

# 鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン参考資料

## 《第4回委員会資料》

平成 25 年 3 月 26 日

鎌倉市

### -目次-

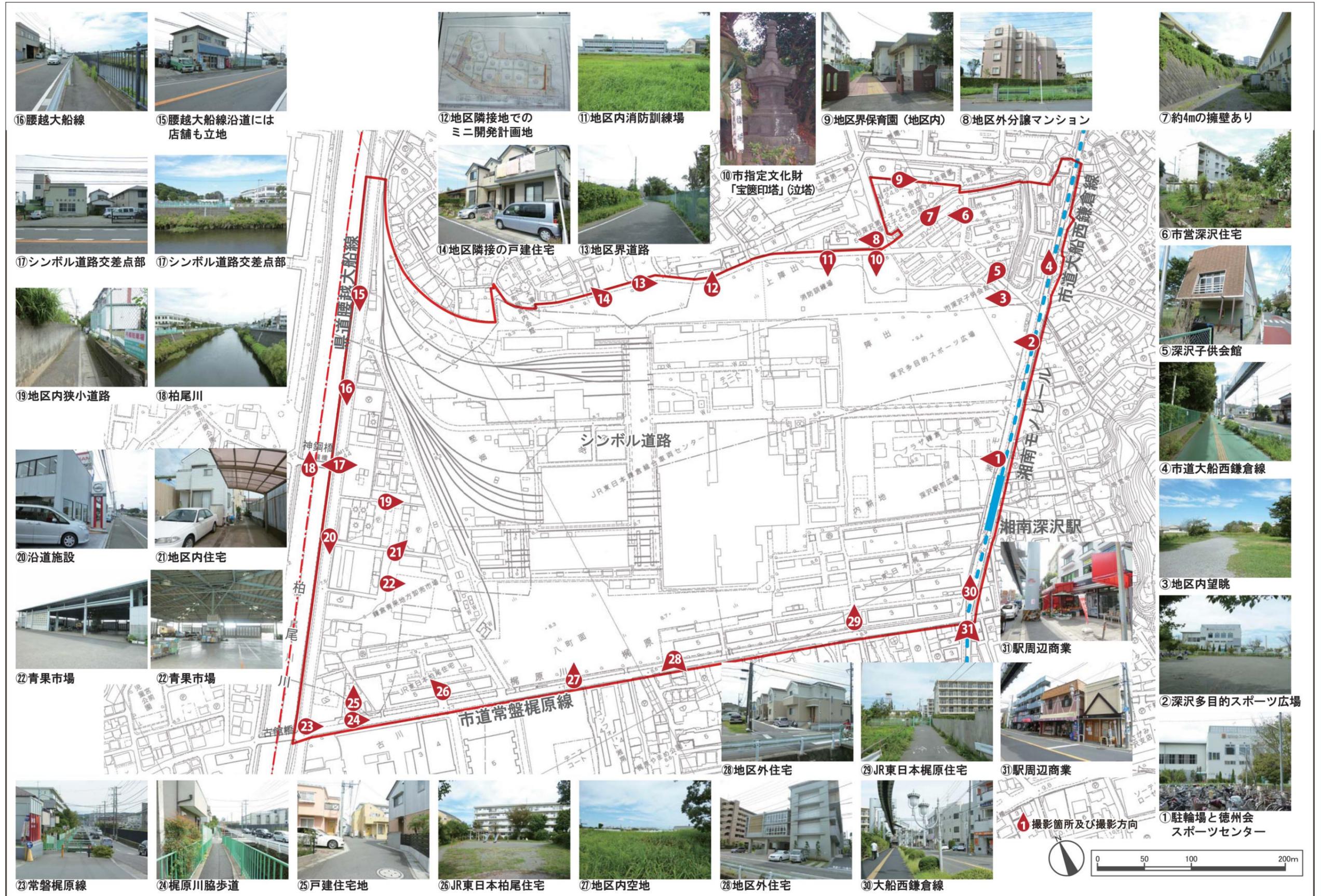
1. 深沢地区について.....	1
(1) 航空写真.....	1
(2) 地区の現況.....	2
(3) 地区の歴史・土地利用の状況.....	3
(4) 地区周辺の商業施設等の立地状況図.....	4
(5) 地区周辺の標高及び高層建築物の状況.....	5
(6) 地区周辺の5階以上の建築物の立地状況.....	6
(7) 地区周辺のハザードマップ.....	7
2. 深沢地区のまちづくりの経緯について.....	8
(1) まちの将来像・まちづくりの目標等の設定 の考え方について.....	8
(2) 協議会での主な意見と基本方針への反映.....	9
(3) 土地利用計画図(案).....	11
3. 建築物等の誘導にかかる検討について.....	12
(1) 建築物の密度・高さに係る比較検討表(案).....	12
(2) 逆日影・斜線制限 等高線図.....	13
(3) 建築物等の最高高さの検討.....	14
4. まちづくりガイドラインの運用について.....	15
(1) まちづくりガイドラインによる規定項目(案)と 遵守方策(案)について.....	15
(2) ガイドラインの運用とエアーマネジメントに関する事例.....	17
5. まちづくりガイドライン策定委員会について.....	18
(1) 目的.....	18
(2) 委員構成.....	18
(3) 委員会スケジュール.....	18
(4) 鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン 策定委員会条例及び施行規則.....	19

# 1. 深沢地区について

## (1) 航空写真

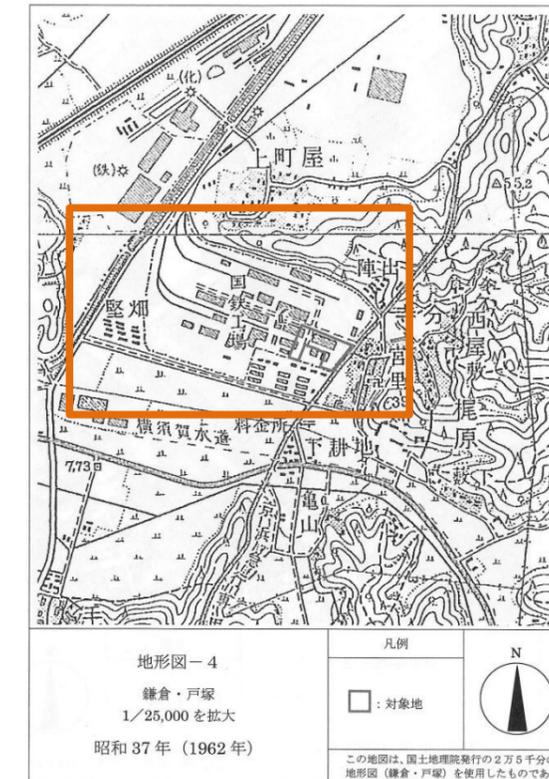
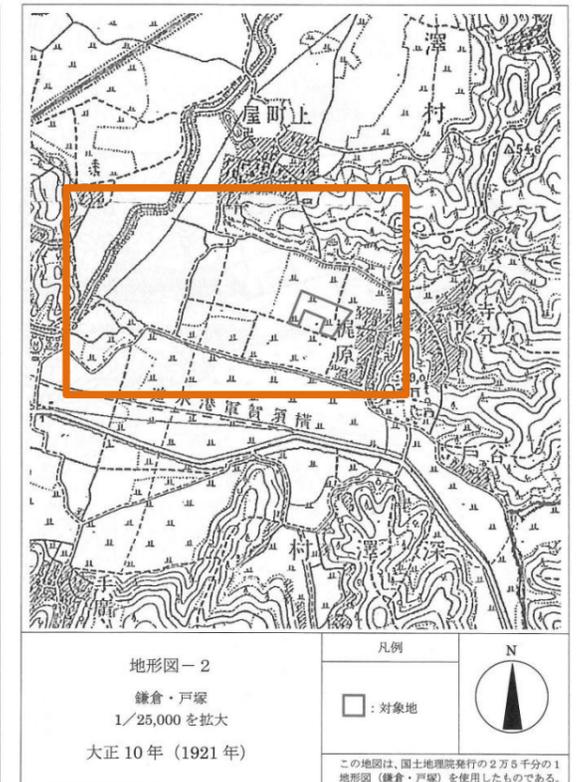
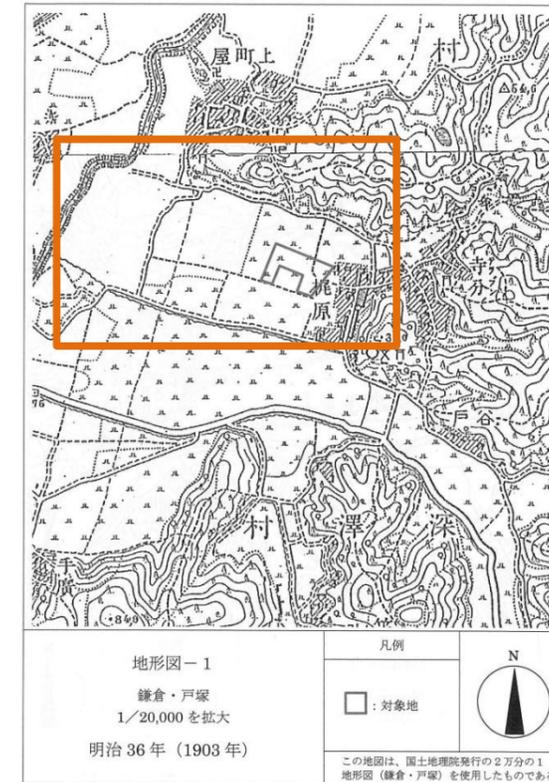


(2) 地区の現況



(3) 地区の歴史・土地利用の状況

鎌倉市の歴史		深沢地区	
		歴史	土地利用
鎌倉時代	1192年、源頼朝は源平の合戦で平氏を滅ぼし、征夷大将軍となり、鎌倉に幕府を開く。初の武士による政治がこの時から始まり、19世紀中ごろまで続く武家政権の基盤が作られた。幕府は、1333年に新田義貞により滅ぶが、鎌倉には東国10か国を支配する「鎌倉府」がおかれた。	本地区（州崎郷と呼ばれていた）一帯は、新田義貞が鎌倉を目指して進軍したときに、幕府軍と激突した州崎古戦場である。（本事業区域北側にはこのときの戦死者を慰めるために建てられた <b>市指定文化財である「宝篋印塔」</b> が存在する。通称「泣塔」と呼ばれる）	
室町時代	室町幕府と鎌倉府が対立。1455年（康正元年）、戦いに敗れた鎌倉府の足利成氏（しげうじ）は下総国（茨城県）古河に逃亡。鎌倉は農業と漁業の村になる。	地域の歴史を伝える「宝篋印塔」の存在	
江戸中期	社寺が復興し、鎌倉は参拝客が訪れる半農半漁の門前町となる。	この地域は、「深沢荘（ふかさわのしょう）」と呼ばれていた。	
明治23年	横須賀線開通。モダンな人たちの海水浴場として、別荘地や住宅地として注目される。		田畑として利用
大正12年	関東大震災がおこる。		
昭和11年	松竹撮影所が大船に移転し、まちが活気づく。		田畑として利用されてきたが、周辺に電気、機械、化学等の工場が立地する。
昭和14年	市制施行。鎌倉市となる。		敷地の一部が海軍省の所有（海軍工場）となる。
昭和17年		多様な要素（村）が集まり深沢村が形成される。	運輸省東京鉄道局大井工機部大船分工場となる。
昭和20年			
昭和22年		町制施行により7つの村が合併。「深沢村」となる。	
昭和23年		「深沢村」を編入	
昭和25年			日本国有鉄道に敷地を譲渡
昭和28年		「企業誘致の奨励措置に関する条例」を制定。大船深沢方面の企業誘致を図る。（昭和36年廃止）	地域の人が立ち入れず、周辺地域と分断されたエリアとなる。
昭和35年		大規模宅地造成により、耕地や山林が住宅団地となる。	海軍工場時代の建物が残存
昭和45年			
昭和62年		深沢地区のまちづくりの発端となる。	日本国有鉄道の用地の一部が日本国有鉄道清算事業団用地となる。（後に市が購入）
平成18年			JR大船工場の廃止
平成19年		隣接する藤沢市村岡地区における新駅構想から広域的な視点におけるまちづくりの検討が開始される。	



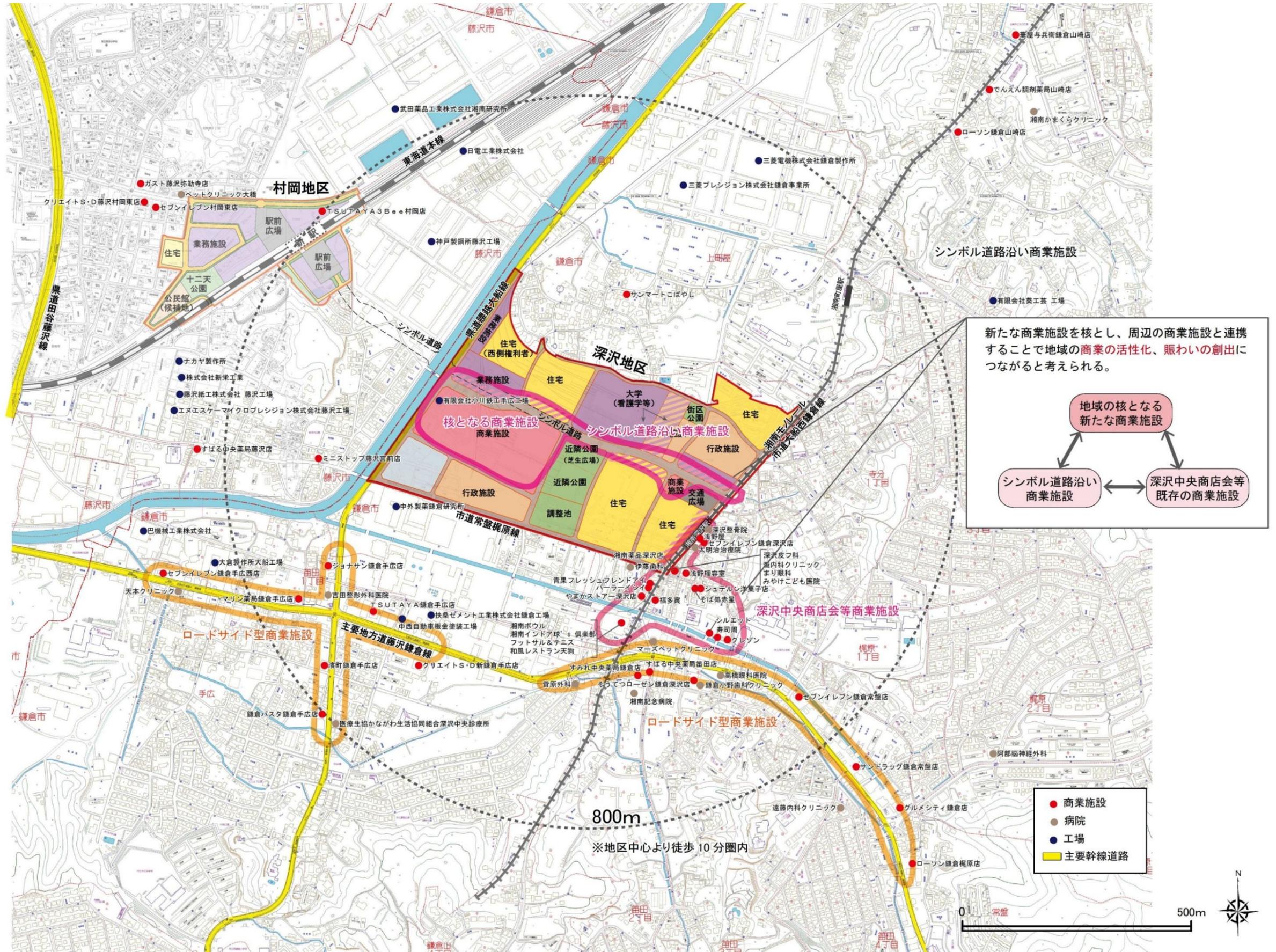
※図面は、深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業用地(B用地) 地歴調査業務委託より抜粋  
□ は、おおよその範囲。

◆深沢村…7つの村（合併後、大字）[上町屋・梶原・寺分・手広・常盤・笛田・山崎]がこの地域に含まれる。

上町屋（かみまちや）	梶原（かじわら）	寺分（てらぶん）	◆深沢の地名の由来について…
梶原・寺分とともに「洲崎郷」と呼ばれていた。鎌倉の郊外として、また柏尾川の水路と鎌倉の陸路（鎌倉古道）がこのあたりで交わる交通の要路として栄えた。 [寺社・史跡等] ・泉光院 ・天満宮 ・吉祥寺跡 ・鎌倉古道	むかし、梶原景時（かげとき）・景季（かげすえ）父子の先祖である鎌倉権太夫影通（かげみち）が住み、梶原氏を名乗っていた。また、このあたり一帯に梶の木が生い茂っていたといわれる。 [寺社・史跡等] ・等覚寺 ・梶原景時の墓 ・御霊神社 ・なきつら橋 ・加護社跡 ・御堂屋敷跡 ・六本松	昔ここにあった大慶寺（たいけいじ）という寺の領分という意味で「大慶寺分」と呼ばれたことに由来する。 [寺社・史跡等] ・泣塔 ・洲崎古戦場碑 ・神明社・諏訪社のあたり ・大慶寺 ・駒形神社 ・東光寺 ・大工谷戸の横穴墓群 ・富士塚	・江戸時代の『江島大草子（えのしまおおぞうじ）』に「鎌倉から海月（くらげ）（横浜市金沢区方面）にかけて長い湖があり、その周囲四十余里もあって、これを『深沢』と呼び、水を満々とたたえた」と書かれている。 ・縄文時代以前は、今の深沢から大船にかけて深い入り江があったと考えられており、『深沢』の地名は、この湖に由来しているといわれる。 ・現在、『深沢』という地名は、学校やバス停のみに名称が残存している。

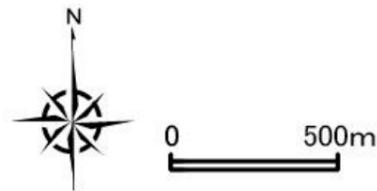
\*参考：かまくら子ども風土記（平成12年、鎌倉市教育委員会発行）より

(4) 地区周辺の商業施設等の立地状況図

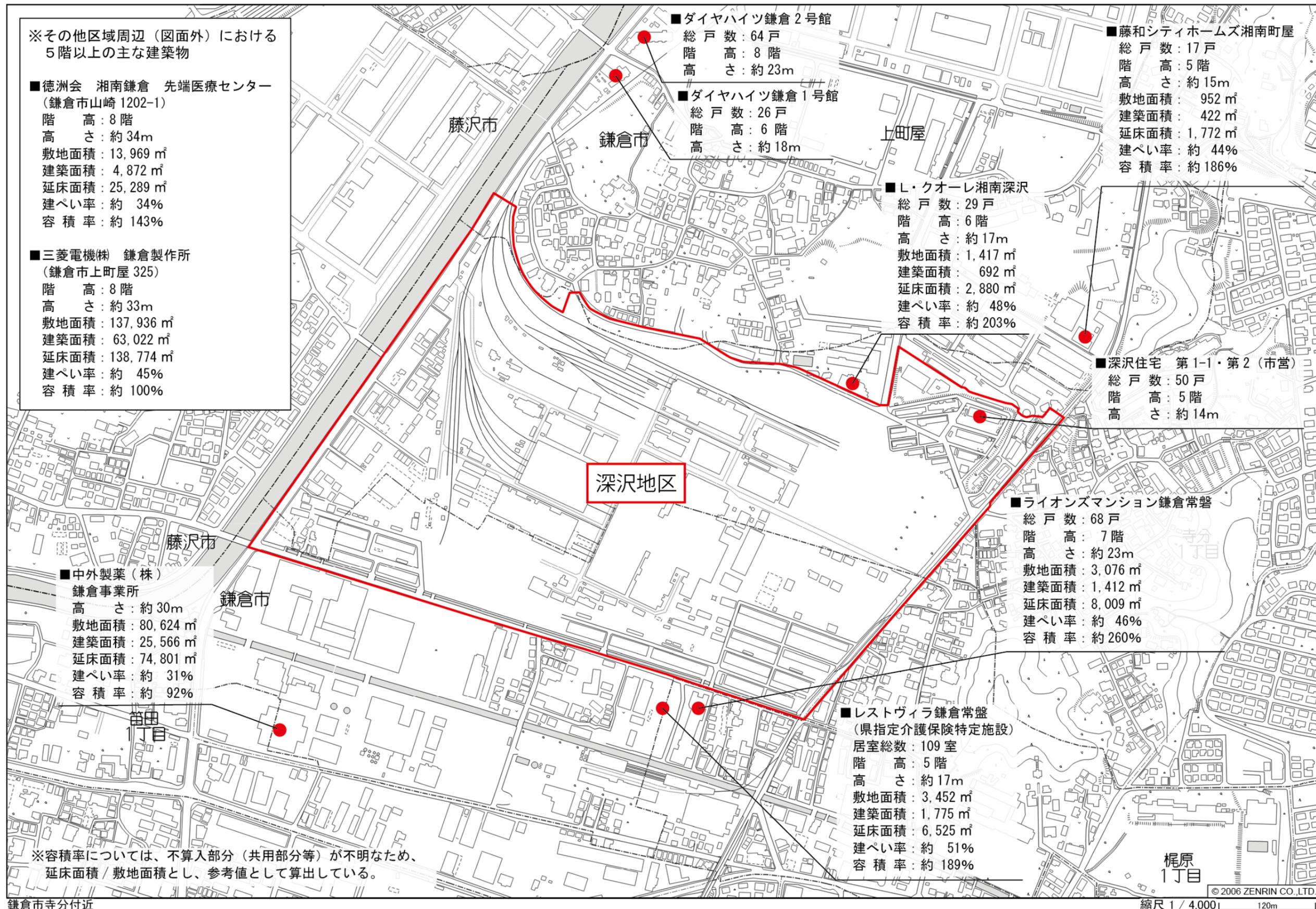


(5) 地区周辺の標高及び高層建築物の状況

- 凡例
-  市境
  -  JR
  -  私鉄
  -  河川・池
  -  公園
  -  緑地
  -  ランドマークとなる高層建築物
  -  中心の標高  
[海]0m 海拔0m
  -  写真位置



(6) 地区周辺の5階以上の建築物の立地状況



## (7) 地区周辺のハザードマップ

「鎌倉市洪水・内水ハザードマップ」は、主要な河川のはん濫による浸水区域を示した洪水ハザードマップと、中小河川・水路などの排水能力を越えて浸水した状況を示す内水ハザードマップを同時に表示したものです。

洪水ハザードマップは、柏尾川に24時間雨量292mm(100年に1回の大雨)を想定した場合に予想される浸水区域を表しています。

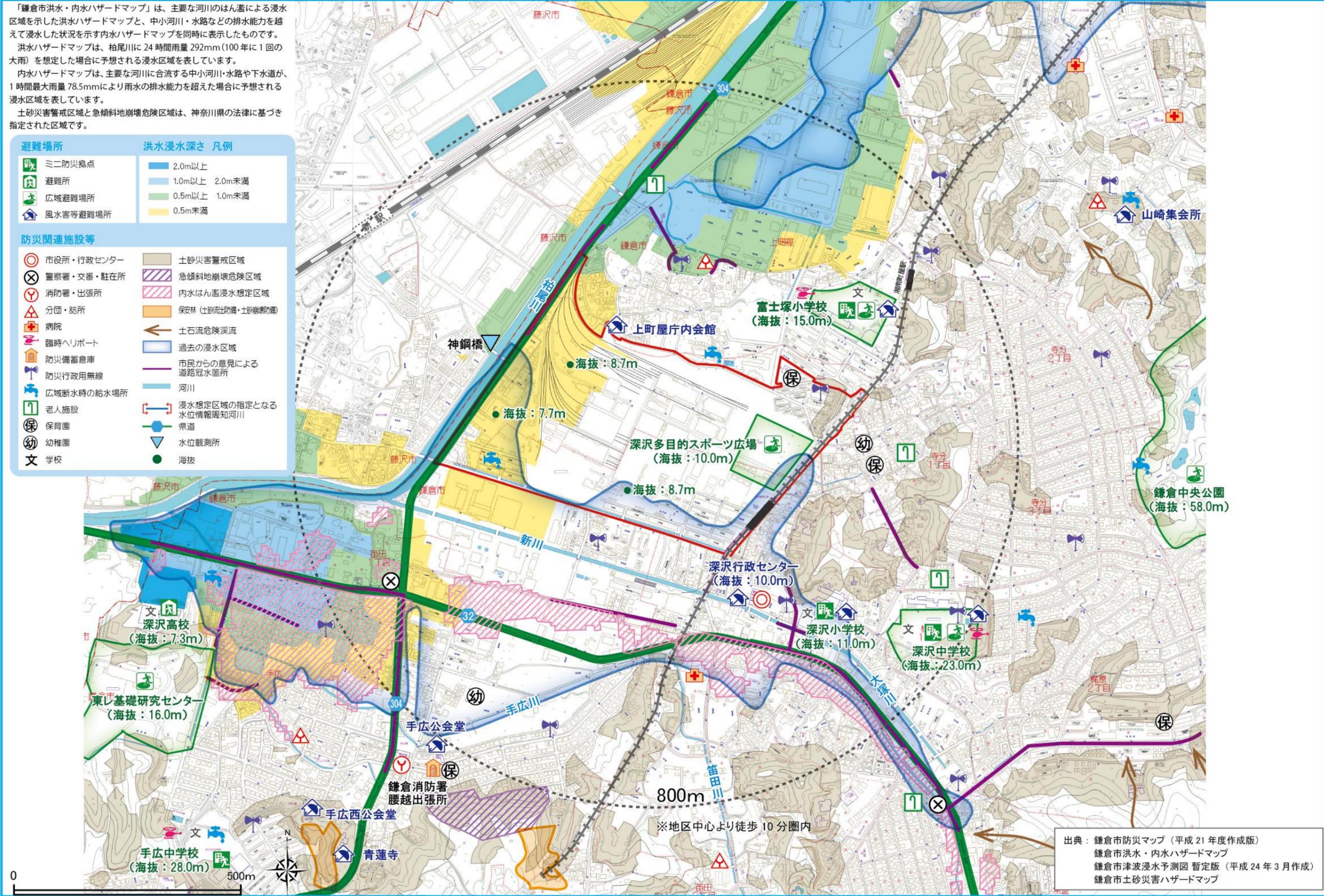
内水ハザードマップは、主要な河川に合流する中小河川・水路や下水道が、1時間最大雨量78.5mmにより雨水の排水能力を超えた場合に予想される浸水区域を表しています。

土砂災害警戒区域と急傾斜地崩壊危険区域は、神奈川県に基づき指定された区域です。

避難場所		洪水浸水深さ 凡例	
	ミニ防災拠点		2.0m以上
	避難所		1.0m以上 2.0m未満
	広域避難場所		0.5m以上 1.0m未満
	風水害等避難場所		0.5m未満

防災関連施設等			
	市役所・行政センター		土砂災害警戒区域
	警察署・交番・駐在所		急傾斜地崩壊危険区域
	消防署・出張所		内水はん濫浸水想定区域
	分団・詰所		保安林(土砂流出防止・土砂崩壊防止)
	病院		土石流危険渓流
	臨時ヘリポート		過去の浸水区域
	防災備蓄倉庫		市民からの意見による道路冠水箇所
	防災行政用無線		河川
	広域断水時の給水場所		浸水想定区域の指定となる水位情報周知河川
	老人施設		県道
	保育園		水位観測所
	幼稚園		海拔
	学校		

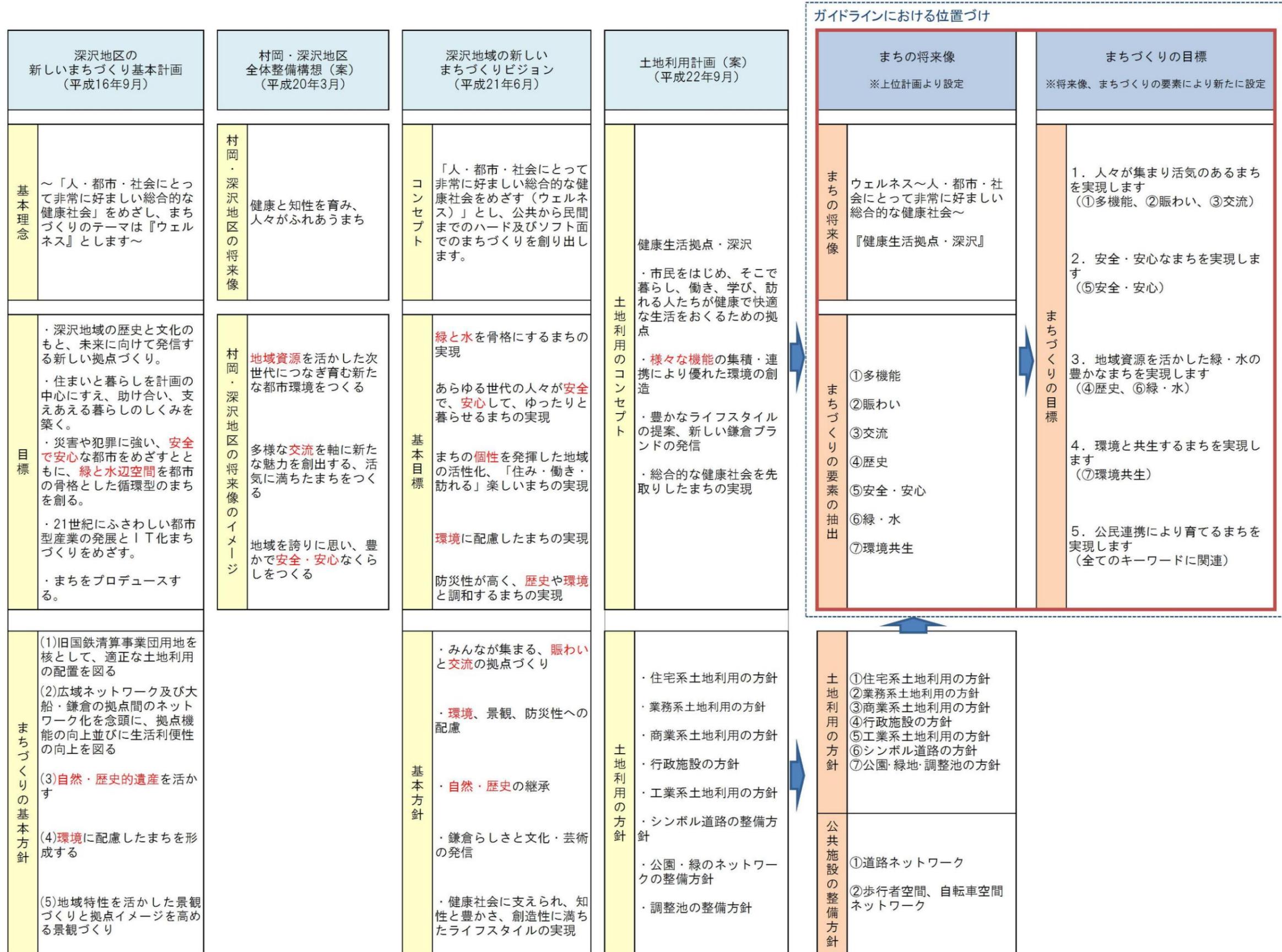


出典：鎌倉市防災マップ（平成21年度作成版）  
 鎌倉市洪水・内水ハザードマップ  
 鎌倉市津波浸水予測図 暫定版（平成24年3月作成）  
 鎌倉市土砂災害ハザードマップ

## 2. 深沢地区のまちづくりの経緯について

### (1) まちの将来像・まちづくりの目標等の設定の考え方について

本ガイドラインにおけるまちの将来像及びまちづくりの目標は、上位計画やこれまでの市民参画により策定された以下の既計画等に基づき、設定しました。

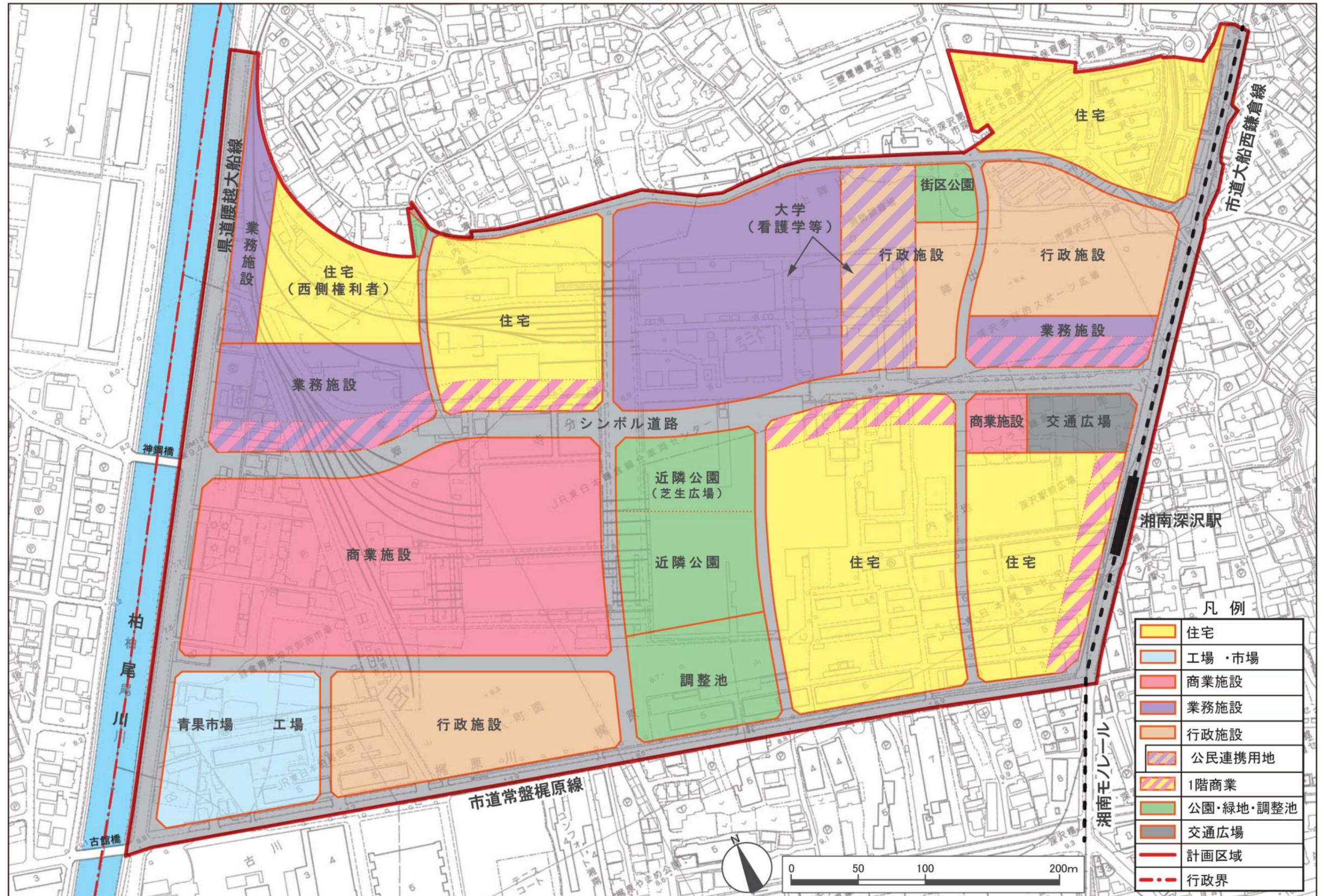




深沢地区事業推進協議会での主な意見・まとめ		ガイドラインへの反映事項	
<b>■商業施設(大街区)に求めるもの、期待するもの</b>		<b>◆商業施設(大街区)での活動・機能</b>	<b>◇基本方針への反映</b>
活動	・環境を楽しむ、皆がそこで出会い、交流し、楽しい時間を費やす	・シンボル道路や周辺土地利用と連携した賑わい(ショッピング、イベント)	《P13 (2)都市空間形成の方針》 3)まちかど広場 ・地区周辺との交流イベントや花壇づくりなど、コミュニティ形成や景観形成に寄与する活動を積極的に行います。 4)シンボル道路 ・シンボル道路沿いのオープンスペースは、オープンカフェやフリーマーケット等で活用できるよう十分なスペースを確保します。
<b>■青果市場に求めるもの、期待するもの</b>		<b>◆青果市場での活動・機能</b>	<b>◇基本方針への反映</b>
活動	・フリーマーケットなど一般の市民に利用してもらう方法を考える  ・青果市場とショッピングセンターをうまくつなぐ方法(朝市をやるときに公園と一体的に)	・商業施設と連携した賑わい(朝市、フリーマーケット)	《P13 (2)都市空間形成の方針 1)賑わいエリア》 ・人が集えるスペースを確保する等、商業施設と連携したイベントなどが行えるようにします。
<b>■景観、自然との関係で大切にしたいこと</b>		<b>◆景観、自然との調和や融和</b>	<b>◇基本方針への反映</b>
眺望	・モノレールや梶原から富士山がみえること  ・モノレールの車窓からの眺め(景観)を大事に  ・西向きに多少開かれた視点場が必要  ・東から南にかけてのスカイラインが非常に重要  ・自然の景観を残す(地区内外からの眺望)	・地区外から地区内への眺め、地区内から地区外への眺めに配慮(建築物の高さとスカイライン)	《P14 (3)都市景観の整備方針》 1)地区周辺と調和した景観形成 2)個性豊かな道と広場による景観形成 ・県道腰越大船線沿いの建築物は統一感のあるデザインとするとともに、柏尾川の景観と調和した沿道景観を形成します。  《P15 (4)都市環境の整備方針 1)都市緑化の推進と自然環境との調和》 ・地区周辺との斜面緑地と連携した都市緑化を推進し、緑のネットワーク化を図ります。 ※建築物の高さ、形状等については民間事業者ヒアリングを実施したうえで、基本方針と指針に反映します。
地域風土	・南西からの風を活かしたまち	・風の道づくり、近隣公園への風の導入	《P15 (4)都市環境の整備方針 2)自然・風土に配慮した暑くなりにくいまち》 ・柏尾川や南西から吹く風を積極的に活用した風の道の形成に配慮し、夏季のヒートアイランド緩和と快適な歩行環境をつくります。
<b>■歴史資源として大切にしたいこと</b>		<b>◆歴史資源の活用や保存</b>	<b>◇基本方針への反映</b>
地域の歴史	・旧国鉄跡地を利用してミニ国鉄博物館  ・泣塔の保存活用	・産業遺構、産業遺産、歴史文化の活用と保全 ・地域資源(個性)の活用	《P14 (3)都市景観の整備方針》 2)個性豊かな道と広場による景観形成 ・沿道空間と一体となったデザインと緑化によって、個性的で親しみのある景観形成を図ります。 3)歴史文化を取り入れた景観形成 ・公共空間(公園、まちかど広場等)で活用保全を図ります。
<b>■交通対策に求めるもの、期待するもの</b>		<b>◆交通対策の構成要素</b>	<b>◇基本方針への反映</b>
公共交通優先	・パーク&ライドの拠点  ・公共交通の強化(LRT)	・公共交通、歩行者、自転車を中心としたまちづくり	《P13 (2)都市空間形成の方針》 4)シンボル道路 ・ゆとりある歩行空間を確保します。 ・バリアフリー化によって誰もが快適安心に歩けるようになります。 5)ふれあいのみち、6)みどりのこみち 「ふれあいのみち」、「みどりのこみち」により、連続した歩行者空間を創出します。  《P15 (4)都市環境の整備方針 4)公共交通を中心とした移動しやすいまち》
			<b>◇整備イメージ(計画指針)への反映</b>
			《P18 (1)シンボル道路沿いの整備イメージ》 ②賑わい創出の考え方 《P20 (3)まちかど広場の整備イメージ》 ②賑わい空間の創出の考え方、③交流空間の創出の考え方  建築物等の誘導指針において反映(第3回委員会以降において審議予定)
			《P20 (3)まちかど広場の整備イメージ》 ②賑わい空間の創出の考え方、③交流空間の創出の考え方  その他まちづくり指針において反映(第3回委員会以降において審議予定)
			建築物等の誘導指針、その他まちづくり指針において反映(第3回委員会以降において審議予定)  ※建築物の高さ、形状等については民間事業者ヒアリングを実施したうえで、基本方針と指針に反映します。
			都市基盤施設の整備方針、建築物等の誘導指針及び(仮)低炭素都市づくり取組み指針において反映(第3回委員会以降において審議予定)
			<b>◇整備イメージ(計画指針)への反映</b>
			《P18 (1)シンボル道路沿いの整備イメージ》 ③快適な歩行空間づくりの考え方 《P19 (2)ふれあいのみち沿いの整備イメージ》 ①安全・安心な歩行空間づくりの考え方  《P21 (4)交通広場・公園の整備イメージ 交通広場》 ・地区の正面玄関として、地区を印象づける特徴ある景観形成を図ります。 ・誰もが安全で快適に利用できるよう、バリアフリー化の推進、情報提供の充実等を図ります。  (仮)低炭素都市づくり取組み指針において反映(第3回委員会以降において審議予定)

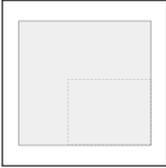
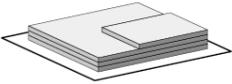
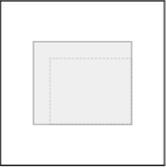
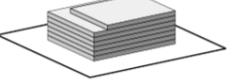
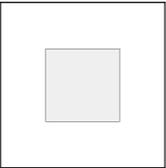
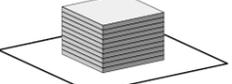
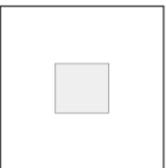
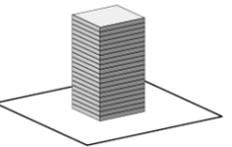
(3) 土地利用計画図(案)

※シンボル道路の道路計画については交通管理者協議を実施中であり、変更の可能性があります。



### 3. 建築物等の誘導にかかる検討について

#### (1) 建築物の密度・高さに係る比較検討表（案）

建蔽率	建築物 階数・ 高さ	イメージ（※容積率 200%と設定）			景観面	機能面	事業性
		(平面)	(立面)	(立体)			
60%	3階 (一部4階) 約9～12m				<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の建築物より低い</li> <li>・緑化空間等ゆとりある空間の創出が難しい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平面駐車場や共用施設（集会場等）の確保が困難</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エレベーター設置の場合、建設コストが高くなる</li> </ul>
30%	6階 (一部7階) 約18～21m				<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の建築物と同程度の高さ</li> <li>・一定の緑化空間等の創出は可能</li> <li>・長大な壁面等、壁面形状によっては圧迫感につながる可能性がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平面駐車場の確保はやや困難</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エレベーターの設置義務に加え、立体駐車場設置が必要な場合等、建設コストが高くなる可能性がある</li> </ul>
20%	10階 約30m				<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の建築物より高い</li> <li>・緑化空間等ゆとりある空間の創出が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平面駐車場や共用施設（集会場等）の確保が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法等の基準や事業者ヒアリングを考慮すると建設コストの課題は少ないと考えられる</li> </ul>
10%	20階 約60m				<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の建築物よりかなり高い</li> <li>・緑化空間等ゆとりある空間の創出が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平面駐車場や共用施設（集会場等）の確保が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の基礎・構造等、建設コストが高くなる</li> </ul>