

■本庁舎の移転整備とまちづくりについて

1. 本庁舎整備の検討

1-1 本庁舎整備方針の検討（平成 28 年度に検討）

（1）整備方針策定の背景

鎌倉市公共施設再編計画で、本庁舎について、老朽化のほか、津波想定浸水範囲内に立地していることを課題と捉えた上で、本市の防災中枢機能を果たす施設の 1 つであることから、現庁舎の防災的な課題に取り組みながら、「現在地建替え」「現在地長寿命化」「その他の用地への移転」等について、平成 28 年度までに整備方針を決定することとしていました。

【本庁舎の抱える主な課題】

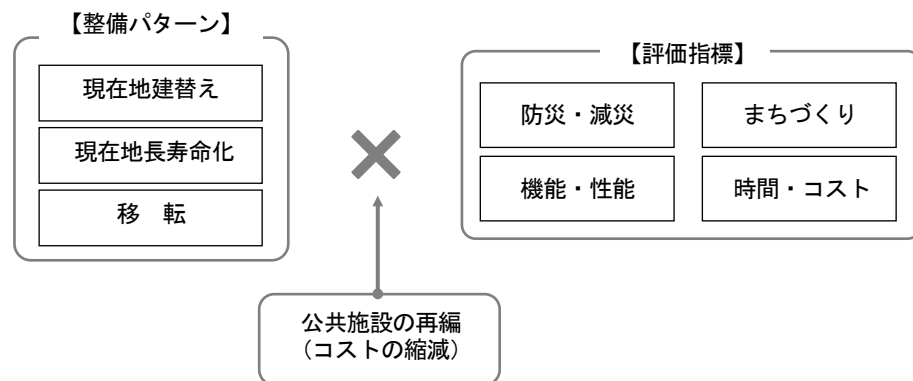
- 建物の耐震性、耐久性、老朽化
- 津波に対する脆弱性
- 市民サービス機能が不十分
- 庁舎の狭あい、分散化による業務の非効率、情報化への対応の限界
- 不十分な環境対応 等

（2）整備方針策定の経過

平成 27 年（2015 年）度には、整備方針を検討するために、本庁舎の抱える課題等について基礎調査を行い、平成 28 年（2016 年）度には、本庁舎整備方針策定委員会の開催や市民対話を実施し、検討を重ねてきました。

（3）整備パターンと評価指標と評価

次に示す 4 つの評価指標により、3 つの整備パターンを評価すると共に、少子高齢化で財政の硬直化が進む中、人口減少などますます厳しい社会情勢になることが予測され、公共施設の更新（建替えや改修）が困難になるため、鎌倉地域の公共施設再編との関係性も考慮しました。



（4）整備方針

整備方針：本庁舎は移転して整備する。

（本庁舎を移転とすることで、現在地はポテンシャルが高く本庁舎以外の多様な用途での活用を検討できることから、現在地については、防災的機能、市民利用機能などができる限り配置することを検討します。併せて、コスト削減目標の実現に向けた公共施設再編と共に、公的不動産の活用などの事業手法等の検討をします。）

（鎌倉市本庁舎整備方針（平成 29 年（2017 年）3 月策定）を基に作成）

1-2 移転先の検討（平成 29 年度に検討）

（1）移転整備候補地抽出の基本的な考え方

本庁舎の移転整備候補地抽出に当たっては、次の条件を満たす敷地としました。

- 敷地は、原則として市有地であること
- 所要規模の本庁舎が整備できる土地の面積を有すること
- 整備方針の基本的な考え方（安全性・利便性・経済性・まちづくり）にそぐうこと

（2）移転整備候補地の抽出

上記の基本的な考え方に該当する敷地は、整備方針の策定段階でも確認してきたとおり、梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）と深沢地域整備事業用地に絞られることから、この2つを候補地として検討を進めました。

（3）移転整備候補地の評価

整備方針において、上記の2つの敷地について、安全性（防災・減災）、利便性（まちづくり）、経済性（時間・コスト）の各観点から評価を行い比較した結果、深沢地域整備事業用地（行政施設用地）が優位という評価をしました。また、鎌倉市本庁舎整備方針策定委員会からの提言では、「深沢地域整備事業用地は、効果的な防災拠点の形成の可能性を持っていることから、当該地を中心に検討を進められることを要望します。」とされていました。このため、次の視点で移転することについて、今一度、丁寧に整理し、梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）に比べて優位性が確認できた深沢地域整備事業用地（行政施設用地）を移転整備候補地に定めた上で、他の計画やまちづくりの視点で、深沢地域整備事業用地への移転について確認しました。

視点	具体的な内容
市民の利便性	<ul style="list-style-type: none"> ・より多くの市民（地域）に寄り添う ・行政サービスのバランス、効率性
全市的なまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・全市的なまちづくりの観点

（4）移転先

本庁舎の移転先については、「移転して整備する」との整備方針に沿って、深沢地域整備事業用地の外、他の公的不動産の利活用やその効果を含めて全市的な視点から適地を検討してきました。

その結果、深沢地域に本庁舎を整備し、鎌倉駅周辺拠点や大船駅周辺拠点それぞれの資源や魅力、都市機能に更に磨きをかけることで、鎌倉市全体の都市機能の強化やまちの魅力の向上につながることを期待できることから、本庁舎の移転先は深沢地域整備事業用地（行政施設用地）としました。

本庁舎の移転先：他の公的不動産の利活用やその効果等を含めた全市的な視点から、深沢地域整備事業用地（行政施設用地）を移転先とします。

（鎌倉市公的不動産利活用推進方針（平成 30 年（2018 年）3 月策定）を基に作成）

2. 本庁舎の移転整備とまちづくり（平成 28 年度・平成 29 年度に検討）

2-1 機能配置の基本的な考え方

次の時代を担う本庁舎の整備に当たっては、時代に応じた新しいニーズを取り入れるなど、柔軟に考えていく必要があり、今後の本庁舎整備に向けて現在地及び移転先の望ましい機能配置を「まちづくり」の観点から、整理しました。

（1）「まちづくりの観点」からの機能配置の考え方

- ・現在地は、鎌倉時代から継続的に中心的な行政機能を有する鎌倉地域の中心に位置し、現在の本庁舎が整備されて以降、約 50 年間本庁舎が立地しており、広く市民にも定着している場であるとも言えます。また、市民対話などでは、緑が多く、落ち着きや潤いを感じられるという意見も見られます。
- ・このような場所においては、窓口はあるものの、市民との接点が弱いオフィス的な行政機能が主である本庁舎を配置するよりも、移転による現在地の跡地の利活用の中で、鎌倉地域の公共施設の再編と連動し、市民の活動や文化・交流を育む機能を配置することが、鎌倉市のまちづくりを進める上で、重要であると考えられます。
- ・一方で、災害への対応を念頭に置くと、被災自治体では、救助・捜索・救援物資・避難所運営等の膨大な業務が発生し、これらに早期対応するため、国をはじめ、他自治体、行政機関、関連企業等からの支援を受けながら復旧に取り組んでいくこととなります。移転先では、平時だけではなく災害時にも活用できる有効なスペースを設け、他の防災機能等との連携や災害時の対応力、受援力をあらかじめ高めた防災拠点形成することが重要となります。災害時にも全市に対して早急で効率的なフォローを可能とすることにより、新たな防災対策への投資を必要最小限に留めることができ、総合的な観点からコスト削減につながるなど、新たな価値を生み出すものと考えます。
- ・ただし、鎌倉地域には通年、多くの観光客が来訪しているにもかかわらず、南海トラフを震源とする巨大地震や首都直下地震を想定した避難上有効な公園や空地、津波避難ビルなどの確保は、十分とは言えません。本庁舎が移転することによる現在地の跡地の利活用において、平時だけに関わらず、災害対策も考慮した新たな防災機能の確保について検討していく必要があります。

以上の観点から、次に示す機能を現在地と移転先に配置することが望ましいと言えます。機能配置の考え方としては、移転先に行政機能を集約するとともに、現在地では市民の活動や文化・交流を育む機能、民間機能に加え、現在地に必要な行政機能（市民サービス機能等）を配置することで、適切な機能配置となることが期待できます。

現在地と移転先における機能配置の考え方

現在地	移転先
<ul style="list-style-type: none"> ・災害時における市民や観光客の一時避難機能、備蓄などのバックアップ機能、災害時に災害対策の拠点となる新たな本庁舎との連携した災害対策機能 ・市民の活動や文化・交流を育む機能 ・行政機能（市民サービス機能等） 	<ul style="list-style-type: none"> ・防災拠点機能を配置し、災害時の対応力、受援力の確保、備蓄などのバックアップ機能 ・集約した行政機能 ・市民活動をサポートする機能 ・移転先のまちづくりと連携する機能

（鎌倉市本庁舎整備方針（平成 29 年（2017 年）3 月策定）を基に作成）

(2) 各種機能の配置と規模

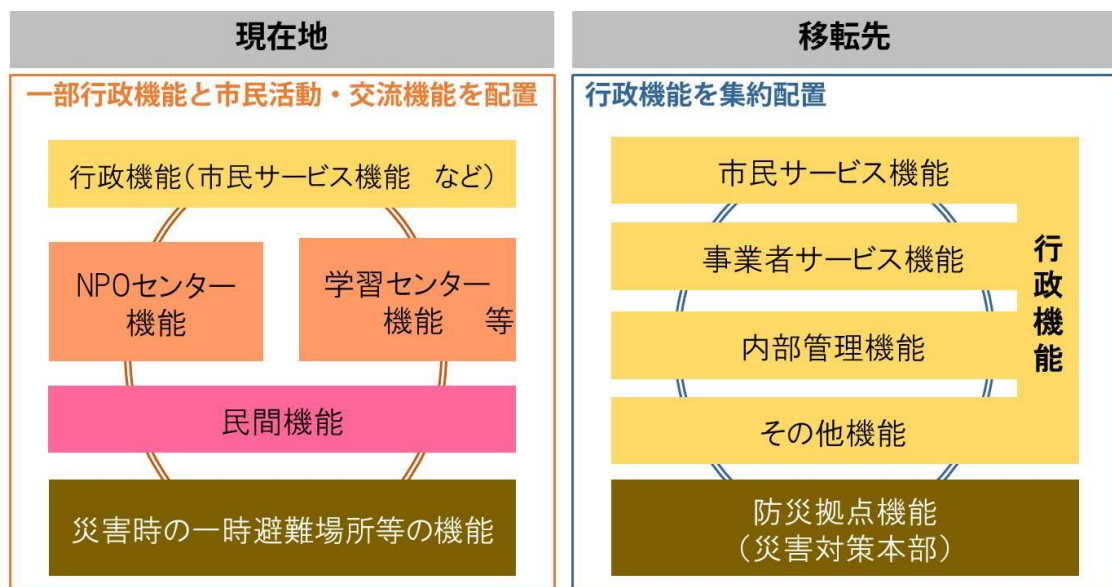
移転先に本庁舎の行政機能を集約し、現在地には、一時避難場所、地域や市民活動等のために必要な行政機能を配置することで、効果的・効率的な機能の配置や規模を目指します。併せて、図書館や学習センター、福祉センターなどの市民の活動や文化・交流を育む市民利用施設、民間施設などの機能を複合することで、市民や観光客が情報（知識や経験）を共有し、交流を生み出し、鎌倉地域にあったまちづくりを促進するエリアの形成を検討します。

現在地と移転先の機能配分のイメージ

現在地のイメージ		移転先のイメージ	
一時避難場所等の機能			
市民サービス機能等		行政機能	25,000～30,000 m ² 程度
学習センター等機能			
民間機能			
合計	最大 14,000 m ² 程度	合計	25,000～30,000 m ² 程度

← 内容・規模を調整 →

機能配置のイメージ



(3) 新たな価値の提供

移転先に本庁舎を整備することで、次のような価値の提供や官民が連携した事業手法の導入により整備にかかる費用負担の縮減が期待できます。

○防災面のバリュー提供

移転先では消防本部や総合体育館、隣接地では公園等を整備する計画があることから、これらの空間を生かした防災力、組織力や建築物を生かした防災力及び受援力[※]の発揮による総合的な防災力の向上が期待でき、向上した防災力を市民が享受することで、市の底力の引き上げにつながるなど、新たなバリューを生み出し、市民に提供することが期待できます。

○健康面（ウェルネス）のバリュー提供

深沢地域整備事業が導入を目指す医療、福祉、介護、子育て、健康増進機能といった民間との連携により、一步進んだバリューの創造と、総合体育館や公園との連携による市民への効率的なバリューの提供が期待できます。

※ 受援力とは…ここでは、災害時にボランティアを受け入れるだけでなく、国や県、他の自治体からの応援職員などや支援物資などを受け入れ、災害応急対策活動を円滑に行える能力のこと

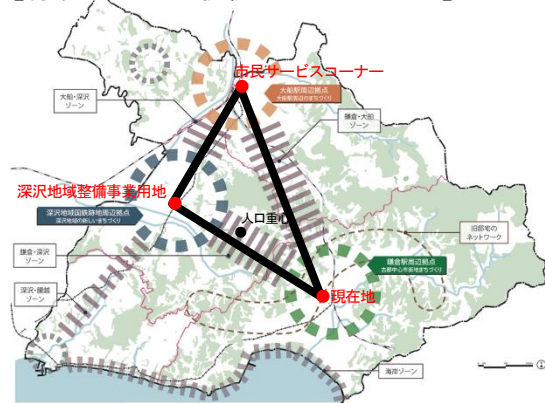
(鎌倉市公的不動産利活用推進方針（平成 30 年（2018 年）3 月策定）を基に作成)

2-2 機能配置の全市的なあり方

(1) 行政サービスの提供におけるバランス

本庁舎の移転に当たり、2-1(2)で現在地と移転先の機能分担について整理しましたが、庁舎の位置の検討に当たっては、市全域に対し、効率的にバランス良く行政サービスを提供することが可能であること、市民の利便性を著しく低下させないことを最重要視することが必要です。鎌倉駅周辺拠点での鎌倉市役所（現在地）の敷地（跡地の利活用）の他、大船駅周辺拠点では大船ルミネウイング内の市民サービスコーナーでの行政サービスの提供を前提とすると、深沢地域整備事業用地で行政サービスを提供することが、市民の利便性の維持・サービス提供の効率化の面で優れていると言えます。(図 行政サービスの提供におけるバランス 参照)

【行政サービスの提供におけるバランス】



(2) 今後の検討課題

本庁舎の基本構想の策定に当たり、全市的なバランスを踏まえた行政サービスの機能配置について具体的に検討する必要があり、特に大船駅周辺拠点での行政サービスの提供のあり方については、今後議論が必要と考えています。