

旧長谷子ども会館（旧諸戸邸）の利活用に関するサウンディング型 市場調査実施要領

1 調査の背景

鎌倉市では、『鎌倉市公的不動産利活用推進方針（平成30年3月）』を策定し、『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』を目的とした、公的不動産の利活用に取り組んでいます。

「働くまち」、「住みたい・住み続けたいまち」としての魅力を確立するために、現在、有効に利活用するに至っていない公的不動産に着目し、これを資産として捉えた利活用の検討を進めています。公的不動産を利活用することで、鎌倉のまちに新しい価値を創造し、まちづくりの推進力とすることで、次代に引き継ぐ鎌倉のまちづくりを実現していこうと考えています。

今回の取組では、これまでにない新たな視点を持つとともに、特に民間活力の導入については従来にも増して積極的かつ柔軟に対応することが求められると考えています。

こうした背景から、これまでの官民連携の取組から更に一步踏み出し、本市とともにまちづくりに取り組み、自身の利益の追求だけにとらわれず、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し、民間事業者等との“対話”を通じて、旧長谷子ども会館の利活用のアイデア（利活用の方法、事業手法など）を広く聞くためにサウンディング型市場調査を実施します。

民間の技術・ノウハウの活用による公的負担の削減、民間ビジネス機会の創出、地域経済の活性化など、多様な官民連携の可能性を調査したいと考えています。

2 概要

(1) 調査の名称

旧長谷子ども会館（旧諸戸邸）の利活用に関するサウンディング型市場調査（以下「対話」という。）

(2) 対話の目的

登録有形文化財に登録されている旧長谷子ども会館（平成30年4月廃止）を利活用することで、魅力的な地域づくりを担い、市の直接的な財政負担を抑制し、施設に係る費用の削減につながる事業手法等のご提案を求めるものです。

特にパブリックマインドを持った民間事業者との共創によるまちづくりを進めていきたいと考えていることから、これを実現するためのフロー、課題や必要な準備、留意事項などのご意見を率直にお聞かせください。

(3) 対話の対象

旧長谷子ども会館の利活用方法及び実施体制等について

表 旧長谷子ども会館の詳細内容

建物名等		旧長谷子ども会館（旧諸戸邸）	
所在地番（建物住所）		鎌倉市長谷一丁目 227 番 32（鎌倉市長谷一丁目 11 番 1 号）	
敷地面積		759.98 m ² （公簿）	
用途地域等	用途地域 （容積率/建ぺい率）	第一種低層住居専用地域（80%/40%）	
	その他	第2種風致地区、宅地造成工事規制区域、津波想定浸水範囲、土砂災害警戒区域、隣地には街区公園あり	
建物概要	建物部分名称	旧諸戸邸部分	増築部分
	建築年	明治 41 年	昭和 55 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 ² 2 階 44.71 m ² 総面積 134.5 m ²	92.30 m ²
	屋根	天然スレート鱗形葺き寄棟、一部垂鉛引き鉄板葺き、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	あり	なし
建物の沿革	<ul style="list-style-type: none"> ・ 明治 41 年 横浜・戸塚出身の株仲買人、福島浪蔵氏の別邸として建築される。 ・ 大正 10 年 三重県桑名出身の富豪、二代目諸戸清六氏の別邸となる。 ・ 昭和 11 年 四男の民和氏に贈与される。 ・ 昭和 51 年 所有権が諸戸産業に移る。 ・ 昭和 55 年 市が寄贈を受ける。 プレイルーム等に用いる木造平家を増築し、子ども会館として利用を開始する。 ・ 平成 7 年 鎌倉市景観重要建築物に指定する。 ・ 平成 18 年 登録有形文化財に登録される。 ・ 平成 30 年 3 月 耐震診断の結果、建物が建築基準法で想定している地震の震動及び衝撃に対して、倒壊又は崩壊する危険性が高いと診断（Iw 値 0.16）される。 ・ 平成 30 年 4 月 子ども会館を閉館する。 ・ 平成 30 年 5 月 子ども会館の閉館に伴い、近隣住民から就学前の幼児の遊び場、小学生の放課後の居場所、地域交流の場が失われたとして、子ども会館の耐震対策及び子ども会館の再開を求める請願書が提出される。 →鎌倉市議会 6 月定例会において請願が採択される。 ・ 現在に至る。 		



写真 旧長谷子ども会館の現在



図 旧長谷子ども会館の位置

(4) 全体スケジュール



(5) サウンディングスケジュール



3 対話の流れ

(1) 現地見学会の申込み（事前申込み制）

ア 対話への参加に当たって、現地見学を希望する法人又は法人のグループは、平成 30 年 12 月 7 日（金）午後 5 時までに現地見学会申込書【様式 1】を担当課にメール、持参又は郵送にてご提出ください。なお、本市ホームページにて提出書類等のダウンロードができます。

また、この対話に関する事前の質問は、現地見学会申込書と併せてご提出ください（任意書式）。現地見学会を希望しない参加者も、平成 30 年 12 月 12 日（水）午後 5 時までに質問のみを担当課にメール、持参又は郵送にて提出いただけます。ご提出いただいた質問及びその回答は本市ホームページで公表します。

イ メール送信の際は、件名に「現地見学会申込み（法人名）」と記載してください（質問のみの場合は「質問（法人名）」と記載してください。）。

ウ 現地見学会の参加者は、1 法人につき 2 名以内（グループの場合は 4 名以内）でお願いいたします。

(2) 現地見学会

ア 開催日：平成 30 年 12 月 11 日（火）

イ 現地見学会の対象：旧長谷子ども会館

ウ 現地見学会のスケジュール

10：00 － 旧長谷子ども会館前に集合
（住所：鎌倉市長谷一丁目 1 1 番 1 号）

10：10 － 見学開始

11：00 － 解散

エ 現地には駐車場がありませんので、公共交通機関でお越しいただきますようご協力をお願いいたします。

オ 現地見学会での質問には回答いたしません。

カ 荒天等、やむを得ない事情により中止する場合があります。その際は申込み担当者（連絡窓口）に電話でご連絡いたします。

キ 現地見学会に参加されない場合でも、対話にお申込みいただけます。

(3) 対話の参加申込み（事前申込み制）

対話に参加を申し込む際は、平成 30 年 12 月 19 日（水）午後 5 時までにサウンディングエントリーシート等必要な書類を担当課にメール、持参又は郵送にてご提出ください。なお、本市ホームページにて提出書類等のダウンロードができます。

ア メール送信の際は、件名に「参加申込み（法人名）」と記載してください。

イ 対話の時間については、午前（9～12 時）と午後（13～17 時）の間に調整させていただきます。ご希望に添えない場合もありますので、ご承知おきください。

ウ 受付期間終了後、調整結果等をメール等でご連絡いたします。

エ 出席者は、5 名以内（グループの場合も同様）をお願いいたします。

オ 多数の申込みなどにより調整が困難な場合、日程の再調整や参加者を選定させていただく場合もございますので、ご了承ください。

(4) 対話の実施・追加の対話

ア 対話は参加者のアイディア・ノウハウを保護するため個別に実施します。

イ 対話に必要な資料がある場合は、当日持参してください（部数任意）。

ウ 具体的な対話内容（予定）（サウンディングエントリーシートのみでの確認を含む）

（ア）事業内容・事業手法や条件などについて

- a 市場性の有無について
- b 事業実施・参入の意向内容について
- c 事業実施（利活用）のコンセプト、使用者・利用者像について
- d 事業計画について

（イ）旧長谷子ども会館の具体的な利活用方法や実施体制、運営の仕組みなどについて

- a 事業主体・運営方法などについて
- b 活用に係るコストの見通し（耐震補強、内外装リニューアル、増改築、補助金、貸付等）
- c 事業の実現等の課題と解決策について

（ウ）利活用の効果・パブリックマインドなどについて

- a 鎌倉市、地域、市民との関わり方について
- b 公共施設に係る費用の削減に資すると期待される事項について
- c 文化財としての保存活用の考え方
- d その他について

※ 戸建て住宅・共同住宅等の住宅整備や宅地造成、宗教施設、墓地、墓園（動物霊園含む）等の設置を目的とした事業のアイディアは対話の対象としません。

エ 対話を行った後、必要に応じて電話、メール等での問合せを含めた追加の対話等を要請する場合があります。

(5) 対話結果の概要等の公表

事前質問とその回答及び対話結果の概要については、それぞれ一覧にして本市ホーム

ページで公表します。公表に当たっては、参加者名と非公表とすべき法人のノウハウに係る部分は原則として公表しません。

【参考】全体事業スケジュール（予定）

内 容	申込期間及び実施日等
対話参加申込み募集	公表～平成 30 年 12 月 19 日
現地見学会申込み	公表～平成 30 年 12 月 7 日
現地見学会	平成 30 年 12 月 11 日
事前質問受付	公表～平成 30 年 12 月 12 日
対話	平成 30 年 12 月 25 日～27 日
結果概要公表	平成 31 年 1 月下旬頃
（追加対話）	（対話後～年度内）
事業化決定、事業者の公募など	平成 31 年度以降
旧長谷子ども会館の利活用開始	（今後の事業計画による）

4 対話の参加条件

(1) 参加に当たって

ア 参加者は、本市が行う対話、追加の対話等に協力すること。

イ 参加者は、事前質問とその回答及び対話結果の概要を公表することについて承諾すること。

(2) 参加者の要件

この対話の参加者（グループでの応募の場合は、構成する法人全て）は、次の全ての要件を満たすものとします。なお、参加者が応募時点で神奈川県電子競争入札参加資格を有しない場合、サウンディングエントリーシート【様式 2】と一緒に参加者の要件イに係る参加誓約書【様式 3】をメール、持参又は郵送にてご提出ください。メールでの提出の際は、PDF データ等の押印済みの誓約書を添付して送付の上、対話の当日に原本をご持参ください。

ア 参加者は、次のいずれかに該当する単独の法人又は法人のグループとします。なお、グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表法人を 1 者選定してください。

（ア） 利活用の実施主体となる意向がある（官民連携手法（PPP や PFI 事業等）の実施主体となる意向がある）

（イ） 利活用の実施主体への支援や参画の意向がある

（ウ） 利活用後の施設（既存の施設含む）のテナントとしての入居意向がある

イ 鎌倉市暴力団排除条例（平成 23 年 10 月条例第 11 号）第 2 条第 2 号、第 4 号又は第 5 号に該当しないこと。

(3) 留意事項

ア 参加及び対話内容の扱い

対話への参加実績は、今後の事業者の公募における評価に影響を与えるものではありません。

対話内容は、今後の利活用の検討における参考とさせていただきます。ただし、現場の状況や双方の発言、資料などは、あくまで対話時点での状況や想定のものとし、何ら約束するものではないことをご理解ください。

イ 費用負担

参加に関する見学、書類の作成・提出・対話等に係る全ての費用は、参加者のご負担とします。

ウ 提出書類の取扱い・著作権

提出書類の著作権は参加者に帰属しますが、提出書類は返却しません。本市は結果概要の公表・事業化に向けた検討以外の目的で提出書類を使用することはありません。

エ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国及び日本国以外の国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている意匠、デザイン、設計、施工方法、工事材料、維持管理方法などを使用した結果生じる責任は、参加者が負うものとしします。

5 提出書類

平成 30 年 12 月 19 日（水）午後 5 時までに次の書類を担当課にご提出ください。

(1) サウンディングエントリーシート【様式 2】

(2) 参加誓約書【様式 3】

（応募時点で神奈川県電子競争入札参加資格を有しない場合に限る）

6 担当課（参加申込み、その他問合せ）

鎌倉市行政経営部公的不動産活用課財産管理担当（担当：安齊、三野）

所在地：〒248-8686 鎌倉市御成町 18-10

電話：0467-23-3000（内線 2571）

メールアドレス：pre_kanri@city.kamakura.kanagawa.jp

ホームページ URL：

<http://www.city.kamakura.kanagawa.jp/kanzai/sounding-hasekodomoto.html>