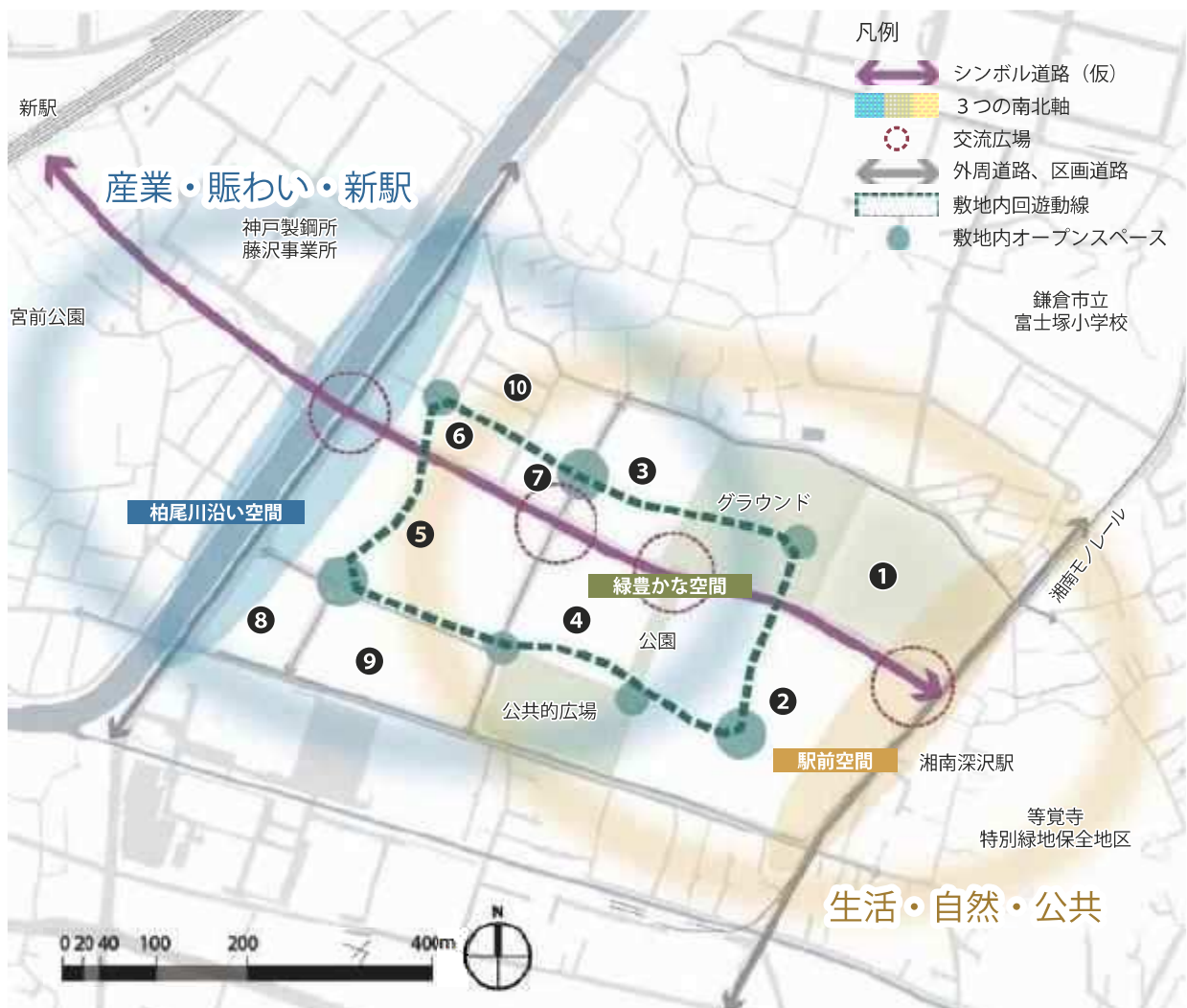


2-1. 各街区のルール

(1) ゾーニングの考え方

深沢地区西側は JR 東日本東海道本線新駅の潜在力を活かす産業、商業ゾーン、東側は新庁舎や地区周辺の自然環境を活かす生活ゾーンとし、中央部を二つのゾーンが調和した、新たな魅力を創出するゾーンとします。

各街区では様々な用途の複合を誘導し、働く、暮らす、遊ぶ、学ぶなどの多様な活動と交流を促進します。



①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。

②都市型住宅系土地利用

新しいライフスタイルと豊かなコミュニティを醸成します。住宅用途を基本とし、低層部に商業、業務の用途を導入し、賑わいや活気を生み出す用途が複合されたまちづくりを進め、多世代の生活基盤の充実を図ります。

③業務系土地利用（北）

深沢地区のまちづくりのテーマ「ウェルネス」を最大限に実現する街区とするとともに、隣接するグラウンドとの連携を意識し、スポーツ、運動、健康活動を促進する街区とします。

④業務系土地利用（南）

深沢地区のまちが目指す、脱炭素、循環型社会の実現に向けた、深沢地区のコンセプトを実現する街区とします。

⑤商業系土地利用

JR 東日本東海道本線新駅からつながるまちの顔として、まちの魅力発信、賑わい形成の原動力となる街区を目指します。地区西側でのオープンスペースの中心地として、新駅、公共的広場やグラウンドから人を呼び込める街区形成を図ります。

⑥業務、商業系土地利用（北） ⑦都市型住宅系土地利用

南側のシンボル道路（仮）沿いに賑わいを創出し、北側の住宅街区と一体性のある街区形成を図ります。

⑧工場、市場系土地利用

工場、市場系の土地利用による周囲への影響を軽減させながら、住環境へ配慮することで周辺街区となじませるような街区形成を図ります。

⑨業務、商業系土地利用（南）

特徴的な街区に囲まれており、周辺の街区をつなぐ土地利用を推奨するとともに、東側の区画道路沿いの賑わいを生み出す街区とします。

⑩業務、住宅系土地利用

地区北側の既存住宅地との連続性を意識した閑静な住宅街区を形成します。西側道路沿いは、賑わいを形成し、歩きたくなる魅力のある空間を形成します。

2-1. 各街区のルール

(2) 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。

街区の方針

- ・地域の歴史資源である泣塔を中心に、市民や来街者に地域の歴史を伝えます。
- ・新庁舎に地域活動の拠点を形成し、まち全体のプロモーションを図ります。
- ・脱炭素社会の実現に向けた先導的な施設整備を実現します。
- ・南側のシンボル道路（仮）や、都市型住宅街区との賑わいの連携を意識します。
- ・新庁舎の市民交流の活動がまち全体に広がっていく広場をつくります。

外構のつくり方

- ・他街区との連携を意識した緑の回廊や、グラウンド、泣塔と連続した敷地内の豊かな緑化とオープンスペースを確保します。
- ・シンボル道路（仮）沿いは壁面を 2.5 m 以上後退させ、道路側の 1.5 m は歩道状空地整備、1.0 m は街路樹を整備します。官民合わせて 3.5 m 以上の歩道空間を確保し、歩道の両側に街路樹を整備します。
- ・駐車場を集約し、賑わいの分断とならないよう配慮します。



シンボル道路（仮）のイメージ

建築物のつくり方

- ・市民に開放された屋内や広場から、富士山や丹沢山地への眺望を確保します。
- ・湘南モノレール側のファサード、シンボル道路（仮）側のファサードについて、景観に配慮し、鎌倉らしい魅力ある空間演出に努めます。

コンセプトを実現するための整備内容の例（まちづくりルール）

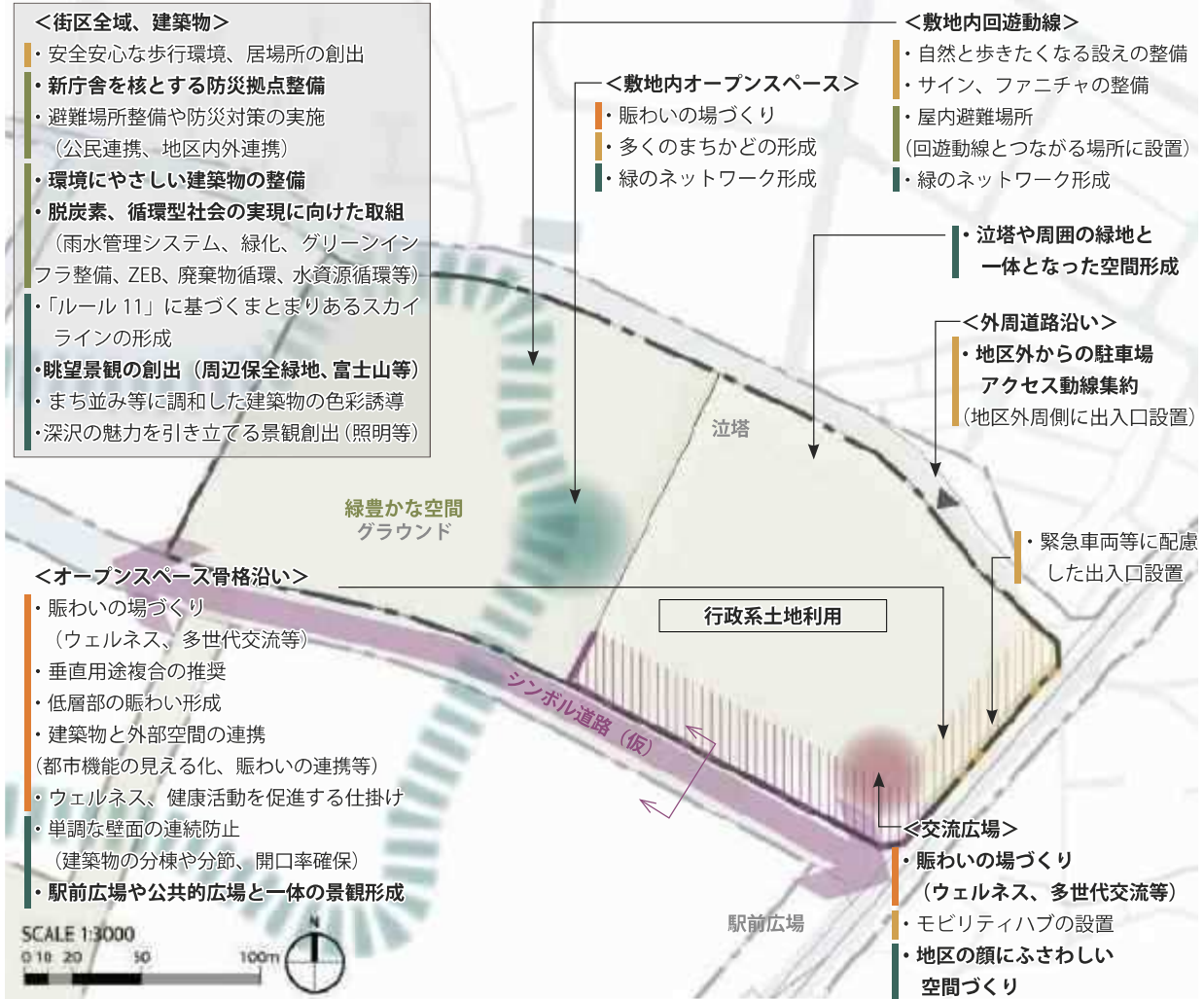
図はイメージであり、手法や位置を限定するものではありません。



位置図

凡例

- シンボル道路（仮）
- 交流広場
- 敷地内回遊動線
- 敷地内オープンスペース
- シンボル道路（仮）沿い
オープンスペース骨格沿い
- 車両アクセス推奨箇所

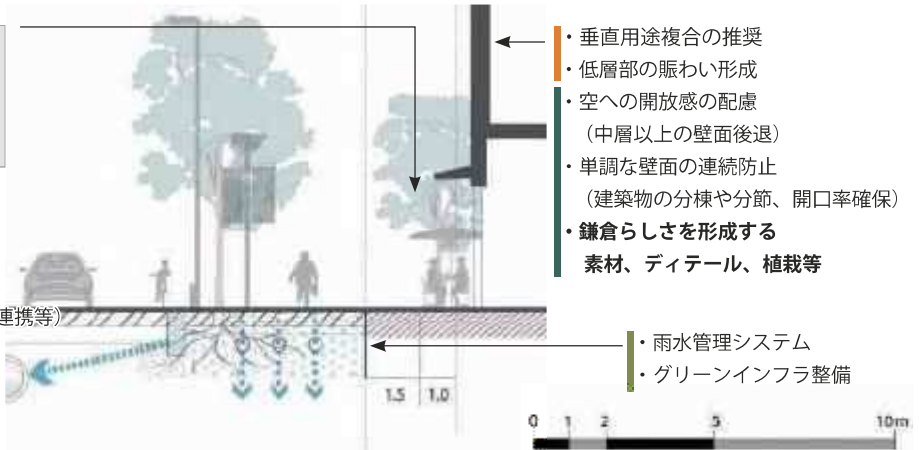


<シンボル道路（仮）沿い>

<壁面後退のルール>

- 民地壁面後退 2.5 m以上
（道路側 1.5 m歩道状空地整備）
1.0 m街路樹整備

- 賑わいの場づくり（ウェルネス、多世代交流等）
- 壁面後退空間の活用
- 建築物と外部空間の連携（都市機能の見える化、賑わいの連携等）
- 自然と歩きたくなる設えの整備
- サイン、ファニチャの整備
- 緑のネットワーク形成
- 道路と一体の滞留空間確保



新庁舎等の整備の考え方

参考：「鎌倉市 新庁舎等 整備基本計画」

概要版：鎌倉市新庁舎等整備基本計画

鎌倉市 新庁舎等 整備基本計画 概要

基本理念 ○ と基本計画の3つのポイント (第1章・第3章)

次の時代を見据えた庁舎づくりに取り組んでいます

1 まもる ～災害に強くなります～

- 耐震性を高める：大地震発生時も災害に巻き込まれず！
- オンラインでの事務処理を高める：様々な災害発生時も業務継続可能！
- 受容力を高める：河川氾濫、土砂崩落などの大規模な災害に耐えられ！
- エネルギー効率を高める：ライフライン停電でも稼働可能！

2 やさしい ～サービスの提供方法が変わります～

- 全ての事務・機能が原則オンライン可能：自宅からスマートフォンで簡単！
- 新形態の窓口も設置：オンラインが苦手な人も安心！
- ワンストップサービスの導入：一か所ですべて完結！
- 予約制も導入：待ち時間短縮！

3 つながる ～市民活動スペースが充実します～

- 市民活動センターの複合化！
- カフェ等のほか、フリースペースを導入！
- まちづくり情報などを発信！
- 市民活動・市民交流スペースを大規模拡充！

□ 基本構想策定後発生した新型コロナウイルスの感染拡大等により、本事業を取り巻く社会情勢が大きく変化しました。

□ そのため、基本構想における「基本理念と6つの要諦」に沿って、環境の変化に柔軟に対応するための3つのポイントを示しました。

□ 市民対話や有識者等からなる「鎌倉市新庁舎等整備委員会」などから幅広い意見を聴き、計画をふりかきました。

鎌倉市 新庁舎等 整備基本計画 概要

1～3階の構成：モデルプラン (第5章)

災害に強くなります 3階

- 防災設備強化や避難場所確保、防災本部設置
- ※※ 避難場所の広域化・複層化
- 避難経路を確保し、災害リスクに十分対応する施設
- ※※ 広域防災拠点

サービスの提供方法が変わります 2階

- 集中コワーキング ※※ 市民活動空間と連携したコワーキング空間
- 予約と利用の窓口をなく ※※ 自律型や自律型の導入
- ワンストップ窓口の導入 ※※ 市民に寄り添ったサービス提供

市民活動スペースが充実します 1階

- 市民活動・市民交流センターとの連携・協働のスペースを一体的に設置
- ※※ 市民活動の活性化の促進 / 地域振興の機会に合わせた市民活動
- 図書館等と連携した読書空間等の一体的な設置
- ※※ 読書空間を主とした市民活動の促進
- ※※ 読書空間には多用途スペースとして利用

施設規模 (第5章)

約24,300㎡

建物A	約20,000㎡
建物B	約3,000㎡
附属施設・市民センター	約1,300㎡

※ 本庁舎は、デジタル化の推進等によって、基本規模(25,000㎡)よりもコンパクト。

施設整備費 (第5章) に基づく概算

約170億円(概算)

事業手法 (第6章) ※ 市民活動等と連携して実施

市民活動・市民交流センターの連携・協働のスペースを一体的に設置し、市民活動の活性化の促進 / 地域振興の機会に合わせた市民活動の促進

図書館等と連携した読書空間等の一体的な設置 / 読書空間を主とした市民活動の促進

読書空間には多用途スペースとして利用

モデルプランの各階構成イメージ

※ 各階構成や階層等については、図に示したとおり、あくまでイメージであり、最終的な設計図面を参照してください。

今後の進め方 (第7章)

年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
基本構想	策定	策定	策定	策定	策定	策定	策定
基本設計	実施	実施	実施	実施	実施	実施	実施
建設	実施	実施	実施	実施	実施	実施	実施

※ 令和5年度は、令和5年度中に完了する見込みです。

※ 令和6年度は、令和6年度中に完了する見込みです。

※ 令和7年度は、令和7年度中に完了する見込みです。

※ 令和8年度は、令和8年度中に完了する見込みです。

※ 令和9年度は、令和9年度中に完了する見込みです。

※ 令和10年度は、令和10年度中に完了する見込みです。

※ 令和11年度は、令和11年度中に完了する見込みです。

もっと詳しく知りたい方は

本編では、各章の概要や整理情報などについて掲載しています。詳しくはこちらをご覧ください。

<https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/cityinfo-sd/01/index.html>

発行所：鎌倉市 まちづくり計画課 市民活動課 庁舎整備課
電話：0467-23-3006(代表)

想定規模

新庁舎等

- 敷地面積：約 22,300㎡（泣塔含む）
- 容積率：200%
- 延べ床面積：約 24,300㎡
 - 新庁舎：約 20,000㎡
 - 消防機能：約 3,000㎡
 - 深沢図書館、深沢学習センター機能：約 1,300㎡
- 駐車台数：184 台

敷地配置条件整理及び配置案（例）



2-1. 各街区のルール

(3) 都市型住宅系土地利用

新しいライフスタイルと豊かなコミュニティを醸成します。住宅用途を基本とし、低層部に商業、業務の用途を導入し、賑わいや活気を生み出す用途が複合されたまちづくりを進め、多世代の生活基盤の充実を図ります。

街区の方針

- ・湘南モノレール湘南深沢駅からの顔であることを意識し、隣接する公園と一体的な空間となる交流広場を設けます。
- ・共同住宅に地域活動の拠点となる集会スペースを確保し、エリアマネジメント組織との連携を図ります。
- ・東側の交流広場との一体的な賑わいづくりを意識します。
- ・シンボル道路（仮）を挟んで新庁舎、グラウンドとの賑わいの連携を意識します。
- ・西側の公園、公共的広場と一体的な緑豊かな憩える空間を創出します。

外構のつくり方

- ・他街区の連携を意識した緑の回廊と豊かな緑化スペースを確保します。
- ・駐車場を集約し、賑わいの分断とならないよう配慮します。
- ・シンボル道路（仮）沿いは壁面を 2.5 m 以上後退させ、道路側の 1.5 m は歩道状空地整備、1.0 m は街路樹を整備します。官民合わせて 3.5 m 以上の歩道空間を確保し、歩道の両側に街路樹を整備します。また、南側外周道路沿いの壁面後退空間は官民境界部に植樹します。



交流広場のイメージ

建築物のつくり方

- ・湘南モノレール湘南深沢駅からのまちの見え方に配慮します。
- ・駅前側のファサード、シンボル道路（仮）側のファサード、公園沿いファサードはそれぞれの目指す空間形成に配慮します。

コンセプトを実現するための整備内容の例（まちづくりルール）

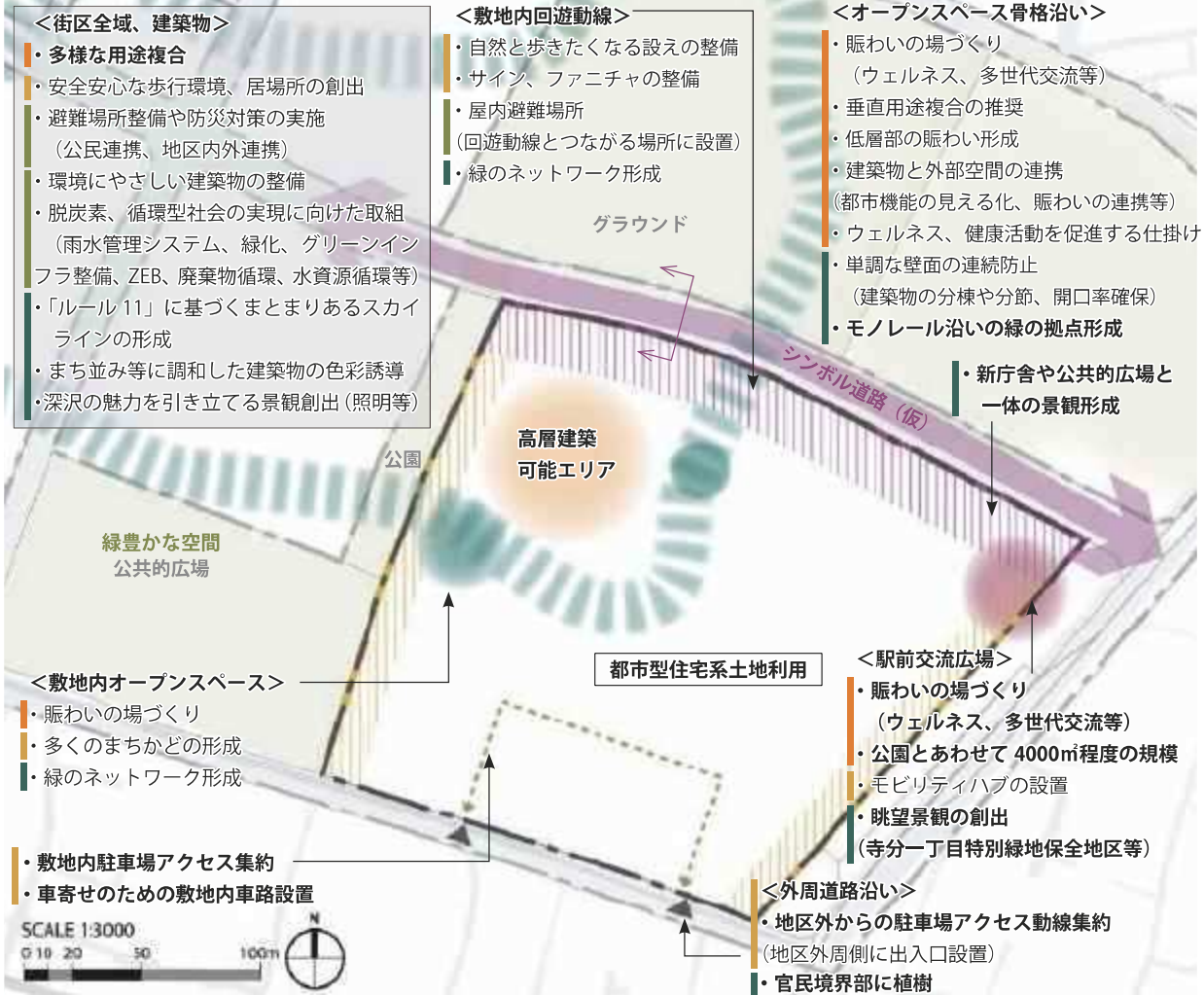
図はイメージであり、手法や位置を限定するものではありません。



位置図

凡例

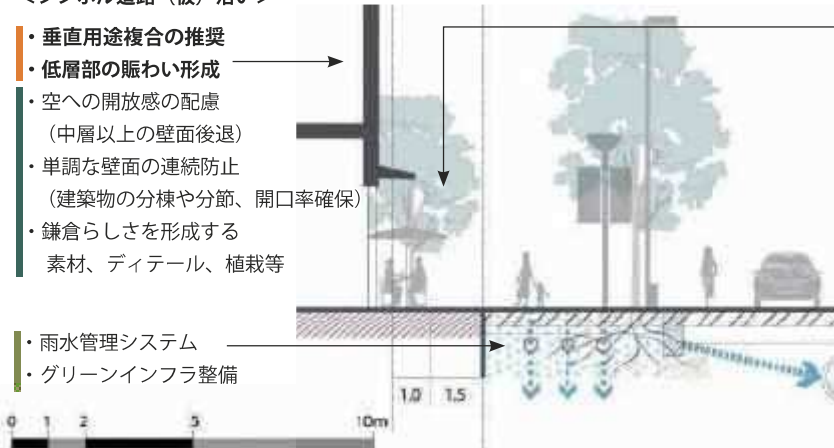
- | | | | |
|--|-------------|--|-----------------------------|
| | シンボル道路（仮） | | シンボル道路（仮）沿い
オープンスペース骨格沿い |
| | 交流広場 | | 車両アクセス推奨箇所 |
| | 敷地内回遊動線 | | 高層建築可能エリア |
| | 敷地内オープンスペース | | |



<シンボル道路（仮）沿い>

- ・垂直用途複合の推奨
- ・低層部の賑わい形成
- ・空への開放感の配慮（中層以上の壁面後退）
- ・単調な壁面の連続防止（建築物の分棟や分節、開口率確保）
- ・鎌倉らしさを形成する素材、ディテール、植栽等

- ・雨水管理システム
- ・グリーンインフラ整備



<壁面後退のルール>

- ・民地壁面後退 2.5 m 以上
（道路側 1.5 m 歩道状空地整備）
（1.0 m 街路樹整備）

- ・賑わいの場づくり（ウェルネス、多世代交流等）
- ・壁面後退空間の活用
- ・建築物と外部空間の連携（都市機能の見える化、賑わいの連携等）
- ・自然と歩きたくなる設えの整備
- ・サイン、ファニチャの整備
- ・緑のネットワーク形成
- ・道路と一体の滞留空間確保

2-1. 各街区のルール

(4) 業務系土地利用（北）

深沢地区のまちづくりのテーマ「ウェルネス」を最大限に実現する街区とするとともに、隣接するグラウンドとの連携を意識し、スポーツ、運動、健康活動を促進する街区とします。

街区の方針

- ・ 主な用途は業務系とし、「ウェルネス」を実現する土地利用とします。
- ・ グラウンドに面する部分は、グラウンド利用でも使用できるような開かれた空間とします。
- ・ 北側の既成市街地とのつながりを意識し、閉鎖的な印象にならないよう配慮します。北側既成市街地からグラウンドに向けて見通せるように建築物の配置を工夫します。

外構のつくり方

- ・ 敷地内オープンスペースは隣接する街区につながるよう配置します。
- ・ シンボル道路（仮）沿いは壁面を 2.5 m 以上後退させ、道路側の 1.5 m は歩道状空地整備、1.0 m は街路樹を整備します。官民合わせて 3.5 m 以上の歩道空間を確保し、歩道の両側に街路樹を整備します。
- ・ 街区西側の区画道路沿いに幅 1 m 程度の植樹帯を設けます。



シンボル道路（仮）のイメージ

建築物のつくり方

- ・ 脱炭素、循環型社会の実現を目指し、「まちづくりルール9」を体現するような環境負荷の低減に寄与する建築物を誘導します。
- ・ 建築物の最上階に眺望空間を設けます。また、眺望点として適切な高さとしています。
- ・ 高層を建築する場合、北側の既成市街地への配慮から、シンボル道路（仮）沿いに配置します。
- ・ 業務、商業機能を複合させることを推奨します。低層部には、市民や来街者が利用できるショールームなどを配置し、深沢地区が目指すコンセプト「ウェルネス」を体験できる工夫をします。
- ・ 寮、研修施設、保養所等、主な用途と関連する居住用途を誘導します。
- ・ 交流広場は、隣接街区の広場と一体的な空間とします。

コンセプトを実現するための整備内容の例（まちづくりルール）

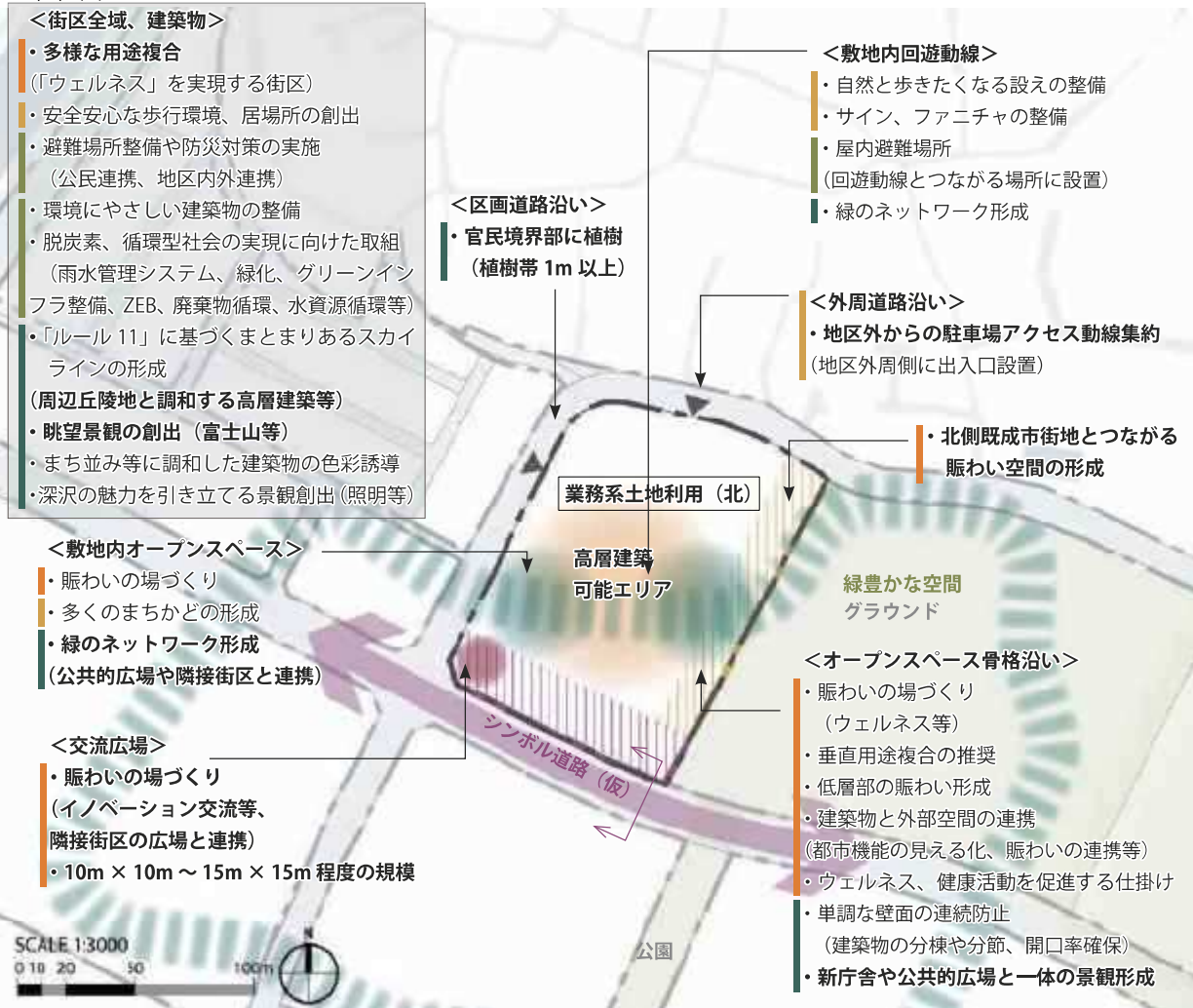
図はイメージであり、手法や位置を限定するものではありません。



位置図

凡例

- シンボル道路（仮）
- 交流広場
- 敷地内回遊動線
- 敷地内オープンスペース
- シンボル道路（仮）沿いオープンスペース骨格沿い
- 車両アクセス推奨箇所
- 高層建築可能エリア

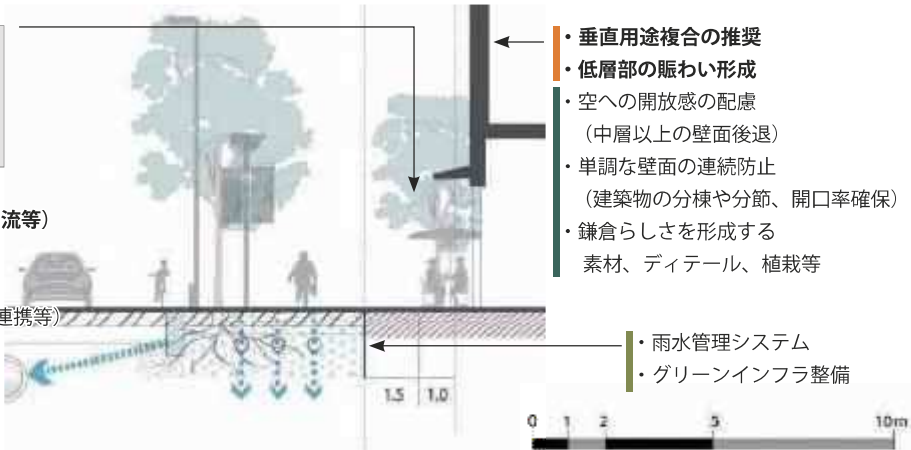


<シンボル道路（仮）沿い>

<壁面後退のルール>

- 民地壁面後退 2.5 m以上（道路側 1.5 m歩道状空地整備 1.0 m街路樹整備）

- 賑わいの場づくり（ウェルネス、イノベーション交流等）
- 壁面後退空間の活用
- 建築物と外部空間の連携（都市機能の見える化、賑わいの連携等）
- 自然と歩きたくなる設えの整備
- サイン、ファニチャの整備
- 緑のネットワーク形成
- 道路と一体の滞留空間確保



2-1. 各街区のルール

(5) 業務系土地利用（南）

深沢地区のまちが目指す、脱炭素、循環型社会の実現に向けた、深沢地区のコンセプトを実現する街区とします。

街区の方針

- ・北側の新庁舎やグラウンドからのつながりを意識し、東側の公園と南側の公共的広場と一体的な緑豊かな憩える滞留空間を形成します。敷地内に人の流れを引き込む工夫や多様な活動を呼び込む用途を誘導するだけでなく、賑わいを生むファサードを演出します。また、シンボル道路（仮）と公園の結節点においても同様とします。
- ・公共エリアや住宅エリア、商業エリアが混ざり合う中心街区であることを意識するとともに短期滞在型施設や研修施設などの業務機能に関連する用途を誘導し、多様な人々の交流を生むような空間形成を図ります。
- ・脱炭素、循環型社会の実現に向けた取組を積極的に取り入れます。

外構のづくり方

- ・各街区の個性を生かした活動を誘導する交流広場を設置します。
- ・他街区と分断させない緑のネットワークを形成するとともに、それに沿った歩きやすい歩行環境を整備し、自然と歩きたくなる快適な回遊路を形成します。
- ・シンボル道路（仮）沿いは壁面を 2.5 m 以上後退させ、道路側の 1.5 m は歩道状空地整備、1.0 m は街路樹を整備します。官民合わせて 3.5 m 以上の歩道空間を確保し、歩道の両側に街路樹を整備します。また、区画道路沿いの壁面後退空間は官民境界部に植樹します。
- ・公園と南側の公共的広場と連続した、一体的な公園的空間を創出し、緑豊かなオープンスペースを確保します。



敷地内回遊動線のイメージ

建築物のづくり方

- ・脱炭素、循環型社会の実現を目指し、「まちづくりルール9」を体現するような環境負荷の低減に寄与する建築物を誘導します。
- ・太陽光発電設備、蓄電池等による代替エネルギー、蓄雨の活用や廃棄物の再利用など建築物単位での環境負荷の低減を図るとともに、エネルギーのモニタリングなどにより他街区と連携したエネルギーシステムの構築を図ります。

コンセプトを実現するための整備内容の例（まちづくりルール）

図はイメージであり、手法や位置を限定するものではありません。



位置図

凡例

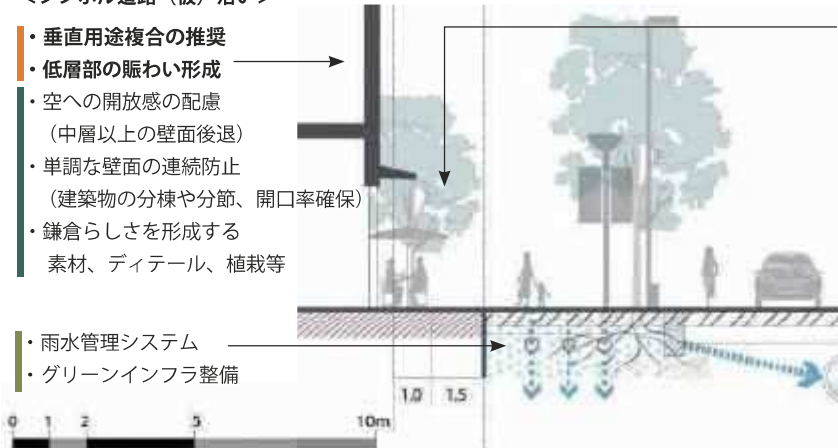
- シンボル道路（仮）
- 交流広場
- 敷地内回遊動線
- 敷地内オープンスペース
- シンボル道路（仮）沿いオープンスペース骨格沿い
- 車両アクセス推奨箇所
- 高層建築可能エリア



<シンボル道路（仮）沿い>

- ・垂直用途複合の推奨
- ・低層部の賑わい形成
- ・空への開放感の配慮（中層以上の壁面後退）
- ・単調な壁面の連続防止（建築物の分棟や分節、開口率確保）
- ・鎌倉らしさを形成する素材、ディテール、植栽等

- ・雨水管理システム
- ・グリーンインフラ整備



<壁面後退のルール>

- ・民地壁面後退 2.5 m 以上
（道路側 1.5 m 歩道状空地整備）
（1.0 m 街路樹整備）

- ・賑わいの場づくり（ウェルネス、イノベーション交流等）
- ・壁面後退空間の活用
- ・建築物と外部空間の連携（都市機能の見える化、賑わいの連携等）
- ・自然と歩きたくなる設えの整備
- ・サイン、ファニチャーの整備
- ・緑のネットワーク形成
- ・道路と一体の滞留空間確保

2-1. 各街区のルール

(6) 商業系土地利用

JR 東日本東海道本線新駅からつながるまちの顔として、まちの魅力発信、賑わい形成の原動力となる街区を目指します。地区西側でのオープンスペースの中心地として、新駅、公共的広場やグラウンドから人を呼び込める街区形成を図ります。

街区の方針

- ・シンボル道路（仮）側に沿って、室内外問わず大規模なイベントなど多様な活動が実施できるオープンスペースを確保します。
- ・シンボル道路（仮）沿いのオープンスペースと公共的広場を結ぶ緑のネットワークの形成するとともに、それに沿った歩きやすい歩行環境を整備し、自然と歩きたくなる快適な回遊路を形成します。また、その回遊路に沿って賑わい用途の誘導を図ります。
- ・ヒューマンスケールを織り交ぜた商業施設や多世代交流を生み出せる施設（高齢者施設や子育て施設等）の導入を図り、住宅機能を合わせた複合的な街区形成とします。

外構のつくり方

- ・地区中心の大きな交差点に接する街区で、一体となったオープンスペースを形成し、各街区の個性を生かした活動を誘導する交流広場を設置します。
- ・建築物の屋上には、河川により開けた西側の眺望を生かした市民向けに開放した交流広場を設けます。
- ・シンボル道路（仮）沿いは壁面を 2.5 m 以上後退させ、道路側の 1.5 m は歩道状空地整備、1.0 m は街路樹を整備します。官民合わせて 3.5 m 以上の歩道空間を確保し、歩道の両側に街路樹を整備します。
- ・街区東側の区画道路沿いに幅 1 m 程度の植樹帯を設けます。

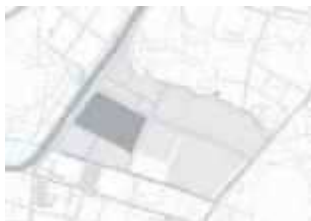


建築物のつくり方

- ・災害時、人々が逃げ込める災害拠点を形成します。行政街区と連携し、官民一体の防災力の向上を目指し、来街者向けの対策を中心とした、災害に強いコミュニティ形成を図ります。また、他街区との協力体制の強化も図ります。
- ・脱炭素、循環型社会の実現を目指し、「まちづくりルール9」を体現するような環境負荷の低減に寄与する建築物を誘導します。

コンセプトを実現するための整備内容の例（まちづくりルール）

図はイメージであり、手法や位置を限定するものではありません。



位置図

凡例

- シンボル道路（仮）
- 交流広場
- 敷地内回遊動線
- 敷地内オープンスペース
- シンボル道路（仮）沿い
オープンスペース骨格沿い
- 車両アクセス推奨箇所

<街区全域、建築物>

- 安全安心な歩行環境、居場所の創出
- 避難場所整備や防災対策の実施
(公民連携、地区内外連携)
- 環境にやさしい建築物の整備
- 脱炭素、循環型社会の実現に向けた取組
(雨水管理システム、緑化、グリーンインフラ整備、ZEB、廃棄物循環、水資源循環等)
- 「ルール11」に基づくまとまりあるスカイラインの形成
- 眺望景観の創出(宮前公園、富士山等)
- まち並み等に調和した建築物の色彩誘導
- 深沢の魅力を引き立てる景観創出(照明等)

<交流広場>

- 賑わいの場づくり
(多世代交流等)
- 10m × 10m ~ 15m × 15m 程度の規模
- モビリティハブの設置
- 眺望景観の創出(宮前公園等)

<敷地内回遊動線>

- 自然と歩きたくなる設えの整備
- サイン、ファニチャの整備
- 屋内避難場所
(回遊動線とつながる場所に設置)
- 緑のネットワーク形成

- 賑わいの場づくり
(イノベーション交流等、隣接街区の広場と連携)
- 10m × 10m ~ 15m × 15m 程度の規模

<オープンスペース骨格沿い>

- 賑わいの場づくり
(多世代交流等)
- 垂直用途複合の推奨
- 低層部の賑わい形成
- 建築物と外部空間の連携
(都市機能の見える化、賑わいの連携等)
- ウェルネス、健康活動を促進する仕掛け
- 単調な壁面の連続防止
(建築物の分棟や分節、開口率確保)
- 柏尾川沿いの緑の連続性や視点場の創造

商業系土地利用

- <区画道路沿い>
官民境界部に植樹
(植樹帯1m以上)

<外周道路沿い>

- 地区外からの駐車場
アクセス動線集約
(地区外周側に出入口設置)

<敷地内オープンスペース>

- 賑わいの場づくり
- 多くのまちかどの形成
- 緑のネットワーク形成
(公共的広場や隣接街区と連携)



<シンボル道路（仮）沿い>

- 垂直用途複合の推奨
- 低層部の賑わい形成
- 空への開放感の配慮
(中層以上の壁面後退)
- 単調な壁面の連続防止
(建築物の分棟や分節、開口率確保)
- 鎌倉らしさを形成する
素材、ディテール、植栽等
- 雨水管理システム
- グリーンインフラ整備

<壁面後退のルール>

- 民地壁面後退 2.5 m 以上
(道路側 1.5 m 歩道状空地整備)
(1.0 m 街路樹整備)

- 賑わいの場づくり
(多世代交流等)
- 壁面後退空間の活用
- 建築物と外部空間の連携
(都市機能の見える化、賑わいの連携等)
- 自然と歩きたくなる設えの整備
- サイン、ファニチャの整備
- 緑のネットワーク形成
- 道路と一体の滞留空間確保



2-1. 各街区のルール

(7) 業務、商業系土地利用（北） / 都市型住宅系土地利用

南側のシンボル道路（仮）沿いに賑わいを創出し、北側の住宅街区と一体性のある街区形成を図ります。

街区の方針

- ・南側の商業街区と北側の住宅街区の緩衝帯のような土地利用を推奨します。シンボル道路（仮）沿いは低層部に賑わいを創出し、北側は住環境に配慮した落ち着きのある空間をつくります。
- ・西側道路に近い街区であるため、車両の出入り位置や動線に留意します。

外構のつくり方

- ・南北に通り抜けできるような空気を設けます。通り抜け部分の北側は、人だまりの空気を確保します。
- ・シンボル道路（仮）沿いは壁面を 2.5 m 以上後退させ、道路側の 1.5 m は歩道状空地整備、1.0 m は街路樹を整備します。官民合わせて 3.5 m 以上の歩道空間を確保し、歩道の両側に街路樹を整備します。また、区画道路沿いの壁面後退空間は官民境界部に植樹します。



シンボル道路（仮）のイメージ

建築物のつくり方

- ・シンボル道路（仮）への圧迫感を軽減するように建築物の配置や上部の形態を工夫します。

コンセプトを実現するための整備内容の例（まちづくりルール）

図はイメージであり、手法や位置を限定するものではありません。



位置図

凡例

- シンボル道路（仮）
- 交流広場
- 敷地内回遊動線
- 敷地内オープンスペース
- シンボル道路（仮）沿いオープンスペース骨格沿い
- 車両アクセス推奨箇所
- 通り抜け

<街区全域、建築物>

- ・多様な用途複合
- ・安全安心な歩行環境、居場所の創出
- ・避難場所整備や防災対策の実施（公民連携、地区内外連携）
- ・環境にやさしい建築物の整備
- ・脱炭素、循環型社会の実現に向けた取組（雨水管理システム、緑化、グリーンインフラ整備、ZEB、廃棄物循環、水資源循環等）
- ・「ルール11」に基づくまとまりあるスカイラインの形成
- ・眺望景観の創出（宮前公園、富士山等）
- ・まち並みに調和した建築物の色彩誘導
- ・深沢の魅力を引き立てる景観創出（照明等）

<交流広場>

- ・賑わいの場づくり（多世代交流等）
- ・10m × 10m ~ 15m × 15m 程度の規模
- ・モビリティハブの設置
- ・眺望景観の創出（宮前公園等）

<敷地内回遊動線>

- ・自然と歩きたくなる設えの整備
- ・サイン、ファニチャの整備
- ・屋内避難場所（回遊動線とつながる場所に設置）
- ・緑のネットワーク形成

<敷地内オープンスペース>

- ・賑わいの場づくり
- ・多くのまちかどの形成
- ・緑のネットワーク形成（隣接街区と連携）

<区画道路沿い>

- ・地区外からの駐車場アクセス動線集約（地区外周側に出入口設置）
- ・官民境界部に植樹

<オープンスペース骨格沿い>

- ・賑わいの場づくり（多世代交流等）
- ・垂直用途複合の推奨
- ・低層部の賑わい形成
- ・建築物と外部空間の連携（都市機能の見える化、賑わいの連携等）
- ・ウェルネス、健康活動を促進する仕掛け
- ・単調な壁面の連続防止（建築物の分棟や分節、開口率確保）
- ・柏尾川沿いの緑の連続性や視点場の創造

- ・賑わいの場づくり（イノベーション交流等、隣接街区の広場と連携）
- 交流広場の大きさは、建築計画とあわせて提案を求めます。

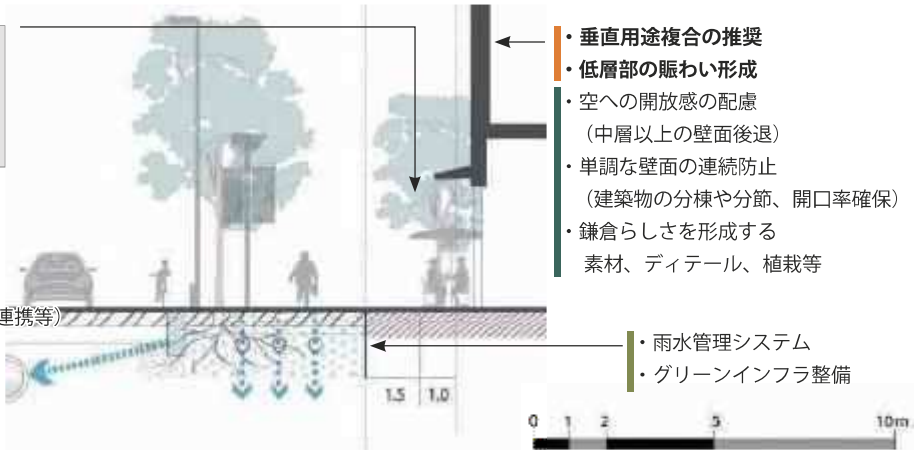


<シンボル道路（仮）沿い>

<壁面後退のルール>

- ・民地壁面後退 2.5 m 以上（道路側 1.5 m 歩道状空地整備）
- ・1.0 m 街路樹整備

- ・賑わいの場づくり（多世代交流等）
- ・壁面後退空間の活用
- ・建築物と外部空間の連携（都市機能の見える化、賑わいの連携等）
- ・自然と歩きたくなる設えの整備
- ・サイン、ファニチャの整備
- ・緑のネットワーク形成
- ・道路と一体の滞留空間確保



- ・垂直用途複合の推奨
- ・低層部の賑わい形成
- ・空への開放感の配慮（中層以上の壁面後退）
- ・単調な壁面の連続防止（建築物の分棟や分節、開口率確保）
- ・鎌倉らしさを形成する素材、ディテール、植栽等

- ・雨水管理システム
- ・グリーンインフラ整備

2-1. 各街区のルール

(8) 工場、市場系土地利用

工場、市場系の土地利用による周囲への影響を軽減させながら、住環境や自然環境へ配慮することで周辺街区となじませるような街区形成を図ります。

街区の方針

- ・工場、市場系の土地利用による周囲への影響に配慮し、周辺の街区となじむよう工夫します。
- ・車両の出入りに配慮します。特に大型車両の出入りは時間帯等も考慮します。

外構のつくり方

- ・区画道路沿いの壁面後退空間は官民境界部に植樹します。工場、市場による周辺への影響を軽減することを意識します。

建築物のつくり方

- ・突出した高さやデザインは避け、周囲となじませることを意識します。

コンセプトを実現するための整備内容の例（まちづくりルール）



位置図

凡例



敷地内回遊動線



敷地内オープンスペース



オープンスペース骨格沿い



車両アクセス推奨箇所



図はイメージであり、手法や位置を限定するものではありません。

(9) 業務、商業系土地利用（南）

特徴的な街区に囲まれており、周辺の街区をつなぐ土地利用を推奨するとともに、東側の区画道路沿いの賑わいを生み出す街区とします。

街区の方針

- ・ヒューマンスケールを織り交ぜた商業施設や多世代交流を生み出せる施設（高齢者施設や子育て施設等）の導入を図り、住宅機能を合わせた複合的な街区形成とします。（北側の商業系土地利用と連動）

外構のつくり方

- ・商業街区利用者や公共的広場利用者を誘導するような開けた外構とします。
- ・他街区利用者が、自然と溜まれるような空気を設けます。
- ・区画道路と南側外周道路沿いの壁面後退空間は官民境界部に植樹します。

建築物のつくり方

- ・特徴的な街区に囲まれているため、周辺の建築物となじむように意識します。

コンセプトを実現するための整備内容の例（まちづくりルール）



位置図

凡例



敷地内回遊動線



敷地内オープンスペース



オープンスペース骨格沿い



車両アクセス推奨箇所



図はイメージであり、手法や位置を限定するものではありません。

2-1. 各街区のルール

(10) 業務、住宅系土地利用

地区北側の既存住宅地との連続性を意識した閑静な住宅街区を形成します。西側道路沿いは、賑わいを形成し、歩きたくなる魅力のある空間を形成します。

街区の方針

- ・住宅街区は北側既成市街地と連続した住宅街になるよう工夫します。
- ・西側道路沿いは周辺地域とのつながりを意識した賑わい空間の形成を図ります。
- ・車両の出入りに配慮します。特に大型車両の出入りは時間帯等も考慮します。

外構のつくり方

- ・区画道路沿いの壁面後退空間は官民境界部に植樹します。

建築物のつくり方

- ・北側既成市街地の建築物となじむように意識します。

コンセプトを実現するための整備内容の例（まちづくりルール）



位置図

凡例



敷地内回遊動線



敷地内オープンスペース



オープンスペース骨格沿い



車両アクセス推奨箇所



3-1. まちづくり推進体制と実現手法

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）」

まちづくりガイドラインの運用について

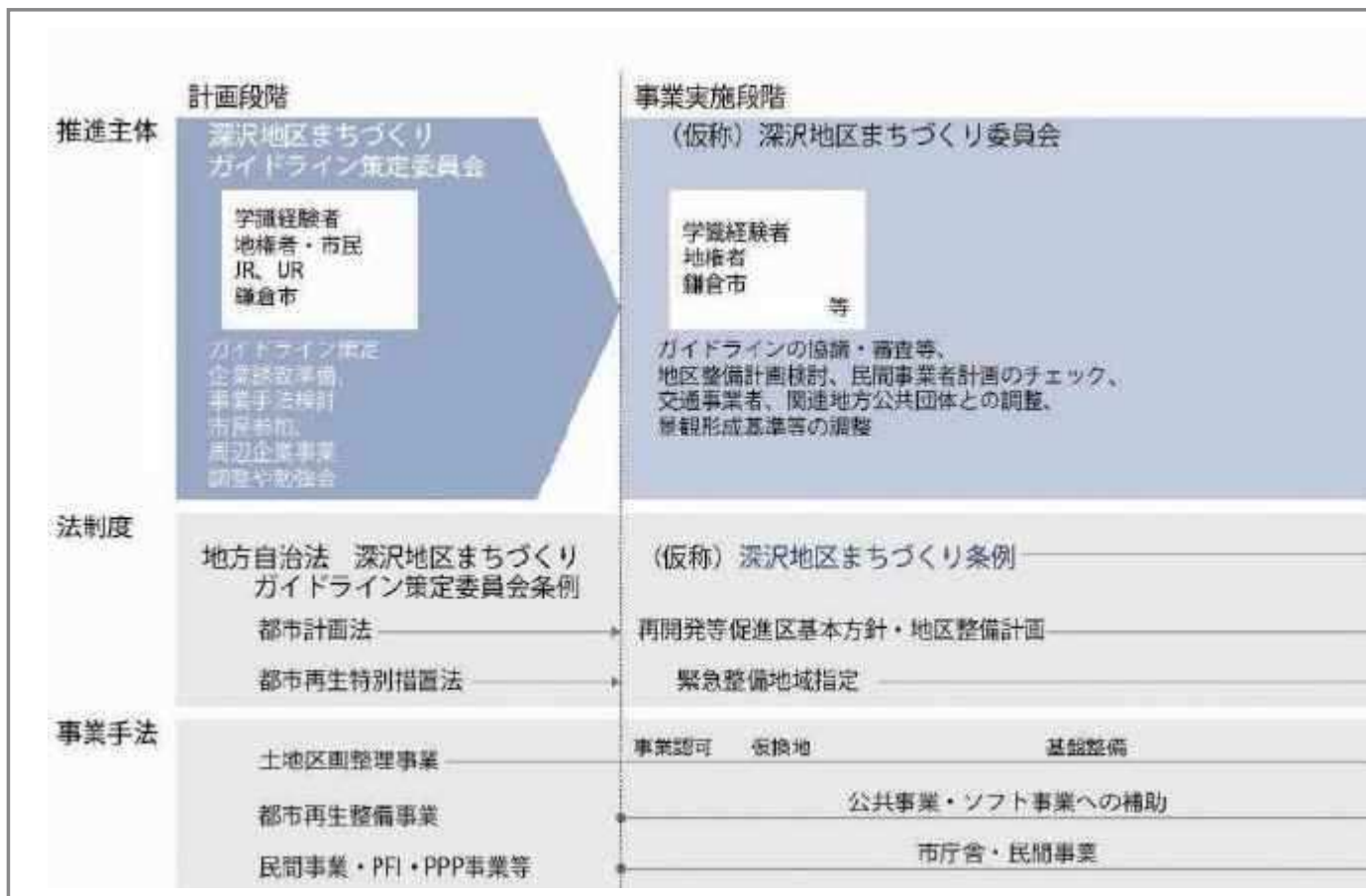
推進体制（案）

- ・まちづくりガイドライン策定委員会
（構想計画検討段階）
- ・まちづくり委員会（事業化段階、実施段階以降）
- ・まちづくり研究会（構想計画検討段階）
- ・まちづくり協議会（事業化段階、実施段階以降）
- ・湘南地区整備連絡協議会（既存）
- ・地権者会議（構想計画検討段階以降）
- ・まちづくり会社（検討事項）

実現手法の項目（案）

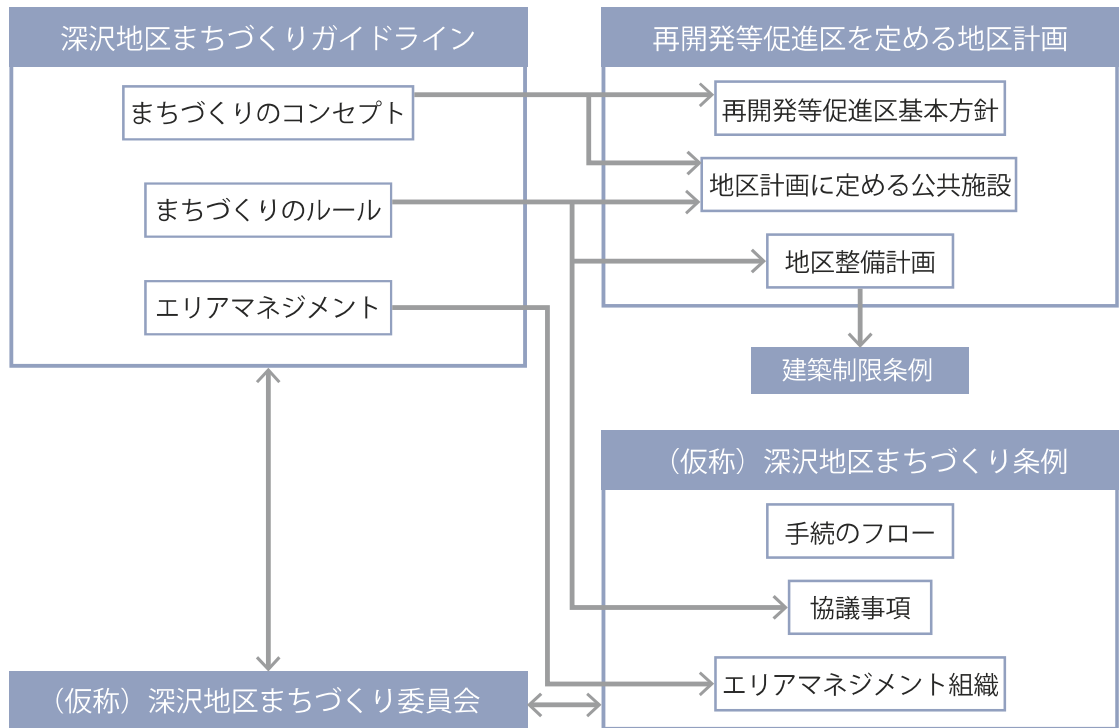
- ・土地区画整理事業
- ・地域地区や地区計画
- ・都市再生整備計画事業の導入
- ・都市再生緊急整備地域の指定
- ・まちづくりガイドラインの策定と活用
- ・エリアマネジメントの導入、実施
- ・PPP*手法の導入（検討事項）

【まちづくり推進体制と実現手法の全体像】



* PPP（官民連携）：公共施設等の建設、維持管理、運営等において行政と民間が連携して、財政資金の効率的な使用等を図ること。

【深沢地区における推進体制と実現手法の枠組み（案）】



まち開き

まちづくり段階

(仮称) 深沢地区エリアマネジメント団体
都市再生推進法人

学識経験者
地権者
企業、病院、大学、民間事業者
鎌倉市 等

ガイドライン遵守、イベント活動の企画運営等収益事業、防犯防災活動、
道路公園利活用
公共交通運用、子育て介護支援施設等の運営駐車場、有掘き運用、
清掃活動等上記各部会によって運営、鎌倉市、県と調整

運用

都市再生推進法人指定

まち開き

・ 築地処分

・ 民間事業・エリアマネジメント