

～ これまでの検討資料 ～

公的不動産利活用推進方針の目的と策定体制

1-1 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、本市も例外ではなく、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）に約 8%減少し 160,867 人、平成 72 年（2060 年）には約 30%減少し 122,207 人^{*}になると推計されています。

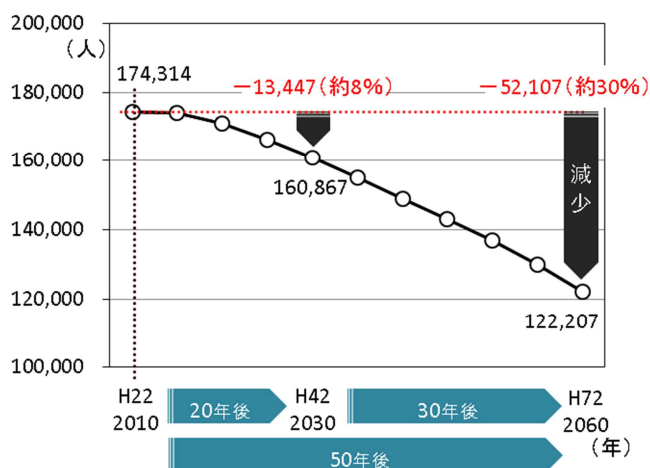


図 将来人口推計

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。以下「総合戦略」という。）において、「働くまち鎌倉」、「住みたい・住み続けたいまち鎌倉」としての魅力確立し、「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、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」（以下「総合計画」という。）、「鎌倉市都市マスタープラン」（以下「都市マスタープラン」という。）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。

この検討では、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。

この検討では、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

1-2 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（市民が大家であり本市は管理運営を行う実行主体）として、能動的に公的不動産を利活用することについて、まちの価値向上、持続可能な都市経営の推進など、まちづくりの面からこれを推進していこうというものです。なお、本市が所有・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。以下「再編計画」という。）、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、ここでは、主に低未利用の公的不動産を対象に取り組むものです。また、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。

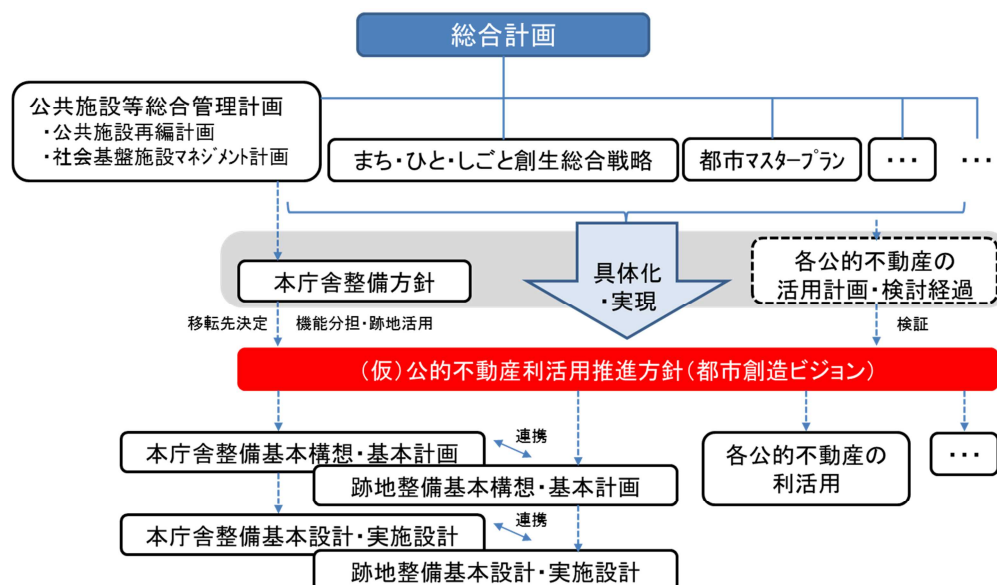


図 方針の位置付け

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、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あたっては、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、ここからさらに一步踏み出し、本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。

また、鎌倉の魅力を支えているものとして、自然や歴史、長年の市民活動等によって培われた市民が持つプライドがあります。こうした市民が持つプライドとの融和を図っていくことも重要となります。

このようなことから、この取組においては、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官民連携】

- 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）の官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。

1-3 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、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、特に、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

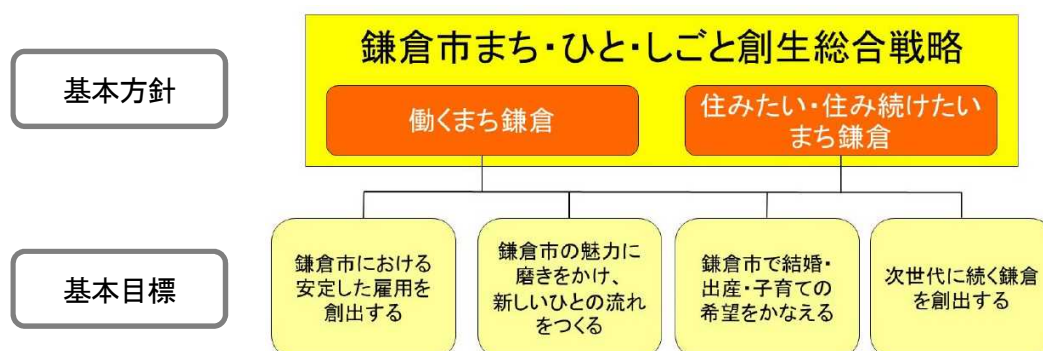
〔将来目標〕

- 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）

1-4 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 (現在地) (将来的な跡地活用)	オマリマチ 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	フカサワ 深沢地域整備事業用地 (行政施設用地部分)	寺分 (深沢地域)	約 26,000 m ²	未定で現状は、 工業地域等 (200%/60%)
4	センヨ サンソウ 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 (寄附予定部分)	岩瀬 (大船地域)	約 5,200 m ²	準工業地域 (200%/60%)

※ 風致地区は建ぺい率 40%

【その他の公的不動産（旧邸宅など）】

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)
6	カチョウノミヤ 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	ハセ 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	ニシミカド 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%

【その他の公的不動産（その他）】

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)
11	オウキガヤツ 扇ガ谷用地	オウキガヤツ 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	フカサワ 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	ハセ 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
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	ベニガヤツ 旧市営弁ヶ谷住宅用地	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%

1-5 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である。

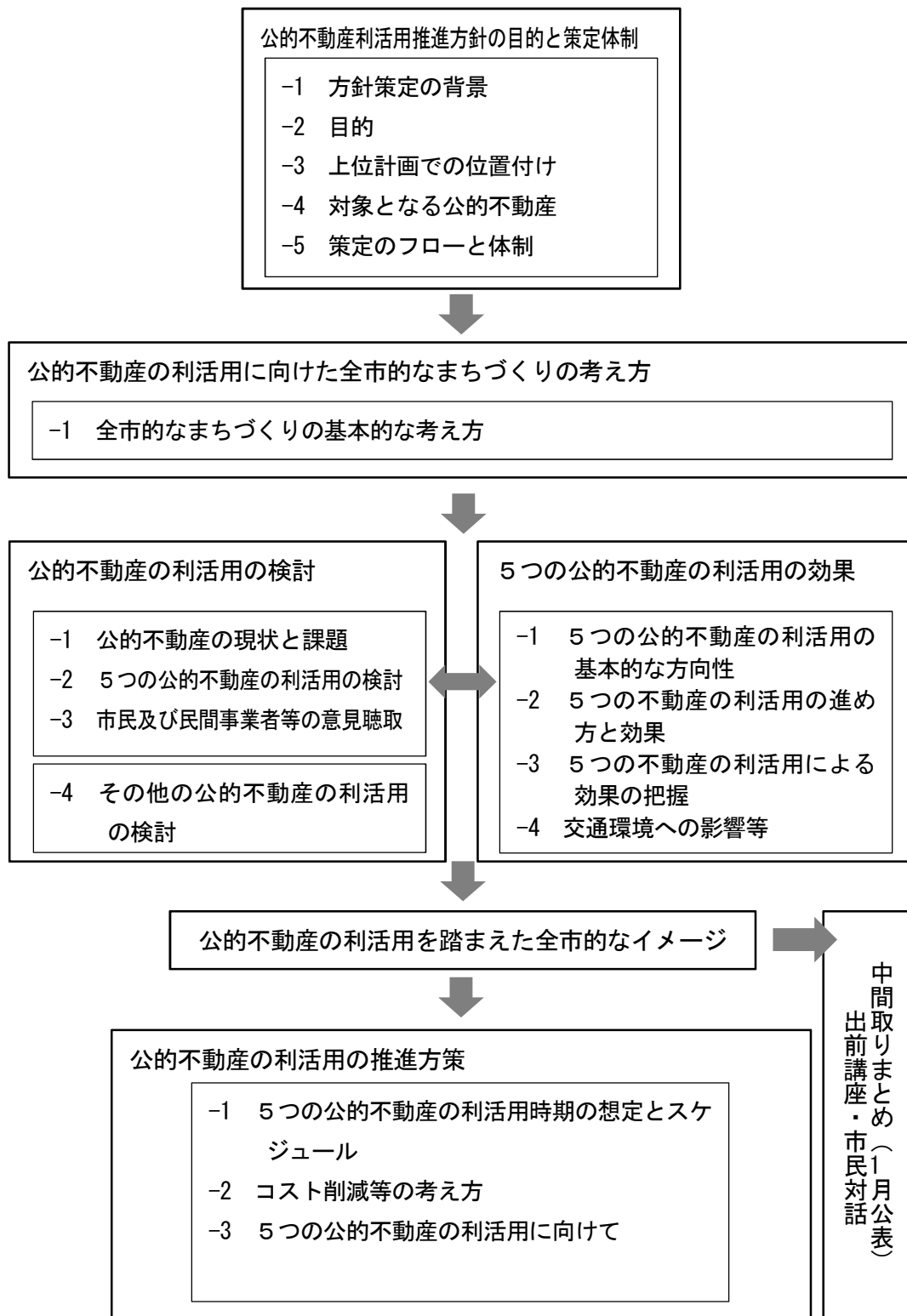


図 策定のフロー

(2) 策定の体制

①鎌倉市公的不動産利活用推進委員会

本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、公的不動産利活用推進方針策定に向けた協議を行いました。

②庁内検討組織

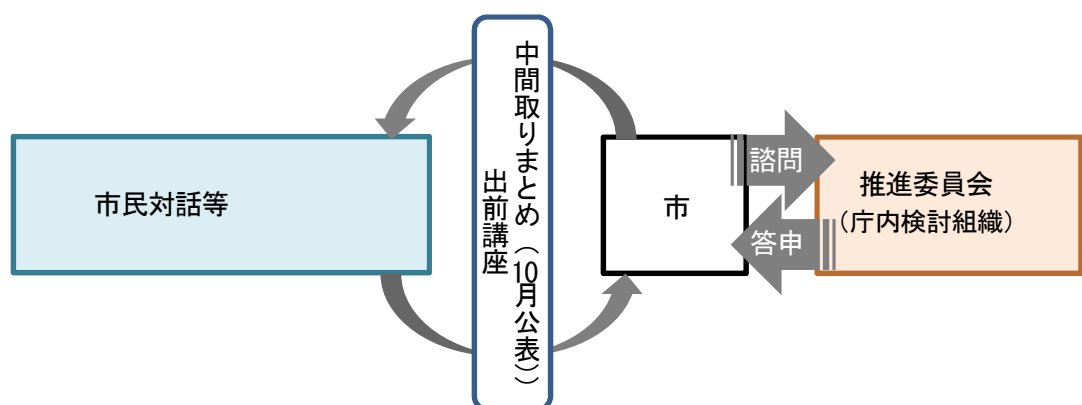
推進委員会における幹事で構成する庁内検討体制を組織し、推進委員会で検討する事項の整理等を行いました。

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ました。

④検討体制のイメージ

中間取りまとめや出前講座により、早い段階での市民との取組情報の共有を行った上で、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てきました。



公的不動産の利活用に向けた全市的なまちづくりの考え方

1-1 全市的なまちづくりの基本的な考え方

(1) 全市的なまちづくりの視点の変遷

本市のまちづくりは、鎌倉駅を中心とする古都としてのまちづくりが進められてきた地域と大船駅を中心とする都市的土地利用が進められてきた地域に大きく二分されるものの、市全域を古都ととらえ、地域特性を生かしたまちづくりが進められてきました。

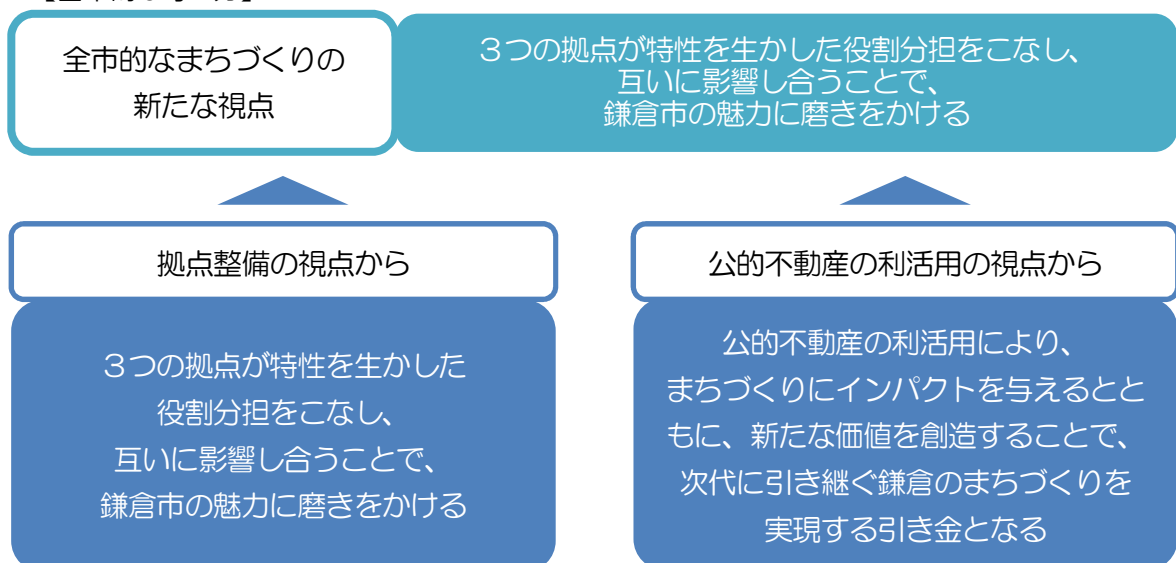
しかし、深沢国鉄跡地周辺地区の整備計画により、鎌倉・大船・深沢の3つの拠点と、これらを結ぶゾーンが本市のまちづくりの骨格となることから「都市マスタープラン 拠点とゾーンの整備方針」においても鎌倉駅・大船駅・深沢地域国鉄跡地周辺を都市機能の集積と市民生活の向上を図る拠点として位置づけ、また、大船駅周辺拠点と深沢地域国鉄跡地周辺拠点を結ぶ地区を新たな発展の可能性のある地区として、今後の本市の成長を支える適切な土地利用の誘導、都市基盤の整備を図るゾーンと位置付けています。

今後まちづくりを進める上で、鎌倉・大船・深沢それぞれが地域特性を生かしながら、都市機能の集積と市民生活の向上を図る拠点として充実・発展し、相互に作用することで地域に新たな価値を創造することが、本市全体の活力や魅力の向上につながります。

全国的に人口減少が進み、都市の機能や活力、さらには魅力の低下が懸念される中、本市においては、このまちづくりの考え方（視点）をさらに深化させ、「3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、鎌倉市の魅力に磨きをかける」ことを基本的な考え方とし、まちづくりを進めることとします。

そして、「低未利用となっている公的不動産」の利活用にあたっては、この「基本的な考え方」の実現を最重点課題として検討を進めることとします。公的不動産の利活用により、今後のまちづくりにインパクトを与えるとともに、地域に新たな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なることを目指します。

【基本的な考え方】

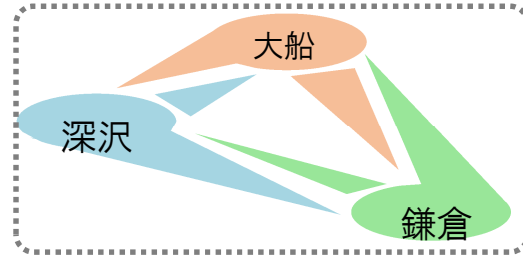


【将来】

○大船地域のキーワード

鎌倉の玄関口・交通結節点・産業・活力・文化

アクティビティ・アート



○深沢地域のキーワード

新しいまちとライフスタイル

健康な暮らし

ウェルネス・スポーツ

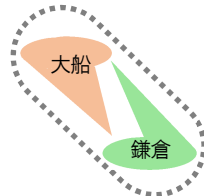
○鎌倉地域のキーワード

歴史・文化・自然・観光・

交流・伝統・環境共生

カルチャー・スローライフ

【現状】



2つの拠点が対となり、鎌倉のまちを構成してきた

図 拠点整備の視点

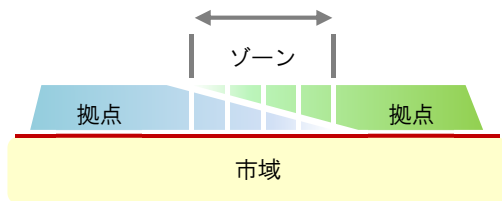


図 拠点とゾーンの関係

(2) 拠点とゾーン、ネットワークのまちづくりの新たな視点とコンセプト

本市の都市構造を形成している「拠点」と拠点と拠点を結ぶ「ゾーン」と、拠点及びゾーンの新たな視点とコンセプトは、次表のとおりとなります。

ここでは、こうした視点やコンセプトに加え、公的不動産のうち類型的に一括りにできる複数の「旧邸宅」に着目し、これらを「旧邸宅のネットワーク」としています。

表 拠点、ゾーン、ネットワークの視点とコンセプト

区分	新たな視点とコンセプト	関連する公的不動産
鎌倉拠点	<ul style="list-style-type: none"> ○古都鎌倉としての風格を堅持した市民自治のベース ○市民自治のベースとなる市民交流の場 ○これにより、古都の魅力の発信・向上を推進し、住みたい・住み続けたいまち鎌倉を実現する ○鎌倉のブランド力向上 	鎌倉市役所 (現在地) (将来的な跡地活用)
大船拠点	<ul style="list-style-type: none"> ○鎌倉の人口を支える活力としての拠点 ○産業集積の維持による機能強化、職住近接、働くまち鎌倉の実現 ○新規成長産業の事業展開の推進、集積の誘発 ○地域経済の推進 ○産業構造の維持 	資生堂 鎌倉工場 跡地 (寄附予定部分)
深沢拠点	<ul style="list-style-type: none"> ○鎌倉と大船の魅力・特性を生かし、新たな価値を創造するまち ○住みたいまち鎌倉を実現する新しいライフスタイルの提案ができる拠点 ○鎌倉に住み、鎌倉で働くというライフスタイルを支えられる拠点 ○新たなライフスタイルの発信 ○拠点間ネットワーク形成と相乗効果 	深沢地域 整備事業 用地 (行政施設 用地)
鎌倉・深沢ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ○新たな拠点間の連携 ○鎌倉の自然・文化を感じる就業環境、研修環境の整備 ○鎌倉に住む、鎌倉で働くといったライフスタイルによって新しい人の流れをつくる 	梶原四丁目 用地 (野村総合 研究所跡地)
大船・深沢ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ○深沢のまちづくりと一体的な発展を全市的に広げていく上で重要なゾーン ○新規成長産業等の誘導を行う大船の活力、深沢の新しい力が融合するゾーン ○大船・深沢ゾーンから、拠点の域を拡大した大船・深沢ベルト化の推進 ○これにより、鎌倉を支える背骨の役割を担い、新たな価値や活力を生み出すことで、新しい人の流れをつくる(拠点間ネットワークの融合・拠点域の拡大) ○人口重心を捉えたまちづくり ○全市的なまちづくりを支える重要なゾーン 	—
旧邸宅ネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> ○旧邸宅のネットワーク的な活用 ○鎌倉の歴史的な文化遺産(文化財、別荘文化等)として、民間との協働により他の旧邸宅と連携した活用を目指す ○新たな価値の創造 	扇湖山荘

※鎌倉・深沢ゾーン、旧邸宅ネットワークについては、この取組で新たに着目したものです。

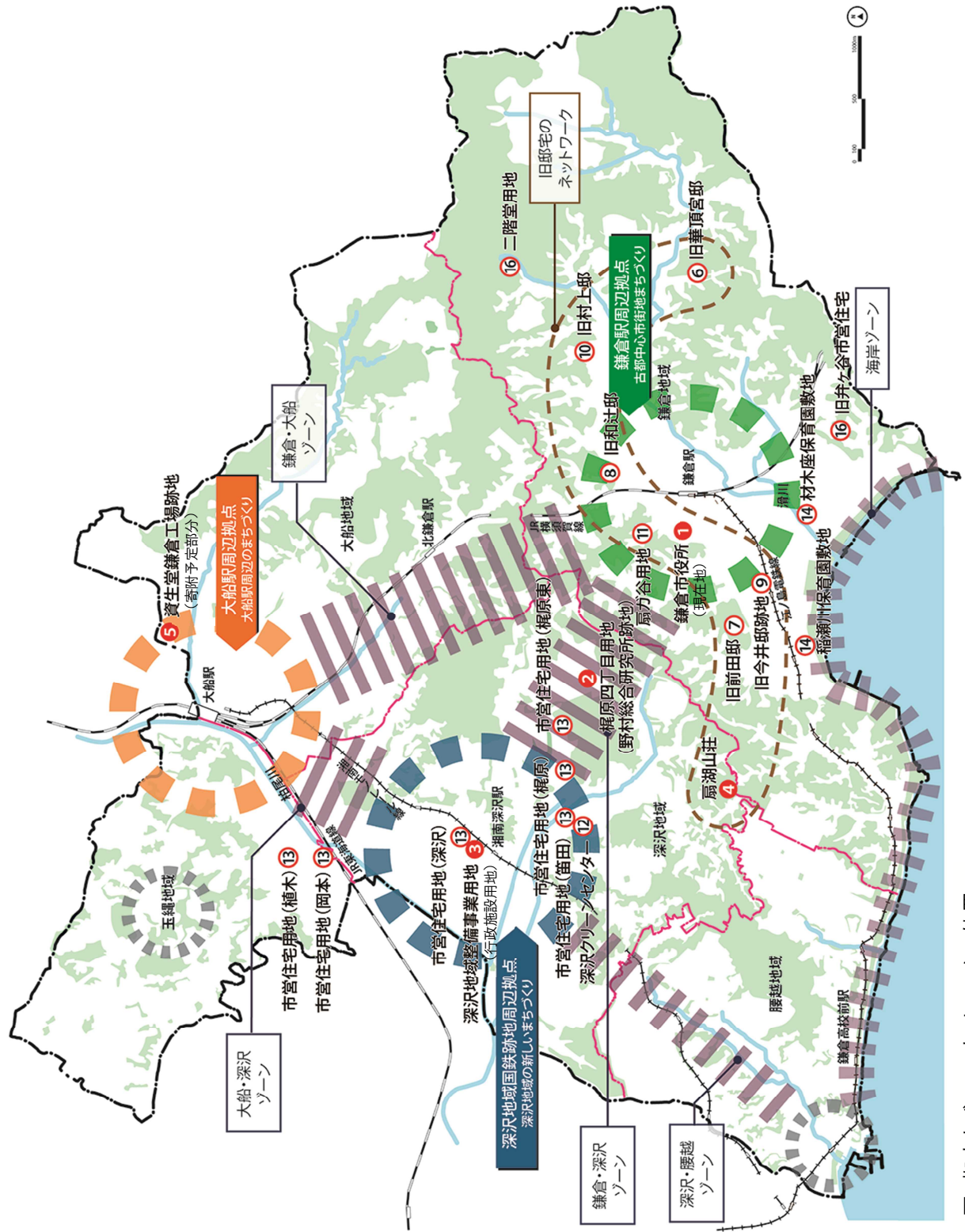


図 拠点とゾーン、ネットワークの位置

5つの公的不動産の利活用の効果

1-1 5つの公的不動産の利活用の基本的な方向性

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対する効果・インパクトを期待できるものとして、上位・関連計画の位置付けやこれまでの検討経緯から、5つの公的不動産の利活用の基本方針や期待される効果を次表のとおり整理します。

表 公的不動産の利活用の方針

土地・建物名等	現状	利活用の基本方針（○印）及び期待される効果
鎌倉市役所 （現在地） （将来的な 跡地活用含 む）	跡地 市役所、NPOセンター、 子どもの家	<p>○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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 →文化活動・生涯学習・市民活動の推進・発信 ・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 ・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 <p>鎌倉駅直近の一等地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</p> <p>※市役所跡地には、市民サービスや相談のための窓口を残す（主に現在の市役所の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。</p>
	移転先	深沢地域整備事業用地（行政施設用地）とする。
梶原四丁目用地 （野村総合研究所跡地）	研究所跡地 （既存建物あり）	<p>○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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・研究・開発系の企業誘致（求心力の高い企業を選定）により、雇用の創出・鎌倉で働くというライフスタイルを提案 →雇用の創出・若年世代（生産年齢）の社会増 →深沢地域国鉄跡地周辺拠点（深沢地域整備事業）、大船駅周辺拠点との連携により、更なる企業誘

		<p>致・創業を誘発</p> <p>→鎌倉駅周辺拠点のまちづくりとともに、新たなライフスタイルの創造</p> <ul style="list-style-type: none"> ・企業と地域の連携により地域活力を創造 <p>→敷地開放による子どもの遊び場、市民の憩いの場</p> <p>→例えばプログラミング教室やマーケティング教室などの講座開催による市民との交流、共同研究やインターンシップの受け入れなどの産学連携</p> <p>→上記による人材育成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空洞化が進む郊外住宅団地へ若年層を誘導 <p>→地域コミュニティの活性化</p> <p>→空き家の有効活用など、安全で安心な地域づくり</p> <p>郊外の環境の良い、ゆったりとした場所（豊かな緑に囲まれた広大な敷地）という立地を生かした高度な研究・開発系等の企業誘致（求心力の高い企業を選定）により、「働くまち鎌倉」の実現を目指す</p>
深沢地域 整備事業用地 (行政施設用地)	国鉄大船工場跡地 など(更地、一部暫定 利用中)	<p>○本庁舎の移転先とし、消防本部や総合体育館と一体となったシビックエリアの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賑わいや交流の創出や防災機能の拠点化 <p>→本庁舎・消防本部を近接して整備することで発災時の災害対策本部としての機能強化</p> <p>→災害対策本部と総合体育館・公園・グラウンドなどが近接することで受援力を向上させ、更なる防災力の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新しい拠点の形成、新しいまちの姿の構築 <p>→本庁舎・総合体育館・グラウンドなどを近接して整備することで、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、更に相乗効果を生み出すことで、市民に「防災」「健康」などの価値を提供</p> <p>→都市機能の集積が期待できる「拠点」に本庁舎を配置することで、市民に身近な場所（市民が集まる場所）で行政サービスを提供することが可能となり、まちの暮らしやすさの向上、行政サービスのコスト削減を図ることができる。</p> <p>本庁舎・消防本部・総合体育館を一体的に整備することでシビックエリアを形成し、新しい拠点の機能強化・賑わいの創出とともに、市民に「医療」「健康」などの新たな価値を提供</p>
扇湖山荘	企業研修施設跡地 (既存建物あり)	<p>○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の先導的な活用（企業誘致など）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・個々の活用が困難な旧邸宅について、扇湖山荘が先導的・中核的な役割を果たし、群として活用（旧邸

		<p>宅ネットワークの形成) することで、旧邸宅の歴史的な価値や別荘文化などの価値をより効果的に創出するとともに、強く情報発信することが可能となる。</p> <p>→鎌倉の歴史・文化・まち並みの保存とまちに新たな価値創造</p> <p>→鎌倉の魅力創造と発信（ブランド力の維持）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧邸宅ネットワーク内のみならず低未利用資産の利活用の誘発による、更なる効果の獲得 <p>→地域経済及びコミュニティ等、地域の活性化</p> <p>→新たな観光資源の創造、観光の分散化、滞在時間の延長</p> <p>→既存ストック活用・リノベーションまちづくり（地域の潜在資源を活用した「まち育て」「魅力・価値創造」「地域課題の解決」の先導的役割）</p> <p>旧邸宅群のシンボル（先導的・中核的な存在）として活用することで鎌倉の歴史・文化・まち並みの保存と新たな価値創造、地域に存在する地域資源の活用によるまちづくりを誘発</p>
<p>資生堂鎌倉工場跡地 （寄附予定部分）</p>	<p>工場跡地</p>	<p>○利便性を生かした企業誘致</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「鎌倉芸術館周辺地区のまちづくり」において研究・開発・生産ゾーンに位置づけられ、「研究開発・業務施設機能強化と適切な更新誘導等」をまちづくりの方向性として掲げていることから、業務系機能の更新誘導によるまちづくりの推進を目指す <p>→市内の産業構造維持・地域経済の発展</p> <p>→雇用の創出・若年世代（生産年齢）の社会増</p> <p>→深沢拠点（深沢地域整備事業）との連携により、更なる企業誘致・創業を誘発</p> <ul style="list-style-type: none"> ・単なる企業誘致に留まらず、利便性を生かし、大船地域の企業活動・創業などの拠点としての機能など新たな価値創造 <p>→鎌倉の玄関口としての活力維持</p> <p>→企業市民としてまちづくりへ参画するなど大船拠点のまちづくりを牽引</p> <p>→大船地域の活性化、「住みたいまち・住み続けたいまち」鎌倉を創造</p> <p>鎌倉のまちに相応しく、都市拠点のまちづくりに積極的に参画する企業誘致により、企業市民としての企業のあり方の提案とともに、産業構造の維持、地域経済の発展を目指す</p>

1-2 5つの公的不動産の利活用の進め方と効果

(1) 5つの公的不動産の利活用と効果の考え方

5つの公的不動産の利活用の取組は、「全市的な視点をも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」を目的としたもので、総合計画や都市マスタープランといった行政計画に沿って、総合戦略の実現を目指して検討を進めることとしています。

このため、特に総合戦略の基本方針である「働くまち鎌倉」、「住みたい・住み続けたいまち鎌倉」への寄与、基本目標（数値目標）や基本的方向（重要業績評価指標：KPI[※]）との相関関係を整理することで、公的不動産の利活用による効果を評価します。

※KPI：Key Performance Indicator の略称。施策ごとの進捗状況を検証するために設定する指標をいう。

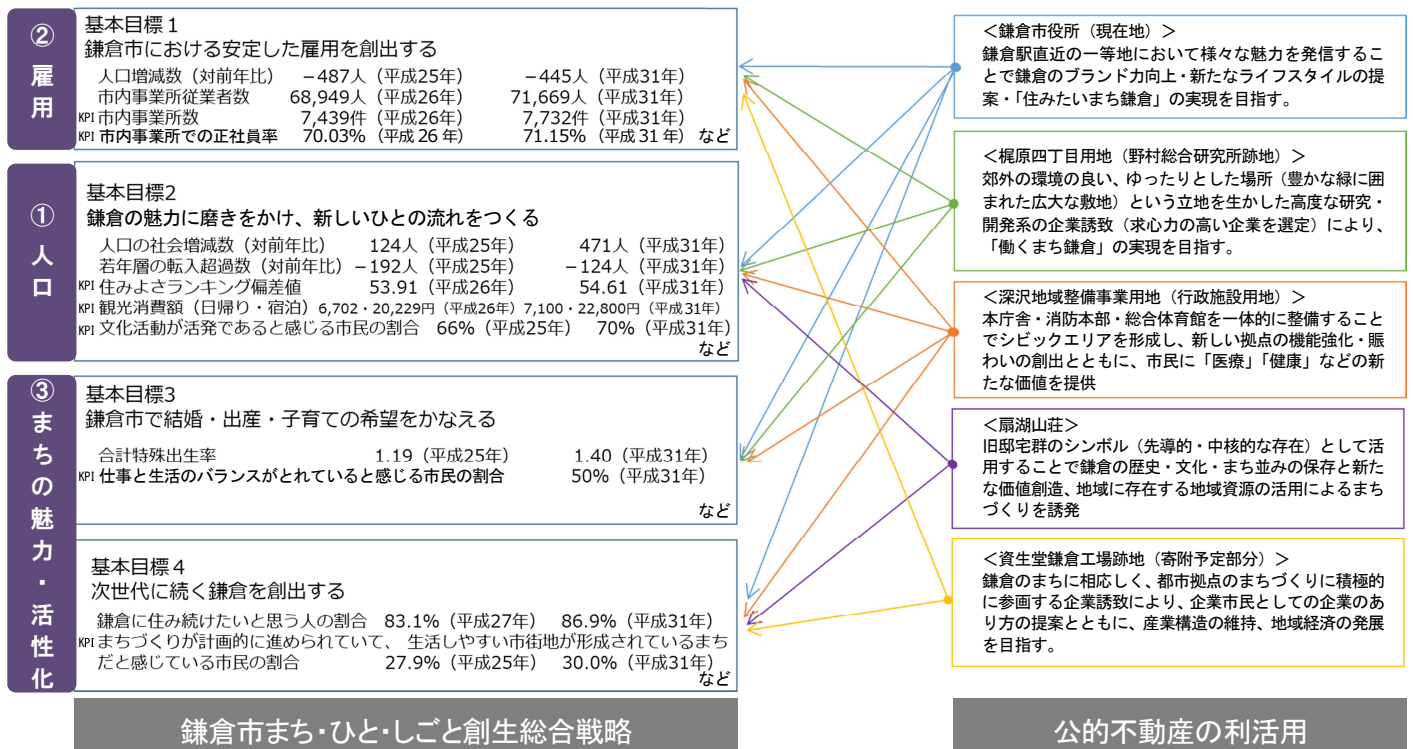


図 鎌倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略 基本方針「働くまち鎌倉」、「住みたい・住み続けたいまち鎌倉」と公的不動産の利活用との関係

1-3 5つの公的不動産の利活用による効果の把握

(1) 5つの公的不動産の利活用の効果について

公的不動産の利活用の効果は、前項で整理した総合戦略の基本目標や数値目標・KPI との相関関係を踏まえて把握することとします。作業にあたっては、まず、人口に着目し、今後、予想される急激な人口減少をいかに克服するかの視点（「図 鎌倉市人口ビジョンの考え方」及び「図 鎌倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略」参照）から整理を行うこととします。

人口減少を克服するためには、拡大する自然減と拮抗してしまいつつある社会増減への対応が必要であり、総合戦略では、「働くまち鎌倉」、「住みたい・住み続けたいまち鎌倉」の実現を目指し（基本方針）、「鎌倉市における安定した雇用を創出する」、「鎌倉市の魅力に磨きをかけ、新しい人の流れをつくる」、「鎌倉市で結婚・出産・子育ての希望をかなえる」、「次世代に続く鎌倉を創出する」ことに取り組む（基本目標）こととしています。

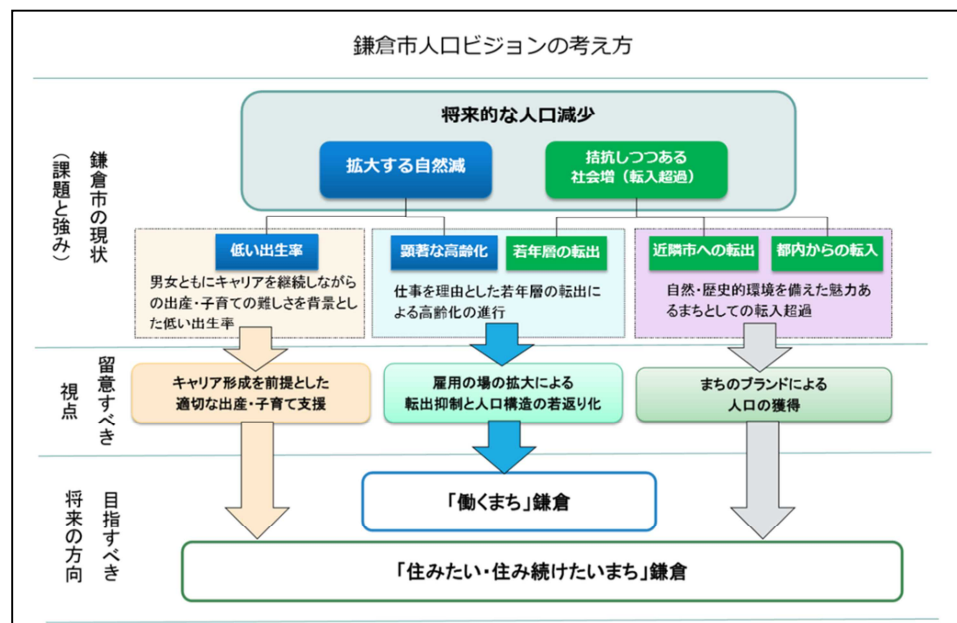


図 鎌倉市人口ビジョンの考え方

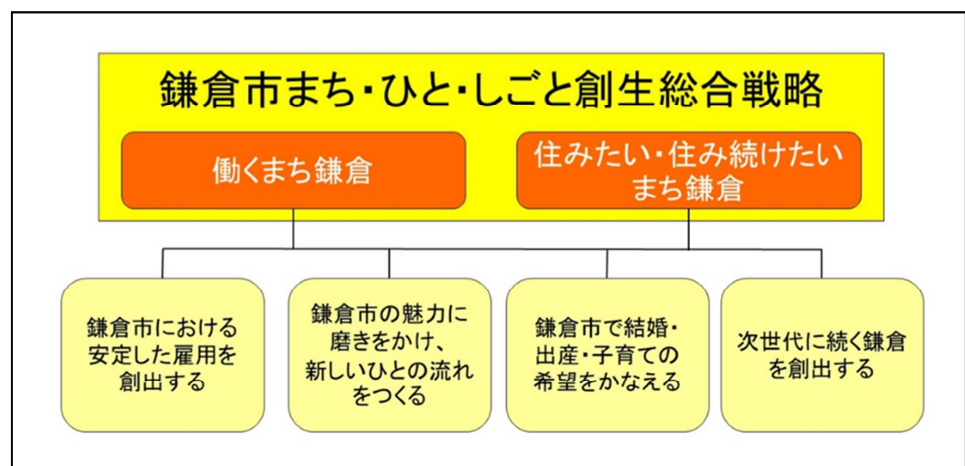


図 鎌倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略

このため、公的不動産の利活用が「①人口」の自然増減、社会増減にどのような影響を及ぼすのかについて、大きく「②雇用」と「③まちの魅力や活性化」の視点から評価を行います。

○雇用（従業員）

- ・ 公的不動産の利活用による新たな事業所の増加、戦略的な企業誘致、空き家や空き店舗の活用、市内事業者の事業拡大や育成支援等による雇用創出の効果を示します。

○まちの魅力、活性化（住みよさ・永住意向の向上と新たな鎌倉のライフスタイルの創造）

- ・ 本庁舎移転による防災面・健康面でのバリューや市役所跡地における市民の利便性の向上や魅力発信、扇湖山荘の旧邸宅のシンボリック活用による新たな価値の創造などを通じて、市民活動の促進、地域コミュニティの活性化、文化や永住意向（鎌倉市に住み続けたいと思う人の割合等）や新たなライフスタイルの創造などの効果を示します。

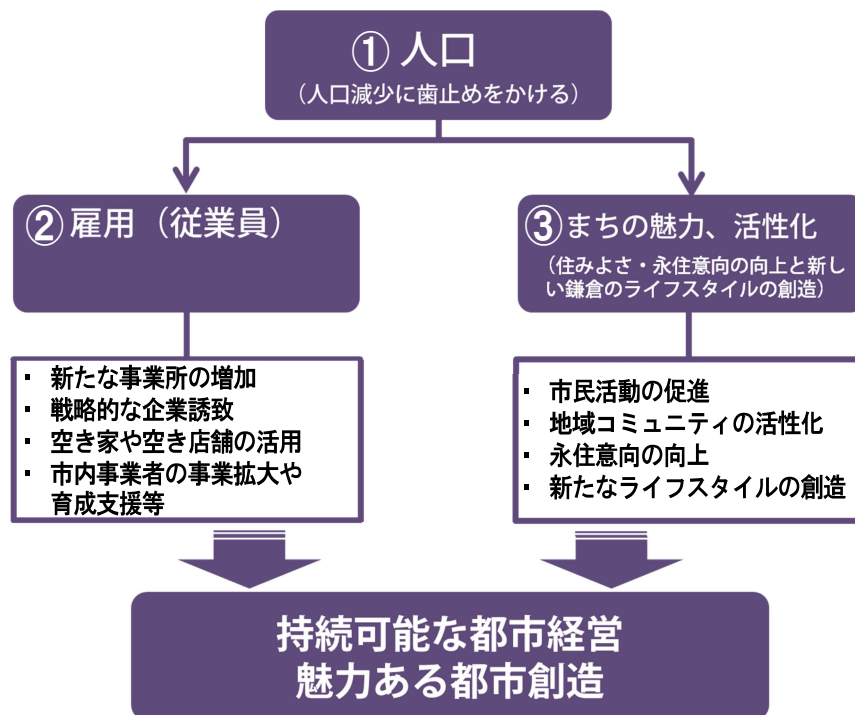


図 公的不動産の利活用に関する効果の関係(イメージ)

(2) 5つの公的不動産の利活用による効果の把握

①人口

効果：人口減少に歯止めをかける

公的不動産の利活用の推進による「新たな雇用と企業立地の促進」、「住みよさ・永住意向の向上と新たな鎌倉のライフスタイルの創造」により、次のような人口誘導が期待できます。これにより、総合戦略の数値目標である「人口増減数（対前年比）」・「人口の社会増減数（対前年比）」・「合計特殊出生率」やKPIである「年間出産数」などへの貢献が期待できます。

○新たな雇用と企業立地の促進による効果

本市は、東京から50km圏内の首都圏に位置し、市内在住の就業者・通学者の6割以上が市外へ通勤・通学し、なかでも東京都特別区部への通勤が24%を占めるというベッドタウンとしての機能を持っています。一方で、本市の昼夜間人口比率は97.8%であり、ベッドタウンでありながらも高い比率を示しており、市外在住者に対し、雇用・教育の場を提供していることもわかります。市外通勤が多いということは市内雇用が低いことを示しますが、本市の場合は、市内雇用の場はあるものの、市内で雇用される市内在住者は比較的少なく、多くは市外に就業の場を求めているということになります。また、本市の人口移動の現状を見ると、就業・就学のタイミングである25歳以下の人口が都心部へ流出していることや、市外へ転出した方のうち、4割の方々は、転居理由に「通勤・通学時間」を挙げており、通勤・通学が居住地の選択の大きな理由であることが明らかになっており、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を示しています。

更に、市外へ転出した方のうち、4割の方々は、転居理由に「通勤・通学時間」を挙げており、通勤・通学が居住地の選択の大きな理由であることが明らかになっています。このことから、市内をはじめ、近隣での市内在住者の雇用が増えることで、若年層の流出抑制につながると考えられ、公的不動産の利活用により雇用の場を創出し、また誘発効果により新たな事業所が増加することになれば、人口減少に歯止めをかけることが可能になると考えます。なお、人口減少に歯止めをかけるだけでなく、歳入（個人市民税）の低下の軽減についても期待できます。

併せて、企業誘致とともに本市に転入してくる市民に住み続けてもらえるよう、住みよさ・永住意向を向上させる取組を進めていくことでより効果が期待できるものと考えます。

○住みよさ・永住意向の向上と新たな鎌倉のライフスタイルの創造による効果

本市は、貴重な歴史的遺産や豊かな自然環境などが多くの人々を魅了し、都市ブランド調査や「住みよさランキング」等で上位になるなど、「選ばれるまち」としてのブランド力を有しています。市民及び転入者・転出者に対するアンケートの結果からも、自然環境やまち並みに魅力を感じて居住意向を持つ方が多いことが明らかになってお

り、人口動態上、継続して転入者が転出者よりも多い転入超過の状況が続いてきました。これは、古都保存法などを背景に、歴史的遺産と周囲の自然環境が一体をなしたまち並みが保存されていること、都心と一定の距離感を保ちつつも、通勤・通学圏内にある交通アクセスなどによるものと考えられます。

一方、本市から特に近隣市へ転出する方へのアンケートでは、転出先の決め手として「家賃・住宅価格」を選択している方が多く（たとえば藤沢市へ転出した方の7割超）、地価等から見られる住宅取得費用が高いことが転入の障害になっていることが考えられますが、これは、結果的に住民の平均課税対象所得額が非常に高い都市となっていることや選ばれる都市となることにつながっており、単に低価格の住宅を供給するのではなく、本市の強みを活かすことが重要であるとも考えられます。

このため、本市の魅力を引き続き高め、また、新たな鎌倉のライフスタイルを提案することで、転入増の傾向の維持や永住意向を向上させていくことが可能となることに加え、人口減少に歯止めをかけることに繋がることが期待できます。

②雇用（従業員）

効果：新たな雇用と企業立地の促進

公的不動産の利活用の推進による「新たな雇用と企業立地の促進」により、次のような雇用への影響が期待できます。これにより、総合戦略の数値目標である「市内事業所従業員数」や KPI である「市内事業所数」・「市内事業所での正社員率」などへの貢献が期待できます。

○雇用の確保

梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）、資生堂鎌倉工場跡地（寄附予定部分）に企業誘致を行うことで、働く場（雇用）が創出されます。資生堂鎌倉工場跡地（寄附予定部分）は、閉鎖前約 2.6ha の規模（敷地）があり、従業員数も約 500 名（2013 年 2 月時点）であったことを考えると、当時の規模には及ばないものの、誘致する企業（業種）や事業形態、地域への価値創造などによっては象徴的なものとなり、波及効果に期待が持つことができます。一方、梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）は、敷地規模が大きくポテンシャル（建築可能な規模）も高く、以前研究所として使用されていたものと同程度の規模の床面積を確保することが可能です。単純に想定床面積から従業員数を算定することは困難ですが、資生堂鎌倉工場跡地（寄附予定部分）と同様に、一定の働く場（雇用）の創出を見込むことができます。また当然のこととして既存の事業所からの異動も想定され、必ずしも大きな雇用の場が創出されるとまでは考えることができません。

しかしながら、公的不動産の利活用による企業誘致、また、そのための補助制度の充実などを総合的に PR して実践することで「働くまち鎌倉」としてのイメージを強く発信することが可能となります。また、企業の移転により一定程度の地元採用も期待でき、更に移転と同時に事業拡大があればその数も増加することが期待できます。例えば、長野県駒ヶ根市では、企業誘致に積極的に取り組むことで企業進出が進み、ある企業では、新事業所に要する従業員数 29 名のうちほぼ全員を地元から採用するなど、地域の雇用促進にも力を入れています[※]。

※参考：企業立地に頑張る市町村事例集 経済産業省

長期的に見れば市内での雇用は拡大することが期待でき、また、梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）における企業誘致と深沢地域整備事業用地全体の中における業務施設（新たな産業・成長産業）との連携を図ることで、更に関連企業の誘致やサテライトオフィスの設置、ベンチャー等の集積が期待できます。本市として積極的に支援を行う業種（成長産業など）を明確にし、戦略的に企業誘致を行うことでより一層の集積が進み、事業所の増加や就業機会の拡大が期待されます。

なお、総合戦略に基づき、国の地方創生加速化交付金を活用し、市内の空き家・空き店舗等の不動産を活用した企業活動の拠点を整備するための先行事業を平成 28 年度に実施したところ、事業選定枠 5 件の募集に対し 12 件の応募があり、5 件を事業選定（1 件は選定後辞退）しました。この事業を通じて、古民家をはじめとした空き家・

空き店舗などの既存ストックの活用による雇用創出（企業誘致や創業支援）の可能性を確認することができました。また、整備されたオフィスで企業が地域住民と交流することなど、地域に根付いた取組を行うことで、ワーク・ライフ・バランスの取れた働き方の浸透が進み、更なる誘発効果の可能性も確認することができました。

公的不動産の利活用において、先導的な取組が進むことで、これらの可能性や効果が更に高まるなどの期待が持つことができます。

○既存産業の強化による事業所数の維持

今回検討を進めている公的不動産の利活用とは直接的に関連するものではありませんが、企業誘致のためのスペースが少ない本市においては、既存事業者の操業環境を維持し、市内事業者が市外へ転出することを防ぐことが非常に重要となります。近年、特に優良企業の事業規模拡大等により、市外に転出する事例が見受けられることから、これを防止することにも注力することが必要で、公的不動産利活用の取組とともに市内事業者の事業拡大・育成支援についても十分に配慮していくことが必要です。

○企業立地の促進

公的不動産における企業誘致や業務施設としての活用を推進することで、市内の事務所、事業所が増加し働く場が増えるだけでなく、歳入（法人市民税、固定資産税）の増加についても期待できます。なお、法人市民税は納税対象となる法人の資本金等の額や従業者数に応じて設定されるため、利活用する企業の業態によって納税額が大きく異なるため、定量的な算定はできませんが、より長く各敷地を利用することで継続的な増収効果が期待できます。固定資産税についても、土地・家屋・償却資産に対して課される税金であり、定量的な算定はできませんが、公的不動産の利活用による価値等の創出から評価額に影響してくるもの想定されます。

③まちの魅力、活性化

効果：住みよさ・永住意向の向上と
新たな鎌倉のライフスタイルの創造

公的不動産の利活用の推進による「住みよさ・永住意向の向上と新たな鎌倉のライフスタイルの創造」により、次のような鎌倉の魅力向上、地域活性化、新しいライフスタイルの創造などが期待できます。これにより、総合戦略の数値目標である「鎌倉に住み続けたいと思う人の割合」やKPIである「住みよさランキング偏差値」・「観光客の満足度」・「宿泊観光客1人当たりの観光消費額」・「日帰り観光客1人当たりの観光消費額」・「文化活動が活発であり、新たな文化の創造・発信を行っているまちだと感じている市民の割合」・「豊かな歴史的遺産が大切に保全され、伝統的な文化が保存・継承されているまちだと感じている市民の割合」・「仕事と生活のバランスがとれている」と感じる市民の割合」・「健康寿命の延伸」などへの貢献が「住みたい・住み続けたいまち」実現の推進力となると期待できます。

○まちに新たな価値を創造

深沢地域整備事業用地（行政施設用地）への市役所本庁舎移転により防災面のバリュー及び健康面（ウェルネス）のバリューの提供が期待できることは、市役所本庁舎の移転先の検討の項目で触れました。また、市役所本庁舎移転後の市役所跡地では、市民の相談・手続きの窓口を一定程度整備するとともに、文化活動・生涯学習・市民活動の推進・発信及び、多世代交流や子育て支援・シェアオフィスなどの機能の導入を図ることにより、鎌倉駅直近の一等地に相応しい魅力発信を行うこととしています。

更に、扇湖山荘は、旧邸宅群のシンボルとして活用することで鎌倉の歴史・文化・まち並みの保存と新たな価値を創造するとともに、新しい人の流れをつくることを目指しています。これら公的不動産の利活用により次のような効果が期待できます。

◇参加・交流の場づくりによる市民活動の促進

魅力的な空間や場づくりが促進されることにより、心地よい場所で本を読む、カフェで親しい友人と会話を愉しむ、仲間たちと地域活動の企画を練るというように、市民活動が活性化され、鎌倉らしい自治活動を支え、創造的な活動を生み出すことが期待できます。

◇地域資源の有効活用により、まち並みの魅力（歴史的・文化的価値）向上

扇湖山荘の活用等により旧邸宅ネットワークが形成され、人々が歴史的な価値や別荘文化等を知り、体験する機会が増加し、既存の文化財などと相まって、新たな鎌倉の魅力が創造されることが期待できます。また、潜在的な地域資源の活用が進むことで、地域の魅力向上とともに活力向上にも期待が持てます。更に旧邸宅ネットワークが観光客に広く認知されることで新しい人の流れができると共に、リピーターやリピート回数の増加、滞在時間の延長など、年間を通じて観光消費の増加が期待できます。

◇地域コミュニティ活性化や活性化による安全安心まちづくりを推進

エリアマネジメントの視点による市民自らが、地域課題を解決するコミュニティの活性化や空き家を活用したコミュニティの場づくりなどが進行することにより、地域力の向上が図られ、安全・安心の地域社会が形成され、永住意向の向上が期待できます。

○新たな鎌倉のライフスタイル創造

企業誘致（雇用の場の創出）による職住近接の実現、起業支援を含めた職住近接型の雇用形態の確保や保育施設の整備等の子育てしやすいまちづくりを進めることで、ワーク・ライフ・バランスや市民のライフスタイルが充実すると共に、まちに新たな価値が創造され、更に魅力的なまちになることが期待できます。また、古都の魅力の発信・向上等により、多くの歴史的遺産や、海・山に囲まれた豊かな自然環境に恵まれたまちで働き、暮らしていることを実感し、これまで以上に地域との関わりを深めることで、新たな鎌倉のライフスタイルが創造されるものと考えられます。このように、都心に通勤するというこれまでのスタイルとは異なった鎌倉での生活が定着することが期待できます。

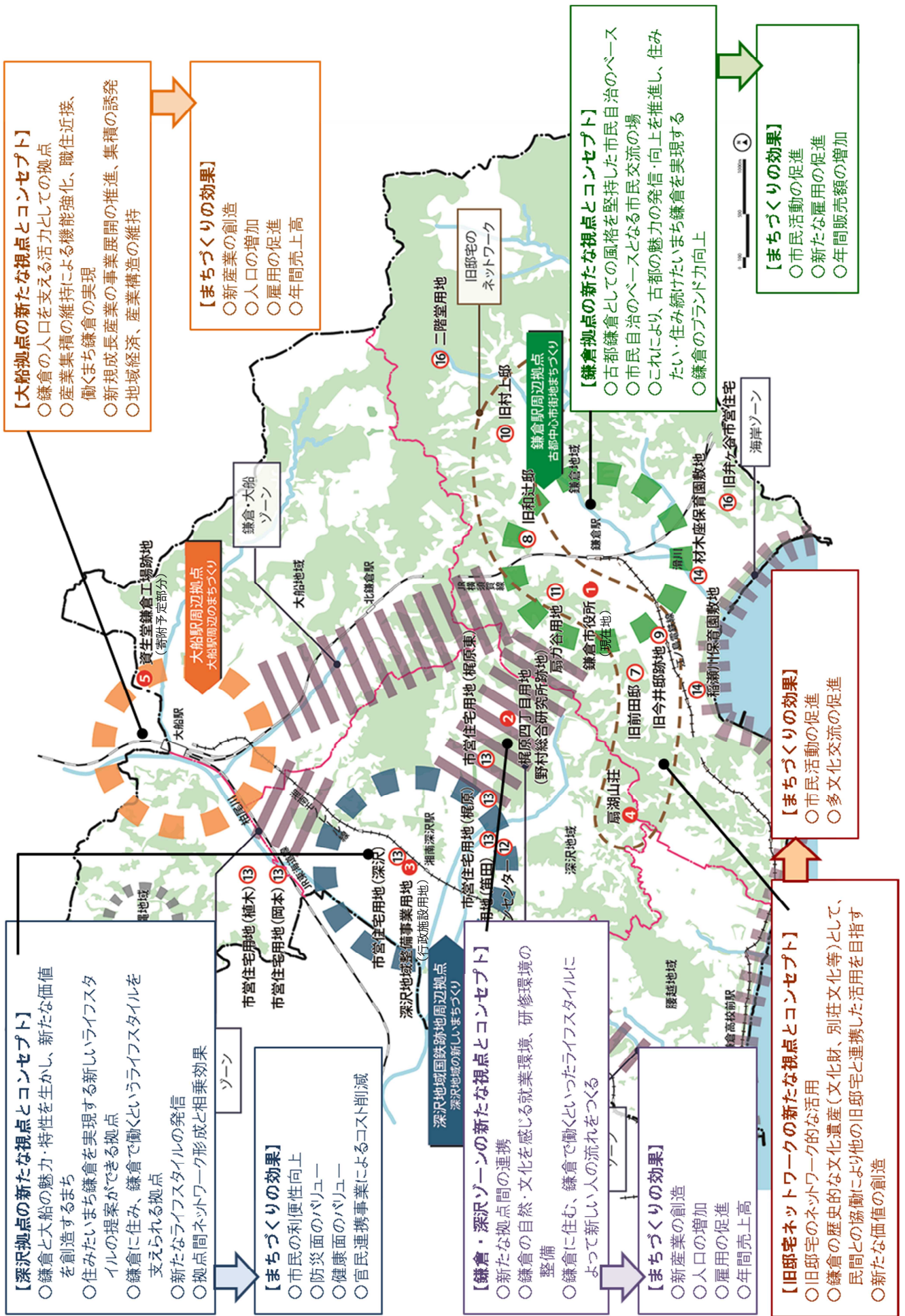


図 公的不動産を活用したまちづくりの効果

1-4 交通環境への影響等

5つの公的不動産の利活用や市役所本庁舎の移転による交通量の変化が見込まれることを踏まえ、敷地周辺の交通環境に与える影響等を把握します。

①交通量の変化予想

公的不動産の利活用により、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（行政施設用地）については、就業者及び市役所職員の通勤や来庁者等による交通量の変化が見込まれます。

表 交通量の変化予想

土地・建物名等	現状	交通量の変化予想
鎌倉市役所 (現在地) (将来的な跡地活用)	市役所、NPOセンター、 子どもの家	○職員及び来庁者等の車両の減少と新たな施設利用者の車両の発生 ・職員の通勤や来庁者の車両（自動車やバイク等）は、市役所本庁舎の移転に伴い大きく減少する。 ・新たに整備される公共施設や民間施設の利用者による車両は現状ほどの発生はないと想定する。
梶原四丁目用地 (野村総合研究所跡地)	研究所跡地 (既存建物あり)	○就業者及び企業訪問のための車両の増加 ・研究所として使用され、交通量があった時期もあるが、現状に比べた場合、就業者の通勤のための車両、企業訪問のための車両の増加が想定される。
深沢地域整備事業用地 (行政施設用地)	国鉄大船工場跡地 など (一部暫定利用中)	○職員、来庁者による湘南モノレール利用者及び車両の増加 ・職員の通勤や来庁者の車両（自動車やバイク等）が増加する。また、湘南モノレールを利用する職員・来庁者の増加が想定される。
扇湖山荘	企業研修施設跡地 (既存建物あり)	○施設利用者の車両の若干の増加 ・美術館や料亭と使用され、交通量があった時期もあるが、現状に比べれば、施設の利用者による車両の若干の増加が想定される。
資生堂鎌倉工場跡地 (寄附予定部分)	工場跡地	○施設利用者の車両の若干の増加 ・大船駅から徒歩圏にあることから、鉄道による通勤及び企業訪問が主となり、車両の増加は限定的であると想定する。

②交通環境への影響等

交通量の変化等を踏まえ、5つの公的不動産の利活用による交通環境への影響は少ないと想定できます。なお、鉄道・モノレールやバス等の公共交通の利用促進や、新たに発生する交通量を抑制するなどにより、交通環境を持続的に維持・向上させる努力が必要です。

表 交通環境への影響の考察

土地・建物名等	現状	交通環境への影響の考察
鎌倉市役所 (現在地) (将来的な跡地活用)	市役所、NPOセンター、 子どもの家	○公共交通の利用促進による、交通量減少を実現 ・駐車場の縮小等により、交通量の減少が期待できる。 ・新たな施設の利用に際しては、公共交通の利用を促進し、現在よりも交通量を減少させ、交通環境の改善を図る。
梶原四丁目用地 (野村総合研究所跡地)	研究所跡地 (既存建物あり)	○バスの増便等による車両の発生抑制 ・現状の前面道路は、比較的広幅員であるため、就業者及び企業訪問による車両の増加による交通環境の維持を目指す。なお、維持が困難な場合にはバスの増便や利用事業者のシャトルバス等により一般車両の抑制なども検討できる。
深沢地域整備事業用地 (行政施設用地)	国鉄大船工場跡地 など (更地、一部暫定利用中)	○湘南モノレールの分散乗車や路線バスの利用促進等による交通環境の変化の抑制 ・深沢地域整備事業の中でも検討しているが、市役所本庁舎移転による交通量の増加は、その影響を示す混雑度が一定値以下であることから、交通環境への大きな影響は生じないと想定できる。 ・湘南モノレールの利用者増に対しては、駅構内及びホームの混雑回避のために、分散乗車、バスの利用促進、時差通勤等の検討に取り組む。
扇湖山荘	企業研修施設跡地 (既存建物あり)	○新たに発生する交通量を抑制 ・公共交通によるアクセスには難があるが、運営の工夫などにより、新たに発生する交通量を最小限とすることで、現在の交通環境の維持を目指す。例えば、予約利用者向け送迎バスの運行なども検討できる。
資生堂鎌倉工場跡地 (寄附予定部分)	工場跡地	○公共交通の利用促進による交通環境の変化の抑制 ・従前の土地利用から大きく変更する利活用は想定していないため、現状の交通環境の維持を目指す。