

深沢地域整備事業のまちづくり意見交換会

第3回 会議要旨

～導入機能のあり方～

■グループ1

参加者	飯田 佳雪、入江 麻理子、高野 恭典、小宮 健一（代理：安田）、佐藤 知道、田中 雄二、福澤 健次 (敬称略)
意見	<p>◆検討テーマ&lt;1&gt;住宅、商業、業務等のあり方について</p> <p>■土地利用の考え方</p> <p>①混在型の土地利用計画</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・再開発や土地区画整理事業の考え方として、土地利用を純化させることが本当に良いことなのか。土地利用を混在させることも考えられないか。</li><li>・若宮大路の裏手に古民家を活用した雑貨屋などができており、とても良い雰囲気になっている。そのような土地利用を目指すことはできないか。</li><li>・土地利用ゾーニングに拘らず、大雑把な機能を抽出し、後は街の成り立ちにゆだねる。</li><li>・100年先の時代に対応することは難しいので、フレキシブルな循環型の土地利用としてはどうか。</li></ul> <p>②シンボルロード沿い</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・シンボルロード沿いは沿道サービス利用とし、裏側の利用も必要ではないか。そのため、沿道の商業エリアはもっと奥行きを深く確保する。</li><li>・住・商・業務の混在型のヒューマンスケールな土地利用とする。</li><li>・用途地域は第1種住居地域または第2種住居地域とし、ある程度の商業施設の立地を可能とする。</li><li>・シンボルロード沿道は、大学などで分断されることなく連続して沿道利用できるようにするとよい。</li></ul> <p>③公共施設</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・地権者以外の者が、換地された土地への要望を考えても実現することができないため、公共施設への要望を考えるべき。</li><li>・大規模地権者のJRは自らが事業者にはならず、高く土地を処分できれば良いと考えているはずである。</li></ul> <p>④将来予測</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・事業は何年後に完成するのか。完成時期をイメージして導入機能を考えないと mismatchなまちとなる。(市より事業完成は10年後と示された)</li><li>・スピード感を持って事業を早く進めて欲しい。</li></ul> <p>■住宅</p> <p>①多世代に対応した多種多様な住宅</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・多世代型住宅。</li><li>・防音機能が充実した子育て棟。</li><li>・サービス付き高齢者向け住宅。</li></ul>

- ・ライフサイクルに対応した多様な住戸面積。

## ②公営住宅

- ・公共の住宅も必要。

## ■商業

### ①ターゲット

- ・旧鎌倉地域からは道路が混んでいるので、深沢には来られない。
- ・旧鎌倉地域の商業は、観光対応となっている。
- ・周辺からのアクセスが悪い。
- ・従って、近隣の人が利用する商業施設を目指す。

### ②業種、業態

- ・他には無い、必要な機能が立地すれば人は来る。
- ・深沢周辺には無い、行きたくても行けないような場所にある店舗が来ると良い。
- ・大型店ではなく、小売り店舗を集積させる。
- ・深沢に住む3,000人の食を支える機能を導入する。

## ■業務等

### ①大学と連携した業務機能

- ・大学のサテライトや大学院に関連した研究所が立地することも期待できる。
- ・大学がどうなるのか不透明。
- ・どのような大学が立地するかで業務機能立地の方向性が大きく変わるので重要。

## ■その他の導入機能

### ①多世代の暮らしを支える機能（医療、高齢者、子育て施設）

- ・多世代交流施設とクリニックの複合機能。
- ・特別養護老人施設。
- ・保育所などの子育て支援施設。

### ②ウェルネス施設

- ・ウェルネスと健康、医療、子育てサービスなどをどのように繋げていくのか。
- ・資料1の大阪のトラック付の商業施設は採算がとれているのか。

### ③調整池

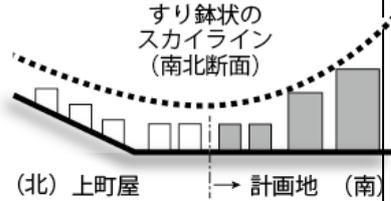
- ・調整池をビオトープにしてはどうか。
- ・公園に公衆トイレを整備する。

### ③愛護動物施設

- ・ドッグラン。
- ・動物病院。
- ・動物保護施設。

	<p>◆検討テーマ&lt;2&gt;導入機能と地域の連携方法について</p> <p>①地元商店街と住み分けられる商業機能</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地元の商店街とバッティングする商業機能は困る。</li> <li>・ショッピングセンターは不要。</li> </ul>
	<p>◆導入機能以外のまちづくりのあり方について</p> <p>①シンボルロード沿いの環境</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・シンボルロードでは歩道を広くし、街路樹を充実させ、ランニングなどに使えるようにしてはどうか。</li> <li>・街路樹は維持管理に費用が掛かるため不要である。つつじなどの低木で十分。</li> </ul> <p>②道路基盤</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・他都市からも人を呼ぶには道路基盤が弱すぎる。</li> <li>・車が渋滞するのが予想できる。</li> </ul>
	<p>◆その他</p> <p>①意見の取り扱い</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・このワークショップは言いつ放しの会議となっている。</li> <li>・出された意見がどのように扱われるのかを知りたい。</li> </ul>

■グループ2

<p>参加者</p>	<p>橘川 活美、小島 信行、重久 正輝、成瀬 新吾（代理：芹澤）、廣川 隆純（敬称略）</p>
<p>意見</p>	<p>◆検討テーマ&lt;1&gt;住宅、商業、業務等のあり方について</p> <p>■住宅</p> <p>①計画人口</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画人口は、約3,100人とせず、もっと増やして人を集めたい。</li> </ul> <p>②居住者のターゲット、考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鎌倉は住みたいまちランキングが落ちているので、真剣に考えなければならない。</li> <li>・戸建て住宅と子育て支援施設を整備し、子育て世代を呼び込む。</li> <li>・高齢者向け住宅と医療施設を整備する。高齢者はマンションの方が楽。</li> <li>・戸建てに暮らす子育て世代が高齢になったら、区内の高齢者マンションに住み替えることができるようにする。成長した子どもが戸建てに住む。区内だけでなく、近隣地域も含めて、住み替えの循環ができるようにする。</li> <li>・地方に住んでいる親を呼び寄せられるようなまちになると良い。同居ではなく近居にして、高齢者も子育て世代も一緒に住めるまちにする。</li> <li>・市内の住み替えではなく、他市から人を呼び込む。旧鎌倉から深沢に住み替えても、市内の人口は増えない。</li> <li>・業務ゾーンで働く人達の住宅も用意したい。</li> </ul> <p>③住宅の形式</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・約3,100人を集めるには、戸建てとマンションが必要。</li> <li>・戸建てはなかなか売れない。敷地を小さくすれば値段が安くなるので売れるが、小さくし過ぎないようにすることが必要。区画割りが難しい。</li> </ul> <p>④住宅の配置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅は湘南深沢駅に近い位置に配置した方が良い。</li> </ul> <p>⑤高さ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北部を低層にして、中心部を中層にする。そうすることによって、地形が高い北部から中心部の中層までのスカイラインがすり鉢状になる。</li> </ul>  <p>■商業</p> <p>①まち医者モール</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・紹介事例のように、ショッピングセンターの中に医療施設があるのが良い。</li> <li>・医療だけでなく保育機能もあると、迎えに行くのが楽である。併せて買い物もできる。</li> <li>・医療系の商品が買えるようなテナントが入居すると良い。</li> <li>・医療モールには、内科、外科、歯科等の開業医が入居し、1フロア全てを使用する。医療設備を用意するには費用がかかるが、開業医はお金がないので、共通して使える設備（レントゲン等）を用意して、シェアして使えるようにする。この医療モールにはまち医者が集い、専門医療は周辺の大きな病院で行う。</li> </ul>

## ②鎌倉野菜の情報発信

- ・ショッピングセンターの中に、鎌倉野菜の販売所を設置する。

### ■業務等

#### ①雇用の場

- ・雇用を創出することが重要。そのことによって、近くに住みたいという人も呼び込める。
- ・雇用が生まれれば、住宅の需要も生まれる。
- ・税金を上げることが重要。

#### ②オフィスビル

- ・様々な企業が入るオフィスビルを整備する。
- ・その中には、ネット販売を行う IT 企業や起業家等が入居できるような小さなスペースを用意する。
- ・東京よりもメリットがあるようなインセンティブが必要になる。

### ■その他の導入機能

#### ①核施設（大学）

- ・県立保健福祉大学は、倍率が 3～4 倍と人気がある。キャンパスは横須賀にあるが、1-2 年生は横須賀で学び、3-4 年生は深沢で学べるようにしてはどうか。深沢周辺には、大きな病院もあるし、高齢者向けの訪問を行う病院があるので、学生の実習の受け入れができるという強みがある。武田薬品もあるので、医薬品メーカーとの提携も想定される。

#### ②子育て支援施設

- ・子育て支援施設を整備することで、子育て世代を呼び込む。富士塚小学校は子どもを受け入れる教室の余裕がある。
- ・住宅が 4～5 千万円の価格設定になると、共働きになる。共働き夫婦には保育園が必要になる。子育て支援施設は、東西の両サイド 2 箇所を整備したい。
- ・寺分保育園の移転も想定される。
- ・学童保育も整備する。

◆検討テーマ<2>導入機能と地域の連携方法について

①地元商店街・希望プロジェクト

- ・ショッピングセンターは、地元商店街にダメージが出る。紹介事例に地元との連携事例があるが、どこまでうまくいっているのか。市は真剣に考えているのか。
- ・商店街には、後継者がいない。
- ・頑張っている個店はあるが、商店街全体としての取り組みはしていない。
- ・だからこそ、今回の整備を契機として、魅力あるまちを形成し、後継者を集めることが必要になる。やる気のある人が集まってくるような希望プロジェクトにしなければならない。
- ・商店街にも人が流れるように、ロードマップの作成やサイン等を整備する。
- ・商店街も努力が必要。

②地元の情報発信

- ・ショッピングセンターの中に、地元の良さを伝える情報発信スペースを設置する。
- ・地元の人にはPRが下手で、近隣にパソコンを使える人がいないので、オフィスビルに入っているIT企業に情報発信の協力をしてもらおう。
- ・地元で協力してくれる企業には、安い家賃とする等のインセンティブを与える。

◆導入機能以外のまちづくりのあり方について

①近隣公園

- ・近隣公園は、地元の人が気軽に使えるようになると良い（占用許可の規制緩和）。
- ・先日、海浜公園でフェスタをやっていたが、あのようなイベントが気軽にできるようにしたい。例えば地元商店街の人達が月に1回マーケットを開催する等ができれば、集客にもつながる。

②調整池

- ・調整池の上部に蓋掛けをするなどして、有効利用したい。

③電柱

- ・電線類は地中化する。

■グループ3・4

<p>参加者</p>	<p>グループ3：石渡 道子、大木 淳、矢澤 基一、安田 秀正 グループ4：漆原 晃、大塚 達男、岡本 正博</p>
<p>意見</p>	<p>◆検討テーマ&lt;1&gt;住宅、商業、業務等のあり方について</p> <p>■土地利用の考え方</p> <p>①1日中楽しめるまち</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1日楽しめるまちにするための空間整備が必要。メインストリートだけで完結せず、裏通りもあり、小規模な店舗をたくさん集積させ、できるだけ回遊できるようにしたり、道路・オープンスペースに賑わいが滲みだすように、オープンカフェを実施したりしてはどうか。</li> </ul> <p>■住宅</p> <p>①居住者のターゲット</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の販売価格が重要。鎌倉市の相場は、2LDKで5～6千万円程度で少し高め。新駅ができることを考えれば、例えば武蔵小杉駅周辺の新築タワーマンションで3・4LDKが5～6千万円程度である。そうすると、居住者は高額所得者と想定されるので、鎌倉ならではの高級感を売りにした住宅にしてはどうか。それなりの収入があり、ゆったりとした生活を望む人が居住者になるのではないか。</li> <li>・高額所得者が居住すれば、市に対する納税額も多くなる。</li> <li>・住宅は市が所有し、戸建住宅の借家にしてはどうか。借家にする事で、高額所得者ではない人も居住できるようにしてはどうか。</li> <li>・子育て世代をターゲットにしてはどうか。若い世代で永続的に居住してくれる人が良い。通学エリアとなる富士塚小学校は各学年で1クラスしかなく、子どもの教育を考えると、もっとクラス数があった方が良い。また、周辺の住宅地は高齢化しているので、若い世代を入れるために、中高層でリーズナブルに入れる住宅だと良い。</li> </ul> <p>②住宅の形態、位置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑が多ければ住環境も良いと思う。また、約3,000人の人口を想定すると、中層住宅が良いのではないか。</li> <li>・タワーマンションのようなものは考えられない。</li> <li>・10～20年後を見据えて考えたい。ファミリー層が住むことができる50坪程度の戸建住宅が良いのではないか。</li> <li>・駅に近い所に整備してはどうか。</li> </ul> <p>③併設施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅に併設して、子育てや高齢者サービスに関する施設を整備して付加価値を高めてはどうか。</li> </ul> <p>■商業</p> <p>①鎌倉らしい商業施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新駅に近いので、良い施設にできる。鎌倉らしさを出したい。</li> </ul> <p>②地元主体の商業施設</p>

- ・街区ごとの店舗のまとまりなどで、株式会社を作ってはどうか。共通のコンセプトで統一したり、駐車場を共同利用するなど、まとまって強い組織を作ってはどうか。それらが競い合って集客してはどうか。
- ・市民が利用できる、市内の事業者主体のアーケード商店街をつくってはどうか。そうすれば地域内でお金を循環させることができる。大手企業が入ると、地域からお金が吸い上げられてしまう。

### ③地元産物を活用した商業施設

- ・幹線道路（腰越大船線）沿いに地元野菜の直売所を整備してはどうか。
- ・計画地内にある鎌倉青果卸売市場の機能を活かして、鎌倉野菜にこだわらず、湘南ブランドの野菜を販売する施設を作ってはどうか。鎌倉野菜は生産量が少ないので、鎌倉野菜だけにこだわるのは難しい。
- ・鎌倉青果卸売市場と直売所とどうバランスを取るか。鎌倉青果卸売市場が道の駅のような施設を整備するかしないかで、直売所のあり方も変わる。
- ・横須賀市には農協が運営している直売所があり、神奈川県下で一番売上がある。魚も販売している。
- ・鎌倉市農協連即売所は、観光客が多くなっており、市民のための即売所なのに、地元の人が購入できない状況である。また、野菜の生産者も少ないことから、農協もこの即売所の運営だけで手一杯で、他の場所での展開は難しい。

### ④広域からの集客を見込む商業施設

- ・広域からの集客を見込む商業施設にしてはどうか。そのためには、1日中楽しめるような機能を有することが重要ではないか。

## ■業務等

### ①若い人の居住につながるような業務施設の導入

- ・IoT※1 や ICT※2 に関連した業務施設を導入してはどうか。そうすれば若い人が入ってきて、後々居住にもつながっていくのではないか。また、そういう業務施設であれば、騒音や煙等の公害もなく、さらにはコンパクトなスペースでできる。

※1 IoT：Internet of Things、コンピュータなどの情報・通信機器だけでなく、世の中に存在する様々な物体（モノ）に通信機能を持たせ、インターネットに接続したり相互に通信したりすることにより、自動認識や自動制御、遠隔計測等を行うこと。

※2 ICT：Information and Communication Technology、情報や通信に関する技術の総称。

### ②周辺企業の誘致

- ・深沢周辺には電機会社、病院、製薬会社もあるので、それらの企業を誘致してはどうか。

### ③研究機関

- ・騒音等のない、シンクタンクのような施設を導入してはどうか。
- ・文化財や歴史の博物館等の研究機関のような核になるようなものがあれば良い。

	<p><u>④核施設の動向</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大学等の核となる施設がどうなるのか不透明だが、産業誘致はやり方次第ではないか。紹介事例の柏の葉も東京大学があるからできるまちづくりを行っている。</li> </ul>
	<p><b>◆検討テーマ&lt;2&gt;導入機能と地域の連携方法について</b></p> <p><b>■住宅</b></p> <p><u>①空き家施策との連携</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画地周辺の空き家を活用して、安く貸して子育て世代を入れ、計画地の開発と合わせて人口増加を図ってはどうか。計画地に子育て支援拠点をつくれば、子育て世代が入ってきて空き家ももっと活用できる。</li> </ul>
	<p><b>◆その他</b></p> <p><u>①深沢らしさ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・深沢らしさとは「ゆとり」ではないか。旧鎌倉と比べ富士山が見えたり、ゆったりとした空間がある。ゆとりを求める人に来てもらえるようにしたい。</li> <li>・深沢らしさとは「旧鎌倉等への玄関口」ではないか。都市マスタープランにおける3つの都市拠点の一つにもなっている。</li> </ul>