

鎌倉市市庁舎現在地利活用基本計画
(案)
プラン 1.0

令和6年(2024年)●月

鎌倉市

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

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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、訪れる人々に良識と善意をもって接します。

目次

第1章	基本計画策定の概要.....	1
1-1	基本計画策定の経緯.....	1
1-2	基本計画の策定方針.....	8
1-3	本施設の位置付け.....	9
1-4	検討体制.....	10
第2章	導入機能	17
2-1	基本的な方針.....	17
2-2	本施設でできること.....	23
2-3	複合化の方針.....	32
2-4	施設規模.....	35
第3章	配置計画	37
3-1	既存施設の活用可能性の検討.....	37
3-2	敷地条件.....	43
3-3	配置計画.....	49
第4章	施設計画	53
4-1	基本的な方針.....	53
4-2	ゾーニング.....	54
4-3	各エリアの概要.....	56
4-4	平面計画.....	58
4-5	断面計画・立面計画.....	61
4-6	構造計画・設備計画・環境計画・防災計画.....	62
第5章	事業手法	68
5-1	事業手法の整理.....	68
5-2	民間事業者ヒアリングの結果.....	74
5-3	定性評価.....	75
5-4	事業費	78
5-5	定量評価.....	81

5-6	総合評価.....	84
第6章	今後の進め方.....	85
6-1	今後のステップ.....	85
6-2	今後の実施事項.....	86
用語集		89

本文中に「※用語集」とある用語の意味は用語集をご覧ください。

第1章 基本計画策定の概要

1-1 基本計画策定の経緯

(1) 経緯

現庁舎は、昭和44年（1969年）に整備してから50年以上が経過し、建物や設備の老朽化への対応が大きな課題となっていることや、行政需要の増大に伴う職員数の増加等から執務スペースが狭小となり、分庁舎の建設や一部執務室の敷地外への移転など業務の非効率化が見られるとともに市民の利用にも支障をきたしています。

現庁舎は耐震改修の実施により、震度6～7程度の地震に対して建物が倒壊又は崩壊する危険性は低く、人命の安全確保は図られるものの、災害対応を含む業務を継続する耐震性能を有しておらず、大規模な地震が発生した場合の業務継続が困難です。また、平成23年（2011年）の東日本大震災以降、神奈川県が見直した津波浸水想定区域に敷地の一部が含まれていることなどの防災的な課題も抱えています。これらの課題解決を図る必要があることから、平成27年（2015年）3月に策定した「鎌倉市公共施設再編計画（以下「再編計画」という。）」では、市役所本庁舎について、現在、市庁舎の建っている敷地（以下「市庁舎現在地」という。）における建替え、市庁舎現在地での長寿命化、その他の用地への移転などを検討し、その方針を決定するとの考えを示しました。

これに基づき、平成29年（2017年）3月に策定した「鎌倉市本庁舎整備方針」において、本庁舎は「移転して整備する」との方針を定めました。平成30年（2018年）3月には、「鎌倉市公的不動産利活用推進方針（以下「利活用方針」という。）」を策定し、本庁舎の移転先を深沢地域整備事業用地（行政施設用地）と定め、新庁舎整備後の市庁舎現在地では「市民サービスの提供・公共施設再編と民間機能の導入による賑わいや憩いの創出」という利活用の基本方針のもと利活用を進めていくことを決めました。

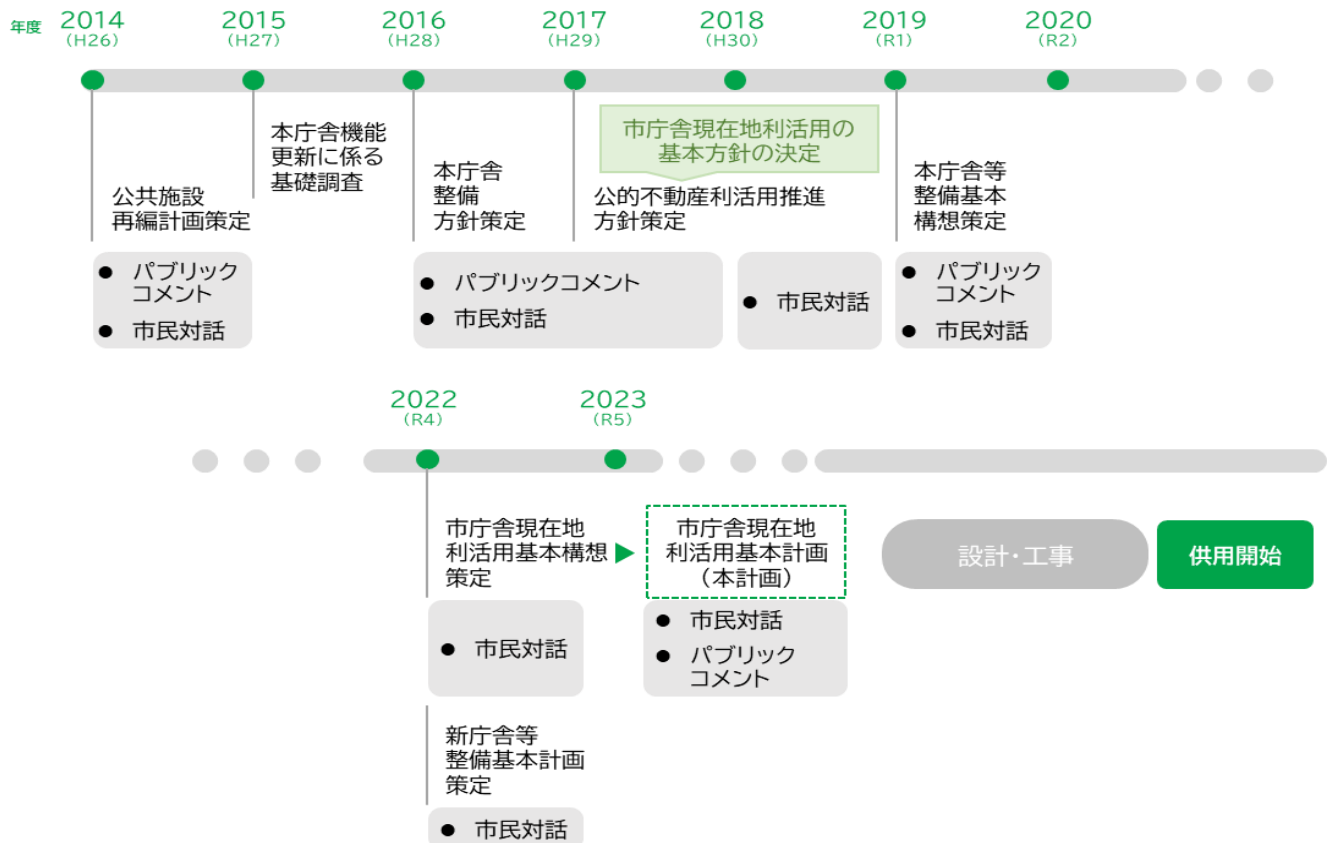
そして、令和4年（2022年）9月に、市庁舎現在地の利活用を進めるに当たり、目指すべき利活用の方針を明らかにするなど、基本となる方向性を定めることを目的として「鎌倉市市庁舎現在地利活用基本構想（以下「基本構想」という。）」を策定しました。

以上の背景や経緯をもとに、市庁舎現在地の利活用について、導入機能や施設規模、事業費、事業手法等を具体化することを目的として、鎌倉市市庁舎現在地利活用基本計画（以下「本基本計画」という。）を策定します。

図表 1-1 本基本計画の策定までに至る経緯

年度	実施事項	内容
平成 26 年度 (2014 年度)	鎌倉市公共施設再編計画の策定	老朽化が進む市役所本庁舎について「現所在地建替え」「現所在地長寿命化」「その他の用地への移転」の方策を検討し、平成 28 年度までに方針を決定するとの考えを示した。
平成 27 年度 (2015 年度)	本庁舎機能更新に係る基礎調査等の実施	鎌倉市公共施設再編計画を受け、市役所本庁舎の現状・課題・配慮すべき条件等の整理を行った。
平成 28 年度 (2016 年度)	鎌倉市本庁舎整備方針の策定	本庁舎機能更新に係る基礎調査を踏まえ検討を行い、本庁舎は移転して整備するとの方針を決定した。
平成 29 年度 (2017 年度)	鎌倉市公的不動産利活用推進方針の策定	鎌倉市本庁舎整備方針を受け、市内の複数の用地で検討を行った結果、深沢地域整備事業用地（行政施設用地）を新庁舎の移転先とする方針を決定するとともに、市庁舎現所在地の利活用の基本方針を示した。
令和元年度 (2019 年度)	鎌倉市本庁舎等整備基本構想の策定	新庁舎の整備に関する基本理念と六つの基本方針等を示した。
令和 4 年度 (2022 年度)	鎌倉市新庁舎等整備基本計画の策定	新庁舎の整備に関する施設計画や管理運営計画の他、基本構想後の環境の変化に対応していくためのプロセスを示した。
令和 4 年度 (2022 年度)	鎌倉市市庁舎現所在地利活用基本構想の策定	市庁舎現所在地の利活用に関する基本理念（ビジョン）や利活用のイメージ等を示した。

図表 1-2 これまでの経緯



図表 1-3 利活用方針で示した市庁舎現在地の利活用のイメージ



※あくまでイメージ図であり、実際の整備計画を表したものではありません。 出典：「利活用方針」

(2) 基本構想の概要

① 基本理念（ビジョン）と利活用のイメージ

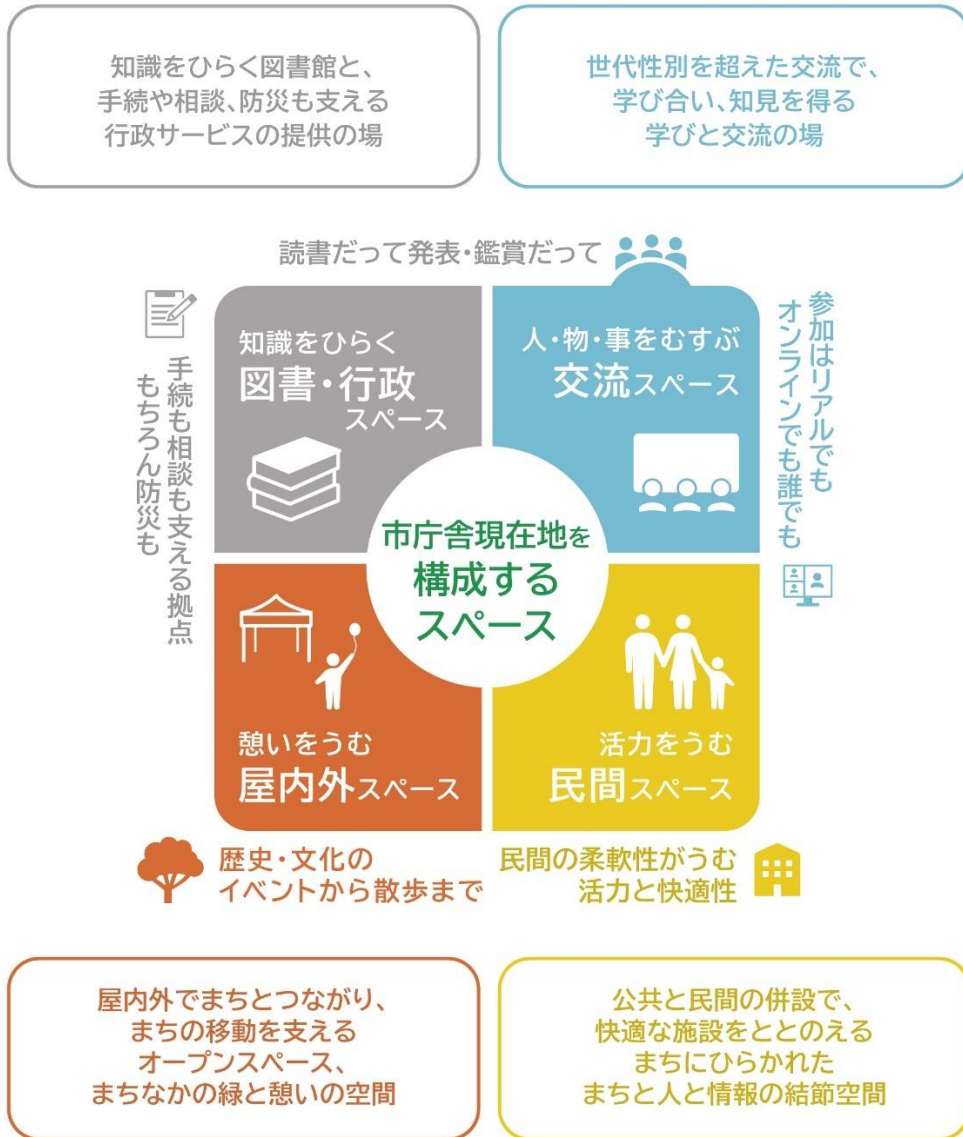
基本構想では、市庁舎現在地が、先人から受け継いだ情報や知識を万人にひらき、多様性の視点で人・物・事の交流をむすび、まちや社会にいきる“知恵”を共創する場となるよう、利活用の基本となる考え方として基本理念（ビジョン）を『ひらいて むすんで 知恵うむ “ふみくら”』と示しました。

“ふみくら（文庫）”とは

資料を整理して保管する建物を意味する言葉で、その起源は古く、奈良時代にさかのぼります。鎌倉時代には、武家文化における幕府等の資料を保管したものや御家人などの屋敷にも「ふみくら」が設けられており、書写などの活動も行われた場であったそうです。

また、基本構想では、市庁舎現在地を構成するスペースとして、知識をひらく図書・行政スペース、人・物・事をむすぶ交流スペース、活力をうむ民間スペース及び憩いをうむ屋内外スペースの四つを示し、これらのスペースが複合的に整備され、互いに連携、機能することで、基本理念（ビジョン）『ひらいて むすんで 知恵うむ “ふみくら”』の実現を図る利活用のイメージを示しました。

図表 1-4 基本構想で示した利活用のイメージ



② 導入する機能

基本構想では、導入する機能として「行政サービス機能」、「中央図書館機能」、「生涯学習機能（ホール・ギャラリー等）」及び「防災機能」を、今後も導入を検討する機能として「その他公共機能」、「民間機能」及び「広場等オープンスペース」を示しました。

また、各機能について今後の検討事項を次のとおり整理しました。

図表 1-5 導入する機能に関する主な検討事項

機能	主な検討事項
行政サービス機能	今後進められる手続・相談等のオンライン化への対応や、対面でのサービス・サポートが必要な利用者への対応など、共生社会の実現も見据え、誰もが利用しやすい行政サービス提供の場を検討します。
中央図書館機能	世代を問わず、市民が集まり交流し学びが生まれる図書館を目指すとともに、その他公共機能や民間機能との複合化、融合化を活かし、空間を併用することで様々なニーズに応じた活動の場をつくります。
生涯学習機能 (ホール・ギャラリー等)	市庁舎現在地への複合化にあわせ、他の機能との連携など、効果的な生涯学習機能の提供を目指すとともに、鎌倉生涯学習センターの集会室等機能の市庁舎現在地への複合化について検討します。
防災機能	災害時には一時避難場所、防災備蓄保管場所、衛生環境への対応などの防災機能も担う拠点としての整備を目指しており、鎌倉地域の防災に寄与する機能等について検討します。
その他公共機能	鎌倉地域の観光を紹介するハブ ^{※用語集} となる機能等について検討します。
民間機能	利活用方針で掲げた市民の賑わいや憩いを実現するために、公共機能との連携や防災、まちづくりに資する民間機能・サービスについて、市庁舎現在地の周辺環境や、市庁舎現在地に導入する公共機能との親和性などを考慮し検討します。
広場等オープンスペース	他の機能との連携や、散歩・休息等の市民の憩い、イベント等の市民の賑わいに資する場所として、鎌倉地域や周辺のまちづくりに寄与する広場等のオープンスペースの導入を検討します。

③ 民間活用・機能連携の方向性

基本構想では、市庁舎現在地において官民連携を実施するに当たり考慮すべき事項を次のとおり整理しました。

図表 1-6 官民連携を実施するに当たり考慮すべき事項

① 民間事業者の関心度の高さ
② 行政・民間事業者の協働の重要性
③ 公共サービスのあり方の検討の必要性
④ 地元事業者との協働の重要性
⑤ 柔軟な発想による事業手法のデザインの必要性

④ 市庁舎現在地利活用とまちづくり

基本構想では、まちづくりの視点から、市庁舎現在地に求められる役割及び市庁舎現在地と周辺環境との関係性において考慮すべき点を次のとおり整理しました。

図表 1-7 まちづくりの視点から見た市庁舎現在地の役割と考慮すべき点

項目	概要	
市庁舎現在地に求められる役割	① 新たなまちの中心となる ② 地域間のつながり・循環を促す	
市庁舎現在地と周辺環境との関係性において考慮すべき点	① 地域住民の暮らしと観光	a. 地域・暮らしへの機能 b. 地域と観光との関係性 c. 新しい日常（生活様式）における新しい公共空間の創出
	② 地域の防災	a. 災害時への備え
	③ 地域の交流・活動	a. 自由な活動を支える b. ひとや情報、体験との出会いを支える

⑤ 施設構成・事業手法

基本構想では、施設構成について、考えられる可能性とエリア・ゾーニング※用語集を検討した上で、具体的な内容は引き続き検討することとしました。また、今後の課題として、価値創造型の官民（公民）連携（※）を実現するためのコミュニケーションの方法と公共と民間の機能・サービスの複合・融合を進める方法、未来の市民に利用される機能・サービスの考え方を挙げました。

事業手法は、考えられる事業手法を整理するとともに、官民（公民）連携の方向性を「官が行うことを民が代わって行うという従来型の官民（公民）連携から、官と民の協働により新たな価値を創造するという創造的官民（公民）連携へ」と定め、新たな官民（公民）連携手法を検討することとしました。

（※）価値創造型の官民連携

平成11年(1999年)の「民間資金等の活用による公共施設等の促進に関する法律」の施行以降、日本各地で多くの官民連携事業が行われています。効率的な施設整備や維持管理から持続的な運営へと広がってきた官民連携ですが、新たな段階として価値創造型の官民連携の可能性が生まれつつあります。民間から生み出された新たなテクノロジーやデザイン手法、ツールの活用が、地域課題に対しても大きな力になることが期待されています。本市だからこそ可能となる、価値創造型の官民連携を生み出していくことを目指していきます。

鎌倉市市庁舎現地利活用基本構想（令和4年（2022年））より

1-2 基本計画の策定方針

本基本計画は、基本構想で整理した内容を踏まえ、次の点について具体化を図ります。

図表 1-8 基本計画の策定方針

概要		記載箇所
基本理念等	基本構想で定めた基本理念（ビジョン）の内容を具体化する	第2章
導入機能	基本構想で「今後検討が必要」とされた機能を含めて検討し、市庁舎現在地に導入する機能を定める	第2章
提供サービス	導入機能を踏まえ、市庁舎現在地で提供する公共サービスの概要を定める	第2章
運営体制	市庁舎現在地に整備する施設の運営体制に関する論点を整理する	第2章
施設規模	全体の延床面積、公共機能の面積、民間機能の面積を定める	第2章
施設計画	配置計画、建築計画、構造計画、設備計画、環境計画について検討し、標準的な計画（モデルプラン）を作成する	第3章 第4章
事業手法	施設整備と管理運営に関する事業手法を整理・評価するとともに、各手法の定性評価、定量評価、総合評価を行う	第5章
新たな官民連携	新たな官民連携の概要を検討する	第6章

本基本計画は、市庁舎現在地において複合施設（以下「本施設」という。）を整備、運営する事業（以下「本事業」という。）の概要を定めるものです。本施設の供用開始は新庁舎の整備の進捗に合わせて、早くとも現在から約10年後を想定しており、その間に本市の状況や社会情勢の変化、現時点で想定できない技術革新や新たな地域課題が発生する可能性があります。また、本市では令和6年度（2024年度）以降も市民や民間事業者との対話を実施する予定であり、その中で新たな気づきやアイデアを得られることも考えられます。

硬直的な姿勢ではなく、柔軟で開かれたマインドを持って様々な主体と共に本事業を創り上げていくことが重要であり、それが、市庁舎現在地において常に新たな価値を創出していくものと考えます。そこで、本基本計画をプラン1.0として策定し、今後必要に応じて更新することとします。

1-3 本施設の位置付け

市民周知や意見聴取に取り組む中で、市役所はこの場所（市庁舎現在地）にあるべきとの想いや、市役所移転後について「市役所が移転したら跡地はどうになってしまうのか」、「行政手続や相談窓口はどうなるのか」といった不安の声がありました。

上記の点を踏まえ、本施設を「鎌倉庁舎」と位置付け、支所を超える行政サービス機能として、現在の市役所1階で対応している主な手続や相談に対して、オンラインによるサービスも活用しながら「できない手続・相談はない」状態を目指します。また、市庁舎現在地では、中央図書館や鎌倉生涯学習センターなどを一体的に整備し、多くの市民が気楽に訪れられる場所で相談・手続ができる、市民サービス提供の形を創造していきます。

さらには、市庁舎現在地は、災害時においても市民の拠り所となる防災拠点として整備します。具体的には、地震等の災害時の一時的避難のほか、津波時に避難できる施設としての役割を持たせるほか、災害時の被害状況等に応じて「現地災害対策本部」としても使用できるよう整備し、新庁舎との2拠点体制を構築することを検討していきます。

1-4 検討体制

(1) 本庁舎等整備委員会等

本基本計画の策定に当たっては、庁内に設置した「鎌倉市本庁舎等整備推進本部」にて検討するとともに、学識経験者、知識経験者及び公共的団体が推薦する者により構成する「鎌倉市本庁舎等整備委員会」にて検討しました。

(2) 市民の参加状況

本基本計画の策定に当たっては、市庁舎現在地を「わたしたち（市民）の居場所」にしていくことを目標に、多様な人びとと、共に考え、共に創るという考え方のもと市民対話や周知の取組を進め、得られた意見や想いを本基本計画の内容に反映しました。

① 「みんなでつくる鎌倉ワークショップ」

基本構想で示した基本理念（ビジョン）『ひらいて むすんで 知恵うむ “ふみくら”』の実現に向け、対話や工作を通じて、市民と共に考え、共に創るワークショップを開催しました。

図表 1-9 ワークショップから得られた意見や想い

「世代やコミュニティを超えた人とのつながり」についての意見や想い

人との出会いやつながりが鎌倉の暮らしの魅力であるという実感があり、歴史のあるまち鎌倉で、人とのつながりから伝統や文化がつながっていき、古いものを活かしながら新しい文化を紡いでいけると良いという想いなどがありました。

「安心できる子どもや若者の居場所」についての意見や想い

子どもたちが暮らしやすいまちになってほしいという想いが共通してありました。具体的な機能として、子どもだけで安心して遊べる場所、学生が集中して勉強できる場所、騒いでも怒られない場所、観光客との国際交流ができる場等が挙げられました。

「新しい体験や様々な活動ができる場所」についての意見や想い

工作やアートの活動、創作、発表が出来る場所、ボール遊びができる場所、楽器を演奏できたりする場所等、新しい体験や様々な活動ができる場所があったらよいのではという意見が挙げられました。また、のんびりとリラックスできる場所や一人で時間を過ごすことができる場所等、何もしないでいられる場所へのニーズもありました。

「まちに開かれ、まちと経済をつなぐ場所」についての意見や想い

鎌倉のまちにとって観光は重要な観点であること。また、鎌倉には個人商店がたくさんあり、それがまちの魅力にもつながっているのではないかという意見がありました。鎌倉ならではの経済のあり方やこれからも個人商店を始め小商いや中小ビジネスが盛んな魅力的なまちであってほしいという想いがありました。

② トークイベント「鎌倉の新しい拠点“ふみくら”を共に創る」

全国各地でさまざまな場づくりを実践してきたゲストに、これまでの実践事例を聞き、『ひらいて むすんで 知恵うむ “ふみくら”』をビジョンに掲げる新たな施設の未来やこれからの鎌倉、まちづくりについて、共に考えるトークイベントを開催しました。

図表 1-10 参加者の主な意見

- ・ 市役所、市民や関係者が関わり合い、どんな考えをもっているのか、伺える機会があるとよい。
- ・ 計画中也、施設開館後もコミュニケーションを継続して、共に話しができる、行き違いがないと思えるとよい。
- ・ 「鎌倉ならではの」にとらわれない（市民がやりたいと思ったことが集まれば結果的に鎌倉らしいものになるはず。）
- ・ 良い場づくりは「主客一如」。ホストとゲストに分けて考えるのではなく、ホストも楽しみ、ゲストも作り手になれるような混ざり合った関係性が良い。行政と市民の関係性が融解した状態を実現できたら素晴らしいと感じた。
- ・ 居場所づくりも、自分が居心地が良いと思える空間が大切で、ふみくらもそう思ったらしいと思った。

③ イベント「ONE DAY PLAYPARK」

将来の現在地利活用を広く周知し、未来の行政施設やサービスを体感し、現在地利活用事業に対して理解、共感する機会として、現庁舎の敷地などを活用し、1日限定のイベント「ONE DAY PLAYPARK」を開催しました。

図表 1-11 市庁舎現在地の利活用に対する意見等
（「ONE DAY PLAYPARK」会場内付せんアンケート）

<p>どんな図書館があったらたのしいかな？（〇〇できる・〇〇な・〇〇がある図書館）</p>	
<p>心地よく寛げる図書館</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ひろくてソファがいっぱいある図書かん ・風がとおりぬける、たたみの上や公園でねっころがって読みたいなー ・木陰で本が読める屋外図書館 ・本がたくさんよめる、しずかでたのしいとしょかん ・子どもとゆっくり絵本が読める、広い畳スペースがある。 ・本がたくさん読める長いページ、おもしろいとしょかん、ねっころがれるとしょかん ・カフェがある図書館、お茶できる図書館、コーヒーのみながら本が読める！ ・マンガがたくさんあるとしょかん、マンガがある！ 	<p>交流がうまれる図書館</p> <ul style="list-style-type: none"> ・集中スペースと仲間とワイワイできるスペースがどちらもあると嬉しい ・交流スペースをつくる <p>楽しく遊べる図書館</p> <ul style="list-style-type: none"> ・あそべるとしよかん、あそぶほどたのしいばしょ ・さわげる、はしれる、としよかん <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・思いやりのあるやさしい図書館 ・図書館で泊まってみたい。図書館ホテル
<p>どんなつながりが生まれるかな？（〇〇できる・〇〇な・〇〇がある場所）</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・ほんがよめるところ ・人と知り合える場所 ・おまつりやイベントがたくさんありみんなが楽しい場所 ・ごろごろできる場所！！、くつろげる場所！、しずかで落ち着ける場所が欲しい 	<ul style="list-style-type: none"> ・あそべるところ、おもちゃがいっぱいある、ビーだまであそべるところ ・ゆうぐがいっぱいのこうえん ・みどりがほしい ・はしゃいでもおこられない ・サッカー
<p>どんな広場でくつろぎたいかな？（〇〇できる・〇〇な・〇〇がある広場）</p>	
<p>こんな場所がほしい</p> <ul style="list-style-type: none"> ・こどもが安全にすごせる広場 ・図書かんがある広場！！ ・おひるごはんやきゅうけいができるひろば ・さくらがっぱいな広場 ・ふんすいがあるひろば ・ふうせんがたくさんあるひろば ・大きな公園すべり台などの遊具つきの楽しい公園がほしいです！ ・ゆうぐがいっぱいあるひろば、おもちゃや遊具がある、あそびまくりのばしょ ・さんたさんがいるひろば ・クレープやマシュマロ、あまいおみせやさんがあるところ 	<p>欲しいもの・空間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ひかががほしい ・はしりまわれる広いスペース ・じゃぶじゃぶ池 ・ローラースペリダイ ・らくがきスペース ・ねんどさくひん ・直販所 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・芝生で寝れる！！ ・工作をできたらいいな、工作場がほしい ・あそびたい ・イベント回数ふやして！！

どんなお店やサービスがあったら嬉しい？

飲食・物販

- ・ハイキングする前に立ちよれるみせどうぐとかごはん
- ・子ども服が買えるお店
- ・うわばきたいそうふくふでばこ学校グッズがかえるお店
- ・きがるにいけるデパート
- ・むりょうでたべほうだいのあそべる店
- ・楽しくてむりょうなお店
- ・やすいおみせ

寛げる・癒される

- ・カフェ
- ・いやしのお店！
- ・くつろげるマンガきつき、いっていじかんむりょうのマンガきつき

その他

- ・大きいツリーハウスがほしい
- ・大きい公園ゆーぐいっぱい
- ・Game Center
- ・にじのおみせ

(意見は原文のまま掲載しています。)

図表 1-12 市庁舎現在地の利活用に対する意見等
(「ONE DAY PLAYPARK」会場内紙アンケート)

【質問】 将来検討している以下の機能やスペースのうち、組み合わせると面白そうなものはどれですか？ (①図書館 ②ホール ③ギャラリー ④集会室等 (集会室・音楽室・美術創作室) ⑤学習スペース ⑥窓口 (手続・相談) ⑦防災機能 ⑧交流スペース ⑨屋内外広場)

①図書館×⑧交流スペース

理由：好きな本をきっかけに交流したい／年代を越えて本を通じて交流／いろいろな話ができそう／「静」も「動」も1つで利用できる。階ごとで住みわけできたら嬉しい

①図書館×⑨屋内外広場

理由：屋外やテラス席で図書館の本を読めるようになるとおもしろい／外でコーヒー飲みながら本を読む

⑧交流スペース×⑨屋内外広場

理由：子どもが遊びながら交流できる／いろんな世代の人と楽しめるから／駅周辺に広い公園がないため／まったりした場所って鎌倉っぽい

①図書館×⑤学習スペース

理由：子どもたちが集まって勉強しやすい／子どもたちが勉強できるスペースが狭い。暗い

①図書館×⑥窓口 (手続・相談)

理由：便利だから、図書館はリニューアルして欲しいのですが、手続きが遠くなり不便になるのは困るので／手続できるイメージがあるので、そのまま維持していた方が良い／1ヵ所だと助かる

⑤学習スペース×⑦防災機能

理由：勉強しつつ防災機能も知れるみたいな感じでしょうか

など

(意見は原文のまま掲載しています。)

④ その他の意見聴取等の取組

その他の市内で開催されたイベントや教育委員会主体の取組（鎌倉市図書館協議会及びイベント「新しい図書館を想像する」）等でも周知や意見聴取に取り組みました。

図表 1-13 市庁舎現在地の利活用に対する意見等（かまくらママ&パパ's カレッジ）

【質問】 現在市役所がある場所で、将来どうということ・ものができたらいいですか？	
子供が遊べる場所に関する意見 <ul style="list-style-type: none"> ・乳幼児が遊びやすい公園 ・自由にハイハイできる場所（屋内、または屋外でも芝生など） ・0才児が遊べる場所が欲しいです！ ・赤ちゃんも遊べる公園や室内施設（休憩場所） ・無料でたのしめるベビーたちの可愛いスペース！！ ・幼児があそべる遊具があったらうれしいです ・小さな子向けの公園（室内も） ・未就学児向けの遊具がある公園があったらうれしい ・室内あそび場 ポーネルドみたいの 雨の日も◎ ・子どものあそび場 ・子育て家庭や子どもたちが自由に立ち寄ってつどえる場所 ・子供のあそべる芝生の公園 大型遊具 	広場や遊び場に関する意見 <ul style="list-style-type: none"> ・広くて大人、子供も遊べる場所 ・広い遊び場、公園 ・大人が休めて子どもは遊べるスペース ・大人とこどもが遊べる施設 ・噴水のある公園 ・バリアフリー大きな公園 ・ボール遊びなどルールの少ない公園があるといいな ・トランポリンランド ・遊具がきちんと使える公園 ・室内の広い遊び場 ・室内のあそび場 ・雨でも遊べる場所 ・安全面に配慮して制限がない公園 ・未就学児が遊べるエリアや過ごしやすい図書館
子育て世代のための施設に関する意見 <ul style="list-style-type: none"> ・きれいなオムツ替え、授乳スペース ・授乳室がほしい ・親子で一緒に食事（離乳食）ベビーカー等でできる場所 ・0才でもごろごろできるスペースがあるカフェ ・子どもと行けるレストラン（安心して食べられるメニュー有） ・保育士さんに一時的にあずけられる制度（一時保育的な…） ・子どもが主役のイベント 	充実した図書館に関する意見 <ul style="list-style-type: none"> ・蔵書がしっかりある図書館 ・本がたくさんある図書館 ・（図書館の）本を充実させてほしい ・居心地のいい図書館 ・大和市の図書館のようなしせつがほしいです ・子ども専用の図書館
音楽に親しむ施設等に関する意見 <ul style="list-style-type: none"> ・音楽ホール ・0～2才向けの音楽イベント ・音楽ひろば ・楽器の練習スペース ・フリー演奏スペース ・スタジオ 	その他の意見 <ul style="list-style-type: none"> ・お昼寝スペース ・支所が便利であれば市役所はどこでも ・大船にも室内に遊べる場所 ・鎌倉と深沢と大船のアクセス改善 シャトルバス ・ランニングコース ・大きな遊園地 ・常にオープンしている施設 ・雨の日も使える無料の体育館みたいなどころ ・湘南モノレールのバリアフリー化必須 ・定期的なイベント

（意見は原文のまま掲載しています。）

図表 1-14 市庁舎所在地の利活用に対する意見等（図書館利用者・団体との意見交換）

誰もが利用しやすい図書館に関する意見

- ・新しい図書館をつくる時はチャンスなので、バリアフリーにも対応してほしい。
- ・これまでは健常者の利用が主だったかもしれないが、今後は障害者にもやさしい図書館であってほしい。様々な人を対象とした図書館であってほしい。
- ・障害を持つ方にとっては図書館へ行くこと自体が難しく、情報を得ることが困難である。直接行かなくても情報を得る手段はあるが、自分で実際に目にすることが大切であると考えている。そういった障害者の方の視点がどれだけ盛り込まれるか気になっている。
- ・障害者も安心して利用できる環境を整えてほしい。トイレであれば、人工肛門の方用の着替スペースや高齢者でも利用しやすい洋式トイレなどが必要だと考える。
- ・難聴や弱視などの方のために、拡大鏡や点字等の色々な対応が必要であると考えている。
- ・ほしい資料を事前に伝えれば、対応できることもしっかりと PR してもらえると嬉しい。情報発信することで、障害者にとって図書館が身近になると考えている。

図書館としての役割に関する意見

- ・新しい図書館でも基本的な図書館としての責任は引き続き果たしてほしいと考えている。
- ・鎌倉市に文書館がないことを疑問に感じている。この機会に作ってほしいと考えている。
- ・歴史と文化を支える図書館をつくってほしい。流行りのコーヒーを飲みながらの図書館は民間でやって欲しいと考えている。
- ・鎌倉の歴史は中世だけではなく、今の鎌倉は近代史からつながっていることを子どもたちに伝え、市民としての誇りを持てるようになってほしいと考えており、鎌倉市の歴史をきちんと理解する場が必要と考えている。

図書館を支える利用者や団体の活動に関する意見

- ・図書館の資料を使いながら、日頃のミーティングをできると良いと考えている。
- ・古文書などの資料を整理する場所がないので、そういった作業に計画的に使用できる場所があると良い。
- ・資料を保存、整理、公開・展示といった一連の作業をする場や打合せ（研究会）するスペースがなく不便である。そのような作業ができる場があるとよいと考えている。
- ・資料整理などをともに活動してくれる人がいないことを課題と感じている。古文書や歴史文書を趣味として読む人などが参加でき、指導できる場があるとよいと考えている。
- ・図書館が多様な機能を持つことは良いことだが、図書館だけで実現することは困難であると感じる。ただ資料を置くだけでなく、活用できるようにすることが大切である。
- ・市民活動する場所や多目的室が気軽に使えるのかといった疑問がある。

その他の意見

- ・限られた予算の中ではあるが、より充実したサービスや様々な政策を実施してほしい。
- ・複合施設の中で自由に本を持ち出すときの蔵書を管理方法に疑問がある。
- ・民間機能を入れなければならない理由は、全てを公共の場にすればいいのではないか。駅周辺の飲食店の民業が圧迫されてしまうのではないか。
- ・障害者が運営に携わるカフェ等も入れればいいのではないか。
- ・地元がうるおうような民間事業者がいいのではないか。
- ・良い立地で観光客も見るとな場所なので、きちんとしたものにしてほしい。鎌倉を誇りに思えるようなものがよいと考える。
- ・働く職員に、障害者の人も入れてほしい。
- ・女性も障害者も活動できるまちだと外向けに発信できるとよい。可視化することによって、啓発できることがあるのではないか。

図表 1-15 市庁舎現在地の利活用に対する意見等（公共施設のあさっておしゃべり会）

- ・ 市役所が移転しても、市庁舎現在地で住民票や戸籍などを取る機能は残されるが、そもそも行かなくても手続きができるようになるという。窓口へ行かなくても手続きが行えるようになるのはいつ頃なのか。
- ・ 市役所が移転した後、市庁舎現在地は空くのか。
- ・ 鎌倉の中央図書館はどうなるのか。
- ・ 鎌倉地域で大きな災害が発生した時に、深沢地域からどうやって来るのか。
- ・ 図書館が今のところではなく生涯学習センターと複合化されるが、現庁舎跡地に全部含めて14,000㎡にきれいに納まるのか。
- ・ 鎌倉市は高さ制限があるため、東京都のような高さの建物を建てるわけにはいかないと思う。未来に向けて機能を集約させる計画があって、現庁舎の中に入りきるものを計画されているのか。
- ・ 災害が発生した場合、鎌倉地域が手薄になるんじゃないか。
- ・ 移転した後の市役所の建物イメージってまだないのでしょうか。図書館と学習センターが一つに集約されるとどんなイメージでしょうか。
- ・ 鎌倉市の図書館について残念に感じている。新しいまちづくりの前に既存のまちの予算の配分について考えてはどうか。蔵書数や蔵書が古く新しいものがないといった点や大船図書館の子どもの利用の少なさなど、市として図書館に力を入れていないと感じている。
- ・ 視覚障害がある方でも読書を楽しめるようなサービスを検討しているか。
- ・ 市庁舎現在地の利用は、建て替えなのか、再利用なのか。埋蔵文化財はどうするのか。
- ・ 現在の図書館のバックヤードはどうするのか、複合施設になった場合、このバックヤードを確保するスペースはあるのか。
- ・ 鎌倉生涯学習センターを市庁舎現在地に移転することで、現在の学習センターはどうなるのか。（無くなるといった喪失感がある）

図表 1-16 市庁舎現在地の利活用に対する意見等（市長と語る鎌倉の未来など）

- 市長と語る鎌倉の未来
 - ・ 今後、高齢者が増えてくることが予想されるので、手続きがスムーズにできるようなシステムを作してほしい。
 - ・ 市役所移転が確定したら、現在の市役所は市民が気軽に利用できるシェアスペース、会議室、スタジオなどにするのはどうか。
 - ・ 鎌倉市を更に盛り上げられるように、まちおこしの拠点として活用できたらいいと思う。
 - ・ 観光都市としてこれからも発展していくためには、今のオーバーツーリズムを何とかしないといけない。
 - ・ 大船駅や鎌倉駅など多くの人々が利用する場所に、積極的にポスターや周知広告などを出していくことなどが必要に感じる。
- 出前講座

「いまの市役所の場所はどうなるの?」「詳しく知りたい」「直接話を聞きたい」といった疑問・質問に応え、取組内容を知ってもらうため、引き続き実施しました。【令和5年度(2023年度)12月1日現在の実績：11回】
- 教育委員会の取組

鎌倉市図書館協議会の委員から意見をいただくとともに、中央図書館主催で開催した意見交換会「新しい図書館を想像する」においても図書館を利用する方から意見をいただきました。

第2章 導入機能

2-1 基本的な方針

(1) 本施設全体の基本的な方針

本施設では、基本構想で示した「①知識をひらく」、「②多様な交流をむすぶ」、「③知恵をうむ」の三つの役割に加え、これらの役割を果たすための基盤として「④日常生活を支える」という役割を果たすことを基本的な方針とします。

① 知識をひらく

本施設は、共生社会を共創していく上で基礎となる市民の「知る」というニーズに応えるため、書籍や資料、インターネット、人、地域などの中に存在している多様な知識を集め、つなぎ、すべての人へ共有します。本施設が、常にひらかれた良質な知識を共有することで、市民一人ひとりや地域、コミュニティの中に新たな気づきや発見を生み、日常生活をより豊かなものにします。

② 多様な交流をむすぶ

本施設は、大小様々な活動の場を提供することで、市民の多様な活動をむすび合わせ、新たな交流をうみだします。ひらかれた知識を活用した様々な活動が混ざり合うことにより、地域により良い変化をもたらし、市民の活動や生活に彩りをそえます。

③ 知恵をうむ

知識と活動、交流が交わることで、わたしたちの中に新たな「知恵」がうまれます。本施設は、地域を魅力的にするアイデア、困っている人を助けるプロジェクトなど、知識と活動、交流の中でうまれた様々な知恵を「かたち」にして、すべての人に共有することを目指します。最先端の技術を活かしたビジネス、生きがいを与えるコミュニティなど、本施設は、『ひと』や『もの』や『こと』の創造を支援します。

④ 日常生活を支える

「①知識をひらく」、「②多様な交流をむすぶ」、「③知恵をうむ」の三つの役割を果たすためには、何よりも市民が安全や安心を感じながら、日常生活を送れることが不可欠です。本施設は、市民の生活を支える行政サービスを提供するとともに、様々な不安や困りごとに寄り添う相談窓口を設けます。また、鎌倉地域の防災拠点として、市民の安全、安心の拠り所となります。さらに、知識、交流、知恵及び日常生活を支える情報リテラシーの向上を支援します。

(2) 導入する各機能の方針

本施設は、基本理念『ひらいて むすんで 知恵うむ “ふみくら”』を実現するため、基本構想で示した「①行政サービス機能」、「②中央図書館機能」、「③生涯学習機能」、「④防災機能」に加え、「⑤市民活動の場」、「⑥歴史・文化・観光情報の発信」、「⑦共創の場」、「⑧民間機能」、「⑨広場等オープンスペース」を導入します。各機能の方針は次のとおりです。

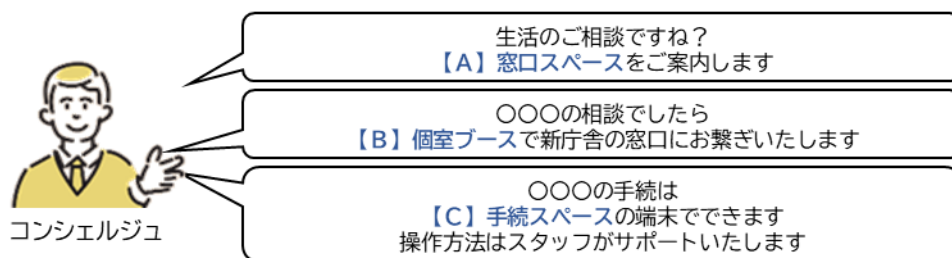
① 行政サービス機能

本施設は鎌倉庁舎として位置付け、行政サービス機能の充実を図ります。具体的には、現在の市役所1階で対応している主な手続や相談に対して、オンラインによるサービスも活用しながら、本施設では「できない手続、相談はない」状態を目指します。

サービスの形態は次のとおり、「【A】窓口スペースにおける手続と対面相談」、「【B】個室ブースにおけるオンライン手続・相談」及び「【C】手続スペースにおけるオンライン手続の対面サポート」の三つを想定します。

図表 2-1 行政サービスの形態

コンシェルジュによる案内



【A】 窓口スペースにおける手続と対面相談

プライバシーと快適性に配慮したカウンターやブースにおいて、職員が対面で証明交付や異動の手続、戸籍の届出等に対応します。また、現在の市役所の「くらしと福祉の相談窓口」のような総合相談窓口を開設し、対面での各種相談に応じます。



【B】 個室ブースにおけるオンライン手続・相談

プライバシーと防音性に優れた個室ブースにタブレット等を設置し、Web会議システムにより本庁舎とオンラインで接続します。本庁舎の職員が、会話しながら手続や相談に対応します。



【C】 手続スペースにおけるオンライン手続の対面サポート

手続ができるタブレット等を設置します。サポートスタッフを常駐させ、手続が難しい方に対しては、丁寧に操作方法を案内します。



《ワンストップ》

コンシェルジュ^{※用語集}が、来庁された方のお話をお伺いし、意向に沿った手続・相談を提供できるように体制を整えます。

《社会的包摂(ソーシャル・インクルージョン^{※用語集})》

オンラインに不慣れな方や障害など様々な事情をお持ちの方にサポートスタッフが寄り添い、安心して手続・相談を行えるようにします。

《フレキシブルな対応》

上記の【A】～【C】の席数につきましては、混雑状況を鑑みながら、席数の増減を柔軟に対応できるようにすることで、お待たせすることのないよう努めていきます。

現在の市役所 1 階で対応している主な手続・相談について、法的又は物理的に新庁舎の各種窓口への訪問が必要な手続などを除き、オンラインも活用し、市庁舎現在地でも引き続き対応できることを目指します。また、本施設の供用開始時期には、一層のオンライン化も想定できることから、これらの手続、相談以外にも対応できるよう、引き続き検討を進めます。

なお、図表 2-2 の事例につきましては、どのような手続・相談ができるのかイメージしていただくためにいくつかの例を示しているもので、これ以外の手続・相談が対象でないということではありませんので、ご留意ください。18 ページでお示ししました行政サービスの形態【A】～【C】のいずれかで、現在の市役所 1 階で対応している主な手続・相談につきましては「できない手続、相談はない」状態を目指します。

図表 2-2 本施設で扱う手続・相談の例

分野	現在の市役所 1 階で対応している主な手続・相談の例
戸籍・住民の手続	証明書発行、転出届などの各種手続
税	市税関係諸証明等の交付手続、納付に関する相談など
子育て	児童手当の手続、子育て相談など
福祉	高齢者福祉、障害福祉に関する相談など
環境	生ごみ処理機購入費助成、転入時のごみの分け方・出し方案内など
地域	地域活動支援、自治会・町内会の相談など
総合相談	くらしと福祉の相談窓口のような生活に関わる相談など

② 中央図書館機能

老朽化が進む現在の中央図書館を、市庁舎現在地において複合整備し、拠点図書館としての機能の充実を図ります。基本構想では次の方針を示しています。

- ・ 世代を問わず、市民が集まり交流し学びが生まれる図書館を目指します。
- ・ 市民の「知る」を支える本市の中心機関として、拡張し変容していく「知るという体験」に対応できる、柔軟な環境を整備します。
- ・ その他公共機能や民間機能との複合化・融合化を活かし、空間を併用することで様々なニーズに応じた活動の場をつくります。
- ・ 積極的な ICT の活用により、オンラインでのレファレンス※用語集や鎌倉ならではのコンテンツの情報発信等、オンラインでの図書館サービスの充実に取り組みます。
- ・ レイアウトを整理し、効率的に保存スペースを確保します。今後も増加し続ける資料の保存は、全市的に検討していきます。

③ 生涯学習機能（ホール・ギャラリー等）

鎌倉生涯学習センターのホール、ギャラリー機能に加え、基本構想で検討していた集会室機能も市庁舎現在地において複合整備し、生涯学習を推進する拠点としての役割の充実を図ります。基本構想では次の方針を示しています。

- ・ 社会変化に柔軟に対応できる施設を整備し、他機能と複合化することで機能の最大化を図ります。
- ・ 地域にひらけた施設で、市民の学習成果を地域に生かすことができる場をつくれます。
- ・ 教育機関や地域と連携し、若年層への認知拡大を目指し、地域への関わりを持つきっかけをつくり、青少年の居場所づくりに貢献することで、多世代交流の促進を図ります。

④ 防災機能

市民や来訪者をはじめ多様な人びとが集い交わる市庁舎現在地において、災害時に必要となる現地災害対策本部や津波時の避難場所などの防災機能を充実させ、配置計画、建築計画、構造計画及び設備計画の各計画において、必要となる機能、性能を確保します。

⑤ 市民活動の場

本施設には様々な活動（市民、地域、個人、団体、企業などによる活動。以下「市民活動等」という。）の場を導入し、様々な市民が活動・交流できる場を整備します。これらは、鎌倉生涯学習センターの集会室、わかたま（青少年が学習・読書などに利用できる自習スペース）及びNPOセンターに準ずる機能を想定しています。

なお、再編計画では、鎌倉生涯学習センターの機能のうち集会室等は地域拠点校へ複合化する方針を示しています。地域拠点校への複合化は、施設間で類似する集会等の機能を整理し、多世代交流スペースとして集約し、効率的な施設整備を目指すものですが、本事業において、鎌倉生涯学習センターの集会室等機能を図書館機能や生涯学習機能と複合化することにより同様の効果と効率化を図ることが可能です。また、「鎌倉市図書館ビジョン（平成31年（2019年））」において「市民参画・協働の図書館」及び「図書館での活動を通し、必要な情報を発信し、さまざまな世代が交流できる場」など、多世代交流を目指していることを踏まえると、図書館と集会室等の複合化によって、多世代の交流を促進し、機能連携による相乗効果を生み出すことも可能です。加えて、市庁舎現在地は地域拠点校の候補である御成小学校に隣接しているため、地域拠点校で目指している、学校（児童）との連携による多世代交流の場として活用することも可能です。

⑥ 歴史・文化・観光情報の発信

本市を特徴付けるものとして歴史・文化・観光の情報があります。これらの情報を積極的に発信することは、市民や来訪者の知的好奇心に応えるとともに、本市への理解やシビックプライド^{※用語集}の向上に寄与することから、図書館が収集・保存する郷土資料や近代史資料を継承するとともに、施設内及びインターネット上において、歴史・文化・観光の情報を発信していきます。

⑦ 共創の場

知識を活用しながら交流や活動に取り組み、それらを通じて様々な主体が協力関係を構築し、地域社会に根差した具体的なプロジェクトやビジネスを立ち上げて知恵をうみだす、という一連のプロセスを支援するため、「共創の場」を導入します。産官学民が集い、議論する場を提供するとともに、事業の立ち上げを支援します。

図表 2-3 共創の場の参考例

横浜市市民協働推進センター

横浜をより良くしたい市民や、行政が重なり合う空間としてオープン。地域団体・NPO・企業・大学・行政など、組織の垣根を超えて、取り組みたい課題や、気になるテーマで繋がり、協働して、未来をつくっていくための空間。地域の課題を解決するプロジェクトや、主体的な実践を一つ一つ積み重ねていく主体を応援し、コーディネートや伴走的な関わりを行うことで、横浜がもっと豊かに、暮らしやすいまちになることを目指している。



■協働ラボ

総合相談窓口として、課題解決に向けた協働事業の提案や各種相談対応やコーディネートを行う



■スペースA・B

市と協働事業として行うイベントや、市が後援する団体の協働事業に利用

出典：「横浜市市民協働推進センター」<https://kyodo-c.city.yokohama.lg.jp/>
(最終閲覧日：令和5年(2023年)11月11日)

⑧ 民間機能

市庁舎現在地における民間機能の導入に当たっては、周辺地域との関係や公共機能との親和性、防災を含めたまちづくりにともに取り組み意欲など、まちや地域の価値を高めていくといった理念（パブリックマインド）を持った民間事業者との連携を目指します。

具体的な内容は、本施設の基本的な方針である「①知識をひらく」、「②多様な交流をむすぶ」、「③知恵をうむ」、「④日常生活を支える」の四つの役割に寄与するものの導入を目指します。導入する機能の選定は基本計画策定後となりますが、事業者ヒアリングや事例調査等から見えてきた民間機能の可能性を踏まえ、以下に例を示します。

図表 2-4 民間機能の例

役割	民間機能の例
① 知識をひらく	ミュージアム、研究機関（例えば、リビングラボのような市民と企業等が社会課題解決のサービスや商品を生み出すラボ、企業や大学のサテライトラボ） など
② 多様な交流をむすぶ	イベントスペース、屋内型こども施設、地域の食材を使用した飲食店舗、体験型宿泊施設 など
③ 知恵をうむ	シェアオフィス、オープンイノベーション施設 ^{※用語集} など
④ 日常生活を支える	物販店舗（災害時の物資提供について協力）、サービス系店舗（フィットネス、健康増進施設）、情報通信系サービス店舗、PC・スマホ教室 など

⑨ 広場等オープンスペース

市民の憩いの場になるとともに、イベントやマルシェなどにも利用でき賑わいを創出する広場空間を配置します。

2-2 本施設でできること

(1) 実現に向けた方針

「①知識をひらく」、「②多様な交流をむすぶ」、「③知恵をうむ」、「④日常生活を支える」の四つの役割の実現に向けた方針を次のとおり整理します。

図表 2-5 実現に向けた方針

<p>【① 知識をひらく】 正確で多様な知識の収集とネットワーク化に取り組み、広く市民に提供します</p>		<p>【② 多様な交流をむすぶ】 活動の様子と成果を公開し交流を生むことで多様な市民・団体を結びつけます</p>	
知識の収集	中央図書館が保存する書籍や歴史文化資料の継承	活動の場の提供	日常的な憩い・活動の場の提供
	新たな資料の収集		市民活動等の場と設備の提供
	多様な地域情報の収集 (人物・活動・ニュース等)		市民活動団体等への助言や情報提供
知識のネットワーク化	資料のネットワーク化	活動の公開	市民活動等の一覧化と展示
	多様な地域情報のネットワーク化		本施設外での市民活動等の情報収集と展示
知識の提供	資料の提供	交流の促進	活動する市民・団体が交流するイベント等の開催
	資料の使い方の伝達・支援		活動の成果を公に発表する場と機会の提供
	情報を収集する環境の提供		活動に参加していない人が参加するきっかけづくり
	多様な地域情報の提供		
	知識に基づく学びのプログラムの提供		
<p>【③ 知恵をうむ】 継続的に『もの』と『こと』を創造し、そこで生まれる知恵を蓄積し共有します</p>		<p>【④ 日常生活を支える】 様々な主体と連携して市民の日常生活を支えます／すべての活動の基盤となる情報リテラシーの向上を支援します</p>	
もの・こと・イベント	産官学民とのネットワークづくり・コミュニケーション	日常生活への寄り添い	日常生活に必要な情報や資料の提供
	プロジェクトの立ち上げ支援 (情報提供・呼びかけ)		行政サービス(手続)とよろず相談
	プロジェクトの場の提供と伴走支援		社会包摂に取り組む市民活動団体等との連携
	起業家精神を育てるプログラム提供		備蓄倉庫や資機材等の管理
知恵の蓄積と共有	プロジェクトの記録とアーカイブ化	防災	防災情報提供体制の充実と訓練の実施
	プロジェクトの結果の公開・展示		災害時の対応(防災拠点、避難者対応)
		情報リテラシーの向上支援	研修や講座の開催
			端末の貸出

(2) 具体的な方針

具体的な方針は次のとおりです。

① 「知識をひらく」の具体的な方針

実現に向けた方針		具体的な方針
知識の収集	中央図書館が保存する書籍や歴史文化資料の継承	<ul style="list-style-type: none"> 中央図書館が保存している中世史も含む郷土資料、近代史資料、及びそれらの関連資料等を確実に継承します。 地域資料や近代史資料のデジタルアーカイブ化を所有者の権利に配慮しながら進めます。
	新たな資料の収集	<ul style="list-style-type: none"> 市民ニーズに応える蔵書量を確保するとともに、多様な資料の収集に努めます。 地域課題の解決や多言語資料など、地域に根差した方針に基づき資料を収集します。 バリアフリーに配慮し、利用者の特性に合わせた多様な資料を収集します。(大活字本、AV 資料、朗読 CD、デージー図書^{※用語集}、LL ブック^{※用語集}、マルチメディアデージー^{※用語集}、電子書籍など) 若い世代のニーズを把握するために、YA^{※用語集}世代や子育て世代との意見交換等に取り組み、選書に活かします。
	多様な地域情報の収集(人物・活動・ニュース等)	<ul style="list-style-type: none"> 鎌倉を取り扱う様々なメディア(フリーペーパー及び Web マガジン等)を把握し整理します。主に物理的に資料化されているものを収集します。 地域内の様々なコミュニティと定期的に情報共有し、ニュースやイベント情報、地域課題を把握し整理します。 地域の個人や組織が所有している貴重な資料の情報提供を呼びかけます。 市内の歴史、文化及び観光情報を収集します。
知識のネットワーク化	資料のネットワーク化	<ul style="list-style-type: none"> 郷土資料や近代史資料のデータを適切に整備し、データベースの充実を図ります。 ネットワークの基盤となる IC タグ^{※用語集}を導入します。 デジタルアーカイブのより一層の公開に取り組みます。 議会図書室や行政資料コーナー、市内図書館地域館、学校図書館などとの連携を図ります。
	多様な地域情報のネットワーク化	<ul style="list-style-type: none"> 地域情報を体系化、データベース化し、市民が一覧検索しやすい仕組の構築を目指します。 歴史・文化・観光情報を電子化、体系化します。
知識の提供	資料の提供	<ul style="list-style-type: none"> 閲覧スペースなど他のスペースとのバランスに配慮し、可能な限り開架スペースを増やします。 利用者のプライバシー配慮や利便性向上のため、セルフ貸出機を充実させ利用率の向上を図ります。 新たな資料との出会いにつながるような企画、展示を強化します。 オーディオブックサービスを導入します。 図書館ホームページの更新、SNS の有効活用、地域情報誌への掲載など、様々なチャネル(媒体)で情報発信します。 新聞、百科事典などデータベースの充実を図ります。 宅配、web サービス、電子書籍など非来館型のサービスを充実させることで、図書館サービスのアクセス性を高めます。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 児童コーナー、YA コーナー、認知症にやさしい書架など、属性別・テーマ別の配架を考慮し、利用者にとっての快適性や分かりやすさの向上させる空間デザインとします。
資料の使い方の伝達・支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 鎌倉の情報を調べるためのツールを作成します。 ・ レファレンス事例のより一層の公開に取り組みます。 ・ オンラインでの図書館サービスの充実に取り組みます。 ・ 統計分析などデータを活用したサービスを提供できるよう、外部人材との連携も含め取り組みます。
情報を収集する環境の提供	<ul style="list-style-type: none"> ・ ブックリストやパスファインダー（テーマ別調べ方案内）のより一層の充実を図ります。 ・ Wi-Fi 整備、タブレット貸出など、情報通信環境を整備します。 ・ AI プロンプト※用語集の習得など先端技術を活用した情報収集スキルに基づくサービスを提供できるよう、外部人材との連携に取り組みます。
多様な地域情報の提供	<ul style="list-style-type: none"> ・ 鎌倉の歴史・文化・観光情報やシビックプライドにつながるまちの情報を発信します。 ・ 地域内の様々なコミュニティと気軽にコミュニケーションを取れる関係を構築し、つながりたい人がつながられるようにします。
知識に基づく学びのプログラムの提供	<ul style="list-style-type: none"> ・ 専門機関や大学との連携により専門性の高いプログラムを企画、提供します。 ・ 専門的な知識やスキルを持つ市民と連携して、市民が講座等を提供する機会を創出します。 ・ ホールやロビー空間など様々なスペースを有効活用し、講座やプログラムを企画・提供します。

図表 2-6 「知識をひらく」のイメージ



② 「多様な交流をむすぶ」の具体的な方針

実現に向けた方針		具体的な方針
活動の場の提供	日常的な憩い・活動の場の提供	<ul style="list-style-type: none"> 誰でも自由にリラックスして過ごせるロビー空間を提供します。 青少年が優先的に使用でき、読書、学習、憩いなど自由な過ごし方ができるスペースを提供します。 日常的な憩いの場は、飲食や談話などに強い制約は設けず、自由度の高いスペースとして管理、提供します。 施設内のみならず、屋外においても市民が憩えるように、広場等のオープンスペースを設けます。
	市民活動等の場と設備の提供	<ul style="list-style-type: none"> 様々な市民活動ができる集会室を用意します。誰でも自由に予約、使用できるスペースとして管理、提供します。 市民活動団体等が優先的に使用可能なスペースを導入します。空き時間は一般利用にも積極的に提供します。 利用枠の細分化、オンライン予約や空室案内サービス等を導入することにより、利用者の満足度を高めるとともに稼働率を高め、数多くの団体が利用できるようにします。 防音設備や調理機器、音響設備の設置等、多様な利用形態や利用ニーズに応じた設備を導入します。 3Dプリンターなど先端設備を導入するとともに、ものづくりイベントなどを開催します。
	市民活動団体等への助言や情報提供	<ul style="list-style-type: none"> 図書館と連携して市民活動団体へ必要な情報を提供します。 市民活動団体等と定期的にコミュニケーションを取り、活動の内容とニーズを把握します。 市民活動等の内容の改善、情報発信力の向上などに資する情報を能動的に提供します。 市民活動等に関する相談窓口を設け、活動内容に関する相談の受付と必要な情報を提供します。また、コーディネーターを配置し、活動の実務（契約、資金調達等）の伴走支援に取り組みます。
活動の公開	市民活動等の一覧化と展示	<ul style="list-style-type: none"> 市民活動団体等の団体概要や活動内容をアーカイブ化・データベース化し、市民が一覧・検索しやすい仕組みを構築します。 施設内及び Web 上で、市民活動団体等の活動内容を展示、発信します。 歴史・文化・観光や防災に関する市民活動団体等の活動結果を発信します。
	本施設外での市民活動の情報収集と展示	<ul style="list-style-type: none"> 本施設を利用しない市民活動団体等に対して情報提供を呼び掛けます。 市内の様々な主体と連携して、市内の多様な市民活動団体等の情報を収集します。 市内の市民活動団体等の概要や活動内容を網羅的に収集します。 市民活動団体等の情報収集とネットワーク化を支援するサポーターを組織化します。 これらの情報を施設内及び Web 上で展示、発信します。
交流の促進	活動する市民・団体が交流するイベント等の開催	<ul style="list-style-type: none"> テーマ型のイベントを開催し、同一テーマで活動する市民や団体の交流を促します。また、テーマ横断型のイベントを開催し、多様な市民や団体の交流を促します。

		<ul style="list-style-type: none"> ・ 有識者や市外の活動団体とのネットワークを構築し、イベント等に誘致します。 ・ 市民活動団体等の懇談の場（利用登録団体懇話会等）を開催します。 ・ 市民発意のイベント開催を支援します。 ・ 自由に使えるオープンスペースを設置し、自然発生的なコミュニケーションを促します。 ・ SNS等を活用して Web 上でのコミュニティを形成します。
	<p>活動の成果を公に発表する場と機会の提供</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 活動の成果を発表する場としてホールとギャラリーを提供します。また、ロビー空間や外部空間なども積極的に有効活用します。 ・ 市民や市民活動団体等が使用可能な展示スペースを整備、運営します。その展示方法やデザインに対して助言・支援します。 ・ 施設内外のイベントスペース等を活用して発表の機会を創出します。 ・ 市外において活動の成果を発表する機会を探索し、市民や市民活動団体等に情報提供します。 ・ Web 上での成果発表を支援します。 ・ 様々な形態での成果発表をデジタルアーカイブ化します。
	<p>活動に参加していない人が参加するきっかけづくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民活動等に関心を持つ方の相談窓口を施設及び Web 上に設置し、運営します。 ・ オープンスペースや視認性の高い集会室等での活動を促すことにより、市民活動団体等の活動が施設利用者の目に留まるようにします。 ・ 年に1回～数回、市民活動や市民活動等を発信する比較的規模の大きいイベントを開催します。

図表 2-7 「多様な交流をむすぶ」のイメージ



③ 「知恵をうむ」の具体的な方針

実現に向けた方針		具体的な方針
もの・こと・ひとづくり	産官学民とのネットワークづくり・コミュニケーション	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりに関心を持つ個人、団体、企業、大学等とのネットワークを構築します。 ・定期的な意見交換、まちづくりや旬なテーマに関するセミナーへの参加など積極的に情報発信します。 ・本市のまちづくりに関係する主体との定期的な情報交換の場を設置します。 ・多様な主体と共同して、地域課題の調査・研究・解決を目的とした組織の立ち上げを検討します。
	プロジェクトの立ち上げ支援（情報提供・呼びかけ）	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の魅力向上や課題解決に資するもの・こと・ひとづくりに関するプロジェクトを立ち上げることを呼びかけます。 ・プロジェクトの立ち上げに参考となるセミナーやシンポジウムを開催します。 ・プロジェクトの立ち上げに参考となる情報を施設内及び Web 上で発信します。例えば、参考となる事例、参考図書、有識者、旬なテーマの概説等が考えられます。 ・類似する市民活動に取り組む、市内の団体や大学等を紹介しします。
	プロジェクトの場の提供と伴走支援	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的なプロジェクトや組織（市民活動団体等、企業）を立ち上げようとする主体に対して、一定期間利用できる場を提供します。 ・プロジェクトや組織の立ち上げに必要な情報を提供します。 ・様々な分野の専門家や専門サービスを紹介しします。 ・資金調達の相談に応じて専門機関を紹介しします。 ・プロジェクトや組織に関連する本市の部署を紹介しします。
	起業家精神を育てるプログラム提供	<ul style="list-style-type: none"> ・若年層向けに創造性を高める教育プログラムを企画、提供しします。 ・最先端の技術・概念等を取り扱う専門家によるセミナーやシンポジウムを開催しします。 ・地域課題と様々なアイデアや資金を結びつける場を企画、提供しします。
知恵の蓄積と共有	プロジェクトの記録とアーカイブ化	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設が関わるプロジェクトや組織の立ち上げに関する取組を随時記録しします。 ・一定程度の記録が蓄積されたのち、内容を整理しアーカイブ化しします。 ・制作物は一定期間実物を保存し、その後デジタルアーカイブ化しします。電子的制作物もアーカイブ化しします。
	プロジェクトの結果の公開・展示	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設が関わるプロジェクトや組織の立ち上げに関する取組を公開しします。 ・活動の成果を定期的に展示し公開しします。 ・活動記録のアーカイブを Web 上で公開しします。

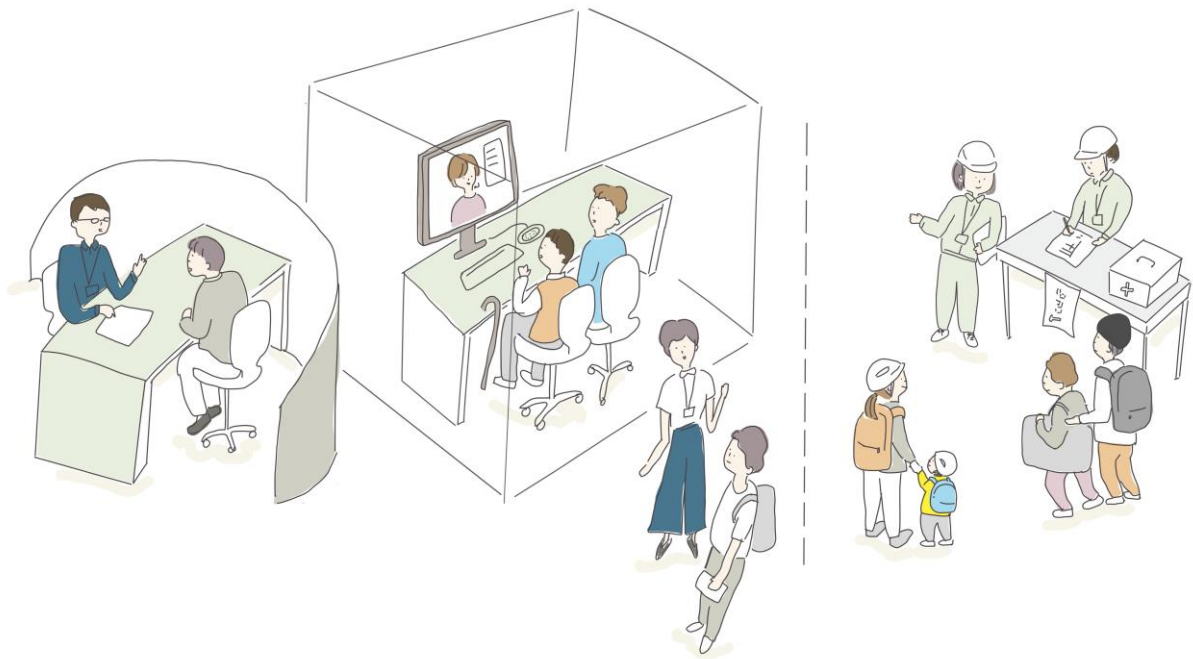
図表 2-8 「知恵をうむ」のイメージ



④ 「日常生活を支える」の具体的な方針

実現に向けた方針		具体的な方針
日常生活への寄り添い	日常生活に必要な情報や資料の提供	<ul style="list-style-type: none"> ・図書館と連携して、日常生活に身近な情報や資料を取りまとめ、容易にアクセスできる環境を提供します。 ・市民活動団体等と連携して、気軽なコミュニケーションを求める方に対応します。 ・時事ニュースや生活に身近な情報を定常的に表示します。 ・日常生活、健康、教育及び学習等に役立つ Web サイトやアプリケーションを把握し整理します。
	行政サービス（手続）とよろず相談	<ul style="list-style-type: none"> ・行政手続は、市民が自らタブレットや自動書類発行機などを操作して、簡便かつ短時間で用を済ませられる環境を提供します。 ・スタッフを配置し、操作方法を支援します。 ・本庁舎のみ取り扱える行政手続は、その旨を市民に案内します。 ・現在の市役所の「くらしと福祉の相談窓口」のように、様々な生活の困りごとに対する対面型の相談サービスを提供します。 ・必要に応じて本庁舎とオンライン接続し、本庁舎の職員による相談サービスを受けられる環境を提供します。 <p>詳細は「2-1(2)①行政サービス」を参照してください。</p>
	社会包摂に取り組む市民活動団体等との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・社会包摂に取り組む市民活動団体等との連携体制を構築します。 ・市民活動団体等や本庁舎と連携しながら、社会的マイノリティ、貧困、孤独など複雑な困りごとに対する相談サービスを提供します。
防災	備蓄倉庫や資機材等の管理	<ul style="list-style-type: none"> ・備蓄倉庫に配備する資機材を管理します。 ・敷地内に配備する資機材や土のう等を管理します。
	防災情報提供体制の充実と訓練の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・防災に関するイベントを開催し、市民の防災意識の向上を支援します。 ・気象警報や避難情報等を施設利用者に提供します。 ・定期的に避難訓練を実施します。
	災害時の対応（防災拠点、避難者対応）	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時には鎌倉地域の防災拠点とします。 ・津波時に避難できる施設とします。 ・帰宅困難者を含めた避難者の一時避難場所として対応します。
情報リテラシーの向上支援	研修や講座の開催	<ul style="list-style-type: none"> ・民間企業や大学と連携して、情報リテラシーに関する講座を定期的で開催します。 ・地元企業向けに、情報リテラシーに関する研修サービスを提供します。 ・最先端のメディア情報技術や概念を調査・把握し、その概要を情報発信します。
	端末の貸出	<ul style="list-style-type: none"> ・Wi-Fi等の無線の情報通信環境を提供します。 ・タブレットやPCなどの端末を貸し出します。

図表 2-9 「日常生活を支える」イメージ

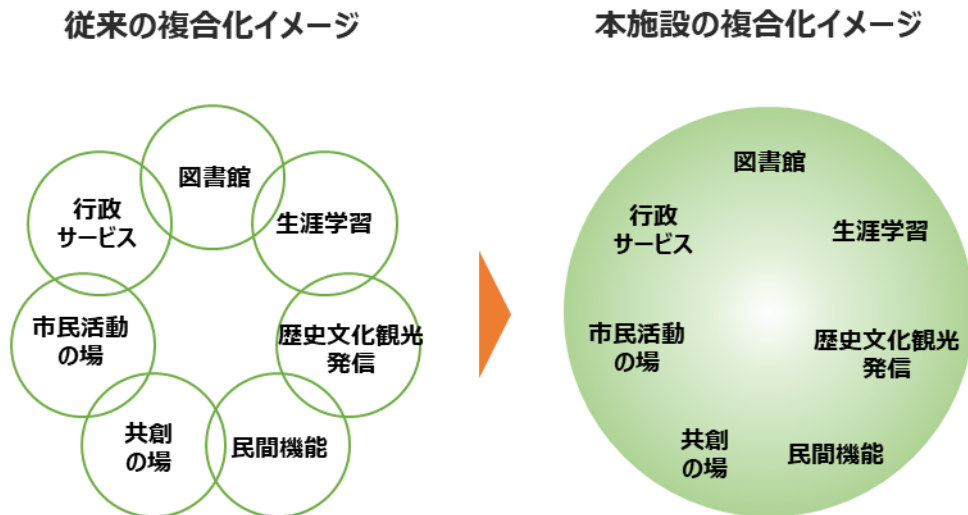


2-3 複合化の方針

(1) 基本方針

本施設では、様々な公共機能を集約し融合させます。個別の機能がバラバラに併存している状態ではなく、融合することで、前節に示した複合的なサービスを提供します。

図表 2-10 複合化の基本方針

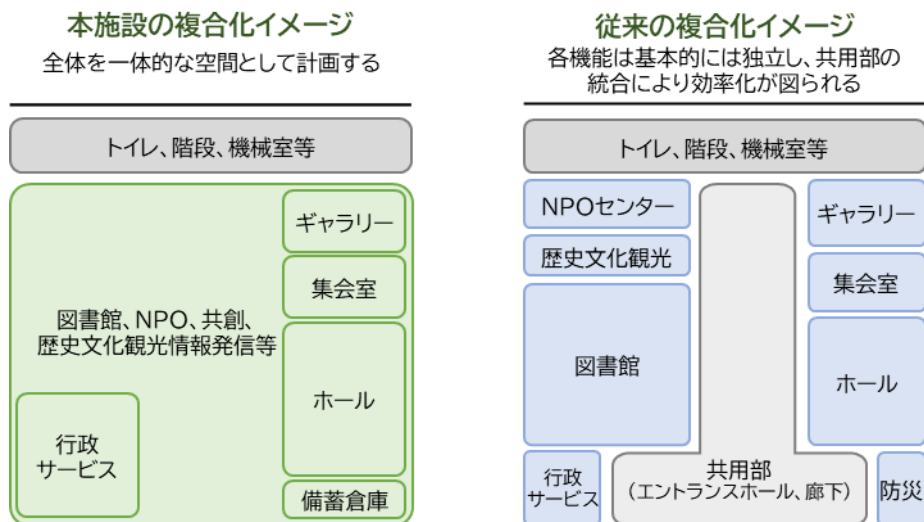


(2) 融合のイメージ

① 施設の融合

公共機能は、共用部で各エリアを区切るのではなく、全体を一体的な空間として計画します。民間機能とも、可能な限り融合することを目指します。モデルプランは第4章施設計画に示します。

図表 2-11 施設の融合イメージ



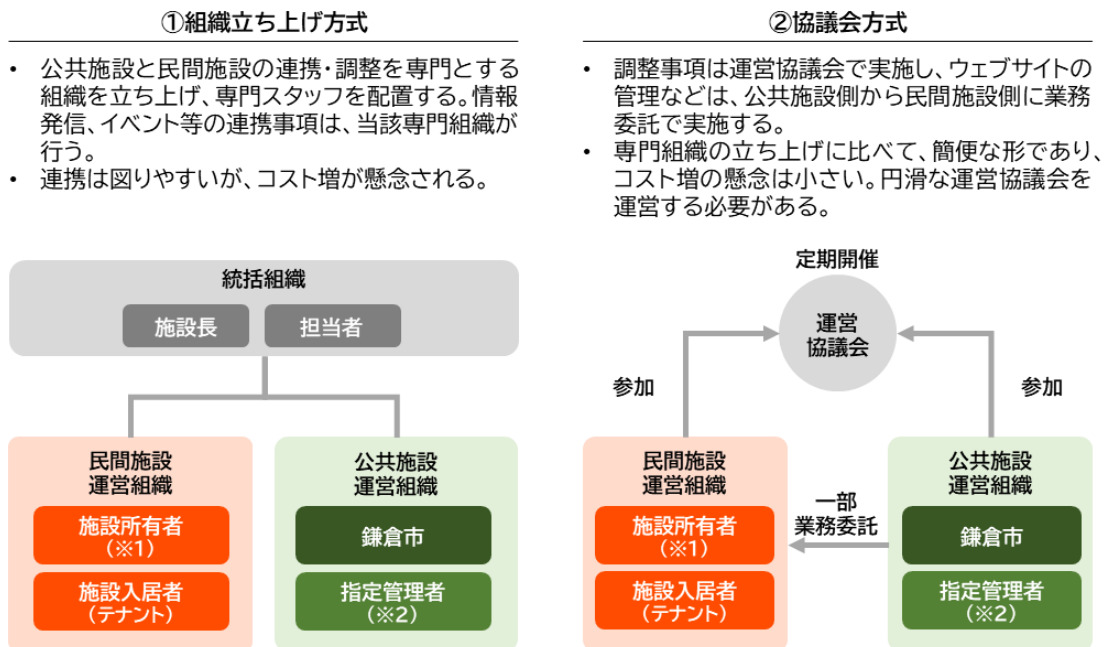
② 運営の融合

a. 公共機能の運営と民間機能の運営の融合

施設管理、災害対応、イベント開催、Web サイトによる情報発信等、公共機能と民間機能が一体的に実施することが望ましい事項があることから、両者の連携体制を検討する必要があります。

連携方針としては、組織立ち上げ方式及び協議会方式の2つの方式が考えられます。組織立ち上げ方式は、連携、調整する主体と責任が明確であるが、コスト増の懸念があります。一方、協議会方式はより簡便な方式であり、両者の責任分担を明確にしておけば円滑な運営が可能で、コスト増の懸念も大きくありません。連携組織立ち上げの有無も含め、検討していきます。

図表 2-12 公共機能と民間機能の運営における連携



※1：第5章に示すとおり、事業手法によっては民間施設を市が所有する可能性がある。

※2：第5章に示すとおり、公共施設の一部について指定管理者制度を導入することを想定する。

b. 本市と指定管理者の連携

公共機能と民間機能の連携に比べて、公共機能間にはより一層の緊密な一体性が求められます。そのため、施設全体の方向性や運営方針、経営方針を定め、現場に指示する「統括チーム」が必要です。指定管理者制度を導入する場合、統括チームの担い手や費用負担等について、本市と指定管理者の役割分担を定める必要があるため、連携方策を検討します。

図表 2-13 本市と指定管理者の連携



2-4 施設規模

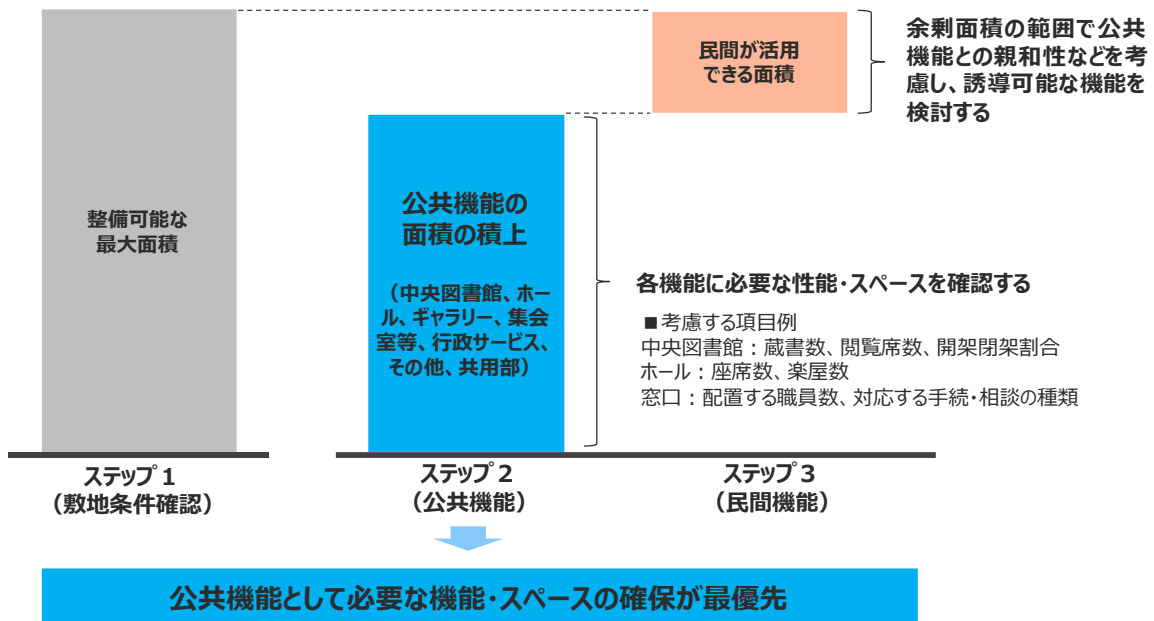
(1) 施設規模の方針

本施設の規模は、敷地面積、建ぺい率、容積率、風致地区条例による制限、埋蔵文化財、既存施設の位置、建物の構造等を総合的に考慮し、約 14,100 m²を上限に検討を進めます。

公共機能として必要なスペースの確保を最優先とし、余剰面積の範囲で公共機能との親和性などを考慮し、誘導可能な民間機能を検討します。

※敷地面積は御成交番、交番横広場など今後の状況に応じて変更する可能性があります。

図表 2-14 必要なスペース



(2) 施設規模

① 公共機能の規模

本施設の公共機能の規模は次のとおりです。

図表 2-15 公共機能の規模

分類	スペース種別	面積
知識をひらく	読書・学習・調査等に適したスペース (開架書架、閉架書庫、閲覧席、キッズスペース、若者スペース、学習スペース、調査研究スペース、近代史資料スペース、郷土資料スペース、朗読・録音室 等)	約 2,800 m ²
多様な交流をむすぶ	市民活動など活動・交流に適したスペース (集会室、音楽室、和室、創作室、調理室、市民活動等スペース、ボランティアスペース、歴史・文化・観光情報発信スペース 等)	約 800 m ²
	展示・発表に適したスペース (ホール、ホワイエ、楽屋、ギャラリー、ギャラリー控室 等)	約 1,300 m ²
知恵をうむ	産官学民の共創に適したスペース (オープンスペース、デジタルアーカイブスペース 等)	約 300 m ²
日常生活を支える	行政手続・相談ができ、災害時にも備えるスペース (手続スペース、相談スペース、備蓄倉庫、歴史的公文書書庫 等)	約 530 m ²
その他	共用部 (廊下、トイレ、エレベーター、機械室 等)	約 2,660 m ²
合計		約 8,390 m ²

※各スペースの面積内訳は想定であり、今後の検討により変化する可能性があります。

図表 2-16 参考：既存施設の規模

施設名	エリア	面積
中央図書館	専有部（書架スペース等）	約 2,030 m ²
	共用部（廊下等）	約 540 m ²
鎌倉生涯学習センター (きらら鎌倉)	ホール関連	約 960 m ²
	ギャラリー関連	約 530 m ²
	集会室	約 660 m ²
	その他専有部（事務室等）	約 190 m ²
	共用部	約 2,730 m ²

② 民間機能の規模

公共機能に必要な面積を確保したうえで、余剰部分を民間機能の規模（上記の場合は最大約 5,710 m²）とします。

第3章 配置計画

3-1 既存施設の活用可能性の検討

(1) 床の積載荷重

既存庁舎の用途（事務所用途）の床の積載荷重は一般的に 300kg/m²までと考えられます。しかし、今回、配置が想定されている図書館機能では一般的な開架書架（6段）の場合、床の積載荷重は 800kg/m²以上が必要となります。

地下設備の上階への移設は、機械につながる配管の盛替え、地上部に確保する機械室のスペースを本施設の市民サービスに利用する部分との取り合いなど、困難が予想されます。また、機械自体の加重に対しての補強が必要となる可能性もあります。

そのためには床、梁、柱、基礎、杭といった建物構成材すべての部材補強が必要となります。特に地下にある基礎及び杭の補強は非常に困難な工事となることが想定されます。

(2) 耐震性と空間の自由度

施設全体を災害時の拠点として活用するため、公共建築物の耐震性として「官庁施設の総合耐震計画基準」では災害時建築物機能維持の水準に応じて耐震性能のグレードが設定されています。本施設の場合、大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られていることを目指す場合には、 I_s 値^{※用語集}を 0.9（既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準同解説（日本建築防災協会））とする必要があります。その場合現庁舎より耐震ブレース^{※用語集}を大幅に増す必要があります（本庁舎機能更新に係る基礎調査報告書 平成 28 年（2016 年）3 月。以下「基礎調査」という。）。空間の自由度が妨げられるといった理由や、現在の耐震ブレース設置となった経緯から、自由な平面が要求される本施設において既存建築物の利用は困難であると考えられます。

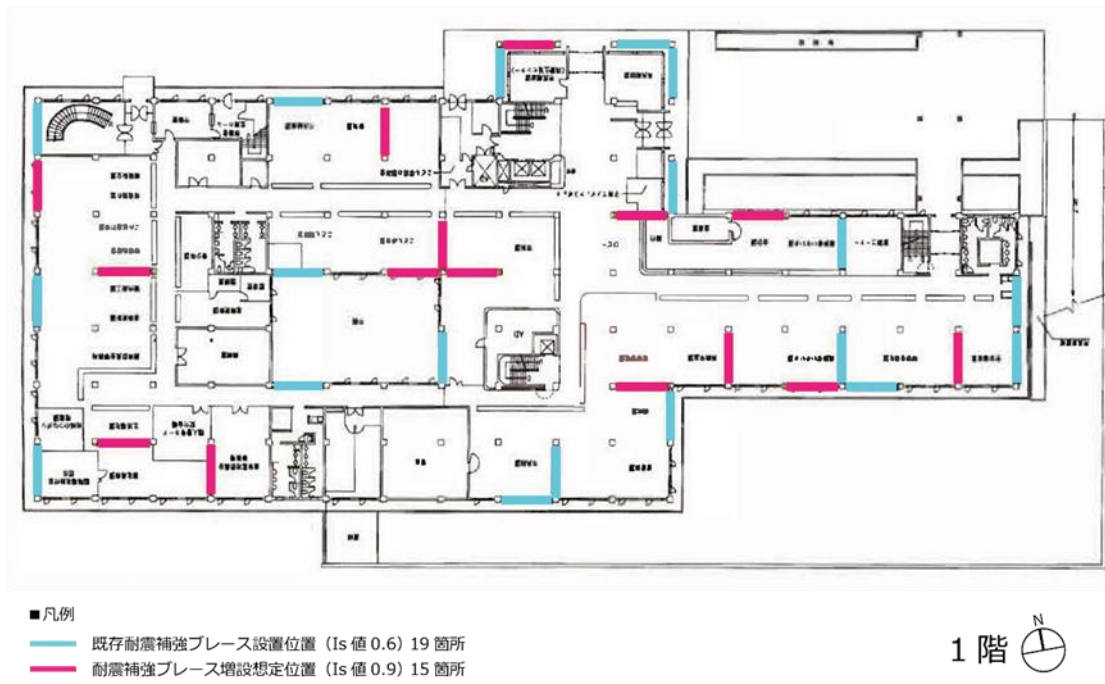
また、基礎調査では、免震レトロフィット^{※用語集}の手法を検討しましたが、既存建物の地下周辺には、埋蔵文化財が存在する可能性があるため、建物と地面にクリアランスが必要な免震構造では埋蔵文化財に影響を与えるおそれがあり、困難であると考えられます。

鎌倉市本庁舎劣化調査・機能維持対策（BCP）策定業務報告書（平成 28 年（2016 年）。以下「劣化調査」という。）が作成された時点で、既に耐震ブレースによる耐震改修工事が完了しています。その時の、目標 I_s 値は 0.6 となっています。目標 I_s 値を 0.9 とした場合、更に耐震ブレースを 53 構面追加する必要があります。

図表 3-1 地下1階ブレース位置プロット図



図表 3-2 1階ブレース位置プロット図



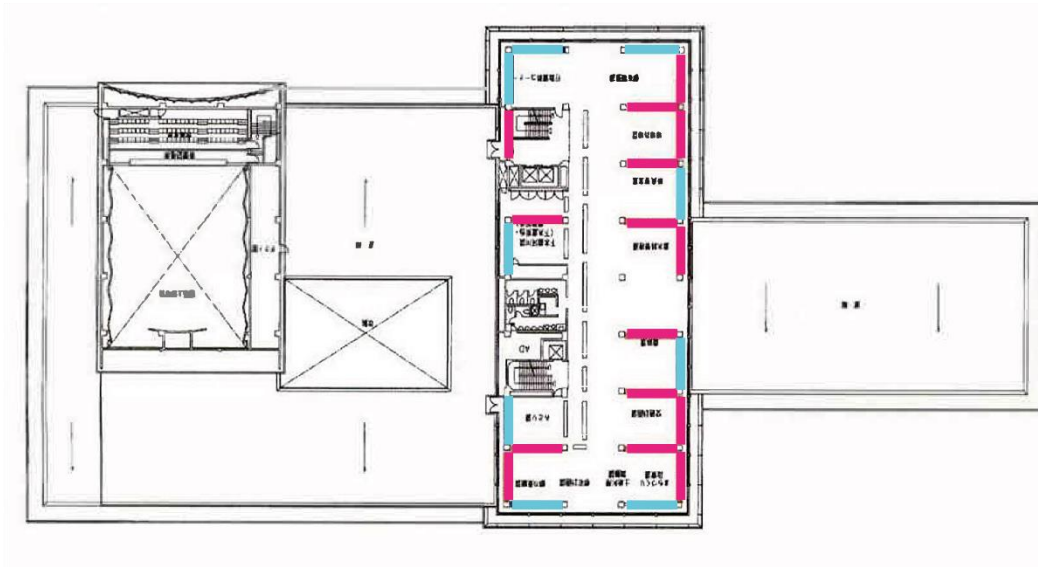
図表 3-3 2階ブレース位置プロット図



- 凡例
- 既存耐震補強ブレース設置位置 (Is 値 0.6) 13 箇所
 - 耐震補強ブレース増設想定位置 (Is 値 0.9) 12 箇所

2階

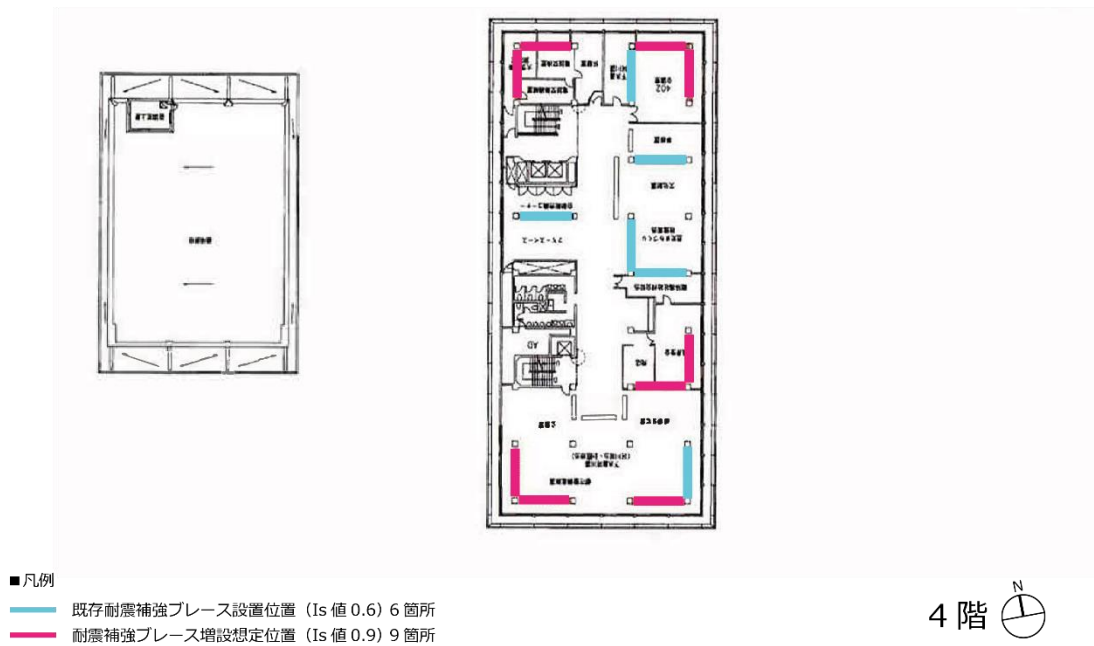
図表 3-4 3階ブレース位置プロット図



- 凡例
- 既存耐震補強ブレース設置位置 (Is 値 0.6) 9 箇所
 - 耐震補強ブレース増設想定位置 (Is 値 0.9) 15 箇所

3階

図表 3-5 4階ブレース位置プロット図



(3) 耐久性

劣化調査によると防水改修工事が施されていますが、防水の一部では未改修部位が存在していることや屋上の格子状の手すりの破損劣化が特に著しく、危険な状態です。部分的に補修していますが、倒壊の懸念があることが指摘されています。同様に外構の劣化も指摘されています。

図表 3-6 屋上の格子状の手すり壁の破損状況

(出典：劣化調査)



また、コンクリートの中性化についても調査しています。既存庁舎の竣工は昭和44年(1969年)であり、現時点ですでに築後54年が経過しています。劣化調査では、コンクリートの中性化によって、築後60年、65年の段階で、内部鉄筋の発錆を促し、コンクリート自体の爆裂^{※用語集}を誘発することで、躯体に断面欠損が生じ耐震性能が低下すること

を記載しています。対応策としては中性化進行抑制材の含浸又は鉄筋防錆材等の含浸が挙げられますが、建築物においては仕上げ材等の関係もあり、施工例は皆無であることを記載しています。したがって、本施設供用開始前後から、コンクリートの中性化対策が必要となることが想定されます。

(4) 工事費

詳細は、5-4 事業費で述べますが、新築の場合は、建築工事費と既存建物解体工事費を合わせて、約 136 億円が必要です。一方で、既存施設を活用する場合は、改修費（耐震・設備更新等）、増築費及び BCP 対策費を合わせて、約 164 億円が必要であり、かつ、用途を事務所から図書館に変更することに伴う床荷重増加への対応工事費や経年劣化によるコンクリート中性化対策工事費、BCP 対策費に関連する敷地外周部増杭に伴う埋蔵文化財調査費、ZEB^{※用語集}対応費用も更に必要です。このため、新築の場合は、既存施設を活用する場合よりも、工事費が少なく済むと言えます。

(5) 事業者ヒアリングの結果

新築と既存施設の活用について、民間事業者にヒアリングを実施した結果、既存施設の活用には、懸念する意見が多くありました。そのため、既存施設の活用を前提条件とすることは、民間事業者の参画意欲の低下につながる可能性があります。

図表 3-7 事業者からの既存施設の活用に対する意見

<p>工事の難易度・リスク</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存活用するならば、耐震性に懸念がある。 ・ 既存活用となると事業規模が小さいことに加え、建築的な制約が大きい。また、耐震補強しても 10~20 年もつかどうかで、事業期間に影響してくる。新築の方が可能性はある。 ・ 既存活用は、工事規模が縮小されること、将来的に欠陥が発見された場合に瑕疵担保責任に関してトラブルが想定されることから、望ましくない。 ・ 建物は不明な点が多く、新築の方が望ましい。修繕リスクを回避できれば既存活用も検討可能。 ・ 耐震補強工事の施工を他社が実施しているため、瑕疵担保責任などの問題が生じる可能性があり、既存活用は望ましくない。 ・ 既存の建物の情報が少ないため、検討してみないと、既存活用の可否は分からない。新築は、埋蔵文化財や高さ制限が要因となり、難しくなる可能性はある。
<p>事業の自由度・事業性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 図書館等の公共施設であれば、リノベーション（既存活用）でも馴染むかもしれないが、民間収益施設は、リノベーションは馴染まない。既存活用は費用は抑えられるが、期待したものが出来ない可能性が高い。 ・ 建物の区画割、設備スペック等の面でハードルが高いため、既存活用となった場合の事業参画は明言できない。新築の方が事業機会はあると考えている。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資額を小さくするという意味では、既存活用の可能性もあるが、利便性の低い施設になる懸念がある。また、事業規模が小さすぎると、当社も含め事業者が参入するインセンティブが働かなくなる。 ・ 既存活用は実績がないため、新築の方が望ましい。 ・ 民間事業は新築を前提としたい。 ・ 既存活用は難しいと感じているが、現状の工事費の高騰や埋蔵文化財の可能性を考慮すると、検討する必要があると考えている。その場合には、現庁舎を除いてどの程度の建蔽率が残っているかが事業の成立性に影響する。 ・ 事業の効率性という面では、ホテルなど様々な用途を入れようとすると、形が合わず、レントブル比（賃貸できる面積割合）が下がってしまう懸念があるため、新築の方が望ましい。また、長期的に考えると、光熱費などのランニングコストも懸念がある。
--	---

(6) まとめ

既存施設の活用は、用途変更から必要な床荷重補強や地震時にも継続利用可能な耐震補強、築 60 年を超える時点で供用が開始される建物の躯体を構成するコンクリート中性化対策が必要となり、非常に難易度が高いです。また、既存施設を活用する場合の改修費は新築の場合の工事費より高くなります。さらに、既存施設の活用に対しては工事の難易度や事業の自由度の面で事業者から懸念が示されています。

以上のことから、既存施設を活用する民間提案の可能性を残しますが、総合的に判断し新築に優位性があると考えます。この方向性を踏まえ、本基本計画に示す配置計画及び施設計画は新築案で整理します。

3-2 敷地条件

(1) 法的条件

用途地域は、第二種住居地域※用語集に該当します。また、第3種風致地区※用語集に指定されています。その他、駐車台数や駐輪台数は「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例(令和3年(2021年)3月)」を踏まえて条件を整理していますが、今後も検討をしていきます。

図表 3-8 主な敷地条件の整理

敷地面積	・ 14,361.54 m ²
用途地域	・ 第二種住居地域 建ぺい率 60%、容積率 200%
風致地区	・ 第3種風致地区 建築物高さの最高限度 10m、建ぺい率 40%、緑化率 20%、 接道緑化 60%
防火地域	・ 指定なし
日影規制	・ 5 h - 3 h / 4 m (敷地北側の第一種低層住居専用地域は 3 h - 2 h / 1.5m、第一種中高層 住居専用地域は 4 h - 2.5 h / 4 m)
斜線制限	・ 道路斜線：適用距離 20m、勾配 1.25 ・ 隣地斜線：立上り 20m、勾配 1.25 ・ 北側斜線：なし

(2) 既存建物の状況

本庁舎及び各分庁舎の建物概要は次のとおりです。

図表 3-9 既存施設の状況の整理

	本庁舎	第2分庁舎	第3分庁舎	第4分庁舎	第6分庁舎
建築面積	約 3,981 m ²	約 59 m ²	約 279 m ²	約 257 m ²	約 175 m ²
延床面積	約 11,978 m ²	約 118 m ²	約 542 m ²	約 484 m ²	約 343 m ²
築年	昭和 44 年 (1969 年)	平成 3 年 (1991 年)	平成 8 年 (1996 年)	平成 22 年 (2010 年)	令和 4 年 (2022 年)
構造	RC 造・S 造	S 造	S 造	S 造	S 造
階数	地上 4 階・ 地下 1 階	地上 2 階	地上 2 階	地上 2 階	地上 2 階

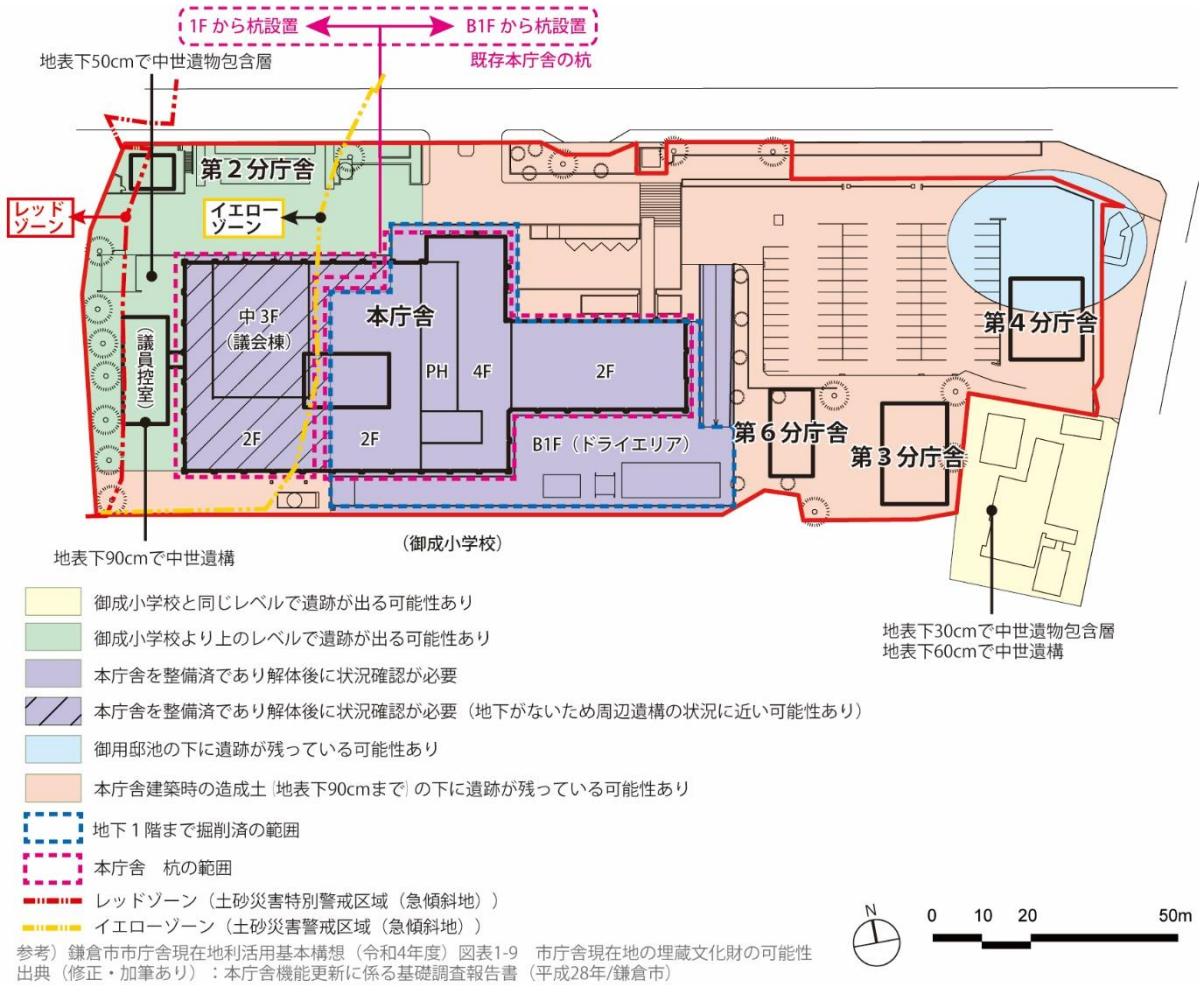
※本庁舎機能更新に係る基礎調査報告書(平成 28 年)の内容を基に作成しています。

※現在、分庁舎及び第 5 分庁舎の設置はありません。

(3) 埋蔵文化財の状況

市庁舎現在地は文化財保護法第 93 条第 1 項に定める周知の埋蔵文化財包蔵地である今小路西遺跡内に位置しており、基礎調査において、埋蔵文化財の可能性を整理しています。なお、南側に隣接する御成小学校において、過去に実施した発掘調査で中世の都市遺構などが発見されています。今後、設計等が進み、工事等（掘削場所と深さ）でこれらの埋蔵文化財に影響が及ぶ可能性がある場合には必要な調査を実施し、調査によって、貴重な遺跡が発見された場合、その保存を前提に検討していきます。

図表 3-10 既存条件等エリア図（埋蔵文化財の可能性／既存本庁舎の杭の範囲）



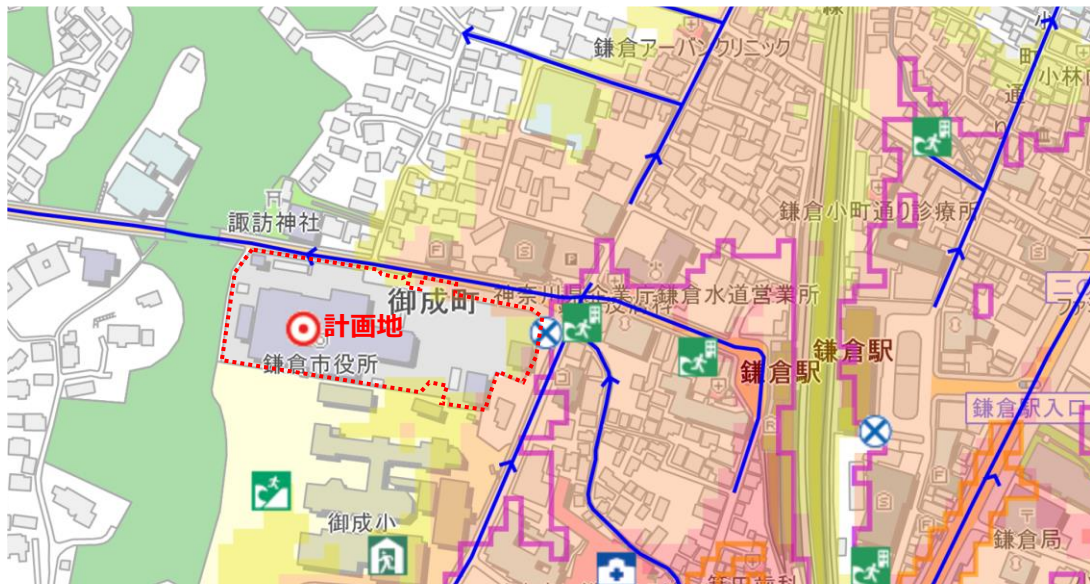
(4) 災害リスク

① 津波浸水想定

敷地東側外周の一部には、浸水深 0.5m未満に該当する部分があります。また、最東端は、ごくわずかですが、浸水深 3.0m未満に該当する部分があります。

図表 3-11 津波防災情報マップ

(出典：本市 HP 鎌倉市防災情報マップ)



- 相模トラフ沿いの海溝型地震(西側モデル)
- 元禄関東地震タイプと国府津-松田断層帯地震の連動地震
- 浸水深0.5m未満
- 浸水深0.5~3.0m未満
- 浸水深3.0~5.0m未満
- 浸水深5.0~10.0m未満
- 🏠 津波来襲時緊急避難空地
- 🏢 津波来襲時緊急避難建物 (津波避難ビル)
- 🏠 避難所 (ミニ防災拠点)
- 📍 市役所
- 🚓 警察署・交番・駐在所
- 🏥 救急告示医療機関
- 津波避難経路

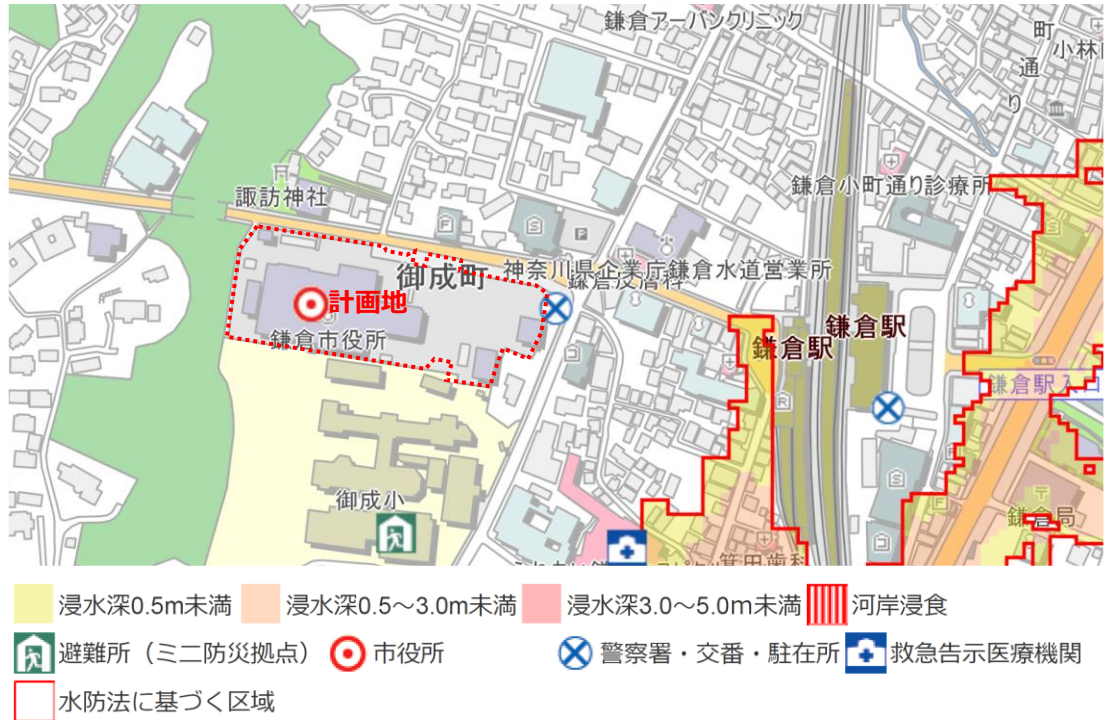
② 洪水浸水想定

敷地は、該当しません。マップは神奈川県が公表した洪水浸水想定区域、浸水継続時間と市独自に検討した市管理区間、又は中小河川の洪水浸水シミュレーションを基に、浸水区域や深さを示したものです。指定の前提となる降雨は、それぞれ次のとおりです。

滑川水系滑川(令和2年(2020年)4月28日公表)想定降雨量：滑川流域の24時間雨量309mm

図表 3-12 洪水防災情報マップ

(出典：本市 HP 鎌倉市防災情報マップ)



③ 内水浸水想定

内水氾濫による浸水は想定していません。御成交番の北側に内水氾濫浸水想定区域が存在します。

図表 3-13 内水浸水想定マップ

(出典：本市 HP 鎌倉市防災情報マップ)



④ 雨水出水浸水想定

北側及び東側道路は浸水深 0.05m から浸水深 0.3m 未満に該当する部分があります。

図表 3-14 雨水出水浸水想定区域 分割図4（南東）

(出典：本市 HP 雨水出水浸水想定区域について)

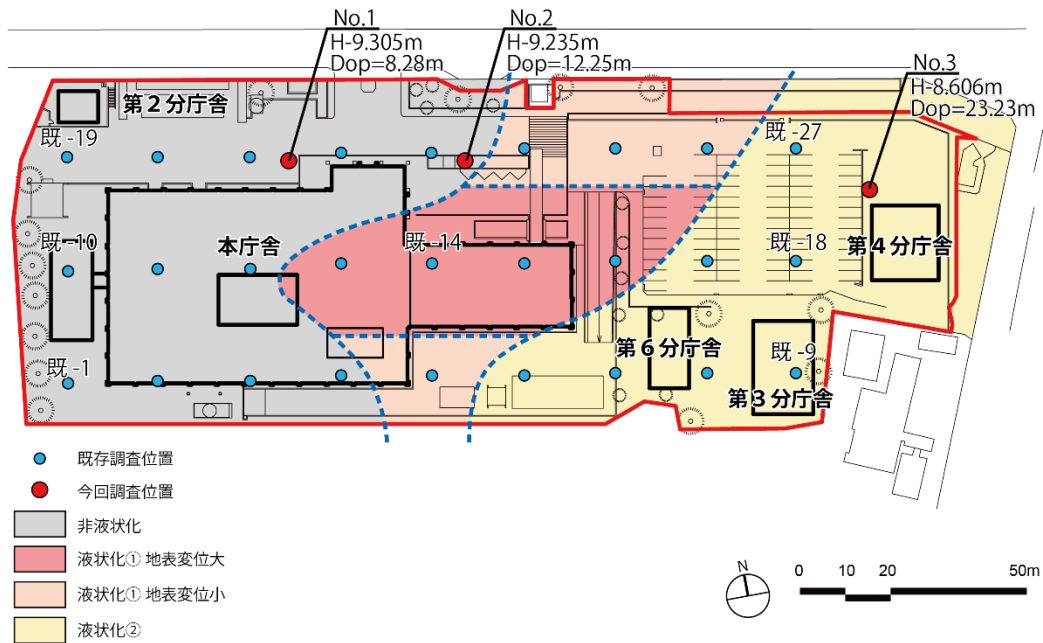


⑤ 液状化危険度

「鎌倉市役所液状化発生有無調査業務委託報告書 平成 27 年（2015 年）」では、敷地中央から東側にかけて液状化による地表変位が発生する結果が示されていますが、変位量は軽微であり、地下埋設物（ライフライン、マンホール）などの破損や浮き上がりなどが想定され、大きな被害は生じないと考えられます。それらの軽微な被害に対する対策として、地盤改良（薬剤注入など）工法が示されています。

図表 3-15 液状化区分図

（出典：鎌倉市役所液状化発生有無調査業務報告書）



⑥ 土砂災害警戒区域

敷地西側は、土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン 約 500 m²）に該当します。敷地西側約 40mは、土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン 約 3,000 m²）に該当します。

※土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域の位置は、前掲の図表 3-10 による。

3-3 配置計画

(1) 重視する考え方

本基本計画での配置計画において重視すべき事項は、次のとおりです。

【ポイント1：歩行者のアクセス性】

歩行者は、JR東日本の鎌倉駅西口及び江ノ島電鉄の鎌倉駅からのアクセスしやすさを第一に、敷地の南北の人の流れを考え、周辺からのアクセス性に配慮します。

【ポイント2：北側、東側及び南側への景観配慮】

北側は市道 027-000 号線（以下「市役所通り」という。）、東側は市道 008-000 号線（以下「今小路通り」という。）に面しています。また、南側は御成小学校に面し、校庭を通して本施設がよく見えるため、配置計画では、北側、東側及び南側に対する景観づくりに配慮します。

【ポイント3：広場】

駅からのアクセス方向である東側及び北側に、屋外の憩いの場になるとともに、施設内と連携しながらイベントやマルシェなどにも利用できる広場空間を配置し、施設内だけでなく過ごせる居場所を提供していきます。

【ポイント4：車両出入口と駐車場】

一般車両出入口は現状と同じ位置とし、西側に利用者駐車場をまとめて配置することで、歩行者動線と分離し、安全性に配慮します。北側の市役所通り側は敷地に高低差があることを考慮すると現状の出入口箇所を活用することとします。物品搬出入用車両と自転車の出入口は、一般車両との分離を考慮し、東側南端のみに限定します。



【ポイント5：近隣への影響】

北側には住宅等が隣接しているため、日影の影響や圧迫感が少ない配置とします。また、南側には御成小学校等が隣接しているため、本施設内部からの視線に配慮することを前提とします。

(2) 配置計画の比較

配置計画として、公共施設と民間施設を合築する案（公民合築）と分棟とする案（公民分棟）を比較しました。公民分棟の場合、機能間の一体性に欠けた計画となり、複合化の方針や融合のイメージを実現することが困難です。そのため、本基本計画では、公民合築を有力案とします。

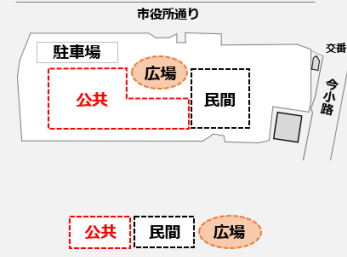
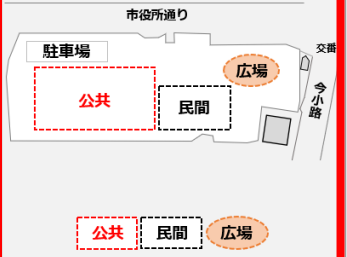

図表 3-16 配置計画比較図①

比較項目		公民合築（1敷地）	公民分棟（別敷地）※民間敷地は定期借地
模式図			
土地利用	配置計画・周囲との連携	空地の確保を含めて柔軟な計画ができる。公共サービスの継続性の観点から仮庁舎が必要である。	比較的柔軟な計画ができるが一体性に欠ける。工事期間の窓口機能の考え方（第4分庁舎の活用）によっては、別敷地部分の工事が遅れる可能性がある。公共サービスの継続性の観点から仮庁舎が必要である。
	周囲との連携	周囲に大きな空気を確保できる	駅側に民間施設を配置した場合は周囲に大きな空地は確保しにくい
鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例		合築の場合に条例適用となるか要確認	民間敷地が500㎡以上の場合には条例適用
開発許可		適用なし	許可が必要
その他法規制（基準法等）		1つの敷地として形態規制を遵守	隣地境界線が発生し形態規制を遵守する必要がある

建物と駐車場、広場の配置関係により、A案からC案までの3案を作成し、3-3(1)重視する考え方に沿って比較評価しました。B案は、広場を交差点に面して配置することができ、鎌倉駅からのアクセス性への対応や滞留するスペースを提供できます。また、民間エリアを駅側に配置することで立ち寄りが容易になるとともに、公共機能は駐車場に近いエリアに配置することができます。

以上のことから、本基本計画ではB案を有力案とします。ただし、基本設計段階において、B案以上に重視する考え方を満たす配置計画が提案される場合には、柔軟に検討し、より良い配置計画を目指します。

図表 3-17 配置計画比較図②

比較項目	A案	B案	C案
模式図			
鎌倉駅、今小路と広場の関係性	△ 奥まったところに広場	○ 交差点に広場	○ 交差点に広場
民間エリアの位置	○ 駅側に配置し利用率を高められる	○ 駅側に配置し利用率を高められる	× 奥まったところに計画
公共エリアの位置	○ 駐車場に近いエリアで利用しやすい	○ 駐車場に近いエリアで利用しやすい	△ 駐車場から遠いエリアで利用しにくい

(3) 外部計画

「鎌倉市都市マスタープラン（平成 27 年（2015 年））」にて示した、鎌倉駅周辺の「古都の中心部にふさわしいまち並みとしていく」という考え方を踏まえ、敷地北側の道路沿いに歩行者通路や広場を確保することで、市庁舎現在地における歩行者の動線を確保し、賑わいづくりや、施設整備と広場空間の一体性を確保します。

駐車場は、敷地内に 62 台分と建物のバックヤードに荷捌用 3 台を確保することで、交通利便性や周辺道路への交通負荷を抑えることを目指します。また、駐輪場として 200 台以上を確保することで、自転車等での利用者にも対応した配置を検討します。駐車場及び駐輪場台数は、公共交通のあり方にも影響を受けるため、継続的に検討します。

図表 3-18 駐車場の想定内訳

用途	台数	概要
公共施設用	30 台	普通車 28 台、障害者用 2 台
民間活用（商業）	29 台	普通車 27 台、障害者用 2 台
公用車	3 台	図書館用 1 台、生涯学習機能用 1 台、行政サービス機能用 1 台
合計	62 台	

この他、荷捌用（4 トントラック）として 3 台を想定します。

図表 3-19 駐輪場の想定内訳

用途	台数	概要
公共施設用	70 台	北西側駐輪場、屋根なし
民間活用施設用	230 台	南東側駐輪場、屋根なし
合計	300 台	

緑化率は、敷地に対して 20% 確保することとし、接道緑化率は、60% 以上確保することを原則とします。隣接する御成小学校や西側との一体性を確保した緑豊かな外部計画とします。

施設配置とのつながりとして有効な位置に広場や中庭を検討し、内部の活動と一体で利用可能な計画とします。

図表 3-20 外部計画の考え方



第4章 施設計画

4-1 基本的な方針

(1) まちや自然との共生

まちや自然との共生を図るため、鎌倉駅からの動線となる敷地東側に市民が集い、利用できる広場空間を設けるとともに、接道緑化等、緑豊かな環境の整備に取り組みます。また、防災拠点として機能する外構計画及び施設計画とします。

西側や御成小学校の緑と連続する植栽を計画することで、風致地区の環境と調和し、地域の景観づくりに貢献します。また、敷地内に生物多様性と市民の憩いの場づくりに配慮し、水を利用するビオトープを設ける等を検討します。施設の内部は、木質化や自然素材を積極的に採用し、自然通風等を取り入れる居心地のよい環境を目指します。

(2) 機能の融合

詳細は、第2章導入機能で述べたように、本施設では、様々な公共機能を集約し融合させます。個別の機能がバラバラに併存している状態ではなく、融合することで、複合的なサービスを提供します。施設計画においても、公共エリアと民間エリアを一体的な空間として計画します。

(3) 業務継続

本基本計画では鎌倉市地域防災計画（令和5年（2023年）／鎌倉市防災会議）にある「防災拠点等の機能確保」の項目を目指し、計画します。

- ・ 市は、市役所本庁舎や消防本部庁舎等の防災拠点の施設、設備の充実及び災害に対する安全性の確保に努めます。
- ・ また、再生可能エネルギー設備等の分散型電源設備の導入や非常用電源の確保を図り、十分な期間の充電が可能となるような燃料の備蓄等に努めます。
- ・ さらに、物資の供給が相当困難な場合を想定した食料、飲料水、燃料等の適切な備蓄、調達、輸送体制の整備等を図ります。

（出典：鎌倉市地域防災計画（令和5年（2023年）／鎌倉市防災会議）より抜粋）

本施設は地域の防災拠点とすることから、この目標を目安とします。耐震性能として、防災拠点と同等の重要度係数^{※用語集} 1.5 を目指すこととします。敷地の一部に浸水被害が懸念されることから、本施設の主要な受電設備、備蓄倉庫等は2階に設け、非常用・保安用発電機の設置も検討することとします。

(4) ユニバーサルへの対応

子どもや高齢者、様々な障害を抱える方、外国人や性的マイノリティ等、多様な利用者に使いやすく、包摂性（インクルーシブ）に配慮した施設とします。また、デジタル技術に精通していない又はデジタル技術を使用しない選択をする方にとっても快適なサービスを提供するとともに、デジタルデバイド^{※用語集}にも配慮します。



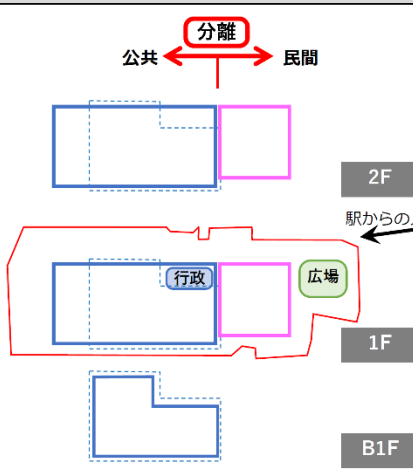
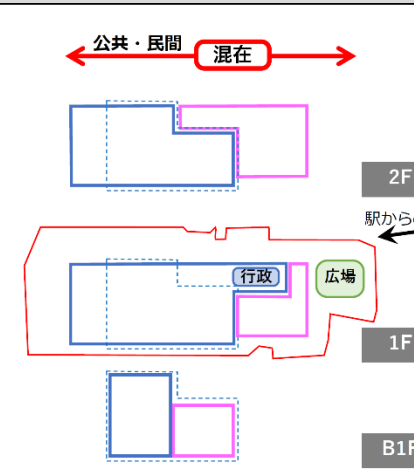
4-2 ゾーニング


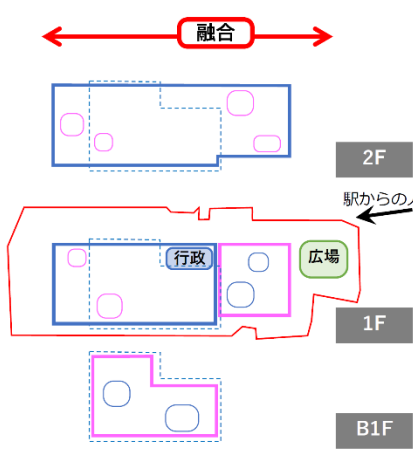
本施設では、埋蔵文化財包蔵地の関係から、床の積載荷重が大きくなる図書館機能やホール機能は既存庁舎のうち地下がある部分に配置することとします。これを前提としたうえで、図書館閲覧スペースをできるだけ地上部に配置する等、各機能の特徴を踏まえて適切にゾーニングします。

本節では、公共エリアと民間エリアの関係性に着目して、次の3ケースを比較検討します。ケース1は両エリアを明確に分離、ケース2は両エリアを混在、ケース3はより積極的に両エリアを融合させる案です。

2-3複合化の方針、3-2敷地条件及び各階に公共と民間エリアが配置される機能融合の考えなどから総合的に検討すると、現時点では、ケース2の地下部分に公共エリアと民間エリアを混在させる案が望ましいと考えます。ケース3は機能間の融合が図られますが、施設管理や運営面で公共エリアと民間エリアの綿密な調整が必要となり、その実現性を今後検討する必要があります。

図表 4-1 機能ゾーニングの比較検討

前提条件	1) 広場の配置は、駅に近い交差点付近とした場合とする。 2) 主要な開架書架とホールは、積載荷重を確保するため、既存地下のある範囲に配置する。 3) 万が一の浸水を考慮し、重要室（発電機室、受変電室、ホール空調室）や、書庫（閉架）、歴史的公文書は、2階に配置する。 4) 民間活用エリアは、駅方向からの人のアクセスに配慮し、主に東側へ配置を想定とする。	
比較ケースの分類	 公共エリアと民間エリアを明確に「分離」する場合	 公共エリアと民間エリアが「混在」する場合
	ケース 1	ケース 2
民間エリアの配置	東側（1階2階）に集約	地下一部 + 東側1階 + 東側2階
平面ゾーニングイメージ	 <p>【凡例】</p> <ul style="list-style-type: none"> □ : 公共エリア □ : 民間エリア □ : 既存地下範囲 行政 : 行政サービス 	
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模な民間事業用途が入居しやすい ・公・民が明確に分離できるため、公共エリアを管理しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・B1Fの民間活用エリアは、目的性のある施設になることが考えられる ・施設は公・民が混在するが、民間事業用途を階で分けることも考えられる

比較ケースの分類	 公共エリアと民間エリアが全体的に「融合」する場合
	ケース 3
民間エリアの配置	各階に点在
平面ゾーニングイメージ	 <p>【凡例】</p> <ul style="list-style-type: none"> □ : 公共エリア □ : 民間エリア □ : 既存地下範囲 行政 : 行政サービス
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・公・民が互いに融合しているため運営等に工夫が必要になるが、公・民が融合した印象は受けやすい

4-3 各エリアの概要

2-1 基本的な方針における本施設の役割、導入する機能の方針を受けて、各エリアの考え方を次のとおり示します。

(1) 図書館エリア（書庫を含む）

書架スペースは、図書館に適正な床の積載荷重を確保するため、原則として既存庁舎の地下がある部分に配置することとします。それ以外の部分に書架を置く場合は、書架の高さを3段程度にしたり書棚の間隔を広く取ったりするなど配慮します。また、事務室、書庫及びバックヤードの導線と図書の搬出入に配慮した配置とします。

児童コーナーや子育て支援資料コーナー、YA コーナー等は利用者のアクセス性に配慮します。一般書架、閲覧スペースは、本施設で展開される様々な活動やイベント等との関係性に配慮します。例えば、調理室の近くに料理に関連する書籍を配置するなど、各スペースの使われ方と連動した書籍配置の工夫に取り組みます。また、貴重な蔵書を保存する書庫（閉架）は、万が一のことを考え、浸水のリスクを回避できる配置とします。

（スペース例：開架書架、閉架書庫、閲覧席、キッズスペース、若者スペース、学習スペース、静読スペース、調査研究スペース、近代史資料スペース、郷土資料スペース、朗読・録音室 等）

(2) 生涯学習エリア（集会室を含む）

ホールは、鎌倉生涯学習センターのホール 286 席と同等程度の規模とし、入場者のアクセスや資機材の搬出入に考慮した配置とします。また、多目的に活用できることを考慮し、平土間ホール（楽屋も含む）を前提とします。ラウンジや共創エリア、外部広場と近接し、つながることで一体利用ができる設えとすることで、利用できる催しの種類が広がる可能性があります。

舞台機構や舞台照明、舞台音響は上記のような用途に十分に対応可能な設備を計画します。ホールの残響時間等はイベントや公演の種目に応じて可変することが可能な設えを検討し、多様な音源に対応する音響性能を確保することを目指します。また、ホールのステージや客席は、可動タイプで検討すること等で現在の鎌倉生涯学習センターのホールと同様な使い方が可能な施設とします。特に、ホールについては高い専門性が求められることから、専門家等の意見を伺いながら計画していきます。

ギャラリーは、ギャラリー利用者のアクセスや展示品の搬出入に配慮します。

集会室は、利用者が思い思いのスペースで活動するとともに、本施設のいたるところで様々な活動が見えることを重視し、会議室やアトリエ、音楽スタジオ（防音室）等は施設内に分散配置します。各所に配置することで、利用者が自分の目的の部屋に行く途中に、書架や別の部屋の内部での活動等が見えること等で、新たな活動・資料・文化等との出会いが生まれ、人と人の交流等の機会が増えることが期待できます。

（スペース例：ホール、ホワイエ、楽屋、ギャラリー、ギャラリー控室、集会室、音楽室、和室、創作室、調理室、市民活動等スペース、ボランティアスペース、歴史・文化・観光情報発信スペース 等）

(3) 行政エリア

行政エリアは、市民や利用者のアクセス性や対面での手続や相談に対応することを想定し、公共エリアの駅側の1階に配置します。

また、歴史・文化・観光情報の発信を担う関係機関と連携が図れるようにします。

(スペース例：手続スペース、相談スペース、備蓄倉庫、歴史的公文書書庫、歴史・文化・観光情報発信スペース 等)

(4) 共創エリア

共創エリアは、市民活動等の拠点となるとともに、外部団体・企業・大学等が協働・共創する場とします。また、利用者の相談や手続がしやすいスペースとします。誰もが訪れやすく、外部から内部の活動が見えやすいエリアとするため、外部の活動とも一体で利用できる1階に配置します。

情報発信コーナーは、エントランスに隣接して配置する等、市民、来訪者にとって分かりやすい場とします。文化芸術や観光、店舗などのチラシ等を置く棚を設置し、併設してデジタルサイネージ^{※用語集}やタブレット等による案内にも対応するインフラを整備します。

事務室は、主に図書館やホール、生涯学習・集会室機能の事務室が必要です。運営面においても各機能が融合することが不可欠であることから、すべての機能をまとめて一つの事務室にすることなどを検討し、できる限り一体的に運営・運用します。レイアウトを含めて施設整備に当たっては、働き方や行政サービスの提供方法の変化、将来の機構改革等にフレキシブルに対応できるよう工夫します。

(スペース例：オープンスペース、デジタルアーカイブスペース 等)

(5) 民間エリア

民間エリアは、公共エリアと一体的な空間として計画します。

(6) 機械室・備蓄倉庫

災害時における災害活動拠点とすることとともに、万が一の浸水リスク等を考慮し、機械室や必要な物資等を保管する備蓄倉庫などを2階に配置します。

4-4 平面計画

(1) 基本方針

既存市庁舎の建設状況と埋蔵文化財が地中に存在する可能性があるため、今回計画では次のとおりに建物の仕様を整理しています。

- ① 地下を有する既存市庁舎の範囲は杭基礎を採用が可能であるため、十分な床の積載荷重が確保できる鉄筋コンクリート造の採用が可能です。
- ② ①以外の範囲は、建物重量を軽量化できる鉄骨造等の採用が可能です。

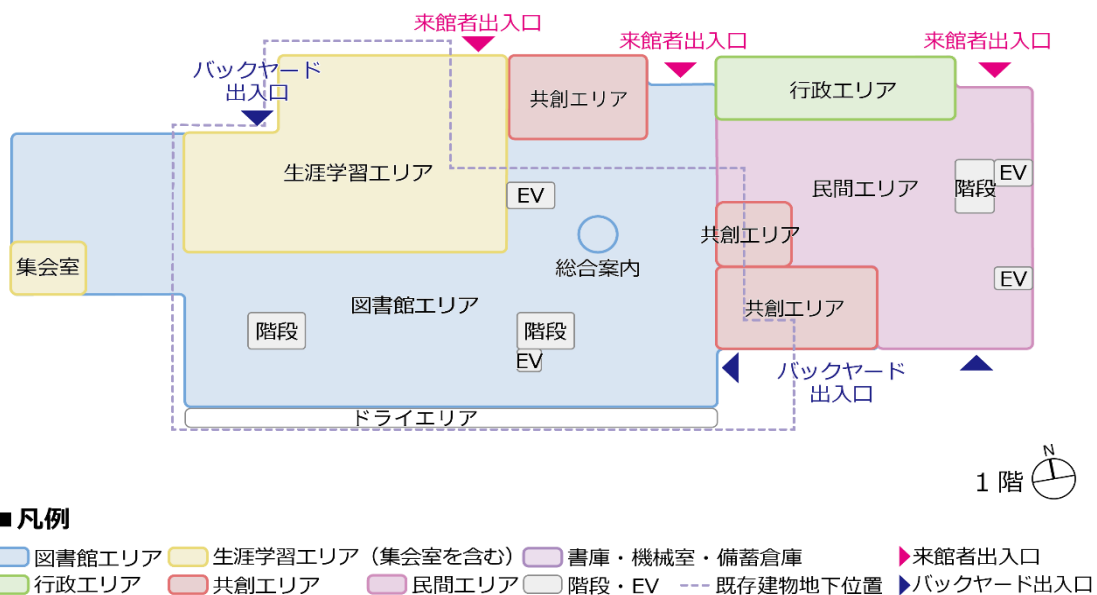
上記により、①には十分な床荷重が必要な書架スペース、ホールを配置することを前提とし、人の動線、車・物品の搬出入動線も考慮した標準的なモデルプランを作成します。

(2) 各階の概要

本施設のモデルプランとして、機能の融合を考慮し各階の平面計画案を検討しています。前述の建築可能な最大延べ面積約 14,100 m²に対して、吹抜部分があることや屋外に屋根付きのスペースなど床面積が増える可能性を考慮し、モデルプランの延べ面積を約 13,160 m²で想定しました。なお、本モデルプランは、建築計画として整理することを検証するとともに、整備費の概算のための根拠を整理することを目的に作成したものであり、施設整備の具体的な計画を示したものではありません。今後の設計段階で様々な提案を受けた際には柔軟に検討することとします。

1階は本施設の中核になるフロアと考え、中央に総合案内を配置し、その周りに共創エリアや図書館エリア、生涯学習エリア、民間エリア等を配置します。中央から西側に図書館エリア、生涯学習エリア、東側に行政エリア、民間エリアを配置しています。

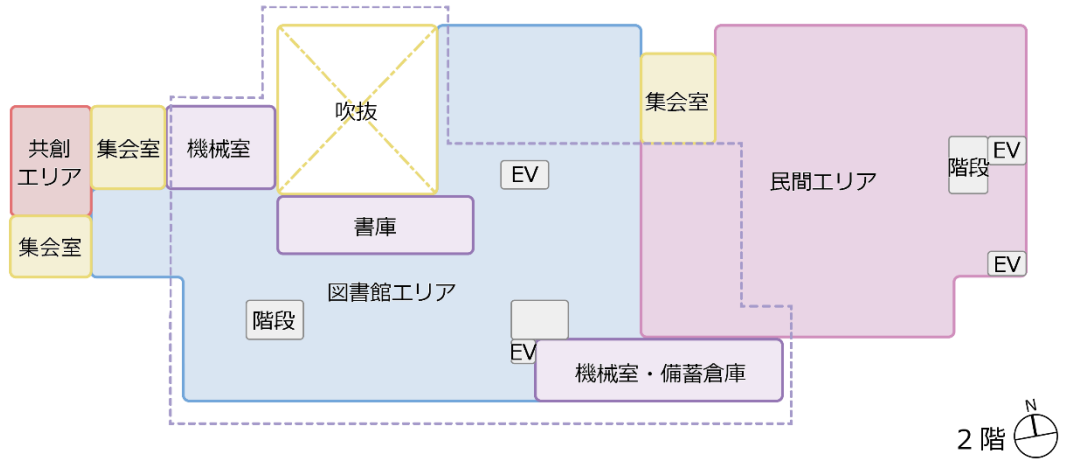
図表 4-2 1階平面計画の案



※本モデルプランは、事業成立性を検証するために作成したものであり、具体的な施設計画を示したものではありません。

2階は、公共施設として主に一般的な書架・閲覧がある図書館エリアに加え、書庫（閉架及び歴史的公文書等）、備蓄倉庫等の保管機能を配置しています。また東側は民間エリアとしています。

図表 4-3 2階平面計画の案



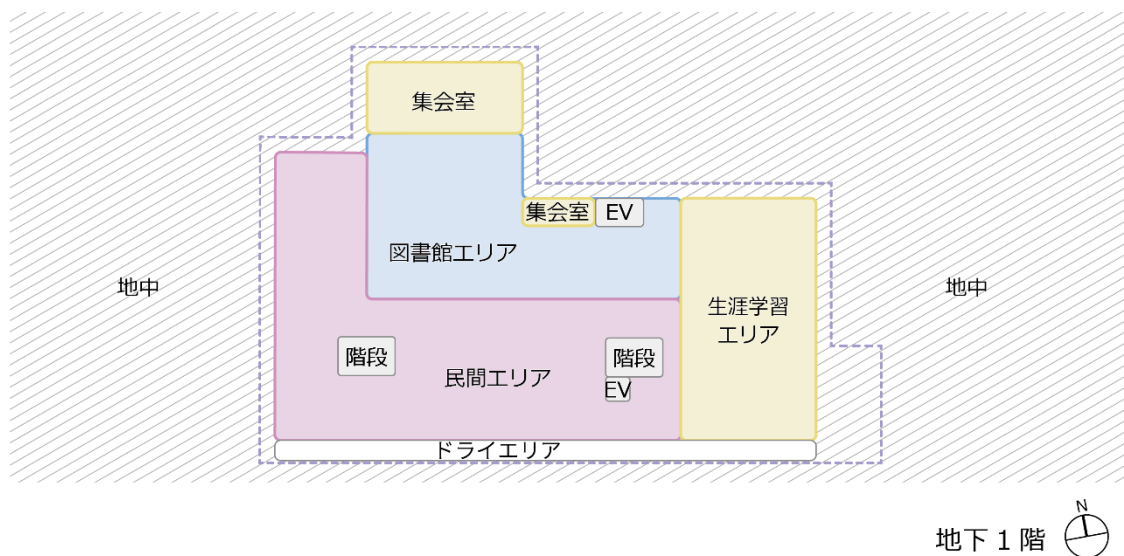
■ 凡例

- 図書館エリア ■ 生涯学習エリア（集会室を含む） ■ 書庫・機械室・備蓄倉庫 ■ 来館者出入口
- 行政エリア ■ 共創エリア ■ 民間エリア ■ 階段・EV --- 既存建物地下位置 ■ バックヤード出入口

※本モデルプランは、事業成立性を検証するために作成したものであり、具体的な施設計画を示したものではありません。

地下1階は、公共施設としてギャラリー、音楽スタジオ、一般書架・閲覧スペースを配置しています。

図表 4-4 地下1階平面計画の案



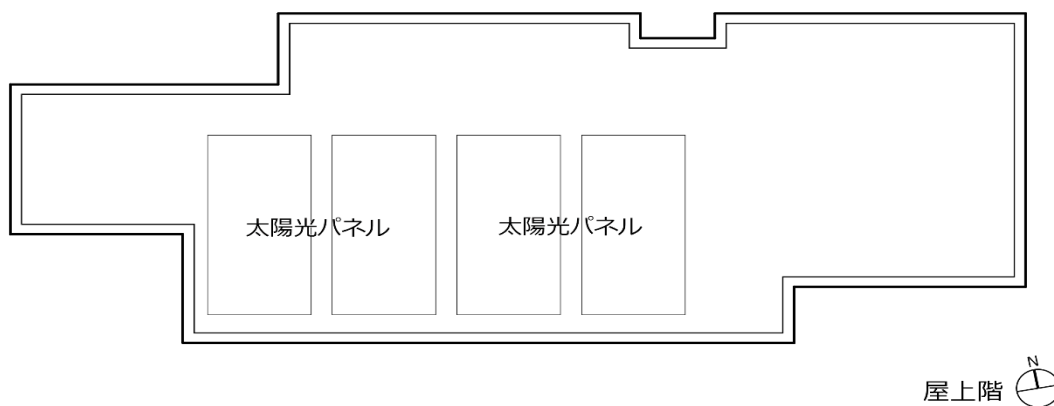
■凡例

- 図書館エリア
- 生涯学習エリア (集会室を含む)
- 書庫・機械室・備蓄倉庫
- 来館者出入口
- 行政エリア
- 共創エリア
- 民間エリア
- 階段・EV
- 既存建物地下位置
- バックヤード出入口

※本モデルプランは、事業成立性を検証するために作成したものであり、具体的な施設計画を示したものではありません。

屋上は、風致地区の高さ制限がありますが、できるだけ広い範囲に太陽光発電パネルを設置することを検討します（パネルは高さ制限があるため、集光に効率的な角度を付けられないため、平置きを想定しています）。また、風致の維持向上に資する範囲で避難利用や日常利用（テラス）なども検討します。

図表 4-5 屋上平面図



※本モデルプランは、事業成立性を検証するために作成したものであり、具体的な施設計画を示したものではありません。

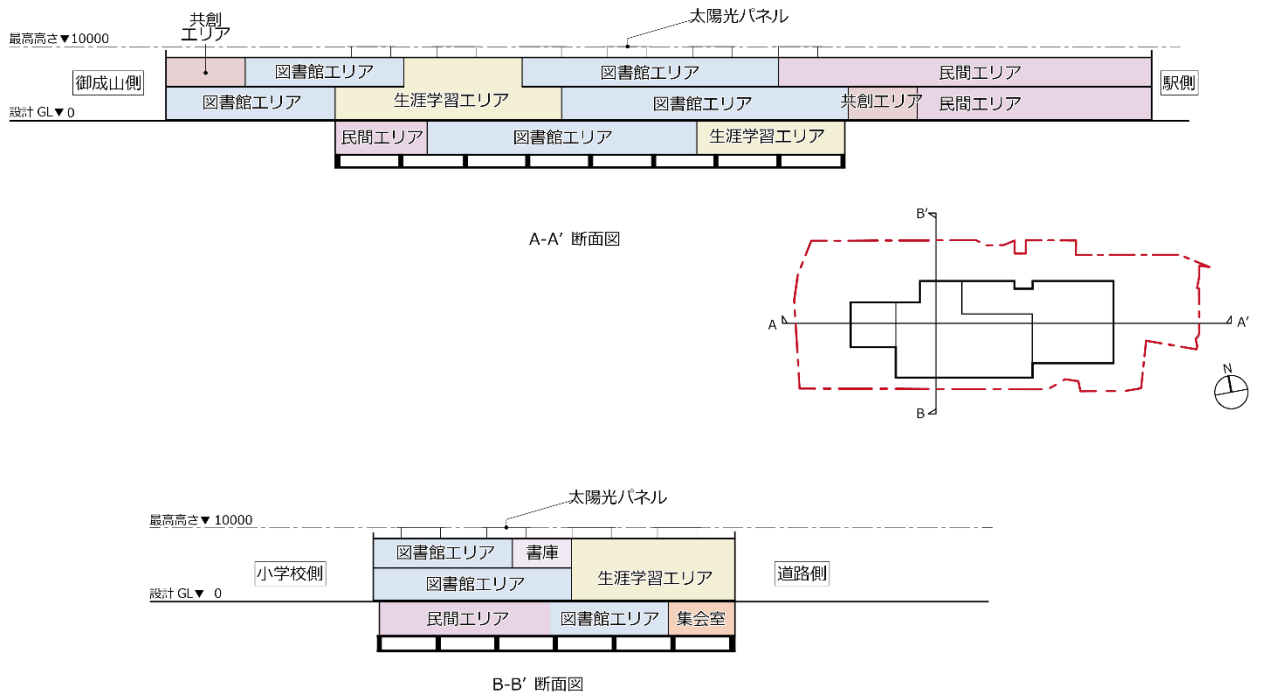
4-5 断面計画・立面計画

(1) 断面計画

平面計画と同様、断面計画のモデルプランを作成しています。

建物の高さは、これまで風致地区条例により高さを制限してきた経過から第3種風致地区における最高限度である10m以下とし、地上2階、地下1階の建物を計画します。1階は、図書館の開放性を考慮した階高とします。2階は、執務室の天井内に効率的に設備配管スペースを確保できるように階高とします。屋上に太陽光発電パネルを設置することを考慮し、その高さ分として約1.5mを見込んでいます。

図表 4-6 断面計画 (モデルプラン)



※本モデルプランは、事業成立性を検証するために作成したものであり、具体的な施設計画を示したものではありません。

(2) 立面計画

鎌倉地区のまちづくりと調和した立面計画を検討します。東側と北側道路に面した部分は、鎌倉駅から続く賑わいや歴史的な背景があるエリアとしての景観となることから、先導的な景観形成を目指します。また、北側道路に面した部分に関しては、周辺の商業施設のスケールに合わせて、まち並みにあった都市景観形成を目指します。

南側は御成小学校、西側は御成山に面しているため、御成小学校や御成山と調和した都市景観形成を目指します。

また、環境配慮建物としての整備も含め、環境にふさわしい外皮性能を持った立面計画を目指しますが、具体的な立面計画は、今後の設計段階で様々な提案を受け、柔軟に検討を進めます。

4-6 構造計画・設備計画・環境計画・防災計画

(1) 構造計画

本施設は防災拠点として位置付けることから、「(平成 25 年制定)官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説 令和 3 年版(令和 3 年(2021 年) 2 月)国土交通省」に準じ、重要度係数は 1.5 として計画します。

図表 4-7 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	I 類	大地震動後、構造体の補修をすることなく、建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。 (重要度係数: 1.5)
	II 類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく、建築物使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。 (重要度係数: 1.25)
	III 類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。 (重要度係数: 1.0)
非構造部材	A 類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	B 類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。

4-4 平面計画と同様に、既存市庁舎の建設状況と埋蔵文化財が地中に存在する可能性があるため、次のとおりの方針とします。また、既存建物の地下周辺には、埋蔵文化財が存在する可能性があるため、建物と地面の間にクリアランスが必要な免震構造では埋蔵文化財に影響を与えるおそれがあり、困難であると考えられます。

- ① 地下を有する既存市庁舎の範囲は、鉄筋コンクリート造の地下 1 階、地上 2 階建て、杭基礎を想定します。
- ② ①以外の範囲は、庁舎建設時の盛土部分(約 90 cm以下)には構造物を設けない計画とすることから隣地の御成小学校建替え時と同様に直接基礎とします。また、スラブ地耐力^{※用語集}を 3.0t/m²程度とし、目安として鉄骨造 2 階建て程度の計画とします。
- ③ 本施設は様々な用途が混在して入居する可能性があるため、将来の用途変更等も見込んだ適切な床の積載荷重を設定します。

(2) 設備計画

快適性や安全性、信頼性に優れ、省エネルギーや省力化、メンテナンス性等を十分に考慮し、環境に配慮した経済性の高い設備システムを構築します。また、各機能に求められる性能が十分に確保され、周辺環境に対しても十分に配慮した計画とします。さらに、ランニングコストを低減させるために省エネルギーとなる設備計画を意識し、省資源、地球環境及び周辺環境にも配慮した計画とします。

設備スペースの規模は、主要機器・附属機器類の設置スペース、保守管理スペース、機器の搬入・搬出スペース等に留意して計画します。また、主要幹線や主配管は、保守性や更新性を考慮した適切な経路・空間を計画とします。

(3) 環境計画

環境負荷低減や省エネルギー、低炭素配慮型エネルギーシステムを構築します。

本市では、「鎌倉市地球温暖化対策地域実行計画（区域施策編）」に基づく取組のほか、「第3期鎌倉市環境基本計画（令和4年度（2022年度）5月改訂）」を策定し、環境施策を大きく八つに分類しています。それにならい、本基本計画においても八つの施策区分について、代表的な取組例を整理します。環境配慮に関する考え方や技術は今後も変化・進化することが想定されるため、供用開始後も、常に時代に即した環境配慮の取組を実施します。

① 本施設の整備に関連する主な環境配慮の取組

本施設の建設及び維持管理、職員の働き方等に関連する環境配慮の代表的な取組例は次のとおりです。

図表 4-8 環境配慮の代表的な取組例

分類	取組
地球環境の保全	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高効率機器の使用や高断熱による省エネルギー化 ・ 再生可能エネルギーや分散型電源設備の導入 ・ 自然光や自然風を取り込むなどのパッシブデザイン※用語集の導入 ・ 職員の省エネルギー行動の推進 ・ エネルギー使用量等の見える化
人の健康の保護と生活環境の保全	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設工事における大気汚染、悪臭、騒音、振動の防止 ・ 換気による安心で快適な室内環境の管理 ・ 敷地内の緑化の推進
歴史的文化的環境の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ 埋蔵文化財に配慮した計画
良好な都市環境の創造	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緑化やオープンスペースの導入 ・ 都市景観への配慮
健全な生態系の保全、人と自然とのふれあいの確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自然にふれあい、自然から学び癒される機会を増やします。
循環型社会の構築	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設工事における再生資源の十分な利用、廃棄物の減量及び廃棄物の適切な処理・再資源化 ・ 図書館等で発生する廃棄物の分別の徹底とリサイクルの推進 ・ 節水型設備の導入

分類	取組
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 雨水の再利用、地下浸透
災害と環境への取組	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害廃棄物処理体制の構築 ・ 災害時の生活排水処理体制の構築 ・ 集中豪雨対策の実施
環境教育の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 芝生の設置 ・ 環境配慮設備や取組に関する見学会の実施

② 本施設に関連する指標と目標

環境負荷に対する代表的な評価指標としてはCASBEE^{キャスビー}※用語集（建築環境総合性能評価システム、国土交通省）とZEB（Net Zero Energy Building^{ゼットゼロエネルギービルディング}（環境省））が挙げられ、本基本計画でもこの2指標を考慮した環境計画を検討します。

CASBEE^{キャスビー}は、建築物や街区、都市などに係わる環境性能を様々な視点から総合的に評価するための指標であり、国内の建設事業者や設計事務所、建物所有者、不動産投資機関などで広く活用されています。一部の地方公共団体では届出制度としての活用も進んでおり、本市の場合には、神奈川県が活用されています。本施設ではAランク以上の取得を目指し、検討を進めます。

ZEB^{ゼット}は、「先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術^{※用語集}の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを旨とした建築物」と定義されています。本施設では高効率機器、全熱交換器、トップラナーモーター搭載機器^{※用語集}の採用等を取り入れ、「ZEB Ready^{ゼットレディ}」を目指しますが、今後の技術革新や国などの方針、補助制度などの動向を考慮し、より高いランクを目指し検討を進めます。

図表 4-9 CASBEE のランクと評価の対応

ランク	評価	ランク表示
エス S	エクセレント Excellent	素晴らしい ★★★★★
エイ A	ベリーグッド Very Good	大変良い ★★★★★
ビープラス B+	グッド Good	良い ★★★★
ビーマイナス B-	フェアリープア Fairly Poor	やや劣る ★★
シー C	プア Poor	劣る ★

図表 4-10 環境性能の比較

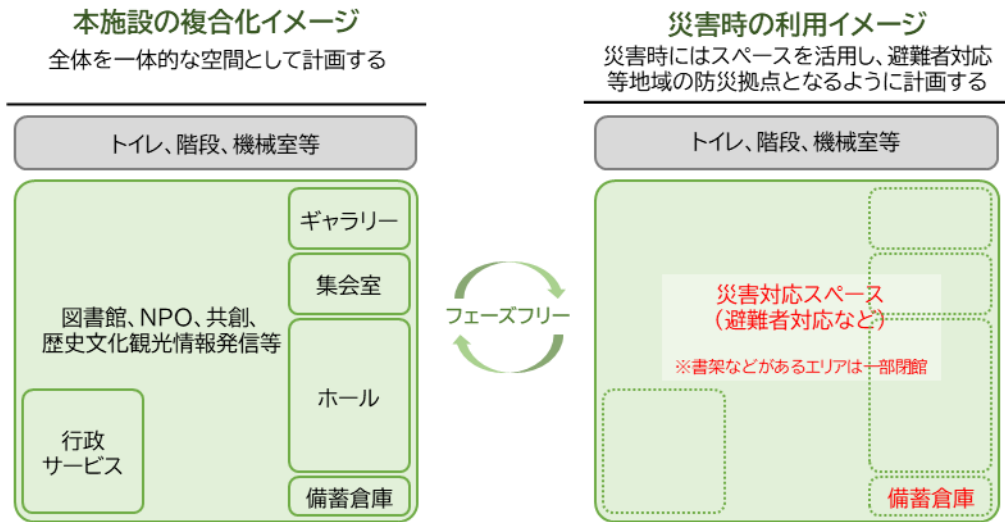
用語	定性的定義	削減率
ゼロ ZEB	年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロ又はマイナスの建築物	100%
ニアリー Nearly ゼロ ZEB	ゼロZEBに限りなく近い建築物として、再生可能エネルギーにより年間の一次エネルギー消費量をゼロに近付けた建築物 ①基準一次エネルギー消費量から 50%以上の削減（再生可能エネルギー*を除く） ②基準一次エネルギー消費量から 75%以上 100%未満の削減（再生可能エネルギー*を含む）	75%以上
ゼロ ZEB レディー Ready	ゼロZEBを見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物 ゼロZEBを見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物 再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から 50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物	50%以上
ゼロ ZEB オリエンティッド Oriented	ゼロレディーZEB Readyを見据えた建築物として、外皮の高性能化及び高効率な省エネルギー設備に加え、更なる省エネルギーの実現に向けた措置を講じた建築物 ゼロレディーZEB Readyを見据えた建築物として、外皮の高性能化及び高効率な省エネルギー設備に加え、更なる省エネルギーの実現に向けた措置を講じた建築物 ゼロレディーZEB Readyを見据えた建築物として、外皮の高性能化及び高効率な省エネルギー設備に加え、更なる省エネルギーの実現に向けた措置を講じた建築物 ゼロレディーZEB Readyを見据えた建築物として、外皮の高性能化及び高効率な省エネルギー設備に加え、更なる省エネルギーの実現に向けた措置を講じた建築物	40%以上

(4) 防災計画

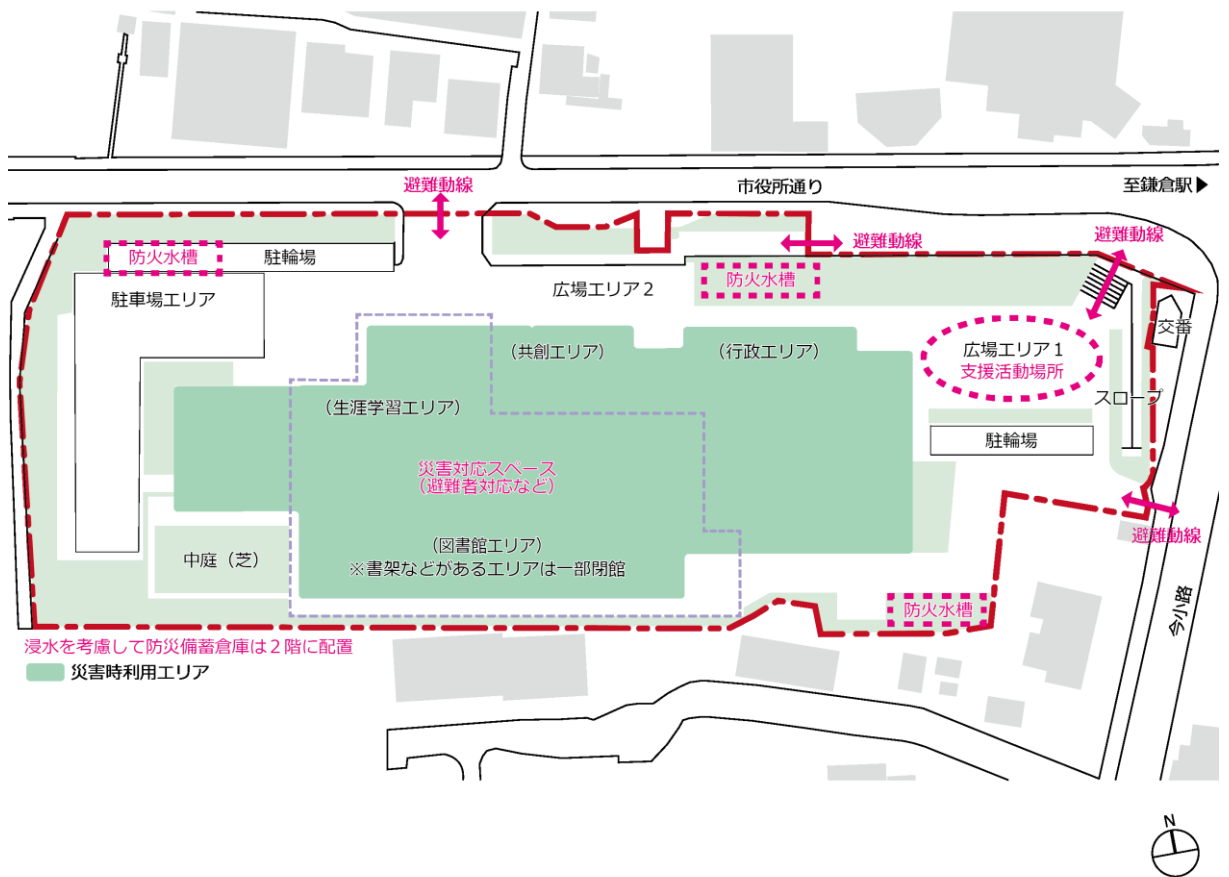
災害時にはフェーズフリー※用語集の考え方をもとに、各エリアを活用して防災活動や避難者対応に取り組みます。災害時には被害状況等に応じて、施設全体で「現地災害対策本部」などの防災拠点として機能するように整備するとともに、避難者の対応を円滑に行うために関係機関等と連携し、対応できる施設整備を図ります。

第3章配置計画に示した配置計画案における災害時の対応イメージを以下に示します。避難動線を各所に設け、防火水槽を南北に分散して配置しています。

図表 4-11 災害時の利用イメージ



図表 4-12 災害時の施設利用計画の例



※本モデルプランは、事業成立性を検証するために作成したものであり、具体的な施設計画を示したものではありません。

図表 4-13 防災に関する施設の工夫

分野	防災に関わる事項	効果	
建築計画	機械室を2階に配置	浸水対応	
	備蓄倉庫を2階に配置	浸水対応	
	閉架書庫、歴史的公文書等の貴重資料を2階に配置	浸水対応	
	事務エリアを一つにまとめて計画	防災拠点としての機能	
構造計画	構造体Ⅰ類（重要度係数1.5）、非構造部材A類、建築設備甲類	建物の耐震性	
設備計画	ダクト・配管等の耐震施工	設備の耐震性	
	設備機器の転倒防止・落下防止対策	事故防止	
	電力の災害時自走可能期間3日確保	電力：一部の負荷を非常・保安発電設備と接続し、停電時に一定の機能維持ができる計画とする	災害時の自走
		非常・保安用発電設備：災害等による停電時に一定の機能を維持する保安用途として、消防設備の非常電源を設置	災害時の自走
		情報・通信・情報発信：情報通信、情報発信の主要機器を保安負荷とし、停電時における施設の機能維持を図るとともに、停電時でも使用できるコンセントを整備する	災害時の自走
		給水：帰宅困難者に必要な雑用水量を受水槽に貯留する計画とする	災害時の自走
		排水：受水槽に貯留した水量を許容できる大きさの汚水槽をピット内に設け、災害時には汚水槽に溜めた後、ポンプアップにて下水道本管へ放流する	災害時の自走
	パッシブデザインの採用	停電時等における快適な環境確保	
その他	災害時の被害状況等に応じて「現地災害対策本部」として使用できるような資機材の整備	体制の構築	
	災害時を想定した広場や駐車場の配置	災害時対応の効率化	
	民間機能との災害連携協定（帰宅困難者対応など）	協力体制の構築	

第5章 事業手法

5-1 事業手法の整理

(1) 本事業の範囲

事業手法の整理に当たっては、本事業の範囲を基本設計から、実施設計、建設、運営及び維持管理までとします。

(2) 本事業の特徴

本事業の特徴は二つあります。

まず、様々な機能を融合させることを重視することが挙げられます。2-3複合化の方針で述べたように、個別の機能がバラバラに併存している状態ではなく、様々な公共機能を集約し融合させることで、複合的なサービスを提供します。また、公共機能と民間機能も、可能な限り融合することを目指します。もう一つは、官民複合施設であることが挙げられます。2-3複合化の方針で述べたように、本施設は、公共機能に加えて、公共機能との相乗効果が期待できる民間機能を複合化した施設とします。

以上の特徴を踏まえ、事業手法を選択することが必要です。

(3) 従来方式等の可能性

公共施設の整備に当たっては、一般的に、本市が資金を調達し、本市から設計事務所や建設会社に業務発注する方式（以下「従来方式」という。）があります。一方で、本事業では、大規模な民間機能と公共機能を合築するに当たり、民間機能を含む施設の設計業務を市が発注し、適切に受注者を管理する従来型で整備するよりも、民間事業者の知見や経験を活かし、官民連携事業で実施する方がより効果的、効率的に整備できると考えております。民間機能を含む施設の設計業務を本市が発注し、適切に受注者（設計事務所）を管理することは困難であり、施工についても同様です。

したがって本事業では、従来方式での事業実施は不適と考えられます。また、同様の理由により、本市が資金を調達し、設計（Design）と建設（Build）を民間事業者に一括で発注するDB（Design-Build）方式や、本市が資金を調達し、設計、建設、運営（Operate）を一括発注するDBO^{※用語集}（Design-Build-Operate）も実現性が低いと考えられます。

(4) 想定される事業手法

本事業は、大規模な民間施設と合築した複合施設を整備する事業であることから、民間企業が設計事務所や建設会社に業務を発注する手法が適します。そのような手法は、大別すると、PFI^{※用語集}方式による手法と、PFI方式によらない借地による手法があります。

前者のPFI方式は、民間の資金等を活用して、公共施設を整備等するための手法（公共事業）であり、設計（基本設計と実施設計）、建設、運営及び維持管理を一括発注することが基本です。PFI方式を採用する場合は、公共施設の余剰床を民間に貸し付ける場合のPFI+行政財産の貸付方式（①）と公共施設部分の余剰床を民間が所有する場合のPFI+区分所有方式（②）の二つの手法に細分化できます。

後者の借地による手法は、民間施設を整備等するための手法です。借地による手法を採用する場合は、民間施設のうち、公共施設部分の床を本市が民間から借りる場合の借地＋リース方式（③）と、公共施設部分の床を本市が民間から買い取り所有する場合の借地＋区分所有（公共床買取）方式（④）の二つの手法に細分化できます。

図表 5-1 本事業で想定される事業手法

事業の 位置付け	床の所有の扱い		手法
	公共施設部分	民間施設部分	
PFI 方式による 公共施設の整備事業	本市が所有	本市が所有 民間に貸付	PFI＋行政財産の貸付方式（①）
		民間が所有	PFI＋区分所有方式（②）
借地による 民間施設の整備事業	民間が所有 本市に貸付	民間が所有	借地＋リース方式（③）
	本市が所有		借地＋区分所有（公共床買取） 方式（④）

このように、本事業では四つの事業手法が考えられます。ここからは、どのような役割分担で整備するか等の視点で各手法の概要を整理します。

① PFI＋行政財産の貸付方式（①）

a. 施設全体の整備について

本方式は、施設全体を PFI 法^{※用語集}に基づく PFI 方式により整備します。本市が、施設の「設計、建設、運営、維持管理」を一括で発注し、民間事業者が出資し設立する特別目的会社（SPC^{※用語集}）と PFI 事業契約を締結します。SPC は、PFI 事業契約に基づき、施設の設計及び建設を実施し、施設竣工後に運営及び維持管理に取り組みます。建設費等の資金は、SPC が調達することが基本ですが、本市が起債等により調達する方式もあります。

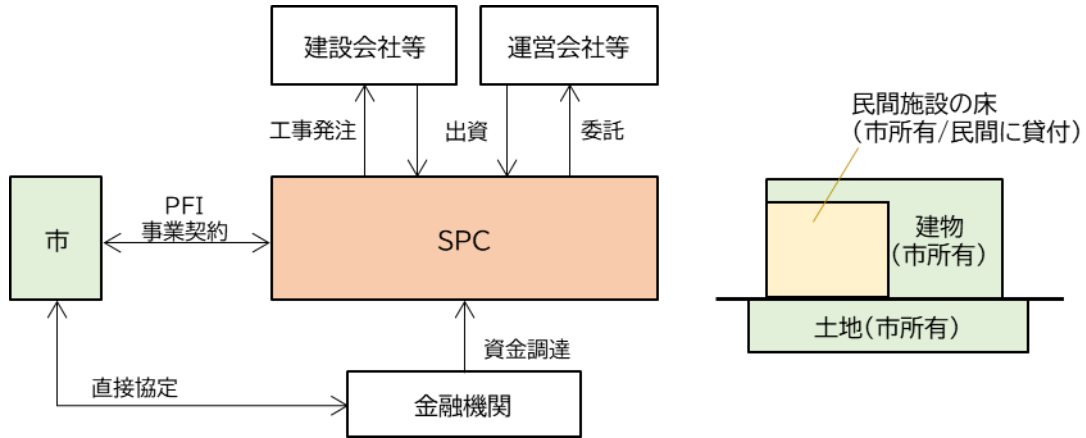
b. 建物及び土地の権利関係について

施設の所有権は、SPC が本市に所有権を移転するタイミングや移転の有無により、BT0^{※用語集}方式（SPC が施設を建設（Build）し、施設竣工後に施設全体の所有権を本市に移転（Transfer）し、運営（Operate）する方式）、BOT 方式（SPC が施設を建設し、事業終了後に施設全体の所有権を本市に移転する方式）、BOO 方式（SPC が施設を建設、運営を実施し、本市への所有権を移転しない方式）の三つの方式が考えられます。

ここでは、実例が多く一般的な方式であり、運営期間中は本市が施設を所有し、民間施設の床を、本市が民間（SPC や SPC に出資する民間事業者等）に貸し付ける BT0 方式を中心に検討します。

行政財産である床を本市が民間に貸し付けるに当たり、二つの考え方があります。地方自治法第 238 条の 4 に基づく貸付とする場合は、適正な方法において管理する上で適当と認める者に貸し付けることが可能であり、SPC のみならず、SPC に出資する民間事業者などにも貸し付けることが可能です。他方で、PFI 法に基づく貸付とする場合は、SPC にしか貸し付けることができません。土地の所有者は、本市のままです。

図表 5-2 PFI+行政財産の貸付方式 (①) の事業構造



② PFI+区分所有方式 (②)

a. 施設全体の整備について

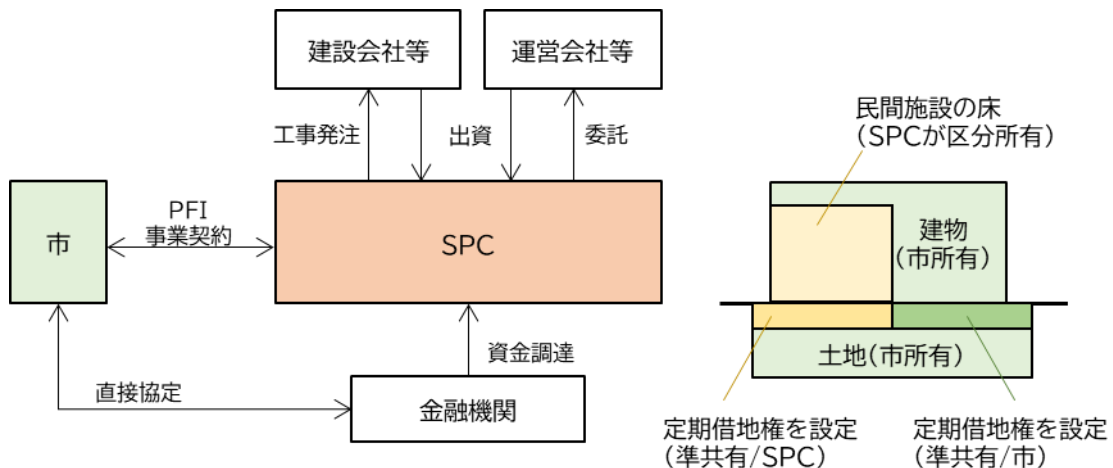
本方式の場合も、① aと同様の考え方が適用されます。

b. 建物及び土地の権利関係について

施設の所有権について、運営期間中は、本市が公共施設部分のみを所有し、SPC が民間施設の床を所有するという区分所有を採ることとなります。

この区分所有を可能とするために、本市は SPC に土地を貸し付けるとともに、自己借地権^{※用語集}を設定する（土地は準共有^{※用語集}となる）ことが基本です。なお、SPC が他の民間事業者^{※用語集}に当該床を売却し、本市が当該民間事業者^{※用語集}に土地を貸し付けることにより、当該民間事業者^{※用語集}が民間施設の床を所有することも考えられます。

図表 5-3 PFI+区分所有方式 (②) の事業構造



③ 借地+リース方式 (③)

a. 施設全体の整備について

本方式は、本市が施設の「設計、建設、運営、維持管理」を一括で発注し、リース会社やデベロッパー等（以下「デベロッパー等」という。）が民間施設を含めて施設全体

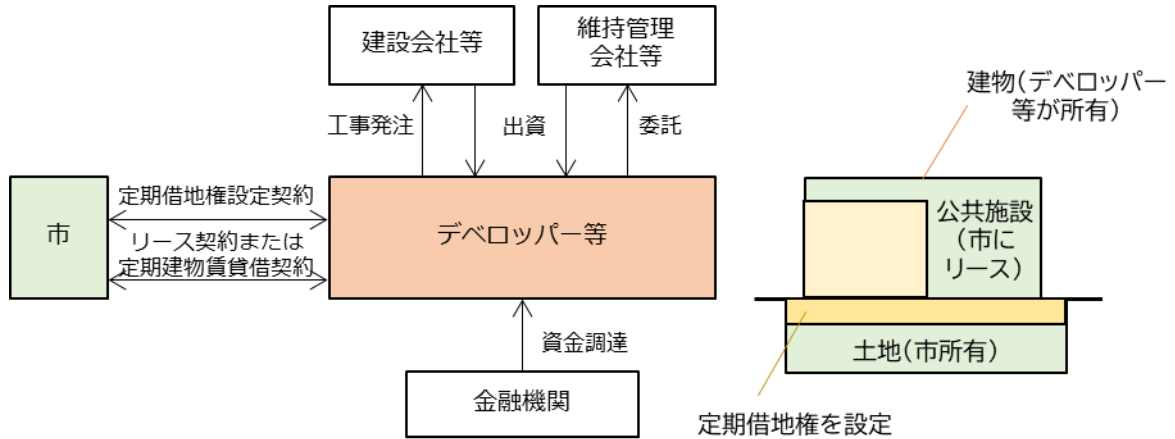
を整備します。その上で、公共施設部分の床を本市がリース契約や定期建物賃貸借契約を締結し、利活用します。建設費等の資金は、デベロッパー等が調達します。

b. 建物及び土地の権利関係について

施設の所有権は、施設竣工後もデベロッパー等が所有します。その上で、公共施設の床を本市がリース契約を締結し、利活用することを想定します。

土地は本市が所有し、定期借地権を設定した上で、デベロッパー等に貸し付けます。

図表 5-4 借地+リース方式 (㊸) の事業構造



④ 借地+区分所有 (公共床買取) 方式 (㊹)

a. 施設全体の整備について

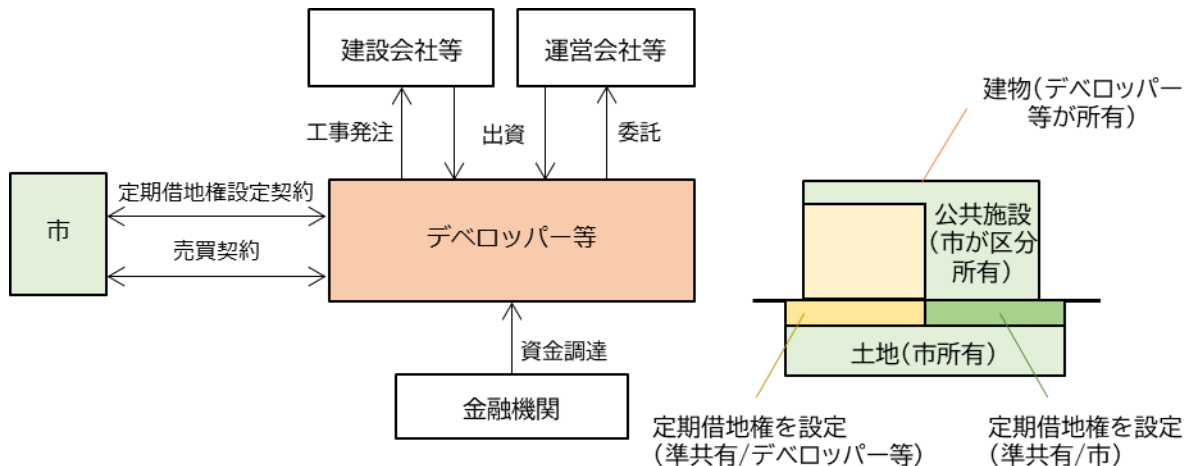
本方式は、本市が施設の「設計、建設、運営、維持管理」を一括で発注し、デベロッパー等が民間施設を含めて施設全体を整備します。その上で、公共施設部分の床を本市が買い取り、利活用します。建設費等の資金は、デベロッパー等が調達しますが、本市が公共施設の床を買い取るに当たっては、地方債を発行して資金を調達することが考えられます。

b. 建物及び土地の権利関係について

施設竣工後の施設所有権について、運営期間中は、本市が公共施設部分のみを所有し、デベロッパー等が民間施設の床を所有するという区分所有を採ることとなります。

この区分所有を可能とするために、本市は、デベロッパー等に土地を貸し付けるとともに、自己借地権を設定する（土地は準共有となる）ことが基本です。

図表 5-5 借地+区分所有（公共床買取）方式（④）の事業構造



⑤ 想定される手法の比較

以上の内容は、下表のとおり整理できます。

図表 5-6 本事業で想定される事業手法の比較

		PFI+行政財産の貸付方式 (①)	PFI+区分所有方式 (②)	借地+リース方式 (③)	借地+区分所有(公共床買取)方式 (④)
資金調達		SPC	SPC	デベロッパー等	デベロッパー等※
建物	公共施設	本市が所有	本市が所有	民間が本市に貸付	本市が所有
	民間施設	本市が民間に貸付	民間が所有	民間が所有	民間が所有
土地		本市が所有	本市が所有 定期借地権を設定し、民間に貸付	本市が所有 定期借地権を設定し、民間に貸付	本市が所有 定期借地権を設定し、民間に貸付

※ただし、施設竣工後、本市が公共施設の床を買い取るに当たっては、地方債を発行して資金を調達することが考えられます。

(5) 官民連携事業の特徴

官民連携事業には、民間事業者の創意工夫を引き出すための特徴があります。主には、性能発注、一括発注及び中長期契約の三つの特徴が挙げられます。

① 性能発注

従来方式では、資材や施工方法、運営のための企画内容、維持管理方法等の詳細な仕様を決め、仕様書等によって民間事業者が発注する仕様発注が基本です。

他方で、官民連携事業では、求めるサービス水準を明らかにし、その水準の詳細を規定して発注する性能発注が基本であり、要求水準書で性能を定め、その性能を満たすように民間事業者が一定の裁量をもって、仕様を提案することから民間のノウハウが活かされやすい発注方式です。

② 一括発注

従来方式では、施設整備における設計、施工、竣工後の施設の運営及び維持管理を各業務に分離して発注する方式が基本です。他方で、官民連携事業では、設計、施工、運営及び維持管理を一括で発注することにより、運営・維持管理しやすい施設が設計されるなど、事業全体の最適化が図られる発注方式です。

③ 中長期契約

従来方式では、設計業務委託契約や工事請負契約などにより個別に業務期間が設定される短期契約が基本です。他方で、官民連携事業では、設計、施工、運営及び維持管理の複数の業務を包含し、中期～長期の事業期間を設定することにより、予防保全^{※用語集}の実施や人材育成に取り組み、安定した維持管理・運営業務の実施が可能です。

先に挙げた、本事業で想定される四つの事業手法は、いずれも官民連携事業の三つの特徴を有する手法です。

図表 5-7 本事業で想定される四つの事業手法と官民連携事業の三つの特徴の関係性

	従来方式	官民連携事業			
	設計施工 分離方式	PFI+行政財産 の貸付方式 (①)	PFI+区分所有 方式 (②)	借地+ リース方式 (③)	借地+区分所有 (公共床買取) 方式 (④)
発注 方式	仕様発注	性能発注			
発注 範囲	分離発注	一括発注			
契約 期間	契約ごと (短期)	15年以上の長期契約が基本			

(6) 運営段階の役割分担

本項では、本施設の公共機能をどのような役割分担で運営するかを現時点での本市の考えを示します。

図書館機能及び行政サービス窓口機能は、現在と同様、本市が管理運営する（直営）ことを想定します。その他の機能は、指定管理者制度を活用することにより、民間事業者が管理運営することを想定します。

図表 5-8 運営段階の役割分担

役割分担	機能・業務
本市の直営	中央図書館機能の運営業務 行政サービス機能の運営業務
民間事業者（指定管理者）	上記以外の機能の運営業務 公共機能全体の維持管理業務

5-2 民間事業者ヒアリングの結果

(1) 実施概要

本事業に対する関心や意見を把握するために、官民連携事業の実績を豊富に有する民間事業者にはアリング調査を実施しました。アリングの実施概要は次のとおりです。合計17社に対し、アンケート調査及びアリング調査によって、意見を聴取しました。

図表 5-9 アリングの実施概要

項目	内容
目的	本事業に対する関心や意見を把握すること
方法	アンケート調査及びアリング調査
実施時期	令和5年(2023年)6月
対象	建設会社、デベロッパー等 17社
主なアリング事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業への関心 ・担いうる業務 ・望ましい事業手法 ※上記以外に対象に応じてアリング事項を追加しています。

(2) 結果概要

① 本事業への関心

17社中16社が「関心がある」又は「条件次第では関心がある」と回答しました。したがって、多くの事業者が本事業に関心を持っていることが確認されました。

② 望ましい事業手法

各事業手法でも対応可能であることが確認されましたが、建設会社は、PFI+貸付方式(①)が望ましく、デベロッパー等は借地+リース方式(③)、PFI+区分所有方式(②)が望ましいと回答する傾向がありました。このことから、民間事業者の参画意欲は、PFI+貸付方式(①)、PFI+区分所有方式(②)又は借地+リース方式(③)が有力と考えられます。

図表 5-10 本事業で想定される事業手法の比較

PFI+行政財産の貸付方式(①)	PFI+区分所有方式(②)	借地+リース方式(③)	借地+区分所有(公共床買取)方式(④)
9社	8社	9社	5社

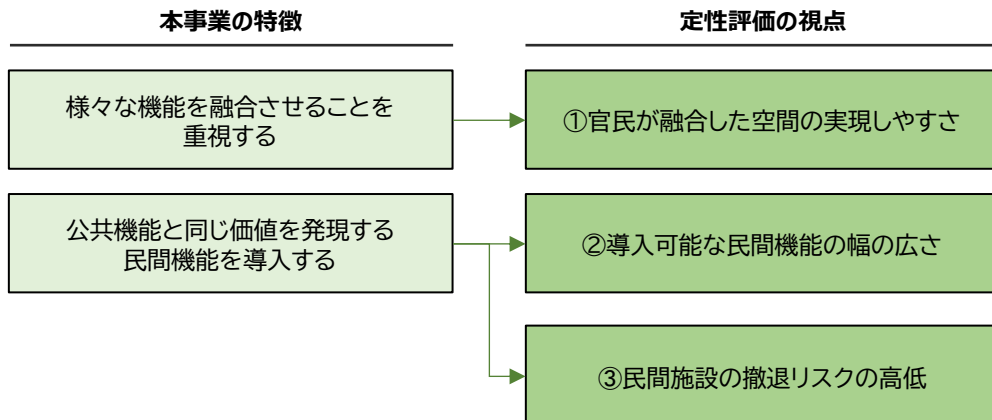
※複数回答可

5-3 定性評価

(1) 評価指標の設定

想定される事業手法について、本事業の特徴を踏まえて定性評価することとします。本事業の特徴は、5-1(2)本事業の特徴で述べたように、様々な機能を融合させることを重視することと、公共機能と同じ価値を発現する民間機能を導入することにあります。これらの特徴を踏まえ、三つの評価の視点を設定します。

図表 5-11 定性評価に当たっての三つの視点



(2) 定性評価

① 官民が融合した空間を実現しやすいか

PFI+貸付方式(①)は、本市が施設全体を所有し、一部を民間に貸し付ける方式であるのに対し借地+リース方式(③)は、民間が施設全体を所有し、一部を本市に貸し付ける方式です。この二つのパターンは、本市か民間のどちらか一方が施設全体を所有していることから、建築計画の自由度が高く、官民が融合した施設を実現できます。PFI+貸付方式(①)の場合は、官民が空間融合した施設計画をSPCがその民間ノウハウを活かして作成し、整備することが可能です。また、借地+リース方式(③)の場合も、官民が空間融合した施設計画をデベロッパー等がノウハウを活かして策定し、整備することが可能です。

他方で、PFI+区分所有方式(②)及び借地+公共床買取方式(④)の場合は、区分所有により、官民が空間融合した施設計画は成立しがたいと考えられます。なぜなら、区分所有は、建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)により、各部屋が構造上の独立性を有していること及び各部屋が利用上の独立性を備えていることの二点が要件であることから、公共施設部分と民間施設部分は床・壁・天井によって明確に分離する必要があり、区分所有が有する独立性が、官民が融合した空間を実現することの妨げとなります。

したがって、本事業の特徴を踏まえるとPFI+貸付方式(①)は借地+リース方式(③)が適当と言えます。

② 導入可能な民間機能の幅が広いか

PFI+貸付方式(①)の場合、事業期間は30年間ほどが想定されますが、民間施設を借りる民間事業者は、30年間で内装工事の投資を回収できればよいため、導入可能な民間機能の幅は相対的に広いと考えられます。ただし、行政財産である床の貸付に当たって、地方自治法に基づく場合は「その用途又は目的を妨げない限度において」貸し付けることが求められ、PFI法に基づく場合は「選定事業の用に供するため」であることが求められるため、どちらの場合においても、本市にはその導入する機能(用途)に対する説明責任が求められます。

PFI+区分所有方式(②)の場合は、区分所有する主体によりますが、SPCから他の民間事業者へ民間施設部分を売却すれば投資回収のために要する期間が延びるため、導入可能な民間機能の幅は相対的に広いと考えられます。ただし、この方式の場合も、上記と同様に、その導入する機能(用途)に対する説明責任がより求められます。

借地+リース方式(③)及び借地+公共床買取方式(④)の場合は、事業期間は30年間ほどが想定されます。よって、投資を回収する期間としては十分であり、導入可能な民間機能の幅は、PFI+貸付方式(①)及びPFI+区分所有方式(②)と同程度に広いと考えられます。

③ 民間施設の撤退リスクが低いか

PFI+貸付方式(①)の場合は、民間施設部分の床を地方自治法に基づいて貸し付けるか、PFI法に基づいて貸し付けるかで分けて整理する必要があります。

地方自治法に基づいて貸し付ける場合は、貸し付けた民間事業者が貸付期間中に撤退すると、本市が余剰面積を利活用する民間事業者を探索し、貸付等する必要があります。しかし、その面積規模は大きく、利活用する民間事業者を確保することが困難である(民間事業者の撤退リスクが本市にとって高い)ことが予想されます。

対策として、PFI事業の代表企業等と長期のマスターリース^{※用語集}契約を締結する、撤退する場合はテナント探索を義務付けるなどの工夫が考えられますが、SPCがこれらの事業条件等を受け入れられるかどうか論点となります。仮に受け入れられる場合においても、これらの事業条件を受けることをSPCがリスクと捉え、コストが上昇することが考えられます。

PFI法に基づいて貸し付ける場合は、SPCに貸し付け、SPCが他の民間事業者へ転貸するため、転貸した民間事業者が貸付期間中に撤退すると、SPCが余剰面積を利活用する民間事業者を探索し、転貸等する必要があります。SPCを構成する企業にとっては、この撤退リスクが高く、本事業への参画のハードルになる可能性があります。つまり、建設企業等がこのリスクを負担できない場合は、事業が不調になる可能性があります。また、SPCに融資する金融機関にとっても、このリスクが高いと判断し、資金調達が困難になる可能性が予想されます。さらには、PFI事業の期間が終了することで、民間事業者が撤退し、民間機能の提供が継続しない可能性もあります。

PFI+区分所有方式(②)の場合は、SPCが民間施設部分の床を他の民間事業者へ貸し付けるため、貸し付けた民間事業者が貸付期間中に撤退すると、SPCが余剰面積を利活用する民間事業者を探索し、貸付等する必要があります。SPCにとってその撤退リスクが高い

ため、SPC を構成する企業（建設企業等）が床を買い取ることも想定されますが、建設企業等にとっては、この転貸するという不動産事業リスクが高く、本事業への参画のハードルになる可能性があります。また、SPC に融資する金融機関にとっても、このリスクが高いと判断し、資金調達が困難になる可能性が予想されます。

借地＋リース方式（③）及び借地＋公共床買取方式（④）の場合は、不動産賃貸事業に強みを持つデベロッパー等が事業の中心的な役割を果たすため、テナントの撤退リスクを適切に管理できると考えられます。

④ 定性評価のまとめ

以上のとおり、定性評価では本事業の特徴を踏まえ、借地＋リース方式（③）が最も有力であり、次いで PFI＋貸付方式（①）が有力と考えられます。他方で、官民が融合した空間を実現しにくい PFI＋区分所有方式（②）及び借地＋公共床買取方式（④）は望ましくないと考えられます。5-5 定量評価では、これら二つの事業手法について、長期の市負担額を比較します。

図表 5-12 定性評価の結果

	PFI＋行政財産の貸付方式（①）	PFI＋区分所有方式（②）	借地＋リース方式（③）	借地＋区分所有（公共床買取）方式（④）
官民が融合した空間の実現	官民が空間融合した施設計画をSPCが策定し、整備することが可能	官民が空間融合した施設計画は成立しがたい	官民が空間融合した施設計画をデベロッパー等が策定し、整備することが可能	官民が空間融合した施設計画は成立しがたい
導入可能な民間機能の幅	説明責任はより求められるが、導入可能な民間機能の幅は広い	説明責任はより求められるが、導入可能な民間機能の幅は広い	導入可能な民間機能の幅は広い	導入可能な民間機能の幅は広い
民間施設の撤退リスク	・地方自治法に基づく貸付の場合は、市にとって撤退リスクが高い ・PFI法に基づく貸付の場合は、撤退リスクを代表企業等が負えるかどうか論点	撤退リスクを代表企業等が負えるかが論点	・撤退リスクを本市は負担しない ・撤退リスクをデベロッパー等は、負える	・撤退リスクを本市は負担しない ・撤退リスクをデベロッパー等は、負える

5-4 事業費

(1) 基本的な考え方

次節の事業手法の定量評価に先立って、本事業の事業費を算出します。事業費は民間部分を含めた施設整備に関する費用（以下「整備費」という。）と、管理運営に関する費用（以下「管理運営費」という。）に分けられます。

5-1（4）想定される事業手法で述べたように、本事業では四つの事業手法の導入が考えられ、これらはいずれも民間のノウハウを活かした官民連携事業です。官民連携事業の場合、従来方式と比較して一定程度のコスト削減が見込まれます。

(2) 整備費

整備費の構成及び概算費用は、次のとおりです。主に、建築工事費、舞台設備工事費、外構工事費、既存建物解体工事費、調査・設計費、家具・備品費、移転費の七つの項目から構成されます。官民連携事業では、建築工事費、舞台設備工事費、外構工事費、家具・備品費に対して約10%のコスト削減を見込みます。

なお、次に示す整備費は、第3章配置計画及び第4章施設計画に示すモデルプランに基づき算出したものであり、今後、施設内容や施設構成の変更、建設物価の変動等により、費用の増減がある場合は、必要に応じて設計段階までに精査します。

図表 5-13 整備費の構成及び概算費用（税込）

単位：億円

項目	内容	費用	
		従来型	官民連携事業
建築工事費(※1)	建築工事、給排水衛生設備工事、空気調和設備工事、電気設備工事、昇降機設備工事	115.2	103.7
うち公共施設	—	(78.3)	(70.5)
うち民間施設	—	(36.9)	(33.3)
舞台設備工事費	舞台機構工事、舞台照明工事、舞台音響工事	4.8	4.3
外構工事費	舗装工事、排水工事、囲障工事、植栽工事、屋外設備工事	6.7	6.0
うち公共施設	—	(5.2)	(4.6)
うち民間施設	—	(1.5)	(1.4)
建設工事費小計		126.7	114.0
既存建物解体工事費	分庁舎を含む	10.2	10.2
調査・設計費	基本設計・実施設計・設計意図伝達業務・設計監理費等	7.2	7.2
家具・備品費（図書館管理システム費含む）	図書館、ホール、集会関係の備品更新費	7.7	6.9
移転費	書籍の移設（書架等は新規、既存書架の廃棄処分費は見込まず）	1.3	1.3
合計	—	153.1	139.6
公共施設整備費(※2)	—	114.7	104.9 (対従来型 91.5%)

※1：仮設庁舎の整備費は含まない

※2：公共施設整備費＝合計-民間施設整備費

(3) 管理運営費（年額）

管理運営費の構成及び概算費用は次のとおりです。管理運営費は、中央図書館と行政窓口は直営での運営を想定し費用を算出しました。現在、指定管理者制度が導入されている生涯学習機能と NPO センター機能及び本施設において新たに導入する共創の場としての機能（P.21 参照）は、直営方式と指定管理者方式に対しそれぞれの運営費を算出しました。施設全体の維持管理費も同様です。

なお、第5章事業手法で述べる事業手法によって、指定管理者が維持管理する範囲が異なるため、維持管理費は変動します。このほかに、借地料や公共施設部分のリース料などが発生することもあります。

図表 5-14 管理運営費の構成及び概算費用（年額・税込）

単位：千円

大項目	小項目	費用		
		すべて直営の場合		一部指定管理の場合
中央図書館・ 行政窓口運営費	人件費	158,400	→ 直営を維持	158,400
	事務費	35,700		35,700
	事業費	4,000		4,000
	資料購入費	26,000		26,000
	小計	224,100		224,100
生涯学習・ NPO センター・ 共創の場の機能 の運営費	人件費	167,648	→ 指定管理へ	147,548
	事務費	33,530		14,755
	事業費	17,000		14,450
	小計	218,178		176,753
施設全体 維持管理費	維持管理費	111,636	→ 指定管理へ	100,473
	修繕費	6,421		5,779
	小計	118,057		106,251
一般管理費		0		28,300
消費税額及び地方消費税額		23,428		22,946
合計		583,763		558,350 (対直営 95.6%)

5-5 定量評価

(1) 基本的な考え方

本節では、定性評価において有力と評価した二つの事業手法について、長期の事業期間における本市の歳出と歳入を算出し、その差（歳出－歳入）によって、事業期間中の本市負担額を比較します。算出においては様々な条件を設定する必要がありますが、これはあくまで本市負担額の試算のための条件設定であり、今後の検討により変わる可能性があります。

(2) 条件設定

① 事業期間

施設整備にかかる期間を4年と想定します。管理運営期間は、30年間の収支を算出します。16年目には簡易な更新工事（空調等の設備の更新）を想定します。

② 資金調達

PFI+貸付方式（①）と借地+リース方式（③）では、いずれも民間が資金調達します。調達条件を次のとおり設定します。

図表 5-15 民間の資金調達条件

費目		PFI+行政財産の貸付方式（①）	借地+リース方式（③）
自己資金（SPCの資本金）		30,000千円	10,000,000千円
借入	優先ローン※	借入の90% 金利1.79%	借入の70% 金利1.79%
	劣後ローン※	借入の10% 金利2.79%	借入の30% 金利2.79%

※優先ローンとは融資の返済の優先順位について優先劣後構造をつくった際、優先順位の高いものであり、劣後ローンとは、返済順位が劣後するものです。一般的に優先ローンは劣後ローンに比べて相対的に金利が低いことが特徴です。

③ その他の費用

整備費及び管理運営費以外の費用として次の項目を見込み、その収入を次のとおり想定します。

図表 5-16 整備費及び管理運営費以外の費用

項目		金額（税込）	備考
費用	SPC 開業費	10,000千円	—
	SPC 運営費	12,177千円	年額
	15年目更新費	919,884千円	施設全体
	アドバイザー費	77,000千円	整備期間中合計
収入	利用料金収入	21,600千円	年額
	図書館寄付金等	3,400千円	年額

④ 割引率

定量評価に当たっては、長期の本市負担額を現在価値に換算して比較します。官民連携事業の事業期間は、長期間にわたることから、現在価値の考え方をを用いて事業費を割引いて算出することにより、時間とともに変動する金銭の価値を統一した基準により計測・比較することが可能になります。本事業では割引率を 2.08% とします。

※ 現在価値とは、「将来発生するコストや収入を現時点の価値に評価し直した額」のことです。例えば、現在手元にある 100 万円を年 5% の利回りで運用すれば、1 年後には $100 \text{万円} \times 1.05 = 105 \text{万円}$ 、2 年後には $100 \text{万円} \times 1.05 \times 1.05 = 110.25 \text{万円}$ となります。これは年利回り 5% の下では、1 年後の 105 万円や 2 年後の 110.25 万円を現在価値に換算すると 100 万円になることを意味します。また、この時の利回り 5% のことを割引率と呼びます。

(3) 定量評価

① 本市負担額(30年間)の算出

本市負担額の試算結果は次のとおりです。試算において、PFI+貸付方式(①)の本市負担額が、借地+リース方式(③)の本市負担額よりも少ないことが確認されました。

なお、借地+リース方式(③)の本市負担額が多くなることに影響を与えている項目は、主に本市が支払うリース料です。リース料は、民間が負担する整備費と、それに対して期待する利益によって変動します。仮に本事業の公共性に鑑み期待する利益率をやや低く設定すると、リース料が下がり、結果として PFI+貸付方式(①)と借地+リース方式(③)の本市負担額は近い値となります。引き続き、民間事業者との対話を継続し、詳細な事業条件を設定しながら、両方式を比較することが必要です。

図表 5-17 本市負担額の比較

単位：百万円

	PFI+行政財産の 貸付方式 (①)	借地+ リース方式 (③)
①歳入	5,003	5,242
地方債	0	0
土地建物賃貸料	4,900	2,830
その他収入 (図書館)	102	102
法人市民税	1	20
使用料	0	0
公租公課 (固定資産税及び 都市計画税)	0	2,290
②歳出	34,892	39,310
公債費 (元利)	0	0
施設整備費 (割賦元利)	15,149	0
施設整備費 (出来高払)	1,935	1,015
リース料	0	23,637
施設運営費 (直営)	6,920	6,920
指定管理料	10,385	7,661
SPC 経費	426	0
コンサルティング費	77	77
③本市負担額 (②-①)	29,889	34,069
④本市負担額現在価値	24,258	26,130
パターン①に対する割合	100%	108%

② 定量評価のまとめ

以上のとおり、定量評価では、PFI+貸付方式 (①) の本市負担額に対して、借地+リース方式 (③) の本市負担額は約8%多い額であることが確認されました。これは民間がリスクを負うが故の金利差や求めるリターンの差が影響しています。

5-6 総合評価

定性評価では、借地+リース方式(③)が最も有力であり、次いでPFI+貸付方式(①)が有力と考えられます。他方で、官民が融合した空間を実現しにくいPFI+区分所有方式(②)及び借地+区分所有(公共床買取)方式は望ましくないと考えられます。

定量評価では、PFI+貸付方式(①)の本市負担額に対して、借地+リース方式(③)の本市負担額は約8%多い額であることが確認されました。これは民間がリスクを負うが故の金利差や求めるリターンの差が影響しています。

以上を踏まえると、現時点の方針としては、PFI+貸付方式(①)を最有力候補としつつ、本市の負担するリスクを最小限に抑える工夫を引き続き検討するとともに、その工夫について民間事業者との対話を継続することとします。また、借地+リース方式(③)を次の候補として、本市の市負担額を抑える工夫(あるいは歳入を増やす工夫)を引き続き検討します。

第6章 今後の進め方

6-1 今後のステップ

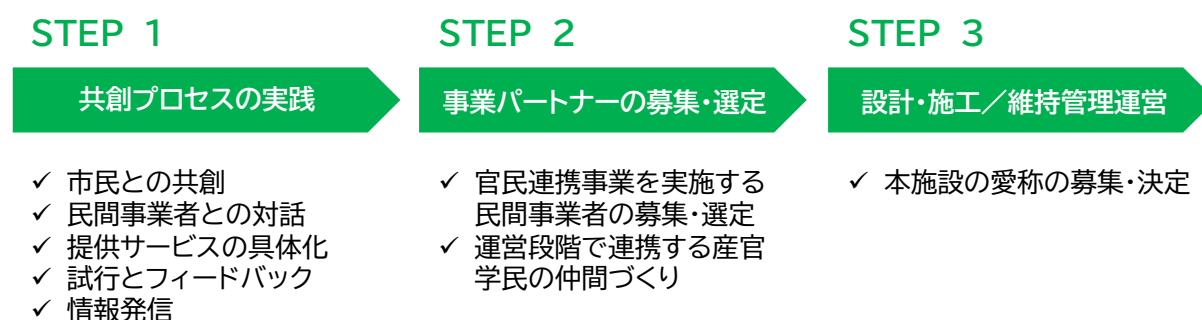
本施設の供用開始は新庁舎の整備の進捗に合わせて、早くとも現在から約 10 年後を想定しています。供用開始に向けては、本事業は三つのステップで進めることを想定しています。

ステップ1では、市民や民間事業者等との対話を通して、提供サービスの具体化に取り組むとともに、試行とフィードバック、情報発信等に取り組みます。

ステップ2では、ステップ1を踏まえて事業パートナーとなる民間事業者を募集・選定するとともに、運営段階で連携する産学官民の主体との関係性づくりに取り組みます。

ステップ1・2を踏まえて、基本・実施設計と工事を含めた設計施工や維持管理運営を行うステップ3につなげていきます。なお、行政手続・相談は、工事期間中も継続してサービスを提供します。また、本施設の愛称は、広く募集し、決定します。

図表 6-1 今後のステップ



6-2 今後の実施事項

(1) 提供するサービスの具体化・試行

供用開始に向けて、本施設が提供するサービスの内容をより一層具体化していきます。特に、中央図書館機能とホール・ギャラリー（生涯学習）機能等が提供するサービスの内容は、具体的な取組を試行して継続的に改善を図りながら実装に進みます。

1-2基本計画の策定方針で述べたように、柔軟で開かれたマインドを持って様々な主体と共に本事業を創り上げていくことによって、常に新たな価値を創出します。提供するサービスの具体化及びその試行に当たっては、市民対話や民間事業者との対話が必要です。

また、供用開始後も市民をはじめ、企業、地元団体、大学等も含め協議しながら運営していくことが必要です。

(2) 市民との共創

供用開始前には、サービスのあり方を徹底的な利用者目線で具体化し、新たな価値の創出を目指します。具体的には、まず、本施設にあるとよい機能やプロジェクト等を多様な市民等とともに考えます。その上で、それらを試作的に創り実現するために必要となる「ヒト」、「モノ」、「カネ」、「ノウハウ・知恵」を市民等から結集させ、試行的に創り、利用者目線で改善を図っていくことが必要です。

図表 6-2 共創の場のイメージ



供用開始後には、本施設を運営する民間事業者等と連携することによって、それまでに新たに生まれたアイデアや取組、試作品、プロジェクト等を引き継ぎ、昇華させることを目指します。

このように、多様な市民等と結びつき、知恵を共有し、新たな価値を市民等と共に創造し改善する、という成功体験を積み重ねていくことで、新しい市民共創のあり方を本市に根付かせることを目指します。また、今後も引き続き、本事業をより多くの市民に周知できるような情報を発信していきます。

(3) 広義の官民連携に向けた取組

本事業では、ともにまちづくりに取り組み、自身の利益の追求だけにとらわれず、鎌倉のまちや地域の価値を高めていくといった理念「パブリックマインド」を持った民間事業者等と共創しながら本施設の基本理念（ビジョン）を実現します。

供用開始前には、事業条件や事業開始以降の共創の仕組み等の検討を深めるに当たり、新たな気づきやアイデアを得ることを目指します。具体的には次の取組例が考えられます。

図表 6-3 供用開始前における官民連携の取組の例

取組例	説明
協議会によるサービスの具体化及び試行	企業、地元団体、大学、市民等の「（仮称）“ふみくら”のパートナー会員」から成る協議会を設立し、定期的に協議する場を設けて、「ヒト」「モノ」「カネ」「ノウハウ・知恵」等を出し合い、本施設において提供するサービスの具体化及びその試行を実施する。
事業者の先行選定	本施設を運営する民間事業者を早期に選定し、供用開始までに時間をかけて協議、検討する。本施設において提供するサービス内容の具体化に向けて早い段階から検討を開始し、時間をかけて合意形成及び機運醸成を図る。
検討パートナーの選定	本施設における事業アイデアを民間事業者等から募集し、最も優れた提案をした提案者を検討パートナーとして選定する。供用開始までに時間をかけてパートナーと協議を重ねて、本施設において提供するサービス内容の具体化に向けて早い段階から検討を開始し、時間をかけて機運醸成を図る。本施設を運営する民間事業者は、最終的には公募により選定する。

供用開始後には、単なる施設運営を超えて、その先にある地域の課題解決に向け、活動することを目指します。その共創を効果的に実現するための手法としては、下記の取組例が考えられます。

図表 6-4 共創を効果的に実現するための取組例

取組例	説明
協議会によるエリアマネジメント	<p>企業、地元団体、大学、市民等の「(仮称)“ふみくら”のパートナー会員」から成る協議会を設立し、定期的に協議する場を設けて、本施設を活かして地域課題の解決に資する取組。</p>
SPC 等への出資	<p>本市が SPC 等に出資し、出資者として意見することで、運営方法などを協働で検討するに当たって本市の意向を反映する。 官民が互いに知恵をむきあわせて共創を実現することを目指して、例えば指定管理者に出資し、本市がリスクを負担するとともに発言権を得た上で、事業の検討・運営に参画することも考えられる。</p>
成果連動型の支払 (PFS ^{※用語集})	<p>PFS の仕組みを導入し、事業者が地域課題の解決に取り組み、成果があったと認められる場合に、本市が成果の達成度合いに応じて対価(又はボーナス)を支払うことが考えられる。行政のみでは解決できないが解決したい地域課題を示し、解決のために、どのように取り組むのかは、民間の提案(裁量)に委ねることで、民間のノウハウを活用して解決することを目指した手法。</p>

用語集

オープンイノベーション施設	自社だけでなく他社や大学、地方自治体、社会起業家など異業種、異分野が持つ技術やアイデア、サービス、ノウハウ、データ、知識などを組み合わせ、革新的なビジネスモデル、研究成果、製品開発、サービス開発、組織改革、行政改革、地域活性化、ソーシャルイノベーション、国際化、プロセス改善等につなげるイノベーションを創造し、外部に展開するための施設
コンシェルジュ	ホテルにおいては、客の要望に応えたり、代行・案内したりする人のこと。近年はホテル以外にも広がり、公共施設や百貨店などで、希望に応じて様々な提案や手配などをする係を指す
自己借地権	自身が所有する土地に自身を借地権者として設定する借地権
シビックプライド	まちへの誇り・愛着のこと。「シビック」には主体としての市民性という意味が含まれている
重要度係数	建物の設計時に地震力を割り増す係数。大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られる建物とする場合は、1.0 が求められる。一方で、大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られる建物とする場合は、1.5 が求められ、数値が高いほど、耐震安全性が高い
準共有	所有権以外の財産権（例えば借地権や貸借権）を複数の人が有すること
ソーシャルインクルージョン	「社会的包摂」とも訳され、「すべての人々を孤独や孤立、排除や摩擦から援護し、健康で文化的な生活の実現につなげるよう、社会の構成員として包み支え合う」という理念
ゾーニング	機能・用途別に区域を分けること
第3種風致地区	都市における良好な自然景観を保全し、自然と調和した緑豊かなまちづくりを目的とし、現在、本市には約 2,194ha（市全域の約 55.5%）の風致地区を指定している。第3種風致地区は建物の高さを 10 メートル以下とするなどの制限を設けている
第二種住居地域	住宅や商業施設、工場などが混在している市街地のうち、住宅の割合が高い地域が指定される
地耐力	地盤が建物の荷重に耐えられるか、また地盤沈下に対する抵抗力がどれほどあるかを示す指標のこと

デージー図書	デジタル録音図書の国際標準規格。視覚障害等により、普通の印刷物を読むことが困難な方々のために、カセットテープに代わるもの
デジタルサイネージ	電子的な表示機器(ディスプレイ)を利用して、施設利用者に有用な情報を発信する装置
デジタルデバイド	インターネットやパソコン等の情報通信技術を利用できる者と利用できない者との間に生じる格差
トップランナーモーター搭載機器	「エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律」(改正省エネ法)に基づくエネルギー消費効率の基準値をクリアしたモーターを搭載した機器
パッシブ技術	自然エネルギーを利用する技術
パッシブデザイン	建物の構造や材料等の工夫によって熱や空気の流れを制御し、快適な室内環境を作り出す設計手法
ハブ	「中心」「拠点」という意味で、多くの情報が集まり、発信される拠点を情報ハブという。
フェーズフリー	普段から使用してるものを平時だけでなく、非常時にも役立つという考え方
ブレース	四角形に組まれた骨組みに対角線状に入れた補強材。対角線状に入れる場合もあれば、同様の目的でK型にする場合もある
爆裂	鉄筋コンクリートにひび割れが発生すると、そこから水分が浸透し、鉄筋コンクリート内部の鉄筋がサビて膨張し、内側からコンクリートを破壊して押し出す現象のこと
マスターリース	不動産を一括で賃貸借すること
マルチメディアデージー	視覚に障害のある方はもちろん、加齢などにより文字が見えにくい方、発達障害のある方など活字による読書が困難な方に対し、文字や音声、画像を同時に再生できるデジタル録音図書
免震レトロフィット	既存建物の最下層や中間層に免震装置を組み込み、耐震性能に優れた建物を実現する工法
予防保全	施設の機能や性能に不具合が発生する前に修繕等の対策を講じること
レファレンス	「参考」「参照」という意味で、図書館のサービスとして、利用者からの質問・相談を受けて調べものに必要な資料を探すサポートをすること。
エーアイ AIプロンプト	コンピュータや AI に対してユーザーが入力する命令や指示のこと

ビィディーオー BTO	民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設（Build(ビルド)）した後、施設の所有権を公共に移転（Transfer(トランスファー)）し、施設の維持管理・運営（Operate）を民間事業者が事業終了時点まで行っていく事業方式
キャスビー CASBEE	「CASBEE」(建築環境総合性能評価システム)は、建築物の環境性能で評価し格付けする手法のこと。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステム
ディービーオー DBO	公共が起債や交付金等により資金調達し、施設の設計（Design）・建設（Build）、維持管理・運営（Operate）を民間事業者に包括的に委託する事業方式。
イービーピーエム EBPM	Evidence Based Policy Making（証拠に基づく政策立案）の略称。統計データや各種指標など、客観的エビデンス（根拠や証拠）を基にして、効果的・効率的な政策の決定、実行すること
アイシー ICタグ	接触させずに電波によってデータの記憶や読み取りが可能な、情報を記録する IC チップと、無線通信用のアンテナを組み合わせた小さなタグのこと
アイエス IS値	耐震診断により、建物の耐震性能を示す指標
エルエル LLブック	スウェーデン語のレットラストの略で、「やさしく読みやすい本」を意味する
ビーエフアイ PFI	PFI 法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。
ビーエフアイ PFI法	PFI の根拠法。正式名称は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律
ビーエフエス PFS	Pay For Success（成果連動型民間委託）の略称。契約方式行政課題の解決に対応した成果指標を設定し、成果指標値の改善状況に連動して委託費等を支払うことにより、より高い成果の創出に向けたインセンティブを民間事業者に強く働かせることが可能となる、新たな官民連携の手法
エスビーシー SPC	Special Purpose Company（特別目的会社）の略称。ある特別な事業を行うために設立された事業会社。PFI では、公募提案

	<p>する共同企業体が、新会社を設立して、設計・建設・維持管理・運営に当たることが多い。</p>
<small>ワイエー</small> YA(ヤングアダルト)	<p>子どもと大人の間世代</p>
<small>ゼブ</small> ZEB	<p>先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術(自然エネルギーを利用する技術)の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを旨とした建築物</p>

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)●月
編集・発行 鎌倉市 まちづくり計画部 市街地整備課
〒248-8686 鎌倉市御成町18番10号
Tel : 0467-23-3000 (代表)
<http://www.city.kamakura.kanagawa.jp>