

# 深沢地域整備事業の修正土地利用計画（案）

平成28年10月

鎌倉市

## ■はじめに

深沢地域整備事業（以下「本事業」という。）は、平成 22 年 9 月に策定した土地利用計画（案）をもとにまちづくりを進めてきましたが、計画策定から既に 5 年以上経過し社会情勢が大きく変化していることや、より広く市民意見を反映して欲しいといった意見を踏まえ、土地利用計画（案）の修正を行うこととしました。

これを受け、市民の皆様の参加を得て、ワークショップ形式による「深沢地域整備事業のまちづくり意見交換会」を開催し、市民意見の集約を図るとともに、民間事業者、学識経験者ヒアリング、庁内調整等を行い、土地利用のゾーニングの修正を進めてきました。

また、本事業のまちづくりのテーマとしている『ウェルネス』や、土地利用のコンセプトとしている『健康生活拠点 深沢』が分かりにくいといった意見もいただいたことから、これらまちづくりのテーマ等について、市民の皆様の意見なども踏まえ分かり易く整理し直し、この修正土地利用計画（案）として取りまとめました。

## ■まちづくりの理念

平成 24 年 3 月に鎌倉市が公表した「鎌倉市将来人口推計調査」では、他の都市と同様、本市も今後人口が減少し、ますます少子高齢社会が進展することを予想しています。

また、地域のコミュニティに目を向けてみると、人々の生活も多様化し、人と地域とのつながりの希薄化により地域全体の活力も低下する傾向にあり、その傾向は今後もますます強くなっていくものと考えられます。

深沢のまちづくりでは、単に、他の都市にある施設より大規模な施設をつくるという視点ではなく、子どもから高齢者、住民や来訪者、働く人など、さらにはこれらの方々とは行政が共に関わり合う良質な生活文化とコミュニティを実現すること、また、住宅、商業施設、オフィスといった単独の利用（シングルユース）ではなく、それぞれの施設を複合的に利用（ミクストユース）することにより、人もまちも共に健康で、持続可能なまちをつくり、『地域で愛され続けるまち』の構築をめざしていきます。

この深沢地区において、『鎌倉に住んで良かった。これからも鎌倉で暮らしたい。』と感じる住民が増え、まちへの誇り・愛着（シビックプライド）が醸成される、そんな新しい鎌倉の未来を創造するまちづくりを、公民が一体となって実現したいと考えています。



街区内を通るみちのイメージ

※パースはイメージであり、確定したものではありません

## ■まちづくりのテーマ『ウェルネス』の掘り下げ

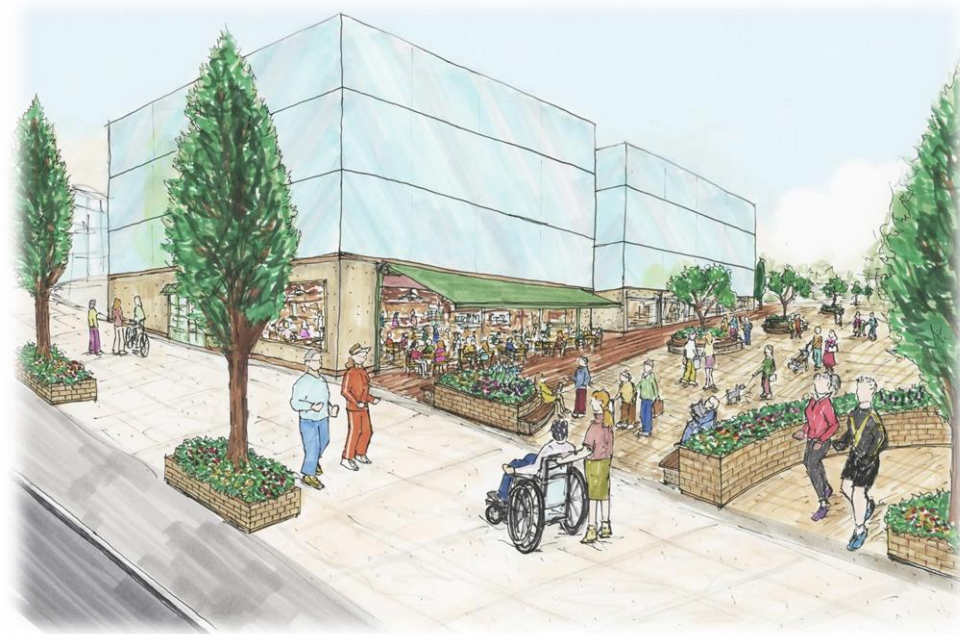
深沢地区のまちづくりは、平成16年に市民の皆様の参加のもとまとめた「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」におけるまちづくりのテーマ『ウェルネス』（「人・都市・社会にとって非常に好ましい総合的な健康社会」）、平成22年9月に策定した土地利用計画（案）における土地利用のコンセプト『健康生活拠点 深沢』（市民をはじめ、そこで暮らし、働き、学び、訪れる人たちが健康で快適な生活をおくるための拠点）などの考え方をもとにこれまで進めてきました。

“まちづくりはひとづくり”と言われます。これらのまちづくりのテーマや土地利用のコンセプトと、前述の「まちづくりの理念」から、ウェルネス\*の概念を「健康な心身を維持・発展させる生活行動」とし、人とまちがこの概念を共有・共生することにより、『地域で愛され続けるまち』、『鎌倉に住んで良かった。これからも鎌倉で暮らしたい。』と感じるまちの実現が可能となるという考えのもと、まちのコンセプトを明確化しました。

## ■まちのコンセプト

人もまちも、年齢を重ねます（エイジング）。そのエイジングをマイナスと考えるのではなく、その時代、時代にあった健康でいきいきとしたライフスタイルを構築することや、まちも文化や歴史を育むことにより、人もまちも共に健康でいられる、持続可能なまちになると考えました。

そのため、平成27年度に開催した「深沢地域整備事業のまちづくり意見交換会」などでの取りまとめ結果をもとに、次の「ヘルシー（健康維持・増進）」、「ナチュラル（自然・歴史）」、「メッセージ（魅力発信）」、「セーフ（安全・安心）」、「ユニバーサルデザイン（誰にでも快適なデザイン）」、「コミュニティ（交流・出会いの場）」、「アクティブ（暮らし方・働き方・楽しみ方）」の7つの構成コンセプトを導き出し、これらの共有・共生はもちろんのこと、7つの構成コンセプトからにじみ出す『場（スクエア）』として、この深沢地区のまちづくりがあると考え、新しいまちのコンセプトを、『人とまちのヘルシーエイジング\* 鎌倉深沢ウェルネススクエア』としました。



まちかど広場のイメージ

\*パースはイメージであり、確定したものではありません



\* ウェルネス：健康な心身を維持・発展させる生活行動  
 ウェルネスサイクル：健康になる、維持する、増進するサイクルを定義  
 ヘルシーエイジング：人は年齢を重ねることをマイナスと捉えるのではなく、その時代、時代に健康的でいきいきとしたライフスタイルを築くことでプラスにし、まちも経年劣化するのではなく、時の経過と共に文化や深みや味わいが育つこと  
 ユニバーサルデザイン：すべての人々に対し、その年齢や能力の違いに関わらず、可能な限り最大限に使いやすい製品や建物などをデザインすること

## ■土地利用の方針

まちのコンセプトである『人とまちのヘルシーエイジング 鎌倉深沢ウェルネススクエア』を踏まえ、施設別の土地利用の方針を示します。

### 行政施設の方針（行政施設） <アクティブ / コミュニティ / ナチュラル / セーフ>

- 総合体育館の立地を図り「健康な心身を維持・発展させる生活活動」といったウェルネスに資するとともに、その他の公共公益施設（公園等）と連携することにより、賑わいや交流の創出を図ります。
- 消防本部の立地を図り、総合体育館、公園等の公共公益施設と連携することにより、防災機能の拠点化を図ります。
- 賑わいや交流の創出、防災機能の拠点化により、鎌倉駅周辺地区、大船駅周辺地区に並び、第三の拠点の形成をめざします。

### 住宅系土地利用の方針（住宅、都市型住宅等） <コミュニティ>

- 子ども、子育て世代から高齢者まで幅広い年齢層や多様化するライフスタイル、さらには、ウェルネスサイクルに対応するため、都市型住宅や戸建住宅等、多様な住宅の導入を図ります。
- 鎌倉市の将来人口展望などを考慮し、適切な計画人口を配置します。
- 地区西側の既存権利者の住宅は、従前の機能や権利者の意向を踏まえ配置します。

### 業務系土地利用の方針（業務施設） <ヘルシー / コミュニティ / メッセージ>

- ウェルネスサイクルの充実を図るため、例えば、医療、福祉、介護、子育て、健康増進機能などを導入し、公共公益施設との連携を図ります。
- 地域や行政と様々な分野で連携・協力し、鎌倉市および深沢地域の活性化や課題解決に資する企業の誘導を図ります。
- 事業所等を営む権利者については、従前の機能や権利者の意向を踏まえ配置します。

### 商業系土地利用の方針（商業施設） <コミュニティ / メッセージ / セーフ>

- シンボル道路等に面する沿道商業・業務施設との連携や鎌倉の特性に配慮した、質の高い商業施設の導入を図ります。
- 新しく立地する商業施設と地域の商店会との連携・共生により、賑わいや交流を創出する機能の充実を図ります。

### 工業系土地利用の方針（工場・市場施設） <コミュニティ>

- 工場や市場を営んでいる権利者については、従前の機能や権利者の意向を踏まえ配置します。

### 沿道系土地利用の方針（沿道商業・業務施設、沿道商業・業務施設・住宅） <コミュニティ / メッセージ>

- シンボル道路沿道の商業・業務施設とシンボル道路のセットバックにより、魅力的な歩行者空間の確保や賑わいの創出を図ります。
- 湘南深沢駅駅前広場と隣接する施設は、通勤、通学者等の生活サービスに資する機能の導入を図ります。
- 市道常盤梶原線沿道の施設は、商業、鎌倉青果市場と連携し、鎌倉の魅力を発信する機能の導入を図ります。



鳥瞰イメージ(北東より)

※パースはイメージであり、確定したものではありません

## 公園・緑地・調整池／ウォーキングコース・散策路・眺望ポイントの方針

【公園・緑地】 <アクティブ / コミュニティ / ナチュラル / セーフ>

- 総合体育館や公園等を一体化することで、スポーツを中心とした賑わいや交流の創出を図るとともに、民間事業者との多様な施策の連携により、ウェルネスサイクルにおける健康の維持・増進を図ります。
- 隣接する消防本部等と連携し、災害時の避難場所としての利用を可能にすることで防災力の向上を図ります。
- 市指定文化財「宝きょう印塔」（泣塔）は、隣接する公園との連携や、鎌倉の歴史と自然とのふれあいの創出を図ります。
- 大街区を中心にポケットパーク的な緑地空間（まちかど広場）等を配置し、憩いの場や交流の創出を図ります。



公園・行政施設のイメージ

### 【調整池】

- 一定規模の調整池を配置し、大雨や台風時の冠水等への対応を図ります。また、平常時は、隣接する施設との連携等に考慮した有効利用を図ります。

### 【ウォーキングコース・散策路・眺望ポイント】

- 地区内を周遊するウォーキングコースや、深沢の歴史資産を活用した散策路等の整備を図ります。
- 周辺の自然資産に考慮し、公共公益施設や民間施設、泣塔等からの眺望に配慮した整備を図ります。

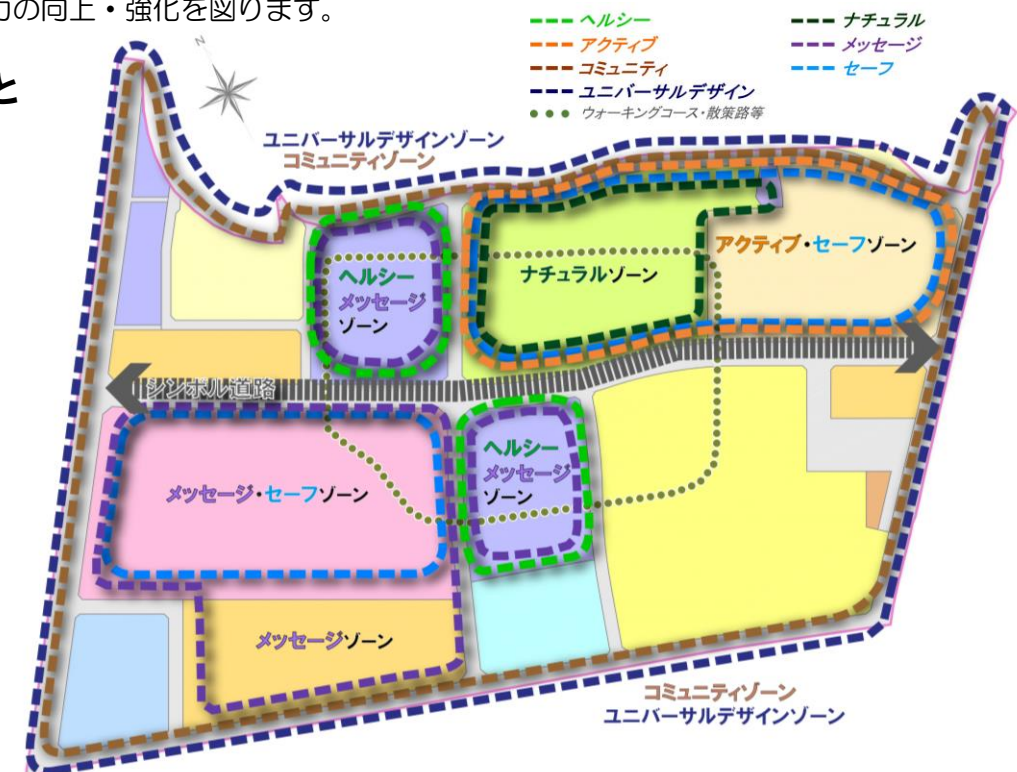
## シンボル道路の方針

- 地区を東西に結び、骨格となる道路として、また、ピーク時に発生・集中する交通を円滑に処理する地区内の主要な道路としての整備を図ります。
- 歩道の緑化、沿道のセットバック等により快適な歩行空間を確保し、歩行道と沿道建物が一体となった良質なまち並み景観の形成を図ります。また、良質なまち並み空間を活用し、賑わいや交流の創出を図ります。
- 藤沢市村岡地区のまちづくりと連携を図ります。

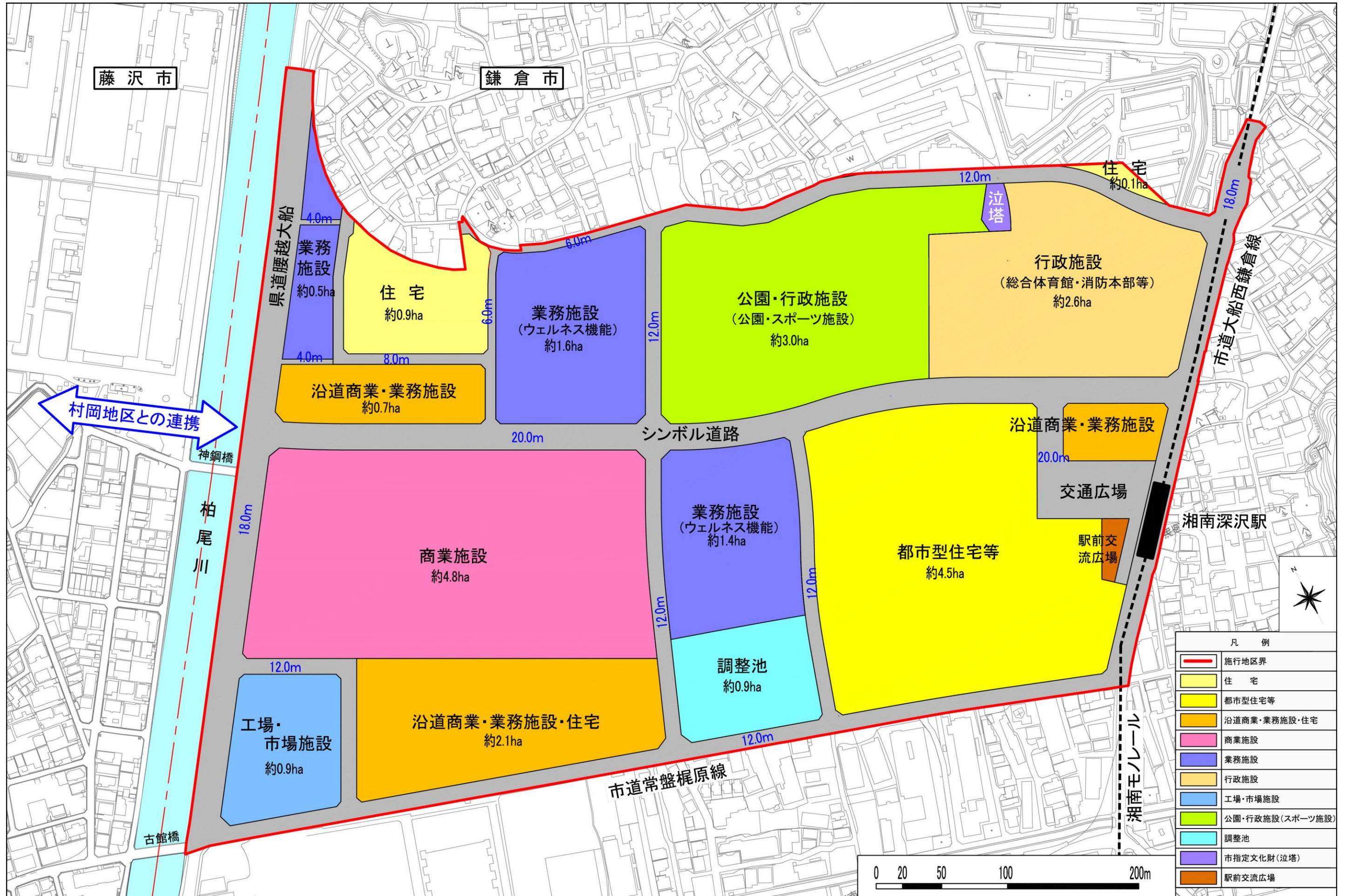
## 安全・安心の方針

- 防災機能の拠点化、防災力の向上を図るため、消防本部、総合体育館、公園等を中心に、地区内の商業施設等とも連携した総合的な防災体制の構築を図ります。
- 地域コミュニティづくりを大切に、地域が主体となり防災訓練等に積極的に取り組むことにより、防災力・防犯力の向上・強化を図ります。

## ■土地利用とゾーニング



修正土地利用計画(案)



※ 面積・道路幅員は確定したものではありません。今後の関係機関協議等により変更の可能性があります。

村岡地区との連携：藤沢市・鎌倉市で策定した「村岡・深沢地区全体整備構想(案)」(平成19年度)をもとに、藤沢市村岡地区・鎌倉市深沢地区一体のまちづくりをめざします。