

第5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12月1日（金）10時00分から11時15分

2. 開催場所

鎌倉市役所 本庁舎2階 全員協議会室

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（欠席）
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）
長崎聡之（総合防災課長）
川村悦章（まちづくり政策課長）
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（関係職員）】

舘下優三（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）
西村卓也（株式会社都市環境研究所）
荻原直紀（ナレッジ・アソシエイツ・ジャパン株式会社）

【傍聴者】

15名

4. 次第

- 1 開会
- 2 報告
 - (1) サウンディング型市場調査の実施結果について
 - (2) 市民対話等の実施状況について
- 3 議題
 - (1) 前回議事録について
 - (2) 公的不動産利活用推進方針の検討について
- 4 その他
 - (1) 今後のスケジュールについて

5 閉会

5. 議題及び報告

(1) 前回議事録について

- 事務局 【資料1 第4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 議事要旨は各委員に事前に確認いただいているので、こ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) サウンディング型市場調査の実施結果についての報告

- 事務局 【資料2 サウンディング型市場調査の実施結果についてを説明】
- 増井副委員長 どのような業種の事業者が応募したか教えていただきたい。また、応募数と各公的不動産の提案数の合計が異なるのは、複数の公的不動産に対して提案した応募者がいるということか。
- 事務局 事業者の業種は、建設業、建築設計事務所、金融業、観光団体等であった。複数の公的不動産に対して提案した応募者もいた。

(3) 市民対話等の実施状況についての報告

- 事務局 【資料3 市民対話等の実施状況についてを説明】
- 波多辺委員長 運営に関する指摘が多かったように感じる。次回は改善してほしい。
各委員からの意見はあるか。
- 全委員 (特になし)

(4) 公的不動産利活用推進方針の検討について

- 事務局 【資料4 これまでの検討資料を説明】
【資料5 公的不動産の利活用の検討(案)を説明】
【資料6 公的不動産の利活用の推進方策(案)を説明】
- 波多辺委員長 この内容をもって今後パブリックコメントを実施することとなるため、各委員からの意見をいただきたい。
資料5ではサウンディング型市場調査の結果も反映されている。また、これまで本委員会为中心的に議論を行ってきた5つの公的不動産のほか、11の公的不動産についても利活用の方向性が記載されている。
資料6では、試算ではあるが具体的な数値も記載されている。
- 三宅委員 資料6で、PPP/PFI等については非常にわかりやすく記載されているが、ライフサイクルコストや環境の問題が算定上考慮されていない。ヨーロッパなどでは、公共建築物についてはそれらも踏まえた全体のコストを試算するのが一般的となっている。本資料では従来型の方法によって算出されている。

- 事務局 事務局としてもライフサイクルコストや環境の問題については情報収集を行っているが、そこまでの検討には至っていないのが現状である。
- 伊藤委員
事務局 ロードプライシングの検討と公的不動産の利活用の検討とは関係があるのか。
直接的な関係はないと考えている。ただし、今回の検討の中でも、市中心部への車両の流入を減らすということは考慮すべき事項と考えており、鎌倉市役所（現在地）の将来的な利用として、例えば、駐車場を広場として利用することを想定すれば、それによって車両の流入を減少させることにもつながると考えている。
- 波多辺委員長 ロードプライシングの検討は、国土交通省の社会実験として鎌倉市と京都市で実施すると聞いており、鎌倉市でロードプライシングを実際に導入することが決まったものではないと理解している。
- 増井委員 2回の市民対話に参加したが、方針決定に至るプロセスに対する意見が多かった。市として色々と努力をしていることは承知しているが、本当の意味での市民合意をどのように形成していくかは考えなければならない。
- また、行政施設の運営に市民が積極的に関わっていくべきなのではないかという意見もあったが、それを実現していくためには、新しい形を市民と一緒に考えていく必要があると思われる。単年度で完結するのではなく、ロングスパンで検討ができるプラットフォームが必要なのではないか。例えば、鎌倉市役所跡地に市民の交流スペースを作るのであれば、今から体制を整えることを想定してみてもどうか。
- 市民対話では、対話の時間配分が短かったという意見もあったが、前半の講演自体は非常に意義のあるものと感じており、今後も、勉強会的な機会はあっても良いと思う。市民と語り合える場は継続的に確保していったほしい。
- 事務局 市民との対話の重要性を感じている。今年度は、公的不動産に関する出前講座も実施している。来年度以降、公的不動産の利活用が順調に進むようであれば、鎌倉市役所（現在地）や新しい本庁舎の基本構想を検討する予定であり、市民との対話を継続しながら、何が必要な要素か議論していきたいと考えている。
- 尾渡委員 資料6でスケジュールを明記していただいたが、この先が相当長いと感じている。これからの時間をどのように使っていくかという中で、市民との対話を深めていくべきという意見もあったが、一方で、民間事業者側としては時間が長くなればなるほど、将来的な不確定要素が大きくなる。そのため、民間事業者側がどれだけのリソース（特に人的なもの）を割いて、取り組んでもらえるかが不安点である。
- 今回のサウンディング型市場調査は、周知期間が短い中で実施されていると思われる。資料の中にもその結果が反映されているが、ポジティブに捉えられる意見と、ネガティブに捉えられる意見があると感じている。例えば、鎌倉市役所（現在地）に関しては、資料2に「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」との意見が記載されているが、これは市民との合意形成がなければ利活用ができないということであり、民間事業者側が心配す

る点である。色々な利活用のプランを考えても、それが市民合意に至らなければ実現はできない。では、その市民合意はこの先のスケジュールのどこで担保されるのか、といった話である。今後、長いスケジュールの中で、民間事業者側との関わり方は相当に難しくなってくる。

今回の市長選によって、本庁舎の移転に関する注目が高まっているものと思われるが、資料6の1ページに記載のある「平成39年度以降にオープン」という表現では、民間事業者側からすると「以降」ではいつ実現するのか分からないため、市としてこのスケジュールを進めていくということが伝わる示しの方が望ましいのではないかと。また、土地をすべて取得しても良いというぐらゐの民間事業者との事業連携を想定すれば、民間事業者側の提案内容の幅も広がると思われるが、ライフサイクルコストや環境、市民との合意形成といった条件が多くなると民間事業者側も受け入れが難しくなるため、民間事業者側の提案と市民意向とをすり合わせることも必要と考えられる。そのためには、民間事業者を巻き込んだ検討を進めていく必要があるが、事業の受注の保証がない中で、民間事業者がどこまでのリソースを割いてくれるのかは難しい状況であると感じている。

事務局

民間事業者側との関わり方についての方向性はまだ定まっていない。アドバイザーとして契約する方法等も考えられ、より良い事業提案を受けていきたいと考えている。また、検討期間を長く取ることで新しいアイデアを受けられる可能性もあるとも考えており、そのタイミングを見定めることは難しいが、時期についても改めて検討していきたい。

また、今回対象となっている5つの公的不動産の中でも分けて考える必要があると考えている。本庁舎整備に関わる鎌倉市役所（現在地）と深沢地域整備事業用地（行政施設用地）は時間がかかることが想定されるが、箱物をつくることが目的ではないので、市民を巻き込みながら運営方法等を議論した上で、基本構想や基本計画を作っていくべきであると考えている。他の3つの公的不動産については、単独で事業を進めることが可能であり、できる限り早い時期に実現できるように進めていきたいと考えているが、鎌倉市自体には、事業計画をたてていくノウハウがあまりないため、民間事業者とアドバイザー契約をするなどして、事業採算や効果等を検討していきたいと考えている。その中で、どのような事業提案が可能であるのかということや、市民の意見を聞きながら、民間事業者と市民の双方をコーディネートしていくことが我々の役割であると考えており、来年度以降に実施に移していきたい。

波多辺委員長

各委員からの意見を反映させた資料でパブリックコメントを実施していただきたい。各委員からはパブリックコメントの実施に向け、資料の承認をいただきたい。

三宅委員

資料の内容自体は問題ないが、資料4の文章表現が読みにくい部分があるため、修正していただきたい。

波多辺委員長
全委員

文章表現の修正を含めて、資料の承認ということによろしいか。
(異議なし)

6. その他

事務局

今後のスケジュールとしては、本日いただいた意見を踏まえてパブリックコメントを実施したいと考えている。年末頃からの実施を目指して修正作業を実施していきたい。内容については概ね了解いただいているということで、修正内容については波多辺委員長に最終確認をさせていただくことでよろしいか。

全委員

(異議なし)

事務局

取組の周知及びパブリックコメント実施の周知を兼ねて、12月23日にかまくらまちづくり市民シンポジウムを開催する。

今回の推進委員会は、平成30年2月16日(金)に402会議室で実施させていただく。パブリックコメント実施後となる予定であるので、諮問させていただいている本市の公的不動産の有効活用に対して答申をいただくことをお願いしたい。

波多辺委員長

以上をもって、本日の委員会を閉会とする。