

旧村上邸の土地及び建物における保存活用方針（一部修正）

第1章 目的

鎌倉市は、平成28年4月に寄附を受けた旧村上邸の保存と活用について、検討を重ねています。厳しい財政状況におかれている本市では、市民負担を極力抑えながらこの建物と庭園を維持・保存し後世に伝えていくこと、そして鎌倉市の新たな魅力の向上につながる活用を図ることが大きな課題となっています。そのため、民間事業者等による利活用の可能性も視野に、様々な方策について調査・検討していく必要があることから、民間事業者等との対話型市場調査を実施し、当該施設の保存・活用の可能性等を探りました。

本方針は、対話から得られた活用方策を参考に、旧村上邸を今後活用していく上での基本的な考え方や保存活用方針などを示すものです。

第2章 施設概要

1 沿革

旧村上邸の創建年を特定できる史料はありませんが、登記済権利証や実測配置図等から、少なくとも昭和14年以前の創建です。村上氏の取得以前に少なくとも4代の所有者等が関わっています。

旧村上邸は、2600㎡（当初）にもおよぶ広大な敷地であり、主要な通りに門を開き、建仁寺垣を設けています。門、塀、庭園、建物それぞれが旧状をよく留めており、全体として戦前の豊かな住文化のありようを端的に示す近代和風建築物となっています。

主屋はほぼ純粋な和風建築です。昭和30年代に大きく改変されていますが、東南隅の2つの八畳の部屋は創建当初と覚しき姿を色濃くとどめています。また、建物西南隅にある能舞台は、近代以降の住宅に設けられている能舞台の例としては、ごく限られた富裕層による大邸宅を除けばきわめて珍しいものです。

主屋の西にある茶室は、昭和35年に上野豊氏邸の茶室を移築したものと故村上梅子氏が記憶しており、四畳半と二畳半の床つきの茶室と水屋・勝手等を持ちます。数寄屋としてはオーソドックスな茶室です。

平成11年に景観重要建築物等第18号に指定されています。

2 施設概要

所在地	鎌倉市西御門二丁目760番5（住居表示：西御門二丁目8番22号）		
既存建物等	◇主屋：木造2階建、1階床面積352.85㎡、2階床面積67.23㎡、 述べ床面積420.08㎡ ◇茶室：木造平家、1階床面積36.27㎡		
地域地区等	用途地域	第一種低層住居専用地域（市街化区域）	
	建ぺい率	40%	容積率 80%
	防火地域	指定なし（建築基準法第22条区域）	
	風致地区	第2種風致地区	
	その他	宅地造成等規制法	宅地造成工事規制区域
文化財保護法		周知の埋蔵文化財包蔵地	
その他		鎌倉市景観重要建築物等 指定第18号 公共下水道普及区域	
敷地面積	1,677.5㎡（公簿）		

第3章 対話型市場調査

1 対話型市場調査の実施

平成28年9月29日及び30日に、旧村上邸の活用意向の有無、活用方法及び具体手法、見込まれる収益性等を探るために、次の条件で民間事業者等に対して対話型市場調査を実施し、3者から提案を受けました。

- ① 建築物及び庭園、門塀等の外観を保全し、旧村上邸の文化的価値に配慮する。
- ② 周辺地域の特性や環境との調和に配慮する。
- ③ 活用に伴う地域貢献に配慮する。

2 対話型市場調査の結果

対話型市場調査を実施した結果、建築基準法第48条に基づく用途許可に関する包括基準の範囲内（第二種中高層住居専用地域に建築可能な用途）で旧村上邸を保存・活用する意向のある事業者が複数存在していることが確認できました。また、具体的な活用手法として、次の提案がありました。

- ・シェアオフィスとしての活用
- ・会員制の保養機能を持つ研修所としての活用
- ・お茶会や伝統芸能会、着物体験等のイベントスペースとしての活用
- ・まちづくり拠点（鎌倉市のまちづくりを学ぶ場）としての活用
- ・物販スペースとしての活用
- ・オープンスクール及びワークショップの拠点としての活用
- ・アートの発信、体験を行う文化的拠点としての活用
- ・能舞台や茶室等の、インバウンドや富裕層に向けたキラーコンテンツとしての活用

なお、収益性については、対話参加事業者からは「耐震改修工事にかかる費用が明確にならないと具体的な検討は困難である」という意向が示されましたが、賃料として一定の収益が見込まれることが確認できました。

3 対話型市場調査における活用計画に対する近隣自治会等の意見

近隣自治会及び近隣住民を対象に、対話型市場調査実施結果の報告会を開催し、意見を聴取するとともに、アンケートによる意向確認を行ったところ、閑静な住宅地である旧村上邸における不特定多数の来訪者は好ましくないという意見が出た中で、シェアオフィスや研修所など、周辺環境にかかる負荷が比較的小さい事業形態による活用に対しては、一定の理解が得られました。

第4章 保存活用方針

1 基本的な考え方

対話型市場調査において活用する上での基本的な考え方に沿った活用方法や一定の収益性が確保できる提案があったことから、対話型市場調査で提示した活用基本方針を今後の保存活用基本方針とします。

- ① 建築物及び庭園、門塀等の外観の保存を基本とし、施設の文化財的価値に配慮する。
- ② 周辺地域の特性や環境との調和に配慮する。
- ③ 活用に伴う地域貢献に配慮する。

2 活用方針

対話型市場調査及び地元自治会等の要望を踏まえ、旧村上邸の活用方針は以下のとおりとします。

① 周辺環境にかかる負荷が比較的小さい事業形態による活用

- ・西御門周辺でオフィス機能等を提供し、職住接近型の新たなライフスタイルを提案する。

② その他

- ・近隣自治会の会合等のための集会所として使用する。

なお、①の活用方針は、働き場を提供するとともに職住接近型の雇用形態を創出し、「鎌倉市まち・ひとしごと創生総合戦略」（以下、「総合戦略」といいます。）の基本方針「住みたい・住み続けたい鎌倉」に寄与するものであり、加えて「情報通信に関連する事業」として、総合戦略の基本方針「働くまち鎌倉」にも寄与していく活用方針であると考えています。

3 事業主体

事業主体はプロポーザル方式による公募を行い決定します。

4 管理体制

事業主体と定期借家契約を締結するとともに、管理に係る事項等を規定する基本協定を締結します。

なお、市は、地元自治会及び事業主体と保存活用協議会を組織します。基本協定に定められていない事項についてはこの協議会において三者が協議して定めるものとします。

5 改修等

建築物は新耐震基準施行（昭和 56 年 6 月 1 日）以前に建築されているため、市が耐震診断、補強設計及び耐震改修を行います。なお、活用に必要な改修工事は、定期借家契約を締結した事業主体が行うこととします。

6 法制関係

当該建築物の活用に際して、建築基準法上の主要用途は事務所、集会所、研修所、学習塾等、観覧場等が考えられます。当該地の用途地域は第一種低層住居専用地域であり、一般的には同法第 48 条に基づく許可を要しますが、当該建築物は建築基準法制定以前に建築されているため、同法第 3 条第 1 項第三号に基づき施行された「鎌倉市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」の適用を受け、建築基準法の適用除外となる方向で検討を進めます。

なお、消防法は適用除外とならないため、別途調整します。

第5章 スケジュール等

平成 30 年度にプロポーザル方式による公募を実施し、事業主体を選定します。選定された事業主体は、本市からの委託を受け、建築基準法第 3 条第 1 項第三号に基づき施行された「鎌倉市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」の適用を受けるために、公募に際して提案した内容に基づき保存活用計画の策定を進めます。

なお、定期借家契約締結は平成 30 年度で検討を進めます。

詳細は別添のとおり。

スケジュール

