

神奈川県鎌倉市

公的不動産の持続的な活用モデルの構築

【テ - マ】 戦略的なインフラマネジメントを担う自治体の体制の確保 / **スモールコンセッションの推進** / グリーン社会の実現 / その他（ ）【対象施設】 道路 / 橋梁 / 公園 / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **遊休施設** / その他（ ）【事業方式】 **コンセッション** / **その他のPFI** / 包括的民間委託 / **その他（活用可能な官民連携手法）**

歴史的建造物である「旧華頂宮邸」にて、ボランティア団体の活躍の場の提供など地域環境やコミュニティと調和・共生した利活用検討を行うスキーム検討を行いたい。

①解決したい課題

鎌倉市は面積39.67㎢で、東京から50キロ圏内、鉄道でおおよそ1時間の都市。人口約17万人で東京近郊の住宅都市と言う性格を併せ持っている。多くの歴史的資産が残る古都・鎌倉として、年間延べ約2,000万人の観光客が訪れる国内有数の観光都市。時には多くの観光客が訪れることで、市民生活に支障が生じるといった課題も抱えている。

対象の建築物は、「旧華頂宮邸」で、昭和4年(1929年)に華頂博信侯爵邸として建築竣工。木造3階建て、地下ボイラー室付き、洋小屋組（敷地面積4,462.77㎡・床面積577.79㎡）。

【課題と取組状況】

課題①：持続的な利活用と公開～鎌倉別荘文化は近代の鎌倉の歴史を彩るモザイクの1ピース。持続的な利活用のスキームを構築し、鎌倉の魅力の維持向上と鎌倉の近代の歴史の発信を進めたい。

課題②：耐震改修等の実施～築後100年を迎え建物・設備共に老朽化が著しい。庭園等の再整備も必要。耐震改修等には多額の費用の確保が必要。土地は寺院からの借地、建物等の維持管理経費要。官民連携等により持続的な保存活用に係る行政コスト削減を進めたい。

課題③：地域と一体の活動・取組の継続～市が取得後28年が経過。地元と市が一体となって協働でイベントを実施するなど実験的活用に取り組んで来た。しかし、協力者の高齢化も進み、マンパワーに限界がある。第1種低層住宅専用地域内であるため建物用途に制限がある。利活用には用途許可が必要。建築許可には近隣住民の理解と土地所有者の同意が必要。耐震化が未了であるため、庭園のみ常時公開する。建物内は春と秋に限定公開。休館日にはドラマ・映画等の撮影を認めている。

持続的な利活用の道を探りたいが行政は経験、ノウハウ、市場調査定見なし、資金なし、マンパワーなし。民間事業者等との連携を進めたい。

【SJ等】4年後の2029年に築100年を迎える。これを目標に持続的な保全・利活用のスキームの移行に着手したい。【原課の想い】

【予算状況等】現状、施設の維持管理に係る年間経費約20,000千円（借地料を含む）。市都市景観条例による景観重要建築物等の保全を目的とした基金を運用。

②課題解決の方向性

【制約や条件（課題解決の方向性）】

①鎌倉の別荘文化を代表する歴史的建造物の保存活用

関東大震災で被災、その後、安全な内陸部に再建築された第2期の鎌倉別荘建築物の代表的建築物。鎌倉三大洋風建築物の1つ。国登録有形文化財及び市都市景観条例に基づく景観重要建築物等（平成18年指定）、歴史的風致形成建造物（令和5年指定・令和7年敷地を含める指定変更）に指定されており、保存改修にあたっては調査等を行い、歴史的・文化財的価値に配慮した整備・活用が前提となる。

②建築用途の制限等への対応

第1種低層住宅専用地域に在る。建築基準法の建築用途制限が適用。立地条件、最近の動向からは、古民家活用的な宿泊施設、飲食店等のニーズが期待できるが、このような場合、建築用途許可が必要。仮にそれらの建築用途を目指す場合、法の用途区分を2段階飛び上がる許可が必要となるため、これを許容する都市計画的な整理（地区計画の策定など）が必要か。建築用途許可手続では公聴会の開催が必要となり、周辺住民の理解と土地所有者（寺院）の同意が必要。建築基準法施行前の建築物であり、耐震・防火・避難などへの対応について必要な計画の検討、許認可が必要となる。

③場所性を考慮した地域との連携の拡大

旧華頂宮邸の存する宅間ヶ谷は、鎌倉七切り通しの一つ朝比奈切り通しを通り、鎌倉への物流の拠点・六浦湊とを繋ぐ六浦道の鎌倉側にある。近傍に鎌倉五山の1つである浄妙寺、谷戸内に報国寺を有する。旧華頂宮邸は、敷地を取り囲む山の緑を借景とした箱庭的な空間であり、周辺の宅地や水路、寺院と一体となって古都鎌倉の地形的特徴である谷戸の景観を形成している。

この谷戸の名は、鎌倉の初期の画工 宅間左近將為の居住によると伝える。その後、宅間派と呼ばれる芸術家集団の拠点となる。また、近代には、川端康成や林房雄といった鎌倉文士がこの地に居住。住民組織「宅間ボランティアの会」が、旧華頂宮邸の公開や周辺の清掃などのボランティア活動を継続的に行っている。鎌倉の歴史を感じるとともに、特徴である谷戸の住宅地の景観、生活・コミュニティのまとまりとを体現する場所。

こうした場所性と調和・共生し、地域の環境やコミュニティを創造する事業者から持続性のある利活用の提案を求めたい。

③課題解決のイメージ・効果

宅間ヶ谷におけるこれまでの地域との共同の取組の蓄積を民間事業者の加入により、さらに発展させ、共生共創による歴史的建造物（旧華頂宮邸）の利活用のスキームを構築する。

単に施設の利活用と行政経費の節減を目指すのではなく、ボランティア団体の活躍の場を残すなど、事業者と住民・寺院が共同で取り組むことで、古都の景観を保持し、古都の魅力を高める。

結果、谷戸に住まう人も良し、地域も良し、施設を訪問する人も良し、事業者も良し、行政も良し、オール良しかつ実現可能な、旧華頂宮邸の利活用の事業のスキームの提案を期待する。

その他

- ・歴史まちづくり法（歴史的風致維持向上計画・重点地区）及び社会資本総合整備計画国の位置づけがあり、国交付金制度の活用可能。
- ・建築基準法第3条第1項3号条例（その他条例）の制定済（歴史的建造物に関する認定及び許可実績あり）

その他 (参考)

1 建物及び敷地概要

建築名：旧華頂宮邸

所在地：鎌倉市浄明寺二丁目486番1他

敷地面積：4,462.77㎡

2 建築物及び敷地の沿革

旧華頂宮邸は、昭和4年(1929年)春、華頂博侯爵邸として建てられた。当初から常住の住宅として用いられたと言われているが、華頂夫妻が居住したのは数年のみで、その後、たびたび持ち主が変わり、外国人が居住したことや戦後の一時期に接収されたことが伝えられているが、詳細については明らかではない。平成8年(1996年)には市が土地の借地権を取得し、建物の寄付を受け現在に至っている。なお、敷地の最南端にある茶室及び門は、昭和46年(1971年)頃に東京から移築されたものである。

3 建築的特徴及び敷地について

旧華頂宮邸は、鎌倉市の戦前の洋風住宅建築としては、鎌倉文学館(旧前田家別邸、鎌倉市景観重要建築物等第1号)に次ぐ大規模なものである。

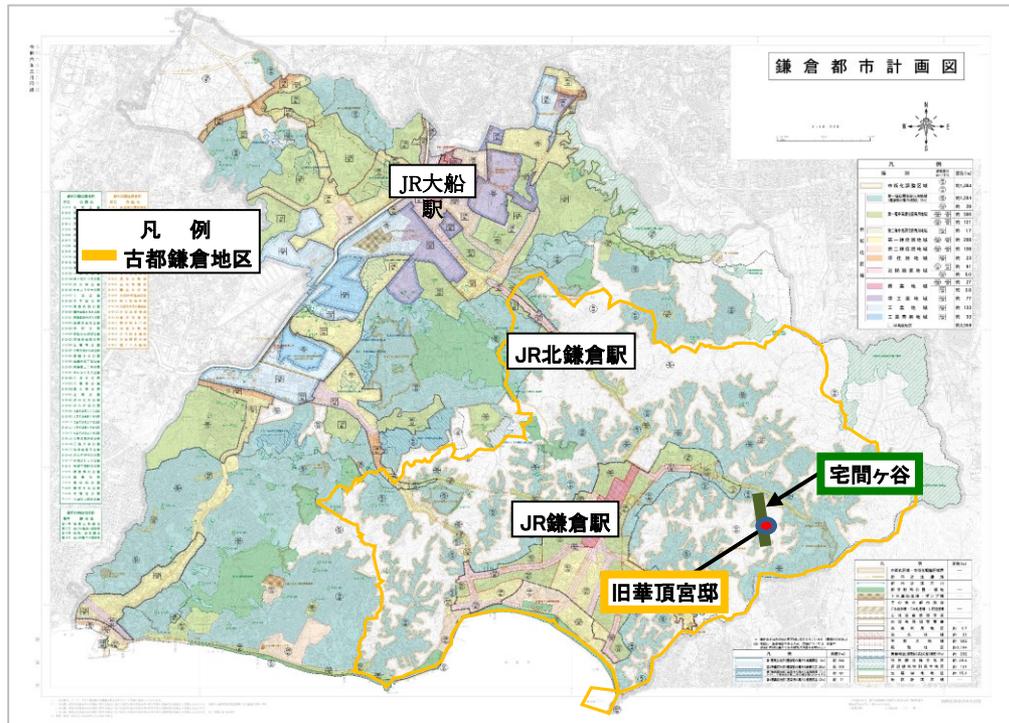
外観はハーフィンバーの民家調であるが、極めて整然かつ古典的な意匠となっている。この建物南側にはテラスがあり、そのテラスの中央は、円弧形プランに張り出して手摺りが設けられ、その先が池泉となり、さらに幾何学式庭園につながっている。屋根は銅板葺きの切妻で、三階の屋根窓が大棟の屋根に設けられ、彩りを添えている。噴水を備えた幾何学式のフランス式庭園は、大正・昭和期の代表的な造園家である上原敬二の設計によるものである。

内部には各室にマンテルピースを備え、床は寄せ木張りとするなど、手の込んだしつらえである。

周辺の山の緑を借景として、建築部と洋風の門、敷地内の樹木、幾何学式庭園、敷地南側の和風庭園が一体となり、歴史的風致を形成している。

4 その他

- ・国登録有形文化財 平成18年11月9日告示
- ・市景観重要建築物等 平成18年4月1日指定
- ・歴史的風致形成建造物 令和3年2月22日指定・令和7年敷地を含める指定変更



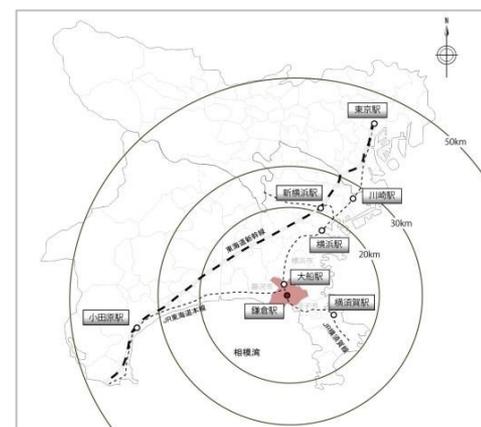
▲宅間ヶ谷と旧華頂宮邸の位置



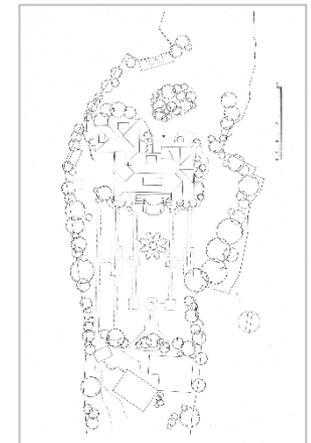
▲庭園から見た建築物の景観



▲緑豊かな鎌倉の住宅地の景



▲鎌倉市の位置



▲旧華頂宮邸配置図