

2. 5つの公的不動産の利活用の検討

2-1 公的不動産の現状と課題

公的不動産の現状と課題を、次のとおり整理します。

①低未利用の状況であること

公的不動産は、当時、寄附を受けたものの社会情勢やその土地利用の状況から、低未利用となっており、必ずしも有効に活用されてない状況が続くものがあります。これらは、その資産の維持管理にコストがかかるほか、寄付されず民間に利用され続けた場合と比べると、その資産にかかる税金等の歳入確保の機会や経済的効果を逃しているとも捉えることができます。

②既存ストック（用地・既存建物）の管理が不十分であること

梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）や扇湖山荘は、既存建物が存在していますが、厳しい行財政の状況等から、これらの公的不動産の十分な管理が図れている状況とは言えません。このような状況のため、建物等の老朽化や安全性の低下等が年々進行しています。また、利活用が進まないことにより、敷地内の広大な緑地等の十分な管理に対しても後手に回ってしまっている状況が発生しています。

③都市経営的な観点での利用

鎌倉市公共施設再編計画策定以前は、保有する用地や施設の利活用について、公共施設と公共サービスをセットで提供するものと捉える面が強かったことから、公的不動産を公共サービスの提供以外の用途で有効利用するという観点が弱いところがありました。しかし、鎌倉市公共施設再編計画策定時において、「あらゆる施策・手法を総動員する」、「公共施設を資産と捉える」、「遊休・余剰資産の売却等」という考え方も示し、公共施設にかかるコストを抑える取組を進めることとしました。また、昨今の民間市場において、企業等が不動産の所有にこだわらない企業経営の考え方を持った企業もあるため、公的不動産においても「有効活用」、「所有しつづける意義や目的」を考えた上で、都市経営的な観点として公的不動産の積極的な利活用を図り、本市の魅力向上や価値を持たせ、本市の持続可能な都市経営につなげていく必要があると言えます。

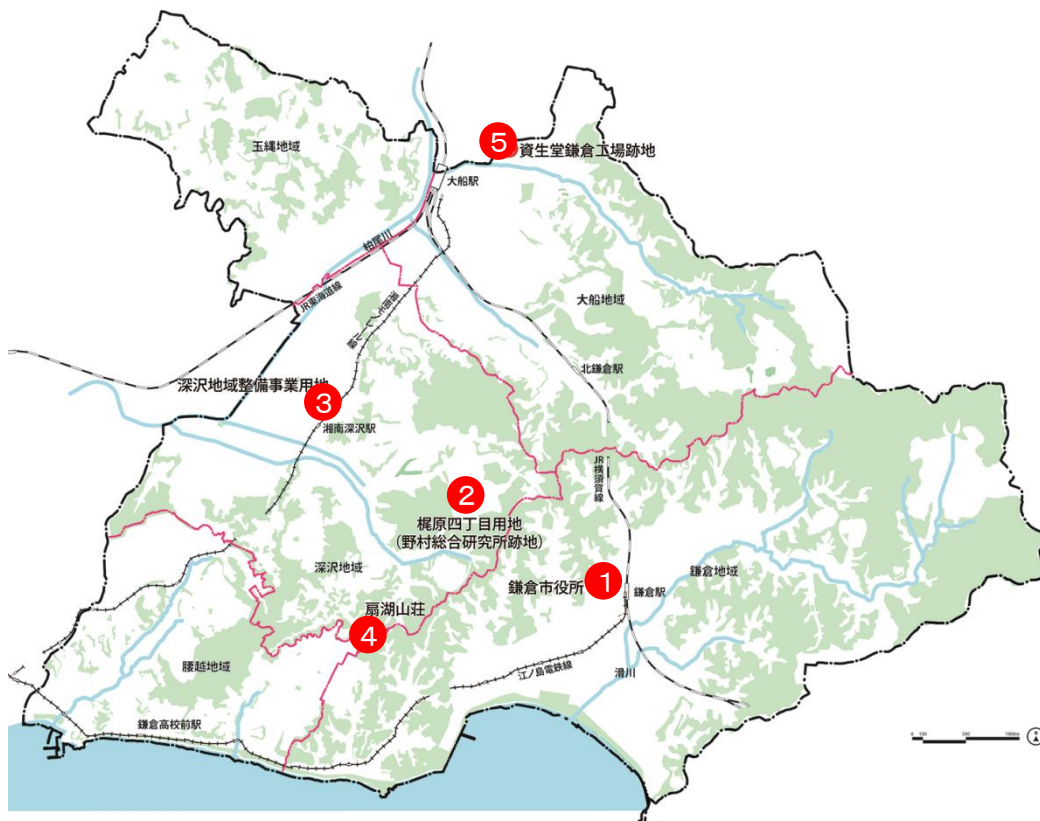
2-2 5つの公的不動産の利活用の検討

ここでは、公的不動産の利活用が、将来都市像やまちづくりに効果・インパクトが期待できるものとして、まずは主要な5つの公的不動産（以下「5つの公的不動産」という。）を中心に利活用の方向性を検討します。

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 (将来的な跡地活用を含む)	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%)

※風致地区は建ぺい率 40%

図 5つの公的不動産の位置



1. 鎌倉市役所（本庁舎敷地）

1. 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ました。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りました。

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ました。

なお、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す。

2. 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ため、平成27年（2015年）度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いました。

(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の劣化が進んでいる状況も認められますが、コンクリート強度は良好であり、今後もメンテナンスの継続により、躯体（コンクリート）に関しては一定の長寿命化は可能と考えています。

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、細かい部分では建物の老朽化が進んでいるほか、建築設備についても大規模改修が計画的に行われていない状況などから、計画的な改修が必要な状態となっています。

(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階部分及び地下階への浸水が想定されます。

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ます。

* 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ます。また、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ります。

〔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 _s)	木造 (I _w)
(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	機能障害は起きない 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	
制震	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 _s)
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…損傷は局所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以下とされています(現在の本庁舎の建築物の高さは10mを超えているが、既存不適格建築物(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、現時点で法令に違反したものではありません。)。また、鎌倉駅周辺では、建物の意匠形態(デザイン、色彩等)、建築物の高さの最高限度を定めることにより、良好な景観形成を図るための景観地区を指定しており、その建築物の高さの最高限度は15mとなっています。

* 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ります。

〔第3種風致地区における制限等〕

建築物の高さの最高限度	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〕



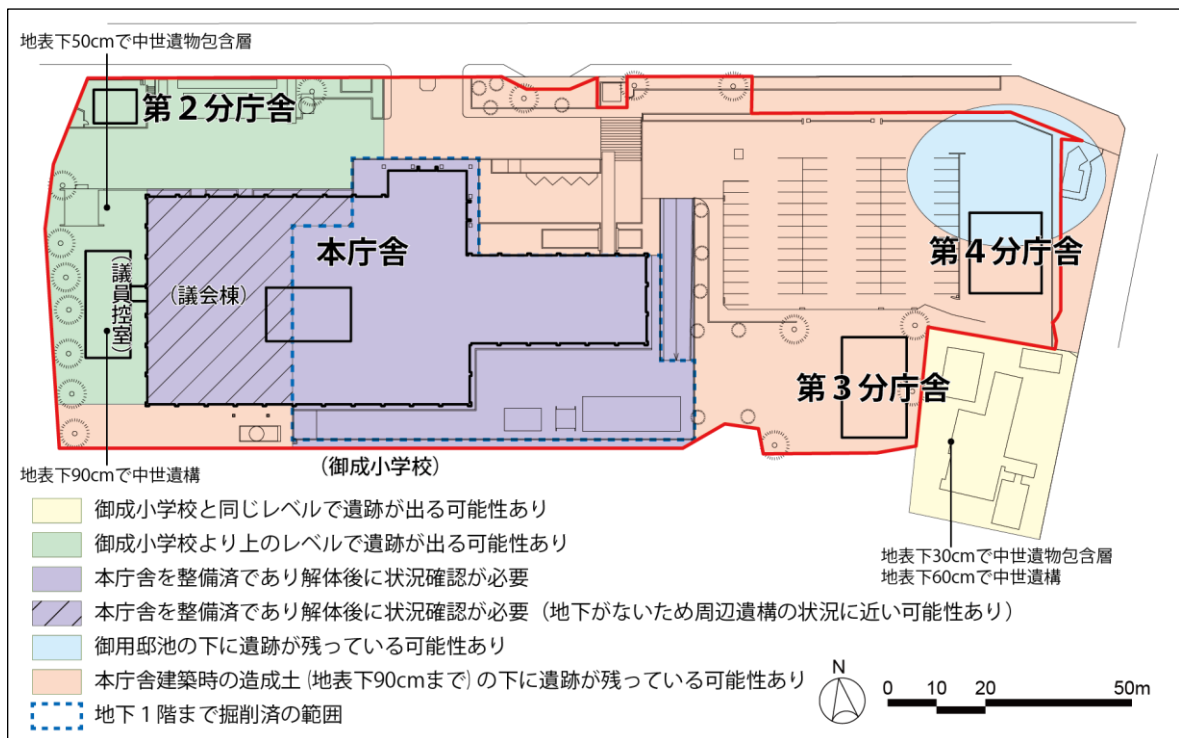
イ 地下遺構への影響

本庁舎敷地は、周知の埋蔵文化財包蔵地（今小路西遺跡）に該当しています。

また、南側に隣接する御成小学校の工事に伴った発掘調査では、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^{ぐんが}と推定される官衙施設遺構群^{かんが}が発見されています。そのため、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なっています。また、これを回避して遺構に影響を与えないためには、御成小学校の建設時と同様に、遺構の上へマットスラブを使用することが考えられませんが、マットスラブを使用した場合であっても、建築物は最大でも2階建て程度の高さの軽量な建築物とする必要があります。

* 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ます。

〔本庁舎敷地の埋蔵文化財の可能性〕



3. これまでの検討経緯

公共施設の更新について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。）を策定しました。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などを課題と捉えつつ、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、現在地建替え、現在地長寿命化、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ました。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、本庁舎としての床面積の確保や、防災・減災をはじめとする複数の評価軸に基づき、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 29 年（2017 年）3 月）」（以下「整備方針」という。）を策定しました。

なお、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現在の本庁舎敷地の跡地（以下「当該跡地」という。）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を進めてきましたが、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てしまうため、行政機能の一部を現在の本庁舎敷地に残し、市民サービスの提供を行うことの必要性についても検討してきました。

4. 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ます。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ます。

整備方針の基本方針においても、移転後に生まれる当該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、特に重要であるとしています。

このため、当該跡地の利活用は、必要な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、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に繋がる機能（民間機能を想定）を導入することとします。

公共施設の再編や民間機能の導入にあたっては、この取組の背景や目的に沿って、民間の参入意欲や提案などを十分把握した上で、コストや事業手法、費用対効果とともに、ポテンシャルの高いこの場所で地域の価値を高めていくための機能導入（土地利用）など、新たな公民連携を進めることで、全市的なまちづくりの推進力となることが期待できます。

【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施設の導入による賑わいや憩いの創出

5. 具体的な活用の検討と課題

(1) 土地利用の検討

当該跡地で建築物の建替えを検討するにあたっては、前述したとおり、第3種風致地区の規定による建物高さ（10m以下）の制限及び建ぺい率（40％）の制限や埋蔵文化財包蔵地（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です。また、基礎調査における本庁舎整備パターン（現在地建替え・現在地長寿命化）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））の地下利用のある部分のみとし、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、マットスラブ等の使用を想定するとともに、建物の高さ制限も考慮した最大2階建として整理を行っています。当該跡地の検討においてこの整備パターンを準用し、建築可能な床面積を導き出すと、現在地建替えを行った場合、地上2階、一部地下1階となる建築物の整備により、最大約14,100㎡の延べ床面積の確保が可能となります。

また、現在の本庁舎（各分庁舎を除く）をさらに補強し長寿命化を行い（延べ床面積約12,000㎡）及び増築（延べ床面積約3,400㎡）を行う場合では、最大約15,400㎡の延べ床面積の確保が可能となります。（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ります。）

一方で、建物の建築を伴わない部分（駐車場部分等）の土地利用の検討については、当該跡地がJR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ため、来訪者が公共交通機関を最大限活用し、自動車利用を制限することを前提に、既存の駐車場は廃止し、市民、来訪者の憩いのために公園・広場等として整備するなど、市街地の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ります。

(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にした、鎌倉駅周辺の公共施設の再編が可能と考えています。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等を検討）、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。））としているため、集約先としては十分な面積を有しています。（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言えます。）これらの集約対象機能の現在の用地を本庁舎の移転整備と併せて、公共施設の再編を進めることによって積極的に利活用を検討することで、公共施設にかかるコスト縮減が可能となります。

(3) 民間機能の導入検討

当該跡地に一定程度の延べ床面積の施設整備が可能なることから、鎌倉地域の公共サービスの集約と、民間機能を導入することを合わせることで、当該跡地の持つポテンシャルをこれまで以上に発揮し、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と考えています。

6. 市役所本庁舎の移転整備候補地の抽出

1) 移転整備候補地抽出の基本的な考え方

市役所本庁舎の移転整備候補地抽出に当たっては、次の条件を満たす敷地とします。

- 敷地は、原則として市有地であること
- 所要規模の本庁舎が整備できる土地の面積を有すること※
- 整備方針の基本的な考え方（安全性・利便性・経済性・まちづくり）にそぐうこと

※ 所要規模の本庁舎が建設できる用途地域（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種住居地域以外）の指定容積率は200%、300%、400%のいずれかとなっている。所要規模の本庁舎（25,000～30,000㎡）を確保するためには、次表に示す敷地面積が必要となります。

敷地の指定容積率	必要な敷地面積
200%	12,500～15,000 ㎡
300%	約 8,340～10,000 ㎡
400%	6,250～7,500 ㎡

2) 移転整備候補地の抽出

上記の基本的な考え方に該当する敷地は、鎌倉市本庁舎整備方針の策定段階でも確認してきましたとおり、梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）と深沢地域整備事業用地に絞られることから、この2つの候補地を想定しつつ検討を進めます。

土地・建物名等	敷地面積	地域地区等
梶原四丁目用地 (野村総合研究所跡地)	175,388.05 ㎡	主に市街化調整区域（80%/40%） 第2種風致地区
深沢地域整備事業用地	約 26,000 ㎡ (行政施設用地部分)	未定で現状は工業地域等 (200%/60%)

3) 移転整備候補地の評価

鎌倉市本庁舎整備方針において、上記の2つの敷地について、安全性（防災・減災）、利便性（まちづくり）、経済性（時間・コスト）の各観点から評価を行い比較した結果、深沢地域整備事業用地（行政施設用地）が優位という評価をしました。また、鎌倉市本庁舎整備方針策定委員会からの提言では、「深沢地域整備事業用地は、効果的な防災拠点の形成の可能性を持っていることから、当該地を中心に検討を進められることを要望します。」とされているところです。このため、次の視点で移転することについて、今一度、丁寧に整理した上で、移転整備候補地を定めることとします。

視点	具体的な内容
①市民の利便性	・より多くの市民（地域）に寄り添う ・行政サービスのバランス、効率性
②全市的なまちづくり	・全市的なまちづくりの観点

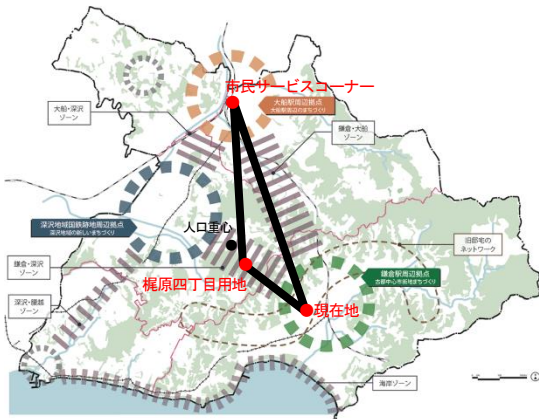
①市民の利便性

本庁舎の位置の検討にあたっては、市全域に対し、効率的にバランス良く行政サービスを提供することが可能であること、市民の利便性を著しく低下させないことを最重要視することが必要です。鎌倉駅周辺拠点での本庁舎跡地（本庁舎整備の中で検討）の他、大船駅周辺拠点では大船ルミネウイング内の市民サービスコーナーによって行政サービスを提供（行財政改革により、支所の窓口機能を廃止する方針を定めていることから、将来的に支所の窓口機能を廃止することを前提として考えています。なお、大船駅周辺拠点での行政サービスの提供のあり方については、今後議論が必要と考えています。）することを前提としますと、深沢地域整備事業用地で行政サービスを提供することが、市民の利便性の維持・サービス提供の効率化の面で優れていると言えます。（図 行政サービスの提供におけるバランス 参照）

なお、深沢地域は他の行政地域の全てに接するとともに、人口重心（平成 22 年度国勢調査結果）が位置するなど、より多くの市民にサービスを提供することに適した場所と言えます。

図 行政サービスの提供におけるバランス

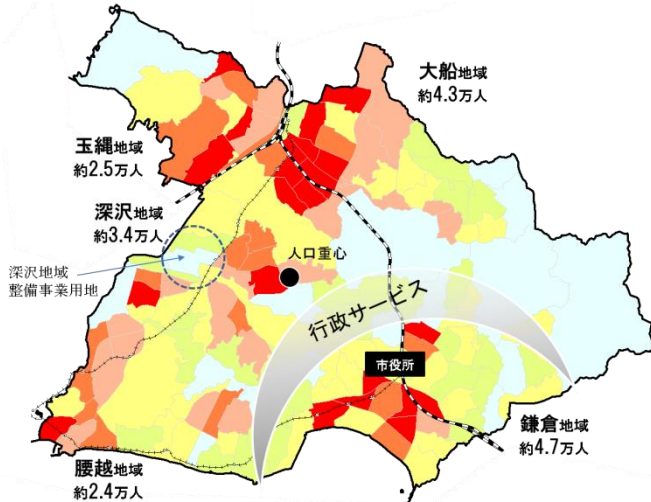
【梶原四丁目用地におけるバランス】



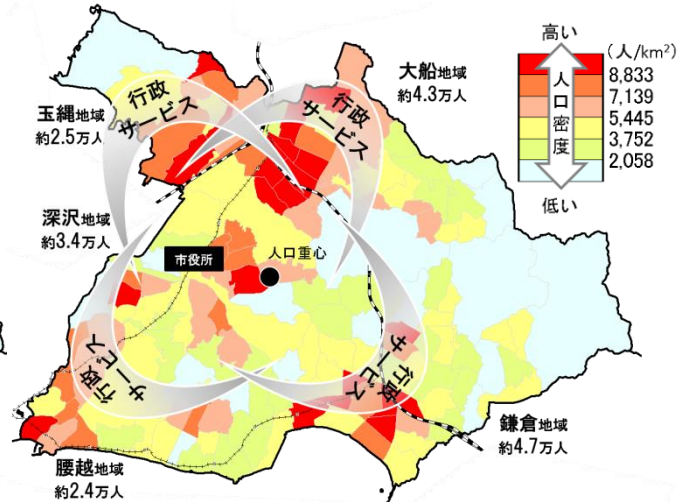
【深沢地域整備事業用地におけるバランス】



【現状の本庁舎からの行政サービス】



【深沢地域での市役所本庁舎からの行政サービス】



（人口密度：平成 29 年 4 月 1 日の人口より算出）

②全市的なまちづくり

今後、人口減少が進行する中、一層のコンパクトな市街地形成が求められます。このような状況において、今後のまちづくりの方向性を考えると、都市機能が集積している場所で行政サービスを提供することが重要です。市民に身近な場所で行政サービスを提供することで、まちの暮らしやすさの向上、行政サービスにかかるコストの縮減が図れます。

このため、3つの都市拠点に行政サービスを配置することが、3) ①で示した行政サービスのバランス・効率性ともに、今後（将来見据えた）のまちづくりを考えていく上で、重要となります。

また、本庁舎機能があることで、一定の機能集積や賑わいの創出を想定すると、今後新たなまちづくりが進められる、深沢地域整備事業用地の優位性が高いと言えます。

③移転整備候補地の抽出にあたって

従来、本庁舎の配置（移転）は、まちづくりの中心として捉え、「遷都」などとも捉えられることがあります。しかし、行政需要が多様化し、より地域に即した行政サービスの提供が求められる他、サービスの提供も行政のみならず、民間・NPO・地域など様々な主体が様々なツールを活用するなど、本庁舎自体の持つ役割も変化していることが、先の鎌倉市本庁舎整備方針策定時の市民対話でも明らかになっています。

【鎌倉市本庁舎整備方針市民対話 鎌倉市と本庁舎の未来に向けた市民の思い（抜粋）】

- ・ 普段の生活にはあまり関係のない場所・手続きより相談ができる場であってほしい
- ・ 市民にも観光客にも鎌倉の顔になる場所に（現在地は庁舎機能だけではもったいない）
- ・ 災害発生時でも機能する本庁舎・この先 50 年、100 年耐えうる柔軟性を

市役所がまちの中心となり、城と城下町の関係のようなまちづくりを進める時代ではないことは言うまでもなく、今回は、市の所有する公的不動産の有効な利活用を検討する中で最も市民にとってメリットがある場所（他の公的不動産の利活用による全市的な価値創造も含め）を、選定していくこととしました。ここまでの検討（3）①②）において、深沢地域整備事業用地の優位性が伺えるものの深沢地域に移転することで、他の計画やまちづくりを圧迫するようなことがあってはいけません。このような視点で、深沢地域整備事業用地への移転について、再度確認します。

【深沢地域整備事業用地（行政施設用地）について】

総合体育館と消防本部等の移転整備場所としての位置付けがあり、さらに、隣接する用地には、貴重な防災対策用地ともなりえる公園・スポーツ施設の立地を計画しています。これら両施設は、低層での土地利用が中心となり、中高層部の空間（容積）に床を設ける余裕があります。この余剰部分の活用等を想定して整理します。

○防災面のバリュー提供

防災をバリューと捉えると、深沢地域整備事業用地では、受援力や総合的な防災力の向上が期待できることから、防災力を市民の享受する価値、市の底力を引き上げる価値を創造し、市民への価値提供を図ります。

○健康面（ウェルネス）のバリュー提供

深沢地域整備事業が導入を目指す医療、福祉、介護、子育て、健康増進機能といった民間との連携により、一歩進んだ価値創造と、総合体育館や公園との連携による市民への効率的な価値提供が期待できます。

○官民が連携した手法の導入

新たなまちづくりの中で行う本庁舎整備事業となるため、公園や体育館、消防本部との連携した整備などにより、PPP・PFI 手法を積極的に検討し、建設コスト等の負担の軽減に取り組むことで、整備にかかる費用負担の縮減を図ることができます。

総合体育館や消防本部等の建物の機能を損なわず、一体的に整備することで、公的不動産について余剰部分の有効活用を図ることで、本庁舎整備に必要な用地を新たに確保する必要がありません。

図 防災面のバリュー提供のイメージ

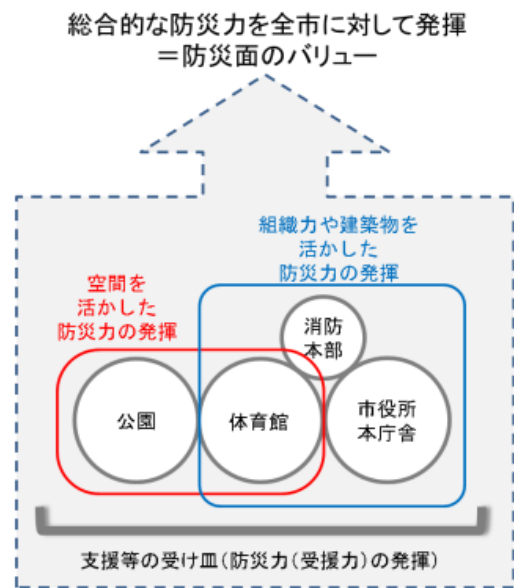
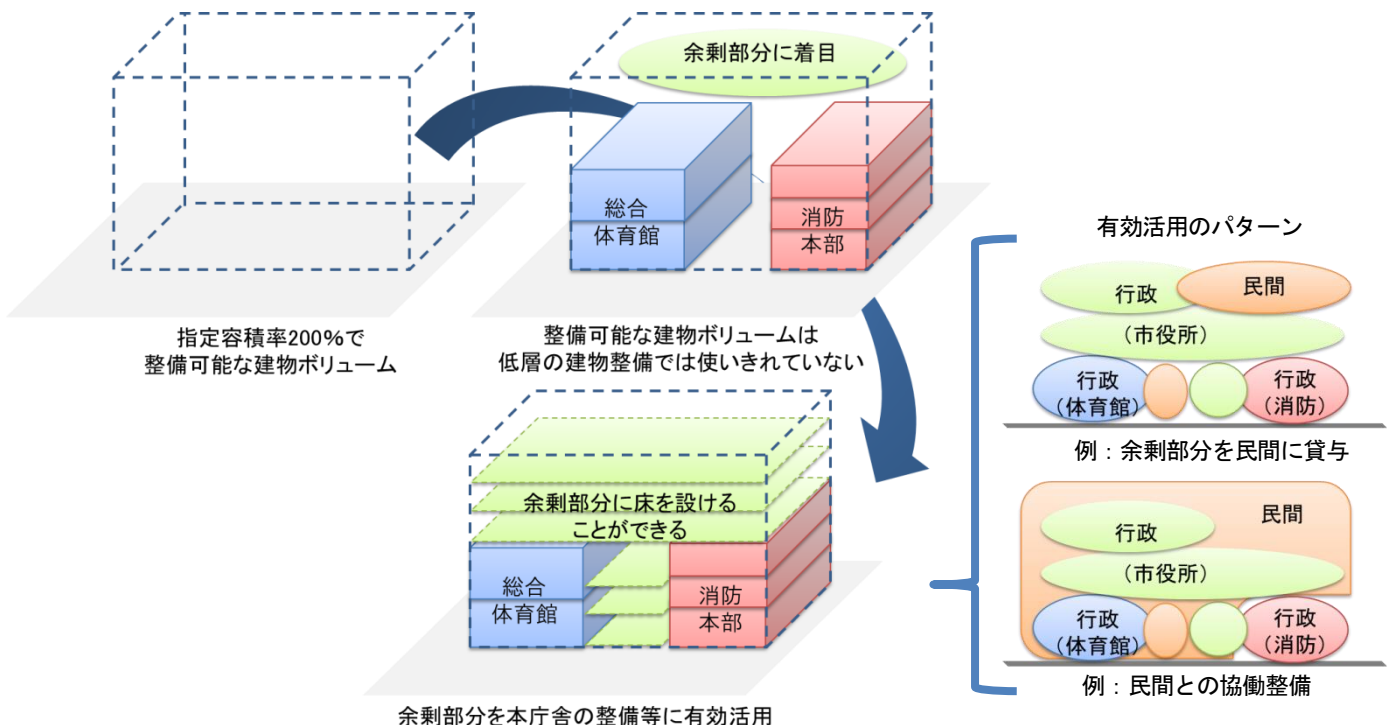


図 深沢地域整備事業用地（行政施設用地）の有効活用のイメージ



総合体育館の所要規模を約 8,000 m²、消防本部の所要規模を約 3,000 m²、市役所本庁舎の所要規模を 30,000 m²と仮定し、深沢地域整備事業用地約 26,000 m²における余剰部分を試算します。容積率による整備可能な規模の限度は、用地約 26,000 m²に現状の指定容積率 200%を乗じた約 52,000 m²となるため、余剰部分については次表のとおり、床面積で約 11,000 m²（容積率では約 42%）となります。

この余剰部分の活用にあたっては、日影規制の他や駐車場やアプローチ等の平面的計画等を考慮しなければなりません。市役所本庁舎を今後の検討の中でコンパクト化を図るなど、公的不動産を試算と捉えた上で、更に積極的な利活用を検討することができます。

	所要規模（床面積）	容積率による限度
総合体育館	約 8,000 m ²	
消防本部	約 3,000 m ²	
市役所本庁舎	約 30,000 m ²	
合計	約 41,000 m ² 容積率約 158% (41,000 m ² /26,000 m ² ×100)	約 52,000 m ² (26,000 m ² ×指定容積率 200%)
↓		
余剰部分	約 52,000 m ² -約 41,000 m ² =約 11,000 m ² 容積率の余裕は約 42% (200-158)	

4) 移転整備候補地

深沢地域に市役所本庁舎を整備し、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、都市機能を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されることから、市役所本庁舎の移転整備候補地は「深沢地域整備事業用地（行政用地）」とし、さらに他の公的不動産の利活用やその効果を含めて全市的な視点から検証を行います。

【市庁舎の移転整備候補地】

○深沢地域整備事業用地（行政施設用地）とし、さらに他の公的不動産の利活用やその効果等を含めて全市的な視点から検証を行います。

整備候補地の評価のまとめ（鎌倉市本庁舎整備方針より（一部加工（赤字部分）））

評価軸		深沢地域整備事業用地（行政施設用地）	梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）
敷地面積		26,000 m ²	160,784 m ²
防災・減災 …安全性	①災害等へのリスクに対する本庁舎立地	△	△
	津波浸水想定	浸水の想定なし	浸水の想定なし
	洪水・内水の浸水予想	行政用地は浸水想定なし （深沢地域整備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	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	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 深沢地域整備事業の中防災機能の拠点化	△ 災害応急対策活動等には適さない	
まちづくり …利便性	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）	○ 用途地域、指定建ぺい率及び指定容積率は、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）	○	○
	⑦本庁舎立地の場所性	△～○	×
	⑦-1 意義・精神性	△～○ 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	○ 湘南モノレール湘南深沢駅から徒歩すぐ	× 自動車・バスでの移動が必要となる。	
時間・コスト …経済性	⑧整備に要する期間	○	×
	⑧-1 都市計画変更等	○	× 市街化調整区域地区計画
	⑧-2 埋蔵文化財調査	△ 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	○	○
その他（主要なメリット）	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設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の複合化により、防災力の飛躍的な向上が図られる。 消防署との合築により、整備コストの削減が期待できる。 鎌倉地域での公共施設再編とも連動できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 鎌倉地域での公共施設再編とも連動できる。 	
総合評価	○	×～△	
備考	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 一部が歴史的風土特別保存地区や史跡北条氏常盤亭跡であるため、法規制への対応も必要となる。 	

※ 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しています。

2. 梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）

1. 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ました。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りました。

また、同社からは、寄附の条件ではありませんが「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」と答えています。

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ました。

2. 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ります。しかし、交通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となっています。

また、全体の土地面積は約16万㎡（公簿）ですが、敷地の大部分は緑地であり、平坦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㎡となっています。

都市計画の視点等に関しては、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ます。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歴史的風土（丘陵）の一部を形成し、景観上も重要な緑地となっています。併せて、一部は国指定史跡「北条氏常盤亭跡」にもなっています。

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つとともに、景観的にもシンボリックな存在となっていました。

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ています。

(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 ²	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 ²	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 ²	昭和 56 年 (1981 年) 建設
動物舎	平屋建て	約 354 m ²	昭和 47 年 (1972 年) 建設

イ 主な建築物等の現状

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)ため、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、また改修にかなりの費用が予想されるなどの懸念があります。

なお、生物化学研究所新館の一部(地下一階:約 260 m²)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して、暫定利用をしています。

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、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ます。

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)以降使用していません。また今後、改修による使用を前提に再開することは難しいと考えられ、既存建物(構造物)を、耐震補強等を行い使用する場合を想定したとしても、設備の全面改修(新設)が必要であることが前提となります。(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、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ります。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ます。これは研究施設として使用していたこともあり、小規模な部屋を確保するために壁量が多いことが I s 値の比較的高い理由となっていますが、その反面使用にあたっての自由度が低くなっています。また、天井高が低く、各部屋の開口部が少ないため、閉鎖的な空間となり、近年のオフィス環境には適さないと捉えています。

なお、動物舎についての耐震診断は行っていません。

(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ます。(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年)4月に常盤山特別緑地保全地区として指定されています。

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、当該地の伝統的、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ます。

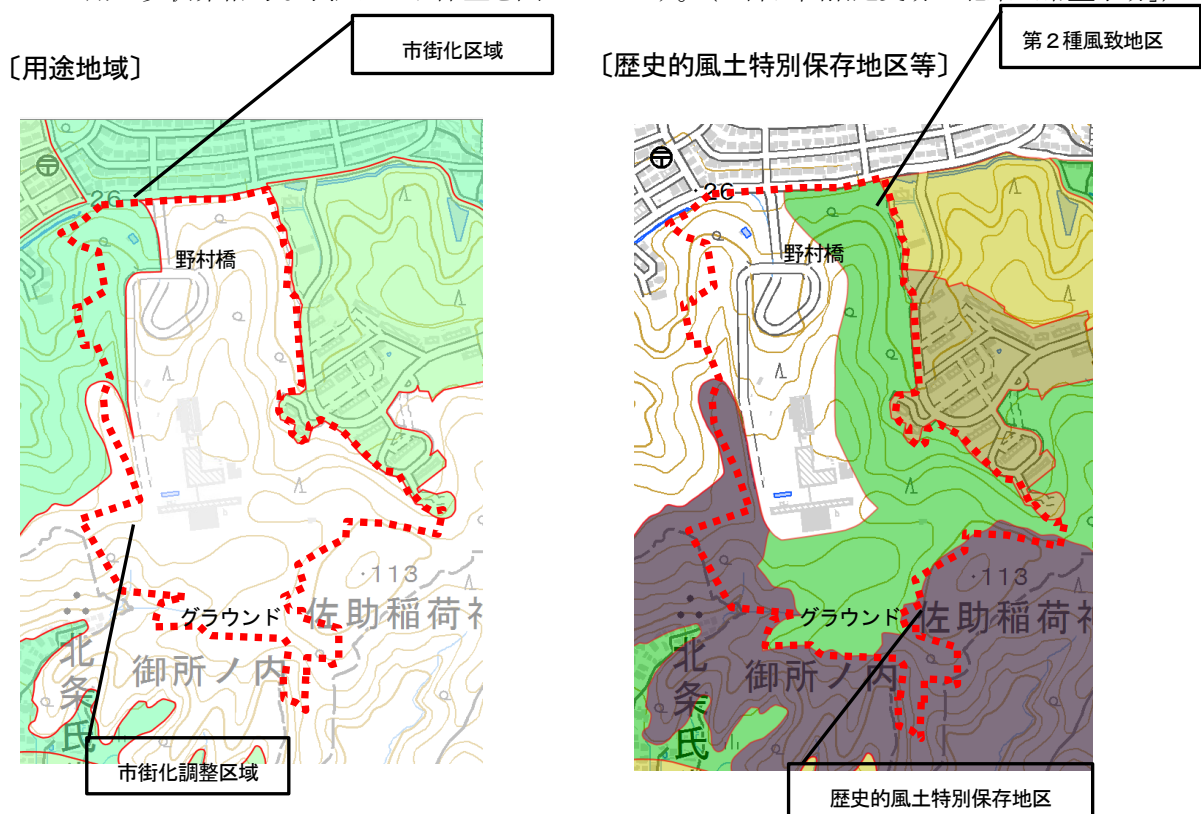
特別緑地保全地区では、都市における良好な自然的環境となる緑地において、建築行為など一定の行為の制限などにより、土地利用の現状凍結的な手法により保全を図っています。(これにより、豊かな緑を将来に継承することができると捉えています。)

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ます。

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ます。

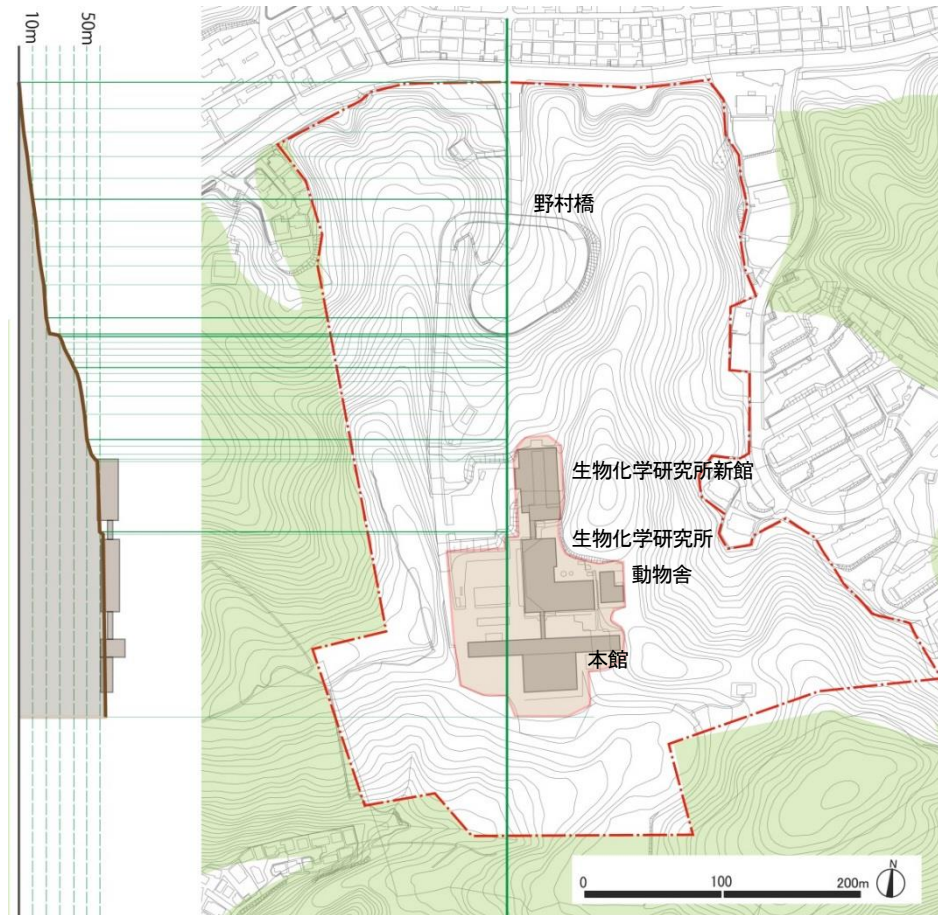
特に、歴史的風土特別保存地区では、歴史的風土を守るため、厳しい行為制限により土地利用の現状凍結的な手法により保全を図っています。(一部は国指定史跡「北条氏常盤亭跡」)



(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っている平坦地とは、歩行距離にして約 700m 離れ、約 60m の高低差があります。



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、地形的特徴を生かし、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ていました。

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ましたが、現在では、構造基準の改訂が行われており、橋梁の架け替えも含めて、今後の施設利用目的に応じ、期待する橋の機能や安全性に対して綿密な調査をした上で補強等の対策を行うことが望ましいと考えています。

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、スポーツ関係団体や子育てグループ等による利用もされています。また、遊具等の施設はないものの、周囲の緑地と合わせた貴重なオープンスペースとなっています。

3. これまでの検討経緯

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。）を策定しました。

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)」を策定しました。

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、事業実施時期の延伸が重なり、野村総合研究所跡地以外での既存施設の活用等の検討を優先せざるを得なくなったため、再度、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。）を策定しました。その後、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経緯があります。このように、時代の流れの中で利用の検討に対し影響を受けたものとなっています。

4. 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ましたが、鎌倉 M I C E* 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種多様な観点から、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います。

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します。

周辺地域の土地利用転換の誘導を前提とせず、居住環境や交通環境、自然環境等に負荷をかけない土地利用とすべきと考え、利活用にあたっては、当該地が、当初研究所（事務所）として活用されていたことから、I T 産業などを含む情報通信業などの周辺の環境と調和する企業誘致の可能性ががあります。

鎌倉市まち・ひと・しごと創生懇話会からの提言においても、当該地の活用について「企業誘致及び起業促進を図り、市内への求心力を高めること」としていることから、周辺環境と調和した企業誘致を図ることとします。

また、本市に情報通信業（I T 関連企業）が拠点を置くといった新しい流れも見ることができ、これをさらに推進するような求心力がある企業誘致（企業活動拠点の整備）を行うことで、情報通信業（I T 関連企業）の集積を目指すこととします。

今後、本市の土地利用等も考慮しつつ、IT 関連企業やベンチャーといったスタートアップ事業への支援、新たな産業の創出に向けた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の創造を目指します。

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します。

【利活用の基本方針】

●自然環境を生かした利活用（市民への開放を含む）と企業誘致

5. 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（宅地用件）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ります。

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、慎重な検討を要します。

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ますが、制度の趣旨に沿って許容される用途などの整理と照らし合せ、慎重な検討を行っていきます。

(2) 民間機能

民間機能の導入を検討にあたっては、情報通信業（IT 関連企業）やベンチャーといっても業種が広いため、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、導入にあたり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ります。また、民間活用を前提に検討を進めていきますが、一定程度の負担を市に求められることも想定されます。このため、サウンディング調査を行う前に予備調査を行うなど、敷地や建物などの現状を把握した上で、市として負担できる範囲などをある程度明確にしておく必要があります。

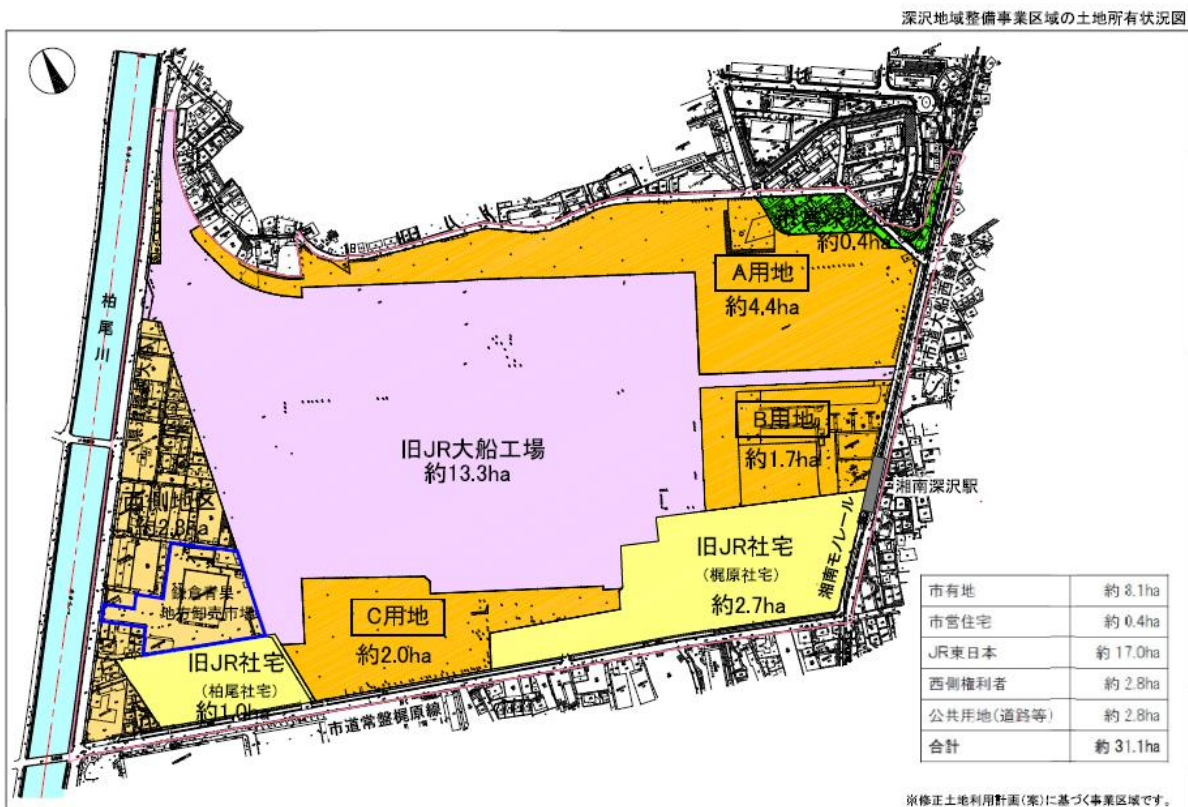
3. 深沢地域整備事業用地（行政施設用地）

1. 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 8.1ha 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ました。

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 月末までに取得予定面積約 8.1ha のうち、約 75%にあたる約 6.1ha 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ました。

〔整備事業区域の土地所有状況図〕

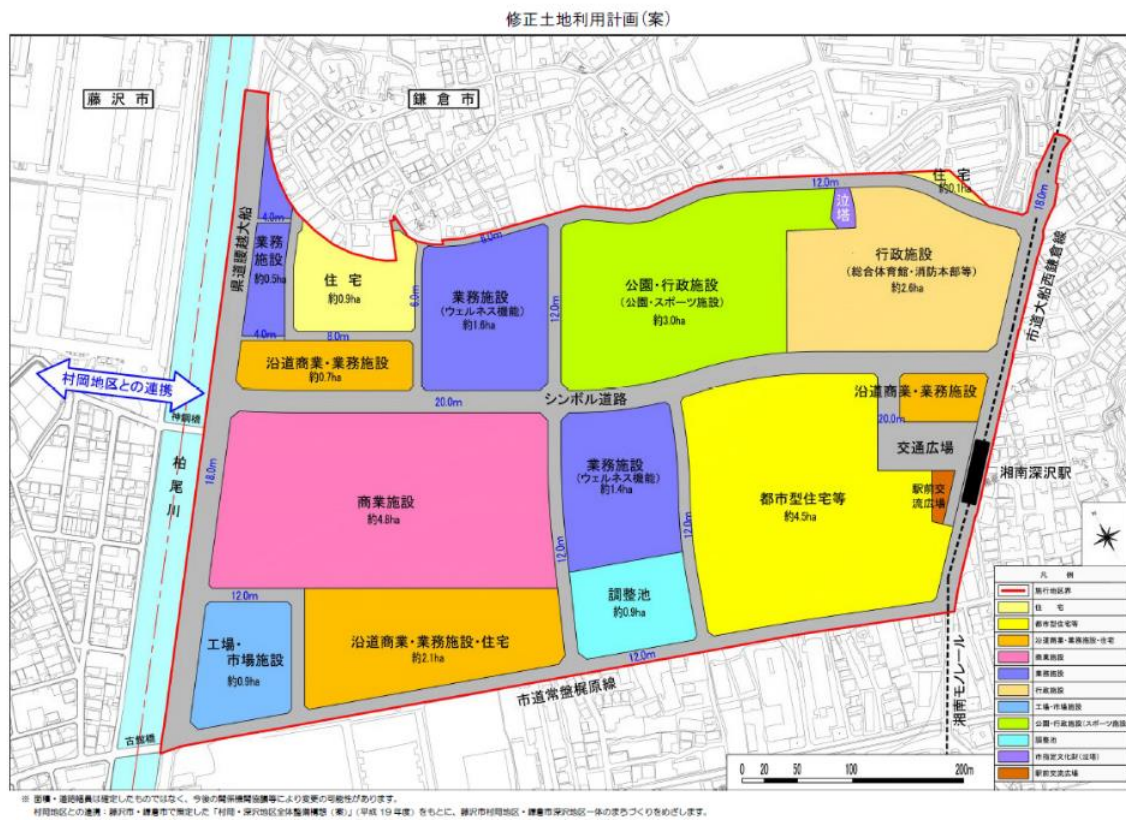


2. 現状等

深沢地域整備事業用地（行政施設用地。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ます。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32haの用地となっています。

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）」をもとに進めてきましたが、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。）を策定しました。また、修正土地利用計画（案）では、市が換地を受ける土地として区域内の北東に位置する行政施設用地約2.6haが明確化されています。

〔修正土地利用計画（案）〕



3. これまでの検討経緯

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)」を策定しました。

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ました。

その後、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、地域の商業者・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ました。

また、平成18年(2006年)10月から事業用地予定地の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%から了承が得ることができました。

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)」を策定しましたが、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や社会情勢の変化などを受け、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、さらには消防本部や総合体育館の用地を考慮した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月に策定しました。

4. 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スクエア」としています。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ります。

さらに、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、新しい拠点の形成、新しいまちの姿の構築を実現できると考えています。

【利活用の基本方針】

- 本庁舎の移転先とし、消防本部や総合体育館と一体となり、シビックエリアを形成する

5. 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が進行中となっており、具体的な用途地域等の検討は今後となりますが、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つつ、相乗効果が発揮できるような検討を行っていきます。

(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ます。

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ます。

集約や統合のいずれも、建設時等の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ていきます。

4. 扇湖山荘

1. 取得経過

当該建物は、製菓会社「わかもと製菓」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となっています。

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本市の話し合いにおいて、「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、維持保全を図ってきました。

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ましたが、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判明したため、民間に売却され、開発されてしまうことのないよう、本市が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、所有者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ました。

2. 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、扇湖山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りましたが、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ましたが、平成11年(1999年)3月に閉鎖されています。

(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なっており、類型の建物を取り壊される中で、いまや貴重な建築物となっています。また、市内の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ますが、所有者が研修所を閉鎖してからの利用はなく、老朽化が進んでいます。(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います。茶室には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ます。

また、当該茶室は、当該地の敷地の最も高い場所にあり、位置的には本館と対をなす絶好の配置となっています。(移築年は、本館と同等と推測されています。)

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ます。

(2) 庭園の状況等

庭園は山道風の回遊路をめぐりながら、周囲の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ます。

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ましたが、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の継承を考え、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」を締結しました。

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本市が行うこととし、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ています。

(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ます。(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 m²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 m²となっています。

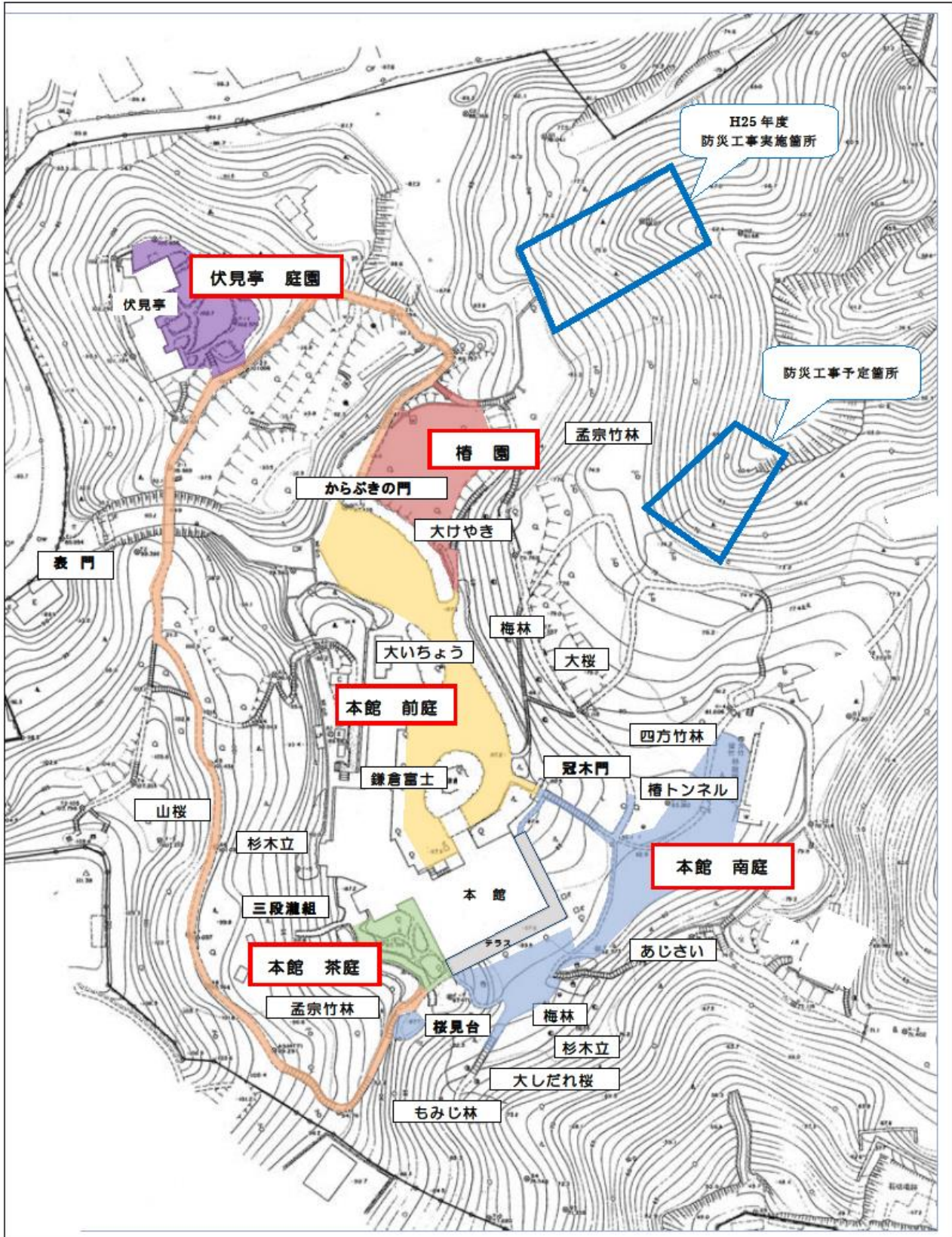
イ 第 2 種風致地区

当該地の全域が第 2 種風致地区となっており、条例の規定により建築物の高さの最高限度が 8 メートルとなっているほか、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ります。

(4) その他

年間 4 回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庭園、建物の清掃活動等を行っています。

扇湖山荘庭園



3. これまでの検討経緯

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ましたが、保全及び活用の検討にあたり、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ため、多様な選択肢を持ち現実的な活用方策の検討として、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保全・活用アイデアを求めため、民間事業者との対話を実施することとしました。

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ましたが、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建物の用途変更の検討が必要であることなどが挙げられました。

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

4. 活用の方向性と期待される効果

当該地には、歴史的・文化的価値を有する本館、茶室、庭園がひとつに集り、風景とも相まって良好な景観をかもし出しています。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ます。

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となっていますが、良好な住宅地の奥にあり、アクセス道路も住宅地の中にあることから、周辺環境に配慮し、マナーを守る限定的な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新たな価値の創造等、当該地のみ利活用により得られる効果だけでなく、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併せて考えています。

【利活用の基本方針】

- 自然環境を生かした利活用（市民への開放を含む）と旧邸宅群の一つのシンボルとして先導的な活用（企業誘致など）

5. 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、慎重な検討を要します。

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ますが、制度の趣旨に沿って許容される用途などの整理と照らし合せ、慎重な検討を行っていきます。

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、その建物の用途や面積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ります。そのため、当該地の前面道路には一部幅員の狭い箇所があり、利活用の検討にあたっては、慎重な検討が必要となります。

(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等を把握するため、サウンディング調査等により十分な意見等を聴取し、土地・建物に見合ったものを見極めながら進める必要があります。

5. 資生堂鎌倉工場跡地

1. 取得経過

資生堂鎌倉工場については、昭和 34 年（1959 年）の操業開始から 50 年以上が経過しており、今後の老朽化への対応や耐震性強化のための大幅な保守・修繕を要することが見込まれること、操業開始時とは異なり共同住宅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 月にありました。

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ました。しかしながら、同社の総合的な観点による判断のため、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ました。

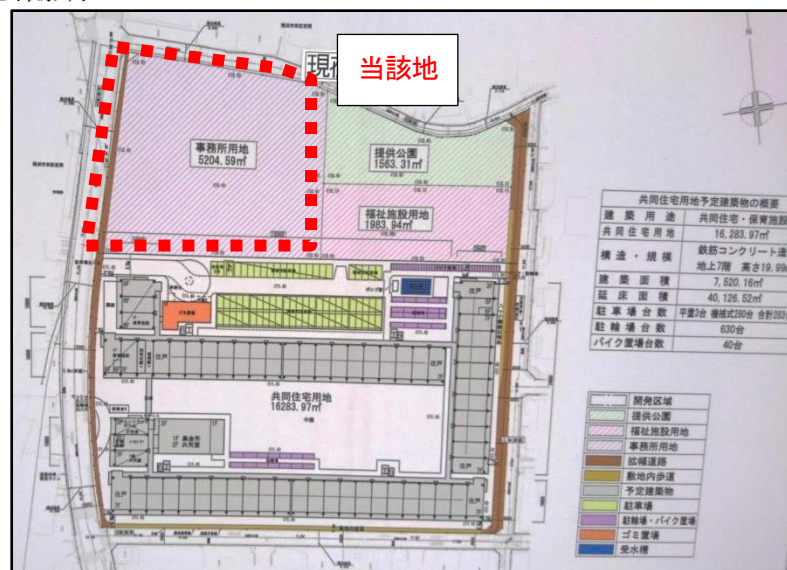
三菱地所レジデンス株式会社は、当該工場敷地に共同住宅を建設する事業計画を持ち、その計画の検討の中で、平成 28 年(2016 年)8 月に同社から市へ当該工場敷地の一部を提供することについて基本合意し、企業等を誘致するための用地として活用することとなりました。

2. 現状等

現在、共同住宅に対する開発事業の途中であり、従前の工場建物は解体を終え、現況は更地となっている。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。

開発事業により、共同住宅（約 400 戸）が整備される予定となっていますが、併せて、福祉施設用地（約 1,980 m²）及び市へ提供予定の事務所用地（約 5,200 m²）が整備されるほか、提供公園（約 1,560 m²）や道路拡幅などインフラ整備もされる計画となっています。

[土地利用について（現地看板を撮影）]



3. これまでの検討経緯

本市としては、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旧所有者と確認をしてきました。

その売却が決定し、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りましたが、その後計画内容の見直しによる変更などにより、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、本市と当該地における基本合意（覚書の締結）に至りました。

4. 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ことを行政計画等でも示してきたように、一定の方向性を定めており、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を確認していますが、まちづくりの視点も取り入れた検討を行っていきます。

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生かし、活力に溢れ、豊かな生活文化を創造し発信するまちを目指すとしています。

当該地に企業等が誘致されることになった場合、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と併せ、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ます。

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、現在の用途地域における目指すべき土地利用の方向性を継承し、市内での安定した雇用の場を創出させることにより、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、まちの魅力向上を期待します。

【利活用の基本方針】

●利便性を生かした企業誘致

5. 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と捉えています。しかし、周囲に共同住宅等が隣接する区画であるため、周辺への影響も配慮した利活用計画とする必要があります。また、早期に方針を確定し、企業誘致等の土地利用の方向性を隣接地に整備される予定の共同住宅の購入希望者にも周知を図ることが求められます。

(2) 民間機能

企業等の誘致を目指しますが、本市の在住者が都心にある企業等への就業志向を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、サウンディング調査等により十分な意見を聴取し検討した上で、民間機能の導入を決定する必要

があります。