

鎌倉市深沢地区まちづくり方針実現化に向けた検討

中間答申（案）

鎌倉市深沢地区まちづくり方針実現化検討委員会

令和元年（2019年）6月

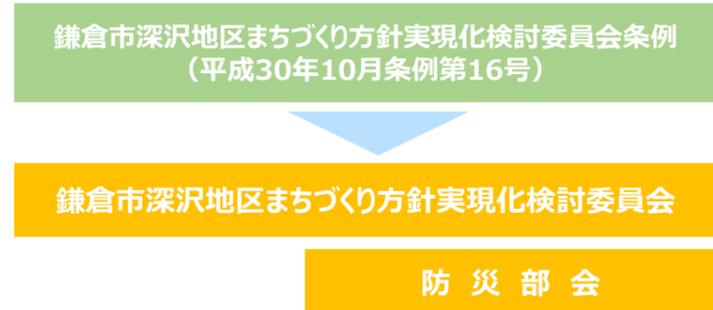
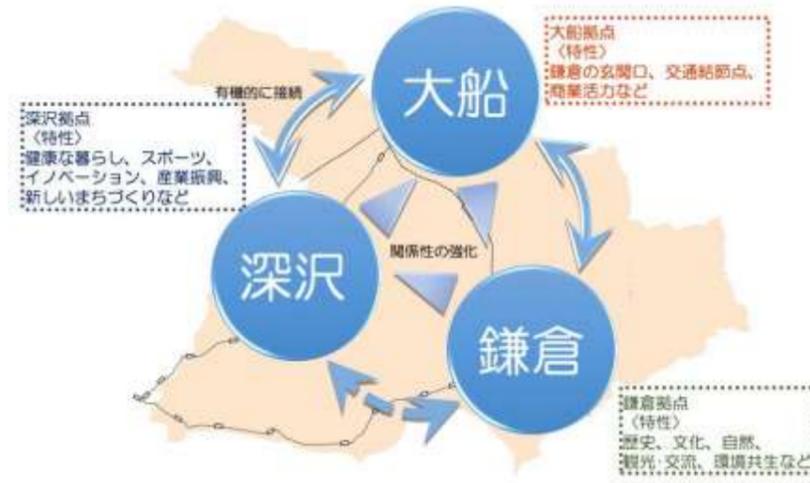
鎌倉市深沢地区まちづくり方針実現化検討委員会の位置づけ

深沢地区のまちづくりは、昭和62年の国鉄改革により、約8.1haの国鉄清算事業団用地が誕生したことをきっかけに始まったものです。鎌倉市では、この土地を活用し、深沢地区を鎌倉駅周辺、大船駅周辺に次ぐ、第三の都市拠点とするため、現在、令和3年度の土地区画整理事業の都市計画決定を目標に事業の実現に取り組んでいます。

深沢地区のまちづくりでは、まちづくりのテーマを「ウェルネス」とし、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）」では、ウェルネスを構成する7つの基本要素を定め、計画づくりを進めています。

このような背景のもと、深沢地域整備事業の修正土地利用計画（案）を基に深沢地区のコンセプトを実現するために必要な事項を調査及び検討する組織として、鎌倉市深沢地区まちづくり方針実現化検討委員会条例に基づき、本委員会が設置されました。

本委員会は、平成30年11月20日に開催された第1回委員会において、鎌倉市長から諮問された事項について検討し、答申を行います。



諮問の内容

- 将来の社会環境の変化等にも対応できる実現性の高いまちづくりコンセプト及び実現化施策の検討
 - コンセプト及び実現化施策を踏まえた修正土地利用計画（案）の再点検
 - まちづくりのコンセプト、実現化施策及び土地利用計画を実現していくためのまちづくりの推進体制
- さらに、本庁舎等の移転に伴い、深沢地区は防災の拠点として機能する必要があることから、
- 防災の拠点を支えるためのまちづくりの考え方や備えるべきまちの機能等

中間答申の位置づけ

コンセプトの具体化

修正土地利用計画の再点検

この中間答申は、第1回委員会及び第2回委員会での議論を基に、コンセプトの具体化及び土地利用計画の再点検について、最終答申に至る中間的な内容をとりまとめたものです。

コンセプトについては、これまでも掲げてきたまちづくりのテーマである「ウェルネス」と、その7つの基本要素について、平成28年度以降の、鎌倉市や神奈川県、さらには国レベルなどにおける新たな潮流を加味し、「市民」「地域」「社会」のそれぞれのレベルで、コンセプトを実現するための具体的な方向性を示しました。

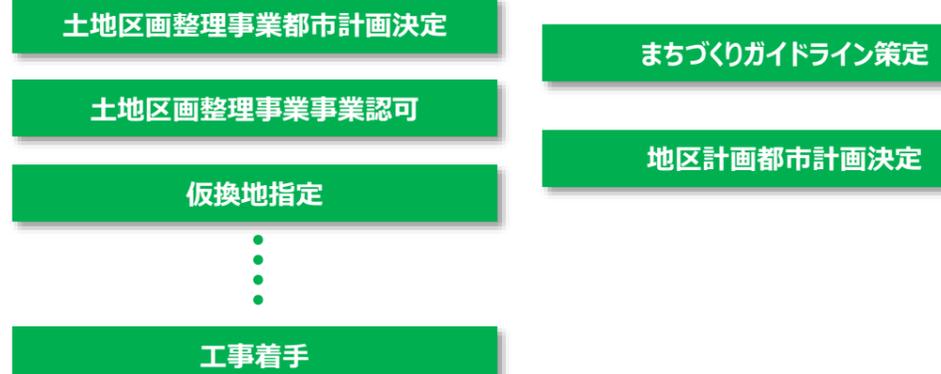
土地利用計画の再点検では、上記のコンセプトを実現するための視点、さらには、将来の社会環境の変化にも柔軟に対応できる視点などを加え、土地の用途や地区内道路のあり方について、再点検を行いました。

また、防災部会において、事業区域が鎌倉市の防災拠点として必要な機能を発揮するための考え方や対応方策について検討を行い、事業区域において想定される災害に対する評価やまちづくりにおける防災対策等についてまとめており、これらの考えも取り入れ、まとめています。

事業の流れ

- 昭和62年4月 国鉄清算事業団用地 8.1ha発生
- 平成8年3月 市による鎌倉市旧国鉄清算事業団用地取得開始
- 平成16年9月 「深沢地域の新しいまちづくり計画」を市の行政計画に位置づけ
- 平成18年3月 JR鎌倉総合車両センター廃止
- 平成20年3月 「村岡・深沢地区全体構想(案)」策定
- 平成22年9月 土地利用計画(案)策定
- 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)提言
- 平成25年11月 都市計画手続き開始
- 平成26年6月 都市計画手続き見合わせ
- 平成27年8月～11月 深沢地域整事業のまちづくり意見交換会実施
- 平成28年10月 「深沢地域整備事業の修正土地利用計画(案)」策定
- 平成30年3月 「深沢地区まちづくり実現化推進検討業務(その2)」
- 平成30年10月 鎌倉市深沢地区まちづくり方針実現化検討委員会設置

今後の予定



目次

鎌倉市深沢地区まちづくり方針実現化委員会の位置づけ、事業の流れ	- 2
1.コンセプトの具体化検討	- 3
2-1.まちを特徴づける基本要素の方向性 (①ヘルシー・②アクティブ・③メッセージ)	- 4
2-2.まちの基盤、土台となる基本要素の方向性 (④セーフ・⑤ナチュラル)	- 5
2-3.まちの特徴、基盤、土台をもとに生み出される基本要素の方向性 (⑥コミュニティ・⑦ユニバーサル)	- 6
3.修正土地利用計画案の再点検	- 7

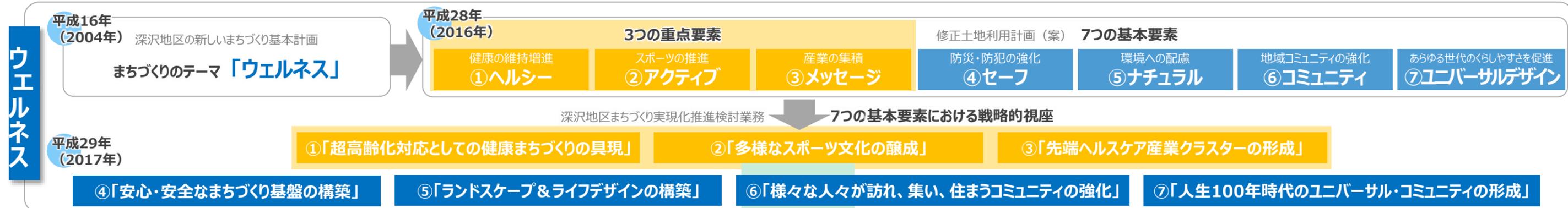
1.コンセプトの具体化検討

平成28年度に策定した修正土地利用計画（案）を基に、まちづくりのテーマである「ウェルネス」の7つの基本要素について、位置づけを整理しました。その際、7つの基本要素の中で、「ヘルシー（健康の維持増進）」、「アクティブ（スポーツの推進）」、「メッセージ（産業の集積）」を、まちづくりにおける「3つの重点要素」として上位に位置づけるとともに、それぞれが目指す具体的な「戦略的視座」を以下のとおり明示しました。

今回のコンセプトの具体化検討は、主に、従来からの「ウェルネス」のコンセプトに対し、本市を取り巻く新たな潮流の要素を掛け合わせるかたちで、まちづくりが目指す方向性を明らかにしようとしたものです。市内における新たな潮流としては、市役所本庁舎の

深沢地域への移転方針決定に加え、SDGs未来都市に選定されたことや、産学の動向としては、鎌倉リビング・ラボの取り組みの活性化や、鎌倉テレワーク・ライフスタイル研究会の発足等に着眼しました。一方、市外の状況としては、村岡・深沢のまちづくりと新駅の実現に向けた合意をはじめ、同地域におけるヘルスケア産業集積地の整備に対する期待感の高まりや、国のSociety5.0、スーパーシティ構想といった考え方をまちづくりに活かす視点を加えています。

以上の考え方に従い、7つの基本要素ごとに取り組みの方向性を、「市民」レベル、「地域」レベル、「社会」レベルに分けて具体化、整理することにより、それぞれの取り組みのプレイヤー、対象を明らかにしたものです。



平成30年（2018年）以降の状況変化（新たな潮流） ※加えて、さらに考慮すべき事項

市

都市計画マスタープラン（平成27年/2015年）
深沢地域を鎌倉駅周辺・大船駅周辺に次ぐ
市内第三の都市拠点へ
→ 様々な都市機能の検討

鎌倉市公的不動産利活用推進方針（平成30年/2018年）
本庁舎の移転先とし、消防本部や総合
体育館と一体となったシビックエリアの形成
→ 本庁舎の深沢移転

平成30年/2018年7月
SDGs未来都市に選定

平成30年/2018年11月
鎌倉テレワーク・
ライフスタイル研究会発足

「鎌倉リビング・ラボ」の取組

カマコンをはじめとした
地元民間活力の
活性化の動向

- IT産業やスタートアップ企業が集積
- 職住近接の働く人が地域に積極的に関与し、新しいライフスタイル・ワークスタイル・コミュニティが出現
- それに魅力を感じ鎌倉に移住する人々の増加

周辺 広域的なまちづくり・新駅整備との連携強化
村岡・深沢のまちづくりと新駅の実現に向けた合意
～神奈川県、藤沢市、鎌倉市が、新駅設置協議会を設立～

県 平成30年/2018年3月
ヘルスケア・ニューフロンティア
推進プラン
「最先端医療・最新技術の追求」
「未病の改善」、2つのアプローチを融合

京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区
横浜市・川崎市/キングスカイフロント、かながわサイエンスパークなど
さがみロボット産業特区
相模原市・平塚市・藤沢市など/AXA、IIS総合カレッジセンターなど
神奈川県
鎌倉・深沢
鎌倉・深沢は高度先端技術特区・施設が
立地するベルトの中央に立地

地域での民間企業の動き

- 湘南アイパーク（旧武田薬品iPS研究所）オープン（入居企業の増加）
- 未病ビジネス化コンソーシアム「湘南会議」が民間企業主導で始動
- 中外製薬が横浜市戸塚区に先端的研究開発拠点新設（2022年予定）

国 Society 5.0 ※内閣府HPより
IoT、ロボット、人工知能（AI）、ビッグデータをあらゆる産業や社会生活に取り入れ、経済発展と社会的課題の解決を両立する

スーパーシティ構想
国家戦略特区制度を活用しつつ
住民と競争力のある事業者が協力し、
世界最先端の日本型スーパーシティを構想
※首相官邸HPより

少子高齢化 人口減少 働き方改革

ウェルネスをベースに、社会の新たな潮流にも柔軟に対応し、人々や地域全体の健やかな未来をつくりつづけるためのまちづくりを目指す

ウェルネス

新たな潮流（鎌倉らしさ）

平成31年度見直しの視点

市民 鎌倉発の新しいライフスタイル・タウンスタイルをつくる

ウェルネスをテーマに多世代・多彩な人々が、暮らす・働く・楽しむ・学ぶ・体を動かす、多種多様な「ウォークラブルな要素」が街中にあふれる、…etc.

市民・・・主に市民が個々に行う取り組み、市民生活レベルに働きかける取り組み等

地域 次の鎌倉をつくるエンジンとなり、地域全体を牽引する

鎌倉経済の発展に貢献する（産業活性化、新産業・雇用創出、来街者誘引）、次代の鎌倉を担う人材が育つ、コミュニティ・シビックプライドづくり、…etc.

地域・・・主に地域が一体となって行う取り組み等

社会 新たな潮流を最大活用し、新ビジネス・社会システムをつくる

テクノロジーの最大活用、国や県の施策との連携、多彩な人々・研究者等の集積・交流により新産業や新しいカルチャーを創出する、…etc.

社会・・・社会基盤、社会システムとして主に行政が中心となって手がける取り組み等

2-1.まちを特徴づける基本要素の方向性(①ヘルシー・②アクティブ・③メッセージ)

①「超高齢化対応としての健康まちづくりの具現」の方向性

平成31年度見直しの視点

市民

人生100年時代の多世代にわたる健康増進

重点
施策

「ウォーカブル」で「健康になる」を実現する

ヘルスケア×テクノロジーを軸とする
ハード・ソフトの具体化

基本
施策

- 誰もが気軽に取り組めるヘルスケア
- 心の健康増進（交流、レジャー、禅、マインドフルネスなど）

地域

地域の健康増進を牽引する基盤を構築する

基本
施策

- 歩きたくなる魅力・環境づくり
- ヘルスケアを軸とした、地域のにぎわいをつくる集客機能の整備
- 健康活動を通じた、多世代・多様な層によるコミュニティづくり

社会

ヘルスケア×テクノロジーによるイノベーションの発信

重点
施策

国・県の施策（ヘルスケア・ニューフロンティア）
との連携、大学・専門機関との連携

行政・地域のフィールドを活用した
民間企業等の先進的なサービス提供

②「多様なスポーツ文化の醸成」の方向性

市民

スポーツを通じたクオリティ・オブ・ライフの向上

重点
施策

競技スポーツだけでなく、
「遊ぶ」「体験する」「学ぶ」等、スポーツの領域拡大

基本
施策

- 鎌倉の自然環境を活用するアクティビティの検討

地域

多様なスポーツ文化の浸透とコミュニティ形成

重点
施策

スポーツ関連の新産業の創出
「スポーツ×テクノロジー」に関連する
新ビジネス・ベンチャー企業、研究者など

基本
施策

- スポーツ人材の育成（子供、次代のアスリート、次代の指導者）
- 周辺の活用により、深沢だけでなく、周辺地域全体を、「スポーツ」「アクティブ」のまちとしてブランディング
- スポーツを通じたコミュニティの創出・育成（仲間づくり）

社会

スポーツ×テクノロジーによるイノベーションの発信

重点
施策

国・県の施策（ヘルスケア・ニューフロンティア）との
連携、大学・専門機関との連携

一般の方からトップアスリートまで幅広い層を対象とした
民間企業等の先進的なサービス、先進技術の活用

行政・地域のフィールドを活用した
民間企業等の先進的なサービス提供

③「先端ヘルスケア産業クラスターの形成」の方向性

市民

人生100年時代のウェルネスなライフスタイルの実現

重点
施策

新しい働き方に対応した環境づくり

- 新しい働き方（テレワーク、職住近接、職・レジャー・スポーツ近接）
- テクノロジーやウェルネスをテーマとした企業・ベンチャー・人材などの集積・交流

基本
施策

- 最先端のテクノロジー・ウェルネスをテーマとする新しい暮らしの場づくり

地域

イノベーションを生み出す基盤と人材の創出

重点
施策

村岡地区や新駅と一体となって
神奈川県、藤沢市、鎌倉市の新しい拠点を形成、
広域に「テクノロジー×ヘルスケア」を拡大していく
⇒京浜臨海部ライフイノベーション特区、さがみロボット産業特区の
中間地点において、新たな産業イノベーション拠点となる

基本
施策

- 新産業・人材育成の場と仕組みづくり
- 新しい雇用を生むまちづくり

社会

先端ヘルスケア産業の集積によるヘルスケアイノベーションの新拠点形成

重点
施策

国・県の施策（ヘルスケア・ニューフロンティア）との
連携、大学・専門機関との連携

行政・地域のフィールドを活用した
民間企業等の先進的なサービス提供

基本
施策

- ヘルスケアやスポーツを軸とした先進技術の活用、産業の集積
- 働く人・研究者・クリエイターが訪れる「来街動機」づくり（ビジネスのヒントを得る、仲間を探す、スポーツを学ぶ、最先端にふれる…etc.）

2-2.まちの基盤、土台となる基本要素の方向性(④セーフ・⑤ナチュラル)

④「安心・安全なまちづくり基盤の構築」の方向性

平成31年度見直しの視点

ハードとコミュニティをベースに、人々や地域全体の安心・安全をつくるまちづくり

市民

安心・安全な暮らしの実現

基本
施策

- 交通安全性の向上<トランジットモールなど>
- コミュニティで取り組む防災・防犯
- 先進技術を活用した防災・防犯
- まちの機能(緑等)を活用した健康対策

地域

地区全体の防災拠点化のためのハード、ソフト対策の強化

基本
施策

- 公民連携、地域で取り組む防災
- 災害に強いハード整備
- 大規模災害時におけるライフライン・通信基盤の確保

社会

持続可能なエネルギー利用と次世代インフラへの対応

重点
施策

高度先端技術、次世代インフラの活用

基本
施策

- 地区全体の低炭素化・エネルギー効率の向上

防災部会での検討事項 まとめ

防災部会では、本庁舎及び消防本部が立地する行政施設街区を中心に、事業区域が鎌倉市の防災拠点として必要な機能を発揮するための考え方や対応方策について検討を行いました。

<事業区域において想定される災害に対する評価>

■ 事業区域内における災害想定に対しては、ハード面だけでなく避難などのソフト面の対策を施すことで対処可能です。区域内には、洪水浸水が想定されるエリアがありますが、過去に実際に起こった年超過確立1/100(24時間で302mm)の計画規模の降雨を基準とした造成高を定め、それを超える降雨に対しては、想定される浸水をしっかりと周知した上でソフト対策を図ることで対策が可能です。また、液状化の可能性ありと判定されているエリアがありますが、建設、土木の技術面における対策が確立していますので、基盤整備の段階においてライフラインや緊急車両の通行が想定される道路等に予め対策を施すことで、大きな影響を回避することができます。なお、津波については、河川遡上も含め、事業区域の危険性は非常に低いと判断できます。

以上のことから、事業区域は防災拠点として機能を強化することができるエリアです。

<まちづくりにおける防災対策>

■ 想定可能な最大規模の災害を念頭にハード面の整備を進めていけば安全性は増しますが、経済面や環境面を考慮すると現実的ではありません。適切な防災対策を実現するには、想定される災害の規模を把握し、ハード対策とソフト対策を合わせた対策で、環境を考慮した上で経済的にも被害を最小化することが重要です。

■ 防災拠点として、行政施設街区に隣接するグラウンド等のオープンスペースや民間の空間を有効利用し、エリアとして防災力を高めるよう考えていく必要があります。

⑤「ランドスケープデザイン&ライフデザインの構築」の方向性

ウォークブルとエコロジー、テクノロジーをベースに、まちの魅力を高めるランドスケープデザイン

市民

楽しく・居心地の良く、脅威の少ない空間づくり

重点
施策

街路の階層的構造を考慮したウォークブルな
ランドスケープデザイン
街路の階層的構造(大通り、小径・路地など)、
階層に応じた沿道用途の配置

基本
施策

- 賑わい・交流を促す空間づくり
⇒沿道用途やオープンスペースの配慮
- 安全にストレスなく利用でき、
バリアフリーに配慮した空間の整備
- 建物とまち並みの一体性創出

地域

コミュニティ形成・健康増進に貢献する屋外空間

基本
施策

- スポーツや健康に対する取組を喚起するまち並み
- 地域で取り組むまちの整備・維持管理

社会

エコロジカルなランドスケープデザイン

基本
施策

- 生態系や歴史に配慮したランドスケープデザイン
⇒周辺環境を含めた生態系の維持に寄与する空間整備、
周辺緑地を含めた緑ネットワークの形成、地域種を基調
とした緑地形成による生き物の保全
⇒周辺の鎌倉古道や区域内の宝塔、引込み線の形状等に
配慮した空間整備、デザインや素材の採用
- グリーンインフラの活用
⇒水循環機能を持つ緑地空間の配置

⑥「様々な人々が訪れ、集い、住まうコミュニティの強化」の方向性

平成31年度見直しの視点

スポーツ・ウェルネスをベースに、多様なコミュニティのあるまちづくり

市民

多様な活動への参加によるコミュニティ形成

重点
施策

防災活動等を通じてコミュニティ形成をけん引

基本
施策

- 多世代、多様な方のコミュニティ活動参加を促す仕組みづくり
- 次代の鎌倉を担う人材の育成
(特に子供達がウェルネスを体験できるコンテンツの具体化)

地域

コミュニティの形成や交流を促す空間、施設整備と活用

重点
施策

エリアマネジメントによる多種多様な
コミュニティ形成の取組

基本
施策

- エリアマネジメントによる多種多様なコミュニティ形成の取組
- コミュニティ形成のための施設整備

社会

企業間交流の促進、コミュニティ形成支援

基本
施策

- イノベーションを創出する企業間のコミュニティ形成支援
- エリアマネジメント主体のコミュニティ参画支援

⑦「人生100年時代のユニバーサル・コミュニティの形成」の方向性

多様性を受け入れ育む、持続可能なまちづくり

市民

様々な人が住み続け、働けるまち

重点
施策

世代・国籍・障害等の有無にとらわれず誰もが
生活できる場の構築

基本
施策

- 多文化が共生する環境整備
(外国人も暮らしやすい環境整備)
- 健常者も障害者も暮らしやすく働きやすい環境整備
- 子供、若者から高齢者まで充実した生活ができる
- いつの時代も子供達が、心・技・体・知をはぐくむことのできるまち

地域

様々な主体が参加し柔軟な管理運営を行う仕組み

重点
施策

住む人、働く人、訪れる人、民間、行政が
まちづくりに参加し、担い手となるエリアマネジメント組織

基本
施策

- 地域のニーズをリアルタイムで把握し、まちづくりに反映させる仕組み
- 管理運営に要する費用の多様な資金調達方法

社会

柔軟性、可変性をもつ土地利用・基盤

重点
施策

住む人、働く人、訪れる人の需要に応じて
柔軟性や可変性を持つ施設や空間

基本
施策

技術の進歩に対応できる自由度の高い施設や基盤

基本
施策

- 数十年後の建替えを見据え、木質素材などの積極採用

3.修正土地利用計画案の再点検

ここでは、修正土地利用計画（案）において整理した土地利用計画について、今回の検討において具体化したまちづくりのコンセプトの実現性を高めるとともに、未来志向の持続可能なまちづくりを実現するために必要となる再点検を行ったものです。

具体的な再点検のポイントは、「ウェルネス」のコンセプトを実現するための、歩きやすい、歩きたくなる「ウォーカブル」なまちなみの確保と、持続可能な「働くまち鎌倉」を実現するための業務機能の強化です。

修正土地利用計画（案）に内在する課題としては、事業区域を南北に分断するシンボル道路が回遊性を阻害している点、従来型で画一的な都市設計が柔軟な土地利用を阻害している点などが挙げられます。一方、近年における深沢地区のまちづくりに対する期待感としては、ヘルスケア産業の集積地としての「働くまち鎌倉」の実現、職住近接の新しいライフスタイルの創出に加え、市役所本庁舎を含む全市的な防災拠点としての機能やSDGs未来都市としての目標達成に資する取り組みの強化などが挙げられます。

これらの課題解決、期待されるまちづくりの実現に向け、（１）「ウォーカブル」なまちなみを実現するための、シンボル道路の一部に係る将来的なトランジットモール化を目指す方針、（２）歩行空間の充実を図るための調整池の親水化、（３）産業の集積を目指すための業務機能の強化、（４）将来的に柔軟な土地活用の余地を残すための駅前広場の機能の見直し、といった考え方に立ち、土地利用計画の再点検案を取りまとめました。

再点検結果としては、検討案１を基本としますが、業務機能の更なる強化と、商業施設とトランジットモールとの連続性を確保するという考え方を反映した検討案２を、これを補完するものとして提示しています。

現行計画の課題と深沢地区への期待

現行計画の課題

- コンセプト「ウェルネス」の実現
- シンボル道路による地区の分断の解消
- 従来型の都市設計による柔軟な土地利用の阻害の解消
- 周辺地区の土地利用との連携

深沢地区への期待

- ヘルスケア産業の集積地としての「働くまち鎌倉」の実現
- 職住近接の新しいライフスタイル・新しい社会システムの提案
- 全市的な防災拠点としての機能
- SDGs未来都市の実現
- イノベーションとまちづくりの力で地域課題を解決

再点検の必要性

- 「ウェルネス」のコンセプトを具体化するためには、歩きやすいまち、歩きたくなるまちづくり「ウォーカブル」なまちづくりが必要であり、地区内の回遊性を確保することが必要
- 未来指向のまちづくり、「はたらくまち鎌倉」を実現できる土地利用計画にすることが必要。

土地利用計画再点検の考え方

将来的なトランジットモール化の方針

シンボル道路東側区間は、将来的なトランジットモール化を目指す

調整池の親水化

調整池を親水化し、歩きたくなる歩行空間の充実を図る

業務機能の強化

ミクストユースの活用も含め、業務機能を拡大する

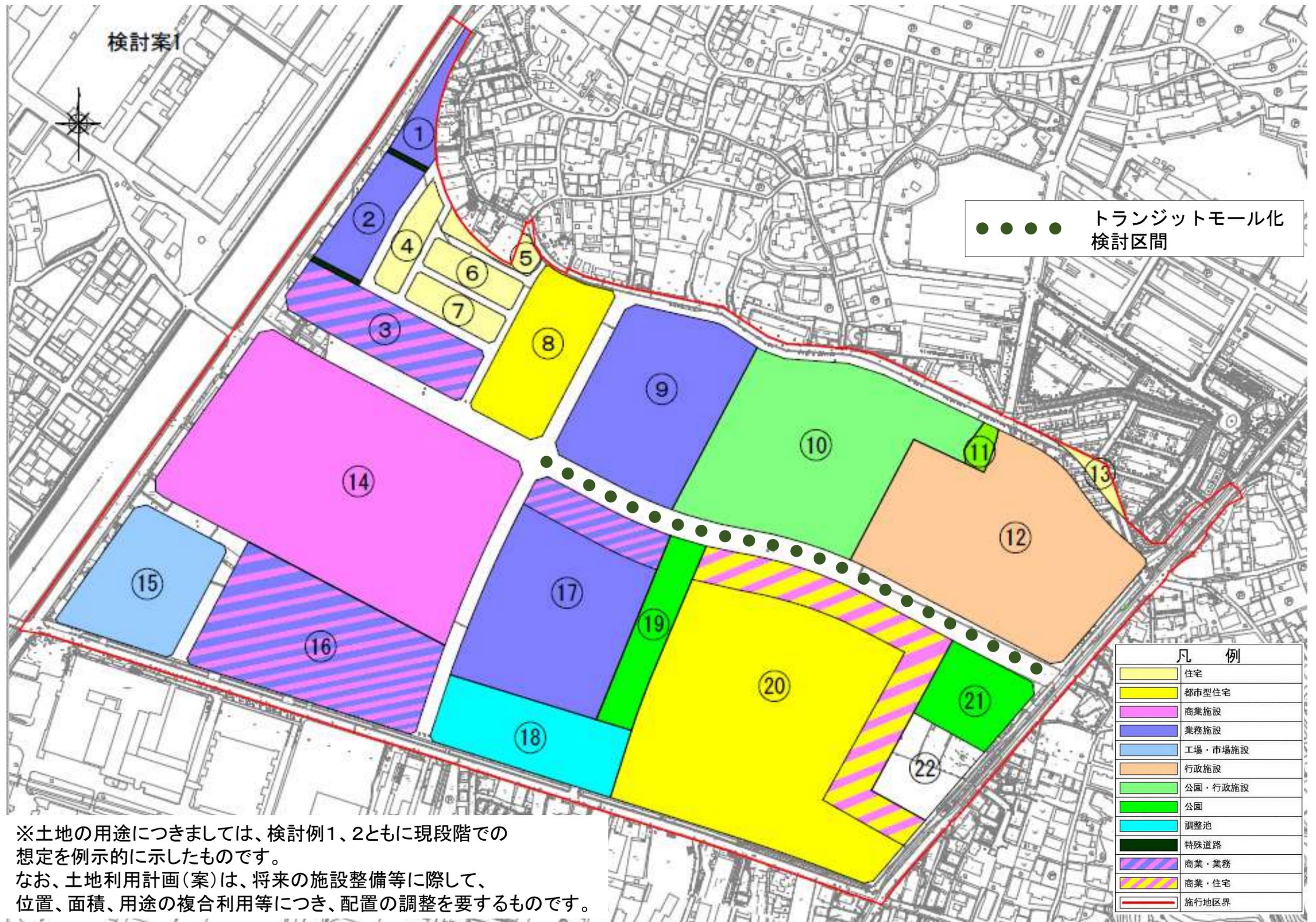
駅前広場の機能見直し

将来的に柔軟な利活用の余地を残す広場用地に変更するとともにモノレール駅前から市役所への連続性を確保する

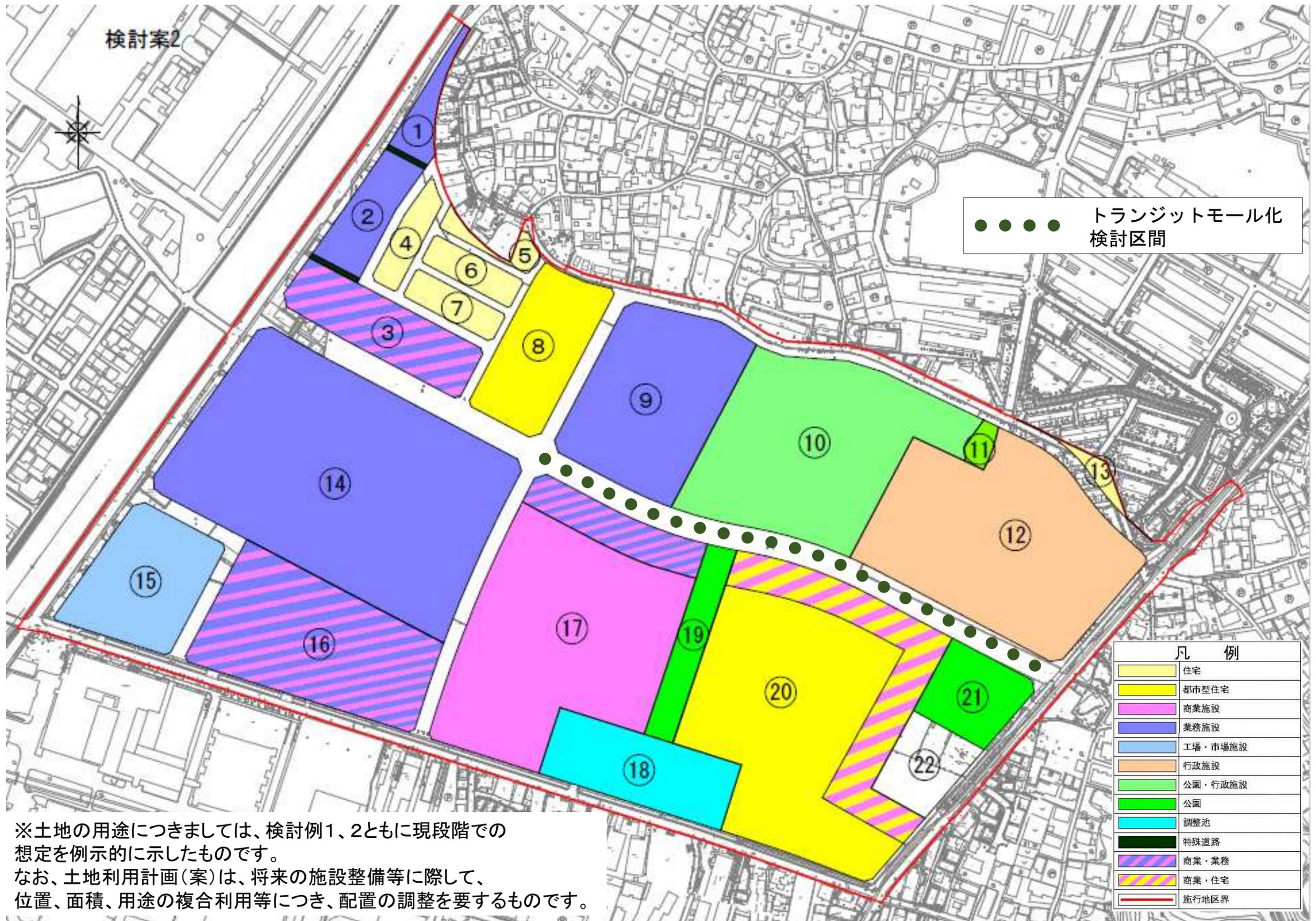
検討委員会委員意見

- 「ウェルネス」のまちづくりに向け、歩行者優先のコンパクトな歩きやすいまちのデザインが必要
- まちの中心が通過交通で分断されているので、外周道路を整備し、シンボル道路のペDESTリアン化、トランジットモール化
- 商業施設とトランジットモールは相性がよい
- 交通広場ではなく汎用的な広場機能とし、市役所との連続性を配慮
- 調整池を公園と一体的に配置して親水化する
- 業務施設用地の分散、拡充

3.修正土地利用計画案の再点検



3.修正土地利用計画案の再点検

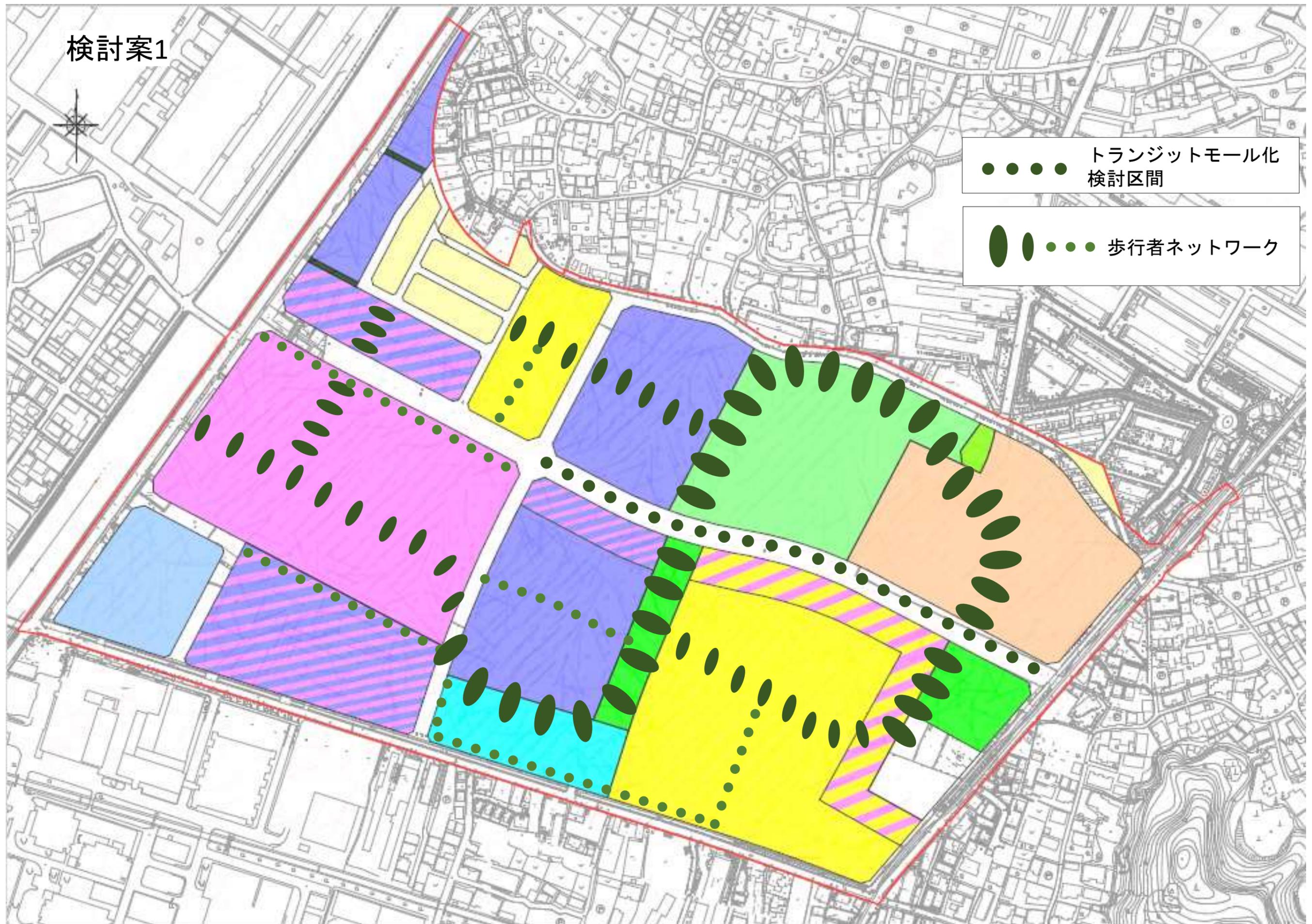


●●●●● トランジットモール化
検討区間

凡 例	
	住宅
	都市型住宅
	商業施設
	業務施設
	工場・市場施設
	行政施設
	公園・行政施設
	公園
	調整池
	特殊道路
	商業・業務
	商業・住宅
	施行地区界

※土地の用途につきましては、検討例1、2ともに現段階での
想定を例示的に示したものです。
なお、土地利用計画(案)は、将来の施設整備等に際して、
位置、面積、用途の複合利用等につき、配置の調整を要するものです。

3.修正土地利用計画案の再点検（歩行者ネットワーク）



3.修正土地利用計画案の再点検（歩行者ネットワーク）

