

第1回 鎌倉市公的不動産利活用推進委員会 議事要旨

1. 開催日時

平成29年5月16日(火) 9時30分から11時10分

2. 開催場所

鎌倉市役所第3分庁舎1階 講堂

3. 出席者等

【委員】

波多辺弘三委員長
増井玲子副委員長
三宅理一委員
伊藤正一委員
尾渡英生委員
後藤和幸委員
斉藤正朗委員
徳増源七委員

【事務局】

比留間彰 (経営企画部長)
佐々木聡 (経営企画部次長)
関沢勝也 (経営企画部経営企画課担当課長)
鈴木康之 (経営企画課課長補佐)
石塚智一 (経営企画課公共施設再編推進担当担当係長)
江川亮祐 (経営企画課公共施設再編推進担当)

【傍聴者】

1名

【幹事】

服部基己 (行革推進課長)
持田浩史 (財政課長)
鈴木晴久 (管財課長)
長崎聡之 (総合防災課長)
熊澤隆士 (地域のつながり推進課長)
伊藤元敦 (観光商工課担当課長)
川村悦章 (まちづくり政策課長)
松下 統 (建築住宅課担当課長)
茶木久美子 (再開発課担当課長)
杉浦康史 (深沢地域整備課長)

4. 次第

1 開会

2 議題

- (1) 委員長、副委員長の選任について
- (2) 傍聴者等の取扱いについて
- (3) 公的不動産の利活用に向けた課題整理について
- (4) 今後の進め方について

3 その他

4 閉会

5. 議題

(1) 委員長、副委員長の選任について

経営企画部長 会議次第に基づき、議題1の「委員長、副委員長の選任」に入らせていただく。
本委員会の委員長及び副委員長については、鎌倉市公的不動産利活用推進委員会条例施行規則第2条に基づき、委員の皆様の互選により、それぞれ1名の方を選出していただくこととなっており、どなたか推薦をいただきたい。

伊藤委員 経済的、文化的、歴史的にも鎌倉市に精通している波多辺委員を推薦したい。

経営企画部長 波多辺委員を委員長とする提案があったがいかかが。

全委員 (異議なし)

経営企画部長 委員長に波多辺委員を選任する。以降の進行は、波多辺委員長にお願いする。

波多辺委員長 円滑な議事進行に努めたいと思っているので、よろしくお願ひしたい。

では、副委員長の選任に関して、私の方から指名するというところでよろしいか。

全委員 (異議なし)

波多辺委員長 副委員長は、これまで公共施設再編計画や本庁舎整備方針策定に携わってきた増井委員にお願いしたいが、いかが。

全委員 (異議なし)

波多辺委員長 では、副委員長は増井委員ということでよろしくお願ひしたい。

(2) 傍聴者等の取扱いについて

事務局 会議の公開について、「鎌倉市審議会等に関する指針」第3条第3号アにより、法令等で会議が非公開とされているほか、情報公開条例に規定する非公開情報を取扱う場合や会議の公開によって公正・円滑な審議等が著しく阻害される恐れがある場合を除き、公開することとなっている。

本委員会においては、非公開とする事項の取扱い等がないので、指針に沿って公開としたい。また、今後、メディアによる取材の要望等も想定されるが、取扱いについては都度当委員会に諮ることとしたい。

波多辺委員長 事務局の提案のとおりでよろしいか。

全委員 (異議なし)

波多辺委員長 事務局の提案のとおり、この会議は公開とする。傍聴者の取扱いはどのようなか。

事務局 会議の傍聴については、会議中の傍聴者の発言、会議の録音・録画・撮影等については、原則、認めないこととしたい。

次に、資料については、「鎌倉市審議会等に関する指針」第3条第3号オにより、会議を公開するときは、傍聴者に対して原則として委員に配付された公開に係る議題の資料と同一の資料を閲覧に供することとなっており、また傍聴者からの求めに応じ、資料を提供することが基本となっている。

本委員会においては、指針に沿って資料の持ち帰りを認めたいと考えている。

続いて会議録の取扱いについては、会議と同様に、原則公開となるので、各委員に確認いただいた後に、ホームページで公開したい。

その際、委員については、「委員名」を記載し、幹事は「職名」を、事務局は「事務局」と記載したい。

波多辺委員長 事務局の提案のとおりでいかがか。

全委員 (異議なし)

波多辺委員長 事務局の提案のとおりとする。

(3) 公的不動産の利活用に向けた課題整理について

事務局 【資料3 公的不動産利活用の取組について説明】

波多辺委員長 事務局の説明について、いかがか。

尾渡委員 深沢地域整備事業用地について、資料では 26,000 m² (行政用地) とあるが、現在の市所有地のことか。また、全体では 30ha はあったと思うが。今回はこの 26,000 m² について検討するのか。

事務局 全体は約 32ha あるが、今回の検討対象は区画整理等の整備を行った後の行政用地である約 26,000 m² を対象に検討願いたい。

波多辺委員長 今回の委員会では、16 箇所ある対象地のうち中心的な 5 箇所を主に議論をしていくということである。

波多辺委員長 本庁舎整備方針では、市役所本庁舎の移転の方針が定められ、候補地として具体的に深沢地域整備事業用地の名前が挙がっているが、これが第一候補ということか。

事務局 鎌倉市本庁舎整備方針策定委員会において、深沢地域整備事業用地を中心という提言があった。本庁舎整備方針の中で試算した必要床面積からも、深沢地域整備事業用地や梶原四丁目用地 (野村総合研究所跡地) が候補には挙がっているが、全市的に検討を行い整理すべきと考えている。

波多辺委員長 仮に市役所本庁舎の移転先を深沢地域整備事業用地とすると、問題となるのは交通の関係だと考える。

現状、職員の通勤はモノレール又はバスしかなく、近隣の三菱電機との兼ね合いについて市はどう考えているか。

事務局 市職員の通勤等のみではないが、交通ネットワークについてもこの委員会で整理をしていきたいと考えている。また、働き方という観点からも考える必要があると思っている。

三宅委員 市役所本庁舎の移転とは、建物移転なのか、全ての機能を移転なのか、一部機能を分散してということなのか。

事務局 一部機能を残しての移転と考えている。

波多辺委員長 現在地は、鎌倉市の中心的な位置であり便利な場所である。商工会議所としては市民サービスの場として活用してほしいと考えている。

波多辺委員長 深沢地域整備事業用地には JR 引込線跡地が接続しているが、そちらはどのように考えているか。

事務局 現状は JR 所有であり、市として買取りを予定している。

波多辺委員長 市が買取るのであれば、モノレールも含めた将来的な交通ネットワークの整備も考えていきたい。

- 波多辺委員長
事務局 寄贈を受けたときの条件として、利活用に制約や制限があるものはあるのか。
ない。ただ、梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）については、「広く市民が利用できる文化・芸術、学術振興に資する用途での活用を希望する」という意向を受けている。
- 波多辺委員長
事務局 市役所本庁舎の移転費用はどのように考えているか。
現状の試算では約 180 億円としている。
- 波多辺委員長
事務局 今回の委員会では公的不動産の売却等も含めて事業にかかる費用の捻出も検討するということか。
そのとおりである。
今回の委員会は、市役所本庁舎の移転だけを議論するのではなく、全市的な視点から、都市マスタープランや総合計画で示してきたまちづくりの方向性を具現化し、鎌倉市の魅力を高めていくために、市役所本庁舎の移転先を含めて公的不動産をどう活用していくかを議論してもらいたい。
相当の費用がかかってくることは認識しているが、民間の力をどのように、どの程度活用できるのか、また、売却や施設の統廃合等により捻出できる費用も合わせてどのような収支で事業計画が成り立つかといったところまで議論できればと思っている。
- 波多辺委員長 いずれにしても、資料の対象地一覧で個々に検討することとなっている 5 箇所についての方向性が見えてきたところで、他の 11 箇所についても議論していくということである。
- 増井副委員長 都市創造ビジョンとは、5 つある行政地域毎ではなく、資料にある 3 つの都市拠点のビジョンを描くということか。
資料の対象地一覧で個々に検討することとなっている 5 箇所について検討を進めるとして、最終的に目指すのはそれぞれの地区のビジョンということか。
- 事務局 行政地域毎ではない。今回は全市的なまちづくりの議論として、鎌倉駅周辺・大船駅周辺・深沢地域国鉄跡地周辺の 3 つの都市拠点のあり方も含めて議論してもらいたい。都市拠点の整備方針としては総合計画や都市マスタープランに示されているが、より具体的にどうしていくか、その実現のために個々の土地利用を検討してもらいたい。
また、総合戦略策定の過程では、若年層の流出の要因として子育て環境や働く場の不足が確認された。このため、流出防止として大船地域は商業・業務系の土地利用を継承し働く場を維持していきたい。一方で、鎌倉地域では住環境に惹かれた子育て世帯の流入というデータもあり、近年は自営業やフリーランスの人たちの生活が、1 つのライフスタイルとして認知されていると考えている。鎌倉地域についてはそのような方向性でのまちづくりを目指していくのが良いと思う。このようなエッセンスを合わせていって新しい拠点というのができてくるのだと思う。住んで・働けるといって新しいライフスタイルを築けるようなまちをつくるための土地利用であるということを示すことができればと思っている。
- 尾渡委員 ビジョンをつくり、そのビジョンを実行するフェーズについては今回の委員会

に含まれているのか。

事務局 今年度は、個々の利活用の方向性を定め地域の求心力を高めたい。実際にその方向性に対する民間ニーズがあるかどうか、実現可能性があるかどうかについてサウンディングをして調査をしたいと思っている。

来年度以降には、事業者の募集であったり、市が直接施行する場合はその事業計画に入っていきたい。

尾渡委員 1つの考え方として、ビジョン検討の段階から民間が入っていた方がよいのではないか。実行フェーズになって、民間協力を入れようとしたが採算が合わず実行不能ということになっては意味がない。

事務局 今年度の後半にはそういった部分の対応を行っていこうと考えていたが、今の指摘を受けて、その対応時期については再度検討したい。第2回までの宿題とさせてもらいたい。

三宅委員 民間ベースで話が進むとなると、鎌倉市だけで考えるのではなく隣の藤沢市との兼ね合いであったり、広域的なイメージ・ビジョンとのすり合せもしたほうがよい。

波多辺委員長 そこはやっていかなければいけない。また、予算的なところは気になる。これまでも色々な土地利用が議論されてきていると思うが、予算がつかず実現できなかったことはよくあった。具体的な民間ベースの金銭感覚等を早い段階から取り入れていくべきとの尾渡委員の指摘については、次回までに検討してもらいたい。

まち・ひと・しごと創生総合戦略など、よりまとまったわかりやすい資料を次回用意してほしい。

増井副委員長 対象物件だが、地区毎に検討していくのであれば、地区別に整理し、公共施設や商業施設、規模の大きい事業所等主要施設もマップに落としてもらいたい。

波多辺委員長 併せて、地図資料はA4ではなく少なくともA3で、できればカラーでお願いしたい。

徳増委員 やはり市役所の場所は一つの中心であり、それがはっきりしないと全体像も見えないと思う。主な5箇所のうち、資料の番号で2・4は駅がなく、5は面積的に厳しいと思われ、自ずと候補地は絞られてくる。

事務局 提言にもあったように、深沢地域整備事業用地をまず検討していきたいと思っているが、梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）という可能性も検討はしていきたい。

増井副委員長 本庁舎整備については、建替・長寿命化・移転を検討してきたが、この内防災という評価条件を特に重視した。市民も、災害・防災に関する関心が高く、そういった要素を考慮し、まとまった用地の確保、津波リスクの低さ等から深沢地域整備事業用地が優位であり、梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）については、広さは十分であるが、土地形状等から整備に膨大な費用がかかってしまう、そういった比較の中で深沢地域整備事業用地が挙がってきたという経緯がある。

仮に、深沢地域整備事業用地へ市役所本庁舎を移転するとしたら、災害対策拠

点としての機能を重視すべきである。

波多辺委員長 現在地はとても価値のある土地である。市民のための、市の財産として、どのように跡地活用するのが望ましいのか、防災という面でも、津波想定浸水範囲内であるため、避難場所としての機能も含めて検討すべきである。

三宅委員 最終アウトプットの出し方が重要だ。委員会側が一方的に決めたという印象とにならないよう、後々情報公開はすることになるが、市民に納得してもらえよう、説得力のある開示の仕方に十分留意する必要がある。

事務局 今後、委員会と並行して市民との対話を取り入れていくつもりである。

尾渡委員 予算、市民対話等を考えながらも、深沢地域整備事業用地が第一候補という形のように、市役所本庁舎を含めた深沢地域整備事業用地全体の活用が核にあり、そこから市全体へ広がっていくと思っている。深沢地域整備事業用地については行政用地2.6haだけではなく、全体として話をした方が良いと感じている。その中で、マレーシアのクアラルンプールから新都市プトラジャヤへ行政機能を移転したという話を思い出した、規模は違うが一つのイメージとして持つのも良い。

波多辺委員長 他市、他国での先進事例があれば資料をもらいたい。深沢地域整備事業用地全体の構想についても資料を示してもらいたい。

事務局 他に大船地域の計画もある、次回に用意する。

斉藤委員 市役所本庁舎は移転を前提とした話となっているが、ボリュームはどうか聞きたい。

事務局 具体的な移転ボリュームは未定である。移転先にもよるが、行政改革の視点から、機能分散による業務の非効率化は望ましくないと考えている。一方で、市民サービスの観点からは一部行政機能は現在地に残すべきであるとも考えている。

斉藤委員 市役所本庁舎移転、新しいライフスタイルに向けた土地の有効活用といった課題があると思うが、全体の流れについて個々にリミットを設けてスケジューリングしないと進まないと思うが。

事務局 全体スケジュールについてはこの次の議題で説明したい。

後藤委員 市役所本庁舎の深沢地域への移転について、交通と災害が重要な要素であると考えている。

波多辺委員長 市の人口に見合った行政規模ということも考えなければならない、それについて何か資料のようなものはあるか。人口統計のような。

事務局 まち・ひと・しごと創生総合戦略で人口ビジョンを作成しているが、いわゆる人口推計に希望的出生率などを取り入れたものとなっている。その他に職員数の適正化計画というものはあり、資料として示すことはできる。しかし、今後人工知能等技術の進歩により、第4次産業革命とも言われる時代が到来し、今後数年のうちに役所の仕事は大きく変わることが想定される。この中で詳細に職員数等を議論するのは困難であると考えている。当面は人口推計等の資料を示すこととしたい。

伊藤委員 市役所本庁舎の移転に絡む深沢地域整備事業用地の話が中心となるが、資生堂

鎌倉工場跡地の活用は大船地域においてとても重要であると感じている。

(4) 今後の進め方について

事務局 【資料5 今後の進め方について説明】

波多辺委員長 事務局の説明について、いかがか。

中間取りまとめは9月頃の予定だが、3回くらいの間でだいたいの方向性を出すということか。

事務局 そのとおりである。

斉藤委員 3回で中間取りまとめということだが、ハードだなという印象。市役所本庁舎の移転先や新たなライフスタイルに向けた土地利用など、何をいつまでに決めるというようなことは示してもらえるか。

事務局 おおまかなものとしては資料のとおりだが、こちらの方で回数毎の内容をわかりやすく示したいと思う。

波多辺委員長 スケジュール的にタイトであるので、求められた資料はもちろんだが、議論に関連すると思われる資料も積極的に提出してもらえるとありがたい。

尾渡委員 スケジュールはタイトだが、逆に言うと1年もかかるのかとも感じ、計画の実施、市役所本庁舎の移転はこの先何年かかるのだろうかともさへ感じる。もっと色々なことを縮めてやっていくべき。例えば、土地の売却・リースバック等を検討するのであれば、早めにコンサルタント等を入れて数値面などから実現可能性を探っていってもらわないと、その後の計画フェーズでまた時間がかかってしまう。

波多辺委員長 対象地全16箇所については、これまで色々な議論・計画があったが、先に進まなかった経緯があった。だが、資料の対象地一覧で個々に検討することとなっている5箇所については何とか具体化を進めていこうという市の積極的な姿勢を感じている。そこで、資料の対象地一覧で個々に検討することとなっている5箇所については、過去に議論されてきた計画を原局でまとめ、次回の委員会に提出してもらい、具体的な方向性をしっかりと出していくということによろしいか。

事務局 民間と行政の時間感覚については感じるころはある。スピード感をもって取り組みたいと考えているが、民間と行政の事業の最たる違いである市民合意というところで時間がかかってしまうこともある。今後色々な意見をもらいながら迅速に進めていきたいと考えている、また、今後コンサルタントを入れる準備もしている。

徳増委員 大船駅東口市街地再開発事業は43年前からやっている。今回は市有地であり、向こうは地権者の問題があるとの違いはある。先ほど尾渡委員から話のあったリースバックだが、横浜市で上をマンションにという計画が頓挫している例がある。予算的な問題もあると思うが、市役所本庁舎は単体で整備してほしいと思っている。

波多辺委員長 他市でそういった事例があれば示してもらいたい。

増井副委員長 第2回目委員会では現地視察をするのか。

事務局 この後次回以降の日程説明をするが、その予定である。
波多辺委員長 現地確認と委員会ということで時間はどの程度を予定しているのか。
事務局 現地確認2時間、委員会2時間を予定している。
波多辺委員長 他にいかがか。
全委員 (なし)

6. その他

事務局 次回以降の開催について、以下の日程で予定したく、スケジュールの確認をお願いしたい。

【第2回】6月28日(水) 10時～12時 現地視察・13時～15時 講堂

【第3回】8月2日(水) 13時～15時 講堂

【第4回】8月21日(月) 15時～17時 全員協議会室

【第5回】11月7日(火) 10時～12時 全員協議会室

【第6回】2月16日(金) 14時～16時 402会議室

波多辺委員長 いかがか。

全委員 (異議なし)

波多辺委員長 この日程で予定する。

では、本日の委員会は閉会とする。