

第2回 鎌倉市公的不動産利活用推進委員会 議事要旨

1. 開催日時

平成29年6月28日(水) 13時00分から14時50分

2. 開催場所

鎌倉市役所 第3分庁舎1階 講堂

3. 出席者等

【委員】

波多辺弘三委員長
増井玲子副委員長
三宅理一委員
伊藤正一委員
尾渡英生委員
後藤和幸委員
斉藤正朗委員
徳増源七委員

【幹事】

服部基己(行革推進課長)
鈴木晴久(管財課長)
熊澤隆士(地域のつながり推進課長)
伊藤元敦(観光商工課担当課長)
川村悦章(まちづくり政策課長)
松下 統(建築住宅課担当課長)
茶木久美子(再開発課担当課長)
杉浦康史(深沢地域整備課長)

【事務局】

比留間彰(経営企画部長)
佐々木聡(経営企画部次長)
関沢勝也(経営企画部経営企画課担当課長)
鈴木康之(経営企画課課長補佐)
石塚智一(経営企画課公共施設再編推進担当担当係長)
江川亮祐(経営企画課公共施設再編推進担当)

【事務局(業務協力者)】

大野 整(株式会社都市環境研究所)
西村卓也(株式会社都市環境研究所)

【傍聴者】

7名

4. 次第

- 1 開会
- 2 報告
 - (1) 現地視察について
- 3 議題
 - (1) 前回議事録について
 - (2) 公的不動産の利活用に関する検討について
- 4 その他
- 5 閉会

5. 報告

(1) 現地視察について

- 事務局 【資料2 主な公的不動産の立地場所の周辺状況を説明】
- 波多辺委員長 深沢地域整備事業用地は約 32ha もの広大な敷地となっているが、今後の事業のタイムスケジュールはどのようになっているか。
- 事務局 深沢地域整備事業は平成 31 年度の都市計画決定に向けて進行中であり、その後、事業認可を受けて、整備を実施していきたいと考えている。

6. 議題

(1) 前回議事録について

- 事務局 【資料1 第1回鎌倉市公的不動産利活用推進委員会 議事要旨(案)を説明】
事務局案のとおりでよろしいか確認いただきたい。よろしければ確定版として鎌倉市ホームページに掲載させていただく。
- 波多辺委員長 各委員に事前に確認いただいているが、事務局案のとおりでよろしいか。
- 全委員 (異議なし)
- 波多辺委員長 事務局案のとおりとする。

(2) 公的不動産の利活用に関する検討について

- 事務局 【資料6 検証資料を説明】
- 波多辺委員長 まず、市役所本庁舎について意見をいただきたい。
- 後藤委員 資料6の9ページは、中央図書館と福祉センターは定期借地、鎌倉生涯学習センターは一般的な借地として借りているということか。
- 事務局 中央図書館と福祉センターは、市役所本庁舎の移転に伴う公共施設再編によって、それぞれの用地を貸すことが可能となった場合に見込まれる歳入を単純な試算で示している。
鎌倉生涯学習センターは、現在市が借りており、このまま借り続けた場合に発生する借地料の試算結果となっている。
- 後藤委員 鎌倉生涯学習センターは、契約期間内の途中で解約した場合には違約金や建物の返却等が発生するのではないか。
- 事務局 旧借地借家法に基づく契約と把握しており、契約期間内の途中解約となると、協議や違約金の支払い等が必要になる可能性もあるが、借地権の割合によっては、一部市の権利との相殺ができる可能性もあると考えている。
- 後藤委員 その具体的な金額もいずれ示して欲しい。
- 三宅委員 現在の市役所本庁舎は既存不適格ということであるが、市役所本庁舎機能移転後に、現在の建物を別の用途に利用することも考えられる。一方で、現在地で建替えとなった場合は利用できる容積が変わってしまうのか。
- 事務局 現在の敷地での風致地区の高さ制限は10mであり、2~3階程度までしか建てられない。風致地区の規定では建ぺい率も40%までとなるため、建替えの場合は既

存よりも小さい建築物となる。

波多辺委員長
事務局

現在の市役所本庁舎の延べ床面積は約 12,000 m²か。

現在の市役所本庁舎は延べ床面積約 14,000 m²、敷地面積約 14,000 m²である。

閲覧用資料として配布している本庁舎整備方針の巻末資料に、整備パターンのイメージを掲載しており、延べ床面積の違いについてはこちらを参照してほしい。案①が現在地建替えのイメージであり、風致地区の高さ制限がかかり、地下にも影響を与えない 2 階建て相当の建物とし、建築面積を駐車場側に伸ばす形となる。駐車場の面積は減ることとなるが建物の延べ床面積は約 14,100 m²となる。

波多辺委員長
事務局

資料 6 の 8 ページにコスト試算の結果があるが、建替えの場合と長寿命化の場合で費用はそれほど変わらないようである。

費用はそれ程違いがないかもしれないが、整備可能な延べ床面積には違いがある。

波多辺委員長
事務局

長寿命化とした場合は、何年程度維持できるという想定で試算しているのか。

新築の場合 50 年と仮定し、長寿命化は 25～30 年くらいになると想定している。

波多辺委員長

建替えと長寿命化で費用的に変わらないのであれば、建替えが有効であると考えられる。

三宅委員
事務局

現在の市役所本庁舎は昭和 44 年に建てられたが、文化的な価値はあるのか。

建築物によっては 50 年経過すると文化財的な価値が生まれるものもあるが、市役所本庁舎については、これまで文化的な価値について議論してきたことはない。

波多辺委員長
後藤委員

次に、梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）についての意見はいかがか。

交通の便が相当悪い場所という印象である。梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）が稼働していた当時は、職員はバスを利用して通勤していたのか。

事務局

稼働していたのは平成 2 年までと聞いている。路線バスは坂の下までであったため、路線バス利用者は坂を登って通勤していたと思われる。

波多辺委員長
事務局

駐車場が広いと、車通勤の方もいたのではないかと想定される。

駐車場の台数としてはそれほど多くなく、当時の交通量への影響はそれほど大きくなかったと思われる。路線バスの本数についても、減らしたという話は聞いていないため、交通事情は当時からそれほど変わっていないものと考えている。

斉藤委員

敷地内のグラウンドは一般にも開放されていると伺ったが、今回の計画を検討するに当たり、グラウンドも敷地内と想定するのか。

事務局

グラウンドも含めて検討していきたい。

増井副委員長

整備における制約があるが、敷地からの眺めが良いため、民間活用とするにしても敷地の良さを一般の方もそれを享受できるような利用ができると良い。個人的な印象としては宿泊施設のような活用が適しているのではないかと感じているが、そのような検討はこれまでにされているのか。

事務局

これまでの検討経緯としては、美術館構想、博物館構想等、いくつかあった。様々な検討の中で宿泊施設という案もあったようであるが、実現に至っていないのが現状である。

- 増井副委員長
事務局 平成 14 年以降の検討が進まなかった理由は何か。
利活用に至らなかった一番の要因は費用面にあると考えている。耐震診断の結果が芳しくなく、野村橋の整備にも費用が掛かると想定される。
市が直接利活用する場合の事業手法等が課題となっているということもある。また、市街化調整区域であるため、都市計画上許容される用途以外での利活用となると、特別な許可や都市計画変更の手続きが必要となり、高いハードルになると思われる。
- 徳増委員 市街化調整区域では、同一用途、同規模であれば建替えが可能である。
野村総合研究所が稼動していた当時の周辺地域への経済効果は絶大であった。職員の居住のため、周囲のアパートは満室となり、周辺の駐車場利用や飲食店、コンビニ等への効果も大きかった。同一用途で、法人による運営で、人が多く集まるようなことができれば、それが最も望ましいと考える。
外見だけを見れば、八ヶ岳リゾートアウトレットと似ているが、実現手法がなければ、同一用途として人の働き場となる活用が望ましいのではないかと。
利活用となれば、本庁舎現在地と同様、周囲への配慮も必要であり、2～3 階建てに程度に収める考え方が必要となるのではないかと。
- 三宅委員 この場所に市役所本庁舎を移転するのは難しいと考える。空間的に面白い敷地だと感じたが、自然が豊かな場所に無理して経済的な効果を求める必要はないのではないかと。自然を生かすというような考え方もあるのではないかと。
- 事務局 自然を生かすという考え方もあると感じている。市役所本庁舎を梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）に移転して行政が機能するかという議論もある。必ずしも利益を上げていくことが重要な場所ではないが、民間活用によって生み出せるものも検討したい。
- 波多辺委員長 市内に I T 関連企業が進出しており、まち・ひと・しごと創生総合戦略にもあるように、I T 関連企業やベンチャー企業などの受け皿をつくっていくことも重要である。
野村橋の整備は市で行うのか、それも含めて事業者に行ってもらおうのかについてはどのように考えているのか。
- 事務局 市としては野村橋の整備を含めて事業者に行ってもらいたいと考えている。そのため、早い段階で民間事業者を決定する必要があると感じている。
可能であれば本年度中に民間事業者の市場ヒアリングを行いたいと考えている。全体として市がどの程度まで費用負担が可能なのか、税収も含めた収益はどの程度まで見込めるのか、民間事業者が魅力を感じ投資をしてくれる水準はどの程度なのか等を見極めていく必要がある。
- 波多辺委員長 それは重要である。事業決定の前に、計画検討の早い段階で民間事業者も含めた議論を行っていく必要がある。
- 増井副委員長 敷地全体の面積の情報が出ているが、建物や野村橋の整備における費用負担の調整を行っていく必要がある。また、その後の利活用において民間事業者が事業を行うことになっても、一部広場を設ける等、市民も憩える場をつくっていくこ

ともできると考える。

波多辺委員長 どのような条件であれば民間事業者が参入しやすいかを、早い段階から、民間事業者の意見を聴きながら把握していくことが必要である。今回の、個々に検討することになっている5箇所については、いずれも民間活力を活かしていかなければならない場所である。

次に、深沢地域整備事業用地についての意見はあるか。

おそらく今後の区画整理事業の進捗や事業の全体像を見ながら活用の方向性を検討する必要がある。敷地の区分けも決まっており、今後都市計画決定を目指していくものであり、市がどのような働きかけを行っていくかの役割分担を明確にする必要があると思うが、例えば地元との調整などはどこまで進んでいるのか。

事務局 役割分担としては、市主導で行っていくものと想定している。敷地の持ち分としてはJRが多いが、一般の権利者も80名弱程度おり、話し合いを行いながら事業を進めていく段階である。その方向性については概ね賛成を得ているが、現住宅地の権利者の中には、区域内のどこに自分の権利が返ってくるのが重要であり、それを見極めないと現段階では返答が難しいという方もいる。

三宅委員 開発によるビジョン策定、具体的な魅力の創出、民間資金の活用などの検討については、我々の提言をどのように活かしていくべきと考えているのか。

事務局 資料4として提示している「深沢地域整備事業の修正土地利用計画(案)」は、これまでに、市が市民の意見を取り入れながら作成したものである。当委員会には、この計画(案)が更に魅力的となる方法や指標を助言していただきたいと考えている。

三宅委員 「古い鎌倉」は世界的にも認知されている。それに対して、深沢地域整備事業用地では「新しい鎌倉」となる場所であるが、この「新しい」が世界にアピールできる程のものとなるのか、それくらいでなければ鎌倉の面白さがないのではないか。それだけ強いイメージを共有する必要があると思っている。

事務局 深沢地域整備事業については、専門組織でも検討を行ってきており、土地利用の方向性も見えてきている状況である。当委員会で議論していただきたいことは、主に行政施設用地の活用についてとなるが、敷地単体で捉えるのではなく、深沢地域全体のまちづくりも含めた利活用のあり方について、鎌倉地域や大船地域への作用を見据えながら議論をしていただきたい。

伊藤委員 村岡新駅の構想があったと思うが、現状の進捗はどうなっているのか。

事務局 資料6の17ページをご覧ください。村岡新駅は柏尾川を挟んだ西側の藤沢市域にある。

村岡新駅整備を検討する中で、調査の結果、建設費が従来の想定1.5倍近くに高騰した。これにどう対応するかについて担当課を中心に、神奈川県、藤沢市と検討している状況である。

波多辺委員長 資料6の19ページにもあるとおり、行政施設用地は体育館やプール、消防本部等の整備予定用地であり、市役所本庁舎の最大の移転候補地でもあるため、具

体的に議論を行っていく必要がある。鎌倉市内でこれほど大きな開発は他に見込めないため、まちづくりの観点でも大事にしていきたい。

先ほどの視察では、深沢中央商店会の人通りの少なさも感じたが、大きな商業施設や住宅、行政施設ができれば、深沢地域は大きく変わり、大きな経済効果も生まれ、まち全体にも波及していくようなものになっていかなければいけないと感じている。

次に、扇湖山荘について意見はいかがか。

後藤委員

扇湖山荘の年間の維持費はどのくらいなのか。現在の維持管理で何年間の維持が可能と想定しているのか。また、売却先は見つかるものなのか。

事務局

資料5の整理番号4をご覧ください。管理・運営に係る支出として、平成28年度には約400万円、平成27年度は約120万円かかっている状態である。

市としても毎年ある程度の予算を投じており、維持の観点からも早い段階で活用する事業者を見つけていく対策が必要であり、予算への負担も軽減していきたいと考えている。

具体的に何年間の維持が可能かといった想定は行っていないが、現状でも造園関係の方々に非常に低い費用で協力をいただき、非常に有名な庭師の方が造った庭園が大きく傷まないように維持管理をさせていただいている状態である。建物に関しては最低限の機械警備を行い、年4回の公開や、事前の職員ボランティアで掃除を行っている程度であり、傷みが激しい状態である。1階部分はコンクリートで架台をつくっているが、湿気の多い場所で、カビも多く、大きく手を入れないと利用できない状態である。このまま数年同じような状態が続けば、著しく老朽化が進んでしまうという懸念はある。

波多辺委員長

いずれにしても早めに対応していく必要がある。私も掃除のボランティアに参加したことがあるが、ボランティアで何とか維持できている状態であり、維持管理費用についても約120万円かかっているということだが、本来ならばこの金額ではあり得ない。庭師組合の若手の方が、技能の向上のためにボランティアで協力をいただいているのが現状であり、本格的に管理するとなれば相当の費用がかかってくるので、早期に活用の方向性を決めていく必要がある。

また、周囲が閑静な住宅街であり、大きな音や人の出入りが多く生じることへの懸念はどのように考えているか。

事務局

鎌倉山という地域柄もあり、閑静な住宅街となっている。そこに多くの方を招いて大きな音を出したり、イベントを行ったりすることは難しいと考えている。プライベート空間としての利活用が望ましい場所でもあると感じており、予約制等の方法を取入れながら活用できる施設になればと考えている。

三宅委員

文化財の登録指定は行っていないのか。

事務局

行っていない。

波多辺委員長

次に、資生堂鎌倉工場跡地について意見はいかがか。

敷地の目の前のマンションから横浜市となっており、市境となっている。資料6では企業誘致を含めて検討を行っていくこととなっているが、全市的にも重要

な場所の一つであると考えられ、イメージとしては鎌倉市の顔となる企業を誘致することが望ましいが、事務局が想定している企業誘致とはどのようなものか。

事務局 これまでは生産工場として利用されてきたが、薬品の匂いがしたり、大きな音がしたりということはなかったと記憶している。そのため、基本的な考え方としては、生産工場であったとしても、静かな生産ラインでできるものや開発研究としての機能のものが望ましく、なおかつ鎌倉市の顔となる企業に来てもらえればと考えている。

徳増委員 用途地域が準工業地域となっている。市内に工業系用地が少なく、そのほとんどが三菱系の企業となっている。準工業地域以上で工場等をという依頼は多くあり、市内で工場進出が成約した例は1件しかないと記憶している。工場は藤沢市に置き、本社のみを鎌倉市内とする例が多く、鎌倉市への工場進出の潜在的なニーズは掘り起こせばかなり多くある中で、貴重な土地になるのではと思っている。

波多辺委員長 準工業地域では様々な用途が可能となり、結果としてマンションとなってしまふことが多い。しかし、工業系用途に変更することも難しいであろう。

伊藤委員 企業誘致に関する市側の税制面の優遇等はあるのか。

事務局 昨年度、企業立地の条例を制定し、税制優遇も図られる制度を整えている。一定の要件はあるが、特にそれに該当する企業については立地を促してしていきたい。

ここで資料の訂正をお願いしたい。資料6の16ページ、本文下から2行目「約75%にあたる約6.1%」とあるが、正しくは「約75%にあたる約6.1ha」である。

(2) 公的不動産利活用に関する全市的イメージについて

事務局 【資料7 上位計画等との関係整理表を説明】

【資料8 全市的イメージ図について(案)を説明】

波多辺委員長 考え方、コンセプト等についての意見はいかがか。

増井副委員長 資料8において、扇湖山荘と梶原四丁目用地(野村総合研究所跡地)はどのゾーンに入るのか。

事務局 扇湖山荘については、旧邸宅ネットワークの西端、地図中央部に当たる。

梶原四丁目用地(野村総合研究所跡地)は、鎌倉駅周辺拠点と深沢地域国鉄跡地周辺拠点の間に当たる。

三宅委員 旧邸宅のネットワークはわかりやすく、グリーンベルトのような形で山と海が繋がっている。鎌倉市にはグリーンベルト又はグリーンバッファゾーンというものはないのか。周辺都市の乱開発も目立っており、深沢地域整備事業用地の開発に当たっては、グリーンバッファゾーンが必要なのではと感じている。

事務局 都市マスタープランの19ページの中に、「都市を造る緑の構造」が示されている。矢印で示すものが山沿いであり、緑の骨格となっている。大船・深沢ゾーンには緑の骨格は示されていないが、河川をいかして創出する緑を実現できればと考えている。

波多辺委員長 事務所 尾渡委員

みどり課の方で、緑の連続について検討していなかったか。
「緑の基本計画」の中で触れている。
民間活用をいかに早く行っていくかということが大きな懸案事項だと考えている。極端な表現ではあるが、市民が歓迎するビジョンやプランが策定され、それらを全て市の予算のみで実現や運営が可能ならば、市だけで行うことになるのだろうが、現実的には、市の予算のみで実行するのは難しい筈。また、開発や運営に伴う予算は削減すべきと考える。

ビジョンができた後に、計画するものや市民が望むものが実現するか、実現後に市民の生活が良くなるか、来訪者が来て市が潤っていくかということ達成するためには、民間事業者の役割は非常に大きい。そのために、計画の早い段階から民間事業者も検討に参加してもらい、実効性や経済性を担保していく必要があるのではないか。

人口減少等、世の中の動きが速くなり始めている。都内でも 2020 年のオリンピック・パラリンピックに向けて開発が起こっているが、ある意味不動産バブルに入り、いつ弾けてもおかしくない状態であると言う方もいる。例えば、住宅地の開発が 5 年後に始まるとして、その時にはバブルが弾けて住宅が余っていれば、民間事業者の進出がないということもあり得る。先行きや市民のニーズをある程度予測して事業計画を立てなければ、実現が難しいと考えられる。

また、今回の公的不動産の利活用で、ある物件は民間事業者に大変魅力的に見える希望が集中するが、そうならない物件もあった場合、この 2 物件をパッケージにするという考え方もある。ヒアリングを行う場合、その物件でのビジネスを主体的に行う立場になるとの想定がなければ、民間事業者から真に有益な意見は聴けないのではないか。

実際の工事受注等が、入札等により決定されることになることは民間事業者も認識しており、その中で、民間事業者のアンテナを相当に有効活用していかなければ、その地域に適した開発を実現するのは難しいと考えている。

波多辺委員長

これまで、コンセプトを実現していくに当たって委員の方に現状認識を図ってきたが、今後、第 3 回委員会に向けては実際に方向性を定めていかなければならない。次回は、個々に検討することとなっている 5 箇所について、これまでの検討経過をまとめ、市としての利活用案を示してもらった中で具体的な議論を行いたいと考えている。

事務所

次回委員会までに市としての具体的な利活用案の提示することと、民間事業者の意見を取り入れていくこと、この 2 点について、事務局としてはどのように考えているか。

第 3 回委員会では、これまでの検討の積み重ねを提示していきたいと考えている。民間事業者のヒアリングについては、今年度中に行っていく予定であるが、まずは個々に検討することとなっている 5 箇所について基本的な方向性を固めていきたいと考えている。

増井副委員長

短期間である程度の方向性をまとめなければならぬ中で、手法としては PFI、

売却、賃借、委託、あるいは地域への移譲等様々ある可能性を、個々の物件ごとに整理してもらいたい。そうすることで、条件や費用面も含めた実現性を整理できるのではないか。コンセプトも重要だが、費用などの現実的な課題に向けて、マトリックスの整理ができると議論が進むのではないか。

サウンディングや民間提案も重要であるが、やはり市としての意思というかアイデアは必要である。例えば、旧邸宅ネットワークは鎌倉ならではの発想であり、本日視察した以外にも小規模なものもあるが、それらのリノベーションは非常にセンスも問われるので、大きな公共事業を扱うような事業者だけでなく、規模は大きくないが全国的に実績のある事業者も参加しやすい方法を検討していただきたい。

斉藤委員

まち・ひと・しごとにおける鎌倉市の良さを考えた際に、深沢地域は非常に魅力があると感じている。深沢地域整備事業を進めるにあたっては、深沢地域の人、鎌倉地域の人が元気になる開発を行ってほしい。工業地域であるため、様々な用途の建物が建てられるが、大手の企業というよりは、鎌倉市の地域に根差した事業者の誘導を行い、地域の商業振興と連動することをコンセプトとして大事にしてほしい。

旧邸宅は木造のものが多くと想定される。年に4回ほど開放しているという話であったが、木造は空気を入れ替えなければ傷んでしまうため、売買はできないとしても早い段階で貸す等の取組ができると良い。市内の洋館をレストランに改修した事例もあり、洋館めぐりが楽しめるようになると良いのではないか。

事務局

深沢地域整備事業用地については、深沢地域整備事業の修正土地利用計画(案)が完成し、今後の方向性ができた段階である。地域密着という観点では、その周囲との関係も大事にしながら利活用の方法を検討していきたい。深沢地域整備事業の修正土地利用計画(案)の中にも地域の活性化や課題解決に資する企業の誘致を行う記載があり、「ウェルネススクエア」という発想の中で進めていきたいと考えている。

旧邸宅については、確かに風通し等の必要性を認識しており、利活用の方法を具体化していかなければならないと考えているため、今後の検討をお願いしたい。

波多辺委員長

第3回に向けては、より具体的な議論へと進んでいきたいと考えているので、よろしくをお願いしたい。

他にいかがか。

全委員

(なし)

7. その他

事務局

【次回以降のスケジュールについて確認】

【第3回】8月2日(水) 13時～15時 講堂

【第4回】8月21日(月) 15時～17時 全員協議会室

【第5回】11月7日(火) 10時～12時 全員協議会室

【第6回】2月16日(金) 14時～16時 402会議室

波多辺委員長 以上をもって、本日の委員会を閉会とする。