

## 実施要領

### 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

#### 1 調査の背景

旧諸戸邸（旧鎌倉市長谷子ども会館）（以下「旧諸戸邸」という。）は、明治41年（1908年）に福島氏の別邸として建築され、大正10年（1921年）に諸戸氏の別邸となり、昭和55年（1980年）に鎌倉市に寄贈されました。市では寄贈を受けて以降、子ども会館として利用してきましたが、平成29年度（2017年度）に実施した耐震診断の結果、大地震時の倒壊又は崩壊の危険性があることが判明したことから、平成30年（2018年）に子ども会館としての用途を廃止しました。

旧諸戸邸は、華麗な造形意匠を持つ、関東大震災後も遺された明治期の建物であるため、現在、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。

また、市では、鎌倉市公的不動産利活用推進方針（平成30年（2018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、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おり、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、次の世代に引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。

こうしたことから、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<sup>※</sup>」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、旧諸戸邸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。

<sup>※</sup>今回の取組では、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。

#### 2 概要

##### (1) 調査の名称

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

##### (2) 対話の目的

国の登録有形文化財である旧諸戸邸を利活用することで、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等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、必要な準備、留意事項等のご意見

を率直にお聞かせください。

なお、旧諸戸邸を対象としたサウンディング型市場調査は、平成30年度（2018年度）にも実施していますが、今回は、建物の耐震・改修工事に対して市として一定の費用負担をすることとしたこと、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たいと考えています。

### (3) 対話の対象事項

旧諸戸邸の利活用における事業手法、公募条件、実施体制、地域やまちづくりに対する貢献等について、対話の対象とします。

### (4) 旧諸戸邸の位置とアクセス

江ノ島電鉄「由比ヶ浜駅」より徒歩約5分、「長谷駅」より徒歩約6分  
(最寄りバス停「海岸通り」より徒歩2分)



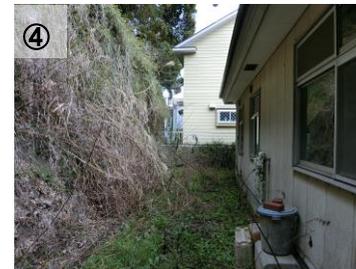
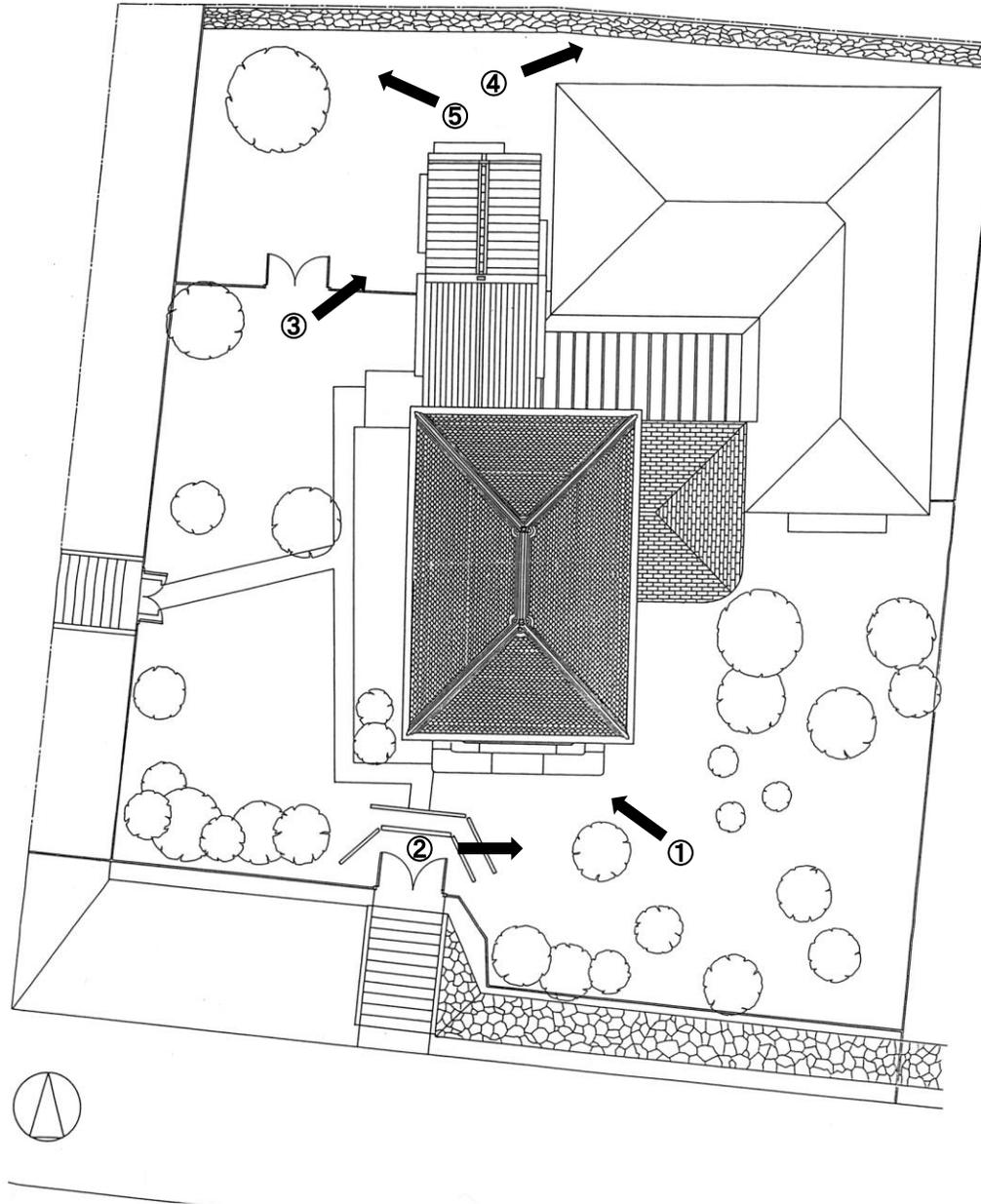
表 旧諸戸邸の詳細内容

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 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） 最寄りの津波避難ビル：ダイヤモンド鎌倉別邸ソサエティ（徒歩約 5 分） 最寄りの避難空地：鎌倉文学館（徒歩約 5 分）		
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		なし
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・洋館：敷地中央に南面して建つ。木造 2 階建、寄棟造、スレート葺。両隅を円弧にした特徴的なバルコニーを円柱で支え、フリーズや柱頭、鋳鉄製手摺、開口部の額縁などに優美な装飾を施す。内部も階段手摺や天井飾りなどに技巧を凝らし、全体に華麗な造形意匠をみせる。</li> <li>・蔵：洋館北側に接続する。木造平屋建、切妻造、棧瓦葺。外壁を下見板張とし、窓、窓枠などともに洋風の意匠とする。青色に塗られた外観が特徴的で、室内は吹き抜けとして高い内部空間を確保する。洋館との統一感を考慮して、洋風の意匠を基調としている。</li> </ul>		
	バリアフリー	出入口スロープ、建物内スロープ、多目的トイレ、エレベーター：無し		
耐震性能	保有水平耐力計算での上部構造評点の最小値：0.16（平成 29 年度（2017 年度）実施 耐震診断結果より）	不明		

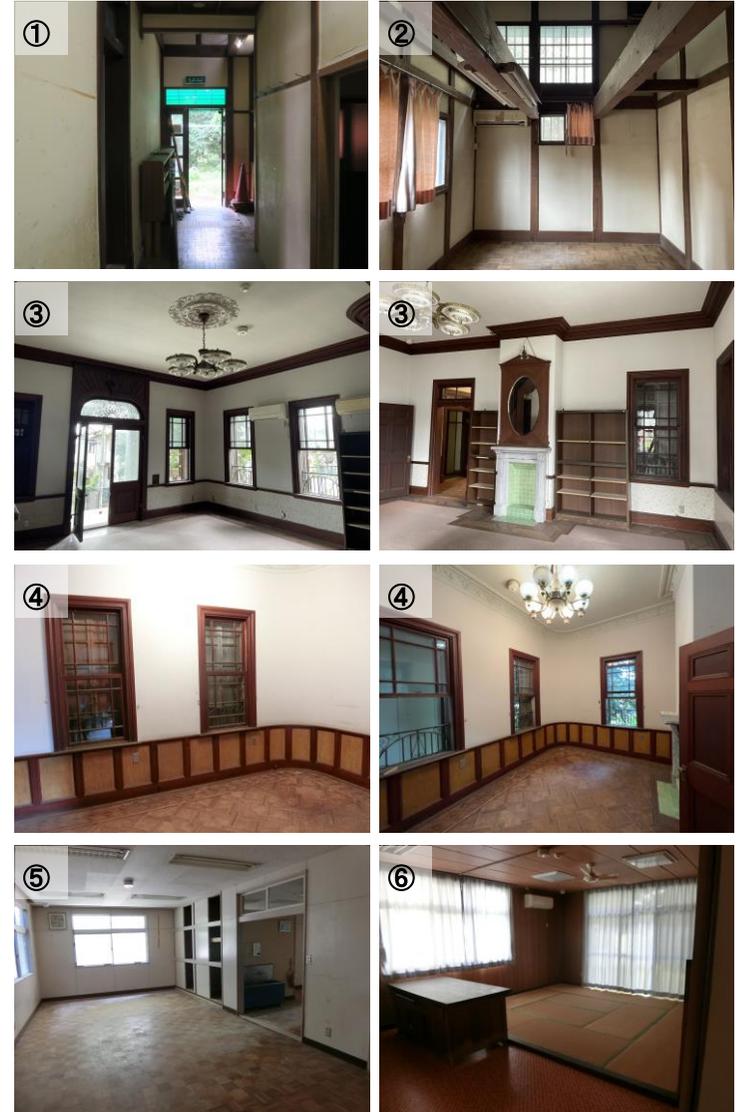
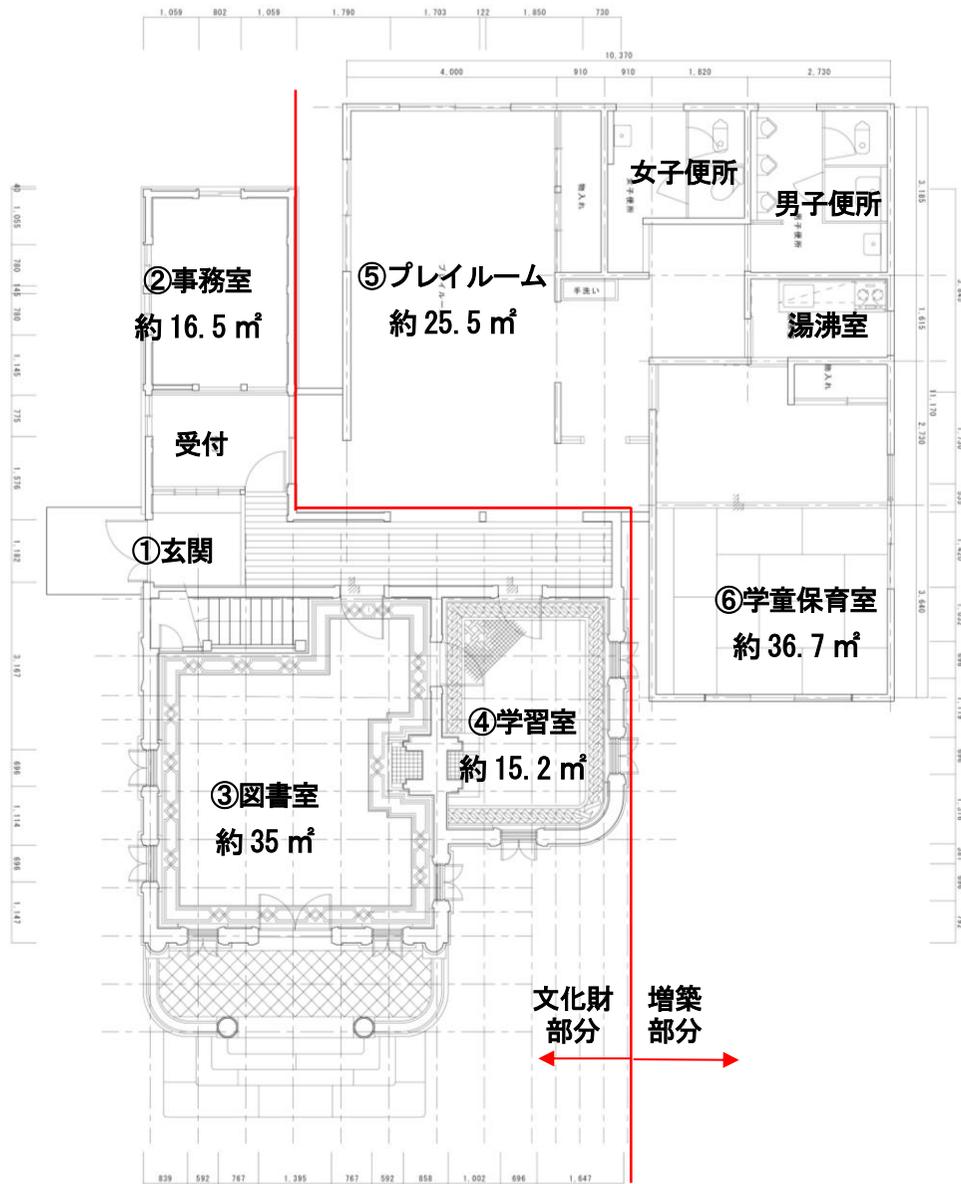
	建物の状況	構造体は大変強固で主要構造体の劣化や損傷は見られないが、倒壊する可能性が高い(平成 29 年度(2017 年度) 実施耐震診断結果より)	—
建物の沿革	<ul style="list-style-type: none"> <li>・明治 41 年(1908 年) 横浜・戸塚出身の株仲間買人、福島浪蔵氏の別邸として建築される。</li> <li>・大正 10 年(1921 年) 三重県桑名出身の富豪、二代目諸戸清六氏の別邸となる。</li> <li>・昭和 11 年(1936 年) 四男の民和氏に贈与される。</li> <li>・昭和 51 年(1976 年) 所有権が諸戸産業に移る。</li> <li>・昭和 55 年(1980 年) 市が寄贈を受ける。 プレイルーム等に用いる鉄骨造平家を増築し、子ども会館として利用を開始する。</li> <li>・平成 7 年(1995 年) 鎌倉市景観重要建築物等に指定する。</li> <li>・平成 18 年(2006 年) 国登録有形文化財に登録される。</li> <li>・平成 30 年(2018 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。</li> <li>・平成 30 年(2018 年) 4 月 子ども会館を閉館する。</li> <li>・平成 30 年(2018 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、市議会 6 月定例会において請願が採択される。</li> <li>・平成 30 年(2018 年) 12 月 利活用に関するサウンディング型市場調査を実施した結果、耐震改修等に関する補助金の活用、市から文化財の活用方法や保存方法の明示が必要である等の意見を受ける。</li> <li>・令和 3 年(2021 年) 5 月 敷地の一部が、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条に基づく土砂災害特別警戒区域に指定される。</li> <li>・令和 4 年(2022 年) 4 月 鎌倉市歴史的風致形成建造物に指定する。</li> <li>・現在に至る。</li> </ul>		

■平面図  
<配置図>

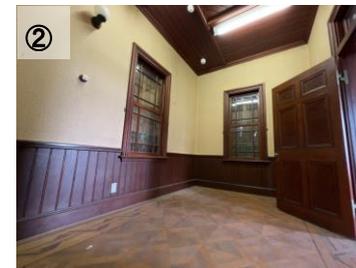
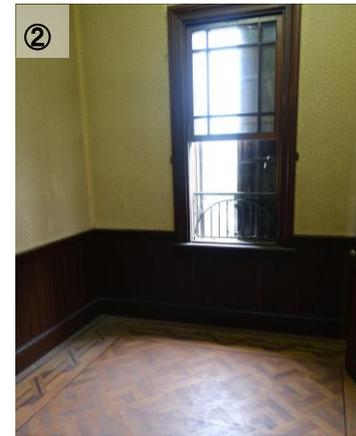
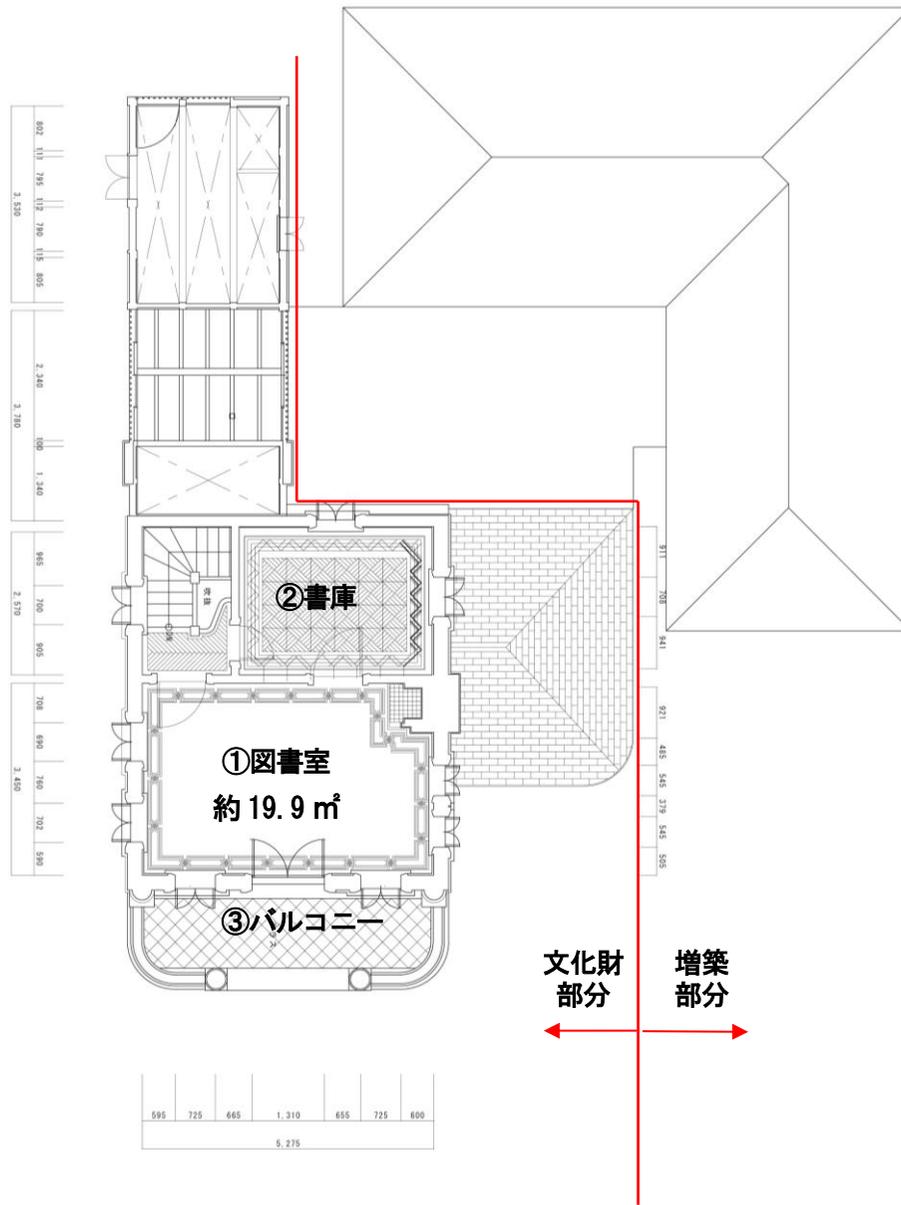
(長谷つくし公園)



< 1 階 > ※図中の室名は子ども会館として使用されていた際の名称です



< 2階 > ※図中の室名は子ども会館として使用されていた際の名称です



■敷地周辺



県道鎌倉葉山線沿道の様子（平日）



県道鎌倉葉山線沿道の様子（休日）



前面道路の様子



周辺住宅街の様子



敷地入口の様子



隣接する街区公園（長谷つくし公園）の様子

### (5) 全体スケジュール



### (6) サウンディングスケジュール



## 3 見学会について

### (1) 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、令和4年（2022年）11月16日（水）午後5時までに見学会申込書【様式1】を担当課にメールでご提出ください。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、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、令和4年（2022年）11月16日（水）午後5時までに質問のみを担当課にメールにてご提出いただけます。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「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 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3名以内）でお願いいたします。

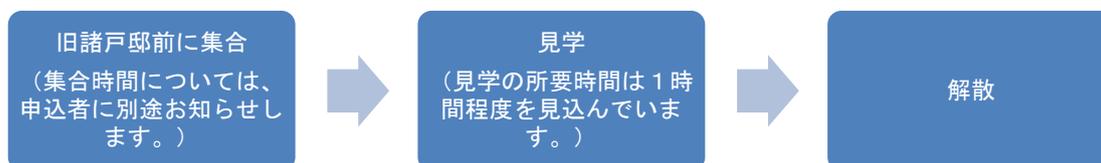
### (2) 見学会の概要

ア 開催日：令和4年（2022年）11月22日（火）

（悪天候の場合は、令和4年（2022年）11月30日（水）に実施します。その際は、申込み担当者に電話でご連絡いたします。）

イ 見学会の対象：旧諸戸邸

ウ 見学会のスケジュール



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 見学会での質問には回答いたしません。

カ 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。

#### 4 対話について

##### (1) 対話の参加申込み（事前申込み制）

対話に参加を申込み際は、令和4年（2022年）12月2日（金）午後5時までに、エントリーシート【様式2】を担当課にメールでご提出ください。また、参加誓約書【様式3】も併せてご提出ください（ただし、申込時点で神奈川県電子競争入札参加資格を有する場合は、不要です）。

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。メール送信後、担当課に受信確認の電話をしてください。

イ 対話の日時については、令和4年（2022年）12月14日（水）・20日（火）・21日（水）で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、別の日程で再調整等させていただく場合がございますので、ご了承ください。

##### (2) 対話の実施・追加の対話

ア 対話は参加者のアイデア・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（事務局は7名程度の予定）。

ウ 具体的な対話内容（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 旧諸戸邸や敷地周辺のポテンシャルを踏まえた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（文化財部分の利活用内容、増築部分や屋外の活用の有無、耐震改修に関する要望等）

e 公募条件等に関する要望について（公募時期等）

(イ) 旧諸戸邸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 事業主体の体制・運営方法などについて

b 活用に係るコストの見通し（内装整備、維持管理・修繕等）

c 事業の実現や継続性の確保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 地域に開けた利活用のあり方について

b 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について

c 利活用方法や運営方法等に関する周辺住民等の意向反映の自由度

d 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

e 文化財としての保存活用の考え方

(エ) その他

第一種低層住居専用地域の制限を緩和した用途での事業を想定した場合、当該地でその用途を実施することが必要である理由や地域の住環境への配慮、地域住民との合意形成等が必要となります。難易度が高い手法となりますが、用途の緩和を検討している場合は、用途制限の緩和内容とそれに応じて可能となる追加事業内容、周辺住民等への理解を得る上での取

組み意義やまちづくりにおける効果・貢献等についてご提案ください。また、周辺施設との連携、事業の実現・運営における地域団体等との連携、関連実績等を踏まえたアピールなどあれば、併せてご提案ください。

※ 住宅、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。

### (3) 対話結果の概要等の公表の実施・追加の対話

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。

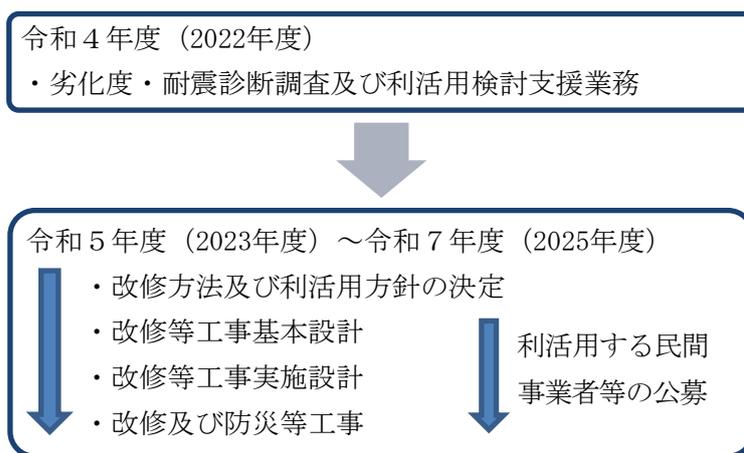
また、公表内容については、事前に参加者に確認した上で公表します。

### 【参考】

#### ・サウンディングスケジュール

内 容	申込期間及び実施日等
見学会申込み・質問受付	公表～令和4年（2022年）11月16日（水）午後5時まで
見学会の実施	令和4年（2022年）11月22日（火） （悪天候の場合、令和4年（2022年）11月30日（水））
対話申込み	公表～令和4年（2022年）12月2日（金）午後5時まで
対話の実施	令和4年（2022年）12月14日（水）・20日（火）・21日（水）
結果概要公表	令和5年（2023年）2月予定
（追加対話）	（対話後～令和5年（2023年）3月31日（金））

#### ・事業の想定スケジュール



## 5 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（グループでの申込の場合は、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。

また、参加者はエントリーシート【様式2】及び参加誓約書【様式3】をメールにてご提出ください。ただし、申込時点で神奈川県電子競争入札参加資格を有する場合、参加誓約書【様式3】不要です。

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 事業内容

この対話は、旧諸戸邸が近年まで子ども会館として利用されてきた経緯を理解し、幅広い人々が使用もしくは利用できる事業内容となる提案を求めるものです。そのため、限られた居住者や事業者のみによる利用や、パブリックマインドの理念に即さない事業内容となる提案は対象外とします。

ウ 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。

エ 提案書類の取扱い・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。

オ 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ます。

カ その他

対話には、旧諸戸邸（旧鎌倉市長谷子ども会館）劣化度・耐震診断調査及び利活用検討支援業務委託の受注者である株式会社都市環境研究所のスタッフが同席します。

## 6 担当課

鎌倉市総務部公的不動産活用課公的不動産活用担当（担当：西村、齋藤）

所在地：〒248-8686 鎌倉市御成町 18-10

電話：0467-23-3000（内線 2567）

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

ホームページ URL：[https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/facility/kyumorototei\\_r4.html](https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/facility/kyumorototei_r4.html)

## 旧諸戸邸の活用ポテンシャルについて

旧諸戸邸は、子ども会館の閉館の際にも多くの市民から存続に向けた要望を数多くいただいた地域に愛される建造物です。今後も、パブリックマインドを持った民間事業者等によって、地域に開かれた利活用を実現したいと考えています。

そのため、過去の市民による想いや立地特性の概要をご紹介します。

### 市民の想い

子ども会館を利用されていた地域の方々を中心として、これまで子ども会館が担っていた役割について、以下のような内容があげられています。

- ・乳幼児から中学生までの幅広い年齢の子ども達が利用できる場
- ・様々な大人の見守りがあり、子ども達が安心して遊びに来ることができる場
- ・子ども達がいつでも訪れることができ、思い思いに過ごすことができる場
- ・子ども達が屋内外を行き来して遊ぶことができる場
- ・付き添いの保護者同士が交流し、子ども達を地域全体で見守る場

### 平成 30 年（2018 年）サウンディング型市場調査の結果概要

旧諸戸邸の利活用について、3事業者から次のようなアイデアが挙げられました。

### 事業内容

「健康促進に寄与する事業」、「コワーキングスペース」、「地域の方の集いの場」、「文化施設事業」等

### 立地特性

#### ①周囲の観光・交流施設

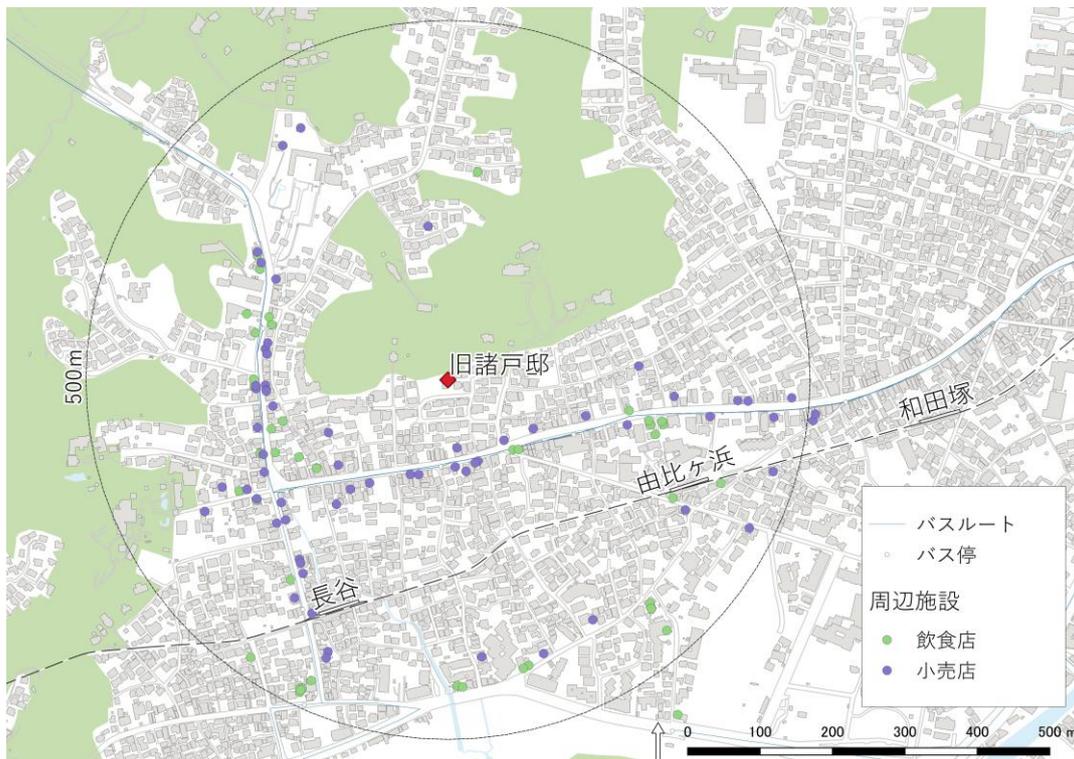
- ・旧諸戸邸から 500m 圏内には、長谷寺や高德院（鎌倉大仏）等の神社・寺や鎌倉文学館等の文化交流施設が複数立地しています。



旧諸戸邸周辺の観光・交流施設の分布状況（出典：ぶらり鎌倉マップ（公益財団法人鎌倉市観光協会））

②周囲の生活利便施設【飲食店・小売店】

- ・旧諸戸邸のから 500m 圏内には、県道鎌倉葉山線の沿道及び沿岸部を中心に、飲食店及び小売店が多数立地しています。



旧諸戸邸周辺の生活利便施設の分布状況 (出典：RESAS (地域経済分析システム) -事業所立地動向-)

③周囲の生活利便施設【子育て支援・福祉施設】

- ・旧諸戸邸から 500m圏内には、子育て支援施設は少なく、福祉施設は立地していません。



旧諸戸邸周辺の生活利便施設の分布状況 (出典：かまくら暮らしのガイドブック (2022-2023))

#### ④周囲の生活利便施設【その他】

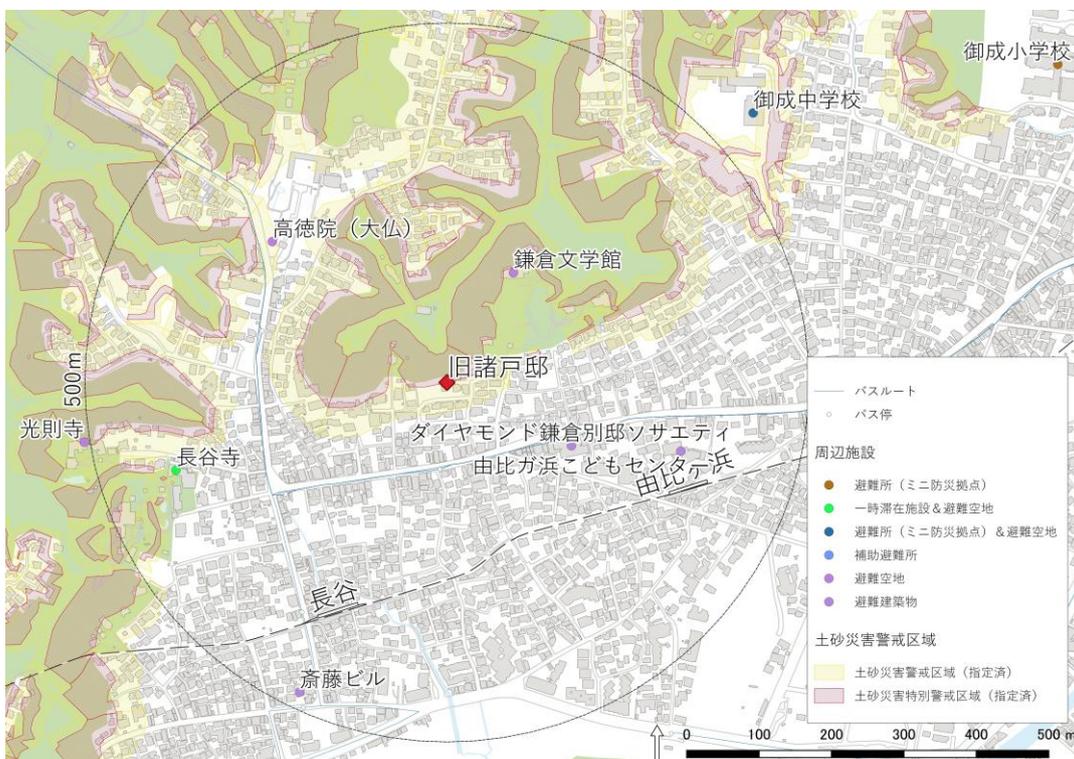
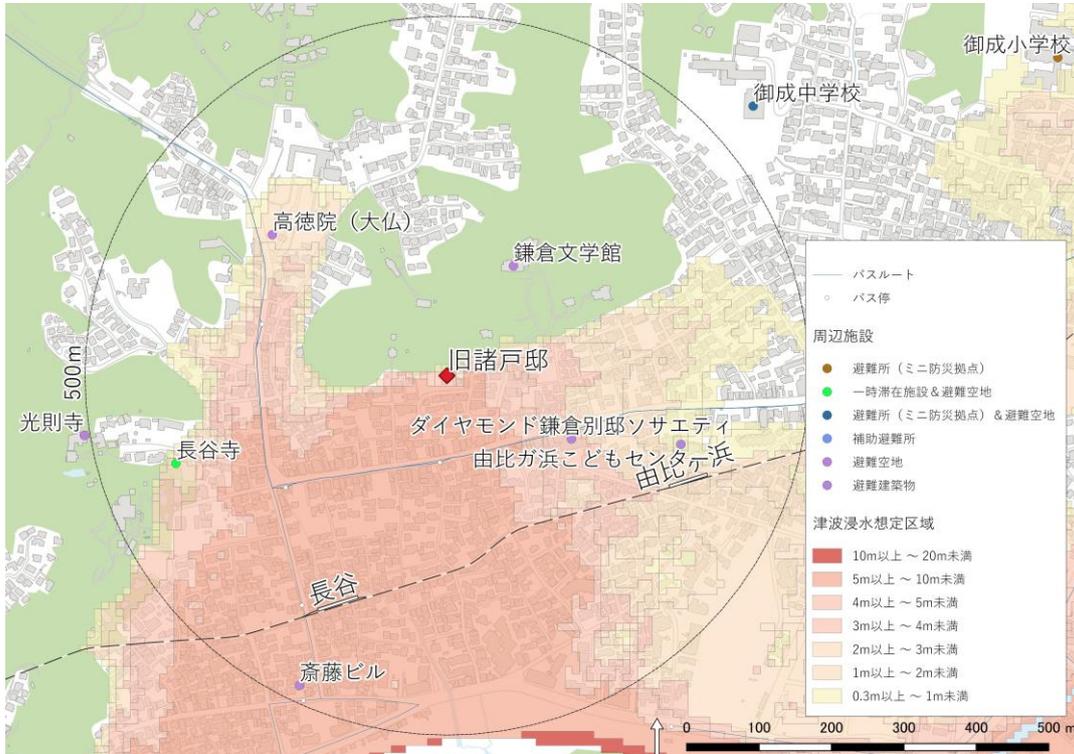
- ・旧諸戸邸から 500m 圏内には、コワーキング関連施設が 1 件あるのみで、その他生活利便施設はほとんどありません。



旧諸戸邸周辺の生活利便施設の分布状況 (出典：Googlemap)

⑤周囲の災害リスク

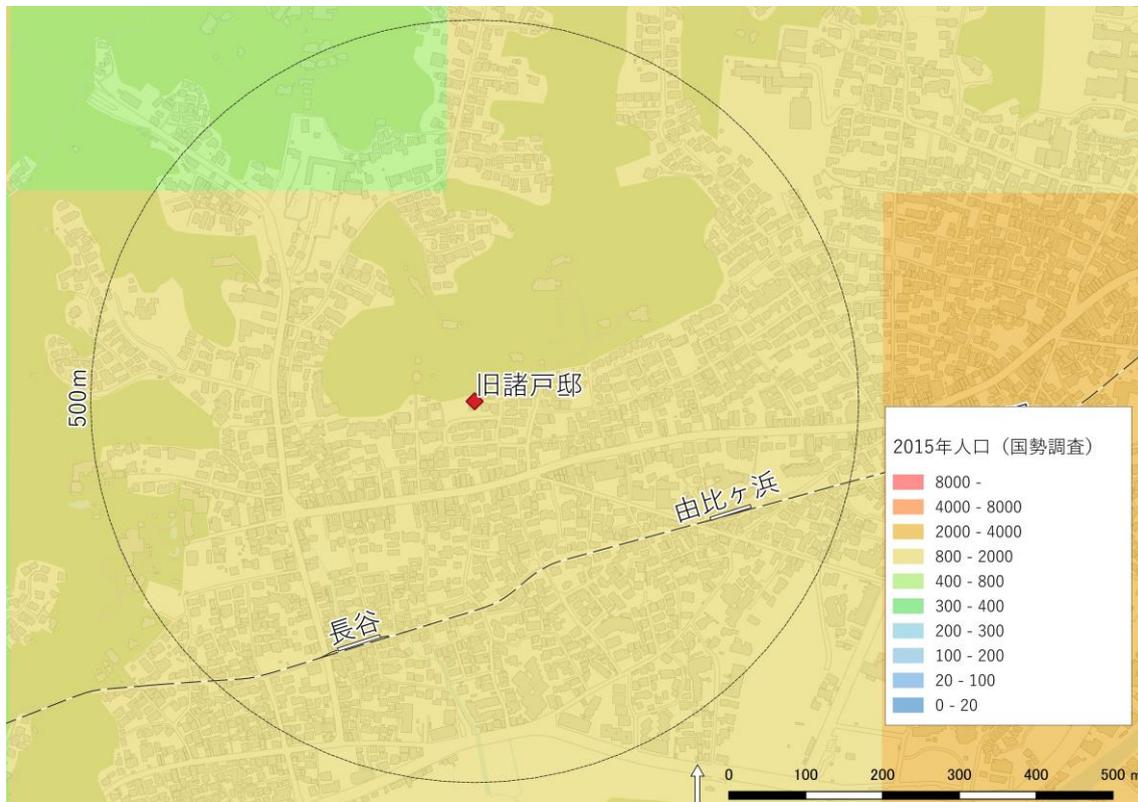
- ・旧諸戸邸敷地内の津波浸水想定は3～5m未満、周辺は5～10m未満となっています。旧諸戸邸から500m圏内には避難関係施設が複数立地していますが、多くはありません。
- ・旧諸戸邸の背後は土砂災害警戒区域／土砂災害特別警戒区域に指定されています。なお、これらの土砂災害警戒区域／土砂災害特別警戒区域については、鎌倉市が対策工事を実施する予定です。



旧諸戸邸周辺の災害リスクの分布状況（出典：避難所等の情報（鎌倉市））

⑥周囲の定住人口分布、流動人口分布

- ・旧諸戸邸周辺の 500mメッシュ人口は 2000～4000 人であり、定住人口が一定数いることがわかります。
- ・旧諸戸邸の周辺で、休日の日中に流動人口数は変化していませんが、隣接するエリアでは流動人口数が増えています。



旧諸戸邸周辺の 500mメッシュ人口（出典：国土数値情報）



平成 31 年（2019 年）6 月（休日）  
午前 6 時時点の流動人口



平成 31 年（2019 年）6 月（休日）  
午後 1 時時点の流動人口

（出典：RESAS（地域経済分析システム）-流動人口メッシュ-）