

3. まちづくりのコンセプトの具体化

1) 歴史的背景と「鎌倉らしさ」、「深沢らしさ」

緑豊かな丘陵と相模湾を臨む美しい海岸線に囲まれた鎌倉は、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4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、現代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においては、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な文化資源に恵まれた鎌倉は、都内への通勤圏内の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至る所に押し寄せました。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、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。

【鎌倉らしさ】

- ・ 豊かな自然環境（海、山、丘陵等）に恵まれている
- ・ 歴史的な文化資源（神社仏閣等）が豊富である
- ・ 自然環境、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

一方、深沢地区に目を向ければ、古都中心部を囲む広町緑地から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つ、この地に尊い命を落とした武士たちの御霊を弔う「泣塔」を地域の方々が丁重にお護りするなど、歴史文化遺産を守りつないできた風土があります。

そして、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東海道線の新駅計画地に挟まれ、交通の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。ここ深沢地区においては、鎌倉、大船に次ぐ、第三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の役割が期待されています。この地域は、「都市マスタープラン」等においては工業系の土地利用を目指す土地として位置付けられていることから、深沢地区は本市における持続的な産業振興を支える要となる土地です。

【深沢らしさ】

- ・ 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
- ・ 泣塔、洲崎古戦場などの歴史文化遺産を守りつないできた風土がある
- ・ 湘南モノレール湘南深沢駅と JR 東海道線の新駅計画地に挟まれ、交通の結節点としての高いポテンシャルを秘めている
- ・ 鎌倉市の産業集積地としての役割を担っている

2) 新たな潮流

鎌倉市は、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。平成 30 年 7 月には Fab City 宣言、11 月にはパブリテックシティ宣言を行った他、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の活動を行う「鎌倉リビングラボ」の取り組みも実践されており、市民・企業等との連携・共創、テクノロジーを活用した行政サービス、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「共創・共生社会」の実現を目指しています。

さらに、本庁舎の移転先を本事業区域の行政施設用地と定めており、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等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。

国や県に目を向けると、神奈川県重点施策として「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「最先端医療・最新技術の追求」と「未病の改善」という 2 つのアプローチを融合させ、健康寿命を延伸し、持続可能な新たな社会システムを創造していく政策で、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、県市での連携が期待されます。

国では、SDGs と連動する官民を挙げた「Society 5.0」の推進や、第四次産業革命を先行的に体現する最先端都市となる「スーパーシティ」の構想が検討されており、AI や IoT による技術革新を取り入れることで、人口減少、少子高齢化などの社会課題への対応や低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ており、鎌倉市も「ウォークブル推進都市」として参加しています。

【新たな潮流】

- ・ 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
- ・ 誰もが自分らしく、ともに生きる共生社会実現の期待
- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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体現への期待

3) まちの将来像3つの視点

深沢地域が目指す「ウェルネス」のまちづくりの具体的な方向性として、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、鎌倉市の第3の都市拠点にふさわしいまちづくりを目指し、「まちの将来像3つの視点」を示します。

● ころとからだの健康を育むまち

～人々が日常的に健康づくりやスポーツに親しみ、ころとからだ健康で笑顔になる～

地域が有する自然環境等を活かし、ウォーカブルな空間を整備することで、健康づくりや誰もが気軽にスポーツに親しむ環境を整え、賑わい、交流、コミュニティの創出を促すとともに、ヘルスケア・ニューフロンティア政策等との連携を図ることで、人々のころとからだ健康になり、笑顔があふれるまちづくりを目指します。

● イノベーションを生み出すまち

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

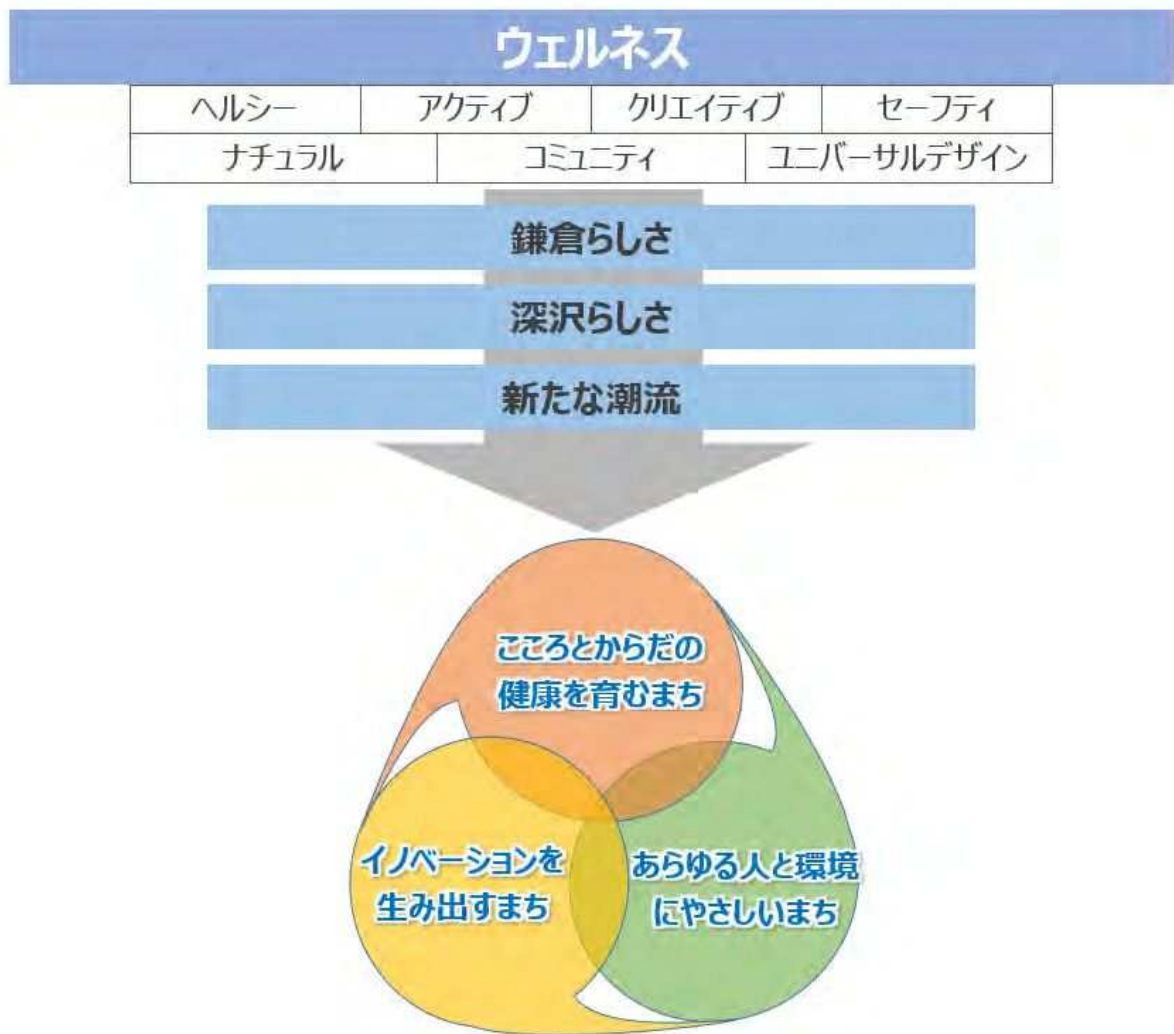
周辺に高度な技術を有する企業の研究拠点やオープンイノベーションの拠点等が立地し、JR東日本東海道本線の新駅の設置検討など交通結節点としてのポテンシャルを有する深沢地区の特徴、豊かな自然環境や人材を有する鎌倉の特徴を活かし、人々の交流を促すとともに、社会環境の変化や技術革新、情報革命等にも柔軟に対応することでイノベーションを起こし、新たな価値、産業、技術を生み出すまちづくりを目指します。

●あらゆる人と環境にやさしいまち

～鎌倉の自然や歴史・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る～

鎌倉の豊かな自然や歴史・文化、鎌倉市民のシビックプライドを背景に、自然環境・グリーンインフラに配慮し低炭素な社会の実現を目指すとともに、誰ひとり取り残さないとする SDGs の精神や、共創・共生の精神を醸成する環境を整えることで、持続可能で、災害に強い、多様な人々が安心して暮らせるまちづくりを目指します。

【まちの将来像3つの視点】



4. 修正土地利用計画案の再点検

1) 基本的な考え方

修正土地利用計画（案）において整理した土地利用計画について、ウェルネスを実現するまちとするために、まちづくりのコンセプトの検討で定めた「まちの将来像3つの視点」に基づき再点検を行いました。

検討にあたっては、始めに、「まちの将来像3つの視点」を実現するために土地利用において実現すべき事項を整理し、その視点で修正土地利用計画（案）における課題を整理した上で再点検を行い、土地利用計画をとりまとめました。

【修正土地利用計画（案）】



【修正土地利用計画（案）（H28年10月時点）】

2) 修正土地利用計画(案)の課題

「まちの将来像3つの視点」を土地利用計画に反映するために、それぞれの視点から土地利用において実現すべき事項を整理した上で、「まちの将来像3つの視点」ごとに修正土地利用計画(案)の課題を整理しました。

● 「こころとからだの健康を育むまち」を踏まえた再点検の視点とそれからみた課題

こころとからだの健康を育む「ウォーカブル」な空間を創出するため、「地区内の回遊性の確保」、「歩行空間の充実」の2つの視点から土地利用計画を再点検することとしました。

2つの視点を踏まえ再点検した結果、「ウォーカブルなまちの実現」、具体的には、「シンボル道路による地区の分断の解消」、「駅前広場と行政街区・公園の連続性の確保」が必要であると整理しました。

● 「イノベーションを生み出すまち」を踏まえた再点検の視点とそれからみた課題

様々な人々が交流でき、新たな価値、産業、技術を生み出すことができるよう、魅力的な業務街区を創出するため、「業務機能の強化」、「業務施設街区の魅力向上」の2つの視点から土地利用計画を再点検することとしました。

2つの視点を踏まえ再点検した結果、「産業の集積を図るためにさらなる業務機能の充実」、「業務街区と隣接する施設等との連続性」が必要であると整理しました。

● 「あらゆる人と環境にやさしいまち」を踏まえた再点検の視点とそれからみた課題

将来の社会環境の変化にも柔軟に対応できる土地利用とするため、「持続可能な土地利用の実現」の視点から土地利用計画を再点検することとしました。また、多様な人々が暮らし続けられるよう、人々が安らげる空間を創出するため、「憩いの空間の充実」の視点から土地利用計画を再点検することとしました。

「持続可能な土地利用の実現」の視点を踏まえ再点検した結果、「従来型の都市設計により柔軟な土地利用が阻害されていることの解消」、具体的には、「社会変化に対応可能な柔軟な土地利用の実現」、「将来のモビリティに対応できる駅前広場の実現」が必要であると整理しました。また、「憩いの空間の充実」の視点を踏まえ再点検した結果、「人が憩いを感じることができる空間の充実」が必要であると整理しました。

【修正土地利用計画（案）の課題】

まちの将来像 3つの視点	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
再点検の視点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内の回遊性の確保 ・ 歩行空間の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業務機能の強化 ・ 業務施設街区の魅力向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 持続可能な土地利用の実現 ・ 憩いの空間の充実
修正土地利用計画（案）の課題	<ul style="list-style-type: none"> ●ウォーカブルなまちの実現が必要 <ul style="list-style-type: none"> ・ シンボル道路による地区の分断の解消が必要 ・ 駅前広場と行政街区・公園の連続性の確保が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ●産業の集積を図るためには、さらなる業務機能の充実が必要 ●業務街区と隣接する施設等との連続性が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ●従来型の都市設計により柔軟な土地利用が阻害されていることの解消が必要 <ul style="list-style-type: none"> ・ 社会変化に対応可能な柔軟な土地利用の実現が必要 ・ 将来のモビリティに対応できる駅前広場の実現が必要 ●人が憩いを感じることができる空間の充実が必要

3) 再点検の内容

(1) ウォーカブルの視点における再点検

現行計画の課題は、道路と建物を基調とした旧来的なまち割りであり、歩きやすさ、公園や公開空地の配置、道路の縮減、駐車場や歩行者空間の配置、低層部のづくりなどを考慮して、ウォーカブルなまちの実現にむけた再点検を行いました。

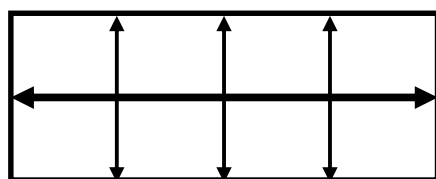
① 歩行空間の検討

ウォーカブルなまちの実現には、駅前広場、道路、公園、公開空地などのあらゆる屋外公共空間を、多様な人々のニーズに応える魅力的で快適な空間とすることが必要であると考えます。

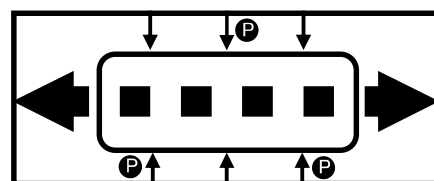
さらに、シンボル道路による地区の分断を解消し、歩行者動線の連続性の確保が必要であることから、シンボル道路については、自動車中心の交通から、公共交通を優先し、歩行者に開放することを目的としたトランジットモール化（自動車の通行を制限し、バス、タクシーなどの公共交通機関だけが優先的に通行できる形態の歩車共存道路）の検討を行いました。

また、当地区においては、自動車を計画地外周道路からアクセスさせることで、シンボル道路の自動車交通をできる限り制限することができ、歩行者への開放が可能となります。また、駐車場の配置についても、地区外周部に設置することで、地区内の歩きやすさの向上につながるものと考えられます。

【深沢地区におけるトランジットモール化のイメージ】



- ・ 自動車交通中心のシンボル道路
(各街区へはシンボル道路からアクセス)

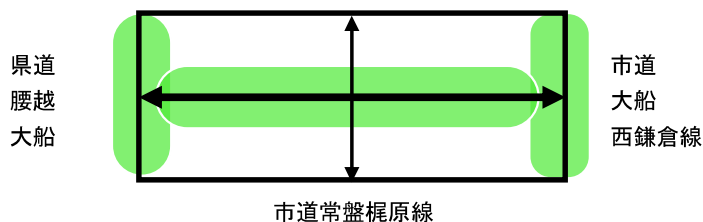


- ・ 自動車はシンボル道路ではなく、外周道路からアクセスさせ、公共交通を優先
- ・ シンボル道路の歩行者への開放

②グリーンネットワークの検討

本事業地内の緑のネットワークを形成するにあたり、まちの顔となるシンボル道路や県道腰越大船及び市道大船西鎌倉線の沿道を緑化することで、藤沢市の宮前公園から等覚寺特別緑地保全地区や寺分一丁目特別緑地保全地区を結ぶグリーンネットワークを構築します。

【深沢地区におけるグリーンネットワークのイメージ】

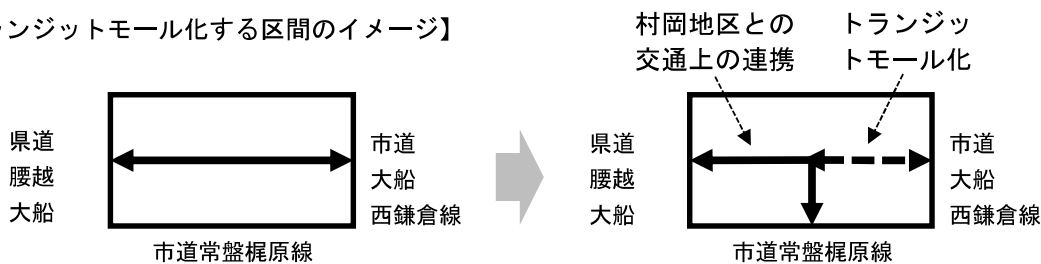


③トランジットモール化する区間の考え方

現行計画では、本事業地を東西に貫通するシンボル道路は、湘南モノレール湘南深沢駅前エリアと近傍で計画されている大船・藤沢駅間東海道線新駅エリアとをつなぐ地域交通ネットワーク上の重要な動線に位置付けられていました。

その位置付けを踏まえ、大船・藤沢駅間東海道線新駅が整備される予定の村岡地区との自動車交通上の連携を考慮し、シンボル道路の西側区間は自動車も交通できる道路とし、本事業地南側の市道常盤梶原線にアクセスできるようにするとともに、東側区間はトランジットモール化します。

【トランジットモール化する区間のイメージ】



- ・事業地を東西に貫通するシンボル道路

- ・村岡地区との自動車交通上の連携を図るため、県道腰越大船から市道常盤梶原線にアクセスする自動車動線を確保
- ・事業地東側のみトランジットモール化

④ トランジットモールの空間形成の考え方

空間形成の考え方を5つの項目に分けて、検討の前提条件、それを踏まえた具体的な整備の考え方を整理しました。

【トランジットモールの空間形成の考え方】

項目	検討の前提条件	具体的な整備の考え方
車利用への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業地を東西に貫通するシンボル道路は、湘南モノレール湘南深沢駅前エリアと近傍で計画されている大船・藤沢駅間東海道線新駅エリアとをつなぐ地域交通ネットワーク上の重要な動線に位置付けられている。 ・各街区に対しては、外周道路から車がアクセスすることとし、シンボル道路の自動車交通量を3,000台/日に低減することを想定して検討を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・3,000台/日の交通量を処理する道路としては、道路構造令に定める4種3級道路と判断され、片側3.5m幅員の2車線(7m幅員)を確保。
歩行者に優しい空間形成への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・JR藤沢駅や大船駅などがきっかけとなる広域交通のルート上にはなく、上記エリアに限定された交通量と判断されることから、基本的には歩行者が主役の空間として、縦横断にわたる回遊性や歩車段差の小さい、人にやさしい空間づくりが求められる。 	<p>(ハードによる対応)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑地帯により、車や自転車などの高速動線と歩行者空間を分離。 ・車の速度抑制対策。(スラローム線形化やハンプ設置、路面の凹凸化など) ・セミフラットまたはフルフラットの断面構造導入により、横断部の切下げ段差発生を解消する。 <p>(ソフトによる対応(交通規制))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土日や限定した時間帯において、自動車交通を規制し歩行者専用空間化することやゾーン30規制を導入し、車の速度を抑制し、横断する歩行者の安全性快適性を向上することを検討する。 ・地区全体のイベント開催時には、自動車交通を規制することを検討する。
賑わい、活気の創出、滲みだしへの対応	<ul style="list-style-type: none"> ・多くの人が利用する地区の顔となる空間として、人々が滞留し、賑わう様子にあふれた活気のあるエリア形成が望まれる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・多くの人が利用できる帯状ベンチを商業エリア沿いや公園沿いに設置する。 ・車道横断ポイントを多く確保する。(車の速度抑制対策とセット) ・歩道空間上に休憩機能を持った滞留空間を配置。 ・ストリートファニチャーやサイン等のデザインアップ。 ・夜間照明演出によるナイトシーンの魅力アップ。 ・沿道用途として屋内と屋外を一体的に利用する機能(飲食機能)を誘導するほか、透過性が高く上質な建物デザインを誘導する。
環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・まとまった延長距離をもち、柏尾川とつながる都市構造上の特性から、生態系ネットワーク空間としても期待される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・大径木による歩行空間への緑陰の創出。 ・地域種を基調とした樹種による緑化。 ・植栽帯と保水排水性の高い歩道面整備の連携整備による雨水循環機能の付加。 ・沿道のセットバック空間を活用した雨水浸透機能の確保。(グリーンインフラの民地側への拡張)
シンボル空間形成への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・乗街者の窓口となる駅同士(大船・藤沢駅間東海道線新駅と湘南深沢駅)をつなぐ都市軸であり、沿道には商業機能や公共施設等の集客性の高い用途が配置されることから、空間構造面と景観面の両面において高い性能が要求される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・大径木による並木と足元部の緑地帯により、連続的な緑環境を創出。 ・歩道および車道部を高質舗装化することでイメージアップする。 ・ウォーカブルやウェルネスなど、まちのコンセプトが目に見える空間づくり。 <p>(健康促進機能つきファニチャーの設置、ICTを駆使した健康インターフェイス機能の設置、ウォーキングコースの設定、シェアバイクステーションの設置など)</p>

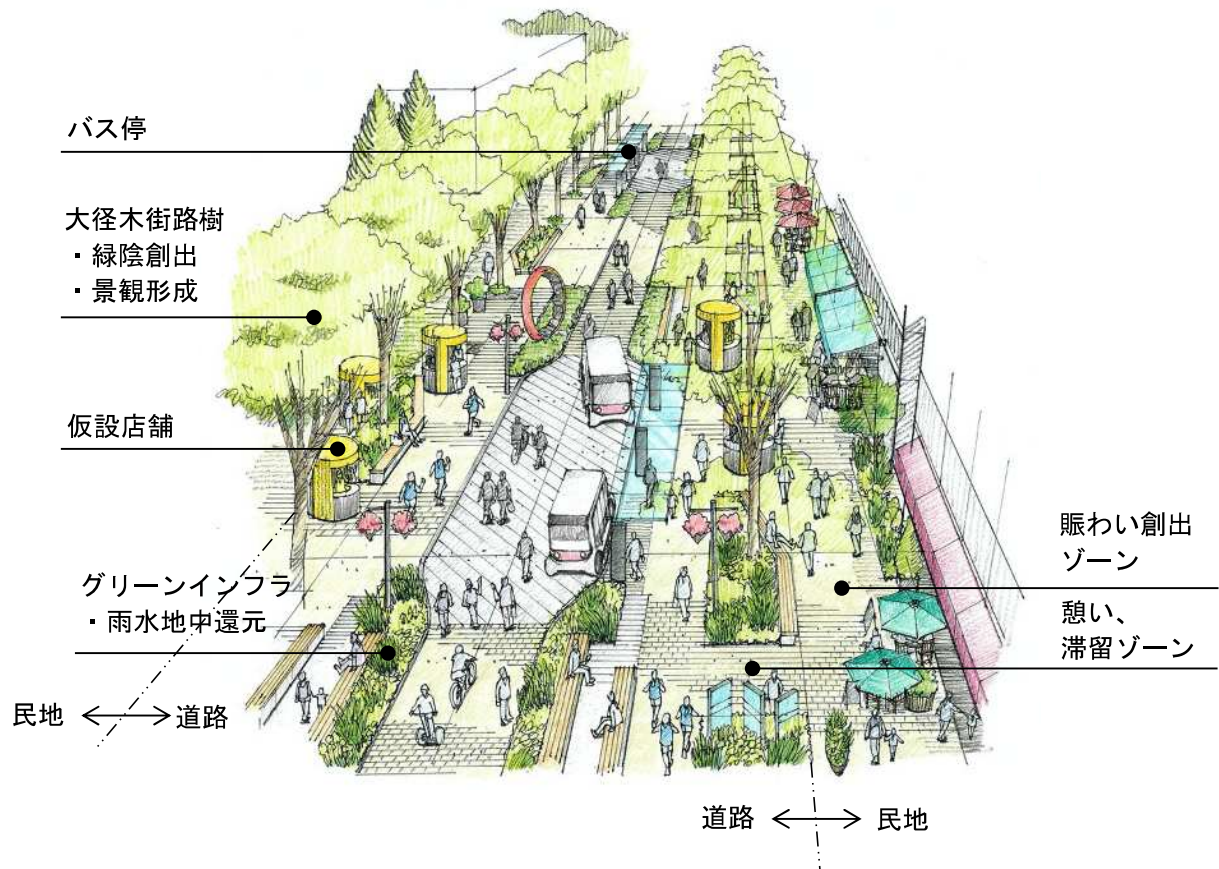
⑤ トランジットモールの空間イメージ

空間形成の考え方を踏まえて、トランジットモールの空間イメージを作成しました。

直線狭さく道路のパターンとともに、車の速度抑制対策の観点から、スラロームのパターンについて例示します。

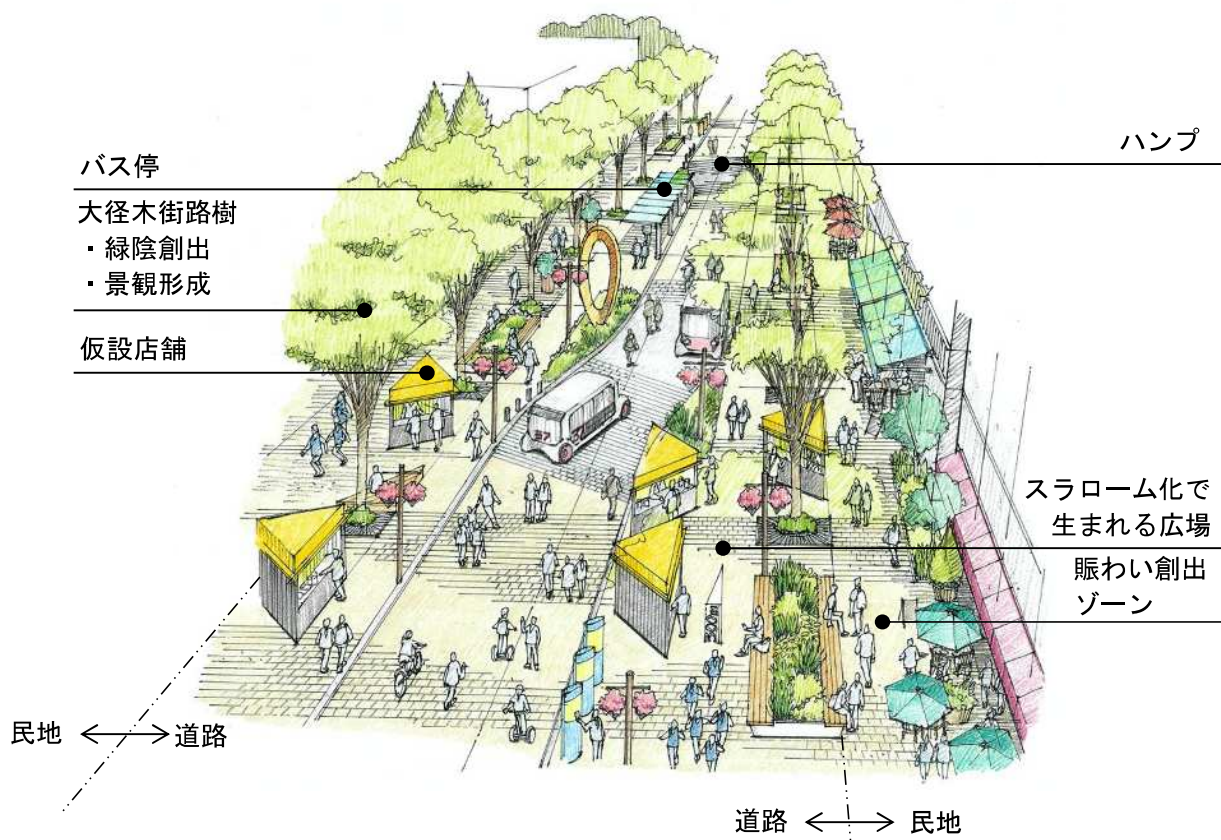
【トランジットモールのイメージパース例1：直線狭さく道路のパターン】

- ・Transit ゾーンは幅員3.5mを基本
- ・Station 機能と併せて離合帯を確保（幅員6m）
- ・現行道路から将来的なトランジットモール化の際に無理のない構造
- ・街路樹を挟んで「動的ゾーン」と「静的ゾーン」に分かれる
- ・街路樹帯の中に休憩施設を置くことで、移動スペースを損なわずに滞留機能を確保



【トランジットモールのイメージパース例2：スラロームのパターン】

- ・Transit ゾーンは幅員6.0mを基本（4種3級道路：3m×2車線相当）
- ・スラローム線形と要所へのハンプ舗装で速度抑制を図る（最初は普通道路→将来トランジット化）
- ・ゆらぎにより生み出される広場スペースにバスステーションや仮設店舗等を設置
- ・街路樹を挟んで「動的ゾーン」と「静的ゾーン」に分かれる
- ・街路樹帯の中に休憩施設を置くことで、移動スペースを損なわずに滞留機能を確保



(2) 再点検の内容

(1)におけるトランジットモール化の検討も踏まえ、「まちの将来像3つの視点」から再点検を行い、社会変化に対応可能な柔軟な土地利用を実現していくことも踏まえ、検討例を2つ作成しました。作成した検討例を踏まえて、当地区のまちづくりとして望ましい土地利用計画を1つに絞り込みました。また、その土地利用計画を踏まえた歩行者ネットワークの考え方を整理しました。

①土地利用計画

ア. 検討例1

●「こころとからだの健康を育むまち」を踏まえた再点検

ウォーカブルなまちを実現するための土地利用計画としました。

シンボル道路については、「ウォーカブルなまちを実現」し、「地区の分断を解消」するため、将来的な実現を見据え、「ウォーカブルなまちを実現するためのトランジットモール化（将来計画）」、「歩行空間の魅力アップと柔軟な土地利用のためのシンボル道路沿道のミクストユース化」を計画することとしました。

「駅前広場と行政街区・公園の連続性の確保」に対応するため、「公園と調整池の連続性・一体性を生み出すための公園配置の一部変更」として、公園と調整池をつなぐ緑道を計画しました。また、「駅前から行政施設への歩きやすさと一体性を生み出すための公園配置の一部変更」として、駅前と行政施設をつなぐ公園を計画しました。

●「イノベーションを生み出すまち」を踏まえた再点検

「さらなる業務機能の充実」を図るため、「業務機能の強化のための面積拡大」として、業務施設面積の拡大を計画しました。

また、業務施設とその他街区の分断を生まないよう、「業務街区と隣接する施設等との連続性」を創出するため、「業務機能の魅力アップのために公園に隣接する配置変更・隣接する部分のミクストユース化」として、シンボル道路北側に計画している業務施設の公園に隣接する部分のミクストユース化を計画しました。

●「あらゆる人と環境にやさしいまち」を踏まえた再点検

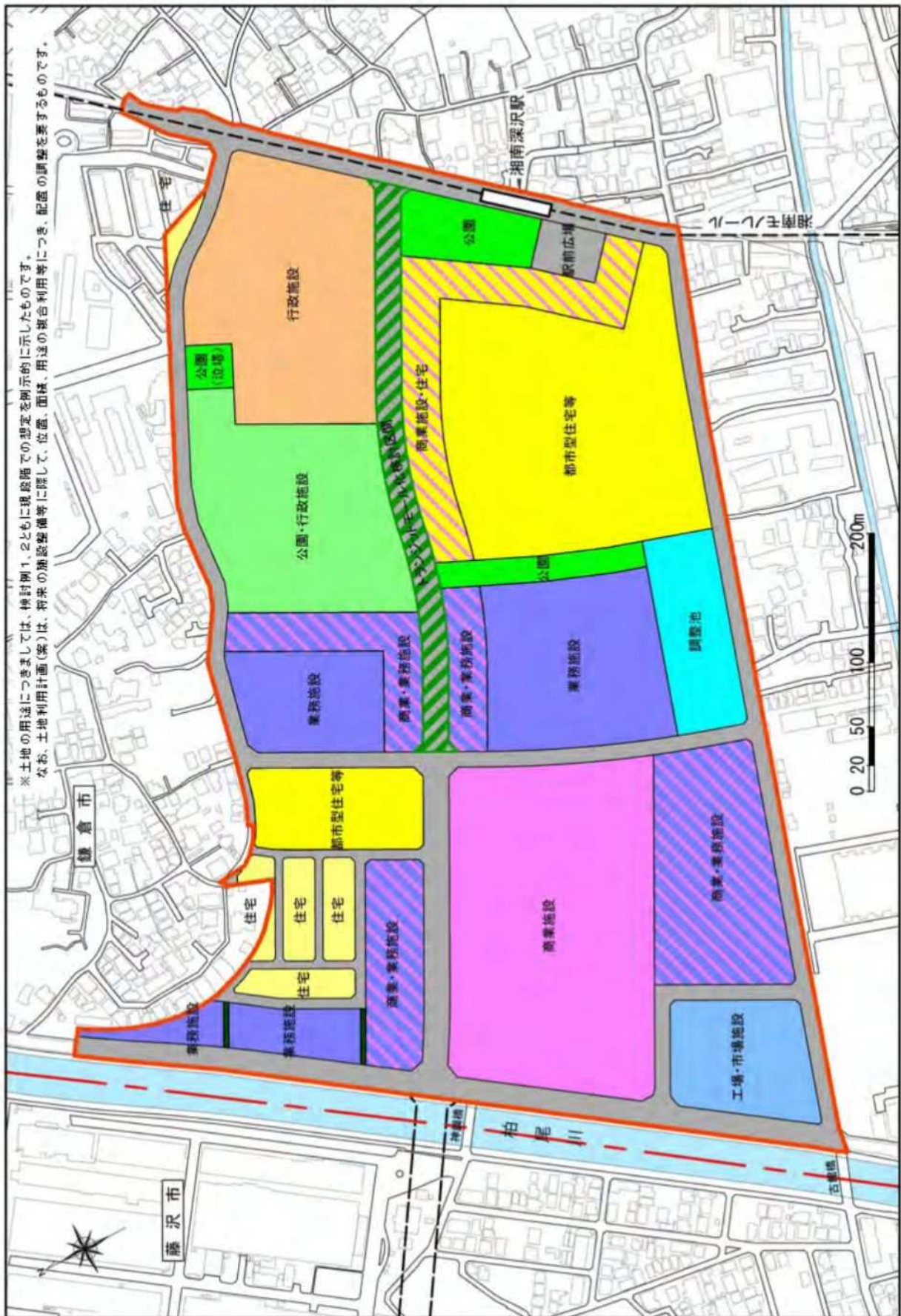
「人が憩いを感じることができる空間の充実」を図るため、「市民の憩いの空間を生み出す調整池の親水化」を計画しました。

「従来型の都市設計により柔軟な土地利用が阻害されていることの解消」を図る土地利用計画としました。「社会変化に対応可能な柔軟な土地利用」を実現するため、「将来ニーズの変化に対応するためのミクストユース化」を行う部分を複数箇所で開催しました。また、「将来のモビリティに対応できる駅前広場」を実現するため、「将来的なモビリティのあり方の変化に対応するための柔軟な駅前広場の配置変更」を計画しました。

【土地利用計画の再点検の内容（検討例1）】

まちの将来像3つの視点	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
再点検の視点	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内の回遊性の確保 ・歩行空間の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ・業務機能の強化 ・業務施設街区の魅力向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・持続可能な土地利用の実現 ・憩いの空間の充実
修正土地利用計画（案）の課題	<ul style="list-style-type: none"> ●ウォーカブルなまちの実現が必要 <ul style="list-style-type: none"> ・シンボル道路による地区の分断の解消が必要 ・駅前広場と行政街区・公園の連続性の確保が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ●産業の集積を図るためには、さらなる業務機能の充実が必要 ●業務街区と隣接する施設等との連続性が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ●従来型の都市設計により柔軟な土地利用が阻害されていることの解消が必要 <ul style="list-style-type: none"> ・社会変化に対応可能な柔軟な土地利用の実現が必要 ・将来のモビリティに対応できる駅前広場の実現が必要 ●人が憩いを感じることができる空間の充実が必要
検討例1	<ul style="list-style-type: none"> ・ウォーカブルなまちを実現するためのトランジットモール化（将来計画） ・歩行空間の魅力アップと柔軟な土地利用のためのシンボル道路沿道のミクストユース化 ・公園と調整池の連続性・一体性を生み出すための公園配置の一部変更（緑道） ・駅前から行政施設への歩きやすさと一体性を生み出すための公園配置の一部変更 	<ul style="list-style-type: none"> ・業務機能の強化のための面積拡大 ・業務機能の魅力アップのために公園に隣接する配置変更・隣接する部分のミクストユース化 	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の憩いの空間を生み出す調整池の親水化 ・将来的なモビリティのあり方の変化に対応するための柔軟な駅前広場の配置変更 ・将来ニーズの変化に対応するためのミクストユース化

【検討例 1 : 土地利用計画】



※土地の用途につきましては、検討例1,2ともに現段階での想定を明示的に示したものではありません。
 なお、土地利用計画(案)は、将来の施設整備等に関する、位置、面積、用途の複合利用等につき、配置の調整を要するものです。

〔比較検討した土地利用計画(案)〕

イ. 検討例 2

● 「こころとからだの健康を育むまち」を踏まえた再点検

検討例 1 の内容に加え、「ウォーカブルなまちを実現するためのトランジットモール化（将来計画）」を踏まえ、「トランジットモールとの親和性を考慮した商業施設の配置変更」を計画しました。

● 「イノベーションを生み出すまち」を踏まえた再点検

検討例 1 の内容に加え、上記「こころとからだの健康を育むまち」を踏まえた再点検も踏まえ、「業務施設の魅力アップ・アクセス性向上のために大船・藤沢駅間東海道線新駅側に配置変更」を計画しました。

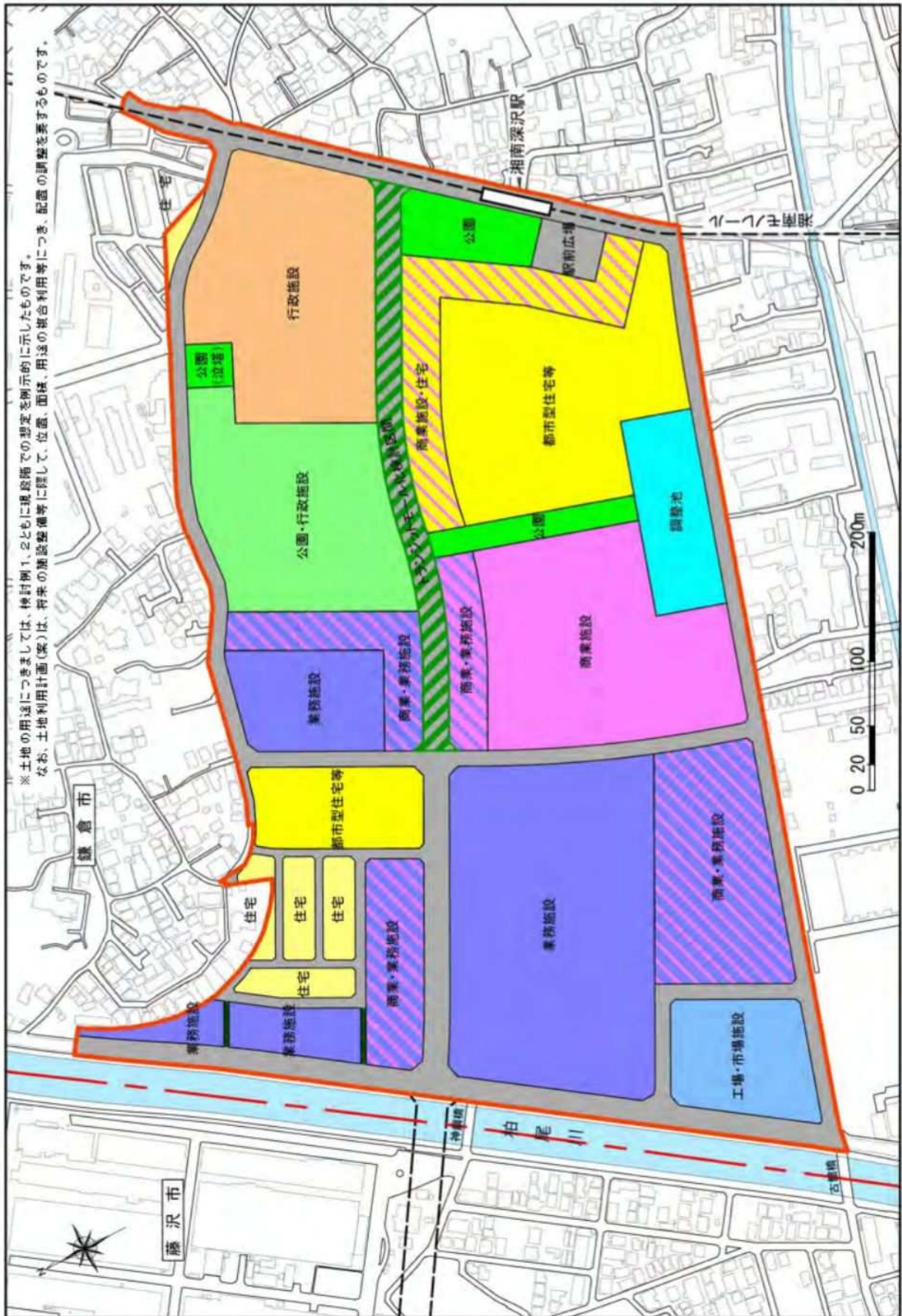
● 「あらゆる人と環境にやさしいまち」を踏まえた再点検

検討例 1 の内容に加え、上記「こころとからだの健康を育むまち」を踏まえた再点検も踏まえ、「人が憩いを感じることができる空間の充実」にあたり、来訪者、居住者双方がより憩いを感じられるよう、「商業施設・都市型住宅に接する調整池の配置変更」を計画しました。

【土地利用計画の再点検の内容（検討例 2）】

まちの将来像 3 つの視点	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
再点検の視点	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内の回遊性の確保 ・歩行空間の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ・業務機能の強化 ・業務施設街区の魅力向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・持続可能な土地利用の実現 ・憩いの空間の充実
修正土地利用計画（案）の課題	<ul style="list-style-type: none"> ●ウォーカブルなまちの実現が必要 <ul style="list-style-type: none"> ・シンボル道路による地区の分断の解消が必要 ・駅前広場と行政街区・公園の連続性の確保が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ●産業の集積を図るためには、さらなる業務機能の充実が必要 ●業務街区と隣接する施設等との連続性が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ●従来型の都市設計により柔軟な土地利用が阻害されていることの解消が必要 <ul style="list-style-type: none"> ・社会変化に対応可能な柔軟な土地利用の実現が必要 ・将来のモビリティに対応できる駅前広場の実現が必要 ●人が憩いを感じることができる空間の充実が必要
検討例 2（下線部は検討例 1 から追加している内容）	<ul style="list-style-type: none"> ・ウォーカブルなまちを実現するためのトランジットモール化（将来計画） ・歩行空間の魅力アップと柔軟な土地利用のためのシンボル道路沿道のミクストユース化 ・公園と調整池の連続性・一体性を生み出すための公園配置の一部変更（緑道） ・駅前から行政施設への歩きやすさと一体性を生み出すための公園配置の一部変更 ・トランジットモールとの親和性を考慮した商業施設の配置変更 	<ul style="list-style-type: none"> ・業務機能の強化のための面積拡大 ・業務機能の魅力アップのために公園に隣接する配置変更・隣接する部分のミクストユース化 ・業務施設の魅力アップ・アクセス性向上のために大船・藤沢駅間東海道線新駅側に配置変更 	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の憩いの空間を生み出す調整池の親水化 ・将来的なモビリティのあり方の変化に対応するための柔軟な駅前広場の配置変更 ・将来ニーズの変化に対応するためミクストユース化 ・商業施設・都市型住宅に接する調整池の配置変更

【検討例2：土地利用計画】



〔比較検討した土地利用計画(案)〕

ウ. 検討例の絞り込み

●比較評価基準の設定

検討例1と検討例2を比較評価し、当地区のまちづくりとして望ましい検討例を1つに絞り込みます。

評価基準として、以下の基準を設定します。

【評価基準】

基準1：ウォーカブルなまちの実現
基準2：東西軸の賑わい創出
基準3：憩いの空間（調整池）の機能
基準4：業務機能の魅力向上
基準5：商業施設の視認性
基準6：周辺地区を含めた中心的な地区形成

●比較評価結果及び検討例の絞り込み結果

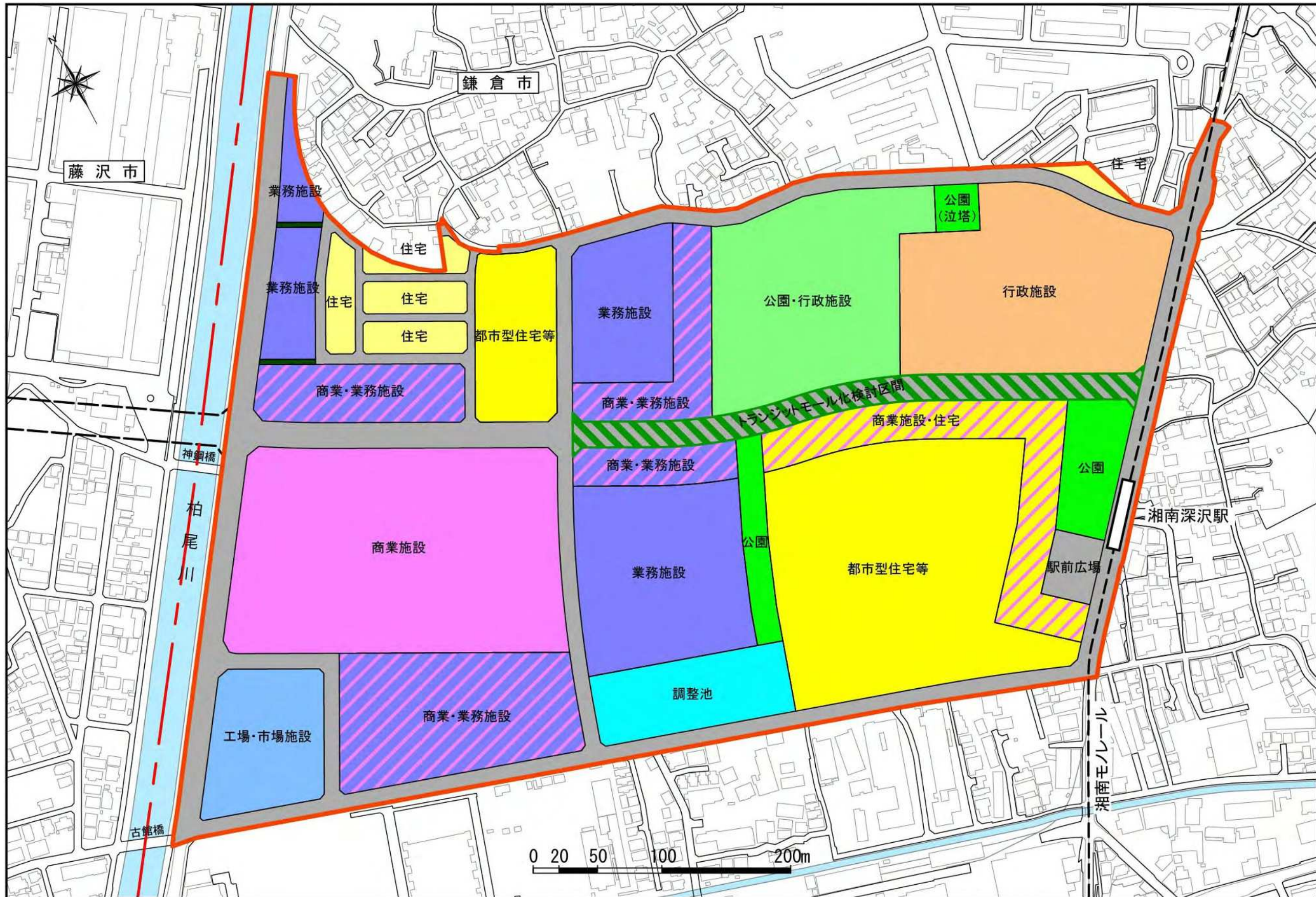
上記の6つの評価基準に基づき、検討例1と検討例2を比較評価しました。

調整池の賑わい創出という点では、検討例1が検討例2に劣っていますが、残りの4つの基準では検討例1の方が検討例2よりも優れていると考えられます。よって、当地区の土地利用計画（案）として、今後検討例1を採用することが望ましいといえます。

【比較評価結果】

基準	検討例1	検討例2
基準1 ウォーカブルなまちの実現	○ 商業施設が地区の西端に位置するため、湘南深沢駅からの回遊性が高まる。	○ 商業施設が地区の中央に位置するため、大船・藤沢駅間東海道線新駅からの回遊性が高まる。
基準2 東西軸の賑わい創出	○ 東西軸の全区間に賑わいを創出できる。 湘南深沢駅から商業施設へ向かう人の流れが長くできる。	△ 東西軸の東側区間（トランジットモール）については、強く賑わいが創出できるが西側の区間については、賑わいが乏しい。
基準3 憩いの空間（調整池）の機能	△ 当該業務施設で働く人の憩いの空間としては望ましいが、調整池と業務施設が接するため、調整池の賑わいが乏しい。	○ 調整池と商業施設が接するため、調整池の賑わいが生み出せる。
基準4 業務機能の魅力向上	○ 業務施設と公園が近接し、従業員の健康の維持増進が図りやすい。	△ 業務施設と公園がやや離れて、従業員の健康の維持増進が図りにくい。
基準5 商業施設の視認性	○ 商業施設が県道腰越大船に面するため、視認性が高い。	△ 商業施設が県道腰越大船に面さないため、視認性が低い。
基準6 周辺を含めた中心性の創出	○ 大船・藤沢駅間東海道線新駅と湘南深沢駅との間に商業施設が位置し、周辺を含めた賑わいや生活の中心となり、波及効果や発展性が期待できる。	△ 当地区の中央に商業施設が立地するため、地区の中心としては相応しいが、当地区を含めた地域の中心にはなりにくい。

【土地利用計画】



※土地利用計画（案）は、将来の施設整備に際して、位置、面積、用途の複合利用等につき、配置の調整を要するものです。

〔本答申での土地利用計画（最終案）〕

②歩行者ネットワーク

ウォークアブルな空間を実現することを踏まえ、周辺市街地からの動線を考慮しつつ、多様な目的の歩行者に対応するため、主要動線となる東西軸、南北軸、2つの軸を補完する形で区内を周遊できる回遊軸の3つの歩行者ネットワークを定め、その方針を整理しました。また、周辺市街地からの動線の考え方を整理しました。

●東西軸（大船・藤沢駅間東海道線新駅～湘南モノレール・湘南深沢駅）

大船・藤沢駅間東海道線新駅と湘南深沢駅を結ぶ東西軸には、宮前公園や富士山を望み柏尾川を越えて大船・藤沢駅間東海道線新駅に向かう西の顔と、等覚寺特別緑地保全地区や寺分一丁目特別緑地保全地区を望み湘南モノレールに向かう東の顔があり、双方が地区の顔となるべくトランジットモールをはじめとした歩車共存の道路など新しい取り組みを推進する歩行者空間を配置します。

●南北軸（グラウンド・広場・公園～調整池）

グラウンド・広場・公園と調整池を結ぶ南北軸には、グラウンド機能や公園を通り、緑と水と風を感じることできる歩行者空間を配置します。

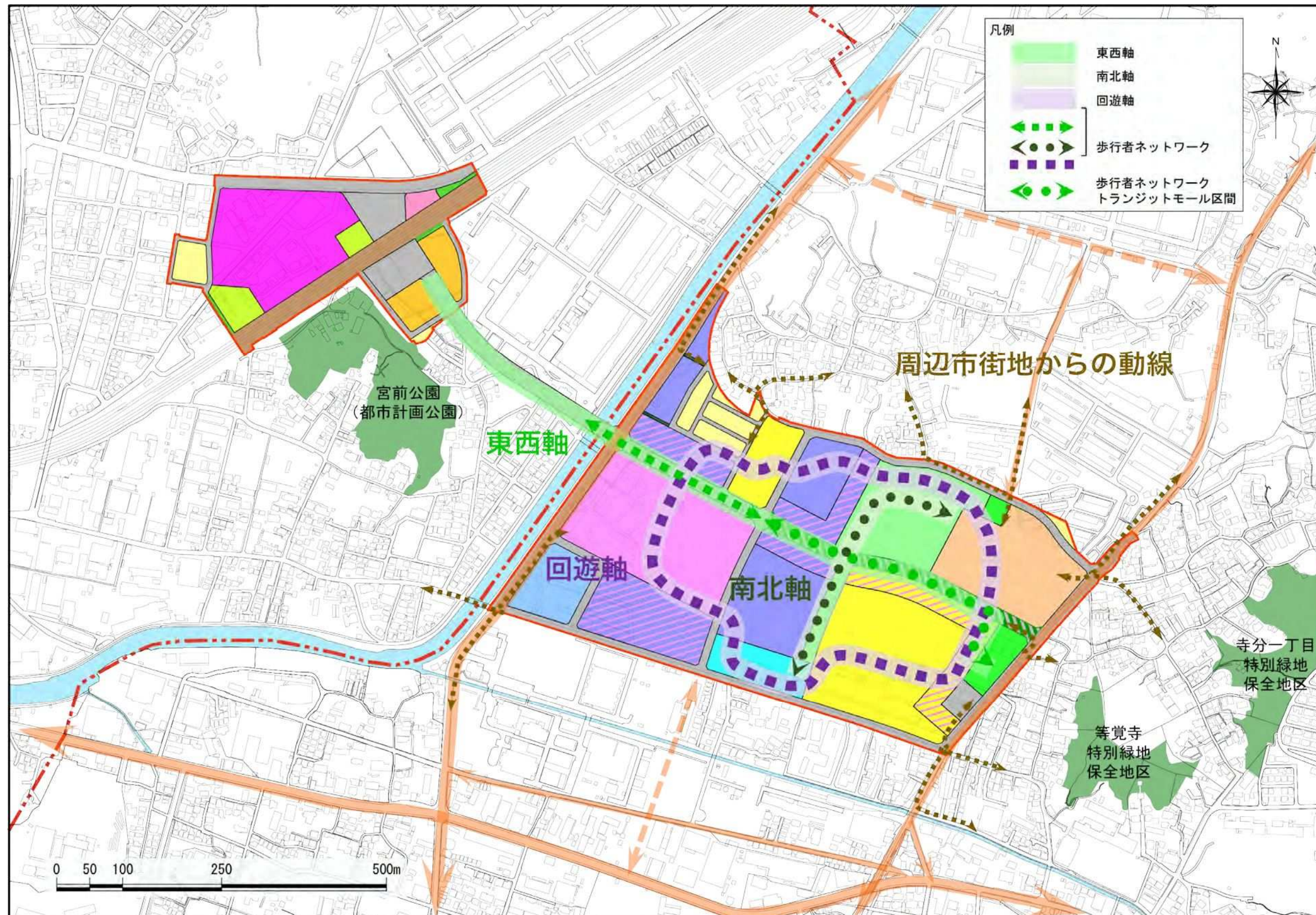
●回遊軸（東西軸、南北軸をつなぐ街区内を貫通する軸）

およそ 1.5km に及ぶ回遊軸では、宝篋印塔泣塔（ほうきょういんとうなきとう）から行政施設、湘南深沢駅前の公園、住宅街区、調整池、商業施設、グラウンドなど区内の様々な施設が回遊でき、深沢の自然や歴史を感じることができる歩行者空間を配置します。

●周辺市街地からの動線

既存のコミュニティと賑わいをつなぎ、地区外道路と区内の接続部の動線を確保します。

【歩行者ネットワーク】



〔本答申での土地利用計画（最終案）〕