

■整備方針の評価について（案）

0. 評価の進め方

- 整備方針を客観的に考えていくために、どのように評価するべきか、必要な評価軸の網羅性、評価軸間に優先度合いはどうかなどを捉えていかなければならない。

1. 評価の方法

- 整備方針の評価については、今後、本策定委員会や市民対話の意見を踏まえながら検討を深めていくが、現時点での評価の方法について、下表のとおり整理する。

評価軸	詳細項目	備考（考え方）	市民対話での意見（主な内容より抜粋）
防災・減災	①災害等へのリスクに対する 本庁舎立地	①立地特性（災害特性） ・津波、浸水、土砂崩れの危険性（リスク）の除去（津波想定浸水範囲、土砂災害警戒区域など）	<ul style="list-style-type: none"> ・「情報インフラ・データが守られるように」 ・「津波に耐えるためには、高さ制限の特例もありではないか」 ・「事が起きた後に司令するのは本庁舎」 ・「場所が分散化していることでリスクも分散する」
	②災害時にも強い本庁舎構造	②建物特性 ・耐震性、耐浪性（耐津波性能）、災害への対応	
	③災害時の対応力・受援力	③災害応急対策活動の拠点 ・司令塔機能としてのあるべき姿 ・人的・物的な支援を受入れスペースの確保等	
まちづくり	④鎌倉らしさの維持・形成	④－1 周辺環境への配慮（建物高さ・容積率） ④－2 空地等の確保（建ぺい率）	<ul style="list-style-type: none"> ・「現状の景観を維持してほしい」 ・「『市庁舎のない市役所』でもいいのではないか」 ・「市民が集まりたくなる場。気軽さ・多様さがほしい」 ・「象徴的な場所であってほしい」 ・「場所はどこでも良い。必要であれば行く。」 ・「逆に、『来なくていい場所』でいいのでは」
	⑤本庁舎立地の場所性	⑤－1 本庁舎立地場所の意義・精神性 本庁舎とまちの関係 ⑤－2 交通アクセス 関連：現在の本庁舎敷地の意義・精神性	
時間・コスト	⑥整備のスケジュール	⑥－1 現行都市計画の変更等 ・合意形成、都市計画決定手続 ⑥－2 埋蔵文化財調査の実施期間	<ul style="list-style-type: none"> ・合意形成に要する時間はどうか。 （時間を要するだけでなく、場合によっては、一定の合意が得られない可能性もある。） ・埋蔵文化財調査に要する時間はどうか。 （時間を要するだけでなく、場合によっては、整備をそのまま進められない可能性もある。） 必要な規模やそれ以上の規模の建物を現在地で得るためには、各種上位行政計画の検討、都市計画の変更手続（地上部）、埋蔵文化財の調査（地下部）について、合意形成や遺構の程度による時間的な課題に留まらず、まちづくりの方向性に係る大きな検討が必要。
	⑦仮庁舎の必要性	⑦仮庁舎の必要性	
	⑧財政負担の軽減及び公共施設再編との連携	⑧－1 本庁舎そのものの財政負担軽減方策採用の可能性 ⑧－2 公共施設再編との連携と現在地の活用・他施設の削減等の効果	<ul style="list-style-type: none"> ・仮庁舎を確保することの課題をどうとらえるか。 ・建設費、仮設庁舎費用、引越し費用、解体費用の縮減の度合いはどうか。 ・公共施設再編の推進が図れるか。 ・公的不動産の有効活用（PRE）のしやすさはどうか。

2. 評価の結果

①災害等へのリスクに対する本庁舎立地

【要旨】

<全般>

- 本庁舎を整備する敷地において、液状化や土砂災害、大雨による浸水への評価や対策も必要である。
- 災害時応急活動拠点として、周辺がどのような状況となっているか、発災後も安全に活動できるエリアか、人的・物的支援先としてどうかを考える必要がある。

■津波浸水想定

<全般>

- ・神奈川県により、地震による津波浸水予測図が作成されている。

<主な現状>

- ・これによると、現在の本庁舎敷地では一部 0.01m 以上 2.0m 未満程度と想定されている。
- ・津波による浸水が懸念されるドライエリアがあり、それに面する地下階には非常用電源等の設備機器のほか、一部執務室や倉庫（保存文書）が配置されている。

<現在地に整備する際に考えられる対策>

- ・現在地建替であれば、敷地のかさ上げする、或いは1階床高さを上げ、地下階を設けないなど（1階床高さを上げることは、建物全体の高さ制限との関係に注意が必要）。
- ・現在地長寿命化であれば、地下階の使用方法の見直し、浸水を想定して非常用電源等の設備機器を上層階に新たに整備（レイアウトやこれらを支える構造について、可能かの検証が必要）。

■洪水・内水により予想される浸水区域

<全般>

- ・浸水区域とは、大雨により河川のはん濫による浸水及びや中小河川・水路などの排水能力を超えて浸水することが予想される区域のことである。

<主な現状>

- ・これによると、現在の本庁舎敷地は浸水区域となっていない。

<現在地に整備する際に考えられる対策>

—

■土砂災害警戒区域

<全般>

- ・土砂災害警戒区域とは、「急傾斜地の崩壊（崖崩れ）」による災害への注意が必要な区域として、一定規模を超える斜面地及びこれに接する区域について、神奈川県が指定した区域のことである。

<主な現状>

- ・これによると、現在の本庁舎敷地の西側（議会側）は、土砂災害警戒区域に指定されている。

<現在地に整備する際に、考えられる対策>

- ・土砂災害を想定した執務室のレイアウト、構造や建物配置等の検討。

■液状化

<全般>

- ・神奈川県により、液状化を含めた地震災害危険度マップが作成されている。

<現状>

- ・これによると、現在の本庁舎敷地の位置する周辺のエリアは、液状化の可能性が高い区域に位置する。
- ・本庁舎機能更新に係る基礎調査報告書（平成 28 年 3 月）（以下「基礎調査報告書」という。）によると、現在の本庁舎敷地内の一部では、地表面で最大 4 cm 程度の沈下を生じることが考えられるものの、層全体の液状化の可能性はかなり低く、部分的液状化が生じて、被害は限定的と判断される。

<現在地に整備する際に考えられる対策>

- ・建物計画に応じた地質調査の実施。
- ・想定される液状化対策の検討、実施。

■活断層

<全般>

- ・市内に活断層はない。

■災害時の輸送経路

<全般>

- ・神奈川県により緊急輸送道路ネットワーク計画図が作成されている。

<主な現状>

- ・これによると、災害直後から復旧・復興の拠点となる本庁舎へ輸送経路は重要なものとなるなかで、現在地へ向かう緊急輸送道路は、津波の浸水が想定される箇所、液状化の可能性が高い箇所を通過している。また、大規模災害発生時に指定が想定される緊急交通路指定想定路（若宮大路）は災害時に市外から現在の本庁舎敷地へ向かう更に重要な経路となるが、土砂災害警戒区域に該当する箇所付近や津波による浸水の可能性が高い沿岸部が至る経路となっており、実際の大規模な災害時に早期に機能するか懸念がある。
- ・緊急輸送道路以外においても、現在の本庁舎から直接、深沢地域へ抜ける市役所通りが土砂災害計画区域に該当する箇所付近を通っているように、地形上から鎌倉地域と他の地域との連絡（交通）には、トンネル等を通ることが必要であり、これらの経路も断絶されるおそれがある。

<現在地に整備する際に考えられる対策>

- ・孤立した最悪の場合を想定して、必要十分な燃料や食料などを備蓄。

■災害応急対策活動の拠点

<全般>

- 大規模地震発生時には、迅速な救助活動とこれを支える司令塔機能が、人命確保の上で重要であり、国土交通省が平成 19 年に定めた官庁施設の総合耐震計画基準では官庁施設の位置について、「官庁施設の位置は、地震災害時においても、人命・財産の安全が十分に確保されるように選定するものとする。」「災害応急対策活動に必要な官庁施設の位置は、ライフライン及び前面道路の機能障害が発生せず、又は、早期復旧が可能となるように選定するものとする。」とされている。

<主な現状>

- 本庁舎を災害応急対策活動の拠点としてとらえ、国の基準に倣うならば、現在地は適地といえるが、
- 地震・津波等で被災するようなエリアや孤立する可能性があるエリアで選定するには課題がある。その一方で、その考えにより拠点を移したとしても、鎌倉地域が孤立しないよう司令塔機能から発せられる指示による災害応急対策活動を展開する機能が必要と考えられる。
- 災害応急対策拠点として、余震等断続的につづく可能性がある災害も想定し、人的・物的支援先としてあるべき姿を考える必要がある。
- 整備される本庁舎と消防本部との連携に配慮し、速やかな情報受伝達ができる計画の検討が重要である。

<現在地に整備する際に考えられる対策>

- 敷地周辺のエリアが大規模に被災した場合や、孤立した最悪の場合でも、本庁舎だけは、災害応急対策活動の司令塔となるような整備のあり方を検討する。

【市民対話の概要】

- 「津波に耐えるためには、高さ制限の特例もありではないか」という意見もあり、本庁舎は災害時の対応拠点、復旧・復興の拠点であるため、避難者への支援機能としては想定していないものの、避難場所としての機能に関する意見もあった。

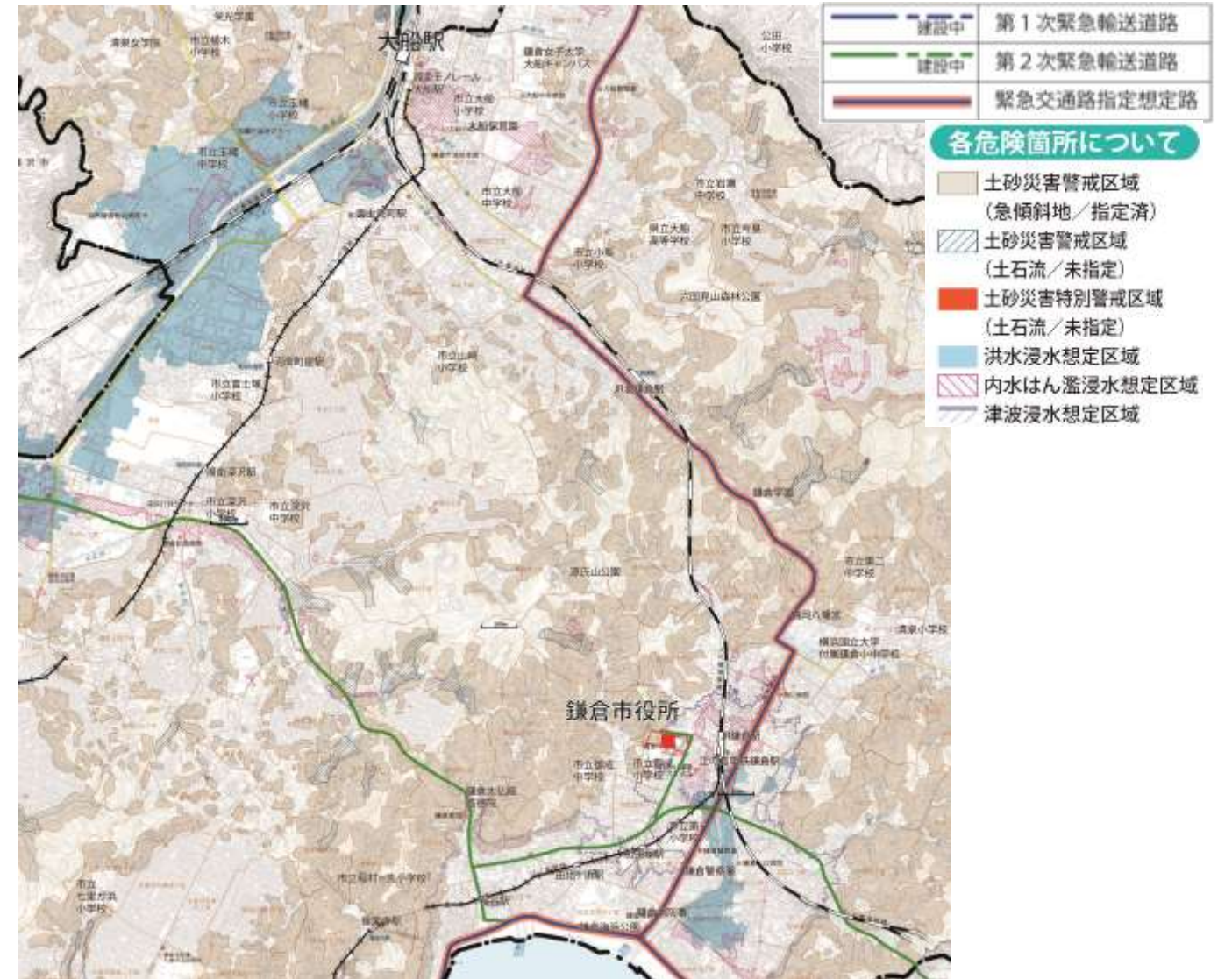


図1 緊急輸送道路との位置関係(出典 鎌倉市地区別危険箇所マップ(本庁舎の位置をプロット・緊急輸送路を表示))

②災害時にも強い本庁舎構造

【要旨】

- 大地震動に対しても機能することを想定した耐震性を確保する。
- 免震構造とするなど、事業継続について考える必要がある。

■耐震性の確保

<全般>

- ・平成7年の阪神・淡路大震災を受けて、旧建設省では平成8年に「官庁施設の総合耐震診断・改修基準」(現在は、国土交通省が平成19年に「官庁施設の総合耐震計画基準」を定めている)を定めており、災害時の指揮及び情報伝達等の災害応急対策活動に必要な施設については、他の施設に比べ、大地震動に対しても高い耐震性能(Is値0.9)(※1)が求められるようになっている。

<主な現状>

- ・平成17年までに建築基準法上求められる耐震性能目標値のIs値0.6で耐震改修工事を実施済。
- ・長寿命化については、Is値を現在の0.6から市庁舎に求められる0.9に上げるために、更なる耐震補強を行う必要がある。ただし、補強を実施するための耐震壁を更に設置することなどを想定すると、建物機能上の制約下では、非常に困難であることが予想されるほか、市民の利用空間及び執務空間のレイアウトに制約が多くなるという課題が生じる。

■免震構造の採用

<全般>

- ・最近整備されている庁舎の多くは免震構造を採用している(茅ヶ崎市、平塚市、藤沢市はすべて免震構造を採用)(図2)。
- ・免震構造とは、基礎と上部構造の間に免震装置(ゴム等)を設置することにより、地震による揺れが直接建物(上部構造)に伝わらないようにする構造形式で、大地震動にも建物の倒壊・損壊はもとより、設備系の損傷、什器の転倒、天井の落下等を防止する計画が可能となる。

<主な現状>

- ・現状は、免震構造ではない。
- ・低層や建築面積が大きい建物については、採用が難しい場合があるほか、埋蔵文化財に配慮した掘削深さ基礎形状では、採用が難しいと考えられる。このため、現在地建替えの場合は、免震構造の採用は困難である(案Cを除く)。

<現在地に整備する際に考えられる対策>

- ・大地震動に対しても機能することを想定した耐震性(Is値0.9・重要度係数1.5)(※2)の確保。
- ・長寿命化については、更なる耐震改修を検討。

<全般>

- ・津波浸水想定範囲での整備する場合については、基本的に、耐浪性(耐津波性能)が必要となる。

<主な現状>

- ・本庁舎は杭基礎ではあるが、昭和50年以前の建物であるため、耐浪性(耐津波性能)の確保について考慮されていないと考えられる。
- ・建替えの場合や長寿命化の場合の増築部分について直接基礎(※3)である場合は、別途詳細な現地調査及び構造計算が必要となる。
- ・長寿命化を図るためには、杭と建物との固定の検証(図3)やその対策費用がかかる恐れがある。

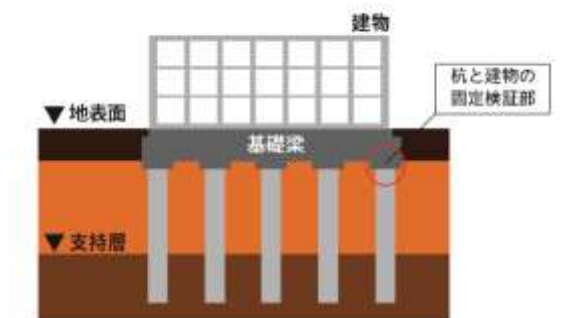
【市民対話の概要】

- 災害時に必要な機能として、災害後の「復興の司令塔」の役割が求められている

<現在地に整備する際に考えられる対策>

- ・津波浸水想定範囲での整備する場合については、耐浪性(耐津波性能)を確保。
- ・長寿命化については、想定される津波浸水想定に対して、耐浪性(耐津波性能)が必要かを検証。

図3 杭と建物関係の模式



※1: Is値について

- ・建物の強度や粘りに加え、その形状や経年状況を考慮した耐震指標。Is値が大きいほど耐震性が高い。
- ・Is値0.6とは、構造体について、大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるもの。
- ・Is値0.9とは、構造体について、大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるもの。


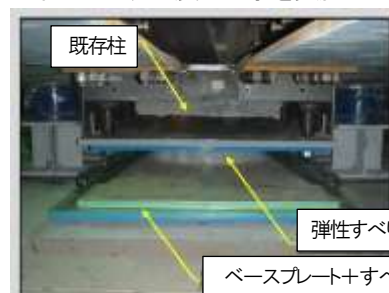
※2: 重要度係数について

- ・建物の設計時に地震力を割増す係数。重要度係数が大きいほど耐震性が高い。

※3: 直接基礎について

- ・直接基礎とは、構造物の荷重を直接良好な地盤に伝達する形式であり、杭を用いない基礎のことである。

図2 免震構造を採用した庁舎事例

茅ヶ崎市(新築、2016年竣工)	横浜市(耐震(免震)補強、2007年から実施)
<p>・茅ヶ崎市の新庁舎は免震構造を採用している。</p>  <p>■地下1階: 免震装置(免震ゴム支承) ・免震装置を51基設置し、建物荷重を負担しています。</p> <p>引用: 茅ヶ崎市作成パンフレット</p>	<p>・横浜市は、1959年に竣工した市庁舎を2007年から2か年かけて、免震化工事を実施している。</p>  <p>既存柱 引用: 横浜市作成資料 弾性すべり支承 ベースプレート+すべり板</p>

■耐浪性(耐津波性能)の確保

③災害への対応力・受援力

【要旨】

- 必要な庁舎規模をまとめて確保することで、災害時の対応力や受援力を発揮することができる形態とすることが可能になる。
- 必要な庁舎規模をまとめて確保することで、災害時等に備えた機能の継続確保した上で更新ができる形態とすることが可能になる。

■災害時の対応力

＜全般＞

- ・東日本大震災、熊本地震などを受け、被災自治体の受援力について注目されている。
- ・内閣府は中央防災会議において、地方都市等における地震防災のあり方に関する専門調査会を設置して、そこでの検討をベースに、地方都市等における地震対応のガイドライン（※4）を作成しており、この専門調査会の論点として、国、都道府県、市町村の連携・支援に関する取り組みの方向性として、市町村の対応力の強化が挙げられている。具体的には、「災害時の対応体制として、平常時から基礎的自治体が抱える人員不足等の課題は、災害時に以下のような状況下でより浮き彫りされた形で顕在化し、対応力の低下が懸念される」と示されている。

＜主な現状＞

- ・執務室の分散に伴い、部署も分散しており、人員も分散している。

＜現在地に整備する際に考えられる対策＞

- ・必要な庁舎規模をまとめて確保し、部署を集約することで、災害時の直接的な連携が可能になる。
- ・災害時に消防本部との通信手段によらない直接的な連携が容易であることは、災害対応にとって望ましい。

■災害時の受援力（※5）

＜全般＞

- ・東日本大震災、熊本地震などを受け、被災自治体における被災建物に対する応急危険度判定や罹災証明の交付の実施にかかる他自治体からの応援職員の受入れなどに関する受援力について注目されている。
- ・これについても、地方都市等における地震防災のあり方に関する専門調査会の論点として、国、都道府県、市町村の連携・支援に関する取り組みの方向性として、市町村の受援力の強化が挙げられている。具体的には、国の現地組織の執務室等の確保などが資料には示されている。

＜主な現状＞

- ・屋外に平置き駐車場があり、被災の状況によっては、受援力に役立つスペースといえる。
- ・庁内には、国、都道府県、市町村の連携・支援による応援職員を受入れる十分なスペースは分散する各種会議室くらいしか想定できない。

＜現在地に整備する際に考えられる対策＞

- ・必要な庁舎規模をまとめて確保し、同一の建物内でロビーや会議室などの共用部を集約して確保することで、災害応急対策業務の拠点として、人的・物的支援の展開場所としてなど、活用できるスペースの効率的・効果的な確保が可能になる。
- ・受援のためには、余震等断続的につづく可能性がある災害に対しても安全な屋外のスペースの確保も重要である。

■災害への備え

＜全般＞

- ・非常用発電機等、機器の更新などにおいても、継続して確保をしなければならない機能がある。
- ・現在整備されている平塚市では、設備機器の更新時に、既存の設備機器を撤去せずに、代替の新たな設備機器を据え置くスペースを予め確保して計画している。消防の指令センター機能も合築して、同様に更新のためのスペースを計画ほか、電力の引き込みは2回線受電としている。

＜主な現状＞

- ・機能の更新時にその都度、バックアップ体制などを構築する等の対策を考える。

＜現在地に整備する際に考えられる対策＞

- ・必要な庁舎規模をまとめて確保し、設備機器を集約して十分なスペース確保することで、非常用発電機等の機能の継続確保が必要な機器の入れ替えに対応できる形態とすることが可能になる。

※4: 地方都市等における地震対応のガイドライン

- ・内閣府により示されているガイドラインで、災害発生時に必要となる基本的な対応を事前に確認しておくなど災害発生前に対策を講ずるとともに、災害発生時には対応状況（指示、確認）をチェックすることによって、災害対応の効率化・円滑化を図ることを目的としている。

※5: 受援力について

- ・ここでは、災害時にボランティアを受入れだけでなく、国や県、他の自治体からの応援職員などや支援物資を受入れ、災害応急対策活動を円滑に行える能力をいいます。

④鎌倉らしさの維持・形成

【要旨】

- 本市が長らく取組んできたまちづくりの経緯と成果を踏まえた、鎌倉らしさの維持・形成
- 周辺の環境や景観と調和した建築物の高さや形態・意匠、空地の確保等

■周辺環境や景観と調和した土地利用

<全般>

- ・風致地区や市街地を取り囲む緑地（歴史的風土）の保存、建築物の高さに関する都市計画（景観地区、高度地区の指定等）の決定など、本市が長らく取組んできたまちづくりの経緯と成果を踏まえ、周辺環境や景観と調和した土地利用（建築物の高さや形態・意匠、空地の確保等）について考える必要がある。
- ・昭和13年に海浜及びその一体をなす丘陵地を対象として風致地区が指定された（市域の約55%が指定）。その後、「古都保存法」の成立（昭和41年）を受け、市街地を取り囲む緑地（歴史的風土）を対象に歴史的風土保存区域（枢要な部分に歴史的風土特別保存地区）が指定された。これらにより、古都・鎌倉の良好な景観形成の骨格ともいべき緑地保全が実現し、今日まで古都景域における景観形成に大きな役割を果たしてきた（図4、5）。
- ・平成20年には鎌倉地域と北鎌倉地域において風致地区を指定しない区域を対象に景観地区を指定し、また、併せて風致地区や第一種低層住居専用地域に隣接する第一種中高層住居専用地域において高度地区を指定したことにより、市域の多くで建築物の高さに関する誘導を図り、市街地のスケールを逸脱する様な建物計画を排除してきた経緯がある（図6）

<主な現状>

- ・現在地では、歴史的風土との調和や風格と賑わいのある市街地景観の形成に寄与する、建築物の高さ、形態・意匠となることが期待されていると考えられる。

<現在地に整備する際に考えられる対策>

- ・周辺環境や景観と調和した土地利用。
- ・土地利用に関係するまちづくりの方向性に係る大きな検討を行う。

【市民対話の概要】

- 整備にあたっては、緑豊かな環境と景観を活かしてほしい
- ・「現状の景観を維持してほしい」、「美術館のように、落ち着きや見慣れた感じがほしい」

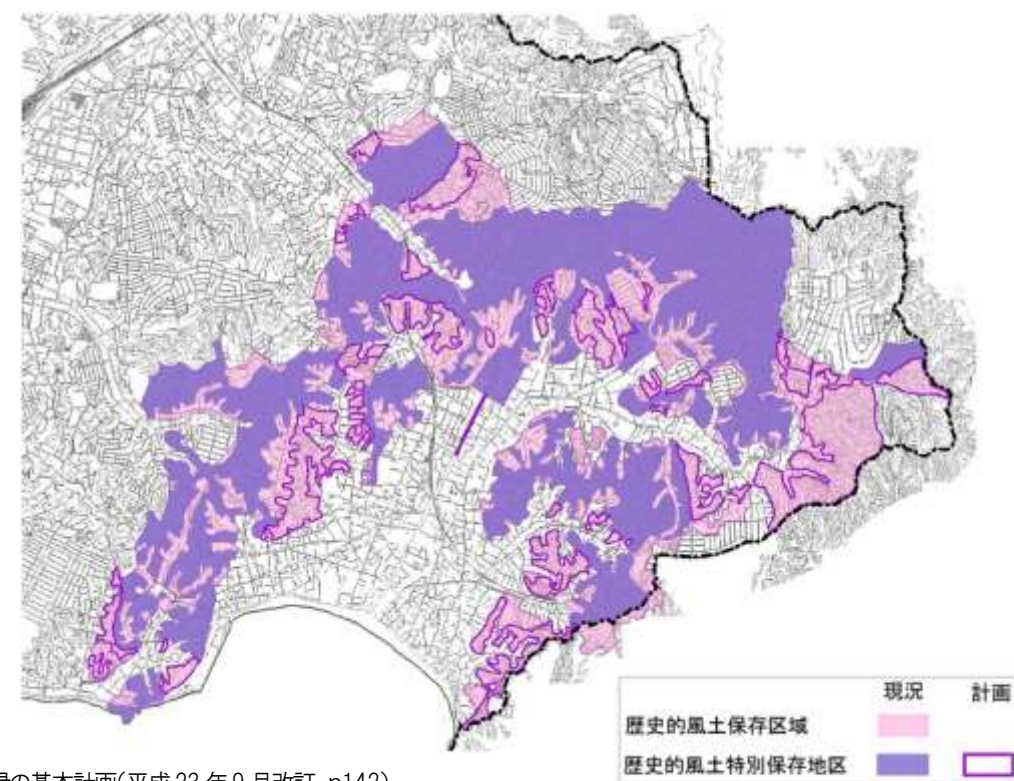
図4 鎌倉地域の俯瞰



【要旨】

- 現在地は約50年間にわたり市民に親しまれた場所であり、鎌倉の象徴的な場所として認識されている面がある。

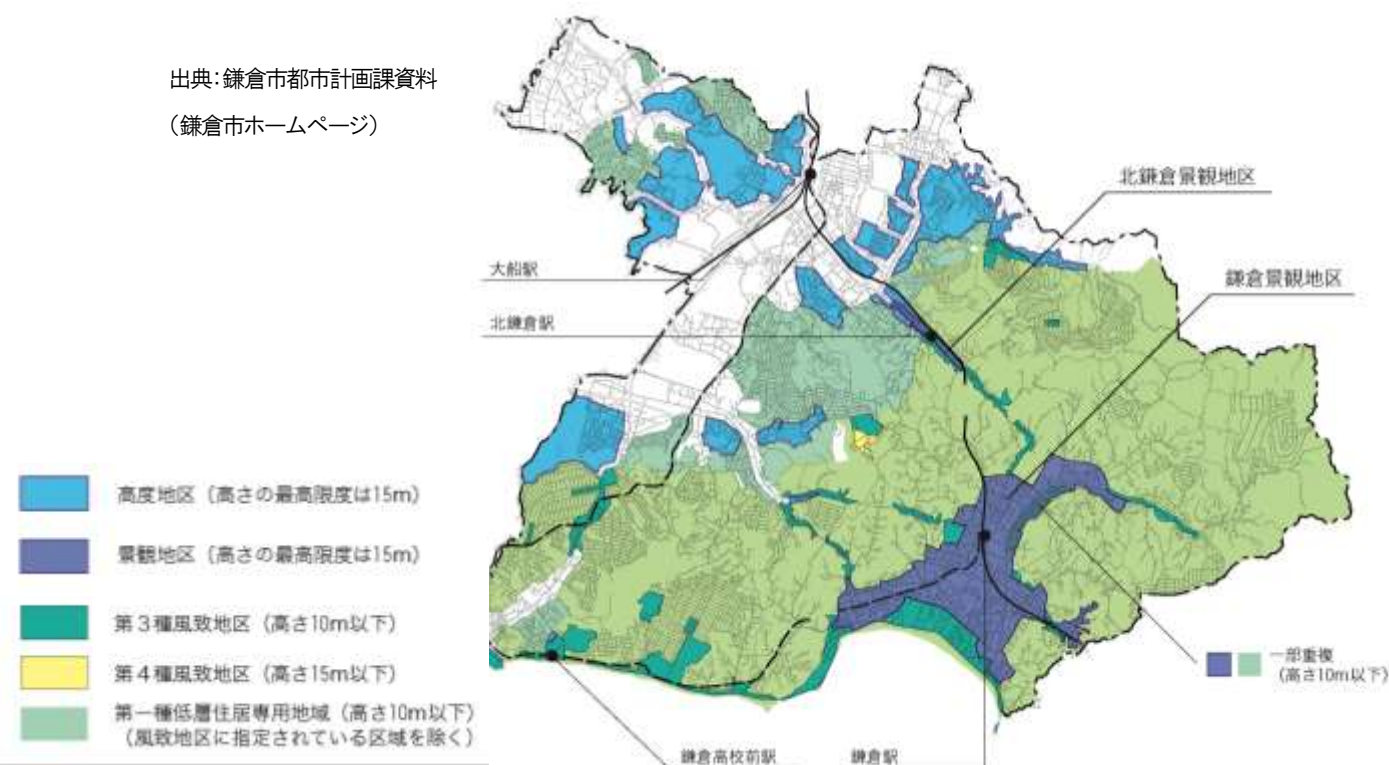
図5 歴史的風土保存区域・歴史的風土特別保存地区の指定状況と指定候補地



出典：鎌倉市緑の基本計画(平成23年9月改訂、p142)

図6 風致地区、景観地区、高度地区等の指定位置

出典：鎌倉市都市計画課資料
(鎌倉市ホームページ)



⑤本庁舎立地の場所性

■本庁舎立地場所の意義・精神性

<全般>

- ・現在地が位置する鎌倉駅周辺について、総合計画や都市マスタープランにおいて都市拠点として位置付けている。

<主な現状>

- ・まちづくりの観点からは引き続き立地する場所として不整合はない。
- ・現在地は、現鎌倉生涯学習センターの位置から移転して以来、約 50 年間にわたり市民に親しまれた場所であり、鎌倉の象徴的な場所として認識されている面がある。

<現在地に整備する際に考えられる対策>

- ・周辺環境や景観と調和した土地利用。
- ・土地利用に関するまちづくりの方向性に係る大きな検討を行う。

■本庁舎とまちの関係

<全般>

- ・本庁舎が約 50 年間、現在地に立地してきたことにより、まちとの関係を有している。
- ・本庁舎が立地する現在地周辺や鎌倉駅前には、商工会議所、観光協会、神奈川県（鎌倉水道営業所）、税務署などが構えている。
- ・一般的には、本庁舎には、市域全体のための機能・サービスが集中している。

<主な現状>

- ・現在地が位置する鎌倉駅周辺については、本庁舎が立地することにより支所や市民サービスコーナー（大船ルミネウイング内）が担っている機能・サービスを本庁舎が担っている。
- ・また、本庁舎には市長室があり、議場があるように、上記以外の機能・サービスを担っている。
- ・これまでのような本庁舎のあり方で現在地に本庁舎を整備することは、周辺への影響は少ないと考えられる（移転の場合は、移転先周辺のまちづくりに与える影響を考える必要がある）。
- ・証明書等のコンビニ交付などの導入など、将来的には本庁舎が果たしてきた機能に変化が出てくる可能性もある。

<現在地に整備する際に考えられる対策>

- ・鎌倉駅前や現在地に求められている機能・サービスを担う。
- ・まちとの関係やまちへの影響を考える。

■交通アクセス

<全般>

- ・本庁舎の位置は、そこに至る交通アクセス（徒歩、自動車、自転車、公共交通機関（電車・バス））によっては、市民や利用者の利便性に影響がある。

<主な現状>

- ・現在地は、JR・江ノ電鎌倉駅徒歩 5 分の位置にあり、鉄道での交通アクセスは良好である。
- ・一方で、自動車や自転車でのアクセスについて、特に敷地東側の今小路通りは歩道がない部分もあり、脆弱である。
- ・証明書等のコンビニ交付などの導入、IT 化などの状況により、将来的には本庁舎を訪れる利用者に変化が出てくる可能性もある。

<現在地に整備する際に考えられる対策>

—

【市民対話の概要】

- 御成という場所には意味合いがある（鎌倉の象徴性）、「長らく認知されている場所」、「鎌倉の中心である」「鎌倉地域に象徴的なものや、庁舎機能があるのはよい」
- 一方で、本庁舎について場所は問わない「場所はどこでも良い。必要であれば行く。」、「逆に、『来なくていい場所』でいいのでは」

■関連：現在の本庁舎敷地の意義・精神性

- ・本庁舎がどのようにあるべきかと併せて、約 50 年間本庁舎が立地し、それ以前は御成中学校、御用邸があった現在の本庁舎敷地がどのような意義や精神性を持っているか、将来にわたってどのような敷地であるべきかについても本庁舎の整備方針の検討を進める上で、重要である。

⑥整備のスケジュール

【要旨】

- 標準的には、おおよそ7年間の整備期間が必要である。
- 移転の場合は、1年程度の短縮が可能であり、おおよそ6年間の整備期間が必要である。
- 都市計画の変更（風致地区の解除）等には、別途数年から10年程度の時間を要する可能性。
- 埋蔵文化財の調査に要する期間は、実際に発掘調査を実施しないと、期間が見通せない。

■整備に関する時間的課題（都市計画の変更等）

＜全般＞

- ・整備する方針を固めてからの本庁舎整備の標準的な期間は、おおよそ7年間で完成し、供用開始となるスケジュールで整理している（基礎調査報告書より）。ただし、移転を行う場合は、解体工事が別途行えることから、整備スケジュールは概ね1年程度短縮することが可能であると考えられる。（表1）

＜主な現状＞

- ・現在の本庁舎敷地を高度利用し、高さの高い建物を整備する場合（風致地区の指定解除、用途地域の変更等）においては、その必要性について明確な理由が必要であり、まちづくり全体の方向性に関する大きな検討が必要となる。都市計画の基本的な方針である都市マスタープランやその他の行政計画についての見直し等の検討を伴いながら、計画を進める必要がある。そうした中で、法定手続に進むとともに、市民との合意形成が必要となり、これに数年から10年程度の時間を要すると考えられる。
※三浦市では、都市計画マスタープラン（平成18年改定着手、平成21年3月改定）の改定で風致地区の見直しを位置付け、平成24年9月から見直しに着手し、平成27年7月に都市計画の変更を行った（見直しまで約10年を要した）。
※高度利用することで敷地外に制限を超える日影を落とすことについて、その範囲も含めて日影の制限が及ばない用途地域に変更する方法を想定
- ・鎌倉地域では、風致地区の指定によりすでに高さが制限されていたことから、風致地区に指定していない地域を対象に、「景観地区（建築物の最高高さ15m制限や、形態意匠の制限）」として指定している。このため、例えば本庁舎整備のために、風致地区の指定解除を行い、鎌倉地域で現在の本庁舎敷地のみ「建築物の高さ」に関する制限がない状況として計画を進めるには、市民との合意形成に相当程度の労力と時間が必要になると考えられる
※景観地区には、建築物の高さに関する緩和規定は存在しない
- ・市民との合意形成においては、「風致地区の指定解除の理由」、「代替措置（地区計画の決定等）の必要性」、「庁舎にふさわしいボリューム・規模のあり方」等について、まちづくり全体の方向性に関する大きな検討とその説明などが求められると考えられる。
- ・法定手続は、パブリックコメントの実施、関係機関との協議、公聴会の開催、神奈川県知事との法定協議、都市計画案の公告及び縦覧、鎌倉市都市計画審議会の審議等が含まれており、通常で1年から数年程度の時間が必要となり、市民との合意形成の状況によっては10年程度の時間を要すると考えられる。
- ・このように、本庁舎敷地を高度利用し、高さの高い建物を整備する場合は、本市のまちづくりへの影響や、膨大な時間コストを要するものと考えられる。

＜現在地に整備する際に考えられる対策＞

- ・現在の制限に沿って計画する。
- ・本庁舎を整備するにあたって、現在の制限では計画できないやむをえない事情などを整理し、土地利用に係るまちづくりの方向性に係る大きな検討を行う。

■整備に関する時間的課題（埋蔵文化財調査）

＜全般＞

- ・埋蔵文化財の調査に要する期間は、実際に発掘調査を実施しないと、期間が見通せない

＜主な現状＞

- ・現在の本庁舎敷地に隣接する御成小学校の建替え時の発掘調査は、昭和59年～平成4年まで約9年間で断続的に実施された。このことから、現在の本庁舎敷地の将来の土地利用によっては、同等程度の調査期間を要する可能性がある。
- ・御成小学校がたどった建設経過と同様に、発掘調査の結果、基礎形状の変更のみならず、埋蔵文化財の状況によっては、敷地内で建設位置を変更する必要が生じることも想定できる。敷地内で建設位置を変更する場合には、更なる発掘調査や設計の変更が必要になることが考えられ、こうした経過や埋蔵文化財の価値によっては、ここに至るまでに進めた庁舎整備計画の大幅見直し（当初の計画規模の整備ができない状況、建替えが出来ない状況などを含む）が必要となることも想定できる。

＜現在地に整備する際に考えられる対策＞

- ・埋蔵文化財を考慮して計画する。

表1 整備スケジュールの概要

整備の期間	1-2年	3-4年	5-7年 (移転：5-6年)	7年 (移転：6年)
整備の内容	基本構想・基本計画の策定	基本設計～実施設計	解体～建設工事	供用開始

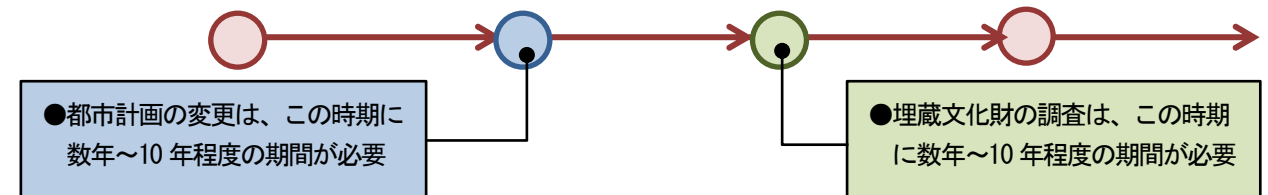


表2 公共施設の再編方針と対象施設

区分	法定手続等	手続完了までの期間
風致地区の指定解除 用途地域の変更	○関連計画との整合 ○市民との合意形成 ○都市計画の変更手続	●手続等の期間 数年～10年程度
埋蔵文化財調査	○関連なし	●発掘調査等の期間 数年～10年程度

⑦仮庁舎敷地の確保

【要旨】

- 現在地に本庁舎を整備（建替え・長寿命化）する場合、仮庁舎が必要である。
- 仮庁舎の大部分を現在地に確保する場合、市民サービスの低下につながる可能性がある。
- 移転とする場合、仮庁舎を不要として検討できる。

■仮庁舎の必要性

＜全般＞

- ・一般的に庁舎の建替えにあたり、既存建物を除却しなければ整備できない建物を建てる場合、仮庁舎を整備するか、民間ビルを借りて機能移転し、既存建物を解体して、建替えを進める必要がある。

＜主な現状＞

- ・現在地での整備における建替えの場合は、庁舎解体前から新しい庁舎が竣工して引越しを行い、開庁するまでの期間、長寿命化の場合は、耐震補強等の工事の期間中に仮庁舎が必要となる。
- ・移転の場合は、移転敷地でまず新たな本庁舎が建築できることから、仮庁舎を不要として検討できる。また、現在地での整備では、仮庁舎へ一旦庁舎機能を移すことから、引越しが2回になるのに対し、移転の場合は、引越しが1回で済む。
- ・敷地内において現在の利用者用の駐車場や分庁舎跡地などの周囲の面積が3,000㎡程、議場前の駐車場・駐輪場周囲で1,000㎡程であり、仮庁舎として活用の可能性が検討できそうな第4分庁舎の床面積が500㎡程であること、仮庁舎とはいえ、駐車場や駐輪場がある程度必要なこと、現在の本庁舎の解体工事に始まる建設工事のための工事ヤードもある程度は必要であることから、現在の本庁舎敷地の中だけでは、仮庁舎の整備には対応することができず、現在地と別な用地での分散配置又は全て別な用地に配置することになる。
- ・現在の本庁舎敷地で仮庁舎を整備する場合は、現本庁舎解体前に仮庁舎を確保することから、埋蔵文化財の調査実施時期との調整や、駐車場が十分に確保できないなど市民サービスの低下につながるだけでなく、面積が足りない分の仮庁舎を整備するための別な用地の確保も必要となる。
- ・一方で、現在地での本庁舎整備が求められ、仮庁舎も現在地周辺に確保することを考えた場合、現在地周辺には仮庁舎が整備できるまとまった市有地がなく、事務所向けの貸しビルも規模の大きなものを確保することは困難であり、仮庁舎の確保が課題となる。これは、現在地周辺でという条件を外しても同様である。まとまった仮庁舎が確保できず、仮庁舎が分散した場合も市民サービスの低下につながるものが危惧される。

＜現在地に整備する際に考えられる対策＞

- ・現在の敷地内外に仮庁舎を整備するか、民間ビルを借りて、一時的な機能移転を行う。
- ・機能が断絶することが許されない災害対策機能の維持を考慮した仮設庁舎の検討が重要となる。

■仮庁舎の規模

＜全般＞

- ・仮庁舎は、軽量鉄骨造の仮設建築物を想定すると2階建てが一般的である。

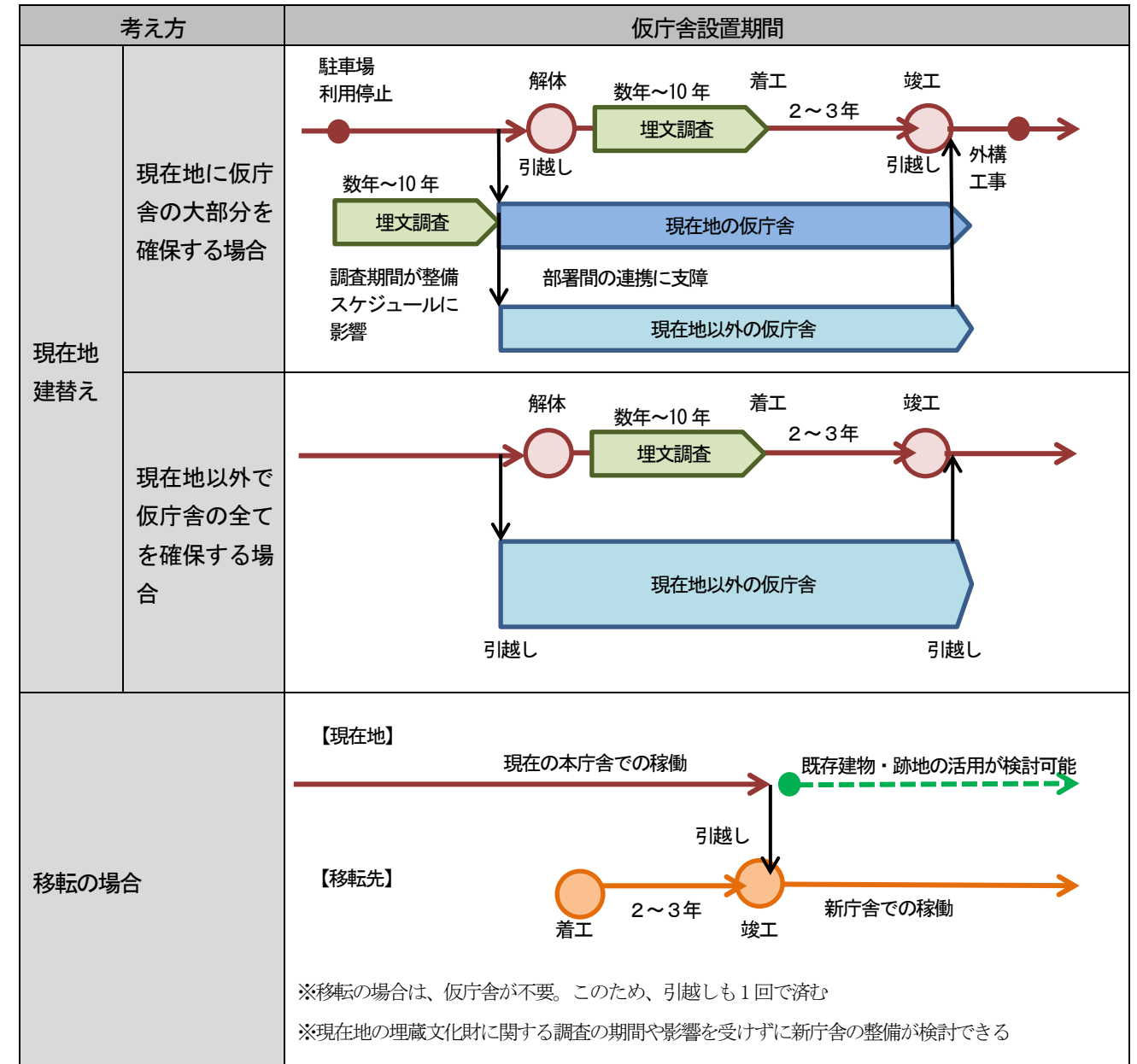
＜主な現状＞

- ・仮庁舎であっても、埋蔵文化財への影響も考慮して計画する必要もあるため、総2階建てとして試算すると、現在の本庁舎の規模と同程度となる床面積で約12,000㎡が最低でも必要と考えられ、2フロアで割り返した約6,000㎡が単純に必要な用地となる。

＜現在地に整備する際に考えられる対策＞

- ・仮庁舎であっても埋蔵文化財を考慮して計画する。
- ・分散する場合は、仮庁舎であってもそれぞれの仮庁舎で担う機能や連携を考慮して計画する。

図7 現在地建替えの場合の仮庁舎設置の考え方



⑧財政負担の軽減及び公共施設再編との連携

【要旨】

- 財政負担低減の手法を検討する必要がある。
- 現在地による整備においては、必要庁舎面積の確保のみではなく、鎌倉地域の公共施設もあわせて検討することで、財政負担の軽減や効果的な公共施設再編につながる検討ができる。
- 移転建替えの場合は、公共施設の再編の用地としてだけでなく、鎌倉駅に近く不動産価値の高い既存本庁舎敷地の活用を検討することができる。

■財政負担の軽減

＜全般＞

- ・昨今の厳しい財政状況の中では、全ての施設・更新を維持することは困難な状況にあり、本市では、「鎌倉の魅力を引き継ぎつつ、次世代に過大な負担を残さない。」ことを前提として、新しい時代にあった価値を提供できるよう公共施設のあり方を見直すことを目的に、公共施設再編の検討を進め、平成27年3月に公共施設再編計画を策定している。

＜主な現状＞

- ・本庁舎の整備そのものの財政負担の軽減の方策としては、民間のノウハウを生かしたDB方式（設計施工一括発注方式）での整備事業の発注のほか、民間提案を活かしたPPP/PFI事業が考えられる。
- ・PPP/PFI事業では、民間における収益性が求められることから、庁舎単独機能だけの事業ではなく、複合化などにより収益を生む要素を組合せた案の検討が必要となる。

＜現在地に整備する際に考えられる対策＞

- ・厳しい財政状況の中で、財政負担低減の手法を検討や、従来の施設整備手法にこだわらない考え方が求められる。
- ・あらゆる施策・手法を総動員した課題解決に向けたマネジメントを実現する。
- ・公共施設を資産ととらえ、活用にあたり効率性を追求するマネジメントを実現する。
（上記2点は、公共施設再編計画における公共施設マネジメントの方針）

■公共施設再編との連携

＜全般＞

- ・本庁舎については、平成28年度までに将来の整備方針を定めるとしている。

＜主な現状＞

- ・公共施設再編の推進の観点では、現在地での庁舎整備（建替え及び長寿命化）の場合、現行風致地区等を遵守すると、必要庁舎面積である30,000㎡は確保できない。このため、一部別敷地での床面積の確保が必要となるが、この別敷地で確保する床面積を増やすことによって、鎌倉地域の他の公共施設の再編の推進を検討できる。
- ・鎌倉地域の他の公共施設の再編（集約・複合化）については、右の表及び図に示す施設が対象となる。
- ・別敷地で確保する床面積を増やし、現在の本庁舎敷地で庁舎以外の用途に使える床面積を確保し、そこに対象施設の機能を複合化することを検討できる。
- ・複合化を検討できるだけでなく、対象施設の現在の用地にかかっているコスト（借地料）や複合化に伴う効率化などにより運営にかかっているコストの縮減も期待できる。

- ・また、対象施設の現在の用地で借地でないものについては、民間提案による活用等で例えば借地料を収入として生み出すことが期待できる。
- ・仮に移転建替えということであれば、現在の本庁舎敷地全体の活用が検討可能となり、既存本庁舎の別用途での活用又は、建替えを行うことで、現在の本庁舎敷地は公共施設再編の用地とでき、鎌倉地域の他の公共施設の集約化が可能となる。それだけでなく、それでも生ずる敷地の余剰、整備可能な床面積の余剰について、民間提案による活用等で例えば借地料や賃料を収入として生み出すことが期待できる。
- ・仮に既存本庁舎の別用途の活用が可能ということであれば、既存の地下階（約2,350㎡）や各分庁舎を除いても約9,000㎡以上の床面積の活用を考慮することができ、表2に示す鎌倉地域の公共施設再編を含めても単純な検討では床面積が余る。
- ・本庁舎の整備に伴い、本庁舎の整備のみならず施設にかかるコスト（整備にかかるコスト、運営にかかるコスト）を縮減し、整備にかかるコストを補う取組み（公的不動産の有効活用（PRE）等）が求められる。

＜現在地に整備する際に考えられる対策＞

- ・公共施設再編計画では、本庁舎と他の公共施設再編との連携について具体的に示していないため、整備方針の検討状況に応じ、並行して、必要庁舎面積の確保に伴う公共施設再編との連携とコスト縮減に向けた検討していく必要がある。

表3 鎌倉地域の他の公共施設の現状と再編の考え方

施設名	敷地面積	現延床面積	うち再編対象面積	備考（再編の考え方など）
鎌倉生涯学習センター （きらら鎌倉）	1,661㎡	5,075㎡	約700㎡	・ホール、ギャラリー機能のみ、残りの機能は地域拠点校に複合化している ・借地料(約3,000万円/年)が発生している
中央図書館	1,354㎡	2,576㎡	約2,600㎡	・大規模修繕又は建替えなどにより、拠点図書館としての機能の充実を図るとしている
福祉センター	3,429㎡	3,100㎡	-	・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している

図8 現在の本庁舎敷地と対象となる施設などの位置図



3. 評価のまとめ

・これまでの8つの評価軸に対する検討内容について、以下に取りまとめ、昨年度に実施した基礎調査報告書で示された整備パターン等を評価し、一覧表として整理する。

評価軸			整備パターン									参考 (シミュレート)			
			現在地建替え (一部は別敷地で確保)				現在地長寿命化 (一部は別敷地で確保)		移転 (全部移転)			現在地建替え	現在地長寿命化	現在地建替え	
			案①				案②		案③			案A	案B	案C	
			(庁舎単独)	①-2	①-3	①-4	(庁舎単独)	左の①-2~4と同様	単独別敷地	移転後、既存庁舎活用	移転後、跡地に新施設整備				
防災・減災	①災害等へのリスクに対する本庁舎立地	①立地特性	浸水浅△	案①と同じ			地下×	案②と同じ	移転先による	案②と同じ		浸水浅△	地下×	浸水浅△	
	②災害時にも強い本庁舎構造	②建物特性	耐震性有○	案①と同じ			耐震改修次第	案②と同じ	耐震性有○	用途による	耐震性有○	耐震性有○	耐震改修次第	耐震性有○	
	③災害時の対応力・受援力	③災害応急対策活動の拠点	×	案①と同じ			×	案②と同じ	移転先による	— (避難場所等にできる可能性△)	— (避難場所等にできる可能性○)	×	×	×	
まちづくり	④鎌倉らしさの維持・形成	④-1 周辺環境への影響 (高さ)	○	案①と同じ			○	案②と同じ	移転先による	案②と同じ		○	○	×	
		④-2 空地の確保	空地少△	案①と同じ			空地少△	案②と同じ	移転先による	案②と同じ		空地なし×	空地なし×	空地あり○	
	⑤本庁舎立地の場所性	⑤-1 意義・精神性	○	案①と同じ			○	案②と同じ	移転先による	活用内容次第	活用内容次第	○	○	○	
		⑤-2 交通アクセス	△	案①と同じ			△	案②と同じ	移転先による	—	—	△	△	△	
時間・コスト	⑥整備のスケジュール	⑥-1 都市計画変更	不要○	案①と同じ			不要○	案②と同じ	移転先による	案②と同じ		必要×	必要×	必要×	
		⑥-2 埋文調査	△	案①と同じ			△	案②と同じ	不要○	案②と同じ		△	△	不要○	
	⑦仮庁舎敷地の必要性		必要△	案①と同じ			必要△	案②と同じ	不要○	—	—	必要△	必要△	必要△	
	⑧財政負担の軽減及び公共施設再編との連携	⑧-1 本庁舎そのものの財政負担軽減の可能性	建設 (現在地分)	1.5 万㎡	1.5 万㎡ (庁舎1.43 万㎡)	1.5 万㎡ (庁舎1.17 万㎡)	1.5 万㎡ (庁舎1.1 万㎡)	0.34 万㎡	0.34 万㎡ (庁舎以外含む)	0 ㎡	0 ㎡	活用内容次第	2.87 万㎡	2.51 万㎡	3.0 ㎡
			建設 (別敷地分)	1.5 万㎡	1.57 万㎡	1.83 万㎡	1.9 万㎡	1.46 万㎡	1.53~1.86 万㎡	3.0 万㎡	3.0 万㎡	3.0 万㎡	0.13 万㎡	0.49 万㎡	—
			解体 (現在地分)	解体必要	案①と同じ			解体不要○	案②と同じ	移転先による	活用内容次第	解体必要	解体必要	一部解体△	解体必要
			長寿命化	—	—	—	—	1.2 万㎡	1.2 万㎡	—	活用内容次第	—	—	○	—
		引っ越し	2回△	2回△	2回△	2回△	2回△	2回△	1回○	1回○	1回○	2回△	2回△	2回△	
		⑧-2 公共施設再編との連携と現在地の活用・他施設の削減等の効果	鎌倉生涯学習センターを複合化	— (本庁舎としてのみ整備)	○*	○*	○*	— (本庁舎としてのみ整備)	○*	— (本庁舎としてのみ整備)	○*	○*	× (本庁舎としてのみ整備、公共施設再編の取組みは別途)	× (本庁舎としてのみ整備、公共施設再編の取組みは別途)	○ (公共施設再編の取組み可能)
	中央図書館を複合化		—		○*	○*	○*								
福祉センターを複合化	—		—		○*	○*									
コスト	△		再編によるコスト縮減可能			×	○	再編や跡地活用によるコスト縮減可能		△	×	△			
評価 (案) のまとめ			△別敷地が必要	○別敷地は必要だが他施設の効果的な複合化の可能性再編によるコスト縮減可能			×コストメリットなし		＜移転先による＞ ○他施設の効果的な複合化の可能性 現在の本庁舎敷地跡地利用の可能性 再編や跡地活用によるコスト縮減可能			×都市計画変更	×都市計画変更 コストメリットなし	×都市計画変更	

凡例：○-評価できる。 △-相対的にやや評価が低い。 ×-評価が低い。

※ 単独施設の廃止、休館期間不要、運営・維持コスト等の縮減、借地の解消、跡地のPREによる収入確保 等