

# 深沢地区まちづくりガイドライン

## 第 8 回深沢地区まちづくりガイドライン策定委員会 検討資料

1. まちづくりコンセプト編概要
2. まちづくりルール編概要
3. エリアマネジメント編概要

令和 4 年（2022年） 8月23日

# 0-1. まちづくりガイドラインの位置づけ、役割及び構成

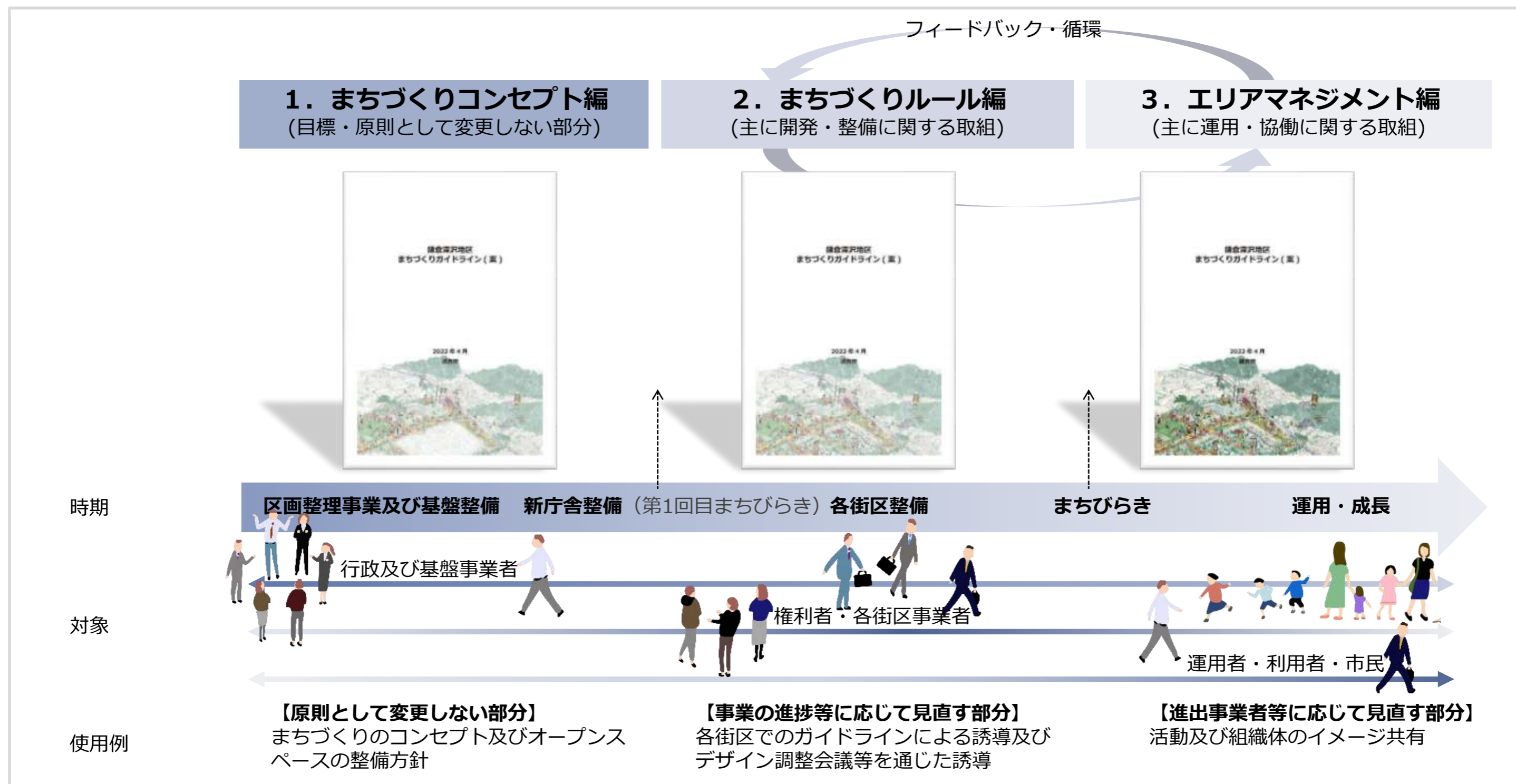
## 深沢地区まちづくりガイドラインの構成

**まちづくりガイドラインの3部構成**（ガイドラインが活用・運用される時期及び対象による区分）

まち全体の完成までの時間が長く、街区ごとに異なる時期での整備が予想される中、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次の3部で構成し、その活用時期や対象者、ルールへの遵守度合いを区分することで、柔軟な運用を目指します。

「1. まちづくりコンセプト編」は、原則として変えない部分とし、「2. まちづくりルール編」と「3. エリアマネジメント編」は、社会経済状況に応じて見直し、変更可能な部分として構成します。

### 深沢地区 まちづくりガイドライン（3部構成）



※ 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組」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）

# 1

まちづくりコンセプト編概要

# 未来へ紡ぐ（仮）

～水とみどりが織りなす新たな魅力の創造～



誰もが集い、新しいイノベーションが起こる広場、新しい乗り物が自由に走る道、環境にやさしい最先端の建物、新しいデジタル技術を活用した便利なサービス、ライフスタイルに合わせた働き方、...

今まで大切にしてきた鎌倉の誇りを大切にしながら。

守り続けてきた歴史的な緑、地球環境をどこよりも真剣に考え、取り組んできた高い市民意識

身近に自然を感じるような鎌倉らしさを継承しながら、未来に鎌倉の資産を守り、鎌倉の可能性を広げるまち。

鎌倉の可能性を広げるため、深沢という新しいフィールドで、新しいまちづくりにチャレンジしたい。

「ひと」「こころ」も「いのち」も輝けるまち 深沢。

可能性にあふれたまちで、やりたい仕事をみつける。

自然に囲まれた暮らしをみつける。

一緒に笑う仲間をみつける。

自分らしくいられる場所をみつける。

自分の生きがいを見つける。

深沢で、誇りと歴史を未来へ紡ぐ新しい挑戦が始まる。

賑わい

移動

防災・環境

緑・景観

活動

システム

基盤・空間



## 交流がうまれるまち

深沢のまちには、働く場所、暮らす場所、遊ぶ場所、それらが融合した新しい場所ができる。そこでは、自分らしいライフスタイルを実践し、多様な交流や賑わいがうまれる。



## 歩きたくなるまち

鎌倉は、神社仏閣等へ歩いて回遊できる観光地となっている。そこには、良好な景観、開かれた店舗、適度なスケール感による路地が、歩くまちをつくりだしている。深沢では、多様性のあるまち並み、新たなモビリティ、集える広場、魅力的な風景が、歩きたくなるまちをつくる。



## いのち「生命」にやさしいまち

「ひと」と「環境」にやさしいまちは、安全で安心できる暮らしがある。ひとひとの絆は、まちのコミュニティを形成し、災害にも備えることができる。みんなで地球環境の未来を考え、生活を営んでいく。環境が共生したやさしいまちづくりは、ゆとりや幸せを享受できる。



## 水とみどりに囲まれたまち

背景となる良好な自然環境と魅力的なデザインの建物が調和した景観を形成する。鎌倉がこれまで大事にしてきた景観を継承しながらも、新たな拠点にふさわしい景観は、鎌倉の新しい玄関口として、新たな一面を感じる事となる。

※ 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。

## 交流がうまれまち

- 実現方針1 用途の複合による都市交流を創出する
- 実現方針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する
- 実現方針3 多様な交流や賑わいが生まれる屋外空間を創造する

※  
 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。  
 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。



## 歩きたくなるまち

- 実現方針1 安全・安心な移動環境を形成する
- 実現方針2 公共交通中心のまちの推進を図る
- 実現方針3 歩きやすいまちを形成するため車交通を抑制する



## いのち「生命」にやさしいまち

- 実現方針1 全市における防災拠点を形成する
- 実現方針2 公共と民間が連携した災害に強いまちづくりを図る
- 実現方針3 災害に強いコミュニティをつくる
- 実現方針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る
- 実現方針5 脱炭素・循環型社会に向けたまちづくりを実現する

※  
 コミュニティ：共同の社会生活の行われる一定の地域、または、その集団。都市計画の分野では、主として、住民相互の協力と連帯による地域のまちづくり事業や身近な生活環境施設の整備事業においてこの言葉を使用する。



## 水とみどりに囲まれたまち

- 実現方針1 緑の拠点と歩行者ネットワークによる魅力ある緑景観を形成する
- 実現方針2 周辺の自然豊かな環境と調和した都市景観を形成する
- 実現方針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する



多様なまちの主役が創り出すライフスタイルのシーン

ウェルネスを実現するウォーカブルなまちを形成

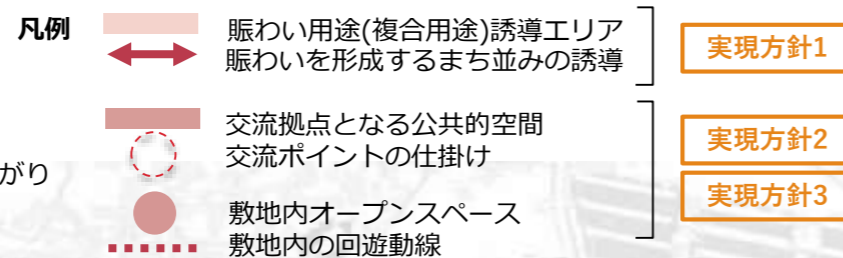
※  
 ウォーカブル：良好な歩行環境を有しているだけではなく、良好な地域コミュニティを形成し身体的にも精神的にも健康なライフスタイルを可能とするような歩く行為を促進する生活環境全般を含む概念。歩きやすい街路環境や、歩行を中心とした生活像・地域像を目指すことで、犯罪抑止の面で副次的な効果があるとされている。

# 賑わい

## 交流がうまれるまち

深沢のまちには、働く場所、暮らす場所、遊ぶ場所、それらが融合した新しい場所ができる。そこでは、自分らしいライフスタイルを実践し、多様な交流や賑わいがうまれる。

- 実現方針1** 用途の複合による都市交流を創出する
- 実現方針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する
- 実現方針3** 多様な交流や賑わいが生まれる屋外空間を創造する



### 実現方針1

#### 用途の複合による都市交流を創出する

**多様な用途を複合し、その用途間の移動と交流が生まれるようにする**

- 働く、暮らす、遊ぶことができる様々な用途を複合的に誘導することで、多様な活動が生まれ、自然とその用途間の動きと交流を創出します。

**まちの人々を開いた公共施設及び交流空間を創出する**

- 多様な世代やまちの内外の人々の交流を促進する公共施設をシンボル道路(仮)沿いやオープンスペースと連携して整備し、賑わいを形成します。

### 実現方針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する

##### スポーツの促進とヘルスケア産業との連携交流による健康の増進

**いつでも どこでもスポーツに親しむことができる環境を創出する**

- グラウンドや体育館などの拠点施設に加え、各街区内にもポケットパーク、広場等を整備します。

**気軽に健康づくりに親しめる機会や場をつくる**

- スポーツやヘルスケア関連のイベントなどを、住民が主体となり、公共空間を柔軟に活用できる仕組みをつくります。



鎌倉リビングラボ

##### イノベーションによる賑わいと交流の創出

**新たな価値を創造・発信する場を創出する**

- 周辺の立地企業と連携し、ヘルスケア関連産業のイノベーションを促進する交流拠点を整備します。

**人的資源を生かした交流の場を創出する**

- 用途混合、屋内外の交流拠点整備により、新たなコミュニティ形成とイノベーションを創造します。

### 実現方針3

#### 多様な交流や賑わいが生まれる屋外空間を創造する

**活気に満ちた賑わいを形成する**

- シンボル道路(仮)沿いなど、低層部に賑わい用途を誘導します。
- 賑わいを演出する、個性ある、魅力的な都市景観を形成します。
- 建物とオープンスペースが連続する賑わいを形成します。
- 官民連携により、賑わい空間を確保します。
- 徒歩圏内に多様な都市機能を複合し、ウォークブルなまちを形成します。

**回遊性と多様な選択性のある賑わい空間を展開する**

- 地区内外をつなげて回遊性を生み出すとともに、それぞれの特性の異なる賑わいの空間を誘導します。

**鎌倉ならではの空間文化を再構築する**

- ヒューマンスケールや界索性など、伝統的で親密な空間構成の継承を図ります。



賑わいのあるシンボル道路(仮)沿い・まちかど広場のイメージ

※  
 ヘルスケア：ヘルスケアとは、自らの『生きる力』を引き上げ、病気や心身の不調からの『自由』を実現するために、各産業が横断的にその実現に向け支援し、新しい価値を創造すること、またはそのための諸活動をいう。  
 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。  
 ヒューマンスケール：程良い人間的な尺度。人間の感覚や行動に適合した、適切な空間の規模やもの大きさのこと。  
 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。

# 移動

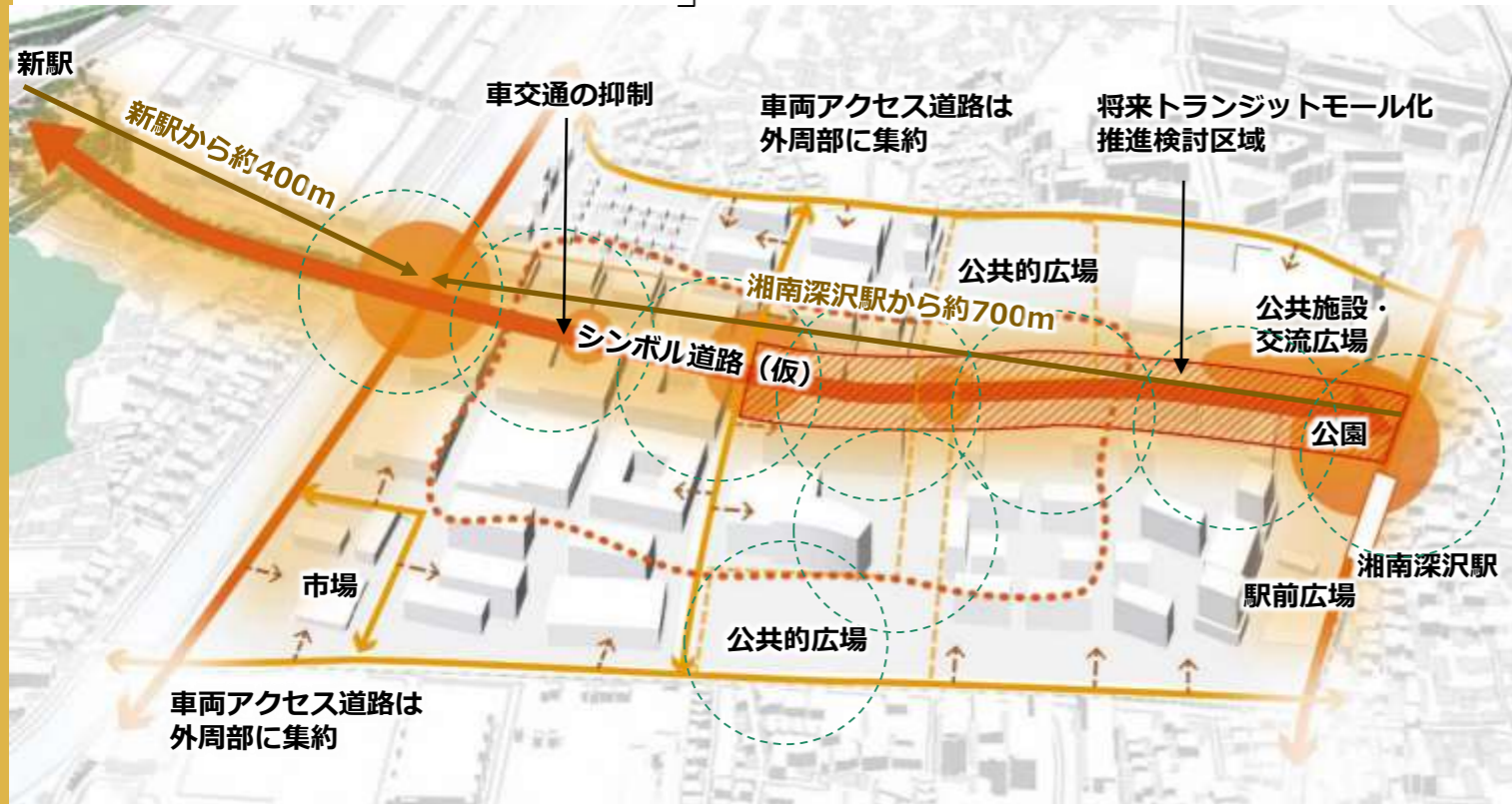
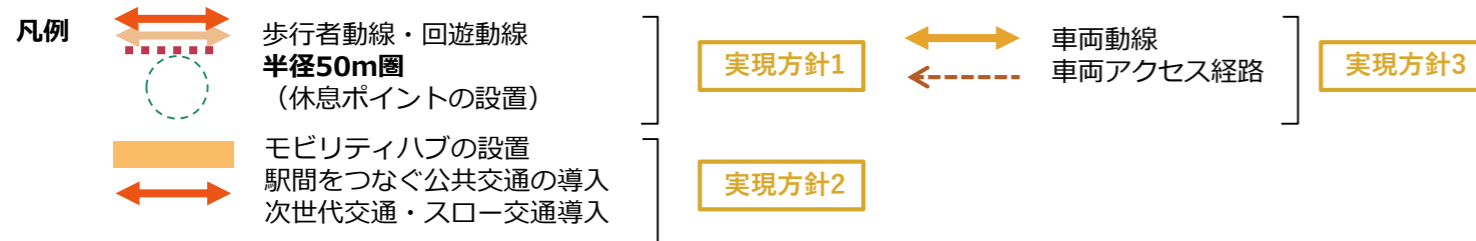
## 歩きたくなるまち

鎌倉は、神社仏閣等へ歩いて回遊できる観光地となっている。そこには、良好な景観、開かれた店舗、適度なスケール感による路地が、歩くまちをつくりだしている。深沢では、多様性のあるまち並み、新たなモビリティ、集える広場、魅力的な風景が、歩きたくなるまちをつくる。

- 実現方針1 安全・安心で歩きやすい歩行環境を形成する
- 実現方針2 公共交通中心のまちの推進を図る
- 実現方針3 歩きやすいまちを形成するため車交通を抑制する



多様な移動手段が共存するシンボル道路（仮）のイメージ



## 実現方針 1

## 安全・安心な移動環境を形成する

### 快適な歩行者ネットワークを形成する/回遊ネットワークを創出する

- 歩行者動線への配慮により、歩きやすさを確保します。
- 車両動線を外周道路にまとめることで、地区内への車両流入を抑制し、安全で快適な歩行環境を実現します。
- 街区内通路を設けることで、地区内の回遊性を確保します。

### ユニバーサルデザイン及びバリアフリーを取り入れる

- 官民連携して、全てのオープンスペースにおけるユニバーサルデザインの導入に努めます。



休息ポイントの設置



ヒューマンスケールな歩行空間

## 実現方針 2

## 公共交通中心のまちの推進を図る

### 徒歩と公共交通を中心とする交通ネットワークを形成する

- 地区内交通改善のため、スロー交通の導入を検討します。
- 湘南深沢駅と新駅をつなぐ次世代公共交通システムの導入を検討する
- 地区外部とモノレール駅など地区内主要拠点を結ぶ、次世代交通の導入を検討します。



### 地区外からの円滑な車両の誘導と歩行者動線に配慮する

- 駅前広場等の拠点にモビリティハブ（鉄道・バス・スロー交通等の接続点）を整備します。



多様なモビリティの導入



まちかど広場にあるモビリティハブのイメージ



「グリーンスローモビリティ（低速電動カート）」運行実験（笠間市HPより）

## 実現方針 3

## 歩きやすいまちを形成するため車交通を抑制する

### シンボル道路（仮）を中心に公共交通を奨励・車の通行を抑制し、歩きやすい歩行環境及びスロー交通促進のための環境を目指す

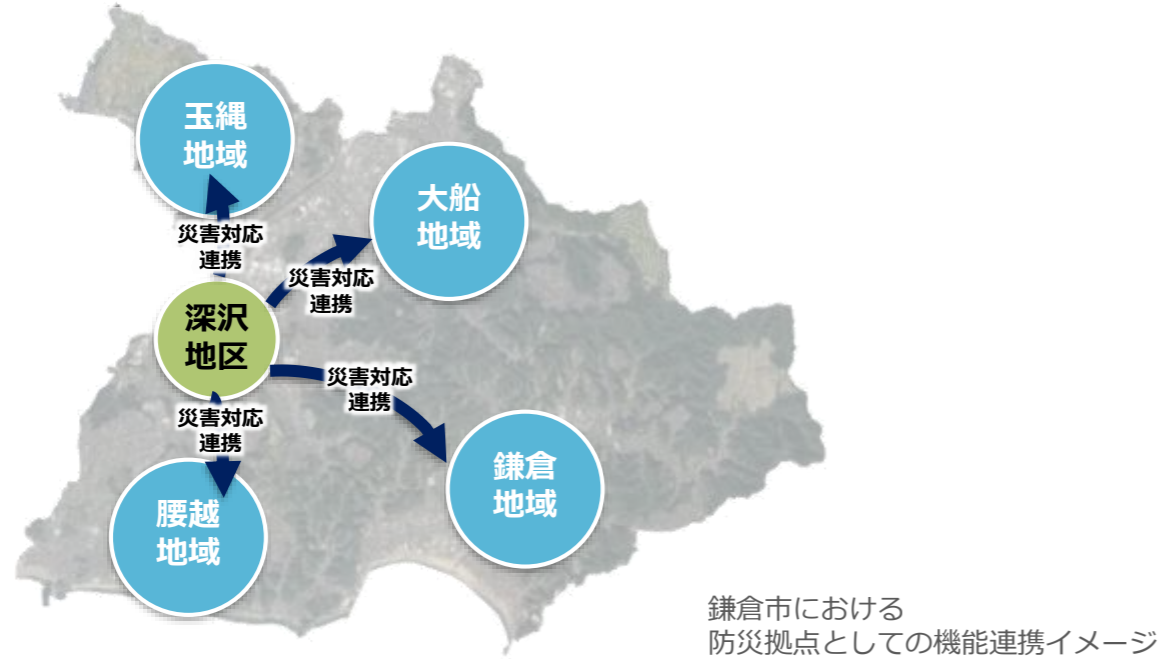
※  
 ユニバーサルデザイン：あらかじめ、障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。  
 MaaS (Mobility as a Service)：地域住民や旅行者一人一人のトリップ単位での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせる検索・予約・決済等を一括で行うサービスであり、観光や医療等の目的地における交通以外のサービス等との連携により、移動の利便性向上や地域の課題解決にも資する重要な手段となるもの。  
 トランジットモール：自動車の通行を制限することで歩行者と公共交通機関中心の道路とし、歩行の安全性の向上、賑わいの創出、沿道商業地の魅力向上などを図る空間。

# 防災環境

## いのち「生命」にやさしいまち

「ひと」と「環境」にやさしいまちは、安全で安心できる暮らしがある。ひととひとの絆は、まちのコミュニティを形成し、災害にも備えることができる。みんなで地球環境の未来を考え、生活を営んでいく。環境が共生したやさしいまちづくりは、ゆとりや幸せを享受できる。

- 実現方針1 全市における防災拠点を形成する
- 実現方針2 公共と民間が連携した災害に強いまちづくりを図る
- 実現方針3 災害に強いコミュニティをつくる



- 凡例
- 災害対応拠点の中核
  - 道路空間・公共空間を活用した緊急車両通行・避難経路
  - 視認性のあるオープンスペース(広場)
  - 敷地内オープンスペース
- 実現方針1
  - 実現方針2
  - 実現方針3



### 実現方針1

### 全市における防災拠点を形成する

- 官民連携により地区全体の災害対応拠点を整備する**
- ・災害発生時にスムーズに逃げ込むことができる空間を確保するとともに、地区内外の関係機関と密に連携して災害対応力の強化を図ります。
  - ・鎌倉市役所の新庁舎においては「鎌倉市新庁舎等整備基本計画」等に基づいて全市に対する防災拠点機能を整備し、隣接する公園や道路なども活用しながら災害対応に当たることを想定します。



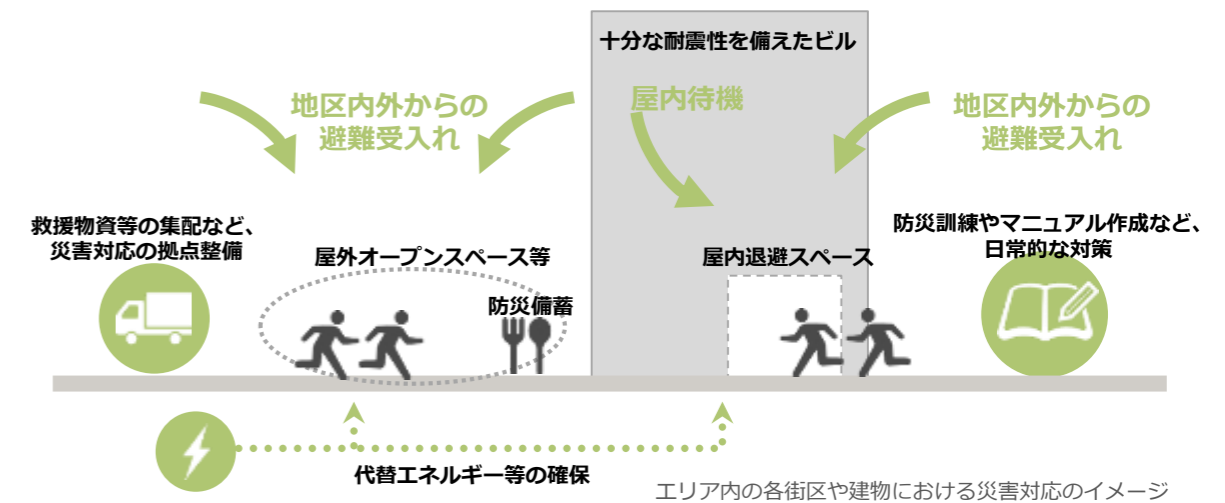
災害対策本部のイメージ  
出典：国土交通省「防災拠点等となる建築物の機能継続に係る事例集(新築編)」

### 実現方針2

### 公共と民間が連携した災害に強いまちづくりを図る

#### 公共と民間が一体となった地域の防災性を向上する

- ・地区内の住民やワーカーが迅速に身を守ることができるように、道路や公園などの屋外空間に加えて建物の中にも退避できるスペースを確保し、最新の耐震性能を確保することや十分な備蓄品を用意することとします。
- ・ライフラインの断絶も想定して、代替エネルギーや中水利用設備の導入などにより、一定期間自立可能なライフラインを確保します。
- ・日常的な防犯対策なども実施し、地区全体の安心安全な環境の創出を図ります。



### 実現方針3

### 災害に強いコミュニティをつくる

#### 参加型の防災訓練を活用し、災害に強いコミュニティを形成する

- ・災害発生時に連携が必要な、他の自治体や医療機関などと事前に連携方法を確認し、地区内に入居する企業などとも協力協定を締結するなどの事前協議を行って、備えることとします。
- ・また、定期的に防災訓練を実施することは原則として、防災教育の実施、イベントの開催およびマニュアルの作成など、日常的に防災を意識する取組を積極的に行い、地区内のコミュニティ醸成を兼ねた対策を行います。
- ・さらに、デジタル技術を活用した円滑な情報連携システムの構築にも努め、人と人の連携によるソフト面の対策を強化します。



防災訓練のイメージ  
出典：鎌倉市「鎌倉市防災情報ハンドブック」



# 防災環境

## いのち「生命」にやさしいまち

「ひと」と「環境」にやさしいまちは、安全で安心できる暮らしがある。ひととひとの絆は、まちのコミュニティを形成し、災害にも備えることができる。みんなで地球環境の未来を考え、生活を営んでいく。環境が共生したやさしいまちづくりは、ゆとりや幸せを享受できる。

**実現方針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る

**実現方針5** 脱炭素・循環型社会に向けたまちづくりを実現する



環境と生命にやさしいまちのイメージ

- 凡例**
- 災害対応拠点の中核
  - 官民一体のグリーンインフラ、
  - 道路空間を活用したグリーンインフラの整備
  - 雨水排水ルート
  - 屋上緑化・緑化地整備の誘導（全域）

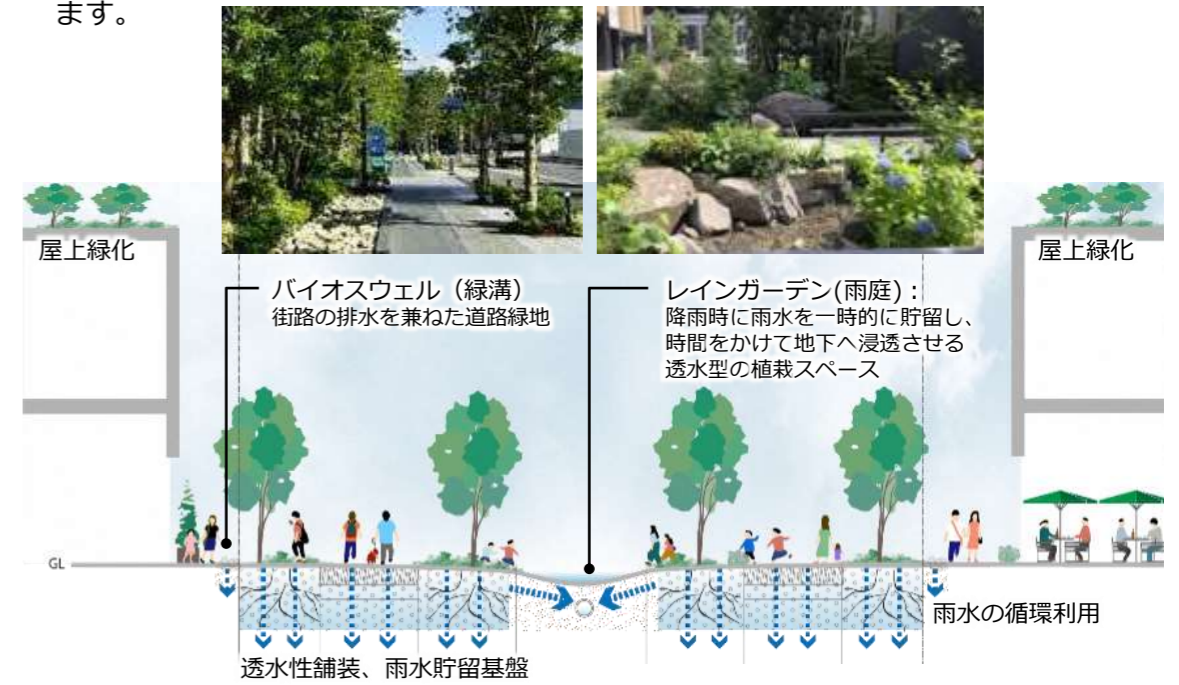


## 実現方針4

## 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る

### 水害に強い基盤をつくる

- 公共空間を主体とし、グリーンインフラの充実を図り、ネットワーク化します。
- レインガーデン・バイオスウェルなど雨水貯留基盤、生態系ネットワークの構築を図ります。



### 具体的な環境目標の設定し、その達成を目指す

災害に強いレジリエントなまちの整備のために、公共空間及び民間街区での具体的な環境目標を設定し、官民が一体となり、その目標達成を目指します。

- 緑化率の目標値や樹木の種別を設定し、全体としての緑化を推進します。
- 雨水活用技術基準の規定に基づき、蓄雨性能を定量化し、目標を定めます。

## 実現方針5

## 脱炭素・循環型社会に向けたまちづくりを実現する

### まち全体の脱炭素化の目標を設定する

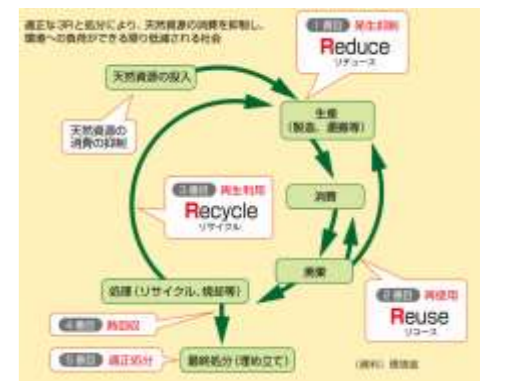
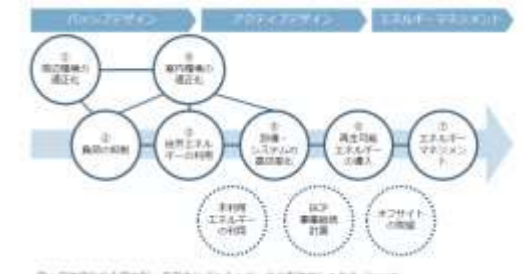
- 深沢地区の脱炭素化の目標を定め、まち全体で取組みます。
- 行政施設や主要施設におけるZEB・ZEH認証の取得を目指します。

### 建築物等の脱炭素化を促進する

- 建築物等の脱炭素化の手法として、①パッシブデザイン（建築的手法）②アクティブデザイン（設備的手法）、③エネルギーマネジメント（運用段階の手法）を複合的にを行います。

### 循環型社会を実現する

- 3R（ごみの発生を減らす・繰り返し使う・資源として再利用する）+リニューアブル（バイオマス化等）を実行します。



※ レジリエント：一般用語としては、「困難などに負けない」「困難などに遭遇した時に回復・復元する」という意味をもち、防災分野や環境分野で想定外の事態に対し社会や組織が機能を速やかに回復する強靭さを意味する用語として使われるようになった概念。  
 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じて、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。  
 レインガーデン：降雨時に雨水を一時的に貯留し、時間をかけて地下へ浸透させる透水性の植栽スペースのこと。  
 バイオスウェル：浸透・流出抑制機能を担う雨水浸透型の緑地帯。  
 パッシブデザイン：建物を取り巻く自然環境の特性を活かし、室内を快適にするための設計手法。  
 アクティブデザイン：冷暖房設備や給湯器、照明器具などを効率的に組み合わせることにより、快適な室内環境をつくり出すことを目指すもの。パッシブデザインの反対語。  
 エネルギーマネジメント：会社の事務所やビル、工場、住宅、地域などのエネルギー使用を見える化し、効率的に使用するための企業や個人、地域の活動を指す。  
 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。  
 ZEH：外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを旨とした住宅のこと。



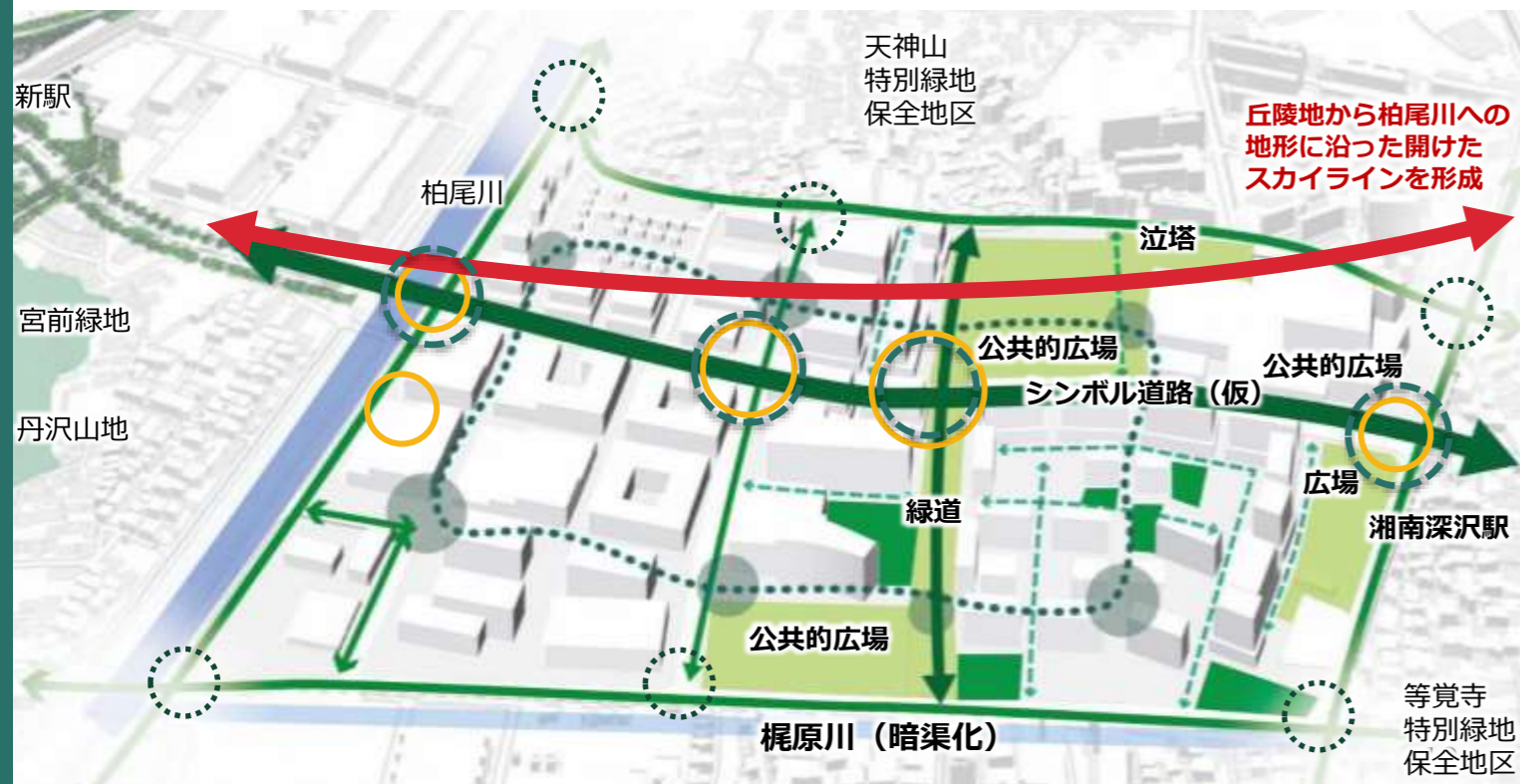
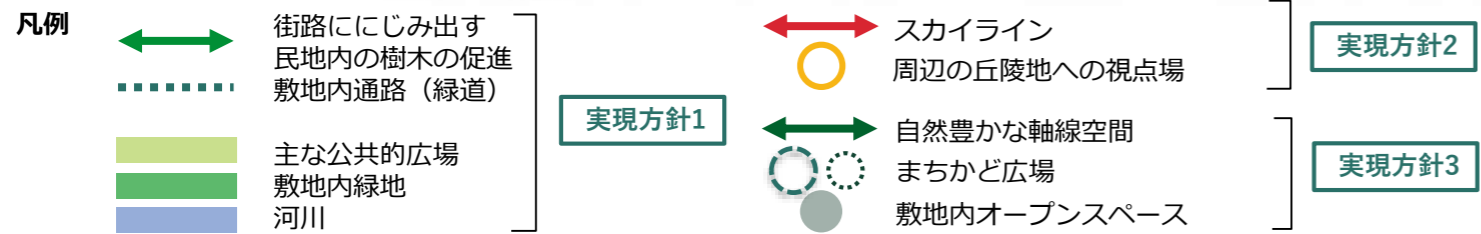
# 水とみどりに囲まれたまち

背景となる良好な自然環境と魅力的なデザインの建物が調和した景観を形成する。鎌倉がこれまで大事にしてきた景観を継承しながらも、新たな拠点にふさわしい景観は、鎌倉の新しい玄関口として、新たな一面を感じるようになる。

- 実現方針1** 緑の拠点と歩行者ネットワークによる魅力ある緑景観を形成する
- 実現方針2** 周辺の自然豊かな環境と調和した都市景観を形成する
- 実現方針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する



緑と調和したまちのイメージ



## 実現方針1 緑の拠点と歩行者ネットワークによる魅力ある緑景観を形成する

### 緑のネットワークを形成する／都市の活力を高める緑を創出する

- 官民一体となった連続するオープンスペースにより、居心地が良く、歩きたくなる環境を演出します。



### 自然環境と調和した景観を形成する

- 地区内からの等覚寺特別緑地保全地区などの周辺緑地や、丹沢山地、柏尾川に向けた眺望点（視点場）を確保します。

### 水辺を活かした親水空間を創出する

- 柏尾川沿いや調整池と調和する空間の創出を図ります。

## 実現方針2 周辺の自然豊かな環境と調和した都市景観を形成する

### 周囲の保全緑地と一体となったまとまりのあるスカイラインを形成する

- 地区内では、各通りにふさわしいスカイラインを形成します。
- 丘陵地から柏尾川への地形に沿ったスカイラインの形成します。

### 近景・中景・遠景を考慮した眺望景観を創出する

- 地区内外と連続する緑を創出し、新たな景観資源を創出します。
- 官民一体となった連続するオープンスペースにより、居心地がよく、歩きたくなる環境を演出します。



## 実現方針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する

### 一体感を創出するまち並みを誘導する

- 街路樹や敷地内緑化の樹種の選定においては、周辺緑地の植生を意識した誘導を行うことにより、一体感ある景観形成を実現します。
- まちのコンセプト、空間ビジョンにふさわしい屋外広告物の誘導を行います。

### 周囲と調和する建築を誘導する

- 建築物は、色彩、素材、デザインを周囲と調和するよう配慮します。
- アイストップを意識した、壁面線位置の制限を検討します。

### 歩行者目線の緑化を推進する

- 鎌倉らしさを感じさせる、自然環境と調和した空間の形成を図ります。

※スカイライン：山や建物などが空を区切って作る輪郭。

# ゾーニング及びオープンスペースイメージ

## ゾーニングの考え方

深沢地区西側は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する。

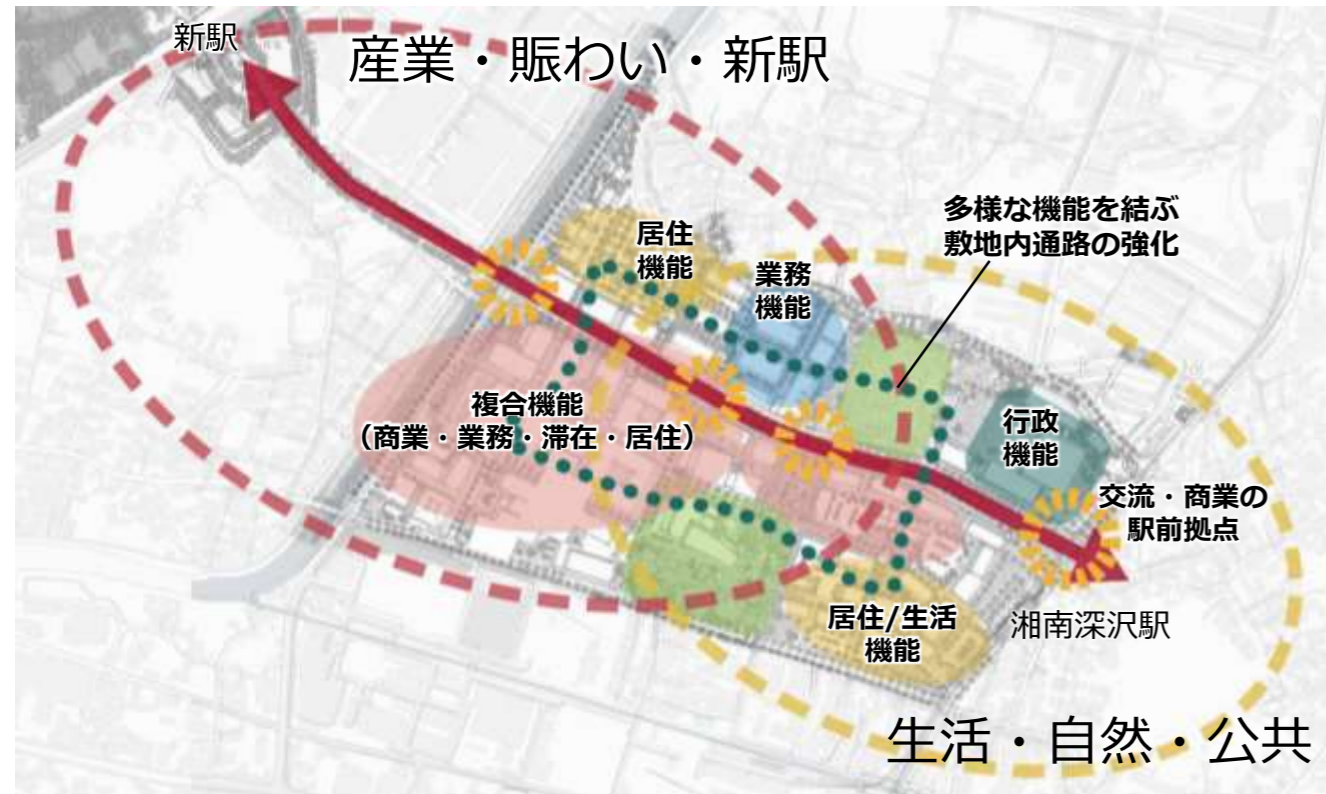
## オープンスペースの考え方

新駅と湘南深沢駅をつなぐシンボル道路（仮）と南北の3つの異なる性格の軸で形成され、そのオープンスペースが交わる部分を中心に交流広場を設けることで、多様なオープンスペースで構成されるまちを目指す。

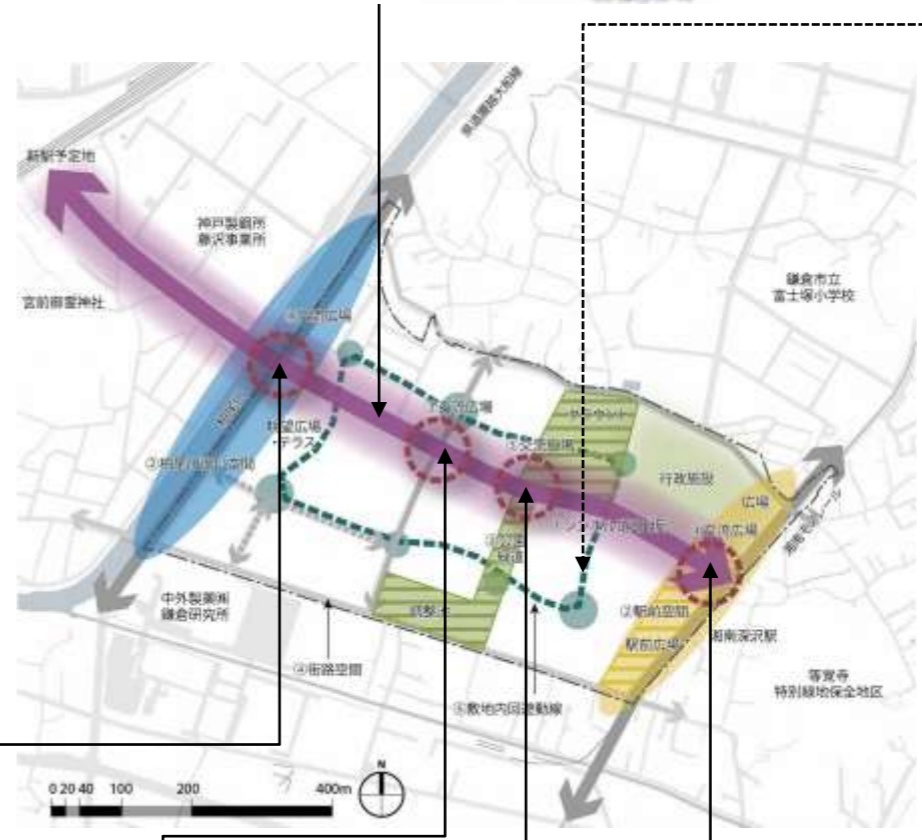
## シンボル道路（仮）



## 敷地内通路



ウェルネスを実現するウォーカブルなまちを形成：ゾーニングの考え方



- 凡例
- シンボル道路（仮）
  - 南北軸
  - 交流広場
  - 外周道路・区画道路
  - 敷地内回遊動線
  - 敷地内オープンスペース

オープンスペースの考え方



橋詰広場



イノベーション広場



コミュニティ広場



市民広場

「柏尾川沿い空間」

「公園」

「駅前空間」

# 2

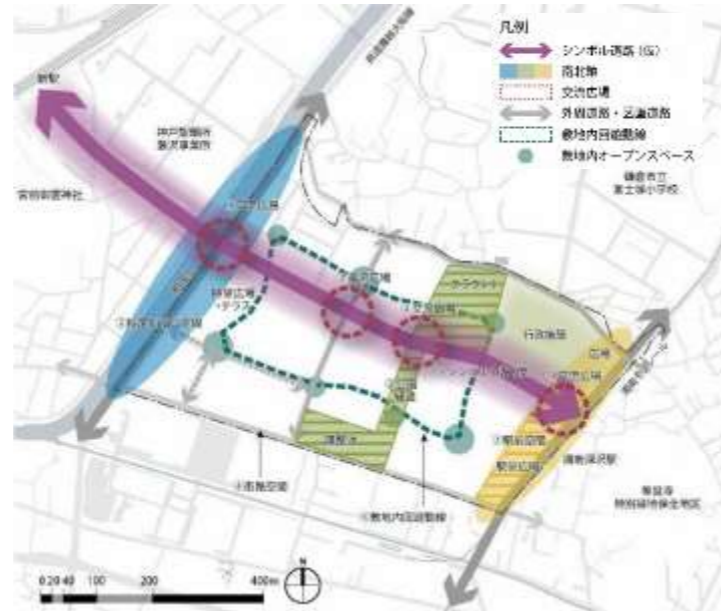
まちづくりルール編概要

# 2-1. オープンスペースに基づくまちづくりルール

## 59のまちづくり詳細ルール

### オープンスペースの考え方

東西のシンボル道路（仮）と南北の3つの異なる性格の軸で形成されるオープンスペースが交わる部分に、交流広場を設けることで、多様なオープンスペースで構成されるまちを目指す。



### ウェルネスを実現するウォーカブルなまちを創る 12のまちづくりルール

#### 賑わい

1. 賑わいを形成する導入機能の誘導
2. 賑わいを形成する機能配置
3. 賑わい演出のための空間構成

#### 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及びオープンスペースの整備
6. 次世代交通及び公共交通中心のネットワークの形成

#### 防災・環境

7. 防災力を強化する街区形成
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

#### 賑わい

- 1 賑わいを形成する導入機能の誘導
  - ① オープンスペースと連動して親しみや愛着を持てる賑わいの「場」づくり
  - ② 多世代交流の「場」づくり
  - ③ ウェルネス・健康を促進する「場」づくり
  - ④ イノベティブ交流の「場」づくり
- 2 賑わいを形成する機能配置
  - ① 多様な用途の複合化（まち全体、街区ごとの複合化）
  - 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
- 3 賑わい演出のための空間構成（建物と外部空間の連携、周辺との連携）
  - ① 建物中の都市機能の見える化、にじみ出しによる屋外空間活用との連携
  - ② 建物とオープンスペースの活動・賑わいの平面的な・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
- 4 歩きやすく魅力的な歩行環境の整備
  - ① 自然と歩きたくない快適な回遊路や設えの整備
  - ② 回遊性を支援するサイン・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）
- 5 歩きやすく魅力的な敷地内通路及びオープンスペースの整備
  - ① 分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
  - ④ 多くのまちかどの形成
- 6 次世代交通及び公共交通中心のネットワーク形成
  - ① シンボル道路（仮）沿いの次世代交通及び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）の荷捌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及び車寄せのための敷地内車路設置推奨

#### 移動

#### 防災・環境

#### 緑・景観

- 7 防災力を強化する街区形成
  - ① 避難方法等の確立
  - ② 庁舎周辺における対応
  - ③ 避難場所の確保
  - ④ 建物の対策
  - ⑤ ライフラインの対策
  - ⑥ 防犯対策
  - ⑦ 地区内外の連携
  - ⑧ 日常的な対策
  - ⑨ セキュリティ
- 8 気象災害に強いレジリエントなまちづくり
  - ① 街区レベル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
- 9 脱炭素・循環型社会に向けた環境目標の設定
  - ① 脱炭素化の目標設定
  - ② ZEB認証等の取得を目指す
  - ③ 建築物等の脱炭素化のための設計・運用の取組を行う
  - ④ 廃棄物を循環させる
  - ⑤ 水資源を循環させる
- 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 村岡城址から新駅、シンボル道路（仮）と周辺緑地へとつながる東西の景観軸を形成
  - ② シンボル道路（仮）、区画道路と周囲の道路空間の緑を連続的につなぐ
  - ③ 街区内に緑の広場空間や歩行者通路を配置し、ネットワークの強化
  - ④ 新庁舎、グラウンド、緑道と調整池が一体となった緑の景観を形成
  - ⑤ モノレール沿いに行政街区と駅前広場と一体となった緑の拠点を確保
  - ⑥ 柏尾川沿いに緑の連続性や周辺緑地への視点場を創造
  - ⑦ 周辺緑地をつなぐ生態系ネットワークの拠点を形成
  - ⑧ 環境学習が可能な親水空間や農地として活用できる緑地を確保
- 11 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とまりのあるスカイラインを形成
  - 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を確保及び活用
  - ④ 空への解放感に配慮したまち並みを形成
  - 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を形成
- 12 新たな拠点にふさわしいまち並みの形成
  - ① 素材・ディテール・植栽の構成に配慮
  - 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を誘導
  - ③ 広告看板・サインや照明等により深沢の魅力を引き立てる景観を創出

# 賑わいを形成する多様な導入機能の誘導

## 賑わい形成のための「場」づくり

### ① オープンスペースと連動して親しみや愛着を持てる賑わいの「場」づくり

・まちの骨格を形成するオープンスペースを中心に、多様な人々が集まり、親しみのある「場」をつくることで、賑わい空間の創出につなげる。

・コロナ禍も経て、憩える場を屋外に安心して持てる価値が増加している中、建物の機能とオープンスペースを連携した「場」を形成する。



地域の活動で賑わう湘南深沢駅前公園のイメージ

## 都市機能と連動した個性のある「場」づくり

### ② 多世代交流の「場」づくり

・高齢者や子供、働く世代や外から訪れる人等、多様な世代が居心地良く集まり、交流できる「場」を形成する。特に高齢者や子供の集まる場はそのアクセス性にも配慮する。



公園での子ども向けワークショップ開催（渋谷区）

外国人、高齢者、子供等の交流（柏市）

### ③ ウェルネス・健康を促進する「場」づくり

・まちの大きな目標であるウェルネス及び健康を促すような交流の場を設けることで、健康づくりに関する情報の発信やウェルネスの新たな仕組みの展開、健康づくりへの動機づけの提供、住民間での交流がより具体的な形で促進されるようにする。



街のすこやかステーション（柏市）

### ④ イノベティブ交流の「場」づくり

・働く場と連動し、まちの中でも働いたり、多様な人々との交流ができるような環境を整える。



屋外と連続するコワーキングスペース（立川市）

オフィス近くのオープンスペース（新宿区）

鎌倉リビングラボ（鎌倉）

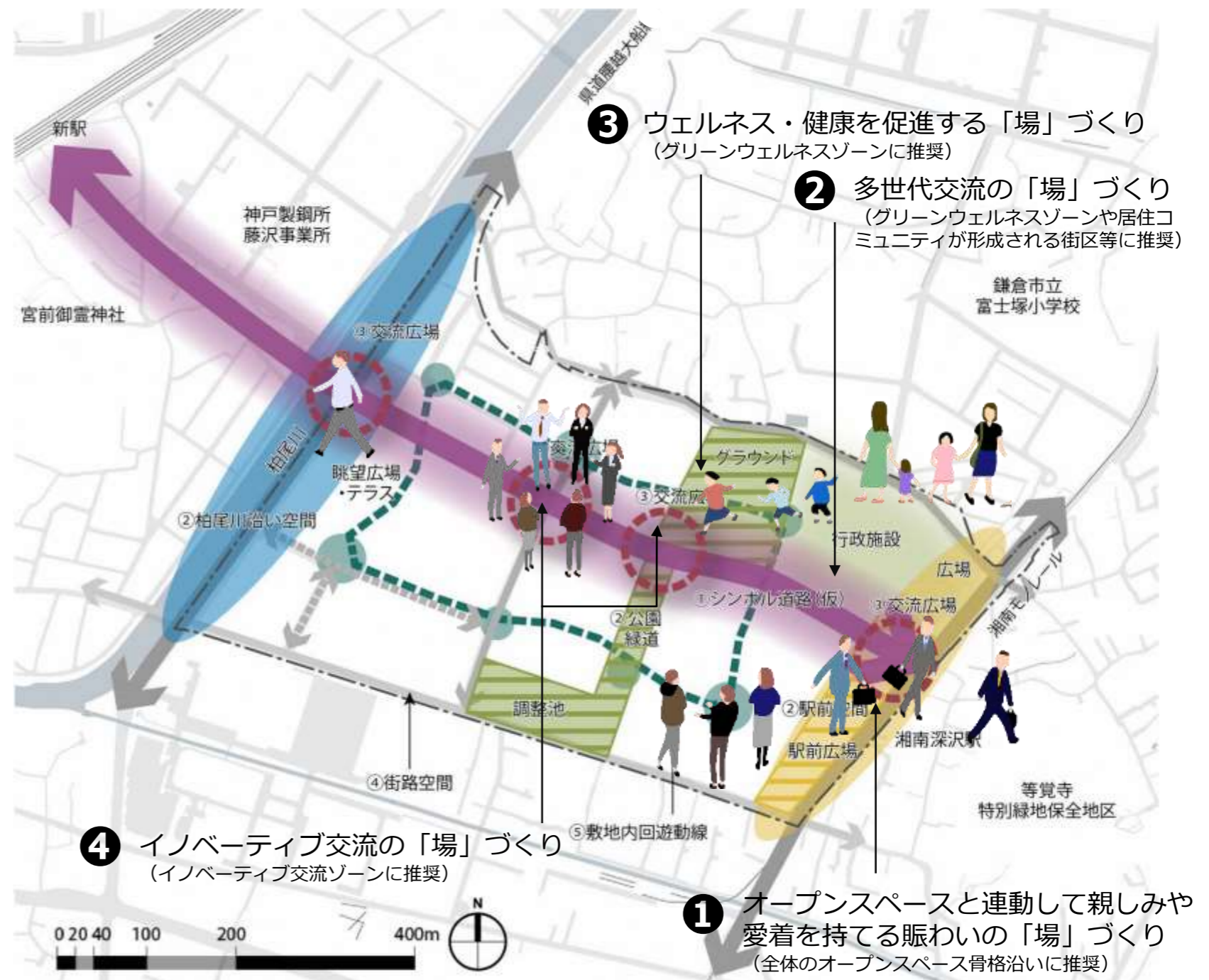
### ① オープンスペースと連動して親しみや愛着を持てる賑わいの「場」づくり

### ② 多世代交流の「場」づくり

### ③ ウェルネス・健康を促進する「場」づくり

### ④ イノベーション交流の「場」づくり

- シンボル道路（仮）
- 南北軸
- 交流広場
- 外周道路・区画道路
- 敷地内回遊動線
- 敷地内オープンスペース



### ③ ウェルネス・健康を促進する「場」づくり (グリーンウェルネスゾーンに推奨)

### ② 多世代交流の「場」づくり (グリーンウェルネスゾーンや居住コミュニティが形成される街区等に推奨)

### ④ イノベティブ交流の「場」づくり (イノベーション交流ゾーンに推奨)

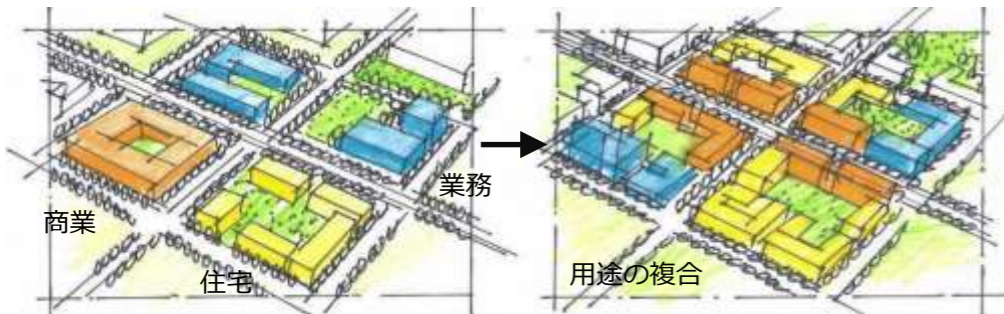
### ① オープンスペースと連動して親しみや愛着を持てる賑わいの「場」づくり (全体のオープンスペース骨格沿いに推奨)

# 2 賑わいを形成する機能配置

## 賑わいにつながるような機能配置の工夫

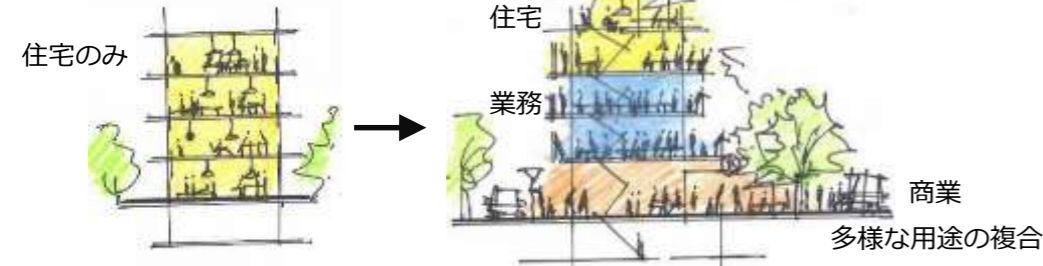
### ①多様な用途の複合化 (まち全体、街区ごとの複合化)

・単独敷地内や複数の街区に対し、住居・業務・商業等の用途を混在させることにより、昼夜人口のバランスの取れた多様な活動が生まれるまちをつくる。



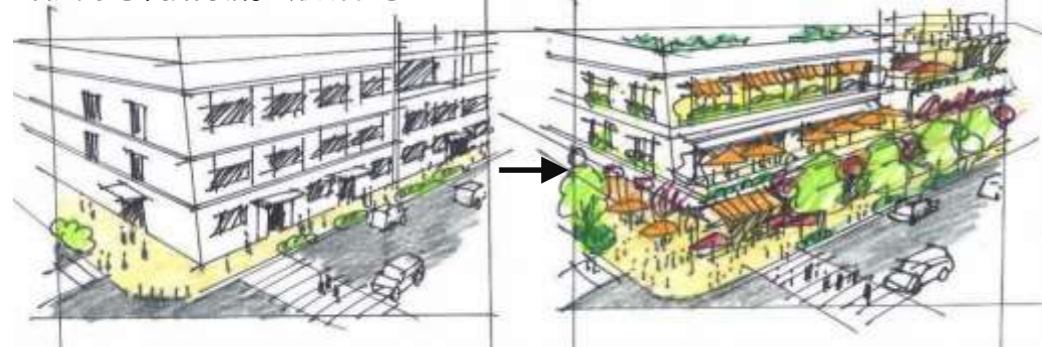
### ②垂直複合の推奨

・建物の垂直的な複合また開放的な空間を形成することにより、多様で魅力ある景観を形成する。



### ③低層部の賑わい形成

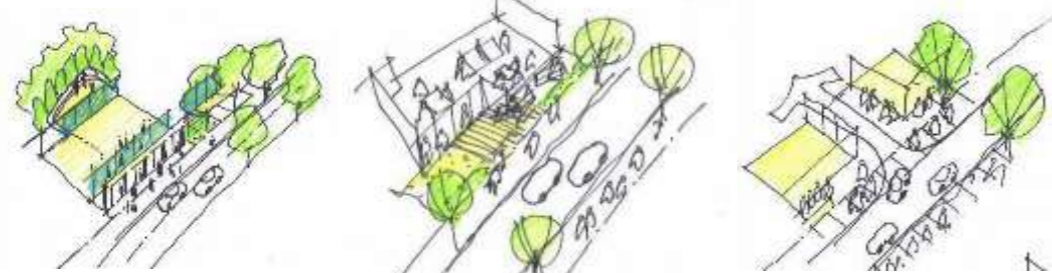
・歩道に面する低層部分をカフェやロビー等の賑わいや活動を促す空間とすることにより、歩行者と建物内部空間との間に見る・見られる関係が生まれ、活気ある街路景観を形成する。



## 壁面後退 (セットバック) 及び空間の活用

### ④壁面後退空間の積極的な活用

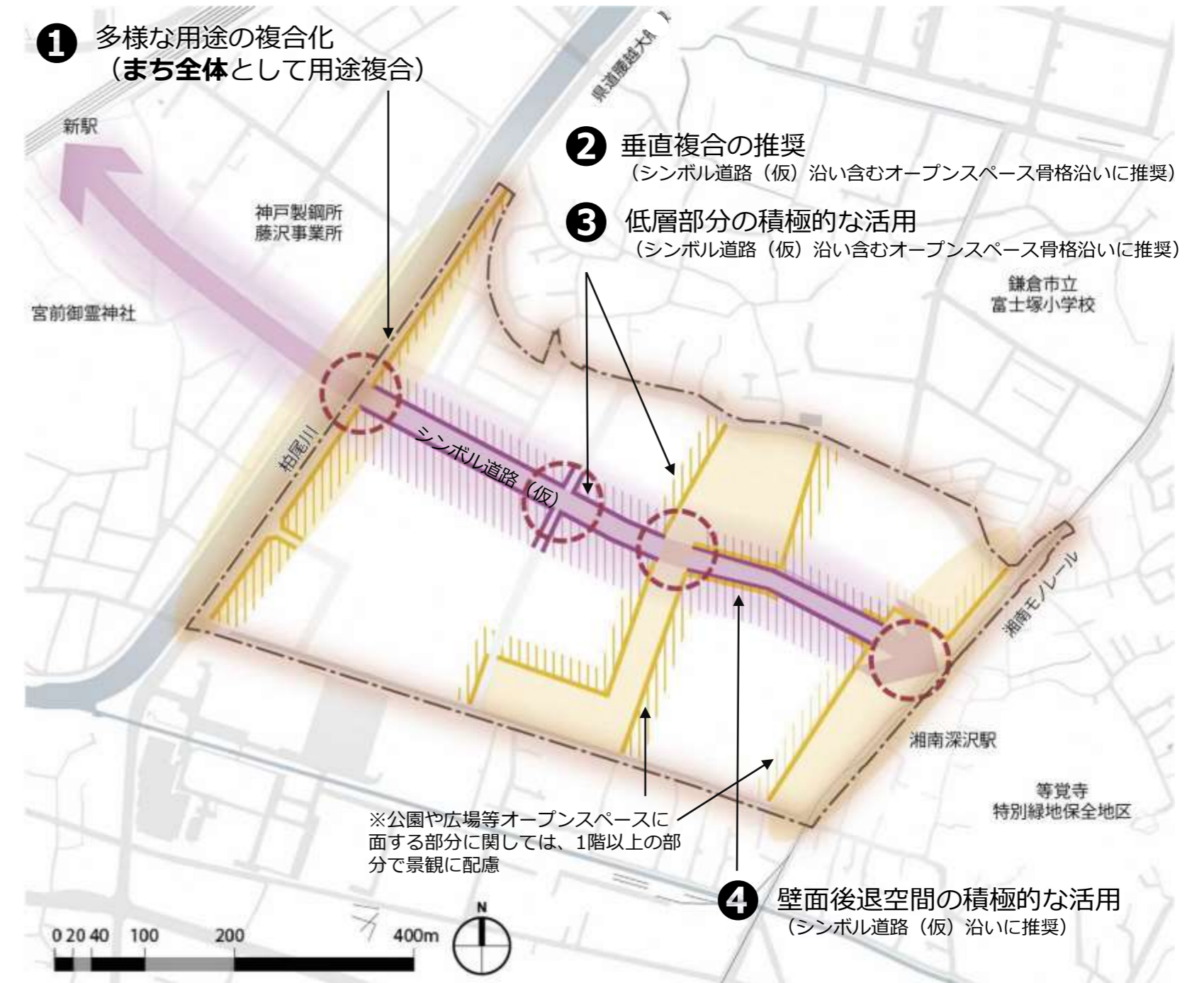
・歩道空間と連携し、まちに貢献できる空間として活用をする。  
・日常の活動だけでなく、災害時には緊急対応場所とする等、柔軟な使い分けを図る。



小売、商業、カフェとしての活用    ロビー、コミュニティー空間としての活用    周辺環境に配慮した駐車場出入口の設置

- ①多様な用途の複合化
- ②垂直複合の推奨
- ③低層部分の積極的な活用
- ④多くのまちかどの形成

- 全体範囲
- 交流広場
- シンボル道路 (仮) 沿い
- オープンスペース骨格沿い
- オープンスペース骨格

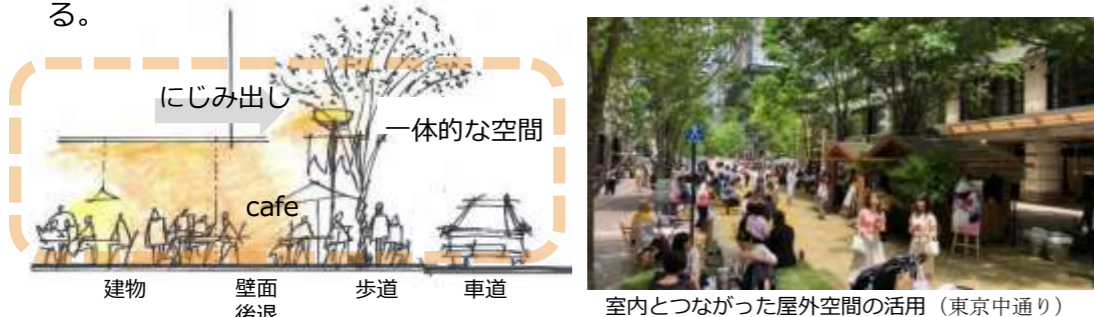


# 3 賑わい演出のための空間構成 (建物と外部空間の連携、周辺との連携)

## 建物と外部空間の連携による連続する賑わいの創出

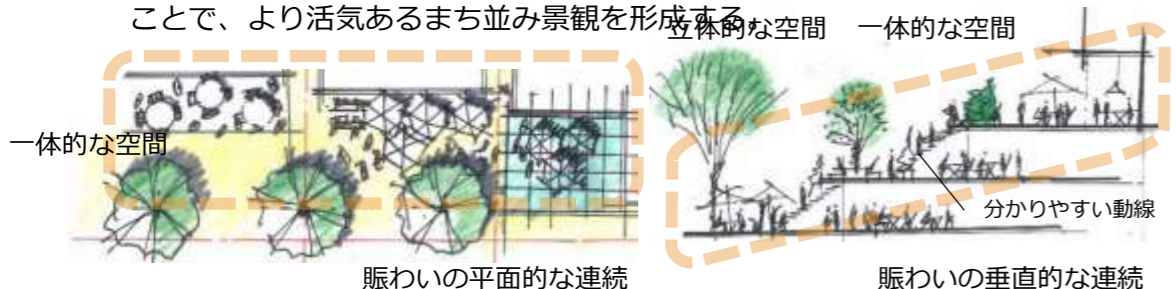
### ①建物中の都市機能の見える化、にじみ出しによる屋外空間活用との連携

・歩道やオープンスペース等に面する低層部分を、カフェ・ロビー等の賑わいや活動を外の空間活用と一体的に活用することで内外で連続する賑わいを創出する。



### ②建物とオープンスペースの活動・賑わいの平面的な・垂直的な連携

・低層部分の賑わいや活動を外部空間と連続し、平面的にも垂直的にもつなげることで、より活気あるまち並み景観を形成する。



## 周辺地域とつながる賑わいの「場」形成

### ③機能やアクティビティの連携

・ファニチャーや植栽、水景、視線のつながり、ヒューマンスケールで変化を感じられる空間構成により、外部空間における賑わいや移動、滞留等多様なアクティビティをつなぐ。



### ④周辺地域とつながる賑わい空間の形成

・人々の集まる主な結節点は、周辺地域とのつながりを意識した空間づくりをする。



(シンボル道路(仮) 沿い含むオープンスペース骨格沿いに推奨)

### ①建物中の都市機能の見える化、にじみ出しによる屋外空間活用との連携

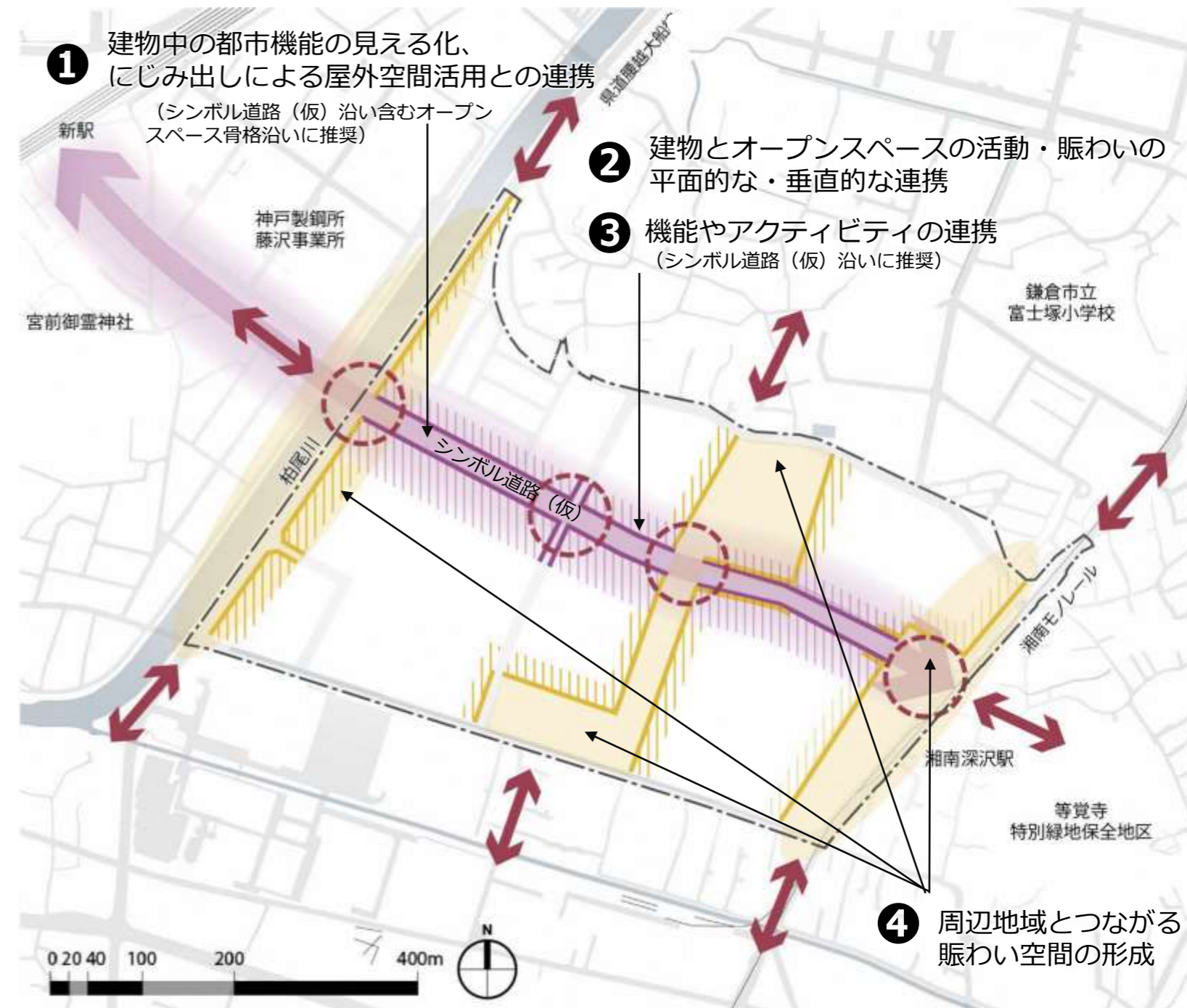
(シンボル道路(仮) 沿いに推奨)

### ②建物とオープンスペースの活動・賑わいの平面的な・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

- 交流広場
- ||||| シンボル道路(仮) 沿い
- ||||| オープンスペース骨格沿い
- オープンスペース骨格
- ↔ 周辺地域とのつながり



※ ファニチャー/ストリートファニチャー : 街頭を彩る家具という意味で、バスの停留所、公衆電話ボックスなどの小建築物やベンチ、街路灯、ごみ箱などが含まれる。



# 4 歩きやすく魅力的な歩行環境の整備

## 快適な歩行環境の創出

### ① 自然と歩きたくなる快適な回遊路や設えの整備

・ 自然と歩きたくなる・使いたくなる、親しみやすい空間デザインとする。

(手に取りやすい素材、柔らかい素材、角の少ないデザイン、使いやすい高さや寸法など)



歩きやすく魅力的な歩行環境のイメージ

### ② 回遊性を支援するサイン・ファニチャーの整備

・ 案内サインの設置により、円滑な移動・健康な歩行を促す。(立体・壁面サインの活用、歩道・床面サインの活用、健康な歩行を促すサインなど)  
・ ストリートファニチャーの設置により、休息や憩いの環境を整えることでウォーカビリティを向上させる。



調整池を望むファニチャー (柏市)



歩行を促す路面サイン (柏市)

## 歩く動機づけとなる活動・システムの提供

### ③ ウェルネス・健康活動を促進する仕掛けの整備

・ 人々がよく利用する場所への運動促進の仕掛けを導入する。  
・ 健康意識を醸成する仕掛けを導入する。(健康施策のロゴマーク周知など)



鏡を使った壁面 (町田市)



ウォーキングコース (町田市)



健康意識を高める標識 (東京秋葉原)

### ④ 安全安心な歩行環境・居場所の創出 (防災・防犯)

・ 災害時にも歩きやすい歩行環境、滞留空間を整備する。  
・ CPTED (防犯環境設計) に基づいた設計を進める。



市民の憩いの場となる駅前広場 (流山市)



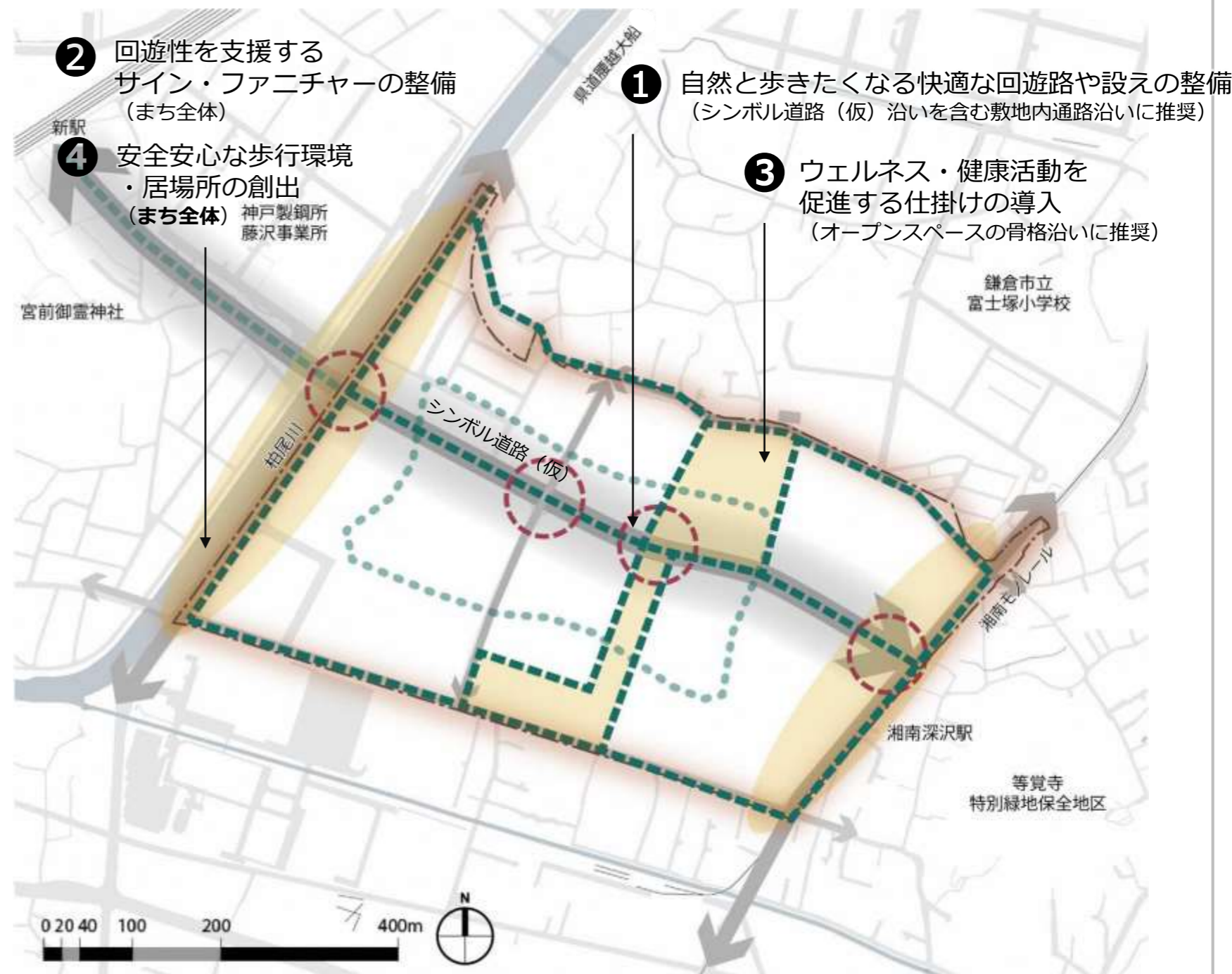
駅前広場の夜景 (流山市)



AI防犯カメラ (柏市)

- ① 自然と歩きたくなる快適な回遊路や設えの整備
- ② 回遊性を支援するサイン・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

- 全体範囲
- 交流広場
- シンボル道路 (仮)・区画道路・外周道路
- ウォーキングコース
- オープンスペース骨格



※ CPTED (防犯環境設計) : 犯罪が発生しにくい環境を創るために、人的な防犯活動 (ソフト面) とあわせて、建物、道路、公園等の物理的な環境 (ハード面) の整備、強化等を行い、犯罪の起きにくい環境を形成するという考え方をいう。

# 5 歩きやすく魅力的な敷地内通路及びオープンスペースの整備

## 賑わいにつながるような機能配置の工夫

### ① 分かりやすい格子状回遊路の整備

・鎌倉本来のヒューマンスケールでウォークラブルな都市空間スケールを尊重し、人の行き来できるような街区造りをする。（参考距離：70~100m）



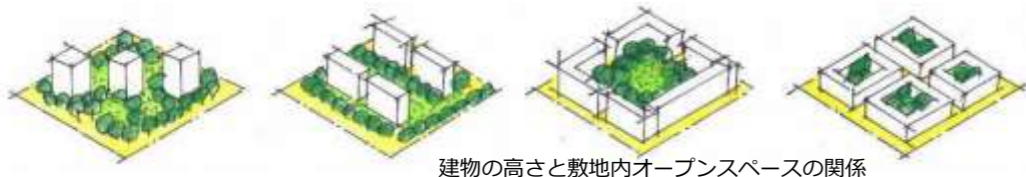
若宮大路の一の鳥居～三の鳥居間(約1.3km)と新駅設置予定地～モノレール湘南深沢駅間(約1.1km)はスケール感が近似

### ② 回遊性の高い敷地内通路の確保

・ウォークラブルなまちを形成するとともに、防災・防犯の面からも敷地内通路を確保することで、人々の良好な生活・活動環境を支える。  
・ヒューマンスケールな通路とし滞留空間を設けることで、人々の交流を創出する。

### ③ 敷地内オープンスペースの確保 (建物高さとも関係する)

・敷地内にオープンスペースを確保し、人々が自由に活用できる空間として有効に活用する。  
・多くの住民がアクセスしやすい場所にオープンスペースを配置する。

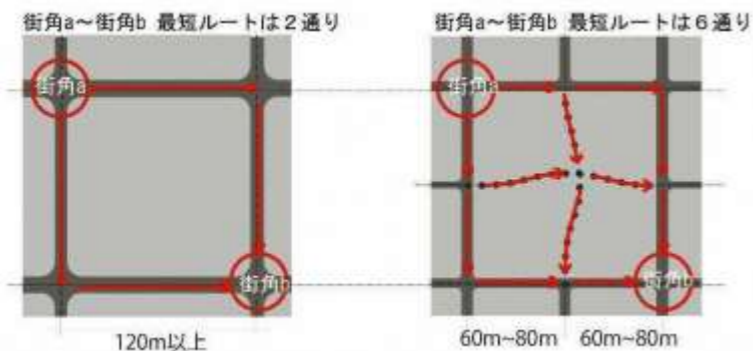


建物の高さ敷地内オープンスペースの関係

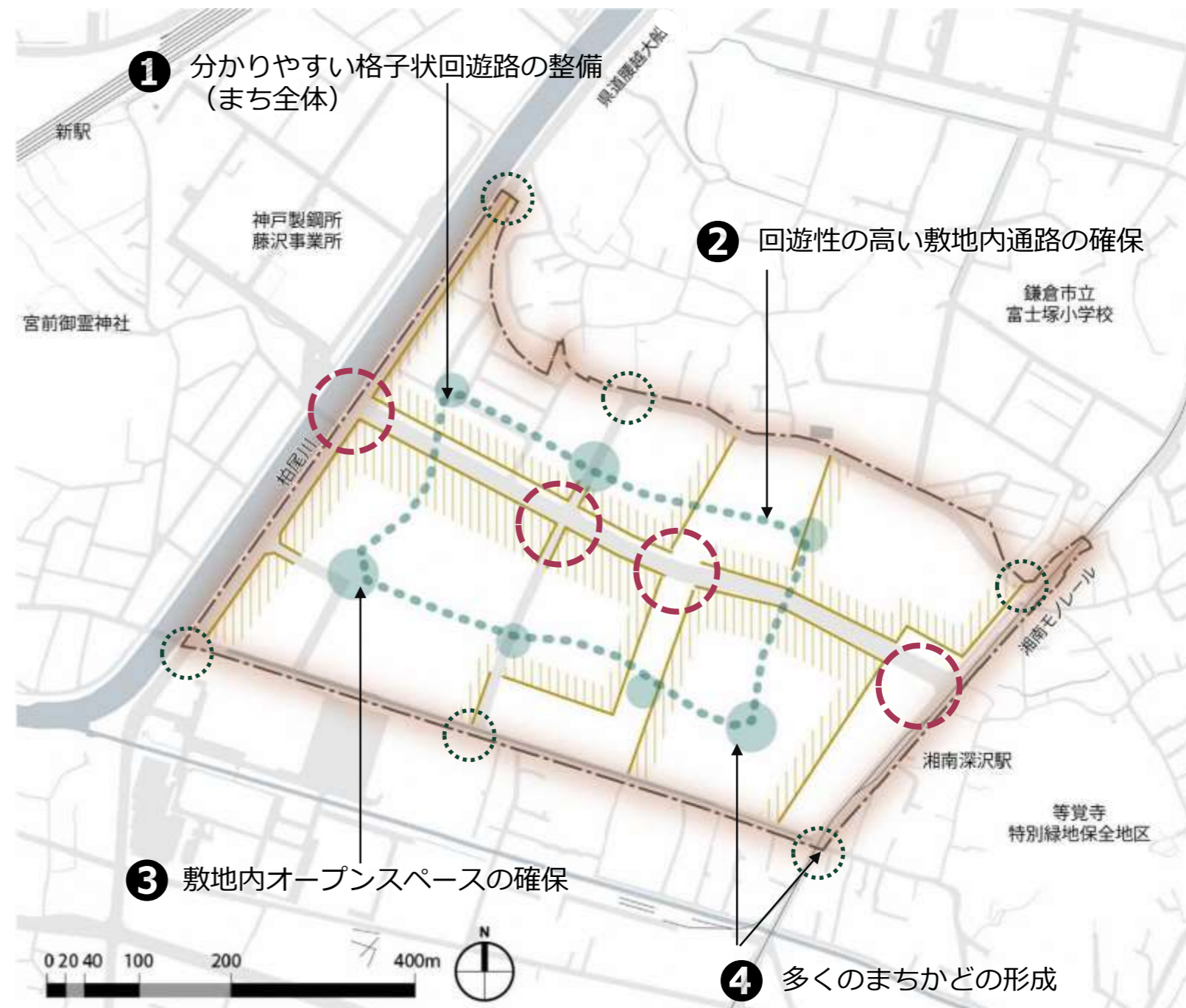
## ヒューマンスケールなまちかど形成

### ④ 多くのまちかどの形成

・小さな街区による町割り、多くのまちかど空間を創出し、選択性のある歩行空間を提供するとともに、自由な形状の街区形成を促す。



- ① 分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(建物高さとも関係する)
- ④ 壁面後退空間の積極的な活用



# 6 次世代交通及び公共交通中心のネットワーク形成

## シンボル道路（仮）沿いの多様なモビリティ及び公共交通利用の促進

### ①シンボル道路（仮）沿いの次世代交通及び公共交通利用の促進

- ・ 駅間を結ぶラストワンマイル交通を含む公共交通利用を促進する。
- ・ 次世代交通を含む多様なモビリティ利用を促進する。



### ②モビリティハブの設置

公共交通及び多様なモビリティ中心のシンボル道路（仮）のイメージ

- ・ まちかどにモビリティハブを設置し、多様な交通手段と徒歩の共存、ネットワークの形成を図る。



シェアスクーター（横浜市）



多様なパーソナルモビリティ（PM）の試乗イベント（柏市）

## シンボル道路（仮）沿いの荷捌き・サービス車両への制限

### ③シンボル道路（仮）の荷捌き車両の時間帯制限

- ・ シンボル道路（仮）への車両流入を抑制する。

<参考> 横浜元町通り  
狭小な道路ながら荷捌き車両の制限（原則禁止）することで歩行者優先の道路を実現

- ・ ラストワンマイル配送の自動化推進



時間帯による荷捌き車両通行（横浜市元町通り）



自動運転モビリティ（横浜市元町通り）

## 歩行者を優先する車動線の集約

### ④地区外からの駐車場へのアクセス動線の集約

- ・ 地区外周側に駐車場出入口設置を推奨する。
- ・ 駐車場設置可能な範囲の制限を行う。
- ・ シンボル道路（仮）への車両流入を抑制する。

### ⑤敷地内の駐車アクセスの集約及び車寄せのための敷地内車路設置推奨

- ・ 敷地内駐車のための外周道路への渋滞延伸を防止する。
- ・ 各住戸と車寄せの近接による利便性を向上する。
- ・ 敷地内部での駐車場設置による住戸南側の景観を配慮する。

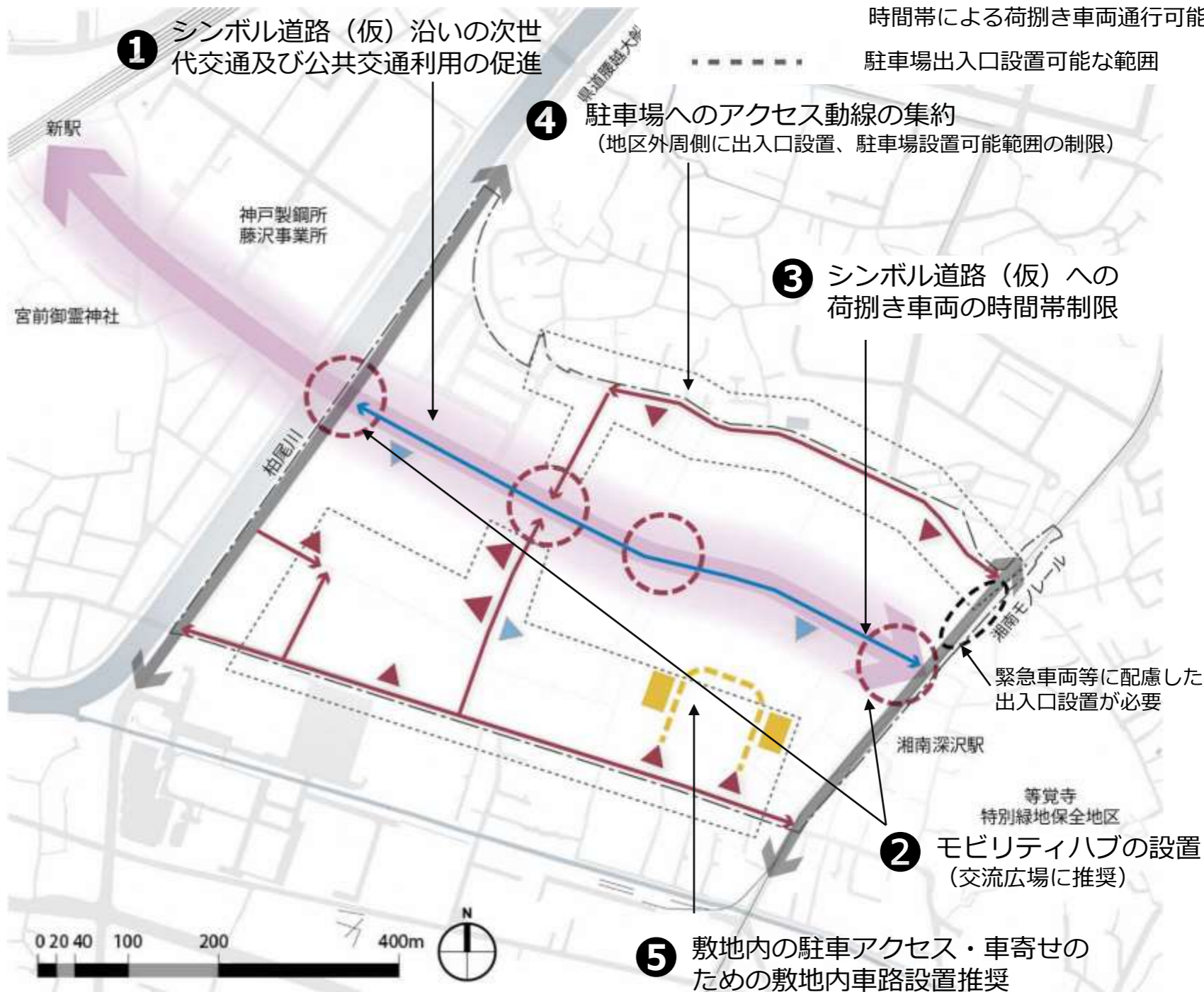
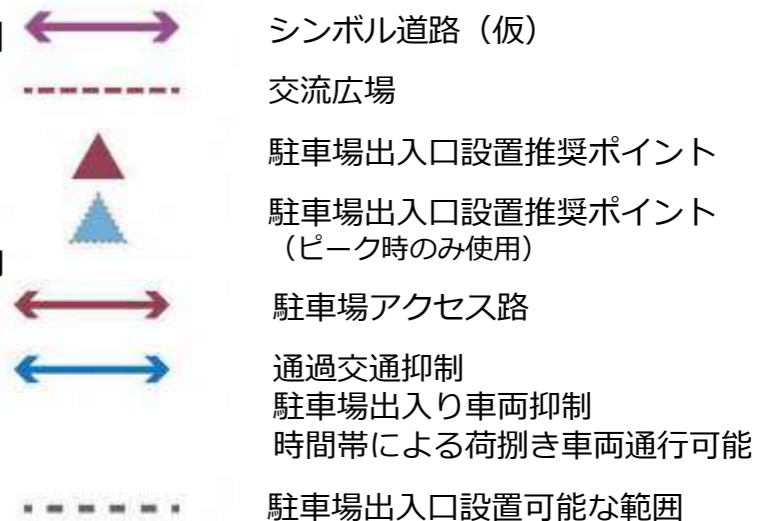
<参考> 柏の葉キャンパス住宅街区

敷地内まで駐車アクセスが入り込み、住戸近くでの乗降が可能。建物をなるべく南側に寄せて、住環境も確保が出来る。



Googlemap

- ①シンボル道路（仮）沿いの次世代交通及び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）の荷捌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及び車寄せのための敷地内車路設置推奨



※  
ラストワンマイル：最寄り駅やバス停と自宅あるいは目的地の間の短距離や特定の敷地内、区域内等比較的狭い範囲内の移動を指す。  
パーソナルモビリティ：一人または二人乗りの小型の移動機器。自動車よりも小さく、小回りが利き、原動機を搭載する乗り物で、電動車いす、原動機付き自転車、立ち乗り型の移動支援機器なども含まれる。主に、都市部や観光地の短距離移動、または日常生活における身近な移動に利用するものを指す。

# 7 防災を強化する街区形成

## 全市における防災拠点形成

### ①避難方法等の確立

- ・災害時に逃げ込むことができるように、視認性を確保できるオープンスペースを計画。
- ・防災広場等へスムーズに避難する通路等の確保。
- ・地区外と接続するための主要な連絡通路や道路を確保。

### ②新庁舎周辺における対応

- ・非常時の防災活動や情報発信の拠点となるために必要な機能を新庁舎に整備。
- ・新庁舎内に消防本部を設置。
- ・周辺の避難所等へ円滑に物資を供給するための拠点機能を確保。

## 公共と民間が連携した災害に強いまちづくり

### ③避難スペースの確保

- ・広域避難場所としての機能を継続。
- ・地区内の住民・来街者・帰宅困難者に加えて、広域避難の対象となる周辺住民を想定した備蓄を行うなど、逃げ込めるまちを形成。

### ④建物の対策

- ・延焼防止やがれきの処理など、二次災害を防止するための対策を実施。
- ・建物内が最も安全な地区とするために、エリア内の建物は最新の耐震基準に基づいた設計。

### ⑤ライフラインの対策

- ・エリア内で利用される中水（蓄熱曹水、プール、雨水、防災井戸など）を災害時に活用。
- ・緊急汚水槽や雑排水曹を整備。
- ・太陽光などの代替エネルギーを確保。

### ⑥防犯対策

- ・防犯対策として、施設の運営時間や照明計画を適切に管理。
- ・防犯カメラや街路灯などの設置などによる、高い防犯環境の構築。

## 災害に強いコミュニティ

### ⑦地区内外の連携

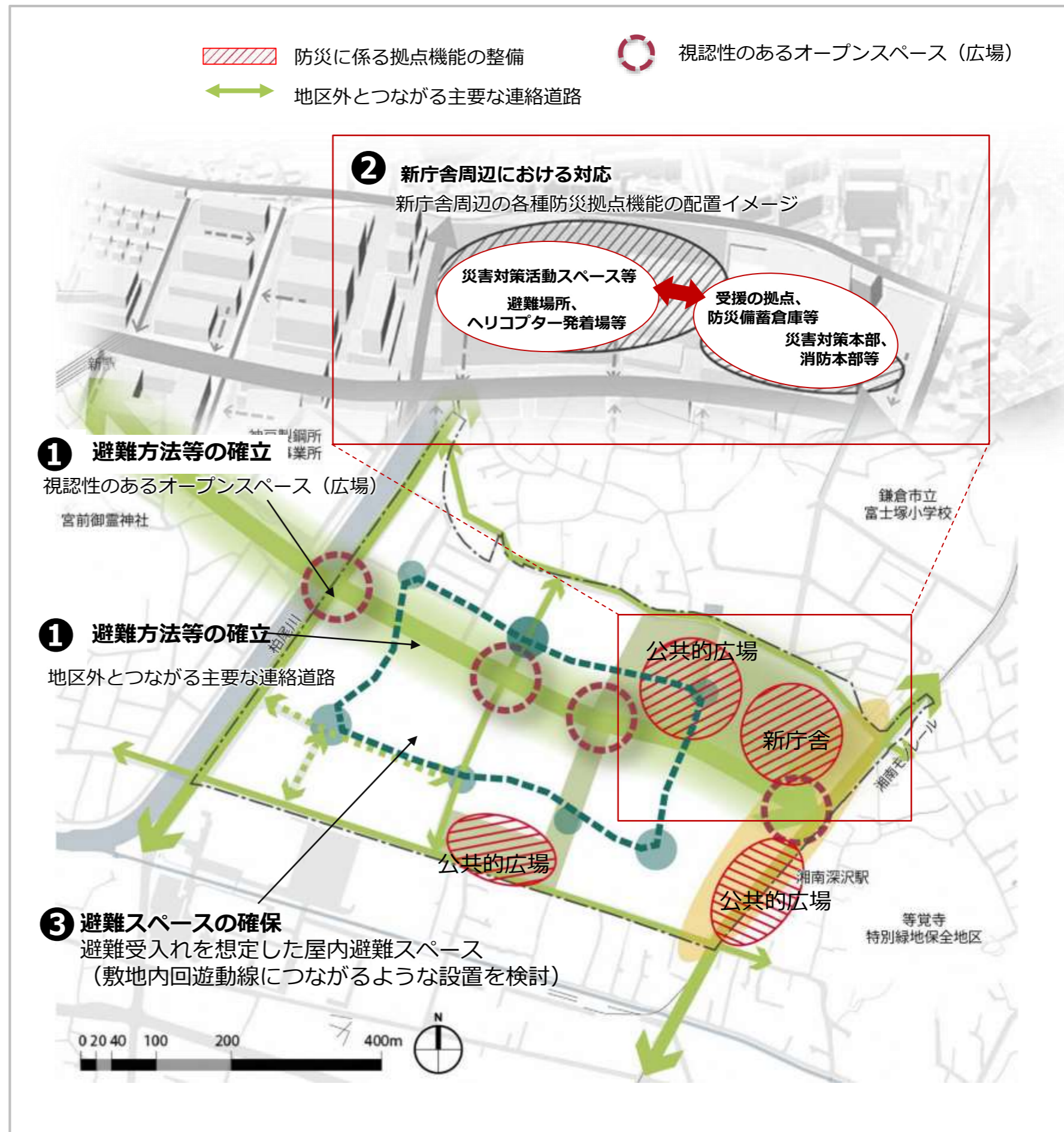
- ・災害時の避難誘導や被害確認の体制を予め構築。
- ・医療機関や他自治体など、周辺の関係者と広域的に連携。
- ・必要に応じて、関係者間で災害時の協力協定等を策定し、全体を統括する体制を予め構築。

### ⑧日常的な対策

- ・定期的な防災訓練を実施し、エリア内外の関係各所との災害時の連携方法などについても確認。
- ・防災に関する広報、講座、教育などの実施。
- ・遊びを取り入れた訓練など日常的に防災を意識する工夫を実施。
- ・在宅避難や医療連携など、災害時の対応に関するマニュアルを作成。
- ・デジタル技術を活用するなど、円滑な情報発信システムを構築。

### ⑨セキュリティ

- ・防犯のためにセキュリティ情報を連携。
- ・防犯に関する啓もう活動を実施。



# 8 気象災害に強いレジリエントなまちづくり

## 水害に強い基盤と連携した街区をつくる

### ① 街区レベルでの雨水管理システムの目標設定

- ・公共空間を主体とし整備されるグリーンインフラと連携し、街区内のオープンスペースにも自然な雨水管理のできる空間整備を目指す。
- ・気候に対応した建物配置や快適な歩行環境形成（ミストシャワー、透水性舗装等）を整備し、レジリエントなまちづくりを目指す。
- ・屋外駐車場は、透水性舗装や緑化を推進する。



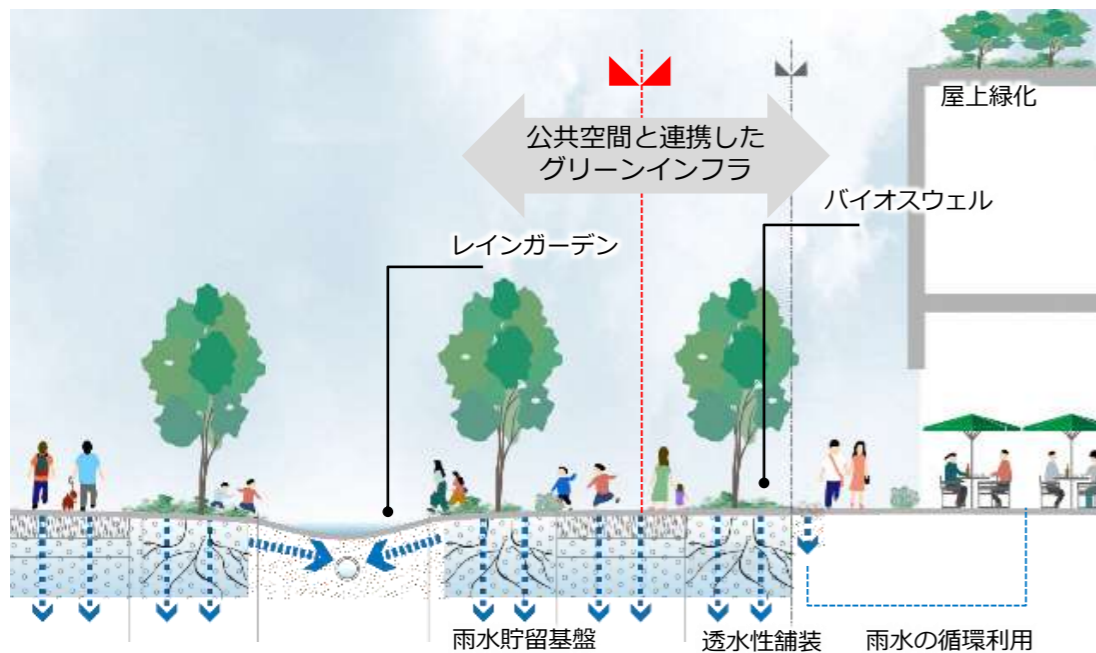
敷地内緑化



屋上・壁面緑化

### ② 雨水管理に適した環境にやさしい建築の整備

- ・屋上緑化の推進や、雨水の循環利用を図る。
- ・雨水の循環利用以外にも、環境に配慮した建築の整備を目指す。



## 環境目標の設定

### ③ 緑化率数値目標の設定

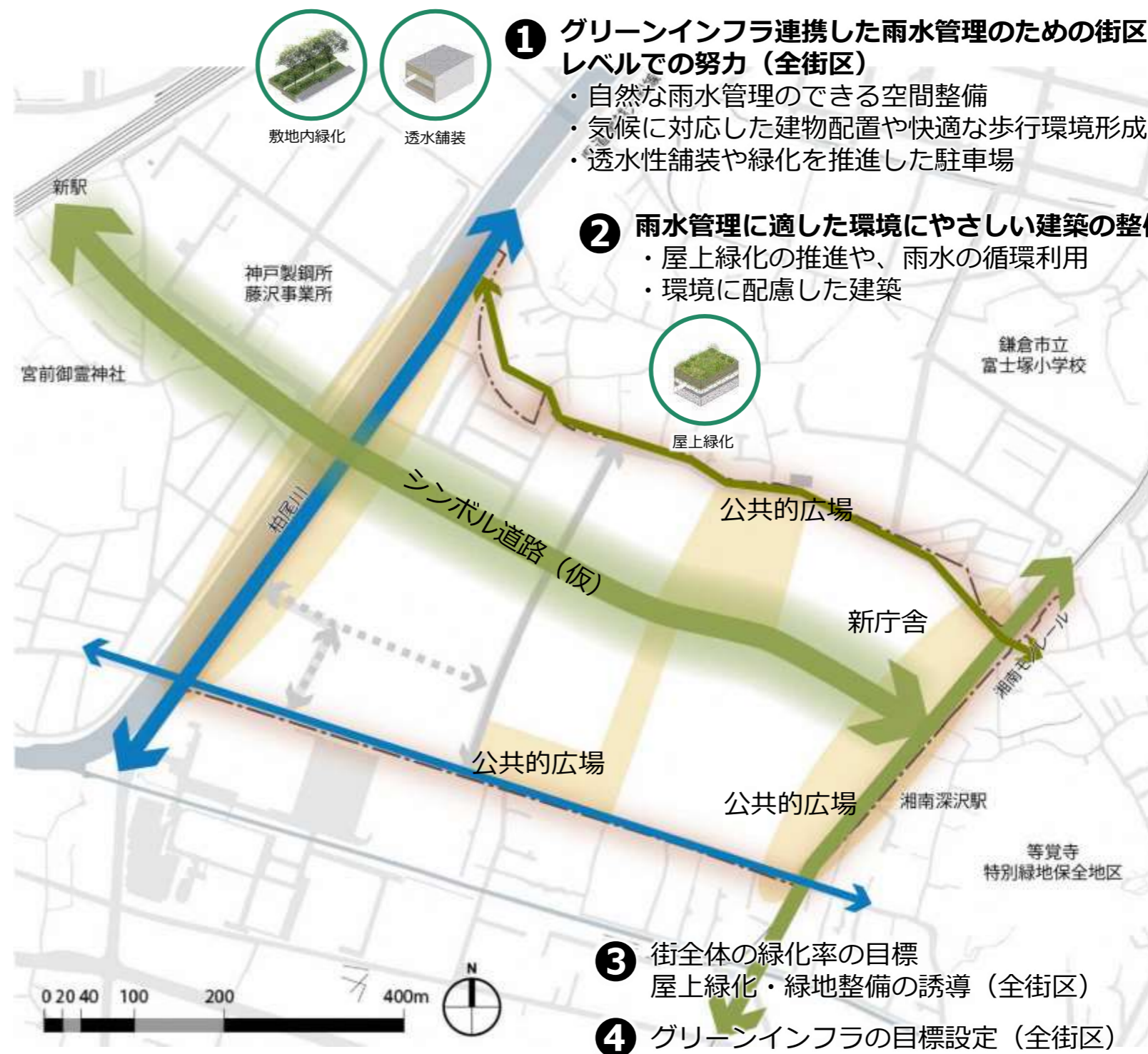
- ・街区ごとの緑化率の目標値や樹木の種別を設定し、まち並みの統一感及びバランスの良い配置を図る。

### ④ グリーンインフラの目標設定

- ・グリーンインフラを整備することで、水質改善、大気汚染の浄化、気候変動への回復力、野生生物生息域の改善、地域資産価値の向上等の効果が見込まれることから、雨水活用技術基準の規定に基づき、蓄雨性能を定量化し、目標を定める。

- ① グリーンインフラと連携した雨水管理のための街区レベルでの努力
- ② 雨水管理に適した環境にやさしい建築の整備
- ③ 街全体の緑化率の目標  
屋上緑化・緑地整備の誘導（全域）
- ④ グリーンインフラの目標

- 全体範囲
- 官民一体のグリーンインフラの整備
- 雨水排水ルート
- オープンスペース骨格



### ① グリーンインフラ連携した雨水管理のための街区レベルでの努力（全街区）

- ・自然な雨水管理のできる空間整備
- ・気候に対応した建物配置や快適な歩行環境形成
- ・透水性舗装や緑化を推進した駐車場

### ② 雨水管理に適した環境にやさしい建築の整備

- ・屋上緑化の推進や、雨水の循環利用
- ・環境に配慮した建築

### ③ 街全体の緑化率の目標 屋上緑化・緑地整備の誘導（全街区）

### ④ グリーンインフラの目標設定（全街区）

# 9 脱炭素・循環型社会の実現に向けた環境目標の設定

## 脱炭素・循環型社会に向けたまちづくりを実現する

### ① 脱炭素化の目標設定

・2050年のカーボンニュートラル実現のため、脱炭素に向けたまちづくりに取り組む。

### ② ZEB認証等の取得を目指す

・業務建物（事務所・商業・ホテル等）は、ZEB認証の取得またはそれと同水準の建物性能を目指す。  
 ・集合住宅はZEH-M認証またはそれと同水準の建物性能を目指す。  
 ・新庁舎は、より高いランクのZEB認証取得を目指す。

### ③ 建築物等の脱炭素化のための設計・運用の取組を行う

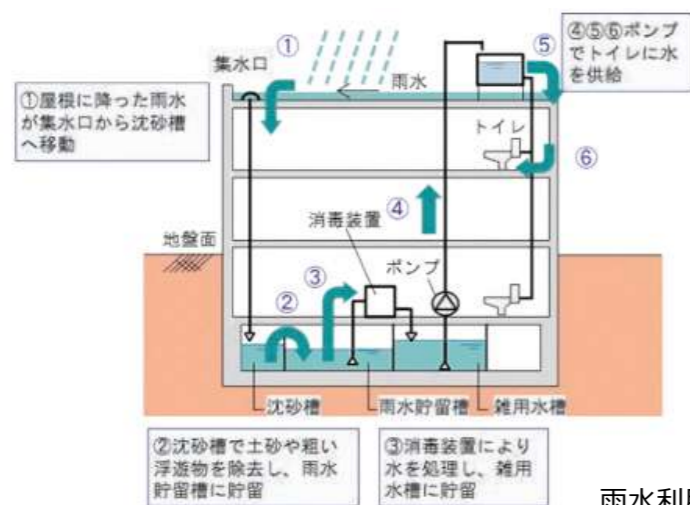
・パッシブデザイン：建築的なデザイン手法により、周辺環境や室内環境を適正に保ち、建物の負荷を抑制する。その上で、光、風等の自然エネルギーを積極的に活用したり、上手く制御する。  
 ・アクティブデザイン：照明・空調等に対して高効率な設備システムを導入するとともに、再生可能エネルギー（太陽光発電等）を導入する。  
 ・エネルギーマネジメント：建物の運用段階でエネルギー使用量等を適切に監視して、さらなる省エネ行動を行う。

### ④ 廃棄物を循環させる

・3R（ごみの発生を減らす・繰り返し使う・資源として再利用する）を推進し、ゼロ・ウェイストの実現を目指す。  
 ・産学連携を通して「プラスチックの地捨地消」の実現に取り組む。  
 ・深沢地区内での循環型社会の実現に寄与するため、生ごみ処理機を利用して生ごみをたい肥にリサイクルし、グリーンインフラに活用する

### ⑤ 水資源を循環させる

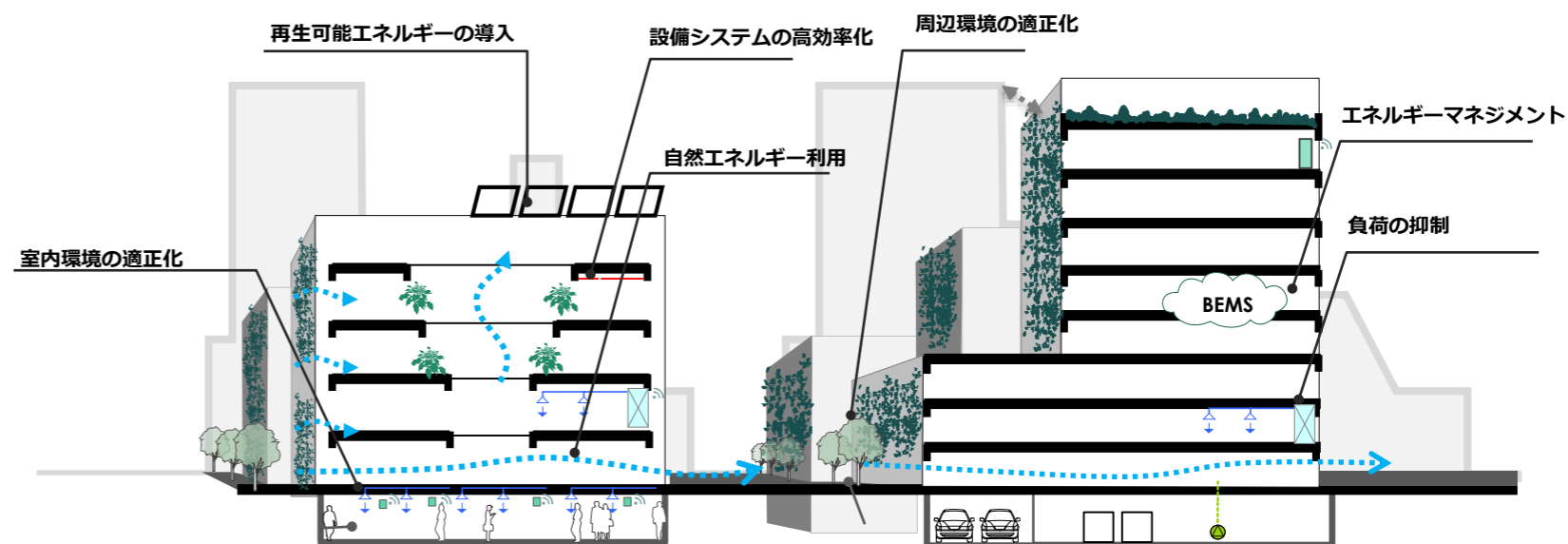
・雨水の適正な管理による都市の健全な水環境を実現し、下水等に流入する雨水流出量の抑制する。  
 ・下水道、河川等への雨水の集中的な流出の抑制のため建物敷地内の“蓄雨（ちくう）”を推進する。業務建物内では雨水をトイレ等の洗浄水として利用する。家庭では、雨水をガーデニング等に利用する。



雨水利用した水資源の循環の取組  
 (出典：国土交通省)

### ③ 建築物等の脱炭素化のための設計・運用改善手法の例

	①パッシブデザイン			②アクティブデザイン		③エネルギーマネジメント	
	周辺環境の適正化	負荷の抑制	自然エネルギー利用	室内環境の適正化	設備システムの高効率化		再生可能エネルギーの導入
業務建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外環境の適正化（敷地特有の気象条件に調和した建物配置・建物形状）</li> <li>外構計画の適正化（緑化等を確保して敷地内を涼しく保つ）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>日射の調整（外ルーバー・庇等）</li> <li>外皮性能の向上（Low-Eガラス、高断熱化等）</li> <li>外気負荷抑制（CO2濃度制御等）</li> <li>内部負荷低減（サーバーのクラウド化等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然採光／自然換気の活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ゼロエナジーバンド制御（無理のない範囲で温度や照度の目標値に幅を持たせる）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>照明ゾーニング制御</li> <li>高効率空調機器</li> <li>空調ポンプ制御の高度化（VWV・適正容量分割・末端差圧制御・送水圧力設定制御）</li> <li>空調ファン制御の高度化（VAV・適正容量分割）</li> <li>超高効率変圧器</li> <li>熱回収ヒートポンプ</li> <li>フリークーリング</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>太陽光発電設備の導入</li> <li>地中熱ヒートポンプの導入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>BEMS等を活用したエネルギーのモニタリング</li> </ul>
住宅		<ul style="list-style-type: none"> <li>日射の調整（バルコニー・すだれ・庇等）</li> <li>外皮性能の向上（Low-Eガラス、高断熱化等）</li> <li>気密性の向上</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>過剰な冷暖房の抑制</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高効率エアコン（トップランナー基準）の活用</li> <li>高効率給湯設備（エコキュート／エコジョーズ等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>太陽光発電設備の導入</li> <li>太陽熱給湯暖房システムの導入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>スマートメーターを活用した電力使用量等のモニタリング</li> </ul>



# 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

## 東西シンボル景観軸と緑のネットワークの形成

### ❶ 村岡城址から新駅、シンボル道路（仮）と周辺緑地へとつながる東西の景観軸を形成

- ・ シンボル道路（仮）沿いは壁面後退した民地部分と一体的な緑地空間を提供する。
- ・ 東西につながる建築物壁面や屋上空間も積極的に緑化する。

### ❷ シンボル道路（仮）、区画道路と周囲の道路空間の緑を連続的につなぐ

- ・ 緑陰の提供や四季の彩りなど街路空間の性格に合わせた道路景観を形成する。
- ・ 交差点など主要な結節点には象徴的な樹木を配置する。

### ❸ 街区内に緑の広場空間や歩行者通路を配置し、ネットワークの強化

- ・ 住宅、商業、業務街区における敷地内通路をつなぎ、緑のネットワークを形成する。
- ・ 敷地内の緑化率の向上により、緑の連続性を確保する。

## 南北を貫く3つの景観軸の創造

### ❹ 新庁舎、グラウンド、緑道と調整池が一体となった緑の景観を形成

- ・ 行政街区と緑道、調整池へとつながる緑の歩行者ネットワークを創出する。
- ・ 新庁舎や沿道の建築物は壁面緑化や屋上緑化によって緑豊かな景観を形成する。

### ❺ モノレール沿いに行政街区と駅前広場と一体となった緑の拠点を確保

- ・ 行政街区と駅前広場を一体的につなぐ緑豊かな広場を創出する。

### ❻ 柏尾川沿いに緑の連続性や周辺緑地への視点場を創造

- ・ 大街区では壁面後退部分を活用して緑の連続性の向上を図る。
- ・ 柏尾川沿いの建築物にはテラスを設けるなど眺望を楽しめる視点場を配置する。

## 生物多様性を育む環境の創出

### ❼ 周辺緑地をつなぐ生態系ネットワークの拠点を形成

- ・ 行政街区、調整池には生物多様性に配慮した植栽とする。
- ・ 柏尾川沿いや調整池など水辺に適した樹種を選定し生態系の連続性に配慮する。
- ・ 樹種の選定には周辺緑地の生態系との連続性に配慮する。

### ❽ 環境学習が可能な親水空間として活用できる緑地を確保

- ・ 中央の緑地や調整池にはレインガーデンなど環境学習が可能な緑を配置する。

### ❶ 村岡城址から新駅、シンボル道路（仮）と周辺緑地へとつながる東西の景観軸を形成

### ❷ シンボル道路（仮）、区画道路と周囲の道路空間の緑を連続的につなぐ

### ❸ 街区内に緑の広場空間や歩行者路を配置し、ネットワークの強化

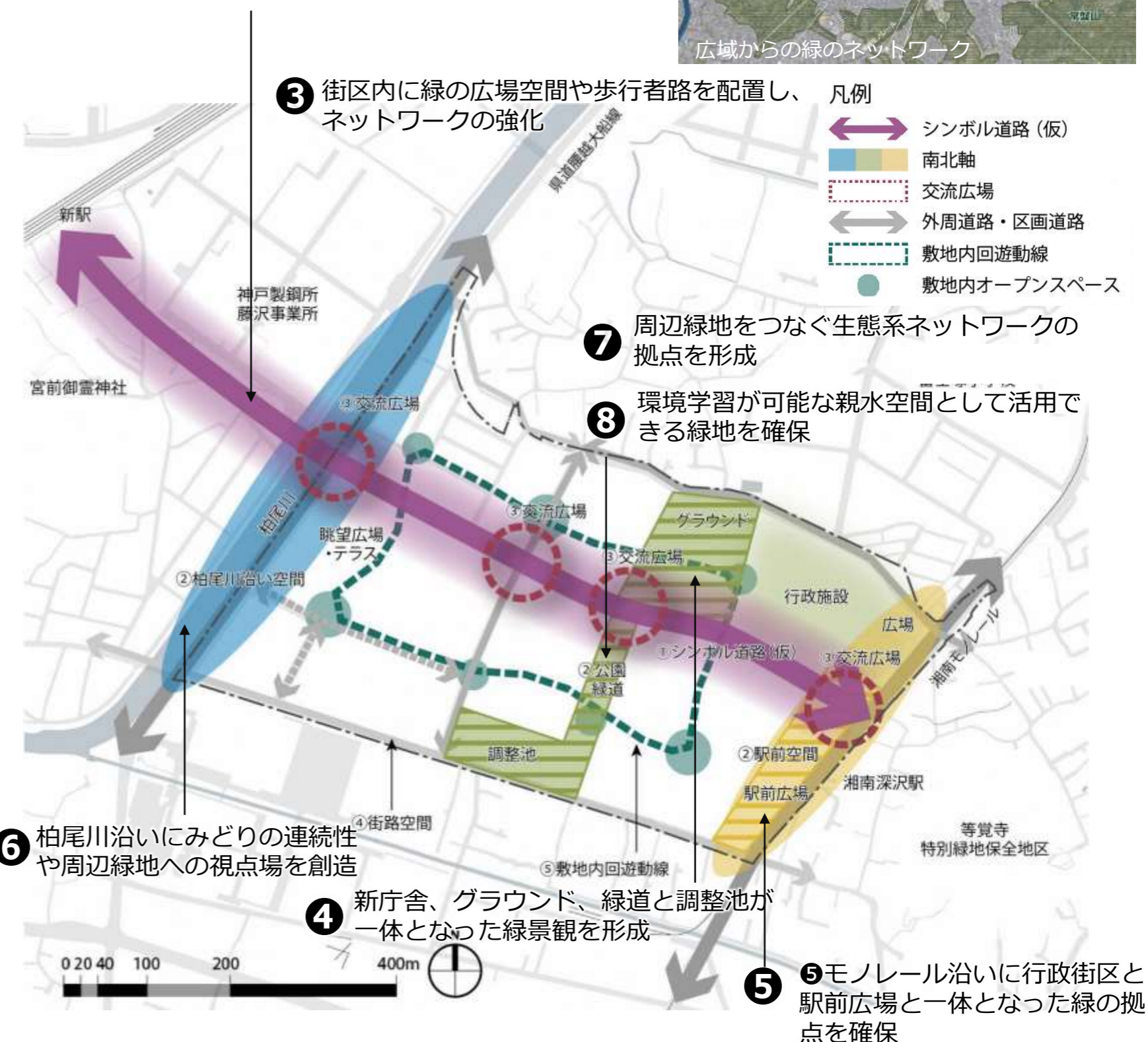
### ❼ 周辺緑地をつなぐ生態系ネットワークの拠点を形成

### ❽ 環境学習が可能な親水空間として活用できる緑地を確保

### ❻ 柏尾川沿いにみどりの連続性や周辺緑地への視点場を創造

### ❹ 新庁舎、グラウンド、緑道と調整池が一体となった緑景観を形成

### ❺ モノレール沿いに行政街区と駅前広場と一体となった緑の拠点を確保



# 1 歴史ある緑と調和した良好な都市景観の形成

## 歴史的資源、周囲の保全緑地や柏尾川と調和する魅力的な景観の形成

### ① 周囲の保全緑地と一体となったまとまりのあるスカイラインを形成

- ・ 地区内だけでなく、常盤山や鎌倉中央公園、等覚寺特別緑地保全地区などの丘陵地から、深沢地区、藤沢市側へ既存地形との連続性を考慮したスカイラインを形成する。
- ・ 地形に沿ったスカイラインを形成することで、柏尾川沿いの風の流れを地区内に引き込む。
- ・ 泣塔と周囲の緑が一体となった魅力的な景観を形成する。

### ② 近景・中景・遠景を考慮した眺望景観の創出

- ・ **近景**：シンボル道路（仮）など地上部の広場からは「宮前公園」への眺望を確保
- ・ **中景**：調整池周辺からは敷地南側の「手広・笛田特別緑地保全地区」、湘南深沢駅周辺の広場や住宅からは東側の「等覚寺特別緑地保全地区」への眺望を確保
- ・ **遠景**：商業施設の屋上や、行政街区の屋上からは「富士山」、「丹沢山地」への眺望への配慮

## 鎌倉らしいヒューマンスケールに配慮した界隈性の感じられる都市景観の形成

### ③ 道路・緑地と一体となった滞留空間（壁面後退・まちかど広場）の確保及び活用

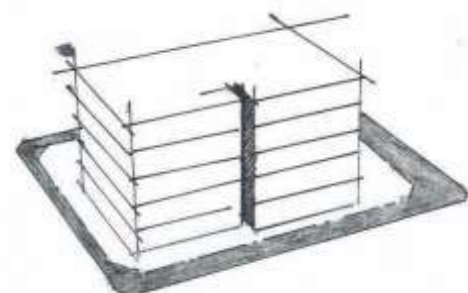
- ・ シンボル道路（仮）沿いの賑わいを形成するため、交差点部等での低層部の建物用途に応じた多様な滞留空間を確保する。
- ・ 建築物と外構や公共空間等の境界部「敷き際」は連続性に配慮した設えとする。
- ・ 行政街区や調整池等の緑地空間沿いでは軽いスポーツなど人々の活動を支援するための空間を確保する。

### ④ 空への開放感に配慮したまち並みを形成（中層以上の壁面を後退）

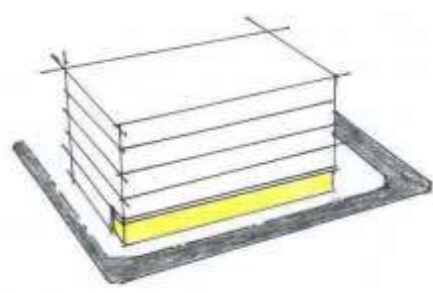
- ・ シンボル道路（仮）沿いや駅前広場など主要な歩行空間沿いの建築物は中層以上の壁面を後退し、壁面からの圧迫感を軽減することで、開放的な景観を形成する。

### 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を形成

- ・ 長大な壁面の連続を避けるため、建築物を分棟するか、一定の長さごとに分節する。
- ・ 低層部の開口率を多くとることにより、イノベーション交流など人々の活動を感じられる景観を形成する。



建物の分節による単調さの回避



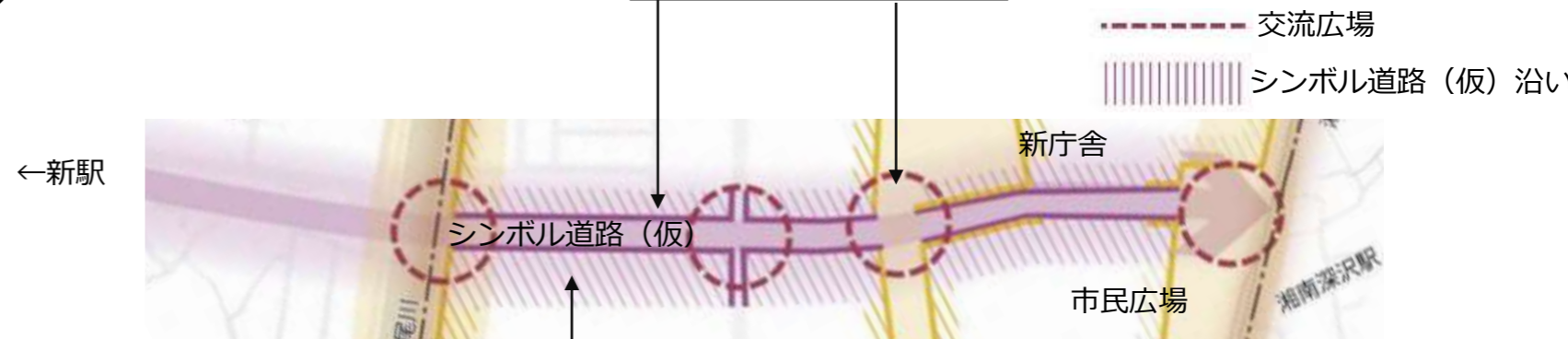
開口率の確保による賑わいの形成

### ① 周囲の保全緑地と一体となったまとまりのあるスカイラインを形成

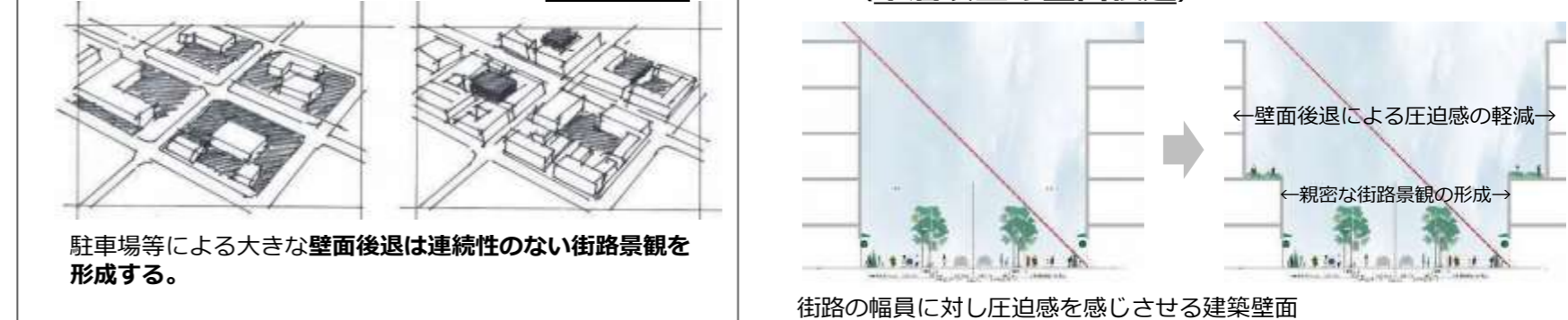
### ② 近景・中景・遠景を考慮した眺望景観の創出



### ③ 道路・緑地と一体となった滞留空間（壁面後退・まちかど広場）を確保及び活用



### ④ 空への開放感に配慮したまち並みを形成（中層以上の壁面を後退）



壁面位置の指定による親密な街路景観の形成（壁面後退）

駐車場等による大きな壁面後退は連続性のない街路景観を形成する。

街路の幅員に対し圧迫感を感じさせる建築壁面



# 12 新たな拠点にふさわしいまち並みの形成（1）



自然環境と調和されたまち並みの形成イメージ

## 風格と活力を備えたまち並みの形成

### ① 素材・ディテール・植栽の構成に配慮

- 低層部のファサードは、軒下の連続性や建具等を意識した設えとする。低層部のファサードは、大きな開口部を原則とし、端正で単純な構成に「和」を意識しつつ現代的な設えとする。
- 石や木など自然素材の積極的な活用を推奨する。



石材の外壁（大阪市）



煉瓦の外壁（千葉県）

- ファサードを引き立てる緑による演出を行う。



植栽と調和された建築物壁面（鎌倉市）

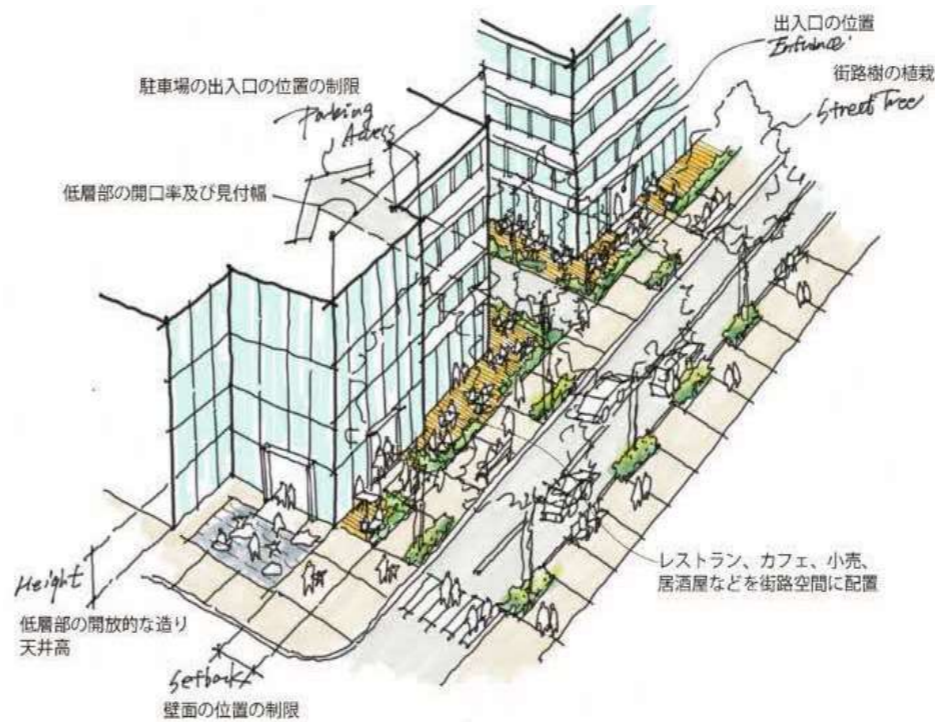


自然素材を生かした建築物壁面（横浜市）



植栽による魅力的な景観の形成（鎌倉市）

### ① 素材・ディテール・植栽の構成に配慮



落ち着いた色彩

大きな開口部・揃った軒線

低層商業及び住宅（倉敷市）



魅力的な看板

大きな開口部とショーウィンドーの照明

商業及び業務（千代田区）



圧迫感を感じさせない低層部の高さの統一

壁面の素材・色彩の誘導

開口率が低い壁面

魅力的な広告看板類

軒線高さの統一

開放感のある建物内の壁面後退

壁面線の統一

商業地区の誘導例（松本市）



大きな開口部・揃った軒線

壁面後退部の植栽

業務（千代田区）

※  
 ディテール：建築やインテリアにおける、小さな部分、細かな部分のこと。  
 ファサード：建物の正面のこと。デザインなどにおいて重要な面を有しているものであれば、側面や背面にかかわらずファサードと呼ぶ場合もある。

# 12 新たな拠点にふさわしいまち並みの形成（2）

## 風格と活力を備えたまち並みの形成

### 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を誘導

- ・ 低層部は落ち着いた、温かみや深みを感じる色相調和を図るものし、自然素材色を積極的に活用する。
- ・ 中層部は周囲のまち並みや自然景観と調和する温かみのある色相調和を図るものとする。
- ・ アクセントカラーを使用する場合、基調色との比率に配慮する。

#### <建物色彩の例>

- ・ 外壁 色相0YR~5Y 彩度6以下
- ・ 屋根 色相0YR~5Y 明度6以下 彩度4以下
- ・ 低層部のみ アクセントカラーは外壁以外の建具など最小限とする
- ・ のれんや看板等点景に素材以外の色彩を用いる場合には、原則「日本の伝統色」とする。

### ③ 広告看板・サインや照明等により深沢の魅力を引き立てる景観を創出

- ・ 賑わいのある低層部など歴史、文化性に配慮した魅力ある広告看板を掲出する。
- ・ 水や緑などの自然景観や人々の都市活動を引き立てる演出性の高い夜間景観を創出する。

#### <屋外広告物>

- ・ 建築物と一体的なデザインとする。彩度6以下原則2色程度とする。
- ・ 原則、切り文字、チャンネル、ネオン管等とし行灯式の看板としない。
- ・ 照明はバックライトや外照式等間接照明式とする。

#### <（案内・誘導）サイン>

- ・ 自然系素材を活用するなど建築物と一体的な意匠とする。
  - ・ できる限り道路附属物や建築物等に付帯させることとする。
  - ・ グラフィックレイアウトの原則、色彩、書体などを統一する。
- （鎌倉市公共サインガイドラインに準拠）

#### <照明>

- ・ 低位置照明、ライトアップによる反射光、ブラケット照明や行灯型など多様な光による演出を行う。
- ・ 落ち着いた景観を演出する光源を採用する。
- ・ タイマーによる制御、調光可能とするなど節電に配慮する。



魅力的な広告物（中央区）

自然素材を用いたサイン（松本市）

演出性の高い夜間景観の形成（西宮市）

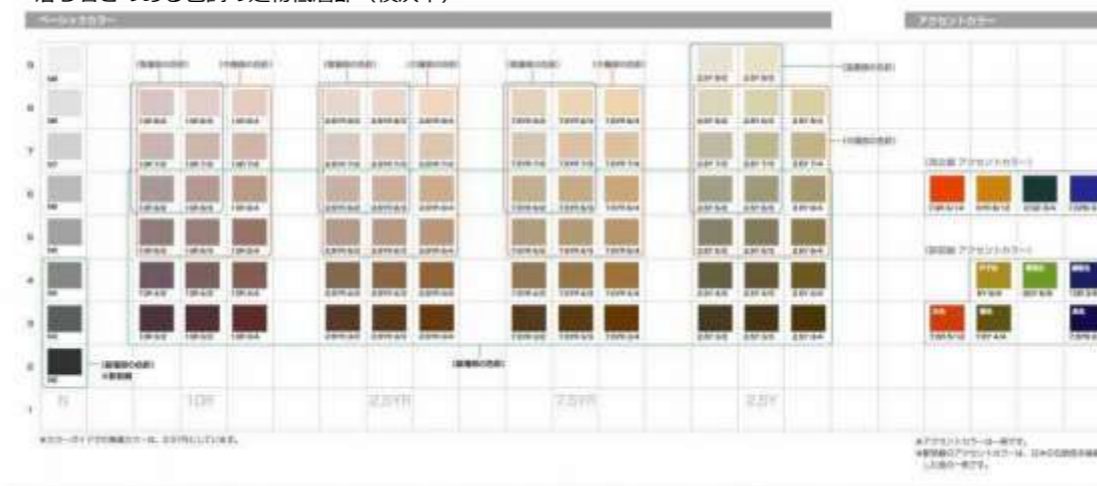
### ② 周辺のまち並み、自然景観や歴史文化性に調和した建築物の外壁等の色彩を誘導



落ち着いた色調の建物低層部（横浜市）



統一感のある色調の住宅（倉敷市）



建物色彩ガイドラインの例（足立区）↑



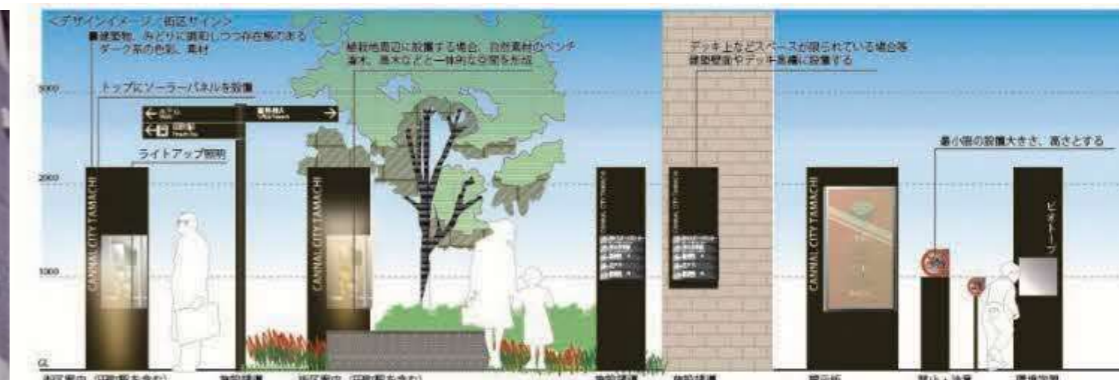
低層部のアクセントカラー（中央区）



### ③ 広告看板や照明等により深沢の魅力を引き立てる景観を創出



建築壁面付帯サイン（千葉市）



案内誘導サインデザインガイドラインの例（港区）

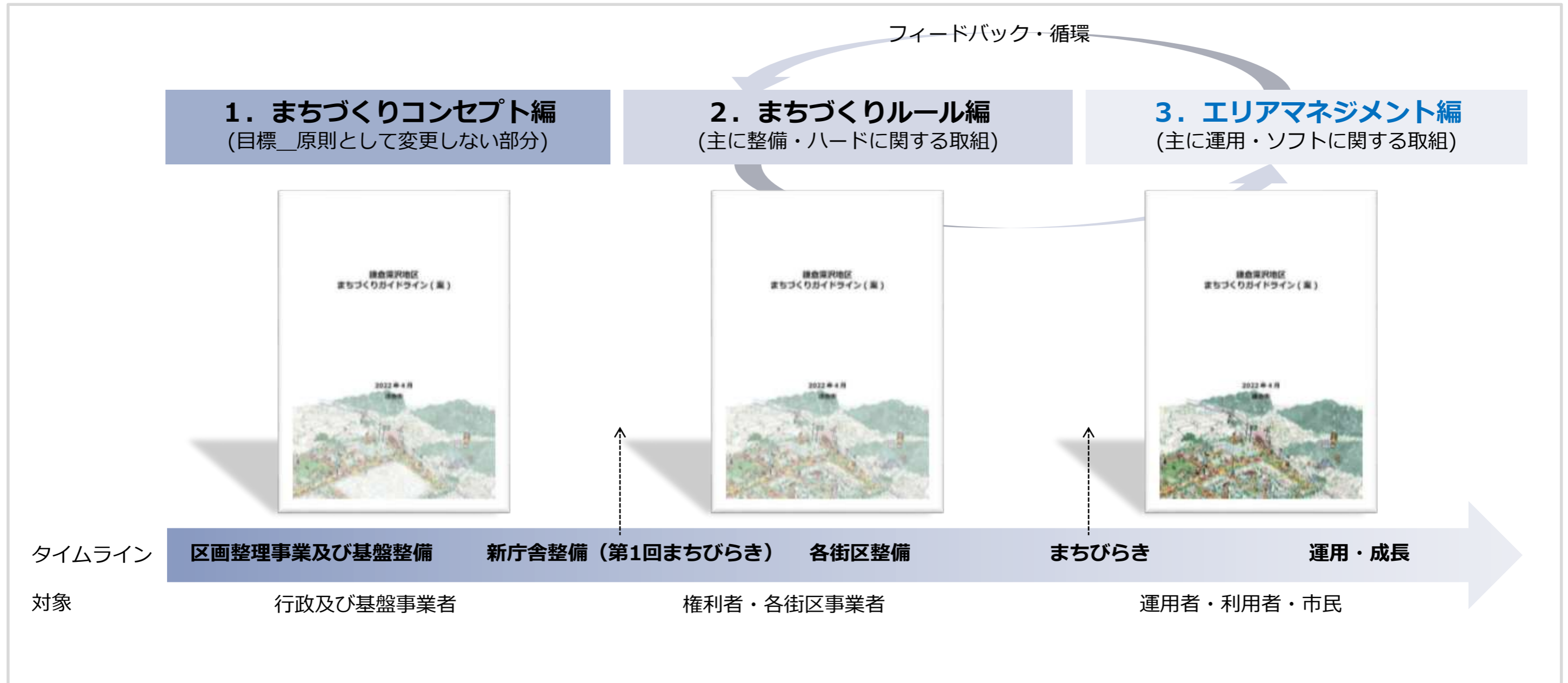
※ ブラケット照明：壁面、柱などに取付ける照明器具。

# 3

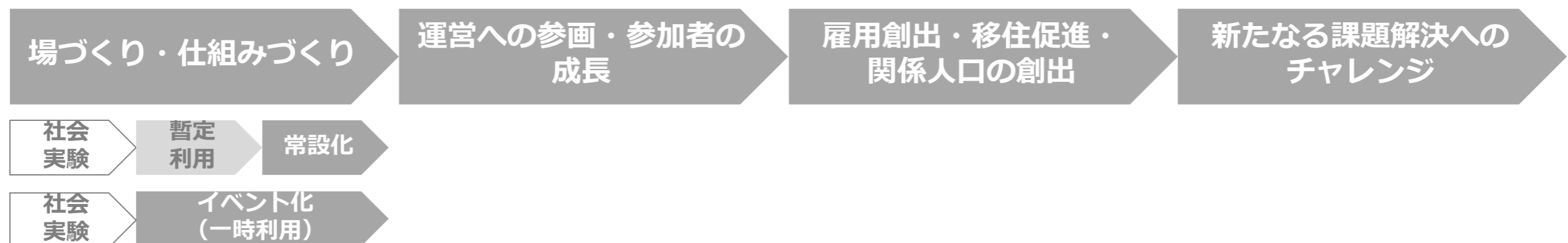
エリアマネジメント編概要

# 3-1. エリアマネジメントの位置づけ

## ■ 鎌倉深沢地区 まちづくりガイドラインにおけるエリアマネジメントの位置づけ



## ■ エリアマネジメントのタイムライン



## 3-2. エリアマネジメントの目的

### ■エリアマネジメントとは

「地域の価値を維持、向上させ、また新たな地域価値を創造するための市民・事業者・地権者などによる連携をもとに行う主体的な取組とその組織、官民連携の仕組みづくり」です。官民を越えて横に連携し、みんなで、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く活動です。

### エリアマネジメントで行われる主な事業項目

エリアマネジメントで行われる活動、事業は収益を生むもの、生まないものなど多岐にわたり、事業の性格や目的に応じた組織によって取り組む必要があります。

#### <活動例>

- まちの将来ビジョンやガイドラインの作成
- イベント等の賑わい事業
- SNSやホームページによる情報発信
- 防犯、防災活動や清掃など環境の維持管理
- 公共空間（道路・公園・河川）の維持管理及び利活用※
- 地域交通サービスの実施、運営
- 民間施設、屋内スペース、屋外空間の利活用
- こども・高齢者の居場所づくり、子育て支援、介護サービス提供、健康活動イベントなど

※2011年に**道路占用許可**の特例が認められ、公共空間の利活用の事例が急増しました。

#### <道路を活用した地域活動の例>

収益活動、非収益活動、または両方の活動を組み合わせたもの、どれも対象となります。

- オープンカフェ
- 休憩施設
- コミュニティサイクル
- 街路市
- 売店
- 歩行者天国
- 祭り
- パレード
- ストリートライブ
- ミスト装置
- 音響装置
- 広告版



公共空間広場におけるイベント（渋谷区）



道路空間の利活用（東京都千代田区）

### ■深沢の目指すエリアマネジメント（鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン基本方針）

#### 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。

#### 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組ます。
- ・ 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促します。

- ・ 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。



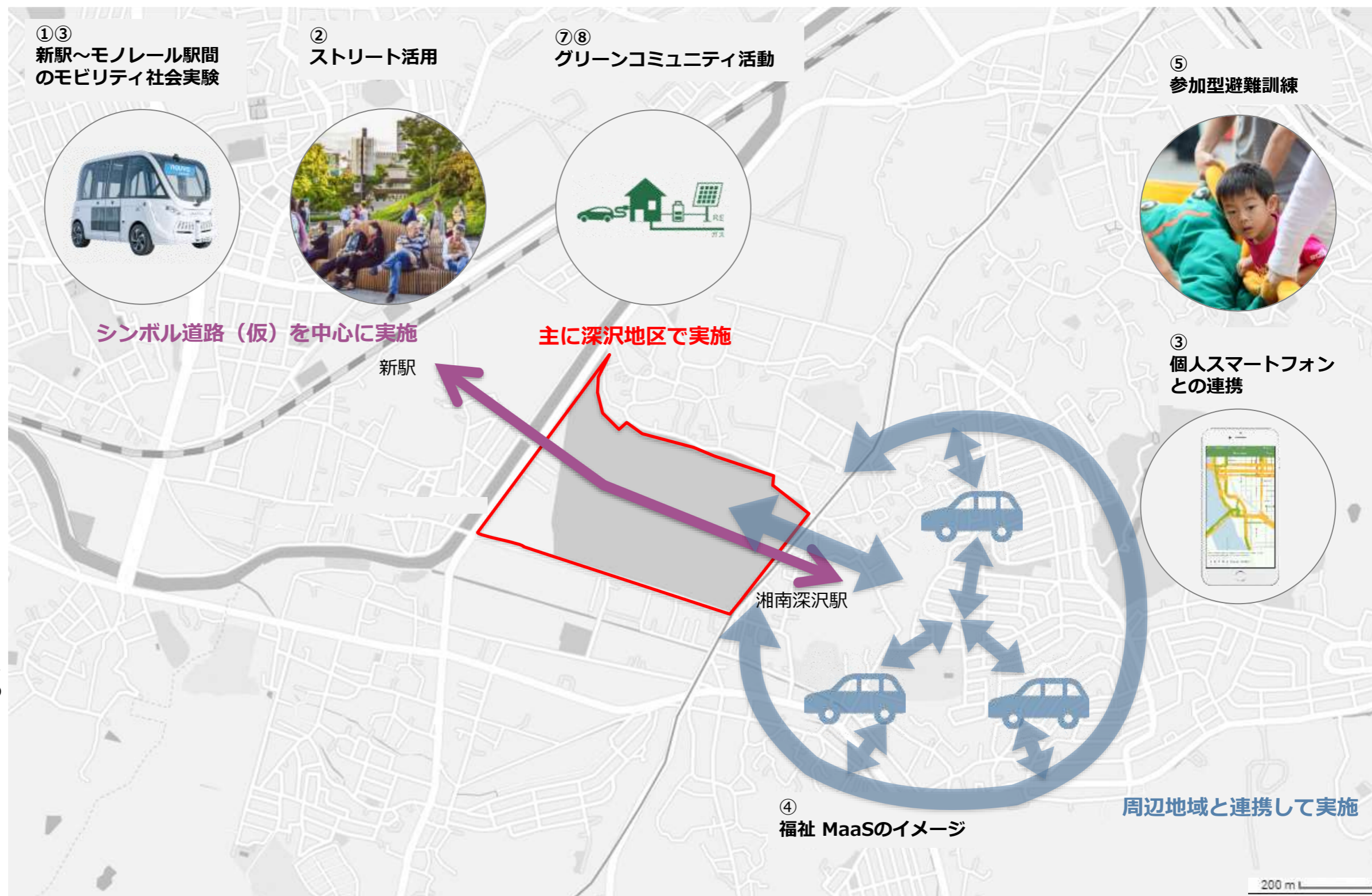
3つの視点を実現する  
エリアマネジメントのターゲット

※  
ビッグデータ：膨大かつ多様で複雑なデータのこと。スマートフォンを通じて個人が発する情報、カーナビゲーションシステムの走行記録など、日々生成されるデータの集合を指し、単に膨大なだけではなく、非定形でリアルタイムに増加・変化するという特徴がある。

### 3-3. 深沢地区のエリアマネジメントイメージ

- 地区のポテンシャルを最大限に活かすため、まちの各要素をオープンスペースでつなぎ骨格を形成します。
- オープンスペースの骨格を中心にまちづくりルールを適用し、さらに多様なエリアマネジメント活動を中心に積極的な活用と促すことで、<公共空間から多様な活動や取組が展開され、ウェルネスを実現するウォーカブルなまち>を目指します。

ウェルネスを実現するウォーカブルなまちを創る  
8つのエリアマネジメント（案）



- 賑わい
- 移動
- 防災・環境
- 緑・景観

1. シンボル道路（仮）・オープンスペースを中心としたエリアマネジメントの展開
2. タクティカル・アーバニズム
3. 新モビリティ社会実験と展開
4. 地域のニーズに応える福祉 MaaS
5. 参加型避難訓練を中心とした防災エリアマネジメント
6. 環境エリアマネジメント事例
7. グリーン・コミュニティを育てるエリアマネジメント
8. 緑・景観関連のエリアマネジメント事例

- 賑わい
- 移動
- 防災・環境
- 緑・景観

# 1 シンボル道路(仮)・オープンスペースを中心としたエリアマネジメントの展開

## ニューヨーク市「プラザ・プログラム」

■活動内容  
まちの主角を歩行者とし、多彩な広場を計画(約70か所)。

1. 車道や駐車空間を「プラザ」化。公園、駅、文化施設の近くやメインストリートの交差点等が対象。
2. 「プラザ」の基本要素は、可動イス、車止めにもなる植栽鉢や大きな石。



■運営組織・財源  
ニューヨーク市交通局とパートナーの民間組織10者(BID、公園管理団体、環境ボランティア等)

- 賑わい
- 移動
- 防災・環境
- 緑・景観

# 2 タクティカル・アーバニズム

## タクティカル・アーバニズムとは

■タクティカル・アーバニズムとは  
「まずは市民の手で小さなアクションを起こし、長期的な変化やムーブメントにつなげよう」という、プロジェクトベースのまちづくりの考え方。

- 活動内容事例
1. バンクーバー「シティリペア」  
建物を触ると費用がかかるため、道路のベンチを設置。居心地のよい空間することで人が集まり、コミュニケーションが生まれ、サードプレイス(自宅でも職場でもない第3の場所)を形成。
  2. ストリートピアノ
  3. 路肩駐車スペースの臨時カフェ化

■運営組織・財源  
バンクーバービエンナーレ非営利の慈善団体。助成金、企業スポンサー、現物贈与、慈善寄付を通じての資金提供、各展示会でのアート販売収益。



図7 タクティカル・アーバニズムのサイクル(出典:金山敬祐「タクティカル・アーバニズム」(P.19) © 2019)



- 賑わい
- 移動
- 防災・環境
- 緑・景観

# 3 新モビリティ社会実験と展開

## 各都市の事例

■三菱商事：鎌倉/藤沢エリアにおけるスマートシティの実現に向けた実証実験  
・湘南鎌倉総合病院、湘南アイパーク、三菱電機、マクニカが共同で、湘南アイパークの敷地内において自動運転技術と医療を組み合わせたサービスに係る実証実験を実施



■ポートランド：「マイクロモビリティ」向けのデータサービス事業  
・自転車、電動キックスクーター等が対象  
・市の交通当局であるPBOT (Portland Bureau of Transportation) が支援  
・スマートフォン上のアプリで走行状況を確認  
・GPSの位置データから乗車履歴を収集



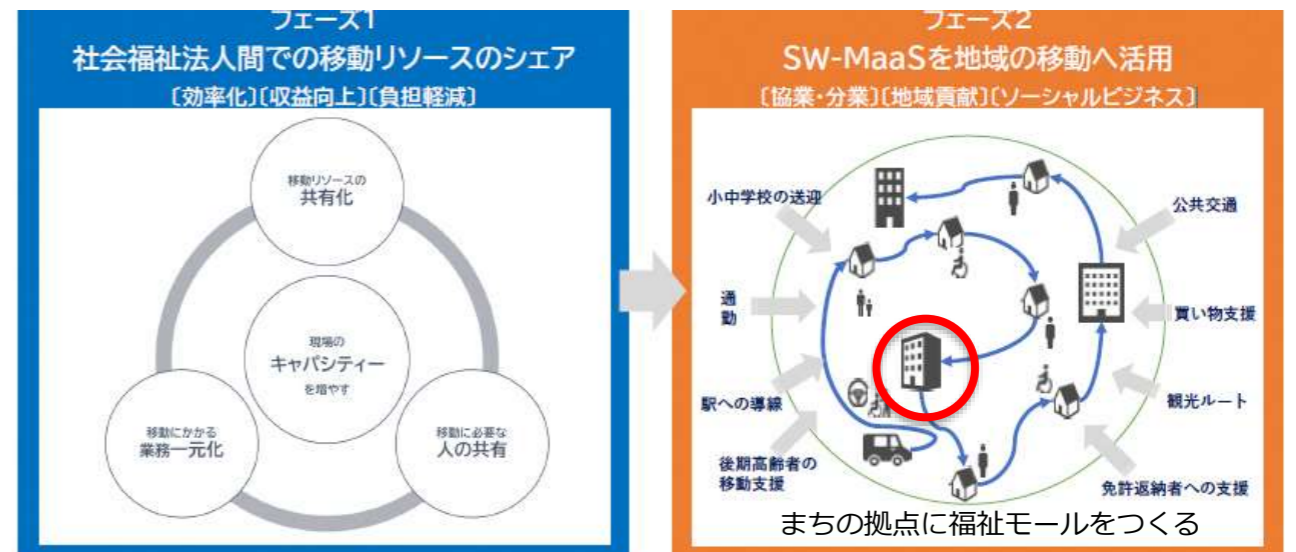
- 賑わい
- 移動
- 防災・環境
- 緑・景観

# 4 地域のニーズに応える福祉MaaS

## 福祉法人の連携から社会の連携へ

■福祉版移動シェアサービスSW MaaS (Social welfare Mobility as a service)  
・福祉事業における移動(送迎・通勤・お出かけ)資源をシェアする仕組み  
・福祉版移動シェアサービス(自家用車・バスなど)、福祉モールの展開

出典：一社法人 SMART ぷくしゅぽ



- 賑わい
- 移動
- 防災・環境
- 緑・景観

# 5 参加型避難訓練を中心とした防災エリアマネジメント

## 楽しい参加型防災訓練

- 楽しみながら行う防災訓練
  - ・ 防災訓練におもちゃと一緒に参加できる。
  - ・ 周辺町内会の防災訓練とも連携。
- キャンプによって災害時に必要なことを学ぶ。
- 段ボールでものづくりを通して、避難生活のQOLを考える。
- 「逃げ地図」作成ワークショップ
  - ・ 目標避難地点までの時間を色鉛筆で塗り分ける手づくりの地図
- 「防災小説」作成ワークショップ
  - ・ 自身が災害に遭遇することを「自分ごと」として考えることを目指した教材
- 在宅避難マニュアルの配布



出典：NPO法人プラスアーツ



出典：サクラボックス株式会社

出典：NPO法人プラスアーツ

- 賑わい
- 移動
- 防災・環境
- 緑・景観

# 7 グリーン・コミュニティを育てるエリアマネジメント

## 仙台グリーン・コミュニティ推進協議会

- 活動内容
    - ・ 災害に強い地球に優しい低炭素まちづくりを目指し、エネルギー起源のCO2削減方策の提供及び長期インフラ停止時における最低限のエネルギー供給が可能な設備の提供を実現
    - ・ 建築物の維持管理のほか、他の地域におけるスマートシティ開発の補助。
1. 創エネ、省エネ、蓄エネ設備のリース
  2. 高圧一括受電サービス提供
  3. 水と低温水の提供サービス
  4. エネルギー管理システムによるエネルギーの見える化サービス及びエネルギー需給制御サービス
  5. 施設維持管理メンテナンス業務
  6. 前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業



- 賑わい
- 移動
- 防災・環境
- 緑・景観

# 6 環境エリアマネジメント事例

## 環境省「いい感じのまちづくり」テキスト

- 活動内容
  - ・ 人の感覚（五感など）という視点からまちを見つめ直すことにより、身近な環境の“いい感じ”を再発見したり、新しく作り出していく手がかりを探る。
  - ・ いい感じ、が環境のセンサー。音、香り、光、熱といったモノ・カタチではない環境の物差しを使う。
  - ・ 感覚環境のモノサシをまちづくりに活かす。

- 実践内容
    - ・ まちを歩きながら、音、香り、光、熱を発見する。
    - ・ 見つけてきた感覚環境を仲間と分かち合う。
    - ・ 感覚の複合化をまちづくりに活かす。
- 例) 情景、時間の変化、相乗効果



出典：環境省「いい感じのまちづくりテキスト」

- 賑わい
- 移動
- 防災・環境
- 緑・景観

# 8 緑・景観関連のエリアマネジメント事例

## 花のまちづくり“福岡”

- 活動内容
  - ・ 「花」による都市景観の形成、身体や精神面に対する効用、緑化によるヒートアイランド現象の緩和等の効果を暮らしの質の向上につなげる。地域の人たちが関わり合いながら取り組む「花のまちづくり」を行う。





## 3-4. エリアマネジメント組織体制イメージ（例）

### 組織形態・財源

#### ■法人

- ①NPO（事業収益、会費）
- ②社団法人（事業収益）

#### ■会費・管理費・組合費

- ③自治会・町内会（会費）
- ④商店街振興組合（組合費）
- ⑤団地管理組合（管理費等）

#### ■その他

- ⑥任意組織としてのまちづくり協議会  
（地権者が主に出資、**BIDとして行政が税金を徴収**）
- ⑦まちづくり株式会社（行政および民間が出資）
- ⑧産官学民連携（アーバンデザインセンター）
- ⑨クラウドファンディング
- ⑩メタバースによる課金

### 制度・財源

#### ■制度（民間が主に出資、行政にメリット）

- ①BID (Business Improvement District)  
主にビジネス地域において、資産所有者・事業者が、地域の発展を目指して必要な事業を行うための組織化と財源調達の仕組み。  
例：ブライアントパーク
- ②企業版ふるさと納税  
国が認定した地方公共団体の地方創生事業に対し企業が寄付を行った場合に、最大で寄付額の9割が軽減される仕組み。寄付および人材派遣型。
- ③SIB (Social Impact Bond)  
地方自治体が抱えている社会課題を民間企業に委託することで、革新的な事業の実施、さらにはコストの削減が期待される。まちづくりファンド等の可能性。

### 持続可能な運営体制にむけて（案）

#### ■サードプレイスづくり・運営内容

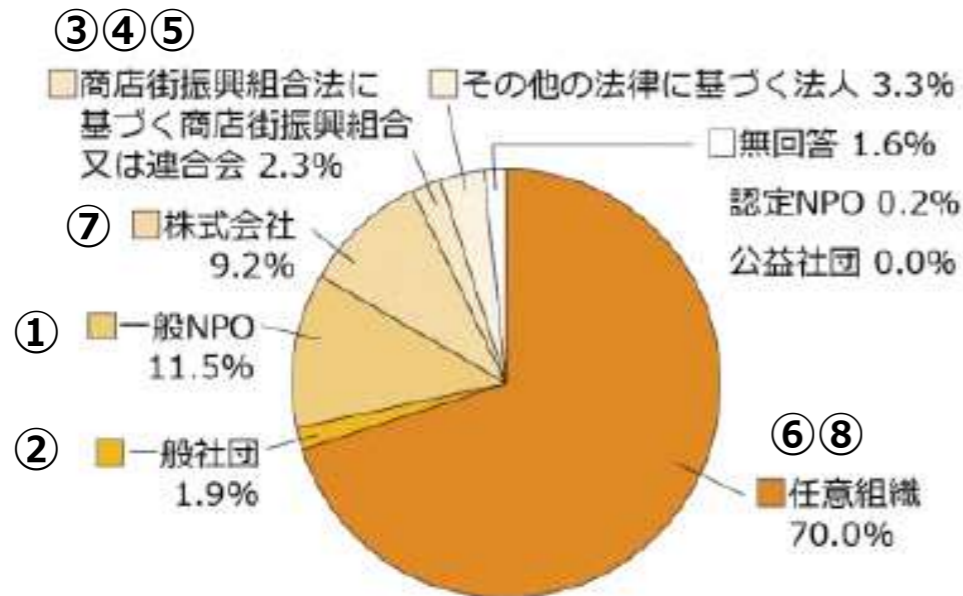
- ・人とつながれる居場所づくりを行います。
- ・市民が運営にチャレンジすることで、自分ごとになる賑わいまちづくりを実現します。
- ・人がつながる街を自分が動かしているというシビックプライドを形成します。
- ・年齢性別や世代を越えたつながりによるコミュニケーション能力の育成します。
- ・「ひとりひとりが主役になれる」大人も子供の世代を問わず気軽に参加できる仕組みを作り、誰も置いてきぼりにしないまちづくりを行います。

#### ■雇用創出・移住促進・関係人口の創出

- ・まちの賑わい拠点の運営者を育成します。
  - ①地元のネットワークの活用に向けて、若年層・中高年層などの幅を持たせた人材を採用し、教育機関とも連携します。
  - ②他県からも人材を募集します。参加者と運営者を含む関係人口（観光以上移住未満の地域と関わる人々）を創出します。
- ・イベントの定着化を図るため、地元関係者にも協力を仰ぎます。

#### ■その他

- ・公共的空間の空き時間の有効活用を図ります。
- ・多様なアクティビティに対応可能な場づくりを行います。
- ・イベント運営者や参加者への特典を付与し、自発的な参加を促します。

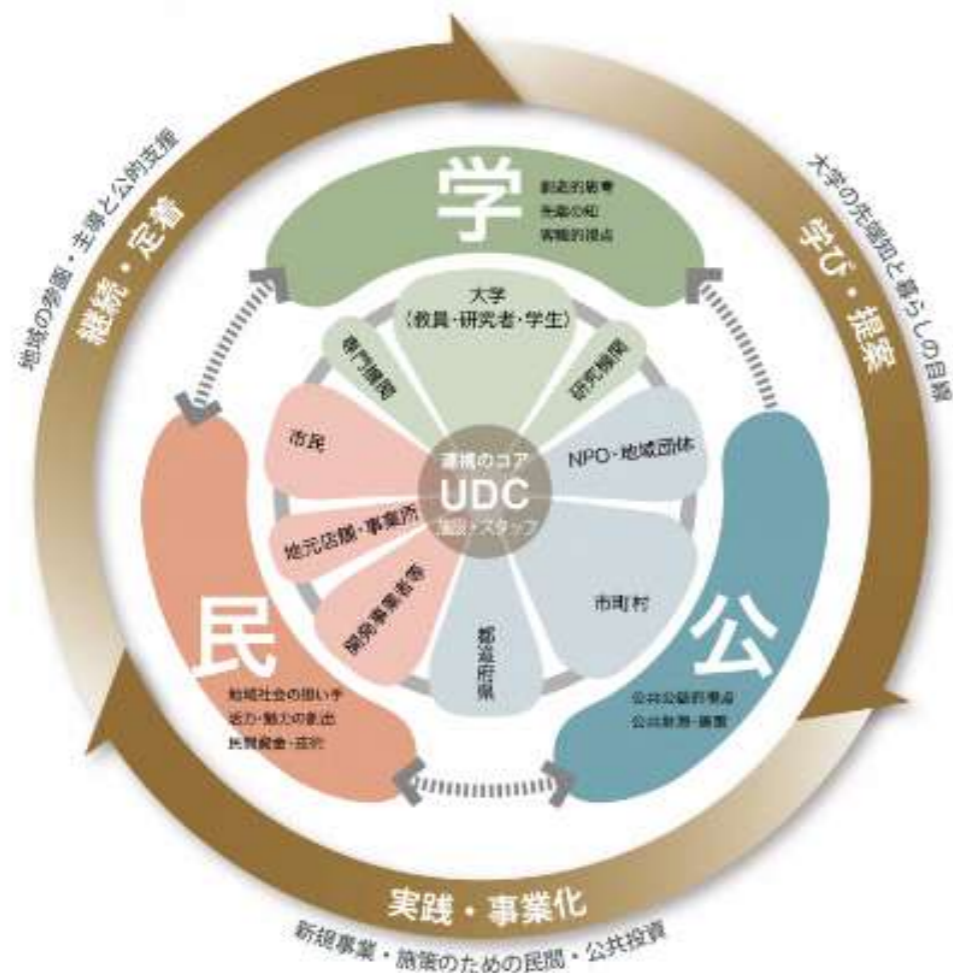


出典：「エリアマネジメントの実施状況と効果に関するアンケート調査」（2014年度。京都大学、国土交通省、和歌山大学の共同調査。対象は都市再生整備計画策定済の826市町村であり、回答数は746市町村。）

# 3-5. エリアマネジメント運営組織事例

## ■アーバンデザインセンター（UDC）

- UDCは、アーバンデザインセンター（Urban Design Center）の略称であり、2006年11月の柏の葉アーバンデザインセンター（UDCK）創設時に構想された、課題解決型＝未来創造型まちづくりのための公・民・学連携のまちづくりプラットフォームです。
- 行政都市計画や市民まちづくりの枠組みを超え、地域に係る各主体が連携し、都市デザインの専門家が客観的立場から携わる新たな形のまちづくり組織や拠点として、2021年4月現在で全国23拠点到展開されています。
- 「学」によるリーダーシップ、「民」による資金提供を行っています。



## ■これまでの組織とこれからのデザイン・マネジメント組織の方向性

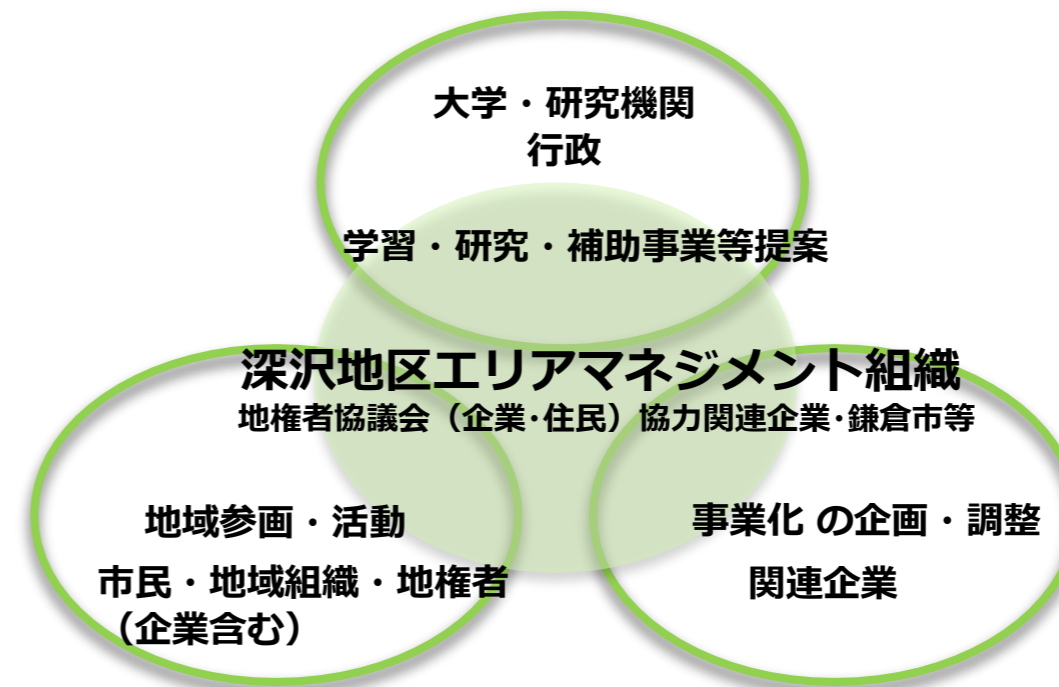
### ①エリアマネジメント協議会 商業・業務地区特定の民間組織

- ◆組織：地権者、事業者、タウンマネージャーの民間会員組織
- ◆機能：公共サービス低下に備え、行政に代わり地域ニーズに応えるサービス担手
- ◆理念：BID制度をモデルとする自主財源によるボトムアップ的な地区マネジメント  
例：大丸有まちづくり協議会、博多まちづくり推進協議会、We Love 天神協議会
- ◆運用（ソフト）がメイン

### ②アーバンデザインセンター 拠点地区特定の公・民・学連携組織

- ◆組織：行政、民間、大学、アーバニストの公・民・学共同組織
- ◆機能：センター機能（プラットフォーム、シンクタンク、プロモーション）
- ◆理念：自立的都市デザイン・マネジメント  
「公・民・学」連携による自立組織  
例：UDCK、UDCIC（新規開発型）UDCM、UDC2（中心市街地型）
- ◆民間が空間整備（ハードづくり）に投資している

## ■深沢エリアマネジメントのイメージ（案）



全体組織に多種多様な専門性を持つ人材を置く必要があります。

<例>

会計・事務、接客サービス、経済経営マーケティング、都市・建築デザイン、メディア、WEBデザイン、不動産、教育、医療福祉、健康スポーツ等

※ 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。  
 スーパーシティ：AIやビッグデータを活用し、社会のあり方そのものを変えていく都市のこと。より良い社会の実現を目指し、自動運転、行政手続き、キャッシュレス、遠隔医療、遠隔教育など、暮らしを支える様々な最先端のサービスを実装した「スーパーシティ」の取組が進められている。  
 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。