

Ⅱ 土地利用のあり方

この提言は、「面整備ゾーン」のまちづくりを検討するにあたり、深沢地区の「広域条件」である第3次鎌倉市総合計画基本計画をはじめ、鎌倉市がこれまでに策定している、上位計画や関連計画、また、平成16年9月に策定された「基本計画」や平成20年3月にまとめられた「全体整備構想(案)」及びまちづくりに欠かせない「都市経営的な視点」を踏まえて検討し、以下のとおりまとめたものです。

1. コンセプト

「人・都市・社会にとって非常に好ましい総合的な健康社会をめざす(ウェルネス)」とし、公共から民間までのハード及びソフト面でのまちづくり、ものづくりのすべてにおいて、深沢に鎌倉の新しいまちを創り出します。

2. 基本目標

コンセプトの実現をめざし、以下の5つの目標を「基本目標」として提案します。

(1) 『緑と水を骨格にするまちの実現』

公共、民間用地を問わず、面整備ゾーン全体に緑と水環境を創出することで、潤いとゆとりある空間を創出して『ウェルネス』を体感できるまちをめざす。

また、公共用地の緑はもとより、民間用地の緑も広く市民等へ開放する仕組みづくりを行い、あらゆる世代が交流できる空間の創出をめざす。

(2) 『あらゆる世代の人々が安全で、安心して、ゆったりと暮らせるまちの実現』

「人に優しく」をモットーに、基盤施設整備にユニバーサルデザインの精神を取り入れ、歩行者優先の誰もが安心して歩ける「みちづくり」と、自動車に依存しない「まちづくり」により、子どもからお年寄り、さらに障害を抱えた人、すべての人々が安全で、安心して、ゆったり暮らせるまちの実現をめざす。

(3) 『まちの個性を発揮した地域の活性化、「住み・働き・訪れる」楽しいまちの実現』

新しい鎌倉の顔として、多様な機能を集め、創造的な空間形成を図り、賑わいと個性のあるまちを創出し、魅力と活力のあるまちの実現をめざす。

また、人々が住み、暮らし、働き、訪れて楽しいまちを実現することで、100年後も住みたくなるまちの実現をめざす。

(4) 『環境への配慮』

CO₂ の発生抑制やエネルギー・資源の消費等において多様な取組みを促進し、環境負荷の軽減を図り、環境に配慮したまちづくりの実現をめざす。

(5) 『防災性が高く、歴史や環境と調和するまちの実現』

防災機能（避難地等）を備えた公園の整備やオープンスペースを確保することにより防災性の高いまちの実現をめざす。

また、地域の歴史や景観・眺望に配慮しつつ豊かな緑を創出することで、歴史や環境と調和するまちの実現をめざす。

3. 基本方針

コンセプト、基本目標を踏まえ、100年後も繁栄していくまちの実現をめざし、以下の5つの方針を「基本方針」として提案します。

(1) 『みんなが集まる、賑わいと交流の拠点づくり』

地区中央を東西に結ぶ軸を緑豊かな並木道の「シンボル道路」とし、また、地区のシンボルとなる公園を整備することで、賑わいと交流の拠点を創る。

(2) 『環境、景観、防災性への配慮』

環境負荷の軽減に努め、環境にやさしいエコ社会の構築を図るとともに、深沢固有の眺望や湘南モノレールの車窓からの情景、周辺の緑地をはじめとした、まち並み景観を大切にしつつ、防災性に配慮したまちを創る。

(3) 『自然・歴史の継承』

鎌倉山から緑の斜面をつたい深沢の地に降り下る「そよ風」や、遠く浜の潮鳴りなど、深沢地域固有の自然と泣塔を活かすことにより、歴史を受け継ぐまちを創る。

(4) 『鎌倉らしさと文化・芸術の発信』

鎌倉が持つ固有の魅力、「鎌倉らしさ」が感じられ、深沢から文化・芸術を発信するまちを創る。

(5) 『健康社会に支えられ、知性と豊かさ、創造性に満ちたライフスタイルの実現』

少子超高齢社会における理想的な健康社会モデルを深沢地域から発信するとともに、地域資源を活かした次世代につなぎ育み、理想の住まい方や暮らし方を発信し、新しい拠点として「質の高いまち」を創る。

4. 土地利用の考え方

コンセプト、基本目標、基本方針を踏まえ、ここに導入すべき機能の考え方を「土地利用の考え方」として、以下のとおり提案します。

(1) 住み、働き、楽しむ場としての『質の高いまち』の実現

「社会性」と「健康的な生活」を軸に、理想の生活環境や、暮らし方を発信することで、鎌倉のブランド価値をさらに高めていく拠点づくりの実現をめざす。

そのために、多世代が暮らせる都市型住宅や低層住宅の整備、高齢者の住み替え施策を支援するシニア対応住宅などの整備を行い、空洞化する住宅団地の活性化を図り、年齢構成（人口ピラミッド）を理想的なバランスに導くこととする。

また、住環境との共生を図りながら、都市型産業、生活密着型商業施設を誘致することで『働く場』を創出し、潜在的な文化的資産・資源を呼び起こし、鎌倉・深沢の歴史・文化・芸術を『発信する場』や市民等が『楽しむ場』を創造する。

商業エリアにおいては、界隈性のある空間を創り出すことにより、他の地域と差別化を図り、さらに日常生活の利便性を追及した複合的な機能（商業と行政機能、保健・医療・福祉機能など）を持った施設の導入、そして鎌倉の地域イメージ（ブランド）を活かして、健康でアクティブなシニア層をはじめ、各世代の人々が、住み、働き、楽しむ場としての『質の高い』、優れた環境を実現する。

(2) 健康生活などに関わる産業との連携

都市型産業として、医療、食生活、美容、健康などに関わり『ウェルネス』をテーマとする商品の開発や技術交流の場を創設する産業との連携を図る。

(3) 安全・安心で、憩い安らげる空間づくりの創出

「公園・広場・公開空地」などを貴重な共有空間と位置づけ、公民が連携して従来型の手法にとらわれない、健康づくり・交流の場となる空間づくりや、防災機能を持つ空間づくりの創出を図る。

また、身近できめ細かな医療サービスを享受できる、充実した福祉環境、子どもからお年寄りまで、誰にでも安全で安心な生活環境などを整備するために、住民、企業、地権者などによるエリアマネジメント（まちの運営）を導入し、他にはない『憩い安らげる空間』を創出する。

5. 主要な機能と補完する機能

まちづくりのコンセプト（『ウェルネス』）を具現化していくために、基本目標、基本方針、まちづくりの考え方を基に、基本計画に位置づけられている『面整備ゾーン』への9つの導入機能について、今後のまちづくりの核を形成する主要な機能と、それを補完する機能として、以下のとおり提案します。

(1) 主要な機能（まちづくりの核となる機能）

主要な機能は、次の5つとする。

① 保健・医療・福祉・スポーツ関連機能

喫緊の課題である少子・超高齢社会に対応するため、健康・予防・リハビリテーション機能を複合的に導入するとともに、民間企業等との連携を視野に入れたスポーツ機能やリラクゼーション機能を導入する。

② 都市型住宅

様々な世代の人々が住み、コミュニティが図れ、ユニバーサルデザインの考え方を取り入れた住宅を導入するとともに、既存の住宅団地（戸建住宅）に居住する高齢者等の住み替え施策を支援・推進する住宅を導入する。

③ 商業施設

界隈性のある屋外集合型モールにより、従来型の商店街スタイルとは異なる設えを持つライフスタイルセンター的な機能と買い物や消費の場だけではない「コミュニケーションの場づくり」として商業施設を導入する。

④ 都市型産業

既存産業の立地を踏まえ、従来型の産業とは異なる「健康」をテーマに、健康生活（医療、食生活、美容、健康その他）商品の共同開発・研修機能や技術交流の創造機能を備える都市型産業機能を導入する。

⑤ 公園

地域の歴史遺産である「泣塔」を活かし、落ち着いて憩える公園や、スポーツ広場や防災機能を持つ公園を導入する。

(2) 補完する機能

主要な機能を補完する機能は、次の4つとする。

① 文化・教育機能

『健康』をテーマとする教育機関などの誘致や地域との連携を図るとともに、鎌倉の人的資源を基盤とした人材育成や生涯学習、地域交流などによる文化の醸成を図るために文化・教育機能を導入する。

② 都市・生活サービス

生活情報、家庭支援、育児・介護などの都市・生活サービス関連ビジネスなど、生活に密着した都市・生活サービス機能を導入する。

③ 交通結節機能

湘南モノレールとバス・タクシーとの乗り継ぎの拠点として交通結節となる機能を導入する。

④ 半公共的空間

民間が創り出す空間と公共が創り出す空間を「まちの庭」というコンセプトのもと一体に整備することで、憩い集える半公共的空間を導入する。