

**第9回鎌倉市本庁舎等整備委員会
【事業者ヒアリングの結果について】**

令和3年12月23日

■ヒアリング対象

合計9社へのヒアリングを実施。

事前に概要書を送付し、オンライン形式で各1時間程度実施

テーマ	分類	ヒアリング数
暮らし	IT・デザイン	2社
	宿泊	1社
	デベロッパー	1社
仕事と学び	宿泊	1社
	教育	1社
歴史文化と ブランド	地元事業者	2社
	地元事業者（交通）	1社

■IT・デザイン

- 整備段階から施設とテクノロジーの融合を検討する参画方法と、完成した施設におけるコンテンツの提供と、2通りの事業参画が考えられる
- 教育、食、環境、小売り等、様々な切り口での連携の可能性がうかがえる

- 「働く」という観点で、自社のオフィスや、コミュニティの仲間が使えるワークスペース等の可能性がある
- 静寂の図書館ではなく、人がつながる仕組みをゲーミフィケーションで取り組めたら面白い
- 子ども・教育の事業やEスポーツ事業等、いくつか得意な領域があるので、一緒につくることはやっていきたい
- 職員と市民がどういう関係性になるべきか再定義する必要がある。ただデジタルにおきかえればいいということではないと思う
- 観光は飲食やホテル等の魅力がすべてだと思う。メディアやツールでそれをどうサポートするか、箱をつくるだけでなく、今やっている人たちを活かす方向性が重要
- ファブシティ等が本当に意味があると思えるようになるのは20年後ぐらいだと思うので、きちんと取り組んで機能していくようにすることが重要。ITやデザインを活用した地域ブランディングにも関心がある
- 過去の事業で、空間デザインの場合は、コンセプトの初期段階から建築家の方に参加してもらい協働で進めた

■ 宿泊

- 宿泊×学び、宿泊×仕事といった、他領域との連携による新しい体験の可能性はある
- 鎌倉であれば、20室～100室と複数の可能性はあるが、今後ホテルが増える可能性が高く、10年後にまだ需要が残っているか懸念がある
- 公共施設との相性のよさ、公民連携の可能性が高い

- **宿泊施設で滞在を起点に、住む・働く・学ぶ・遊ぶ**などの観点で体験を発展させていきたい。鎌倉でも実現の可能性は高い
- 鎌倉に来た人は、何となくうわべだけを見て帰ってしまう人が多いが、観光客と、地元の人、泊まる人、学ぶ人が混ざっていくかたちが望ましい
- ホテルの予約サイトは現状非常にクローズドな形になってしまっている。そこにアプローチしたいと思っている。将来的には、ホテルを起点としたMaasの可能性があるのではないか
- 従来型の開発ではなく、**収益がなくても、場所自体が付加価値になるような共用部のあり方を検討をすることが必要ではないか。**その実現には自治体の協力も必要
- スモールラグジュアリーの場合ミニマムで20室前後。現状は需要があるので、100室前後の可能性はあるが、状況に応じてアレンジが必要
- 単なるテナント出店ではなく**行政の機能に対しても民間がどう入っていくのかも一緒に考えられた方がよい**

■デベロッパー

- エリアとしての可能性は感じているが、公民連携の取り組みについては収益面から慎重な姿勢
- デベロッパーとして投資をして開発をするよりも、施設運営面での連携の可能性が高い

- 江ノ島・鎌倉エリアについては事業を展開していきたいという思いがあり、物件も探しているが、拠点となるような場はまだ開発できていない
- 地域の方との関係性（苦情の問題など）が事業としてのハードルになっている
- **投資をして何か事業（ホテルなど）をしていくのは難しいかと思っている**
- **民間事業者として、開発よりも公共施設の管理という点での参画になる印象を受けた**
- 宿泊機能については鎌倉ならではの尖ったテーマ性が必要かと思う。ただし、**インバウンドが減ってきている状況下で、宿泊については慎重に検討すべき状況になってきている**
- 図書館のような公共の機能については関心がある。シリウス（大和市）のような場は魅力を感じている
- 現在地はパブリックな要素が強いのかという印象を受けたが、**民間事業者としては収益性も見込めないと厳しい**
- 現在地は駅近であるというメリットは感じるが、集客面では東口や生涯学習センターの方が不動産価値は高い

■教育

- コロナ以降オンライン化が進み、場を持つことが必須ではなくなっている
- 企業として子どもとの接点を持つのが難しいため、企業と地域がつながるハブがあると取り組みの可能性が広がる

- オンラインが非常に大きなワードである。**コロナ以降、場はそこまで重要ではなくなった。**この事業は10年後ということさらには未知数
- KOOV（※1）のような教材やSTEAM教育（※2）の裾野を広げていくということに力を入れている。主体として事業を受託するのは現時点では難しく、プログラムの1つとして参画する方が実現性が高い
- 企業としては、学校へのアプローチが難しく保護者や子どもとの接点が見出しにくい。**企業と地域がつながれるハブがあると、教育の在り方の変革もスピードアップするのではないか**
- ローカルな資源をどう活用するか。人そのものが教育的な資源になると言われているなか、**子どもと地域の大人との出会いや、お互いに学び合うことができる**とよい。リカレント教育（※3）とは、子ども、大人で区切るものではないのではないか

※1：プログラミングによって様々な動きを与えて遊ぶロボット・プログラミング教材

※2：Science（科学）、Technology（技術）、Engineering（工学）、Art（芸術）、Mathematics（数学）の単語の頭文字を組み合わせた教育概念

※3：学校を卒業して仕事に就いても学ぶことをやめず、仕事と交互に教育を受けていくことが望ましいとする考え方

■地元事業者

- 事業者が自由に使える場が求められている
- 地価上昇により、鎌倉で新たに事業をはじめたい人にとって参入しづらい状況がある。まちを盛り上げるためにも、チャレンジできる場が必要

- この事業が具体的に進んでいるとは思っていなかった。プロセスや移転理由への不信感はある
- まちなかに「**何もない場所**」がある場所があると良い。鎌倉は、独自のネットワークで活動している人が多いので自由に活動できるスペースがあるといい
- 鎌倉の地代が高くなりすぎたことで、**若者や新規にまちを盛り上げようという人（スタートアップ）が参入しにくい状況がある。**そのため面白味がなく、新陳代謝があがらない
- 地代に対しての影響力（効果）を考えると、同じ坪単価だったら、東京ではじめたほうが費用対効果があるとなってしまう
- 鎌倉はクリエイティブな人が多いので、決められた枠組みでなにかやるよりも、自然発生的に市民がなにかをチャレンジできたり、ビジネスが生まれる**「余白」のある場**があると良い
- 鎌倉はコミュニティのイメージが強いが、多くの普通の人たちは、内側には入れていない。**ゆるやかに内側と外側がつながる場が必要だと思う**
- 他にはない**アートの要素や、SDGsの取り組みなど、ビジネスにもちゃんとつながるような取り組みができれば、世界的にも事例となるような場所になると思う**

■地元事業者（交通）

- 地元事業者として交通インフラを支えてきたノウハウや、観光や地域への知見があり、新庁舎、現在地、そして他地域をつなぐ役割に期待がもてる
- 単独での不動産開発は難しいが、他企業と連携することで実現の可能性がある

- 新しい庁舎と鎌倉駅を結ぶような交通手段が必要。培ってきたノウハウを活かしていけるのではないかと考えている
- 鎌倉市の観光拠点は引き続き需要があると思う。シェアオフィスだけではなくシェアできる機能の導入をお手伝いできるとよいのではないかと
- 市役所移転後、深沢・大船・腰越の住民に果たして鎌倉地域に来る理由があるのか。他地域からも来たくなるような施設づくりを期待したい
- 村岡新駅の設置による影響への不安はある
- MaaSのプロジェクトも社内で進行している。他の交通会社と違って、速達性や利便性だけでなく楽しさも大切だと考えている。関係課が多岐にわたり、導入が進めにくい現状もあるので、**本庁舎・新庁舎のプロジェクトからMaaSをはじめられるとよいと思う**
- **駅前の不動産利活用も一体で進め、面として広げ、鎌倉駅西口全体の開発に広げた方がいいのではないかと**
- **現在地での不動産開発は単独では難しい。現在鎌倉地域に拠点がないので拠点は持ちたいので、どこかと連携してできるとよい**

■ 考察

- 多くの事業者が本事業への関心や、鎌倉という地域の魅力、現在地の価値を感じており、現在地での民間事業者との連携の可能性は高い
- 民間事業者が官民連携や新しいことに取り組むにあたり、自治体側の一定の負担や事業者へのフォローが期待されている
- 公共機能に対して自治体・市民と事業者で意識の差があり、丁寧な説明や、より具体的に新たな公共機能のあり方を示す必要がある。特に窓口機能に対しては具体的なイメージが持てない一方、図書館に対してはポジティブな印象
- 地元の経済活動や文化活動を活性化し、市民の日常を豊かにする上で、地域に密着した地元事業者が活躍できる場をつくり、地元事業者を活かす方向性が望ましい
- 現時点で考え得る既存の官民連携の手法だけでなく、新たな手法のデザインが、官民連携の可能性を広げることにつながる。鎌倉モデルといえるような独自の手法を探る必要がある