

鎌倉市深沢地区  
まちづくりガイドライン検討資料

2021年8月20日

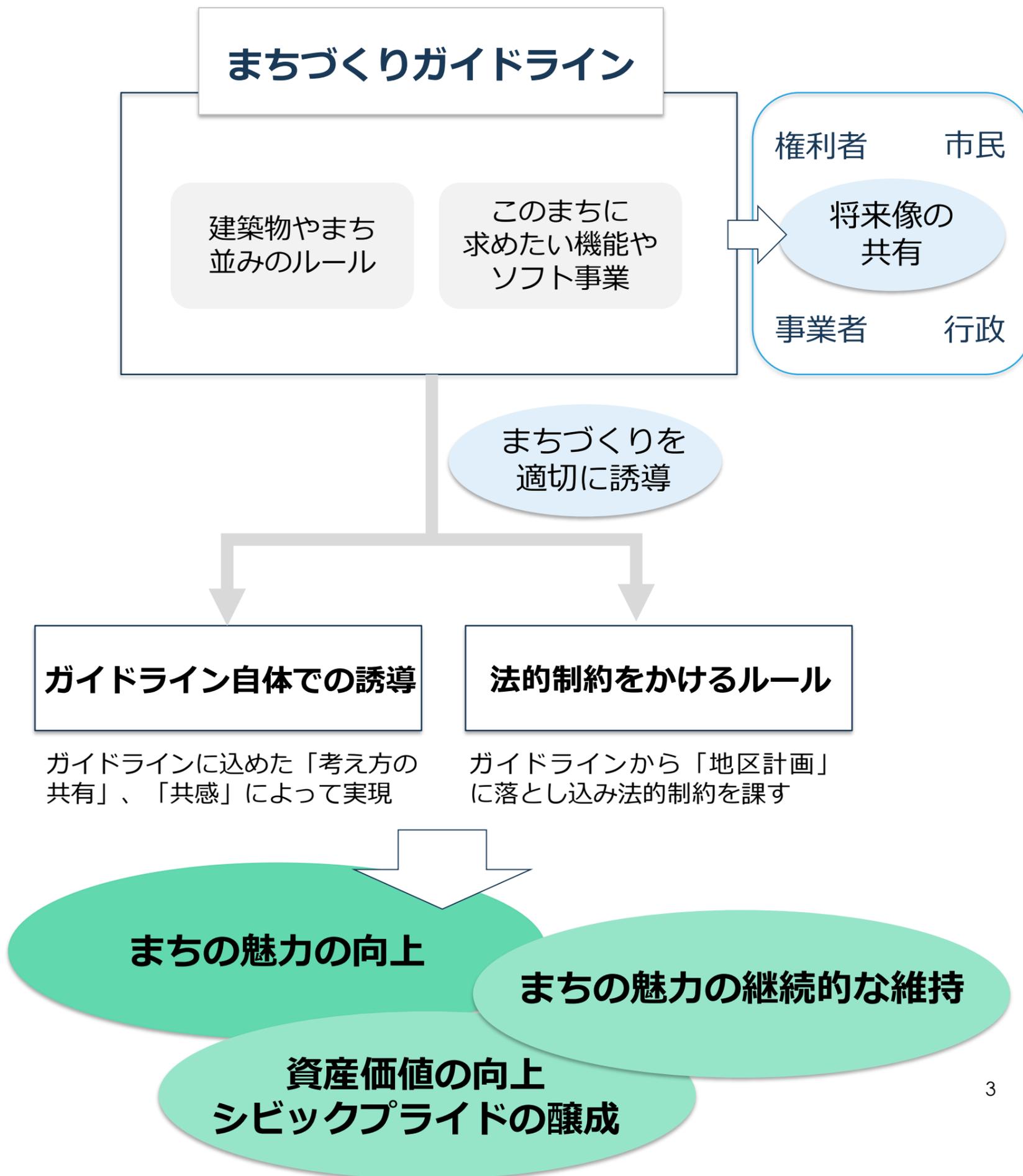
# 1

## まちづくりガイドラインの目的及び位置づけ

# 1. まちづくりガイドライン策定の目的

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、このまちに求めたい機能やソフト事業なども含めた具体的な方策を定め、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及び行政など、関係者間で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。

これによりまちの魅力を向上させると共に、まちの魅力を継続的に維持していくことを目的としています。

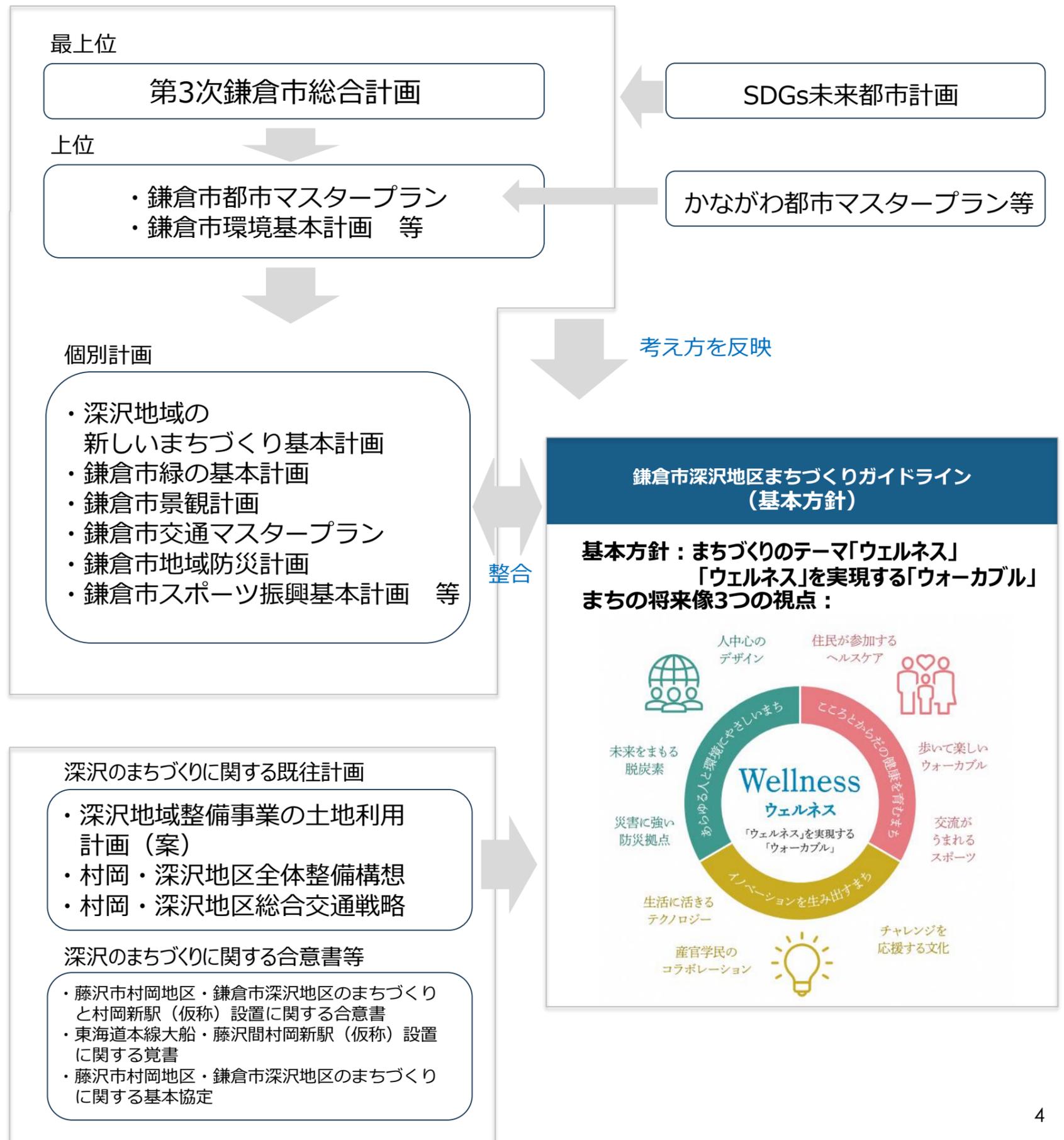


## 2. まちづくりガイドラインの位置づけ

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」整備と位置づけ、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るまちづくりに向け、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、市域全体の力を高めるまちづくりを目標に定めました。

また、平成27年9月に策定した鎌倉市都市マスタープランでは、基本理念として「暮らしに自然・歴史・文化がいきる古都鎌倉」と題し、本市の貴重な環境資源を次代に継承していくことを使命と捉え、谷戸や小路に連なるまち並みや緑に囲まれた環境をさらに洗練し、まち全体として公園的な環境を形成していくことが望ましいという考え方を示しています。そして深沢地区の新しいまちづくりについては、拠点とゾーンの整備方針において、人々が集まり活気のあるまちの実現、安全・安心なまちの実現、地域資源をいかした緑・水の豊かなまちの実現、環境と共生するまちの実現、公民連携により育てるまちの実現を整備の方向性として定めています。さらには、このまちづくりを深沢市街地域の地域別方針の目標のひとつとして掲げ、「市民のための深沢地域国鉄跡地周辺周辺のまちづくり」を通じて、多目的公園の整備、住宅供給、快適に歩くことができる空間整備等の取組を行うこととしています。

鎌倉市深沢地区まちづくりガイドラインは、市の個別計画のひとつとして、鎌倉市総合計画、鎌倉市都市マスタープランに、鎌倉市環境基本計画、鎌倉市公共施設再編計画を含めた上位計画や、鎌倉市SDGs未来都市計画等の施策目標を受け止め、その実現に資するものとする必要があります。また、まちづくりの検討と密接な関係性を有する鎌倉市緑の基本計画、鎌倉市景観計画、鎌倉市交通マスタープラン等との整合を図る必要があります。また、深沢地域のまちづくりについては、平成6年に市民懇話会からまちづくりの基本的方向に係る提言を受けて以降、市民参画を得ながら脈々と検討を重ねてきた経緯がありますので、「深沢地域の新しいまちづくり基本計画（平成16年）」、「村岡・深沢地区全体整備構想（平成20年）」、「村岡・深沢地区総合交通戦略（平成28年）」等の既往計画の内容を十分に踏まえなければなりません。



# 2

## 基本方針の振り返り

# まちづくりのテーマとまちの将来像 3つの視点

まちづくりのテーマ

## 「ウェルネス」

～健康な心身を維持・発展させる生活行動～  
～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～

||

### まちの将来像 3つの視点



### 新たな潮流

誰もが自分らしく、ともに生きる  
共生社会実現の期待

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

未来志向のまちづくりによる、Society5.0、  
スマートシティ/スーパーシティ構想実現への期待

本庁舎、消防本部等を備える防災拠点としての責務

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施策実装への期待

新時代のはたらき方を発信する、  
鎌倉テレワーク・ライフスタイル研究会の発足

スタートアップの集積など、  
地元民間活力と連携した官民連携、共創の取り組み

新たな価値を創造、発信する、  
鎌倉リビングラボの取り組み



↓  
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たまちづくり

# 1. 「ウェルネス」を実現する「ウォーカブル」とは

「歩くこと」から動き始まる、深沢のまちづくり  
まちの将来像3つの視点と掛け合わせ、  
居心地がよく歩きたくなる「ウォーカブル」な空間を創出

こころとからだの健康を育むウォーカブル  
自然と歩きたくなるまち



景観が整えられた魅力ある歩行空間（千代田区）

出会いと交流を生むウォーカブル  
「知」の交流がイノベーションを生み出すまち



誰でも立ち寄ることができるワークスペース（立川市）

人と環境にやさしいウォーカブル  
みどり豊かで歩行者にやさしいまち



沿道の緑豊かな広場（姫路市）

## ウォーカブルなまちづくりの先進事例

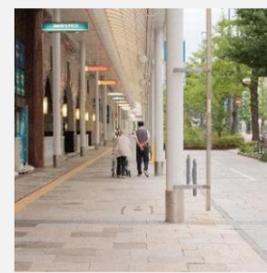
東京都  
丸の内仲通り



まちづくりのテーマ：都市の居間：アーバンリビングルーム

特徴：ヒューマンスケールの憩い空間の創出、安全性の確保、利便性の向上、快適性の深化、街の風格演出（車道と歩道の舗装統一 等）

松山市  
花園町通り



まちづくりのテーマ：賑わいと交流を育む「広場を備えた道路」

特徴：道路空間の再配分、シンボルロードにふさわしい景観整備、賑わいと交流の場づくり

姫路市  
ウォーカブル推進計画



まちづくりのテーマ：Walkable is Selectable（街に選択多様性をつくり、豊かな生活シーンを生む）

特徴：ウォーカブルな環境をつくる2つのアプローチ（交通制御、沿道活用）、ほこみち制度、パーソナルモビリティの導入 等

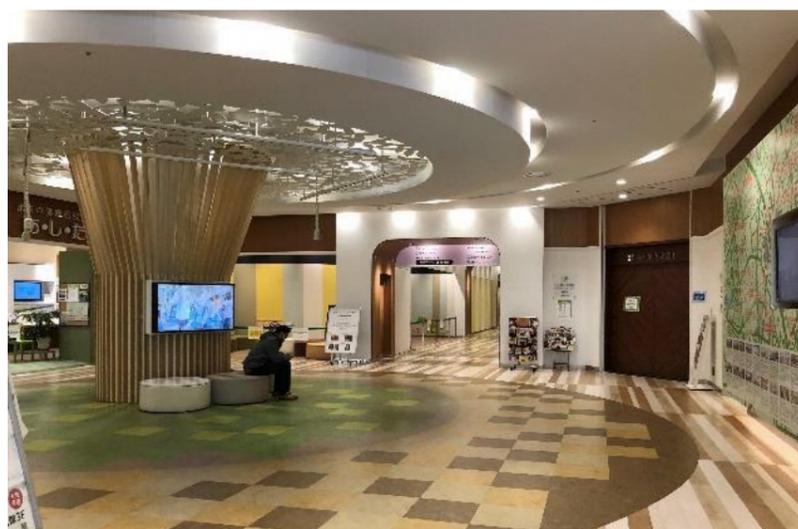
## 2-1. まちの将来像「こころとからだの健康を育むまち」とは

### 人々が日常的に健康づくりやスポーツに親しめるまち

地域が有する自然環境等を生かし、ウォークラブルな空間を整備するとともに、健康づくりや誰もが気軽にスポーツに親しめる都市機能の導入

#### 住民が参加するヘルスケア

生活と結びついたヘルスケアが実践されるまち



地域の健康を見守る総合健康施設（柏市）

#### 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ことができるまち



芝生広場でのヨガイベント（港区）

### ウェルネス事業やヘルスケア事業を活用したまちづくりの先進事例

#### 神戸医療産業都市



**まちづくりのテーマ：**①雇用の確保と神戸経済の活性化 ②市民の健康・福祉の向上 ③アジア諸国の医療技術向上への貢献  
**特徴：**産学官の連携、日本初のライフサイエンス（健康科学）分野のクラスター

#### 柏の葉 イノベーションキャンパス



**まちづくりのテーマ：**①新産業創造 ②健康長寿 ③環境共生  
**特徴：**商業施設屋上農園、地元農産物等も販売するマルシェ、「体験型貸農園」とその食材を使ったレストラン、「室内栽培」とその食材を使ったレストラン

#### 虎ノ門・麻布台 プロジェクト（森ビル）

**まちづくりのテーマ：**緑に包まれ、人と人をつなぐ「広場」のような街 - Modern Urban Village -  
**特徴：**住・働のすべてがウェルネスに繋がる仕組み（慶応義塾大学病院と連携した予防医療の提供、運動施設や健康食施設、広場や菜園の提供など）

## 2-2. まちの将来像「イノベーションを生み出すまち」とは

**産業、地域活動など様々な分野で豊かな人材が交流し、新たな価値、産業、技術を生み出すまち**

産業、地域活動など様々な分野で豊かな人材が交流するとともに、最先端のテクノロジーを用いたウェルネスを実感できる都市機能の導入

### 産官学民のコラボレーション

交流によるイノベーションを促進するまち



産官学民のコラボレーションによるリビングラボ（鎌倉市）

### チャレンジを応援する文化

人々のチャレンジを後押しするまち



次世代ワークプレイス（千代田区）

### 生活に生きるテクノロジー

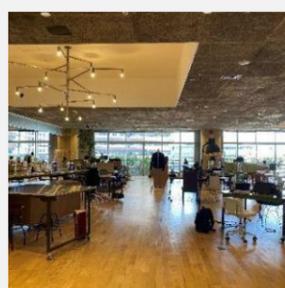
スマートな生活を実現するまち



生活を支えるシェアモビリティ（横浜市）

### イノベーションを生み出すまちの先進事例

#### 柏の葉 イノベーションキャンパス



まちづくりのテーマ：①新産業創造 ②健康長寿 ③環境共生

特徴：公民学連携（UDCK＝柏の葉アーバンデザインセンター）、オープンイノベーションラボ、まちの健康研究所、スマートセンター

#### 大阪うめきた 1期・2期地区



まちづくりのテーマ：1期：知的創造拠点「ナレッジキャピタル」、2期：「みどり」と「イノベーション」の融合拠点

特徴：ナレッジキャピタル、みどりと融合した都市空間、市民や企業がチャレンジできる場と仕組み

#### WOVEN CITY (TOYOTA)



まちづくりのテーマ：あらゆるモノやサービスがつながる実証都市「コネクティッド・シティ」

特徴：企業や研究者参画による実証実験（自動運転、パーソナルモビリティ、ロボット、AI技術など）、役割の異なる3つの道

## 2-3. まちの将来像「あらゆる人と環境にやさしいまち」とは

自然や歴史・文化を維持し、居心地が良く、多様な人々が安心して暮らし続けられるまち  
深沢の水とみどりを活かしながら、日常から災害時まで安全、安心で、居心地良く過ごせる空間の創出  
ZEB等の脱炭素の都市づくりに資する環境配慮型の建築物の導入

### 人中心のデザイン

車中心の都市デザインからの脱却



日常の憩いの場となる調整池（柏市）

### 未来をまもる脱炭素

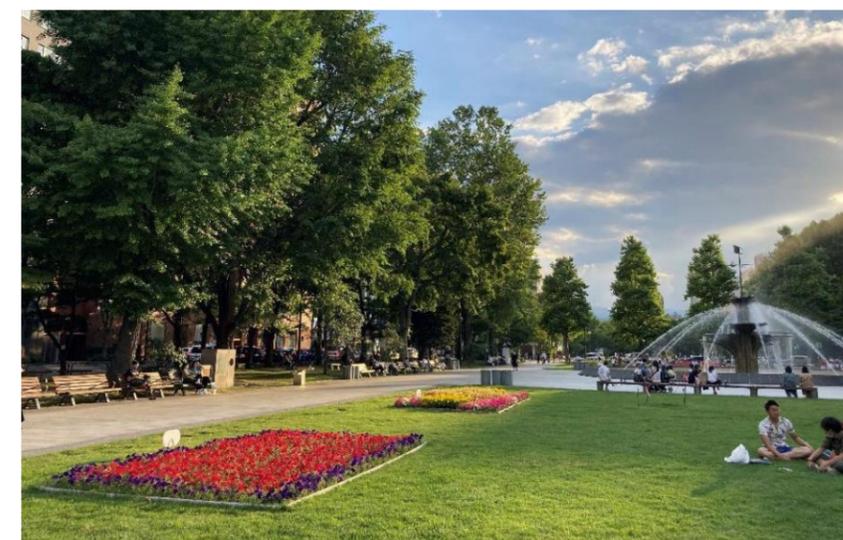
水とみどりを活かした空間、環境に配慮した建築物



省エネ認証制度「BELS」で5スター・『ZEB』を達成した三菱電機㈱「SUSTIE」（鎌倉市）

### 災害に強い防災拠点

安全で安心な生活を支える空間



都市の防災拠点となる大規模空間（札幌市）

### 人と環境にやさしいまちづくりまちづくりの先進事例

#### 柏の葉

#### イノベーションキャンパス

LEED=ND（街づくり部門/計画認証）

「プラチナ認証」取得

○公・民・学連携による先進的な街づくり

○自動車に依存しない街

○柏の葉ならではの革新的な取り組み

○生態系が保全された自然豊かな公園が隣接

○新建築物等に関わる一定レベルの環境性能基準への同意

まちづくりのテーマ：

①新産業創造 ②健康長寿 ③環境共生

特徴：防災機能と公共空間機能を兼ね備えた調整池



#### 横浜

#### みなとみらい21地区

まちづくりのテーマ：スマートシティまちづくり構想（エネルギー、グリーン、アクティビティ、エコモビリティ）

特徴：雨水貯留や保水機能の確保などグリーンインフラ施設としてグランモール公園を再整備



#### 南池袋公園

まちづくりのテーマ：都市のリビング

特徴：日常的な人々の憩い空間整備、豊島区庁舎と連携した災害拠点づくり



### 3. 将来像を支える「エリアマネジメント」とは

持続可能なまちの運営によって地域の価値を高める

「つくる」だけのまちづくりから、  
「つくり、そして育てる」まちづくりへと転換し、地域の価値を高める  
市民・地権者・事業者・行政等が主体的に参画する組織の実現



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

① まちの将来像 3つの視点を実現する  
エリアマネジメント

産官学民による、地域資源を活用した  
協働を通じた将来像の実現

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

賑わいと交流と  
予期せぬ体験を生み出す「場」づくり

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

持続可能なマネジメントを可能とする  
仕組み設計や活動支援、多様な主体参画の促進



□街路空間における健康イベント（丸の内仲通り）



□調整池親水空間におけるイベント（柏の葉地区）



□広場空間を利用した文化イベント（日比谷ミッドタウン）



□芝生広場でのヨガイベント（港区）

# 3

深沢で実現すべきまちづくりとは

# 深沢で実現すべきまちづくりの検討

八百年の時を経て、今なお人々を魅了し続ける「古都鎌倉」の中に、新たな拠点として、持続可能な都市経営を実現する「新都深沢」を築く。

## 1. 「自然環境」を踏まえたまち並みの検討

「蔵風得水」背後に高い山、左右に山並みを抱え河川を有して開けた土地

- ・ 周囲の丘陵や河川と調和した全体景観の形成
- ・ みどりを育み、そしてみどりに守られるまち並みづくり

## 2. 「歴史文化」を踏まえたまち並みの検討

「古都鎌倉」の都市構造、空間構成を活かしたまちづくり

- ・ 象徴的な都市軸（大路）と裏通り（小路）による賑わいの創出
- ・ 居心地が良く歩きたくなる「人間中心」の空間構成

## 3. 「社会経済」を踏まえたまち並みの検討

出会いと交流を生むイノベーティブな空間

- ・ 最先端ヘルスケア産業集積地の実現
- ・ 東海道本線新駅設置を伴う両市一体のまちづくり
- ・ 市全体の持続性を支える産業基盤、働く場の創出
- ・ 「SDGs共生みらい都市」としての持続可能なまちづくり

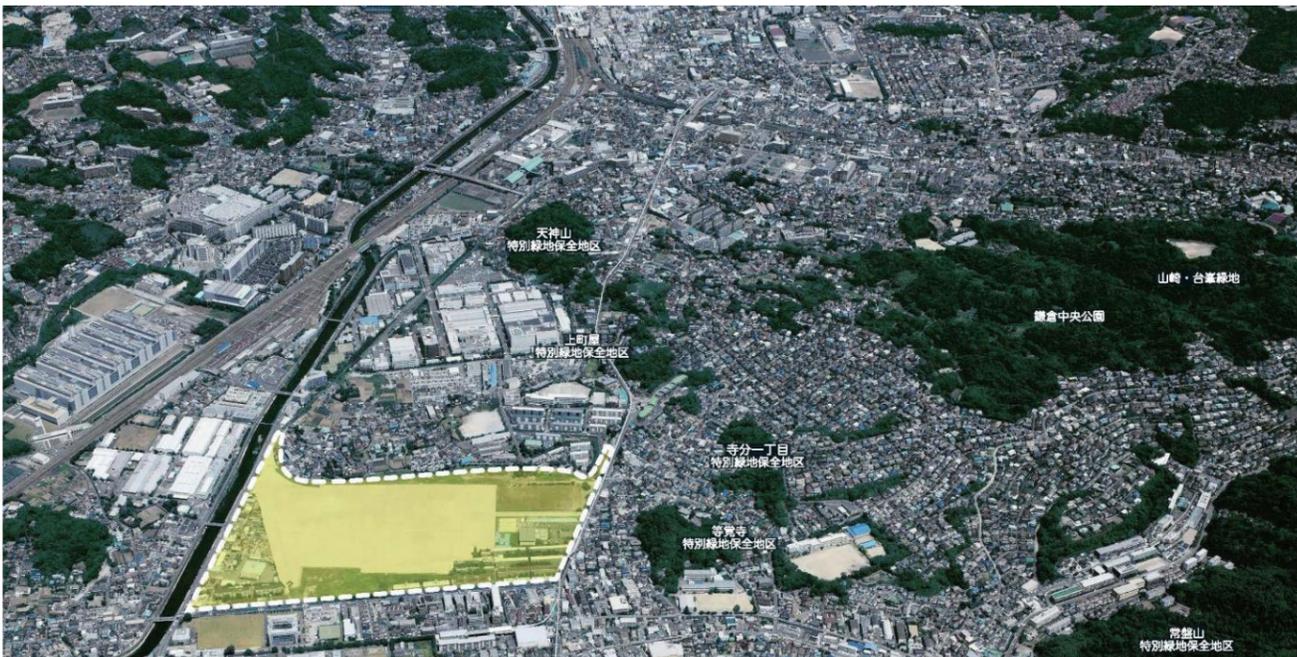
# 1. 「自然環境」を踏まえたまち並みの検討

「蔵風得水」 背後に高い山、左右に山並みを抱え河川を有して開けた土地

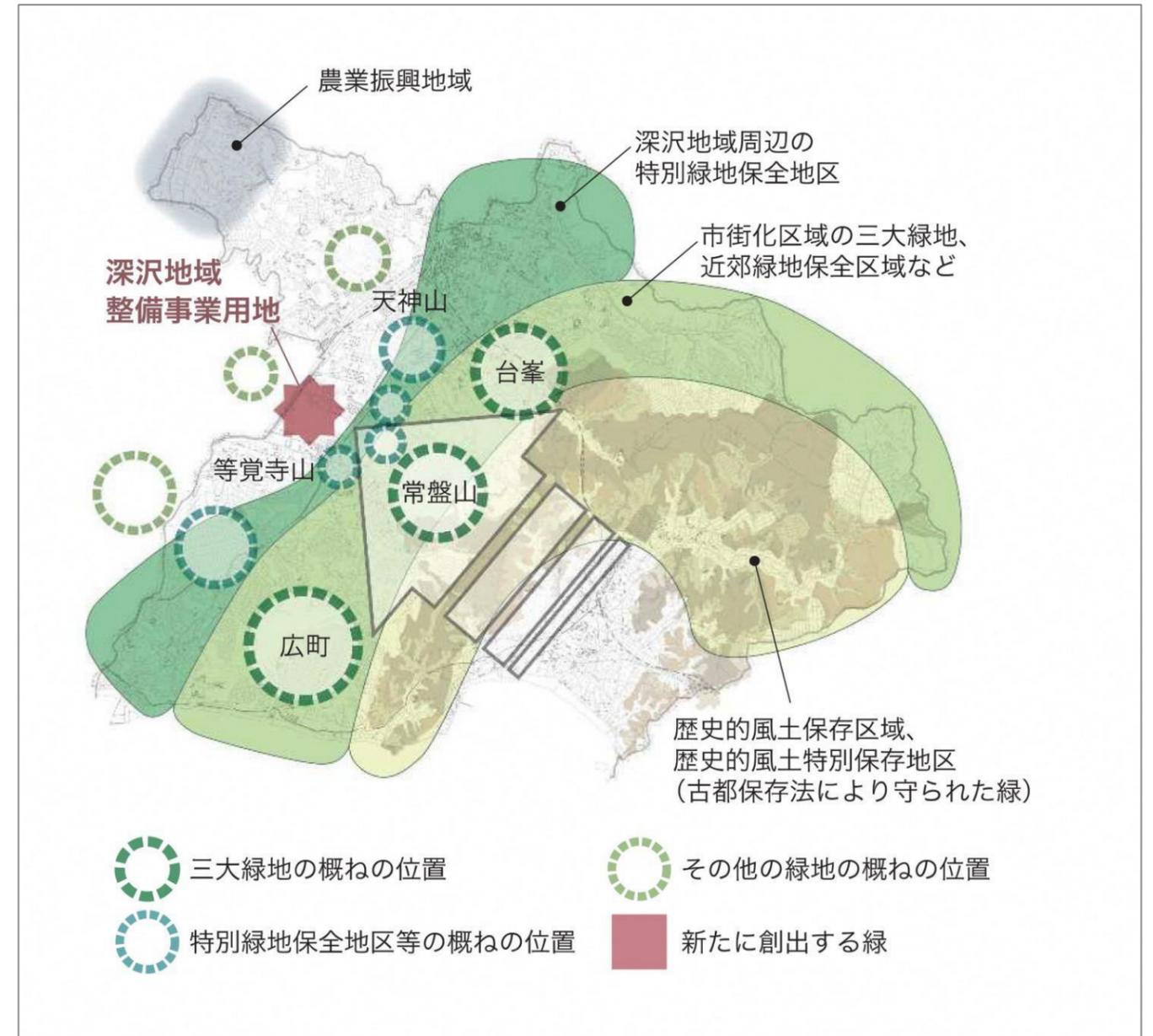
- ・ 周囲の丘陵や河川と調和した全体景観の形成
- ・ みどりを育み、そしてみどりに守られるまち並みづくり



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



天神山から等覚寺山を連ねる「緑」は、市街地を取り囲む「グリーンウォール」として、市民に憩いと安らぎを与える大切な精神的空間である(平成16年9月「深沢の新しいまちづくり基本計画」より)と位置付けており、新しいまちづくりにおいては、深沢地域周辺の特別緑地保全地区を背景とし、まちを包む緑と内なる緑が呼応するまち並み形成を目指します。

## 事例



□土地との調和（鎌倉市）



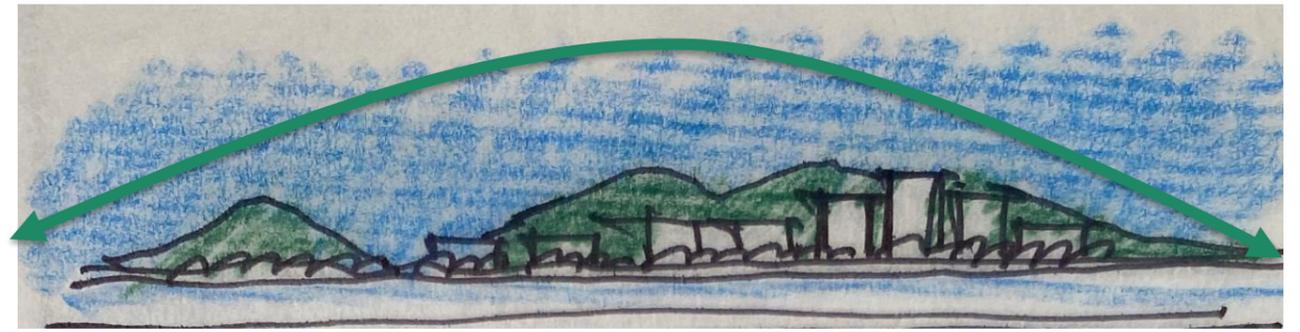
□重なる緑、風景とのつながり（鎌倉市）



□水との親和（鎌倉市）

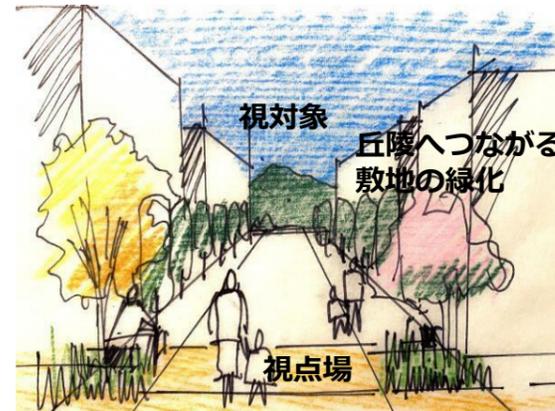
## 実現手法

まちが土地との調和を図るためには、建築物の位置、規模、形態意匠や素材色彩、また公共空間や敷地内の緑化などすべてを考慮して全体としてまとまりのある景観を形成する必要があります。特に背景となる丘陵地への眺望や隣接する住宅地との連続性などスカイラインや際のデザインに配慮します。



背景の丘陵地や隣接するまちと調和したまとまりのある景観とスカイラインの形成

周辺の自然環境と一体的なまちづくりを行うためには、これらをまちに取り込んでいく必要があります。背景の丘陵と連続する公園のみどり、街路樹や建築物の壁面緑化など視覚的に連続性をつくることによって一体感が生まれます。また、視点場周辺は風景を眺望する場としてふさわしい設えが必要です。



眺望のための視点場

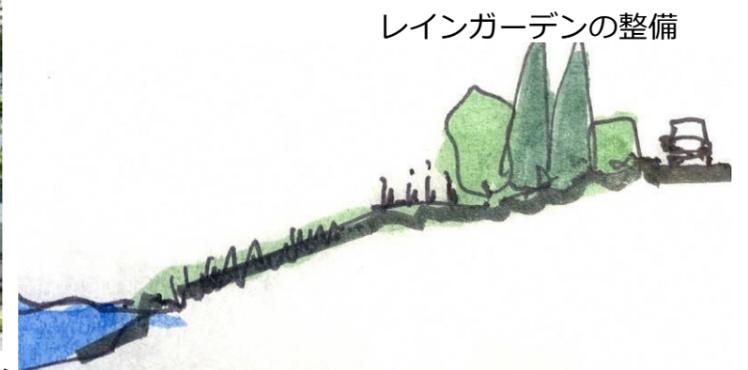


壁面緑化された建築物（横浜市）

鎌倉のまち並みと日々の暮らしは、谷戸の緑と水資源に守られてきました。まちなかのグリーンインフラは、雨水貯留機能を持つレインガーデンとしての役割も担います。また、調整池は市民の憩いの場所としてまとまった交流空間を創出します。



歩道沿いに整備されたレインガーデン



レインガーデンの整備

## 2. 「歴史文化」を踏まえたまち並みの検討

### 「古都鎌倉」の都市構造、空間構成を活かしたまちづくり

- ・ 象徴的な都市軸（大路）と裏通り（小路）による賑わいの創出
- ・ 居心地が良く歩きたくなる「人間中心」の空間構成



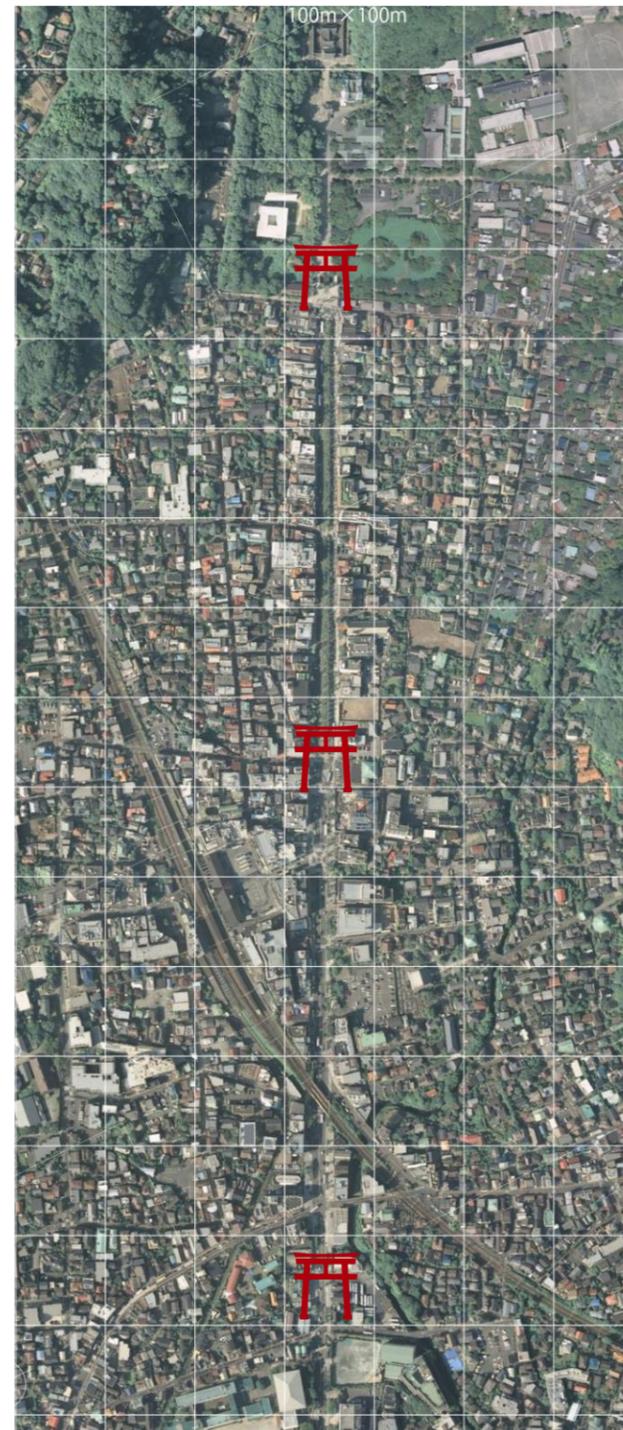
象徴的な都市軸を形成する若宮大路



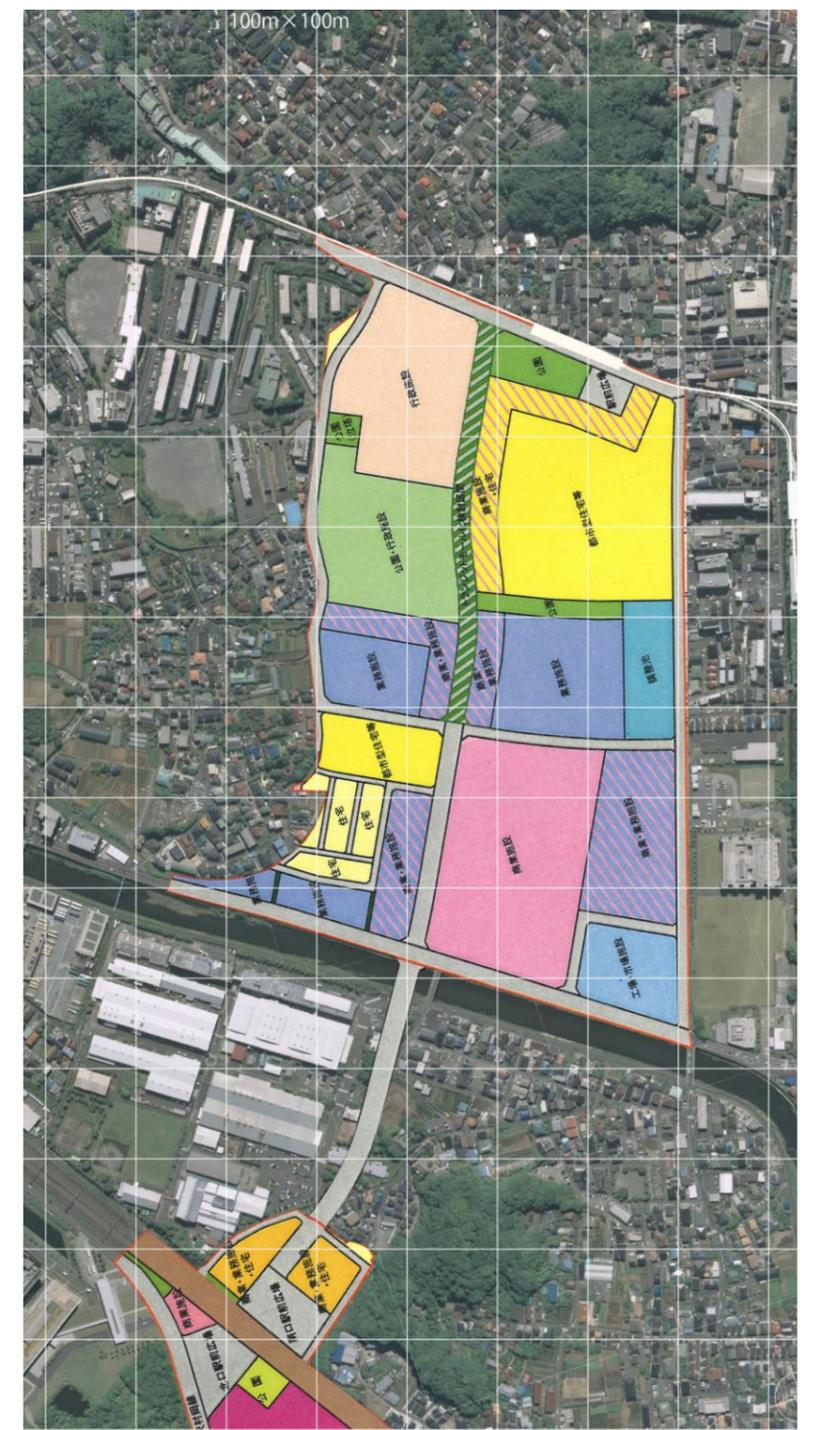
多様な賑わいを形成する小町通り



佇まいのある小町通り、東西方向の裏小路



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



## 事例



□若宮大路 象徴的な軸線（鎌倉市）



□多様な賑わいを形成する小町通り（鎌倉市）



□表通りと小路空間（鎌倉市）

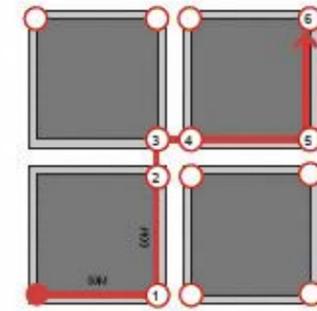
## 実現手法

鎌倉の鶴岡八幡宮には、参道として若宮大路が整備されました。この通りは鎌倉を代表する街路であり、まちの「顔」となる景観を形成する共に、来街者や市民にとって憩いと賑わいの空間を提供しています。本宮に向けたまっすぐな参道の在り様と街路樹によって象徴的な街路景観を形成しています。



□若宮大路 象徴的な軸線

居心地がよく歩きたくなるウォーカブルなまち並みは、適度な間隔で街区が構成されており、目的地に向かうまで、最短経路をたどることができます。また、適度な間隔で街区が構成されることで、経路に複数の選択肢が生まれ、単純な道のりにならないこともまちに多様性を与えます。長い距離を歩くことは身体的、心理的にも負担となり、歩く動機付けの妨げになります。



街区規模60m~100m角程度

表通りは、格式が高い都市の目抜き通りであるのに対し、小路、横丁や路地と呼ばれるものは、親密でより生活に密着した街路といえます。幅員も狭く、建物の表情を近距離で感じることができます。この表と裏の関係が都市に多様性や奥行きを与えます。



若宮大通り幅員33m 小町通り幅員4m 横丁路地幅員2m

### 3. 「社会経済」を踏まえたまち並みの検討

#### 出会いと交流を生むイノベーティブな空間

- ・最先端ヘルスケア産業集積地の実現
- ・東海道本線新駅設置を伴う両市一体のまちづくり
- ・市全体の持続性を支える産業基盤、働く場の創出
- ・「SDGs共生みらい都市」としての持続可能なまちづくり



5者連携（※）のパートナーであるサイエンスパーク（湘南ヘルスイノベーションパーク）



5者連携（※）のパートナーである総合病院（湘南鎌倉総合病院）

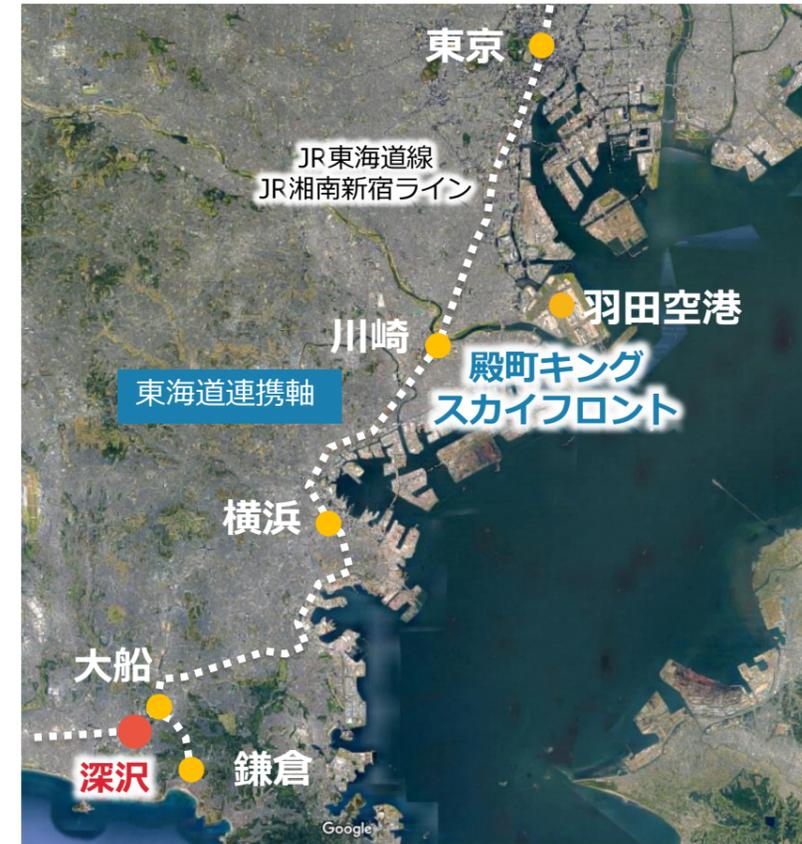
※ 5者連携  
令和元年5月15日に、神奈川県、藤沢市、鎌倉市、武田薬品工業株式会社、湘南鎌倉総合病院の5者が取り交わした「村岡・深沢地区のヘルスイノベーション最先端拠点形成等に係る連携・協力に関する覚書」に基づく体制



東海道本線大船・藤沢駅間新駅（イメージ）



周辺に立地する主な企業



広域図



鎌倉市の3つの拠点と特性

## 事例



□商業と住宅用途の混合（川崎市）



□立体的な用途の混合（千葉市）



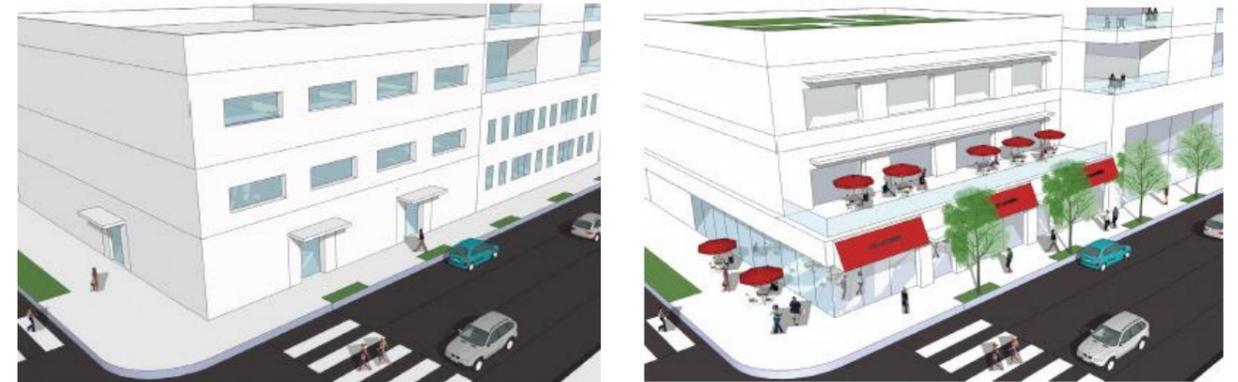
□内と外（鎌倉市）

## 実現手法

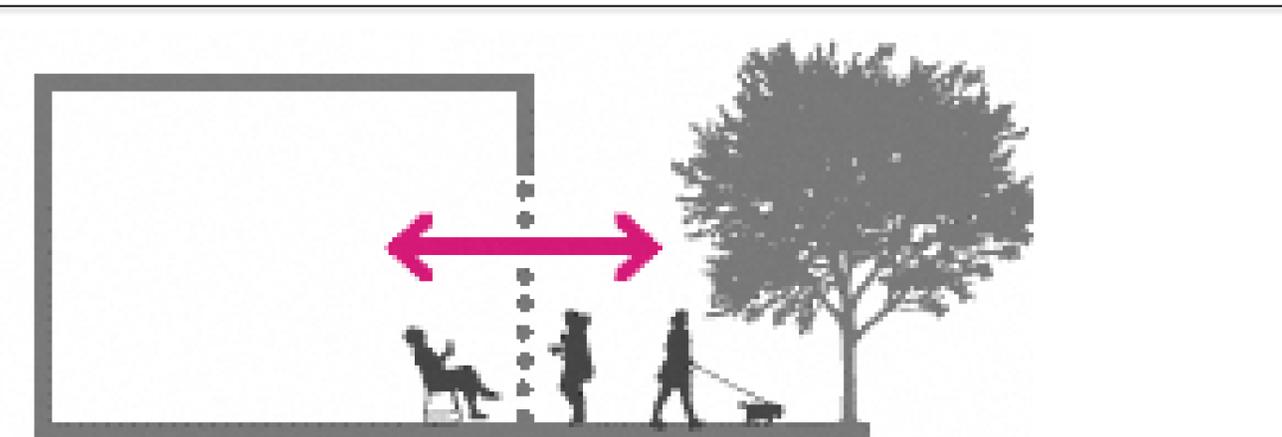
敷地に対して、用途(商業、業務、住宅等)を単一にするのではなく、異なった用途を平面的、立体的に配置することで、居住者、就労者、来街者だけでなく、周辺住民も含む様々な人々の活動と交流が生み出され、イノベーションの誘発につながります。



業務や住宅用途の建物であっても、低層部には生活利便に資する商業、教育、介護及び医療等のサービスを配置します。これにより、徒歩圏での生活利便性の確保とまち並みに賑わいや彩りを創出します。



街路歩道や広場等の公共空間に隣接する建築物は、積極的に公共空間に面する商業空間、エントランス空間及び交流スペース等の開口面を大きく確保し、まち並みに活気を与えます。夜間の光や人の視線によって安心感や防犯効果を得ることができます。



大きな開口部によって建物内部の様子がうかがえる

## 事例



□商業施設とまちかど広場（東京都中央区）



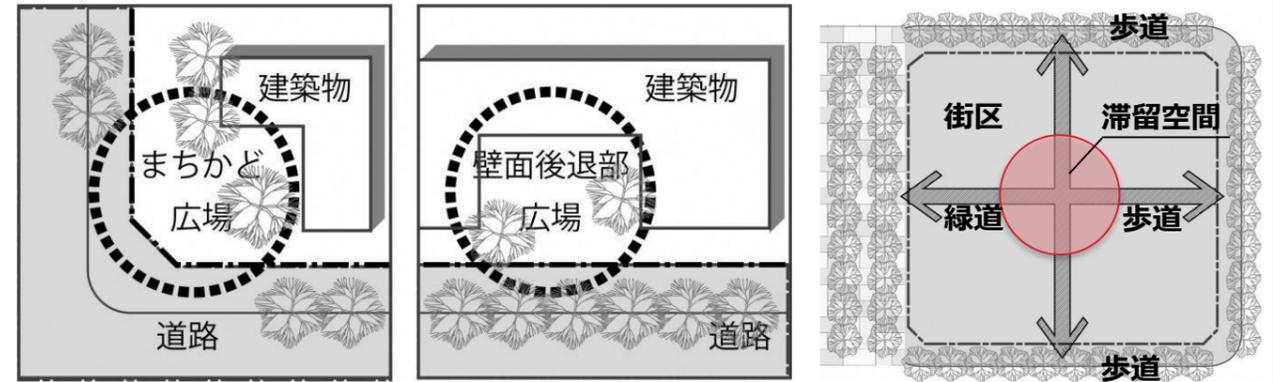
□『ZEB』を達成した三菱電機株「SUSTIE」（鎌倉市）



□エリアマネジメントの取り組み（東京都千代田区）

## 実現手法

まちかど、ひろば  
～留まりたくなる仕掛け～  
建築物の壁面後退部分やまちかど、歩道間をつなぐ街区内通路には歩行者の滞留空間を確保し、交流を生み出します。小さなイベント空間、ワーキングスペースやオープンカフェ等様々な利用が可能となり、魅力的な屋外活動の受け皿となります。



低炭素のまちづくり  
緑豊かな道路空間等公共空間の取組みに加え、公共交通の推進、エネルギーの可視化等を行い、まち全体で低炭素への取り組みを推進します。また、ZEB等の脱炭素の都市づくりに資する環境性能基準へ適合する建築物を導入し、「SDGs共生みらい都市」としての運営を進めます。



環境性能評価システム「LEED-ND」日本初のプラチナ認証を取得した柏の葉スマートシティ（柏市）



自動車に依存しないパーソルモビリティの導入（柏市）



エネルギーの見える化（柏市）

まちを「育てる」  
～決め切らないまちづくり～  
時代や社会環境の変化により、物事の価値観は大きく変化します。持続可能なまちづくりには、産官学民様々な「まちの人」が連携して、まちの未来を考え、自ら行動し、まちを「育てる」エリアマネジメントの仕組みが望まれます。



「第3次鎌倉市総合計画第4期基本計画」策定に向け実施した市民対話（鎌倉市）



エリアマネジメント団体「柏の葉アーバンデザインセンター(UDCK)」運営模式図（柏市）