

# 本庁舎機能更新に係る基礎調査 ダイジェスト版

～本庁舎整備方針策定に向けて～

平成28年3月 鎌倉市

## 1. 検討の経緯

現在の本庁舎は、昭和44年に建設されたものですが、老朽化、狭あい化、不十分な防災性能、ユニバーサルデザインへの対応不足など、多くの課題を抱えている状況にあります。

平成27年3月に策定した鎌倉市公共施設再編計画においては、本市の防災中枢機能を果たす施設の一つであることから、現庁舎の防災的な課題解決に取り組みながら、「現所在地建替え」、現在の建物を改修利用する「現在地長寿命化」、「その他の用地への移転」等について、平成28年度末までに将来の整備方針を決定するとしています。

## 2. 本庁舎の現状と課題

### ■現状

現在は、敷地内に本庁舎と各分庁舎に分かれて建っているほか、敷地外にも庁舎が分散しています。

	本庁舎	第2分庁舎	第3分庁舎	第4分庁舎
敷地面積	14,361.54㎡			
建築面積	3,981.14㎡	59.58㎡	279.29㎡	257.45㎡
延床面積	11,974.87㎡	118.82㎡	542.04㎡	484.92㎡
築年	昭和44年	平成3年	平成8年	平成22年
構造	RC造、S造	S造	S造	S造
階数	地上4階・地下1階	地上2階	地上2階	地上2階
建築基準法の最高高さ	16.05m	6.75m	7.47m	6.86m
執務室の面積	約3,800㎡	- (NPOセンターが使用)	約110㎡	0㎡ (会議室・子どもの家)
職員数 (座席数)	918人	-	30人	0人
執務室の面積/職員数	約4.1㎡/人	-	約3.6㎡/人	-
延床面積/職員数	13.305㎡/人	-	18.068㎡/人	-

### ■課題

現庁舎は、次のような課題を抱えています。

- 建物の耐久性
- 建物の老朽化
- 不十分な環境対応
- 津波に対する脆弱性
- 耐震性の課題
- 市民サービス機能が不十分
- ユニバーサルデザイン・バリアフリー対応が不十分
- 不十分なセキュリティー
- 庁舎の狭あい、分散による業務の非効率
- 情報化への対応の限界

## 3. 本庁舎に求められる機能及び性能

現在の本庁舎が抱える様々な課題について、本庁舎の機能更新によって解決することが求められています。

### 本庁舎に求められる機能

防災対応機能

建物の経済性

環境対応

使いやすい・安心できる市民サービス機能

市民交流機能

ユニバーサルデザイン

効率的な行政機能

## 4. 本庁舎への集約化を検討している施設等

市民の利便性向上などのため、本庁舎敷地内の分庁舎に加えて、教育委員会（鎌倉水道営業所）など、市内に分散する庁舎機能や支所（窓口業務）などの業務の集約化を検討しています。

なお、現在の本庁舎（分庁舎含む）の職員数は約950人であり、また集約化による職員数（平成27年12月1日現在の座席数）は1,152人を想定しています。



## 5. 本庁舎の規模の設定

総務省基準及び国土交通省基準を基に他市事例を踏まえた本市職員数により面積算出を行った結果、右に示す庁舎面積が必要になると考えられます。

約25,000～30,000㎡

## 6. 検討に当たって配慮すべき条件等

- 本庁舎敷地には、高さ10m及び建ぺい率40%の風致地区の制限がかかっており、検討の際の大きな制約となります。なお、現庁舎建物の高さは約16mであり、制限を超過しています。
- 本庁舎は構造耐震指標 $I_s=0.6$ までの耐震改修を行っていますが、防災拠点として機能する庁舎としての機能を確保する $I_s=0.9$ への改修には、補強箇所が非常に多くなることが想定されます。
- 本庁舎敷地に隣接する御成小学校では、改築工事の際に中世や古代の遺構が発見されており、現庁舎敷地にも遺構の存在が想定されます。

## 7. 整備パターン

以下の前提で整備パターンの検討を行い、利点及び課題を整理しています。

- ・現在地の新築・増築は、現在地下を利用している部分以外は、遺構に影響を及ぼさないために、建物の基礎も含めて地下を使わない2階建までの計画として検討しています。
- ・現在地での検討では、新築・増築の際に風致地区の制限（高さ10m・建ぺい率40%）を遵守する案を基本としながら、ただし書き適用などで超過する案も参考として検討（シミュレート）しています。
- ・用途地域（第二種住居地域 容積率200%）を商業地域（同400%）に変更する案も追加で検討します。
- ・必要な庁舎面積（30,000㎡と想定）を敷地内で確保できない分は、敷地外での確保を想定します。

整備パターン	案①：現在地建替え (風致地区等制限を守る)	案②：現在地長寿命化+増築 (風致地区等制限を守る)	案③：移転建替え
整備イメージ			
庁舎面積	延床面積：1.41万㎡ →現敷地外で確保1.59万㎡	延床面積：1.54万㎡ →現敷地外で確保1.46万㎡	延床面積：3.0万㎡ →現敷地で跡地活用1.2万㎡
利点及び課題等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在地で市民対応機能を中心とした機能を配置できるが、庁舎機能を一つの建物に集約できない。</li> <li>・敷地に余裕がなく、駐車場の確保等が困難である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在地で市民対応機能を中心とした機能を配置できるが、庁舎機能を一つの建物に集約できない。</li> <li>・耐震改修や設備の地下からの移設を含めて新築と遜色ない改修費用が見込まれるが、耐用年数は半分の50年となる。</li> <li>・敷地に余裕がなく、駐車場の確保等が困難である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎機能を一つの建物に集約できるが、現在地で市民対応機能を確保できない。</li> <li>・対津波など、現在地における防災的な課題が解決できる。</li> <li>・現庁舎の有効活用を検討できる一方で、移転先用地が必要となる。</li> <li>・他の案と異なり、引越しが1回で済み、仮設庁舎も不要である</li> </ul>
参考 (シミュレート)	案A：現在地建替え (風致地区制限超過)	案B：現在地長寿命化（一部除却+増築） (風致地区制限超過)	案C：現在地建替え (風致地区制限超過、用途地域変更)
整備イメージ			
庁舎面積	延床面積：2.87万㎡ →現敷地外で確保0.13万㎡	延床面積：2.51万㎡ →現敷地外で確保0.49万㎡	延床面積：3.0万㎡ →さらに追加整備可能部分2.74万㎡
利点及び課題等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在地で庁舎機能をほぼ整備できる。</li> <li>・風致地区制限超過の適用について大きな検討が必要となる。</li> <li>・敷地にほとんど余裕がなく、駐車場の確保等が極めて困難である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在地で庁舎機能のかんがりの部分を整備できる。</li> <li>・耐震改修や設備の地下からの移設を含めて新築と遜色ない改修費用が見込まれるが、耐用年数は半分の50年となる。</li> <li>・風致地区制限超過の適用について大きな検討が必要となる。</li> <li>・敷地にほとんど余裕がなく、駐車場の確保等が極めて困難である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在地で庁舎機能を整備できる。</li> <li>・追加で整備可能な部分を活用して鎌倉地域周辺の他の公共施設の集約・複合化も可能である。</li> <li>・風致地区制限超過の適用、都市計画変更の理由づけ、景観行政等の取組みや都市計画マスタープラン等の上位計画との不整合等について大きな検討が必要となる。日影等の周辺への影響も大きい。</li> </ul>

発行者：鎌倉市 経営企画部 経営企画課 公共施設再編推進担当

電話：0467-23-3000（内線2565）

URL：<http://www.city.kamakura.kanagawa.jp/keiki/facility.html>