

岡本二丁目用地活用基本計画

平成27年3月

鎌倉市岡本二丁目用地活用担当

< 目 次 >

第1章 岡本二丁目用地活用基本計画の策定に至る経過	P. 1
1 対象地の概要	P. 1
（1）位置	P. 1
（2）面積	P. 1
（3）土地利用規制等	P. 1
（4）その他の行政計画	P. 1
2 主な経緯について	P. 2
（1）開発許可処分の取消等	P. 2
（2）前土地所有者との協議	P. 3
（3）当該地の寄附受納	P. 4
3 用地の位置付け	P. 5
4 取組方針と検討体制等	P. 5
（1）取組方針	P. 5
（2）特命担当の設置	P. 5
（3）庁内検討委員会の設置	P. 5
5 用地活用の基本方針（案）の策定	P. 6
6 用地活用の基本方針（案）の公開と市民意見の募集	P. 6
7 用地活用の基本計画の策定	P. 6
<用地活用の基本方針（案）>	P. 7

第2章 用地活用の基本計画 P. 10

1 基本的な考え方 P. 10

- (1) 3つの機能 P. 10
- (2) 複合化による相乗効果の創出 P. 10

2 基本コンセプト P. 11

3 3つの機能の果たす役割 P. 12

- (1) 子ども・子育て支援機能 P. 12
- (2) 市民活動支援機能 P. 13
- (3) 交流機能 P. 14

4 導入機能（施設）の検討 P. 15

- (1) 選定の基準 P. 15
- (2) 「喫緊の必要性」からの優先度 P. 16
- (3) 「立地の必然性」からの優先度 P. 18
- (4) 「複合化・集約化による有効性」からの優先度 P. 19
- (5) 「市民意見」からの優先度 P. 19
- (6) 導入機能（施設）の選定 P. 20

<導入機能（施設）の選定について> P. 21

5 導入機能（施設） P. 22

- (1) 子ども・子育て支援機能 P. 22
- (2) 市民活動支援機能 P. 23
- (3) 交流機能 P. 23

6 複合化による効果 P. 24

- (1) 複合化による施設整備 P. 24
- (2) ハード面の複合化の効果 P. 25
- (3) ソフト面の複合化の効果 P. 26

7 施設計画の考え方 P. 27

- (1) 導入機能（施設）の概要 P. 27
- (2) 施設配置・ゾーニングの考え方 P. 28
- (3) 動線の考え方 P. 29
- (4) 周辺環境への配慮 P. 30
- (5) 景観への配慮 P. 31

8 全体計画イメージ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 32

9 施設計画・設計における留意点・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 35

- (1) 幅広い市民が利用できる施設の整備・・・・・・・・ P. 35
- (2) 誰もが利用しやすい動線の確保・・・・・・・・ P. 36
- (3) 利用者の安全等への配慮・・・・・・・・ P. 38
- (4) 駐車場等の設置の考え方・・・・・・・・ P. 39
- (5) 接道の考え方・・・・・・・・ P. 40
- (6) 現在の地形を活用した施設整備・・・・・・・・ P. 41
- (7) がけ面の安全対策の考え方・・・・・・・・ P. 43
- (8) アクセスのしやすさへの配慮・・・・・・・・ P. 45
- (9) 広場的空間等の整備・・・・・・・・ P. 48
- (10) 敷地内の緑化の考え方・・・・・・・・ P. 50
- (11) 周辺環境や景観との調和・・・・・・・・ P. 52
- (12) 人や環境にやさしい施設づくり・・・・・・・・ P. 56
- (13) 安心・安全の確保・・・・・・・・ P. 57
- (14) 附属施設・設備の整備・・・・・・・・ P. 58
- (15) 関係法令等への適合・・・・・・・・ P. 59

10 施設の運営について・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 61

- (1) 施設の運営方針・・・・・・・・ P. 61
- (2) 管理運営の形態・体制・・・・・・・・ P. 61

第3章 計画の実現に向けて・・・・・・・・・・・・・・・・ P 62

1 概算事業費等・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 62

- (1) 概算事業費・・・・・・・・ P. 62
- (2) 財源内訳・・・・・・・・ P. 62

2 整備スケジュールと今後の取組・・・・・・・・ P. 63

- (1) 整備スケジュール（想定）・・・・・・・・ P. 63
- (2) 今後の取組・・・・・・・・ P. 63

第1章 岡本二丁目用地活用基本計画の策定に至る経過

1 対象地の概要

(1) 位置 鎌倉市岡本二丁目78番1 ほか3筆

※寄附を受けた鎌倉市岡本二丁目78番1ほか2筆に、同260番2の市有地を加えた用地を対象とします。

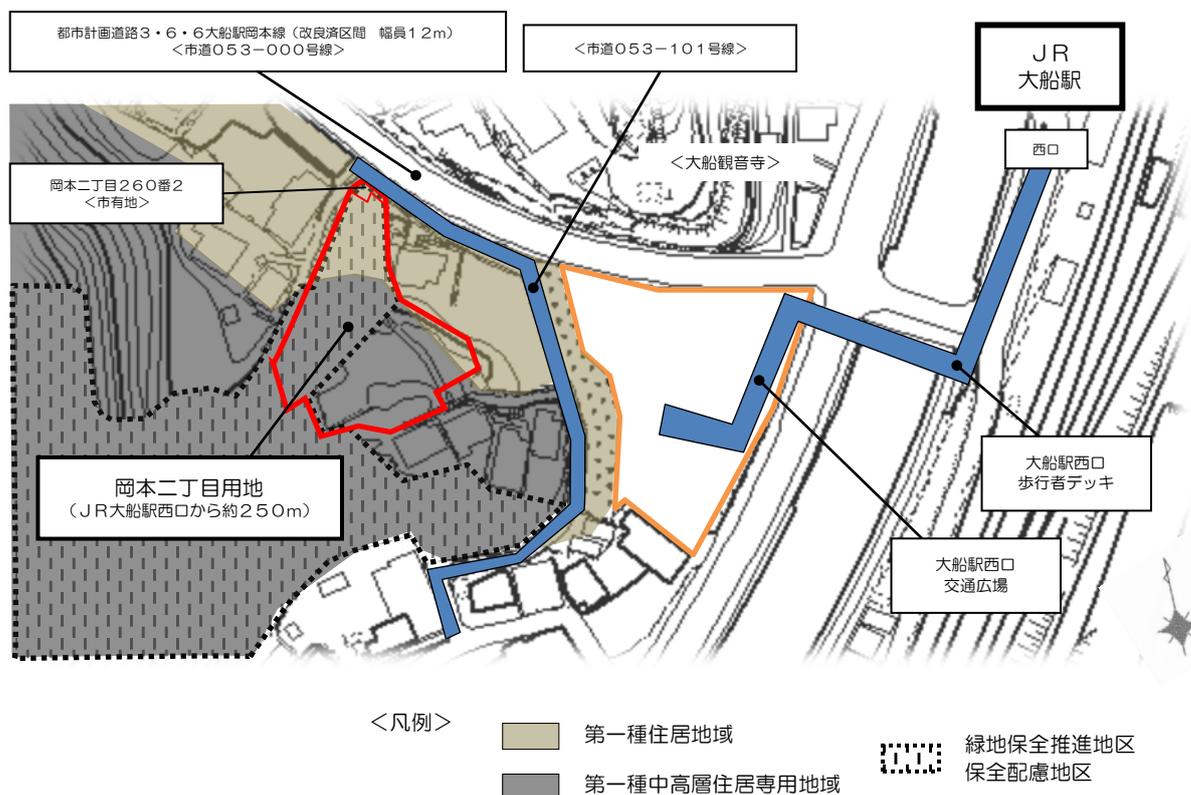
(2) 面積 約2,500㎡(実測)

(3) 土地利用規制等

- ア 第一種住居地域(建ぺい率/容積率=60%/200%)及び第一種中高層住居専用地域(建ぺい率/容積率=60%/200%)
- イ 高度地区(第一種中高層住居専用地域の部分)
- ウ 準防火地域
- エ 宅地造成工事規制区域
- オ 土砂災害警戒区域

(4) その他の行政計画

- ア 一部緑地保全推進地区(鎌倉市緑の保全及び創造に関する条例に基づき指定した地区)
- イ 一部保全配慮地区(都市緑地法に基づき緑の基本計画で設定した地区)



2 主な経緯について

(1) 開発許可処分の取消等

当該地は、地下3階・地上9階建て・最高高さ約27メートルの共同住宅59戸の建築を目的とした開発行為として、当時の開発事業者が、平成17年3月14日付で都市計画法による当初の開発許可を受け、工事に着手しましたが、平成17年12月9日に、神奈川県開発審査会によって接道要件を満たさない違法な許可であるとして開発許可が取消され、その後、工事が中断している場所です。

また、あわせて、市から道路法に基づく「道路に関する工事の承認」を得て、開発事業者が開発区域前面の市道053-101号線の階段の工事に着手していたことにより、階段が取り壊されたままとなっています。

市では、道路管理者として、こうした状況を改善するため、平成23年市議会2月定例会において、当該市道階段の復旧に係る測量及び設計の補正予算議案を上程しましたが、「階段の原状を復旧しても現場の安全対策が取り残される。」、「根本的に解決するためには市長が中心となり、事業者と住民との十分な協議を進め、市民の安全・安心に寄与するような土地利用を見出すべきである。」との意見があり、可決されるには至りませんでした。

平成23年10月には、市が主体的に階段復旧を行うこととし、「道路に関する工事の承認」等の一連の処分を取消しました。

その後、市議会の意見を踏まえ開発事業者及びその代理人との協議に取り組みましたが、双方の話が噛み合わず、十分な話し合いができない状況が続きました。

<現況写真>



(2) 前土地所有者との協議

こうした中、平成23年11月に、開発事業者ではなく、直接の土地所有者であるセコムホームライフ株式会社から「早期の問題解決を図るため、当社として、まずは現地の安全対策に優先して取組みたい。」との申出があり、ここから一転して土地所有者と市との協議が始まりました。

平成24年1月には、土地所有者が現地測量を行い、その後、安全対策の検討に入りましたが、この安全対策については、将来の土地利用を見据えて擁壁等を全体的に築造しようとするものであったため、多額の費用を要し、工事費の面からも土地利用の方向性が見定められない段階では実現できないとして、「市又は民間への売却を前提に、それに見合う形で安全対策を行いたい。」と、土地所有者が対応の方向を転換した経緯があります。

平成24年11月15日には、土地所有者から、「公共的な土地利用の可能性を含めた提案」として、「解決を図るため、市で当該地を買取又は借入をし、公園等の公共的な土地利用を検討してほしい。」との提案を受けました。これに対し、市としても早期の問題解決を図りたい考えは同じであることから、この提案を受け止め、公共的な土地利用を解決の一つの糸口とする方向で、土地所有者との協議を継続しました。

平成25年2月には、財産的価値を把握するため、市で当該地の土地の価格の試算を行い、同年3月21日の土地所有者との面談の際、この試算価格と「安全対策及び近隣対策は土地所有者が行うこと」を取得条件とすることを提示し、取得後も長期的に支障が出ない安全対策の方法、市による買取又は借地の方法など、具体の協議を行いました。

市としては、これらの協議において、第3次鎌倉市総合計画（以下「市総合計画」という。）実施計画に位置付けのある「街区公園の整備」を取得目的とする方向で公有地化の可能性を検討しました。しかしながら、公園だけでは利用価値が低く、駅に近く利便性が高いという当該地の立地や、今後公園整備に要する費用に対し十分な行政効果が期待できないこと、さらには、地域における公園の整備の優先性や行政が買取により土地を取得する合理性に市民的な理解が得られないこと、仮に取得したとしても、土地所有者が計画する安全対策では、擁壁の位置・構造から有効な利用が困難となることを勘案し、最終的に、街区公園の整備を目的とした当該地の買取等は困難であると判断しました。

(3) 当該地の寄附受納

平成26年5月22日に実施した土地所有者との面談において、市から「平成24年11月以来、公園等を目的として公有地化の可能性を検討してきたが、適切な土地利用が見出せず、先行きの目処も立ちにくいことから買取を断念したい。」旨を伝えたところ、土地所有者から、新たな提案として、「当該地を現況のまま市に寄附したい。」「地域に貢献できる形で利用してほしい。」「少子高齢対策など地域課題の解決に役立ててほしい。」との申出を受けました。

この申出を受け、市では寄附を受けることについて、協議、調整を重ねた結果、その後の土地利用に条件の付かない寄附であれば、駅に近い当該地の利便性を活かし、寄附後に必要となる管理費用等を勘案しても十分に見合った土地利用が可能であることなどから、当該地の寄附を受ける方向性について、平成26年7月17日の臨時政策会議に付議し了承を得た後、同年7月28日付市長決裁をもって、寄附受納により当該地を公有地化する方向性を決定し、あわせて、当該地の土地利用の方向性を、申出の際の土地所有者の意向を踏まえ、市総合計画に定める「健やかで心豊かに暮らせるまち」の実現に向けた「健康・福祉・子育て・青少年などに関する施策の行政課題を解決する検討地」と位置付けました。

なお、これらの施設内容等については、近隣住民や地域市民の皆様の御意見を伺い、公共施設の再編計画とも整合を図りながら、基本的な考え方を策定していくこととしました。

これに伴い、土地所有者から、この土地を「少子高齢対策など地域課題の解決のために役立てほしい。」などの申出があったことに加え、寄附受納後、鎌倉市岡本二丁目260番2の市有地を含め一体的な土地とし、建築物を含む施設用地として活用することについて、土地所有者の理解を得られたことから、市の「4つの考え方」の「建物等を目的とした利用は考えない。」との方針については、再考することとし、この意向に沿った形で土地利用を進めていくこととしました。

その後、所定の事務手続等を経て、平成26年10月8日に土地所有者との間で、土地寄附合意書を締結し、同年10月10日付で、所有権移転登記が完了したことをもって、当該地の寄附受納に関する手続が終了しました。

3 用地の位置付け

市総合計画の将来目標である「健やかで心豊かに暮らせるまち」の実現に向けた、「健康・福祉・子育て・青少年などに関する行政課題を解決する複合的な施設の検討地」として位置付けました。

4 取組方針と検討体制等

(1) 取組方針

当該地では、開発工事の中断から約9年間、取り壊されたままとなっている市道階段の早期復旧、過去の開発行為で切り取られたがけ面の恒久的な安全対策や公共的土地利用の実現といった課題がありますが、これら3つの課題を切り離さず、市が一体的かつ総合的に取組むことにより、根本的な解決を図ります。

(2) 特命担当の設置

積年の課題の根本的な解決に向け、スピード感をもって集中的に当該地の活用に向けた検討を進めるため、平成26年11月1日付で、「岡本二丁目用地活用担当」を設置し、庁内関係部局の調整を一元的に行う体制を整え、「岡本二丁目用地活用基本計画」（以下「用地活用の基本計画」という。）を策定することとしました。

(3) 庁内検討委員会の設置

用地活用の基本計画の策定に向け、全庁的な関連施策・計画との調整を図るため、庁内関係部局で構成する、「鎌倉市岡本二丁目用地活用基本計画検討委員会」（以下「検討委員会」という。）を設置し、検討を行いました。

<検討委員会の開催経過>

- | | | |
|---|----------------------|----------------|
| ① | 平成26年11月28日 | 第1回検討委員会 |
| ② | 平成27年1月5日
～1月14日 | 第2回検討委員会（電子会議） |
| ③ | 平成27年2月6日 | 第3回検討委員会 |
| ④ | 平成27年3月2日 | 第4回検討委員会 |
| ⑤ | 平成27年3月11日
～3月17日 | 第5回検討委員会（電子会議） |
| ⑥ | 平成27年3月20日 | 第6回検討委員会 |

5 用地活用の基本方針（案）の策定

当該地に導入する機能については、市を取巻く社会情勢や行政課題等を踏まえ、検討委員会での検討や関連部局へのヒアリング等を重ね、「子ども・子育て支援機能」、「市民活動支援機能」を2つの柱とし、これらを補完し、また、機能間の相乗効果を創出する仕掛けとして「交流機能」を3つ目の機能とすることとした「用地活用の基本方針（案）」を策定しました。

6 用地活用の基本方針（案）の公開と市民意見の募集

「用地活用の基本方針（案）」は、広報かまくら（平成27年1月1日号）に記事を掲載し、平成27年1月26日から、市ホームページのほか、市役所行政資料コーナー、各行政センター、各図書館で公開し、同年2月24日までの期間で市民意見を募集しました。

なお、この意見募集は、鎌倉市意見公募手続条例に基づく意見公募に該当するものではありませんが、積年の課題解決に向け、より丁寧な対応とするため、任意の意見募集であることを示したうえで、条例の手続に準じた形で30日の期間を設定したものです。

頂いた御意見の内容と御意見に対する市の考え方を、平成27年3月25日から、市ホームページ等で公表しました。

7 用地活用の基本計画の策定

「用地活用の基本方針（案）」の内容を基本として、頂いた市民意見を踏まえ導入する具体的な機能、施設計画の考え方、全体計画のイメージ、施設計画・設計における留意点、概算事業費や整備スケジュール等を定めた「用地活用の基本計画」を策定しました。

用地活用の基本方針（案）

1 目的

市有地となった岡本二丁目用地を有効活用するため、その「**基本的な方向性**」を定めるものです。

2 取組方針

①市道階段の復旧、②用地内のがけ面等の恒久的な安全対策、③公共的な土地利用の実現に

「**一体的かつ総合的**」に取り組む中で、市民の皆さんの生活に役立つ用地の活用、施設整備を検討します。

3 用地の位置づけ

「**健康・福祉・子育て・青少年**」などに関する行政課題を解決するための用地と位置づけています。

4 意見を募集する内容について

以下（１）～（４）の考え方について、**皆様のご意見を聴きながら**、より具体的な「用地活用の基本計画」を策定していきます。

（１）導入機能について

- ① 将来の人口減少や少子高齢化の加速により、労働力の低下が懸念されており、少子高齢化対策とともに、女性の社会進出を総合的に支援することが喫緊の課題であることから、保育待機児童対策をはじめとして、「交通結節点」大船駅の近傍という立地特性を最大限に活かし、一時保育、病児・病後児保育など、地域を超えた全市的な視点に立った機能を含む、「子ども・子育て」支援機能の導入を検討します。
- ② また、「健康・福祉・子育て・青少年」などの様々な行政課題の解決に向け、市民力・地域力を活用することが、今後の都市経営に求められていることから、「市民活動」支援機能の導入を検討します。
- ③ さらに、立地特性を活かして、幅広く市民の皆さんに利用していただけるように、「交流機能」の導入を検討します。

（２）土地利用について

- ① 現在の地形をできる限り活かし、造成等を最小限に止めた計画とします。
- ② 以前の開発事業で切り取られた用地内のがけ面等は施設整備にあわせ、恒久的な安全対策を施します。
- ③ 市有地（260番2）と当該用地を、一体的に利用することで、前面の市道（バス通り）から直接、接道を確認し、用地の有効利用を図ります。
- ④ 施設へ出入りをしやすくするため、道路に対し必要な幅の間口を確保します。
- ⑤ 駅方面からの、より安全な歩行空間を確保するため、大船駅西口交通広場から施設までの市道（バス通り）の歩道拡幅を検討します。

（３）施設計画について

- ① 複合的な施設とします。
- ② 施設周辺には、市民の皆さんが利用できる広場的な空間の確保を検討します。
- ③ 駅近傍の立地を活かし、幅広く市民の皆さんが利用できる施設の整備を目指します。
- ④ 施設は、誰もが気軽に利用できる空間と、限られた人が利用する空間を区分し、利用者の安全等にも配慮します。
- ⑤ 周辺環境との調和や、景観に配慮した施設とします。
- ⑥ 施設内外の動線は、上下の敷地からの連続性に留意し配置するとともに、誰もが利用しやすい動線となるよう配慮します。
- ⑦ 施設前面では、開放的な空間の確保に配慮します。
- ⑧ 周囲の緑地との調和や連続性に配慮した敷地内の緑化に努めます。
- ⑨ 大船観音や緑豊かな眺望などの景観資源を最大限に活かした施設の配置を検討します。
- ⑩ 防災に配慮した施設とします。

（４）実現手法などについて

- ① 実現性を考慮した整備手法を検討していきます。
- ② 施設整備までの期間、敷地の維持管理を兼ねた暫定利用の可能性についても検討します。

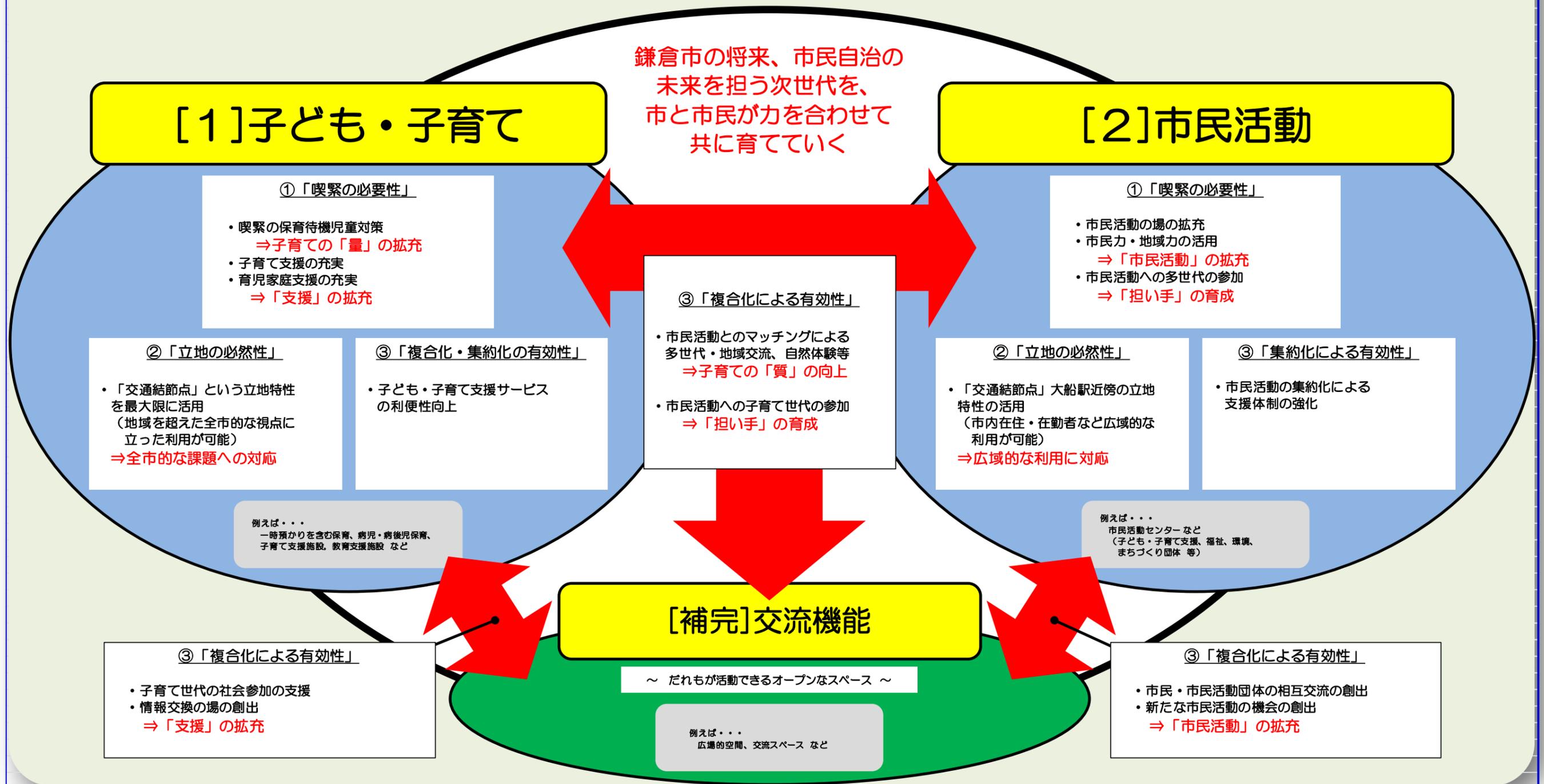
(1) 導入機能について

★この考え方は、あくまで案であり、今後、十分な検討を要するものです。(必ずしもこういった施設ができるとは限りません。)

1 導入機能の考え方

社会情勢、行政課題、市民ニーズ等から、①「喫緊の必要性」、②「立地の必然性」、③「複合化・集約化による有効性」の観点で導入機能を検討し、**[1]子ども・子育て**、**[2]市民活動**を支援する機能を中心に導入することとします。

2 導入機能イメージ



(2) 土地利用について・(3) 施設計画について

★この考え方は、あくまでイメージ図であり、今後、十分な検討を要するものです。(必ずしもこういった施設ができるとは限りません。)

周囲の緑地との調和
周囲の緑地を活かし、敷地内の緑化との調和と連続性に配慮します。

広場の空間(B)
当面は、広場の空間として整備し、市民の憩いの場、イベント・交流スペースとして利用します。将来的に社会情勢の変化や新たな市民ニーズにより、施設整備が必要となった場合の準備地とします。

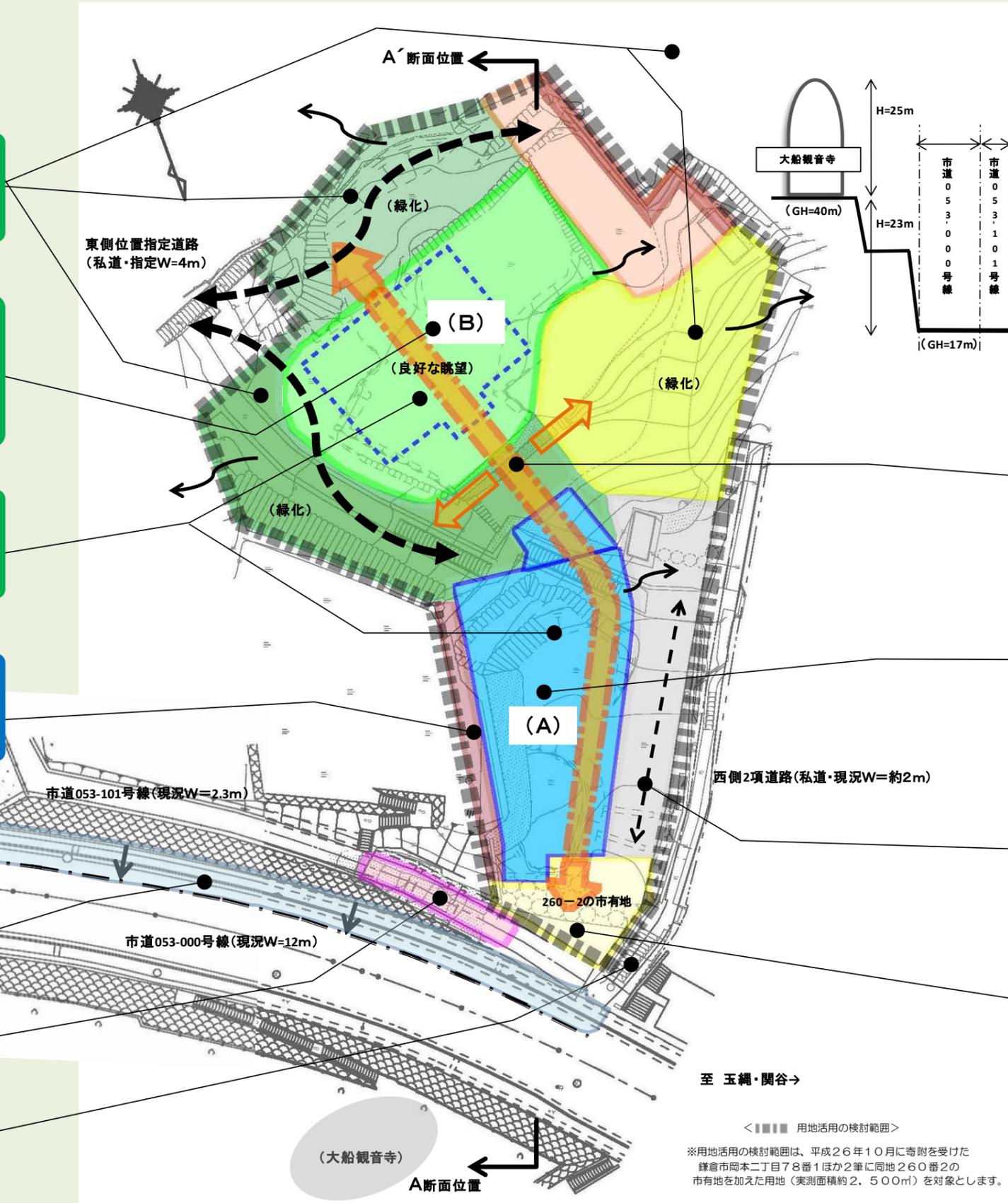
開放的な見晴らしの確保
施設内、広場などからも地域の象徴的な存在である大船観音が見通せるように施設配置を検討します。

既存がけ面の安全対策
施設建築物の躯体で既存のがけ面を保護し、恒久的な安全対策を行います。

歩行空間の整備
駅方面からの、より安全で通行しやすい歩行空間を確保するため、大船駅西口交通広場から施設までの前面道路の歩道拡幅を検討します。

市道階段の復旧
施設整備の方向性を踏まえ、市道階段の早期の復旧を図ります。

道路の拡幅
敷地が私道に接する部分は法令に従い、道路としての空間を確保します。



快適な動線の確保
施設屋上から上段の広場の空間への動線を整備する等、高低差のある敷地でも快適な移動を行えるよう、誰もが利用しやすい動線計画を検討します。

複合的施設建築物(A)
施設の機能に関しては、喫緊の課題への対応を最優先とし、その他導入の優先度の高い施設・機能との複合的施設とします。

管理車両等の動線の確保
施設の維持管理用のための通路(3~4m)を確保します。

施設の前面空間の確保
圧迫感がなく施設を利用しやすくなるよう、施設前面に開放的な空間を整備します。前面道路(バス通り)が緩やかなカーブとなっていることから、施設出入口の見通しの確保などの安全性にも配慮します。

＜■■■■ 用地活用の検討範囲＞
※用地活用の検討範囲は、平成26年10月に寄附を受けた鎌倉市岡本二丁目78番1ほか2筆に同地260番2の市有地を加えた用地(実測面積約2,500㎡)を対象とします。

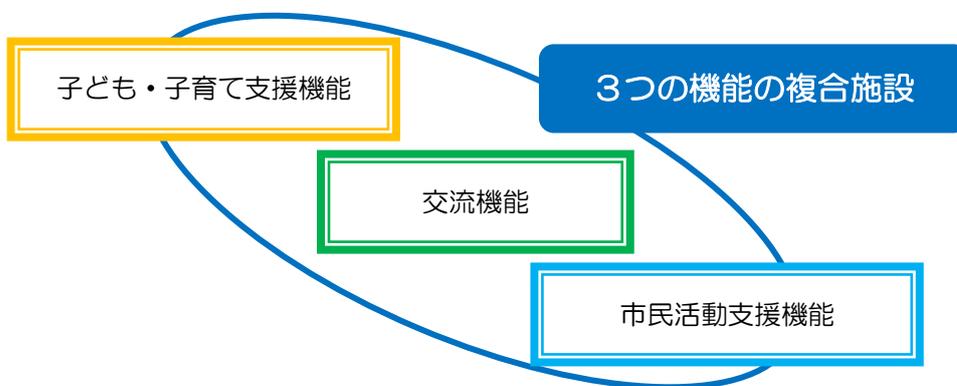
第2章 用地活用の基本計画

1 基本的な考え方

当該地に導入する機能については、市を取巻く社会情勢や、行政課題等を踏まえ検討委員会での検討や関連部局へのヒアリング等を重ね、「子ども・子育て支援機能」、「市民活動支援機能」を2つの柱とし、また、機能間の相乗効果を創出する仕掛けとして「交流機能」を3つ目の機能とすることとした「用地活用の基本方針（案）」を策定し、これに対する市民意見募集を行ったところ、「賛同できる」という御意見が多く、3つの機能に反対する御意見はほとんどありませんでした。

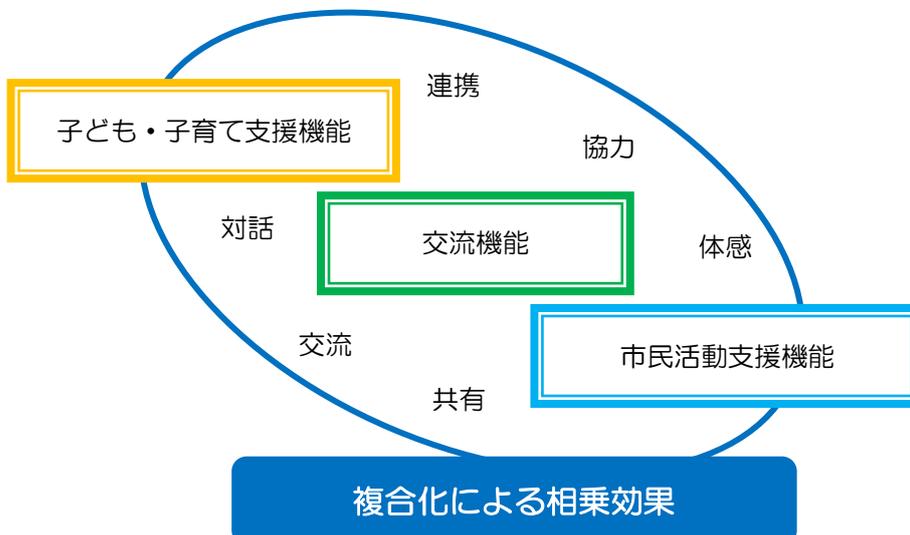
このため、「用地活用の基本方針（案）」の考え方を基本とし、「用地活用の基本計画」に反映しました。

(1) 3つの機能



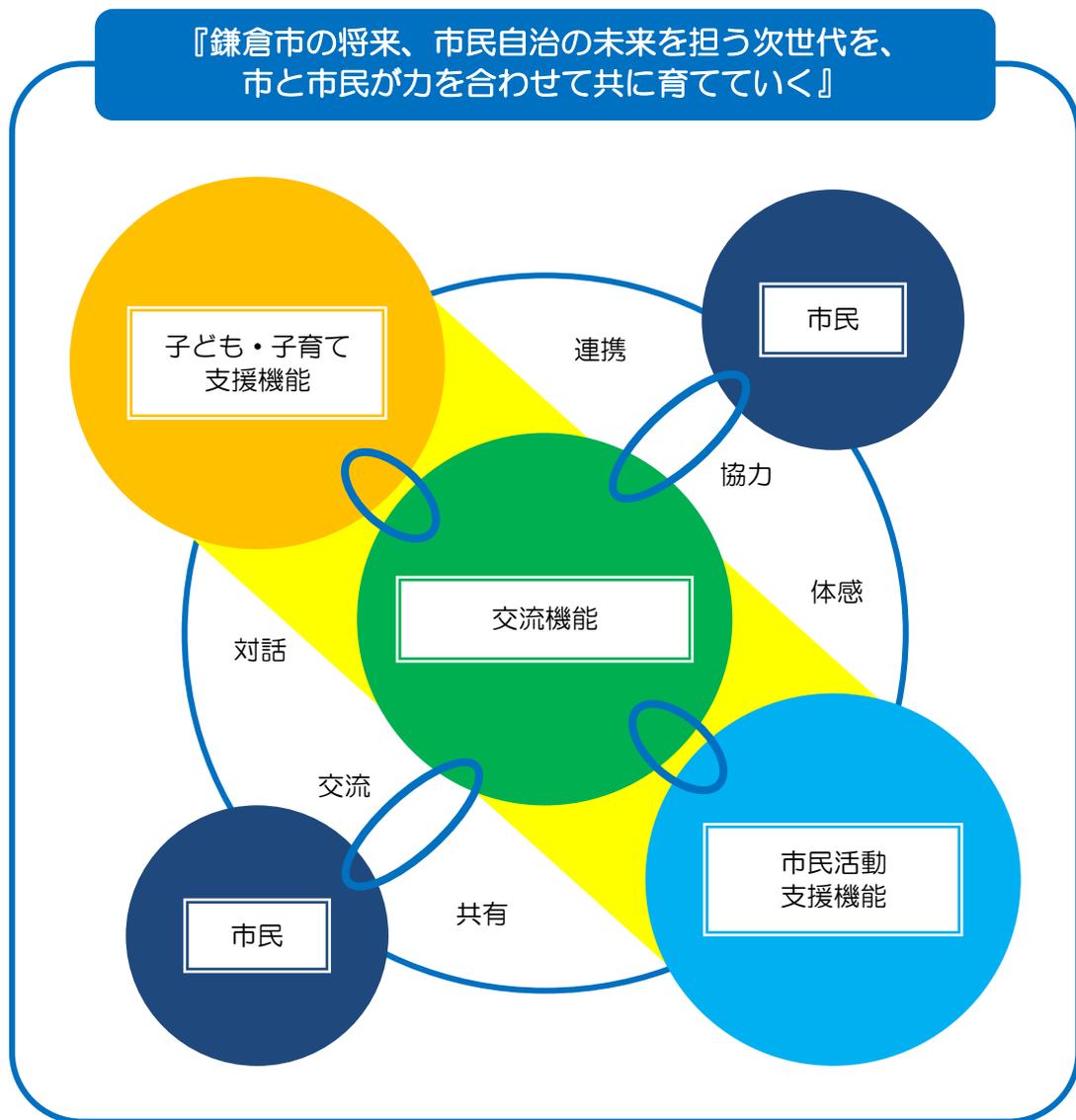
(2) 複合化による相乗効果の創出

3つの機能が単に同一の敷地の中にあるということだけにとどまらず、3つの機能を複合化することにより、土地の有効利用を図るだけでなく、3つの異なる機能間の相乗効果を創出することで、利用する市民の利便性を一層高めることを目指します。



2 基本コンセプト

「子ども・子育て支援機能」、「市民活動支援機能」、「交流機能」の3つの機能がそれぞれの役割を果たしながら、有機的な複合化により、相乗効果を創出し、相互の機能を高めることで、子ども・子育て支援がより一層充実し、また、様々な分野での課題解決に市民力・地域力が活かされることで、鎌倉市の将来を担う子ども、市民自治の将来を担う市民が共に育っていくよう、用地活用の基本コンセプトを、次のとおり定めます。



3 3つの機能の果たす役割

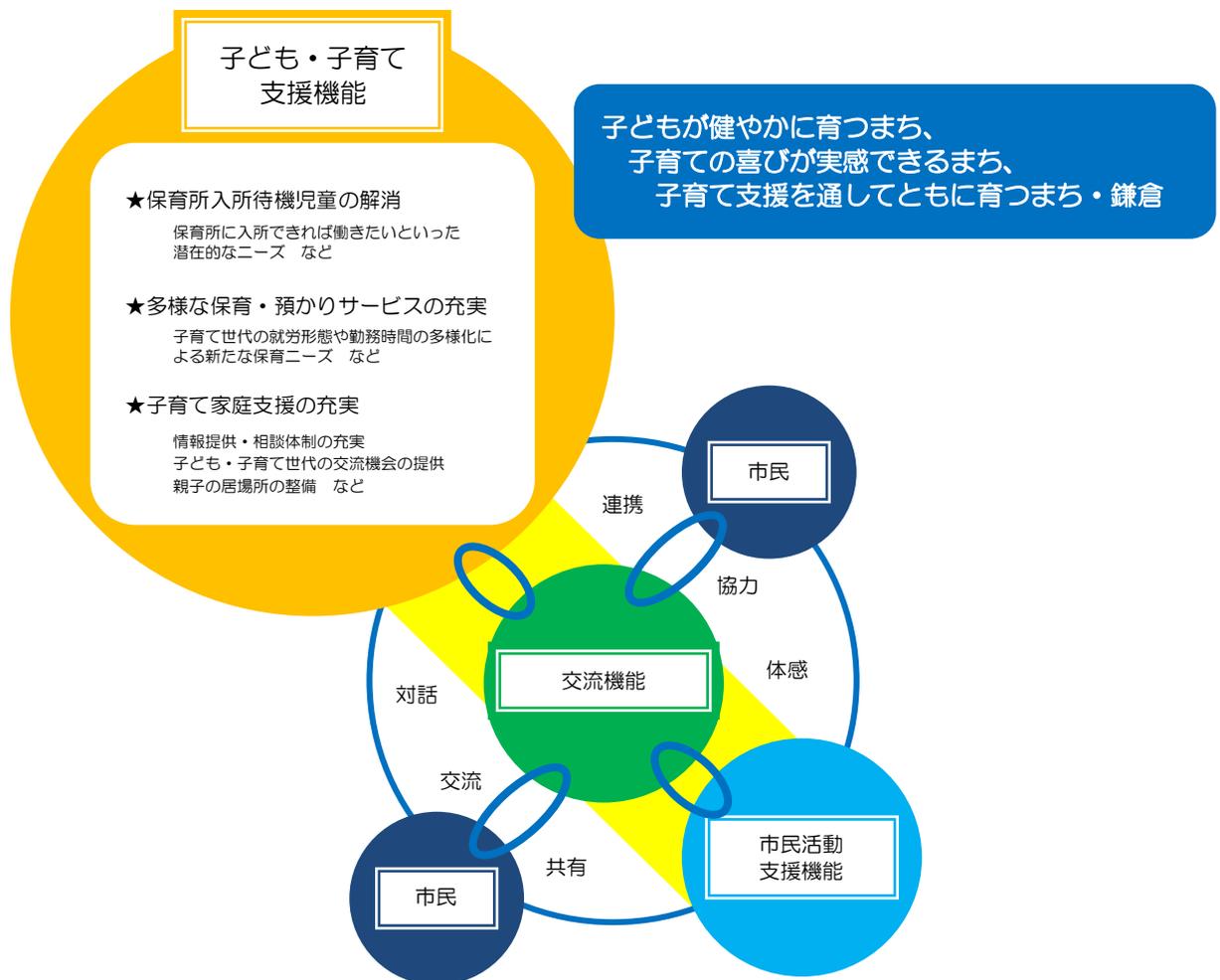
(1) 子ども・子育て支援機能

将来の人口減少や少子高齢化の加速により労働力の低下が懸念されており、少子高齢化対策とともに、子ども・子育て支援の拡充や、女性の社会進出などを総合的に支援していくことが社会的な要請となっています。

このことから、国では「子ども・子育て関連3法」を定め、幼児期の学校教育、保育、地域の子ども・子育て支援を総合的に推進することとしており、本市においても、この法律に基づき、平成27年4月から、子ども・子育て支援新制度を施行します。

また、直近の市民意識調査の結果からも、「保育園・幼稚園の充実」「全ての子育て家庭への支援」など、「子ども・子育て」に関する分野での市民満足度は低く、子ども・子育て支援の充実が急務となります。

こうしたことから、「用地活用の基本計画」では、導入機能の第1の柱を「子ども・子育て支援機能」とし、「鎌倉市子ども・子育てきらきらプラン～かまくらっ子をみんな育てよう！～」が基本理念に掲げる、「子どもが健やかに育つまち、子育ての喜びが実感できるまち、子育て支援を通してともに育つまち・鎌倉」を実現するための具体策として、変化の著しい社会情勢や、多様化する子育てニーズに対応し、子ども・子育て支援の充実を図るものとします。

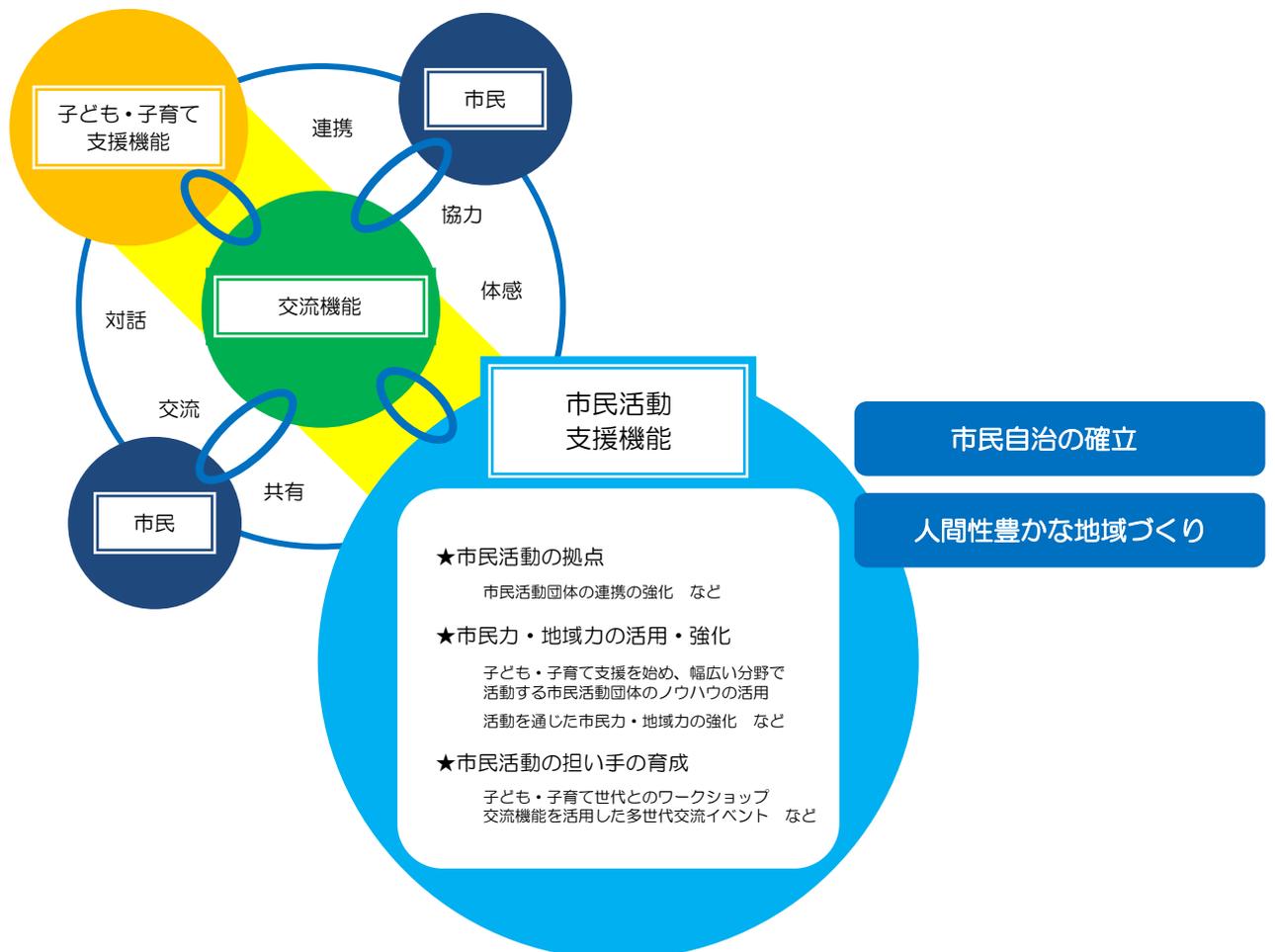


(2) 市民活動支援機能

市総合計画第3期基本計画の推進に向けた考え方において、今後、健全な都市経営を行っていくためには、市民参画、協働などの取組を推進し、市政の様々な分野において、市民の力、地域の力を活用することが必要不可欠であると示しています。

また、直近の市民意識調査の結果では、「市民参画・協働の推進」、「コミュニティ活動の活性化」などの分野における市民満足度は比較的高く、本市では既に、市民活動が活発に行われているものと考えられます。一方で、多くの市民が市政への参画、協働の経験がないと回答していることから、市民が市民活動を知り、より多くの市民が市民活動に参加し、多世代へと市民活動の輪を広げていくことで、本市の「市民力」、「地域力」をより一層高めていくことが、今後の都市経営を考えるうえで、重要となります。

こうしたことから、「用地活用の基本計画」では、導入機能の第2の柱を「市民活動支援機能」とし、市総合計画の基本構想において基本理念と掲げる、「市民自治の確立」、「人間性豊かな地域づくり」を推進していくため、市民活動の場を拡充し、支援体制の強化を図るものとします。

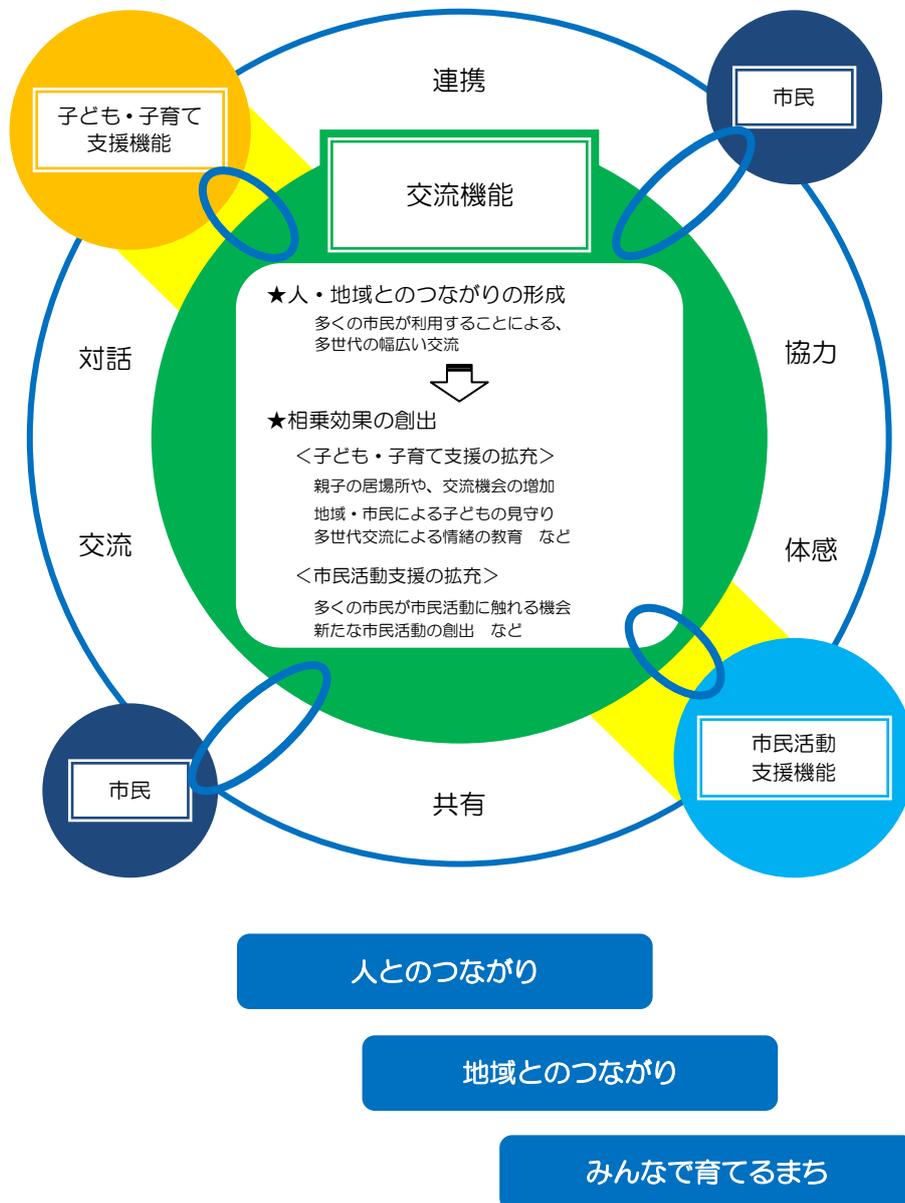


(3) 交流機能

市内で最も利用者数の多いターミナル駅（交通結節点）「大船駅」の近傍という立地特性を最大限に活かし、多くの市民が利用することで、多世代の幅広い交流を通じ、人とのつながり、地域とのつながりを形成します。

また、様々な形で、子ども・子育て世代、市民活動団体、市民の相互交流を生み出すことで「子ども・子育て支援機能」、「市民活動支援機能」の2つの機能の相乗効果の創出を図るものとします。

さらには、人とのつながり、地域とのつながりの中で、対話や交流を通じて、地域や市が抱える問題等を共有、体感し、市民が主体的に問題解決に取組み、それぞれが役割を担いあって、協力、連携することができる機能（フューチャーセンターなど）を目指すことで、「みんなで育てるまち」という機運が高まることを期待します。



4 導入機能（施設）の検討

「用地活用の基本方針（案）」では、「子ども・子育て支援機能」、「市民活動支援機能」を2つの柱とし、これらを補完し、また、機能間の相乗効果を創出する「交流機能」を3つ目の機能とすることとしました。

「用地活用の基本計画」の策定に当たり、庁内のニーズ調査や、提案のあった関連課等へのヒアリングの結果を踏まえ、導入の可能性がある17の具体的な機能（施設）を選定しました。

（1）選定の基準

17の機能（施設）から、次の3つの客観的な基準と、「用地活用の基本方針（案）」に寄せられた市民意見を踏まえ、それぞれの優先度から総合的に評価し、具体的な導入機能（施設）を選定しました。

ア 「喫緊の必要性」

上位計画、市民意識調査結果、その他の理由から、課題への対応が急がれるものであるか

イ 「立地の必然性」

市内で最も利用者数の多いターミナル駅（交通結節点）「大船駅」の近傍という立地の特性を活かすことができるか

ウ 「複合化・集約化による有効性」

導入機能の複合化・集約化により、相乗効果が創出されるものであるか

エ 「用地活用の基本方針（案）」に寄せられた「市民意見」

(2)「喫緊の必要性」からの優先度

ア 上位計画等からの判定（全市的な施策の重要性）

庁内から提案された具体的な機能（施設）は全て市総合計画第3期基本計画前期実施計画において、実施事業に位置づけられた事業に基づく提案であることから、この観点で優先度を判定することはできません。

イ 市民意識調査結果からの判定（市民ニーズ）

① 直近3か年の市民意識調査の結果から

市総合計画第2期基本計画に関する市民意識調査における満足度指標についての設問（27問）の結果から、提案のあった具体的な機能（施設）が属する政策分野について、直近3か年の市民満足度指標の平均値をとったところ「健康福祉」、「スポーツ・レクリエーション」、「学校教育」の分野は、市民満足度指標が低い結果となりました。

② 第3期基本計画策定に向けた市民意識調査の結果から

第3期基本計画策定に向けた市民意識調査（平成24年9月実施）において、市が行っている86の行政施策に関する重要度・満足度の指標についてのアンケートの結果が示されています。

この結果から、重要度・満足度ともに、各項目の市全体平均を基準値として、基準値を上回るものを「高い」、基準値を下回るものを「低い」とし、重要度が高く満足度が低い施策、重要度が高く満足度が高い施策、重要度が低く満足度が低い施策、重要度が低く満足度が高い施策の4つに分類しています。

これを基に、庁内から提案された具体的な機能（施設）が属する行政施策について、重要度・満足度指標を抽出した結果、「障害者福祉の推進」、「保育園・幼稚園の充実」については、重要度が高いにもかかわらず、満足度が低いことから、市民満足度を高めるための取組が必要な分野となります。

③ また、平成25年度市民意識調査における行政課題に関するアンケートで、「子育てしやすいまちにするためには、何が重要だと思いますか。」の設問に対し、「保育所の充実」という回答が多い結果となっています。

④ さらに、第3期基本計画策定に向けた市民意識調査（平成24年9月実施）における行政課題に関するアンケートで、「学校教育で特に力を入れる必要があると思うことは何ですか。」の設問に対し、「いじめ・不登校対策」という回答が多い結果となっています。

ウ その他の理由

「教育内容・条件・施設の整備・充実」の行政施策に属する「教育支援施設」については、現在、建替え中の大船中学校の仮設校舎に設置しており、新校舎完成（平成28年度予定）後の施設用地の確保が急務となっています。

エ 総合的な判定

直近3か年の市民意識調査で、市民満足度指標が低かった3つの政策分野の中で、第3期基本計画策定に向けた市民意識調査（平成24年9月実施）において、重要度が高く満足度が低い施策は優先度を「高」、重要度が高く満足度が高い施策と重要度が低く満足度が低い施策は優先度を「中」、重要度が低く満足度が高い施策は優先度を「低」としたところ、「障害者福祉の推進」、「保育園・幼稚園の充実」の行政施策の優先度が高い結果となりました。

なお、「教育内容・条件・施設の整備・充実」については、第3期基本計画策定に向けた市民意識調査（平成24年9月実施）における行政課題に関するアンケート結果と、上記その他の理由を踏まえ、優先度を「高」としました。

(3) 「立地の必然性」からの優先度

市内で最も利用者数の多いターミナル駅（交通結節点）「大船駅」の近傍という稀有な立地特性を最大限に活かし、全市的な課題に対応し、地域に関わらず広域エリアからの市民利用ができるものについては、優先度が高いものとなります。

なお、他の場所で整備する方向性である機能（施設）や必要なスペースを確保することが困難な機能（施設）は、当該地に立地する必然性がないものとし、評価を行いませんでした。

ア 「市民活動センター」については、市内在住・在勤者の市民活動団体の広域的な利用が可能で、市内のどこからでもアクセスが良好な当該地に活動拠点があることで、市民活動団体の支援の充実に資するものであり、優先度が高いものとなります。

イ 「ファミリーサポートセンター」、「病児・病後児保育」については、全市域が対象となる子ども・子育て支援機能（施設）であるため、交通利便性が高く、広域的な利用が可能な当該地に導入することで、子ども・子育て支援の充実に資するものであり、優先度が高いものとなります。

ウ 「認可保育所（一時預かり事業を含む）」については、市内在住・在勤者の子育て世代の広域的な利用が期待され、結果として、全市的な課題である保育所入所待機児童の解消や、子育て世代の多様なニーズへの対応に資するものであり、優先度が高いものとなります。

エ 「教育支援施設」については、学校以外の立地での整備が望まれ、かつ、全市域が対象となるため、交通利便性の高く広域的な利用が可能な立地での導入が望まれることから、優先度が高いものとなります。

オ 「広場的空間・交流スペース」については、地域に関わらず、広域エリアからの市民の利用が期待できる当該地への導入が望まれ、優先度が高いものとなります。

(4) 「複合化・集約化による有効性」からの優先度

機能の複合化・集約化による相乗効果の創出が期待できるものについては、優先度が高いものとなります。

ア 「市民活動支援機能」については、「子ども・子育て支援機能」との複合化により、幅広い分野で活動する市民活動団体のノウハウや知識を活かした連携、交流などが可能となり、子ども・子育て支援等を通じた活動による市民活動団体の機能の強化など、相互に機能を高める効果が期待できること、また、現在2箇所ある市民活動センター機能を集約することで、支援体制の強化や市民活動団体間の連携の促進が期待できることから、優先度が高いものとなります。

イ 「ファミリーサポートセンター」、「認可保育所（一時預かり事業を含む）」、「病児・病後児保育」、「教育支援施設」といった「子ども・子育て支援機能」については、「市民活動支援機能」、「交流機能」との複合化により、市民活動団体のノウハウや知識を活かした子ども・子育て支援の可能性や、子ども・子育て世代が市民活動に参加する機会が生まれるなど、相互に効果を生むことから、優先度が高いものとなります。

ウ 「交流機能」については、「子ども・子育て支援機能」、「市民活動支援機能」との複合化により、様々な形で子ども・子育て世代、市民活動団体や市民の相互交流を生み出すことで、2つの機能の相乗効果を創出するための仕掛けとなることから、優先度が高いものとなります。

(5) 「市民意見」からの優先度

全体として、市が提案した「用地活用の基本方針（案）」に対して、「賛同できる」という御意見が多く、「子ども・子育て支援機能」、「市民活動支援機能」、「交流機能」という考え方に反対する御意見はほとんどなかったことから、この3つの機能を導入することとします。

(6) 導入機能（施設）の選定

ア 総合的な評価

①「喫緊の必要性」、②「立地の必然性」、③「複合化・集約化による有効性」の3つの基準と、④「市民意見」を踏まえ、優先度「高」が3つ以上のものは最終評価で「高」、優先度「高」が1～2つのものは最終評価で「中」、優先度「高」がないものは最終評価で「低」としました。【P21「導入機能（施設）の選定について」参照】

この評価によって、最終評価が「高」となった導入機能（施設）を選定しました。

なお、②「立地の必然性」において、評価が「－」のものは、現時点では当該地に立地する必然性がないものとして、最終評価を「－」としました。

イ 導入機能（施設）

- ① 認可保育所（一時預かり事業を含む）
- ② 病児・病後児保育
- ③ 教育支援施設
- ④ ファミリーサポートセンター
- ⑤ 市民活動センター
- ⑥ 広場的空間・交流スペース

導入機能（施設）の選定について

①～③の3つの基準と④の市民意見において、それぞれ優先度を評価し、導入機能（施設）を選定しました。

①～④の優先度において、優先度「高」が3つ以上のものは最終評価で「高」とし、「高」が1～2つのものは最終評価で「中」、「高」がないものは最終評価で「低」としました。

なお、他の場所で整備する方向性である導入機能（施設）等は、現時点では、当該地に立地する必然性がないものとして、最終評価を「－」としました。

導入機能（施設）候補 （関連課）	①喫緊の必要性							優先度	②立地の必然性		優先度	③複合化・集約化による有効性		優先度	④市民意見募集に寄せられた意見		優先度	最終評価	
	ア	イ					ウ		全市の課題に対応 広域的な利用	優先度		他の機能との 複合化により相互の 機能が上がるか	優先度		市民意見を心まえた 計画とできるか	順位			優先度
	実施計画 実施事業 位置づけ	H23～H25 市民意識調査 満足度	H24年9月 市民意識調査 重要性	満足度	行政課題 アンケート	その他 理由													
1 市民活動センター （地域のつながり推進課）	○	「コミュニティ活動 の活性化」 満足度 59.0%	高	「コミュニティ活動の場、 ネットワークづくり」	－	－			・市内在住、在勤者の広域的な利用 が可能 (利便性高い交通結節点大船駅至近)	高	・子ども・子育て支援機能との 複合化による相互機能の向上 ・既存の市民活動拠点の集約化による 支援体制・連携の強化	高	「市民活動」：10項目 ・NPOセンターを 望む意見 等	3	高	高			
2 短期入所施設 （障害者福祉課）	○		低	「障害者福祉の推進」	高	低			・公有地である必要はなく 必然性は低い	低		「障害者」：4項目 ・障害者の就労支援施設 を望む意見 等	5	中	中	中			
3 日中一時利用施設 （障害者福祉課）																			
4 グループホーム （障害者福祉課）																			
5 診療所 （障害者福祉課）																			
6 保健医療福祉センター ※母子保健機能 （市民健康課）																			
7 子育て支援センター （子ども相談課）	○	「健康福祉」 満足度 34.7%		「保育園・幼稚園 の充実」	高	低	H25 ○ 保育所の充実		・新園で整備する方向性	－									
8 ファミリーサポートセンター （子ども相談課）	○			「全ての子育て 家庭への支援」	低	低			・市内在住、在勤者の広域的な利用 が可能 (利便性高い交通結節点大船駅至近)	高	・市民活動支援機能、交流機能 との複合化による相互機能の向上		「子育て支援」：33項目 ・一時保育や託児室等、 一時的に子どもを預かれる 保育施設を望む意見・ 相談、交流施設 (子育て支援センター)と コーディネート施設 (ファミリーサポート等) を望む意見 ・駐車場を望む意見 等	1	高	高			
9 認可保育所 （一時預かり事業を含む） （保育課）	○			「保育園・幼稚園 の充実」	高	低	H25 ○ 保育所の充実		・市内在住、在勤者の広域的な利用 が可能 (利便性高い交通結節点大船駅至近)	高									
10 病児・病後児保育 （保育課）	○			「全ての子育て 家庭への支援」	低	低			・市内在住、在勤者の広域的な利用 が可能 (利便性高い交通結節点大船駅至近)	高									
11 子ども会館・子どもの家 （青少年課）	○			「青少年施設の整備」	低	高			・小学校の建替え等に合わせ、 小学校内に移転する方向性	－	・市民活動支援機能、交流機能 との複合化による相互機能の向上		「学童」：6項目 ・学童施設を望む意見 ・小学生の遊び場を 望む意見 等	4	中	－			
12 青少年会館 （青少年課）	○								・小学校の建替え等に合わせ、 小学校内に移転する方向性	－	・市民活動支援機能、交流機能 との複合化による相互機能の向上			4	中	－			
13 教育支援施設 （教育センター）	○	「学校教育」 満足度 44.0%		「教育内容・条件・ 施設の整備・充実」	高	高	H24 ○ いじめ・ 不登校対策	○ 用地確保 が急務	・学校以外での整備が望まれる ・全市からの利用が可能 (利便性高い交通結節点大船駅至近)	高	・市民活動支援機能との複合化 による相互機能の向上			－	－	高			
14 教育センター （教育センター）									・現在、鎌倉駅至近に施設があるため、 必然性は低い	低				－	－	中			
15 テニスコート フットサルコート （スポーツ課）	○	「スポーツ ・レクリエーション」 満足度 41.6%		「ｽﾏｰｸﾞ施設の整備と 情報提供の推進」	低	低			・敷地形状等から、必要なスペースの 確保が困難	－				－	－	－			
16 駐輪場 ※不特定多数用の駐輪機能 （交通計画課）	○	「総合交通」 満足度 54.2%	高	「安心して暮らせる 交通環境の整備」	－	－			・地域の自転車利用者の利便性向上	中				－	－	中			
17 広場的空間 交流スペース	－		－						・市内在住、在勤者の広域的な利用 が可能 (利便性高い交通結節点大船駅至近)	高	・子育て支援機能や市民活動 支援機能との複合化による 相互機能の向上	高	「交流」：22項目 ・多世代交流施設を望む声 等	2	高	高			

5 導入機能（施設）

（1）子ども・子育て支援機能

市内で最も利用者数の多いターミナル駅（交通結節点）「大船駅」の近傍という立地特性を最大限に活かし、地域にとどまらず、全市的、広域的な視点に立った子ども・子育て支援の充実を図るため、次の導入機能（施設）を整備します。

★ 認可保育所（一時預かり事業を含む）

喫緊の課題である保育所入所待機児童の解消のため、認可保育所を整備します。

この認可保育所では、通常保育を行うほか、子育て世代のニーズに寄り添った子ども・子育て支援施設とするため、すべての子育て家庭が利用可能な、一時預かり事業を実施します。

なお、子ども・子育て支援をより充実させるため、子育てに関する講習や、親子の交流や情報交換、イベントなど、多様な利用が可能な子育て交流スペースの整備を検討します。

★ 病児・病後児保育

保育所等での集団生活が難しい病気回復期の児童に対する病後児保育事業を実施します。

病児保育については、今後、鎌倉市医師会や、地域の医療機関等との連携体制の調整も含め、実施について検討することとします。

★ 教育支援施設

教育相談機能を併設した不登校の児童・生徒が通室し、学習支援や教育支援を受けられる教育支援施設を整備します。

★ ファミリーサポートセンター

育児支援が必要な人（依頼会員）と、支援する人（支援会員）のコーディネートを行うファミリーサポートセンターを整備します。

(2) 市民活動支援機能

市内で最も利用者数の多いターミナル駅（交通結節点）「大船駅」の近傍という立地特性を最大限に活かし、全市的・広域的な市民活動支援の充実を図るため、次の導入機能（施設）を整備します。

★ 市民活動センター

全市的・広域的に様々な分野で活動を行う市民活動団体の活動拠点を整備します。

(3) 交流機能

市内で最も利用者数の多いターミナル駅（交通結節点）「大船駅」の近傍という立地特性を最大限に活かし、広く市民が利用し、多世代の交流を生み出すため、次の導入機能（施設）を整備します。

★ 広場的空間

市民の憩いの場や、子どもの遊び場、市民イベント等の多様な都市活動に利用できる場として、施設屋上などに、広場的な空間を整備します。

★ 交流スペース

市民の憩いの場や交流の場として、多様な形態で利用が可能な交流スペースを整備します。

また、売店やカフェなど、利用者の利便性向上に必要な機能の導入も検討します。

6 複合化による効果

(1) 複合化による施設整備

ア 市内で最も乗降客数の多いターミナル駅（交通結節点）「大船駅」近傍という立地特性を活かし、同じコンセプトのもと、既存施設の集約化を図るとともに、地域にとどまらず、全市的・広域的な視点に立った機能を含めた複合施設を整備します。

イ 複合化に当たっては、単に場所や位置が同じであるということだけでなく、それぞれの機能（施設）が、関係性を持って相互に交流することで、相乗効果が創出されるよう施設配置や動線を計画します。

<複合化イメージ>

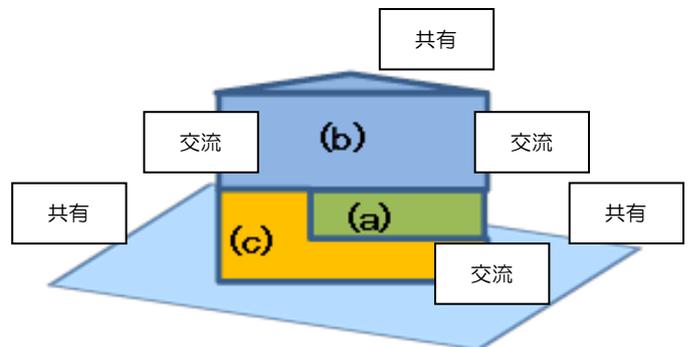
《従来》

1用地・1施設・1機能が多かった
(理由：管理・運営主体の違い、建設時の補助金の都合など)

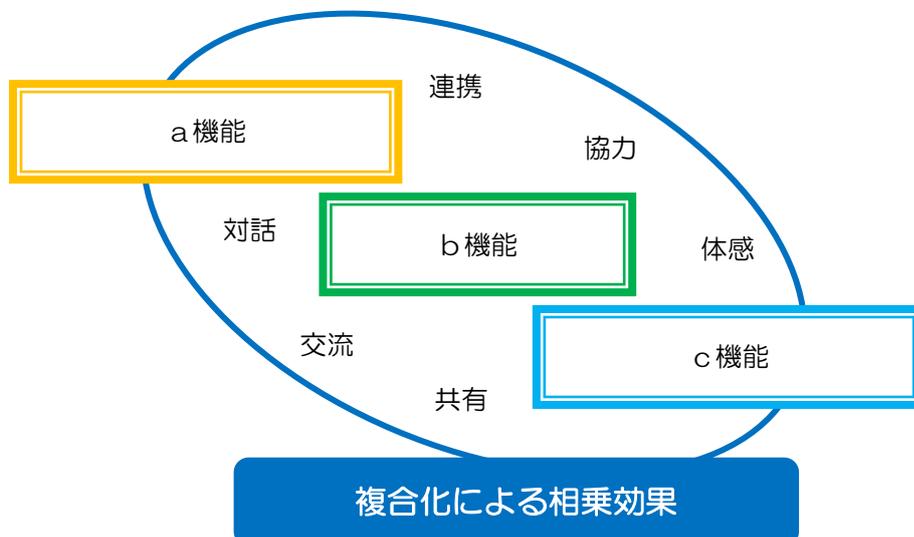


《複合化・集約化》

- 公有地の有効利用
- 公共施設の再編の考え方



<有機的な複合化>



(2) ハード面の複合化の効果

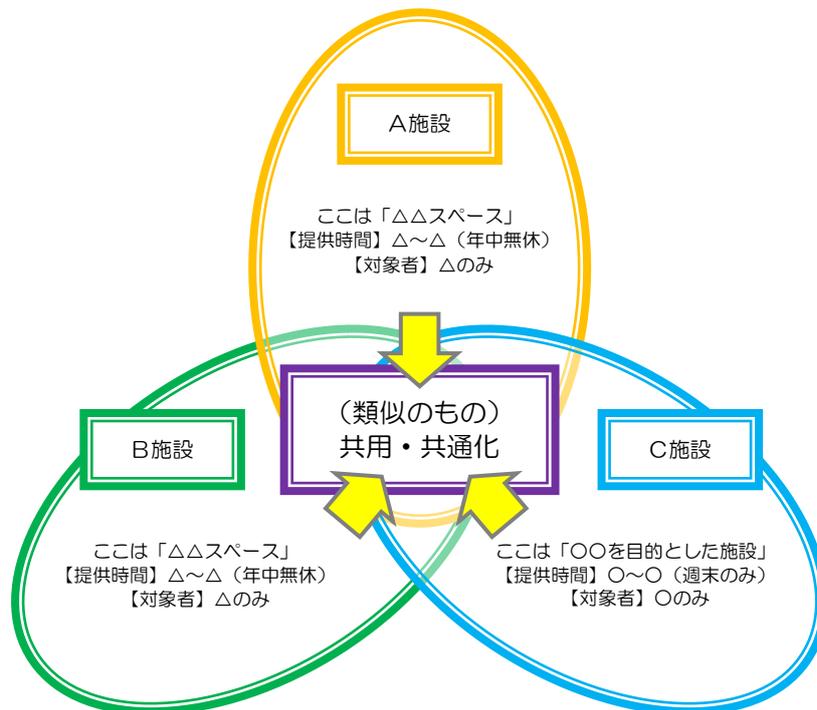
ア 利用実態に着目し、類似機能を施設相互で共有化・共通化することで、提供するサービスの量や質等を維持しながら、①施設面積（ボリューム）の削減、②建設に係るコストの削減が行えます。

イ スケールメリットが高まり、包括的な管理・運営が可能となり、方法等を見直すことで、より質の高いサービスが提供でき、市民サービスの向上が図れます。

例えば、

- ① 類似機能を、多世代、多機能、多目的に利用できる
- ② 施設を包括的に管理・運営することで利用時間が延長され、利用拡大につながる
- ③ 施設面積を削減できることで、建設や管理に係るコストを削減できる など

<ハード面の複合化の効果イメージ>



利用実態に着目し、施設を一つの目的や対象者に限定せず、多世代が、多機能、多目的に利用できる施設とする。
(対象者や内容を限定しないサービスの提供)

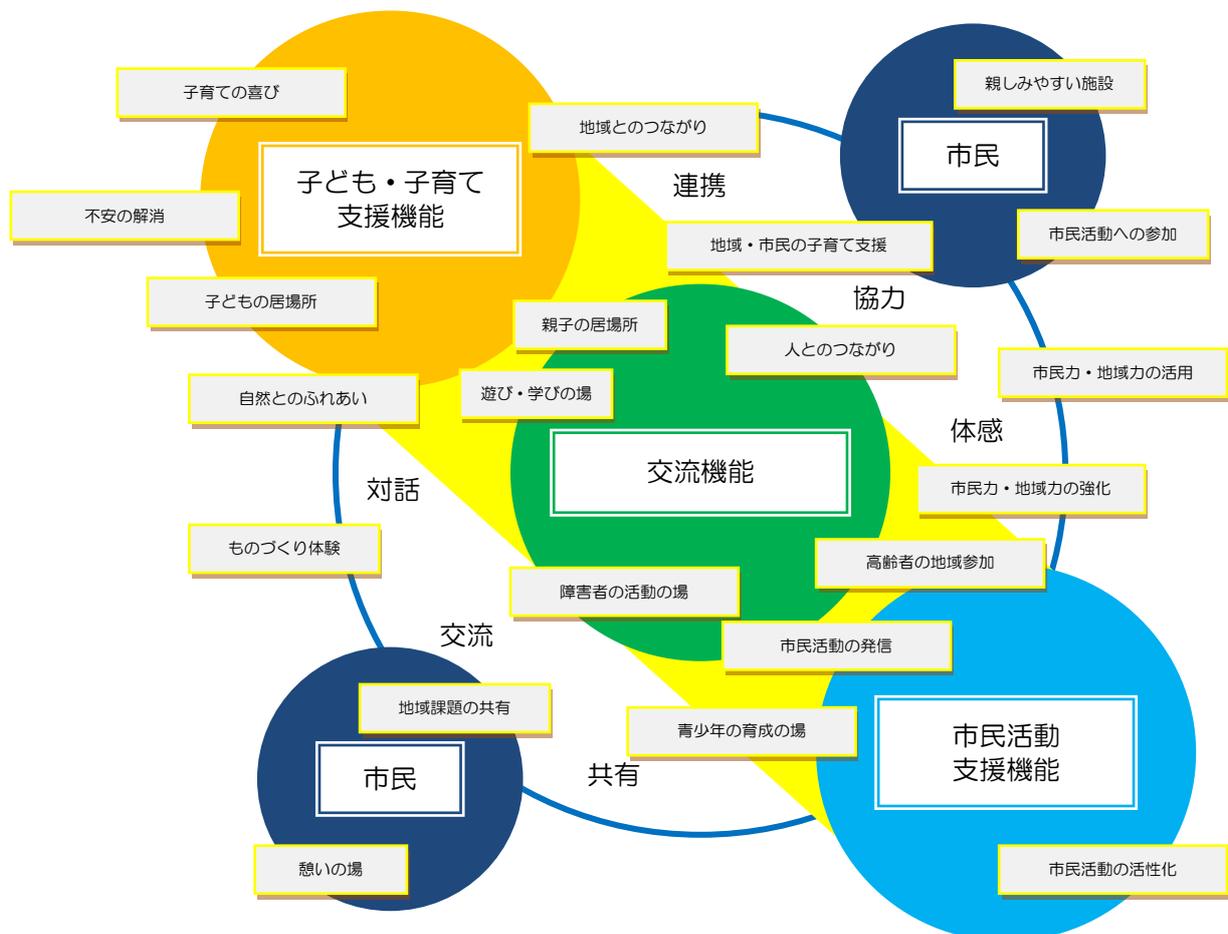
(3) ソフト面の複合化の効果

3つの機能が複合化するだけでなく、関係性を持って相互に交流することで、様々な相乗効果を生み出します。

例えば、

- ① 市民活動団体と連携し、幅広い分野の子ども・子育て関連の講習やイベント等を行うことで、子ども・子育て支援の拡充につながる
- ② 子育て支援団体との連携により、多様化するニーズに合った子ども・子育て支援を、地域住民・市民が主体的に行うことができる
- ③ 多世代の幅広い市民との交流を通じ、人とのつながり、地域とのつながりが形成され、子ども・子育て支援の輪が広がる など

<ソフト面の複合化の効果イメージ>



7 施設計画の考え方

(1) 導入機能（施設）の概要

機能	施設構成		施設内容	必要想定床面積 (㎡)			必要諸室等	現在の運用状況等	
				min	ave	max			
子ども・子育て支援機能	1	認可保育所	①通常保育	立地特性を最大限に活かし、全市的な保育所入所待機児童対策にも寄与する認可保育所	800	950	1,100	保育室(35㎡程度7室、事務室、給食調理室、職員更衣室、トイレ、倉庫、その他共用スペース	定員100名規模を想定、園庭400㎡程度、車利用有(10分程度・6~7台の需要がある) 利用時間は午前7時から午後7時まで、日・祝日は休園、一時預かり事業は通常保育の対象外の児童が対象
			②一時預かり事業						
		③子育て交流スペース	認可保育所の多目的な活動に利用 ※認可保育所が利用しない時間帯には子ども・子育て関連のイベント等で利用することも可能	150	175	200	多目的ルーム1室、その他共用スペース	「子ども・子育て関連のイベント等」とは、例えば、サテライト的な講師やアドバイザーによる子育てについての相談・情報の提供・助言の場や子育て世代の相互交流の機会を設ける等	
	2	病児・病後児保育	保護者が就労しているなどで保育所等に通っている子どもが病気にかった時、又は回復期の子どもを仕事等が休めない保護者に代って保育をするもの。	60	105	150	60㎡保育室(35㎡程度)1室、事務受付スペース、バックヤード(洗濯・調乳・シャワー・倉庫等)	定員は4名規模 (生後6カ月~小学校第3学年)、看護師が常駐(病後児保育)、車利用有 利用時間は午前7時30分~午後6時、土日・祝日は休館 ※病児保育は医師との連携が必要	
3	教育支援施設	不登校等の児童生徒を対象に、適応指導のための通室等将来の社会的自立に向けて、「心の居場所」及び「学校復帰」の支援を行うもの。 教育センターの相談機能を併設	150	175	200	教室(150㎡~200㎡)、教員室(70㎡)各1室、職員室(30㎡程度)、職員更衣室、トイレ、面談室、倉庫、その他共用スペース	定員15名規模(小学生、中学生)、 教育センターの相談機能を併設する場合は必要想定面積に加え50㎡の面積が必要 利用時間は午前8時30分~午後5時、土日・祝日は休室		
4	ファミリーサポートセンター	「育児や家事の手助けをしてほしい(依頼会員)」と「手助けをしたい人(支援会員)の登録・マッチング等を行うもの。	50	50	50	50㎡事務スペース、トイレ(共用可)、その他共用スペース	定員はない(妊娠中から小学校修了までの子どもを育てる家庭等)、車利用有 利用時間は午前9時~午後5時、日・祝日は休館		
市民活動支援機能	5	市民活動センター	市民力、地域力を活用した地域のまちづくりを推進するため、NPO団体などの活動の場、相談、交流、情報交換の場の拡充により、市民活動の支援を行うもの。	300	300	300	300㎡事務スペース、職員更衣室、印刷スペース、情報提供コーナー、フリースペース、会議研修室(大60㎡程度・小30㎡程度)、トイレ、給湯室	印刷物の搬入排出の際に車利用有、センターの利用時間午前9時~午後5時、第2・4・5の日・祝日は休館 現在は事前申請により、午後5時~午後9時までの時間外利用可	
交流機能	6	広場的空間交流スペース	幅広い市民の利用を促すとともに、子ども・子育て支援機能と市民活動支援機能を相互に繋ぎ、交流することで融合し、複合化の効果を生み出す仕掛けとなるもの。	100	200	300	広場的空間(屋外・屋上)、 100㎡交流スペース(屋内・100㎡程度)		

※ 必要想定床面積は、「用地活用の基本計画」策定時点の想定であり、床面積は確定したものではありません。

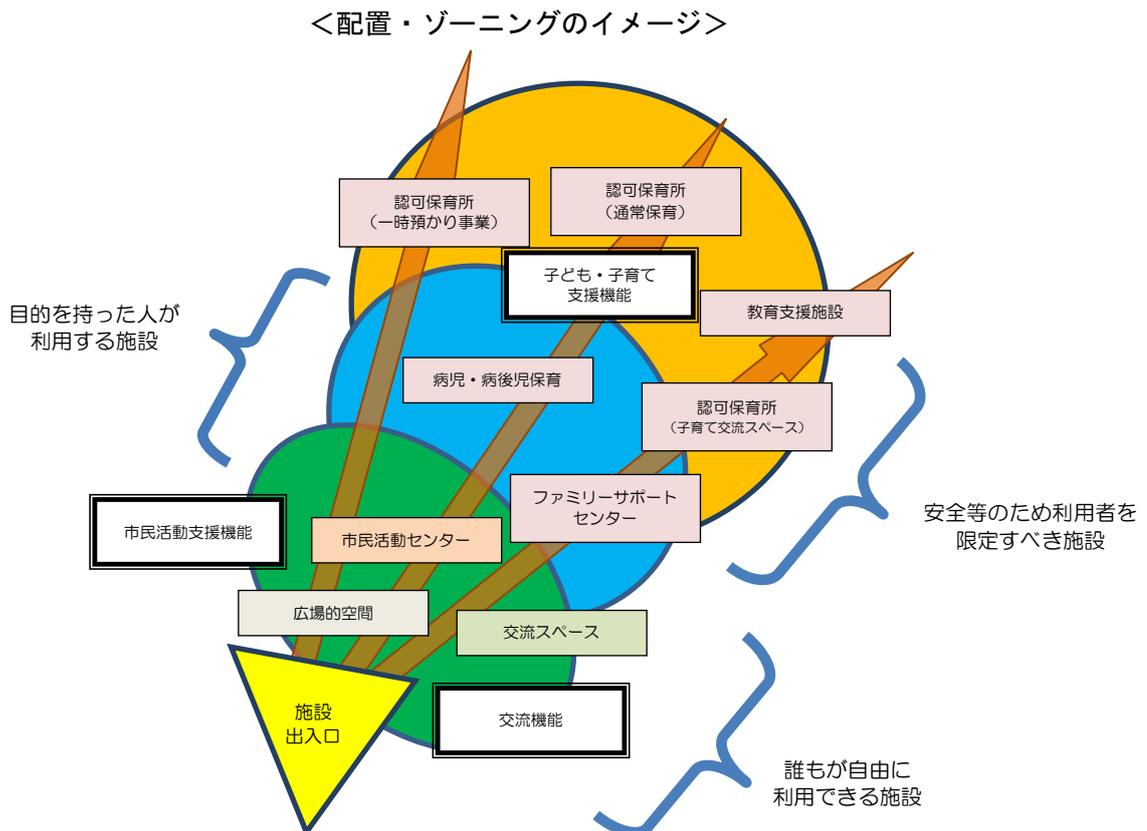
(2) 施設配置・ゾーニングの考え方

ア 施設特性による開放性（オープン・クローズ）を考慮し、利用や管理がしやすい施設の配置・ゾーニングを行います。

イ その上で、各施設の規模と内容・利用方法による施設相互の関係性を考慮し、施設の配置・ゾーニングを行います。

施設構成		施設の開放性			摘要
		誰もが利用	目的を持った人	利用者限定	
		(オープン)	←→	(クローズ)	
①認可保育所	通常保育			○	専用園庭に直接アプローチできることが必要
	一時預かり事業			○	
	子育て交流スペース		△	○	
②病児・病後児保育				○	
③教育支援施設				○	
④ファミリーサポートセンター			○		
⑤市民活動センター		○	◎		
⑥交流機能	広場的空間	○			
	交流スペース	○			

※ ◎と○は利用者の限定度合の強弱を区分、△は認可保育所で利用しない時間帯の開放を想定

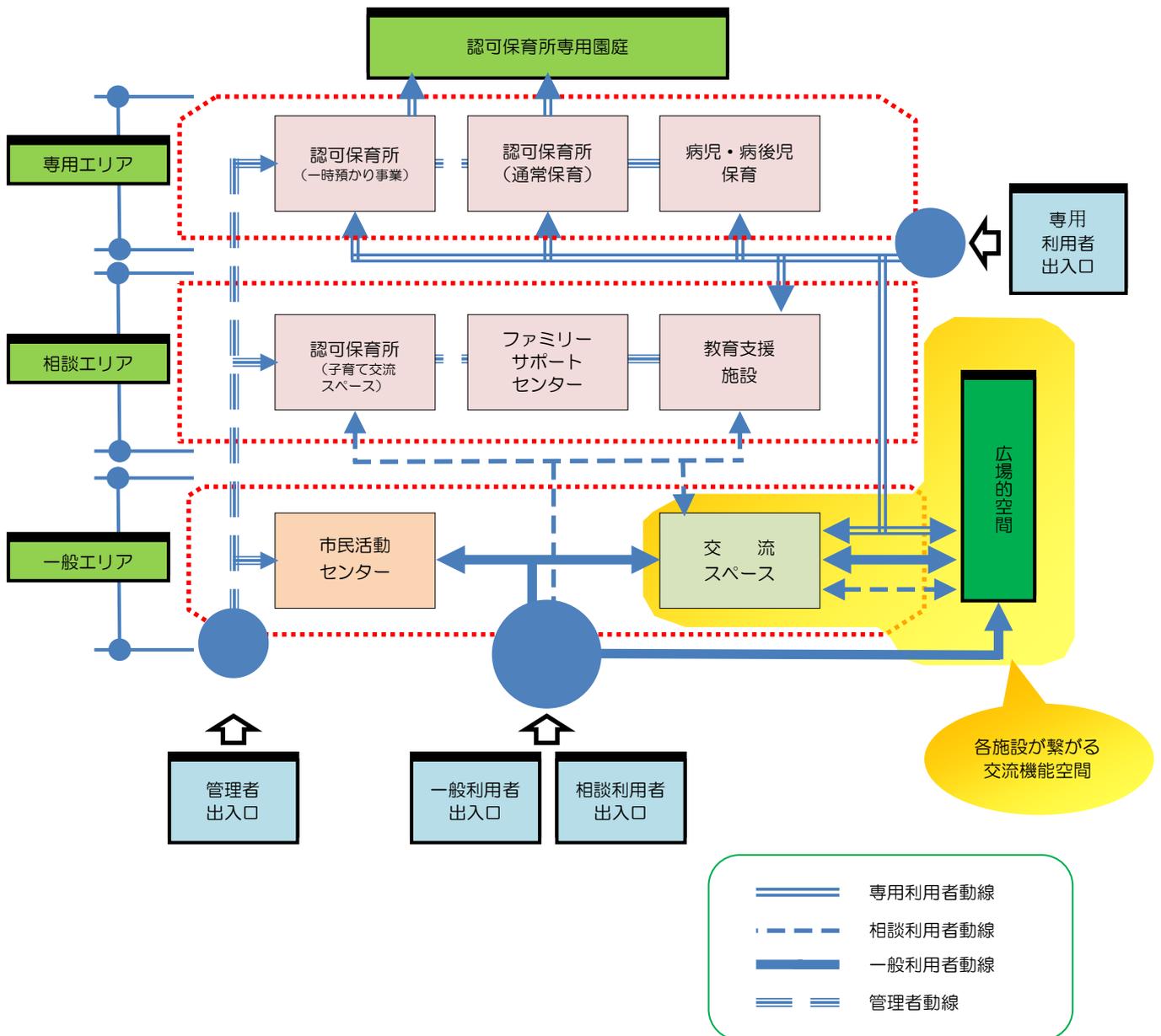


(3) 動線の考え方

ア 施設の特徴から「専用」、「相談」、「一般」の3つのエリアを区分し、それぞれの区画ごとに、利用者の安全やサービスの向上につながる利用者動線、管理者動線を設定します。

イ 施設内の回遊や、施設の内と外を結びつける仕掛けづくりを行います。

＜施設動線の考え方＞



(4) 周辺環境への配慮

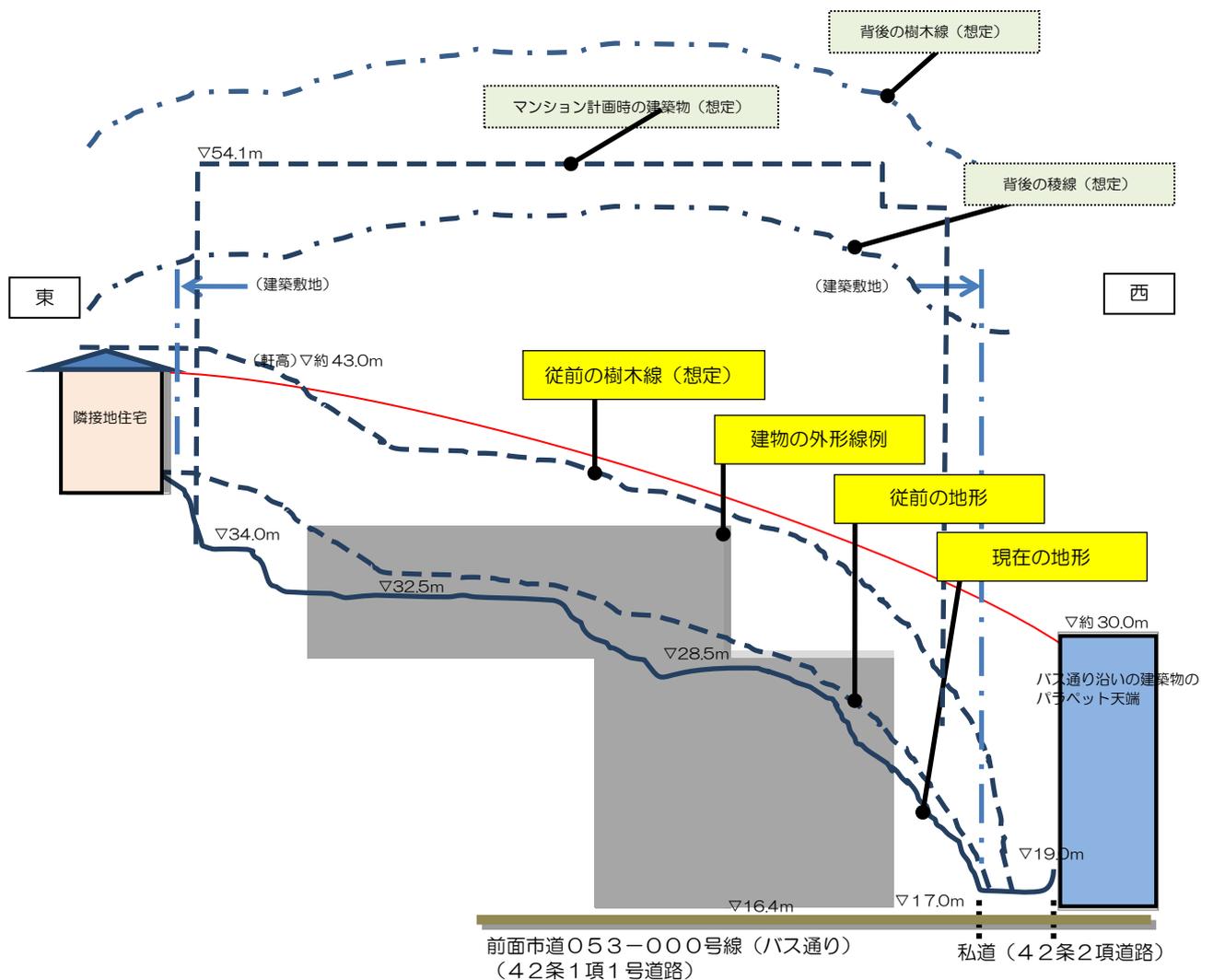
ア 過去の経緯等から、公共的施設の建設であっても、周辺環境との調和に配慮した計画とします。

イ 周辺環境との調和を図るため、次の視点に留意し、高さ、ボリューム等を定めま
す。

<計画の考え方>

- ① 隣接地の住居の高さと、前面市道（バス通り）側の建物の高さを緩やかに結んだ線の中に施設建築物が収まる高さとなるよう検討します。
- ② 従前の樹木線を想定し、その範囲内に建物が収まるよう施設ボリュームを検討します。

<周辺環境と施設建築物の関係イメージ>

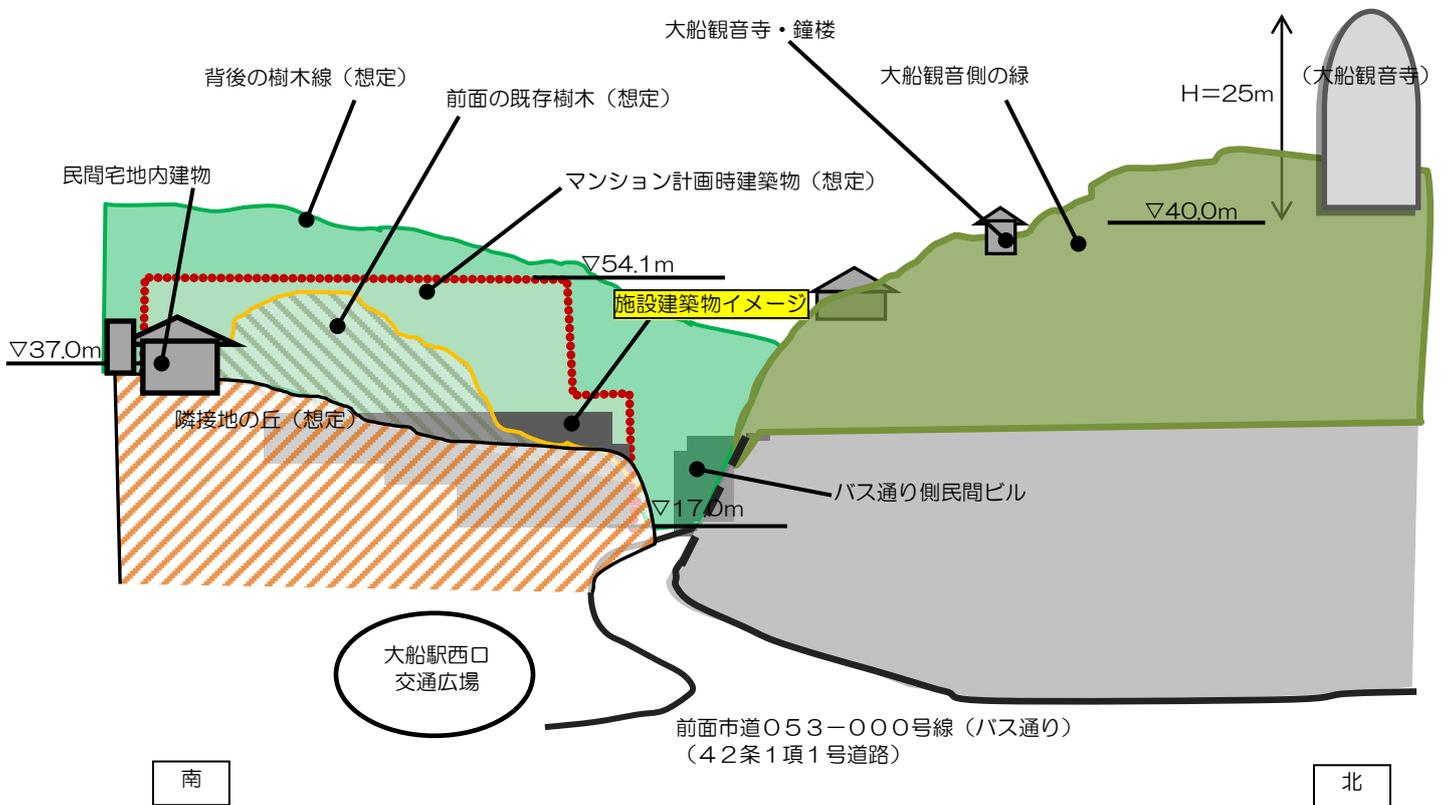


(5) 景観への配慮

ア もっとも多くの市民の目に触れる大船駅西口方面から見た景観に配慮します。

イ 駅側からは地形上、当該地は、隣接地の裏側に当たりますが、丘の上面より高い部分の施設建築物に関しては、前面の既存の緑や施設の周りに植栽に見え隠れするような高さ、ボリュームとするよう配慮します。

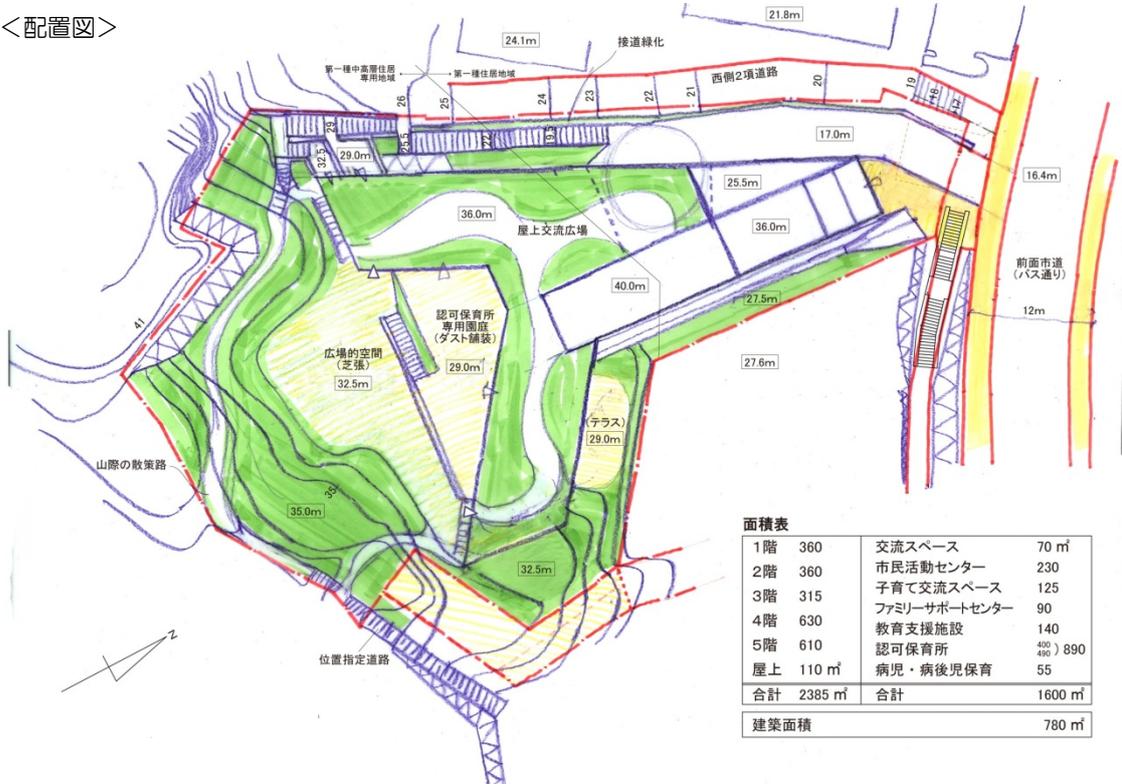
<駅側から見た景観への配慮イメージ>



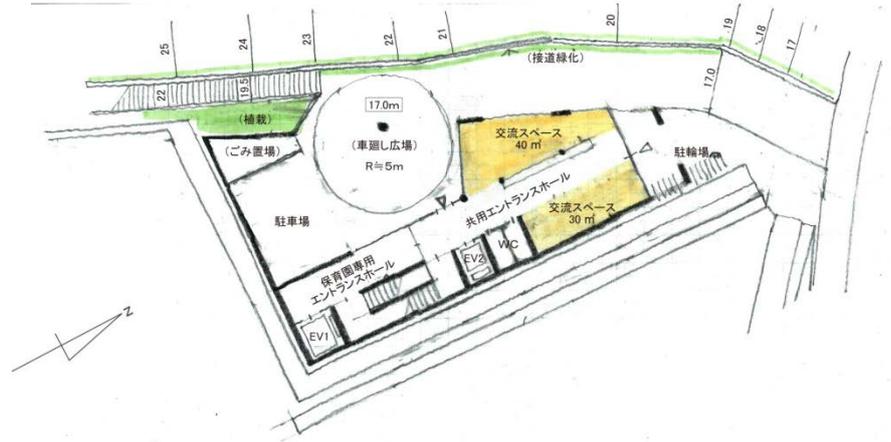
※これらの図面はイメージの一例であり、
 今後、十分な検討を要するものです。
 ※図面は全て<No scale>です。

8 全体計画イメージ

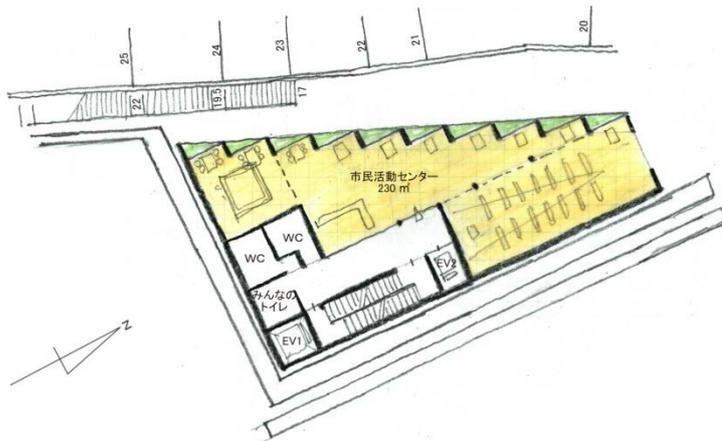
<配置図>



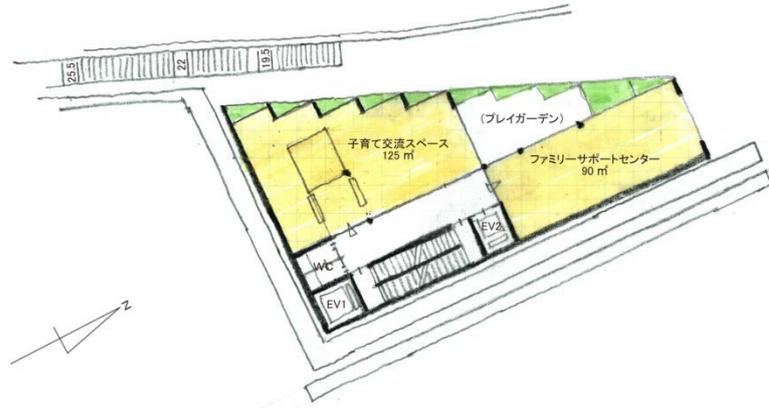
<1階平面図>



<2階平面図>



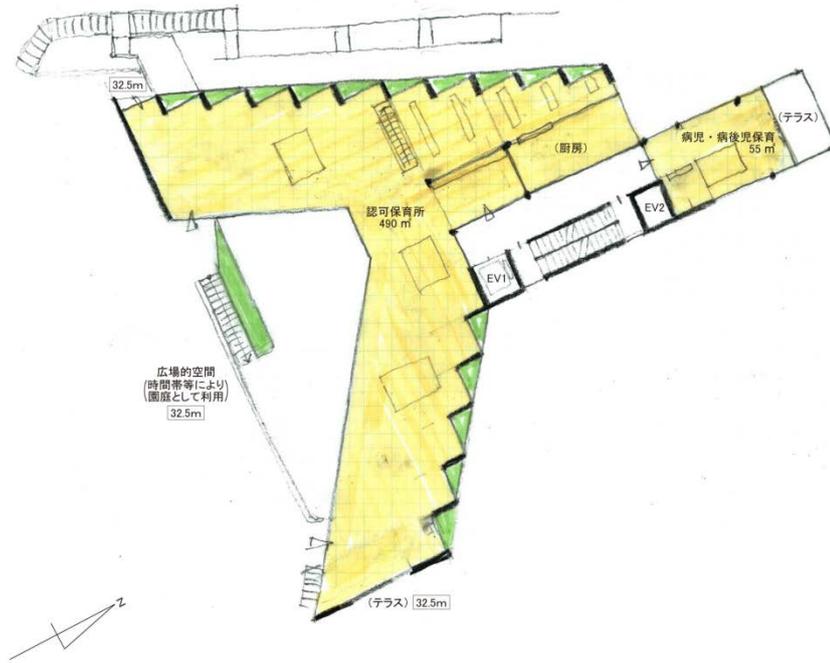
< 3階平面図 >



< 4階平面図 >



<5階平面図>



<屋上平面図>



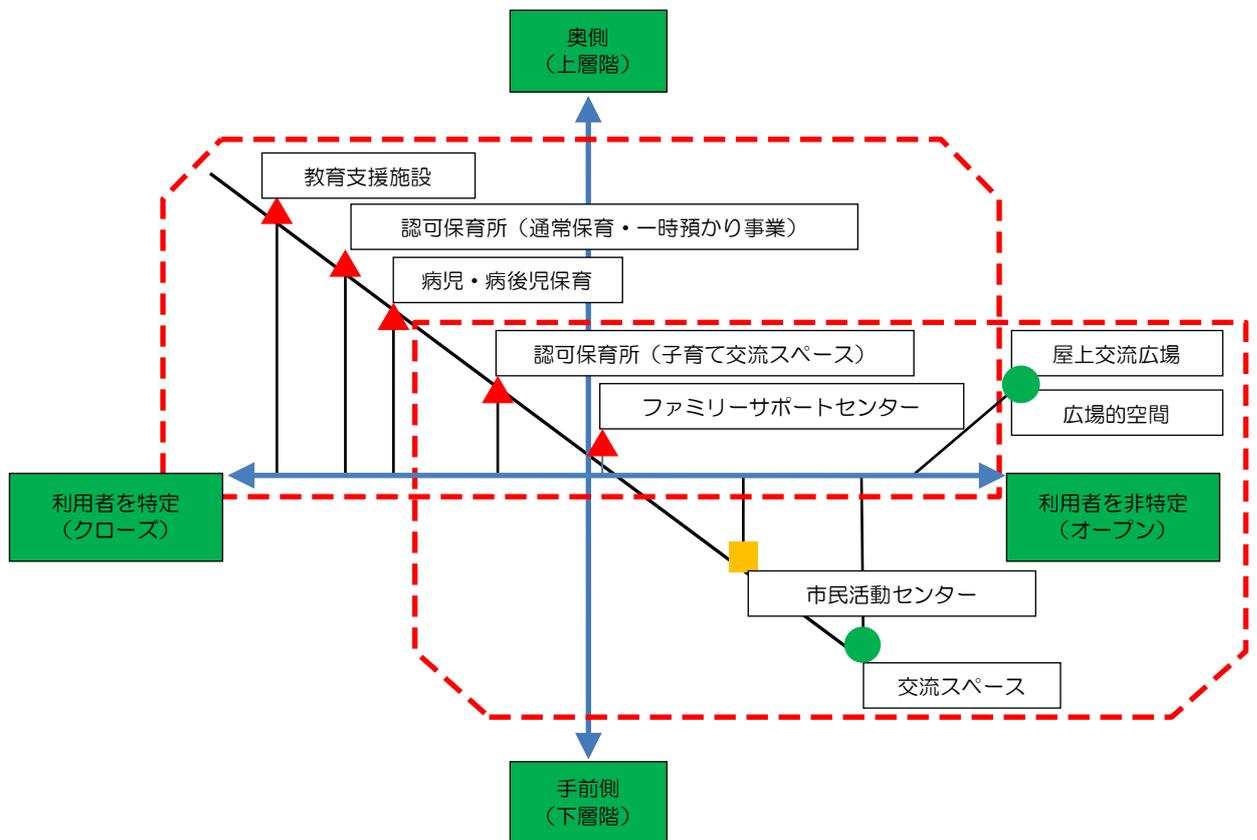
9 施設計画・設計における留意点

(1) 幅広い市民が利用できる施設の整備

<設計の考え方>

各施設の配置・ゾーニングとしては、利用者の特定度が低く、幅広い市民の利用を期待したい施設を「バス通り側・低層階」に、子どもなど利用者の安全のため入館者を特定の人に絞り込む必要性が高い施設を「奥側・上層階」に配置する考え方です。

<配置・ゾーニングイメージ>



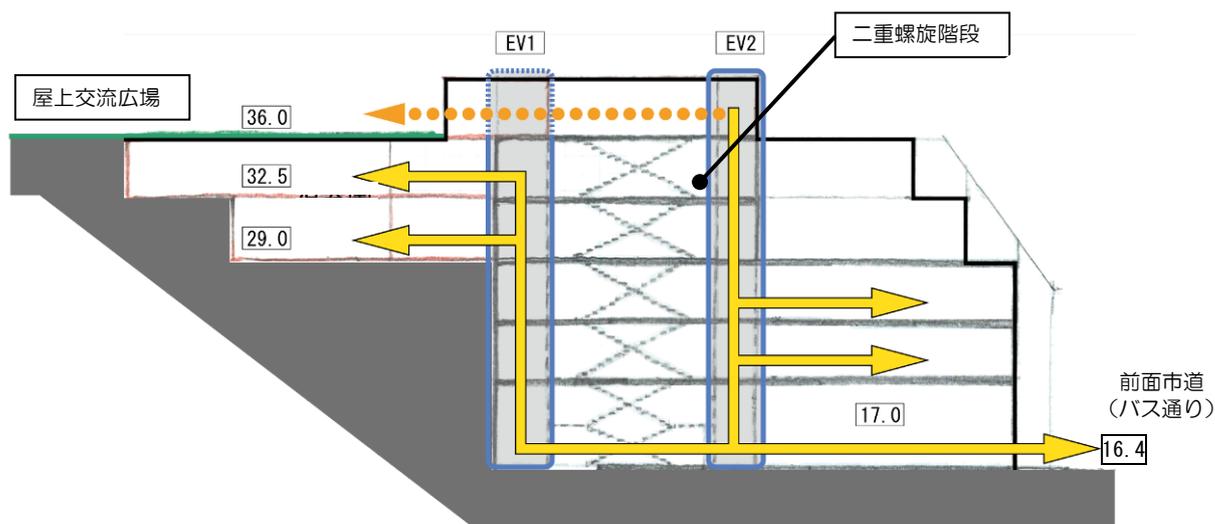
(2) 誰もが利用しやすい動線の確保

<計画の考え方>

- ア 歩行者動線と駐車場等に向かう車両動線の分離に配慮します。また、駐車場や荷捌きスペース側に、管理者用の動線を設けます。
- イ 高低差のある敷地の上下の連続性に配慮した歩行者動線を確保します。
- ウ 施設建築物内では、誰もが気軽に入れ利用しやすいエントランス、エレベーター、階段などの昇降施設を配置します。
- エ 屋上から広場的空間等に降りられる歩行者動線を計画します。
- オ 屋外から施設内を通らず、施設屋上や広場的空間等に向かえる歩行者動線を確保します。また、屋外の歩行者動線は敷地内を回遊できるように配慮します。
- カ 施設出入口に繋がる歩行者動線は、バリアフリーの基準に適合するように考慮します。また、サインや手摺などは、ユニバーサルデザインに配慮したものとします。



＜上下敷地の連続性に配慮した動線のイメージ＞



＜昇降手段の検討＞

昇降手段	バリアフリー	輸送力	管理等コスト	避難経路	採用
エレベーター (EV)	○	小	中	×	◎
エスカレーター (ESC)	△	大	大	×	
屋内階段	×	— (幅による)	小	○	◎

※ ESCは、輸送力は大きいですが、多額の維持管理コストがかかるため、当該地への導入は不適

＜設計の考え方＞

- ① 上層階に向かう2基のエレベーターのうち、1基は、子ども・子育て関連施設に向かう「限られた人が利用するもの」とするとともに、地形的な制約を考慮し、大きな荷物の運搬や緊急時の対応が円滑にできるよう、大型のエレベーターとします。(EV1)
- ② もう一方のエレベーターは「誰もが利用できるもの」とし、最上階及び屋上広場まで至る中型のエレベーターとします。(EV2)
- ③ いずれのエレベーターも、救急対応用のストレッチャーの使用が可能な大きさ等とします。
- ④ 施設建築物1層部から最上階に向かう屋内階段は「2重螺旋」とし、緊急時・避難時の対応を円滑に行えるとともに、間仕切り等で「限られた人が利用するもの」と、「誰もが利用できるもの」の2つを区分し設置します。
- ⑤ これらの階段は2方向避難にも対応するものします。
- ⑥ 昇降施設は、緊急時・避難・消防活動時にはどちらの階段等も利用できる形とします。
- ⑦ 施設建築物5層部屋上から広場の空間にアプローチする階段・スロープ等を設置します。
- ⑧ 施設建築物の西側に上段の広場の空間等に直接アプローチでき、4層・5層の施設からの避難動線として利用できる屋外階段(幅1.5m程度)を設置します。
なお、この動線は施設の開館時間以外も利用できるよう検討します。
- ⑨ 敷地周辺には、私道(建築基準法の道路)がありますが、建築敷地から私道への動線の接続に関しては、今後、関係者と協議するものとしてします。

(3) 利用者の安全等への配慮

<計画の考え方>

- ア 利用者の安全確保等のため、利用者の限定度に応じ、誰もが利用できる施設と、入館者を限定すべき施設の動線を区分して配置します。
- イ 入館者のコントロールは、施設ごとに各出入口で行うことが基本ですが、一次的に施設建築物の入口でエリアを区分して利用できるようにします。
- ウ また、広場的空間等から、認可保育所専用の庭に自由に入れないような対応を施します。

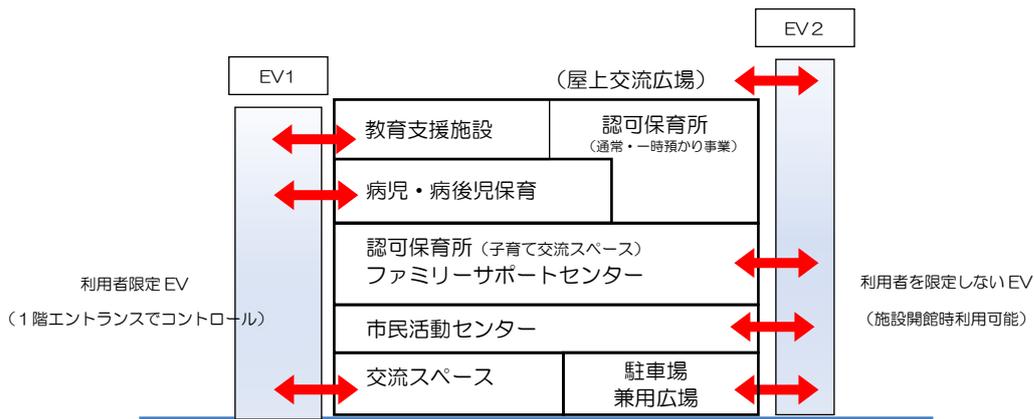
施設構成		配置イメージ	利用者の限定度
①認可保育所	通常保育	施設4・5層部	○
	一時預かり事業	施設4・5層部	○
	子育て交流スペース	施設3層部	○(△)
②病児・病後児保育		施設4層部	○
③教育支援施設		施設5層部	○
④ファミリーサポートセンター		施設3層部	
⑤市民活動センター		施設2層部	
⑥交流機能	交流スペース	施設1層部	
	駐車場(広場)	屋外1層部	
	広場的空間	屋外・上段	
	屋上広場	屋上	
	緑地・散策路等	屋外・上段山際	

<設計の考え方>

- ① 子ども・子育て支援施設エリアとそれ以外のエリアの境には遮蔽壁などバリアを設置し、また、エレベーターもエリアごとに、「利用者を限定できるもの(EV1)」と「誰もが利用できるもの(EV2)」の2基を設置します。
- ② 上段の広場的空間と認可保育所の専用園庭の部分の間には、時間帯や曜日等により、出入りをコントロールできる可動式の門扉等の配置を検討します。

※ ○は利用者が限定されるもの

<利用者の違いによるエレベーターの使い分けのイメージ>



(4) 駐車場等の設置の考え方

<利用者のニーズ>

ア 駐車場については、市内で最も乗降客数の多いターミナル駅（交通結節点）「大船駅」の近傍という立地特性から、鉄道、バス等の公共交通と、徒歩での来館が基本となると考えますが、子ども・子育て支援施設への来館者は、小さな子ども連れが多く、沢山の手荷物を持つ方も多いこと等から、車利用も少なくありません。

イ 「用地活用の基本方針（案）」に対する市民意見の中でも、小さな子供連れであること、子ども・子育て支援施設の利用者は荷物が多いため、駐車場の整備の意見・要望が多く寄せられています。

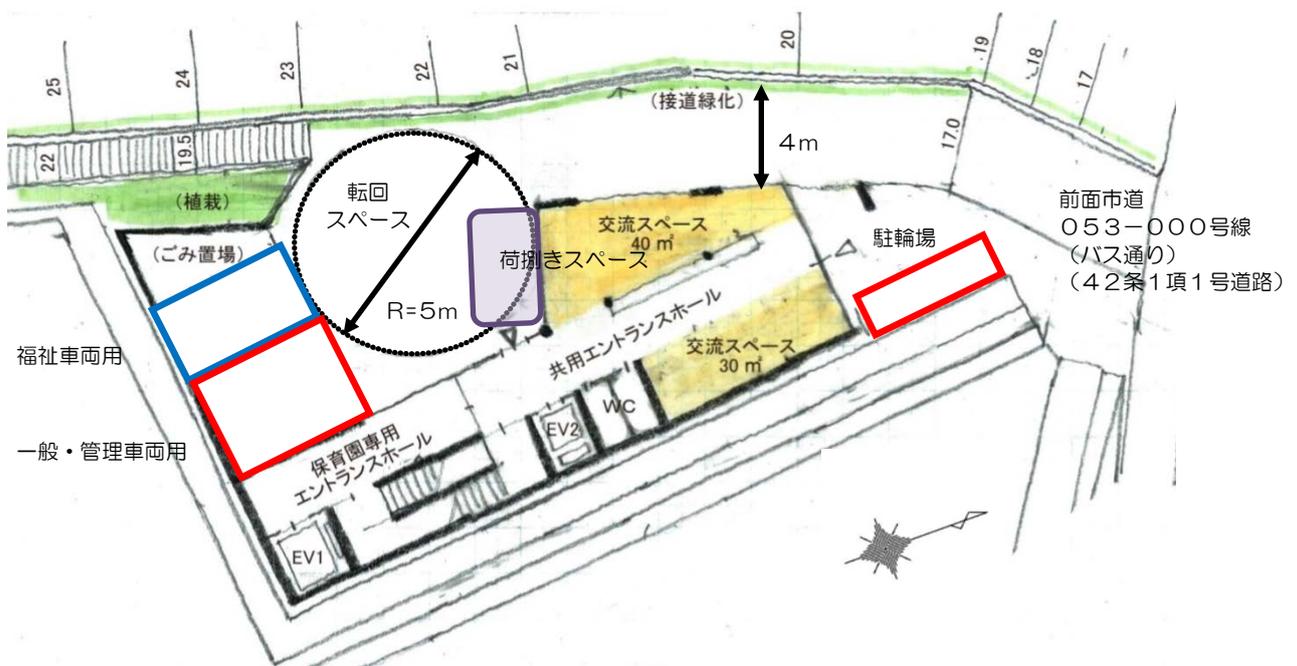
<計画の考え方>

敷地条件等から、間口の幅や平面的な空間が限られる建築敷地内に多くの駐車場を設置することは難しい状況であることから、駐車場は利用を想定しながら管理車両を中心に必要な台数を確保することとします。

<設計の考え方>

- ① 各施設への資機材の納品や、認可保育所への給食用食材等の配送車両など、施設管理に関する利用が見込まれることから、荷捌き専用の駐車スペースを確保します。また、法令に基づく福祉車両用駐車スペースを確保します。（荷捌き用駐車スペース1台、福祉車両用駐車スペース1台）
- ② 施設管理者及び施設利用者用の駐車場としては、利用を想定したうえで、必要な台数の確保に努めます。
- ③ その他、利用を想定した上で、自転車等の駐車スペースを確保します。
- ④ また、施設の性格上、ベビーカー置場の確保を検討します。

<敷地内での駐車場の確保イメージ>

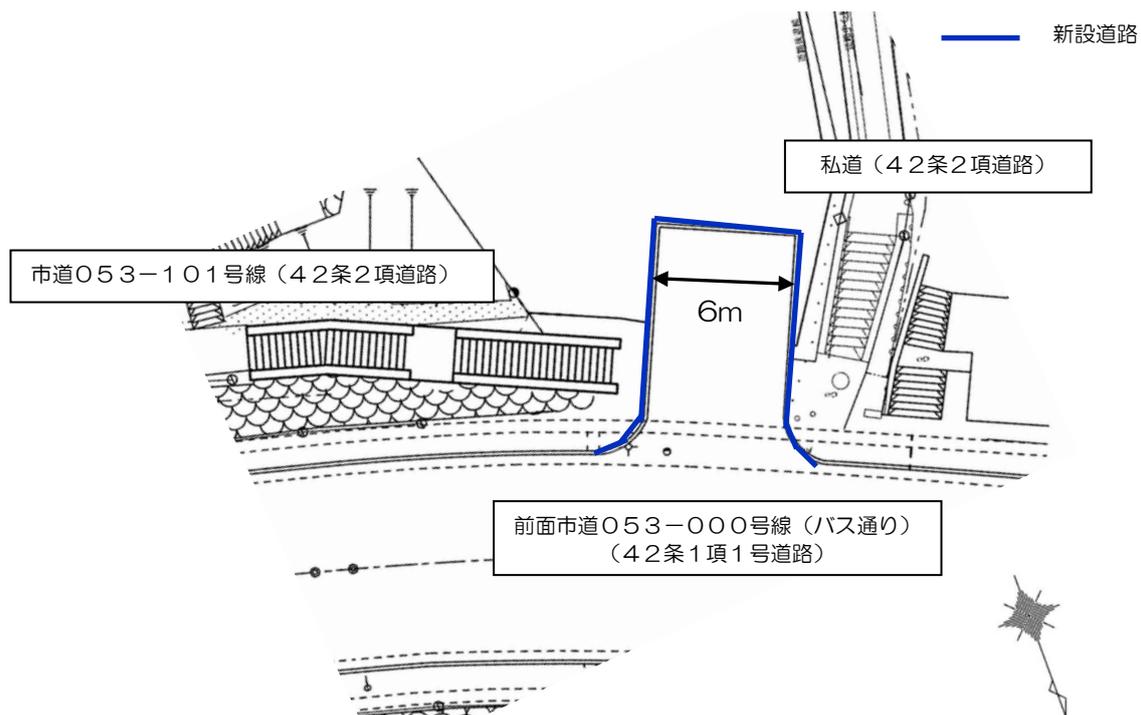


(5) 接道の考え方

<計画の考え方>

- ア 鎌倉市岡本二丁目260番2の市有地は、市道053-101号線の階段復旧後は、建築基準法第42条第2項道路（以下「2項道路」という。）となる部分を除き、施設建築物の敷地等に組込むこととします。
- イ 施設建築物の建設に当たっては、都市計画法の開発許可手続の中で、法令上必要な幅員（6.0m）の道路を新設し、前面市道053-000号線（バス通り）に直接、接続することとします。
- ウ 復旧する市道階段については、従来の機能をできる限り確保します。

<接道・間口確保・階段の位置のイメージ>



<設計の考え方>

- ① 前面市道（バス通り）は、やや下り坂の右カーブであることから、見通しの確保には十分留意するとともに、市道053-101号線の階段や、西側2項道路からの歩行者の安全確保に配慮します。
- ② 新設道路と前面市道（バス通り）の歩道が交差する部分では、隅切りの確保や横断歩道等を設置し、また本線との接続部に車両が飛び出さないよう緩勾配区間を設け、本線の歩行者の安全な横断に配慮します。

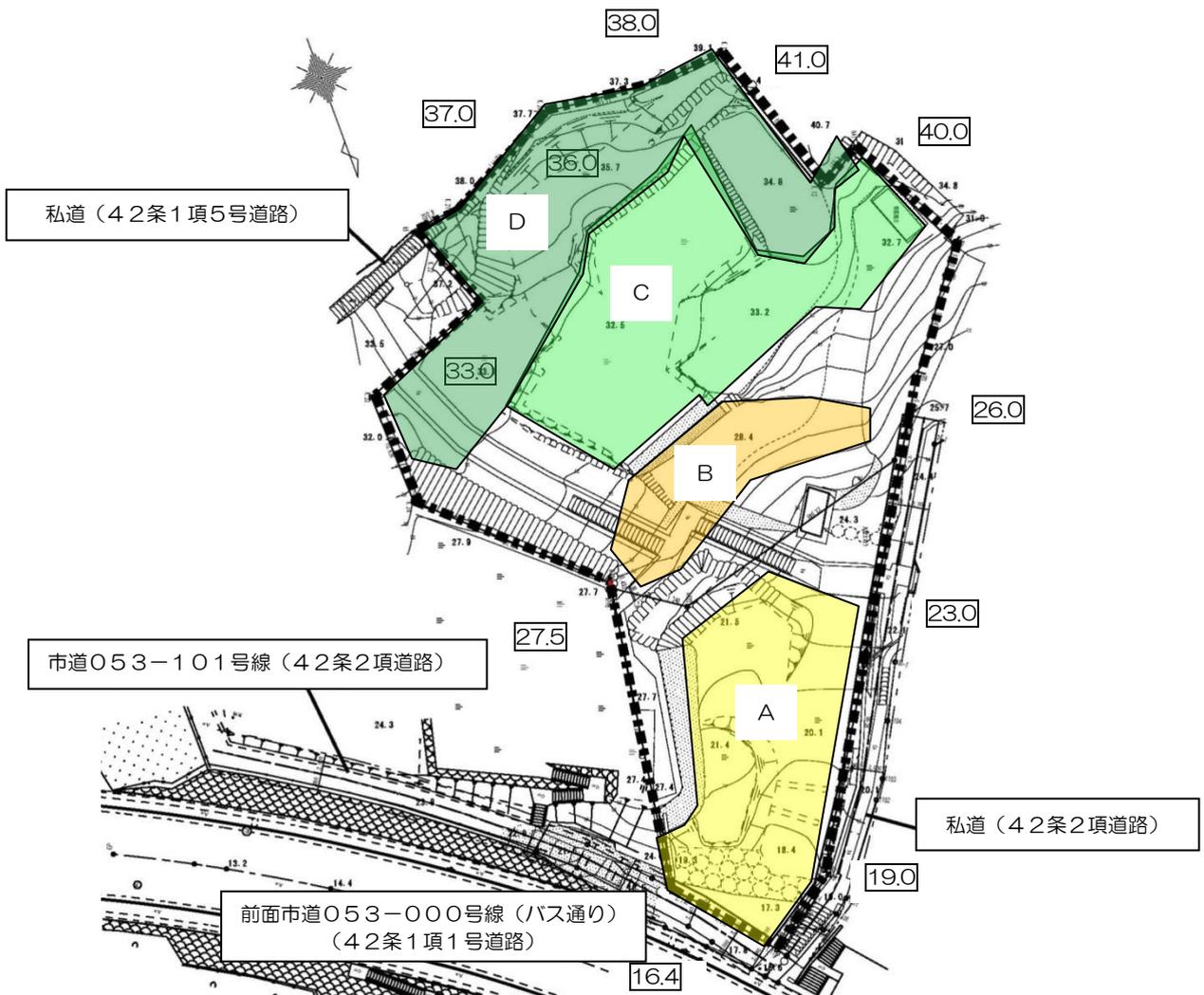
(6) 現在の地形を活用した施設整備

<現在の概況>

従前のマンション開発工事により、元々の地形が切り崩され、現地は階段状に造成されたままの状態となっています。その概況は次のとおりです。

- A段 …前面市道（バス通り）側から地盤高約17.0メートルから22.0メートルのやや傾斜のある土地。
- B段 …地盤高約28.5メートルの土地。
- C段 …地盤高約32.5メートルの土地
- D段 …地盤高約33.0メートルから36.0メートルの土地のやや起伏がある土地

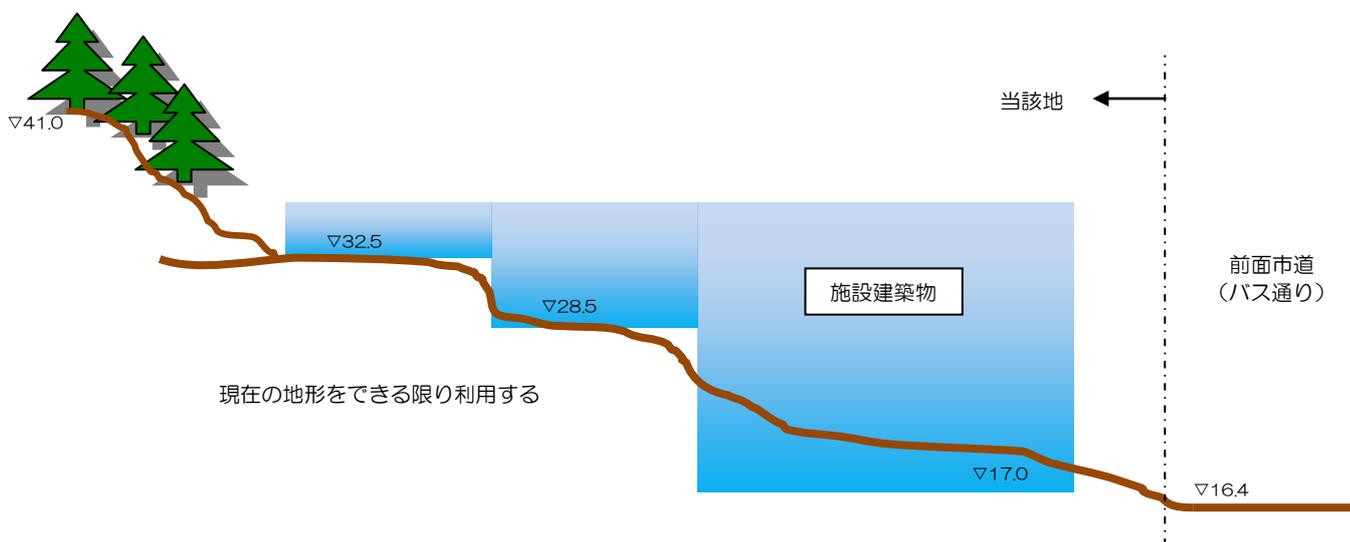
<現在の概況>



<計画の考え方>

- ア 現在の階段状の地形をできる限り活かしながら、法令の基準に基づき、擁壁や施設建築物等でがけ面を保護します。
- イ 景観等への配慮から、主な建築物は下段の前面市道（バス通り）側を中心に配置します。
- ウ 上段の敷地では、現在の地形をできる限り利用して、施設建築物を配置します。

<現在の地形の活用イメージ>



<設計の考え方>

- ① 下段の敷地の計画地盤高は、前面市道（バス通り）の地盤高や敷地内の車路勾配との関係から、17.0メートルと設定しています。
- ② 高さ17.0メートルの地盤をベースに根切りを行い、施設建築物を上段の地盤に向けて、はめ込むように配置し、従前のマンション計画で切り崩されたがけ面を安全に保護します。
- ③ 上段の敷地では高さ32.5メートルの現況地盤を中心に、手前側に施設建築物を、奥側に向かって認可保育所の専用庭や広場的空間を配置します。
- ④ こうすることで、地形の改変を可能な限り抑制し、景観面の影響を軽減した計画とします。

(7) がけ面の安全対策の考え方

<現在の概況>

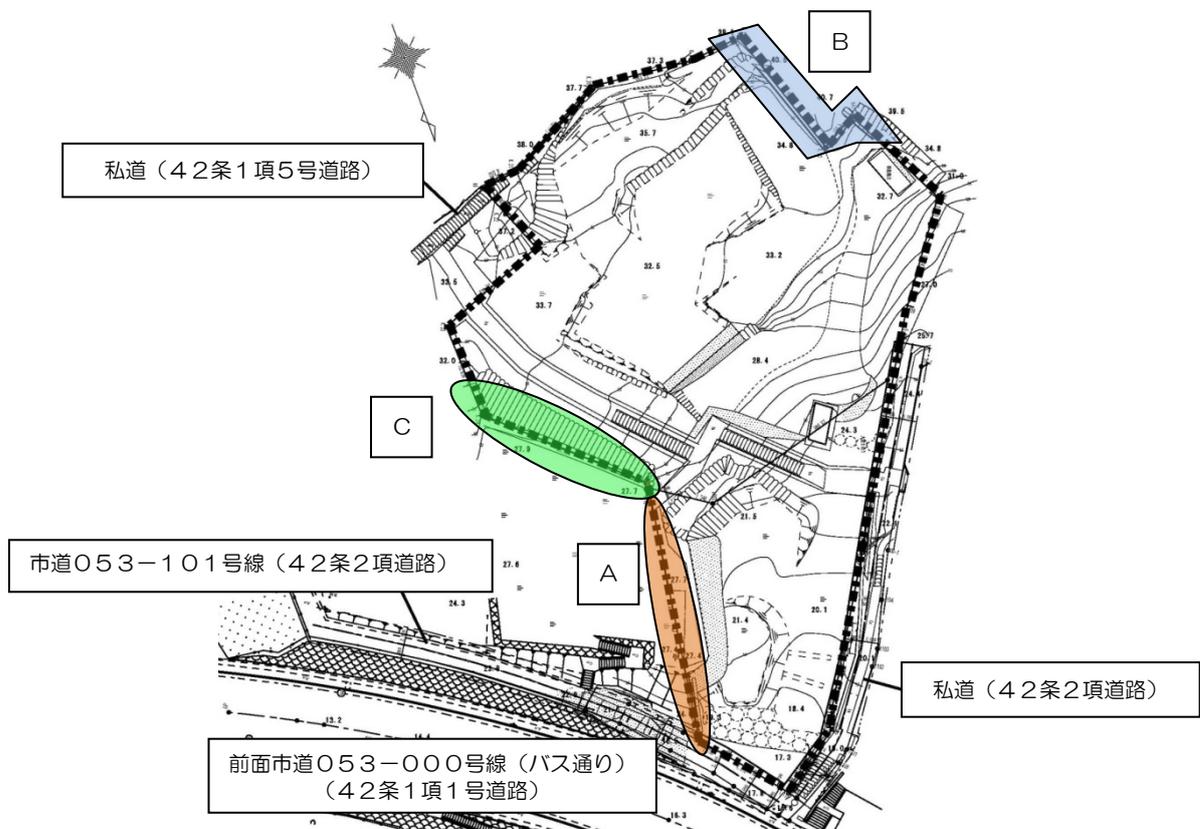
当該地には、従前のマンション開発工事により、切り崩されたがけ面が存在します。その概況は次のとおりです。

Aの部分…前面市道（バス通り）側から東側隣接地境に沿って、高低差7メートルから10メートルのがけ面がある。手前幅6メートル程度の区間に、直立したのがけ面が仮設工で保護されている。また、下段奥には前面市道（バス通り）とほぼ並行する形で高低差5メートルから7メートルのがけ面がある。

Bの部分…高低差5メートルから7メートルのがけ面が南側隣接地境界付近にある。

Cの部分…東側隣接地の南側に高低差5メートル程度の以前からあったがけ面がある。

<高低差が5メートル以上の主ながけ面>



<計画の考え方>

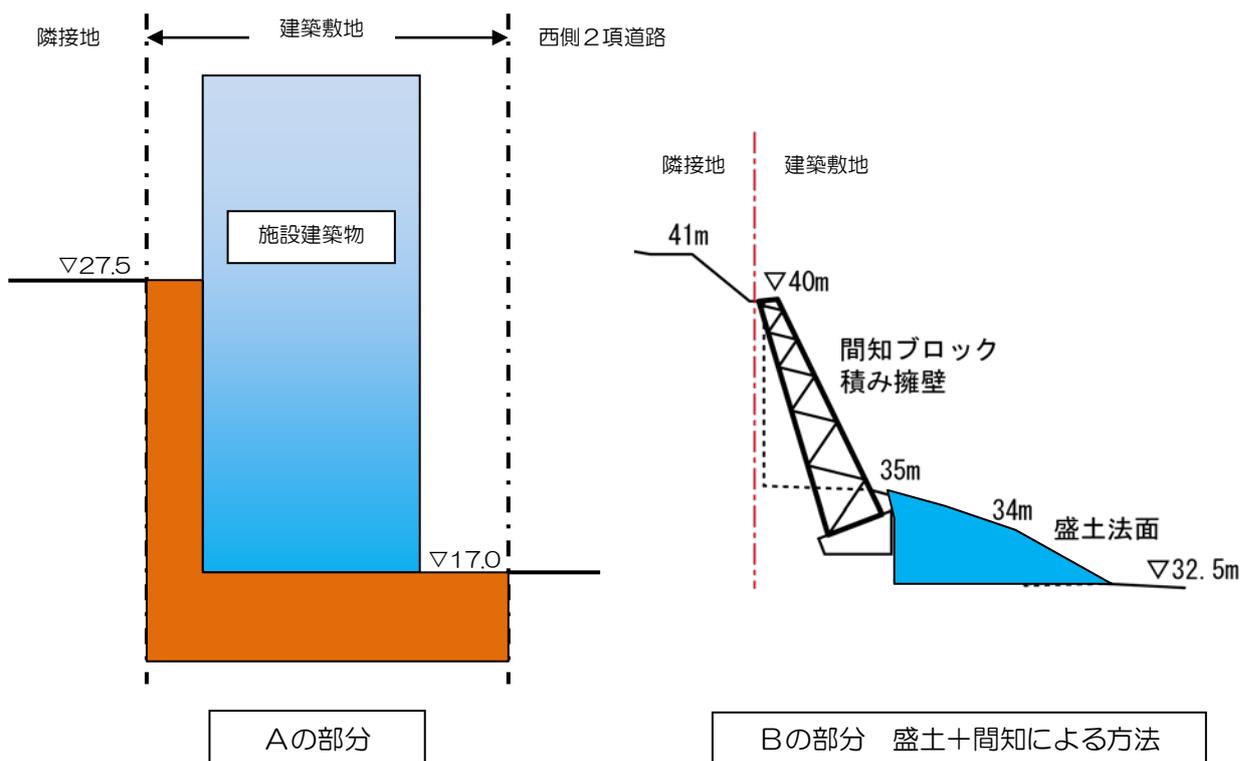
計画敷地内では、次のような考え方で恒久的な安全対策を施します。

- Aの部分 …がけ面の高さが7メートルから10メートルあり、施設建築物と一体となった擁壁等で安全対策を施します。
- Bの部分 …がけ面の高さが5メートル以上あり、盛土法面と間知ブロック積み擁壁との組み合わせ等で安全対策を施します。
- Cの部分 …この部分(以前からあったがけ面)については、現状安定した状態であり、建築物の計画に合わせ、必要に応じて対処します。

<設計の考え方>

- ① Aの部分 …施設建築物と一体の高さ約10メートルの逆L型擁壁(工作物)でがけ面を抑えます。(今後、構造上の詳細な検討を行う必要があります。)
- ② Bの部分 …高さ約1から2メートルの盛土上に高さ5メートルの間知ブロック積み擁壁を築造します。
法面整形による方法も想定できるため、隣接地権者と協議していきます。
- ③ Cの部分 …施設建築物の計画に合わせて、高さ3メートル程度切土し安全勾配の法面とします。なお、その上部に低層の施設建築物を配置します。

<施設建築物と一体となった擁壁等のイメージ>



(8) アクセスのしやすさへの配慮

① 前面市道（バス通り）の歩道動線の整備

<現在の状況>

大船駅西口交通広場沿いでは、現在、幅員2.5メートルの歩道空間が確保されており、当該地前面にも、幅員約1.5メートルの歩道が確保されています。

<計画の考え方>

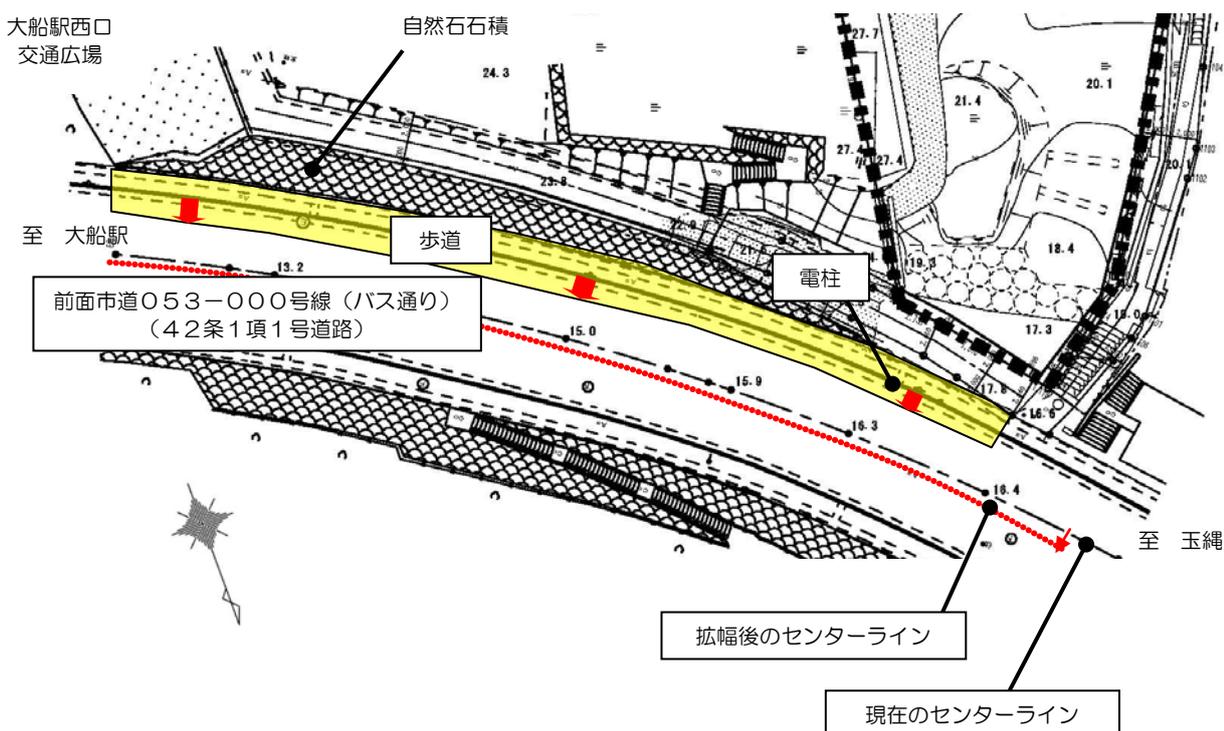
ア 市道053-000号線（バス通り）は、幅員が12メートルあり、車道幅員が十分に確保されていることから、車道幅を狭めて歩道を拡幅することが可能です。

このことから、施設整備後の歩行者の増加等にも対応し、より快適な歩行空間とするため、駅方面から当該地までの区間の歩道を拡幅します。

イ 歩道拡幅に当たっては、既存歩道との連続性に配慮するとともに、歩道内にある電柱の移設等を検討し、歩行空間の機能向上に努めます。

ウ 市道053-000号線（バス通り）沿道にある既存の自然石の石積については、専門家の調査により、現状は安定していることを確認しており、引き続き、適切な管理に努めます。

<駅方面からの歩道拡幅のイメージ>



② 市道階段の復旧

<現在の状況>

市道053-101号線の階段については、当時の開発業者による道路法に基づく「道路に関する工事の承認」工事により取り壊されたままとなっており、近隣住民から早期復旧の要望を受けています。

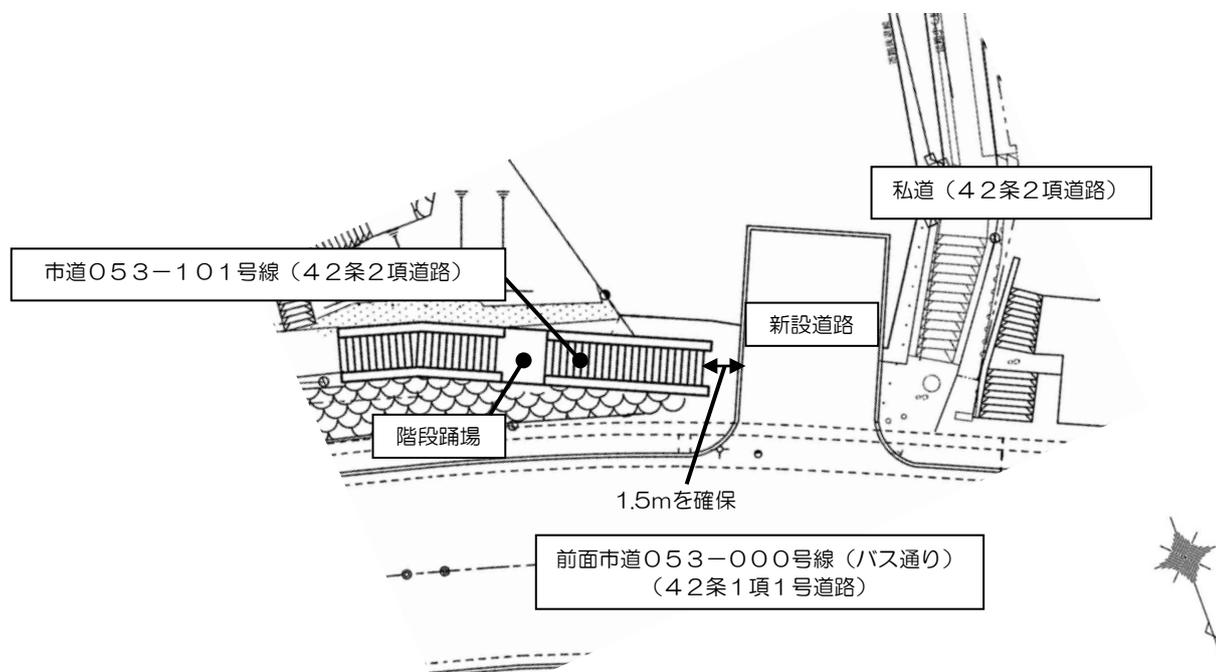
住民要望に沿って早期に課題解決を図るため、市が主体的に階段復旧を行うこととし、平成23年10月に「道路に関する工事の承認」等の一連の処分を取消しましたが、復旧には至らず、約9年間、取り壊されたまま通行できない状況が続いてきました。

<階段復旧の考え方>

ア 市道階段の復旧については積年の課題であり、できる限り早く具体化に向けた検討を行います。

イ 階段は、法令上、必要となる間口（6m）を開け、階段利用者のための空間（1.5m）を確保した位置に復旧します。

<市道階段の復旧位置のイメージ>



<設計の考え方>

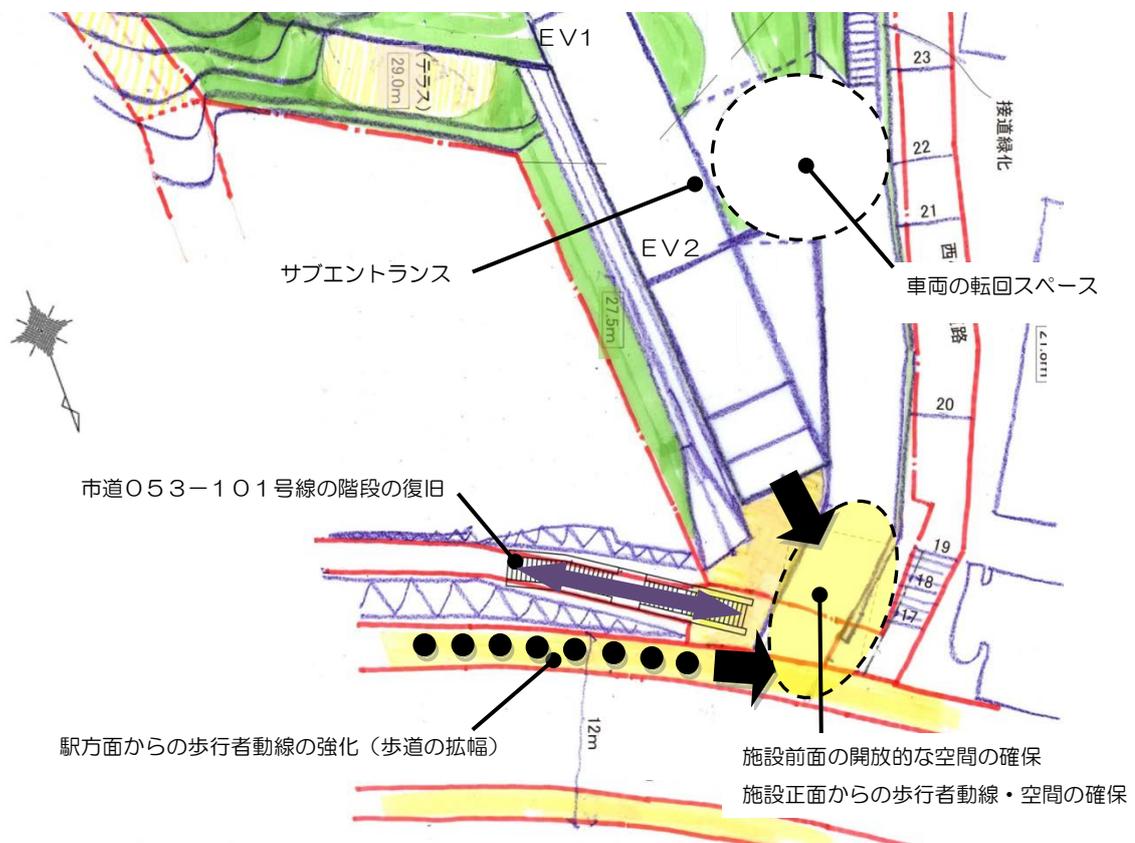
- ① 復旧する階段と新設する道路の間には、階段利用者のための空間（1.5m）を確保します。
- ② 階段の寸法については、踊場を2,080ミリメートル確保したうえで、踏面300ミリメートル、蹴上135ミリメートルと設定しました。
- ③ 復旧する階段の構造、線形、幅員については、具体化に向けた検討を行う中で近隣住民、関係者等と協議を行いながら決定することとします。

③ 開放的な前面空間の確保

<計画の考え方>

- ア 駅方面からの歩行者、市道階段の利用者、施設利用者の安全で快適な歩行動線を確保するため、施設前面に開放的な空間を整備します。
- イ 幅広く市民に利用される施設とするため、施設正面では誰もが気軽に入りやすく、親しみやすい形となるように計画します。

<開放的な前面空間の確保イメージ>



<設計の考え方>

- ① 元々、当該地は間口が狭く、復旧する階段の位置など物理的な制約もありますが、できる限り施設のエントランスに至る空間を広く確保するように努めます。
- ② 車両が通行する部分については、車両の飛び出しを防止するため、前面市道（バス通り）との交差部の前に、緩勾配区間を設けるとともに、スピード抑制のため、ハンプ等の設置についても検討します。
- ③ メインエントランス前の歩行者空間には、ツリーサークル等を設置し、また西側2項道路側の擁壁下にも植栽帯を配置するなど、全体として、樹木の裏側に建築物、構造物等が見え隠れするような配慮を検討します。
- ④ 前面市道（バス通り）側では、施設建築物の壁面を階段状に徐々に後退させることなどにより、歩行者への圧迫感を軽減し、より開放的な空間となるよう検討します。

(9) 広場的空間等の整備

<計画の考え方>

敷地上段では、現在の地形をできる限り利用して施設建築物を配置するとともに、認可保育所の専用庭や、市民が憩い、活動できる広場的空間等を整備します。

敷地下段では、駐車場と転回スペースを広場として多目的に利用ができるよう整備します。

<設計の考え方>

広場的空間等は、使い方を想定し、次のような計画を行うこととします。

- ① **A**…広場的空間（約300㎡）
 - ・ 時間や曜日を区切って、認可保育所の専用庭として利用するとともに、週末や祝日には、多様な形態で市民が利用できるよう検討します。
 - ・ イベント等開催時は、屋上広場等と一体的な利用が可能となるよう検討します。
 - ・ なお、階段等の設置により、認可保育所南側脇にある専用園庭（約150㎡）への接続等を検討します。
- ② **B**…建築敷地内山際の散策路等（約350㎡）
 - ・ 多少起伏のある土地であり、周辺の緑地的空間と一体的に緑化を施し、ベンチなどを配置した散策路等の整備を検討します。
 - ・ 隣接する緑地的空間への接続等を検討します。
- ③ **C**…屋上広場（約400㎡）
 - ・ 建築物の5層部の屋上を広場的に活用することを検討します。
 - ・ 施設建築物内のエレベーターと、西側の敷地内に設置する階段（幅1.5m程度）などからも、直接、アプローチができるよう検討します。
 - ・ イベント等開催時は、屋上広場等と一体的な利用が可能となるよう検討します。
 - ・ 屋上広場内にイベント等で利用する物品の一時保管や準備のためのスペースを確保することを検討します。
- ④ **D**…駐車場兼用広場（約250㎡）
 - ・ 通常時は、駐車場や車両の転回のためのスペースとして利用する空間ですが、週末や祝日は、駐車場としての利用はせず、地域イベント等（例えば、特産品等の即売、NPO等が主催するイベントなど）で利用できるように整備を検討します。
 - ・ このため、駐車場には、段差や支障となる工作物等を設けず、できる限りフラットな仕様とします。
 - ・ 建築物の1層部・屋内に設置する「交流スペース」と駐車場兼用広場が、駐車場の通路側のドアを開放することなどにより、一体的に利用ができるよう検討します。

<広場的空間等の整備イメージ>



(10) 敷地内の緑化の考え方

<現在の状況>

- ① 当該地の一部を、鎌倉市緑の保全及び創造に関する条例に基づく「緑地保全推進地区」に指定し、また、都市緑地法に基づく緑の基本計画で「保全配慮地区」を設定しています。
- ② 当該地周辺には、さらに西側にある特別緑地保全地区（岡本耕地緑地）とそれに連続する形で民有地の緑地的空間が存在しています。

<計画の考え方>

- ア 「緑地保全推進地区」の指定の趣旨を踏まえ、敷地内の緑化を行うこととします。
- イ 敷地内の緑化にあたっては、周辺の緑地的空間との調和と連続性に配慮します。

<設計の考え方>

- ① 緑化に関しては、経緯や趣旨を踏まえ、基準値以上の敷地内の緑化を行います。
- ② 具体的には、次のような考え方で緑化を行います。
 - ・緑化（a）…山際の散策路等には、高木や中木を多く配置し、木立の中を歩いて楽しむ、憩える空間として整備することを検討します。
 - ・緑化（b）…認可保育所の専用庭や広場的空間には、多様な利用ができるよう芝張り等による緑化を検討します。
 - ・緑化（c）…建築敷地東側の隣接地と境界を接する場所は、施設建築物の建設に合わせ、既存法面を一部整形することとしますが、造成後の斜面に高中木を植栽し、緑化を行うことで、駅西口方面からの景観に配慮するとともに、隣接地との緩衝帯とします。
 - ・緑化（d）…西側2項道路沿いでは、建築敷地内に設置する外階段と、施設建築物の間に植樹帯を確保し、緑化します。
また、施設建築物1層部の駐車場に向かう通路沿いでも擁壁沿いに植樹帯を確保し、緑化します。
 - ・緑化（e）…メインエントランス前の歩行者空間にはツリーサークル等を設置し、また、西側2項道路側の擁壁の下にも植栽帯を配置し、樹木の裏側に構造物が見え隠れするよう配慮します。
 - ・屋上
広場（f）…地域のシンボルである大船観音の眺望等を楽しめる憩いの空間として、屋上部分を庭園的に整備することを検討します。
 - ・擁壁
面等（g）…高低差のある擁壁の壁面等は、圧迫感を和らげ、景観を保つため、ツタ等を使った緑化に努めることとします。

<敷地内の緑化イメージ>



(11) 周辺環境や景観との調和

ア 周辺環境との調和

<計画の考え方>

施設建築物のボリュームや高さ等を抑え、周辺環境と調和するよう配慮します。

<設計の考え方>

- ① 建築物の全体ボリュームを法定床面積の過半程度に抑えるとともに、従前の地形や樹木線の位置を参考に、その内側にほぼ建築物が収まるよう各部分を配置します。
また、駅方面からの景観に配慮し、建築物の高さは前面の樹木や建築物に見え隠れする程度に抑えることとします。これらのことから、建築物は、前面市道（バス通り）側の下段に5層、奥側の上段には2層程度とし、平面的に広がりを持った形状の建築物とします。
- ② 前面市道（バス通り）側では、建築物をできる限り道路から下げて、前面に開放的な空間を確保するとともに、建築物の壁面を一部後退させ、歩行者に圧迫感を与えないよう配慮します。
- ③ 西側2項道路を挟み戸建住宅や低層のアパートがあり、建築物の壁面を部分的に後退させるほか、窓枠を雁行型とすることで圧迫感の軽減に努めます。
- ④ 施設建築物の日影については、法令基準を遵守します。

イ 景観との調和

<計画の考え方>

景観への配慮としては、①大船駅ホーム、JRの車窓等、②大船駅西口のペデストリアンデッキ、③前面市道(バス通り)、④大船観音寺の4地点からの見え方に留意し、建築物の配置や高さ等の規模を定めます。

また、施設建築物等の色彩についても、景観に調和するよう配慮します。

	視点場となる地点	当該地からの景観・見通しの状況	検討の必要性	配慮の考え方
1	大船駅ホーム、JRの車窓等	線路西側を走行する東海道本線の列車の車窓からは、沿道の建物やデッキが迫っており、ほとんど当該地方向の視界は開けない。	△	<ul style="list-style-type: none"> ・建物のボリュームや高さは(11)-アの考え方に従い全体的に抑えたものとします。このため、2のデッキからは2階建の住宅程度が当該地との間に介在する樹木や建物の間から見え隠れする状況となると推定しています。このことから、計画では、次のように配慮することとします。 ①建物と敷地境界との間に高中木を植栽し、建築物が樹木の間から見え隠れするように配置します。 ②建物の色彩は明度や彩度を落とし、周辺の景観に馴染むような配色にします。
2	大船駅西口のペデストリアンデッキ	デッキの南側3分の2辺りから当該地方向の視界が開ける。現状は丘上に住宅があり、その奥にバス通り沿いの建物と隣接地が見て取れる。当該地は間に介在する樹木等により直接視認できない。	○	<ul style="list-style-type: none"> ①建物の外壁面を一部後退させ、歩行者への圧迫感の軽減に努めます。 ②施設前面に開放的な空間を確保し、ツリーサークル等を設けます。
3	前面市道(バス通り)	前面のバス通り(市道053-000号線)から当該地を見上げると、切り取られた階段状の地形が上部まで見渡せる。	○	<ul style="list-style-type: none"> ③擁壁の前には植栽帯を設けるとともに、ツタなどで被覆します。また、表面を自然石風とします。 ④建物の高さは、大船観音側から見た景観に配慮し、背後の稜線に収まる形とします。(見付高さで約19m)
4	大船観音寺	寺院の本堂のある場所、1段上の鐘楼部分からは建物があり、当該地は視認できない。	△	

※ ○は必要性が高い、△はこの場所からは当該地が視認しにくいものを示す。

<前面市道（バス通り）から見た建築物・景観のイメージ>



<大船駅西口のペデストリアンデッキから見た施設建築物・景観のイメージ>



ウ 景観資源の活用

<現在の状況>

前面市道（バス通り）の向かいには、地域のシンボルである大船観音が見渡せます。
また、当該地の南西側には特別緑地保全地区（岡本耕地緑地）に連なる緑地的空間があります。

<計画の考え方>

- ア 施設建築物の窓や屋上等から、地域のシンボルである大船観音が見通せるよう、施設建築物の配置、形状を検討します。
- イ 上段の敷地の施設建築物から、奥側に広がる緑地とこれと一体となった広場的空間等の緑が臨めるよう施設建築物の形状や配置を検討します。



<緑豊かな周辺景観>



<当該地から大船観音を望む眺望（現状）>



(12) 人や環境にやさしい施設づくり

① 人にやさしい施設づくり

<計画の考え方>

- ア 屋内に積極的に自然光や風を採り入れます。
- イ 施設利用者が、温かみやぬくもりを感じられる施設とすることを目指し、できる限り木材を多く使った施設とします。
- ウ 子どもなどが利用する施設であることを念頭に置き、施設内は全体として温かみややさしい色彩とすることや子ども等の安全に十分に配慮します。
- エ 障害等の有無に関わらず、全ての施設利用者にとって安全で利用しやすく、また来たくなる施設となるよう、関係法令等を踏まえ、バリアフリーはもとより、全ての利用者が快適に利用できるユニバーサルデザインに基づく施設とします。

<設計の考え方>

- ① 前面道路（バス通り）側の低層階では、施設建築物と一体の擁壁等でがけ面を抑える必要があり、開口部が確保できる面が限られます。施設建築物の一部を徐々に後退させ、部屋の前面に屋上バルコニーを確保することや雁行型の窓枠を使用するなど、できる限り部屋内に自然光を採り入れられるよう検討します。
- ② 子ども関連施設では、天井高を高く取ることや、傾斜屋根などにより、できる限り自然光を施設内に採り入れられるよう検討します。

② 環境にやさしい施設づくり

<計画の考え方>

- ア ヒートアイランド対策ともなる屋上緑化や壁面緑化に努めます。
- イ 施設内から生じるごみは、分別し収集ができるよう、適切なごみ集積場所を確保します。
- ウ 施設建設にあたっては、長寿命の資材を利用することや、清掃等が容易な形状とするなど、将来の維持管理のしやすさに留意します。
- エ 設備や建具などはできる限り安価かつ容易に入手が可能である汎用品を使うこととし、機器のメンテナンスや、消耗品の交換に大きなコストを要する設備等の導入については、できる限り控えることとします。
- オ 雨水を貯留し、中水（トイレ洗浄、植木への散水等）として利用することを検討します。
- カ 施設内から出る生ごみをたい肥化するため、共用型の生ごみ処理機の導入を検討します。

(13) 安心・安全の確保

① 防災対策

<計画の考え方>

ア かけ面の安全対策

敷地内に高低差5メートル以上のがけ面があることから、当該地を含めた土地については、土砂災害の恐れがある「土砂災害警戒区域」に指定されています。

敷地内のがけ面については、法令の基準に従い恒久的な安全対策を施します。

イ 消防・防災設備等の充実

火災や災害発生に備え、安全が損なわれないよう、法令に基づき、消防関連施設及び設備を設置します。

ウ 災害発生時等に備え、施設内に防災資機材等を保管できる場所を確保します。

<設計の考え方>

- ① はしご車の架梯のための消防活動空地（幅6m・延長12m・勾配6%以内）の設置を検討します。物理的な制約等により、設置が困難である場合は、これに替わる措置を行います。
- ② 法令の基準に従い、屋内消火栓等の消防・防火設備を設置します。
- ③ 施設利用者等に対応した防災資機材倉庫を整備します。
- ④ 施設建築物の地下ピット内に防火水槽を設けることを検討します。
- ⑤ 敷地上段、下段、建築物の4層以上の階に、それぞれ連結送水管の放水口を設置することを検討します。
- ⑥ 災害発生時等の水を確保するため、上段の広場的空間に井戸の設置を検討します。

② 利用者等の安全確保

<計画の考え方>

ア 避難ルートの確保

当該地は、敷地内に約15メートルの高低差があるため、上段の敷地の施設からも確実に避難ができるルート等の確保が必要です。このことから、多方向への避難ルートの確保等に配慮するとともに、子どもや高齢者のための安全な避難ルートの確保にも配慮します。

また、災害発生時に、状況によっては施設利用者等への対応が必要となる場合も考えられ、一時的な避難が可能となるよう設備等を検討します。

<設計の考え方>

- ① 法令の基準に従い、施設建築物から2方向以上の避難ルートを確保します。
- ② 確実な避難のため、北側前面道路への避難ルートの他に、敷地上段部の施設からは西側2項道路沿いの屋外階段、非常時には南側及び東側にもスムーズに避難できるよう階段やスロープの設置を検討します。
- ③ 施設利用者等の滞在等を想定し、必要な防災資材等をストックしておける倉庫の確保や非常用電源設備、給水設備等の設置を検討します。

③ その他の配慮事項

<計画の考え方>

ア 災害等への備え

当該地は、市内で最も利用者数の多いターミナル駅（交通結節点）「大船駅」近傍という立地特性から、災害発生時の災害情報の収集、伝達、発信機能等を備えた場とすることを検討します。

<設計の考え方>

- ① 風水害も含め、地域への情報発信を行うとともに、災害情報の収集、伝達、発信機能等の整備を検討します。

(14) 附属施設・設備の整備

<計画の考え方>

- ア 施設に必要な電気、ガス、水道のなどが供給できる設備等を整えます。
- イ 法令等の基準に従い、施設に必要な下水道（汚水・雨水）施設を整備します。

(15) 関係法令等への適合

No	関係法令等	項目	基準・制限	対応の考え方
1	都市計画法	開発許可手続	市が開発行為を行う場合、処分庁との協議の成立をもって許可とみなすこと	処分庁との協議を行います
		開発許可基準	処分庁との協議においても原則、第33条の開発基準に適合していること	処分庁との協議を行い、基準に適合した計画とします
2	鎌倉市まちづくり条例	大規模開発事業の協議	開発行為を行う場合、土地利用調整課との協議を行うこと	市が行うものについては適用除外となりますが、担当課と協議を行うこととします
3	開発事業における手続及び基準等に関する条例	開発事業の協議	開発事業を行う場合、都市調整課及び関係課との協議を行うこと（下記の開発基準等に適合すること）	市が行うものについては適用除外となりますが、担当課と協議を行うとともに、条例の基準を満たした計画とするよう努めます
		①道路	①事業区域内に設ける道路幅員は5.5メートル以上とすること（小区間） ②前面道路の幅員は5.0メートル以上とすること	①幅員6メートル、長さ12メートル未満の新設道路を設けることとします ②前面道路の幅員は12メートルです
		②公園	事業区域が3,000平方メートル以上の開発事業については設けること	事業区域面積が規制規模未満であれば適用なし（今後造成協力を生ずる場合は注意）
		③下水道（污水・雨水）	施行規則等の基準に適合すること	基準に適合するよう計画します
		④雨水調整施設	事業区域が3,000平方メートル以上の開発事業については設けること（ただし、建築物の用地によっては不要）	地下ピット内に浸透型の基準相当の施設設置を検討します
		⑤消防水利	事業区域が2,000平方メートル以上の開発事業については設けること	地下ピットに防火水槽40立方メートル以上を設けることを検討します
		⑥消防活動空地	幅6メートル以上かつ長さ12メートル以上、勾配6パーセント以下の場所にはしご車が支障なく到着すること（地形・道路状況等からできない場合は協議要）	消防活動空地の確保について検討します。敷地条件等から困難となった場合は、関係部局と協議し、乾式連結送水管の設置等を行うことにより適切に対応します
		⑦避難バルコニー等	4階以上の建築物には避難上有効なバルコニー又は開口部を設けること	避難に有効な開口等を設けます
		⑧乾式連結送水管	地上5階以上の建築物については設けること	敷地内に約15メートルの段差があるため、上下段敷地にそれぞれ設置する等の検討を行います
		⑨駐車場	想定利用台数に基づくこと（設置台数については協議を行うこと）	関係部局と協議を行い施設建築物の1層部分での駐車台数の確保に努めます（利用想定は今後精査します）
		⑩自転車等駐車場	想定利用台数に基づくこと（設置台数については協議を行うこと）	施設建築物1層部分に必要な台数を確保する（利用想定は今後精査）
		⑪防災資機材倉庫	共同住宅以外規定なし（施設利用者等に対応し実態に合わせた規模等を確保）	今後の施設計画の具体化に合わせて検討します
		⑫ごみ集積場所	共同住宅以外規定なし（施設の利用実態に合わせた規模等を確保）	施設建築物1層部分に必要な面積を確保します
⑬緑化	接道緑化	接道長の60パーセント以上行うこと	緑化基準を満たすよう計画します	
	敷地内緑化	敷地面積の20パーセント以上行うこと	緑化基準を満たすよう計画します	

No	関係法令等	項目	基準・制限	対応の考え方
4	建築基準法	建築確認申請等	建築物を建築しようとする場合には建築基準関係規定に適合すること	建築基準関係規定に適合した計画とします なお、当該地は2つの用途にまたがり、過半の用途地域である「第一種中高層住居専用地域」の規定が適用されます。敷地設定や施設の使い方によっては、地域地区との調整や用途許可が必要となる場合があることから、担当課と協議を行います
5	消防法	消防法申請	建築物を建築しようとする場合には消防法関係規定に適合すること	消防法に適合した計画とします
6	神奈川県建築基準条例	がけ附近の建築物等	高さ3メートルを超えるがけ附近に建築する場合には安全な擁壁を設けること	がけ面に対して安全な擁壁を設け条例基準を満たすよう計画します
7	鎌倉市斜面地等の建築物の構造の制限に関する条例	建築物の設置位置の高低差の制限	第一種中高層住居専用地域の区域内の斜面地等においては建築物の設置位置の高低差は6メートルを超えてはならない	第一種中高層住居専用地域の建築物については、建築物の設置位置の高低差は6メートルを超えないよう計画します
8	高齢者・障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）		みんなのトイレや福祉車両用駐車場等の設置が必要	法令の基準に従い設置します
9	福祉のまちづくり条例		条例で規定している整備基準等を遵守すること	条例の基準に適合した計画とします
10	鎌倉市景観計画		当該地は玉縄丘陵景観地域に該当し、一般住宅地域にしていることから開発行為等を行う場合には景観法に基づく届出が必要	担当課と協議を行い、景観計画の方針に沿った計画とします
11	文化財保護法		当該地は文化財包蔵地に含まれているため土地利用を行う場合には文化財課と協議を行うこと	担当課と協議を行います
12	鎌倉市緑の基本計画		当該地の一部は緑地保全推進地区に含まれているため土地利用をする際にはみどり課と協議を行うこと	担当課と協議を行い、周辺の緑地に配慮した計画とします
13	土砂災害警戒区域における土砂災害防止対策の推進に関する法律		当該地は県の土砂災害警戒区域に指定されていることから、十分な安全対策を行うこと	法令の基準に従い、宅地の災害に対する安全性の確保に十分配慮した計画とします
14	その他	電柱の移設等	電柱の移設等を行うには関係機関との協議が必要	今後、電柱の移設等を関係機関と協議を行い、電線地中化の可能性も含めて検討します
		その他（電気・水道・ガス）	電気・水道・ガスを引込む際には協議が必要で	担当課と協議を行うこととします

- ※ 上表は、開発行為、施設建設に関する法令等のみを記載しており、個別の施設に関する法令等は含みません。
- ※ 上表のNo5、No6につきましては、平成27年4月1日施行予定の鎌倉市建築基準条例により、規定値等が変更になる場合があります。
- ※ 施設整備は市が主体となって進めていくことを前提としています。

10 施設の運営について

(1) 施設の運営方針

「鎌倉市の将来、市民自治の未来を担う次世代を、市と市民とが力を合わせて共に育てていく」という本計画の基本コンセプトを具体化するための施設運営を行います。

ア 有機的な複合

単に場所や位置が同じであるということだけでなく、それぞれの機能（施設）が関係性を持って相互に交流し、「多世代」、「多機能」、「多目的」で活用できる施設の運営を目指します。

イ 多様化する子育てニーズへの対応

変化の著しい社会情勢に対応し、子育てニーズを的確に捉えた柔軟な施設運営を目指します。

ウ 市民力・地域力の活用・強化

市民力・地域力を活用し、強化していくため、市民・市民活動団体が、主体的に関わる施設運営を目指します。

エ 人とのつながり、地域とのつながりの形成

様々な形で市民の交流を生み出すため、多くの人が利用できる、利用したくなる施設運営を目指します。

(2) 管理運営の形態・体制

ア 施設運営主体の検討

用地活用の基本計画では、現時点での導入機能（施設）の構成を定め、用地活用や施設計画の一つの形を提示しました。

各導入機能（施設）の管理運営主体については、今後、市の直営と民間事業者等の運営の適否を見定め、決定していくこととします。

イ 包括的な施設管理・運営の検討

これまで、施設の所管ごとに管理してきた公共施設を、民間事業者等が包括的に管理することにより、管理業務の効率化による経費の削減と適切な維持管理が期待されます。

このことから、包括的管理委託等による管理・運営手法の導入の可能性について検討します。

第3章 計画の実現に向けて

1 概算事業費等

(1) 概算事業費

基盤整備工事費	3.1億円
建築工事費	7.7億円（うち国庫補助対象事業費を3.0億円と想定）
<概算事業費>	10.8億円

概算事業費は、「用地活用の基本計画」において示した全体計画イメージから積算した現時点における基盤整備工事や建築工事に係る費用の合計です。なお、事業費は、今後策定する基本設計や実施計画において確定します。

また、概算事業費には、今後策定する基本設計や実施設計に係る費用や備品の整備等に係る費用は見込んでいません。

(2) 財源内訳

国庫補助制度や市債を活用することにより、財政負担の軽減と平準化を図ります。

概算事業費10.8億円に対する財源内訳として、国庫補助金を1.2億円、市債を7.8億円、一般財源を1.8億円と見込んでいます。

なお、国庫補助金は、社会資本整備総合交付金を想定しており、交付率は国庫補助対象事業費の原則40パーセントが上限となりますが、交付が確約されたものではありません。

また、国庫補助対象となる事業として、認可保育所（一時預かり事業・子育て交流スペース）、ファミリーサポートセンター、市民活動センター及び交流機能（交流スペース・広場的空間）といった施設の整備を見込んでいます。

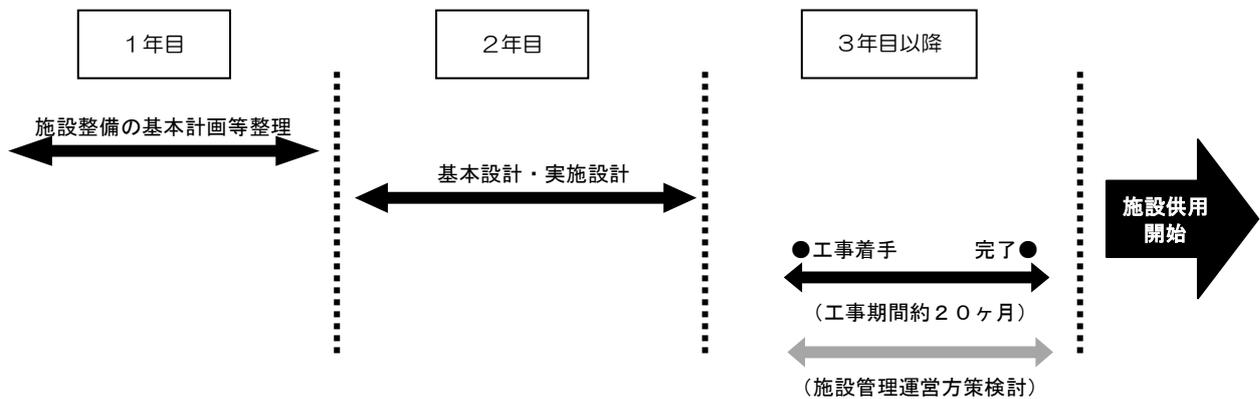
2 整備スケジュールと今後の取組

(1) 整備スケジュール（想定）

「用地活用の基本計画」において、具体的な導入機能（施設）を選定のうえ、全体計画イメージを示したうえで、用地活用の具体化に向けた土地利用の考え方をまとめました。

今後は、この「用地活用の基本計画」の方向性に沿って、子ども・子育てや、市民活動に関連する機能を導入することから、担当部局において施設整備の基本計画としての考え方等を加味したうえで、基本設計、実施設計へと計画の熟度を高め、市総合計画実施計画事業として位置付け、施設整備の早期実現を目指します

<施設整備スケジュールのイメージ>



(2) 今後の取組

ア 市道階段の早期復旧

市道階段については、「用地活用の基本計画」において、復旧する階段の起終点の位置や寸法を確定したところですが、今後も近隣住民等との協議を重ね、具体化に向けた検討の中で、階段の構造、線形や幅員等を確定のうえ、施設整備に先行した市道階段の早期復旧を目指します。

イ 上位計画・関連施策との整合

当該地への導入機能（施設）については、今後の公共施設のあり方を示したマスタープランである鎌倉市公共施設再編計画の基本的な考え方を踏まえたうえで選定したものです。

事業実施に向けた具体的な取組みに当たっては、必要に応じて、鎌倉市公共施設再編計画へ反映するなどの対応を行うこととします。

平和都市宣言

われわれは、
日本国憲法を貫く平和精神に基いて、
核兵器の禁止と世界恒久平和の確立のために、
全世界の人々と相協力してその実現を期する。
多くの歴史的遺跡と文化的遺産を持つ鎌倉市は、
ここに永久に平和都市であることを宣言する。
昭和33年8月10日

鎌倉市

鎌倉市民憲章

制定 昭和48年11月3日

前文

鎌倉は、海と山の美しい自然環境とゆたかな歴史的遺産をもつ古都であり、わたくしたち市民のふるさとです。すでに平和都市であることを宣言したわたくしたちは、平和を信条とし、世界の国々との友好に努めるとともに、わたくしたちの鎌倉がその風格を保ち、さらに高度の文化都市として発展することを願い、ここに市民憲章を定めます。

本文

- 1 わたくしたちは、お互いの友愛と連帯意識を深め、すすんで市政に参加し、住民自治を確立します。
- 1 わたくしたちは、健康でゆたかな市民生活をより向上させるため、教育・文化・福祉の充実に努めます。
- 1 わたくしたちは、鎌倉の歴史的遺産と自然及び生活環境を破壊から守り、責任をもってこれを後世に伝えます。
- 1 わたくしたちは、各地域それぞれの特性を生かし、調和と活力のあるまちづくりに努めます。

「岡本二丁目用地活用基本計画」
平成27年（2015年）3月策定

発行 鎌倉市 岡本二丁目用地活用担当
〒248-8686
鎌倉市御成町18番10号
TEL：0467-23-3000（代表）