

鎌倉都市計画都市再開発の方針

令和7年11月11日

神奈川県

鎌倉都市計画都市再開発の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画都市再開発の方針を次のように変更する。

都市再開発の方針

「別添のとおり」

理 由 書

本区域において、健全な発展と秩序ある整備を図る上で、望ましい土地利用の密度に比して現況の土地利用の密度が著しく低く、土地の高度利用を図るべき一体の市街地の区域及び都市構造の再編や防災上の観点から土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地の区域等について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を定め、適切な規制・誘導を図るため本案のとおり変更するものです。

鎌倉駅周辺地区については、古都鎌倉の中心市街地にふさわしい景観に配慮した質の高い駅前広場機能の整備充実と基盤整備を図るとともに、古都鎌倉の顔づくりとして駅舎及び周辺の建物の共同化並びに市庁舎現在地の利活用及び市庁舎の移転と合わせた公共施設の再編を行い、都市環境や都市景観の改善を図るため、計画的に市街地の再開発を行うべき区域として変更するものです。

大船駅周辺地区については、交通結節点として商業・業務、産業、文化、住宅などの機能の整備充実と基盤整備を図るとともに、土地利用の更新を図り、また、駅周辺の住宅密集地区における防災機能の向上と住環境の改善を図るため、計画的に市街地の再開発を行うべき区域として変更するものです。

深沢地域国鉄跡地周辺地区については、大規模工場跡地や旧国鉄清算事業団跡地等を中心に、土地区画整理事業による面的な一体整備により、土地利用の高度化にふさわしい都市基盤施設の整備、周辺の自然環境を生かした空間の創出や地域特性に配慮したまちづくりを行い、鎌倉の新たな都市拠点をめざすといったことから、計画的に市街地の再開発を行うべき区域として変更するものです。

なお、二項再開発促進地区である深沢地区については、土地区画整理事業区域との整合を図るため、区域を縮小するものです。

1 基本方針

本区域は、鎌倉幕府開府以来の歴史をもって発展してきた都市で、現在では、静かな海、明るい海岸線、緑豊かな丘陵など、自然環境に恵まれ、古都鎌倉の持つ武家文化と、それを物語る数多くの建物や遺跡が相まって独特の鎌倉らしさを醸しだしている。また、東京から1時間という立地条件もあり、社寺の美しい庭園や山林を散策し、歴史的遺産に触れることのできる首都圏のオアシスとなっている。

しかしながら、本区域の都市機能は十分なものとはいえず、今後とも本区域が発展していくためには、歴史的な環境に抱かれた「古都の地域」と、土地利用の高度化により、都市の活力を養っていくことが期待される「都市の地域」を有する本市の特徴を重視しつつ、計画的な商業・業務機能の再編整備や近年多発する様々な自然災害への備えを強化し、安全・安心に暮らせる都市基盤の整備を図ることを基調に、都市機能の充実を図る必要がある。

そのため、以下の基本方針のもとに地区整備、都市基盤施設の整備を進めていくものとする。

- (1) 鎌倉駅周辺地区では、古都の景観に配慮した駅前広場の整備、市庁舎現在地の利活用等の都市基盤施設の整備を図るものとする。
- (2) 大船駅周辺地区では、市街地再開発事業のほか社会情勢やその時代に合った整備手法により土地の高度利用の検討や都市基盤施設の整備を図るものとする。
- (3) 深沢地域国鉄跡地周辺地区では、大規模工場跡地や旧国鉄清算事業団跡地等を中心に、土地区画整理事業による面的な一体整備により、隣接する藤沢市村岡地区の新駅を中心としたまちづくりと連携を図りながら、スマートでコンパクトな未来志向かつ災害に強いまちづくりを推進するための都市基盤施設の整備を図るものとする。
- (4) 既成市街地の鎌倉地域については、歴史的遺産等との調和を配慮しつつ都市基盤施設の整備を図るものとする。それ以外の地域については、住環境や防災性の向上に配慮しつつ都市基盤施設の整備を図るものとする。

2 計画的な再開発が必要な市街地

既成市街地を中心とする市街地のうち、次のような課題のある市街地を計画的な再開発が必要な市街地(一号市街地)として定める。

- (1) 古都の景観に配慮した駅前広場等の都市基盤施設整備を図る鎌倉駅周辺地区
- (2) 主要駅の交通結節点の強化やアクセス道路の基盤整備が必要な市街地
- (3) 住工混在地区において、地区計画等により秩序ある土地利用を図るべき市街地
- (4) 市街地の重要な位置にあり、計画的な市街地整備により土地利用の高度化を図るべき深沢地域国鉄跡地周辺地区

一号市街地の目標及び方針は、別表1のとおり。

3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)

一号市街地のうち早急に再開発を行うべき地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)として定める。

二項再開発促進地区の整備又は計画の概要は別表2及び別図のとおり。

4 その他必要な事項(要整備地区)

一号市街地のうち、将来都市構造上、比較的重要度が高く計画的な再開発を促進することが望ましい地区を要整備地区とし、事業化の促進や適切な誘導を図る。

別表 1 (一号市街地の目標及び方針)

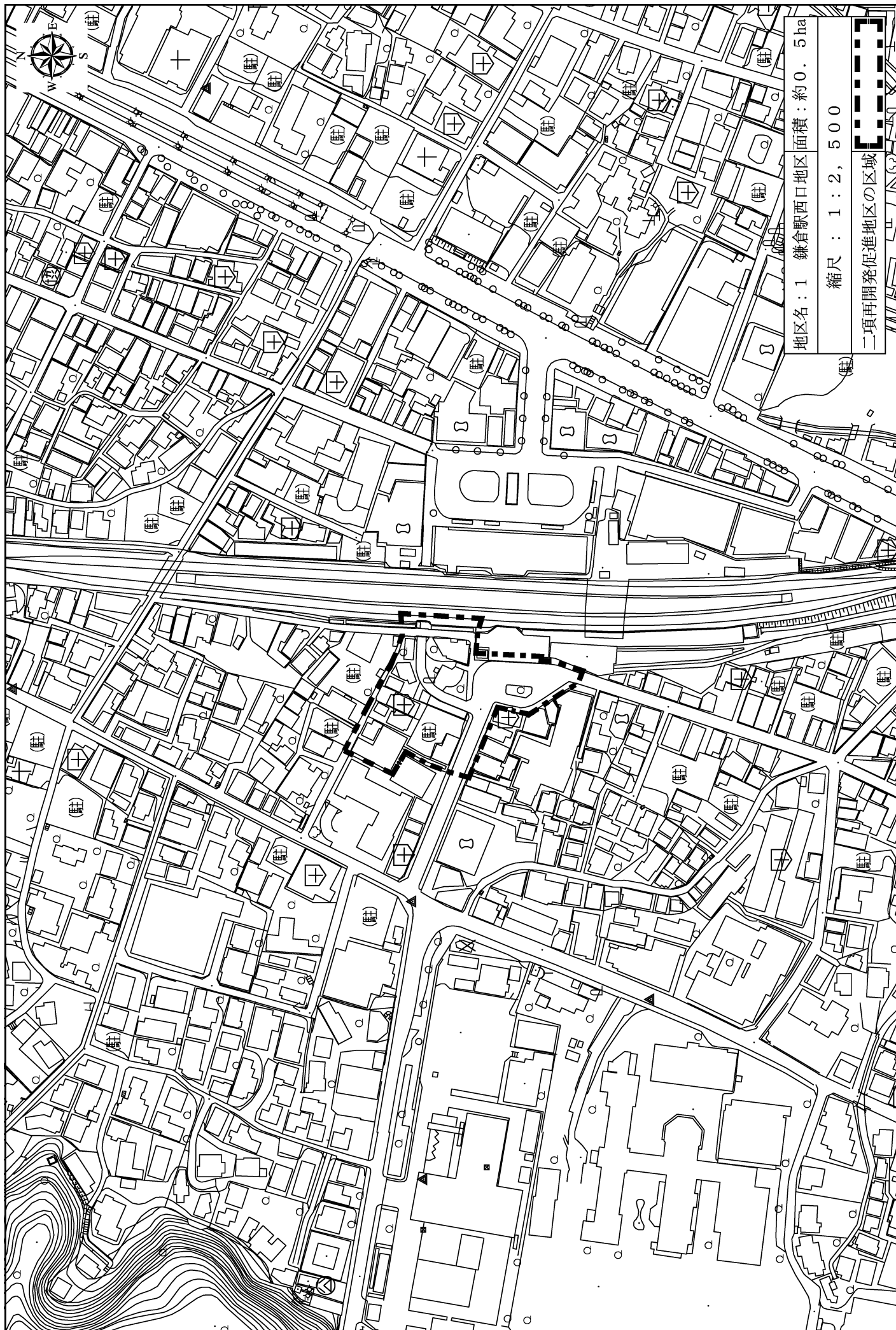
地 区 名		1 鎌倉駅周辺地区	2 大船駅周辺地区
面 積		約121ha	約288ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		古都鎌倉の中心市街地にふさわしい景観に配慮した質の高い駅前広場機能の整備充実と基盤整備を図るとともに、古都鎌倉の顔づくりとして駅舎及び周辺の建物の共同化並びに市庁舎現在地の利活用及び市庁舎の移転と合わせた公共施設の再編を行い、都市環境や都市景観の改善を図る。	交通結節点として商業、業務、産業、文化、住宅などの機能の整備充実と基盤整備を図るとともに、土地利用の更新を図る。 また、駅周辺の住宅密集地区における防災機能の向上と住環境の改善を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	鎌倉の中心市街地にふさわしい商業・業務施設の充実を図る。	駅直近地区における商業・業務施設、駅周辺地区での跡地、未利用地等を活用した面的整備及び土地利用の更新にあわせ、土地の高度利用等、社会情勢やその時代に合った整備を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	鎌倉駅西口駅前広場の整備を図る。 都市計画道路藤沢鎌倉線の整備を図る。	都市計画道路(阿久和鎌倉線、横浜鎌倉線、小袋谷笠間線、腰越大船線、大船停車場小袋谷線、大船停車場谷戸前線)の整備を図る。 大船駅西口交通広場等の整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	古都鎌倉の中心市街地にふさわしい駅周辺地区の整備を行い、良好な都市環境や都市景観の形成を図る。	駅直近地区と鎌倉芸術館周辺地区を結ぶ都市軸や砂押川沿道において歩行者を重視した空間を確保し、地区のアメニティの向上と都市景観の形成を図る。 景観計画等の活用により、駅周辺地区にふさわしい都市環境や都市軸(大船停車場谷戸前線、松竹通り)の都市景観の形成を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	駅周辺の交通機能を踏まえた中で、バランスのとれた駅前広場機能の整備充実を図る。	横浜市と協調、協力しながら地域内のバランスのとれた都市機能の更新を図る。
要整備地区の名称、面積		・ 鎌倉駅周辺地区(約70ha)	・ 大船駅周辺地区(約37.8ha) ・ 鎌倉芸術館周辺地区(約45.3ha) ・ 大船駅西口地区(約2.0ha)
二項再開発促進地区の名称、面積		・ 鎌倉駅西口地区(約0.5ha)	・ 大船駅東口地区(約2.7ha) ・ 大船駅西口地区(約1.3ha)

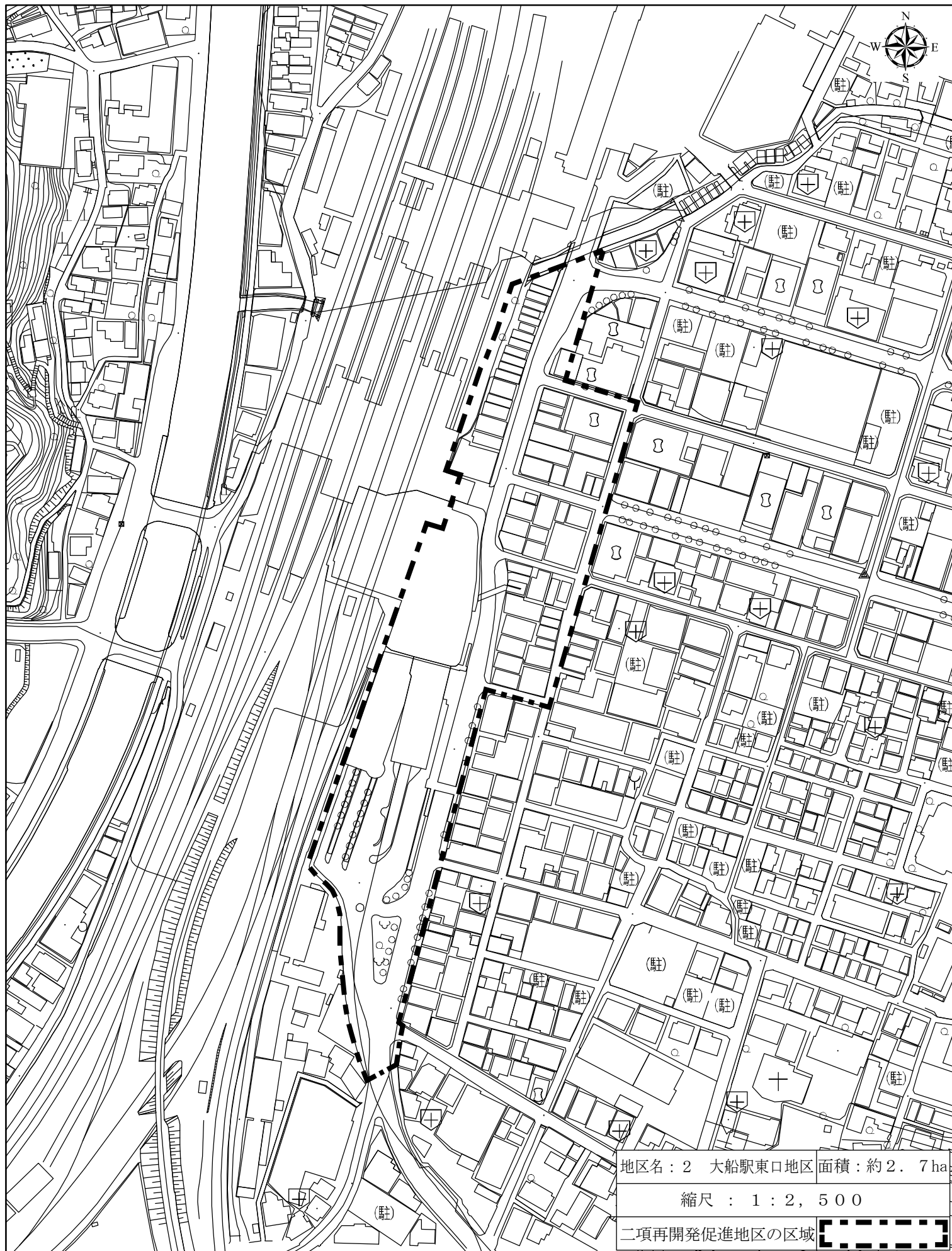
別表 1 (一号市街地の目標及び方針)

地 区 名		3 深沢地域国鉄跡地周辺地区
面 積		約188ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		大規模工場跡地や旧国鉄清算事業団跡地等を中心に、土地区画整理事業による面的な一体整備により、土地利用の高度化にふさわしい都市基盤施設の整備、周辺の自然環境を生かした空間の創出や地域特性に配慮したまちづくりを行い、鎌倉の新たな都市拠点の形成を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	土地区画整理事業による面的整備等を行い、商業・業務や都市型住宅等の土地利用転換に合わせた適切な用途の配置を行うとともに、土地の高度利用を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	道路ネットワークの機能強化、整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	深沢地域の自然環境や景観に配慮したまちづくりを進めるとともに、地区内を流れる河川と、地区を取り巻く豊かな緑を活用し、潤いあふれるまちづくりを行う。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	交通結節機能の整備を図る。
要整備地区の名称、面積		—
二項再開発促進地区の名称、面積		・ 深沢地区(約31.1ha)

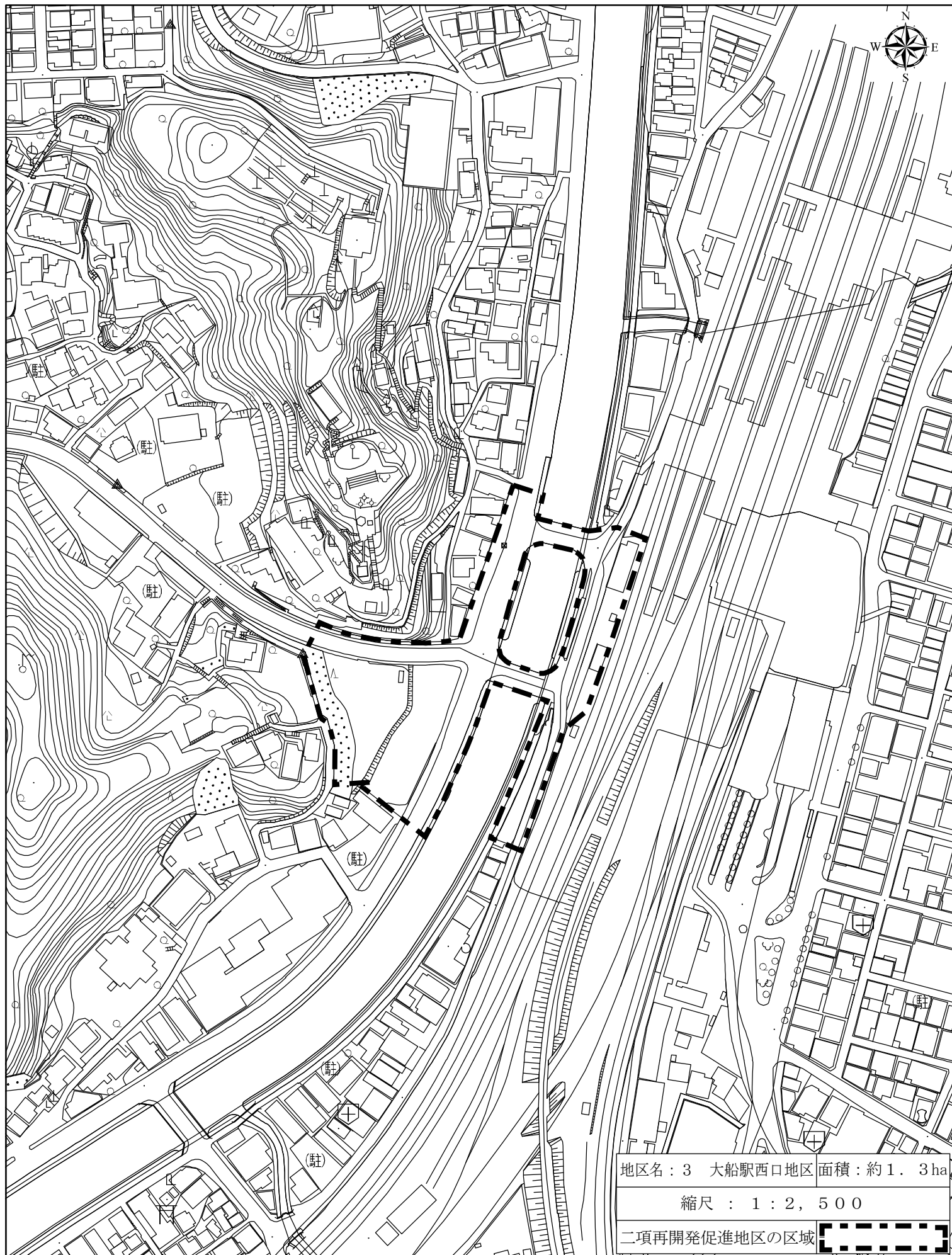
別表 2 (二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要)

地 区 名	1 鎌倉駅西口地区	2 大船駅東口地区	3 大船駅西口地区	4 深沢地区
面 積	約0.5ha	約2.7ha	約1.3ha	約31.1ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	古都鎌倉の中心市街地にふさわしい、景観に配慮した質の高い駅前広場などの整備を図る。 防災性の向上、居住環境の改善のため、古都鎌倉の顔づくりとして周辺建物の共同化を図る。	地域拠点にふさわしい都市機能の更新を図るため、幹線道路等の都市施設の整備と土地の高度利用を図る。	駅前の渋滞を解消し、歩行者と車両分離による安全と快適性を確保するための基盤整備を図る。	大規模工場跡地や旧国鉄清算事業団跡地等を中心に、鎌倉の新たな拠点にふさわしい機能導入等、地区の魅力やポテンシャルを高めるまちづくりを図るため、土地利用転換を誘導するとともに、災害発生後の復旧・復興力を備えた災害に強い幹線道路等の都市施設の整備と土地の高度利用を図る。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	建物の共同化により商業・住宅機能の複合利用を図る。	大船駅周辺での商業拠点としての拠点性向上を図るため、商業・住宅等の機能の複合化や高度利用等、社会情勢やその時代に合った整備を図る。	—	土地区画整理事業等の面的整備により土地の整序化を図るとともに、商業・業務や都市型住宅等の土地利用転換に合わせた適切な用途を配置し、土地の高度利用を図る。
ハ 建築物の更新の方針	民間事業者による開発等により、建築物の共同化、不燃化等を図る。	市街地再開発事業等により、建築物の共同化、不燃化等を図る。	—	—
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	都市計画道路藤沢鎌倉線の整備と機能強化を図る。 鎌倉駅西口駅前広場の整備を図る。	都市計画道路、駅前広場、ペデストリアンデッキ等の整備を図る。	横浜・鎌倉両市にわたる一体的な駅前広場やペデストリアンデッキ等の整備を行うとともに県道阿久和鎌倉線の整備を進める。	ウォーカブルなまちを実現するための歩行者空間、人が憩いを感じることができる地区施設の整備を図るとともに、都市計画施設の更新等を図る。
ホ その他特記すべき事項	—	一部事業完了約1.5ha	—	—

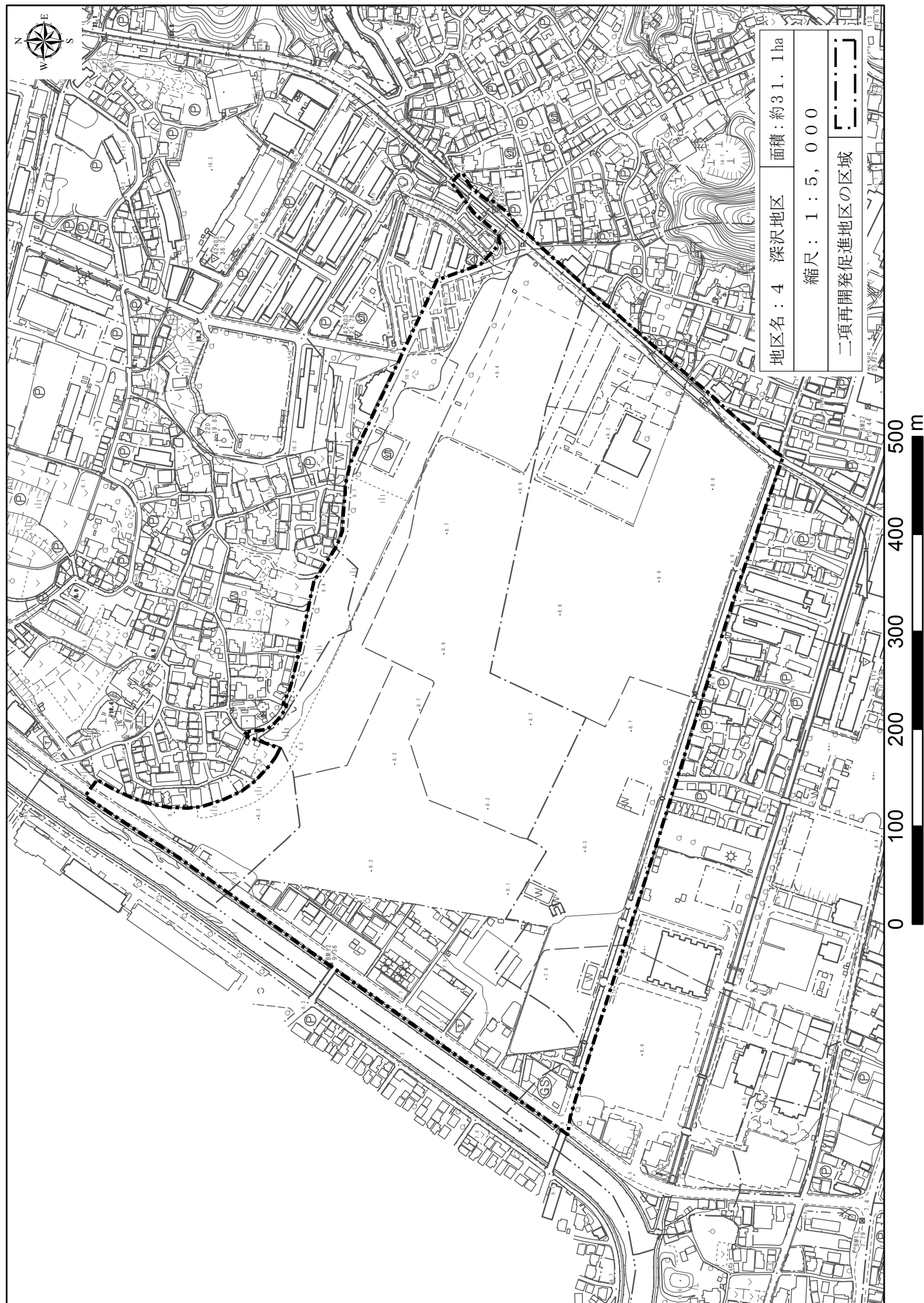




0 50 100 150 200 250 m



0 50 100 150 200 250 m



鎌倉都市計画 都市再開発の方針附図（鎌倉市）

