一般財団法人日本不動産研究所

地域再生とまちづくり

――各都市が目指すものは

＜第37回＞

神奈川県鎌倉市・深沢地区で進む土地利用計画

「ウェルネス」を核に

良質な文化とコミュニティで

旧国鉄用地中心に

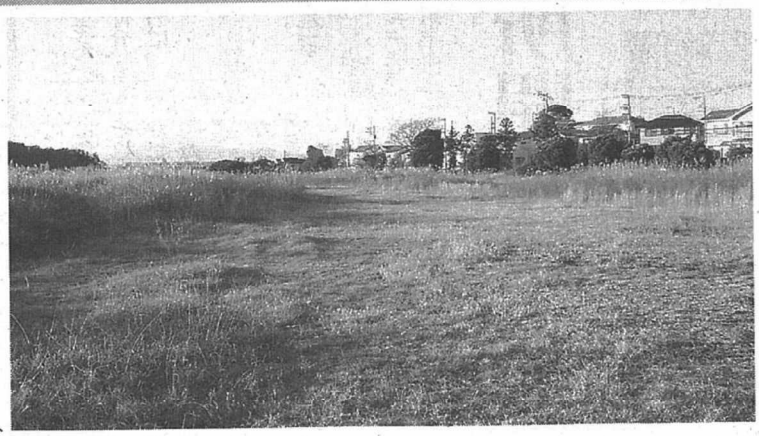
鎌倉市は神奈川県南東部に位置し、横浜市栄区、戸塚区、逗子市、藤沢市に接し、市域面積39・53平方キロに約17万人、約7・3万世帯が住む都市である。地域としては鎌倉、腰越、深沢、大船、玉縄の5地域で構成されている。

そのうち西部に位置する深沢地区には、マス交通として湘南モノレールが、市北西部に位置するJR大船ターミナル駅から南西部の湘南江ノ島駅（藤沢市）を縦走し、湘南深沢駅が位置するとともに、その西側には、現在更地となっている旧国鉄跡地を中心とする約31㌶に新しいまちづくりが計画されており、16年10月には土地利用計画（案）が練られている。

まちづくりの理念として掲げているのは次の通り。

子どもから高齢者、住民や来訪者、働く人など、さらにはこれらの人々と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。そして住宅、商業施設、オフィスなどの施設を複合的に利用することにより、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」の構築をめざす――というものだ。

16年10月に示された「深沢地区の修正土地利用計画（案）」（深沢まちづくりニュース第32号より）



新しいまちづくり計画のある深沢地域周辺地区の現況（写真提供、鎌倉市）

地域住民参加型で

キーワードは「ウェルネス」である。人口減少、高齢化社会を受け入れるまちづくりとは、単なる表面上の年齢ではなく、人々が、健康な心身をつくり、増進させる生活行動を取ることができ、かつ、いきいきとしたライフスタイルを持続する手助けが可能であると考えている。

国連は06年、環境・社会・企業統治（ESG）に配慮している企業を重視して投資を行う投資家行動を責任投資原則（PRI）として提唱した。例えば、環境といえば、汚染や化学物質の安全性などを、社会といえば地域との関わりや従業員の健康と安全などの非財務項目への投資を企業が積極的に進めることを評価する。

企業や行政そして地域住民やその周辺の住民は、ESG投資に内包される「ウェルネス」を核として、今後深沢地区のまちづくりに参加していくことになるだろう。

（日本不動産研究所横浜支所、不動産鑑定士・石塚治久）