

令和4年5月23日
文化政策課

豊島邸（としまてい）の利活用に向けたサウンディング型市場調査の結果

豊島邸の利活用に向けて、サウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果を公表します。

なお、参加者の知的財産保護の観点から、公表の承諾を得られた内容のみを公表します。

- 1 対象施設 豊島邸（小田原市栄町四丁目700番地1）
- 2 実施日 令和4年（2022年）4月25日（月）～5月10日（火）
- 3 参加者 6者
- 4 結果

ア 本調査への参加理由

- ・今後、豊島邸活用事業の提案募集等があった際、応募することを考えている。
- ・興味を持った方に訪れてもらい、豊島邸の存在を広めていきたい。
- ・小田原の魅力を発信できる施設にしたい。
- ・市として積極的に進めている小田原市総合計画等に沿った提案ができる。

イ 利活用のイメージ

- ・小田原駅から少々遠いため、明確な目的がなければ集客は難しい。
- ・豊島邸を拠点として、近隣の施設等を周遊できるとよい。
- ・日本庭園を活かすような事業にしたい。
- ・市の貸付事業であるため、市民サービスの側面を持つよう様々な方が利用できる施設にしていきたい。

ウ 事業期間

※公表なし

エ 希望する賃料

- ・庭園整備料を貸付料と相殺する内訳であれば、前回の提案募集時に示された月20万円の賃料でもよい。
- ・事業を踏まえた概算では、月15万円程度が望ましい。

- ・庭園整備料等を含めない実質的な賃料について、仮に利益を生む飲食形態での利用であっても、月 20 万円は高く感じる 10 万円程度が望ましい。

オ 想定する改修工事の内容

- ・インターネット環境の整備程度の軽微な改修を想定している。
- ・アルミサッシを木製に変えることを想定している。

カ 現状引き渡し

- ・床板が無い区画について、引き渡し時には、市の負担で床を張った状態としてほしい。
- ・床板が無い区画について、市の負担で床を張ってもらうことを想定しているが、床を張る前にあらかじめ設備改修等が必要か検討したいので、工事の順序を事前に調整する機会を設けてほしい。
- ・庭園について、引き渡しの際には、市の負担で最低限の整備してほしい。
- ・現状引き渡しでよい。ただし、床板が無い区画について事業者で工事を行う際は、その材料費を市の負担としてほしい。

キ 庭園整備の考え方

- ・景観を守りつつ、事業者側で自由にやっていきたい。
- ・現状、植物がかなり多く、理想の日本庭園とは異なるため、本来の良さを残しながら整備していきたい。
- ・本来の日本庭園の良さを残しながら、市で整備してほしい。

ク 想定される課題

- ・間取りの変更が可能か。
- ・駐車場が不足している。

ケ 豊島邸での新しい生活様式（新型コロナウイルス感染症拡大防止に向けた取組）の導入

- ・キャッシュレス決済は安易に導入が可能。
- ・ソーシャルディスタンスを踏まえた客席等の空間づくりは可能。

コ 提案募集時に市から提示してほしい資料やその他要望

- ・早急に事業に取り掛かれるよう、スケジュールを検討してほしい。
- ・内装や間取りについて、改修不可能な部分を把握するために、図面が欲しい。
- ・登録有形文化財になっている以上、改修のリスク分担はしっかり考えたい。
- ・実際に提案募集等をする際の見学は、複数回できるようにしてほしい。

以上