

鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン(素案)

《第 3 回委員会資料》

本資料は、ガイドライン素案の最終イメージとして作成しています。

なお、黒字：第 1・2 回委員会での議事事項

赤字：第 3 回委員会の主な議事事項

白字：第 4 回委員会での提案・議事事項 となります。

平成 25 年 3 月 1 日

鎌倉市

-目次-

■はじめに	1
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	2
(2) まちづくりガイドラインの目的	2
(3) 適用範囲	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	
(1) まちの将来像	4
(2) まちづくりの目標	4
(3) 土地利用の基本方針	5
(4) 公共施設の整備方針	6
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	7
(2) 都市景観の整備方針	8
(3) 都市環境の整備方針	9
4. まちづくりの運用方針	
(1) まちの持続発展に向けたしくみづくり	10
(2) しきみづくりの考え方	10
5. まちづくりの指針	
■ まちづくりの指針概要	11
(1) 都市基盤施設の計画指針	12
(2) 建築物等の誘導指針	19
(3) 低炭素都市づくり取組み指針	22
(4) 安全・安心のまちづくり取組み指針	23

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の地。
 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たことから、地域は南北、東西に閉ざされた状態となっていました。

今、深沢地区のまちづくりにより、その閉ざされた空間が繋がります。
 空間だけでなく、人も、道も、緑も、歴史もぜんぶ、未来へつなぎたい。
 そして、鎌倉市全体を牽引するプロジェクトでありたい。

そのためには、どうしたらいいのでしょうか。

「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、「つなぐ」ための取り組みや工夫を、ガイドラインにまとめました。



・・・未来へつなぐ

■鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会について

本ガイドラインは、「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」に基づき委嘱された 14 名で組織される、「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会」により審議し、作成しました。

～作成にあたって～

〇〇

〇〇

委員長のあいさつを記載する予定です。

〇〇

〇〇

平成 25 年〇月〇日

委員長 日端 康雄

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。）で定める内容は、鎌倉市及び神奈川県の上位・関連計画での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や地区整備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、委員会での検討内容、地権者の御意見、パブリックコメントによる市民からの御意見等を勘案して策定します。
- ・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、良好なまちづくりを実現するため、地権者、住民、民間事業者、鎌倉市など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では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します。

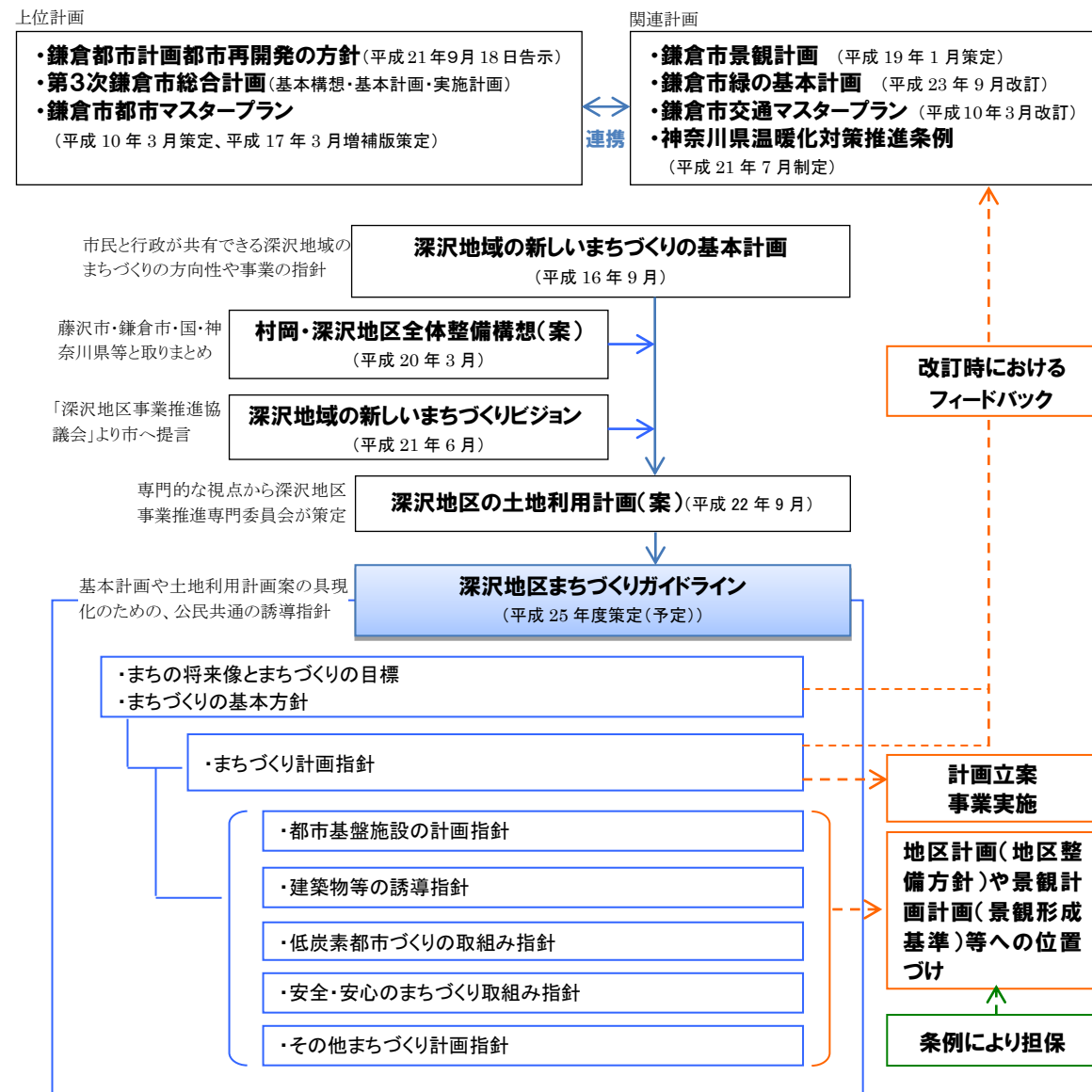


図 — 本ガイドラインの位置づけ

(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を形成するために、住民、事業者、行政等関係する多様な主体の協働により、鎌倉市の新しい拠点となるまちづくりを実現することを目的に策定するものです。
- ・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繋がることを踏まえ、人と人が繋がり、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り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目指します。

(3) 適用範囲

- ・本ガイドラインの対象区域は、JR大船駅、藤沢駅のそれぞれから約3km離れた箇所に位置し、区域内東南部には、湘南モノレール湘南深沢駅が位置しています。
- ・当区域は、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）であり、土地地区画整理事業を実施する上での名称として「深沢地区」とすることとします。

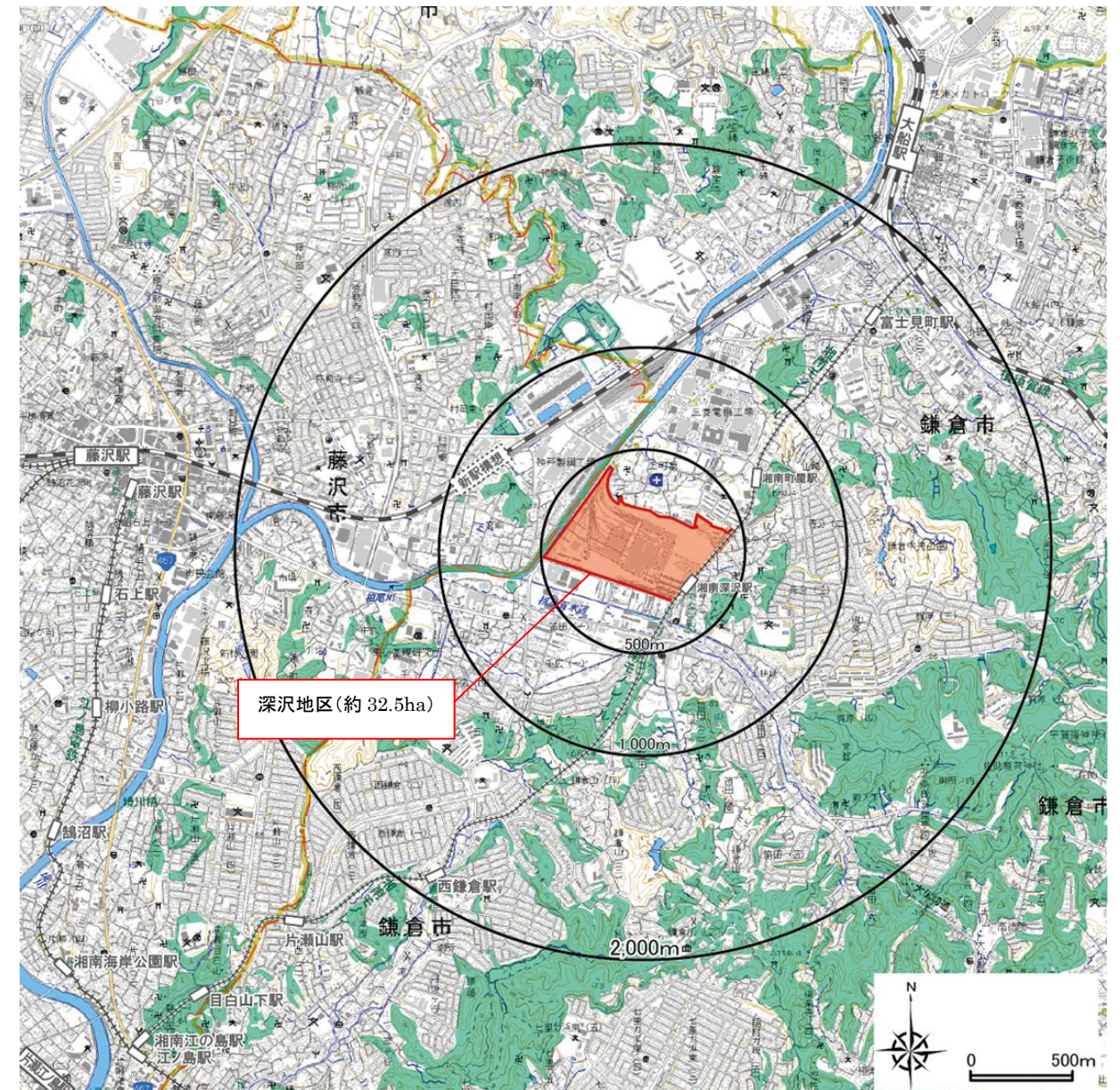
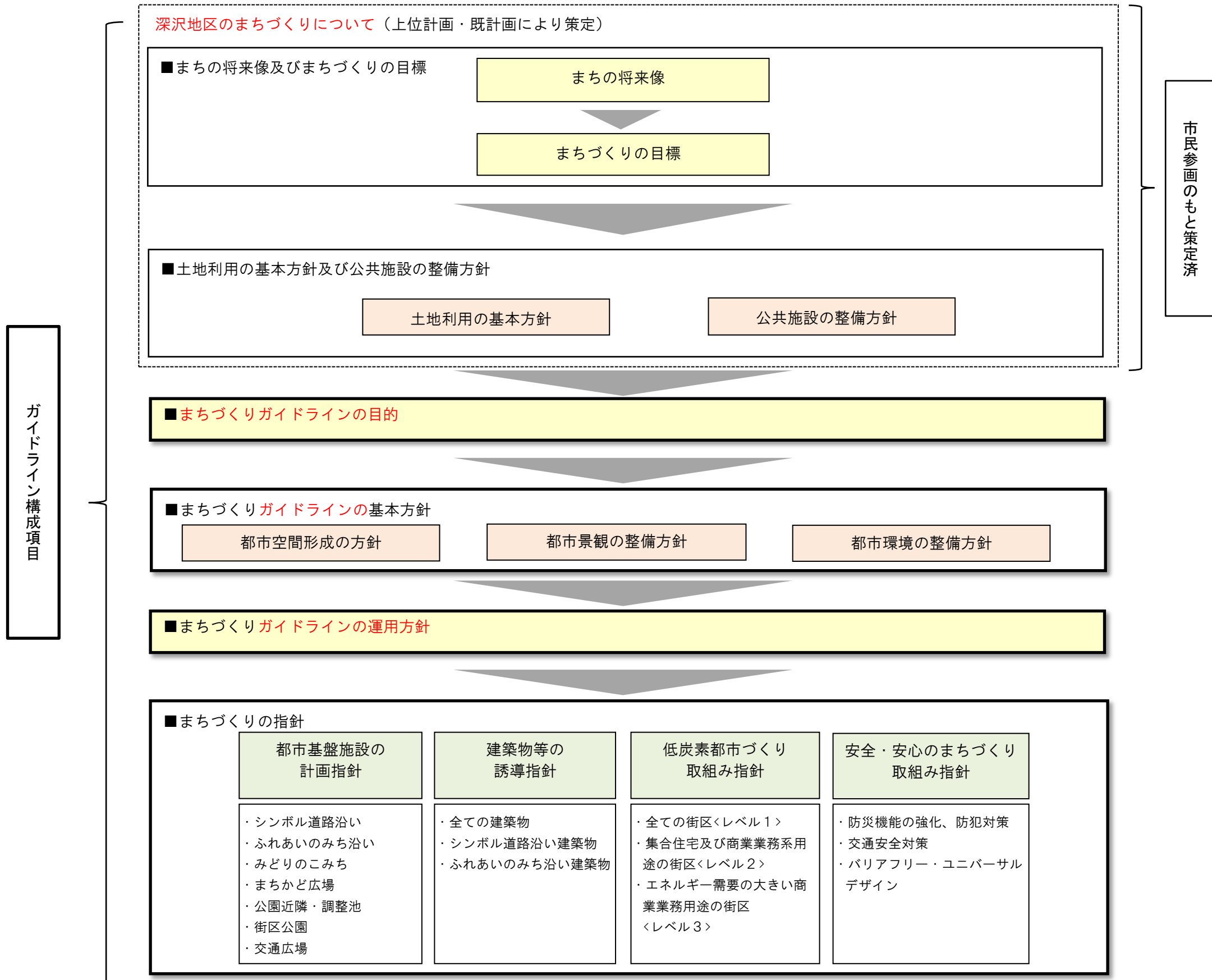


図 — 位置図

(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土地利用の基本方針等を受け、「まちの将来像とまちづくりの基本方針」ならびに「まちづくり計画指針」を定めることとします。具体的な規制誘導事項は指針によって定めます。



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目指しています。

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送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目指します。

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目指しています。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目指し、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

斜面緑地や柏尾川など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り組み、本市における先導的でモデル的な環境都市の構築を目指します。

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(出典:「深沢地区の土地利用計画(案)/平成22年9月」)

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)」において、土地利用に関する方針を下記のように定めています。

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、看護大学など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、歩行者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目指し、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、既存樹木や在来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作ります。

[街区公園・緑地]

- ・市指定文化財「宝篋印塔」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。

※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

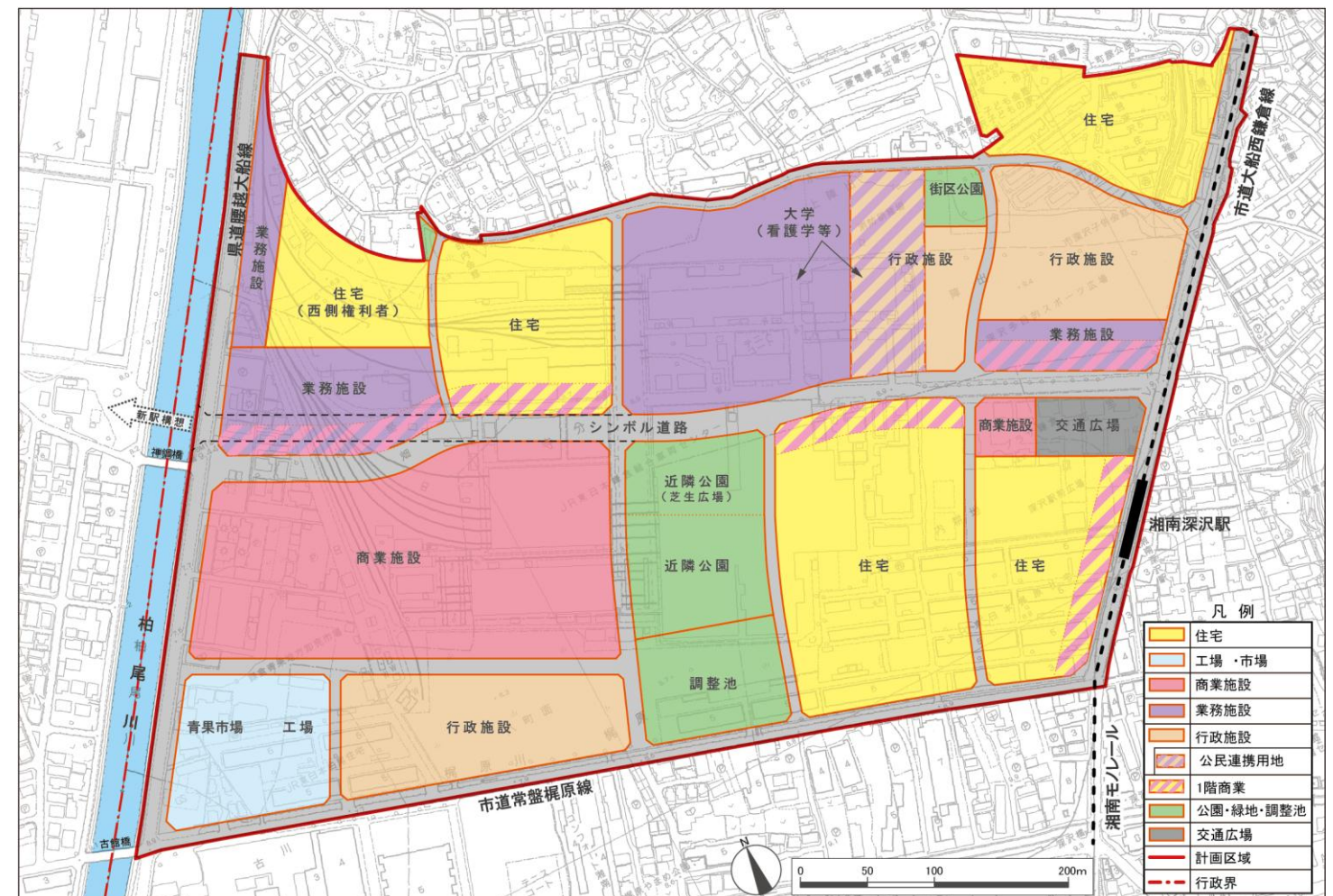


図 一 土地利用計画案

(4)公共施設の整備方針(出典:「深沢地区の土地利用計画(案)/平成22年9月」)

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、安全で快適な歩行者・自転車の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)歩行者空間、自転車空間ネットワーク

環境負荷の少ない交通環境を目指すため、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。

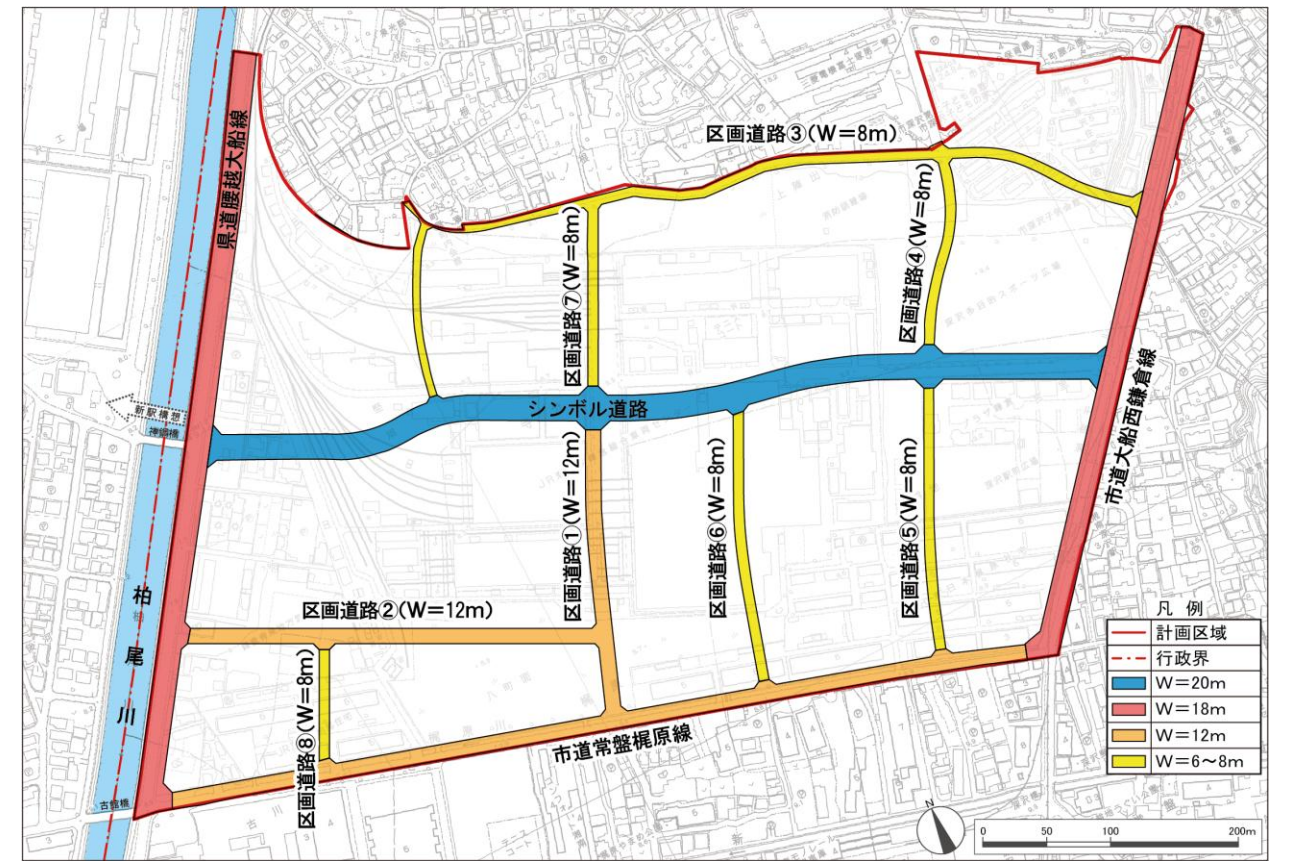
①歩行者空間ネットワーク

- ・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者空間で構成します。
- ・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者空間を形成します。

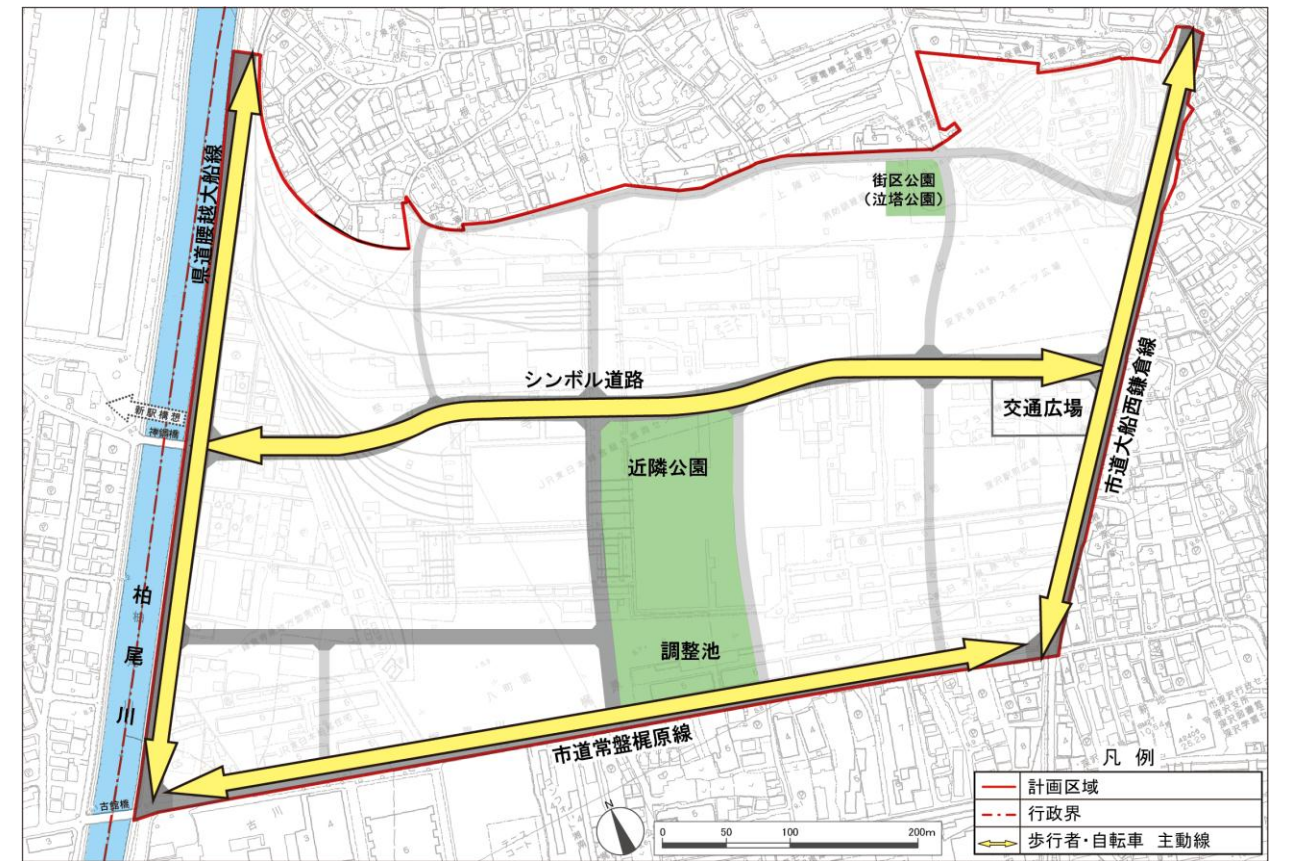


②自転車空間ネットワーク

- ・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。



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、緑や水などの自然、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・まちかど広場」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、場所性に応じ、魅力的な設えを図ることで、つながるまちを目指します。

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など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める空間として、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『まちかど広場』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『まちかど広場』として位置づけます。まちかど広場は、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。
- ・まちかど広場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など、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 リボンシティ
(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など、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、災害時の一時避難所として機能します。
- ・大街区では歩行者の円滑な移動のために、街区と街区をつなぐ歩道状空間として、『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者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。



江東区 豊洲
(大きな木と広い芝生広場は地域の憩いと安らぎの場)



東京都 ひばりが丘
(みどり豊かな散歩が楽しくなる路)

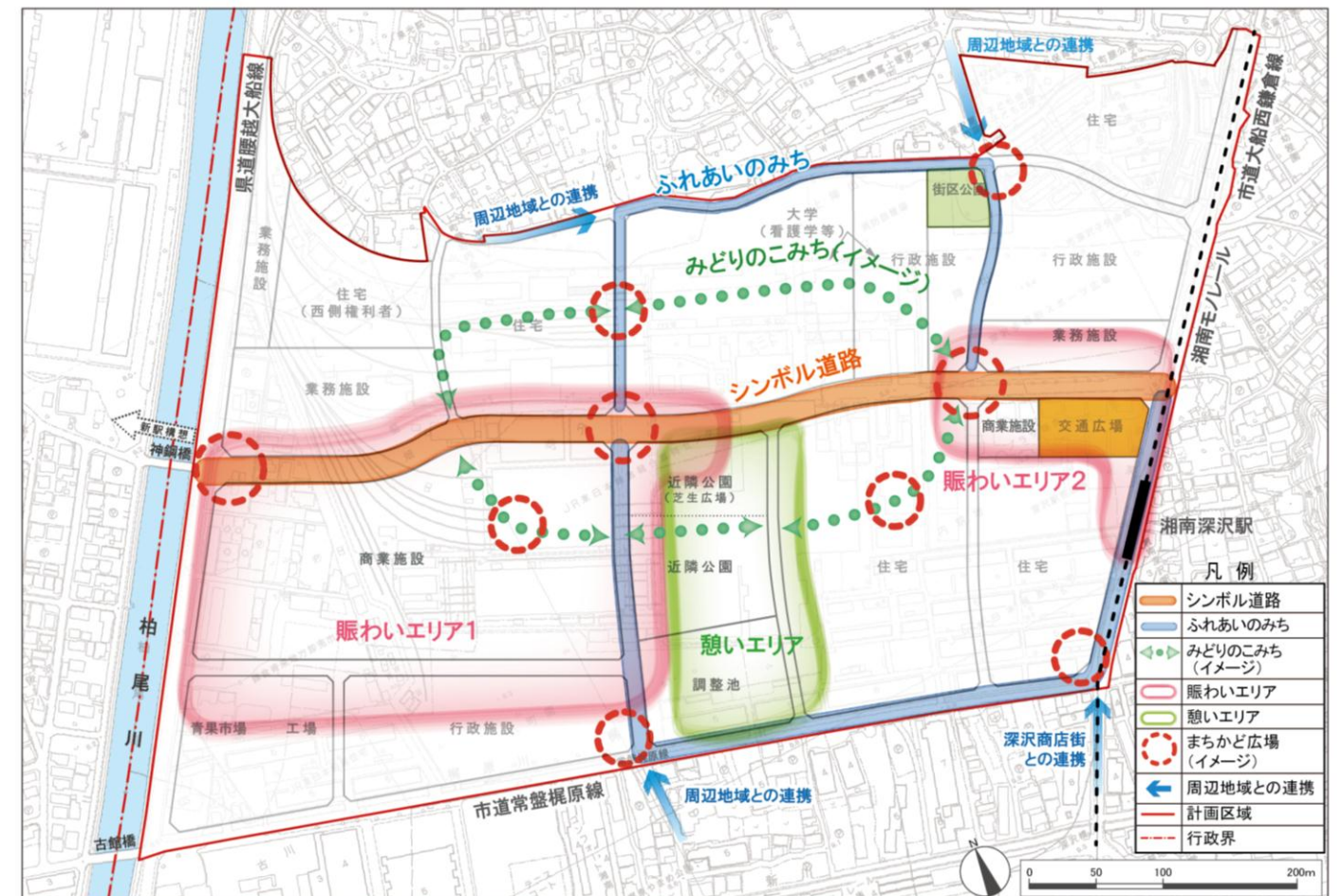


図 — 都市空間づくりのイメージ

(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り組めます。

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、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。



2)道と広場でつながる景観

- ・地区の印象を特徴づけるシンボル道路とまちかど広場の空間は、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公開空地の一体的な利用により、オープンカフェなど人が集える空間を創出し、賑わい形成を図ります。
- ・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。



3)歴史文化をつなぐ景観

- ・道路の舗装やサインなど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（泣塔など）を次世代につなぐ取組みを行います。



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みます。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の確保や徒歩や公共交通により移動手段が確保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、まちかど広場などでは積極的に緑化を図ります。
- ・緑化にあたっては郷土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ります。
- ・緑化による緑陰、舗装材の工夫、風や雨水の活用など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型建築物のモデルともなる建築物を誘導します。
- ・太陽光発電、太陽熱利用など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)

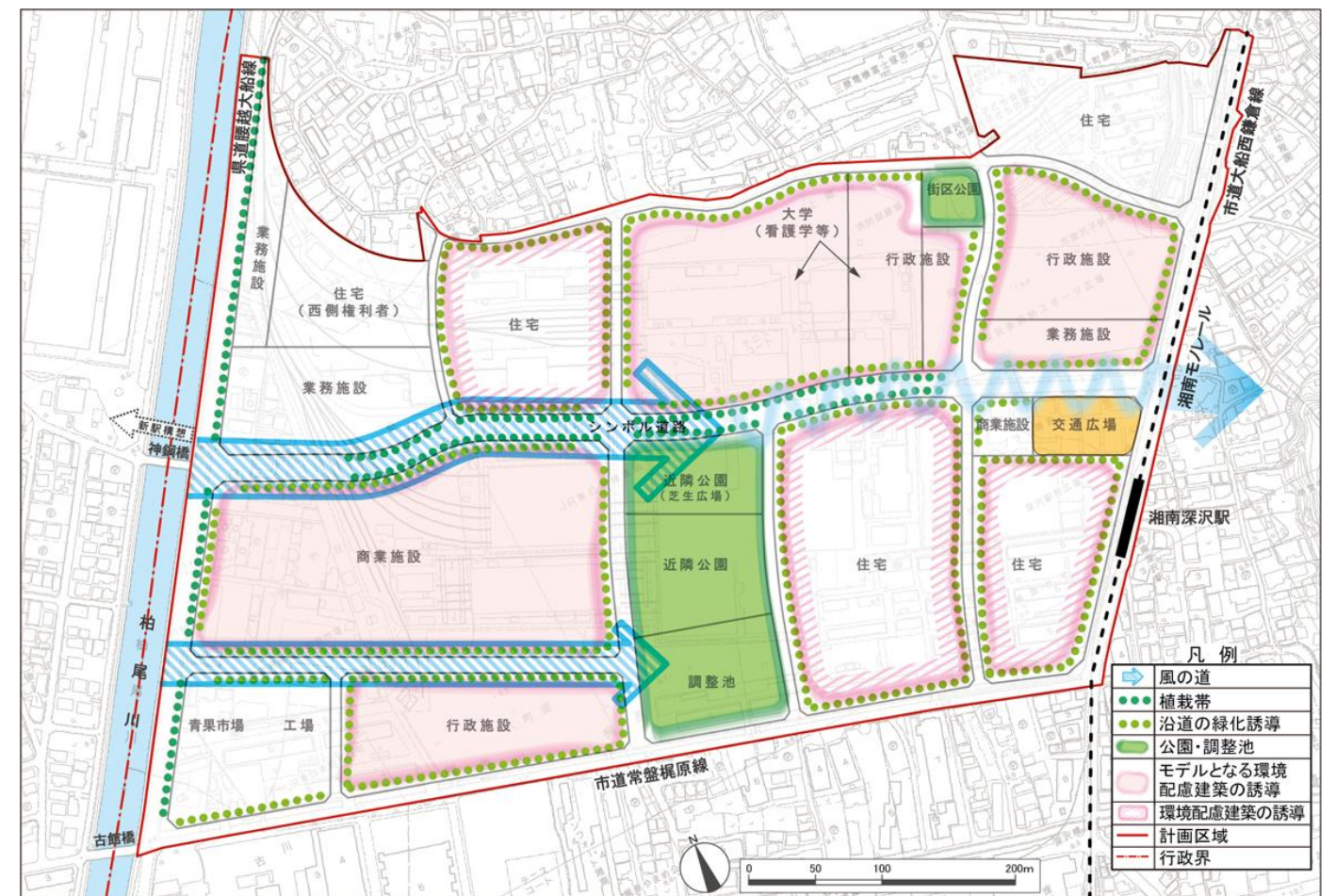


図 — 都市環境づくりのイメージ

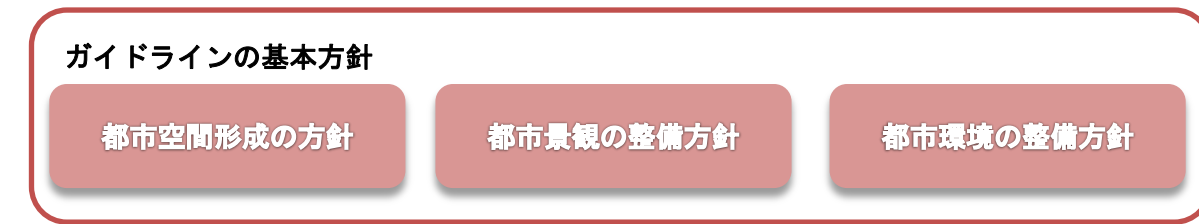
4. まちづくりガイドラインの運用方針

(1) まちの持続発展に向けたしくみづくり

本ガイドラインが、地権者、住民、民間事業者、鎌倉市など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、それを良好なまちづくりへとつなげ、また作られたまちが、使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について（活用）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、またできたまちの管理・運営を見据えながら、まちづくりの誘導を行います。

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・運営する段階など、その時々まちの状況に応じ、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。時には、ガイドラインの見直しの検討も必要です。



ガイドラインの想いを未来へつなげていくために…

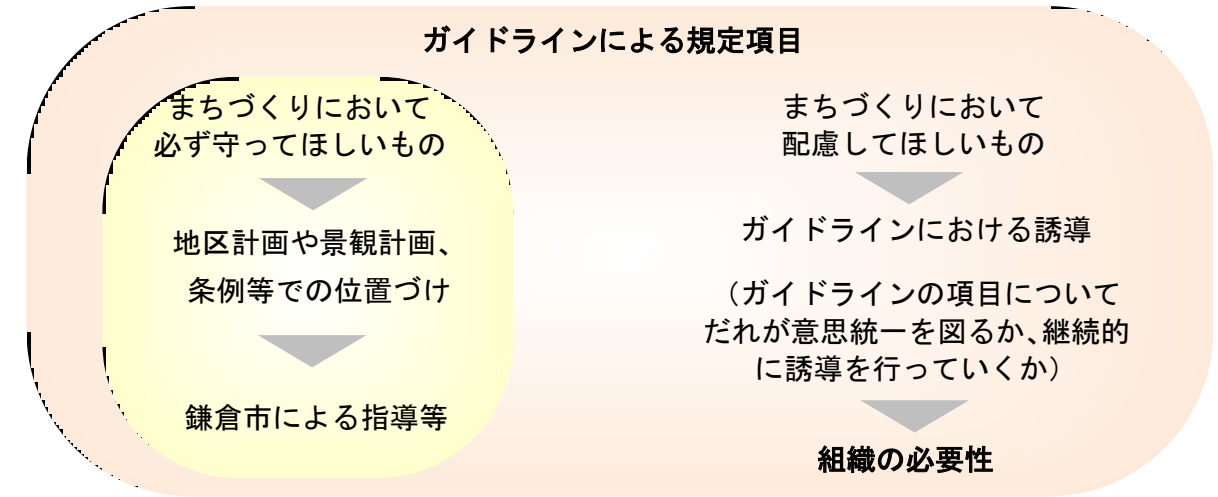
3つの視点	都市空間	都市景観	都市環境
活用<使いかた>	* どう使うか、どう作るかについて、地域の皆さんで考え、決めていきます。		
	空間をどう使うか、賑わいをどう作るか、コミュニティ形成にどう活かしていくかなど	景観をどう活かすか、どう楽しむかなど	環境にやさしい暮らしをどう過ごすかなど
誘導<造りかた>	* 地域の皆さんで決めた内容へと計画・建設の誘導を図ります。		
	空間の設え方の誘導	美しいまち並み景観の形成や、周辺との調和の誘導	エネルギーの有効活用、自然・環境資源との調和の誘導
管理・運営<未来へのつなぎかた>	* つくられたまちを、維持向上させるために取り組みます。		
	新しくつくった空間を維持管理・運営する	新しくつくった景観を維持する	新しく生み出したエネルギーや自然・環境資源を管理・運営する

組織や体制をつくり、活用、誘導、管理・運営を継続させていく

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など）
- 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、使い方のルール、数値化できない設え方やデザインなど）

【運用イメージ】

