

# **深沢地域整備事業の土地利用計画（素案）**

**令和元年 11 月**

**鎌倉市**

## ■はじめに

深沢地域整備事業（以下「本事業」という。）は、平成30年12月に、鎌倉市深沢地区と藤沢市村岡地区のまちづくりと新駅設置の実現に向けて両地区の土地区画整理事業を一体施行で取り組むことを鎌倉市、藤沢市、神奈川県で基本合意し、現在、令和3年度の都市計画決定を目指し、事業を進めています。また、平成30年10月に「鎌倉市深沢地区まちづくり方針実現化検討委員会」を設置し、平成28年10月策定の「深沢地域整備事業の修正土地利用計画（案）」（以下「修正土地利用計画（案）」という。）をもとに、まちづくりのテーマ『ウェルネス』の具体化に向けた検討を進めてきました。

この「深沢地域整備事業の土地利用計画（案）」は、これらの検討を踏まえ、ウェルネスのまちづくりの具体的な方向性として『まちの将来像3つの視点』を新たに定めるとともに、修正土地利用計画（案）を再点検した『土地利用計画（案）』を定めたものです。

## ■まちづくりの背景と目的

豊かな自然環境や歴史的文化的遺産を有する鎌倉市では、それを継承する地域のほか、大船、深沢地域が、それぞれが担うべき都市機能を強化し、地域の個性を引き出すことを基調とし、鎌倉、大船、深沢の3つの拠点がそれぞれの特性を生かした機能を担い、互いに影響し合うことで、本市全体で活力や鎌倉の魅力の向上につながる土地利用を図ることとしています。

本事業は、鎌倉駅周辺、大船駅周辺に並ぶ第3の拠点として、深沢地域のみならず、市域全体の持続可能なまちづくり（スマートでコンパクトなまちづくり）を牽引し、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」の創造を目指しています。さらに、自然・歴史・文化に立脚した鎌倉らしさ、ものづくりを支えてきた深沢らしさを基本に捉え、「Society5.0<sup>※1</sup>」や「スマートシティ<sup>※2</sup>」などの国の戦略を受け止め、新たな時代の潮流ともなりつつあるAI<sup>※3</sup>やIoT<sup>※4</sup>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、鎌倉の抱える「人口減少と少子高齢化」「防災・減災、安全・安心」などの課題へ対応を図り、「持続可能な社会の実現」「共生社会の実現」のため、ここで育む知見を全市へと展開していくものです。

※1 サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会のこと。

※2 先進的技術の活用により、都市や地域の機能やサービスを効率化・高度化し、各種の課題の解決を図るとともに、快適性や利便性を含めた新たな価値を創出する取組。

※3 人間が持っている、認識や推論などの能力をコンピューターでも可能にするための技術の総称で、人工知能（Artificial Intelligence）の略。

※4 あらゆる物がインターネットを通じてつながることによって実現する新たなサービス、ビジネスモデル、またはそれを可能とする要素技術の総称で、Internet of Things の略。

※5 自治体によるSDGsの達成に向けた優れた取組を提案する都市を内閣府地方創生推進室が選定したもので、全国で本市を含む29都市（平成30年（2018年）6月現在）が選ばれています。

SDGs（Sustainable Development Goals）：とは、2015年9月の国連サミットで採択された17の目標と169のターゲットからなる持続可能な開発目標のことで、経済・社会・環境の三側面における持続可能な開発を統合的取組として推進するもの。

※6 物事の「新結合」「新機軸」「新しい切り口」「新しい捉え方」「新しい活用法」（を創造する行為）のこと。それまでのモノや仕組みなどに対して全く新しい技術や考え方を取り入れ、新たな価値を生み出すことで社会的に大きな変化を起こすことを指す。

## ■まちづくりの理念

鎌倉市は、平成 30 年 6 月に、国から「SDG s 未来都市<sup>※5</sup>」に選定されました。昨今の技術革新等により、社会環境や人々のライフスタイルが急速に変化している中で、深沢地区においても SDG s の理念に基づき、持続可能なまちづくりを行い、社会課題の解決を積極的に牽引していく必要があります。人生 100 年時代における新たなライフスタイルを提案できるまちづくりが求められています。

このような背景のもと、深沢地区のまちづくりでは、子どもから高齢者、住民や来訪者、働く人、さらにはこれらの方々と行政が共に関わり合う良質な生活文化とコミュニティを実現すること、また、住宅、商業施設、オフィスなど、それぞれの施設を複合的に利用（ミクストユース）することにより、人もまちも共に健康で、持続可能なまちをつくり、『地域で愛され続けるまち』の構築を目指します。

この深沢地区において、『鎌倉に住んで良かった。これからも鎌倉で暮らしたい。』と感じる住民が増え、まちへの誇り・愛着（シビックプライド）が醸成される、そんな新しい鎌倉の未来を創造するまちづくりを、公民が一体となって実現したいと考えています。

## ■まちづくりのテーマ『ウェルネス』

深沢地区のまちづくりは、平成 16 年に市民参加によりまとめた「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」におけるまちづくりのテーマ『ウェルネス』のもと、修正土地利用計画（案）において、「まちづくりの理念」から『ウェルネス』の概念を「健康な心身を維持・発展させる生活行動」と定めました。また、併せて、7つの構成コンセプトを定め、平成 29 年度以降、7つの構成コンセプトの内、ヘルシーを「健康の維持・増進」、アクティブを「スポーツの促進」、メッセージを「産業の集積」と位置づけ、この3つに重点を置き、コンセプトの具体化についての検討を進めてきました。

この検討の中で、ウェルネスは、健康を維持・発展させることのみにとどまらず、人々のクオリティ・オブ・ライフ（生活の質）を向上させる概念であると捉えるとともに、健康づくりやスポーツなど、ウェルネスを具現化する第1歩として「歩く」ことに着目しました。歩くことは体の健康だけでなく、脳の活性化やこころの健康にもつながると言われています。また、まちの賑わいの創出や人々の交流を促し、人々の「知」の交流が、ひいてはイノベーション<sup>※6</sup>を生み出すことにもつながるものとして、『ウォーカブルなまち』を目指す考え方を中心に据え、まちづくりのコンセプトの考え方を整理しました。



※ 図はイメージで確定したものではありません

ウォーカブルなまちのイメージ

## ■まちの将来像3つの視点

深沢地区が目指す「ウェルネス」「ウォーカブル<sup>※7</sup>」な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、ウォーカ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、神奈川県ヘルスケア・ニューフロンティア政策<sup>※8</sup>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～

地区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<sup>※9</sup>の拠点等が立地し、JR東日本東海道本線の新駅の設置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<sup>※10</sup>に配慮し低炭素社会の実現などを目指すとともに、誰ひとり取り残さないとするSDGsの精神や、共生・共創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。

※7 良好な歩行環境を有しているだけでなく、良好な地域コミュニティを形成し身体的にも精神的にも健康なライフスタイルを可能とするような歩く行為を促進する生活環境全般を含む概念。歩きやすい街路環境や、歩行を中心とした生活像・地域像を目指すことで、犯罪抑止の面で副次的な効果があるとされている。

※8 超高齢社会の到来という急激な社会変化を乗り越え、誰もが健康で長生きできる社会を目指す神奈川県の政策。ヘルスケアの分野で「最先端医療・最新技術の追求」と「未病の改善」という2つのアプローチを融合させ、持続可能な新しい社会システムを推進。

※9 事業を行いたい企業が明確な目的達成のために、必要な技術を持つ企業や組織と協業し、新たな価値を創造すること。事業化や利益の追求に有効とされている。

※10 自然環境が有する多様な機能（生物の生息の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を活用し、地域課題に対応していくことを通して、持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを進めるもの。

## ■土地利用の方針

『まちの将来像3つの視点』を実現するための、各施設（街区）ごとの土地利用の方針を示します。

### 行政施設の方針（行政施設）

- 本庁舎、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<sup>※11</sup>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。
- 本庁舎、消防本部を中心に、総合体育館、公園、ひいては周辺民間街区との連携も含め、防災拠点として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。

### 住宅系土地利用の方針（住宅、都市型住宅等）

- 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。
- 鎌倉市の将来人口展望などを考慮し、適切な計画人口を配置します。
- 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。

### 業務系土地利用の方針（業務施設）

- ウェルネスの実現を図るため、神奈川県へのヘルスケア・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<sup>※12</sup>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、鎌倉市およ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。

### 商業系土地利用の方針（商業施設）

- 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。

### 工業系土地利用の方針（工場・市場施設）

- 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。

## 公園・緑地・調整池／ウォーキングコース・散策路・眺望ポイントの方針

### 【公園・緑地】

- ・総合体育館や公園等を一体化することで、スポーツを中心とした賑わいや交流の創出を図るとともに、民間事業者との多様な施策の連携により、ウェルネスに資する健康の維持・増進を図ります。
- ・隣接する本庁舎、消防本部等と連携し、災害時の避難場所としての利用を可能にすることで防災力の向上を図ります。
- ・市指定文化財「宝きょう印塔」（泣塔）は、隣接する公園との連携や、鎌倉の歴史と自然とのふれあいの創出を図ります。
- ・行政施設街区から、シンボル道路、調整池や、湘南深沢駅前から行政施設街区への連続性に考慮し、ウォーカブルな空間の整備を図ります。
- ・大街区を中心にポケットパーク的な緑地空間（まちかど広場）等を配置し、憩いの場や交流の創出を図ります。

### 【調整池】

- ・一定規模の調整池を配置し、大雨や台風時の冠水等への対応を図ります。また、平常時は、市民の憩いに配慮した空間整備を図るとともに、隣接する施設との連携等に考慮した有効利用を図ります。

### 【ウォーキングコース・散策路・眺望ポイント】

- ・地区内を周遊するウォーキングコースや、深沢の歴史資産を活用した散策路等の整備を図り、ウォーカブルなまちの実現を図ります。
- ・周辺の自然資産に考慮し、公共公益施設や民間施設、泣塔等からの眺望に配慮した整備を図ります。

## シンボル道路の方針

- ・骨格となる道路として、地区内の交通を円滑に処理するための整備を図ります。
- ・ウォーカブルなまちを実現するため、シンボル道路の東側は、トランジットモール<sup>※13</sup>化を検討し、賑わいや交流の創出を図ります。
- ・歩道の緑化、沿道のセットバック等により快適な歩行空間を確保するとともに、公園、調整池との連続性に配慮し、歩車道と沿道建物が一体となった良質なまち並み景観の形成を図ります。また、良質なまち並み空間を活用し、賑わいや交流の創出を図ります。
- ・藤沢市村岡地区のまちづくり、東海道本線の大船・藤沢駅間新駅設置との連携を図ります。

## 安全・安心の方針

- ・本庁舎、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、防災拠点として機能の強化を図ります。
- ・地域コミュニティづくりを大切にし、地域が主体となり防災訓練等に積極的に取り組むことにより、防災力・防犯力の向上・強化を図ります。

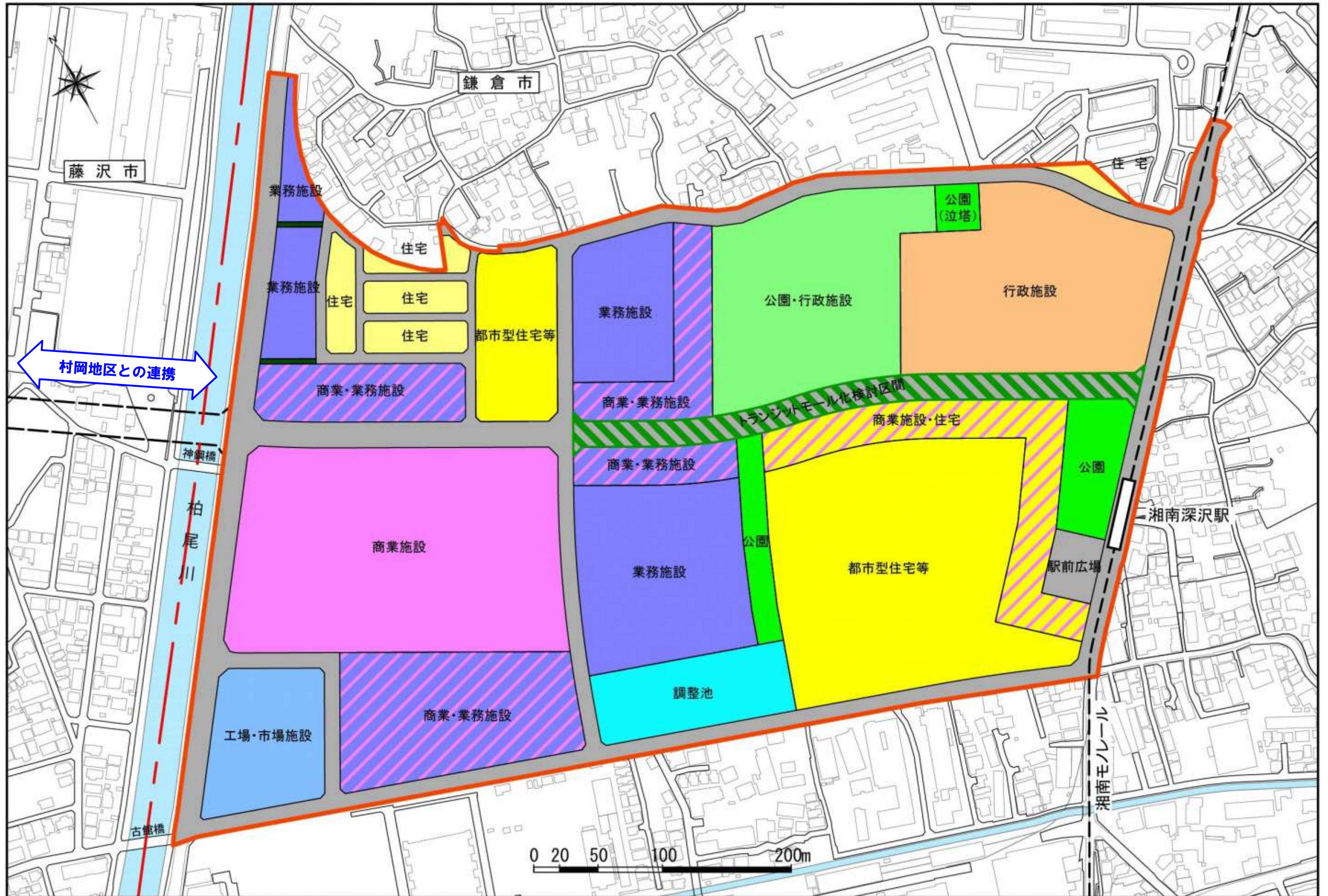
※11 市役所本庁舎や消防本部、総合体育館などの公共施設が集積する区域のこと。

※12 健康になる、維持する、増進するサイクルを、修正土地利用計画（案）において定義したもの。

※13 都市の中心市街地等において、公共交通以外の自動車の通行を制限することで、歩行者が歩きやすい空間を創出し、歩行者の安全性の向上、賑わいの創出などを図る。



土地利用計画(案)



※ 面積・道路幅員は確定したものではありません。今後の関係機関協議等により変更の可能性があります。

村岡地区との連携：藤沢市・鎌倉市で策定した「村岡・深沢地区全体整備構想(案)」(平成19年度)をもとに、藤沢市村岡地区・鎌倉市深沢地区一体のまちづくりをめざします。