

令和4年度（2022年度）旧諸戸邸（旧鎌倉市長谷子ども会館）の利活用に関する  
サウンディング型市場調査の実施結果

1 趣旨

国登録有形文化財に登録されている旧諸戸邸（旧鎌倉市長谷子ども会館）（以下「旧諸戸邸」という。）について、市の維持管理面等の直接的な財政負担を抑制するとともに、文化財としての価値を活かしながら魅力的な地域づくりに資する事業手法等の提案を聞くため、パブリックマインドを持った民間事業者との対話を通じて、サウンディング型市場調査を実施しました。

このサウンディング型市場調査では、建物の耐震改修、維持管理等に対して市として一定の費用負担をすることを前提とし、また、新型コロナウイルス感染拡大による社会情勢の変化等を踏まえ、改めて民間の技術・ノウハウの活用による公的な維持管理等の負担削減、民間ビジネス機会の創出、多世代交流による地域の活性化など、多様な官民連携の可能性を調査しました。

2 調査の対象

建物名等		旧諸戸邸（旧鎌倉市長谷子ども会館）	
所在地番（建物住所）		鎌倉市長谷一丁目 227 番地 32（鎌倉市長谷一丁目 11 番 1 号）	
敷地面積		759.98 m <sup>2</sup>	
用途地域等	用途地域	第一種低層住居専用地域（容積率 80%/建ぺい率 40%）	
	その他	第 2 種風致地区、宅地造成工事規制区域、建築基準法第 22 条区域、景観計画区域、埋蔵文化財包蔵地、隣地に街区公園（長谷つくし公園）あり	
災害情報	災害危険区域等	土砂災害警戒区域/土砂災害特別警戒区域	
	浸水情報	津波浸水想定区域（3～5m 未満）	
建物概要	建物部分名称	文化財部分（洋館・蔵）	増築部分
	建築年	明治 41 年（1908 年）	昭和 55 年（1980 年）
	構造	木造 2 階建、洋風トラス小屋組	鉄骨造平屋
	床面積	1 階 89.79 m <sup>2</sup> （蔵部分：18 m <sup>2</sup> ） 2 階 44.71 m <sup>2</sup> 総面積 134.50 m <sup>2</sup>	92.30 m <sup>2</sup>
	屋根	天然スレート鱗形葺き寄棟、一部亜鉛引き鉄板葺き、浅瓦葺き、コロニアル葺き	カラーベストコロニアル
	外壁	砂漆喰塗り大壁、一部南京下見板張り	硬質珪セメント板
	基礎	石造布基礎	コンクリート布基礎・モルタル刷毛引き
	文化財登録/解説	国登録有形文化財（洋館と蔵は別々の建物として登録）、鎌倉市景観重要建築物等、鎌倉市歴史的風致形成建造物	

### 3 実施経過

令和4年(2022年)11月7日	サウンディング型市場調査の実施について公表
11月16日まで	現地見学会募集期間【応募：7グループ】
11月22日	現地見学会の実施【参加：7グループ】
12月2日まで	対話募集期間【応募：3グループ】
12月20日及び21日	対話の実施【参加：3グループ】

### 4 対話参加事業者

3グループ(不動産業1者、不動産業・建築設計業1者、木育業等1者)

### 5 対話の内容

別添、参加事業者との対話内容のとおり

### 6 まとめ

旧諸戸邸や敷地周辺のポテンシャルを踏まえた市場性については、第一種低層住居専用地域であることから事業内容が制限されることの懸念はあるものの、3者ともに市場性はあるとの意見があり、事業実施主体としての参入意向が示されました。

事業内容については、保育施設、子ども図書館、アーティストの滞在・活動機能、芸術性の高い活動(バレエや現代舞踊)のレッスンや発表の場、多世代型交流施設(カフェ等の飲食、ワーキングスペース等)、ギャラリー、一棟貸しの宿等の多様な事業内容が示されました。

事業計画については、参加事業者が運営主体となり、市より土地・建物を賃貸借し、賃料を支払う方法が基本でしたが、賃料の負担が難しいとの意見もありました。

地域や住民との関わり方については、投資型クラウドファンディングを通じて地域住民に運営に関わっていただくなど、地域住民の利用や運営への参加を求める提案が複数あり、積極的に地域との関わりやつながりを持つ意向も示されました。

サウンディング型市場調査でいただいたご意見やご提案は、今後、旧諸戸邸の利活用方針の決定、利活用する民間事業者等の公募、改修方法などに活用させていただきます。