

民間事業者等に対するヒアリング実施結果

(1) ヒアリング実施概要

業種等	対象事業者等	対象事業者数	備考
健康・スポーツ関連	・先端医療・製薬関連 ・スポーツ産業関連	3者	周辺・市内企業は除く
商業施設関連 住宅施設関連	・複合大規模開発の実績のある事業者 (大手デベロッパー) など	5者	
周辺・市内	・深沢地区周辺企業・法人	5者	
その他	・まちづくり関連	1者	
合計		14者	

(2) 主な意見

質問項目	意見の主な項目	関連する主な意見
1. コンセプトに対する意見、具体施策メニューに対する意見	コンセプトにおける鎌倉・深沢らしさ等による特徴づけの必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・県施策の実現につながるまちづくりを展開していくことも、コンセプトの実現につながると思う。 ・ウェルネスというテーマは、他エリアでも同様のテーマでのまちづくりが進められるので、鎌倉ならではの特徴づけが求められる。 ・世界の他都市との都市間競争を意識した取組が更に盛り込まれると、より魅力的なコンセプトになる。 ・鎌倉市がリードして環境配慮を実現できると良い。世界から文化都市として認められている鎌倉市が、国をリードするコンセプトを打ち出していけると面白いし、他者に影響を与えることもできると思う。 ・B コープ認証（アメリカ合衆国ペンシルバニア州に本拠を置く非営利団体の B Lab が運営する認証制。環境、社会に配慮した事業活動を行っており、アカウンタビリティや透明性など B Lab の掲げる基準を満たした企業に対して与えられる民間認証。「B」は「Benefit（ベネフィット：利益）」を意味し、環境やコミュニティ、従業員といったステークホルダーに対する利益を指している。）を受けるような、未来に向けて環境や社会をより良くしていこうという志をもった企業が鎌倉市に集積すると良い。必ずしも新しい産業でなくても、老舗であっても志をもって、それを未来につなげていこうとしている企業と新しい企業が混ざり合うと面白い。 ・東京のコピーアンドペーストは上手いかない。深沢でしかできないことは何かということからまちづくりにアプローチしていかなければいけない ・最先端のまちづくりを行うためにコンセプトを尖らせることが必要。変更ありきでまちづくりを考えるべき。尖らせると誰かを置き去りするかもしれないが、100人のうち100人に受けることはない。
	人材の呼び込み	<ul style="list-style-type: none"> ・深沢のファンをつくって、ここでビジネスをしたい人をどうつくるかだと思う。企業が根ざすというより、人が根ざすということだと思う。住む人、働く人にとっていい場所になれば、優秀な人材や雇用が確保できたり、実験やデータが取れるといったことができたりするので、企業もそこに立地したくなる。 ・持続可能なまちにするための人づくり、若年層の呼び込みが必要。そのためには、スポーツや医療・サイエンス系などの仕事があり、生活基盤が十分であれば良い。
	ウェルネス	<ul style="list-style-type: none"> ・ウェルネスについて、介護まで安心して医療が受けられるようなものが打ち出せると魅力的になると思う。 ・7つのコンセプトを実現するためにはコミュニティ形成の仕掛けが重要と考える。ハード、ソフト両面での検討が必要。 ・ウェルネス・スポーツ・ウォークブルの取組についてはソフトプログラムとの連動が不可避。 ・ウェルネスがテーマになったのは2004年。もう2020年になる中でいつまでにウェルネスに縛られるのかと感じる。最近で言えばウェルビーイングという言葉も出てきたので、単に健康というより、自分らしく生きていくという人間主体の価値観に移ってきている。 ・医療ツーリズムもウェルネスの一つの切り口になるのではないかと。

質問項目	意見の主な項目	関連する主な意見
1. コンセプトに対する意見、具体施策メニューに対する意見	ウォークアブル	<ul style="list-style-type: none"> ・「ウォークアブル」については、「ウェルネス」と関連した健康増進策の一環、および、歩車分離による街の安全性・快適性等の取組みとして魅力的。街を歩きたくなるような街の魅力と街を回遊したくなる仕掛けや、鎌倉市全体の交通計画（歩車分離等）とのマクロ視点での整理も重要。 ・ウォークアブルというコンセプトを踏まえ、各エリアを道路で分断するエリア構成は、全体の連続性という観点からは議論の余地がある。このような環境が住民やワーカーにとって必ずしも便利な環境には繋がらないとも懸念されるので、利便性の観点からも議論が必要。
	健康	<p>【居住者や来訪者のデータ活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者や来訪者のバイタルデータを深沢地区に進出する企業に提供し、商品開発に役立つ仕組み（情報銀行など）がつかれるのではないかと。 ・将来的に地域医療の専門家、あるいは自治体向け（さらには住民に向けて）に健康管理サービスを提供し、自治体に関わって医療機関とデータをやりとりする、あるいは、例えば自治体が高齢者向けの健康診断サービスとつなげ、市民の健康管理を自治体がサポートするということになれば、医療費が削減でき、税金の削減にもつながるのではないかと。 ・企業はどれだけ早くトライ・アンド・エラーができるかが大事。それにあたっては、サンプルデータが必要になるので、一過性というよりは定点観測したくなるはず。リピーターという観点から言えば、商業施設と親和性が高いため、商業施設のリピーターとライフサイエンスなどのデータを取得したい企業で連携ができるのではないかと。 <p>【医療機関と連携した住宅整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・独居で亡くなるケースや高齢者で何らかの病気を持っている人に対応するため、サービス付き高齢者住宅のような住宅が増えて、ボタン一つで医療機関につながるような取組ができると面白い。深沢にそういった住民向けサービスがあるマンションが整備できると良い。 <p>【食の視点の取り入れ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ヘルシーを目指す上で、食は大切。鎌倉市がオーガニックなものを市民に推薦するような取組ができると良い。オーガニックな農家を支援できたり、オーガニック野菜を使うレストランがあつたりするなど、よりヘルシーな文化を醸成するように食からアプローチしていけるようなものがあつても良い。SDGsの具体的な対策のひとつに農業も当てはまるので、食は外せない。
	スポーツ	<p>【スポーツ全般について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広く市民を巻き込むという視点では、スポーツを活用することも有効。 ・「スポーツ」は、コミュニティに根差した健康増進策の位置付けであると非常に馴染む。スポーツ施設や敷地外周のランニングコース等のハード面の整備とそこにソフトプログラムをオペレーションするフィットネスクラブのようなプレーヤーが必要。 <p>【鎌倉市・深沢におけるスポーツまちづくりのあり方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民が使う集客施設にするためには、最初に自分たちに何ができるのか、何がしたいのかという思想を明確にすることである。ウェルネスは何なのかということをお話し合う会をつくって、興味のある市民を集めて議論してはどうか。 ・行政が箱物をつくったとしても、施設運営ができる鎌倉の人をつくっていく必要がある。お金が地域を循環しないとイケない。 ・スポーツを中心にしたまちづくりは、スポーツチームという人材リソースをいかにうまく活用するかが重要。 ・単にスポーツ施設を整備するだけでなく、いかに日常生活に運動・アクティビティが取り込まれるかが重要。 <p>【アウトドアスポーツの取り入れ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スポーツは多様化している。オリンピックに新たにクライミング、サーフィンが含まれるなど、今までになかったようなアウトドアスポーツがより一般化されてきているので、競技場でやるものではないスポーツの要素を入れてはどうか。 ・アウトドアフィットネスは、自然環境の要素を複合的に捉えたフィットネスなので、体だけが健康になるだけでなく、心も豊かになる。多角的に人の幸福度、クオリティ・オブ・ライフ（人々の生活を物質的な面から捉えるのではなく、精神的な豊かさや満足度も含めて、質的に捉える考え方。生活の質。人生の質。生命の質。）を上げていくことができると思う。率先して組み込んでもらえるとうい。 ・アウトドアスポーツの側面だけよりは、食、音楽、本など複合的に鎌倉の歴史と未来と魅力を感じられ、そこのコンセプトにヘルシーがあるようなものになっていくとすごく魅力を感じる。

質問項目	意見の主な項目	関連する主な意見
1. コンセプトに対する意見、具体施策メニューに対する意見 (続)	スポーツ (続)	<p>【深沢を拠点としたウォーキングなどの展開】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・深沢地区をスタート地点として、鎌倉の山を歩いたり走ったりしながら観光できると良いのではないかと。 ・深沢をウォーキングのスタートポイントにして、色々な歴史をテーマにしたものや切通しのトラッキングなど、ウォーキングルートを考えてはどうか。 ・海沿いにはたくさんあるが、深沢、大船エリアは走るところがない。ランニングコースもない。ちょっと行って運動する場所がない。トレイルランができるコースや近くにすごく長い距離の直線などがあると面白い。 <p>【スポーツ系企業誘致の要件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・健康科学の研究拠点となるためには、アカデミアと連携できると、可能性が広がる。そこに、プロスポーツなどと連携ができると、さらに実現性が増す。 ・企業は出口がないと誘致できない。例えば、スポーツバレーを打ち出してはどうか。スポーツのベンチャーは選手を使って実験できないといけない。選手を有するチームを呼ぶか、もしくは、チームをつくるしかない。 ・プロスポーツの誘致は、それを欲している人たちがたくさんいるかどうか。地域のためにやってやるという人がどのスポーツにいるかが重要。当事者に関心のあることだけをやらせないように、他のスポーツも一緒にやろうと言っていないか。
	宿泊施設需要	<ul style="list-style-type: none"> ・訪れる人の需要はあるが、鎌倉市は滞在できる施設ができないので、東京などに宿泊している。深沢地区にホテルをつくっても利用するかどうか疑問。新駅ができればより東京に近くもなる。 ・近くに学生が滞在できるような施設がない。研究所に来所する外国人を対象にした国際ホテルもあると良い。様々なニーズに対応したホテル(ネットカフェ+カプセルホテル+ビジネスホテル+高級ホテルを統合した建物)があっても良いのではないかと。 ・宿泊施設が少ないと言われていまして、新都市には宿泊施設を誘致してはどうか。 ・周辺にホテルが少ないので、あるとよい。高級なホテルと安価なホテルを組み合わせたホテルがあっても良いのではないかと。
	環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・企業にとっては ZEB (ゼブ、Net Zero Energy Building (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル) の略称、快適な室内環境を保ちながら建物で消費するエネルギー量が大幅に削減されている建物)、ZEH (ゼッチ、Net Zero Energy House (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) の略称、快適な室内環境を保ちながら建物で消費するエネルギー量が大幅に削減されている住宅) が対外的なアピールポイントになる。全額自己負担では回収が難しいので、補助金を上手く活用してはどうか。自治体からの支援があると変わってくると思う。 ・多様な用途の複合開発であるメリットを活かしたエネルギーマネジメント(施設間でのエネルギーの相互融通等)が実現できるのではないかと。
2. 修正正土地利用計画に対する意見	土地利用全体について	<ul style="list-style-type: none"> ・それぞれの街区が独立せず、連動、一体化した形が望ましい。 ・Uber (アメリカ合衆国の企業であるウーバー・テクノロジーズが運営する自動車配車ウェブサイトおよび配車アプリ) などの潮流やシェアリングを考えると、わざわざ地区の中心に道路を通さなくても、人が自由に行き来できるシームレスなまちづくりがあっても良いと思う。道路で分断せず、連続性をもった空間にしてほしい。 ・シンボルとなるキーコンテンツにより周囲への効率的な、かつ効果的な配置や用途が変わりうるかと思う。その点、用途規制、高さ制限などにおいて自由度をもった土地利用計画にしてほしい。 ・公園エリアと商業施設エリアが隣接すると、賑いイベントを連携して実施することが可能となり、公園での幅広い活用方法が考えられる。 ・夜間でも安全に歩行できる街灯やセキュリティを配慮して欲しい。 ・エリア内へのファミリー層の誘引はエリアの活性化という観点から重要。そのため、幼稚園、小中学校等、日常生活で必要となる機能の誘致も検討すべき。
	商業施設	<p>【商業施設のニーズ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大船、藤沢、辻堂に大規模な商業施設が立地している状況で、深沢にニーズがあるかは不安。日常的に利用するスーパーのニーズはあると感じる。 ・藤沢から西側を見ると、競合する強力な商業施設があるが、大船から藤沢までの間で言えば空白地帯。道路の課題はあるが、逗子方面から集客できるかもポイントである。 ・大船駅や藤沢駅は縦積みの建物のイメージの商業施設が多く、シニア・ファミリー層が使いやすい商業施設がないので、深沢ではゆとりのある共用部を確保したい。

質問項目	意見の主な項目	関連する主な意見
2. 修正正土地利用計画に対する意見	商業施設 (続)	<ul style="list-style-type: none"> ・鎌倉市は地形的にもエアポケット的な場所なので、近隣何 km 圏のお客さんと呼んで来られるのではないかと。 【商業施設の配置等】 ・車アクセスが見込め、村岡新駅からも寄付きがしやすい現在の計画地で良い。 ・現在の位置でも問題はないが、交通処理ができるのであれば、湘南深沢駅側の住宅の位置でも問題ない。位置に順位をつけるのであれば、村岡新駅前が 1 位、現在の位置が 2 位、湘南深沢駅前（現在の住宅の位置）が 3 位になるのではないかと。ただし、2 位、3 位の位置の違いはそんなに差はない。 ・徒歩動線に限れば、村岡新駅側にあっても湘南深沢駅側にあってもどちらでも良い。 ・どういう位置づけの商業にするかによってターゲットが変わってくる。まち全体のコンセプトの中でそれぞれの機能をだれを対象にするかによっても配置は変わる。 ・村岡新駅側に住宅や商業施設が整備されたら、深沢地区には商業施設が進出しないと思うので、住宅の足元に必要な生活利便施設を少し整備する程度になるのではないかと。 ・規模はなるべく大きくしたい。小さいと周辺からの集客しか期待できない。
	住宅	<ul style="list-style-type: none"> 【住宅のあり方（シニア住宅）】 ・ウェルネスを絡めた売りとなるまちで、高齢者が住みたいと思うまちになれば、住宅需要は増えてくると思う。特に元気な高齢者に第二の人生を過ごしてもらいたいイメージではないかと。CCRC（Continuing Care Retirement Community の略語。健康時から介護時まで継続的ケアを提供する高齢者施設のコンセプト）について、医療連携型 CCRC、ブランド力のある大学を誘致した大学連携型 CCRC が鎌倉ブランドの中で成立しないかと。ただの賃貸住宅ではなく、高級版賃貸住宅で深沢を目指してきてもらえるということになれば、日本にはないビジネスモデルになる。 【住宅の配置】 ・現計画地が望ましい。 ・ゾーニングとしては、公園を望める静かな場所が望ましい。 ・住宅はニーズを考えると少しでも村岡新駅に近いほうが良い。 ・住宅は村岡新駅側でなくて良いのか。土地区画整理事業の保留地の処分価格を上げるためには、容積率を使い切れるのは住宅なので、価値が高められる位置にできないかと。村岡新駅側よりは一段落ちる。 【商業街区との隣接について】 ・住宅街区に商業街区が隣接しているが、商業施設のメニューによっては好ましくない条件となる。大規模な商業施設になると利用者や搬入の動線との輻輳を気にする。また、早朝に車が並んだり、夜の搬入でシャッター音を出されると望ましくない。音や匂い、飲食施設がクレームにつながりやすい。
	業務施設	<ul style="list-style-type: none"> 【業務機能のあり方】 ・深沢でどういう機能が担えるのか考えたほうが良い。深沢地区は、都心中心部からすると立地的には劣るが、働き方はテクノロジーで解決できるので、海、山、日常生活が楽しめる場所に、尖った施設があることにより、差別化を図り、人を呼び寄せることはできるのではないかと。絶対これはどこにも負けないという軸をつくって、どういう人や業務を結びつけていくかということを探り出したほうが良い。 【業務施設の配置】 ・現在の配置は中途半端である。集積するのであれば、全方位業務施設にして目玉にするというくらいでないといけない。 ・常識的に通勤や来客を考えれば、駅に近いほうが良い。特に来客利便性は問われる。駅からアクセスを考慮して、現在の住宅地の位置に業務をうまく入れ込んで、業務の特徴を出すこともあると思う。 ・そもそもこの立地に単純にこの規模の業務施設を配備したとしても需要を掘り起こすのは厳しいかもしれない。ウェルネスというテーマに沿って新しい試みを行う企業を集積できても、規模的にすごい核をつくるのは難しいので、ウェルネスを象徴する空間として、公園を中心に色々な業務施設で囲むほうがテーマ性を主張できると思う。

質問項目	意見の主な項目	関連する主な意見
2. 修正正土地利用計画に対する意見	公園・調整池	<ul style="list-style-type: none"> 調整池の位置を移動し公園と一体化する。更に、ビオトープ、親水等の魅力付けを行う。 公園が北側にあるのは勿体無い。住宅の南側に公園が広がっていると価値が向上する。 調整機能は住宅のピットなどを活用すれば対応できるのではないか。修景のための水辺とするのは勿体ない。蓋かけして上部利用する等の手法も検討できる。
	スポーツ施設	<ul style="list-style-type: none"> スポーツ施設には、トラックがあった方が良くはないか。 総合フィットネスクラブであれば、商業施設内又は商業施設に直面するシンボル道路沿いが望ましい。
	企業誘致	<p>【医療系企業の誘致】</p> <ul style="list-style-type: none"> 中核になる産業は、広義の健康・医療産業。医療・研究機関、大学、研究者・学生等の誘致も併せ進めてほしい。 進出のポイントは、交通アクセス、地域にコンセプトがあること、行政支援等、オープンイノベーション等を促す環境、製薬企業・病院・クリニックとの近接性、クリーンな環境、医療機器が扱える広さ等の確保ではないか。 関東に拠点があり、別な土地を探している企業であれば、魅力的な立地になるのではないかと思う。関西の企業で首都圏に立地したいと考えている企業が立地する可能性はあると思うが、関東に本社を移転するという、よほどのことがないとやらないのではないか。本社機能と研究開発は一緒にあったほうが良い。 <p>【教育系企業の誘致】</p> <ul style="list-style-type: none"> 子育てや教育産業も中核になる。子供達が安全に育まれる環境・サービスや高等教育を提供することできるとよい。 今回の案には教育の視点が無い。教育の充実度は人が集まる要素でもある。深沢周辺には大手企業もあるので、鎌倉から人が出ていかないような流れがつけると良い。 親からすると、良い教育、安く学ばせることができる、国際感覚が身につく環境があると良いと考えるのではないか。一方で、国際的に見れば、日本にはマーケットの魅力がなさそうで、日本のポテンシャルは低い。そういう現実を直視すると、わざわざ通わせにくい鎌倉市にどの学校が来るのか。 ファミリー世代が魅力と思う取組として、都心では実現しえないフル装備のインターナショナルスクールの整備、地域の小・中・高等学校とのグローバル教育での連携も見据えるも考えられる。 <p>【深沢における海外からの企業誘致の可能性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ワンストップ手続き化などの自治体の相当な支援策と他の自治体がない立地するメリットが相当無いと、テーマを絞ったところで誘致は難しい。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> 5Gなどインフラ企業は業種に関わらず必要ではないか。インフラ系は電力も含めて災害時を考えれば必要なのではないか。安心して事業ができる環境をつくることできる。 林業の発展は山の維持管理費削減にもつながるので、宿泊施設・研究施設等の誘致と山・森林の維持管理をセットにした民間委託等による山・森林の活用・維持管理を検討してほしい。
2. 修正正土地利用計画に対する意見	シンボル道路などのあり方について	<p>【シンボル道路について】 (道路のあり方について)</p> <ul style="list-style-type: none"> 深沢地区の歩行者交通量を考えると必ずしもトランジットモールにこだわらなくてもウォークアブルなまちづくりは可能。シンプルに自動車も通しながら、人も共存する方策は追求できるのではないか。歩行者専用空間化する時間を増やしたり、自動車処理（スピード抑制策など）を上手く考えたりしないとシンボル道路にならないのではないか。 現在検討されている民地の壁面後退 4mを含めた建物間距離は 28mで、賑わいの距離が遠すぎる。壁面後退はしなくても、道路だけの幅員でよいのではないか。 自転車専用レーンは自転車がスピードを上げるため、歩行者との事故の危険性が高まる。自動車も自転車もスピードを落とす歩車共存策の検討が必要。 シンボル道路のイベント利用等を考慮して北側道路の整備等シンボル道路以外のアクセスルートの確保が必要。 <p>(シンボル道路沿道のあり方について)</p> <ul style="list-style-type: none"> シンボル道路沿いはなるべく大街区をとることで同じ風景が続かないように、建物の分節やファサード（建物正面の外観）の見せ方をルール化して欲しい。 シンボル道路のにぎわいに資する道路両側における足元商業を設定したらどうか。また、道路と施設の空間をシームレスに活用できる大きな広場空間としての

質問項目	意見の主な項目	関連する主な意見
2. 修正正土地利用計画に対する意見	シンボル道路などのあり方について(続)	<p>活用ができると、道路による分断などを回避できる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低層部に賑わいの飲食を誘導する際は、賃料等の優遇策を合わせていかないといかない。運営自体も成立しないと長続きしない。 ・緑道よりは、にぎわいの中の一部にポケットパークがあったほうがまちのつくり方としては良いのではないか。 <p>【道路全体について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ウェルネススクエア外周でランニングができるコースがあると良い。 ・それぞれの街区の壁面後退ラインを合わせ、ウォーキングやランニングができるような歩道状空地があれば良い。 ・デジタルサイン・デジタルチェックポイントを設置する。 ・定期的なウォーキングイベントの開催と継続させる為のインセンティブ(ポイント等)を付与する。
3. その他	交通環境の充実	<p>【広域交通】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・村岡新駅と羽田空港、成田空港がつながるとよい。 <p>【周辺交通】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・湘南深沢駅から村岡新駅までシンボル道路沿いにモノレールを延伸できると良い。駅は村岡新駅と、湘南深沢駅と村岡新駅間の2ヶ所つくれるとよい。モノレールが延伸できれば、シンボル道路の交通量も減り、ウォークブルになるのではないか。 ・村岡新駅と湘南深沢駅等を結ぶ新交通システムが必要。また、湘南深沢駅前の交通広場と再開発地外の近隣施設等を結ぶバス網やラストワンマイル輸送が必要。 ・新駅整備との連携を強化し、市内第3の都市処点として次世代モビリティサービス(自動運転・移動手段・混雑可視化等)が実現できるのではないか。
	モノレールから市役所へのアクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・市役所へはモノレールから階段を降りて行く必要があり、行きにくい。ペデストリアンデッキを整備するかどうかの判断はあるが、行きやすさは考えたほうがよい。モノレールを使いたいのであれば、駅前広場関係なく、駅と一体化した市役所を考えたほうが良い。
	周辺地域との連携や考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・深沢地区単独ではなく、湘南エリア全体で考え、村岡新駅周辺、深沢地区、旧鎌倉地区、高台の団地の役割など、どう役割分担していったらいいかという機能をもたせる必要があるのか議論していかないといけない。 ・藤沢市との連携が必要。