

0. 公的不動産利活用推進方針の目的と策定体制

0-1 方針策定の背景

人口減少、少子高齢化が全国的に進行する中で、国立社会保障・人口問題研究所による「日本の地域別将来人口（平成 25 年（2013 年）3 月推計）」では、平成 22 年（2010 年）に 174,314 人であった本市の人口は、平成 42 年（2030 年）には 160,867 人、平成 72 年（2060 年）には 122,207 人^{*}になる推計を示し、およそ 20 年後に 13,447 人（約 8%）、50 年後には 52,107 人（約 30%）の人口減少を予測しています。

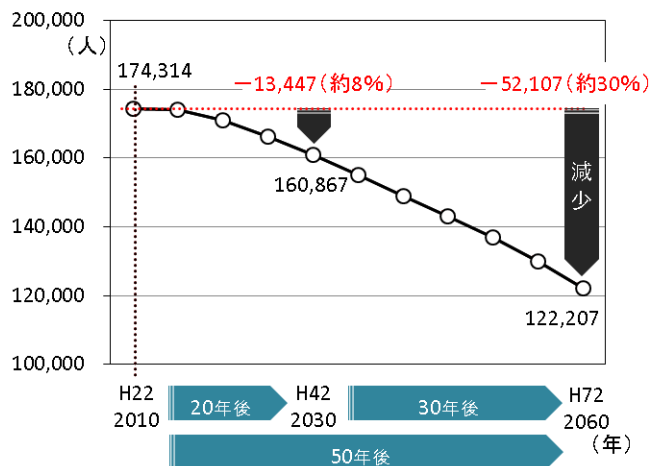
これを克服するために策定した「鎌倉市人口ビジョン」、「鎌倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（平成 27 年（2015 年）度策定）においては、「働くまち」、「住みたい・住み続けたいまち」鎌倉としての魅力を確立し、「出生率の向上による自然減の克服」と「転入超過の継続」を叶えることで、人口の急激な減少に歯止めをかけ、適正な年齢構成バランスを維持するとしています。

また、本市では、「鎌倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略」のほかに、全市的なまちづくりの基礎となる上位計画として「鎌倉市総合計画」、「鎌倉市都市マスタープラン」を定め、これらの計画の実現に向け取り組んでいるところです。

今回の検討では、本市が保有する公的不動産の中で、これまでも様々な検討等を行ってきたものの、有効に利活用するに至っていない公的不動産に着目し、この低未利用となっている公的不動産の利活用を積極的に推進することで、上位計画に示すまちづくりの実現を目指します。

^{*}国立社会保障・人口問題研究所の推計に準拠し、平成 52 年（2040 年）以降の出生率、社会移動率を一定として算出

図 将来人口推計



0-2 目的

この取組の目的は、「全市的な視点を持った公的不動産の利活用による持続可能な都市経営につながる魅力ある都市創造」です。

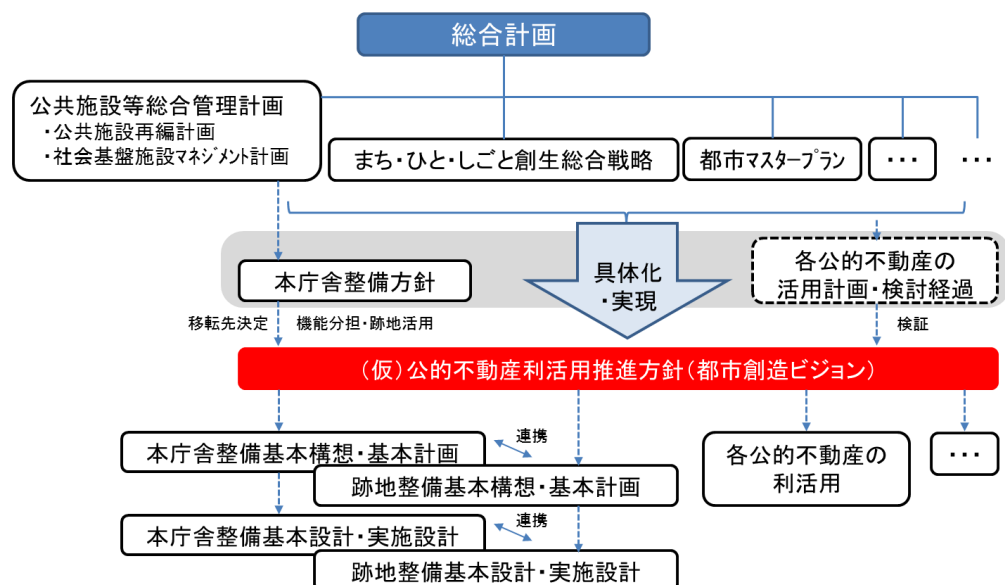
つまり、公的不動産を資産として捉えた利活用を進めるなど、これまでにない視点からの検討を行うことで、全市的なまちづくりを実現させるための推進力とし、さらには鎌倉のまちに新しい価値を創造することで、次代に引き継ぐ鎌倉のまちづくりを実現する引き金としようとするものです。

【目的】

全市的な視点を持った公的不動産の利活用により
持続可能な都市経営につながる魅力ある都市創造

本市（行政）が市内最大級の土地所有者であることを踏まえ、計画の進行管理のみならず、プレーヤー（実行主体）として、能動的に公的不動産を利活用することで、まちの価値向上、持続可能な都市経営の推進を図ります。なお、市が所有・管理する資産のうち、公共建築物等は、鎌倉市公共施設再編計画（平成 26 年（2014 年）度策定）、道路や下水などの社会インフラは鎌倉市社会基盤施設マネジメント計画（平成 27 年（2015 年）度策定）により、維持管理等の方針を定めていることから、今回は、主に低未利用の公的不動産を対象に取り組むものです。なお、平成 29 年（2017 年）3 月に移転して整備すると定めた市役所本庁舎についても、全市的な視点を持って移転整備候補地を選定する必要があることから、併せて取り組むものです。

図 本方針の位置付け



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なか、鎌倉市公的不動産の利活用にあたっては、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あたっては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公民連携を進めてきましたが、今回の検討においては、ここからさらに一步踏み出し、市とともにまちづくりに取り組み、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。

このため、今回の検討においては、公的不動産の利活用の方針を定めるだけでなく、実施に向けたスケジュールや手法等も具体的に提示することとし、サウンディング型市場調査に加え、経済効果を見据えた定期借地や民間提案制度の導入など、民間事業者のノウハウの研究によりその実効性を高めていくこととします。

【公的不動産の利活用と公民連携】

- 1.全市的な視点での公的不動産の利活用を、次のステージ（新たな時代）の公民連携の取組と位置付け、踏み出す
- 2.パブリックマインドを持った民間の活用に委ねる
- 3.鎌倉のまちや地域の価値を上げるために公的不動産の利活用を推進する

※本取組では、鎌倉のまちづくりや地域に関心を持ち、自身の利益の追求だけに囚われない考え方をいう。

0-3 上位計画での位置付け

公的不動産の利活用の検討にあたり、上位計画の鎌倉市総合計画、鎌倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略及び鎌倉市都市マスタープランの概要を次のとおり確認します。

(1) 鎌倉市総合計画

本計画では、21世紀の新たな時代を切りひらく、市民が主役のまちづくりを進めるため、まちづくりの基本理念を次のとおり掲げています。また、鎌倉のあるべき将来都市像は、豊かな歴史的遺産と自然環境、とくに、残された緑の保全に努めることを基調に、「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」とし、この将来都市像の実現に向け、6つの将来目標と示しています。

〔基本理念〕

- 1 市民自治の確立
- 2 人間性豊かな地域づくり
- 3 環境共生都市の創造

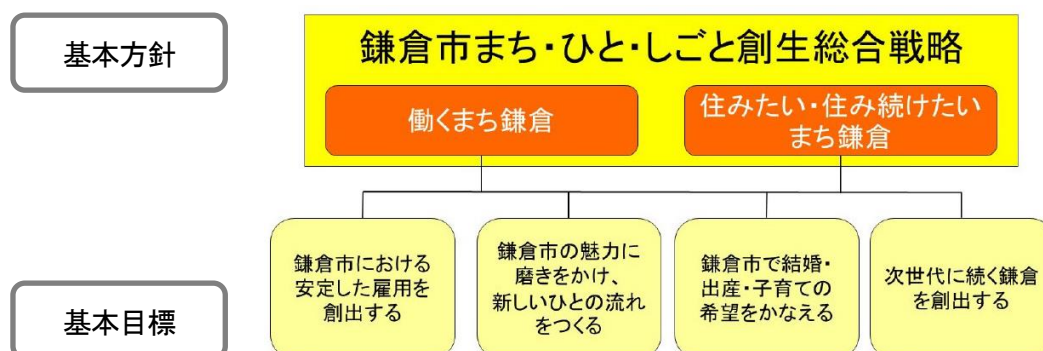
〔将来目標〕

- 1 人権を尊重し、人との出会いを大切にすまち
- 2 歴史を継承し、文化を創造するまち
- 3 都市環境を保全・創造するまち
- 4 健やかで心豊かに暮らせるまち
- 5 安全で快適な生活が送れるまち
- 6 活力ある暮らしやすいまち

(2) 鎌倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略

本計画では、本市の地方創生の基本方針として2つのまちの姿を掲げ、持続可能な都市経営を行うとともに、4つの基本目標を掲げ、これに関連した施策を位置付けることで、地方創生を推進するとしています。

〔基本方針と基本目標〕



(3) 鎌倉市都市マスタープラン

本計画では、まちづくりの「基本理念」や「基本目標」を次のとおり掲げています。また、将来の都市構造として、次図のとおり拠点やゾーンを定めています。

〔基本理念〕 暮らしに自然・歴史・文化がいきる古都鎌倉

- 〔基本目標〕
- ・ 緑や地形をいかした古都にふさわしいまち並みのある都市（みどりとまちなみ）
 - ・ 環境負荷の少ない都市（かんきょう）
 - ・ 人と環境にやさしい交通の都市（いどう）
 - ・ 安心して住み続けられる都市（くらし）
 - ・ 鎌倉ならではの多様な産業が根づく都市（なりわい）
 - ・ 皆が共に憩い愉しむ都市（たのしみ）

図 将来都市構造（鎌倉市都市マスタープランより）



0-4 対象となる公的不動産

この取組に関する対象の公的不動産（以下「公的不動産」という。）は、次表のとおりです。

図 公的不動産の位置



【主なもの】

整理番号	土地・建物名等	所在地	用地面積	主な地域地区等 (容積率/建ぺい率)
1	鎌倉市役所 (将来的な跡地活用含む)	御成町 (鎌倉地域)	14,361.54 m ²	第二種住居地域 (200%/60%) 第3種風致地区※
2	梶原四丁目用地 (野村総合研究所跡地)	梶原 (深沢地域)	175,388.05 m ²	主に市街化調整区域 (80%/40%) 第2種風致地区※
3	深沢地域整備事業用地	寺分 (深沢地域)	約 26,000 m ² (行政施設用地部分)	未定で現状は、 工業地域等 (200%/60%)
4	扇湖山荘	鎌倉山 (深沢地域)	約 46,800 m ²	市街化調整区域 (80%/40%) 第2種風致地区※
5	資生堂鎌倉工場跡地	岩瀬 (大船地域)	約 5,200 m ² (寄附予定部分)	準工業地域 (200%/60%)

【旧邸宅など】

6	旧華頂宮邸	浄明寺 (鎌倉地域)	4,462.77 m ² (借地)	第一種低層住居専用地域 (80%/40%) 第2種風致地区※
7	旧前田邸	長谷 (鎌倉地域)	4,474.66 m ²	市街化調整区域 (80%/40%) 第2種風致地区※
8	旧和辻邸	雪ノ下 (鎌倉地域)	7,748.15 m ²	市街化調整区域 (80%/40%) 第2種風致地区※
9	旧今井邸跡地	由比ガ浜 (鎌倉地域)	1,550.51 m ²	第一種中高層住居専用地域 (150%/60%) 景観地区
10	旧村上邸	西御門 (鎌倉地域)	1,677.50 m ²	第一種低層住居専用地域 (80%/40%) 第2種風致地区※

※ 風致地区は建ぺい率 40%

【他の事業で検討中（売却含む）】

11	扇ガ谷用地	扇ガ谷 (鎌倉地域)	5,477.44 m ²	第一種低層住居専用地域 (80%/40%) 第2種風致地区※
12	深沢クリーンセンター	笛田 (深沢地域)	15,719.49 m ²	第一種中高層住居専用地域 (150%/60%) 高度地区
13-1	市営住宅用地 (市営植木住宅)	植木 (玉縄地域)	11,712.04 m ²	第一種住居地域 (200%/60%) 準防火地域
13-2	市営住宅用地 (市営深沢住宅)	深沢 (深沢地域)	12,245.10 m ²	第一種住居地域 (200%/60%) 準防火地域
13-3	市営住宅用地 (市営笛田住宅)	笛田 (深沢地域)	5,882.71 m ²	第一種中高層住居専用地域 (150%/60%) 高度地区
13-4	市営住宅用地 (市営梶原住宅)	梶原 (深沢地域)	4,405.36 m ²	第一種中高層住居専用地域 (200%/60%) 高度地区
13-5	市営住宅用地 (市営梶原東住宅)	梶原 (深沢地域)	5,218.50 m ²	第一種中高層住居専用地域 (200%/60%) 高度地区
13-6	市営住宅用地 (市営岡本住宅)	岡本 (玉縄地域)	5181.30 m ²	工業地域 (200%/60%)
14-1	材木座保育園敷地	材木座 (鎌倉地域)	1,200.23 m ²	第一種住居地域等 (200%/60%) 景観地区
14-2	稲瀬川保育園敷地	長谷 (鎌倉地域)	1,496.52 m ²	第一種住居地域等 (200%/60%) 景観地区

【その他】

15	二階堂用地	二階堂 (鎌倉地域)	1,506.84 m ²	第一種低層住居専用地域 (80%/40%) 第2種風致地区※
16	旧市営 ^{ベニガヤツ} 弁ヶ谷住宅用地	材木座 (鎌倉地域)	8,668.66 m ²	第一種低層住居専用地域 (80%/40%) 第2種風致地区※

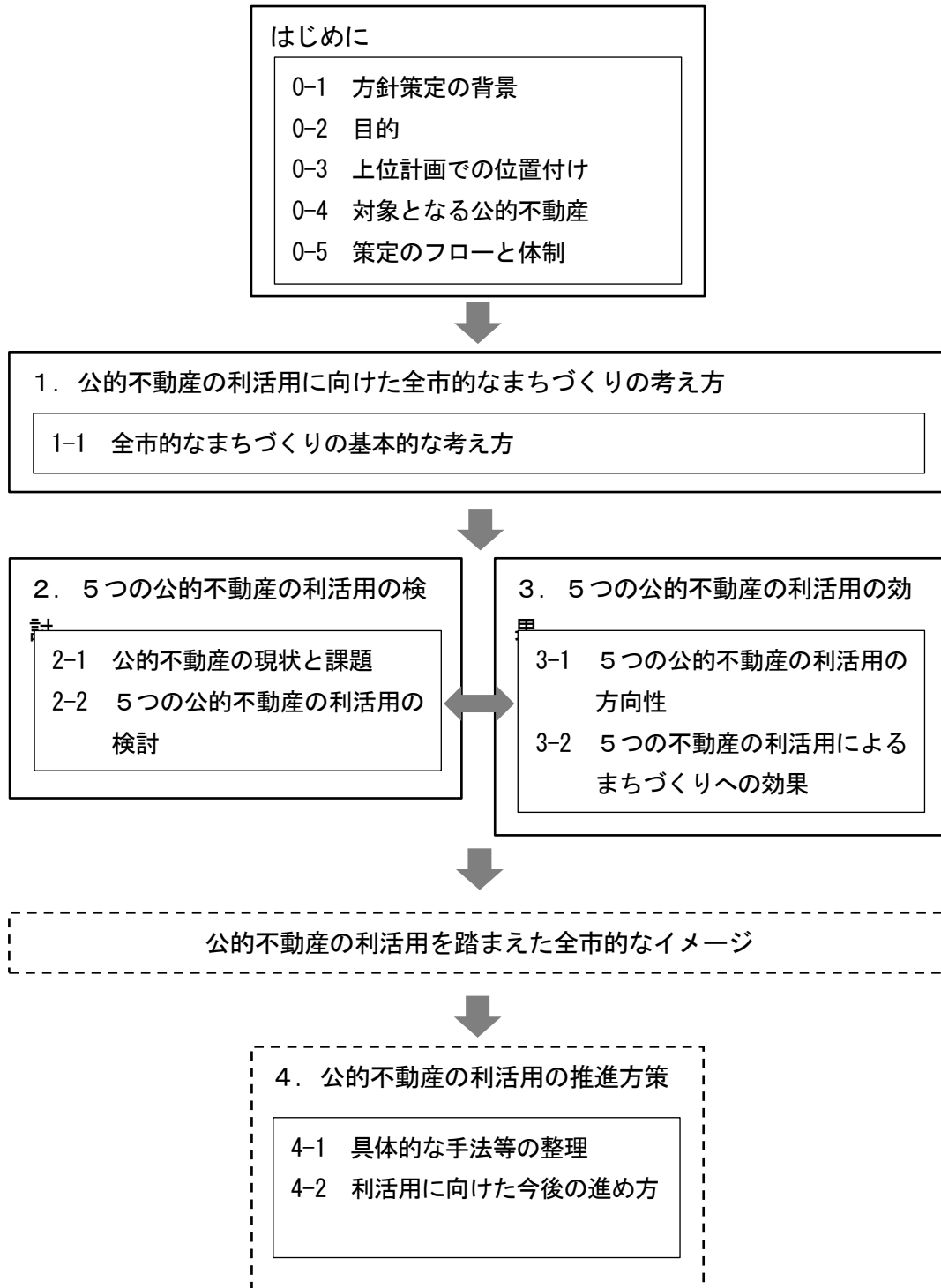
※ 風致地区は建ぺい率 40%

0-5 策定のフローと体制

(1) 策定のフローと構成

本方針の策定フローと構成は次のとおり。

図 策定のフロー



※点線内は、今後の作成作業

(2) 策定の体制

①鎌倉市公的不動産利活用推進委員会

市が管理する不動産の効果的な利用又は活用の推進に関し必要な事項を調査審議し、全市的な視点で公的不動産を利活用したまちづくりを進めるために、学識経験者、知識経験者、公共的団体が推薦する者により構成する鎌倉市公的不動産利活用推進委員会（以下「推進委員会」という。）を設置したものです。

②庁内検討組織

推進委員会における幹事で構成する庁内検討体制を組織し、推進委員会で検討する事項の整理等を行います。

③市民対話等

公的不動産を利活用したまちづくりの検討について、課題を共有するとともに、市民が考える多様な意見の聴取を目的として、市民対話等を実施していく予定です。

④検討体制のイメージ

市民対話等を通じて、市民の感覚や感性を丁寧に引き出し、それを紡ぎ合わせて推進委員会に報告します。市民対話等と推進委員会との情報共有を密にすることで、双方の活動が有機的に結びつきながら最終成果を結実させます。この過程を通じ、市民の方々がまちづくりを自分ごととして感じていただけるような取り組み方で進めます。

