

答申

鎌倉市市庁舎現在地利活用基本構想  
(案)

令和4年(2022年)8月

鎌倉市

## 平和都市宣言

われわれは、  
日本国憲法を貫く平和精神に基いて、  
核兵器の禁止と世界恒久平和の確立のために、  
全世界の人々と相協力してその実現を期する。  
多くの歴史的遺跡と文化的遺産を持つ鎌倉市は、  
ここに永久に平和都市であることを宣言する。  
昭和 33 年8月 10 日

鎌倉市

## 鎌倉市民憲章

制定 昭和 48 年 11 月3日

### 前文

鎌倉は、海と山の美しい自然環境とゆたかな歴史的遺産をもつ古都であり、わたくしたち市民のふるさとです。すでに平和都市であることを宣言したわたくしたちは、平和を信条とし、世界の国々との友好に努めるとともに、わたくしたちの鎌倉がその風格を保ち、さらに高度の文化都市として発展することを願い、ここに市民憲章を定めます。

### 本文

- わたくしたちは、お互いの友愛と連帯意識を深め、すすんで市政に参加し、住民自治を確立します。
- わたくしたちは、健康でゆたかな市民生活をより向上させるため、教育・文化・福祉の充実に努めます。
- わたくしたちは、鎌倉の歴史的遺産と自然及び生活環境を破壊から守り、責任をもってこれを後世に伝えます。
- わたくしたちは、各地域それぞれの特性を生かし、調和と活力のあるまちづくりに努めます。
- わたくしたちは、鎌倉が世界の鎌倉であることを誇りとし、訪れる人々に良識と善意をもって接します。

## 目次

第1章 基本構想策定の経緯と目的.....	1
1-1 策定の目的 .....	1
1-2 市庁舎現在地の概要.....	3
1-3 市庁舎現在地の利活用.....	7
1-4 関連計画 .....	10
1-5 基本構想策定に向けたプロセス.....	14
第2章 市庁舎現在地利活用の基本理念.....	15
2-1 基本理念（ビジョン） .....	15
2-2 導入する機能の整理.....	19
2-3 民間活用・機能連携の方向性.....	28
第3章 市民対話の記録と考察.....	31
3-1 実施目的・概要.....	31
3-2 フォーカスグループインタビューによる市民意識の考察.....	33
3-3 フィールドワークによる施設の利用状況の考察.....	35
3-4 ワークショップによる市民意識の考察.....	37
第4章 市庁舎現在地利活用とまちづくり.....	46
4-1 まちづくりの考え方.....	46
4-2 市庁舎現在地利活用とまちづくり.....	47
第5章 施設構成と事業手法.....	52
5-1 施設構成の整理.....	52
5-2 事業手法・事業スキームの整理.....	60
5-3 エリア・ゾーニングの検討.....	73
第6章 今後の進め方.....	77
6-1 整備事業の進め方.....	77
用語集 .....	79

答申



# 第1章 基本構想策定の経緯と目的

## 1-1 策定の目的

鎌倉のまちは、中世においては鎌倉幕府により武家政治の主舞台となり、鶴岡八幡宮をはじめ多くの神社・仏閣が建立されるなど政治・文化・経済の中心地として発展してきました。

近代においては、観光地や保養地として注目され、横須賀線の開通をきっかけにまちの近代化が進み、多くの文人たちの活躍の場となっていきましたが、その背景には、自らの手でまちづくりに関与していく市民の動きがありました。鎌倉の自然や歴史的資産を活かし、暮らしを育んでいくまちとしても観光地としても、行政が手を付けられなかった事業への市民の積極的な取組も展開されてきました。こうした、まちの伝統や文化を大切にしながら今へつなぎ、自らの力で未来を創っていくという姿勢は、現代の本市に暮らす人々にも着実に受け継がれています。

現在の市庁舎は、今の場所で50年以上本市の市政を担う拠点としての役割を果たしてきましたが、この度、行政サービスの機能を維持し市民の日常を支えるとともに、上記のような地域性をより生かした新たなまちの中心として、市民のつながりや活動を生み出していく拠点と位置付け、その検討・整備を進めています。

以上の背景、経過をもとに、新たな庁舎（以下「新庁舎」という。）の整備後、現在、市庁舎の建っている敷地（以下「市庁舎現在地」という。）の利活用を進めるに当たり、目指すべき利活用の方針を明らかにするなど、基本となる方向性を定めることを目的として鎌倉市市庁舎現在地利活用基本構想（以下「本基本構想」という。）を策定します。

### 策定の目的

市庁舎現在地の利活用を進めるに当たり、目指すべき利活用の方針を明らかにするなど、基本となる方向性を定める

本文中に（※用語集）とある用語の意味についてはP.79の用語集をご覧ください。

市庁舎所在地の歴史

- 古 代 ● 奈良時代・平安時代

南の隣接地から、奈良時代の鎌倉郡（本市と逗子市のほぼ全域と横浜市の西部と藤沢市の南東部）の役所（郡衙（ぐんが））の跡が見つかっており、市庁舎現在地についても関連する施設が広がっていた可能性があります。
- 中 世 ● 平安時代後期～鎌倉時代～室町時代～戦国時代

南の隣接地から、鎌倉時代の武家屋敷の跡などが見つかっており、市庁舎現在地にも、その敷地が続いていたと考えられています。
- 近 世 ● 江戸時代

鎌倉幕府の終焉後、しばらくの間は鎌倉の繁栄は続きましたが、江戸時代には市庁舎現在地周辺は田畑として利用されていたようです。
- 近・現代 ● 明治時代～現代

鎌倉の別荘地、保養地としての利用が進み、市庁舎現在地についても隣接する御成小学校等も含め鎌倉御用邸として利用されていました。その後当時の鎌倉町へ移管され、御成小学校、御成中学校として利用され、昭和44年（1969年）から市庁舎として利用されています。

市庁舎の歴史

- 鎌倉市庁舎  
(初 代) ● ～昭和37年

初代市庁舎（旧鎌倉町役場）は、若宮大路沿いの大巧寺の隣（現在の鎌倉生涯学習センターの場所）に位置していました。しかしながら、昭和37年（1962年）、火災により焼失しました。
- 鎌倉市庁舎  
(2代目) ● 昭和44年～

初代市庁舎の焼失に伴い、昭和44年（1969年）、旧御成中学校があった現在の場所（御成町）に、市庁舎が建てられました。



初代市庁舎（旧鎌倉町役場）



2代目市庁舎

図表 市庁舎所在地の歴史・市庁舎の歴史

## 1-2 市庁舎現在地の概要

### (1) 対象地の概要

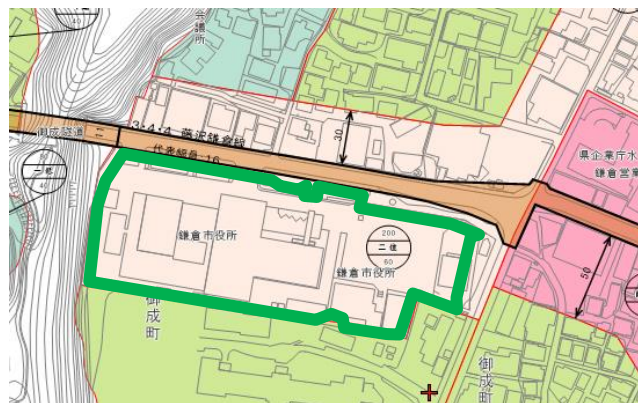
本基本構想の対象となる市庁舎現在地は本市の南東部、鎌倉市御成町に位置し、用途地域は第二種住居地域※用語集、「鎌倉市風致地区条例」で定める第3種風致地区※用語集となっています。



図表 市庁舎現在地の位置

所在地	鎌倉市御成町 18 番 10 号
敷地面積	14,361.54 m <sup>2</sup>
用途地域	第二種住居地域
風致地区	第3種風致地区
建ぺい率/容積率	40% (風致地区条例による) / 200%

図表 市庁舎現在地の敷地概要



図表 市庁舎現在地の用途地域 出典：鎌倉市都市計画情報マップ

## (2) 立地と周辺環境

市庁舎現在地はJR・江ノ島電鉄鎌倉駅から徒歩約5分の場所に位置しており、鎌倉駅西口エリアの比較的大きな公共施設となっています。敷地北側は市役所通り、東側は今小路に面しており、西側は山林、南側は市立御成小学校と隣接しています。

周辺には、市立御成小学校のほか、鎌倉警察署御成交番、鎌倉市消防団第29分団、神奈川県鎌倉水道営業所、鎌倉市中央図書館、鎌倉市福祉センター、鎌倉歴史文化交流館及び鎌倉生涯学習センター等の公共公益施設が点在するとともに、住宅地や店舗等が広がっています。

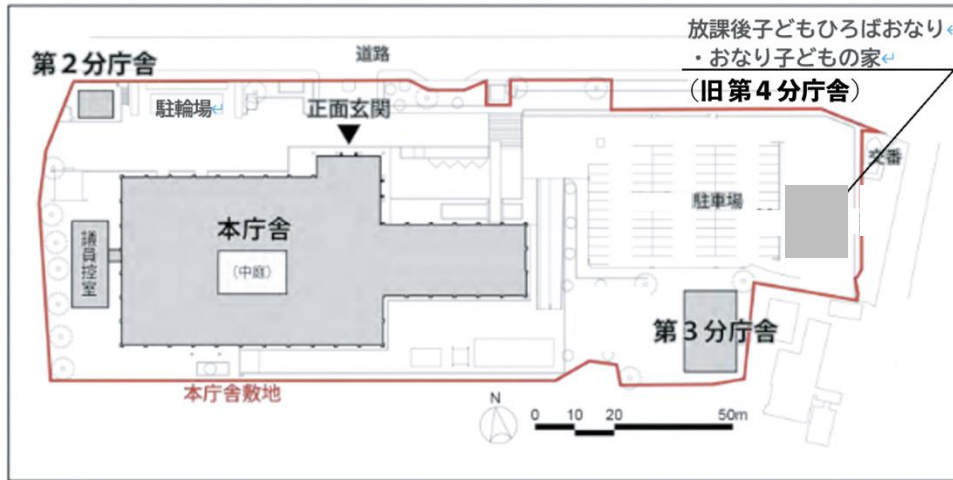


図表 市庁舎現在地の立地と周辺環境

## (3) 現在の敷地利用について

市庁舎現在地の敷地は、現在、市役所本庁舎、第2分庁舎、第3分庁舎、放課後子どもひろばおなり・おなりこどもの家、駐車場、駐輪場などに利用されています。





※敷地は旧第4分庁舎を庁舎として利用していた時のものです。

図表 市庁舎現在地の現在の敷地利用

#### (4) 敷地内の埋蔵文化財の可能性

市庁舎現在地は文化財保護法第93条第1項に定める周知の埋蔵文化財包蔵地(貝づか、古墳その他の埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地)である今小路西遺跡内に位置しており、「本庁舎機能更新に係る基礎調査報告書」(平成28年(2016年)/鎌倉市)において、敷地の埋蔵文化財の可能性について整理しています。

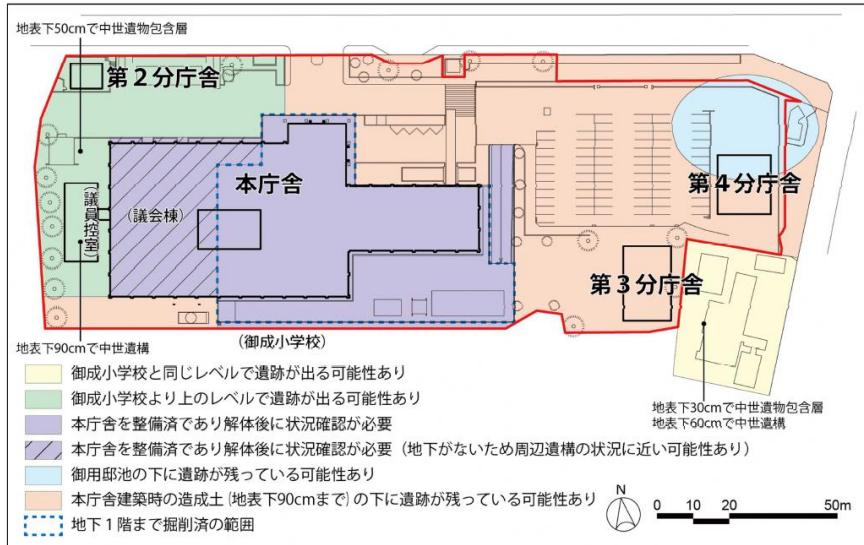


図表 周知の埋蔵文化財包蔵地(図中水色の箇所) 出典: 鎌倉市遺跡地図

No.	遺跡名	主な所在地	時代	種別
201	今小路西遺跡	扇ガ谷一丁目、御成町、由比ガ浜一丁目	奈良・平安・中世	城館跡、都市遺跡
202	いわや堂遺跡	雪ノ下三丁目	中世	社寺跡
203	佐助ヶ谷遺跡	佐助一丁目620他・二丁目	中世	城館跡、社寺跡
204	松岩寺跡	扇ガ谷二丁目231~235-2	中世	社寺跡
205	松谷寺跡	佐助二丁目	中世	社寺跡
206	浄光明寺旧境内遺跡	扇ガ谷二丁目269-1、284-3、291-1~3	中世	社寺跡

図表 周知の埋蔵文化財包蔵地一覧 出典: 鎌倉市周知の埋蔵文化財包蔵地一覧

# 答申



〔敷地の埋蔵文化財の可能性〕

図表 市庁舎現在地の埋蔵文化財の可能性 出典：本庁舎機能更新に係る基礎調査報告書 (平成28年/鎌倉市)

## 1-3 市庁舎現在地の利活用

### (1) 検討の経過と今後の予定

市庁舎現在地の利活用に関する検討は、平成 27 年（2015 年）に策定した「鎌倉市公共施設再編計画（以下「再編計画」という。）」までさかのぼります。

現在の本庁舎は、昭和 44 年（1969 年）に整備され 50 年以上が経過し、建物や設備の老朽化への対応が大きな課題となっていることや、行政需要の増大に伴う職員数の増加等から執務スペースが狭小となり、分庁舎の建設や一部執務室の敷地外への移転など業務の非効率化が見られるとともに市民の利用にも支障をきたしています。

また現庁舎は、震度 6～7 程度の地震に対して建物が倒壊又は崩壊する危険性は低く、人命の安全確保は図られるものの、その後の業務継続が可能となる耐震性能は有しておらず、大規模な地震が発生した場合の業務継続が困難であること、平成 23 年（2011 年）の東日本大震災を受け、神奈川県が見直しを行った津波浸水想定範囲内に敷地の一部が含まれていることなどの防災的な課題も抱えています。これらの課題解決を図る必要があることから、様々な課題を抱える市役所本庁舎について、「再編計画」では、現所在地建替え、現所在地長寿命化、その他の用地への移転などを検討し、整備の方針を決定するとの考えを示しました。

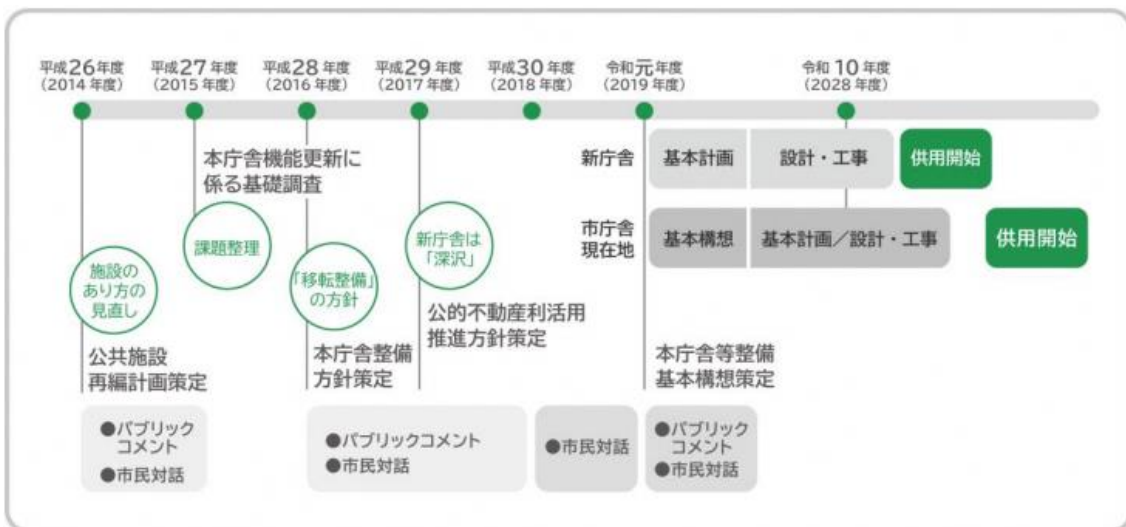
これに基づき、平成 29 年（2017 年）3 月に「鎌倉市本庁舎整備方針」を策定し、本庁舎は「移転して整備する」との方針を定めました。平成 30 年（2018 年）3 月には、「鎌倉市公的不動産利活用推進方針（以下「利活用方針」という。）」を策定し、「第 3 次鎌倉市総合計画第 3 期基本計画（平成 26 年（2014 年）4 月策定）」や「鎌倉市都市マスタープラン（平成 27 年（2015 年）9 月策定）」などの本市のまちづくりの基本的な考え方を踏まえ、これらを実現する推進力として公的不動産の利活用を図ることを念頭に置き、全市的な視点から適地（移転先）を検討しました。その結果、「利活用方針」では、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、都市機能にさら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、本庁舎の移転先を深沢地域整備事業用地（行政施設用地）と定め、新庁舎整備後の市庁舎現在地について、「市民サービスの提供・公共施設再編と民間機能の導入による賑わいや憩いの創出」という基本方針のもと利活用を進めていくことを決めました。

この経緯を踏まえ、本市では、現在、令和 10 年度（2028 年度）の新庁舎開庁に向けて、新庁舎の移転整備の取組を進めるとともに、新庁舎開庁後の市庁舎現在地の利活用に向けて検討を進めています。

答申

平成 26 年度 (2014 年度)	鎌倉市公共施設再編計画 策定	老朽化が進む市役所本庁舎について「現在地建替え」「現在地長寿命化」「その他の用地への移転」の方策を検討し、平成 28 年度までに方針を決定するとの考えを示した。
平成 27 年度 (2015 年度)	本庁舎機能更新に係る 基礎調査等の実施	鎌倉市公共施設再編計画を受け、市役所本庁舎の現状・課題・配慮すべき条件等の整理を行った。
平成 28 年度 (2016 年度)	鎌倉市本庁舎整備方針 策定	本庁舎機能更新に係る基礎調査を踏まえ検討を行い、本庁舎は移転して整備するとの方針を決定した。
平成 29 年度 (2017 年度)	鎌倉市公的不動産利活用 推進方針 策定	鎌倉市本庁舎整備方針を受け、市内の複数の用地で検討を行った結果、深沢地域整備事業用地（行政施設用地）を新庁舎の移転先とする方針を決定するとともに、市庁舎現在地の利活用の基本方針を示した。
⋮	⋮	
令和 元 年度 (2019 年度)	鎌倉市本庁舎等整備 基本構想 策定	新庁舎の整備に関する基本理念と六つの基本方針を示した。
⋮	⋮	
令和 10 年度 (2028 年度)	新庁舎開庁（予定）	
⋮	⋮	
⋮	市庁舎現在地の利活用開始（予定）	

図表 市庁舎現在地利活用の検討の経過と今後の予定



図表 新庁舎等整備及び市庁舎現在地利活用に関する主な取組



## (2) 利活用の基本方針

平成 29 年度（2017 年度）に市内の公的不動産の利活用の方針をとりまとめた「利活用方針」において、市庁舎現在地については「市民サービスの提供・公共施設再編と民間機能導入による賑わいや憩いの創出」という利活用の基本方針を掲げ、市庁舎現在地に地域住民への行政サービス機能、中央図書館機能、鎌倉生涯学習センターの一部機能及び民間機能等を複合し整備し、市民のための利活用を検討していくという考えを示すとともに、参考となる利活用のイメージを示しました。

### 利活用の基本方針

#### 市民サービスの提供・公共施設再編と 民間機能の導入による賑わいや憩いの創出

鎌倉駅直近において様々な魅力を発信することで鎌倉のブランド力向上・新たなライフスタイルの提案・「住みたいまち鎌倉」の実現を目指す。

#### ○市民サービスの提供\*・公共施設再編

- ・市民サービス機能の維持と鎌倉地域における公共施設の再編による付加価値の創出
- ・市民の相談・手続きのための窓口をコンパクトに整備  
→親しみやすく身近な市民サービス(窓口)
- ・ホール(生涯学習センター)、図書館、ミーティングスペースなど、市民の生涯学習、活動の拠点

※ 市民サービスや相談のための窓口を残す(主に現在の本庁舎の1階にある機能)とともに公共施設の再編と相まって、生涯学習、芸術文化、市民活動、多世代交流などの拠点化を目指します。

#### ○民間機能の導入

- ・シェアオフィス、子育て施設などの導入による働く環境づくり  
→既存の歴史的遺産・自然環境に恵まれたこのまちで、働き、暮らすという新たなライフスタイルの定着

#### ○賑わいや憩いの創出

鎌倉駅直近において様々な魅力を発信することで鎌倉のブランド力向上・新たなライフスタイルの提案・「住みたいまち鎌倉」の実現を目指す。

- ・オープンスペースの活用により、市民や来訪者の憩いの場、子どもから高齢者までの世代間交流等の場を整備  
→多世代間交流・地域活性化・魅力発信

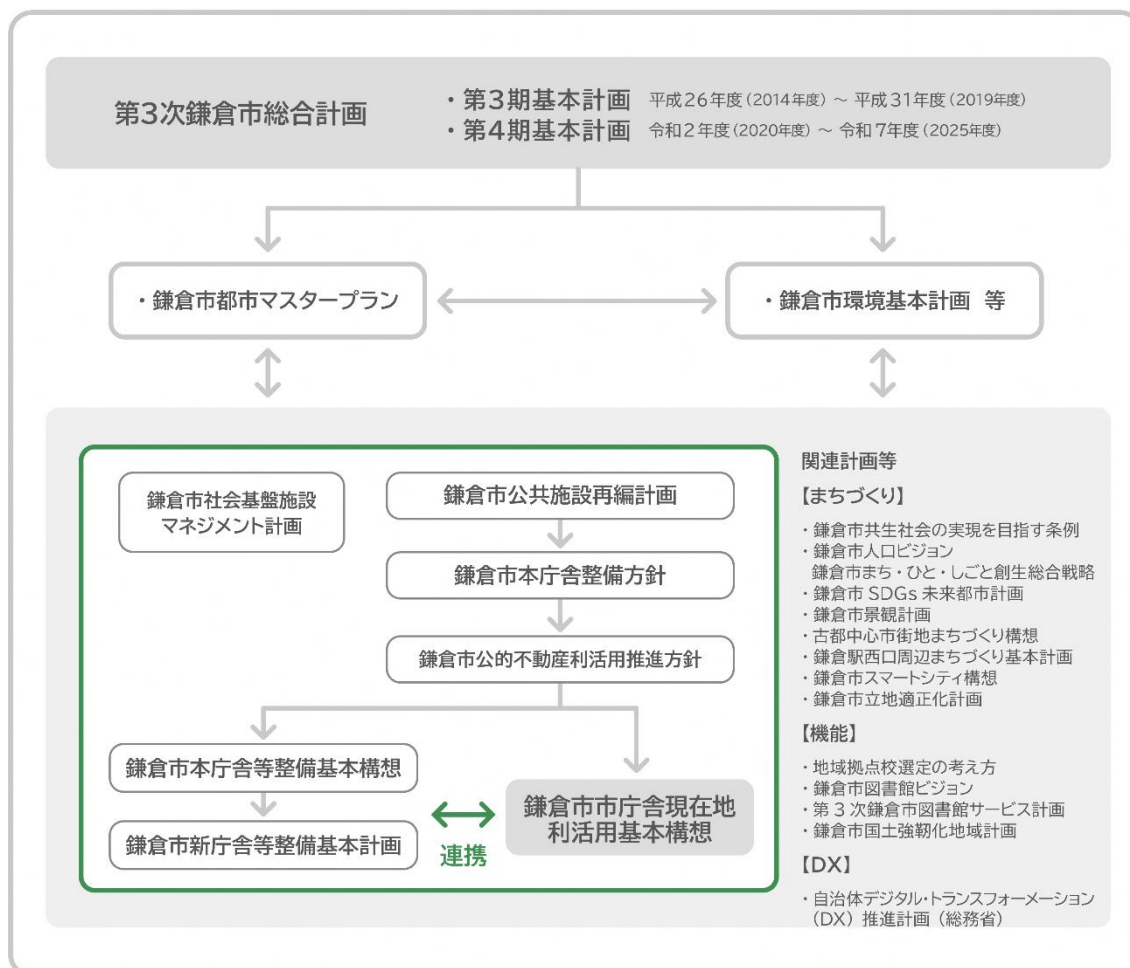


※あくまでイメージ図であり、実際の整備計画を表したものではありません。

図表 市庁舎現在地の利活用のイメージ 出典：「利活用方針」

## 1-4 関連計画

本基本構想と主な関連計画等の関係性は次のとおりで、「第3次鎌倉市総合計画第4期基本計画（令和2年（2022年）4月策定）」、「鎌倉市都市マスタープラン」、「古都中心市街地まちづくり構想（平成12年（2000年）策定）」等の記載内容について整理します。



図表 関連計画等

### (1) 第3次鎌倉市総合計画第4期基本計画（令和2年（2020年）策定）

「安全で快適な生活が送れるまち」の施策の方針の一つとして「市街地整備の推進」を掲げています。「市街地整備の推進」の中では「鎌倉駅周辺、大船駅周辺、深沢地域の三つの拠点がそれぞれの特性を生かした役割を果たすとともに、互いに影響し合うことで市域全体の魅力に磨きをかける」という全市的なまちづくりの方向性が示されています。また、計画の推進に向けた考え方の一つとして、公共施設再編などによる財源確保の必要性を示しています。

## (2) 鎌倉市都市マスタープラン（平成 27 年（2015 年）策定）

部門別方針の「拠点とゾーンの整備方針」において、鎌倉駅周辺地区に「鎌倉市公共施設再編計画を踏まえた、公共施設の再編整備」を位置付けています。

地域別方針において、市庁舎現在地の位置する鎌倉中央地域では、目標に「中心部の景観の保全・創造と、魅力ある商業地環境の整備」を定め、鎌倉駅周辺は「古都の中心部に相応しいまち並みとしていく」という方針であり、取組の一つとして「市役所、御成小学校周辺公共施設の整備」を示しています。また、検討課題として、「市庁舎の今後のあり方」を掲げています。

## (3) 古都中心市街地まちづくり構想（平成 12 年（2000 年）策定）

「鎌倉駅西ゾーン」のまちづくりの方針を「新たな拠点深沢とを結ぶ西の玄関口：新しい鎌倉の歴史と文化の拠点ゾーン」とし、親しみある駅前広場及び周辺の整備、御成小学校や市役所等公共公益施設用地を活用し未来に向けた新しい鎌倉の歴史と文化の拠点づくりを掲げています。

事業推進のためのプロジェクトの一つ「公共・文化ゾーンのまちづくり」において、「市役所用地及びその周辺の活用・整備」、「御成小学校及びその周辺の活用・整備」及び「中央図書館・福祉センター周辺整備」を掲げています。

**ゾーン別まちづくりの方針 鎌倉駅西ゾーン**

具体的な場所に対応しつつ進めるべきまちづくりの施策・事業を明確にしたものです。  
※まちづくりを検討する素材としての資料であり、特定用地の土地利用について制約を加えるものではありません。

新たな拠点深沢とを結ぶ  
西の玄関口

:

新しい鎌倉の歴史と  
文化の拠点ゾーン

- ・ 鎌倉駅西口周辺の市街地整備
  - ・ 広場・街路空間に見合う交通コントロール（ミニバスの導入・一般車の制限等）
  - ・ 公開空地（壁面後退等）等による歩行者環境の整備
  - ・ 景観のルールづくり（色彩・規模・デザイン等）等
- ・ 市役所・御成小学校等の公共ゾーンの総合的まちづくり
  - ・ 市役所用地の中長期的有効利用
  - ・ 市役所駐車場の有効活用（駐車場の地下化、屋上市民広場の創出等）
  - ・ 市役所玄関広場の修景整備（鑑賞広場から使える広場へ）
  - ・ 駐車場東側道路沿いを道路拡幅用に提供・修景等 等
- ・ 市役所通り（都市計画道路藤沢鎌倉線）の道路環境整備 等
  - ・ 都市計画道路藤沢鎌倉線の整備（交差点改良等）
  - ・ 市役所交差点用地のまちかど広場の整備

出典：「古都中心市街地まちづくり構想」（平成 12 年/鎌倉市）

(4) 鎌倉市歴史的風致維持向上計画（平成 27 年（2015 年）策定）

本市の維持及び向上すべき歴史的風致のうち、別荘文化に由来する歴史的風致として、鎌倉御用邸<sup>※用語集</sup>跡地に位置する御成小学校旧講堂、冠木門、そして旧鎌倉図書館などを示しています。そのうち、御成小学校旧講堂を歴史的風致形成建造物<sup>※用語集</sup>に指定し、旧鎌倉図書館を歴史的風致形成建造物の候補としています。

市庁舎現在地についての個別の方針は示していませんが、市庁舎現在地は鎌倉御用邸跡地の一角となっており、計画における重点区域（古都鎌倉区域）に位置しています。

(5) 鎌倉市立地適正化計画（令和 4 年（2022 年）策定）

本市全体の活力や魅力を高める三つの都市拠点の形成を掲げており、鎌倉駅周辺については、古都鎌倉としての歴史的遺産、緑、文化・商業・観光施設等を多く有する中心市街地として、それら資源をいかしながら、施設の維持とともに、必要な機能の充実を図り、都市拠点としての質の向上を図るとしています。

また、市民の暮らしの質を高める身近な拠点の形成において、都市機能の維持・誘導の促進を掲げており、市の中核となる行政機能を担う市役所（本庁舎）については、「利活用方針」に基づき、深沢地域国鉄跡地周辺拠点への誘導を、市民の生涯学習やレクリエーション活動を支え、地域コミュニティの活動・交流の場を担う中央図書館については鎌倉駅周辺拠点での立地を図るとしています。

(6) 地域拠点校選定の考え方（平成 29 年（2017 年）/鎌倉市）

鎌倉地域では第一小学校と御成小学校を地域拠点校として整備する学校として一次抽出し、立地条件等を考慮し御成小学校を優先的に検討していくとしています。

ただし、御成小学校については、市庁舎現在地と隣接した立地であり、鎌倉地域の地域拠点校の整備による公共施設の再編を検討する前に、鎌倉地域の新たな拠点として市庁舎現在地の利活用が進むことが見込まれる状況です。このため、鎌倉地域の地域拠点校整備の検討時期にもよりますが、利活用後の市庁舎現在地と御成小学校と合わせたエリアを地域拠点として行政サービスを提供するあり方も考えられます。

今後、少人数学級制の導入を踏まえた校舎整備のあり方の方向性等を踏まえ、市庁舎現在地と御成小学校と合わせたエリアの整備で地域拠点校とするなど、鎌倉地域における地域拠点校の整備の必要性について検討します。

地域拠点校について

地域拠点校とは

地域拠点校は、各行政地域の小中学校の中から1校（全部で5校）ずつ選定し、各行政地域にある学習センターや老人福祉センター、図書館等の機能のうち、各行政地域に必要な機能を精査した上で、地域活動の場や多世代が多目的に利用できる多世代交流スペースとして機能を集約して整備していく学校です。なお、選定した学校（地域拠点校）の整備は建替え等にあわせて、教育環境の維持向上や安全性等に配慮した上で行っていくものです。

図表 地域拠点校について 出典：地域拠点校選定の考え方（平成29年/鎌倉市）

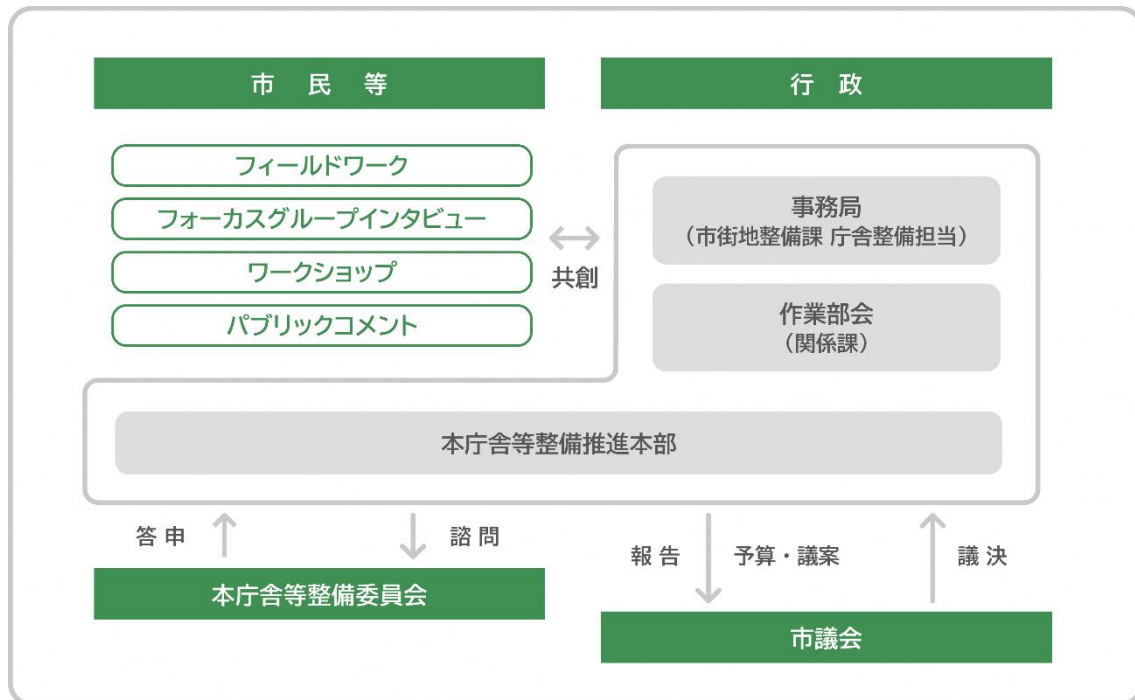


## 1-5 基本構想策定に向けたプロセス

本基本構想の策定に当たっては、「第3次鎌倉市総合計画第4期基本計画」、「鎌倉市都市マスタープラン」、「再編計画」及び「鎌倉市立地適正化計画」等の関連計画で示した内容を踏まえるとともに、新型コロナウイルス感染症拡大により重要度を増しているDX（デジタル・トランスフォーメーション）※用語集に係る国の動向等も考慮しつつ検討を行いました。

また、市民対話や市民対話参加者が作成したポスターの展示に合わせて実施した来庁者へのインタビュー、自治会・町内会等への説明会などをおして、本事業の動きを共有するとともに、新たなかたちとして、まちの主役である市民等が主体的にまちづくりに参画していく「共創」に重点を置き、検討のプロセスを重ねてきました。

「鎌倉市本庁舎整備委員会」での審議や、市民対話の内容等を踏まえながら、相互的な基本構想づくりを目指し取り組んできました。



図表 基本構想策定プロセスのイメージ

## 第2章 市庁舎現在地利活用の基本理念

### 2-1 基本理念（ビジョン）

#### (1) 基本理念（ビジョン）

市庁舎現在地の利活用を進めるに当たり目指すべき方向性として、最先端の共生共創のまちづくりを民間機能の力も活かしてけん引し、まちや社会にいきる知恵を共創する拠点となるよう、利活用の基本となる考え方となる基本理念（ビジョン）を『ひらいて むすんで 知恵うむ “ふみくら”』とします。



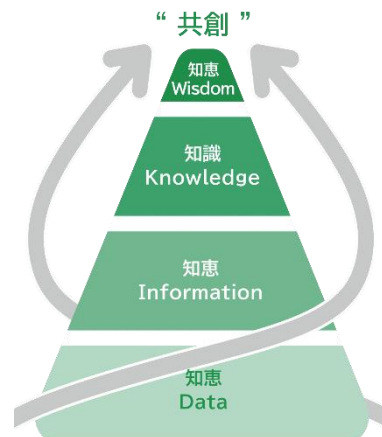
図表 市庁舎現在地利活用の基本理念（ビジョン）

## 答申

鎌倉の拠点である市庁舎所在地は、手続や相談といった行政サービス機能を維持します。その上で、先人から受け継いだ情報や知識が万人にひらかれ、多様性の視点で人・物・事の交流をむすぶ、まちや社会にいきる“知恵”を共創する拠点となるようハード・ソフトともに充実します。情報あふれる図書館を中心に手続や相談、防災も支える、学びあい、交流しあえる拠点とします。

「ふみくら」（文庫）は資料を整理して保管する建物を意味する言葉で、その起源は古く、奈良時代にさかのぼります。鎌倉時代には、武家文化における幕府等の資料を保管したもののや御家人などの屋敷にも「ふみくら」が設けられており、書写などの活動も行われた場であったそうです。

歴史・文化をつむぐ、鎌倉の知識の蓄積の場、まちとつながり、人と情報の交流が結節し、学びや共創の場として生まれかわるこの拠点は、歴史・文化を次の世代に引き継ぐ場であり、まさに「ふみくら」です。



図表 基本理念と「知恵」の関係



(2) 利活用のイメージ

市庁舎所在地は、知識をひらく「図書・行政」スペースを中心に、手続や相談、防災も支える行政サービスの拠点を目指すとともに、人・物・事をむすぶ「交流」スペース、活力をうむ「民間」スペース、憩いをうむ「屋内外」スペースを複合的に整備し、互いに連携、機能していく場として利活用の基本理念（ビジョン）の実現を図っていきます。



図表 利活用のイメージ

(3) 市民対話で紡いだ想い（大切なメッセージ）



図表 市民対話で紡いだ想い（大切なメッセージ）

基本構想の策定を進める中で実施してきた市民対話では、共通して「鎌倉が好き」、「もっと鎌倉のことを知りたい」、「新しく住み始めた人にも鎌倉を好きになって欲しい」といった意見や想いが多く浮かび上がってきました。

こうした、市民ひとりひとりが思い描く「鎌倉」の姿は、決して一つではなく、例えば「古い鎌倉」と「新しい鎌倉」、「鎌倉地域」と「他の地域」、「居住地としての鎌倉」と「観光地としての鎌倉」といった、ともすると対立しそうな二元性を持っていますが、それらは相互に交流し、理解しあい、共存していけるものだと考えます。

また、鎌倉には暮らし、仕事、学び、遊び、歴史、文化といった様々な営みがあり、ひとりひとりに多様な日常生活がある中で、「わたし」個人の視点で見るまち鎌倉と、「わたしたち」公共の視点で見るまち鎌倉はときに違うかもしれません。これらの違いは「あって当たり前」という考えを、市民・行政・民間事業者それぞれが持ち、多様な価値観を包摂することができる、持続可能なまちを築いていくことが必要となります。

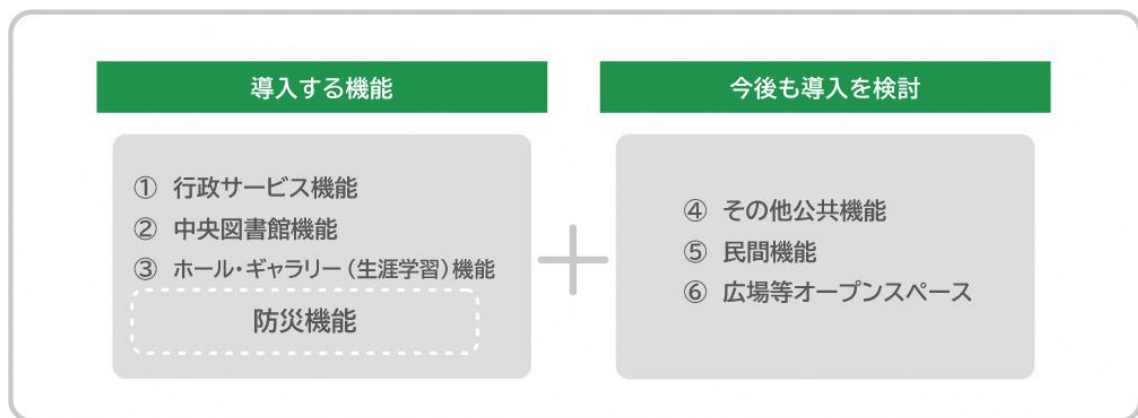
市庁舎現在地の利活用に当たっても、鎌倉の多様さをともに学び、鎌倉の未来をともに創造する中で、多様な価値観を共有していくため「わたしのかまくら・わたしたちのかまくら」という市民対話で紡いだ想い（大切なメッセージ）を念頭に置き取組を進めていきます。

## 2-2 導入する機能の整理

### (1) 導入する機能の整理

「利活用方針」等での検討経過、本基本構想で示した利活用の基本理念及び市民対話から得られた意見等を踏まえ、市庁舎現地に導入する機能を次のとおり整理しました。市庁舎現地の利活用については、新庁舎等整備後の事業となることから、引き続き、新庁舎等整備の進捗、社会情勢の変化及び民間機能の導入とのバランスを踏まえて検討を進めます。

なお、機能の導入に当たっては、各機能の連携や共用化等についても検討し、より効率的・効果的なサービスの提供を図っていきます。



図表 市庁舎現地に導入する機能

#### ① 行政サービス機能

鎌倉地域の住民の方を中心に、これまで市役所本庁舎へ手続・相談等で来庁していた方が、引き続き、安心して、行政サービスの提供を受けられるよう、支所と同等以上の行政サービス機能を配置します。

また、今後進められる手続・相談等のオンライン化への対応や、対面でのサービス・サポートが必要な利用者への対応など、共生社会の実現も見据え、誰もが利用しやすい行政サービス提供の場を検討していきます。



#### 市民対話

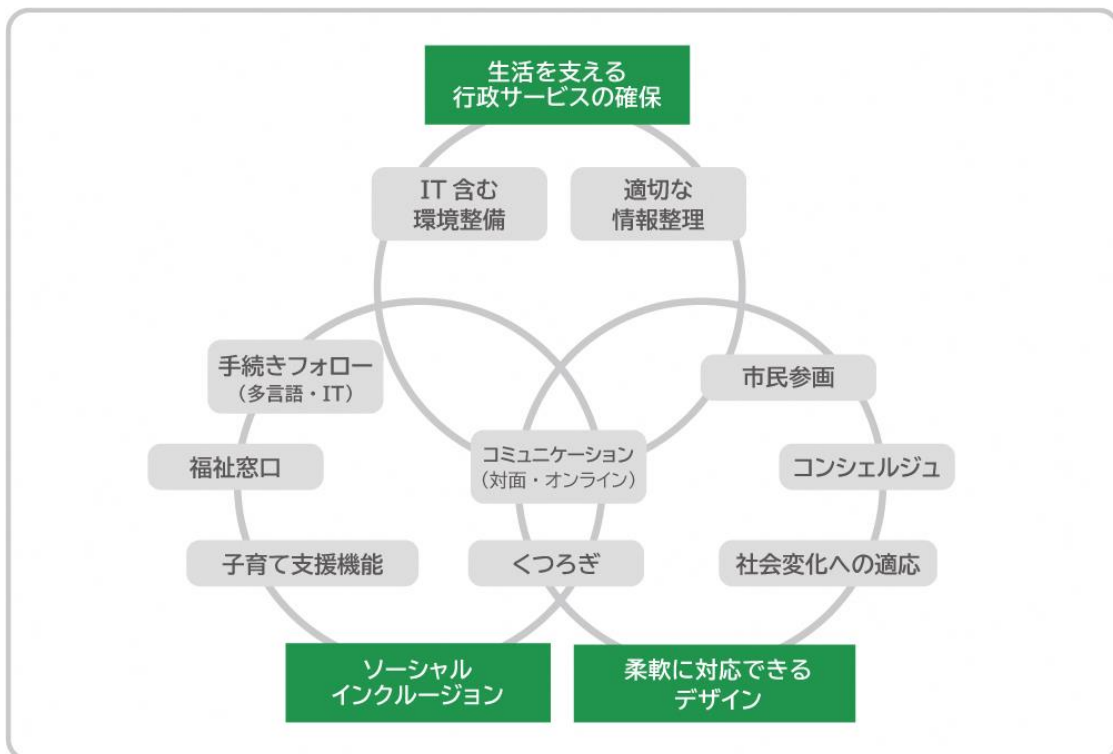
#### VOICE

- 鎌倉駅周辺の市民がこれまでと変わらず、もしくはこれまで以上の行政サービスを受けられる場所になるといいのではないかと（ワークショップ）
- 最低限必要な行政手続き・サービス等はキオスク端末などで対応。対面が必要な場合は、コンシェルジュ的な方、あるいは専門家とのビデオ通話が可能になるといいのでは（ワークショップ）
- 職員の声が聞ける、対面で相談できるサービスは必要（ワークショップ）

## 答申

市民対話等を踏まえ、市庁舎現在地において目指す行政サービス機能の方向性を次のとおり整理しました。

- a 生活を支える行政サービスの確保
  - (a) 鎌倉地域の住民の方を中心に、市民が引き続き、安心して、行政サービスを受けられる環境を整備します。
  - (b) 本市からのお知らせや各種イベント情報など、市民の生活に関連する情報を整理し、市民目線でわかりやすく提供します。
- b ソーシャルインクルージョン（社会的包摂）※用語集
  - (c) オンラインにおけるサービス提供とともに、市民の日常を支える上で必要な相談機能や、対面コミュニケーションによるサービスも整備します。
  - (d) 障害をお持ちの方や子育て中の方、多言語対応が必要な方など、多様な市民が安心・リラックスしてサービスを受けられる環境を整備します。
- c 柔軟に対応できるデザイン
  - (e) 社会変化や新しい技術の導入に柔軟に適応できる場のデザインを目指します。
  - (f) コンシェルジュ※用語集の導入や市民参画による課題解決など、市民が抱える課題等に対して柔軟に対応できるかたちを目指します。



図表 市庁舎現在地において目指す行政サービス機能の方向性

② 中央図書館機能

老朽化が進む現在の中央図書館について、「再編計画」や市民意見等を踏まえ、市庁舎現在地において複合整備し、拠点図書館としての機能の充実を図ります。



市民対話

VOICE

- 海外の図書館のような多様なサービスを受けられると良いなと思った。行政まかせではなく、自分たちが手伝えることでサービスを充実させることができると良いと思い活動に参加している（フォーカスグループインタビュー）
- 年を取るとアクセスの良いところにあるありがたさを感じる。コロナの状況の変化に応じて、きめ細やかに対応してくださる職員の方の存在がありがたい（フォーカスグループインタビュー）
- 鎌倉のシンボルになるような魅力的な図書館があるといいな（ワークショップ）
- もっと鎌倉の歴史や文化を知り、それを市外に向けて発信していきたい（ワークショップ）

a 図書館について

図書館は、図書館の普遍的使命である市民誰もが情報を得ることができる環境を整備、保障しつつ、本市固有の歴史と文化を保存・継承していく役割を担っています。

また、市民とともに図書館サービスを創りあげてきた市民協働の歴史を生かし「いちばんそばの情報センター」として、まちづくり・市民の暮らし・学びをサポートしています。

図書館の取組として、古文書、郷土資料、行政文書の収集、研究にも注力しており、鎌倉ならではの活動の下支えになっています。社会変化による情報提供の変革にも対応しつつ、他公共機能、まちの専門家、民間機能等と連携することで、今後も情報を集め、発信する拠点として機能を高めていきます。

b 図書館の現状と課題

- (a) コロナ禍で貸出数に一時的な減少が見られました。
- (b) 図書館の利用目的が多様化している中で、目的に応じた空間のすみ分けがしづらい状況です。図書館での活動や交流も盛んな一方、資料閲覧など静かな利用が中心となっています。
- (c) 新型コロナウイルス感染症の影響で、図書館の利用が制限される状況がありました。実空間だけでなく、オンラインでの図書館サービスの充実が今後の課題となっています。
- (d) 書架スペースや資料の保存スペースが不足しており、積極的な資料収集



に課題がある状況です。

c 新たな図書館の機能整備の方向性

- (a) 世代を問わず、市民が集まり交流し学びが生まれる図書館を目指します。
- (b) 市民の「知る」を支える本市の中心機関として、拡張し変容していく「知るという体験」に対応できる、柔軟な環境を整備します。
- (c) その他公共機能や民間機能との複合化・融合化を活かし、空間を併用することで様々なニーズに応じた活動の場をつくります。
- (d) 積極的な ICT の活用により、オンラインでのレファレンス<sup>※用語集</sup>や鎌倉ならではのコンテンツの情報発信等、オンラインでの図書館サービスの充実に取り組みます。
- (e) レイアウトを整理し、効率的に保存スペースを確保します。今後も増加し続ける資料の保存については、全市的に検討していきます。

③ ホール・ギャラリー（生涯学習）機能

「再編計画」等を踏まえ、鎌倉生涯学習センターのホール、ギャラリー機能を市庁舎現在地において複合整備し、生涯学習を推進する拠点としての役割の充実を図ります。



市民対話

VOICE

- 鎌倉市民はひとりひとりのスキルが高いと感じるが、それを活かす場やサポートは充分ではないのでは（フォーカスグループインタビュー）
- 鎌倉には思いがあって何かをしている人がとても多い。鎌倉は人の思いがあふれている場所であると思う（フォーカスグループインタビュー）
- みんなの営みや学び合いの様子が、どんなことをしてるのかが見えたり感じられるような、生涯学習が行われているとよい（ワークショップ）

a 生涯学習センターについて

現在の生涯学習センターで活動する団体は、歴史のある団体も多く、活動の拠点として活発に利用されています。一方で、新型コロナウイルスの感染拡大をきっかけに、従来の使い方ができなくなったことや、社会変化に対応できていないといった課題もみえてきました。ホール・ギャラリー機能の市庁舎現在地への複合化にあわせ、他の機能との連携など、効果的な生涯学習機能の提供を目指します。

b 生涯学習センターの現状と課題

- (a) 老朽化が進んでおり、バリアフリーやユニバーサル<sup>※用語集</sup>デザイン等の改善

## 答申

が必要な状態です。

- (b) 学習成果を生かす機会や、地域や社会への貢献の機会の更なる提供・支援が求められます。
- (c) 若年層の認知度が低く、施設の利用も限定的な状況です。

### c 新たなホール・ギャラリー機能整備の方向性

- (a) 社会変化に柔軟に対応できる施設を整備し、他機能と複合化することで機能の最大化を図ります。
- (b) 地域にひらけた施設で、市民の学習成果を地域に生かすことができる場をつくります。
- (c) 教育機関や地域と連携し、若年層への認知拡大を目指し、地域への関わりを持つきっかけをつくり、青少年の居場所づくりに貢献することで、多世代交流の促進を図ります。

「鎌倉市生涯学習プラン（令和3年（2021年）3月改訂）」では、豊かな「生涯学習社会」の創造を目指すため、三つの基本目標と五つの施策の方針を定めています。中央図書館とホール・ギャラリー機能の導入に際しては、これらの基本目標と方針に基づき検討していきます。なお、鎌倉生涯学習センターの集会室等機能の市庁舎現在地への複合化についても検討していきます。

#### 【 鎌倉市生涯学習プラン 】

##### 基本目標

- ・個性を尊重し、より豊かに生きることができる生涯学習の推進
- ・出会いと学びを大切に、活力ある地域社会の創造
- ・自然環境や豊かな歴史遺産・文化の継承と新たな市民文化の創造

##### 施策の方針

- ・地域住民・家庭・学校の連携を促進し、次世代を担う子どもたちの心を育み、魅力と活力のある地域社会を創造します。
- ・生涯学習センター等を活用した学習環境を充実し、市民の学びを支援します。
- ・世界に誇る歴史的遺産と豊かな自然を活用した学習環境を整備します。
- ・学習成果を生かし、地域の文化を高め、市民が主体の個性あるまちづくりを推進します。
- ・今日的課題に取り組む学習活動を支援し、幅広く多様な学習機会の提供を図ります。

出典「鎌倉市生涯学習プラン」

#### 【防災機能について】

防災機能は、市民や観光客をはじめ多様な人びとが集い交わる市庁舎現在地においても特に重要なテーマとなります。「知識をひらき、交流しあえる拠点」という特性と

ともに、非常時に必要となる防災機能の充実を目指します。

a 防災機能の検討について

市民対話から得られた市民意見等を参考に、災害時には一時避難場所、防災備蓄保管場所、衛生環境への対応などの防災機能も担う拠点としての整備を目指しており、鎌倉地域の防災に寄与する機能等について、引き続き検討していきます。

b 参考事例

(d) 三鷹中央防災公園・元気創造プラザ（東京都三鷹市）

東京多摩青果株式会社三鷹市場跡地を中心とした約2.0haに、防災公園（災害時には一時避難場所として機能）とその下部には総合スポーツセンター、公共施設を集約。平成29年（2017年）開館。

<主な機能>

防災公園／スポーツセンター／プール／生涯学習センター／福祉センター／総合保健センター／子ども発達支援センター



出典「三鷹中央防災公園・元気創造プラザ」<https://www.mitakagenki-plaza.jp/>（最終閲覧日：令和4年8月4日）

【集約・複合化した施設について】

市庁舎現在地の利活用により集約・複合化した施設の建物や用地については、今後、「再編計画」に基づき「遊休・余剰資産の売却等による、再編に必要な事業費の捻出も視野に入れた有効活用」について、具体的に検討していきます。

④ その他公共機能

市民対話から得られた市民意見等を参考に、鎌倉地域の観光を紹介するハブ<sup>※用語集</sup>となる機能等についても、引き続き検討していきます。



⑤ 民間機能

「利活用方針」で掲げた市民の賑わいや憩いを実現するために、公共機能との連携や防災、まちづくりに資する民間機能・サービスについて、市庁舎現在地の周辺環境や、市庁舎現在地に導入する公共機能との親和性を考慮し、引き続き検討していきます。

⑥ 広場等オープンスペース

①～⑤に掲げた機能との連携や、散歩・休息等の市民の憩い、イベント等の市民の賑わいに資する場所として、鎌倉地域や周辺のまちづくりに寄与する広場等のオープンスペースの導入を検討していきます。

(2) 複合施設の参考事例

公共施設、また、公共施設と民間施設を複合的に整備した国内外の事例を参考として次に示します。

① Dokk1（デンマーク）

図書館、カフェ、ホール、プロジェクトルーム、市役所の一部部門等が入る複合施設。産官学民の枠を超えて市民を巻き込み、長年の共創によって生まれた施設。また、スマートシティとの連携による最新技術を導入し、先端技術や新しい知識へのアクセスを支援、市民の学びや活動を支援しています。



出典「Dokk1」<https://www.facebook.com/dokk1aarhus/>（最終閲覧日：令和4年4月13日）

② ぎふメディアコスモス（岐阜県岐阜市）

図書館、市民活動交流センター、展示ギャラリー等からなる複合文化施設。地域の交

## 答申

流の場として様々な学びのプログラムやイベントを実施している。また図書館からの情報発信にも力を入れおり、地域の魅力を発信することでシビックプライド（まちへの誇り・愛着）※用語集の醸成につながっています。



出典「みんなの森 ぎふメディアコスモス」<https://g-mediacosmos.jp/>（最終閲覧日：令和4年4月13日）

### ③ アオーレ長岡（新潟県長岡市）

市民交流施設、広場、アリーナ、市役所が一体となった市民交流の拠点。行政と市民が交わり、市街地の賑わい創出にもつながっています。



出典「シティーホールプラザ アオーレ長岡」<https://www.city.nagaoka.niigata.jp/shisei/cate05/ao-re/>（最終閲覧日：令和4年4月20日）

### ④ 須賀川市民交流センターtette（福島県須賀川市）

図書館、子育て支援機能、公民館機能、市民活動支援機能、カフェ等のチャレンジショップ※用語集が一体となった複合施設。市民の活動を可視化し、交流の拠点や市民の居場所として機能しています。

答申



出典 『須賀川市公式ホームページ』<https://www.city.sukagawa.fukushima.jp/shisetsu/1007934/1007941.html>（最終閲覧日：令和4年4月20日）



## 2-3 民間活用・機能連携の方向性

### (1) 官民連携の方針

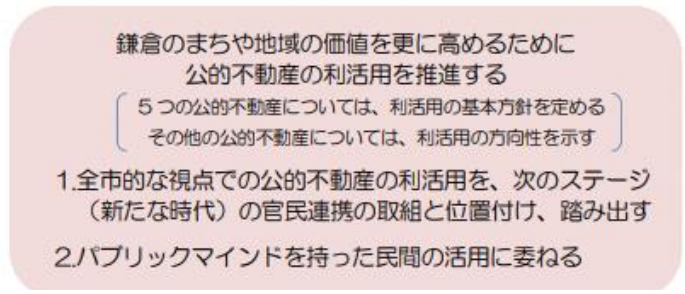
「利活用方針」では、今後目指すべき公的不動産の利活用と官民連携の方針を次のように示しています。

人口減少、少子高齢化が全国的に進行し、右肩上がりの成長を目指す社会から持続可能な社会への転換など、社会・経済情勢が大きく変化する中、公的不動産の利活用に当たっては、これまでにない新たな視点を持って取り組むことが必要で、特に民間活力の導入について、従来にも増して積極的かつ柔軟な対応が求められます。

これまでも指定管理や PFI など、民間の資金やノウハウの活用といった官民連携を進めてきましたが、これらの公的不動産の利活用に当たっては、民間活力の導入が不可欠で、これまで以上に積極的かつ柔軟な対応が求められます。このため、この取組において、ここから更に一步踏み出し、本市とともにまちづくりに取り組み、自身の利益の追求だけにとらわれず、鎌倉のまちや地域の価値を高めていくといった理念「パブリックマインド」を持った民間事業者等との連携を目指すこととします。

なお、連携に当たっては、特に鎌倉の魅力である豊かな自然や歴史、文化は、長年の市民活動や市民のまちに対する想いにより支えられてきたものであることを十分に認識し、市民とともにまちをつくり、そして育てていくことにも注力し、市民力の向上や活気のあるまちの実現につなげていきます。

#### 【公的不動産の利活用と官民連携】



図表 公的不動産利活用推進方針 出典 「利活用方針」

持続可能な社会へと転換していく中で、従来のコストの削減を目的とした官民連携によって行政と民間事業者の役割分担をするだけではなく、これまで様々な企業等との連携で実践を重ねてきたように、官民の垣根を越えた共創により社会に新たな価値を生み出していくことが必要となります。また官民連携は、民間事業者だけでなく市民等（市民、市民団体、本市の地域活動に関わりのある方）との協働も不可欠となります。そのためにも本事業においては整備段階から行政・民間事業者・市民等が一体となって協働するプロセスが重要となります。

## (2) 事業者ヒアリングの結果

市庁舎現在地における官民連携の可能性を探るために、不動産開発、宿泊、IT 及び教育等、複数の分野の事業者へのヒアリングを実施しました。ヒアリングにより、市民のくらしと融合する新たな観光の可能性や、本市の課題を解決する場としての可能性も伺えました。事業者ヒアリングを踏まえ、市庁舎現在地において官民連携を実施するにあたり考慮すべき事項等を次のとおり整理しました。

### ① 民間事業者の関心度の高さ

多くの事業者が本事業への関心を示し、また鎌倉という地域の魅力、立地への価値を感じており、市庁舎現在地での民間事業者との連携の可能性は高いと考えられます。

### ② 行政・民間事業者の協働の重要性

今回のヒアリングにおいては、民間事業者が官民連携や新しいことに取り組むに当たり、行政側の一定の負担や行政による事業者へのサポートが期待されていました。パブリックマインドを持った事業者との協働を実現するための事業スキーム<sup>※用語集</sup>の検討が重要になります。

### ③ 公共サービスのあり方の検討の必要性

公共機能に対して行政、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ります。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がうかがえます。

### ④ 地元事業者との協働の重要性

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と考えられます。

### ⑤ 柔軟な発想による事業手法のデザインの必要性

現時点で考え得る既存の官民連携の手法だけでなく、柔軟な発想で事業手法をデザインすることが官民連携の可能性を広げることにつながります。そのためにも鎌倉モデルといえるような独自の手法を探る必要があります。

事業者ヒアリング

- 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  
(地元事業者)
- まちなかに「何もない場所」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  
(地元事業者)
- 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ることができるのではないかと  
(宿泊事業者)
- 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サイクル等、シェアリングエコノミーの取り組みが考えられるのではないかと  
(交通事業者)
- 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、新陳代謝が進まない  
(地元事業者)
- 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のでは  
(宿泊事業者)
- 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  
(IT 事業者)
- 市役所移転後、鎌倉地域以外の住民が鎌倉地域に来る頻度が減ってしまうのではないかと。他地域からも来たくするような施設づくりを期待したい  
(交通事業者)
- オンラインが非常に重要なワードである。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年後ということとさらに未知数  
(教育事業者)
- 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  
(教育事業者)
- 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、内側には入っていない。ゆるやかに内側と外側がつながる場が必要だ  
と思う  
(地元事業者)
- 民間事業者としては収益性も見込めないと厳しいため、公共機能とのバランスが重要  
(デベロッパー)
- 図書館のような公共の機能については関心がある。大和市のシリウスのような場は魅力を感じている  
(デベロッパー)
- 「働く」という観点で、自社のオフィスや、コミュニティで使えるワークスペースの可能性があるのでないかと  
(IT 事業者)
- 他にはないアートや、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、世界的にも参考となるような場所になるのではないかと  
(地元事業者)



## 第3章 市民対話の記録と考察

### 3-1 実施目的・概要

#### (1) これまでの市民対話

「再編計画」に基づき始まった新庁舎等整備及び市庁舎現在地利活用の検討において、平成28年度（2016年度）から次のとおり継続的に市民対話を行ってきました。令和2年度（2020年度）から3年度（2023年度）にかけては、新庁舎等整備基本計画、市庁舎現在地利活用基本構想の作成を進めるにあたり、一層の市民参画を図るため、ワークショップ形式などで実施しました。

- ・鎌倉市本庁舎整備方針市民対話 平成28年度（2016年度）⇒冊子「市民の想い」制作
- ・かまくらまちづくり市民対話 平成29年度（2017年度）
- ・鎌倉市本庁舎等整備市民対話 平成30年度（2018年度）
- ・鎌倉市本庁舎等整備市民対話 令和2年度（2020年度）～令和3年度（2021年度）



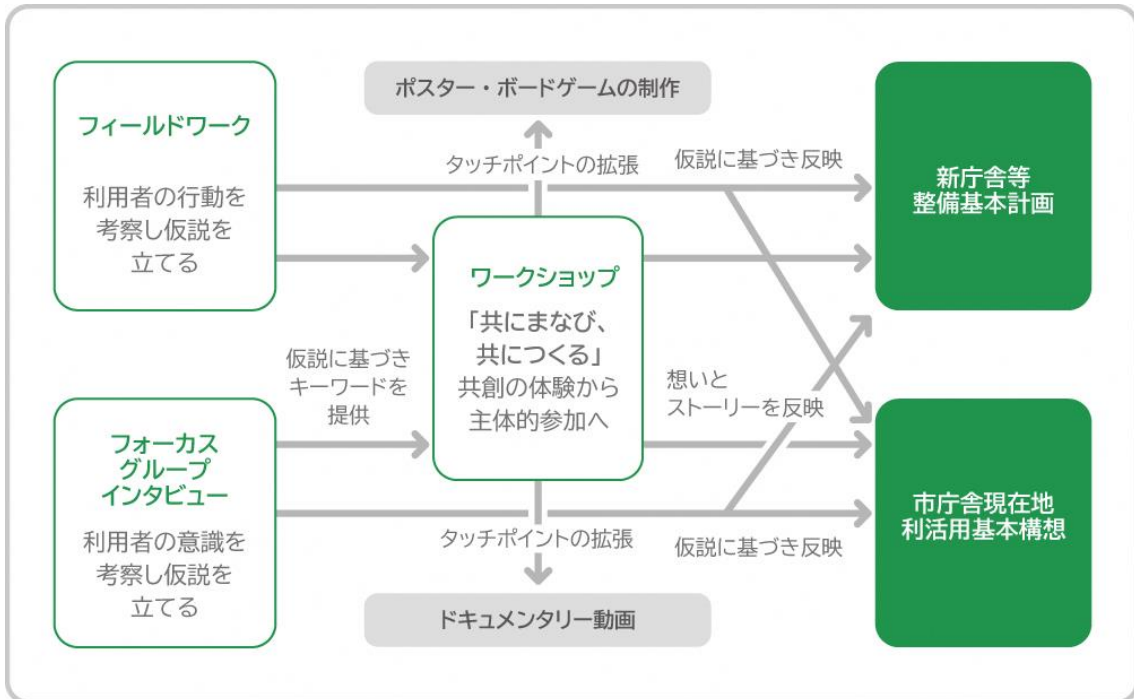
図表 冊子「市民の想い」



図表 鎌倉市本庁舎等整備市民対話（平成30年度）の様子

(2) 基本構想策定における市民対話の全体像

本基本構想の策定にあたり、市民の意識や意見等を把握するため、市民対話として、フォーカスグループインタビュー、フィールドワーク、ワークショップの三つを実施しました。本市の公共施設をとりまく環境や施設利用者等の意識を調査するためにフォーカスグループインタビューとフィールドワークを行い、そこから考察したポイントや仮説に基づき、ワークショップを行いました。ワークショップの中で制作したポスターやボードゲーム等は、ワークショップに参加していない市民等にも、本事業を知り、考えるきっかけとなる機会（タッチポイント※用語集）となるよう展示や市ホームページへの掲載を実施しました。市民対話から浮かび上がった市民の想いや意識等は、新庁舎等整備基本計画及び本基本構想の検討にそれぞれ反映しました。



図表 市民対話の相関図



## 3-2 フォーカスグループインタビューによる市民意識の考察

### (1) フォーカスグループインタビューによる考察ポイント

図書館利用団体や子育て世代のグループなど五つのグループへインタビューを行いました。インタビューをとおして、公共施設や公共サービスに対する市民の利用意識やその背景を次のとおり考察しました。

#### ① 世代やコミュニティにより「鎌倉らしさ」を象徴するものが多様化

市民に共通して「鎌倉らしさを大切にしたい」という想いはあるものの、前提として「鎌倉らしさ」とは何か、共通認識が漠然としているのではないかと推察されます。またその「鎌倉らしさ」を象徴するものが、世代やコミュニティによって多様化していることがうかがえます。

#### ② 地域に愛着を持ち積極的に関わりたいと考える人財が豊富

積極的に地域の活動に参加する市民の姿を確認することができ、こうした活動やコミュニティがまちに点在していることがうかがえます。まちへの想い・スキル・ネットワークを持った人財が豊富であり、本市が掲げる“共創”を実現する上で心強い存在です。今後、こうした市民やコミュニティとどう連携していくか考えていく必要があります。

#### ③ 住民にとっては日常生活に寄り添ったものが必要

観光の中心である鎌倉地域で暮らす市民にとって、観光客のマナー悪化は日常生活に影響を与えるものであり、喫緊の課題としてとらえられています。そのため、市庁舎現在地の利活用に対しても、日常生活に寄り添ったものを求めていることがうかがえます。

#### ④ コミュニティ内外の関係性

それぞれのコミュニティ内ではオープンでフラットな関係性が垣間見えますが、コミュニティを超えた関係性は希薄であることがうかがえます。市外からの移住者など、コミュニティの外から見ると各コミュニティが閉鎖的に映るため、今後はコミュニティ同士の交流の場や、誰もが参加できるような場づくりが重要となります。

#### ⑤ 地域間の意識の差や隔たり

インタビューの中で出た「本鎌倉」という言葉が示すように、鎌倉地域とそれ以外の地域という意識の差や隔たりが見られました。新庁舎等整備及び市庁舎現在地の利活用をとおして、地域間の交流のきっかけづくりや促進につなげていくことが望ましいと考えます。

⑥ 災害に対する不安

自分たちの暮らす地域が、土砂崩れや津波の危険があることを認識しているものの、どのような対策が必要かわからず、十分な備えが出来ていないため不安な気持ちがあることがうかがえます。情報発信や学び合いの場が必要であると考えられます。

⑦ 新型コロナウイルス感染症による価値観の変化

新型コロナウイルス感染症がもたらした価値観・意識の変化は、新型コロナウイルス感染症終息後も継続することが考えられます。新型コロナウイルス感染症による社会の変化や子どもへの影響の不安や、先行きが見えない閉塞感があることがうかがえる一方、オンライン化の加速や、働き方の変化を前向きにとらえる声もありました。

⑧ 公共の施設やサービスに対する印象

公共の施設やサービスに対してシステムティックで冷たい印象を抱いているということが推察されます。今後行政サービスにおいてDX化を進めていくことで、よりその印象が強まる可能性が高いため、慎重に進める必要があります。

⑨ 市民による主体的な活動と、それを下支えする図書館及び図書館職員との信頼関係

長年続く活動の歴史があり、それを支えてきた図書館と、図書館の課題を改善し、より良くしようと働きかけてきた団体との間に信頼関係がみられます。

### 3-3 フィールドワークによる施設の利用状況の考察

#### (1) フィールドワークによる考察ポイント

市役所をはじめとした次に示す公共施設において、施設の利用状況を観察しました。利用者（市民等）の行動と環境との関係から、施設やエリアの場としての可能性や課題を考察し、新たな施設の機能検討に活用しました。各施設のフィールドワークを踏まえ、施設の利用状況における考察ポイントを次のとおり整理しました。

##### 【実施施設】

市役所本庁舎、腰越支所、深沢支所、大船支所、玉縄支所、中央図書館、腰越図書館、深沢図書館、大船図書館、玉縄図書館、鎌倉生涯学習センター、鎌倉市福祉センター

#### ① コミュニケーションの希求

市役所本庁舎等の窓口において「目的のみを果たす」利用者から「目的以外の内容まで会話や相談を広げる」利用者まで、その利用のあり方に幅がある様子が見受けられました。特に「目的以外の内容まで会話や相談を広げる」利用者は、高齢の方、子育て世代の方、生涯学習センターの窓口利用者に多い印象を受け、コミュニケーションの機会を求めている様子がうかがえました。こうしたコミュニケーションの希求に対して、気軽に相談できる場所や、市民同士の交流の機会の創出が必要だと考えられます。

#### ② 市庁舎現在地の立地と認知度の高さ

手続・相談といった行政サービス機能について、調査時間帯において、支所ではほとんど混雑は見られませんでした。市役所本庁舎では午前・午後いずれの時間帯も支所と比較して混雑した様子がうかがえました。混雑による窮屈さや空間のあり方などによる課題は見られるものの、このように人が集まっている様子からは、市庁舎現在地の立地の良さと、この場所で行政サービスが受けられるという認知が市民の中で確立していることが考えられます。

#### ③ レイアウト考慮の必要性

市役所本庁舎では執務室面積の不足等から、本来距離を取って設置することが望ましい機能が近接するなど、レイアウトの不自由さが見受けられました。業務の内容や、社会の変化等に柔軟に対応できる可変性のある空間が求められると考えられます。



市役所本庁舎

④ 居場所の必要性

図書館においては幅広い年代の利用者が観察されましたが、全体として若年層の利用が少なく、利用者層に偏りが見られました。どの世代においても利用しやすく、その上でゆったりとくつろげるような居場所が必要と考えられます。



中央図書館

⑤ 多様な利用・活動を可能にする環境の必要性

各地域における図書館では、個人での資料閲覧・貸出等、静かな利用が中心となっていました。これらは、スペースのあり方の問題、地域に根付いている図書館に対するイメージが影響していると考えられます。施設利用の心理的ハードルに留意し、多様さ・自由さを生むためにどのような構成が効果的か検討を行う必要があると考えられます。



中央図書館

⑥ 情報とコミュニケーションの整理・デザインの必要性

多くの施設内で、膨大な情報の掲示が見られました。施設から発信される情報や施設に置かれた情報もコミュニケーションの一部ととらえ、それらの情報が必要な利用者へ、必要なタイミングで届くよう整理・デザインを行っていく必要があります。また、複数の施設で高齢者、子育て世代の利用者を中心に、掲示された情報を熱心に確認している様子も観察されました。活動への参加意欲があっても、求めている情報にたどり着きにくい状況も考えられます。オンライン空間・物理空間それぞれの情報のタッチポイントの整理が必要と考えられます。



深沢支所

⑦ デジタル弱者へのサポートの必要性

窓口において、オンライン手続への不安について相談する利用者の姿が見られました。窓口へ出向くための移動時間や書類の準備、手戻り等の手間を省けるのであればオンライン手続を行いたいが、不慣れであるために、手続を完了させるためには窓口へ出向かざるを得ない利用者が少なからず存在することが考えられます。こうした利用者へ寄り添ったサポートの仕組みが必要と考えられます。

### 3-4 ワークショップによる市民意識の考察

#### (1) 実施目的

公共施設や公共サービスをどのように利用していくか、またどんな場所にしていくかを市民とともに検討するために市民対話を実施しました。どちらかが一方的に意見を述べるのではなく市民と「共にまなび・共につくる」という共創を目指して、主体的に参加できるワークショップというかたちで実施しました。第1期、第2期でそれぞれ参加者を公募し、計75名（延べ参加人数199名）の市民が参加しました。新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、一部日程の延期やオンライン開催への切り替えが発生しましたが、チャットなどの活用により誰もが積極的に発言できるようになるとともに、リアルでの相互的なコミュニケーションの重要性も再認識しました。



図表 第1期ワークショップの様子



図表 第2期ワークショップの様子

#### (2) スケジュール



図表 第1期、第2期ワークショップのスケジュール

第1期ワークショップは、令和3年（2021年）3月から始まり、全5回のうち3回をオンラインで実施しました。第2期ワークショップでは新たに参加者を募集し、全3回全てをオンラインで実施しました。第1期ワークショップで実施した内容や市民（参加者）の想いを引き継ぎ第2期ワークショップにつないでいきました。



### (3) 第1期ワークショップの実施概要

#### ① 実施概要

全5回のワークショップをとおして、新庁舎の役割と市庁舎現在地のあり方を考え、市民の想いを伝える媒体としてポスターを制作しました。

#### ② 参加者

公募市民 38 名（延べ参加人数 116 名）



図表 第1期ワークショップの工程

(4) 第1期ワークショップで制作したポスター

ワークショップでは、5グループに分かれて、それぞれ新庁舎と市庁舎現在地がどのような場所になると良いかを話し合い、ポスターのかたちにまとめました。完成したポスターは、市ホームページに掲載するとともに、市役所1階ロビーや鎌倉駅地下道ギャラリーにおいて展示を実施しました。



図表 第1期ワークショップで制作した想いを伝えるポスター

## (5) 第1期 ワークショップから見た市民の思い

ポスター制作では、「わたしたちにとって市庁舎現在地はどんな場所であってほしいですか」という問いに対して、市民（参加者）が議論を深め、そこから各グループで特に重要で伝えたいと考えることをポスターとしてまとめていきました。市庁舎現在地を考えるポイントとして「鎌倉の暮らし」、「鎌倉の仕事と学び」、「鎌倉の歴史文化とブランド」という観点に沿って意見を出し合いました。対話の中から見えた市民の思いをキーワードとして整理し、『暮らし・交流・学び』『図書館・情報』『観光』『行政窓口』『防災』の五つのカテゴリーに分類し、次ページの図表のとおりまとめました。これらのキーワードのから浮かび上がってきた市民の思いを、次のとおり三つのポイントで整理しました。

### ① 日常生活と観光の共存となる交流の場

市民が気軽に行くことができ居場所となるような場所や、市民活動や交流ができる場所等、市民の暮らしをよりよくするような場所が必要であるという声が多くある一方、鎌倉というまちでは観光は切り離すことができないものであるという認識もみられました。どちらかを優先したり、排除したりするのではなく、市民と観光客それぞれにとって居心地の良い場所をつくり、日常生活と観光が共存できる交流の場が必要なのではないかという思いがありました。

### ② 歴史・文化の発信

鎌倉にとって大切な歴史や文化を市外・国外に向かって積極的に発信し、鎌倉を訪れた人が気軽に鎌倉の歴史を学んだり文化に触れたりすることができる場があると良いのではないかという思いがありました。また鎌倉の文化といったときに、「古い鎌倉」と「新しい鎌倉」それぞれの魅力的な文化があり、どちらも学べる場があると良いという意見もみられました。

### ③ 安心できる行政窓口機能

新庁舎の整備に伴い、鎌倉地域の住民にとっての行政手続がこれまでより不便になってしまうのではないかという不安の声とともに、事務的な手続はオンラインで効率的にできるようになって欲しいが、一方で対面でのコミュニケーションも重要であるという声もありました。新庁舎整備後も、日常生活に必要となる一部の行政サービスは引き続き提供し、地域住民が安心できるようにする必要があるという思いがうかがえました。





図表 第1期ワークショップから見たキーワード

(6) 第2期ワークショップの実施概要

① 実施概要

未来の鎌倉を担う若い世代の市民を対象に、市庁舎現在地を中心とした鎌倉駅西口エリアのまちの歴史を学び、ボードゲームづくりをとおして、将来の利活用について考える市民ワークショップ「～ボードゲームを作って鎌倉の未来を考えよう～かまくらみらいワークショップ（鎌倉市庁舎現在地利活用版）」を実施しました。

ボードゲーム『あなたの人生の物語 in 鎌倉』の制作をとおして、10年後、20年後、30年後、と長い目線で自分の人生やまちの変化を想像し、どんなまちにしていきたいか、そのために市庁舎現在地にはどんな機能があると良いかを考えていきました。

② 参加者

公募市民 37 名（延べ参加人数 83 名）



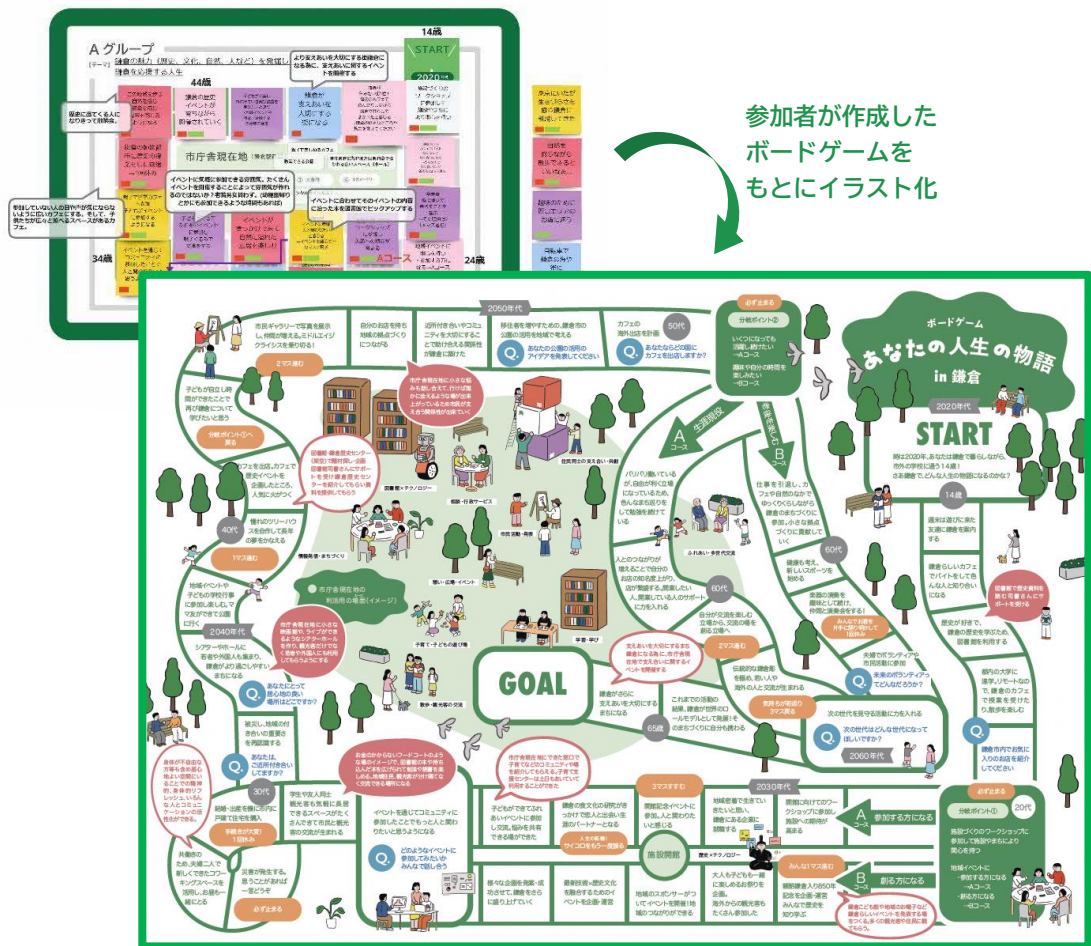
図表 第2期ワークショップの工程



(7) 第2期ワークショップで制作したボードゲーム

鎌倉市には多様な人の多様な暮らしがあります。昔から鎌倉市で暮らす人、移住してきた人、都内で働く人、子育てをする人。自分で人生の岐路を選択することもあれば、予期せぬできごとで思ってもみなかった道を歩むこともあります。そういった人生の様々な可能性を、ボードゲームというかたちで表現しました。ワークショップで市民が、鎌倉市での理想の人生や架空の人生を、想像を膨らませて考え、それを一つのゲームとしてまとめました。様々な人生の可能性がある中で、鎌倉市で暮らしていくときにどんな場所があるとより豊かな人生になるか、そこでどんな行動をとるか、どんな人と関わっていくかということを考えながらゲームをつくっていきました。

楽しみながら遊べるゲーム形式にすることで、ワークショップに参加していない人や本事業を知らない人も、ゲームを体験することで鎌倉市での暮らしやこの場所でどんなことができるか良いかと一緒に考えるきっかけにしたいと思います。またゲームづくりを通して見えてきた、鎌倉市での暮らしの中でどのようなことをしたいか、そのためにはどんな場所が必要かという市民の想いを、本基本構想にも反映しました。



図表 ワークショップで制作した『あなたの人生の物語 in 鎌倉』ゲーム

## (8) 第2期 ワークショップから見た市民の思い

ボードゲーム『あなたの人生の物語 in 鎌倉』の制作をとおして、鎌倉市での暮らしの中でどのようなことをしたいか、どのようにありたいか、ということ 키워ドとして抽出しました。そのためにはどんな場所が必要かということ キーワードとひも付けています。その中で「地域への参加、貢献」、「鎌倉の情報発信」、「支え合い、ケア」、「コミュニティ、交流、居場所」という次の四つのポイントが浮かび上がってきました。

### ① 地域への参加、貢献

鎌倉が好き、鎌倉をもっとよくしたいという思いが前提としてあり、そこから発展して地域の活動に参加したい、まちづくりに貢献したいという思いがうかがえました。具体的には地域のお祭りやイベントをきっかけにネットワークを築き、将来的にはイベントの運営側として地域に貢献したい、といった思いがありました。市庁舎現在地の機能としては、イベントができる場所として広場やイベントスペース、ホール等が挙げられました。またまちづくりへの参加という点で、コミュニティセンターや本市職員との連携といった意見が挙げられていました。

### ② 鎌倉の情報発信

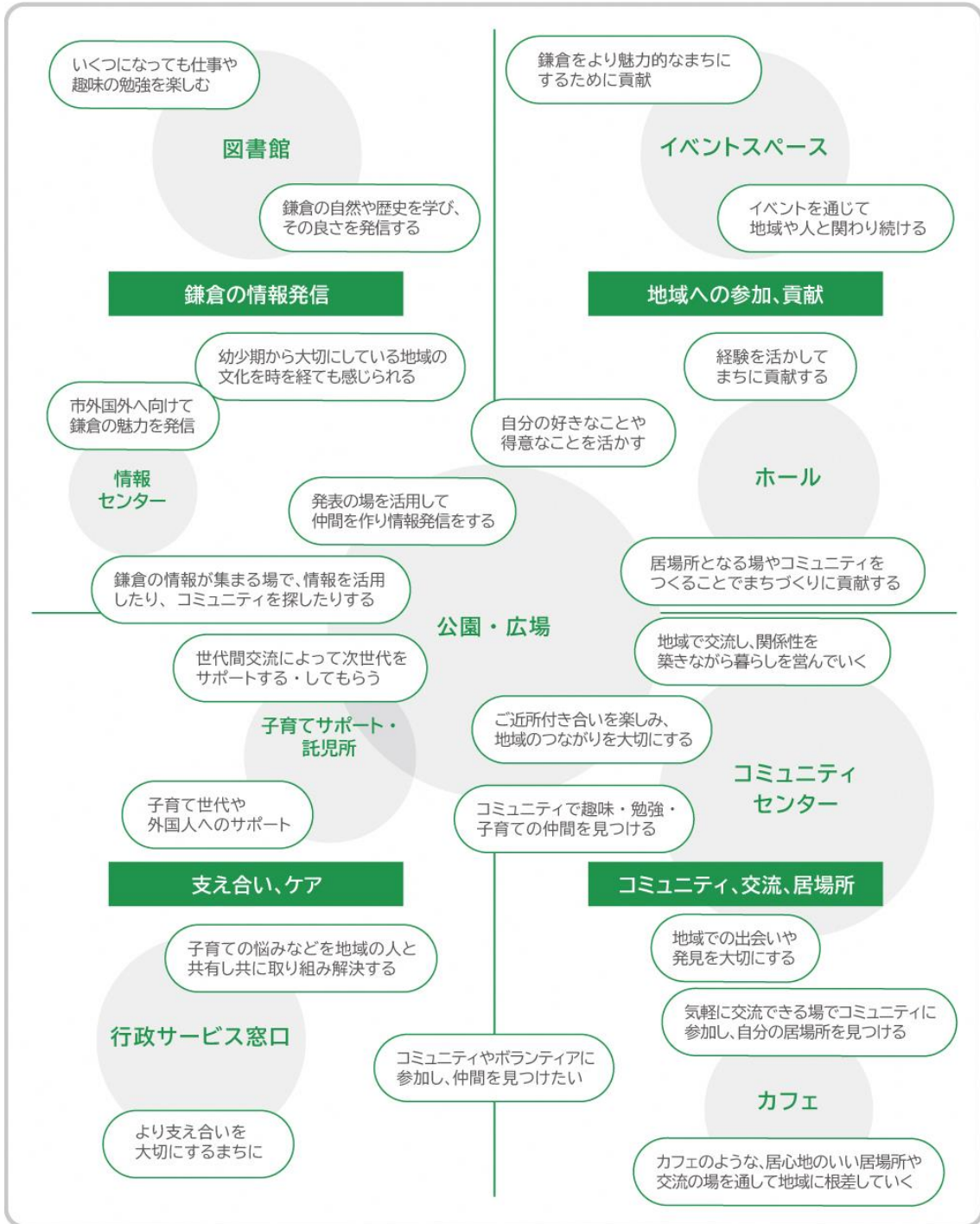
鎌倉市の歴史や文化をもっと深く学び、市外・国外に積極的に情報発信したいという思いがありました。楽しみながら学びたい、また学びをとおして人とつながりたいといったことにも発展していました。情報を発信するだけでなく、鎌倉のひと・こと・ものの情報が集まる場で市民が情報を活用して活動を広げたり、人とつながったりすることができるという意見もありました。市庁舎現在地の機能としては、学びや情報発信を支える場として、図書館や、情報センター、あるいは専門家に尋ねたり、相談したりする場等の意見が挙げられていました。

### ③ 支え合い、ケア

誰もが大小様々な悩みを抱えるなか、地域のつながりの中で悩みを共有したり、助け合ったりすることができる、地域での支え合いが身近なまちにしたいという思いがありました。サポートを受けるだけでなく、自分のできることや得意なことを活かしてサポートをする側にもなれるという声もありました。市庁舎現在地の機能としては、まずは地域のつながりをつくるためのイベントスペースや、子育てサポートセンター、託児所、移住サポートセンター、行政サービス窓口等の意見が挙げられました。

### ④ コミュニティ、交流、居場所

趣味や勉強、子育てや移住者同士など同じ思いを共有できる誰かとつながることで何か活動に挑戦したい、あるいは居場所をつくりたい、という思いがうかがえました。またコミュニティとまではいなくても、行けば誰かに会って気軽に話ができる場所があると良いという声もありました。市庁舎現在地の機能としては、そういった地域での交流の場として、コミュニティセンターや、もっと気軽に集まる場所としてカフェや、公園等の意見が挙げられました。



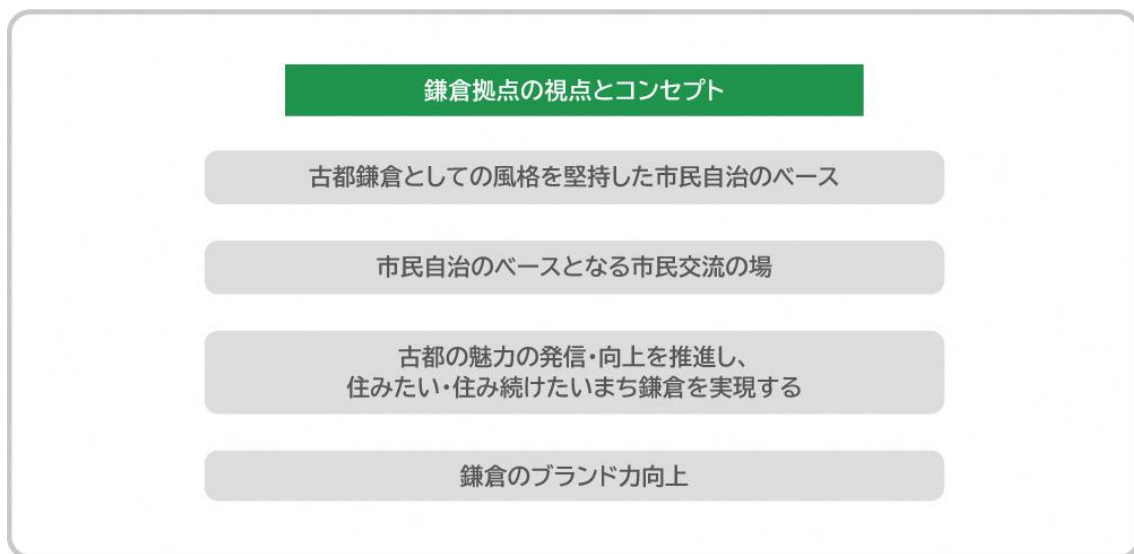
図表 第2期ワークショップのキーワード

## 第4章 市庁舎現在地利活用とまちづくり

### 4-1 まちづくりの考え方

本市のまちづくりの基本的な考え方として、鎌倉・大船・深沢の三つの拠点が特性を生かした役割分担をこなし、互いに影響し合うことで、市域全体の活力や魅力の向上を目指しています。

こうした考え方のもと、「利活用方針」において、市庁舎現在地の位置する鎌倉拠点の視点とコンセプトについて次のように整理しています。



図表 鎌倉拠点の視点とコンセプト 出典 「利活用方針」



## 4-2 市庁舎現在地利活用とまちづくり

### (1) 市庁舎現在地に求められる役割

「利活用方針」等で示したまちづくりの考え方や、フィールドワーク・フォーカスグループインタビュー・ワークショップといった市民対話から得られた意見等から、市庁舎現在地に求められる役割を次のとおり整理しました。

#### ① 新たなまちの中心

市役所本庁舎のフィールドワークから、現市庁舎は混雑による窮屈さや空間のあり方など利用における課題を持ちながらも、その場所に人が集まり多くの市民等が利用する様子が確認されました。その場所で行政サービスが提供され、市役所があるという認知が市民の中で確立している状況がうかがえました。

また、フォーカスグループインタビューやワークショップでの市民の声には、歴史的な要素を挙げながら、市庁舎現在地には市庁舎にかわるまちの「象徴」や「シンボル」を求める声が見られました。市民にとって市庁舎現在地はまちの中心的な場所として存在感が大きく、新庁舎整備後も、かたちを変えつつも市民にとっての新たなまちの中心としての役割を引き継いでいくことが望ましいと考えられます。

#### ② 地域間のつながり・循環

フォーカスグループインタビューや事業者ヒアリングの結果から、本市においては地域ごとに意識の差や隔たりが存在している現状が浮かび上がりました。

市庁舎現在地には、地域を越えた交流を生み出し、地域間のつながりや循環を促していく役割が求められると考えられます。



#### 市民対話

#### VOICE

- 後世の鎌倉市民にとって、鎌倉という歴史都市としてどうあることが望ましいか。その中での中心的役割をどう果たせるか  
(ワークショップ)
- 鎌倉には昔からの鎌倉と、あとから鎌倉になったところで分けて考える人もいる。庁舎はシンボルとして本鎌倉にあるべきと考える人もいるのではないかと  
(フォーカスグループインタビュー)

### (2) 鎌倉地域における市庁舎現在地と周辺環境との関係性

関連計画における方針や市民対話の結果等から、鎌倉地域における市庁舎現在地と周辺環境との関係性において考慮すべき点を次のように整理しました。



① 地域住民の暮らしと観光

a 地域・暮らしへの機能

鎌倉地域は観光地であるがゆえに、鎌倉駅周辺等を中心に観光向けの施設や機能が多く存在します。市庁舎現在地においては地域住民のための機能の整備を切望する様子が、フォーカスグループインタビューやワークショップから読み取れました。

この場所は現在まで市役所として市民サービスの根幹を担ってきた場所であることを踏まえ、一定の行政サービス（手続・相談）機能を残しつつ地域や周辺住民への日常生活に寄り添い機能していく場所として整備していく必要があります。

b 地域と観光との関係性

地域・暮らしへ機能すると同時に、鎌倉地域を観光と切り離すことはできません。地域住民に寄り添った場でありつつ、観光客も含めた市内外・国内外の多くの人々との交流を生み出す場所としてあり方を検討する必要があります。

ワークショップでは、市民によって地域住民と観光客とがつながる場のイメージが描かれました。地域住民や事業者の営みと、観光との相互作用により経済が循環・発展していく地域のかたちが望まれます。

また、鎌倉地域内でも観光名所や店舗の密度の差によって、賑わいの濃淡が存在しており、観光客の分散化が望まれます。同時に、鎌倉地域の公共施設として、観光客に対しても確かな情報発信も求められています。

c 新しい日常（生活様式）における新しい公共空間の創出

新型コロナウイルス感染症の拡大により、人と人との交流やまちの賑わいに自粛が求められる状況が起きました。こうした状況を踏まえ、「交流」や「賑わい」は、物理的な空間に集まることだけではなく、オンライン空間での交流やイベント等も含め、二つの空間の連続性を意識したサービスや活動のあり方を検討していく必要があります。また、このような予測不能の事態に将来にわたっても対応していけるよう、整備の段階から、柔軟な計画を行っていく必要もあります。

市民対話からは、現状の公共施設やサービスに対して、システムティックで冷たい印象を持っている様子もうかがえました。対面であれ、オンラインであれ、利用者寄り添ったサポートの仕組みも含め、まちの中で出会う交流を生みながら安心してリラックスして利用できる公共空間としての役割をはたしていける施設を目指していきます。



市民対話

VOICE

- ここ数年で鎌倉は大きく変化した。東京のお店が増え、観光客が増えた。不要不急の外出を控えるようにと言われていたのに、土日は混んでいる  
(フォーカスグループインタビュー)
- 観光客と市民がつながる、経済の循環  
(ワークショップ)

② 地域の防災

a 災害時への備え

フォーカスグループインタビューから、周辺地域住民は、鎌倉地域について土砂崩れや津波の危険等災害と隣り合わせにある状況を認識しつつ、十分な備えができていない状況に近く、不安を抱える様子が読み取れました。

公共施設として、またこれまで市役所として周辺から強く認知されてきた市庁舎現在地は、災害時には市民が頼りとする場所になる可能性が高く、平時・災害時含め、何かしらの防災機能を想定しておく必要があります。

また、鎌倉地域は観光地であることから、災害時には地域住民だけでなく大勢の観光客が訪れていることが想定されます。地域住民への防災機能に加え、観光客への対応機能も想定する必要があると考えられます。

現状、防災機能として次のような機能が想定されます。

平時：地域住民の防災意識を支える周知・啓発・アーカイブ（記録の保存）機能、子どもや大人の学びの場、防災備蓄機能 など

災害時：情報発信機能、避難者や帰宅困難者の一時的な受け入れ機能、ボランティア等の地域活動拠点 など



市民対話

VOICE

- 異常気象や災害を考えると、避難場所を確保する必要がある。観光客が多いので、その人数も避難者として鑑みた方がいい  
(フォーカスグループインタビュー)
- 子どもたちが寝ている時に（地震等何かが起こった場合）どのタイミングで起こしていいのか。備蓄はあるが、そういった備えについて話したいと思った  
(フォーカスグループインタビュー)

③ 地域の交流・活動

a 自由な活動を支える

「古都中心市街地まちづくり構想」や「鎌倉駅西口周辺まちづくり基本計画（平成14年（2002年）7月策定）」では、鎌倉駅西口を含めた市庁舎現在地周辺一帯における歩行環境の整備が方針として示されています。ワークショップにおいても、市民から日常生活の一部として、散歩のついでのような機会であらゆる機会に立ち寄れるような場を求める思いが表れています。

また、事業者ヒアリングからは、独自のネットワークで活動する人・クリエイティブな人の多い鎌倉の地域特性から、自由に活動できるスペースがあると良いのではないかと指摘が挙がっています。あらかじめ決められた枠組みではなく、自然発生的に市民が何かをチャレンジできたり、ビジネスが生まれる「余白」も含めた場のあり方を検討していく必要があります。

b ひとや情報、体験との出会いを支える

鎌倉はコミュニティが強い側面がある一方で、多くの人たちは、そのコミュニティの内側には入れていない状況が見えてきました。ゆるやかに内側と外側が繋がる場の構築を検討していく必要があります。

また、ワークショップにおいて、立地を活かし多様な人びとが集い、市民が繋がりを交流できる場を求める思いが表れています。

誰もがアクセスできる場であると同時に、情報の拠点となることで昔の鎌倉を知り、今の鎌倉を見て、未来の鎌倉を考えていく場としてのあり方がワークショップで市民によって描かれています。



市民対話

VOICE

- 市のいわゆる一等地なので、あの場所こそ、市民が繋がれて、かつ地域で経済も回るような場所にして欲しい（ワークショップ）
- 昔の鎌倉を知り、今の鎌倉を見て、そして未来の鎌倉を考えることができるそんな情報が詰まった新しい複合施設（ワークショップ）



図表 鎌倉駅西口エリアにおける市庁舎現在地の位置関係とまちづくりの考え方

## 第5章 施設構成と事業手法

### 5-1 施設構成の整理

#### (1) 施設構成の整理の方向性

「利活用方針」で提示した「市民サービスの提供・公共施設再編」、「民間機能の導入」、「賑わいや憩いの創出」に加え、本基本構想で示した利活用の基本理念「ひらいて むすんで 知恵うむ“ふみくら(文庫)”」、また、市民対話から浮かび上がった「鎌倉の暮らし」、「鎌倉の仕事と学び」、「鎌倉の歴史・文化とブランド」をつなぎながら、市庁舎現在地における施設構成の可能性について次のとおり整理しました。なお、具体的な施設構成については、市庁舎現在地の立地や周辺環境との関係、公共機能と民間機能の親和性、DX（デジタル・トランスフォーメーション）の推進、民間事業者への更なるヒアリングの結果等を踏まえ引き続き検討していきます。

#### (2) 公共機能の整理

##### ① 行政サービス機能

市庁舎現在地においては、支所と同等以上の行政サービス機能を整備するとともに、DXの推進を踏まえ、更なる機能・サービスの充実を図り、実空間とオンライン空間が一体となった、市民にとって利用しやすいサービスの提供を目指します。

想定する基本的な機能・サービスは、住民票・戸籍関係の手続をはじめ、市民生活を支える上で特にサポートが必要と考えられる母子保健・子ども・後期高齢者・介護保険関係等の手続、オンライン化の進展により必要となってくることが想定されるICT関連のサポートなどの分野に重点を置いた整備が重要と考えます。また、対面で提供するサービスは、対応分野に細かな区分けをするのではなく、コンシェルジュ等の配置により、利用者が安心して手続・相談等を行える環境を目指します。

今後の手続・相談等の行政サービスのオンライン化やDXの推進等の状況を踏まえ、引き続き検討していきます。



- a 想定する基本的な機能・サービス
  - (a) 住民票・戸籍関係の一部手続
  - (b) 母子保健・子ども関係の一部手続
  - (c) 国民健康保険・後期高齢者医療制度関係の一部手続
  - (d) 介護保険・福祉関係の一部手続
  - (e) その他の支所サービス
  - (f) ICT 関係の対話サポートサービス
  - (g) コンシェルジュ等によるサポートサービス

② 中央図書館機能・サービス

鎌倉市図書館は、現在「第3次鎌倉市図書館サービス計画（平成31年（2019年）3月策定）」に基づき運営に当たっており、令和4年度（2022年度）には、次期の鎌倉市図書館サービス計画の策定を行います。市庁舎現在地への複合化に向けても、同計画をベースとして、市民対話における分析や、図書館を取り巻く知るための環境や学ぶための環境の長期的な検討を踏まえて、機能・サービスを検討していきます。

また、今後の図書館機能・サービスの検討において、DXの推進やICTの活用は重要な項目の一つとなります。紙の資料の保存を大切にしながら、デジタル化を適切に進めることで、物理的な情報とデジタルな情報が融合した、よりわかりやすく、使いやすい環境につくり変えていくことが大切になります。

- a 想定する基本的な機能・サービス（「第3次鎌倉市図書館サービス計画」より）
  - (a) 図書館ネットワークの構築
  - (b) 利用者に応じた読書支援
  - (c) 資料・情報の提供
  - (d) 課題解決の支援
  - (e) 図書館からの情報発信
  - (f) 市民とともに（市民参画と協働）
  - (g) 鎌倉らしいコンテンツの制作と発信
  - (h) その他

③ ホール・ギャラリー（生涯学習）機能・サービス

既存の利用者、利用団体の活動を継続的に支えるとともに、現在は利用が少ない若年層にも利用しやすい、機能・サービスの整備、プログラムづくりを目指します。

地域における文化活動の継承には、場の共有とそこから生まれるコミュニケーションが重要となります。世代を越えた文化活動と交流を生み出すための機能・サービスを導入します。

a 想定する基本的な機能・サービス

- (a) ホール
- (b) ギャラリー
- (c) その他

④ その他公共機能・サービス

市民の日常生活を支え、ひろげ、新しい価値の創造を生み出すために必要となる機能・サービスについて、行政サービス機能や中央図書館機能、ホール・ギャラリー（生涯学習）機能、民間機能との複合整備による親和性なども踏まえ引き続き検討していきます。

a 想定する基本的な機能・サービス

- (a) 鎌倉地域の歴史・文化・観光等の情報発信スペースなど
  - ※中央図書館機能との共有についても検討
  - ※鎌倉歴史文化交流館や国宝館等との連携についても考慮
- (b) 災害時の一時避難場所、帰宅困難者受入、防災備蓄保管など
- (c) NPO 拠点
- (d) その他

(3) 民間機能の可能性の整理（参考事例）

市庁舎現在地における民間機能の導入に当たっては、周辺地域との関係や公共機能との親和性を含め、防災を含めたまちづくりにともに取り組み意欲など、まちや地域の価値を高めていくといった理念（パブリックマインド）を持った民間事業者との連携が重要となります。

また、市民対話においても「地域における循環型経済」や「環境から考える食」といった意見が出るなど、サステナブル（持続可能）やエシカル消費といった視点も、民間機能の導入において考慮すべき大切なテーマとなります。

具体的に導入する機能の選定は基本計画策定後となりますが、事業者ヒアリングや事例調査等から見てきた民間機能の可能性を踏まえ、民間機能がもたらす公共性や参考となる事例等について次のとおり紹介します。

① 鎌倉の暮らしと観光をつなぐ宿泊機能・サービス

a 宿泊施設による創造的な機能・サービスと可能性

- (a) 鎌倉の日常の暮らし、スローライフを体験する—ライフスタイルホテル—
- (b) 図書館との連携—ライブラリーホテル—
- (c) 新しいワークプレイス、ワークスタイルの提供
- (d) 訪れる人と市民の交流機会（賑わいや憩い）の提供

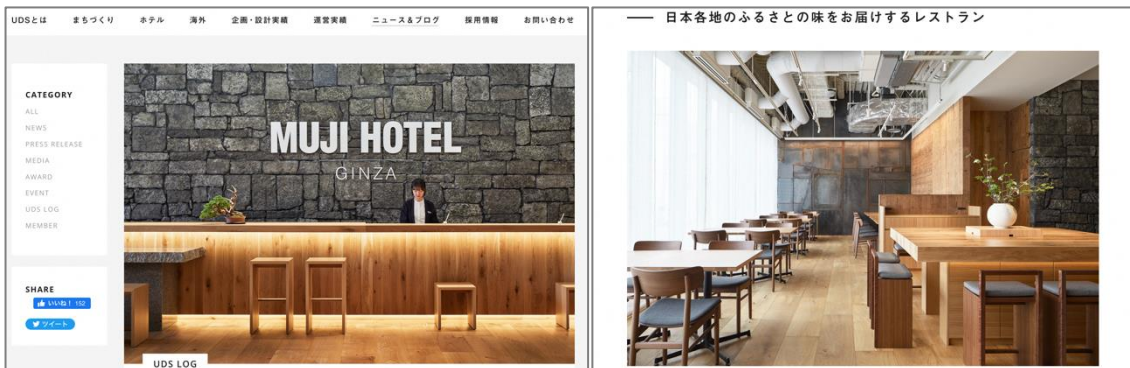
b 宿泊施設がもたらす公共性

- (a) 観光客だけでなく、市民の居場所にもなるコミュニティ性
- (b) 市民の日常と観光との間に新しいつながりを創造
- (c) 環境にも人にもやさしいサステナブル（持続可能）な取組

c 参考事例

(a) MUJI HOTEL GINZA（東京都中央区）

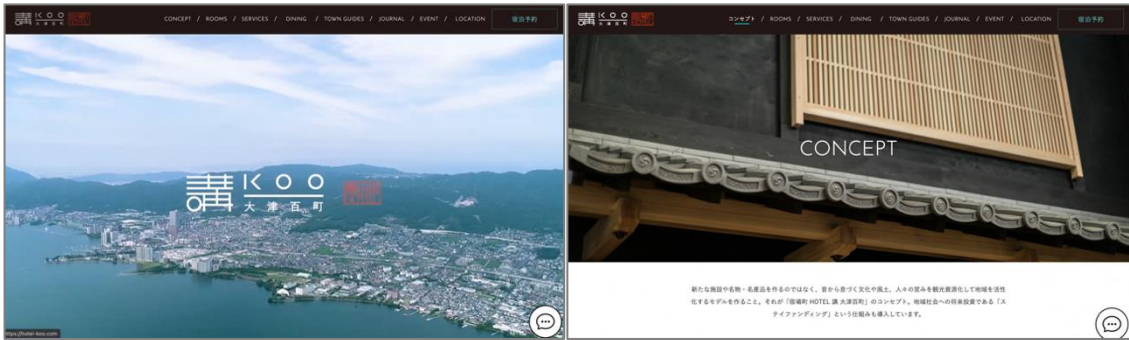
ラグジュアリーでも、ビジネスでもなく、日常の延長としての心地よさを提供する宿泊施設



出典「あらためての MUJI HOTEL GINZA ご紹介」 <https://www.uds-net.co.jp/article/10928>（最終閲覧日：令和4年4月5日）

(b) ホテル「講 大津百町」（滋賀県大津市）

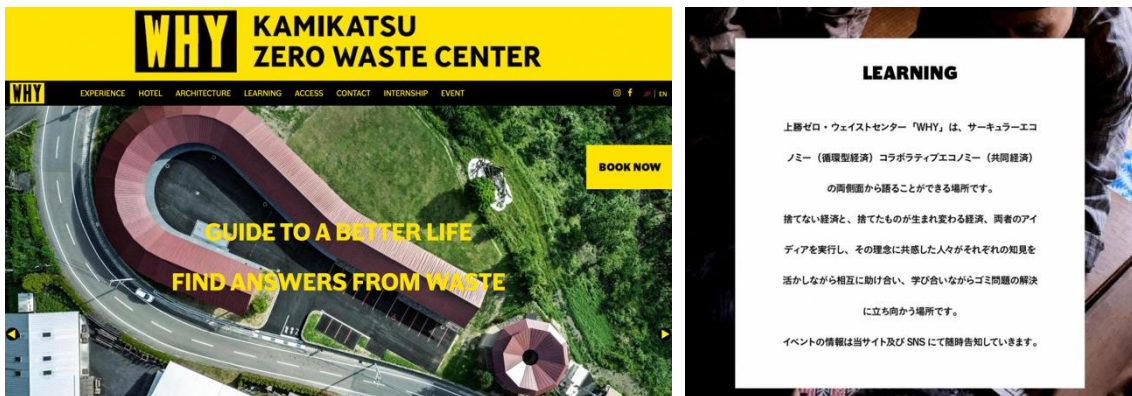
地域に息づく文化や風土、人々の営みを観光資源化して地域を活性化する宿泊施設



出典「ホテル『講 大津百町』 <https://hotel-koo.com/>（最終閲覧日：令和4年4月5日）

(c) 上勝ゼロ・ウェイストセンター「WHY」（徳島県上勝町）

ゼロ・ウェイストアクション（ゴミをゼロにするためのアクション）をコンセプトとし、宿泊を通じてまちの暮らしを体感し、環境について見つめ直す宿泊施設



出典「上勝ゼロ・ウェイストセンター『WHY』 <https://why-kamikatsu.jp/index.html>（最終閲覧日：令和4年4月5日）

② 地域の食文化を体験し、食から循環を学ぶ飲食機能・サービス

a 飲食施設による創造的な機能・サービスと可能性

- (a) 地域の食文化の創造と継承
- (b) 循環型農業×循環型経済を楽しく伝える「Farm to Table」（農場から食卓へ）
- (c) サステナビリティ（持続可能性）※用語集やサーキュラーエコノミー（循環型経済）※用語集を地域で体感しながら学ぶ
- (d) 食を通じて、地域のハブとなる場と人づくりを実践する



## 答申

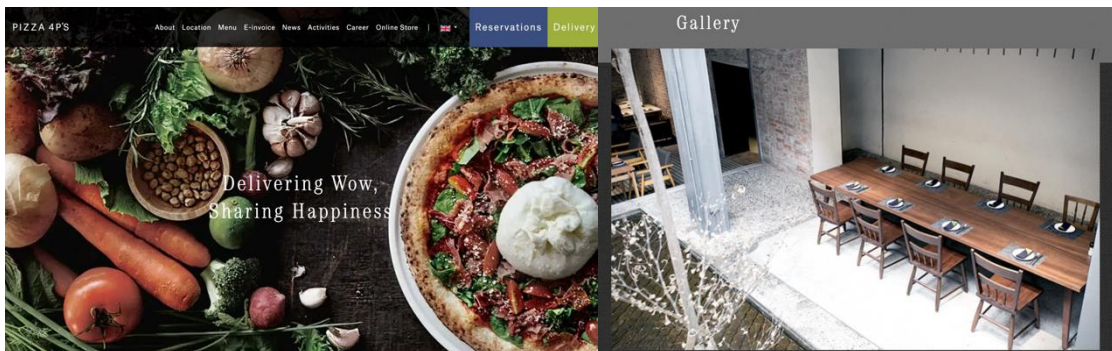
### b 飲食施設がもたらす公共性

- (a) 食べること、つくること、食を学び、地域を学び、自然を学ぶ
- (b) 食からはじまる市民のより良い暮らし（ウェルビーイング）への探求
- (c) 施設内、地域内連携による地域循環の実現

### c 参考事例

- (a) Pizza4P's（ピザフォーピース）（ベトナム）

食を通じて、楽しみながらサステナビリティを学ぶことができるレストラン



出典「Pizza4P's」 <https://pizza4ps.com/>（最終閲覧日：令和4年4月5日）

- (b) 東京学芸大学図書館カフェ note cafe（ノートカフェ）（東京都小金井市）

大学と地域の垣根を越え、多様な人と情報が行き交う、創造的な学びと気付きの場



出典「note cafe」 <http://notecafe.net/>（最終閲覧日：令和4年4月5日）



③ 子育て機能・サービス

- a 子育て施設による創造的な機能・サービスと可能性
  - (a) 地域の健康を見守り、子どもを元気にし、地域を元気にする
  - (b) 地域の子育て力をつちかう
  - (c) 子どもたちの好奇心を育み、未来の創造につなげる
- b 子育て施設がもたらす公共性
  - (a) 子どもも親も安心して過ごすことができる居場所
  - (b) 子育てにおける悩みを共有できるコミュニティ性
  - (c) 親子の問題として閉じるのではなく、地域の問題として開いていく環境
- c 参考事例
  - (a) Smart Wellness Town PEP MOTOMACHI（福島県郡山市）

地域の子どもが元気に育つ環境を創り、まちの保健室として地域の健康を見守る、健康まちづくり推進プロジェクト



出典「Smart Wellness Town PEP MOTOMACHI」 <https://swtpm.jp/>（最終閲覧日：令和4年4月5日）

④ その他民間機能・サービス

市民の日常生活を支え、拡張し、新しい価値の創造を生み出すために必要となる機能・サービスについて、引き続き検討していきます。

## 答申

### a 想定される創造的な機能・サービス

- (a) ひとりひとりの働き方を支え、地域とつながるコワーキング機能・サービス
- (b) 鎌倉の文化と世界を学ぶコラーニング機能・サービス
- (c) 大学のサテライトキャンパス、研究室
- (d) 市内の店舗等によるマルシェ機能・サービス

### (4) 施設構成の計画における課題

- ① 価値創造型の官民（公民）連携を実現するためのコミュニケーションについて（サウンディング<sup>※用語集</sup>、ヒアリング調査といった一方向な形ではなく、双方向で創造的なコミュニケーションの場の検討）
- ② 公共と民間の機能・サービスの複合・融合をどう進めていくのか
- ③ 未来の市民に利用される機能・サービスをどう考えていくのか

## 5-2 事業手法・事業スキームの整理

### (1) 市庁舎現在地の利活用における事業手法・事業スキームの整理

市庁舎現在地の利活用における事業手法は、公的不動産（PRE）の民間活用を基本に PFI<sup>ピーエフアイ</sup>※用語集や DBO<sup>ディービーオー</sup>※用語集の組み合わせ等の可能性が考えられますが、市庁舎現在地の敷地や許認可等の各種条件、本市や社会の状況等に応じて、柔軟に検討していくことが重要となります。

	公共側から見た場合	民間側から見た場合
PREの民間活用のメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ PREを活用した民間収益事業の導入により、地域の活性化・持続可能なまちづくりに寄与</li> <li>◆ PREの売却・貸付けを通じた収益により財政健全化に貢献（公共サービスに必要な財源の確保、管理コストの削減等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 様々な分野（建設・不動産・施設運営・金融機関等）の事業者にとってビジネスの機会が増える</li> <li>◆ 公共サービスがテナントとなる場合、安定性の高い収益源を確保できる</li> </ul>
PREの民間活用の留意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 地域住民等に対する説明責任が生じる</li> <li>◆ 通常の公共事業にはないリスク（民間事業者の倒産・撤退や反社会的勢力の介入など）への対策が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 地方公共団体が設定する価格が市場価格と乖離した価格設定となることがある</li> <li>◆ 用途やスキームに関して制約条件が課されることがある</li> </ul>

民間活用のメリットと留意点 出典「公的不動産（PRE）の民間活用の手引き～民間活用による不動産証券化手法等への対応～（平成 29 年 1 月）土地・建設産業局不動産市場整備課不動産投資市場整備室」

#### ① 本事業の施設整備において目指す官民（公民）連携の方向性

##### 官民（公民）連携の基本方針

「官（自治体）が行うことを民が代わって行う」という従来型の官民（公民）連携から「官と民の協働により新たな価値を創造する」という創造的官民（公民）連携へ

#### ② 本事業で想定される事業スキームの基本的な考え方

本事業で想定される事業スキームを整理しました。いずれのパターンも、民間事業者に対して、公有地に定期借地権を設定し、貸し付け、それによって発生する借地料で、

公共の実質負担の相殺、軽減を図ります。

a 公的不動産（PRE）の活用〈合築〉

(a) 公共が民間から床を借りるケース



(b) 公共が民間から床を取得するケース



b 公的不動産（PRE）の活用×PFI（<sup>ピーティーオー</sup>B T O ※用語集）またはDBO〈分棟〉



(2) 事業手法・事業スキームの検討における課題

① 新たな官民（公民）連携手法について

近年、<sup>エルエービービー</sup>L A B V（<sup>ローカル アセット バックド ビークル</sup>Local-Asset-Backed-Vehicle 官民協働開発事業体）<sup>※用語集</sup>のような

新しい事業手法や、<sup>ピーエフエス</sup> P F S (Pay-For-Success <sup>バイ フォー サクセス</sup> 成果連動型民間委託契約方式) <sup>※用語集</sup>と  
いった新しい考え方をもとにした事業が動き始めていますが、こうした最新の動向に  
対しても継続的に調査を行っていく必要があります。

また、これからの時代の新たな官民（公民）連携であり、持続可能な社会を実現する  
ための手法としてサステナブルファイナンス（環境・社会課題解決の促進を金融面  
から誘導する手法や活動）、<sup>イーエスジー</sup> E S G 投資 <sup>※用語集</sup>、PFS（成果連動型民間委託契約方式）、ソ  
ーシャル・インパクト・ボンド（SIB） <sup>※用語集</sup>等について、社会の動向を観察しつつ、柔  
軟な検討が必要となります。

## ② 都市公園整備の可能性について

安心して過ごせる市民の憩いの場所として公園や広場等のオープンスペースを求め  
る声は、ワークショップやグループインタビュー等の市民対話の中でも、幅広い世代か  
ら聞かれました。民間活力導入の可能性も含めた都市公園整備の検討を行っていきま  
す。

## (3) 参考となる先行事例

参考となる先行事例について次のとおり整理しました。

### ① 藤枝駅周辺賑わい再生拠点施設整備事業（静岡県藤枝市）

#### a 概要

- (a) 旧市立病院跡地の有効活用について、図書館機能と商業施設機能を賃貸借に  
より一体的に整備する民間事業者を公募し、事業者の選定を行った。
- (b) 民間事業者が整備した施設の1フロアを賃借して図書館を運営している。

#### b 特徴

旧市立病院跡地に建設される施設において「文化・学習サービス」による賑わい創  
出拠点としてのコンセプトを実現するために、民間事業者の募集時に「提案に関する  
条件」を明示した。これにより民間事業者からコンセプトに沿った提案を受け付ける  
ことができ、趣旨に沿った形での賑わい創出を実現することができた。



c 事業手法・施設イメージ



出典「公的不動産（PRE）の活用事例集 | 不動産証券化手法等による公的不動産（PRE）の活用のあり方に関する検討会」 <https://www.mlit.go.jp/common/001091355.pdf>（最終閲覧日：令和4年4月5日）  
※P.249～251「事例69：藤枝駅周辺賑わい再生拠点施設整備事業」をもとに構成

答申

d データ

地方公共団体	静岡県藤枝市	
民間事業者	大和工商リース（株）（現：大和リース（株））	
所在地	静岡県藤枝市前島一丁目7番6号他4筆	
敷地面積	約10,980.42㎡	
建物	図書館 約3,300㎡（民間所有のフロアを賃貸） 商業施設 約31,000㎡ 商業店舗：7,000㎡／シネマコンプレックス：2,700㎡ 駐輪場：471台／駐車場：183台	
実施手法	藤枝市が、民間事業者に定期借地権（賃貸借期間約20年）を設定 民間事業者が借地上に建設した商業施設を建設して所有 藤枝市は建物の1フロアを賃借して図書館として使用	
地代、建物賃料	地代：302円／㎡（月額） 建物賃料：2,099,617,896円（20年間総額）	
スケジュール	平成18年度 平成18年9月 平成19年1月 平成19年3月 平成21年2月	中心市街地活性化検討 公募開始 提案受付 事業者決定 供用開始
事業内容の検討 事業者選定等に係る手続き	内部検討委員会 外部コンサルタント 公募手続 官民対話の機会	有 有／（独）都市再生機構 有 有

出典：公的不動産（PRE）の活用事例集 | 不動産証券化手法等による公的不動産（PRE）の活用のあり方に関する検討会 <https://www.mlit.go.jp/common/001091355.pdf>（最終閲覧日：令和4年4月5日）

※P.249～251「事例69：藤枝駅周辺賑わい再生拠点施設整備事業」をもとに構成

e 効果

- (a) 地方公共団体・地元住民にとっての効果として「広域集客力のある民間施設と公益施設同士の相乗効果により、170万人/年の来場者数を記録（目標120万人/年）」「図書館もビジネス支援や児童図書コーナーの充実により、45万人/年の利用者数を記録（目標26万人/年）」等、賑わいの創出が実現された。
- (b) 募集要項における施設コンセプト開示によって、民間事業者から期待に見

## 答申

合う施設内容の提案を受け付けることができた。

出典：藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業 市有地を活用した官民連携のまちづくり | 中心市街地活性化への貢献（藤枝市都市建設部中心市街地活性化推進室） <https://www.mlit.go.jp/common/001090825.pdf>（最終閲覧日：令和4年8月5日）

### ② 安城市中心市街地拠点整備事業（愛知県安城市）

#### a 概要

- (a) 更生病院跡地（市有地）を対象に、中央図書館機能、多目的ホール機能等を有する複合公共施設の整備等を PFI 事業として実施。
- (b) 民間事業者に、事業用地の一部を定期借地し、民間事業者は民間収益事業として商業施設や駐車場の整備・運営を行う。

#### b 特徴

- (a) 適正なリスク分担等の観点から、公共施設を対象とした PFI 事業と、定期借地により民間施設の整備・運営を行う民間収益事業の実施主体等を分離しつつ、事業全体としての一体性を高めるために、各事業を実施する民間事業者の募集手続を一体として実施。
- (b) 民間施設として物販施設が導入され、公共施設と連携したイベントを開催する等によるまちの賑わい創出が見込まれる。

c 事業手法・施設イメージ



出典「公的不動産（PRE）の活用事例集 不動産証券化手法等による公的不動産（PRE）の活用のあり方に関する検討会」  
<https://www.mlit.go.jp/common/001091355.pdf>（最終閲覧日：令和4年4月5日）  
 ※P.324～326「事例94：安城市中心市街地拠点整備事業」をもとに構成

答申

d データ

地方公共団体	愛知県安城市	
民間事業者	清水建設（株）を代表企業とする民間事業者グループ	
所在地	安城南明治第二土地区画整理事業地内用地	
敷地面積	12,305 ㎡	
建物	公共施設 情報拠点施設（図書情報館、多目的ホール等） 9,120 ㎡（広場・公園も合わせて整備する） 民間施設 スーパーマーケット、カルチャースクール 2,980 ㎡ 駐車場（地上 4 階／ 273 台） 6,070 ㎡	
実施手法	民間事業者が情報拠点施設を建設し、所有権を安城市に譲渡した上で、事業期間（18 年）を通じて維持管理等を行う（BTO 方式）施設建設、維持管理等の対価は安城市が支払う 安城市が対象用地に事業用定期借地権を設定し（20 年）、民間収益事業者に有償で貸し付ける	
スケジュール	平成 25 年 5 月 平成 25 年 12 月 平成 26 年 3 月 平成 29 年 6 月	募集要項公表 優先交渉権者決定 事業契約締結 供用開始
事業内容の検討 事業者選定等に係る手続き	内部検討委員会 外部コンサルタント 公募手続 官民対話の機会	有 有／みずほ総合研究所（株） 有 有

出典：公的不動産（PRE）の活用事例集 | 不動産証券化手法等による公的不動産（PRE）の活用のあり方に関する検討会 <https://www.mlit.go.jp/common/001091355.pdf>（最終閲覧日：令和 4 年 4 月 5 日）  
 ※P. 324～326 「事例 94：安城市中心市街地拠点整備事業」をもとに構成

e 効果

- (a) 地方公共団体・地元住民にとっての効果として「中心市街地の賑わい創出」が実現されることが期待される。
- (b) 市場性を見極め、民間事業者の参画意欲を高める事業条件上の様々な工夫が取り入れられたことで多くの民間事業者の参画が実現。
- (c) 市民を対象としたワークショップ等の開催により、市民を巻き込んだ気運の醸成につながった。



③ 元立誠小学校跡地活用計画（京都府京都市）

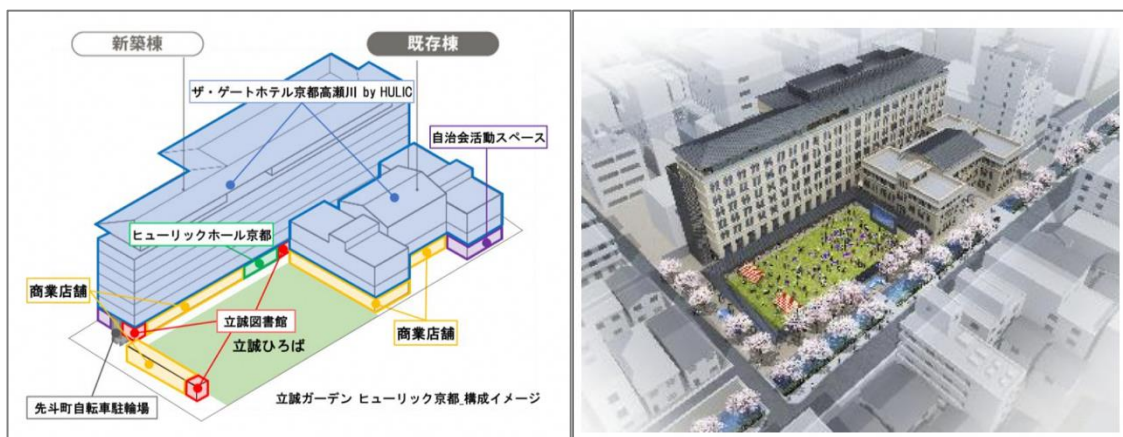
a 概要

- (a) 「文化的拠点を柱に、にぎわいとコミュニティの再生」を目指した学校跡地活用を進めるため「元立誠小学校跡地活用に係る契約候補事業者選定委員会」を設置し、プロポーザルによる契約候補事業者を選定。
- (b) 京都市、事業者と地域住民の三者により、事業化に向けた合意形成のための協議を行い、整備を進めた。

b 特徴

- (a) まちづくりのパートナーとして、日本の伝統文化・伝統産業が息づく京都の魅力を世界に向けて発信するとともに、京都ならではの価値を生かす取組を地域とともに深化させ、「京都市全体のまちづくり」に寄与。
- (b) 既存校舎の大半を保存・再生し、新しく既存校舎のデザインと調和した新築棟を整備することで、新旧が融合した施設。

c 施設イメージ



出典「京都市情報館 元立誠小学校跡地活用に係る契約候補事業者の選定について」  
<https://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000217210.html>（最終閲覧日：令和4年4月5日）

出典「立誠ガーデン ヒューリック京都 プレスリリース」  
<https://www.hulic.co.jp/business/rent/hotel/file/a5ebaad84d92f38bd84e55cb906d8eb3.pdf>（最終閲覧日：令和4年4月5日）

答申

d データ

地方公共団体	京都府京都市	
民間事業者	ヒューリック株式会社	
所在地	京都市中京区蛸薬師通河原町東入備前島町 310 番 2 他	
敷地面積	4,933.12 ㎡	
建物	ホテル 多目的ホール 図書館 商業施設 オープンスペース 自治会館、駐車場等	ザ・ゲートホテル京都高瀬川 ヒューリックホール京都 立誠図書館 飲食、物販全 8 店 立誠ひろば
実施手法	公的不動産利活用による PPP(官民連携) (学校跡地の長期・全面的な活用)	
スケジュール	平成 28 年度 9 月  平成 29 年度 3 月 平成 29 年度 4 月 令和 2 年度 7 月	「元立誠小学校跡地活用に係る契約候補事業者選定委員会」設置 契約候補事業者選定 基本協定書締結 供用開始(開業)
事業内容の検討 事業者選定等に係る手続き	内部検討委員会 公募手続 官民対話の機会	有 有 有

出典：京都市情報館 | 元立誠小学校跡地活用に係る契約候補事業者の選定について  
<https://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000217210.html> (最終閲覧日：令和4年4月5日) をもとに構成

出典：ヒューリック | 立誠ガーデン ヒューリック京都 | プレスリリース  
<https://www.hulic.co.jp/business/rent/hotel/file/a5ebaad84d92f38bd84e55cb906d8eb3.pdf> (最終閲覧日：令和4年4月5日) をもとに構成

e 効果

- (a) 新型コロナウイルス感染症拡大の影響下での供用開始のため、効果を見るには時期尚早。

④ 山陽小野田市 LABV プロジェクト（山口県山陽小野田市）

a 概要

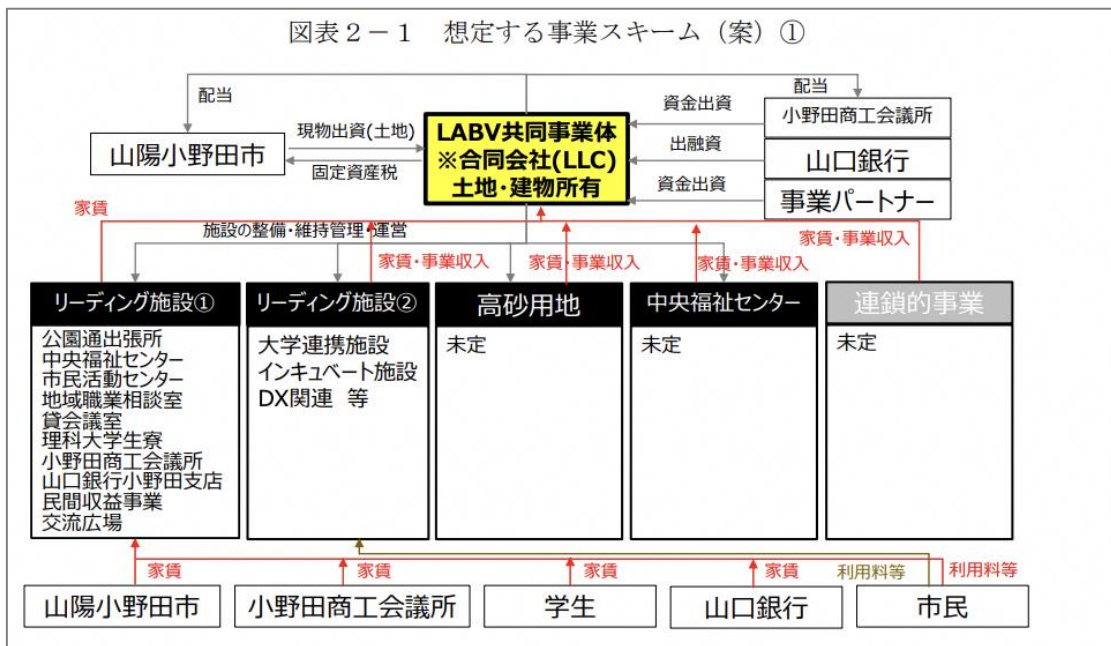
(a) 商工センターの跡地を活用した再開発をこれまで国内で事業化された事例がない LABV (Local-Asset-Backed-Vehicle 官民協働開発事業体) の手法で取り組む。

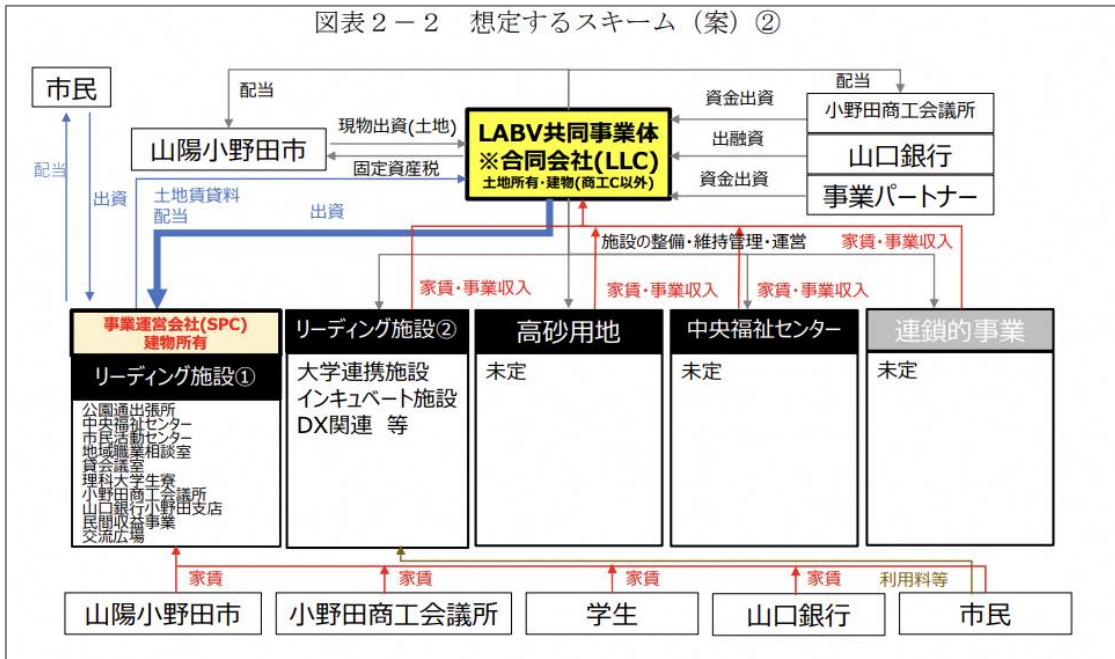
b 特徴

(a) 人口減少下における地域連携による新たなまちづくりのモデルケースとなることが期待され、単なる施設の整備や運営に留まらず、地域のニーズを踏まえ、民間の技術やノウハウを活かしたソフト事業なども組み合わせてエリアの価値向上を目指す。

(b) 「多世代が集う交流・にぎわい拠点」、「産学官金連携によるイノベーションが実現する拠点」、「地域の産業振興支援や新たな雇用促進を通じて、地域経済活性化を目指す拠点」、「市有地利活用による利便性の高い生活空間の形成」という四つの事業コンセプトを掲げる。

c 事業手法イメージ





出典「山陽小野田市 LABV プロジェクト事業構想 山陽小野田市 LABV プロジェクト要求水準書 (案)」  
<https://www.city.sanyo-onoda.lg.jp/uploaded/attachment/43402.pdf> (最終閲覧日: 令和4年4月5日)

d 施設イメージ



出典「山陽小野田市 LABV プロジェクト事業構想 山陽小野田市 LABV プロジェクト要求水準書 (案)」  
<https://www.city.sanyo-onoda.lg.jp/uploaded/attachment/43402.pdf> (最終閲覧日: 令和4年4月5日)



答申

e データ

地方公共団体	山口県山陽小野田市	
民間事業者	株式会社合人社計画研究所を代表企業とするグループ	
所在地	リーディング施設①: 山陽小野田市中央二丁目 3 番 1 号 リーディング施設②: 山陽小野田市中央二丁目 4 番 5 号	
敷地面積	リーディング施設①: 4,757 m <sup>2</sup> リーディング施設②: 2,869.79 m <sup>2</sup>	
建物	公共施設	出張所及び市民活動センター（会議室を含む） 中央福祉センター 地域職業相談室
	民間施設	小野田商工会議所 山口銀行小野田支店 山口東京理科大学学生寮 民間テナント
	その他供用施設等	交流広場
実施手法	LABV 方式による PPP（官民連携） ※LABV（Local Asset Backed Vehicle）とは：自治体が市有地を現物出資し民間事業者等が資金出資して作った LABV 共同事業体が、公共施設と民間収益施設を複合的に整備・維持管理・運営する事業手法。通常の PFI 事業が特定の公共施設を対象とすることに対し、LABV は複数の市有地を官民で連鎖的に開発していくエリアマネジメントを担う	
スケジュール	令和 3 年度 4 月 令和 4 年度 2 月 平令和 4 年度 3 月～4 月 令和 6 年度 4 月	事業構想の公表 事業パートナー優先交渉権者選定 共同開発協定締結 リーディング施設①供用開始

出典：山陽小野田市 | 山陽小野田市 LABV プロジェクト事業構想  
<https://www.city.sanyo-onoda.lg.jp/soshiki/6/ppppfi-labvpro.html>（最終閲覧日：令和 4 年 4 月 5 日）をもとに構成

f 効果

- (a) リーディングプロジェクト整備がこれから（令和 4 年（2022 年）4 月時点）はじまるので、今後経過を見守っていく必要がある。



### 5-3 エリア・ゾーニングの検討

#### (1) 鎌倉駅西口エリアと市庁舎所在地の関係

「鎌倉駅西口周辺まちづくり基本計画」との連携により、西口駅前広場、市役所通り、市役所前交差点、そして市庁舎所在地を一体的な空間として計画することができれば、鎌倉駅西口から市庁舎所在地まで、歩行者が安心して歩くことができるエリアにしていける可能性もあります。



#### (2) ゾーニングイメージの検討

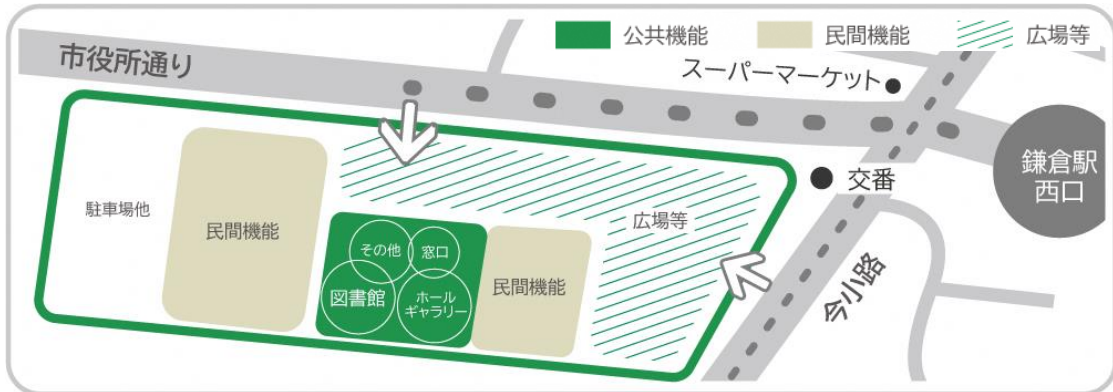
市庁舎所在地（用地面積：14,361.154 m<sup>2</sup>）の建ぺい率（4/10）から、現時点で想定される建築面積を、次のとおり 5,745 m<sup>2</sup>と仮定し、既存建物の改築、増築又は新築、何層か等の条件は定めず、最大建築面積の公民の割合を、現状の公共施設の面積等を参考に 36：64 と仮定した上で、鎌倉駅西口からのアクセスをはじめ、敷地と周辺地域との関係性・人の流れ等を考察し、複数のゾーニング（配置案）のパターンを検討しました。

建築制限	用地面積：14,361.154 m <sup>2</sup> 建ぺい率：4/10 ※第3種風致地区
想定条件（仮定）	建築面積：5,745 m <sup>2</sup> 公共機能面積：民間機能面積=36：64

その結果として次のとおり、公共機能と民間機能、広場等の配置が異なる七つのパターンを示します。なお、これらのゾーニングイメージは各種手続、関係法令等の確認前のものであり、あくまでも現時点での市庁舎所在地の利活用のあり方をイメージするために作成したものととなります。今後策定を予定している基本計画等において、鎌倉駅西口からのアクセスや敷地内の重層的な利活用も含めて、引き続き検討していきます。

a パターン A

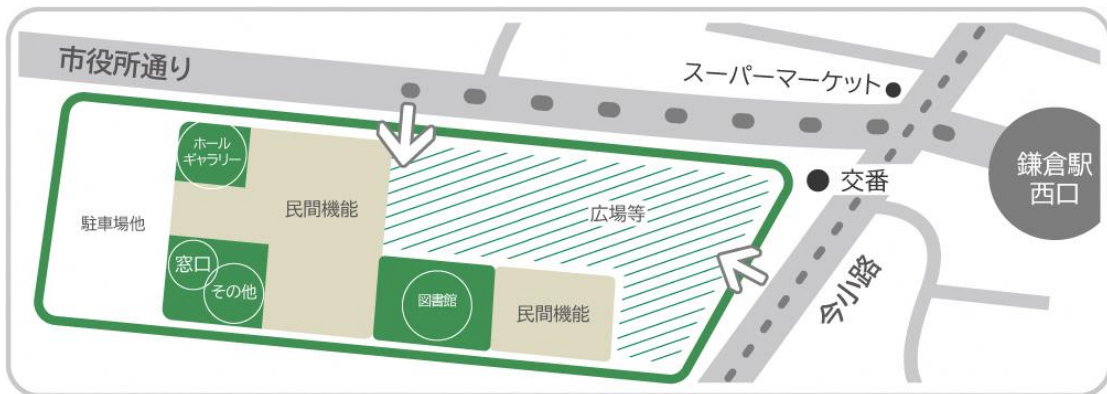
民間機能と公共機能を合築して整備。公共機能を施設のコアとして配置



※ 以下、全てのパターンはイメージ図であり、実際のゾーニング計画を表したものではありません。

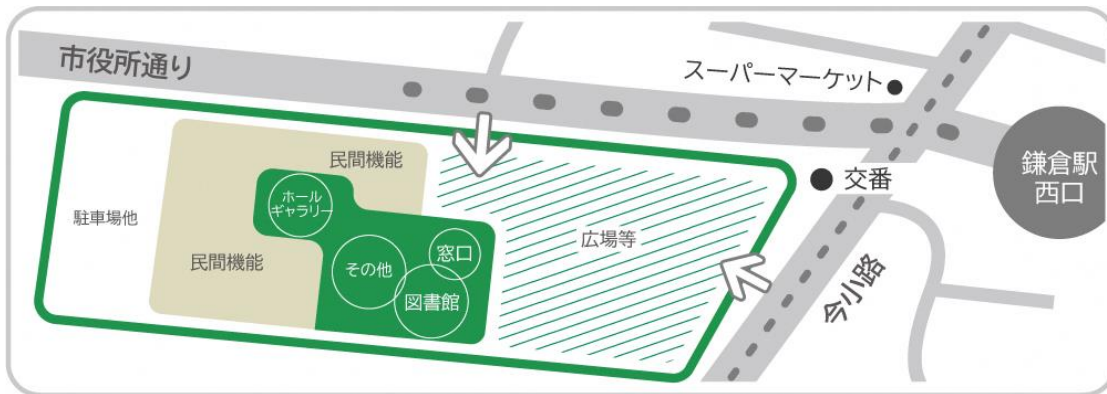
b パターン B

民間機能と公共機能を合築して整備。公共機能を分散させて、民間機能と連携



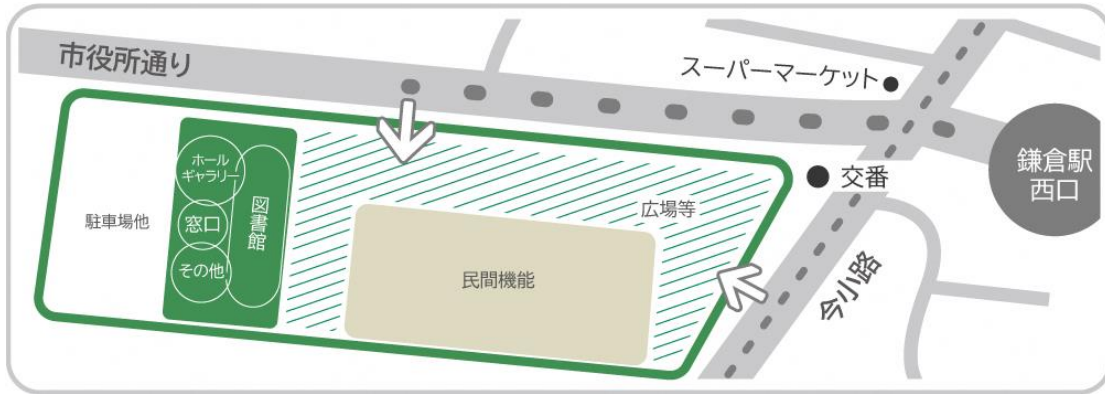
c パターン C

民間機能と公共機能を合築して整備。駅よりのスペースに広場や鎌倉駅西口まわりの課題である駅前広場の代替機能を配置することでよりオープンな場に



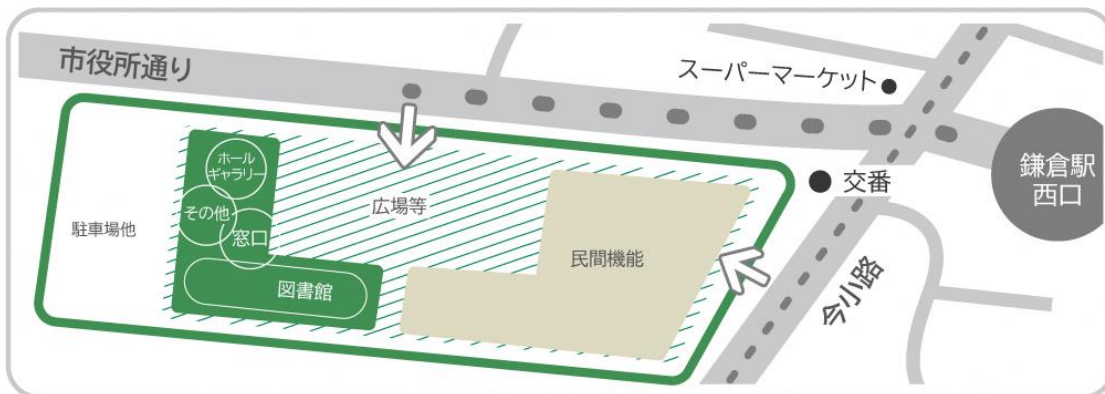
d パターンD

民間機能と公共機能を分棟として整備。敷地全体を広場等と捉え公共と民間の機能をゆるやかにつなげる



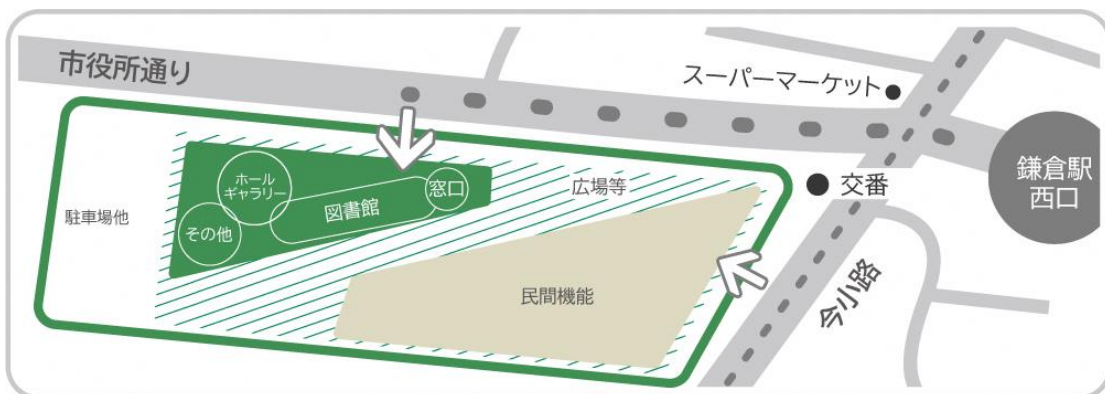
e パターンE

民間機能と公共機能を分棟として整備。広場等を中心に配置し、中庭的な空間で安心感のある場に



f パターンF

民間機能と公共機能を分棟として整備。敷地の軸線として広場等を通し、公共と民間の間をつなぐ



### (3) ゾーニングの検討における留意事項

前項で検討したゾーニングイメージを、今後具体的に検討する上での留意事項を次のとおり整理しました。

- ① 第3種風致地区の基準を踏まえた効果的なゾーニングについて
- ② 地下遺構（埋蔵文化財）への影響を考慮したゾーニングについて
- ③ 「鎌倉駅西口周辺まちづくり基本計画」等の関連計画で示した周辺まちづくりとの連携を考慮したゾーニングについて
- ④ 整備、運営、利用をシームレスにつなぐ事業手法について
- ⑤ 隣接する御成小学校や旧鎌倉図書館等の周辺施設との機能、施設、景観等の連続性・つながりを考慮したゾーニングについて
- ⑥ 御成小学校の地域拠点校としての整備の可能性を考慮したゾーニングについて

## 第6章 今後の進め方

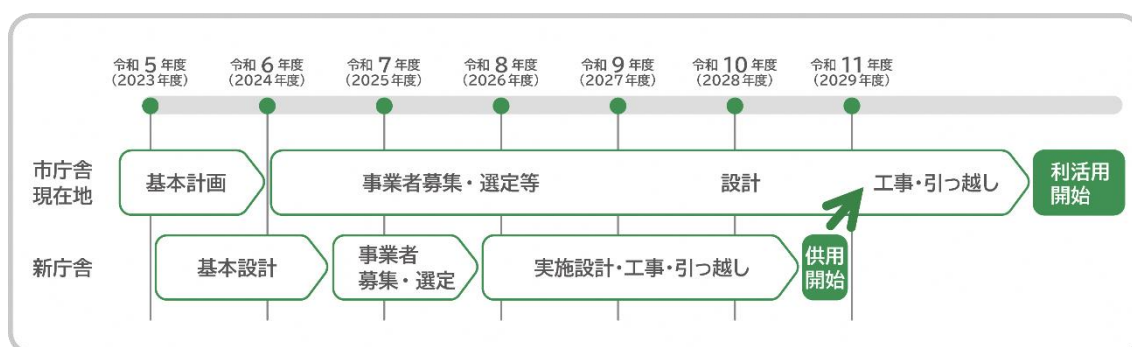
### 6-1 整備事業の進め方

#### (1) 事業スケジュール（案）

新庁舎等整備の検討にあわせて、市庁舎現在地の利活用の検討状況を示すため、本基本構想の検討を前倒しして行いました。

市庁舎現在地利活用の基本計画については、令和4年度（2022年度）の下期から策定準備を進め、令和5年度（2023年度）末頃の策定に向けて取り組むことを予定しています。

基本計画の策定後、事業者の募集・選定などを実施した上で、設計・工事・引越しを順次進めていくこととなりますが、工事の開始は新庁舎の供用開始後となるほか、社会情勢の変化に対応していくため、検討内容やスケジュールについては、今後の状況に応じて、見直しを図っていきます。



図表 事業スケジュール（案）

#### (2) 市庁舎現在地の利活用における可能性と今後の課題

これまで積み重ねてきた本市における様々な取組を土台として、本基本構想の検討を進めてきましたが、そのプロセスから見えてきた可能性と課題を次に示します。

##### ① 可能性

##### a 共生・共創の具体的な実践の場

本市は、平成31年（2019年）4月に「共生社会の実現を目指す条例」を施行し、共生社会の実現に向けた様々な取組を進めてきています。本市の象徴的な場所であり、多くの市民が関心を持っている市庁舎現在地の整備・運営のプロセスは、共生社会の共創の更なる具体的な実践の場となる可能性があります。



b 価値創造型の官民連携

平成 11 年（1999 年）の「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（PFI 法）の施行以降、日本各地で多くの官民連携事業が行われています。効率的な施設整備や維持管理から持続的な運営へと広がってきた官民連携ですが、新たな段階として価値創造型の官民連携の可能性が生まれつつあります。民間から生み出された新しいテクノロジーやデザイン手法、ツールの活用が、地域課題に対しても大きな力になることが期待されています。本市だからこそ可能となる、価値創造型の官民連携を生み出していくことを目指します。

② 今後の課題

a より幅広い市民の参画

本事業の市民対話においては、フォーカスグループインタビューやワークショップなど複数の市民参画の機会をつくってきました。引き続きより多く、より多様な参画機会の創出に努めていきます。

b 民間事業者との創造的な対話、コミュニケーション

従来官民連携を越えた価値創造型官民連携を実現するためには、民間事業者との連携においても、民間が既に持っている知見を聞くという一方向のものではなく、官も民も相互的に対話していく必要があります。

## 用語集

コンシェルジュ	ホテルにおいては、客の要望に応えたり、代行・案内したりする人のこと。近年はホテル以外にも広がり、公共施設や百貨店などで、希望に応じて様々な提案や手配などをする係を指す。
サーキュラーエコノミー	「循環経済」とも訳され、従来の 3R の取組に加え、資源投入量・消費量を抑えつつ、ストックを有効活用しながら、サービス化等を通じて付加価値を生み出す経済活動であり、資源・製品の価値の最大化、資源消費の最小化、廃棄物の発生抑止等を目指すもの。
サウンディング	事業の実現性について民間事業者等との対話を通じて調査するために行う対話型の調査。
サステナビリティ	「持続可能性」とも訳され、「sustain (持続する、保つ)」と「-able (～できる)」を組み合わせた言葉。環境や社会、経済など様々な場面で、世の中全体のことを長期的な視点で考え活動を行うべきであるという概念。
シェアリングエコノミー	個人等が保有する活用可能な資産等（スキルや時間等の無形のものを含む。）をインターネット上のマッチングプラットフォームを介して他の個人等も利用可能とする経済活性化活動。
シビックプライド	まちへの誇り・愛着のこと。「シビック」には主体としての市民性という意味が含まれている。
スマートシティ	ICT 等の新技術を活用しつつ、マネジメント(計画、整備、管理・運営等)の高度化により、都市や地域の抱える諸課題の解決を行い、また、新たな価値を創出し続ける、持続可能な都市や地域であり、 <sup>ソサエティー</sup> Society5.0 の先行的な実現の場。
ソーシャルインクルージョン	「社会的包摂」とも訳され、「全ての人々を孤独や孤立、排除や摩擦から援護し、健康で文化的な生活の実現につなげるよう、社会の構成員として包み支え合う」という理念。
ソーシャル・インパクト・ボンド (SIB) ( <sup>ソーシャル</sup> Social <sup>インパクト</sup> Impact <sup>ボンド</sup> Bond)	地方公共団体等が、民間事業者に委託等する事業であり、解決すべき行政課題に対応した成果指標を設定し、支払額等を当該成果指標の改善状況に連動させる PFS (成果連動型民間委託) のうち、民間事業者が資金提供者から資金を調達し、地方公共団体等から受けた支払に応じて返済等を行うもの。
ゾーニング	機能・用途別に区域を分けること。
タッチポイント	利用者が空間やプロダクト、サービスとインタラクション (相互作用) する場所。タッチポイントへの理解を深めることで、より良い利用者の体験をデザインすることができる。
チャレンジショップ	まちなかで開業を目指す方に店舗運営や販売の機会を提供し、将来の独立開業をサポートするためのしくみ。
デジタル・トランスフォーメーション (DX)	データとデジタル技術を活用して、組織や仕組み等を抜本的に変革するとともに、ICT の浸透が人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変革させること。
ハブ	「中心」「拠点」という意味で、多くの情報が集まり、発信される拠点を情報ハブという。
ユニバーサル	年齢、性別、障害の有無、文化の違い等に関わりなくあらゆる人が利用しやすい状態。ユニバーサル性に配慮したデザインをユニバーサルデザインという。
レファレンス	「参考」「参照」という意味で、図書館のサービスとして、利用者からの質問・相談を受けて調べものに必要な資料を探すサポートをすること。

## 答申

鎌倉御用邸	明治天皇の皇女である富美宮 <sup>ふみのみや</sup> 、泰宮 <sup>やまのみや</sup> の避寒のために造営された御用邸。
事業スキーム	継続的に遂行する事業計画。
第3種風致地区	都市における良好な自然景観を保全し、自然と調和した緑豊かなまちづくりを目的とし、現在、本市には約2,194ha（市全域の約55.5%）の風致地区を指定している。第3種風致地区は建物の高さを10メートル以下とするなどの制限を設けている。
第二種住居地域	住宅や商業施設、工場などが混在している市街地のうち、住宅の割合が高い地域が指定される。
歴史的風致形成建造物	「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」の規定に基づき、「鎌倉市歴史的風致維持向上計画」に掲載した重点区域内において、その歴史的風致の維持及び向上のために、その保存を図る必要があると認められる建造物。
ビルト・トランスファー・オペレート B T O (Build - Transfer - Operate)	民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設（Build）した後、施設の所有権を公共に移転（Transfer）し、施設の維持管理・運営（Operate）を民間事業者が事業終了時点まで行っていく事業方式。
デザイン・ビルド・オペレート D B O (Design - Build - Operate)	公共が起債や交付金等により資金調達し、施設の設計（Design）・建設（Build）、維持管理・運営（Operate）を民間事業者に包括的に委託する事業方式。
イーエスジー E S G 投資	従来の財務情報だけでなく、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）要素も考慮した投資
エルエービービー L A B V (Local-Asset Backed-Vehicle 官民協働開発事業体)	行政が公有地を現物出資、民間事業者が土地価格に相当する資金を出資して作った事業体が公共施設と民間収益施設を複合的に整備する。PFIの対象が特定の公共施設に限られるのに対し、LABVでは複数の公有地に商業施設やオフィスビルなどの民間収益施設も組み合わせた開発やマネジメントまで行う。
ピーエフアイ P F I (Private-Finance-Initiative)	PFI法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。
ピーエフエス P F S (Pay For Success 成果連動型民間委託契約方式)	行政課題の解決に対応した成果指標を設定し、成果指標値の改善状況に連動して委託費等を支払うことにより、より高い成果の創出に向けたインセンティブを民間事業者に強く働かせることが可能となる、新たな官民連携の手法。
エスディージー S D G s (Sustainable Development - Goals 持続可能な開発目標)	平成27年（2015年）9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載され平成28年（2016年）から令和12年（2030年）までの17の目標と169のターゲットからなる持続可能な開発目標（国際目標）。
イーピーシー S P C (Special-Purpose-Company 特別目的会社)	ある特別な事業を行うために設立された事業会社。PFIでは、公募提案する共同企業体が、新会社を設立して、設計・建設・維持管理・運営に当たることが多い。

答申