鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン　基本方針

次世代に引き継ぐシビックプライド*

みどり豊かな丘陵と美しい海岸線に囲まれた鎌倉は、豊かな自然環境と歴史的文化的遺産に恵まれています。山稜の谷間を切り開いた谷戸の風景は、現代の鎌倉においても特徴的な地形のひとつであり、まちも人々の暮らしも、これら大地とみどりに守られてきました。

昭和30年代、宅地造成の波が鶴岡八幡宮の裏山にまで迫ったとき、学者、文化人、僧侶までがブルドーザーの前に立ちはだかり宅地造成を阻止した「御谷騒動」は、我が国初のナショナルトラストとして結実し、自ら古都の環境と誇りを守った鎌倉市民のシビックプライドとして現代に引き継がれています。

＊シビックプライド…都市に対する市民の誇りを指す。単に地域に対する愛着を示すだけではなく、その都市の課題解決や、活性化等の具体的行動に取り組む姿勢も含む。

深沢に「つながる」みどり

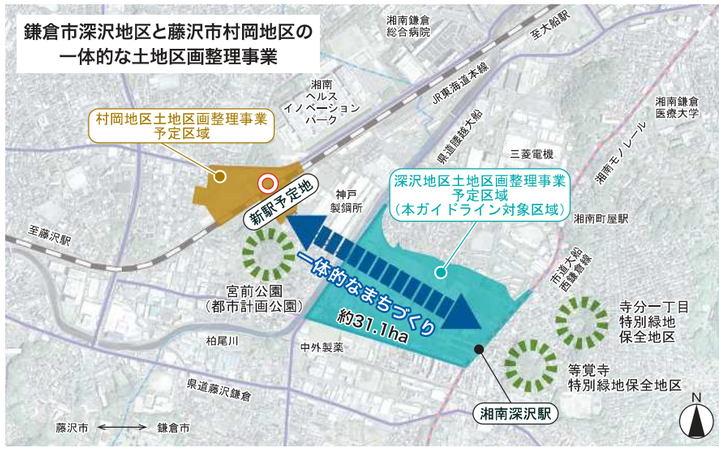
古都中心部を囲む歴史的風土保存区域、更にその外縁部に広がる常盤山や台峯などのみどりのネットワークを越え深沢地区に目を向ければ、地区の背景を織りなす天神山、等覚寺山などの丘陵地に囲まれています。深沢地区は豊かな緑地を背景としており、鎌倉市緑の基本計画では、新しいまちづくりと連携して、新たなみどりを創出していくべき区域として位置付けています。

ここ深沢の新しいまちづくりにおいても、脈々と受け継がれたシビックプライドを心に宿す私たちは、鎌倉らしい、みどりを育み、そしてみどりに守られるまち並みを実現します。

はじめに

鎌倉市では、平成16年（2004年）に「ウェルネス」をテーマとする深沢地域の新しいまちづくり基本計画を定め、平成20年（2008年）には、東海道本線大船・藤沢駅間新駅設置を前提とした両市一体のまちづくりの実現を目指す「村岡・深沢地区全体整備構想（案）」を策定しました。さらに、まちづくりの実現に向けて、平成30年（2018年）10月には「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、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、令和2年（2020年）3月に、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」を定めた答申を受け、これを踏まえた「深沢地域整備事業の土地利用計画（案）」を定めました。

そして、令和2年度（2020年度）から令和4年度（2022年度）までの3カ年をかけて、建築物やまち並みの景観ルールに加え、このまちに求めたい機能やソフト事業なども含めた具体的な方策を定める「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン」を策定します。この基本方針は、権利者、住民、民間事業者、行政等関係者間で地区全体の将来像を共有し、令和4年度までに策定するガイドラインの方向性を示すものです。



本ガイドラインの対象地域である深沢地区土地区画整理事業予定区域では、東海道本線大船・藤沢駅間新駅設置を伴う、藤沢市村岡地区との両市一体のまちづくりを目指しています。まちづくりの予定区域周辺には、湘南ヘルスイノベーションパークや湘南鎌倉総合病院をはじめ、鎌倉市、藤沢市の産業基盤を支える企業が数多く立地しています。令和元年(2019年)5月には、神奈川県、藤沢市、鎌倉市、武田薬品工業株式会社（湘南ヘルスイノベーションパーク）、湘南鎌倉総合病院の5者でヘルスイノベーション最先端拠点形成等に係る連携・協力に関する覚書を取り交すなど、官民連携のまちづくりの機運が高まっています。

目　次

このまちが目指すもの
～まちづくりの目的とテーマ～ …… 8

このまちに広がるシーン
～目指すべきまちの姿と実現手法～ …… 14

まちづくりの方針
～建築物・景観の基本ルール～ …… 24

巻末資料

・土地利用の方針 …… 35

・深沢地域整備事業の経緯 …… 37

・事業スケジュール …… 39

・用語集 …… 41

このまちが目指すもの

～まちづくりの目的とテーマ～

Contents

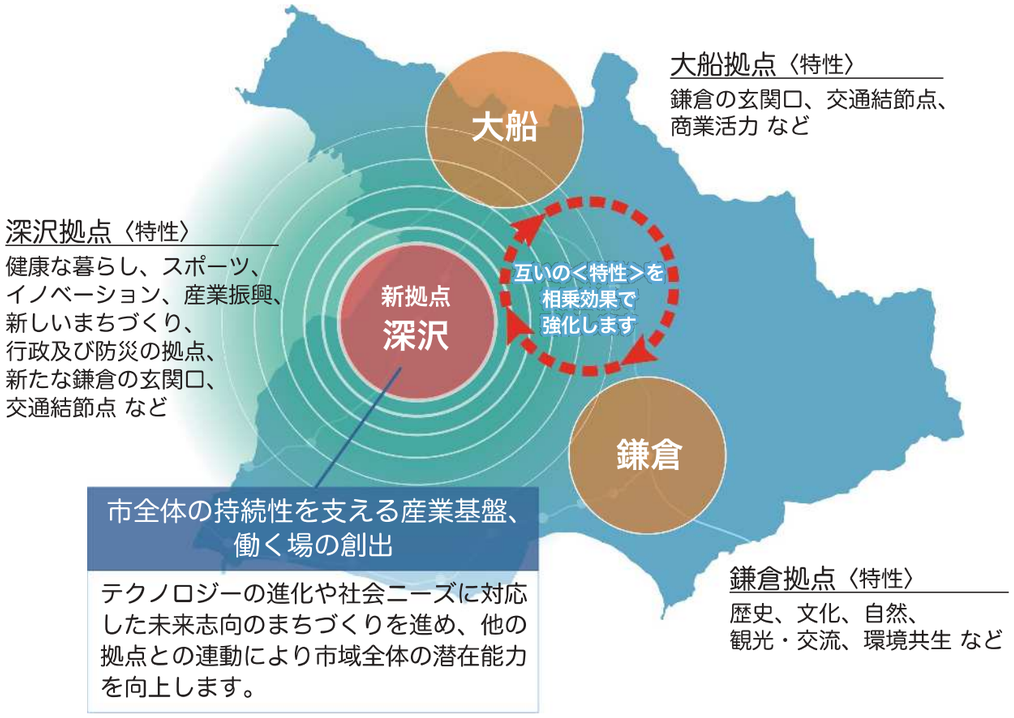
（1）第３の都市拠点形成
（2）まちづくりのテーマとまちの将来像３つの視点

(1) 第３の都市拠点形成

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として、鎌倉地域のほか「大船、深沢地域など都市機能を強化し、鎌倉の新たな魅力を創造していく地域など、それぞれの地域の個性を引き出すことを基調とし、三つの拠点がそれぞれの特性を生かした役割分担をこなし、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。さらに「都市マスタープラン」では、深沢地域の土地利用の方針に、先進的な産業施設の育成、産業複合地の整備を位置付けるとともに、深沢地域整備事業用地には、都市拠点の整備という視点から、複合的な新都市機能を導入することにより、持続可能な都市経営を実現するための新たなエンジンとしての役割が期待されています。

深沢地域整備事業は、鎌倉駅周辺、大船駅周辺に並ぶ第３の拠点として、さらに事業区域内の行政施設街区には本庁舎移転の方針も示しており、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）をけん引し、本市の潜在能力を高め、「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。

鎌倉市の３つの拠点と特性



スマートシティが支える「SDGs共生みらい都市」

平成30年（2018年）６月に鎌倉市は、国から「SDGs未来都市」に選定されました。鎌倉市では、これまで本市が目指してきた持続可能な都市経営の考えと方向性を同じくするSDGsの理念に基づき、誰一人取り残さない社会の実現に向け、経済・社会・環境をめぐる広範な課題に統合的に取り組んでいます。

「SDGs共生みらい都市」としての持続可能なまちづくり

深沢では、SDGsの理念に基づき、誰一人取り残さないまちづくりの在り方を発信します。

まち全体が、丸ごと未来志向。

まち全体が、丸ごとユニバーサルデザイン。

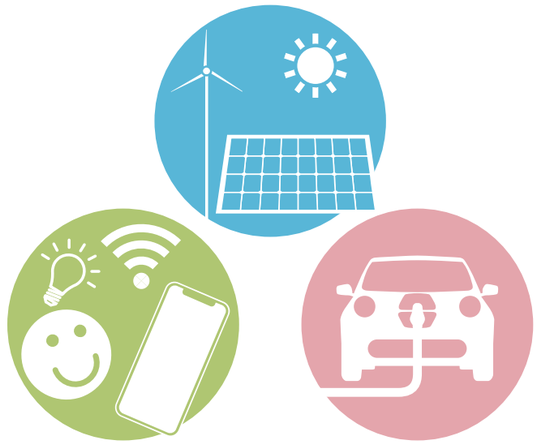
そして、誰もが互いに多様性を認め合い、生涯にわたり、自分らしく安心して暮らすことができる「共生社会」のまちづくりを、ここ深沢で実現します。

(UN Photo/Cia Pak)

「SDGs共生みらい都市」を支えるスマートシティ

鎌倉市では、先端技術やデータを活用し、共生社会の構築をけん引していきたいと考えています。既成市街地におけるスマート化の取組の成果を、深沢で行う新しいまちづくりのフィールドに集約します。そして深沢を実証フィールドとして、さらに磨き上げた最適な取組事例を全市的にフィードバックします。

ここ深沢では、AIやIoT、環境に配慮した最先端の交通手段、スマートエネルギー（環境負荷の少ないエネルギー）など、日常生活に寄り添う最新テクノロジーを活用したみらい都市を実現します。



(2) まちづくりのテーマとまちの将来像3つの視点

まちづくりのテーマ「ウェルネス」は、健康の維持・増進のみならず、人々のクオリティ・オブ・ライフ（生活の質）の向上を目指すものであり、それを実現する第１歩として、私たちは「歩く」ことに着目しました。

まちづくりのテーマ「ウェルネス」

深沢地区のまちづくりでは、平成16年（2004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」において、まちづくりのテーマ「ウェルネス」を定めました。

私たちが目指す「ウェルネス」のまちづくりとは、「健康な心身を維持・発展させる生活行動」を実現するものであり、また、人々のクオリティ・オブ・ライフ（生活の質）の向上をめざすものです。

「ウェルネス」を実現する「ウォーカブル」

私たちは、健康づくりやスポーツなど「ウェルネス」のまちづくりを実現する第１歩として「歩く」ことに着目しました。歩くことはからだの健康だけでなく、脳の活性化やこころの健康にもつながります。また、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した。

世界中の多くの都市で、街路空間を車中心から“人間中心”の空間へと造り替え、沿道と路上を一体的に使うことで、人々が集い憩い多様な活動を繰り広げられる場としていく取組が進められています。

鎌倉市も、第３次鎌倉市総合計画の基本構想において、「健やかで心豊かに暮らせるまち」や「安全で快適な生活が送れるまち」の一環として、歩行者等の目線に立った、安心して歩ける道路空間づくりを進めていくこととしています。また、令和元年度（2019年度）には国が進める「ウォーカブル推進都市」に加わり、居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりを目指しています。

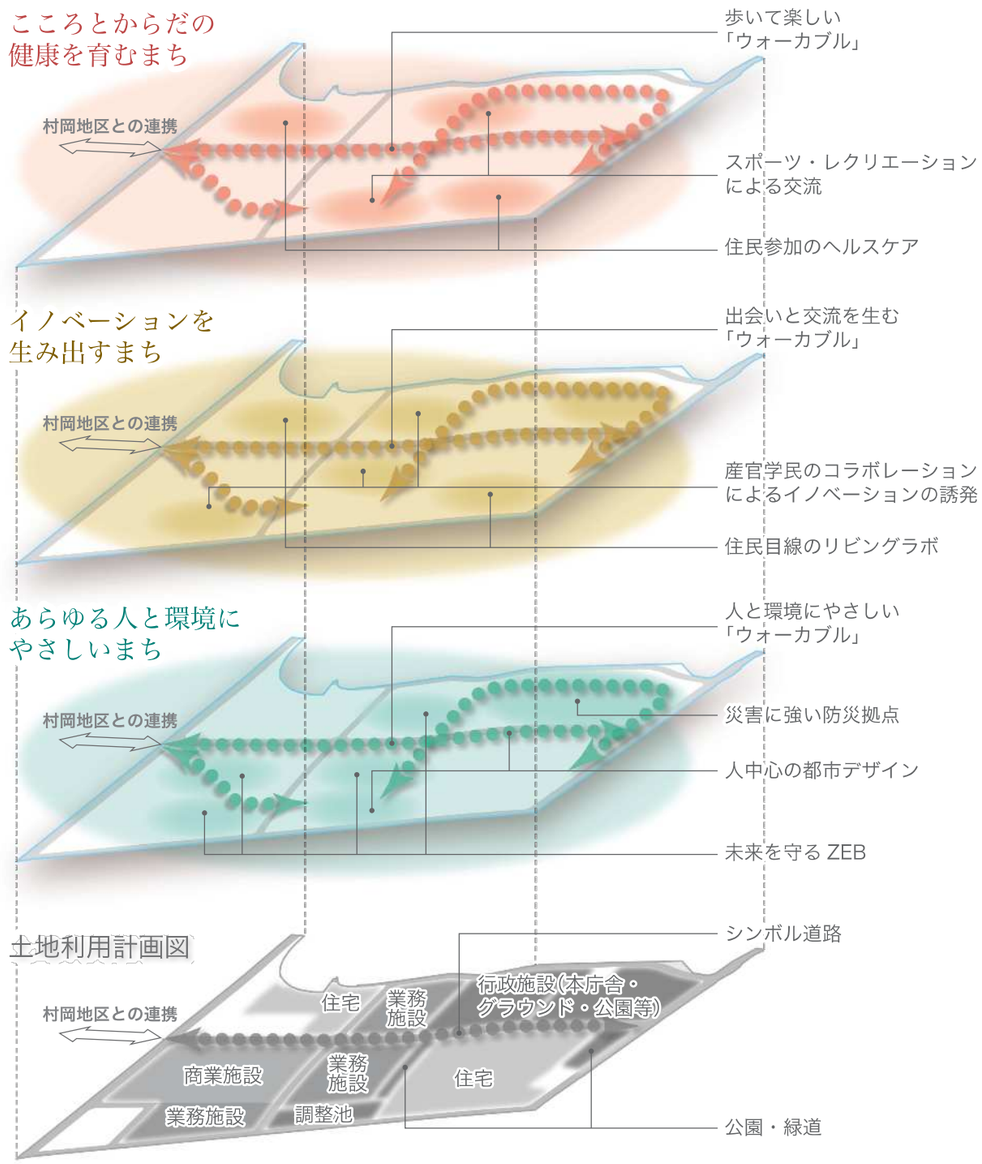
まちの将来像３つの視点

鎌倉市では、平成30年（2018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、まちづくりのコンセプト等についての検討を進めてきました。

この検討の中で、深沢地区のまちづくりのテーマ「ウェルネス」を実現するために、ウォーカブルなまちを目指す考え方を中心に据え、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、「まちの将来像3つの視点」として、「こころとからだの健康を育むまち」、「イノベーションを生み出すまち」、「あらゆる人と環境にやさしいまち」を定め、深沢地区のまちの未来を描くこととしています。

まちの将来像３つの視点を実現するまちの構造

まちの将来像３つの視点を実現するため、公共施設や、各街区における建築物やまち並みの景観ルール、このまちに求めたい機能やソフト事業などの取組の方針を定めます。各街区の用途区分を定めた土地利用計画図に３つの各レイヤーが折り重なって「ウェルネス」のまちづくりを実現します。



このまちに広がるシーン

～目指すべきまちの姿と実現手法～

Contents

（1）こころとからだの健康を育むまち
（2）イノベーションを生み出すまち
（3）あらゆる人と環境にやさしいまち
（4）将来像を支える「エリアマネジメント」

(1) こころとからだの健康を育むまち

歩いて楽しいウォーカブル　～自然と歩きたくなるまち～

「ワーク・ライフ・バランス*」という言葉に出会い、
家庭と住まいを見つめ直すようになった
まちの緑化活動に家族で参加してから、このまちが「私たちのまち」に変わり、
自分たちで植えた花壇の花の見守りをかねて、週末に妻と散歩に出かけることが楽しみだ
広場で賑わうマルシェは、子どもたちに地域の農業、水産業の豊かさを教えてくれる
新しい出会いや発見があるから、明日もまちなかへ、一歩踏み出してみる

＊ワーク・ライフ・バランス…仕事と生活の調和の意味。私的な生活の充実を重視し、
家庭と仕事を両立して調和のとれた働き方・生き方を志向すること。

交流がうまれるスポーツ　～さまざまな角度からスポーツを楽しむ～

毎年恒例の体験型スポーツ教室に参加した
パラリンピック公式競技の障がい者スポーツが、
僕たち健常者にとっても楽しいスポーツだということを初めて知った
このまちに引っ越してきてまだ１年の僕にとって、地域の友達が増えたことは何よりだし、
お母さんも「ママ友」が増えたみたい
このまちには、玄関を一歩出たら、そこに「スポーツ」が溢れている

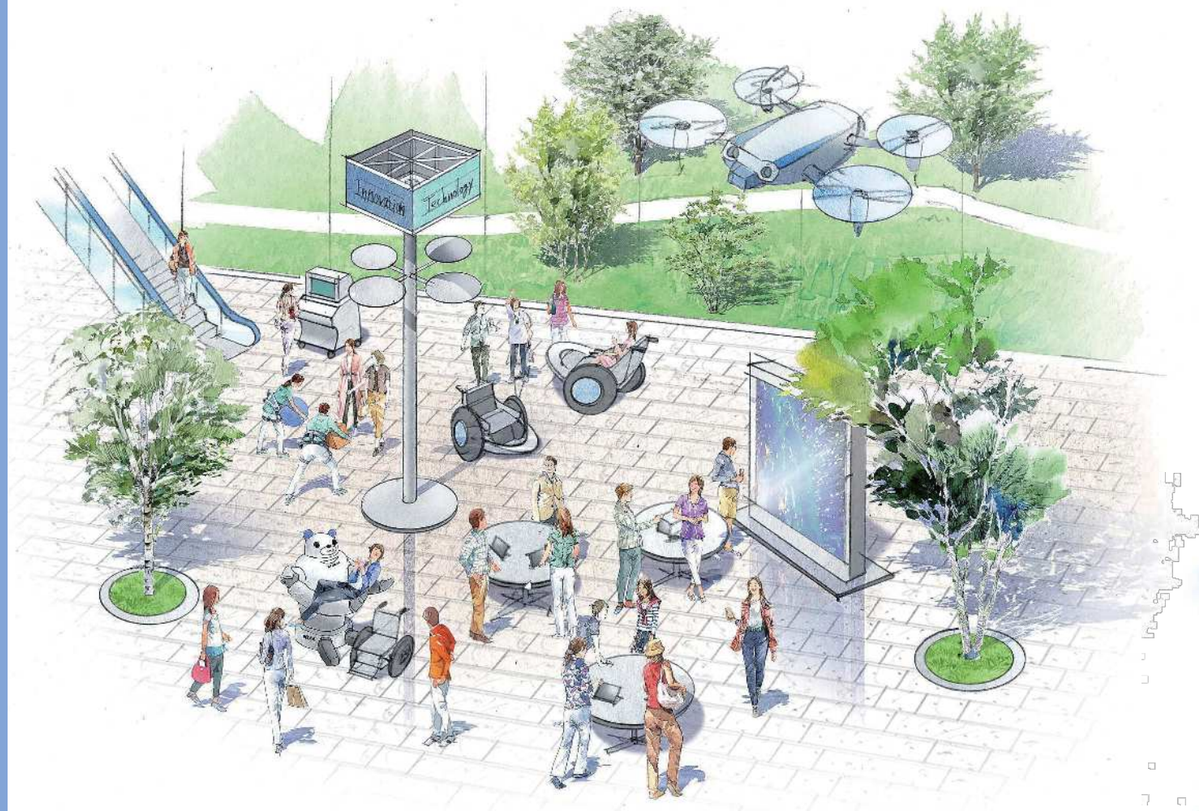
住民が参加するヘルスケア　～クオリティオブライフの向上～

今日はまちのコミュニティカフェで料理教室の１日講師
最近ニーズの高い、ヘルシーかつ美味しいスイーツというテーマは、私の腕の見せ所
家庭菜園で育てた果実を取り入れた、栄養満点のスイーツに子ども達は興味津々
このまちは「健康とスポーツのまち」と呼ばれている
週末には、友人に誘われた早朝ヨガ教室にチャレンジしてみる

(2) イノベーションを生み出すまち

産官学民のコラボレーション　～交流から生まれるイノベーション～

私が企画したプロジェクトが、市内企業とのコラボで実現した
まちの周囲には、総合病院や大きな工場、開かれた研究拠点もあり、
まちなかでは、学生や働く人、企業間の国際交流も日常的だ
多彩な技術、価値観をもつ人たちが交わり、さらなるイノベーションが生まれる予感



生活に活きるテクノロジー　～健康でいきいきと暮らす～

慣れないスマホの操作に困ったときは、孫娘が誰よりも頼りになる
世の中便利になったもので、日常の栄養管理はアプリにお任せだ
買い物帰り、まちなかの「健康管理パネル」で健康チェックすることが
最近覚えた楽しみ方
自分の健康は自分で伸ばす
このまちは、それを支えるテクノロジーに満ちている

チャレンジを応援する文化　～自分らしく働く～

今日は会社に行かず、近所のシェアオフィスでリモートワーク
ラウンジで異業種の顔なじみに会い、思わぬ情報収集ができたことが今日の収穫
休憩時間には、公園から緑道を抜けるお気に入りのコースをジョギングしてリフレッシュ
このまちには、チャレンジを後押しする機運が溢れている

(3) あらゆる人と環境にやさしいまち

災害に強い防災拠点　～安全で安心な生活～

仕事帰り、まちのデジタル掲示板で明日の天気予報を確認するのが最近の習慣
サイネージは、リアルタイムに私たちの安全、安心に必要な情報を届けてくれる
市役所、町内会と近隣企業の方々が一堂に会する合同防災訓練は、今やまちのイベントのひとつ
防災意識の向上はもちろん、挨拶と声かけが行き交うコミュニティ力がこのまちの強みだ

人中心のデザイン　～だれもが快適に過ごせる～

子どもたちが水遊びをしたいというので、お気に入りの遊水池へ
この施設は、大雨の時に水を一時的に貯めておく防災目的のものだけど、
普段はみんなの憩いの場
季節によって聞こえる虫の声が違ったり、訪れる度に新たな発見がある
水とみどりに囲まれた、このまちを選んで本当によかった

未来をまもる脱炭素　～環境にやさしいエネルギーの利用～

このまちは再生可能エネルギーを大切にしていると、先生が教えてくれた
窓辺から見える公園では、まちびらきイベントで私たちが植えた木々が、
自然の力で澄んだ空気をつくってくれる
私が大人になった時代も、地球が美しい星であり、
そしてこのまちが変わらず居心地の良い空間であり続けるため、
今できることをまち全体で取り組むんだ

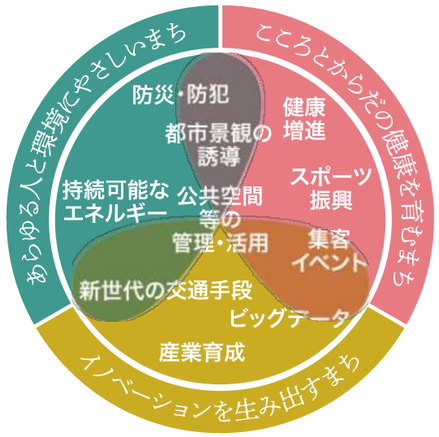
(4) 将来像を支える「エリアマネジメント」

私たちが目指すまちの姿を実現するためには、このまちに住む人、このまちで働く人をはじめとした幅広い多様な主体が協働して、持続可能なまちの運営に携わっていく必要があります。これまでの「つくる」だけのまちづくりから、「つくり、そして育てる」まちづくりへの転換を果たすため、地域の価値を高める「エリアマネジメント」の導入を目指します。

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、こころと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。



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

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。

大手町・丸の内・有楽町地区（東京都千代田区）におけるエリアマネジメント

日本を代表するビジネス街である大手町・丸の内・有楽町（大丸有）地区では、平成14年（2002年）の「丸ビル」竣工を契機とし、エリア全体の魅力を高めるまちづくりが進められています。

NPO法人大丸有エリアマネジメント協会（通称リガーレ）は「賑わい創出」「環境の改善」「コミュニティ形成」をテーマに大丸有で活動するまちづくり団体の一つです。

そんなリガーレがまちに多様な側面をもたらし交流を生みたいと考え、始めた取り組みの一つが、石畳の丸の内仲通りで開催されている「丸の内ラジオ体操」であり、働く人の健康増進はもちろんのこと、企業の枠を超えた人の交流も生まれています。

柏の葉地区（千葉県柏市）におけるエリアマネジメント

平成17年（2005年）に開業したつくばエクスプレスの「柏の葉キャンパス駅」周辺では、「まちづくりのシンクタンク」として機能するUDCK（柏の葉アーバンデザインセンター）が行政、企業、大学が連携する核となりエリアマネジメントを推進しています。

平成28年（2016年）11月には、雨水流出を抑制するために造られた「調整池」を改修し、親水空間「アクアテラス」をつくり、治水空間を住民の憩いの空間としても利用できるように整備や活用を行っています。

まちづくりの方針

～建築物・景観の基本ルール～

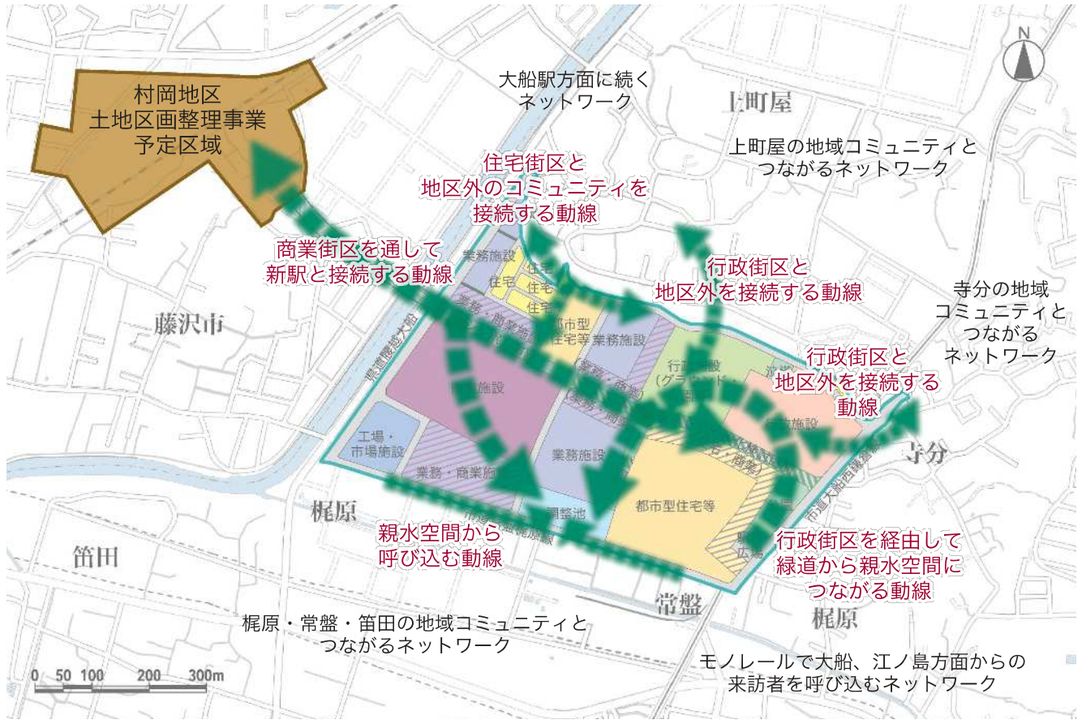
Contents

（1）歩きやすい、歩きたくなる「ウォーカブル」な空間
（2）出会いと交流を生むイノベーティブな空間（技術革新を後押しする空間）
（3）災害に強く、人と地球にやさしい空間

(1) 歩きやすい、歩きたくなる「ウォーカブル」な空間

・地区内において、官民それぞれが公共空地の確保とネットワーク化を図り、誰もが心地よく過ごせる、歩きやすい、歩きたくなるウォーカブルな環境づくりに努めます。
・大規模街区においては、街区内の回遊性及び歩行者の利便性を向上するため、街区内に通り抜け可能な歩行空間やポケットパークの整備に努めます。街区内歩行者空間の整備に際しては、周辺道路や隣接街区とのネットワークに配慮し、地区全体としての回遊軸形成に努めます。
・地区の中央を東西に貫くシンボル道路をはじめとした地区内の道路及び街区内の歩行空間においては、公共施設、建築物等の素材、色彩等の調和を図り、低層部の賑わいを演出することで、歩いて楽しい都市景観を形成します。

地区内外を接続するネットワークイメージ（案）



・歩行者のアイレベル（目線の高さ）を基準に据え、まちに対して柔らかい表情をつくるため、沿道建築物のファサード（デザイン）は、セットバック（壁面後退）等により開放的な位置取りとすることで、歩行者に対する圧迫感の軽減を図ります。
・ゆとりある歩行空間を確保するため、大規模街区を中心にポケットパークのような緑地空間や、建築物の壁面後退部分等を活用したオープンスペースを配置します。
・ウォーカブルなまちを実現するため、歩道等の緑化及び無電柱化等の手法を活用し、沿道建築物との連続性に配慮し、快適で賑わいのある歩行空間の形成を図ります。
・主要な道路際については、中高木を適切に配置するなど積極的に緑化することで、うるおいのある歩行者空間を形成します。
・歩行者空間の連続性を確保するため、車両の出入口の位置や規模等に配慮し、ウォーカブルな環境や地域の賑わいを妨げることのない、適切な駐車場の整備を図ります。
・シンボル道路については、公共交通を優先し、歩行者に開放することを目的とした将来的なトランジットモール化を目指します。

深沢地区におけるウォーカブルにつながる考え方

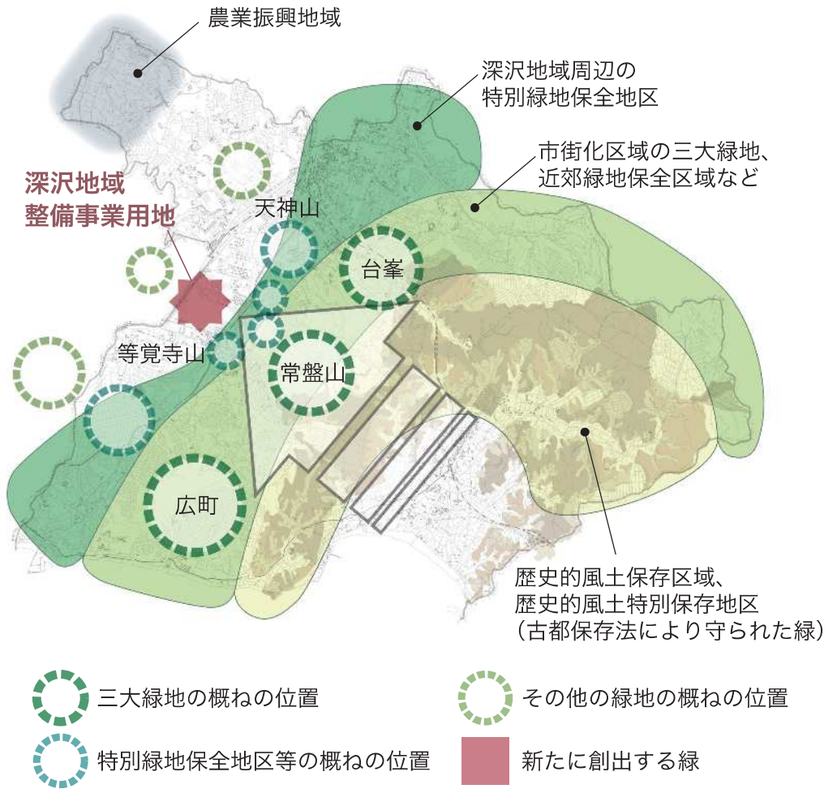
ウォーカブル

歩きやすい、歩きたくなる空間をつくります	「今日は歩いてみよう」を支える公共交通ネットワーク
(1)－ア 緑豊かで快適な環境 (1)－イ 高質な都市景観とまち並み	(1)－ウ 快適な交通ネットワーク

（1）－ア　緑豊かで快適な環境

①緑のネットワーク

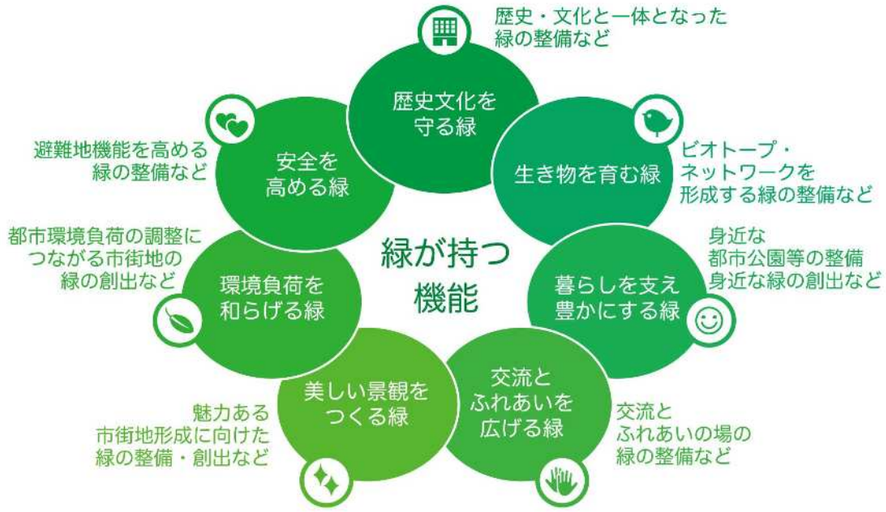
・古都中心部から深沢地区にかけて連なる鎌倉市の豊かな緑とつながる、緑豊かなまちづくりを行います。



・シンボル道路やそれに連なる各街区内等を緑化することで、地区周辺の緑地につながる緑のネットワークを構築します。
・駅前広場から行政施設を経由してグラウンド、広場から緑道につながる連続性のある空間により地区内の緑のネットワークを構築します。

②グリーンインフラの活用・快適な空間

・まち全体で、緑が持つ７つの機能を引き出す緑のネットワークや水辺空間などを整備します。



・来街者による消費喚起、省エネ効果等の「経済的便益」や、コミュニティ形成等の「社会的便益」、温室効果ガス排出量削減といった「環境的便益」に配慮し、緑を効果的に配置します。
・建築物の壁面や屋上を含めた一体的な緑化に努めるなど、ゆとりとうるおいのあるまち並み空間を形成します。
・まち全体で雨水の貯留、浸透などの水循環に配慮し、減災に資する社会基盤づくりを推進します。
・地区周辺の緑地とのつながりを踏まえた、動植物の生態系に配慮した都市環境を整備します。
・隣接する公園や建築物との景観、機能の連続性を確保し、市民の憩いの場となるよう、緑に包まれた親水性の高い水辺空間を整備します。
・公園・広場を活用して行う健康に関わるプログラムの実施など、民間事業者の多様な施策と連携することで、「ウェルネス」のまちづくり実現に資する健康の維持・増進を図ります。
・グリーンインフラに関する国施策との連携を図るとともに、まちづくりに係る先進的な取組の実証フィールドとしての活用を積極的に行い、その成果を全市的にフィードバックします。

(1) －イ　高質な都市景観とまち並み

①快適なまち並み形成

・道路、公園などの公共施設、建築物等の素材や色彩等の調和を図り、統一感のあるデザインとすることで、まち並みの一体性を創出します。

・シンボル道路沿いは、賑わいや交流の創出、良好なまち並み空間の形成のため、ゆとりのある歩行空間と人々が憩い集うスペースを確保するとともに、シンボル道路側に利用者等の出入口を設けることを基本とします。

・隣接する公園や周辺施設の舗装やグリーンインフラとの連続性に配慮し、駅前からまち並みへの連続性を担保する空間の形成を図ります。

・駅前広場の車道、歩道を一体的なデザインとすることで、駅前の広がりを演出する都市空間形成を図ります。

・誰もが自分らしく、ともに生きる共生社会の実現をけん引するまちにふさわしい、共生社会を実現するユニバーサルデザインの思想に基づく建築物を整備します。

②周辺環境との調和

・区域全体としてのまち並み形成を尊重し、建築物の高さをゆるやかに調和させる等、周辺建築物や地区外のまち並みと調和を図ります。

・地区周辺への環境に配慮するため、建築物等は整ったスカイライン（連なる建築物等の頂上の輪郭）を形成するとともに、街区ごとに日照、風通しや眺望等の周辺への環境的負荷に配慮した建築物の形状とします。

③歴史的文化的遺産への配慮

・歴史的文化的遺産の周辺においては、道路の舗装や公共案内表示等に地域の歴史・文化に配慮したデザインや素材等の導入を図るほか、周辺の緑化などにより、まち並みとの共存を図ります。

・地区を代表する歴史的遺産である「泣塔（宝篋印塔）」を紹介する案内板を設置するなど、地域の歴史の継承に取り組みます。

(1) －ウ　快適な交通ネットワーク

スムーズな交通・移動と安全な歩行空間

・シンボル道路は、地区内の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るとともに、東海道本線大船・藤沢駅間新駅と湘南モノレール湘南深沢駅をつなぎ、藤沢市村岡地区との連続性を生み出す、都市機能の要としての役割を担います。

・既存バス網の再編に加え、東海道本線新駅と湘南モノレール湘南深沢駅間の２次交通導入の検討を行うなど、公共交通の利便性向上に努め、自動車に過度に依存しないまちづくりの実現を図ります。

・湘南モノレール湘南深沢駅前に駅前広場を整備し、タクシー及び一般車の円滑な乗降と周辺道路への負荷軽減を図ります。

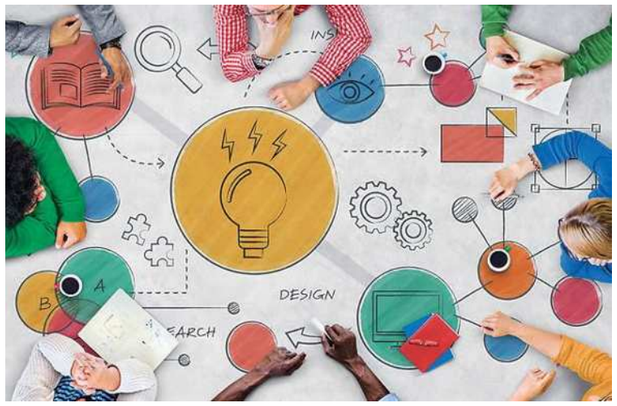
・地区内外の円滑な交通処理への対応等を視野に入れ、地区外周の道路を拡幅するなどの道路整備を行うことで、安全で快適な歩行空間の創出を図ります。

・主要な道路における自転車通行帯の確保や、駐輪スペースの整備を行うことで、自転車で移動しやすい環境の創出を図ります。

・次世代の交通手段や道路空間の有効活用に係る社会実験などの試行を通じて、地域との合意形成を図りながら、新たな交通手段の導入及びそれを支える基盤整備を行うことで、快適な移動手段の充実を図ります。

(2) 出会いと交流を生むイノベーティブな空間
（技術革新を後押しする空間）

・官民が連携して、連続性のある公共空地のネットワークを構築することにより、出会いと交流が生まれる場の創出を図ります。
・業務街区の一部を商業の要素が交ざり合う用途混在型の街区設計とすることで、多様な主体と多彩な活動が重なり合うイノベーティブな環境の演出を図ります。
・企業立地と育成を支援する様々な施策の活用により「チャレンジ」を後押しし、日本を代表するヘルスケア産業の集積地の実現を目指します。
・リビングラボの手法（企業と住民が協力して新技術や価値を生む手法）を取り入れ、企業と住民によるフラットな協働関係を築き、新たな価値を創造・発信する場の創出を目指します。
・ICTやAIなどの先端技術をまちの基盤に積極的に取り入れることで、イノベーティブなまちの機運を高めます。



(3) 災害に強く、人と地球にやさしい空間

①防災拠点となるまち

・グラウンドと広場が、隣接する本庁舎及び消防本部等と連携し、地域の防災性の向上を図るため、災害時の防災拠点の役割の一部を担います。
・定期的な避難訓練の実施等を通じて、防災拠点を支えるまち全体の防災意識の向上に努めるとともに、防災活動をきっかけとしたコミュニティ形成を促します。

（提供 町田市・東急株式会社）

②災害に強いまち

・地区内の建築物等は、耐震・免震構造、止水板の活用や、電源設備等の設置位置の工夫など、被災時においても被害を最小限にとどめ、速やかに復旧できる設計を施します。
・適切な規模の調整池を配置し、大規模降雨時における防災、減災の支えとなる施設整備を図ります。
・地域内において公民が連携して、減災や速やかな災害復旧を実現するための仕組み、ルールを共有し、速やかな平時回復を可能とするまちづくりを目指します。
・デジタル掲示板の設置や接続しやすい無線通信環境の整備等により、災害関連情報の提供体制を強化し、正確な情報共有と円滑な避難行動を支援します。

③安心して暮らせるまち

・防犯の観点を取り入れた建築計画・照明計画により、視認性の向上などを図ります。

④脱炭素のまち

・省エネルギー及び再生可能エネルギーの活用など、脱炭素の都市づくりに資する、環境性能の高い技術を活用するなど、環境配慮型の建築を行います。
・次世代交通手段など、脱炭素に資するテクノロジーを積極的に導入します。

巻末資料

Contents

土地利用の方針
深沢地域整備事業の経緯
事業スケジュール
用語集

巻末資料①：土地利用の方針 （深沢地域整備事業の土地利用計画（案）令和２年（2020年）３月より）

①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。

②業務系土地利用の方針

・ウェルネスの実現を図るため、神奈川県のヘルスケア・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。

③商業系土地利用の方針

・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。

④工業系土地利用の方針

・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。

⑤公共施設の方針

・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。

巻末資料② 深沢地域整備事業の経緯

昭和62年 4月 国鉄改革に伴い、JR東日本鎌倉総合車両センター周辺に約8.1haの国鉄清算事業団用地が誕生

平成 6年11月「新しいまちづくりの基本的方向」の提言（鎌倉市深沢地域まちづくり市民懇話会）

平成 8年 1月「深沢地域の新しいまちづくりの基本計画（素案）の提言（深沢まちづくり会議）

3月 旧国鉄清算事業団用地の取得を開始（当該年度は土地開発公社にて取得）

12月 市が「基本計画（案）」をまとめる

平成15年 9月「深沢まちづくり協議会」を設置し、「基本計画（案）」の見直しを開始する

平成16年 5月「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」の提言（深沢まちづくり協議会）

9月「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」を行政計画に位置付ける

「ウェルネス」がまちづくりのテーマとなる

平成19年 8月 村岡・深沢地区全体整備構想検討委員会を設置（広域のまちづくり検討）

深沢地区事業推進専門委員会を設置（専門家組織）

10月 深沢地区事業推進協議会を設置（市民、権利者、公的団体、学識経験者組織）

11月 深沢地区まちづくり検討部会全体会を設置（権利者組織）

平成20年 3月『村岡・深沢地区全体整備構想（案）』がまとめられる（村岡・深沢地区全体整備構想検討委員会：国交省、県、藤沢市、鎌倉市、都市再生機構組織）

平成21年 6月「深沢地域の新しいまちづくりビジョン」が提言（深沢地区事業推進協議会）

平成22年 9月 土地利用計画（案）策定（深沢地区事業推進専門委員会）

平成25年 5月「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン（案）」が提言される（鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会：市民、権利者、学識経験者等組織）

11月 都市計画決定手続きの開始

平成26年 6月 都市計画決定手続きの見合わせ

平成27年 3月 鎌倉市公共施設再編計画の策定（総合体育館・消防本部整備の位置付け）

7月「村岡・深沢地区総合交通戦略策定協議会」を設置し策定に向けて協議開始（湘南地区整備連絡協議会）（国交省、県、藤沢市、鎌倉市、交通管理者、交通事業者、学識経験者組織）

8月 市民の意見や要望を聞くため「深沢地域整備事業のまちづくり意見交換会」を開催

平成28年 3月『村岡・深沢地区総合交通戦略』を策定（湘南地区整備連絡協議会）

10月「深沢地域整備事業の修正土地利用計画（案）」の策定

平成30年 3月 鎌倉市公的不動産利活用推進方針の策定、市役所本庁舎の移転先を深沢地域整備事業用地に決定

12月 神奈川県・藤沢市・鎌倉市の３県市で両地区一体のまちづくりと新駅の実現に向け合意し、「村岡新駅（仮称）設置協議会」を設立

平成31年 1月「村岡新駅（仮称）設置協議会」からJR東日本に対し、東海道本線への新駅設置及び整備費用の一部負担、新駅の概略設計の実施を要望

令和 元年 5月 神奈川県、藤沢市、鎌倉市、武田薬品工業㈱、湘南鎌倉総合病院の５者でヘルスイノベーション最先端拠点形成にかかる連携・協力に関する覚書を締結

令和 2年 2月 深沢地区まちづくり企業連絡会説明会を開催

3月 鎌倉市深沢地区まちづくり方針実現化検討委員会から答申を受ける

深沢地域整備事業の土地利用計画（案）を作成

7月 まちづくりガイドラインの策定開始

令和 3年 2月 神奈川県、藤沢市、鎌倉市、JR東日本の４者で東海道本線大船・藤沢間村岡新駅（仮称）設置に関する覚書を締結

国鉄大船工場（昭和50年頃）

巻末資料③ 事業スケジュール

・今後の事業スケジュールは以下のとおりとなります。
・事業の進捗に合わせて、市民、事業者等の主体に応じて意見交換等を行う場を設け、まちづくりを進めていきます。

構想・計画検討段階 → **事業化段階** → **事業実施段階** → **土地利用・まちづくり段階**

土地区画整理事業

- 令和3年度（2021）**都市計画決定**
- 令和4年度（2022）**事業認可**
- 令和5年度（2023）**仮換地指定**
- 令和6年度（2024）**基盤整備工事着手**
- 令和10年度（2028）**まち開き**
- 令和15年度（2033）**換地処分**

推進体制（想定）

まちづくりガイドライン策定委員会
・まちづくりガイドラインの策定

深沢まちづくり委員会（仮称）
・地区整備計画（案）の検討、事業者の計画、設計、デザインの審議・調整

デザイン委員会（仮称）
・公共施設及び民間施設の計画、設計、デザインの審議・調整

深沢地区まちづくり企業連絡会
・深沢地区に関心のある企業・団体等への情報提供や将来像の共有

深沢まちづくり協議会（仮称）
・深沢地区で実施する事業内容の検討

深沢エリアマネジメント組織（仮称）
・地区内の道路、公園、調整池等の公共空間及び敷地内の公開空地、緑地、エネルギーインフラ等の維持管理・活用
・地区内のソフト事業（防災や環境保全）のコーディネート、実施

巻末資料④ 用語集

P1　シビックプライド

都市に対する市民の誇りを指す。単に地域に対する愛着を示すだけではなく、その都市の課題解決や、活性化等の具体的な行動に取り組む姿勢も含む。

ナショナルトラスト

自然環境や貴重な歴史的建造物を無秩序な都市化や野放図な開発から守り、後世に残していこうとする市民運動。市民が募金などにより土地を買い取ったり、寄付や遺贈を受けたり、契約を結ぶことによって、市民自らがその土地の所有者になり半永久的に保全する。日本では、鎌倉市の御谷地区において、住民らが乱開発から守るために募金活動を行い、開発対象となっていた土地を購入したことが、ナショナルトラストの概念を取り入れた最初の例とされている。

P5　ウェルネス

健康を身体の側面だけでなくより広義に総合的に捉えた概念。深沢地区では、健康な心身を維持・発展させる生活行動、さらには、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定義づけている。

P9　イノベーション

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。

P10 スマートシティ

ICT（情報通信技術）やAI（人工知能）などの先端技術や、人の流れや消費動向、土地や施設の利用状況といったビッグデータを活用し、エネルギーや交通、行政サービスなどのインフラ（社会基盤）を効率的に管理・運用する都市の概念。環境に配慮しながら、住民にとって、よりよい暮らしの実現を図る。

SDGs

2015年に国連サミットで採択された持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals）のことで、2030年を期限とする、先進国を含む国際社会全体の17の開発目標とそれを実現するための169のターゲットのこと。

ユニバーサルデザイン

あらかじめ、障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。

AI

Artificial Intelligenceの略。人工知能の意味。様々な仕事をAIが人間に代わり担うと言われている。

IoT

Internet of Thingsの略。「モノのインターネット」という意味で使われる。従来インターネットに接続されていなかった様々なモノ（センサー機器、駆動装置、建築物、車、電子機器など）がインターネットに接続され、相互に情報交換する仕組み。これまでに無かった価値やサービスを生み出すことが可能となる。

P11 ウォーカブル

良好な歩行環境を有しているだけではなく、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。

P13 リビングラボ

まちの主役である住民が主体となって、暮らしを豊かにするためのサービスやものをうみだしたり、より良いものにしていく活動。企業と住民が協力して新技術や価値を生む手法。

ZEB

建築構造や設備の省エネルギー、再生可能エネルギー・未利用エネルギーの活用、地域内でのエネルギーの面的（相互）利用の対策をうまく組み合わせることにより、エネルギーを自給自足し、化石燃料などから得られるエネルギー消費量がゼロ、あるいは、おおむねゼロ、となる建築物のこと。

P15 ワーク・ライフ・バランス

仕事と生活の調和の意味。私的な生活の充実を重視し、家庭と仕事を両立して調和のとれた働き方・生き方を志向すること。

P18 リモートワーク

従業員がオフィスに出社することなく、会社以外の遠隔の場所で業務を行うこと。

P21 エリアマネジメント

「エリアマネジメント推進マニュアル（国土交通省）」では、「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み」と定義されており、幅広い多様な主体が協働して「まちを育てること」を目的とし、快適で魅力的な環境の創出や美しい街並みの形成による資産価値の保全・増進等に加えて、ブランド力の形成や安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティ形成、地域の伝統・文化の継承等、ソフトな領域のものも含む。
（※内閣官房 地域再生制度パンフレットより）

P22 シンクタンク

諸分野に関する政策立案・政策提言を主たる業務とする研究機関のこと。

P25 ポケットパーク

ポケットのように小さい規模の公園のこと。

P26 ファサード

通り等から見た、建築物の正面部分（デザイン）のこと。

P28 グリーンインフラ

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。

P33 ヘルスケア・ニューフロンティア政策

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する。