

第 7 回 鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会
鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン 検討資料

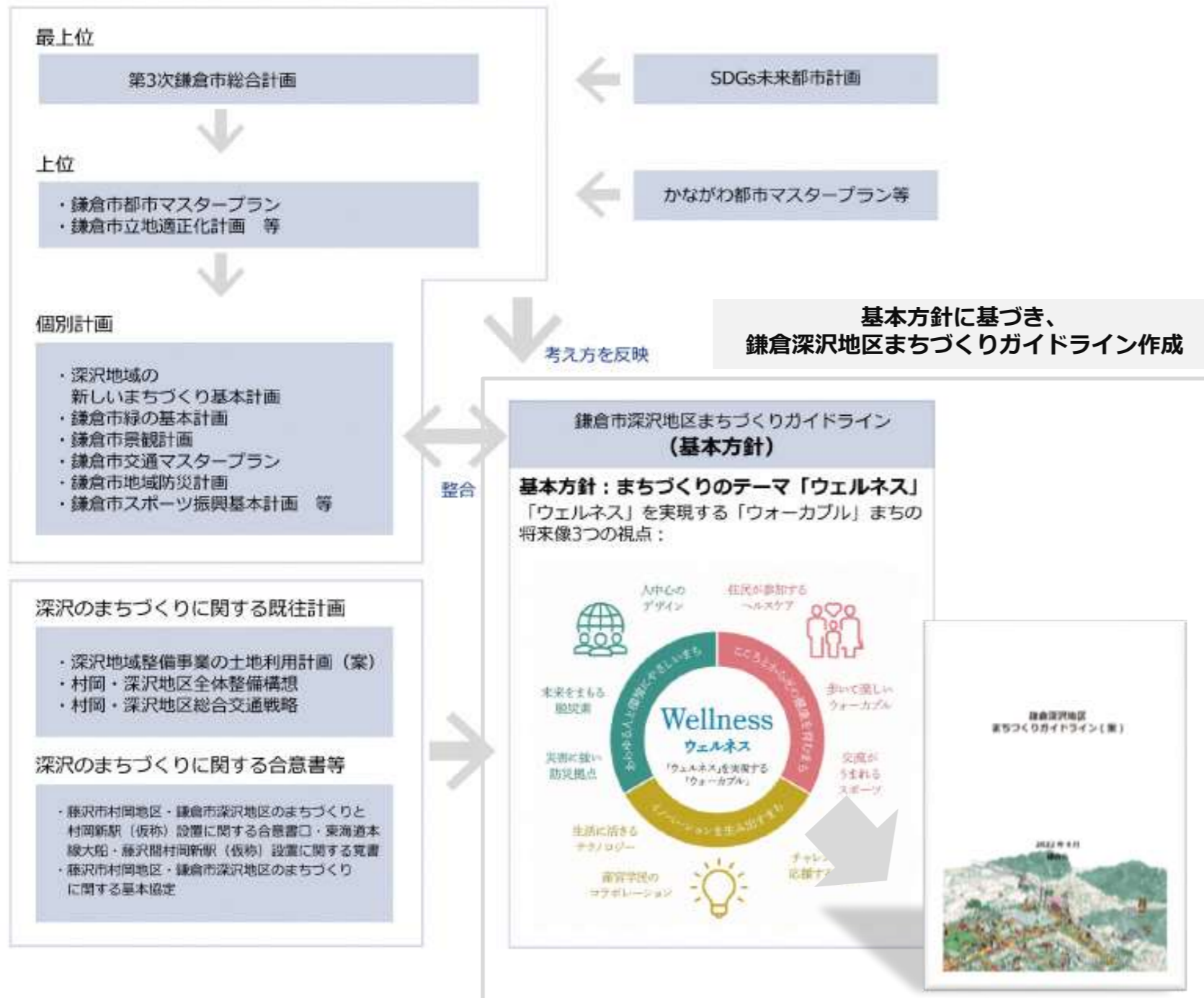
- 0. まちづくりガイドラインの位置づけ、役割及び構成
- 1. まちづくりコンセプト及びまちの骨格共有 (第6回委員会資料抜粋)
- 2. まちの骨格から導くまち並みルール
- 3. まち並みルール
- 4. エリアマネジメント

令和 4 年 (2022年) 5月25日

0-1. まちづくりガイドラインの位置づけ、役割及び構成

まちづくりガイドラインの位置づけ

第3次鎌倉市総合計画第4期基本計画では、土地利用の基本方針の中で、深沢地域整備事業を「鎌倉駅周辺、大船駅周辺に並ぶ第3の拠点」整備と位置づけ、市域全体の持続可能なまちづくりをけん引し、本市のポテンシャルを高め、「働くまち鎌倉」、「住みたい・住み続けたいまち鎌倉」の創造を目指すとともに、世界の先進モデルとなるようなまちづくりを目指すこととしている。そして施策の方針のひとつとして掲げた「市街地整備の推進」においては、JR東日本の新駅を含めた藤沢市村岡地区との一体整備によるまちづくりに向け、社会環境の変化や地域ニーズに対応したまちづくりの推進、災害に強いまちづくりの推進、スマートでコンパクトな未来志向のまちづくりの推進といった取組を通じて、市域全体の力を高めるまちづくりを目標としている。

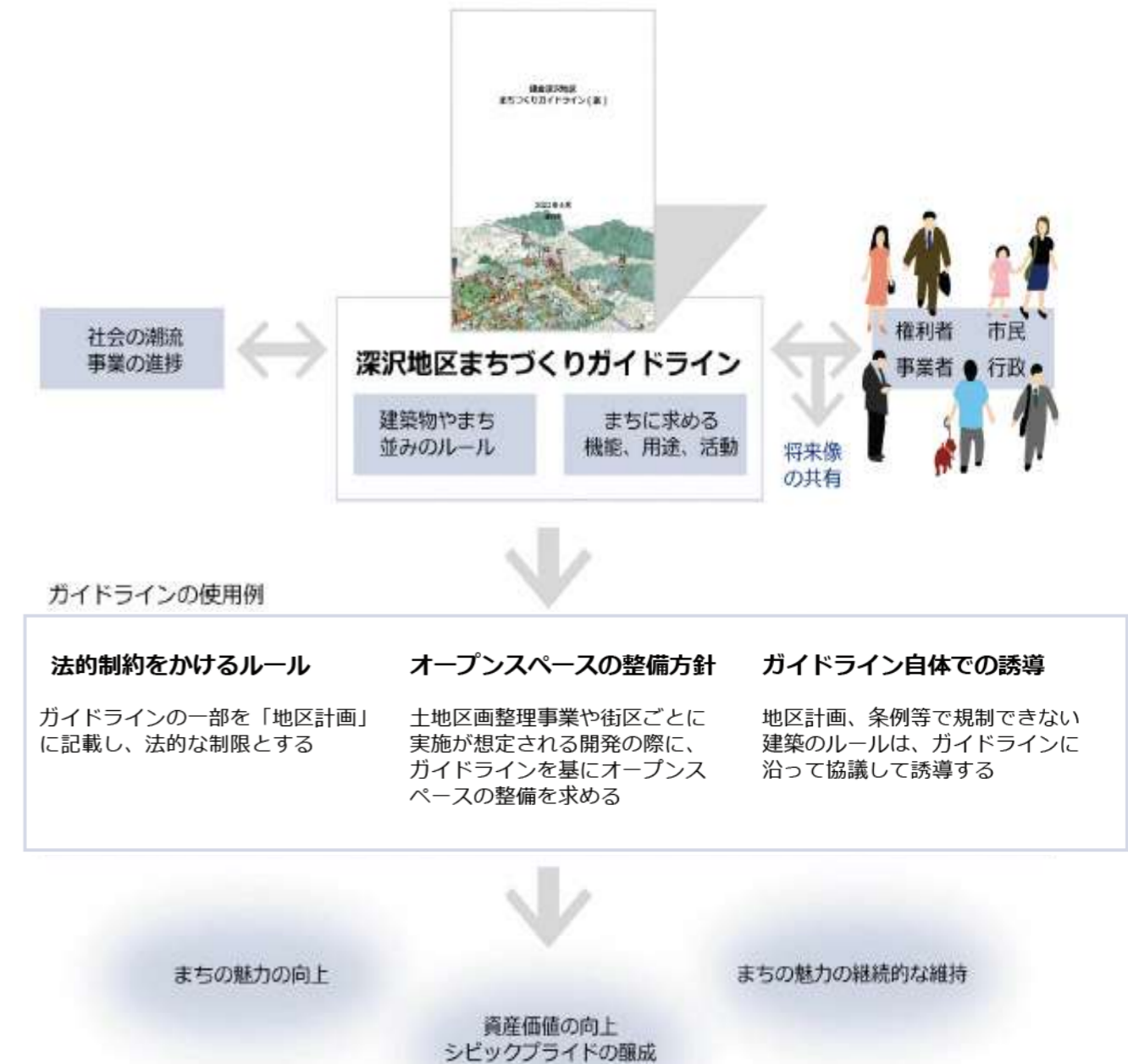


まちづくりガイドラインの役割

まちづくりガイドラインは、建築物やまち並みの景観ルールに加え、まちに求める機能、用途のほか、エリアマネジメントによる活動も含めた具体的な方策を定める。

また、事業区域内に土地を所有する権利者、市民、事業に参画する民間事業者及び行政など、関係者間で意見を交わしながら地区全体の将来像を共有することにより、まちづくりを適切に誘導していく。

そのため、まちづくりガイドラインは、社会の潮流や事業の進捗に合わせ、必要に応じて見直し、柔軟に運用していくことを想定している。



0-1. まちづくりガイドラインの位置づけ、役割及び構成

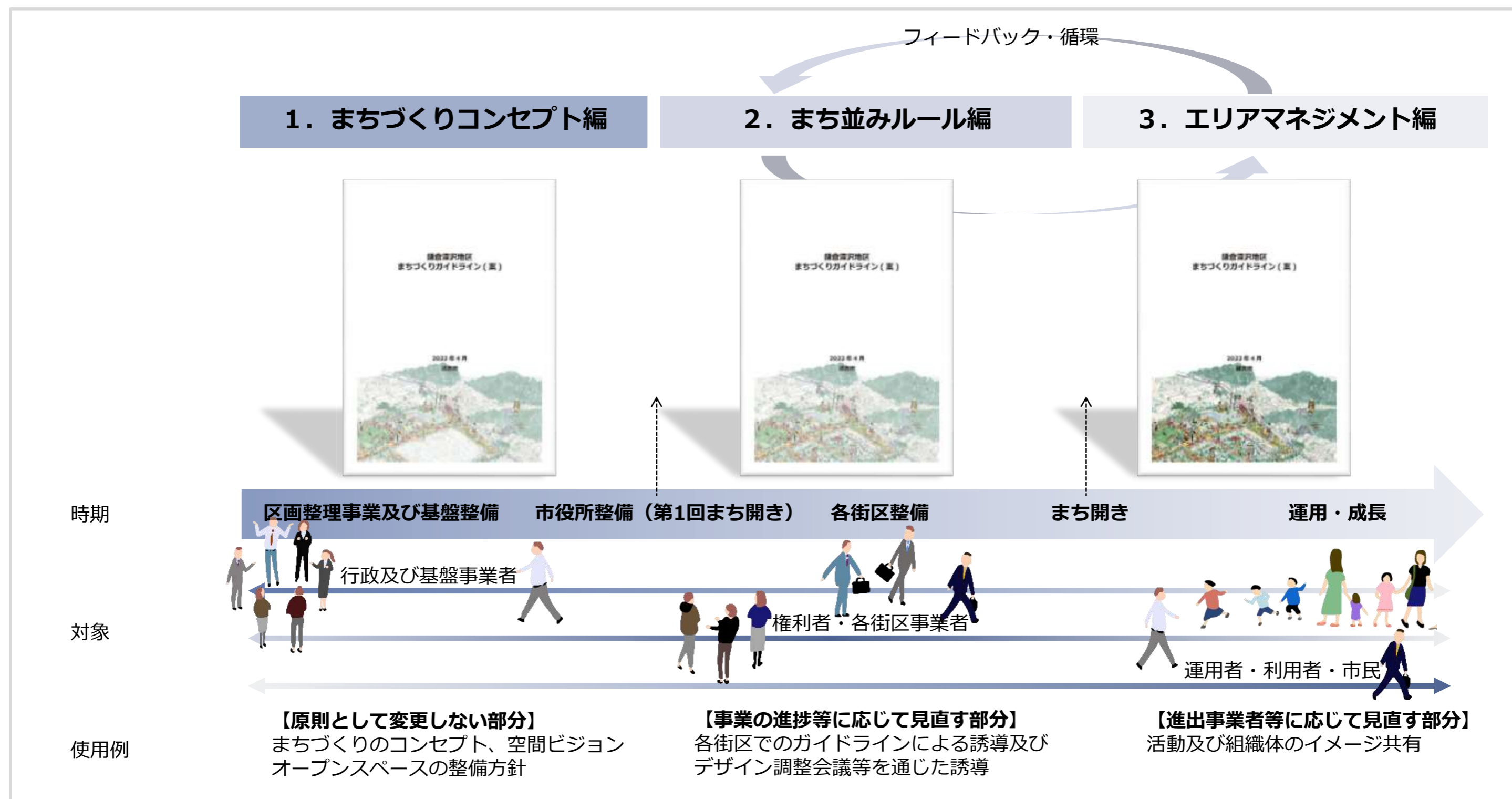
まちづくりガイドラインの構成

まちづくりガイドラインの3段構成（時期、対象による区分）

まち全体が完成するまでの時間が長く、街区ごとの異なる時期での開発が予想される中、社会潮流等の変化へ柔軟に対応できるよう、以下の3部に構成し、その活用の時期や対象者及びルールへの遵守度合いに適合する内容に区分して運用する。

「1. まちづくりコンセプト編」は変更しない部分とし、「2. まち並みルール編」、「3. エリアマネジメント編」を変更する可能性のある部分として構成する。

鎌倉深沢地区 まちづくりガイドライン（3段構成）



1

まちづくりコンセプト及びまちの骨格共有

(第6回委員会資料抜粋)

1-1. 空間ビジョン

まちづくりのコンセプト

緑と水に囲まれた、ウェルネスを実現するまち

～健やかで、移動しやすい、安全な、みどりに親しむ、

ウォーカブルなまち

賑わい

移動

防災・環境

緑・景観

居心地が良く歩きたくなるまち～

【「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」基本理念より】

住宅・商業・工業等が共存し、健康な暮らし、ゆとりある心、人間らしいふれあい、地域の活力を生み出す『健やかで活力ある都心』、緑と水に囲まれた『輝く杜の都心』の創造をめざします。

コンセプトの実現方針

賑わい



交流を生む賑わい空間
(北谷公園)

賑わいがしみ出し、響き合う出会いと交流のネットワーク
交流が生まれるウォーカブルなまちの形成
イノベーションによる賑わいと交流の創出
スポーツの促進とヘルスケア産業との連携交流による健康の増進

移動



ウォーキングコース
(鶴間公園)

ウォーカブルで多様な交通手段を備える交通のネットワーク
ウォーカブルな歩行環境の形成
多様な交通手段を結びつけるシステムの構築

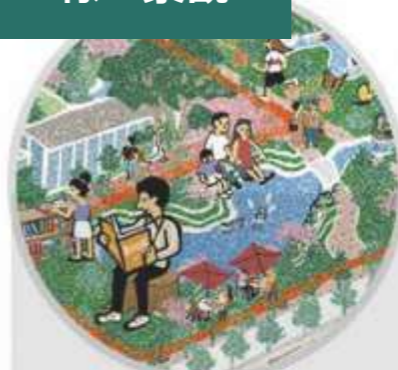
防災・環境



まちの防災拠点
(岩瀬下関防災公園)

地域の災害対応拠点を強化するオープンスペースのネットワーク
災害対応拠点の形成
激甚化する気候変動に対応するレジリエンスなまちづくり
低炭素化を実現するまちづくり

緑・景観



地域の魅力をつくる景観
(南池袋公園)

周辺の緑地と連続する緑のネットワーク
自然豊かな景観の形成
地域のアイデンティティを強化する景観の形成

4つの要素を同時に実現する都市空間のひとつに「公園」がある

公園は、賑わい 交流を創出する

公園内は、歩いて 移動 ができる

公園は、まちの 防災・環境 機能を向上させる

自然豊かな公園は、良好な 緑・景観 を形成する

空間ビジョン

ウォーカブルなオープンスペースが賑わい・移動・防災・景観の受け皿となりまち全体にネットワークされていく

「公園のようなまち(仮)」
を形成することを目指し
検討を進めていく

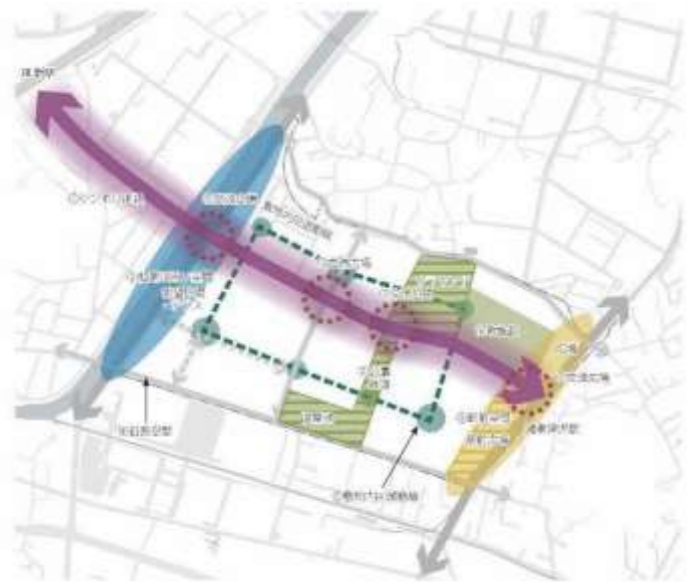
1-2. まちの骨格

<第6回委員会資料> 及び「基本方針」より抜粋、再整理

空間ビジョン

ウォーカブルなオープンスペースが賑わい・移動・防災・景観の受け皿となり
まち全体にネットワークされていく
「公園のようなまち（仮）」
を形成する

オープンスペースの骨格



まちの空間イメージ



4つのレイヤーで実現方針を受け止め、実現する

実現方策

| | | |
|---------|---|--|
| ① 賑わい | 交流が生まれるウォーカブルなまちの形成 ・活気に満ちたにぎわいを形成する ・鎌倉ならではの空間文化を再構築する | 黒字：ハード面の実現手法 青字：ソフト面の実現手法 |
| | イノベーションによる賑わいと交流の創出 ・新たな価値を創造・発信する場を創出する ・人的資源を生かした交流の場を創出する | |
| ② 移動 | スポーツの促進とヘルスケア産業との連携交流による健康の増進 ・いつでもどこでもスポーツに親しむことができる環境を創出する ・気軽に健康づくりに親しめる機会や場をつくる | 凡例 赤い矢印：賑わいを形成する街並みの誘導 赤い塗りつぶし：賑わい用途誘導エリア 赤い四角：拠点となる公共の広場 |
| | ウォーカブルな歩行環境の形成 ・快適な歩行者ネットワークを形成する ・回遊ネットワークを創出する ・ユニバーサルデザインを取り入れる | |
| ③ 防災・環境 | 多様な交通手段を結びつけるシステムの構築 ・徒歩と公共交通を中心とする交通ネットワークを形成する ・日常生活の利便性を高めるテクノロジーを活用する ・湘南深沢駅と新駅をつなぐ次世代公共交通システムを導入する ・地区外からの円滑な車両の誘導と歩行者動線に配慮する | 凡例 赤い矢印：次世代交通・スロー交通の導入 黄色い矢印：車両アクセス経路 赤い矢印：歩行者動線 黄色い矢印：モビリティハブ |
| | 災害対応拠点の形成 ・民間と公共が一体となった地域の「災害対応拠点」を形成する ・災害に強いコミュニティを形成する ・広域的な施策連携を図る | |
| ④ 緑・景観 | 激甚化する気候変動に対応するレジリエンスなまちづくり ・グリーンインフラを活用する ・環境にやさしい建物を整備する | 凡例 赤い斜線：災害対応拠点の中核 緑色：官民一体のグリーンインフラ、エネルギーネットワークの整備 |
| | 低炭素化を実現するまちづくり ・建築物等の低炭素化を促進する ・エネルギーマネジメントを活用する | |
| ④ 緑・景観 | 自然豊かな緑のネットワークの形成 ・緑のネットワークを形成する ・都市の活力を高める緑を創出する ・生物多様性を育む環境を創出する ・歩行者目線の緑化を推進する ・調整池を中心とした親水空間の創出する | 凡例 緑色：自然豊かな軸線空間 緑色：公共の広場 緑色：民地内緑地 |
| | 地域のアイデンティティを強化する景観の形成 ・風格のある都市景観を形成する ・自然環境と調和した公園的な景観を形成する | |

ウェルネス
ウェルネスを実現する
ウォーカブルなまち形成

鎌倉深沢ライフスタイル



多様なまちの主役が創り出す
ライフスタイルのシーン

ウェルネスを実現するウォーカブルなまち形成

1-3. 空間イメージ

<第6回委員会資料>より抜粋

ウォークラブルなオープンスペースが賑わい・移動・防災・景観の受け皿となり
まち全体にネットワークされていく「公園のようなまち(仮)」を形成する



※上図はイメージであり、建築物等の具体的な計画を示すものではありません。
今後の検討によってイメージは変更される可能性があります。

2

まちの骨格から導くまち並みルール

2-1. 土地利用の考え方

土地利用計画（案）及び広域の土地利用について

広域土地利用

<現況>

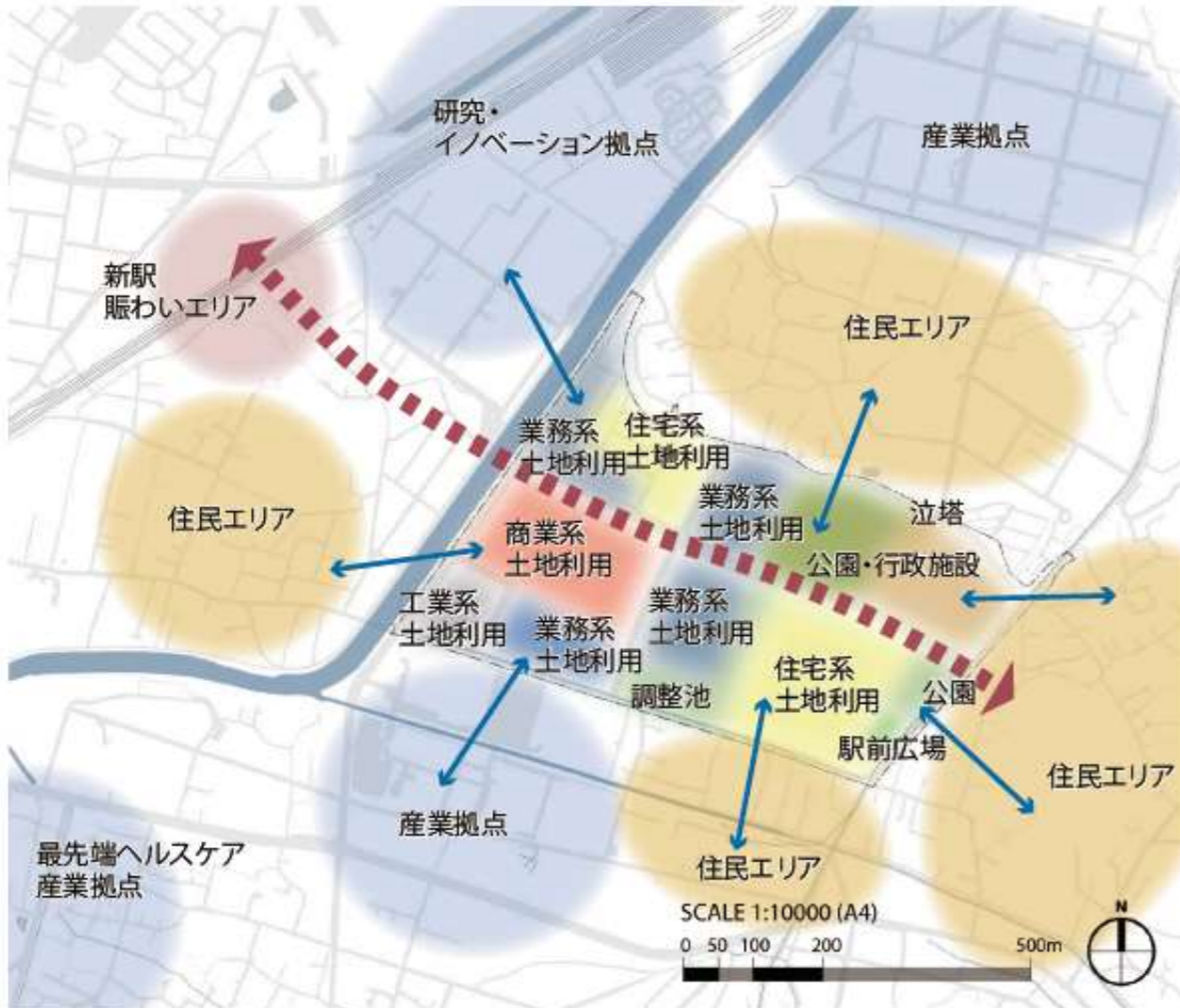
- ・深沢地区周辺には、大規模な産業施設や研究施設、住居エリアが展開している。
- ・地区西側の藤沢市域に、JR 東海道本線の新駅を取り囲む村岡地域の新しいまちづくりが計画されている。
- ・鎌倉市の新たな防災拠点として、大船地区・鎌倉地区との連携が期待される。

<方針>

- ・深沢地域整備事業の土地利用計画（案）を基本とし、周辺地域との連携も考慮した土地利用を目指す。
- ・土地利用計画（案）を基本とし、次ページ以降の4つの実現方針（賑わい・移動・防災・環境・緑・景観）に従い、まちの骨格を形成する。



鎌倉駅周辺地区、大船駅周辺地区に並ぶ、第3の都市拠点の形成



ウェルネス・ヘルスケア・イノベーションを支える都市機能の誘導及び土地の複合的な利用の促進

ウェルネスの実現のために、関連機能の誘導及び充実化を図ると共に、多様な世代が健康に住む・働く・楽しむ> ライフスタイルを創出するため、対象地全体で、また街区の中でも土地の高度な複合的な利用を促進し、鎌倉駅周辺地区、大船駅周辺地区に並ぶ、**第3の都市拠点の形成**をめざします。

住宅系土地利用の方針

- ・子ども、子育て世代から高齢者まで幅広い年齢層や多様化するライフスタイルを受け止め、誰もが安全に、安心して暮らせる、都市型住宅や戸建住宅等、多様な住宅の導入を図ります。
- ・多様な世代の居住を誘導することで居住者の年齢層のバランスに配慮し、将来の社会情勢や社会のニーズに応じた適切な規模の住宅を誘導します。
- ・地区西側の既存権利者の住宅は、従前の機能や権利者の意向を踏まえ配置します。
- ・シンボル道路や駅前の公共空間に隣接するエリアは、商業的用途との複合利用を促進し、賑わいや交流の創出を図ります。

業務系土地利用

- ・ウェルネスの実現を図るため、神奈川県ヘルスケア・ニューフロンティア政策との連携を図り、ウェルネスに資する機能（医療、福祉、介護、子育て、健康増進機能等）の導入とウェルネスサイクルの充実を図ります。
- ・民間事業者などとの連携・協力を強化し、鎌倉市及び深沢地域の活性化や課題解決に資する企業の誘導を図ります。
- ・事業所等を営む権利者については、従前の機能や権利者の意向を踏まえ配置します。
- ・シンボル道路や公園等に隣接するエリアは、商業的用途との複合利用を促進し、多様な働き方に対応するライフスタイルの実現に加え、賑わいや交流の創出を図ります。

商業系土地利用

- ・シンボル道路等に面する沿道商業・業務施設との連携や鎌倉の特性に配慮した、質の高い商業施設の導入を図ります。
- ・新しく立地する商業施設と地域の商店会との連携・共生により、賑わいや交流を創出する機能の充実を図ります。
- ・業務的用途との複合利用を促進し、多様な働き方に対応するライフスタイルの実現に加え、賑わいや交流の創出を図ります。

工業系土地利用

- ・工場や市場を営んでいる権利者については、従前の機能や権利者の意向を踏まえ配置します。

公共施設の方針

- ・市庁舎、消防本部、総合体育館、グラウンド、公園が連携しながら、シビックエリアを形成し、複合的な行政サービスや市民活動の場を確保することにより、市民の利便性の向上、来街機会の誘発を図ります。
- ・市庁舎、消防本部を中心に、総合体育館、公園等と連携することにより、防災拠点としての受援力等の機能の強化を図ります。
- ・総合体育館、グラウンド等の整備により、「健康な心身を維持・発展させる生活活動」といったウェルネスに資するとともに、その他の公共公益施設（公園等）と連携することにより、賑わいや交流の創出を図ります。
- ・賑わいや交流の創出、防災拠点としての機能強化により、鎌倉駅周辺地区、大船駅周辺地区に並ぶ、**第3の都市拠点の形成**をめざします。

2-2. オープンスペースの骨格及び性格付け

オープンスペースの骨格は、東西のシンボル道路（仮）と南北の3つの異なる性格の軸で形成され、その骨格から生まれる3つのゾーンと、それに隣接する街区の特徴を最大に生かす空間の性格付けをする。（グリーン・ウェルネスゾーン、イノベティブ交流ゾーン、賑わいゾーン）



グリーン・ウェルネスゾーン

市役所などの行政施設と、壁面後退した前庭的な空間が豊富な活動空間を提供します。住宅地には低層商業の賑わいと一体となった魅力的な歩道空間を創出します。天蓋を構成する街路樹、背景となる丘陵と建築物の緑化が一体となって鎌倉らしい自然環境を創ります。



イノベティブ交流ゾーン

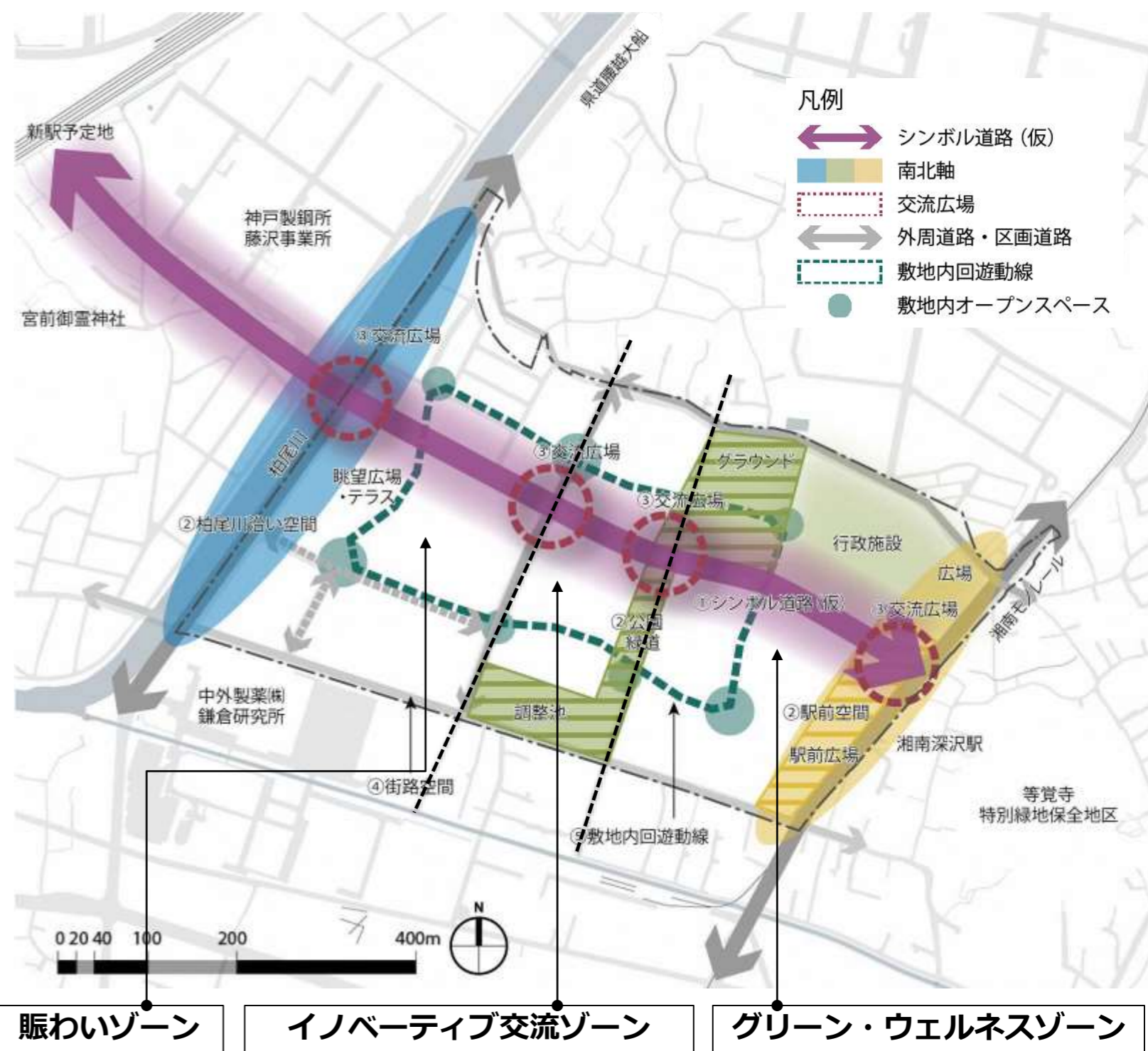
両側沿道の賑わいが一体となって魅力的な街路空間を形成します。互いに見る、見られる関係が親密感のある景観を形成します。交流広場には、イノベーション交流の受け皿となる施設が面するなど、賑わいと交流を誘発します。



賑わいゾーン

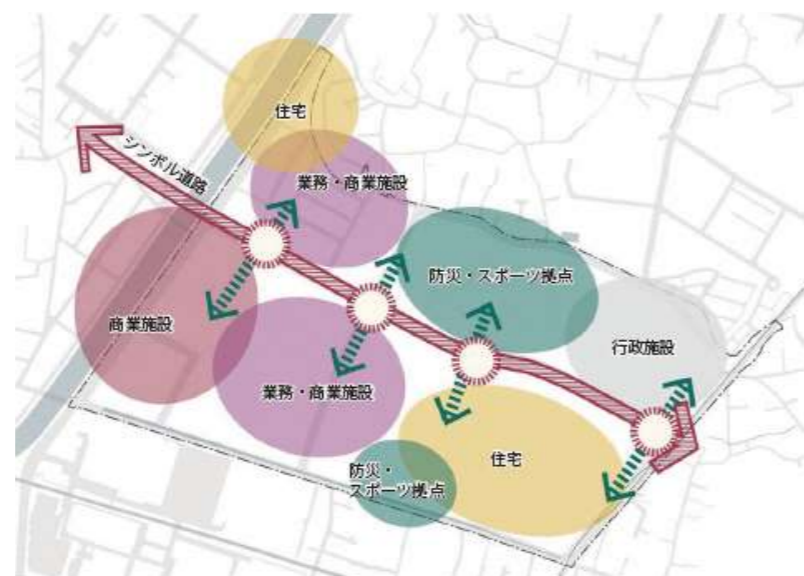
大きく壁面後退した商業施設の前は朝市、フリーマーケット等のイベントや日常的なオープンカフェの空間として利用し、賑わいを創出します。

オープンスペースの骨格及び3つのゾーン



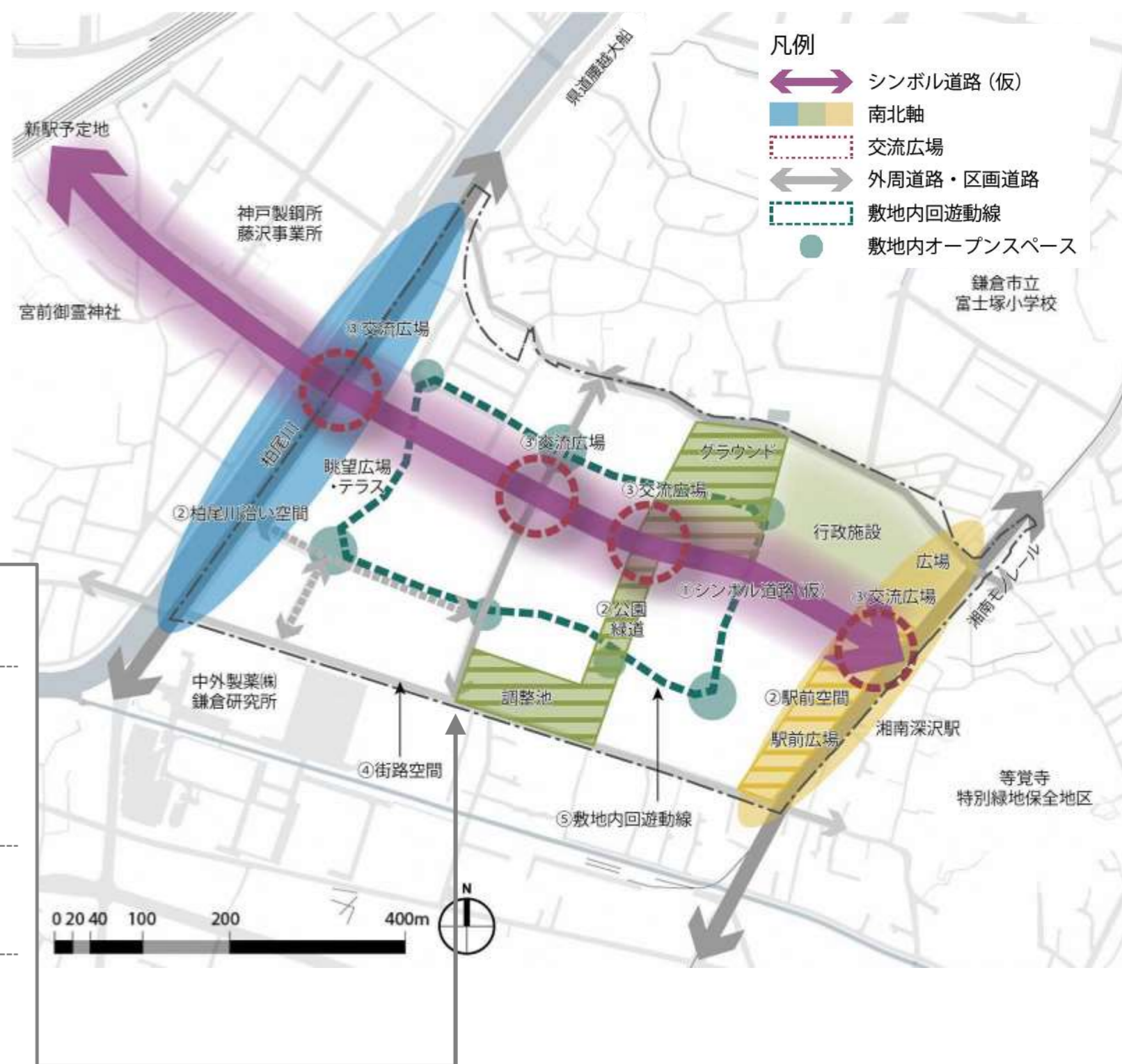
2-3. オープンスペースの骨格から導くまち並みルール

土地のポテンシャルを最大限に活かすため、まちの各要素をオープンスペースでつなぎ、骨格を形成する。そのオープンスペースの骨格を中心にまち並みルールを適用することで、公共空間から多様な活動や取り組みが展開され、緑と水に囲まれたウェルネスを実現するまちを目指す。



シンボル道路（仮）を中心とした都市構造・公共空間の整備

オープンスペースの骨格



ウェルネスを実現するウォーカブルなまちを創る 10のまち並みルール

賑わい

1. 賑わいを形成する多様な「場」づくり
2. 賑わいを形成する機能配置 (水平・垂直)

移動

3. ウォーカビリティを向上する歩行環境の整備
4. ウォーカブルなまちを形成する敷地内通路・オープンスペース等
5. ウォーカブルなまちを支える車動線及び駐車場空間

防災・環境

6. 防災力を強化する街区形成
7. 脱炭素社会の実現に向けた環境目標の設定

緑・景観

8. 自然豊かな緑のネットワークの形成
9. 鎌倉・深沢のアイデンティティを創出する景観の形成
10. 風格のある建築ファサード及び景観要素

3

10のまち並みルール

1 賑わいを形成する多様な「場」づくり

賑わい形成のための「場」づくり

① オープンスペースと連動して親しみや愛着を持てる賑わいの「場」づくり

・まちの骨格を形成するオープンスペースを中心に、多様な人々が集まり、親しみのある「場」をつくることで、賑わい空間の創出につなげる。



都市機能と連動した個性のある「場」づくり

② 多世代交流の「場」づくり

・高齢者や子供、働く世代や外から訪れる人等、多様な世代が居心地良く集まり、交流できる「場」を形成する。特に高齢者や子供の集まる場はそのアクセス性にも配慮する。



③ ウェルネス・健康を促進する「場」づくり

・まちの大きな目標であるウェルネス及び健康を促すような交流の場を設けることで、健康づくりに関する情報の発信やウェルネスの新たな仕組みの展開、健康づくりへの動機づけの提供、住民間での交流がより具体的な形で促進されるようになる。



④ イノベティブ交流の「場」づくり

・働く場と連動し、まちの中でも働いたり、多様な人々との交流ができるような環境を整える。



① オープンスペースと連動して親しみや愛着を持てる賑わいの「場」づくり

② 多世代交流の「場」づくり

③ ウェルネス・健康を促進する「場」づくり

④ イノベーション交流の「場」づくり

凡例

シンボル道路 (仮)

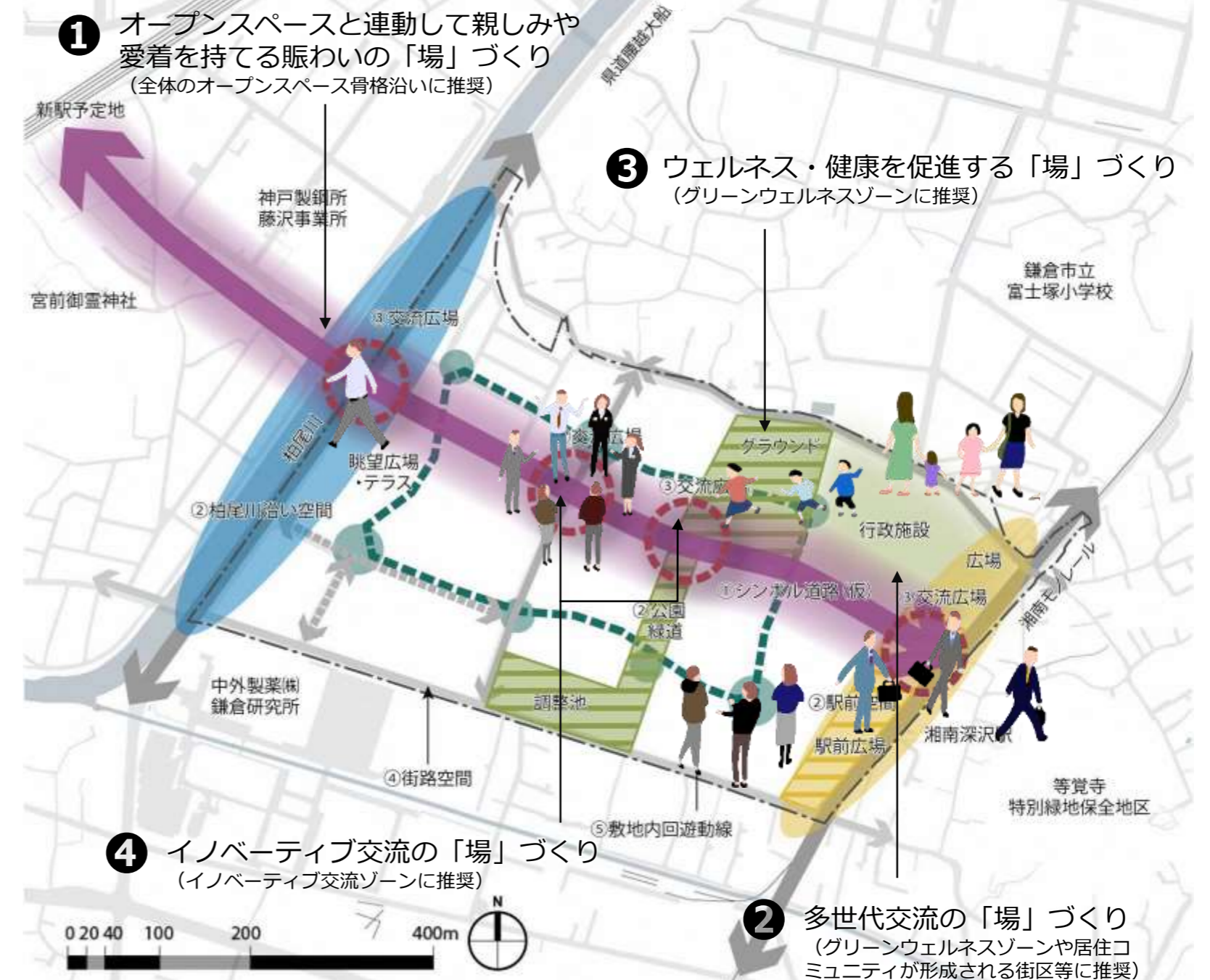
南北軸

交流広場

外周道路・区画道路

敷地内回遊動線

敷地内オープンスペース

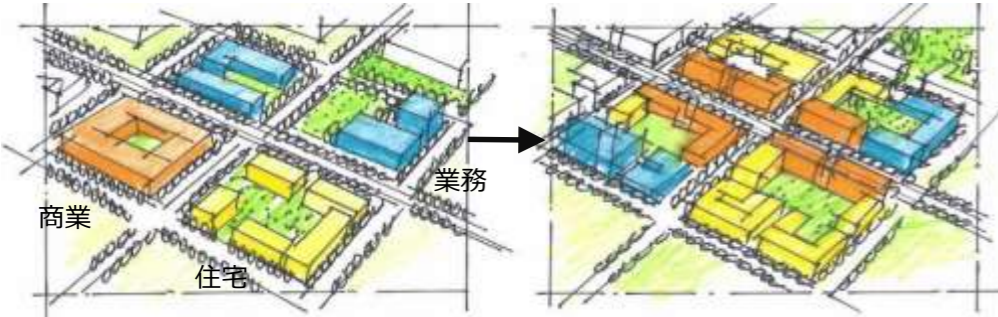


2 賑わいを形成する機能配置 (水平・垂直)

賑わいに繋がるよう機能配置の工夫

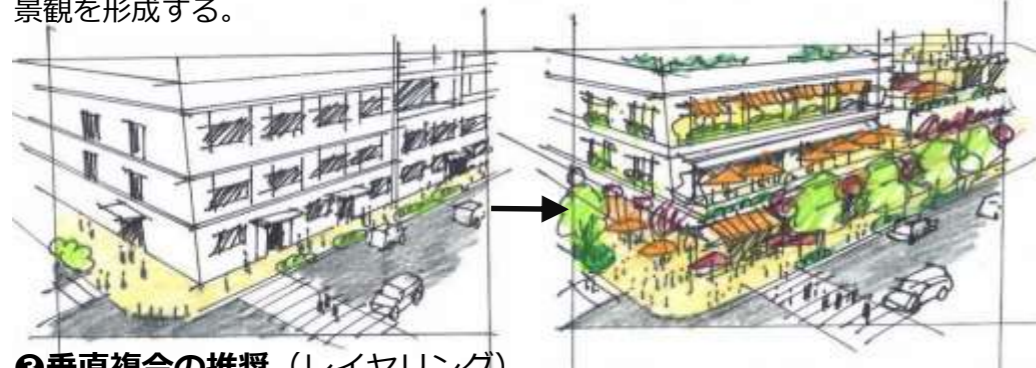
①多様な用途の複合化 (まち全体、街区ごと)

・単独敷地内や複数の街区に対し、住居・業務・商業等の用途を混在させることによって、昼夜人口のバランスの取れた多様な活動が生まれるまちをつくる。



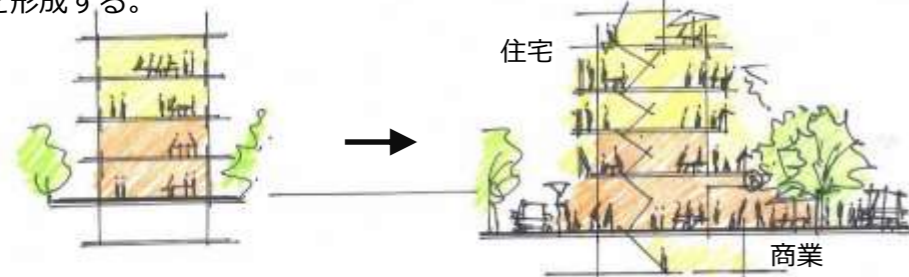
②低層部の賑わい形成

・歩道に面する低層部分をカフェやロビー等の賑わいや活動を促す空間とすることにより、歩行者と建物内部空間との間に見られる関係が生まれ、活気ある街路景観を形成する。



③垂直複合の推奨 (レイヤリング)

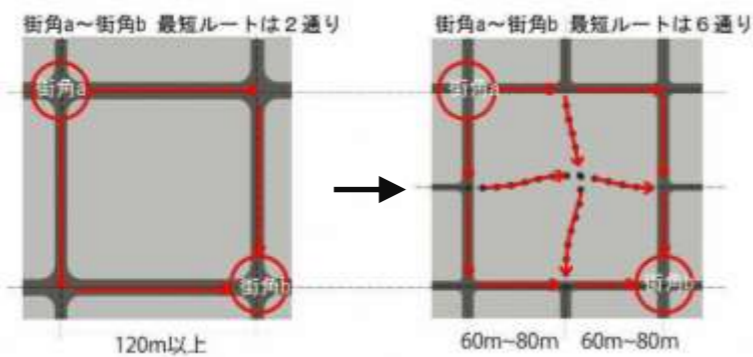
・建物の垂直的な複合また開放的な空間を形成することにより、多様で魅力ある景観を形成する。



ヒューマンスケールなまちかど形成

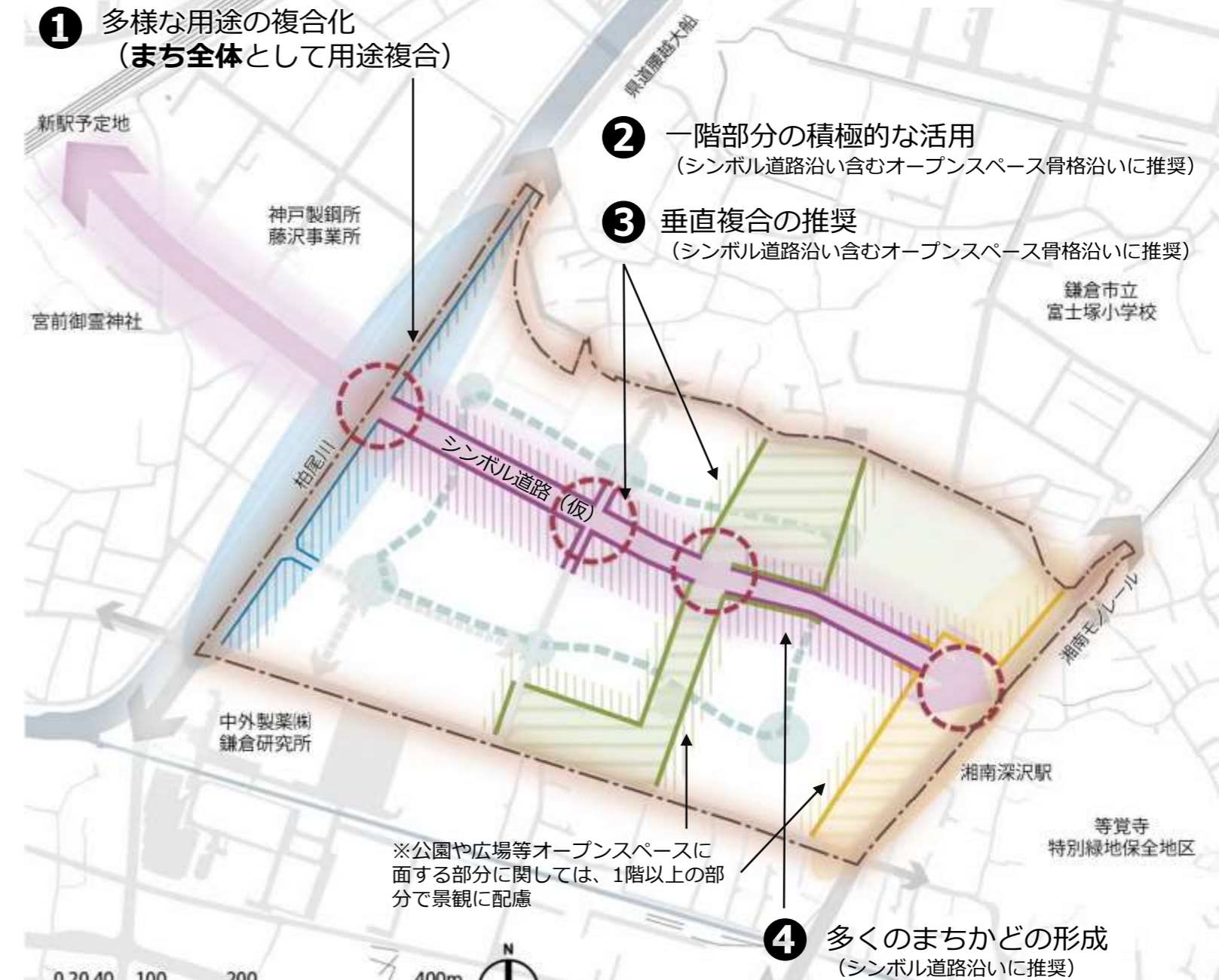
④多くのまちかどの形成

・小さな街区による町割りは、多くのまちかど空間を創出し、選択性のある歩行空間を提供するとともに、自由な形状の街区形成を促す。



- ①多様な用途の複合化
- ②一階部分の積極的な活用
- ③垂直複合の推奨 (レイヤリング)
- ④多くのまちかどの形成

- 全体範囲
- 交流広場
- シンボル道路沿い
- 駅前空間沿い
- 入口広場沿い
- 柏尾川沿い



3 ウォーカビリティを促進する歩行環境の整備

快適な歩行環境の創出

①自然と歩きたくなる場所や設えの整備

・自然と歩きたくなる・使いたくなる、親しみやすい空間デザインとする。(手に取りやすい素材、柔らかい素材、角の少ないデザイン、使いやすい高さや寸法など)



②快適な歩行を支えるサイン・ファニチャの整備

・案内サインの設置により、円滑な移動・健康な歩行を促す。(立体・壁面サインの活用、歩道・床面サインの活用、健康な歩行を促すサインなど)
・ストリートファニチャの設置により、休息や憩いの環境を整えることでウォーカビリティを向上させる。



歩く動機づけとなる活動・システムの提供

③ウェルネス・健康活動を促進する仕掛けの導入

・人々がよく利用する場所への運動促進の仕掛けの導入。
・健康意識を醸成する仕掛けの導入。(健康施策のロゴマーク周知など)



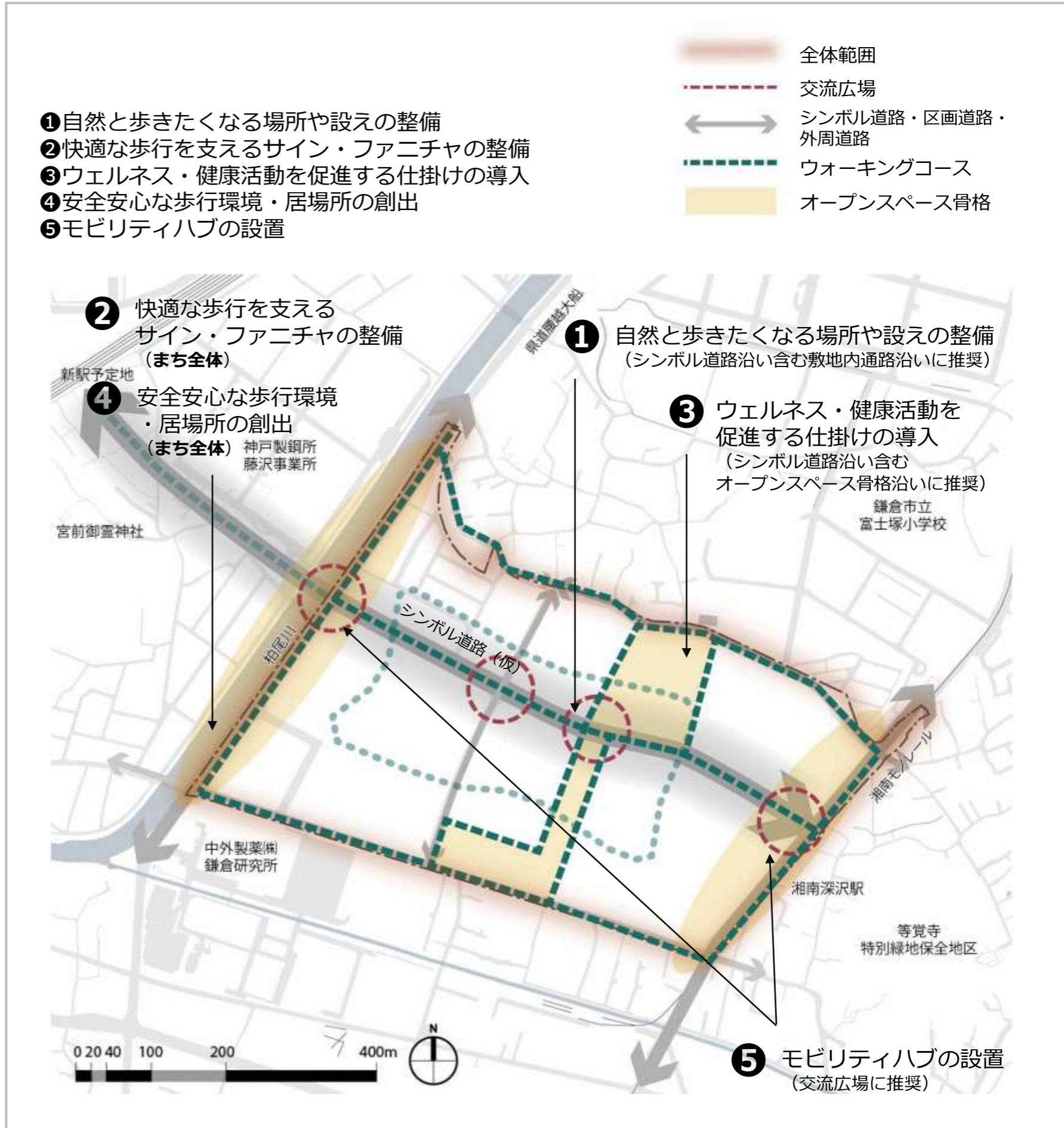
④安全安心な歩行環境・居場所の創出 (防災・防犯)

・災害時にも歩きやすい歩行環境、滞留空間の整備
・CPTED (防犯環境設計) に基づいた設計



⑤モビリティハブの設置

・まちかどにモビリティハブを設置し、多様な交通手段と徒歩の共存、ネットワークの形成を図る。



4 ウォーカブルなまちを形成する敷地内通路及びオープンスペース

賑わいに繋がるよう機能配置を工夫する。

① 鎌倉の都市グリッドの尊重

・ 鎌倉本来のヒューマンスケールでウォーカブルな都市空間スケールを尊重し、人の行き来できるような街区造りをする。(参考距離：70~100m)



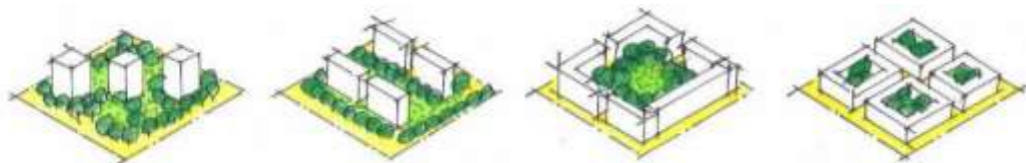
若宮大路の一の鳥居~三の鳥居間(約1.3km)と新駅設置予定地~モノレール湘南深沢駅間(約1.1km)はスケール感が近似

② 敷地内通路

・ ウォーカブルなまちを形成するとともに、防災・防犯の面からも敷地内通路を確保することで、人々の良好な生活・活動環境を支える。
・ ヒューマンスケールな通路とし滞留空間を設けることで、人々の交流を創出する。

③ 敷地内オープンスペース(建物高さとも関係する)

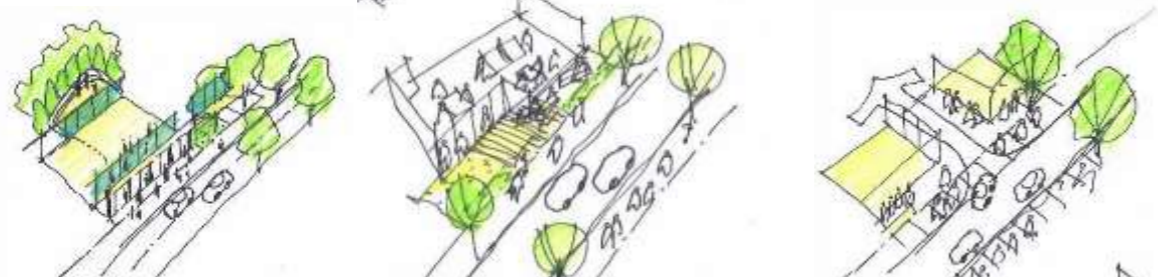
・ 敷地内にオープンスペースを確保し、人々が自由に活用できる空間として有効に活用する。
・ 多くの住民がアクセスしやすい場所にオープンスペースを配置する。



セットバック空間の活用

④ セットバック空間の積極的な活用

・ 歩道空間と連携し、まちに貢献できる空間として活用をする。
・ 日常の活動だけでなく、災害時の緊急対応場所としての利用など柔軟な使い分けを図る。



小売、商業、カフェとしての活用

ロビー、コミュニティー空間としての活用

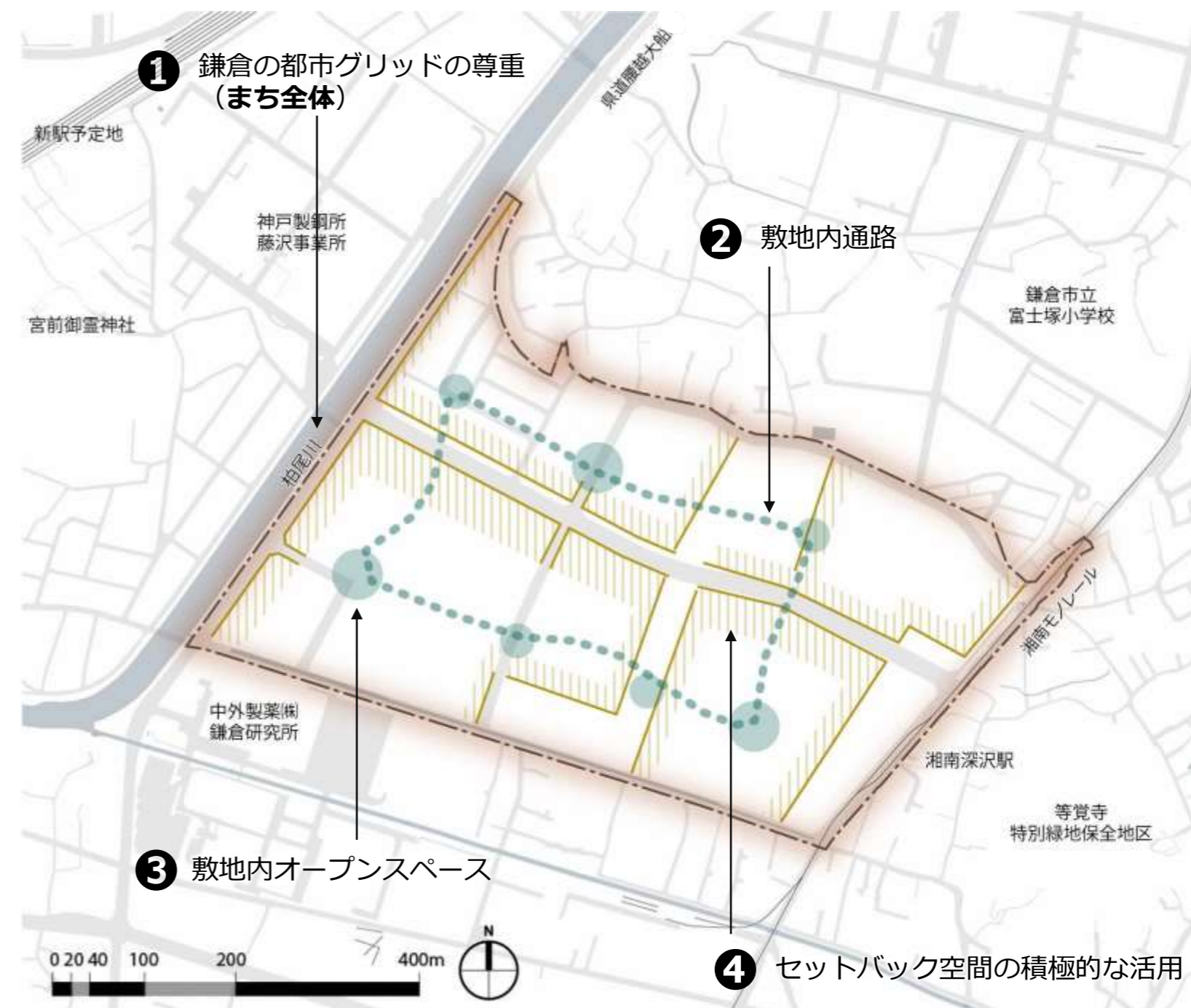
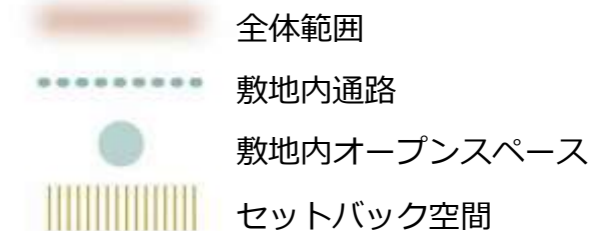
周辺環境に配慮した駐車場出入口の設置

① 鎌倉の都市グリッドの尊重

② 敷地内通路

③ 敷地内オープンスペース(建物高さとも関係する)

④ セットバック空間の積極的な活用



5 ウォーカブルなまちを支える車動線及び駐車場空間

歩行者を優先する車動線の集約

① 駐車場へのアクセス動線の集約

- ・ 地区外周側に駐車場出入口設置を推奨
- ・ 駐車場設置可能な範囲の制限
- ・ シンボル道路への車両流入を抑制

② 敷地内の駐車アクセス・

車寄せのための敷地内車路設置推奨

- ・ 敷地内駐車のための外周道路への渋滞延伸の防止
- ・ 各住戸と車寄せの近接による利便性向上
- ・ 敷地内部での駐車場設置による住戸南側の景観への配慮



<参考> 柏の葉キャンパス住宅街区

敷地内まで駐車アクセスが入り込み、住戸近くでのドロップオフが可能
建物をなるべく南側に寄せて、住環境も確保が出来る

駐車場の集約

③ 駐車場の相互融通利用（業務⇔商業）

- ・ 大型商業駐車場の一部を平日業務利用に開放
- ・ 効率的な利用による駐車場面積の削減

<参考> ららぽーと柏の葉

商業施設駐車場を業務施設と相互に利用している



大型駐車場の相互利用（柏市）

④ 駐車場の集約設置（複数の街区がまとめて設置）

- ・ 各街区に個別設置するのではなく、複数の街区で一体的に集約して駐車場を設置

<参考> 柏の葉イノベーションキャンパスエリア

複数の街区の駐車場を2か所にまとめて設置している。

地区内、特に調整池周りの駐車のためのアクセス交通抑制効果

シンボル道路沿いの荷捌き・サービス車両への制限

⑤ シンボル道路の荷捌き車両の時間帯制限

- ・ シンボル道路への車両流入を抑制

<参考> 横浜元町通り

狭小な道路ながら荷捌き車両の制限（原則禁止）することで歩行者優先の道路を実現

- ・ ラストワンマイル配送の自動化推進



時間帯による荷捌き車両通行
（横浜市元町通り）



自動運転モビリティ

① 駐車場へのアクセス動線の集約

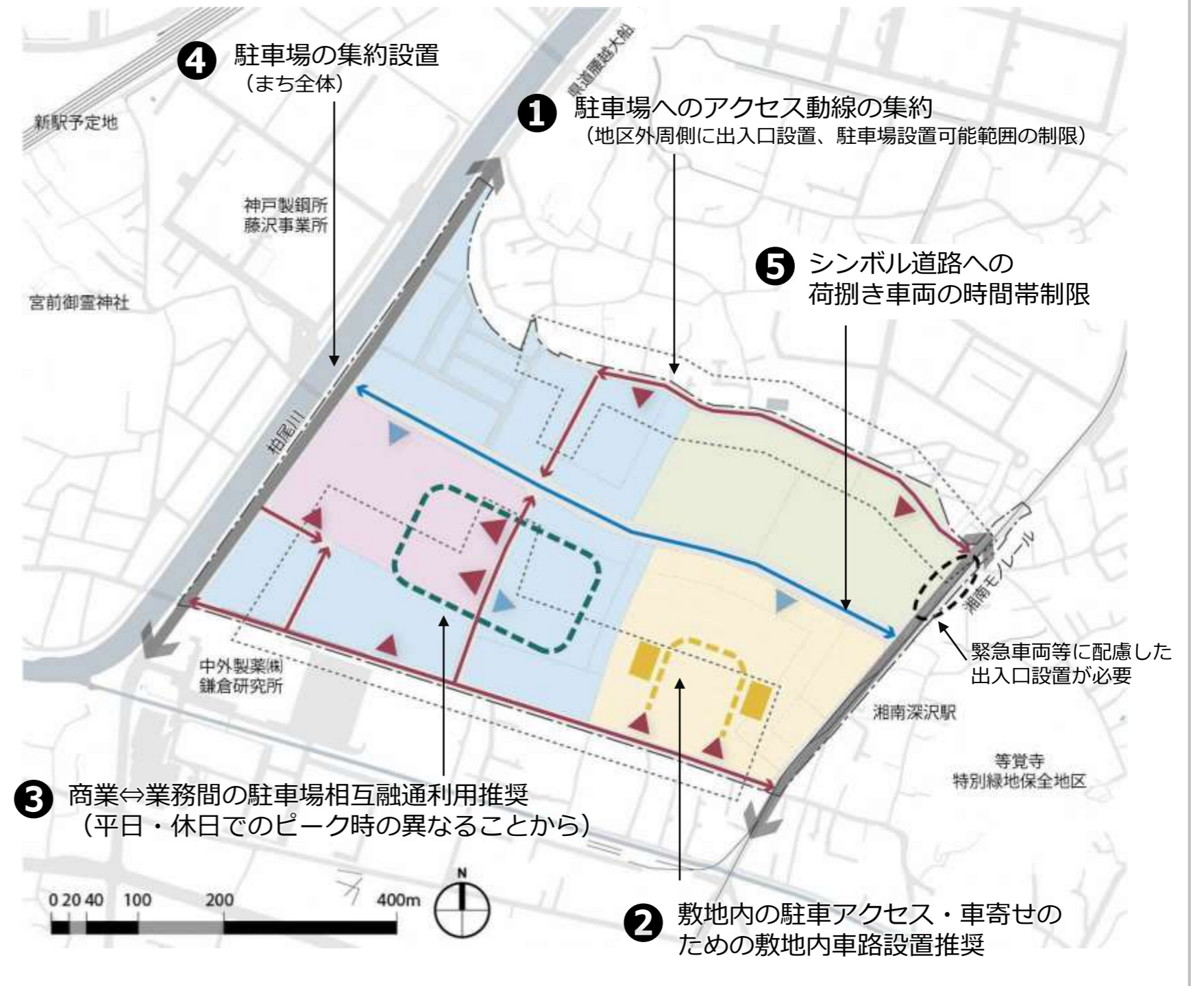
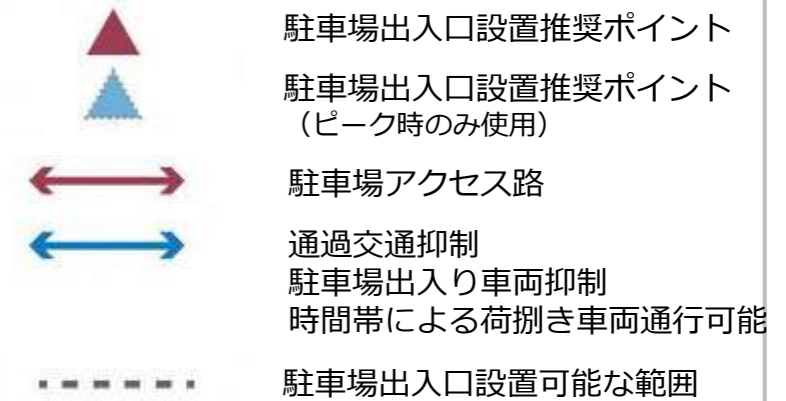
② 敷地内の駐車アクセス・

車寄せのための敷地内車路設置推奨

③ 駐車場の総合融通利用（業務⇔商業）

④ 駐車場の集約設置（複数の街区がまとめて設置）

⑤ シンボル道路の荷捌き車両の時間帯制限



6 防災を強化する街区形成

防災の拠点となる基盤を整備

① 自然災害時の防災拠点の整備

- ・ 自宅を初動防災拠点とする。最新の耐震基準による建物内が最も安全な地区となるようにする。
- ・ 在宅避難マニュアルの作成、配布。

② インフラ災害への対応

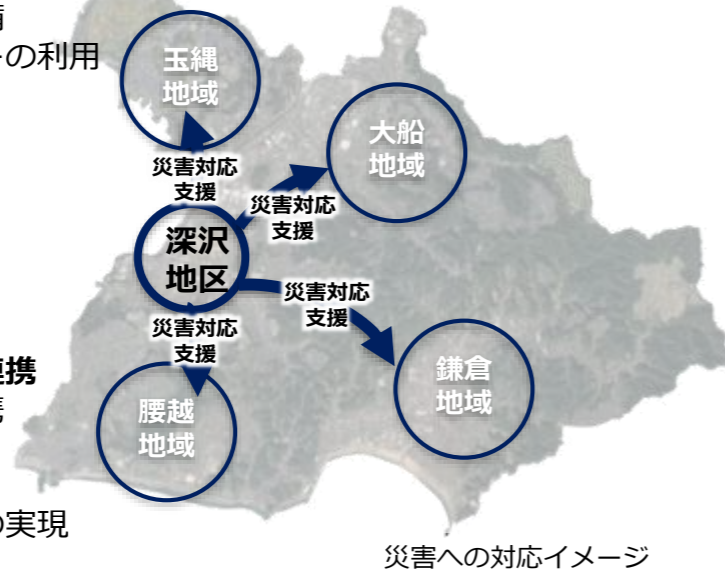
- ・ 蓄熱水槽水、プール非常時利用、雨水・防災井戸利用
- ・ 緊急汚水槽・雑排水槽の整備
- ・ 太陽熱などの代替エネルギーの利用

③ 人的災害への備え（防犯）

- ・ 適切な運営時間ゾーニング
- ・ 適切な照明計画（夜間照明）
- ・ 高い防犯環境の構築、セキュリティ情報の連携
- ・ 防犯啓蒙と防犯連携

④ 防災拠点としての広域的な連携

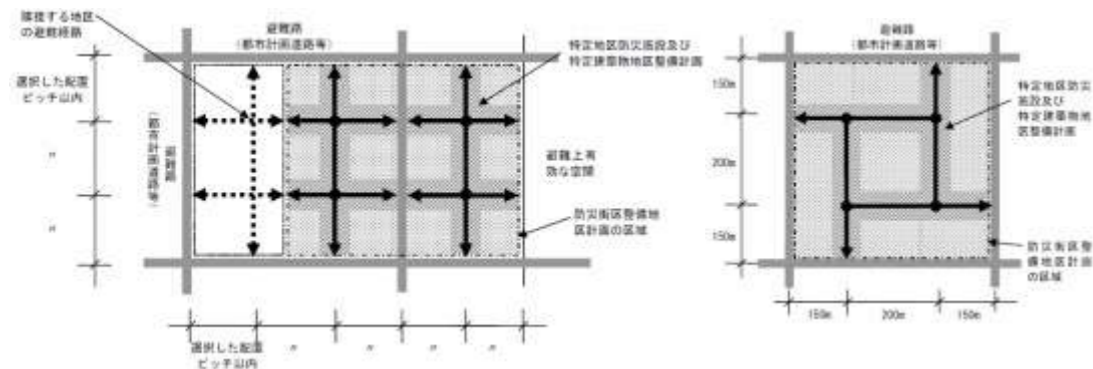
- ・ 大船拠点や鎌倉拠点との連携
- ・ 確実な避難手段の確保
- ・ 災害対応支援
- ・ 逃げ込める深沢まちづくりの実現



防災の連携に資するまち並みを誘導

⑤ 防災広場及び敷地内通路等による避難経路確保

- ・ 視認性を確保できるオープンスペースを計画する。
- ・ 防災広場へスムーズに避難する通路や経路の確保。



敷地内避難経路確保のイメージ（国土交通省「防災街区整備地区計画作成技術指針」より）

⑥ 防災に関する情報発信の拠点

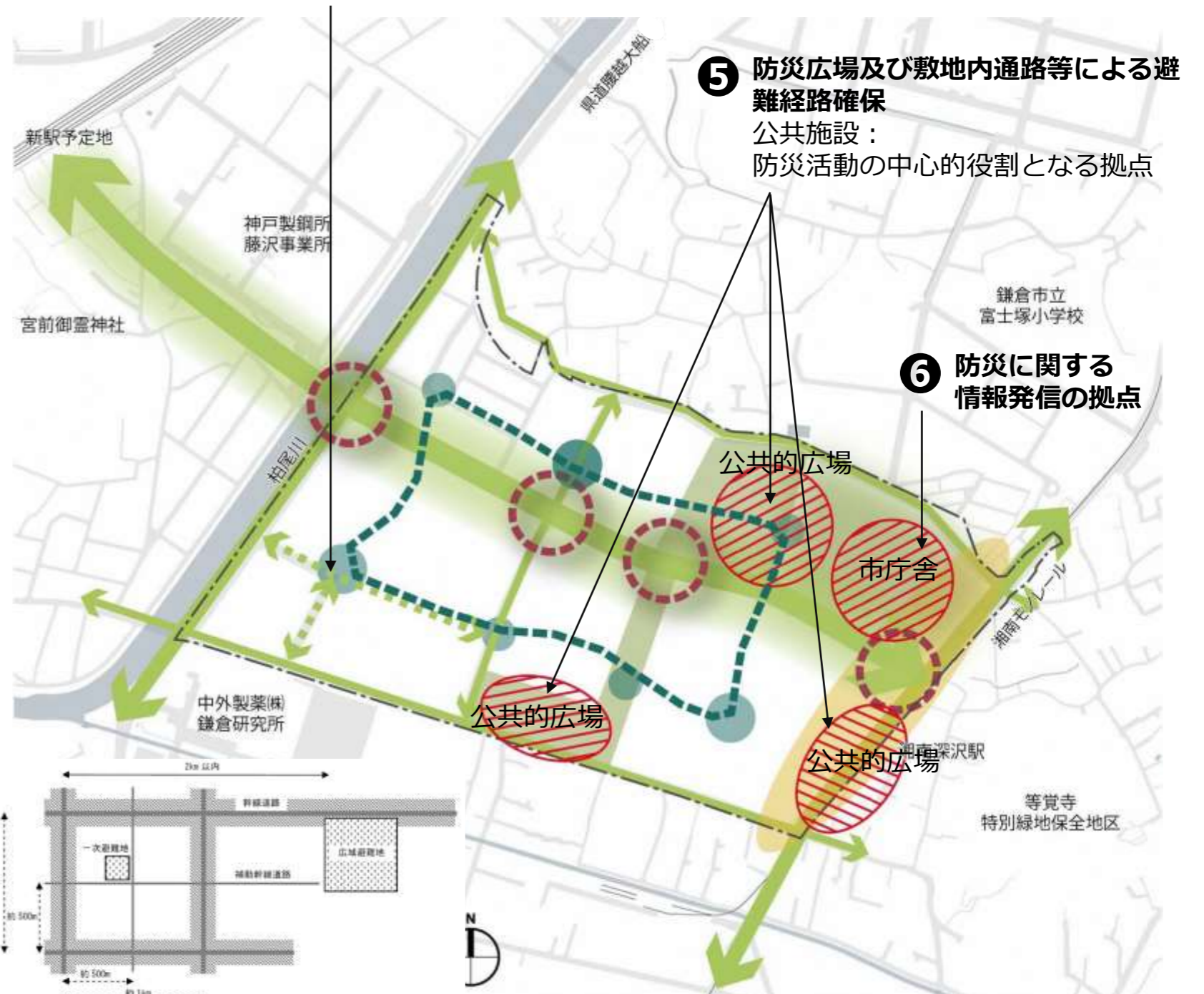
- ・ 市庁舎を非常時における防災活動の情報収集と発信する拠点とする。
- ・ 庁舎内に消防本部を設置する。

⑤ 防災広場及び敷地内通路等による避難経路確保

- ・ 複数方向への避難と可能とする。
- ・ 消防活動で使用可能。

凡例

- 災害対応拠点の中核
- 道路空間・公共空間を活用した緊急車両通行・避難経路
- 視認性のあるオープンスペース（広場）



敷地内避難地確保のイメージ（国土交通省「防災街区整備地区計画作成技術指針」より）

7 脱炭素社会の実現に向けた環境目標の設定

持続可能なまちのため、可変性の高い建物活用の推進

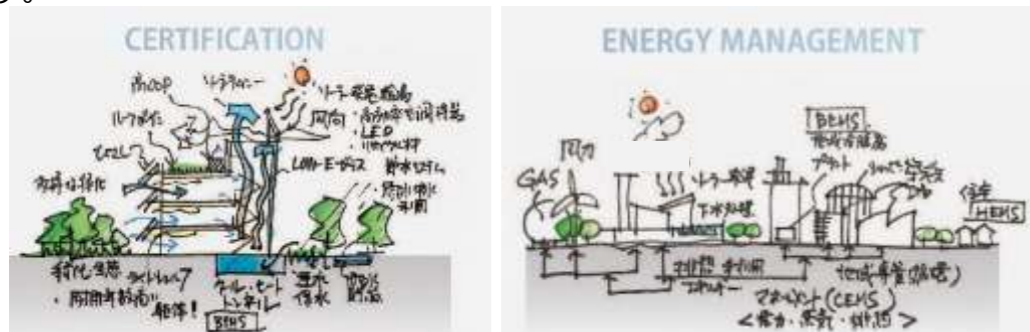
①可変性の高い建物活用

- ・省エネルギーや脱炭素、可変性に優れた長期優良住宅やスケルトン住宅を採用する。
- ・施設の利用方法を変更しやすい形状とする。
- ・建物単体ではなく、まち全体の可変的利用を考慮する。
- ・気候に対応した建物配置や快適な歩行環境形成（ミストシャワー、透水性舗装等）を整備し、レジリエントなまちづくりを目指す。



②環境にやさしい建物推進（ZEB等獲得推進）及びエネルギーマネジメント

- ・2030年における温暖化ガス排出量を、1990年比で31%削減を目指す。
- ・行政施設や主要施設におけるZEB最高ランクの取得を目指す。
- ・地域一貫のエネルギーマネジメントにより、効率的な運用体制の構築を目指す。



環境目標の設定

③街全体の緑化率の設定

- ・緑化率の街区ごとの目標値や樹木の種別を設定し、まち並みの統一感及びバランスの良い配置を図る。（今後検討事項）

④グリーンインフラの目標設定

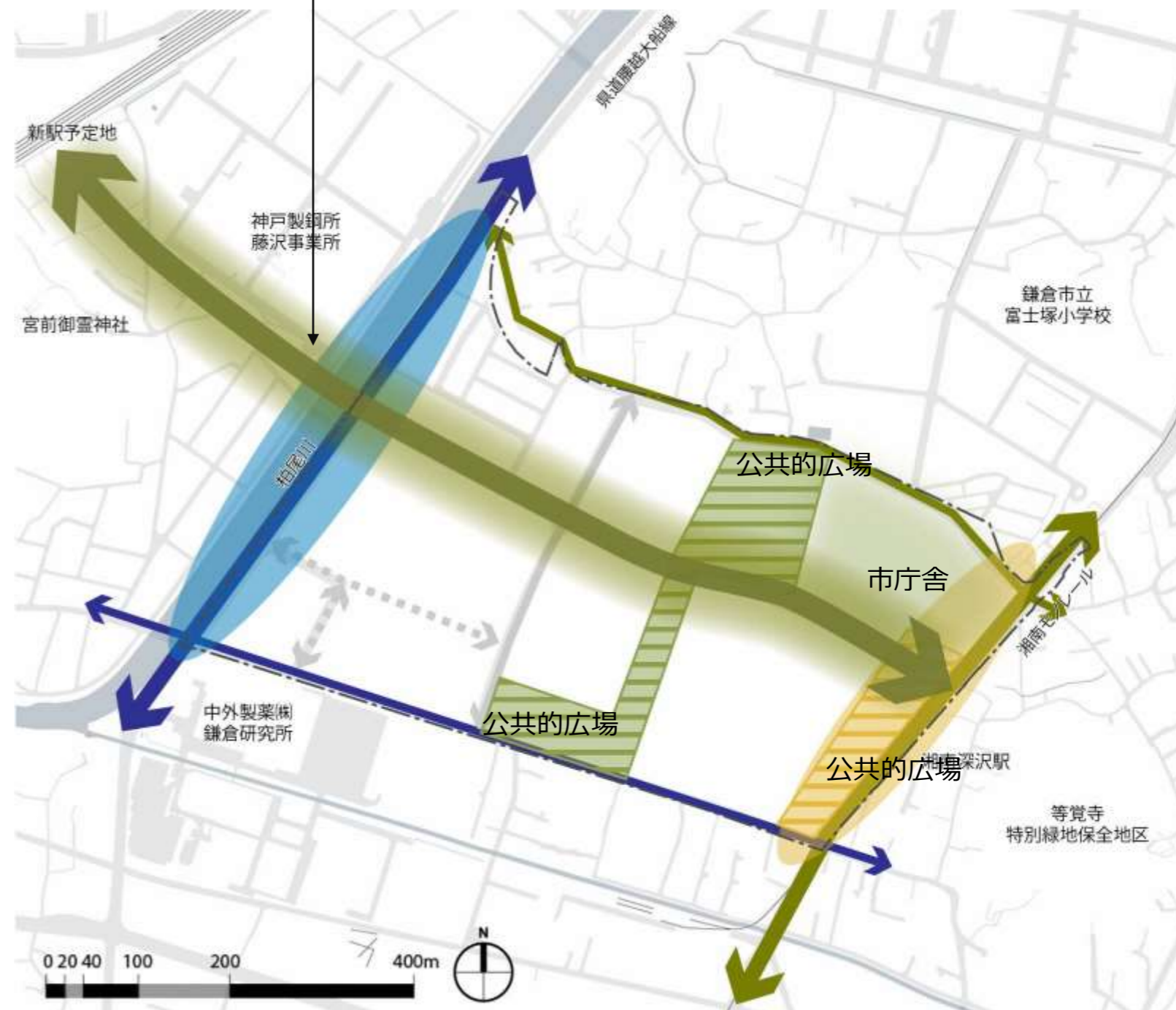
- ・人が自然とより良く関わることのできる緑と水の豊かな生活空間を形成する。
- ・気候変動に伴う事前災害、人口減少により管理放棄地、国際的な都市間競争の激化などの様々な課題の解決に向けて、自然環境の持つ多様な機能を賢く利用するグリーンインフラを通じ、持続的な地域づくりを進める。
- ・グリーンインフラを整備することにより、水質改善、大気汚染の浄化、気候変動への回復力、野生生物生息域の改善、地域資産価値の向上等の効果が見込まれる。
- ・雨水活用技術基準の規定に基づき、蓄雨性能を定量化し、目標を定める。

まち全体としての可変的利用・緑化推進

- ①可変性の高い建物活用
- ②環境にやさしい建物推進（ZEB等獲得推進）及びエネルギーマネジメント
- ③街全体の緑化率の目標
屋上緑化・緑地整備の誘導（全域）
- ④グリーンインフラの目標

凡例

- 官民一体のグリーンインフラ、エネルギーネットワークの整備
- 雨水排水ルート



8 自然豊かな緑のネットワークの形成

東西シンボル景観軸と緑のネットワークの形成

❶ 村岡城址から新駅、シンボル道路（仮）と周辺緑地へとつながる東西の景観軸を形成

- ・ シンボル道路（仮）沿いは壁面後退した民地部分と一体的な緑地空間を提供する。
- ・ 東西につながる建築物壁面や屋上空間も積極的に緑化する。

❷ シンボル道路（仮）、区画道路と周囲の道路空間の緑を連続的につなぐ

- ・ 緑陰の提供や四季の彩りなど街路空間の性格に合わせた道路景観を形成する。
- ・ 交差点など主要な結節点には象徴的な樹木を配置する。

❸ 街区内に緑の広場空間や歩行者通路を配置し、ネットワークの強化

- ・ 住宅、商業、業務街区における敷地内通路をつなぎ、緑のネットワークを形成する。
- ・ 敷地内の緑化率の向上により、緑の連続性を確保する。

南北を貫く3つの景観軸の創造

❹ 市庁舎、グラウンド、緑道と調整池が一体となった緑の拠点形成

- ・ 行政街区と緑道、調整池へとつながる緑の歩行者ネットワークを創出する。
- ・ 市庁舎や沿道の建築物は壁面緑化や屋上緑化によって緑豊かな景観を形成する。

❺ モノレール沿いに行政街区と駅前広場をつなぐ広場空間を確保

- ・ 行政街区と駅前広場を一体的につなぐ緑豊かな広場を創出する。
- ・ 市庁舎や沿道の建築物は壁面緑化や屋上緑化によって緑豊かな景観を形成する。

❻ 柏尾川沿いに緑の連続性や周辺緑地への視点場を創造

- ・ 大街区では壁面後退部分を活用して緑の連続性の向上を図る。
- ・ 柏尾川沿いの建築物にはテラスを設けるなど眺望を楽しめる視点場を配置する。

生物多様性を育む環境の創出

❼ 周辺緑地をつなぐ生態系ネットワークの拠点形成

- ・ 行政街区、調整池には生物多様性に配慮した植栽とする。
- ・ 柏尾川沿いや調整池など水辺に適した樹種を選定し生態系の連続性に配慮する。
- ・ 樹種の選定には周辺緑地の生態系との連続性に配慮する。

❽ 環境学習が可能な親水空間や農地として活用できる緑地を確保

- ・ 中央の緑地や調整池にはレインガーデンなど環境学習が可能な緑を配置する。
- ・ 建築物の屋上など敷地内の空間を活用して農業を行える場を確保する。

❶ 村岡城址から新駅、シンボル道路（仮）と周辺緑地へとつながる東西の景観軸を形成

❷ シンボル道路（仮）、区画道路と周囲の道路空間の緑を連続的につなぐ

❸ 街区内に緑の広場空間や歩行者路を配置し、ネットワークの強化

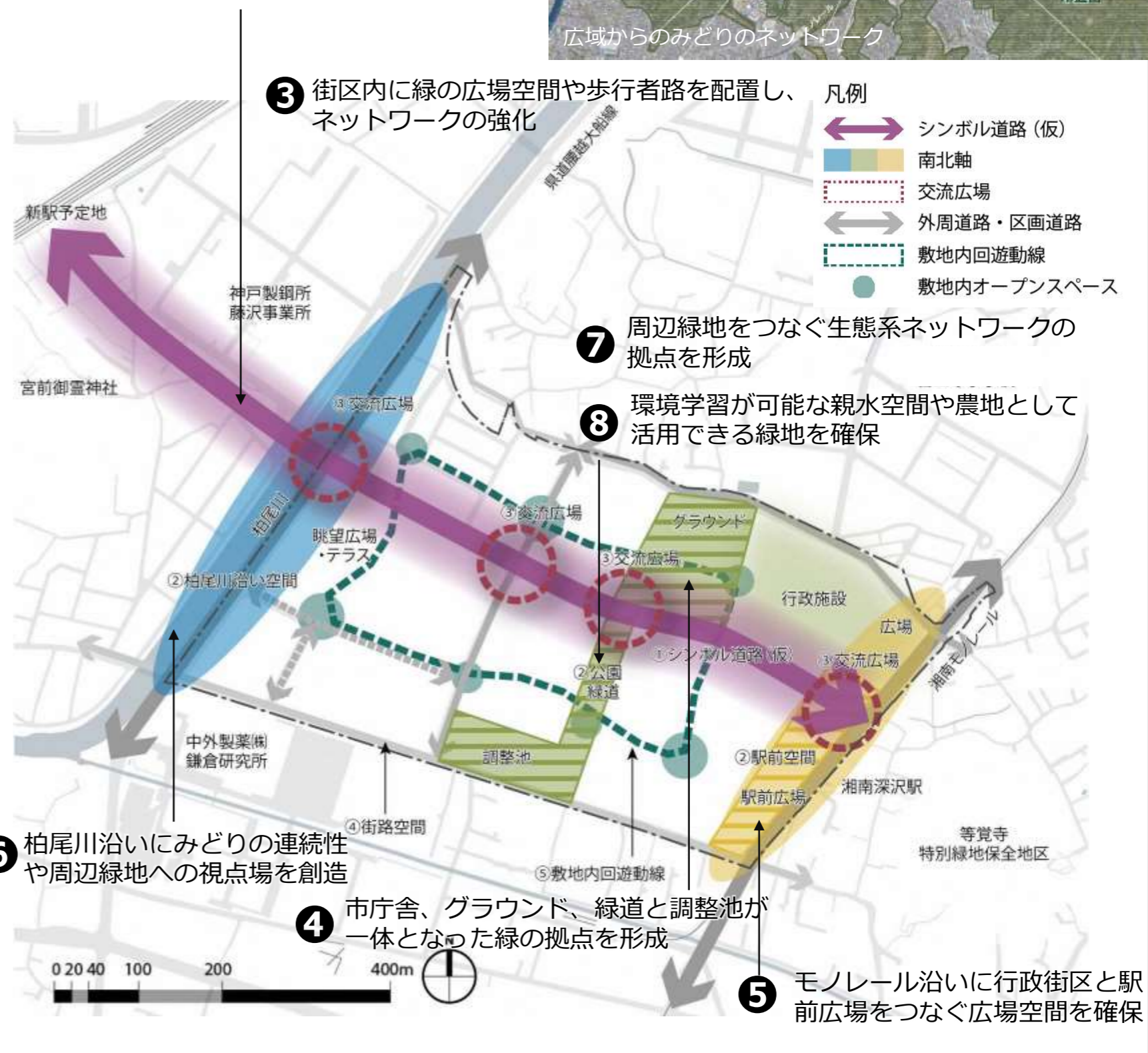
❷ 周辺緑地をつなぐ生態系ネットワークの拠点形成

❸ 環境学習が可能な親水空間や農地として活用できる緑地を確保

❹ 柏尾川沿いにみどりの連続性や周辺緑地への視点場を創造

❺ 市庁舎、グラウンド、緑道と調整池が一体となった緑の拠点形成

❻ モノレール沿いに行政街区と駅前広場をつなぐ広場空間を確保



9 鎌倉・深沢のアイデンティティを創出する景観の形成

歴史的資源、周囲の保全緑地や柏尾川と調和する魅力的な景観の形成

① 周囲の保全緑地と一体となったまとまりのある景観を形成

- 地区内だけでなく、常盤山や鎌倉中央公園、寺分一丁目特別緑地保全地区などの丘陵地から、深沢地区、藤沢市側へ既存地形との連続性を考慮したスカイラインを形成する。
- 地形に沿ったスカイラインを形成することで、柏尾川沿いの風の流れを地区内に引き込む。
- 泣塔と周囲の緑が一体となった魅力的な景観を形成する。

② 近景・中景・遠景を考慮した眺望景観の創出

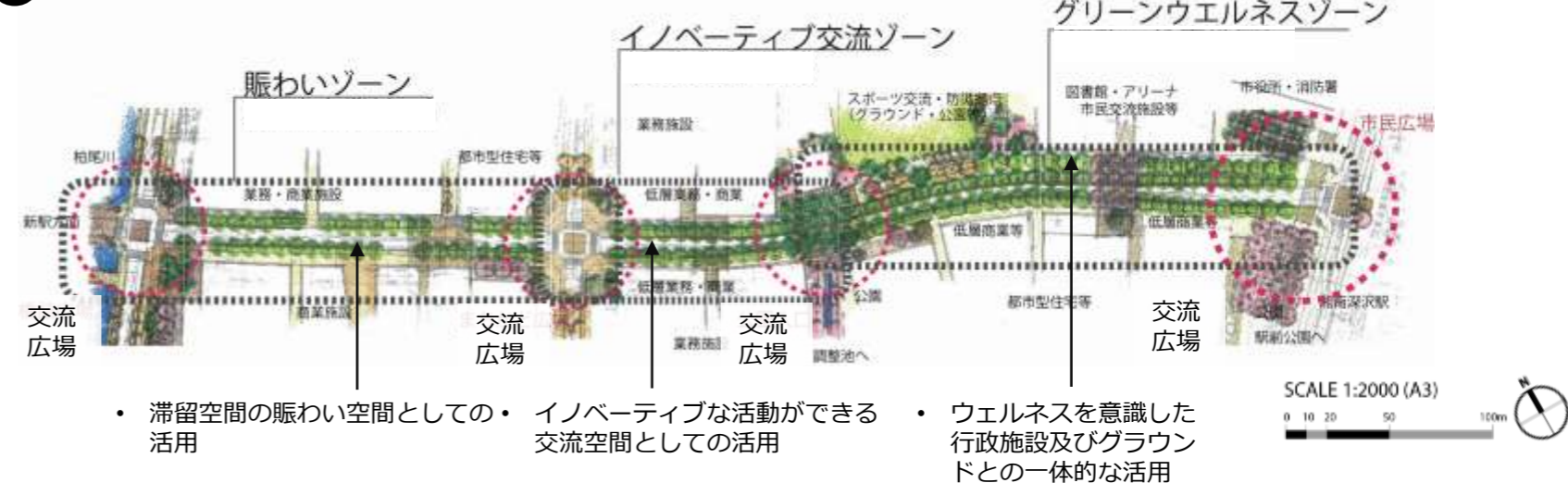
- **近景**：シンボル道路（仮）など地上部の広場からは「宮前公園」への眺望を確保
- **中景**：調整池周辺からは敷地南側の「手広・笛田特別緑地保全地区」、湘南深沢駅周辺の広場や住宅からは東側の「寺分一丁目特別緑地保全地区」への眺望を確保
- **遠景**：商業施設の屋上や、行政街区の屋上からは「富士山」、「丹沢山地」への眺望への配慮

① 周囲の保全緑地と一体となったまとまりのある景観を形成

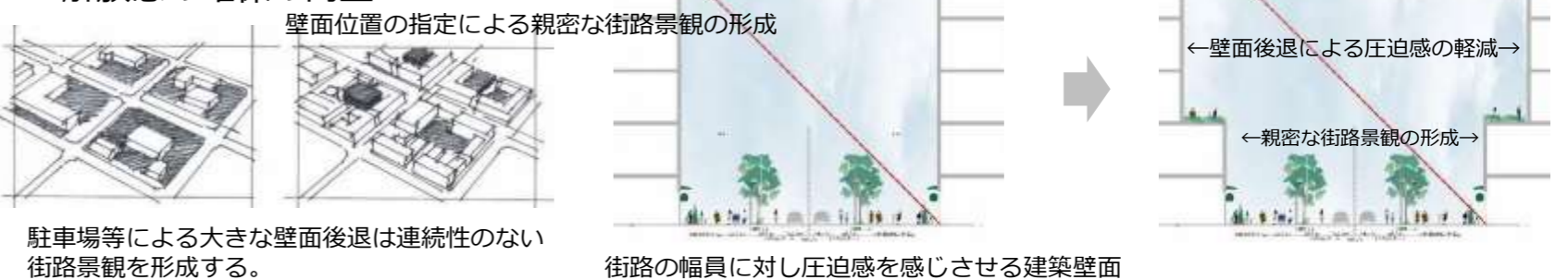
② 近景・中景・遠景を考慮した眺望景観の創出



③ 道路・緑地と一体となった滞留空間を確保及び活用（シンボル道路（仮）沿い）



④ 親密な街路空間の形成と解放感の確保の両立



鎌倉らしいヒューマンスケールに配慮した界隈性の感じられる都市景観の形成

③ 道路・緑地と一体となった滞留空間を確保及び活用

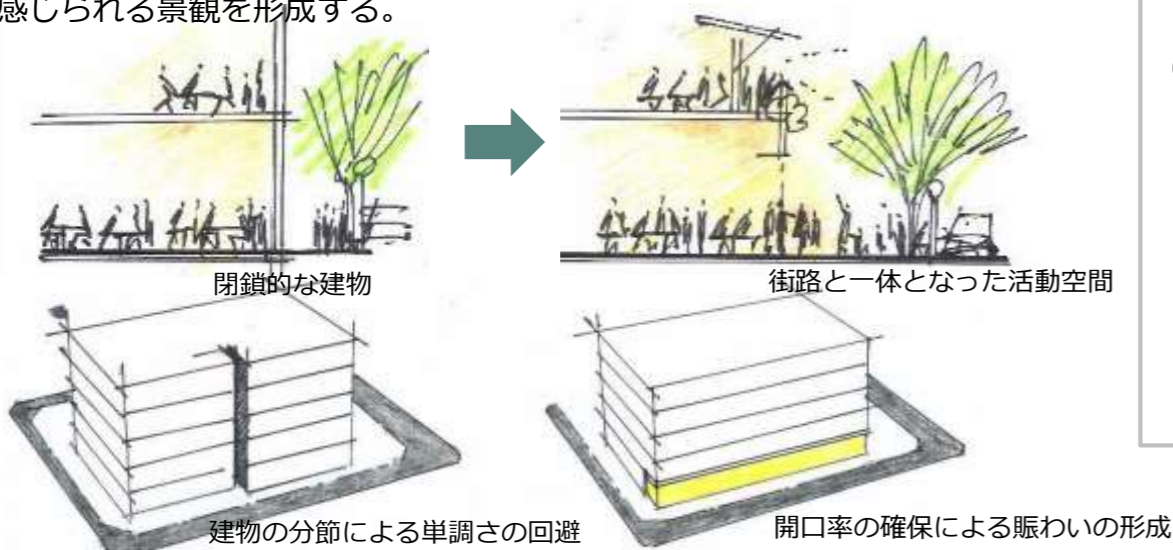
- シンボル道路（仮）沿いの賑わいを形成するため、交差点部等での低層部の建物用途に応じた多様な滞留空間を確保する。
- 建築物と外構や公共空間等の境界部「敷き際」は連続性に配慮した設えとする。
- 行政区や調整池等の緑地空間沿いでは軽いスポーツなど人々の活動を支援するための空間を確保する。

④ 空への解放感に配慮したまち並みを形成

- シンボル道路（仮）沿いや駅前広場など主要な歩行空間沿いの建築物は中層以上の壁面を後退し、壁面からの圧迫感を軽減することで、開放的な景観を形成する。

⑤ 単調な壁面の連続を避け、変化や賑わいの感じられる景観を形成

- 長大な壁面の連続を避けるため、建築物を分棟するか、一定の長さごとに分節する。
- 低層部の開口率を多くとることにより、イノベーション交流など人々の活動を感じられる景観を形成する。



10 風格のある建築ファサード及び景観要素

風格を感じさせる景観の形成

① 落ち着いたある「風格」を意識し、素材・ディテール・植栽の構成に配慮

- ・ 低層部のファサードは、軒下の連続性や建具等を意識した設えとする。
- ・ 石や木など自然素材の積極的な活用を推奨する。



② 周辺のまち並み、自然景観や歴史文化性に調和した建築物の外壁等の色彩を誘導

- ・ 低層部は落ち着いた、温かみや深みを感じる色相調和を図るものし、自然素材色を積極的に活用する。
- ・ 中層部は周囲のまち並みや自然景観と調和する温かみのある色相調和を図るものとする。
- ・ アクセントカラーを使用する場合、基調色との比率に配慮する。



③ 広告看板や照明等により深沢の魅力を引き立てる景観を創出

- ・ 賑わいのある低層部など歴史、文化性に配慮した魅力ある広告看板を掲出する。
- ・ 水や緑などの自然景観や人々の都市活動を引き立てる演出性の高い夜間景観を創出する。
- ・ あかりは「行灯」など和風のひかりを意識した灯具の選定を推奨する。



① 風格を感じさせる景観の形成（モデル立面提示）



開放的な開口部と夜景の演出（松本市）



建築ファサードデザインガイドラインの例（松本市）

② 周辺のまち並み、自然景観や歴史文化性に調和した建築物の外壁等の色彩を誘導



■ 中高層部 基調部の「和」を意識した色彩の構成と調和する色彩とする。
 ■ 基調部 原則として無彩色とする。点景として日本の伝統色によるアクセントカラーを用いる。
 ■ 調和の色相 ○調和：無彩色の組み合わせとする。
 ○ファニチュア類：原則として無彩色とする。（和を感じさせるデザインのものを選定することが望ましい）



建物色彩ガイドラインの例（足立区）

③ 広告看板や照明・案内誘導サイン等により深沢の魅力を引き立てる景観を創出



屋外広告物景観形成基準の例（川崎市）



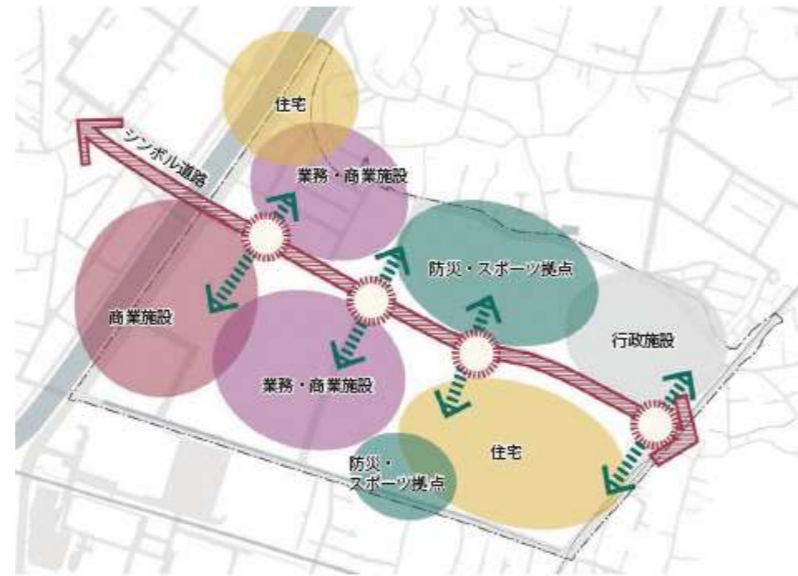
案内誘導サインデザインガイドラインの例（港区）

4

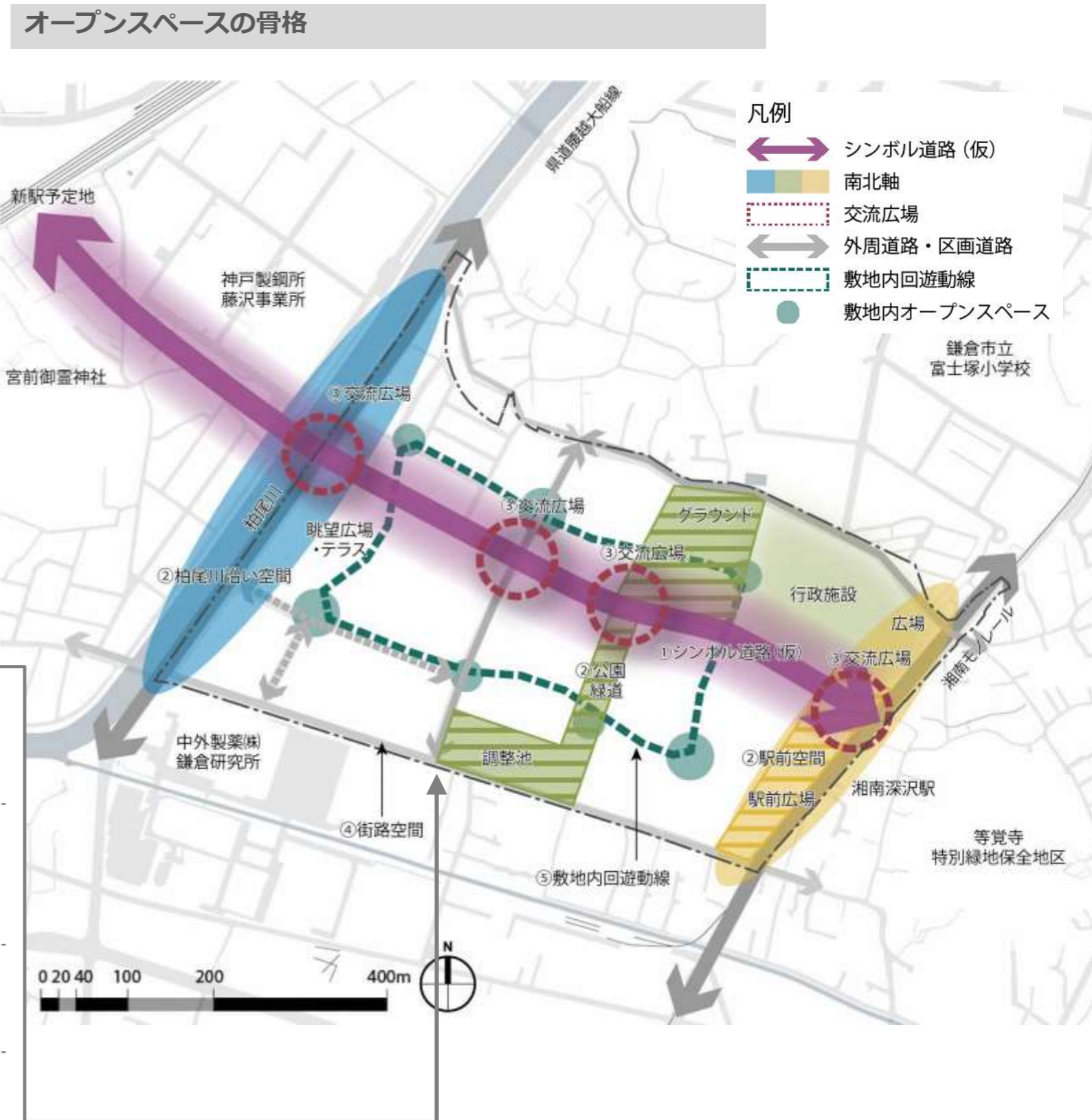
エリアマネジメント

4-0. オープンスペースの骨格から導くエリアマネジメントルール

土地のポテンシャルを最大限に活かすため、まちの各要素をオープンスペースでつなぎ骨格を形成する。そのオープンスペースの骨格を中心にまち並みルールを適用し、さらに多様なエリマネ活動を中心に積極的な活用と促すことで、緑と水に囲まれたウェルネスを実現するまちを目指す。



シンボル道路（仮）を中心とした都市構造・公共空間の整備



ウェルネスを実現するウォーカブルなまちを創る 6つのエリアマネジメントルール（例示）

- 賑わい
- 移動
- 防災・環境
- 緑・景観

1. シンボル道路・オープンスペースを中心としたエリマネの展開
2. タクティカル・アーバニズム
3. 新モビリティ社会実験と展開
4. 地域のニーズに応える福祉 MaaS
5. 独自の避難訓練を中心とした防災エリマネ
6. グリーン・コミュニティを育てるエリマネ

4-1. エリアマネジメントの目的

エリアマネジメント

「地域の価値を維持、向上させ、また新たな地域価値を創造するための市民・事業者・地権者などによる連携をもとに行う主体的な取り組みとその組織、官民連携の仕組みづくり」です。言い換えれば、官民を越えて横に連携し、みんなで安全快適で住みやすく、賑わいのある美しいまちを維持管理していく活動であると言えます。

エリアマネジメントで行われる主な事業項目

エリアマネジメントで行われる活動、事業は収益を生むもの、生まないものなど多岐にわたり、事業の性格や目的に応じた組織によって取り組む必要があります。

<活動例>

- まちの将来ビジョンやガイドラインの作成（本委員会）
- イベントにぎわい事業
- SNSやホームページによる情報発信
- 防犯、防災活動や清掃など環境の維持管理
- 公共空間（道路・公園・河川）の維持管理及び利活用※
- 地域交通サービスの実施、運営
- 民間施設、屋内スペース、屋外空間の利活用
- こども・高齢者の居場所づくり、子育て支援、介護サービス提供、健康活動イベントなど

※2011年に道路占用許可の特例が認められ、公共空間の利活用の事例が急増しました。



公共空間広場におけるイベント（渋谷区）



道路空間の利活用（東京都千代田区）



壁面後退部の屋外カフェテラス（柏市）

深沢の目指すエリアマネジメント （基本方針の振り返り）

①まちの将来像の3つの視点を実現するエリアマネジメント

産官民がまちの将来像を共有し、地域資源を最大限に活用した様々な協働を通じ、将来像の実現を目指します。

- ・住む人、働く人、訪れる人たち全てに向けた健康増進プログラム、スポーツ振興プログラムを通じて、こころからだの健康を育むまちを実現します。
- ・ビッグデータの収集、有効活用や産業人材の交流プログラムを通じて、イノベーションを生み出すまちを実現します。
- ・産官民が連携した防災、防犯活動や持続可能なクリーンエネルギーマネジメント（環境負荷の少ないエネルギーの活用管理）を通じて、あらゆる人と環境にやさしいまちを実現します。

②コミュニティの賑わいづくり、生活の質の向上につながるエリアマネジメント

街路空間を人々の居場所とすることなどにより、人々が立ち止まり、賑わいと交流と予期せぬ体験を生み出す「場」づくりを図ります。

- ・連続、連携した公共空地（道路、公園、緑地、調整池など）の維持管理、有効活用により、人々の居場所づくりと賑わいづくりに取り組みます。
- ・街路空間を出会いと交流の場とすることにより、予期しなかった新しい体験を生み出す、魅力あふれるまちを演出します。

③持続的で柔軟性のあるまちを育てるエリアマネジメント

持続的なマネジメントを可能とする仕組みを設計するとともに、自由で多様性に富んだ活動を支援し、多様な主体の参画をうながします。

- ・持続的なマネジメントを可能とする組織、収益の望ましいあり方を設計し、まちも人もエリアマネジメントも、共に成長する未来を目指します。
- ・まちびらきの前段階から、土地の暫定利用、短期利用を地域住民との協働で手掛けることにより、まちづくりとまちの運営を自分ごと化します。
- ・スマートシティに相応しい最先端技術の利活用に努め、誰一人取り残すことのない共生社会の実現を先導します。
- ・行政は、地域、地区の個性を尊重する考え方に立ち、エリアマネジメントを積極的に支援します。



3つの視点を実現する
エリアマネジメントのターゲット



4-2. エリアマネジメントの方針

シンボル道路（仮）の利活用を中心としたマネジメント
 深沢地区の公共空間の中心となるシンボル道路（仮）のポテンシャルを最大限に引き出すため、シンボル道路（仮）の利活用を中心としたエリアマネジメントを展開します。

ウェルネス・イノベーションと脱炭素社会の構築を主体としたマネジメント

深沢地区では、ウェルネス・ウォークブルやイノベーションまた脱炭素社会の構築などが主な目的となります。公共空間の利活用など屋外空間の利用、運営と民間企業や学識景観者と行政が連携を図りつつ、イノベーション産業を支援する交流イベントやZEB、グリーンインフラへの取組制度、支援や技術協力などの活動が重要となります。

まちを「育てる」エリアマネジメント

～決め切らないまちづくり～

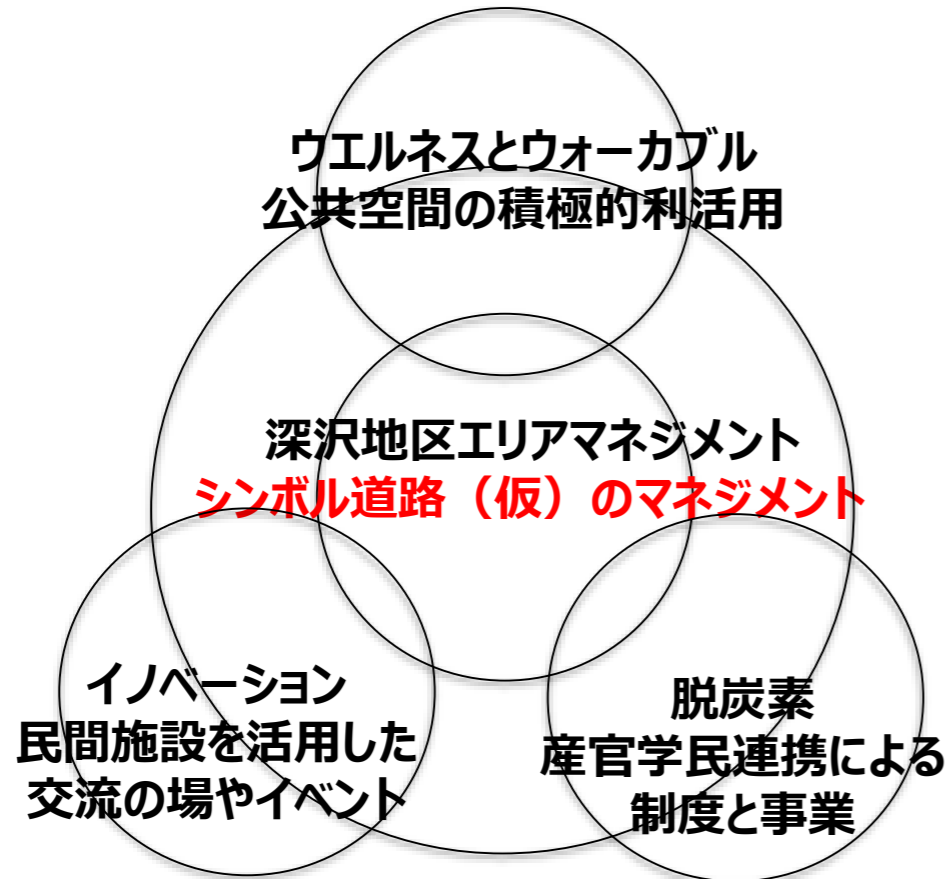
時代や社会環境の変化により、物事の価値観は大きく変化します。持続可能なまちづくりには、産官学民様々な「まちの人」が連携して、まちの未来を考え、自ら行動し、まちを「育てる」エリアマネジメントの仕組みが望まれます。



□エリアマネジメントの取り組み（東京都千代田区）



「第3次鎌倉市総合計画第4期基本計画」策定に向け実施した市民対話（鎌倉市）



4-3. エリアマネジメント組織体制イメージ

組織形態

エリアマネジメント組織は法人格をもつ全体組織があり、行われる活動や事業の内容に応じて専門部会等個別の組織で行われます。これら個別の組織は必要に応じて関連する行政団体や民間事業者と共働または外注する機会もあり、多様な運営となります。これらを束ねるためには全体組織に多種多様な専門性を持つ人材を置く必要があります。

<例>

会計・事務、接客サービス、経済経営マーケティング、都市・建築デザインメディア、WEBデザイン、不動産、教育、医療福祉、健康スポーツ等

産官学民連携

まちにおいて行われるイベントや事業は、多種多様にわたります。イベントや事業の専門性等に応じて、外部組織と連携を図りながら行っていきます。

産官学民連携

