

■ 参考資料

1. 公的不動産の施設カルテ

以下に示す公的不動産の施設カルテを掲載する。

図 公的不動産の位置



【主要な5つの公的不動産】

整理番号	土地・建物名等	所在地	用地面積	主な地域地区等 (容積率/建ぺい率)
1	鎌倉市役所 (現在地) (将来的な跡地活用含む)	御成町 (鎌倉地域)	14,361.54 m ²	第二種住居地域 (200%/60%) 第3種風致地区※
2	梶原四丁目用地 (野村総合研究所跡地)	梶原 (深沢地域)	175,388.05 m ²	主に市街化調整区域 (80%/40%) 第2種風致地区※
3	フカサワ 深沢地域整備事業用地 (行政施設用地)	寺分 (深沢地域)	約 26,000 m ²	未定で現状は、 工業地域等 (200%/60%)
4	センコサンソウ 扇湖山荘	鎌倉山 (深沢地域)	約 46,800 m ²	市街化調整区域 (80%/40%) 第2種風致地区※
5	資生堂鎌倉工場跡地 (寄附予定部分)	岩瀬 (大船地域)	約 5,200 m ²	準工業地域 (200%/60%)

【その他の公的不動産（旧邸宅など）】

整理番号	土地・建物名等	所在地	用地面積	主な地域地区等 (容積率/建ぺい率)
6	カチョウバキ 旧華頂宮邸	浄明寺 (鎌倉地域)	4,462.77 m ² (借地)	第一種低層住居専用地域 (80%/40%) 第2種風致地区※
7	旧前田邸	ハテ 長谷 (鎌倉地域)	4,474.66 m ²	市街化調整区域 (80%/40%) 第2種風致地区※
8	旧和辻邸	雪ノ下 (鎌倉地域)	7,748.15 m ²	市街化調整区域 (80%/40%) 第2種風致地区※
9	旧今井邸跡地	由比ガ浜 (鎌倉地域)	1,550.51 m ²	第一種中高層住居専用地域 (150%/60%) 景観地区
10	旧村上邸	ニシノカド 西御門 (鎌倉地域)	1,677.50 m ²	第一種低層住居専用地域 (80%/40%) 第2種風致地区※

※ 風致地区は建ぺい率 40%

【その他の公的不動産（その他）】

整理番号	土地・建物名等	所在地	用地面積	主な地域地区等 (容積率/建ぺい率)
11	オウギガヤツ 扇ガ谷用地	扇ガ谷 (鎌倉地域)	5,477.44 m ²	第一種低層住居専用地域 (80%/40%) 第2種風致地区※
12	深沢クリーンセンター	笛田 (深沢地域)	15,719.49 m ²	第一種中高層住居専用地域 (150%/60%) 高度地区
13-1	市営住宅用地 (市営植木住宅)	植木 (玉縄地域)	11,712.04 m ²	第一種住居地域 (200%/60%) 準防火地域
13-2	市営住宅用地 (市営深沢住宅)	深沢 (深沢地域)	12,245.10 m ²	第一種住居地域 (200%/60%) 準防火地域
13-3	市営住宅用地 (市営笛田住宅)	笛田 (深沢地域)	5,882.71 m ²	第一種中高層住居専用地域 (150%/60%) 高度地区
13-4	市営住宅用地 (市営梶原住宅)	梶原 (深沢地域)	4,405.36 m ²	第一種中高層住居専用地域 (200%/60%) 高度地区
13-5	市営住宅用地 (市営梶原東住宅)	梶原 (深沢地域)	5,218.50 m ²	第一種中高層住居専用地域 (200%/60%) 高度地区
13-6	市営住宅用地 (市営岡本住宅)	岡本 (玉縄地域)	5181.30 m ²	工業地域 (200%/60%)
14-1	材木座保育園敷地	材木座 (鎌倉地域)	1,200.23 m ²	第一種住居地域等 (200%/60%) 景観地区
14-2	稲瀬川保育園敷地	長谷 (鎌倉地域)	1,496.52 m ²	第一種住居地域等 (200%/60%) 景観地区
15	二階堂用地	二階堂 (鎌倉地域)	1,506.84 m ²	第一種低層住居専用地域 (80%/40%) 第2種風致地区※
16	ベニガヤツ 旧市営弁ヶ谷住宅用地	材木座 (鎌倉地域)	8,668.66 m ²	第一種低層住居専用地域 (80%/40%) 第2種風致地区※

※ 風致地区は建ぺい率 40%

1.基本情報			
施設名称	鎌倉市役所（現在地）		
所在地	御成町18-10	設置日	昭和44年4月
行政地域	鎌倉地域	所管部署	総務部管財課
施設分類（再編計画）	(1) 本庁舎・支所	設置条例	鎌倉市役所の位置を定める条例
財産区分	行政財産	根拠法	-
具体用途	市役所	管理形態	直営
設置目的など	現在の鎌倉生涯学習センター（きらら鎌倉）の位置から当時移転整備された。		



2.土地情報			
	敷地面積	路線価	270,000円/㎡
実測：	14,361.54㎡	取得価額等	-
建築確認：	14,361.54㎡	評価額等	-
所有形態	市有地	想定定期借地料	101百万円/年（注）
用途地域等	第二種住居地域		
容積率等	200/60		
その他の地域地区	第3種風致地区/埋蔵文化財包蔵地/宅地造成工事規制区域/土砂災害警戒区域（一部）/建築基準法第22条区域/景観計画区域		
バリアフリー	北側の道路（藤沢鎌倉線）とは接道部中央付近で高低差なし		
土地の状況	（安全性、管理の状況など） ほぼ平坦な整形地。		
アクセス	徒歩：JR鎌倉駅（西口）より約5分		

3.建物情報				
棟数（主要棟名）	16棟（本庁舎）	全棟延床面積（M）	13,508.37㎡	建物の状況 （老朽化、活用の可能性など）最低限の耐震化は実施済み。建物・設備は老朽化が進んでいる。大規模な改修が必要だが、Is値0.6で利用可能な施設への転用の可能性はある。
主要棟構造	RC造一部S造	主要棟延床面積	11,974.87㎡	
主要棟階数	地上4階地下1階建て	主要棟建築年度	昭和44（1969）年	
主要棟耐震性能	耐震改修済 Is値：0.6	取得価額等	-	
バリアフリー	出入口スロープ：有り 多目的トイレ：有り	建物内スロープ：無し エレベータ：有り		

4.防災情報			
災害危険区域等	土砂災害警戒区域		受入避難者数
浸水情報	津波想定浸水範囲（0.5m未満（一部0.5～1.2m））		屋内： - 屋外： -
災害対応施設の指定等	災害対策本部・災害応急対策活動拠点		
周辺の災害対応施設の指定等の状況	御成小・中学校（避難所）/御成中学校（広域避難場所・津波避難ビル）/鎌倉生涯学習センター（一時滞在施設）		

5.利用状況		
	平成28年度	平成27年度
年間利用数（N）	111,857件	109,729件
利用状況	証明書等の件数	

7.管理・運営に係る収入		
	平成28年度	平成27年度
使用料	11百万円	11百万円
（駐車場・自動販売機設置場所貸付他）		
その他	-	-
合計（T）	11百万円	11百万円
利用あたりの収入（T/N）	-	-

6.管理・運営に係る支出		
	平成28年度	平成27年度
指定管理委託料	-	-
事業運営コスト	46百万円	49百万円
施設コスト	104百万円	88百万円
建物管理委託費等	39百万円	44百万円
光熱水費	32百万円	37百万円
修繕費	8百万円	83百万円
大規模修繕等工事費	19百万円	20百万円
土地・建物等賃借費	20百万円	17百万円
その他	減価償却相当額 確認中	
合計（P）	268百万円	338百万円
利用あたりの支出（P/N）	-	-
1㎡あたりの施設コスト（C/M）	16,434円/㎡	21,394円/㎡

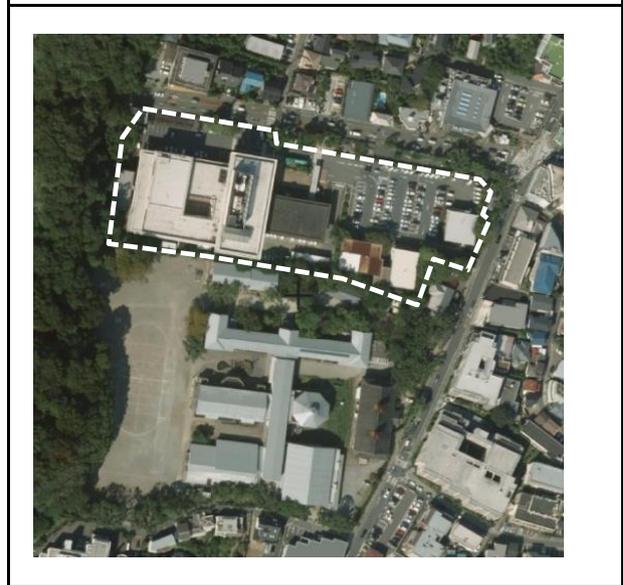
8.大規模工事履歴

年度	工事名称	金額	概要
平成9～17年度	本庁舎耐震工事	450,000千円	48箇所耐震壁設置

地図



航空写真



9.検討経過

<検討経過など> 平成29年3月に本庁舎は「移転して整備する」とした「鎌倉市本庁舎整備方針」を策定。策定の際には、「鎌倉市役所整備方針市民対話」として、市民との対話を進め、「市民の想い」を取りまとめた。

<支障となっている課題など> 移転先の検討と移転先と現在地との機能分担などの検討が必要。

10.市民ニーズ・行政課題

<行政地域面> 中央図書館、鎌倉生涯学習センター、福祉センターといった公共施設の再編が課題。
 <個別施設面> 普段は関係ない場所、一等地なのに市役所ではもったいない、地震や津波の際の懸念などの意見があり、求める本庁舎の姿に災害発生時でも機能する本庁舎などがあった。

11.サウンディング調査

平成29年度実施【以下概要より】
 ・事業者からは、宿泊施設や商業施設、健康・スポーツ関連施設の提案があった。
 ・民間施設の整備による新たな雇用の促進や地域の活性化等への寄与、民間施設の一部を市民開放することにより市民サービス向上や市民活動の拠点の創造等が期待できるという提案があった。

12.利活用の基本方針

●市民サービスの提供・公共施設再編と民間機能の導入による賑わいや憩いの創出
 鎌倉駅直近の一等地において様々な魅力を発信することで鎌倉のブランド力向上・新たなライフスタイルの提案・「住みたいまち鎌倉」の実現を目指す。

備考

本庁舎の移転先：深沢地域整備事業用地（行政施設用地）を移転先とします。

周辺の主な公共施設

- ・ 御成小学校、御成中学校
- ・ 旧図書館 ・ 中央図書館
- ・ 鎌倉市福祉センター
- ・ 鎌倉生涯学習センター（きらら鎌倉）
- ・ 鎌倉歴史文化交流館
- ・ 御成町在宅福祉サービスセンター
- ・ 御成交番、鎌倉水道営業所（県施設）
- ・ 鎌倉税務署（国施設）

【注記】

- ・ 容積率等の記載内容：（容積率） / （建ぺい率）
- ・ 想定借地料単価：7,000円/㎡・年
 （鎌倉市公共施設再編計画におけるコスト試算単価）
- ・ 地図及び航空写真は国土地理院ホームページより

1.基本情報			
施設名称	梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）		
所在地	梶原4-7-1	設置日	平成14年7月17日
行政地域	深沢地域	所管部署	文化財部文化財課
施設分類（再編計画）	対象外施設（⑧その他）	設置条例	-
財産区分	普通財産	根拠法	-
具体用途	-	管理形態	直営
設置目的など	寄附		

写真（外観）



写真（内観）



2.土地情報			
実測：	敷地面積	路線価	108,000円/m ²
	175,388.05m ²	取得価額等	-
建築確認：	160,784.64m ²	評価額等	-
所有形態	公有地	想定定期借地料	1,228百万円/年（注）
用途地域等	第一種低層住居専用地域 21,521m ² 市街化調整区域 139,263,64m ²		
容積率等	80/40 / 100/50		
その他の地域地区	歴史的風土特別保存地区（11,500m ² ）、歴史的風土保存区域（22,441.17m ² ）、風致地区（市街化調整区域の一部）、第2種風致地区（風致地区全域）、常盤山特別緑地保全地区（一部）、国指定史跡 北条氏常盤邸跡（一部）、埋蔵文化財包蔵地（全域）、宅地造成工事規制区域/建築基準法第22条区域/景観計画区域		
バリアフリー	敷地入口から建物周辺・グラウンドまでは坂を登る必要あり。		
土地の状況	（安全性、管理の状況など）道路と建物が建っている位置までの高低差があるほか、敷地内の道路に橋があり、耐震性や老朽化に課題がある。小規模なグラウンド（広場）がある。		
アクセス	徒歩：JR鎌倉駅（西口）より約35分/バス：鎌倉市役所前バス停から梶原バス停下車徒歩約1分		

3.建物情報				
棟数（主要棟名）	4棟（本館）	全棟延床面積（M）	15,402.62m ²	建物の状況
主要棟構造	鉄筋コンクリート造	主要棟延床面積	7,369.20m ²	（老朽化、活用の可能性など） 老朽化が進んでいる。 新館については平成18年1月に実施した耐震診断結果において「補強の必要なし」であった。
主要棟階数	地上5階建て	主要棟建築年度	昭和41（1966）年	
主要棟耐震性能	耐震改修未済（耐震診断未済）	取得価額等	-	
バリアフリー	出入口スロープ：無し 多目的トイレ：無し	建物内スロープ：無し エレベータ：無し		

4.防災情報		
災害危険区域等	土砂災害警戒区域（敷地北側接道部付近）	受入避難者数
浸水情報	-	屋内：-
災害対応施設の指定等	-	屋外：-
周辺の災害対応施設の指定等の状況	深沢小・中学校（避難所）/鎌倉中央公園・源氏山公園（広域避難所）	

5.利用状況		
	平成28年度	平成27年度
年間利用数（N）	不明（一般開放）	不明（一般開放）
利用状況	敷地内は年末年始を除き朝9時から夕方17時まで一般開放している。敷地内のグラウンドは、土曜日・日曜日はスポーツ団体が練習等に活用している。また、市民ボランティアによる竹林整備活動を定期的に行っている。	

7.管理・運営に係る収入		
	平成28年度	平成27年度
使用料（撮影）	0.2百万円	0.6百万円
その他	-	-
合計（T）	0.2百万円	0.6百万円
利用あたりの収入（T/N）	-	-

6.管理・運営に係る支出		
	平成28年度	平成27年度
指定管理委託料	-	-
事業運営コスト	0百万円	0百万円
施設コスト		
建物管理委託費等	-	-
光熱水費	0.1百万円	0.08百万円
修繕費	0.02百万円	-
大規模修繕等工事費	-	-
土地・建物等賃借費	-	-
その他（建物機械警備等）	2.67百万円	3.07百万円
減価償却相当額	確認中	
合計（P）	2.79百万円	3.15百万円
利用あたりの支出（P/N）	-	-
1mあたりの施設コスト（C/M）	181円/m ²	205円/m ²

8.大規模工事履歴

年度	工事名称	金額	概要

地図



航空写真



9.検討経過

＜検討経過など＞

平成14年に野村総合研究所株式会社より寄贈を受ける。平成17年度、野村総合研究所跡地土地利用等基本計画策定。平成21年度、野村総研跡地にかかる今後の基本方針策定。平成24年度より、文化財課の所管となる。

＜支障となっている課題など＞

建築物および敷地内道路の野村橋の老朽化。

10.市民ニーズ・行政課題

＜行政地域面＞

＜個別施設面＞

開放している敷地内は、市民の憩いの場となっており、利用している市民から、草刈等の環境保全の要望がある（随時）。
また、近隣住民より、敷地内の樹木の伐採等の管理の要望がある（随時）。

11.サウンディング調査

平成29年度実施【以下概要より】

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

12.利活用の基本方針

●自然環境を生かした利活用（市民への開放を含む）と企業誘致

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

備考

駐車場94台、市民への一般開放（建物除く）
閉鎖中の本館の機械室にアスベスト有（壁・天井の吹付け材）、生物化学研究所の電気室及び階段下の部屋にPCBを保管中
野村橋のコンクリートが一部剥がれたため、安全が確保されるまでの間、閉鎖中（平成30年2月23日より）

周辺の主な公共施設

- ・ 深沢こどもセンター
（保育園・子育て支援センター・障害児活動支援センター）
- ・ 市営梶原東住宅、市営梶原住宅
- ・ 梶原口交番
- ・ その他（旧梶原子ども会館、緑地管理用休憩所）

【注記】

- ・ 容積率等の記載内容：（容積率） / （建ぺい率）
- ・ 想定借地料単価：7,000円/㎡・年
（鎌倉市公共施設再編計画におけるコスト試算単価）
- ・ 地図及び航空写真は国土地理院ホームページより

1.基本情報			
施設名称	<small>フサワ</small> 深沢地域整備事業用地（行政施設用地）		
所在地	寺分字陣出8ほか	設置日	平成8年3月～平成20年3月に取得
行政地域	深沢地域	所管部署	拠点整備部深沢地域整備課
施設分類（再編計画）	（区分外（土地のみ））	設置条例	-
財産区分	普通財産	根拠法	-
具体用途	深沢地域整備事業	管理形態	直営
設置目的 など	鎌倉駅周辺、大船駅周辺に並ぶ第三の都市拠点形成のため		



2.土地情報			
	敷地面積	路線価	148,000円/m ²
実測：	約26,000m ²	取得価額等	-
建築確認：	-	評価額等	-
所有形態	公有地	想定定期借地料	182百万円/年（注）
用途地域等	工業地域 / 第一種住居地域（いずれも現状）		
容積率等	どちらも 200/60（現状）		
その他の地域 地区	埋蔵文化財包蔵地/建築基準法第22条区域/景観計画区域		
バリアフリー	接道との高低差なし（現状）		
土地の 状況	（安全性、管理の状況など）敷地面積は、土地区画整理事業後の行政街区の想定面積を記載しており、公園・スポーツ施設用地約30,000m ² が隣接する計画となっている。現在は約81,000m ² 。敷地はほぼ平坦で、土壌汚染対策処理済。		
アクセス	徒歩：湘南モノレール湘南深沢駅より約2分		

3.建物情報			
棟数（主要棟名）		全棟延床面積（M）	
主要棟構造		主要棟延床面積	
主要棟階数		主要棟建築年度	() 年
主要棟耐震性能		取得価額等	
バリアフリー	出入口スロープ： 多目的トイレ：	建物内スロープ： エレベータ：	建物の状況 （老朽化、活用の可能性など）

4.防災情報			
災害危険区域等	-	受入避難者数	
浸水情報	洪水・内水浸水想定区域（0.5m未満）	屋内：	-
災害対応施設の指定等	広域避難場所（現状）	屋外：	-
周辺の災害対応施設の指定等の状況	深沢中学校、富士塚小学校（広域避難場所）/深沢中学校、深沢小学校、富士塚小学校（避難所）		

5.利用状況		
	平成28年度	平成27年度
年間利用数（N）	-	-
利用状況	多目的スポーツ広場、スポーツセンター、テニスコート、駐車場などに貸付け	

7.管理・運営に係る収入		
	平成28年度	平成27年度
使用料・手数料	-	-
貸付料	9.1百万円	8.4百万円
その他	-	-
合計（T）	9.1百万円	8.4百万円
利用あたりの収入（T/N）		

6.管理・運営に係る支出		
	平成28年度	平成27年度
指定管理委託料	-	-
事業運営コスト	4.3百万円	4.5百万円
施設コスト	1.8百万円	2.7百万円
建物管理委託費等	-	-
光熱水費	-	-
修繕費	-	-
大規模修繕等工事費	-	-
土地・建物等賃借費	-	-
その他（草刈等）	0.8百万円	0.5百万円
減価償却相当額	-	-
合計（P）	6.9百万円	7.7百万円
利用あたりの支出（P/N）	-	-
1mあたりの施設コスト（C/M）	-	-

8.大規模工事履歴

年度	工事名称	金額	概要
H16～H27	土壌汚染対策処理等	416,219千円	内、市負担は、26,817千円



9.検討経過

<検討経過など>鎌倉駅周辺、大船駅周辺に並ぶ第三の都市拠点形成のため、市有地約8.1haのほか、JR大船工場跡地（JR東日本所有）約17.0ha等も併せ、土地区画整理事業によるまちづくりを進めており、平成28年10月に、土地区画整理事業後の土地利用の方針や配置を示した修正土地利用計画（案）を策定している。

<支障となっている課題など>
 国庫補助金充当率の低下、社会情勢の変化等。

10.市民ニーズ・行政課題

<行政地域面>

<個別施設面>現在暫定利用中の多目的スポーツ広場の継続希望がある。

12.利活用の基本方針

●本庁舎の移転先とし、消防本部や総合体育館と一体となり、シビックエリアを形成する
 本庁舎・消防本部・総合体育館を一体的に整備することでシビックエリアを形成し、新しい拠点の機能強化・賑わいの創出とともに、市民に「医療」「健康」などの新たな価値を提供

周辺の主な公共施設

- ・深沢行政センター
- ・深沢中学校、深沢小学校、富士塚小学校
- ・深沢リサイクルセンター
- ・深沢子ども会館、富士塚こども会館
- ・ふかさわ子どもの家、ふじづか子どもの家
- ・深沢市営住宅
- ・深沢交番（県施設）

11.サウンディング調査

平成28年度実施【深沢地域整備事業についての調査】
 ・修正土地利用計画（素案）の位置や規模についての妥当性を確認した。
 ・行政施設街区を含め、各街区が連携できる可能性があることを確認した。
 平成29年度実施【以下概要より】
 ・PFI事業で整備することで、民間事業者の資金、技術力、運営能力等のノウハウの導入が可能となり、市の財政負担の軽減、平準化につながるとの提案があった。
 ・PFI事業のほか民間事業者が土地を借り上げて建物を建て、行政機能はテナントとして入るといった提案があった。

備考

・深沢地域整備事業は、現況の土地利用を、土地区画整理事業手法により、土地の整序化・整形化を行い、併せて、道路・公園等を整備する事業で、事業区域内には、鎌倉市、JR東日本の他、一般の地権者が78名（平成30年3月1日時点）いる。
 ・管理・運営、大規模工事履歴の情報は、現在の約8.1haの土地を対象にしたもの。

【注記】

- ・容積率等の記載内容：（容積率）/（建ぺい率）
- ・想定借地料単価：7,000円/㎡・年
 （鎌倉市公共施設再編計画におけるコスト試算単価）
- ・地図及び航空写真は国土地理院ホームページより

1.基本情報			
施設名称	センコサンソウ 扇湖山荘		
所在地	鎌倉山1-21-1	設置日	平成22年10月25日
行政地域	鎌倉地域	所管部署	総務部管財課
施設分類（再編計画）	対象外施設（⑧その他）	設置条例	-
財産区分	普通財産	根拠法	-
具体用途	庭園公開	管理形態	直営
設置目的 など			



写真（外観）

2.土地情報			
敷地面積	約46,800㎡	路線価	83,000円/㎡
実測：	約46,800㎡	取得価額等	-
建築確認：	-	評価額等	-
所有形態	公有地	想定定期借地料	328百万円/年（注）
用途地域等	市街化調整区域		
容積率等	80/40		
その他の地域 地区	第2種風致地区/宅地造成工事規制区域/埋蔵文化財包蔵地/土砂災害警戒区域/建築基準法第22条区域/景観計画区域		
バリアフリー	接道との高低差なし		
土地の 状況	（安全性、管理の状況など） ほぼ平坦な土地（一部傾斜地あり）。 公簿上の敷地面積は23,408.41㎡。		
アクセス	徒歩：JR鎌倉駅（西口）より徒歩約40分/バス：鎌倉駅（東口）から若松バス停又は旭ヶ丘バス停下車徒歩約8分		



写真（内観）

3.建物情報			
棟数（主要棟名）	5棟（本館）	全棟延床面積（M）	1,741.88㎡
主要棟構造	木・鉄筋コンクリート造 銅板かわらびき3階建	主要棟延床面積	1,530.31㎡
主要棟階数	地下1階地上2階建て	主要棟建築年度	()年
主要棟耐震性能	耐震改修未済（耐震診断未済）	取得価額等	-
バリアフリー	出入口スロープ：無し 多目的トイレ：無し	建物内スロープ：無し エレベータ：無し	建物の状況 （老朽化、活用の可能性など） 本館は、昭和9年に飛騨高山の民家を移築・改築したもので、改築は、 建築家・大江新太郎らによる。

4.防災情報		
災害危険区域等	土砂災害警戒区域	受入避難者数
浸水情報	-	屋内：-
災害対応施設の指定等	-	屋外：-
周辺の災害対応施設の指定等の状況	-	-

5.利用状況		
	平成28年度	平成27年度
年間利用数（N）	1,360件	2,090件
利用状況	年4日庭園公開を実施した結果の来場者数	

7.管理・運営に係る収入		
	平成28年度	平成27年度
使用料・手数料	-	-
その他（募金）	0.2百万円	0.4百万円
合計（T）	0.2百万円	0.4百万円
利用あたりの収入（T/N）	147円/利用	191円/利用

6.管理・運営に係る支出		
	平成28年度	平成27年度
指定管理委託料	-	-
事業運営コスト	5百万円	-
施設コスト	0.6百万円	0.6百万円
建物管理委託費等	0.5百万円	0.3百万円
光熱水費	-	-
修繕費	-	-
大規模修繕等工事費	-	-
土地・建物等賃借費	-	-
その他（庭園整備等）	2.9百万円	0.3百万円
減価償却相当額	確認中	
合計（P）	9百万円	1.2百万円
利用あたりの支出（P/N）	6,618円/利用	574円/利用
1㎡あたりの施設コスト（C/M）	2,296円/㎡	689円/㎡

8.大規模工事履歴

年度	工事名称	金額	概要
25	(仮称) 扇湖山荘防災工事	20,628千円	高強度ネット設置工
28	(仮称) 扇湖山荘防災工事	17,188千円	高強度ネット設置工



9.検討経過

<検討経過など>

平成22年に、景観部内に準備会を設置し、検討課題を整理した。その後、平成23年6月に（仮称）扇湖山荘整備活用検討会を設置し、活用方針等について検討を行った。

<支障となっている課題など>

至る道路の幅員が4mに満たない部分があるため、一体的な土地活用が困難である。また、宅地要件を有する敷地の接道長さにより、建物の主たる用途が限定される。

10.市民ニーズ・行政課題

<行政地域面>

<個別施設面>

11.サウンディング調査

平成26年度実施【保全・活用に向けて】

研修所、ホテル、体験型観光施設、文化拠点等の提案があった。法令の制限等を勘案した結果、都市公園の便益施設としての活用或いは研修施設としての活用が考えられる。

平成29年度実施【以下概要より】

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

12.利活用の基本方針

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

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

周辺の主な公共施設

- ・ 鎌倉山駐在所

備考

・管理等にかかる経費として、6及び8に挙げている以外に、毎年2回（春・秋）の一般公開のために、庭園管理（樹木の剪定・刈り込み、草刈等）について、年間延べ219人（平成28年度実績、公園課、新規採用職員研修、作業センター等のほか、鎌倉造園界の協力を含む）が実作業に携わっており、多くの人件費が掛かっている。
 ・年に4日実施している公開に際しては、公園課、管財課、都市景観課の職員で対応しており、年間延べ60人を投入している。
 歴史的風致形成建造物候補（鎌倉市歴史的風致維持向上計画（平成27年12月））/その他本市の都市景観の形成に重要な役割を果たしていると認められる建造物（鎌倉市景観重要建造物等保全基金条例（平成29年1月））

【注記】

- ・容積率等の記載内容：（容積率）/（建ぺい率）
- ・地図及び航空写真は国土地理院ホームページより

- ・想定借地料単価：7,000円/㎡・年
 （鎌倉市公共施設再編計画におけるコスト試算単価）

1.基本情報			
施設名称	資生堂鎌倉工場跡地（寄附予定部分）		
所在地	岩瀬1-1-1外	設置日	-
行政地域	大船地域	所管部署	-
施設分類（再編計画）	（区分外（土地のみ））	設置条例	-
財産区分	寄贈予定	根拠法	-
具体用途	-	管理形態	民有地
設置目的など	-		



2.土地情報			
	敷地面積	路線価	163,000円/m ²
実測：	約5,200m ²	取得価額等	-
建築確認：	-	評価額等	-
所有形態	民有地	想定定期借地料	36百万円/年（注）
用途地域等	準工業地域		
容積率等	200/60		
その他の地域地区	建築基準法第22条区域/景観計画区域		
バリアフリー	接道との高低差なし		
土地の状況	（安全性、管理の状況など） 平坦地		
アクセス	徒歩：JR大船駅（笠間口）より約10分		

3.建物情報			
棟数（主要棟名）	-	全棟延床面積（M）	-
主要棟構造	-	主要棟延床面積	-
主要棟階数	-	主要棟建築年度	() 年
主要棟耐震性能	-	取得価額等	-
バリアフリー	出入口スロープ： 多目的トイレ：	建物内スロープ： エレベータ：	建物の状況 （老朽化、活用の可能性など）

4.防災情報			
災害危険区域等	-	受入避難者数	
浸水情報	-	屋内：	-
災害対応施設の指定等	-	屋外：	-
周辺の災害対応施設の指定等の状況	大船小(避難所) / 鎌倉女子大学大船キャンパス（広域避難場所）		

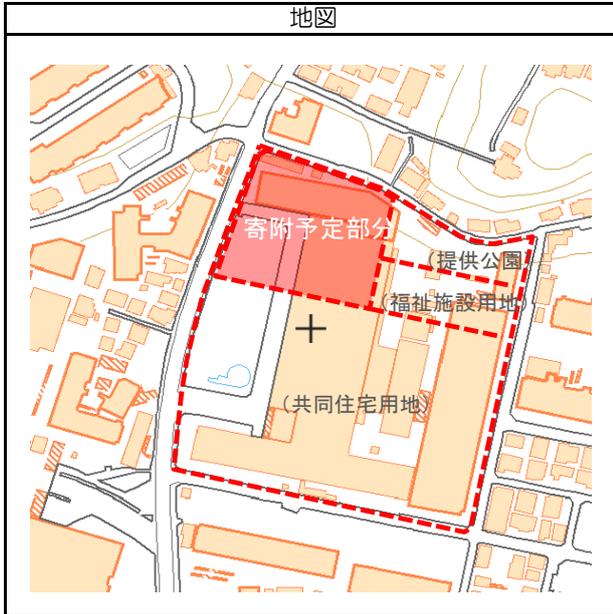
5.利用状況		
	平成28年度	平成27年度
年間利用数（N）	-	-
利用状況	-	-

7.管理・運営に係る収入		
	平成28年度	平成27年度
使用料・手数料	-	-
その他	-	-
合計（T）	-	-
利用あたりの収入（T/N）	-	-

6.管理・運営に係る支出		
	平成28年度	平成27年度
指定管理委託料	-	-
事業運営コスト	-	-
施設コスト（C）	建物管理委託費等	-
	光熱水費	-
	修繕費	-
	大規模修繕等工事費	-
	土地・建物等賃借費	-
	その他	-
減価償却相当額	-	-
合計（P）	-	-
利用あたりの支出（P/N）	-	-
1mあたりの施設コスト（C/M）	-	-

8.大規模工事履歴

年度	工事名称	金額	概要



9.検討経過

<検討経過など>平成28年8月29日付け「資生堂鎌倉工場跡地開発計画における寄附用地に係る覚書」により、三菱地所レジデンス株式会社が行う開発計画の後、岩瀬一丁目1番1外の一部（約5,200㎡）について寄附受けることとなっている。

<支障となっている課題など>

寄附を受ける土地は、企業等を誘致するための用地としているが、活用方法は未定であり、今後検討する必要がある。

10.市民ニーズ・行政課題

<行政地域面>

<個別施設面>

11.サウンディング調査

平成29年度実施【以下概要より】

・事業者からは、商業施設、事務所、学校等の可能性があるという意見があった。

12.利活用の基本方針

●利便性を生かした企業誘致

鎌倉のまちに相応しく、都市拠点のまちづくりに積極的に参画する企業誘致により、企業市民としての企業のあり方の提案とともに、産業構造の維持、地域経済の発展を目指す。

備考

周辺の主な公共施設

- ・大船小学校
- ・鎌倉女子大学大船キャンパス（民間施設）

【注記】

- ・容積率等の記載内容：（容積率）／（建ぺい率）
- ・想定借地料単価：7,000円/㎡・年
（鎌倉市公共施設再編計画におけるコスト試算単価）
- ・地図及び航空写真は国土地理院ホームページより

1.基本情報			
施設名称	カチョウノミヤ 旧華頂宮邸		
所在地	浄明寺2-6-37	設置日	平成8年7月1日
行政地域	鎌倉地域	所管部署	都市景観課
施設分類（再編計画）	対象外施設（⑧その他）	設置条例	-
財産区分	行政財産	根拠法	-
具体用途	庭園公開	管理形態	直営
設置目的など	寄附による歴史的建築物の保存・活用（庭園部分は週5日公開中）		



写真（外観）

2.土地情報			
	敷地面積	路線価	126,000円/㎡
実測：	4,462.77㎡	取得価額等	-
建築確認：	-	評価額等	-
所有形態	民有地（借地）	想定定期借地料	-
用途地域等	第一種低層住居専用地域		
容積率等	80/40		
その他の地域地区	歴史的風土保存区域/第2種風致地区/宅地造成工事規制区域/土砂災害警戒区域/埋蔵文化財包蔵地/建築基準法第22条区域/景観計画区域		
バリアフリー	接道との高低差なし		
土地の状況	（安全性、管理の状況など） 平坦地		
アクセス	徒歩：JR鎌倉駅（東口）より約25分/バス：鎌倉駅（東口）バス停から浄明寺バス停下車徒歩約5分		



写真（内観）

3.建物情報				
棟数（主要棟名）	2棟（洋館）	全棟延床面積（M）	716.23㎡	建物の状況 平成18年の都市景観課へ所管替え以降、活用検討協議会等において活用方針を検討し、これを基に実験活用を継続中。本格活用に向けては地域の理解を得ながら用途許可を取得するとともに、耐震改修等を実施し、現行法規に適合させる必要がある。
主要棟構造	木造	主要棟延床面積	577.79㎡	
主要棟階数	地上3階建て	主要棟建築年度	昭和 4（1929）年	
主要棟耐震性能	耐震改修未済（耐震診断未済） -	取得価額等	490,012,146（土地借地権取得）	
バリアフリー	出入口スロープ：無し	建物内スロープ：無し		
	多目的トイレ：無し	エレベータ：無し		

4.防災情報		
災害危険区域等	土砂災害警戒区域	受入避難者数
浸水情報	-	屋内： - 屋外： -
災害対応施設の指定等	-	
周辺の災害対応施設の指定等の状況	第二小学校（避難所）	

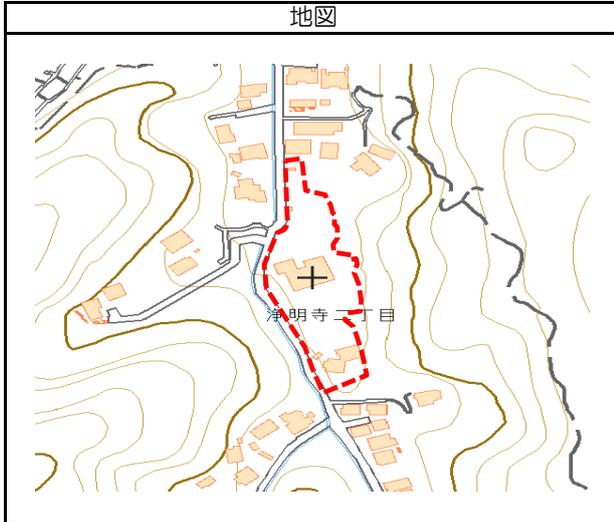
5.利用状況		
	平成28年度	平成27年度
年間利用数（N）	12,572件	11,053件
利用状況	週5日の庭園公開に加え、年4日建物公開を実施した結果の来場者数	

7.管理・運営に係る収入		
	平成28年度	平成27年度
使用料・手数料	2.5百万円	1.6百万円
	-	-
その他	0.5百万円	0.6百万円
合計（T）	3百万円	2.2百万円
利用あたりの収入（T/N）	239円/利用	199円/利用

6.管理・運営に係る支出		
	平成28年度	平成27年度
指定管理委託料	-	-
事業運営コスト	確認中	
施設コスト（C）		
建物管理委託費等	3.4百万円	3.5百万円
光熱水費	0.2百万円	0.2百万円
修繕費	1百万円	0.8百万円
大規模修繕等工事費	-	-
土地・建物等賃借費	8.9百万円	8.6百万円
その他	0.7百万円	1.1百万円
減価償却相当額	確認中	
合計（P）	14.2百万円	14.2百万円
利用あたりの支出（P/N）	1,129円/利用	1,285円/利用
1㎡あたりの施設コスト（C/M）	19,826円/㎡	19,826円/㎡

8.大規模工事履歴

年度	工事名称	金額	概要
平成13年	旧華頂宮邸各所修繕	10,200千円	各所修繕・フェンス設置



9.検討経過

＜検討経過など＞
 寄附受納当初は文化推進部局が、平成18年からは景観部局が主管視課となり、庭園を一般公開するとともに、実驗活用を実施してきた。平成22年3月から旧華頂宮邸活用検討協議会、平成25年から旧華頂宮邸暫定活用運営会議を設置し、市民を交えて、活用の手法を探った。平成28年3月に、暫定活用のルールや事例等を取りまとめた「旧華頂宮邸暫定活用運営会議活動報告書」を作成した。

＜支障となっている課題など＞
 耐震診断及び補強設計を要する。
 また、第一種低層住居専用地域であることから、活用に向けて法制上の整理を要する。

10.市民ニーズ・行政課題

＜行政地域面＞

＜個別施設面＞
 旧華頂宮邸活用検討協議会において、文化の維持継承、周辺環境との調和、市民合意、建物保全等からなる活用の方向性を検討し、市長への提言を得ている。

11.サウンディング調査

12.利活用の方向性

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

備考
 景観重要建築物等指定第29号
 国登録有形文化財に指定（平成18年10月）
 歴史的風致形成建造物候補（鎌倉市歴史的風致維持向上計画（平成27年12月））
 宅間ボランティアの会（近隣住民ボランティア）が、庭園のバラ等の管理及び建物公開補助をボランティアで実施している。

周辺の主な公共施設

- ・ 第二小学校
- ・ 鎌倉青少年会館

【注記】

- ・ 容積率等の記載内容：（容積率） / （建ぺい率）
- ・ 想定借地料単価：7,000円/㎡・年
 （鎌倉市公共施設再編計画におけるコスト試算単価）
- ・ 地図及び航空写真は国土地理院ホームページより

1.基本情報			
施設名称	旧前田邸		
所在地	長谷1-5-2	設置日	-
行政地域	鎌倉地域	所管部署	経営企画部文化人権推進課
施設分類（再編計画）	対象外施設（⑧その他）	設置条例	-
財産区分	普通財産	根拠法	-
具体用途	-	管理形態	直営
設置目的など	平成22年2月26日寄附受納		



写真（外観）

2.土地情報			
	敷地面積	路線価	151,000円/㎡
実測：	4,474.66㎡	取得価額等	-
建築確認：	2,192.66㎡	評価額等	-
所有形態	公有地	想定定期借地料	31百万円/年（注）
用途地域等	市街化調整区域		
容積率等	80/40		
その他の地域地区	第2種風致地区/埋蔵文化財包蔵地/歴史的風土保存区域/宅地造成工事規制区域/土砂災害警戒区域/建築基準法第22条区域/景観計画区域		
バリアフリー	敷地入口から緩い斜面地を上り、建物玄関、庭敷地へは3段の階段を上る。バリアフリー対応していない。		
土地の状況	（安全性、管理の状況など） ほぼ平坦な整形地（敷地入口部分と建物・庭敷地との間に段差あり。）と建物裏手に斜面地あり。		
アクセス	徒歩：江ノ島電鉄由比ヶ浜駅より約5分		



写真（内観）

3.建物情報				
棟数（主要棟名）	3棟（母屋）	全棟延床面積（M）	324.72㎡	建物の状況 （老朽化、活用の可能性など） 建物は老朽化が進んでいる。活用するには、耐震改修、アスベスト処理、雨漏り修繕、内装補修などが必要である。
主要棟構造	鉄筋コンクリート造	主要棟延床面積	264.23㎡	
主要棟階数	地上2階建て	主要棟建築年度	昭和 46（ 1971 ）年	
主要棟耐震性能	耐震改修未済（耐震診断未済） -	取得価額等	-	
バリアフリー	出入口スロープ：無し 多目的トイレ：無し	建物内スロープ：無し エレベータ：無し		

4.防災情報		
災害危険区域等	土砂災害警戒区域	受入避難者数
浸水情報	-	屋内： - 屋外： -
災害対応施設の指定等	-	
周辺の災害対応施設の指定等の状況	御成中学校（避難所・広域避難所・津波避難ビル）/鎌倉文学館（津波避難ビル）	

5.利用状況		
	平成28年度	平成27年度
年間利用数（N）	-	-
利用状況	-	

7.管理・運営に係る収入		
	平成28年度	平成27年度
使用料（撮影）	0百万円	0.3百万円
	-	-
その他	0百万円	0百万円
合計（T）	-	0.3百万円
利用あたりの収入（T/N）	-	-

6.管理・運営に係る支出		
	平成28年度	平成27年度
指定管理委託料	-	-
事業運営コスト	確認中	
施設コスト（C）		
建物管理委託費等	-	-
光熱水費	-	-
修繕費	0百万円	0.5百万円
大規模修繕等工事費	-	-
土地・建物等賃借費	-	-
その他（建物機械警備）	0.1百万円	0.1百万円
減価償却相当額	確認中	
合計（P）	0.1百万円	0.6百万円
利用あたりの支出（P/N）	-	-
1㎡あたりの施設コスト（C/M）	308円/㎡	1,848円/㎡

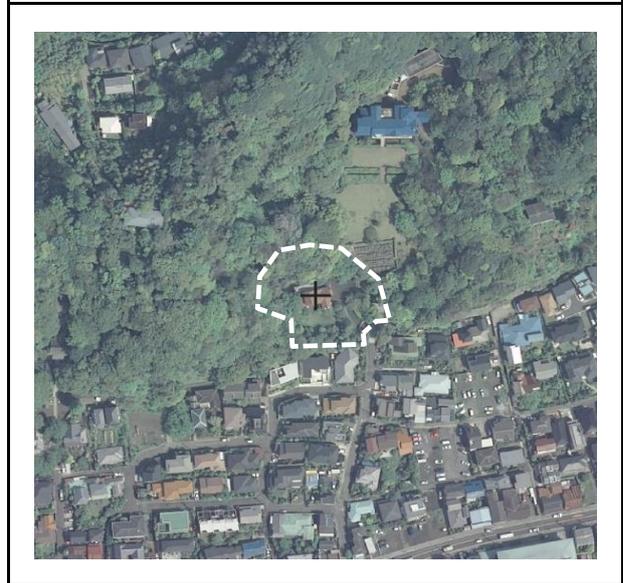
8.大規模工事履歴

年度	工事名称	金額	概要

地図



航空写真



9.検討経過

<検討経過など>

建物を公共施設として利用する場合には、耐震診断・耐震補強、アスベスト処理（暖炉内などの建材に含有の可能性あり）、バリアフリー対策、内装補修が必要になると思われる。

<支障となっている課題など>

文化関連施設として活用する場合、既存建物の改修、解体して新たな施設の建設の双方を見据えて、長期的なコスト比較を行うことが必要と思われる。市街化調整区域であるため、用途が限定される。

10.市民ニーズ・行政課題

<行政地域面>

<個別施設面>

11.サウンディング調査

12.利活用の方向性

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

備考

周辺の主な公共施設

- ・ 鎌倉文学館
- ・ 長谷子ども会館（旧諸戸邸）
- ・ 吉屋信子記念館
- ・ 由比ガ浜こどもセンター
（保育園・子育て支援センター・障害児通所支援施設）
- ・ 御成中学校
- ・ 旧長谷出張所
- ・ 長谷交番（県施設）

【注記】

- ・ 容積率等の記載内容：（容積率）／（建ぺい率）
- ・ 想定借地料単価：7,000円/㎡・年
（鎌倉市公共施設再編計画におけるコスト試算単価）
- ・ 地図及び航空写真は国土地理院ホームページより

1.基本情報			
施設名称	旧和辻邸		
所在地	雪ノ下2-2-12	設置日	昭和36年
行政地域	鎌倉地域	所管部署	経営企画部文化人権推進課
施設分類（再編計画）	対象外施設（⑧その他）	設置条例	鎌倉市川喜多映画記念館条例
財産区分	行政財産	根拠法	-
具体用途	-	管理形態	指定管理
設置目的など	平成6年3月に川喜多かしこ氏ご遺族から寄附された。		



2.土地情報			
	敷地面積	路線価	226,000円/㎡
実測：	7,748.15㎡	取得価額等	-
建築確認：	-	評価額等	-
所有形態	公有地	想定定期借地料	54百万円/年（注）
用途地域等	第一種低層住宅専用地域 / 市街化調整区域（大部分）		
容積率等	80/40		
その他の地域地区	歴史的風土保存地区/第一種低層住宅専用地域/第2種風致地区/宅地造成工事規制区域/埋蔵文化財包蔵地/建築基準法第22条区域/景観計画区域		
バリアフリー	川喜多映画記念館遊歩道から庭園に入って石階段を上る。バリアフリーに対応していない。		
土地の状況	（安全性、管理の状況など） 背後が県指定保安林。危険木剪定を市予算で毎年度実施している。		
アクセス	徒歩：JR鎌倉駅（東口）より約8分		

3.建物情報			
棟数（主要棟名）	1棟	全棟延床面積（M）	145.86㎡
主要棟構造	木造瓦葺平屋	主要棟延床面積	145.86㎡
主要棟階数	地上1階建て	主要棟建築年度	昭和 36（ 1961 ）年
主要棟耐震性能	耐震改修未済 -	取得価額等	-
バリアフリー	出入口スロープ：無し 多目的トイレ：無し	建物内スロープ：無し エレベータ：無し	建物の状況 （老朽化、活用の可能性など） 居宅のため、不特定多数が立ち入ることができない。

4.防災情報			
災害危険区域等	-	受入避難者数	
浸水情報	-	屋内：	-
災害対応施設の指定等	-	屋外：	-
周辺の災害対応施設の指定等の状況	鶴岡八幡宮（広域避難場所）/鎌倉彫会館・櫻井ビル・鎌倉春秋スクエア（津波避難ビル）		

5.利用状況		
	平成28年度	平成27年度
年間利用数（N）	3126人	2202人
利用状況	年2回春・秋（例年4月・10月）に各2日間ずつ一般公開（屋外からの施設観覧のみ）	

7.管理・運営に係る収入		
	平成28年度	平成27年度
使用料・手数料	-	-
その他	-	-
合計（T）	-	-
利用あたりの収入（T/N）	-	-

6.管理・運営に係る支出		
	平成28年度	平成27年度
指定管理委託料	35百万円	35百万円
事業運営コスト	確認中	
施設コスト（C）		
建物管理委託費等	-	-
光熱水費	-	-
修繕費	0.3百万円	0百万円
大規模修繕等工事費	-	-
土地・建物等賃借費	-	-
その他	-	-
減価償却相当額	確認中	
合計（P）	35.3百万円	35百万円
利用あたりの支出（P/N）	11,292円/利用	15,895円/利用
1㎡あたりの施設コスト（C/M）	2,057円/㎡	-

8.大規模工事履歴

年度	工事名称	金額	概要

地図



航空写真



9.検討経過

＜検討経過など＞
 平成6年に寄贈を受け、平成7年6月、「鎌倉市旧川喜多邸活用プラン検討委員会」を発足し、基本的な活用の目的を「川喜多夫妻の功績に学び、映画を中心とした鎌倉の文化を創造・発信するとともに市民の文化活動等の場を提供すること」とした。平成9年8月、「（仮称）川喜多記念館建設推進委員会」を設置し、平成10年11月、「（仮称）川喜多記念館基本計画」を報告。平成13年8月、「（仮称）川喜多記念館建設専門委員会」（以下「建設専門委員会」という。）を設置し、具体的な施設の内容を検討した。その後、建設専門委員会の検討結果を基調に平成19年5月に「（仮称）川喜多記念館の整備方針」を決定した。

＜支障となっている課題など＞
 現状が居宅であるため、集客施設として活用するためには建物の用途変更、建築基準法に適した建築物にする必要がある。水道が通っていないため、上下水道の接続など諸手続が必要である。
 景観重要建造物に指定されているため、外観を修繕する場合は市長の許可が必要である。

10.市民ニーズ・行政課題

＜行政地域面＞
 住宅地のため、騒音等、近隣への配慮が求められる

＜個別施設面＞
 集会場等として利用するためには、建物の用途変更、大規模な施設修繕等を行うとともに、市民の理解を得る必要がある。

11.サウンディング調査

未実施

12.利活用の方向性

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

備考
 景観重要建造物（平成22年9月1日）
 歴史的風致形成建造物候補（鎌倉市歴史的風致維持向上計画（平成27年12月））

周辺の主な公共施設

- ・川喜多映画記念館
- ・鏑木清方記念美術館
- ・鎌倉国宝館
- ・神奈川県立近代美術館 鎌倉別館（県施設）

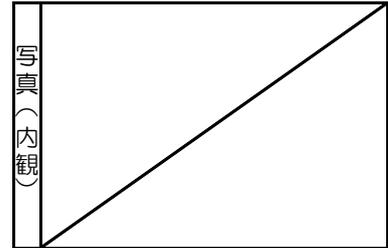
【注記】

- ・容積率等の記載内容：（容積率）／（建ぺい率）
- ・想定借地料単価：7,000円/㎡・年
 （鎌倉市公共施設再編計画におけるコスト試算単価）
- ・地図及び航空写真は国土地理院ホームページより

1.基本情報			
施設名称	旧今井邸跡地		
所在地	由比ガ浜三丁目9番17号	設置日	平成23年3月1日
行政地域	鎌倉地域	所管部署	管財課
施設分類 (再編計画)	対象外施設 (⑧その他)	設置条例	-
財産区分	行政財産	根拠法	-
具体用途	-	管理形態	直営
設置目的 など	-		



2.土地情報			
	敷地面積	路線価	187,000円/m ²
実測：	1,550.51m ²	取得価額等	-
建築確認：	測量図 (平成5年8月7日)	評価額等	-
所有形態	公有地	想定定期借地料	11百万円/年 (注)
用途地域等	第一種中高層住居専用地域		
容積率等	150/60		
その他の地域 地区	景観地区/埋蔵文化財包蔵地/建築基準法第22条区域/景観計画区域		
バリアフリー	接道との高低差なし		
土地の 状況	(安全性、管理の状況など) 平坦な整形地		
アクセス	徒歩：JR鎌倉駅 (西口) より約15分又は江ノ島電鉄由比ヶ浜駅より約3分		



3.建物情報			
棟数 (主要棟名)		全棟延床面積 (M)	
主要棟構造		主要棟延床面積	
主要棟階数		主要棟建築年度	() 年
主要棟耐震性能		取得価額等	
バリアフリー	出入口スロープ： 多目的トイレ：	建物内スロープ： エレベータ：	建物の状況 (老朽化、活用の可能性など)

4.防災情報		
災害危険区域等	-	受入避難者数
浸水情報	津波想定浸水範囲 (0.5m以上1.2m未満)	屋内： 屋外：
災害対応施設の指定等	-	
周辺の災害対応施設の指定等の状況	ダイヤモンド鎌倉別邸ソサエティ・鎌倉文学館 (津波避難ビル)	

5.利用状況		
	平成28年度	平成27年度
年間利用数 (N)	-	-
利用状況	-	-

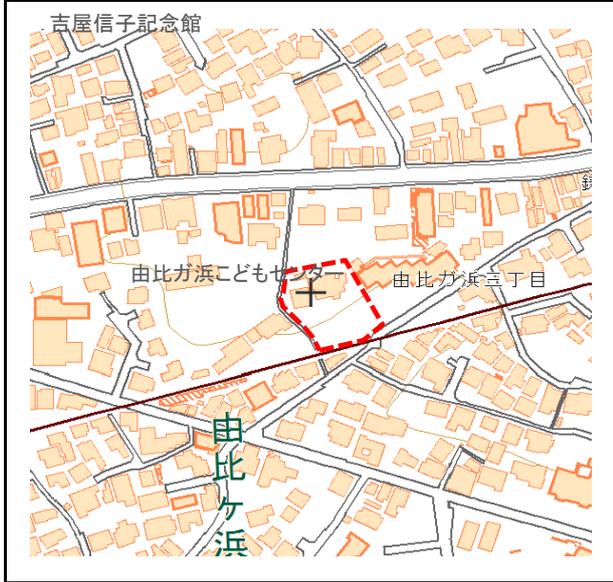
6.管理・運営に係る支出		
	平成28年度	平成27年度
指定管理委託料	-	-
事業運営コスト	確認中	
施設コスト (C)		
建物管理委託費等	-	-
光熱水費	-	-
修繕費	-	-
大規模修繕等工事費	-	-
土地・建物等賃借費	-	-
その他	-	-
減価償却相当額	-	-
合計 (P)	-	-
利用あたりの支出 (P/N)	-	-
1mあたりの施設コスト (C/M)	-	-

7.管理・運営に係る収入		
	平成28年度	平成27年度
使用料・手数料	-	-
その他	-	-
合計 (T)	-	-
利用あたりの収入 (T/N)	-	-

8.大規模工事履歴

年度	工事名称	金額	概要

地図



航空写真



9.検討経過

<検討経過など>

生涯学習施設+女性センター、保育所、子どもの家等としての活用の検討経過あり。

<支障となっている課題など>

10.市民ニーズ・行政課題

<行政地域面>

<個別施設面>

11.サウンディング調査

12.利活用の方向性

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

備考

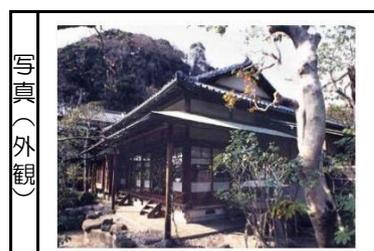
周辺の主な公共施設

- ・ 由比ガ浜こどもセンター
（保育園・子育て支援センター・障害児通所支援施設）
- ・ 吉屋信子記念館
- ・ 旧長谷出張所
- ・ 長谷交番（県施設）

【注記】

- ・ 容積率等の記載内容：（容積率） / （建ぺい率）
- ・ 想定借地料単価：7,000円/㎡・年
（鎌倉市公共施設再編計画におけるコスト試算単価）
- ・ 地図及び航空写真は国土地理院ホームページより

1.基本情報			
施設名称	旧村上邸		
所在地	西御門2-8-22	設置日	平成28年6月7日
行政地域	鎌倉地域	所管部署	総務部管財課
施設分類（再編計画）	対象外施設（⑧その他）	設置条例	-
財産区分	普通財産	根拠法	-
具体用途	-	管理形態	直営
設置目的など	寄附		



2.土地情報			
	敷地面積	路線価	176,000円/m ²
公簿：	1,677.50m ²	取得価額等	-
建築確認：	-	評価額等	-
所有形態	公有地	想定定期借地料	12百万円/年（注）
用途地域等	第一種低層住居専用地域		
容積率等	80/40		
その他の地域地区	第2種風致地区/宅地造成工事規制区域/埋蔵文化財包蔵地/土砂災害警戒区域/建築基準法第22条区域/景観計画区域		
バリアフリー	接道との高低差なし		
土地の状況	（安全性、管理の状況など） 平坦な整形地、敷地と道路の間に開渠あり		
アクセス	徒歩：JR鎌倉駅（東口）より約22分/バス：鎌倉駅（東口）バス停からバス天神前バス停下車徒歩約5分		

3.建物情報				
棟数（主要棟名）	3棟（居宅）	全棟延床面積（M）	238.51m ²	建物の状況 （老朽化、活用の可能性など） 景観重要建築物等指定の際に実施した調査にて、主屋は昭和14年以前に建築されたことが確認できたが、正確な建築年は不明。
主要棟構造	木造草葺平家建	主要棟延床面積	186.77m ²	
主要棟階数	地上2階建て	主要棟建築年度	明治 35（1902）年	
主要棟耐震性能	耐震改修未済 -	取得価額等	-	
バリアフリー	出入口スロープ：無し 多目的トイレ：無し	建物内スロープ：無し エレベータ：無し		

4.防災情報		
災害危険区域等	土砂災害計画区域	受入避難者数
浸水情報	-	屋内：- 屋外：-
災害対応施設の指定等	-	
周辺の災害対応施設の指定等の状況	清泉小学校・横浜国大付属鎌倉小・中学校（避難所）/鶴岡八幡宮（広域避難所）	

5.利用状況		
	平成28年度	平成27年度
年間利用数（N）	-	-
利用状況	-	-

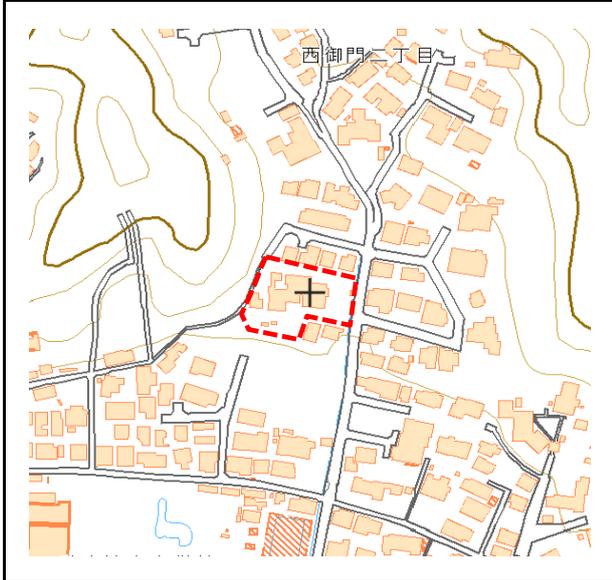
7.管理・運営に係る収入		
	平成28年度	平成27年度
使用料・手数料	-	-
その他	-	-
合計（T）	-	-
利用あたりの収入（T/N）	-	-

6.管理・運営に係る支出		
	平成28年度	平成27年度
指定管理委託料	-	-
事業運営コスト	確認中	
施設コスト（C）		
建物管理委託費等	-	-
光熱水費	0百万円	-
修繕費	2.3百万円	-
大規模修繕等工事費	-	-
土地・建物等賃借費	-	-
その他（庭園整備等）	2.2百万円	-
減価償却相当額	確認中	
合計（P）	4.5百万円	-
利用あたりの支出（P/N）	-	-
1mあたりの施設コスト（C/M）	18,867円/m ²	-

8.大規模工事履歴

年度	工事名称	金額	概要

地図



航空写真



9.検討経過

<検討経過など>

<支障となっている課題など>

10.市民ニーズ・行政課題

<行政地域面>

<個別施設面>

11.サウンディング調査

12.利活用の方向性

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

備考

景観重要建築物等指定第18号

周辺の主な公共施設

- ・ 鎌倉国宝館
- ・ 第二小学校、第二中学校
- ・ 横浜国立大学教育人間科学部附属鎌倉小学校・中学校
(国立大学法人施設)

【注記】

- ・ 容積率等の記載内容：(容積率) / (建ぺい率)
- ・ 想定借地料単価：7,000円/㎡・年
(鎌倉市公共施設再編計画におけるコスト試算単価)
- ・ 地図及び航空写真は国土地理院ホームページより

1.基本情報

施設名称	オウギガヤツ 扇力谷用地		
所在地	扇力谷1-3-8	設置日	平成25年3月
行政地域	鎌倉地域	所管部署	歴史まちづくり推進担当
施設分類（再編計画）	対象外施設（⑧その他）	設置条例	-
財産区分	行政財産	根拠法	-
具体用途	博物館（予定）	管理形態	直営
設置目的 など	-		



写真（外観）

2.土地情報

敷地面積	路線価	228,000円/㎡
実測：5,477.44㎡	取得価額等	-
建築確認：-	評価額等	-
所有形態：公有地	想定定期借地料	38百万円/年（注）
用途地域等：第一種低層住居専用地域		
容積率等：80/40		
その他の地域地区	第2種風致地区/歴史的風土保存地区/宅地造成工事規制地区/埋蔵文化財包蔵地/土砂災害警戒区域/建築基準法第22条区域/景観計画区域	
バリアフリー	道路との高低差なし	
土地の状況	（安全性、管理の状況など） 鎌倉駅西口方面から佐助方面に向かう坂道の途中に位置し、周辺は閑静な住宅街である。建物はほぼ平坦な整形地に所在する。	
アクセス	徒歩：JR鎌倉駅（西口）より約10分	



写真（内観）

3.建物情報

棟数（主要棟名）	1棟	全棟延床面積（M）	342.77㎡	建物の状況
主要棟構造	鉄筋コンクリート造	主要棟延床面積	342.77㎡	（老朽化、活用の可能性など） 昭和63年7月に株式会社国際不動産の住居として竣工した。その後一般財団法人センチュリー文化財団が所有していたが、寄附により平成25年3月に鎌倉市が取得した。前所有者が平成17年ごろ建物の一部をリフォームしたが、扉（屋上）の破損、ガラスのひび割れ、シーリング材等に劣化などが見られる。
主要棟階数	地上2階建て	主要棟建築年度	昭和 63（ 1988 ）年	
主要棟耐震性能	新耐震基準 -	取得価額等	-	
バリアフリー	出入口スロープ：無し 多目的トイレ：無し	建物内スロープ：無し エレベータ：無し		

4.防災情報

災害危険区域等	土砂災害警戒区域	受入避難者数
浸水情報	-	屋内：- 屋外：-
災害対応施設の指定等	-	
周辺の災害対応施設の指定等の状況	鎌倉市役所（災害対策本部・災害応急対策活動拠点）/御成小学校（避難所）/源氏山公園（広域避難場所）	

5.利用状況

	平成28年度	平成27年度
年間利用数（N）	-	-
利用状況	-	-

7.管理・運営に係る収入

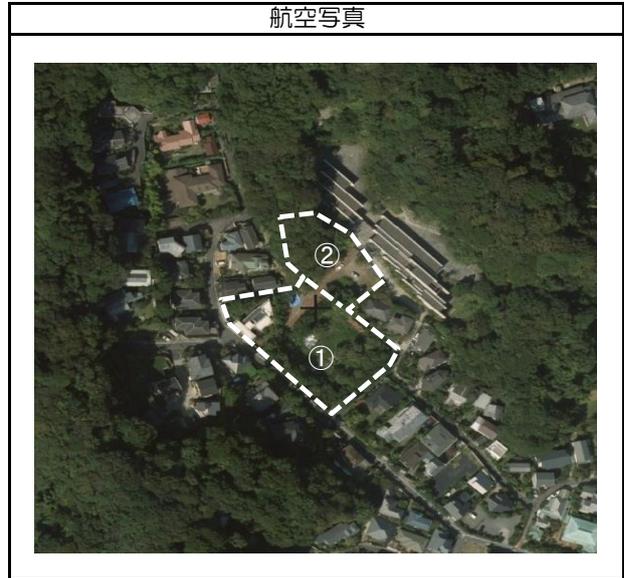
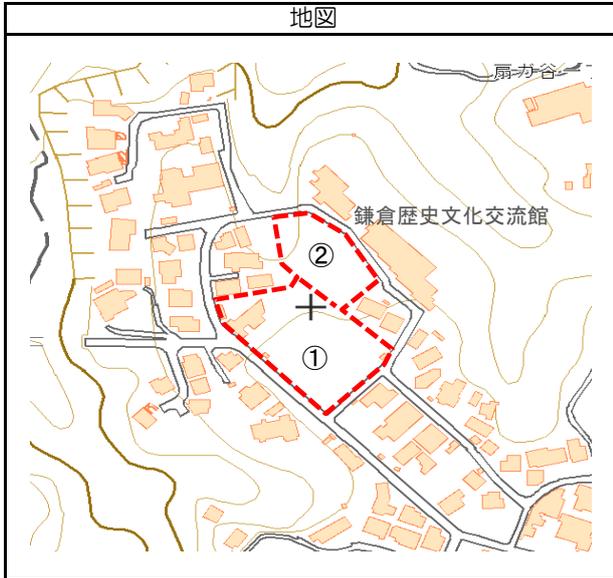
	平成28年度	平成27年度
使用料・手数料	-	-
その他	-	-
合計（T）	-	-
利用あたりの収入（T/N）	-	-

6.管理・運営に係る支出

	平成28年度	平成27年度
指定管理委託料	-	-
事業運営コスト	確認中	
施設コスト（C）	-	-
建物管理委託費等	-	-
光熱水費	-	-
修繕費	-	-
大規模修繕等工事費	-	-
土地・建物等賃借費	-	-
その他	-	-
減価償却相当額	確認中	
合計（P）	-	-
利用あたりの支出（P/N）	-	-
1㎡あたりの施設コスト（C/M）	-	-

8.大規模工事履歴

年度	工事名称	金額	概要



9.検討経過

<検討経過など>

「武家の古都・鎌倉」世界遺産ガイダンス施設及び将来的な博物館整備の候補地として、平成25年3月に鎌倉市が3棟と、建物と敷地を「扇ガ谷一丁目用地」（別添案内図参照）として取得した。ガイダンス施設予定地については、UNESCOの諮問機関であるICOMOSの不記載勧告を受け、政府が推薦を取り下げたため、（仮称）鎌倉歴史文化交流センターに計画を変更し（平成26年3月に基本計画策定）、平成29年3月に改修工事等が完了し、同年5月に鎌倉歴史文化交流館として開館した。

（仮称）鎌倉博物館予定地については、平成29年3月に佐助隧道につながる道路から鎌倉歴史文化交流館までの導入路を整備した。将来的な博物館整備を検討しているが、基本構想等は未着手である。

<支障となっている課題など>

当該施設は第一種低層住居専用地域に所在するため、建物の用途の目的によっては用途（変更）許可の手続きが必要となる。（隣接する鎌倉歴史文化交流館は個人住居を博物館等施設に転用する計画であったことから、周辺住民の理解を得るため、「日曜・祝日閉館、開館時間10：00～16：00」として用途許可を得た）

10.市民ニーズ・行政課題

<行政地域面>

（仮称）鎌倉博物館の整備、一時避難場所としての利用及び備蓄食料等の保管の要望、修学旅行等で来訪した児童の昼食場所としての開放

<個別施設面>

美術館、NPOセンターとしての活用など。

11.サウンディング調査

備考

12.利活用の方向性

隣接する交流館との一体的な整備

周辺の主な公共施設

- ・ 鎌倉市役所
- ・ 鎌倉歴史文化交流館
- ・ 御成小学校、御成中学校
- ・ 旧図書館
- ・ 中央図書館
- ・ 鎌倉市福祉センター
- ・ 御成町在宅福祉サービスセンター
- ・ 鎌倉御成交番、鎌倉水道営業所（県施設）
- ・ 鎌倉税務署（国施設）

【注記】

- ・ 容積率等の記載内容：（容積率） / （建ぺい率）
- ・ 想定借地料単価：7,000円/㎡・年
（鎌倉市公共施設再編計画におけるコスト試算単価）
- ・ 地図及び航空写真は国土地理院ホームページより

1.基本情報			
施設名称	深沢クリーンセンター		
所在地	笛田3-24-1	設置日	昭和36年
行政地域	深沢地域	所管部署	環境部環境センター
施設分類（再編計画）	対象外施設（⑤供給処理施設）	設置条例	鎌倉市クリーンセンター設置規程
財産区分	行政財産	根拠法	-
具体用途	し尿放流施設	管理形態	直営
設置目的など	し尿及び浄化槽汚泥等の受入		



2.土地情報			
	敷地面積	路線価	102,000円/㎡
実測：	15,719.49㎡	取得価額等	-
建築確認：	7,506.58㎡	評価額等	-
所有形態	公有地	想定定期借地料	110百万円/年（注）
用途地域等	第一種中高層住居専用地域		
容積率等	150/60		
その他の地域地区	高度地区/宅地造成工事規制区域/土砂災害警戒区域/建築基準法第22条区域/景観計画区域		
バリアフリー	北側接道（市道）とは高低差なし		
土地の状況	（安全性、管理の状況など）敷地のうち、平地面積は約10,000㎡ 全体が北側接道（市道）へ傾斜地		
アクセス	徒歩：湘南モノレール湘南深沢駅より約10分		



3.建物情報			
棟数（主要棟名）	15棟（事務所棟）	全棟延床面積（M）	2,081.62㎡
主要棟構造	RC造	主要棟延床面積	318.14㎡
主要棟階数	地上2階建て	主要棟建築年度	昭和49（1974）年
主要棟耐震性能	耐震診断未済 -	取得価額等	
バリアフリー	出入口スロープ：無し 多目的トイレ：無し	建物内スロープ：無し エレベータ：無し	建物の状況 （老朽化、活用の可能性など） 建物・設備は老朽化が進んでおり、 改修が必要。

4.防災情報		
災害危険区域等	土砂災害警戒区域	受入避難者数
浸水情報	-	屋内：- 屋外：-
災害対応施設の指定等	-	-
周辺の災害対応施設の指定等の状況	深沢小・中学校（避難所）／深沢中学校（広域避難場所）	

5.利用状況		
	平成28年度	平成27年度
年間利用数（N）	-	-
利用状況	-	-

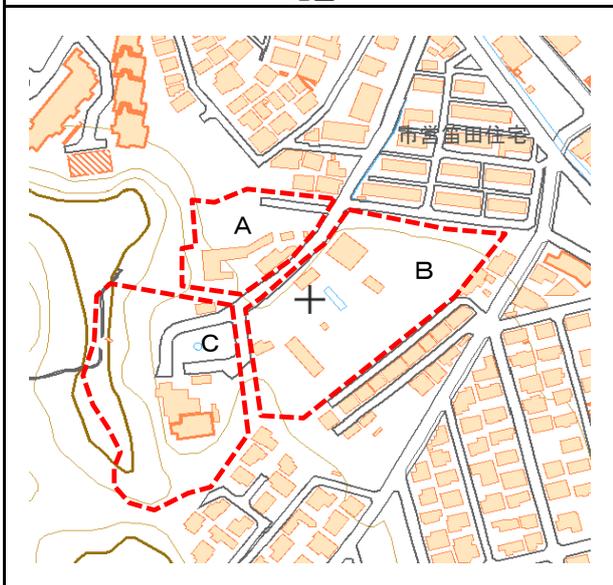
7.管理・運営に係る収入		
	平成28年度	平成27年度
使用料・手数料	-	-
その他	-	-
合計（T）	-	-
利用あたりの収入（T/N）	-	-

6.管理・運営に係る支出		
	平成28年度	平成27年度
指定管理委託料	-	-
事業運営コスト	9百万円	8百万円
施設コスト（C）		
建物管理委託費等	-	-
光熱水費	6百万円	7百万円
修繕費	9百万円	10百万円
大規模修繕等工事費	-	-
土地・建物等賃借費	-	-
その他	-	-
減価償却相当額	確認中	
合計（P）	24百万円	25百万円
利用あたりの支出（P/N）	-	-
1㎡あたりの施設コスト（C/M）	7,206円/㎡	8,167円/㎡

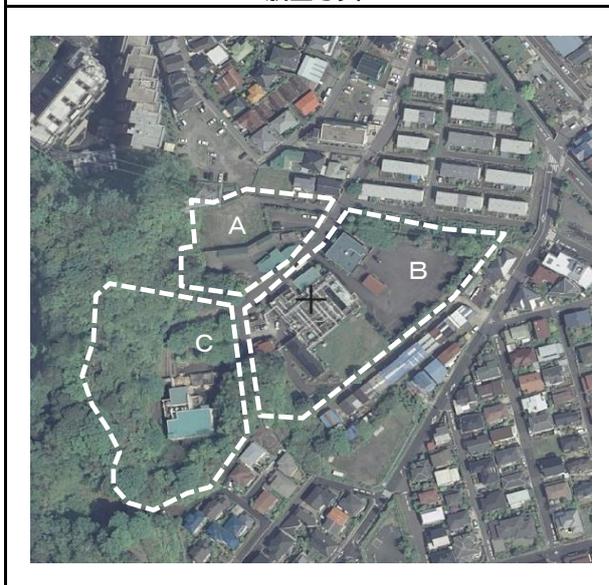
8.大規模工事履歴

年度	工事名称	金額	概要

地図



航空写真



9.検討経過

＜検討経過など＞公共施設再編計画の先行事業として位置づけられている市営住宅の集約化事業の中で、当該地は1次集約先の候補地となっている。

＜支障となっている課題など＞現在使用している、し尿及び浄化槽汚泥等の受入施設については早期の移転が難しいため、連動している建築物である受入・前処理棟、汚泥処理棟を残したまま集約化事業を行わなければならない、必要とされている市営住宅の戸数を確保できない可能性がある。施設の用途から土壌汚染の可能性があるので、調査の結果土壌汚染が確認された場合、その対策が必要となる。

10.市民ニーズ・行政課題

＜行政地域面＞公共下水道が普及しても、当該施設の機能は必要であり、当該地を有効活用する場合は施設の集約化や移転が必要。

＜個別施設面＞施設は老朽化しており、既存施設の集約化や移転も視野に入れた検討を行う必要がある。

11.サウンディング調査

12.利活用の方向性

市営住宅の集約化

備考

周辺の主な公共施設

- ・ 深沢小学校、深沢中学校
- ・ 深沢行政センター
（支所、図書館、学習センター）
- ・ 教養センター
- ・ 市営笛田住宅
- ・ 梶原口交番（県施設）

【注記】

- ・ 容積率等の記載内容：（容積率）／（建ぺい率）
- ・ 想定借地料単価：7,000円/㎡・年
（鎌倉市公共施設再編計画におけるコスト試算単価）
- ・ 地図及び航空写真は国土地理院ホームページより

1.基本情報			
施設名称	市営住宅用地（市営植木住宅）		
所在地	植木231	設置日	昭和31年度
行政地域	玉縄地域	所管部署	都市整備部建築住宅課
施設分類（再編計画）	(11) 市営住宅	設置条例	鎌倉市営住宅条例
財産区分	行政財産	根拠法	公営住宅法
具体用途	住宅	管理形態	指定管理
設置目的など	住宅困窮者に対して住宅を供給すること		



2.土地情報			
	敷地面積	路線価	128,000円/㎡
公簿：	11,712.04㎡	取得価額等	-
建築確認：	916.22㎡	評価額等	-
所有形態	公有地	想定定期借地利	82百万円/年（注）
用途地域等	第一種住居地域		
容積率等	200/60		
その他の地域地区	準防火地域/景観計画区域		
バリアフリー	-		
土地の状況	（安全性、管理の状況など） 平坦地・旗竿地		
アクセス	徒歩：JR大船駅（西口）より約20分/バス：大船駅西口バス停から公会堂前バス停下車徒歩約2分		

3.建物情報			
棟数（主要棟名）	2棟（1号棟）	全棟延床面積（M）	481.36㎡
主要棟構造	RC壁式	主要棟延床面積	240.68㎡
主要棟階数	地上2階建て	主要棟建築年度	昭和 31（ 1956 ）年
主要棟耐震性能	耐震診断未済 -	取得価額等	-
バリアフリー	出入口スロープ：無し 多目的トイレ：不要	建物内スロープ：不要 エレベータ：無し	建物の状況 （老朽化、活用の可能性など） 総戸数12戸。老朽化が進んでいる。簡易耐火構造のため、活用は難しい。

4.防災情報			
災害危険区域等	-	受入避難者数	
浸水情報	-	屋内：	-
災害対応施設の指定等	-	屋外：	-
周辺の災害対応施設の指定等の状況	玉縄中学校・植木小学校（避難所）/県立フラワーセンター大船植物園（広域避難所）		

5.利用状況		
	平成28年度	平成27年度
年間利用数（N）	13人	11人
利用状況	居住者のみ利用	

7.管理・運営に係る収入		
	平成28年度	平成27年度
使用料・手数料	0.7百万円	0.7百万円
その他	-	-
合計（T）	0.7百万円	0.7百万円
利用あたりの収入（T/N）	53,846円/利用	63,636円/利用

6.管理・運営に係る支出		
	平成28年度	平成27年度
指定管理委託料	0.7百万円	0.7百万円
事業運営コスト	2百万円	2百万円
施設コスト	-	-
建物管理委託費等	-	-
光熱水費	-	-
修繕費	-	-
大規模修繕等工事費	-	-
土地・建物等賃借費	-	-
その他	-	-
減価償却相当額	確認中	
合計（P）	2.7百万円	2.7百万円
利用あたりの支出（P/N）	207,692円/利用	245,455円/利用
1㎡あたりの施設コスト（C/M）	-	-

8.大規模工事履歴

年度	工事名称	金額	概要

地図



航空写真



9.検討経過

＜検討経過など＞公共施設再編計画（平成27年3月策定）に基づき、老朽化が進む6団地について、1～2箇所程度集約して整備することとしている。

＜支障となっている課題など＞集約化する候補地、施設計画や事業手法の検討が必要である。

10.市民ニーズ・行政課題

＜行政地域面＞

＜個別施設面＞市有の市営住宅のなかでも、特に老朽化が進んでいることから、居住者の早期の移転を促す必要がある。施設の廃止等には居住者の住居の確保と引越しが必要。

11.サウンディング調査

12.利活用の方向性

市営住宅の集約化*

*集約化により余剰となった用地については、用地リストを公開し、その利活用の提案を民間事業者等に求め、市場性を確認するとともに、市民の意見等も聞きながら、その利活用を慎重に検討することが必要

備考

周辺の主な公共施設

- ・ 玉縄こどもセンター
（保育園・子育て支援センター）
- ・ 玉縄小学校、植木小学校、玉縄中学校
- ・ 玉縄行政センター
（支所、図書館、学習センター）
- ・ フLOWERセンター大船植物園（県施設）
- ・ 鎌倉武道館、山崎浄化センター

【注記】

- ・ 容積率等の記載内容：（容積率）/（建ぺい率）
- ・ 想定借地料単価：7,000円/㎡・年
（鎌倉市公共施設再編計画におけるコスト試算単価）
- ・ 地図及び航空写真は国土地理院ホームページより

1.基本情報			
施設名称	市営住宅用地（市営 ^{フカサワ} 深沢住宅）		
所在地	寺分448	設置日	昭和35年度
行政地域	深沢地域	所管部署	都市整備部建築住宅課
施設分類（再編計画）	(11) 市営住宅	設置条例	鎌倉市営住宅条例
財産区分	行政財産	根拠法	公営住宅法
具体用途	住宅	管理形態	指定管理
設置目的など	住宅困窮者に対して住宅を供給すること		



2.土地情報			
	敷地面積	路線価	127,000円/m ²
公簿：	12,245.10m ²	取得価額等	-
建築確認：	13,752.08m ²	評価額等	-
所有形態	公有地	想定定期借地料	86百万円/年（注）
用途地域等	第一種住居地域		
容積率等	200/60		
その他の地域地区	準防火地域/土砂災害警戒区域/宅地造成工事規制区域/埋葬文化財包蔵地（一部）/景観計画区域		
バリアフリー	-		
土地の状況	（安全性、管理の状況など）道路との高低差有（最大約13M）。第4，5住宅はひな壇造成。第6住宅は道路をはさんだ南側に立地。		
アクセス	徒歩：湘南モノレール湘南深沢駅より約5分		

3.建物情報				
棟数（主要棟名）	19棟（深沢第1住宅）	全棟延床面積（M）	7,169.17m ²	建物の状況 （老朽化、活用の可能性など） 総戸数142戸。老朽化が進んでいる。特に、第3～6住宅は簡易耐火構造のため、活用は難しい。
主要棟構造	RC壁式	主要棟延床面積	1627.51	
主要棟階数	地上5階建て	主要棟建築年度	昭和 54（ 1979 ）年	
主要棟耐震性能	耐震診断未済 -	取得価額等	-	
バリアフリー	出入口スロープ：無し 多目的トイレ：不要	建物内スロープ：無し エレベータ：無し		

4.防災情報		
災害危険区域等	土砂災害警戒区域	受入避難者数
浸水情報	-	屋内： - 屋外： -
災害対応施設の指定等	-	
周辺の災害対応施設の指定等の状況	富士塚小学校（避難所・広域避難所）/深沢多目的スポーツ広場（広域避難所）	

5.利用状況		
	平成28年度	平成27年度
年間利用数（N）	198人	211人
利用状況	居住者のみ利用	

7.管理・運営に係る収入		
	平成28年度	平成27年度
使用料・手数料	25.3百万円	25.3百万円
	-	-
その他	0.2百万円	0.2百万円
合計（T）	25.5百万円	25.5百万円
利用あたりの収入（T/N）	128,788円/利用	120,853円/利用

6.管理・運営に係る支出		
	平成28年度	平成27年度
指定管理委託料	8.7百万円	8.4百万円
事業運営コスト	24百万円	28.2百万円
施設コスト（C）	建物管理委託費等	-
	光熱水費	-
	修繕費	-
	大規模修繕等工事費	-
	土地・建物等賃借費	-
	その他	-
減価償却相当額	確認中	
合計（P）	32.7百万円	36.6百万円
利用あたりの支出（P/N）	165,152円/利用	173,460円/利用
1mあたりの施設コスト（C/M）	-	-

8.大規模工事履歴

年度	工事名称	金額	概要

地図



航空写真



9.検討経過

＜検討経過など＞公共施設再編計画（平成27年3月策定）に基づき、老朽化が進む6団地について、1～2箇所程度集約して整備することとしている。

＜支障となっている課題など＞集約化する候補地、施設計画や事業手法の検討が必要である。

10.市民ニーズ・行政課題

＜行政地域面＞敷地の一部が深沢地域整備事業の用地となっている。

＜個別施設面＞集約化の第二次集約の候補地の一つとして検討中。建替え等には居住者の住居の確保と引越しが必要。

11.サウンディング調査

12.利活用の方向性

市営住宅の集約化*

*集約化により余剰となった用地については、用地リストを公開し、その利活用の提案を民間事業者等に求め、市場性を確認するとともに、市民の意見等も聞きながら、その利活用を慎重に検討することが必要

備考

周辺の主な公共施設

- ・ 深沢行政センター
（支所、図書館、学習センター）
- ・ 富士塚小学校、深沢小学校、深沢中学校
- ・ 深沢地域整備事業用地

【注記】

- ・ 容積率等の記載内容：（容積率） / （建ぺい率）
- ・ 想定借地料単価：7,000円/㎡・年
（鎌倉市公共施設再編計画におけるコスト試算単価）
- ・ 地図及び航空写真は国土地理院ホームページより

1.基本情報			
施設名称	市営住宅用地（市営笛田住宅）		
所在地	鎌倉市笛田3-23	設置日	昭和35年度
行政地域	深沢地域	所管部署	都市整備部建築住宅課
施設分類（再編計画）	(11) 市営住宅	設置条例	鎌倉市営住宅条例
財産区分	行政財産	根拠法	公営住宅法
具体用途	住宅	管理形態	指定管理
設置目的など	住宅困窮者に対して住宅を供給すること		



2.土地情報			
	敷地面積	路線価	103,000円/㎡
公簿：	5,882.71㎡	取得価額等	-
建築確認：	6,841.32㎡	評価額等	-
所有形態	公有地	想定定期借地料	41百万円/年（注）
用途地域等	第一種中高層住居専用地域		
容積率等	150/60		
その他の地域地区	高度地区/建築基準法第22条区域/景観計画区域		
バリアフリー	-		
土地の状況	（安全性、管理の状況など） 平坦地		
アクセス	徒歩：湘南モノレール湘南深沢駅より約10分		

3.建物情報			
棟数（主要棟名）	13棟（笛田第1住宅）	全棟延床面積（M）	2,929.88㎡
主要棟構造	RC壁式	主要棟延床面積	235.07㎡
主要棟階数	地上2階建て	主要棟建築年度	昭和 39（ 1964 ）年
主要棟耐震性能	耐震診断未済 -	取得価額等	-
バリアフリー	出入口スロープ：無し 多目的トイレ：不要	建物内スロープ：不要 エレベータ：無し	建物の状況 （老朽化、活用の可能性など） 総戸数70戸。老朽化が進んでいる。簡易耐火構造のため、活用は難しい。

4.防災情報		
災害危険区域等	-	受入避難者数
浸水情報	内水はん濫浸水想定区域	屋内： - 屋外： -
災害対応施設の指定等	-	-
周辺の災害対応施設の指定等の状況	深沢小学校（避難所）/深沢中学校（避難所・広域避難所）/笛田公園（広域避難所）	

5.利用状況		
	平成28年度	平成27年度
年間利用数（N）	85人	90人
利用状況	居住者のみ利用	

7.管理・運営に係る収入		
	平成28年度	平成27年度
使用料・手数料	9.1百万円	9.2百万円
その他	-	-
合計（T）	9.1百万円	9.2百万円
利用あたりの収入（T/N）	107,059円/利用	102,222円/利用

6.管理・運営に係る支出		
	平成28年度	平成27年度
指定管理委託料	4.3百万円	4.1百万円
事業運営コスト	11.8百万円	13.9百万円
施設コスト（C）	-	-
建物管理委託費等	-	-
光熱水費	-	-
修繕費	-	-
大規模修繕等工事費	-	-
土地・建物等賃借費	-	-
その他	-	-
減価償却相当額	確認中	
合計（P）	16.1百万円	18百万円
利用あたりの支出（P/N）	189,412円/利用	200,000円/利用
1㎡あたりの施設コスト（C/M）	-	-

8.大規模工事履歴

年度	工事名称	金額	概要

地図



航空写真



9.検討経過

<検討経過など>公共施設再編計画（平成27年3月策定）に基づき、老朽化が進む6団地について、1～2箇所程度集約して整備することとしている。

<支障となっている課題など>集約化する候補地、施設計画や事業手法の検討が必要である。

10.市民ニーズ・行政課題

<行政地域面>

<個別施設面>集約化の第一次集約の候補地として検討を進める。建替え等には居住者の住居の確保と引越しが必要。

11.サウンディング調査

12.利活用の方向性

市営住宅の集約化*

*集約化により余剰となった用地については、用地リストを公開し、その利活用の提案を民間事業者等に求め、市場性を確認するとともに、市民の意見等も聞きながら、その利活用を慎重に検討することが必要

備考

周辺の主な公共施設

- ・ 深沢クリーンセンター
- ・ 深沢行政センター
（支所、図書館、学習センター）
- ・ 深沢小学校、深沢中学校
- ・ 笛田公園

【注記】

- ・ 容積率等の記載内容：（容積率） / （建ぺい率）
- ・ 想定借地料単価：7,000円/㎡・年
（鎌倉市公共施設再編計画におけるコスト試算単価）
- ・ 地図及び航空写真は国土地理院ホームページより

1.基本情報			
施設名称	市営住宅用地（市営梶原住宅）		
所在地	鎌倉市梶原4-2-2～4	設置日	昭和42年度
行政地域	深沢地域	所管部署	都市整備部建築住宅課
施設分類（再編計画）	(11) 市営住宅	設置条例	鎌倉市営住宅条例
財産区分	行政財産	根拠法	公営住宅法
具体用途	住宅	管理形態	指定管理
設置目的など	住宅困窮者に対して住宅を供給すること		



2.土地情報			
	敷地面積	路線価	103,000円/㎡
公簿：	4,405.36㎡	取得価額等	-
建築確認：	5,260.83㎡	評価額等	-
所有形態	公有地	想定定期借地料	31百万円/年（注）
用途地域等	第一種中高層住居専用地域		
容積率等	200/60		
その他の地域地区	高度地区/埋蔵文化財包蔵地/準防火地域/景観計画区域		
バリアフリー	-		
土地の状況	（安全性、管理の状況など） 2段造成。高低差有（約1.5m）。		
アクセス	バス：鎌倉市役所前バス停から西梶原バス停下車徒歩約3分		

3.建物情報			
棟数（主要棟名）	3棟（梶原第1住宅）	全棟延床面積（M）	2,359.48㎡
主要棟構造	RC壁式	主要棟延床面積	498.47㎡
主要棟階数	地上4階建て	主要棟建築年度	昭和42（1967）年
主要棟耐震性能	耐震改修不要 Is値：0.7	取得価額等	-
バリアフリー	出入口スロープ：無し 多目的トイレ：不要	建物内スロープ：無し エレベータ：無し	建物の状況 （老朽化、活用の可能性など） 総戸数56戸。老朽化が進んでいる。特に第2住宅が簡易耐火構造のため、活用は難しい。第1、3住宅は耐震診断済（改修不要）

4.防災情報		
災害危険区域等	土砂災害警戒区域	受入避難者数
浸水情報	-	屋内：- 屋外：-
災害対応施設の指定等	-	-
周辺の災害対応施設の指定等の状況	深沢小学校（避難所）/深沢中学校（避難所・広域避難所）/笛田公園（広域避難所）	

5.利用状況		
	平成28年度	平成27年度
年間利用数（N）	63人	67人
利用状況	居住者のみ利用	

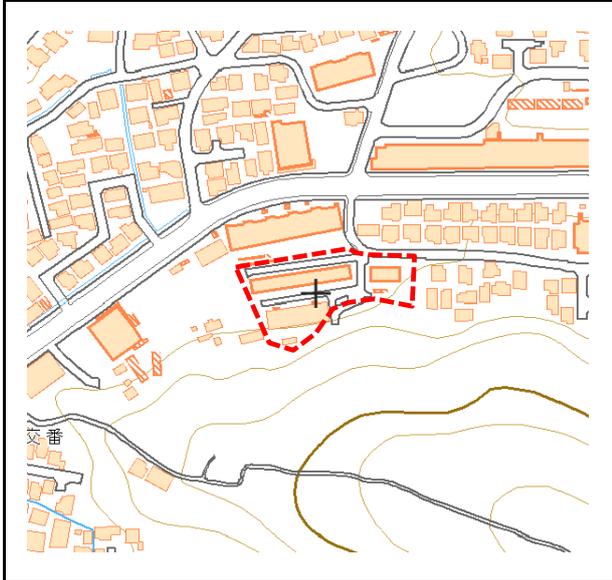
7.管理・運営に係る収入		
	平成28年度	平成27年度
使用料・手数料	6.2百万円	6.2百万円
その他	-	-
合計（T）	6.2百万円	6.2百万円
利用あたりの収入（T/N）	98,413円/利用	92,537円/利用

6.管理・運営に係る支出		
	平成28年度	平成27年度
指定管理委託料	3.4百万円	3.3百万円
事業運営コスト	9.5百万円	11.1百万円
施設コスト	-	-
建物管理委託費等	-	-
光熱水費	-	-
修繕費	-	-
大規模修繕等工事費	-	-
土地・建物等賃借費	-	-
その他	-	-
減価償却相当額	確認中	
合計（P）	12.9百万円	14.4百万円
利用あたりの支出（P/N）	204,762円/利用	214,925円/利用
1㎡あたりの施設コスト（C/M）	-	-

8.大規模工事履歴

年度	工事名称	金額	概要

地図



航空写真



9.検討経過

<検討経過など>公共施設再編計画（平成27年3月策定）に基づき、老朽化が進む6団地について、1～2箇所程度集約して整備することとしている。

<支障となっている課題など>集約化する候補地、施設計画や事業手法の検討が必要である。

10.市民ニーズ・行政課題

<行政地域面>

<個別施設面>集約化の第二次集約の候補地の一つとして検討中。建替え等には居住者の住居の確保と引越しが必要。

11.サウンディング調査

12.利活用の方向性

市営住宅の集約化*

*集約化により余剰となった用地については、用地リストを公開し、その利活用の提案を民間事業者等に求め、市場性を確認するとともに、市民の意見等も聞きながら、その利活用を慎重に検討することが必要

備考

周辺の主な公共施設

- ・市営梶原東住宅
- ・深沢こどもセンター
（保育園、子育て支援センター、障害児活動支援センター）
- ・梶原子ども会館
- ・深沢小学校、深沢中学校
- ・笛田公園、鎌倉中央公園
- ・梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）

【注記】

- ・容積率等の記載内容：（容積率）／（建ぺい率）
- ・想定借地料単価：7,000円/㎡・年
（鎌倉市公共施設再編計画におけるコスト試算単価）
- ・地図及び航空写真は国土地理院ホームページより

1.基本情報			
施設名称	市営住宅用地（市営梶原東住宅）		
所在地	梶原4-2-8・9、4-5-1~4	設置日	昭和44年度
行政地域	深沢地域	所管部署	都市整備部建築住宅課
施設分類（再編計画）	(11) 市営住宅	設置条例	鎌倉市営住宅条例
財産区分	行政財産	根拠法	公営住宅法
具体用途	住宅	管理形態	指定管理
設置目的など	住宅困窮者に対して住宅を供給すること		



2.土地情報			
	敷地面積	路線価	108,000円/㎡
公簿：	6,171.20㎡	取得価額等	-
建築確認：	6,213.53㎡	評価額等	-
所有形態	公有地	想定定期借地料	43百万円/年（注）
用途地域等	第一種中高層住居専用地域		
容積率等	200/60		
その他の地域地区	高度地区/準防火地域/景観計画区域		
バリアフリー	-		
土地の状況	（安全性、管理の状況など） ひな壇造成。高低差有（約5.5m）。第1、2住宅の敷地と第3~6住宅の敷地が約70m離れている。		
アクセス	バス：鎌倉市役所前バス停から日当バス停下車徒歩約3分		

3.建物情報				
棟数（主要棟名）	7棟（梶原東第1住宅）	全棟延床面積（M）	5,621.23㎡	建物の状況 （老朽化、活用の可能性など） 総戸数116戸。老朽化が進んでいる。第1、2住宅は耐震診断済（改修不要）
主要棟構造	RC壁式	主要棟延床面積	772.56㎡	
主要棟階数	5階	主要棟建築年度	昭和 44（ 1969 ）年	
主要棟耐震性能	耐震改修不要 Is値：1.0	取得価額等	-	
バリアフリー	出入口スロープ：無し 多目的トイレ：不要	建物内スロープ：無し エレベータ：無し		

4.防災情報		
災害危険区域等	土砂災害警戒区域	受入避難者数
浸水情報	-	屋内： - 屋外： -
災害対応施設の指定等	-	
周辺の災害対応施設の指定等の状況	深沢小学校（避難所）/深沢中学校（避難所・広域避難所）/笛田公園（広域避難所）	

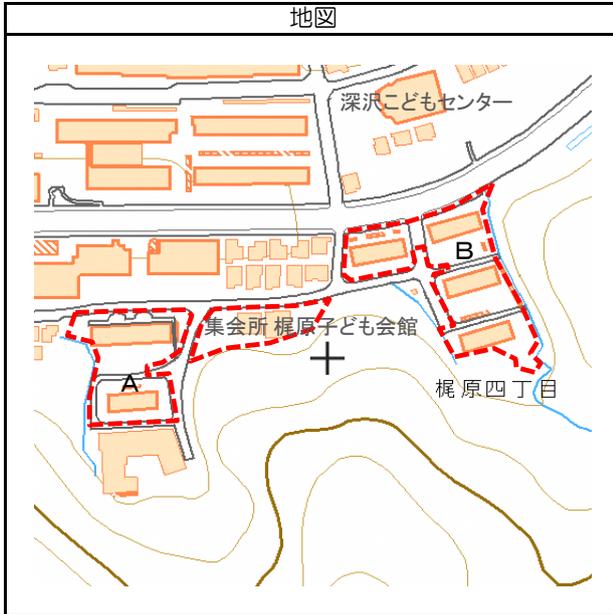
5.利用状況		
	平成28年度	平成27年度
年間利用数（N）	201人	205人
利用状況	居住者のみ利用	

7.管理・運営に係る収入		
	平成28年度	平成27年度
使用料・手数料	19.3百万円	19.6百万円
その他	0.4百万円	0.3百万円
合計（T）	19.7百万円	19.9百万円
利用あたりの収入（T/N）	98,010円/利用	97,073円/利用

6.管理・運営に係る支出		
	平成28年度	平成27年度
指定管理委託料	7.1百万円	6.9百万円
事業運営コスト	19.6百万円	23百万円
施設コスト（C）	-	-
建物管理委託費等	-	-
光熱水費	-	-
修繕費	-	-
大規模修繕等工事費	-	-
土地・建物等賃借費	-	-
その他	-	-
減価償却相当額	確認中	
合計（P）	26.7百万円	29.9百万円
利用あたりの支出（P/N）	132,836円/利用	145,854円/利用
1㎡あたりの施設コスト（C/M）	-	-

8.大規模工事履歴

年度	工事名称	金額	概要



9.検討経過

<検討経過など>公共施設再編計画（平成27年3月策定）に基づき、老朽化が進む6団地について、1～2箇所程度集約して整備することとしている。

<支障となっている課題など>集約化する候補地、施設計画や事業手法の検討が必要である。

10.市民ニーズ・行政課題

<行政地域面>

<個別施設面>集約化の第二次集約の候補地の一つとして検討中。建替え等には居住者の住居の確保と引越しが必要。

11.サウンディング調査

12.利活用の方向性

市営住宅の集約化*

*集約化により余剰となった用地については、用地リストを公開し、その利活用の提案を民間事業者等に求め、市場性を確認するとともに、市民の意見等も聞きながら、その利活用を慎重に検討することが必要

備考

敷地面積には、梶原こども会館の敷地面積を含んでいる。

周辺の主な公共施設

- ・市営梶原住宅
- ・深沢こどもセンター
（保育園、子育て支援センター、障害児活動支援センター）
- ・梶原子ども会館
- ・深沢小学校、深沢中学校
- ・笛田公園、鎌倉中央公園
- ・梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）

【注記】

- ・容積率等の記載内容：（容積率）／（建ぺい率）
- ・想定借地料単価：7,000円/㎡・年
（鎌倉市公共施設再編計画におけるコスト試算単価）
- ・地図及び航空写真は国土地理院ホームページより

1.基本情報			
施設名称	市営住宅用地（市営岡本住宅）		
所在地	岡本1324	設置日	昭和45年度
行政地域	玉縄地域	所管部署	都市整備部建築住宅課
施設分類（再編計画）	(11) 市営住宅	設置条例	鎌倉市営住宅条例
財産区分	行政財産	根拠法	公営住宅法
具体用途	住宅	管理形態	指定管理
設置目的など	住宅困窮者に対して住宅を供給すること		



2.土地情報			
	敷地面積	路線価	117,000円/m ²
公簿：	5,181.30m ²	取得価額等	-
建築確認：	5,388.40m ²	評価額等	-
所有形態	公有地	想定定期借地料	36百万円/年（注）
用途地域等	工業地域		
容積率等	200/60		
その他の地域地区	建築基準法第22条区域/景観計画区域		
バリアフリー	-		
土地の状況	（安全性、管理の状況など） 第1、第2と第3～5住宅の間に道路がある。平坦地。		
アクセス	徒歩：JR大船駅（西口）より徒歩20分/バス：大船駅西口バス停から南岡本バス停下車徒歩約3分		

3.建物情報			
棟数（主要棟名）	5棟（岡本東第1住宅）	全棟延床面積（M）	5,023.60m ²
主要棟構造	RC壁式	主要棟延床面積	356.76m ²
主要棟階数	4階	主要棟建築年度	昭和 45（ 1970 ）年
主要棟耐震性能	耐震診断未済 -	取得価額等	-
バリアフリー	出入口スロープ：無し 多目的トイレ：不要	建物内スロープ：無し エレベータ：無し	建物の状況 （老朽化、活用の可能性など） 総戸数100戸。老朽化が進んでいる。

4.防災情報		
災害危険区域等	-	受入避難者数
浸水情報	洪水・内水はん濫浸水想定区域（0.5m以上1.0m未満）	屋内：
災害対応施設の指定等	-	屋外：
周辺の災害対応施設の指定等の状況	玉縄中学校（避難所）/県立フラワーセンター大船植物園（広域避難所）	

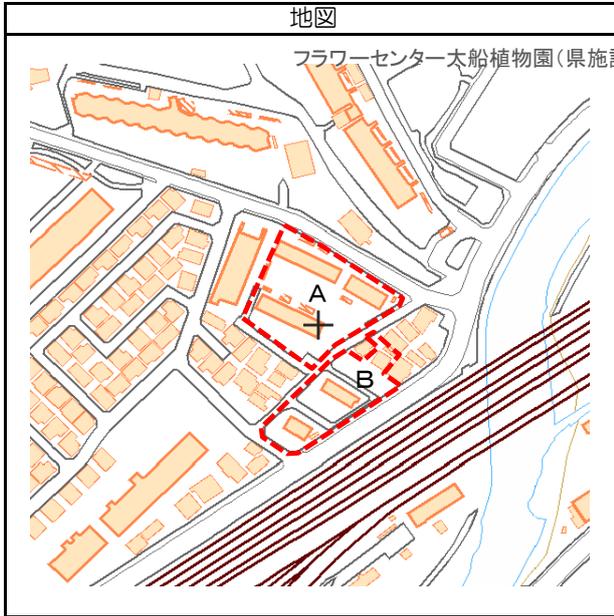
5.利用状況		
	平成28年度	平成27年度
年間利用数（N）	173人	179人
利用状況	居住者のみ利用	

7.管理・運営に係る収入		
	平成28年度	平成27年度
使用料・手数料	13.5百万円	14.3百万円
その他	-	-
その他	0.5百万円	0.5百万円
合計（T）	14百万円	14.8百万円
利用あたりの収入（T/N）	80,925円/利用	82,682円/利用

6.管理・運営に係る支出		
	平成28年度	平成27年度
指定管理委託料	6.2百万円	5.9百万円
事業運営コスト	16.9百万円	19.8百万円
施設コスト（C）	-	-
建物管理委託費等	-	-
光熱水費	-	-
修繕費	-	-
大規模修繕等工事費	-	-
土地・建物等賃借費	-	-
その他	-	-
減価償却相当額	確認中	
合計（P）	23.1百万円	25.7百万円
利用あたりの支出（P/N）	133,526円/利用	143,575円/利用
1mあたりの施設コスト（C/M）	-	-

8.大規模工事履歴

年度	工事名称	金額	概要



9.検討経過

<検討経過など>公共施設再編計画（平成27年3月策定）に基づき、老朽化が進む6団地について、1～2箇所程度集約して整備することとしている。

<支障となっている課題など>集約化する候補地、施設計画や事業手法の検討が必要である。

10.市民ニーズ・行政課題

<行政地域面>

<個別施設面>集約化の第二次集約の候補地の一つとして検討中。建替え等には居住者の住居の確保と引越しが必要。

11.サウンディング調査

備考

12.利活用の方向性

市営住宅の集約化*

*集約化により余剰となった用地については、用地リストを公開し、その利活用の提案を民間事業者等に求め、市場性を確認するとともに、市民の意見等も聞きながら、その利活用を慎重に検討することが必要

周辺の主な公共施設

- ・玉縄小学校、玉縄中学校
- ・玉縄行政センター
（支所、図書館、学習センター）
- ・フラワーセンター大船植物園（県施設）
- ・鎌倉武道館、山崎浄化センター

【注記】

- ・容積率等の記載内容：（容積率） / （建ぺい率）
- ・想定借地料単価：7,000円/㎡・年
（鎌倉市公共施設再編計画におけるコスト試算単価）
- ・地図及び航空写真は国土地理院ホームページより

1.基本情報			
施設名称	材木座保育園敷地		
所在地	材木座3-5-8	設置日	昭和47年
行政地域	鎌倉地域	所管部署	こどもみらい部保育課
施設分類（再編計画）	(5) 子育て関連施設	設置条例	鎌倉市保育所設置条例
財産区分	行政財産	根拠法	児童福祉法
具体用途	保育所	管理形態	直営
設置目的など	保育所として		



2.土地情報			
	敷地面積	路線価	156,000円/㎡
実測：	1,200.23㎡	取得価額等	—
建築確認：	1,200.23㎡	評価額等	—
所有形態	公有地	想定定期借地料	8百万円/年（注）
用途地域等	第一種住居地域		
容積率等	200/60		
その他の地域地区	準防火地域/景観地区/埋蔵文化財包蔵地/景観計画区域		
バリアフリー	東側の道路とはほぼ平坦で高低差なし		
土地の状況	（安全性、管理の状況など） 敷地の盤面はほぼ平坦な整形地		
アクセス	徒歩：JR鎌倉駅より約14分		

3.建物情報				
棟数（主要棟名）	1棟	全棟延床面積（M）	494.65㎡	建物の状況 （老朽化、活用の可能性など） 防災上の観点から、子ども関連施設としての再利用は難しいと考えており、既存の園舎は解体し、土地を売却する計画にある。
主要棟構造	RC(気泡)壁式	主要棟延床面積	494.65㎡	
主要棟階数	地上1階	主要棟建築年度	昭和 47 (1972) 年	
主要棟耐震性能	耐震改修済 Is値：0.6	取得価額等	—	
バリアフリー	出入口スロープ：無し 多目的トイレ：無し	建物内スロープ：無し エレベータ：不要		

4.防災情報			
災害危険区域等	—		受入避難者数
浸水情報	津波想定浸水範囲(5m以上8m未満)		屋内：— 屋外：—
災害対応施設の指定等	—		
周辺の災害対応施設の指定等の状況	第一小学校(避難所) / 鎌倉消防署(津波避難ビル)		

5.利用状況		
	平成28年度	平成27年度
年間利用数（N）		
利用状況		

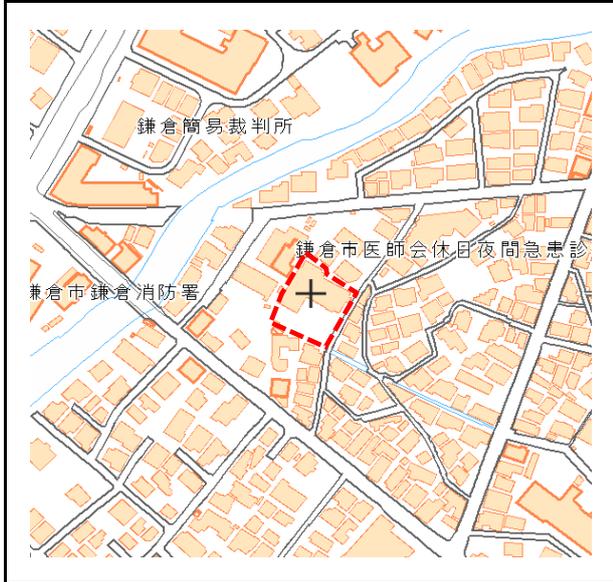
7.管理・運営に係る収入		
	平成28年度	平成27年度
使用料・手数料		
その他		
合計（T）		
利用あたりの収入（T/N）		

6.管理・運営に係る支出		
	平成28年度	平成27年度
指定管理委託料		
事業運営コスト	確認中	
施設コスト（C）		
建物管理委託費等		
光熱水費		
修繕費		
大規模修繕等工事費		
土地・建物等賃借費		
その他		
減価償却相当額		
合計（P）		
利用あたりの支出（P/N）		
1㎡あたりの施設コスト（C/M）		

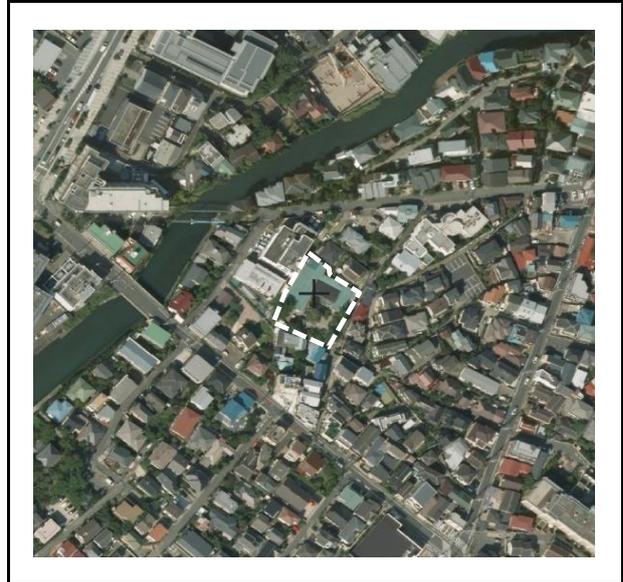
8.大規模工事履歴

年度	工事名称	金額	概要
平成25年度	鎌倉市立材木座保育園耐震改修	26,670千円	鉄骨屋根部分の耐震改修修繕

地図



航空写真



9.検討経過

<検討経過など>

防災上の観点から、（仮称）由比ガ浜こどもセンターの建設、当センターへの移転を進めており、子ども関連施設としての再利用は難しいと考えており、既存の園舎は解体し、土地を売却する計画にある。

<支障となっている課題など>

敷地境界が不明確であり、敷地外と思われるが築造者不明の老朽化した危険ブロック塀がある。また、敷地東側の植栽帯の一部が、建築基準法第42条第2項道路区域（セットバック区域）に属する。

10.市民ニーズ・行政課題

<行政地域面>

（仮称）由比ガ浜こどもセンターへの移転後、既存の園舎は解体し、土地を売却する計画。

<個別施設面>

11.サウンディング調査

12.利活用の方向性

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

備考

敷地境界が不明確であり、敷地外と思われるが築造者不明の危険ブロック塀がある。また、敷地東側の植栽帯の一部が、建築基準法第42条第2項道路区域（セットバック区域）に属する。

周辺の主な公共施設

- ・ 第一小学校
- ・ 鎌倉体育館、見田記念体育館
- ・ 鎌倉海浜公園
- ・ 鎌倉消防署
- ・ 鎌倉保健福祉事務所（県施設）
- ・ 鎌倉警察署（県施設）
- ・ 鎌倉女学院（高校・中学）（民間）
- ・ 鎌倉簡易裁判所（国施設）

【注記】

- ・ 容積率等の記載内容：（容積率）／（建ぺい率）
- ・ 想定借地料単価：7,000円/㎡・年
（鎌倉市公共施設再編計画におけるコスト試算単価）
- ・ 地図及び航空写真は国土地理院ホームページより

1.基本情報			
施設名称	稲瀬川保育園敷地		
所在地	長谷2-20-18	設置日	昭和50年
行政地域	鎌倉地域	所管部署	こどもみらい部保育課
施設分類(再編計画)	(5)子育て関連施設	設置条例	鎌倉市保育所設置条例
財産区分	行政財産	根拠法	児童福祉法
具体用途	保育所	管理形態	直営
設置目的など	保育所として		



2.土地情報			
	敷地面積	路線価	189,000円/m ²
実測：	1,496.52m ²	取得価額等	-
建築確認：	1,091.89m ²	評価額等	-
所有形態	公有地	想定定期借地料	10百万円/年(注)
用途地域等	第一種住居地域 / 近隣商業地域		
容積率等	200/60 / 200/80		
その他の地域地区	準防火地域/景観地区/埋蔵文化財包蔵地/景観計画区域		
バリアフリー	敷地西側および南側の石積擁壁(高さ2.0m程度)が設置されており、敷地と前面道路は高低差がある。		
土地の状況	(安全性、管理の状況など) 敷地の盤面はほぼ平坦であるが、敷地と前面道路は高低差がある。隣接する御嶽大神を取り囲む形で、変形の「コ」の字型をした不整形地。		
アクセス	徒歩：江ノ島電鉄長谷駅より徒歩約4分		

3.建物情報				
棟数(主要棟名)	1棟	全棟延床面積(M)	462.00m ²	建物の状況 (老朽化、活用の可能性など) 防災上の観点から、子ども関連施設としての再利用は難しいと考えており、既存の園舎は解体し、土地を売却する計画にある。
主要棟構造	サームコン構造	主要棟延床面積	462.00m ²	
主要棟階数	1階	主要棟建築年度	昭和 50 (1975) 年	
主要棟耐震性能	耐震改修済 Is値：0.6	取得価額等	-	
バリアフリー	出入口スロープ：不要 多目的トイレ：無し	建物内スロープ： エレベータ：不要		

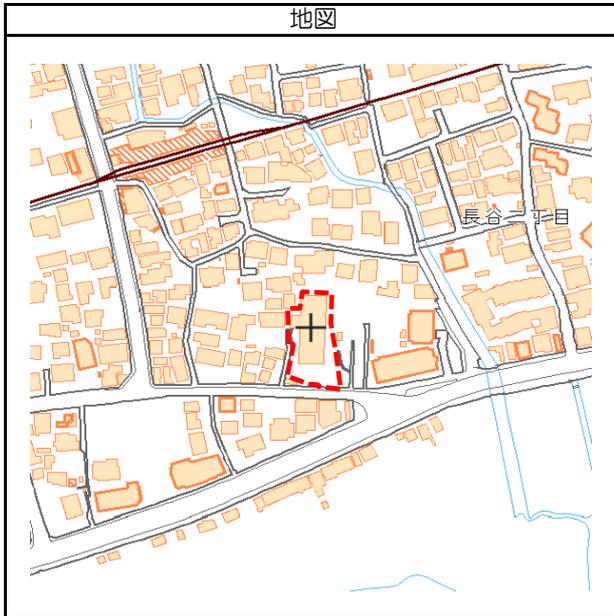
4.防災情報			
災害危険区域等	-	受入避難者数	
浸水情報	津波想定浸水範囲(5m以上8m未満)	屋内：	-
災害対応施設の指定等	-	屋外：	-
周辺の災害対応施設の指定等の状況	稲村ヶ崎小学校(避難所)/斉藤ビル/御成中学校(避難所・広域避難所)		

5.利用状況		
	平成28年度	平成27年度
年間利用数(N)		
利用状況		

7.管理・運営に係る収入		
	平成28年度	平成27年度
使用料・手数料		
その他		
合計(T)		
利用あたりの収入(T/N)		

6.管理・運営に係る支出		
	平成28年度	平成27年度
指定管理委託料		
事業運営コスト		確認中
施設コスト(C)	建物管理委託費等	
	光熱水費	
	修繕費	
	大規模修繕等工事費	
	土地・建物等賃借費	
	その他	
減価償却相当額		
合計(P)		
利用あたりの支出(P/N)		
1㎡あたりの施設コスト(C/M)		

8.大規模工事履歴			
年度	工事名称	金額	概要
平成25年度	鎌倉市立稲瀬川保育園改修修繕	10,301千円	既存建物2階部分の解体撤去



9.検討経過
<p><検討経過など> 防災上の観点から、（仮称）由比ガ浜こどもセンターの建設、当センターへの移転を進めており、子ども関連施設としての再利用は難しいと考えており、既存の園舎は解体し、土地を売却する計画にある。</p> <p><支障となっている課題など> 敷地境界に不明確な部分がある、境界地権者との協議が必要である。また、敷地西側および南側の石積擁壁については劣化が認められる。</p>

10.市民ニーズ・行政課題
<p><行政地域面> （仮称）由比ガ浜こどもセンターへの移転後、既存の園舎は解体し、土地を売却する計画</p> <p><個別施設面></p>

11.サウンディング調査

12.利活用の方向性
<p>用地リストを公開し、その利活用の提案を民間事業者等に求め、市場性を確認するとともに、市民の意見等も聞きながら、その利活用を慎重に検討することが必要</p>

備考
<p>敷地西側および南側の石積擁壁については劣化が認められる。</p>

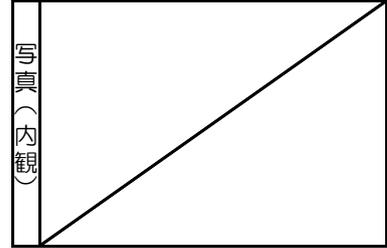
周辺の主な公共施設
<ul style="list-style-type: none"> ・ 鎌倉文学館 ・ 吉屋信子記念館 ・ 鎌倉海浜公園 ・ 長谷交番（県施設）

【注記】
<ul style="list-style-type: none"> ・ 容積率等の記載内容：（容積率） / （建ぺい率） ・ 想定借地料単価：7,000円/㎡・年 （鎌倉市公共施設再編計画におけるコスト試算単価） ・ 地図及び航空写真は国土地理院ホームページより

1.基本情報			
施設名称	二階堂用地		
所在地	二階堂字獅子舞584-2 外	設置日	平成29年3月7日
行政地域	鎌倉地域	所管部署	総務部管財課
施設分類（再編計画）	対象外施設（⑧その他）	設置条例	-
財産区分	普通財産	根拠法	-
具体用途	-	管理形態	直営
設置目的など	土地開発公社の経営の健全化計画に基づき、公社から買換え		



2.土地情報			
	敷地面積	路線価	95,000円/㎡
実測：	1,506.84㎡	取得価額等	-
建築確認：	637.06㎡	評価額等	-
所有形態	公有地	想定定期借地料	11百万円/年（注）
用途地域等	第一種低層住居専用地域		
容積率等	80/40		
その他の地域地区	第2種風致地区/歴史的風土保存区域/宅地造成工事規制区域/土砂災害警戒区域/埋蔵文化財包蔵地/建築基準法第22条区域/景観計画区域		
バリアフリー	道路との高低差なし		
土地の状況	（安全性、管理の状況など） ほぼ平坦な不整形地		
アクセス	徒歩：JR鎌倉駅（東口）より徒歩約40分/バス：鎌倉駅（東口）バス停から大塔宮バス停下車徒歩約15分		



3.建物情報			
棟数（主要棟名）		全棟延床面積（M）	
主要棟構造		主要棟延床面積	
主要棟階数		主要棟建築年度	() 年
主要棟耐震性能		取得価額等	
バリアフリー	出入口スロープ： 多目的トイレ：	建物内スロープ： エレベータ：	建物の状況 （老朽化、活用の可能性など）

4.防災情報			
災害危険区域等	土砂災害警戒区域		受入避難者数
浸水情報	-		屋内： - 屋外： -
災害対応施設の指定等	-		
周辺の災害対応施設の指定等の状況	-		

5.利用状況		
	平成28年度	平成27年度
年間利用数（N）		
利用状況	二階堂親和会及び鎌倉市老人クラブ連合会に一部貸付中。	

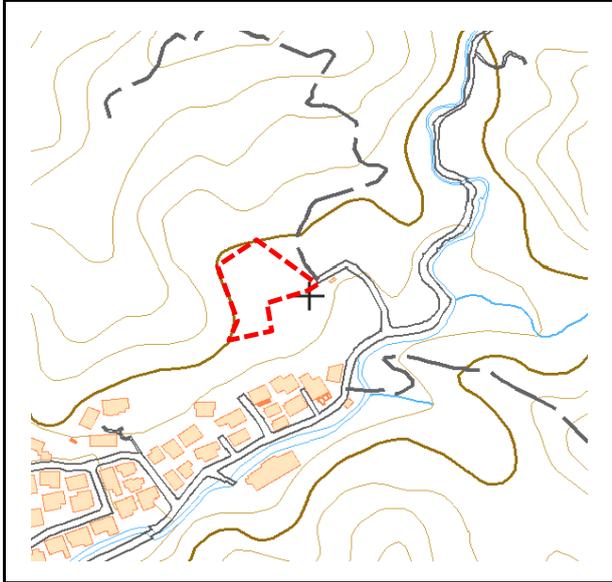
7.管理・運営に係る収入		
	平成28年度	平成27年度
使用料・手数料	-	-
その他	-	-
合計（T）	-	-
利用あたりの収入（T/N）	-	-

6.管理・運営に係る支出		
	平成28年度	平成27年度
指定管理委託料	-	-
事業運営コスト	確認中	
施設コスト（C）		
建物管理委託費等	-	-
光熱水費	-	-
修繕費	-	-
大規模修繕等工事費	-	-
土地・建物等賃借費	-	-
その他	-	-
減価償却相当額	-	-
合計（P）	-	-
利用あたりの支出（P/N）	-	-
1㎡あたりの施設コスト（C/M）	-	-

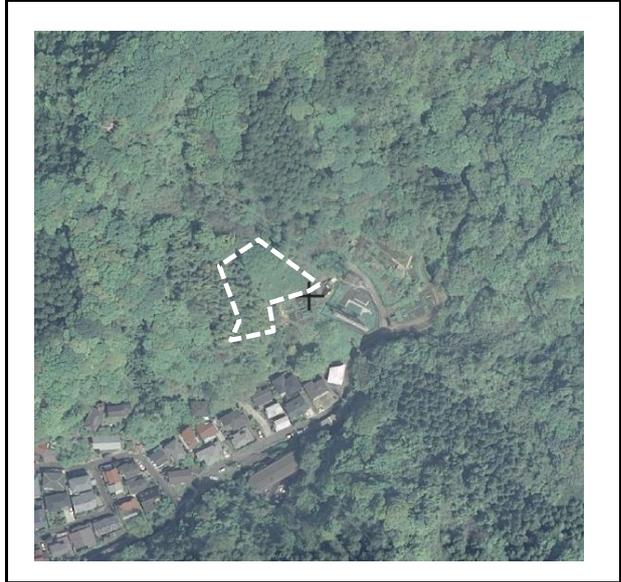
8.大規模工事履歴

年度	工事名称	金額	概要

地図



航空写真



9.検討経過

<検討経過など>

産業振興課からの依頼で、鎌倉市土地開発公社が市民農園用地として先行取得を行ったが、平成28年2月17日付けで市民農園としての事業目的を廃止。

<支障となっている課題など>

10.市民ニーズ・行政課題

<行政地域面>

<個別施設面>

11.サウンディング調査

12.利活用の方向性

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

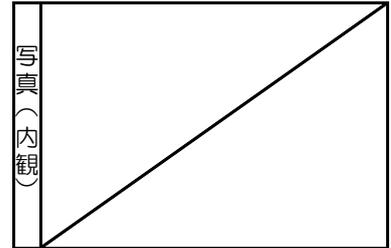
備考

周辺の主な公共施設

【注記】

- ・容積率等の記載内容：（容積率） / （建ぺい率）
- ・想定借地料単価：7,000円/㎡・年
（鎌倉市公共施設再編計画におけるコスト試算単価）
- ・地図及び航空写真は国土地理院ホームページより

1.基本情報			
施設名称	ベニガヤツ 旧市営弁ヶ谷住宅用地		
所在地	材木座四丁目540外	設置日	-
行政地域	鎌倉地域	所管部署	総務部管財課
施設分類（再編計画）	（区分外（土地のみ））	設置条例	-
財産区分	普通財産	根拠法	-
具体用途	-	管理形態	直営
設置目的など	昭和26年から平成12年まで市営住宅用地として活用		



2.土地情報			
	敷地面積	路線価	133,000円/m ²
公簿：	8,668.66m ²	取得価額等	-
建築確認：	-	評価額等	-
所有形態	公有地	想定定期借地料	61百万円/年（注）
用途地域等	第一種低層住居専用地域、市街化調整区域		
容積率等	80/40		
その他の地域地区	第2種風致地区/歴史的風土保全地域/宅地造成等規制区域/土砂災害警戒区域/埋蔵文化財包蔵地/建築基準法第22条区域/景観計画区域		
バリアフリー	-		
土地の状況	（安全性、管理の状況など） 平坦なほぼ整形地		
アクセス	徒歩：JR鎌倉駅より約30分/バス：鎌倉駅（東口）バス停から九品寺バス停下車徒歩約10分		

3.建物情報			
棟数（主要棟名）		全棟延床面積（M）	建物の状況 （老朽化、活用の可能性など）
主要棟構造		主要棟延床面積	
主要棟階数		主要棟建築年度（ ）年	
主要棟耐震性能		取得価額等	
バリアフリー	出入口スロープ： 多目的トイレ：	建物内スロープ： エレベータ：	

4.防災情報		
災害危険区域等	土砂災害警戒区域	受入避難者数
浸水情報	-	屋内： - 屋外： -
災害対応施設の指定等	-	-
周辺の災害対応施設の指定等の状況	第一中学校（避難所）	

5.利用状況		
	平成28年度	平成27年度
年間利用数（N）	-	-
利用状況	子ども広場、材木座自治連合会防災倉庫、津波避難場所として利用されている。	

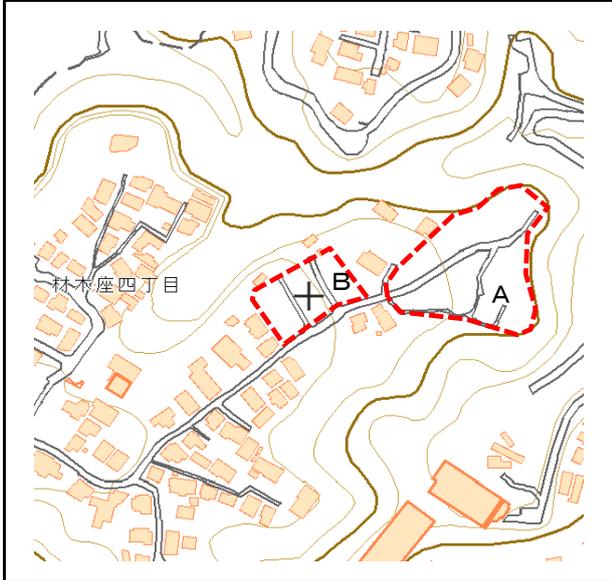
7.管理・運営に係る収入		
	平成28年度	平成27年度
使用料・手数料	-	-
その他	-	-
合計（T）	-	-
利用あたりの収入（T/N）	-	-

6.管理・運営に係る支出		
	平成28年度	平成27年度
指定管理委託料	-	-
事業運営コスト	確認中	
施設コスト（C）		
建物管理委託費等	-	-
光熱水費	-	-
修繕費	-	-
大規模修繕等工事費	-	-
土地・建物等賃借費	-	-
その他	0.1百万円	0.2百万円
減価償却相当額	-	-
合計（P）	0.1百万円	0.2百万円
利用あたりの支出（P/N）	-	-
1mあたりの施設コスト（C/M）	-	-

8.大規模工事履歴

年度	工事名称	金額	概要

地図



航空写真



9.検討経過

<検討経過など>

戸建住宅用地として分譲する事業展開が検討された経過あり。

<支障となっている課題など>

10.市民ニーズ・行政課題

<行政地域面>

<個別施設面>

11.サウンディング調査

12.利活用の方向性

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

備考

周辺の主な公共施設

- ・ 第一中学校

【注記】

- ・ 容積率等の記載内容：（容積率） / （建ぺい率）
- ・ 想定借地料単価：7,000円/㎡・年
（鎌倉市公共施設再編計画におけるコスト試算単価）
- ・ 地図及び航空写真は国土地理院ホームページより

2. 5つの公的不動産の利活用の効果

(1) 5つの公的不動産の利活用と効果の考え方

5つの公的不動産の利活用の取組は、「全市的な視点をもった公的不動産の利活用により持続可能な都市経営につながる魅力ある都市創造」を目的としたもので、総合計画や都市マスタープランといった行政計画に沿って、総合戦略の実現を目指して検討を進めることとしています。

このため、特に総合戦略の基本方針である「働くまち鎌倉」、「住みたい・住み続けたいまち鎌倉」への寄与、基本目標（数値目標）や基本的方向（重要業績評価指標：KPI[※]）との相関関係を整理することで、公的不動産の利活用による効果を評価します。

※ KPI とは…Key Performance Indicator の略。施策ごとの進捗状況を検証するために設定する指標をいう。

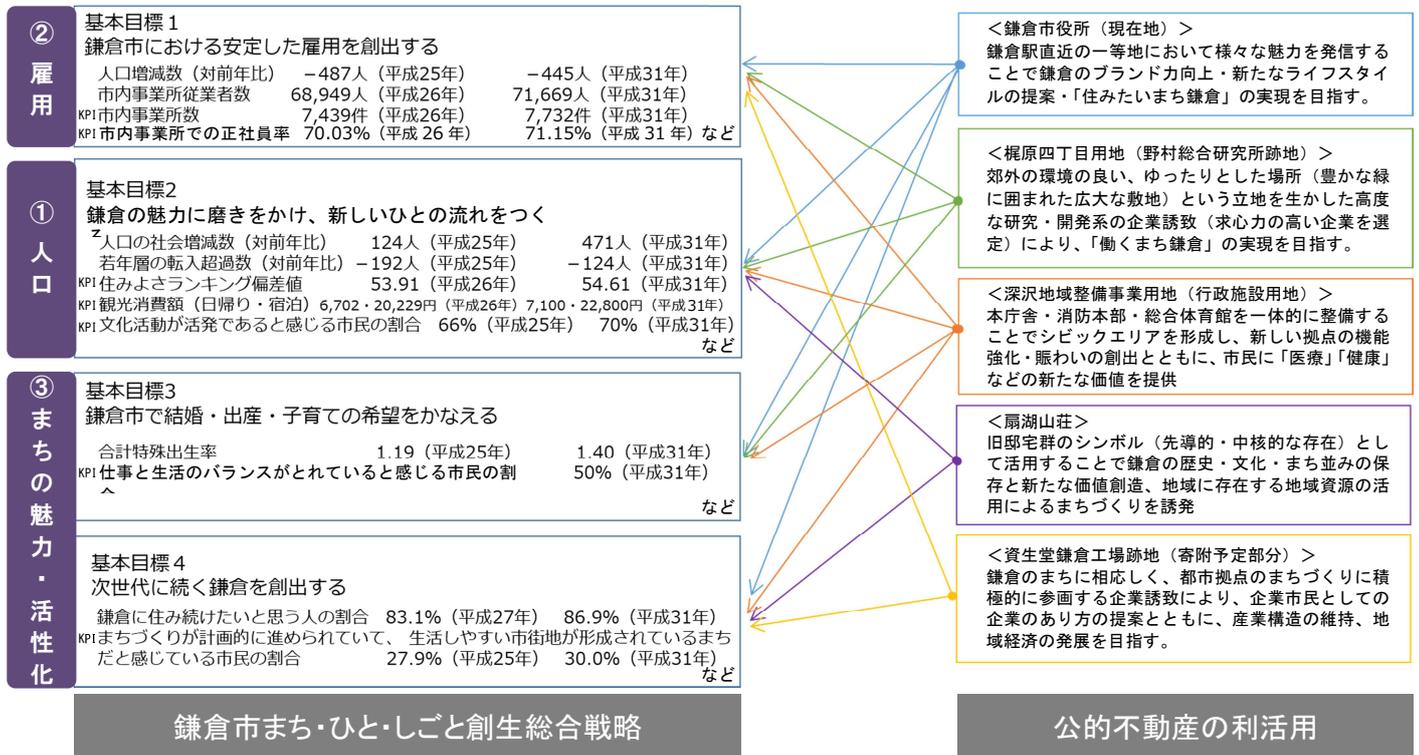


図 鎌倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略 基本方針「働くまち鎌倉」、「住みたい・住み続けたいまち鎌倉」と公的不動産の利活用との関係

(2) 5つの公的不動産の利活用による効果の把握

公的不動産の利活用の効果は、前項で整理した総合戦略の基本目標や数値目標・KPIとの相関関係を踏まえて把握することとします。作業にあたっては、まず、人口に着目し、今後、予想される急激な人口減少をいかに克服するかの視点（「図 鎌倉市人口ビジョンの考え方」及び「図 鎌倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略」参照）から整理を行うこととします。

人口減少を克服するためには、拡大する自然減と拮抗してしまいつつある社会増減への対応が必要であり、総合戦略では、「働くまち鎌倉」、「住みたい・住み続けたいまち鎌倉」の実現を目指し（基本方針）、「鎌倉市における安定した雇用を創出する」、「鎌倉市の魅力に磨きをかけ、新しい人の流れをつくる」、「鎌倉市で結婚・出産・子育ての希望をかなえる」、「次世代に続く鎌倉を創出する」ことに取り組む（基本目標）こととしています。

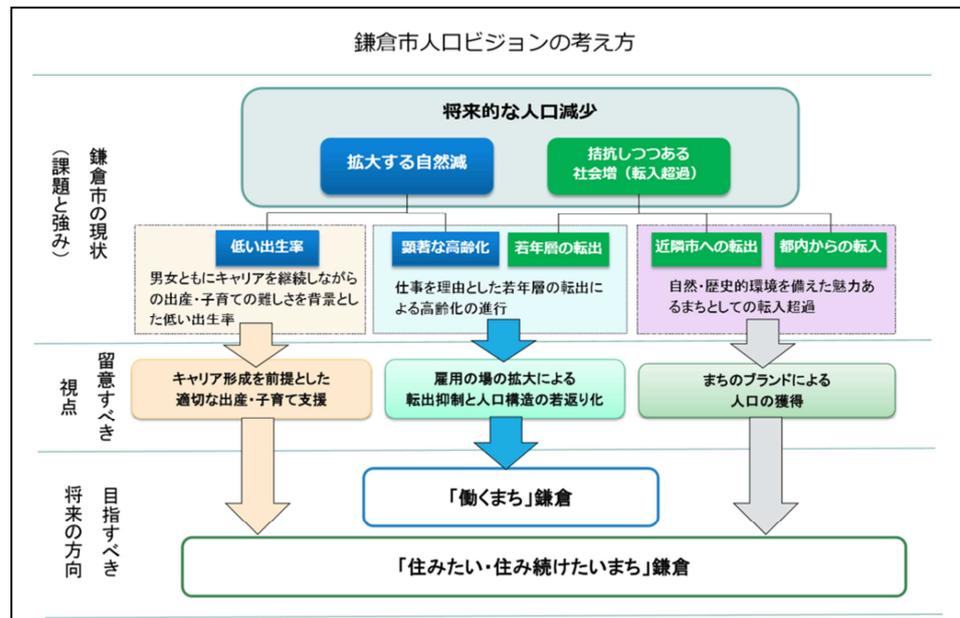


図 鎌倉市人口ビジョンの考え方

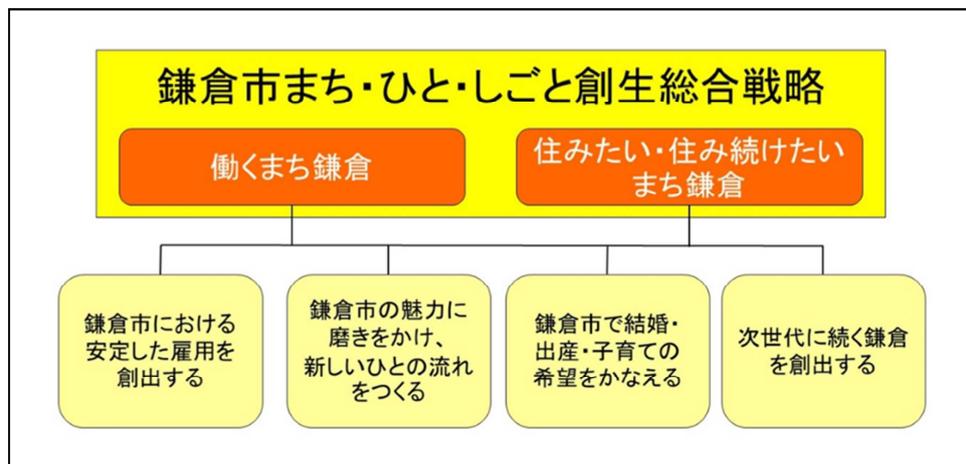


図 鎌倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略

このため、公的不動産の利活用が「①人口」の自然増減、社会増減にどのような影響を及ぼすのかについて、大きく「②雇用」と「③まちの魅力や活性化」の視点から評価を行います。

○雇用（従業員）

- ・ 公的不動産の利活用による新たな事業所の増加、戦略的な企業誘致、空き家や空き店舗の活用、市内事業者の事業拡大や育成支援等による雇用創出の効果を示します。

○まちの魅力、活性化（住みよさ・永住意向の向上と新たな鎌倉のライフスタイルの創造）

- ・ 本庁舎移転による防災面・健康面でのバリューや市役所跡地における市民の利便性の向上や魅力発信、扇湖山荘の旧邸宅のシンボリック活用による新たな価値の創造などを通じて、市民活動の促進、地域コミュニティの活性化、文化や永住意向（鎌倉市に住み続けたいと思う人の割合等）や新たなライフスタイルの創造などの効果を示します。

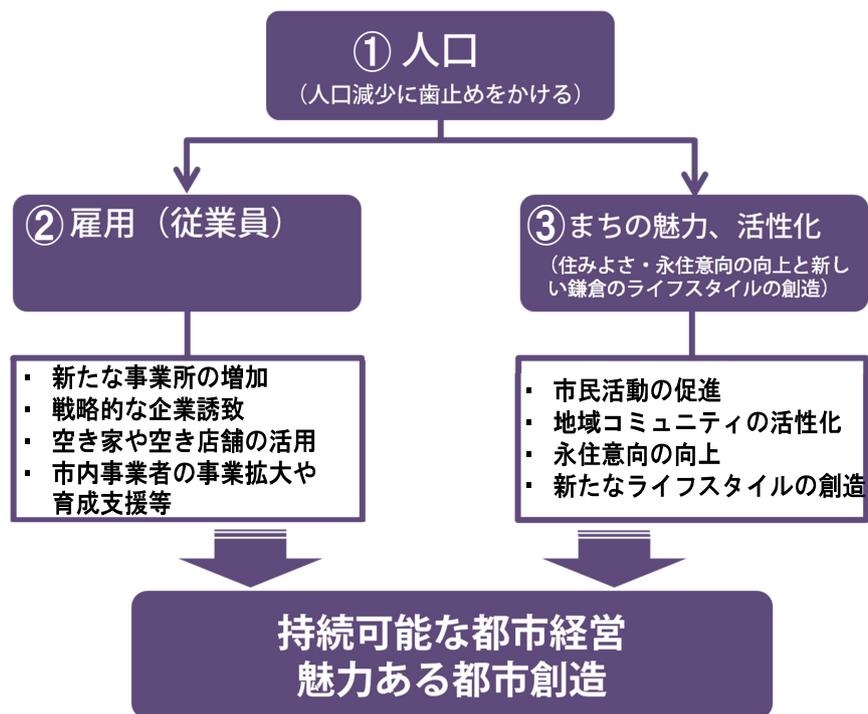


図 公的不動産の利活用に関する効果の関係(イメージ)

①人口

効果：人口減少に歯止めをかける

公的不動産の利活用の推進による「新たな雇用と企業立地の促進」、「住みよさ・永住意向の向上と新たな鎌倉のライフスタイルの創造」により、次のような人口誘導が期待できます。これにより、総合戦略の数値目標である「人口増減数（対前年比）」・「人口の社会増減数（対前年比）」・「合計特殊出生率」やKPIである「年間出産数」などへの貢献が期待できます。

○新たな雇用と企業立地の促進による効果

本市は、東京から50km圏内の首都圏に位置し、市内在住の就業者・通学者の6割以上が市外へ通勤・通学し、なかでも東京都特別区部への通勤が24%を占めるというベッドタウンとしての機能を持っています。一方で、本市の昼夜間人口比率は97.8%であり、ベッドタウンでありながらも高い比率を示しており、市外在住者に対し、雇用・教育の場を提供していることもわかります。市外通勤が多いということは市内雇用が低いことを示しますが、本市の場合は、市内雇用の場はあるものの、市内で雇用される市内在住者は比較的少なく、多くは市外に就業の場を求めているということになります。また、本市の人口移動の現状を見ると、就業・就学のタイミングである25歳以下の人口が都心部へ流出していることや、市外へ転出した方のうち、4割の方々は、転居理由に「通勤・通学時間」を挙げており、通勤・通学が居住地の選択の大きな理由であることが明らかになっており、本市の在住者が都心にある企業等への就業志向を有していることを示しています。

更に、市外へ転出した方のうち、4割の方々は、転居理由に「通勤・通学時間」を挙げており、通勤・通学が居住地の選択の大きな理由であることが明らかになっています。このことから、市内をはじめ、近隣での市内在住者の雇用が増えることで、若年層の流出抑制につながると考えられ、公的不動産の利活用により雇用の場を創出し、また誘発効果により新たな事業所が増加することになれば、人口減少に歯止めをかけることが可能になると考えます。なお、人口減少に歯止めをかけるだけでなく、歳入（個人市民税）の低下の軽減についても期待できます。

併せて、企業誘致とともに本市に転入してくる市民に住み続けてもらえるよう、住みよさ・永住意向を向上させる取組を進めていくことでより効果が期待できるものと考えます。

○住みよさ・永住意向の向上と新たな鎌倉のライフスタイルの創造による効果

本市は、貴重な歴史的遺産や豊かな自然環境などが多くの人々を魅了し、都市ブランド調査や「住みよさランキング」等で上位になるなど、「選ばれるまち」としてのブランド力を有しています。市民及び転入者・転出者に対するアンケートの結果からも、自然環境やまち並みに魅力を感じて居住意向を持つ方が多いことが明らかになっており、人口動態上、継続して転入者が転出者よりも多い転入超

過の状況が続いてきました。これは、古都保存法などを背景に、歴史的遺産と周囲の自然環境が一体をなしたまち並みが保存されていること、都心と一定の距離感を保ちつつも、通勤・通学圏内にある交通アクセスなどによるものと考えられます。

一方、本市から特に近隣市へ転出する方へのアンケートでは、転出先の決め手として「家賃・住宅価格」を選択している方が多く（たとえば藤沢市へ転出した方の7割超）、地価等から見られる住宅取得費用が高いことが転入の障害になっていることが考えられますが、これは、結果的に住民の平均課税対象所得額が非常に高い都市となっていることや選ばれる都市となることにつながっており、単に低価格の住宅を供給するのではなく、本市の強みを活かすことが重要であるとも考えられます。

このため、本市の魅力を引き続き高め、また、新たな鎌倉のライフスタイルを提案することで、転入増の傾向の維持や永住意向を向上させていくことが可能となることに加え、人口減少に歯止めをかけることに繋がることを期待できます。

②雇用（従業員）

効果：新たな雇用と企業立地の促進

公的不動産の利活用の推進による「新たな雇用と企業立地の促進」により、次のような雇用への影響が期待できます。これにより、総合戦略の数値目標である「市内事業所従業員数」や KPI である「市内事業所数」・「市内事業所での正社員率」などへの貢献が期待できます。

○雇用の確保

梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）、資生堂鎌倉工場跡地（寄附予定部分）に企業誘致を行うことで、働く場（雇用）が創出されます。資生堂鎌倉工場跡地（寄附予定部分）は、閉鎖前約 2.6ha の規模（敷地）があり、従業員数も約 500 名（2013 年 2 月時点）であったことを考えると、当時の規模には及ばないものの、誘致する企業（業種）や事業形態、地域への価値創造などによっては象徴的なものとなり、波及効果に期待が持つことができます。一方、梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）は、敷地規模が大きくポテンシャル（建築可能な規模）も高く、以前研究所として使用されていたものと同程度の規模の床面積を確保することが可能です。単純に想定床面積から従業員数を算定することは困難ですが、資生堂鎌倉工場跡地（寄附予定部分）と同様に、一定の働く場（雇用）の創出を見込むことができます。また当然のこととして既存の事業所からの異動も想定され、必ずしも大きな雇用の場が創出されるとまでは考えることができません。

しかしながら、公的不動産の利活用による企業誘致、また、そのための支援制度の充実などを総合的に PR して実践することで「働くまち鎌倉」としてのイメージを強く発信することが可能となります。また、企業の移転により一定程度の地元採用も期待でき、更に移転と同時に事業拡大があればその数も増加することが期待できます。例えば、長野県駒ヶ根市では、企業誘致に積極的に取り組むことで企業進出が進み、ある企業では、新事業所に要する従業員数 29 名のうちほぼ全員を地元から採用するなど、地域の雇用促進にも力を入れています*。

※参考：企業立地に頑張る市町村事例集 経済産業省

長期的に見れば市内での雇用は拡大することが期待でき、また、梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）における企業誘致と深沢地域整備事業用地全体の中における業務施設（新たな産業・成長産業）との連携を図ることで、更に関連企業の誘致やサテライトオフィスの設置、ベンチャー等の集積が期待できます。本市として積極的に支援を行う業種（成長産業など）を明確にし、戦略的に企業誘致を行うことでより一層の集積が進み、事業所の増加や就業機会の拡大が期待されます。

なお、総合戦略に基づき、国の地方創生加速化交付金を活用し、市内の空き家・空き店舗等の不動産を活用した企業活動の拠点を整備するための先行事業を平成 28 年度に実施したところ、事業選定枠 5 件の募集に対し 12 件の応募があり、5 件

を事業選定（1件は選定後辞退）しました。この事業を通じて、古民家をはじめとした空き家・空き店舗などの既存ストックの活用による雇用創出（企業誘致や創業支援）の可能性を確認することができました。また、整備されたオフィスで企業が地域住民と交流することなど、地域に根付いた取組を行うことで、ワーク・ライフ・バランスの取れた働き方の浸透が進み、更なる誘発効果の可能性も確認することができました。

公的不動産の利活用において、先導的な取組が進むことで、これらの可能性や効果が更に高まるなどの期待が持つことができます。

○既存産業の強化による事業所数の維持

今回検討を進めている公的不動産の利活用とは直接的に関連するものではありませんが、企業誘致のためのスペースが少ない本市においては、既存事業者の操業環境を維持し、市内事業者が市外へ転出することを防ぐことが非常に重要となります。近年、特に優良企業の事業規模拡大等により、市外に転出する事例が見受けられることから、これを防止することにも注力することが必要で、公的不動産利活用の取組とともに市内事業者の事業拡大・育成支援についても十分に配慮していくことが必要です。

○企業立地の促進

公的不動産における企業誘致や業務施設としての活用を推進することで、市内の事務所、事業所が増加し働く場が増えるだけでなく、歳入（法人市民税、固定資産税）の増加についても期待できます。なお、法人市民税は納税対象となる法人の資本金等の額や従業者数に応じて設定されるため、利活用する企業の業態によって納税額が大きく異なるため、定量的な算定はできませんが、より長く各敷地を利用することで継続的な増収効果が期待できます。固定資産税についても、土地・家屋・償却資産に対して課される税金であり、定量的な算定はできませんが、公的不動産の利活用による価値等の創出から評価額に影響してくるもの想定されます。

③まちの魅力、活性化

効果：住みよさ・永住意向の向上と新たな鎌倉のライフスタイルの創造

公的不動産の利活用の推進による「住みよさ・永住意向の向上と新たな鎌倉のライフスタイルの創造」により、次のような鎌倉の魅力向上、地域活性化、新しいライフスタイルの創造などが期待できます。これにより、総合戦略の数値目標である「鎌倉に住み続けたいと思う人の割合」や KPI である「住みよさランキング偏差値」・「観光客の満足度」・「宿泊観光客 1 人当たりの観光消費額」・「日帰り観光客 1 人当たりの観光消費額」・「文化活動が活発であり、新たな文化の創造・発信を行っているまちだと感じている市民の割合」・「豊かな歴史的遺産が大切に保全され、伝統的な文化が保存・継承されているまちだと感じている市民の割合」・「仕事と生活のバランスがとれている」と感じる市民の割合」・「健康寿命の延伸」などへの貢献が「住みたい・住み続けたいまち」実現の推進力となると期待できます。

○まちに新たな価値を創造

深沢地域整備事業用地（行政施設用地）への市役所本庁舎移転により防災面のバリュー及び健康面（ウェルネス）のバリューの提供が期待できることは、市役所本庁舎の移転先の検討の項目で触れました。また、市役所本庁舎移転後の市役所跡地では、市民の相談・手続きの窓口を一定程度整備するとともに、文化活動・生涯学習・市民活動の推進・発信及び、多世代交流や子育て支援・シェアオフィスなどの機能の導入を図ることにより、鎌倉駅直近の一等地に相応しい魅力発信を行うこととしています。

更に、扇湖山荘は、旧邸宅群のシンボルとして活用することで鎌倉の歴史・文化・まち並みの保存と新たな価値を創造するとともに、新しい人の流れをつくることを目指しています。これら公的不動産の利活用により次のような効果が期待できます。

◇参加・交流の場づくりによる市民活動の促進

魅力的な空間や場づくりが促進されることにより、心地よい場所で本を読む、カフェで親しい友人と会話を愉しむ、仲間たちと地域活動の企画を練るというように、市民活動が活性化され、鎌倉らしい自治活動を支え、創造的な活動を生み出すことが期待できます。

◇地域資源の有効活用により、まち並みの魅力（歴史的・文化的価値）向上

扇湖山荘の活用等により旧邸宅ネットワークが形成され、人々が歴史的な価値や別荘文化等を知り、体験する機会が増加し、既存の文化財などと相まって、新たな鎌倉の魅力が創造されることが期待できます。また、潜在的な地域資源の活用が進むことで、地域の魅力向上とともに活力向上にも期待が持てます。更に旧邸宅ネットワークが観光客に広く認知されることで新しい人の流れができると共に、リピーターやリピート回数の増加、滞在時間の延長など、年間を通じて観光消費の増加が期待できます。

◇地域コミュニティ活性化や活性化による安全安心まちづくりを推進

エリアマネジメントの視点による市民自らが、地域課題を解決するコミュニティの活性化や空き家を活用したコミュニティの場づくりなどが進行することにより、地域力の向上が図られ、安全・安心の地域社会が形成され、永住意向の向上が期待できます。

○新たな鎌倉のライフスタイル創造

企業誘致（雇用の場の創出）による職住近接の実現、起業支援を含めた職住近接型の雇用形態の確保や保育施設の整備等の子育てしやすいまちづくりを進めることで、ワーク・ライフ・バランスや市民のライフスタイルが充実すると共に、まちに新たな価値が創造され、更に魅力的なまちになることが期待できます。また、古都の魅力の発信・向上等により、多くの歴史的遺産や、海・山に囲まれた豊かな自然環境に恵まれたまちで働き、暮らしていることを実感し、これまで以上に地域との関わりを深めることで、新たな鎌倉のライフスタイルが創造されるものと考えられます。このように、都心に通勤するというこれまでのスタイルとは異なった鎌倉での生活が定着することが期待できます。

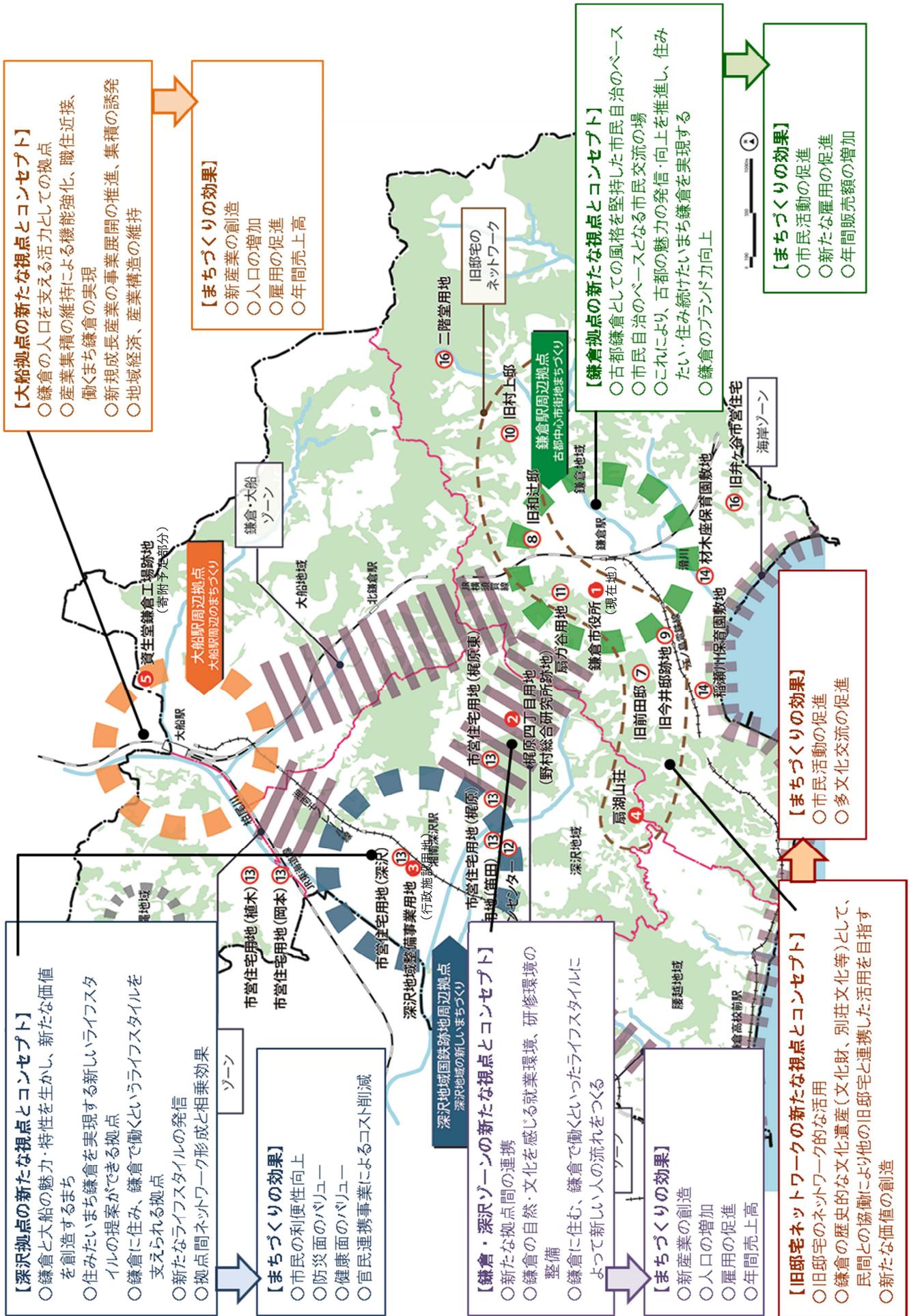


図 公的不動産を活用したまちづくりの効果

3. 交通環境への影響等

5つの公的不動産の利活用や市役所本庁舎の移転による交通量の変化が見込まれることを踏まえ、敷地周辺の交通環境に与える影響等を把握します。

(1) 交通量の変化予想

公的不動産の利活用により、梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）と深沢地域整備事業（行政施設用地）については、就業者及び市役所職員の通勤や来庁者等による交通量の変化が見込まれます。

表 交通量の変化予想

土地・建物名等	現状	交通量の変化予想
鎌倉市役所 (現在地) (将来的な跡地活用)	市役所、NPOセンター、 子どもの家	○職員及び来庁者等の車両の減少と新たな施設利用者の車両の発生 ・職員の通勤や来庁者の車両（自動車やバイク等）は、市役所本庁舎の移転に伴い大きく減少する。 ・新たに整備される公共施設や民間施設の利用者による車両は現状ほどの発生はないと想定する。
梶原四丁目用地 (野村総合研究所跡地)	研究所跡地 (既存建物あり)	○就業者及び企業訪問のための車両の増加 ・研究所として使用され、交通量があった時期もあるが、現状に比べた場合、就業者の通勤のための車両、企業訪問のための車両の増加が想定される。
深沢地域整備事業用地 (行政施設用地)	国鉄大船工場跡地 など (一部暫定利用中)	○職員、来庁者による湘南モノレール利用者及び車両の増加 ・職員の通勤や来庁者の車両（自動車やバイク等）が増加する。また、湘南モノレールを利用者する職員・来庁者の増加が想定される。
扇湖山荘	企業研修施設跡地 (既存建物あり)	○施設利用者の車両の若干の増加 ・美術館や料亭と使用され、交通量があった時期もあるが、現状に比べれば、施設の利用者による車両の若干の増加が想定される。
資生堂鎌倉工場跡地 (寄附予定部分)	工場跡地	○施設利用者の車両の若干の増加 ・大船駅から徒歩圏にあることから、鉄道による通勤及び企業訪問が主となり、車両の増加は限定的であると想定する。

(2) 交通環境への影響等

交通量の変化等を踏まえ、5つの公的不動産の利活用による交通環境への影響は少ないと想定できます。なお、鉄道・モノレールやバス等の公共交通の利用促進や、新たに発生する交通量を抑制するなどにより、交通環境を持続的に維持・向上させる努力が必要です。

表 交通環境への影響の考察

土地・建物名等	現状	交通環境への影響の考察
鎌倉市役所 (現在地) (将来的な跡地活用)	市役所、NPOセンター、 子どもの家	○公共交通の利用促進による、交通量減少を実現 ・駐車場の縮小等により、交通量の減少が期待できる。 ・新たな施設の利用に際しては、公共交通の利用を促進し、現在よりも交通量を減少させ、交通環境の改善を図る。
梶原四丁目用地 (野村総合研究所跡地)	研究所跡地 (既存建物あり)	○バスの増便等による車両の発生抑制 ・現状の前面道路は、比較的広幅員であるため、就業者及び企業訪問による車両の増加による交通環境の維持を目指す。なお、維持が困難な場合にはバスの増便や利用事業者のシャトルバス等により一般車両の抑制なども検討できる。
深沢地域整備事業用地 (行政施設用地)	国鉄大船工場跡地 など (更地、一部暫定利用中)	○湘南モノレールの分散乗車や路線バスの利用促進等による交通環境の変化の抑制 ・深沢地域整備事業の中でも検討しているが、市役所本庁舎移転による交通量の増加は、その影響を示す混雑度が一定値以下であることから、交通環境への大きな影響は生じないと想定できる。 ・湘南モノレールの利用者増に対しては、駅構内及びホームの混雑回避のために、分散乗車、バスの利用促進、時差通勤等の検討に取り組む。
扇湖山荘	企業研修施設跡地 (既存建物あり)	○新たに発生する交通量を抑制 ・公共交通によるアクセスには難があるが、運営の工夫などにより、新たに発生する交通量を最小限とすることで、現在の交通環境の維持を目指す。例えば、予約利用者向け送迎バスの運行なども検討できる。
資生堂鎌倉工場跡地 (寄附予定部分)	工場跡地	○公共交通の利用促進による交通環境の変化の抑制 ・従前の土地利用から大きく変更する利活用は想定していないため、現在の交通環境の維持を目指す。

4. コスト削減等の考え方

5つの公的不動産の利活用の推進と利活用にかかるコストは密接な関係があります。例えば、高額なコストが集中して発生するような利活用の事業手法は、利活用やそのタイミングが難しくなり、利活用推進の全体的な取組が停滞する可能性も高くなると予測されます。

このため、公的不動産の利活用を積極的に行い、鎌倉のまちに新しい価値を創造し、持続可能な都市経営につながる魅力ある都市創造を進める上では、コスト削減やコストの平準化に対する検討は欠かせません。

また、いくつかの民間の資金やノウハウを活用した手法が考えられますが、サウンディング型市場調査で得られた内容などから以下のような手法により、まず建設費と解体費による本市の支出を抑えること、支出の平準化を図ることが重要です。

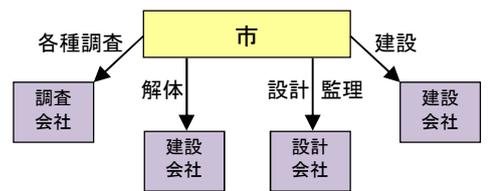
具体的には次のような考え方でコスト削減等を検討していきます。なお、これは一つのケースとして整理したもので、それぞれ実際に利活用する実行段階で事業手法を具体的に検討して決定していきます。

【コスト削減の考え方】

①公共施設の整備にあたり、業務効率化を前提にしたコンパクトな設計を行うことにより、計画的な建設費の削減が図れます。例えば、本庁舎の整備について、消防本部との合築による効率化などにより、延べ床面積を5,000㎡減少させることができれば、約30億円の建設費の削減を図ることができます。同様に、総合体育館やその隣接地に予定している公園整備・管理も含めた、民間の資金やノウハウの活用範囲の拡大を図れば、建設費用や維持管理費用などを削減できる可能性が期待できます。

②民間事業者による公的不動産の利活用にあたっては、本市が既存建物を解体するのではなく、民間事業者において解体及び建設を同一事業者にもってもらい、民間事業者が一般的に使用するノウハウ（スケールメリット、効率化、工事期間の短縮など）を活用することで、建物解体費用や建設費用などを削減できる可能性が期待できます。

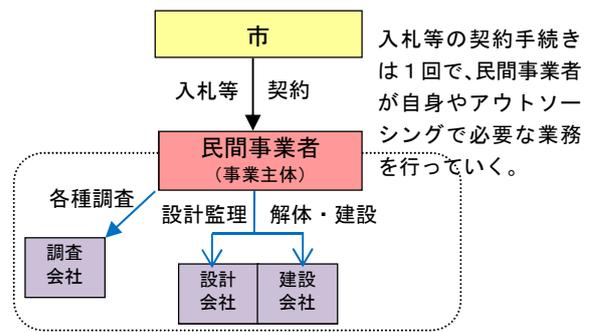
この考え方は既存建物の解体や改修の外、既存橋などの改修などインフラ整備などが必要な可能性がある鎌倉市役所（現在地）、梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）、扇湖山荘の利活用で想定可能な手法となります。なお、中央図書館などの集約想定公共施設の敷地や、鎌倉体育館などの敷地の利活用でも想定可能な手法です。



市が全て入札等の契約手続きを個別かつ順番に分離発注で行っていく。

（解体が済んでいることにより民間事業者が事業検討しやすい、市内事業者の受注機会の確保などの面で本市による分離発注のメリットもある。）

<本市で既存建物を解体する事業イメージ>



入札等の契約手続きは1回で、民間事業者が自身やアウトソーシングに必要な業務を行っていく。

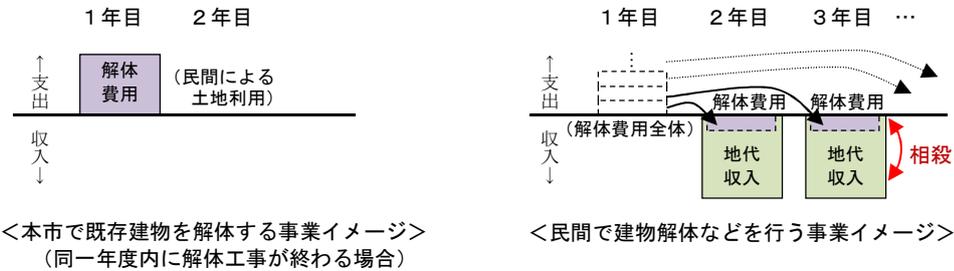
<民間で解体及び建設する事業イメージ>

③②に示した手法に関連したPPPの手法として、公共施設部分の建設費用について、PFIやリース方式などで民間の資金やノウハウを活用して建物を整備することで、解体費用や建設費用などを削減できる可能性があります。

この考え方は公共施設部分の整備を予定している鎌倉市役所（現在地）、深沢地域整備事業用地（行政施設用地）の利活用で想定可能な手法となります。

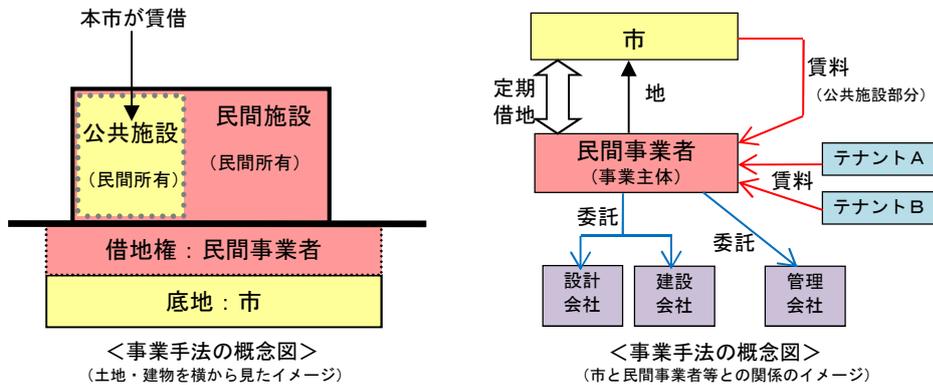
【コストの平準化の考え方】

①前ページのコスト削減の考え方の②で示した事業手法に土地貸付を組み合わせることで、建物解体費などに対して、土地貸付による地代収入と相殺させることも期待できます。また、費用を出来高によって支出する場合に比べ、コストの平準化を図れる可能性が期待できます。なお、相殺できる額は地代収入と建物解体費用などのバランスを考える必要があります。



②①で示した手法に関連する PPP の手法として、民間の資金やノウハウによって建物を整備し、その建物の一面を公共施設として本市が賃借し、賃料について土地貸付による地代収入と相殺させることも期待できます。また、費用を出来高で支出する場合に比べ、コストの平準化を図れる可能性が期待できます。なお、相殺できる額は地代収入と建設費用とのバランスを考える必要があります。

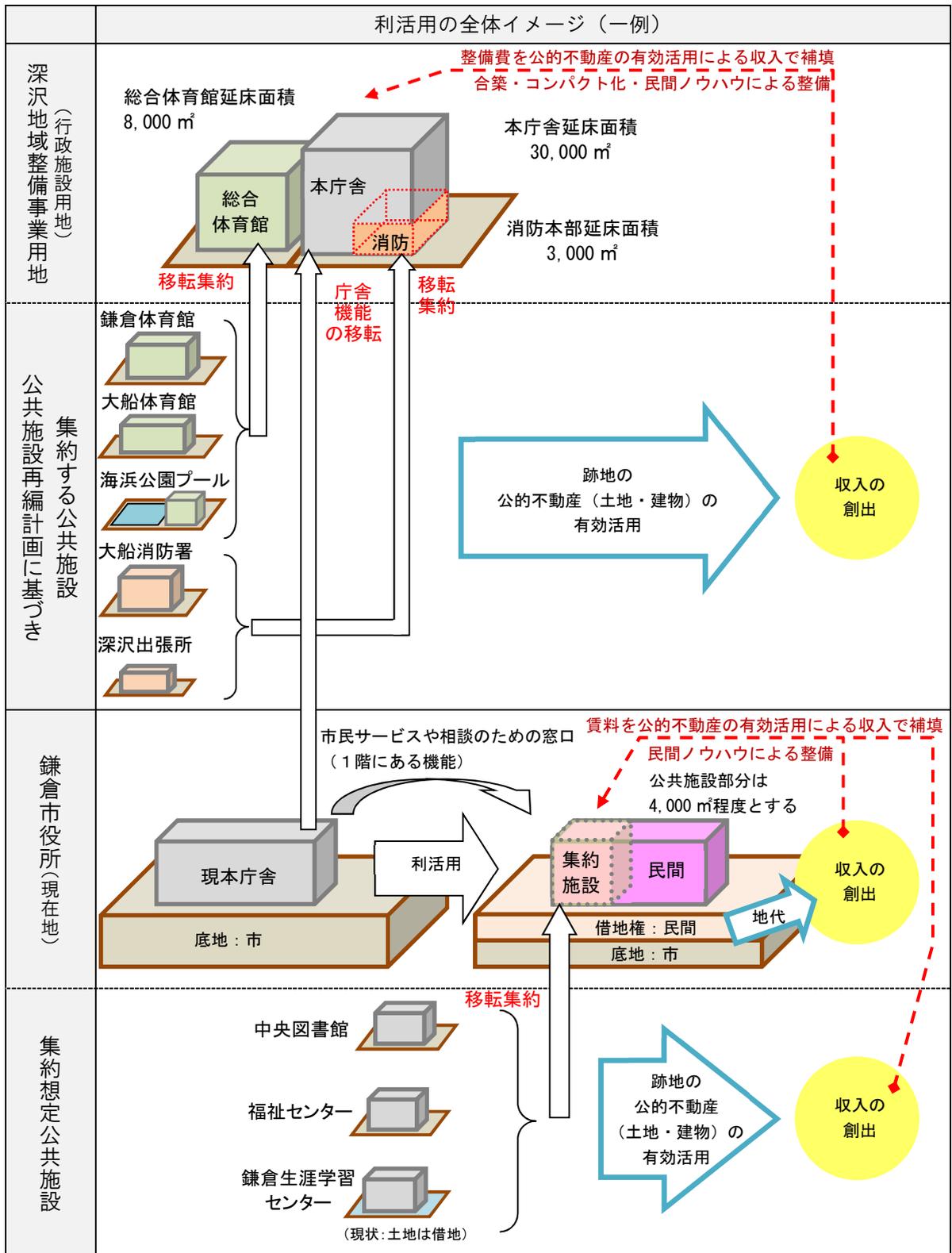
この考え方は公共施設部分の整備を予定している鎌倉市役所（現所在地）、深沢地域整備事業用地（行政施設用地）の利活用で想定可能な手法となります。なお、地代収入は、民間施設部分が大いほど多くなり、民間施設部分が小さくなれば少なくなります。このため、いずれの利活用でも民間施設部分としての利用規模がポイントとなります。



また、別な考え方として、市が建物を整備し、民間に建物の余剰部分を賃付する手法で、民間からの賃料収入を得ることで、整備費を補填していくことも考えられます。しかし、この場合は、建設費の本市の負担が大きい外、貸付部分が空室となるリスクを本市が負わなければならないというデメリットがあります。

※ これらはいくまで現時点（建物の耐震性や老朽化などの状態の詳細が不明な状況）での考え方の例示であり、今後詳細な検討にあわせて幅広く様々な手法の可能性を研究し、財政負担の圧縮に努めることとします。

一例として、前ページのコストの平準化の考え方②で示した「PPPの手法として、民間の資金やノウハウによって建物を整備し、その建物の一面を公共施設として本市が賃借」する手法を中心として、深沢地域整備事業用地（行政施設用地）における新たな本庁舎整備とその費用の削減の考え方の利活用の全体イメージを示します。



5. 5つの公的不動産の利活用に向けて

(1) 支出の想定

前述の利活用時期の想定では、5つの公的不動産の利活用（整備）に関する本市の支出は、平成40年（2028年）度までの間に発生し、その間で本市の支出が大きくなる要因は建物の建設費によるものです。

まず、梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）、扇湖山荘及び資生堂鎌倉工場跡地（寄附予定部分）の利活用に向けた取組や新たな本庁舎・消防本部の設計を進めていく平成33年（2021年）度までは、公的不動産の利活用に関する建設費は発生しない期間です。その期間における主な支出としては、本市の負担で解体する場合において、梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）の解体費約6億円（延べ床面積約15,400㎡×解体費の想定単価（30千円/㎡））が想定されます。また、その他の負担の増大の可能性として、事業手法の選定次第では、梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）の既存橋や扇湖山荘の既存建物の改修費による負担も加わってくる可能性が考えられます。これらの負担を軽減するには、コスト削減等の考え方に示しましたが、地代収入との相殺の検討が有効だと考えています。

その後は、本庁舎・消防本部整備に関する工事が着工し、利用開始を想定した平成37年（2025年）度までに完了し、新たな本庁舎での業務開始となる期間となります。

この期間や新たな本庁舎での業務開始後となる平成35年（2023年）度から平成38年（2026年）度頃にかけて、本庁舎・消防本部の外、総合体育館、市役所跡地の整備を行う想定としていることから、事業手法や起債の利用状況次第では、大きな費用負担が発生する可能性が考えられます。このため、本庁舎整備については負担を軽減するため、平成29年（2017年）度から整備のための基金の積立を始めています。

なお、建設時に対する負担の増加を懸念する一方、事業用定期借地の地代等による収入を得ることによって、本市の負担を補うことも期待できます。また、実際の利活用に向けた実行段階時に事業手法を具体的に検討することで、既存建物の解体費や改修費を地代により調整できる可能性があることがサウンディング型市場調査でも確認できました。

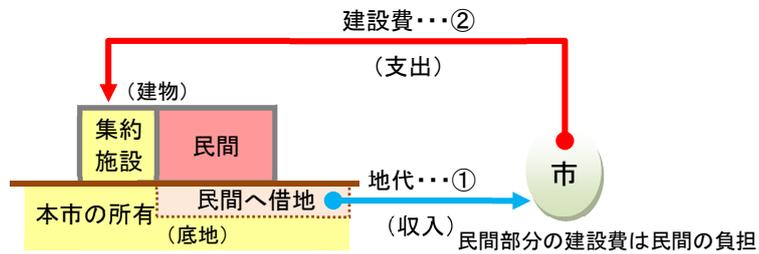
更に、より一層の本市の負担の軽減のため、最大の負担となる本庁舎・消防本部整備では、消防本部との合築による効率的な整備や業務効率化を前提にしたコンパクトな設計を目指すと共に、鎌倉市本庁舎整備方針（平成29年（2017年）3月）で示しているように、補助金等の活用や民間活用の可能性を探り、税金をなるべく使わないよう財源確保や財政負担の軽減に取り組んでいきます。

表 主な費用負担の発生時期の想定

土地・建物名等	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40～
梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）などの利活用			建物解体による費用負担								
本庁舎・消防本部の外、総合体育館、市役所跡地の整備					本庁舎・消防本部整備による費用負担			総合体育館、市役所跡地の整備による費用負担			

【参考】鎌倉市役所（現在地）での事業用定期借地の地代等による収入の試算

鎌倉市役所（現在地）での事業用定期借地の地代等による収入と集約想定公共施設の整備費の関係について、想定した上で試算します。事業手法の概念図は次のとおりです。



【事業手法の概念図（土地・建物を横から見たイメージ）】

まず、集約想定公共施設（中央図書館などの公共施設部分）を床面積 4,000 m²程度とし、建設費の単価を低層建物として 700 千円/m²（本庁舎機能更新に係る基礎調査報告書による単価）と想定し、試算します。

$$4,000 \text{ m}^2 \text{程度} \times 700 \text{ 千円/m}^2 = 2,800,000 \text{ 千円} \Rightarrow \text{約 28 億円} \dots \text{①}$$

民間による整備が可能な床面積を、現在の本庁舎の床面積約 12,000 m²から 4,000 m²を引いた 8,000 m²程度と仮定します。建物全体の床面積に対する民間部分の床面積の割合 2/3（8,000 m²/12,000 m²）を全体敷地面積（約 14,300 m²）に乗じることで、地代を計算する対象の敷地面積を試算します。

$$\text{約 } 14,300 \text{ m}^2 \times 2/3 = \text{約 } 9,500 \text{ m}^2 \text{（過大な試算とならないよう切り捨て処理）}$$

地代は 7 千円/m²（再編計画による単価）と仮定して試算します。なお、移転により集約し再整備が検討できる集約想定公共施設（中央図書館、福祉センター、鎌倉学習センター）の現在地の利活用による収入として期待する地代等についても試算します。

$$\text{現在地の地代：約 } 9,500 \text{ m}^2 \times 7 \text{ 千円/m}^2 \cdot \text{年} = 66,500 \text{ 千円/年} \Rightarrow \text{約 } 0.65 \text{ 億円/年}$$

$$\text{中央図書館の地代：約 } 1,300 \text{ m}^2 \times 7 \text{ 千円/m}^2 \cdot \text{年} = 9,100 \text{ 千円/年} \Rightarrow \text{約 } 0.09 \text{ 億円/年}$$

$$\text{福祉センターの地代：約 } 3,400 \text{ m}^2 \times 7 \text{ 千円/m}^2 \cdot \text{年} = 23,800 \text{ 千円/年} \Rightarrow \text{約 } 0.23 \text{ 億円/年}$$

$$\text{約 } 0.65 \text{ 億円/年} + \text{約 } 0.09 \text{ 億円/年} + \text{約 } 0.23 \text{ 億円/年} + \text{約 } 0.3 \text{ 億円/年}^* = \text{約 } 1.2 \text{ 億円/年}$$

※ 鎌倉生涯学習センターの借地の解消による現状の約 0.3 億円/年の本市の負担軽減も考慮（過大な試算とならないよう切り捨て処理）

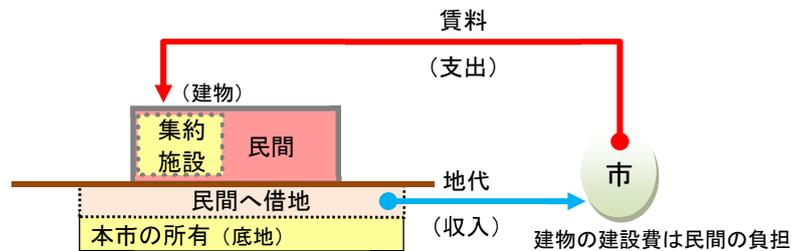
地代等の約 1.2 億円/年をもとに、神奈川県による事業用定期借地で実績のある 30 年間の期間での地代の総額を試算します。

$$\text{約 } 1.2 \text{ 億円/年} \times 30 \text{ 年間} = \text{約 } 36 \text{ 億円} \dots \text{②}$$

地代等の 30 年間分の収入総額約 36 億円（②）が建設費約 28 億円（①）を上回る試算となり、地代等により整備費を相殺でき、本市の実質的な負担を調整できる可能性があることが分かります。

また、既存の建物の解体費を①に含めた場合と②を比べた場合、②に余裕があれば、解体費の負担も相殺できる可能性があることが分かります。

更に、鎌倉市役所（現在地）の敷地全体を事業用定期借地とし、民間が整備した建物の床を賃借し、公共施設を整備する場合についても参考に整理を行います。事業手法の概念図は次のとおりです。



【事業手法の概念図（土地・建物を横から見たイメージ）】

まず、年間の地代等の収入は次のように試算します。

$$(\text{約 } 14,300 \text{ m}^2 + \text{約 } 1,300 \text{ m}^2 + \text{約 } 3,400 \text{ m}^2) \times 7 \text{ 千円/m}^2 \cdot \text{年} + 0.3 \text{ 億円/年} = \text{約 } 1.6 \text{ 億円/年}$$

年間の地代等の収入として試算した約 1.6 億円と賃料や共益費のバランス次第で、公共施設部分を民間の建物の床を賃借するかたちで整備する事業手法でも、本市の実質的な負担を圧縮できる可能性を持っています。

参考として、鎌倉市役所（現在地）の利活用において、地代等の収入と整備にかかる建設費や賃料の試算を行いました。地代等の収入が整備にかかる建設費や賃料を上回るかについては、公共施設部分として必要な面積の増減の外、民間の参入要件やそれに伴う民間の採算性により変動しますが、本市の支出を抑え、当該事業の負担を軽減させるとどまらず、本市の資産が民間によって利活用可能となる部分から得られる収入を適切且つ、継続的に生み出すことは、他の公共施設の更新にかかる本市の負担を軽減させるとともに、市民サービスや地域の魅力の向上に役立たせることが期待できます。このため、冒頭に述べたとおり、それぞれ実際に利活用する実行段階で事業手法について、まちづくりの視点を持ち具体的に検討する必要があると考えています。

6. 公的不動産の利活用に関するサウンディング型市場調査の対話結果

(1) 趣旨

本市とともにまちづくりに取り組み、自身の利益の追求だけにとらわれず、鎌倉のまちや地域の価値を高めていくといった理念「パブリックマインド」を持った民間事業者等との連携を目指し、民間事業者等との“対話”を通じて、公的不動産の利活用のアイデア（利活用の方法、事業手法など）を広く聞くため、サウンディング型市場調査を実施しました。

(2) 経過

平成 29 年 10 月 2 日	サウンディング型市場調査の実施について公表
10 月 2 日～10 月 10 日	現地見学会募集期間【応募：11 グループ】
10 月 13 日	現地見学会の実施【参加：10 グループ】
10 月 2 日～10 月 17 日	対話募集期間【応募：16 グループ】
10 月 25 日～10 月 27 日	対話の実施【参加：16 グループ】

(3) 現地見学会

対話の実施にあたり、梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）及び扇湖山荘の現地見学会を実施しました。

対象の公的不動産	参加グループ数
梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）及び扇湖山荘	6
梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）	2
扇湖山荘	2

(4) 対話の概要

①対話への参加理由について

- ・ 公民連携（PPP）事業の推進に参加したいため。
- ・ これまでの実績を事業に生かしていくため。

②対話の対象となる公的不動産（複数選択可）

- ・ 鎌倉市役所（現在地）に関心を持つグループが 10 グループと最も多かった。
- ・ その他の公的不動産は 2～6 グループであった。

対象の公的不動産	参加グループ数
鎌倉市役所（現在地）	10
梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）	6
深沢地域整備事業用地（行政施設用地）	5
扇湖山荘	4 （うち、2グループは旧華頂宮邸、旧前田邸、旧和辻邸、旧今井邸跡地、旧村上邸、1グループは旧華頂宮邸、旧前田邸、旧今井邸跡地の活用を含む）
資生堂鎌倉工場跡地（寄附予定部分）	2

(5) 対話の結果と今後の対応

①公的不動産の個々の対話結果の概要

- ・公的不動産ごとの対話結果の概要は次頁以降参照。

②公的不動産全体の市場性等について

- ・いずれの公的不動産も市場性があるとの結果が得られた中で、パブリックマインドと強い意欲を持った提案が複数ありました。

③公的不動産全体の事業手法について

- ・本市の財政負担を軽減するような提案が複数ありました。
- ・事業手法については、PPP を基本としながら、PFI や賃貸、リース方式など、様々な手法の提案がありました。

④鎌倉市、地域や市民との関わりについて

- ・事業を実施することにより、雇用の促進や産業の活性化、鎌倉の歴史文化の発信を通じて、地域経済への貢献が期待できるという提案がありました。
- ・敷地周辺の地域や市民への開放、商店街との連携による地域活性化、学校の社会科教材としての活用等、地域や市民と積極的に関わろうとする提案が複数ありました。

⑤鎌倉市の費用削減や歳入増加について

- ・本市の初期投資に関する負担の軽減や、公共施設と民間施設の一体的な維持管理などにより、財政負担を軽減するような提案が複数ありました。
- ・新たな民間施設の整備や地域の雇用促進により、固定資産税等の歳入の増加が期待できるという提案がありました。

⑥今後の対応

- ・今回の対話の結果を参考にしながら、公的不動産ごとに、事業の実施に向けて更に検討を進めていきます。

(6) - 1. 鎌倉市役所（現在地）

◇事業実施・参入の意向内容について
<ul style="list-style-type: none">・ 宿泊施設や商業施設（飲食系や物販系）、健康・スポーツ関連施設の提案がありました。・ また、施設整備（建設）への参入意向が複数示されました。
◇事業実施（利活用）のコンセプト、ターゲットとする使用者・利用者像等について
<ul style="list-style-type: none">・ 宿泊施設は、観光客を対象とし、富裕層をターゲットする提案が複数ありました。・ 商業施設や健康・スポーツ関連施設は、主に市民や地域住民を対象とし、地域に密着した施設展開への意欲を持つ提案が複数ありました。
◇事業計画や事業の実施主体や運営方法などについて
<p>○土地の扱い</p> <ul style="list-style-type: none">・ 本市が所有し、事業主体が借地する方法を希望する提案が大半でした。 <p>○建物の扱い</p> <ul style="list-style-type: none">・ 既存施設を活用する提案、既存施設を解体し、新たに施設整備する提案がありました。・ 民間施設と公共施設を一体的に整備する提案と、分棟とする提案があり、施設の管理・運営も一体的に行うものと官民がそれぞれの施設を管理・運営する提案がありました。
◇鎌倉市、地域、市民との関わり方について
<ul style="list-style-type: none">・ 商業施設や公共施設の利活用について、地域住民や市民との連携を図りながら実施するなどの提案が複数ありました。・ 民間施設の整備による新たな雇用の促進や地域の活性化等への寄与、民間施設の一部を市民開放により市民サービスの向上や市民活動拠点の創造、市民と観光客との交流などが期待できるという提案がありました。・ 鎌倉の魅力向上や発信により、新住民の流入を期待できるとの提案がありました。
◇本市の費用削減、歳入増加に資するなど、期待される効果について
<ul style="list-style-type: none">・ 事業者が本市から土地を借地することによる歳入の増加が期待できる旨の提案が複数ありました。・ 本市が実施する公共施設整備費と事業者が支払う地代を相殺することによる本市の初期投資に関する負担の軽減、公共施設と民間施設の合築による施設整備費の削減が期待できる旨の提案がありました。・ 事業者が民間施設と公共施設を一体的に管理・運営することにより、本市の公共施設の管理費の削減、集客や市民サービスの向上が期待できるとの提案がありました。・ 歳入については、民間施設を新たに整備することにより、固定資産税等の歳入の増加が期待できるという提案がありました。
◇その他、公的不動産の利活用に関する意見や要望について
<ul style="list-style-type: none">・ 事業の持続性を確保するため、社会情勢の変化に応じた借地料の見直しを求める意見がありました。・ 市民との合意形成を十分に行うことが、着実に事業を進める上で重要であるとの意見がありました。・ 埋蔵文化財や近隣住民への対応については、本市のバックアップを期待するとの意見がありました。

(6) - 2. 梶原四丁目用地 (野村総合研究所跡地)

◇事業実施・参入の意向内容について
・新産業施設、宿泊施設、医療施設、文化施設の提案がありました。
◇事業実施 (利活用) のコンセプト、ターゲットとする使用者・利用者像等について
・宿泊施設は観光客を対象とし、新産業施設や文化施設は地域住民や市民、市内外の事業者をターゲットとする提案がありました。 ・積極的に市民利用を促す提案がありました。
◇事業計画や事業の実施主体や運営方法などについて
○土地の扱い ・本市が所有し、事業主体が借地する方法の提案がありました。 ・借地の対象は、主に平地を対象としたいという提案がありました。 ○建物の扱い ・既存施設を活用する提案、既存施設を解体し、新たに施設整備する提案がありました。
◇鎌倉市、地域、市民との関わり方について
・積極的に地域住民や市民に開放する提案がありました。 ・施設整備による新たな雇用の促進や地域の企業と優先的に提携するなど、地域の活性化等への寄与、敷地の一部を市民開放することにより市民サービスの向上や市民と自然環境との接点を持つなどの提案がありました。
◇本市の費用削減、歳入増加に資するなど、期待される効果について
・本市の費用削減については、事業者が本市から土地を借地することによる歳入の増加が期待でき、事業性が向上すれば、本市の支援を最小限に抑えられるなどの提案がありました。 ・利活用にあたっての初期投資は、できれば本市の負担で行ってもらいたいが、事業者が実施して地代と相殺することも検討できるとの提案がありました。 ・緑地やグラウンドを民間事業者に委託することにより、管理費の削減につながる可能性があるとの提案がありました。
◇その他、公的不動産の利活用に関する意見や要望について
・事業性を更に検討するために、実現までのスケジュールや事業者の決定手順などの提示が必要との意見がありました。 ・事業検討には、既存施設の耐震診断の調査及び結果の開示が必要との意見がありました。 ・道路付けは良いが、敷地が広すぎるため面積や容積を消化しきれず、利用が難しいとの意見がありました。 ・市街化調整区域の区域区分の変更を希望するとの意見がありました。

(6) - 3. 深沢地域整備事業用地（行政施設用地）

◇事業実施・参入の意向内容について
<ul style="list-style-type: none">・具体的な施設例としては、スポーツ関連施設、商業施設（飲食系や物販系）が挙げられました。・施設整備（建設）への参入意向が複数示されました。
◇事業実施（利活用）のコンセプト、ターゲットとする使用者・利用者像等について
<ul style="list-style-type: none">・スポーツ関連施設は、主に市民を対象とし、商業施設は市内外からの利用が想定できるとの提案がありました。・また、医療福祉、健康を中心とすることで、老若男女を問わず多くの市民がこの地域を訪れることが期待できるとの意見がありました。
◇事業計画や事業の実施主体や運営方法などについて
<ul style="list-style-type: none">・事業手法として、PFI、賃貸やリース方式の検討も可能との提案がありました。・PFI 事業で整備することで、民間事業者の資金、技術力、運営能力等のノウハウの導入が可能となり、市の財政負担の軽減、平準化につながるとの提案がありました。・PFI 事業のほか民間事業者が土地を借り上げて建物を建て、行政機能はテナントとして入るといった提案がありました。
◇鎌倉市、地域、市民との関わり方について
<ul style="list-style-type: none">・施設の整備を通じて、地域の活性化や新しいビジネスの創造支援等の提案がありました。
◇本市の費用削減、歳入増加に資するなど、期待される効果について
<ul style="list-style-type: none">・PFI 手法の導入による整備費の削減、余剰床の民間への賃貸などにより、歳入への効果が期待できるとの提案がありました。
◇その他、公的不動産の利活用に関する意見や要望について
<ul style="list-style-type: none">・深沢地域整備事業の土地区画整理事業との関連性が強いことから、その実現スケジュールの明示や相互に連携した事業手法の検討が望ましいとの意見がありました。

(6) - 4. 扇湖山荘

◇事業実施・参入の意向内容について
・ 宿泊施設・料理旅館、婚礼・宴会場、多目的スペースの提案がありました。
◇事業実施（利活用）のコンセプト、ターゲットとする使用者・利用者像等について
・ 宿泊施設は、インバウンドや富裕層の観光客を対象とする提案がありました。 ・ 婚礼・宴会場、多目的スペースは、市民や来訪者を対象とする提案がありました。
◇事業計画や事業の実施主体や運営方法などについて
○土地の扱い ・ 本市が所有し、事業主体が借地する方法を希望する提案が大半でした。
○建物の扱い ・ 既存施設を改修しながら利活用したいとの提案がありました。また、施設の歴史的・文化的な価値を損ねないようにするため、改修の方法は協議しながら進めたいという意向がありました。
○その他 ・ 利用者は予約制とすることや、利用者の移動にバスなどを活用するなど、アクセス状況が良くないことへ配慮された提案がありました。 ・ 扇湖山荘を拠点として、旧邸宅で食事や宿泊、文化的な体験等ができるよう機能連携させるといった、一体的な利活用提案がありました。
◇鎌倉市、地域、市民との関わり方について
・ 市民の利用(庭園の開放)などに積極的に取り組むという提案がありました。 ・ 施設を学校の社会科教材として活用する、住民を対象とした食事会の開催、施設周辺の清掃活動等、市民や地域との積極的な関わりを持つといった提案がありました。
◇本市の費用削減、歳入増加に資するなど、期待される効果について
・ 鎌倉市に事業法人の子会社を設立することで、地域の雇用促進と財政面への貢献を図るという提案がありました。 ・ また、本市の初期投資（施設の改修など）は期待するが、その後は、賃料収入が得られるなど、維持管理にかかる本市の費用は不要との提案がありました。
◇その他、公的不動産の利活用に関する意見や要望について
・ 庭園の維持管理は、本市の協力を求めたいとの意見がありました。

(6) - 5. 資生堂鎌倉工場跡地（寄附予定部分）

◇事業実施・参入の意向内容について
・商業施設、事務所、学校等の可能性があるという意見がありました。具体的な提案には至らないものでした。
◇事業実施（利活用）のコンセプト、ターゲットとする使用者・利用者像等について
・具体的な提案や意見はありませんでした。
◇事業計画や事業の実施主体や運営方法などについて
・事業者により、借地又は土地購入のいずれも可能性があるという意見がありました。
◇鎌倉市、地域、市民との関わり方について
・具体的な提案や意見はありませんでした。
◇本市の費用削減、歳入増加に資するなど、期待される効果について
・具体的な提案や意見はありませんでした。
◇その他、公的不動産の利活用に関する意見や要望について
・市場で広い敷地がほとんど出回っていない現状を踏まえると、インターチェンジにも容易にアクセスできるため、ポテンシャルを持っているのではないかと意見がありました。
・無理のない地代設定、景気の変動による地代の弾力的な運用を求める意見がありました。

7. 鎌倉市公的不動産利活用推進委員会委員等名簿

(1) 委員

(平成 29 年 5 月 16 日 (委嘱日) 時点)

区分	氏名	所属等	備考
学識経験を有する者	ますいれいこ 増井玲子	東洋大学 PPP 研究センターリサーチパートナー チームワークス LLP 前鎌倉市公共施設再編計画策定委員会委員 前鎌倉市本庁舎整備方針策定委員会委員	副委員長
	みやけりいち 三宅理一	東京理科大学 理工学部建築学科 客員教授	
知識経験を有する者	いとうまさいち 伊藤正一	湘南信用金庫 営業統括本部担当 執行役員	
公共的団体が推薦する者	おわたりひでお 尾渡英生	大船工業倶楽部	
	ごとうかずゆき 後藤和幸	特定非営利活動法人 鎌倉市市民活動センター運営会議	
	さいとうまさあき 斉藤正朗	鎌倉商工会議所青年部 理事	
	とくますげんしち 徳増源七	公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 鎌倉支部 支部長	
	はたべこうぞう 波多辺弘三	鎌倉商工会議所 専務理事	委員長

(敬称略) (学識経験を有する者、知識経験を有する者、公共的団体が推薦する者の順で五十音順)

(2) 幹事

区分	氏名	所属等
職員	服部基己	経営企画部行革推進課長
	持田浩史	総務部財政課長
	鈴木晴久	総務部管財課長
	長崎聡之	防災安全部総合防災課長
	熊澤隆士	市民活動部地域のつながり推進課長
	伊藤元敦	市民活動部観光商工課担当課長 (商工)
	川村悦章	まちづくり景観部まちづくり政策課長
	松下統	都市整備部建築住宅課担当課長 (建築・設備・ファシリティマネジメント)
	茶木久美子	拠点整備部再開発課担当課長 (拠点整備総務・再開発)
	杉浦康史	拠点整備部深沢地域整備課課長

8. 鎌倉市公的不動産利活用推進委員会条例等

(1) 鎌倉市公的不動産利活用推進委員会条例

鎌倉市公的不動産利活用推進委員会条例

(条例第 41 号)

(趣旨及び設置)

第 1 条 この条例は、市が管理する不動産の効果的な利用又は活用の推進に関し必要な事項を調査審議する鎌倉市公的不動産利活用推進委員会を設置し、その組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(組織)

第 2 条 委員会は、委員 10 人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者又は知識経験を有する者
- (2) 公共的団体が推薦する者

(任期)

第 3 条 委員の任期は、委員会の所掌事項の処理が終わるまでの期間とする。

2 前条第 2 項の規定による身分又は資格に基づいて委員に委嘱された者がその身分又は資格を失ったときは、委員を辞したものとみなす。

(委任)

第 4 条 この条例に定めるもののほか、委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

この条例は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

(2) 規則

鎌倉市公的不動産利活用推進委員会条例施行規則

(規則第 52 号)

(趣旨)

第 1 条 この規則は、鎌倉市公的不動産利活用推進委員会条例（平成 29 年 3 月条例第 41 号。以下「条例」という。）第 4 条の規定に基づき、鎌倉市公的不動産利活用推進委員会（以下「委員会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(委員長等)

第 2 条 委員会に委員長及び副委員長各 1 人を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第 3 条 委員会の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集し、その議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

(会議の公開)

第 4 条 会議は、公開とする。ただし、委員長が公開することが適当でないと認めたときは、これを公開しないことができる。

(意見の聴取)

第 5 条 委員会は、その所掌事項について必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

(幹事)

第 6 条 委員会に幹事 10 人以内を置く。

2 幹事は、市職員のうちから市長が任命し、委員会の所掌事務について、委員を補佐する。

(庶務)

第 7 条 委員会の庶務は、この委員会の所掌事務を所管する課等において処理する。

(その他の事項)

第 8 条 この規則に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

付 則

この規則は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

9. 諮問書

鎌 経 第 193 号
平成 29 年 6 月 28 日

鎌倉市公的不動産利活用推進委員会
委員長 波多辺 弘三 様

鎌倉市長 松尾 崇

鎌倉市が管理する不動産の効果的な利用又は活用の推進について（諮問）

次のことについて、貴委員会の答申を得たく諮問します。

諮問事項

市が管理する不動産の効果的な利用又は活用の推進について

事務担当：

〒248-8686 鎌倉市御成町 18-10

鎌倉市 経営企画部経営企画課公共施設再編推進担当

鈴木・石塚

tel:0467-23-3000 内線 2565

fax:0467-23-8700（代表）

mail:facility@city.kamakura.kanagawa.jp

10. 鎌倉市公的不動産利活用推進委員会答申書

平成 30 年 2 月 16 日

鎌倉市長 松尾 崇 様

鎌倉市公的不動産利活用推進委員会
委員長 波多辺 弘三

鎌倉市が管理する不動産の効果的な利用又は活用の推進について（答申）

平成 29 年 6 月 28 日付鎌経第 193 号をもって、諮問がありました、「市が管理する不動産の効果的な利用又は活用の推進について」は、鎌倉市公的不動産利活用推進委員会条例に基づき、市長から委嘱を受けた委員それぞれが、専門的な知識やこれまでの鎌倉での公共的な活動等を通じた全市的な視野に立って、当委員会において、慎重に議論を重ねた結果、別添「鎌倉市公的不動産利活用推進方針」のとおり、結論を得ましたので答申します。

なお、市長におかれましては、今後も全市的な視点をもった公的不動産の利活用により、魅力ある都市の実現に向け、市民との協議プロセスを大切に、市民及びパブリックマインドを持った事業者との連携を図りながら取り組んでいただきたい。

最後に、市ではこれまでの策定過程の様々な段階において、広報紙、ホームページ、公共施設再編計画 NEWS による周知や市民対話、出前講座等で説明を尽くしてこられました。今後の取組においても、早い段階から市民等への更に細やかな情報の提供や丁寧な説明を心がけ、市民とともに事業の着実な推進を図っていくことを要望します。



鎌倉市公の不動産利活用推進方針
平成 30 年 3 月

鎌倉市経営企画部経営企画課
公共施設再編推進担当

〒248-8686 鎌倉市御成町 18 番 10 号
電話 0467 (23) 3000 内線 2565
e-mail facility@city.kamakura.kanagawa.jp