

鎌倉市深沢地区まちづくり方針実現化に向けた検討 答申 概要版

鎌倉市深沢地区まちづくり方針実現化検討委員会

令和2年（2020年）3月

1. 深沢地区まちづくりの実現化に向けて

1) 検討の背景

鎌倉市は、観光都市としての特性から、昼間に一定の人口がある一方で、市内在住者は市外への通勤が多く、都心のベッドタウンとしての位置付けでしたが、平成29年に施行された働き方改革に伴い、職住近接が改めて見直されてきている中、多くの歴史的遺産や、海・山に囲まれた豊かな自然環境に恵まれたまちで働き暮らすという新たなライフスタイルを定着させる「働くまち鎌倉」、「住みたい・住み続けたいまち鎌倉」の実現が急務となりました。

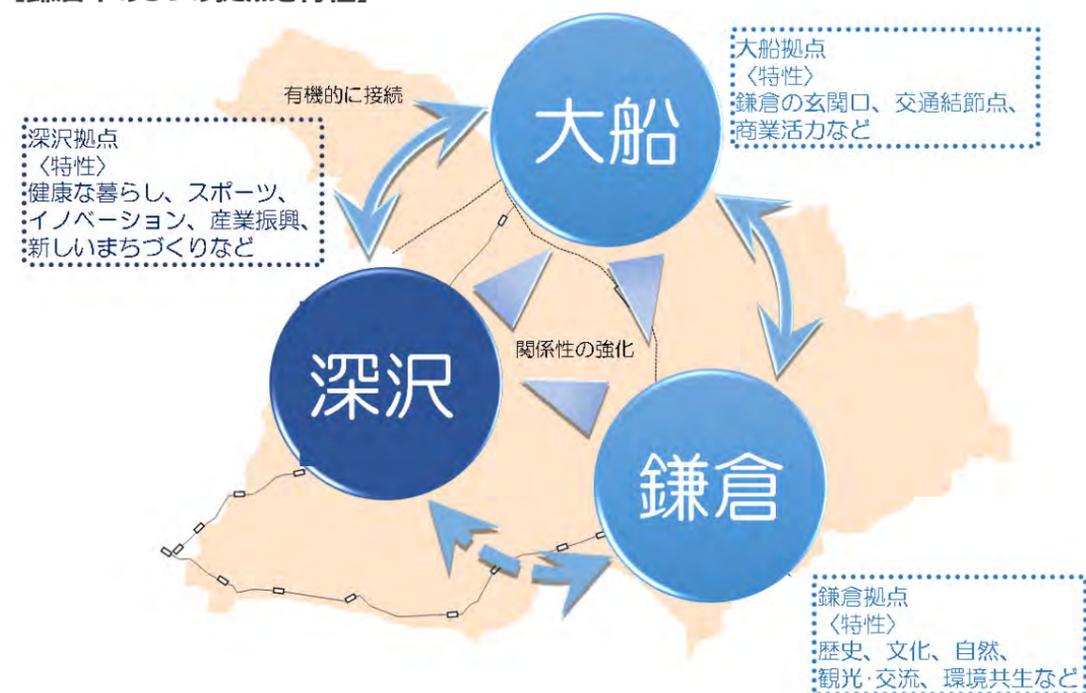
大船・藤沢駅間東海道線新駅設置が現実味を帯びる中、鎌倉の産業の集積地である深沢地域を、第3の新たな都市拠点として鎌倉の都市構造に位置付け、3つの拠点が連携することにより、持続可能な都市の発展を目指そうとしています。深沢地区においては、新たな時代の潮流ともなりつつあるAIやIoTなどの最先端テクノロジーを駆使した未来志向のまちづくりに挑み、鎌倉が抱える「人口減少と少子・高齢社会」、「防災・減災、安全・安心のまちづくり」など様々な課題への対応を図っていきたく考えています。

2) 委員会設置の背景

深沢地区のまちづくりは、鎌倉、大船とともに3つの拠点を形成し、この3つの拠点が地域特性を生かしながら、都市機能の集積と市民生活の向上を図る拠点として充実・発展し、相互に作用し、地域に新たな価値を創造することで、鎌倉市全体の活力や魅力を向上させることを目指し進めています。現在、令和3年度の土地区画整理事業の都市計画決定を目標に事業の実現に取り組んでいるところですが、魅力あるまちづくりの実現性を高めていくためには、まちのコンセプトの具体化やまちづくりの推進体制の検討などを進めていく必要があります。

深沢地区のコンセプトを実現するために、鎌倉市深沢地区まちづくり方針実現化検討委員会（以下「委員会」という。）において、鎌倉市長から諮問された事項について必要な事項を調査及び検討することになりました。

【鎌倉市の3つの拠点と特性】



3) 委員会の位置付け

鎌倉市長から諮問された事項について必要な事項を調査及び検討する組織として、鎌倉市深沢地区まちづくり方針実現化検討委員会条例に基づき、鎌倉市深沢地区まちづくり方針実現化検討委員会が設置され、本委員会における議論を基に、まちづくりのコンセプト及び実現化施策の検討、修正土地利用計画（案）の再点検、まちづくりの推進体制、防災の拠点を支えるためのまちづくりの考え方や備えるべきまちの機能等の内容をとりまとめました。

コンセプトについては、ウォーカブルなまちを目指す考え方を中心に据え、鎌倉らしさ、深沢らしさを取り入れながら、平成28年度以降の、鎌倉市や神奈川県、さらには国レベルなどにおける新たな潮流を加味し、「ウェルネス」を実現するための「まちの将来像3つの視点」を示しました。

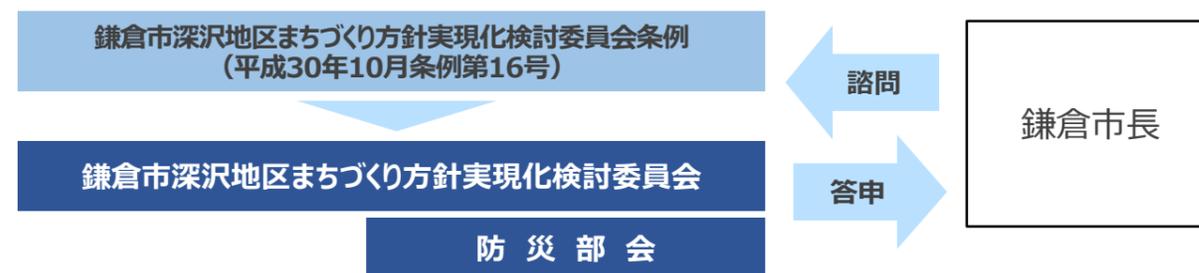
実現化施策については、「まちの将来像3つの視点」に基づく「取り組みの方向性」を整理するとともに、さらにそれに基づく実現化メニュー及びその具体的内容を示しました。

修正土地利用計画（案）の再点検では、まちづくりのコンセプトを実現するための、「まちの将来像3つの視点」や、将来の社会環境の変化にも柔軟に対応できる視点などを加え、土地利用や地区内道路のあり方について、再点検を行いました。

まちづくりの推進体制については、各事業の進捗段階において、必要な推進体制を示しました。また、併せて事業手法についても整理しました。

また、委員会での防災面の検討をより専門的な見地から行うために設置された防災部会において、事業区域が鎌倉市の防災拠点として必要な機能を発揮するための考え方や対応方策について検討を行い、事業区域において想定される災害に対する評価やまちづくりにおける防災対策等についてまとめ、これらの考えも取り入れ、答申としてまとめています。

【委員会の位置付け】



【答申の主な内容】

まちづくりのコンセプト及び 実現化施策の検討	修正土地利用計画(案)の再点検
まちづくりの推進体制	防災の拠点を支えるためのまちづくりの 考え方や備えるべきまちの機能等

2. 深沢地区整備事業の経緯と課題

1) まちづくりの経緯

昭和62年（1987年）4月の国鉄改革に伴い、JR東日本鎌倉総合車両センター周辺に約8.1ha、湘南貨物駅跡地に約3.6haの国鉄清算事業団用地が誕生しました。鎌倉市は、国鉄清算事業団から約8.1haの土地の取得（平成20年3月取得完了）に着手するとともに、平成16年には、「ウェルネス」をテーマとする深沢地域の新しいまちづくり基本計画を行政計画としました。

平成20年3月には、神奈川県、藤沢市、鎌倉市の3者で、検討体制を強化し、「村岡・深沢地区全体整備構想（案）」を策定し、大船・藤沢駅間東海道線新駅設置を前提とした両市一体のまちづくりの実現への取組を進めてきました。

平成30年3月には、鎌倉市公的不動産利活用推進方針を策定し、市役所本庁舎の移転先を深沢地域整備事業用地に決めました。また、平成30年12月には、神奈川県、藤沢市、鎌倉市が深沢・村岡両地区一体のまちづくりと新駅の実現に向けた合意をするとともに、平成31年1月には、村岡新駅（仮称）設置協議会からJR東日本に対し、東海道本線への新駅設置及び整備費用の一部負担、新駅の概略設計の実施を要望しました。

一方で、同年（令和元年）5月には、神奈川県、藤沢市、鎌倉市、武田薬品工業株式会社、湘南鎌倉総合病院の5者でヘルスイノベーション最先端拠点形成にかかる連携・協力に関する覚書を締結するなど、官民あがてまちづくりの機運が高まりつつあります。

2) 深沢地区の現況と課題

項目		現況・課題の概要	
交通	自動車・歩行者交通の地区内及び地区周辺の課題	深沢地区内	・現在の道路計画は、①シンボル道路をはじめとした各種道路における歩行者と自動車の輻輳（ふくそう）のできる限りの排除、②街区間の歩行者動線の確保、交通広場機能の明確化とそれを踏まえた配置、③県道や市道からの自動車の引き込み、④村岡地区とのつながりが課題となっている。
		深沢地区周辺	・深沢地区外周道路は、いずれも片側1斜線の交互通行であり、広域からの自動車動線としては弱い。 ・深沢地区から藤沢駅方面、鎌倉駅方面へのアクセスは県道藤沢鎌倉（片側1車線）のみで手広交差点は混雑が想定される。 ・深沢地区東側は丘陵地帯であり、道路環境はあまり良くない。
		深沢地区を含めた広域	・深沢地区周辺の道路は、平日・休日で交通量及び混雑度にほとんど差がない状況。 ・大船・藤沢駅間東海道線新駅西側の都市計画道路横浜藤沢線が完成すれば深沢地区から江ノ島方面へのアクセス性は向上。
	公共交通の現況・課題	鉄道	・深沢地区で利用できる駅は、湘南モノレールの湘南深沢駅のみでアクセスしにくい。 ・大船・藤沢駅間東海道線新駅が完成すれば、広域からのアクセス性は高まる。
	バス	・地区外周にあるバス停からは、大船駅、鎌倉駅、藤沢駅、江ノ島にアクセス可能。	
防災	津波	・現在想定されている地震モデル以上の地震発生の可能性は低く、河川遡上も含め、事業区域の危険性は非常に低い。	
	洪水・浸水	・過去に実際に起こった年超過確率1/100（24時間で302mm）の計画規模の降雨に対して、地区南西の工場・市場施設街区において、50cm未満の浸水が想定されている。 ・一方、最大規模の想定である年超過確率1/1000（24時間で632mm）の降雨に対しては、地区全域で0.5m未満～3mの浸水、地区南西部では3m～5mの浸水が想定されている。	
	液状化	・平成23年度に実施した地質調査等に基づいた液状化判定の結果において、地区南西部でFL>1となり『液状化の可能性あり』という判定が出ているが、PL値は1.48となり『液状化危険度が低い』という判定となっている。	
	土砂災害	・事業用地の一部が土砂災害警戒区域に指定されている。ただし、当該箇所は、今後擁壁を整備していく計画である。	
環境	自然環境	・深沢地区は、御霊神社、等覚寺など緑の骨格に取り囲まれている。 ・深沢地区西側に柏尾川、南側に梶原川が隣接（ただし、梶原川は道路機能強化のためボックス化）。	
	歴史資源	・洲崎古戦場碑、泣塔、天満宮など歴史資源がある。泣塔は当地区内にある。	
社会（人口）	鎌倉市・深沢地区	・鎌倉市の人口は既に人口減少の局面に入っており、今後減少していくことが想定される。 ・深沢地域は市全体と比較して、老年人口の割合（31.3%（平成30年9月））はやや高い。	
	藤沢市・村岡地区	・藤沢市の人口は、2020年から減少すると想定されている。 ・村岡地区は2045年までは人口が増加すると想定されるが、老年人口の割合が上昇していく。	
産業	鎌倉市	・平成21（2009）年と平成26（2014）年の事業所及び従業者の増減数を比べると、市全体では、事業所数で-325件、従業者数で-1,967人と減少傾向。 ・鎌倉市は、京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区、さがみロボット産業特区の中央に位置。 ・鎌倉駅周辺へのIT関連企業の集積やカマコンの取組。	
	深沢地区	・深沢地区周辺には、グローバル企業との関係機関や近年機能強化を行う関係機関も立地。 ・湘南アイパークの開所、湘南鎌倉総合病院の先端医療センターの建設、湘南鎌倉医療大学の開学によって、ヘルスケアや医療機能の集積が進む。	
健康・スポーツ	健康	・鎌倉市の平均寿命、健康寿命は、県平均より高く、平均寿命は県内でも上位。 ・高齢者人口の増加に伴って、医療費や介護が必要な高齢者は増加していくと想定される。	
	スポーツ（施設や市民意識）	・深沢地区に総合体育館（屋内プールを併設）を新設予定。 ・市内の公園は自然的な公園は多いが、都市的な公園は不足。 ・スポーツに対する市民の意識については、市民の半数以上が、運動習慣がないと回答。過去1年間に行った運動・スポーツは、ウォーキングがトップ、次いで体操、ハイキング。（市民のスポーツ活動に関するアンケート調査（平成25年度実施））	

3.まちづくりのコンセプトの具体化

深沢地域が目指す「ウェルネス」の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、ウォークラ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、ヘルスケア・ニューフロンティア政策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～

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の拠点等が立地し、JR東日本東海道本線の新駅の設置検討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、情報革命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・グリーンインフラに配慮し低炭素な社会の実現を目指すとともに、誰ひとり取り残さないとするSDGsの精神や、共創・共生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。

ウェルネス

ヘルシー	アクティブ	クリエイティブ	セーフティ
ナチュラル	コミュニティ	ユニバーサルデザイン	

鎌倉らしさ

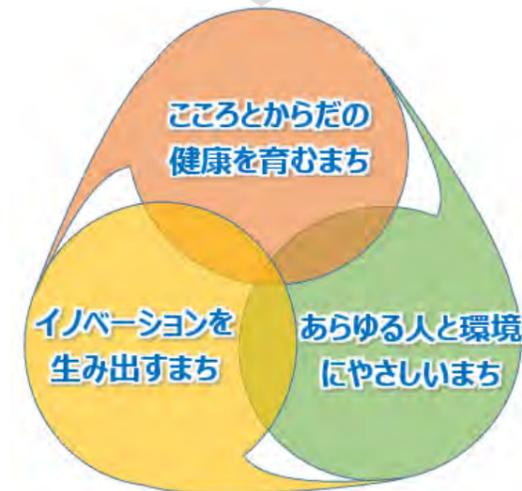
- 豊かな自然環境（海、山、丘陵他）に恵まれている
- 歴史的な文化資源（社寺仏閣等）が豊富である
- 自然環境、歴史、文化を守ってきたシビックプライドが引き継がれている

深沢らしさ

- 鎌倉地域、鎌倉山から連なる丘陵地に囲まれた緑豊かな土地、富士山の眺望に恵まれている
- 泣塔、洲崎古戦場などの歴史文化遺産を守りつないできた風土がある
- 湘南モノレール湘南深沢駅とJR東海道線の新駅予定地に挟まれ、交通の結節点としての高いポテンシャルを秘めている
- 鎌倉市の産業集積地としての役割を担っている

新たな潮流

- 誰ひとり取り残さない、持続可能な「SDGs未来都市」としての選定
- 誰もが自分らしく、ともに生きる共生社会実現の期待
- 新たな価値を創造、発信する、鎌倉リビングラボの取り組み
- 新時代のはたらき方を発信する、鎌倉テレワーク・ライフスタイル研究会の発足
- カマコンをはじめとした、地元民間活力と連携した官民連携、共創の取り組み
- 本庁舎、消防本部等を備える防災拠点としての責務
- 周辺企業等との連携による、未病の改善、ヘルスケア・ニューフロンティア施策実装への期待
- 未来志向のまちづくりによる、Society5.0、スーパーシティ構想実現への期待



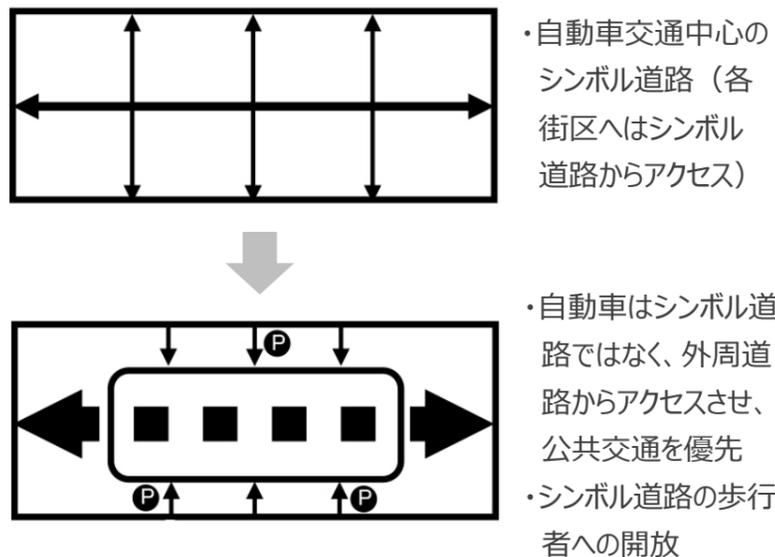
4.修正土地利用計画案の再点検

修正土地利用計画（案）において整理した土地利用計画について、ウェルネスを実現するまちとするために、まちづくりのコンセプトの検討で定めた「まちの将来像3つの視点」に基づき再点検を行いました。

検討にあたっては、始めに、「まちの将来像3つの視点」を実現するために土地利用において実現すべき事項を整理し、その視点で修正土地利用計画（案）における課題を整理した上で再点検を行い、土地利用計画をとりまとめました。

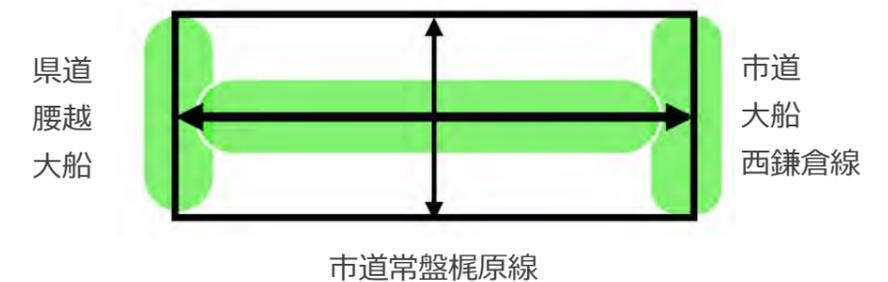
	こことからだの健康を育むまち	イノベーションを生み出すまち	あらゆる人と環境にやさしいまち
再点検の視点	<ul style="list-style-type: none"> ● 地区内の回遊性の確保 ● 歩行空間の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ● 業務機能の強化 ● 業務施設街区の魅力向上 	<ul style="list-style-type: none"> ● 持続可能な土地利用の実現 ● 憩いの空間の充実
修正土地利用計画（案）の課題	<ul style="list-style-type: none"> ● ウォーカブルの実現が必要 ・シンボル道路による地区の分断の解消が必要 ・駅前広場と行政街区・公園の連続性の確保が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ● 産業の集積を図るためには、さらなる業務機能の充実が必要 ● 業務街区と隣接する施設等との連続性が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ● 従来型の都市設計により柔軟な土地利用が阻害されていることの解消が必要 ・社会変化に対応可能な柔軟な土地利用の実現が必要 ・将来のモビリティに対応できる駅前広場の実現が必要 ● 人が憩いを感じることができる空間の充実が必要
再点検の内容	<ul style="list-style-type: none"> ● ウォーカブルなまちを実現するためのトランジットモール化（将来計画） ● 歩行空間の魅力アップと柔軟な土地利用のためのシンボル道路沿道のミクストユース化 ● 公園と調整池の連続性・一体性を生み出すための公園配置の一部変更（緑道） ● 駅前から行政施設への歩きやすさと一体性を生み出すための公園配置の一部変更 	<ul style="list-style-type: none"> ● 業務機能の強化のための面積拡大 ● 業務機能の魅力アップのために公園に隣接する配置変更・隣接する部分のミクストユース化 	<ul style="list-style-type: none"> ● 市民の憩いの空間を生み出す調整池の親水化 ● 将来的なモビリティのあり方の変化に対応するための柔軟な駅前広場の配置変更 ● 将来ニーズの変化に対応するためのミクストユース化

【深沢地区におけるトランジットモール化のイメージ】



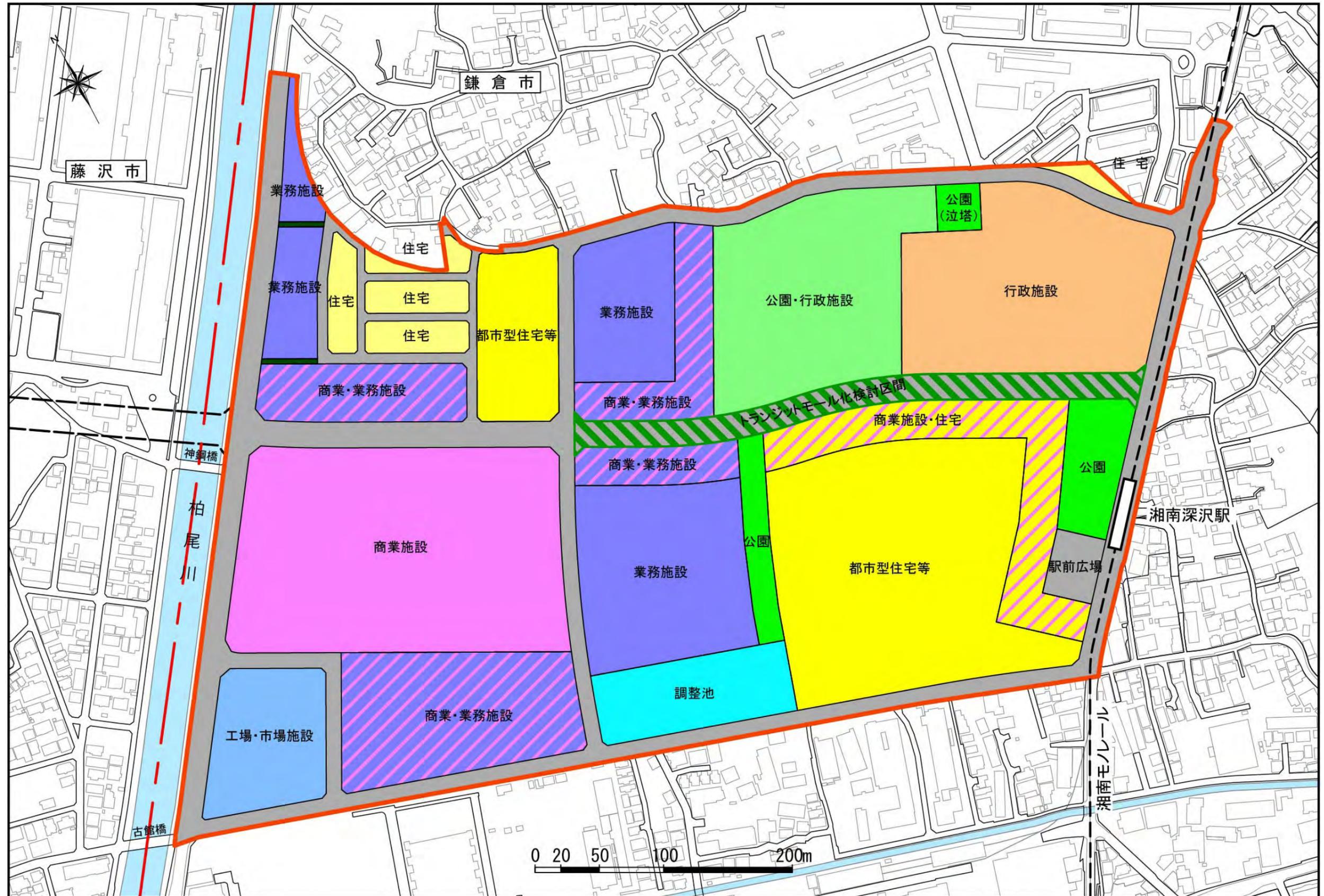
【グリーンネットワークのイメージ】

・シンボル道路や県道腰越大船及び市道大船西鎌倉線の沿道を緑化し、周辺の緑地を結ぶグリーンネットワークを構築



4.修正土地利用計画案の再点検

【本答申での土地利用計画（最終案）】



※土地利用計画（案）は、将来の施設整備に際して、位置、面積、用途の複合利用等につき、配置の調整を要するものです。

4.修正土地利用計画案の再点検

【歩行者ネットワーク】

ウォーカブルな空間を実現することを踏まえ、周辺市街地からの動線を考慮しつつ、多様な目的の歩行者に対応するため、主要動線となる東西軸、南北軸、2つの軸を補完する形で区内を周遊できる回遊軸の3つの歩行者ネットワークを定め、その方針を整理しました。また、周辺市街地からの動線の考え方を整理しました。

凡例

	東西軸
	南北軸
	回遊軸
	歩行者ネットワーク
	歩行者ネットワーク トランジットモール区間



周辺市街地からの動線
 ■ 既存のコミュニティと賑わいをつなぎ、地区外道路と地区内の接続部の動線を確保します。

周辺市街地からの動線

東西軸

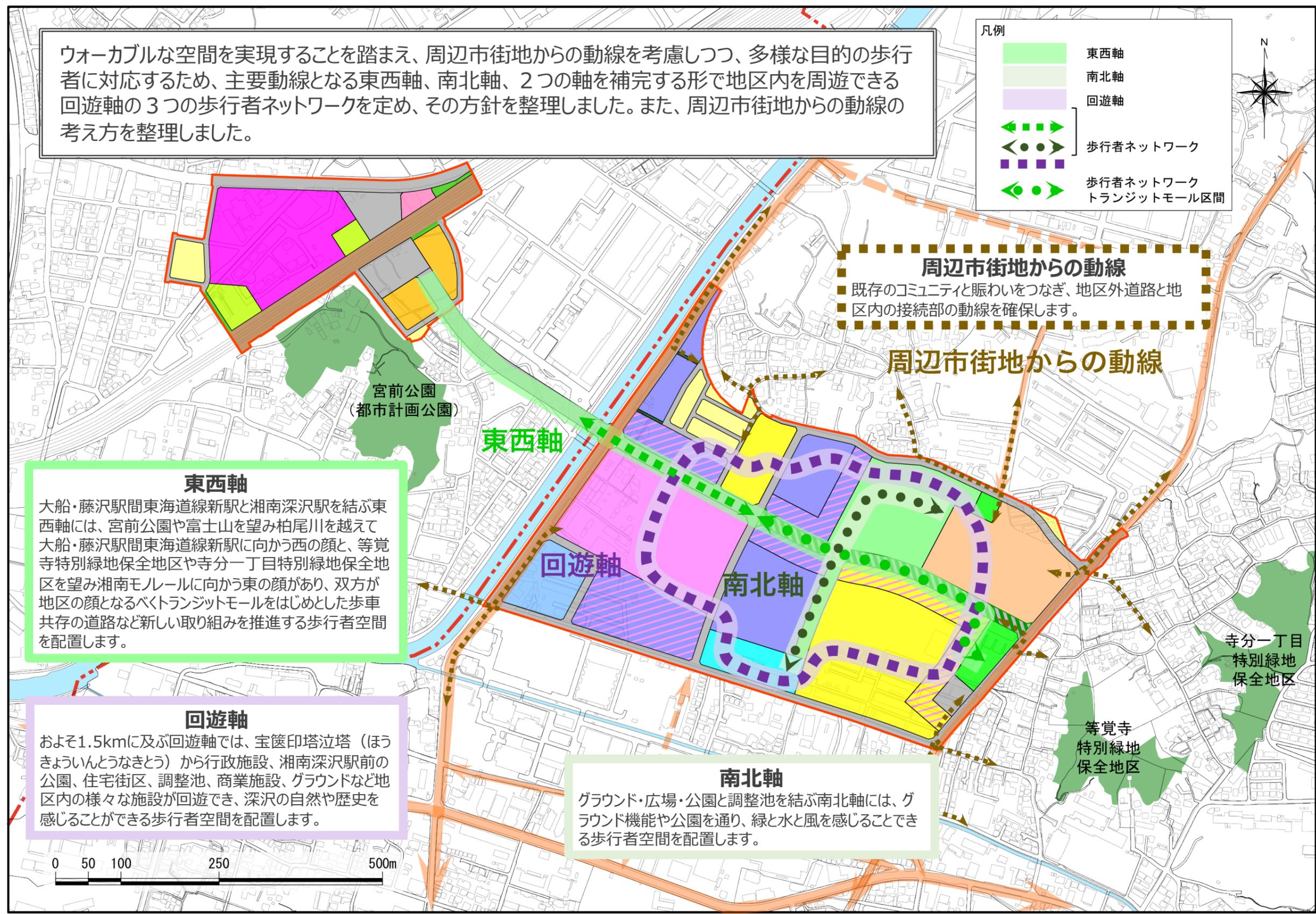
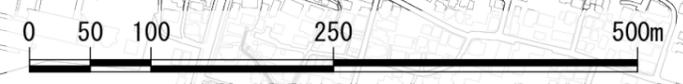
大船・藤沢駅間東海道線新駅と湘南深沢駅を結ぶ東西軸には、宮前公園や富士山を望み柏尾川を越えて大船・藤沢駅間東海道線新駅に向かう西の顔と、等覚寺特別緑地保全地区や寺分一丁目特別緑地保全地区を望み湘南モノレールに向かう東の顔があり、双方が地区の顔となるべくトランジットモールをはじめとした歩車共存の道路など新しい取り組みを推進する歩行者空間を配置します。

回遊軸

およそ1.5kmに及ぶ回遊軸では、宝篋印塔泣塔（ほっきょういんとうなきとう）から行政施設、湘南深沢駅前の公園、住宅街区、調整池、商業施設、グラウンドなど地区内の様々な施設が回遊でき、深沢の自然や歴史を感じることができる歩行者空間を配置します。

南北軸

グラウンド・広場・公園と調整池を結ぶ南北軸には、グラウンド機能や公園を通り、緑と水と風を感じることができる歩行者空間を配置します。



5.実現化施策

「まちの将来像3つの視点」を実現するための取り組みの方向性を整理しました。「取り組みの方向性」の項目ごとに、関連が想定されるSDGsの17の目標との関係も整理しました。また、「取り組みの方向性」を実現するメニュー（実現化メニューの具体的内容（例示））を整理しました。

こころとからだの健康を育むまち

- 「ウォーカブル」で「健康になる」を実現する
- 歩きたくなる魅力・環境づくり(街路の階層的構造等)
- 心の健康増進（交流、レジャー、禅、マインドフルネスなど）
- スポーツや健康づくりを通じたクオリティ・オブ・ライフの向上
- 競技スポーツだけでなく、「遊ぶ」「体験する」「学ぶ」等、スポーツの領域拡大
- 鎌倉の自然環境を活用するアクティビティの検討
- スポーツ人材の育成（子供、次代のアスリート、次代の指導者）
- スポーツや健康づくりを通じたコミュニティの創出・育成
- 国・県の施策（ヘルスケア・ニューフロンティア）との連携、大学・専門機関との連携



あらゆる人と環境にやさしいまち

- コミュニティで取り組む防災・防犯
- 交通安全性の向上
- 災害に強いハード整備(建物・設備・ライフライン・通信基盤等)
- 世代・国籍・障害等の有無にとらわれず誰もが生活できる場の構築
- 多文化が共生する環境整備（外国人も暮らしやすい環境整備）
- 多世代、多様な方のコミュニティ活動参加を促す仕組みづくり
- 住む人、働く人、訪れる人、民間、行政がまちづくりに参加し、担い手となるエリアマネジメント組織の構築
- エリアマネジメントによる多種多様なコミュニティ形成促進の取組
- 賑わい・交流を促す空間づくり（沿道用途やオープンスペースの配慮）
- コミュニティの形成や交流を促す空間、施設整備と活用
- まちの機能(緑等)を活用した健康づくり
- コミュニティ形成・健康増進に貢献する屋外空間
- グリーンインフラの活用（水循環機能を持つ緑地空間等の配置）
- 持続可能なエネルギー利用
- 地区全体の低炭素化・脱炭素化
- 生態系や歴史に配慮したランドスケープデザイン
- 建物とまち並みの一体性創出
- 柔軟性、可変性をもつ土地利用・基盤・建物・屋外空間の整備
- 次世代インフラへの対応



イノベーションを生み出すまち

- 村岡地区や新駅と一体で神奈川県、藤沢市、鎌倉市の新しい産業拠点を形成
- 新産業創出・人材育成の場と仕組みづくり
- 国・県の施策（ヘルスケア・ニューフロンティア）との連携、大学・専門機関との連携
- 行政・地域のフィールドを活用した民間企業等の先進的なサービス提供
- 企業間交流の促進、コミュニティ形成支援
- 新しい働き方に対応した環境づくり（テレワーク、職住近接、職・レジャー・スポーツの近接）
- 最先端のテクノロジーを用いたウェルネスを実感できる新しい暮らしの場づくり

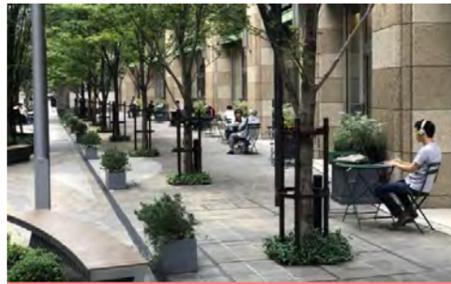


5.実現化施策

【主な実現化メニューの具体的な内容（例示）の展開イメージ】 ■ : ころとからだの健康を育むまち ■ : イノベーションを生み出すまち ■ : あらゆる人と環境にやさしいまち



沿道での花やバナーなどの軒先装飾の事例（柏市柏の葉）



沿道での緑化や憩いの空間の創出のイメージ



パブリックアートによる演出のイメージ



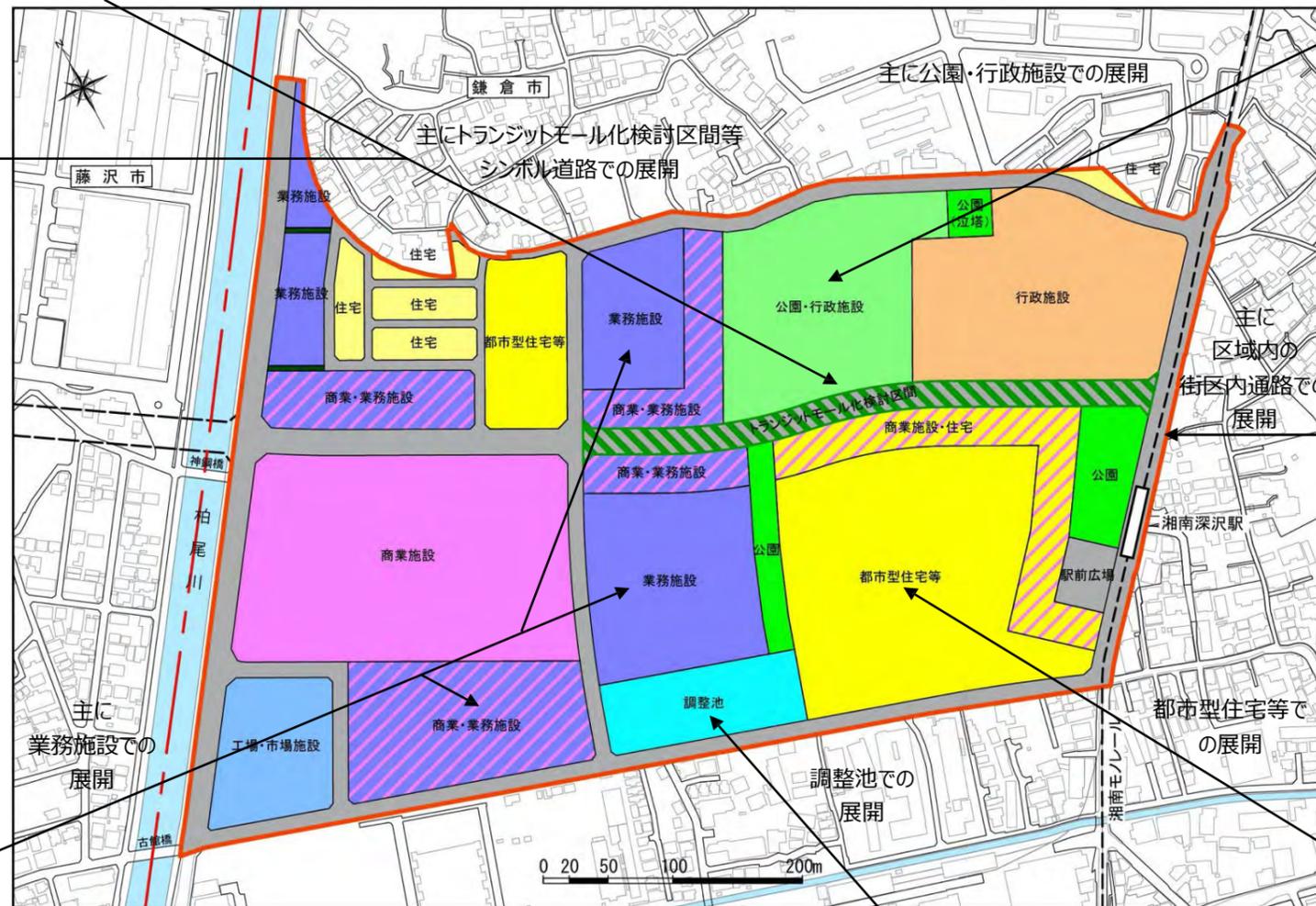
誰もが気軽にスポーツを楽しむことができるプログラム実施のイメージ



スポーツ等を通じたコミュニティ形成のイメージ



公共空間の柔軟な活用による賑わい創出（社会実験）の事例（新宿区）



緑化等による快適な歩行者空間創出の事例（柏市柏の葉）



健康づくりに資する屋外空間のイメージ



賑わい、交流を促す空間づくりのイメージ



スタートアップ支援プログラム等の実施、様々なものが出会う場のイメージ



リビングラボのイメージ



テレワーク等に対応したオフィスのイメージ



調整池を親水空間として整備している事例（柏市柏の葉）



親水空間のイメージ



スマートウェルネス住宅のイメージ

〔本答申での土地利用計画（最終案）〕

6.まちづくり推進体制及び実現手法

1) 基本的な考え方

深沢地区においては、地区全体を先進的かつ創造的なまちとするため、従来型の都市計画の考え方による土地利用計画とは異なる手法の活用や、「作って終わり」ではなく、まちびらきの後も官民が、まちの連携にコミットすることにより、持続可能なまちとなることを目指しています。

このことを踏まえて、当地区のまちづくりの推進体制及び実現手法の検討にあたっての基本的な考え方を整理しました。

【まちづくりの推進体制及び実現手法の基本的な考え方】

① 公民パートナーシップによるまちづくり

- ・国内外を含め幅広く知恵・ノウハウ、創意工夫、先進技術および民間の資金・開発意欲を活用し、公民協働によるまちづくりを推進する。
- ・民間事業者の開発意欲を引き出しつつ、深沢地区のまちづくりの方針に整合した土地利用等に適切に誘導できる体制・仕組みを作る。

② 市民参加

- ・まちびらきに向けた計画づくりやまちの運営について、市民意見を反映するに留まらず、市民や地権者がまちづくりの担い手として参加する。
- ・当地区のまちづくりに対する関心や参加意欲を高めるため、構想・計画の策定に対する参加の場を設けるとともに、市民に対する情報発信、まちの将来像のプロモーションを積極的に実施する。

③ 多様な主体の連携との調整を可能にする体制・持続的なまちづくりの仕組み

- ・当地区のまちづくりに関わる多様な主体が参加し、主体間の調整を図りながら、連携し、まちづくりを実現し、まちを運営する場を作る。

④ 一体感を持ちつつ、可変性や柔軟性のあるまちづくりを実現する体制・仕組み

- ・異なる事業者が参加しても、一体感を生み出しつつ、社会状況の変化や技術進歩に応じた可変性や柔軟性のあるまちづくりを実現する体制や仕組みを作る。
- ・敷地単位の個別開発にならないような土地の処分方法、事業者選定を行う。

⑤ まちづくりの段階に応じた推進体制の構築、都市計画制度の活用

- ・まちづくりの段階に応じて、適切な推進体制を構築するとともに、柔軟な規制誘導を可能とするよう、都市計画制度等の活用・見直しを図る。

⑥ 先進的なまちづくりのモデル地区の実現

- ・ハード、ソフトの両面において、先進的なまちづくりのモデル地区となるように、実現手法や実現体制を構築するとともに、都市計画規制をはじめとした規制緩和等に柔軟に対応していく。

2) 推進体制および実現手法の枠組み (案)

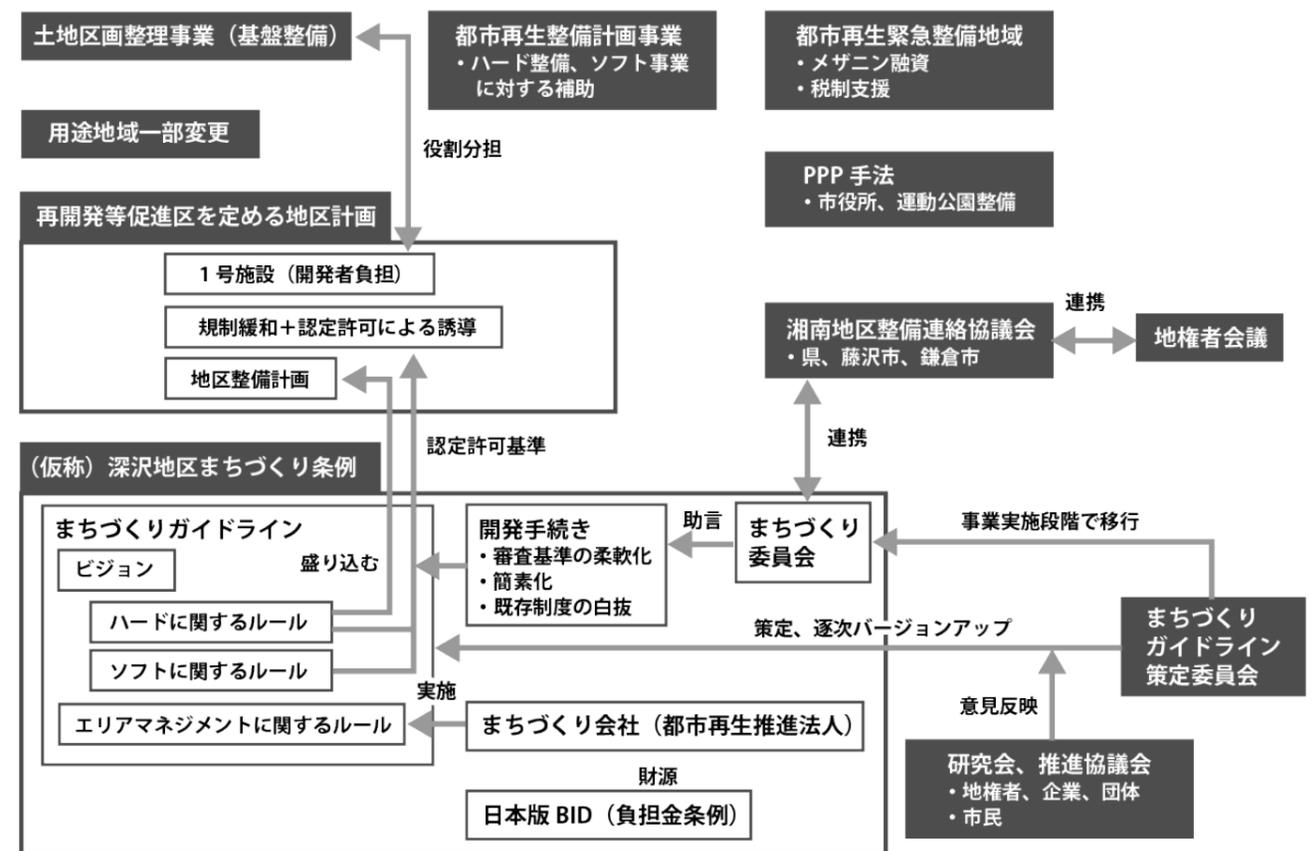
(1) 推進体制 (案)

- まちづくりガイドライン策定委員会 (構想計画検討段階)
- まちづくり委員会 (事業化段階、実施段階以降)
- まちづくり研究会 (構想計画検討段階)
- まちづくり協議会 (事業化段階、実施段階以降)
- 湘南地区整備連絡協議会 (既存)
- 地権者会議 (構想計画検討段階以降)
- まちづくり会社 (検討事項)

(2) 実現手法の項目 (案)

- 土地区画整理事業
- 地域地区及び地区計画
- 都市再生整備計画事業の導入
- 都市再生緊急整備地域の指定
- まちづくりガイドラインの策定と活用
- エリアマネジメントの導入、実施
- PPP手法の導入 (検討事項)

【深沢地区における推進体制および実現手法の枠組み (案)】



6.まちづくり推進体制及び実現手法

2)推進体制および実現手法の枠組み (案)

【まちづくり推進体制及び実現手法の全体像】

年度 (都市計画決定以外は想定される年度)	構想・計画検討段階			事業化段階			事業実施段階		土地利用・まちづくり段階					
	令和2年度 (2020年)	令和3年度 (2021年)	令和4年度 (2022年)	令和5年度 (2023年)	令和6年度 (2024年)	令和7年度 (2025年)	令和8~9 年度 (2026~ 2027年)	令和10年度 (2028年)	令和11年度 (2029年)	令和12年度 (2030年)	令和13年度 (2031年)	令和14年度 (2031年)	令和15年度 (2033年)	令和16年度 (2034年) 以降
土地区画整理事業	交通管理者協議	都市計画決定	事業認可	仮換地指定	基盤整備工事着手	工事		まち開き					換地処分	
本庁舎整備	基本計画	基本設計	募集準備	事業者等選定	事業者設計・手続	工事		竣工・開庁						
J R 新駅	概略設計 設置見極め	JRとの基本 協定												
推進体制	<p>まちづくりガイドライン 策定委員会(新規) ・まちづくりガイドラインの策定</p> <p>深沢まちづくり研究会(新規) ・産学研究会/市民研究会 ・参加者によるアイデアの提案・とりまとめ</p> <p>地権者会議 ・地権者意向のとりまとめ</p> <p>湘南地区整備連絡協議会 ・行政間の調整による広域的なまちづくりの推進、行政として実施する事業の内容・スケジュールの管理</p>			<p>深沢まちづくり委員会(新規) ・地区整備計画(案)の検討、事業者の計画、設計、デザインの審議・調整</p> <p>深沢まちづくり協議会(新規) ・参加者が実施する事業のとりまとめ</p>				<p>デザイン委員会(仮称)(新規) ・公共施設及び民間施設の計画、設計、デザインの審議・調整</p> <p>深沢エリアマネジメント組織(仮称)(新規)立ち上げ ・地区内の道路、公園、調整池等の公共空間及び敷地内の公開空地、緑地、エネルギーインフラ等の維持管理・活用 ・地区内のソフト事業(防災や環境保全)のコーディネート、実施</p>						
都市計画	まちづくりガイドライン(H25提言)修正 地区計画の方針決定(再開発促進区) 都市再生緊急整備地域の指定			まちづくりガイドライン改定 用途地域変更 地区整備計画案作成(再開発促進区) 都市再生整備計画事業導入				再開発促進区の指定(段階的に、継続的に)						
事業の状況	企業誘致開始(パートナー企業の選定)			公共施設・建築物の計画・設計開始、デザイン調整等開始 主な進出事業者確定				デザイン調整 エリアマネジメント実施						

※総合体育館、グラウンドの整備も計画されています。

基本設計 事業手法(例:従来方式、PFI方式)などにより異なるため、関係する事業の進捗に併せて、今後、検討していきます。

7.防災の拠点を支えるためのまちづくりの考え方や備えるべきまちの機能等

1)災害想定の方とそその対応

事業区域には、洪水浸水が想定されるエリアや液状化判定により液状化の可能性ありと判定されているエリアが含まれていますが、これらに対してはハード面だけでなく避難などのソフト面の対策を施すことで対処が可能です。また事業区域は、現在の市役所本庁舎が位置する旧鎌倉地域をはじめとした市内の他の地域との比較において、地震、津波、洪水、土砂災害など想定できる災害因子を複合的に考慮した場合、災害リスクが非常に小さい地域であると言えます。さらに、今後新たに基盤整備と施設整備を行う地域であるため、減災や被災後の早期復旧、受援力の強化等を目指したまちづくりが可能であることから、事業区域を防災拠点として機能強化することで、市全域の災害対応に備えることができます。

(1)津波

津波については、現在想定されている地震モデル以上の地震の発生は考えにくいので、河川遡上も含め、事業区域の危険性は非常に低いと判断できます。

また、津波の河川遡上については、柏尾川は堤防型ではなく掘り込み河道と呼ばれる形状ですので、堤防決壊に起因する大規模被害につながるオーバーフローの心配はありません。地震動で地盤が緩んで護岸が傷む、又は、護岸の高さが部分的に低下するような現象に注意していれば問題はありません。

なお、津波の想定について、東日本大震災の後、より大きなハザードの可能性を伝えていけば被害を軽減できたかもしれないという意見を反映して、極端に大きなハザードを想定する傾向には留意が必要です。

(2)洪水浸水

事業区域では、過去に実際に起こった年超過確率1/100（24時間で302mm）の計画規模の降雨に対して地区南西の工場・市場施設街区の一部において50cm未満の浸水が想定されています。これに対しては、これに対応可能な、ハード対策を施すことが望ましいと考えます。深沢地区の土地区画整理事業における造成の考え方は、計画規模の降雨を一つの基準とし、事業区域の各街区が浸水しないように造成高を決めており、問題はないと考えます。

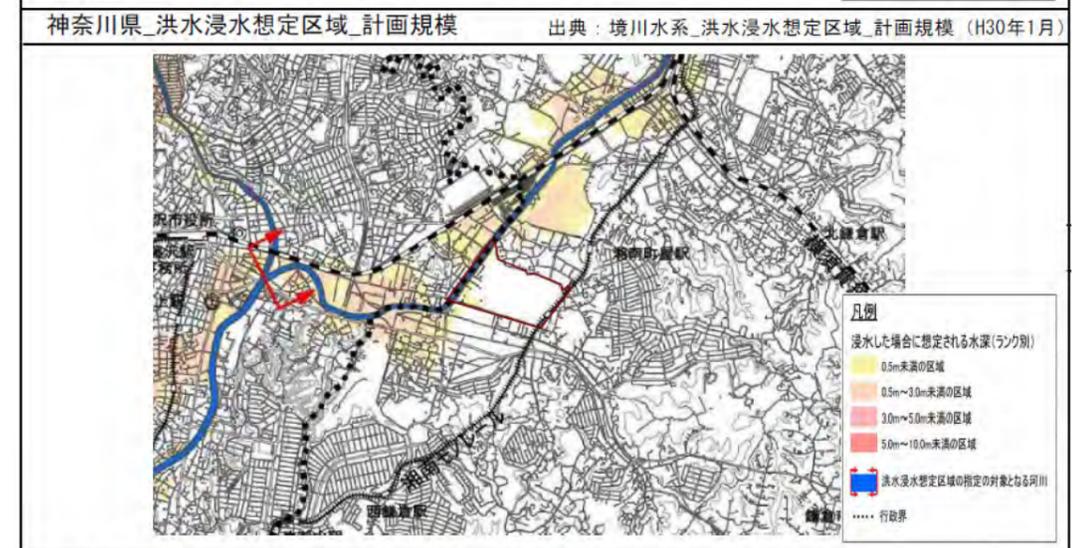
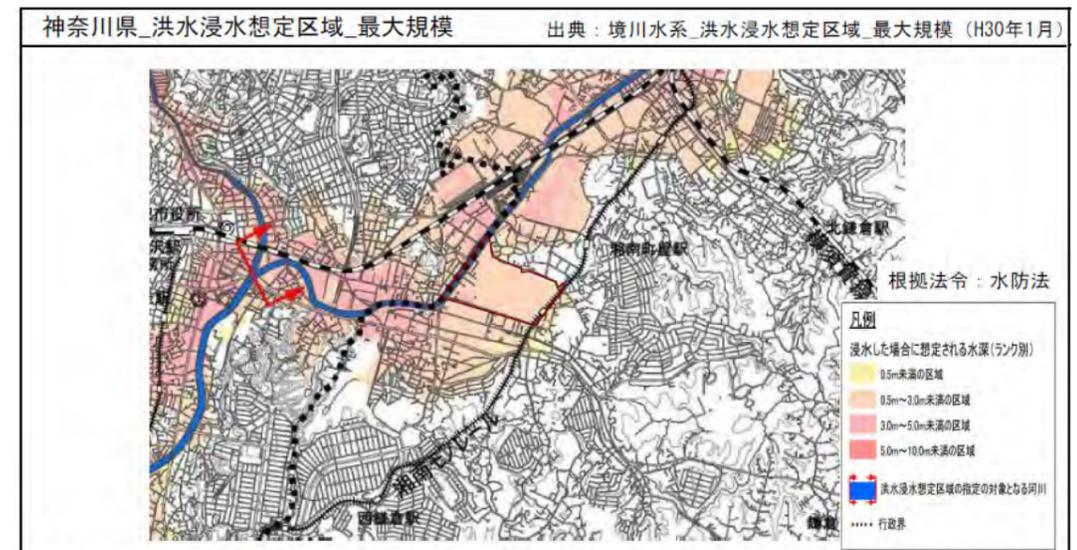
一方、最大規模の想定である年超過確率1/1000（24時間で632mm）の降雨に対しては、地区全域で0.5m未満～3mの浸水、地区南西部では3m～5mの浸水が想定されています。この降雨に対して対応可能なハード対策としてのインフラを整備することは、経済的にも環境的にも現実的ではなく、ソフト対策も含めた対応策を推進していくことが重要です。このことから、計画規模の降雨を超える降雨に対しては、想定される浸水をしっかりと周知した上でソフト対策を図ることが重要です。また、発災時に全市的な支援等の役割を担う本庁舎などを立地する行政施設街区については今後の事業における造成工事及び建築工事における整地によって、想定最大規模の降雨量による浸水高を上回ることができる地盤高に整備することになっていることから、問題はないと考えます。なお、想定最大規模を超える降雨に際しても上記の考え方が変わることはなく、被災を前提とした対策として、減災の取り組みや被災後の復旧を少しでも早めるための対策に注力することが望まれます。洪水浸水で被害が最も甚大化する最大の原因は堤防の決壊ですが、この地区で考えるべき河川構造は掘り込み河道であり、浸水が広がるスピードは緩やかで水位の上昇も急激にはならないため、流速の速い浸水にはなりません。また、家屋倒壊等も起こりにくいと判断できます。さらに、河岸浸食については、現状の形状であれば浸食の心配は低く、今後、護岸の整備点検をしっかりと継続することが重要です。

(3)液状化

地盤の液状化については、その発生を過剰に恐れるのではなく、液状化が発生した場合に起こる現象を予測した上で、適切な対策をとることが重要です。建物の構造体に問題がなく、ライフラインの機能が確保されるのであれば、それを越える過度な液状化対策を課し、膨大な費用を掛けることは、合理的ではありません。特に、建物については、個々の建物でしっかりと対策を検討してもらうことが重要です。

一方、緊急車両が通ることが想定される道路については、緊急車両が通ることができなくなる主な原因であるマンホールの浮き上がりを防ぐ工法などが既にあり、また、近年では浮き上がりが発生しづらい位置に設計することがほとんどで、多少の液状化が発生しても緊急車両の通行には大きな影響がないというのが現状です。

【神奈川県洪水浸水想定区域と鎌倉市の洪水・内水ハザードマップ】



7.防災の拠点を支えるためのまちづくりの考え方や備えるべきまちの機能等

2)災害発生時及び被災後の対応について

(1)災害発生時の対応について

避難については、例えば津波であれば、1 mの想定水深であっても避難するという意識付けが重要です。自分が避難をすることで他の人の避難行動を促し、結果的により多くの人助けが助かるということにつながります。

避難場所へのアクセスルートについても、浸水が想定される場所を通らなくてもよいルートを事前に確認しておく必要があります。また、風水害は地震と違いある程度予測がつかますので、気象予報に基づき、先回りして対策を講じる仕組みづくりなどの対策を考慮しておく必要があります。

また、災害発生時の情報伝達は非常に重要です。市内部の情報伝達体制はもちろんのこと、河川の上流の他自治体との間における水位の変化等に係る情報伝達体制の構築についても検討が望まれます。

(2)被災後の対応について

①支援・受援

職員に専門性がなく、経験の乏しい業務については、専門性の高い外部組織にアウトソーシングすべきです。避難所の運営は経験豊富なボランティア（プロボノ）を中心として、被災者による自主運営、緊急物資の調達は物流会社に任せ、行政でなくてはできない業務に集中し、災害対応業務の迅速化と効率化を図っていく必要があります。

また、防災拠点である事業区域へのアクセスの確保が重要です。浸水時のアクセスルートの事前の検討だけでなく、アクセスルートに土砂災害の危険性がある場所の安全性の確保などが必要です。

②復旧・復興

ハード対策によって被災リスクをゼロにすることが現実的ではないことから、被災後の速やかな復旧・復興に注力することが有益です。特に、本事業区域の洪水浸水の被害想定を踏まえると、被害が長期化しないように、浸水後の排水について考慮する必要があります。建物についても、発電設備を地下に設けないなど、浸水時の被害を最小限にし、早急に復旧が可能となるよう配慮する必要があります。インフラ整備を行う行政と建物を構築する事業者が、災害想定を共有し、被災状況からの速やかな回復を可能とするハード整備に取り組むことが重要です。

また、仮設住宅については、短期の建設と、仮設住宅での生活が過度に長期化しないための方策を考慮しておくことや、民間の空き家の調査と管理に基づく空室を利用した「みなし仮設」の活用などを考慮しておくことも有効です。

3)防災拠点としての機能強化について

本事業区域は本庁舎の移転先となり、防災拠点としての役割が期待されます。

(1)本庁舎、その他の行政街区（公園・グラウンド含む）の機能強化

近年の国内の大規模災害では、地方自治体の受援力不足が、体制（ソフト）、施設（ハード）両方の面で大きな課題になっており、深沢地域整備事業においても、この点を十分に考慮する必要があります。

本庁舎は、鎌倉市が大規模災害に襲われた際に外部からの支援を効率的に受け入れて災害対応できるように、高い受援力を有した施設とすべきです。行政の業務を停止させないよう、避難者を適切に避難所等に誘導する一方で、被災後に駆けつけてくれる政府や他の自治体からの職員、自衛隊や警察・消防などの隊員、ボランティアなどの支援者の活動空間、その活動を支援するロジスティック（自衛隊やボランティアを除く、他からの行政職員の寝泊まりする空間の整備、食事の準備施設など）を整備する必要があります。この実現に際しては、平時には市民向けのスペースや執務室として利用でき、災害時はセキュリティを確保した上で、上記の目的に活用できる柔軟な空間設計が必要です。さらに、報道用の空間なども、多角的な検討に基づいて計画の段階から組み込んでおく必要があります。

業務継続という面からは、免震構造の可能性も考慮すべきです。さらに、災害はいつ起こるかわかりませんので、実際の建設に際しては、建設途中や引越し途中での災害に対しても、十分な対応ができるように注意する必要があります。上記のような考慮は、本庁舎だけでなく、新しく建設される一連の行政施設についても同様です。

(2)事業区域全域の機能強化

行政施設用地に隣接するグラウンド・公園のオープンスペースや民間の空間を有効利用するように考えていく必要があります。

また、全てを行政だけで対応しようとしても無理が出てきますので、民間の街区の一部分を災害時だけ融通してもらおうような協定を結んでいくことも考えていき、事業区域全体としての防災性を高めていくことが必要です。さらに、大学等にボランティアセンターを置いている事例もありますので、事業区域内に限らず、大学等と密に連携していくことも考えられます。

(3)支援・受援に対する機能強化

①緊急輸送道路

防災拠点からあるいは防災拠点への人的支援と物資の輸送路の確保については十分に備える必要があり、特に緊急輸送道路の整備は重要となります。一方、将来の交通ネットワークは変化しますので、その中でどのように緊急輸送道路を整備するかということは、市だけで対応できるものではありませんので、積極的に国や県に働きかけ、要望するなど、国県市が目標を共有し、連携して取り組む必要があります。

②ヘリポート

ヘリコプターは、大量の物資や人の運搬が前提ではありませんので、ヘリポートの配置は、住民や避難者等に危険を及ぼす可能性が低い建物の屋上等に離着陸できるようにしておくべきです。また、周辺に病院施設がありますが、近接して同じ機能を持つ必要はありませんので、役割分担を検討しておくべきです。

8. 今後の展開と取り組むべきこと

1) 今後の展開

令和2年度以降、実施する必要があることは以下の通りです。

- 目指すべきまちづくりを実現する手法の整備
 - ・まちづくりガイドラインの策定
 - ・都市計画手法に関する検討（土地区画整理事業の都市計画決定、地区計画の都市計画決定、都市再生緊急整備地域指定、都市再生整備計画事業の導入等）
- 推進体制の整備

2) 取り組むべきこと

今後の展開を行うために、令和2年度以降、市として以下のことに取り組む必要があります。

(1) 目指すべきまちづくりを実現する手法の検討

① まちづくりガイドラインの内容、具体的な活用方策の検討

まちづくりガイドラインが具備すべき内容、作成後の活用方策について、検討する必要があります。

② 都市計画手法に関する検討

ア. 土地区画整理事業の都市計画決定に向けた検討

施行区域、土地利用計画、基盤整備計画、事業費を検討する必要があります。

イ. 地区計画（再開発等促進区）の検討

地域地区の取り扱いを含めて地区計画及び再開発等促進区として定める内容を検討する必要があります。

ウ. 都市再生緊急整備地域指定の検討

都市再生緊急整備地域指定のメリット、デメリットを検討する必要があります。

エ. 都市再生整備計画事業の導入の検討

深沢地区を対象に都市再生整備計画事業を導入する場合の内容、導入するメリット、デメリット、市の財政負担、導入時期を検討する必要があります。

オ. 立地適正化計画との整合

鎌倉市で策定を検討している立地適正化計画の考え方と深沢地区の土地利用計画の考え方について整合を図る必要があります。

(2) 推進体制の検討

公民連携または3区市の協働によるまちづくりを推進するための体制について、具体化または既存の体制の充実発展を検討する必要があります。

(3) (仮称) 深沢地区まちづくり条例策定の可能性、策定効果の検討

市として深沢地区を対象とするまちづくり条例を策定する可能性・内容、策定した場合のメリットを検討し、既存条例と整合を図った制度設計を行う必要があります。

3) 今後留意すべきこと

(1) プロジェクトや他自治体との調整・連携

① 公共施設整備との調整

深沢地区に移転する本庁舎等の整備においては、深沢地区のまちづくりの考え方を先行して体現する事例となるよう調整、検討を行うとともに、各施設に関する検討状況を確認し、連携を強化する必要があります。

② 神奈川県、藤沢市との連携

平成30年12月に合意した藤沢市村岡地区との両地区一体での土地区画整理事業の取り組みを推進し、神奈川県、藤沢市との連携を強化していく必要があります。また、藤沢市のFSST（藤沢サステイナブルスマートタウン）など神奈川県、藤沢市の先進事例に学び、深沢地区のまちづくりに活かしていく必要があります。

(2) 交通結節点として機能強化の検討

深沢地域が第3の都市拠点として持続・発展するために、旧鎌倉地域との円滑な接続が必要となります。まずは、平成16年に策定したまちづくりの基本計画に基づき、周辺道路の整備を検討するとともに、交差点改良や歩道の整備を行うことにより、地域交通への負荷軽減を図り、将来的なバス網再編等の検討につなげる必要があります。

(3) 柔軟な土地利用計画の検討

土地利用計画については、将来の施設整備に柔軟に対応できるように、予め用途の複合化も想定するほか、位置、面積、配置の調整を可能とする仕組みを検討する必要があります。

また、当地区のまちづくりは、長期に渡る段階開発となるため、計画・開発時の地域環境・社会情勢を考慮しながら、その時々地域ニーズ・社会ニーズに対応するよう、土地利用計画の調整を図ります。調整に際しては、常に地区全体の長期的・段階的な発展を見据え、一つの土地利用がその後に行われる別の土地利用や地域に対して好影響を与えるように計画します。これにより、長期に渡るまちづくりの、段階的に行われる複数の土地利用の相乗効果を高め、まちづくりコンセプトを発展的に実現していくことを目指す必要があります。

一方、長期に渡る段階開発となるため、完成までの間には多くの未利用地が発生することから、土地所有者の意向にも配慮しながら、エリアマネジメントの一環として、未利用地を暫定的に地区の活性化や賑わい創出、知名度向上に活用することを検討します。暫定利用に当たっては、その時々地域・社会ニーズに対応すること、次の本格的土地利用、周辺の土地利用、既にでき上がっている施設などとの相乗効果を発揮することに留意し、地区の成熟度を高めていく必要があります。

(4) 先進的なまちづくりのモデル地区の実現

当地区を市の構想や計画等の実現につながる最先端の技術や仕組みの実証を行う先進的なモデル地区とすることを検討する必要があります。