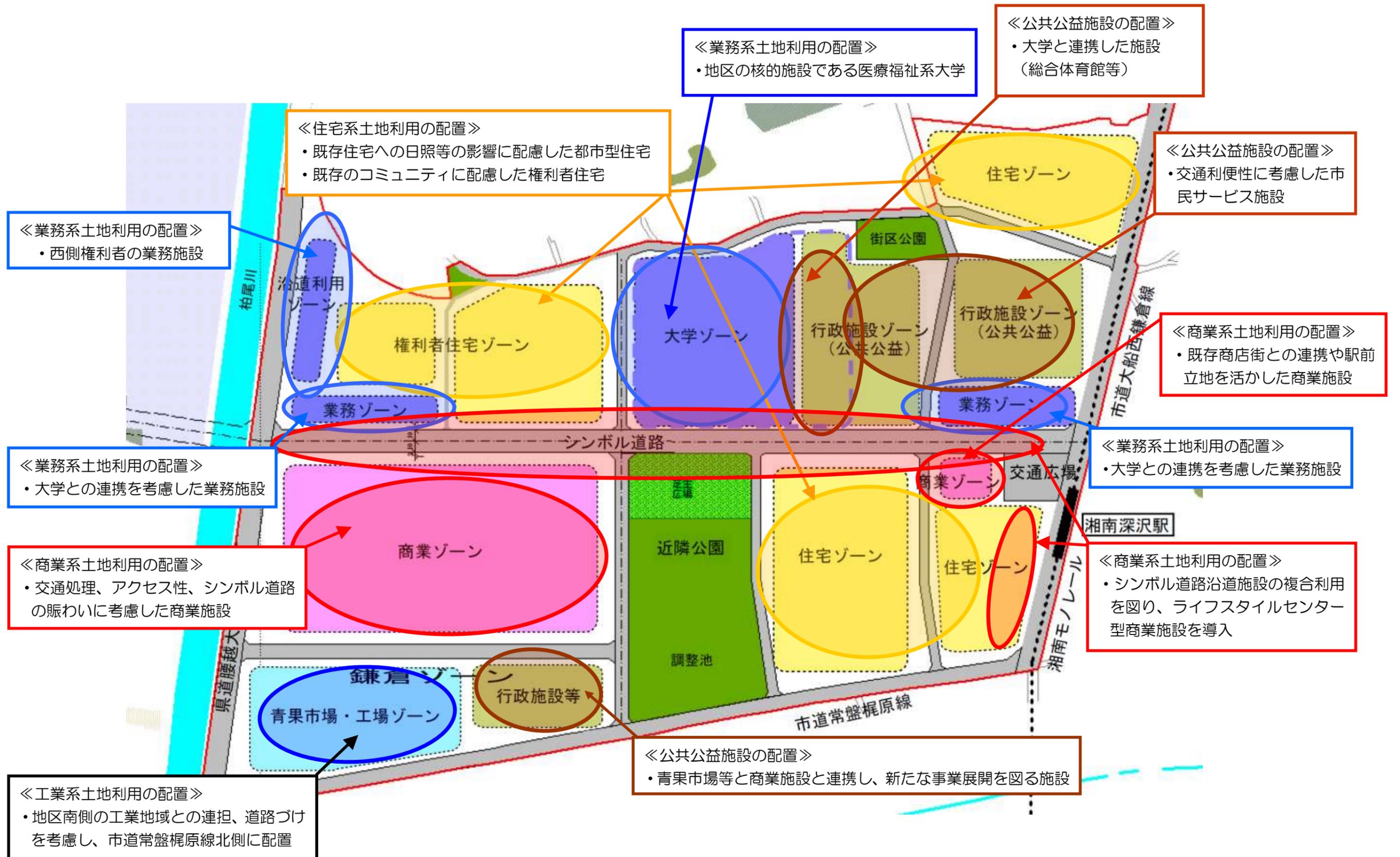
5. 事業性の検討

本事業の事業性について、「土地区画整理事業としての成立性」と、住宅施設や商業施設の事業採算性に係る「導入施設の成立性」について検討し、その成立性が確認されました。

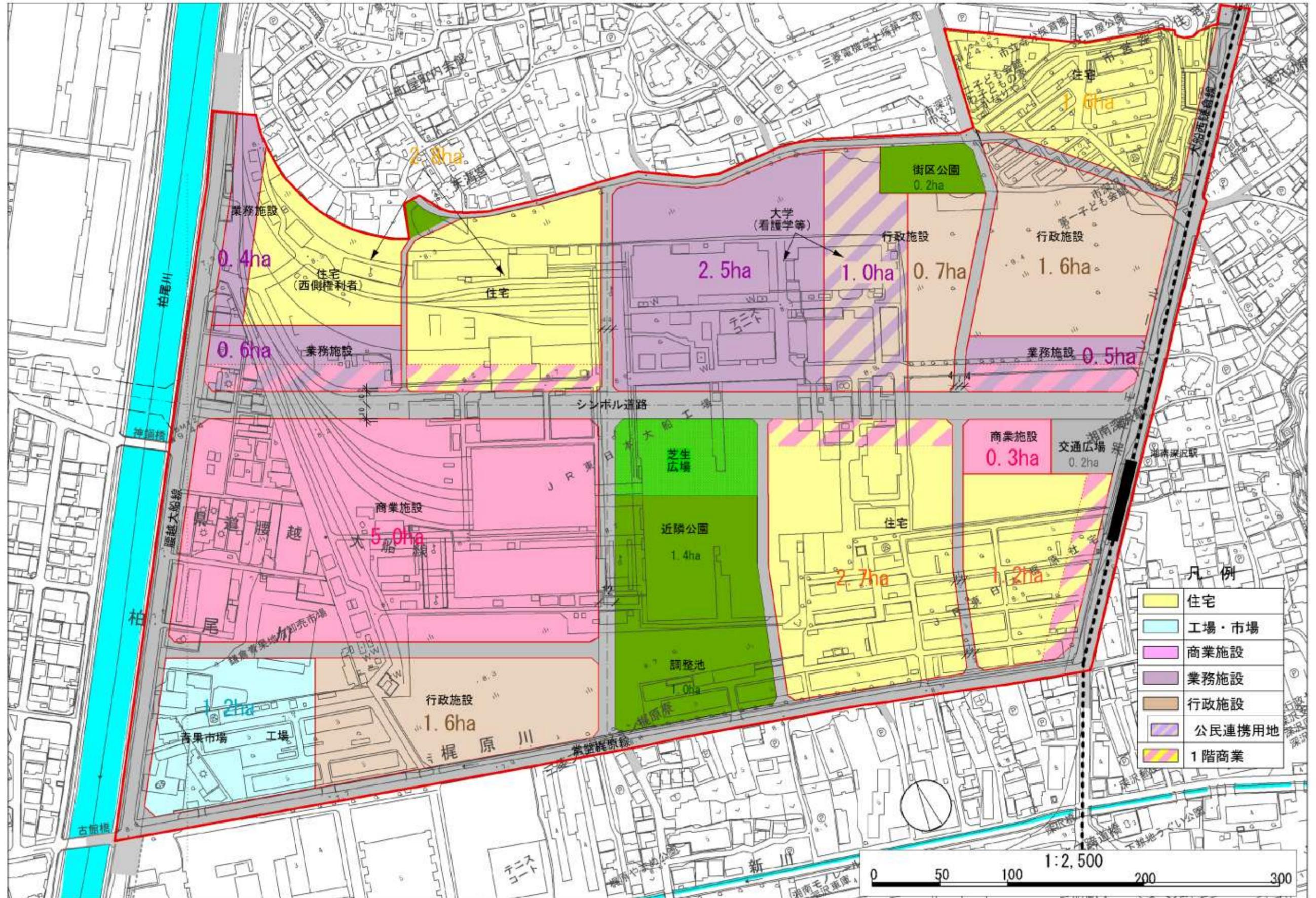
6. 土地利用計画（案）の策定

専門委員会において以上の検討結果を取りまとめ、3ページに示す「土地利用計画（案）」を策定しました。

■土地利用計画（案）の配置の考え方



■土地利用計画（案）



○発行日 ：平成22年9月

○お問い合わせ先：鎌倉市役所拠点整備部鎌倉深沢地域整備課

【住 所】〒247-0056

鎌倉市大船二丁目7番8号

【電 話】0467-44-7071

【FAX】0467-47-3029