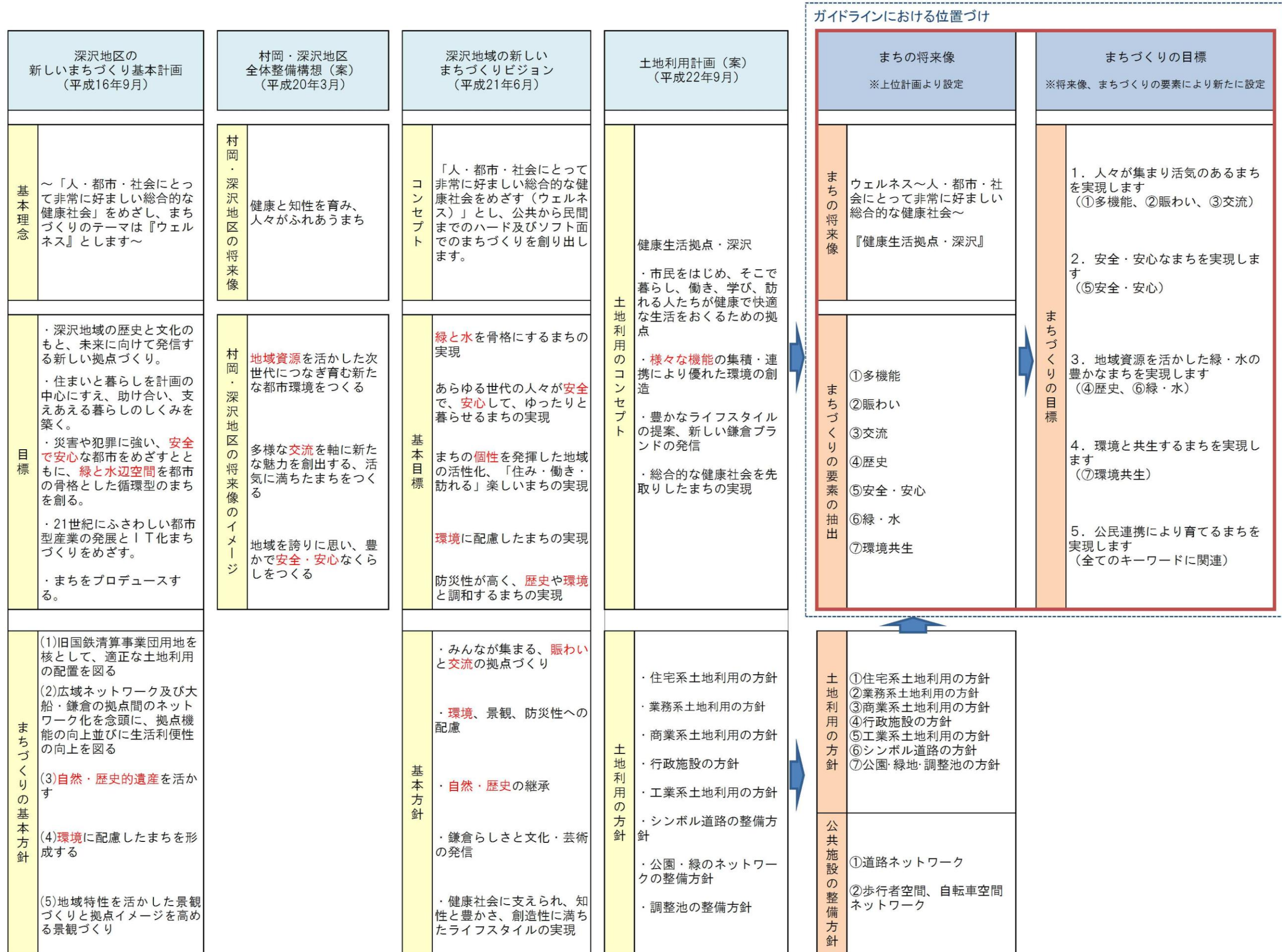


## 2. 深沢地区のまちづくりの経緯について

### (1) まちの将来像・まちづくりの目標等の設定の考え方について

本ガイドラインにおけるまちの将来像及びまちづくりの目標は、上位計画やこれまでの市民参画により策定された以下の既計画等に基づき、設定しました。



## (2) 協議会での主な意見と基本方針への反映

まちづくりガイドラインの検討にあたり、深沢地区事業推進協議会（平成19年～平成21年）でのご意見をガイドラインに反映すべき要素（活動・機能等）としてとりまとめ、本ガイドラインでの基本方針や計画指針にどのように反映するか、下記の通り整理しました。

これらについて、ガイドラインとして不足している項目と配慮すべき事項等について、委員会での確認とご指摘をお願いいたします。

深沢地区事業推進協議会での主な意見・まとめ		ガイドラインへの反映事項	
<b>■シンボル道路に求めるもの、期待するもの</b>		<b>◆シンボル道路の要素(活動・機能等)</b>	<b>◇基本方針への反映</b>
まち並み・景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちを象徴するような直線道路</li> <li>・並木のようなシンボリックな空間</li> <li>・鎌倉の顔、コアとなる</li> <li>・シンボル道路沿いがまちの中心に</li> <li>・沿道と道路を一体的に設える</li> <li>・若宮大路(幅員33m)の緑豊かで歩車分離がなされているイメージ</li> <li>・木を植えて線上の杜を創る</li> <li>・緑の豊かな並木道で中央にユニークな公園を配置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区のシンボルとなる美しい沿道景観</li> <li>・緑豊かでシンボリックな沿道空間(線状の公園)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>《P13 (2)都市空間形成の方針 4)シンボル道路》 ・地区のシンボルとして、美しい景観に配慮したまちなみ形成を図ります。 ・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。</li> <li>《P14 (3)都市景観の整備方針 2)個性豊かな道と広場による景観形成》 ・シンボル道路とまちかど広場等の空間においては、沿道景観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。</li> <li>《P15 (4)都市環境の整備方針 1)都市緑化の推進と自然環境との調和》 ・地区周辺との斜面緑地と連携した都市緑化を推進し、緑のネットワーク化を図ります。 ・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。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オープンスペースを随所に</li> <li>・「道路」と「庭」の結婚(道路の中の随所に庭的なスペースを配置)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オープンスペース(まちかど広場、建築物のセットバック)の創出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>《P13 (2)都市空間形成の方針 4)シンボル道路》 ・シンボル道路沿いのオープンスペースは、オープンカフェやフリーマーケット等で活用できるよう十分なスペースを確保します。</li> <li>《P13 (2)都市空間形成の方針 3)まちかど広場》</li> </ul>
歩行空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前と並木道を歩行者中心に</li> <li>・歩くというコンセプト</li> <li>・通過交通道路という位置づけはしない</li> <li>・歩車共存で歩行者空間をゆったり</li> <li>・バリアフリーで楽しく散歩できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全安心で誰もが楽しく歩ける歩行者空間</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>《P13 (2)都市空間形成の方針 4)シンボル道路》 ・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。</li> <li>・バリアフリー化によって誰もが快適安心に歩けるようにします。</li> <li>《P15 (4)都市環境の整備方針 2)自然・風土に配慮した暑くなく涼しいまち》 ・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。</li> </ul>
活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>・欲しいとき、欲しいものを自由に買える、飲食店、カフェがある</li> <li>・シンボル道路をメインストリート化、活性化(沿道商業の立地)</li> <li>・住宅の下にも下駄履きの店</li> <li>・ライフスタイルセンターを中心としたまち並みづくり</li> <li>・メインストリート沿いは建物の高さを揃えて、1階部分に賑わいを出す</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ライフスタイルセンター(沿道商業施設)とシンボル道路の一体的な利用、空間づくり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>《P13 (2)都市空間形成の方針》 1)賑わいエリア ・買い物や集いなど人々による賑わいを創出する空間形成を図ります。</li> <li>4)シンボル道路 ・シンボル道路沿いのオープンスペースは、オープンカフェやフリーマーケット等で活用できるよう十分なスペースを確保します。</li> <li>《P14 (3)都市景観の整備方針 2)個性豊かな道と広場による景観形成》 ・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。</li> </ul>
<b>■ネットワークに求めるもの、期待するもの</b>		<b>◆ネットワークの要素(活動・機能等)</b>	<b>◇基本方針への反映</b>
ネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安心安全な歩行者ネットワーク</li> <li>・歩いて暮らせるまち</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内外をつなぐネットワークとオープンスペース(街角広場)の配置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>《P13 (2)都市空間形成の方針》 3)まちかど広場、5)ふれあいのみち、6)みどりのこみち 「ふれあいのみち」、「みどりのこみち」を計画して地区内外をネットワーク化を図り、交流の場としてまちかど広場を整備します。</li> </ul>
オープンスペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・随所へのオープンスペース配置</li> </ul>		
<b>■近隣公園に求めるもの、期待するもの</b>		<b>◆近隣公園の要素(活動・機能等)</b>	<b>◇基本方針への反映</b>
コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子供と親だけでなく、野外舞台で芸能や音楽を楽しめる</li> <li>・週末には収益性のあるフリーマーケットが開ける</li> <li>・集客性・収益性を兼ね備えた公園</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・イベント(ふかさわ夏まつり等)のできる広い芝生広場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>《P13 (2)都市空間形成の方針》 2)憩いエリア ・日常的な利用だけでなく、季節に応じたイベントを開催するなど、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。</li> </ul>
景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・シンボル道路をつなぐ公園</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・豊かな緑空間(高木植栽)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>4)シンボル道路 ・シンボル道路に面したエリアは深沢夏祭り等のイベント等、シンボル道路と一体的に活用できるよう開放的な空間とします。</li> </ul>
活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子供が自由に遊べる、走り回れる、見ていられる、危なくない公園</li> <li>・母親にとっては唯一の情報交換の場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全安心な遊び空間、集いと憩いの空間</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2)憩いエリア ・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。</li> </ul>
			<b>◇整備イメージ(計画指針)への反映</b>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>《P18 (1)シンボル道路沿いの整備イメージ》 ①緑量の確保の考え方</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>《P18 (1)シンボル道路沿いの整備イメージ》 ②賑わい創出の考え方</li> <li>《P20 (3)まちかど広場の整備イメージ》 まちかど広場の配置による整備の考え方</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>《P18 (1)シンボル道路沿いの整備イメージ》 ③快適な歩行空間づくりの考え方</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>《P18 (1)シンボル道路沿いの整備イメージ》 ②賑わい創出の考え方</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>《P19 (2)ふれあいのみち沿いの整備イメージ》 ①安全・安心な歩行空間づくりの考え方</li> <li>《P20 (3)まちかど広場の整備イメージ》 まちかど広場の配置による整備の考え方</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>《P21 (4)交通広場・公園の整備イメージ 近隣公園》 ・地域のお祭りやイベントができるような芝生広場を設けます。 ・シンボル道路や商業施設に面したエリアはオープンな空間とし、賑わいを創出します。 ・ゆったりとした時間を過ごすことができる心地よいオープンスペースを作ります。</li> </ul>

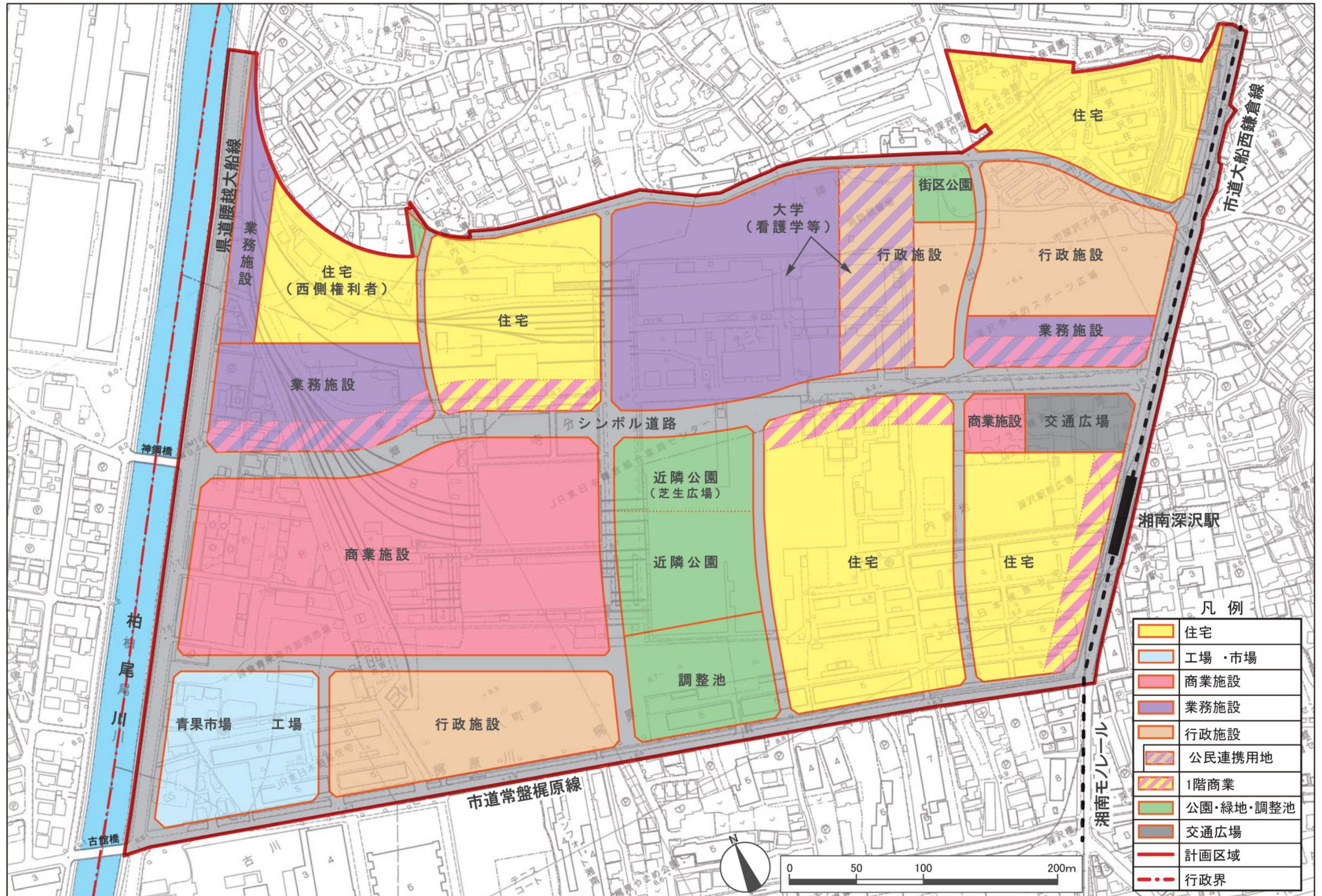


深沢地区事業推進協議会での主な意見・まとめ		ガイドラインへの反映事項	
<b>■商業施設(大街区)に求めるもの、期待するもの</b>		<b>◆商業施設(大街区)での活動・機能</b>	<b>◇基本方針への反映</b>
活動	・環境を楽しむ、皆がそこで出会い、交流し、楽しい時間を費やす	・シンボル道路や周辺土地利用と連携した賑わい(ショッピング、イベント)	《P13 (2)都市空間形成の方針》 3)まちかど広場 ・地区周辺との交流イベントや花壇づくりなど、コミュニティ形成や景観形成に寄与する活動を積極的に行います。 4)シンボル道路 ・シンボル道路沿いのオープンスペースは、オープンカフェやフリーマーケット等で活用できるよう十分なスペースを確保します。
<b>■青果市場に求めるもの、期待するもの</b>		<b>◆青果市場での活動・機能</b>	<b>◇基本方針への反映</b>
活動	・フリーマーケットなど一般の市民に利用してもらう方法を考える  ・青果市場とショッピングセンターをうまくつなぐ方法(朝市をやるときに公園と一体的に)	・商業施設と連携した賑わい(朝市、フリーマーケット)	《P13 (2)都市空間形成の方針 1)賑わいエリア》 ・人が集えるスペースを確保する等、商業施設と連携したイベントなどが行えるようにします。
<b>■景観、自然との関係で大切にしたいこと</b>		<b>◆景観、自然との調和や融和</b>	<b>◇基本方針への反映</b>
眺望	・モノレールや梶原から富士山がみえること  ・モノレールの車窓からの眺め(景観)を大事に  ・西向きに多少開かれた視点場が必要  ・東から南にかけてのスカイラインが非常に重要  ・自然の景観を残す(地区内外からの眺望)	・地区外から地区内への眺め、地区内から地区外への眺めに配慮(建築物の高さとスカイライン)	《P14 (3)都市景観の整備方針》 1)地区周辺と調和した景観形成 2)個性豊かな道と広場による景観形成 ・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。  《P15 (4)都市環境の整備方針 1)都市緑化の推進と自然環境との調和》 ・地区周辺との斜面緑地と連携した都市緑化を推進し、緑のネットワーク化を図ります。 ※建築物の高さ、形状等については民間事業者ヒアリングを実施したうえで、基本方針と指針に反映します。
地域風土	・南西からの風を活かしたまち	・風の道づくり、近隣公園への風の導入	《P15 (4)都市環境の整備方針 2)自然・風土に配慮した暑くなりにくいまち》 ・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。
<b>■歴史資源として大切にしたいこと</b>		<b>◆歴史資源の活用や保存</b>	<b>◇基本方針への反映</b>
地域の歴史	・旧国鉄跡地を利用してミニ国鉄博物館  ・泣塔の保存活用	・産業遺構、産業遺産、歴史文化の活用と保全 ・地域資源(個性)の活用	《P14 (3)都市景観の整備方針》 2)個性豊かな道と広場による景観形成 ・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。 3)歴史文化を取り入れた景観形成 ・公共空間(公園、まちかど広場等)で活用保全を図ります。
<b>■交通対策に求めるもの、期待するもの</b>		<b>◆交通対策の構成要素</b>	<b>◇基本方針への反映</b>
公共交通優先	・パーク&ライドの拠点  ・公共交通の強化(LRT)	・公共交通、歩行者、自転車を中心としたまちづくり	《P13 (2)都市空間形成の方針》 4)シンボル道路 ・ゆとりある歩行空間を確保します。 ・バリアフリー化によって誰もが快適安心に歩けるようになります。 5)ふれあいのみち、6)みどりのこみち 「ふれあいのみち」、「みどりのこみち」により、連続した歩行者空間を創出します。  《P15 (4)都市環境の整備方針 4)公共交通を中心とした移動しやすいまち》
			<b>◇整備イメージ(計画指針)への反映</b>
			《P18 (1)シンボル道路沿いの整備イメージ》 ②賑わい創出の考え方 《P20 (3)まちかど広場の整備イメージ》 ②賑わい空間の創出の考え方、③交流空間の創出の考え方  建築物等の誘導指針において反映(第3回委員会以降において審議予定)
			《P20 (3)まちかど広場の整備イメージ》 ②賑わい空間の創出の考え方、③交流空間の創出の考え方  その他まちづくり指針において反映(第3回委員会以降において審議予定)
			建築物等の誘導指針、その他まちづくり指針において反映(第3回委員会以降において審議予定)  ※建築物の高さ、形状等については民間事業者ヒアリングを実施したうえで、基本方針と指針に反映します。
			都市基盤施設の整備方針、建築物等の誘導指針及び(仮)低炭素都市づくり取組み指針において反映(第3回委員会以降において審議予定)
			<b>◇整備イメージ(計画指針)への反映</b>
			《P18 (1)シンボル道路沿いの整備イメージ》 ③快適な歩行空間づくりの考え方 《P19 (2)ふれあいのみち沿いの整備イメージ》 ①安全・安心な歩行空間づくりの考え方  《P21 (4)交通広場・公園の整備イメージ 交通広場》 ・地区の正面玄関として、地区を印象づける特徴ある景観形成を図ります。 ・誰もが安全で快適に利用できるよう、バリアフリー化の推進、情報提供の充実等を図ります。  (仮)低炭素都市づくり取組み指針において反映(第3回委員会以降において審議予定)



(3) 土地利用計画図(案)

※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。





### 3. まちづくりガイドラインによる規定項目（案）と遵守方策（案）について

ガイドラインによる規定項目（案）			ガイドラインによる規定内容（案）	現計画・条例等での基準	遵守方策（案）		
					地区計画で規制する項目	ガイドラインで誘導する項目	
都市空間	安全安心な歩行空間の確保	壁面後退距離	全エリア（一部除く）	・シンボル道路沿い：4.0m ・ふれあいのみち沿い：2.0m ・その他（一部を除く）：1.0～2.0m	斜面地建築物において指定	○	
		壁面後退部の仕上げ	戸建住宅以外	・歩道と一体的な仕上げ			○
		バリアフリー	全エリア	・施設内のバリアフリー及びユニバーサルデザインへの配慮 ・道路や周辺施設との安全で円滑な移動への配慮			○
		車の出入り口	シンボル道路沿い	・車の出入り口は極力設置不可			○
	賑わい形成	1階部の施設の配置	シンボル道路沿い	・店舗等の賑わい形成に寄与する施設の配置			○
		低層部のしつらえ	シンボル道路沿い	・透過性の高い開口部（ガラス張りのショーウィンドウ等）の設置等		○	
		人の出入り口	シンボル道路沿い	・建築物の正面を向け、各敷地1か所以上の人の出入り口設置		○	
	緑空間の確保	配置、樹種等	シンボル道路沿い ふれあいのみち沿い	・中高木（樹冠の直径1m以上）の連続的な配置 ・郷土種の選定	○（生け垣、植栽の数）		○
		緑化の工夫	全エリア	・壁面緑化や屋上緑化等の積極的な導入	○		○
	回遊性の向上	通路等空間の確保	シンボル道路沿い ふれあいのみち沿い	・建物内部や建物間を歩行者が通り抜けできる通路の整備	○		○
位置の指定		シンボル道路沿い ふれあいのみち沿い	・通路（みどりのこみち）の位置の指定			○	
都市景観	意匠	周辺との調和	全エリア	・周囲から突出するような素材の使用は避ける	○		○
		色彩	全エリア	・基調色：色相がR、YR、Yの場合は彩度6以下、その他の色相は彩度3以下 ・外壁の基調色：明度6以上 ・工作物：建築物と調和した色彩	○	○	
		デザイン性の配慮	シンボル道路沿い	・地区のシンボルとなる美しい景観形成に寄与するデザイン性の配慮			○
	高さ	高さの最高限度	全エリア	・〇m以下（〇階建て以下）		○	
		上層部のセットバック	シンボル道路沿い	・上層部については低層部以上に壁面を後退			○
	工作物等	垣・柵	全エリア	・シンボル道路沿い：垣・柵設置不可 ・その他：可能な限り高さを控え、植栽の内側に設置するとともに、生垣もしくは植栽を施した透視可能なフェンス、ウッドフェンス等	○	○	
		機械設備等	全エリア	・シンボル道路沿い：シンボル道路沿いを避けて設置 ・その他：植栽や装飾等により目立たない工夫	○	○	
屋外広告物		全エリア	・自己用に限り必要最低限度の規模とし、周辺の山並みへの眺望や道路のビスタを保全 ・周辺の環境と調和した素材、色彩 ・屋上広告物設置不可		○		
都市環境	緑化の推進	緑化面積率	全エリア	・20%以上	○（商業：1/10以上、商業以外：2/10以上）	○	
		接道緑化	シンボル道路沿い	・杜のような沿道景観を実現させるため、連続的かつ緑量を感じられる緑化	○（商業：3/10以上、商業以外：6/10以上）		○
		質のよい緑化	全エリア	・緑陰効果に配慮した植栽配置 ・高木、中木、低木、地被植物等をバランスよく配置	○		○
	自然・風土への配慮	全エリア	・風の取り込みや採光に配慮した植栽及び建築物の配置			○	
	環境に配慮した建築物	全エリア	・シンボル道路沿い：先進技術を取り込んだ地区のモデルとなる環境配慮建築物 ・ふれあいのみち沿い：積極的な環境配慮建築物 ・その他：環境に配慮した建築物			○	

## 4. まちづくりガイドライン策定委員会について

### (1) 目的

・「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会」（以下「委員会」という。）は、鎌倉市深沢地区にある市有地および東日本旅客鉄道株式会社鎌倉総合車両センター等を中心とする規則で定める区域のまちづくりの指針となる本ガイドラインの策定に関し、必要な事項を審議するものです。

### (2) 委員構成

・本委員会は、「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」（以下、「条例」という。）に基づいて委嘱された14名で組織されます。

（委員は五十音順に掲載）

	氏名	所属
委員長	日端 康雄	慶応義塾大学名誉教授
副委員長	佐土原 聡	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 教授
委員	浅井 宗男	深沢中央商店会長
	岩壁 孝	寺分町内会長
	内海 宰	上町屋町内会長
	大木 淳	公募市民
	神谷 裕直	(株)計画工房 代表取締役
	窪田 亜矢	東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 准教授
	小島 信行	西側権利者
	小西 正夫	西側権利者
	高橋 伸行	西側権利者 鎌倉青果商業協同組合
	徳増 元治	公募市民
	福澤 健次	公募市民
	山井 照久	梶原町内会長

### (3) 委員会スケジュール

本委員会の検討内容とスケジュールならびにガイドラインの公表時期は下記のとおり予定しています。

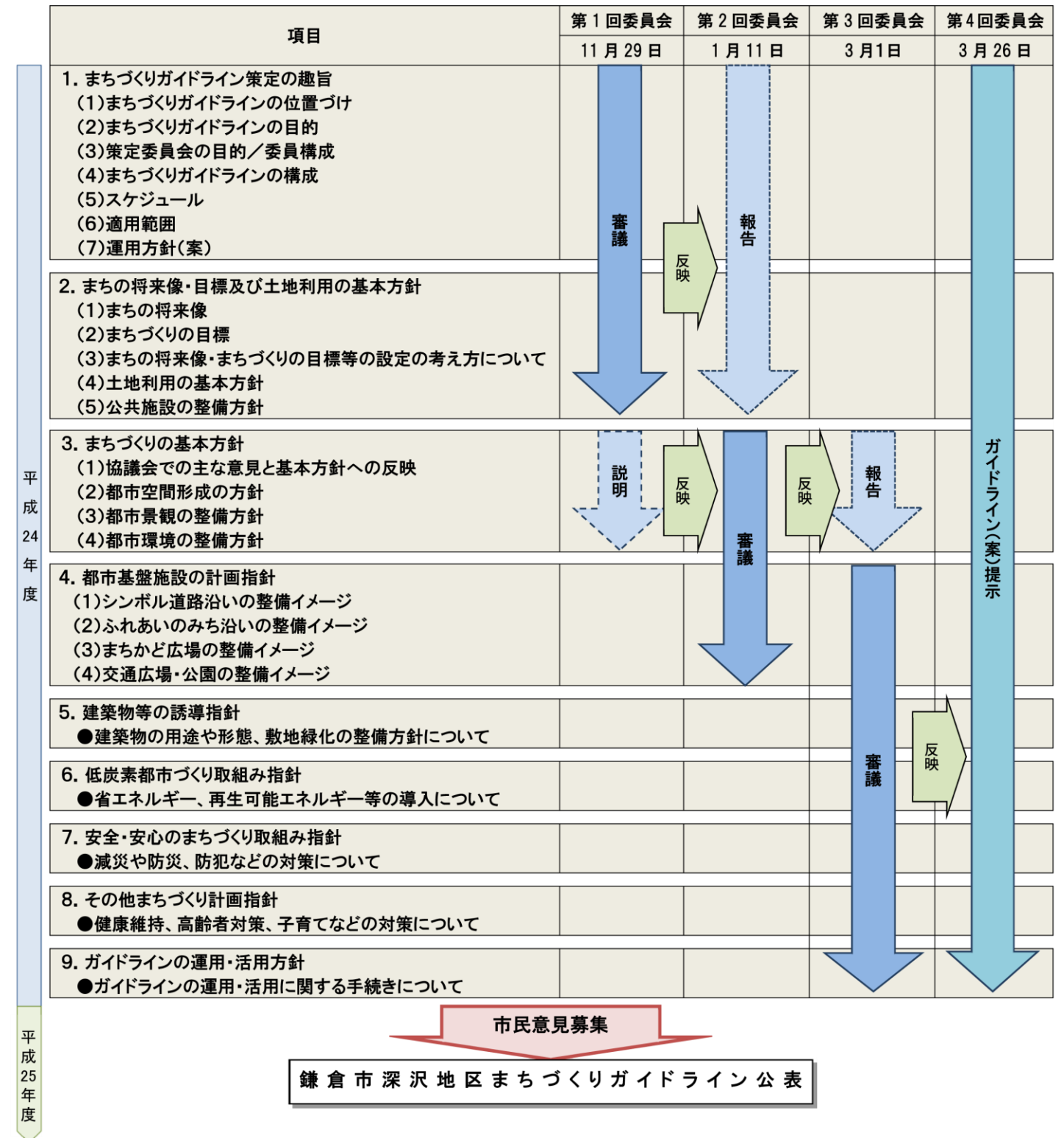


図 委員会の検討内容とスケジュール

## (4) 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及び施行規則

### 1) 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

鎌倉市条例第 16 号

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

(趣旨及び設置)

第 1 条 この条例は、鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン（以下「まちづくりガイドライン」という。）を策定するため、鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会（以下「委員会」という。）を設置し、その組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第 2 条 委員会は、鎌倉市深沢地区にある市有地及び東日本旅客鉄道株式会社鎌倉総合車両センター等を中心とする規則で定める区域のまちづくりの指針となるまちづくりガイドラインの策定に関し必要な事項を審議するものとする。

(組織)

第 3 条 委員会は、委員 15 人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者又は知識経験を有する者
- (2) 前条の規則で定める区域内の土地を所有する者
- (3) 公共的団体が推薦する者
- (4) 市民

(任期)

第 4 条 委員の任期は、委員会の所掌事務の処理が終わるまでの期間とする。

2 前条第 2 項の規定による身分又は資格に基づいて委員に委嘱された者がその身分又は資格を失ったときは、委員を辞したものとみなす。

(委任)

第 5 条 この条例に定めるもののほか、委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

この条例は、公布の日から施行する。

### 2) 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施行規則

鎌倉市規則第 18 号

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施行規則

(趣旨)

第 1 条 この規則は、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（平成 24 年 10 月 条例第 16 号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(区域)

第 2 条 条例第 2 条の規則で定める区域は、別図のとおりとする。

(委員長等)

第 3 条 鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会（以下「委員会」という。）に委員長及び副委員長各 1 人を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第 4 条 委員会の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集し、その議長となる。

(会議の公開)

第 5 条 会議は、公開とする。ただし、委員長が公開することが適当でないと認めたときは、これを公開しないことができる。

(幹事)

第 6 条 委員会に幹事若干人を置く。

2 幹事は、市職員のうちから市長が任命し、委員会の所掌事務について、委員を補佐する。

(庶務)

第 7 条 委員会の庶務は、この委員会の所掌事務を所管する課等において処理する。

(その他の事項)

第 8 条 この規則に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

付 則

この規則は、公布の日から施行する。



別図

