

■整備方針の評価について

1. 評価指標について

ここでは、本庁舎整備に係る評価指標について、第2回策定委員会及び市民対話（第3回、4回）の結果を踏まえ、再整理を行う。

1) 新たな指標の設定

策定委員会及び市民対話双方から、職員の就業環境の向上に関する意見が出されている。また、現敷地の市民利用に関する多数の意見が出されている。

そのため、新たに「本庁舎の性能・機能」という指標を設け、評価する。

表 職員の就業環境に関する意見

区分	意見等	対応
策定委員会	<ul style="list-style-type: none"> 行政サービスの向上に資する職員の就業環境の改善 就業環境や対応力を改善できる空間設備の水準の確保に関する評価の観点 	<ul style="list-style-type: none"> 新たに「本庁舎の性能・機能（就業環境）」という指標を設け、評価する
市民対話	<ul style="list-style-type: none"> 現在は気の毒になる環境であり、スペースも不足している 市民や来訪者が、そこで働きたくなるような環境 	

表 現敷地の市民利用

区分	意見等	対応
策定委員会	<ul style="list-style-type: none"> 市民活動に相応しい場所としていくための検討の素材 地域を元気づけるための公的施設のあり方も含めて検討するための素材 市民のための市役所、市民のための空間 	<ul style="list-style-type: none"> 新たに「本庁舎の性能・機能（市民活動）」という指標を設け、評価する
市民対話	<ul style="list-style-type: none"> 市民活動支援機能（ホール、野外ステージ、集会施設） 広場機能（カフェ、休憩スペース、公園・オープンスペース） 社会教育機能（博物館、映画館、図書館等） 体験機能（歴史や文化、食） 宿泊機能 	

2) 評価方法の検討

策定委員会及び市民対話双方から、整備のコストや敷地の一部を民間利用（公民連携）するような意見が出されていることから、時間・コストの評価のうち、整備に係るコストの試算を追加する。

表 整備コストに関する意見

区分	意見等	対応案
策定委員会	<ul style="list-style-type: none"> 方策に応じたコストシミュレーション 新庁舎整備と合わせたまちの活性化・公民連携への取組 	<ul style="list-style-type: none"> 新庁舎整備にかかるコストシミュレーションを実施
市民対話	<ul style="list-style-type: none"> 一部、民間セクター（商業施設、文化施設）の利用を想定する 	<ul style="list-style-type: none"> 公民連携の取組は、別途、検討予定

3) 評価指標とは別に検討する事項

整備候補地に関する事項については、別途、資料4で検討する。また、本庁舎の機能配置については、評価指標には加えず、整備方針で検討する。

表 候補地について

区分	意見等	対応
策定委員会	<ul style="list-style-type: none"> ○整備候補地について 確保できる候補地を示し、評価軸を当てはめた結果 深沢地域整備事業用地、野村総合研究所跡地への移転の可否（シミュレーション） 	<ul style="list-style-type: none"> 別資料で説明

表 本庁舎の機能配置等について

区分	意見等	対応
策定委員会	<ul style="list-style-type: none"> 機能の棲み分け、残すべき・大事にすべき機能の整理 	<ul style="list-style-type: none"> 整備方針等で示していく

2. 評価指標の再整理

前記の1. を踏まえ、本庁舎整備の評価指標を次のとおり再整理する。

1) 防災・減災

前回と同様に、次の3つの指標により評価を行うこととする。

表 防災・減災の評価指標

評価軸	項目	考え方
①災害等へのリスクに対する本庁舎立地	①-1 立地特性	<ul style="list-style-type: none"> ・立地場所やアクセス経路が、災害時に被災する土地の特性があるかどうか。 ・災害応急対策活動の拠点（人的・物的支援先として）の立地としてどうか。 ・周辺も含め、災害時に活動拠点として機能するエリアをつくれるか。
②災害時にも強い本庁舎構造	②-1 建物特性	<ul style="list-style-type: none"> ・災害後も機能することを想定した耐震性を確保する。 ・免震構造とできるか。業務継続できるか。
③災害時の対応力・受援力	③-1 災害応急対策活動の拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・災害対策本部機能と災害応急対策業務との連携が直接的に可能かどうか。 ・災害応急対策活動の拠点として、人的・物的な支援を受入れるためのスペースが庁舎内に確保できるか。

2) 本庁舎の性能・機能

新たに次の2つの指標により評価を行うこととする。

表 本庁舎の性能・機能の評価指標

評価軸	項目	考え方
④職員の就業環境等	④職員の職務環境	<ul style="list-style-type: none"> ・行政サービスを効率的に提供できる最適な就業環境があるか ・職員が分散せず、集中させた配置ができるか ・休憩・休息できるスペースがあるか
⑤市民活動	⑤市民活動	<ul style="list-style-type: none"> ・市民活動ができる空間はあるか ・市民活動ができる機能の配置が可能か

3)まちづくり

前回と同様に、次の2つの指標により評価を行うこととする。

表 まちづくりの評価指標

評価軸	項目	考え方
⑥鎌倉らしさの維持・形成	⑥-1 周辺環境への影響 (高さ) ⑥-2 空地の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・現在地での整備の場合、風致地区規制等を遵守することの優先度をどうとらえるか。 ・緑化や圧迫感の低減、災害対策が可能な空地等の確保が可能かどうか。
⑦本庁舎立地の場所性	⑦-1 意義・精神性 ⑦-2 交通アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・現在地（御成）にある本庁舎の意義をどうとらえるか。 ・鎌倉駅前や現在地に本来どのような機能・サービスが求められているか。 ・本庁舎がまちに与えている（与える）影響はどうか。 ・市民の利便性は確保されるか。 ・現在の本庁舎敷地の意義をどうとらえるか。

4)時間・コスト

前回と同様に、次の3つの指標により評価を行うこととするが、⑨仮庁舎の整備の項目に⑨-2として仮庁舎整備の費用を加えた。

表 時間・コストの評価指標

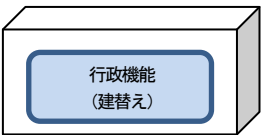

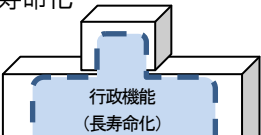
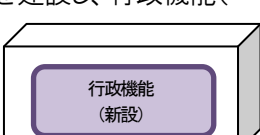
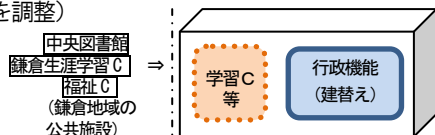

評価軸	項目	考え方
⑧整備のスケジュール	⑧-1 都市計画変更 ⑧-2 埋蔵文化財調査	<ul style="list-style-type: none"> ・合意形成に要する、埋蔵文化財調査に要する時間はどうか。（時間を要するだけでなく、場合によっては、一定の合意が得られない、整備をそのまま進められない可能性もある。）
⑨仮庁舎の整備	⑨-1 仮庁舎敷地の必要性 ⑨-2 仮庁舎整備の費用	<ul style="list-style-type: none"> ・仮庁舎を確保することの課題をどうとらえるか。 ・仮庁舎整備に必要なコストはどの程度必要か。
⑩財政負担の軽減及び公共施設再編との連携	⑩-1 本庁舎そのものの財政負担軽減方策採用の可能性 ⑩-2 公共施設再編との連携と現在地の活用・他施設の削減等の効果	<ul style="list-style-type: none"> ・建設費、仮設庁舎費用、引越し費用、解体費用の縮減の度合いはどうか。 ・公共施設再編の推進が図れるか。 ・公的不動産の有効活用（PRE）のしやすさはどうか。

(平成 28 年 11 月 22 日委員会資料)

3. 整備パターン

①昨年度の基礎調査報告書で示した整備パターンをベースにした分類

本庁舎機能更新に係る基礎調査報告書（平成 28 年 3 月）（以下「基礎調査報告書」という。）を基本とし、第 2 回策定委員会及び市民対話（第 3 回、4 回）の結果を踏まえ、建設地と機能の配置を組み合わせ、整備パターンを整理する。具体的には、現在地及び別敷地（移転先）の 2 つの敷地と、本庁舎に関連する行政機能だけでなく公共施設再編計画に基づいて検討すべき鎌倉生涯学習センター、中央図書館、福祉センター（以下、「学習 C 等」という。）の配置も検討に加えた組み合わせとして、次の 6 つの整備パターンとし、それぞれ行政機能のボリューム・配置バランスや他の機能の複合化などのイメージを示した。なお、法令等の制限の変更等が必要であり、基礎調査報告書で参考（シミュレート）とした案 A~C の 3 つについてのイメージも併記した。

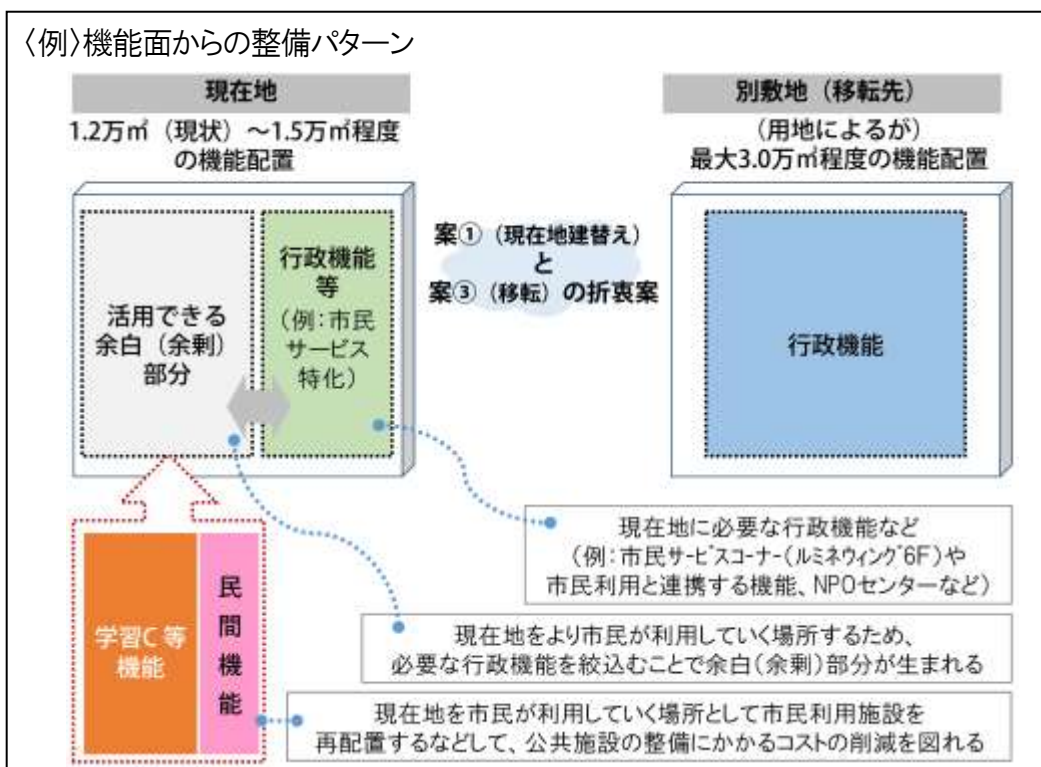
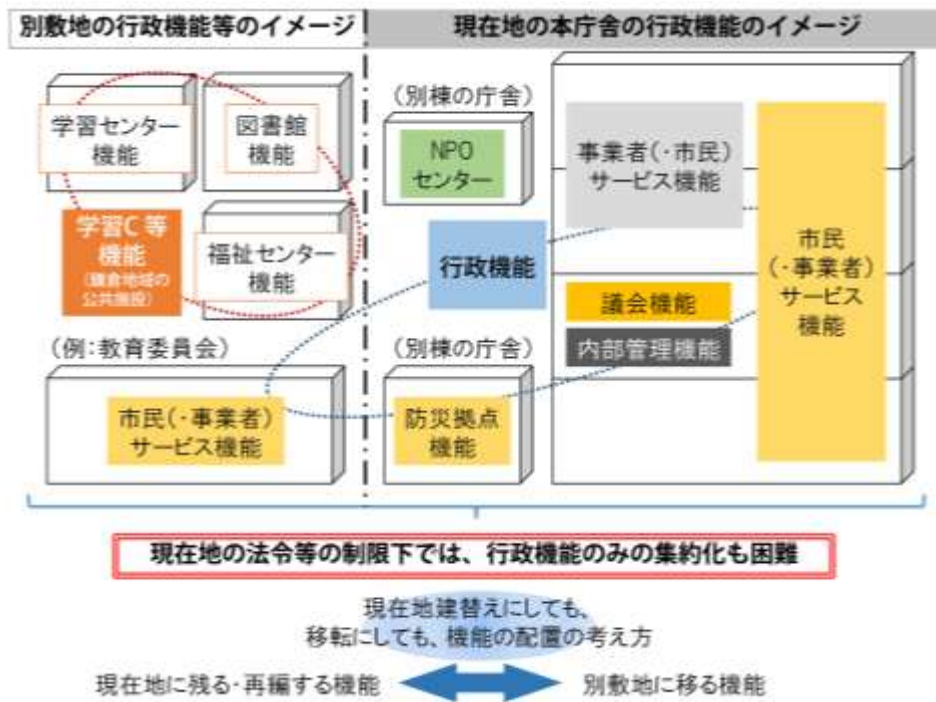
整備パターン		現在地	別敷地（移転先）
案①	案①-1 現在地 建替え (一部は別敷地で 確保)	現在地で本庁舎を建替えて 	新たに庁舎を建設し、行政機能(一部)を配置 
		<ul style="list-style-type: none"> ・現在地だけで行政機能を集約した本庁舎の整備はできない。(現在地だけで行政機能を集約した本庁舎を整備するためには、現行法令による規制の変更等を要する参考案 C の整備パターンを選ぶほかない(案①-2、案②も同様。)) ・現在地と別敷地の 2 極化となり、複合化・集約化等を取組方針に掲げる公共施設再編計画の主旨と一致しない 	
案②	案②-1 現在地 長寿命化 (一部は別敷地で 確保)	本庁舎建物を長寿命化 	新たに庁舎を建設し、行政機能(一部)を配置 
	案②-2 現在地 長寿命化 (一部は別敷地で 確保) + 鎌倉地域の 再編	現在地での本庁舎を建替えに併せて学習 C 等を移転複合化(別敷地での整備面積を調整) 	新たに庁舎を建設し、行政機能(一部)を配置 
		<ul style="list-style-type: none"> ・建物長寿命化する以外、案①-1 とほぼ同様 ・建物長寿命化に併せて学習 C 等を移転複合化(別敷地での整備面積を調整) ・集約化できないため、現在地と別敷地の機能(面積)の配分について、別敷地を大きくしていくと案③(移転)と近似していく。(案②-2 も同様。) 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・建物長寿命化する以外、案①-2 とほぼ同様 	
整備パターン		現在地	別敷地（移転先）

(平成 28 年 11 月 22 日委員会資料)

案③	案③-1	<p>既存本庁舎を活用し、学習C等、民間施設、行政機能を複合化(建物利用)</p>	<p>新たに本庁舎を建設し、行政機能を全部または大部分を配置</p>
	案③-2	<p>移転 (別敷地へ全部または大部分を移転)</p> <p>既存本庁舎を解体し、学習C等、民間施設、行政機能を複合化(跡地利用)</p>	<p>新たに本庁舎を建設し、行政機能を全部または大部分を配置</p>
		<p>・いずれにしても行政機能が現在地に多少なりとも必要となれば、現在地にも別敷地(移転先)にも行政機能が配置されることとなり、現在地と別敷地の2箇所に行政機能を配置する案①(現在地建替え)のパターンの2箇所のバランスを極端にした例に近似するものともいえる</p> <p>・行政機能の全部又は大部分を移転させるため、現在地の建物・跡地利用を別途考える必要がある</p> <p>・跡地を更地にするかどうかで大きく2つのパターンが考えられる</p> <p>・現在地に、学習C等や民間施設を複合化することで、現在地をより市民が利用できる場所としていくとともに、鎌倉地域の公共施設の再編による公共施設にかかるコストの削減が図れる。</p>	
参考案A	<p>現在地建替え (風致地区制限を超過)</p>	<p>現在地で本庁舎を建替え (別敷地での整備面積を調整することで、学習C等の配置も検討できる)</p>	<p>新たに庁舎を建設し、行政機能(一部)を配置</p>
参考案B	<p>現在地長寿命化 (風致地区制限を超過)</p>	<p>現在地で本庁舎を建替え (別敷地での整備面積を調整することで、学習C等の配置も検討できる)</p>	<p>新たに庁舎を建設し、行政機能(一部)を配置</p>
参考案C	<p>現在地建替え (風致地区制限を超過、用途地域の変更)</p>	<p>現在地で本庁舎を建替え (整備可能な面積の範囲で、学習C等の配置も検討できる)</p>	なし

②機能面から考える整備パターン

現在の行政機能は、敷地内に別棟の庁舎が整備されるとともに、敷地外にも分散している。下図でこれらの行政機能や、集約・複合化することで公共施設にかかるコストの削減が図れる公共施設のイメージを整理した。現在地の法令等の制限下では、行政機能を集約した本庁舎の整備も困難であり、一方で本庁舎を現在地で整備するか移転により整備するかは、ハード（建物）のボリューム検討による整備パターンだけでなく、機能の配置の考え方による面もあるため、これについて例示する。



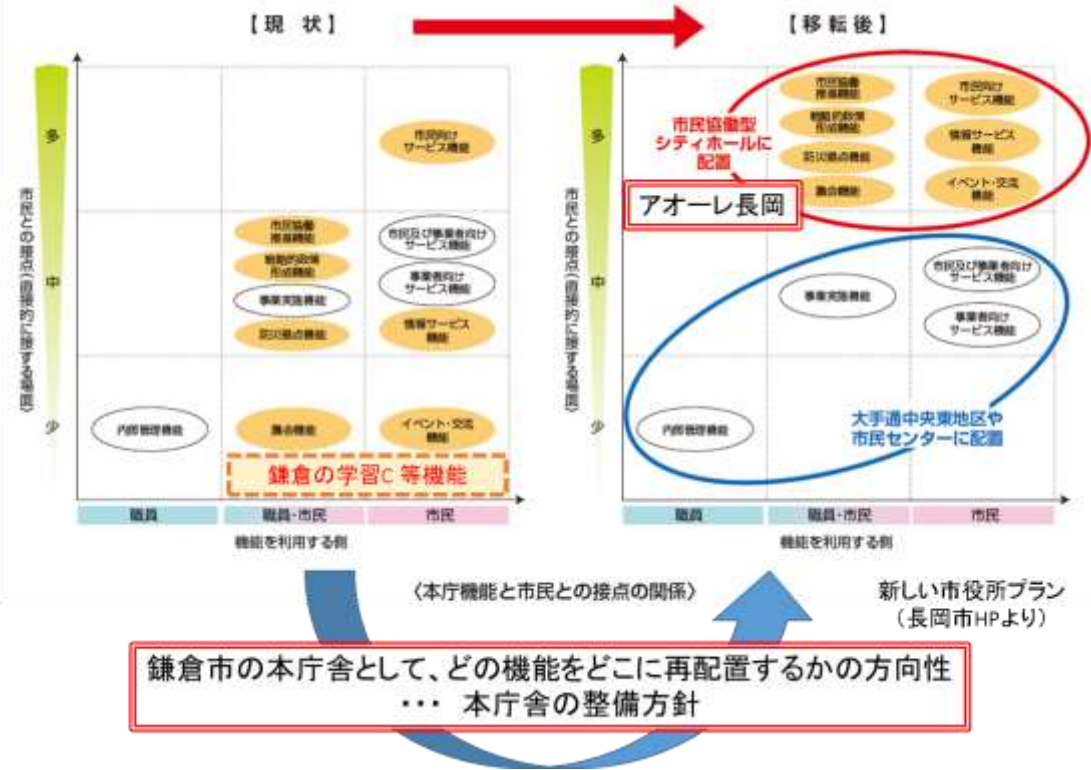
(平成 28 年 11 月 22 日委員会資料)

③機能面から考えられた本庁舎整備の他市事例

長岡市では、次の模式図により機能面から、駅前に中心市街地活性化事業として整備した市役所（アオーレ長岡）と、別な施設に配置した行政機能を整理している。

本市においても、前述した整備パターンによらない、どの機能をどこに配置するかをベースとした整備方針も考えられる。

長岡市の行政機能の再配置の例（アオーレ長岡（市役所）整備・中心市街地活性化事業）



4. 整備パターンの評価

【防災・減災に関する評価】

①災害等へのリスクに対する本庁舎立地

【要旨】

- 本庁舎を整備する敷地において、液状化や土砂災害、大雨による浸水への評価や対策も必要である。
- 災害時応急活動拠点として、周辺がどのような状況となっているか、発災後も安全に活動できるエリアか、人的・物的支援先としてどうかを考える必要がある。

■津波浸水想定

<全般>

- ・神奈川県により、地震による津波浸水予測図が作成されている。

<主な現状>

- ・これによると、現在の本庁舎敷地では一部 0.5m 未満（一部 0.5～1.2m）程度と想定されている。
- ・津波による浸水が懸念されるドライエリアがあり、それに面する地下階には非常用電源等の設備機器のほか、一部執務室や倉庫（保存文書）が配置されている。

<現在地に整備する際に考えられる対策>

- ・現在地建替であれば、敷地をかさ上げする、或いは1階床高さを上げ、地下階を設けないなど（1階床高さを上げることは、建物全体の高さ制限との関係に注意が必要）。
- ・現在地長寿命化であれば、地下階の使用方法の見直し、浸水を想定して非常用電源等の設備機器を上層階に新たに整備（レイアウトやこれらを支える構造について、可能かの検証が必要）。

■洪水・内水により予想される浸水区域

<全般>

- ・浸水区域とは、大雨により河川がはん濫した場合の浸水区域（洪水はん濫想定区域）及び中小河川・水路などの排水能力を超えて浸水することが予想される区域（内水はん濫想定区域）のことである。

<主な現状>

- ・これによると、現在の本庁舎敷地は浸水区域となっていない。

<現在地に整備する際に考えられる対策>

—

■土砂災害警戒区域

<全般>

- ・土砂災害警戒区域とは、「急傾斜地の崩壊（崖崩れ）」による災害への注意が必要な区域として、一定規模を超える斜面地及びこれに接する区域について、神奈川県が指定した区域のことである。

<主な現状>

<現在地に整備する際に、考えられる対策>

(平成 28 年 11 月 22 日委員会資料)

- ・これによると、現在の本庁舎敷地の西側（議会側）は、土砂災害警戒区域に指定されている。

- ・土砂災害を想定した執務室のレイアウト、構造や建物配置等の検討。

■液状化

<全般>

- ・神奈川県により、液状化を含めた地震災害危険度マップが作成されている。

<現状>

- ・これによると、現在の本庁舎敷地の位置する周辺のエリアは、液状化の可能性が高い区域に位置する。
- ・基礎調査報告書によると、現在の本庁舎敷地内の一部では、地表面で最大 4 cm 程度の沈下を生じることが考えられるものの、層全体の液状化の可能性はかなり低く、部分的液状化が生じても、被害は限定的と判断される。

<現在地に整備する際に考えられる対策>

- ・建物計画に応じた地質調査の実施。
- ・想定される液状化対策の検討、実施。

■活断層

<全般>

- ・市内に活断層はない。

■災害時の輸送経路

<全般>

- ・神奈川県により緊急輸送道路ネットワーク計画図が作成されている。

<主な現状>

- ・これによると、災害直後から復旧・復興の拠点となる本庁舎へ輸送経路は重要なものとなるなかで、現在地へ向かう緊急輸送道路は、津波の浸水が想定される箇所、液状化の可能性が高い箇所を通過している。また、大規模災害発生時に指定が想定される緊急交通路指定想定路（若宮大路）は災害時に市外から現在の本庁舎敷地へ向かう更に重要な経路となるが、土砂災害警戒区域に該当する箇所付近や津波による浸水の可能性が高い沿岸部が至る経路となっており、実際の大規模な災害時に早期に機能するか懸念がある。
- ・緊急輸送道路以外においても、現在の本庁

<現在地に整備する際に考えられる対策>

- ・孤立した最悪の場合を想定して、必要十分な燃料や食料などを備蓄。

（平成 28 年 11 月 22 日委員会資料）

舎から直接、深沢地域へ抜ける市役所通りが土砂災害計画区域に該当する箇所付近を通っているように、地形上から鎌倉地域と他の地域との連絡（交通）には、トンネル等を通ることが必要であり、これらの経路も断絶されるおそれがある。

■災害応急対策活動の拠点

<全般>

- ・大規模地震発生時においては、迅速な救助活動とこれを支える司令塔機能が、人命確保の上で重要であり、国土交通省が平成 19 年に定めた官庁施設の総合耐震計画基準では官庁施設の位置について、「官庁施設の位置は、地震災害時においても、人命・財産の安全が十分に確保されるように選定するものとする。」「災害応急対策活動に必要な官庁施設の位置は、ライフライン及び前面道路の機能障害が発生せず、又は、早期復旧が可能なよう選定するものとする。」とされている。

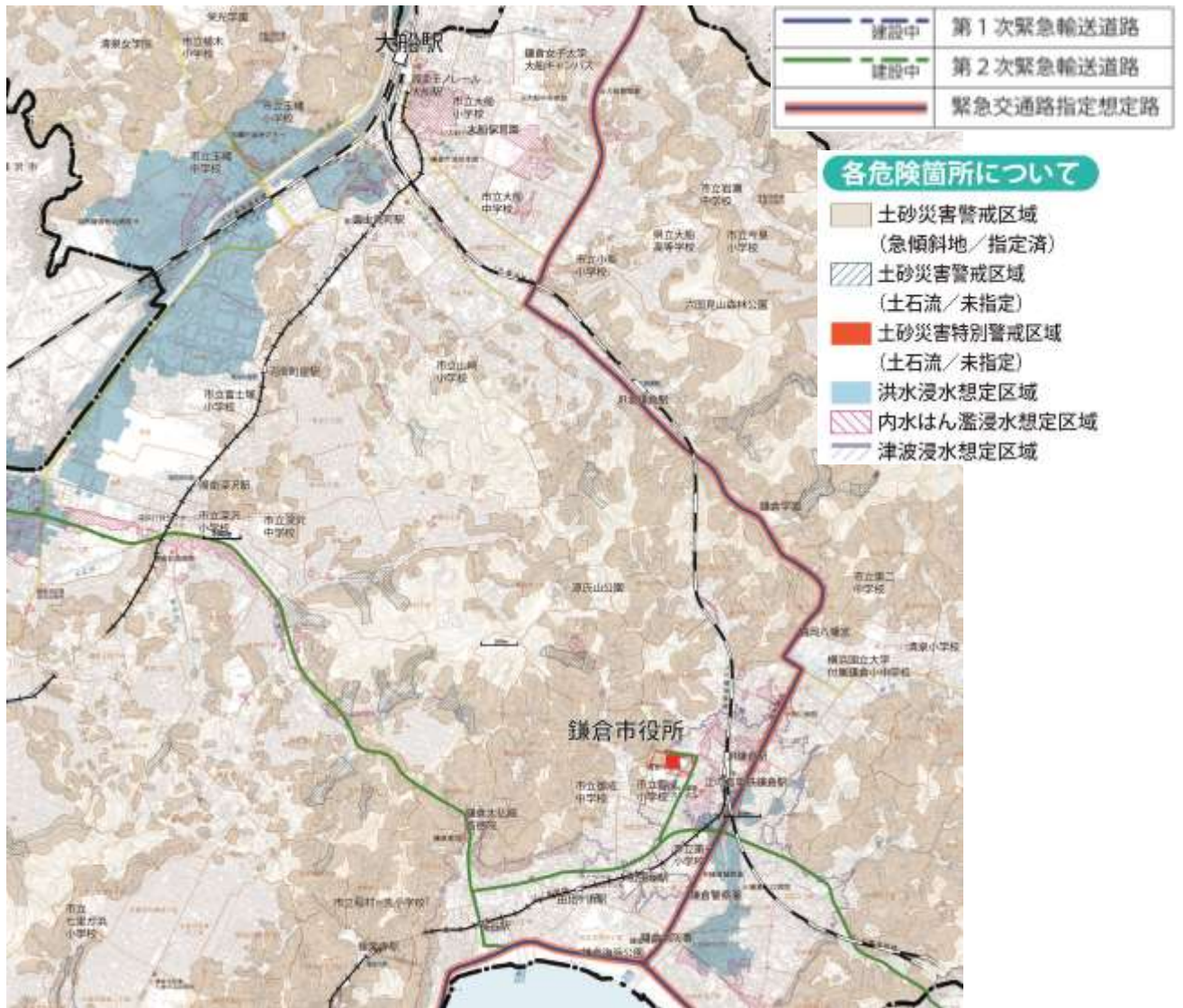
<主な現状>

- ・本庁舎を災害応急対策活動の拠点としてとらえ、国の基準に倣うならば、現在地は適地といい難い。
- ・地震・津波等で被災するようなエリアや孤立する可能性があるエリアで選定するには課題がある。その一方で、その考えにより拠点を移したとしても、鎌倉地域が孤立しないよう司令塔機能から発せられる指示による災害応急対策活動を展開する機能が必要と考えられる。
- ・災害応急対策拠点として、余震等断続的につづく可能性がある災害も想定し、人的・物的支援先としてあるべき姿を考える必要がある。
- ・整備される本庁舎と消防本部との連携に配慮し、速やかな情報受伝達ができる計画の検討が重要である。

<現在地に整備する際に考えられる対策>

- ・敷地周辺のエリアが大規模に被災した場合や、孤立した最悪の場合でも、本庁舎だけは、災害応急対策活動の司令塔となれるような整備のあり方を検討する。

図1 緊急輸送道路との位置関係(出典 鎌倉市地区別危険箇所マップ(本庁舎の位置をプロット・緊急輸送路を表示))



(平成 28 年 11 月 22 日委員会資料)

②災害時にも強い本庁舎構造

【要旨】

- 大地震動に対しても機能することを想定した耐震性を確保する。
- 免震構造とするなど、事業継続について考える必要がある。

■耐震性の確保

＜全般＞

- ・平成 7 年の阪神・淡路大震災を受けて、旧建設省では平成 8 年に「官庁施設の総合耐震診断・改修基準」（現在は、国土交通省が「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（平成 25 年 3 月 29 日改定）」を定めている）を定めており、災害時の指揮及び情報伝達等の災害応急対策活動に必要な施設については、他の施設に比べ、大地震動に対しても高い耐震性能（Is 値 0.9）（※ 1）が求められるようになっている。

＜主な現状＞

- ・平成 17 年までに建築基準法上求められる耐震性能目標値の Is 値 0.6 で耐震改修工事を実施済。
- ・長寿命化については、Is 値を現在の 0.6 から市庁舎に求められる 0.9 に上げるために、更なる耐震補強を行う必要がある。ただし、補強を実施するための耐震壁を更に設置することなどを想定すると、建物機能上の制約下では、非常に困難であることが予想されるほか、市民の利用空間及び執務空間のレイアウトに制約が多くなるという課題が生じる。

＜現在地に整備する際に考えられる対策＞

- ・大地震動に対しても機能することを想定した耐震性（Is 値 0.9・重要度係数 1.5）（※ 2）の確保。
- ・長寿命化については、更なる耐震改修を検討。

■免震構造の採用

＜全般＞

- ・最近整備されている庁舎の多くは免震構造を採用している（茅ヶ崎市、平塚市、藤沢市はすべて免震構造を採用）（図 2）。
- ・免震構造とは、基礎と上部構造の間に免震装置（ゴム等）を設置することにより、地震による揺れが直接建物（上部構造）に伝わらないようにする構造形式で、大地震時にも建物の倒壊・損壊はもとより、設備系の損傷、什器の転倒、天井の落下等を防止する計画が可能となる。

＜主な現状＞

- ・現状は、免震構造ではない。
- ・低層や建築面積が大きい建物については、採用が難しい場合があるほか、埋蔵文化財に配慮した掘削深さ基礎形状では、採用が難しいと考えられる。このため、現在地建

＜現在地に整備する際に考えられる対策＞

- ・免震構造の採用に関する検討。

（平成 28 年 11 月 22 日委員会資料）

替えの場合は、免震構造の採用は困難である（案Cを除く）。

■耐浪性（耐津波性能）の確保

<全般>

- ・津波浸水想定範囲での整備する場合については、基本的に、耐浪性（耐津波性能）が必要となる。

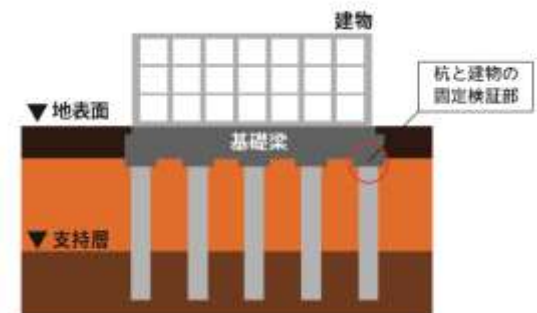
<主な現状>

- ・本庁舎は杭基礎ではあるが、昭和 50 年以前の建物であるため、耐浪性（耐津波性能）の確保について考慮されていないと考えられる。
- ・建替えの場合や長寿命化の場合の増築部分について直接基礎（※3）である場合は、別途詳細な現地調査及び構造計算が必要となる。
- ・長寿命化を図るためには、杭と建物との固定の検証（図3）やその対策費用がかかる恐れがある。

<現在地に整備する際に考えられる対策>

- ・津波浸水想定範囲での整備する場合については、耐浪性（耐津波性能）を確保。
- ・長寿命化については、想定される津波浸水想定に対して、耐浪性（耐津波性能）が必要かを検証。

図3 杭と建物関係の模式



【市民対話の概要】

- 災害時に必要な機能として、災害後の「復興の司令塔」の役割が求められている

※1: Is 値について

- ・建物の強度や粘りに加え、その形状や経年状況を考慮した耐震指標。Is 値が大きいほど耐震性が高い。
- ・Is 値 0.6 とは、構造体について、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もの。
- ・Is 値 0.9 とは、構造体について、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もの。


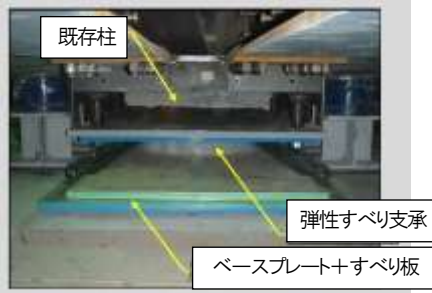
※2: 重要度係数について

- ・建物の設計時に地震力を割増す係数。重要度係数が大きいほど耐震性が高い。

※3: 直接基礎について

- ・直接基礎とは、構造物の荷重を直接良好な地盤に伝達する形式であり、杭を用いない基礎のことである。

図2 免震構造を採用した庁舎事例

茅ヶ崎市(新築、2016年竣工)	横浜市(耐震(免震)補強、2007年から実施)
<p>・茅ヶ崎市の新庁舎は免震構造を採用している。</p>  <p>■地下1階:免震装置 ・免震装置を51基設置し、建物荷重を負担しています。</p> <p>引用：茅ヶ崎市作成パンフレット</p>	<p>・横浜市は、1959年に竣工した市庁舎を2007年から2か年かけて、免震化工事を実施している。</p>  <p>既存柱 弾性すべり支承 ベースプレート+すべり板</p> <p>引用：横浜市作成資料</p>

③災害への対応力・受援力

【要旨】

- 必要な庁舎規模をまとめて確保することで、災害時の対応力や受援力を発揮することができる形態とすることが可能になる。
- 必要な庁舎規模をまとめて確保することで、災害時等に備えた機能の継続確保した上で更新ができる形態とすることが可能になる。

■災害時の対応力

＜全般＞

- ・東日本大震災、熊本地震などを受け、被災自治体の受援力について注目されている。
- ・内閣府は中央防災会議において、地方都市等における地震防災のあり方に関する専門調査会を設置して、そこでの検討をベースに、地方都市等における地震対応のガイドライン（※4）を作成しており、この専門調査会の論点において、国、都道府県、市町村の連携・支援に関する取組の方向性として、市町村の対応力の強化が挙げられている。具体的には、「災害時の対応体制として、平常時から基礎的自治体が抱える人員不足等の課題は、災害時に以下のような状況下でより浮き彫りされた形で顕在化し、対応力の低下が懸念される」と示されている。

＜主な現状＞

- ・執務室の分散に伴い、部署も分散しており、人員も分散している。

＜現在地に整備する際に考えられる対策＞

- ・必要な庁舎規模をまとめて確保し、部署を集約化することで、災害時の直接的な連携が可能になる。
- ・災害時に消防本部との通信手段によらない直接的な連携が容易であることは、災害対応にとって望ましい。

■災害時の受援力（※5）

＜全般＞

- ・東日本大震災、熊本地震などを受け、被災自治体における被災建物に対する応急危険度判定や罹災証明の交付の実施にかかる他自治体からの応援職員の受入れなどに関する受援力について注目されている。
- ・これについても、地方都市等における地震防災のあり方に関する専門調査会の論点として、国、都道府県、市町村の連携・支援に関する取組の方向性として、市町村の受援力の強化が挙げられている。具体的には、国の現地組織の執務室等の確保などが資料には示されている。

＜主な現状＞

- ・屋外に平置き駐車場があり、被災の状況によっては、受援力に役立つスペースといえる。
- ・庁内には、国、都道府県、市町村の連携・支援による応援職員を受入れる十分なスペースは分散する各種会議室くらいしか

＜現在地に整備する際に考えられる対策＞

- ・必要な庁舎規模をまとめて確保し、同一の建物内でロビーや会議室などの共用部を集約して確保することで、災害応急対策業務の拠点として、人的・物的支援の展開場所としてなど、活用できるスペースの効率的・効果的な確保が可能になる。

（平成 28 年 11 月 22 日委員会資料）

想定できない。

- ・受援のためには、余震等断続的につづく可能性がある災害に対しても安全な屋外のスペースの確保も重要である。

■災害への備え

<全般>

- ・非常用発電機等、機器の更新などにおいても、継続して確保をしなければならない機能がある。
- ・平塚市の新庁舎では、設備機器の更新時に、既存の設備機器を撤去せずに、代替の新たな設備機器を据え置くスペースを予め確保して整備している。同様に、合築した消防の指令センター機能も更新のためのスペースを予め確保してあるほか、電力の引き込みは2回線受電としている。

<主な現状>

- ・機能の更新時にその都度、バックアップ体制などを構築する等の対策を考える。

<現在地に整備する際に考えられる対策>

- ・必要な庁舎規模をまとめて確保し、設備機器を集約化して十分なスペース確保することで、非常用発電機等の機能の継続確保が必要な機器の入れ替えに対応できる形態とすることなどが可能になる。

※4: 地方都市等における地震対応のガイドライン

- ・内閣府により示されているガイドラインで、災害発生時に必要となる基本的な対応を事前に確認しておくなど災害発生前に対策を講ずるとともに、災害発生時には対応状況（指示、確認）をチェックすることによって、災害対応の効率化・円滑化を図ることを目的としている。

※5: 受援力について

- ・ここでは、災害時にボランティアを受入れだけでなく、国や県、他の自治体からの応援職員などや支援物資を受入れ、災害応急対策活動を円滑に行える能力をいいます。

【防災・減災の評価まとめ】

現在地は、津波浸水が想定されていること、災害時の輸送経路の断絶の可能性が有ることから、防災・減災の評価は△～×となる。特に、案②及び参考B案の長寿命化は、津波浸水により地下の建築設備が被害を受ける可能性があることから、案①や③等と比較しても評価が低くなる。なお、なお、案③は移転先によるため、評価はしない。

評価軸	案① (現在地 建替え)	案② (現在地 長寿命化)	案③ (移転)	参考 (シミュレート) (法令等の制限の変更等が必要)		
				参考A (現在地 建替え)	参考B (現在地 長寿命化)	参考C (現在地 建替え)
①災害等へのリスクに対する本庁舎立地	△ 浸水浅い	× 地下の浸水 (地下の設備機器)	— 移転先による	△ 浸水浅い	× 地下の浸水	△ 浸水浅い
②災害時にも強い本庁舎構造	○ 耐震性あり (免震は困難)	— 耐震改修 次第 (免震化は困難)	— 移転先による	○ 耐震性あり (免震は困難)	— 耐震改修 次第 (免震化は困難)	○ 耐震性あり
③災害時の対応力・受援力	× 避難場所には適さない	× 避難場所には適さない	— 移転先による 現在地は避難場所にて できる可能性がある	× 避難場所には適さない	× 避難場所には適さない	× 避難場所には適さない
評価まとめ	△	△～×	—	△	△～×	△
備考	本庁舎の建替えにより防災・減災に対応は一定程度可能であるが、災害時の輸送経路の断絶の可能性がある	基本的には防災・減災に適さないが、耐震改修や地下の利用方法の見直しが可能であれば評価は△になる		本庁舎の建替えにより防災・減災に対応は一定程度可能であるが、災害時の輸送経路の断絶の可能性がある	基本的には防災・減災に適さないが、耐震改修や地下の利用方法の見直しが可能であれば評価は△になる	本庁舎の建替えにより防災・減災に対応は一定程度可能であるが、災害時の輸送経路の断絶の可能性がある

【本庁舎の性能・機能の評価】

④職員の就業環境等

【要旨】

- 執務スペースが狭あいであり、建替え等で一定水準を確保する必要がある。

＜全般＞

- ・市民サービスの水準を確保し、効率的な業務を進めるためには、一定の執務スペースが必要となる。

＜主な現状＞

- ・執務スペースが狭あいであり、職員一人当たり庁舎面積が 13.2 m²と、近年整備されている他自治体の本庁舎の整備事例の平均 28.2 m²と比較して半分程度となっている。
- ・執務スペースだけでなく、会議室や書庫・保管庫等も十分に確保できていない状況である。

＜現在地に整備する際に考えられる対策＞

- ・建替えの場合は、職員が行政サービスを効率的に行える最適な就業環境の確保が可能である。(一方で長寿命化の場合は、最適な就業環境の確保について、既存の構造体による制約を受け、改修コストを要する。いずれにしても、職員が分散することとなる。)

⑤市民活動

【要旨】

- 市民活動のスペース・機能ともに十分ではなく、建替えや公共施設再編と一体的に検討する必要がある。

＜全般＞

- ・市民活動を行うためには、その空間の確保や機能の配置が必要となる。

＜主な現状＞

- ・第2庁舎はNPOセンターとして使用されている。
- ・空地は主に駐車場・駐輪場、通路として利用されており、市民活動が十分に行えるスペースは確保できていない状況である。

＜現在地に整備する際に考えられる対策＞

- ・建替えの場合は、市民活動を促進する機能の配置や必要な空間の確保に留意する必要がある。
- ・長寿命化の場合は、市民活動を促進する機能の配置や必要な空間の確保は可能であるが、改修コストを要する。
- ・公共施設の再編と一体的に検討することにより、市民活動の促進が期待できる。

【本庁舎の性能・機能の評価まとめ】

就業環境の確保や市民活動の促進は、建替えや公共施設の再編時に一体的に検討する整備パターンの評価が高くなる。具体的には、案③が最も評価が高く、次いで案①や参考Cの順となる。

評価軸	案① (現在地 建替え)	案② (現在地 長寿命化)	案③ (移転)	参考 (シミュレート) (法令等の制限の変更等が必要)		
				参考A (現在地 建替え)	参考B (現在地 長寿命化)	参考C (現在地 建替え)
④就業環境	△ 就業環境の確保が可能 職員は分散	△ 就業環境の確保に既存の構造体の制約 職員は分散	○ 就業環境の確保が可能	△ 就業環境の確保が可能 職員は分散	△ 就業環境の確保に既存の構造体の制約 職員は分散	○ 就業環境の確保が可能
⑤市民活動	△ 公共施設の再編を実施すれば市民活動機能の確保が可能	△ 公共施設の再編を実施すれば市民活動機能の確保が可能	○ 現敷地で市民活動機能の確保が可能	× 市民活動機能は想定していない	× 市民活動機能は想定していない	△ 公共施設の再編を実施すれば市民活動機能の確保が可能
評価まとめ	△～○	△	○	△	△～×	△～○
備考	公共施設の再編を実施することで現在地の市民利用の可能性が向上する	公共施設の再編を実施することで現在地の市民利用の可能性が向上する	公共施設の再編を実施することで現在地の市民利用の可能性が向上する	就業環境の向上は期待できるが、市民活動の促進は難しい	就業環境の確保、市民活動機能の導入ともに難しい	就業環境の向上は期待できるが、市民活動の促進は難しい

【まちづくりの評価】

⑥鎌倉らしさの維持・形成

【要旨】

- 本市が長らく取組んできたまちづくりの経緯と成果を踏まえた、鎌倉らしさの維持・形成
- 周辺環境や景観と調和した建築物の高さや形態・意匠、空地の確保等

■周辺環境や景観と調和した土地利用

＜全般＞

- ・風致地区や市街地を取囲む緑地（歴史的風土）の保存、建築物の高さに関する都市計画（景観地区、高度地区の指定等）の決定など、本市が長らく取組んできたまちづくりの経緯と成果を踏まえ、周辺環境や景観と調和した土地利用（建築物の高さや形態・意匠、空地の確保等）について考える必要がある。
- ・昭和 13 年に海浜及びその一体をなす丘陵地を対象として風致地区が指定された（市域の約 55%が指定）。その後、「古都保存法」の成立（昭和 41 年）を受け、市街地を取囲む緑地（歴史的風土）を対象に歴史的風土保存区域（枢要な部分に歴史的風土特別保存地区）が指定された。これらにより、古都・鎌倉の良好な景観形成の骨格ともいべき緑地保全が実現し、今日まで古都景域における景観形成に大きな役割を果たしてきた（図 4、5）。
- ・平成 20 年には鎌倉地域と北鎌倉地域において風致地区を指定しない区域を対象に景観地区を指定し、また、併せて風致地区や第一種低層住居専用地域に隣接する第一種中高層住居専用地域において高度地区を指定したことにより、市域の多くで建築物の高さに関する誘導を図り、市街地のスケールを逸脱する様な建物計画を排除してきた経緯がある（図 6）

＜主な現状＞

- ・現在地では、歴史的風土との調和や風格と賑わいのある市街地景観の形成に寄与する、建築物の高さ、形態・意匠となること期待されていると考えられる。

＜現在地に整備する際に考えられる対策＞

- ・周辺環境や景観と調和した土地利用。
- ・土地利用に関係するまちづくりの方向性に係る大きな検討を行う。

【市民対話の概要】

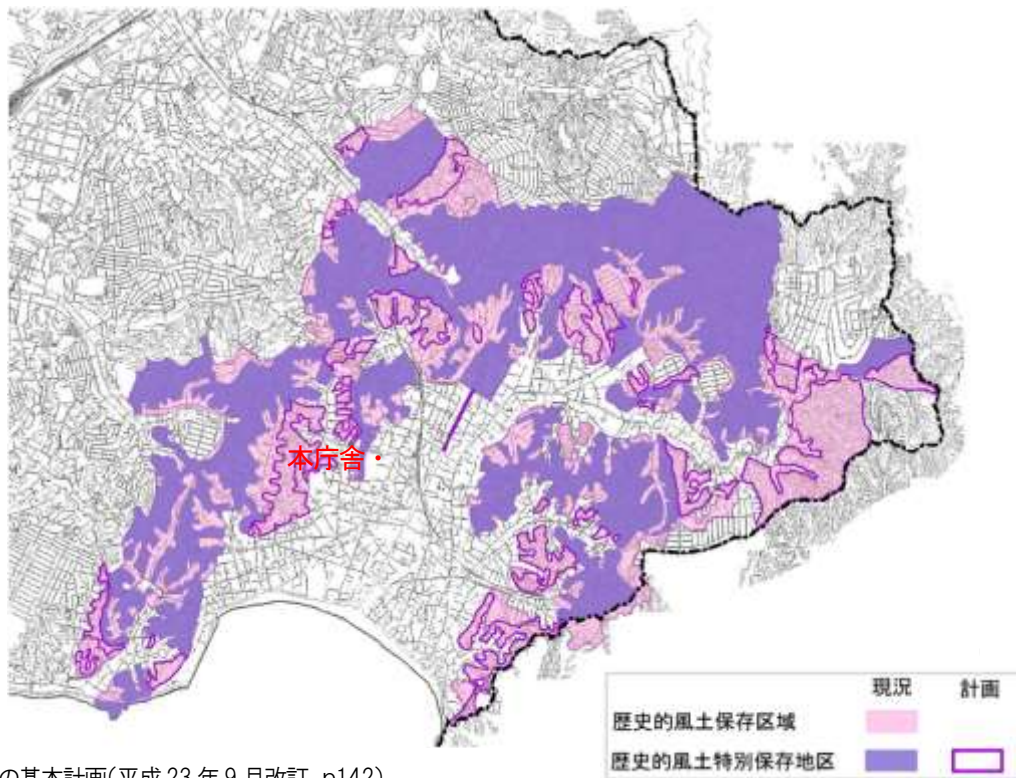
- 整備にあたっては、緑豊かな環境と景観を活かしてほしい
- ・「現状の景観を維持してほしい」、「美術館のように、落ち着きや見慣れた感じがほしい」

図4 鎌倉地域の俯瞰



図5 歴史的風土保存区域・歴史的風土特別保存地区の指定状況と指定候補地

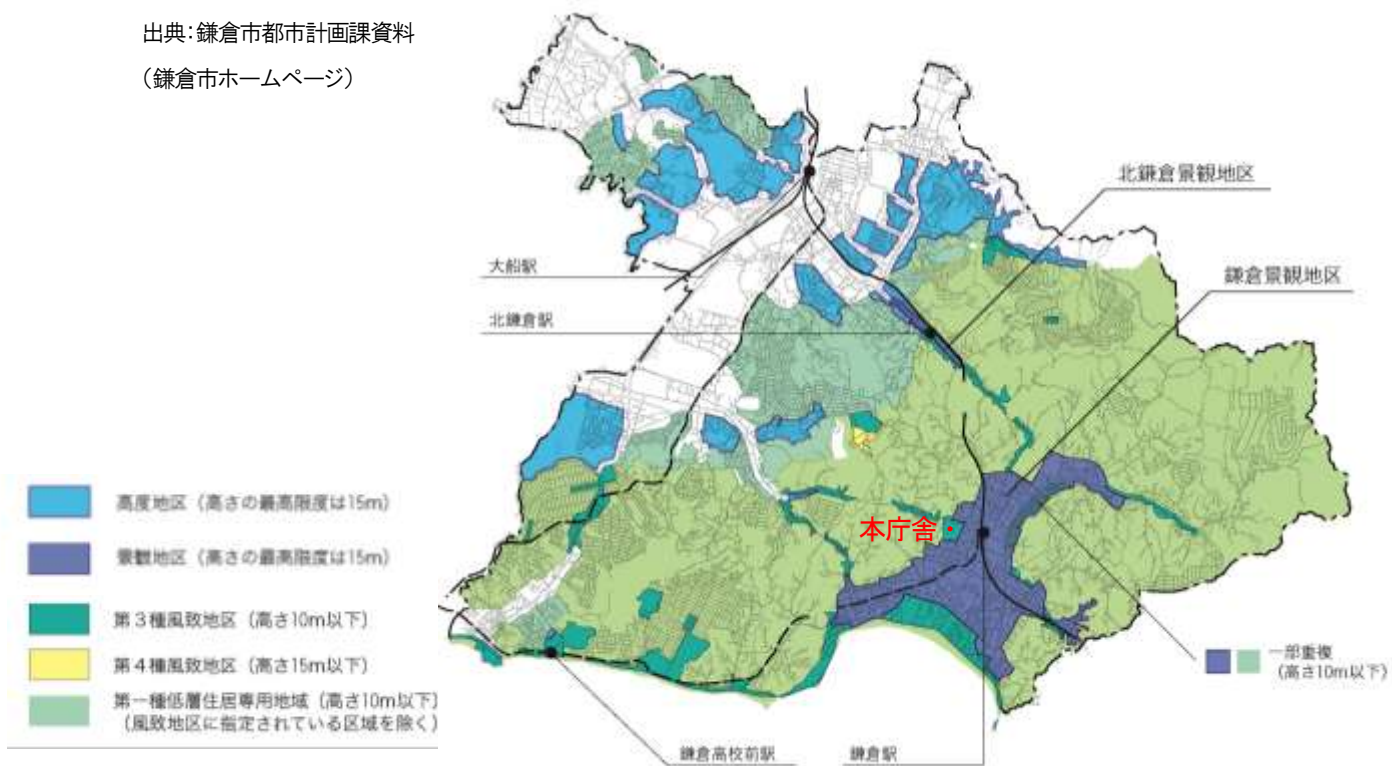
(平成 28 年 11 月 22 日委員会資料)



出典: 鎌倉市緑の基本計画(平成 23 年 9 月改訂、p142)

図6 風致地区、景観地区、高度地区等の指定位置

出典: 鎌倉市都市計画課資料
(鎌倉市ホームページ)



(平成 28 年 11 月 22 日委員会資料)

⑦本庁舎立地の場所性

【要旨】

- 現在地は約 50 年間にわたり市民に親しまれた場所であり、鎌倉の象徴的な場所として認識されている面がある。

■本庁舎立地場所の意義・精神性

＜全般＞

- ・現在地が位置する鎌倉駅周辺について、総合計画や都市マスタープランにおいて都市拠点として位置付けている。

＜主な現状＞

- ・まちづくりの観点からは引き続き立地する場所として不整合はない。
- ・現在地は、現鎌倉生涯学習センターの位置から移転して以来、約 50 年間にわたり市民に親しまれた場所であり、鎌倉の象徴的な場所として認識されている面がある。

＜現在地に整備する際に考えられる対策＞

- ・周辺環境や景観と調和した土地利用。
- ・土地利用に関係するまちづくりの方向性に係る大きな検討を行う。

■本庁舎とまちの関係

＜全般＞

- ・本庁舎が約 50 年間、現在地に立地してきたことにより、まちとの関係を有している。
- ・本庁舎が立地する現在地周辺や鎌倉駅前には、商工会議所、観光協会、神奈川県（鎌倉水道営業所）、税務署などが構えている。
- ・一般的には、本庁舎には、市域全体のための機能・サービスが集中している。

＜主な現状＞

- ・現在地が位置する鎌倉駅周辺については、本庁舎が立地することにより支所や市民サービスコーナー（大船ルミネウイング内）が担っている機能・サービスを本庁舎が担っている。
- ・また、本庁舎には市長室があり、議場があるように、上記以外の機能・サービスを担っている。
- ・これまでのような本庁舎のあり方で現在地に本庁舎を整備することは、周辺への影響は少ないと考えられる（移転の場合は、移転先周辺のまちづくりに与える影響を考慮する必要がある）。
- ・証明書等のコンビニ交付などの導入など、将来的には本庁舎が果たしてきた機能に変化が出てくる可能性もある。

＜現在地に整備する際に考えられる対策＞

- ・鎌倉駅前や現在地に求められている機能・サービスを担う。
- ・まちとの関係やまちへの影響を考える。

（平成 28 年 11 月 22 日委員会資料）

■交通アクセス

<全般>

- ・本庁舎の位置は、そこに至る交通アクセス（徒歩、自動車、自転車、公共交通機関（電車・バス））によっては、市民や利用者の利便性に影響がある。

<主な現状>

- ・現在地は、JR・江ノ電鎌倉駅徒歩5分の位置にあり、鉄道での交通アクセスは良好である。
- ・一方で、自動車や自転車でのアクセスについて、特に敷地東側の今小路通りは歩道がない部分もあり、脆弱である。
- ・証明書等のコンビニ交付などの導入、IT化などの状況により、将来的には本庁舎を訪れる利用者に変化が出てくる可能性もある。

<現在地に整備する際に考えられる対策>

—

【市民対話の概要】

- 御成という場所には意味合いがある（鎌倉の象徴性）、「長らく認知されている場所」、「鎌倉の中心である」、「鎌倉地域に象徴的なものや、庁舎機能があるのはよい」
- 一方で、本庁舎について場所は問わない「場所はどこでも良い。必要であれば行く。」、「逆に、『来なくていい場所』でいいのでは」

■関連：現在の本庁舎敷地の意義・精神性

- ・本庁舎がどのようにあるべきかと併せて、約50年間本庁舎が立地し、それ以前は御成中学校、御用邸があった現在の本庁舎敷地がどのような意義や精神性を持っているか、将来にわたってどのような敷地であるべきかについても本庁舎の整備方針の検討を進める上で、重要である。

【まちづくりの評価まとめ】

上記の結果を踏まえると、案①及び案②については、鎌倉らしさの維持・形成に寄与できるといえる。また、参考A及びBは、周辺景観との調和に工夫が必要であるが、一定程度の評価はできる。さらに、参考Cは倉らしさの維持・形成に寄与することは困難であると考えられる。なお、案③は移転先によるため、評価はしない。

評価軸	案① (現在地 建替え)	案② (現在地 長寿命化)	案③ (移転)	参考 (シミュレート) (法令等の制限の変更等が必要)		
				参考A (現在地 建替え)	参考B (現在地 長寿命化)	参考C (現在地 建替え)
⑥鎌倉らしさの維持・形成	△～○	△～○	—	△～×	△～×	×
⑥-1 周辺環境への影響 (高さ)	周辺環境と調和が可能	周辺環境と調和が可能	移転先による	周辺環境と調和に工夫が必要	周辺環境と調和に工夫が必要	周辺環境と調和は困難
⑥-2 空地の確保	空地はやや確保可能	空地はやや確保可能	移転先による	空地なし	空地なし	空地あり
⑦本庁舎立地の場所性	○	○	—	○	○	○
⑦-1 意義・精神性	あり 都市拠点の形成に寄与	あり 都市拠点の形成に寄与	移転先による	あり 都市拠点の形成に寄与	あり 都市拠点の形成に寄与	あり 都市拠点の形成に寄与
⑦-2 交通アクセス	鎌倉駅から近いが、歩行者空間などが脆弱	鎌倉駅から近いが、歩行者空間などが脆弱	移転先による	鎌倉駅から近いが、歩行者空間などが脆弱	鎌倉駅から近いが、歩行者空間などが脆弱	鎌倉駅から近いが、歩行者空間などが脆弱
評価まとめ	○	○	—	△	△	△～×
備考	鎌倉らしさの維持・形成に寄与できる	鎌倉らしさの維持・形成に寄与できる		鎌倉らしさの維持・形成に、一定程度は寄与できる	鎌倉らしさの維持・形成に、一定程度は寄与できる	鎌倉らしさの維持・形成に寄与することはやや困難

【時間・コストの評価】

⑧整備のスケジュール

【要旨】

- 標準的には、おおよそ7年間の整備期間が必要である。
- 移転の場合は、1年程度の短縮が可能であり、おおよそ6年間の整備期間が必要である。
- 都市計画の変更（風致地区の解除）等には、別途数年から10年程度の時間を要する可能性。
- 埋蔵文化財の調査に要する期間は、実際に発掘調査を実施しないと期間が見通せない。

■整備に関する時間的課題（都市計画の変更等）

＜全般＞

- ・整備する方針を固めてからの本庁舎整備の標準的な期間は、おおよそ7年間で完成し、供用開始となるスケジュールで整理している（基礎調査報告書より）。ただし、移転を行う場合は、解体工事が別途行えることから、整備スケジュールは概ね1年程度短縮することが可能であると考えられる。（表1）

＜主な現状＞

- ・現在の本庁舎敷地を高度利用し、高さの高い建物を整備する場合（風致地区の指定解除、用途地域の変更等）においては、その必要性について明確な理由が必要であり、まちづくり全体の方向性に関する大きな検討が必要となる。都市計画の基本的な方針である都市マスタープランやその他の行政計画についての見直し等の検討を伴いながら、計画を進める必要がある。そうした中で、法定手続に進むとともに、市民との合意形成が必要となり、これに数年から10年程度の時間を要すると考えられる。
 - ※三浦市では、都市計画マスタープラン（平成18年改定着手、平成21年3月改定）の改定で風致地区の見直しを位置付け、平成24年9月から見直しに着手し、平成27年7月に都市計画の変更を行った（見直しまで約10年を要した）。
 - ※高度利用することで敷地外に制限を超える日影を落とすことについて、その範囲も含めて日影の制限が及ばない用途地域に変更する方法を想定
- ・鎌倉地域では、風致地区の指定によりすでに高さが制限されていたことから、風致地区に指定していない地域を対象に、「景観地区（建築物の最高高さ15m制限や、形態意匠の制限）」として指定している。このため、例えば本庁舎整備のために、風致地区の指定解除を行い、鎌倉地域で現在の本庁舎敷地のみ「建築物の高さ」に関する制限がない状況として計画を進めるには、市民との合意形成に相当程度の労力と時間が必要になると考えられる
 - ※景観地区には、建築物の高さに関する緩和規定は存在しない
- ・市民との合意形成においては、「風致地区の指定解除の理由」、「代替措置（地区計画の決定等）の必要性」、「庁舎にふさわしいボリューム・規模のあり方」等について、まちづくり全体の方向性に関する大きな検討とその説明などが求められると考えられる。
- ・法定手続は、パブリックコメントの実施、関係機関との協議、公聴会の開催、神奈川県知事との法定協議、都市計画案の公告及び縦覧、鎌倉市都市計画審議会の審議等が含まれており、通常で1年から数年程度の時間が必要となり、市民との合意形成の状況によっては10年程度の時間を要すると考えられる。
- ・このように、本庁舎敷地を高度利用し、高さの高い建物を整備する場合は、本市のまちづくりへの影響や、膨大な時間コストを要するものと考えられる。

（平成28年11月22日委員会資料）

<現在地に整備する際に考えられる対策>

- ・現在の制限に沿って計画する。
- ・本庁舎を整備するにあたって、現在の制限では計画できないやむをえない事情などを整理し、土地利用に関係するまちづくりの方向性に係る大きな検討を行う。

■整備に関する時間的課題（埋蔵文化財調査）

<全般>

- ・埋蔵文化財の調査に要する期間は、実際に発掘調査を実施しないと、期間が見通せない

<主な現状>

- ・現在の本庁舎敷地に隣接する御成小学校の建替え時の発掘調査は、昭和 59 年～平成 4 年まで約 9 年間で断続的に実施された。このことから、現在の本庁舎敷地の将来の土地利用によっては、同等程度の調査期間を要する可能性がある。
- ・御成小学校がたどった建設経過と同様に、発掘調査の結果、基礎形状の変更のみならず、埋蔵文化財の状況によっては、敷地内で建設位置を変更する必要が生じることも想定できる。敷地内で建設位置を変更する場合には、更なる発掘調査や設計の変更が必要になることが考えられ、こうした経過や埋蔵文化財の価値によっては、ここに至るまでに進めた庁舎整備計画の大幅見直し（当初の計画規模の整備ができない状況、建替えが出来ない状況などを含む）が必要となることも想定できる。

<現在地に整備する際に考えられる対策>

- ・埋蔵文化財を考慮して計画する。

表1 整備スケジュールの概要

整備の期間	1-2年	3-4年	5-7年 (移転：5-6年)	7年 (移転：6年)
整備の内容	基本構想・基本計画の策定	基本設計～実施設計	解体～建設工事	供用開始

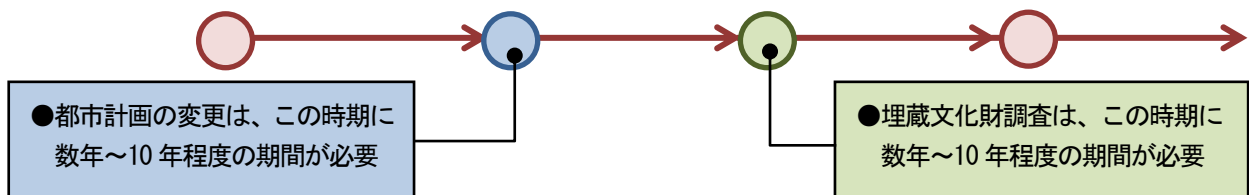


表2 公共施設の再編方針と対象施設

区分	法定手続等	手続完了までの期間
風致地区の指定解除 用途地域の変更	○関連計画との整合 ○市民との合意形成 ○都市計画の変更手続	●手続等の期間 数年～10年程度
埋蔵文化財調査	○関連なし	●発掘調査等の期間 数年～10年程度

⑨仮庁舎敷地の確保

(平成 28 年 11 月 22 日委員会資料)

【要旨】

- 現在地に本庁舎を整備（建替え・長寿命化）する場合、仮庁舎が必要である。
- 仮庁舎の大部分を現在地に確保する場合、市民サービスの低下につながる可能性がある。
- 移転とする場合、仮庁舎を不要として検討できる。

■仮庁舎の必要性

＜全般＞

- ・一般的に庁舎の建替えにあたり、既存建物を除却しなければ整備できない建物を建てる場合、仮庁舎を整備するか、民間ビルを借りて機能移転し、既存建物を解体して、建替えを進める必要がある。

＜主な現状＞

- ・現在地での整備における建替えの場合は、庁舎解体前から新しい庁舎が竣工して引越しを行い、開庁するまでの期間、長寿命化の場合は、耐震補強等の工事の期間中に仮庁舎が必要となる。
- ・移転の場合は、移転敷地でまず新たな本庁舎が建築できることから、仮庁舎を不要として検討できる。また、現在地での整備では、仮庁舎へ一旦庁舎機能を移すことから、引越しが2回になるのに対し、移転の場合は、引越しが1回で済む。
- ・敷地内において現在の利用者用の駐車場や分庁舎跡地などの周囲の面積が3,000㎡程、議場前の駐車場・駐輪場周囲で1,000㎡程であり、仮庁舎として活用の可能性が検討できそうな第4分庁舎の床面積が500㎡程であること、仮庁舎とはいえ、駐車場や駐輪場がある程度必要なこと、現在の本庁舎の解体工事に始まる建設工事のための工事ヤードもある程度は必要であることから、現在の本庁舎敷地の中だけでは、仮庁舎の整備には対応することができず、現在地と別な用地での分散配置又は全て別な用地に配置することになる。
- ・現在の本庁舎敷地で仮庁舎を整備する場合は、現本庁舎解体前に仮庁舎を確保することから、埋蔵文化財の調査実施時期との調整や、駐車場が十分に確保できないなど市民サービスの低下につながるだけでなく、面積が足りない分の仮庁舎を整備するための別な用地の確保も必要となる。
- ・一方で、現在地での本庁舎整備が求められ、仮庁舎も現在地周辺に確保することを考えた場合、現在地周辺には仮庁舎が整備できるまとまった市有地がなく、事務所向けの貸しビルも規模の大きなものを確保することは困難であり、仮庁舎の確保が課題となる。これは、現在地周辺でという条件を外しても同様である。まとまった仮庁舎が確保できず、仮庁舎が分散した場合も市民サービスの低下につながるものが危惧される。

＜現在地に整備する際に考えられる対策＞

- ・現在の敷地内外に仮庁舎を整備するか、民間ビルを借りて、一時的な機能移転を行う。
- ・機能が断絶することが許されない災害対策機能の維持を考慮した仮設庁舎の検討が重要となる。

■仮庁舎の規模

＜全般＞

(平成 28 年 11 月 22 日委員会資料)

・仮庁舎は、軽量鉄骨造の仮設建築物を想定すると2階建てが一般的である。

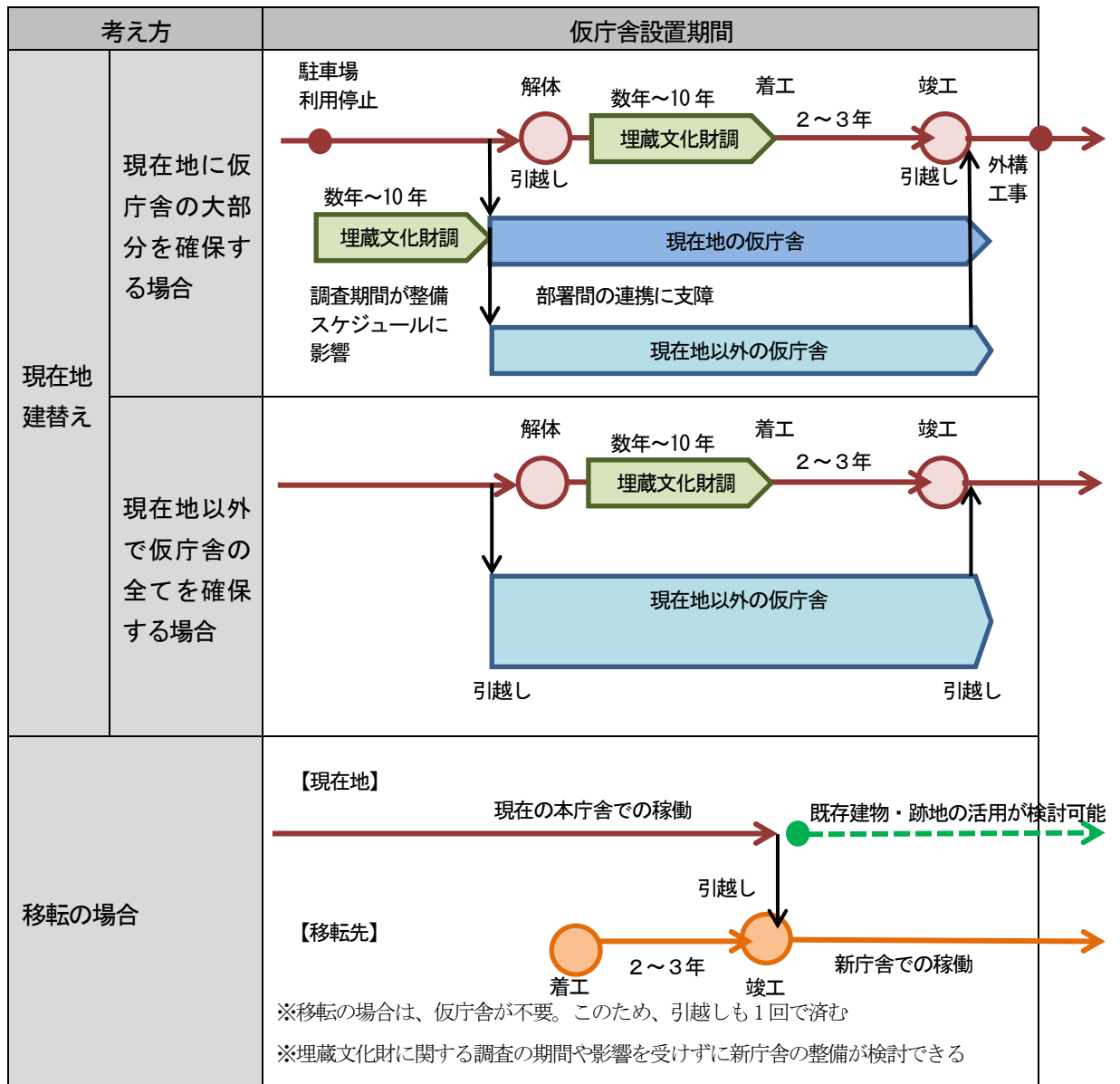
<主な現状>

・仮庁舎であっても、埋蔵文化財への影響も考慮して計画する必要もあるため、総2階建てとして試算すると、現在の本庁舎の規模と同程度となる床面積で約12,000㎡が最低でも必要と考えられ、2フロアで割り返した約6,000㎡が単純に必要な用地となる。

<現在地に整備する際に考えられる対策>

- ・仮庁舎であっても埋蔵文化財を考慮して計画する。
- ・分散する場合は、仮庁舎であってもそれぞれの仮庁舎で担う機能や連携を考慮して計画する。
- ・仮庁舎整備の費用は、25万円/㎡と仮定して試算し、比較する。

図7 現在地建替えの場合の仮庁舎設置の考え方



⑩財政負担の軽減及び公共施設再編との連携

【要旨】

- 財政負担低減の手法を検討する必要がある。
- 現在地による整備においては、必要庁舎面積の確保のみではなく、鎌倉地域の公共施設もあわせて検討することで、財政負担の軽減や効果的な公共施設再編につながる検討ができる。
- 移転建替えの場合は、公共施設の再編の用地としてだけでなく、鎌倉駅に近く不動産価値の高い既存本庁舎敷地の活用を検討することができる。

■財政負担の軽減

＜全般＞

- ・昨今の厳しい財政状況の中では、全ての施設・更新を維持することは困難な状況にあり、本市では、「鎌倉の魅力を継承しつつ、次世代に過大な負担を残さない。」ことを前提として、新しい時代にあった価値を提供できるよう公共施設のあり方を見直すことを目的に、公共施設再編の検討を進め、平成 27 年 3 月に公共施設再編計画を策定している。

＜主な現状＞

- ・本庁舎の整備そのものの財政負担の軽減の方策としては、民間のノウハウを生かした DB 方式（設計施工一括発注方式）での整備事業の発注のほか、民間提案を活かした PPP/PFI 事業が考えられる。
- ・PPP/PFI 事業では、民間における収益性が求められることから、庁舎単独機能だけの事業ではなく、複合化などにより収益を生む要素を組合せた案の検討が必要となる。

＜現在地に整備する際に考えられる対策＞

- ・厳しい財政状況の中で、財政負担低減の手法を検討や、従来の施設整備手法にこだわらない考え方が求められる。
- ・あらゆる施策・手法を総動員した課題解決に向けたマネジメントを実現する。
- ・公共施設を資産ととらえ、活用にあたり効率性を追求するマネジメントを実現する。
（上記 2 点は、公共施設再編計画における公共施設マネジメントの方針）

■公共施設再編との連携

＜全般＞

- ・本庁舎については、平成 28 年度までに将来の整備方針を定めるとしている。

＜主な現状＞

- ・公共施設再編の推進の観点では、現在地での庁舎整備（建替え及び長寿命化）の場合、現行風致地区等を遵守すると、必要庁舎面積である 30,000 m²は確保できない。このため、一部別敷地での床面積の確保が必要となるが、この別敷地で確保する床面積を増やすことによって、鎌倉地域の他の公共施設の再編の推進を検討できる。
- ・鎌倉地域の他の公共施設の再編（集約・複合化）については、表 3 及び図 8 に示す施設が対象となる。
- ・別敷地で確保する床面積を増やし、現在の本庁舎敷地で庁舎以外の用途に使える床面積を確保し、そこに対象施設の機能を複合化することを検討できる。
- ・複合化を検討できるだけでなく、対象施設の現在の用地にかかっているコスト（借地料）や
（平成 28 年 11 月 22 日委員会資料）

複合化に伴う効率化などにより運営にかかっているコストの縮減も期待できる。

- ・また、対象施設の現在の用地で借地でないものについては、民間提案による活用等で例えば借地料を収入として生み出すことが期待できる。
- ・仮に移転建替えということであれば、現在の本庁舎敷地全体の活用が検討可能となり、既存本庁舎の別用途での活用又は、建替えを行うことで、現在の本庁舎敷地は公共施設再編の用地とでき、鎌倉地域の他の公共施設の集約化が可能となる。それだけでなく、それでも生ずる敷地の余剰、整備可能な床面積の余剰について、民間提案による活用等で例えば借地料や賃料を収入として生み出すことが期待できる。
- ・仮に既存本庁舎の別用途の活用が可能ということであれば、既存の地下階（約 2,350 m²）や各分庁舎を除いても約 9,000 m²以上の床面積の活用を考えることができ、表 3 に示す鎌倉地域の公共施設再編を含めても単純な検討では床面積が余る。
- ・本庁舎の整備に伴い、本庁舎の整備のみならず施設にかかるコスト（整備にかかるコスト、運営にかかるコスト）を縮減し、整備にかかるコストを補う取組み（公的不動産の有効活用（PRE）等）が求められる。

<現在地に整備する際に考えられる対策>

- ・公共施設再編計画では、本庁舎と他の公共施設再編との連携について具体的に示していないため、整備方針の検討状況に応じ、並行して、必要庁舎面積の確保に伴う公共施設再編との連携とコスト縮減に向けた検討をしていく必要がある。

表3 鎌倉地域の他の公共施設の現状と再編の考え方

施設名	敷地面積	現 延 床 面 積	うち再編対象面積	備考（再編の考え方など）
鎌倉生涯学習センター （きらら鎌倉）	1,661 m ²	5,075 m ²	約 700 m ²	・ホール、ギャラリー機能のみ、残りの機能は地域拠点校に複合化している ・借地料(約 3,000 万円/年)が発生している
中央図書館	1,354 m ²	2,576 m ²	約 2,600 m ²	・大規模修繕又は建替えなどにより、拠点図書館としての機能の充実を図っている
福祉センター	3,429 m ²	3,100 m ²	-	・福祉センター内の機能を見直し、福祉関連機能以外との複合化を検討している

図8 現在の本庁舎敷地と対象となる施設などの位置図



(平成 28 年 11 月 22 日委員会資料)

【時間・コストの評価まとめ】

上記の結果を踏まえると、案②及び参考A・B・Cについては、整備に要する時間とコストともに効率的ではない、メリットがないといえる。一方、案③は、最も効率的であり、案①は比較的効率的・メリットがあるという評価ができる。

評価軸	案① (現在地 建替え)	案② (現在地 長寿命化)	案③ (移転)	参考 (シミュレート) (法令等の制限の変更等が必要)		
				参考A (現在地 建替え)	参考B (現在地 長寿命化)	参考C (現在地 建替え)
⑧整備のスケジュール	△	△	○	△	△	△～×
⑧-1 現行都市計画の変更等	不要	不要	不要	必要	必要	必要
⑧-2 埋蔵文化財調査の実施期間	必要	必要	不要 (敷地利用により必要)	必要	必要	不要
⑨仮庁舎の整備	△	△	○	△	△	△
⑨-1 仮庁舎敷地の確保	△ 必要	△ 必要	○ 不要	△ 必要	△ 必要	△ 必要
⑨-2 仮庁舎整備の費用	△ 約30億円	△ 約30億円	○ 不要	△ 約30億円	△ 約30億円	△ 約30億円
⑩財政負担の軽減及び公共施設再編との連携	△	△～×	○	△～×	×	△
⑩-1 財政負担の軽減	引越し2回	引越し2回 長寿命コスト大	引越し1回	引越し2回	引越し2回 長寿命コスト大	引越し2回
⑩-2 公共施設再編との連携	庁舎面積に応じて可能	庁舎面積に応じて可能	可能 民間活力が期待	不可能	不可能	可能
評価まとめ	△～○	△	○	△	×	△～×
備考	整備に要する時間とコストともに比較的効率的	コストのメリットが少ない	整備に要する時間とコストが最も効率的	整備に要する時間とコストともにあまり効率的ではない	コストのメリットがない	都市計画の変更等の時間が膨大にかかる

5. 評価のまとめ

・これまでの10の評価軸に対する検討内容について、整備パターンごとの評価を一覧表として整理する。

評価軸		整備パターン						参考（シミュレート）					
		現在地建替え（一部は別敷地で確保）		現在地長寿命化（一部は別敷地で確保）		移転（全部移転）			現在地建替え	現在地長寿命化	現在地建替え		
		案①		案②		案③			案A	案B	案C		
		①-1 庁舎単独	①-2 公共施設再編	②-1 庁舎単独	②-2 公共施設再編	③単独別敷地	③-1 移転後、既存庁舎活用し公共施設再編	③-2 移転後、跡地に公共施設再編施設を整備					
防災・減災	①災害等へのリスクに対する本庁舎立地	①立地特性	浸水浅△	案①と同じ	地下×	案②と同じ	移転先による	案②と同じ		浸水浅△	地下×	浸水浅△	
	②災害時にも強い本庁舎構造	②建物特性	耐震性有○	案①と同じ	耐震改修次第	案②と同じ	耐震性有○	用途による	耐震性有○	耐震性有○	耐震改修次第	耐震性有○	
	③災害時の対応力・受援力	③災害応急対策活動の拠点	×	案①と同じ	×	案②と同じ	移転先による	— (避難場所等にてできる可能性△)	— (避難場所等にてできる可能性○)	×	×	×	
機能・性能	④就業環境	④就業環境	○	○	△	○	○	○		△	△	○	
	⑤市民活動	⑤市民活動	△	○	△	○	○	○		△	△	○	
まちづくり	⑥鎌倉らしさの維持・形成	⑥-1 周辺環境への影響	○	案①と同じ	○	案②と同じ	移転先による	案②と同じ		○	○	×	
		⑥-2 空地の確保	空地少△	案①と同じ	空地少△	案②と同じ	移転先による	案②と同じ		空地なし×	空地なし×	空地あり○	
	⑦本庁舎立地の場所性	⑦-1 意義・精神性	○	案①と同じ	○	案②と同じ	移転先による	活用内容次第	活用内容次第	○	○	○	
⑦-2 交通アクセス		△	案①と同じ	△	案②と同じ	移転先による	—	—	△	△	△		
時間・コスト	⑧整備のスケジュール	⑧-1 都市計画変更	不要○	案①と同じ	不要○	案②と同じ	移転先による	案②と同じ		必要×	必要×	必要×	
		⑧-2 埋蔵文化財調査	△	案①と同じ	△	案②と同じ	移転先による	案②と同じ		△	△	不要○	
	⑨仮庁舎の整備	⑨-1 仮庁舎敷地の必要性	必要△	案①と同じ	必要△	案②と同じ	不要○	案②と同じ		必要△	必要△	必要△	
		⑨-2 仮庁舎整備の費用	約30億円△	案①と同じ	約30億円△	案②と同じ	不要○	案②と同じ		約30億円△	約30億円△	約30億円△	
	⑩財政負担の軽減及び公共施設再編との連携	⑩-1 本庁舎そのものの財政負担軽減策の可能性	建設（現在地分）	1.5万㎡	1.5万㎡ (庁舎1.1万㎡)	0.34万㎡	0.34万㎡ (庁舎以外含む)	0㎡	0㎡	活用内容次第	2.87万㎡	2.51万㎡	3.0㎡
			建設（別敷地分）	1.5万㎡	1.9万㎡	1.46万㎡	1.53~1.86万㎡	3.0万㎡	3.0万㎡	3.0万㎡	0.13万㎡	0.49万㎡	—
			解体（現在地分）	解体必要	案①と同じ	解体不要○	案②と同じ	移転先による	活用内容次第	解体必要	解体必要	一部解体△	解体必要
			長寿命化	—	—	1.2万㎡	1.2万㎡	—	活用内容次第	—	—	○	—
			引っ越し	2回△	2回△	2回△	2回△	1回○	1回○	1回○	2回△	2回△	2回△
	⑩-2 公共施設再編との連携と現在地の活用・他施設の削減等の効果	鎌倉生涯学習センター、中央図書館、福祉センターを複合化	×	○*	— (本庁舎としてのみ整備)	○*	×	○*	○*	×	×	○ (公共施設再編の取組可能)	
コスト		△	再編によるコスト縮減可能	×		○	再編や跡地活用によるコスト縮減可能		△	×	△		
評価のまとめ		△別敷地が必要	○他施設の効果的な複合化の可能性 再編によるコスト縮減可能	×コストメリットなし		<移転先による> ○他施設の効果的な複合化の可能性 現在の本庁舎敷地跡地利用の可能性 再編や跡地活用によるコスト縮減可能			×都市計画変更	×都市計画変更 コストメリットなし	×都市計画変更		

凡例：○-評価できる。 △-相対的にやや評価が低い。 ×-評価が低い。

※ 単独施設の廃止、休館期間不要、運営・維持コスト等の縮減、借地の解消、跡地のPREによる収入確保 等

(平成28年11月9日時点資料)