

鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン(案)

平成25年5月

鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会

はじめに

かつては、田畑として一体的に利用されていた深沢地区。

昭和 17 年ころから、海軍省や運輸省の土地となり、昭和 25 年には、日本国有鉄道にその土地が譲渡され、地域は南北、東西に閉ざされた状態となりました。

今、深沢地区のまちづくりにより、鎌倉駅周辺、大船駅周辺と並ぶ第三の都市拠点として生まれ変わることで、その閉ざされた空間が地域とつながります。

- ◆空間だけでなく、人も、道も、緑も、歴史も、未来へつないでいきたい。
- ◆そして、鎌倉市全体を牽引するまちを育てていきたい。

そのような想いをもって、「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会」で検討を重ね、ガイドラインとしてまとめました。

鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会



・・・未来へつなぐ

-目次-

■はじめに

1. まちづくりガイドラインについて	1
(1) まちづくりガイドラインの位置づけ	1
(2) まちづくりガイドラインの目的	2
(3) まちづくりガイドラインの対象区域	2
(4) まちづくりガイドラインの構成	3
2. 深沢地区のまちづくりについて	5
(1) まちの将来像	5
(2) まちづくりの目標	6
(3) 土地利用の基本方針	7
(4) 公共施設の整備方針	9
3. まちづくりガイドラインの基本方針	11
(1) 都市空間形成の方針	11
(2) 都市景観の整備方針	13
(3) 都市環境の整備方針	15
4. まちづくりガイドラインの運用方針	17
(1) まちの持続発展に向けたしくみづくり	17
(2) しきみづくりの考え方	18
5. まちづくりの指針	19
(1) 都市基盤施設の計画指針	20
(2) 建築物等の誘導指針	27
(3) 低炭素都市づくりの取組み指針	30
(4) 安全・安心なまちづくりの取組み指針	31
■まちづくりガイドラインの運用に向けて	32

■おわりに ～未来につなぐためのメッセージ～

1. まちづくりガイドラインについて

(1)まちづくりガイドラインの位置づけ

- ・「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン」（以下、「ガイドライン」という。）に定める内容は、鎌倉市及び神奈川県の上位・関連計画における位置づけや考え方にに基づきます。
- ・本ガイドラインで定めた内容は、深沢地区の地区計画の決定等の規範となります。
- ・本ガイドライン策定にあたっては、権利者や市民、学識経験者等で構成される「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会」での検討内容、権利者の意見、パブリックコメントによる市民からの意見等を勘案して策定しています。
- ・本ガイドラインは、平成22年9月に策定された「深沢地区の土地利用計画（案）」等に基づき、土地区画整理事業により良好なまちづくりを実現するため、権利者、住民、民間事業者、行政等関係者間で地区全体の将来イメージを共有するための指針と位置づけます。
- ・本地区のガイドライン策定を契機に、ガイドラインによるまちづくりのルール化、ガイドラインを活用した民間事業者等の誘導が、住民、事業者、大学等研究機関、行政等、多様な主体が関わるまちづくりにおける効果的かつ有効な手法として、今後の鎌倉市のまちづくりへと展開することを期待するものです。

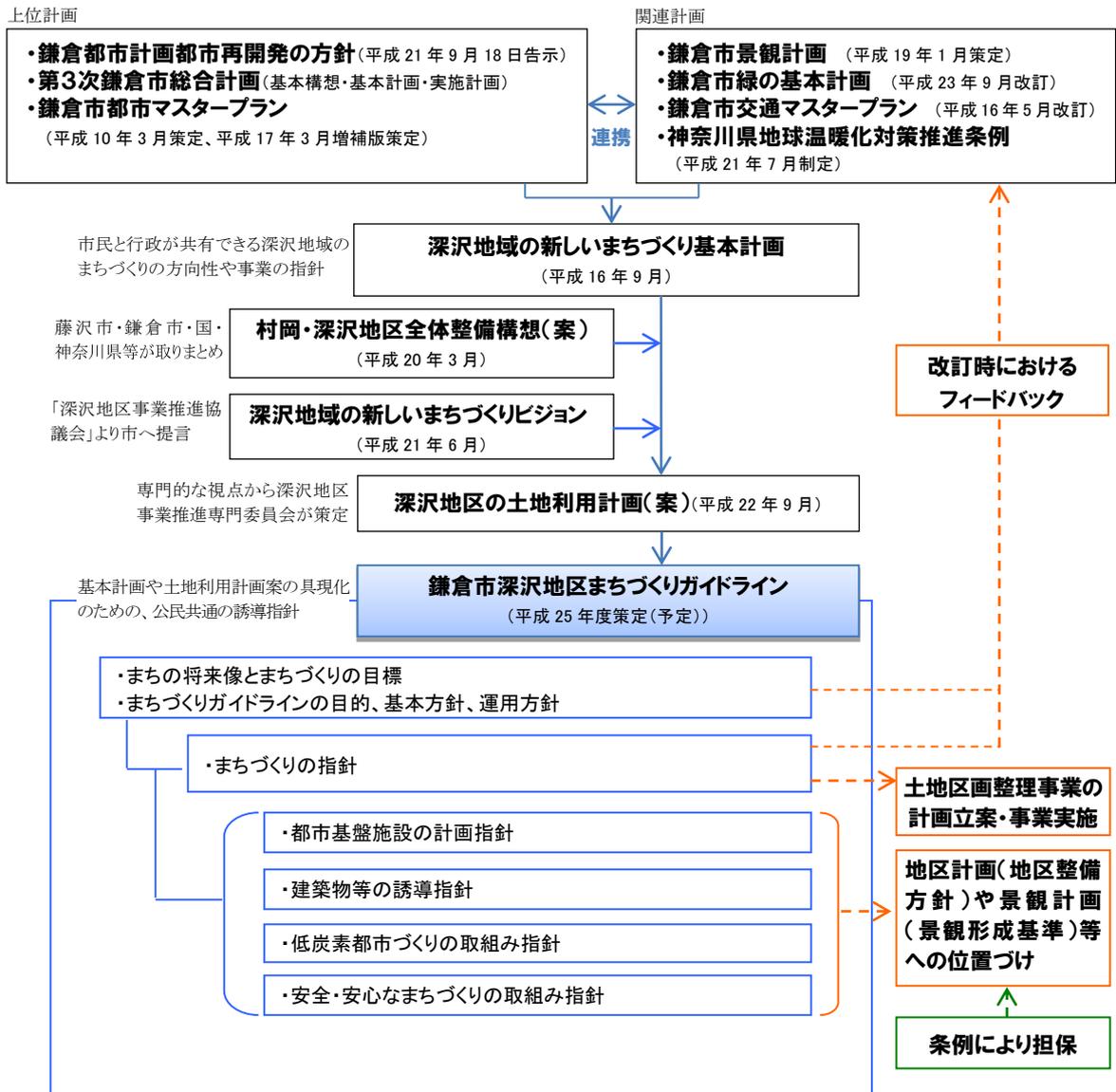


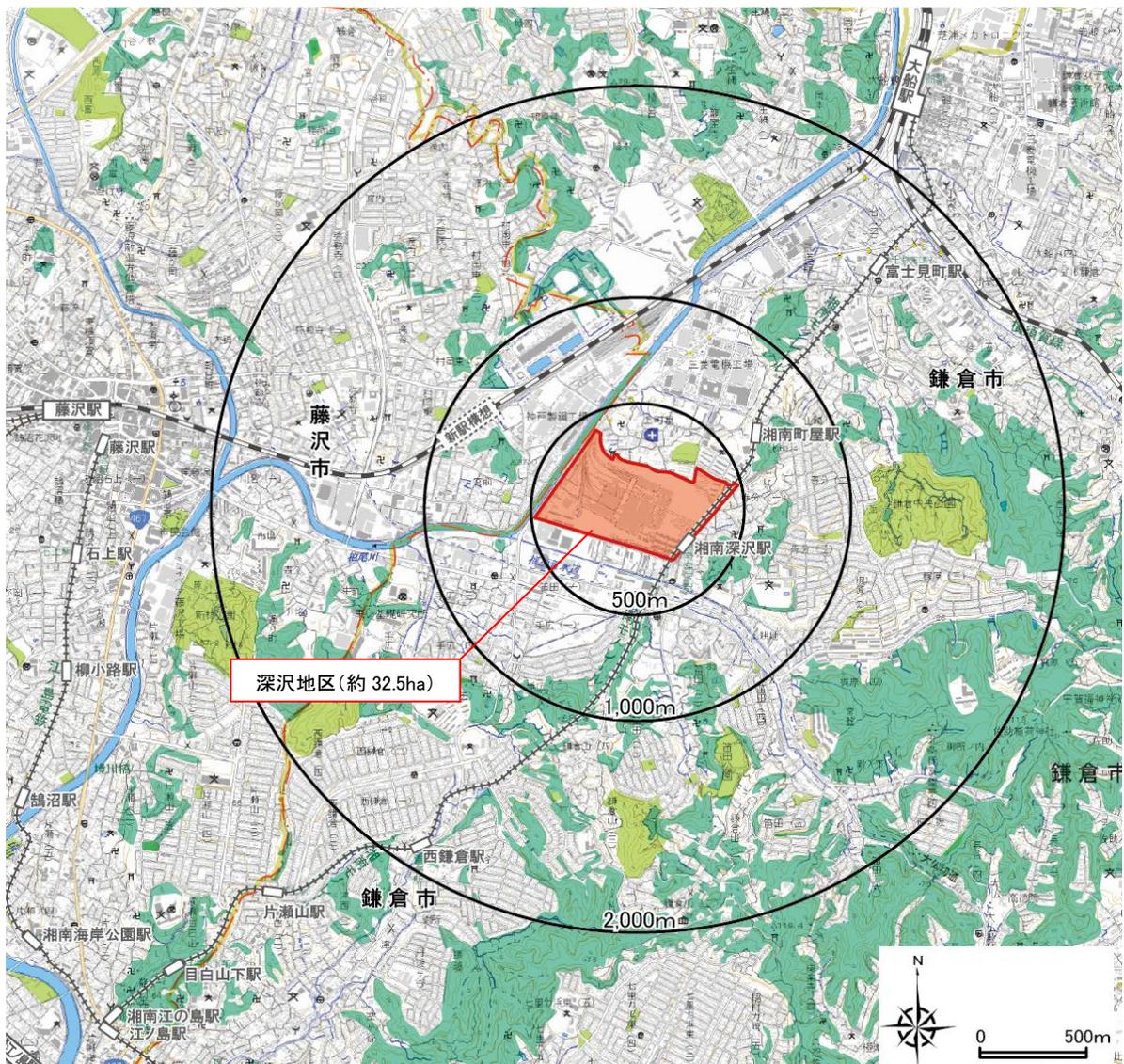
図 — 本ガイドラインの位置づけ

(2)まちづくりガイドラインの目的

- ・本ガイドラインは、深沢地区が鎌倉市の新しい拠点として、将来にわたり、魅力的で付加価値の高いまちであり続けられるよう、周辺の緑環境や歴史と調和し、環境に配慮された良好なまち並み景観の形成を、住民、事業者、行政等関係する多様な主体の協働により実現していくことを目的としています。
- ・深沢地区のまちづくり事業により、これまで分断されていた周辺地域がつながることを踏まえ、人と人がつながり、新しいコミュニティの形成とそのコミュニティによって、深沢地区及び周辺の発展につなげていくための取組み方策について示すため、本ガイドラインを策定します。
- ・本ガイドラインが、今後、周辺地域も含めた多様な主体が関係するまちの育成のあり方のモデルとなることをめざします。

(3)まちづくりガイドラインの対象区域

- ・本ガイドラインの対象区域は、市域の西部で藤沢市との市境に面し、区域内東南部には湘南モノレール湘南深沢駅が位置する、旧国鉄清算事業団用地を中心とした新しいまちづくりを進める地域（約32.5ha）です。
- ・土地区画整理事業を実施する上での名称である「深沢地区」を対象区域とすることとします。



図一 位置図

(4)まちづくりガイドラインの構成

本ガイドラインは、上位計画・既計画により定められた「まちの将来像」や「まちづくりの目標」に基づき計画された「土地利用の基本方針」等を受け、ガイドラインの構成は、「まちづくりガイドラインの基本方針」及び「まちづくりガイドラインの運用方針」を定めたいうで、

深沢地区のまちづくりについて

(上位計画・既計画により、市民参画のもと策定)

■まちの将来像及びまちづくりの目標

まちの将来像

「健康生活拠点・深沢」

まちづくりの目標

- ・ 目標1：人々が集まり活気のあるまちを実現します
- ・ 目標2：安全・安心なまちを実現します
- ・ 目標3：地域資源を活かした緑・水の豊かなまちを実現します
- ・ 目標4：環境と共生するまちを実現します
- ・ 目標5：公民連携により育てるまちを実現します

■土地利用の基本方針及び公共施設の整備方針

土地利用の基本方針

公共施設の整備方針

■まちづくりガイドラインの目的

①新たな拠点として魅力的で付加価値の高いまちとするため

多様な主体の協働により、鎌倉市の新しい拠点として将来にわたって魅力的で付加価値の高いまちであり続けるための共通ガイドラインとして示す

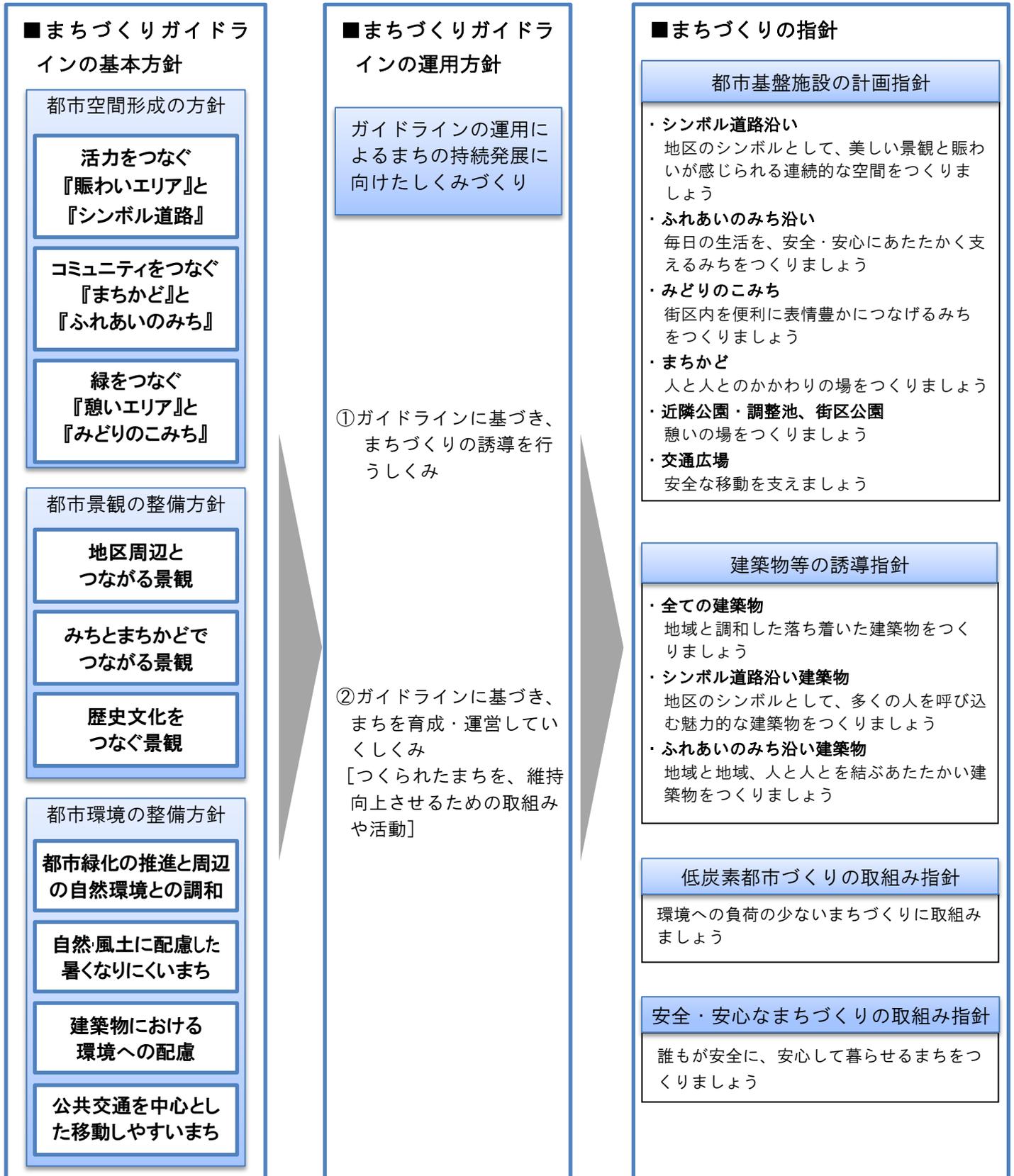
②深沢地区及び周辺の開発につなげていくため

分断されていた地域が人やコミュニティによってつながることにより、深沢地区及び周辺の開発につなげていくための取組み方策を示す

③他の地区のモデルとなる

ガイドラインをめざす本ガイドラインが、今後、周辺地域も含めた多様な主体が関係するまちの育成のあり方のモデルとなることをめざす

「まちづくりの指針」により、個別箇所のつかいかた（活動や活用のイメージ）、つくりにかた（どのようにつくっていくかの誘導）、未来へのつなぎかた（つくられたまちをより良いものにしていくための管理・運営方策）をそれぞれ示すことで、持続発展可能なまちづくりを進めていきます。



2. 深沢地区のまちづくりについて

(1) まちの将来像

まちの将来像：『健康生活拠点・深沢』

本地区のまちづくりは、「ウェルネス～人・都市・社会にとって非常に好ましい総合的な健康社会～」をテーマに検討を重ねてきました。

深沢地区が持つポテンシャルを十分に活かしながら、本市において鎌倉駅周辺地域、大船駅周辺地域との差別化を図る第三の拠点形成をめざしています。

まちづくりにあたっては、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として、様々な機能の集積と連携の中から優れた環境を創造し、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につながる、総合的な健康社会を先取りしたまちの実現をめざします。

既計画での検討を踏まえると、本地区のまちづくりには、下記の7つの要素をまちづくりに取り入れることが重要と考えられます。

- ① 多機能：様々な機能の集積・連携による拠点の形成
- ② 賑わい：活気に満ちた賑わいの場の創出
- ③ 交流：あらゆる世代が交流できる空間の創出
- ④ 歴史：深沢地区及び周辺の歴史資源や土地の記憶の継承
- ⑤ 安全・安心：あらゆる世代の人々が安全で安心して暮らせる環境の創出
- ⑥ 緑・水：深沢地区及び周辺の固有の自然環境の活用と新たな緑と水環境の創出
- ⑦ 環境共生：環境への負荷が少なく、健康で安心して暮らせる環境の創出



図 — 「健康生活拠点・深沢」のイメージ

(2)まちづくりの目標

本地区のまちづくりにあたっては、住民、民間事業者、行政がそれぞれに役割を担い、互いの協力・協調のもと、まちづくりを実現していくことをめざしています。そして3者が共通の目的を持ってまちづくりを推進していくことが必要であり、まちの将来像の実現をめざし、以下の5つの目標を定め、まちづくりを誘導していきます。

目標1. 人々が集まり活気のあるまちを実現します

交通利便性等の地区のポテンシャルを活かしながら、商業、居住、教育等の様々な機能の導入を図り、多様な人が集まり住まう、活気に満ちた賑わいと個性のある拠点を形成します。

目標2. 安全・安心なまちを実現します

防災機能の強化、防犯対策・交通安全対策を図るとともに、公共交通等のバリアフリー化の促進及び大型施設等におけるユニバーサルデザインの誘導により、誰もが安全で安心して健やかに暮らせる居住環境を整備します。

目標3. 地域資源を活かした緑・水の豊かなまちを実現します

斜面緑地や柏尾川等の周辺の自然環境や泣塔等の歴史資源を活かしながら、深沢らしさを感じられる新たな緑と水環境を創出します。

目標4. 環境と共生するまちを実現します

省エネルギー・省資源、再生可能エネルギーの活用等を公民の連携のもと積極的に取組み、本市における先導的でモデル的な環境都市の構築をめざします。

目標5. 公民連携により育てるまちを実現します

行政主導ではなく、住民、民間事業者等がまちづくりに関わり、まちづくりを継続していくことのできるシステムを構築し、新しいまちづくりを実現・発信しながら、みんなでまちを育てていきます。

(3)土地利用の基本方針

導入すべき都市機能を地区の特性に応じて配置することにより、適切かつ良好な土地利用を実現するため、「深沢地区の土地利用計画（案）」を参考とし、土地利用に関する方針を下記のように定めます。

1)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。
- ・子供からお年寄りまで、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、事業前の機能を確保します。

2)業務系土地利用の方針

- ・「健康生活拠点・深沢」を象徴する核的機能として、看護大学等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・教育機能を実現します。
- ・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。

3)商業系土地利用の方針

- ・賑わい創出を図る核的な商業施設を導入し、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、歩行空間と沿道施設が一体となった魅力的な空間と賑わいを創出します。

4)行政施設の方針

- ・第三の都市拠点の形成をめざし、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（例えば、図書館、スポーツ・レクリエーション機能等）の導入を図ります。

5)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。

6)シンボル道路の方針

- ・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、沿道建築物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。
- ・藤沢市村岡地区のまちづくりと連携を図ります。

7)公園・緑地・調整池の方針

[近隣公園]

- ・ 緑豊かな緑環境を象徴する拠点として、既存樹木や郷土樹種の植樹等により十分な緑量を確保します。
- ・ ゆったりとした時間を過ごすことが来街者の目的となるような、心地よいオープンスペースをつくれます。

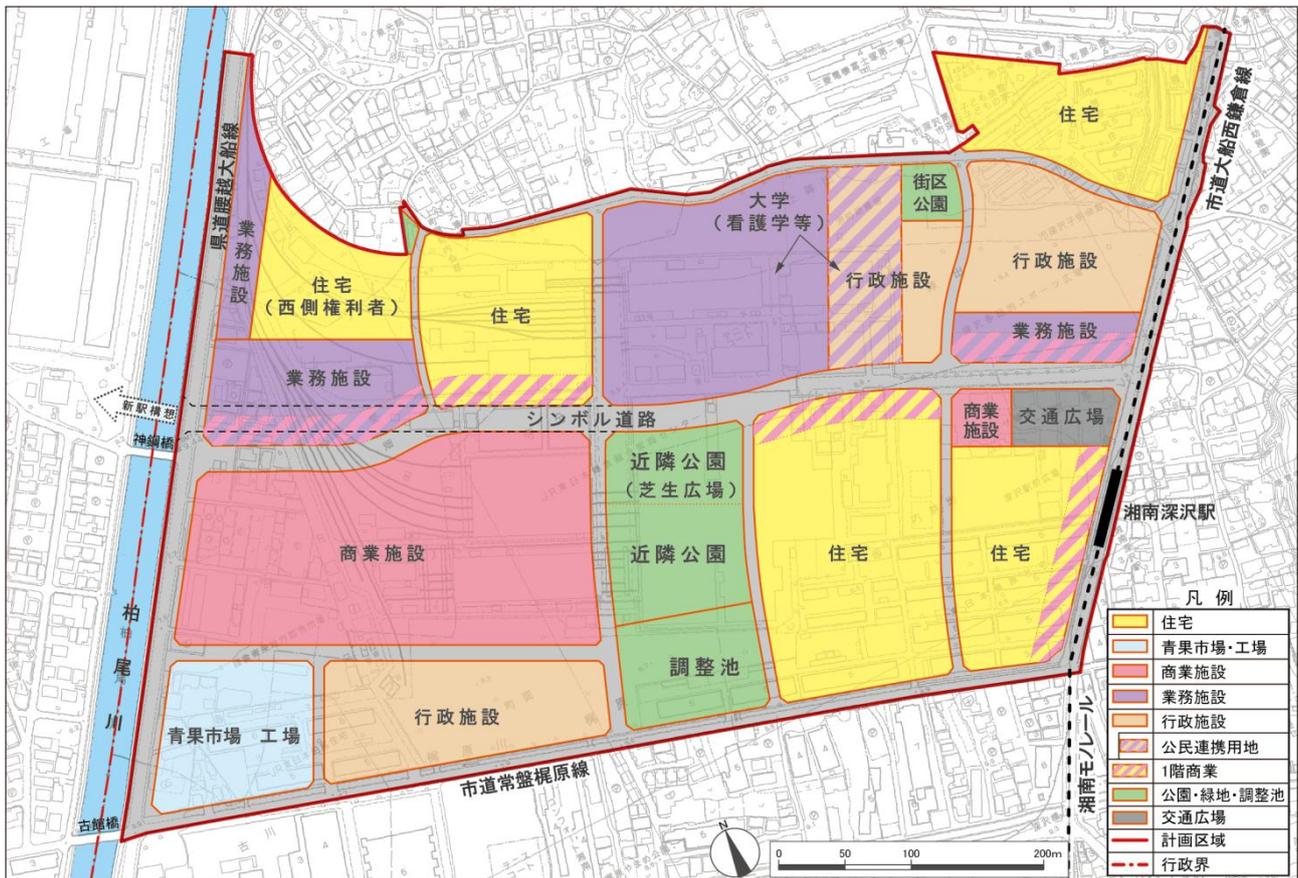
[街区公園・緑地]

- ・ 市指定文化財「宝篋印塔（泣塔）」周辺は歴史的な伝承を図るため街区公園として整備します。
- ・ 大街区を中心にポケットパーク的な緑地空間、憩いの場を創出します。

[調整池]

- ・ 隣接する近隣公園と一体的な景観を創出します。

(参考：「深沢地区の土地利用計画（案）/平成22年9月」)



※シンボル道路の道路計画については、今後変更の可能性があります。

図 — 土地利用計画案

(4)公共施設の整備方針

まちの賑わいや憩いの空間の骨格となる道路や空間を設定し、これらをまちの骨格として魅力ある都市環境を創造するため、「深沢地区の土地利用計画（案）」において、公共施設の整備方針として、下記のように交通ネットワークについて定めています。

1)道路ネットワーク

- ・既存道路ネットワークと連携して円滑な交通処理を行うとともに、安全で快適な道路ネットワークを確保します。
- ・地域の安全性、利便性、防犯性等に資する道路ネットワークを計画します。
- ・地区内を経由する通過交通を回避するため、地区外の道路との接続位置に配慮します。

2)歩行空間、自転車空間ネットワーク

環境負荷の少ない交通環境をめざすため、安全性が高く、豊かで快適な歩行者・自転車等の交通基盤のネットワークを整備します。

①歩行空間ネットワーク

- ・歩行者ネットワークは道路の歩道、公園の園路のほか、街区間の連携に資する緑豊かな歩行空間で構成します。
- ・地区外の生活道路や緑道とも積極的に連結するとともに、深沢地域の自然資源や歴史資源等をつなぎ、地域住民が生活動線として利用しやすいネットワークを形成します。
- ・県道腰越大船線、市道大船西鎌倉線、市道常盤梶原線、シンボル道路等の沿道建築物は壁面後退を行い、バリアフリーに配慮した潤いとゆとりのある歩行空間を形成します。

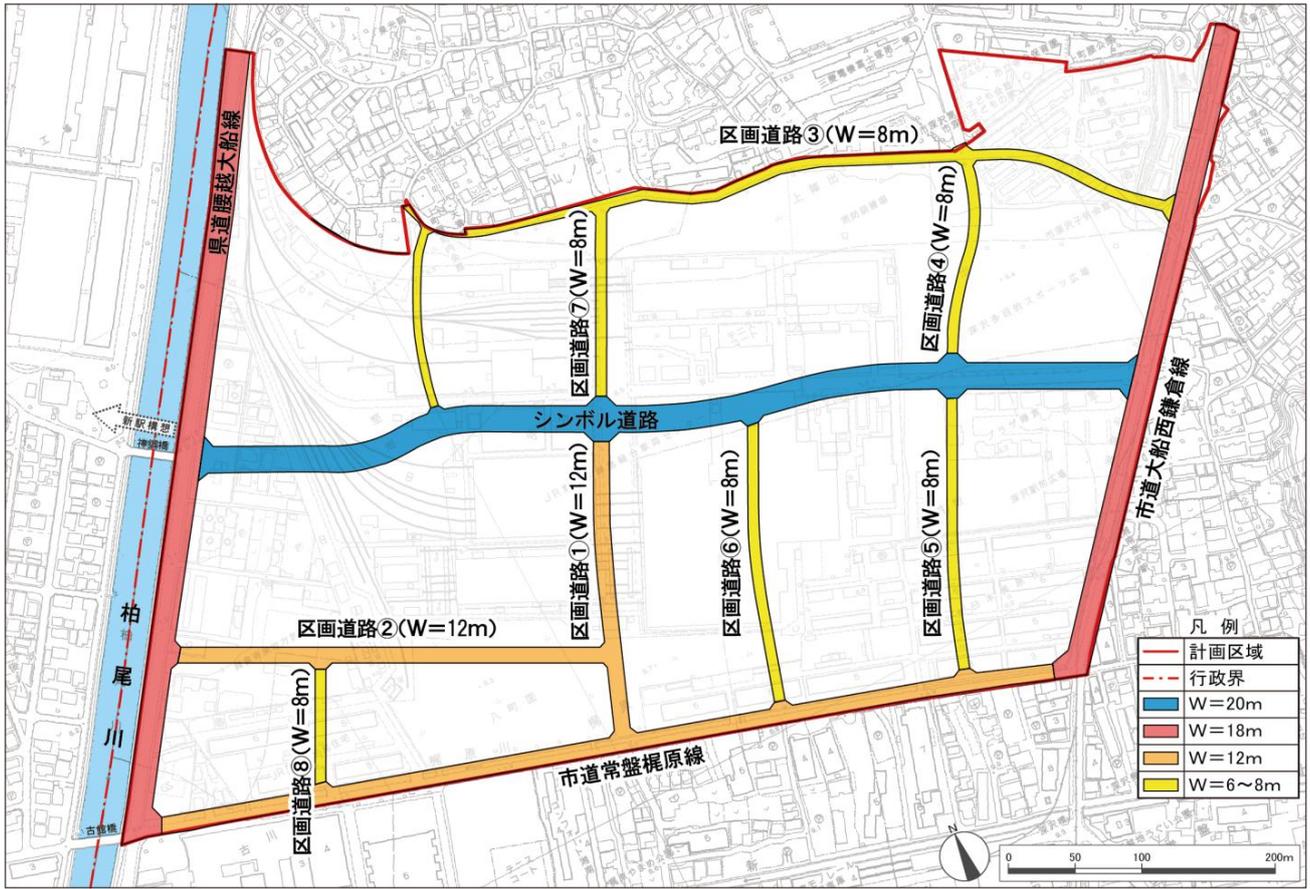


②自転車空間ネットワーク

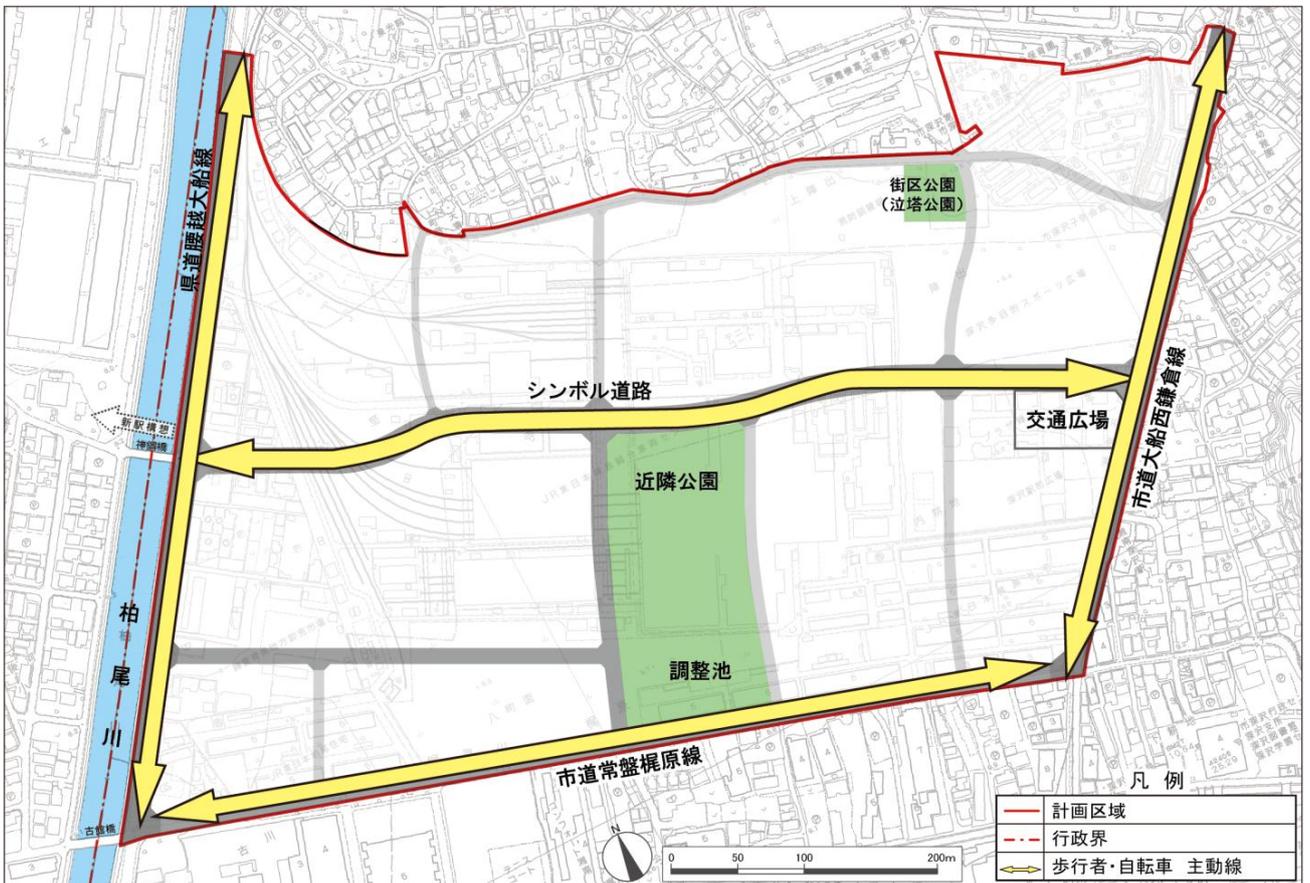
- ・県道腰越大船線、市道大船西鎌倉線、シンボル道路に自転車走行空間を設け、自転車空間ネットワークを形成します。



(参考：「深沢地区の土地利用計画（案）」/平成22年9月)



図一 道路ネットワーク



図一 歩行者・自転車空間ネットワーク

3. まちづくりガイドラインの基本方針

(1) 都市空間形成の方針

土地利用計画（案）を受け、まちの中心となる「シンボル道路」を重要な空間として位置づけるとともに、人と人、緑や水等の自然、地区内外をつなぐため、またコミュニティ形成や交流のために必要な場としての「賑わいエリア・まちかど」と、それらをつなぐ「道路（みち・こみち）」を都市空間の骨格としてとらえます。都市空間形成の重要な要素となる建築物は、その空間特性や建物用途、場所の特性に応じ、魅力的な設えを図ることで、つながるまちをめざします。

1) 活力をつなぐ『賑わいエリア』と『シンボル道路』

- ・商業施設用地と湘南深沢駅前の買い物や集い等人々による賑わいを創出する空間、及びシンボル道路沿いは、地域住民のみならず来街者が歩きながらまちを楽しむ空間（『賑わいエリア』）として、賑わいの創出を図ります。
- ・商業施設に隣接する行政施設や業務施設等は、人が集える空間を確保する等、商業施設と連携して賑わいの創出を図ります。
- ・シンボル道路沿いは地区のシンボルとして、美しい景観と人々の賑わいをつなげます。このため、ゆとりある歩行空間と緑化空間、人々が集い憩うスペースを確保し、賑わいの演出、快適性の向上を図り、魅力的な空間形成を図ります。



千代田区 丸の内
(魅力的な商業施設には人が集まり賑わいが生まれる)



横浜市 日本大通り
(豊かな緑化空間によるシンボリックな道路景観)

2) コミュニティをつなぐ『まちかど』と『ふれあいのみち』

- ・歩行者や利用者の主要な動線の結節点であり、地区内と地区外がつながる結節点である場所を『まちかど』として位置づけます。まちかどは、利用者や場所の特性に応じた空間づくり、地区を感じられる景観形成を図ります。
- ・地区内の住宅と駅、商業施設、行政施設、地区と周辺地域を結ぶ歩行空間は、『ふれあいのみち』として、日常の安全・安心な生活動線形成を図ります。
- ・まちかどやふれあいのみちの植栽は、地区周辺との交流イベントや花壇づくり等、景観づくりがコミュニティ形成につながるような活動を積極的に行います。



川口市 リオンシティ
(安全安心でバリアフリーな歩行空間)



中央区 晴海トリトン
(まちかどに彩りとコミュニティを紡ぐ花壇)

3) 緑をつなぐ『憩いエリア』と『みどりのこみち』

- ・ 近隣公園は緑豊かな空間形成を図り、調整池は親水空間として整備し、緑と水により人々が安らぎ、憩うことのできる空間（『憩いエリア』）を形成します。
- ・ 商業施設と近隣公園（芝生広場）は、一体的で連続性のある空間としてつなぎ、日常的な利用だけでなく、季節に応じたイベント等を開催する等、来街者や地域住民が楽しみ、快適に過ごすことのできる空間を形成します。
- ・ 近隣公園と調整池に隣接する住宅地は、公園とのつながりを意識した緑豊かな空間を形成します。
- ・ 近隣公園等のオープンスペースは、災害時の避難場所、あるいは救援活動の拠点として機能します。
- ・ 大街区では歩行者の円滑な移動のために、街区と街区をつなぎ歩道状空間として、『みどりのこみち』の形成を図ります。
- ・ 大街区を中心にポケットパーク的な緑地空間等を創出し、シンボル道路やふれあいのみち等と連携して緑豊かな歩行空間を連続させることにより、人々の回遊性の向上を図ります。



(大きな木と広い芝生広場は地域の憩いと安らぎの場)



(みどり豊かな散歩が楽しくなるみち)

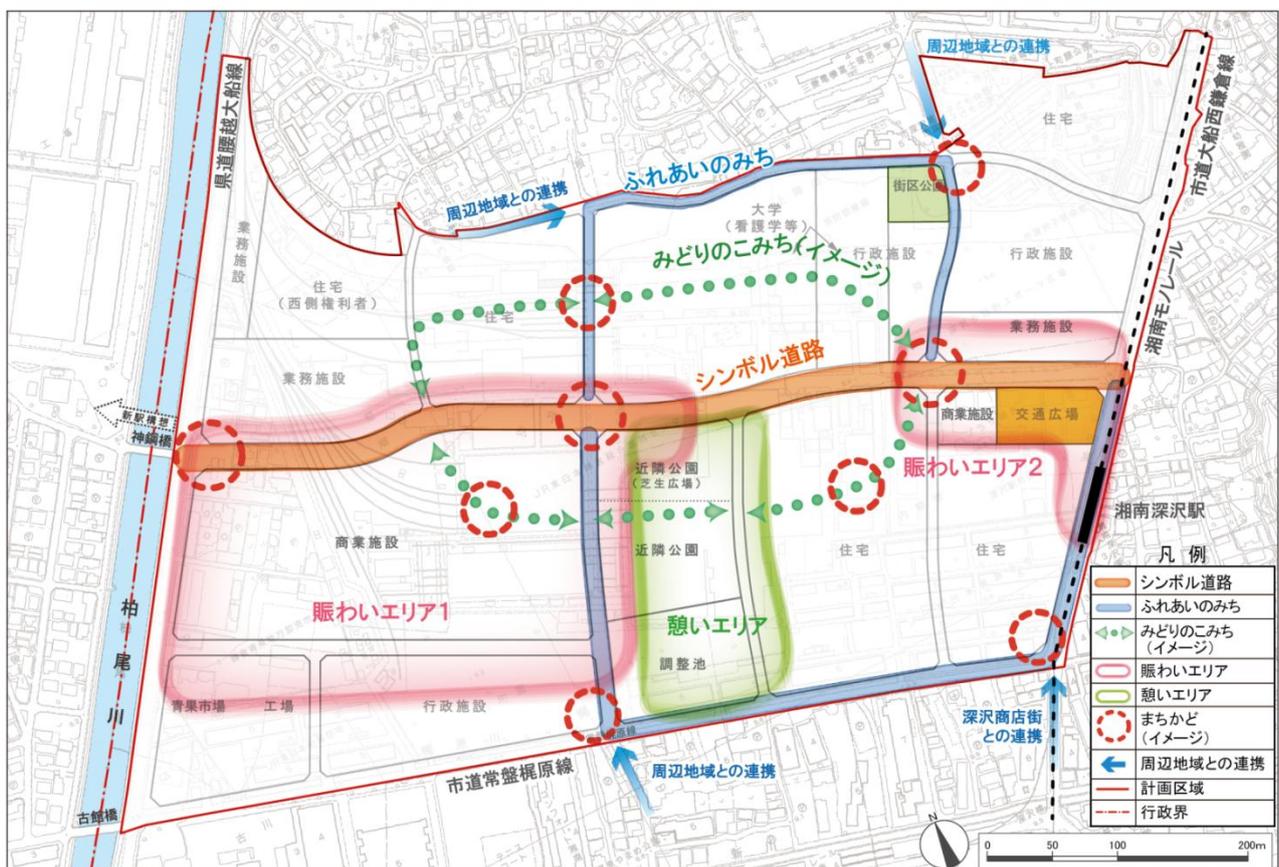


図 — 都市空間づくりのイメージ

(2)都市景観の整備方針

新しいまちの景観形成に際しては、地区周辺の市街地や景観ならびに歴史文化資源との調和やつながりを図ることが重要です。このため、以下の点に配慮しながら、未来につながる個性豊かで魅力的なまちづくりに取組みます。

1)地区周辺とつながる景観

- ・ 地区内からの景観や地区周辺からの景観に配慮した都市景観形成を図ります。
- ・ 建築物は周辺市街地との調和を図りながら、統一感のある都市景観へと誘導します。
- ・ 特に湘南深沢駅前には、商業施設、業務施設、住宅、駅前広場の統一感のあるデザインや色彩とし、まちの顔にふさわしい景観形成を図ります。
- ・ 建築物の周囲は積極的に緑化を図り、周辺の斜面緑地等と調和した景観形成を図ります。
- ・ 地区中心に位置する近隣公園と調整池は、地域の重要な緑景観となるように、一体的な緑空間として整備します。



(商業施設・業務施設等が統一感のある意匠、色彩で計画されている)

2)みちとまちかどでつながる景観

- ・ 地区の印象を特徴づけるシンボル道路とまちかど等の空間は、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。
- ・ シンボル道路と建物前面のセットバック空間の一体的な利用により、オープンカフェ等人が集える空間を創出し、賑わい形成を図ります。
- ・ ふれあいのみち沿いは、建物前面のセットバック空間との一体的な利用と緑化により、安全・安心な歩行空間の形成を図ります。
- ・ 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。



(オープンカフェはまちの賑わいと華やかさが生まれる)

3) 歴史文化をつなぐ景観

- ・道路の舗装やサイン等の公共施設ならびに建築物等に地域の歴史文化を感じられるデザインと素材を取り入れて、個性豊かな景観形成を図ります。
- ・地区の歴史資源（泣塔等）を次世代につなぐ取組みを行います。



墨田区 曳舟駅前



鎌倉市 下馬ポケットパーク

(地域の歴史文化を取り入れたデザインは、地域への愛着へとつながる)

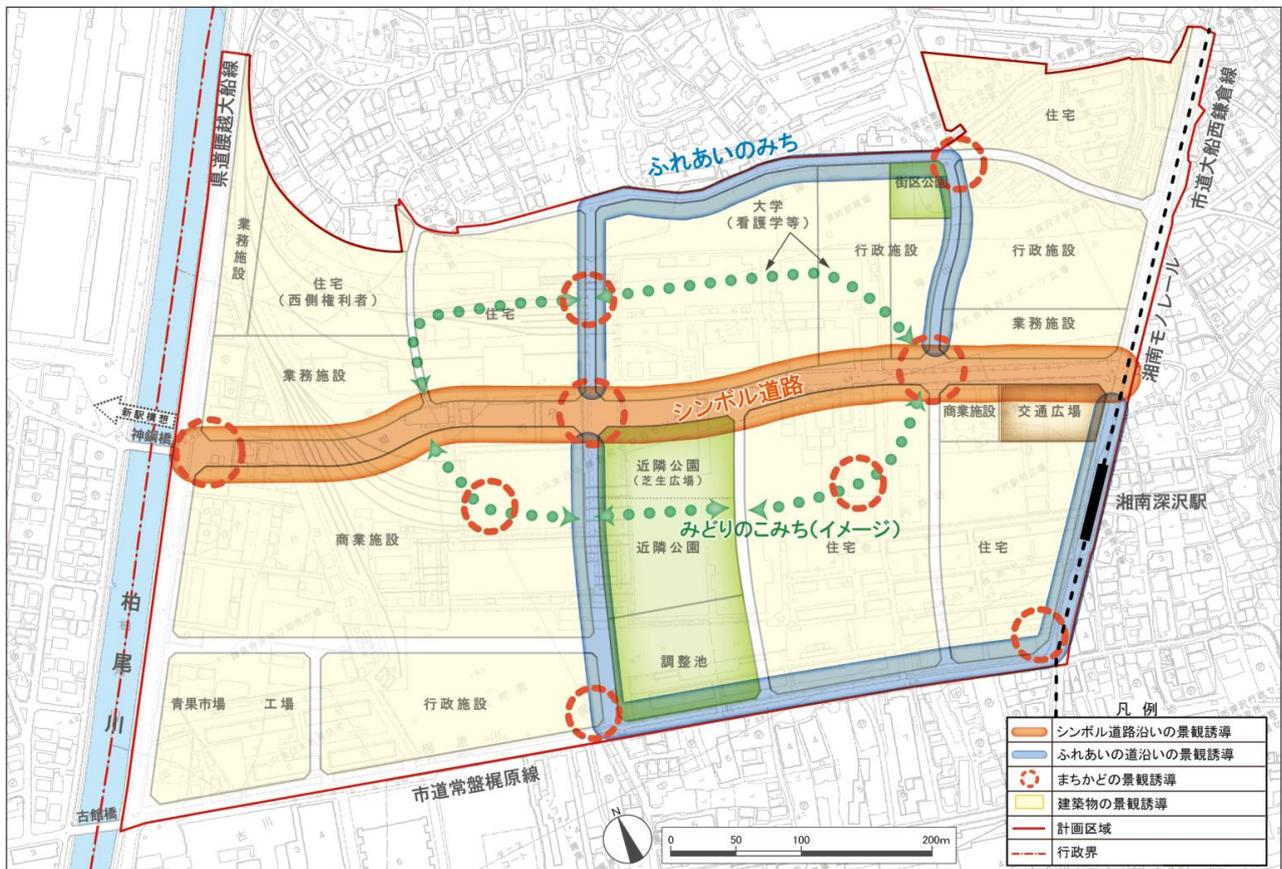


図 — 都市景観づくりのイメージ

(3)都市環境の整備方針

地区周辺の自然環境との関係性やつながりに配慮しながら、環境への負荷の少ないまちづくりに取り組めます。また、未来においても、持続可能なまちであり続けるためには、自立したエネルギーや、人にも環境にもやさしい移動手段の確保ができるまちである必要があります。

こういった視点からも、以下のような環境配慮の取り組みを行います。

1)都市緑化の推進と周辺の自然環境との調和

- ・ 地区周辺の斜面緑地と連携した都市緑化を推進し、緑をネットワークでつなぎます。
- ・ 大街区を中心に沿道緑化を誘導し、緑豊かなまち並み形成を図ります。
- ・ 建築物の壁面や屋上ならびに敷地内、まちかど等では積極的に緑化を図ります。
- ・ 緑化にあたっては郷土樹種を主体に行います。



(地域の自然環境とネットワークした緑化)

2)自然・風土に配慮した暑くなりにくいまち

- ・ 地域の自然・風土に配慮した施設計画によって、ヒートアイランド緩和を図ります。
- ・ 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れます。
- ・ 緑化による緑陰、舗装材の工夫、風や雨水の活用等により地表面の温度抑制を図ります。



(緑陰による路面温度上昇の抑制)

3)建築物における環境への配慮

- ・ エネルギー消費を極力小さくする建築物の建設誘導を図り、まちの低炭素化を図ります。商業施設、行政施設、大学は鎌倉市における環境配慮のモデルともなる建築物を誘導します。
- ・ 太陽光発電、太陽熱利用等再生可能エネルギーの活用、エネルギー利用の効率化を図るためマネジメントシステムの導入を図ります。



(自然エネルギーを活用した環境配慮建築)

4)公共交通を中心とした移動しやすいまち

- ・ 便利で快適な公共交通等の整備により、交通利便性が高く、環境の負荷の小さい公共交通や自転車・歩行等を中心とした、誰もが移動しやすいまちにします。



墨田区 押上駅



富山市 レンタサイクル

(公共交通機関を中心とした、環境負荷の小さな交通インフラの導入が全国的に進められている)

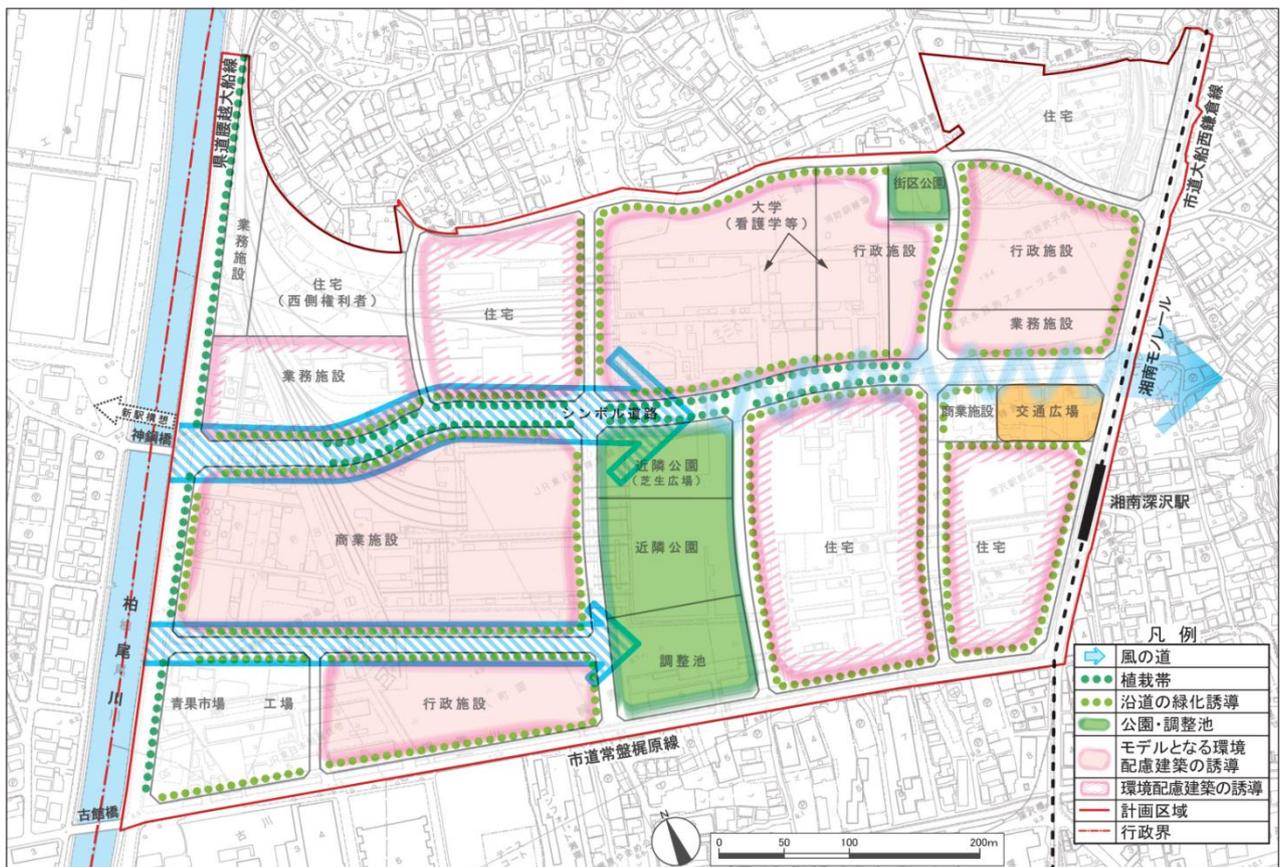


図 — 都市環境づくりのイメージ

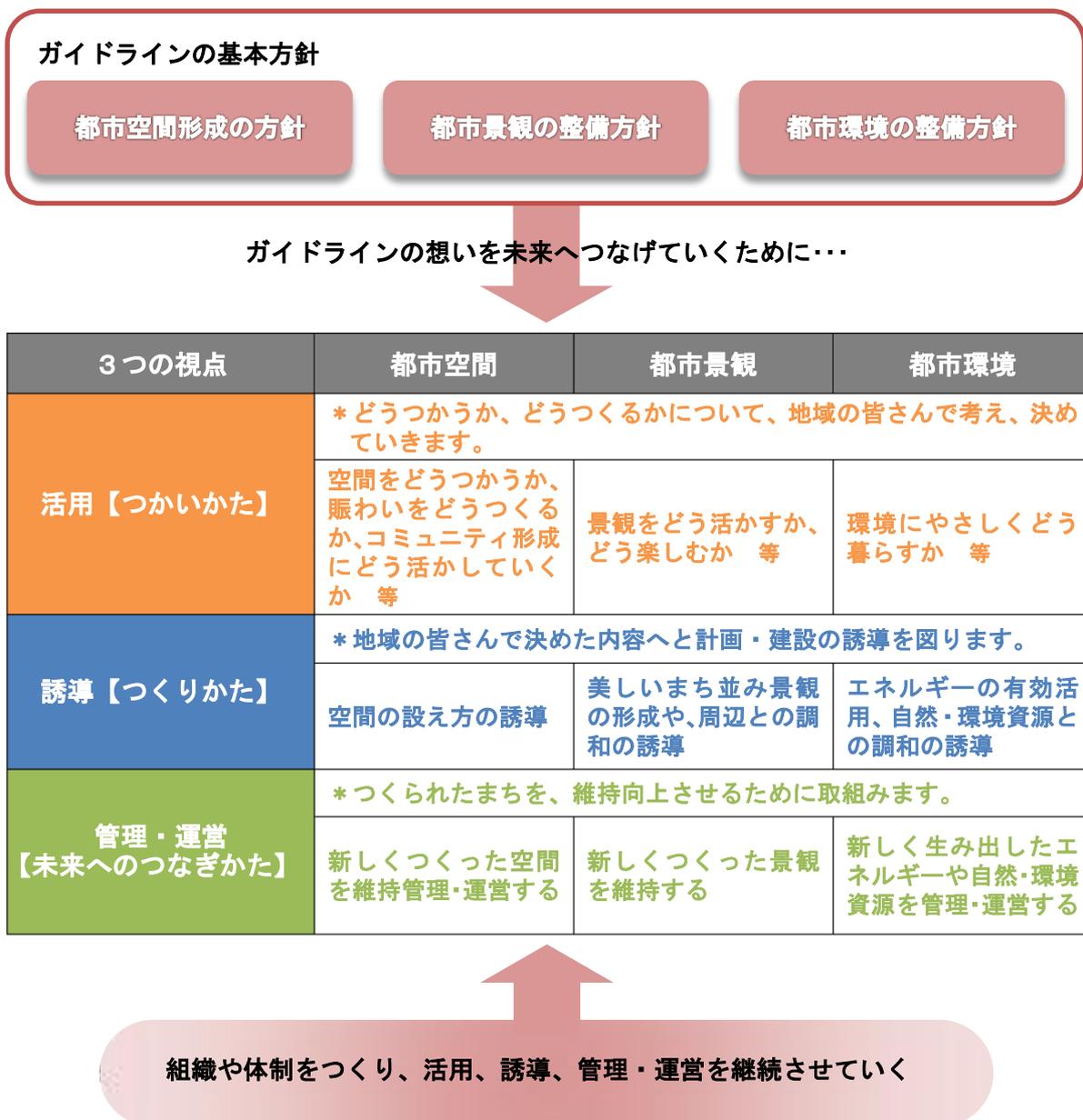
4. まちづくりガイドラインの運用方針

(1) まちの持続発展に向けたしくみづくり

本ガイドラインは、権利者、住民、民間事業者、行政等関係者間で地区全体の将来イメージを共有するためのまちづくりの指針となり、そして良好なまちづくりへとつなげ、またつくられたまちが、つかわれる方々によってより良いものへと引き継がれていくことが重要です。

深沢地区のそれぞれの場所で、誰が、どのように暮らしや活動を展開するか（活用）については、地域の皆さんがかかわりながら決めていくことが大切です。本ガイドラインでは、深沢にふさわしい活用を想定しながらまちづくりの誘導を行い、また、できたまちの管理・運営を行います。

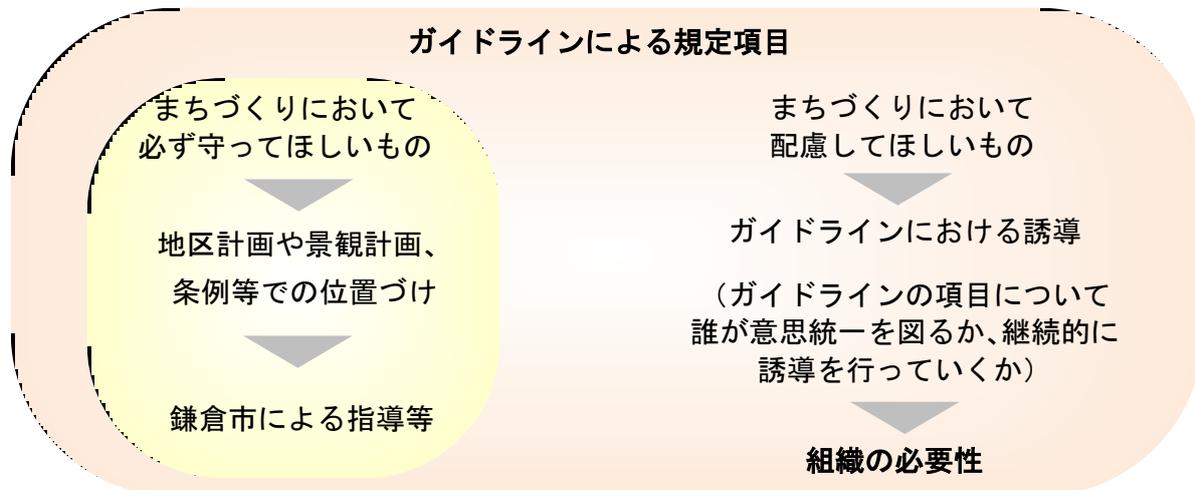
更に、ガイドラインに基づき、まちづくりの誘導や、まちの管理・運営を行うためには、それを担うための組織の検討も必要となります。その組織は、まちを計画・建設する段階から、つくられたまちを育成・運営する段階等、その時々状況に応じ、体制やメンバー、しくみを変えながら、柔軟に対応していくことが大切です。また、まちづくりの状況等も踏まえて、ガイドラインの見直しの検討も適宜行います。



図一まちの持続発展に向けたしくみづくりのイメージ

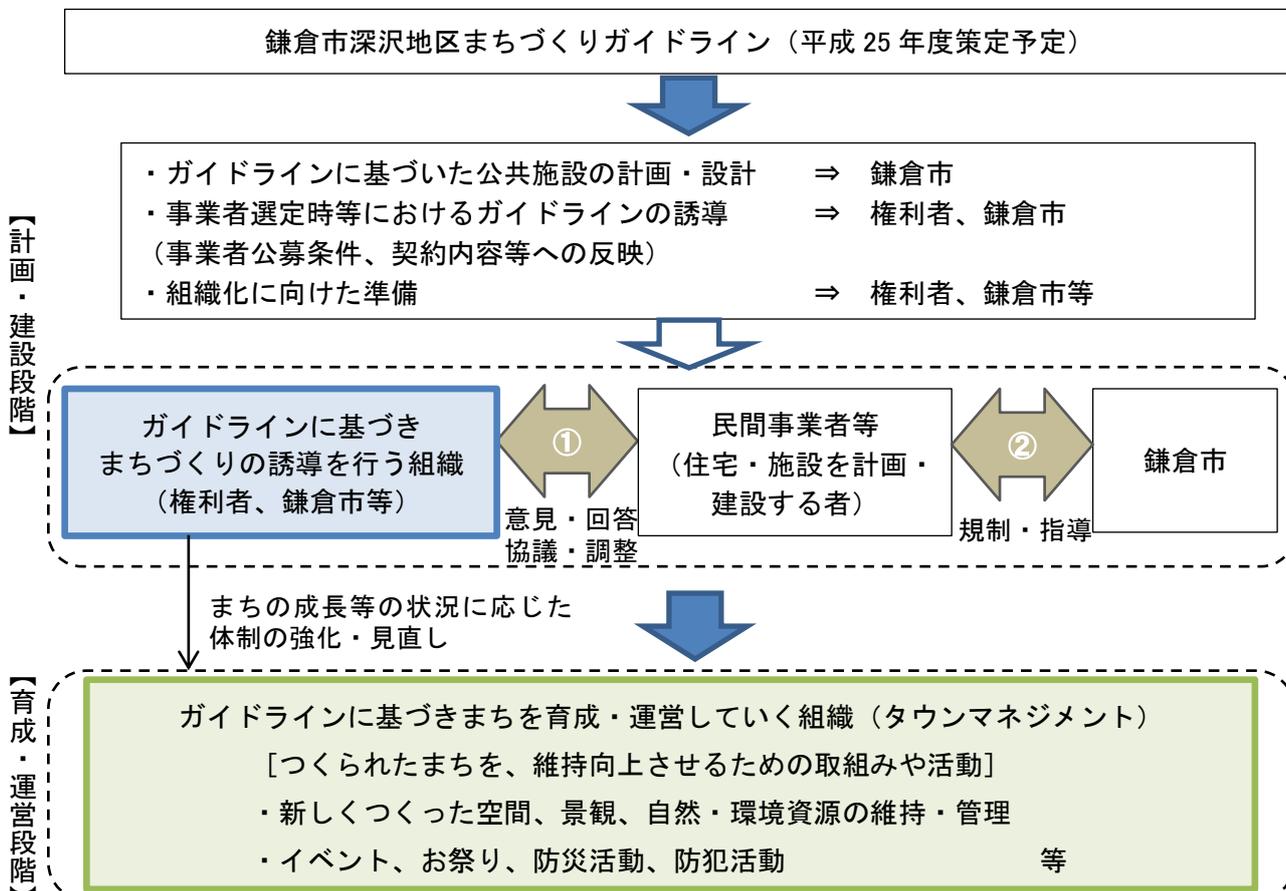
(2)しくみづくりの考え方

【規定項目の考え方】



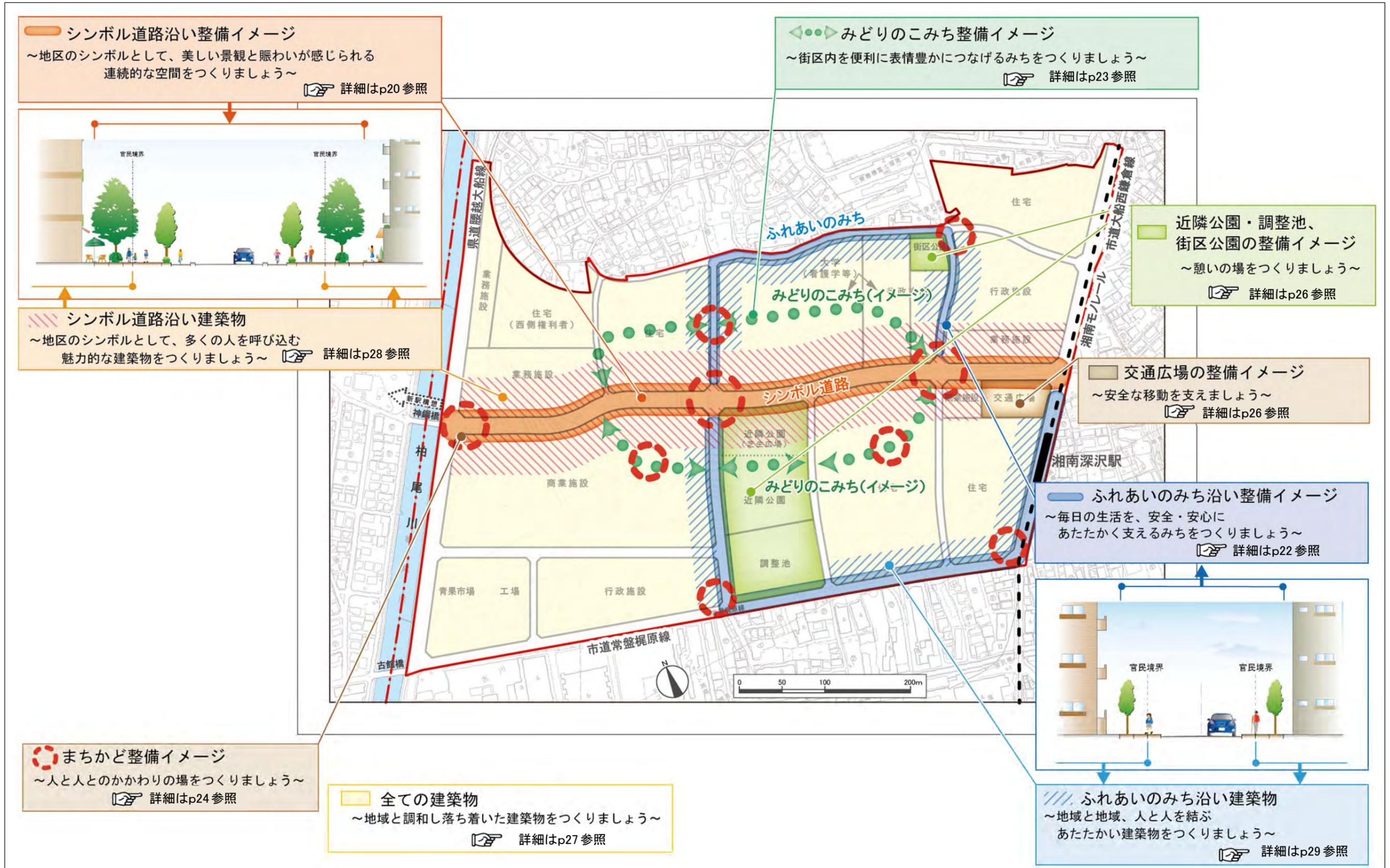
- まちづくりにおいて必ず守ってほしいもの（担保しておく必要があるもの）
→地区計画等の都市計画に位置づけ、市が指導を行う。
（例えば、建物用途の制限、壁面の位置の制限、高さの最高限度または最低限度等）
- まちづくりにおいて配慮してほしいもの、別の方法であっても工夫をしてほしいもの
→地域の人々が主体となった組織により誘導を行う。
（例えば、つかい方のルール、数値化できない設え方やデザイン等）

【運用イメージ】



5. まちづくりの指針

まちづくりガイドラインの基本方針に基づき、まちづくりの指針を定めます。まちづくりの指針は、以下の概要に示す項目ごとに、シートとして整理しました。シートでは、個別箇所の「使いかた（活動や活用のイメージ）」、「造りかた（どのように造っていくかの誘導）」、「未来へのつなぎかた（造られたまちをより良いものにしていくための管理・運営方策）」をそれぞれ示し、想定される〔対象〕をかかわりが強いと思われる主体順に記載しています。



図一 まちづくりの指針概要

(1)都市基盤施設の計画指針

シンボル道路沿い整備イメージ ~地区のシンボルとして、美しい景観と賑わいが感じられる連続的な空間をつくりましょう~

■使いかた（活動・活用） [対象:居住予定者等※、周辺住民、来街者、事業者、土地所有者、施設管理者 等]

- ・地区のシンボルとして、緑豊かで美しい景観を形成し、沿道施設と一体となって、来街者、地域の人々が集い、楽しみ、交流する中で本地区の賑わいの中心軸として活用しましょう。
- ・歩行空間は、歩行者が快適かつ安全、安心して歩行し、滞留できるとともに、沿道施設利用、地域のイベント等に活用しましょう。(例:オープンカフェ、フリーマーケットなど)



カフェや年間を通してのイベントが企画されている日本大通り(出典:日本大通り活性化委員会HP)



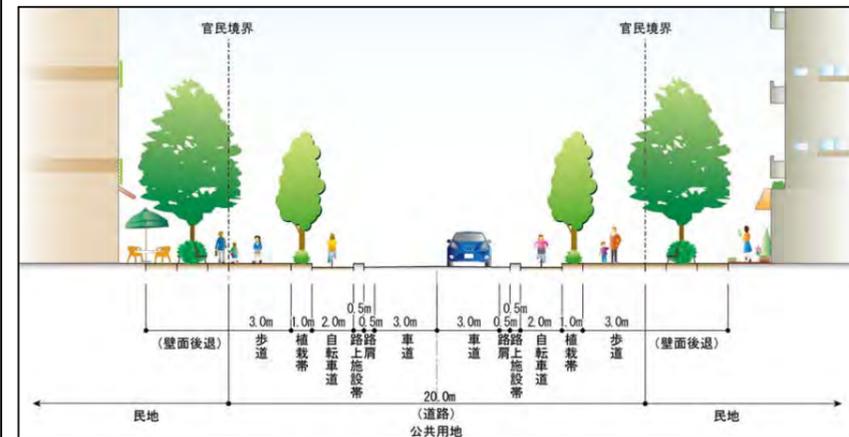
Keyplan

■造りかた（誘導） [対象:鎌倉市、事業者]

都市空間の整備指針

○ゆとりある歩行空間と活動空間の確保

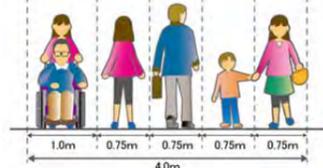
- ・道路幅員は、20m確保し、道路の中心から車道(3.0m)、自転車道(2.0m)、歩道(3.0m)植栽帯(1.0m)等の構成とします。
- ・敷地内での壁面位置を後退(セットバック)することにより、シンボル道路歩道部と一体的なオープンスペースを創出し、ゆとりある歩行空間と賑わい創出空間を確保します。



歩行空間断面イメージ

○バリアフリーへの配慮

- ・シンボル道路歩道部や周辺施設との、安全で円滑な移動に配慮します。



誰でも楽しく快適に歩ける歩行空間のイメージ

都市景観の整備指針

○建築物や空間と連動した個性的な緑化

- ・杜のような沿道景観を実現させるため、歩道部と敷地内での壁面位置の後退により創出されたオープンスペースの連携により、建築物の配置に応じて、列植、群植、単木等によるリズムカルな緑化によって個性的なまち並みを演出します。
- ・樹種は、地域に調和する長年にわたり成長し続けるものを選定します。



民地 公共用地

公共用地の植栽と、民地の植栽が列植されることにより、多くの緑が確保されている例(中央区)

○地域に調和し、機能的なデザインの選定

- ・舗装は、歩きやすさ及びメンテナンスしやすさを前提としながら、周辺の環境に調和した、落ち着いた色彩で統一させます。
- ・デザインとして、鎌倉のイメージに合致した木や石などの素材を使用します。

○電線類地中化による美しいまち並み景観

- ・美しい景観を創出するとともに、災害時でもライフラインの確保、避難経路の確保、防災活動の円滑化を図るため、電線類地中化を促進します。

都市環境の整備指針

○風の道への配慮

- ・ヒートアイランド現象の緩和にも配慮し、シンボル道路沿いは、夏季に、柏尾川からの南西の風を地区内に円滑に取込むよう、連続した緑化を図ります。



円滑に風を取込むイメージ

○地表面の改善と歩きやすい舗装の工夫

- ・舗装面からの放射熱に対応するため、特に歩道部は、路面温度上昇抑制舗装等を選定し、舗装面からの反射にも配慮します。
- ・植樹等による日陰の形成にも配慮します。

○省エネルギー照明(街路灯)の工夫

- ・LED照明など、省エネルギーに配慮した照明器具を選定したり、再生可能エネルギーの活用も検討します。

○自転車道の整備

- ・環境にやさしい移動手段として、自転車道を整備するとともに、自転車で移動しやすい環境を整備します。

■未来へのつなぎかた（管理・運営） [対象:施設管理者、土地所有者、居住予定者等※、鎌倉市等]

- ・完成時から50年、100年経っても、魅力的な道路空間、まちのシンボルとなる空間であり続けるために、維持管理にあたっては、沿道の民有地等と連携し、セットバック空間とも一体的に活用していくこととします。

※居住予定者等は本地区に居住、従業、就業を想定する人をさす

シンボル道路沿い整備イメージ ～地区のシンボルとして、美しい景観と賑わいが感じられる連続的な空間をつくりましょう～



▼杜のような沿道景観の実現には列植による緑量の確保が必要
そのためには…
・道路での植栽(枝張3m程度)とセットバックでの植栽(枝張4~5m程度)が可能となる空間が必要です。

▼シンボル道路をメインストリート化、活性化するためには沿道商業施設と一体的な利用が必要
そのためには…
・賑わいを演出できる空間が必要です。

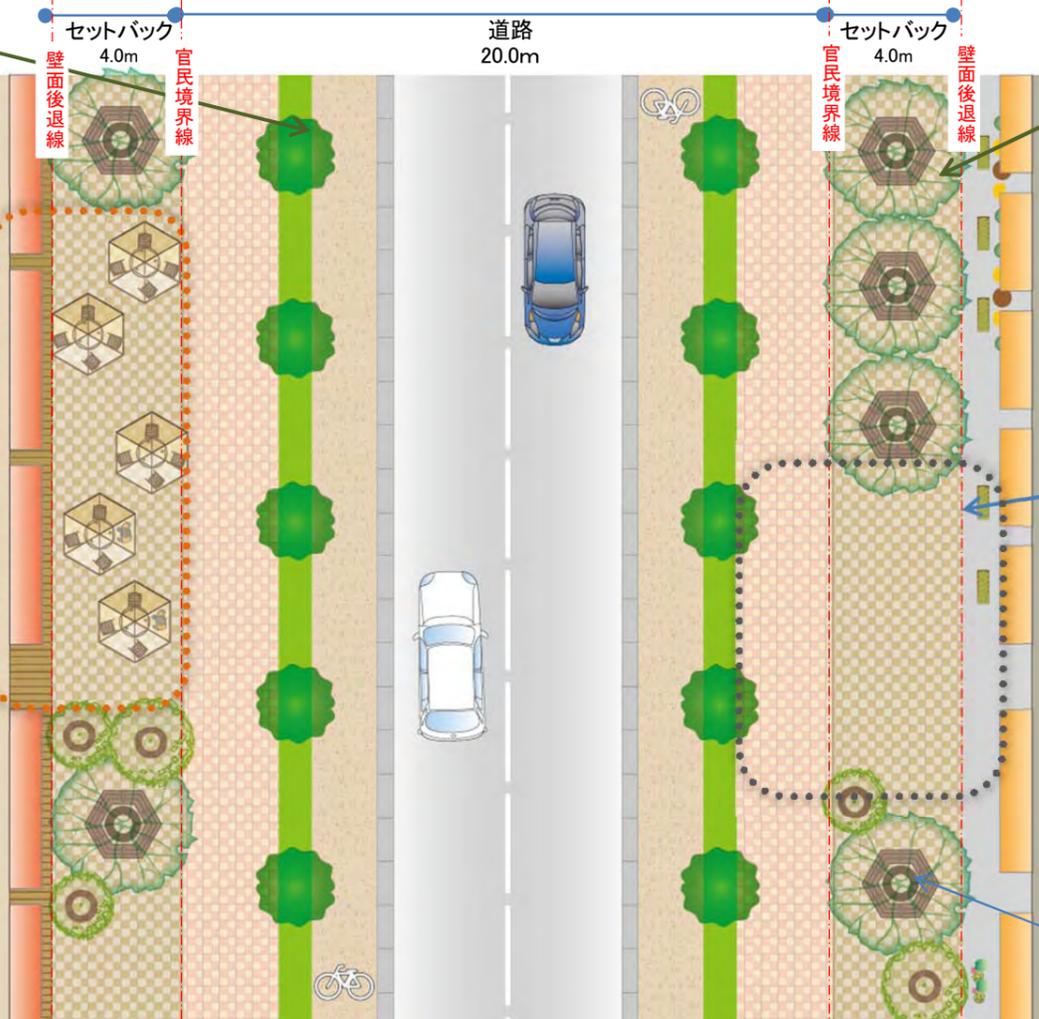
▼並木(等間隔列植)
・高中木、低木植栽など(カツラ、タマナワザクラなど)

▼群植、単木等によるリズムカルな緑化によって個性的なまち並みを演出
・高中木を中心に植栽(タブ、ケヤキ、クスノキ、ハナミズキなど)

▼歩道と店舗先は一体的な空間づくりと利用を誘導
例えば…
ふらりとお店に入りたくなる演出(プランター花壇、イルミネーション等)

▼ベンチなどの憩いスペース

▼賑わいの演出
例えば…
ウィンドウショッピング、お祭りの屋台
フリーマーケット、オープンカフェ など



ふれあいのみち沿い整備イメージ ～毎日の生活を、安全・安心にわたたく支えるみちをつくりましょう～

■使いかた（活動・活用） [対象:居住予定者等※、周辺住民、来街者、事業者、土地所有者、施設管理者 等]

- ・住宅街区、商業施設街区、大学街区、行政施設、湘南深沢駅等をつなぐ道路で、主に本地区及び周辺地域に居住、従業、就学する人々が、生活動線として安全に利用できる歩行空間として利用しましょう。
- ・本地区と周辺地区を結ぶ、地域間の交流軸としましょう。
- ・歩行空間は、歩行者が快適かつ安全、安心に歩行し、かつ花壇や植栽等ができる空間を確保し、人々の日々の暮らしを支えるみちとしていきましょう。
(例：気軽な挨拶や会話等を楽しみながら歩行できる空間など)



子供たちも安心して通行できる道路
(多摩ニュータウン)

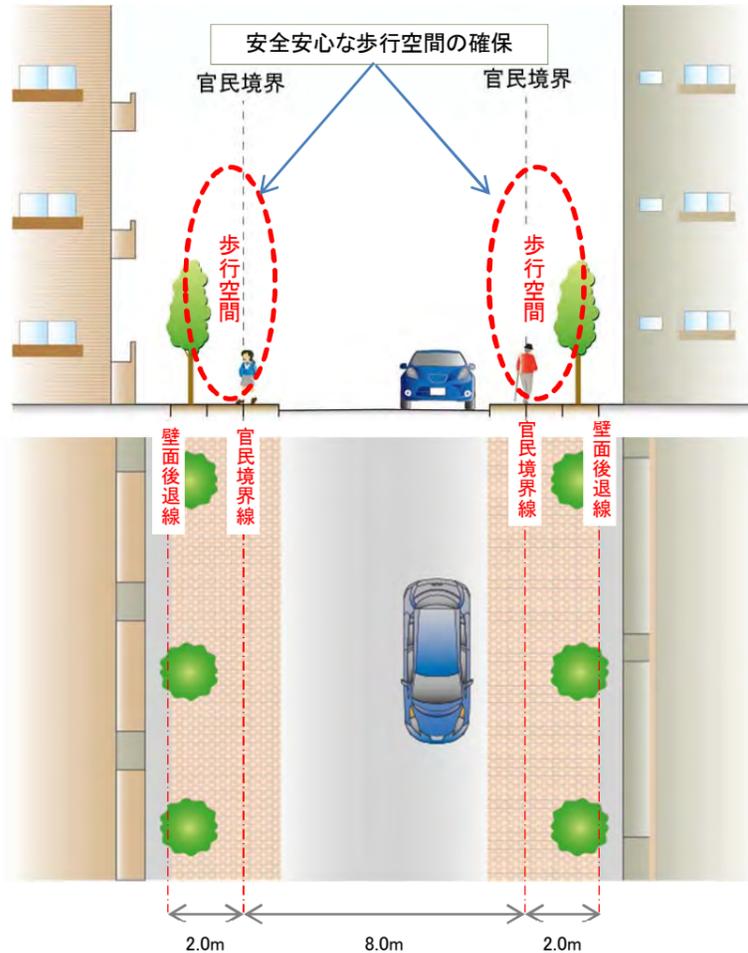


■造りかた（誘導） [対象:鎌倉市、事業者]

都市空間の整備指針

○安全・安心な歩行空間の確保

- ・歩道部と敷地内での壁面位置の後退（セットバック）により、連続した安全・安心な歩行空間を確保します。



都市景観の整備指針

○地域に調和した質の高い緑化

- ・歩行を妨げることなく、中低木の連続的な緑化により良好な緑空間を創出することに努めます。
- ・樹種は、地域に調和するものを選定します。



公共用地と民地とを一体的に整備することによって、十分な歩行空間と緑化空間を確保している例（品川区）



住宅地の前に公開空地により、緑空間を設けている例（川口市リボンシティ）

○地域に調和した舗装

- ・舗装は、歩きやすさ及びメンテナンスしやすさを前提としながら、周辺の環境に調和した、落ち着いた色彩で統一させます。
- ・歩道部とセットバック部が一体的な歩行空間となるよう、舗装の統一や調和に配慮します。

都市環境の整備指針

○地表面の改善と歩きやすい舗装の工夫

- ・舗装面からの放射熱に対応するため、特に歩道部は、路面温度上昇抑制舗装等を選定し、舗装面からの反射にも配慮します。
- ・植樹等による日陰の形成にも配慮します。



遮熱性舗装の例（足立区ハートアイランド新田）

○省エネルギー照明（街路灯）の工夫

- ・LED照明など、省エネルギーに配慮した照明器具等を選定します。



再生可能エネルギー（ソーラーと風力）を活用したLED街路灯の例（曳舟）

■未来へのつなぎかた（管理・運営） [対象:施設管理者、土地所有者、居住予定者等※、鎌倉市等]

- ・花壇や植栽を隣接の居住者や商業者、事業者らの協力により維持管理します。
- ・維持管理にあたっては、沿道の民有地等と連携し、セットバック空間とも一体的に活用していくこととします。

※居住予定者等は本地区に居住、従業、就業を想定する人をさす

みどりのこみち整備イメージ ～街区内を便利に表情豊かにつなげるみちをつくりましょう～

■使いかた（活動・活用）[対象:居住予定者等※、周辺住民、来街者、事業者、土地所有者、施設管理者 等]

- ・大街区内で生まれる歩道状空地等を、街区間で調整・連携して配置することで、街区間を有機的につなぎ、主に本地区に居住、従業、就学する人々が便利に利用し、緑空間等を楽しめる、環状の歩行者動線としましょう。
- ・歩行空間は、各街区の敷地利用に応じた創意工夫のもと、歩行者が自然に親しみながら歩ける空間としましょう。

写真左：店舗の間を通り抜けるこみちの例（湘南C-X）
写真右：こみちの途中の休憩スポットの例（イースつくば）

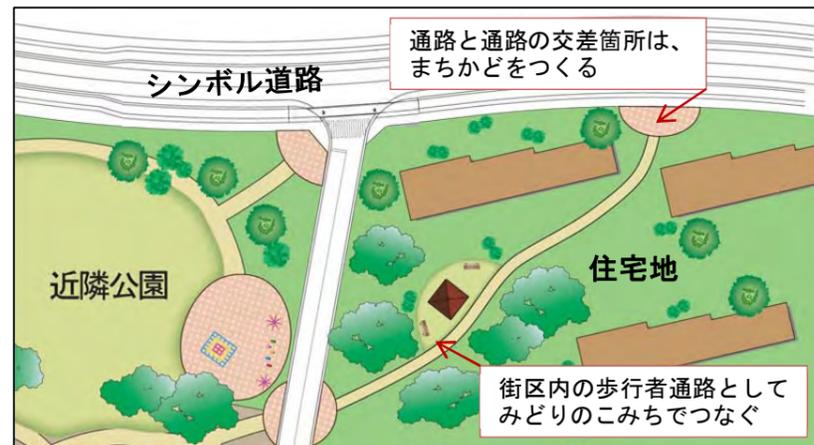


■造りかた（誘導）[対象:事業者、鎌倉市]

都市空間の整備指針

○散策できる歩行空間の確保

- ・街区の敷地内で、抜け道、近道となる歩行空間をつくります。
- ・みどりのこみちは、土地所有者となる事業者からの提案、協議を踏まえて、隣接街区のみどりのこみちとの接続や、歩行者の動線に配慮するとともに、利用しやすく快適な空間となるよう、柔軟に配置します。



みどりのこみちの造りかたイメージ

○街区特性に応じた、空間の設え

- ・みどりのこみち沿いは、街区特性、想定される通行者の特性に応じて、表情豊かな設えの工夫をします。

都市景観の整備指針

○安全性と連続性に配慮した緑化

- ・敷地内の外構や植栽と一体となって、快適に歩行できる木陰のあるこみちとします。
- ・一方で、見通しの悪い防犯上の危険個所とならないよう、照明計画や見通しの確保に配慮します。



休憩スポットが一体となっている住宅の間のこみちの例（柏の葉）



住宅の間のこみちの例（ひばりが丘）

都市環境の整備指針

○風の道や緑陰への配慮

- ・みどりのこみちが、日陰となるような植栽の工夫や、良好な風の通り道となるよう、配慮します。



緑陰が確保された歩道の例（中央区）

○歩きやすい舗装の工夫

- ・舗装面からの放射熱に対応するため、路面温度上昇抑制舗装等を選定し、舗装面からの反射にも配慮した、歩きやすい舗装の工夫をします。

○省エネルギー照明の工夫

- ・LED照明など、省エネルギーに配慮した照明器具等を選定します。

■未来へのつなぎかた（管理・運営）[対象:施設管理者、土地所有者、居住予定者等※、鎌倉市等]

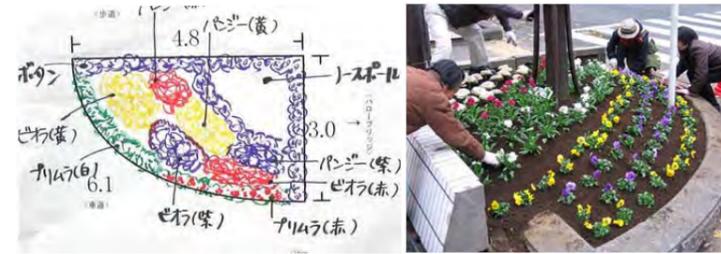
- ・街区内の所有者等により、清潔で安全な空間として維持管理します。

※居住予定者等は本地区に居住、従業、就業を想定する人をさす

まちかど整備イメージ ～人と人のかかわりの場をつくりましょう～

■使いかた（活動・活用） [対象:居住予定者等※、周辺住民、来街者、事業者、土地所有者、施設管理者 等]

- ・ 地区内外の主要な結節点や、歩行者動線の結節点において、道路空間や民地の壁面後退空間等を活用して、人と人のかかわりの空間として「まちかど」を活用しましょう。
- ・ 地区内外の主要な結節点では、本地区と周辺地区をつなぎ、本地区と周辺地区の交流促進に寄与する象徴的な空間としましょう。（例：まちのイベント、愛着のある花壇づくりなど）
- ・ 歩行者動線の主要な結節点では、各街区の敷地利用に応じた創意工夫のもと、賑わいの創出や憩い空間の確保等、利用の目的に即した空間としましょう。



住民の方々に、花壇の花選び、植込みを実施している例



Keyplan (*この通りになるとは限りません)

■造りかた（誘導） [対象:鎌倉市、事業者、居住予定者等※、周辺住民、土地所有者]

都市空間の整備指針

●場所の特性に応じた空間の形成

- ・ 歩行者や利用者の動線にあわせ、みどりのこみちと連携して、場所の特性や利用の目的に即したに応じた空間となるよう、住民、事業者、市が連携し関わりながら、土地所有者等が主体となって計画を行い、個性的なまちかどをつくります。

① ゲート性のある空間につながるまちかど

- ・ 地区内外の主要な結節点では、本地区と周辺地区をつなぎ、本地区と周辺地区の交流促進に寄与する象徴的な空間とします。
- ・ 特に、本地区西側のシンボル道路と県道の交差点部のまちかどは、本地区へのゲート性を演出し、本地区のPRとなる空間とします。



② 人々が賑わえる空間につながるまちかど

- ・ 商業施設や業務施設等では、施設のエンタランスと一体となって、待ち合わせや憩いの空間、またイベントの開催もできるような空間づくりをします。



公共施設内に開かれた広場が、イベントスペースなどに利用されている例（長岡市）

③ 会話ができる空間につながるまちかど

- ・ みどりのこみちとふれあいのみちの交差点付近など、歩行者動線の結節となる交差点付近は、木陰の休憩スペースなど、地域のコミュニティ形成に資する空間づくりをします。



歩行者のたまり空間となっている広場の例（多摩ニュータウン）

都市景観の整備指針

●まちを印象付ける特色ある景観形成

- ・ 場所の特性に応じて、建築物と一体的な設えの工夫等により、まちかどの景観形成を図ります。

① ゲート性のある景観につながるまちかど

- ・ 樹形の整った高木（メタセコイヤ等）や、地域を代表する樹木（タブの木やタマナワザクラ等）を、アイストップとなるシンボルツリーとして植栽します。
- ・ 地区を印象付ける舗装のデザインや歴史文化を感じられるようなデザイン要素の工夫により、個性豊かな景観形成を図ります。



タマナワザクラ（出典：玉縄桜を広める会HP）

② 人々が賑わえる景観につながるまちかど

- ・ 歩行者が滞留できる空間として、ベンチや花壇等により、魅力的な景観形成を図ります。
- ・ 舗装のデザインや歴史文化を感じられるようなデザイン要素の工夫により、個性豊かな景観形成を図ります。



食事もできる広場の例（湘南C-X）

③ 会話が生まれる景観につながるまちかど

- ・ 木陰の休憩スペースなどにより、憩いの景観形成を図ります。
- ・ 舗装のデザインや歴史文化を感じられるようなデザイン要素の工夫により、個性豊かな景観形成を図ります。



歴史文化の要素を取り入れたポケットパークの例（下馬）

都市環境の整備指針

○地表面の改善

- ・ 舗装面からの放射熱に対応するため、滞留空間は、路面温度上昇抑制舗装等を選定します。
- ・ また、滞留空間となるまちかどでは、植樹等による日陰の形成にも配慮します。

○省エネルギーの工夫

- ・ LED照明など、省エネルギーに配慮した照明器具等を選定します。
- ・ ドライミストなど、涼しさを感じながら楽しめる施設の導入も検討します。



公園エンタランス部のドライミストで楽しむ子供たち（柏崎市）

■未来へのつなぎかた（管理・運営） [対象:施設管理者、土地所有者、居住予定者等※、鎌倉市、事業者等]

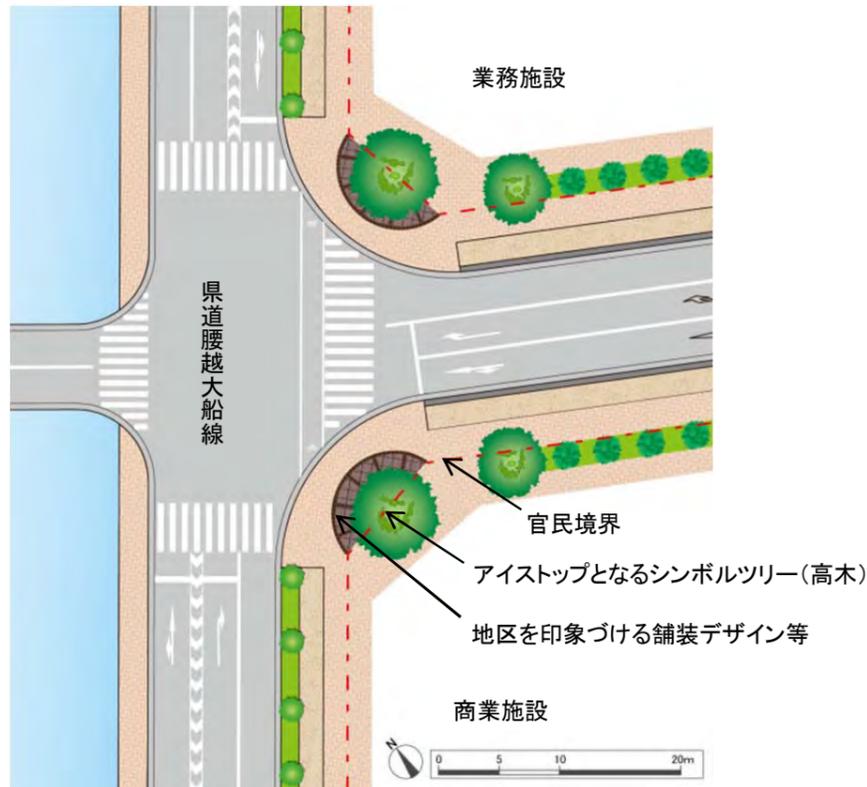
- ・ どのようなまちかどとするか、どのように使っていくかについて、土地所有者等が主体となり、隣接の居住者や事業者、事業者、鎌倉市などが連携しながら決めていきます。
- ・ 花壇や植栽を隣接の居住者や事業者、事業者らの協力により維持管理します。
- ・ これまで行われている地域の祭りや新たなイベントなど、新たな居住者や事業者、事業者も一緒に参加し、取組む機会をつくり、まちかどを積極的に活用していきます。

※居住予定者等は本地区に居住、従業、就業を想定する人をさす

まちかどの整備イメージ ～人と人のかかわりの場をつくりましょう～

① ゲート性のあるまちかどの整備イメージ例

- ・ 地区内外の結節点となるメインゲートでは、地区を印象付け、PRとなるような空間づくりをします。
- ・ 樹形の整った高木（メタセコイヤ等）や、地域を代表する樹木（タマナワザクラ等）を、アイストップとなるシンボルツリーとして植栽します。
- ・ 地区を印象付ける舗装のデザインや歴史文化を感じられるようなデザイン要素の工夫により、個性豊かな景観形成を図ります。



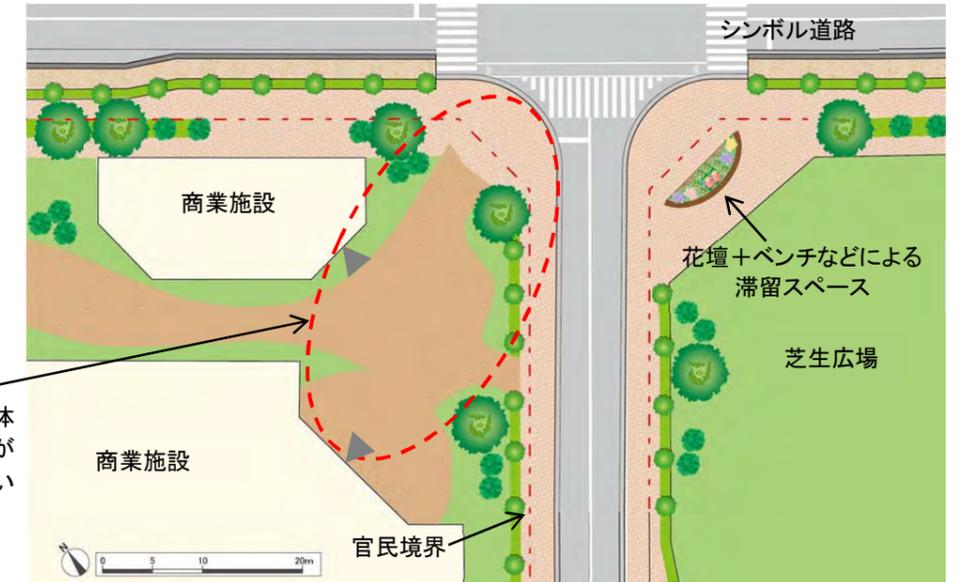
② 人々が賑わえるまちかどの整備イメージ例

- ・ 商業施設や業務施設等に隣接している交差点付近は、施設のエントランスと一体となって、待ち合わせや滞留・憩いの空間、またイベントの開催もできるような空間づくりをします。
- ・ 歩行者が滞留できる空間として、ベンチや花壇等により、魅力的な景観形成を図ります。
- ・ 舗装のデザインや歴史文化を感じられるようなデザイン要素の工夫により、個性豊かな景観形成を図ります。



道路側の広場と施設内の広場をつなげ、一体的となって賑わいを創出している例（丸の内）

商業施設内の広場と一体的に利用でき、多くの人が集まることのできる賑わいの空間



③ 会話ができるまちかどの整備イメージ例

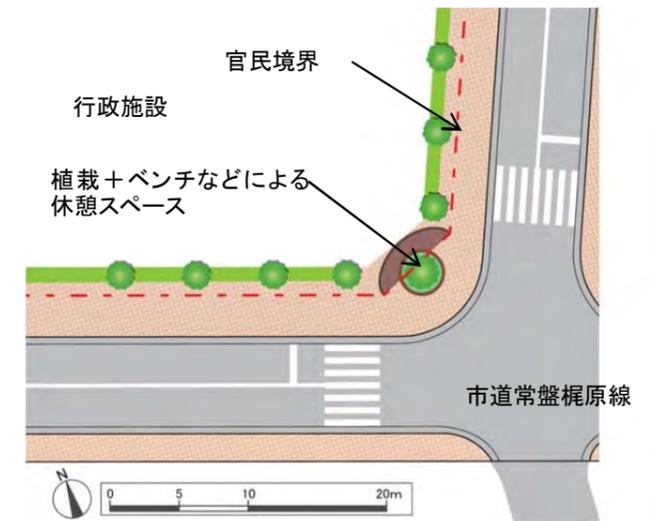
- ・ みどりのこみちとふれあいのみちの交差点箇所など、歩行者動線の結節となる交差点付近は、木陰の休憩スペースなど、会話や休憩できる、地域のコミュニティ形成に資する空間づくりをします。
- ・ 木陰の休憩スペースなどにより、憩いの景観形成を図ります。
- ・ 舗装のデザインや歴史文化を感じられるようなデザイン要素の工夫により、個性豊かな景観形成を図ります。



小学生の絵を取り入れたベンチ(さいたま市北部拠点宮原地区)



マンションの広場の足湯温泉が、日常会話の場となっている例(南千住)



近隣公園・調整池、街区公園の整備イメージ ～憩いの場をつくりましょう～
 交通広場の整備イメージ ～安全な移動を支えましょう～

■使いかた（活動・活用）[対象:居住予定者等※、周辺住民、来街者、交通事業者 等]

① 近隣公園・調整池

- ・地域の魅力である緑や水などの自然を感じながら、ゆったりとした時間を過ごしましょう。
- ・芝生広場で、自由に遊んだり、くつろいだりしましょう。
- ・災害時の一時避難所として利用しましょう。
- ・ふかさわ夏祭りなど、地域のお祭りやイベントを楽しみましょう。

② 街区公園

- ・地域の歴史を感じながら、散策を楽しみましょう。

③ 交通広場

- ・ルールやマナーを守り、誰もが心地よく安全に利用しましょう。



■造りかた（誘導）[対象:鎌倉市、交通事業者]

都市空間の整備指針

①近隣公園・調整池

- ・近隣公園と調整池は、一体的に整備します。
- ・芝生等により、災害時も含め多目的に利用できる広場を作ります。
- ・シンボル道路や商業施設に面したエリアは、見通しの良いオープンなスペースとし、商業施設等とのつながりに配慮した賑わいを創出します。
- ・安全な親水の工夫を施します。
- ・誰もが安全・安心に利用できる空間整備をします。
- ・災害時に避難場所、救援活動の拠点として利用できるよう、施設計画を検討します。



芝生広場が多目的に利用され、憩いの空間となっている例（川口市リボンシティ）



かまどベンチ

② 街区公園

- ・歴史の感じられる厳かな空間として、市指定文化財「宝篋印塔」を中心とした空間の設えをします。

③ 交通広場

- ・まちの玄関口にふさわしい、おもてなしの設えを施します。
- ・安全で、利便性の高い公共交通の利用につながる、空間の設えをします。

都市景観の整備指針

①近隣公園・調整池

- 緑化
 - ・緑豊かな緑環境を象徴する拠点として、既存樹木や在来種の植樹等により、豊かな緑量や季節を楽しめる彩りのある緑景観を形成します。
- デザイン
 - ・舗装のデザインや歴史文化を感じられるようなデザイン要素の工夫等により、個性豊かな景観形成を図ります。

②街区公園

- 緑化
 - ・既存樹木を活かしながら、かつての面影を残す景観とします。
- デザイン
 - ・市指定文化財「宝篋印塔」を配置するとともに、歴史的な伝承を図るためのデザインを採用します。



市指定文化財「宝篋印塔」

③ 交通広場

- ・深沢の新しいまちを印象付ける景観形成に努めます。

都市環境の整備指針

①近隣公園・調整池

- クールスポットの創出
 - ・豊かな緑や水面は、ヒートアイランド現象を緩和するクールスポットとなるため、周辺施設への冷気の流れを妨げないように工夫した設えとします。
- 省エネルギー照明（街路灯）の工夫
 - ・LED照明など、省エネルギーに配慮した照明器具を選定します。
- 再生可能エネルギー確保の工夫
 - ・災害時に非常用電源としても使えるよう、再生可能エネルギーの確保及び蓄電の工夫をします。

② 街区公園

- ・豊かな緑は、ヒートアイランド現象を緩和するクールスポットとなるため、周辺施設へのしみ出しに配慮した空間の設えとします。

③ 交通広場

- ・マイカー利用を抑制し、公共交通機関の利便性向上のための取組みに配慮します。
- ・設備や機器を選定する際には、省エネルギーの取組みや再生可能エネルギーの利用に努めます。



タクシーシェルターに太陽光パネルが設置されている例（沼津駅）

■未来へのつなぎかた（管理・運営）[対象:施設管理者、居住予定者等※、鎌倉市、交通事業者等]

- ・緑や水、歴史といった、地域に古くからある資源を感じ、未来へとつないでいけるよう、適切に維持管理します。
- ・災害時における混乱防止を図り、防災拠点として公園等の円滑な利用ができるよう、日常から地域が連携して防災訓練を行います。

※居住予定者等は本地区に居住、従業、就業を想定する人をさす

シンボル道路沿い建築物 ～地区のシンボルとして、多くの人を呼び込む魅力的な建築物をつくりましょう～

■使いかた（活動・活用） [対象:土地所有者、居住予定者等*、事業者、来街者 等]

○敷地

- ・シンボル道路と一体的な空間で、地域のイベントを開催する等、様々な人が集まり、交流の場として活用しましょう。
- ・誰もが緑を感じながら、快適に楽しく歩きましょう。

○建築物

- ・建築物はシンボル道路側に顔を向け、シンボル道路や周辺の建築物等と調和させましょう。
- ・プライベートな居住空間を除き、来街者、住民等、様々な人と交流しましょう。
- ・地区のモデルとなる環境に配慮した建築物で、快適な暮らしを実現しましょう。



商業施設入口前の広場で会話をを楽しむ様子（港北NT）



子供が集まるイベント広場（さいたま市ステラタウン）



Keyplan

■造りかた（誘導） [対象:土地所有者、居住予定者等*、事業者等]

都市空間の整備指針

○歩行や活動の場となるゆとりあるオープンスペースの確保

- ・敷地内での壁面位置を4.0m以上後退（セットバック）することにより、シンボル道路歩道部と壁面後退空間による一体的で開放的なオープンスペースを創出します。
- ・壁面後退空間は歩道と連続的に利用できるよう一体の仕上げとします。

○歩行者への圧迫感の軽減

- ・建築物の上層部については低層部以上に壁面を後退させるなど、歩行者への圧迫感の軽減に努めます。

○連続した賑わいの形成

- ・シンボル道路に面する位置に店舗等の賑わい形成に寄与する施設を配置します。
- ・低層部は、透過性の高い開口部（ガラス張りのショーウィンドウ等）を設ける等、建築物内外のアクティビティの連続性に配慮します。
- ・シンボル道路側に建築物の正面を向けるとともに、各敷地1か所以上の人の出入口を設けます。



○建築物や活動と連動した豊かな緑化空間の確保

- ・壁面後退空間においては、中高木（樹冠の直径1m以上）を連続的に配置し、事業者の創意工夫によって、个性的で美しい緑による沿道景観を演出します。
- ・建築物壁面の緑化や屋上緑化等も積極的に導入し、豊かな緑空間を創出します。

○安全安心な歩行空間の確保

- ・シンボル道路沿いの車の出入口は極力避けます。
- ・歩行空間の動線の連続性に配慮し、歩行者動線上には通行の支障となる構造物等を設置しないように配慮します。

○回遊性の向上

- ・シンボル道路から建築物内部や建築物間を歩行者が通り抜けできる通路（みどりのこみち）を整備し、施設利用者の回遊性の向上を図ります。

都市景観の整備指針

○地区のシンボルにふさわしい景観の形成（建築物等の意匠）

- ・建築物のファサードについては、地区のシンボルとなる美しい景観形成に寄与するよう、デザイン性や歩行者への圧迫感の軽減に配慮します。（工作物等）

- ・シンボル道路沿いには駐車場や規模の大きな工作物の設置は不可とします。

- ・シンボル道路沿いは、垣・柵の設置は不可とします。やむを得ず設置する場合は、可能な限り高さを控え、植栽の内側に設置するとともに、生垣もしくは植栽を施した透視可能なフェンスとします。

- ・機械設備や物置等については、シンボル道路沿いを避けて設置をします。やむを得ず設置する場合は、見えにくい位置に配置するか、植栽や装飾等により目立たないように工夫をします。



緑化フェンスで駐車場を囲っている例（汐留ビルディング）

都市環境の整備指針

○地区のモデルとなる環境に配慮した建築物

- ・敷地や建築物において、省エネルギーに配慮した機器の導入や、再生可能エネルギーの活用等、先進技術を取込んだ地区のモデルとなる環境配慮建築物を目指します。



太陽光パネルの電力でエスカレータを動かしている例（イオンレイクタウン）

○緑化の推進

- ・地域に調和した樹木を選定し、高木・中木・低木、地被によるバランスのとれた植栽計画と、30%以上の緑化面積率を目標に緑化を図り、緑陰によるヒートアイランド緩和にも配慮します。

○集合住宅及び商業業務用途の街区での取組み

- ・風の道に配慮した建築物等の配置をし、屋上緑化や壁面緑化も導入します。
- ・水辺空間の創出に努めます。
- ・EV充電システムやレンタサイクル等を導入し、交通環境への配慮をします。



EV充電の様子

○エネルギー需要の大きい商業業務用途の街区での取組み

- ・街区間で取組むことが効果的なものとして、建築物間のエネルギー融通や、エネルギーマネジメントシステムの導入を検討し、積極的な導入を図ります。
- ・未利用エネルギーの活用を検討し、積極的な導入を図ります。

■未来へのつなぎかた（管理・運営） [対象:土地所有者、居住予定者等*、事業者等]

- ・まちのシンボルである魅力的な空間を維持するため、建築物の適切な更新や沿道空間の積極的な活用に努めます。
- ・中高木の良好な管理や清掃等を行うことにより、来街者や住民にとって快適な歩行空間の維持に努めます。
- ・維持管理にあたっては、効率性や経済性にも配慮し、公共空間であるシンボル道路と一体的に、また隣接部と連携・協力して維持管理にあたります。

*居住予定者等は本地区に居住、従業、就業を想定する人をさす

ふれあいのみち沿い建築物 ～地域と地域、人と人をつなぐあたたかい建築物をつくりましょう～

■使いかた（活動・活用）[対象:土地所有者、居住予定者等※、事業者、来街者 等]

○敷地

- ・ふれあいのみちを、誰もが安心して楽しく歩けるよう、配慮しましょう。

○建築物

- ・周辺建築物との調和や、落ち着いた統一されたまち並み形成に寄与させましょう。
- ・歩行者の目を楽しませるような、景観づくりに努めましょう。
- ・環境に配慮した建築物で、快適な暮らしを実現しましょう。



民有地の壁面後退により緑豊かで安心して歩ける歩行空間の例
(さいたま市北部拠点宮原地区)
(出典:財団法人都市づくりパブリックデザインセンターHP)

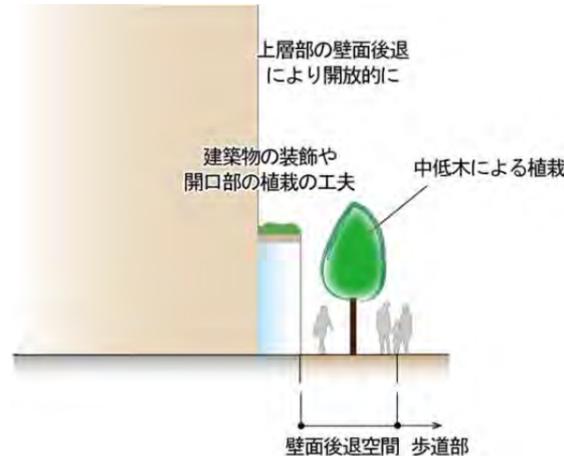


■造りかた（誘導）[対象:土地所有者、居住予定者等※、事業者等]

都市空間の整備指針

○安全安心で、圧迫感のない歩行空間の確保

- ・敷地内での壁面位置を 2.0m以上後退（セットバック）することにより、ふれあいのみち歩道部と壁面後退空間による一体的な歩行空間を創出します。
- ・壁面後退空間は歩道と連続的に利用できるよう、舗装等の工夫をします。
- ・歩行空間の連続性に配慮し、歩行者動線上には通行の支障となる構造物等を設置しないように配慮します。
- ・歩行者への圧迫感の軽減に努めます。



壁面後退部に植栽空間を設け、かつベランダからの出入りが可能な開放的なつくりの例（さいたま市北部拠点宮原地区）

○連続した緑化空間の確保

- ・壁面後退空間には、中低木を連続的に配置するとともに、樹種は郷土種等、地域にとって身近な緑を創出します。

○回遊性の向上

- ・ふれあいのみちから建築物内部や建築物間を歩行者が通り抜けできる通路（みどりのこみち）を整備し、施設利用者の回遊性の向上を図ります。

都市景観の整備指針

○地域に開かれた、開放的で圧迫感のない景観の形成

- （建築物等の意匠）
- ・建築物のファサードは、普段使う道路のまち並み景観として、歩行者の安全性や歩行者の目を楽しませる取組みの工夫など、デザイン性や歩行者への圧迫感の軽減に配慮します。（工作物等）
- ・垣・柵等を設ける場合は、可能な限り高さを控え、植栽の内側に設置するとともに、生垣もしくは植栽を施した透視可能なフェンス、ウッドフェンス等、周囲に圧迫感を与えないよう配慮します。
- ・規模の大きな工作物は、隣地に圧迫感を与えないよう配慮します。
- ・機械設備や物置等については、可能な限り、植栽や装飾等により目立たないような工夫をします。

○歩いて楽しい景観の工夫

- ・建築物の装飾や開口部の植栽等の工夫により、歩いて楽しい景観形成に配慮します。



建築物開口部の植栽が街に彩りを与えている例（墨田区）

都市環境の整備指針

○環境に配慮した建築物

- ・敷地や建築物において、省エネルギーに配慮した機器の導入や、再生可能エネルギーの活用等、積極的に環境への配慮に取り組みます。



太陽熱温水パネル設置例（越谷レイクタウン）

○緑化の推進

- ・地域に調和した樹木を選定し、高木・中木・低木、地被によるバランスのとれた植栽計画と、20%以上の緑化面積率により緑化を図り、緑陰によるヒートアイランド緩和にも配慮します。



壁面緑化の例（藤沢市）

○集合住宅及び商業業務用途の街区での取組み

- ・風の道に配慮した建築物等の配置をし、屋上緑化や壁面緑化も導入します。
- ・水辺空間の創出に努めます。
- ・EV充電システムやレンタサイクル等を導入し、交通環境への配慮をします。

○エネルギー需要の大きい商業業務用途の街区での取組み

- ・街区間で取組むことが効果的なものとして、建築物間のエネルギー融通や、エネルギーマネジメントシステムの導入を検討し、積極的な導入を図ります。
- ・未利用エネルギーの活用を検討し、積極的な導入を図ります。

■未来へのつなぎかた（管理・運営）[対象:土地所有者、居住予定者等※、事業者等]

- ・安心して楽しく歩ける空間を維持するため、建築物や緑の適切な更新、維持管理に努めます。
- ・維持管理にあたっては、効率性や経済性にも配慮し、公共空間であるふれあいのみちと一体的に、また隣接部と連携・協力して維持管理にあたります。

※居住予定者等は本地区に居住、従業、就業を想定する人をさす

(3)低炭素都市づくり取り組み指針

低炭素都市づくり取り組み指針 ～環境への負荷の少ないまちづくりに取り組みましょう～

- 地球温暖化の防止や、東日本大震災時にエネルギー供給不足により被災地の被害が拡大したこと等を踏まえ、深沢地区では、行政、住民、事業者等の様々な主体が、地球にやさしいまちづくりやエネルギー自給型のまちづくりをめざします。
- 行政は率先して効率的なエネルギー利用に取り組むとともに、地区の住民、事業者などと協力して省エネルギー対策と再生可能エネルギーの活用に取り組むことで、環境負荷の小さい‘低炭素都市づくり’を推進します。
- また、エネルギー利用により排出される熱の再利用、真夏の暑熱を緩和する緑化や風の道への配慮など、人にも環境にもやさしいまちをつくります。
- 低炭素対策としては、全ての街区でレベル1の対策に取り組むこととし、集合住宅及び商業・業務用途の街区では、併せてレベル2の対策にも取り組みます。また、エネルギー需要の大きい行政・商業・大学用途の街区では、街区間で取り組むことが効果的なレベル3の対策についても積極的な導入を図っていくこととします。
- 具体的な削減目標や導入メニューについては、街区の整備段階や建築物の計画及び建設段階において、市の上位計画やコスト及び効果を勘案して、その時点での最適なものを選定していくこととします。

《全ての街区》

- 深沢地区全体で、**レベル1**の低炭素対策に取り組めます。
- 導入する取組は、法令等で義務付けられている又は一定の水準の確保が推奨されているものとしします。



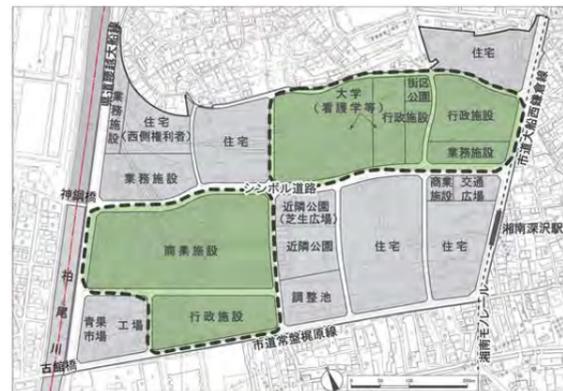
《集合住宅及び行政・商業・業務・大学系用途の街区》

- これらの街区では、**レベル2**の低炭素対策に取り組めます。
- 街区単位で一体的に取り組むことが効果的な対策として、太陽光発電などの再生可能エネルギー等の活用や風の道に配慮した建築物等の配置計画などを積極的に行います。
- 防災と環境配慮に寄与する技術の導入に向けた検討を行い、導入可能なものを積極的に導入します。



《エネルギー需要の大きい行政・商業・大学系用途の街区》

- これらエネルギー需要の大きい街区では、**レベル3**の低炭素対策の導入に向けた検討を行い、導入可能なものを積極的に導入します。
- 街区間で取り組むことが効果的なものとして、温度差エネルギーなどの未利用エネルギー活用や建物間でのエネルギー融通、エネルギーマネジメントシステムなどの導入を検討し、可能なものは積極的に導入します。



■低炭素対策メニュー

* 低炭素対策レベル **レベル1** **レベル2** **レベル3**

低炭素対策項目	低炭素対策メニュー	概要	
建築物における環境への配慮	エネルギーの高効率的活用	建築物の断熱化	改正省エネルギー法に基づき、省エネルギー基準を満たす建築物を建築します。
		エネルギー高効率利用機器の導入	省エネルギー効果の高い機器(ヒートポンプ給湯器、コージェネレーション等)を導入します。
		建物間のエネルギー融通	建物間で熱を融通したり、熱源設備を共同利用することで、効率的な熱供給に努めます。
		エネルギーマネジメントシステムの導入	エネルギー管理組織をつくり、地区におけるエネルギー使用量を把握し、適正なエネルギー利用に努めます。
自然エネルギー等の有効活用	自然エネルギー等の有効活用	自然採光、自然通風等の活用	自然採光や自然通風など、自然エネルギーの直接利用による省エネルギーを導入します。
		再生可能エネルギー等の活用	太陽光電池や太陽熱温水器など、自然エネルギーの変換利用による省エネルギーに努めます。
		未利用エネルギーの活用	地中熱や河川、下水などの温度差エネルギーを利用した省エネルギーに努めます。
		地表面の改善	遮熱や保水・透水性効果が高い舗装材の選定 植樹等による日陰の形成
ヒートアイランド現象の緩和	風の道への配慮	風の道に配慮した通路、緑地等の配置	緑化したオープンスペースや街路樹などを適正に配置し、大規模建築物等に遮られない風の通り道を確保します。
		風の道に配慮した建築物等の配置	風を遮らないよう、建築物の形状、建物間の間隔等に配慮した配置計画に努めます。
緑化の推進	緑化の推進	宅地内の緑化	日陰の形成等につながる植樹をします。
		屋上緑化・壁面緑化	屋上・壁面に植栽した植物の蒸発散による潜熱を利用し、建築物表面温度の上昇を抑制に努めます。
		水辺空間の創出	憩いの場やクールスポット効果の高い、水辺空間の創出に努めます。
交通環境への配慮	交通環境への配慮	自転車の利用環境整備	自転車道の整備や駐輪場の整備を行い、自動車利用から自転車利用への誘導を図ります。
		環境負荷の少ない交通手段方策の導入	EV充電システム、レンタサイクル、EVカーシェアリング等、環境負荷の少ない交通手段の利用促進を図ります。
廃棄物の発生抑制	工事に係る配慮 暮らしや事業活動に係る配慮	環境負荷の少ない資材の調達	製造/廃棄時にCO ₂ 排出量の少ない資材を使用します。
		工事におけるCO ₂ 排出量の抑制	CO ₂ 排出量の少ない建設機械の使用や工法を選定します。
		廃棄物削減・紙類ごみの減量 資源化・リサイクルの推進	廃棄物の発生抑制に取り組むとともに、事業者等は紙類の使用量の削減に取り組めます。 3R活動を推進するとともに、リサイクル製品を積極的に使用します。

※低炭素対策メニューは、「鎌倉市地球温暖化対策計画書制度」「鎌倉市地球温暖化対策地域推進計画」(平成23年3月改訂)「神奈川県特定開発事業温暖化対策計画書制度」(平成22年11月)に例示されたメニューから引用しました。メニューの詳細については、これらの計画を参照してください。

(4)安全・安心のまちづくり取り組み指針

安全・安心のまちづくり取り組み指針 ～だれもが安全に、安心して暮らせるまちをつくりましょう～

- ・ 深沢地区では、日常の人々の関わりが、日々の交通安全や防犯へとつながり、災害時に助け合う関係を築いていける‘安全・安心に暮らせるまち’を目指します。
- ・ 被災地での共助の様子や、地域の目が防犯力の向上に結びついている例が見られる中、日常からの取り組みが、非常時に大きな力を発揮すると考えられることから、日頃から人と人のつながり、顔の分かるコミュニティづくりを大切にします。

《機能と体制による、防災対策》

- ・ 地区内に整備する公共施設（近隣公園や行政施設）と民間施設（大学や商業施設）と連携することにより、総合的な防災体制をとり、地区として安全・安心なまちにしていきます。
- ・ 防災力の向上を図るため、周辺地域や地区内施設等と連携した自主防災組織編成や防災訓練等に取り組みます。



■防災機能の連携と役割

《交通安全対策》

- ・ 高齢者、障がい者、子供等の交通弱者に思いやりをもった「人優先」の交通安全思想を基本として、歩行者及び自転車の安全確保（歩道や自転車道の整備など）に配慮したまちづくりを推進します。
- ・ 安全で円滑・快適な交通環境とするため、行政、交通機関、施設等がそれぞれの立場で取り組みます。交通ルールやマナーの向上に向けた活動を推進します。

《防犯対策》

- ・ 防犯に配慮した照明計画や植栽計画とし、地域による防犯パトロールの実施など、ハード、ソフト両面から防犯まちづくりを進めます。
- ・ 自主的な防犯活動を支援する防犯アドバイザー（警察官OB等）と連携して、防犯教室の開催や防犯訓練など様々な防犯活動を行います。

《ユニバーサルデザイン・バリアフリー》

- ・ 建築物や道路、公共交通機関、公園などを整備するにあたっては、高齢者、障がい者、妊産婦、けがをした方々が安全安心に利用できるように、ユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮したまちづくりを推進します。
- ・ 市民は、高齢者、障がい者、妊産婦、けがをした方々の社会参加に協力し、安心して日常生活を送れるよう「心のバリアフリー」にも配慮します。



■地区のユニバーサルデザイン・バリアフリーのイメージ

出典：バリアフリー基本構想作成に関するガイドブック（国土交通省）

■ガイドラインの運用に向けて

1. 上位関連計画へのフィードバックや、地区計画等への位置づけ

今回のガイドライン（案）に記載した内容については、実際のまちづくりにおいてどのように規制・誘導を行い、これをチェックするかが課題となります。

そのためにガイドラインの規定項目は、上位・関連計画（鎌倉市都市マスタープラン、景観計画、緑の基本計画等）の改定時期に合わせたフィードバックを行うとともに、法規制が可能な誘導事項については、条例、地区計画等に定めることにより、誘導項目に対するチェック体制の明確化が必要です。

2. まちづくりガイドラインの運用に向けた組織の検討

本委員会では、ガイドラインの実現性を高めるために、ガイドライン運用に向けた組織の必要性・重要性について議論を重ねてきました。

委員会で紹介した他地区の事例では、ガイドラインの運用等にあたり、地区に応じた多様な組織体制や仕組みがあることを確認しましたが、本地区は下記のような特徴があることから、本地区の特徴を活かした組織づくりが重要となります。

- ・大規模土地所有者から狭小住宅権利者まで、権利者が多様であること
- ・参入事業者等も決まっておらず、将来のまちづくりの熟度が十分でないこと
- ・事業者の参入タイミングもまちまちで、まちづくりの初期の段階では、マネジメントの担い手がないこと

そこで今後は、深沢地区のまちづくりスケジュールやまちづくりの進展、事業者、関係者の顔が見えてくる状況等に応じて、本地区オリジナルのマネジメント組織を構築していくための検討が必要です。（次頁まちづくりガイドラインの運用イメージ（案）参照）

3. 「まちづくりガイドラインの運用マニュアル」の策定について

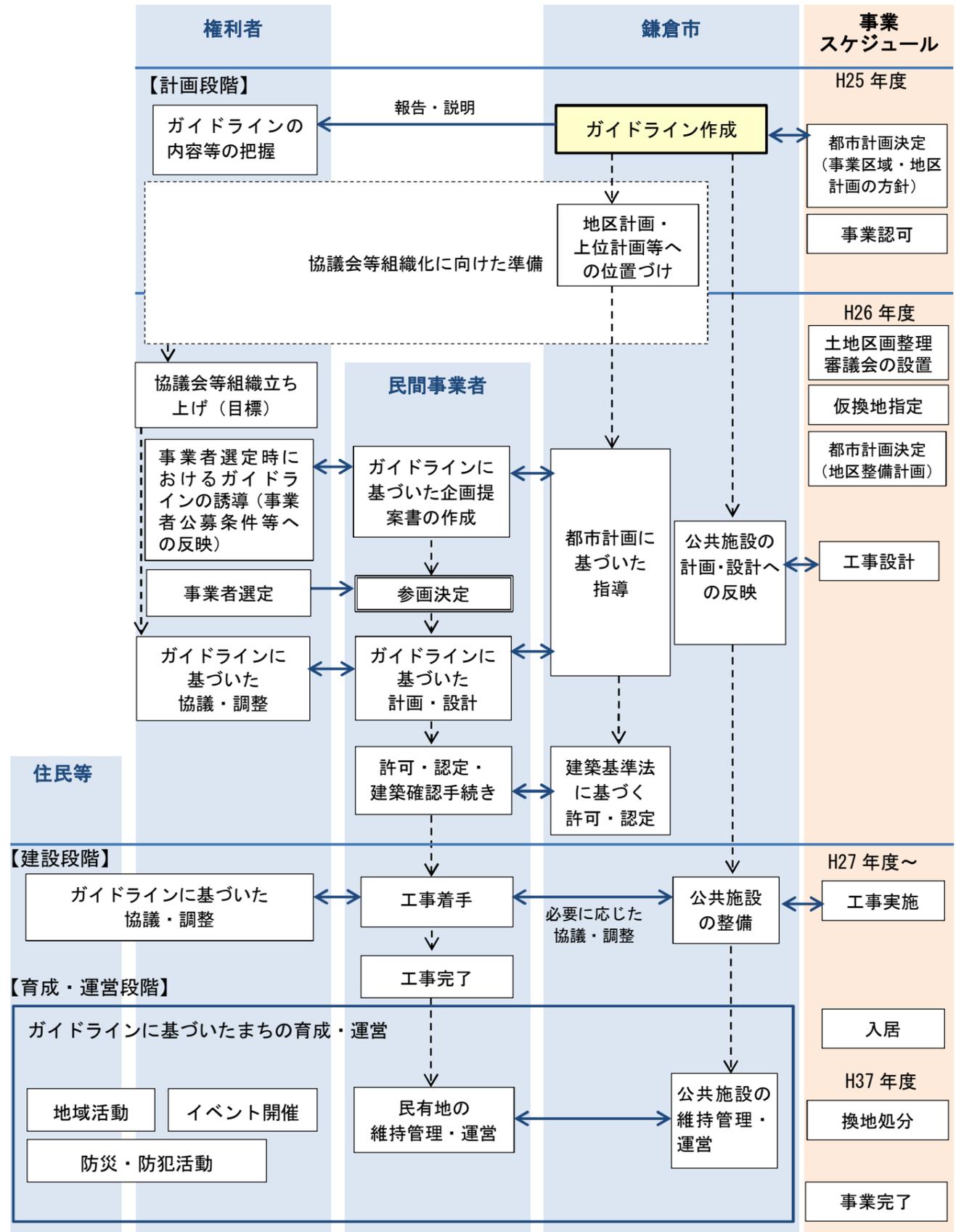
本ガイドラインでは、都市基盤施設や建築物等のまちづくりの指針において、「使いかた」、「造りかた」、「未来へのつなぎかた」の各視点から、基本的なルールを定めていますが、その運用において実効性が課題となります。

そこで、まちづくりガイドラインを実際のまちづくりにつなげていくためには、運用組織の設置と併せて、まちづくりガイドラインの運用や、実際の整備・維持管理にかかる行政、権利者等、周辺住民、民間事業者等の役割分担、並びにデザイン・プランニング等の協議・調整方法を定めた「まちづくりガイドラインの運用マニュアル」の検討が必要となります。

■まちの育成・運営に向けて

まちが円滑に運営され、魅力にあふれ価値の高いまちとしていくためには、まちづくりの計画段階から、権利者や周辺地域の方のみならず、新しいまちに関心のある市民団体や居住予定者等が、様々な場面で関わりながらつくりあげ、関わり続けていくことが大切です。そのためのフィールドや機会の用意を、行政のみならず、参入予定の事業者や近隣事業者等が行っていきます。

■まちづくりガイドラインの運用イメージ(案)



おわりに ～未来につなぐためのメッセージ～

鎌倉市深沢地区まちづくりガイドラインは、学識経験者や権利者の代表、公募市民により構成される合計14名の委員により議論を重ね、新しい深沢のまちづくりに対する期待、希望を託して、委員の方々の様々な想いのもと作成されたものです。

本ガイドラインでは、まず、個々の建築物や公共用地で、どのような人々が、どのような活動をするのか、またどのように関わっていただきたいかを「使いかた」として示しました。この「使いかた」を実現するために、建築物や公共施設などのデザインを、「造りかた」として誘導項目とし、造ったあとに、まちに関わる人々が、まちをどのように育てていくか、関わり続けてほしいかについて「未来へのつなぎかた」として示しました。この、「使いかた」「造りかた」「未来へのつなぎかた」の3つが連携しながら、深沢地区のまちづくりが進むことをめざします。

また、本ガイドラインの運用に向けては、今後、まちづくりを進める段階に応じて、行政、権利者、周辺住民、事業者、市民等の様々な主体が、まちづくりにかかわり、それぞれの立場でガイドラインの運用を担っていくことが重要となります。

このまちづくりによって、人と人が、深沢に誕生する新しいまちを通してつながり、未来へとまちを引き継いでいきたい、このような想いがたくさん集まり、自然と大きな力となり、魅力的で誇れるまちとして成長し続けることを願います。

平成25年5月
鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会
委員長 日端 康雄

■鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会名簿

	氏名	所属
委員長	日端 康雄	慶応義塾大学名誉教授
副委員長	佐土原 聡	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 教授
委員	浅井 宗男	深沢中央商店会長
	岩壁 孝	寺分町内会長
	内海 宰	上町屋町内会長
	大木 淳	公募市民
	神谷 裕直	(株)計画工房 代表取締役
	窪田 亜矢	東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 准教授
	小島 信行	西側権利者
	小西 正夫	西側権利者
	高橋 伸行	西側権利者 鎌倉青果商業協同組合
	徳増 元治	公募市民
	福澤 健次	公募市民
山井 照久	梶原町内会長	

(委員は五十音順に掲載)