

0-3 目的

この取組の目的は、「全市的な視点を持った公的不動産の利活用による持続可能な都市経営^{*}につながる魅力ある都市創造」です。

つまり、公的不動産を資産として捉えた利活用を進めるなど、これまでにない視点からの検討を行うことで、全市的なまちづくりを実現させるための推進力とし、更には鎌倉のまちに「住みたい・住み続けたい」という想いを持ってもらうための新しい価値を創造することで、次代に引き継ぐ鎌倉のまちづくりを実現する引き金としようとするものです。

※ 都市経営とは…本市の財政規模に見合った事業を展開しつつ、将来の緊急的課題への対応を見越した堅実な行財政運営を行うこと。

【目的】

全市的な視点を持った公的不動産の利活用により
 持続可能な都市経営につながる魅力ある都市創造

本市(行政)が市内最大級の土地所有者であることを踏まえ、計画の進行管理のみならず、プレイヤー(市民が大家であり本市は管理運営を行う実行主体)として、能動的に公的不動産を利活用することについて、まちの価値向上、持続可能な都市経営の推進など、まちづくりの面からこれを推進していこうというものです。なお、本市が所有・管理する資産のうち、公共建築物等は、再編計画、道路や下水などの社会インフラは鎌倉市社会基盤施設マネジメント計画(平成27年(2015年)度策定)により、維持管理等の方針を定めていることから、ここでは、主に低未利用の公的不動産を対象に取り組むものです。また、平成29年(2017年)3月に移転して整備すると定めた市役所本庁舎についても、全市的な視点を持って移転先整備候補地を選定する必要があることから、併せて取り組むものです。

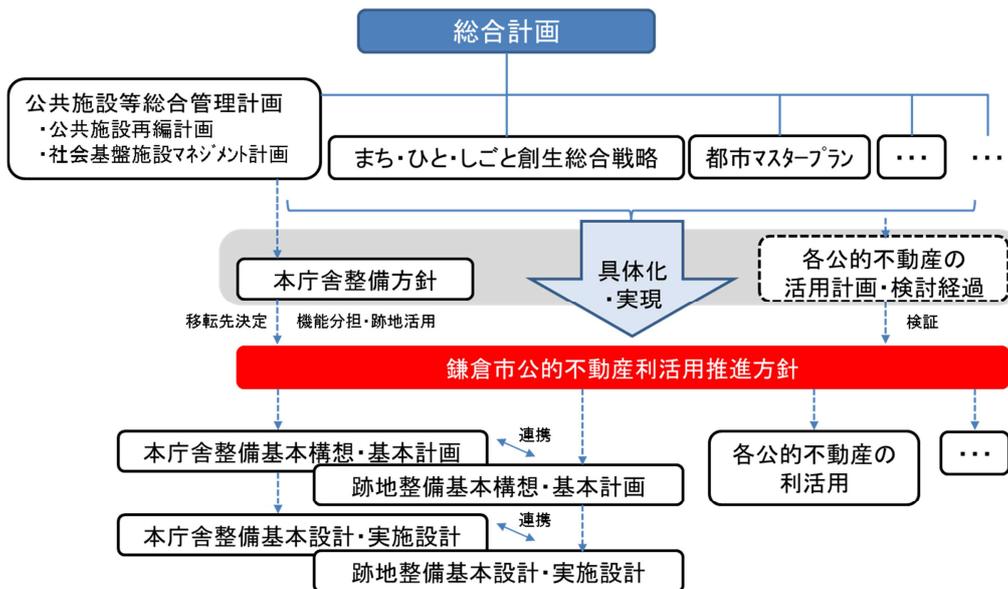


図 方針の位置付け

1. 公的不動産利活用推進方針

1-1 公的不動産利活用推進方針

人口減少、少子高齢化が全国的に進行し、右肩上がりの成長を目指す社会から持続可能な社会への転換など、社会・経済情勢が大きく変化する中、公的不動産の利活用に当たっては、これまでにない新たな視点を持って取り組むことが必要で、特に民間活力の導入について、従来にも増して積極的かつ柔軟な対応が求められます。

これまでも指定管理やPFIなど、民間の資金やノウハウの活用といった官民連携を進めてきましたが、これらの公的不動産の利活用に当たっては、民間活力の導入が不可欠で、これまで以上に積極的かつ柔軟な対応が求められます。このため、この取組において、ここから更に一步踏み出し、本市とともにまちづくりに取り組み、自身の利益の追求だけにとらわれず、鎌倉のまちや地域の価値を高めていくといった理念「パブリックマインド」を持った民間事業者等との連携を目指すこととします。

また、鎌倉の魅力を支えているものとして、自然や歴史、長年の市民活動等によって培われた市民が持つプライドがあります。こうした市民が持つプライドとの融和を図っていくこと、その結果として、市民も連携の中に加わる等により、市民力の向上や活気のあるまちの実現につなげていくことも重要となります。

このような考えに基づき、全市的な視点を持った公的不動産の利活用を推進するため、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主要な5つの公的不動産については、それぞれに利活用の基本方針を定めるとともに、その他の公的不動産については、利活用の方向性を示すことで、持続可能な都市経営による魅力ある都市創造の実現を図ることとします。

また、この取組においては、実施に向けたスケジュールや手法等も具体的に提示することとし、サウンディング型市場調査の実施に加え、経済効果を見据えた定期借地や民間提案制度の導入など、民間事業者のノウハウの研究によりその実効性を高めていくこととします。

【公的不動産の利活用と官民連携】

- 1.全市的な視点での公的不動産の利活用を、次のステージ（新たな時代）の官民連携の取組と位置付け、踏み出す
- 2.パブリックマインドを持った民間の活用に委ねる
- 3.鎌倉のまちや地域の価値を上げるために公的不動産の利活用を推進する

〔 5つの公的不動産については、利活用の基本方針を定める
その他の公的不動産については、利活用の方向性を示す 〕

(3) これまでの検討経緯

公共施設の更新が社会問題化していく中、本市では、平成24年(2012年)度に「鎌倉市公共施設再編計画基本方針(平成25年(2013年)4月)」を策定し、平成27年(2015年)3月に、再編計画を策定しました。再編計画では、本市の公共施設の約66%が築30年以上となり、大規模改修や建替えが急務となっている中、今後予想される人口減少や、昨今の厳しい財政状況下では、全ての施設を維持・更新することは困難な状況であることから、公共施設のあり方の見直しを行いました。

市役所本庁舎については、老朽化が進んでいる外、津波想定浸水範囲内に立地していることなどを課題と捉えつつ、防災中枢機能を果たす施設として、現庁舎の防災的な課題解決に取り組みながら、現在地建替え、現在地長寿命化、その他の用地への移転方策などについて検討し、平成28年(2016年)度までに将来の整備方針を決定するとしました。再編計画に基づき、平成27年(2015年)度に基礎調査を行い、平成28年(2016年)度には、鎌倉市本庁舎整備方針策定委員会を設置し、本庁舎の整備方針を検討するとともに、広く市民との対話を行い、本庁舎としての床面積の確保や、防災・減災をはじめとする複数の評価軸に基づき、客観的な評価、総合的な検討の結果、「本庁舎は、移転して整備する」との方針とした整備方針を策定しました。

(4) 活用の方向性と期待される効果

都市マスでは、本庁舎敷地を含む鎌倉駅周辺拠点(都市拠点)について、鎌倉地域の中心及び生活拠点として、歴史的遺産、商業・観光、公共公益・文化等の資源を生かしながら、更に機能を充実し景観の整備を図るとしています。中でも、公共施設整備に関しては、文化発信拠点の整備、再編計画を踏まえた公共施設の再編整備を掲げています。

整備方針の基本方針においても、移転後に生まれる市役所跡地の利活用の中で、鎌倉地域の公共施設の再編と連動し、市民の活動や文化・交流を育む機能を配置することが、鎌倉市のまちづくりを進める上で、特に重要であるとしています。

このため、市役所跡地の利活用は、[本庁舎の移転による行政サービスの低下とまらないために必要な市民サービス機能](#)(主に現在の市役所の1階にある機能)の維持と鎌倉地域における公共施設の再編による付加価値の創出、歴史的遺産や海・山に囲まれた豊かな自然環境に恵まれたこのまちで働き、暮らすという新たなライフスタイルの定着に繋がる機能(民間機能を想定)を導入することとします。

公共施設の再編や民間機能の導入に当たっては、この取組の背景や目的に沿って、民間の参入意欲や提案などを十分把握した上で、コストや事業手法、費用対効果とともに、ポテンシャルの高いこの場所で地域の価値を高めていくための機能導入(土地利用)など、新たな官民連携を進めることで、全市的なまちづくりの推進力となることが期待できます。

(5) サウンディング型市場調査結果に基づく検討

サウンディング型市場調査(対話)を行った事業者からは、宿泊施設や商業施設、健康・スポーツ関連施設の提案がありました。提案は、駅直近の利便性の高い場所であること、市内に宿泊施設が少ないことなどから、宿泊施設の市場性が高く、滞在型観光客を対象とした事業展開により、公共機能部分の施設整備も含めた全体の施設整備費の削減効果も期待でき

(7) 具体的な活用の検討と課題

ア 土地利用の検討

当該跡地で建築物の建替えを検討するに当たっては、前述したとおり、第3種風致地区の規定による建物高さ（10m以下）の制限及び建ぺい率（40％）の制限や埋蔵文化財包蔵地（今小路西遺跡）における地下遺構への影響等を考慮することが必要です。また、基礎調査における本庁舎整備パターン（現在地建替え・現在地長寿命化）のボリュームスタディ（建築可能な床面積の検討）において、地下利用を既存建物（現在の本庁舎（各分庁舎を除く））の地下利用のある部分のみとし、増築部分については、埋蔵文化財への影響を最小限にするため、マットスラブ等の使用を想定するとともに、建物の高さ制限も考慮した2階建として、最大約14,100㎡の延べ床面積の確保が可能としています。

また、現在の本庁舎（各分庁舎を除く）を更に補強し長寿命化（延べ床面積約12,000㎡）及び増築（延べ床面積約3,400㎡）を行う場合は、最大約15,400㎡の延べ床面積の確保が可能となります。（ただし、風致地区の高さ制限を超過している既存不適格のままとなります。）

一方で、建物の建築を伴わない部分（駐車場部分等）の土地利用の検討については、当該跡地がJR横須賀線、江ノ島電鉄、複数のバス路線が集積する、鎌倉駅に近い立地であるため、既存の駐車場は廃止し、市民、来訪者の憩いのために公園・広場等として整備するなど、市街地の貴重なオープンスペースの確保、鎌倉地域の中心部への一般車両の流入抑制につながる検討も併せて行ってまいります。~~う必要がありません。~~

イ 公共施設再編

再編計画では、鎌倉地域の公共サービスを既存の公共施設用地に集約することを方針としており、本庁舎が移転することで、前述した延べ床面積の活用を前提にした、鎌倉駅周辺の公共施設の再編が可能と考えています。具体的な集約対象機能として、鎌倉生涯学習センターのホール・ギャラリー機能（学習センター機能は地域拠点校への集約化等を検討）、中央図書館、福祉センターを想定した場合、~~それぞれが集約先で必要とする床面積は、集約後のサービスの提供のあり方や配置等の検討は今後行うこととなるものの、それぞれが集約先で必要とする床面積について、再編計画整備方針では鎌倉生涯学習センター（約700㎡）、中央図書館（約2,600㎡）、福祉センター（想定面積未定（福祉センター内の機能を見直し、福祉関連機能以外との複合化を検討する。））としているため、合計しても集約先としては十分な面積を有しています。~~（本庁舎移転に伴い、一部の行政機能を残すことを考慮しても十分と言えます。）これらの集約対象機能がある公共施設と現在の用地について、本庁舎の移転整備と併せた公共施設の再編による積極的な利活用の検討を進めることで、当該公共施設にかかるコスト縮減や跡地活用による歳入確保が可能になるとともに、公共施設再編の取組の推進につながります。

ウ 民間機能の導入検討

当該跡地に一定程度の延べ床面積の施設整備が可能ことから、鎌倉地域の公共サービスの集約と、民間機能を導入することを合わせることにより、当該跡地の持つポテンシャルをこれまで以上に発揮し、経済的で効果的な官民連携による市民サービスの提供、職住近接のライフスタイルの実現のための利活用について検討することが必要と考えていきます。

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。

当該地が緑に囲まれた自然豊かな環境であることから、自然を感じることでできる良好な就業環境の整備に資することのみならず、市民や来訪者もこの良好な自然環境を享受できるよう、公園的な機能の整備（遊び場の確保等）など、当該地のポテンシャルを効果的に引き出すため、必要に応じて建物周辺部やグラウンド、緑地等のようにゾーニングをして検討を進めるなどの工夫をしていきます。

※ MICEとは…企業等の会議（Meeting）、企業等の行う報奨・研修旅行（インセンティブ旅行）（Incentive Travel）、国際機関・団体、学会等が行う国際会議（Convention）、展示会・見本市、イベント（Exhibition/Event）の頭文字のことであり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称

（5）サウンディング型市場調査結果に基づく検討

サウンディング型市場調査（対話）を行った事業者からは、新産業施設、宿泊施設、医療施設、文化施設等の提案があり、参入意欲を持った事業者がいる（市場性がある）ことが確認できました。

提案された事業手法等については、事業主体が借地により活用する方法や、既存建物の活用、既存施設を解体し新たに施設整備する等様々な提案がありましたが、あわせて積極的な地域住民への開放、市民開放による市民サービスの向上や市民と自然環境との接点を持てるようにすることなどの提案もあり、概ね「中間取りまとめ （平成29年（2017年）10月公表）」に示した利活用の基本方針に沿うものでした。

また、利活用に当たっての初期投資は事業者が負担し、一定期間の地代と相殺することで本市の財政負担の軽減につなげる手法も考えられることなどが確認できました。

このことから、周辺環境と調和した企業誘致としてどのような事業内容が最も適しているのか、民間事業者の持つノウハウや資金を効果的に活用するための事業手法はどのようなものが最適なのか等について調査を進め、具体的な条件設定に向けた検討を行います。

【サウンディング型市場調査結果の概要より】

- 事業者からは、新産業施設、宿泊施設、医療施設、文化施設の提案がありました。
- 施設整備による新たな雇用の促進や地域の企業と優先的に提携するなど、地域の活性化等への寄与、敷地の一部を市民開放することにより市民サービスの向上や市民と自然環境との接点を持てるなどの提案もありました。

(6) 利活用の基本方針

これまでの検討を踏まえて、利活用の基本方針は次のとおりとします。なお、利活用による効果を利活用のイメージ図を[示します。](#)~~もとに、再掲します。~~

【利活用の基本方針】

●自然環境を生かした利活用（市民への開放を含む）と企業誘致

郊外の環境の良い、ゆったりとした場所（豊かな緑に囲まれた広大な敷地）という立地を生かした高度な研究・開発系等の企業誘致（求心力の高い企業を選定）により、「働くまち鎌倉」の実現を目指す。

○企業誘致

- ・研究・開発系の企業誘致（求心力の高い企業を選定）により、雇用の創出・鎌倉で働くというライフスタイルを提案
- 雇用の創出・若年世代（生産年齢）の社会増
- 深沢地域国鉄跡地周辺拠点（深沢地域整備事業）、大船駅周辺拠点との連携により、更なる企業誘致・創業を誘発
- 鎌倉駅周辺拠点のまちづくりとともに、新たなライフスタイルの創造

郊外の環境の良い、ゆったりとした場所（豊かな緑に囲まれた広大な敷地）という立地を生かした高度な研究・開発系等の企業誘致（求心力の高い企業を選定）により、「働くまち鎌倉」の実現を目指す。

○自然環境を生かした利活用（市民への開放を含む）

- ・企業と地域の連携により地域活力を創造
- 敷地開放による子どもの遊び場、市民の憩いの場
- 例えばプログラミング教室やマーケティング教室などの講座開催による市民との交流、共同研究やインターンシップの受け入れなどの産学連携
- 上記による人材育成
- ・[周辺緑地と調和した土地利用](#)



- ・空洞化が進む郊外住宅団地へ若年層を誘導
- 地域コミュニティの活性化
- 空き家の有効活用など、安全で安心な地域づくり

図 利活用の効果のイメージ

（あくまでイメージ図であり、実際の整備計画を表したものではありません。）

(7) 具体的な活用の検討と課題

ア 土地利用の検討

当該地の一部は、古都法や都市緑地法等に基づき土地利用が厳しく制限(現状凍結的に保全を図る)されていることから、新たな土地利用の検討に当たっては、当該区域を除き、既存建物がある部分(宅地用件)を中心とした市街化調整区域部分を対象に行います。

市街化調整区域では、既存建物の老朽化に伴う建替えや新たな建物用途への変更、土地利用の変更等に当たっては、市街化調整区域における開発許可制度等の許可基準や諸法令に照らし、適合した計画とする必要が~~あります~~。

~~ほかにも、こと及び、~~都市計画法に基づく地区計画の決定により、一定の新たな機能や民間機能の導入への門戸を開放することも考えられますが、制度の趣旨に沿って許容される用途などの整理と照らし合せ、慎重な検討を行っていきます。

イ 民間機能

民間機能導入の検討に当たっては、情報通信業(IT関連企業)やベンチャーといっても業種が広いため、どのような業種を対象とすることで、より効果的な雇用の創出につながるか、導入に当たり条件をどのように整理するか等、市場性を含めたサウンディング型~~と~~市場調査等を行いながら進める必要があります。また、民間活用を前提に検討を進めていきますが、一定程度の負担を本市に求められることも想定されます。このため、サウンディング型市場調査を行う前に予備調査を行うなど、敷地や建物などの現状を把握した上で、本市として負担できる範囲などをある程度明確にしておくことが必要~~です~~いきます。

(7) 具体的な活用の検討と課題

ア 土地利用の検討

当該地については、現在、修正土地利用計画(案)で示しているように、土地区画整理事業の手法によるまちづくりが進行中であり、具体的な用途地域等の検討は今後となりますが、深沢地域整備事業によるまちづくりの観点に基づき、隣接する「公園・行政施設用地」の整備内容との調整を図りながら、連続性や一体性等も考慮しつつ、相乗まちづくりへの効果が発揮できるような検討を行っていきます。

イ 公共施設再編

再編計画では、鎌倉体育館、大船体育館、鎌倉海浜公園水泳プールの集約先を当該地としています。

また、消防機能についても消防活動に支障を来たさない配置の見直しを行ったところ、大船立体(県道大船腰越線)の整備(小袋谷跨線橋架け替え工事)等もあり、当該地であれば大船消防署(消防本部機能)と深沢出張所との統合が可能との判断から、再編計画で統合先として位置付けています。

集約や統合のいずれも、建設時等のコスト削減とともに、維持・管理費用の削減効果が見込めます。また、整備に当たっては、スポーツ施設の集約による賑わいや交流の創出・地域の魅力向上、消防機能の統合(消防本部機能の移転)による防災拠点としての機能強化に向けた検討を進めていきます。

ウ 本庁舎の整備規模

職員数により想定している本庁舎の整備規模ですが、ITの更なる進化や関連したAI[※]、RPA[※]、自動車の自動運転など新しい技術により近い将来、生活環境が劇的に変化することで、行政サービスや施設整備のあり方も大きく変わる可能性があることから、整備にあたってはその変化を注視し、コンパクト化、柔軟性(フレキシビリティ)や持続可能性(サステナビリティ)の観点を大切にして、検討を進めていきます。

アーティフィシャル インテリジェンス
※1 AIとは…Artificial Intelligenceの略。人工知能のこと。

ロボティック プロセス オートメーション
※2 RPAとは…Robotic Process Automationの略。ロボットによる処理の自動化。

(4) 活用の方向性と期待される効果

当該地には、歴史的・文化的価値を有する本館、茶室、庭園がひとつに集り、風景とも相まって良好な景観をかもし出しています。都市マスの地域別方針（深沢丘陵地域）においても、有効活用する貴重な地域資源のひとつとして掲げています。

当該地は、鎌倉駅周辺拠点や深沢地域国鉄跡地周辺拠点の圏域からは遠く、この二つの拠点間を結ぶゾーンからも離れた場所ではありますが、鎌倉に今も残る旧邸宅のシンボリック存在である扇湖山荘が有効に利活用されることで、他の旧邸宅等の地域資源の活用の機運を高める効果が期待されます。そのため、他の旧邸宅とネットワーク的に活用する検討を進めることで、旧邸宅の歴史的な価値や別荘文化などに触れる新たな価値の創造等、当該地のみの利活用により得られる効果だけでなく、ネットワークを形成したエリア内での効果的な公的不動産の利活用、エリア外の梶原四丁目用地や高德院（大仏）、鎌倉歴史文化交流館等とを結ぶ新たな観光・散策コースの確立による、更なる効果の獲得も期待できます。良好な住宅地の奥にあり、アクセス道路も住宅地の中にあることから、周辺環境に配慮し、マナーを守る限定的な利用者呼び込み活用により、鎌倉の歴史・文化の継承と、更なる魅力向上を目指します。

(5) サウンディング型市場調査結果に基づく検討

サウンディング型市場調査（対話）を行った事業者の提案としては、宿泊施設・料理旅館、婚礼・宴会場、多目的スペース等の提案がありました。

歴史的な文化財や古民家としての利活用についてのノウハウを有する事業者から、扇湖山荘を核とした旧邸宅ネットワークへの事業展開についての提案もあり、参入意欲を持った事業者がいる（市場性がある）こと、示された提案はいずれも「中間取りまとめ（平成29年（2017年）10月公表）」に示した利活用の基本方針に沿ったものとなっていることが確認できました。

また、庭園の開放等を含め、地元住民も楽しめるイベントの開催や中学校の社会科見学の受け入れなど、強くパブリックマインドを持った提案もありました。

扇湖山荘に関しては、歴史的・文化的価値を有している既存の建物の有効活用を図りながら、敷地全体の利活用を行うこととなるため、老朽化が進んでいる既存の建物にかかる改修費用等について、本市と事業者がどのように負担していくかという課題があります。そこで、事業者からの提案として、本市が費用を負担する必要がある場合、利活用に当たっての初期投資を事業者が負担し、一定期間の地代と相殺することで本市の財政負担の軽減につながる手法も考えられることなどが確認できました。

このことから、旧邸宅の歴史的な価値や別荘文化などに触れる新たな価値の創造につながる事業内容とはどのようなものが最も適しているのか、民間事業者の持つノウハウや資金を効果的に活用するための事業手法はどのようなものが最適なのか等について調査を進め、具体的な条件設定に向けた検討を行います。

【サウンディング型市場調査結果の概要より】

- ・事業者からは、宿泊施設・料理旅館、婚礼・宴会場、多目的スペースの提案がありました。
- ・市民の利用（庭園の開放）などに積極的に取り組むという提案の外、施設を学校の社会科の教材として活用するなど、市民と積極的な関わりを持つという提案がありました。

（6）利活用の基本方針

これまでの検討を踏まえて、利活用の基本方針は次のとおりとします。なお、利活用による効果を利活用のイメージ図を[示します。](#)~~もとに、再掲します。~~

【利活用の基本方針】

- 自然環境を生かした歴史・文化を継承する利活用（市民への開放を含む）と旧邸宅群の一つのシンボルとして先導的な活用（企業誘致や宿泊施設など）

旧邸宅群のシンボル（先導的・中核的な存在）として活用することで鎌倉の歴史・文化・まち並みの保存と新たな価値創造、地域に存在する地域資源の活用によるまちづくりを誘発

○旧邸宅群の一つのシンボルとして先導的な活用（企業誘致や宿泊施設など）

・個々の活用が困難な旧邸宅について、扇湖山荘が先導的・中核的な役割を果たし、群として活用（旧邸宅ネットワークの形成）することで、旧邸宅の歴史的な価値や別荘文化などの価値をより効果的に創出するとともに、強く情報発信することが可能となる。

→鎌倉の歴史・文化・まち並みの保存とまちに新たな価値創造
→鎌倉の魅力創造と発信（ブランド力の維持）

旧邸宅群のシンボル（先導的・中核的な存在）として活用することで鎌倉の歴史・文化・まち並みの保存と新たな価値創造、地域に存在する地域資源の活用によるまちづくりを誘発

○自然環境を生かした利活用（市民への開放を含む）

→地域経済及びコミュニティ等、地域の活性化

→既存ストック活用・リノベーションまちづくり（地域の潜在資源を活用した「まち育て」「魅力・価値創造」「地域課題の解決」の先導的役割）

→[地形、周辺緑地や庭園を生かす土地利用](#)



・旧邸宅ネットワーク内のみならず低未利用資産の利活用の誘発による、更なる効果の獲得
→地域経済及びコミュニティ等、地域の活性化
→新たな観光資源の創造、観光の分散化、滞在時間の延長
→既存ストック活用・リノベーションまちづくり（地域の潜在資源を活用した「まち育て」「魅力・価値創造」「地域課題の解決」の先導的役割）

図 利活用の効果のイメージ

（あくまでイメージ図であり、実際の整備計画を表したものではありません。）

(7) 具体的な活用の検討と課題

ア 土地利用の検討

市街化調整区域では、既存建物の老朽化に伴う建替えや新たな建物用途への変更、土地利用の変更等に当たっては、市街化調整区域における開発許可制度等の許可基準に照らし、適合した計画とする必要があります。

ほかにも、景観資源となる都市公園や歴史文化とふれあう都市公園等の検討や、都市計画法に基づく地区計画の決定により、一定の新たな機能や民間機能の導入への門戸を開放することも考えられることからますが、制度の趣旨に沿って許容される用途などを慎重に整理する必要がありますしていきます。

また、鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の規定により、開発事業を行う場合には、その建物の用途や面積に応じた一定の幅員以上を有する道路に接することが条件となりますが、当該地の前面道路には一部幅員が狭い箇所があり、用途や面積によっては基準を満たすことが困難な箇所がありますとなります。

このように、市街化調整区域内にある当該地の利活用についてはあっては多くの制限がありますが、その中でも効果的な利活用を実現させるかについて慎重な検討が必要となります。検討を行っていきます。

イ 民間機能

民間機能の導入を検討するに当たっては、当該土地及び建物の持つ歴史的・文化的価値を損なうことなく、より効果的に人を呼び込むための事業はなにか等を把握するため、今回行ったサウンディング型市場調査（対話）を含め、参入意欲を出している事業に対し、より十分な意見等を聴取し、土地・建物に見合ったものや条件等を見極めながら実行段階へ進める必要があります。

(7) 具体的な活用の検討と課題

ア 土地利用の検討

当該地は、開発事業により新たに区画される用地の活用となるため、土地利用上の制約は少なく、計画の自由度も高いと捉えています。しかし、周囲に共同住宅等が隣接する区画であるため、周辺への影響も配慮した利活用計画とする必要があります。また、早期に利活用の内容を確定し、企業誘致等（産業系土地利用）の土地利用の方向性を隣接地に整備される予定の共同住宅の購入希望者にも周知を図ることが必要です。このため隣接地の事業スケジュールに合わせるなど、早期に利活用を図っていきます。

イ 民間機能

~~企業等の誘致を目指しますが、~~どのような業種の企業等を誘致すれば、本市や地域が目指すまちの姿の実現に近づくのか、また、単に企業誘致のみを考えるのではなく、周辺のまちづくりや他業種への波及効果などを考慮し、~~今後、実行に向けたサウンディング型市場調査等により十分な意見を聴取し検討した上で、民間の機能や業種の導入を決定し、~~する必要があります。~~企業等の誘致を目指します。~~

1-5 5つの公的不動産利活用による全市的イメージ（都市創造ビジョン）

ここまで、公的不動産利活用推進方針を踏まえた、5つの公的不動産の利活用による基本方針について整理してきました。これらについて、本市における鎌倉・深沢・大船や旧邸宅などとの関係と全市的なイメージを次ページのように描きました。それぞれの公的不動産をばらばらに利活用するのではなく、このイメージ図が伝えるように、拠点間の連携など、本市のまちづくりを捉えて利活用することで新たな価値を創造することが重要だと考えています。

しかし、現在は、週5日の庭園公開に加え、年4日の建物公開を行うほか、撮影現場等としての一時的な利用がある程度となっています。

旧和辻邸は、哲学者の故和辻哲郎氏が東京都練馬区において、居宅として使用していた江戸後期の民家を、昭和36年(1961年)に川喜多長政、かしこ夫妻が現在の場所に移築したもので、海外から訪れる映画監督や映画スターたちを迎える場として使用していましたが、近年は、年2回の一般公開を行う程度でしたが、平成27年度の指定管理者の指定以降は、現在は、年2回の一般公開年3回の一般公開の外、イベント等において適宜利活用を図っていますを行っている程度となっています。

この外、旧前田邸や旧村上邸も、土地と一緒に寄附された建物が現存しており、往時の邸宅の雰囲気を保っています。

個々の利活用については、これまでも検討を行ってきた経過はあるものの、コスト、用途、地域住民との合意形成等の課題から利活用に至らず、価値や魅力が生かされないまま、維持管理に費用をかけ続け建物の劣化が進んでいるのが現状です。

(イ) 利活用の方向性

これらの不動産の代表的存在である扇湖山荘の利活用を進めることで、旧邸宅全体の歴史的価値や別荘文化などの価値をより色濃く発信することが可能となり、旧邸宅群の魅力が再認識されることに期待しています。

これまで個々に検討を進めてきたものの、利活用に至っていないものについても、全体を群として捉え、ネットワークを形成し、情報発信していくことで、利活用のポテンシャルを高めていきたいと考えています。

具体的には、扇湖山荘を含め、先行的に利活用が進んでいる邸宅を活用し、別荘文化や鎌倉の新しいライフ・ワークスタイルを体感してもらうためのイベントの開催、邸宅の一部を公開する邸宅巡りなど、これまでとは違った魅力発信や価値の創造に取り組み、これらの利活用事例を体感することで、関係者の利活用に対する理解が進むことにも期待します。

また、実現には至っていないものの、これまで地域住民や関係者と協議を重ねてきた経緯もあることから、個々の実情をしっかりと踏まえた上での検討が必要となるとともに、引き続き、各エリアの地域住民や関係者等が管理運営等に関わっていけるような仕組みづくりにより、地域の活性化が図られることに期待しますが必要となります。

サウンディング型市場調査では、歴史的な文化財や古民家として利活用についてノウハウを有する事業者から、扇湖山荘を核とした旧邸宅のネットワークへの事業提案があり、民間の参入意欲が確認されたことから、利活用の検討に当っては、これまでの検討を踏まえつつ、民間の力が最大限発揮されるよう検討を進めていくこととします。

例え、それぞれの利活用方法が異なるにしても、鎌倉の歴史や文化の継承、まちの魅力の向上に寄与するよう、旧邸宅の連携(ネットワーク化)を図ることを可能とするなど配慮することとします。

【その他の公的不動産(旧邸宅など)の利活用の方向性】(旧今井邸跡地を除く)

- それぞれの検討状況を踏まえつつ、扇湖山荘をシンボルにしたネットワーク化も視野に入れ、鎌倉の歴史的な文化遺産(文化財、別荘文化等)として、民間との協働による利活用を目指す。

- 扇ガ谷用地
- 深沢クリーンセンター
- 市営住宅用地
- 旧今井邸跡地
- 材木座保育園敷地
- 稲瀬川保育園敷地
- 二階堂用地
- 旧市営弁ヶ谷住宅用地
- 市営住宅用地*

隣接する鎌倉歴史文化交流館との一体的な整備
市営住宅の集約化
市営住宅の集約化

これらの用地のリストを公開し、その利活用の提案を民間事業者等に求め、市場性を確認するとともに、市民の意見等も聞きながら、その利活用を慎重に検討することが必要です。

*集約化により余剰となった用地

なお、売却や定期借地を行う場合においては、周辺環境の維持、地域課題の解決等、地域のまちづくりに寄与するような最大限の配慮、地域を活性化するための提案等パブリックマインドを発揮できる~~するための条件を~~を契約書等に付すことで、単に建物や施設が林立するだけの味気ない土地利用とならないよう、時期を捉えて~~など誘導方策を~~の検討が~~必要と~~考え~~ます。~~ます。

(3) 公的不動産の利活用の推進に向けて

ア 推進に向けて

利活用時期の想定やスケジュール、コスト削減等の考え方をもとに、最適な事業手法を検討することで、実現の可能性を高め、公的不動産の利活用の基本方針に沿った事業化を推進していきます。その際、コスト削減を意識した公的不動産の利活用だけではなく、まちづくりや市民サービスの向上を目指し、全市的な視点を持って取り組んでいきます。

イ 市民参画

~~くとともに~~、新たな本庁舎の整備や鎌倉市役所（現在地）の利活用の具体的な検討に当たっては、引き続き、丁寧な市民への丁寧な情報提供との合意形成を図りながら、両施設の機能面の連携補完や施設のあり方などについて、基本構想の検討段階から多くの市民の参画をもって丁寧に検討を進めていきます。情報提供については、更なる周知の手法を探るとともに、取組段階毎に進捗状況や検討状況などの情報提供を図ります。そして、その情報をより多くの市民に捉えていただくとともに、これまで参加の少ない将来を担う若年層への参画を促すことで、次の時代を見据えた活発な検討を進めていきます。

ウ 実現に向けて

サウンディング型市場調査においても、地元住民も楽しめるイベントの開催や学校の社会科学見学の受け入れなど、強くパブリックマインドを持った民間事業者の参加がありましたが、どのような民間事業者の参入を求めるか、市民が求めるパブリックマインドやそういったパブリックマインドを持った民間事業者の公募手法を捉まえた上で、官民連携を図ることにより、「住みたい・住み続けたいまち鎌倉」を実現していきます。

このため、事業を実現する段階においても必要なサウンディング型市場調査等を実施し、民間事業者と対話をしながら、そのアイデアを生かしたより良い提案による事業化を目指して、検討を進めていきます。しかしながら、新たな本庁舎の整備や鎌倉市役所（現在地）の利活用が単なる商業性の追求とならないよう考えなければなりません。再編計画の公共施設マネジメントの3原則で掲げている「市民が誇れる施設を目指した計画・運営」に基づき、美しい自然環境・まち並みなどの景観に配慮した鎌倉にふさわしいデザインを目指すことで、どこにでもある建物やまち並みを揃えたまちづくりとなってしまうよう地域特性を生かしたまちづくりに取り組んでいきます。