

■本庁舎の整備候補地（想定）について

1) 上位・関連計画での位置付け

○本庁舎の整備候補地の検討にあたり、本市の都市づくりに関する方向性や位置付けを次のとおり整理する。

表 1 行政計画による都市基盤・都市拠点や資産に対する考え方

	鎌倉駅周辺	大船駅周辺	深沢地或国鉄跡地 周辺拠点	資産の 有効活用
	(現在地周辺)			
総合計画	地域の特性を生かした都市拠点として整備	地域の特性を生かした都市拠点として整備	新しい都市拠点として整備	適正な公共建築物の再編の推進（第3期基本計画）。
都市マスタープラン	鎌倉地域の中心及び生活拠点として、歴史的遺産、商業・観光、公共公益・文化等の資源をいかしながら、さらに機能を充実し、景観の整備を図ります。	本市の広域拠点及び東海道本線沿いの生活拠点として位置づけ、横浜市と連携し、広域的な商業・業務、産業、文化などの機能の充実と基盤整備を図ります。	東海道本線新駅構想を視野に入れ、大船駅周辺との役割分担・機能分担に留意し、公共公益施設、都市型住宅、商業、業務、産業などの機能の充実及び基盤整備を進め、鎌倉の新しい拠点として整備を図ります。	—
公共施設再編計画	—	—	消防施設の再編先（大船消防署・深沢出張所） スポーツ施設の再編先（鎌倉体育館・大船体育館・鎌倉海浜公園水泳プール）	再編により生まれる用地などの有効活用

図 将来都市構造と3つの都市拠点



(平成 28 年 11 月 22 日委員会資料)

2) 候補地（想定）の抽出

○現在地に加え、本庁舎の整備が想定できる候補地として現在の市有地を対象とし（新たな土地取得は想定しない）、次の視点により選定する。

【候補地（想定）の抽出方法】

- ① 3つの都市拠点における、公共施設の再編に伴い生じる市有地、まとまった市有地を抽出する
- ② 資産の有効活用の面から3つの都市拠点以外からもまとまった市有地を抽出する
- ③ 上記の①、②のうち、本庁舎整備が可能な条件*を持つ市有地を抽出する
（※本庁舎が整備できる敷地規模（約 15,000 m²以上）や周辺の市街地の状況）
- ④ ①～③以外に、本庁舎の必要面積の確保が可能な条件を持つ敷地・建築物を抽出する
- ⑤ 本庁舎の整備候補地（想定）の抽出

①3つの都市拠点における、公共施設の再編に伴い生じる市有地、まとまった市有地の抽出（表1）

○3つの都市拠点において、本庁舎の整備が想定できる候補地を抽出するため、今後、公共施設の再編が予定されている施設のうち、比較的敷地規模が大きい、行政センター、消防署、体育館を対象として、再編方法等を踏まえ、対象敷地への本庁舎整備の可能性について整理するほか、その他のまとまった市有地（約 15,000 m²以上）についても、同様に整理する。

○鎌倉地域の鎌倉駅周辺拠点では、現在地があるほか、鎌倉体育館の用地（市有地）が抽出対象となるが、鎌倉体育館用地については、本庁舎整備に必要な面積を有していないことから、現在の本庁舎の敷地以外に見当たらない。なお、鎌倉海浜公園水泳プールは鎌倉駅周辺から離れた沿岸部に位置し、10m以上の津波が想定されているため、抽出から除外する。

○深沢地域の深沢地域国鉄跡地周辺拠点では、深沢地域整備事業用地内に行政用地が計画されているほか、深沢行政センターや深沢消防署の合計2施設の用地（市有地）が抽出対象となる。このうち、本庁舎整備に必要な面積を有する市有地としては、深沢地域整備事業用地内の行政用地以外に見当たらない。

○大船地域の大船駅周辺拠点では、大船行政センターや大船消防署、大船体育館の合計3施設が抽出対象となる。また、大船消防署については、隣接する旧大船第二子ども会館・子どもの家（老朽化にて、機能移転・建物使用中）の敷地を加えて検討しているが、本庁舎整備に必要な面積を有する市有地は、見当たらない。

なお、大船駅の東側では大船駅東口市街地再開発事業に取り組んでおり、そこで整備される建物の床を確保することも考えられるが、本市は再開発の事業区域内に土地をわずかに保有するのみで、再開発事業で整備される建物の床（本庁舎の整備に必要な面積分）を、コストをかけずに取得できるものではないため、この再開発事業で整備される建物を本庁舎整備の候補地とはしにくいと考えられる。

○3つの都市拠点において、市有地にこだわらずに空きビルを取得することやオフィスビルを賃貸借することで本庁舎を整備することも考えられるが、新たな用地を取得して整備するような場合

（平成 28 年 11 月 22 日委員会資料）

と同様に、いずれもコストがかかるため公共施設再編計画の主旨と一致しない。また、本庁舎整備の対象となりそうなビルも見当たらない。(参考：賃料を 30,000 円/坪・月(大船駅東口第 2 地区第一種市街地再開発事業 事業化原案(平成 25 年 3 月)の賃料の考え方より)と仮定して、賃貸で 30,000 m²の本庁舎の機能を入居させる場合にかかる年間賃料を試算すると 30 億円以上となる。この他に敷金が必要となる事なども想定される。)

表 1 公共施設の施設分類別の再編方針と対象施設

区分	施設分類別の再編方針	都市拠点にある対象施設
市役所本庁舎	・老朽化に伴う機能更新の検討を進める ・行政センター機能を市役所本庁舎等に集約化する	市役所本庁舎
行政センター	・本庁舎及び地域拠点校等へ機能を移転、複合化し、 長期的には行政センターは廃止していく	大船行政センター 深沢行政センター
消防署	・大船消防署は、設備更新の時期に合わせ、深沢出張所を統合し、深沢地域整備事業用地に移転する	大船消防署 深沢出張所
体育館	・鎌倉体育館、大船体育館、鎌倉海浜公園水泳プールを集約化し、深沢地域整備事業用地に総合体育館を新設する	鎌倉体育館 大船体育館

② 3つの都市拠点以外にあるまとまった市有地

○資産の有効活用の面から 3つの都市拠点以外からまとまった敷地規模を持つ市有地を抽出すると、梶原四丁目(深沢地域)にある野村総合研究所跡地が挙げられる。

③ 本庁舎整備が可能な条件の市有地の抽出(表 2)

- 公共施設の再編に伴い生じる用地は、いずれも 3,000 m²未満と敷地面積が小さい。また、周辺の市街地は、住宅や小規模な商業・業務施設等が広がっているため、本庁舎の整備候補地としては想定しにくいと考えられる。
- 深沢地域整備事業用地は、スポーツ施設・消防施設の再編を目的に行政用地が確保されている。都市拠点に位置しており、本庁舎の整備候補地として想定可能と考えられる。
- 野村総合研究所跡地は、まとまった敷地規模を有する上に、周辺の市街地から一定の距離があり、住宅地への影響が小さいと考えられる。敷地の大半が市街化調整区域であるなどの課題があるが、本庁舎の整備候補地として想定可能と考えられる。

表 2 公共施設の再編対象施設等の概要

地域区分等	施設名称	住所	代表 建築年度	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	整備可能規模※ (㎡)	
公共施設の再編に伴い生じる用地	鎌倉 地域	市役所本庁舎	御成町 18-10	昭和 44 年	14,362	14,234	11,488
		鎌倉体育館	由比ガ浜 2-9-9	昭和 45 年	2,997	2,864	5,994
	深沢 地域	深沢行政センター	常盤 111-3	昭和 55 年	2,956	3,093	5,912
		深沢出張所	手広 1-16-12	昭和 57 年	1,503	954	3,006
	大船 地域	大船行政センター	大船 2-1-26	昭和 40 年	1,988	1,723	3,976
		大船消防署	大船 3-5-10	昭和 55 年	2,141	2,180	4,282
			隣接：旧大船第二子ども会館・子どもの家	大船 3-5-1	昭和 53 年		256
		大船体育館	台 3-2-5	昭和 58 年	2,630	1,573	5,260
	資産 有効 活用	深沢 地域	深沢地域整備事業用地 (行政用地)	—	—	約 26,000	—
野村総合研究所跡地			梶原 4-7-1	昭和 41 年	160,784	15,402	160,784

※敷地面積と容積率による単純試算

④本庁舎の必要面積の確保が可能な条件を持つ敷地・建築物の抽出

○①～③以外に、本庁舎の必要面積の確保が可能な条件を持つ敷地・建築物は存在しない。

⑤本庁舎の整備候補地（想定）の抽出

- 鎌倉地域の公共施設の再編に伴い生じる用地の中には、本庁舎整備を検討できる候補地はなく、現在地以外に本庁舎整備を検討できる候補地は想定できない。
- 深沢地域の公共施設の再編に伴い生じる用地の中には、本庁舎整備を検討できる候補地はないが、深沢地域整備事業用地（行政用地）、野村総合研究所跡地は想定可能と考えられる。
- 大船地域の公共施設の再編に伴い生じる用地の中には、本庁舎整備を検討できる候補地はなく、ほかにも本庁舎整備を検討できる候補地は想定できない。



3) 候補地（想定）の概要

図2 本庁舎の整備候補地（想定）の位置



① 現在地

- 鎌倉駅西口徒歩5分ほどの利便性の高い場所に位置し、旧鎌倉町役場が昭和37年に火災で全焼したことを受け、昭和44年に当時の御成中学校の跡地に新たに整備された。これ以前は、現鎌倉生涯学習センターの位置に立地していた。
- 市町村への権限委譲、新たな制度創設による業務対応や、社会経済情勢の変化を踏まえた行政需要の増大（多様化・高度化）、職員構成・雇用構造の変更等に伴い、本庁舎の他に、第2分庁舎、第3分庁舎、第4分庁舎等の建物が立地している。



本庁舎の現況



本庁舎の屋上から見た周辺の様子

(平成28年11月22日委員会資料)

②深沢地域整備事業用地（行政用地）

- 昭和62年の国鉄改革により、湘南モノレール湘南深沢駅周辺に、約8.1haの国鉄清算事業団用地が誕生したことを契機とし、土地区画整理事業の実施により、住宅、商業・業務、行政施設（約6.2ha）等で構成される新しい都市拠点の形成を目指している。
- 隣接する藤沢市村岡地区では、東海道線新駅を前提としたまちづくりが進められ、県、藤沢市、鎌倉市の3者で構成する「湘南地区整備連絡協議会」において、村岡・深沢地区の広域的なまちづくりの検討が進められている。
- 深沢地域整備事業用地では、市道大船西鎌倉線沿道に行政施設用地（約2.6ha）が確保されており、総合体育館（約8,000㎡）、消防本部等の整備が想定されている。なお、公園・スポーツ施設用地（約3.0ha）が西側に隣接している。



敷地南側から



湘南深沢駅から



修正土地利用計画(案)(出典:深沢 地域整備事業の修正土地利用計画(案)、平成28年10月 鎌倉市)

③野村総合研究所跡地

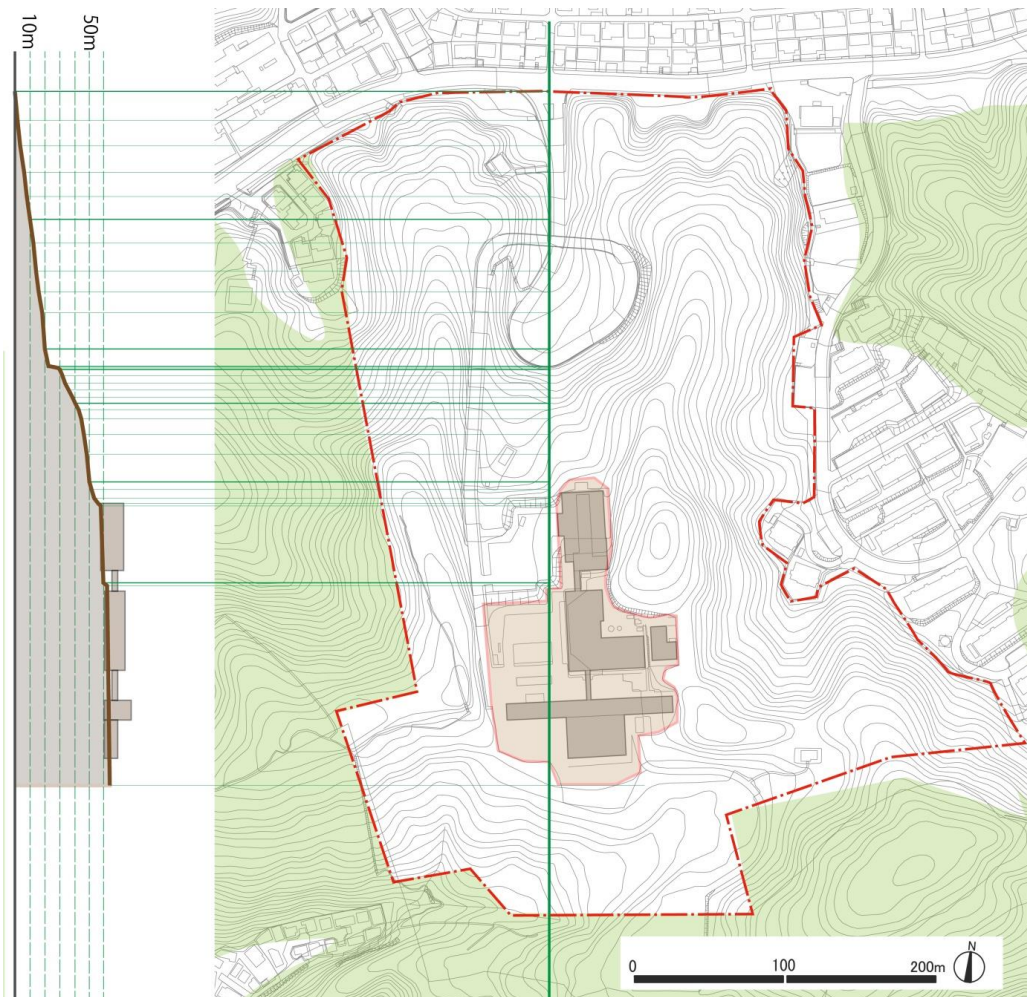
- 平成14年3月に野村総合研究所から土地・建物の寄贈を受け、博物館との複合施設として整備するとしていたが、本市の厳しい財政状況の中、限られた財源を効率的に配分する上では、その規模・機能・事業費の縮小や段階的整備への変更等を検討せざるを得なくなったため、現時点では土地利用計画は具体化していない。
- 前面道路と野村総合研究所として使われていた建物の立つ平地とは、歩行距離にして約700m離れ、約60mの高低差がある。
- 現在は一般開放し（9～17時。建物内除く。）、グラウンドを含む自然豊かな敷地で散歩などができる。



現況の施設



駐車場と施設



(平成28年11月22日委員会資料)

図 候補地（想定）の法規制

	法規制等			
	用途地域（指定建ぺい率・指定容積率）	風致地区	土地利用類型区分	埋蔵文化財の状況
現敷地				
深沢地域整備事業用地（行政用地）				
野村総合研究所跡地				
凡 例	<ul style="list-style-type: none"> 第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域 風致地区 	<ul style="list-style-type: none"> 第二種風致地区 第三種風致地区 第四種風致地区 歴史的風土特別保存地区 埋蔵文化財包蔵地 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地景観 <ul style="list-style-type: none"> (1)旧市街地の住宅地 (2)谷戸の住宅地 (3)一般住宅地 (4)沿道住宅地 (5)丘陵住宅地 (6)林間住宅地 (7)海浜住宅地 (8)海浜住商複合地 (9)都市型住宅地 (10)中高層住宅地 商業・業務地景観 <ul style="list-style-type: none"> (11)拠点商業地 (12)鎌倉地域まちなみ型商業地 (13)大船地域まちなみ型商業地 (14)住商複合地 (15)観光型住商複合地 工業地景観 <ul style="list-style-type: none"> (16)産業地 (17)産業複合地 (18)新都市機能導入地 緑地景観 <ul style="list-style-type: none"> 農業景観 公共公益施設 	<ul style="list-style-type: none"> 埋蔵文化財包蔵地 史跡指定地
出典	都市計画図	都市計画図（鎌倉市都市計画情報提供サービス）	景観計画	鎌倉市遺跡地図

災害危険性

	津波被害浸水区域	洪水・内水浸水区域	土砂災害の危険性	液状化の可能性																																																											
現在地																																																															
深沢地域整備事業用地 (行政用地)																																																															
野村総合研究所跡地																																																															
凡例	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>建設中</td> <td>第1次緊急輸送道路</td> </tr> <tr> <td></td> <td>建設中</td> <td>第2次緊急輸送道路</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>緊急交通路指定想定路</td> </tr> </table> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>0.01m以上 0.3m未満</td> <td></td> <td>4.0m以上 5.0m未満</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0.3m以上 1.0m未満</td> <td></td> <td>5.0m以上 10.0m未満</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1.0m以上 2.0m未満</td> <td></td> <td>10.0m以上 20.0m未満</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2.0m以上 3.0m未満</td> <td></td> <td>20.0m以上</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3.0m以上 4.0m未満</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>2.0m以上</td> <td></td> <td>内水はん濫浸水想定区域</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1.0m以上2.0m未満</td> <td></td> <td>急傾斜地崩壊危険区域</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0.5m以上1.0m未満</td> <td></td> <td>市民からの意見による道路冠水箇所</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0.5m未満</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>土砂災害警戒区域</td> </tr> <tr> <td></td> <td>急傾斜地崩壊危険区域</td> </tr> </table> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>高い</td> </tr> <tr> <td></td> <td>やや高い</td> </tr> <tr> <td></td> <td>普通</td> </tr> <tr> <td></td> <td>やや低い</td> </tr> <tr> <td></td> <td>低い</td> </tr> </table>					建設中	第1次緊急輸送道路		建設中	第2次緊急輸送道路			緊急交通路指定想定路		0.01m以上 0.3m未満		4.0m以上 5.0m未満		0.3m以上 1.0m未満		5.0m以上 10.0m未満		1.0m以上 2.0m未満		10.0m以上 20.0m未満		2.0m以上 3.0m未満		20.0m以上		3.0m以上 4.0m未満				2.0m以上		内水はん濫浸水想定区域		1.0m以上2.0m未満		急傾斜地崩壊危険区域		0.5m以上1.0m未満		市民からの意見による道路冠水箇所		0.5m未満				土砂災害警戒区域		急傾斜地崩壊危険区域		高い		やや高い		普通		やや低い		低い
	建設中	第1次緊急輸送道路																																																													
	建設中	第2次緊急輸送道路																																																													
		緊急交通路指定想定路																																																													
	0.01m以上 0.3m未満		4.0m以上 5.0m未満																																																												
	0.3m以上 1.0m未満		5.0m以上 10.0m未満																																																												
	1.0m以上 2.0m未満		10.0m以上 20.0m未満																																																												
	2.0m以上 3.0m未満		20.0m以上																																																												
	3.0m以上 4.0m未満																																																														
	2.0m以上		内水はん濫浸水想定区域																																																												
	1.0m以上2.0m未満		急傾斜地崩壊危険区域																																																												
	0.5m以上1.0m未満		市民からの意見による道路冠水箇所																																																												
	0.5m未満																																																														
	土砂災害警戒区域																																																														
	急傾斜地崩壊危険区域																																																														
	高い																																																														
	やや高い																																																														
	普通																																																														
	やや低い																																																														
	低い																																																														
出典	神奈川県津波浸水想定図	鎌倉市洪水・内水ハザードマップ	鎌倉市土砂災害ハザードマップ	液状化危険度マップ(e-かなマップ) (平成28年11月22日委員会資料)																																																											

4) 候補地（想定）の評価

○別資料で示した評価軸について、それぞれの整備候補地（想定）を評価すると次のとおりとなる。

【まちづくりに関する評価】

① 鎌倉らしさの維持・形成

○現在地は、第3種風致地区が指定されており、高さや建ぺい率についてはより厳しい制限がかかることから、現行法規制に則る場合、必要な床面積を確保するためには現在地以外にも敷地が必要となる。

○野村総合研究所跡地は、敷地の大半が市街化調整区域であるため、地区計画等の都市計画法上の対応が必要となる。

○深沢地域整備事業用地（行政用地）は、現行法令でも必要な延床面積を確保することができる。

評価軸	現在地	深沢地域整備事業用地（行政用地）	野村総合研究所跡地
敷地面積	14,361 m ²	行政用地 26,000 m ²	160,784 m ²
①-1 周辺環境への影響 (用途地域・建物高さ・容積率等)	△	○	×～△
用途地域	第2種住居地域	(工業地域) (工業専用地域)	市街化調整区域 第1種低層住居 専用地域
指定建ぺい率	60%	(60%)	50%
指定容積率	200%	(200%)	100%
風致地区	第3種風致地区 (高さ10m以下、建ぺい率40%、壁面後退1～1.5m、緑化率20%)	なし(行政用地内も該当なし)	なし
埋蔵文化財の状況(遺跡地図)	敷地全体が該当	行政用地全体が該当	敷地全体が該当
①-2 空地の確保(建ぺい率)	空地少△	○	○
①についての評価	△	○	△
備考	現行法規制に則る場合、現在地以外にも敷地が必要となる。	用途地域、指定建ぺい率及び指定容積率については、深沢地域整備事業の中で決定。	大半が市街化調整区域であるため、地区計画等による対応が必要となる。

(平成28年11月22日委員会資料)

②本庁舎立地の場所性

- 現在地は、約 50 年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り、鎌倉駅からも近いが、災害時も考慮した総合的な交通アクセス面に課題がある。
- 深沢地域整備事業用地（行政用地）は交通アクセスが良く、深沢地域整備事業や隣接する藤沢市・村山地区との連携により、利便性の高い新たなシビックエリアの形成が期待できる。

評価軸	現在地	深沢地域整備事業用地（行政用地）	野村総合研究所跡地
敷地面積	14,361 m ²	行政用地 26,000 m ²	160,784 m ²
②-1 意義・精神性	○	△～○	×
景観計画の土地利用類型区分	公共施設(隣接する「旧市街地の住宅地」も参照している)	新都市機能導入地（行政用地内も同様）	緑地景観 ※改訂された都市マスタープランでは公共施設に変更
②-2 交通アクセス	△	○	×
公共交通	鎌倉駅（JR・江ノ電）から徒歩5分	湘南モノレール湘南深沢駅から徒歩すぐ	自動車・バスでの移動が必要となる
緊急輸送路との関係	緊急交通路指定想定路に近接しているが、災害時に液状化の危険性が非常に高い地点を通っている	第2次緊急輸送路に近接	緊急輸送路には特に近接していない
②についての評価	△～○	△～○	×
備考	中心市街地に近く、鎌倉地域の利便性を保つことができる。交通アクセスの利便性も高いが、災害時の輸送面に課題がある。	深沢地域での一体的な整備により、事業の効果をより高めることが期待できる。	市街地から離れた敷地条件となっており、サービスの利便性や交通アクセスに課題がある（前面道路から平地までの高低差や歩行距離もある）。

(平成 28 年 11 月 22 日委員会資料)

【防災・減災に関する評価】

③災害等へのリスクに対する本庁舎立地／④災害時の対応力・受援力

- いずれの立地でも災害可能性はあり、津波や洪水・内水による浸水の被害想定は大きくないが、土砂災害は人命や災害の対応力に影響を与える可能性がある。また、液状化も災害の対応力に影響を与える可能性がある。
- 現在地では敷地内の一部で津波浸水が想定されている。また、土砂災害や液状化の可能性が高く、緊急交通路指定想定路に近接しているものの、災害時の対応力・受援力に課題がある。
- 深沢地域整備事業用地（行政用地）では液状化の可能性がやや高いが、柏尾川の氾濫による浸水や土砂災害の想定はなく、第2次緊急輸送路にも近接している。
- 野村総合研究所跡地は浸水や液状化の可能性はないが、土砂災害の可能性はある。特に唯一の梶原方面からのアクセス道路周辺が土砂災害の箇所想定されているため、災害時に陸の孤島となり、災害応急対策活動の拠点としての機能を発揮できないことも懸念される。

評価軸	現在地	深沢地域整備事業用地（行政用地）	野村総合研究所跡地
敷地面積	14,361 m ²	行政用地 26,000 m ²	160,784 m ²
③立地特性	△	△	△
津波浸水想定	敷地内の一部が0.01m以上2.0m未満の浸水	浸水の想定なし	浸水の想定なし
洪水・内水の浸水予想	浸水想定なし	行政用地は浸水想定なし（事業用地全体では一部区域で、柏尾川の氾濫による0.5mの浸水）	敷地にアクセスする接道道路（敷地北側）は「市民からの意見による道路冠水箇所」に該当
土砂災害の危険性	敷地西側（議場側）が土砂災害警戒区域	被災の想定なし	敷地北側（接道部付近）が土砂災害警戒区域
液状化の可能性	敷地東側：高い／敷地西側：低い	やや高い（一部、高い）	低い
④災害応急対策活動の拠点	×	△	×
備考	津波による浅い浸水が想定される。土砂災害や液状化の可能性も高い。	津波浸水や土砂災害の危険性はないが、柏尾側の氾濫や液状化の可能性もある。	津波浸水、液状化の可能性は低いが土砂災害の危険性あり。

(平成 28 年 11 月 22 日委員会資料)

【時間・コストに関する評価】

⑤整備のスケジュール／⑥財政負担の軽減及び公共施設再編との連携

- 現在地は、整備パターンによっては都市計画変更が必要となり、その場合は別途数年から10年程度の時間を要する可能性がある。現行法令を遵守する場合でも埋蔵文化財調査が必要となる。公共施設再編と連携する場合は、整備可能面積を確保するために敷地の確保もしくは都市計画変更が必要となる。
- 深沢地域整備事業用地（行政用地）では、スポーツ施設・消防施設の整備が予定されており、これらの施設と一体となった新たな都市拠点の形成が期待できる。行政用地全体が埋蔵文化財包蔵地に該当しているが、現在地の活用が可能となることで鎌倉地域での公共施設再編を連動させることができる。
- 野村総合研究所跡地は、敷地の大半が市街化調整区域であり、庁舎整備のためには地区計画を策定する等都市計画法上の手続きの必要がある。周囲に公共施設はないが、現在地の活用は可能となる。

評価軸	現在地	深沢地域整備事業用地（行政用地）	野村総合研究所跡地
敷地面積	14,361 m ²	行政用地 26,000 m ²	160,784 m ²
⑤整備のスケジュール	△	○	×
⑤-1 都市計画変更等	△～○ 風致地区・用途地域	○	×
⑤-2 埋蔵文化財調査	△ 敷地全体が該当	△ 行政用地全体が該当	△ 敷地全体が該当
⑥財政負担の軽減及び公共施設再編との連携	△	○	○
備考	現在地以外にも敷地が必要となるが、現行法規制に則った整備は可能である。現在地のみで整備する場合は都市計画変更手続きが必要となる。なお、既存施設の解体等のコストが必要となる。	公共施設再編計画に基づく大船消防署・消防本部と深沢消防署の統合と本庁舎と併せた複合化による防災面での連携や整備コストの削減が検討できる。また、鎌倉地域での公共施設再編も連動できる。	鎌倉地域での公共施設再編との連動が可能となるが、地区計画等の都市計画法上の対応が必要となる。敷地内の道路橋の改修や既存施設の解体等のコストが必要となる。

(平成28年11月22日委員会資料)

5) まとめ

- 現在地は防災・減災面、現行法規制の関係から、課題がある。
- 深沢地域整備事業用地（行政用地）は全体的に評価が高いが、深沢地域整備事業との連携が必要となる。

評価軸		現在地	深沢地域整備事業用地（行政用地）	野村総合研究所跡地
敷地面積		14,361 m ²	行政用地、26,000 m ²	160,784 m ²
まちづくり	①鎌倉らしさの維持・形成	△	○	△
	①-1 周辺環境への影響（用途地域・建物高さ・容積率等）	△	○	×～△
	①-2 空地の確保（建ぺい率）	空地少△	○	○
	②本庁舎立地の場所性	△～○	△～○	×
	②-1 意義・精神性	○	△～○	×
	②-2 交通アクセス	△	○	×
防災・減災	③災害等へのリスクに対する本庁舎立地	△	△	△
	④災害時の対応力・受援力	×	△	×
時間・コスト	⑤整備のスケジュール	△	○	×
	⑤-1 都市計画変更等	△～○ 風致地区・用途地域	○	×
	⑤-2 埋蔵文化財調査	×	△	×
	⑥財政負担の軽減及び公共施設再編との連携	△	○	○
総合評価		△～○	○	×～△
備考		現行法規制に則る場合、現在地以外にも敷地が必要となる。現在地のみで整備する場合は都市計画変更手続きが必須となる。	深沢地域での一体的な整備により、事業の効果をより高めることができる。深沢地域整備事業との連携が必要となる。	上位計画での拠点の位置付けがなく、都市計画対応や既存施設の解体等が必要となる。アクセス性の改善や造成の検討も検討事項となる。

(平成 28 年 11 月 22 日委員会資料)