

第 1 回 新庁舎等整備手法検討会議（鎌倉市本庁舎等整備委員会）
議事要旨

1. 開催日時

令和 8 年（2026 年）8 月 17 日（月）15 時 00 分から 17 時 03 分まで

2. 開催場所

鎌倉市役所 第 3 分庁舎 1 階 講堂

鎌倉市役所 第 3 分庁舎 2 階 災害対策本部室

3. 出席者等

【委員】

川村雄介委員

伊藤明子委員

マリ・クリスティーヌ委員

白井文委員（オンラインによる出席）

久保田陽彦委員

中村悟委員

【事務局】

松尾市長

比留間副市長

古賀部長（都市調整部）

上林次長（同部次長兼庁舎整備課長）

青木課長補佐（同課）

藤原担当係長（同課庁舎整備担当）

海老澤担当係長（同課庁舎整備担当）

伊藤担当係長（同課庁舎整備担当）

長島主事（同担当）

【事務局（関係職員）】

服部部長（都市政策部）

河合次長（都市政策部）

吉本担当課長（同部深沢地域整備課）

【傍聴者】

50 名

4. 次第

(1) 開会

(2) 委員長、副委員長の選任について

(3) 傍聴者等の取扱いについて

(4) 議題

ア 新庁舎等整備手法の検討に向けた現状と課題について（報告）

イ 今後の進め方について

(5) その他

(6) 閉会

5. 議事

(1) 開会（@災害対策本部室）

事務局 （委員6名のうち6名の出席により定足数に達していること及び委員長選任までの間は都市調整部長が進行を務めることについて確認した。）

都市調整部長 委員会の開催に先立ち、委員会の公開等について確認する。

鎌倉市本庁舎等整備委員会条例施行規則第4条において、会議は公開とすることを規定している。

また、会議録については、各委員の確認後に、市ホームページで公開したいと考えている。その際、委員は「委員名」を記載し、事務局は「事務局」と記載したいと考えているが、よろしいか。

全委員 （了承）

都市調整部長 報道関係者について、市メディアセンターからの要望もあり、次第4「(1)新庁舎等整備手法の検討に向けた現状と課題について（報告）」に入る前に、写真撮影の時間を取りたいと考えているが、よろしいか。

全委員 （了承）

(2) 委員長、副委員長の選任について（@災害対策本部室）

都市調整部長 会議次第2「委員長、副委員長の選任について」に移る。

本委員会の委員長及び副委員長は、本委員会条例施行規則第2条に基づき、委員の互選により各1名を選出することとしており、どなたか推薦をいただきたい。

伊藤委員 本委員会では、これまでの市の取組等を踏まえ、新たな庁舎の整備手法を審議することだと考えており、その上で、整備手法の検討に際し、金融の専門家であり、これまで公民連携に関して多くのプロジェクトに携わった経験を有している川村委員が適任であると考えている。

全委員 （異議なし）

都市調整部長 川村委員、いかがか。

川村委員 承る。

都市調整部長 それでは、川村委員を委員長に選任する。以降の進行は、川村委員長にお願いする。

川村委員長 それでは、副委員長の推薦はあるか。なければ、新庁舎の整備は深沢地区のまちづくりに大きく係わるもので、市の産業振興の視点に加え、鎌倉市政にも長年携わってこられた久保田委員を推薦したい。

全委員 （異議なし）

川村委員長 久保田委員、いかがか。

久保田委員 承る。

川村委員長 それでは、久保田委員を副委員長に選任する。

(3) 傍聴者等の取扱いについて（@災害対策本部室）

川村委員長 それでは、会議次第に従い、「3 傍聴者等の取扱いについて」に移

る。事務局から説明をお願いする。

事務局 【「3 傍聴者等の取扱いについて」説明】
全委員 （了承）

(4) 議題（@講堂）

ア 新庁舎等整備手法の検討に向けた現状と課題について（報告）

川村委員長 今回の議題（1）「新庁舎等整備手法の検討に向けた現状と課題について（報告）」について、事務局から説明をお願いする。

事務局 【「新庁舎等整備手法の検討に向けた現状と課題について（報告）」について」説明】

川村委員長 ただいまの説明について質問等があれば伺いたい。

伊藤委員 今回の検討会議のミッションを確認したい。深沢への新庁舎整備と現庁舎との「両輪体制」は既に前提条件であり、我々は「新庁舎をどう建てるか（整備手法）」に議論を絞るということによいか。

事務局 そのとおりである。場所の議論に戻るのではなく、民間投資の活用、複合施設のあり方、公民連携の手法について、知見をいただきたい。

川村委員長 深沢地域について、子供の頃に住んでいた経験から見ても手広交差点などの交通渋滞は深刻である。新庁舎が素晴らしいものになっても、渋滞がボトルネックとなり、成長を阻害しないか。

事務局 令和8年（2026年）7月に「深沢地区周辺道路整備計画」を策定した。短期・中期・長期に分けた中で、状況を見ながら、実施可能な部分から対策を講じ、段階的に混雑緩和を図っていきたいと考えている。

久保田副委員長 両輪体制の方針において、現在地と新庁舎の役割分担は固定されているのか。手法の検討結果によって、面積や導入する機能が流動的になる可能性はあるか。

事務局 官民連携の内容により、面積や機能の変動は想定している。基本は両輪体制方針で進めていくが、柔軟に検討していく。

川村委員長 先日千葉県を中心とした近年のゲリラ豪雨の被害を考えると、深沢地区の安全性も懸念される。元々湿地や水田であった場所だが、想定を超える事態に対し、あらゆる知見を投入して「問題ない」と言い切れる危機管理体制になっているか。

事務局 洪水浸水対策として、年超過確率 1/100（計画規模）の降雨を想定した基準に基づき、宅地の基盤を盛土によってかさ上げし、浸水しない高さを確保する。

また、周辺への影響が出ないよう地区内に調整池を設置するほか、神奈川県が大船駅北側の金井第二遊水地の整備を進めることで、地域全体の治水・安全性を保つ計画である。

クリスティーヌ委員 震災ボランティアの経験から、災害が多く起きているこの状況において、庁舎機能の分散には賛成である。

- 一方で反対の声もあるようだが、反対派の論点はどこにあるのか。
- 事務局 「現建物はまだ使える」、「鎌倉駅前にあるべき」、「深沢地域と比較した時に現在地（鎌倉）の方が災害に対して安全性がある」、「まだまだ市民の意見・議論が足りない」、「大きな市庁舎を作るべきではなくさらに分散化すべき」といった様々な意見がある。
- クリスティーヌ 専門家ではない一市民の感覚として、現庁舎を訪れるたびに「今地震が起きたら何が落ちてくるか」と命の危険を意識せざるを得ない。
- 委員 東日本大震災での経験からも、職員や市民の命を守るために建て替えは不可欠だと感じる。現在地には埋蔵文化財などの制約がある以上、深沢へ機能を分散させることは、市民の大事な財産や公文書（記録）を災害から守るためにも非常に有意義なことである。
- 中村委員 民間投資を活用した「複合施設」には、先例のものでショッピングセンターや上がマンションで下が市役所など様々な事例があると思う。どのようなパターンがあるのか伺いたい。
- 川村委員長 全国にアリーナや MICE（国際会議場）、商業施設など多種多様な PPP/PFI の事例が数百存在するが、規模やコストは千差万別である。
- そのため、単に事例を見るのではなく、まずは個人の主観による評価のズレを防ぐための「客観的な評価軸（KPI 等）」を策定すべきである。その上で、市民サービスの向上と街の発展に最も寄与し、かつ鎌倉市の状況に合致する先行事例を厳選して分析・検討していくというプロセスを事務局には提案してもらいたい。
- 伊藤委員 官民連携（PPP）には「公共施設の民間開放」と「民間地の公的活用」という双方向の視点がある。
- 本事業の検討にあたり、資料（24 ページ）の土地利用計画図において「行政施設用地」とされている北側のブロックについて確認したい。ここには新庁舎の建設が予定されているが、それ以外の部分も含め、市の判断によって民間活用の可能性を柔軟に探れる「自由に使える土地」であるという理解でよいのか。
- 事務局 深沢地区の土地区画整理事業において、鎌倉市は従前から約 8.5 ヘクタールの土地を保有しており、具体的な場所や面積は今後の換地によって確定するが、「行政施設用地」は、市が主体となって「自由に使える」前提で検討していただいて差し支えない。
- 伊藤委員 「公共施設の民間開放」を具体化する手法として、例えば Park-PFI や、建物の立体的な活用などが考えられる。
- 市民が利用する広場や公園機能と庁舎を一体的に整備し、単なる行政組織の「内向き」な施設ではなく、周辺地域や市全体を活性化させる「地域・都市の拠点」として機能させることが重要である。その際、新駅を活かした「人中心のウォークラブルなまちづくり」の視点が不可欠である。
- また、民間参入の実効性を探るため、事務局には多様な複合施設の先

行事例を、単なる名称だけでなくメリット・デメリットを含めて具体的に提示してもらいたい。

川村委員長

民間は収益がなければ投資しない。

市側が「お金がないから民間に出してほしい」という姿勢では、民間から見れば『虫のいい話』になりかねず、収支が見合わなければ民間はすぐに撤退する。「Win-Win」が成立する領域は非常に狭い。

全国に多くの複合施設の事例があり、成功している事例もある。それを研究していくことが必要である。

クリスティーヌ
委員

日産スタジアムでは地下に雨水を貯める機能を持って街を水害から守っている例もある。民間のアリーナ等の施設であっても、そうした公共の使命を持たせ、市民を守る設計にすることは重要ではないか。

川村委員長

非常に重要な視点である。ただし、現実的な課題として、そのような高機能な施設を市単独の予算や国の補助金だけで建設することは極めて困難であり、その不足する資金の大半は民間資金に頼らざるを得ないのが実情である。

また、ここで重要なのは「公共」という言葉の捉え方である。建設資金が民間（プライベート）であっても、アリーナや球場、劇場といった施設には、市民の安全確保や避難拠点としての「公共的使命」が当然備わっているべきである。資金の出所が公金か民間かに関わらず、民間資金であっても公共的な使命を持たせることは可能であり、その相乗効果を検討していくべきだと考える。

川村委員長
全委員

他に質問等がなければ質疑はここまでとする。
(了承)

イ 今後の進め方について

川村委員長

続いて、議題（２）「今後の進め方について」に移る。
事務局から説明をお願いします。

事務局

【今後の進め方についてについて説明】

川村委員長

ただいまの説明について質問等があれば伺いたい。また、次回以降の検討に必要な資料等についても意見があれば伺いたい。

伊藤委員

事例研究に入る前に、前提条件を明確にしたい。

新庁舎等の公的施設は、もともと「市が全額負担する」という前提で予算の中に積まれていたのか。もし、市が負担予定だったものを民間開放によって軽減できるのであれば議論しやすい。

事例を整理する上でも、まずは「どこまでが市の負担前提だったのか」を伺いたい。

川村委員長

今の質問を補足すると、資料にある「シティホール機能（図書館・学習センター等）」は、本来公的負担でやる予定だったのか、それとも最初から民間運営もあり得るとしていたのか。現時点で決まっている方針を伺いたい。

事務局 当初の整備計画では、庁舎、消防本部、災害対策本部に加え、深沢行政センターの機能（深沢図書館、深沢学習センター等）を一体的に整備することとしており、これらは本来「市が整備すべき計画」であった。現在の「両輪体制」の方針においても、それらすべてを市が一体的に整備するという枠組みで予算等を計上している。

伊藤委員 消防署や庁舎執務室だけでなく、図書館や学習センターについても「もともと市が全額負担する」という前提で、最近の建築費高騰の状況（約300億円）を説明しているということで間違いないか。

事務局 基本的には委員がおっしゃるとおり、市が負担する前提の計画である。

伊藤委員 了解した。なぜしつこく確認したかという点、「計画されている公的施設を PPP/PFI で作ってコストを抑える議論」と、「民間の別機能（商業施設等）を導入して街の魅力を高め、その収益で市の負担を減らす議論」では、性格が少し違うからである。

事務局 この両方を我々のミッションとして議論するということによいか。

伊藤委員 そのとおりである。両方の側面を含めて検討をお願いしたい。

伊藤委員 今回の検討の枠組みとして、当初計画されていた公的機能の効率化だけでなく、全く新しい民間機能を導入することで、市の財政負担をさらに軽減するような方策についても、参考事例などを基に議論の俎上に載せていくということによいか。

川村委員長 そこをどこの時点でやるのかというところがある。

川村委員長 今後の進め方として、次回あたりには、例えば「評価項目（判断フレーム）」を検討したらどうか。どのような基準で整備手法を判断していくのか、その「物差し」を明確に固める必要がある。

川村委員長 また、伊藤委員の指摘を踏まえ、官民連携（PPP）の対象範囲を「完全公的」から「一部民間」「全面民間活用」まで複数のパターンで検討したい。その際、神戸市役所や箕面船場地区の再開発など、他都市の具体的な先行事例を研究対象として提示し、議論を深めたい。

川村委員長 実際に PPP 事業の実務を動かした経験については、委員も鎌倉市もまだ十分ではない。検討の実効性を高めるため、事業を直接手がけた民間の実務プロを招き、現実的な事業フローについて直接ヒアリングする機会を設けたいと考えるが、委員の皆様はいかがか。

伊藤委員 その実務プロをこの場にお呼びするのが良いのか、あるいはヒアリングした結果をご紹介いただくのか、具体的な進め方については事務局のマネジメントにお任せしたい。

全委員 （了承）

川村委員長 オンラインで参加されている白井委員、ここまでの議論や今後の進め方について、何かご意見やご質問はあるか。

白井委員 皆様のご意見を伺う中で、私自身が確認したかった点についても答えが出たため、現時点で追加の質問等はない。

川村委員長 では、次回は一応「評価軸・判断フレーム」の検討を中心に進めることとしたらどうか。

川村委員長 今後のスケジュール等について、確認したということでよろしいか。
全委員 （確認・了承）

川村委員長 それでは、質問等はないようなので、質疑は以上とする。

(5) その他（@講堂）

川村委員長 以上で本日の議題は全て終了とする。

 その他、事務局から連絡があればお願いしたい。

事務局 次回以降の開催日程や開催通知、資料等については、後日、改めて連絡をする。

 また、本日の会議要旨については、次回までに、メール等で各委員へ確認の上、確定次第、市ホームページで公開したいと考えている。

(6) 閉会（@講堂）

川村委員長 以上をもって、第1回新庁舎等整備手法検討会議を終了する。

以上