

### 3. 5つの公的不動産の利活用の効果

#### 3-1 5つの公的不動産の利活用の方向性

ここでは、公的不動産の利活用が、将来都市像やまちづくりに効果・インパクトが期待できるものとして、5つの公的不動産の利活用の方向性について、上位・関連計画の位置付けやこれまでの検討経緯から、次表のとおり整理します。

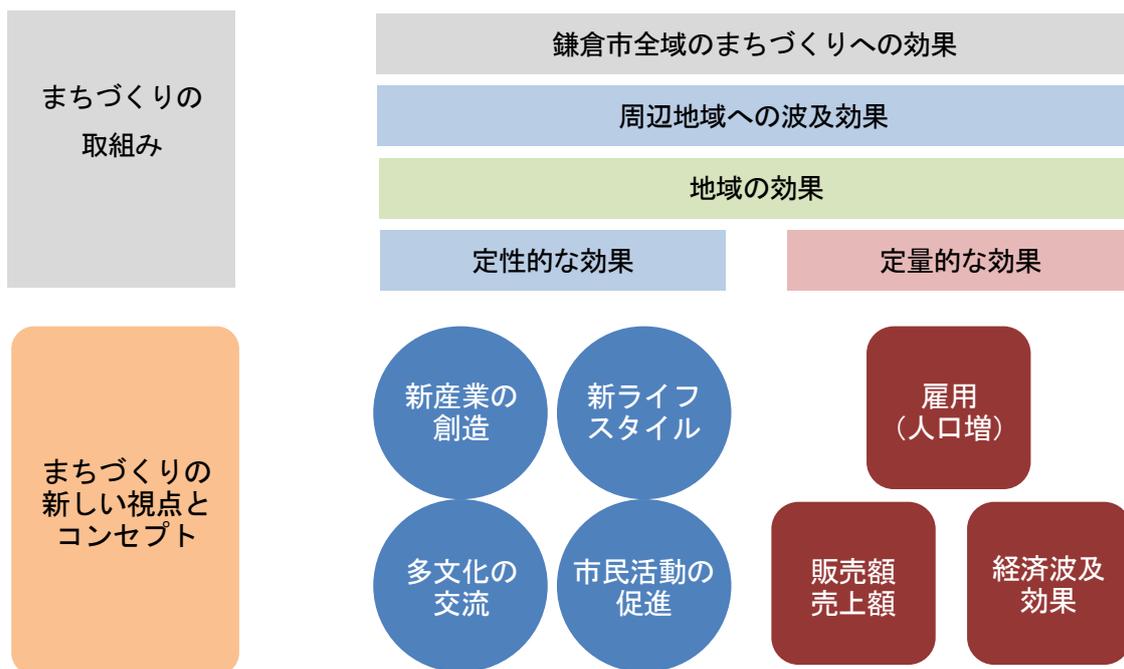
表 公的不動産の利活用の方向性

1. 名称		2. 現状	3. 基本的な方向性	4. 利用例
鎌倉市役所 (将来的な跡地活用含む)	跡地	市役所、NPOセンター、子どもの家	公共施設再編と民間機能の複合化による積極的・創造的な市民利用を図る。 ・市民のために利用する。 ・新たな価値を生む。	中央図書館機能、生涯学習機能（ホール・ギャラリー）、窓口機能、民間施設（商業系）
	移転先	移転先は深沢地域整備事業用地（行政施設用地）とする。		
梶原四丁目用地 (野村総合研究所跡地)		研究所跡地 (既存建物あり)	自然環境を活かし（市民への開放を含む）、企業誘致を図る。 ・自然環境を活用する。 ・民間による利活用	新規成長産業機能
深沢地域整備事業用地 (行政施設用地)		国鉄大船工場跡地など (更地、一部暫定利用中)	本庁舎の移転先として、消防本部や総合体育館と一体的な整備を図り、シビックエリアを形成する。 ・用地を最大限活用する。 ・隣接する公園・行政施設用地と連携を図り、シビックエリア、防災拠点を形成する。	市役所本庁舎、消防署（消防本部）、総合体育館
扇湖山荘		企業研修施設跡地 (既存建物あり)	自然環境を活かし（市民への開放を含む）、既存建物を活用可能な企業誘致を図る。 ・自然環境を活用する。 ・既存建物を活用する。 ・民間による利活用	研修機能、宿泊機能、体験型観光機能など
資生堂鎌倉工場跡地		工場跡地 (更地)	企業が立地していたことを継承し、企業誘致を図る。 ・民間による利活用	新規成長産業機能

※新規成長産業機能：医療福祉関連、生活文化関連、情報通信関連、新製造技術関連、環境関連など

## 3-2 5つの公的不動産の利活用によるまちづくりへの効果

これまでの鎌倉の良さを継承し、これからの鎌倉の創造に向けて、鎌倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略の基本方針である「働くまち鎌倉」、「住みたい、住み続けたいまち鎌倉」の実現といった目指すべきまちの姿にどれだけ寄与するのか、まちづくりの新しい視点やコンセプトとの整合はどうかといった公的不動産利活用によるまちづくりの効果を定性的・定量的に評価を行います。



## 【定性的な効果について】

※まちづくりの効果の評価方法についての考え方（案）です。今後、委員会の意見を聞きながら評価を充実させていきます。公的不動産利活用による周辺地域への効果からそれぞれが関係しあい、相乗効果による全市的に期待できる効果について記載を予定しています。定性的な効果と定量的な効果、それぞれについて評価を行うこととします。

### 新産業の創造

梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）、資生堂鎌倉工場跡地に企業誘致を行った場合、どの程度の効果が期待できるかを先進都市の事例・研究事例などから評価をします。資料4の「2. 梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地） 4. 活用の方向性と期待される効果」では、『鎌倉市まち・ひと・しごと創生懇話会からの提言においても、当該地の活用について「企業誘致及び起業促進を図り、市内への求心力を高めること」としていることから、周辺環境と調和した企業誘致を図ることとします。また、本市にIT関連企業が拠点を置くといった新しい流れも見ることができ、これをさらに推進するような求心力がある企業誘致（企業活動拠点の整備）を行うことで、IT関連企業の集積を目指すこととします。今後、本市の土地利用等も考慮しつつ、IT関連企業やベンチャーといったスタートアップ事業への支援、新たな産業の創出に向けた様々なライフステージやキャリアなどに応じた就労環境の整備を図ることで、安定した雇用の創出、新しいライフスタイルの創造を目指します。』としています。正確な数値を示すことは困難ですが、「企業拠点の整備」と「スタートアップ等の支援」、さらには、「機能集積（イメージ形成、ブランド力強化）」などにより期待できる効果（産業だけでなく住宅需要等幅広く考察：第2回委員会における委員からの発言あり）を可能な限り、事例を提示しながら示すこととします。

（例えば）

- ・ 鎌倉の伝統産業や従来の製造・研究産業の振興に加えて、ITコンテンツ産業や起業支援等、新しい産業の創出を支援し、産業間の連携を図ることにより、強靱な産業基盤の創造が期待できます。
- ・ これにより、安定した雇用の創出（就業者の増加）につながります。
- ・ また、新産業の生産・知的創造活動等により、事業所の販売額や売上額の増加が期待できることから、地域経済の活性化につながります。

### 新ライフスタイル

梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）、資生堂鎌倉工場跡地への企業誘致による雇用の場の創出、市役所跡地の有効活用とともに、深沢地域をはじめとする3拠点の整備、及び3つのゾーンのまちづくりが、鎌倉市民のライフスタイルにどのような影響を与えるのか（影響を及ぼしていきたいのか）、また、その新たなライフスタイルを発信することで、どのような層の人々に訴求し、

鎌倉への移住を促し、社会増を保つのかなどを整理し、期待する効果を提示します。例えば、流山市が「母になるなら、流山市」のキャッチコピーで「自分のスキルやつながりを活かして、理想のライフスタイルを実現する、先進的でアクティブな市民文化が始まっている。」というイメージを発信することで若年層の誘致を図ったことは有名です。この様な先進事例などを提示しながら、期待する効果を示していきます。

(例えば)

- ・ 深沢地域の新しいまちづくりの実施や新産業の創造等により、就業者の増加に伴う影響等から、新たな人口の定着が期待できます。
- ・ 職住近接の実現、古都の魅力の発信・向上等により、このまちで働き、暮らすという、新しい鎌倉のライフスタイルの定着につながります。

## 多文化の交流

市役所本庁舎跡地の有効活用、扇湖山荘を中心とした旧邸宅群などの活用により、鎌倉の伝統文化の更なる発信や国内外から訪れる観光客と市民との交流など、期待できる効果について考察します。また、梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）などに国際的にも求心力のある企業の誘致が実現すればさらなる交流促進が期待できるなど、定量的な評価が特に難しい分野であることから効果を定性的に示します。

(例えば)

- ・ 鎌倉の伝統文化や邸宅等を活用することで、鎌倉の歴史や文化が再認識され、さらに、市民や来訪者による新たな鎌倉の魅力が創造されることが期待できます。
- ・ これにより、国内外の観光・交流が推進されるなど、多文化の交流により、新しい鎌倉の発見や魅力・文化の創造が期待できます。

## 市民活動の促進

市役所跡地の有効活用、企業誘致による職住近接の実現、パブリックマインドを持った民間企業との新たな形の連携などにより、これまで以上に市民の交流促進、市民間のネットワーク形成などの効果が期待できます。また、近年、増加しつつある「地域にコミットする市民」がさらに増加することも期待できます。「多文化の交流」同様、この分野も定量的な評価が困難であることから、移住促進政策を進める先進事例を提示しながら、期待する効果を定性的に示します。

(例えば)

- ・ 公的不動産の利活用を契機として、心地よい場所で本を読む、カフェで親しい友人とおしゃべりをする、仲間たちと地域活動の企画を練るといふ、魅力的な空間や場づくりが促進されることが期待されます。
- ・ これにより、市民自らの活動が刺激され、鎌倉らしい自治活動を支え、創造的な活動を生み出すことが期待されます。

## 【定量的な効果の検証について（雇用、経済波及効果等）】

雇用・経済波及効果など、公的不動産利活用により期待できる地域経済への影響（活性化）について定量的に分析します。

分析は、「平成 28 年（2016 年）版鎌倉の統計」の商業・製造業の項目のうち、小売業における事業所数、従業者数、売場面積、年間商品販売額を基に、1 従業者当たりの売場面積、1 事業者当たりの従業者数、1 事業所当たりの年間商品販売額、1 従業者当たりの年間商品販売額、売場面積当たりの年間商品販売額を算出することで、効果の検証を行っていきます。

雇 用	新たに約〇〇人の雇用
-----	------------

- ・安定した雇用の創出に向けた取り組みの効果を検証するため、雇用の見通しについて次の内容で検証を行います。
- ・5つの公的不動産のうち、利活用することとなる建物の想定延べ床面積から、実際に就業スペースとして活用する面積を一定割合（レントブル比）に基づいて算出します。（以降、算出した床面積をネット床面積とします。）

**延べ床面積 × レントブル比 = ネット床面積**

- ・次に、ネット床面積を1 従業者当たりの売場面積で除した数字を算出します。これを、新たに創出される雇用の数（以下「雇用数」という。）として捉えます。しかし、小売業（売場）だけでなく、事業所としての活用も想定されることから、事業所の計算に当たっては、1 従業者当たりの売場面積を調整することで、1 従業者当たりの就労面積として算出し、同様にネット床面積を1 従業者当たりの就労面積で除した数字を用いて、雇用数として捉えることとします。

**ネット床面積 ÷ 従業者一人当たりの売場(就労)面積 = 雇用数**

※上記は、単純な床面積から想定される人数に過ぎません。定性的評価で考察しましたが企業（新産業等）誘致により期待される企業集積（誘発効果）にも着目することが必要でこれをどの様に算出していくか委員会での議論も踏まえ今後充実させていきます。以下の項目全て同様。

年間販売額	約〇〇億円の増加
-------	----------

- ・公的不動産の利活用により生じる小売業の年間販売額について、次の内容で検証を行います。
- ・まず、雇用数と1 従業者当たりの年間商品販売額を用いて算出した数字を、売場の想定年間商品販売額①とします。

**雇用数 × 従業者一人当たりの年間商品販売額 = 売場の想定年間商品販売額①**

- 次に、ネット床面積と売場面積当たりの年間商品販売額を用いて算出した数字を、売場の想定年間商品販売額②とします。

$$\text{ネット床面積} \times \text{売場面積当たりの年間商品販売額} = \text{売場の想定年間商品販売額②}$$

- 売場の想定年間商品販売額①と売場の想定年間商品販売額②の平均値をもって、ひとつの売場の年間商品販売額とします。

年間売上高

約〇〇億円の増加

- 公的不動産の利活用により生じる事業所の年間売上高について、次の内容で検証を行います。
- まず、雇用数と1従業員当たりの年間売上高を用いて算出した数字を、事業所の想定年間売上高①とします。

$$\text{雇用数} \times \text{従業員一人当たりの年間売上高} = \text{事業所の想定年間売上高①}$$

- 次に、ネット床面積と就労面積当たりの年間売上高を用いて算出した数字を、事業所の想定年間売上高②とします。

$$\text{ネット床面積} \times \text{就労面積当たりの年間売上高} = \text{事業所の想定年間売上高②}$$

- 事業所の想定年間売上高①と事業所の想定年間売上高②の平均値をもって、ひとつの事業所の年間売上高とします。

経済波及効果※

年間約〇〇億円の効果

- 施設の建設による関連産業との取引増加額や、これらに伴う雇用者所得が消費に転換することで発生する経済効果を算出し、年間の経済波及効果を表します。

#### ※経済波及効果

- ある産業に新たな需要が生じたときに、その需要を満たすために行われる生産は、その産業だけでなくだけでなく、原材料等の取引や消費活動を通じて関連する産業にも次々と波及していく。この過程のことを「経済波及効果」と呼ぶ。

## 【交通環境への効果（影響）の検証について】

5つの公的不動産を含めた利活用が、本市の交通環境にどのような影響を与えるか、本庁舎の移転による変化も踏まえて分析を行うことで、見込まれる交通環境の変化等の全体的な影響の検証を行います。

### ① 発生交通量の変化予想

5つの公的不動産の現在の活用状況を踏まえた交通量と将来的に想定される利活用の結果として見込まれる交通量の変化について、定性的・定量的に分析を行います。

### ② 発生交通量の変化が及ぼす影響

発生交通量の変化により生じる交通環境への影響について、定性的・定量的に分析を行います。

また、本庁舎の移転整備候補地となる深沢地域整備事業用地（行政施設用地）については、交通量の変化や交通環境に与える影響が大きいことが見込まれることから、現在の本庁舎の利用状況等のデータや深沢地域整備事業の中で作成した既存のデータをもとに、次の内容により、具体的な検証を行います。

- ・ 市役所職員による交通機関への影響

本庁舎の移転に伴い、1,000人規模で市役所職員の通勤経路が変更となると想定されることから、現在の市役所職員の通勤実態をベースに、深沢地域整備事業用地（行政施設用地）への通勤手段をシミュレートし、交通機関への影響を検証します。

- ・ 来庁者による道路交通への影響

現在の本庁舎敷地の駐車場の利用実態から算出する平均の利用台数等を用いて、ピーク時の来庁車両数を導き出し、来庁者が及ぼす道路交通への負荷を分析します。

- ・ 周辺道路への影響

市役所職員の通勤時と来庁者のピーク時が重なった場合の想定等により、直近の交差点の混雑率を算出することで、本庁舎移転に伴う、周辺道路（交差点）への影響について検証を行います。

図 公的不動産を活用したまちづくりの効果

