

令和5年度（2023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  
事業者ヒアリングの実施結果

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）は、貴重な建造物として保全すること、地域の活性化に資する活用を図ること及び市の直接的な財政負担を抑制するため、民間事業者等による利活用を前提とした検討を進めています。

これまで、令和4年度（2022年度）に実施したサウンディング型市場調査等を参考に、利活用の方向性等を検討してきましたが、今後、民間事業者等の募集に向けて、官民の役割分担、募集内容等の検討を進めるため、令和4年度（2022年度）サウンディング型市場調査の参加者を対象として、追加的なヒアリング（対話形式）を実施しました。

2 対象の建物

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）	既存増築棟
	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	なし

### 3 対話参加事業者

#### 2 グループ（不動産業・建築設計業）

### 4 対話の概要

旧諸戸邸は、第一種低層住居専用地域に位置しており、建物用途に厳しい制限が定められていますが、文化・教育的視点や福祉的な観点での利活用に向けた前向きな参入意向が把握できました。

文化財部分の耐震改修は、現在の間取りを変えずに改修することを検討していますが、文化的な価値の保存の観点からもその方法が望ましく、また、間取りを変えない形での利活用が可能なのが確認できました。

既存増築棟は、文化財部分の保存への影響を考慮して解体することとし、必要であれば民間事業者等が新たに建物を建設する方針を検討していますが、その条件での利活用が可能という見解が把握できました。

官民の役割分担について、耐震改修及び装飾等改修は市が費用負担する方針で検討していますが、設計及び施工に関しては、民間事業者（JVを含む）にノウハウがあることを確認できました。

土砂災害特別警戒区域に対する防災対策について、土砂災害特別警戒区域の指定解除に向けて市が対策工事を実施する方針で検討しており、対策工事のため現行よりも有効活用できるスペースが限られますが、問題ないという見解が把握できました。

契約期間について、地域に根差した利活用を実現していくために、10年以上30年未満の期間を検討していますが、事業期間として問題ないという見解が把握できました。

事業者選定の公募期間について、設計や工事に関する検討の期間も含め、2～3か月程度必要という意向を把握できました。

地域や住民との関わり方について、事業内容の検討段階から早めに合意形成を進める意向が示されました。また、公益性の観点から、利活用との調整を図りながら、文化財部分を一般公開することへの前向きな意向が把握できました。

ヒアリングの結果は、今後の旧諸戸邸を利活用する民間事業者等の公募、耐震・装飾の改修方法の検討等に活用させていただきます。