

## 検証資料

1. 鎌倉市役所（本庁舎敷地）
2. 梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）
3. 深沢地域整備事業用地（行政施設用地）
4. 扇湖山荘
5. 資生堂鎌倉工場跡地

# 1. 鎌倉市役所（本庁舎敷地）

## 【取得経過】

本庁舎敷地は御用邸の跡地の一部で、明治 32 年（1899 年）に造営された鎌倉御用邸が、大正 12 年（1923 年）の関東大震災でほとんどの建築物が倒壊した。その後、再建されることなく、宮内省が不要な御用地を整理する方針をとった結果、鎌倉御用邸も廃止対象となった。

昭和 6 年（1931 年）に町内人口の増加による新たな小学校建設を必要としていた鎌倉町が、宮内省から払い下げを受け、昭和 8 年（1933 年）に御成小学校を整備し、さらに敷地内において昭和 22 年（1947 年）に御成中学校を併設した。

現在の市役所本庁舎は、昭和 44 年（1969 年）に旧御成中学校の敷地に整備されたものである。

## 【現状等】

昭和 44 年（1969 年）に整備された本庁舎は、建物や設備の老朽化の課題等があり、新たな整備に向けた検討が必要となったことから、平成 27 年（2015 年）度に本庁舎機能更新に係る基礎調査（以下「基礎調査」という。）を行い、次のような現状や課題の整理を行った。

### (1) 建物の耐久性、老朽化

基礎調査によれば、本庁舎について建物劣化の進んでいる状況も認められるが、コンクリート強度は良好で、メンテナンスの継続により、躯体（コンクリート）に関してはある程度の長寿命化は可能である。

しかし、屋上の手すりや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るほか、設備についても大規模改修が計画的に行われていないことなどから、計画的な改修が必要な状態となっている。

### (2) 防災・構造面の課題

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、現在の本庁舎 1 階部分及び地下への浸水が想定される。


耐震性については、平成 17 年までに段階的に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の低い I s 値 0.6 の耐震性能となっている。

\* 地震及び津波による災害時でも本庁舎として機能するためには、平成 27 年（2015 年）9 月改定の「鎌倉市耐震改修促進計画」に則して定められた「鎌倉市公共建築物耐震対策の実施方針」において、災害対策本部等の役割を担う施設である本庁舎は、I s 値 0.9 以上の耐震安全性が求められていることによる更なる耐震補強等や 1 階及び地下への浸水対策等といった業務継続に向けた対応が必要となる。

〔鎌倉市公共建築物耐震対策の実施方針における耐震安全性の目標〕

表-3 施設の区分と構造体の耐震安全性の目標

	区分	必要保有水平耐力を算出する際の係数	RC・S・SRC造 (I <sub>s</sub> )	木造 (I <sub>w</sub> )
(1)	災害対策本部 消防署・消防出張所	1.5	0.9	1.5
(2)	(1)、(3)以外	1.25	0.75	1.25
(3)	市営住宅、公園管理事務所 自動車車庫等附属建物	1.0	0.6	1.0

 : 市役所本庁舎の該当箇所

〔本庁舎機能更新に係る基礎調査における耐震性能のグレードと被害予測〕

■耐震性能のグレードと被害予測

耐震性能 グレード	大地震時の 耐震目標	構造体の被害		大地震時の被災状況		備 考
		中地震 (震度5弱～ 5強)	大地震 (震度6弱～ 6強)	建築設備	非構造部材	
免震	人命・建物・機能の完全保全	無被害	無被害	機能障害は起さない 継続使用が十分可能	特に損傷は生じない 補修する必要はない	
耐震	人命・建物・主要機能の保全	無被害～ 軽微な被害	軽微～小破	部分的な損傷を受ける 補修により継続使用する	部分的な損傷を受ける 使用性は損なわれない	
I類	人命・建物・主要機能の保全	無被害～ 軽微な被害	軽微～小破	部分的な損傷を受ける 補修により継続使用する	部分的な損傷を受ける 使用性は損なわれない	設計用地震力の割増し (重要度係数=1.5)
II類	人命・建物の保全	軽微な被害	小破	ある程度損傷を受ける 補修により復旧できる	ある程度損傷を受ける 補修により復旧できる	設計用地震力の割増し (重要度係数=1.25)
III類	人命の保護	小破	中破	損傷を受け機能停止する 転倒や落下は生じない	内外装材が剥離・脱落する 開口部の開閉が出来ない	設計用地震力 (重要度係数=1.00) 建築基準法に準拠

上表との関係

RC・S・SRC造 (I<sub>s</sub>)

0.9

0.75

0.6

本表は建物の耐震性能を地震時の被害程度で示しており、構造体の耐震グレードは「官庁施設の総合耐震計画規準及び同解説」（公共建築協会）に準じている。

なお、非構造部材・建築設備等は構造体が損傷を受けなくても大きな被害を生じる場合があり、別途に明確な耐震安全性の目標設定を行なう。

- (被害程度)
- 無被害……被害なし。
  - 軽微な被害…損傷は局部的で継続使用可能な被害。
  - 小破………損傷が小さく補修ですむ程度の被害。
  - 中破………部分的に損傷が著しく、大きな補修や補強が必要だが、復旧は可能である。
  - 大破………主要構造体に大きな被害を生じることがある。被災前の状態に復旧することが出来ず解体を要する場合がある。

## (3) 諸制限等

## ア 建物高さの制限

第3種風致地区の規定により、建築物の高さは10m以下とされている(現在の本庁舎の建築物の高さは10mを超えているが、既存不適格(建設後に法令の改正等で不適格となっているもの)であり、法令に違反したものではない。)。また、鎌倉駅周辺では、建物の意匠形態(デザイン、色彩等)、建物の高さの最高限度、壁面の位置等を定めることにより、良好な景観形成を図るため、景観地区を指定しており、建物の高さの最高限度は15mとなっている。

\* 風致地区では、高さの制限の他、形態及び意匠、建ぺい率や壁面後退距離、緑化率等の規定がある。

## 〔第3種風致地区における制限等〕

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	1m	10分の2

## 〔本庁舎断面図〕



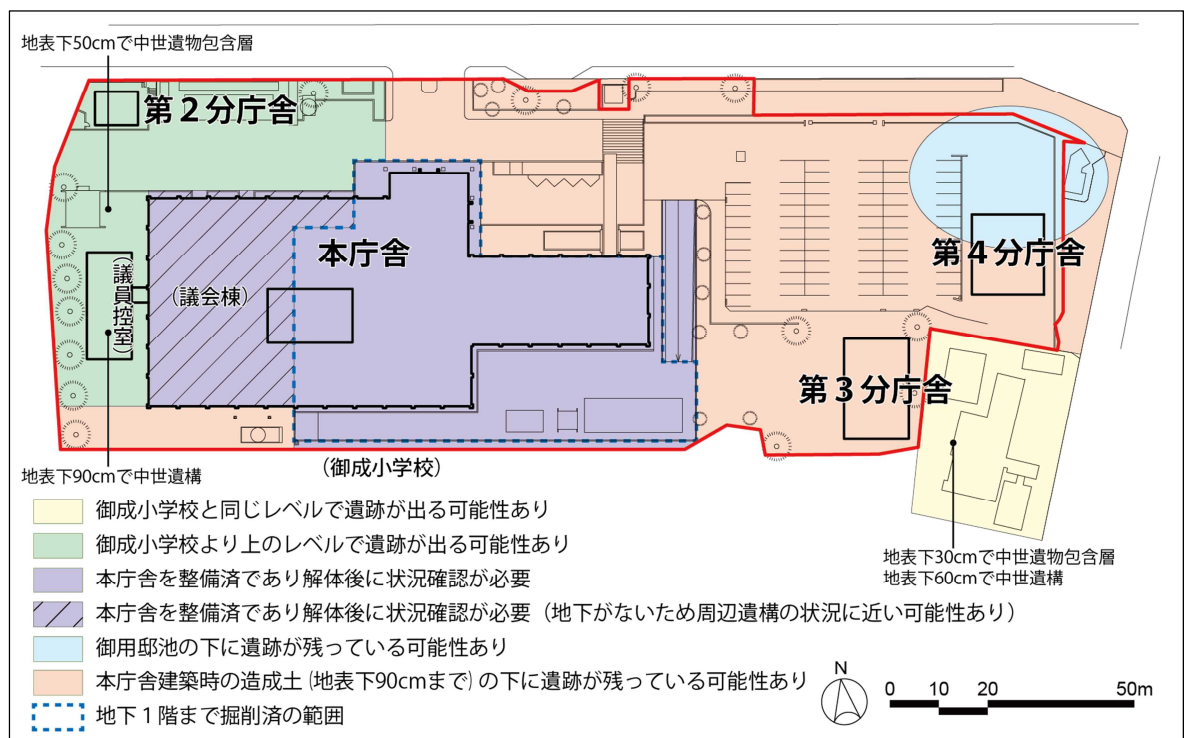
イ 地下遺構への影響

本庁舎敷地は、周知の埋蔵文化財包蔵地（今小路西遺跡）に該当している。

南側に隣接する御成小学校において行った発掘調査では、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<sup>ぐんが</sup>と推定される官衙施設遺構群<sup>かんが</sup>が発見されている。新たな土地利用（整備）を行う場合は、埋蔵文化財包蔵地であることを踏まえた確認調査、事前発掘調査が必要な上、調査結果によっては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、遺構の上にマットスラブを使用した建築物で最大でも2階建て程度の高さの軽量の物とする必要がある。

\* 御成小学校では、厚さ50cmのマットスラブを採用し、平成10年に改築を終了している。

〔本庁舎敷地の埋蔵文化財の可能性〕



## 【これまでの検討】

公共施設の更新が社会問題化していく中で、平成 24 年（2012 年）度に「鎌倉市公共施設再編計画基本方針（平成 25 年（2013 年）4 月）」を策定し、平成 25 年（2013 年）度から平成 26 年（2014 年）度にかけて、「鎌倉市公共施設再編計画（平成 27 年（2015 年）3 月）」（以下「再編計画」という。）を策定した。その中で、本庁舎については、老朽化が進んでいるほか、津波想定浸水範囲内に立地していることを課題と捉えつつ、本庁舎は、防災中枢機能を果たす施設の 1 つであることから、現庁舎の防災的な課題解決に取り組みながら、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方策などについて検討し、平成 28 年度までに将来の整備方針を決定するとした。

再編計画に基づき、平成 27 年（2015 年）度の基礎調査を踏まえ、平成 28 年（2016 年）度には、本庁舎の整備方針を検討するため、市民との対話を行うとともに、鎌倉市本庁舎整備方針策定委員会を設置し、防災・減災をはじめとするいくつかの評価軸に基づき、客観的な評価、総合的な検討の結果、「本庁舎は、移転して整備する」との方針とした「鎌倉市本庁舎整備方針（平成 28 年（2016 年）3 月）」（以下「整備方針」という。）を策定した。

この検討の中では、再編計画の施設分類別の再編方針にある、鎌倉地域の一部の公共サービスを既存の公共施設用地等に移転し、他の機能と複合化するとの考えを踏まえ、本庁舎機能が移転した後の本庁舎敷地には、鎌倉地域の公共サービスの集約、民間機能の導入の検討に加え、鎌倉地域から行政機能を全て移転してしまうことは、鎌倉地域の市民サービス機能の不足等のデメリットが生じることから、行政機能の一部を現在の本庁舎敷地に残すことの必要性についても検討した。

**【活用の方向性と期待される効果】**

「鎌倉市都市マスタープラン（平成 27 年（2015 年）9 月）」（以下「都市マスタープラン」という。）では、本庁舎敷地を含む鎌倉駅周辺拠点（都市拠点）について、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・文化等の資源を生かしながら、更に機能を充実し景観の整備を図るとしている。中でも、公共施設整備に関しては、文化発信拠点の整備、再編計画を踏まえた公共施設の再編整備を掲げている。

整備方針の基本方針においても、移転による現在の本庁舎敷地の跡地（以下「当該跡地」という）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、特に重要であるとしている。

こうした考えに基づく当該跡地の利活用により、鎌倉地域の歴史的遺産や海・山に囲まれた豊かな自然環境に恵まれたまちで働き、暮らすという新たなライフスタイルを定着させることで、若年層の流出に歯止めをかけ、人口構造の若返りにもつながるような鎌倉地域の魅力向上を実現する。

ただし、公共施設の再編や民間機能の導入にあたっては、コストや事業手法を十分に比較検討した上で、費用対効果だけでなく、目指すまちへの実現の推進力となるような土地利用が求められる。

**【具体的な活用の検討と課題】****(1) 土地利用の検討**

当該跡地で建替えを検討するに当たっては、第 3 種風致地区の規定による建物高さの制限及び建ぺい率 40%の制限、周知の埋蔵文化財包蔵地（今小路西遺跡）における地下遺構への影響等を考慮することが必要となる。

基礎調査における本庁舎整備パターンの検討において、地下利用を既存建物（現在の本庁舎（各分庁舎を除く））の建築部分のみとし、増築部分については、埋蔵文化財への影響を最小限にするため、マットスラブ等を想定した最大 2 階建として整理を行うとともに、建物の高さ制限も考慮した整理を行っている。

当該跡地の検討においてこの整備パターンを準用し、建築可能な面積を導き出すと、現在地建替えを行った場合、地上 2 階、地下 1 階の整備により、最大約 14, 100 m<sup>2</sup>の延べ床面積の確保が可能となる。

また、現在の本庁舎（各分庁舎を除く）を長寿命化（約 12, 000 m<sup>2</sup>）及び増築（約 3, 400 m<sup>2</sup>）を行う場合では、最大約 15, 400 m<sup>2</sup>の延べ床面積の確保が可能となる。（ただし、風致地区の高さ制限を超過している既存不適格のままとなる。）

一方で、建物の建築を伴わない部分の土地利用の検討（駐車場部分等）については、当該跡地が J R 横須賀線、江ノ島電鉄、複数のバス路線が集積する、鎌倉市において大船駅に次ぐ交通の結節点となる鎌倉駅に近い立地であることから、公共交通機関を最大限活用することを前提に、既存の駐車場は廃止し、公園・広場等として整備するなど、市街地の

（平成 29 年 6 月 28 日委員会資料）

貴重なオープンスペースの確保、鎌倉地域の中心部への一般車両の流入抑制につながる検討も併せて行う必要がある。

(2) 公共施設再編

再編計画では、鎌倉地域の公共サービスを既存の公共施設用地に集約することを方針としており、本庁舎が移転することで、前述した延べ床面積の活用を前提とした、鎌倉駅周辺の公共施設の再編が可能となる。

具体的な集約対象機能として、鎌倉生涯学習センターのホール・ギャラリー機能（学習センター機能は地域拠点校への集約化を検討）、中央図書館、福祉センターを想定した場合、それぞれが集約先で必要とする床面積は、鎌倉生涯学習センター（約700㎡）、中央図書館（約2,600㎡）、福祉センター（想定面積未定（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。））となることから、集約先としては十分な面積を有している。（本庁舎移転に伴い、一部の行政機能を残すことを考慮しても十分といえる。）

(3) 民間機能

当該跡地に一定程度の延べ床面積の施設整備が可能なことから、鎌倉地域の公共サービスの集約と合わせ、民間機能を導入することで、当該跡地の持つポテンシャルを十分に発揮し、経済的で効果的な官民連携による市民サービスの提供、職住近接のライフスタイルの実現のための利活用について検討することが必要である。



## 【コストの試算等】

## (1) 当該地における整備

## ア 建物整備にかかるコスト

当該跡地の利活用の検討にあたり、建物高さの制限等を遵守した建替え、現在の本庁舎の長寿命化及び可能な規模までの増築（既存不適格）、現在の本庁舎の長寿命化（既存不適格）の3パターンにより建物整備を行った場合に要するイニシャルコストについて、次のとおり整理した。

## 〔イニシャルコストの試算〕

基礎調査時の建設費の状況等を踏まえた単価設定により試算 (百万円)

	建替	長寿命化	増築	解体	合計
①現在地建替 (約 14,100 m <sup>2</sup> )	9,870	—	—	360	10,230
②長寿命化及び増築 (約 12,000+3,400 m <sup>2</sup> )	—	9,600	2,380	—	11,980
③長寿命化 (約 12,000 m <sup>2</sup> )	—	9,600	—	—	9,600

※ 新築低層（2階建・一部地下1階程度）＝700千円/m<sup>2</sup>

※ 現庁舎解体＝30千円/m<sup>2</sup>

※ 長寿命化・改修＝800千円/m<sup>2</sup>（本庁舎の検討で用いた単価のため、地下設備の移設やI s値0.9とするためのブレース増設費用等を含んでいる。）

## イ 当該地内のその他の整備にかかるコスト

外構整備に係る土木工事費など

## (2) 公共施設再編による跡地活用（資産運用）

鎌倉生涯学習センターは、現在、借地契約に基づく施設運営を行っているが、それ以外の中央図書館、福祉センターの敷地については、市有地を活用して整備されている施設のため、跡地については定期借地や売却などによる資産運用が可能となる。

中でも、福祉センターは平成3年（1991年）度の建築であり、築年数等を考慮すると、建物の解体を行わない土地・建物を一体とした賃借等が可能性となれば、解体費用の削減を図ることができる。

こうしたことから、積極的な跡地活用による歳入確保や経費削減に努める。

## 〔定期借地に関する試算〕

再編計画策定時に用いた、コスト試算における年間の㎡単価で算定。

(百万円)

	年間賃料	賃借期間 10年	賃借期間 20年	賃借期間 30年
中央図書館 (敷地面積：1,354 ㎡)	9.48	94.8	189.6	284.2
福祉センター (敷地面積：3,429 ㎡)	24	240	480	720

※ 本市が県から借用している実績価格等をもとに年間7千円/㎡とした。

## 〔鎌倉生涯学習センターの土地賃借料に関する試算〕

現在必要となっている土地賃借料で算定。

(百万円)

	年間賃料	賃借期間 10年	賃借期間 20年	賃借期間 30年
鎌倉生涯学習センター (敷地面積：1,661 ㎡)	30.7	307.1	614.2	921.3

※ 土地賃借料のほかに、契約更新費用の負担も必要となる。

## 2. 梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）

### 【取得経過】

当該地は、日本初の本格的な民間シンクタンクとして創業した株式会社野村総合研究所が、昭和 41 年（1966 年）から昭和 62 年（1987）年まで本社所在地としていた場所で、平成 2 年（1990 年）のオフィス閉鎖まで利用されていた。その後、同社から東証一部上場の記念事業の一環として、旧鎌倉研究センターの土地、建物を寄贈するので鎌倉市の役に立てて欲しいとの申し出があった。

同社からは、寄附の条件ではないが「広く市民が利用できる文化、学術、芸術振興に資する用途で活用を希望する」との意向が示されたことを受け、市としては「鎌倉らしい文化の薫り高い、文化・教養ゾーンとして土地活用を図り、市民サービスの向上に努めたい」と答えた。

これにより、平成 14 年（2002 年）6 月 30 日をもって、当該土地及び建物の引渡しが完了した。

### 【現状等】

当該地は、鎌倉市のほぼ中央に位置し、緑地に囲まれた静かな環境の中にある。ただし、アクセスに関しては、周辺に鉄道駅がなく、鎌倉駅、大船駅、藤沢駅からのバス便に頼る立地である。

全体の土地面積は約 16 万㎡（公簿）であるが、敷地の大部分は緑地であり、平ら地は建物が建っている部分及びその周囲、グラウンド、アプローチ道路等を合わせた約 4 万㎡である。

敷地の大部分（約 87%）は市街化調整区域であり、市街化区域部分（約 13%）も常盤山特別緑地保全地区に含まれている。また、当該地の南側の緑地は、歴史的風土特別保存地区、歴史的風土保存区域に指定され、鎌倉地域を取り囲む屏風立ての山林の一部を形成し、景観上も重要な緑地となっている。併せて、一部は国指定史跡「北条常盤亭跡」にもなっている。

また、既存建築物は、市のほぼ中央の小高い丘の頂部に昭和 41 年（1966 年）、昭和 47 年（1972 年）、昭和 56 年（1981 年）の三期にわたって建設され、日本有数のシンクタンクとして世界中に情報を発信し続けた歴史を持ち、景観的にもシンボリックな存在となっている。

主な既存建築物の状況等については、次のような整理を行った。

## (1) 主な既存建築物の状況等

## ア 主な既存建築物の規模及び建設年

	階数	延べ床面積	建設年
本館	4階建て	約 7,209 m <sup>2</sup>	昭和 41 年 (1966 年) 建設 昭和 47 年 (1972 年) 増築
生物科学研究所	3階建て	約 4,283 m <sup>2</sup>	昭和 41 年 (1966 年) 建設 昭和 47 年 (1972 年) 増築
生物化学研究所新館	3階建て	約 3,029 m <sup>2</sup>	昭和 56 年 (1981 年) 建設
動物舎	平屋建て	約 354 m <sup>2</sup>	昭和 47 年 (1972 年) 建設

## イ 主な建築物の現状

## ① 建物

既に、建物は建設時から最長で 51 年が経過しており、しかも平成 2 年(1990 年)から建物を使用していない(暫定利用を除く)ことから、傷みは著しく、構造体の安全性や必要な機能を満たしているかどうか、あるいは改修にかなりの費用が予想されるなどの懸念がある。

なお、生物化学研究所新館の一部(地下一階:約 260 m<sup>2</sup>)については、強毒性の鳥インフルエンザを含む新型インフルエンザに対応するため、診察室、待機室等の整備に伴い施設を区分し、平成 21 年(2009 年)11 月から発熱外来施設となっている。

現在は、発熱外来開設時のようなインフルエンザ疾患の流行の拡大はないことから、常時の開設はしていないものの、施設としては存続し、有事の際に利用が可能となるよう、定期的な換気等の管理を行っている。

## ② 設備等

電気設備、通信・弱電設備、熱源設備、空調設備、給排水設備等は、建物と同様に平成 2 年(1990 年)以降使用していない。(発熱外来施設に係る設備を除く。)

## ウ 耐震補強の必要性

平成 18 年(2006 年)1 月に実施した耐震診断では、本館及び生物化学研究所については、I s 値が 0.6 未満という診断結果となっており、耐震改修が必要となるが、生物化学研究所新館については、I s 値が 0.6 以上との診断結果が出ている。

なお、動物舎についての耐震診断は行っていない。

## (2) 諸制限等

## ア 市街化調整区域

市街化調整区域では、農林漁業の振興及び自然環境の保全施策が重点的に行われ、宅地造成や建築行為は厳しく規制される。(当該地の約 8 割以上が市街化調整区域)

## イ 特別緑地保全地区

当該地の一部は、都市緑地法第 12 条に定める特別緑地保全地区であり、平成 14 年(2002

(平成 29 年 6 月 28 日委員会資料)

年) 4月に常盤山特別緑地保全地区として指定されている。

指定の理由としては、常盤山特別緑地保全地区は、鎌倉市中央部の歴史的風土特別保存地区に隣接する地区であり、当緑地の伝統的、文化的意義を有する樹林地を保全し、その良好な優れた自然環境及び景観を後世に伝えるとともに、地域住民の健全な生活環境の確保を目的としている。

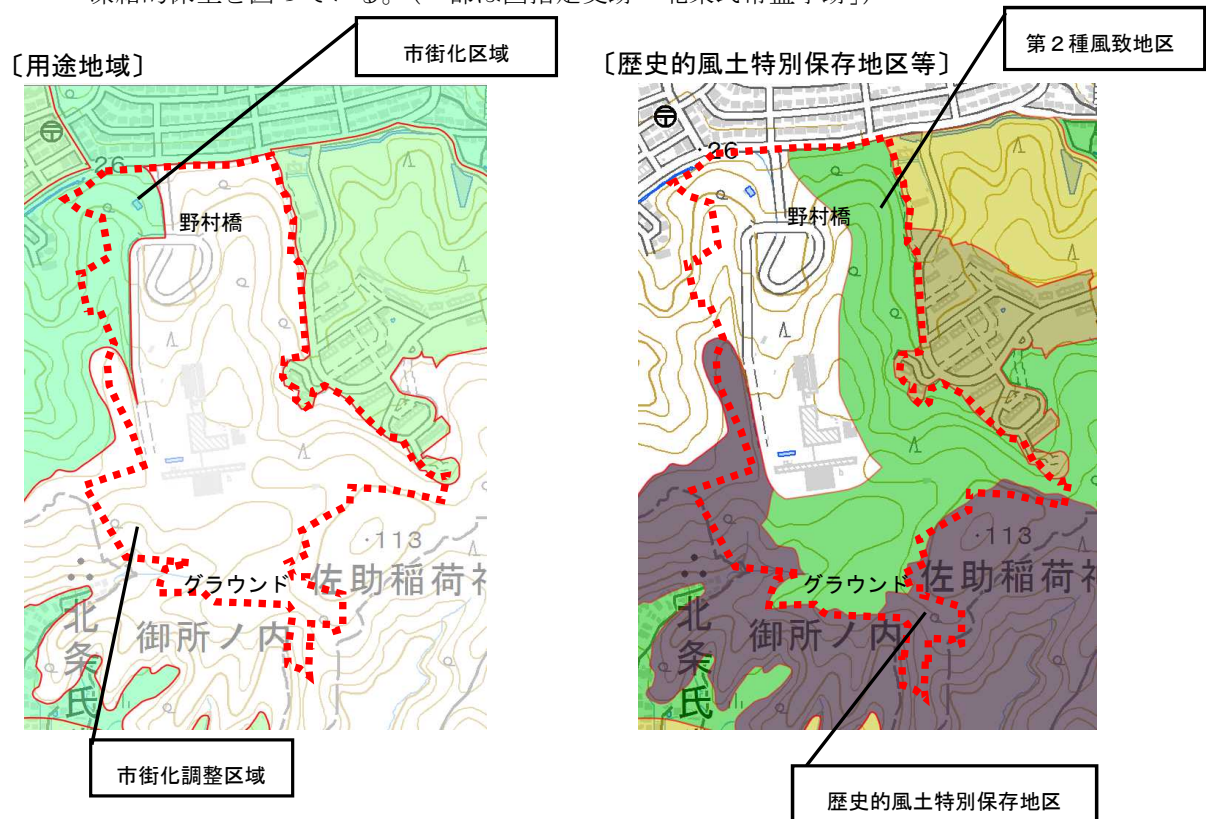
特別緑地保全地区では、都市における良好な自然的環境となる緑地において、建築行為など一定の行為の制限などにより、現状凍結的に保全を図っている。(これにより、豊かな緑を将来に継承することができる。)

なお、当該地の市街化区域部分は、全て当該特別緑地保全地区に包含されている。

#### ウ 歴史的風土保存区域及び歴史的風土特別保存地区

当該地の南側緑地部分は、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法(以下「古都法」という。)に基づき、歴史的風土特別保存地区(大仏・長谷観音特別保存地区)、歴史的風土保存区域に指定されている。

特に、歴史的風土特別保存地区では、歴史的風土を守るため、厳しい行為制限により凍結的保全を図っている。(一部は国指定史跡「北条氏常盤亭跡」)

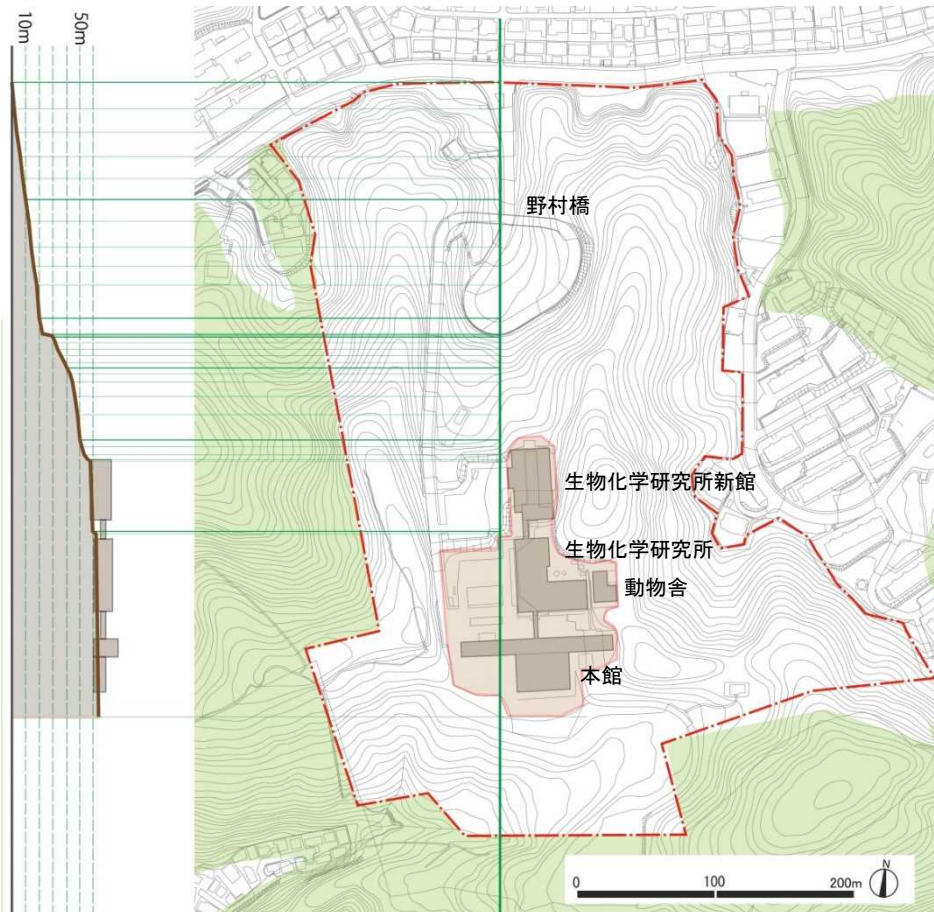


(平成 29 年 6 月 28 日委員会資料)

## (3) その他

## ア 地形的特徴

前面鎌倉市道(バス通り)と野村総合研究所として使われていた建物の立つ平地とは、歩行距離にして約 700m 離れ、約 60m の高低差がある。



## イ 野村橋

当該地の敷地内道路に架けられている橋（以下「野村橋」という。）は、建物建設に先駆けて行われた造成工事において、なるべく自然の景観を損ねないとの配慮から、ループ状に進入路を切り開く設計とし、当時の研究所のシンボルとして広く親しまれた。

しかし、昭和 40 年（1965 年）に竣工した野村橋は、当時の技術基準に基づく、国道並みの 1 等橋として整備されたが、現在では、構造基準の改訂が行われており、橋梁の架け替えも視野に、今後の施設利用目的に応じ、期待される橋の機能に対して綿密な調査を行った上で補強の対策を行うことが望ましい。

## ウ グラウンド

敷地内のグラウンドについては、本活用までの間の暫定的な活用として、一般開放しており、気軽に散策したり、親子でボール遊びをしたりする場となっているほか、スポ

(平成 29 年 6 月 28 日委員会資料)

ーツ関係団体や子育てグループ等による利用もされており、遊具等の施設はないもの、貴重なオープンスペースとなっている。

#### 【これまでの検討】

平成 14 年（2002 年）に寄付を受けて以降、庁内の検討及び学識経験者で構成する研究会での検討を経て、平成 15 年（2003 年）11 月に「野村総合研究所跡地土地利用等基本構想」を策定、その後、市民、関係団体の代表、学識経験者で構成する検討委員会での検討により、平成 17 年（2005 年）5 月に「野村総合研究所跡地土地利用等基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定した。

基本計画では、跡地に溢れる豊かな緑地を保全活用しつつ、公共的機能と民間機能をバランスよく導入していくとし、具体的公共的機能を「自然」、「歴史」、「美術」の複合博物館・市民活動交流館と定め、その後、平成 18 年（2006 年）3 月に「複合博物館・市民活動交流館基本計画(案)」を策定した。

しかし、本市の厳しい財政状況の中、限られた財源を効率的に配分する上では、その優先順位を見直し、さらに、その規模・機能・事業費の縮小や段階的整備への変更、あるいは、事業実施時期の延伸、野村総合研究所跡地以外での既存施設の活用等を検討せざるを得なくなったことから、平成 22 年（2010 年）2 月に「野村総合研究所跡地整備（鎌倉博物館・鎌倉美術館の整備）にかかる今後の基本方針」（以下「基本方針」という。）を策定したが、その内容にある博物館機能については、規模、機能を縮小し「埋蔵文化財センター」のみの整備等を、美術館機能については、当該地以外での適切な用地・施設の選定と、事業規模に見合った施設内容を検討していくことをそれぞれ決めていた。



**【活用の方向性と期待される効果】**

都市マスタープランでは、部門別方針（観光・文化・スポーツ・レクリエーション環境整備の方針）において、基本方針の検討がされてきたが、鎌倉MICE\*の推進や産業環境の整備、歴史的遺産と共生するまちづくり等の多様な観点から、全庁的に検討するとし、地域別方針（深沢丘陵地域）では、当該地の有効活用（散策路など市民の憩いの場の提供、新機能導入の検討、民間活力の導入等）を掲げており、基本方針にとらわれない利活用の検討を行う。

当該地は、鎌倉市のほぼ中心に位置し、大船駅周辺拠点、鎌倉駅周辺拠点、深沢地域国鉄跡地周辺拠点の3つの都市拠点のいずれにもアクセスが容易な中間点にあるという立地的特性を生かし、民間機能の導入による新しい人の流れをつくるための土地利用とする。

具体的には、IT関連企業が市内に拠点を置くといった新しい流れもあることから、IT関連企業やベンチャーといったスタートアップ企業への支援、企業誘致、雇用の場の創出により、様々なライフステージやキャリアなどに応じた就労環境の整備を図ることで、安定した雇用の創出、新しいライフスタイルをめざす。

また、当該地が緑に囲まれた自然豊かな環境であることから、自然を感じることでできる良好な就業環境の整備に資することのみならず、市民や来訪者もこの良好な自然環境を享受できるよう、公園的な機能の整備（遊び場の確保等）など、当該地のポテンシャルを効果的に引き出す。

**【具体的な活用の検討と課題】****(1) 土地利用の検討**

当該地の一部は、古都法や都市緑地法等に基づき土地利用が厳しく制限（現状凍結的に保全を図る）されていることから、新たな土地利用の検討にあたっては、当該区域を除き、既存建物がある部分を中心とした市街化調整区域部分を対象に行うことになる。

市街化調整区域では、既存建物の老朽化に伴う建替えや新たな建物用途への変更、土地利用の変更等にあたっては、市街化調整区域における開発許可制度等の許可基準に照らし、適合した計画とする必要があるため、施設立地が不可能となる用途がある。

ほかにも、都市計画法に基づく地区計画の策定により、一定の新たな機能や民間機能の導入への門戸を開放することも考えられるが、制度の趣旨に沿って許容される用途などの整理が必要となる。

**(2) 民間機能**

民間機能の導入を検討にあたっては、どのような業種を対象とすることで、より効果的な雇用の創出につながるか、導入にあたっての条件をどのように整理するか等、市場性を含めたサウンディング調査等を行いながら進める必要がある。



### 3. 深沢地域整備事業用地(行政施設用地)

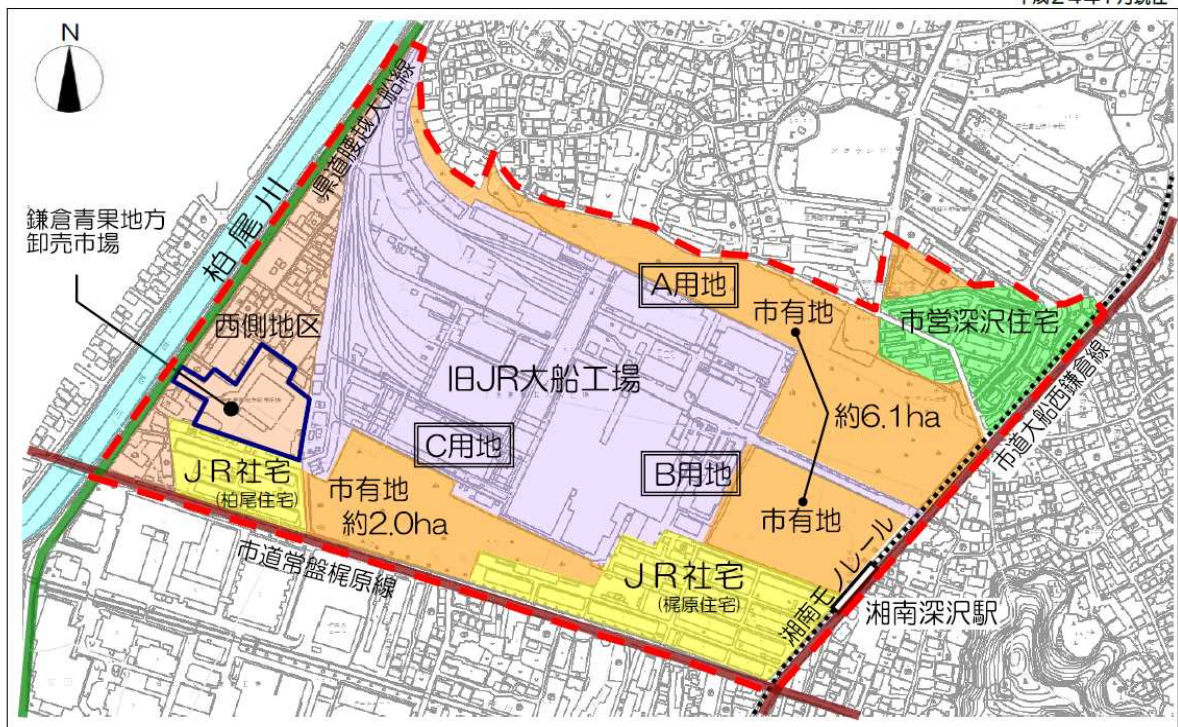
#### 【取得経過】

昭和 62 年（1987 年）の国鉄改革(分割、民営化)に伴って、深沢地域の東日本旅客鉄道株式会社鎌倉総合車両センター（以下「JR大船工場」という。）周辺に、約 8.1 ヘクタールの国鉄清算事業団用地（以下「旧清算事業団用地」という。）が生まれたことから、平成 3 年（1991 年）に、第 2 次鎌倉市総合計画後期基本計画において「深沢地域清算事業団用地周辺整備事業」が重点施策として位置付けられ、平成 5（1993 年）年からは、市民参加のまちづくりがスタートした。

平成 8 年（1996 年）3 月から旧清算事業団用地の取得を始め、平成 15 年（2003 年）3 月までに取得予定面積約 8.1 ヘクタールのうち、約 75%にあたる約 6.1ヘクタールの用地を市が取得し、その後段階的な取得により、平成 20 年(2008 年)3 月に予定する用地の取得を完了した。

■ 整備事業区域の土地所有状況図

平成 24 年 7 月現在



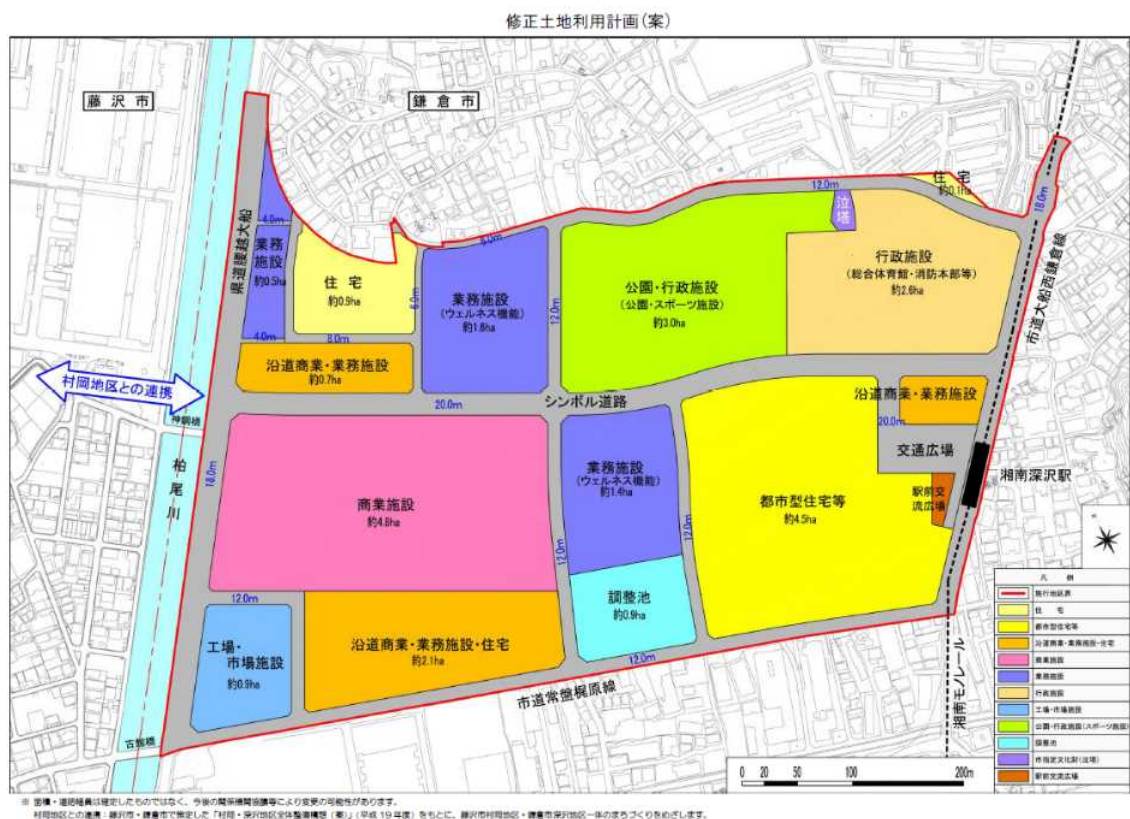
(平成 29 年 6 月 28 日委員会資料)

## 【現状等】

深沢地域整備事業用地（以下「事業用地」という。）は、市域の西部に位置し、柏尾川を挟み藤沢市との市境に面している。また、区域内の東南部には湘南モノレール湘南深沢駅があり、旧清算事業団用地やＪＲ大船工場跡地（平成 18 年（2006 年）3 月に工場機能を廃止）、ＪＲ東日本梶原社宅跡地、ＪＲ東日本柏尾社宅跡地を中心とした約 32 ヘクタールの用地である。

これまでのまちづくりは、平成 22 年（2010 年）9 月に策定した「土地利用計画（案）」をもとに進めてきたが、計画策定から 5 年以上が経過し、社会情勢が大きく変化していることや、より広く市民意見を反映して欲しいといった意見を踏まえ、修正に係る検討を行った結果、平成 28 年（2016 年）10 月に「深沢地域整備事業の修正土地利用計画（案）」（以下「修正土地利用計画（案）」という。）を策定し、現在の行政施設用地約 2.6 ヘクタールの計画となった。

## 〔修正土地利用計画（案）〕



## 【これまでの検討】

平成 3 年（1991 年）に、第 2 次鎌倉市総合計画後期基本計画において「深沢地域清算事業団用地周辺整備事業」を重点施策に位置付け、平成 8 年（1996 年）4 月には、第 3 次鎌倉市総合計画基本計画において、重点的に検討する主要な都市整備構想のひとつとして「深沢地域国鉄跡地周辺総合整備構想」を位置付けるとともに、平成 8 年（1996 年）12 月には、市民参加

（平成 29 年 6 月 28 日委員会資料）

でまとめられた「深沢地域の新しいまちづくりの基本計画（素案）」を基に、行政として整理・検討を加えた「深沢地域の新しいまちづくりの基本計画（案）」を策定した。

その後、当時の都市マスタープラン（平成10年（1988年）3月）において、鎌倉駅周辺拠点、大船駅周辺拠点と並ぶ都市拠点として深沢地域国鉄跡地周辺拠点が位置付けられ、鎌倉の新しい拠点として整備を図ることが方向づけられた。

平成15年（2003年）10月からは、市民参加のまちづくりの観点から、主に地域を主体として、深沢地域の市民、地域の事業者・企業、公共的団体、全市域からの公募市民、学識経験者からなる「深沢まちづくり協議会」を設置し、同協議会の成果として「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」がまとめられ、平成16年（2004年）5月に市長への提言がされた。

また、平成18年（2006年）10月から事業用地西側権利者を対象に説明会等を開始し、平成19年（2007年）6月には、条件付きながら土地区画整理事業を前提に計画づくりを行うことについて、西側権利者の85.7%から了承が得られた。

その後、深沢地区事業推進協議会（平成19年（2007年）10月設置）がとりまとめた、「まちづくりビジョン」（平成21年（2009年）4月）などを踏まえ、平成22年（2010年）9月に「深沢地区の土地利用計画（案）」を策定したが、平成26年（2014年）12月市議会定例会において、広く市民意見を計画に反映させて欲しいとの議会陳情が採択されたこと、社会情勢の変化を受け、市民参加のワークショップ形式による深沢地域整備事業のまちづくり意見交換会を開催し、市民意見の集約を図るとともに、民間事業者、学識経験者ヒアリング、庁内調整等を行い、土地利用のゾーニング等の修正を反映した修正土地利用計画（案）を平成28年（2016年）10月に策定した。

**【活用の方向性と期待される効果】**

鎌倉駅周辺地区、大船駅周辺地区に並ぶ第三の新しい拠点の創造を目指す深沢地域国鉄跡地周辺地区は、都市マスタープランにおいて、「健康生活拠点・深沢」をまちの将来像とし、市民を始め、そこで暮らし、働き、学び、訪れる人たちが、健康で快適な生活を送るための拠点とすることとしており、深沢地域整備事業においては、新しいまちのコンセプトを「人とまちのヘルシーエイジング 鎌倉深沢ウェルネスクエア」としている。

このまちづくりにおいては、雇用環境や居住環境の整備だけでなく、新たなまちの姿を構築し、鎌倉を次世代に繋げていく取組も重要となる。

そこで、当該地の利活用により、賑わいや交流の創出や防災機能の拠点化によって、新しい(第三の)拠点の形成、新しいまちの姿の構築を実現させる。

**【具体的な活用の検討と課題】****(1) 土地利用の検討**

当該地については、現在、修正土地利用計画(案)で示しているように、土地区画整理事業の手法によるまちづくりを進めている途中であり、具体的な用途地域等の検討はこれからとなるが、隣接する「公園・行政施設用地」の整備内容との調整を図りながら、連続性や一体性等も考慮しながら、相乗効果が発揮できるような検討を行っていく。

**(2) 公共施設再編**

再編計画では、鎌倉体育館、大船体育館、鎌倉海浜公園水泳プールの集約先を当該地としている。

また、消防機能についても消防活動に支障を来さない配置の見直しを行ったところ、大船立体(県道大船腰越線)の整備(小袋谷跨線橋架け替え工事)等もあり、当該地であれば大船消防署(消防本部機能)と深沢出張所との統合が可能との判断から、再編計画で統合先として位置付けている。

いずれもコスト削減効果が見込めるとともに、スポーツ施設の集約による賑わいや交流の創出、消防機能の統合(消防本部機能の移転)による防災機能の拠点化の実現のための検討を進める。



## 4. 扇湖山荘

### 【取得経過】

当該建物は、製薬会社「わかもと製薬」で財を築いた長尾欣彌の別邸として、昭和9年（1934年）に飛騨高山の民家を移築・改築したもので、本館・茶室などの建物及び庭園並びにこれを取り囲む自然環境が一体となって、優れた風致景観を形成している施設である。

このため、昭和62年（1987年）3月に、当時の土地及び建物の所有者である旧三和銀行と市の間において、「扇湖山荘の土地利用及び緑地保全に関する旧鎌倉園の環境保全に関する協定」を締結し、平成11（1999年）年3月以降、協定に基づく緑地の寄付を複数回受けるなど、協定締結以降は、所有者の理解の下、維持保全が図られていた。

しかし、平成21年（2009年）5月以降、市を第一の譲渡先として、売却による処分を検討しているとの意向が示されたが、年度内に市への売却がかなわなかった場合には、民間への売却（緑地部分に関しては市へ寄付し、宅地部分を売却）も検討していることがわかった。

そこで、当該地が民間に売却され、開発されてしまうことのないよう、これまでの経過等を踏まえ、有償譲渡も視野に課題整理を行っていたところ、銀行から寄付についての打診があり、翌年の平成22年（2010年）10月に、寄付時の土地及び建物の所有者である三菱東京UFJ銀行から寄付を受けた。

### 【現状等】

当該建物は、杉木立から海が扇形に見えることから、扇山湖荘と呼ばれたといわれており、長尾欣彌の別邸として移築された後、長尾美術館、料亭・鎌倉園としての利用があったが、昭和56年（1981年）4月に旧三和銀行が取得し、研修所として使用していたが、平成11年（1999年）3月に閉鎖されている。

#### (1) 既存建築物の状況等

##### ア 本館

昭和9年（1934年）に飛騨高山の民家を移築した際に、建築家・大江新太郎が手を加えたもので、昭和戦前期の和風文化を画す代表的な大型遺構とあってよく、類型が取り壊される中で、いまや貴重な建築物であり、市内においても明治期以降の建築物の中でも屈指のもので、歴史的・文化的価値を有するものとされているが、研修所を閉鎖してからの利用はなく、老朽化が進んでいる。（耐震改修は未実施）

##### イ 茶室（伏見亭）

明治時代に伏見宮別邸に建てられた茶室をそのまま移築したものと伝えられており、十六八重表菊の菊紋が施されており、皇室との関わりを想起させている。

また、当該茶室は、当該地の敷地の最も高いところにあり、位置的には本館と対を

（平成29年6月28日委員会資料）

なす絶好の高地である。(移築年は、本館と違わないと推測されている。)

#### ウ 設備等

電気設備は室内照明、セキュリティー維持のための最低限の通電程度、水道は直結、ガスは未使用（従前は PG）、浄化槽は合併処理 7 人槽、消防設備は使用不可となっている。

#### (2) 庭園の状況等

庭園は山道風の回遊路をめぐりながら、景色の変化を楽しむといった回遊式庭園であり、高名な造園家・七代目小川治兵衛の作といわれている。

寄付を受けて以降、民間業者への業務委託と市職員により、庭園の維持管理に取り組んできたが、市民の財産とも言える庭園を良好に維持していくため、また、日本の伝統的な庭園文化を継承し、若手職人の技術育成の場として活用するため、平成 24 年（2012 年）1 月に、鎌倉造園界と「(仮称)扇湖山荘庭園の維持管理に関する協定」を締結した。

この協定により、庭木・生垣の整姿・剪定などの技術を必要とする維持管理は鎌倉造園界が行い、清掃・草刈りなどの日常の維持管理は市が行うこととし、それぞれの維持管理にかかる経費は、それぞれで負担することとした。

#### (3) 諸制限等

##### ア 市街化調整区域

市街化調整区域では、農林漁業の振興及び自然環境の保全施策が重点的に行われ、宅地造成や建築行為は厳しく規制される。(当該地全域が市街化調整区域)

なお、過去の土地利用により、当該地の実測面積約 46,800 m<sup>2</sup>のうち、宅地要件があり、土地利用が可能となる敷地面積は約 13,300 m<sup>2</sup>となっている。

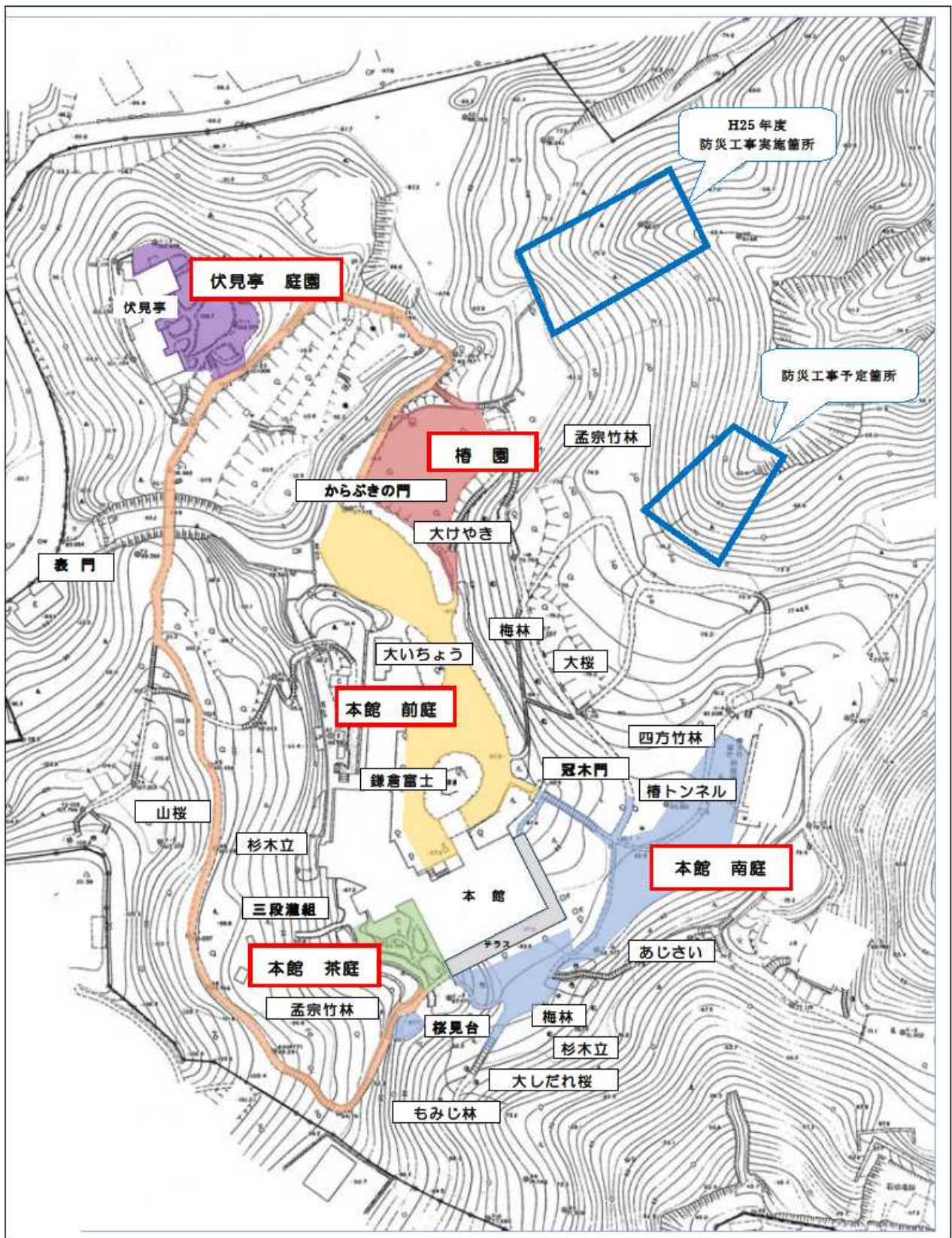
##### イ 第 2 種風致地区

当該地の全域が第 2 種風致地区となっており、規定により建築物の高さの最高限度が 8 メートル以下となっているほか、形態及び意匠、建ぺい率や壁面後退距離、緑化率等の規定がある。

#### (4) その他

年間 4 日の庭園公開を実施しているほか、機会を捉えて市職員による清掃活動等を行っている。

# 扇湖山荘庭園



(平成 29 年 6 月 28 日委員会資料)

## 【これまでの検討】

平成 22 年（2010 年）10 月に寄付を受けて以降、庁内で利活用の検討を進めてきたが、保全及び活用の検討にあたっては、建築物の用途の変更、耐震補強工事、付帯設備の改修工事等の必要性の検討や改修費用やその活用方法の面で大きな課題があることから、多様な選択肢を持ち現実的な活用方策の検討、庭園などの敷地や、素晴らしい景観ロケーションも含めた多様な保全・活用アイデアを求めるため、民間事業者との対話を実施することとした。

対話にあたっては、平成 26 年（2014 年）10 月の事前説明会及び現地見学会を経て、同年 11 月に 5 グループを対象とした対話を実施し、宿泊が可能な企業研修所、会員制のホテルと企業研修施設として併用、体験型観光施設、文化拠点としての活用等のアイデアが示されたが、課題として、耐震改修やインフラ等の整備に係るコストが不明であり、事業採算性の検討が難しいことや、採算性を確保するための増築や用途変の検討が必要であることなどが挙げられた。

事業者との対話後も、引き続き庁内での検討を進めてきたが、具体的な活用方針の策定には至っていない。



**【活用の方向性と期待される効果】**

当該地には、いずれもが歴史的・文化的価値を有する本館、茶室、庭園がひとつに集まっており、都市マスタープランの地域別方針（深沢丘陵地域）においても、この貴重な地域資源を有効活用する地域資源のひとつとして掲げている。

当該地は、鎌倉駅周辺拠点や深沢地域国鉄跡地周辺拠点の圏域からは遠く、この二つの拠点間を結ぶゾーンからもはずれた立地であるが、利用者呼び込む活用により、新しい人の流れをつくることを目指すとともに、鎌倉市域の南側には、旧前田邸や旧華頂宮邸等の当該地を含む旧邸宅が点在しており、旧邸宅をネットワーク的に活用する検討を進めることで、旧邸宅の歴史的な価値や別荘文化などに触れることによる新たな価値の創造等、当該地のみの利活用により得られる点の効果だけでなく、ネットワークを形成したエリア内での効果的な公的不動産の利活用による、更なる効果の獲得を目指すことも考えられる。

**【具体的な活用の検討と課題】****(1) 土地利用の検討**

市街化調整区域では、既存建物の老朽化に伴う建替えや新たな建物用途への変更、土地利用の変更等に当たっては、市街化調整区域における開発許可制度等の許可基準に照らし、適合した計画とする必要があるため、施設立地が不可能となる用途がある。

ほかにも、都市計画法に基づく地区計画の策定により、一定の新たな機能や民間機能の導入への門戸を開放することも考えられるが、制度の趣旨に沿って許容される用途などの整理が必要となる。

また、鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の規定により、開発事業を行う場合には、その建物の用途に応じた一定の幅員以上を有する道路に接することが条件となるが、当該地の前面道路には一部幅員の狭い箇所があり、利活用の検討に当たっては、注意が必要である。

**(2) 民間機能**

民間機能の導入を検討するにあたっては、当該土地及び建物の持つ歴史的・文化的価値を損なうことなく、より効果的に人を呼び込むための事業はなにか、サウンディング調査等により十分に見極めながら進める必要がある。

## 5. 資生堂鎌倉工場跡地

### 【取得経過】

資生堂鎌倉工場については、昭和 34 年（1959 年）の設立から操業開始から 50 年以上が経過しており、今後の老朽化対応や耐震性強化のための大幅な保守・修繕を要すると見込まれること、操業開始時とは異なり住宅地に囲まれ工場の操業を継続するには制約が大きくなってきたこと、事業構造改革を進めていくことから、同工場の閉鎖を決定したとの発表が平成 25 年（2013 年）1 月にあった。

当該工場敷地の用途地域は準工業地域であり、当該用途地域は「工業系の土地利用の維持を図る」、「産業地として維持する」ことを行政計画上位置付けてきたことから、市は工場閉鎖の意向を受け、産業系の土地利用を継続する事業者や研究開発系の事業者を新たな売却先とするよう、株式会社資生堂に要請を行ってきた。しかしながら、同社の総合的な観点からの判断により、当該工場敷地の三菱地所レジデンス株式会社への売却が決定された。

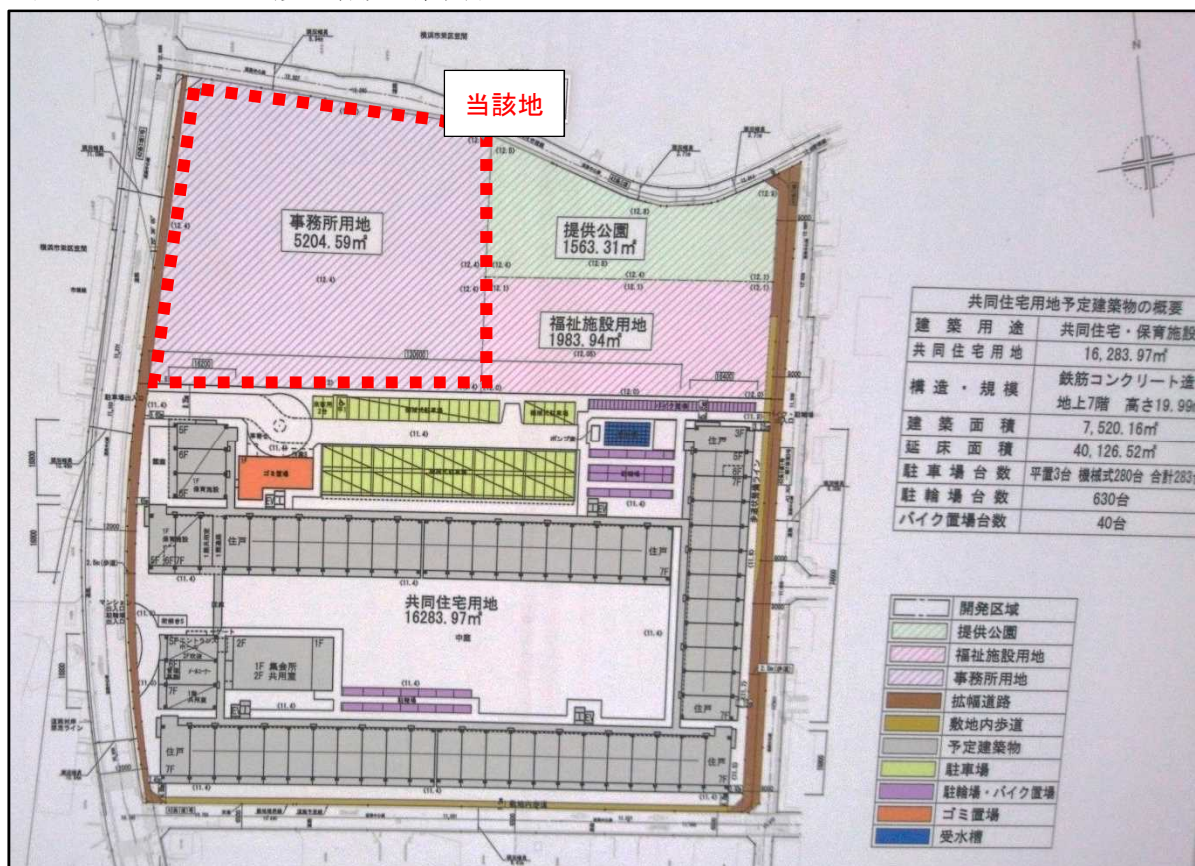
三菱地所レジデンス株式会社は、当該工場敷地に共同住宅を建設する事業計画があり、その計画の検討の中で、平成 28 年（2016 年）8 月に同社から市へ当該工場敷地の一部を提供することについて基本合意し、企業等を誘致するための用地として活用することとなった。

### 【現状等】

現在、開発事業手続中であり、今後、開発事業の完了を待って当該地の提供を受けることとなるため、市有地とはなっていないが、従前の工場建物は解体を終えており、現況は更地となっている。

開発事業により、共同住宅（約 400 戸）が整備される予定だが、併せて、福祉施設用地（約 1,980 m<sup>2</sup>）及び市へ提供予定の事務所用地（約 5,200 m<sup>2</sup>）が整備されるほか、提供公園（約 1,560 m<sup>2</sup>）や道路拡幅などインフラ整備もされる計画である。

〔土地利用について（現地看板を撮影）〕



### 【これまでの検討】

市としては、当該工場の閉鎖に伴い、産業系の土地利用が継続されるような誘導を図ること、住居系の土地利用へと転換される場合については、これからの時代のモデルとなる、まちづくりに寄与した事業計画となることが望ましいことについても確認をしている。

こうしたなか、平成27年(2015年)10月に事業主である三菱地所レジデンス株式会社から、本市まちづくり条例に基づく「大規模開発事業基本事項届出書」が提出され、当該工場敷地における条例手続きが始まったが、その後計画内容の見直しなどにより、平成28年(2016年)8月に「大規模開発事業基本事項変更届出書」の提出を経て、基本合意(覚書の締結)に至った。

(平成29年6月28日委員会資料)

**【活用の方向性と期待される効果】**

工業系の用途地域における土地利用については、産業系の土地利用が継続されるよう誘導を図ると行政計画等でも示してきたように、一定の方向性は定まっており、用地の提供を受ける際の基本合意においても、企業等を誘致するための用地として活用することで確認しているが、まちづくりの視点も取り入れた検討を行う。

鎌倉市都市マスタープランでは、大船駅周辺拠点について、大船駅の交通結節性と地域の個性をいかし、活力に溢れ、豊かな生活文化を創造し発信するまちをめざすとしている。

当該地に企業等が誘致されることになれば、通勤の際の職場の最寄り駅として利用者が増加することへの期待だけでなく、当該地と大船駅間の移動手段が徒歩と想定されることから、駅周辺の商業施設への経済効果も期待できる。

また、市外に就労の場を求めている市民が多い状況がある中、市内での安定した雇用の創出により、職住近接のライフスタイルの実現が可能となるなどの効果も期待できるほか、大船地域が活性化し、住みたいまち・住み続けたいまちとなるよう、まちの魅力向上を図る。

**【具体的な活用の検討と課題】****(1) 土地利用の検討**

当該地は、開発事業により新たに区画される用地の活用となるため、土地利用上の制約は少なく、計画の自由度も高いが、周囲に共同住宅等が隣接する区画であり、周辺への影響にも配慮した利活用計画とする必要がある。

**(2) 民間機能**

企業等の誘致を目指すこととなるが、本市の在住者が都心にある企業等への就業志向有していることなどを踏まえ、どのような企業等を誘致すれば、目指すまちの姿の実現に近づくのかを十分に検討した上で、民間機能の導入を決定する必要がある。