

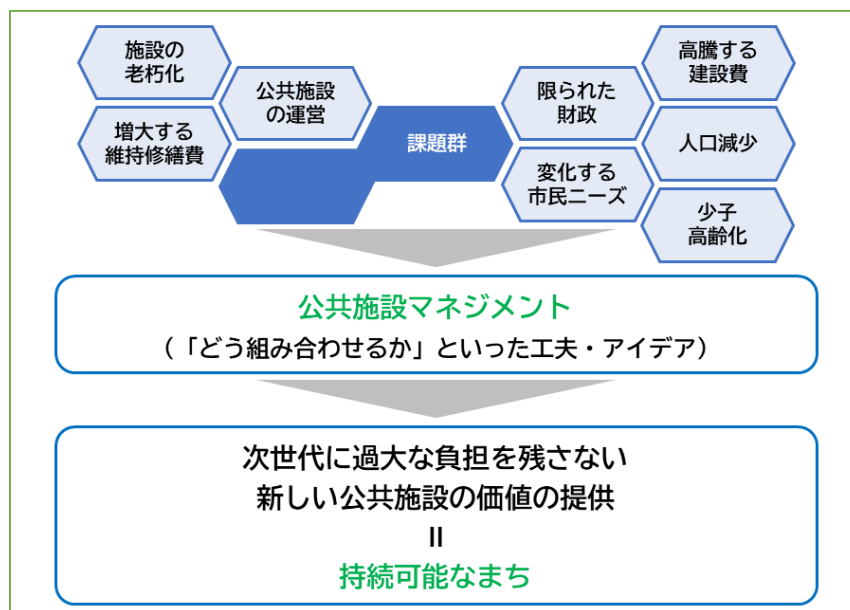
第 3 章

公共施設のマネジメント方針

3-1 公共施設マネジメント方針

本市においても人口が減少傾向にあり、さらに将来の厳しい財政状況が予想される中においては、すべての公共施設を維持・更新し続けることは困難な状況にあります。

このため、本市が保有する施設・土地等を単なる「建物」として維持するのではなく、次世代に過大な負担を残さないために、公共施設や低未利用となっている公的不動産を「資産」と捉え、あらゆる手段を総動員した公共施設マネジメントを推進します。

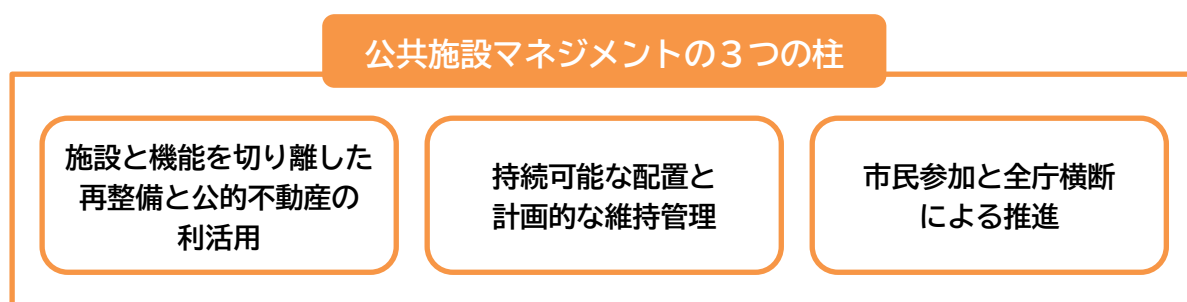


(1) マネジメントの理念

「廃止」や「縮小」といった考え方からではなく、「どう組み合わせるか」といった考え方による取り組みを重ねることで、施設の維持管理や再整備にかかる財政負担を抑え、持続可能なまちを共に創ります。

市の資産を最大限に活かし、持続可能なまちの未来を共に創る

(2) 公共施設マネジメントの3つの柱



①施設と機能を切り離した再整備と公的不動産等の利活用

- ・施設（建物）と機能を切り離し、建物そのものの保持ではなく、必要な行政機能の維持向上を前提とします。
- ・他用途への転換、複合化・集約化、廃止・統廃合、長寿命化改修、DX、共用・多機能化、市民協働、官民連携、近隣市との相互利用など、あらゆる手法を柔軟に組み合わせ、再整備を図ります。
- ・公設公営にこだわらず、官民連携による民間のノウハウ・資金・マンパワーを活用し、行政機能水準の維持向上とコスト削減を図ります。
- ・鎌倉のまちや地域の価値を更に高めるために、公的不動産の利活用に取り組めます。
- ・公的不動産や跡地の活用（貸付・売却など）により、再整備に必要な財源の確保を図ります。

②持続可能な配置と計画的な維持管理

- ・新規の単独整備は行わず、複合化・集約化による総量の抑制を図ります。
- ・施設の特性を考慮した施設配置（全市、5地域、小学校区等）を踏まえ、学校等の中心となる施設の再整備にあたっては、複合化・集約化に取り組み、地域コミュニティや防災機能を支える施設整備を図ります。
- ・災害により被災するおそれのある施設は、避難等に支障のない範囲外の施設との複合化・集約化や移転を検討し、建替え等を行う場合は防災機能の充実を図ります。
- ・省エネ・脱炭素化に配慮した環境負荷と維持管理コストの低減、及び防災やバリアフリー、ユニバーサルデザインといった機能の向上を図ります。
- ・施設の機能や健全性を考慮し、予防保全による長寿命化改修（目標70～80年）を推進することで、財政負担の平準化を図ります。
- ・個別施設計画の策定を推進し、関係部署と連携した計画的な修繕や再整備に取り組むことで、建物の健全性の確保と効率的な維持管理を図ります。

③市民参加と全庁横断による推進

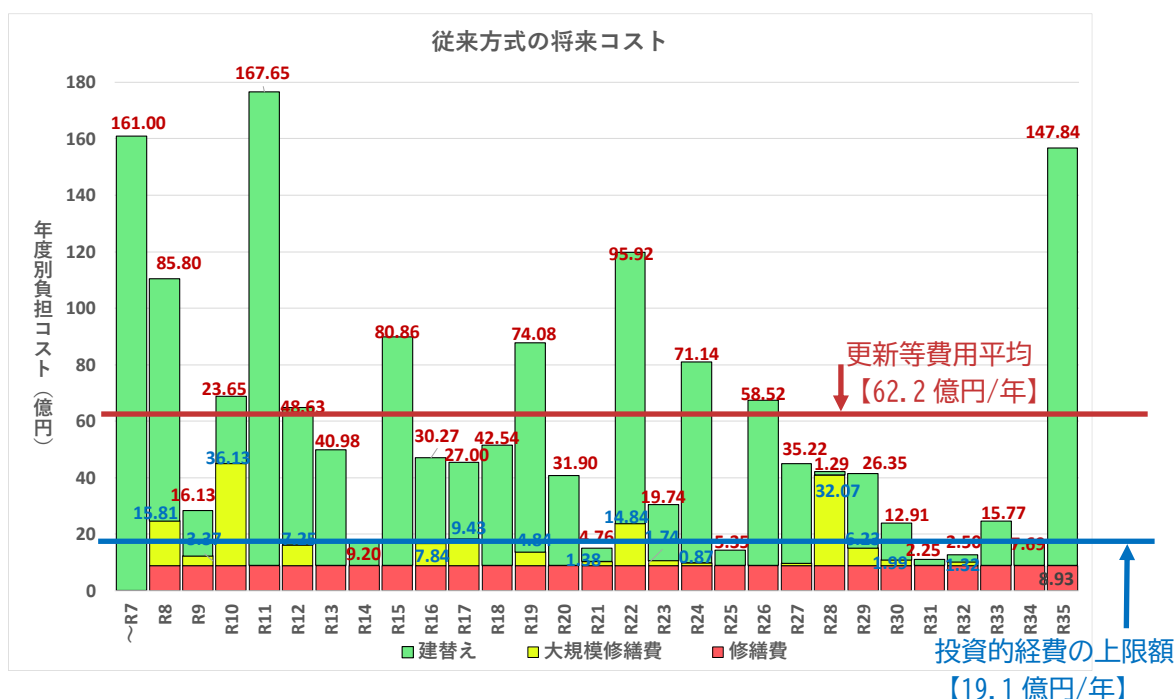
- ・ 検討の初期段階から再整備のアクションプランを市民参加により作成し、状況の変化に応じて柔軟に見直しながら、廃止や移転を伴う再整備に全庁横断的に取り組みます。
- ・ 学校等の中心となる施設の再整備において、次世代を担う子どもたちの意見も取り入れながら取り組みます。
- ・ 部署の枠を超えた全庁横断的な検討を行い、公共施設マネジメントに取り組みます。

3-2 再編目標

本計画期間である今後 28 年間（令和 8 年度（2026 年度）～令和 35 年度（2053 年度））の公共施設の更新等に係るコストの試算結果は、62.2 億円/年（28 年間で 1,742 億円）となっています。一方、直近 6 年間（令和元年度（2019 年度）～令和 6 年度（2024 年度））の投資的経費は、平均 19.1 億円/年となっており、大幅な財源不足が予想されます。

このように、投資的経費の実績と更新コストには、約 43.1 億円/年（28 年間で約 1,200 億円）の乖離が生じています。本計画では、この課題解決を目標に、公共施設マネジメントに取り組みます。

また、取り組みに当たっては、単にコストの抑制や施設数の削減に固執するのではなく、マネジメントの理念の実現に向けて、行政機能の質の維持向上と財政負担の軽減の両立を目指します。さらに、社会情勢や市民ニーズが激しく変化する中で、マネジメントを取り巻く環境も変化することから、計画の進捗と効果を定期的に評価・検証し、計画の推進に努めます。



第 4 章

公共施設のマネジメント方法

第 4 章

公共施設のマネジメント方法

4-1 マネジメント方法の整理

公共施設のマネジメント方法について、基本手法等を整理します。

(1) 基本手法の考え方

公共施設のマネジメント方法について、基本手法を整理しました。

手法		具体的な内容	イメージ
長寿命化・計画修繕		予防保全を取り入れた計画的な維持管理・修繕により建物をより長く使用するための手法	
複合化・集約化		公共施設を建替・更新する際に類似機能や周辺機能を1つの施設に複合化・集約化する手法	
施設と機能の分離	民間施設活用	駅前ビル等の民間施設の一部に公共施設が賃貸で利用する手法	
	民間サービス利用	機能が充実した民間施設との連携や新技術で新たなサービスを活用する手法	

手法		具体的な内容と適用の基準(例)	イメージ
民間活力導入・民営化	指定管理者制度	施設の整備や管理運営の民間ノウハウや資金を活用する手法	
	民間事業者等への移管	市の行っている事業やサービスを民間事業者等に移管する手法	
	リース方式	公共が民間事業者から施設をリースして施設の運営・公共サービスを提供する手法	
	コンセッション(スモールコンセッション)	施設の所有権を公共が有したまま、施設の運営権を民間に設定する手法	
統廃合・除却(廃止)		老朽化した公共施設の解体・撤去や、複合化後に生じる公有地を貸付・売却する手法	●公有地の貸付(定期借地権方式) ●公共施設解体・撤去後の売却等

4-2 行政機能と施設配置の考え方

(1) 機能に関する考え方

これまでの行政機能は、行政目的に応じて基本的には特定の公共施設で特定の目的や対象者に限定された形で提供されてきました。しかし、本市の限られた経営資源の中で行政機能を持続可能なものとするためには、「行政機能のあり方」や「施設ありきによる提供の考え方」を見直す必要があります。そのため、デジタル技術の活用や多機能化、官民連携など、あらゆる手法を用いて、行政機能の維持向上とコスト削減を図ります。

①対象者や内容を限定しない機能提供

現在、例えば子育て関連施設や高齢者福祉施設、社会教育施設等では、「遊び場の提供」、「活動の場の提供」、「各種講座の開催」など、施設ごとに目的の異なる行政機能を担っています。しかし、その利用実態の多くは「貸室、会議室」スペースの利用によるもので、各施設が類似の役割を果たしています。

こうした実態に着目し、施設を一つの目的や対象者に限定せず、多世代が多目的に利用できる多機能な施設に転換・複合化することで、行政機能の量や質は維持しながら、施設に係るコストや施設面積の削減を行います。また、複合化にあたっては、デジタル技術の活用などにより、利用者の利便性の向上を図ります。

②公共施設に限定しない機能提供

本市の公共施設が多く整備された昭和 40 年代から 60 年代にかけては、生活利便に関わる多くの役割を公共施設が担っていました。しかし、デジタル技術の進展や民間事業者等による事業の多角化などにより、現在は公共施設以外でも行政機能の一部を補完することが可能となっています。

今後は、提供すべき行政機能の内容を見極めながら、民間事業者等を積極的に活用することにより、従来型の公設公営による公共施設だけに頼らない提供のあり方を検討します。

あわせて、行政DXの取組を推進するとともに、マイナンバーカードの普及状況等も含めた手続きのオンライン化の進捗を踏まえ、証明書発行業務の効率化と連携した施設の更新を図ります。

(2) 配置レベルの考え方

個々の行政機能の特性を踏まえ、機能の配置箇所数と配置場所を見直すことにより、展開拠点を 16 の「小学校区レベル」、5つの「行政地域レベル」、「全市レベル」の3段階に整理し、公共施設全体の最適化を図ります。



小学校区レベル



行政地域レベル



全市レベル

①小学校区レベル(16 校区)

<徒歩・自転車でアクセス可能な身近な生活拠点>

小学校区レベルとは、教育機能や日常的に求められる身近な行政機能を展開する範囲をいいます。本レベルの施設は、教育活動等の特定機能の提供を基本としつつ、施設の複合化を通じて地域との連携の促進を図るものとします。

対象施設・機能	学校施設、子どもの家、放課後子どもひろば等
---------	-----------------------

②行政地域レベル(5地域)

<行政機能と地域コミュニティの中心となる地域拠点>

行政地域レベルとは、現在の5つの行政地域（鎌倉地域、腰越地域、深沢地域、大船地域、玉縄地域）を基本とします。本レベルの施設は、地域コミュニティの拠点として、複数の機能を複合化し、交流・学習・福祉など多世代による多目的利用を促進するものとします。

対象施設・機能	地域支援機能、学習センター、老人福祉センター、図書館、子育て支援拠点等
---------	-------------------------------------

③全市レベル

<全市民・広域的な利用を対象とする市の中心的な機能>

全市レベルとは、広域的に利用される施設で、市単位で1箇所程度の拠点により行政機能の提供を行うものです。本レベルの施設は、都市機能と文化・交流機能を担う中核的な施設として、市全体の魅力向上に寄与するものとします。

対象施設・機能	本庁舎、文化施設(ホール、博物館等)等
---------	---------------------

(3) 複合化の考え方

学校施設等の核となる施設の更新の機会をとらえて、複合化に取り組みます。

これまでは、地域の小中学校1校を地域拠点校として選定し、その建替え等にあわせて多世代交流機能を備えた施設へと複合化を図ることとしていました。しかし、計画推進にあたっては、児童数の減少が当初の予測よりも緩やかに推移したことで教育環境の維持に必要な面積の確保を優先すべき状況にあることや学校と併設候補施設の更新時期が必ずしも一致しないという状況があります。こうした状況を踏まえ、今後は、学校施設等の更新時に、地域の意見を取り込みながら複合化する機能を検討し、地域と共に歩む施設づくりを図ります。

①学校施設の複合化の基本方針

学校を建替・更新する際には、教育環境の維持向上や安全性等に配慮した上で、周辺の公共施設を中心に、現在個別の施設で担っている機能の複合化・集約化に取り組み、地域コミュニティや防災機能を支える施設整備を図ります。学校を「地域活動・コミュニティの拠点」として一体整備することで、地域が有する諸機能の維持と保有床面積の削減を両立させます。

②学校施設の複合化の留意点

学校施設の複合化による多機能化を検討する際には、学校施設としての安全性の確保及び管理運営上の観点から、次に掲げる事項に留意します。

動線分離と セキュリティラインの設定	児童・生徒の学習スペースと、一般市民が利用するスペースの 出入口及び動線を分離します。 時間帯や曜日に応じたセキュリティラインを明確化します。
見守りと防犯設備	施設の外部からの視界を確保する設計により、利用者相互によ る自然な見守りができるように工夫します。死角への防犯カメ ラ設置や警備体制を検討します。
管理区分の明確化	学校施設と他機能が共有する諸室については、使用ルールや維 持管理に係る責任と費用の管理区分を明確化します。

4-3 マネジメントの進め方

(1) 施設更新時の考え方

公共施設の更新等においては、以下の考え方に基づいて進めます。

①整備費、維持管理費の抑制

公共施設の新規単独整備は行わず、施設更新時には複合化・集約化や民間施設の活用を基本とします。整備にあたっては、市全体の公共施設における床面積が現状を超えないよう、施設総量の抑制を図ります。

②長寿命化によるライフサイクルコスト削減

今後も長期にわたり活用すべき施設については、適切な予防保全や長寿命化改修を行うことにより、建物の長寿命化（目標 70～80 年）を図ります。これにより、将来の建替・更新費用に係る財政負担の平準化とライフサイクルコストの削減につなげます。

③複合化・集約化と機能再編

公共施設の中で最も保有面積が大きく、市域全域に配置されている小中学校等の学校施設の更新（建替え・大規模改修）時期を「公共施設再編の最重要機会」と捉えます。学校施設の更新に合わせて、学校敷地内や校舎内への「子どもの家・放課後子どもひろば」の併設や、周辺地域にある他機能との複合化（多機能化）、又は類似機能の集約化を検討します。

また、学校以外の施設において施設更新を検討する場合も、周辺地域にある公共施設との複合化（多機能化）や集約化を検討します。

④機能バランスを考慮した配置の検討

個々の行政機能の特性を踏まえ、「小学校区レベル」、「行政地域レベル」、「全市レベル」を考慮し、公共施設全体の配置の最適化を図ります。また、避難所の配置や施設へのアクセスのしやすさにも配慮し、利便性と持続可能性のバランスを考慮した施設配置を検討します。

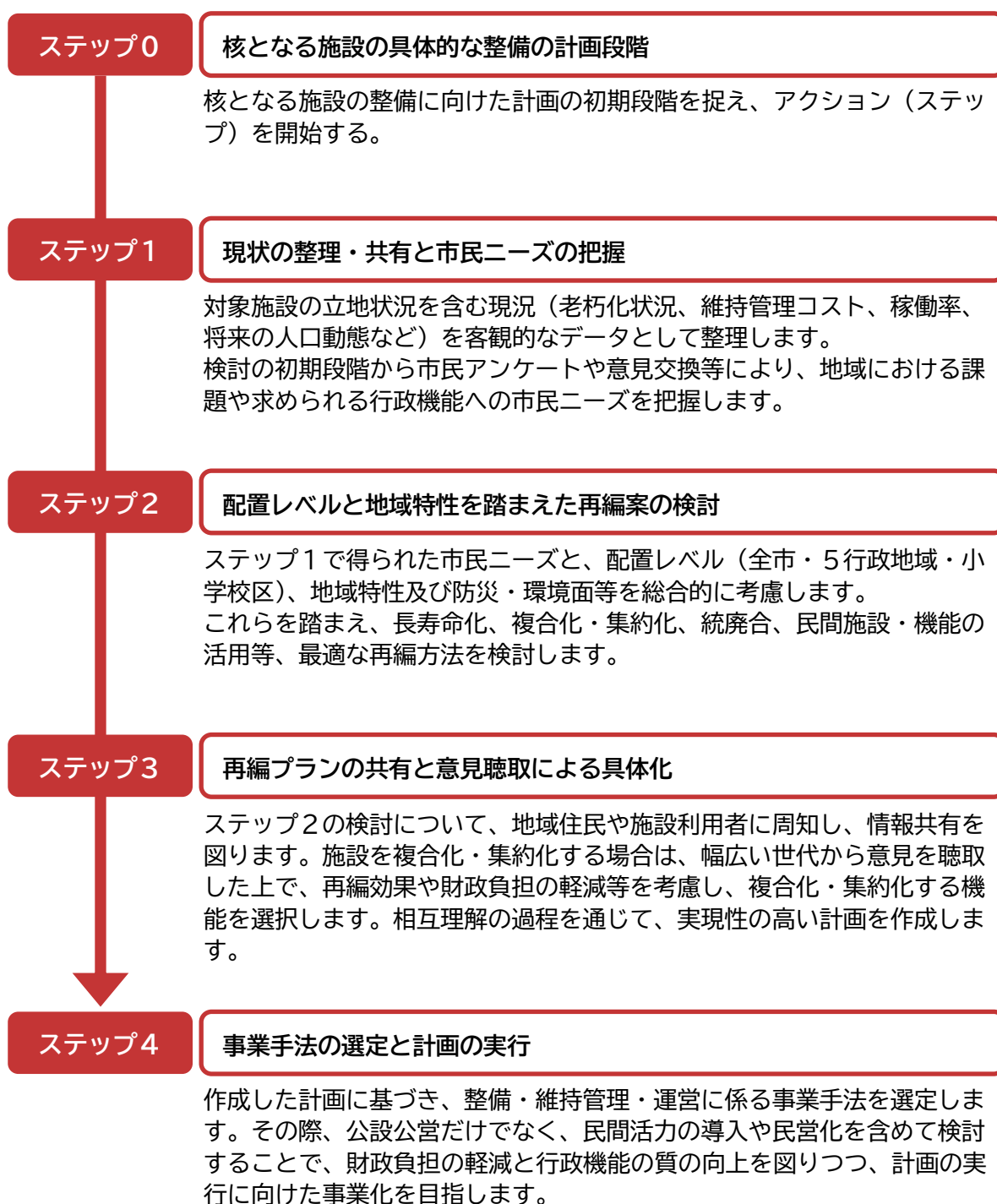
⑤官民連携(PPP/PFI)等の優先検討

一定規模以上の施設整備・更新にあたっては、従来型の公設公営による単独整備だけでなく、官民連携手法（PPP/PFI）等の導入を優先的に検討します。民間ノウハウや資金を活用することで、整備費及び維持管理・運営費の効率化や財源確保を図ります。

(2) アクションプランの考え方

公共施設マネジメント方針及び前項までの施設更新時の考え方を踏まえ、個別の施設更新を含む公共施設の再編にあたって、核となる施設の具体的な整備を検討・着手していく際の手順（アクションプラン）の考え方を示します。

単なる建替えや統廃合といった施設の更新に留まらず、地域特性や配置レベルを考慮し、地域に必要な行政機能を市民とともに考え、計画を実行していく過程を重視して、次のステップで進めていきます。



4-4 再編方針

(1) 施設別再編方針

公共施設の再編にあたり、次に示す 12 の施設分類に基づき、それぞれの現状や課題を整理した上で、将来的な再編の方向性を定めます。

①計画期間

令和 8 年度（2026 年度）から令和 35 年度（2053 年度）までの 28 年間を計画期間とし、長期的な視点に立って各施設の再編方針を整理します。

②再編方針と進捗状況の整理

各施設分類において目指すべき将来の方向性を示すとともに、これまでの取組による進捗状況についても併せて整理します。

No.	施設分類	
1	本庁舎・支所	本庁舎、支所、市民サービスコーナー
2	消防施設	消防署、出張所
3	学校施設	小学校、中学校
4	子ども・青少年施設	子どもの家、子どもひろば、青少年会館
5	子育て関連施設	保育園、子育て支援センター
6	福祉関連施設	福祉センター、老人福祉センター など
7	生涯学習施設	鎌倉生涯学習センター、学習センター など
8	図書館	中央図書館、地域図書館
9	スポーツ施設	体育館、武道館、プール
10	文化施設	国宝館、文学館、芸術館、歴史文化交流館 など
11	市営住宅	市営住宅
12	公的不動産	

※現行計画の内容

- ◆市役所本庁舎は、深沢地域整備事業用地(行政施設用地)において機能を集約・複合化し、新庁舎の整備を進める。
- ◆市庁舎現在地は、鎌倉庁舎として整備し、オンラインも活用しながら、現在の市役所1階で対応している主な手続や相談に対応できるよう、行政機能を配置する。
- ◆行政手続のオンライン手続など行政 DX の取組状況を見据えながら、支所業務のあり方を検討し、行かなくてもよい市役所の実現を目指す。
- ◆地域活動への支援機能は、5つの行政地域で継続し、多世代が交流できる機能として地域拠点校等(「(3)学校施設」P.100 参照)に配置・統合する。
- ◆市民サービスコーナー(大船ルミネウイング内)は継続する。

平成 26 年度(2014 年度)～令和 8 年度(2026 年度)

- 市役所本庁舎は、本市の防災中枢機能を果たす施設の一つであることから、現庁舎の防災面における課題解決に取り組みながら、現在地での建替えや長寿命化、その他の用地への移転方策などについて検討を行った。
- 既存の行政センターについては、各施設の老朽化状況に応じ、安全性確保のための維持管理や改修を実施した。

再編方針	※現行計画の内容 ◆鎌倉市全体の消防力を確保した上で、消防救急活動に支障をきたさない範囲で消防施設(消防団器具置場を含む)の配置見直しを行い、消防署・出張所等の複合化・移転・統合を行う。 ◆津波浸水に対応するため、津波の影響の少ない場所への移転や堅牢な建物への建替えなどの整備を行う。
	平成 26 年度(2014 年度)～令和 8 年度(2026 年度) ● 鎌倉消防署の本部機能を大船消防署へ移転した。(平成 27 年(2015 年)4 月) ● 台出張所については、跨線橋の供用開始に伴い廃止した。(平成 27 年(2015 年)3 月)(併設していた第 5 分団は継続。) ● 腰越出張所については、津波浸水被害を想定し、防災機能を強化した建物への建替えを実施した。(平成 28 年度(2016 年度)) ● 鎌倉消防署の建替え時期に合わせ、浄明寺出張所との統合が可能な適地の選定を行い、現在は移転・統合に向けた設計作業を進めている。

※現行計画の内容

- ◆施設の更新に関しては、長寿命化の可能性も含めて検討し、適切な手法を選定する。
- ◆小学校の建替え等の際は、子どもの家・放課後子どもひろばの複合化を前提に整備する。
- ◆各行政地域内に1校を選定し、教育環境の維持向上や安全性等に配慮した上で地域活動支援機能等を統合した地域拠点校として整備する。ただし、新庁舎及び市庁舎現在地に複合化する深沢地域及び鎌倉地域、また、それ以外の地域であっても、学校以外の施設で複合化が進む場合は、地域拠点校のあり方を検討することとする。
- ◆学校の地域の拠点化の考え方にに基づき、小中学校で行っている地域開放(校庭・体育館・多目的室・プール)は継続する。また、地域コミュニティの拠点として、地域や社会の人たちと連携・協働できるコミュニティスペース等を複合化・共有化できる共創空間を整備する。◆総合体育館屋内プール(「(9)スポーツ施設」P.114 参照)、こもれび山崎温水プールの活用(一部実施中)、隣接校のプールの共用化の可能性について、学校教育上の課題も踏まえた検討を行い、共用化が可能な学校プールは段階的に縮小する。
- ◆地域拠点校の検討を考慮した上で、将来の児童・生徒数の見込みに合わせ、学区の見直しや学級数及び施設規模の適正化等、統廃合についても検討を行う。

平成 26 年度(2014 年度)～令和 8 年度(2026 年度)

- 大船中学校の建替を実施した。
- 喫緊の待機児童(学童保育)対策として、既存校舎の活用について検討を進めたが、必要教室数等の状況を考慮し、学校敷地内において子どもの家及び放課後子どもひろばの施設整備を実施した。
- 学びの多様化学校(不登校特例校)である「鎌倉市立由比ガ浜中学校」を整備した。(令和7年(2025年)4月)

学校の複合化の事例「埼玉県志木市 志木小学校」

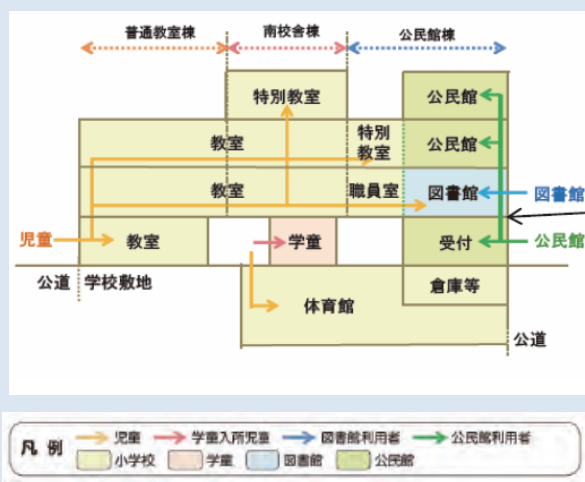
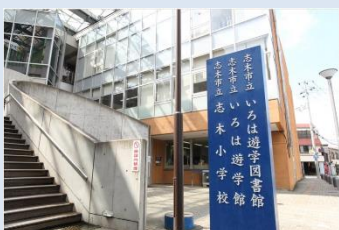
小学校に図書館及び公民館を複合化した事例です。

主な防犯対策として、壁面にガラスを多用して複数の「地域の目」による視認性を確保しています。また、死角となる箇所への防犯カメラの設置、3施設の共通入口に警備員が1名常駐しています。教職員は緊急連絡用PHSと笛を携帯しています。

●竣工：平成15年（2003年）

●敷地面積：約12,000㎡

●延床面積：（小学校）約10,500㎡、（図書館）約1,030㎡、（公民館）約1,700㎡



再編方針	※現行計画の内容 ◆子どもの家・放課後子どもひろばは、小学校の建替え等に合わせ小学校校舎と一体的に複合化する。 ◆待機児童(学童保育)対策として、民間学童保育事業の参入を促進する。 ◆施設の老朽化の状況を考慮し、将来的には順次青少年会館を廃止し、従前の青少年会館の機能は、多世代が交流できる機能として地域拠点校等に統合する。
これまでの進捗	平成 26 年度(2014 年度)～令和 8 年度(2026 年度) ● 法改正に伴う子どもの家・放課後子どもひろばの整備にあたり、既存校舎の活用や学校敷地内での施設整備を実施した。 ● 民間学童保育事業の参入を促進するため、補助金制度等の活用により、民間活力による事業展開を推進した。 ● 玉縄青少年会館については、諸機能の他施設への移転を順次進めてきたが、現在は引き続き当該施設において運営を継続中である。

再編方針	※現行計画の内容 ● 利便性向上のため、子育て関連の機能を集約し複合化する。 ● 公立保育園民営化計画の見直し等に合わせ、将来の公立保育園の配置を検討する。
これまでの進捗	平成 26 年度(2014 年度)～令和 8 年度(2026 年度) ● 材木座保育園と稲瀬川保育園を統合して由比ガ浜保育園とし、津波の影響が少ない場所へ移転するとともに、子育て支援センター及び障害児通所支援施設を複合化した「由比ガ浜こどもセンター」として整備した。(平成29年度(2017 年度)) ● 岡本保育園の建替えに合わせ、新たに設置した子育て支援センターを複合化した「玉縄こどもセンター」を整備した。(平成27年度(2015 年度)) ● 老朽化した腰越保育園を廃止し、民間事業者のノウハウを活用した公私連携型保育所が整備・開設された。(令和 6 年(2024 年)4 月) あわせて同施設内には、民間運営による「子育て支援センター」も設置(同年 7 月)され、多機能な子育て支援の拠点としての運用が開始された。

複合化の事例

由比ガ浜こどもセンター

4つの施設を複合化して子育て支援施設を整備した事例です。

複合化した施設は、材木座保育園、稲瀬川保育園、子育て支援センター、障害児通所支援施設の4施設です。津波避難機能も備えた施設として整備しました。

●開設：平成 29 年度（2017 年度）



再編方針	※現行計画の内容 ● 老人福祉センターの役割を見直し、多世代が交流できる拠点として統合することで、行政機能の向上を図る。 ● 公共施設内で運営されている民間事業についても、段階的に民間施設等への移転を検討する。
これまでの進捗	平成 26 年度(2014 年度)～令和 8 年度(2026 年度) ● 老人福祉センターにおいて、多世代交流事業に取り組んでいる。 ● 福祉センターの老朽化状況を踏まえ、安全性の確保と建物の保全を図るため外壁改修を実施した。 ● 老人いこいの家「こゆるぎ荘」を廃止し、同じ腰越地域内の別地点において、老人福祉センターを新たに整備した。 ● 鎌倉はまなみについては、建物を民間事業者に移譲し、民間運営へと移行した。

再編方針	※現行計画の内容 ● 鎌倉生涯学習センターの機能は、市庁舎現在地において行政窓口機能等と複合化することにより、生涯学習を推進する拠点としての役割の充実を図る。 ● 深沢地域の学習センター機能(集会室等)は新庁舎整備に合わせて複合化する。それ以外の地域では、多世代が交流できる機能として地域拠点校等に複合化する。
これまでの進捗	平成 26 年度(2014 年度)～令和 8 年度(2026 年度) ● 社会教育事業の一環として、多世代交流事業に取り組んでいる。 ● より多くの市民に利用機会を提供できるよう、利用時間帯枠の見直しを実施した。 ● 鎌倉市市庁舎現在地利活用基本計画(プラン 1.0)(令和6年(2024 年)3月策定)において、現在の市庁舎敷地を複数の行政機能が集約する拠点として再整備し、そこに鎌倉生涯学習センターを複合化する方針を定めた。 ● 深沢学習センターについては、新庁舎の整備に合わせて、同庁舎内へ図書館機能とともに複合化する方針を定めた。

再編方針	※現行計画の内容 ● 中央図書館については、市庁舎現在地を活用した複合拠点整備にあわせて現在地から移転し、必要な機能を見直し、拠点図書館としての機能の充実を図る。 ● 拠点図書館の機能充実に合わせ、各地域の図書館のあり方を検討し、各地域の図書館機能は多世代が交流できる機能と複合化する。 ● 深沢図書館は、新庁舎整備と合わせて複合化する。
これまでの進捗	平成 26 年度(2014 年度)～令和 8 年度(2026 年度) ● 中央図書館については、市庁舎現在地を活用した複合拠点整備にあわせて、同施設内へ移転し、将来求められる役割を再整理した上で、拠点図書館としての機能充実を図る方針を定めた。 ● 中央図書館の建物の安全性を確保するため、耐震改修を実施した。 ● 各地域の図書館については、地域拠点校選定の検討に合わせ、学校図書館との連携も含めた、多世代交流機能の具体的なあり方を検討することとした。 ● 深沢図書館については、新庁舎の整備に合わせて、同庁舎内へ学習センター機能とともに複合化する方針を定めた。

再編方針	※現行計画の内容 ● 鎌倉体育館は、津波想定浸水範囲外へ移転するとともに、大船体育館との統合により、拠点施設として総合体育館(屋内プール併設)を整備し、防災機能も備えた機能の充実を図る。 ● 地域のスポーツニーズに対応できるよう、学校の地域開放の運営を見直す。
これまでの進捗	平成 26 年度(2014 年度)～令和 8 年度(2026 年度) ● 地域のスポーツニーズに対応できるよう、学校施設の地域開放における運営体制の見直しに向けた検討を進めた。 ● 鎌倉体育館、大船体育館及び鎌倉海浜公園水泳プールを集約し、深沢地域整備事業用地内において、総合体育館(屋内プール併設)を整備するため、官民連携手法(PFI事業等)による整備・運営の検討を進めた。

再編方針	※現行計画の内容 ● 鎌倉芸術館は PFI 事業導入による大規模修繕と運営の見直しを行い、将来的には広域連携、民間施設への転換も視野に入れた検討を行う。 ● その他の施設は、施設用途や運営方法を見直し、効率的な施設の維持管理を目指す。 ● 使用料の見直しによる受益者負担の適正化を図る。
これまでの進捗	平成 26 年度(2014 年度)～令和 8 年度(2026 年度) ● 将来的な文化芸術の発信拠点としてのあり方を検討し、鎌倉芸術館の大規模修繕及び運営への官民連携手法(PFI 事業)の導入を計画したが、公募の結果、参加事業者が不在であったため、市による大規模修繕を実施した。なお、運営については指定管理者制度を継続している。 ● 鎌倉文学館については、令和 11 年(2029 年)の再開館に向け、大規模改修を実施している。 ● 受益者負担の適正化を図るため、各施設の使用料の見直しを行った。

※現行計画の内容

- 老朽化した市営住宅の建替えに伴い、施設を集約し有効な土地利用を図る。
- 高齢者単身世帯の増加傾向を考慮し、入居希望の世帯構成に合わせ、供給する住戸の規模を変更する。

平成 26 年度(2014 年度)～令和 8 年度(2026 年度)

- 諏訪ヶ谷ハイツを除く市有6施設について、笛田住宅及び深沢クリーンセンター用地への集約化を図るため、官民連携手法(PFI事業)による整備を進めている。
- 植木住宅については、集約化に先行して平成 30 年(2018 年)に用途廃止を行った。

官民連携手法の事例

市営住宅の集約化（PFI（Private Finance Initiative）事業）

6つの市営住宅を1箇所に集約化します。（A～E棟の全5棟）

集約化の対象施設は、深沢住宅、笛田住宅、梶原住宅、梶原東住宅、植木住宅、岡本住宅の6つです。

民間ノウハウと活用して、PFI事業で整備を進めています。

- 事業契約：令和3年度（2021 年度）
- 令和6年度（2024 年度）に第1期事業としてA棟のみ供用開始予定



再編方針

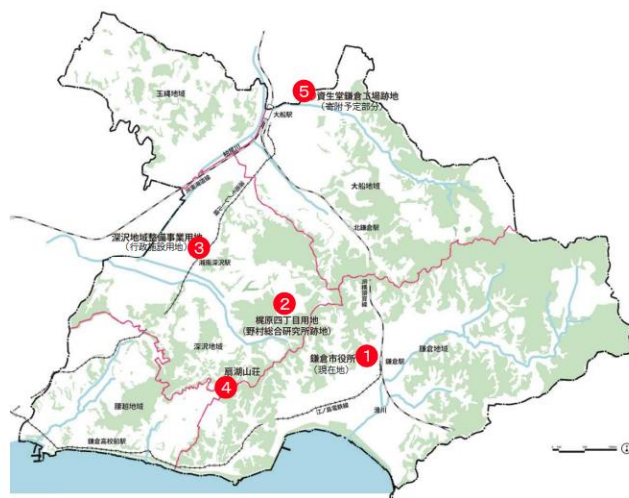
- 公的不動産や跡地の利活用(貸付・売却など)を推進することで、鎌倉のまちや地域の価値を更に高めるとともに、再整備に必要な財源の確保と財政負担の軽減を図る。

一定規模を有する公的不動産

- 全市的な視点に立った利活用により、持続可能な都市経営につながる魅力ある都市創造を推進する。
- 利活用にあたっては、積極的かつ柔軟に民間活力の導入を図る。
- 官民連携の推進に際しては、本市とともにまちづくりに取り組み、自身の利益追求にとどまらず、鎌倉のまちや地域の価値を高めていく理念「パブリックマイルド」を有する民間事業者等との連携を目指す。

これまでの進捗

鎌倉市公的不動産利活用推進方針(平成30年3月)に基づき、主要な5つの公的不動産について取り組みを進めてきた。



主要な5つの公的不動産のうち、4つ(鎌倉市役所(現在地)、深沢地域整備事業用地、資生堂工場跡地、扇湖山荘)において、具体的な取組が進展している。一方で、梶原四丁目用地(野村総合研究所跡地)については、公募事業者の辞退を受け、再度の公募に向けた条件の見直しが必要となっている。

- 市役所現在地及び深沢地域整備事業用地(行政施設用地部分)
将来的な利活用に向けた検討・取組を個別計画に基づき継続している。
- 資生堂鎌倉工場跡地(寄附受納部分)
企業誘致方針に基づき、民間事業者の製造工場として貸付を実施済みである。
- 扇湖山荘

	令和 6 年度に利活用事業の公募を実施し、現在は事業化に向けて取組を推進している。 ● 梶原四丁目用地(野村総合研究所跡地) 令和 2 年度(2020 年度)に公募を実施し交渉権者を選定したが、その後の事業者辞退により、交渉権者が不在となった。
--	--

主要な公的不動産の基本方針	主要な 5 つの公的不動産のうち、本計画において利活用の方向性を規定する基本方針は以下のとおりである。 <u>梶原四丁目用地(野村総合研究所跡地)</u> ● 利活用にあたっては、自然環境を生かした利活用(市民への開放を含む)と企業誘致を推進する。 ● 郊外の環境の良い、ゆったりとした場所(豊かな緑に囲まれた広大な敷地)という立地を生かした高度な研究・開発系等の企業誘致(求心力の高い企業を選定)により、「働くまち鎌倉」の実現を目指す。 ● 神奈川県からの要請を受け配水池としての利用可能性についても検討を進め、利活用との両立を図る。 <u>扇湖山荘</u> ● 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)を図る。 ● 「鎌倉市公的不動産利活用推進方針(平成30年3月)」で定めたこの基本方針の実現を目指し、令和 6 年度に実施した公募の結果を踏まえ、引き続き事業化に向けた取組を推進する。
----------------------	---

(2) 行政地域別再編方針

5つの行政地域（鎌倉地域、大船地域、深沢地域、腰越地域、玉縄地域）について、それぞれの地理的特性や社会状況（人口動向、既存の公共施設の配置状況等）を整理した上で、地域別の現況及び再編の方向性を整理します。

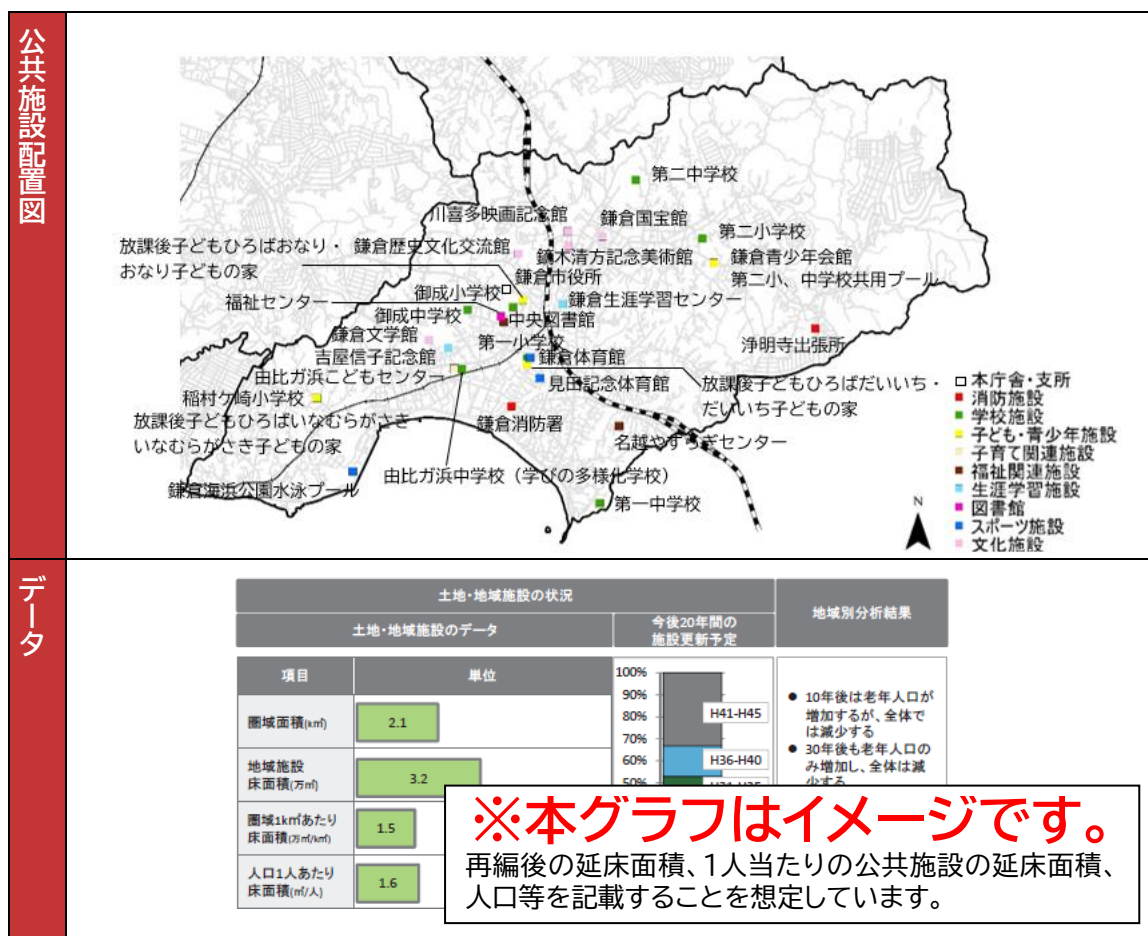


(1) 鎌倉地域

<鎌倉地域の公共施設の現況>

鎌倉地域には、5地域中で最も多くの施設が配置されています。市役所や中央図書館、体育館、福祉センター等の広域的な機能を持つ施設が集積しているほか、文化財や博物館関連の施設も多く存在します。津波浸水想定区域内に位置する施設の安全確保や、広域対応施設の多さに起因する維持管理コストの増大等が課題となっています。

<鎌倉地域の公共施設再編の方向性>



< 鎌倉地域の公共施設一覧 > ※築年数は令和7年度(2025年度)時点

施設更新の目安:長寿命化で70年とした場合

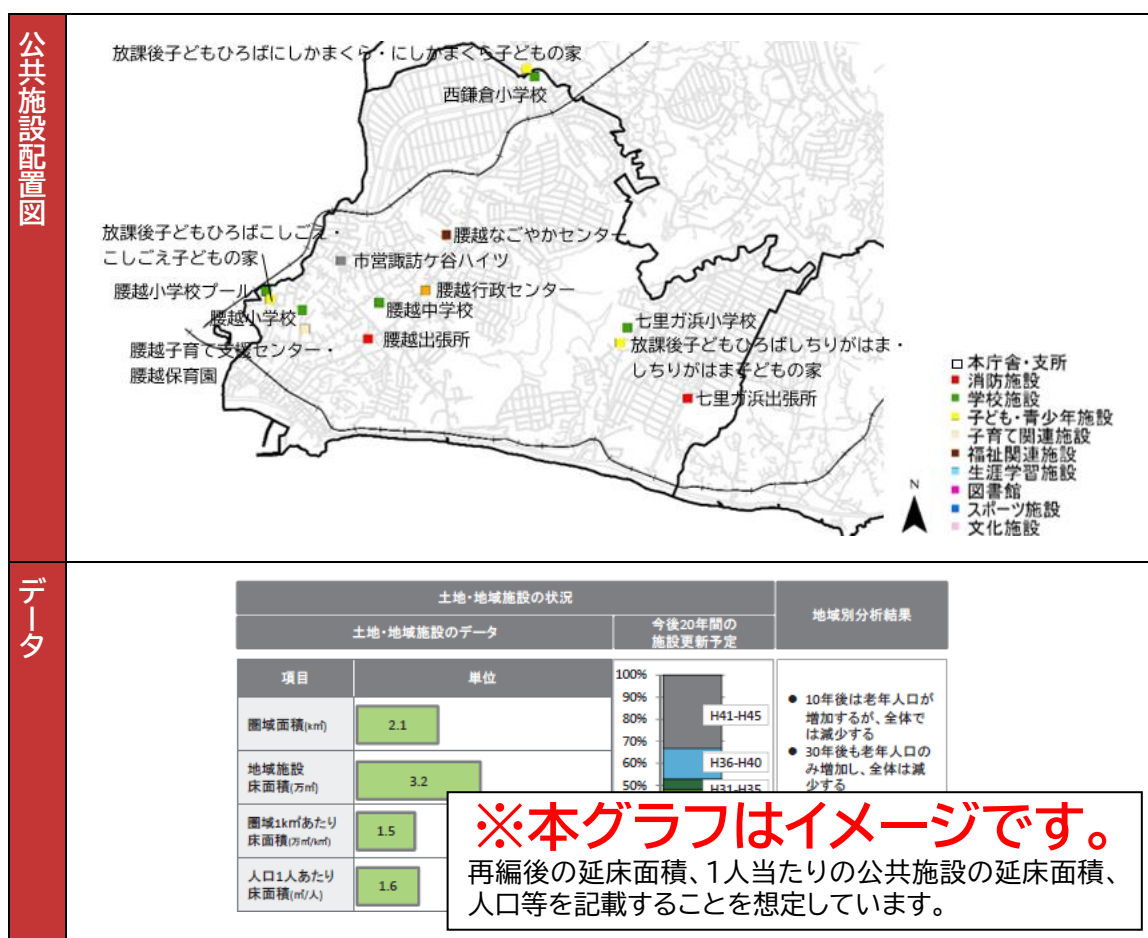
配置 レベル	施設分類	施設名	面積 (㎡)	築年数 (年)	施設更新 目安まで
全市	本庁舎・支所	鎌倉市役所	13,863	57	～28年
	生涯学習施設	吉屋信子記念館	208	64	～10年
	スポーツ施設	鎌倉海浜公園水泳プール	1,457	71	～10年
	文化施設	鎌倉国宝館	2,271	98	～10年
		鎌倉歴史文化交流館	1,388	22	28年以上
		鎌倉文学館	1,445	90	～10年
		鍋木清方記念美術館	470	29	28年以上
		川喜多映画記念館	390	17	28年以上
地域	消防施設	鎌倉消防署	2,570	52	～28年
		浄明寺出張所	273	48	～28年
	学校施設	第二小、中学校共用プール	203	36	28年以上
	子ども・青少年施設	鎌倉青少年会館	1,684	26	28年以上
	子育て関連施設	由比ガ浜こどもセンター	2,809	9	28年以上
	福祉関連施設	福祉センター	3,096	35	28年以上
		名越やすらぎセンター	1,028	54	～28年
	生涯学習施設	鎌倉生涯学習センター	5,075	44	～28年
	図書館	中央図書館	2,576	52	～28年
	スポーツ施設	鎌倉体育館	2,864	56	～28年
		見田記念体育館	808	22	28年以上
小学校区	学校施設	第一小学校	8,524	61	～10年
		第二小学校	5,342	60	～10年
		御成小学校	8,126	28	28年以上
		稲村ヶ崎小学校	4,163	46	～28年
		第一中学校	5,574	42	～28年
		第二中学校	5,264	16	28年以上
		御成中学校	8,350	60	～10年
		由比ガ浜中学校(学びの多様化学校)	981	1	28年以上
	子ども・青少年施設	放課後子どもひろばだいいち・だいいち子どもの家	363	14	28年以上
		放課後子どもひろばおなり・おなり子どもの家	293	90	～10年
		放課後子どもひろばいなむらがさき・いなむらがさき子どもの家	—	2	28年以上

(2) 腰越地域

<腰越地域の公共施設の現況>

腰越地域は、5地域中で施設総量が最も少なく、概ね地域住民の日常生活を支える行政機能が配置されています。地域の中心施設である学校は、すべての施設が建築後40年を超えています。将来の人口減少や、市内で最大となる見込みの高齢化率への対応として、学校の余剰スペース等の有効活用など、多角的な対策が求められています。また、津波浸水被害の回避・軽減に向けた対応も必要な状況です。

<腰越地域の公共施設配置図>



<腰越地域の公共施設一覧> ※築年数は令和7年度(2025年度)時点

施設更新の目安:長寿命化で70年とした場合

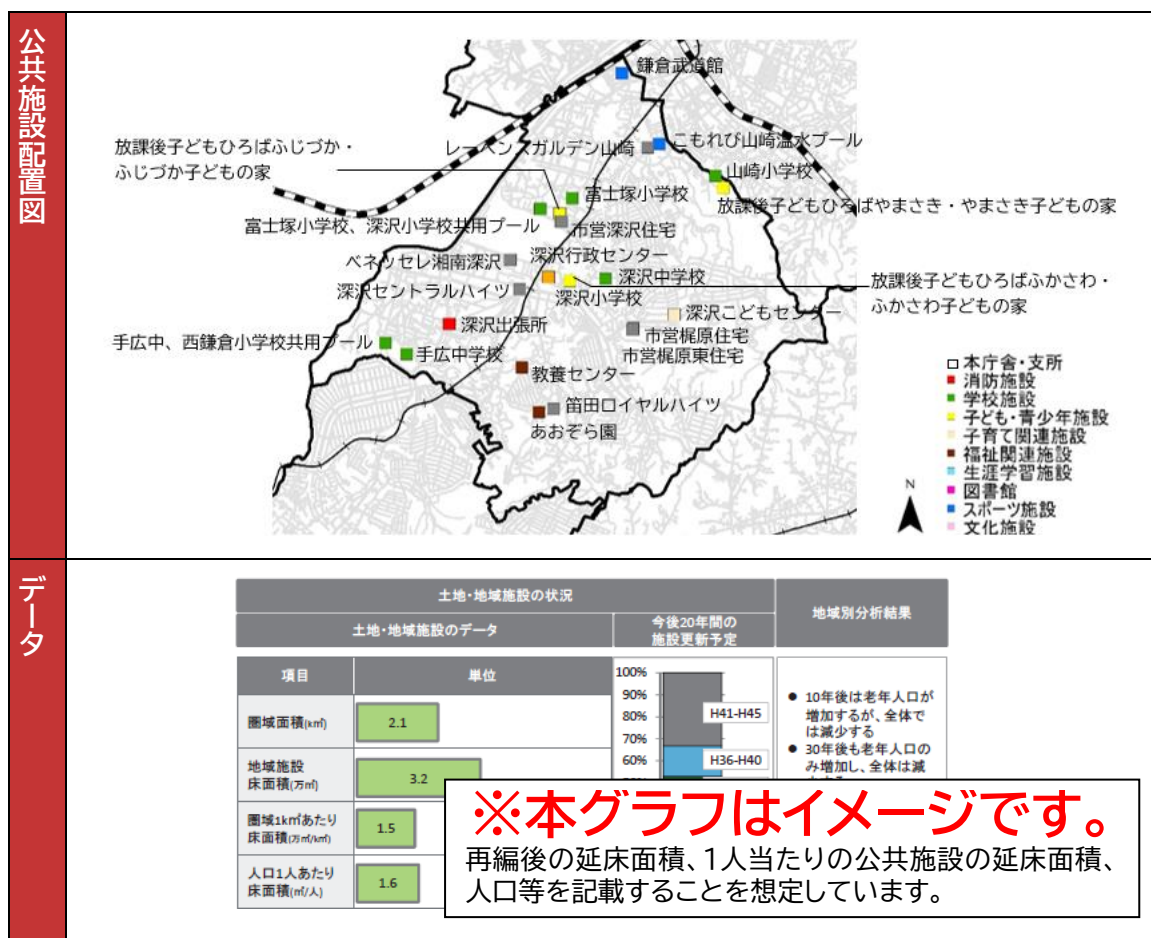
地域 レベル	施設分類	施設名	面積 (㎡)	築年数 (年)	施設更新 目安まで
全市	市営住宅	市営諏訪ヶ谷ハイツ	3,258	30	28年以上
地域	本庁舎・支 所／生涯学 習施設／図 書館	腰越行政センター	3,233	28	28年以上
	消防施設	腰越出張所	633	10	28年以上
		七里ガ浜出張所	492	15	28年以上
	学校施設	腰越小学校プール	238	18	28年以上
	子育て関連 施設	腰越子育て支援センター	—	2	28年以上
		腰越保育園	—	—	—
	福祉関連施 設	腰越なごやかセンター	599	10	28年以上
小学校区	学校施設	七里ガ浜小学校	4,924	51	～28年
		腰越小学校	6,470	62	～10年
		西鎌倉小学校	7,527	53	～28年
		腰越中学校	6,745	49	～28年
	子ども・青 少年施設	放課後子どもひろばしちりがは ま・しちりがはま子どもの家	276	19	28年以上
		放課後子どもひろばこしごえ・こ しごえ子どもの家	346	11	28年以上
		放課後子どもひろばにしかまぐ ら・にしかまぐら子どもの家	300	9	28年以上

(3) 深沢地域

<深沢地域の公共施設の現況>

深沢地域においては、現在、市営住宅集約化事業（PFI事業）が進められています。市営住宅に加え、スポーツ施設やごみ処理関連施設等があるため、地域面積当たりの保有施設量が5地域の中で最も多くなっています。今後、深沢地域整備事業と連携した公共施設全体の最適配置の検討が必要となります。

<深沢地域の公共施設再編の方向性>



<深沢地域の公共施設一覧> ※築年数は令和7年度(2025年度)時点

施設更新の目安:長寿命化で70年とした場合

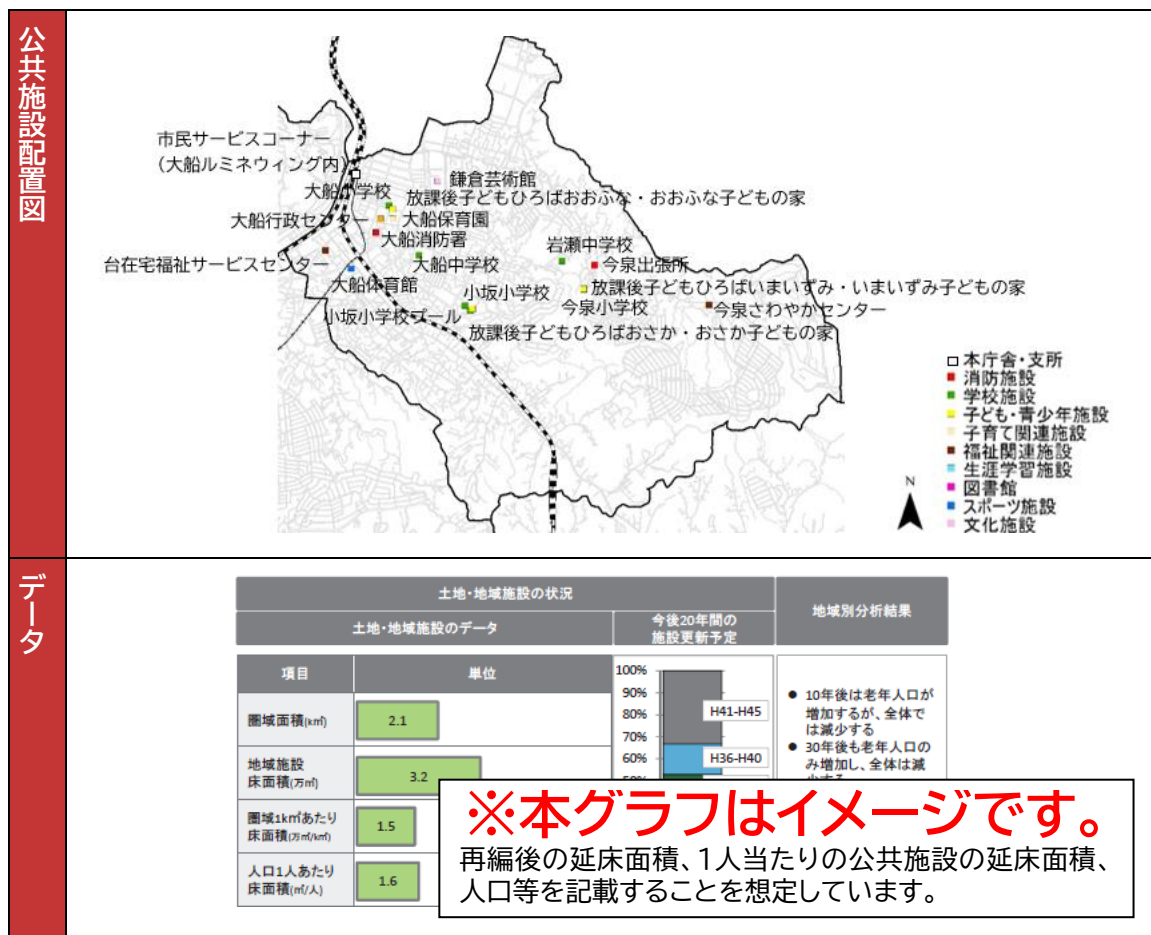
配置 レベル	施設分 類	施設名	面積 (㎡)	築年数 (年)	施設更新 目安まで
全市	福祉関 連施設	あおぞら園	1,043	49	～28年
	スポー ツ施設	鎌倉武道館	5,217	33	28年以上
		こもれび山崎温水プール	3,346	21	28年以上
	市営住 宅	市営深沢住宅	7,169	66	～10年
		市営梶原住宅	2,359	59	～28年
		市営梶原東住宅	5,621	57	～28年
		市営笛田住宅	—	—	—
		ベネッセレ湘南深沢	1,315	29	28年以上
		笛田ロイヤルハイツ	835	28	28年以上
		深沢セントラルハイツ	1,361	27	28年以上
		レーバンスガルデン山崎	2,325	25	28年以上
地域	本庁舎・ 支所／ 生涯学 習施設 ／図書 館	深沢行政センター	3,093	46	～28年
	消防施 設	深沢出張所	954	44	～28年
	学校施 設	富士塚小学校、深沢小学校共用プ ール	87	43	～28年
		手広中、西鎌倉小学校共用プール	89	42	～28年
	子育て 関連施 設	深沢こどもセンター	1,696	19	28年以上
	福祉関 連施設	教養センター	1,608	45	～28年
小学校区	学校施 設	深沢小学校	8,466	57	～28年
		富士塚小学校	7,649	50	～28年
		山崎小学校	5,740	57	～28年
		深沢中学校	7,363	61	～10年
		手広中学校	6,911	44	～28年
	子ども・ 青少年 施設	放課後子どもひろばふかさわ・ふ かさわ子どもの家	471	8	28年以上
		放課後子どもひろばふじづか・ふ じづか子どもの家	260	44	～28年
		放課後子どもひろばやまさき・や まさき子どもの家	342	39	28年以上

(4) 大船地域

＜大船地域の公共施設の現況＞

大船地域は、文化芸術の拠点である鎌倉芸術館、消防本部や体育館といった広域対応施設を有しているため、総延床面積が5地域の中で最大となっています。生活・交通利便性が高い地域であり、学習センターや図書館等の稼働率が高くなっていることから、利用機会を適切に確保するための有効活用策や代替機能の検討が必要な状況です。また、生産年齢人口比率が高いことから、休日や夜間利用の利便性向上を含む、多様な働き方や生活スタイルに即した行政機能の提供が必要となります。

＜大船地域の公共施設再編の方向性＞



<大船地域の公共施設一覧> ※築年数は令和7年度(2025年度)時点

施設更新の目安:長寿命化で70年とした場合

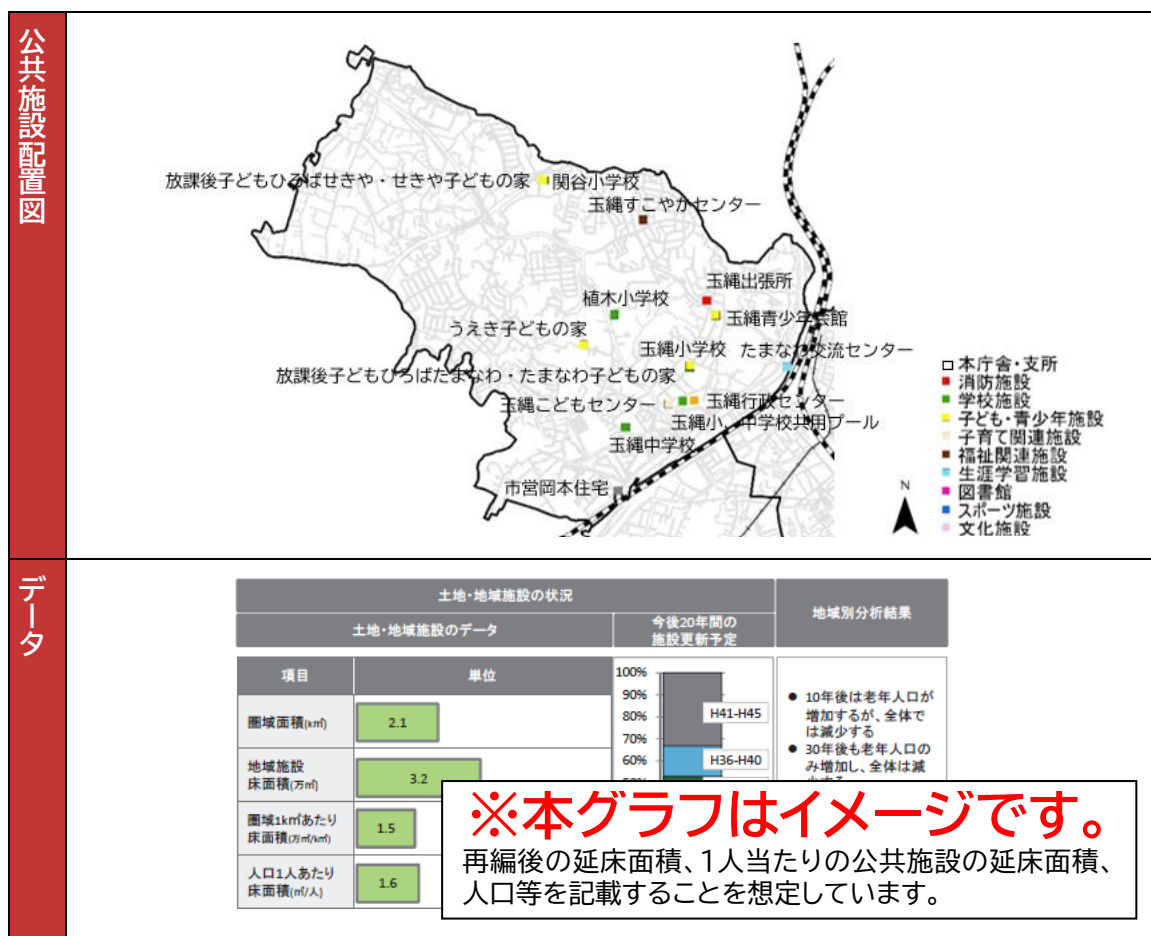
施設分類	配置 レベル	施設名	面積 (㎡)	築年数 (年)	施設更新 目安まで
全市	本庁舎・支所	市民サービスコーナー(大船 ルミネウイング内)	20	34	28年以上
	スポーツ施設	大船体育館	1,573	45	～28年
	文化施設	鎌倉芸術館	21,510	33	28年以上
地域	本庁舎・支所 ／生涯学習施設 ／図書館	大船行政センター	1,723	61	～10年
	消防施設	大船消防署	2,180	46	～28年
		今泉出張所	403	19	28年以上
	学校施設	小坂小学校プール	173	24	28年以上
	子育て関連施設	大船保育園	692	30	28年以上
	福祉関連施設	今泉さわやかセンター	1,204	39	28年以上
		台在宅福祉サービスセンター	1,752	29	28年以上
小学校区	学校施設	小坂小学校	6,749	41	28年以上
		大船小学校	6,458	49	～28年
		今泉小学校	8,003	55	～28年
		大船中学校	9,982	10	28年以上
		岩瀬中学校	7,881	46	～28年
	子ども・青少年施設	放課後子どもひろばおおふな・おおふな子どもの家	367	36	28年以上
		放課後子どもひろばおさか・おさか子どもの家	598	37	28年以上
		放課後子どもひろばいまいずみ・いまいずみ子どもの家	313	9	28年以上

(5) 玉縄地域

<玉縄地域の公共施設の現況>

玉縄地域は施設数が少なく、主に地域住民を対象とした施設が配置されています。地域内の老朽化した市営住宅は、深沢地域における市営住宅集約化事業（PFI事業）による集約化が進められています。人口構成の推移を踏まえ、既存施設の有効活用や機能の適正配置など、将来の地域生活を支える持続可能な拠点形成に向けた検討が求められています。

<玉縄地域の公共施設再編の方向性>



<玉縄地域の公共施設一覧> ※築年数は令和7年度(2025年度)時点

施設更新の目安:長寿命化で70年とした場合

配置 レベル	施設分類	施設名	面積 (㎡)	築年数 (年)	施設更新 目安まで
全市	市営住宅	市営岡本住宅	5,024	56	～28年
地域	本庁舎・支所／ 生涯学習施設／ 図書館	玉縄行政センター	2,350	39	28年以上
		消防施設	434	53	～28年
	学校施設	玉縄小、中学校共用プール	219	35	28年以上
	子ども・青少年 施設	玉縄青少年会館	1,426	56	～28年
	子育て関連施設	玉縄こどもセンター	1,251	11	28年以上
	福祉関連施設	玉縄すこやかセンター	494	43	～28年
	生涯学習施設	たまなわ交流センター	1,845	28	28年以上
小学校区	学校施設	玉縄小学校	7,173	61	～10年
		植木小学校	5,582	42	28年以上
		関谷小学校	5,968	48	～28年
		玉縄中学校	7,600	53	～28年
	子ども・青少年 施設	放課後子どもひろばたまな わ・たまなわ子どもの家	549	6	28年以上
		うえき子どもの家	277	22	28年以上
		放課後子どもひろばせき や・せきや子どもの家	358	8	28年以上

4-5 再編コスト試算

公共施設マネジメント方針を踏まえ、公共施設の再編を実施した場合のコスト試算を整理します。

(1) ケース別の試算結果の比較

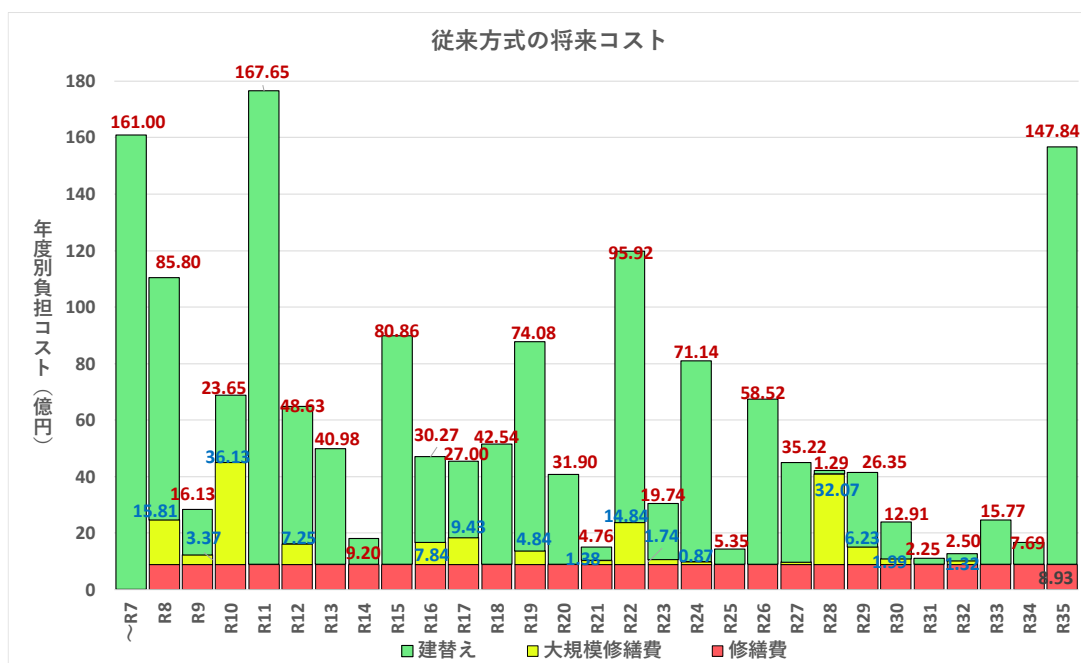
再編コストの試算は、残りの計画期間 28 年間（令和 8 年度（2026 年度）～令和 35 年度（2053 年度））を対象とし、①従来ケース（今ある施設を同じ面積で更新する）、②長寿命化ケース（施設更新まで 80 年とした場合）、③再編ケース（②に加え、施設更新時に複合化を想定）の 3 つのケースを比較します。

①従来ケース

施設の維持管理を事後保全で行い、築 60 年を迎える年度に施設を更新するケースです。

事業費合計：約 1,742.91 億円 （約 62.24 億円/年）

（建替費：1,346.94 億円、大規模修繕費：145.94 億円、修繕費：250.03 億円）



<算定条件>

●更新年数：60 年 ●大規模修繕：30 年

※単価に物価スライドを反映するため、国土交通省デフレーターを適用

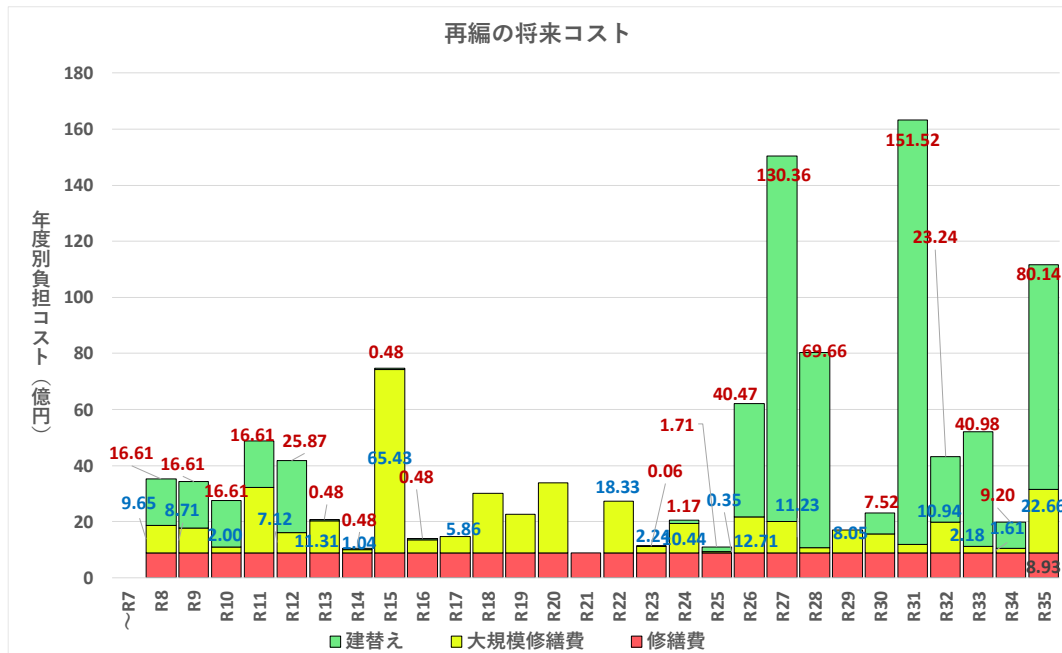
※コスト試算の前提条件等については、施設データの収集と並行して調整の上、引き続き精査中です。

②長寿命化ケース

施設の維持管理を予防保全で行うことで長寿命化（施設更新まで 80 年）を図り、施設を更新するケースです。

事業費合計:約 1,211.16 億円 （約 43.25 億円/年）

（建替費：650.28 億円、大規模修繕費：310.31 億円、修繕費：250.03 億円）



<算定条件>

●更新年数：80 年 ●大規模修繕：20 年、40 年、60 年

※単価に物価スライドを反映するため、国土交通省デフレーターを適用

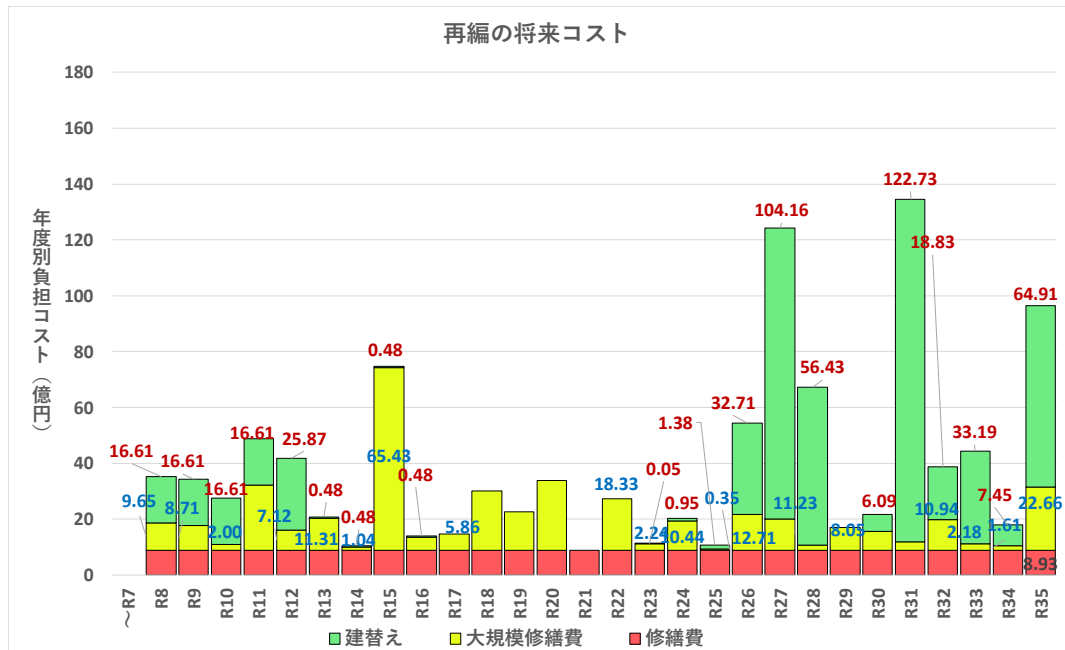
※コスト試算の前提条件等については、施設データの収集と並行して調整の上、引き続き精査中です。

③再編ケース

施設の更新にあたって、②長寿命化ケースに加え、複合化・集約化による施設総量（延床面積）の削減を図るケースです。複合化時に施設面積を 10%削減する想定とします。

事業費合計:約 1,104.01 億円 （約 39.42 億円/年）

（建替費：543.13 億円、大規模修繕費：310.84 億円、修繕費：250.03 億円）



<算定条件>

●更新年数：80 年 ●大規模修繕：20 年、40 年、60 年

●施設の複合化・集約化にあたって、延床面積を 10%削減する想定

※単価に物価スライドを反映するため国土交通省デフレーターを適用

※民間活力導入を想定し整備（設計・建設費）に係る費用の 10%縮減を想定

※コスト試算の前提条件等については、施設データの収集と並行して調整の上、引き続き精査中です。

(2) 試算結果について

公共施設の再編によるコスト削減効果は、残り計画期間 28 年間に於いて、長寿命化を図ったケースでは約 531 億円のコスト削減、また、複合化による再編を進めたケースでは約 638 億円のコスト削減となり、予防保全による施設の長寿命化に加え、施設と機能の整理を踏まえた複合化・集約化による「総床面積 10%削減」を同時に推進することで、計画期間における財政負担を削減できる結果となりました。

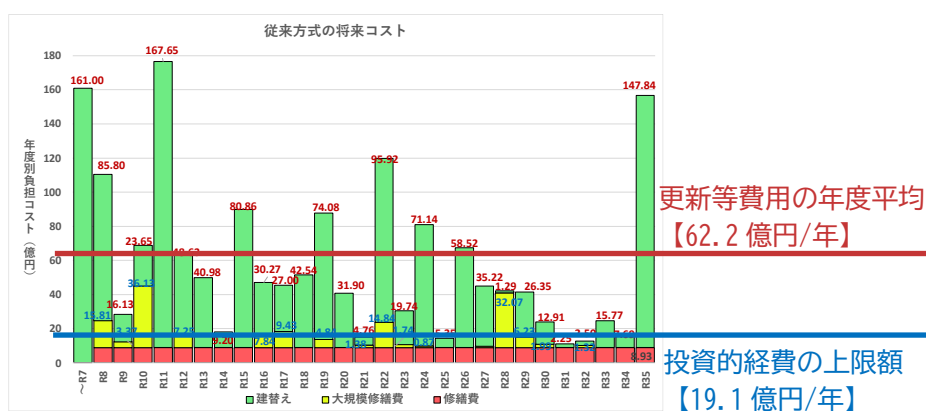
あわせて、官民連携による運営費等の削減や低未利用地や再編によって生じる跡地の有効活用（売却・貸付等）による財源を再整備に充てることで、更なる財政負担の軽減を図ることが考えられます。

<試算結果の比較>

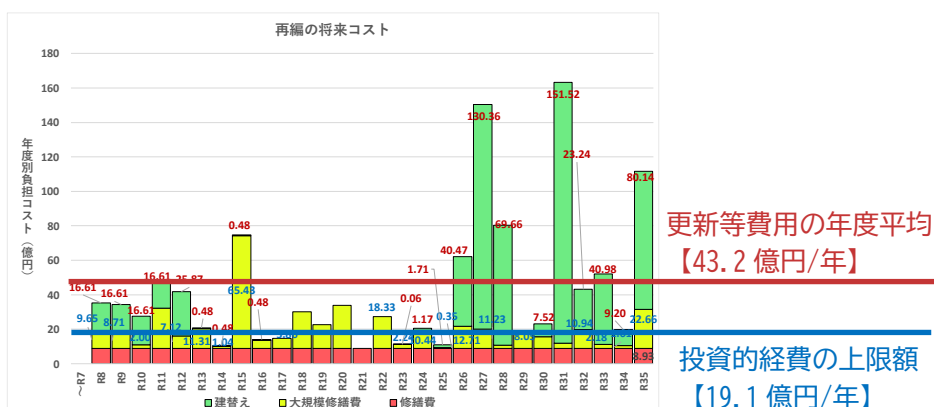
ケース別の再編コスト試算結果と投資的経費の比較を下図で整理します。

従来ケースに比べ、長寿命化ケース及び再編ケースにおいてコスト削減効果が発現していることがわかります。

●従来ケース



●長寿命化ケース



●再編ケース

