

## 第6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30年2月16日（金）14時00分から15時45分

### 2. 開催場所

鎌倉市役所 本庁舎4階 402会議室

### 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（欠席）  
尾渡英生委員  
後藤和幸委員  
斉藤正朗委員  
徳増源七委員

#### 【事務局】

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）】

竹ノ谷直人（総合防災課課長補佐）  
村上慎也（都市計画課都市計画担当担当係長）

#### 【幹事】

服部基己（行革推進課長）  
持田浩史（財政課長）  
鈴木晴久（管財課長）  
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（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）  
荒井恭一（ミライカナ株式会社）

#### 【傍聴者】

29名

### 4. 次第

- 1 開会
- 2 報告
  - (1) 市民シンポジウムの実施結果について
- 3 議題
  - (1) 前回議事録について
  - (2) 意見公募の結果及び意見に対する市の考え方について
  - (3) 鎌倉市公的不動産利活用推進方針（答申）の確定について
- 4 その他
- 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5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) 市民シンポジウムの実施結果について

- 事務局 【資料2 市民シンポジウムの実施結果についてを説明】
- 波多辺委員長 当委員会からは増井副委員長に出席いただいている。一言いただいてもよろしいか。
- 増井副委員長 事務局から要請があり、これまでの市民対話に参加させていただいた。  
市民対話の開催には意義があったと感じるとともに、当日見えた反省点や、市民からいただいた様々な指摘は、今後事業を進める上では重要であったと感じている。  
今年度の取組は短期間の中で、重要性が高く、かつボリュームのある内容を議論してきたが、直前まで資料が確定しないなど、目標としている協議の深度が明確になっておらず、それがそのまま市民対話に表れてしまったことから、ポイントが市民にも伝わりづらく、当日の大きな反省点につながったのではないかと感じた。また、全3回という連続性も見えなかったこと、それに対する説明もなかったというところもある。丁寧な準備、設計が必要である。それでも、色々な意見はあると思うが、開催したことに意義はあったと考えている。
- 事務局 いただいた意見を受け止め、来年度以降の取組に反映させていきたい。

### (3) 意見公募の結果及び意見に対する市の考え方について

- 事務局 【資料3 鎌倉市公的不動産利活用推進方針(素案)に対する意見公募の結果について(未定稿)を説明】  
【資料4 鎌倉市公的不動産利活用推進方針(素案)に対する意見と市の考え方整理表(未定稿)】
- 三宅委員 市民の方々から大変内容の濃い指摘や提案があり、それに対する市の考えも答えていただいた。今回は委員会資料として報告書の未定稿が提出されているが、最終的な回答や反映事項はどのように示されるのか。
- 事務局 パブリックコメントの回答は、鎌倉市公的不動産利活用方針の発表と同時に公表する予定である。公表方法は、パブリックコメントの提出窓口であった図書館等の施設に回答の冊子を置き、市ホームページにも掲載する。
- 波多辺委員長 今後も市が主体となって事業を推進する中で、平成30・31年度でも市民との

対話等の形式で意見交換を行いながら取組を行っていくのか。

事務局

資料5の60ページに現時点でのスケジュールを示しているが、鎌倉市役所（現在地）と深沢地域整備事業用地（行政用地）では来年度から基本構想、基本計画の策定を行っていく予定である。

パブリックコメント等では事前周知や情報公開に関する意見をいただいているが、今後の取組に当たっては早期の情報開示や市民対話を行っていきたいと考えている。

#### （4）鎌倉市公的不動産利活用推進方針（答申）の確定について

事務局

【資料5 鎌倉市公的不動産利活用推進方針（答申）（案）を説明】

【資料6 鎌倉市公的不動産利活用推進方針（素案）からの主な修正内容を説明】

波多辺委員長

資料5・6は当委員会に取りまとめたものとなるが、私からもいくつか訂正の指摘をさせていただいた。市民の方々への情報提供、情報開示についても追記いただいた。また、当委員会でも多く指摘をいただいた、本計画の次の実行段階への速やかな移行についても考え方を記載いただいた。

徳増委員

これまでの委員会での意見交換の結果は反映されていると思う。

本方針は、本庁舎の移転にも絡む内容となっている。最近では他自治体の庁舎整備の方針を拝見するようにしているが、本方針では他自治体が掲げているような事項が少ない印象である。新しい価値の創造は良い内容であるが、他自治体では、資料5の25ページにあるような「災害発生時でも機能する本庁舎」といった内容に重点を置きながら方針を作成しており、本市でも東日本大震災のような災害への備えの意識を忘れないようにしてもらいたいと思っている。

茅ヶ崎市の整備方針では「市民の生命と暮らしを守る安全・安心の拠点となる『新しい市役所』」と分かりやすく掲げられており、藤沢市でも5つある基本方針の中の1つに「安全・安心を支える庁舎」と記載されている。また、横浜市役所では液状化が懸念される場所であるため、現在は基礎工事を行っている段階だが、対策に労力をかけている。川崎市では、防災危機管理拠点として機能確保に関する説明が特に詳しく記載されている。そのため、未来に向けての価値創造という観点も良いが、防災対策をはじめとする骨太な本庁舎とするための取組も重視してもらいたい。

個人的には人口減少や高齢化に対する危機感を持っており、市営住宅の利活用への興味がある。住宅施策として民間住宅の活用推進も考えられるが、それだけでは限界があると感じているため、それに向けた対策としても公的不動産の利活用が重要な役割を担うものと考えている。

事務局

指摘のとおり、骨太な本庁舎という観点も念頭に置いていきたい。来年度から本庁舎整備の基本構想の検討に入るが、そのスローガンの一つとして掲げられればと考えている。

市営住宅の再編の方向性は公共施設再編計画に定めており、集約化や集約後の跡地に有効活用など、計画に沿って取り組んでいきたいと考えている。

波多辺委員長 資料5の60ページでは、平成30・31年度が鎌倉市役所（現在地）と深沢地域整備事業用地（行政施設用地）の「構想、計画」の検討となっており、本庁舎のオープンは最短で平成37年の計画となっているが、速やかに事業の実現に移してもらいたい。また、繰り返しになるが、早い段階からの市民への細かな情報提供にも努めてもらいたい。

増井副委員長 様々な内容を盛り込んだ計画書にはなっているが、一方、一目でわかりにくいという短所もある。今回の計画では5つの公的不動産を主に取り上げているが、それぞれでタイプが異なる。

鎌倉市役所（現在地）や深沢地域整備事業用地（行政施設用地）では公共的な機能を持つ施設整備が求められているが、加えて民間機能を導入しながら官民連携を図り、市の財源をなるべくかけずに整備を進めるというものである。

梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）や扇湖山荘、資生堂鎌倉工場跡地（寄附予定部分）は広義で見ると企業誘致にあたる。市民が求める機能を把握する必要はあるが、活用する民間事業者がいないと成立しないものでもあり、また、優先という意味ではないが、民間事業者の意向が重要となる側面がある。

それぞれの公的不動産で利活用の検討プロセスが異なるため、同一で捉えようとしてしまうと混乱が生じてしまう。違いが判るのは、資料5の60・61ページであるが、鎌倉市役所（現在地）や深沢地域整備事業用地（行政用地）の関連性が深いというだけでなく、事業手法も異なることを明記できると、パブリックコメントの意見反映を整理する上でもわかりやすいものになっていくのではないかな。

事務局 今回は公的不動産の利活用の方針について定めたものとなっているが、今後の事業展開を図る上では、民間事業者による協力や市民の意向を把握することが必要となってくる。そのため、それぞれの方向性を整理する中でご指摘いただいた点についてもわかりやすく伝わるように整理していきたい。

尾渡委員 資料5の答申鏡文に様々な委員会の思いが込められているという話であったが、それは第二段落以降に特に強く示されている。これまで公的不動産の利活用が進まなかった経緯や人口減少等の背景がある中で、鏡文の末に「着実な推進を図っていくことを要望します」と書かれているが、これは答申に記載される平成37年の本庁舎オープンや平成39年度の現在地での将来的な跡地活用のオープンから遅れることなく、前倒してでも実現してほしいという思いの表れである。

これまでの委員会の中でも、市民との協議プロセスを大切にすることが述べられてきたが、パブリックマインドを持つ民間事業者との対話については少し遅いのではないかと感じている。以前、事務局から民間事業者との対話は平成30年度からという話があったが、今年度からでも少し始められたのではないかなという思いもある。案件ごとで、利活用に向けた温度差の違いはあるかもしれないが、市民との協議と合わせて、民間事業者との対話も大切にしてほしい。

スピード感をもって官民連携を実現する中で、平成30・31年度で推進するためにどのような組織体で行っていくのかということは答申には書かれていない

が、そこが今後のスケジュールを見通す際に最も重要になってくる。現時点では、市民の意見が含まれた方針となっているが、民間事業者の意見はほとんど含まれていないので、平成 30 年度からはそれも含めて、さらに実現性が高く、市民が満足できるものとし、いかに早く、かつ財政負担も減らしながらどのように推進させていくかが重要となる。

事務局

本委員会では基本方針を定めるものとしているが、今後市としてスケジュールを前倒してでも実現するという観点で市を挙げて取り組むべきだと感じている。

また、扇湖山荘や梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）は寄贈を受けてから、未利用で老朽化が進んでいる状況にあるため、これらを一日でも早く利活用できる状況にしていくことが課題であると考えており、担当として決意をもって取り組んでいきたいと考えている。

波多辺委員長

本庁舎は平成 37 年度のオープンが最も遅いスケジュールだと思っている。その他の公的不動産は性質が異なることもあるが、まずこの 5 つを動かすことで他の公的不動産も利活用が推進されることを期待しており、今回の委員会がその起爆剤になり、これらの取組が鎌倉市の住みよさにつながれば良いと感じている。

三宅委員

平成 29 年度の議論の総括として、最終的に方針の形になったことは高く評価したい。資料 5 の 52・53 ページのような利活用のイメージを示すイラストや、グランドデザインの全体像が示され、取組の心構えが確認できれば、民間事業者側も次のステップでの協力に移りやすいのではないかと感じている。

なお、限られた公有地において何でもかんでもといった形で事業を進めると、玉虫色な方針となり、収れんされたものにはならない。そのため、早い段階でかなり絞り込んだ戦略を形作っていく必要があると感じている。

また、湘南地域は小さなまちが並んでいるが、隣同士の関係性はあまり意識されていない。鳥瞰的に見ると、深沢地域は藤沢市に近く、そこに大きな施設が整備されることで、藤沢市側にも影響があることを早い段階で意識してほしい。

これらの取組が、最終的に市民の周知が図られたものになる必要があるため、周知に関しても重点的に取り組んでいってほしい。

事務局

利活用の具体的な用途を絞り込む検討は来年度に行うこととなると想定している。

深沢地域整備事業全体の中では、隣接市との連携や一体的なまちづくりも視野に入れた検討がされている。

周知については、今年度で一番の課題であったと感じており、来年度どのように取り組むことが望ましいか検討していきたい。

波多辺委員長

視覚的にわかりやすい計画になると市民の理解も得やすいものと思われるため、わかりやすい資料づくりを意識してほしい。

増井副委員長

今後は官民連携が非常に大事になるが、民間事業者だけでなく、市民の協力も重要となる。これまでの市民対話でも、「もっと自分たち市民が動くべきである」「自分たちでも利活用のために動きたい」という意見も多く見られた。

答申鏡文の中では、これまでニュースや対話、出前講座などで市は周知を尽く

してきたといった記載が見られたが、実際に市が努力した事実はあるとしても、受け手側となる市民からはまだそう見えていない、どのように行動したらよいかわからないという現実もある。その溝を埋めるためには、市民が求める説明会の開催やパンフレット等の資料作成を、市民と一緒に取り組んでいけると良い。その結果、市の負担も和らぐ可能性もあり、今の段階から上手な協働を試行していけると良いのではないかと。

事務局　　これまで市として尽くしてきたと考えていたが、行政としての立場からの情報発信と捉えられ、市民目線に立った情報提供ではなかったのかもしれない。今後は情報をリアルタイムに届け、市民目線や市民が望む形での情報提供にも配慮していきたい。

斉藤委員　　それぞれ特色が異なる不動産を対象としてきたが、全体的に民間事業者との連携が非常に重要であると感じている。その中で非常に重大な事項は市役所の移転であり、それを市民にどう説明していくかが重要となる。そのためには、整備コストや耐震性という要因だけで説明することはできない。東日本大震災の際、郡山市では一か月経っても市役所が復旧せず、被災状況を把握することができていなかった。浪江町では役場が4回も移転し、他の団体の支援があっても、行政自体の復旧が遅れた。これらの経験から、被災してから数週間市役所が復旧しないことのリスクがある中で、どれだけスムーズに復興できるか、市民を守ることができるかが重要であることを詳細に伝えた方が良いのではないかと。

また、以前も述べたが、新しいものが必ずしも良いとは限らない。「古き良き」を大事にすることも鎌倉らしさに当てはまるかもしれないと感じている。

事務局　　今回の答申案でも、「鎌倉らしさ」というキーワードに触れさせていただいている。ご指摘の内容も踏まえて、再度精査していきたい。

後藤委員　　川崎市の本庁舎整備では予算と実際の建設費には倍近くの開きがあった。これは、東京オリンピック・パラリンピック競技大会による建設ラッシュや事業の長期化による相場の違い等が要因であったが、本市ではそのような事態を防いだし、対処したりする対策は想定しているのか。

事務局　　指摘のように、東京オリンピック・パラリンピック競技大会のような大きな事業実施に伴い、建設費の急騰や建設の遅れ等につながる可能性も想定し、どのように次の建設に取り組むかについては、PPP・PFIの活用で建設コストの平準化を図ることなどを想定している。資料5の参考資料 62・63 ページにその内容を記載しており、具体的な取組方法を検討していきたいと考えている。

波多辺委員長　　これらの意見を今後の市の検討に役立ててもらいたい。本委員会での要望としては、資料5・6の内容を答申とすることで良いかと。

全委員　　（異議なし）

## 6. その他

事務局　　本日確認をいただいた内容をもって答申をいただく予定である。答申を受けて庁内で最終確認を行い、年度内には鎌倉市公的不動産利活用推進方針として確定

させたい。

なお、今回で本委員会が終了となり、委員会での議事要旨の確定ができないため、後日メール等で確認させていただき、確定とさせていただきます。

昨年5月に第1回の本委員会を開催し、本日までお忙しい中ご出席いただいたこと、答申をとりまとめていただいたことに感謝申し上げたい。これまでのご意見や本日いただいたご意見については、答申を受けた立場として、改めて市の課題として受け止め、適切な対応とスピード感を持って実現に取り組んでいきたいと考えているため、ご指導をよろしくお願いしたい。

波多辺委員長  
増井副委員長

それでは、最後となるので、各委員から一言ずつ挨拶をいただきたい。

今後、協議・プロセスを大事にしながら、鎌倉市が発展していくことを願っている。

尾渡委員

人口減少をはじめとする様々な課題がある中で公的不動産の利活用に関する様々な意見を伺い、私自身も発言させていただいた。今後のスピード感を大事にさせていただきたい。

後藤委員

鎌倉市の財産は公的不動産だけではなく、このような委員会に傍聴として30名近くが集まってくれるほどの市民の力であることも認識いただき、事業の実現に向けて進めてもらいたい。

斉藤委員

私自身鎌倉市で生まれ育ち、良いまちになってもらいたいという思いがある。今後はスケジュール感を大切にしてもらい、実現に向けて取り組んでもらいたい。

徳増委員

鎌倉市役所（現在地）と深沢地域整備事業用地（行政用地）は、鎌倉市の未来がかかっている場所であると感じている。また、扇湖山荘や資生堂鎌倉工場跡地は管理費を支出しているのので、早期に収支がゼロになるように取り組んでもらいたい。上手に利活用を誘導できれば、短期間で民間事業者が決まる可能性がある場所なのではないかと感じている。

三宅委員

鎌倉というまちは世界中の人々に知られており、歴史遺産や人々の暮らしの文化もある。私自身も鎌倉の学校を卒業し、思い入れのある土地なので、役に立ちたいと思っている。

波多辺委員長

今回、委員長という大役を務めさせていただいたが、委員の皆様のご協力を得て、本日市長に答申を出すことができる。世界からも注目される鎌倉市であるため、多くの人々の期待に応えられる良いまちをつくってもらいたい。

以上をもって、鎌倉市公的不動産利活用推進委員会を閉会とする。