

# 岡本二丁目用地活用基本計画（更新版）（案）

令和8年（2026年）〇月  
鎌倉市こどもみらい部こども支援課

## <目 次>

### はじめに

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| 第1章 岡本二丁目用地活用基本計画の策定に至る経過      | P. 1  |
| 1 対象地の概要                       | P. 1  |
| （1）位置                          | P. 1  |
| （2）面積                          | P. 1  |
| （3）土地利用規制等                     | P. 1  |
| （4）その他の行政計画                    | P. 2  |
| 2 主な経緯について                     | P. 3  |
| （1）開発許可処分取消等                   | P. 3  |
| （2）前土地所有者との協議                  | P. 4  |
| （3）当該地の寄附受納                    | P. 5  |
| （4）寄附受領以降                      | P. 6  |
| 3 用地の位置付け                      | P. 7  |
| 4 取組方針と検討体制等                   | P. 7  |
| （1）取組方針                        | P. 7  |
| （2）基本計画等に係る部署の変遷               | P. 7  |
| （3）庁内検討委員会の設置                  | P. 7  |
| （4）岡本二丁目用地活用基本計画（平成27年3月）策定の変遷 | P. 8  |
| ＜用地活用の基本方針（一部改訂）＞              | P. 9  |
| ＜導入機能について＞                     | P. 10 |

|                  |       |
|------------------|-------|
| 第2章 用地活用の基本計画    | P. 11 |
| 1 基本的な考え方        | P. 11 |
| （1）三つの機能         | P. 11 |
| （2）複合化による相乗効果の創出 | P. 11 |
| 2 基本コンセプト        | P. 12 |
| 3 三つの機能の果たす役割    | P. 13 |
| （1）子ども・子育て支援機能   | P. 13 |
| （2）市民活動機能        | P. 14 |
| （3）交流機能          | P. 15 |
| 4 導入機能（施設）の更新検討  | P. 16 |
| （1）従前の機能         | P. 16 |
| （2）人口動向          | P. 16 |
| （3）従前導入用途の検証     | P. 17 |
| （4）新たな導入用途の検討    | P. 18 |

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| <b>5 複合化による効果</b>      | <b>P. 20</b> |
| （１）複合化による施設整備          | P. 20        |
| （２）ハード面の複合化の効果         | P. 21        |
| （３）ソフト面の複合化の効果         | P. 22        |
| <b>6 新たな視点</b>         | <b>P. 23</b> |
| （１）持続可能な開発目標（SDGs）について | P. 23        |
| （２）防災面                 | P. 24        |
| （３）その他                 | P. 24        |
| <b>7 導入機能（施設）の検討結果</b> | <b>P. 25</b> |
| （１）子ども・子育て支援機能         | P. 26        |
| （２）市民活動機能              | P. 26        |
| （３）交流機能                | P. 26        |
| <b>8 施設計画の考え方</b>      | <b>P. 28</b> |
| （１）導入機能（用途）の概要         | P. 28        |
| （２）施設内機能の配置等について       | P. 29        |
| （３）周辺環境への配慮            | P. 29        |
| （４）景観への配慮              | P. 29        |
| <b>9 施設の運営について</b>     | <b>P. 31</b> |
| （１）施設の運営方針             | P. 31        |
| （２）管理運営の形態・体制          | P. 31        |
| <b>10 玉縄のまちづくりについて</b> | <b>P. 33</b> |

### 第3章 計画の実現に向けて P. 34

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| <b>1 概算事業費等</b>           | <b>P. 34</b> |
| （１）概算事業費                  | P. 34        |
| （２）財源について                 | P. 35        |
| <b>2 施設整備スケジュールと今後の取組</b> | <b>P. 36</b> |
| （１）施設整備スケジュール（想定）         | P. 36        |
| （２）今後の取組                  | P. 37        |

### 『資料編』



平成27年（2015年）3月に「岡本二丁目用地活用基本計画」が策定され約10年の月日が流れ、寄附された当時と同様の状況が続いており、計画は実現できていません。

この間、市を取り巻く環境は変化し、少子化・高齢化が進行したことに加え、SDGs、コロナ禍、DX（デジタルトランスフォーメーション：デジタル技術を活用して業務プロセスや製品、サービス、ビジネスモデル、企業文化などを変革すること）の急伸などの社会変容が進んだことや、新しい法規制の追加、庁内においても公共施設再編計画等の主要計画の更新や改訂時期を経たことから、「岡本二丁目用地活用基本計画（平成27年3月）」の導入用途について、これらの変化を踏まえ再検証をする必要があります。

なお、「岡本二丁目用地活用基本計画（平成27年3月）」は、基本計画であるため、今回の更新版では、従前記述されていた項目や内容を残しつつ、具体的な部分については、この後に作成する基本設計に移行させ、土地の利用、導入用途の考え方等の整理を主とした計画書となります。



## 第1章 岡本二丁目用地活用基本計画の策定に至る経過

### 1 対象地の概要

#### (1) 位置 鎌倉市岡本二丁目78番1ほか3筆

※寄附を受けた鎌倉市岡本二丁目78番1ほか2筆に、同260番2の市有地を加えた用地を対象とします。

#### (2) 面積 約2,500㎡（実測）

#### (3) 土地利用規制等

##### ア 用途地域

第一種住居地域（建ぺい率／容積率：60％／200％）

第一種中高層住居専用地域（建ぺい率／容積率：60％／200％）

##### イ 高度地区

第一種住居地域部分：第2種高度地区（高さの最高限度20m）

第一種中高層住居専用地域部分：第1種高度地区（高さの最高限度15m）

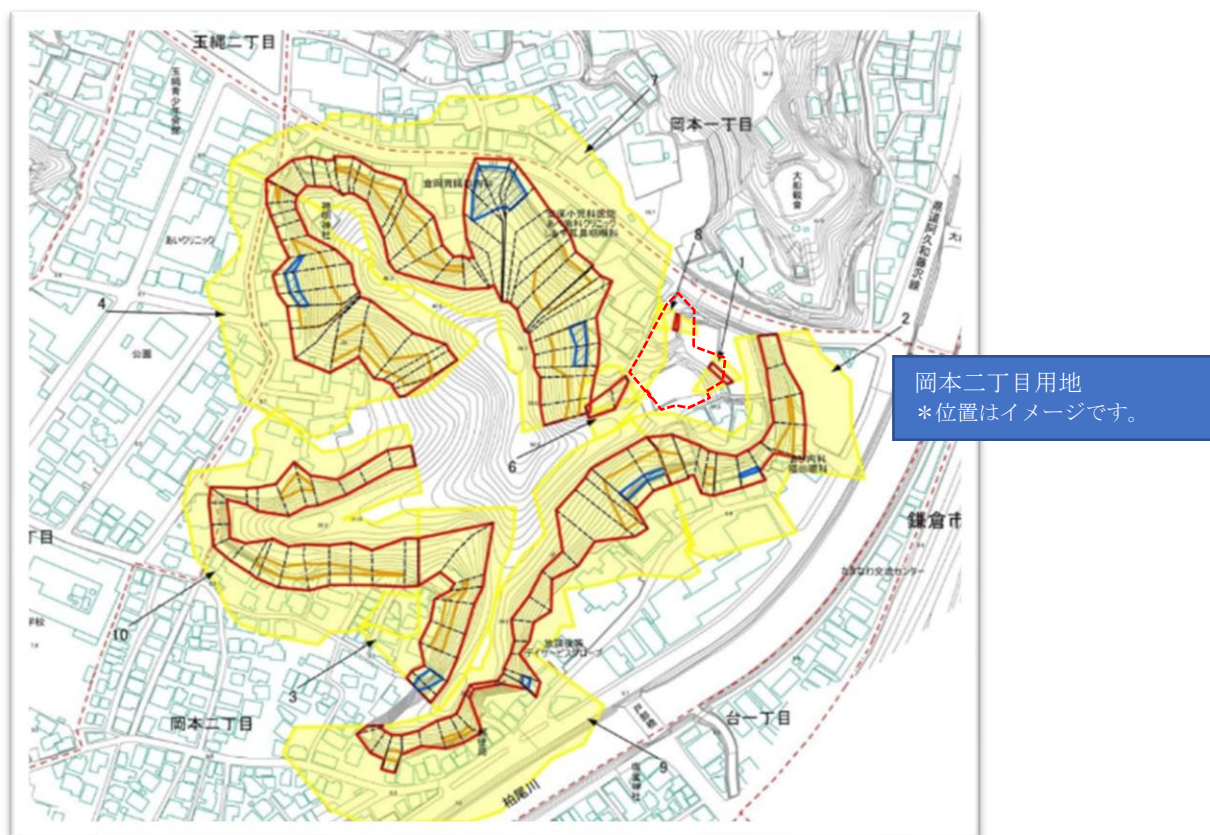
##### ウ 準防火地域

##### エ 宅地造成等工事規制区域

##### オ 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）

土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン） 双方 一部

図1 土砂災害警戒・特別警戒区域（神奈川県） ※令和7年（2025年）4月時点



(4) その他の行政計画

ア 鎌倉市都市マスタープラン

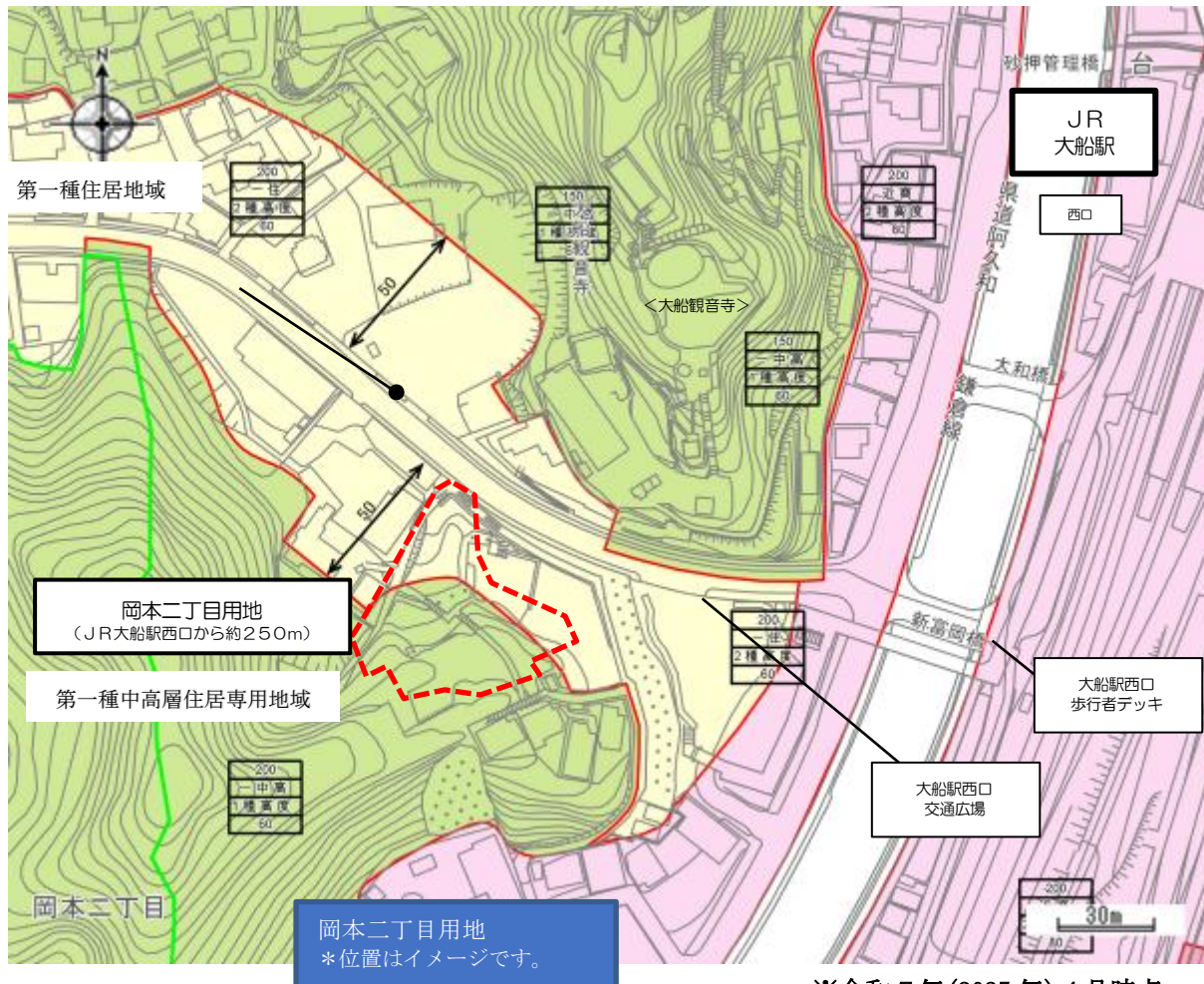
イ 鎌倉市景観計画

ウ 緑地保全推進地区（一部）

（鎌倉市緑の保全及び創造に関する条例に基づき指定した地区）

エ 保全配慮地区（一部）

（都市緑地法に基づき緑の基本計画で設定した地区）



※令和 7 年(2025 年) 4 月時点

## 2 主な経緯について

### (1) 開発許可処分の取消等

当該地は、地下3階・地上9階建て・最高高さ約27メートルの共同住宅59戸の建築を目的とした開発行為として、当時の開発事業者が、平成17年（2005年）3月14日付で都市計画法による当初の開発許可を受け、工事に着手しましたが、平成17年（2005年）12月9日に、神奈川県開発審査会によって接道要件を満たさない違法な許可であるとして開発許可が取り消され、その後、工事が中断した場所です。

また、あわせて、市から道路法に基づく「道路に関する工事の承認」を得て、開発事業者が開発区域前面の市道053-101号線の階段の工事に着手していたことにより、階段が取り壊されました。

市では、道路管理者として、こうした状況を改善するため、平成23年市議会2月定例会において、当該市道階段の復旧に係る測量及び設計の補正予算議案を提案しましたが、「階段の原状を復旧しても現場の安全対策が取り残される。」、「根本的に解決するためには市長が中心となり、事業者と住民との十分な協議を進め、市民の安全・安心に寄与するような土地利用を見出すべきである。」との意見があり、可決されるには至りませんでした。

平成23年（2011年）10月には、前述した取り壊された階段について、市が主体的に階段復旧を行うこととし、「道路に関する工事の承認」等の一連の処分を取り消しました。その後、市議会の意見を踏まえ開発事業者及びその代理人との協議に取り組みましたが、十分な話し合いができない状況が続きました。



＜現況写真＞  
※いずれも令和6年  
（2024年）撮影

## （２）前土地所有者との協議

こうした中、平成23年（2011年）11月に、開発事業者ではなく、直接の土地所有者であるセコムホームライフ株式会社から「早期の問題解決を図るため、当社として、まずは現地の安全対策に優先して取り組みたい。」との申出があり、ここから一転して土地所有者と市との協議が始まりました。

平成24年（2012年）1月には、土地所有者が現地測量を行い、その後、安全対策の検討に入りましたが、この安全対策については、将来の土地利用を見据えて擁壁等を全体的に築造しようとするものであったため、多額の費用を要し、工事費の面からも土地利用の方向性が見定められない段階では実現できないとして、「市または民間への売却を前提に、それに見合う形で安全対策を行いたい。」と、土地所有者が対応の方向を転換した経緯があります。

平成24年（2012年）11月15日には、土地所有者から、「公共的な土地利用の可能性を含めた提案」として、「解決を図るため、市で当該地を買い取り又は借入をし、公園等の公共的な土地利用を検討してほしい。」との提案を受けました。これに対し、市としても早期の問題解決を図りたい考えは同じであることから、この提案を受け止め、公共的な土地利用を解決の一つの糸口とする方向で、土地所有者との協議を継続しました。

平成25年（2013年）2月には、財産的価値を把握するため、市で当該地の土地の価格の試算を行い、同年3月21日の土地所有者との面談の際、この試算価格と「安全対策及び近隣対策は土地所有者が行うこと」を取得条件とすることを提示し、取得後も長期的に支障が出ない安全対策の方法、市による買取又は借地の方法など、具体の協議を行いました。

市としては、これらの協議において、第3次鎌倉市総合計画実施計画に位置付けのある「街区公園の整備」を取得目的とする方向で公有地化の可能性を検討しました。しかしながら、公園だけでは利用価値が低く、駅に近く利便性が高いという当該地の立地や、今後公園整備に要する費用に対し十分な行政効果が期待できないこと、さらには、地域における公園の整備の優先性や行政が買取により土地を取得する合理性に市民的な理解が得られないこと、仮に取得したとしても、土地所有者が計画する安全対策では、擁壁の位置・構造から有効な利用が困難となることを勘案し、最終的に、街区公園の整備を目的とした当該地の買取等は困難であると判断しました。

### (3) 当該地の寄附受納

平成26年（2014年）5月22日に実施した土地所有者との面談において、市から「平成24年（2012年）11月以来、公園等を目的として公有地化の可能性を検討してきたが、適切な土地利用が見出せず、先行きの目処も立ちにくいことから買い取りを断念したい。」旨を伝えたところ、土地所有者から新たな提案として、「当該地を現況のまま市に寄附したい。」「地域に貢献できる形で利用してほしい。」「少子高齢対策など地域課題の解決に役立ててほしい。」との申出を受けました。

この申出を受け、市では寄附を受けることについて、協議、調整を重ねた結果、その後の土地利用に条件の付かない寄附であれば、駅に近い当該地の利便性を活かし、寄附後に必要となる管理費用等を勘案しても十分に見合った土地利用が可能であることなどから、当該地の寄附を受ける方向性について、平成26年（2014年）7月17日の臨時政策会議に付議し了承を得た後、同年7月28日付市長決裁をもって、寄附受納により当該地の公有地化の方向性を決定し、あわせて、当該地の土地利用の方向性を、申出の際の土地所有者の意向を踏まえ、第3次鎌倉市総合計画に定める「健やかで心豊かに暮らせるまち」の実現に向けた「健康・福祉・子育て・青少年などに関する施策の行政課題を解決する検討地」と位置付けました。

なお、これらの施設内容等については、近隣住民や地域市民の皆様の御意見を伺い、公共施設の再編計画とも整合を図りながら、基本的な考え方を策定していくこととしました。

これに伴い、土地所有者から、この土地を「少子高齢対策など地域課題の解決のために役立てほしい。」などの申出があったことに加え、寄附受納後、鎌倉市岡本二丁目260番2の市有地を含め一体的な土地とし、建築物を含む施設用地として活用することについて、土地所有者の理解を得られたことから、この意向に沿った形で土地利用を進めていくこととしました。

その後、所定の事務手続等を経て、平成26年（2014年）10月8日に土地所有者との間で、土地寄附合意書を締結し、同年10月10日付で、所有権移転登記が完了したことをもって、当該地の寄附受納に関する手続が終了しました。

#### （４）寄附受領以降

寄附受納後、当該地の土地利用の課題や解決策を庁内検討部会において整理したのち、「岡本二丁目用地活用基本計画」を平成27年（2015年）３月に策定しました。平成27年度には、岡本二丁目用地活用計画の実施に向け、施設整備計画の策定作業に着手しました。

しかし、土地境界について、隣接土地所有者が疑義を示したことから、施設整備計画の策定を案の段階で凍結しました。なお、同時期から階段等の復旧工事を行っており、現在完了しています。

また、疑義解消のために隣接土地所有者と話し合いを続けてきましたが、調いませんでした。こうした中、平成30年（2018年）に筆界特定制度を利用し解決を図ろうとしましたが、この時点でも解決に至りませんでした。

市としては、市有地の範囲は、前所有者から引き継いだ、平成15年当時の土地所有者間で取り交わされ、当時の隣接土地所有者も押印している境界確認書等から位置が明白であるため、話し合いによる円満な解決を目指して繰り返し協議を行いました。

しかし、相手方の主張が変わることはないため、主張は受け入れる余地がないものとし協議で解決することは困難との結論に至り、公平中立な第三者である裁判所を介した協議の場を設けるため、令和４年（2022年）３月に鎌倉簡易裁判所に妨害行為禁止調停を申し立てましたが、調停が不成立となったことから、隣接土地所有者との協議を終了することとしました。

その後、令和６年（2024年）２月には本市が管理するフェンスが隣接土地所有者により損壊され、同年４月には隣接土地所有者が当該用地の所有者であることを主張する看板を設置したことから、再度、隣接土地所有者による妨害行為を受けたとして、同年６月に横浜地方裁判所に設置物撤去等仮処分命令申立を行い、同年８月に本市の主張を認める仮処分命令が発令されました。これに基づき、仮処分命令の効力を維持すること、損壊されたフェンス等を復元し用地の維持管理を適切に行っていくこと及び隣地土地所有者との課題を解決することを目的として、土地の占有権に基づく訴訟を提起することについて、市議会令和６年12月定例会に議案提案し可決され、令和７年（2025年）２月に提訴しました。

提訴後、２回の口頭弁論期日を経て令和７年（2025年）８月に横浜地方裁判所において第１審の判決申渡しがあり、内容としては本市の主張を全面的に認めるものでした。その後、令和７年（2025年）８月28日に隣接土地所有者が控訴状を提出したため、今後控訴状等の内容を確認し対応していきます。

### 3 用地の位置付け

第3次鎌倉市総合計画の将来目標である「健やかで心豊かに暮らせるまち」の実現に向けた、「健康・福祉・子育て・青少年などに関する行政課題を解決する複合的な施設の検討地」として位置付けます。

### 4 取組方針と検討体制等

#### (1) 取組方針

寄附受領後、本計画の前身である「用地の基本計画（案）」の中で取組方針を、『①市道階段の復旧、②用地内のがけ面等の恒久的な安全対策、③公共的な土地利用の実現に、「一体的且つ総合的」に取り組む中で、市民の皆さんの生活に役立つ用地の活用、施設整備を検討します。』を掲げていましたが、①、②は対応済みとなっています。また、③については、受け継ぎながら、近年の社会情勢の変化を捉え、必要な検討を行っていきます。

#### (2) 基本計画等に係る部署の変遷

寄附受納後、積年の課題の根本的な解決に向け、スピード感をもって集中的に当該地の活用に向けた検討を進めるため、平成26年（2014年）11月に「岡本二丁目用地活用担当」（特命担当）を設置し、庁内関係部局の調整を一元的に行う体制を整え、「岡本二丁目用地活用基本計画」を平成27年（2015年）3月に策定しました。

その後、計画内容における導入用途の多くがこどもを対象とした施設であるため、建設に関する検討をこども支援課が取り扱い、隣接土地所有者との境界における係争や公有地の管理は、公的不動産活用課が担っています。

#### (3) 庁内検討委員会の設置

当初の策定時には、用地活用の基本計画の策定に向け、全庁的な関連施策・計画との調整を図るため、庁内関係部局で構成する、「鎌倉市岡本二丁目用地活用基本計画検討委員会」（以下「検討委員会」という。）を設置し、全6回の検討委員会を開催しました。

今回の更新については、時点修正及び導入用途部分の見直しに留めることから、検討委員会を設置せず、関係課へのヒアリング（意見聴取）や報告等を基とした庁内検証作業等を行っています。

#### （４）岡本二丁目用地活用基本計画（平成27年３月）策定の変遷

平成26年（2014年）11月から、当該地に導入する機能については、当時の市を取り巻く社会情勢や行政課題等を踏まえ、検討委員会での検討や関連部局へのヒアリング等を重ね、「子ども・子育て支援機能」、「市民活動支援機能」を二つの柱とし、機能間の相乗効果を創出する仕掛けとして「交流機能」を三つ目の機能とすることとした「用地活用の基本方針（案）」を、基本的な考えに基づき六つの施設「認可保育所」「病児・病後児保育」「教育支援施設」「ファミリーサポートセンター」「市民活動センター」「広場的空間・交流スペース」を提示し、任意の意見募集をしました。

その結果、「用地活用の基本方針（案）」の内容を基本として、いただいた市民意見を踏まえ、導入する具体的な機能、施設計画の考え方、全体計画のイメージ、施設計画・設計における留意点、概算事業費や整備スケジュール等を定めた「岡本二丁目用地活用基本計画」を平成27年（2015年）３月に策定しました。

その後、公的不動産活用課での調停や仮処分等の内容を捉えつつ、敷地設定等の不明瞭さなどから将来的なスケジュールが見えないため、情報収集等の基礎的な活動に留めていました。社会情勢の変化を考慮し、令和５年度（2023年度）以後、本計画のあり方に係る検討を行いました。

## 用地活用の基本方針（一部改訂）

### 1 目的

市有地である岡本二丁目用地を有効活用するため、その「基本的な方向性」である「岡本二丁目用地活用基本計画（平成27年3月）」をベースに令和6年（2024年）までの社会情勢の変化等踏まえた事業推進のための方針です。

### 2 取組方針

公共的な土地利用の実現に社会情勢の変化やトレンドなどを考慮した中で、市民の皆さんの生活に役立つ用地の活用、施設整備を検討します。

### 3 用地の位置づけ

「子育て世代、青少年世代を主とする多世代」に関する行政課題を解決するための用地とします。

### 4 意見を募集する内容について

以下（１）～（４）の考え方について、より具体的な「岡本二丁目用地活用基本計画」の更新をしていきます。

#### （１）導入機能について

- ① 将来の人口減少や少子化・高齢化の加速により、労働力の低下が懸念されているとともに、若者世代を総合的に支援することが喫緊の課題であることから、「交通結節点」大船駅の近傍という立地特性を最大限に活かし、地域を超えた全市的な視点に立った機能を持つ「子ども・子育て」支援機能の導入を検討します。
- ② 「健康・福祉・子育て・青少年」などの様々な行政課題の解決に向け、市民力・地域力を活用することが、今後の都市経営に求められていることから、「市民活動」支援機能の導入を検討します。
- ③ 立地特性を活かして、幅広く市民の皆さんに利用していただけるように、青少年の居場所や多世代・多機能を持つ「交流機能」の導入を検討します。

#### （２）土地利用について

- ① 現在の地形をできる限り活かし、造成等を最小限に止めた計画とします。
- ② 当該地におけるがけ面等は施設整備にあわせ、恒久的な安全対策を施します。
- ③ 市有地（260番2）と当該用地を、一体的に利用することで、前面の市道（バス通り）から直接、接道を確認し、用地の有効利用を図ります。
- ④ 施設へ出入りを重視し、道路に対し必要な幅の間口を確認します。
- ⑤ 駅方面からの、より安全な歩行空間を確保するため、大船駅西口交通広場から施設までの市道（バス通り）の歩道拡幅を検討します。

#### （３）施設計画について

- ① 駅近傍の立地を活かし、市民のだれもが利用できる多機能で多世代が利用できる複合的な施設を目指します。
- ② 施設周辺に、市民が利用できる広場的な空間の確保を検討します。
- ③ 施設は、誰もが気軽に利用できる空間と、限られた人が利用する空間を区分できるようにするとともに、利用者の安全等にも配慮します。
- ④ 周辺環境との調和やSDGsを意識し景観や環境に配慮した施設を目指します。
- ⑤ 施設内外の動線は、土地の高低差に留意し配置するとともに、誰もが利用しやすい動線となるよう配慮します。
- ⑥ 周囲の緑地（近傍に特別緑地保全地区有り）との調和や緑地保全に関係した地区が敷地内にあることから自然景観に配慮した敷地内の緑化に努めます。
- ⑦ 大船観音、緑地が組み合う眺望景観が保全できる施設の配置を検討します。
- ⑧ 高台で地盤の安定している地盤を活かし 防災を意識した施設とします。

#### （４）実現手法などについて

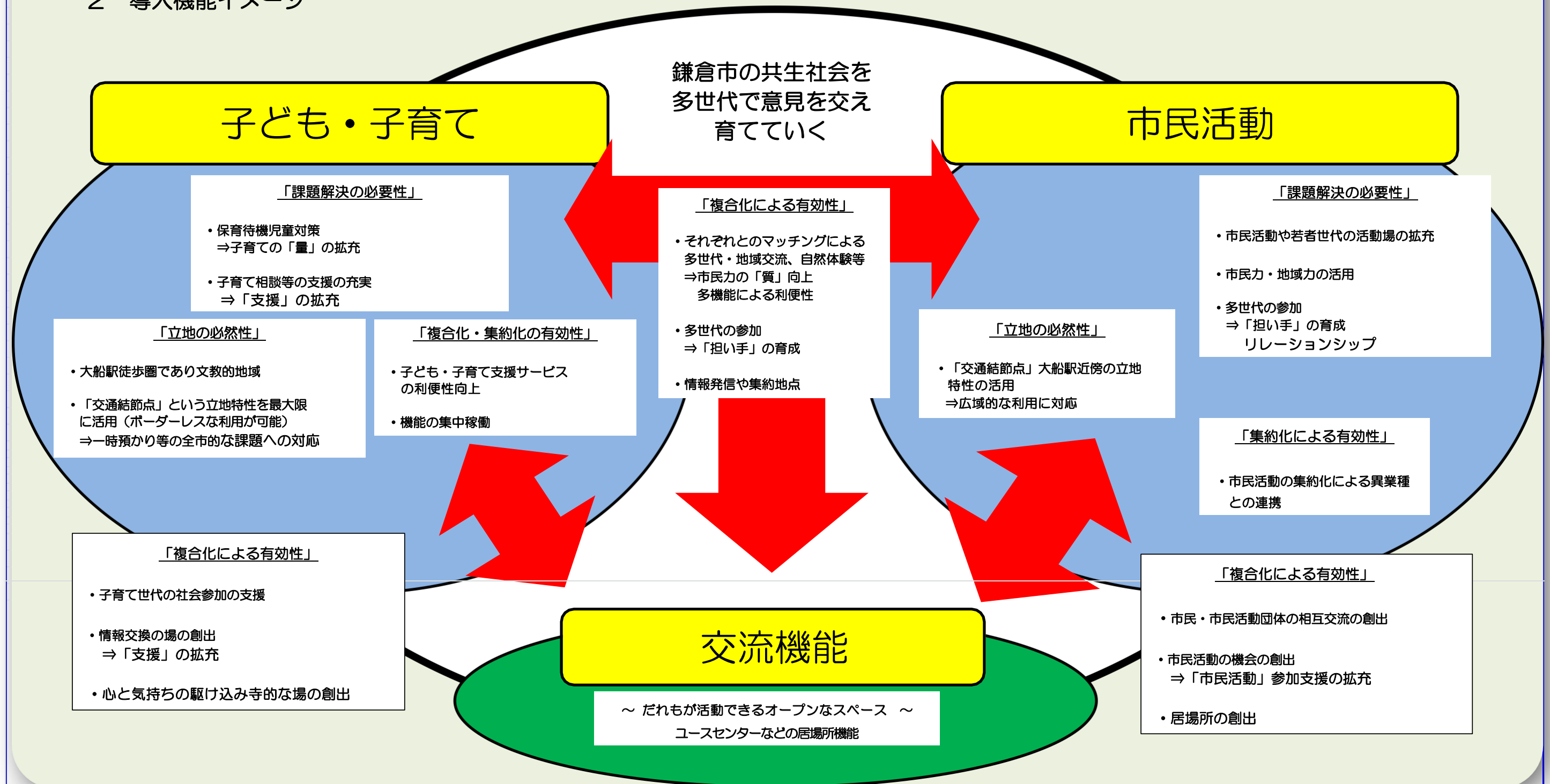
- ① 民間活用や連携を積極的に取り入れ、PFI／PPP等の実現性を考慮した整備手法を検討していきます。
- ② 施設整備までの期間、敷地の維持管理を兼ねた暫定活用の可能性も検討していきます。

# 導入機能について

## 1 導入機能の考え方

岡本二丁目用地活用基本計画（平成27年3月）を基に、社会情勢の変化、行政課題、トレンドを踏まえた市民ニーズの予測等から、「課題解決必要性」、「立地の必然性」、「複合化・集約化による有効性」の観点で導入機能を検討し、子ども・子育て、市民活動、多世代交流を支援する機能を導入することとします。

## 2 導入機能イメージ



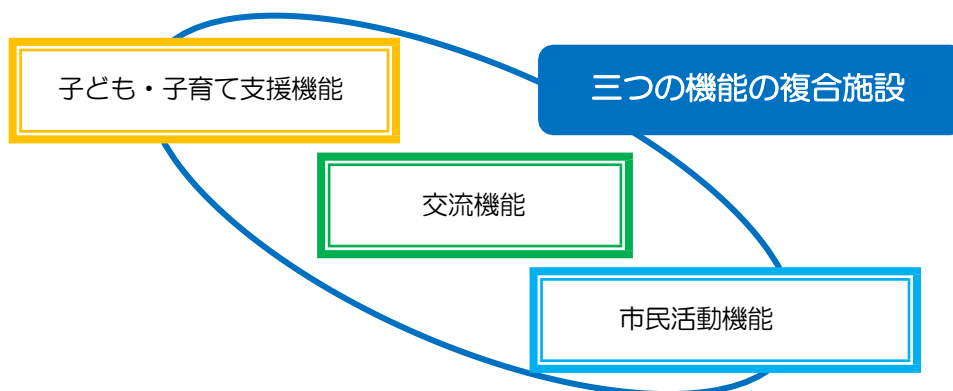
## 第2章 用地活用の基本計画

### 1 基本的な考え方

当該地に導入する機能については、平成26年度（2014年度）当時の市を取り巻く社会情勢や、行政課題等を踏まえ検討委員会での検討や関連課へのヒアリング等を重ね、「子ども・子育て支援機能」「市民活動支援機能」を二つの柱とし、現状において公共施設再編等の観点から施設の複合化等を考慮すると、二つの柱と機能間の相乗効果を創出する仕掛けとしての「交流機能」というよりも、明確な役割を持つようにと考え、「交流機能」を補完的な取り扱いではなく、三つ目の機能として位置付けづけを更新します。位置付けに少しの変化はありますが、「子ども・子育て支援機能」「市民活動機能」「交流機能」を三つの機能として継続していきます。

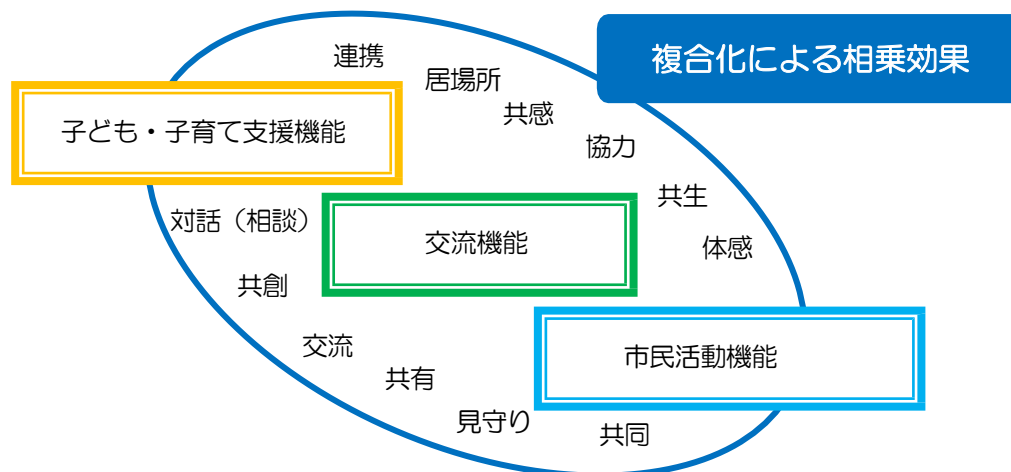
しかし、「用地活用の基本方針（案）」の一部更新等を行い、子ども・子育て、多世代に焦点を置くことや、若年層に対する配慮・手厚い支援が必要と考えているため、内容及び考え方についての更新を行っています。

#### （1）三つの機能



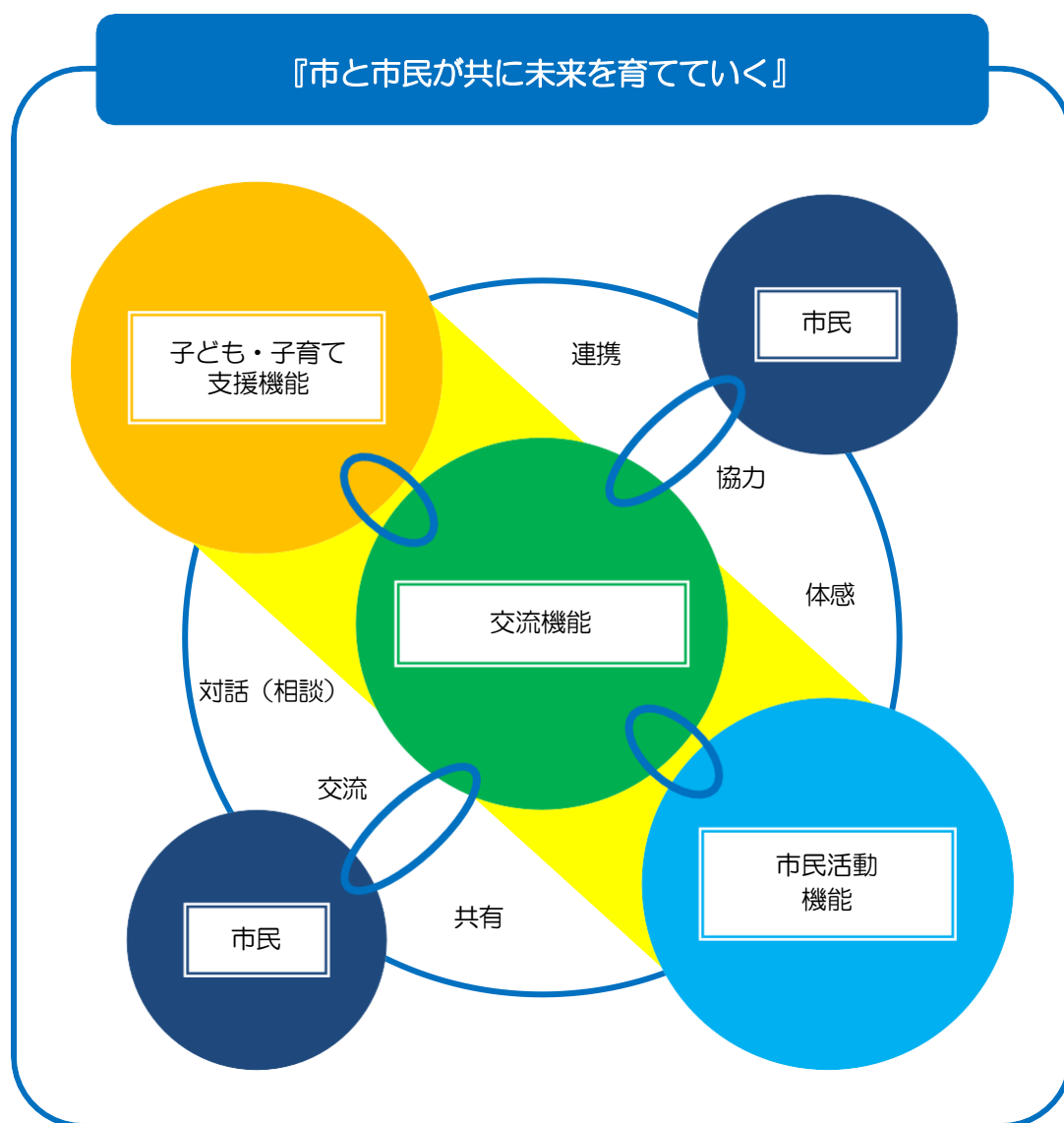
#### （2）複合化による相乗効果の創出

三つの機能が同一の敷地の中にあるということや土地の有効利用を図るだけでなく、機能を組み合わせることにより、異なる機能間の相乗効果を創出することで、利用する市民の快適性や利便性を高めることや利用してみたい、また来たいという想いが生まれる施設を目指します。



## 2 基本コンセプト

「子ども・子育て支援機能」「市民活動機能」「交流機能」の三つの機能がそれぞれの役割を果たしながら、有機的な複合化により、相乗効果を創出し、相互の機能を高めることで、子ども・子育て支援や交流機能がより一層充実するとともに、様々な分野での課題解決に市民力や創意工夫が活かされることで、鎌倉市の共生の考えと市民が共に育っていくよう、ファクトリー（作業場）やラボ（研究所）という無機質的な生産空間ではなく、温かみがあり、利用形態に縛られないリビングルームのような空間形成を目指すため、用地活用の基本コンセプトを、次のとおり定めます。



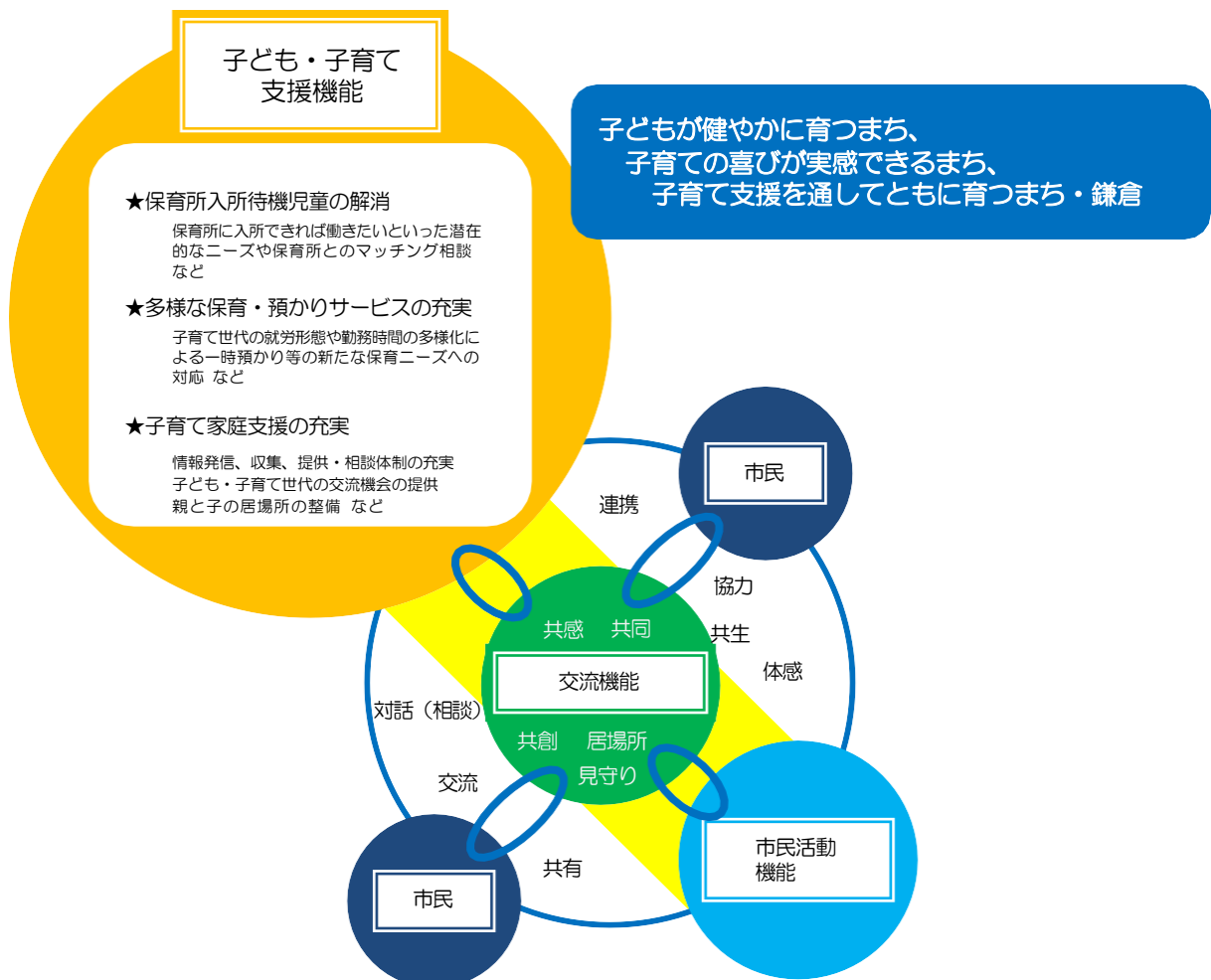
### 3 三つの機能の果たす役割

#### (1) 子ども・子育て支援機能

将来の人口減少や少子化・高齢化により労働力の低下が懸念されており、子ども・子育て支援の拡充やワークライフバランス（仕事と生活の調和を図り両立できる状態）などを総合的に支援していくことが社会的な要請となっています。

このことから、国では、子ども・子育てについて、各省庁それぞれの体制を一本化し整えるために「こども家庭庁」を設立し、子ども・子育て支援を総合的に推進することを目指しており、本市においても、こどもまんなか社会の実現に取り組み、「子育てに関する情報が得やすいか」「地域で子育てが支えられているか」に対する低い市民の意識を課題と捉え（鎌倉市市民意識調査：令和6年（2024年）2月実施）、子ども・子育て支援の充実に奔走しています。

これまでの取組から、未就学児等への対応は進んできており、将来的に待機児童数は減少が見込まれることから、導入機能に順位等を設けていません。柱の一つとして「子ども・子育て支援機能」を掲げ、「鎌倉市子ども・子育てきらきらプラン～かまくらっ子をみんなで育てよう！～」が基本理念に掲げる、「子どもが健やかに育つまち、子育ての喜びが実感できるまち、子育て支援を通してともに育つまち・鎌倉」を体現するために、多様化する子育てに対して支援できる場の開設等を通して、マッチング相談や一時預かり、交流スペースを組み合わせた子ども・子育て支援の充実に努めるものとします。

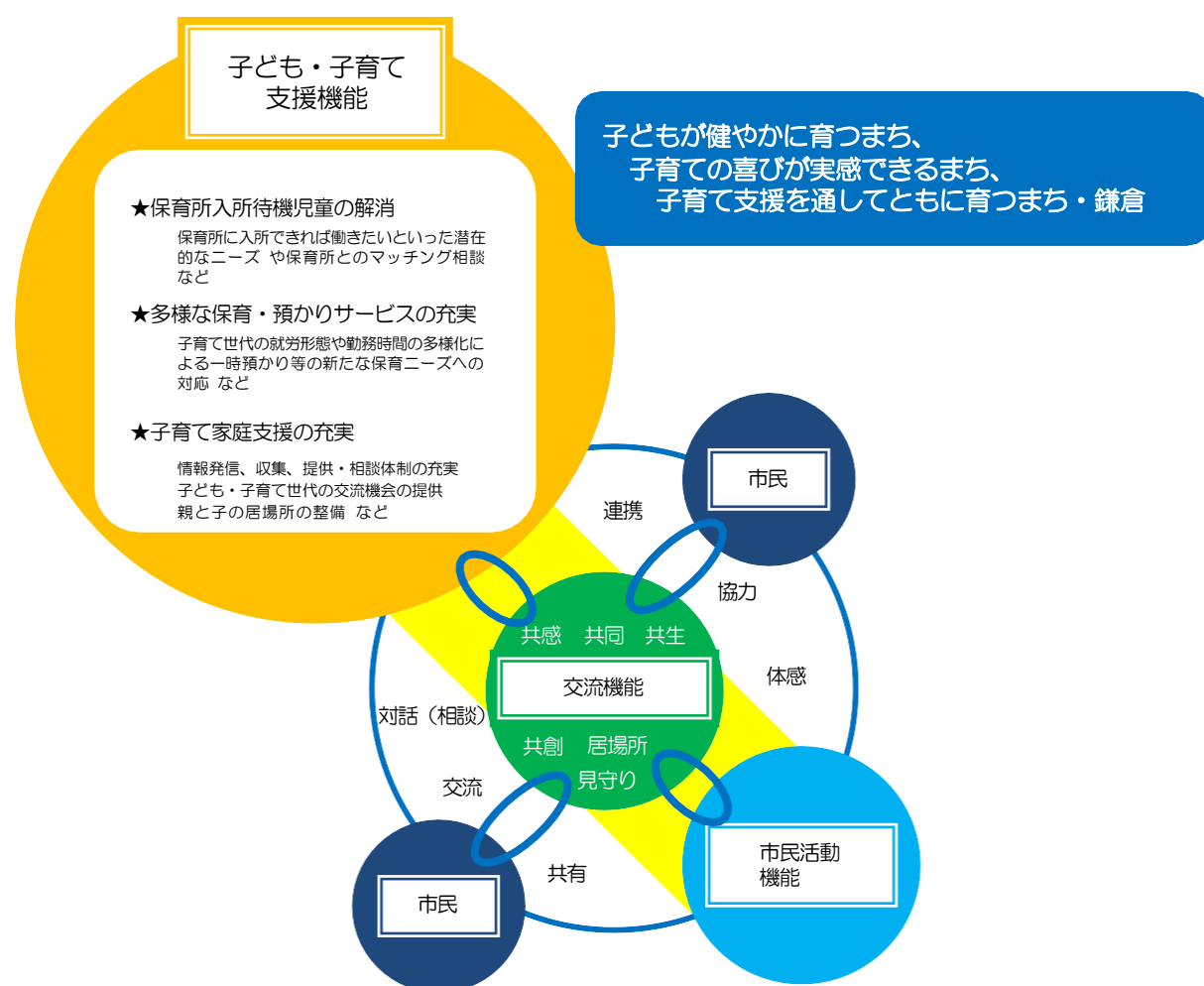


## (2) 市民活動機能

第3次鎌倉市総合計画第4期基本計画の推進に向けた考え方において、”社会課題の解決には、市民・NPO・企業をはじめ、多様なステークホルダー（利害関係者）との連携と共創により、試行を繰り返し、粘り強く取り組んでいく必要があります。また、長寿社会では、これまでの社会制度を見直し、柔軟な制度を構築していくことが求められるとともに、持続可能な都市経営に努め、魅力と活力にあふれる地域社会、多様性を認め、互いを思い、自分らしく安心して暮らせる社会の実現を目指してまいります。このため、「SDGs」「共創」「共生」の視点にも配慮しながら、計画に位置付けた施策を着実に実施していくことで、本市の将来都市像の実現を目指していきます。”と示しています。

加えて、「市民参画・協働の推進」「コミュニティ活動の活性化」などの分野では既に、市民活動が活発に行われているものと考えられており、今後もより多くの市民が活動に参加し、多世代へと市民活動の輪を広げていくことで、本市の「市民力」、「地域力」をより一層高めていくことが、今後の都市経営では重要となります。

しかしながら、この分野でも高齢化の影響は出てきており、後継者の育成や継続性に課題が生じているため、複合化による世代間交流において活路が見えてきます。こうしたことから、本計画の更新では、導入機能を「市民活動機能」とし、NPOに限らず、市民の活動の場所の拡充や支援をしていくものとします。



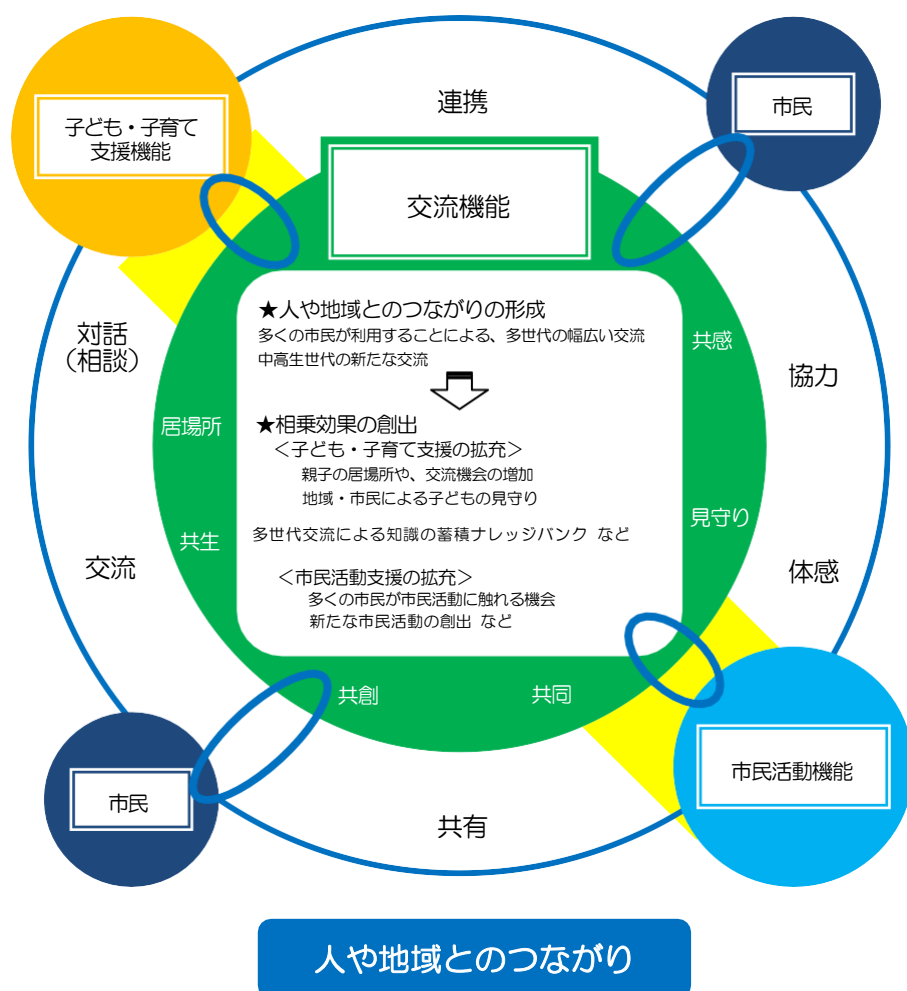
### (3) 交流機能

市内で最も利用者数の多いターミナル駅（交通結節点）である、「大船駅」の近傍という立地特性を最大限に活かし、多くの市民が利用することで、多世代の幅広い交流を通じ、人と地域とのつながりによる化学反応などを期待する創造の起点の場を目指します。

また、ナレッジバンク（知識の集積所）としての活用や相談場所や、デジタル・アナログ世代に拘らない市民の相互交流を生み出すため、「子ども・子育て支援機能」「市民活動機能」の二つの機能を組み合わせ、相乗効果やボトムアップを図るものとします。

さらには、人や地域の対話（相談）・交流を通して、地域や市が抱える問題等を共有・体感し、市民が主体的に問題解決に取組み、それぞれが役割を担いあい、コロナ禍を経たナッジ（行動変容）等を踏まえて、協力・連携できる機能を目指すことで、「みんなで育てるまち」という機運が高まることを期待します。

一方、学校が多く、文教地域に準じる場所であることや駅近傍の場所であることから、中高生を対象とした若者が集い、何かを始める居場所（ユースセンターなど）の一つになることを目指します。



## 4 導入機能（施設）の更新検討

「用地活用の基本方針」の更新に当たっては、「子ども・子育て支援機能」、「市民活動機能」並びに、機能間の相乗効果をねらう「交流機能」を踏まえ、新案では機能の複合化を前提とし、三つの機能を設けることを継承しました。

しかしながら、方針では三つの機能の内容を一部改めていることから、当該方針を骨子とする「岡本二丁目用地活用基本計画」の更新に当たっても、方針の内容を鑑みた上で、人口動向や社会情勢の変化、関連課等へのヒアリングの結果を踏まえ、旧案で導入の可能性として示した六つの具体的な機能（施設）を検証しました。

※ 平成27年（2015年）3月策定当時の導入機能の考え方は、岡本二丁目用地活用基本計画（平成27年3月）参照のこと。

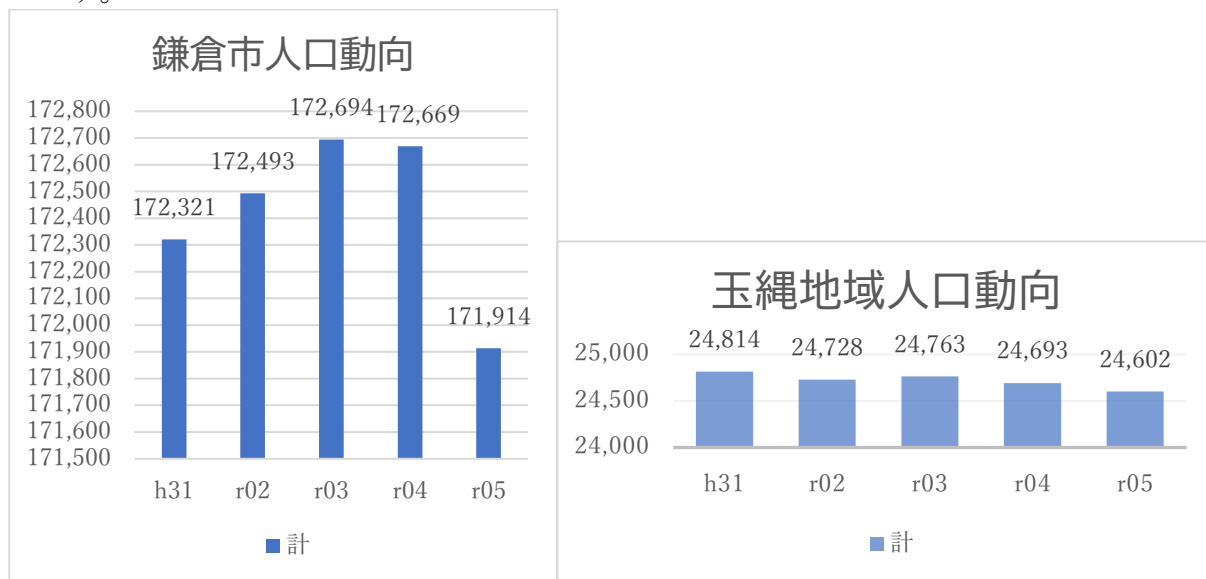
### （1）従前の機能

岡本二丁目用地活用基本計画（平成27年3月）策定当時における導入機能は以下のとおり

- ① 認可保育所（一時預かり事業を含む）
- ② 病児・病後児保育
- ③ 教育支援施設
- ④ ファミリーサポートセンター
- ⑤ 市民活動センター
- ⑥ 広場的空間・交流スペース

### （2）人口動向

鎌倉市の人口については、多少の増減を繰り返してきましたが、近年、人口減少傾向に変化してきており、それと連動するように、玉縄地域の人口動向も反応しています。



また、未就学児の人口に関しては、微減な状況であり、その世代や親世代に合わせた対応が必要あることから、多世代の交流や多機能を望む声などに耳を傾けることが必要となります。

### (3) 従前導入用途の検証

岡本二丁目用地活用基本計画（平成27年3月）に示した六つの導入機能については、更新という考えのもと、原則、当時の選考を是として検証を進めました。

また、検証結果は、継続、削除といった考えを出すもののほか、その課題や社会情勢に合わせた機能の拡大等も言及しました。

#### ア 子ども・子育て支援機能

##### ① 認可保育所（一時預かり事業を含む）

人口推計上の幼年人口の減少傾向からしても、この先の出生率の飛躍的な向上は期待が薄い状況です。現在待機児童は対策による解消を進めていることから、本計画の更新や将来的展望における、喫緊の課題として言い難いと捉えられます。

しかしながら、一時預かり等機能には、これからも一定の需要が継続して存在することから、小規模保育所等、規模を縮小しながらも、導入機能としては継続させることが妥当とします。

##### ② 病児・病後児保育

基本計画策定当時、大船駅周辺に病児保育の機能がありませんでしたが、岡本二丁目用地の活用が進めることが出来ない状況にあったことから、大船地域の別の場所にて開設したため、病児・病後児保育の導入機能は更新により削除とします。

##### ③ 教育支援施設

「ひだまり」として運営している施設を移転導入するものとしていますが、策定時から本更新時においても利用者が増加しており、今後もこの傾向が続く見込みであるため、導入機能として継続させることが妥当とします。

また、複雑化した教育相談事情も考慮し、保護者等からの意見も含めた相談機能の更新も検討していく必要があります。

##### ④ ファミリーサポートセンター

同機能を福祉センターにて暫定的に開設しています。利用者は多いですが、利便性も芳しくないため、駅近傍への移設を利用者から希望されています。そのため、利用者の利便性向上、多用途との連携等を含め、導入機能として継続させることは妥当とします。

## イ 市民活動機能

### ⑤ 市民活動センター

市民活動センターは、たまなわ交流センターの1階に、大船方面の拠点として開設しています。当該施設は駅近傍（徒歩3分）にあり、狭小ではあるものの、それが大きな課題ではないため、現在地での継続が望まれています。しかし、市庁舎現在地や新庁舎での市民活動の場の創出や公共施設再編計画や複合施設への移設に伴う、多世代連携を考え、利用方法や本計画地での役割の検討は行い、導入機能として継続させることは妥当とします。

## ウ 交流機能

### ⑥ 広場的空間・交流スペース

施設内での利用に留まらず、屋外の眺望や地形を活かした回遊性のある散歩道や広場を検討します。また施設は、貸室としての機能だけでなく、キッチンスタジオや音楽室・自習室等、中高生の居場所になり得る場や、カフェ等、利用者の利便性の向上につながる空間づくりなど、市民意見を取り入れながら進めるこれからの機能と捉えられることから、導入機能として継続を妥当とします。

## （4）新たな導入用途の検討

前回の基本計画策定時から、人々の生活や働き方に変化が生じていることから、導入用途の再検討が必要です。

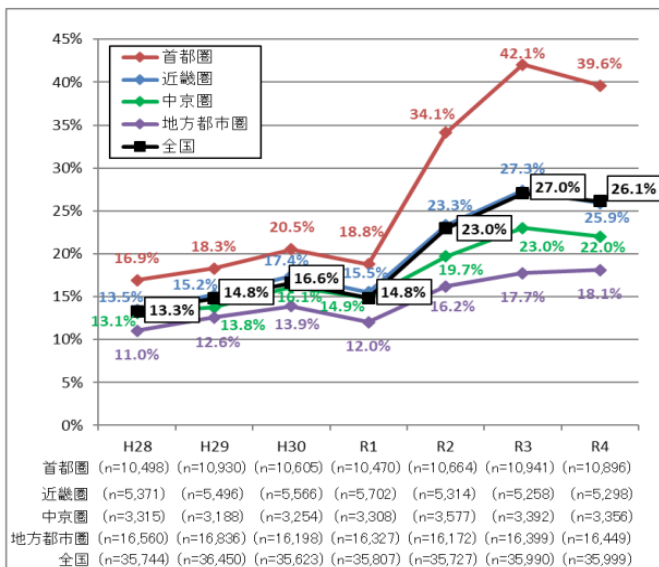
まず、人々の生活に関して、電子化や通信インフラの普及が進んだことから、人々の行動変容が起きています。加えて、コロナ禍を経て働き方が大きく変わりました。

コロナ禍では、多くの企業がテレワーク（通信技術を活用して、オフィスから離れた場所から仕事をする働き方）を導入し、現在は通常出社に戻った企業もありながらも、テレワークは一つの選択肢として確立しており、働き方の一つとして認識されています。

このため、当該地は、大船駅徒歩圏という立地にあることから、ワーキングスペース（働くことができる場所）を要望する声も予測できます。

テレワークを活用する人々に向けた環境は、学生の利用する自習室ともなり得るため、魅力的かつ柔軟な利用が期待できます。

雇用型テレワーカーの割合【H28-R4】



出典 国土交通省

そのため、新たにパーソナル（個人的）スペースの確保を検討します。これは、孤立した空間ではなく、共用部とつながりながら、個人を磨く場所にもなります。

また、青少年の居場所の要望は、これまで、交流機能の中で設置していくこととしていました。

この方針には変わらないものの、鎌倉市全域から見た、玉縄地域の地域分館という位置付けではなく、単独で機能する施設とします。

玉縄・岡本地域にありながらも、計画地は大船駅徒歩圏に立地することに加えて、同地域の私立学校法人の他、公立小中学校

も複数立地する、文教地区といっても過言ではない地域性を備えていることから、青少年の居場所として、フリースペースのみならず、青少年の文化・活動拠点となりうるクリエイティブ（創造的）な場所として、ユースセンター機能を持った交流機能の導入を検討します。

また、広場的空間・交流スペースとは別に、利用目的は、利用者次第等となるよう目的が決まっていないフリーな空間を作ることにより、全体に余裕が生じ、自由性や創意工夫を推進できる場所作りを検討します。

## 5 複合化による効果

### (1) 複合化による施設整備

複合化に当たっては、それぞれの機能（施設）が、関係性を持って相互に交流・連携することで、相乗効果が創出されるよう計画します。

#### <複合化イメージ>

《従来》

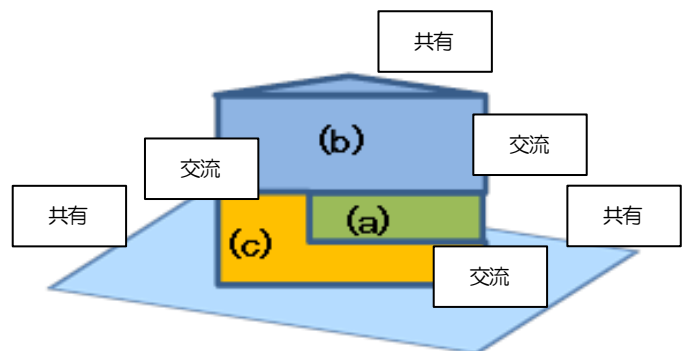
1 用地・1 施設・1 機能が多かった

（理由：管理・運営主体の違い、建設時の補助金の都合など）

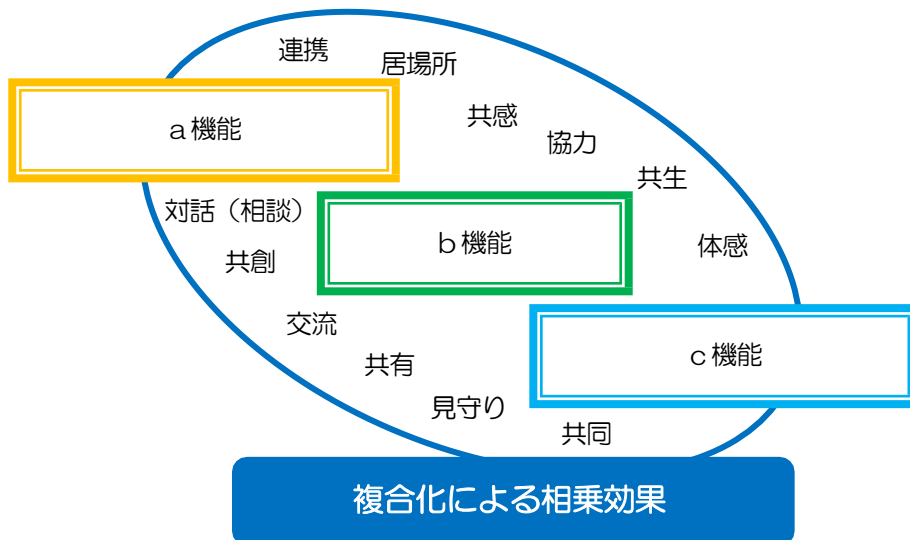


《複合化・集約化》

- 公有地の有効利用
- 公共施設の再編の考え方
- コストダウン
- OSDGs



<有機的な複合化>



## (2) ハード面の複合化の効果

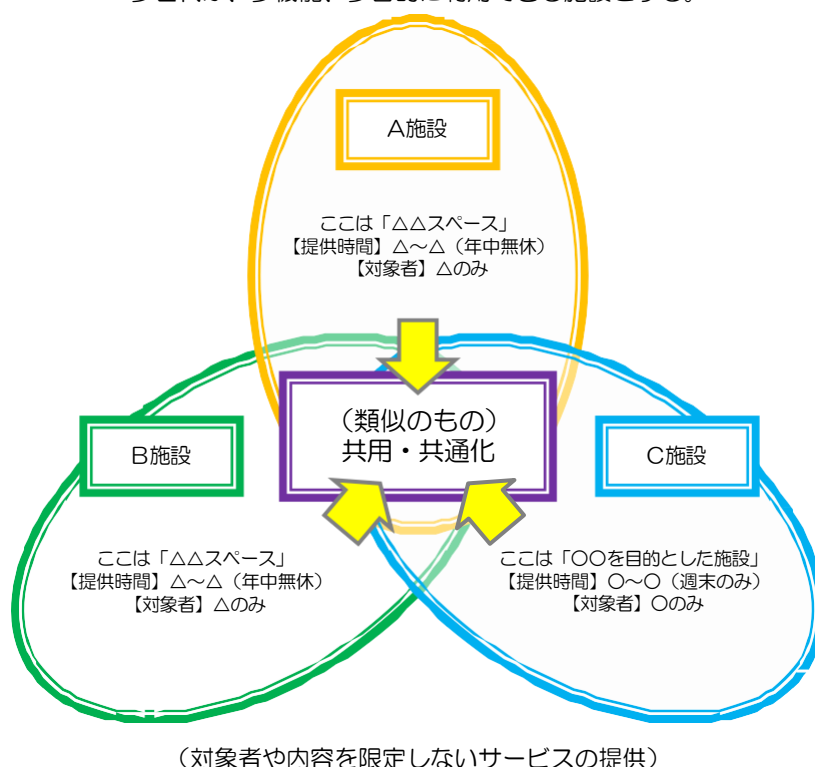
- 参考として他都市にある用途が同様な既存施設の利用実態を把握し、利用場所の稼働率の平準化や会議室などの類似機能を施設相互で共有化・共通化することで、サービスの量や質等を維持しながら、①施設面積（ボリューム）の効率化、②建設に係るコストの削減を目指します。
- コストの削減や平準化、工期の短縮等スケールメリット（規模拡大による効果）が期待できる民間活力（PPP/PFIを含む）を利用することで、包括的な管理・運営が可能となり、より質の高いサービスが提供でき、市民サービスの向上が期待できます。
- 複合化に当たり、導入用途のつながりを意図してデザインすることで、ナッジ（行動変容）を利用した相乗効果が期待できます

### <ハード面の複合化の効果イメージ>

例えば、

- ① 類似機能を、多世代、多機能、多目的に利用できる
- ② 施設を包括的に管理・運営することで、利用拡大につながる
- ③ 施設面積の削減や工事手法の見直し等で、建設や管理コストを削減・平準化できるなど

利用実態に着目し、施設を一つの目的や対象者に限定せず、多世代が、多機能、多目的に利用できる施設とする。



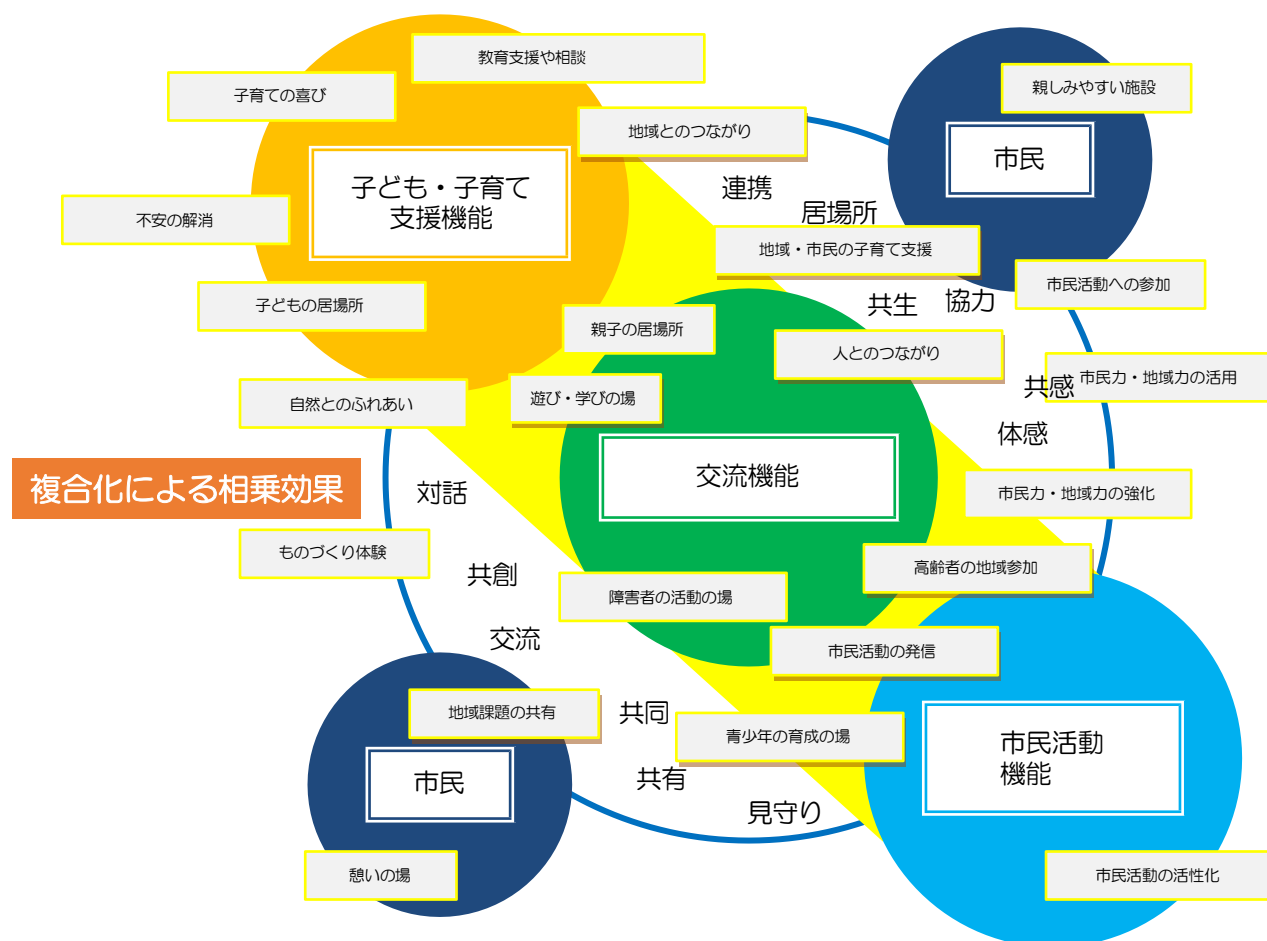
### (3) ソフト面の複合化の効果

三つの機能が複合化するだけでなく、関係性を持って相互に交流することで、スケールメリットが高まり、包括的な管理・運営が可能となるとともに、より質の高いサービス提供や、満足度の向上などの相乗効果を生み出します

例えば、

- ① 市民活動グループと協働して、幅広い分野の子ども・子育て関連の講習やイベント等を行うことで、ボーダレスな（隔たりの無い）意見交換ができ、子ども・子育て支援や世代間交流の拡充につながる
- ② 子育て支援グループとの対話の中で、多様化するニーズに合った子ども・子育て支援を、学ぶことができる
- ③ 多世代の市民との交流等を通じ、人とのつながり、地域とのつながりが形成され、緊張緩和、日々の成長や相互理解等が広がる など

#### <ソフト面の複合化の効果イメージ>



## 6 新たな視点

岡本二丁目用地活用基本計画策定後に起こった大きな事象としては、SDGs目標の設定や、大規模自然災害があります。

### (1) 持続可能な開発目標（SDGs）について

平成28年（2016年）から令和12年（2030年）において「誰一人取り残さない」持続可能でより良い社会の実現を目指す世界共通の目標のもと、「持続可能な開発目標」SDGs（Sustainable Development Goals）の17のゴールを掲げたものです。



本市では、平成30年（2018年）6月に「SDGs未来都市」に選定され、国と連携しながら提案内容を更に具体化し実施しました。

このことから、岡本二丁目用地活用基本計画においても第4期基本計画に関連付け、目標に関わる点は達成することが必要です。

岡本二丁目用地活用基本計画の項目について、SDGsの17のゴールとターゲットに関連するものを照らし合わせると、関係する要件は以下のとおりです。

|        | SDGsのゴール・ターゲット                                               | 岡本二丁目用地活用基本計画における検討候補       |  |
|--------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|--|
| 7. 2   | 「エネルギーをみんなにそしてクリーンに」すべての人々の安価かつ信頼できる持続可能な近代的エネルギーへのアクセスを確保する | 再生可能エネルギーの導入<br>LED化、脱炭素化 他 |  |
| 11. 7  | 「住み続けられるまちづくりを」包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する         | 誰もが安全に利用できる交流・想像機能や広場の整備    |  |
| 17. 17 | 「パートナーシップで目標を達成しよう」持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する  | 官民連携手法の導入                   |  |

**\* 引き続き、ゴール・ターゲットに関連した取組の可能性を含めて、検討していきます**

これらSDGsのゴール・ターゲットを目指し、施設は、Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング：ZEB）やCASBEE（建築環境総合性能評価システム：キャスビー）の評価認証の取得を目指すこととし、環境に対する配慮を目指します。

## （２）防災面

近年、大規模地震（平成28年（2016年）熊本地震、令和6年（2024年）能登半島地震）や平成26年（2014年）8月豪雨による広島市の土砂災害などの自然災害が多発しています。

当該地は、柏尾川の近傍に位置しているものの、敷地全体の標高が高いため、市の災害危険度マップでは浸水区域にはなっていません。（資料参照）

しかし、当該地は浸水区域に近いことから、災害時の避難者の受け入れができるようにします。

また、当該地内は高低差があり、神奈川県により、一部範囲が土砂災害警戒区域（イエローゾーン）並びに土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に指定されています。このため、指定解除等に向け、安全性を高めるための対策工事を検討します。

さらには、高低差がある事で、建物が崖面と接する部分が多くなる可能性が高いことから、地質を調査し、状況に合わせた建築計画の検証等を慎重に行うこととします。

当施設は、駅近傍に位置するため、発災時に帰宅困難者が避難する建物となることを想定し、敷地内に建つ建築物は、災害時後において通常稼働を目指し、コストパフォーマンス（費用対効果）を考えながら、必要な耐震性能を持つよう検討します。

## （３）その他

前述の他にも、

- 共生社会の実現
- コロナ禍から得た知識として衛生面の確保やリラクシング（くつろぎ）効果
- 市民の居場所となり得るような敷地や建物の空間形成
- 大船駅西口ペDESTリアンデッキ・バス交通広場からの当施設へのアクセス方法
- 建物の耐震性能
- 運営体制

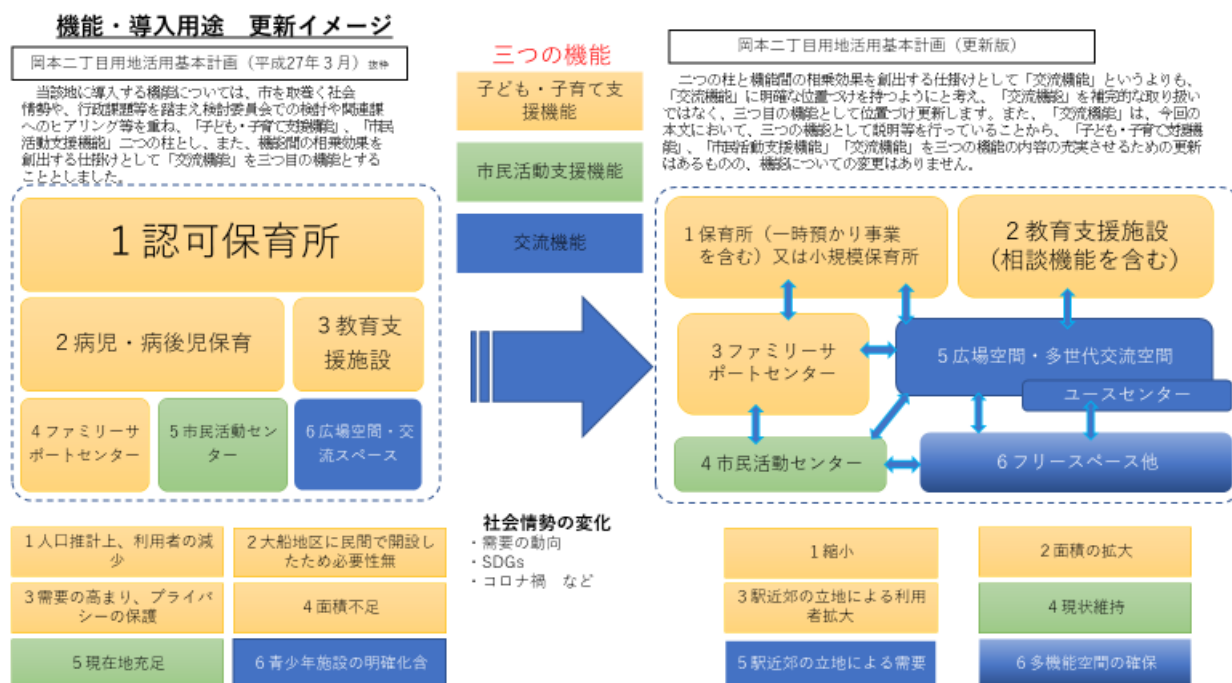
等については、建物の基本設計時に、さらなる熟度を高めた検討が必要です。

## 7 導入機能（施設）の検討結果

これまで、「子ども・子育て支援」「市民活動」「交流」と三つの機能とその関連性の検証に基づき、岡本二丁目用地活用基本計画（平成27年3月）にある六つの導入機能（施設）「認可保育所」「病児・病後児保育」「教育支援施設」「ファミリーサポートセンター」「市民活動センター」「広場的空間・交流スペース」の個別事項を検証し、これに加えて新たな視点を提示しました。

その結果、更新時における導入機能については、以下のとおりとします。

- ① 認可保育所（一時預かり事業を含む）又は小規模保育所
- ② 教育支援施設（相談機能を含む）
- ③ ファミリーサポートセンター
- ④ 市民活動センター
- ⑤ 広場的空間・交流空間（ユースセンター機能を含む）
- ⑥ フリースペース他



## (1) 子ども・子育て支援機能

### ア 「認可保育所等（一時預かり事業を含む）又は小規模保育所」

今後の保育所の利用者数の推移も見ながら、施設種別（保育所、小規模保育事業など）の検討を行います。また、従来から実施している一時預かり事業に加え、令和8年(2026年)4月から開始される乳児等通園支援事業（こども誰でも通園制度）の実施も検討します。

### イ 「教育支援施設（相談機能を含む）」

環境を変えた場所での教育を必要とする子どもたちのために、社会的自立を目指した学習支援、小集団活動および複雑化した課題に対する相談ができる場とすることや複合化による効果として多世代との交流等の機会を得ながら、新たな思考を持つ（自身や他者を理解する等）場とします。

### ウ 「ファミリーサポートセンター」

駅近傍という立地を活かし、多くの人が利用できる広域を担う場とします。

## (2) 市民活動機能

### 「市民活動センター」

NPOセンターの移転のみならず、社会情勢の変化や利用者に合わせた利用方法等を取り入れた場とします。

NPO団体を主としながらも、本市に関わる活動をしたいが、方法をこれから知りたい方等、活動の初心者も利用できるような場とすることとします。また、人員の募集や、活動資金の相談等、運営に係るシンクタンクとしての役割や、若年層と織り交ぜる多世代コラボレーション（共同）等、ソフト面を考慮した活動も視野に入れ、能動的な動きの支援の場となることも期待します。

## (3) 交流機能

### ア 「広場的空間・交流空間（ユースセンター機能を含む）」

立地地形を活かした眺望や回遊性のある散歩道・広場の確保に向け検討します。

中高生が利用できるユースセンターのほか、キッチンスタジオやカフェ等を併設することによって、幅広い世代の利用者が集い、交流が生まれる場とします。ユースセンターでは、中高生たちが思い思いに過ごすことができる空間や学校生活、進路等の相談ができるスペースを置くことで、学校でも家庭でもない第三の居場所を提供します。

今後、市民意見を多く取り入れながら進める機能であるため、導入機能として継続します。また、交流スペースのレンタル、パーソナル（個人）スペースの確保等も検討します。

#### イ 「フリースペース他」

新たに採用したものであり、特定の目的を持たず、需要に応じた利用スペースを検討します。これは、行政施設において柔軟な活用ができる場が少ないことから、期間を限定したマルシェや立地を活かした民間事業者の利用（展示会や発表会等）等、貸し出すことを前提としたスペースの設置により、賑わいの創出や交流の連携を期待するものです。

また、ワークライフバランス拡充や、テレワーク・自主学習の場として、需要に合わせた利用を可能とする、柔軟な場所の設置を検討します。

## 8 施設計画の考え方

### (1) 導入機能（用途）の概要

| 機能        | 施設構成                     |                            | 施設内容（想定）                                                                                                            |
|-----------|--------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 子ども・子育て機能 | 認可<br>保育所                | ①通常保育                      | 立地特性を最大限に活かし、全市的な保育所入所待機児童対策にも寄与する保育所や、小規模保育事業を検討                                                                   |
|           |                          | ②一時預かり・乳児等通園支援（こども誰でも通園制度） | 全てのこどもの育ちを応援し、こどもの良質な成育環境を整備するとともに、全ての子育て家庭に対して、多様な働き方やライフスタイルにかかわらない形での支援を強化するため、乳児等通園支援（こども誰でも通園制度）や一時預かり事業の実施を検討 |
|           |                          | ③子育て交流スペース                 | 保育所の利用者だけでなく、子育て世代に対し、子育て相談や保護者間の交流等、多目的な活動に利用するもの                                                                  |
|           | 教育支援施設（相談機能を含む）          |                            | 不登校等の児童生徒を対象に、学習支援や相談、小集団活動などを通して、学校生活や社会生活において自分の力を発揮できるように支援を行うもの。教育センターの相談機能をプライバシーを確保した形で併設                     |
|           | ファミリーサポートセンター            |                            | 「育児や家事の手助けをしてほしい（依頼会員）」と「手助けをしたい人（支援会員）の登録・マッチング、相談等ができるもの                                                          |
| 市民活動機能    | 市民活動センター                 |                            | 市民力、地域力を活用した地域のまちづくりを推進するため、NPO 団体などの活動の場、相談、交流の場の拡充により市民が安心して活動できるもの                                               |
| 交流機能      | 広場的空間・交流空間（ユースセンター機能を含む） |                            | 幅広い市民の利用を促すよう、青少年が利用できるユースセンターや、子ども・子育て機能と市民活動機能を相互に繋ぎ、交流することで複合化の効果を生み出す仕掛けとなるもの                                   |
|           | フリースペース 他                |                            | 特定した目的を持たず需要に応じた貸し出すことを前提としたスペースを設置するもの                                                                             |

※ 必要想定床面積の算出は、不確定要素も多いため、今後の基本設計で行う予定です。

## (2) 施設内機能の配置等について

- 用途の特性による開放性を考慮し、利用や管理がしやすい導入施設の配置を行います。
- 各施設の規模と内容・利用方法による施設相互の関係性を考慮し、導入施設の配置・ゾーニング（区分）を行います。
- AIの導入による検討やスマートな（賢い）考え方など、用途のセクショナリズム（割拠主義）等を取り払い、より柔軟で視点を変えた導入施設の配置・ゾーニング・敷地や建物内外動線の検討を行います。
- スマートで移動しやすい動線や共生社会を意識した施設等、誰もが利用し易い多機能な施設を目指します。
- 施設内の回遊や、施設の内と外を結びつける仕掛けづくりを行います。

## (3) 周辺環境への配慮

周辺環境との調和を図るため、施設の導入機能だけでなく、外観等を考慮して次の視点に留意し、高さ、ボリューム等とします。

外観（ボリューム）計画の考え方

- ① 高度地区で規定する高さの最高限度〈第1種高度地区部分15m、第2種高度地区部分20m〉を遵守するだけでなく、圧迫感や突出感を低減させるよう、隣接地の住居の高さと、従前（掘削前）の地形を考慮し施設建築物が周辺に影響を与えないような高さとなるよう検討していきます。
- ② 従前の樹木線や新たな緑化の成長具合を想定し、その範囲内に建築物が収まるよう施設ボリュームを検討します。

## (4) 景観への配慮

鎌倉市景観計画では、当該地の土地利用類型を「3 一般住宅地」に位置付けているため、山並みを背景とした住宅地への調和が求められます。

また公共施設として「21 公共公益施設地」も上乘せされるため、地域の核として都市景観の形成に先導的な役割を果たすことが求められます。

さらには、「5-3 眺望景観の保全・創出」の眺望点「(5)-③大船駅モノレールデッキ前」から見た都市景域 丘陵地のパノラマ景に含まれるため、背景となる山並みへの視認性確保に配慮する必要があります。

これらの内容に沿った計画になるよう配慮するとともに、親近感や安堵感を与えるデザインを検討します。

都市景域 丘陵地のパノラマ景（鎌倉市景観計画 抜粋）

### ③ 大船駅モノレールデッキ前

湘南モノレール大船駅のペデストリアンデッキ上から、大船観音と観音山、岡本地区の緑地を一体的に眺めることができるパノラマ景を保全し、市街地が豊かな山の緑に囲まれた都市の構造を視覚的に認識できるよう右の諸点に配慮する。

- ・背景となる大船観音・観音山等、山並みへの視認性確保に配慮する。
- ・前景となる市街地のまち並みとの調和に努める。



## 9 施設の運営について

### (1) 施設の運営方針

「市と市民が共に未来を育てていく」という本計画の基本コンセプト（方針）を具体化するための施設運営を行います。

#### ア 有機的な複合

それぞれの導入機能が、同じ場所にあるという考えではなく、それぞれの機能（施設）が関係性を持ち相互に交流し、「多世代」、「多機能」、「多目的」で活用できる施設の運営を目指します。

#### イ 多様化する要望への対応

社会情勢の変化に対応し、要望を的確に捉えた柔軟な施設運営を目指します。具体的には、コンシェルジュ（総合世話係）的な人員配置や詳細な相談等に関してリモート（遠隔）による対応など場面に合わせることができる利用者目線の運営体制を検討します。

#### ウ 市民力・地域力の活用・強化

市民力・地域力を活用し、強化していくため、行政だけの運営ではなく、市民や民間活用による柔軟な考えが許容できる施設運営を目指します。

#### エ 人とのつながり、地域とのつながりの形成

子育て、イベント、ビジネス等の様々な市民の交流を生み出すため、ソフト面も工夫し、多くの人が利用できる、利用したくなる施設運営を目指します。

### (2) 管理運営の形態・体制

#### ア 施設運営主体の検討

各導入機能（施設）の管理運営主体については、今後、市の直営と民間事業者等の運営の適否を見定め、決定していくこととします。

#### イ 包括的な施設管理・運営の検討

施設の管理運営に対し、民間事業者や市民団体等が包括的に行うことにより、柔軟な活用形態や連携を意識した事業計画、管理業務の効率化による経費の削減と適切な維持管理が期待できます。

このことから、包括的管理委託等による管理・運営手法の導入の可能性について検討します。その中では、計画策定や設計等、早いから民間が参入できるようなPPP／PFI（公民が連携して公共サービスを行う手法）やコンセッション（公共施設等運営権施設の運営権を民間事業者に設定する方式）等、目的や状況に合うものを検証して進めていきます。

## 10 玉縄地域のまちづくりについて

玉縄地域は、横浜市と隣接した大船駅西側に広がる地域で、象徴的な大船観音が鎮座しています。また、教育施設が多く文教地区の様相や、病院施設、フラワーセンター、住宅地、農耕地等、多様な面を持った地域となっています。これらを考慮したまちづくりの考えが必要であり、その中にある複合用途の施設として検討していくことも必要です。そのためには、玉縄地域の現状や市民、自治会、事業者、市民活動団体等の意見を聴取する必要があります。

また、鎌倉市都市マスタープラン 地域別方針「11 玉縄地域」があります（P. 158～159参照）。これらを活かし、まちづくりの基本的な考え方に沿った地域プラン等の検討を行っていきたいと考えています。

玉縄地域人口動向

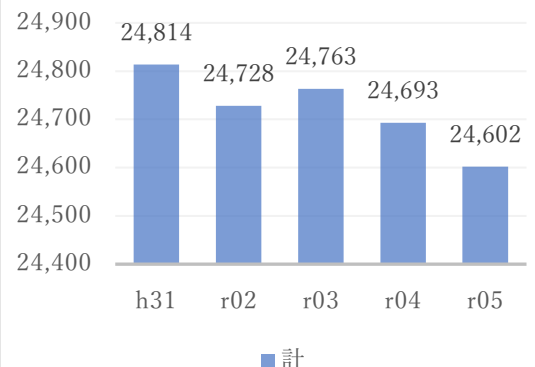
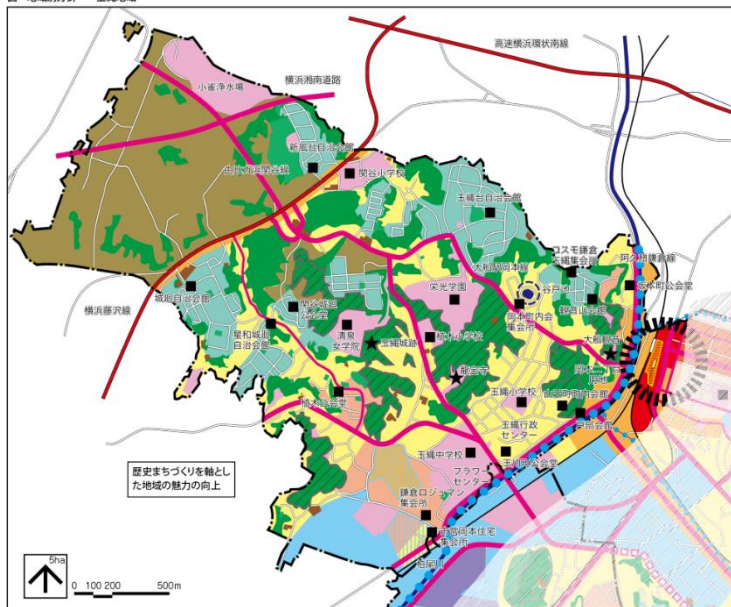


図 地域別方針……玉縄地域



都市マスタープラン玉縄地域の地域別計画



## 第3章 計画の実現に向けて

### 1 概算事業費等

#### (1) 概算事業費

概算事業費の算出に関しては、物価高騰、人手不足など様々な要因から、平成27年（2015年）当時の事業費を大きく上回ることは確実で、現時点においても、短期間で物資等が高騰していることから正確な予測が出来ない状況です。

よって、将来的には変動する可能性があります。しかしながら、計画を進めるにあたり、事業費を検討することは必要不可欠であり、現時点における建設工事費デフレーター（令和3年（2021年）改定：平成27年度（2015年度）基準）の指標による補正を考慮して算出したところ、基盤整備工事費は約4.1億円に、建築工事費は約20.7億円となり、現時点における概算の総工事費は、約24.8億円となります。

しかしながら、これは現時点でのものであり、建設工事費デフレーター（国土交通省）の建設総合のグラフを見ていく中で、平成23年（2011年）4月（東日本大震災後）から約10年かけて、10ポイント上昇したことに対し、令和2年（2020年）の東京オリンピックの建設ラッシュから続く人手不足やウクライナ侵攻による資材不足などにより令和2年（2020年）からの約2年弱で15ポイントも上昇しており、現在は高止まりの様相です。

今後も個別の建築資材の価格上昇や昨今の人手や資材不足、またそれに伴う工期の長期化等の解消は期待できず、まだまだ上昇傾向の可能性（業界では今後、約100万円/㎡の覚悟が必要と言われています。）があります。

なお、事業費は、建設工事費デフレーター等、最新の情報を注視し、今後策定する基本設計や実施計画において確定していきます。

（参考）

岡本二丁目用地活用基本計画（平成27年3月）作成時

＊施設専有面積1600㎡（延床面積 約2400㎡）想定

基盤整備工事費 3.1億円

建築工事費 7.7億円（約32.1万円/㎡）

＜概算事業費＞ 10.8億円

概算事業費は、「用地活用の基本計画」において示した全体計画イメージから積算した時点における基盤整備工事や建築工事に係る費用の合計です。

平成28年度（2016年度）に施設整備の検討を行った時の検証結果

＊施設専有面積：1,900㎡（延床面積 約2,800㎡）想定

基盤整備工事費 3.3億円

建築工事費 16.3億円（約58.2万円/㎡）

＜概算事業費＞ 19.6億円

## （２）財源について

整備に必要な財源について、現在、考えられるものは「①基金」、「②地方債」、「③国庫補助金」、「④一般財源」となりますが、民間活力を利用した事業手法による整備（PPP／PFI）も視野に入れ、財政負担を軽減していくことを検討します。設備機器設置の初期投資に必要な資金調達と維持管理をまとめて民間事業者に委ねることで、初期投資の負担を軽減すること等、設置から維持管理に必要なコストの平準化を図る手法を参考にして、その良いところを組み合わせるなど、工事に関する財政負担の軽減等を検討していきます。

### ア 基金整備

基金として積み立てた場合、初期費用（イニシャルコスト）の補助や集中した支出の軽減が可能となることから、そのための研究を行っていきます。

### イ 地方債

検討対象の地方債の例として、一般事業（充当率 75％：公共施設の整備状況、用地確保の状況、財源計画の確実な見通しや事業の緊急度等を十分勘案すること）などの活用が考えられます。しかし、複合施設であることから、活用を確約できるものではないため、検証を続けることが重要です。なお、地方債は、実質公債費比率などの指標を注視しながら、計画的な活用を図っていきます。

### ウ 国庫補助金

現在、国庫補助対象となる事業として、ファミリーサポートセンター、市民活動センター及び交流スペース・広場的空間といった施設の整備を考えています。そのため、各々に活用できる又は、間接的に利用できる補助金等の活用について、引き続き研究していきます。

## エ 一般財源

地方債及び国庫補助の不足分に、一般財源を充当します。

## 2 施設整備スケジュールと今後の取組

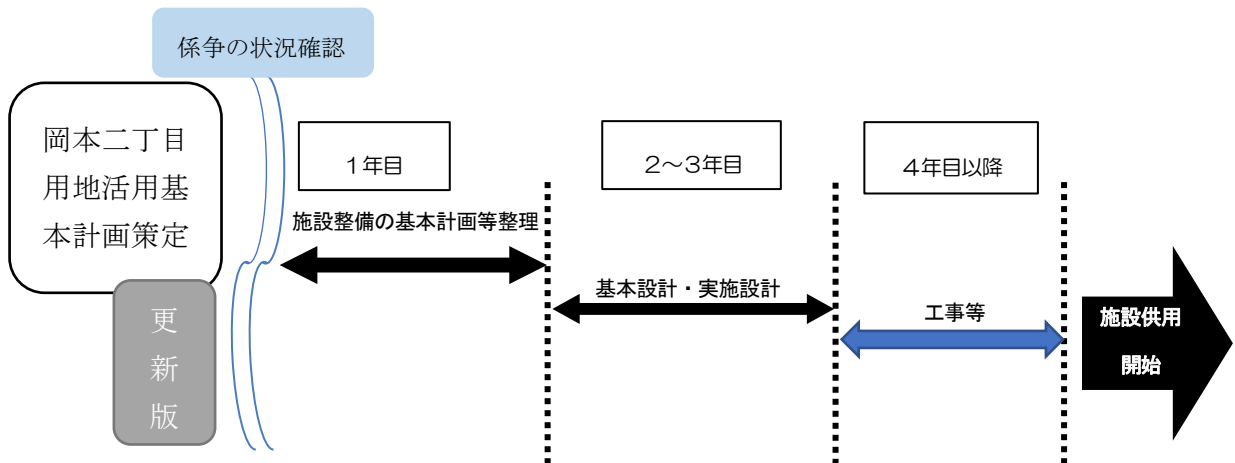
### (1) 施設整備スケジュール（想定）

これまで、具体的な導入機能（施設）を選定のうえ、全体イメージを示しながら、用地活用の具体化に向けた土地利用の考え方をまとめました。

今後は、この方向性に沿って、子ども・子育てや、市民活動、交流に関連する機能を導入することから、関係課において施設整備の具現化の検討を行い、市民意見の聴取も進めていきます。基本設計、実施設計へと計画の熟度を高め、施設整備の早期実現を目指します。

なお、建設へ向けたスケジュールに関しては、現在、隣接土地所有者との関係があり、具体的なものを示すことは難しい状況であるため、関係課と情報共有を行い、訴訟の動向を捉えて事業の推進を行う予定です。

## ＜施設整備スケジュールのイメージ＞



### （２）今後の取組

#### ア 上位計画・関連施策との整合

当該地への導入機能（施設）については、今後の公共施設のあり方を示した鎌倉市公共施設再編計画の基本的な考え方を踏まえた上で選定したものです。

事業実施に向けた具体的な取組に当たっては、今後行われる鎌倉市公共施設再編計画の改定時に反映させるなどの対応を行うこととします。

#### イ 事業に対する早期推進

岡本二丁目用地の寄贈から、約10年が経過し、土地利用が行われていない状況は、資源活用のお機会の損失と捉えているところです。

市としても、事業の継続を望んでいるところではありますが、土地利用に関しては境界に課題が生じているため、その課題解消ができていない現状において、できる限りの計画の更新を行い、課題解消の状況を見極めながら、基本設計等を行っていきたいと考えています。



【資料編】

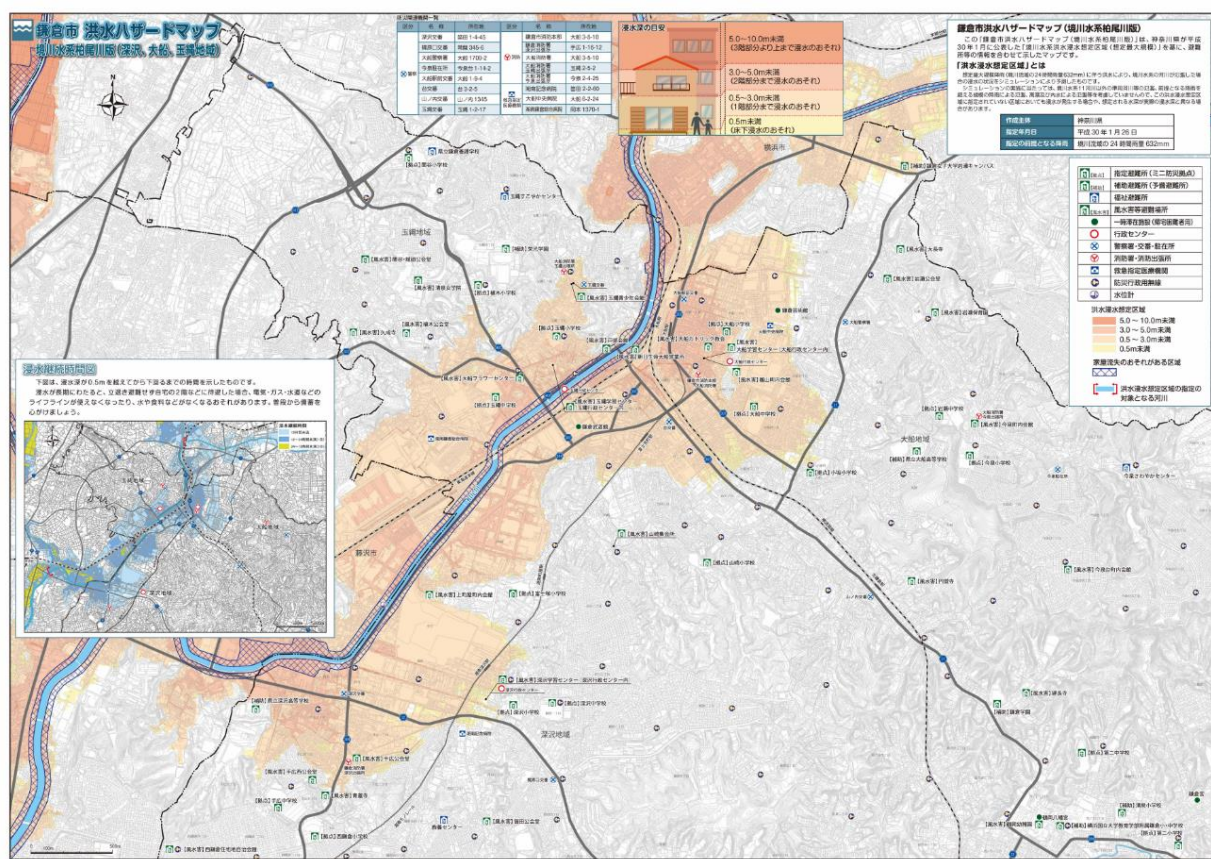
・岡本二丁目用地活用基本計画（平成27年3月）

<https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/okamoto2/documents/kihonkeikaku.pdf>

・人口推計等（基本推計）令和6年10月（政策創造課より）

| 総計     | 2020年   | 2025年   | 2030年   | 2035年   | 2040年   | 2045年   | 2050年   | 2055年   | 2060年   | 2065年   |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 総数     | 172,710 | 169,798 | 167,592 | 165,419 | 162,614 | 160,217 | 158,110 | 155,454 | 151,726 | 147,273 |
| 年少人口   | 19,686  | 17,894  | 16,553  | 16,292  | 16,613  | 16,524  | 15,987  | 15,403  | 14,823  | 14,299  |
| 生産年齢人口 | 99,367  | 99,311  | 97,263  | 92,365  | 85,778  | 82,523  | 81,243  | 80,813  | 79,428  | 77,212  |
| 老年人口   | 53,657  | 52,593  | 53,776  | 56,762  | 60,223  | 61,170  | 60,880  | 59,238  | 57,475  | 55,762  |
| 0～4歳   | 5,329   | 4,667   | 4,863   | 5,107   | 4,979   | 4,792   | 4,618   | 4,449   | 4,269   | 4,153   |
| 5～9歳   | 6,801   | 6,022   | 5,308   | 5,531   | 5,763   | 5,622   | 5,413   | 5,216   | 5,026   | 4,821   |
| 10～14歳 | 7,556   | 7,205   | 6,382   | 5,654   | 5,871   | 6,110   | 5,956   | 5,738   | 5,528   | 5,325   |
| 15～19歳 | 7,521   | 7,549   | 7,291   | 6,483   | 5,730   | 5,935   | 6,166   | 6,009   | 5,789   | 5,578   |
| 20～24歳 | 7,106   | 7,087   | 7,446   | 7,241   | 6,432   | 5,698   | 5,870   | 6,099   | 5,948   | 5,727   |
| 25～29歳 | 6,174   | 6,550   | 6,914   | 7,186   | 6,953   | 6,260   | 5,579   | 5,752   | 5,976   | 5,826   |
| 30～34歳 | 6,854   | 7,015   | 7,404   | 7,556   | 7,657   | 7,466   | 6,786   | 6,048   | 6,235   | 6,476   |
| 35～39歳 | 8,824   | 7,823   | 8,168   | 8,638   | 8,583   | 8,646   | 8,453   | 7,688   | 6,849   | 7,060   |
| 40～44歳 | 11,640  | 9,779   | 8,611   | 9,082   | 9,545   | 9,439   | 9,482   | 9,271   | 8,432   | 7,514   |
| 45～49歳 | 15,066  | 12,075  | 10,265  | 9,068   | 9,572   | 10,086  | 9,956   | 10,004  | 9,783   | 8,898   |
| 50～54歳 | 14,449  | 15,135  | 12,131  | 10,348  | 9,121   | 9,679   | 10,214  | 10,087  | 10,137  | 9,916   |
| 55～59歳 | 12,095  | 14,317  | 14,907  | 11,996  | 10,252  | 9,060   | 9,634   | 10,169  | 10,046  | 10,099  |
| 60～64歳 | 9,638   | 11,981  | 14,126  | 14,767  | 11,933  | 10,254  | 9,103   | 9,686   | 10,233  | 10,118  |
| 65～69歳 | 9,935   | 9,353   | 11,713  | 13,836  | 14,498  | 11,770  | 10,161  | 9,033   | 9,622   | 10,174  |
| 70～74歳 | 12,888  | 9,482   | 8,950   | 11,238  | 13,296  | 13,984  | 11,407  | 9,865   | 8,786   | 9,375   |
| 75～79歳 | 11,181  | 11,822  | 8,795   | 8,343   | 10,527  | 12,511  | 13,217  | 10,813  | 9,377   | 8,375   |
| 80～84歳 | 8,896   | 9,859   | 10,472  | 7,812   | 7,463   | 9,513   | 11,384  | 12,110  | 9,963   | 8,680   |
| 85～89歳 | 6,510   | 6,795   | 7,771   | 8,407   | 6,285   | 6,081   | 7,883   | 9,538   | 10,287  | 8,557   |
| 90歳以上  | 4,247   | 5,282   | 6,075   | 7,126   | 8,154   | 7,311   | 6,828   | 7,879   | 9,440   | 10,601  |





「岡本二丁目用地活用基本計画」  
平成27年（2015年）3月策定  
令和8年（2026年）**〇月**更新

〒248-8686  
鎌倉市御成町18番10号  
TEL：0467-23-3000（代表）