

参加事業者との対話内容

区分	A社	B社	C社
旧諸戸邸や敷地周辺のポテンシャルを踏まえた市場性	<ul style="list-style-type: none"> 立地を生かした特色のある保育施設へのニーズは高く、市場性はあると考える 	<ul style="list-style-type: none"> 第一種低層住居専用地域であるため、事業内容の制限が懸念されるが、立地や建物の価値から、市場性はあると考える 	<ul style="list-style-type: none"> 現状では敷地及び建物規模が小さく、市場性の確保は難しいが、鎌倉文学館等の近隣の資源も含めた面としての可能性は大きい
事業実施・参入の意向内容	<ul style="list-style-type: none"> 事業実施主体としての参入意向がある（協力事業者及び関連会社と連携） 	<ul style="list-style-type: none"> 事業実施主体として参入意向がある（関連会社等と連携） 	<ul style="list-style-type: none"> 旧諸戸邸の敷地と長谷つくし公園や周囲との一体的な活用と新築棟の実現可能性があれば、事業実施主体としての参入意向がある
事業実施（利活用）のコンセプト、使用者・利用者像	<ul style="list-style-type: none"> 地域のための保育施設、コミュニティ空間としての子ども図書館、アーティストの滞在・活動施設 地域の多世代交流拠点として自走できる運営を目指す 地域住民や滞在アーティストが活動を行うことにより、子どもが第三者の大人と接する機会を増やす 【利用者・利用者像】 鎌倉市内在住の子育て世代 地域住民（年齢、性別問わず） 	<ul style="list-style-type: none"> 芸術性の高い活動団体を対象とした、レッスンや少人数での発表の場として貸出 貸出以外の時間帯は、子どもや家族向けの芸術関連の催しなどを開催 耐震補強を実施した上で、建物の既存の姿を活かして活用する 【利用者・利用者像】 バレエや現代舞踊などの講師と生徒等 地域住民（年齢、性別問わず） 	<ul style="list-style-type: none"> 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 新築棟における事業性の確保をしつつ、学区によらず子ども達が遊べる場を残す 【利用者・利用者像】 地域住民・観光客（年齢、性別を問わず）
事業計画（手法・活用規模等）	<ul style="list-style-type: none"> 市より土地・建物を賃貸借し、賃料を市に支払う 耐震補強及びスケルトン部分における改修工事は市、内装工事は事業者が行うことを想定 増築部分は保育施設として利用することを想定（建替えも検討） 	<ul style="list-style-type: none"> 市より土地・建物を賃貸借し、賃料を市に支払う スペースの利用料収入や、物販やスクール等の主催による事業収入を想定 耐震改修は市による実施を想定 増築部分は倉庫や事務作業用途などで利用する可能性あり 	<ul style="list-style-type: none"> 長谷つくし公園や周囲を一体的に活用できれば、洋館部と新築棟を活用して事業を展開する 新築棟の建設費用が多額になることが想定されるため、賃料の負担が難しい 増築部分を利用する可能性あり
活用に係るコストの見通し	<ul style="list-style-type: none"> 初期投資として必要となるコストは主に投資型クラウドファンディングで調達する 	<ul style="list-style-type: none"> 初期投資としては音響・照明・関連什器等、ランニングコストは人件費・光熱水費・賃借料が想定される 	<ul style="list-style-type: none"> 新築棟の建設費用は、地域住民や企業から広く寄付を募ることを検討
公募条件等に関する要望	<ul style="list-style-type: none"> 賃料の設定による影響は大きいため、市の他の事例等を参考に相談したい 	<ul style="list-style-type: none"> 公募開始から企画提出までは3か月程度期間があると良い 	<ul style="list-style-type: none"> 公募開始までには今から半年程度期間があると良い

区分	A社	B社	C社
事業主体の体制・運営方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ A社は事業実施全般、関連会社はコミュニティスペース運営、協力事業者は保育施設と子ども図書館運営を担当する ・ 投資型クラウドファンディングを通じて地域住民を事業運営に巻き込む 	<ul style="list-style-type: none"> ・ B社が主体となり、芸術性の高い活動団体や地域の方々を主な対象とした事業のための施設運営をおこなう ・ 施設運営にあたっては人的ネットワークを活用して、関連会社等と連携する 	<ul style="list-style-type: none"> ・ C社が事業主体となり、地域の団体や企業と協働しながら事業を実施する
事業の実現や継続性の確保等の課題と解決策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業企画の段階から様々な参加の仕掛けを用意し、事前に利用者及び運営サポーターを確保する 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業性の高い事業の実施には、地域住民の理解を得ることが必要であり、そのための市の支援が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多くの人が活用できる場づくりをすることで事業の継続性を確保する
地域に開けた利活用のあり方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 企画段階から地域住民が参加できる仕掛けを提供する事で、「地域に開けた利活用」を実現する 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 芸術性の高い活動の他、地域住民が利用できるイベントや時間帯も設ける 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域住民が自ら企画・運営できる仕組みをつくる
鎌倉市、地域、市民との関わり方や周囲のまちづくりへの寄与	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域住民には、プロジェクトに参加することができる様々な仕掛けを提供する ・ 市には地域のコミュニティとの連携や取組の発信等を期待する 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主に芸術性の高い活動で利用することにより、建物と地域の価値向上を期待する ・ 地域住民が運営に関わることを誇りに思える建物、事業になることを目指す 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新築棟の活用は地域住民にも協力・参加してもらい、C社が全体運営・コーディネートを手掛けることを想定
周辺住民等の意向反映の自由度	<ul style="list-style-type: none"> ・ ワークショップやイベントなどを通じて、事業計画段階から地域住民の意見を反映する場所づくりを行う 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 意向反映の自由度の維持に努める ・ 市を通じて十分なコミュニケーションが取れていることが重要と考える 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 意向反映の自由度はある程度あるが、企画・運営に参加する地域住民以外は基本的に利用者側と考える
公共施設に係る費用の削減に資すると期待される事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者・住民・行政が連携した事業運営の実施を目指し、地域住民からの投資を含めた参加方法を増やす 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市として期待する費用削減に、事業者が支払う賃料が見合うことを想定 	<p style="text-align: center;">—</p>
文化財としての保存活用の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 文化財の特徴を活かした改修を前提とし、基本的な性能部分の整備を行う ・ 日常に使える場所として利用することが、文化財の保存につながる 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 芸術性の高い活動で主に利用されることで、歴史のある建物の価値がさらに高まり、文化財としての保存活用に継続的につながる 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 旧諸戸邸の建物自体の価値に魅力を感じており、文化財の登録の有無を事業検討の際の制限とは考えていない
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基本的に現行用途内での活用を考えているが、宿泊・スペース貸しが可能となる緩和措置があると望ましい ・ 保育施設の園庭は施設内では足りないため工夫が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・ スペース貸しが可能となる緩和措置があると望ましい ・ 最初から大きな投資をするのではなく、周辺住民の評価や採算状況等を踏まえ、徐々に事業を拡大したい 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長谷つくし公園や周囲との一体的な活用及び多世代型交流施設の設置に係る緩和措置があると望ましい