

# 深沢地域整備事業の土地利用計画（案）

令和2年（2020年）3月

鎌倉市

## ■はじめに

深沢地域整備事業（以下「本事業」という。）は、平成30年（2018年）12月に鎌倉市深沢地区と藤沢市村岡地区のまちづくりと新駅設置の実現に向けて両地区の土地区画整理事業を一体施行で取り組むことを鎌倉市、藤沢市、神奈川県で基本合意し、現在、令和3年（2021年）度の都市計画決定を目指し事業を進めています。また、平成30年（2018年）10月に「鎌倉市深沢地区まちづくり方針実現化検討委員会」を設置し、平成28年（2016年）10月策定の「深沢地域整備事業の修正土地利用計画（案）」（以下「修正土地利用計画（案）」という。）を基に、まちづくりのテーマ「ウェルネス※1」の具体化に向けた検討を進めてきました。

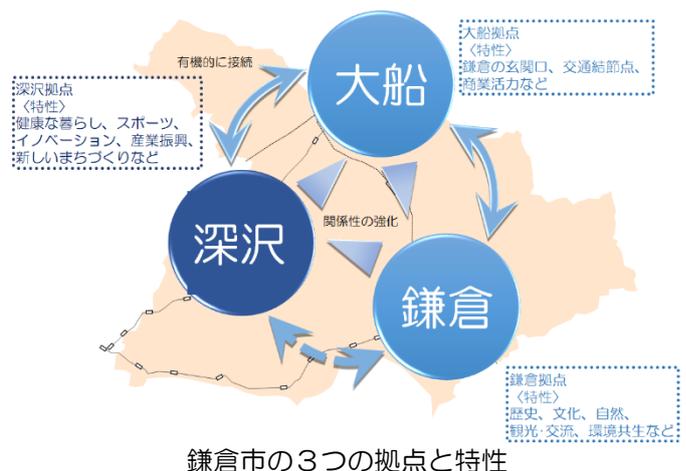
この「深沢地域整備事業の土地利用計画（案）」は、これらの検討を踏まえ、ウェルネスのまちづくりの具体的な方向性として「まちの将来像3つの視点」を新たに定めるとともに、修正土地利用計画（案）を再点検した「土地利用計画（案）」を定めたものです。

## ■まちづくりの背景と目的

豊かな自然環境や歴史的遺産を有する鎌倉市では、それを継承する地域のほか、大船、深沢地域が、それぞれが担うべき都市機能を強化し、地域の個性を引き出すことを基調とし、鎌倉、大船、深沢の3つの拠点（ピラー）が互いに影響し合うことで、本市全体で活力や鎌倉の魅力の向上につながる土地利用を図ることとしています。

本事業は、鎌倉駅周辺、大船駅周辺に並び第3の拠点として、さらに事業区域内の行政施設街区には本庁舎移転の方針も示しており、深沢地域のみならず、市域全体の持続可能なまちづくり（スマートでコンパクトなまちづくり）を牽引し、本市のポテンシャルを高め、「働くまち鎌倉」、「住みたい・住み続けたいまち鎌倉」の創造を目指しています。さらに、自然・歴史・文化に立脚した鎌倉らしさ、ものづくりを支えてきた深沢らしさを基本に捉え、「Society5.0※2」や「スマートシティ※3」

などの国の戦略を受け止め、新たな時代の潮流ともなりつつあるAI※4やIoT※5などの最先端テクノロジーを駆使した未来志向のまちづくりに挑み、鎌倉の抱える「人口減少と少子高齢化」「防災・減災、安全・安心」などの課題へ対応を図り、「共生社会の実現」「持続可能な社会の実現」「温室効果ガス排出実質ゼロの実現」のため、ここで育む知見を全市へと展開していくものです。



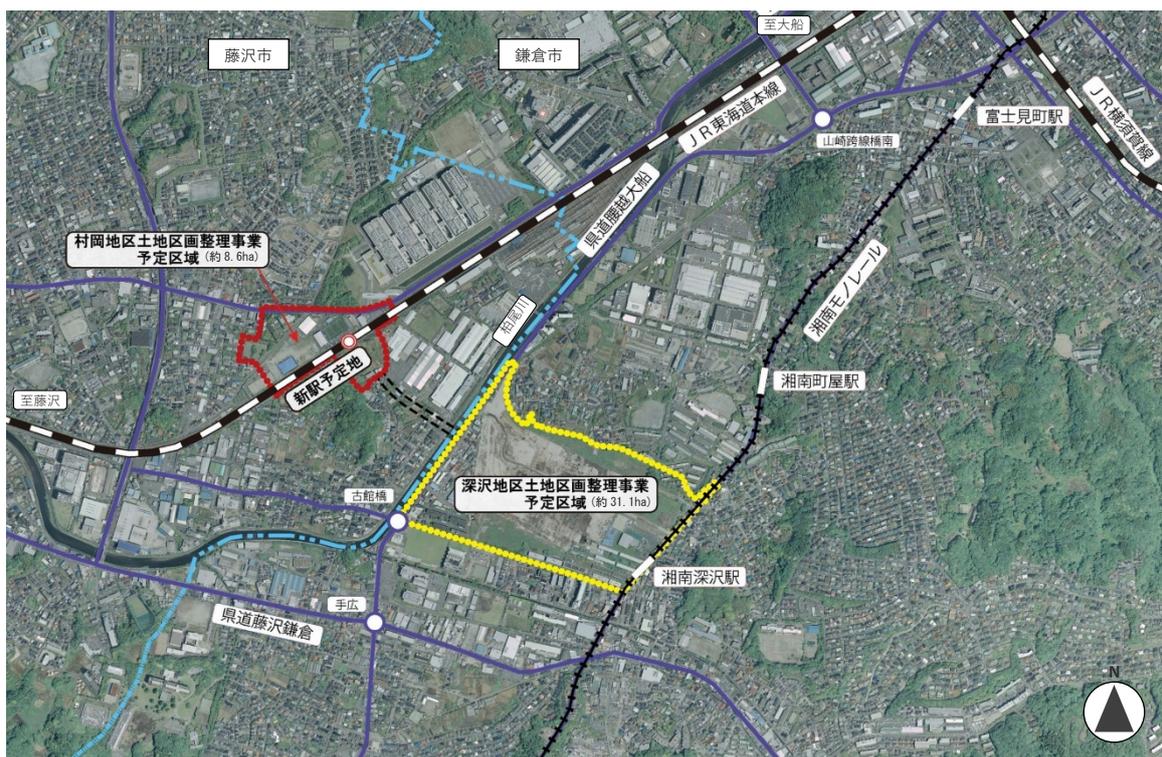
- ※1 健康を身体の側面だけでなくより広義に総合的に捉えた概念。深沢地区では、健康な心身を維持・発展させる生活行動、さらには、人々のクオリティ・オブ・ライフ（生活の質）を向上させる概念であると定義づけている。
- ※2 サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会のこと。
- ※3 先進的技術の活用により、都市や地域の機能やサービスを効率化・高度化し、各種の課題の解決を図るとともに、快適性や利便性を含めた新たな価値を創出する取組。

## ■まちづくりの理念

鎌倉市は、平成30年（2018年）6月に、国から「SDGs未来都市※6」に選定されました。昨今の技術革新等により、社会環境や人々のライフスタイルが急速に変化している中で、深沢地区においてもSDGsの理念に基づき、災害に対する強靭さ（レジリエンス）を有する持続可能なまちづくりを行い、社会課題の解決を積極的に牽引していく必要があります。人生100年時代における新たなライフスタイルを提案できるまちづくりが求められています。

このような背景のもと、深沢地区のまちづくりでは、子どもから高齢者、住民や来訪者、働く人、さらにはこれらの方々と行政が共に関わり合う良質な生活文化とコミュニティを実現すること、また、住宅、商業施設、オフィスなど、それぞれの施設を複合的に利用（ミクスTURE）することにより、人もまちも共に健康で、持続可能なまちをつくり、「地域で愛され続けるまち」の構築を目指します。

この深沢地区において、「鎌倉に住んで良かった。これからも鎌倉で暮らしたい。」と感じる住民が増え、まちへの誇り・愛着（シビックプライド）が醸成される、そんな新しい鎌倉の未来を創造するまちづくりを、公民が一体となって実現したいと考えています。



深沢地域整備事業区域と周辺の状況

※4 人間が持っている、認識や推論などの能力をコンピューターでも可能にするための技術の総称で、人工知能（Artificial Intelligence）の略。

※5 あらゆる物がインターネットを通じてつながることによって実現する新たなサービス、ビジネスモデル、またはそれを可能とする要素技術の総称で、Internet of Things の略。

※6 自治体によるSDGsの達成に向けた優れた取組を提案する都市を内閣府地方創生推進室が選定したもので、全国で本市を含む29都市（平成30年（2018年）6月現在）が選ばれています。

SDGs（Sustainable Development Goals）：とは、2015年9月の国連サミットで採択された17の目標と169のターゲットからなる持続可能な開発目標のことで、経済・社会・環境の三側面における持続可能な開発を統合的取組として推進するもの。

## ■まちづくりのテーマ『ウェルネス』

深沢地区のまちづくりでは、平成16年(2004年)に市民参加によりまとめた「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」においてまちづくりのテーマ「ウェルネス」を定めました。平成28年(2016年)の修正土地利用計画(案)においては、「ウェルネス」の概念を「健康な心身を維持・発展させる生活行動」と定めるとともに、「まちづくりの理念」と7つの構成コンセプトを定めました。また、平成29年(2017年)度以降、7つの構成コンセプトの内、ヘルシーを「健康の維持・増進」、アクティブを「スポーツの促進」、メッセージを「産業の集積」と位置づけ、この3つに重点を置き、コンセプトの具体化についての検討を進めてきました。

これらの検討を受け、ウェルネスは、健康を維持・発展させることのみにとどまらず、人々のクオリティ・オブ・ライフ(生活の質)を向上させる概念であると捉え、さらに、健康づくりやスポーツなど、ウェルネスを具現化する第1歩として「歩く」ことに着目しました。歩くことは体の健康だけでなく、脳の活性化やこころの健康にもつながると言われています。また、まちの賑わいの創出や人々の交流を促し、人々の「知」の交流が、ひいてはイノベーション<sup>※7</sup>を生み出すことにもつながるものとして、「ウォーカブルなまち<sup>※8</sup>」を目指す考え方を中心に据え、まちづくりのコンセプトの具体化の考え方を整理しました。



※ 図はイメージで確定したものではありません

ウォーカブルなまちのイメージ

※7 物事の「新結合」「新機軸」「新しい切り口」「新しい捉え方」「新しい活用法」(を創造する行為)のこと。それまでのモノや仕組みなどに対して全く新しい技術や考え方を取り入れ、新たな価値を生み出すことで社会的に大きな変化を起こすことを指す。

※8 居心地が良く歩きたくなるまちなかを整備することで、良好な地域コミュニティを形成し、身体的にも精神的にも健康なライフスタイルを可能とするような歩く行為を促進する生活環境全般を含む概念。歩きやすい街路環境や、歩行を中心とした生活像・地域像を目指すことで、犯罪抑止の面で副次的な効果があるとされている。

## ■まちの将来像3つの視点

深沢地区が目指す「ウェルネス」「ウォークブル」なまちづくりの具体的な方向性として、古都鎌倉に伝わる旧来からの「鎌倉らしさ」、深沢地域が大切に守り抜いてきた「深沢らしさ」に加え、新しい「鎌倉らしさ」につながる社会の潮流を受け止め、鎌倉市の第3の都市拠点にふさわしいまちづくりを目指し、「まちの将来像3つの視点」を示します。

### こころとからだの健康を育むまち

～人々が日常的に健康づくりやスポーツに親しみ、こころとからだ健康で笑顔になる～

地域が有する自然環境等を活かし、ウォークブルな空間を整備することで、健康づくりや誰もが気軽にスポーツに親しむ環境を整え、賑わい、交流、コミュニティの創出を促すとともに、神奈川県ヘルスケア・ニューフロンティア政策<sup>※9</sup>等との連携を図ることで、人々のこころとからだ健康になり、笑顔があふれるまちづくりを目指します。

### イノベーションを生み出すまち

～産業、地域活動など様々な分野で豊かな人材が交流し、新たな価値、産業、技術を生み出す～

地区周辺に高度な技術を有する企業の研究拠点やオープンイノベーション<sup>※10</sup>の拠点等が立地し、JR東日本東海道本線の新駅の設置など交通結節点としてのポテンシャルを有する深沢地区の特徴、豊かな自然環境や人材を有する鎌倉の特徴を活かし、人々の交流を促すとともに、社会環境の変化や技術革新等にも柔軟に対応することでイノベーションを起こし、新たな価値、産業、技術を生み出すまちづくりを目指します。

### あらゆる人と環境にやさしいまち

～鎌倉の自然や歴史・文化を維持し、居心地が良く、多様な人々が安心して暮らし続ける～

鎌倉の豊かな自然や歴史・文化、鎌倉市民のシビックプライドを背景に、自然環境・グリーンインフラ<sup>※11</sup>に配慮し低炭素社会の実現などを目指すとともに、誰ひとり取り残さないとするSDGsの精神や、共生・共創の精神を醸成する環境を整えることで、持続可能で、災害に強い、多様な人々が安心して暮らせるまちづくりを目指します。

※9 超高齢社会の到来という急激な社会変化を乗り越え、誰もが健康で長生きできる社会を目指す神奈川県政策。ヘルスケアの分野で「最先端医療・最新技術の追求」と「未病の改善」という2つのアプローチを融合させ、持続可能な新しい社会システムを推進。

※10 事業を行いたい企業が明確な目的達成のために、必要な技術を持つ企業や組織と協業し、新たな価値を創造すること。事業化や利益の追求に有効とされている。

※11 自然環境が有する多様な機能（生物の生息の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を活用し、地域課題に対応していくことを通して、持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを進めるもの。

## ■土地利用の方針

「まちの将来像3つの視点」を実現するための、各施設（街区）ごとの土地利用の方針を示します。

### 行政施設の方針（行政施設）

- ・本庁舎、消防本部、総合体育館、グラウンド、公園が連携しながら、シビックエリア※<sup>12</sup>を形成し、複合的な行政サービスや市民活動の場を確保することにより、市民の利便性の向上、来街機会の誘発を図ります。
- ・本庁舎、消防本部を中心に、総合体育館、公園等と連携することにより、防災拠点としての受援力等の機能の強化を図ります。
- ・総合体育館、グラウンド等の整備により、「健康な心身を維持・発展させる生活活動」といったウェルネスに資するとともに、その他の公共公益施設（公園等）と連携することにより、賑わいや交流の創出を図ります。
- ・賑わいや交流の創出、防災拠点としての機能強化により、鎌倉駅周辺地区、大船駅周辺地区に並び、第3の都市拠点の形成をめざします。

### 住宅系土地利用の方針（住宅、都市型住宅等）

- ・子ども、子育て世代から高齢者まで幅広い年齢層や多様化するライフスタイルを受け止め、誰もが安全に、安心して暮らせる、都市型住宅や戸建住宅等、多様な住宅の導入を図ります。
- ・多様な世代の居住を誘導することで居住者の年齢層のバランスに配慮し、将来の社会情勢や社会のニーズに応じた適切な規模の住宅を誘導します。
- ・地区西側の既存権利者の住宅は、従前の機能や権利者の意向を踏まえ配置します。
- ・シンボル道路や駅前の公共空間に隣接するエリアは、商業的用途との複合利用を促進し、賑わいや交流の創出を図ります。

### 業務系土地利用の方針（業務施設）

- ・ウェルネスの実現を図るため、神奈川県ヘルスケア・ニューフロンティア政策との連携を図り、ウェルネスに資する機能（医療、福祉、介護、子育て、健康増進機能等）の導入とウェルネスサイクル※<sup>13</sup>の充実を図ります。
- ・民間事業者などとの連携・協力を強化し、鎌倉市および深沢地域の活性化や課題解決に資する企業の誘導を図ります。
- ・事業所等を営む権利者については、従前の機能や権利者の意向を踏まえ配置します。
- ・シンボル道路や公園等に隣接するエリアは、商業的用途との複合利用を促進し、多様な働き方に対応するライフスタイルの実現に加え、賑わいや交流の創出を図ります。

### 商業系土地利用の方針（商業施設）

- ・シンボル道路等に面する沿道商業・業務施設との連携や鎌倉の特性に配慮した、質の高い商業施設の導入を図ります。
- ・新しく立地する商業施設と地域の商店会との連携・共生により、賑わいや交流を創出する機能の充実を図ります。
- ・業務的用途との複合利用を促進し、多様な働き方に対応するライフスタイルの実現に加え、賑わいや交流の創出を図ります。

### 工業系土地利用の方針（工場・市場施設）

- ・工場や市場を営んでいる権利者については、従前の機能や権利者の意向を踏まえ配置します。

## 公園・緑地／調整池／道路等の方針

### 【公園・緑地等】

- ・総合体育館や公園等を一体化することで、スポーツを中心とした賑わいや交流の創出を図るとともに、民間事業者との多様な施策の連携により、ウェルネスに資する健康の維持・増進を図ります。
- ・隣接する本庁舎、消防本部等と連携し、災害時の避難場所としての利用を可能にすることで防災力の向上を図ります。
- ・市指定有形文化財「石造 宝篋印塔（ほうきょういんとう）（文和5年銘）」（泣塔）は、隣接する公園との連携や、鎌倉の歴史と自然とのふれあいの創出を図ります。
- ・行政施設街区から、シンボル道路、調整池や、湘南深沢駅前から行政施設街区への連続性に配慮し、ウォークアブルな空間の整備を図ります。
- ・大街区を中心にポケットパーク<sup>※14</sup>のような空間等を配置し、憩いの場や交流の創出を図ります。
- ・周辺の自然資産等に考慮し、公共公益施設や民間施設、泣塔等からの眺望に配慮した整備を図ります。

### 【調整池】

- ・一定規模の調整池を配置し、大雨や台風時の冠水等への対応を図ります。また、平常時は、市民の憩いに配慮した空間整備を図るとともに、隣接する施設との連携等に考慮した有効利用を図ります。

### 【道路等】

- ・シンボル道路は、骨格となる道路として、地区内の交通を円滑に処理するための整備を図ります。さらに、ウォークアブルなまちを実現するため、シンボル道路の東側は、トランジットモール<sup>※15</sup>化を検討し、行政施設、公園、調整池との連続性に配慮し、賑わいや交流の創出を図ります。
- ・歩道の緑化、沿道のセットバック、無電柱化等により快適な歩行空間を確保するとともに、歩車道と沿道建物が一体となった良質なまち並み景観の形成を図ります。また、良質なまち並み空間を活用し、賑わいや交流の創出を図ります。
- ・東海道本線の大船・藤沢駅間新駅と湘南モノレール湘南深沢駅をシンボル道路でつなぐことにより、藤沢市村岡地区のまちづくりとの連携を図ります。
- ・地区内を周遊するウォーキングコースや、深沢の歴史資産を活用した散策路等の整備を図り、ウォークアブルなまちの実現を図ります。

## 安全・安心の方針

- ・防災拠点としての行政施設街区の機能強化に加え、各施設が災害に強いハード整備を行い地区全体の防災力の向上を図るとともに、大規模災害時においても企業の経済活動の継続や住民の日常生活の早期回復ができる機能を誘導します。
- ・地域コミュニティづくりを大切にし、地域が主体となり防災訓練等に積極的に取り組むことにより、防災力・防犯力の向上・強化を図ります。

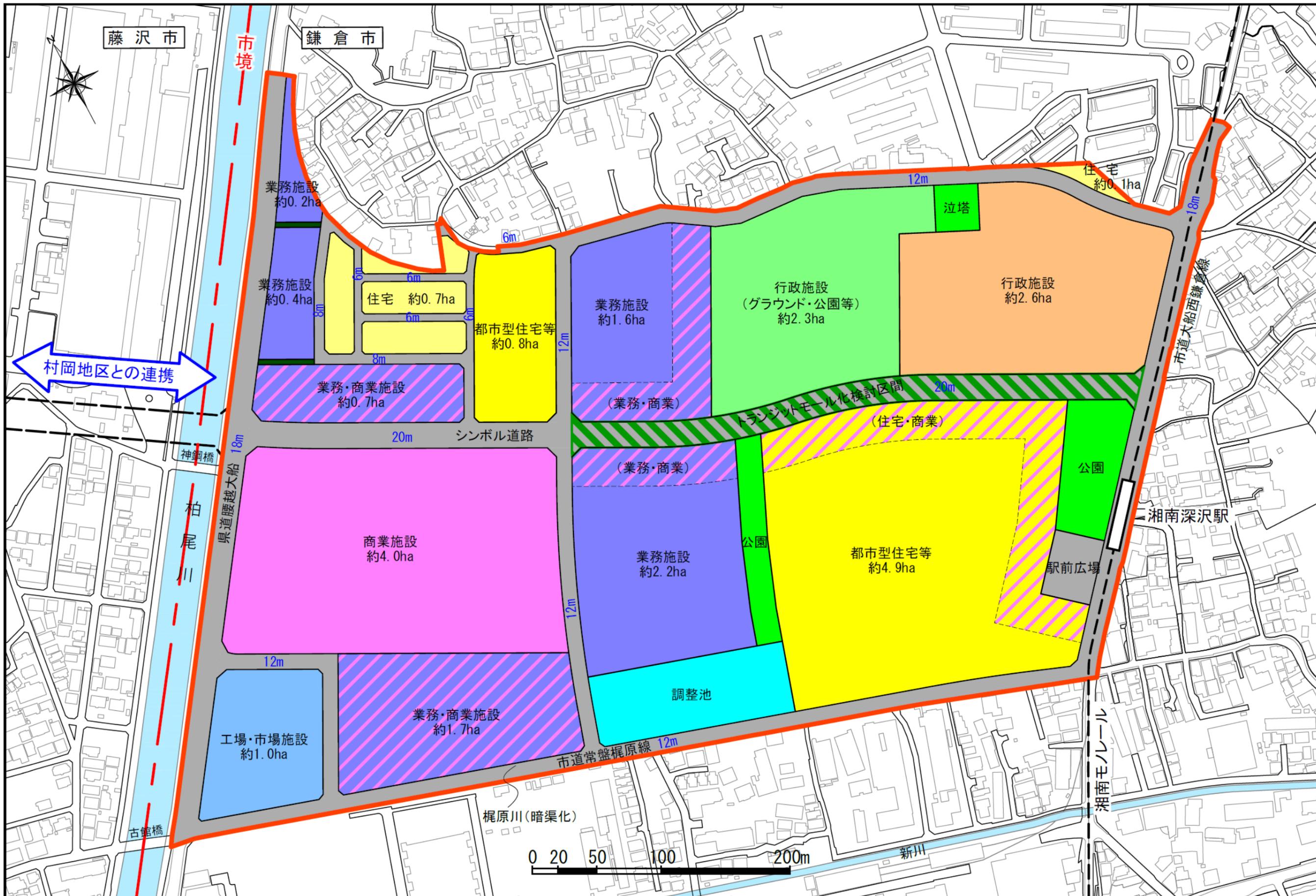
※12 市役所本庁舎や消防本部、総合体育館などの公共施設が集積する区域のこと。

※13 健康になる、維持する、増進するサイクルを、修正土地利用計画（案）において定義したもの。

※14 ポケットのように小さい規模の広場・スペースのこと。

※15 都市の中心市街地等において、一般車両の通行を禁止し、バスや路面電車などの公共交通機関と歩行者の通行だけを許す通行帯（道路）のこと。

土地利用計画(案)



※ 面積・道路幅員は確定したものではありません。今後の関係機関協議等により変更の可能性があります。  
 村岡地区との連携：藤沢市・鎌倉市で策定した「村岡・深沢地区全体整備構想(案)」(平成19年度)をもとに、藤沢市村岡地区・鎌倉市深沢地区一体のまちづくりをめざします。