

第1回 新庁舎等整備手法検討会議 (本庁舎等整備委員会)

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)

令和8年8月17日

目次

1. 鎌倉市のまちづくりの基本的な考え方
2. 新庁舎整備について（これまでの経緯）
3. 深沢地域整備について
4. 整備手法の再検討（官民連携手法）

1. 鎌倉市のまちづくりの基本的な考え方

鎌倉市のまちづくりの基本的な考え方



鎌倉市総合計画（鎌倉ミライ共創プラン2030）（令和8年4月）

豊かな自然と歴史を継承しつつ、市民主体のまちづくりと三拠点（鎌倉・深沢・大船）の機能強化により持続可能な都市形成を推進。新たな時代に即した産業集積と職住のバランスを図り、災害に強い安全・快適な土地利用を目指します。



鎌倉市都市マスタープラン（平成27年9月）

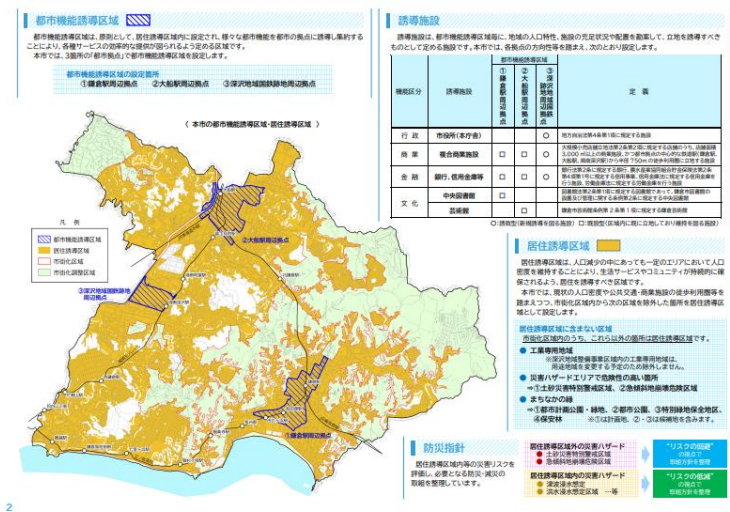
緑豊かな市街地の中で、鎌倉・大船・深沢を都市拠点として強化。伝統的な空間文化の継承と、防災・環境・暮らしを支える新視点により、持続可能な整備を推進します。



鎌倉市立地適正化計画（令和4年3月）

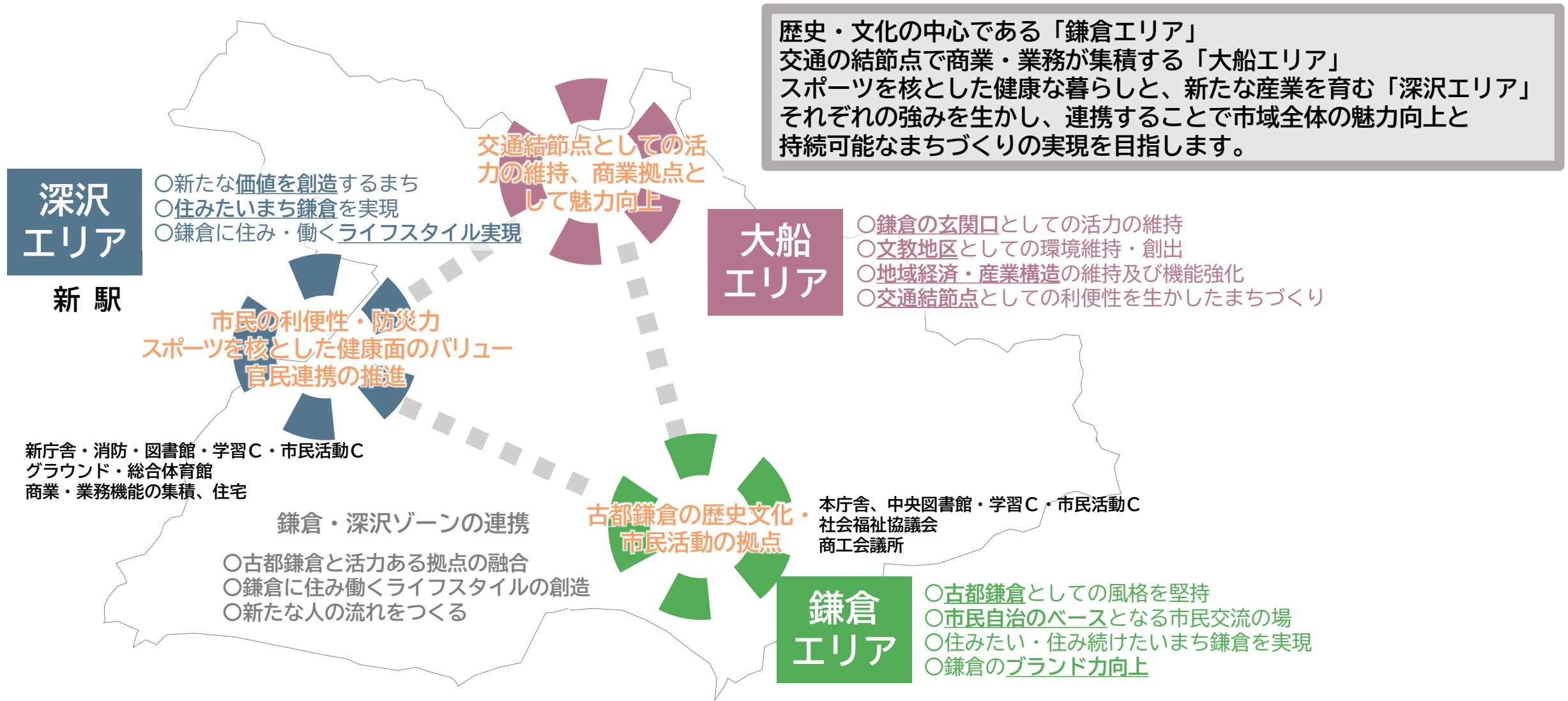
鎌倉周辺拠点、大船周辺拠点、深沢地域国鉄跡地周辺拠点を都市機能誘導区域に設定。

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において、都市機能を拠点に集約させることで、生活サービスの効率的な提供を図る区域。



（出典）鎌倉市立地適正化計画

3 拠点の役割と相乗効果



2. 新庁舎整備について

これまでの経緯と環境変化

庁舎整備のこれまで（公共施設再編、基礎調査）

新庁舎（新庁舎等の整備）：深沢

2011年3月 東日本大震災（議会でも本庁舎について議論）

2014（H26）年度 公共施設再編計画

建替え、長寿命化、移転などについて検討し、平成28年度までに方針を定めることとした。

2015（H27）年度 本庁舎機能更新に係る基礎調査

現在の本庁舎の抱える課題の整理や必要な庁舎面積（25,000～30,000㎡）、費用等を調査。

2016（H28）年度 本庁舎整備方針、熊本地震

審議会や市民対話等により整備方針を検討し、「移転整備」方針とした。

2017（H29）年度 公的不動産利活用推進方針

審議会や市民対話等により移転先等を検討し、全市的な視点から、深沢を移転先とした。

2019（R元）年度 本庁舎等整備基本構想

基本理念を定め、規模を25,000㎡以下とした。

2022（R4）年度 新庁舎等整備基本計画、位置条例（※）否決

導入機能や施設規模（新庁舎約20,000㎡、消防等約4,300㎡、計約24,300㎡で施設整備費約170億円（税込））等を定めた。

2024年1月 能登半島地震

2024（R6）年度 基本設計に着手

2025（R7）年度 基本設計一時中止、「両輪体制」方針策定

平成22年度

東日本大震災を受けて

- * 現在の本庁舎は建物倒壊の危険性は低いものの（平成17年までに耐震改修を完了。）、災害対応の拠点としての目標性能を満たしていない。
- * 追加の耐震補強は執務環境の著しい悪化を招くため、機能確保との両立が困難な状況。
- * また、電気等の設備類は地下に設置されており、移設は困難

庁舎整備のこれまで（公共施設再編、基礎調査）

新庁舎（新庁舎等の整備）：深沢

2011年3月 東日本大震災（議会でも本庁舎について議論）

2014(H26)年度 公共施設再編計画

建替え、長寿命化、移転などについて検討し、平成28年度までに方針を定めることとした。

2015(H27)年度 本庁舎機能更新に係る基礎調査

現在の本庁舎の抱える課題の整理や必要な庁舎面積（25,000～30,000㎡）、費用等を調査。

2016(H28)年度 本庁舎整備方針、熊本地震

審議会や市民対話等により整備方針を検討し、「移転整備」方針とした。

2017(H29)年度 公的不動産利活用推進方針

審議会や市民対話等により移転先等を検討し、全市的な視点から、深沢を移転先とした。

2019(R元)年度 本庁舎等整備基本構想

基本理念を定め、規模を25,000㎡以下とした。

2022(R4)年度 新庁舎等整備基本計画、位置条例(※)否決

導入機能や施設規模（新庁舎約20,000㎡、消防等約4,300㎡、計約24,300㎡で施設整備費約170億円(税込)）等を定めた。

2024年1月 能登半島地震

2024(R6)年度 基本設計に着手

2025(R7)年度 基本設計一時中止、「両輪体制」方針策定

平成26年度

「鎌倉市公共施設再編計画」策定

＊ 老朽化が進む本庁舎について、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年度末までに将来の整備方針を決定するとした。

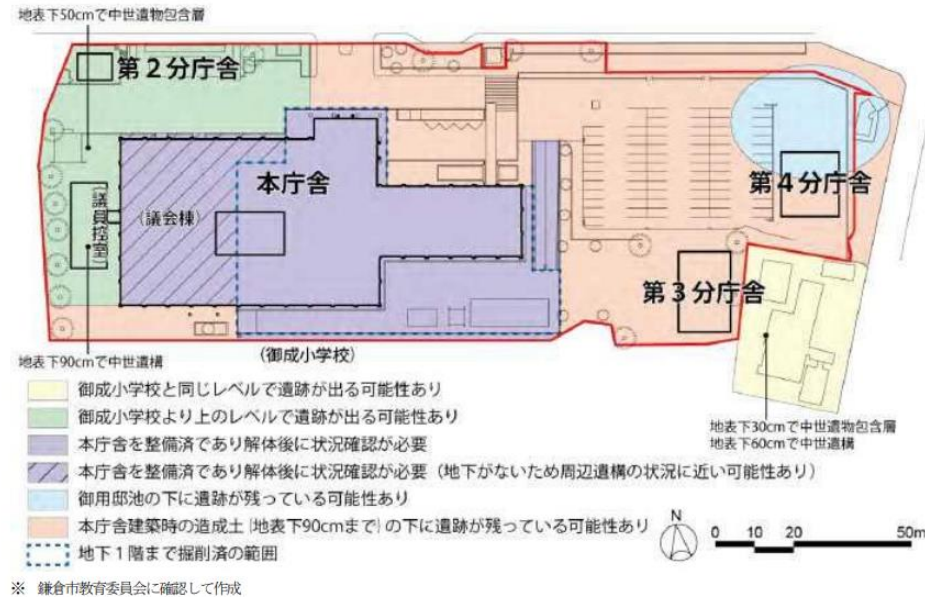
平成27年度

本庁舎機能更新に係る基礎調査

＊ 本庁舎の抱える課題の整理、求められる機能・性能、規模の設定、法規制等配慮すべき条件の整理の他、整備パターンをシミュレート。

庁舎整備のこれまで（本庁舎機能更新に係る基礎調査）

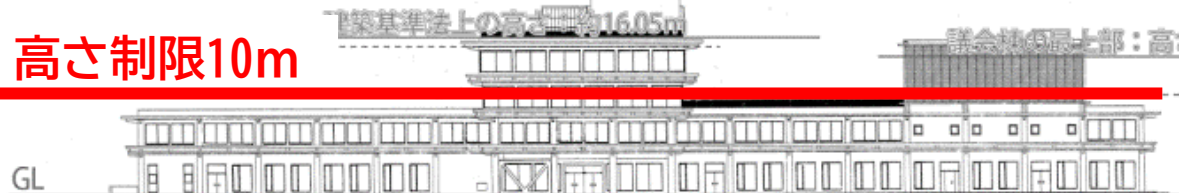
図表 1-20 本庁舎敷地の埋蔵文化財の可能性※



本庁舎断面図

塔屋の煙突部分の最上部：高さ約28m

塔屋の2階部分の最上部：高さ約24m



庁舎として必要な床面積

総務省基準で算定：30,618㎡、国交省基準で算定：27,262㎡

他自治体事例：（職員数比）32,471㎡、（人口比）：22,926㎡

約25,000～30,000㎡と算定



約20,000㎡（DX化等を進めコンパクト化、基本計画）

現在地に建築可能な面積（床面積）

風致地区の規制により高さ10m以下（2階建）、建蔽率40%、埋蔵文化財の影響のない部分に地階を設置

最大で14,100㎡（5,900㎡不足）

庁舎整備のこれまで（本庁舎整備方針、公的不動産利活用推進方針）

新庁舎（新庁舎等の整備）：深沢

2011年3月 東日本大震災（議会でも本庁舎について議論）

2014(H26)年度 公共施設再編計画

建替え、長寿命化、移転などについて検討し、平成28年度までに方針を定めることとした。

2015(H27)年度 本庁舎機能更新に係る基礎調査

現在の本庁舎の抱える課題の整理や必要な庁舎面積（25,000～30,000㎡）、費用等を調査。

2016(H28)年度 本庁舎整備方針、熊本地震

審議会や市民対話等により整備方針を検討し、「移転整備」方針とした。

2017(H29)年度 公的不動産利活用推進方針

審議会や市民対話等により移転先等を検討し、全市的な視点から、深沢を移転先とした。

2019(R元)年度 本庁舎等整備基本構想

基本理念を定め、規模を25,000㎡以下とした。

2022(R4)年度 新庁舎等整備基本計画、位置条例(※)否決

導入機能や施設規模（新庁舎約20,000㎡、消防等約4,300㎡、計約24,300㎡で施設整備費約170億円(税込)）等を定めた。

2024年1月 能登半島地震

2024(R6)年度 基本設計に着手

2025(R7)年度 基本設計一時中止、「両輪体制」方針策定

平成28年度

「鎌倉市本庁舎整備方針」策定

＊ 本庁舎について、現在地建替え、現在地長寿命化、その他の用地への移転を検討し、「移転して整備する」とした。

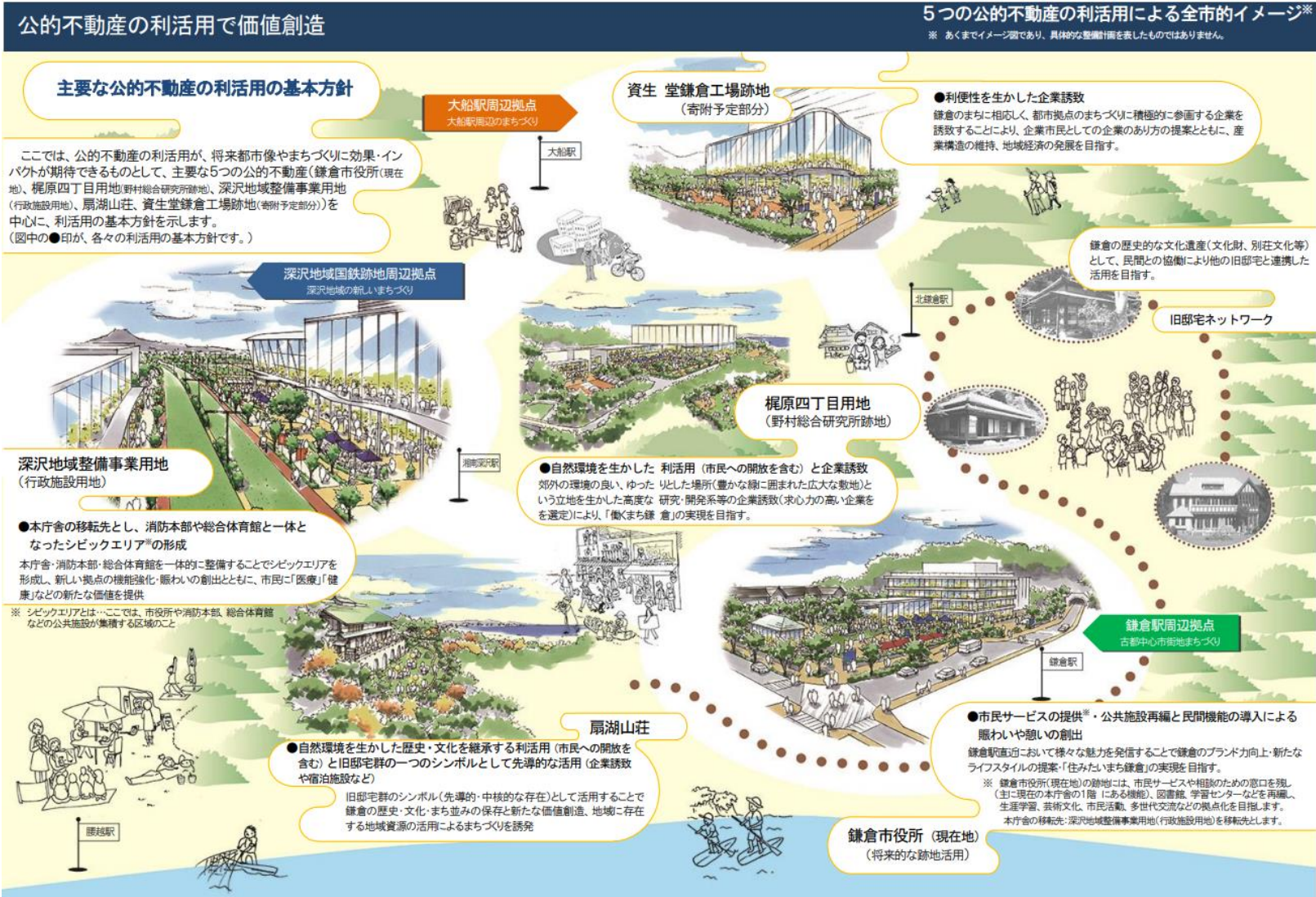
平成29年度

「鎌倉市公的不動産利活用推進方針」策定

＊ 移転先の検討として、梶原四丁目（野村総合研究所跡地）と深沢地域整備事業用地（行政施設用地）を抽出し、全市的な視点から、深沢地域整備事業用地（行政施設用地）を移転先とした。

庁舎整備のこれまで（公的不動産利活用推進方針）

＊ 5つの公的不動産から、市民の利便性の視点と全市的なまちづくりの視点などから、深沢整備事業用地を移転先とした。



庁舎整備のこれまで（本庁舎等整備基本構想、新庁舎等整備基本計画）

新庁舎（新庁舎等の整備）：深沢

2011年3月 東日本大震災（議会でも本庁舎について議論）

2014(H26)年度 公共施設再編計画

建替え、長寿命化、移転などについて検討し、平成28年度までに方針を定めることとした。

2015(H27)年度 本庁舎機能更新に係る基礎調査

現在の本庁舎の抱える課題の整理や必要な庁舎面積（25,000～30,000㎡）、費用等を調査。

2016(H28)年度 本庁舎整備方針、熊本地震

審議会や市民対話等により整備方針を検討し、「移転整備」方針とした。

2017(H29)年度 公的不動産利活用推進方針

審議会や市民対話等により移転先等を検討し、全市的な視点から、深沢を移転先とした。

2019(R元)年度 本庁舎等整備基本構想

基本理念を定め、規模を25,000㎡以下とした。

2022(R4)年度 新庁舎等整備基本計画、位置条例(※)否決

導入機能や施設規模（新庁舎約20,000㎡、消防等約4,300㎡、計約24,300㎡で施設整備費約170億円(税込)）等を定めた。

2024年1月 能登半島地震

2024(R6)年度 基本設計に着手

2025(R7)年度 基本設計一時中止、「両輪体制」方針策定

令和元年度

「鎌倉市本庁舎等整備基本構想」策定

- * 深沢地域整備事業用地（行政施設用地）を移転先としたことから、その整備に向けた基本理念や規模等を示した。

令和4年度

「鎌倉市新庁舎等整備基本計画」策定

- * 本庁舎等整備基本構想を踏まえ、新庁舎で実現を目指すこと（導入施設や規模）、モデルプラン、施設整備費の概算、事業手法等を示す。
- * 幅広い市民参画により、市民の意見を聴きながら検討を進めた。

新庁舎等整備基本計画(令和4年9月)の考え方

* 3つの基本理念

- まもる、やさしい、つながる

* 6つの基本方針

- 災害時に頼れる
- コンパクトで効率的
- 市民のつながりを生かせる
- 人や民間資金を呼び込む
- 市民に寄り添った対応ができる
- 誰もが利用しやすい

* 施設規模

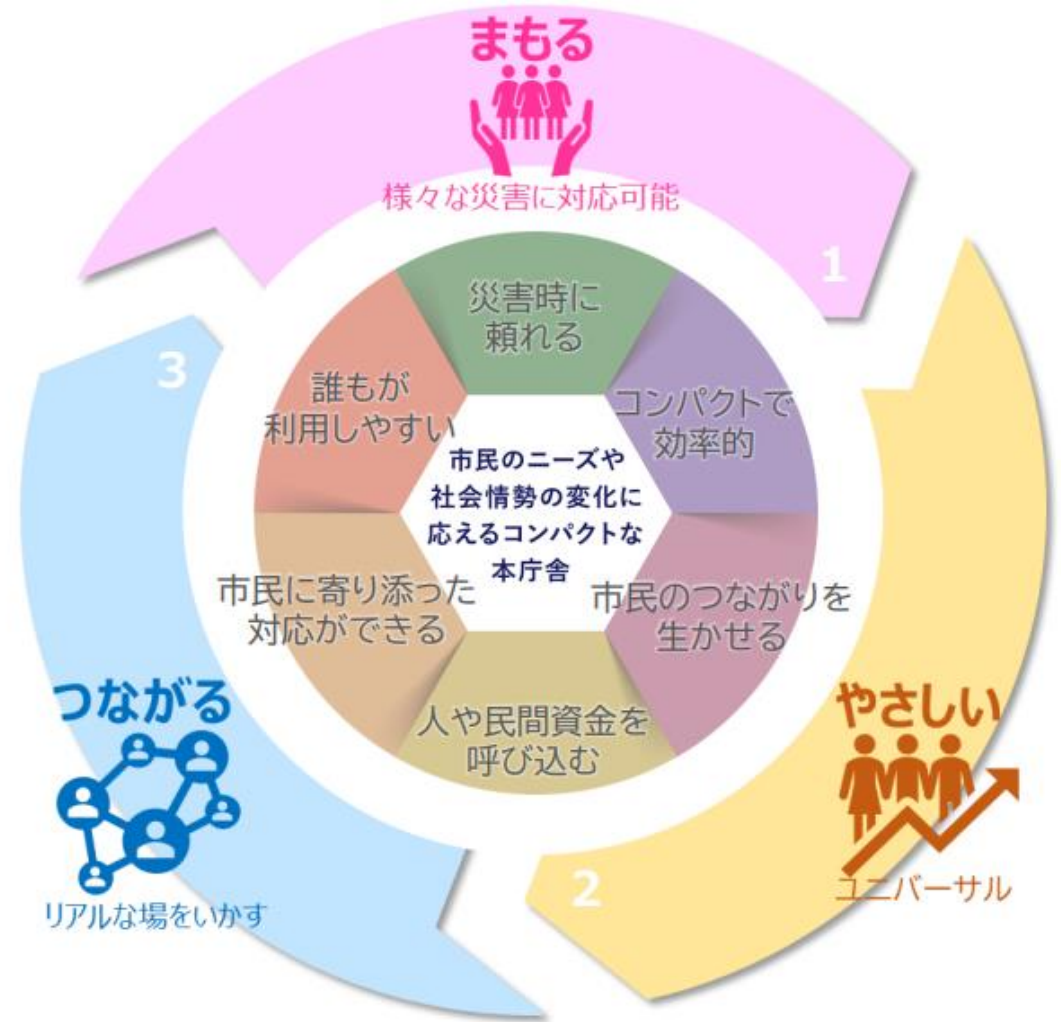
- 24,300m²（うち、庁舎機能20,000m²）

* （当時想定された）施設整備費

- 約170億円（うち、建設工事費約142億円）

* 事業手法

- 基本設計先行型官民連携手法



庁舎整備のこれまで（位置条例否決、基本設計着手）

新庁舎（新庁舎等の整備）：深沢

2011年3月 東日本大震災（議会でも本庁舎について議論）

2014(H26)年度 公共施設再編計画

建替え、長寿命化、移転などについて検討し、平成28年度までに方針を定めることとした。

2015(H27)年度 本庁舎機能更新に係る基礎調査

現在の本庁舎の抱える課題の整理や必要な庁舎面積（25,000～30,000㎡）、費用等を調査。

2016(H28)年度 本庁舎整備方針、熊本地震

審議会や市民対話等により整備方針を検討し、「移転整備」方針とした。

2017(H29)年度 公的不動産利活用推進方針

審議会や市民対話等により移転先等を検討し、全市的な視点から、深沢を移転先とした。

2019(R元)年度 本庁舎等整備基本構想

基本理念を定め、規模を25,000㎡以下とした。

2022(R4)年度 新庁舎等整備基本計画、位置条例(※)否決

導入機能や施設規模（新庁舎約20,000㎡、消防等約4,300㎡、計約24,300㎡で施設整備費約170億円(税込)）等を定めた。

2024年1月 能登半島地震

2024(R6)年度 基本設計に着手

2025(R7)年度 基本設計一時中止、「両輪体制」方針策定

令和4年度

位置条例改正議案否決（賛成16、反対10）

＊ 令和4年12月の市議会において、本庁舎の位置を変更するための条例改正案を提案。しかし、法律で定められた「出席議員の3分の2以上の賛成」を得ることができず、否決。

令和6年度

「鎌倉市新庁舎等基本設計及びDX支援業務」着手

＊ 市民の皆様に「新しい市役所」のイメージを膨らませていただけるよう新庁舎の基本設計に着手

庁舎整備のこれまで（「両輪体制」方針策定、事業手法の再検討）

新庁舎（新庁舎等の整備）：深沢

2011年3月 東日本大震災（議会でも本庁舎について議論）

2014(H26)年度 公共施設再編計画

建替え、長寿命化、移転などについて検討し、平成28年度までに方針を定めることとした。

2015(H27)年度 本庁舎機能更新に係る基礎調査

現在の本庁舎の抱える課題の整理や必要な庁舎面積（25,000～30,000㎡）、費用等を調査。

2016(H28)年度 本庁舎整備方針、熊本地震

審議会や市民対話等により整備方針を検討し、「移転整備」方針とした。

2017(H29)年度 公的不動産利活用推進方針

審議会や市民対話等により移転先等を検討し、全市的な視点から、深沢を移転先とした。

2019(R元)年度 本庁舎等整備基本構想

基本理念を定め、規模を25,000㎡以下とした。

2022(R4)年度 新庁舎等整備基本計画、位置条例(※)否決

導入機能や施設規模（新庁舎約20,000㎡、消防等約4,300㎡、計約24,300㎡で施設整備費約170億円(税込)）等を定めた。

2024年1月 能登半島地震

2024(R6)年度 基本設計に着手

2025(R7)年度 基本設計一時中止、「両輪体制」方針策定

令和7年度

「両輪体制」方針策定

基本設計合意解除

＊ 市政の意志を形づくる機能（議会・政策判断等）を引き続き本庁舎（鎌倉・現在地）に配置すること等を示した。

令和8年度

整備手法の再検討

＊ 物価高騰等の影響に伴い、市の財政負担を可能な限り軽減するための整備手法について再検討していくこととした。

両輪体制方針(令和7年12月)の考え方

■趣旨

事業の一番の目的

「市民の安全安心を守るため、大規模災害時にも業務継続ができる安全な庁舎整備を早期に実現する」

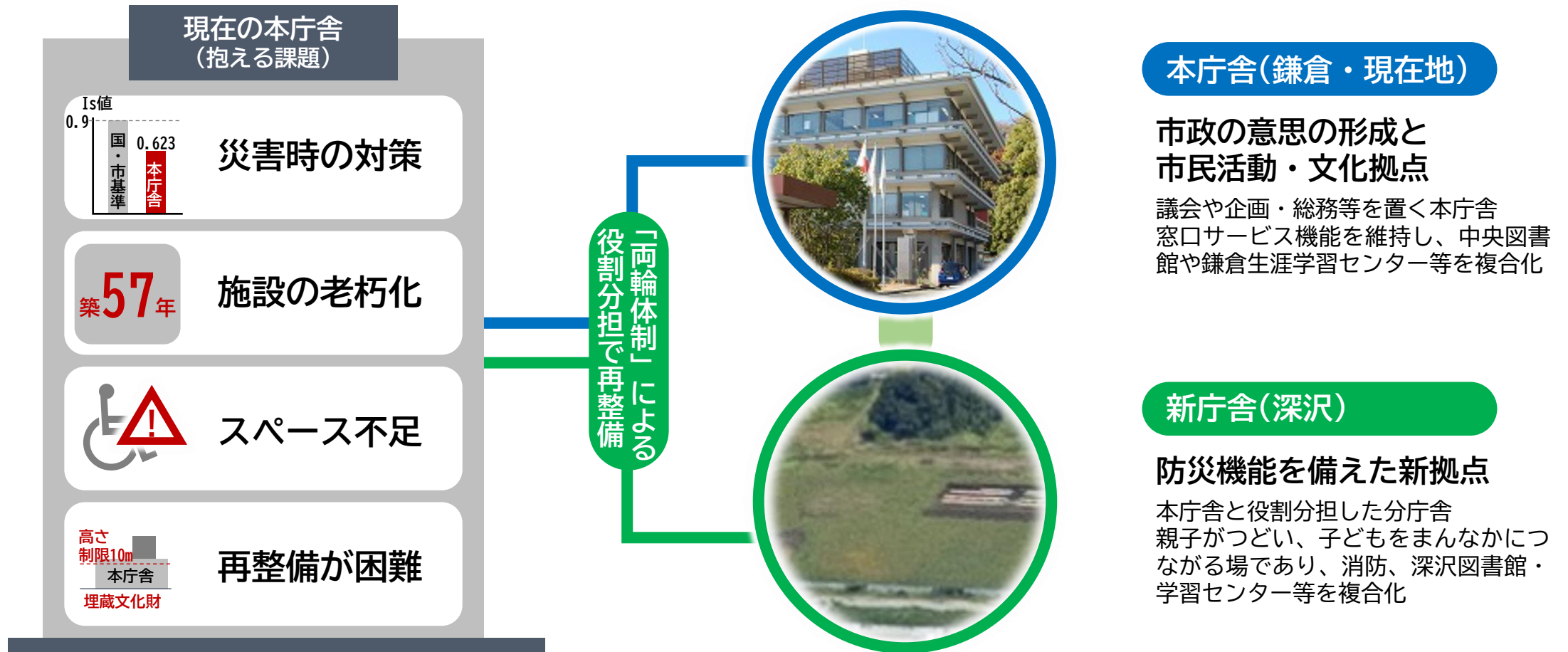
大規模災害が発生した際にも行政の業務を継続できるよう、防災機能を備えた新たな拠点を深沢エリアに整備します。この拠点は、災害時の中核となるだけでなく、日常においても市民の活動や交流の場として活用できる機能を備えます。

一方で、市庁舎現在地については、これまでと同様に窓口サービスの機能を維持し、市政の意思を形づくる機能（議会・政策判断等）を引き続き担う拠点として活用していきます。

市役所の役割を分担し、
現在地の本庁舎と深沢の新庁舎が『両輪』となり相互に補完し合う

両輪体制方針(令和7年12月)の考え方

＊「両輪体制」方針で大規模災害時にも市役所業務を継続し、市民の安全安心を守る新しい庁舎を整備する



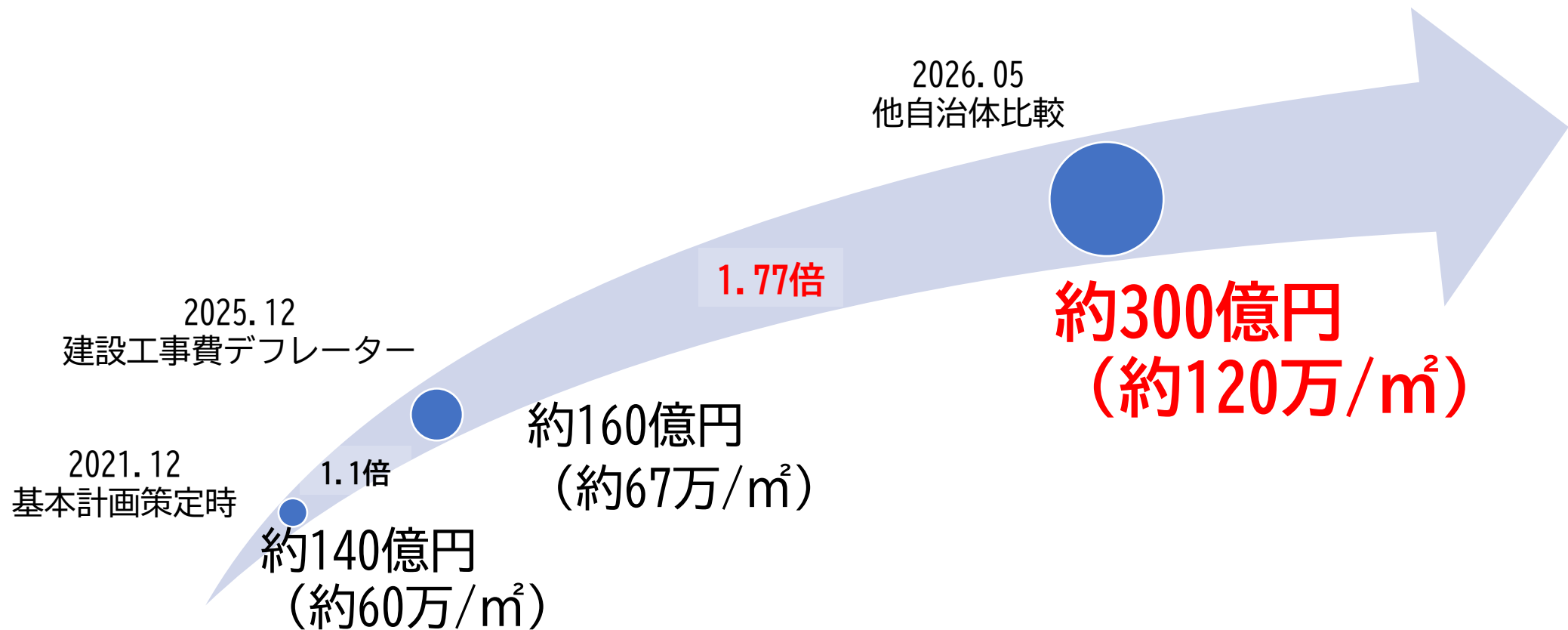
両輪体制方針(令和7年12月)の考え方

項目	本庁舎(鎌倉・現在地)	新庁舎(深沢)
位置付け	<u>本庁舎</u> (<u>現行の位置条例のまま</u>)	<u>分庁舎</u> (<u>分庁舎設置は条例制定不要</u>)
役割	・ <u>市政の意思を形づくる機能(議会・政策判断等)を引き続き担う拠点</u> ・ 窓口サービスの機能を維持	・ 大規模災害が発生した際に行政の業務を継続できる防災機能を備えた新拠点(日常においても市民の活動や交流の場) ・ 親子がつどい、子どもをまんなかにつながる場
シティサービス機能	窓口・相談	窓口・相談
シティオフィス機能	<u>企画、総務、観光、文化財等の機能(部署)の執務室</u>	税、防災、産業、子育て、福祉、環境、建設、教育等の機能(部署)の執務室
シティホール機能	中央図書館・鎌倉生涯学習センター・NP0センター・わかたま	深沢図書館・深沢学習センター・NP0センター・わかたま
シティカウンスル機能	<u>市議会</u> (<u>議場・委員会室・控室・議会事務局</u>)	<u>なし</u>
災害時の機能	(現地) 災害対策本部・避難者受入れ(一時的や津波時)	災害対策本部・避難者受入れ(検討中)
面積等	約13,160㎡・地上2階地下1階 (庁舎3,000㎡程度、図書館・学習センター等約8,390㎡、民間は余剰面積)	約24,300㎡・地上5階+免震層 (庁舎約20,000㎡、消防約3,000㎡、図書館・学習センター約1,300㎡)
その他の機能	民間機能	消防機能(本部・署)

建設工事費の上昇について

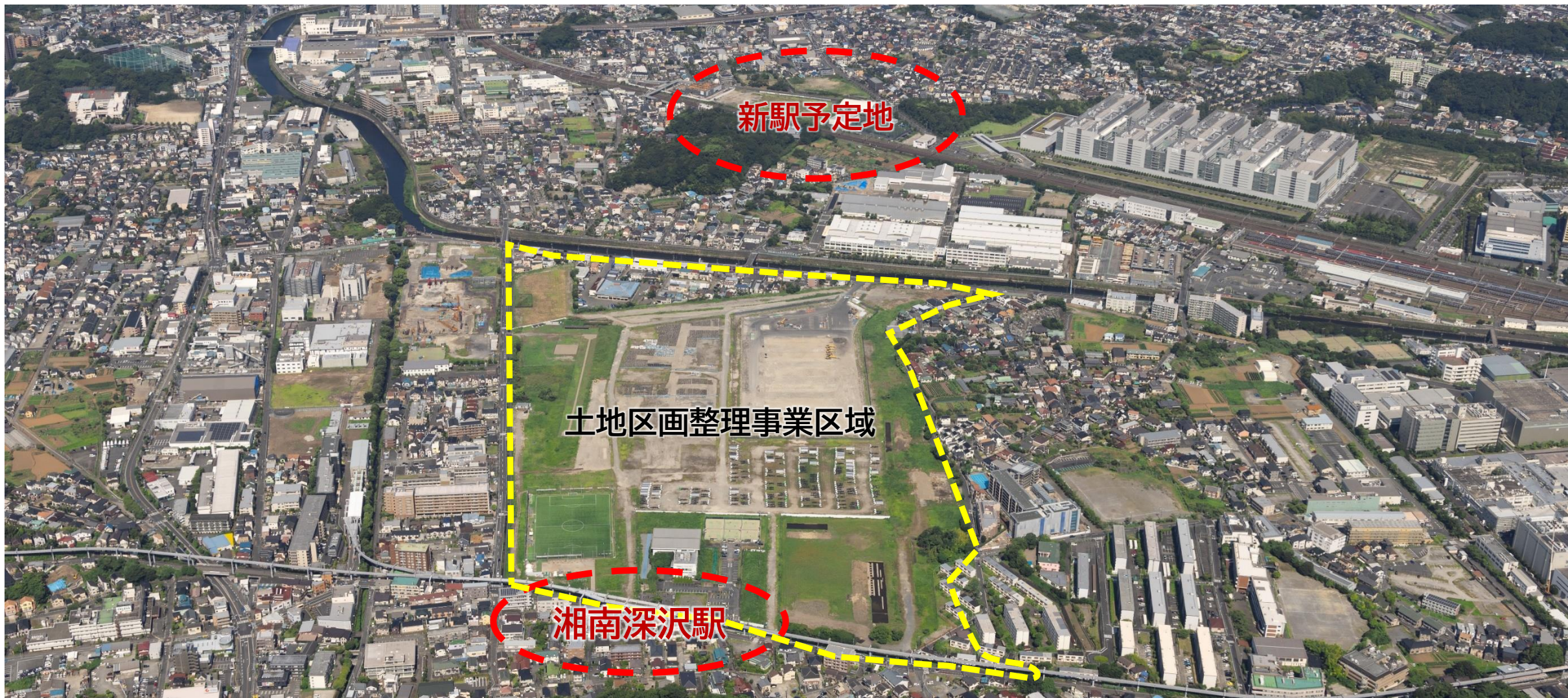
* 建設工事費の概算について

- 市況の分析を踏まえると市役所の一般的な建設費は100～120万/㎡程度と想定される。

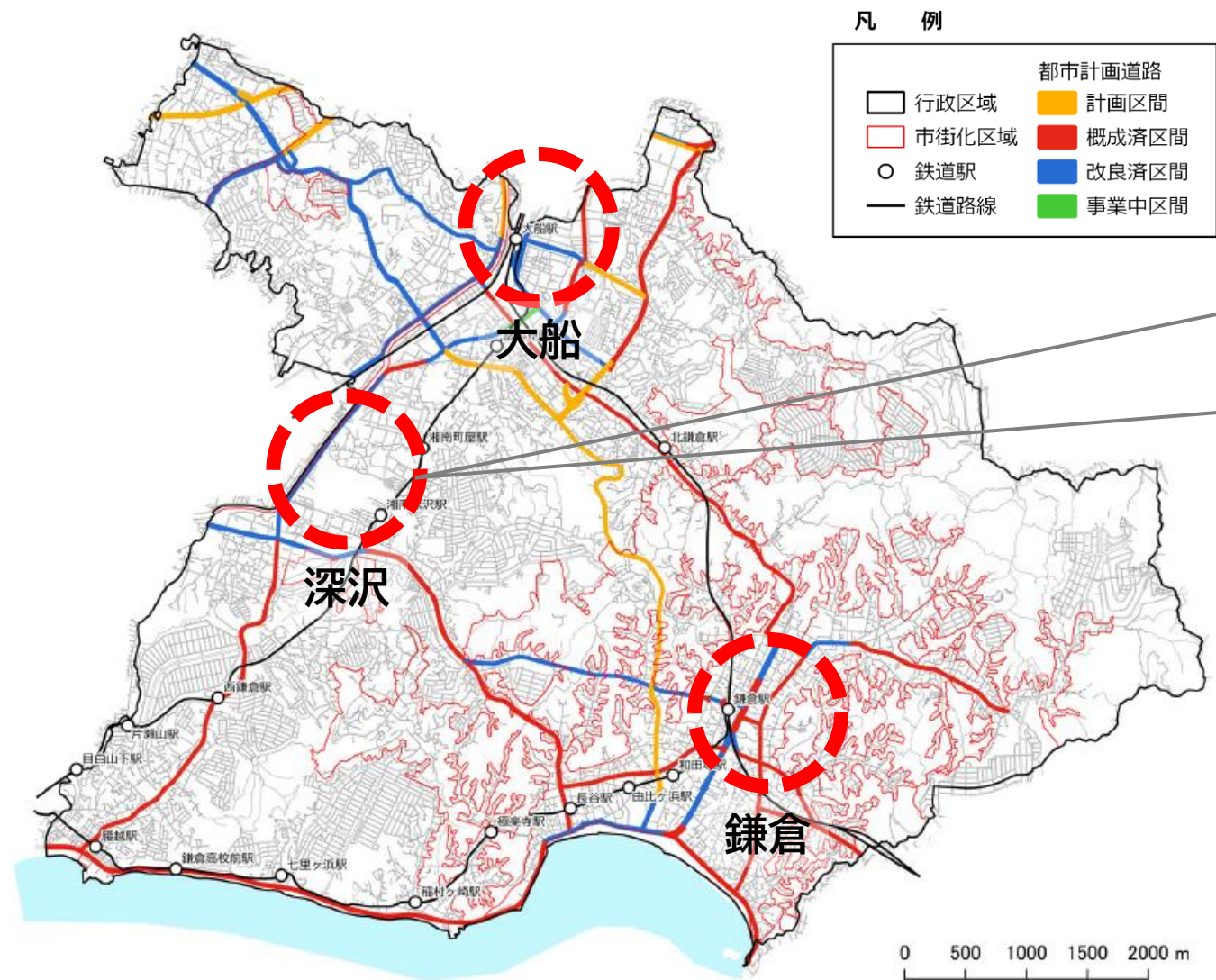


3. 深沢地域整備について

深沢地域整備事業について



深沢地域の位置と周辺交通について



最寄駅	湘南モノレール江の島線／湘南深沢駅直結 JR東海道線／村岡新駅（仮称）直結
道路	横浜横須賀道路港南台ICから約8.3km 横浜横須賀道路日野ICから約10km 横浜新道戸塚ICから約13.2km 新湘南バイパス藤沢ICから約9km
用途地域	工業地域、工業専用地域（変更予定）
スケジュール	土地区画整理事業施工期間は令和5年度～令和20年度

（出典）鎌倉市立地適正化計画・神奈川県企業立地サポートサイト（一部追記）

深沢地区のまちづくりのコンセプト



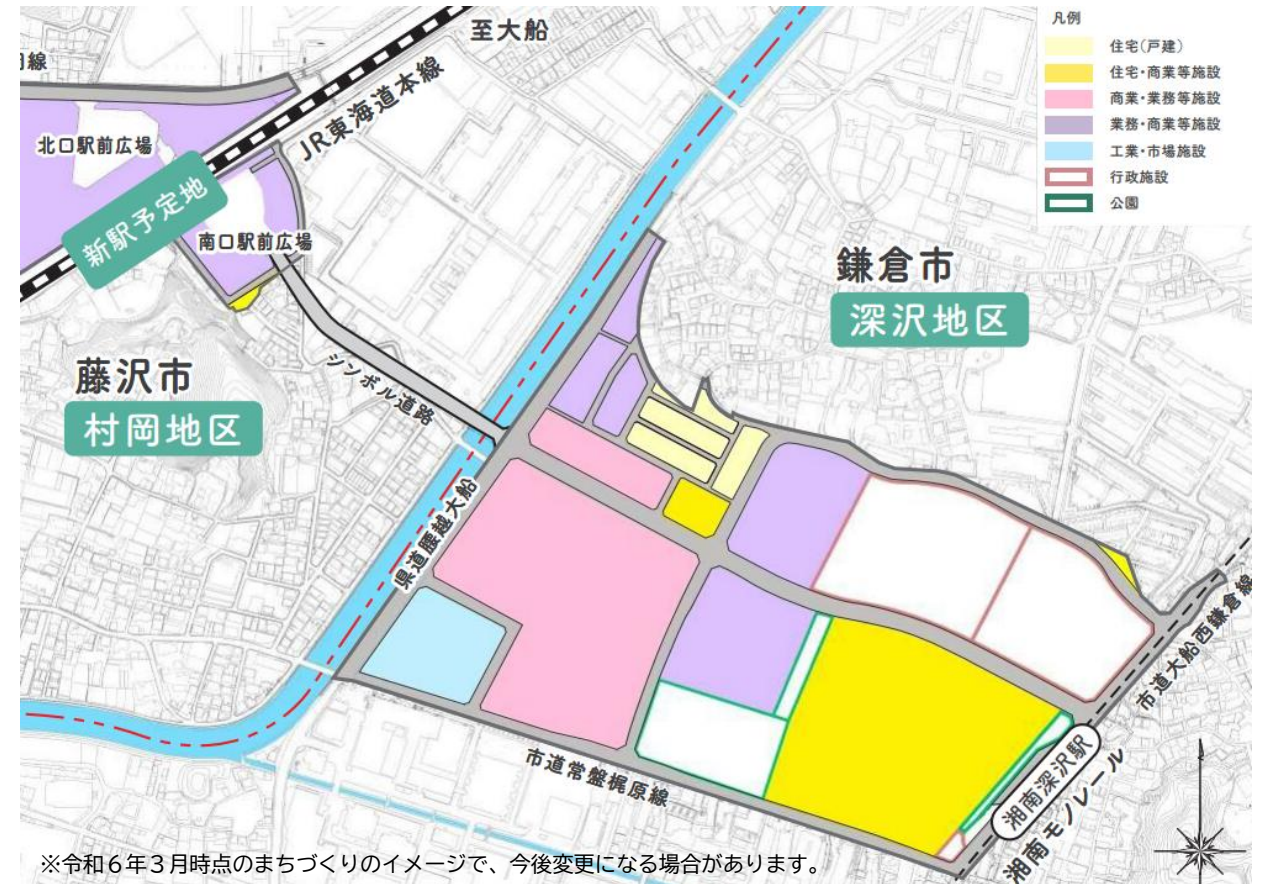
（出典）鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン

深沢地域整備事業について

- * 深沢地域整備事業は、鎌倉地域、大船地域に並ぶ新都市拠点として、市域全体の持続可能なまちづくりをけん引し、本市のポテンシャルを高める事業である。
- * 深沢が目指す「ウェルネス」の実現に向け、土地地区画整理事業による基盤整備のほか、多様な都市機能の導入を図ることで新都市拠点の実現を目指している。
- * 土地地区画整理事業の概要
 - 施行者：(独)都市再生機構
 - 区域面積：約38.3ha
(深沢工区約31.1ha、村岡工区約7.3ha)
 - 事業期間：令和5年度（2023年度）
～令和20年度（2038年度）

【参考】

- 居住人口：約0.3万人、従業員人口：約1.1万人
- 来訪者数：約4.5万人/日（※令和元年度調査における推計）



（出典）湘南地区整備連絡協議会

深沢地域のまちづくりのスケジュール



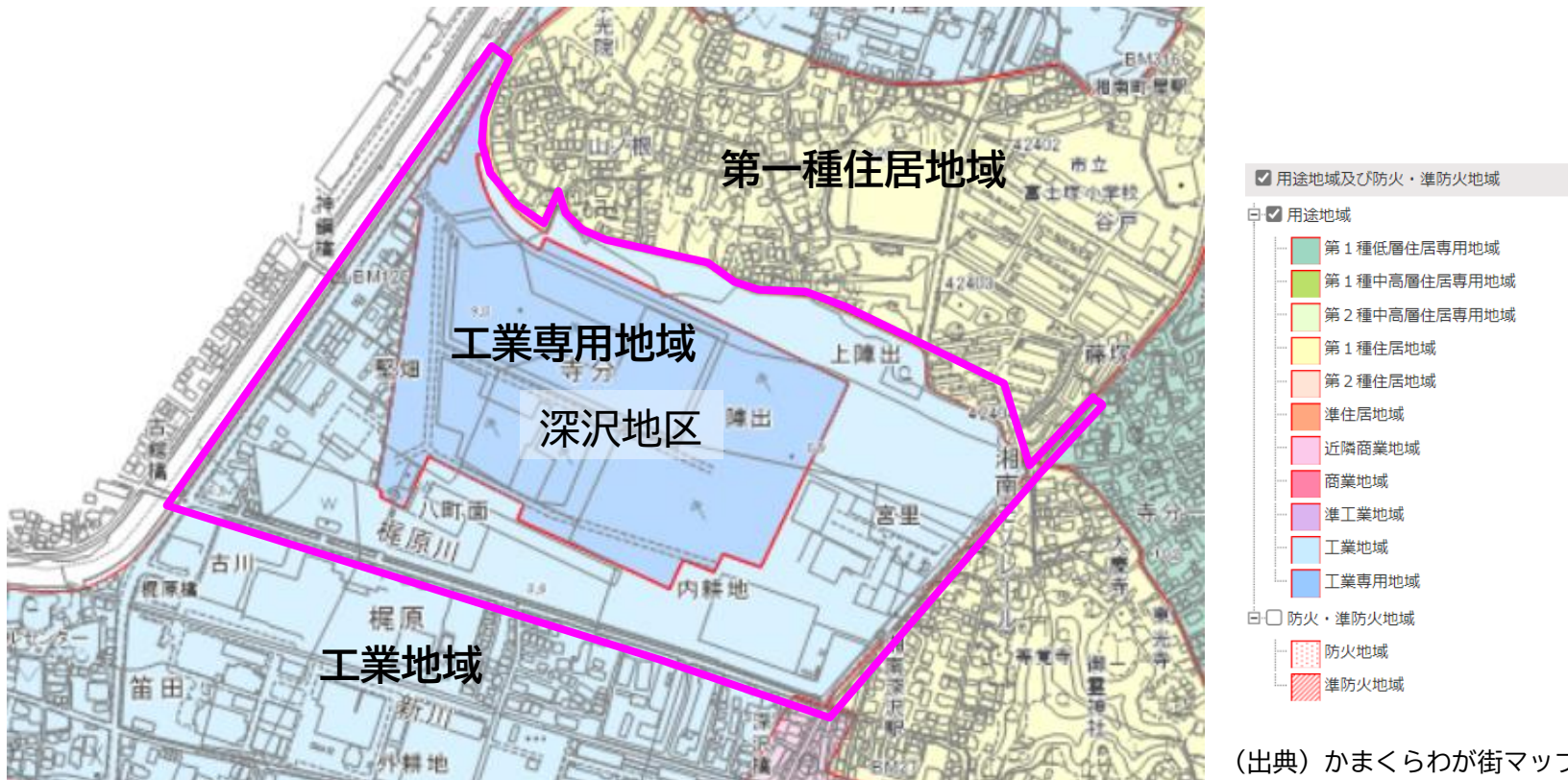
※スケジュールは令和8年（2026年）7月時点での想定であり、埋蔵文化財の今後の調査状況等に応じて精査・確定します。

深沢地域のまちづくりの経緯

昭和62年4月	国鉄民営化に伴い、深沢地区では、JR東日本鎌倉総合車両センターの一部を国鉄清算事業団に移管
平成8年	旧国鉄清算事業団用地の取得を開始 合計約8.1ha
平成16年9月	深沢地区まちづくり協議会からの提案を受け、「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」を行政計画に位置づけ ※まちづくりのテーマを「ウェルネス」とする
平成18年3月	JR鎌倉総合車両センターが廃止となる
平成22年9月	土地利用計画（案）策定
平成26年6月	都市計画決定手続の見合わせ
平成30年12月	神奈川県・藤沢市・鎌倉市の3県市で両地区一体のまちづくりと新駅の実現に向け合意し、「村岡新駅（仮称）設置協議会」設立
令和元年5月	神奈川県・藤沢市・鎌倉市・武田薬品・湘南鎌倉総合病院で、「ヘルスイノベーション最先端拠点にかかる連携・協力に関する覚書」（5者連携）締結
令和3年2月	神奈川県、藤沢市、鎌倉市、JR東日本で、「東海道本線大船・藤沢間村岡新駅（仮称）設置に関する覚書」を締結し、新駅を設置することに合意
3月	神奈川県、藤沢市、鎌倉市、UR都市機構で、まちづくりに関する役割分担等を定めた「村岡・深沢地区のまちづくり藤沢市、鎌倉市、UR都市機構で、土地区画整理事業の施行に関し基本的な方針及び役割分担等を定めた「村岡・深沢土地区画整理事業の施行に関する基本協定」を締結に関する基本協定」を締結
令和4年3月	都市計画決定（村岡・深沢地区土地区画整理事業、地区計画ほか）
令和5年10月	「村岡・深沢地区土地区画整理事業」の国土交通大臣による事業計画認可
令和6年1月	「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン（Ver.1）」の策定
令和6年9月	東海道本線新駅 着工（令和7年1月8日 着工式開催）

都市計画 用途地域

- * 深沢地区内の用途地域は、第一種住居地域、工業地域、工業専用地域が指定されている
- * 当該地区には、令和4年に土地区画整理事業・地区計画等を指定
- * 上位計画を踏まえ、土地区画整理事業の進捗に合わせて用途地域を変更する予定



(出典) かまくらわが街マップ

災害リスク 土砂災害警戒区域等

- * 深沢地区内は、地区北東部の一部に土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）が指定されているが、大半は指定なし
- * 土地区画整理事業により解消される見込み



- ☑ 土砂災害防止法
- 白 ☑ 土砂災害警戒区域等（指定済み）
 - ☑ 土砂災害警戒区域(土石流)
 - ☑ 土砂災害特別警戒区域(土石流)
 - ☑ 土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)
 - ☑ 土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊)
- 白 ☑ 土砂災害警戒区域等（公表未指定）
 - ☑ 土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)
 - ☑ 土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊)

（出典）かまくらわが街マップ

* 深沢地区内は、津波浸水想定はなし



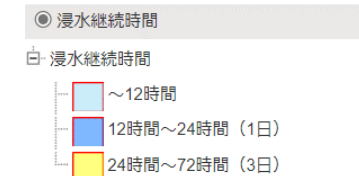
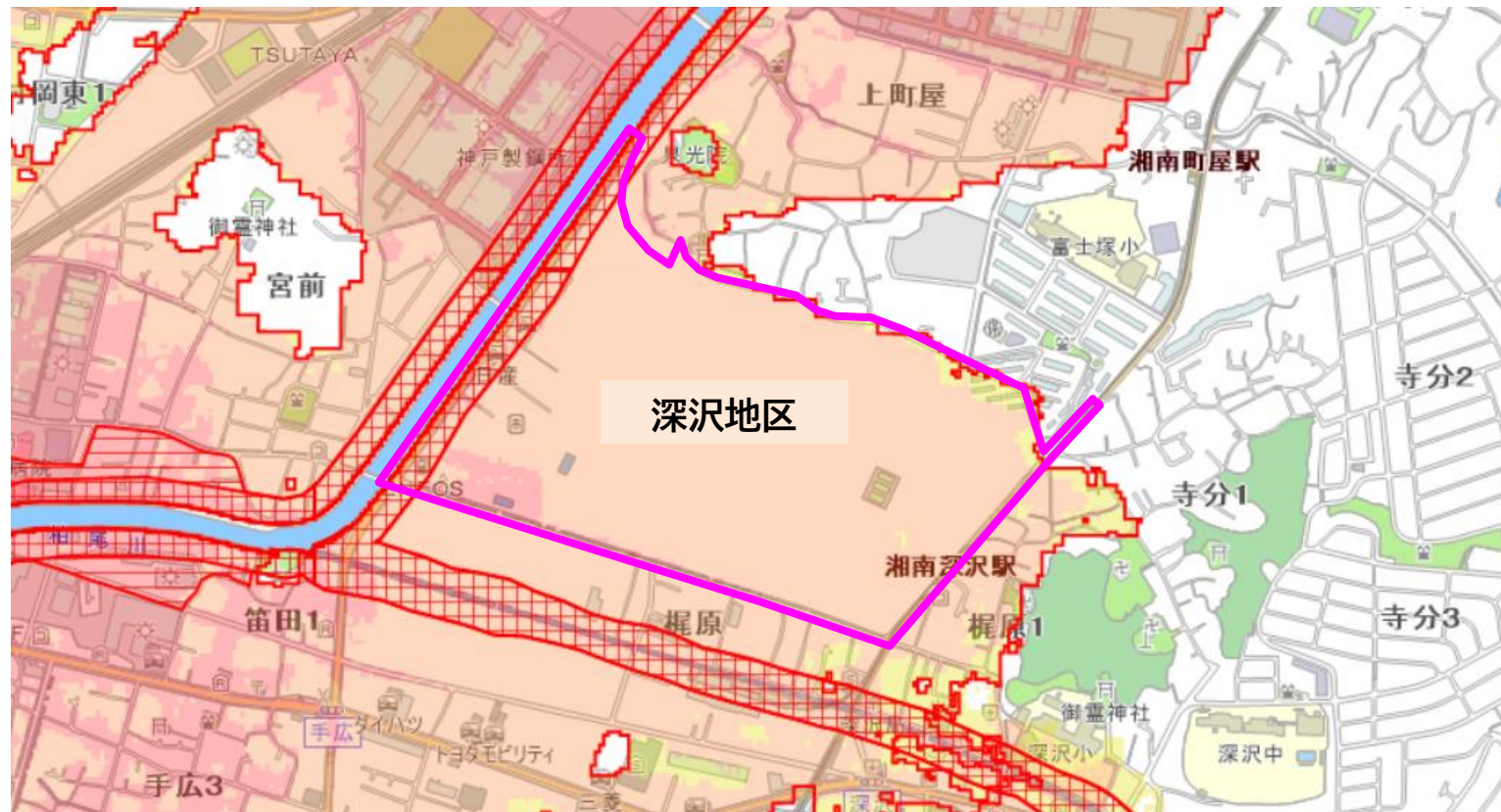
災害リスク 洪水浸水想定区域（計画規模降雨）

- * 深沢地区内は、一部に浸水深0.5m未満の区域があるが、土地区画整理事業にて盛土して地盤を嵩上げするため、浸水想定区域はなくなる見込み



災害リスク 洪水浸水想定区域（想定最大規模降雨）

- * 深沢地区内は、浸水想定区域があるが、土地区画整理事業にて盛土して地盤を嵩上げするため、リスクは低減される見込み



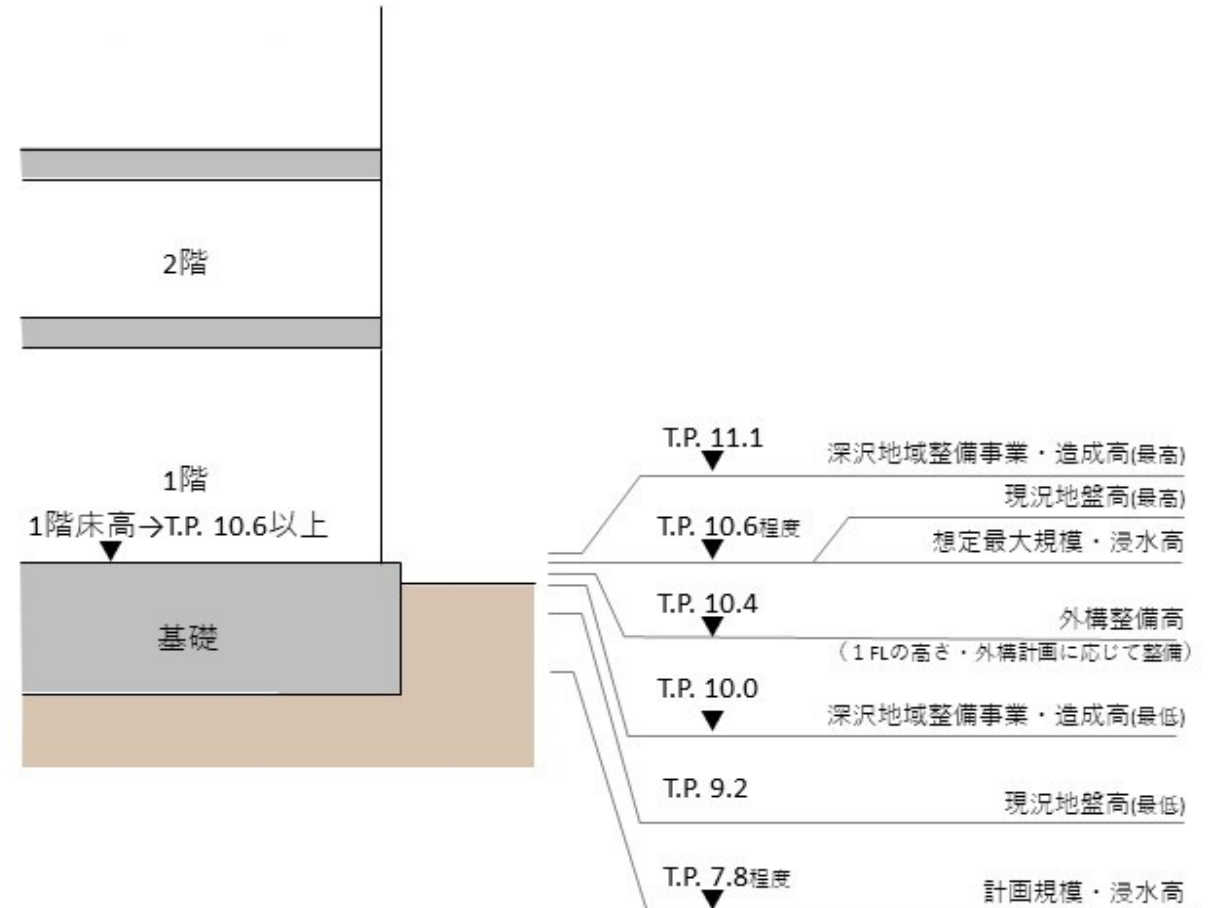
（出典）かまくらわが街マップ

災害リスク 洪水浸水想定区域（想定最大規模降雨）

市庁舎の対応

- ＊ 想定最大規模降雨発生時にも浸水することがないように、想定されている浸水高（※）以上を1階の床の高さとするほか、設備配置や出入口の位置等への配慮、止水板の設置等を検討

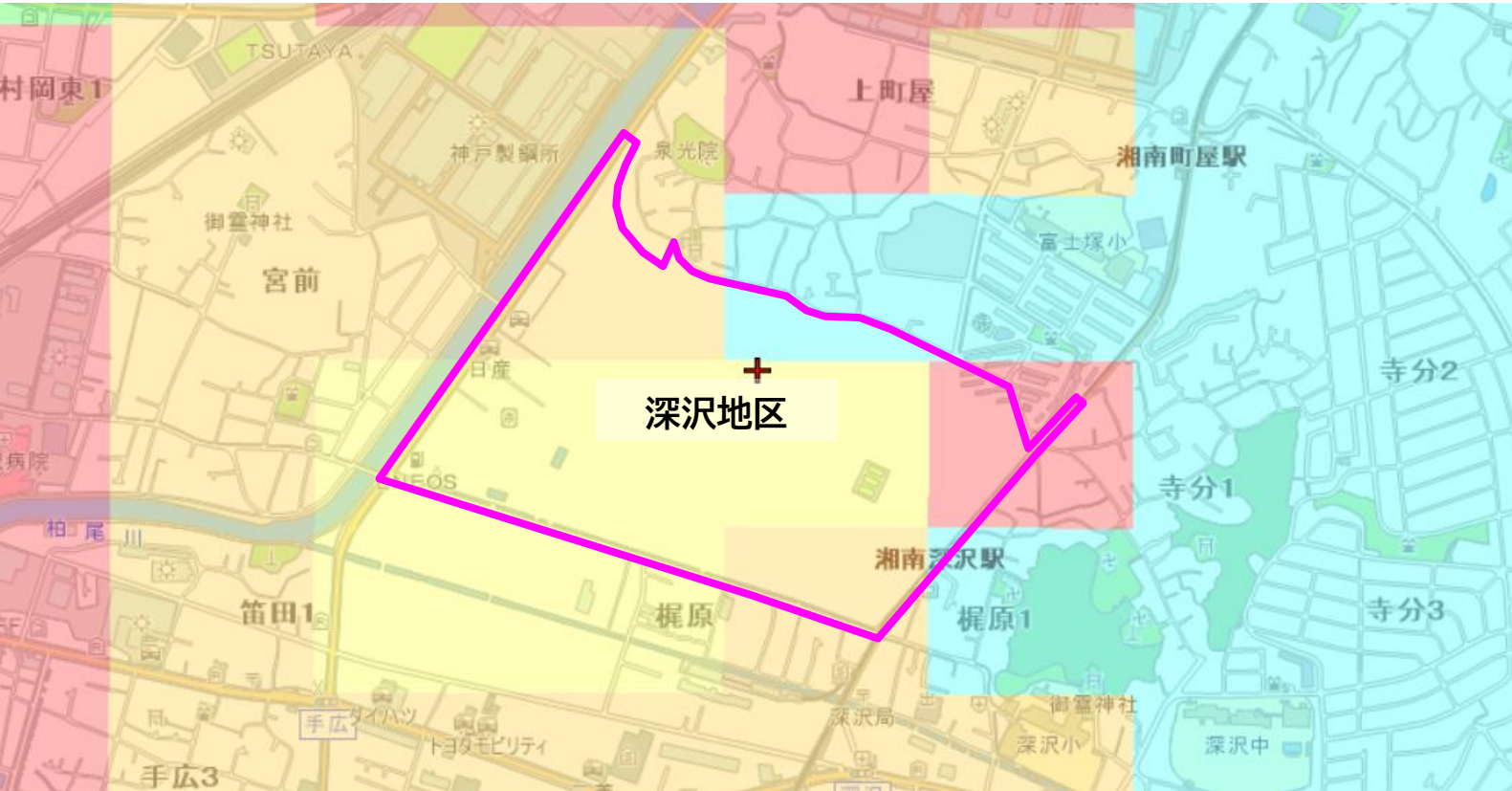
※ T.P. +10.6m以上：
東京湾平均海面（Tokyo Peil）
全国の標高の基準となる海水面の高さ
ここから10.6m以上の高さが想定最大規模降雨発生時に想定されている浸水高となる



（出典）新庁舎等整備基本計画

災害リスク 液状化

＊ 地震の揺れによる液状化の危険度

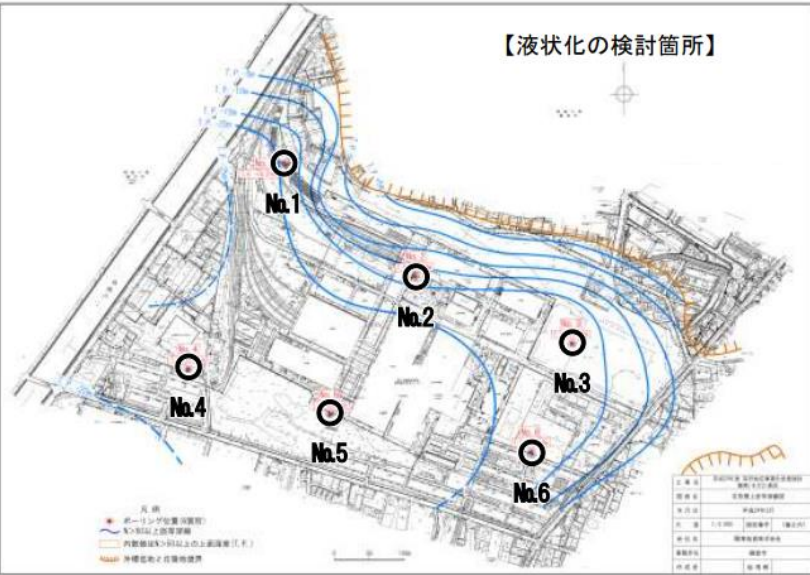


凡例表示		
分類	内容	凡例
液状化危険度マップ	高い	赤
	やや高い	オレンジ
	普通	黄
	やや低い	緑
	低い	青

(出典) e - かなマップ

災害リスク 液状化に関する検討結果

- ＊ 深沢地区内において、国の技術指針等に基づき液状化検討を実施した結果、液状化の可能性ありの箇所もあったものの、「液状化の危険度は低い」「地表面変位量は軽微」との判定で、液状化による顕著な被害は生じないものと考えられる
- ＊ 土地区画整理事業で整備する道路等は、国の技術指針などを踏まえて、事業の中で必要に応じて合理的な対策を講じる
- ＊ 建物は、建設時に液状化の発生を見据えた上で、各自が必要に応じて対策を講じる



(1) P_L 値 (液状化指数)

	No.1	No.2	No.3	No.4	No.5	No.6
H23 (M7.5・150gal)	0	0	0	0	0	0
H23 (M7.5・200gal)	0	0	0	1.48	0	0
① R 5 (M7.5・200gal)	0	0	0	1.04	0.61	0
② R 5 (M9.0・200gal)	0	0.82	0	2.61	1.92	0
③ R 5 (M7.5・350gal)	3.17	2.60	0	4.86	3.61	0.31

※ ①～③の再検討結果は UR 都市機構から資料提供

(2) D_{cy} (地表面変位量) (cm)

	No.1	No.2	No.3	No.4	No.5	No.6
H23 (M7.5・150gal)	0	0	0	0	0	0
H23 (M7.5・200gal)	0	0	0	1.51	0	0
① R 5 (M7.5・200gal)	0	0	0	2	1	0
② R 5 (M9.0・200gal)	0	1	0	3	1	0
③ R 5 (M7.5・350gal)	3	1	0	4	2	0

※ ①～③の再検討結果は UR 都市機構から資料提供

P_L 値：地盤の液状化の危険度を表す指標

$P_L=0$ 液状化の危険度はかなり低い

$0<P_L\leq5$ 液状化の危険度は低い

$5<P_L\leq15$ 液状化の危険度は高い

$15<P_L$ 液状化の危険度は極めて高い

D_{cy} ：液状化時に発生する地盤の沈下量

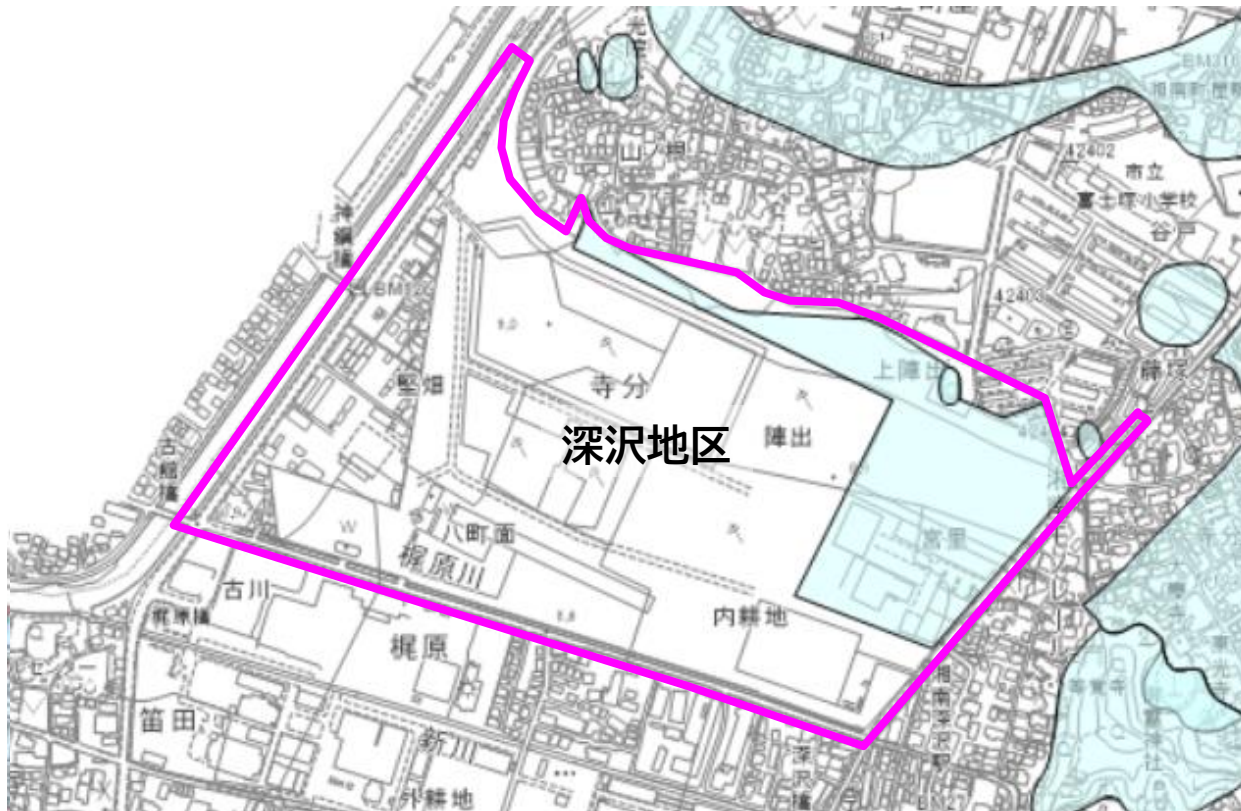
D_{cy} (m)	液状化の程度
0	なし
～ 0.05	軽微
0.05 ～ 0.10	小
0.10 ～ 0.20	中
0.20 ～ 0.40	大
0.40 ～	甚大

(出典) 鎌倉市ホームページ 一部加工

※現在、土地区画整理事業において追加の調査、検討を行っており、結果を基に対策を講じる

埋蔵文化財包蔵地

- * 深沢地区内は、地区の東側に埋蔵文化財の包蔵地が存在する
- * 現在、土地区画整理事業の工事に支障とならないように発掘調査を進めている



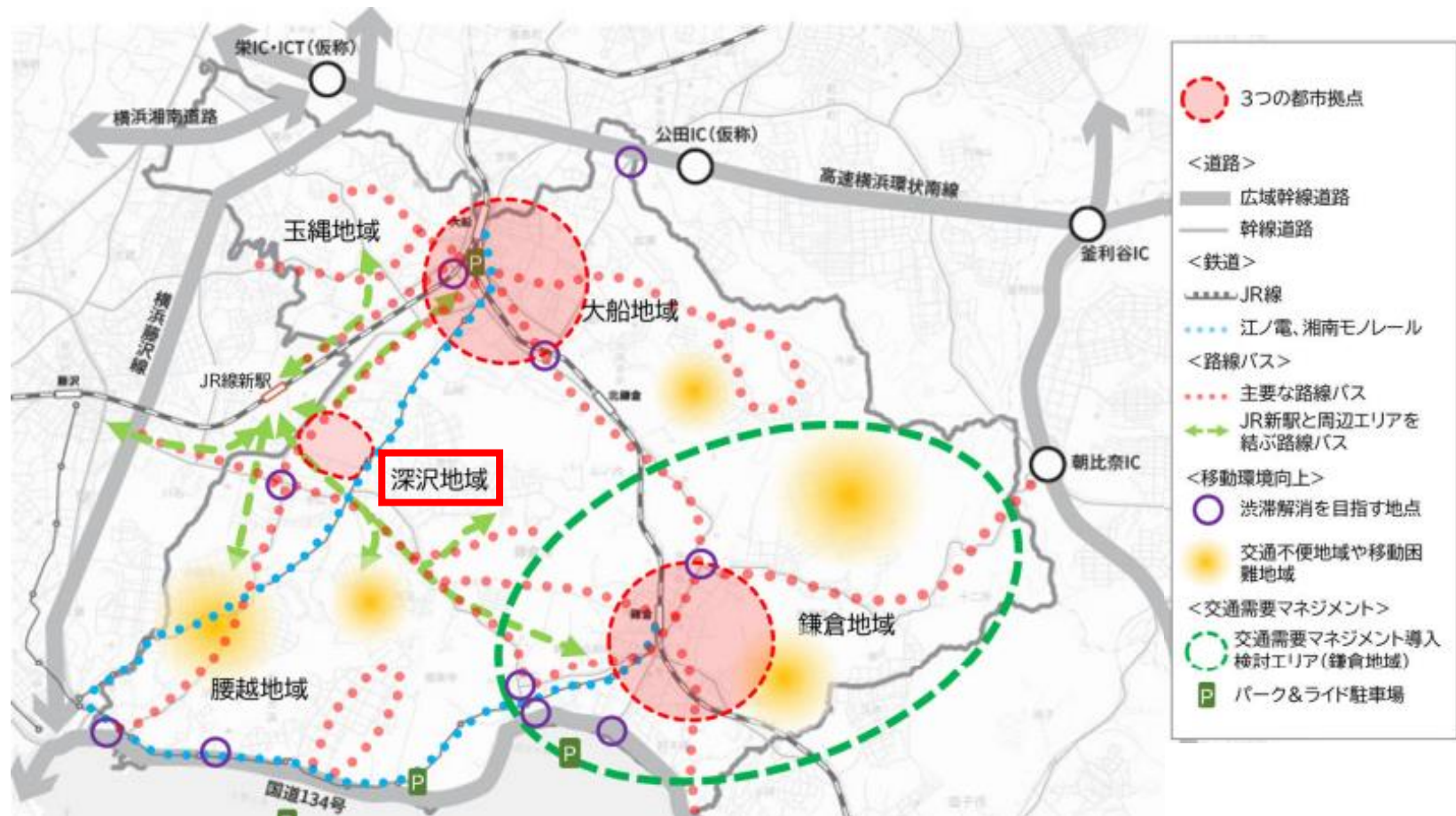
- 白 遺跡
- 白 包蔵地
- 白 包蔵地 (鎌倉城)
- 白 史跡
- 白 史跡

(出典) かまくらわが街マップ

インフラ 道路

- * 整備中の圏央道（自動車専用道路の横浜環状南線及び横浜湘南道路）にアクセスしやすい立地
- * 幹線道路へもアクセスしやすい立地

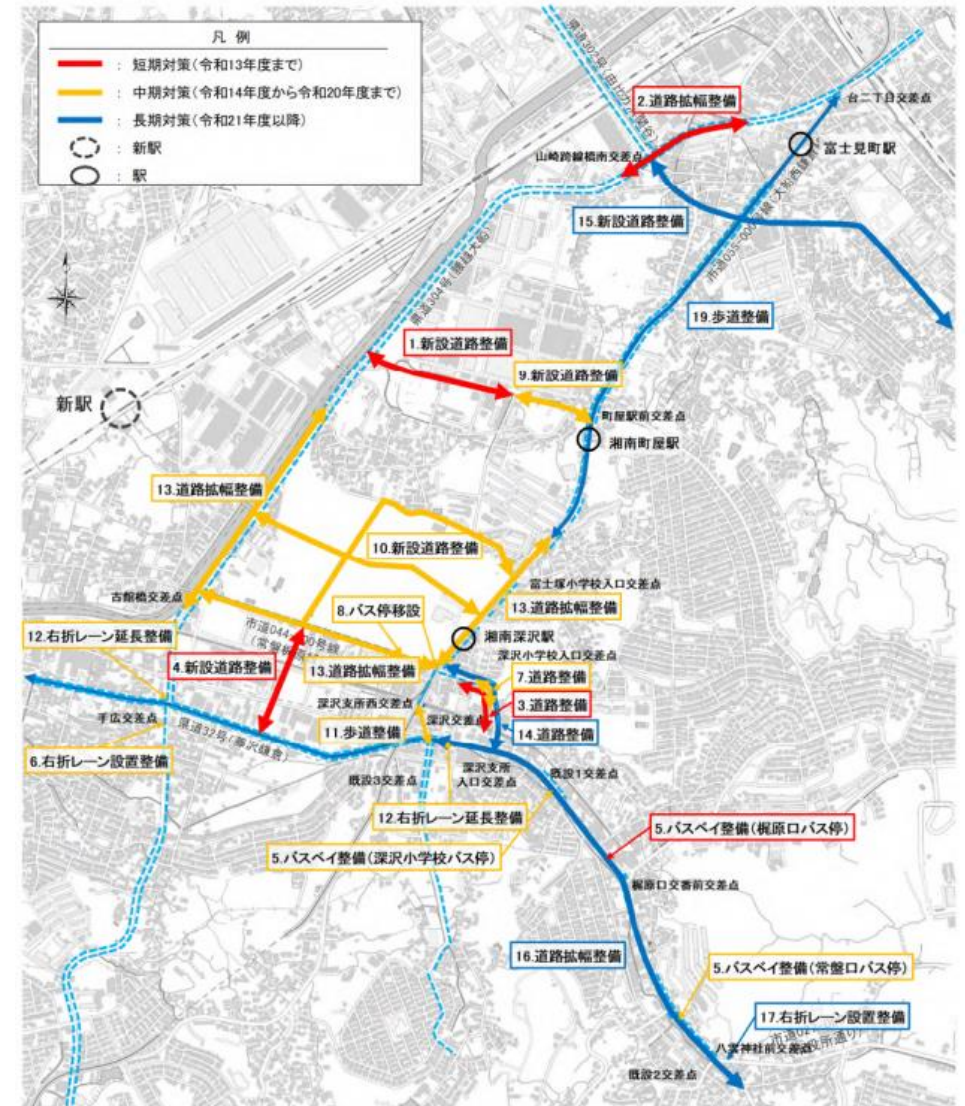
* 都市交通の将来像図



(出典) 鎌倉市交通マスタープラン

深沢地区周辺道路整備計画（令和8年(2026年)7月策定）

- * 「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」（平成16年（2004年）策定）で示した交通の方針を踏まえ、円滑な交通処理、他地域とのアクセスの向上、安心して往来ができる歩行者・自転車ネットワークづくり等を実現するために策定
- * 現状及び将来の課題を解消することを目的に、短期、中期、長期に区分し、対応を計画
 - 短期は、現状の交通環境を改善するために、優先して整備するもの
 - 中期は、深沢地区の土地区画整理事業で整備する又は新たな土地利用による周辺交通の状況を見ながら整備するもの
 - 長期は、道路拡幅又は新設道路を整備するために、用地取得の状況を見ながら整備するもの

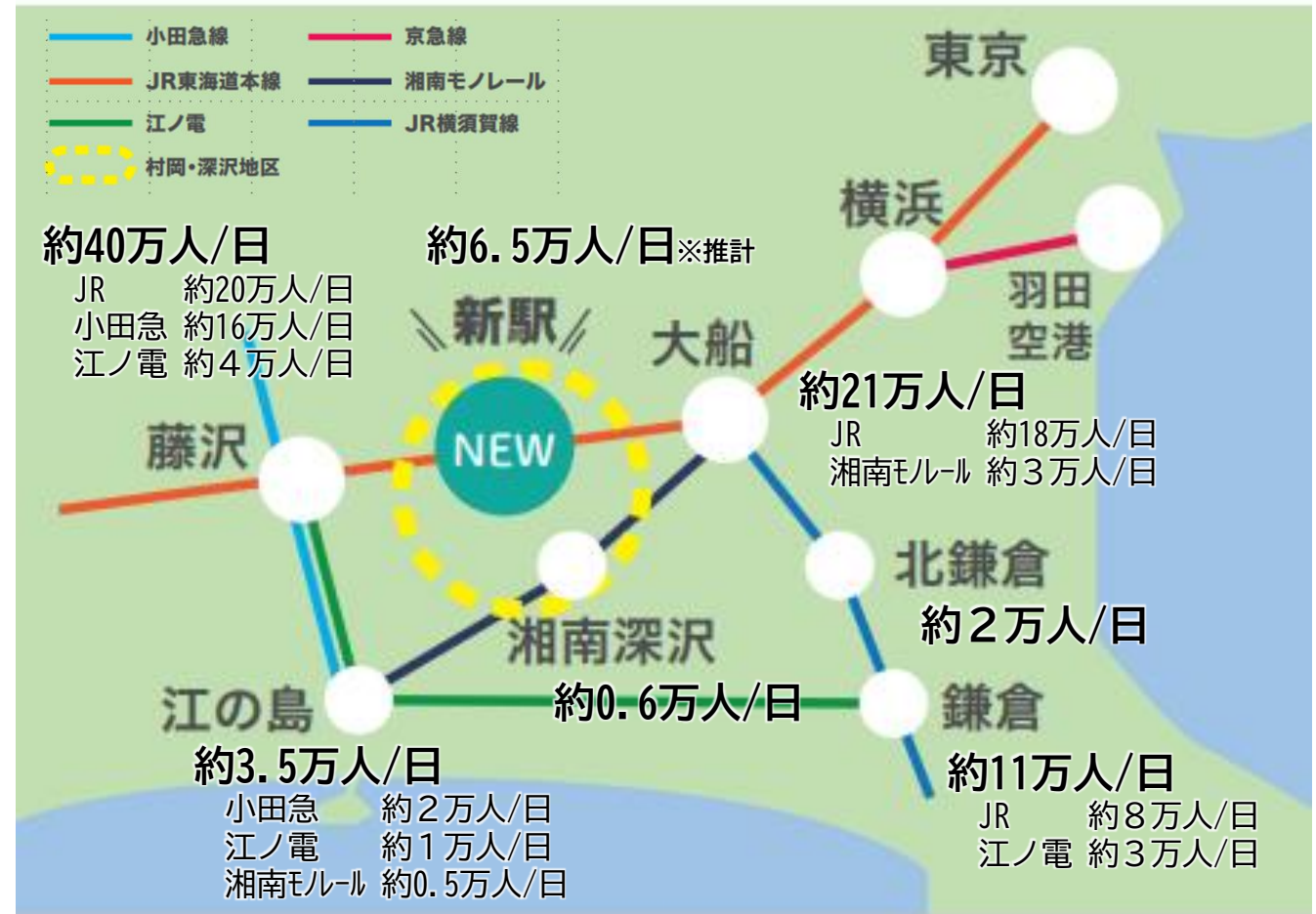


* 東海道線新駅

- 東海道本線の大船駅～藤沢駅間に新駅設置（大船駅から約2.6km、藤沢駅から約2.0km）
- 令和6年（2024年）10月 工事着手
- 令和14年（2032年）頃 開業予定
- 乗降客数の推計 約6.5万人/日



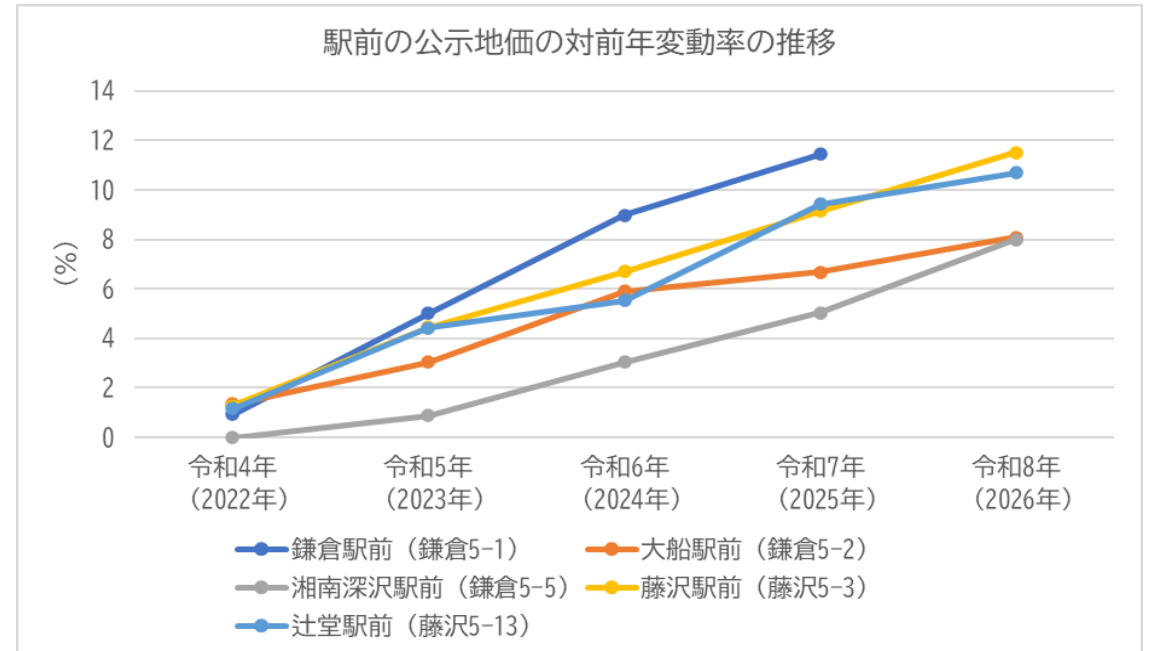
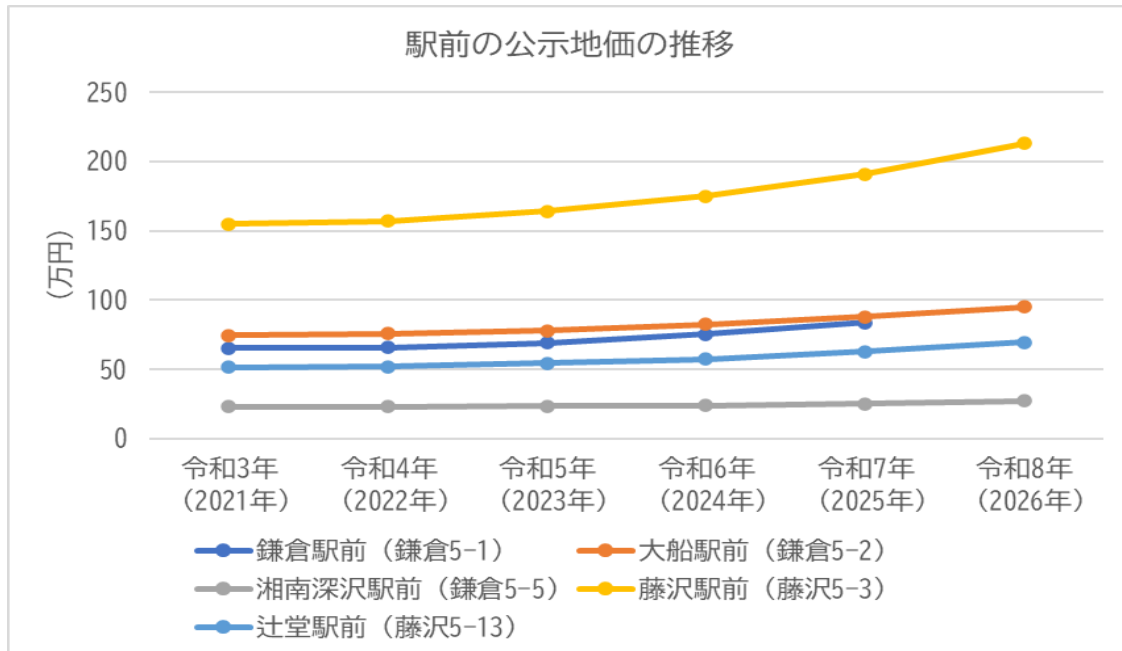
* 駅乗降客数



（出典）湘南地区整備連絡協議会 一部加工

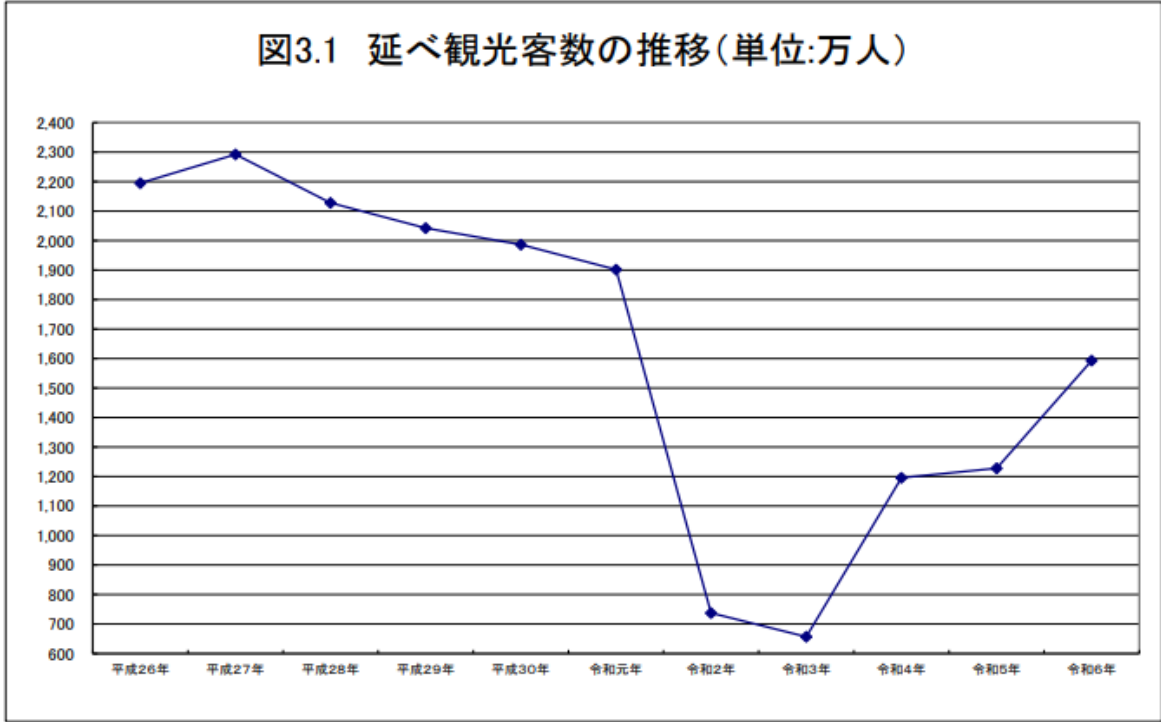
公示地価

* 深沢地区に近い湘南深沢駅前は、地価は他の駅に比べて低いものの、地価の対前年変動率は上昇傾向

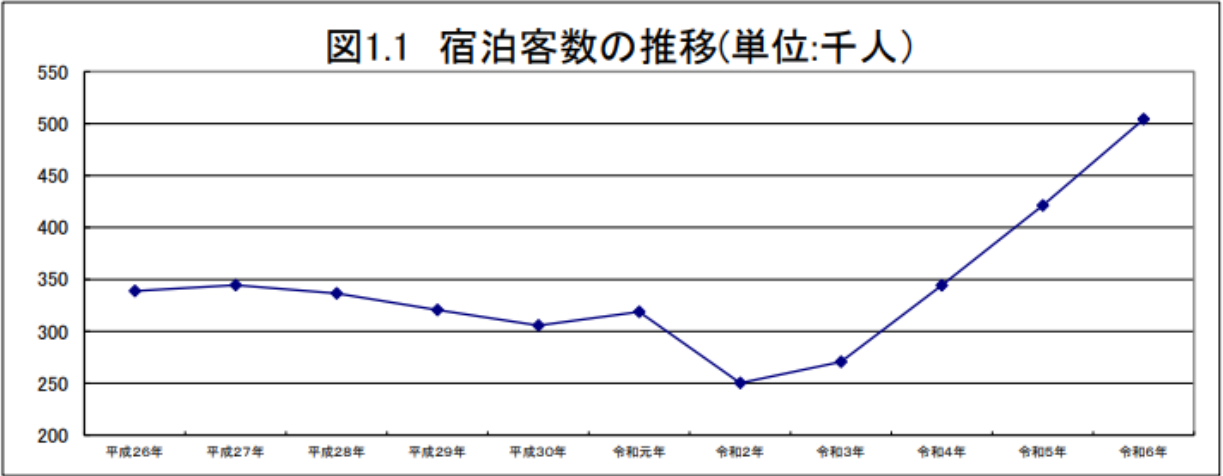


観光客数

＊ 鎌倉市の延べ入込観光客数はコロナ前よりは少ないものの近年は増加傾向で、宿泊客数はコロナ前を超えて増加傾向



指標名	平成28年 (第3期計画初年)	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	最低目標値 (令和7年)	目標値 (令和7年)
延べ観光客数	2,128万人	2,042万人	1,987万人	1,902万人	738万人	657万人	1,196万人	1,228万人	1,594万人	—	現状維持	現状維持



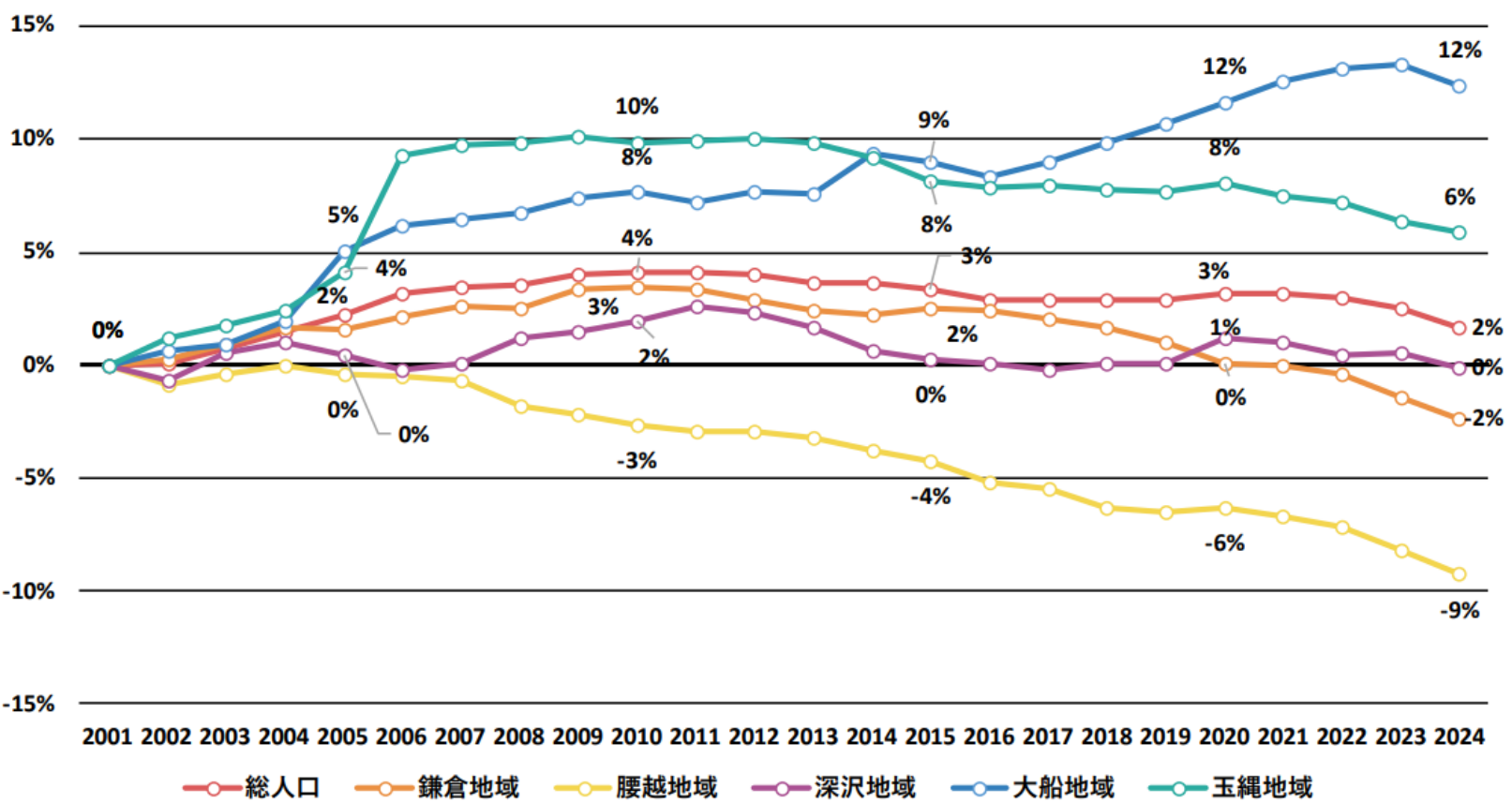
指標名	平成26年	平成27年	平成28年 (第3期計画初年)	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	最低目標値 (令和7年)	目標値 (令和7年)
宿泊客数	33.9万人	34.4万人	33.6万人	32.1万人	30.6万人	31.9万人	25万人	27.1万人	34.4万人	42.1万人	50.4万人	37万人	40万人
宿泊客数比率 (宿泊客数/実観光客数)	2.73%	2.98%	2.98%	3.22%	3.05%	3.13%	7.34%	8.71%	5.48%	6.50%	6.34%		

(出典) 鎌倉市の観光事情〔令和7年度版〕

人口の推移

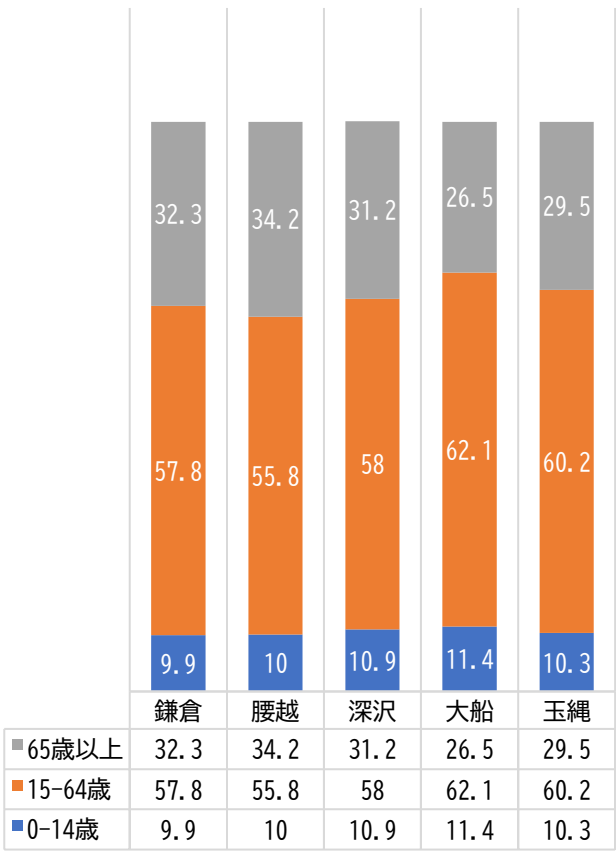
* 深沢地域の人口はおおむね横ばいで推移

図表 1-(1)-エ-③ 鎌倉市の人口動向(地域別人口(2001年を基準とした増減率))



(出典) 鎌倉ビジョン2034・鎌倉ミライ共創プラン2030 (資料編)

地域別年齢構成比
(令和7年3月末日現在)



(出典) 鎌倉市地域別年齢3区分別人口

4. 整備手法の再検討(官民連携手法)

整備手法の再検討にあたって

* 再検討の理由

- 深沢地域整備事業の事業費増などを踏まえた財政負担の考慮
- 建設工事費の高騰による、新庁舎の工事費増の影響
- 学校施設やインフラ整備など、他の重要事業への影響

* 本検討会議の所管業務

- 条例第2条第3項（本庁舎等の整備に必要な方針等の策定に関すること）
具体的に、

1. 民間投資の活用

- ◆ 民間投資を呼び込み、市の直接的な財政負担をいかに抑えるか

2. 複合施設のあり方

- ◆ 庁舎と民間施設を組み合わせることで、よりよい効果を生めないか

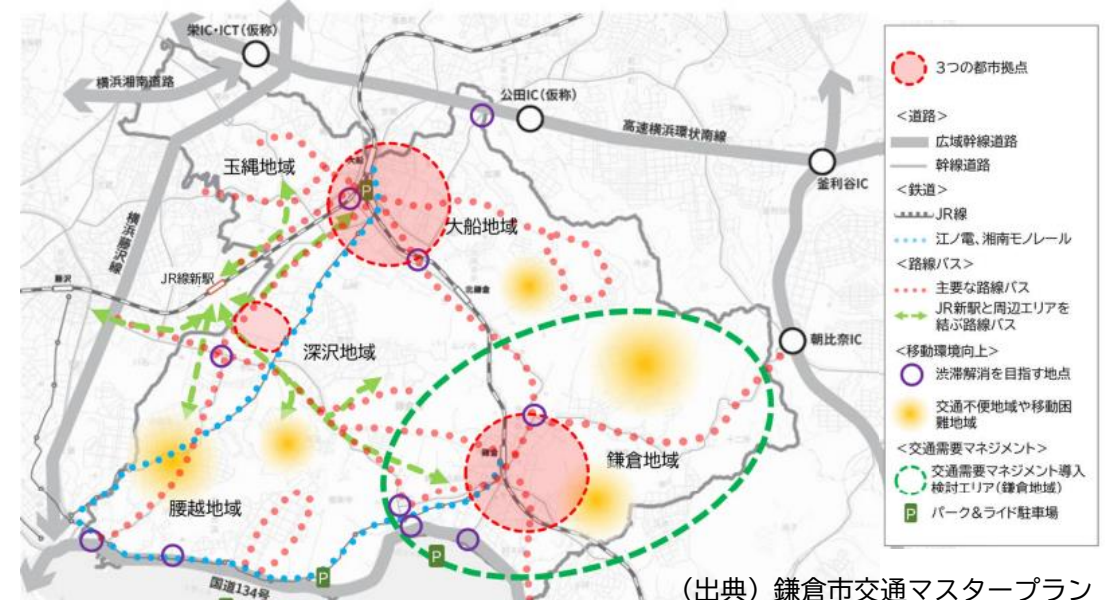
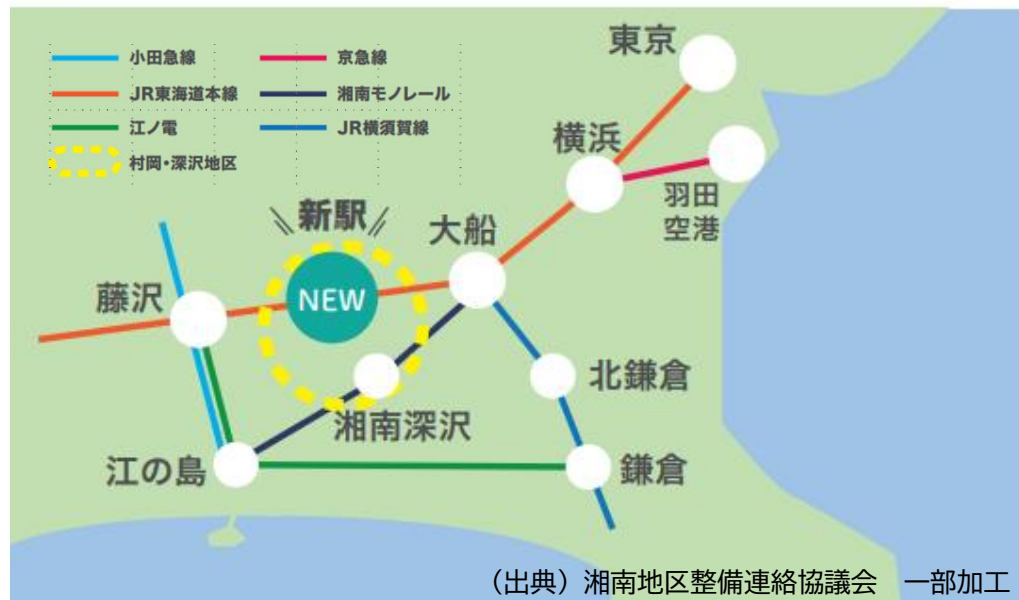
3. 公民連携（PPP/PFI）の手法

- ◆ 設計、施工、管理運営に至るまで、計画を確実に実現するための最適な手法の検討

深沢地域のポテンシャル

1. 新駅による交通利便性の向上と多様な交通網への優れたアクセス

- 東海道本線の新駅設置による交通利便性の向上
- 多様な交通網への優れたアクセス（鉄道・道路）
 - ◆ 東海道本線新駅や湘南モノレール湘南深沢駅に近接
 - ◆ 圏央道や主要幹線道路へのアクセスがしやすい立地
 - ◆ 都心(東京・横浜)や湘南エリア、さらには遠方へのフットワークが軽く、ビジネス・レジャー双方の拠点として機能



深沢地域のポテンシャル

2. 広大な跡地を活用したまちづくりとその周辺の企業立地

➤ 広大な跡地を活用したまちづくり

◆ 村岡・深沢地区土地区画整理事業(深沢工区31.1ha)

➤ 研究開発拠点・医療関連施設等が立地

- ◆ 湘南アイパーク、三菱電機などの研究開発拠点をはじめ、湘南鎌倉総合病院、湘南鎌倉医療大学が立地
- ◆ ライフサイエンスや宇宙関連の企業・研究者が集まる一大拠点があり、産学連携や関連産業の進出・雇用創出の波及効果が期待



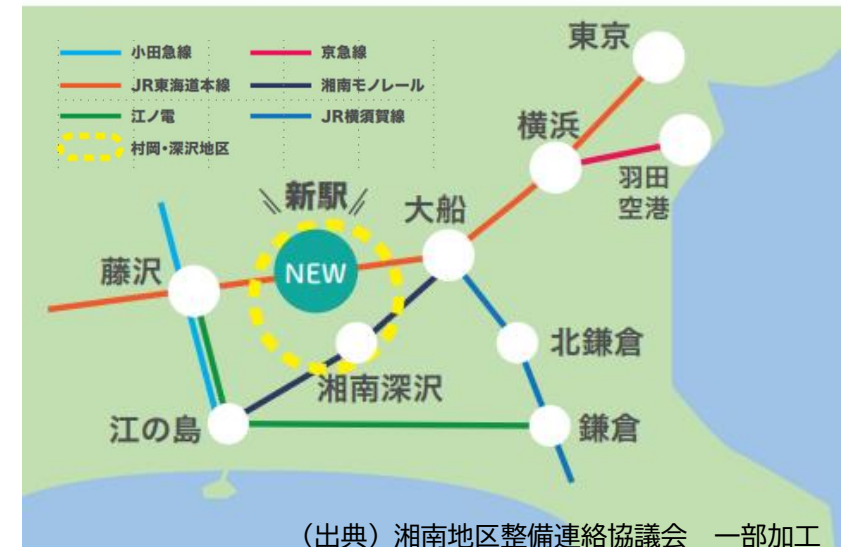
深沢地域のポテンシャル

3. 豊かな自然環境と都市機能の調和

- 鎌倉市特有の緑豊かな山々や谷戸（やと）の風景が残しつつ、大船駅周辺の都市機能にもアクセスしやすい環境
- 「自然の豊かさ」と「利便性の高い都市生活」を高いレベルで両立し、移住者やファミリー層を引きつける魅力がある

4. 観光地（鎌倉・江の島）への良好なアクセス拠点

- 鎌倉の中心部や江の島、湘南海岸へ短時間で移動できる中間地点に位置
- 居住地としての快適さを持ちながら、休日の観光やレジャーを日常的に楽しめる



新庁舎 官民連携・複合整備コンセプト

三位一体による持続可能な市民サービスと新たな都市価値の創出

行政 - 安定と信頼の提供

-  **事業用地**
複合整備の舞台となる確固たる基盤の提供
-  **長期の安定した人流創出**
新庁舎は職員と市民が訪れるアンカーテナントとなり
集客懸念を払拭
-  **ブランド力と安心感**
公共施設ならではの撤退リスクの低さと長期的な信頼性
-  **強靱な防災拠点**
災害時でも機能が止まらない、市民の安全安心を守るコア

まち - 背景とポテンシャル

-  **新しく生まれるまちのランドマーク**
30ha超の深沢整備地区をけん引する施設として整備
-  **観光都市の新たな玄関口**
年間1,600万人（延入込）が訪れる鎌倉にJR新駅設置で
新たな人・資金を呼び込む

民間 - 活力と革新の創出

-  **整備費用の軽減**
民間収益施設との一体整備による財政貢献
-  **余剰空間・時間の活用**
市庁舎単独では生じる「夜間・休日」や空間的余剰を賑わいに転換
-  **先進性・ユニークな発想**
民間のノウハウを取り入れた、親しみやすく魅力的な施設づくり

融合によるアウトカム（シナジー効果）

市民・行政（市民サービスの進化）

-  **行政サービスの接点拡大**
民間施設利用を起点に、幅広い層への行政サービス提供機会を創出
-  **市民と行政の連携・信頼強化**
利用機会の増加が行政の必要性認識を高め、強靱な信頼関係を構築

経済・活性化（都市の成長エンジン）

-  **施設利用の相乗効果**
市役所の用事ついでに民間施設へ立ち寄るなど、回遊性を向上
-  **経済波及効果**
公共施設と民間収益施設の一体整備による持続的な都市の活力創出

安全・安心（レジリエンスと価値向上）

-  **企業リスクの極小化**
強靱な防災機能の共有により、入居・周辺企業のBCP（事業継続）に貢献
-  **地価安定と優良企業の集積**
災害時にも止まらない都市機能のコアとして、エリア全体の資産価値を向上

官民連携手法のメリット

* 官民連携手法（民設民営）を採用することのメリット

- ① 財政負担の抑制
- ② 深沢の価値向上に直結
- ③ 時代変化への対応力が高い
- ④ 収益施設が庁舎コストを支える
- ⑤ エリアマネジメントとの相性が良い

「財政負担の軽減」だけでなく、
深沢地域を持続可能な第3の都市拠点として育てるために、
官民連携手法（民設民営）が最も合理的である