

第3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8月2日(水) 13時00分から14時45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)
持田浩史(財政課長)
長崎聡之(総合防災課長)
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)
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(関係職員)】

館下優三(都市計画課長)

【事務局(業務協力者)】

大野 整(株式会社都市環境研究所)
兼森 毅(株式会社都市環境研究所)
荒井恭一(ミライカナ株式会社)

【傍聴者】

8名

4. 次第

- 1 開会
- 2 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
- 3 その他
- 4 閉会

5. 議題

(1) 前回議事録について

- 事務局 【資料1 第2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で掲載させていただく。
- 波多辺委員長 各委員に事前にご確認いただいているが、資料の内容でよろしいか。
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2 公的不動産利活用推進方針の目的と策定体制を説明】
【資料3 公的不動産の利活用に向けた全市的なまちづくりの考え方を説明】
【資料4 5つの公的不動産の利活用の検討を説明】
- 波多辺委員長 まず、5つの公的不動産の利活用の方向性について質問・意見をいただきたい。
後藤委員 資料5の1ページ目の利活用の方向性を整理した表について、鎌倉市役所跡地の将来の利用例の欄にNPOセンター、子どもの家が入っていないがどこかに移転する予定はあるか。
- 事務局 資料5については後ほど説明する。あくまでも利用例として記載している。
三宅委員 基本方針の内容は納得しているが、より特徴が際立った書き方にすることはできないか。例えば、資生堂鎌倉工場跡地の基本方針の書き方を工夫できないか。
- 事務局 今回提示している基本方針をたたきとし、本日の意見を踏まえ、文言をブラッシュアップする。
- 波多辺委員長 次回の推進委員会までに、基本方針の文言をブラッシュアップし、特徴が際立ったものになるといい。
- 増井副委員長 資料3の3ページに、拠点、ゾーン、ネットワークの視点とコンセプトがあり、それぞれの地域の今後の都市経営におけるテーマ、コンセプトになっていると思うのだが、かなり行政的な内容に偏っていると感じる。特に鎌倉拠点については、観光産業をこの先どのように維持・向上していくかという視点も必要ではないか。深沢拠点についても、民間開発の部分を含めて非常に集積された新たな都市機能を形成するという部分があり、そこで期待される相乗効果も含めて、新しい市役所の場所として絞り込んだ理由にもなっていると思う。コンセプトをもう少ししっかりと打ち出せるといい。
- 事務局 資料3の3ページに記載している新たな視点とコンセプトは、全市的な方向性としており、公的不動産の利活用に対するコンセプトだけではないため、現在のような記載となっている。今後、意見に添えるよう検討する。
- 新規成長産業機能は、資料5の1ページ目の一番下に示す通り、医療福祉関連、

生活文化関連、情報通信関連、情報通信関連、新製造技術関連、環境関連などをイメージしている。

徳増委員

資料2の2ページの取組の目的の「持続可能な都市経営につながる魅力ある都市創造」が一番のポイントである。例えば、鎌倉山の自然を生かして活用することで、持続可能との考えとは逆にランニングコストがかかることになる。持続可能な都市経営と魅力向上の間のバランスと、PFI等を活用できる分野があるのかどうかの一つのポイントである。

新規成長産業の誘致については、川崎市のゲートウェイ（殿町国際戦略拠点キングスカイフロント）のように土地区画整理事業を実施し、分譲して工業系の民間事業者を誘致したものの、一部では分譲マンションとして利用されてしまうような状況にならないようにするため、例えば、市が土地を買って事業用の定期借地で企業に貸すなど、産業が維持されるように、具体的な方法を検討する必要があるのではないか。

事務局

誘致に関しては、定期借地とすることも視野に入れて継続的に検討を行う。また、パブリックマインドを持った民間事業者の誘致に取り組む考えである。

伊藤委員

新規成長産業の誘致に関して、横浜、川崎、鎌倉、横須賀の地区によって、強い産業があると思うが、誘致する産業はどのようなものを想定しているか。

事務局

鎌倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略に記載されているような、職住近接のまちづくりを進める上で魅力となる産業の誘致を想定している。そのような事業者をサウンディング調査で探っていく考えである。

企業誘致は、情報通信業や宿泊業に対して税の減免措置を設けることを検討している。本市は土地がなく、かつ地価が高いのが弱点と考えているので、事業継承や事業拡大等を狙っている既存事業者のバックアップをすることが現実的ではないかと考えている。

波多辺委員長

鎌倉市の税収にも十分貢献でき、市のイメージアップにつながる企業を、是非誘致していただきたい。

増井副委員長

民間事業者にサウンディングする際は、5つの公的不動産を全て示しながら行うなど、全体の活用について広く意見を求めてはどうか。例えば、深沢地域整備事業用地（行政施設用地）に興味を示していた民間事業者が、梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）と併せて検討することで、我々が想定していないアイデアやより良いアイデアが生まれる可能性も考えられる。

事務局

サウンディングの詳細をこれから検討する予定である。複合的にサウンディングすることも考えられるが、基本は1つ1つに対して実施する考えである。

波多辺委員長

5つの公的不動産のうち、梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）、鎌倉市役所跡地、深沢地域整備事業用地（行政施設用地）についてパブリックコメントを実施しており、その結果が本日の資料に反映されているという認識でよいか。

事務局

パブリックコメントの内容を踏まえて資料を作成している。ただし、昨年実施した鎌倉市役所についてのパブリックコメントは、現地建替え、現地長寿化、もしくは移転に対する意見を伺ったものであり、利活用の方向性やどこに鎌倉市

役所を移転するかについての内容では行っていない。また、梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）については、博物館や美術館にする構想があった時点のパブリックコメントであり、その後は行っていない。

これまで5つの公的不動産それぞれで検討を進めていたが、全体でのバランスを見ながらの検討は、今回が初めてとなる。拠点やゾーンなど行政計画に記載している以上のまちづくりに関するインパクトをどう捉えるかなどの議論も今回が初めてとなる。「こういう特徴を出すべきだ。」という意見をいただければ、土地利用の整合性と全体のバランスについて、チェックしていきたいと考えている。

波多辺委員長 鎌倉市役所の跡地について、計画の段階から金融機関なども入れて、整備について、維持管理費などに対する税負担を軽減するための検討をしてはどうか。民間事業者に参加してもらえない事態が生じないようにする必要があると考える。

また、災害時に市民が安心して津波等から避難できる高い建物が建てられるように高さ規制10mを緩和することも想定できるといい。浸水の想定からは、現在地は2階までであれば、十分避難できるエリアではあるが、2階よりも、3階、4階に避難ができた方が、市民の安心感が増す。法律の緩和は難しいと思うが、そのようなことにも配慮していただけるとありがたい。

斉藤委員 視察で梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）について、野村総合研究所の建物の状況を確認した際、劣化が進んでおり、改修は難しく、建て直した方がいいと感じた。建替えられる建物の最大ボリュームは検討しているのか。

事務局 現況と同規模程度までが建替えの1つの目安と考えている。

波多辺委員長 次に、鎌倉市役所の移転整備候補地を深沢地域整備事業用地(行政施設用地)とすることに対し、意見をいただきたい。

移転後の市役所本庁舎の所要規模は約30,000㎡で決まっているのか。

事務局 これまでの検討において、所要規模を約25,000㎡から約30,000㎡としてきている。深沢地域整備事業用地(行政施設用地)について、指定容積率200%で仮に総合体育館約8,000㎡と消防本部約3,000㎡を整備しても、この2つの施設は、低層での土地利用が中心であり、整備可能な建築ボリュームを使い切れないため、所要規模を約30,000㎡としても余剰部分を本庁舎整備に有効活用できるとして示したものである。

波多辺委員長 土地を有効に使えることを理解した。

三宅委員 鎌倉市役所の移転整備候補地を抽出する際、各候補地のネガティブチェックによる比較があると説得力が増すのではないか。

事務局 ネガティブチェックについても、整理する予定である。

波多辺委員長 次回の推進委員会までに、ネガティブチェックについて、資料に入れていただけるといい。

徳増委員 移転整備候補地を深沢地域整備事業用地(行政施設用地)とすることに賛成である。ただし、資料4の12ページの図に記載してある容積率の余剰部分についてどのように使われるかが気付きである。横浜市役所では、余剰部分を等価交

換してコスト削減することを検討していたが、余剰部分をマンションにしてしまうと、マンション部分で火事が起きた場合、市役所が燃えてしまうのではないかとこの反対意見が出たと聞いている。耐火性能などを考えると燃えてしまうことはないと思うが、鎌倉市役所でも余剰部分の活用が気になる場所である。

例えば、東京駅のように、駅の規模をそのままに、余った東京駅の容積率を周辺街区に移転することは可能か。

事務局 余剰面積の活用方法については今後検討を詰めていく考えである。

公的資産を民間に最大限生かしてもらうため、PPP・PFI 手法も積極的に検討し、建設コスト等の負担の軽減に取り組みたいと考えている。あくまでも余剰部分を民間に貸与するというのは1つのイメージである。

三宅委員 深沢地域整備事業について、資料4の22ページの修正土地利用計画(案)とあるが、これは決定した内容か。各用途の配置や道路の線形がなぜこのようになっているかなど、全体が見えないように感じる。

事務局 修正土地利用計画(案)は、まだ都市計画決定は行っていないが、担当部局が長い期間をかけ、市民の意見を取入れながら練り上げている案である。

三宅委員 経緯を理解していきたいと思う。

波多辺委員長 次に5つの公的不動産の利活用の効果についての資料説明をお願いします。

事務局 **【資料5 5つの公的不動産の利活用の効果を説明】**

波多辺委員長 資料5の説明に対し、質問・意見をいただきたい。

増井副委員長 資料5は、誰に対して何を目的とした資料か分からない。定量的な効果を検証した結果の精度が高いものになるかも疑問であり、目標として縛られるものにも成りえてしまうものではないか。例えば、公的不動産を積極的に利活用することで、今後の公共施設全体の長期の維持管理費が下がるので効果があるということであれば理解できる。

事務局 誰に対して何を目的とするか、はっきりさせることを検討する。

尾渡委員 人口減少が進むと、鎌倉市は経済的に立ち行かなくなる。人口の維持に取り組んでも、人口は減少してしまう。人口を増やす取組が大切だと考える。市外からの観光客等の流入が増え、消費が増えることで経済効果も考えられる。また、海外等、外からの投資を呼び込むことができれば、鎌倉市のバランスシートも良くなり、財政も安定させることも考えられる。様々な方法で全市への効果につなげてはどうか。

事務局 現在、人口はかなりのスピードで減少しており、そのスピードをいかに抑えるかが課題である。鎌倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略においても、人口減少の課題以外に、社会増減の拮抗、出生率の低下、若年層の転出、働く場がないことなどを課題としている。投資していただいたお金が市の中でどう回っていくかを効果として示していきたいと考えているが、今の意見を踏まえて、わかりやすい見せ方に修正することを検討する。示し方について提案があれば、参考としたい。

- 三宅委員 雇用の分析について、床面積をもとにしたものがあるが、鎌倉市には多くの文化歴史資源があり、これらは実空間というよりは仮想空間上の資源という捉え方も最近の傾向ではあり、想定してないこれまでとは違うビジネスも起こり得ると考えている。その可能性も考えると床面積だけで考える必要はないと思う。
- 事務局 鎌倉の歴史的な文化遺産として、民間との共存により他の旧邸宅と連携した活用を検討している。文化資源や仮想空間上の情報資源活用の効果を数値化するのは難しいが、定性的な部分で記載することは考えられる。
- 波多辺委員長 5つの公的不動産の利活用を定量的に評価することは、非常に難しいと感じている。5つの公的不動産の利活用による相乗効果も期待できるが、それを数値化したとしても、信憑性を持たせることは難しいのではないかと。
- 事務局 非常に難しい検討だと認識している。5つの公的不動産の利活用による相乗効果は個々の数値を積み上げて表現することも想定できる。次回の推進委員会までに改善は難しいが、どのように表現をすべきか検討していきたい。
- 後藤委員 新規成長産業機能として5つの業種を想定しているが、将来大手企業の本店ではなく、支店が入る可能性も考えられる。その場合、企業の売上が鎌倉市に還元されないため、資料5の6ページにある年間販売額の計算方法では、効果の検証ができないのではないかと。
- 事務局 大手企業の支店が転入しても、本店が市外であれば税収が得られない可能性がある。年間売上高に関しても再度検討する。
- 徳増委員 大規模な家電量販店が経済波及効果もある中で、横浜市のみなどみらい地区に出店を計画していたが、交通環境への負荷が大きいため、出店を断念した例があるように、交通環境の整備についても検討が必要ではないかと。
- 尾渡委員 次回の推進委員会で、5つの公的不動産の利活用の実現に向けての計画を示していただきたい。どれくらいの期間を想定しているのか、鎌倉市はどれくらいの予算を確保するのか。市の予算だけでは難しいとなれば、民間と協力が必要となると思われる。実現するプランが見えてこない、これ以上の検討は進められないのではないかと。
- 波多辺委員長 本計画を実現させるための準備をしていただきたい。具体的にわかりやすく、このように進めたいという考えを、なるべく早く提示してもらえるとありがたい。
- 事務局 次回の推進委員会では、5つの公的不動産の利活用の効果についてと実現に向けた計画について整理し、方向性を確認していただきたい。

6. その他

事務局

【次回のスケジュールについて説明】

波多辺委員長

以上をもって、本日の委員会を閉会とする。