資料3

鎌 倉 市 公 共 施 設 再 編 計 画

（ 改 定 版 ）

（素 案（第 4回 委 員 会 時 点 案 ））

鎌倉市

令和8年(2026 年)●月

目 次

第 1 章 計画の目的と位置付け 1

1－1 背景と目的 2

（1） 背景と目的 2
（2） 改定の趣旨 2
（3） 改定の概要 3

1－2 計画の位置付け 6

（1） 公共施設再編計画の考え方 6
（2） 総合計画・関連計画との関係 7

1－3 計画期間 9

第 2 章 公共施設の現状と課題 11

2－1 地域特性 12

（1） 位置 12
（2） 都市構造 13
（3） 地域特性からみた災害発生の可能性（津波、レッドゾーン） 18
（4） 人口動向 20
（5） 産業構造 25
（6） 公共交通 27
（7） 観光 28
（8） 財政 29
（9） 財産 31

2－2 公共施設の状況 34

（1） 計画の対象施設（施設と機能の整理） 34
（2） 市が保有する建物の規模と建築時期 37
（3） 劣化状況 38
（4） 公共施設におけるエネルギー消費 39

2－3 施設分類別の特徴 40

（1） 本庁舎・支所 40

（２）　消防施設 42
（３）　学校施設 44
（４）　子ども・青少年施設..... 48
（５）　子育て関連施設..... 51
（６）　福祉関連施設..... 54
（７）　生涯学習施設..... 57
（８）　図書館 59
（９）　スポーツ施設..... 61
（10）　文化施設 63
（11）　市営住宅 66
（12）　公的不動産 68
２－４　今後の施設の建替え・改修にかかるコスト試算 69
（１）　公共施設の更新等コスト..... 69
（２）　インフラ（社会基盤施設）管理経費..... 70
２－５　公共施設を取り巻く現状と課題の整理 71

第　３　章　　公共施設のマネジメント方針 73
３－１　マネジメント方針 74
（１）　マネジメントの理念..... 74
（２）　公共施設マネジメントの３つの柱..... 75
３－２　再編目標 77

第　４　章　　公共施設の再編方法 79
４－１　マネジメント手法の整理 80
４－２　行政機能と施設配置の考え方 84
（１）　機能に関する考え方..... 84
（２）　配置レベルの考え方..... 85
（３）　複合化の考え方..... 87
４－３　マネジメントの進め方 88
（１）　施設更新等の考え方..... 88
（２）　施設更新等プロセスの考え方..... 89
４－４　再編方針 90

（１）　施設別再編方針 90
（２）　行政地域別再編方針 112
４－５　再編コスト試算 123
（１）　ケース別の試算結果の比較 123
（２）　試算結果について 126

第　５　章　　計画の推進 129
５－１　計画の進捗マネジメント 131
（１）　進捗管理 131
（２）　計画の見直し 131
（３）　施設データの管理 132
５－２　推進体制 133
（１）　公共施設のマネジメント体制 133
（２）　事業実施時の庁内推進体制 133
５－３　事業推進プロセス 135
（１）　市民参画・対話体制 135
（２）　事業実施フロー 136
５－４　適切な保全の実施 138
（１）　劣化状況の把握（予防保全と事後保全） 138
（２）　効率的な維持保全の推進 139

資　料　編

１　施設データ
２　公的不動産
３　施設分類別特徴（利用状況、コスト）
４　コスト算定条件
５　市民意見聴取の結果
６　鎌倉市公共施設再編計画策定委員会

平和都市宣言

われわれは、

日本国憲法を貫く平和精神に基づいて、

核兵器の禁止と世界恒久平和の確立のために、

全世界の人々と相協力してその実現を期する。

多くの歴史的遺跡と文化的遺産を持つ鎌倉市は、

ここに永久に平和都市であることを宣言する。

昭和３３年8月１０日

鎌倉市

鎌倉市民憲章

制定　昭和４８年１１月3日

前　文

鎌倉は、海と山の美しい自然環境とゆたかな歴史的遺産をもつ古都であり、
わたくしたち市民のふるさとです。すでに平和都市であることを宣言したわたくしたちは、平和を信条とし、世界の国々との友好に努めるとともに、わたくしたちの鎌倉がその風格を保ち、さらに高度の文化都市として発展することを願い、ここに市民憲章を定めます。

本　文

1　わたくしたちは、お互いの友愛と連帯意識を深め、すすんで市政に参加し、住民自治を確立します。

1　わたくしたちは、健康でゆたかな市民生活をより向上させるため、教育・文化・福祉の充実に努めます。

1　わたくしたちは、鎌倉の歴史的遺産と自然及び生活環境を破壊から守り、責任をもってこれを後世に伝えます。

1　わたくしたちは、各地域それぞれの特性を生かし、調和と活力のあるまちづくりに努めます。

1　わたくしたちは、鎌倉が世界の鎌倉であることを誇りとして、訪れる人々に良識と善意をもって接します。

第 1 章

計画の目的と位置付け

第 1 章 計画の目的と位置付け

1−1 背景と目的

（1） 背景と目的

わが国では、昭和 30 年代から多くの公共施設等が整備されてきましたが、現在、それらの老朽化が一斉に進行しており、施設の維持・改修等にかかる多額の費用確保が大きな課題となっています。こうした状況は「公共施設の更新問題」として、全国の自治体に共通する喫緊の課題となっています。

本市においても、昭和 30 年代から 40 年代にかけての大規模な宅地開発と急激な人口増加に伴い、公共施設の集中的な整備が行われてきました。平成以降も一部で大規模な整備が進められましたが、現在、市が保有する公共施設の 80％以上が築 30 年を経過しており、大規模改修や建替えが急務となっています。

しかし、今後避けられない人口減少や厳しい財政状況を踏まえると、現存するすべての施設を現行の規模で維持・更新し続けることは、事実上困難な状況にあります。

このため本市では、「鎌倉の魅力を継承しつつ、次世代に過大な負担を残さない。」ことを目的として、新しい時代に即した価値を提供できるよう公共施設のあり方を検討し、公共施設マネジメントの取組を進めます。

（2） 改定の趣旨

本市では、平成 18 年度（2006 年度）から公共施設マネジメントの取組を開始し、これまで、平成 24 年（2012 年）３月に「鎌倉市公共施設白書」、平成 25 年（2013 年）４月に「鎌倉市公共施設再編計画基本方針」を策定し、公共施設再編に向けた具体的な検討を丁寧に進めてきました。そして、多くの市民意見を参考に、この目的を実現するための計画として、平成 27 年（2015 年）３月に「鎌倉市公共施設再編計画（以下「当初計画」という。）」を策定しました。

当初計画の策定後、総務省の要請等を踏まえ、建築物（ハコモノ）を対象とする本計画と、社会基盤施設（インフラ）を対象とする「鎌倉市社会基盤施設マネジメント計画」を両輪とし、これらを総括する「鎌倉市公共施設等総合管理計画」のもと、公共施設マネジメントを推進してきました。

本計画は 40 年間の計画期間（平成 26 年度（2014 年度）から令和 35 年度（2053 年度）まで）を設定していますが、中期計画期間が令和７年度（2025 年度）をもって満了し、現在、計画の

転換期にあります。

当初計画の策定以降、本市を取り巻く環境は変容しています。少子高齢化や人口減少に伴う税収等の減少懸念に加え、公共施設に対する市民ニーズの変化は加速しています。

特に財政面では、社会保障に関わる扶助費等の増大により財政の硬直化が進み、施設整備に充てる投資的経費の拡充が極めて困難な状況にあります。加えて、世界的な情勢不安等による建設資材価格の高騰や深刻な担い手不足に直面しています。これらに伴う工事費の上昇や、民間事業者の公共工事離れといった新たな課題は、施設の整備や維持更新に多大な影響を及ぼしています。加えて、自然災害や脱炭素、デジタル変革への対応など、公共施設に求められる役割もより複雑化・高度化しています。

こうした中、本市の最上位計画である第４次総合計画が策定され、令和８年度（2026 年度）を初年度とする基本構想「鎌倉ビジョン 2034」及び基本計画「鎌倉ミライ共創プラン 2030」が示されました。同ビジョンでは、「古都としての風格を保ちながら、生きる喜びと新しい魅力を創造するまち」を将来都市像に掲げ、その実現に向けた同プランにおいて、「個々の力・地域の力を発揮する共創社会の実現」を基本方針としています。

今回の改定は、これまでの公共施設マネジメントの取組成果を踏まえるとともに、中期計画の満了という節目を機に、社会情勢の変化や新たな総合計画の策定へ的確に対応するために実施するものです。上位計画との整合や各種関連計画との連携を一層強化し、単なる施設の統廃合やコストの削減にとどまらない、新しい時代に即した持続可能な公共施設の価値を創造・提供していくべく、本計画の更新を図ります。

図表 1 本計画及び公共施設関連計画の変遷

年　月		計画の変遷
平成 27 年（2015 年）	３月	鎌倉市公共施設再編計画（本計画）　策定
平成 28 年（2016 年）	３月	鎌倉市社会基盤施設マネジメント計画　策定
		鎌倉市公共施設等総合管理計画　策定
平成 29 年（2017 年）	３月	地域拠点校選定の考え方　策定
平成 30 年（2018 年）	３月	鎌倉市公的不動産利活用推進方針　策定
令和６年（2024 年）	３月	鎌倉市公共施設再編計画（本計画）　改訂
令和６年（2024 年）	３月	鎌倉市公共施設等総合管理計画　改訂

（3）改定の概要

本計画は策定から約 12 年が経過し、これまでの取組成果に加え、社会情勢の変化や合意形成のあり方など、実効性を高める上での課題が見えてきました。そこで今回の改定では、これまでの地域拠点校への集約を前提とした一括・画一的な複合化方針を柔軟な手法へと転換し、

地域の実情に即した再編を目指します。あわせて、施設の目標耐用年数を最大 80 年へと延伸する長寿命化の方針を強化し、将来の財政負担の軽減と平準化を図ります。また、公的不動産利活用推進方針を本計画に統合し、梶原四丁目用地等の未着手資産の利活用を再編と連動させ一体的に推進します。さらに、事業検討時の市民参画の手順を新たに定めることで、地域の意向に的確に対応できる実効性のある計画へと更新しました。

①国県の主な動向

当初計画の策定以降における公共施設マネジメントに関する国からの要請や、神奈川県による防災関連区域の指定等の主な動向は次のとおりです。

図表 2 国県の主な動向

年 度	内 容
平成 26 年 (2014 年)	・国による通知「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について」の発出、各自治体に公共施設等総合管理計画の策定を要請 ・県による「津波浸水想定」の設定 最大クラスの津波をもたらすと想定される合計５つの地震に基づき、県内沿岸地域の「浸水域」と「浸水深」を公表
平成 27 年 (2015 年)	・国による通知「多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針について（要請)」の発出、厳しい財政状況下において、民間の資金やノウハウを効果的に活用するため、公共施設等の整備における PPP/PFI 手法の導入を優先的に検討する規程の策定を要請（人口 20 万人未満の自治体には、策定に向けた配慮を依頼）
平成 28 年 (2016 年)	・県による本市内における「土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン)」の指定
平成 29 年 (2017 年)	・県による本市内における「洪水浸水想定区域等」の指定
令和２年 (2020 年)	・国による通知「令和３年度までの公共施設等総合管理計画の見直しにあたっての留意事項について」の発出、各自治体に令和３年度内の見直しを要請
令和３年 (2021 年)	・県による本市内における「高潮浸水想定区域」の指定、及び「土砂災害特別警戒区域」の指定（以降、随時更新） ・国による通知「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程の策定及び運用について（要請)」の発出、要請対象が人口 10 万人以上の自治体へと拡大され、令和５年度末までの策定を要請
令和５年 (2023 年)	・国による通知「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程の策定及び運用について」の発出、人口 10 万人未満の自治体に対しても、必要に応じた令和５年度内の策定を要請
令和７年 (2025 年)	・国による通知「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程の策定及び運用について（要請)」の発出、人口５万人以上の自治体に対して早急な策定を要請、５万人未満の自治体に対しても、必要に応じた策定を要請

②本計画に関連する主な行政計画の状況等

公共施設再編に関連する主な取組経緯と実績について、本市のまちづくりや公共施設に関連する主な行政計画等の策定状況とともに整理します。

図表 3 公共施設再編に関連する主な取組経緯

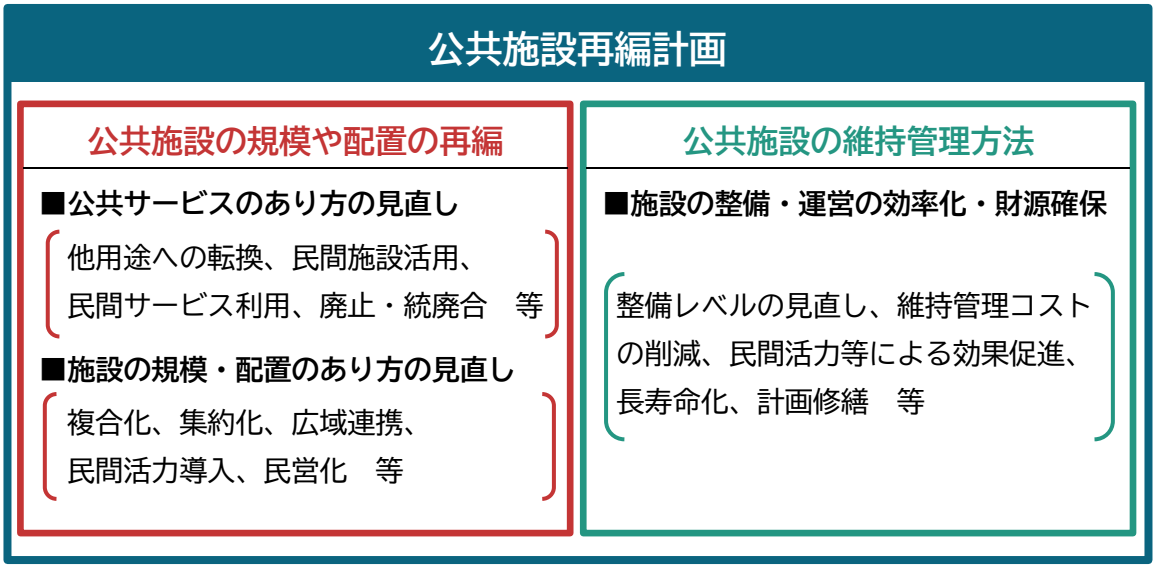
年 月		取 組 経 緯
平成 18 年度（2006 年度）		公共施設の全市的配置計画策定検討会設置（庁内組織）
平成 21 年度（2009 年度）		公共施設白書作成への取組開始
平成 24 年（2012 年）	3 月	鎌倉市公共施設白書作成／維持保全システム構築
	4 月	経営企画課内に公共施設再編推進担当設置
	10 月	鎌倉市公共施設再編計画策定委員会設置（外部組織）／鎌倉市公共施設再編計画庁内検討会設置
平成 25 年（2013 年）	1 月	鎌倉市公共施設再編計画基本方針（素案）パブリックコメント実施
	2 月	これからの鎌倉市の公共施設を考えるシンポジウム開催
	4 月	鎌倉市公共施設再編計画基本方針策定
	10 月	「マンガでわかる公共施設再編の取組」発行
平成 26 年（2014 年）	2 月	鎌倉市公共施設再編計画市民ワークショップ開催
	4 月	レイ・ウェル鎌倉 廃止
	6 月	鎌倉市公共施設再編計画市民ワークショップ開催
	9 月	鎌倉市公共施設再編計画（素案）パブリックコメント実施
	10 月	鎌倉市公共施設再編計画（素案）説明会開催
	11 月	公共施設再編計画市民シンポジウム開催
平成 27 年（2015 年）	1 月	鎌倉市公共施設再編計画（提言）
	3 月	鎌倉市公共施設再編計画策定
	3 月	大船消防署台出張所 廃止
	9 月	鎌倉市都市マスタープラン改訂
	11 月	玉縄こどもセンター 開設
	12 月	レイ・ウェル鎌倉 売却
平成 28 年（2016 年）	3 月	鎌倉市人口ビジョン鎌倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略／本庁舎機能更新に係る基礎調査実施／鎌倉市社会基盤施設マネジメント計画策定／鎌倉市公共施設等総合管理計画策定
	4 月	鎌倉市本庁舎整備方針策定委員会設置／鎌倉市地域拠点校選定委員会設置
平成 29 年（2017 年）	2 月	地域拠点校の考え方（素案）パブリックコメント実施
	3 月	地域拠点校の考え方策定／鎌倉市本庁舎整備方針策定
	4 月	鎌倉市公的不動産利活用推進委員会設置
	10～12 月	かまくらまちづくり市民対話・シンポジウム開催
	11 月	由比ガ浜こどもセンター 開設
	12 月	鎌倉市公的不動産利活用推進方針（素案）パブリックコメント実施
平成 30 年（2018 年）	3 月	鎌倉市公的不動産利活用推進方針策定／鎌倉市営住宅集約化基本計画
	4 月	鎌倉市本庁舎等整備委員会設置／公的不動産活用課設置
	9 月	鎌倉市 SDGs 未来都市計画
	－	市営植木住宅 廃止
令和元年（2019 年）	7 月	鎌倉市本庁舎等整備基本構想策定
令和２年（2020 年）	4 月	第３次鎌倉市総合計画第４期基本計画策定

年　月		取 組 経 緯
令和３年（2021 年）	－	鎌倉はまなみ建物民間譲渡
	－	腰越保育園民設民営化に向けた事業者選定
令和４年（2022 年）	１月	市営住宅集約化事業 第１次事業に向けた事業者選定 令和４年（2022 年）３月～令和 11 年（2027 年）３月（予定）
	３月	鎌倉市立地適正化計画策定
	９月	鎌倉市新庁舎等整備基本計画策定
令和５年（2023 年）	－	資生堂鎌倉工場跡地（寄付受納部分）民間貸付
令和６年（2024 年）	３月	鎌倉市公共施設再編計画改訂／鎌倉市公共施設等総合管理計画改訂／鎌倉市学校整備計画策定／鎌倉市市庁舎現在地利活用基本計画策定
	４月	腰越保育園　民設民営化（公私連携保育所開設）。 同年７月 同施設内に民営の子育て支援センターを併設
	６月	市営住宅集約化事業 Ａ棟（Ａ～Ｅのうち） 竣工
	12 月	扇湖山荘の利活用事業 公募・優先交渉権者選定
令和７年（2025 年）	２月	鎌倉市 PPP/PFI 手法導入優先的検討方針策定
	４月	由比ガ浜中学校（学びの多様化学校（不登校特例校）） 設置
	12 月	新庁舎等の整備における「両輪体制」方針 策定
令和８年（2026 年）	４月	第４次鎌倉市総合計画（基本構想「鎌倉ビジョン 2034」・基本計画「鎌倉ミライ共創プラン 2030」）策定
	５月	鎌倉市社会基盤施設マネジメント計画改訂

1－2 計画の位置付け

（1） 公共施設再編計画の考え方

本計画は、公共施設の規模や配置の最適化を図る「再編」に関する内容と、再編の検討結果に基づき引き続き利用する公共施設の「維持管理方法」に関する内容の二つで構成しています。



図表 4 公共施設再編計画の考え方

（2） 総合計画・関連計画との関係

①鎌倉ビジョン 2034・鎌倉ミライ共創プラン 2030 との関係

令和８年（2026 年）４月に策定した第４次鎌倉市総合計画の基本構想（鎌倉ビジョン 2034）では、『古都としての風格を保ちながら、生きる喜びと新しい魅力を創造するまち』を将来都市像に掲げ、『生涯にわたって誰もが安心して自分らしく暮らせるまち＝共生社会』を将来目標としています。

本計画は、この基本構想を実現するための政策又は施策の体系及びその方針を示す第１期基本計画（鎌倉ミライ共創プラン 2030）に基づき策定しています。基本方針『個々の力・地域の力を発揮する共創社会の実現』のもと、市として取り組むべき施策のうち、計画推進体制の「ファシリティマネジメント」に関連する内容を具体化する計画として位置付けています。



図表 5 第４次鎌倉市総合計画の体系図（基本構想・基本計画）

②個別計画等との関係

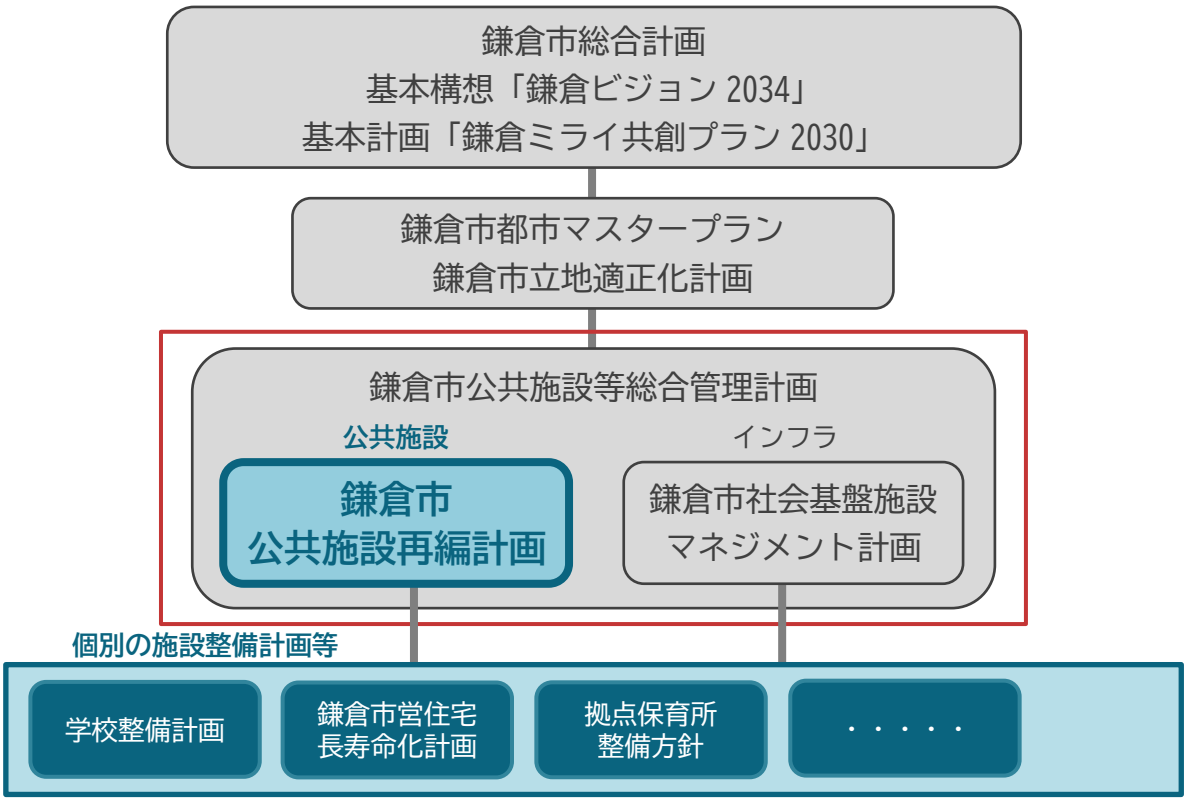
第４次鎌倉市総合計画の第１期基本計画（鎌倉ミライ共創プラン 2030）では、市として取り組むべき施策の１つに「ファシリティマネジメント」を掲げています。ここでは、市内全体にバランスよく配置された公共施設が計画的に維持管理され、公共の福祉に寄与するという「目標とするまちの姿」が示されています。

本計画は、この目標達成に向けた主要な取組である「最適化された施設で適切なサービスを提供」及び「持続可能な施設運営体制を構築」の２点を具現化するための個別計画として位置付けられています。そのため、鎌倉市都市マスタープランをはじめとする上位の個別計画や、個別の施設整備計画等との連携を図りながら、着実な推進に取り組んでいきます。

③総合管理計画及び社会基盤施設マネジメント計画との関係

本市においては、建築物（ハコモノ）を対象とする本計画と、インフラ施設を対象とする「鎌倉市社会基盤施設マネジメント計画」を両輪とし、これらを総括する「鎌倉市公共施設等総合管理計画」を策定しています。

これらの計画を一体的に推進することで、老朽化が進む公共施設等全体の更新・管理を、市全体として総合的かつ計画的に進めています。



図表 6 総合管理計画及び社会基盤施設マネジメント計画との関係

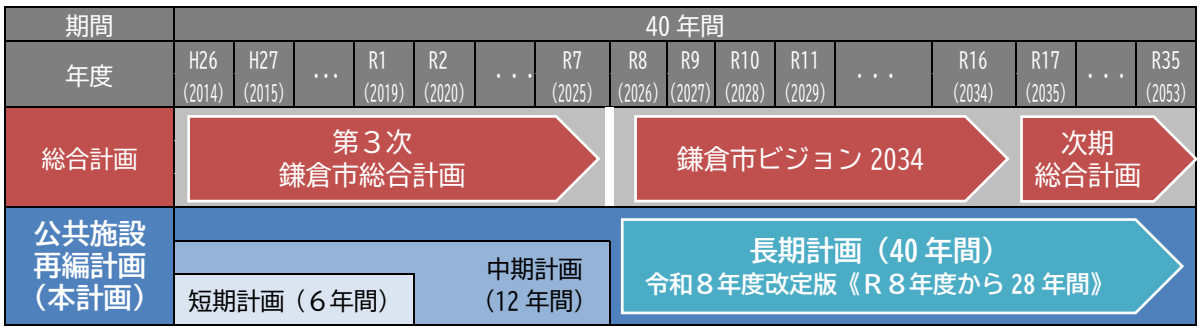
1－3　計画期間

施設の効率的・効果的な管理と持続可能な運営のためには、建物の耐用年数や将来的な建替え、大規模改修のタイミングを的確に捉え、中長期的な視点に立ったマネジメントが不可欠です。このことから、本計画の期間は、平成 26 年度（2014 年度）から令和 35 年度（2053 年度）までの 40 年間としています。

この計画期間については、総合計画との整合を図るため、起点を平成 26 年度（2014 年度）とし、第３次鎌倉市総合計画第３期基本計画の期間（令和元年度（2019 年度）まで）の６年間を「短期」、続く第４期基本計画が終了する令和７年度（2025 年度）までの累計 12 年間を「中期」、本計画の最終年度（令和 35 年度（2053 年度））までの 40 年間を「長期」の計画期間として、それぞれ位置付けています。

なお、第４次鎌倉市総合計画（鎌倉ビジョン 2034・鎌倉ミライ共創プラン 2030）が開始される令和８年度（2026 年度）は、社会経済情勢の動向や本市の財政状況などを踏まえ、将来的なまちづくりを見据えた再編方針及び再編コストの精査を行う重要な節目となります。

本改定では、この節目を捉えた見直しを行い、令和８年度（2026 年度）から令和 35 年度（2053 年度）までの残り 28 年間を対象期間として計画を更新しました。



図表 7　計画期間

第 2 章

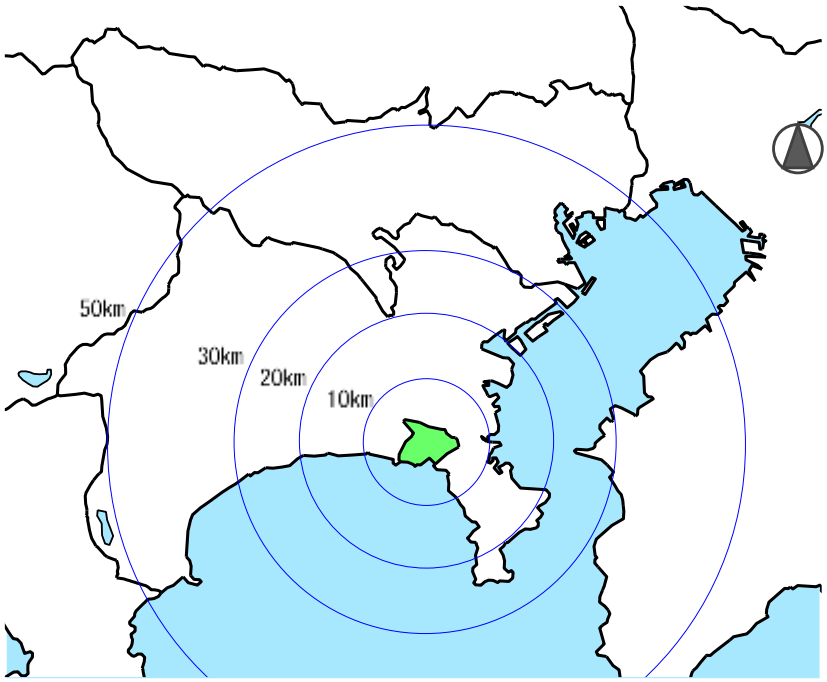
公共施設の現状と課題

第 2 章 公共施設の現状と課題

2－1 地域特性

（1） 位置

本市は神奈川県の南東部、三浦半島の基部に位置し、風致に富む緑豊かな丘陵と相模湾を望む美しい海岸線を有しています。市域の総面積は 39.66km^2（3,966ha）で、東西 8.75km、南北 5.20km、周囲は 35.20km に及びます。西は藤沢市、東は逗子市、北は横浜市に接しており、市の中心部までは、都心から約 50km、横浜からは約 20km の位置にあります。



図表 8 鎌倉市の位置

（2） 都市構造

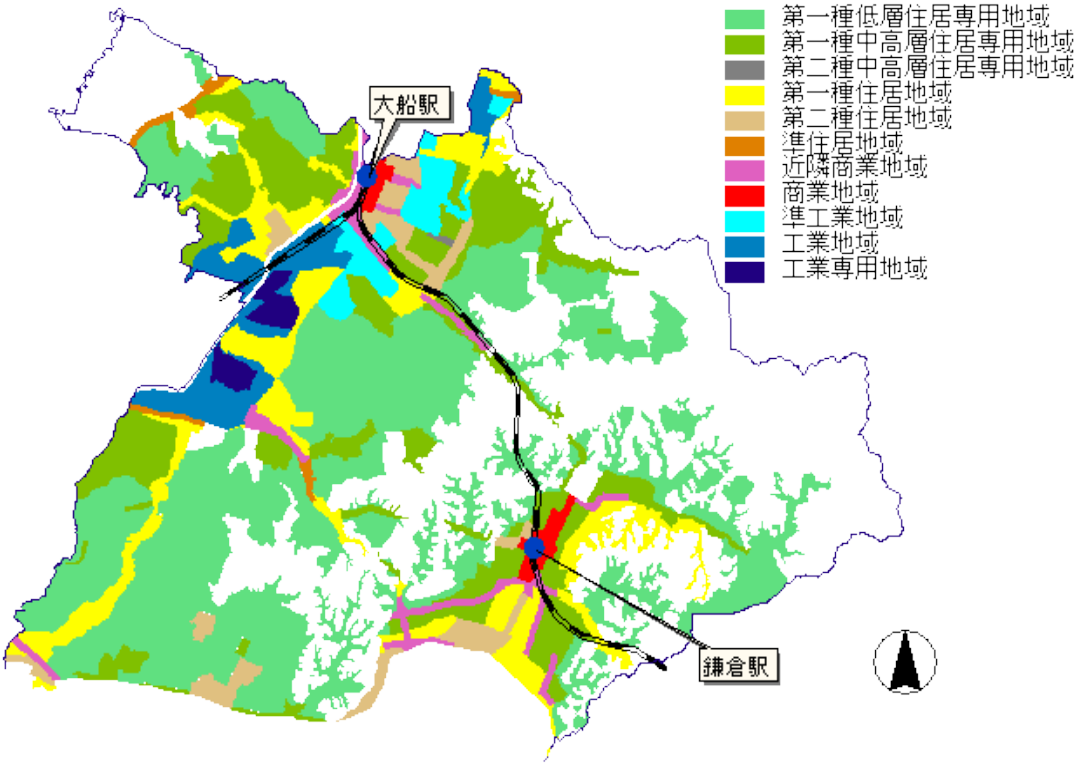
1)区域区分

本市は約 3,966ha の市域のうち、約 2,569ha が市街化区域、約 1,397ha が市街化調整区域となっています。「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法」に基づく歴史的風土保存区域が約 989ha（このうち歴史的風土特別保存地区が約 573.6ha)、「首都圏近郊緑地保全法」に基づく近郊緑地保全区域が約 294ha（このうち近郊緑地特別保全地区が約 131ha)、「都市緑地法」に基づく特別緑地保全地区が約 52.4ha 設定されています。

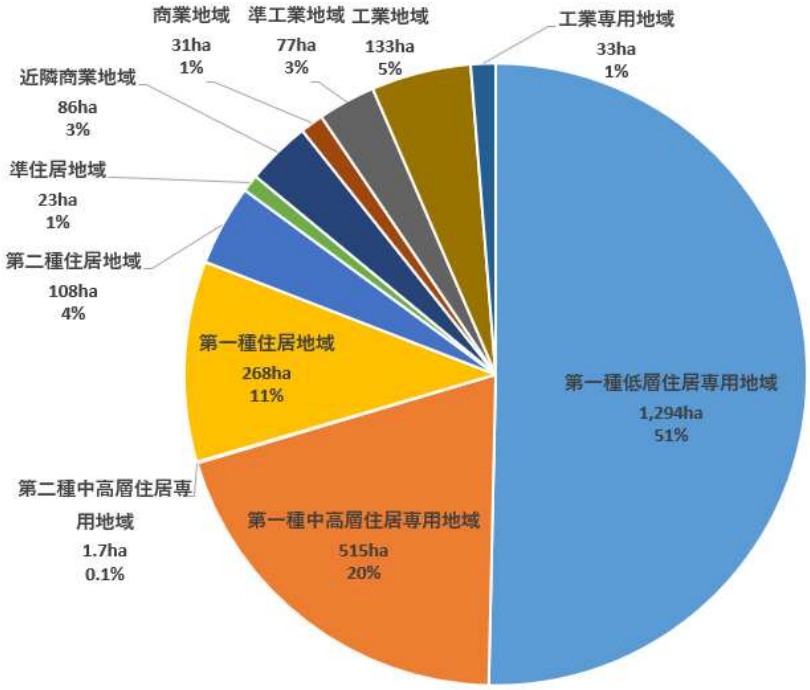
これら土地利用の制限等により環境が保全されている地域が合計で市域の約３分の１の面積を占めています。

また、「都市計画法」に基づく用途地域では、第一種低層住居専用地域が約 1,294ha、第一種中高層住居専用地域が約 515ha、第二種中高層住居専用地域が約 1.7ha、第一種住居地域が約 268ha、第二種住居地域が約 108ha、準住居地域が約 23ha となっています。このように住宅系用途地域が用途地域指定済地域の大部分を占めており、市街化区域の９割弱に達しています。実際の土地利用においても、住宅系用地が増加しています。

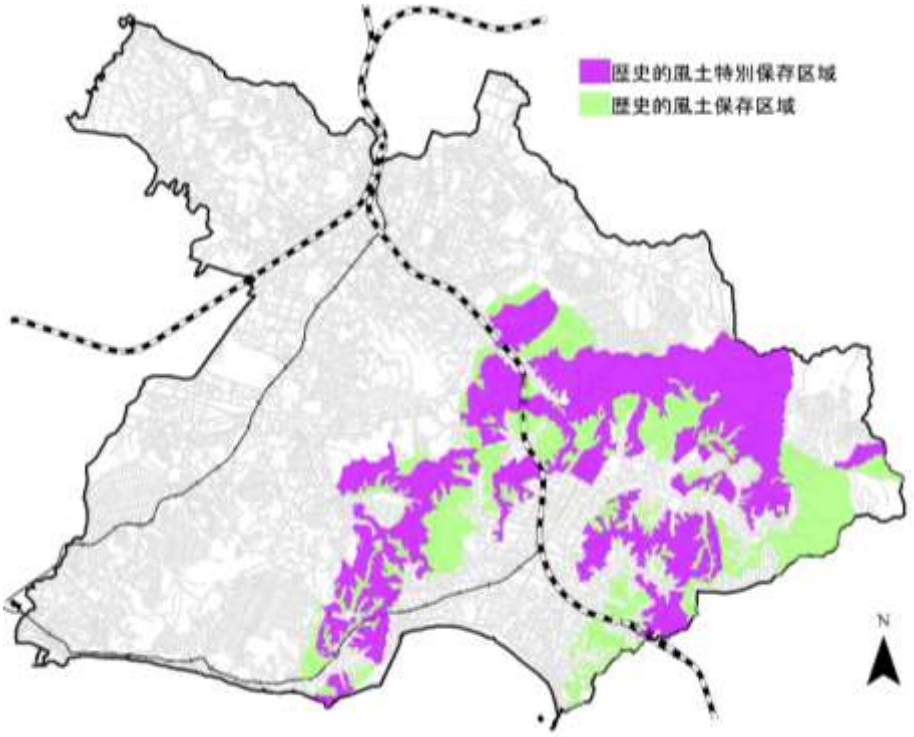
他方、鎌倉駅や大船駅周辺では商業系用途地域を、柏尾川の両岸や大船駅東側等では工業系用途地域を指定しています。



図表 ９ 用途地域の指定状況



図表 10 用途地域の面積

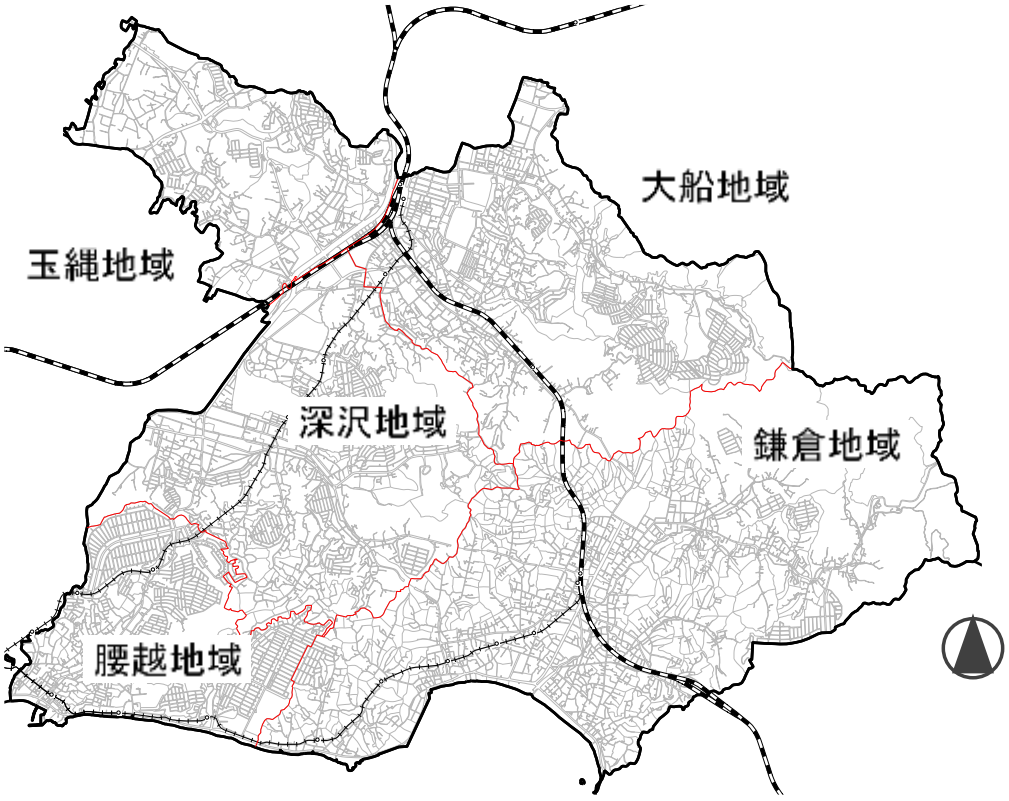


図表 11 歴史的風土保存区域・特別保存区域

2)行政地域

本市の市域は、昭和 14 年（1939 年）11 月３日に鎌倉・腰越両町が区域をあわせて市制を施行したことに始まります。その後、昭和 23 年（1948 年）１月１日に深沢村を、同年６月１日には昭和８年（1933 年）に玉縄村を編入していた大船町を合併し、現在の市域となりました。

このような歴史的な成り立ちから、本市は現在も５つの行政地域（鎌倉、腰越、深沢、大船、玉縄）に分かれています。

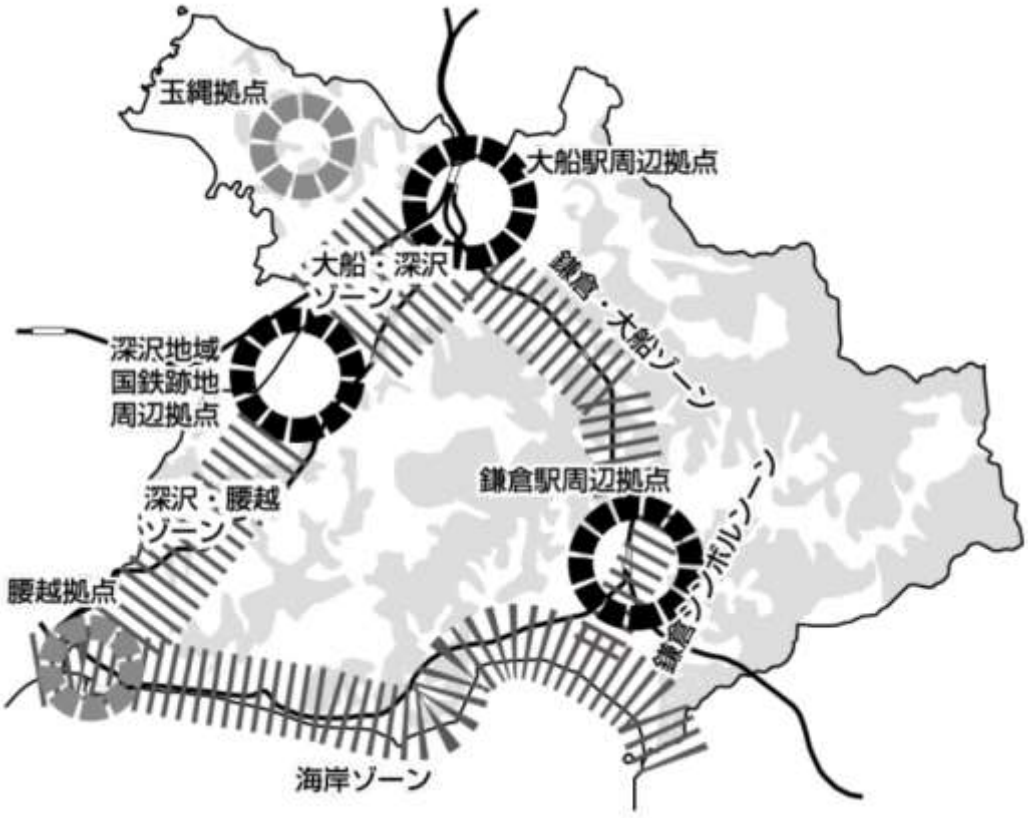


図表 12 行政地域

3)将来都市構造

鎌倉市都市マスタープランでは、鎌倉駅周辺、大船駅周辺、深沢地域国鉄跡地周辺の３地区を都市拠点とし、都市機能の集積と市民生活の向上を図る拠点として位置付けています。また、腰越駅周辺地区（腰越漁港及び商店街一帯を含む）や玉縄城跡周辺地区を、生活や観光など地域活性化を推進する拠点として位置付けています。その他、鉄道駅やモノレール駅、主要バス停の周辺などの日常生活の拠点となる地域についても、施設の配置や役割、集約する都市機能等を検討していくこととしています。

鎌倉市立地適正化計画では、目指すべき都市の骨格構造として、これら３箇所の都市拠点において都市機能誘導区域を設定したほか、地域生活拠点を設けています。



図表 13 拠点とゾーン
出典:鎌倉市都市マスタープラン(平成 27 年(2015 年)9月)

また、平成 30 年（2018 年）３月に策定した鎌倉市公的不動産利活用推進方針では、「鎌倉、大船、深沢の３拠点が特性を生かした役割分担をこなし、互いに影響しあうことで、鎌倉市の魅力に磨きをかけることが重要である」という考え方に沿って、各拠点における視点とコンセプトを整理しています。

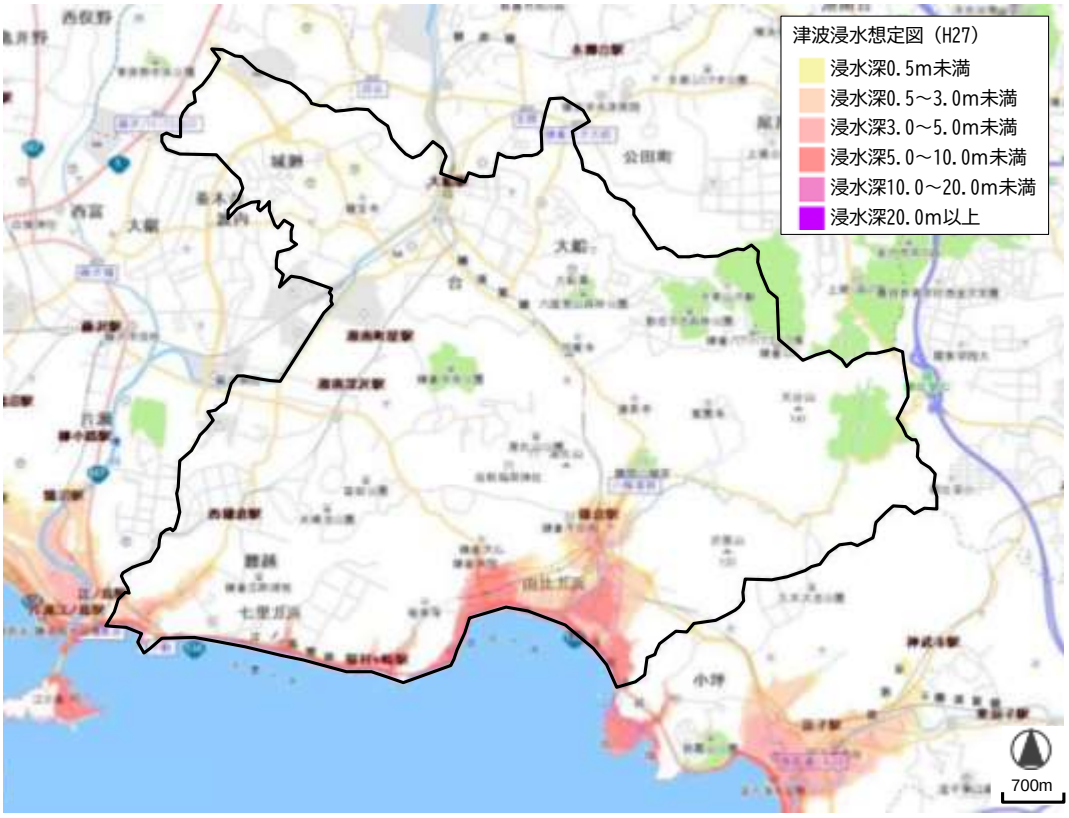


図表 14　拠点とゾーン、ネットワークの位置

※本図表は、鎌倉市公的不動産利活用推進方針（平成 30 年（2018 年）３月）における、「拠点とゾーン、ネットワークのまちづくりの新たな視点とコンセプト」の考え方に、同方針策定以降に策定した各計画の内容や考え方などを反映している。

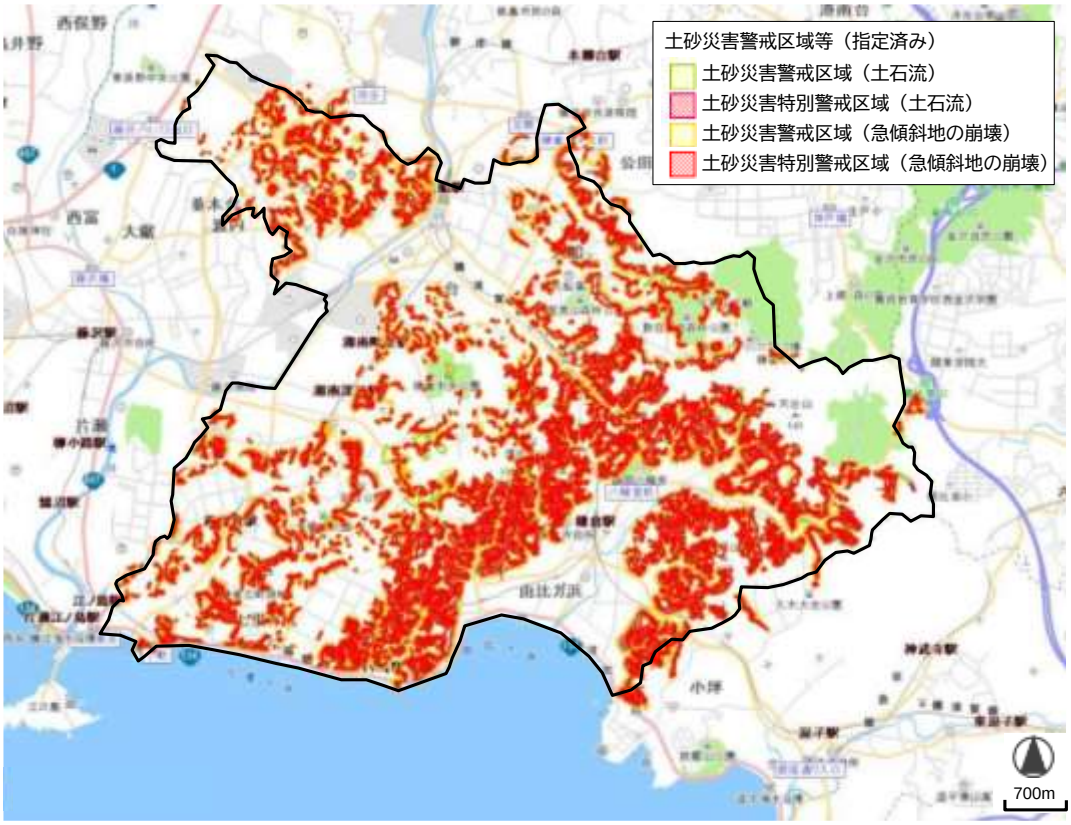
（3） 地域特性からみた災害発生の可能性（津波、レッドゾーン）

本市は、山や海などの豊かな自然景観に恵まれた都市である一方で、その地形特性から地震、津波、浸水害、土砂災害といった自然災害により大きな被害を受ける可能性があります。急傾斜地では、落石や土砂災害の危険があり、木造住宅が密集する市街地では、建物の倒壊や火災に見舞われるリスクがあります。また、海岸部では津波の到達に注意を要するほか、海抜の低い扇状地という特性上、津波が川を遡上して氾濫被害が拡大するリスクも有しています。



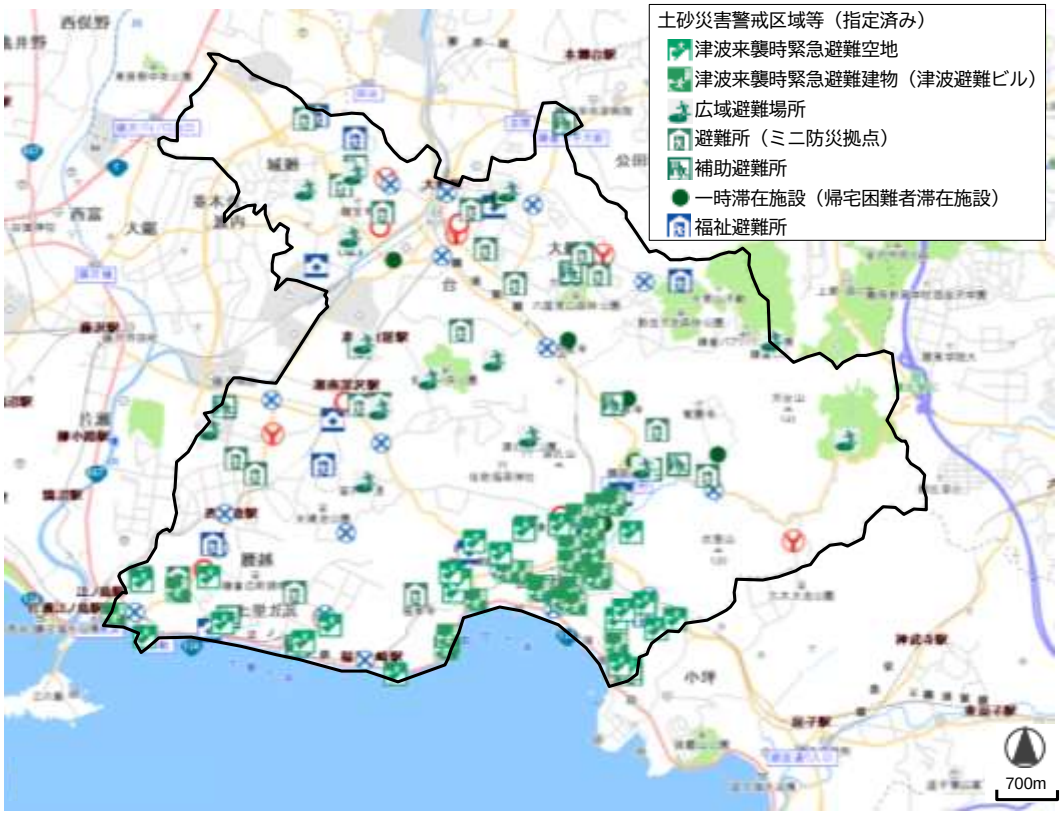
図表 15 津波浸水想定図（平成27年3月時点）

出典：鎌倉市防災情報マップをもとに作成



図表 16　土砂災害特別警戒区域等

出典：鎌倉市防災情報マップをもとに作成



図表 17　避難所等の配置

出典：鎌倉市防災情報マップをもとに作成

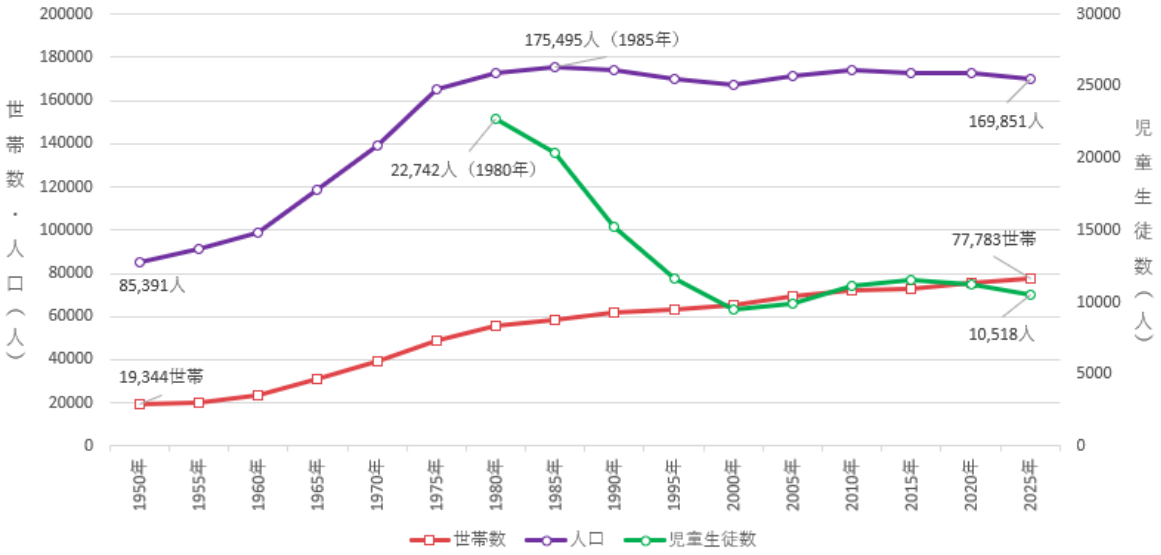
（4） 人口動向

1)人口の推移

本市の人口は、昭和 30 年代後半から大規模な宅地開発などにより急増し、昭和 60 年（1985 年）にはピークとなる 175,495 人（国勢調査結果（10 月 1 日時点）。以下同じ。）を記録しました。その後は減少に転じ、平成 12 年（2000 年）には 167,583 人まで減少しましたが、一転して増加傾向となり、平成 22 年（2010 年）には 174,314 人まで回復しました。以降は再び減少局面に入っており、最新の令和７年（2025 年）国勢調査では 169,851 人と、再び 16 万人台へと推移しています。

一方、世帯数は一貫して増加傾向にあり、昭和 60 年（1985 年）の 58,625 世帯から、令和７年（2025 年）には 77,783 世帯に達しています。その一方で、世帯あたり人数は、昭和 60 年（1985 年）の 2.99 人から、令和７年（2025 年）は 2.18 人へと減少が続いています。

児童生徒数については、下掲の図表のとおり、昭和 55 年（1980 年）の 22,742 人から減少が続いています。令和７年（2025 年）には 10,518 人と、昭和 55 年（1980 年）時点と比較して半分以下にまで減少しています。



図表 18 鎌倉市の人口動向（人口・世帯数は国勢調査結果に基づく）

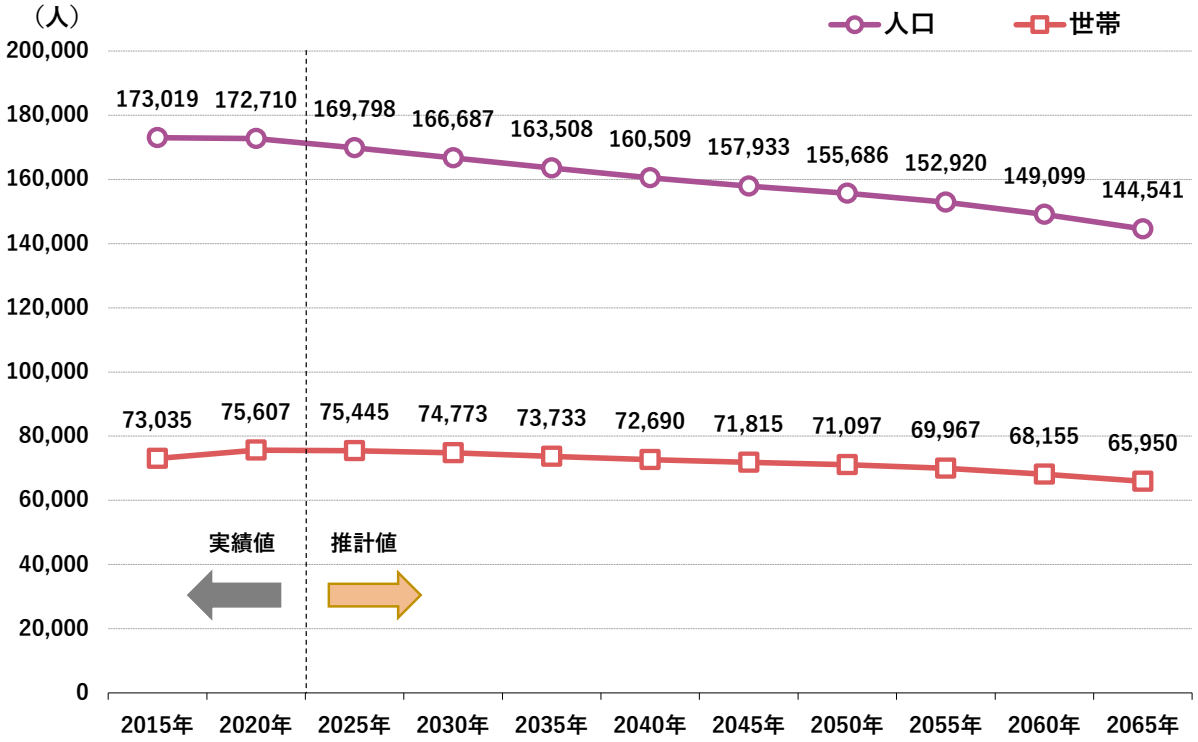
2)人口の将来展望

国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による推計結果（令和５年（2023 年）推計）では、本市の人口は令和 27 年（2045 年）に 16 万人を下回り、令和 47 年（2065 年）には約 14.5 万人となる見通しです。

年齢３区分別にみると、年少人口（0～14 歳）は少子化の影響を受け継続的な減少傾向にあります。今後は、令和 22 年（2040 年）頃に一時的な微増は見込まれるものの、その後は再び減少に転じます。令和 47 年（2065 年）には 1.4 万人程度まで減少（構成比 9.7%・令和２年（2020 年）比－1.7 ポイント）する見通しです。

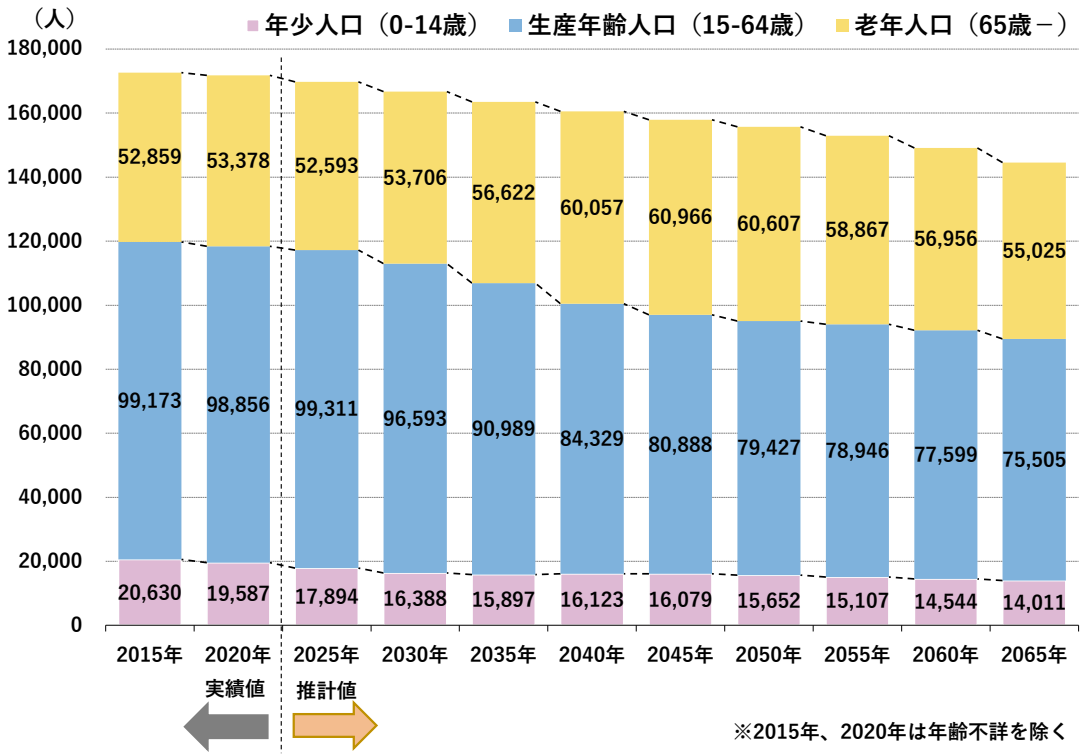
生産年齢人口（15～64 歳）は、これまで概ね横ばいで推移してきましたが、今後は減少局面へと入ります。令和 47 年（2065 年）には 7.5 万人台まで減少（構成比 52.2%・令和２年（2020 年）比－5.3 ポイント）する見通しです。

一方で、老年人口（65 歳以上）は、増加傾向が続いており、令和 27 年（2045 年）頃にピークを迎える見通しです。その後、人数は減少に転じるものの、全人口に占める割合（高齢化率）は令和 32 年（2050 年）頃に 38.9%まで上昇し、令和 47 年（2065 年）においても 38.1%（令和２年（2020 年）比＋7.0 ポイント）と極めて高い水準で推移することが見込まれます。



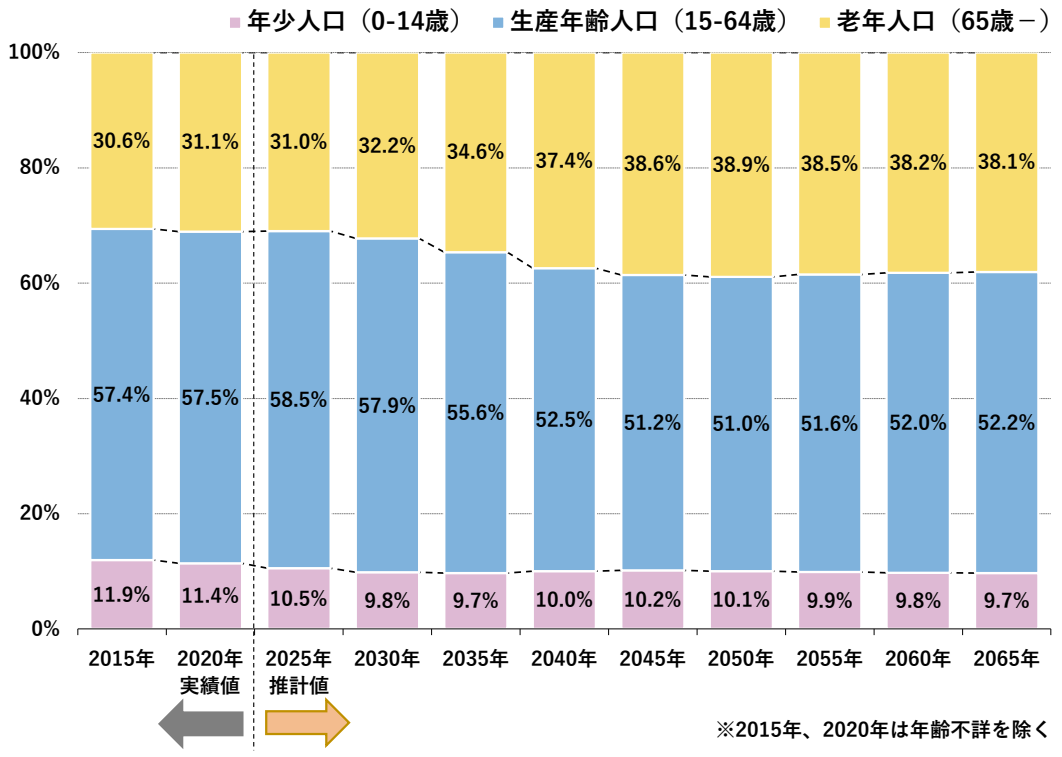
図表 19　人口及び世帯数の推計結果(社人研準拠推計結果)(令和5年(2023 年)推計)

出典:鎌倉ビジョン 2034・鎌倉ミライ共創プラン 2030　資料編



図表 20　年齢3区分人口の将来推計（社人研準拠推進結果）（令和5年（2023 年）推計）

出典：鎌倉ビジョン 2034・鎌倉ミライ共創プラン 2030　資料編

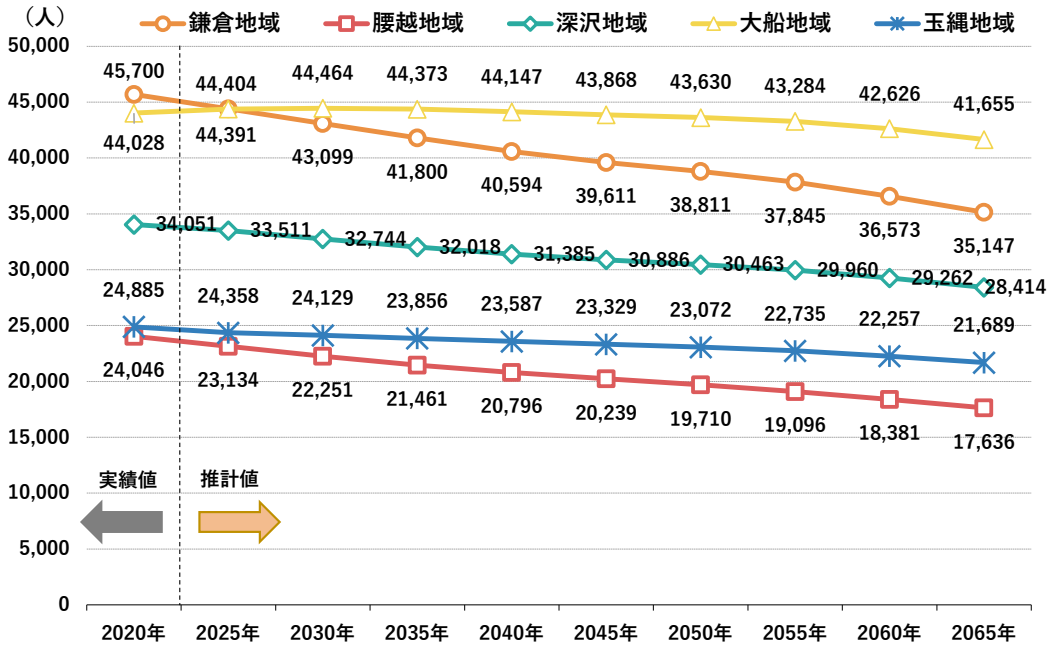


図表 21　年齢3区分人口構成比の将来推計（社人研準拠推進結果）（令和5年（2023 年）推計）

出典：鎌倉ビジョン 2034・鎌倉ミライ共創プラン 2030　資料編

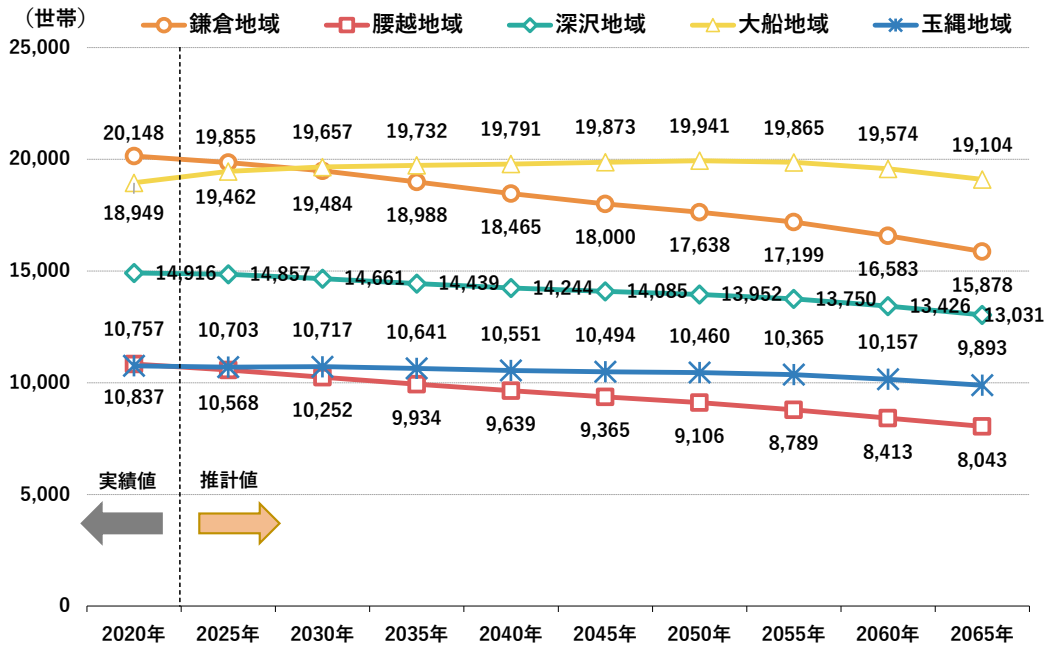
3)地域別の人口・世帯数の将来推計

５つの行政地域別にみると、人口については、令和 12 年（2030 年）以降、すべての地域において減少する見通しです。一方、世帯数については、大船地域のみ令和 32 年（2050 年）まで増加傾向が続き、その後減少に転じる見込みですが、他の４地域では令和 12 年（2030 年）以降、概ね減少傾向が続くと推計されています。



図表 22　5地域別の人口の将来推計（社人研準拠推進結果)(令和5年(2023 年)推計)

出典:鎌倉ビジョン 2034・鎌倉ミライ共創プラン 2030　資料編



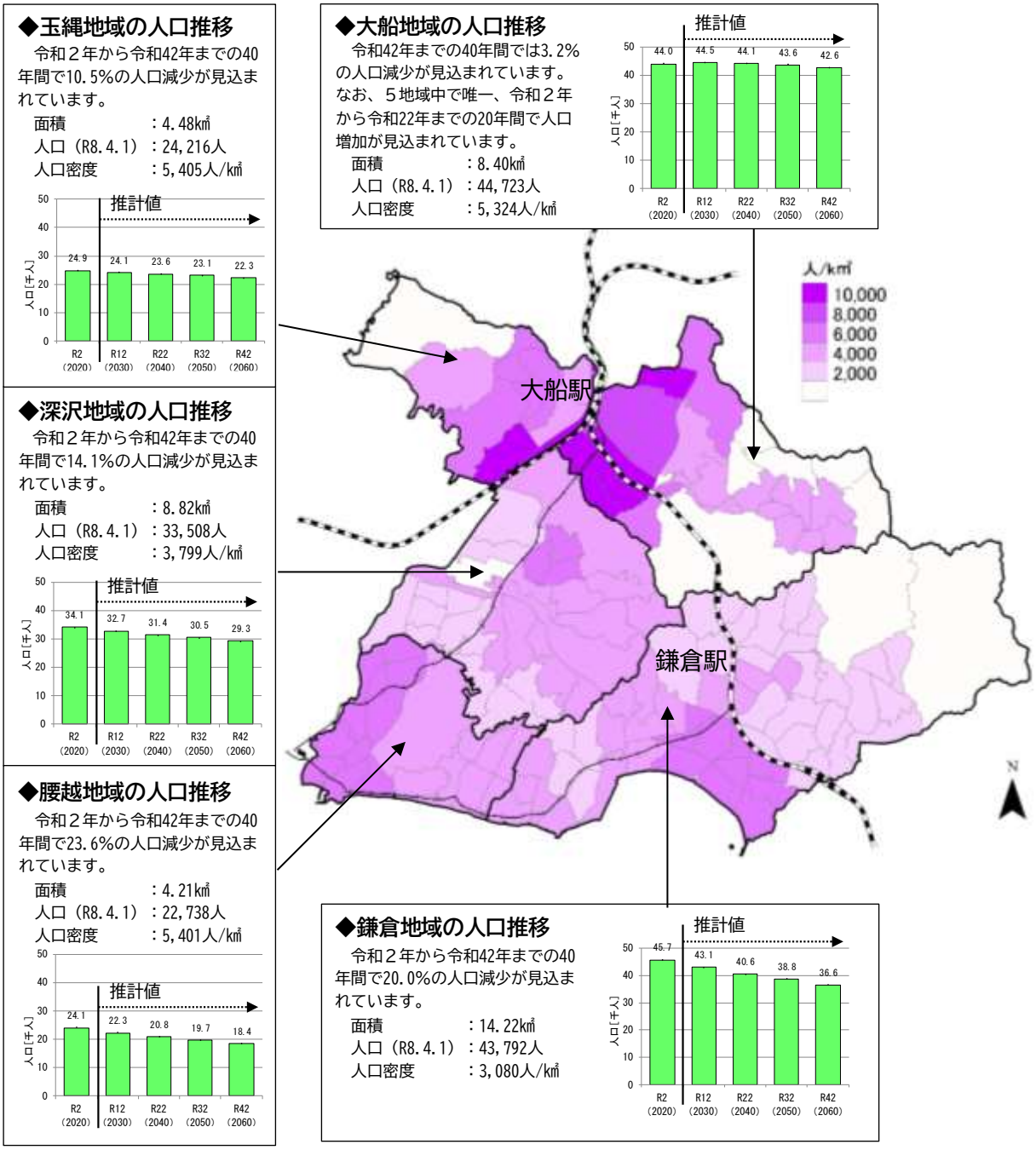
図表 23　5地域別の世帯数の将来推計（社人研準拠推進結果)(令和5年(2023 年)推計)

出典:鎌倉ビジョン 2034・鎌倉ミライ共創プラン 2030　資料編

4)地域別の人口密度

令和２年（2020 年）10 月 1 日時点の町丁別人口密度をみると、大船駅の東西エリアや鎌倉駅南側の市街地、湘南モノレール沿線の住宅地等において、高い密度が確認されます。

行政地域別の将来人口推計によれば、令和 12 年（2030 年）以降はすべての地域において人口が減少に転じる見通しです。特に令和２年（2020 年）から令和 42 年（2060 年）までの 40 年間において、腰越地域（23.6%減）や鎌倉地域（20.0%減）では、市内の他地域と比較して高い減少率が予測されています。



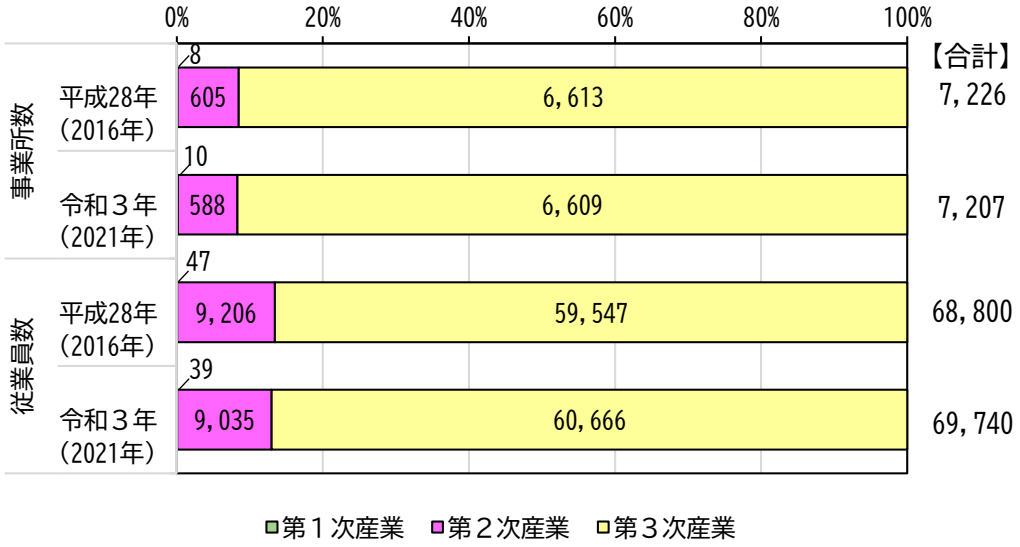
図表 24 町丁別の人口密度と地域別の将来人口推計

出典:鎌倉ビジョン 2034・鎌倉ミライ共創プラン 2030 資料編
鎌倉の人口(令和2年(2020 年)国勢調査確定基準)、令和6年(2024 年)版 鎌倉

（5） 産業構造

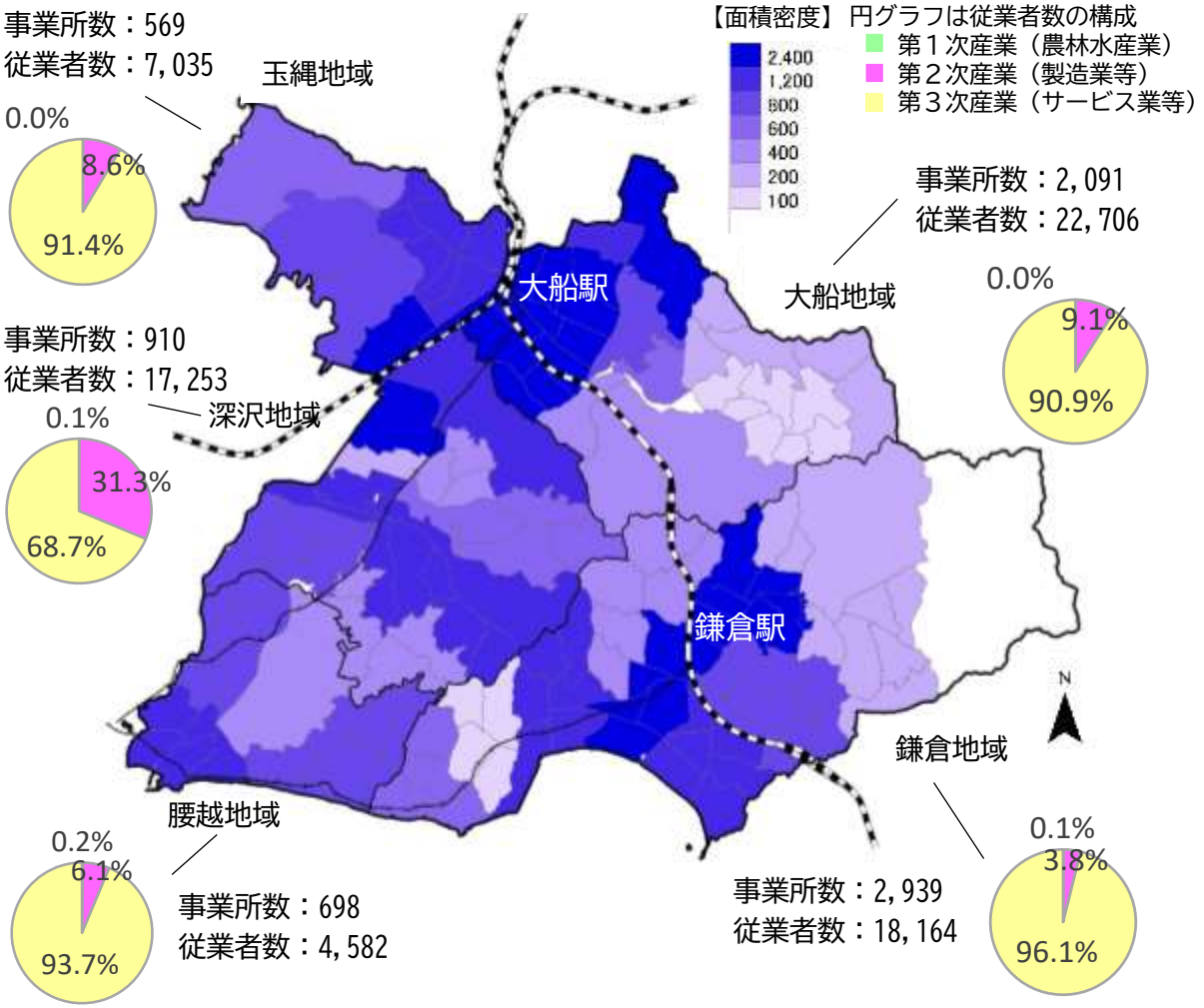
令和３年（2021 年）時点の市内の事業所数は 7,207 事業所、従業者数が 69,740 人となっています。従業者数の内訳をみると、第１次産業が 0.1%、第２次産業が 13.0%、第３次産業が 87.0%であり、第３次産業が中心の産業構造となっています。

従業者の分布については、商業施設が集積する鎌倉駅周辺や大船駅周辺のほか、大規模な工場がある上町屋周辺において、その密度が高くなっています。



図表 25 事業所数と従業者数

出典：経済センサス-活動調査



図表 26 令和3年(2021 年)の町丁別の従業者数の密度等

出典:経済センサス-活動調査

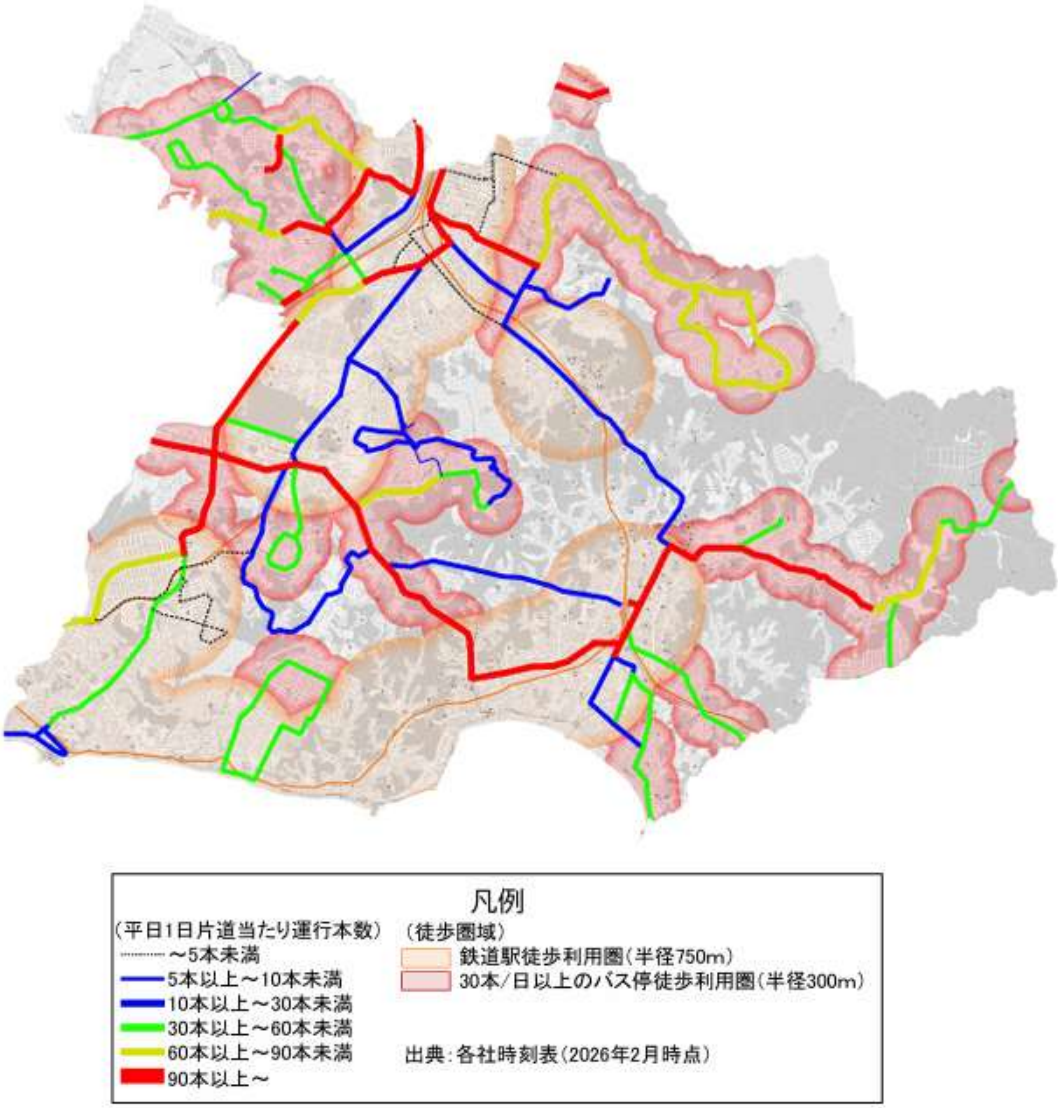
（6） 公共交通

市内の公共交通は、鉄道５路線（ＪＲ横須賀線、ＪＲ京浜東北・根岸線、ＪＲ東海道本線、江ノ島電鉄、湘南モノレール）と民間路線バス３事業者により、市内を概ねカバーするように運行されています。一方で、一部の地域において路線バスがカバーできていないエリアもあります。

徒歩利用圏内の居住人口の
カバー率（令和2年（2020 年））

	割合	人口
全ての鉄道駅＋ 30 本/日以上のバス停	91.9%	154,603 人

出典：国勢調査（総務省、令和2年（2020 年））



図表 27 公共交通網と徒歩圏域

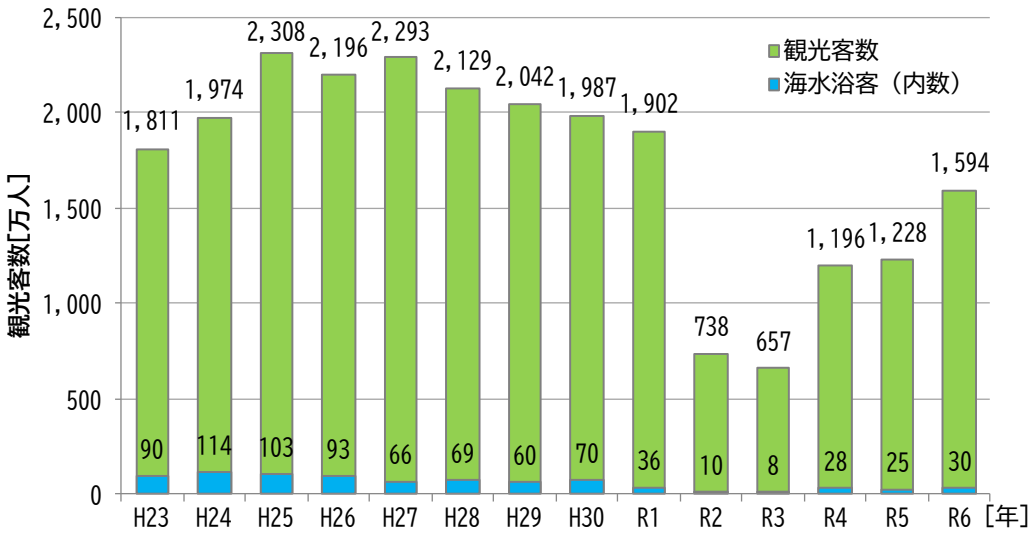
出典：鎌倉市地域公共交通計画（令和8年（2026 年）4月）

（7）観光

本市は、美しい自然環境と貴重な歴史的遺産に恵まれた観光地として親しまれています。観光客数は、コロナ禍を経て回復傾向にあり、令和６年（2024 年）には国内外から延べ約 1,594 万人が訪れています。

本市の観光の特徴としては、「狭い地域に多くの観光客が集中する高密度な観光構造」であることや、「地域・時期・時間帯による来訪の偏り」が市民生活や環境に影響を及ぼしている点が挙げられます。また、「再来訪意向が非常に高い」という根強い人気がある一方で、「日帰り観光地としての性格が強く」、滞在時間の短さや一人あたり観光消費額の低さが構造的な課題となっています。

こうした状況を踏まえ、第４期鎌倉市観光基本計画では、従来の観光客数という表面的な数値の増加を求めるのではなく、観光の「質」の向上と「市民生活との調和」を重視する「持続可能な観光」への転換を掲げています。



図表 28 延入込観光客数の推移

出典：観光客数及び海水浴客数（鎌倉市ホームページ）

図表 29 国内主要観光都市の延入込観光客数の比較

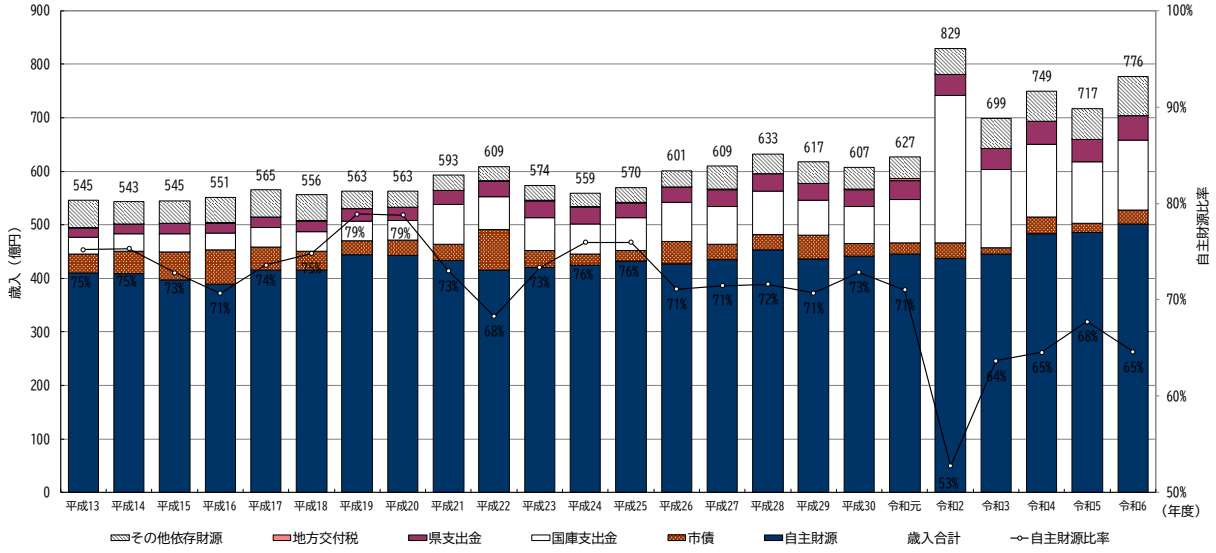
	令和6年度（2024年度）延入込客数（千人）	面積（㎢）	人口（人）	面積当たりの延入込客数（千人/㎢）	人口当たりの延入込客数（人）
鎌倉市	15,943	39.66	170,206	402	94
京都市	56,061	827.83	1,375,601	68	41
奈良市	14,870	276.94	347,737	54	43
日光市	10,192	1,449.83	72,851	7	140

※各市の人口は令和６年（2024 年）10 月１日時点

（8）財政

本市の令和６年度（2024 年度）一般会計歳入（決算）は、約 776 億円です。長期的な推移をみると、平成 13 年（2001 年）以降は 500 億円から 600 億円台で推移してきましたが、令和２年度（2020 年度）は新型コロナウイルス感染症対策に伴う国庫支出金の増加により、過去最大の 829 億円まで大幅に増加しました。令和３年度（2021 年度）以降は、概ね 700 億円台で推移しています。

また、歳入全体に占める自主財源の割合は、令和元年度（2019 年度）までは概ね 70%台で推移していましたが、令和２年度（2020 年度）に自主財源比率が 53%となって以降は、60%台で推移しています。地方財政状況調査調によると、令和６年度（2024 年度）の自主財源比率 65%は全国の市及び特別区の中で 21 位と極めて高い水準にあります。最新の財政力指数（令和４～６年度平均）は 1.10 で、県内市中で２位となっており、本市は長年、地方交付税の不交付団体として自立した健全な財政運営を継続しています。



図表 30 歳入の推移

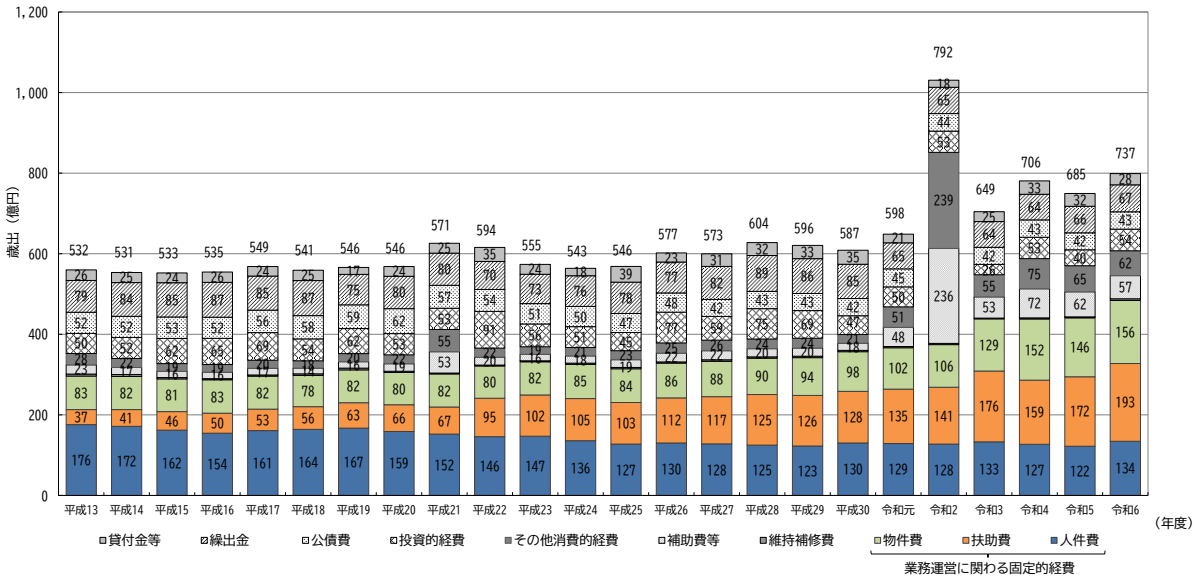
出典：鎌倉市決算カード

一方、令和６年度（2024 年度）の一般会計歳出（決算）は、約 737 億円です。歳出の推移をみると、平成 13 年（2001 年）以降は概ね 500 億円台で推移してきましたが、令和２年度（2020 年度）は新型コロナウイルス感染症対策等に伴う補助費等の増加により、過去最大の 792 億円まで大幅に増加しました。翌令和３年度（2021 年度）は 649 億円まで減少したものの、令和４年度（2022 年度）以降は再び増加に転じて概ね 700 億円台となっており、歳出規模は一段高い水準にあります。

経費別の内訳では、人件費が減少傾向にある一方で、人件費、扶助費、物件費を合計した「業務運営に関わる固定的経費」は、平成 13 年度（2001 年度）の約 296 億円から、令和６年度（2024 年度）は約 483 億円へと大幅に増加しました。なかでも社会保障に関わる「扶助費」の増加は顕著であり、平成 13 年度（2001 年度）の 37 億円と比較して、令和６年度（2024 年度）は約 5.2 倍の 193 億円に達しています。これら固定的経費の膨張に加え、公債費（市債の返済）の負担も継続しており、財政の硬直化が進行しています。

公共施設の整備等に関わる投資的経費については、平成 22 年度（91 億円）などの一時的な増加を除くと、概ね 40 億円から 60 億円台で推移してきました。扶助費等の固定的経費が増加し続ける現状を踏まえると、投資的経費を拡充することは極めて困難な状況にあります。

さらに、こうした厳しい財政状況に加え、近年の世界的な情勢不安を背景とした建設資材価格の高騰や深刻な担い手不足に直面しています。これらに伴う工事費の上昇や、民間事業者の公共工事離れといった外部環境の変化は、施設の整備や維持更新をより一層厳しくさせる要因となっています。



図表 31 歳出の推移

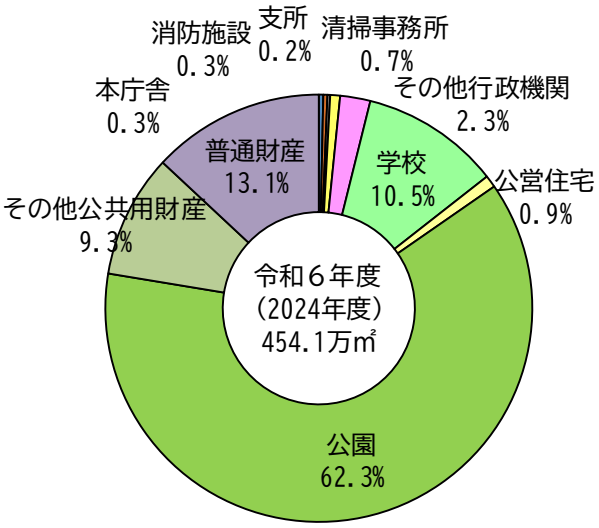
出典：鎌倉市決算カード

（9） 財産

1)土地

本市が保有する土地（市有地）は、全体で約 454 万㎡となっています。利用目的別の内訳をみると、公園（緑地含む）が約 283 万㎡（約 62%）と過半を占めているのが特徴です。

また、学校をはじめ、本庁舎、支所、消防施設、公営住宅などの行政目的に供する用地については、約 70 万㎡（約 15%）を占めています。

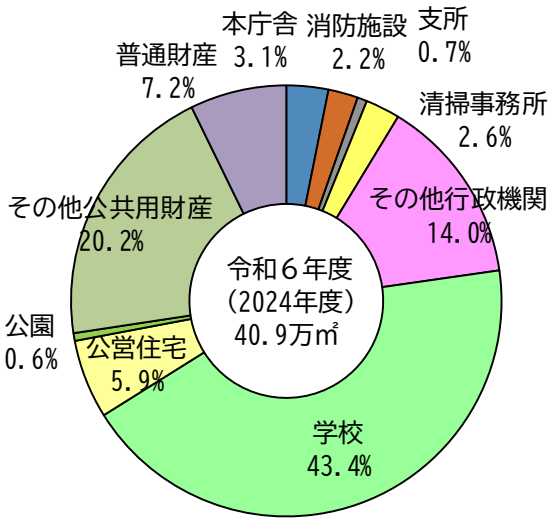


図表 32 市が保有する土地

出典:令和6年度(2024 年度）鎌倉市決算書及び附属書類

2)建物

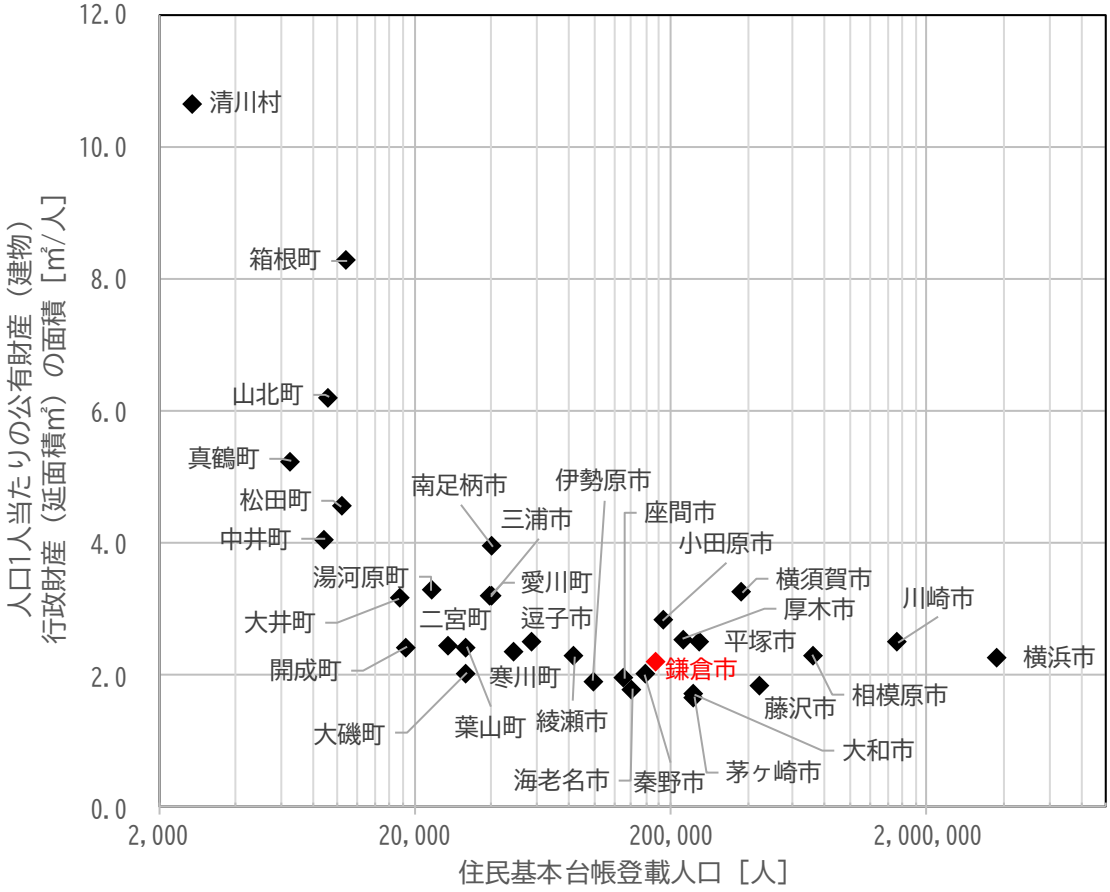
本市が保有する建物の総延床面積は、全体で約 41 万㎡となっています。利用目的別の内訳では、学校が約 18 万㎡（約 43%）と最も大きな割合を占めています。



図表 33 市が所有する建物

出典:令和6年度(2024 年度）鎌倉市決算書及び附属書類

また、県内各市の人口１人あたりの公有財産（建物）を算出した結果、本市の市民１人あたりの床面積は約 2.18 ㎡/人となっています。これは、神奈川県内の人口規模が同程度の自治体と比較して、概ね中間に位置しています。



図表 34 県内市の人口と公有財産(建物)の関係
出典:市町村公共施設状況調査(令和6年度(2024 年度))の結果から作成

3)低未利用の普通財産

市有地のうち、特定の行政目的に供されない「普通財産」は、土地で約 59 万㎡（全体の約 13%・図表 32)、建物で約 3.0 万㎡（全体の約 7.2%・図表 33）を占めています。

これらの普通財産については、民間への貸付などの利活用を進める一方で、立地や用途制限などにより十分に活用されていない「低未利用地・低未利用施設」の存在が課題となっています。

2－2 公共施設の状況

（1） 計画の対象施設（施設と機能の整理）

本計画では、物理的な建築物である「施設（ハコモノ）」と、その施設で展開されている役割や事業である「行政機能」を整理しています。現在、本計画の対象となる市有施設（ハコモノ）は 90 施設ですが、民間の賃貸物件等を活用した５箇所を合わせると、全 95 施設内において合計 129 の行政機能が配置・運用されています。

公共施設の中には、学校のように単一の機能を担うものがある一方で、行政センターのように「支所機能」「図書機能」「生涯学習機能」など、複数の機能が併存するものもあります。将来的な集約や複合化を見据え、物理的な施設の状況のみならず、これら行政機能のあり方に着目した最適化を推進します。

図表 35 本計画の対象となる施設及び行政機能の配置状況

機能分類	拠点機能				機能数
本庁舎・支所	本庁舎[複]	腰越支所[複]	深沢支所[複]	大船支所[複]	6
	玉縄支所[複]	市民サービスコーナー[借]			
消防施設	鎌倉消防署	腰越出張所	深沢出張所	浄明寺出張所	8
	七里ガ浜出張所	大船消防署	玉縄出張所	今泉出張所	
学校施設	第一小学校[複]	第二小学校	御成小学校[複]	稲村ケ崎小学校	26
	腰越小学校	西鎌倉小学校	七里ガ浜小学校	深沢小学校	
	富士塚小学校	山崎小学校	小坂小学校	玉縄小学校	
	植木小学校[複]	関谷小学校	大船小学校	今泉小学校[複]	
	第一中学校	第二中学校	御成中学校	由比ガ浜中学校	
	腰越中学校	深沢中学校	手広中学校[複]	大船中学校	
	玉縄中学校	岩瀬中学校			
子ども・青少年施設	鎌倉青少年会館[複]		玉縄青少年会館		34
	放課後かまくらっ子（子どもの家・子どもひろば）・16 拠点				
	にかいどう[複]	だいいち	おなり	いなむらがさき	
	ふかさわ	せきや	こしごえ	にしかまくら	
	しちりがはま	ふじづか	やまさき	いまいずみ	
	おおふな	おさか[複]	たまなわ	うえき[小]	
	※16 拠点のそれぞれで「子どもの家」、「子どもひろば」の２事業を実施しているため、32 機能として算定				
	※「うえき」は小学校内及び学校敷地外の２箇所を１拠点として運営				

機能分類	拠点機能				機能数
子育て関連施設	由比ガ浜保育園[複]	深沢保育園[複]	大船保育園	岡本保育園[複]	8
	鎌倉子育て支援センター[複]		深沢子育て支援センター[複]		
	大船子育て支援センター[複]		玉縄子育て支援センター[複]		
福祉関連施設	福祉センター[複]		あおぞら園		11
	障害児活動支援センター[複]		障害児通所支援施設[複]		
	名越やすらぎセンター		教養センター		
	今泉さわやかセンター		腰越なごやかセンター		
	玉縄すこやかセンター				
	二階堂在宅福祉サービスセンター[複]		台在宅福祉サービスセンター[民]		
生涯学習施設	鎌倉生涯学習センター		腰越学習センター[複]		7
	深沢学習センター[複]		大船学習センター[複]		
	玉縄学習センター[複]		玉縄学習センター分室[複]		
	吉屋信子記念館				
図書館	中央図書館	腰越図書館[複]	深沢図書館[複]	大船図書館[複]	5
	玉縄図書館[複]				
スポーツ施設	鎌倉体育館	大船体育館	見田記念体育館	鎌倉武道館	6
	鎌倉海浜公園水泳プール		こもれび山崎温水プール		
文化施設	鎌倉国宝館		鎌倉歴史文化交流館		6
	鎌倉文学館		鎌倉芸術館		
	鏑木清方記念美術館		川喜多映画記念館		
市営住宅	笛田住宅（集約化事業）		深沢住宅	梶原住宅	10
	梶原東住宅	岡本住宅	諏訪ケ谷ハイツ		
	ベネッセレ湘南深沢[借]		笛田ロイヤルハイツ[借]		
	深沢セントラルハイツ[借]		レーベンスガルテン山崎[借]		
市民活動支援	鎌倉ＮＰＯセンター		大船ＮＰＯセンター		2
				合計	129

複：複合施設（複数の機能が同一建物内に集約されている施設（例：行政センター[支所・図書館・学習センター]）

小：小学校の教室等を利用している「こどもひろば・子どもの家」

借：民間建物を賃借して運営している施設（例：市民サービスコーナー、借上げ型市営住宅）

民：市有施設の一部を民間に貸付けているもの

消防署・出張所



体育館



鎌倉芸術館





保育園

本庁舎



行政センター[支所・図書館・学習センター]



老人福祉センター



市営住宅



小学校



中学校

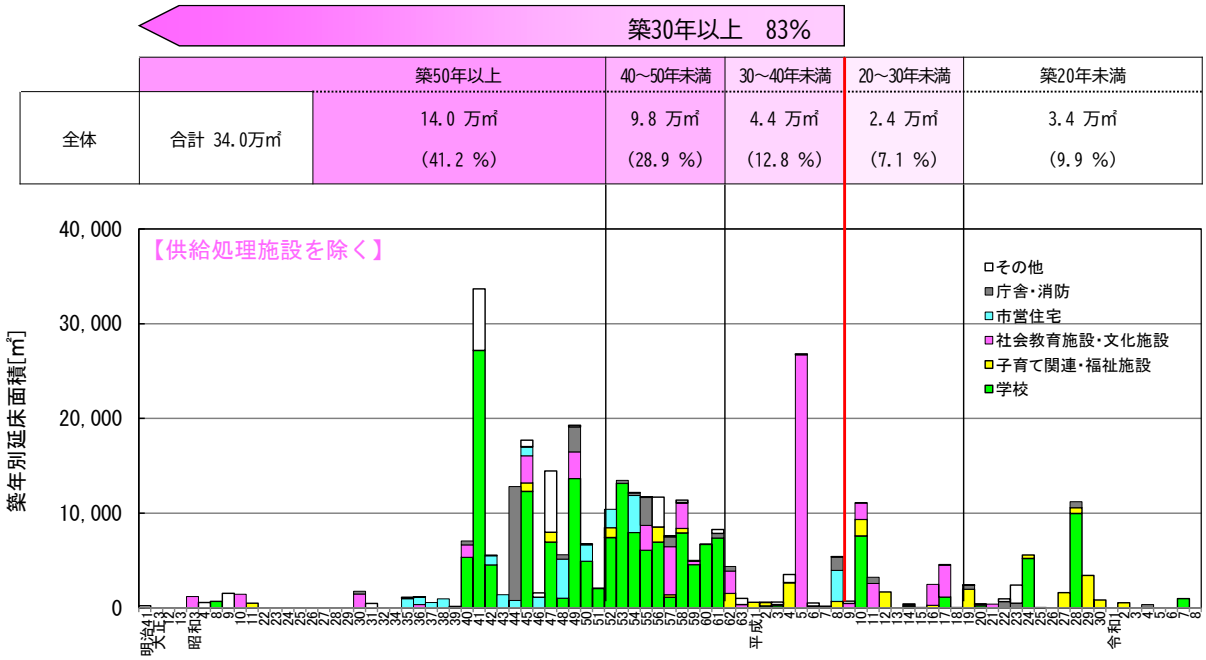


図表 36 対象施設の配置状況

（2） 市が保有する建物の規模と建築時期

本市が保有する建物（供給処理施設を除く総延床面積：約 34.0 万㎡）は、学校施設を中心に昭和 40 年代から 50 年代にかけて集中的に整備されたものが多く、現在、老朽化が進行しています。

その内訳をみると、築 30 年以上の建物は約 28 万㎡に達しており、全体の約 83％を占めています。さらに、その半数近く（全体の約 41％）が既に築 50 年を経過している状況にあり、今後一斉に更新時期を迎えることが、将来の財政運営において大きな負担となる見込みです。



※1　本数値にはリース契約による建物も含まれるため、「（９）財産（p.32）」に記載されている延床面積の数値とは異なります。

※2　増築等を行った施設については、主な建物の建築年度を基準として表示しています。

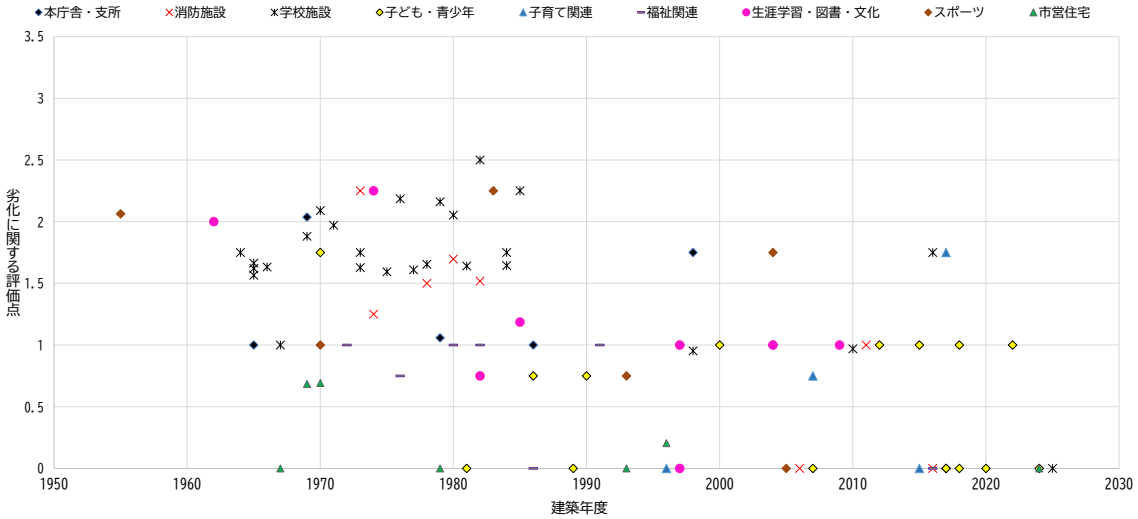
図表 37 築年別延床面積

（3）劣化状況

建物の劣化状況については、建築基準法第 12 条に基づく点検結果のうち、大規模改修や建替え時期の判断に直結する「建物の躯体（基礎及び土台、外壁、屋上面及び屋根、壁の室内に面する部分、床）」の点検項目に基づき評価を行っています。

評価点は建築年度が古いほど高くなる（劣化が進行している）傾向にありますが、過去の大規模改修の実施状況等により、同年代の施設間でも劣化度合いには差が見られます。

劣化の評価点が高い施設（2.0 以上）としては、市役所本庁舎や中央図書館、消防施設（１施設）、小中学校（６校）、生涯学習施設（１施設）、スポーツ施設（２施設）などが挙げられます。



図表 38 主要な施設の劣化に関する築年度と評価点

＜評価指標の考え方＞

・ 建築基準法第 12 条に基づく点検項目のうち、建物の大規模改修や建替え時期に大きく影響すると考えられる躯体に関する項目の劣化状況を判断指標とし、部材ごとに下表に示す重要度係数を設定して建物全体の劣化に関する評価点（最大 3.5）の算定を行っています（複数棟ある場合はそれぞれの評価点を面積按分）。

劣化に関する評価点＝$\sum^{\text{部材の区分}}$（是正箇所の有無（１点または０点）×重要度係数）

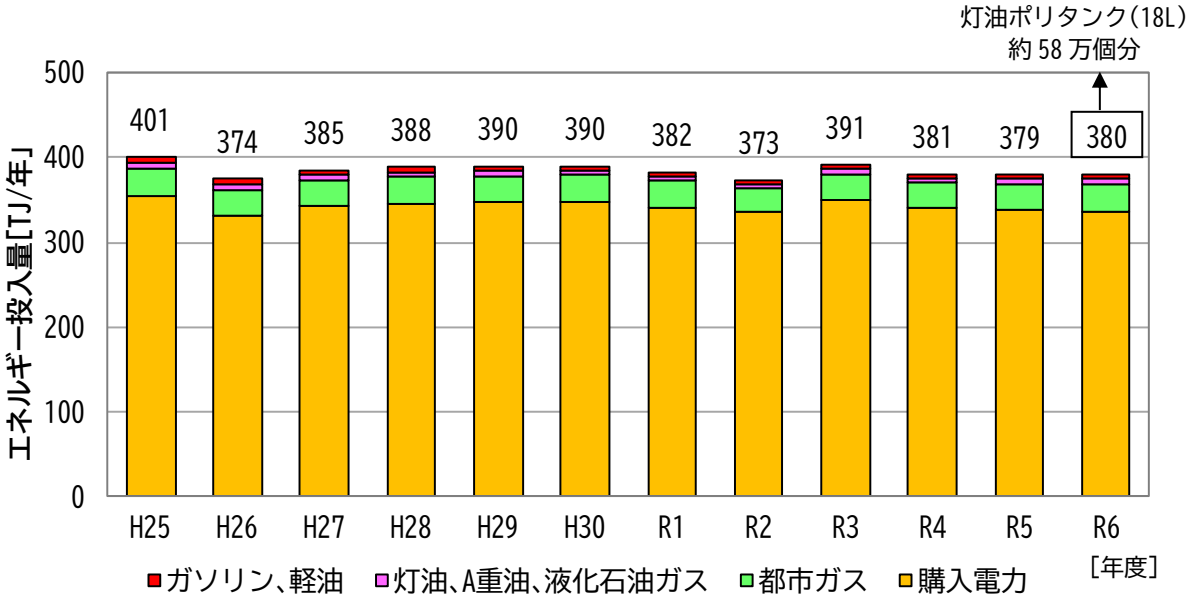
図表 39 大規模改修･建替え時期に与える影響の重みづけ

No	部材	調査項目	建物の大規模改修・建替え時期に与える影響	重要度係数
1	基礎及び土台	基礎及び土台の沈下、劣化及び損傷等の状況	劣化や沈下の進行によって、建物全体への影響が大きく、改修では対応できない場合も考えられる	1.00
2	屋上面及び屋根	屋上面及び屋根の劣化及び損傷の状況	漏水等によって建物全体の劣化に影響を与える可能性が高いと考えられる	1.00
3	外壁	外壁躯体の劣化及び損傷の状況	漏水等によって建物全体の劣化に影響を与えると考えられるが、屋上面及び屋根に比べて、影響はやや低い	0.75
4	壁の室内に面する部分	室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	耐力壁に劣化が見られる場合は、建物全体へ与える影響は高いが、外壁に比べて、影響はやや低いと考えられる	0.50
5	床	床躯体の劣化及び損傷の状況	劣化の範囲にもよるが、建物全体へ与える影響は上記部材に比べ、やや低いと考えられる	0.25

（4） 公共施設におけるエネルギー消費

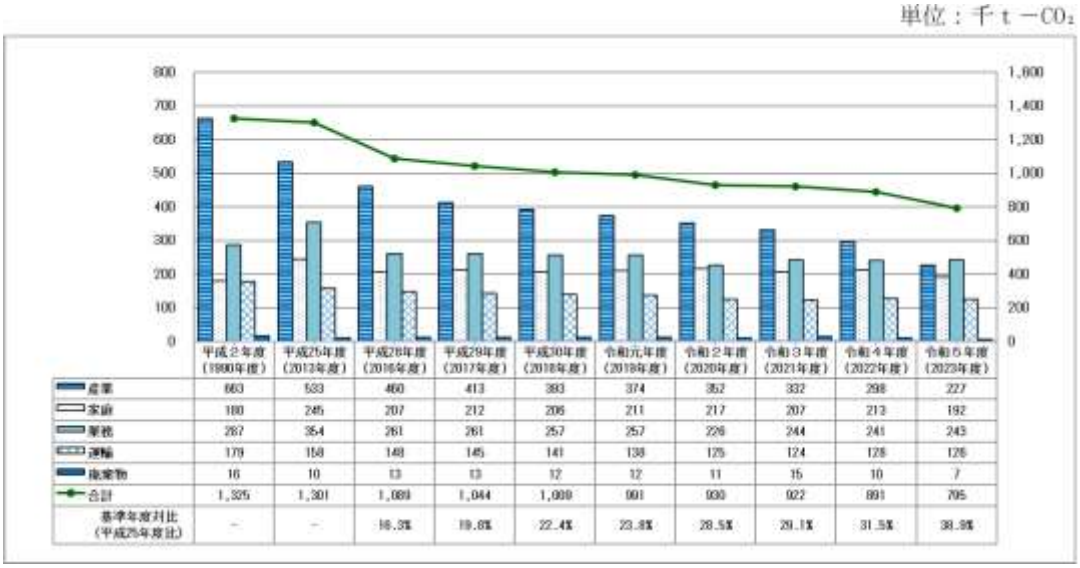
本市の公共施設等（供給処理施設を含む）に投入された令和６年度（2024 年度）のエネルギーは、年間 380 テラジュールであり、その 90%を「購入電力」が占めています。

また、鎌倉市全体の部門別二酸化炭素排出量をみると、平成２年度（1990 年度）以降は減少傾向にあり、令和５年度（2023 年度）には 795 千トン-CO2 まで削減されています。これは基準年度（平成 25 年度（2013 年度））と比較して、約４割の削減となります。



図表 40 鎌倉市公共施設のエネルギー投入量の推移

出典：鎌倉市「温室効果ガス排出状況・削減状況集計表」を基に作成



図表 41 鎌倉市の部門別二酸化炭素排出量の推移

出典：「令和7年度版 かまくら環境白書 P.3」

2－3 施設分類別の特徴

（1） 本庁舎･支所

1)施設概要

・ 現在の本庁舎は、鎌倉駅西口から徒歩５分の利便性の高い場所に位置しています。

・ 支所は、本庁舎が所在する鎌倉地域を除く４地域（腰越、深沢、大船、玉縄）の各行政センターの１階に配置されています。なお、各行政センターは、支所、図書館、学習センターの３機能が併存する複合施設となっています。

・ 本庁舎と各支所の耐震化は完了していますが、本庁舎は築 50 年以上、大船支所は築 60 年以上が経過するなど、建物の老朽化が進行しています。

図表 42 本庁舎･支所の施設概要(1)

名称	延床面積※1	建築年度	耐震化状況※2	津波想定	備考
本庁舎	13,982 ㎡	昭和44	改修済	浸水範囲内	分庁舎等含む敷地全体の面積
腰越支所	367 ㎡ (1,437 ㎡)	平成10	－	浸水範囲内	行政センター延床面積 3,233㎡
深沢支所	366 ㎡ (721 ㎡)	昭和54	改修不要	－	行政センター延床面積 3,093㎡（倉庫含む）
大船支所	330 ㎡ (345 ㎡)	昭和40	改修済	－	行政センター延床面積 1,723㎡
玉縄支所	312 ㎡ (743 ㎡)	昭和62	－	－	行政センター延床面積 2,358㎡（車庫含む）
市民サービスコーナー	20 ㎡	平成4	－	－	－

市民サービスコーナー(大船ルミネウィング６階の 20 ㎡を賃借)では、各種証明書を発行している。

※１ 支所の延床面積のうち（ ）内の数値は、行政センター共用部の面積を示している。

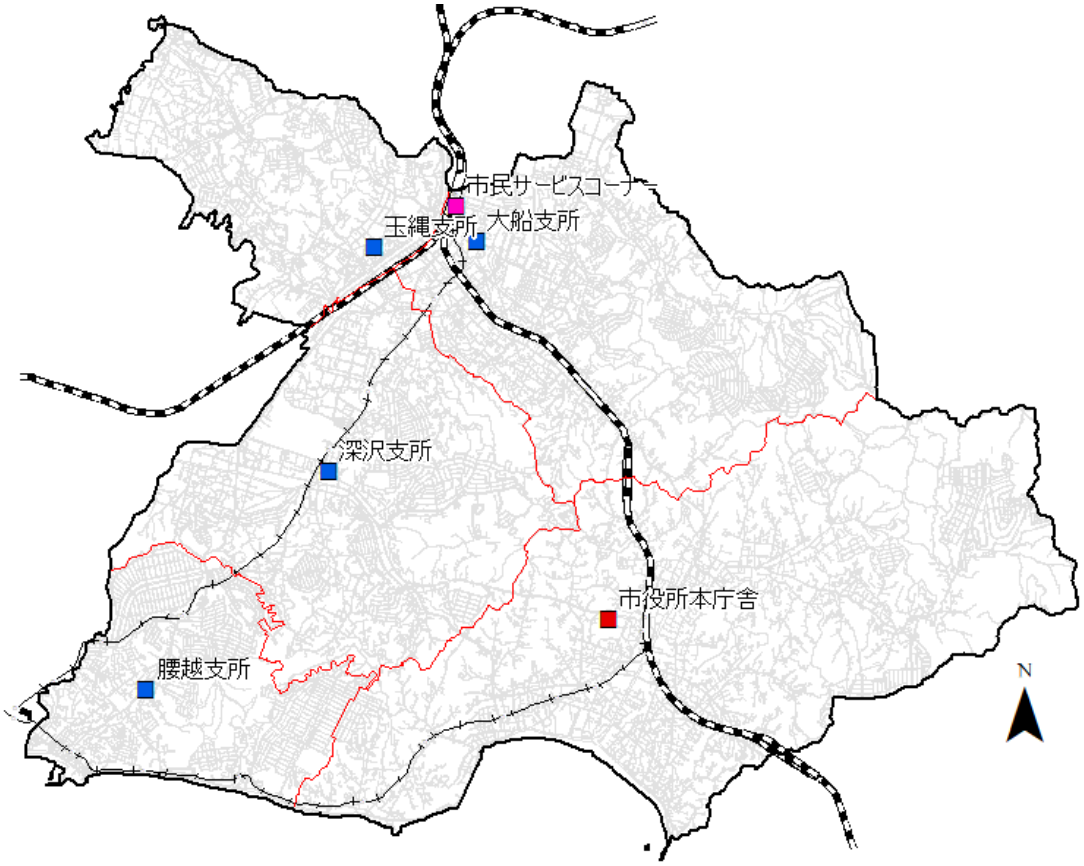
※２ 耐震化状況は、旧耐震基準の施設の耐震化状況を記載（新耐震基準のものは「-」と表示)、以降同様。

図表 43 本庁舎･支所の施設概要(2)

名称	地域地区		駐車台数	職員数 (R8.4.1)
	用途地域	その他地区		
本庁舎	第二種住居地域	第３種風致地区	83 台	810 人
腰越支所	第一種住居地域	－	37 台	6 人
深沢支所	近隣商業地域・第一種住居地域	－	40 台	5 人
大船支所	近隣商業地域・第二種住居地域	－	22 台	7 人
玉縄支所	第一種住居地域	－	29 台	5 人
市民サービスコーナー	商業地域・近隣商業地域	－	－	2 人

※１ 支所の駐車台数は、行政センター全体の合計値を記載している。

※２ 職員数は正職員の数である。（会計年度任用職員は含まない）



図表 44 本庁舎・支所の配置

2)再編にあたっての課題

【本庁舎】

・ 現在の本庁舎は、最低限の耐震化を実施済みですが、築 50 年以上が経過し、老朽化が進行しています。こうした状況を踏まえ、深沢地域整備事業用地における新庁舎の整備に取り組んでいます。

・ 新庁舎の整備とあわせて、現在の本庁舎所在地の利活用についても検討を進めており、「新庁舎整備」と「現在地利活用」を両輪とした取組を推進しています。

【支所】

・ 大船支所は築 60 年以上、深沢支所は築 40 年以上が経過しています。また、玉縄支所（築 39 年）や腰越支所（築 27 年）においても経年による老朽化が進行しており、これら施設への適切な対応が課題となっています。

（2） 消防施設

1)施設概要

・ 市内の消防体制は、消防署が２施設、出張所が６施設の計８拠点で構成されています。
このほか、各地域に消防団の分団器具置場が 28 箇所配置されています。

・ 消防本部は、大船消防署内に設置されています。

・ 施設の安全性については、深沢出張所の一部（訓練塔）を除き、耐震化が完了しています。

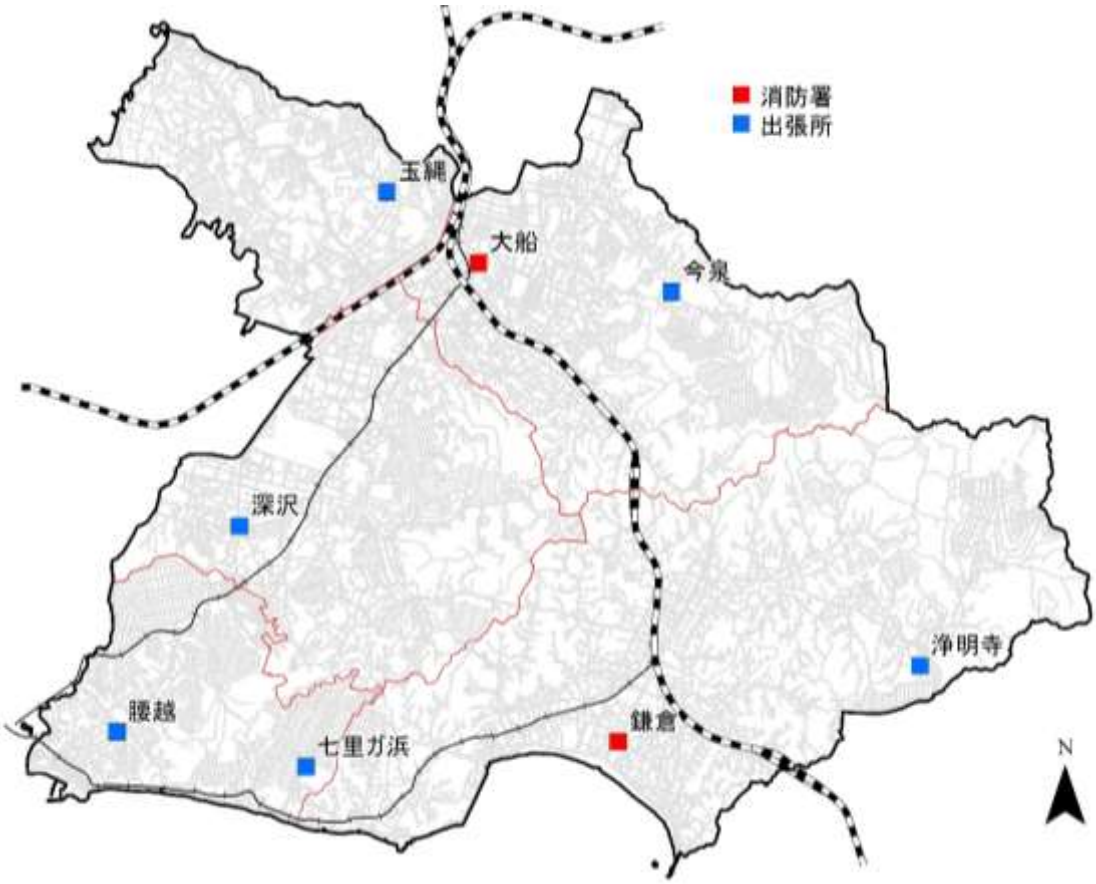
図表 45 消防施設の施設概要

名称	延床面積	建築年度	耐震化状況	津波想定	備考
鎌倉消防署	2,570 ㎡	昭和49	改修済	浸水範囲内	消防本部（平成26年度まで）
大船消防署	2,180 ㎡	昭和55	改修済	－	消防本部（平成27年度から）、延床面積　2,180㎡（備蓄倉庫除く）
腰越出張所	633 ㎡	平成28	－	浸水範囲内	－
深沢出張所	986 ㎡	昭和57	改修未(一部)	－	延床面積　986㎡（外部倉庫含む、備蓄倉庫除く）
浄明寺出張所	273 ㎡	昭和53	改修不要	－	－
七里ガ浜出張所	492 ㎡	平成23	－	－	－
玉縄出張所	434 ㎡	昭和48	改修済	－	－
今泉出張所	403 ㎡	平成19	－	－	－
合計	7,971 ㎡	—	—	—	—

図表 46 消防力の現況

区分		鎌倉市
消防本部・署	消防本部数	1
	消防署数	2
	出張所数	6
	消防吏員数	250
	消防ポンプ車自動車数	11
	救急自動車数	10
消防団	消防団数	1
	分団数	28
	団員数	399
令和６年度消防費歳出決算額（百万円）		3,567

出典：令和6年版消防統計（神奈川県）



図表 47 消防署･出張所の配置

2)再編にあたっての課題

【消防施設の老朽化等】

・ 大船消防署（消防本部併設）は、想定最大規模の洪水浸水想定区域内に位置し、築 40 年以上が経過して老朽化が進行しています。また、津波浸水想定区域内に位置する鎌倉消防署や玉縄出張所は築 50 年以上、深沢・浄明寺の両出張所も築 40 年以上が経過しており、各施設での老朽化対策が課題となっています。

・ 女性職員の当直勤務への対応や、感染症対策等を目的とした仮眠室の個室化など、現代の消防活動のニーズに即した機能更新も急務となっています。

【消防施設の施設数】

・ 県内の人口 20 万人以下の市において、消防署を２署体制としているのは、本市を含め２市のみとなっています。

・ 人口 10 万人あたりの消防署・出張所数は約 4.6 施設であり、県内の類似規模の自治体と比較して多い傾向にあります。これは、本市特有の険しい地形や、それに伴う道路状況の制約に起因するものと考えられます。

・ 一方、平成 29 年度（2017 年度）に大船立体（都市計画道路腰越大船線）の架け替えが完了したことで深沢・大船地域間のアクセスが向上し、消防活動の効率化が期待されています。

（3） 学校施設

1)施設概要

【小中学校】

・ 市立小学校 16 校、市立中学校 10 校（計 26 校）のうち、主要建物の築年数が 30 年以上経過している施設は 22 校にのぼります。このうち、築 40 年代が 10 校、築 50 年以上が 12 校となっています。

・ 山崎小、第二小、小坂小、大船小、七里ガ浜小の５校については、校舎面積が「学校設置基準」を満たしているものの、「義務教育諸学校の施設費の国庫負担等に関する法律施行令」で定める必要面積の基準を下回っています。

・ 敷地内又は近接地に専用プールを有する学校は小学校５校・中学校２校で、その他の学校では、鎌倉海浜公園水泳プールやこもれび山崎温水プールの活用、あるいは隣接校との共用により対応しています。

【学校施設の地域開放】

・ 校庭・体育館は学校休業日及び夜間に、プールは学校の夏季休業期間中の日中に、それぞれ学校の使用時間外に開放しています。（担当：スポーツ課）

・ 第一小学校、御成小学校、今泉小学校、手広中学校の４校では、多目的室を学校開放学習施設として市民の学習の場に供しています。（担当：生涯学習課）

図表 48 小中学校の施設概要とプールの設置状況

			延床面積	建築年度	耐震化状況	津波浸水想定	用途地域	プール		
								有無と設置場所		備考
小学校	1	第一	8,524 ㎡	昭和 40	改修済	範囲内	一住・二住	無		鎌倉海浜公園水泳プールを利用
	2	第二	5,343 ㎡	昭和 42	改修済	－	一低・一中	有	敷地外	第二中と共用
	3	御成	8,365 ㎡	平成 10	－	範囲内	一中	無		鎌倉海浜公園水泳プールを利用
	4	稲村ケ崎	4,163 ㎡	昭和 55	改修不要	－	一低	無		鎌倉海浜公園水泳プールを利用
	5	七里ガ浜	4,923 ㎡	昭和 50	改修済	－	二住	有	敷地内	
	6	腰越	6,471 ㎡	昭和 39	改修済	－	一低	有	敷地外	西鎌倉小と共用
	7	西鎌倉	7,513 ㎡	昭和 48	改修済	－	一住	無		腰越小を共用
	8	深沢	8,466 ㎡	昭和 44	改修済	－	一住	有	敷地外	富士塚小と共用
	9	富士塚	7,649 ㎡	昭和 51	改修済	－	一住	有	敷地外	深沢小と共用
	10	山崎	5,740 ㎡	昭和 44	改修済	－	一中	無		こもれび山崎温水プールを利用
	11	小坂	6,749 ㎡	昭和 60	－	－	一低	有	敷地外	
	12	玉縄	7,158 ㎡	昭和 40	改修済	－	一中	有	敷地外	植木小・玉縄中と共用
	13	植木	5,582 ㎡	昭和 59	－	－	一住・一中	有	敷地外	玉縄小・玉縄中と共用
	14	関谷	5,986 ㎡	昭和 53	改修済	－	準住・一住	有	敷地内	
	15	大船	6,458 ㎡	昭和 52	改修済	－	二住	有	敷地内	故障中・大船中を共用
	16	今泉	8,003 ㎡	昭和 46	改修済	－	一中	有	敷地内	
中学校	1	第一	5,574 ㎡	昭和 59	－	－	一低	無		
	2	第二	5,231 ㎡	平成 22	－	－	一低	有	敷地外	第二小と共用
	3	御成	8,350 ㎡	昭和 41	改修済	－	一低	無		
	4	由比ガ浜	981 ㎡	令和 7	－	範囲内	一中	無		
	5	腰越	6,755 ㎡	昭和 52	改修不要	範囲内	一住	有	敷地内	
	6	深沢	7,322 ㎡	昭和 40	改修済	－	一住	有	敷地内	
	7	手広	6,911 ㎡	昭和 57	－	－	一中	有	敷地外	故障中
	8	大船	9,983 ㎡	平成 28	－	－	一中	有	敷地内	大船小と共用
	9	玉縄	7,650 ㎡	昭和 48	改修済	－	一住	有	敷地外	植木小・玉縄小と共用
	10	岩瀬	7,881 ㎡	昭和 55	改修済	－	一低	無		
	26校							12箇所		

※1　用途地域：敷地が複数の用途地域にまたがる場合はすべての用途地域を記載している。
（一低：第一種低層住居専用地域、一中：第一種中高層住居専用地域、一住：第一種住居地域、二住：第二種住居地域、準住：準住居地域）

※2　学校のプールは、すべて消防水利として指定されている。



図表 49 学校施設とプールの配置

2)再編にあたっての課題

・ 将来的に減少が予測されている年少人口と、学校数のバランスを適正化していくことが求められます。

・ 本市の学校施設は、用途や規模等の規制が厳しい第一種低層住居専用地域や第一種中高層住居専用地域に位置しているケースが多くあります。そのため、他施設との複合化を検討する際には、建築規制等の条件に留意する必要があります。

図表 50 学校敷地の用途地域と規制の例

学校数※1 / 用途地域※2	小学校	中学校
第一種低層住居専用地域	4	4
第一種中高層住居専用地域	5	3
第一種住居地域	5	3
第二種住居地域	2	0
合計	16	10

※1 敷地が複数の用途地域にまたがる場合は、規制が厳しい方の用途地域に分類している。
※2 用途地域ごとに建物の用途、規模、高さ等の規制が設けられており、第一種低層住居専用地域が最も厳しい規制（住宅以外に建築可能な用途が少ない）となる。

（4）子ども･青少年施設

1)施設概要

【子どもの家】

・ 子どもの家（児童福祉法に基づく放課後児童クラブ（学童保育）を本市では「子どもの家」という名称を用いている。）は、就労等の理由により、保護者が昼間家庭にいない（居宅内労働者も対象）小学生に対し、放課後の適切な遊びや生活の場を提供し、家庭的な支援を行う施設です。（厚労省管轄）

・ 子どもの家は、市内すべての小学校区（16 校区）に各 1 箇所設置されており、そのうち 10 施設については、小学校の敷地内又は隣接地に配置されています。

・ すべての子どもの家において、子どもひろばが併設されています。

【子どもひろば】

・ 子どもひろばは、国の放課後子ども総合プランに基づく「放課後子ども教室（アフタースクール）」として位置付けています。「放課後子どもひろば」のプレイルームや図書室、小学校の校庭や体育館を活用して、小学生に居場所を提供するとともに、週 1 回程度の多様な活動体験（プログラム）を提供しています。（文科省管轄）

・ 多様な体験活動（プログラム）の提供にあたっては、「放課後かまくらっ子推進事務員（コーディネーター）」を配置し、プログラム講師・施設職員・小学校間の円滑な調整を図っています。

・ 子どもひろばの利用者で、子どもの家（学童保育）の利用要件を満たしている場合、台風やインフルエンザ等による小学校の臨時休校時には、子どもの家の臨時利用が可能です。

・ 子どもひろばでは、平日の 10 時から 13 時（土曜日は 10 時から 17 時）の間、乳幼児親子の受け入れを行っています。

【青少年会館】

・ 青少年会館では、子供や青少年（30 歳未満）の育成を目的とした各種講座・教室を開催しているほか、団体や個人に貸室を提供しています。

・ 貸室の利用については、30 歳以上であっても、青少年育成の模範として活動・青少年との交流を図る活動の場合には、使用することができます。

・ 市内２箇所の施設のうち、鎌倉青少年会館には「子どもひろば・子どもの家」及び「在宅福祉サービスセンター」が併設されています。

図表 51 青少年会館、子どもひろば・子どもの家の施設概要

名　称	延床面積	建築年度	耐震化状況	津波想定	備考
鎌倉青少年会館（青少年会館機能）	477 ㎡	平成12	－	－	子ども施設、在宅福祉サービスセンターを併設
玉縄青少年会館（青少年会館機能）	503 ㎡	昭和45	改修済	－	生活福祉課食料支援併設
放課後子どもひろばにかいどう・にかいどう子どもの家	345 ㎡	平成12	－	－	鎌倉青少年会館内
放課後子どもひろばだいいち・だいいち子どもの家	363 ㎡	平成24	－	浸水範囲内	平成24年度に新築（移転）
放課後子どもひろばおなり・おなり子どもの家（旧図書＋増築）	369 ㎡	令和5	－	浸水範囲内	令和5年度に新築・完成
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（新棟）	230 ㎡	令和6	－	－	小学校の用地の一部に新築し、移転
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 ㎡	平成19	－	－	平成19年に新築
放課後子どもひろばこしごえ・こしごえ子どもの家	346 ㎡	平成27	－	－	子ども会館は平成25年２月から休館し、建替えの上、平成27年12月25日に開館。子どもの家は平成26年度から平成27年度にかけて、一時的に稲村ケ崎小学校校舎内へ移転
放課後子どもひろばにしかまくら・にしかまくら子どもの家	300 ㎡	平成29	－	－	小学校の用地の一部に新築し、移転
放課後子どもひろばふかさわ・ふかさわ子どもの家	471 ㎡	平成30	－	－	小学校の用地の一部に新築し、移転
放課後子どもひろばふじづか・ふじづか子どもの家	260 ㎡	昭和57	－	－	昭和57年に新築。
放課後子どもひろばやまさき・やまさき子どもの家	342 ㎡	昭和62	－	－	昭和62年に新築。その後、平成25年と平成27年に増築。
放課後子どもひろばおおふな・おおふな子どもの家	367 ㎡	平成2	－	－	昭和50年に新築。平成２年に改築。その後、平成27年に増築。
放課後子どもひろばおさか・おさか子どもの家	407 ㎡	平成1	－	－	旧大船第二子ども会館・おおふな第二こどもの家を廃止・移転し、取得した既存建物（旧北鎌倉美術館）にて平成25年７月８日に開館
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 ㎡	平成29	－	－	小学校の用地の一部に新築し、移転
放課後子どもひろばたまなわ・たまなわ子どもの家	549 ㎡	令和2	－	－	小学校の用地の一部に新築し、移転
放課後子どもひろばうえき（校舎内）	64 ㎡	昭和59	－	－	令和２年６月から校舎内（【64㎡】は学校と共用）
放課後子どもひろばうえき分室・うえき子どもの家（旧植木子ども会館）	277 ㎡	平成16	－	－	旧植木子ども会館内（子どもひろばは分室）
放課後子どもひろばせきや・せきや子どもの家	358 ㎡	平成30	－	－	小学校の用地の一部に新築し、移転
合計	6,617 ㎡	－	－	－	－



図表 52 青少年会館、子どもひろば・子どもの家の施設配置

2)再編にあたっての課題

【子どもひろば・子どもの家】

・ 一部の子どもの家は小学校から離れた場所に位置しており、通所に課題があります。

・ 個別の状況を見ると、「にしかまくら」では利用者数に対して活動スペースが不足しており、「おおふな」、「ふじづか」、「やまさき」では老朽化が課題となっています。

【青少年会館】

・ 青少年会館は、青少年に交流と活動の場を提供し、青少年の健全な育成を図ることを目的に設置されていますが、現状では利用者の 50.7%を 30 歳以上が占めています。青少年の居場所となるスペースや貸室機能のあり方について、見直しが必要となっています。

・ 玉縄青少年会館は築 50 年が経過しており、老朽化への対応が課題となっています。

（5） 子育て関連施設

1)施設概要

【保育園】

・ 令和８年(2026 年) ４月１日現在、公立保育施設として市立の保育園が４施設あります。民間保育施設については、保育園が 24 施設（うち分園１園)、認定こども園が 10 施設（うち分園１園)、小規模保育事業施設が９施設、事業所内保育施設が１施設、家庭的保育施設が２施設あります。このほか、届出保育施設が 28 施設（休止中を除く)、病児・病後児保育施設が２施設あります。

・ 腰越保育園については、令和６年（2024 年）４月に公私連携保育所として民営化しました。

【子育て支援センター】

・ 子育て支援センターは、主に０歳から３歳児の乳幼児と保護者が自由にくつろげるフリースペースです。

・ 子育てアドバイザーが常駐しており、子育てについての相談に応じているほか、子育てに関するイベントや講座を随時開催しています。

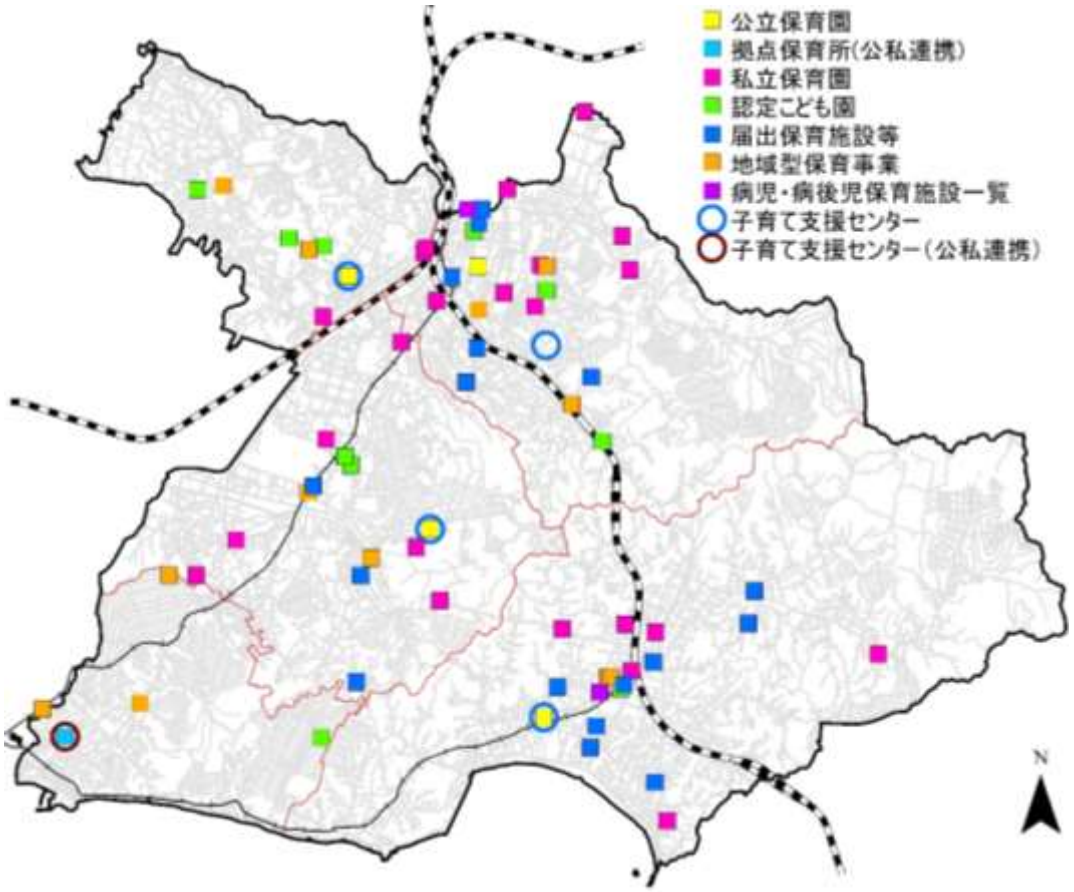
・ 腰越保育園の民営化にあわせ、令和６年（2024 年）７月から同保育園内に民営の子育て支援センターを併設し、運営を開始しました。これに伴い、それまで腰越地域で実施していた委託事業「つどいのひろば」は発展的に解消しました。

図表 53 市内の保育施設･幼稚園数

		公立	私立	合計
保育施設	保育園	4	24	28
	認定こども園	0	10	10
	小規模保育事業施設	0	9	9
	事業所内保育施設	0	1	1
	家庭的保育施設	0	2	2
	認定保育施設	0	0	0
	届出保育施設	0	28	28
	病児・病後児保育施設	0	2	2
	小計	4	76	80
幼稚園		0	21	21

図表 54 公立保育園等の施設概要

名　称	延床面積	建築年度	耐震化状況	津波想定	備考
公立保育園	4,453 ㎡	－	－	－	－
深沢保育園	1,038 ㎡	平成19	－	－	深沢こどもセンター内
大船保育園	692 ㎡	平成8	－	－	単独施設
由比ガ浜保育園	2,029 ㎡	平成29	－	浸水範囲内	由比ガ浜こどもセンター内
岡本保育園	695 ㎡	平成27	－	－	玉縄こどもセンター内
子育て支援センター（公設）	602 ㎡	－	－	－	
鎌倉子育て支援センター	157 ㎡	平成29	－	浸水範囲内	由比ガ浜こどもセンター内
深沢子育て支援センター	223 ㎡	平成19	－	－	深沢こどもセンター内
大船子育て支援センター	115 ㎡	平成1	－	－	放課後子どもひろばおさか・おさか子どもの家内（取得した既存建物（旧北鎌倉美術館）にて平成27年3月に開設）
玉縄子育て支援センター	107 ㎡	平成27	－	－	玉縄こどもセンター内
合計	5,055 ㎡	－	－	－	－



図表 55 公立保育園等の配置

2)再編にあたっての課題

【保育園】

・ 拠点保育所整備方針（平成 30 年（2018 年）５月）に基づき、大船保育園については、公私連携保育所として民営化する計画があります。

【子育て支援センター】

・ 地域に根差した子育て支援を行うため、各行政地域に 1 施設ずつ設置することが求められています。今後の大船保育園の民営化計画に際し、大船子育て支援センターの移転や増設を含めた、そのあり方の検討が課題となっています。

3)子育て関連施設の規模等に関わる計画等

【子ども・子育て支援新制度（平成 27 年（2015 年）４月から運用開始)】

・ 「子ども・子育て支援新制度」は、子どもが健やかに成長することができる社会の実現を目指して創設されたもので、次の３つの目的を掲げています。

①質の高い幼児期の学校教育・保育の総合的な提供

②保育の量的拡大・確保、教育・保育の質的改善

③地域の子ども・子育て支援の充実

・ 地域における子育て支援のニーズに応えるため、放課後児童クラブ（鎌倉市では子どもの家)、一時預かり、地域子育て支援拠点事業（鎌倉市では子育て支援センター)、延長保育等のサービスの拡充を図ることとしています。

【鎌倉市拠点保育所整備方針（平成 30 年（2018 年）５月)】

・ 少子高齢化による市税の減収など、厳しい財政状況下においても、拠点保育所としての機能を維持・充実させていくため、大船地域・腰越地域における今後の運営形態や整備手法について整理したものです。

（6） 福祉関連施設

1)施設概要

【福祉センター】

・ 福祉センターは、福祉の増進及び福祉活動の促進を目的に、福祉団体やボランティア等を支援する、地域活動の拠点施設となっています。

・ 施設内には、社会福祉協議会やデイサービスセンター（民間事業者）、発達支援室執務室などが併設されており、貸館の運営は社会福祉協議会に委託しています。

【老人福祉センター】

・ 老人福祉センターは、高齢者の健康増進・教養の向上・レクリエーションの場の提供を目的とした、 60 歳以上の高齢者が利用できる施設です。

・ 施設内には、生活相談室、健康相談室、機能回復訓練室、教養娯楽室、図書室、浴場等があり、無料で利用することができます。

・ 管理運営については、指定管理者制度を導入しています。

【あおぞら園】

・ あおぞら園は、発達に支援が必要な児童を対象に、集団生活や遊びなどを通して、人との関わりや生活していく力をつけていくための援助を、保護者と連携しながら行う施設です。

・ 管理運営については、令和３年（2021 年）４月から指定管理者制度を導入しています。

【障害児活動支援センター】

・ 障害児活動支援センターは、障害のある子どもたちなどが放課後等に安心して過ごせる場の提供を目的とした施設で、深沢子どもセンター内に設置されています。

・ 同センターの建物の一部を社会福祉法人に有償で貸し付けており、この法人が公共施設を活用して事業運営を行っています。

・ 具体的には、児童福祉法に規定する、障害児の生活能力向上のために必要な支援を行い、社会との交流を図ることができるよう支援を行う「放課後等デイサービス」及び余暇活動の場を提供するサービスを行う事業者に対し、施設を貸し付けています。市ではこれに伴い、賃料・光熱水費の徴収や委託料の支払い等の管理事務を行っています。

【障害児通所支援施設】

・ 障害児通所支援施設は、障害のある子どもたちなどへの通所支援事業及び余暇活動の場の提供を目的とした施設で、由比ガ浜こどもセンター内に設置されています。

・ 由比ガ浜こどもセンターの建物の一部を NPO 法人を含む共同企業体（事業者）に有償で貸し付けており、この事業者が公共施設を活用して事業運営を行っています。

・ 具体的には、児童福祉法に規定する、障害児が日常生活の基本動作及び知識技能を習得

し、集団生活に適応できるよう適切かつ効果的な支援を行う「児童発達支援」、障害児の生活能力向上のために必要な支援を行い、社会との交流を図ることができるよう支援を行う「放課後等デイサービス」、これらのサービスを受け障害児が自立した日常生活又は社会生活を営めるよう配慮した計画を作成する「障害児相談支援」の３事業を行う事業者に対し、施設を貸し付けています。市ではこれに伴い、賃料・光熱水費の徴収や委託料の支払い等の管理業務を行っています。

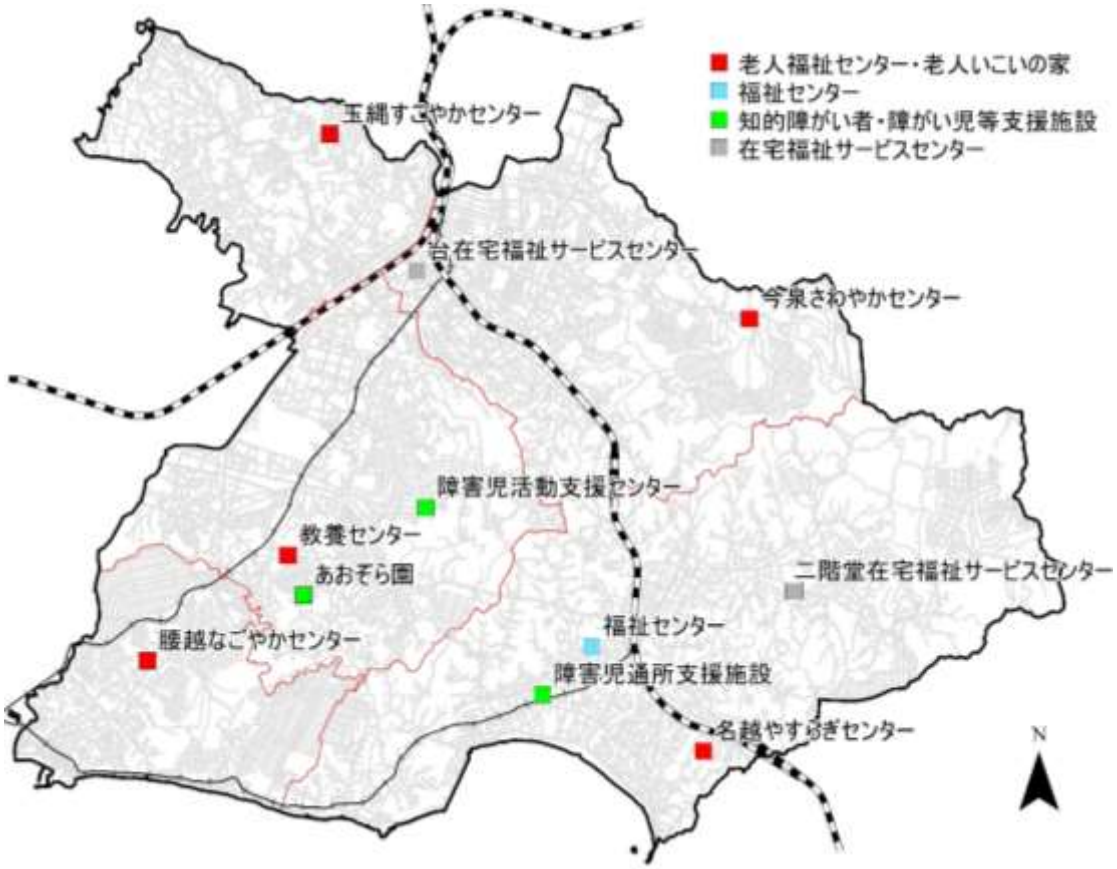
【在宅福祉サービスセンター】

・ 在宅福祉サービスセンターは市内に２施設あり、いずれも民間事業者が公共施設を活用して事業運営を行っています。
・ 二階堂在宅福祉サービスセンターは、鎌倉青少年会館内に併設されています。
・ 台在宅福祉サービスセンターには、鎌倉市口腔保健センター等の他機能が併設されています。

図表 56 福祉施設の施設概要

名　称	延床面積	建築年度	耐震化状況	津波想定	備考
福祉センター	660 ㎡	平成3	－	浸水範囲内	延床面積には会議室、地区社協活動室、福祉団体活動室、ボランティア活動室、調理室、車庫２棟を含む
老人福祉センター					
名越やすらぎセンター	1,028 ㎡	昭和47	改修済	－	－
腰越なごやかセンター	599 ㎡	平成28	－	－	平成29年２月に新築（移転）
今泉さわやかセンター	1,204 ㎡	昭和62	－	－	－
玉縄すこやかセンター	494 ㎡	昭和58	－	－	－
教養センター	1,608 ㎡	昭和56	改修不要	－	－
障害児活動支援センター	277 ㎡	平成19	－	－	深沢こどもセンター内
あおぞら園	1,043 ㎡	昭和52	改修不要	－	令和3年4月から指定管理者制度へ移行
障害児通所支援施設	301 ㎡	平成29	－	浸水範囲内	由比ガ浜こどもセンター内（由比ガ浜こどもセンターの整備に併せて、平成30年4月に新設）
在宅福祉サービスセンター					民営（場所の提供）
二階堂在宅福祉サービスセンター	715 ㎡	平成12	－	－	鎌倉青少年会館内
台在宅福祉サービスセンター	608 ㎡	平成9	－	－	－
合計	8,538 ㎡	－	－	－	－

※「鎌倉はまなみ」は、公設民営の施設であったが、建物を譲渡し、令和３年（2021年）４月１日より完全民営化（土地貸付）



図表 57 福祉施設の配置

2)再編にあたっての課題

【老人福祉センター】

・ 老人福祉センターについては、高齢化の進行に伴い、行政による一定の支援が求められる一方で、サービスの提供方法の工夫など、コスト削減の検討が必要となっています。

（7） 生涯学習施設

1)施設概要

【学習センター】

・ 学習センターは、市民の生涯学習を推進するための拠点として市内に６施設設置されています。単独施設である鎌倉生涯学習センター（きらら鎌倉）を除く５施設は、各地域の行政センター内及びたまなわ交流センター内（玉縄学習センター分室）に併設されています。

・ 286 席のホール・ギャラリー（鎌倉生涯学習センター）、集会室、調理室、音楽室などがあり、市内在住・在勤・在学者を含む５名以上の団体等が利用できます。

・ なお、貸室・集会機能については、市内の他の公共施設においても、同様の機能を提供している施設があります。

・ 管理運営については、令和４年度（2022 年度）から指定管理者制度を導入しています。

・ 鎌倉生涯学習センターの敷地は借地となっています。

【吉屋信子記念館】

・ 作家・吉屋信子氏の遺志により寄贈された施設です。建物は、吉田五十八氏（近代数寄屋建築の第一人者）によって設計されました。

・ 平成 29 年（2017 年）６月に、主屋と門及び塀が国の登録有形文化財に登録されました。

・ 市民の学習施設として利用されているほか、例年、春と秋に一般公開を行っています。

【学校開放施設】

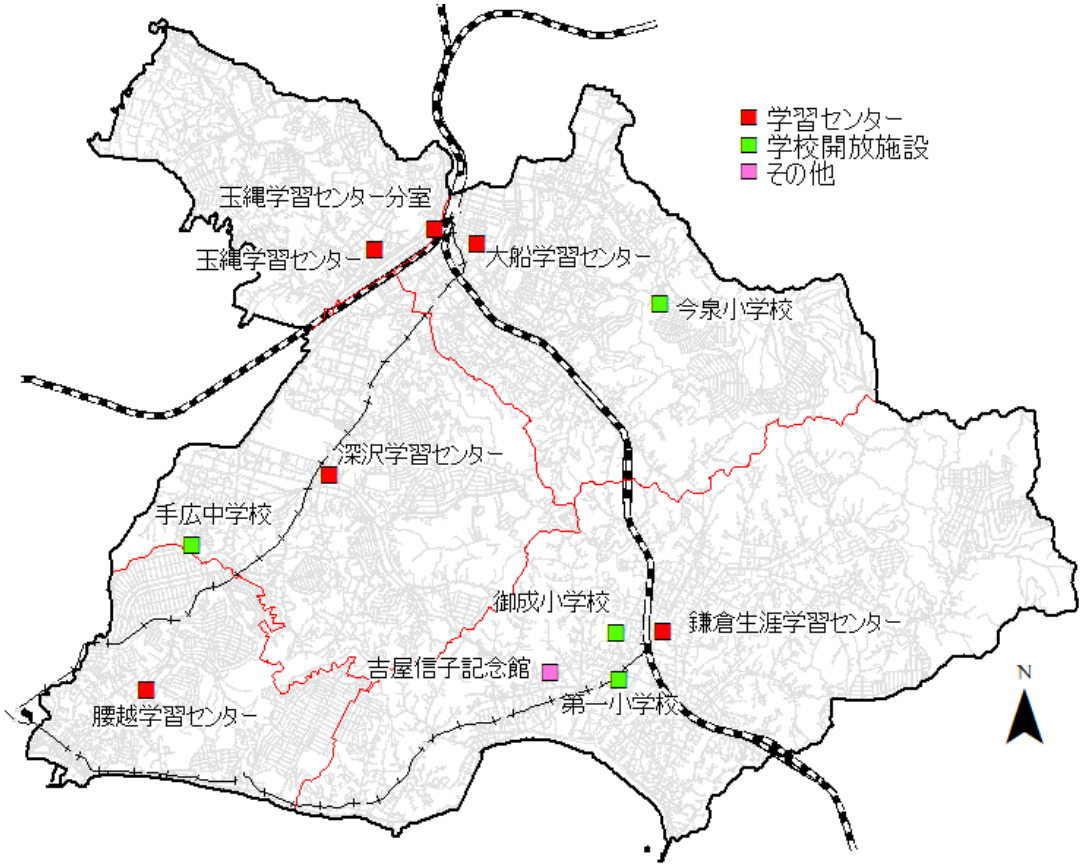
・ 第一小学校、御成小学校、今泉小学校及び手広中学校の４校の多目的室等は、学校開放学習施設として市民に利用されています。

図表 58 生涯学習施設の施設概要

名　　称	延床面積	建築年度	耐震化状況	津波想定	備考
鎌倉生涯学習センター	5,075 ㎡	昭和57	改修済	浸水範囲内	借地
腰越学習センター	744 ㎡	平成10	－	浸水範囲内	行政センター延床面積　3,233㎡
深沢学習センター	1,186 ㎡	昭和55	改修不要	－	行政センター延床面積　3,093㎡（倉庫除く）
大船学習センター	587 ㎡	昭和40	改修済	－	行政センター延床面積　1,723㎡
玉縄学習センター	791 ㎡	昭和62	－	－	行政センター延床面積　2,358㎡（車庫含む）
玉縄学習センター分室	619 ㎡	平成10	－	－	たまなわ交流センター内
合　計	9,002 ㎡	－	－	－	

図表 59 吉屋信子記念館の施設概要

名　　称	延床面積	建築年度	耐震化状況	津波想定	備考
吉屋信子記念館	208 ㎡	昭和37	診断未実施	浸水範囲内	一般公開日以外利用可能



図表 60 生涯学習施設の配置

2)再編にあたっての課題

- 鎌倉生涯学習センターは、鎌倉駅至近の利便性の高い場所に位置していますが、敷地が借地であることから、地代負担等のコスト面に課題があります。
- 個別の施設整備計画等に基づき、深沢学習センターは新庁舎への移転を、鎌倉生涯学習センターは市庁舎現在地での再整備に合わせた複合化をそれぞれ目指しています。
- 地域学習センターが設置されている各行政センターは、将来的な再編整備までの間、現在の施設が利用できるよう、適切な維持管理が必要となります。

（8） 図書館

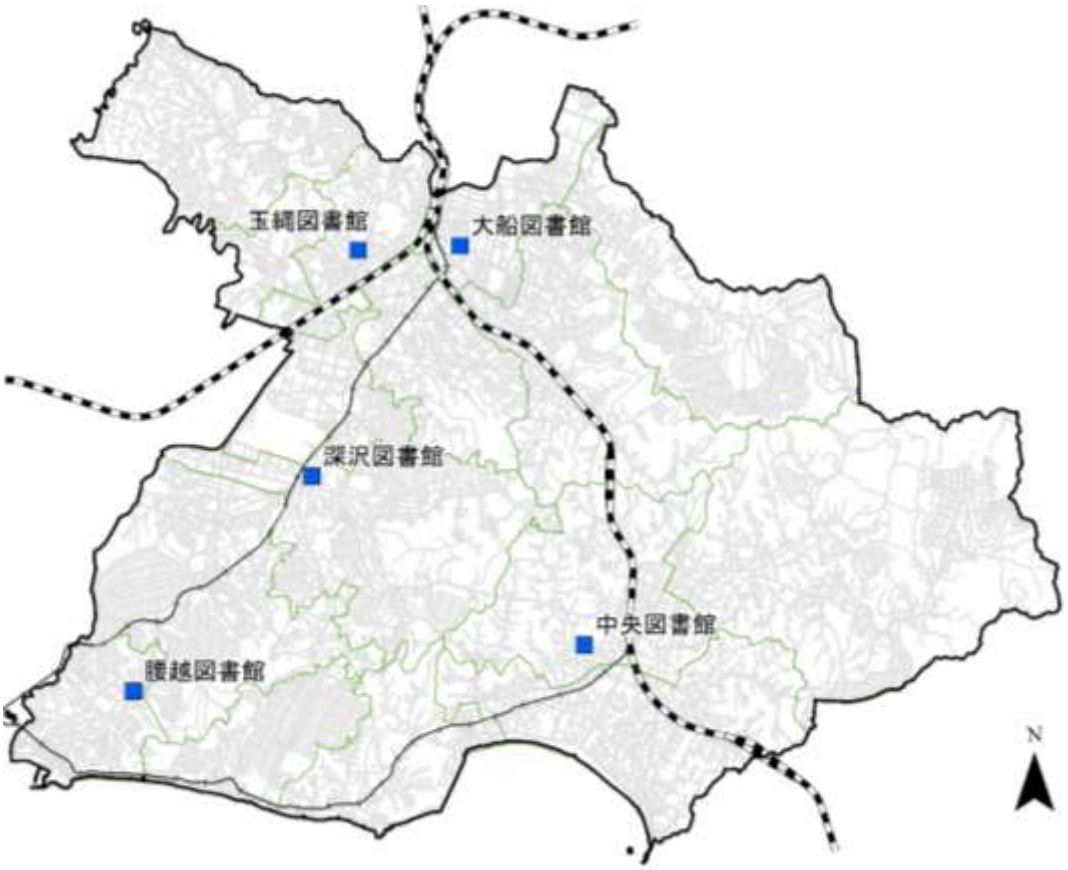
1)施設概要

・ 図書館は行政地域ごとに５施設設置されています。単独施設である中央図書館を除く４施設は、各地域の行政センター内に併設されています。

・ 中央図書館は、令和３年度（2021 年度）に耐震改修工事を実施しました。これにより、耐震指標である IS 値は 0.55 から 0.62 に改善し、地震に対する安全性は向上しましたが、館内設備等の抜本的な改修は実施していないため、利用者ニーズへの対応が課題となっています。

図表 61 図書館の施設概要(1)

名　称	延床面積	建築年度	耐震化状況	津波想定	備考
中央図書館	2,576 ㎡	昭和49	改修済	浸水範囲内	－
腰越図書館	684 ㎡	平成10	－	浸水範囲内	行政センター延床面積　3,233㎡
深沢図書館	820 ㎡	昭和55	改修不要	－	行政センター延床面積　3,093㎡（倉庫除く）
大船図書館	462 ㎡	昭和40	改修済	－	行政センター延床面積　1,723㎡
玉縄図書館	512 ㎡	昭和62	－	－	行政センター延床面積　2,358㎡（車庫含む）
合計	5,054 ㎡	－	－	－	



図表 62 図書館の配置

2)再編にあたっての課題

- 中央図書館は、老朽化が著しく進行しています。市庁舎現在地での複合化による再整備までの間、適切に維持管理していく必要があります。
- すべての図書館において、資料の保存スペースや閲覧スペースが不足しており、利用者ニーズや図書館サービスへの対応に影響を及ぼす可能性があります。
- 図書館は乳幼児から高齢者まで幅広い世代が利用する施設であるため、徒歩圏内に位置するなど、身近な場所にあることが求められます。
- 地域図書館が設置されている行政センターは、将来的な再編整備までの間、現在の施設を継続して利用できるよう、適切な維持管理が必要となります。
- 個別の施設整備計画等に基づき、深沢図書館は新庁舎への移転を、中央図書館は市庁舎現在地での再整備に合わせた複合化をそれぞれ目指しています。

（9）スポーツ施設

1)施設概要

・ スポーツ施設として、体育館３施設（鎌倉・大船・見田記念）のほか、鎌倉武道館、鎌倉海浜公園水泳プール、こもれび山崎温水プールがあります。

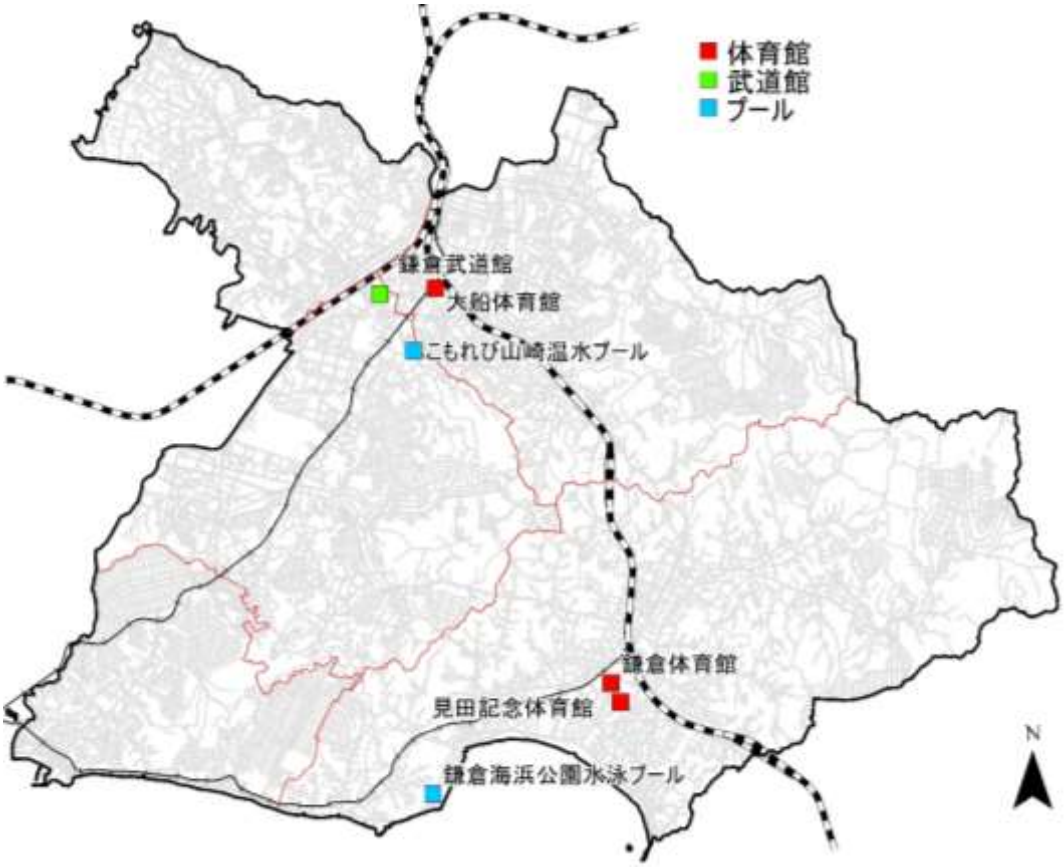
・ 本市は、県内他市と比較すると、比較的小規模な体育館を複数（体育館３施設及び鎌倉武道館の計４箇所）保有していることが特徴です。なお、県内の体育館を１箇所のみ保有する自治体では、1 箇所あたりの延床面積が約 2,500 ㎡から約 20,000 ㎡と規模に大きな開きがあり、これは各施設に求める機能（対象競技等）の違いによるものと考えられます。

・ 体育館３施設と鎌倉武道館については、指定管理者制度を導入しています。

・ こもれび山崎温水プールについては、PFI 事業（BOT 方式）による整備・運営期間（15 年間）の終了後、現在は民間事業者に施設を無償で貸し付け、同事業者により事業運営が行われています。

図表 63 スポーツ施設の施設概要

名　称	延床面積	建築年度	耐震化状況	津波想定	備考
体育館・武道館					
鎌倉体育館	2,864 ㎡	昭和45	改修済	浸水範囲内	駐車場24台
大船体育館	1,573 ㎡	昭和58	－	－	駐車場19台
見田記念体育館	808 ㎡	平成16	－	浸水範囲内	駐車場２台（身障者用）
鎌倉武道館	5,217 ㎡	平成5	－	－	駐車場49台
プール					
鎌倉海浜公園水泳プール	1,457 ㎡	昭和30	診断・改修未（一部）	浸水範囲内	
こもれび山崎温水プール	3,346 ㎡	平成17	－	－	駐車場50台 PFI期間（15年）の終了に伴い、 R2.2～R12.3貸付 PFI期間（15年、H17.2～H30.1）
合計	15,265 ㎡	－	－	－	



図表 64 スポーツ施設の配置

2)再編にあたっての課題

- 鎌倉体育館と大船体育館は、ともに築 40 年以上が経過し、老朽化が進行しています。特に躯体の劣化に伴う雨漏り等の支障が生じており、利用を継続するためには、大規模修繕が不可欠となっています。
- 立地条件の課題として、鎌倉体育館、見田記念体育館、及び鎌倉海浜公園水泳プールは、津波浸水想定範囲内に位置しています。
- 鎌倉海浜公園水泳プールについては、隣接する崖地の崩落により、50mプール及び児童用プールの利用再開の目途が立っていない状況です。
- 個別の施設整備計画等に基づき、既存施設の再編に向けた検討を進めています。

（10） 文化施設

1)施設概要

・ 文化施設として、鎌倉国宝館、鎌倉歴史文化交流館、鎌倉文学館、鎌倉芸術館、鏑木清方記念美術館及び川喜多映画記念館があります。

・ 鎌倉国宝館及び鎌倉歴史文化交流館を除き、指定管理者制度を導入しています。

【鎌倉国宝館】

・ 鎌倉国宝館は、本館・新館からなる歴史・美術の博物館で、鎌倉市域、近隣の社寺に伝来する彫刻・絵画・工芸・書跡・古文書・考古資料など、さまざまな文化財を保管・展示している博物館法に基づく登録博物館です。

・ 本館は、昭和３年（1928 年）に開設された展示場・収蔵庫からなる建物で、平成 12 年（2000 年）に国の登録有形文化財に登録されました。新館は、昭和 58 年（1983 年）に開設された収蔵庫・事務室等を備えた建物です。

【鎌倉歴史文化交流館】

・ 鎌倉歴史文化交流館は、鎌倉で発掘された出土品をメインに、原始・古代から近現代に至る鎌倉の歴史を紹介する施設です。

・ 建物は寄贈されたもので、世界的に著名な建築家ノーマン・フォスター氏の設計事務所（フォスター＋パートナーズ)が手がけた個人住宅をリノベーションし、平成 29 年(2017 年）５月に開館した博物館です。

・ 近接する扇ガ谷一丁目用地に、博物館機能を充実させる施設の整備を検討しています。

【鎌倉文学館】

・ 鎌倉文学館は、鎌倉ゆかりの文学者の直筆原稿や手紙、愛用品などの収集・保存と展示を行っている施設です。

・ 建物は旧前田侯爵家の別邸が本市に寄贈されたもので、平成 12 年（2000 年）に国の登録有形文化財に登録されました。昭和 60 年（1985 年）の開館に伴い、別棟として収蔵庫・便所棟・券売所を整備しています。

・ 大規模改修のため、令和５年度（2023 年度）から令和 10 年度（2028 年度）まで閉館予定です。

【鎌倉芸術館】

・ 鎌倉芸術館は、1,500 席の大ホールと 600 席の小ホールなど、本格的なホールを持つ文化施設です。ホールのほか、ギャラリーやスタジオ、練習室、会議室が利用可能であり、さまざまなジャンルの事業も開催しています。

・ 市内で最も規模が大きい公共施設（供給処理施設を除く）ですが、近隣市を含め、県内には類似の施設が数多くあります。

・　鎌倉芸術館の敷地は借地となっています。

【鏑木清方記念美術館】

・　鏑木清方記念美術館は、近代日本画の巨匠・鏑木清方画伯の美術作品・資料と土地建物が寄贈されたことを受けて開館した施設で、収蔵品の展示や講演会などを開催しています。

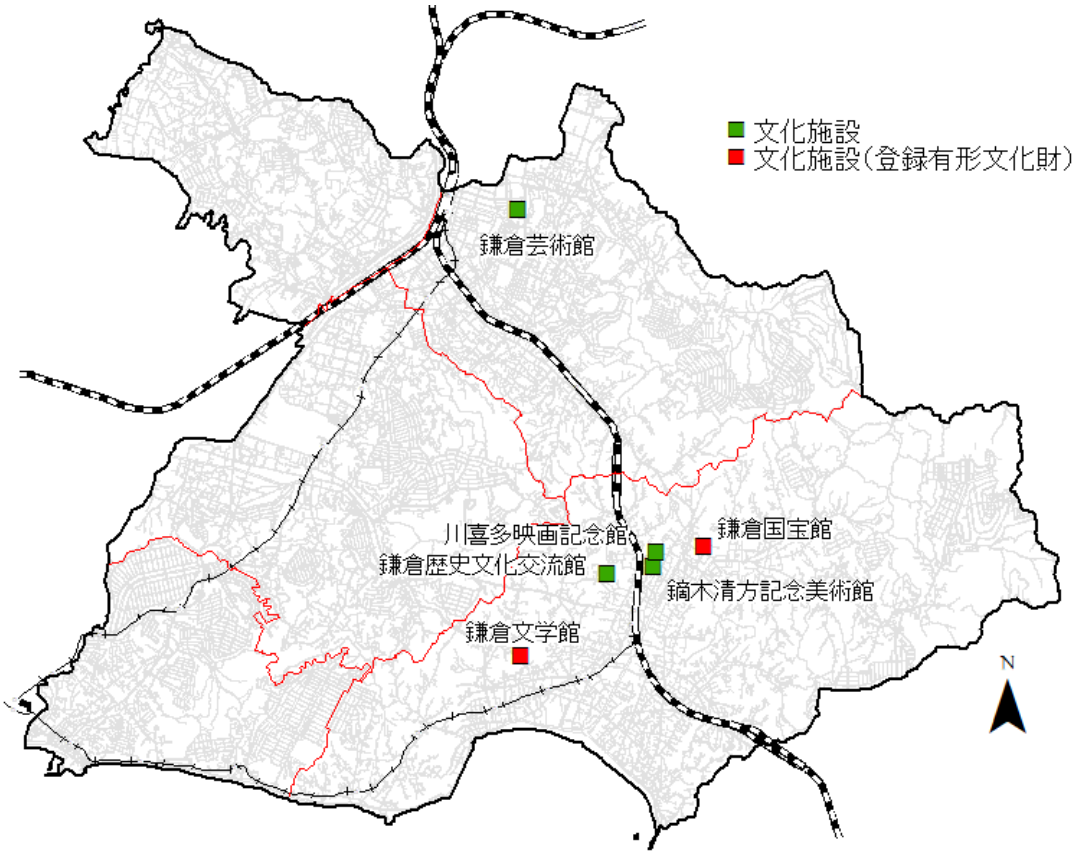
・　小規模な施設で、小町通りから近い、観光客の多いエリアに位置しています。

【川喜多映画記念館】

・　川喜多映画記念館は、映画の発展に大きく貢献した川喜多長政・かしこ夫妻の旧宅跡に建てられた施設で、映画資料の展示、上映をはじめ、講座・講演会やワークショップなどを開催しています。

図表 65　文化施設の施設概要

名　　称	延床面積	建築年度	耐震化状況	津波想定	備考
鎌倉国宝館	2,271 ㎡	昭和3	改修済	－	登録有形文化財・登録博物館
鎌倉歴史文化交流館	1,388 ㎡	平成16	－	－	平成29年（2017年）5月15日開館
鎌倉文学館	1,445 ㎡	昭和11	改修済	－	登録有形文化財
鎌倉芸術館	21,510 ㎡	平成5	－	－	借地
鏑木清方記念美術館	470 ㎡	平成9	－	－	－
川喜多映画記念館	390 ㎡	平成21	－	－	－
合計	27,472 ㎡	－	－	－	－



図表 66　文化施設の配置

2)再編にあたっての課題

【鎌倉国宝館、鎌倉文学館】

・ いずれも国の登録有形文化財に登録されている重要な施設であるため、管理運営形態の見直しなどによるコスト削減を行う必要があります。

【鎌倉芸術館】

・ 敷地が借地であることなどから、コスト面の課題があります。

・ 建設時に最高クラスの設備等が採用されていますが、機能をそれほど低下させずに、経費を抑えた汎用性のある仕様とするためには、専門的知識が必要な点も課題となっています。

・ 芸術文化の鑑賞等の場である性質から、広域的に利用される施設となっているため、利用料の見直しなどの検討が必要です。

図表 67 県内の 1,500 席以上のホール及び隣接市の 1,300 席以上のホール一覧

施設名	所在	収容人数	建築年
神奈川県民ホール（休館）	横浜市中区	2,493 人	昭和 50 年（1975 年）
横浜みなとみらいホール	横浜市西区	2,020 人	平成９年（1997 年）
川崎市スポーツ・文化総合センター	川崎市川崎区	2,013 人	平成 29 年（2017 年）
横須賀芸術劇場	横須賀市	2,000 人	平成６年（1994 年）
ミューザ川崎シンフォニーホール	川崎市幸区	1,997 人	平成 16 年（2004 年）
相模女子大グリーンホール	相模原市南区	1,790 人	平成２年（1990 年）
鎌倉芸術館	鎌倉市	1,500 人	平成５年（1993 年）
藤沢市民会館（休館）	藤沢市	1,380 人	昭和 43 年（1968 年）

（11） 市営住宅

1)施設概要

・ 市営住宅は、市有の６施設（498 戸）と民間借上げ型の４施設（95 戸）があります。

・ 市有の６施設のうち、諏訪ケ谷ハイツ及び笛田住宅を除く４施設は、築 50 年以上が経過し、老朽化が進行しています。

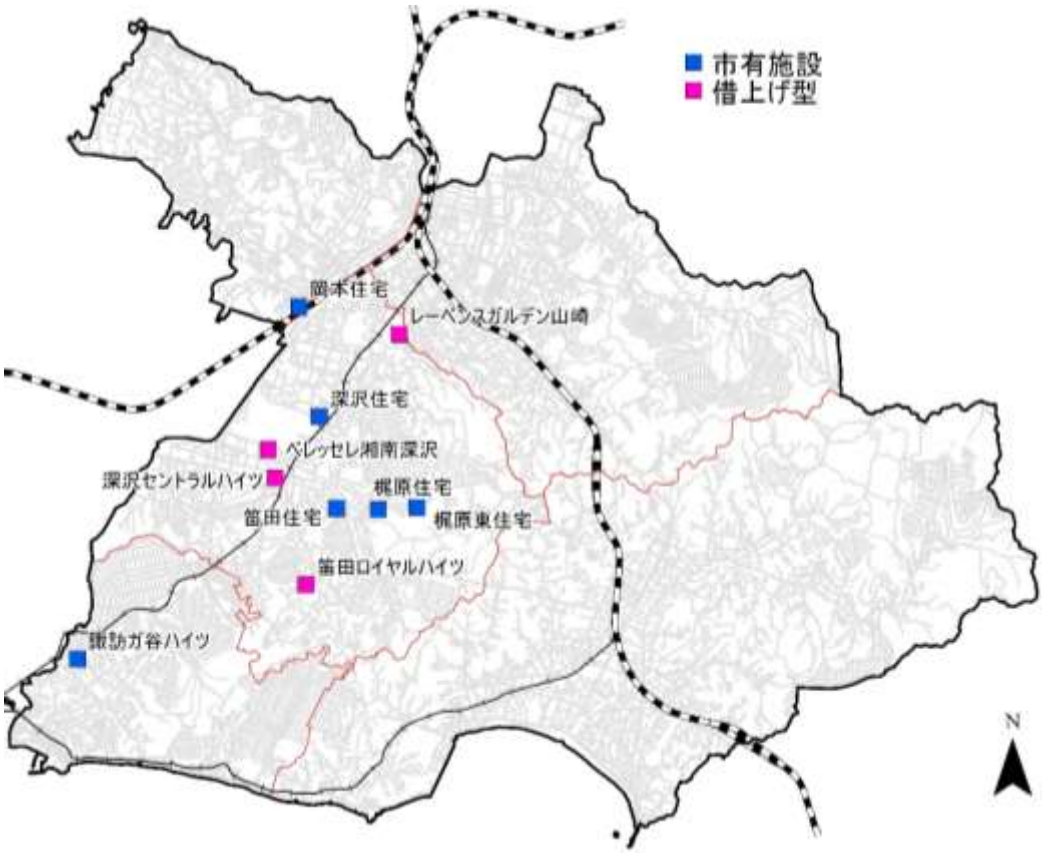
・ 諏訪ケ谷ハイツと民間借上げ型の４施設は築 30 年以内で、高齢者や身体障害者世帯向けなどバリアフリーに配慮した住宅となっています。

図表 68 市営住宅の施設概要(1)

	名　称	延床面積	建築年度	耐震化状況	津波想定	備考
市有	笛田住宅（集約化事業）	2,353㎡	令和6年	－	－	PFI事業により5棟（A～E）建設中、面積は計画面積
	深沢住宅	7,169㎡	昭和35	診断未実施	－	19棟、2・4・5階建
	梶原住宅	2,359㎡	昭和42	診断未実施(一部)※	－	3棟、2･4階建
	梶原東住宅	5,538㎡	昭和44	診断未実施(一部)※	－	6棟、4･5階建
	岡本住宅	5,023㎡	昭和45	診断未実施	－	5棟、4･5階建
	諏訪ケ谷ハイツ	3,258㎡	平成8	－	－	4棟、3階建
	小計(６施設)	25,700㎡	－	－	－	－
借上げ型	ベネッセレ湘南深沢	1,315㎡	平成9	－	－	1棟、5階建
	笛田ロイヤルハイツ	835㎡	平成10	－	－	1棟、2階建
	深沢セントラルハイツ	1,361㎡	平成11	－	－	1棟、4階建
	レーベンスガルテン山崎	2,325㎡	平成13	－	－	一部（1棟、7階建）を借上げ
	小計(４施設)	5,836㎡	－	－	－	－
合計		31,536㎡	－	－	－	－

図表 69 市営住宅の施設概要(2)

	名　称	住戸数	間取り
市有	笛田住宅（集約化事業）	55戸	1DK･2DK･3DK
	深沢住宅	120戸	3K･2DK･3DK
	梶原住宅	56戸	2K･3DK
	梶原東住宅	116戸	2K･3DK
	岡本住宅	100戸	3DK
	諏訪ケ谷ハイツ	51戸	1DK･2DK･3DK
	小計(６施設)	498戸	
借上げ型	ベネッセレ湘南深沢	22戸	1DK･2DK
	笛田ロイヤルハイツ	17戸	1DK･2DK
	深沢セントラルハイツ	24戸	1DK･2DK
	レーベンスガルテン山崎	32戸	1DK･2DK
	小計(4施設)	95戸	
合計		593戸	



図表 70 市営住宅の配置

2)再編にあたっての課題

- 各施設の敷地内には複数の建物がありますが、２階建てから５階建ての小規模な建物が多く、建替え等にあたっては、敷地の有効活用が求められます。
- 提供している間取り（２K から３DK）と入居者の世帯構成（単身世帯が約 60%）にミスマッチが生じており、建替え等にあたっては、入居者の世帯構成を考慮した面積・間取りの検討が必要となります。
- 本市の人口は昭和 60 年（1985 年）をピークに減少に転じた後、増加傾向となりましたが平成 22 年（2010 年）以降は再び減少局面に入っています。今後は、団塊ジュニア世代が 65 歳以上になる令和 27 年（2045 年）頃に老年人口がピークを迎える見通しであり、これに伴い高齢者世帯向け住宅のニーズが更に高まってくるものと考えられます。
- 民間借上げ型の４施設は、所有者の変更等により借上げが困難になる可能性があり、その場合、入居者の移転先となる住宅を確保する必要があります。
- 昭和 30 年代から 50 年代に建設され老朽化が進む施設については、２箇所程度の拠点へ集約して整備する計画を進めています。

（12） 公的不動産

1)施設概要

・ 本市が保有する土地（市有地）は約 454 万㎡（4.54 ㎢）であり、これは市域面積（39.66 ㎢）の約 11%に相当します。
・ この市有地うち、特定の行政目的に供されない「普通財産」は、土地で約 59 万㎡（全体の約 13%）、建物で約 3.0 万㎡（全体の約７％・総延べ床面積約 41 万㎡）を占めています。
・ これらの既存資産に加え、今後は公共施設の複合化・集約化を推進する過程で、さらなる余剰地の創出が見込まれます。

2)再編にあたっての課題

【資産の有効活用】

・ 既存資産については、民間貸付等の利活用を進める一方で、立地や用途制限により十分に活用されていない「低未利用地・低未利用施設」の存在が課題です。これらは維持管理コストが生じるだけでなく、民間活用による税収や経済効果を逃している「機会損失」の状態にあると捉えることができます。今後は、再編により生じる余剰資産も含め、これらの資産を戦略的に利活用することで、将来の更新等コストや維持コストを支える新たな財源へとつなげていく必要があります。

【既存ストック（用地・既存建物）の管理適正化】

・ 梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）や扇湖山荘のように既存建物を有する資産において、厳しい行財政状況等から十分な管理が行き届いているとは言えません。その結果、老朽化や安全性の低下が進行するだけでなく、広大な緑地等の管理も後手に回る状況が発生しています。資産の劣化を食い止め安全性を確保するためにも、早期の利活用を通じた適切な維持管理体制の構築が求められています。

【都市経営的な観点による利活用の推進】

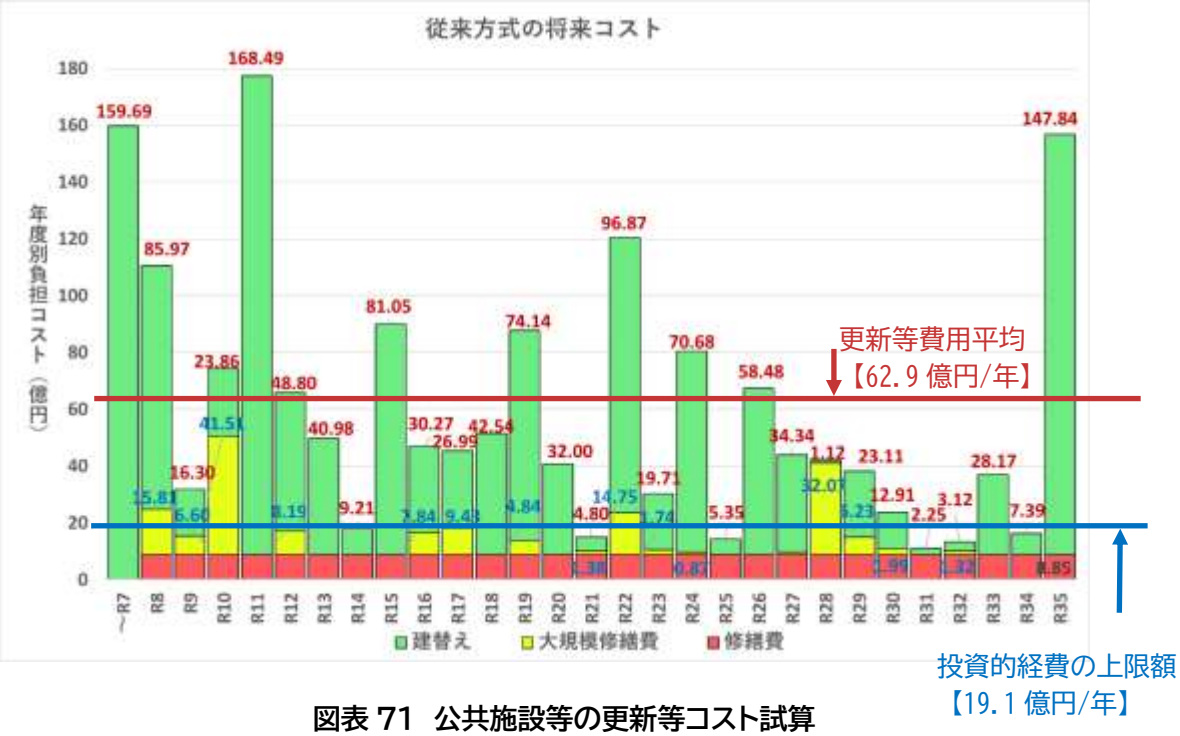
・ これまで用地や施設の利活用を「公共サービスとセット」と捉える傾向が強く、それ以外の用途での有効利用という視点が不足していました。本計画では、「あらゆる施策・手法の総動員」、「公共施設を資産と捉える」、「遊休・余剰資産の売却・貸付」という考え方を明確にし、トータルコストの抑制に向けた取組が求められます。所有にこだわらない民間経営の視点も取り入れ、「有効活用」や「所有し続ける意義」を再定義した上で積極的な利活用を図り、本市の魅力向上や価値創造を実現し、持続可能な都市経営へとつなげていく必要があります。

2－4　今後の施設の建替え･改修にかかるコスト試算

（1） 公共施設の更新等コスト

本計画の残り 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コストの試算結果は、62.9 億円/年（28 年間で 1,760 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等コストには、約 43.8 億円/年（28 年間で約 1,226 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。



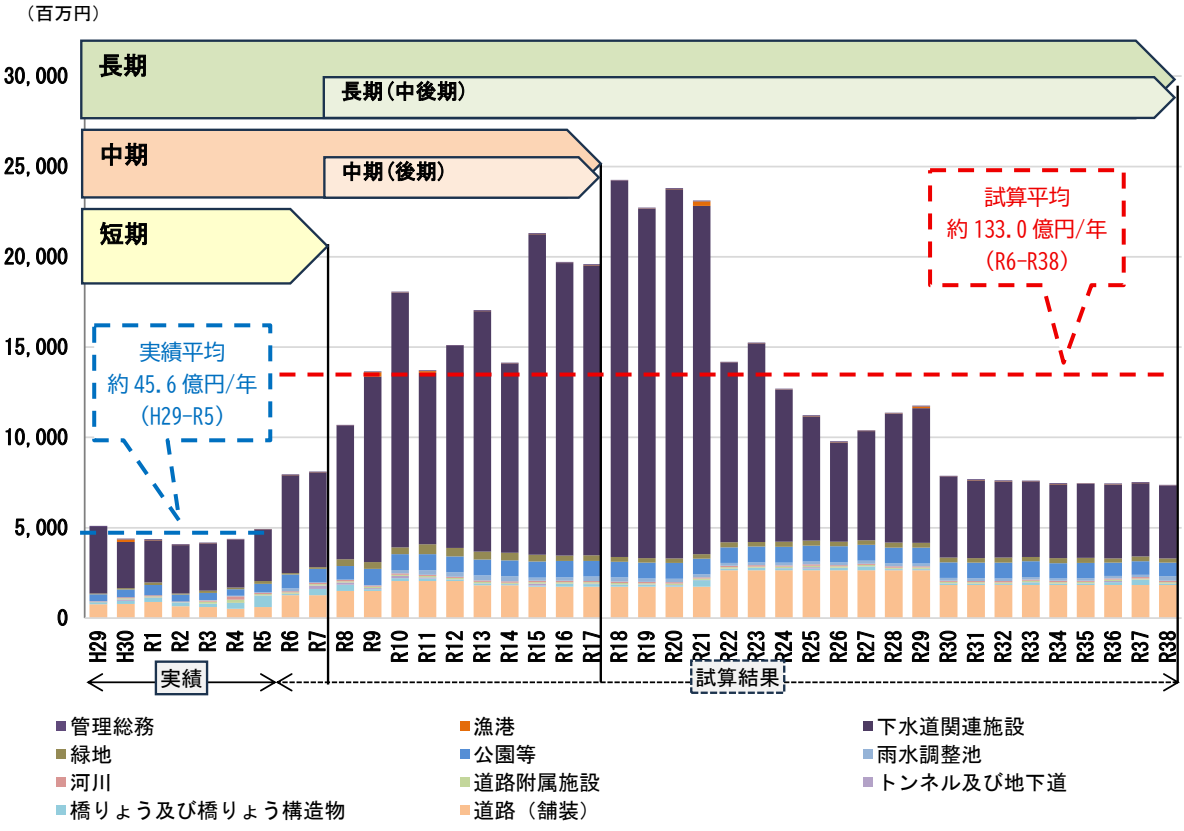
図表 71　公共施設等の更新等コスト試算

（2）インフラ(社会基盤施設)管理経費

本計画の対象は公共施設（建物）ですが、「鎌倉市公共施設等総合管理計画」に基づき、道路や下水道などのインフラ（社会基盤施設）管理経費についても一体として考慮する必要があります。

このインフラ管理経費とは、一般会計で管理される道路、橋りょう、トンネル、公園、河川、雨水調整池及び下水道事業会計の下水道施設を対象とした経費の総称です。その内容は、日常的な点検や軽微な修理、光熱水費などの「維持管理経費」と、施設の機能を長期にわたって維持・回復させるための「補修更新経費」で構成されています。

「鎌倉市社会基盤施設マネジメント計画」では、令和６年度(2024 年度)～令和 38 年度(2056 年度）におけるインフラ（社会基盤施設）管理経費（維持管理経費と補修更新経費の合計）として、平均 133.0 億円/年（33 年間で約 4,390 億円）と試算しています。これは、直近７年間（平成 29 年度（2017 年度）～令和５年度（2023 年度））の短期計画の実績の平均 45.6 億円/年の約 2.9 倍にあたります。



図表 72 インフラ(社会基盤施設)管理経費の試算結果≪参考≫

出典:鎌倉市社会基盤施設マネジメント計画(令和8年(2026 年)5月改訂)をもとに作成

2－5　公共施設を取り巻く現状と課題の整理

本市の公共施設は、老朽化や人口減少、ニーズの多様化により大きな転換期にあります。増大する財政負担に加え、建設市場の不安定化も重なり、施設管理は厳しい状況にあります。

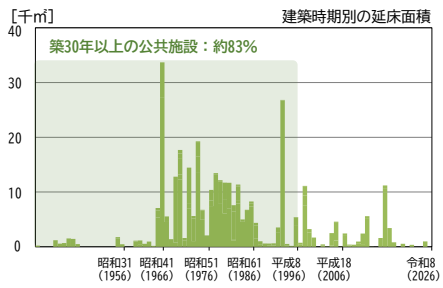
多くの施設が更新時期を迎える中、必要な機能を維持しながら、次世代に過大な負担を残さないためには、現状を把握した適切なマネジメントが不可欠です。以下、本市が直面する現状と課題を４つの視点で整理します。

公共施設を取り巻く現状と課題

課題１：公共施設の老朽化の進行

本市の公共施設は、高度経済成長期を中心に集中的に整備されました。現在、築 30 年以上経過した施設が延床面積の約 83%に達しており、安全性の確保や大規模な改修・建替えが急務となっています。

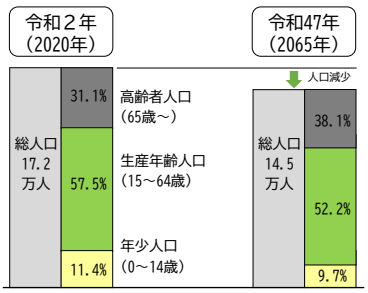
計画的な更新が進まなければ、施設の不具合や安全性の低下が加速し、適切な施設機能の提供や維持が困難となります。



課題２：人口構造の変化とニーズの多様化

総人口の減少とともに少子高齢化がさらに進行し、生産年齢人口の減少に伴う市税収入の減少が見込まれています。一方で、市民のライフスタイルの変化等により、施設に対するニーズは多様化しています。

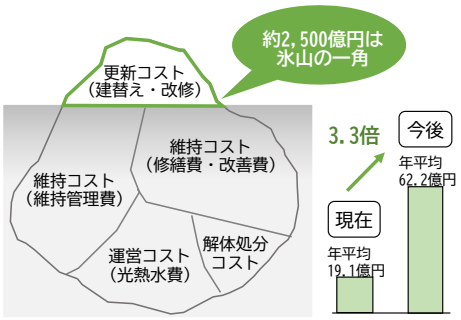
人口規模や市民ニーズの変化に即した施設配置の見直しを行うことは、将来にわたり質の高い行政サービスを継続するために重要です。



課題３：多額の更新等コスト

全施設を現状のまま維持・更新し続けた場合、将来必要となる費用は年平均で過去の投資実績の約 3.3 倍（年平均 62.9 億円）に達すると試算されています。維持管理費や運営コストも含め、全体として多額の財政負担が見込まれます。

将来的な費用を適切にコントロールしなければ、次世代に過大な負担が残ります。持続可能な行財政基盤を次世代へ引き継いでいくため、施設の効率的な運用や再編が必要です。



課題４：建設環境の変化と施設機能の高度化

世界的な情勢不安等による建設資材価格の高騰や深刻な担い手不足により、整備コストが著しく上昇しています。また、脱炭素社会の実現や防災機能の強化、デジタル技術の活用など、施設に求められる役割も高度化しています。

市場環境の変化によるリスクに対応しつつ、事業の実現可能性を確保するため、民間活力の活用や柔軟な整備手法の検討が求められています。



こうした認識のもと、第３章以降において、
これらの諸課題に対応するための公共施設マネジメントの方針と再編手法を示します。

第 3 章

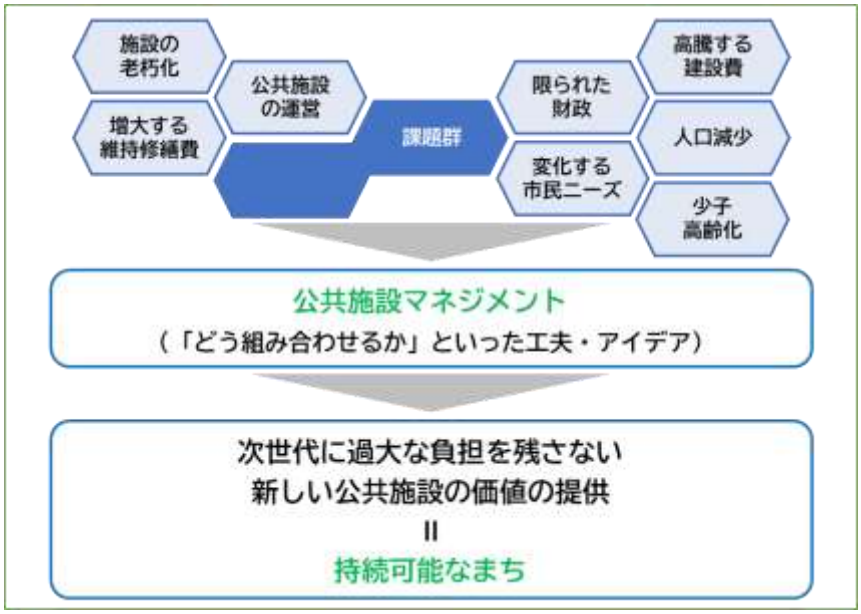
公共施設のマネジメント方針

第 3 章 公共施設マネジメント方針

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、従来のまま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。

しかし、本市はこれを「新しい魅力を創造する契機」と捉えます。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」として最大限に活かします。そして、「鎌倉ビジョン 2034」に掲げる将来都市像の実現に向けて、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。

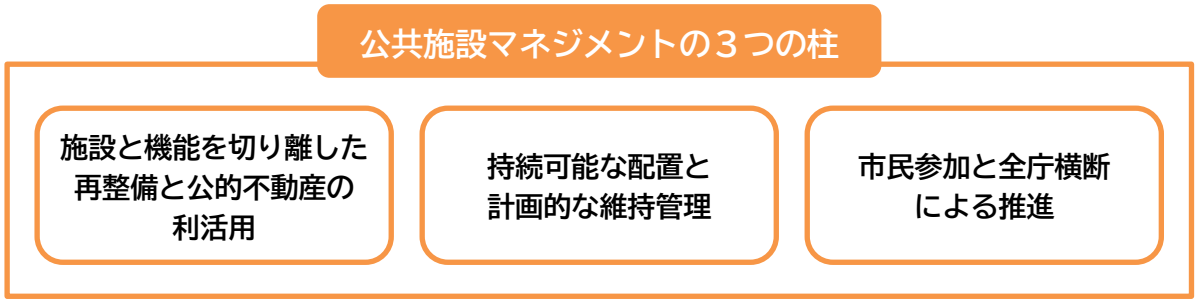


（1） マネジメントの理念

施設の「廃止」や「縮小」を目的とせず、「どう組み合わせれば、より良い暮らしや新たな価値を生み出すか」といった視点で取り組みます。これにより、施設の維持管理や再整備にかかる財政負担を抑えつつ、行政機能の質の向上や市民の活動や交流の充実につなげ、多世代・多様な絆がいきる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て再整備を図ります。
・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。
・施設の種類や内容、市民ニーズを踏まえ、開館日・開館時間、利用形態や利用手続などの運営方法を見直し、利便性の向上を図ります。
・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みます。
・公的不動産や跡地の活用（貸付・売却など）や借地の解消・見直し等により、再整備に必要となる財源の確保及び維持管理費の削減を図ります。

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市民の安全性を最優先に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、ひとの想いが尊重される豊かで安全なまちづくりに寄与します。

・市民の安全性、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取組方針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・若者も含め、幅広い市民の意見を把握し、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。

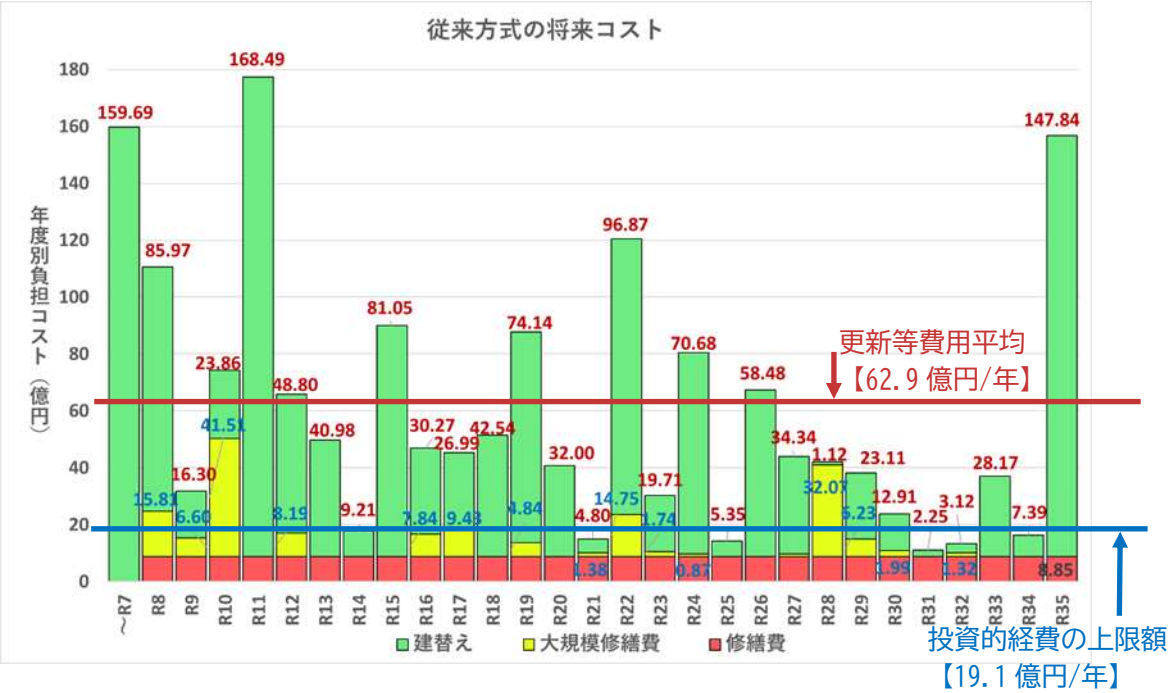
3－2 再編目標

本計画の残り 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コストの試算結果は、62.9 億円/年（28 年間で 1,760 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等コストには、約 43.8 億円/年（28 年間で約 1,226 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、取組にあたっては、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、新たな魅力の創造につなげます。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、計画の進捗と効果については、財政負担の軽減に加え、市民の利便性、利用状況の変化などの観点から定期的に評価・検証し、計画の推進に努めます。

今後 28 年間の更新コスト総額 （令和8年度～令和 35 年度）	年平均更新コストの試算 （1,760 億円÷28 年間）	直近 6 年間投資的経費の上限額 （令和元年度～令和6年度）
1,760 億円	62.9 億円	19.1 億円



図表 73 公共施設等の更新等コスト試算（再掲）

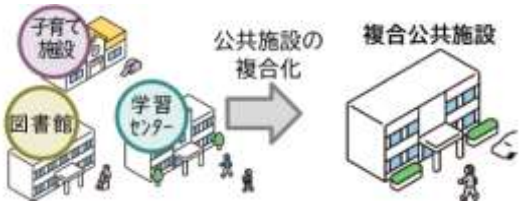
第 4 章

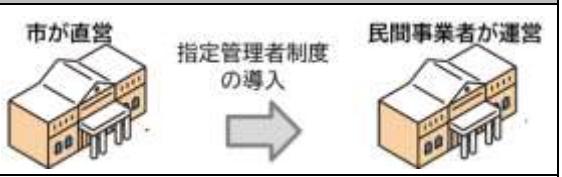
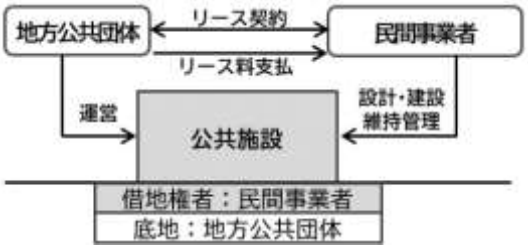
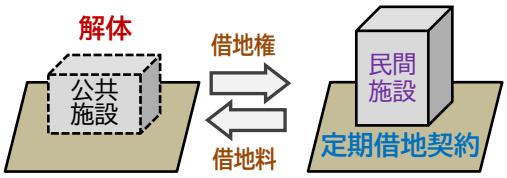
公共施設の再編方法

第 4 章 公共施設の再編方法

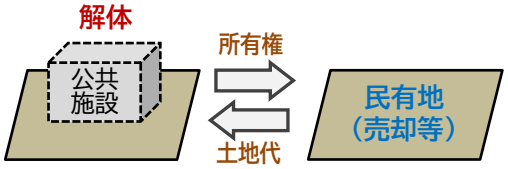
4－1 マネジメント方法の整理

公共施設マネジメントを実施するにあたっての、基本的な手法は次のとおりです。

手法		具体的な内容	イメージ等
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ための手法	
複合化・集約化		公共施設を建替・改修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	

<table>
<tr><th colspan="2">手法</th><th>具体的な内容</th><th>イメージ等</th></tr>
<tr><td rowspan="4">民間活力導入・民営化</td><td>指定管理者制度</td><td>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</td><td>
</td></tr>
<tr><td>民間事業者等への移管</td><td>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</td><td>
</td></tr>
<tr><td>リース方式</td><td>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</td><td>
</td></tr>
<tr><td>コンセッション(スモールコンセッション)</td><td>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</td><td>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">統廃合・除却(廃止)</td><td>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</td><td>●公有地の貸付(定期借地権方式)


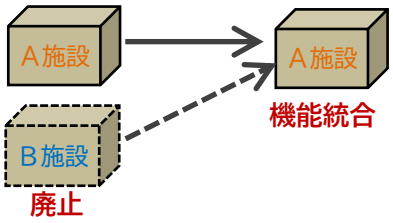
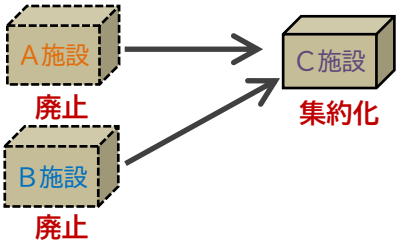
【土地所有】地方公共団体　【借地権者】民間事業者
【土地所有】地方公共団体

●公共施設解体・撤去後の売却等


【土地所有】地方公共団体　【土地所有】民間事業者

●地域課題解決のための跡地活用
地域の防災機能向上やコミュニティ形成のために、跡地を公園、防災広場、地域農園等に転用

●暫定利用(トライアル利用)
恒久的な利活用方針が決定するまでの間、暫定的に広場や駐車場、イベントスペース等として地域や民間企業に貸出</td></tr>
</table>

手法	具体的な内容と適用の基準(例)	イメージ等
広域連携	施設そのものは各自治体で保有しつつ、複数の自治体が連携し、公共施設の共同設置や相互利用を通じてコスト削減とサービス維持を図る手法	**●機能の統合:既存施設の共同利用** 新たな建設は行わず、「B 市の施設」を廃止して、既存の「A 市の施設」に機能を統合して両市で相互利用  **●施設の統合:建替を伴う連携** 老朽化した「A 市の施設」と「B 市の施設」を両方とも廃止し、広域拠点として新たに 1 つの施設を整備  **●管理運営の広域化** 清掃、警備、設備保守等の維持管理業務を近隣自治体と共同で一括発注(包括管理委託)
遊休資産の外部利用	使われなくなった土地や施設を行政以外の主体が活用する手法。 自治体が所有している使われなくなった資産(不動産)を企業に売却や貸出、利活用する方法	**●民間事業者による活用** 使われなくなった土地や施設を民間企業に売却や貸出し有効活用 **●地域主体の運営(コミュニティビジネスへの転換)** 使われなくなった施設を地域の NPO や住民組織に安価で貸出
他用途への転換	既存の建物を壊さず、全く別の用途に生まれ変わらせる(コンバージョン)手法	**●民間収益施設へのコンバージョン** 廃校舎などを、宿泊施設、サテライトオフィス、カフェ、インキュベーション施設などに改装し、民間事業者に運営を委託または貸出 **●多様な福祉・公益機能の複合化** 単一目的の施設(例:高齢者福祉センター)を、多世代が利用できる施設(例:児童館+デイサービス+地域カフェ)に転換して有効活用する手法
維持管理コストの削減	清掃・警備等一括発注、更新サイクルの設定、ESCO 事業の活用、高効率器具等への交換(LED 化等)	**●包括的施設管理業務委託の導入** 施設ごとの個別発注(清掃、保守、警備など)をやめ、複数の公共施設の保守管理を一括して民間企業に包括委託し、管理水準の統一とコスト削減、担当職員の業務負担軽減を図る手法 **●ESCO 事業** 省エネルギー改修にかかる全ての経費を光熱水費の削減分で賄う事業

手法	具体的な内容と適用の基準（例）	イメージ等
DX（デジタルトランスフォーメーション）	施設のあり方そのものを変えるデジタル技術の導入	**●予約オンライン化による無人化・省力化** 公民館やスポーツ施設等の公共施設の貸室の予約システムをオンライン化する手法 **●オンライン化に伴う公共施設床の削減** 各種証明書の発行や手続きのオンライン化（スマホ申請やコンビニ交付）することで、窓口等の面積を削減する手法
ネーミングライツの導入	スポーツ施設や文化施設、施設の一部に対して企業等に命名権を付与し、得られた対価を施設の維持管理費や大規模修繕費に充当する手法	**●ネーミングライツの導入による財源確保** **●ネーミングライツ・パートナーとの協働** 市とパートナー企業が協働したイベント開催等により施設の魅力を向上させる手法

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、スポーツ施設、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等（建替え・大規模改修）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、その更新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等の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、学校施設等の核となる施設の更新等の機会をとらえて、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

学校の更新等にあたっては、教育環境の維持向上や安全性等に配慮した上で、周辺の公共施設が担う諸機能を中心に、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」として一体的に整備することで、地域機能の維持と市全体の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） 施設更新等の考え方

公共施設の更新等（建替え・大規模修繕）にあたっては、次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、更新等を行うときは複合化・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、市全体の公共施設の延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、建物の耐用年数の延伸（長寿命化、目標 70～80 年）を図ります。これにより、将来の更新等コスト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について、その更新等の時期を「公共施設再編の最重要機会」と捉えます。

学校施設の更新等に合わせ、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、周辺にある他機能との複合化（多機能化）、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も、更新等の時期をとらえ、周辺にある公共施設との複合化（多機能化）や類似機能の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） 施設更新等プロセスの考え方

公共施設マネジメント方針及び前項までの施設更新等の考え方を踏まえ、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ていく過程を重視し、次のステップで取組方針を作成し、計画の実行に向けて進めていきます。

ステップ0　核となる施設の更新時期等の把握と検討への着手

核となる施設の築年数等から想定される更新の時期等を早期に捉え、整備に向けた計画の初期段階のアクション（ステップ）を開始します。

ステップ1　現状の整理と集約化・複合化等候補施設の抽出

対象施設の立地状況を含む現状（老朽化状況、維持管理コスト、稼働率、災害時の機能など）を客観的なデータとして整理します。その際、施設ではなく現在使われている機能や将来求められる機能を整理したうえで、周辺施設、全市レベルの施設から集約化・複合化の可能性のある施設・機能を抽出し、合わせて現状を整理します。

取組方針段階

ステップ2　意見聴取と取組方針の検討への反映

地域住民や施設利用者等との意見交換、市民アンケート等による意見を踏まえて、複合化・集約化、統廃合、民間施設・機能の活用等について、地域で意見交換を行いながら、効果や財政負担の軽減等も考慮して、再編手法（集約化・複合化等の要否含む）を検討し、取組方針を整理します。

ステップ3　基本構想・基本計画段階への移行

取組方針の検討を踏まえつつ、基本構想・基本計画などの具体的な施設整備の検討に取り組みます。

構想計画段階

4－4 再編方針

（1） 施設別再編方針

公共施設の再編に当たり、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あわせて整理します。

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	

③再編方針に関する補足事項

既に検討が進んでいる次の各事業のように、個別事業の検討内容に応じて、関連する施設の再編方針等についても柔軟に対応を図ることとします。

深沢地域整備事業／新庁舎等整備事業、本庁舎等整備事業

深沢地域整備事業用地、市役所現在地での整備を計画する施設については、当該事業の進捗状況により、再編方針についても変更となることがあります。

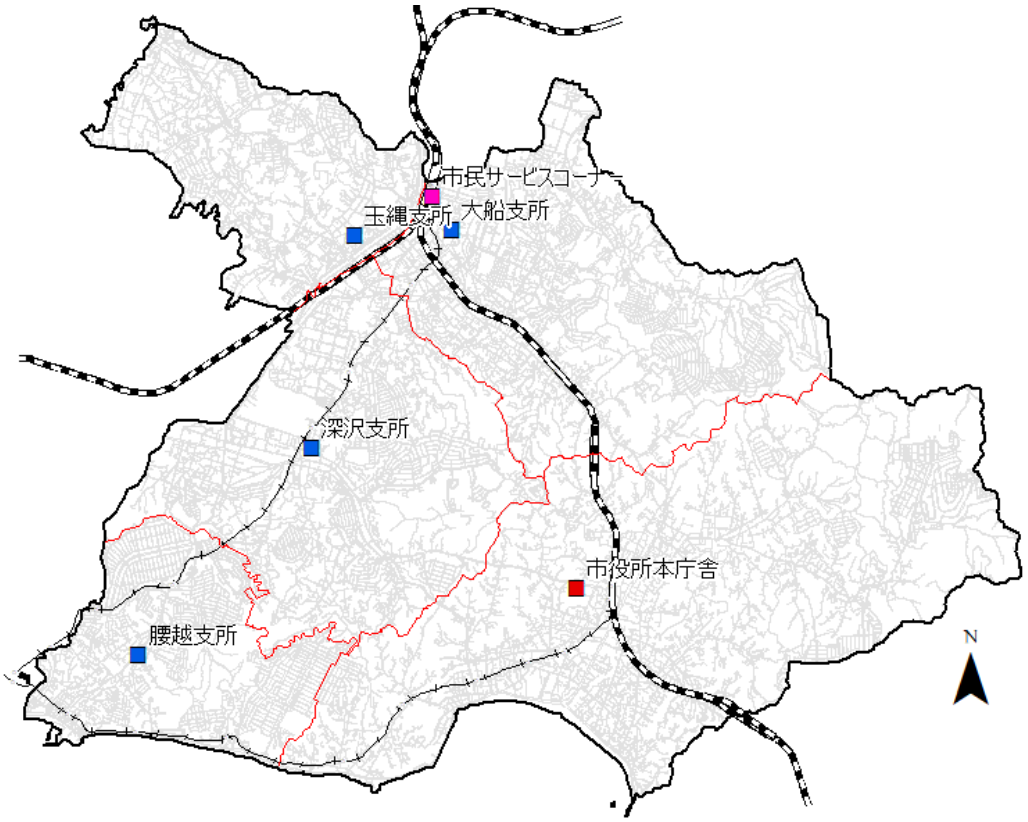
第一小学校改築事業

第一小学校の改築事業については、令和７年度に策定した鎌倉市立第一小学校改築工事基本構想に基づき、鎌倉体育館やかまくらっ子だいいちとの複合化も含めて、基本計画の検討が進められており、その検討内容に合わせて、今後、再編方針についても変更となることがあります。

岡本二丁目用地の活用について

平成 26 年（2014 年）10 月に寄附を受けた岡本二丁目用地への導入機能については、平成 27 年（2015 年）３月に「岡本二丁目用地活用基本計画」を策定し、令和８年（2026 年）３月に更新版を策定しており、当該事業の進捗状況により、再編方針についても変更となることがあります。

1 本庁舎・支所

再編方針	◆市役所本庁舎（現在地）と新庁舎（深沢地域整備事業用地）は、個別の施設整備計画等に沿って図書館や生涯学習機能等との複合化を目指す。 ◆支所の有する地域活動への支援機能を維持し、学校施設等の核となる施設への複合化を図る。行政手続については、利用状況や行政DXの取組状況等を見据えながら、オンライン化や民間施設（コンビニエンスストア等）の活用などを図り、行かなくてもよい市役所の実現を目指す。 ◆市民サービスコーナー（大船ルミネウィング内）は継続する。
施設の配置	

これまでの進捗	
	平成 26 年度(2014 年度)～令和 7 年度(2025 年度) ● 市役所本庁舎は、現庁舎の防災面における課題解決に取り組みながら、現在地建替え、現在地長寿命化、その他の用地への移転方策などについて検討を行った。 ● 鎌倉市本庁舎整備方針(平成 29 年(2017 年)3月)、鎌倉市公的不動産利活用推進方針(平成 30 年(2018 年)3 月)、鎌倉市本庁舎等整備基本構想(令和元年(2019 年)7月)、鎌倉市新庁舎等整備基本計画(令和4年(2022 年)9月)、鎌倉市市庁舎現在地利活用基本構想(令和4年(2022 年)9月)、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)及び新庁舎等の整備における「両輪体制」方針(令和7年(2025 年)12 月)の検討を重ね、深沢での新庁舎の整備(大船消防署、深沢出張所、深沢図書館、深沢学習センター等を複合化)と市庁舎現在地での市役所本庁舎の整備(鎌倉生涯学習センター、中央図書館等を複合化)に関する施設整備計画を定めた。 ● 既存の行政センターの老朽化の状況に応じ、建物の安全性等を確保した。

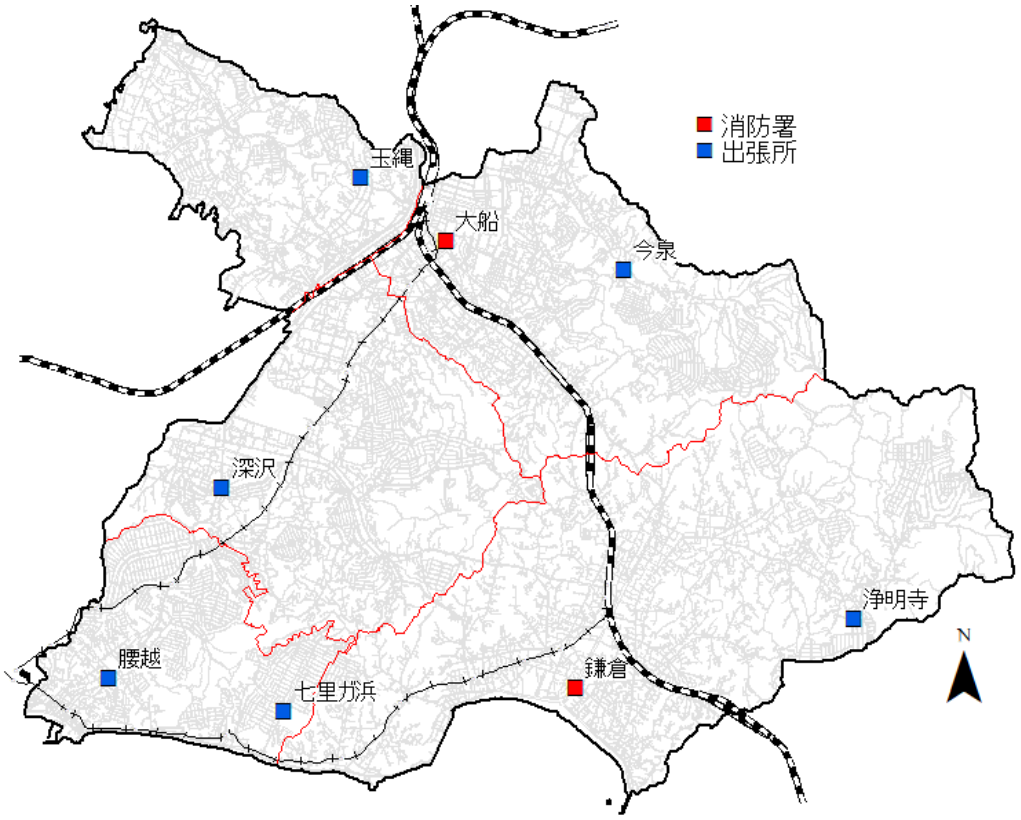
2 消防施設

再編方針

◆災害等に対応するため、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・影響の少ない場所で、消防署・出張所・消防団器具置場の複合化・移転・統合を目指す。(消防本部及び深沢出張所の深沢地域整備事業用地での複合化、鎌倉消防署及び浄明寺出張所の移転・統合、玉縄出張所の改築・複合化の検討)

◆消防本部及び深沢出張所は、個別の施設整備計画等に沿って新庁舎との複合化を目指す。

施設の配置



これまでの進捗

平成 26 年度(2014 年度)～令和 7 年度(2025 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。)
- 腰越出張所は、津波浸水に対応した建物に建替えた。(平成29 年(2017 年)3月)
- 鎌倉消防署については、浄明寺出張所との統合が可能な適地を選定・取得した。(令和6年度(2024 年度)取得完了)(移転・統合に向けた設計作業中。)
- 消防団第 16 分団・第 17 分団について、富士塚小学校敷地での移転整備を進めた。(令和8年(2026 年)12 月)

3 学校施設

再編方針	◆学校施設は、学校整備計画（令和6年（2024 年）3月）に沿って、建替えや長寿命化等に取り組む。施設の更新等に合わせ避難所機能の強化を図る。 ◆各学校の建替え等の際は、核となる施設として他施設との複合化を図るものとし、学校更新時の建築的余裕や地域性を鑑み、多様な「知」が集積し、新しい価値を育む施設、多様な世代との交流や地域コミュニティの強化につながる施設として、学校ごとに機能等の検討を行う。 ◆校庭や体育館、プール等の地域開放を継続し、地域の生涯学習の拠点となる学校施設を目指す。 ◆学校プールについては、教職員等の負担の軽減、地域開放によるプール利用を考慮し、近隣校間でのプールの共有、民間又は市営プールの活用等（こもれび山崎温水プールで一部実施中）により、施設面では段階的な縮小を図る。
施設の配置	

これまでの進捗	
	平成 26 年度(2014 年度)～令和 7 年度(2025 年度) ● 大船中学校を建替えた。(平成 28 年(2016 年)7月) ● 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、必要な教室数の状況等を考慮し、学校敷地内で子どもの家及び放課後子どもひろばを整備した。 ● 学びの多様化学校(不登校特例校)である由比ガ浜中学校(御成中学校の分校)を整備した。(令和7年(2025 年)4月)

コラム

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。

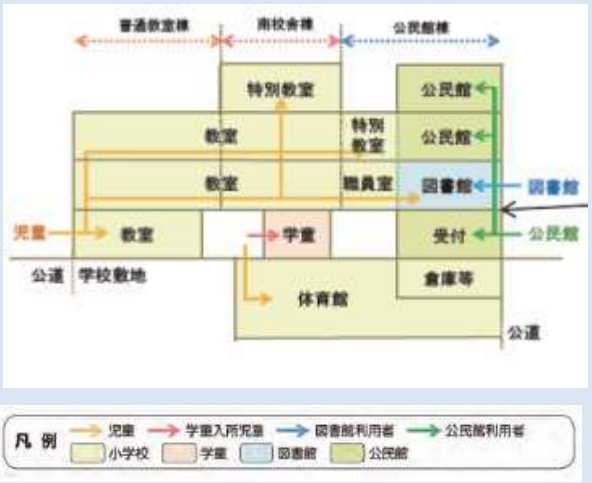
●竣工：平成 15 年（2003 年）

●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 ㎡







4 子ども・青少年施設

再編方針

◆子どもの家及び放課後子どもひろばは、小学校の建替え等に合わせて、学校との複合化（学校敷地内での施設整備）を図る。

◆青少年会館は、類似の役割を担っている機能を含めた多機能化と学校施設等の核となる施設との複合化を図る。

施設の配置



これまでの進捗

平成 26 年度（2014 年度）～令和 7 年度（2025 年度）

- 法制度の変更に伴う子どもの家・放課後子どもひろばの整備に際し、既存校舎の活用や学校敷地内での施設整備を行った。
- 民間学童保育事業の参入促進について、補助金等を活用し、事業を進めた。
- 玉縄青少年会館については、施設内の一部機能の他施設への移転を進めたものの、現在も引き続き事業を行っている。

学校施設との複合化の取組

「放課後かまくらっ子」（学童保育・アフタースクール）

鎌倉市内の市立小学校ごとに「放課後かまくらっ子」を実施しています。

放課後かまくらっ子は、すべての児童が放課後の時間を安全・安心に過ごすことができ、多様な活動体験ができる事業として、アフタースクール（放課後子どもひろば）と学童保育（子どもの家）を一体的に実施するものです。



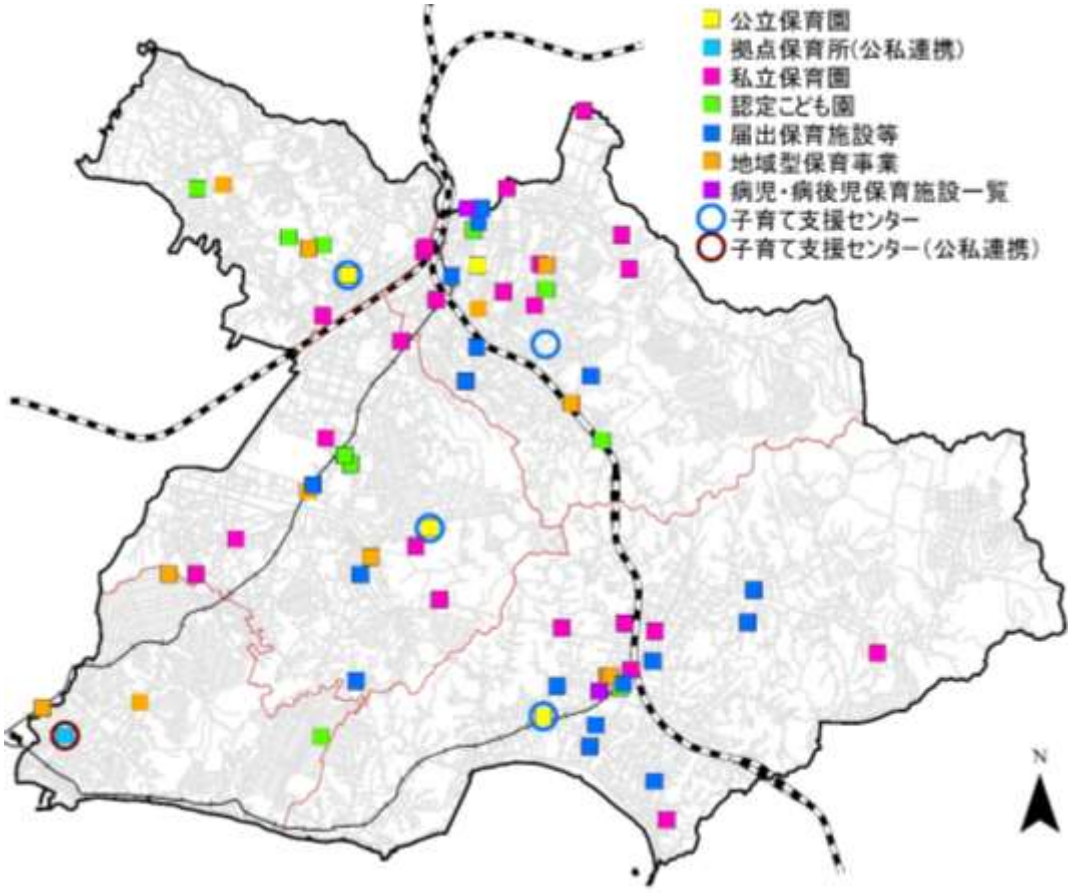
5 子育て支援施設

再編方針

◆大船保育園は、拠点保育所整備方針（令和7年（2025 年）4月時点修正）に沿って、公私連携型保育所を含む民営化を目指す。

◆利便性向上のため、子育て関連の機能どうしや学校施設等の核となる施設との複合化を図る。

施設の配置



これまでの進捗

平成 26 年度（2014 年度）～令和 7 年度（2025 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を整備した。（平成29年（2017 年）11月）
- 岡本保育園の建替えに合わせ、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（2015 年）11月）

  老朽化した腰越保育園は、民間事業者のノウハウを活用し、民間運営の子育て支援センターを複合化し、公私連携型保育所として民営化した。（令和 6 年（2024 年）4 月・7月）

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）



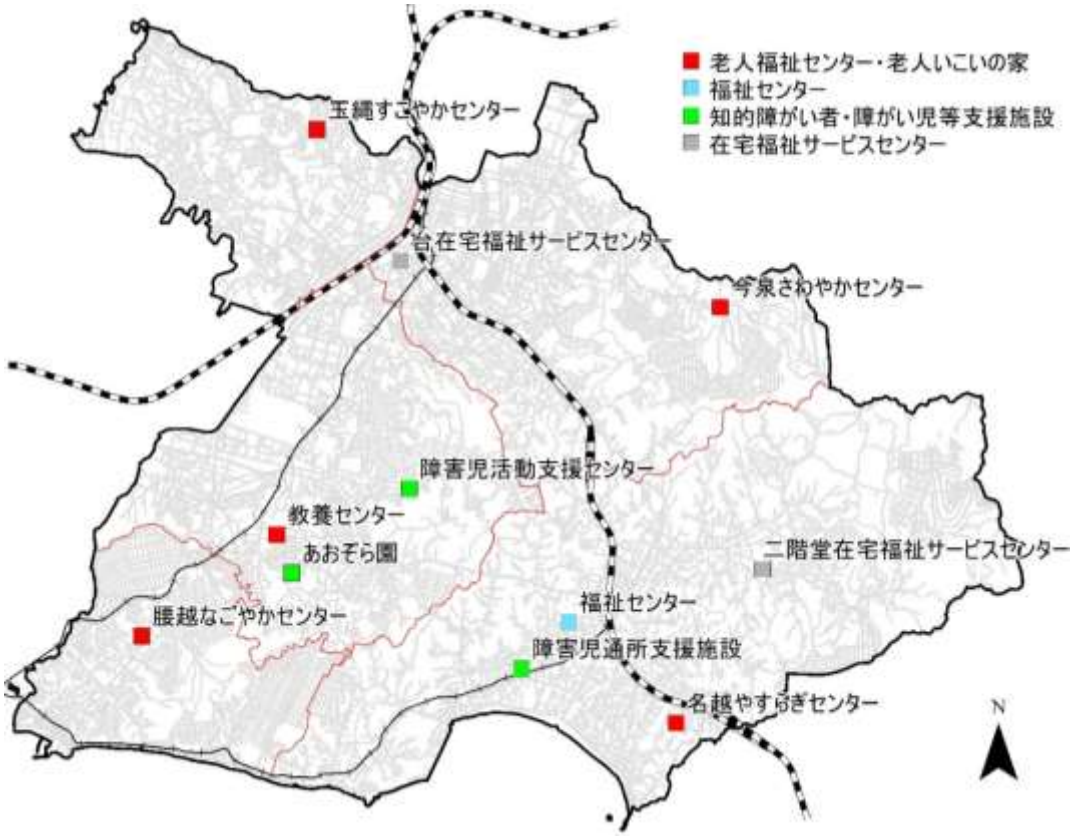
6 福祉関連施設

再編方針

◆老人福祉センターの役割を整理し、多世代が交流できる拠点としての活用を図るとともに、類似の役割を担っている機能を含めた多機能化の中で学校施設等の核となる施設への複合化を図る。

◆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。

施設の配置



これまでの進捗

平成 26 年度(2014 年度)～令和 7 年度(2025 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。
- 福祉センターや老人福祉センターの老朽化状況を踏まえ、外壁改修を実施した。
- 老人いこいの家「こゆるぎ荘」について、腰越地域内で老人福祉センターとして再整備した。(平成 29 年(2017 年)4月)
- 鎌倉はまなみについては、建物を民間に譲渡し、事業を民間運営へと移行した。(令和3年(2021 年)4月)
- 御成在宅福祉サービスセンターについては、用途を廃止し、平成 29 年(2017 年)4月から民間への貸付を行っている。

7 生涯学習施設

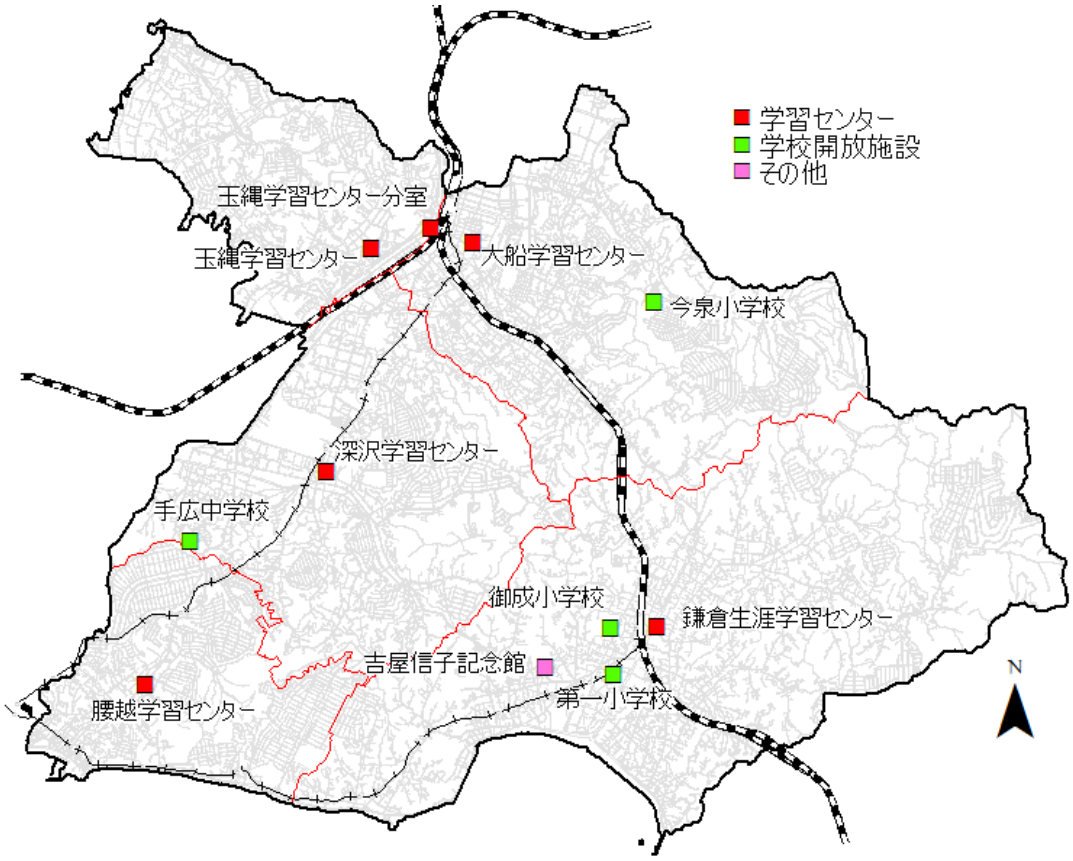
再編方針

◆鎌倉生涯学習センターは市役所本庁舎と、深沢学習センターは新庁舎と、それぞれ個別の施設整備計画等に沿って複合化を目指す。

◆学習センターは、類似の役割を担っている機能を含めた多機能化と学校施設等の核となる施設との複合化を図る。

◆地域の生涯学習の拠点となる学校施設を目指す取組との連携を図る。

施設の配置



これまでの進捗

平成 26 年度(2014 年度)～令和 7 年度(2025 年度)

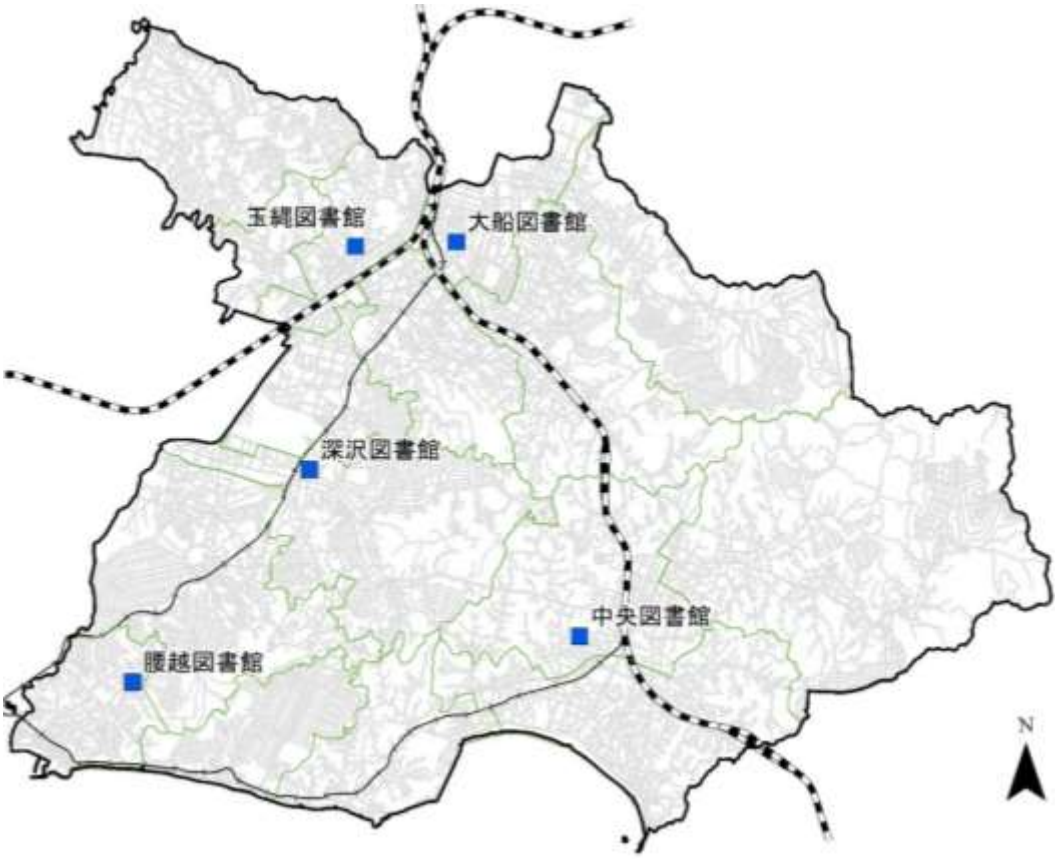
- 社会教育事業として、多世代交流事業に取り組んでいる。
- より多くの市民に利用機会を提供できるよう、利用時間帯枠の見直しを2回実施した。
- 鎌倉生涯学習センターの建物の安全性を確保するため、耐震改修を実施した。

8 図書館

再編方針

◆中央図書館は、個別の施設整備計画等に沿って市役所本庁舎との複合化を目指す。
◆深沢図書館は、個別の施設整備計画等に沿って新庁舎との複合化を目指す。
◆地域図書館は、学校施設等の核となる施設との複合化を図る。

施設の配置



これまでの進捗

平成 26 年度(2014 年度)～令和 7 年度(2025 年度)

- 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。

民間施設の活用事例

神奈川県藤沢市　南市民図書館

図書館の暫定移転先として、リニューアルが予定されていた既存の駅前商業施設の一部に南市民図書館と市民ギャラリーが移転・入居しました。

（2019 年７月オープン）。他のフロアは小田急百貨店や様々な民間専門店が営業を続けており、民間商業ビルの１フロアを公共施設として活用しています。

●オープン：令和元年（2019 年）７月

●面積：1,388.65 ㎡（6 階面積　1,952.33 ㎡）



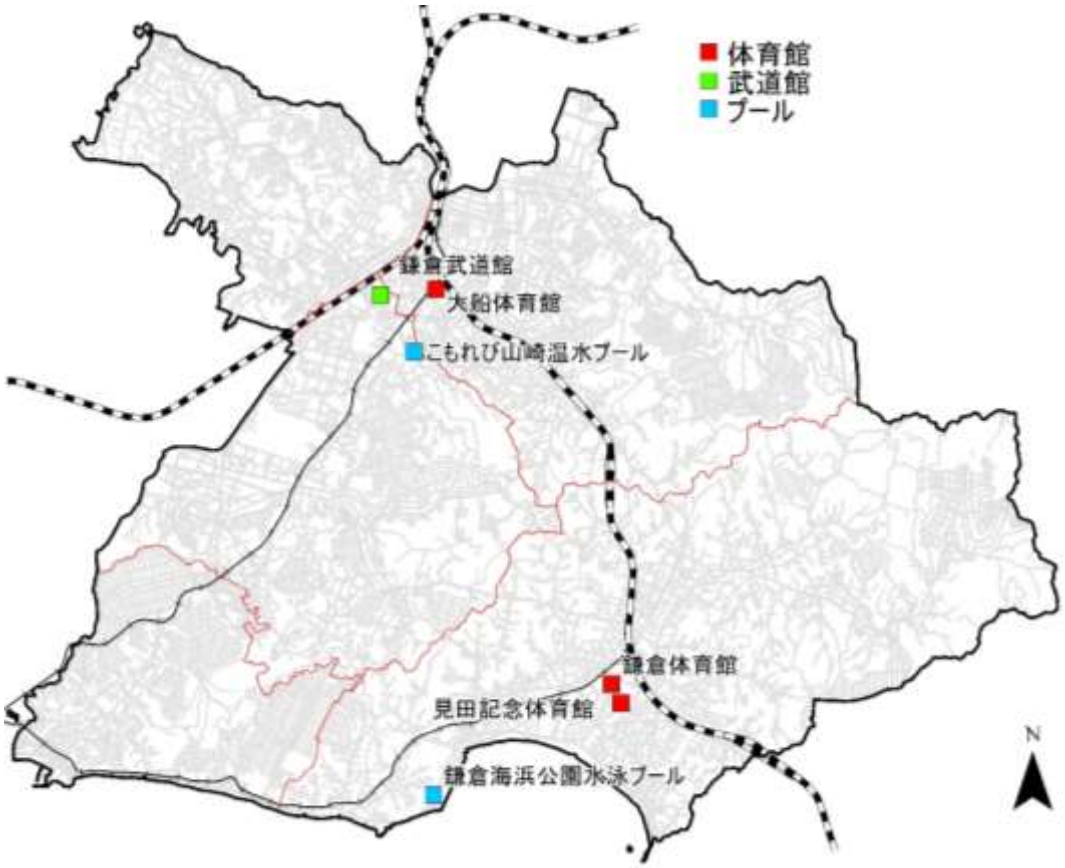
出典：藤沢市図書館ホームページ

9 スポーツ施設

再編方針

◆鎌倉体育館、大船体育館及び鎌倉海浜公園水泳プールは、総合体育館（屋内プール併設）などとして集約・複合化を図る。

施設の配置



これまでの進捗

平成 26 年度（2014 年度）～令和 7 年度（2025 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）を整備するための検討を進めた。

スポーツ施設の複合化の事例

墨田区総合体育館建設等事業（PFI 事業）

東京都墨田区に図書館及び公民館を複合化した事例です。

民間の創意工夫により、スポーツ教室の充実や営業時間の延長、屋上フットサルコートの設置などが実施され、利用者の利便性の向上を目指しています。

スポーツを「する・みる・支える」機能を備えた施設となっています。

●事業期間：平成 19 年（2007 年）～令和 12 年（2030 年）

●機能：メインアリーナ、サブアリーナ、武道場、屋内プール、多目的競技場、
トレーニング室、テニスコート、カフェ・レストラン等



10 文化施設

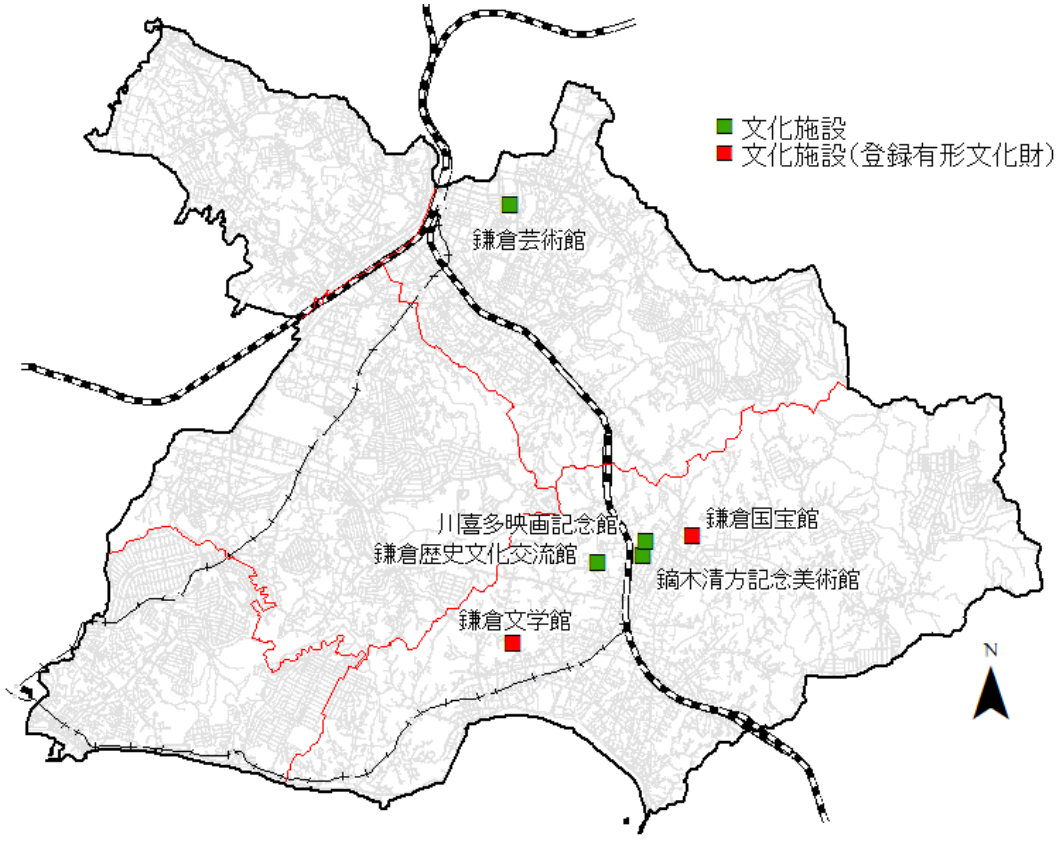
再編方針

◆歴史的・文化的価値の高い施設は、計画的に維持保全に取り組む。

◆鎌倉芸術館については、管理にかかる財政負担等を踏まえ、将来的な施設のあり方について検討を行う。

◆社会情勢や施設の利用状況等を踏まえ、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う。

施設の配置



これまでの進捗

平成 26 年度（2014 年度）～令和 7 年度（2025 年度）

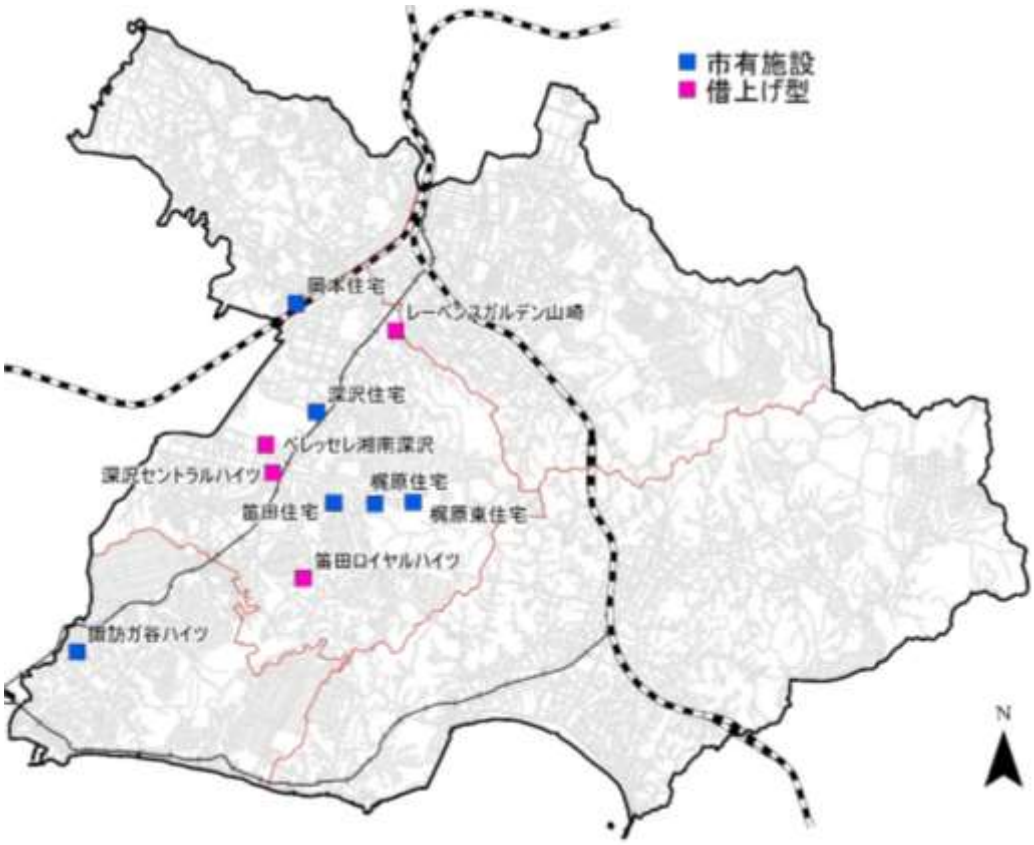
- 鎌倉芸術館の大規模修繕及び運営における官民連携手法（PFI 事業）の導入を計画したが、事業者の公募の結果、参加事業者が不在であったため、市による大規模修繕を行った。（運営については指定管理者制度を継続。）
- 鎌倉文学館については、令和 11 年（2029 年）の再開館に向け、大規模改修を進めている。
- 受益者負担の適正化を図るため、各施設の使用料の見直しを行った。

11 市営住宅

再編方針

◆老朽化した市営 6 施設(深沢、笛田、梶原、梶原東、植木、岡本)の集約化事業を推進するとともに、所有する施設の適切な維持修繕・大規模改修を実施する。

施設の配置



これまでの進捗

平成 26 年度(2014 年度)～令和 7 年度(2025 年度)

- 諏訪ケ谷ハイツを除く市有6施設について、官民連携手法(PFI事業)による集約化を進めている。
- 植木住宅については、集約化に伴い用途廃止を行った。(平成 31年(2019 年)4 月)
- 深沢住宅・梶原住宅については、集約化に伴い用途廃止予定。(令和9年(2027 年)度予定)

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。

民間ノウハウを活用して、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



12 公的不動産

再編方針

◆公的不動産や跡地の利活用に取り組むことで、鎌倉のまちや地域の価値を更に高めるとともに、必要となる財源の確保と財政負担の軽減を図る。

- 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「パブリックマインド」を有する民間事業者等との連携を目指す。
- 旧邸宅などは、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に取り組む。
- 小規模な土地や立地による制約が厳しい土地についても、売却・貸付等の検討を図る。

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（2018 年）3月）に基づき、主要な5つの公的不動産の利活用について取組を進めてきた。



- 資生堂工場跡地（寄附受納部分）については、方針に基づき、民間事業者の製造工場としての利活用（土地の貸付）が実現した。
- 市庁舎現在地、深沢地域整備事業用地については、「鎌倉市公的不動産利活用推進方針（平成30年3月）」において、全市的な視点から検討した経過を引き継いで策定した個別の施設整備計画等に沿って整備の検討を進める。

- 扇湖山荘については、令和 6 年度（2024 年度）に利活用事業の公募を実施し、民間事業者との利活用に向けた協議が進んでいる。
- 梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）については、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、その後の事業者の辞退もあり、引き続き、利活用の検討が必要となっている。

主要な公的不動産の利活用の基本方針

主要な公的不動産のうち、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。

梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）

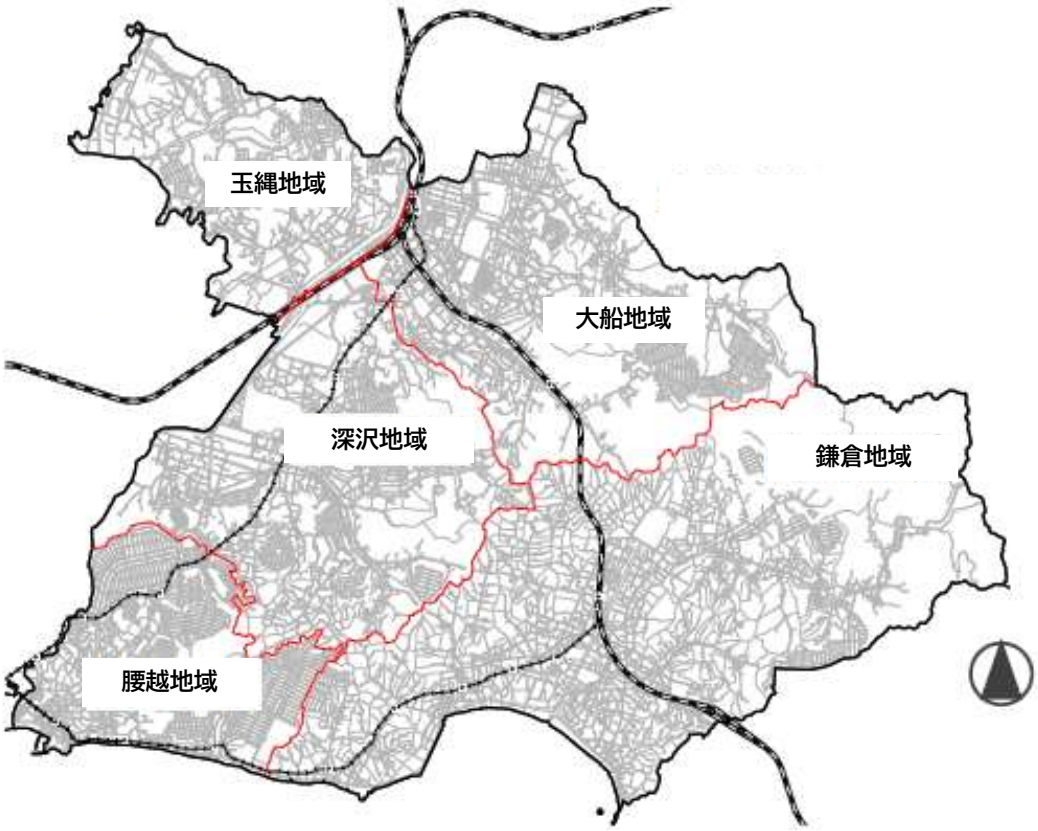
- 静穏な自然環境に配慮した利活用（研究・開発系、宿泊系（低密度・高付加価値な利用）などの企業誘致と神奈川県の配水池としての利活用との両立（市民への開放を含む）を検討）を図る。
- 観光資源の一つである「葛原岡・大仏ハイキングコース」への導入路を有し、源氏山公園や主要寺社等の歴史的資源にも近接し、高台の広大な敷地から山と海に囲まれた鎌倉の歴史的風土を一望できる立地にあり、鎌倉で働くというライフスタイルの提案や雇用の創出、周辺の観光資源の有効利用と当該用地の利活用（静穏な自然環境に配慮した利活用に一体的に取り組むことで、「働くまち鎌倉」の実現や「オーバーツーリズムの解消」と「滞在型観光への転換」などの推進を図る。

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）を図る。
- 「鎌倉市公的不動産利活用推進方針（平成30年3月）」で定めた上記の基本方針を本計画に継承し、令和 6 年度（2024 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。

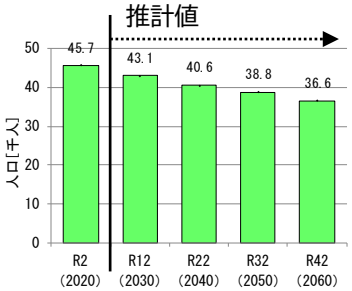
＜鎌倉地域の公共施設＞

地域の公共施設配置図



地域のデータ

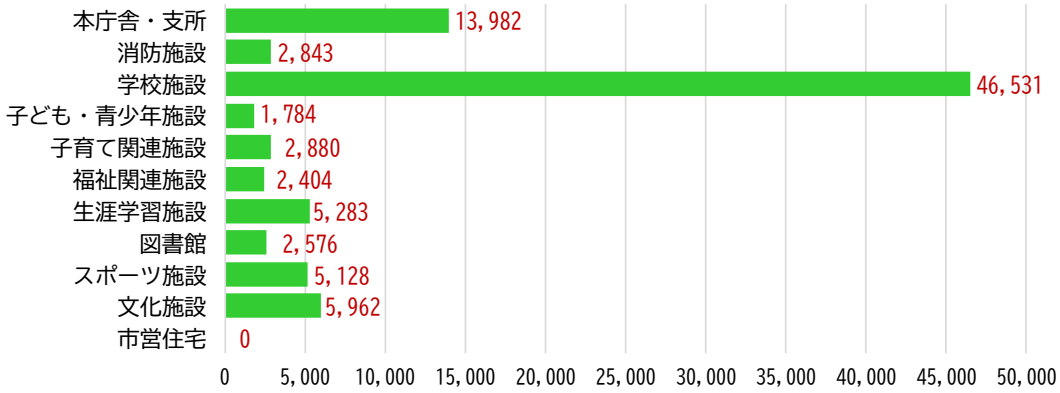
鎌倉地域の人口（推計値）



鎌倉地域の市民１人あたりの延床面積

人口 （令和２年国勢調査確定値）	43,792 人 （令和 8 年 4 月 1 日）
公共施設の延床面積 （市全体に占める割合）	91,457 ㎡ （29.1%）
市民１人あたりの 公共施設の延床面積	2.09 ㎡/人

鎌倉地域の施設類型別の延床面積



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

（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通し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。

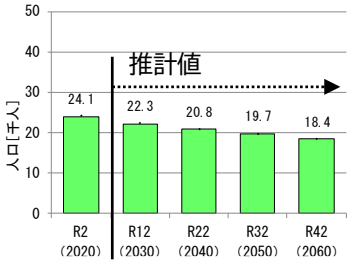
＜腰越地域の公共施設＞

地域の公共施設配置図



地域のデータ

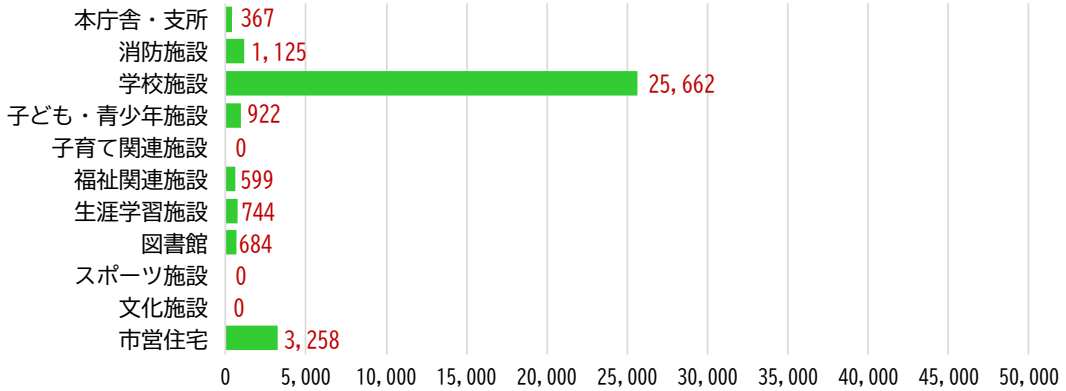
腰越地域の人口（推計値）



腰越地域の市民１人あたりの延床面積

人口 （令和２年国勢調査確定値）	22,738 人 （令和 8 年 4 月 1 日）
公共施設の延床面積 （市全体に占める割合）	35,040 ㎡ （11.2%）
市民１人あたりの 公共施設の延床面積	1.54 ㎡/人

腰越地域の施設類型別の延床面積



＜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		
					今後10年	今後28年	それ以降
全市	市営住宅	市営諏訪ケ谷ハイツ	3,258	30			●
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			●
	消防施設	腰越出張所	633	10			●
		七里ガ浜出張所	492	15			●
	学校施設	腰越小学校プール	238	18			●
	子育て関連施設	腰越子育て支援センター	—	2			●
		腰越保育園	—	—	—	—	—
	福祉関連施設	腰越なごやかセンター	599	10			●
小学校区	学校施設	七里ガ浜小学校	4,924	51		●	
		腰越小学校	6,470	62	●		
		西鎌倉小学校	7,527	53		●	
		腰越中学校	6,745	49		●	
	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			●
		放課後子どもひろばこしごえ・こしごえ子どもの家	346	11			●
		放課後子どもひろばにしかまくら・にしかまくら子どもの家	300	9			●

（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、スポーツ施設があるため、地域面積あ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。

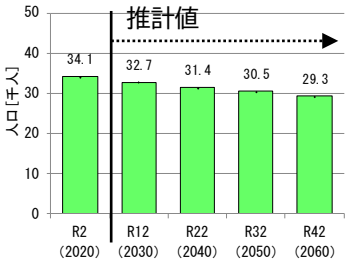
＜深沢地域の公共施設＞

地域の公共施設配置図



地域のデータ

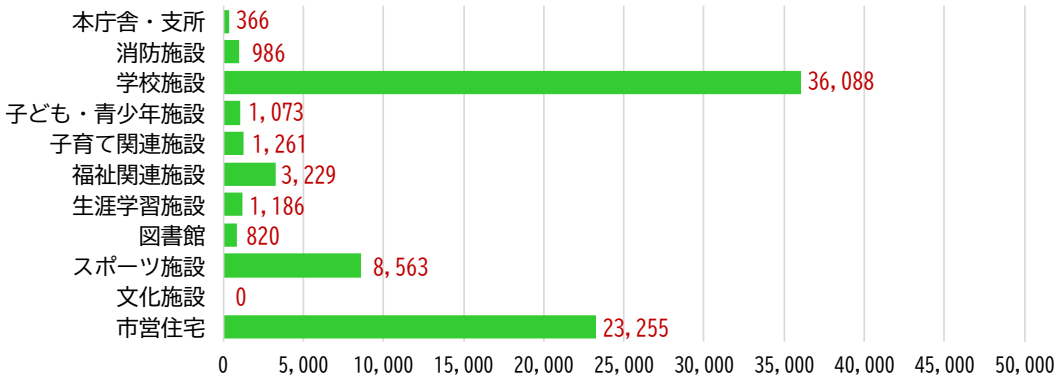
深沢地域の人口（推計値）



深沢地域の市民１人あたりの延床面積

人口 （令和２年国勢調査確定値）	33,508 人 （令和 8 年 4 月 1 日）
公共施設の延床面積 （市全体に占める割合）	75,321 ㎡ （24.0%）
市民１人あたりの 公共施設の延床面積	2.25 ㎡/人

深沢地域の施設類型別の延床面積



＜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		
					今後 10 年	今後 28 年	それ以降
全市	福祉関連施設	あおぞら園	1,043	49		●	
	スポーツ施設	鎌倉武道館	5,217	33			●
		こもれび山崎温水プール	3,346	21			●
	市営住宅	市営深沢住宅	7,169	66	●		
		市営梶原住宅	2,359	59		●	
		市営梶原東住宅	5,621	57		●	
		市営笛田住宅	—	—	—	—	—
		ベネッセレ湘南深沢	1,315	29			●
		笛田ロイヤルハイツ	835	28			●
		深沢セントラルハイツ	1,361	27			●
		レーベンスガルデン山崎	2,325	25			●
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		●	
	消防施設	深沢出張所	954	44		●	
	学校施設	富士塚小学校、深沢小学校共用プール	87	43		●	
		手広中、西鎌倉小学校共用プール	89	42		●	
	子育て関連施設	深沢こどもセンター	1,696	19			●
	福祉関連施設	教養センター	1,608	45		●	
小学校区	学校施設	深沢小学校	8,466	57		●	
		富士塚小学校	7,649	50		●	
		山崎小学校	5,740	57		●	
		深沢中学校	7,363	61	●		
		手広中学校	6,911	44		●	
	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			●
		放課後子どもひろばふじづか・ふじづか子どもの家	260	44		●	
		放課後子どもひろばやまさき・やまさき子どもの家	342	39			●

（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。

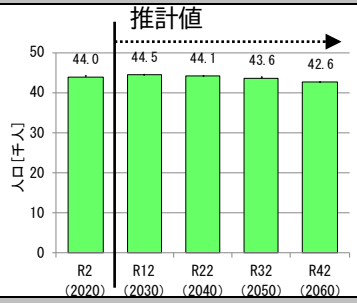
＜大船地域の公共施設＞

地域の公共施設配置図



地域のデータ

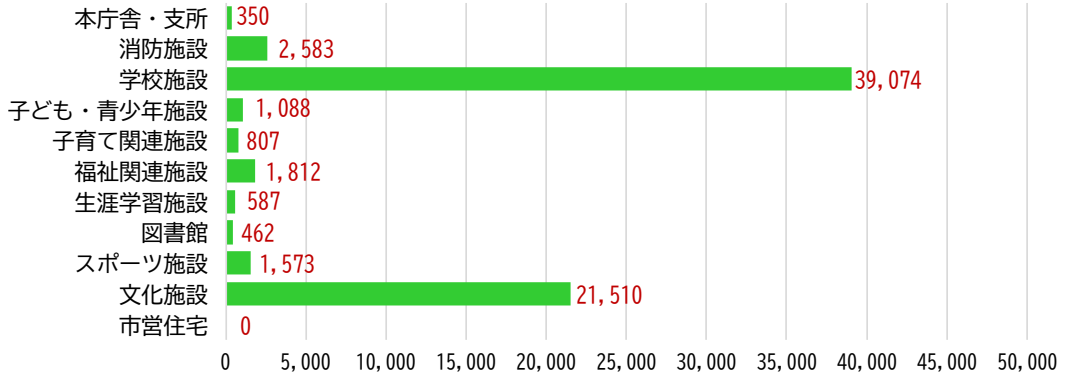
大船地域の人口（推計値）



大船地域の市民１人あたりの延床面積

人口 （令和２年国勢調査確定値）	44,723 人 （令和 8 年 4 月 1 日）
公共施設の延床面積 （市全体に占める割合）	71,582 ㎡ （22.8%）
市民１人あたりの 公共施設の延床面積	1.60 ㎡/人

大船地域の施設類型別の延床面積



＜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

配置レベル	配置レベル	施設名	面積(㎡)	築年数(年)	施設更新目安		
					今後10年	今後28年	それ以降
全市	本庁舎・支所	市民サービスコーナー(大船ルミネウィング内)	20	34			●
	スポーツ施設	大船体育館	1,573	45		●	
	文化施設	鎌倉芸術館	21,510	33			●
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	●		
	消防施設	大船消防署	2,180	46		●	
		今泉出張所	403	19			●
	学校施設	小坂小学校プール	173	24			●
	子育て関連施設	大船保育園	692	30			●
	福祉関連施設	今泉さわやかセンター	1,204	39			●
		台在宅福祉サービスセンター	1,752	29			●
小学校区	学校施設	小坂小学校	6,749	41			●
		大船小学校	6,458	49		●	
		今泉小学校	8,003	55		●	
		大船中学校	9,982	10			●
		岩瀬中学校	7,881	46		●	
	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			●
		放課後子どもひろばおさか・おさか子どもの家	598	37			●
		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			●

（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、市営住宅集約化事業（ＰＦＩ事業）により深沢地域におけ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。

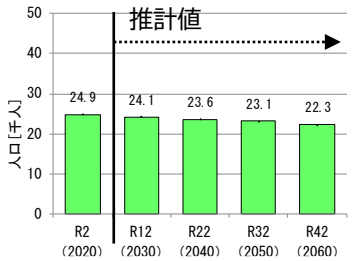
＜玉縄地域の公共施設＞

公共施設配置図



データ

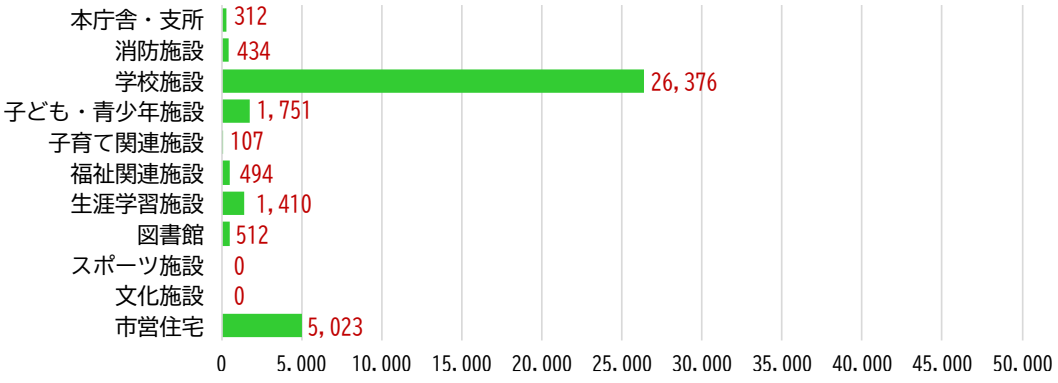
玉縄地域の人口（推計値）



玉縄地域の１人あたりの延床面積

人口 （令和２年国勢調査確定値）	24,216 人 （令和 8 年 4 月 1 日）
公共施設の延床面積 （市全体に占める割合）	40,548 ㎡ （12.9%）
市民１人あたりの 公共施設の延床面積	1.67 ㎡/人

玉縄地域の施設類型別の延床面積



＜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		
					今後10年	今後28年	それ以降
全市	市営住宅	市営岡本住宅	5,024	56		●	
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			●
	消防施設	玉縄出張所	434	53		●	
	学校施設	玉縄小、中学校共用プール	219	35			●
	子ども・青少年施設	玉縄青少年会館	1,426	56		●	
	子育て関連施設	玉縄こどもセンター	1,251	11			●
	福祉関連施設	玉縄すこやかセンター	494	43		●	
	生涯学習施設	たまなわ交流センター	1,845	28			●
小学校区	学校施設	玉縄小学校	7,173	61	●		
		植木小学校	5,582	42			●
		関谷小学校	5,968	48		●	
		玉縄中学校	7,600	53		●	
	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			●
		うえき子どもの家	277	22			●
		放課後子どもひろばせきや・せきや子どもの家	358	8			●

4－5 再編コスト試算

公共施設マネジメント方針に基づき、公共施設の再編を実施した場合の将来的な更新等コストの試算結果を整理します。

（1） ケース別の試算結果の比較

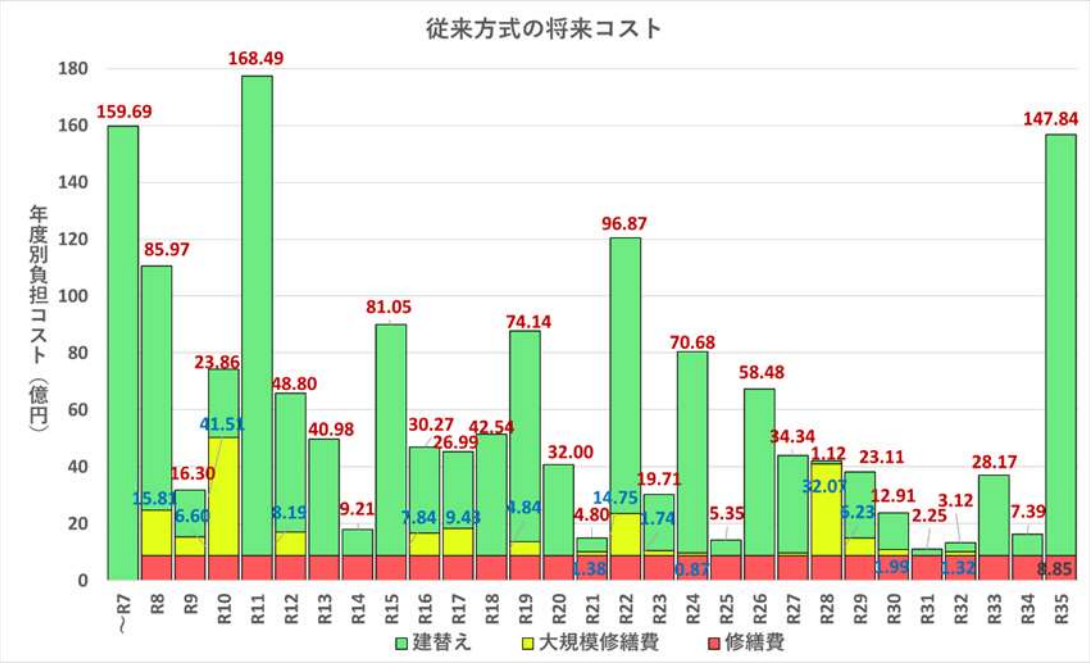
更新等コストの試算は、本計画の残り 28 年間（令和８年度（2026 年度）～令和 35 年度（2053 年度））を対象とし、①従来ケース（既存施設を現状と同規模で更新等した場合）、②長寿命化ケース（目標耐用年数を 80 年まで延長した場合）、③再編ケース（②の長寿強化に加え、更新等の機会に複合化を図った場合）の３つのケースによる比較を行います。

①従来ケース

施設の維持管理を事後保全で行い、築 60 年で施設の更新するケースです。

事業費合計:約 1,759.74 億円　（約 62.85 億円/年）

（建替費：1,356.45 億円、大規模修繕費：155.40 億円、修繕費：247.89 億円）



図表 71　公共施設等の更新等コスト試算（再掲）

＜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

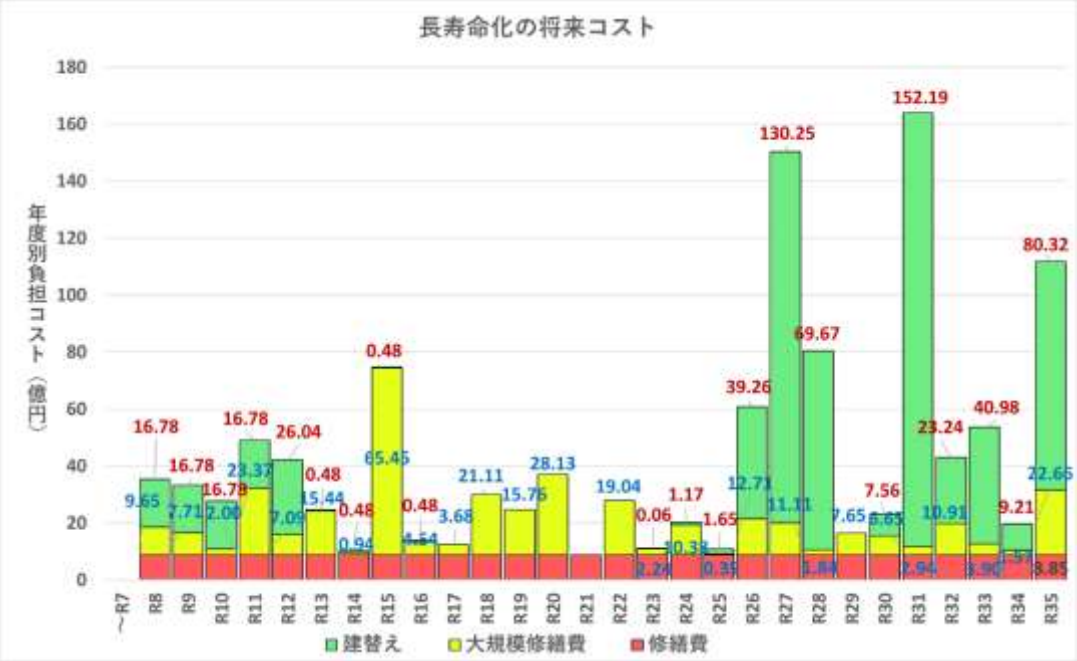
※コスト試算の前提条件等については、施設データの収集と並行して調整の上、引き続き精査中です。

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を図り、築 80 年で施設を更新するケースです。

事業費合計:約 1,217.37 億円　（約 43.48 億円/年）

（建替費：650.67 億円、大規模修繕費：318.81 億円、修繕費：247.89 億円）



図表 74　公共施設等の更新等コスト試算（長寿命化ケース）

＜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

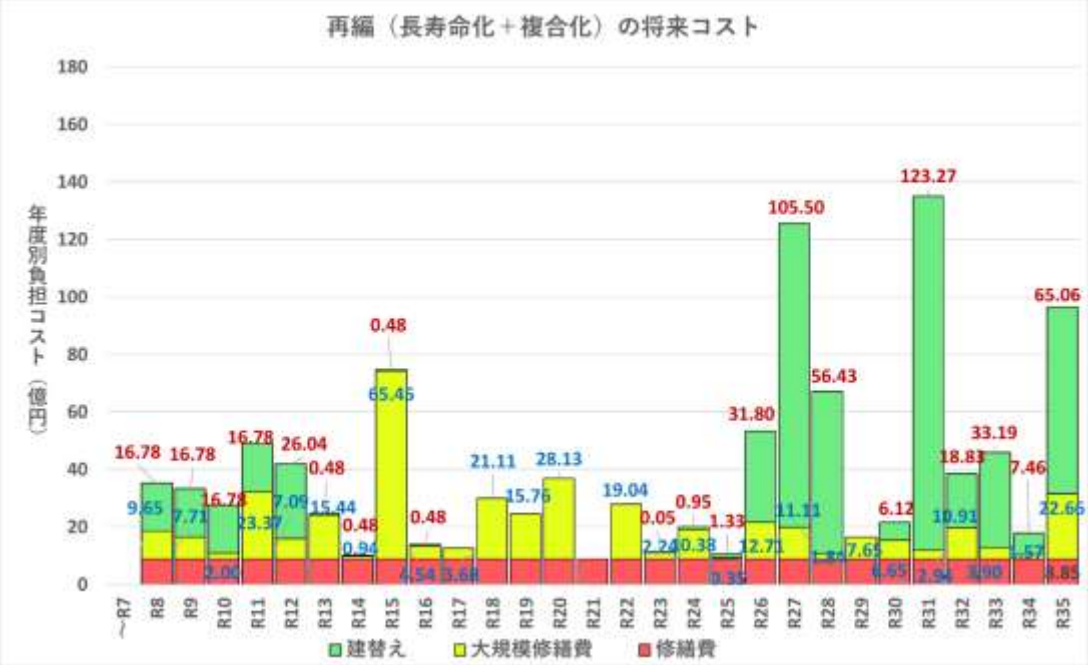
※コスト試算の前提条件等については、施設データの収集と並行して調整の上、引き続き精査中です。

③再編ケース（長寿命化+複合化）

②の長寿命化ケースに加え、施設更新の機会に複合化・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 1,111.82 億円　（約 39.71 億円/年）

（建替費：545.11 億円、大規模修繕費：318.81 億円、修繕費：247.89 億円）



図表 75　公共施設等の更新等コスト試算（再編ケース：長寿命化+複合化）

＜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%削減を想定

※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を試算した結果、残り 28 年間の計画期間において、長寿命化ケースでは約 536 億円、再編ケースでは約 640 億円の更新等コストの削減額を算出しました。予防保全による長寿命化に加え、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が、計画期間における財政負担の軽減に寄与するという試算結果となりました。

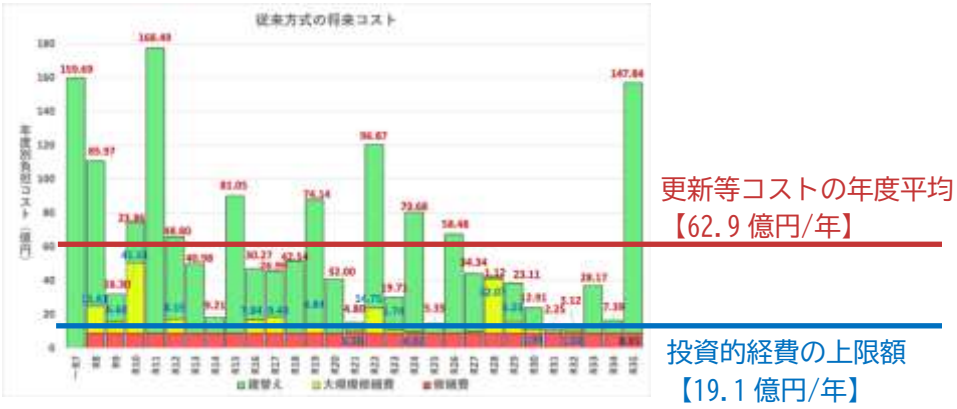
あわせて、官民連携による運営費等の削減、低未利用地や再編によって生じる跡地の有効活用（売却・貸付等）、国庫補助金の活用などによる財源確保を図ります。これにより財源を施設整備に充てることで、更なる財政負担の軽減が期待されます。

＜試算結果の比較＞

ケース別の更新等コスト試算結果と投資的経費の比較を下図に整理します。

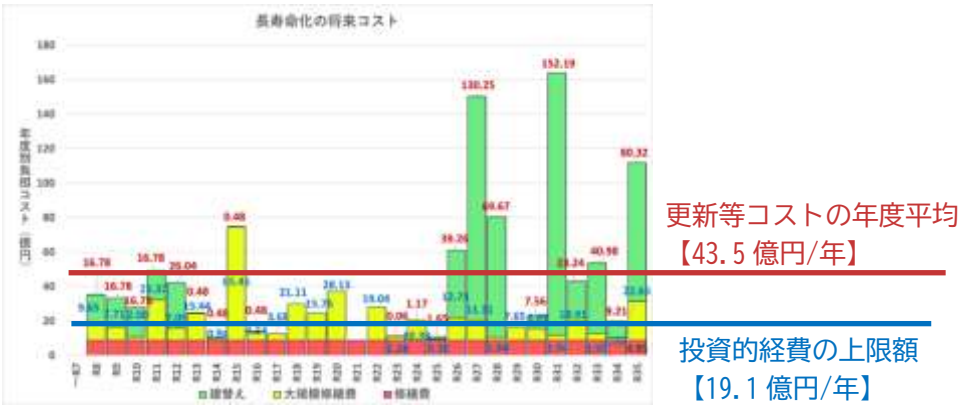
従来ケースと比較して、長寿命化ケース及び再編ケースにおいてコスト削減効果が得られる試算結果となりました。

①従来ケース



図表 71　公共施設等の更新等コスト試算（再掲）

②長寿命化ケース



図表 74　公共施設等の更新等コスト試算（長寿命化ケース）（再掲）

③再編ケース（長寿命化+複合化）



図表 75　公共施設等の更新等コスト試算（再編ケース：長寿命化+複合化）（再掲）

第 5 章

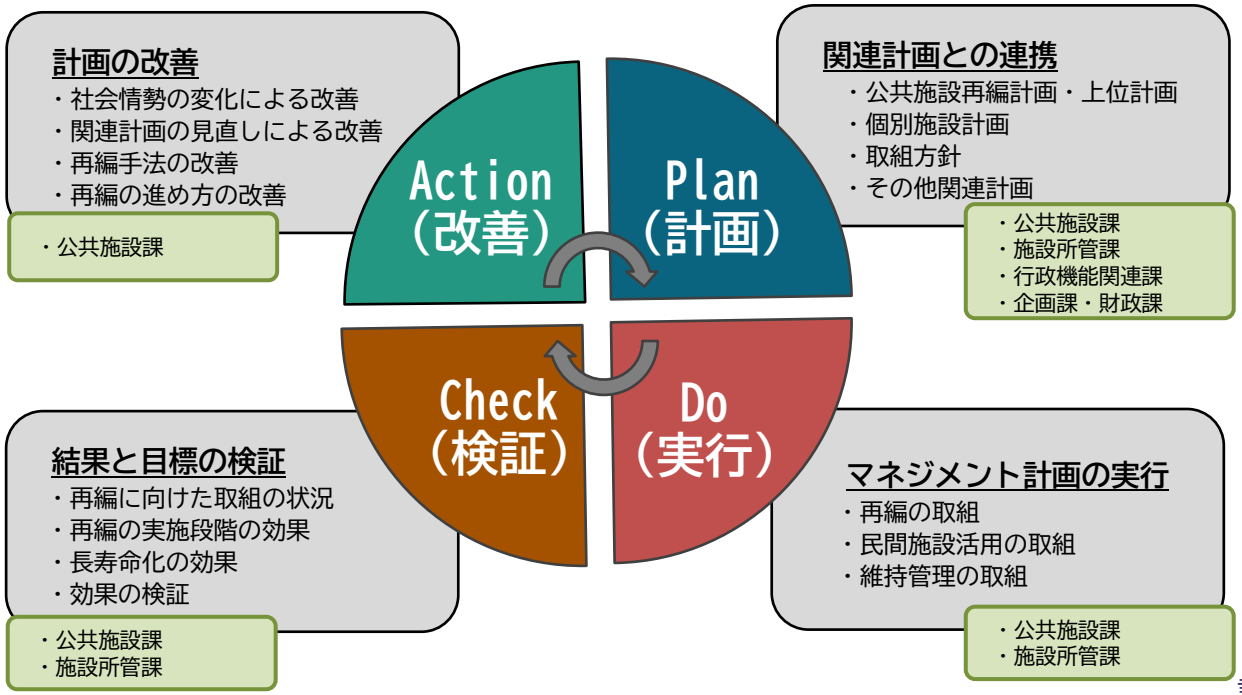
計画の推進

第 5 章　計画の推進

5－1 計画の推進マネジメント

（1）進捗管理

公共施設再編の取組は、計画的な進捗管理が重要であり、計画の進捗状況に応じて一定の評価等を行いながら進める必要があります。計画の推進にあたっては、PDCA サイクル（計画・実行・検証・改善）を徹底し、取組の進捗状況（再編の進捗、施設総量の削減状況、維持管理・更新等コストの推移等）を点検・評価します。



（2）計画の見直し

社会情勢、人口動向、市民ニーズの変化、財政状況及び計画の進捗状況などを踏まえ、総合計画等の見直しのタイミングに合わせ、必要に応じて本計画の見直しを行うことで、実効性の高い進捗管理を行います。

（3） 施設データの管理

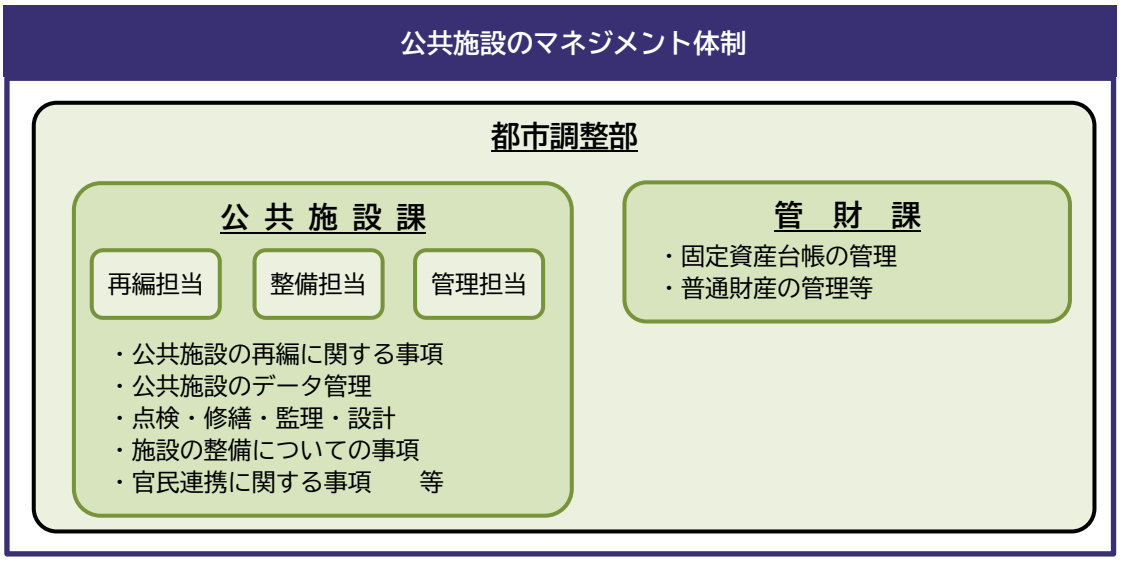
見直しの基礎情報となる公共施設（建築物、設備）のデータについては、現在、システムを活用して管理しています。計画の進捗管理にあたっては、システムのデータベースを活用するとともに、固定資産台帳との連携等を図っていきます。

5－2 推進体制

（1） 公共施設のマネジメント体制

公共施設マネジメントの実現に向けては、総合的かつ計画的な維持管理とともに、公共施設再編のための施設の統合、廃止、複合化等が必要になります。そのため、平成 30 年（2018 年）４月に、資産管理を統括する部署として、公的不動産活用課を設置し、固定資産台帳の管理、公共施設のデータ管理、点検、修繕、監理・設計や、再編の検討を行う部署を一元化することで、効率的な業務運営と公共施設マネジメントを推進する体制を整備しました。

また、令和８年（2026 年）４月には、固定資産台帳を管理する課と同じ部内で連携を図れる体制を保持したまま、新たに、公共施設のデータ管理、点検、修繕、監理・設計や、施設の再編・官民連携・PPP/PFI 導入優先的検討方針等を所管する部署と、公共施設の整備等を所管する部署を一元化し、本計画を推進する体制の更新を図りました。



（2） 事業実施時の庁内推進体制

公共施設マネジメントの推進には、施設の所管課とマネジメントを推進する再編担当との綿密な連携が必要となります。特に、核となる施設の整備に向けた計画や構想の初期の段階から連携を図り、長寿命化、複合化・集約化、統廃合、民間施設・機能の活用等について検討し、効果的な再編の推進を進めることが重要です。

そのために、施設更新等の際の事前協議等の強化を図るとともに、施設を所管する部門、行政経営や財政を所管する部門、財産を管理する部門などが連携する体制を構築します。あわせて、事業実施にあたっては、単に施設の更新にとらわれず、全市的な配置や行政機能の維持向

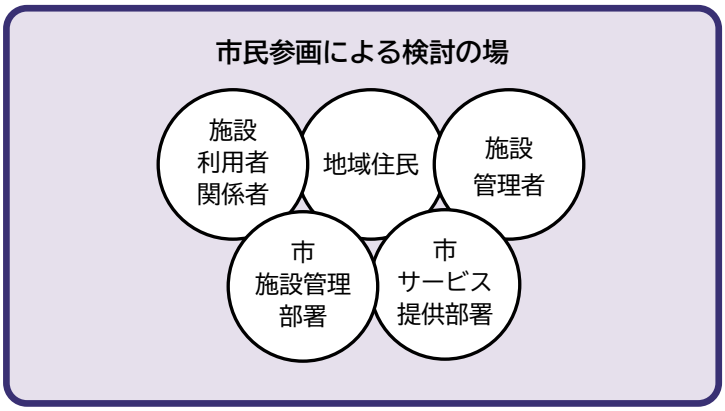
上、財政負担の平準化などを見据えた全庁的な視点で庁内合意を形成します。

また、個別施設における「個別施設計画」の更新・作成を促進し、施設の今後のあり方や再編スケジュールを明確にし、計画的な公共施設マネジメントの取組を進めます。

5－3 事業推進プロセス

（1） 市民参画･対話体制

公共施設再編を進めていく上で公共サービスを利用している市民との合意形成を図る取組を進めていきます。計画の初期段階から市民と情報を共有し、対話を重ねる仕組みを構築します。次世代を担う若年層の意見も取り入れながら、地域に最適な施設のあり方を市民とともに描き、合意形成を図るプロセスを重視します。



図表 76 情報発信･意見聴取の主な手法

主な手法	内容
情報発信の手法	市ホームページでの情報や公共施設データ公表、広報誌、オープンハウス（パネル展示・説明）、地域説明会など
意見聴取の手法	市民アンケート調査、地域住民・利用者とのワークショップ、パブリックコメント等

（2）事業実施フロー

計画の推進における事業実施段階においては、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ながら進めることが必要です。

また、計画の初期の段階から、地域に必要な行政機能や施設のあり方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、段階的なステップで進めていきます。

段階	取組方針段階	構想計画段階	設計工事段階	維持管理・運営段階
市民参画	課題の共有 初期段階から地域の課題等を把握し、取組方針の検討に反映する。	計画の具体化 検討した方針を地域と共有しながら、計画を具体化する。	進捗の共有 設計や工事の進捗状況を共有し、理解を深める。	施設運営への参画 施設の維持管理や運営を協働する。
具体的な手法（例）	●方針等の共有 （情報共有、アンケート、説明会、ワークショップ、オープンハウス）	●具体的な計画の共有 （情報共有、説明会、ワークショップ、オープンハウス）	●具体的な進捗の共有 （進捗に応じた情報発信：市ホームページ、パネル展示、説明会、オープンハウス）	●地域団体による運営参画 ●維持管理・運営協議会

市民周知・市民参画の事例

鎌倉市における公共施設再編の市民参画等について

これまで、鎌倉市公共施設再編計画の策定に向けた取組を始めてから、市民の皆さまへの周知や意見聴取を積み重ねています。

今後も公共施設の再編を進めるに当たって、情報提供を図りながら、市民の皆さまの参画をもって再編事業を進めていきます。

また、鎌倉市公式 LINE、Facebook、YouTube で公表しています。

＜これまでの取組（一部抜粋）＞

年　度	内　容
令和８年度（2026 年度）	●意見募集とパネル展示 ●市民 WEB アンケート調査
令和７年度（2025 年度）	●ONEDAYPLAYPARK で公共施設の再編についてのブースの設置 アンケートの実施
令和６年度（2024 年度）	●地域別の行政センターでパネル展示 ●LINE 及び FACEBOOK で取組について発信 ●パンフレット（公共施設の再編について）を発行
令和５年度（2023 年度）	●公共施設のあさって”～深沢のまちづくりにつながるおしゃべり会～を実施
令和３年度（2021 年度）	●市民 WEB アンケート調査
令和元年度（2019 年度）	●鎌倉市公共施設再編計画 NEWS を発行 ●自治町内会などへの出前講座を 7 回、市長出前講座 4 回実施
平成 29 年度（2017 年度）	●鎌倉市公共施設再編計画 NEWS を発行 ●自治町内会などへの出前講座を 42 回実施 ●かまくらまちづくり市民対話 ●鎌倉市公的不動産利活用推進方針（素案）に関するパブリックコメント
平成 28 年度（2016 年度）	●鎌倉市公共施設再編計画 NEWS を発行 ●支所来庁者アンケート
平成 27 年度（2015 年度）	●アンケート調査（郵送、モニター、来庁者）
平成 26 年度（2014 年度）	●鎌倉市公共施設再編計画 NEWS を発行 ●公共施設再編の取組に関するシンポジウム ●鎌倉市公共施設再編計画（素案）に関するパブリックコメント ●公共施設再編に関する市民ワークショップ
平成 25 年度（2013 年度）	●市民 WEB アンケート調査 ●公共施設再編に関する市民ワークショップ ●「マンガでわかる公共施設再編の取組」を発行
平成 24 年度（2012 年度）	●鎌倉市公共施設再編計画 NEWS を発行 ●シンポジウム「これからの鎌倉市の公共施設を考える」～結論を先送りにしない、次世代に向けた取組～を開催 ●公共施設再編計画策定に向けたアンケート調査を実施

5－4 適切な保全の実施

公共施設の再編の検討の結果、既存の施設も含め利用を続ける公共施設については、適切な保全の実施が必要になります。

施設の劣化状況や施設の重要度を整理した上で、財政制約に基づいた大規模改修及び建替えの優先順位づけを行い、財政負担の平準化等を図りながら公共施設マネジメントを実行していきます。

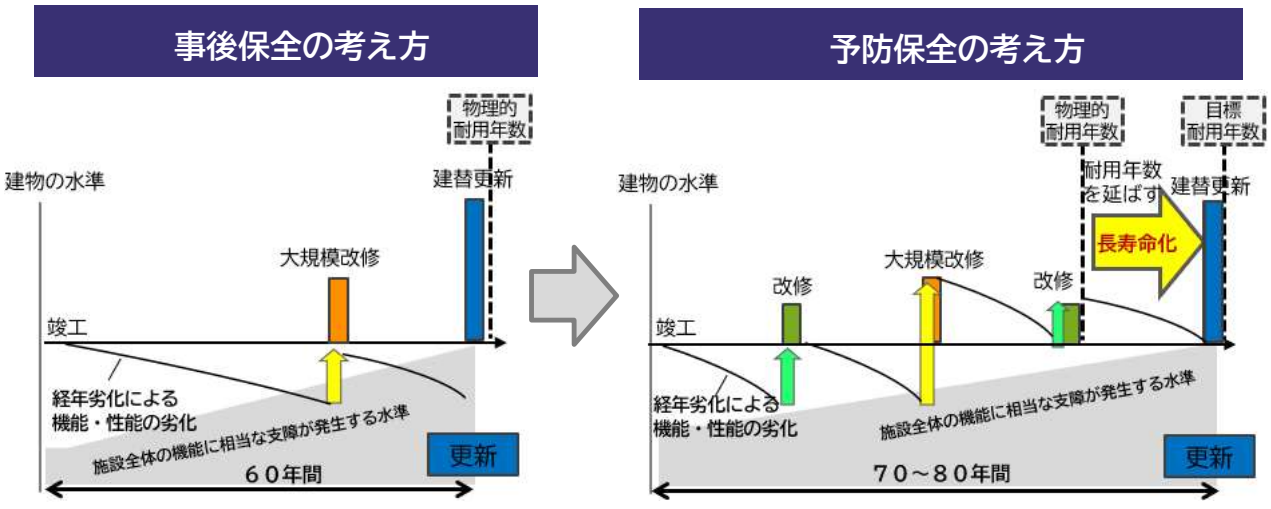
（1） 劣化状況の把握（予防保全と事後保全）

施設の機能や安全性を維持するため、定期的な点検・診断を実施し、建物の劣化状況を的確に把握します。

不具合が発生してから修繕を行う「事後保全」では、予期せぬ大規模な出費や施設利用の停止のリスクが伴うため、点検データに基づき計画的に修繕を行う「予防保全」への転換を推進します。予防保全により、建物の目標耐用年数（70～80 年）までの長寿命化を図り、更新等コストの平準化とライフサイクルコストの削減を実現します。

日常的に不具合を確認・補修することは建物の長寿命化につながるため、施設管理の担当職員が共通の考え方で建物の劣化状況の把握や日常の維持管理を遂行できるよう、平成 28 年度（2016 年度）にＦＭ（ファシリティマネジメント）担当（当時）で「公共建築物の自主点検マニュアル」を作成し、適切な維持保全を実施しています。

なお、一定規模以上の公共施設については、建築基準法に基づく定期点検を行っており、定期点検の周期は、建物については３年以内ごと、建築設備については１年以内ごととしています。



（2） 効率的な維持保全の推進

維持管理業務の効率化と品質向上のため、専門部署あるいは民間事業者が公共施設を包括的に管理するなどによって、様々な管理業務の効率化による経費の削減と適切な維持保全を目指します。