

概要版

鎌倉市公的不動産利活用推進方針

(素案)

平成 29 年 12 月

鎌 倉 市

これまでの経過

本市では、「鎌倉市公共施設再編計画（平成27年3月策定。以下「再編計画」という。）」に基づき、平成28年度（2016年度）は、「鎌倉市本庁舎整備方針（平成29年3月策定。以下「整備方針」という。）」の策定に取り組み、本庁舎は「移転して整備する」と方針を定めました（**検討の経緯** 参照（ページ最下部））。移転先については、さらに市民の意見を聴きながら、慎重に検討を進めることが必要と考え、本市の所有する低未利用の公的不動産の活用と併せて、全市的な視点から検討することとしました。

検討にあたっては、学識経験者等で構成する「鎌倉市公的不動産利活用推進委員会（以下「推進委員会」という。）」を設置し、総合計画や都市マスタープランなどの本市のまちづくりの基本的な考え方（**全市的なまちづくりの基本的な考え方** 参照（ページ右上部））を踏まえ、公的不動産の利活用がこれを実現する推進力となるよう、本庁舎の移転候補地の選定を含め、それぞれの利活用の方針について議論を重ねてきました。10月には推進委員会での検討状況を市民の皆さんにお知らせするために、中間取りまとめを公表するとともに、自治町内会などに職員が出向いて説明を行う出前講座を29回491人に対して行ってきました（12月11日現在）。この度、市民対話の実施や第5回の推進委員会の内容を踏まえた上で取りまとめた鎌倉市公的不動産利活用推進方針（素案）について、広く市民等の皆さんのご意見を募集いたします。

公的不動産利活用推進の目的・考え方

『全市的な視点を持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』



人口減少、少子高齢化が全国的に進行する中、鎌倉市も例外ではなく、平成22年（2010年）に174,314人であった人口が、平成42年（2030年）に約8%、平成72年（2060年）に約30%減少すると推計されています（国立社会保障・人口問題研究所（平成25年3月））。

これを克服するために策定した「鎌倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成28年3月）」では、「働くまち鎌倉」「住みたい・住み続けたいまち鎌倉」としての魅力を確認し、持続可能な都市経営を目指すこととしています。

本市（行政）が市内最大級の土地所有者であることを踏まえ、能動的に公的不動産を利活用することについて、まちづくりの面からこれを推進していこうというものです。なお、本市が所有・管理する資産のうち、公共建築物等は、再編計画、道路や下水などの社会インフラは鎌倉市社会基盤施設マネジメント計画（平成27年（2015年）度策定）により、維持管理等の方針を定めていることから、ここでは、主に低未利用の公的不動産を対象に取り組みます。また、平成29年（2017年）3月に移転して整備すると定めた市役所本庁舎についても、全市的な視点を持って移転整備候補地を選定する必要があることから、併せて取り組むものです。

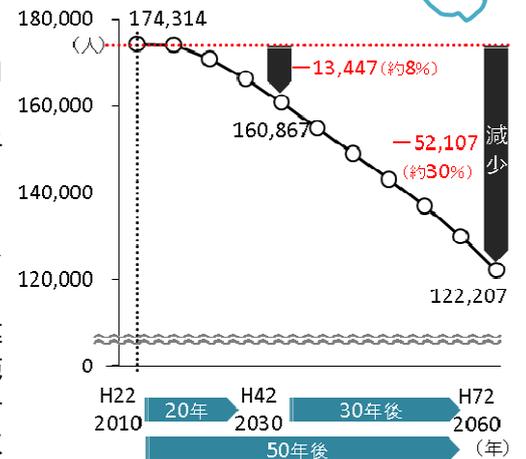
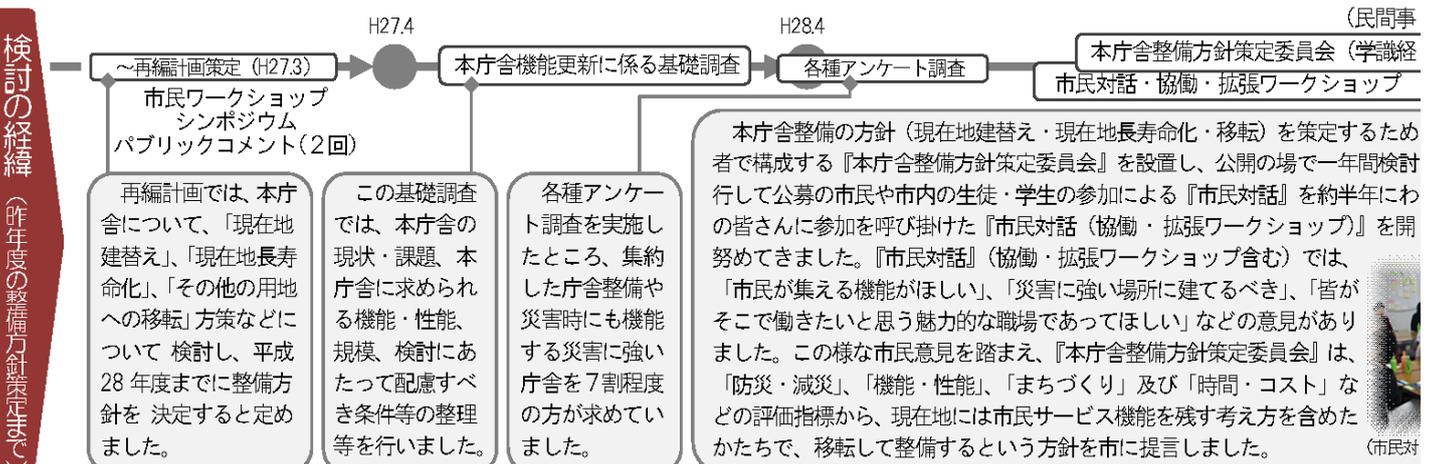


図 将来人口推計

経過とスケジュールイメージ（上段：今年度から / 下段：昨年度まで … ～H26年度：再編計画を策定・H27年



全市的なまちづくりの基本的な考え方 ～「3つの拠点が特性を生かすことで、新しい人の流れをつくる」～

本市においては、鎌倉・大船・深沢の3つの拠点和、これらを結ぶゾーンがまちづくりの骨格になります。今後のまちづくりを進めるうえで、鎌倉・大船・深沢それぞれが地域特性を生かしながら、都市機能の集積と市民生活の向上を図る拠点として充実・発展し、相互に作用することで地域に新たな価値を創造することが、鎌倉市全体の活力や魅力の向上につながります。

このため、まちづくりの考え方（視点）を「3つの拠点が特性を生かした役割分担をこなし、互いに影響し合うことで、鎌倉市の魅力に磨きをかける」とします。そして、「低未利用となっている公的不動産」の利活用にあたっては、この「基本的な考え方」の実現を最重点課題とし検討を進めることとします。公的不動産の利活用により、今後のまちづくりにインパクトを与えるとともに、地域に新たな価値を創造することで、次代に引き継ぐ鎌倉のまちづくりを実現する引き金となることを目指します。

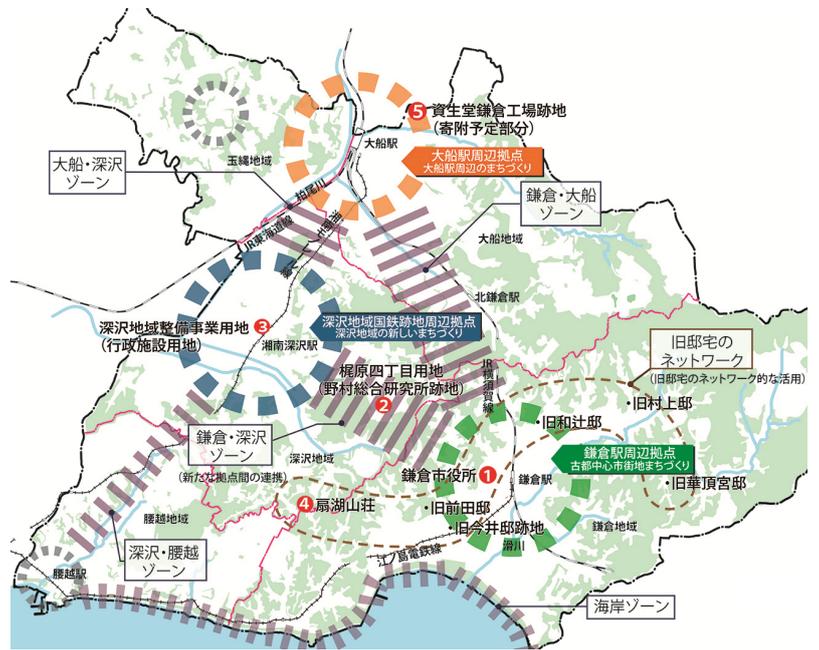


図 拠点とゾーン、ネットワークの位置

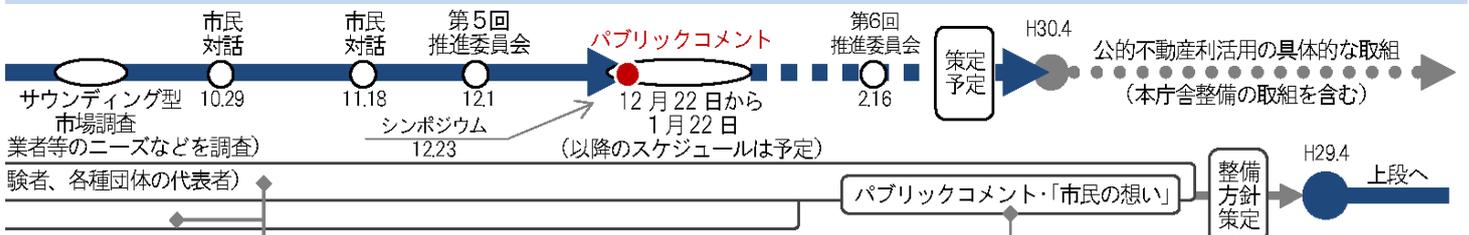


図 拠点整備の視点

表 拠点、ゾーン、ネットワークの視点とコンセプト

区分	新たな視点とコンセプト
鎌倉拠点	○古都鎌倉としての風格を堅持した市民自治のベース ○市民自治のベースとなる市民交流の場 ○鎌倉のブランド力向上 他
大船拠点	○鎌倉の人口を支える活力としての拠点 ○産業集積の維持による機能強化、職住近接、働くまち鎌倉の実現 ○地域経済の推進 他
深沢拠点	○住みたいまち鎌倉を実現する新しいライフスタイルの提案ができる拠点 ○鎌倉に住み、鎌倉で働くというライフスタイルを支えられる拠点 他
鎌倉・深沢ゾーン	○新たな拠点間の連携 ○鎌倉の自然・文化を感じる就業環境、研修環境の整備 ○鎌倉に住む、鎌倉で働くといったライフスタイルによって新しい人の流れをつくる
大船・深沢ゾーン	○深沢のまちづくりと一体的な発展を全市的に広げていく上で重要 ○新規成長産業等の誘導を行う大船の活力、深沢の新しい力が融合 他
旧邸宅ネットワーク	○新たな価値の創造 ○鎌倉の歴史的な文化遺産（文化財、別荘文化等）として、民間との協働により他の旧邸宅と連携した活用を目指す 他

度：基礎調査を実施・H28年度：整備方針を策定（市民対話の実施、本庁舎整備方針策定委員会の設置・開催）



話（協働・拡張ワークショップ）の様子



「移転」として示された整備方針（素案）についての検討内容を広報かまくら（2月1号1・2面）にてお知らせするとともに、約半年にわたり、市民の皆さんと本庁舎について重ねた対話の内容をまとめた冊子「市民の想い」を作成し、パブリックコメントを実施しました。



平成28年度は『移転して整備する』という方針を定めるに留め、移転先については、全市的な視点からさらに多くの市民の方々の意見を聞きながら平成29年度に決定することとしました。
このような経緯で、今年度の公的不動産の利活用の取組において全市的に本庁舎の移転整備候補地の検討を進めているものです。

※これまでの検討の経緯や会議資料、報告書などは本市ホームページで公開しています。

公的不動産利活用推進方針

人口減少、少子高齢化が全国的に進行し、右肩上がりの成長を目指す社会から持続可能な社会への転換など、社会・経済情勢が大きく変化する中、公的不動産の利活用に当たっては、これまでにない新たな視点を持って取り組むことが必要で、特に民間活力の導入について、従来にも増して積極かつ柔軟な対応が求められます。

これまでも指定管理や PFI など、民間の資金やノウハウの活用といった官民連携を進めてきましたが、これらの公的不動産の利活用に当たっては、民間活力の導入が不可欠で、これまで以上に積極かつ柔軟な対応が求められます。このため、この取組において、ここから更に一歩踏み出し、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すこととします。

また、鎌倉の魅力を支えているものとして、自然や歴史、長年の市民活動等によって培われた市民が持つプライドがあります。こうした市民が持つプライドとの融和を図っていくことも重要となります。

このような考えに基づき、全市的な視点を持った公的不動産の利活用を推進するため、利活用が将来都市像やまちづくりに効果・インパクトが期待できる主要な5つの公的不動産については、それぞれに利活用の基本方針を定めるとともに、その他の公的不動産については、利活用の方向性を示すことで、持続可能な都市経営による魅力ある都市創造の実現を図ることとします。また、この取組においては、実施に向けたスケジュールや手法等も具体的に提示することとし、サウンディング型市場調査の実施に加え、経済効果を見据えた定期借地や民間提案制度の導入など、民間事業者のノウハウの研究によりその実効性を高めていくこととします。

公的
不動産の
利活用と
官民連携

- 1.全市的な視点での公的不動産の利活用を、
次のステージ（新たな時代）の官民連携の取組と位置付け、踏み出す
- 2.パブリックマインドを持った民間の活用に委ねる
- 3.鎌倉のまちや地域の価値を上げるために公的不動産の利活用を推進する
〔5つの公的不動産については、利活用に基本方針を定める〕
〔その他の公的不動産については、利活用の方向性を示す〕



対象の公的不動産

この取組に関する対象の公的不動産（以下「公的不動産」という。）は、次のとおりです。

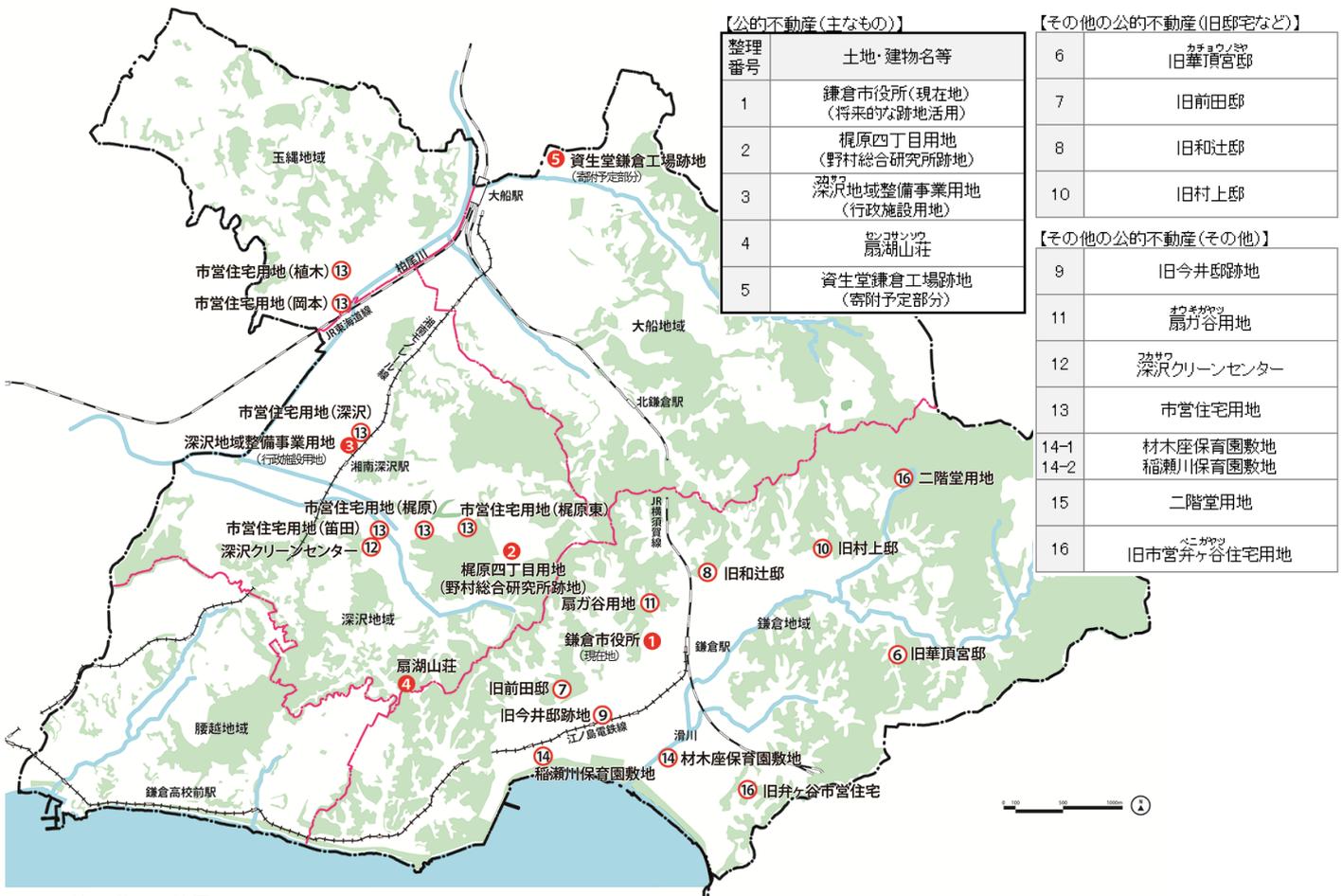


図 公的不動産の位置

5つの公的不動産の利活用の基本方針及び利活用時期の想定

ここでは、公的不動産の利活用が、将来都市像やまちづくりに効果・インパクトが期待できるものとして、主要な5つの公的不動産（鎌倉市役所（現在地）、梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）、深沢地域整備事業用地（行政施設用地）、扇湖山荘、資生堂鎌倉工場跡地（寄附予定部分））を中心に、利活用の基本方針を示します。

それぞれの利活用の基本方針は、次ページのイメージ図をご覧ください（図中の●印が、各々の利活用の基本方針です。）。

【利活用の推進方策（5つの公的不動産の利活用時期の想定とスケジュール）】

5つの公的不動産の利活用の流れについて、これまでの検討やサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、実行段階への移行に向けて、利活用時期の想定とスケジュールについて整理します。

（1）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）

5つの公的不動産のうち、スケジュールが相互に関連する鎌倉市役所（現在地）と深沢地域整備事業用地（行政施設用地）については、本庁舎の移転や移転集約される公共施設における建設・解体等の関係性を踏まえて利活用の時期を想定します。

（2）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）

5つの公的不動産全体の利活用時期の想定について整理する上で、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）については、早期に積極的に利活用を進める中で、建設などに関する手続きや民間事業者の選定等が順調に進むと仮定し、利活用の時期を想定します。

なお、資生堂鎌倉工場跡地（寄附予定部分）については、寄附の時期を平成31年度末の開発事業の完了後としているものの、当該地にあった工場は解体されている外、市街化区域内で用途地域が準工業地域であるため、市街化調整区域である梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）や扇湖山荘の場合に比べ、民間事業者が利活用を計画的に検討できる状況と考えられます。また、開発事業で計画されている共同住宅の販売に先行し、利活用内容の具体化を図り、共同住宅の購入希望者に利活用内容を周知する必要もあると考えています。このため、資生堂鎌倉工場跡地（寄附予定部分）については、梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）や扇湖山荘よりも、早期に利活用を図っていきます。

表 公的不動産の利活用時期の想定によるスケジュール*

土地・建物名等		H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40~
1) 鎌倉市役所（現在地） （将来的な跡地活用）	土地											
	建物		●									
	集約想定 公共施設の 敷地											
	建物											
3) 深沢地域 整備事業 用地 （行政施設 用地）	本庁舎											
	消防本部											
	総合体育館											
	鎌倉体育館											
	大船体育館											
	海浜公園プール											
大船消防署												
深沢出張所												

※ 実際には、それぞれの事業手法や関連する事業等の進捗状況を捉えた上で、利活用時期を決定していきます。

表 公的不動産の利活用時期の想定によるスケジュール*

土地・建物名等		H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40~
5) 資生堂鎌倉工場跡地 （寄附予定部分）	土地											
	建物											
2) 梶原四丁目用地 （野村総合研究所跡地）	土地											
	建物											
4) 扇湖山荘	土地											
	建物											

※ 実際には、それぞれの事業手法や関連する事業等の進捗状況を捉えた上で、利活用時期を決定していきます。

その他の公的不動産の利活用の方向性

前項までに5つの公的不動産の利活用の基本方針についてまとめましたが、ここでは、5つの公的不動産以外のその他の公的不動産の利活用の方向性について、「旧邸宅など」と「その他」に分けて示します。

【その他の公的不動産（旧邸宅など）の利活用の方向性】（旧今井邸跡地を除く）

●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。

「その他」については、現在利活用について検討中のものを除き、用地のリストを公開し、利活用の提案を民間事業者から求め、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していくことが必要と考えています。

公的不動産の利活用で価値創造

主要な公的不動産の利活用の基本方針

ここでは、公的不動産の利活用が、将来都市像やまちづくりに効果・インパクトが期待できるものとして、主要な5つの公的不動産（鎌倉市役所（現在地）、梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）、深沢地域整備事業用地（行政施設用地）、扇湖山荘、資生堂鎌倉工場跡地（寄附予定部分））を中心に、利活用の基本方針を示します。（図中の●印が、各々の利活用の基本方針です。）

資生

大船駅周辺拠点 大船駅周辺のまちづくり



深沢地域国鉄跡地周辺拠点 深沢地域の新しいまちづくり



深沢地域整備事業用地 （行政施設用地）

●本庁舎の移転先とし、消防本部や総合体育館と一体となったシビックエリア※の形成

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

※ シビックエリアとは…ここでは、市役所や消防本部、総合体育館などの公共施設が集積する区域のこと

●自然環境を生かした郊外の環境の良い、ゆったいう立地を生かした高度な選定により、「働くまち鎌

湘南深沢駅



扇湖山荘

●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

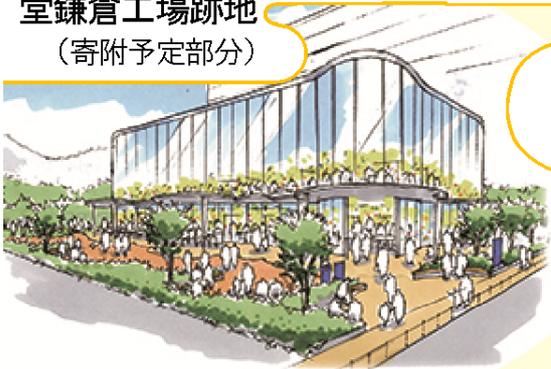


腰越駅

5つの公的不動産の利活用による全市的イメージ※

※ あくまでイメージ図であり、具体的な整備計画を表したものではありません。

堂鎌倉工場跡地 (寄附予定部分)



●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を誘致することにより、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。

鎌倉の歴史的な文化遺産(文化財、別荘文化等)として、民間との協働により他の旧邸宅と連携した活用を目指す。

旧邸宅ネットワーク

梶原四丁目用地 (野村総合研究所跡地)

利活用(市民への開放を含む)と企業誘致りとした場所(豊かな緑に囲まれた広大な敷地)と研究・開発系等の企業誘致(求心力の高い企業を倉)の実現を目指す。

鎌倉駅周辺拠点 古都中心市街地まちづくり

●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。

※ 本庁舎の跡地には、市民サービスや相談のための窓口を残し(主に現在の市役所の1階にある機能)、図書館、学習センターなどを再編し、生涯学習、芸術文化、市民活動、多世代交流などの拠点化を目指します。

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。

鎌倉市役所(現在地) (将来的な跡地活用)



概要版

鎌倉市公の不動産利活用推進方針

(素案)

平成 29 年 (2017 年) 12 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

URL <http://www.city.kamakura.kanagawa.jp/keiki/facility.html>

