

旧桔梗屋における保全活用に係る事業進捗について

国登録有形文化財である旧桔梗屋（藤沢市藤沢1丁目1-9）については、「旧東海道藤沢宿街なみ継承地区歴史的建築物維持活用事業計画」（以下「事業計画」という。）に基づき、令和2年10月に所有者からの寄附により、建物及び建物部分の土地を取得するとともに、藤沢市土地開発公社が先行取得した、その他の部分の土地を令和4年6月に買い戻しました。

市では、旧桔梗屋の存在を広く周知するためなどの短期的活用と、旧東海道藤沢宿の街なみを保全しつつ、にぎわいと回遊性のあるまちを目指す長期的な保全活用に向け、様々な取組を進めております。

また、それらと並行して、庁内組織である、「藤沢宿歴史的建築物利活用庁内調整会議」（以下「庁内調整会議」という。）において、地域のにぎわいの創出、敷地の活用方法、建物の保全活用についての課題、及び公民連携について議論を重ねております。

今回は、これまでの取組と、今後の事業の進め方について報告するものです。

1 短期的な活用について（資料2）

令和3年度以降、旧桔梗屋の存在を広く周知するため、市主催のほか地域団体等との連携による恒例イベントや、地元の高校・大学と連携したイベントを実施してまいりました。これらの取組により、今まで旧桔梗屋を知る機会がなかった方々に旧桔梗屋を周知するとともに、来場者から様々なご意見を聴取してまいりました。

今まで実施した短期的活用は、次のとおりです。

（1）短期的活用の取組経過

令和3年度	11～12月	「藤沢今昔・まちなかアートめぐり2021」 （地域団体と連携）
	12～1月	「年末年始、旧桔梗屋に立ち寄ってみませんか？」
	2月	「藤沢のひなめぐり2022」 （地域団体と連携）
	3月	「旧桔梗屋における景観啓発活動」
令和4年度	10月	「店蔵1階及び庭園の公開等」
	11月	「桔梗屋蚤の市」
	11～12月	「藤沢今昔・まちなかアートめぐり2022」 （地域団体と連携）
	3月	「旧桔梗屋店蔵でお雛様展」（藤沢宿まつりの一環）
	2～5月	「旧桔梗屋トライアル・サウンディング」
令和5年度	9月	コスプレイベント（藤沢市民まつりと連携）
	10～11月	「藤沢今昔・まちなかアートめぐり2023」 （地域団体と連携）
	11月	「ふじキュン♡のecoスノードームをつくろう」 （大学と連携）
	12月	「旧桔梗屋店蔵と庭園を見学してみませんか」 「桔梗屋文化祭」（地元高校と連携）

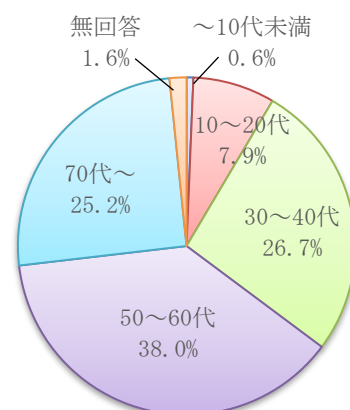
(2) 短期的活用において寄せられた意見

短期的活用の際に実施した、アンケートにおいて寄せられた意見等は、次のとおりです。(令和3年11月から令和5年12月までに実施)

ア 回答数 1, 233件

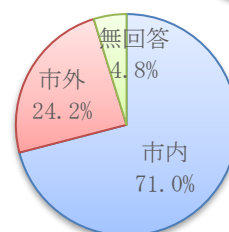
イ 年齢

10代未満	8人	0.6%
10～20代	97人	7.9%
30～40代	329人	26.7%
50～60代	468人	38.0%
70代以上	311人	25.2%
無回答	20人	1.6%



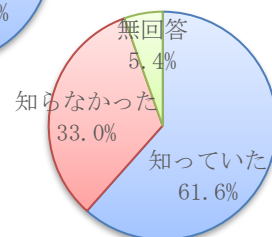
ウ 住まい

市内	875人	71.0%
市外	299人	24.2%
無回答	59人	4.8%



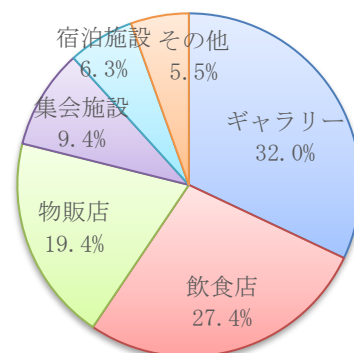
エ 旧桔梗屋の存在を知っていたか。

知っていた	759人	61.6%
知らなかった	407人	33.0%
無回答	67人	5.4%



オ 旧桔梗屋がどのような用途になることが望ましいか。
(複数回答可)

ギャラリー	679人	32.0%
飲食店	582人	27.4%
物販店	412人	19.4%
集会施設	199人	9.4%
宿泊施設	133人	6.3%
その他	116人	5.5%



2 長期的な保全活用について

旧桔梗屋について、事業計画に掲げる、「市、市民及び事業者との協働による一体的な活用」「地域の歴史・文化の継承」「地域の活力やにぎわいの創出」「市民活動の活発化」に繋がる、持続可能な保全活用を実現するため、地域団体等、藤沢市外国人市民会議及びサウンディング型市場調査個別対話による民間事業者からの意見などを踏まえ、庁内調整会議などで検討を重ね、魅力ある長期的な保全活用を目指してまいります。

(1) 長期的な保全活用に向けた取組経過

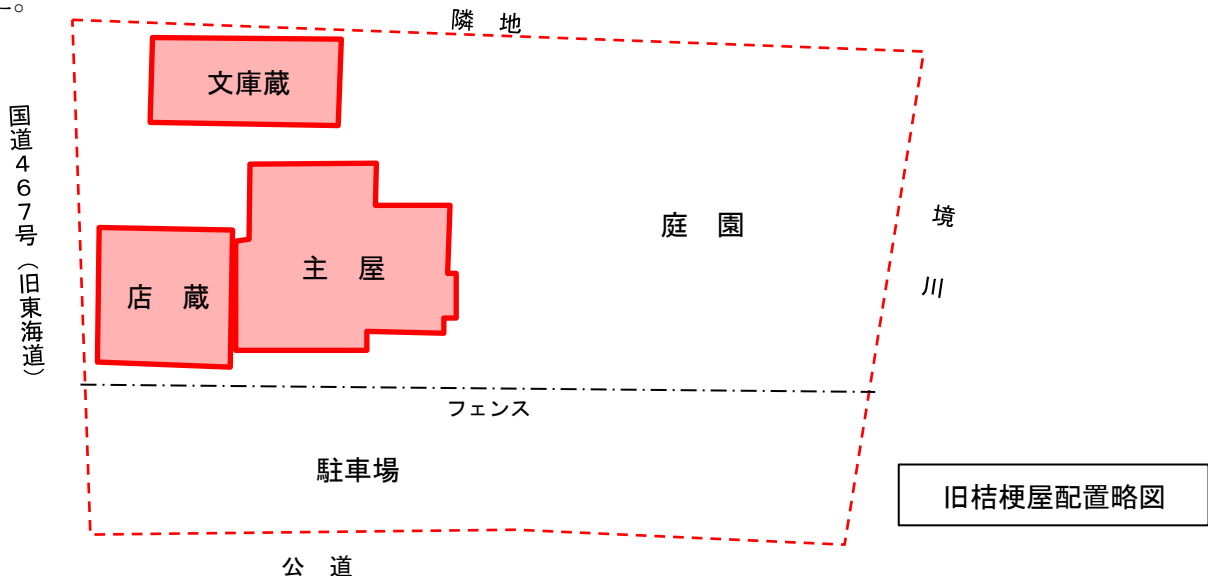
- 令和2年度 10月 所有者から市に対し、建物及び建物部分の土地に係る寄附
藤沢市土地開発公社と所有者によるその他の部分の土地に係る
売買契約
- 11月 第1回 藤沢宿歴史的建築物利活用庁内調整会議

		第1回 藤沢宿歴史的建築物利活用計画検討部会
	1 2月	建設経済常任委員会へ報告
	1月	第2回 藤沢宿歴史的建築物利活用計画検討部会
	2月	都市景観審議会委員現地視察及び意見聴取
		建設系、鉄道系、銀行系コンサルタントへの活用に関する聴き取り
令和3年度	4月	藤沢地区郷土づくり推進会議へ報告・意見交換
	5月	ふじさわ宿商店会連合会など地域団体への活用に関する聴き取り 民間事業者への活用意向に関する聴き取り
	7月	旧桔梗屋建物調査委託発注
	9月	第3回 藤沢宿歴史的建築物利活用計画検討部会
令和4年度	5月	旧桔梗屋地質調査委託発注 旧桔梗屋耐震診断・耐震改修計画案検討委託発注
	6月	藤沢市土地開発公社から土地の買戻し
	8月	第4回 藤沢宿歴史的建築物利活用計画検討部会
	10月	藤沢地区郷土づくり推進会議へ報告・意見交換
	11月	第2回 藤沢宿歴史的建築物利活用庁内調整会議
	2月	藤沢市外国人市民会議アクション活動
	3月	第5回 藤沢宿歴史的建築物利活用計画検討部会
令和5年度	5月	第3回 藤沢宿歴史的建築物利活用庁内調整会議
	6月	歴史的建築物活用事業者選定アドバイザー業務委託発注
	7月	藤沢地区郷土づくり推進会議へ報告・意見交換
	8月	第4回 藤沢宿歴史的建築物利活用庁内調整会議
	10月	「旧桔梗屋の有効活用に係るサウンディング型市場調査個別対話」 の実施
	2月	第1回 旧桔梗屋活用事業者選定委員会（事業手法の検討）

(2) 耐震診断・耐震改修案について

今後の安全な長期的活用を図るために、建物の耐震診断及び耐震改修案を検討する業務委託を実施しました。

その結果、店蔵及び文庫蔵については、土蔵造のため、屋根や外壁の自重が重く、耐震性に影響を及ぼしており、また、主屋については、壁量が少なく、基礎及び土台などの損傷が激しいことから、すべての建物が耐震基準を満足していないことが判明しました。



そのことから、店蔵、主屋、文庫蔵のいずれの建物も耐震基準を満足するような改修工事が必要となっています。「旧桔梗屋耐震診断等委託に基づく耐震改修案」（以下「耐震改修案」という。）（資料3）は、その手法及びそれに係る概算工事費を示したもので、具体的な内容は、次のとおりです。

ア 店蔵（概算工事費：約3,600万円）

- （ア）屋根瓦及び屋根下地の葺き土を撤去し、軽量瓦葺き
- （イ）建物をジャッキアップし、既存基礎を撤去後、鉄筋コンクリート基礎の新設
- （ウ）外壁面の室内側全面に構造用合板の釘打ち
- （エ）入口両側外壁を撤去し、耐震壁袖壁の新設（窓開口部消失）
- （オ）室内に耐震壁袖壁を増設

イ 主屋（概算工事費：約6,200万円）

- （ア）建物を解体し、劣化している部材の交換
- （イ）店蔵と共有している外壁接続部分を撤去
- （ウ）既存基礎を撤去し、鉄筋コンクリート基礎の新設
- （エ）構造用合板による耐震壁の増設及び柱の新設

ウ 文庫蔵（概算工事費：約3,600万円）

- （ア）屋根瓦及び屋根下地の葺き土を撤去し、軽量瓦葺き
- （イ）正面以外の外壁土塗壁をハツリ撤去し、漆喰塗で復元
- （ウ）3階床及び梁等の撤去
- （エ）既存石積み基礎の内側に鉄筋コンクリート基礎の新設
- （オ）外壁面の室内側全面に構造用合板の釘打ち

※ここで示した概算工事費は、耐震基準を満足させるためのものであるため、内装や設備等に係る工事費は含んでいません。

また、この耐震改修案による場合、「歴史ある内外観の多くを失うこと」「活用方法への影響が大きいこと」「耐震改修前の状態に戻せないこと（可逆性がないこと）」などの懸念事項があると考えています。このため、耐震改修案及び概算工事費を参考としながらも、地域の歴史や文化継承を図る上で、「保全」「活用」「費用」のバランスを見据えた耐震改修方法を導入していくものです。

（3）サウンディング型市場調査個別対話の結果について（資料4）

公民連携による旧桔梗屋の有効活用を図る上で、民間事業者の柔軟な発想や視点に基づく、事業アイデアや取組の提案、創意工夫の可能性について広く意見を聴取することを目的とし、設計、施工、運営それぞれの立場の民間事業者と個別対話を実施しました。主な内容は次のとおりです。

ア 個別対話参加事業者の概要

- （ア）参加事業者数
20事業者

- (イ) 参加事業者の業種
 - 設計：10事業者
 - 施工：6事業者
 - 運営：12事業者

※参加事業者によっては、複数の業種を兼ねているため合計事業者数は一致しません。

イ 主なヒアリング結果

(ア) 活用希望範囲

- ・店蔵、主屋、文庫蔵だけでなく、庭園部分及び駐車場を含め活用したい。

(イ) 運営希望範囲

- ・店蔵、主屋、文庫蔵の3棟を一括で運営したい。
- ・運営の一翼として参画したい。

(ウ) 事業を実施するにあたっての課題

- ・耐震改修、インフラ整備（電気、上下水道等）などの初期投資が回収できるか。
- ・テナント工事の初期投資が回収できるか。

(エ) 耐震改修を含む設計及び工事にあたっての課題

- ・運営を考慮した耐震改修設計及び工事を行うことができるか。
- ・耐震改修に係る費用について、市が負担することができるか。

(オ) 事業期間

- ・事業提案の応募期間：3～12ヶ月（別途提案グループ結成準備期間が必要）
- ・設計（耐震改修設計を含む）：5～18ヶ月
- ・工事（耐震改修工事を含む）：10～36ヶ月

(カ) 運営期間

- ・5～30年

ウ 考察

ヒアリング結果を受け、事業手法及び事業期間に関する部分について考察すると、次のとおりです。

- (ア) 耐震改修やインフラ整備などに係る費用は、民間事業者が負担することは難しい。
- (イ) 活用事業の運営に適した、耐震改修設計及び耐震改修工事の実施が求められる。
- (ウ) 民間事業者のノウハウを最大限活かすには、活用用途、活用方法等、ある程度の裁量を委ねられる賃貸借形式が望ましい。
- (エ) 運営事業者としては、決定から供用開始までの期間が短いことが望ましい。
- (オ) 運営事業者としては、運営期間が短いと初期投資分を回収できないリスクがある。

3 今後の取組について

今までの短期的活用の際にいただいたご意見、サウンディング型市場調査個別対話の結果などを踏まえ、庁内調整会議や、その専門部会である、外部有識者を含む委員で構成する「旧桔梗屋活用事業者選定委員会」に諮り、事業手法及び事業スケジュールを決定していきます。

また、事業の進捗に合わせ、適宜、市議会への報告をしてまいります。

4 今後の想定スケジュール

- 令和6年度 4月 第5回 藤沢宿歴史的建築物利活用庁内調整会議
(事業手法等に関わること)
- 5月 第2回 旧桔梗屋活用事業者選定委員会
(事業者募集要項等に関わること)
- 7月 第3回 旧桔梗屋活用事業者選定委員会
(事業者募集要項等に関わること)
- 8月 第6回 藤沢宿歴史的建築物利活用庁内調整会議
(事業者募集要項等に関わること)
- 9月 建設経済常任委員会
(事業手法及び事業者募集要項等報告)

※令和6年9月以降のスケジュールにつきましては、採用された事業手法及び事業提案に応じて決定してまいります。

以 上

事務担当 計画建築部 街なみ景観課