

# 鎌倉市深沢地区 まちづくりガイドライン (案)

KAMAKURA FUKASAWA AREA  
TOWN PLANNING DESIGN GUIDELINES  
DRAFT

鎌倉市



<b>はじめに</b> .....	<b>1</b>
次世代に引き継ぐ「シビックプライド」	
深沢に「つながる」みどり	
鎌倉市第3の拠点形成	
鎌倉市のSDGs実現に向けた動き	
まちを取り巻く新たな潮流	
「鎌倉」らしさ、「深沢」らしさ	
まちの将来像3つの視点とまちに広がるシーン	
まちづくりガイドラインの位置付けと役割 等	

## I. まちづくりコンセプト編

<b>1. まちのコンセプト</b> .....	<b>17</b>
1-1. まちのコンセプト	
1-2. 実現方針（賑わい / 移動 / 防災・環境 / 緑・景観）	
重要ポイント①交流がうまれるウォークアブルなまち	
重要ポイント②ウォークアブルなまちとトランジットモール	
重要ポイント③グリーンインフラが支えるまち	
<b>2. まちの空間構成</b> .....	<b>37</b>
2-1. まちの空間構成の考え方	
2-2. オープンスペースの整備方針	

# 目次

## 鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン（案）

### II. まちづくりルール編

1. まちづくりのルール	61
1-1. 12のまちづくりルール	
重要ポイント④気候対応型デザインと環境目標設定のイメージ	
1-2. まちづくりルールの実現	
2. 各街区のまちづくりのルール	101
2-1 各街区のルール	
3. ガイドラインの運用と仕組み	121
3-1. まちづくり推進体制と実現手法	

### III. エリアマネジメント編

1. エリアマネジメントのルール	123
1-1. エリアマネジメントの位置付け、目的	
1-2. エリアマネジメント運営組織事例	
1-3. 深沢地区エリアマネジメントイメージ	
用語解説	133
鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会について	137

文中で\*を付けた用語は、ページ下部に概要を、用語解説ページに説明を記載しています。

はじめに

# 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、現在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、これら地形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、学者や文化人、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。

\*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。  
\*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。

## 深沢に「つながる」みどり

鎌倉市のみどりは、旧市街地の中心部を囲む歴史的風土保存区域、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て、深沢地区に目を向ければ、地区の背景を織りなす天神山や等覚寺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。



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となる可能性があります。

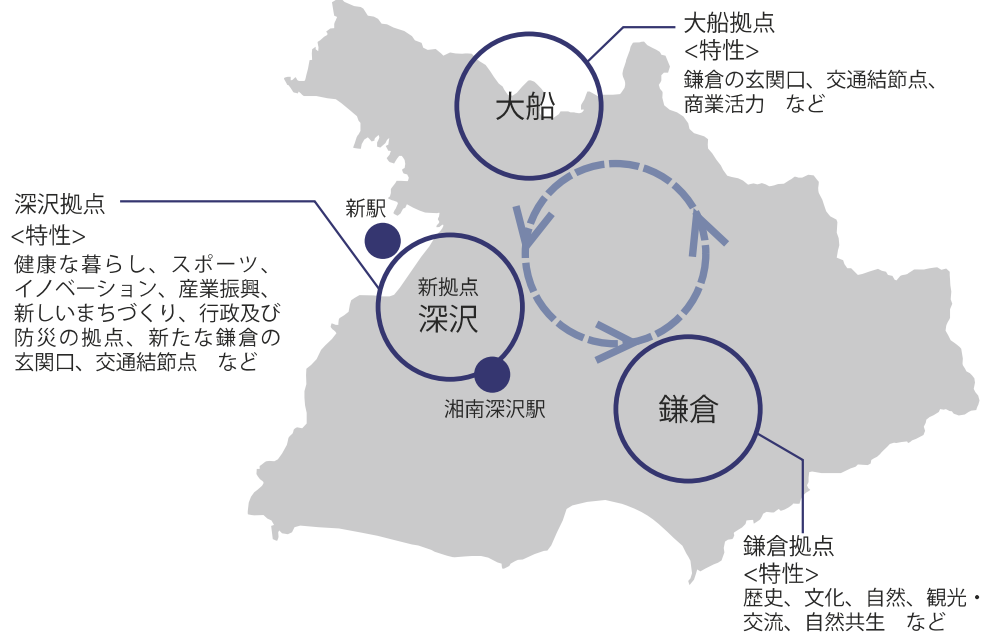
## 鎌倉市第3の拠点形成

### 鎌倉拠点～大船拠点～深沢拠点

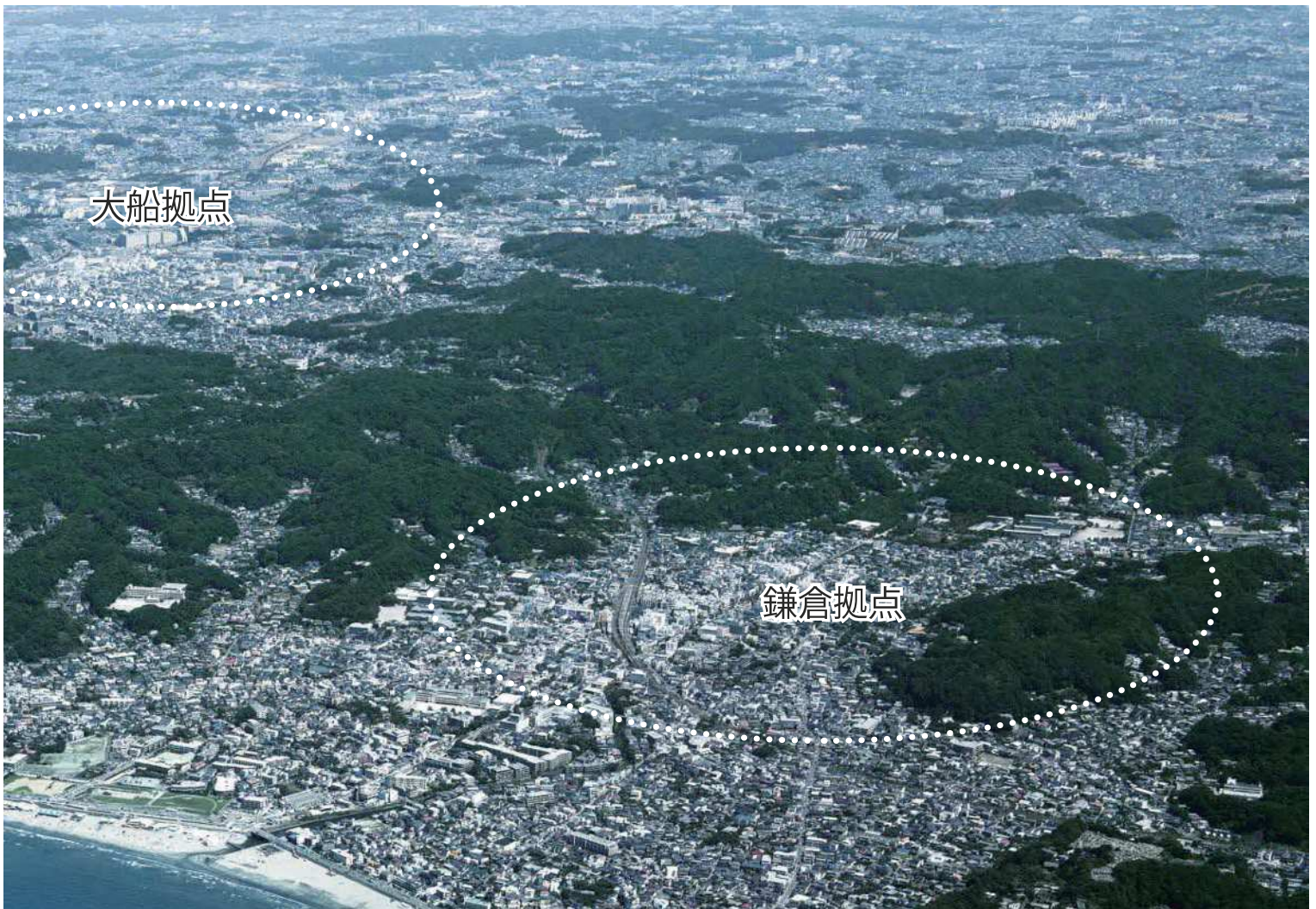
「第3次鎌倉市総合計画第4期基本計画」では、土地利用の基本方針として、鎌倉地域のほか「大船、深沢地域など都市機能を強化し、鎌倉の新たな魅力を創造していく地域など、それぞれの地域の個性を引き出すことを基調とし、3つの拠点がそれぞれの特性を生かした役割分担をこなし、互いに影響し合うことで、本市全体で活力や鎌倉の魅力の向上につながる土地利用」を図ることとしています。

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ていることから、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。





鎌倉市第3の拠点形成



# 鎌倉市の SDGs\* 実現に向けた動き

参考：「鎌倉市 SDGs 未来都市計画（2021～2023）」

## 本市が目指す SDGs 将来ビジョン

### 本市の地域特性と今後取り組む課題

我が国を代表する「古都」としての歴史・文化とともに豊かな自然環境が本市の特徴であり、年間を通じて多くの観光客が訪れています。文化遺産や景観保全への意識が高く、歴史的遺産と共生するまちづくりを目指して、「歴史的風致維持向上計画」を策定しています。また、環境保全に対する市民意識は高く、ごみのリサイクル率は全国的に見ても高い水準です。

近年、地球規模の気候変動や自然災害が頻発する状況の中、本市は気候非常事態宣言（令和 2 年（2020 年）2 月 7 日）を表明しました。今後は市民や事業者とともに、気候危機に係る情報共有や協働による取組の推進、温室効果ガス排出量の削減等に向けた取組、気候変動適応策等を推進する必要があります。環境保全イコール多額の経費を要するという従来 of 構図から脱却し、環境を保全することで、地域経済や地域での交流が活性化するような仕組みを構築することが必要です。

### 2030 年のあるべき姿

「誰もが生涯にわたって、自分らしく安心して暮らすことができる共生社会」を実現するとともに、「第 3 次鎌倉市総合計画」で掲げる本市の将来都市像は「古都としての風格を保ちながら、生きる喜びと新しい魅力を想像するまち」となっています。2030 年のあるべき姿の実現に向けては、「第 3 次鎌倉市総合計画」において、6 つの将来目標を定めています。

- ① 人権を尊重し、人との出会いを大切にすまち
- ② 歴史を継承し、文化を創造するまち
- ③ 都市環境を保全・創造するまち
- ④ 健やかで心豊かに暮らせるまち
- ⑤ 安全で快適な生活が送れるまち
- ⑥ 活力ある暮らしやすいまち

鎌倉市旧村上邸～鎌倉みらいラボ～



\* 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のことで、国際社会全体の 17 の開発目標と 169 のターゲットのこと。



## SDGsの推進に資する取組

### 持続可能な都市経営に向けた取組

- ①-1 第3次鎌倉市総合計画第4期基本計画の推進及び進捗管理
- ①-2 政策立案手法の研究・検討



### 「働くまち鎌倉」「住みたい・住み続けたいまち鎌倉」の実現

- ②-1 雇用創出と若年層の流出抑制
- ②-2 新たなライフスタイル\*の提案



### 共生社会の実現・共創関係の構築に向けた取組

- ③-1 鎌倉市共生社会の実現を目指す条例等に基づく施策の展開
- ③-2 長寿社会のまちづくり
- ③-3 スマートシティ\*構想の推進
- ③-4 市民活動及び協働の推進
- ③-5 鎌倉リビングラボ\*の展開
- ③-6 新たな共創関係構築に向けた取組の検討・実施
- ③-7 若年層（小中学生）との対話に向けた事業の構築



### 鎌倉市の魅力に磨きをかける取組

- ④-1 歴史的遺産及び自然環境の保全
- ④-2 SDGs ショーケースの充実
- ④-3 環境保全



### 市民の安全・安心な生活の基盤づくりに向けた取組

- ⑤-1 公共施設の維持・管理
- ⑤-2 津波対策の強化



\*ライフスタイル：生活の様式、営み方。また、人生観、価値観、習慣などを含めた個人の生き方。

\*スマートシティ：先端技術やビッグデータ\*を活用し、エネルギーや交通などのインフラ（社会基盤）を効率的に管理、運用する都市の概念。（ビッグデータの用語解説は125ページを参照）

\*リビングラボ：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、より良いものにしていく活動。

# まちを取り巻く新たな潮流

## まちづくりの潮流

### SDGs・環境共生時代のまちづくり

本市は、平成30年(2018年)6月に国からSDGs未来都市に選定されました。このSDGsの理念は、これまで本市が目指してきた持続可能な都市経営と方向性を同じくするもので、このSDGsの認定を受け、持続可能なまちづくりをより一層強化しています。同年7月にはFabCity宣言、同年11月にはパブリックシティ宣言の他、鎌倉テレワーク・ライフスタイル研究会を発足するとともに、住民が主体となって暮らしを豊かにするために活動する「鎌倉リビングラボ」の取組も実践され、市民、企業等との連携・共創、データやテクノロジーを活用したスマートシティの取組、鎌倉にふさわしい産業振興、人材集積などの施策の推進に取り組んでいます。

また、「つながる鎌倉条例」や「鎌倉市共生社会の実現を目指す条例」を制定し、魅力と活力にあふれる地域社会、多様性を認め、互いを思い、自分らしく安心して暮らせる「共生社会の共創」の実現を目指しています。

さらに、新庁舎の移転先を本事業区域の行政施設用地に定め、災害時には市民の生命を守る前線基地となるよう、同じく本事業区域への移転を計画している消防本部との連携やグラウンドなどのオープンスペース\*の活用を考慮し、受援力を持った施設とすることが期待されています。加えて、深沢地区周辺には、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\*の拠点等も立地しており、深沢地区をフィールドとした官民の連携も期待されます。

### SDGs 未来都市選定

誰ひとり取り残さない、持続可能な「SDGs未来都市」としての選定(2018.6)



### ウォーカーブル\* 推進都市

「ウォーカーブル推進都市」への参加(2018)



### SDGs・自然共生時代

#### Society5.0、スマートシティ構想

未来志向のまちづくりによる、Society5.0、スマートシティ構想策定(2022.3)  
(出典:スマートシティ官民連携プラットフォーム)



#### ヘルスケア・ニューフロンティア政策\*

湘南アイパークや湘南鎌倉総合病院など周辺企業等との連携による、未病の改善、ヘルスケア・ニューフロンティア政策実装への期待



\*オープンスペース:公園・広場・河川・湖沼など、建物によって覆われていない土地の総称。公共空間だけではなく、民地内空地も含む。

\*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。

\*ウォーカーブル: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。

\*ヘルスケア・ニューフロンティア政策:最先端医療等の追求により超高齢化社会を乗り越えることを目指す神奈川県政策

国や県に目を向けると、国ではSDGsと連動する官民を挙げた「Society 5.0」を推進しています。デジタル庁が司令塔となって誰一人取り残されないデジタル社会実現に向けた構造改革やデジタル田園都市国家構想等を推進し、AIやIoTによる技術革新を取り入れることで、人口減少や少子高齢化などの社会課題への対応や脱炭素社会の実現などが求められています。また、まちなかウォークブル推進プログラムも推進され、本市も「ウォークブル推進都市」として参加しています。

神奈川県は重点施策として「ヘルスケア・ニューフロンティア政策」を推進しています。ヘルスケア\*の分野では、未病の改善と最先端医療・最新技術の追求により超高齢化社会を乗り越えることを目指す神奈川県の政策が、深沢地区のまちづくりのテーマである「ウェルネス\*」との共通点も多く、県と市での連携が期待されます。



誰もが自分らしく、ともに生きる共生社会  
実現の期待  
(鎌倉市共生社会の実現を目指す条例制定  
(2019.4))

### 官民連携、共創の取組

スタートアップの集積など、地元活力と  
連携した共創の取組



## 鎌倉市・深沢地区を取り巻く潮流



### 鎌倉テレワーク・ライフスタイル研究会

新時代の働き方を発信する、鎌倉テレワーク  
・ライフスタイル研究会の発足 (2018.11)

### 鎌倉リビングラボ

新たな価値を創造、発信する、鎌倉リビングラボの取組  
(2017)



### 新庁舎、消防本部等を備える災害対応拠点

消防本部等を備える災害対応拠点としての責務

\*ヘルスケア：自らの『生きる力』を引き上げ、不調からの『自由』を実現するために、各産業が横断的に支援し、新しい価値を創造すること。  
\*ウェルネス：健康な心身を維持、増進させる生活行動、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。

# 「鎌倉」らしさ、「深沢」らしさ

参考：「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン方針実現化に向けた検討答申（令和2年）」

## 鎌倉らしさ

緑豊かな丘陵と相模湾を臨む美しい海岸線に囲まれた旧市街地は、西に富士山や伊豆半島、東に三浦半島を眺望するなど、まちの内外に豊かな景観を抱えています。平地が少ない鎌倉市は、市域面積の3割超を樹林地が占めており、山稜の谷間を切り開いて平坦地を造成した谷戸の風景は、現在の鎌倉においても特徴的な地形のひとつであり、閑静な生活の場を形成しています。海岸線に目を向ければ、関東有数の海水浴場としても知られる材木座海岸、由比ヶ浜海岸には遠浅の砂浜が広がる一方で、稲村ヶ崎から七里ヶ浜にかけては、急峻な山稜が海際まで迫り、遠くに富士山を望む風景は浮世絵にも描かれた景勝地です。

歴史的には、日本で初めて本格的な武家政権が発祥した地である鎌倉は、質実剛健を好む武家階級が新たに文化の担い手となったことにより、禅を中心とした中国の宋・元文化が積極的に取り入れられ、武家独自の気質が融合した独自の「武家文化」として発展しました。幕府の後押しもあり、盛んに建立された神社仏閣が古都鎌倉の象徴のひとつとして息づくほか、中世の道路網を踏襲した都市構造など、鎌倉は、時代の流れを反映した貴重な歴史的遺産が数多く残る国内有数の歴史都市となりました。

このように、豊かな自然環境と歴史的遺産に恵まれた鎌倉は、都内への通勤圏内にあるベッドタウンとしての魅力にも秀でたことから、昭和30年代には、「昭和の鎌倉攻め」とも呼ばれる宅地造成の波が市内のいたるところに押し寄せました。昭和39年にはその波が鶴岡八幡宮の裏山にまで迫りましたが、学者や文化人、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、いわゆる「御谷（おやつ）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脈々と現代に引き継がれています。



豊かな自然環境（海、山、丘陵等）に恵まれている



歴史的遺産（神社仏閣等）が豊富である



コンパクトな市街地は歩きやすく、生活者と来街者両方に魅力的な空間となっている



自然環境や歴史、文化を守ってきたシビックプライドが引き継がれている

## 鎌倉らしさ

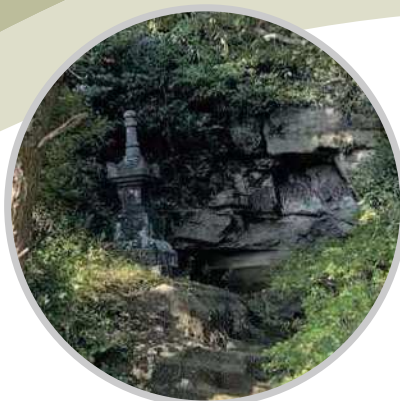
## 深沢らしさ

一方、深沢地区に目を向ければ、古都中心部を囲む鎌倉広町緑地から（仮称）常盤山緑地へと連なる緑のネットワークと、市境を流れる柏尾川に囲まれ、西方を眺めれば雄大な富士山の景色を望むことができます。そして鎌倉幕府の歴史を振り返れば、新田軍による鎌倉攻めにおいて激戦地となった洲崎古戦場の跡地に立ち、戦死者の霊をなぐさめるための供養塔と伝わる「泣塔」を地域の方々が丁重に守るなど、歴史的遺産を守りつづけてきた風土があります。深沢地区における新たなまちづくりを計画している事業用地は、地域の主要交通である湘南モノレールの湘南深沢駅と JR 東日本東海道本線の新駅計画地に挟まれ、交通結節点としての高いポテンシャルを秘めている土地です。また、敷地は河川氾濫原の農地が元来の土地利用形態であり、平坦な土地が特徴です。

ここ深沢地区においては、鎌倉、大船に並ぶ、第3の都市拠点の形成を目指し、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ヘルスケアの産業集積地などの役割が期待されています。



湘南モノレール湘南深沢駅と JR 東日本東海道本線の新駅計画地に挟まれ、交通結節点としての高いポテンシャルを秘めている



泣塔、洲崎古戦場などの歴史的遺産を守りつづけてきた風土がある



鎌倉地域、鎌倉山から連なる丘陵地に囲まれた緑豊かな土地、富士山の眺望に恵まれている

## 深沢らしさ



鎌倉市周辺のヘルスケア産業集積地としての役割を担っている



平坦な敷地は歩きやすい（ウォークアブル）まちづくりに適している

# まちの将来像 3つの視点とまちに広がるシーン

参考：「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン 基本方針」

## 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、増進させる生活行動」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。



ここ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

## 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、ウォークラ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。

### (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クラブル ～自然と歩きたくなるまち～
- ・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～
- ・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～

### (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～
- ・チャレンジを応援する文化 ～自分らしく働く～
- ・生活に生きるテクノロジー ～健康でいきいきと暮らす～

### (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～
- ・人中心のデザイン ～だれもが快適に過ごせる～
- ・未来をまもる脱炭素 ～環境にやさしいエネルギーの利用～

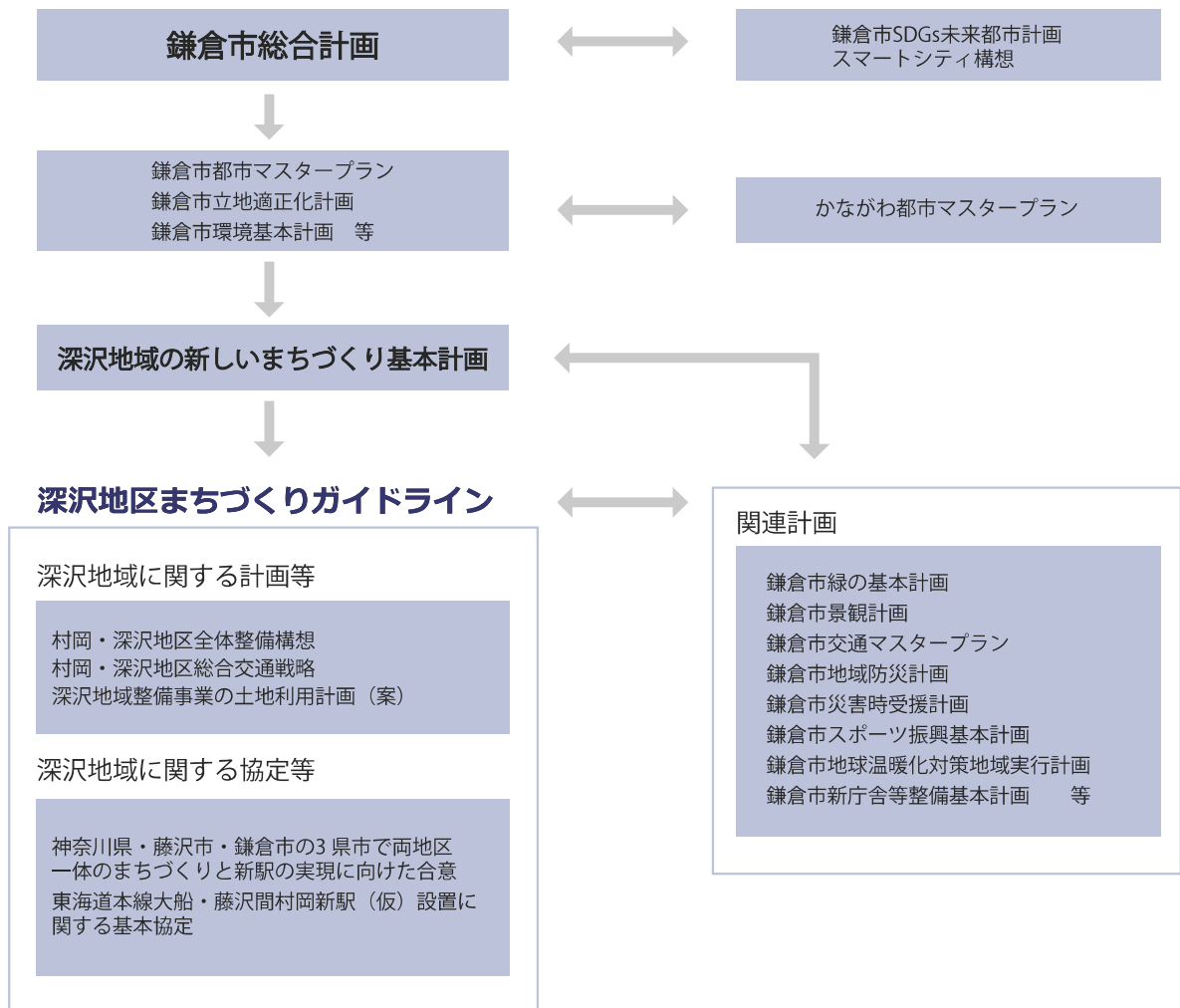


あらゆる人と環境にやさしいまち

# まちづくりガイドラインの位置付けと役割 等

## まちづくりガイドラインの位置付け

「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の中で、深沢地域整備事業を「鎌倉駅周辺、大船駅周辺に並ぶ第3の拠点」整備と位置付け、市域全体の持続可能なまちづくりをけん引し、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」の創造を目指すとともに、世界の先進モデルとなるようなまちづくりを目指すこととしています。そして施策の方針のひとつとして掲げた「市街地整備の推進」においては、JR東日本の新駅を含めた藤沢市村岡地区との一体整備により、社会環境の変化や地域ニーズに対応したまちづくりの推進、災害に強いまちづくりの推進、スマートでコンパクトな未来志向のまちづくりの推進といった取組を通じて、市域全体のポテンシャルを向上させるまちづくりを目標としています。



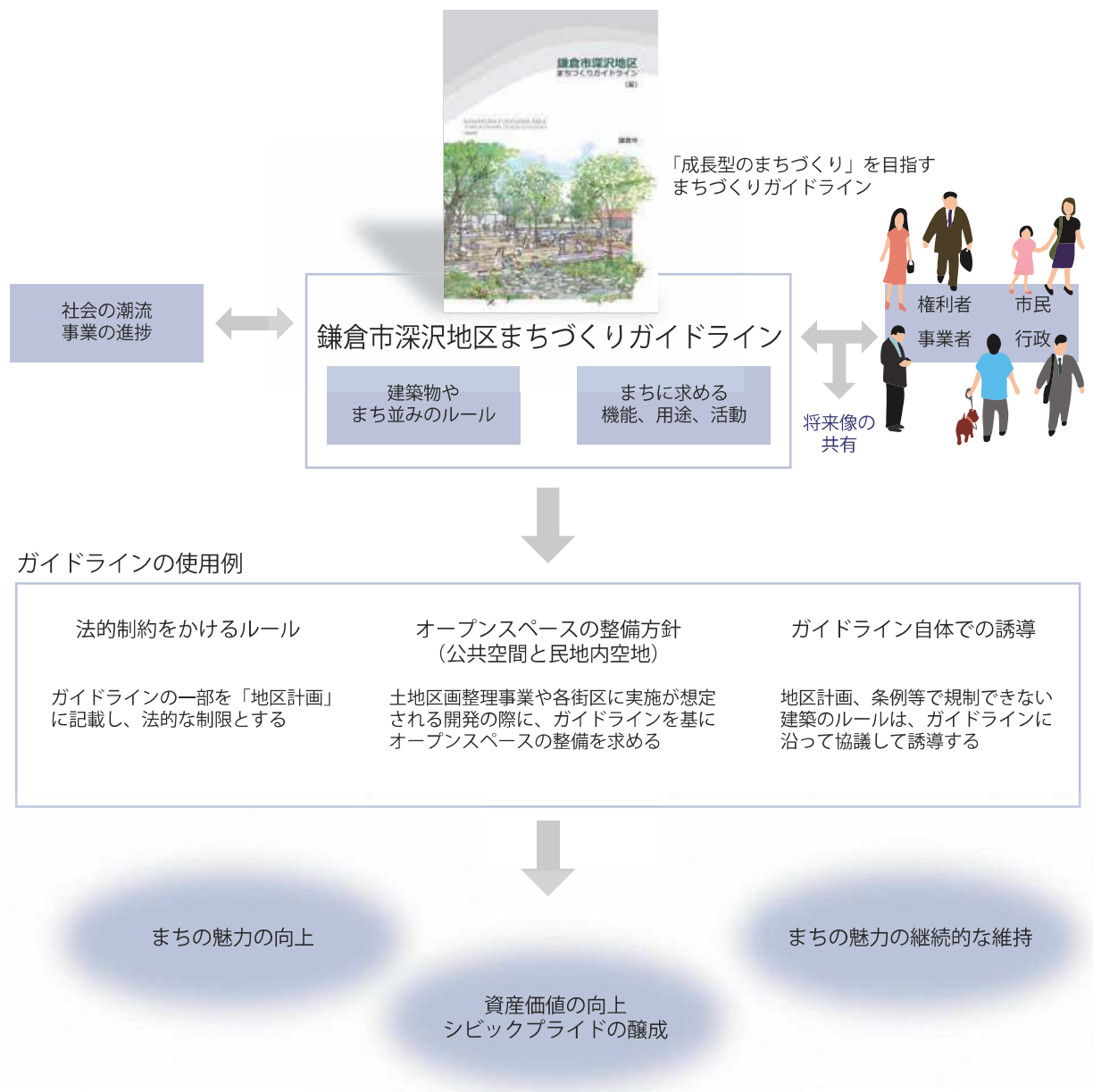


## まちづくりガイドラインの役割

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。

また、土地区画整理事業区域内に土地を所有する権利者、市民、事業に参画する民間事業者や行政など、関係者間で意見を交わしながら地区全体の将来像を共有することにより、まちづくりを適切に誘導していきます。

そのため、ガイドラインは、社会の潮流や事業の進捗に合わせ、必要に応じて見直し、柔軟に運用していくことを想定しており、「成長型のまちづくり」を目指していきます。



\*エリアマネジメント: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、住民や事業主、地権者等による主体的な取組。

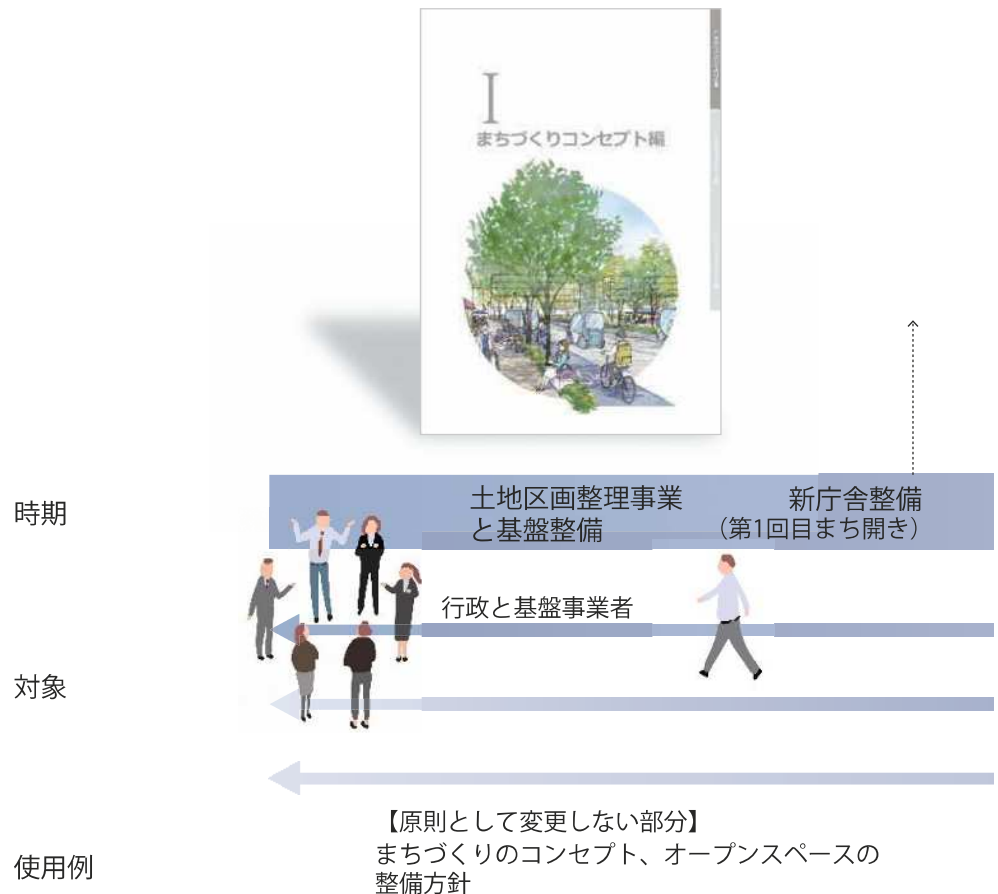
## まちづくりガイドラインの構成

### ガイドラインが活用・運用される時期や対象による区分

まち全体の完成までの時間は長く、各街区で異なる時期に整備されることが予想されるため、社会潮流の変化にも柔軟に対応できるよう、まちづくりガイドラインを3編で構成し、その活用時期や対象者、ルールの遵守度合いを区分することで、より柔軟な活用・運用を目指します。

「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、社会の潮流や事業の進捗に合わせ、必要に応じて見直し、変更が可能な部分として構成します。

### I. まちづくりコンセプト編 (目標・原則として変更しない部分)



## 鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン（3編構成）

