

鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン

説明会

日程	曜日	地区	会場	開始
11月19日	土	大船	玉縄学習センター分室	17:30
11月22日	火	鎌倉	市役所講堂	19:00
11月24日	木	深沢	深沢学習センター	19:00
11月25日	金	腰越	腰越学習センター	19:00
11月26日	土	鎌倉	市役所講堂	14:00
11月26日	土	深沢	深沢学習センター	17:30
11月27日	日	腰越	腰越学習センター	14:00
11月27日	日	玉縄	玉縄学習センター	17:30
11月29日	火	玉縄	玉縄学習センター	19:00
11月30日	水	大船	玉縄学習センター分室	19:00

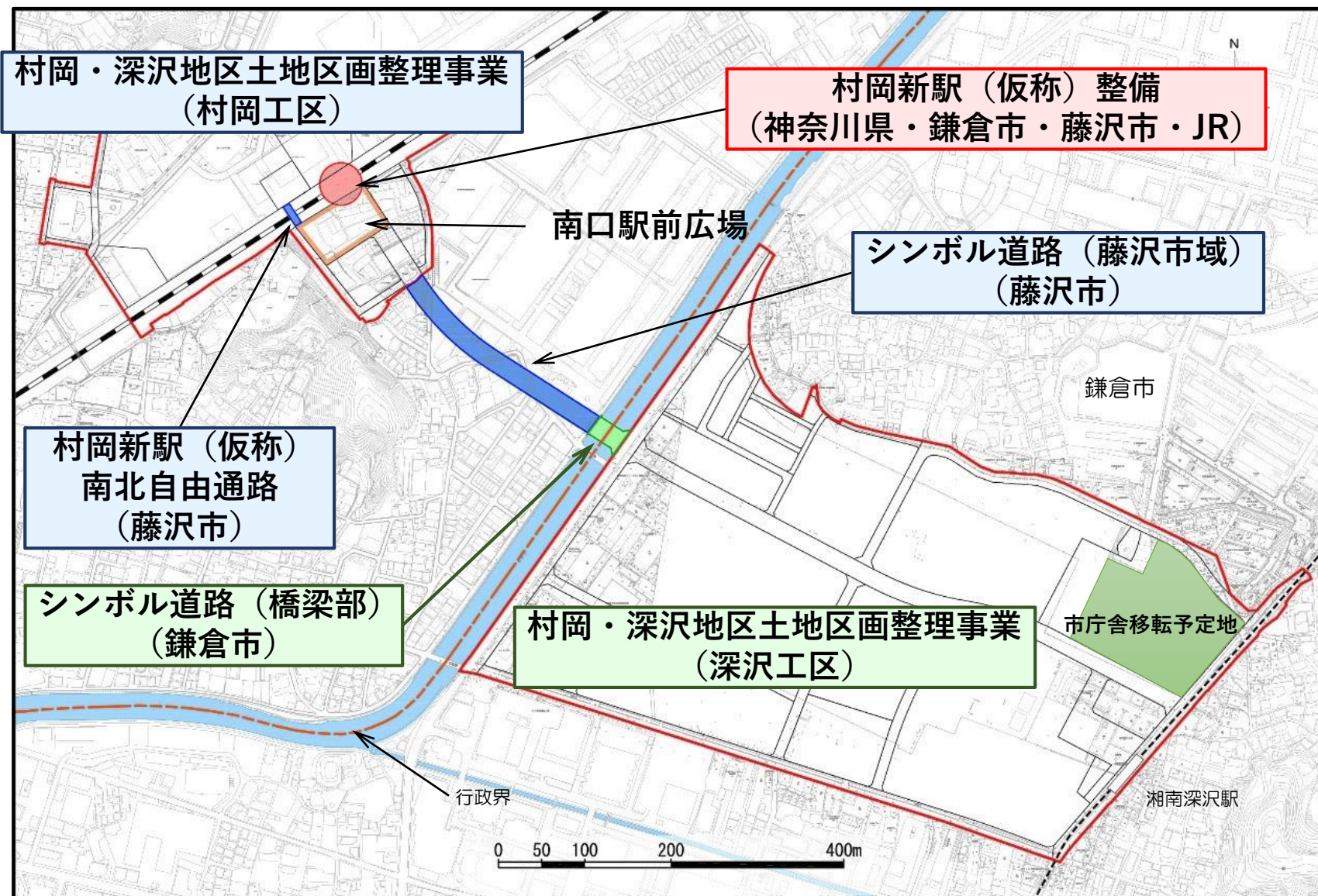
鎌倉市の3つの拠点と特性



深沢地区のまちづくりの経緯

- 平成16年9月 「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」
※まちづくりのテーマを「ウェルネス」とする
- 令和元年8月 「東海道本線大船駅・藤沢駅間村岡新駅（仮称）及び自由通路設置に伴う概略設計等の実施に関する協定書」
（神奈川県、藤沢市、鎌倉市、JR東日本）
- 令和2年7月 「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会」を設置
深沢の新しいまちづくりにおけるまち並みや景観のルールを定めるまちづくりガイドラインの策定に向けた検討を開始
- 令和3年2月 「東海道本線大船・藤沢間村岡新駅（仮称）設置に関する覚書」締結
（神奈川県、藤沢市、鎌倉市、JR東日本）
- 令和3年3月 「村岡・深沢地区のまちづくりに関する基本協定」締結
（神奈川県、藤沢市、鎌倉市、UR都市機構）
- 令和4年3月 都市計画決定（土地区画整理事業、地区計画ほか）

深沢地区まちづくりの概要



深沢地区のまちづくりの検討状況

まちの未来を考える

まちの土台を整える

まちの姿が見え始める

まちに賑わいが生まれる

2020年度
令和2年度

2021年度
令和3年度

2022年度
令和4年度

2023・2024年度
令和5・6年度

2028年度
令和10年度

2032年度
令和14年度

2033年度
令和15年度

まちづくりガイドライン策定

まちづくりガイドライン運用

新駅合意

都市計画決定

土地区画整理事業認可

工事着手

新庁舎開庁

新駅開業

工事完了

計画づくり

道路、橋、電気などインフラの工事

本庁舎に始まり、オフィス・商業・住宅などの建設

※スケジュールは2022年11月時点の想定で、変更となる場合があります。

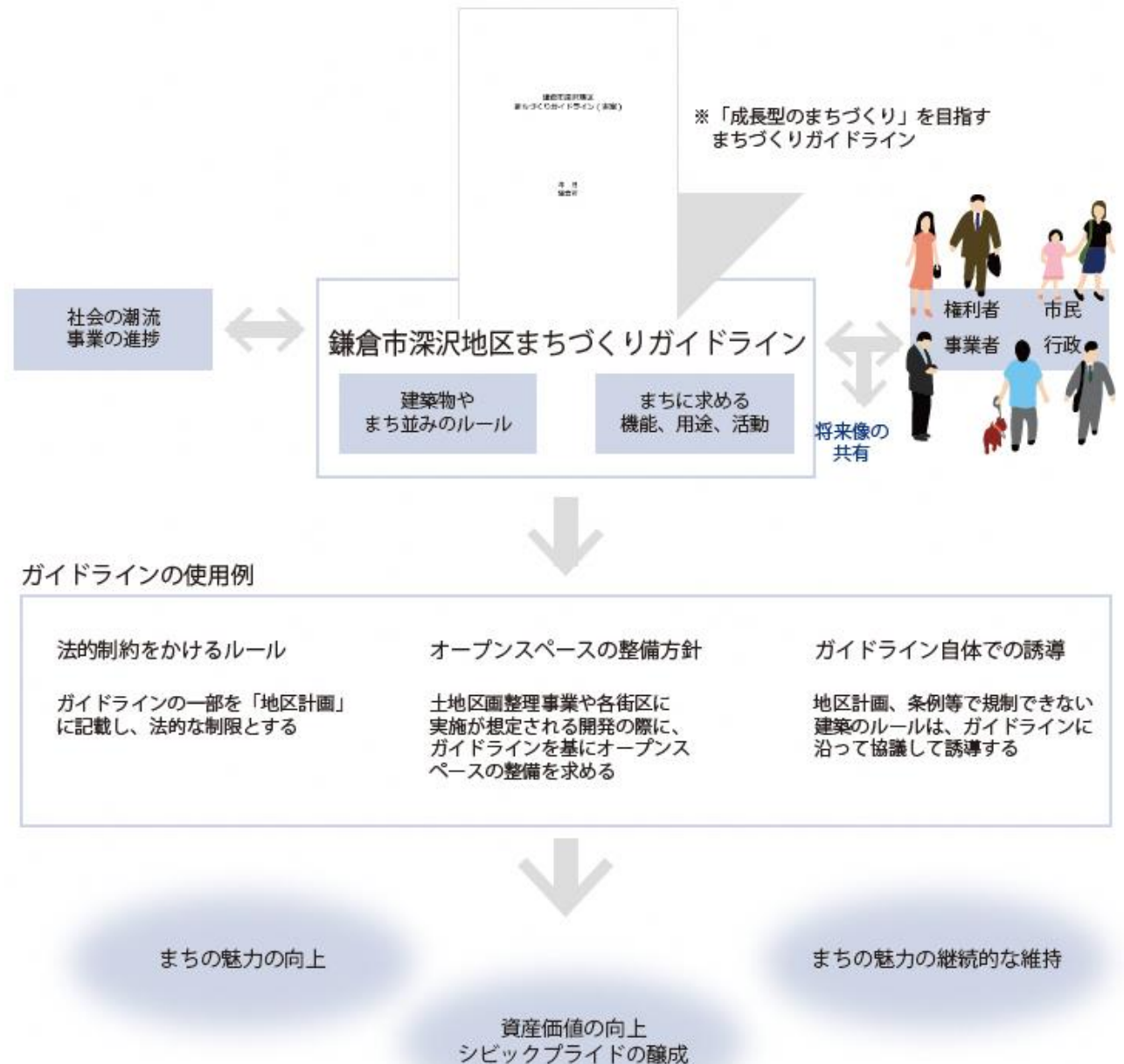
まちづくりガイドラインとは

まちづくりの**方針**や**ルール**を定め、まちの将来像を**市民**、**権利者**、**事業者**、**行政**で共有し、協力しながらまちづくりを進めていくための**指針**となるもの。



深沢地区まちづくりガイドラインの役割

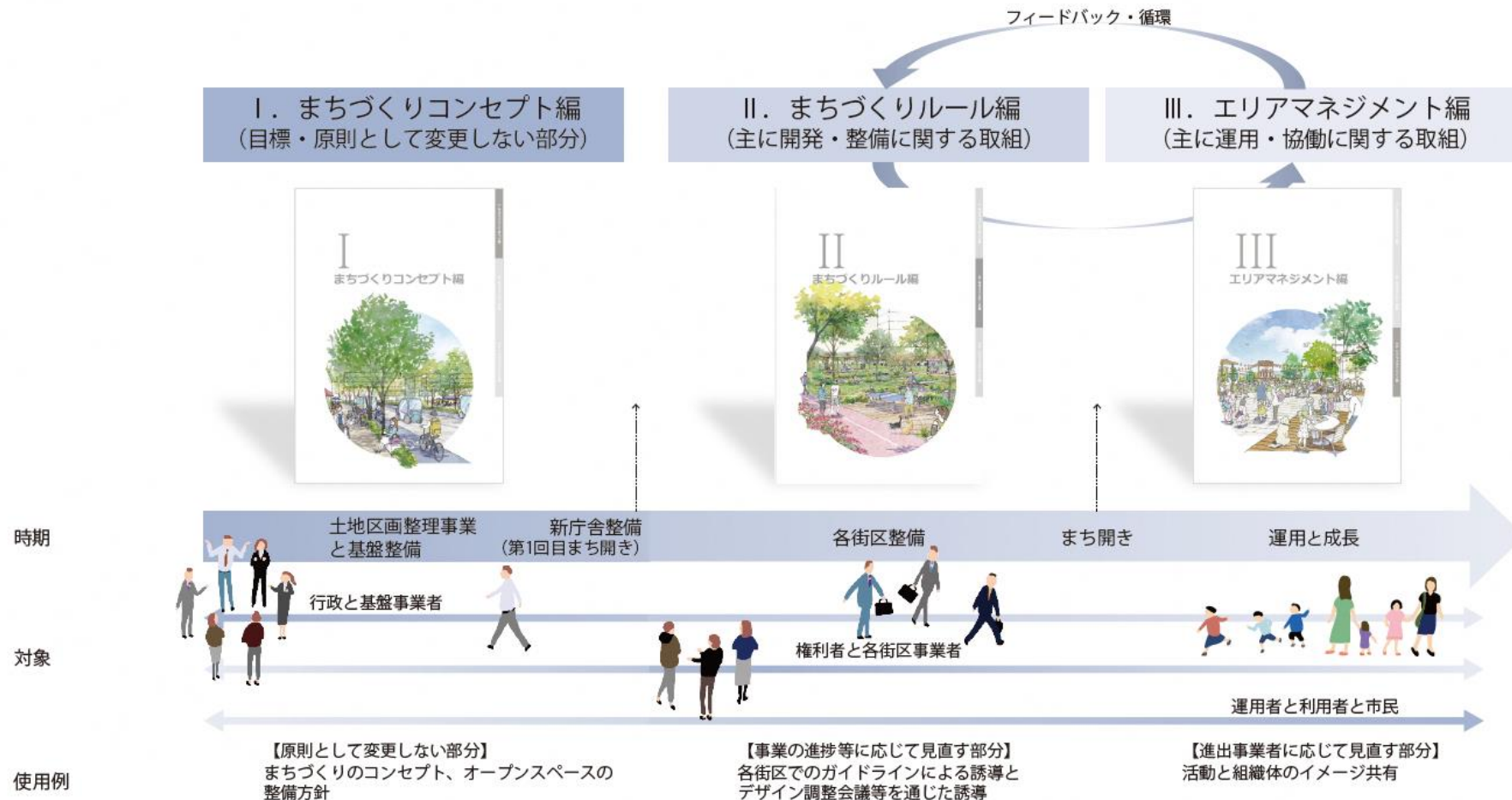
深沢地区まちづくりガイドラインは、建築物やまち並みの景観ルールに加え、まちに求める機能や用途のほか、エリアマネジメントによる活動も含めた具体的な方策を定めます。



まちづくりガイドラインの構成

「I. まちづくりコンセプト編」は、原則として変更しない部分とし、「II. まちづくりルール編」、「III. エリアマネジメント編」は、社会潮流に応じて見直し、変更が可能な部分として構成します。

鎌倉市深沢地区 まちづくりガイドライン（3編構成）



まちのコンセプト



グリーン × イノベーション GREEN × INNOVATION 深沢

～地球の未来を守るための鎌倉深沢の新たな挑戦～

GREEN × INNOVATION

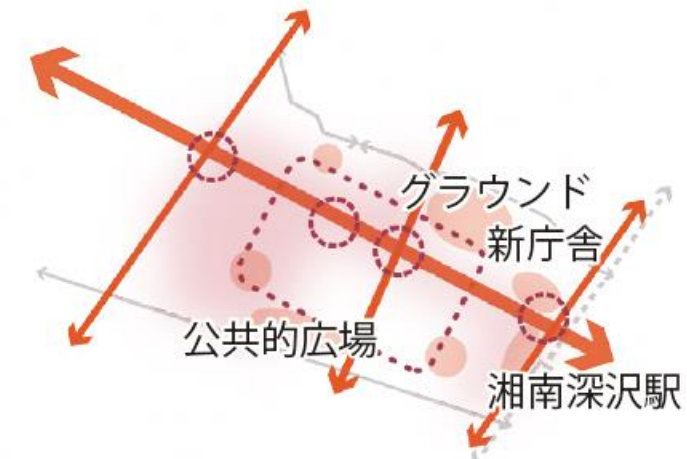


※上図はイメージであり、建物等の具体的な計画を示すものではありません。今後の検討によってイメージは変更される可能性があります。

実現方針

賑わい 交流がうまれるまち

1. 用途の複合によって都市交流を創出します
2. ウェルネス、イノベーション交流を促進する機会を創造します
3. 多様な交流や賑わいが生まれる屋外空間を創造します



凡例

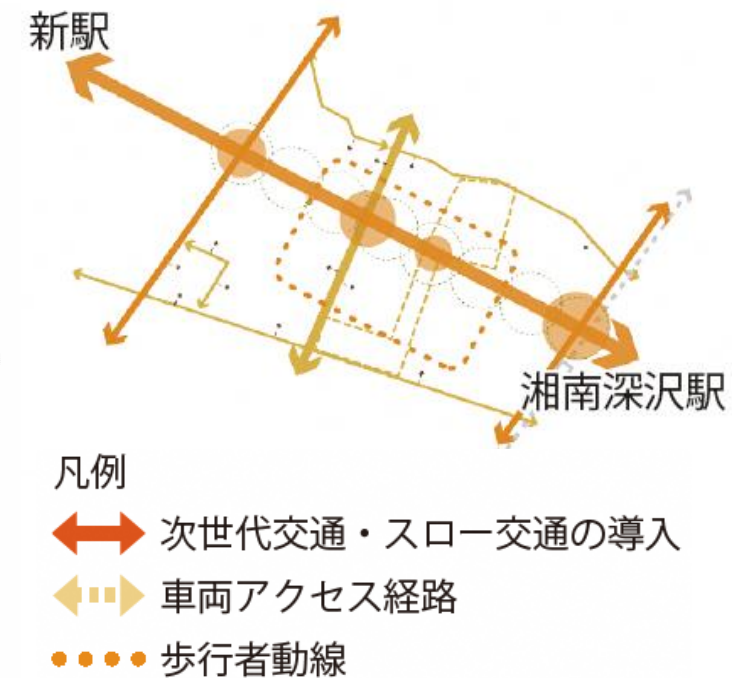
- ← 賑わいを形成するまち並みの誘導
- 賑わい用途誘導エリア
- 拠点となるオープンスペース

実現方針

移動

歩きたくなるまち

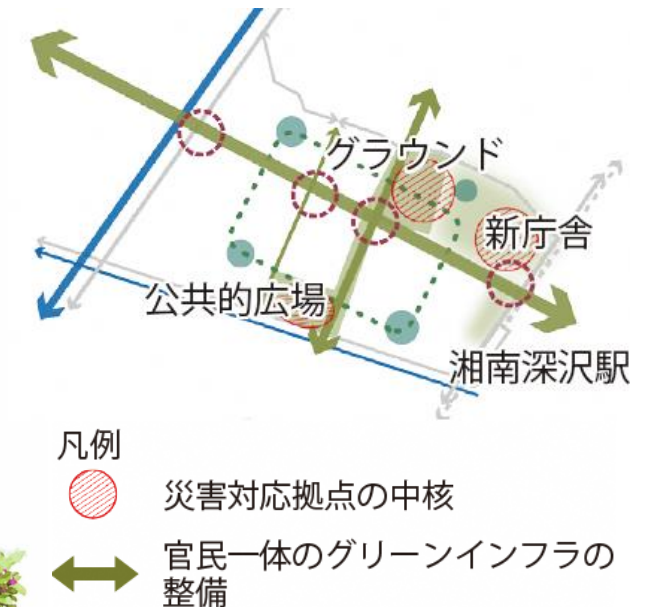
1. 安全、安心で歩きやすい歩行環境を形成します
2. 公共交通中心のまちの推進を図ります
3. 歩きやすいまちを形成するため車交通を抑制します



実現方針

防災・環境 「生命」にやさしいまち

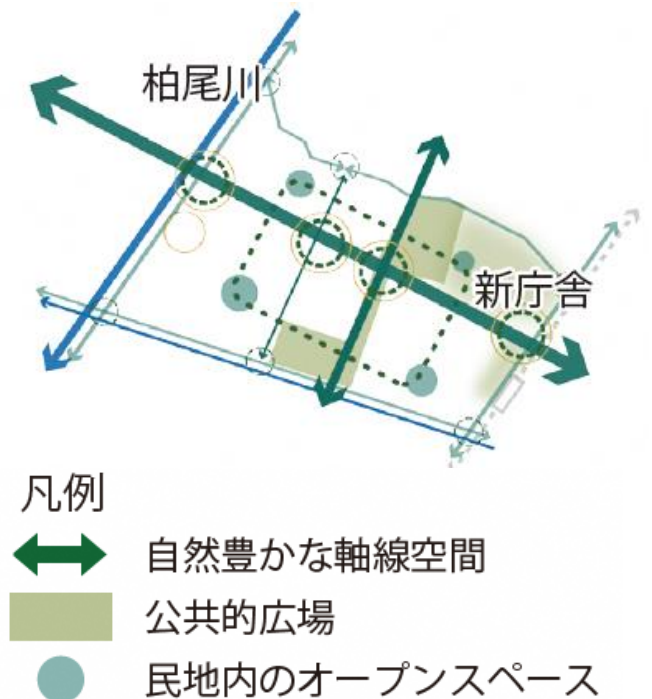
1. 全市における防災拠点形成します
2. 公共と民間が連携した災害に強いまちづくりを図ります
3. 災害に強いコミュニティをつくります
4. 水害など激甚化する気象災害に対応するレジリエントなまちを創ります
5. 脱炭素、循環型社会に向けたまちづくりを実現します



実現方針

緑・景観 水とみどりに囲まれたまち

1. 緑の拠点と歩行者ネットワークによって魅力ある緑景観を形成します
2. 周辺の自然豊かな環境と調和した都市景観を形成します
3. 鎌倉の新しい顔としてふさわしいまち並み景観を創出します



まちの空間構成

オープンスペースの考え方

主なオープンスペース

①シンボル軸：シンボル道路（仮）

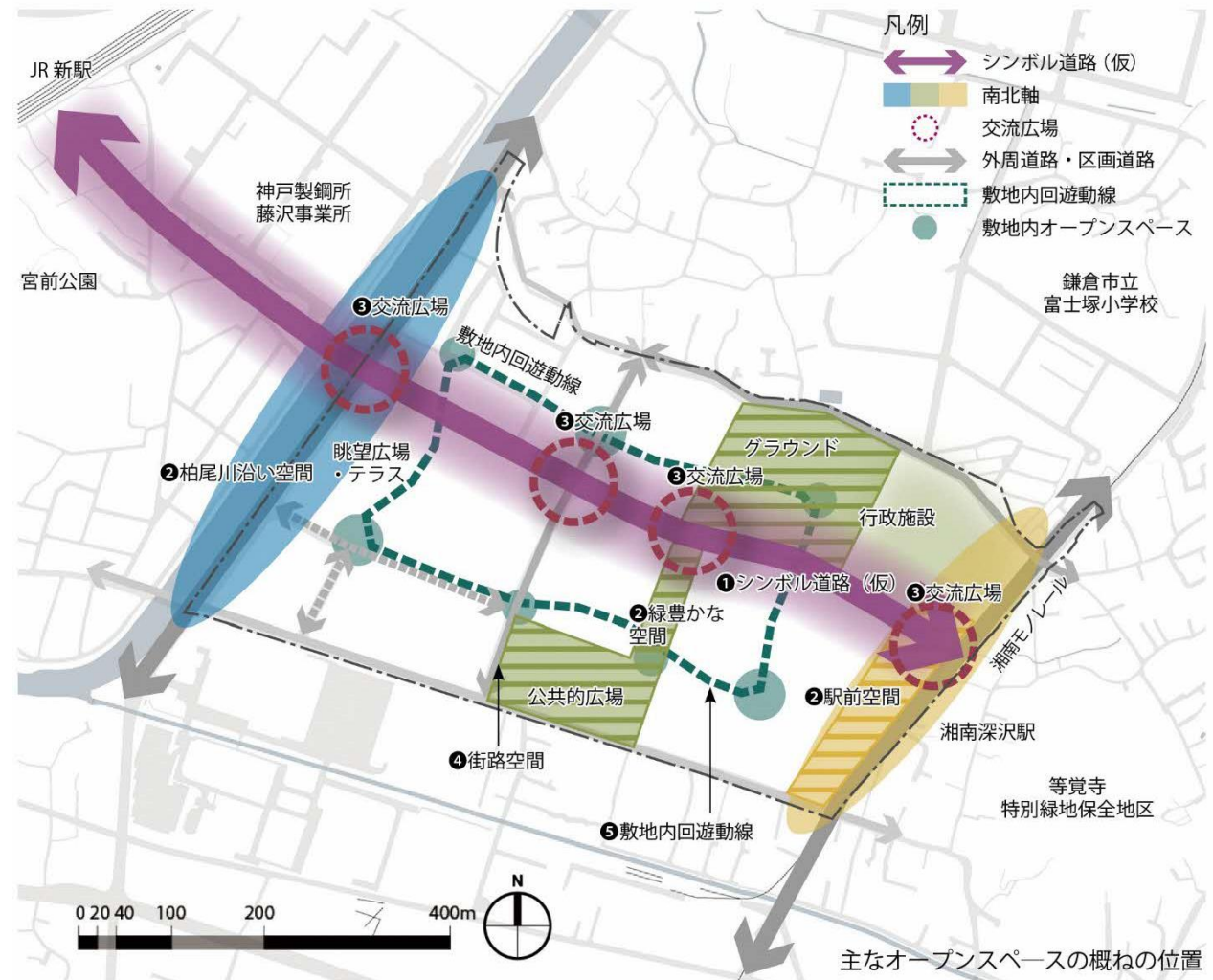
②3つの南北軸

- ・駅前空間
- ・緑豊かな空間
- ・柏尾川沿い空間

③4拠点：交流広場

④街路空間：区画道路

⑤敷地内回遊動線（オープンスペース含む）



12 のまちづくりルール

まちづくりルール編では、12 のまちづくり目標を実現するための50 のルールを解説します。市民、事業者と行政が一体となって推進し、持続発展可能なまちを創造していきます。

賑わい

1. 賑わいを形成する多様な導入機能の誘導
2. 賑わいを形成する機能の配置
3. 賑わいを演出する空間の構成

移動

4. 歩きやすく魅力的な歩行環境の整備
5. 歩きやすく魅力的な敷地内通路とオープンスペースの整備
6. 次世代交通と公共交通のネットワーク形成

防災・環境

7. 防災を強化する街区の形成
8. 気象災害に強いレジリエントなまちづくり
9. 脱炭素、循環型社会の実現に向けた環境目標の設定

緑・景観

10. 緑の拠点と歩行者ネットワークによる魅力ある緑景観の形成
11. 歴史ある緑と調和した良好な都市景観の形成
12. 新たな拠点にふさわしいまち並みの形成

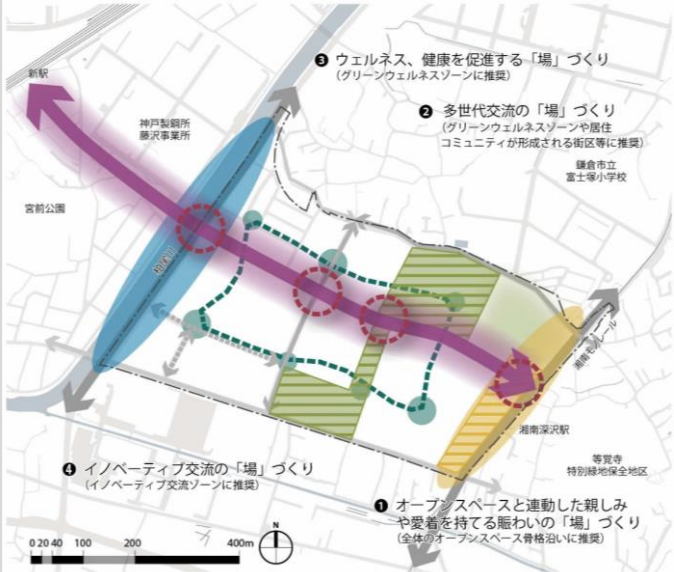
まちづくり12のルール	主体			時期		
	行政	事業者	市民	短期	中期	長期
50の詳解ルール						
賑わい	賑わいを形成する多様な導入機能の誘導					
	① オープンスペースと連動した親しみや愛着を育てる賑わいの「場」づくり	●	●			
	② 多世代交流の「場」づくり	●	●			
	③ ウェルネス、健康づくりを促進する「場」づくり	●	●			
④ イノベーション交流の「場」づくり	●	●				
賑わいを形成する機能の配置	賑わいを形成する機能の配置					
	① 多様な用途の複合化（まち全体、各街区の複合化）		●			
	② 垂直複合の推奨		●			
	③ 低層部の賑わい形成	●	●			
④ 壁面後退空間の積極的な活用	●	●	●			
賑わいを演出する空間の構成（建築物と外部空間の連携、周辺との連携）	賑わいを演出する空間の構成（建築物と外部空間の連携、周辺との連携）					
	① にじみ出しによる屋外空間活用との連携	●	●			
	② 建築物とオープンスペースの活動、賑わいの平面的、垂直的な連携	●	●			
	③ 機能やアクティビティの連携	●	●			
④ 周辺地域とつながる賑わい空間の形成	●	●				
歩きやすく魅力的な歩行環境の整備	歩きやすく魅力的な歩行環境の整備					
	① 自然と歩きたくなる快適な回遊路や設法の整備	●	●			
	② 回遊性を支援する公共サイン、ファニチャーの整備	●	●			
	③ ウェルネス、健康活動を促進する仕掛けの整備	●	●			
④ 安全、安心な歩行環境、居場所の創出（防災・防犯）	●	●				
歩きやすく魅力的な敷地内通路とオープンスペースの整備	歩きやすく魅力的な敷地内通路とオープンスペースの整備					
	① わかりやすい格子状回遊路の整備	●				
	② 回遊性の高い敷地内通路の確保	●	●			
	③ 敷地内オープンスペースの確保（建築物の高さとも関係）	●	●			
④ 多くのまちかどの形成	●	●				
次世代交通と公共交通のネットワーク形成	次世代交通と公共交通のネットワーク形成					
	① シンボル道路（仮）沿いの次世代交通と公共交通利用の促進	●	●			
	② モビリティハブの設置	●	●			
	③ シンボル道路（仮）の荷置き車両の時間帯制限	●	●	●		
④ 地区外からの駐車場へのアクセス動線の集約	●	●				
⑤ 敷地内の駐車アクセスの集約と車寄せのための敷地内車路設置の推奨	●	●				
防災・環境	防災力を強化する街区の形成					
	① 新庁舎を核とする防災拠点整備	●	●			
	② 公共と民間が連携した避難スペース整備や防災対策の実施	●	●	●		
③ 地区内外の連携や防災意識向上のための日常的対策の実施	●	●	●			
気象災害に強いレジリエントなまちづくり	気象災害に強いレジリエントなまちづくり					
	① 街区単位での雨水管理システムの目標設定	●	●			
	② 雨水管理に適した環境にやさしい建築物の整備	●	●			
	③ 緑化率数値目標の設定	●	●			
④ グリーンインフラの目標設定	●	●				
脱炭素、循環型社会に向けた環境目標の設定	脱炭素、循環型社会に向けた環境目標の設定					
	① 脱炭素社会の実現に向けた目標設定	●	●			
	② ZEB認証等の取得	●	●			
	③ 建築物等の脱炭素化に向けた設計、運用の取組実施	●	●	●		
④ 廃棄物の循環	●	●	●			
⑤ 水循環の循環	●	●	●			
緑・景観	緑の拠点と歩行者ネットワークによる魅力ある緑景観の形成					
	① シンボル景観軸と緑のネットワークの形成	●	●			
	② 湘南モノレール沿いにおける新庁舎と駅前広場一体の緑の拠点形成（駅前空間）	●	●			
	③ 新庁舎、公共的広場が一体となった緑の景観形成（緑豊かな空間）	●	●			
	④ 柏尾川沿いにおける緑の連続性づくりや周辺緑地への視点場の創出（柏尾川沿い空間）	●	●	●		
	⑤ 生物多様性を育む環境の創出	●	●			
歴史ある緑と調和した良好な都市景観の形成	歴史ある緑と調和した良好な都市景観の形成					
	① 周囲の保全緑地と一体となったままとまりのあるスカイラインの形成	●	●	●		
	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（壁面後退、交流広場）の確保と活用	●	●	●		
	④ 空への解放感に配慮したまち並みの形成（中層以上の壁面後退）	●	●	●		
	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の形成	●	●	●		
新たな拠点にふさわしいまち並みの形成	新たな拠点にふさわしいまち並みの形成					
	① 風格等時代を越え新たな鎌倉らしさを形成する構成、素材、ディテール、植栽の構成への配慮	●	●			
	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誘導	●	●	●		
③ 屋外広告物、公共サインや照明等による深遠の魅力を引き立てる景観の創出	●	●	●			

12 のまちづくりルール：賑わい

1. 賑わいを形成する多様な導入機能の誘導
2. 賑わいを形成する機能の配置
3. 賑わいを演出する空間の構成

まちづくりルール

1 賑わいを形成する多様な導入機能の誘導



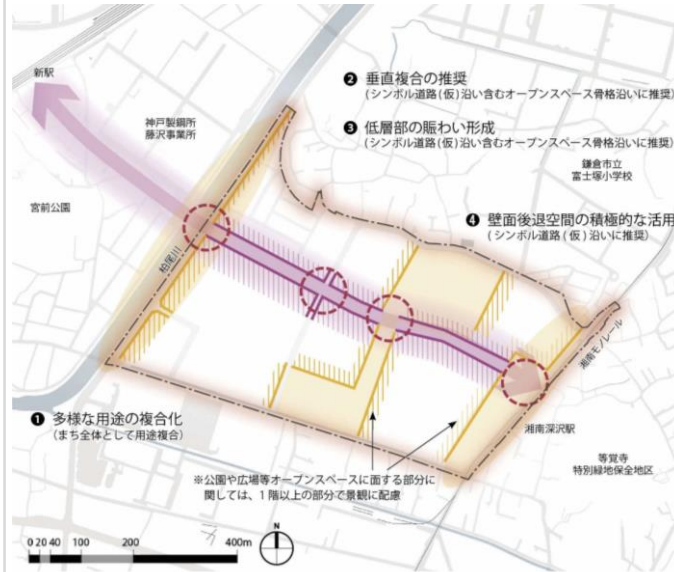
公園での子供向けワークショップ開催



屋外と連続するコワーキングスペース

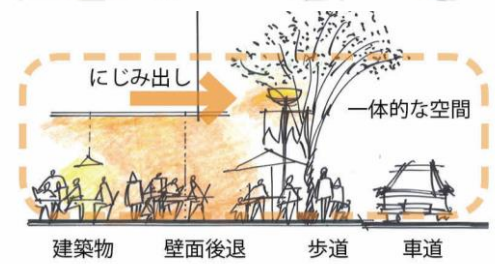
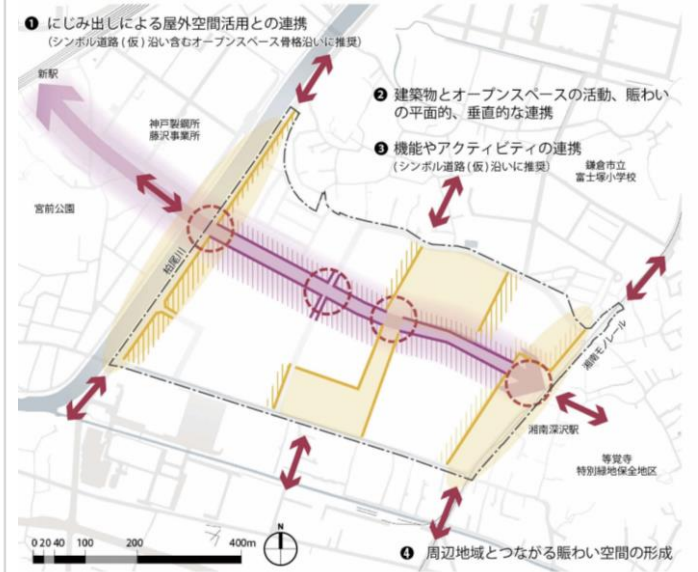
まちづくりルール

2 賑わいを形成する機能の配置



まちづくりルール

3 賑わいを演出する空間の構成 (建築物と外部空間の連携、周辺との連携)



12 のまちづくりルール：移動

4. 歩きやすく魅力的な歩行環境の整備

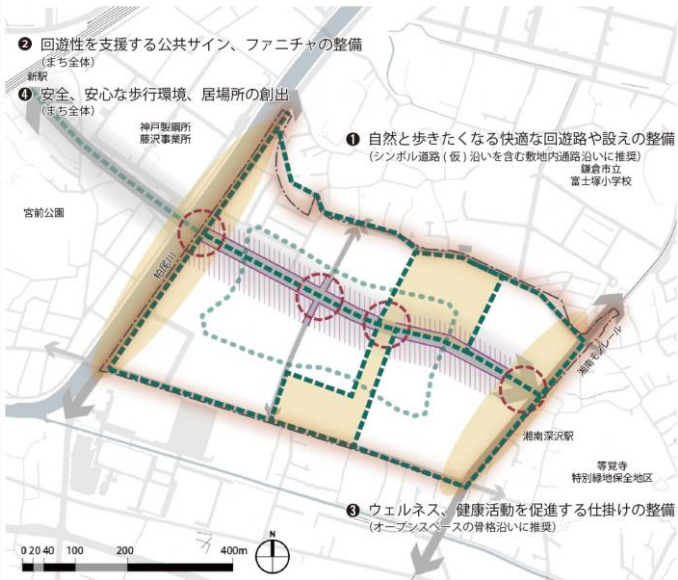
5. 歩きやすく魅力的な敷地内通路とオープンスペースの整備

6. 次世代交通と公共交通のネットワーク形成

まちづくりルール



4 歩きやすく魅力的な歩行環境の整備



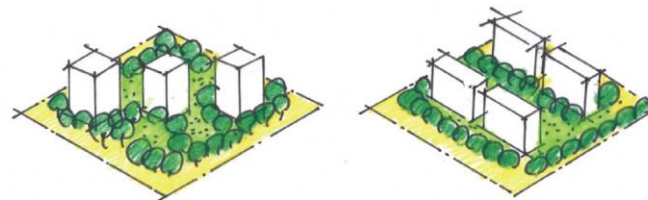
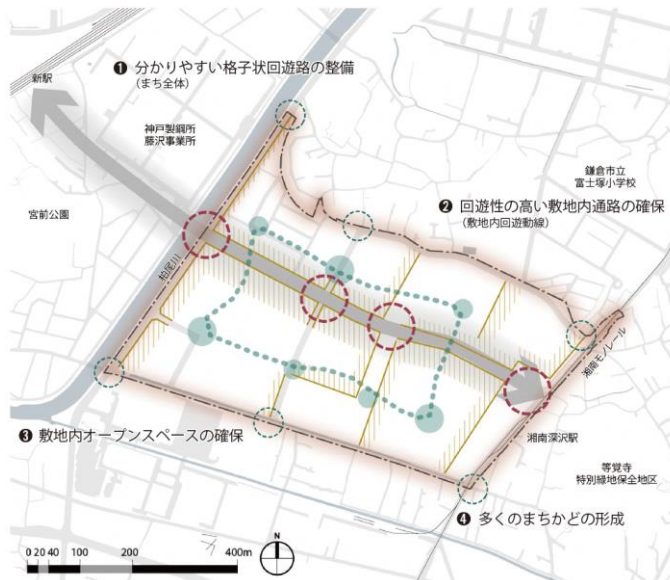
歩きやすく魅力的な歩行環境のイメージ

ウォーキングコース

まちづくりルール



5 歩きやすく魅力的な敷地内通路とオープンスペースの整備

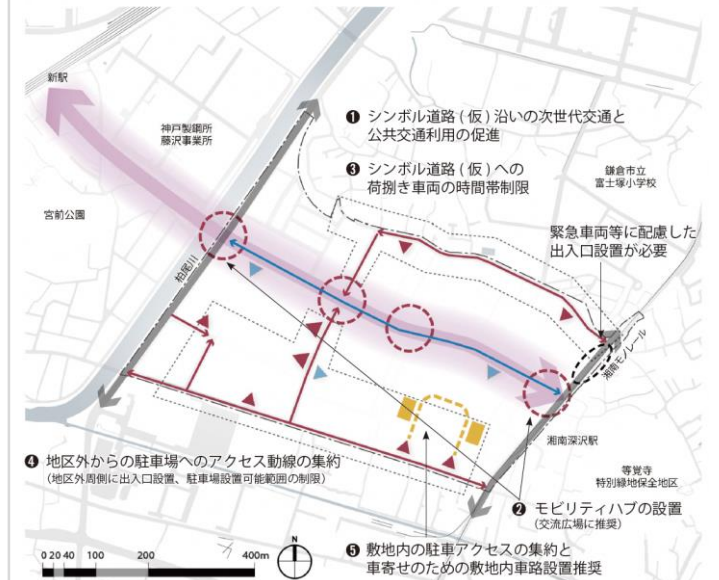


建築物の高さと敷地内オープンスペースの関係

まちづくりルール



6 次世代交通と公共交通のネットワーク形成



公共交通と多様なモビリティ中心のシンボル道路(仮)

シェアスクーター

12 のまちづくりルール：防災・環境

7. 防災を強化する街区の形成

8. 気象災害に強いレジリエントなまちづくり

9. 脱炭素、循環型社会の実現に向けた環境目標の設定

まちづくりルール

7 防災を強化する街区の形成

防災・環境

① 新庁舎を核とする防災拠点整備
＜新庁舎周辺における対応＞

災害対策活動スペース等
避難場所
エレベーター発着場等

受援の拠点
防災備蓄倉庫

災害対策本部
消防本部等

② 公共と民間が連携した避難スペース整備や防災対策の実施
＜避難スペースの確保＞

③ 地区内外の連携や防災意識向上のための日常的対策の実施
＜地区内外の連携＞

0 20 40 100 200 400m

まちづくりルール

8 気象災害に強いレジリエントなまちづくり
（「重要ポイント③グリーンインフラが支えるまち」参照）

防災・環境

① 街区単位での雨水管理システムの目標設定（全街区）

敷地内緑化
透水舗装

② 雨水管理に適した環境にやさしい建築物の整備

③ 緑化率数値目標の設定（全街区）

④ グリーンインフラの目標設定（全街区）

0 20 40 100 200 400m

敷地内緑化
緑化

敷地内緑化
緑化された駐車場

まちづくりルール

9 脱炭素、循環型社会の実現に向けた環境目標の設定

防災・環境

再生可能エネルギーの導入
設備システムの高効率化
自然エネルギー利用
周辺環境の適正化
エネルギーマネジメント
室内環境の適正化
エネルギー管理
BEMS
負荷の抑制

（出典：日建設計総合研究所）

建築物等の脱炭素化に向けた設計、運用の取組実施

廃棄物の循環

- 3R（ごみを減らす、繰り返し使う、再利用する）を推進
- 産学連携による「プラスチック地捨地消」等地域資源の循環の実現
- 生ごみ処理機を利用して生ごみをたい肥にし、グリーンインフラの植物育成等に活用

水資源の循環

- 雨水の適正な管理による都市の健全な水環境を実現

雨水利用施設のイメージ

集水口
雨水
トイレ
消毒装置
ポンプ
地盤面
沈砂槽
雨水貯留槽
雑用水槽

雨水利用した水資源の循環の取組（出典：国土交通省）

12 のまちづくりルール：緑・景観

- 10. 緑の拠点と歩行者ネットワークによる魅力ある緑景観の形成
- 11. 歴史ある緑と調和した良好な都市景観の形成
- 12. 新たな拠点にふさわしいまち並みの形成

まちづくりルール
緑・景観

10 緑の拠点と歩行者ネットワークによる魅力ある緑景観の形成

- ① シンボル景観軸と緑のネットワークの形成
- ② 湘南モノレール沿いにおける新庁舎と駅前広場一体の緑の拠点形成
- ③ 新庁舎、公共的広場が一体となった緑の景観形成
- ④ 柏尾川沿いにおける緑の連続性づくりや周辺緑地への視点場の創造
- ⑤ 生物多様性を育む環境の創出

緑のネットワーク (深沢地区周辺)

まちづくりルール
緑・景観

11 歴史ある緑と調和した良好な都市景観の形成

- ③ 道路、緑地と一体となった滞留空間の確保と活用
壁面位置の指定による親密な街路景観の形成 (壁面後退)
(シンボル道路(仮)沿いに推奨)
- ④ 空への解放感に配慮したまち並みの形成
(シンボル道路(仮)沿いやオープンスペース骨格沿いに推奨)
- ⑤ 単調な壁面の連続を避けた、変化や賑わいの感じられる景観の形成
(シンボル道路(仮)沿いやオープンスペース骨格沿いに推奨)

周辺の保全緑地と連続するスカイラインのイメージ

まちづくりルール
緑・景観

12 新たな拠点にふさわしいまち並みの形成

出入口の位置
街路樹の植栽
駐車場の出入口の位置の制限
低層部の開口率及び見附幅
壁面の位置の制限
低層部の開放的な設え、天井高
レストラン、カフェ、小売り、居酒屋などを街路空間に配置

魅力的な広告物 「第3回景観づくり賞」

自然素材を用いたサイン 「第3回景観づくり賞」

各街区のまちづくりのルール

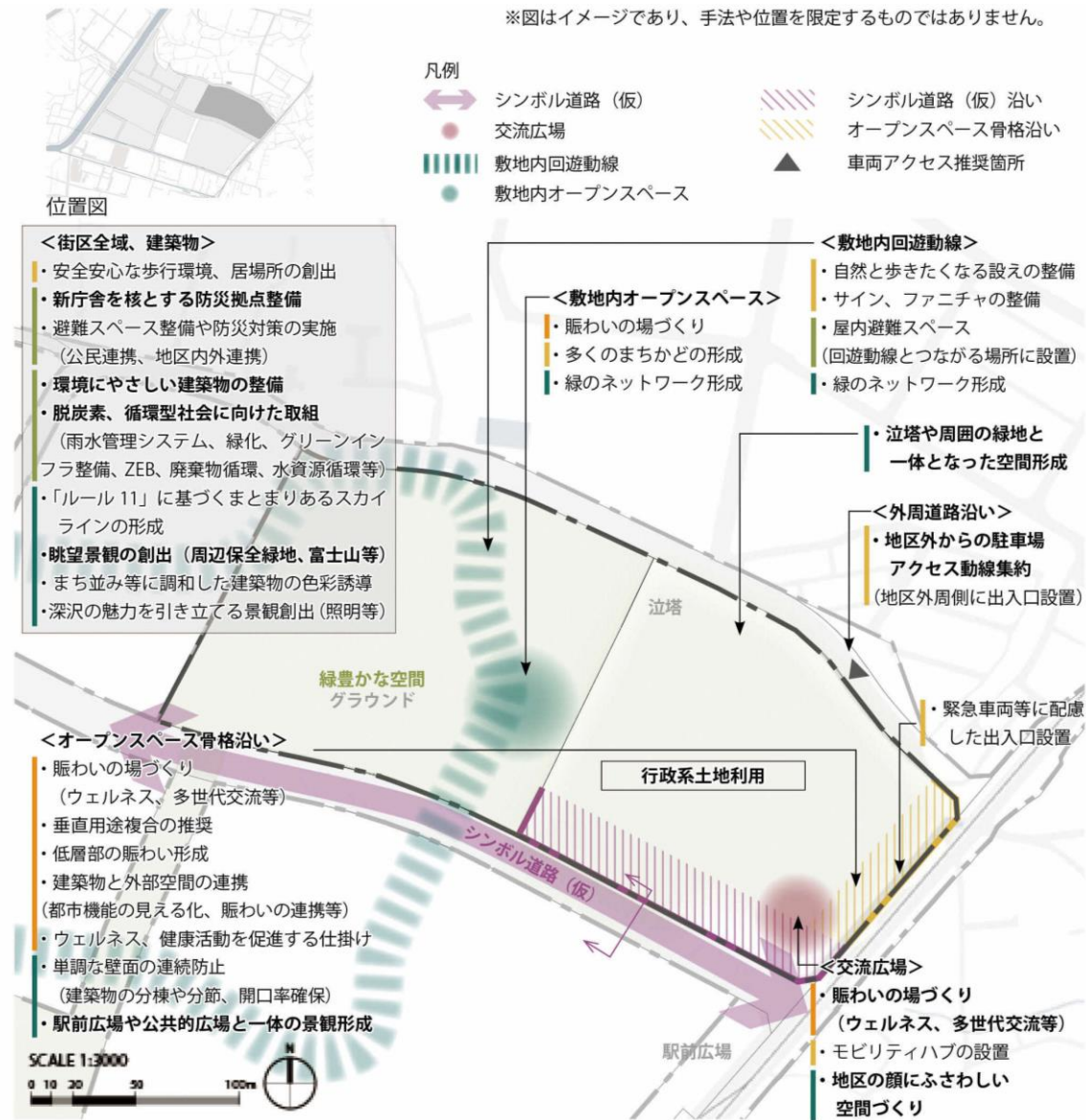
各街区でコンセプトを決め、まちづくりのルールを適用します。

各街区のまちづくりルールの例（行政系土地利用）

鎌倉の新しい顔となり、市民の交流を育む新庁舎、総合体育館、グラウンドを整備し、イノベーションやウェルネスを促進するとともに、防災拠点を形成し、気候変動にも対応するレジリエントなまちの拠点をつくります。

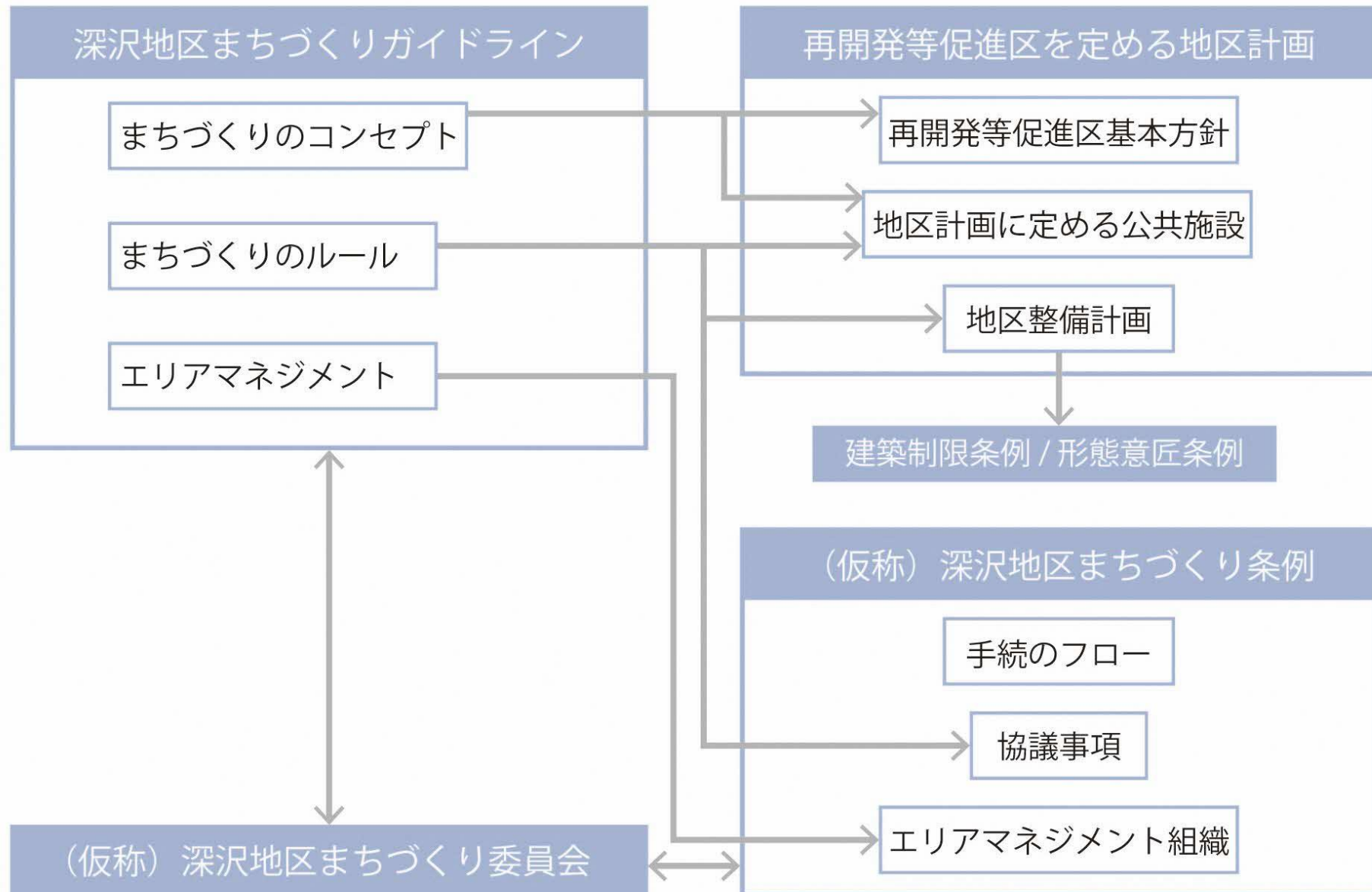


シンボル道路（仮）のイメージ



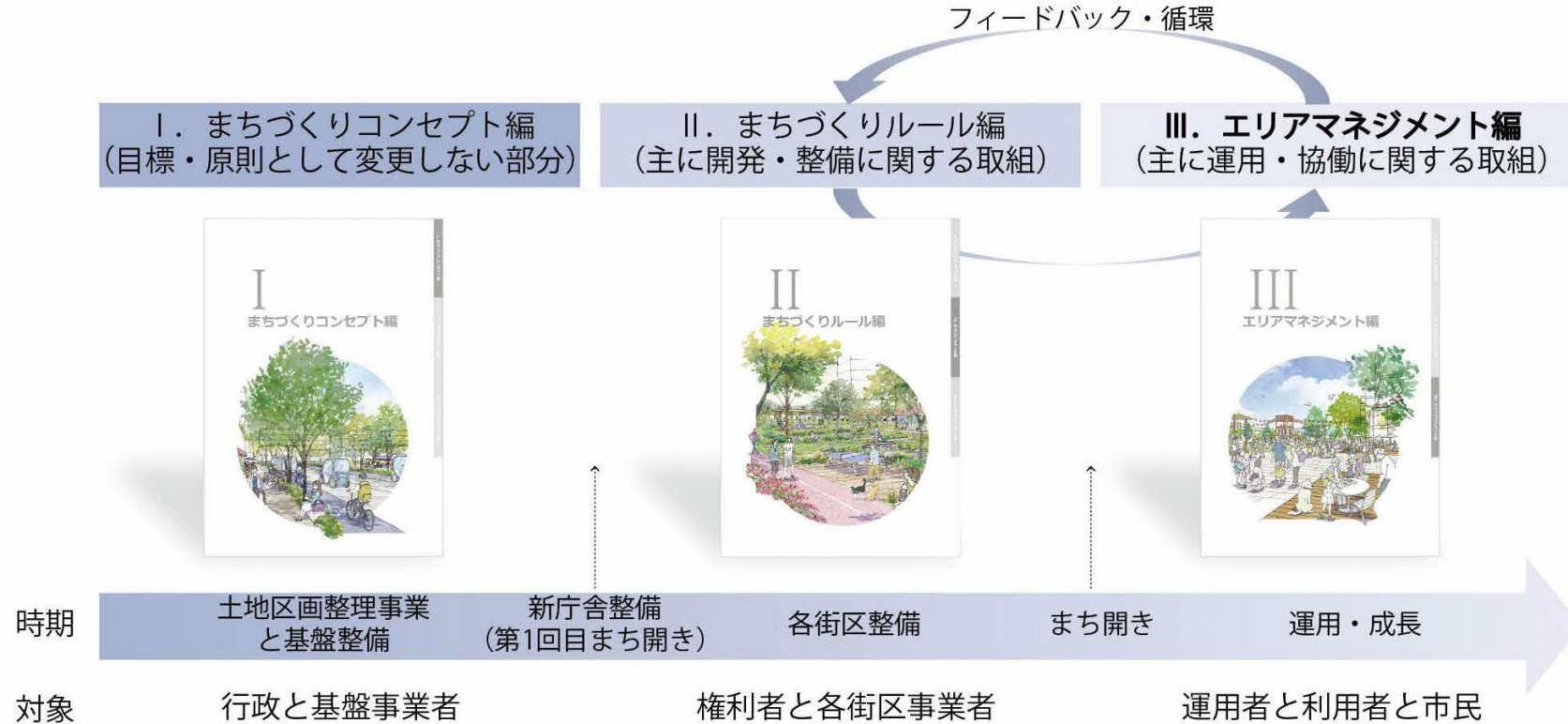
ガイドラインの運用と仕組み

深沢地区における推進体制および実現手法の枠組み（案）

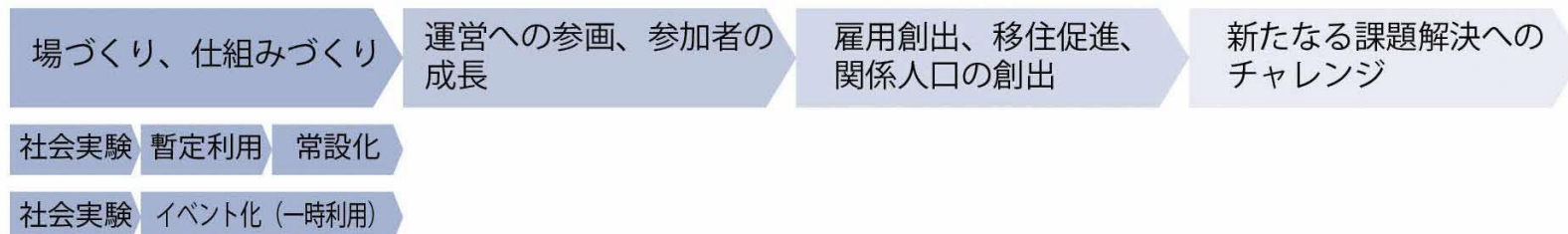


エリアマネジメントの位置付け

「III. エリアマネジメント編」は、社会潮流に応じて見直し、変更が可能な部分として構成します。



エリアマネジメントのタイムライン



深沢エリアマネジメントのイメージ（案）

官民を越えて連携し、皆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きます。

大学・研究機関・行政

学習・研究・
補助事業等提案

深沢地区エリアマネジメント組織

地権者協議会（企業・住民）協力
関連企業・鎌倉市等

地域参画・活動
市民・地域組織・地権者
（企業含む）

事業化の企画・調整
関連企業



公共空間広場におけるイベント



道路空間の利活用

パブリックコメント

○閲覧及び意見募集期間

令和4年11月24日(木)から12月23日(金)まで（期間内必着）


○意見を提出できる方

市内在住・在勤・在学、本市に納税義務のある方、本件に関して利害関係を有する方。

（鎌倉市意見公募手続条例第2条第3号に規定された「市民等」に基づく）

○意見の提出方法

本市のホームページ、下記配布場所にある意見公募用紙または任意の書式に、住所、氏名及び電話番号を記入の上、次のいずれかの方法で提出してください。 ※電話や口頭による意見は受け付けません。

メール	件名：「深沢地区まちづくりガイドライン（素案）について」 宛先： kamafuka@city.kamakura.kanagawa.jp	直接提出	・市役所本庁舎3階まちづくり計画部深沢地域整備課 ・市役所本庁舎1階受付前・鎌倉生涯学習センター・各市立図書館にある回収箱に投函 ※受付は、期間中の各施設の開館時間です。
郵便	〒248-8686 鎌倉市御成町18-10 鎌倉市まちづくり計画部深沢地域整備課宛	FAX	0467-23-8700 鎌倉市まちづくり計画部深沢地域整備課宛
鎌倉市電子申請システム	https://dshinsei.e-kanagawa.lg.jp/142042-u/offer/offerList_detail.action?tempSeq=41091 又は、右側のQRコードから専用ページにアクセスできます。		専用ページへはこちらから ▶ 

○資料配布場所

深沢地域整備課（市役所本庁舎3階）、市役所本庁舎1階ロビー、各市立図書館

○意見の公表

いただいたご意見は、意見募集場所及び市ホームページで公表する予定です。

また、いただいた意見に対しての個別の回答は致しかねますのでご了承ください。

○パブリックコメント実施案内のホームページ

市HPで「ガイドライン、パブリックコメント」と検索、又は上記のQRコードからご覧ください。