

鎌倉市深沢地域整備事業に係るサウンディング調査(対話)の調査結果

深沢地域整備事業は、鎌倉、大船地区に次ぐ、本市第三の新しい拠点の形成を目指し、土地区画整理事業による基盤整備を行い、新たなまちづくりの実現を目指し取り組みを進めているものです。また、これらの三拠点が、それぞれの地域特性を生かすことにより、本市全体の活力や魅力の向上につながるものと考えています。

この新しいまちづくりを実現するため、平成30年10月には、新たに市長の諮問機関として「鎌倉市深沢地区まちづくり方針実現化検討委員会」（以下「委員会」という。）を組織し、平成28年10月に策定した「深沢地域整備事業の修正土地利用計画（案）」を基に、まちづくりのテーマ「ウェルネス」を踏まえた、まちづくりのコンセプトの具体化の検討及び土地利用計画の再点検等を行っています。今般、委員会で検討した「まちの将来像3つの視点」や「実現化施策の例示」、「修正土地利用計画（案）の再点検」などの結果を踏まえ、施策の実現化メニューに対する評価と新しいアイデア、まちづくり推進体制への関わり方など、まちづくりの実現性について民間事業者等との対話を通じて調査するために、サウンディング調査を実施しましたので、その結果を公表します。

1. 実施経過

実施要領の公表	令和元年7月30日（火）	
説明会の開催	令和元年8月22日（木）	参加事業者28者
サウンディングの実施	令和元年9月4日（水）～9月25日（水）	参加事業者21者

2. 実施主体

鎌倉市まちづくり計画部深沢地域整備課

3. 調査内容

- (1) 実現化メニューに対する評価と新しいアイデア
- (2) まちづくり推進体制への関わり方
- (3) その他

4. 参加事業者内訳

デベロッパー・商業系デベロッパー	:	8者
ゼネコン・ハウスメーカー	:	4者
エネルギー事業者・IT関連事業者・電機メーカー	:	6者
その他事業者	:	3者

■サウンディング調査 意見まとめ

(1) 実現化メニューに対する評価と新しいアイデア

実現化メニューへの新しいアイデア

- ・ラッピング等による道路インフラ施設デザインの統一
- ・道路インフラ施設に設置したセンサーによる溢水や液状化情報の可視化、連動している地図への情報表示による避難誘導
- ・道路インフラ施設に設置したビーコンによる認知症患者や徘徊者の位置特定、データ蓄積
- ・国籍や宗教等に配慮した食事の提供
- ・バスの待ち時間やスポーツ施設の込み具合等を地図に表示し、まち全体の情報を共有
- ・顔認証による自動決済
- ・木材を活かした建物の建設
- ・和食や和装など、鎌倉らしさを取り入れたイベント、プログラム等の実施
- ・パラアスリートのイベントや、ボッチャなどの親子で楽しむことができるスポーツを取り入れた体験型プログラムの導入
- ・顔認証による施設への入退室管理
- ・MaaSプラットフォームを活用したサービスの提供
- ・廃プラスチックや廃木材を原材料にした再生建材の活用
- ・医療ツーリズムやインバウンド向け宿泊施設の整備
- ・MaaSプラットフォームを活用した、販売、配送等のサービスの提供
- ・自動配送技術の導入
- ・オンライン学習やEライブラリー（電子書籍サービス）の導入
- ・店舗の一角を利用した地元野菜を中心とした産直の提供
- ・子供や外国人利用者向けのアニメーション誘導ライティングの導入
- ・停電時のエネルギー供給源とすることを前提としたEV（電気自動車）の地域内利活用
- ・VR（バーチャルリアリティ）を活用したネットショッピング

■サウンディング調査 意見まとめ

土地利用に関する主な意見

- ・食べ物の障壁は大きな課題でアレルギーフリーなまち、ギルトフリーなまちなどがあつたらそれを求めて来街する人もいるのではないか。
- ・ワンウェイで回れる仕掛けづくりや小町通りのようなヒューマンスケールのまちは重要。
- ・ウォークアブルを突き詰めてみると面白みのあるまちになるのではないか。
- ・シンボル道路による南北分断はもったいないので、アンダーパスにするなど歩行者第一を考えたほうがよい。
- ・医療（徳洲会）・創薬（タケダ）と揃っているのでは後は介護があるとよい。
- ・高齢者も元気に過ごすことができる多世代が交わるまちづくりができれば、投資する価値はあると考える。
- ・公園と商業施設が道路で分断されていると管理は難しい。
- ・検討例1の場合、商業施設が新駅から一番近いので、新駅利用者や村岡地区の集客が望める、また、車のアクセス性もあり、県道からの視認性も高いので、中域からの集客が望める。一方、湘南深沢駅から徒歩5分程度となってしまうやや遠い印象を受けるので、シャトルバスや循環バスなどで足を確保することが必要であること、工場・市場施設や業務に囲まれた立地の為、周辺施設との連携は難しく、イノベーションは生み出しにくく、よくあるロードサイド型の商業施設になる懸念がある。
- ・検討例2の場合、商業施設が地区中央に位置していることから各施設からの集客が容易となり、公園や池とも隣接していることからイベント等を実施しやすくなる。一方、公園の形状に関しては少し小さく感じる、また、トランジットモール化（都市の中心市街地等において、自動車の通行を制限し歩行者と路面を走行する公共交通機関とによる空間を創出し、歩行者の安全性の向上、都心商業地の魅力向上などを図る歩行者空間。）することで一般車両が通行できなくなり視認性がなくなる、新駅からの距離ができてしまうので、シャトルバスや循環バスなどで足を確保することが必要。
- ・歩くというテーマに対して、都市型住宅⑩に公園があると商業まで歩きたくなる仕掛けとなりえる。
- ・首都圏の中で駅徒歩5分の大型の未利用地というのは希少性の高いものと認識している。そのため、その希少性を生かす意味でも、分割して小割にするよりも、大規模な土地だからできるという発想のほうが、土地のポテンシャルは引き出せるのではないか。
- ・新駅周辺の開発状況によって、深沢地区に誘致できる（すべき）要素も変わってくるので、藤沢市と特に連携しないといけない。
- ・機能別で考えた場合、商業施設という機能について、一定程度の需要はある立地と認識している。但し、本件はエリアを街区全体の開発と一体検討するものであり、まちづくりの観点からも機能別に切り分けて考えるのではなく、隣接する業務施設や公園との連続性を保ちながら周辺施設といかに連携をとれるかという視点も踏まえ検討することが重要である。
- ・開発期間中、土地を暫定的に利用するという考え方もあるが、なかなか10年未満の期間で回収できる事業が少ない。テストベッドとして解放することも考えられるが、何でも受け入れるということではなく、実際に開発する地区のコンセプトや、開発時に実装しようとしているサービス等に繋がる取組に絞る必要がある。一方で、テストベッドで取り組んだことを実際の開発に取り入れなければならないというしがらみが生まれてしまうのは避けたい。また、テストベッドを将来の住民・企業に対するショーケースとして活用するのであれば、まちづくりのビジョン・方向性とのつながりをきちんと整理しておくべき。

■サウンディング調査 意見まとめ

土地活用に関する主な意見

- ・商業施設は他のエリアの焼き写しのようなものではなく、鎌倉の地域特性を持ったまちに溶け込むようなものとした方がよい。
- ・研究開発拠点を目指すことはよい方向性だと感じる。
- ・商業施設には周辺の道路の弱さを感じる。
- ・医療ツーリズムは高名な先生を目当てにしていることが多い。
- ・鎌倉は漫画スラムダンクの聖地であり、スポーツに関連した展開も考えられる。
- ・岐阜の騒いでもいい図書館など色々な人に寛容な施設があるとよい。
- ・芝生の中で教育×スポーツなど居心地のよさは重要な要素。
- ・これからの時代は物を売る時代ではなくなってくるので、床面積はあまりいらなくなってくるかもしれない。
- ・近隣の徳洲会もタケダも得意分野があると思うので、そこを補完する機能があると良い。
- ・病院通いは大変なストレスであり、高齢者にとっても病院が近くにあるだけで非常に安心感がもてる。
- ・行政機能の一部を商業施設に持ってきてもらおうと商業施設事業者としても床の一部が恒久的に埋まるので撤退のリスクが少なくなる。
- ・体育館や図書館等の公的機能を上手く活用し、まちづくりのコンセプトとつながるような仕掛けをつくりたい。
- ・事業用地周辺が昔、別荘地であった歴史的背景と鎌倉の趣のある雰囲気を鑑み、長期滞在的に資するコンセプトもマッチするかもしれない。
- ・気づいたら店舗に来ているような自然に人が集まるような滞在型の施設を目指している。
- ・市は、公共施設をウェルネス活動の拠点とする前提での民間活用、新たな住民に対してのシステム活用などの位置づけを高めてほしい。
- ・場所的にも新駅があれば普通に住宅を建てても売れると思う。
- ・スポーツ少年団には子供の送迎として親がセットとなることが多いので、そのスポーツ少年団と提携（応援）している商業施設は親和性が高い。
- ・スポーツ施設と商業施設が隣接しているケースは、多数の人が一気に来て一気に帰るので相性は悪くはないが成功はしていない。ハードには限界がありむしろ日常利用の方が嫌うことになる。
- ・商業施設という機能を想定した場合、当該立地特性を踏まえると、駅ビルのような縦積みの施設ではなく、ワンフロアを大きくとった低層型の施設が適しているものとする。このようなつくりとすることで、小さな子供連れなどにとっても回遊性の高い施設となり、ゆっくりと時間を過ごすことが出来るようになるだろう。テナント構成としては物販に特化するのではなく、最近はやりの時間消費型の機能を入れるといいだろう。

■サウンディング調査 意見まとめ

企業誘致に関する主な意見

- ・鎌倉というネームバリューを考えれば、本社機能の移転や住宅購入などの潜在的なニーズはあるのではないかと。
- ・周辺にある企業のコンテンツを積み上げておくことは重要で、サテライト機能を欲しているところはあると思う。
- ・深沢をオンリーワンの実証実験の場とすることで関連事業の誘致を行う。
- ・i パークとの協力関係を一つの起点とするため、i パーク内で行われたウェットラボ（実際の薬物等を使った実験）を深沢エリアでドライラボ（コンピューターや模型を使った実験）に置き換えられるよう、企業誘致と建屋設備を広域検討する。
- ・研究施設の集積地として医療関連の施設が集積し、研究者が集まり学会を開くための会議施設や宿泊施設を整備することで、市内でMICE（多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称です。企業等の会議（Meeting）、企業等の行う報奨・研修旅行（インセンティブ旅行）（Incentive Travel）、国際機関・団体、学会等が行う国際会議（Convention）、展示会・見本市、イベント（Exhibition/Event）の頭文字のことで表す。）を行える条件がそろふ。
- ・一般的にテナントは5年先のことは考えられない。長くて3年くらいが目安となる。不動産投資としては5年くらい先を考える。
- ・一般的なテナントを出店する場合、都市計画決定して全てが進んでからでないと出店の検討は行わない。
- ・栃木などに研究施設がある企業は学生が集まらないと言っているのだから、そういった企業が都心に進出して来る可能性はある。
- ・コアの施設があるとそこに派生した企業誘致がしやすくなる。
- ・汎用性のある建物は特徴がなく面白くないので、進出するテナントを先に決めることでディティールが定まってくる。特殊な施設の場合は中に入れることができなくなってしまう。
- ・企業誘致は、コンセプトをもとにリーシング（商業用不動産の賃貸を支援する業務）をかけるものと、建物建築計画中にリーシングをかけ集まった企業情報から建物のコンセプトを決める方法がある。基本的には建物を建築して入るところが決まってから、面白い組み合わせを検討する。
- ・企業誘致に必要なリーシングの時期は事業が進む目途がたってからとなるが、突発的な事態を除けば、リーシングを半年以上かけても状況は変わらない。
- ・鎌倉市内の病院は老朽化が進んでいる。新駅ができることもあり、病院（町の病院規模）のニーズはあると思われる。
- ・プロのスポーツ選手が使用する施設が近隣にあれば、合宿や練習などで定期的に使用する割合が高く、付随するスタッフや監督などの需要も見込めるため、ホテル経営は計算しやすい。
- ・現行用途のまま事業者募集を実施し、再開発等促進区を定める地区計画とする場合、周辺利害関係者の2/3以上の同意ならびに審議会の同意を得ることが必要となり、入札時点では、商業施設が建築できるか、不透明な中入札する状況となるため、停止条件付の保留地売買契約とするか土地区画整理事業にて用途変更してほしい。

■サウンディング調査 意見まとめ

環境・景観に関する主な意見

- ・ ZEB（ゼロエネルギービルディング）の建設も手がけているが、テナントなどへの賃料に跳ね返ることもあるので、中に入っているテナントが投資の回収をできるかは重要。
- ・ 親水空間として整備するのであれば調整池の場所は少し疑問。
- ・ 地区全体のせせらぎ創出には、川の水では生活排水が流れ込んでいる可能性があるのでは過は必要。地下水を汲み上げての活用が現実的。
- ・ 池や水路を浅くしてオーバーフロー分が地下貯留槽に流入するようにつくりもできるのではないか。自然に見せるように泥を入れるなら、それを除く費用もかかるが、石畳のような水路であればその心配は無い。また湧水を使用する際にも水質検査は必要だが一般的には心配は少ない。
- ・ グリーンインフラはイニシャルコストよりランニングコストがかかるのが事実で、予算や維持管理は課題。造った後に価値のある維持や運営をしていける事業者のほうが今後のまちづくり体制にも長く関わられる。
- ・ いろいろな場所で出店しているが、様々な条例にも適切に対応し、地域性に配慮した店舗外観に対応できる。
- ・ エネルギー基本計画（平成 26 年 4 月閣議決定）や地球温暖化対策計画においては、「建築物については、2020 年までに新築公共建築物等で、2030 年までに新築建築物の平均で ZEB を実現することを目指す」とする政策目標が掲げられているが、現状では、高層の建物の ZEB 化はまだ難しい。

エネルギーに関する主な意見

- ・ 地権者宅への災害時のエネルギー供給について蓄電池の導入は考えられるが、他の街区と連携したエネルギー融通は難しいのではないかと感じる。戸建て住宅に供給するシステムがあっても、送電網は自前になってしまうと考えられるので共益費的に費用を取る必要はあると感じる。あるいは住宅の近くにまで線を引いてそこから電気をとってもらうことは可能かもしれない。
- ・ 「中圧ガス導管」は阪神・淡路大震災、東日本大震災クラスの大地震にも十分耐えられる構造となっており、基本的にガスの供給を停止することはない。
- ・ バイオガスを使用した CGS（コージェネレーションシステム）もあるがコストがかかるため普及はしていない。
- ・ 系統・CGS・非発による電源の三重化によって、エネルギーセキュリティを向上でき、太陽光発電＋蓄電池などを組み合わせることで環境性の向上と更なるバックアップが可能。
- ・ CGS からでてくる熱は有効利用しないと導入するだけ無駄になってしまうので、建物内でどれくらい負荷があるのかを確認しながら適正な容量を定めていかないといけない。
- ・ 個々の需要をまとめてエネルギーを面的に利用することで、高効率な中～大型 CGS により地域単位で熱と電気の有効利用・エネルギー効率の向上が可能。
- ・ ICT によってエネルギー需給を一括管理・制御するシステム（通称：SENEMS）を使用し、外気状況・空調機等建物のエネルギー利用状況・熱源機の

■サウンディング調査 意見まとめ

運転状況等を把握した上で、リアルタイムに空調機制御を行うといった最適制御を行い、エリア全体の省エネルギー化の実現が可能。

- ・需要・供給側両方の関係者による計画から運用まで一貫して行うエネルギーマネジメント体制（エネルギーの町内会）を構築し、改善の検討と実施を繰り返す PDCA サイクルを実践することで、街区で定めた共通目標を達成することが可能。
- ・スマートエネルギーの中に再生エネルギーを補完する CGS や蓄電池を組み込むことで、商用電力系統への影響を最小限に留めながら再エネを最大限に活用することが可能。
- ・防災や環境への取組みを行うことで、省エネルギーを通じた光熱費の削減（直接的便益=Energy Benefit）に加え、共感する人々や事業者を呼び込む不動産価値の向上や事業運営の経済効果（間接的便益=Non-Energy Benefits）も期待できる。
- ・現状の土地利用から判断すると負荷の高い熱利用がありそうな施設（スポーツ施設に温水プールがあればそれは除く）は見当たらないので、大きな CGS の提案はしにくい。
- ・地区全域が広いので、どこかに施設を置いて熱導管を這わすというのは敷設のコストがかかってくるため経済的ではない。
- ・エネルギーサービス事業：CGS の所有権はサービス事業者が所有し、CGS から出る熱と電気を単位当たりで購入する仕組みで、所有権がないので初期投資費用がかからない。
- ・エネルギーの地産地消には公共道路の上空を通すなどの制限があるので、行政主導の方がスピード感をもった対応が可能と思われる。
- ・スマートシティ構想はトータルバランスでエネルギーの費用対効果を考えることが重要なのでその部分は行政主導で行い、細かい整備は民間が行うのがよい。
- ・蓄電池は高価のためまだまだ普及していないが、EV（電気自動車）を蓄電池の代わりとして活用できる可能性がある。
- ・各戸で個別に低圧の電気を購入するよりも、需要をまとめて高圧や特別高圧で購入するほうが割安となるので、まとめて買った事業者が一部を利益としても個別で買うより安い仕組みとすることができると可能性がある。
- ・当社の EV 用パワーコンディショナーは、当社の PV 用パワーコンディショナーと連携させることで、太陽光で発電した電気を家庭の電源として利用できることに加え、昼間に太陽光で発電した電気を EV に蓄電し、夜間や非常時に家庭の電源として利用するなど、電気を有効に活用できる。
- ・エリア内電力融通の特定送配電は BCP だけではなく、経済的なメリットもある（設備投資費用の一体化や電気主任技術者等の人件費を軽減。商業施設の有効床面積を増やすこともできる。ただし建物間の電力融通のための自営線設置が必要）。それらの経済合理性を判断して検討する必要がある。
- ・エリアに供給する電力をカーボンフリーなどの電力を調達することで、CO2 ゼロのエネルギーを使用しているといった企業の環境への配慮をアピールすることもできる。
- ・1 軒 1 軒にエネルギー供給するより大規模なエリアにまとめて供給することでエネルギー効率は向上される。
- ・姉妹都市の上田市と連携し、上田市から再生可能エネルギーを供給することもできる。
- ・卒 FIT（Feed-in Tariffs（フィードインタリフ）制度＝固定価格買取制度）電源等を鎌倉市に取り組むことにより脱炭素化を推進することも可能。

■サウンディング調査 意見まとめ

テクノロジーに関する主な意見

- ・デジタルサイネージ（表示と通信にデジタル技術を活用して平面ディスプレイやプロジェクタなどによって映像や文字を表示する情報・広告媒体。）に広告を掲載し広告費を得ることは、県屋外物広告条例により、公益上必要と認められるもの以外の掲載は現状できないが、条例の見直しができるれば収入源として期待できる。
- ・プラットフォームを構築しまちづくりに反映させるためには、マネタイズやデータの利権をどうエリアマネジメント組織が管理していくかが課題。
- ・地中化区域には電柱に替わって地上機器を設置。現状、地上機器は人目に付きにくい場所に設置しており、デジタルサイネージを設置する場合は、あらかじめ広告効果を考慮した地上機器の設置場所にする必要がある。
- ・世界の人が見に来るような目玉が必要。
- ・タケダのノウハウやハードを活用した生活に密着した物にテクノロジーが掛け合わせると面白いのではないか。
- ・今後は顔認証の際に健康状態のデータ採集もできるのでは。
- ・バスには物を積むなどほかのサービスが法律上許されていないので、改善していくため関係省庁へ法改正が必要となる。
- ・自治体の課題をヒアリングし、そこにMaasのシステムを当て込み既存交通の高度化を図っていく。
- ・Maasはあくまでも人とモノとサービスをつなぐ手段。
- ・5Gのヴァーチャルな世界とリアルな世界を上手く連動させることで、更にリアルな世界でのコミュニティにおける絆を強固にできる可能性がある。

モビリティに関する主な意見

- ・モノレールと新駅のモビリティは新しく話題性があるとよい。シャトルバスの自動運転などはおもしろい。
- ・自動運転バスは事業の採算性が厳しい。
- ・モビリティの分野は近い将来法規制も変わるので、それに合わせたまちづくりの検討が必要。
- ・既存交通の高度化及び結節点を設けるなどして、交通網の効率化を目指している。
- ・人口減少や高齢化によるドライバー不足は深刻で、政府も自動運転の普及に取り組んでいると聞いている。
- ・2023年（R4）には自動運転車が販売されると発表されている。
- ・自動運転車両を走らせるにあたっては、自動車メーカーが今の道路規制を変える車を創ることはできないと思われるので、今ある既存のインフラにどう合わせるかを考えるのではないか。
- ・EV車両が普及することで排気ガスの低減にもつながっていく、パワーステーションなどの電源をどこに設置するかなどをまちづくりの推進で相談していきたい。
- ・歩行に不自由な人にはパーソナルな移動手段を提供するや、行動を大きな荷物が制限することがないように荷物だけ分けて目的地に送る等、人々のそれぞれの需要に併せたモビリティによるアシストを考えることが重要だと思われる。

■サウンディング調査 意見まとめ

- ・EVの活用として、平時とは別に有事の際に集結して電力活用等、様々なシーンをイメージして検討することが重要と考える。
- ・自動運転などは、車にコンピューターを積まずにどこかと通信を行うことになるが、瞬時に物事を判断する際には、物理的な距離があると判断が遅くなってしまうので、エッジコンピューティング（利用者に近いエリアのネットワークにサーバを分散配置して処理を行ったりするコンピューティングモデル）という考え方がメインになると思われるため、データサーバーなどの需要が増えてくる。

防災・防犯に関する主な意見

- ・電線地中化と電柱の場合、復旧は電柱の方が早い。また、震度7程度の地震であれば電柱が倒れることはない（直下型で地面に影響が及んだり、物理的な影響がなければ）。補足：台風15号・19号における鎌倉市内の電柱倒壊は、土砂崩れや樹木倒壊等の二次被害によるもので、暴風によるものではない。
- ・深沢地区には中圧ガス導管が整備されているため、非常時にも自立運転型ガスCGS・業務用燃料電池等を活用して部分的にエネルギー供給を継続することで、エネルギーセキュリティの向上を図れる。
- ・エネファームには、停電時自立発電機能が標準装備されており、各個人宅に取り付けることによってBCPを向上させることができる。
- ・一般系統の電力線を引き込んだ上で、同一建物（例えば個人宅）に非常時だけ使用する電力線をもう一本追加で引き込むことは、電気事業法上難しい。
- ・電力小売り会社は乱立しており、このエリアだけで電力小売り事業を行うには一工夫が必要かもしれない。また、一括して電力を調達して地域内に分配する電力小売り事業を行う場合、電柱も電力小売り会社が設置するので、自然災害等が発生した場合には、大手電力会社よりも復旧には時間がかかるかもしれない。

コンセプト・施策に関する主な意見

- ・某市庁舎跡地コンペは、検討推進体制が上手くできていたと感じる。3～4年前くらいからまちづくりラボという形で市民も含め幅広くワークショップを行い、4つのグループに分かれてワークショップを進め、アイデアや意見を出して発表し、それらをまとめた形でたたき台をつくりコンセプトメイキングを進めていった。
- ・今の実現化メニューはフルラインナップなので、今後鎌倉らしいものをピックアップしていった方がよい。
- ・そのまちに住めば元気になれるといったまちを創っていきたいという理念がある。
- ・オフィスがあると昼食のニーズがあるので、ランチの移動販売などの需要が生まれる。
- ・数が多いという印象は受けたが、今の時点で無理なメニューではないので、コンテンツが見えない時点では、今後可能性のあるメニューとしてならべておくでいいのではないか。
- ・コンセプト策定に当たってはその背景となる対象地の特徴、ポテンシャル、抱えている課題、想定ターゲット等を見極めることが重要。現在、公表されているコンセプトは非常によくまとめられていると思うが、そのあたりの背景が資料からは伝わらないようにも感じる。
- ・対象地の最大地権者はJRであるため、コンセプトについてはJR側と十分なすり合わせをするべきだろう。コンセプトと実際に落とし込む機能は

■サウンディング調査 意見まとめ

表裏一体であり、それが土地所有者の思惑と一致しているかが実現に向けては重要となる。

- ・このような大規模開発を行うに当たってまず第一に検討すべき事項は、核となるコンテンツを誘致し、エリアの付加価値を高めることではないか。そうすれば、自然と周辺機能についても目途がついてくるだろう。我々が検討主体であればまずはそこから注力するものとする。「ウェルネス」というキーワードを生かすのであれば、医療・健康分野の関連企業等とのコミュニケーションを意識的に進めることが有効だろう。我々もそういった議論の中でどのような貢献が出来るかを見出していきたい。
- ・湘南アイパークを卒業した企業を取り込むにしても、タケダのサポートを得られる湘南アイパークを出るのであれば、一般的には利便性の高い都心立地を優先するのではないかと考える。そうではなく、周辺に残るインセンティブを明確化することが重要。
- ・事業推進の手法については重々ご検討願いたい。もし鎌倉市として、土地を単純に切り売りして民間企業に委ねるような事業手法を考えるのであれば、民間企業としては経済合理性の原則から、理念よりも収益性を重視する傾向にならざるを得なくなり、開発コンセプトが実現されることは難しくなるだろう。

ヘルスケアに関する主な意見

- ・緑や花を見たり、せせらぎの音を聞いたり、土などを手で触れる行為は気分転換につながり、精神疾患の患者が農業を行うことで改善したという事例もある。
- ・超高齢化で病院利用の方々は増える中、その病院での来訪から精算・薬を受領する迄のプロセスを効率化及び精神的な負担等を軽減する取組みも魅力的ではないかと思っている。
- ・海外では、携帯で診断を受けて、運送会社が処方箋と薬を運んでくれるような仕組みがある。
- ・超高齢化にあたり、糖尿病などの慢性的な通院患者も増えており、その方々の負荷を減らすという取組みがあってもいいかと思う。

当該施設整備への参加意向

- ・参加したい、関心がある：13者
- ・前向きに検討：7者
- ・現時点不明：1者

■サウンディング調査 意見まとめ

(2)まちづくり推進体制への関わり方

まちづくり協議会への参加意向

- ・参加したい：14 者
- ・前向きに検討：6 者
- ・現時点不明：1 者

(3)その他の主な意見

- ・会社としてマネジメントに関わっていくかは、そこにブランド力があることで取り組める。
- ・大きな面開発の場合、まち自体のブランド力を高めるために、タウンマネジメントに取り組む意義を見出すことができる。
- ・六本木ヒルズの事例は、海外企業を誘致するために防災機能を強化した経緯があると聞いており、どのようなターゲット向にサービスを構築するかが重要である。また願わくは、街に居住する人や街で働く企業そのような街づくりの趣旨に賛同してもらい、ランニングコストの負担等も相談できると有難いと考える。
- ・BID の導入により、負担を負う企業に何がどのように還元されるのかというストーリーを示すことが重要である。
- ・事業性を担保する手法のひとつとして、パーク P F I の手法は有効である。

以 上