

鎌倉市本庁舎整備方針

(素案)

平成 29 年 1 月

■鎌倉市本庁舎整備方針（素案） 目次

はじめに 本庁舎整備方針の目的と策定体制	1
1. 本庁舎整備を進める背景	1
2. 本庁舎整備方針の目的	2
3. 本庁舎整備に係る動向	2
4. 整備方針策定の検討フローと体制	4
第1章 本庁舎等の概況と整備面積の算定	7
1. 本庁舎等の概要	7
2. 本庁舎の課題	10
3. 本庁舎整備に必要な面積の算定	18
4. 現在の本庁舎敷地の諸条件等	20
第2章 整備パターンの評価について	25
1. 整備パターンの設定	25
2. 整備パターンの指標と評価	30
3. 整備パターンの整理と課題	40
4. 本庁舎の整備候補地の想定	46
5. 整備パターンの評価のまとめ	52
第3章 本庁舎の整備方針	53
1. 本庁舎整備の基本方針	53
2. 本庁舎整備の進め方	57

■参考資料 目次

参考資料

1. 整備パターン	参1
-----------	----

はじめに 本庁舎整備方針の目的と策定体制

1. 本庁舎整備を進める背景

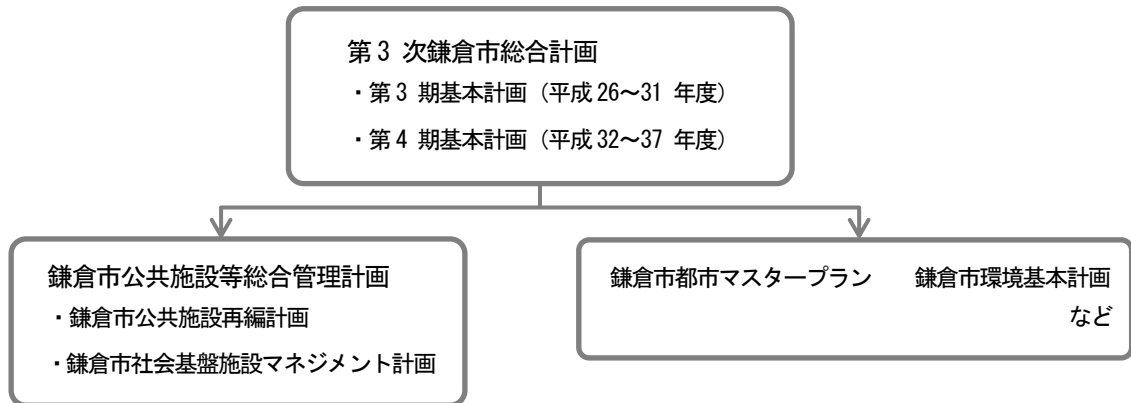
本市では、「鎌倉の魅力を継承しつつ、次世代に過大な負担を残さない。」ことを前提として、新しい時代にあった価値を提供できるよう、公共施設のあり方を見直すことを目的に、平成18年度から公共施設再編の具体的な検討を進め、平成24年3月に鎌倉市公共施設白書、平成25年4月に鎌倉市公共施設再編計画基本方針を策定し、平成27年3月に「鎌倉市公共施設再編計画（以下「再編計画」という。）」を策定しました。

写真 市役所本庁舎



この再編計画において、昭和44年に竣工した本庁舎は、老朽化が進んでいるほか、平成23年の東日本大震災を受け、神奈川県において見直された津波想定浸水範囲内に立地していることを課題として捉えています。また、現在地で建替えなどの整備を行う場合は、建築物の高さ制限、周知の埋蔵文化財包蔵地等の諸制限等も考慮した検討を進めていく必要があることから、平成27年度に「本庁舎機能更新に係る基礎調査（～本庁舎整備方針策定に向けて～）（以下「基礎調査」という。）」を実施し、抱える課題、求められる機能・性能、必要な庁舎面積、配慮すべき条件等の整理を行いました。

図表 0-1 再編計画の位置付け



【第3次鎌倉市総合計画基本構想】

第3次鎌倉市総合計画基本構想では、『古都としての風格を保ちながら、生きる喜びと新しい魅力を創造するまち』を将来都市像として掲げています。

【再編計画の位置づけ】

再編計画は、第3次鎌倉市総合計画基本構想に掲げる将来都市像の実現に向けた基本方針の「持続可能な都市経営」の考え方に基づいており、公共施設マネジメントは、全ての施策の分野に関連することから、他の個別計画との連携を図りながら、着実な推進に向け取組んでいくこととしています。

なお、再編計画は公共施設の効率的・効果的な管理と持続可能な運営のため、中長期的な視点で考える必要があることから、40年間の計画期間としています。

2. 本庁舎整備方針の目的

本庁舎は、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、再編計画では、現庁舎の防災的な課題解決に取り組みながら、「現在地建替え」、「現在地長寿命化」、「その他の用地への移転」等の方策について検討するものと位置付けています。

検討にあたっては、平成27年度に基礎調査を実施し、抱える課題等を整理しました。また、これまで各種アンケート調査のほか、市民対話を5回開催するなど、市民の方々から意見や提案をいただくとともに、学識経験者や公共的団体からの代表者で構成する本庁舎整備方針策定委員会での議論を経て検討を進めてきました。これにより、「防災・減災」、「機能・性能」、「まちづくり」及び「時間・コスト」の観点から客観的な評価を行い、総合的な検討結果として、将来の本庁舎整備方針（以下「整備方針」という。）として策定したものです。

この整備方針は、「現在地建替え」、「現在地長寿命化」、「その他の用地への移転」等の方策の検討結果に基づいて、今後の本庁舎の整備に関する方針を示すものであり、具体的には、これに基づいて本庁舎整備に関する基本構想・基本計画の策定等を進めていきます。

3. 本庁舎整備に係る動向

1) 神奈川県内の本庁舎整備の概況

近年の神奈川県内での本庁舎整備に係る主な取組は、築約50年となる本市の本庁舎と同様に、建築から50年ほどが経過した本庁舎について進められているケースが多く、施設・設備の老朽化や執務室の狭あい化、分散化、耐震性の不足等により、市民サービスの向上、効率的な行政運営の実現、震災時の防災拠点機能の確保などを目的として、建替えや耐震改修工事の実施等を行っています。

図表0-2 近年の県内の主な本庁舎整備の概況

自治体名	庁舎の状況	整備の理由
横浜市	移転新築準備中 平成32年6月供用開始予定	昭和34年に建設した庁舎は、施設・設備の老朽化、事務室の狭あい化や分散化のため市民対応スペースの不足などにより、移転新築整備の準備中。
川崎市	建替え準備中 平成34年以降供用開始予定	昭和13年に建設した庁舎は、狭あい・分散化、耐震性の不足などにより建替え整備の準備中。
平塚市	建替え整備中 平成29年12月完成予定	昭和39年に建設した庁舎の老朽化、狭あい・分散化、耐震性の不足などにより建替え工事を実施中（1期工事は平成28年5月に完了）。
藤沢市	建替え整備中 平成29年12月竣工予定	建設後約60年を経過した庁舎の老朽化や耐震不足、庁舎機能の分散などにより建替え工事を実施中。
茅ヶ崎市	建替え整備済 平成28年2月竣工	昭和49年に建設した庁舎の耐震性や設備の老朽化などにより、建替え工事を実施。
開成町	建替え準備中 平成28年11月～基本設計	昭和45年に建設した庁舎の狭あい化、窓口や組織の分散化による利便性・効率性の低下、耐震性の不足により、建替え整備の準備中。
小田原市	耐震改修工事済 平成28年2月完了	昭和51年に建設した庁舎の耐震補強が必要とされ、大地震時の安全確保、行政機能の保全、防災拠点機能の保持のため、免震化する耐震改修工事を実施。
秦野市	耐震改修工事中 平成30年7月完了予定	昭和44年に建設した庁舎の耐震対策が求められ、大地震時の安全確保、行政機能及び議会機能の維持、庁舎機能の保全のため、耐震改修事業を実施中。
厚木市	耐震改修工事済 平成17年1月完了	昭和46年に建設した庁舎の免震化する耐震改修工事を実施。
大和市	耐震改修工事済 平成23年3月完了	昭和49年に建設した庁舎の耐震性の不足などにより、耐震補強工事、外壁改修工事を実施。

2) 災害を踏まえた庁舎整備の視点

近年、大規模な地震や集中豪雨などによって都市や市街地が甚大な被害を受けたことにより、発災後の本庁舎での業務継続や災害応急対策活動拠点としての防災機能の確保の重要性が再認識されています。

平成 27 年 9 月に発生した関東・東北豪雨によって激甚な被害を受けた茨城県常総市では、常総市役所本庁舎が浸水しました。この際、非常用電源設備が屋外に設置してあったため、本庁舎が使用不能になるといった事態に陥っています。

また、平成 28 年 4 月に発生した熊本地震では、新聞報道などによると 6 つの自治体の庁舎が倒壊の恐れがあるため立ち入り禁止や使用禁止の状態となり、体育館などの施設に災害対策本部を設置したとしています。このため、仮庁舎を建設したり、体育館や保健センターなどの公共施設を使用するなど、行政機能が分散し、罹災証明書の交付業務などをはじめとして、復旧・復興に支障を及ぼす状況が生じています。

そうしたなか、熊本地震による被害を受け、熊本県知事が、熊本地震を検証する記事の中で、「災害の本部になるところは、一番耐震がしっかりしていなければならず、司令塔が機能しなければ、住民の心も折れてしまう」といった旨のコメントをしています。

このような具体的な事例を踏まえ、本庁舎整備を考える上では、通常の行政サービスの提供の視点だけではなく、様々な災害予測や被害想定に対して、発災からの時間経過も想像した行政サービスの提供の視点が必要となります。このためにはまず、災害応急対策等の拠点機能を確保し、人命の安全確保・建物の機能維持し、必要な通常業務だけでなく、災害対応業務を継続するための耐震性能の確保、非常用発電機や食料・防寒用品、燃料の備蓄などのバックアップ機能の確保が求められます。更には、このような備えと併せて、災害応急復旧のため、関係機関をはじめ他自治体からの応援職員を受け入れたかたちで災害応急活動や一時避難等ができる空間の確保など、災害時に即時かつ継続的に対応可能な施設や立地場所とすることで、発災後の司令塔として十分な機能が発揮できるといえます。

このように本庁舎の防災的な課題は、その立地場所周辺のみならず、発災後の役割を考え、全市的な課題として捉える必要があります。

写真 宇土市役所本庁舎



熊本地震により4階部分が押しつぶされ倒壊寸前となった宇土市役所本庁舎。建築後 51 年を経過していた本庁舎の耐震診断では、震度6強程度の地震で大きな被害を受けるとの判定を受けたことから、庁舎の建替えを検討していた。

4. 整備方針策定の検討フローと体制

1) 整備方針の策定フロー

本庁舎整備方針の策定に当たっては、まず本庁舎の概要や老朽化、防災・構造面、機能面等の課題や必要な本庁舎面積を算定し、本庁舎整備に係る諸条件を整理しました。

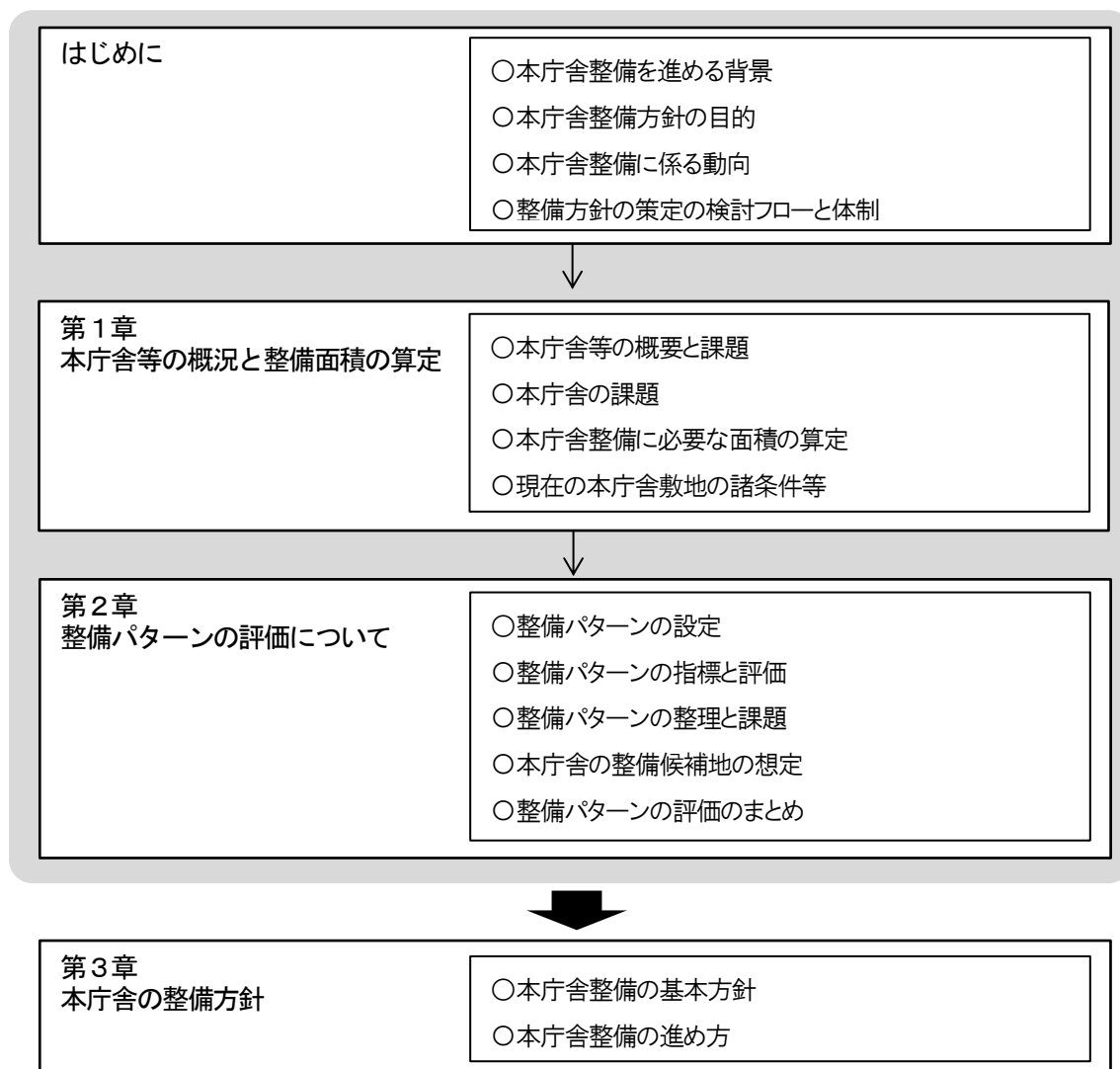
次に、これら整理を行った諸条件を基に、風致地区制限や埋蔵文化財等の基本的な考え方を整理した上で「現在地建替え」「現在地長寿命化」「その他の用地への移転」の3つの方策をベースに整備パターンを整理するとともに、客観的な評価として評価指標を定め、評価をしました。

また、整備パターンの評価の整理と課題の抽出を行うとともに、想定される移転候補地も合わせて整理しました。

以上を踏まえ、本庁舎整備の基本方針をとりまとめています。

なお、本庁舎整備方針の基本方針策定には、本庁舎整備方針策定委員会及び市民対話などを通じ、様々なご意見をいただき、評価指標などに取り入れてとりまとめてきました。

図表 0-3 整備方針の策定フロー



2)整備方針の策定体制

整備方針策定にあたっては、様々な意見を聴きながら進めて行くことに重点をおきました。各種アンケート調査（郵送によるアンケート、本庁舎と支所の来庁者へのアンケート、e-モニター制度を利用したアンケート）をはじめとして、市民参画による対話の場を設けるとともに、庁外・庁内でも議論を重ねながら進めてきました。

①鎌倉市本庁舎整備方針策定委員会の設置

再編計画に基づく鎌倉市役所本庁舎の整備方針の策定に関する提言を行うことを目的に、学識経験者と公共的団体からの代表者で構成する鎌倉市本庁舎整備方針策定委員会（以下「策定委員会」という。）を設置し、本庁舎整備方針策定に向けた協議を行いました。

②庁内検討体制

本庁舎整備に関連する各課の課長で構成される策定委員会幹事を集めた会議において、本庁舎整備に係る事項について協議を行いました。

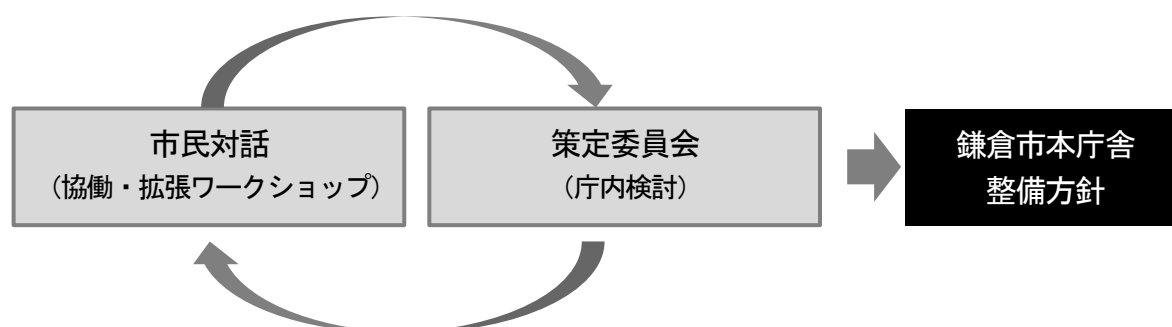
③本庁舎整備方針市民対話

本庁舎の整備方針の検討にあたり、市民目線や市民感覚を取入れ、本庁舎の現状と課題について共有するとともに、具体的に本庁舎に求める機能や性能、本庁舎整備とまちづくりなどをどのように考えるか、市民が考える多様な意見を取入れて、取組を進めることを目的として、本庁舎整備方針市民対話（以下「市民対話」という。）を開催しました。なお、この市民対話の全5回のうち、第3回については、更に広く市民意見等を取入れるために、公募の市民を交えた協働・拡張ワークショップとして開催しました。

④策定委員会と市民対話の連携方法

市民対話と協働・拡張ワークショップを通じて、言葉になりづらい市民の感覚や感性を丁寧に引き出すとともに、それを紡ぎながら策定委員会に、市民の意見等として取り入れてきました。

また、市民対話と策定委員会間の情報共有を密にすることで、双方の活動を有機的に結びつけながら、整備方針の策定に向けた議論を進めてきました。



【市民対話の参加者（全 16 名）】

- ・無作為抽出による市民 1,000 人の中から市民対話に参加することを希望された方
- ・市内の高等学校（公立及び私立の 10 校）及び市内の大学（鎌倉女子大学）に在学で市民対話に参加することを希望された市内在住の生徒・学生

【市民対話（第 3 回）協働・拡張ワークショップの参加者（延べ 57 名※）】

- ・上記の市民対話参加者、公募市民など ※神奈川大学の学生含む

図表 0-4 整備方針策定に関する主な取組

実施日	開催事項等
平成 27 年 3 月	公共施設再編計画策定
平成 27 年 6 月～ 平成 28 年 3 月	本庁舎機能更新に係る基礎調査 (～本庁舎整備方針策定に向けて～)
3～4 月	各種アンケート調査実施
6 月 11 日	市民対話（第 1 回）開催
8 月 9 日	第 1 回 策定委員会開催
9 月 3 日	市民対話（第 2 回）開催
9 月 27 日	第 2 回 策定委員会開催
10 月 10 日	市民対話（第 3 回）協働・拡張ワークショップ開催
10 月 30 日	市民対話（第 4 回）開催
11 月 22 日	第 3 回 策定委員会開催
12 月 4 日	市民対話（第 5 回）開催
12 月 27 日	第 4 回 策定委員会開催
平成 29 年 1～2 月	パブリックコメントの実施・「市民の思い」冊子作成
3 月 9 日	予定：第 5 回 策定委員会開催

第1章 本庁舎等の概況と整備面積の算定

1. 本庁舎等の概要

1) 本庁舎の概要

① 本庁舎の変遷と現状

本市は、昭和14年に鎌倉郡鎌倉町と腰越町が合併して鎌倉市制が施行され、旧本庁舎は若宮大路沿いの大巧寺の南側隣接地に立地していました。昭和37年に火災により旧本庁舎が全焼したため、旧御成中学校の敷地を活用し、昭和44年に現在の本庁舎を整備しました。

昭和44年の職員数は600人程度でしたが、新たな制度創設による業務対応や、行政需要の増大等に伴い、竣工当時と比べ、職員数が400人程度（常勤職員100人、非常勤職員等300人）増加し、現在、本庁舎に勤務する職員等は、約1,000人となっています。なお、このような状況に対応するため、敷地内においては、昭和55年の分庁舎建設をはじめ、順次、第2～4分庁舎を建設するとともに、一部執務室を敷地外に移転してきていることから、執務室が分散し、業務の非効率化がみられるようになっていきます（分庁舎は平成27年に撤去）。

図表 1-1 本庁舎整備の変遷

年度	出来事
昭和14年	鎌倉町と腰越町が合併して鎌倉市施行 ^{※1} （旧本庁舎は若宮大路沿いに立地 ^{※2} ）
昭和37年	火災により旧本庁舎全焼
昭和44年	現在の本庁舎整備（御成中学校跡地 ^{※3} ）：当時の職員数は600人程度
昭和55年	分庁舎整備（現在の本庁舎敷地内）
昭和61年	議員控室増築（現在の本庁舎敷地内）
平成3年	第2分庁舎整備（現在の本庁舎敷地内）：現在はNPOセンターが使用
平成8年	第3分庁舎整備（現在の本庁舎敷地内）：執務室、講堂等
平成9年	第4分庁舎整備（現在の本庁舎敷地内）：平成22年に建替え、現在は会議室とおなり子どもの家
平成17年	本庁舎耐震改修終了
平成26年	分庁舎廃止・鎌倉水道営業所庁舎等（現在の本庁舎敷地外）に一部機能を移転
平成27年	鎌倉市公共施設再編計画策定

※1 その後2度の合併により昭和23年に現在の市域となる。

※2 この場所には現在、鎌倉生涯学習センター（旧中央公民館）が建っている。

※3 大正12年の関東大震災でほとんどの建築物が倒壊したため廃止された御用邸を、昭和6年に鎌倉町（当時）が払い下げを受けた。昭和8年に御成小学校が整備され、昭和22年に敷地内に御成中学校が併設された。

旧本庁舎の写真



旧本庁舎（旧町役場）の位置



「相模国鎌倉名所及江之嶋全図」より

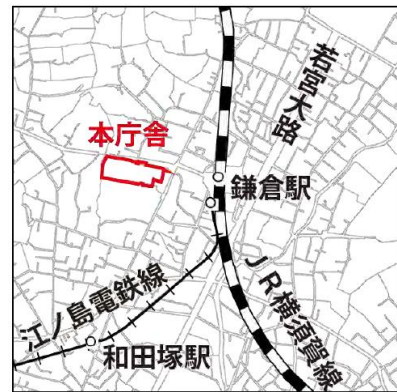
現本庁舎の竣工直後の写真



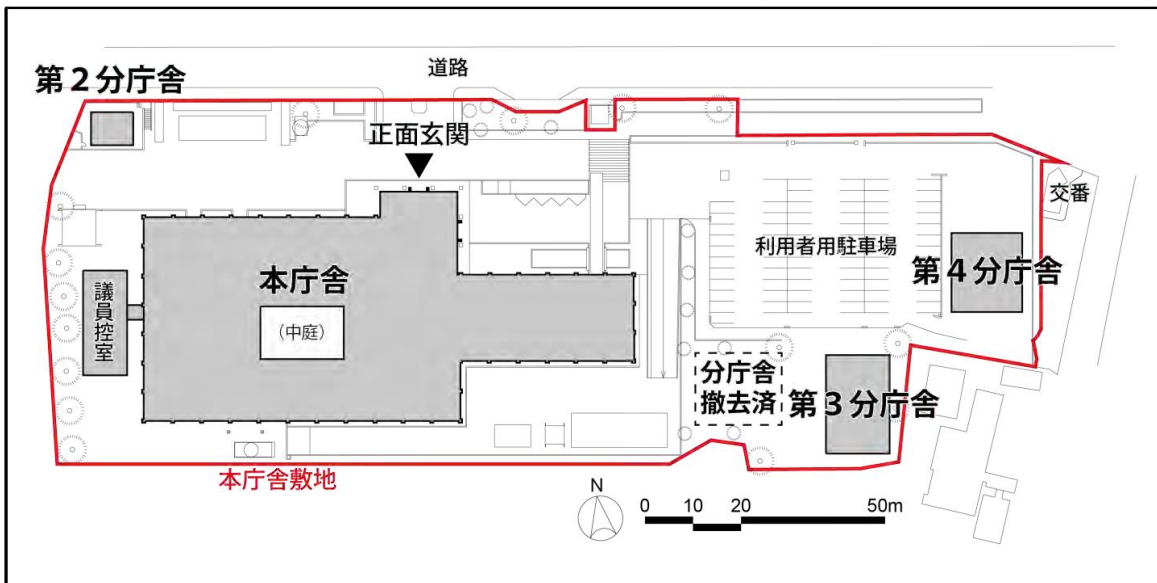
②現在の本庁舎等の概要

現在の本庁舎は鎌倉駅西口徒歩 5 分ほどの利便性の高い場所に位置しており、敷地内には本庁舎の他に、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ます。

本庁舎位置図



図表 1-2 本庁舎及び各分庁舎の建物概要



	本庁舎	第2分庁舎	第3分庁舎	第4分庁舎
				
敷地面積	14,361.54 m ²			
建築面積	3,981.14 m ²	59.58 m ²	279.29 m ²	257.45 m ²
延床面積	11,974.87 m ²	118.82 m ²	542.04 m ²	484.92 m ²
築年	昭和44年	平成3年	平成8年	平成22年
構造	RC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

2) 執務室の分散状況

本庁舎以外で業務を行っている部署は教育委員会^{※1}、監査委員事務局、拠点整備部、スポーツ課、発達支援室、下水道河川課下水道担当（一部）・河川担当、作業センターがあります。また、本庁舎の敷地内ではありますが、防災安全部及び災害対策本部が第3分庁舎、会議室が第4分庁舎に分散しています。

なお、庁舎の分散化等により、右記の経費（ランニングコスト）が必要となっています。

再編計画では、各行政センター内の支所（地域活動への支援機能を除く）の支所業務（窓口業務）についても見直しを行い、本庁舎等に業務を集約することを検討するとしており、本庁舎等の整備方針は、これらの分散する執務室等の状況を踏まえる必要があります。

※1 学務課学務担当、文化財部を除く

■分散する執務室に係る賃借料等 (平成28年度予算)

○第4分庁舎

賃借料：6,458千円/年^{※2}

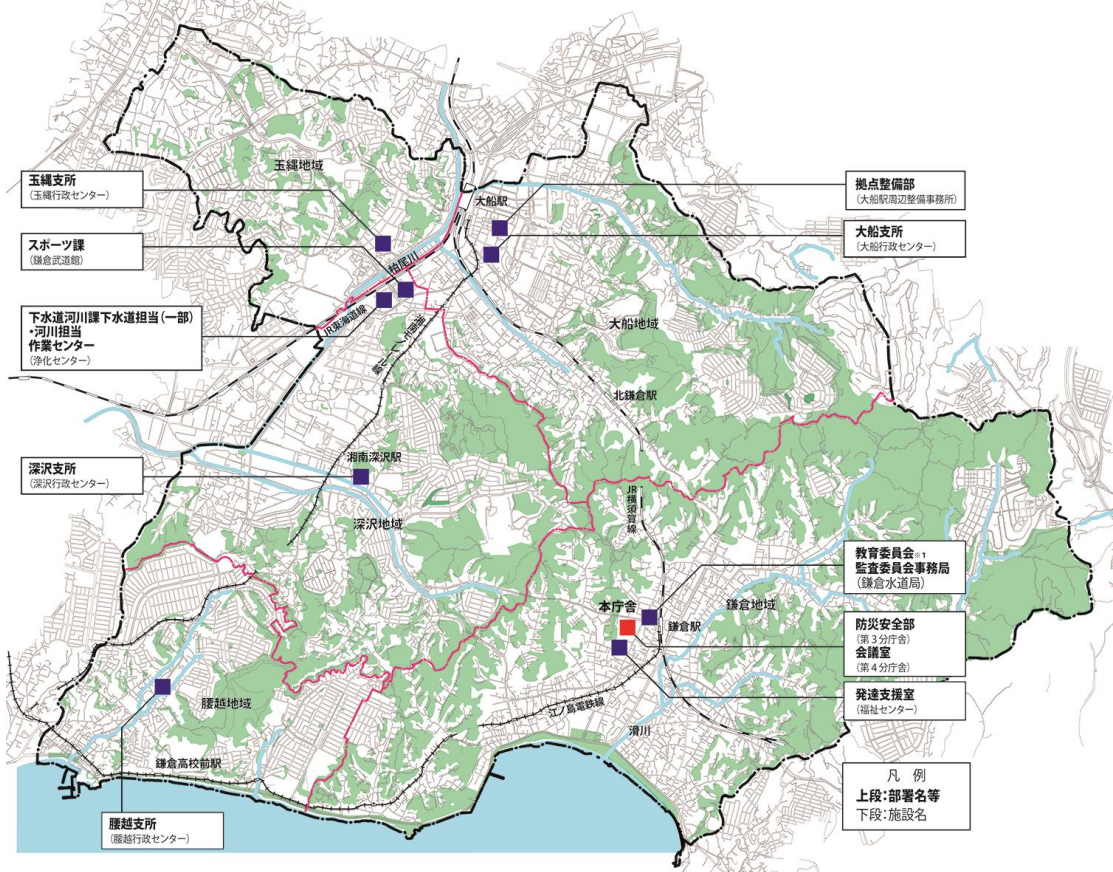
※2 リース方式による建物の賃借料
(光熱水費、維持管理費用を含まず)

○鎌倉水道営業所

賃借料：12,190千円/年

負担金（水道代等）：1,800千円/年

図表 1-3 執務室の分散状況



2. 本庁舎の課題

1) 老朽化の課題

① 建物の耐久性

- ・外部まわりの改修履歴や外観目視結果では、建物劣化の進んでいる状況も認められるが、過去の躯体調査結果からは、コンクリート強度は良好で、コンクリートの中性化※の進行は比較的遅いと推定できます。平成 28 年度、機能維持の検討のために行った調査でも、コンクリート強度に特段の問題はなく、コンクリートの中性化の進行状況に関しても重篤な問題はないと推察できるとされています。なお、この調査でコンクリートの中性化の進行が著しい部位（内壁）においては、築 65 年を迎える平成 46 年（2034 年）には、修繕要否判定が「要」となる箇所が多数出現する状況という判定となることが分かりました。
- ・実際に整備方針として長寿命化について検討を進めていく場合などでこの建物を長く活用していく際には、その検討段階で、外部を中心としたコンクリートの中性化速度推定の精度を高めるための調査などにより、どの程度の長寿命化が可能か現在の状況を確認して進めていき、定期的なコンクリートの劣化防止対策の実施を検討することが重要になります。

※ コンクリートの中性化：本来高アルカリ性であるコンクリートが中性に近づく現象である。その結果、鉄筋コンクリート内部の鉄筋の発錆・腐食・膨張が発生し、コンクリートのひび割れ・剥離等につながり、鉄筋コンクリートが劣化する。

② 建物の老朽化

- ・屋上の手すり、外壁等の目地部分の劣化、壁のひび割れや雨漏りの発生など、建物の老朽化が進んでいます。設備についても大規模改修が計画的に行われていないなどにより、計画的な改修が必要な状態となっています。

壁のひび割れ



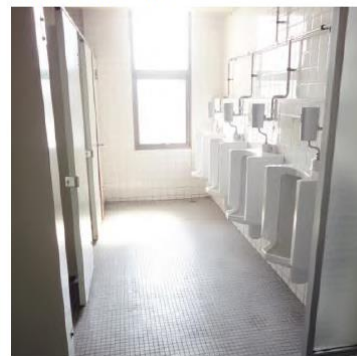
天井の部分的な補修



雨漏りによる壁の劣化



古いままのトイレ

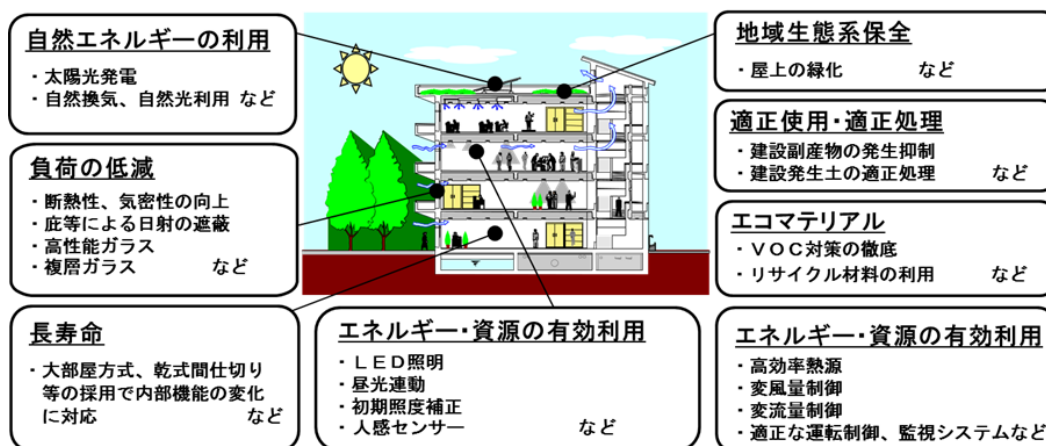


③不十分な環境対策

- ・現在の本庁舎を最低限の耐震性で利用しているなどの状況から、太陽光発電の導入などの再生可能エネルギーの活用、屋上・壁面緑化、省エネルギー機器の導入などの環境対策が十分にできていません。

■参考：官庁施設の新築及び改修時の環境対策の実施例(国土交通省)

- ・官庁施設を新築する際には、「官庁施設の環境保全性基準」に基づいた環境保全性の水準を有する施設を整備しています。また、設備機器等の老朽更新時には、設備機器等のエネルギー消費の高効率化を推進しています。
- ・「官庁施設の環境保全性基準」では、長寿命、適正使用・適正処理、エコマテリアル、省エネルギー・省資源、地域生態系保全及び周辺環境配慮等に係る技術的事項を定めており、これらの技術の有効な活用により環境保全性を確保しています。



引用：官庁営繕環境報告書 2016(国土交通省ホームページ)

http://www.mlit.go.jp/gobuild/sesaku_green_green_tyousya.htm

2)防災・構造面の課題

①津波に対する脆弱性

- 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、国土交通省が定めた官庁施設の総合耐震・対津波計画基準(平成25年3月改定)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。」とされています。
- また、同基準において、災害応急対策活動を行う官庁施設は、レベル1の津波(最大クラスの津波に比べて発生頻度が高く津波高は低いものの大きな被害をもたらす津波)だけでなくレベル2の津波(発生頻度は極めて低いものの発生すれば甚大な被害をもたらす最大クラスの津波)に対しても、津波発生時の災害応急対策活動が可能になることが目標となっています。
- 現在の本庁舎敷地の大半は、神奈川県想定明応型地震による浸水予測(最大クラスの津波)において0.5m未満(一部0.5~1.2m)の浸水が想定される区域となっており、庁舎1階部分及び地下への浸水が想定されます。なお、受変電設備及び各庁内への配電設備が地下にあるため、津波によって電気室が水没した場合は送電が不可能となり、ライフラインが停止する事態に陥ります。
- 現在の本庁舎に至る緊急輸送道路*は、現在の本庁舎よりも津波による浸水の深さが高いエリア、液状化危険度が高いエリアが経路となっています。このため、津波による浸水や液状化が発生した場合の緊急輸送道路の状況によっては、災害対応の拠点となる現在の本庁舎への物資等の輸送に支障をきたす可能性があり、周囲を山に囲まれた地形であるため、周囲から孤立する懸念があります。

鎌倉市津波ハザードマップより



* 地震等の大規模災害発生直後から救助活動人員や物資等の緊急輸送を円滑かつ確実に行うための路線。

神奈川県緊急輸送道路網図より



②耐震性の課題

- ・現在の庁舎は昭和44年に建設されていますが、平成17年までにIs値0.6^{※1}で耐震改修工事を完了しており、震度6クラスの地震に際して倒壊又は崩壊する危険性は低くなっています。
- ・災害時に災害対策本部の設置が「鎌倉市地域防災計画」に位置づけられている本庁舎は、「鎌倉市耐震改修促進計画」（平成27年9月改定）により、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とする」（I）類に位置づけられ、耐震安全性能の分類における重要度係数^{※2}は1.5となるため、Is値0.9が求められます。
- ・Is値0.9を確保するため耐震補強を実現するためには、耐震ブレースなどによる補強箇所が多くなり、執務室等の更なる狭あい化やレイアウトが不自由となることが想定されます。
- ・現在の本庁舎2階にある議場の天井は、平成25年の建築基準法の改定において地震等に対する脱落対策の規制が強化された特定天井^{※3}に該当し、既存不適格^{※4}の状況です。

※3 特定天井：脱落によって重大な危害を生ずるおそれがあるとされた天井（6m超の高さにある、面積200㎡超、質量2kg/㎡超の吊り天井で、人が日常利用する場所に設置されているもの）

※4 既存不適格：建築時とは適法に建てられたが、その後、法令の改正や都市計画変更等によって現行法に対して不適格な部分が生じた建築物

図表 1-4 官庁施設の総合耐震計画基準

	大地震時の耐震目標	備考
I類	人命・建物・主要機能の保全	設計用地震力の割増し（重要度係数=1.5） Is値0.9
II類	人命・建物の保全	設計用地震力の割増し（重要度係数=1.25） Is値=0.75
III類	人命の保護	設計用地震力（重要度係数=1.00） Is値0.6 ※建築基準法に準拠

※1 Is値：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。

※2 重要度係数：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。

<東日本大震災の教訓を踏まえた課題>

本市では、東日本大震災を踏まえ、庁内で業務継続上の課題を洗い出すとともに、被災地（岩手県釜石市、下閉伊郡山田町）も視察し、課題の整理を行った。主な課題としては、3.11当日、本庁舎を一時避難場所として帰宅困難者等の受け入れを行った結果、翌日12日（土）の1:00現在で約630人が滞在していたものの、十分な受け入れ態勢を整えることができなかったことから、この対策としての多目的スペースの確保、一時避難に対応したセキュリティー確保や、災害対策車両用の燃料確保などが挙げられた。また、本市と同様に、地下に機械・設備類を設置していたため、津波による浸水被害を受けた被災自治体からは、津波の影響を受けない場所へ機械・設備類を設置することや、非常用発電機などのための燃料保管庫の設置等も課題として挙げられた。

3)現在の本庁舎機能としての課題

①市民サービス機能が不十分

- ・庁舎の分散化については、業務の非効率化とともに、全ての利用者にとって、手続きや相談等の市民サービスが利用しづらい状況となっています。
- ・ロビーが狭あい、狭い廊下に面して窓口があるなど、プライバシー保護に配慮した窓口スペースや待合スペースとなっていないため、施設面では、利用者が満足できるサービスレベルになっていません。また、市民ニーズに対応する市民交流スペースや、休憩・昼食スペースを十分に確保できない状況となっています。

廊下にあふれる相談者



廊下の待合スペース



廊下を使った臨時業務対応



ロビーの一角を使って行われるイベント



利用者でいっぱいのフリースペース（昼食時）



②ユニバーサルデザイン・バリアフリー対応が不十分

- ・誰もが利用しやすい施設づくりを目指し、ユニバーサルデザイン・バリアフリーの実現を図る「バリアフリー法」及び「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」に適合する施設が求められるため、施設改修の際などにバリアフリー化を進めていますが、改修が困難な箇所もあり、車椅子用エレベーターの設置、車椅子用スロープの設置、手すりの設置や、多様な情報手段による案内表示などについて、十分に対応できていない状況となっています。
- ・執務スペース等についても、分散化、狭あい化などにより、ユニバーサルデザイン・バリアフリー化への対応が不十分であり、誰もが働きやすい環境となっていません。

急で狭い階段



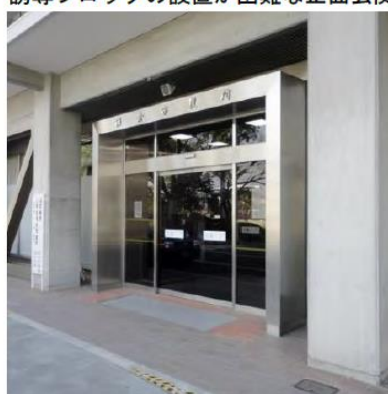
自動ドアではない出入口（正面玄関は自動ドア）



奥行きが足りないエレベーター



誘導ブロックの設置が困難な正面玄関／その先にある受付



③庁舎の狭あい、分散による業務の非効率

- ・現在の本庁舎は、新たに必要となる執務室等について、各分庁舎の整備や、出先機関にスペースを求めるなどして、執務室の確保に対応してきました。このため、耐震性の問題による分庁舎の廃止に伴って敷地外の鎌倉水道営業所庁舎等に一部機能を移転しているほか、敷地内でも本庁舎、第3分庁舎、第4分庁舎に分散しているなど、分散によって業務が非効率となっています。
- ・狭あいな状況は、本市の職員一人当たり庁舎面積が13.3㎡/人と、下記の平成22(2010)年以降に整備(整備中含む)されている他自治体の本庁舎の整備事例の平均28.2㎡/人と比較して半分程度となっており、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す。単純に執務スペースだけを民間のオフィスビルと比べても、半分程度しか確保できていません。

狭あいな執務空間



廊下での展示



図表 1-4 他自治体の職員数と庁舎面積

	建設年(予定含む)	庁舎職員数	庁舎面積	職員当たり庁舎面積	
埼玉県北本市	2014	308人	9,708㎡	31.5㎡/人	平均 28.2㎡/人
愛知県半田市	2015	448人	14,871㎡	33.2㎡/人	
徳島県阿南市	2016	535人	17,594㎡	32.9㎡/人	
栃木県佐野市	2015	550人	17,459㎡	31.7㎡/人	
東京都立川市	2010	590人	20,016㎡	33.9㎡/人	
東京都青梅市	2010	600人	19,818㎡	33.0㎡/人	
滋賀県長浜市	2014	600人	18,694㎡	31.2㎡/人	
福岡県飯塚市	2017	601人	17,958㎡	29.9㎡/人	
長野県安曇野市	2015	604人	16,325㎡	27.0㎡/人	
宮崎県延岡市	2017	640人	18,295㎡	28.6㎡/人	
神奈川県茅ヶ崎市	2015	683人	17,926㎡	26.2㎡/人	
山口県周南市	2018	739人	20,100㎡	27.2㎡/人	
山梨県甲府市	2013	820人	22,238㎡	27.1㎡/人	
茨城県日立市	2017	853人	25,465㎡	29.9㎡/人	
広島県呉市	2015	1,000人	29,273㎡	29.3㎡/人	
神奈川県平塚市	2016	1,017人	26,606㎡	26.2㎡/人	
愛知県一宮市	2014	1,150人	31,140㎡	27.1㎡/人	
神奈川県藤沢市	2018	1,220人	33,477㎡	27.4㎡/人	
秋田県秋田市	2016	1,250人	31,446㎡	25.2㎡/人	
東京都町田市	2012	1,314人	37,316㎡	28.4㎡/人	
(参考) 鎌倉市(本庁舎敷地のみ)		947人	12,561㎡	13.3㎡/人	

④不十分なセキュリティー

- ・通常の開庁時間中、その前後や土曜日の一部開庁時等に開庁エリアがグリルシャッター等で物理的に区画されていないなど、個人や行政情報の保護・管理のためのセキュリティーが脆弱です。また、立入禁止エリアの管理、職員や職員以外の入退館の管理にも課題があります。

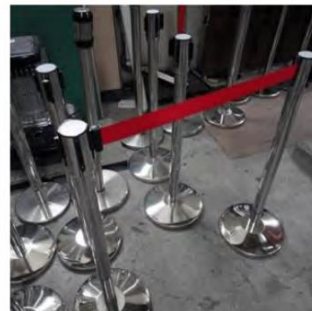
備品による立入禁止措置



貼紙による立入禁止措置



土曜開庁時のセキュリティー区分用ポール



⑤情報化への対応の限界

- ・床を二重化することにより、パソコンやプリンターといった IT 機器の床下配線を可能とした OA フロア化している執務空間が一部に見られるものの部分的な導入であり、廊下との段差があるなど安全性の問題があります。
- ・OA フロア化されていない箇所は、床上にケーブル配線されているなど安全性の問題があり、狭い執務室も含めて、今後の情報通信機器の整備・拡張・配置変更に対する十分な対応ができない状況です。なお、IT 機器の増加等に対応して電源ケーブルの後付け壁配線なども目立ちます。
- ・建物の耐震化、個別システム化に伴うサーバー室の確保及びサーバー等の什器備品類の耐震化（サーバー等の中層階以上に配置）、災害時等における停電時の電源確保等、セキュリティー確保も含めた対応が必要な状況です。

床下の配線



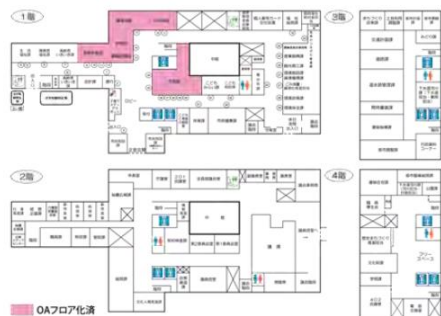
天井からの配線



壁配線



OAフロア化されている箇所



OAフロアへの段差解消部



3. 本庁舎整備に必要な面積の算定

庁舎の面積については、基礎調査にて、庁舎の分散化を解消し、集約化を図ることを目標とした検討を前提とし、他自治体でも一般的に算定基準として用いられている基準などを参考に、次のとおり算出しました。

図表 1-5 総務省基準等に基づき算定した庁舎面積

算定方法・根拠		算定された庁舎面積
平成 22 年度地方債同意等基準運用要綱の算定式	総務省基準	30,618 m ² ^{※1}
新営一般庁舎面積算定基準の算定式	国土交通省基準	27,262 m ² ^{※1}
本市職員数を基にした算出	他自治体事例	32,471 m ²
本市将来人口を基にした算出	他自治体事例	22,926 m ²

※1 総務省及び国土交通省の基準には防災機能や市民交流スペースを考慮していないため、近年整備された他都市の庁舎面積と同基準を比較した結果、総務省基準の 1.1406 倍、国土交通省基準の 1.4419 倍であることから、これら数値を乗じて補正している。

相関性の高い総務省基準から算出したものを必要面積の上限として、国土交通省基準や他自治体事例の人口より算出した面積を踏まえて下限を設定し、必要な庁舎面積を次の範囲と考えます。

■必要な庁舎面積の範囲 : 約 25,000~30,000 m²

なお、上記の総務省基準及び国土交通省基準においては、総務省基準に規定のある議事堂（議場、委員会室及び議員控室（議員定数 26 名として算出））の基準を採用又は準用して、庁舎面積を算出しています。また、他自治体の事例においては、議場等の面積を含んだ他自治体の庁舎面積を比較することで、本市に必要な庁舎面積を算出しています。

この算出における職員数は、上述の前提とともに、再編計画による各支所の証明書発行業務の縮小、窓口業務の本庁舎などへの集約により、下図表のとおり想定しています。

図表 1-6 職員数の設定（座席数で換算）

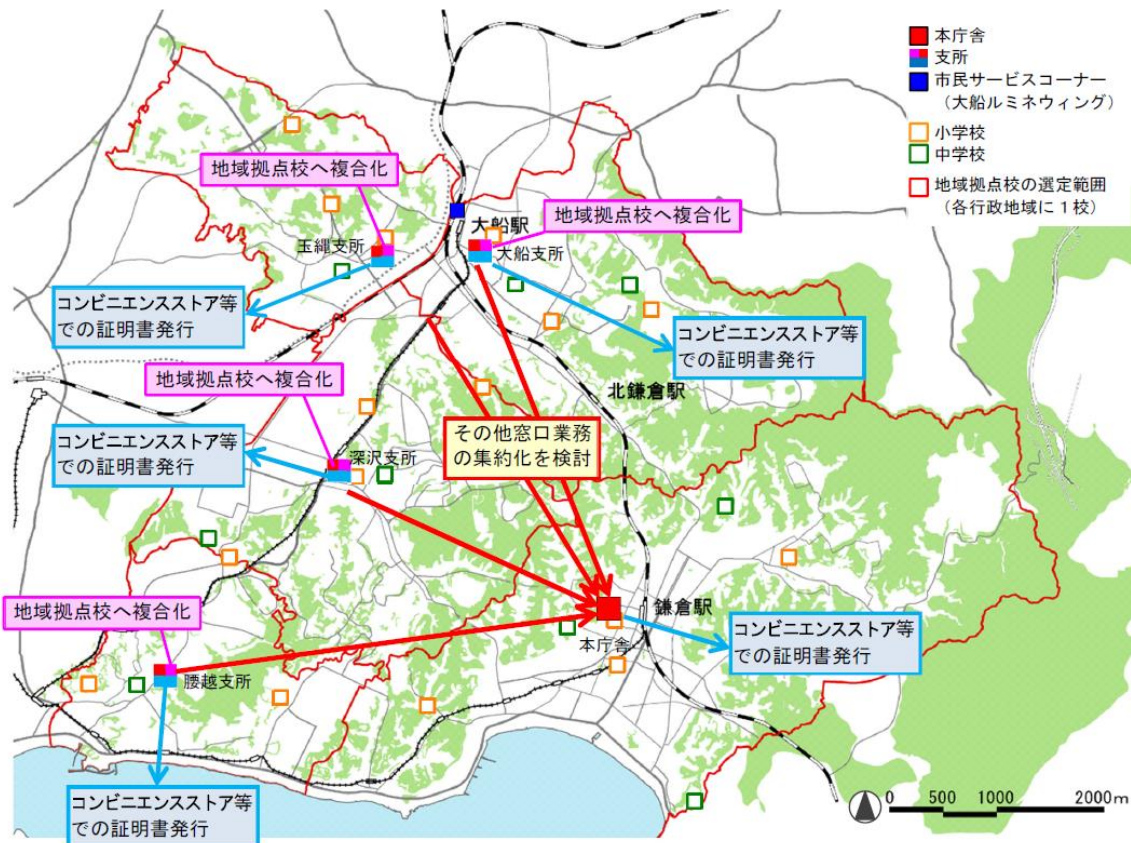
	職員数 (人)	参考 (現状の床面積 (m ²))
本庁舎（第三分庁舎等含む）	947	12,560.63
本庁舎	917	11,776.13
第三分庁舎	30	542.04
第四分庁舎	0	242.46
集約化検討部署 ^{※2} （所在施設名）	205	2,859.93
スポーツ課（鎌倉武道館）	13	62.50
腰越支所 ^{※3} （腰越行政センター）	19	660.80
深沢支所 ^{※3} （深沢行政センター）	18	477.25
大船支所 ^{※3} （大船行政センター）	22	389.76
玉縄支所 ^{※3} （玉縄行政センター）	6	444.56
発達支援室（福祉センター）	15	77.50
下水道河川課下水道担当（一部）・河川担当（浄化センター）	16	153.75
拠点整備部（大船駅周辺整備事務所）	19	364.44
教育委員会 ^{※4} ・監査委員会（鎌倉水道営業所）	77	229.37
合計	1,152	15,420.56

※2 集約化を行なう際に必要となる庁舎の面積を試算するためにリストアップしたものであり、集約化が確定したものではない。ただし、再編計画にて各支所業務については見直しを行い、市役所本庁舎等に業務を集約することを検討するとしている。

※3 地域活動支援機能は、今後整備する地域拠点校に配置予定。

※4 学務課学務担当、文化財部は現在も本庁舎に配置。

図表 1-7 再編計画における本庁舎・支所の機能について



必要な庁舎面積として示した範囲は、検討に必要な目安を算出したものであり、今後の行財政改革により、更なる組織・業務の縮小の可能性もあるため、今後、本庁舎整備に向けた設計段階でさらに詳細な検討を行う際には、今回整理した数値を基本とし、その時点の状況を踏まえて、必要に応じて増減を行っていくものです。

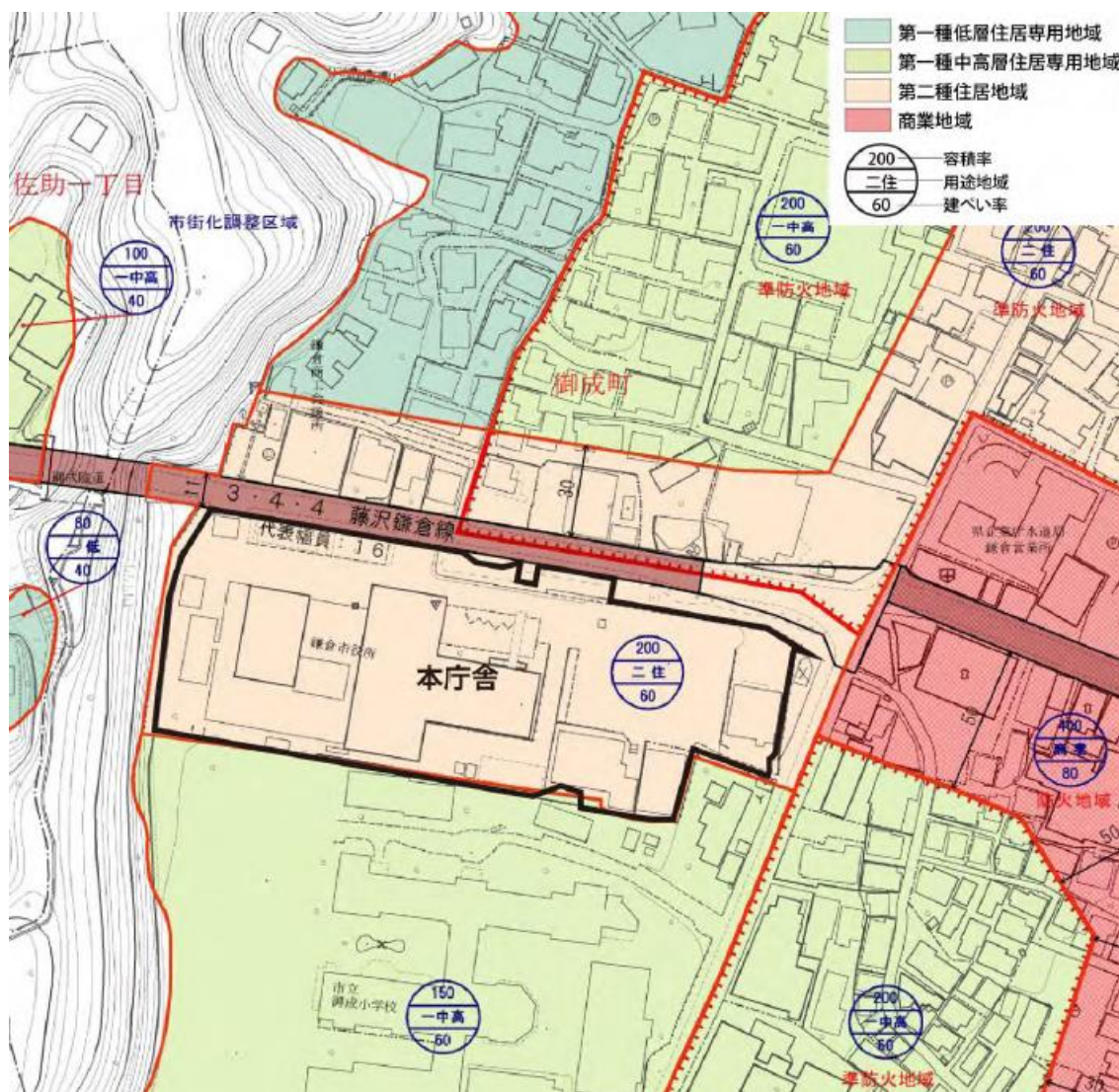
本庁舎整備内容が固まった後の将来の人口動向、行政需要や権限移譲による業務・組織が置かれる状況による必要な庁舎面積の変動への対応について、現時点では「レイアウトに自由度を持たせる」「他の機能を入れていく」など、柔軟に対応できる計画としていくなど、本庁舎整備に向けた今後の取組の中で検討していきます。

4. 現在の本庁舎敷地の諸条件等

1) 地域地区

現在の本庁舎敷地の用途地域は、第二種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）となっています。日影規制は図表 1-8 の通りとなっています。

図表 1-8 現在の本庁舎敷地周辺の用途地域図



図表 1-9 現在の本庁舎敷地周辺の日影規制

用途地域	平均地盤面からの高さ	日影時間	
		敷地境界線からの水平距離が 10m 以内の範囲	敷地境界線からの水平距離が 10m を超える範囲
第 1 種低層住居専用地域	—	3 時間	2 時間
第 1 種中高層住居専用地域	4m	4 時間	2.5 時間
第 2 種住居地域	4m	5 時間	3 時間

2)高さなどの制限

本庁舎敷地には風致地区が指定されています。また、北側に隣接して景観地区は指定されています。

①風致地区

・本庁舎敷地は第3種風致地区に指定されており、建築について以下の基準が定められています。

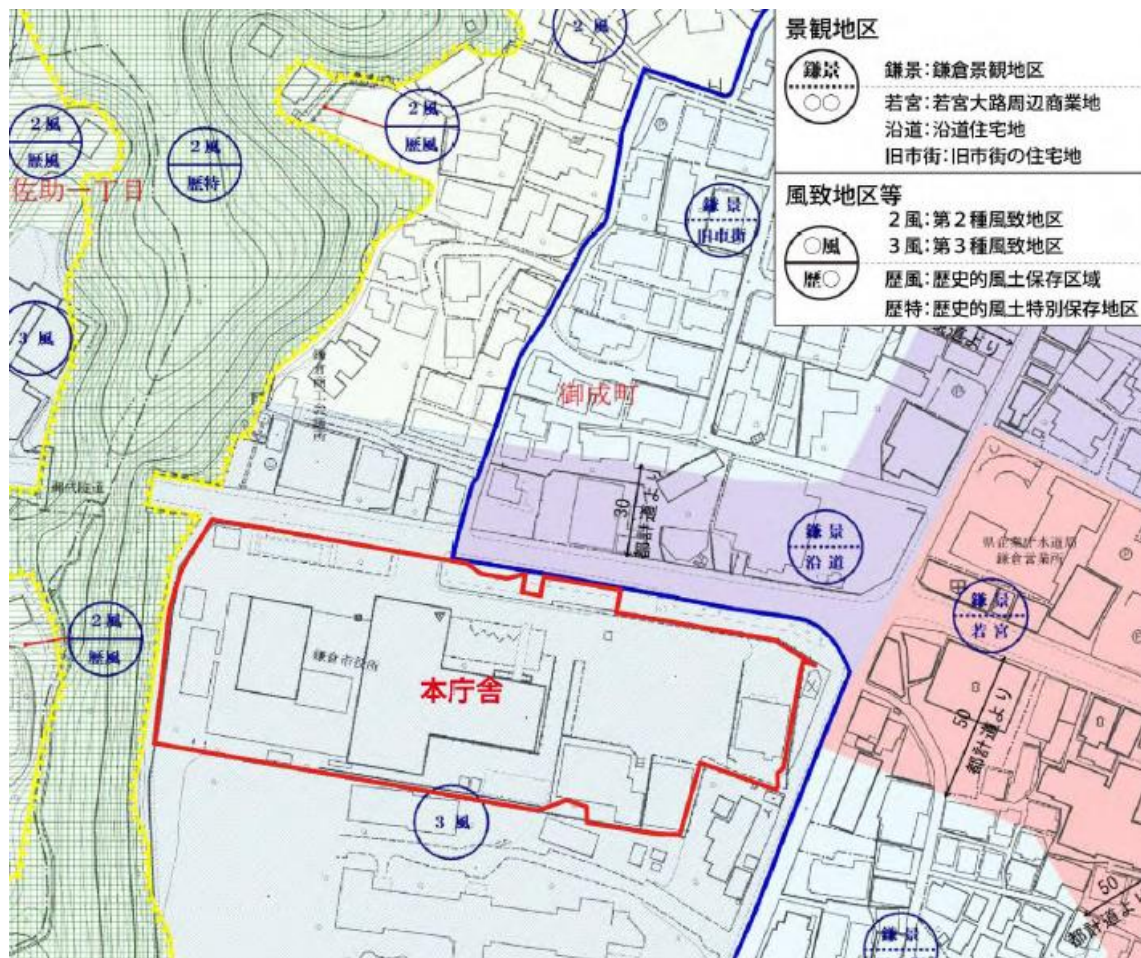
図表 1-10 現在の本庁舎敷地周辺の風致地区指定の制限

建築物の高さ	建ぺい率	壁面後退距離		緑化率
		道路に面する部分	道路に面する部分以外の部分	
10m	10分の4	1.5m	1.0m	10分の2

②景観地区

・本市においては、鎌倉駅・若宮大路を中心とする市街地において鎌倉景観地区が指定されています。景観地区の高さの最高限度は15m（第一種低層住居地域に指定されている区域は10m）となっており、本庁舎敷地に隣接した区域の高さ制限は15mです。

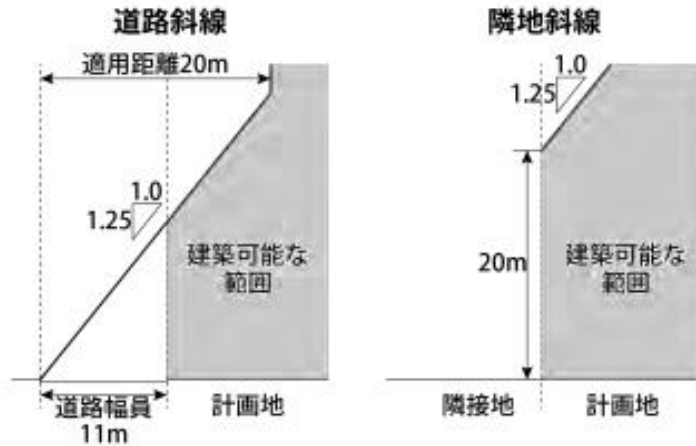
図表 1-11 現在の本庁舎敷地周辺の風致地区及び景観地区の指定範囲



③斜線制限

- ・北側道路に面して道路斜線制限、その他の隣地に面している部分は隣地斜線制限がかかっています。

図表 1-12 現在の本庁舎敷地周辺の斜線制限



④本庁舎

- ・現在の本庁舎の建物は4階建、建築基準法上の高さ約20mであり、風致地区の高さ制限10mを超過しています*。

図表 1-13 本庁舎の立面及び高さ制限



* 参考：隣接する周辺にかかる景観地区の高さ制限は15m

⑤風致地区における制限の超過について

- ・現在地で建替える場合は、風致地区の高さ制限（場合によって建ぺい率制限）を超えることを前提としなければ、前述の本庁舎整備に必要な面積を確保できません。

3)周知の埋蔵文化財包蔵地

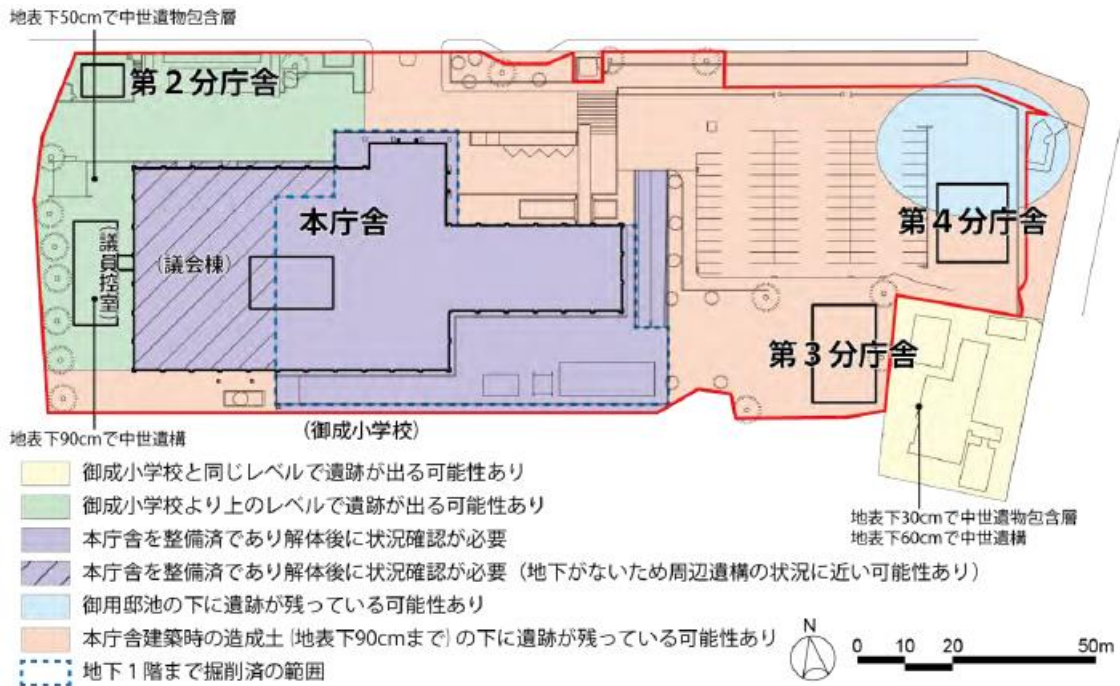
現在の本庁舎敷地は周知の埋蔵文化財包蔵地（今小路西遺跡）に該当しています。

鎌倉市においては、昭和 46 年度から地権者の協力のもと埋蔵文化財の本格的な発掘調査を行っていますが、それ以前の昭和 44 年に整備された本庁舎については、発掘調査をしないままに、本庁舎のうち議会棟を除く部分及び地下駐車場等では、掘削して地下を利用しています。その後、議員控室の増築、分庁舎（現在は解体済）、第 2 分庁舎、第 3 分庁舎、第 4 分庁舎の建設に当たっては、埋蔵文化財に影響を与えずに整備しています。

一方で、南側に隣接する御成小学校（平成 10 年改築終了）において、昭和 59 年から平成 4 年にかけての発掘調査で中世の都市遺構（武家屋敷及び居住地域など）及びその下の古代の郡衙と推定される官衙施設遺構群が発見されており、その後の継続的な発掘調査を踏まえて、最終的に埋め戻して保存する形で改築工事が行われています。未発掘部分、発掘後埋め戻された部分を含めて、基礎形式には、厚さ 50cm のマットスラブを採用し、遺構面直上の地盤に建物を直接支持させる直接基礎（ベタ基礎）で計画されています。地盤の弾性係数を踏まえると即時沈下量は約 2.5cm 程度にとどまり、マットスラブ打設時にほとんど進行して落ち着くと思われ、地下遺構面の破壊は考えられないことから、本工法は採用されました。

現在地建替えを行う際には、すでに地下を利用している部分は未掘削部分を掘削せずに 3 階建以上の建物の整備が可能と思われるが、それ以外の部分において整備する場合は、今小路西遺跡内の敷地であることを考えると、埋蔵文化財包蔵地であることを踏まえた確認調査・事前発掘調査・遺跡保存等が必要となる可能性が高く、これを回避して遺構に影響を与えないためには、御成小学校と同様に、マットスラブ上で最大でも 2 階建の高さの軽量の建築物とする必要があると思われます。

図表 1-14 本庁舎敷地の埋蔵文化財の可能性※



※ 鎌倉市教育委員会に確認して作成

第2章 整備パターンの評価について

1. 整備パターンの設定

1) 整備パターンの設定の基本的な考え方

必要な庁舎面積として算出した約 25,000～30,000 m²に対して、どのような本庁舎整備のパターンが考えられるか、再編計画に基づき「現在地建替え」、「現在地長寿命化」、「その他の用地への移転（移転建替え）」の方策をベースに整理します。

その際、「現在地建替え」、「現在地長寿命化」については、関係法令等の諸制限を条件として設定し、案①（現在地建替え）、案②（現在地長寿命化）は諸制限の遵守をベースとし、参考シミュレート（参考A～C）は制限の一部緩和などを仮定し、整備パターンを整理します。

図表 2-1 整備パターンの設定の基本的な考え方

	整備パターン	
	案①～③	参考シミュレート(参考A～C)
考え方	下記の条件への配慮や関係法令等の遵守をベースにした検討	左記によらないものとして、関係法令等の一部緩和などを仮定した検討
埋蔵文化財	○想定される埋蔵文化財への影響を最小限とする ・現庁舎整備の際に地下を活用している部分のみ3階建以上を可能とする ・上記部分以外は最大2階建とする（埋蔵文化財への影響の少ないマットスラブ等を想定*） ※ 遺構面直上の地盤上に基礎を設けて建物を直接支持する。	—
風致地区制限	・高さ制限 10m及び建ぺい率制限 40%の制限を遵守する	・ただし書き適用などで制限超過を許容する（高さ制限は建築基準法に従い、建ぺい率も建築基準法の用途地域に基づく60%までとするなど）
用途地域制限	・現行用途地域（第二種住居地域 200%）	・北側周辺エリアなども含めた用途地域の変更（商業地域 400%：日影規制の対象外）

※ 整備パターンのイメージについては、参考資料参照

関係法令等との関係性	必要な庁舎面積から想定される整備パターン		風致地区	用途地域
風致地区等の制限の遵守が前提	案①	現在地建替え	遵守	遵守
	案②	現在地長寿命化（+増築）	遵守（増築部のみ）	
	案③	移転建替え	風致地区制限の対象外の用地	本庁舎を建設可能な用途地域
風致地区等の制限の超過が前提（参考シミュレート）	参考A	現在地建替え	超過	遵守
	参考B	現在地長寿命化（一部除却+増築）		
	参考C	現在地建替え		変更

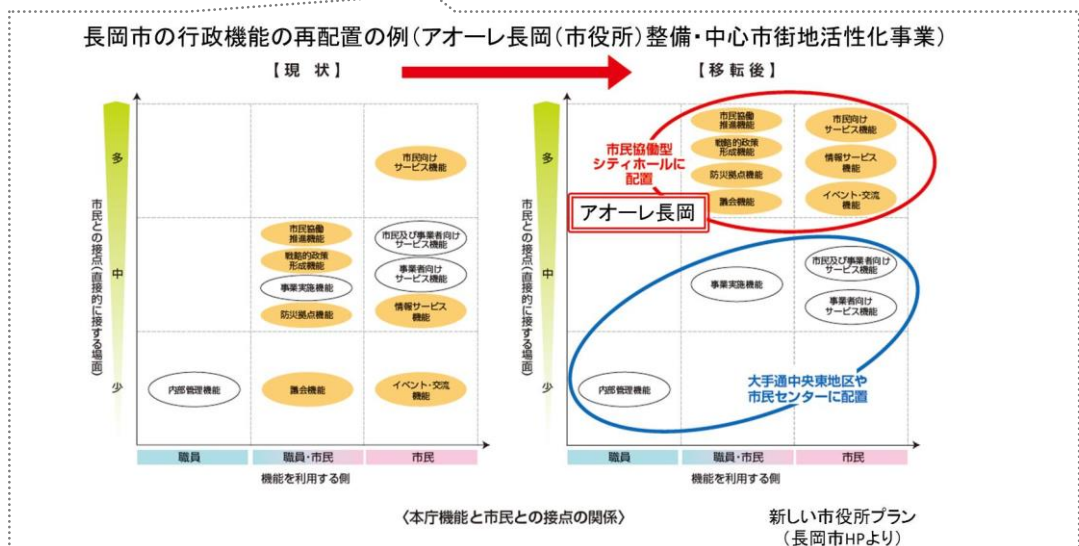
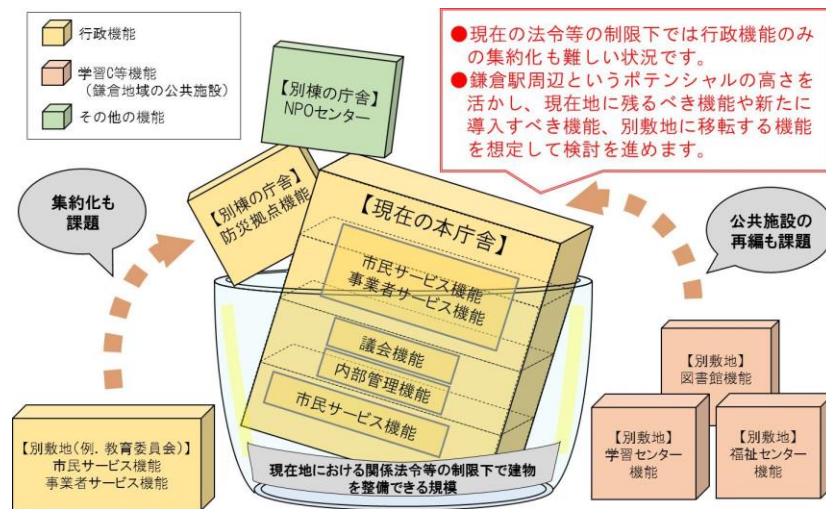
2)機能面から考える整備パターン

現在の行政機能は、敷地内に別棟の庁舎が整備されるだけでなく、敷地外にも分散しています。これらの行政機能や公共施設を集約・複合化することでコストの削減を図ることが期待できますが、現在地の関係法令等の制限下では建てられる規模を器に入る容量で例えると下図で示したようなイメージとなり、行政機能を集約した本庁舎の整備は困難な状況にあります。そのため、特に現在地建替えや現在地長寿命化の場合は、現在地には配置できない機能が生じてしまうことを考慮する必要があります。

また、学習センターをはじめとする鎌倉地域の公共施設も再編が必要なこと、公共施設の更新や維持管理に民間活力や民間のノウハウの活用の機運が高まっていることもあり、現在地については鎌倉駅周辺というポテンシャルの高さを活かし、活用方法を考慮する必要もあるといえます。

例えば長岡市では、駅前に中心市街地活性化事業として整備した市民協働型シティホールとなる市役所（アオーレ長岡）の機能と、別の施設や市民センターに配置した行政機能を整理して配置しています。本市の本庁舎整備の検討にあたって、鎌倉地域での必要な市民サービス機能などの行政機能を確保する必要があることも踏まえ、現在地にあるべき機能や公共施設再編等を実現するための機能、別敷地に移転する機能を想定した上で、整備パターンの検討を進めます。

図表 2-2 本庁舎整備における機能配置の基本的な考え方



3)機能面を考慮した整備パターンの設定

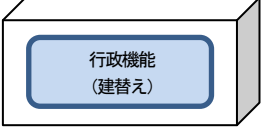
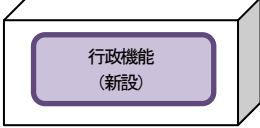
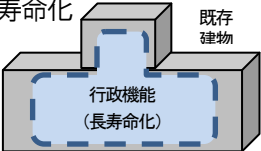
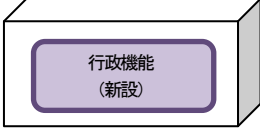
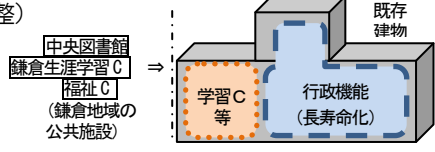
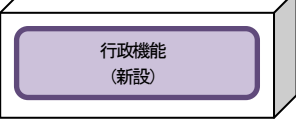
「現在地建替え」、「現在地長寿命化」、「その他の用地への移転」の3つの方策をベースにした整備パターンの分類に、策定委員会や市民対話の議論などを受け、機能の配置を考慮した上で整備パターンを更に細かく考えていきます。

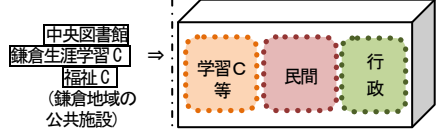

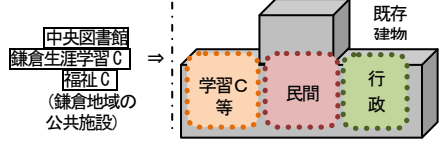
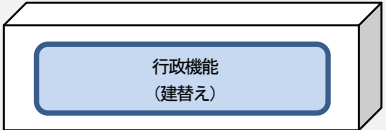
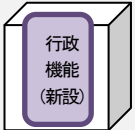
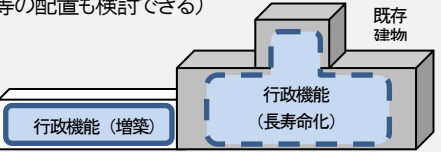
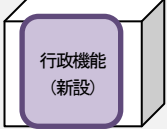

案①～③の整備パターンは、いずれも現在地以外に別敷地（移転先）を必要とします。このことから、現在地及び別敷地（移転先）に対して本庁舎の行政機能若しくは本庁舎に関連する行政機能を別敷地（移転先）にどのように配置するか着目し、再編計画に基づいて検討すべき鎌倉生涯学習センター、中央図書館、福祉センター（以下、「学習C等」という。）の機能集約化の可能性などをコスト削減の観点からも組合せて検討するものです。

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を考慮し、案①～③について案①-1～③-2の6つに細分化し、これらの整備パターンのイメージを設定します。なお、参考シミュレートとして、法令等の制限の変更等が必要となる参考A～Cの3つについてのイメージも併記しました。（図2-3）

このイメージから分かるように、いずれにしても行政機能が現在地に多少なりとも残ることや必要に応じて配置することとなれば、行政機能の配置バランスにより現在地のあり方が変わってくるのが分かります。つまり、現在地と別敷地（移転先）の2箇所にもともと行政機能を配置する案①（現在地建替え）の整備パターンと、案③において現在地にも行政機能を配置する整備パターンは、現在地と別敷地（移転先）の2箇所の行政機能の配置バランス次第で似通ったものともいえます。

図表 2-3 機能面を考慮した整備パターンの設定

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 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	本庁舎建物の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) 	新たに庁舎を建設し、行政機能(一部)を配置 

整備パターン		現在地	別敷地（移転先）
案③	案③-1	<p>現庁舎を解体し、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> 
	案③-2	<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(跡地利用)</p> 	
	移転 (別敷地へ全部または大部分を移転)	<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 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 B	<p>現在地長寿命化 (風致地区制限を超過)</p>	<p>本庁舎建物の長寿命化に併せて増築 (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 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. 整備パターンの指標と評価

はじめにや第1章で整理した本庁舎整備を進める背景、本庁舎の抱える課題、庁舎に必要な面積に加え、策定委員会や市民対話での議論などの結果を踏まえ、本庁舎整備の評価指標を次のとおりに設定し、評価しました。

1) 防災・減災に関する評価指標

大規模災害に対する安全性や、災害時の拠点機能としての適性を次の評価軸で評価します。

評価軸①: 災害等へのリスクに対する本庁舎立地

【評価軸の要旨】

- 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。

評価軸②: 災害時にも強い本庁舎構造

【評価軸の要旨】

- 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。


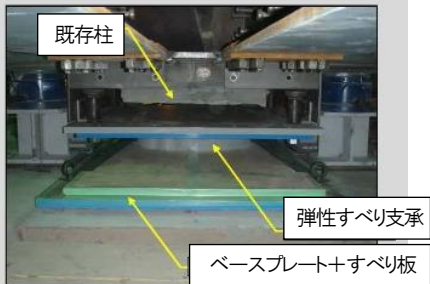
評価軸③: 災害時の対応力・受援力

【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、災害時に備えた機能の継続性を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。

※ この整備方針では、災害時にボランティアを受入れるだけでなく、国や県、他の自治体からの応援職員などや支援物資を受入れ、災害応急対策活動を円滑に行える能力をいう。

図表 2-4 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>

図表 2-5 防災・減災の評価指標

評価軸	項目	考え方	着目内容
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の災害時における特性 災害応急対策活動の拠点(人的・物的支援先として)の適性 	<ul style="list-style-type: none"> 津波浸水想定の有無 洪水・内水により予想される浸水区域かどうか 土砂災害警戒区域かどうか 液状化の危険度 活断層の有無 災害時の輸送経路の安全性 災害応急対策活動の拠点の適正
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の確保 免震構造の可否(災害時の業務継続の可能性) 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震性の確保 免震構造の採用 耐浪性(耐津波性能)の確保
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活動との連携の可否 本庁舎内での災害応急対策活動の拠点としての人的・物的な支援を受入れるためのスペースの確保 	<ul style="list-style-type: none"> 災害時の対応力 災害時の受援力 災害への備え

【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△～×となります。特に、案②及び参考B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ります。なお、案③は移転先によるため、ここでは評価はしていません。

図表 2-6 防災・減災の評価まとめ

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 (p46 参照)	△ 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)	○ 耐震性あり	○ 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 (p46 参照)	× 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・減災への 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・減災への 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・減災への 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

2)本庁舎の性能・機能に関する指標

市民への行政サービスの水準向上のポテンシャルについて次の評価軸で評価します。

評価軸④:職員の就業環境

【評価軸の要旨】
 ●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。

評価軸⑤:市民活動

【評価軸の要旨】
 ●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。

図表 2-7 本庁舎の性能・機能の評価指標

評価軸	項目	考え方	着目内容
④職員の就業環境	④職員の職務環境	<ul style="list-style-type: none"> ・効率的な行政サービスを提 供するための就業環境 ・職員（執務スペース）の集 約 	・同左
⑤市民活動	⑤市民活動	<ul style="list-style-type: none"> ・市民活動ができるスペース と機能の配置 	・同左

【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、公共施設の再編と一体的に検討できる整備パターンを高く評価しています。具体的には、案③が最も評価が高く、次いで案①や参考Cの順となります。

図表 2-8 本庁舎の性能・機能の評価まとめ

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	○ 現在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、市民活動の促進が期待できる	公共施設の再編を実施することで現在地の市民利用、市民活動の促進が期待できる	公共施設の再編を実施することで現在地の市民利用、市民活動の促進が期待できる	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	就業環境の向上、市民活動の促進はいずれも難しい	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

3)まちづくりに関する指標

都市計画制度との関係性や利便性の観点からの立地状況、周囲のまちづくりへの効果について次の評価軸で評価します。

評価軸⑥：鎌倉らしさの維持・形成

<p>【評価軸の要旨】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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・形成への配慮が求められる。 ●周辺の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
--

評価軸⑦：本庁舎立地の場所性

<p>【評価軸の要旨】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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。

図表 2-9 まちづくりの評価指標

評価軸	項目	考え方	着目内容
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の風致地区規制等の遵守の優先度 ・緑化や圧迫感の低減、災害対策が可能な空地等の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境や景観と調和した土地利用 ・敷地内空地の確保
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"> ・本庁舎が現在地（御成）にあることの意義 ・地域にとってのシンボル性 ・鎌倉駅前や現在地において将来的に求められる機能・サービス ・本庁舎がまちに与える（与える）影響 ・市民の利便性 	<ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎立地場所の意義・精神性 ・本庁舎とまちの関係 ・交通アクセスの適正

【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ます。また、参考A及びBは、周辺景観との調和に工夫が必要ですが、一定程度の評価はできます。さらに、参考Cは鎌倉らしさの維持・形成に寄与することは困難であると考えられます。なお、案③は移転先によるため、ここでは評価はしていません。

図表 2-10 まちづくりの評価まとめ

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 (p46 参照)	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 (p46 参照)	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 (p46 参照)	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 (p46 参照)	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	移転先による (p46 参照)	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

4)時間・コストに関する指標

整備に要する期間や、整備における建設費等の費用負担等について次の評価軸で評価します。

評価軸⑧:整備に要する期間

【評価軸の要旨】

- 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がある。
- 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。

評価軸⑨:仮庁舎の整備

【評価軸の要旨】

- 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。

評価軸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併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。

図表 2-11 時間・コストの評価指標

評価軸	項目	考え方	着目すべき項目
⑧整備に要する期間	⑧-1 都市計画変更 ⑧-2 埋蔵文化財調査	<ul style="list-style-type: none"> 合意形成に要する時間（必要最小限での時間のみではなく、合意形成等の不確定要素の考慮も必要） 埋蔵文化財調査に要する時間（必要最小限での時間のみではなく、文化財が発見された際の整備に要する期間への影響等の不確定要素の考慮も必要） 	<ul style="list-style-type: none"> 整備に要する時間的課題（都市計画の変更等） （埋蔵文化財調査）
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"> 仮庁舎敷地の確保に関する課題 仮庁舎整備に必要なコスト 	<ul style="list-style-type: none"> 仮庁舎の必要性 仮庁舎の規模
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 公共施設再編の推進 公的不動産の有効活用（PRE）の可能性 	<ul style="list-style-type: none"> 財政負担の軽減 公共施設再編との連携

図表 2-12 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	<ul style="list-style-type: none"> 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するとしている 借地料(約 3,000 万円/年)を支出している
中央図書館	1,354 m ²	2,576 m ²	約 2,600 m ²	<ul style="list-style-type: none"> 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るとしている
福祉センター	3,429 m ²	3,100 m ²	-	<ul style="list-style-type: none"> 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するとしている



【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～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く、メリットがないといえます。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ます。

図表 2-13 時間・コストの評価のまとめ

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整備に要する期間	△	△	○	△	△	△～×
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※	工事費: 約194億円 建物解体費: 約4億円 引越し2回	工事費: 約207億円 建物解体費: 不要 引越し2回	工事費: 約180億円 建物解体費: 不要 引越し1回	工事費: 約181億円 建物解体費: 約4億円 引越し2回	工事費: 約196億円 建物解体費: 約1億円 引越し2回	工事費: 約195億円 建物解体費: 不要 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 間膨大にか かる

※ 工事費及び建物解体費のコスト試算については、各整備パターンを単純比較するために、現時点での1㎡当たりの建設単価をもとに必要な庁舎面積で想定される金額を算出したものである。

3. 整備パターンの整理と課題

1) 整備パターンの評価の整理

図表 2-15 にまとめたとおり、案①～③、参考A～Cのそれぞれの整備パターンを評価した結果、時間・コストの面でのメリットが見込め、機能・性能の面でも優位性が高いのは移転という方策をベースとした整備パターンである案③の場合となっています。一方で、長寿命化という方策をベースとした整備パターンである案②ではコストメリットが見込めず、参考シミュレート（参考A～C）では時間・コストの面に課題が残ることから、優位性は低いといえます。

しかし、案③の場合は、防災・減災の面やまちづくりの面については移転先によるほか、そもそも移転先として想定できる候補地が必要になります。このため、整備候補地の想定が可能であって、大きな課題が生じない場合は案③を最有力と考えられますが、併せて本庁舎の立地の場所性でメリットがあり、案③に次ぐ評価となった現在地建替えという方策をベースとした整備パターンである案①の2つを比較します。

案①と案③の比較のためには、整備候補地を想定した評価を踏まえることを考えねばならず、次の項目によって整備パターンの評価が大きく分かれることになると考えられます。

① 防災・減災

- ・東日本大震災の経験などを踏まえ、発災時の被害が可能な限り少ないこと、早急な対応が可能なことが重要となります。特に被災を最小限に留め、全市的な復旧・復興をスムーズに行うことができる本庁舎となることが期待されています。

② まちづくり

- ・市民対話での意見として、現在地に本庁舎のすべての機能を残すことまでは求められていませんが、鎌倉地域で本庁舎が担ってきた行政サービス機能全てが移転により無くなってしまうことに危惧があるという意見もありました。
- ・現在地では、より市民利用できる場の確保が求められており、その場を設ける余地のある整備パターンを評価する必要があります。特に市民や観光客が多く集まる現在地では、機能の複合化・集約化を図ることにより効果的なエリアの形成が期待されています。

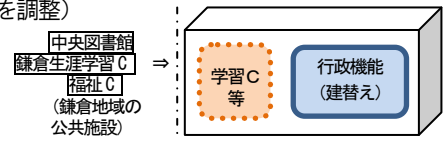
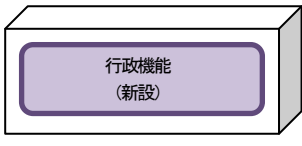
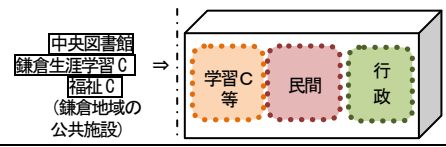
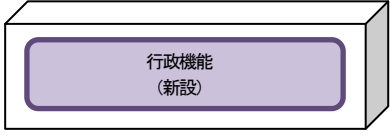
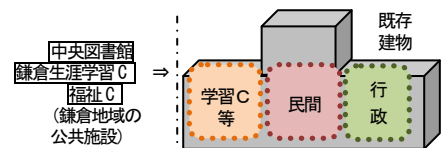
③ 時間・コスト

- ・現庁舎の老朽化や鎌倉地域の公共施設再編の早期での着実な実現の必要性を考慮し、円滑な事業推進やコストを削減させる事業推進が必要となります。
- ・将来的な財政負担を最小限に留めるためにも、より財政負担を抑えることができる整備方針を検討する必要があります。このためには、民間活力の導入により財政負担を軽減していく可能性があることが望ましいといえます。
- ・財政負担の面では、仮庁舎の整備が必要かどうかも重要です。仮庁舎は工事を行うために一時的に使用するものであって財産として残るものではなく、その整備に要する費用は二重投資となり、財政負担の軽減につながりません。現在地建替えや現在地長寿命化では、工事中の仮庁舎とはいえ、その間の利用者の利便性も考慮した仮庁舎の整備が必要となる上、現在地は埋蔵文化財包蔵地であるほか、工事を安全に行うためにも仮庁舎の整備場所を敷地外に求める必要もあると考え

ています。

以上の整理を踏まえ、公共施設の再編を一体的な実施も検討できる案①-2、案③-1、案③-2の優位性が比較的高いと考えることができます。これらの案を防災・減災、まちづくり、時間・コスト面に関する評価の概要を添えて再掲すると次のとおりです。これ以降は、案③-1と案③-2を案③としてまとめて扱い、案①-2と案③の2パターンを中心に整備パターンの整理を進め、その後に整備候補地について整理していきます。

図表 2-14 優位性の高い整備パターンの抽出

整備パターン		現在地	別敷地（移転先）
案①-2	現在地 建替え （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 
	①防災・減災に関する評価の概要 建替えにより災害時にも強い本庁舎は確保できるものの、津波想定浸水範囲内で立地しつづけるほか、現在地と別敷地で庁舎が分散することからも災害時の対応力・受援力の面で評価は低い。 ②まちづくりに関する評価の概要 本庁舎の位置が変わらないため、現状と大きく変わらない。 ③時間・コスト面に関する評価の概要 仮庁舎の整備と仮庁舎への引っ越しが必要となり、これらに時間・コストを要する面で評価は低い。仮庁舎の整備場所の確保も課題となる。		
案③	案③-1 移転 （別敷地へ全部または大部分を移転）	現庁舎を解体し、学習 C 等、民間施設、行政機能を複合化(跡地利用) 	新たに庁舎を建設し、行政機能を全部または大部分を配置 
	案③-2	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(跡地利用) 	
①防災・減災に関する評価の概要※ ②まちづくりに関する評価の概要※ ③時間・コスト面に関する評価の概要 仮庁舎の整備と仮庁舎への引っ越しが不要であることから、現在地での整備に比べ、この点において評価が高い。 ※ 整備候補地によるため、この後の整備候補地の整理の中で、評価を確認していきます。			

図表 2-15 整備パターンの評価のまとめ

評価軸			整備パターン				
			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)		
			案①		案②		
			①-1 本庁舎単独	①-2 公共施設再編	②-1 本庁舎単独	②-2 公共施設再編	
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①-1と同じ	地下×	案②-1と同じ	
	②災害時にも強い本庁舎構造	②建物特性	耐震性有○	案①-1と同じ	耐震改修次第	案②-1と同じ	
	③災害時の対応力・受援力	③災害応急対策活動の拠点	×	案①-1と同じ	×	案②-1と同じ	
機能・性能	④就業環境	④就業環境	△	案①-1と同じ	△	案②-1と同じ	
	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①-1と同じ	○	案②-1と同じ	
		⑥-2 空地の確保	空地少△	案①-1と同じ	空地少△	案②-1と同じ	
	⑦本庁舎立地の場所性	⑦-1 意義・精神性	○	案①-1と同じ	○	案②-1と同じ	
		⑦-2 交通アクセス	△	案①-1と同じ	△	案②-1と同じ	
時間・コスト	⑧整備に要する期間	⑧-1 都市計画変更	不要○	案①-1と同じ	不要○	案②-1と同じ	
		⑧-2 埋蔵文化財調査	必要△	案①-1と同じ	必要△	案②-1と同じ	
	⑨仮庁舎の整備	⑨-1 仮庁舎敷地の必要性	必要△	案①-1と同じ	必要△	案②-1と同じ	
		⑨-2 仮庁舎整備の費用	約30億円△	案①-1と同じ	約30億円△	案②-1と同じ	
	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)
			建設(別敷地分)	1.5万㎡	1.9万㎡	1.46万㎡	1.86万㎡
			解体(現在地分)	解体必要×	案①-1と同じ	解体不要○	案②-1と同じ
		長寿命化	—	—	1.2万㎡	案②-1と同じ	
		コスト	工事費: 約194億円△ 建物解体費: 約4億円	左記案②-1+約24億円(再編かかるコスト増分)	工事費: 約207億円× 建物解体費: 不要	左記案②-1+約24億円(再編かかるコスト増分)	
		引っ越し	2回△	案①-1と同じ	2回△	案②-1と同じ	
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)	○*	—(本庁舎としてのみ整備)	○*		
	コスト	△	再編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		

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



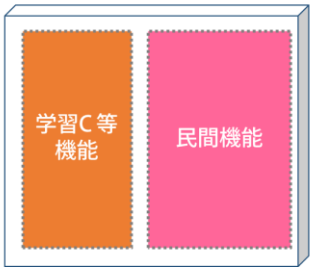

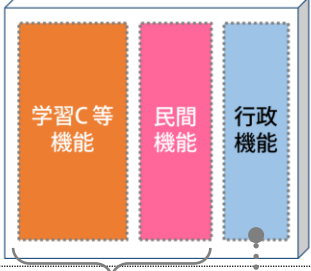

整備パターン			参考シミュレート		
移転（全部移転）			現在地建替え	現在地長寿命化	現在地建替え
案③			参考A	参考B	参考C
③-0 単独別敷地	③-1 移転後、跡地に公共施設再編施設を整備	③-2 移転後、現庁舎活用し公共施設再編			
移転先による (p46参照)	案③-0と同じ (現在地:案①-1と同じ)	案③-0と同じ (現在地:案②-1と同じ)	浸水浅△	地下×	浸水浅△
耐震性有○	案③-0と同じ (現在地:活用内容次第)	案③-0と同じ (現在地:用途による)	耐震性有○	耐震改修次第	耐震性有○
移転先による (p46参照)	— (現在地:避難場所等にて できる可能性○)	— (現在地:避難場所等にて できる可能性△)	×	×	×
○	案③-0と同じ (現在地:活用内容次第)	案③-0と同じ (現在地:活用内容次第)	△	△	○
○	案③-0と同じ (現在地:活用内容次第)	案③-0と同じ (現在地:活用内容次第)	×	×	△
移転先による (p46参照)	案③-0と同じ (現在地:活用内容次第)	案③-0と同じ (現在地:活用内容次第)	△	△	×
移転先による (p46参照)	案③-0と同じ (現在地:活用内容次第)	案③-0と同じ (現在地:活用内容次第)	空地なし×	空地なし×	空地あり○
移転先による (p46参照)	案③-0と同じ (現在地:活用内容次第)	案③-0と同じ (現在地:活用内容次第)	○	○	○
移転先による (p46参照)	案③-0と同じ (現在地:案①-1と同じ)	案③-0と同じ (現在地:案②-1と同じ)	△	△	△
不要○	案③-0と同じ (現在地:案①-1と同じ)	案③-0と同じ (現在地:案②-1と同じ)	必要×	必要×	必要×
移転先による (p46参照)	案③-0と同じ (現在地:活用内容次第)	案③-0と同じ (現在地:案②-1と同じ)	必要△	必要△	不要○
不要○	案③-0と同じ (現在地:—)	案③-0と同じ (現在地:—)	必要△	必要△	必要△
不要○	案③-0と同じ (現在地:—)	案③-0と同じ (現在地:—)	約30億円△	約30億円△	約30億円△
0㎡	0.4㎡～活用内容次第	0㎡	2.87万㎡	2.51万㎡	3.0㎡
3.0万㎡	案③-0と同じ	案③-0と同じ	0.13万㎡	0.49万㎡	—
活用内容次第	解体必要×	活用内容次第	解体必要×	一部解体△	解体必要×
—	—	0.4㎡～活用内容次第	—	1.2万㎡	—
工事費: 約180億円○ 建物解体費: 不要	左記③-0案+約28億 円(再編かかるコスト 分)+その他の活用に かかる費用	左記③-0案+約32億 円(再編かかるコスト 分)+その他の活用に かかる費用	工事費: 約181億円○ 建物解体費: 約4億円	工事費: 約196億円△ 建物解体費: 約1億円	工事費: 約195億円△ 建物解体費: 不要
1回○	案③-0と同じ	案③-0と同じ	2回△	2回△	2回△
×	○*	○*	×	○	
○	再編や跡地活用による コスト縮減可能		△	×	△
<移転先による(p46参照)> ○他施設の効果的な複合化の可能性 現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			×	×	×

2)機能面から考える整備パターンの課題

ここまでの整理により残っていた案①-2、案③は、公共施設再編と絡めることで、コストの縮減とともに、市民活動の促進などが期待できます。しかし、案①-2であっても敷地外への行政機能の分散化が必要となります。また、案③における極端な例として本庁舎の移転により、現在地の行政機能を全て無くしてしまうと鎌倉地域での市民サービス機能の不足などのデメリットがあるといえます。

このため、案①-2と案③のメリット・デメリットを示した上で、その改善案を整理すると次のとおりとなります。なお、現在地と移転先に、具体的にどのような機能を配置するかについては、移転候補地を想定した上で、それぞれの立地特性等を踏まえて整理する必要があります。

図表 2-16 整備パターン案①-2と案③の機能配置イメージとその特徴等

	機能配置のイメージ	機能配置の特徴等
案①-2	<p>現在地 行政機能と学習C機能を1.4万㎡程度配置</p>  <p>移転先 行政機能2.0万㎡程度を配置</p> 	<p>【メリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鎌倉地域での市民サービス機能が確保できる。 ・学習C等の機能を配置することで、市民活動の促進が期待できる。 <p>【デメリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・行政機能が分散することで、効率的な事務運営ができない。 ・仮庁舎での行政サービスの提供期間においても、市民や利用者が不便となるなどの影響が生じる。
案③	<p>現在地 学習C機能と民間機能を1.4万㎡程度配置</p>  <p>移転先 行政機能3.0万㎡程度を配置</p> 	<p>【メリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在地に学習C等の機能と民間機能を配置することで、市民活動の促進が期待できるとともに、行財政の負担が軽減される。 ・行政機能が集約でき、効率的な事務運営が可能である。 ・仮庁舎を経ないで、新たな庁舎での行政サービスの提供に移行が可能である。 <p>【デメリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在地の行政機能を全て無くしてしまうと鎌倉地域の市民サービス機能が確保できない。
案①-2と案③の改善案	<p>現在地 学習C機能、民間機能、行政機能を1.4万㎡程度配置</p>  <p>移転先 行政機能3.0万㎡程度を配置</p>  <p>現在地に必要な行政機能など (例:市民サービスコーナー(ルミネウイング6F)や市民利用と連携する機能など)</p> <p>現在地での行政機能を必要最小限とすることで、市民が利用していく場所としての整備が検討でき、公共施設再編との連動や民間機能の導入によるコスト削減を図ることができる</p>	<p>●適切な機能分担案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鎌倉地域での市民サービス機能が確保できる。 ・学習C等の機能を配置することで、市民活動の促進が期待できる。 ・行政機能が集約でき、効率的な事務運営が可能である。

4. 本庁舎の整備候補地の想定

ここまでの整理のとおり、いずれにしても本庁舎整備に向けては現在地以外に別敷地（移転先）を必要とします。このため、本庁舎を移転するにあたって想定される整備候補地を整理します。

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、まず本市の都市づくりに関する方向性や位置付けを整理すると、次のとおりとなります。

図表 2-17 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 (現在地周辺)	大船駅周辺	深沢地域国鉄跡地 周辺拠点	資産の 有効活用
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

図表 2-18 将来都市構造と3つの都市拠点

凡例

-  保全する緑の骨格
-  3つの都市拠点
-  地域活性化拠点
-  海岸ゾーン
-  鎌倉シンボルゾーン
-  大船・深沢ゾーン
-  深沢・腰越ゾーン
-  鎌倉・大船ゾーン
-  外周における骨格的な幹線道路
(国道134号、逗葉新道、横浜横須賀道路、
高速横浜環状南線、横浜藤沢線、横浜相南道路)
-  幹線道路
-  幹線道路の変更（ルート・形式等）
-  交通需要マネジメント施策を検討・推進する区域

※西部を通過する道路の検討（位置は未定）
(高速横浜環状南線、大船、深沢、国道134号を結ぶ道路)



2) 想定される整備候補地の抽出

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）、次の視点により抽出します。

【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します
- 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します
- 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します
(※ 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、庁舎必要面積の確保が可能な条件を持つ敷地・建築物を抽出します
- ⑤ 本庁舎の整備候補地（想定）を抽出します

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、まとまった市有地の抽出

- ・ 3つの都市拠点において、本庁舎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、同様に整理します。
- ・ 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）が抽出対象となりますが、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、現在地以外に見当たりません。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、抽出から除外します。
- ・ 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（以下、深沢地域整備事業用地（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出張所の合計 2 施設の用地（市有地）が抽出対象となります。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、現状、深沢地域整備事業用地内の行政用地以外に見当たりません。
- ・ 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ります。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・建物使用中止中）の敷地を加えて検討していますが、本庁舎整備に必要な面積を有する市有地は、見当たりません。

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ますが、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することは難しいと考えられます。

- ・ 再編計画における「将来の児童・生徒数の見込に合わせ、統廃合についての検討を行う」という長期的な再編方針からみれば、統廃合により生ずる学校用地も対象と考えることができます。
- ・ 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ますが、新たな用地を取得して整備するような場

合と同様に、いずれもコストがかかるため再編計画の主旨と一致しません。また、本庁舎整備の対象となりそうなビルも見当たりません。(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㎡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30億円以上となります。この他に諸経費等が必要となる事なども想定されます。)

図表 2-19 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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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する 	大船行政センター 深沢行政センター
消防署	<ul style="list-style-type: none"> ・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(行政用地)に移転する 	大船消防署・消防本部 深沢出張所
体育館	<ul style="list-style-type: none"> ・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(行政用地)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ます。

③ 本庁舎整備が可能な条件の市有地の抽出

- ・公共施設の再編に伴い生じる用地は、いずれも3,000㎡未満と敷地面積が小さいです。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ます。
- ・深沢地域整備事業用地(行政用地)は、再編計画において消防署・消防本部、総合体育館の整備が計画されていますが、本庁舎を整備する敷地についても確保が可能であることから、本庁舎の整備候補地として想定可能と考えられます。
- ・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ます。敷地の大半が市街化調整区域であるなどの課題がありますが、敷地規模等からは本庁舎の整備候補地として想定可能と考えられます。

図表 2-20 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	512
	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	—	52,000
		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現時点での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

- ・これまでに挙げたもの以外に、本庁舎の必要面積の確保が可能な条件に合致する適当な敷地、あるいは建築物はありません。

⑤現時点での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、現在地のみが候補地として挙げられます。
- ・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ありませんが、深沢地域整備事業用地（行政用地）、野村総合研究所跡地が候補地として挙げられます。
- ・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、ほかにも整備候補地として想定される適地はありません。

図表 2-21 想定される整備候補地の位置



3) 想定される整備候補地の評価の整理

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のうちから、想定される整備候補地を整理するにあたり、整備パターンの評価が大きく分けると考えられる評価軸を用いて、それぞれの整備候補地を評価します。

- ・現在地は、現行法令等を遵守する場合、法令等の関係から別敷地への分散が必要となります。また、本庁舎立地における意義や精神性は高いものの、交通アクセスや防災・減災、整備に要する期間の面で課題があります。さらに、深沢地域整備事業用地（行政用地）や野村総合研究所跡地への移転と比べ、現在地で確保できる公共施設再編や市民活動のための空間が限られてしまいます。
- ・深沢地域整備事業用地（行政用地）は全体的に評価が高く、本庁舎立地における意義や精神性は現在地よりも評価が低くなりますが、まちづくりに関するほかの評価は高くなっています。災害時の対応力・受援力は現在地や野村総合研究所跡地と比べても評価が高く、時間・コスト面でも大きな課題は見られません。何より、消防署・消防本部と本庁舎と併せた複合化による防災拠点の形成や整備コストの削減などが期待できます。
- ・野村総合研究所跡地は、上位計画での拠点の位置付けがなく、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ります。また、敷地内においての唯一の車両用のアクセス動線にある道路橋は老朽化が進んでいるため改修が必要となっています。さらに、敷地内の造成や既存施設の解体・建替え等も検討しなければなりません。

図表 2-22 想定される整備候補地の評価のまとめ*

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	26,000 m ²	160,784 m ²
防災・減災	①災害等へのリスクに対する 本庁舎立地	△	△	△
	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
	③災害時 の対応 力・受援力	③災害応急対策 活動の拠点	×	△

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
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 (用途地域・建物高さ・容積率等)	△ 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。
	⑥-2 空地の確保 (建ぺい率)	空地少△	○	○
	⑦本庁舎立地の場所性	△～○	△～○	×
	⑦-1 意義・精神性	○ 公共施設(隣接する「旧市街地の住宅地」も参照している)	△～○ 深沢地域整備事業用地全体が新都市機能導入地に該当	×～△ 緑地景観 新都市機能導入地に該当
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	○ 湘南モノレール湘南深沢駅から徒歩すぐ	×	
時間・コスト	⑧整備に要する期間	△	○	×
	⑧-1 都市計画変更等	△～○ 風致地区・用途地域	○	×
	⑧-2 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
	⑩-2 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。また、敷地全体が埋蔵文化財包蔵地に該当しており、調査が必要となる。	再編計画に基づく大船消防署・消防本部と深沢出張所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、都市計画対応が必要となる。アクセス性の改善や造成、既存施設の解体等のコストが必要となる。また、敷地全体が埋蔵文化財包蔵地に該当しており、調査が必要となる。なお、一部歴史的風土特別保存地区、一部史跡北条氏常盤亭跡の法規制への検討も必要となる。

※ 評価軸②建物特性、④就業環境、⑤市民活動、⑨-1 仮庁舎敷地の必要性、⑨-2 仮庁舎整備の費用、⑩-1 本庁舎そのものの財政負担軽減策の可能性については、移転先によって評価が変わるものではないため、本表では評価を省略する。

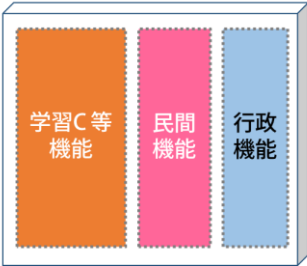

5. 整備パターンの評価のまとめ

整備パターンや想定される整備候補地の評価を踏まえ、次の通りとりまとめることができます。

整備パターンとして検討を進めた案①～③及び参考A～Cの評価を踏まえ、本庁舎を移転先に建設し、現在地は主に市民利用に資する機能を配置する案①と案③の改善案が最も整備効果が高い整備パターンであると考えられます。

なお、具体的に想定できる移転先の有無についても、深沢地域整備事業用地（行政用地）などを想定できることを確認しました。

表 2-23 整備パターンの機能配置イメージ

	機能配置のイメージ	機能配置の特徴等
案①と案③ の改善案	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <p>現在地</p> <p>学習C機能、民間機能、行政機能を1.4万㎡程度配置</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>移転先</p> <p>行政機能3.0万㎡程度を配置</p>  </div> </div>	<p>●適切な機能分担案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鎌倉地域での市民サービス機能が確保できる。 ・学習C等の機能を配置することで、市民活動の促進が期待できる。 ・行政機能が集約でき、効率的な事務運営が可能である。 ・仮庁舎を経ないで、新たな庁舎での行政サービスの提供に移行が可能である。

第3章 本庁舎の整備方針

1. 本庁舎整備の基本方針

1) 本庁舎の整備について

本庁舎は、移転して整備する方針とします。

本庁舎を移転とする中で、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による新たな価値の創出も期待できます。移転することによって現在地の跡地の利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、市民利用機能などを出来る限り配置することに併せて、コスト削減目標の実現に向けた公共施設の再編とともに、公的不動産の活用などの事業手法等も取入れながら整備を進めていくなどの観点から検討を進めていきます。

なお、移転先については、深沢地域整備事業用地などのほか、他の公有地や低未利用地の活用なども含めて、全市的な視点から適地を定めていきます。

2) 機能配置の基本的な考え方

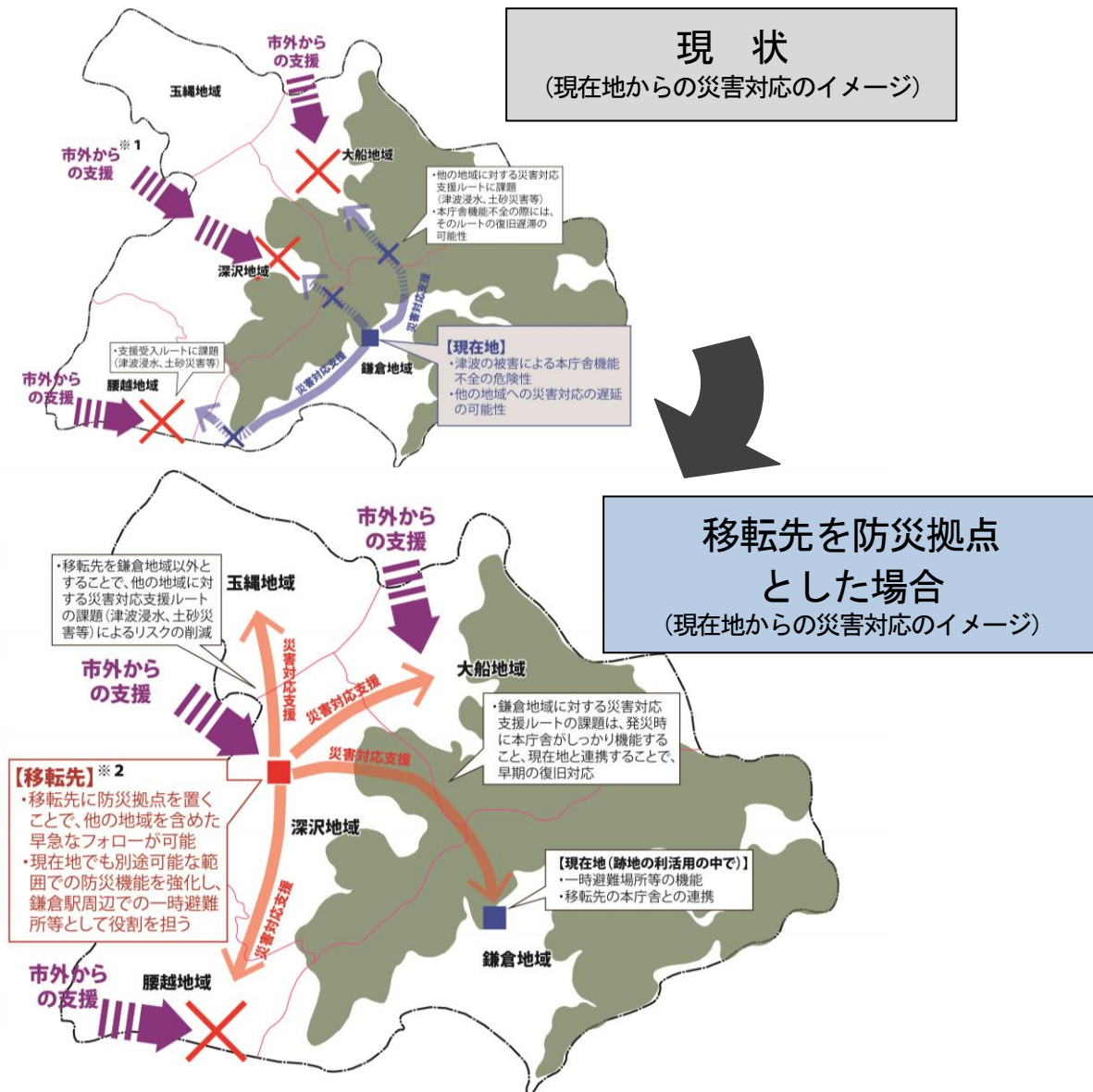
次の時代を担う本庁舎の整備にあたっては、時代に応じた新しいニーズを取り入れるなど、柔軟に考えていく必要があります。移転という整備方針とする中で、これまでの検討経過を踏まえ、今後の本庁舎整備に向けて、現在地及び移転先にどのような機能を配置すべきかについて、今後の本庁舎整備に重要なテーマである「災害への対応」と「まちづくり」の観点から、望ましい機能配置を整理します。

① 災害への対応

- ・地震災害等の影響によって市役所機能が低下する場合であっても優先して実施すべき業務の継続と早期の復旧を実現し、市民・事業者の生命・生活・財産を守り、都市機能を維持・復旧することができることが、本庁舎のあるべき姿の1つです。
- ・災害時の対応力、受援力の観点、緊急輸送路の安全性の確保、津波浸水想定を踏まえた防災拠点の配置等、必要な本庁舎機能をまとめて確保し、通常業務と災害対応がともに、総合的に機能するよう検討する必要があります。この視点について、国土交通省が定めた官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（平成25年3月改定）では「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。」という基準を設けています。
- ・災害発生時の被災自治体では、救助・捜索・救援物資・避難所運営等の膨大な業務が発生し、これらの災害応急対応を早期に行うため、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。このため、受援力を活かすために敷地や庁舎内に、平時だけでなく災害時にも活用できる有効なスペースを設けておく必要があります。また、移転先については、近隣にグラウンド、ヘリポートなど防災面で連携を図れる機能などが所在していること、これらへのアクセスが容易なことで、更に災害への備えを万全にできると考えます。

- ・本庁舎は、他の防災機能等との連携や災害時の対応力、受援力を予め高めることを考慮して防災拠点形成することにより、災害時にも全市に対して早急で効率的なフォローが可能となります。そのため、新たな防災対策への投資を必要最小限にとどめることができ、総合的な観点からのコスト削減につながるなど、本市において新たな価値を生み出すものと考えます。
- ・移転先が防災拠点となり、市長が災害対策本部で指揮を執ることから、主要な行政機能や職員もあわせて移転先に配置することで、より効果的・効率的に機能することになります。
- ・ただし、鎌倉地域には、通年、多くの観光客が訪問していることを鑑みれば、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すると、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いえません。本庁舎が移転することによる現在地の跡地の利活用の中において、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ると考えます。

図表 3-1 現在地と移転先における災害への対応イメージ



※1 緊急輸送路による市外からの支援のイメージ

※2 移転先のイメージであり、深沢地域整備事業用地を移転先と確定しているものではありません。

②まちづくり

- ・現在地は、鎌倉地域の中心に位置し、市庁舎が整備されて以降、市民に親しまれている場所です。また、緑が多く、落ち着きや潤いを感じられるという市民意向も見られます。
- ・現在地がある鎌倉地域において、若宮大路や駅周辺のエリアは、圏域の変遷はあるものの、鎌倉時代から継続的に中心的な行政機能を有する場所であり、現在地も約 50 年間本庁舎が立地しており、市民の精神的なよりどころとなっている場であるともいえます。
- ・このような場においては、窓口はあるもののオフィスの機能が主な行政機能である本庁舎などの市民との接点が弱い機能を配置するより、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、特に重要であると考えられます。
- ・現在地及び移転先には、それぞれの敷地や周囲のまちとの関係性を考慮した適材適所の機能（鎌倉地域での市民や観光客を含めた様々な人々の活動の場の実現など）を配置することにより、どちらの地域にもまちづくりにおける新たな価値を生み出すよう考えていきます。

以上の防災とまちづくりの観点から、次に示す機能を配置することが望ましいといえます。

図表 3-2 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に特化） 	<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

機能配置の考え方として、移転先に行政機能を集約するとともに、現在地では学習C等の機能、民間機能に加え、現在地に必要な行政機能（例：市民サービスコーナー（ルミネウイング6階）や市民利用と連携する機能など）等を配置することで、適切な機能分担となることが期待できます。

3) 各種機能の配置と規模

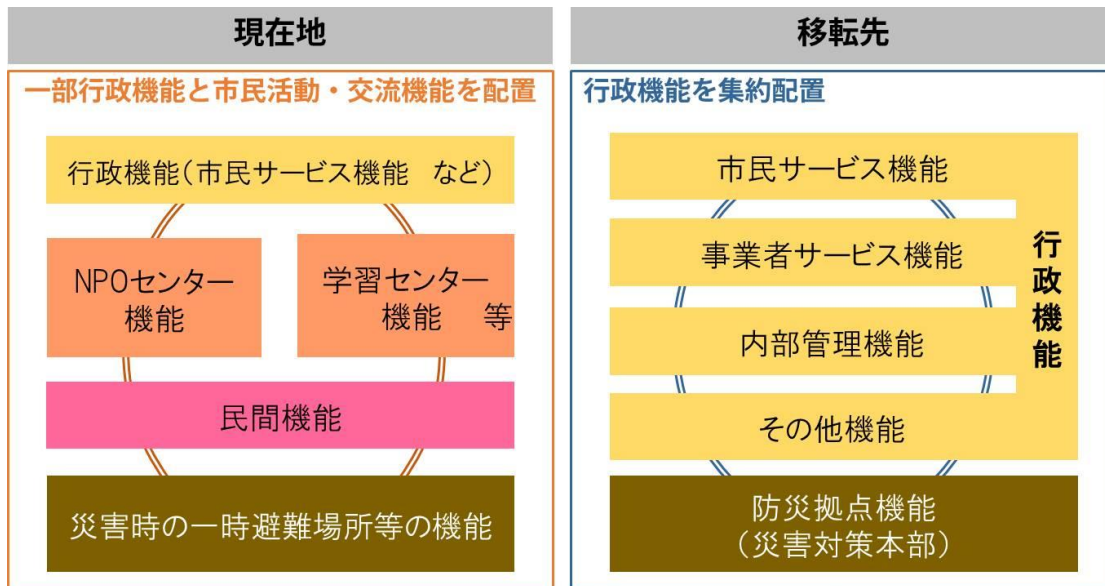
移転先に本庁舎の行政機能を集約し、現在地には、一時避難場所、地域や市民活動等のために現在地に置くべき行政機能を配置することを跡地活用の中で検討していくことで、効果的・効率的な機能の配置や規模を目指します。併せて、図書館や学習センター、福祉センターなどの市民利用施設、民間施設などの機能を複合することで、市民や観光客が情報（知識や経験）を共有し、交流を生み出し、鎌倉地域にあったまちづくりを促進するエリアの形成を検討します。

図表 3-3 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 →

図表 3-4 機能配置のイメージ



2. 本庁舎整備の進め方

1) 財源確保と公的不動産の有効活用

① 補助金等の活用

- ・現行補助金等の制度において、本庁舎整備に係る直接的な補助制度は見当たらないところですが、補助金等を活用する手法などがないか、引き続き検討していきます。
- ・財政上有利な地方債（防災対策事業を対象とした地方債など）の活用を検討します。

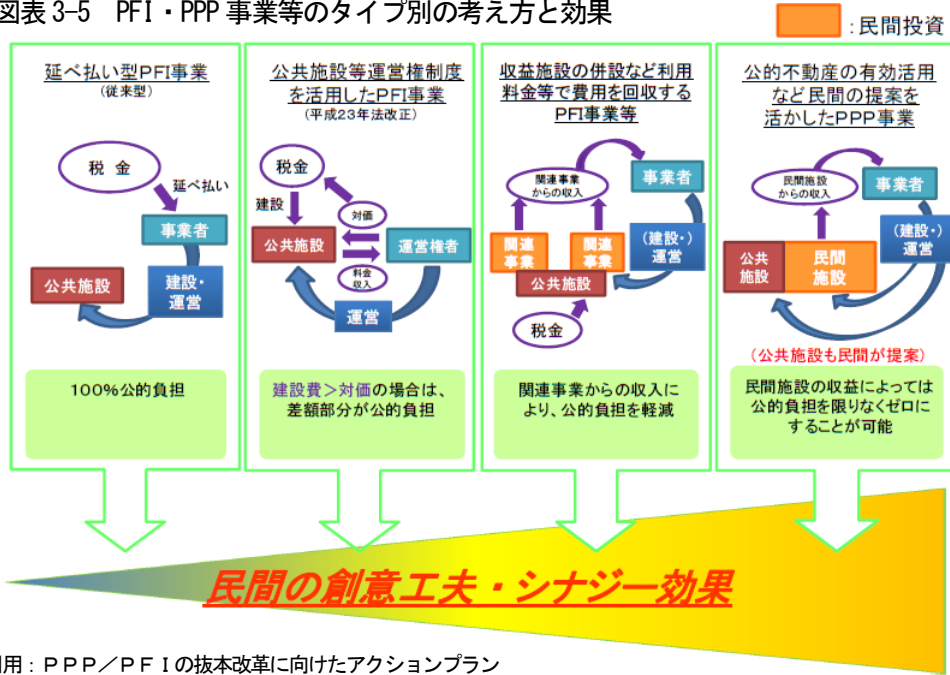
② 民間活用の可能性

- ・PFI 事業は、性能発注に基づく設計・整備・管理運営を民間事業者が一体的に行うものであり、効率性の観点から一定の効果は期待できるものの、PFI 事業の大半が税財源から延べ払いで支払うサービス購入型であり、税財源以外の収入（利用料金等）により整備・管理にかかる費用を回収する事業は少ないのが実態です。しかし、必要な社会資本の整備・維持更新と財政健全化を両立させるためには、民間活力を積極的に受け入れ、資金やノウハウを最大限に活用することが有効です。
- ・特に現在地は“古都・鎌倉”の観光エリアに近く、交通結節点である鎌倉駅にも近いことから、学習センター機能等と合わせて民間機能を導入することで、より経済的で効果的な官民連携による市民サービスの提供が期待できます。
- ・本庁舎の機能のうち、防災拠点機能、事業者サービス機能、内部管理機能等を移転先への移転し、集約する想定とすると、現在地では多様な民間活用の展開が可能となります。そのため、本庁舎整備と並行して現在地の跡地の利活用も検討する必要があります。
- ・こういった PFI・PPP 活用した事業手法による整備を目指し、財政負担の平準化、工事費などにかかるイニシャルコスト、運営などにかかるランニングコストの縮減による財政負担の軽減のほか、財源の確保に取り組んでいきます。

④公的不動産の活用

- ・民間活用の具体的な取組として地方公共団体が所有する公的不動産の有効活用があります。
- ・本庁舎整備と併せて鎌倉地域の公共施設再編を進めることによる、中央図書館等の敷地の売却や定期借地権の設定などによる財源確保が可能となります。
- ・本市は、現時点では本庁舎整備のための基金の積み立てを行っていないため、公的不動産の有効活用も含め、様々な財政負担の軽減策を検討する必要があります。

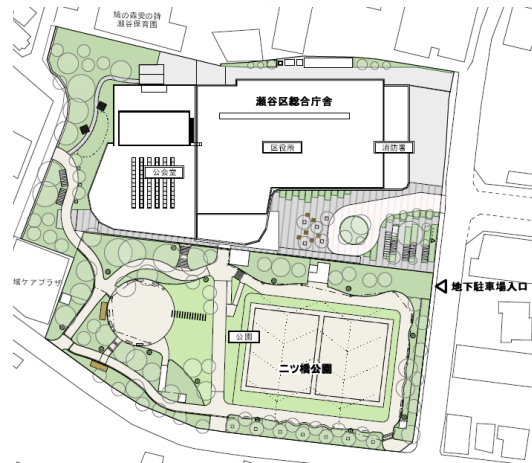
図表 3-5 PFI・PPP 事業等のタイプ別の考え方と効果



■参考:PFI手法を活用した庁舎整備の事例(横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園)

- ・新耐震基準への適合や狭あい化への対応のための区総合庁舎の建替えと、老朽化やバリアフリーへの対応のための二ツ橋公園の整備を目的として民間事業者(グリーンファシリティーズ瀬谷株式会社)と契約を締結し、PFI手法によって整備・維持管理・運営を実施しています。

施設概要	庁舎延べ床面積 約 15,000 m ² 公園敷地面積 6,026 m ²
契約金額	約 109 億円
事業期間	平成 20 年 12 月～平成 38 年 3 月
事業内容	庁舎施設、公園の設計、建築 維持管理 (建築物保守管理、建築設備保守管理 等) 運営(公会堂、食堂及び売店 等)
事業者	グリーンファシリティーズ瀬谷(株)



引用：横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業 事業概要
横浜市 PFI 事業の概要について

■参考:PPP 手法を活用した庁舎の移転建替えと跡地活用の事例(豊島区新庁舎・旧庁舎跡地)

- ・ 小学校等跡地での再開発事業として新庁舎を移転建替えしています。民間事業者と共同して豊島区新庁舎、商業施設、分譲マンションからなる地上 48 階建ての建物を建設し、地権者住戸を除いた分譲部分は民間事業者等が販売しています。
- ・ 旧豊島区庁舎敷地及び旧公会堂敷地は、民間事業者（東京建物、サンケイビル、鹿島建設で構成されるグループ）が民間オフィスビル、文化施設等として整備し、豊島区の新ホールも整備されます。
- ・ 小学校等跡地の権利変換での権利床と、旧豊島区庁舎敷地及び旧公会堂敷地の定期借地料をもとに取得した保留床で延べ床面積約 25,500 ㎡の新庁舎を整備しています。なお、旧豊島区庁舎敷地及び旧公会堂敷地の 70 年間の定期借地料として 191 億円を区が受け取ることとなりますが、新庁舎の保留床購入費が約 140 億円、旧公会堂敷地内の新ホール整備費が約 50 億円かかることとなります。

事業スキーム



出典：豊島区

旧本庁舎及び公会堂の民間事業者による施設概要

	旧本庁舎敷地	旧公会堂敷地
用途	オフィス、カンファレンスホール、シネマコンプレックス、飲食・物販店舗	新ホール（1300席）※、ボカロ劇場、スタジオ飲食店舗
敷地面積	3,637㎡	3,049㎡
延床面積	約64,000㎡	約10,000㎡
竣工予定	平成32年3月	平成31年3月

※新ホールは区が取得予定



開発イメージ図

引用：豊島区ホームページ

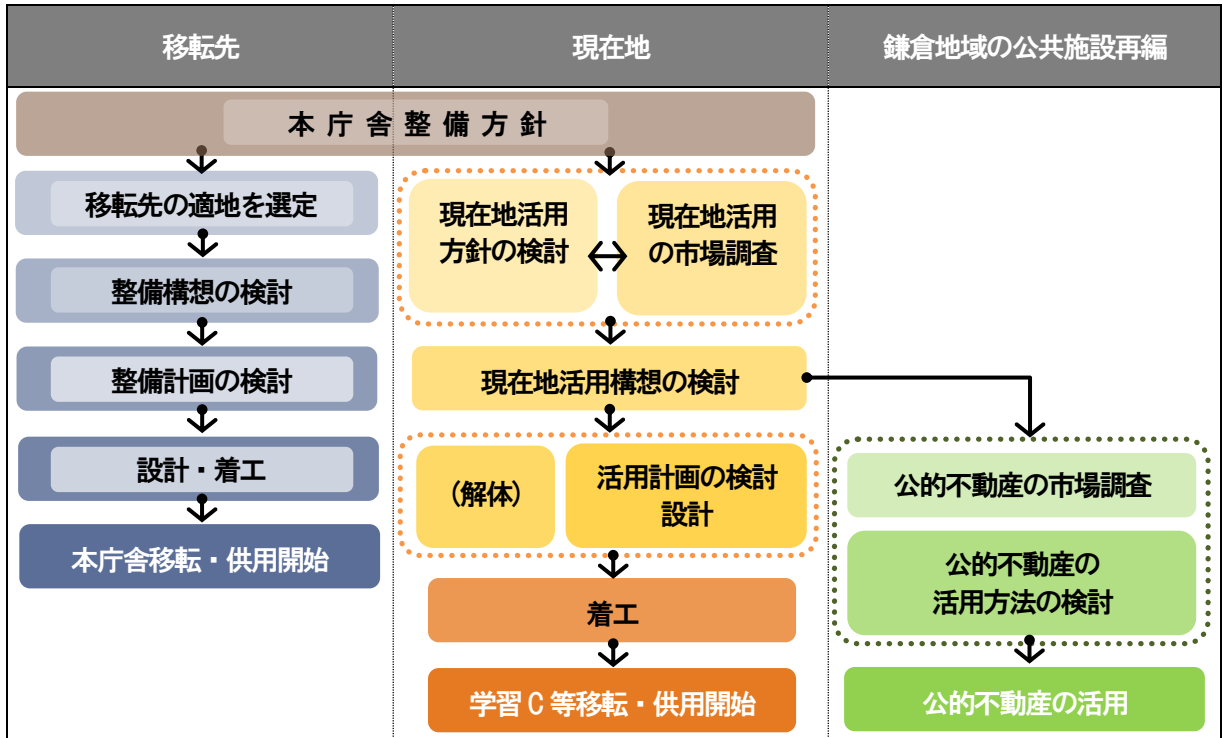
公共施設・インフラの改修、維持保全へのPPP導入に向けた共同研究 横浜市、みずほ証券株式会社

2)本庁舎整備と公共施設再編の事業展開の例

本庁舎の整備にあたり、段階的な検討により現在地と移転先での整備を推進するとともに、合わせて再編を行う鎌倉地域の公共施設の活用についても随時検討を進めます。

本庁舎整備、公共施設再編に関する事業を段階的に推進することで、より効果的な移転先と現在地の整備の実現を目指します。

図表 3-6 本庁舎整備に連動した公共施設再編と事業の展開イメージ



■ 参考資料

1. 整備パターン

整備パターンは以下の観点で設定しています。

- 必要な庁舎面積を（30,000 ㎡と想定）を敷地内で確保できない分は、敷地外での確保を想定する。
- 「現在地建替え」、「現在地長寿命化」については、現在地下を利用している部分以外は、遺構に影響を及ぼさないために、建物の基礎も含めて地下を使わない2階建までの計画とする。
- 「現在地建替え」、「現在地長寿命化」については、風致地区の制限（高さ 10m・建ぺい率 40%）等の諸制限を遵守する案（案①、案②）のほか、参考シミュレートとして制限の緩和を仮定した案（参考A～C）も設定する。

整備パターン	案①：現在地建替え （風致地区等制限を守る）	案②：現在地長寿命化＋増築 （風致地区等制限を守る）	案③：移転建替え
整備イメージ			
庁舎面積	延床面積：1.41 万㎡ →現敷地外で確保 1.59 万㎡	延床面積：1.54 万㎡ →現敷地外で確保 1.46 万㎡	延床面積：3.0 万㎡ →現敷地の跡地活用可能
利点及び課題	<ul style="list-style-type: none"> ・現在地で市民対応機能を中心とした機能を配置できるが、庁舎機能を一つの建物に集約できない。 ・敷地に余裕がなく、駐車場の確保等が困難である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・現在地で市民対応機能を中心とした機能を配置できるが、庁舎機能を一つの建物に集約できない。 ・耐震改修や設備の地下からの移設を含めると、新築以上の費用が見込まれるが、耐用年数は半分の 50 年と想定される。 ・敷地に余裕がなく、駐車場の確保等が困難である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎機能を一つの建物に集約できる。 ・対津波など、現在地における防災的な課題が解決を目指す。 ・現庁舎の有効活用を検討できるが、移転先が必要である。 ・解体工事や仮庁舎が不要なため、整備に要する期間が他の案に比べて短い。
コストの課題等	<ul style="list-style-type: none"> ・解体に要する期間とその費用がかかる。 ・仮庁舎が必要であり、現在地は埋蔵文化財包蔵地であるほか、工事を安全に行うためにも仮庁舎の整備場所を敷地外に求めなければならない可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・仮庁舎が必要であり、現在地は埋蔵文化財包蔵地であるほか、工事を安全に行うためにも仮庁舎の整備場所を敷地外に求めなければならない可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・他の案と異なり、引越しが1回で済み、仮庁舎も不要である。

※整備パターンやコストは、昨年度実施した基礎調査を引用し、作成したものです。

参考シミュレート	参考A：現在地建替え (風致地区制限超過)	参考B：現在地長寿命化(一部除却+増築) (風致地区制限超過)	参考C：現在地建替え (風致地区制限超過、用途地域変更)
整備イメージ			
庁舎面積	延床面積：2.87 万㎡ →現敷地外で確保 0.13 万㎡	延床面積：2.51 万㎡ →現敷地外で確保 0.49 万㎡	延床面積：3.0 万㎡
利点及び課題	<ul style="list-style-type: none"> ・現在地で庁舎機能をほぼ整備できる。 ・風致地区制限超過の適用について大きな検討が必要となる。 ・敷地にほとんど余裕がなく、駐車場の確保等が極めて困難である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・現在地で庁舎機能のかなりの部分を整備できる。 ・耐震改修や設備の地下からの移設を含めると、新築以上の費用が見込まれるが、耐用年数は半分の 50 年と想定される。 ・風致地区制限超過の適用について大きな検討が必要となる。 ・敷地にほとんど余裕がなく、駐車場の確保等が極めて困難である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・現在地で庁舎機能を整備できる。 ・追加で整備可能な部分を活用して鎌倉地域周辺の他の公共施設の集約・複合化も可能である。 ・風致地区制限超過の適用、都市計画変更の理由づけ、景観行政等の取組みや都市計画マスタープラン等の上位計画との不整合等について大きな検討が必要となる。日影等の周辺への影響も大きい。
コストの課題等	<ul style="list-style-type: none"> ・解体に要する期間とその費用がかかる。 ・仮庁舎が必要であり、現在地は埋蔵文化財包蔵地であるほか、工事を安全に行うためにも仮庁舎の整備場所を敷地外に求めなければならない可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・部分的な解体に要する期間とその費用がかかる。 ・仮庁舎が必要であり、現在地は埋蔵文化財包蔵地であるほか、工事を安全に行うためにも仮庁舎の整備場所を敷地外に求めなければならない可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・解体に要する期間とその費用がかかる。 ・仮庁舎が必要であり、現在地は埋蔵文化財包蔵地であるほか、工事を安全に行うためにも仮庁舎の整備場所を敷地外に求めなければならない可能性がある。

※整備パターンやコストは、昨年度実施した基礎調査を引用し、作成したもの。