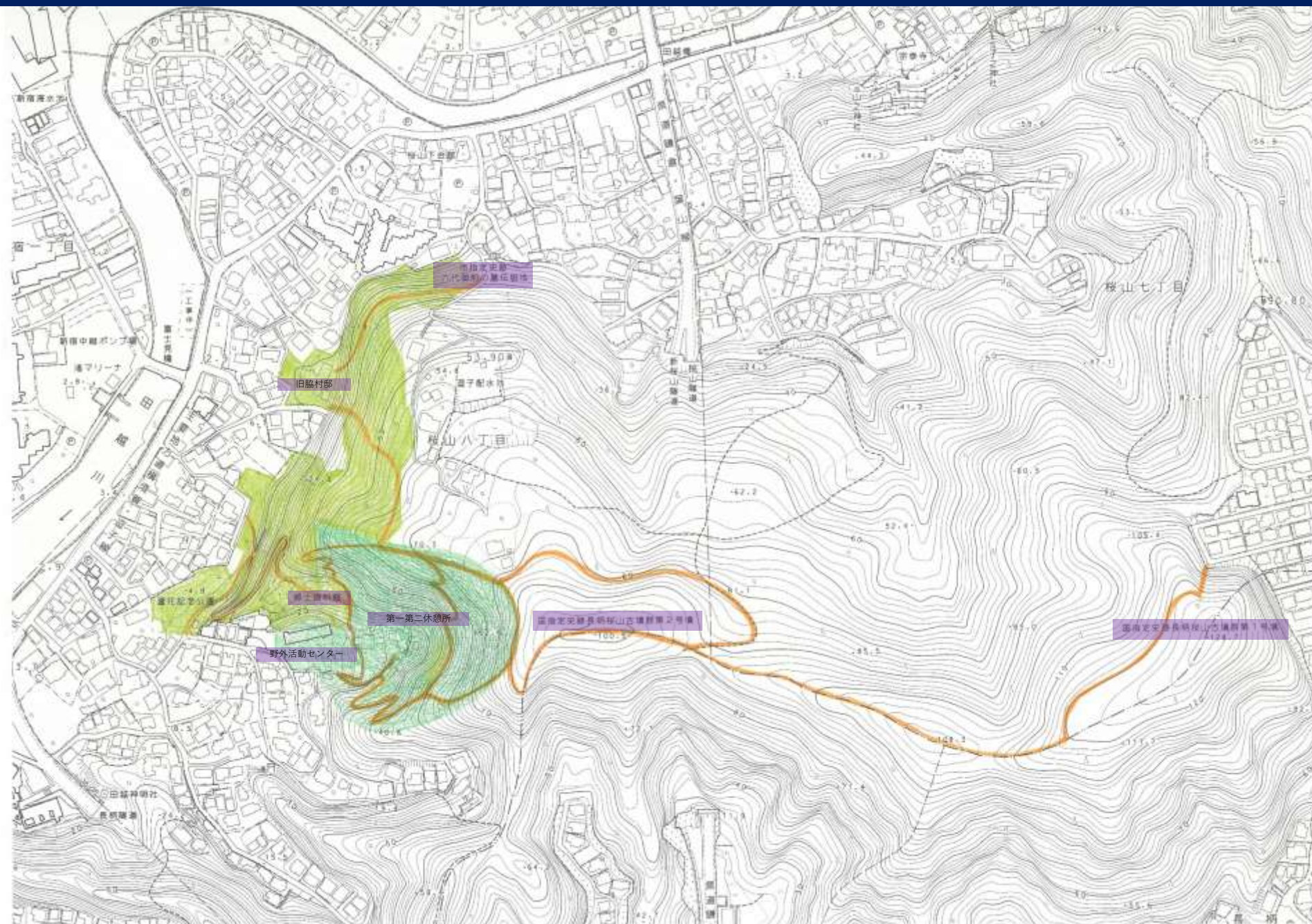





# 蘆花記念公園内の空き家活用等グランドデザイン 資料

# 蘆花記念公園・長柄桜山古墳 マップ



色の凡例	
	都市計画公園
	条例公園
	園路 ハイキング道
	施設名

# これまでの経緯と何故いまグランドデザインを検討するのか

## これまでの経緯

2007年	旧脇村邸の取得
2007年	野外活動センターの利用停止
2016年	野外活動センターの利活用検討→休止
2020年	郷土資料館の利用停止

## 何故いまグランドデザインを検討するのか

各施設の老朽化の顕著化

長柄桜山古墳の整備完了

地域の自治会から防災機能向上の要望



## ◆旧脇村邸

昭和8年竣工

木造2階 408.93m<sup>2</sup>

景観重要建造物

登録有形文化財

### ●1933年

三井物産常務取締役だった藤瀬政次郎氏の妻、秀子夫人が別荘として建築

### ●1959年

経済学者の脇村義太郎氏が取得

### ●1997年

脇村氏の死去後、遺族が国に物納

### ●2007年

市民の保全要望をうけ、逗子市が取得し公園内施設として管理

以後、市民団体のボランティアによる維持管理、年1回程度の限定公開

# 旧野外活動センター・第一第二休憩所の経緯



◆旧野外活動センター  
昭和44年竣工  
壁式RC造3階  
835㎡

◆第一、第二休憩所  
昭和34年竣工  
木造平屋(2棟)  
145.19㎡、99.17㎡



- 1969年  
民間企業の社員寮として建設
- 1984年7月  
逗子市が取得し「青少年野外教育センター」として開設
- 2006年6月  
宿泊機能が建築基準法の用途規制に適合していないことが判明し閉鎖  
約21年間活用  
木造建築は休憩所として使用を継続
- 2016年～2017年  
市民団体が逗子市の協働事業提案制度等を用い建物の活用に向け検討を開始。  
居住型の交流施設としての活用を提案するが、合意形成が得られず休止



## ◆旧郷土資料館

大正元年竣工

木造平屋(2棟)

197.27㎡、75.33㎡

### ●1912年

横浜の実業家の別邸として建築

### ●1917年

徳川宗家第16代当主家達の別邸として使われた。1944年に民間企業に渡る

### ●1984年

逗子市が取得し、市政施行30周年を記念して郷土資料館として開館

### ●2018年

財政対策プログラムにより利用停止

### ●2020年3月

一定の役割は果たしたとして用途廃止

# 各施設の条件整理（1）

## 1. 現存する施設

（都市計画公園）

### ◆旧脇村邸

昭和8年竣工

木造2階 408.93㎡

景観重要建造物

登録有形文化財

### ◆旧郷土資料館

大正元年竣工

木造平屋(2棟)

197.27㎡、75.33㎡

## 2. 条件等の整理

項目	内容	見解
用途地域	第一種低層住居専用地域 （都市計画公園内）	都市計画決定公園の過半が市街化調整区域のため第一種低層住居専用地域の用途制限は適用されない
用途変更	特殊建築物で200㎡を超えるものへ変更する場合	集会場機能が200㎡を超える場合は確認申請が必要
構造	地震時の構造耐力を満たしていない	耐震化が必要。面積が広く2階建てのため費用大
内装制限	客席床面積100㎡以上 壁と天井の仕上材が制限される	面積が広く基本的に不燃化する必要がある

項目	内容	見解
用途地域	第一種低層住居専用地域 （都市計画公園内）	都市計画決定公園の過半が市街化調整区域のため第一種低層住居専用地域の用途制限は適用されない
用途変更	特殊建築物で200㎡を超えるものへ変更する場合	1棟あたり200㎡未満のため確認申請は不要
構造	地震時の構造耐力を満たしていない	耐震化が必要。平屋のため費用は抑えられる可能性あり
内装制限	客席床面積100㎡以上 壁と天井の仕上材が制限される	集会スペースを100㎡以内に抑えれば制限なし

## 3. 考察

- 建物の価値が施設内で最も高く保全が望まれる。
- 建築基準法3条「その他条例」に該当するよう景観条例を改正し、建築審査会の同意を得ることで構造、内装制限の緩和が可能。
- 民泊としての活用であれば用途変更及び上記の対応は不要

- 「その他条例」の適用、建築確認申請なく活用が可能。
- 建物規模、民家からの離隔を考えると他施設よりも活用へのハードルが低い。
- 建物の劣化が顕著で不確定要素が多く改修計画が立てづらい。

# 各施設の条件整理（2）

## 1. 現存する施設

## 2. 条件等の整理

## 3. 考察

（条例公園）

◆旧野外活動センター  
昭和44年竣工  
壁式RC造3階  
835㎡

項目	内容	見解
用途地域	第一種低層住居専用地域（条例公園内）	法令上は住宅利用（低層住宅に係る良好な住居の環境保護）が基本
用途変更	特殊建築物で200㎡を超えるものへ変更する場合	集会場機能が200㎡を超える場合は確認申請が必要
構造	市が委託した結果は耐震性なしだが、その後の調査で耐震性がある可能性あり	そのまま利用できる若しくは軽微な補強で利用できる可能性あり
内装制限	客席床面積100㎡以上壁と天井の仕上材が制限される	住宅としての利用であれば適用外

- 老朽化が進んでいるので、大規模な改修が必要。
- 2018年に住宅宿泊事業法が施行され、2007年以前の宿泊棟として復活できる可能性がある。
- 郷土資料、備品類等の倉庫として、かなり面積を使っているため整理が必要。

◆第一、第二休憩所  
昭和34年竣工  
木造平屋（2棟）  
145.19㎡、99.17㎡

項目	内容	見解
用途地域	第一種低層住居専用地域（条例公園内）	法令上は住宅利用が基本。現在は事前予約し特定された市民が休憩しているだけという解釈で利用
用途変更	特殊建築物で200㎡を超えるものへ変更する場合	1棟あたり200㎡未満のため確認申請は不要
構造	2006年に耐震補強工事を実施	老朽化が課題
内装制限	客席床面積100㎡以上壁と天井の仕上材が制限される	住宅としての利用であれば適用外

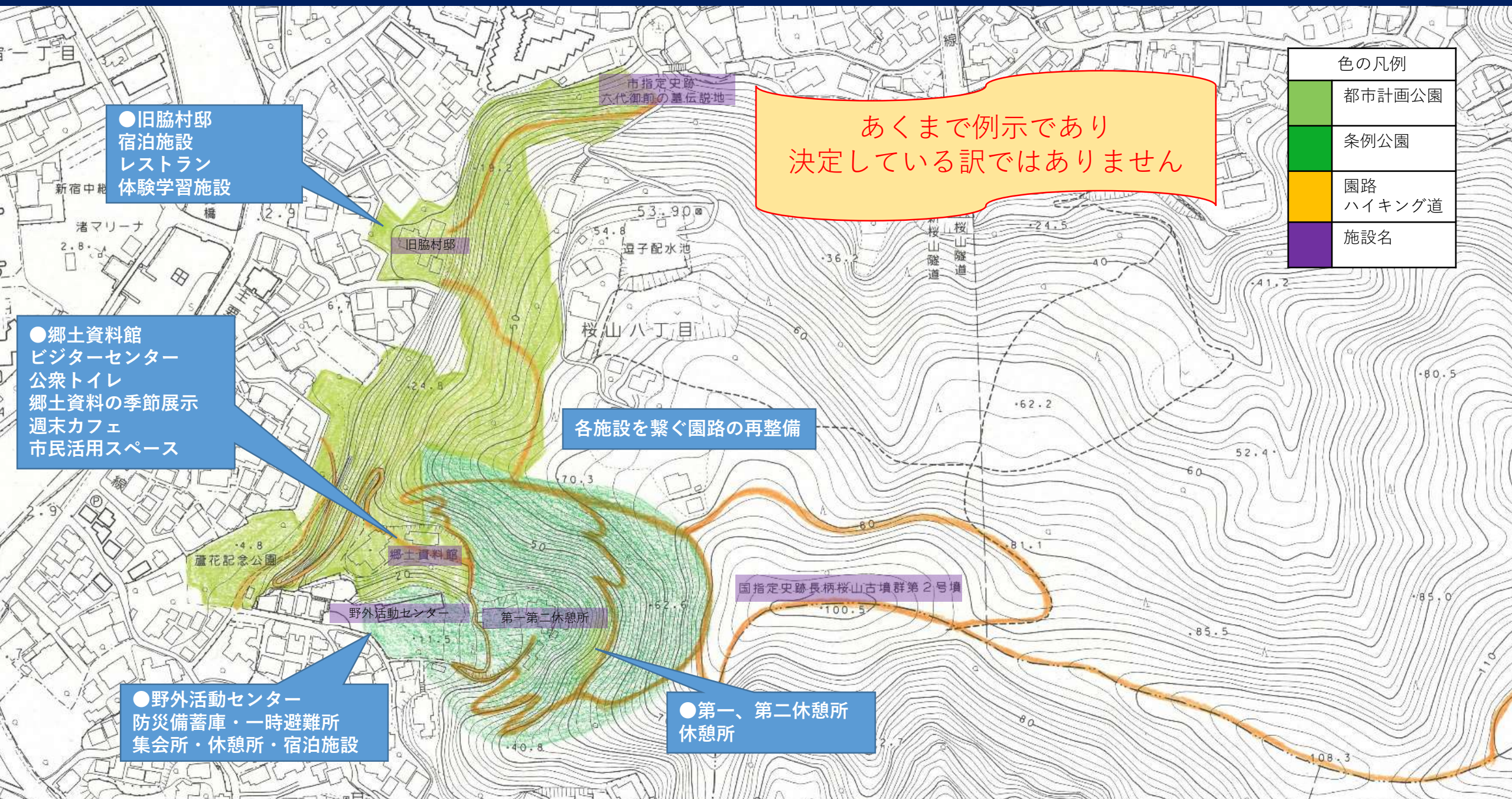
- 耐震補強工事を実施しているものの老朽化が著しく進んでいる。
- 休憩所の利用方法について検討が必要。



## これまでの経緯を踏まえた前提条件

1. 各施設を単体で考えるのではなく、長柄桜山古墳を含めたランドデザイン（地域再生計画）を作成する。
2. 逗子市の魅力向上、市民の満足度向上に資する計画とする。
3. 施設整備、維持管理を含め民間活力を最大限活用する。
4. 公園内であることや過去の経緯を踏まえ、基本的に各施設の住居利用はしない。

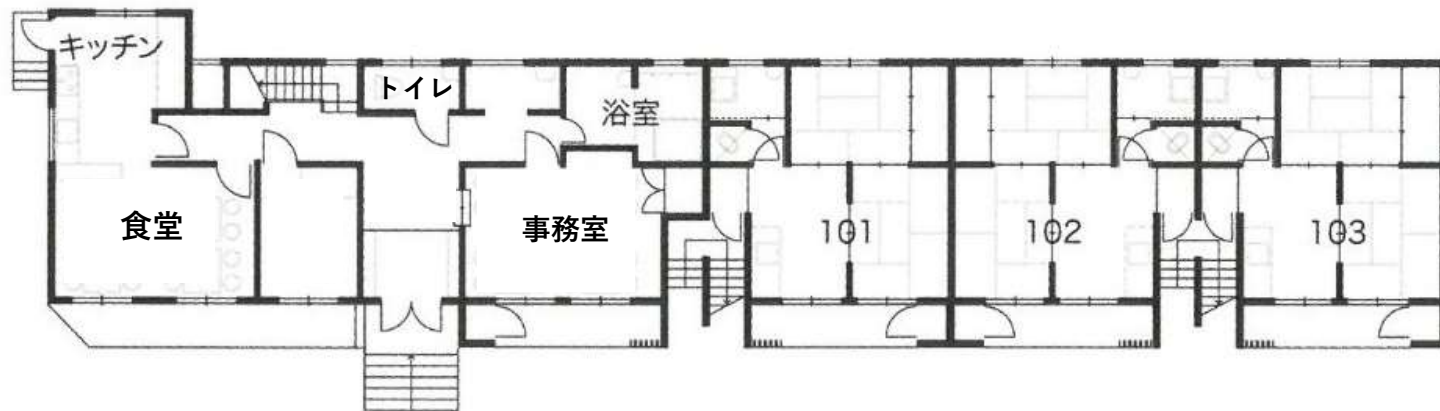
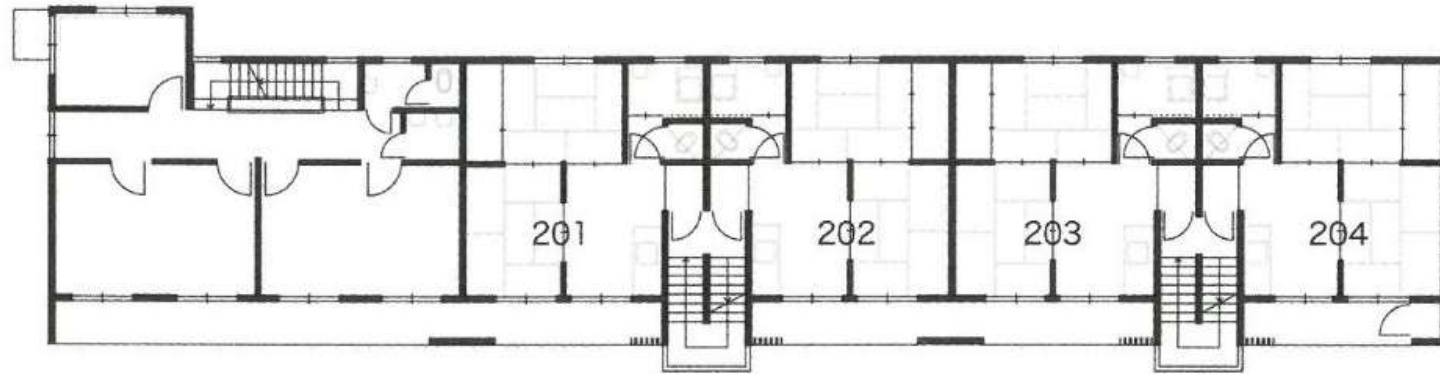
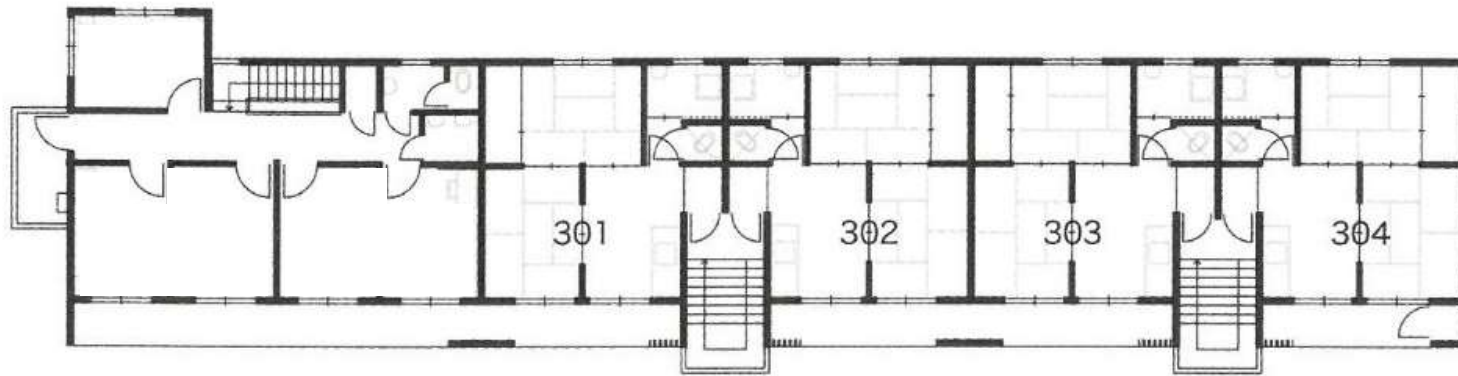
# 利活用計画の例示



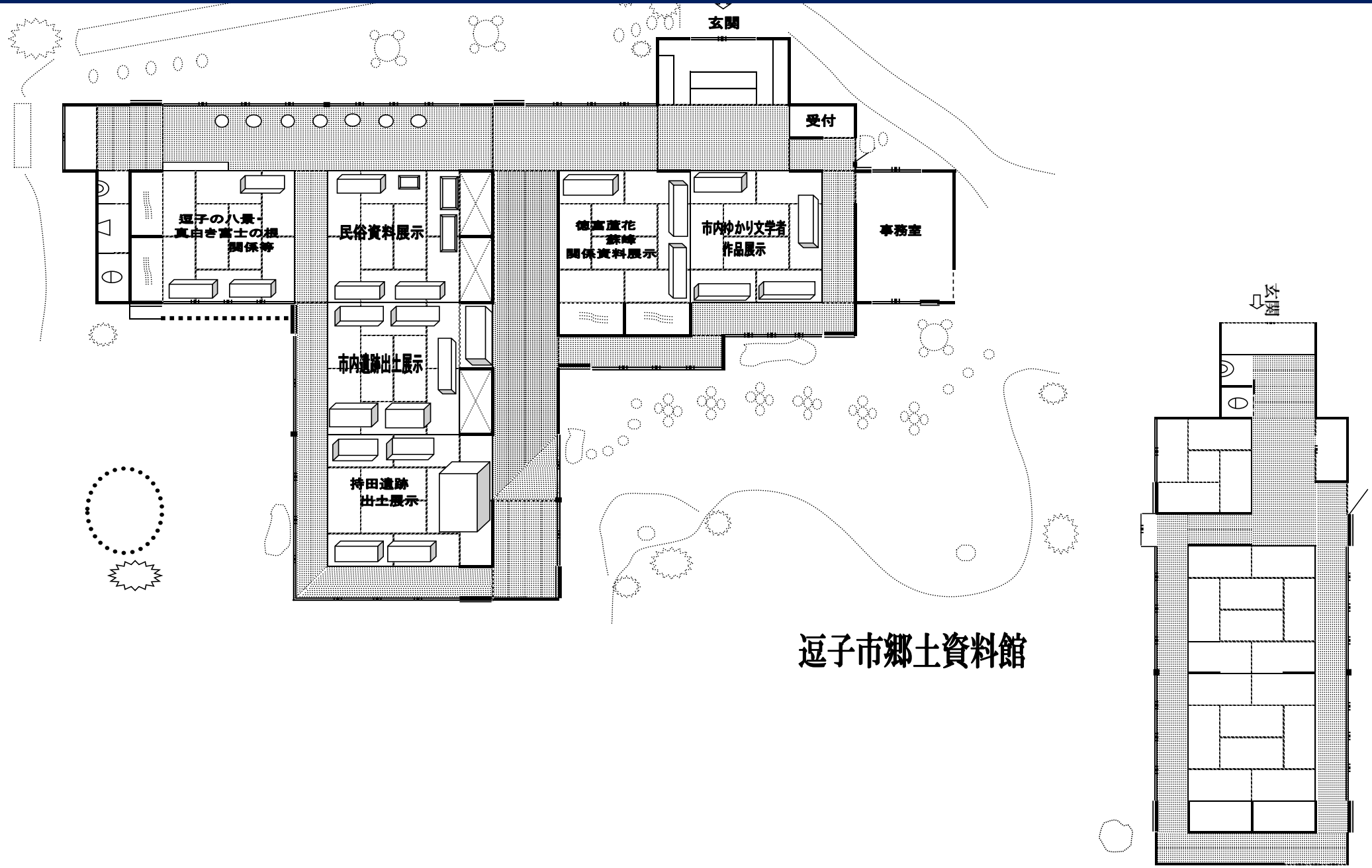
# スケジュール案

令和5年度	令和6年度													令和7年度以降
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	整備運営
○現地見学会	WS		○		○	○								
							○市民説明会	←パブリックコメント→		○計画策定				

# 旧野外活動センターの間取り

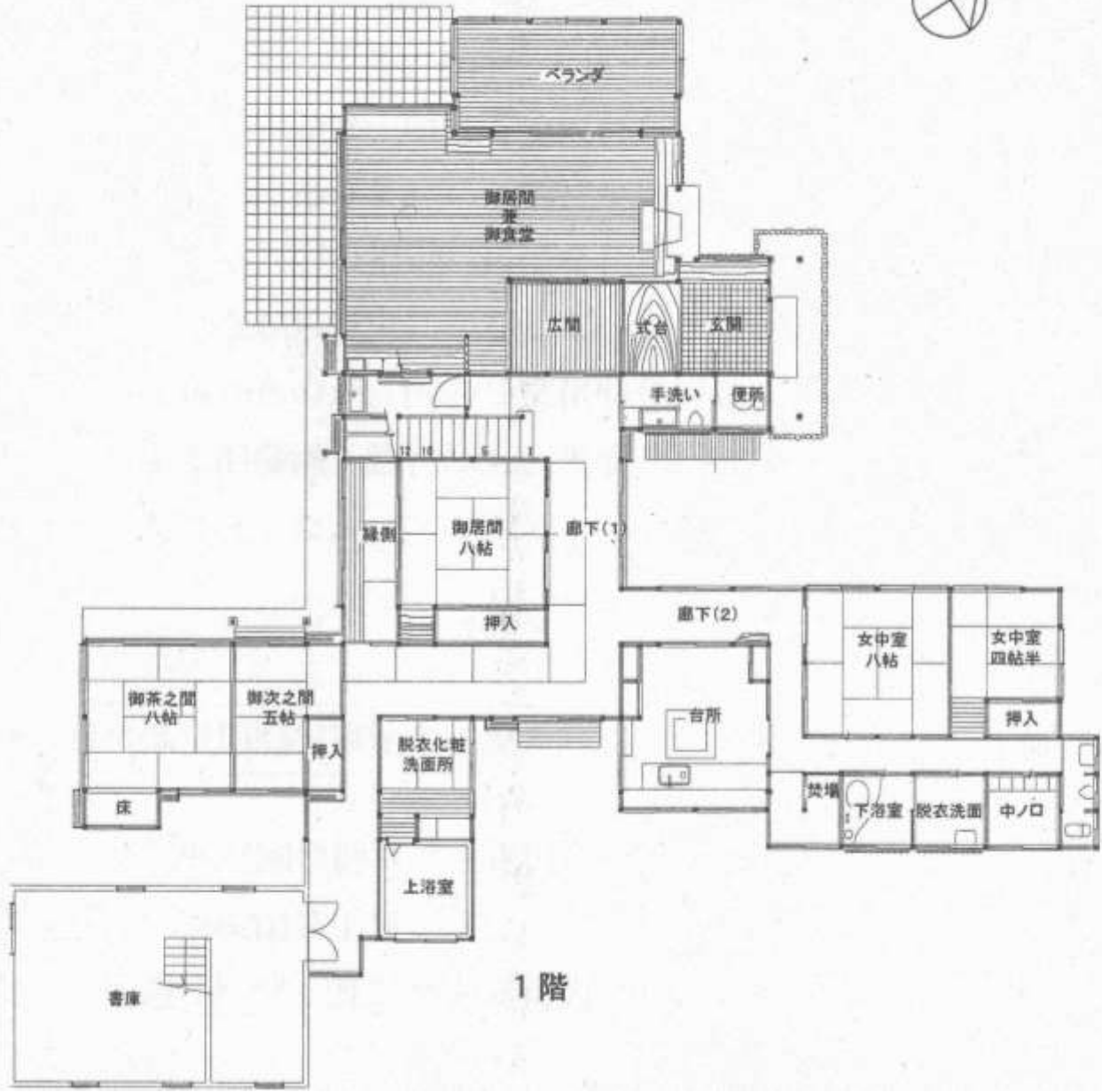


# 郷土資料館の間取り

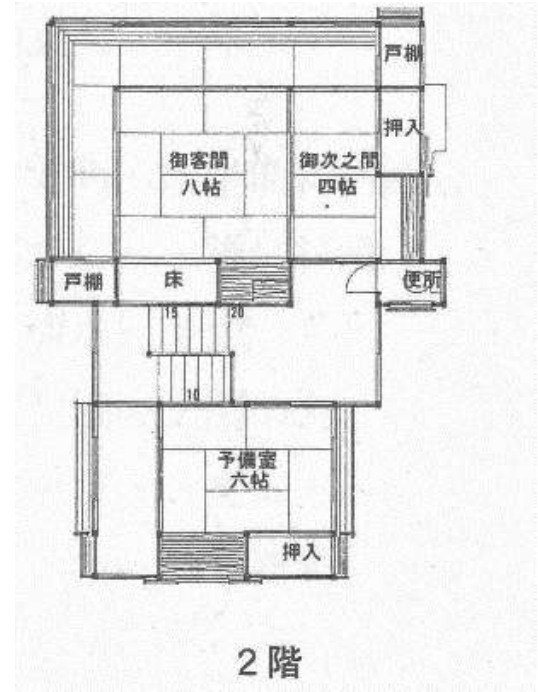


逗子市郷土資料館

# 旧脇村邸の間取り



1階



2階