

2023年(令和5年)12月28日

旧桔梗屋の有効活用に係る サウンディング型市場調査 結果報告

本市において現在検討中である、旧桔梗屋の有効活用に係る取組として実施した、サウンディング型市場調査の実施結果の概要を公表します。

サウンディング型市場調査における事業者の皆様の意見をふまえ、公募に向けた検討を進めてまいります。

1 実施日程

表1 サウンディング型市場調査 実施日程

実施内容		スケジュール
見学会・説明会	参加申込み受付	令和5年8月25日(金)～9月4日(月)
	開催	見学会： 令和5年9月7日(木)9時～11時 説明会： 令和5年9月7日(木)11時30分～12時30分
個別対話	参加申込み受付	令和5年9月25日(月)～10月6日(金)
	開催	令和5年10月17日(火)～11月9日(木)

2 見学会・説明会開催の結果

(1) 見学会

開催日：令和5年9月7日(木)9時～11時

開催場所：旧桔梗屋(店蔵、主屋、文庫蔵、庭園、駐車場)

(2) 説明会

開催日：令和5年9月7日(木)11時30分～12時30分

開催場所：藤沢市藤沢公民館・労働会館等複合施設(Fプレイス)



見学会(イメージ写真)



説明会(当日写真)

- (3) 参加事業者
 見学会：27社
 説明会：27社

3 個別対話の結果

- (1) 開催日時・開催場所

開催日：令和5年10月17日（火）～11月9日（木）

開催場所：藤沢市役所 分庁舎 他

- (2) 参加事業者

参加企業：20社（グループ含む）

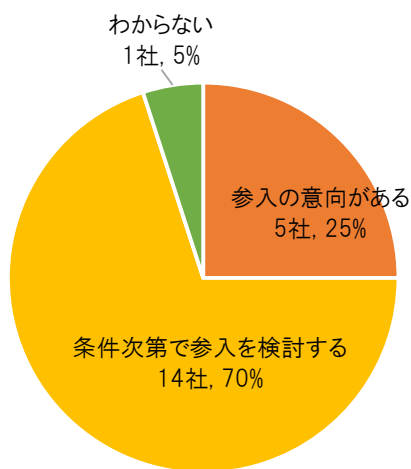
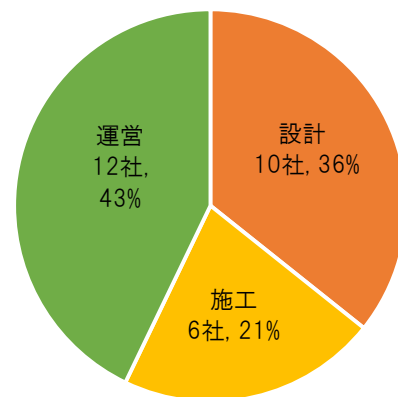


図1 参加事業者の事業参入意向



※一部参加事業者は複数の業種への参入意向があるため、合計事業者数と一致しない。

図2 参入意向のある業種

- (3) 個別対話（意見交換）での意見等

対話における意見等を表2にテーマ別に整理しました。なお、参加事業者のノウハウ等の知的財産を保護するため、具体的な意見等の内容は非公表とします。

表2 サウンディング型市場調査 個別対話（意見交換）での意見等

対象事項	個別対話（意見交換）での意見
建物の改修	<ul style="list-style-type: none"> ・ 将来、新しい技術が出てきた際に、原状に戻すことができる工法（可逆的な方法）を活用することが重要である。 ・ 安全性の確保は必要だが、可能な限り建物の良さを残すことを期待する。 ・ 建物の安全利用のための耐震性については担保された状態が望ましく、用途によってどこまで改修が可能か、予めガイドラインを示してほしい。 ・ 老朽化箇所についても、安全面や衛生面から修繕等の必要があると考える。 ・ 緊急性・必要性を考慮し修理の優先順位を付ける必要がある。 ・ 文化財の改修のため「次世代の方々にとっても魅力的な建物であるか」という視点での意思決定が望まれる。 ・ 歴史的な建物の価値を活かしながら、新しい事業用途を生み出せるとよい。 ・ 活用のために、変えて良いものについて柔軟に判断されることを期待する。 ・ 有形文化財登録時の仕様を維持する場合、必要な設備等の空間を確保できるかが懸念点である。 ・ 改修のためのコスト、断熱性能、使用可能な仕上材等が懸念点である。 ・ 事業者選定後も、建築基準法適用除外に関わる調整を含め、市と多くの協議が必要になると考えており、その調整期間により工程が長期化する可能性がある。時間をかけても良いものを作りたいと考えている。 ・ 建築基準法適用除外とした場合、事故発生時に全て事業者責任とされると事業継続が困難となる懸念がある。 ・ 管理が繊細なもの（主屋2階の壁紙等）については、博物館へ移した方が状態よく保存できる可能性がある。 ・ 文化財としての価値を損なわないよう市が改修工事を監理すべきである。
有効活用方法	<p>次に示す幅広い活用方法の意見を得た。その他の意見は以下の通り。</p> <p>活用方法：飲食、物販、展示、宿泊、体験・交流、教育・学習、その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市が3棟の建物の用途を決め、事業者を募集するのがよい。 ・ 建物毎に運営事業者が異なると運営方針や連携の機動性等に齟齬が生じる可能性が考えられるので、事業者による一括運営がよい。 ・ 藤沢宿をPRするための拠点としての利用が望まれる。 ・ 市内の子どもたちが歴史を学ぶ場としての活用が最適で重要と思われる。 ・ 文化施設は一般に年配の方の利用が多い。様々な取組を行いながら、客層を広げていく必要があると考える。夜の時間帯の活用も期待される。
活用範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地全体を総合的に活用した計画を希望する。 ・ 駐車場の存在は、立地面からも集客への寄与が想定され、改修後も駐車場としての活用が望まれる。 ・ 庭（自然）の存在は、1つの価値であり、集客に繋がる活用が期待される。 ・ 駐車場・庭とも、一部は事業用地としての活用も考えられる。 ・ 建物改修に制限が多い場合、厨房やトイレ等を庭に建てることもありうる。
藤沢宿の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 旧桔梗屋だけでなく藤沢宿全体で何かを実施すべきと考える。 ・ ターゲット（観光客、地域住民、インバウンド等）の設定が必要と考える。 ・ 旧桔梗屋が評判を呼ぶことで、効果が周囲に波及し、エリア全体が活性化

対象事項	個別対話（意見交換）での意見
	<p>するものとする。長期間にわたる活用により、その他の歴史的建築物へのシャワー効果により、点が面になると考える。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エリアの活性化に向けて、旧桔梗屋を目的地化することが重要である。 ・周辺施設等と連携したイベント等の開催が望まれる。 ・住民の活動拠点としての利用（気軽に交流できる場所）が望まれる。 ・地域の方はもちろん、県外の方にも来てもらえる施設にすべきである。 ・新たな取組を行う事業者など、外部の人を呼び込んでいく必要がある。 ・藤沢宿エリアの活性化も大事であるが、運営事業者が変わっても、旧桔梗屋が長く残っていくことが最も大切と考える。
運営事業者の建物改修関与	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者が改修を行った後に運営者に貸す方法が一般的ではないか。 ・耐震改修は建物を適正に保全する上で必要であり、市による実施が求められる。費用面からも、運営者は改修後の施設等に入る方法が参入しやすい。 ・耐震改修は、利活用の具体的な方針を検討した上で、運営上支障をきたすことのない計画設計、工事を希望するため、耐震改修は運営事業者が行うのがよい。耐震改修の費用負担については市と協議したい。 ・市から、残したい部分・改修してほしい部分等の条件を提示してほしい。 ・運営事業者と市が連携し、設計・建設事業者と意見交換し改修範囲等を決める方法が良いが、運営事業者の希望に合わせて建物の価値が損なわれる可能性があるため、保全の軸を市が決めるべきと考える。 ・事業内容により設計・施工の内容や方法が異なるため、先に運営事業者を選定すべきである。 ・運営、設計、施工の3事業者で進める場合、設計・工事等を都度チェックする役割が重要と考えられる。 ・設計事業者がコンサルタント的に運営事業者と設計を進めるのがよい。
事業スキーム	<p>【事業手法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・DB+O、DBO、PFI、施設貸付（賃貸借）、指定管理者制度が想定される。 ・投資額や事業収入を考慮すると、公設民営に近いスキームが参加しやすい。 ・公設民営がよい。事業者として取り組みやすいのは賃貸借の形式である。 ・賃貸借とし、ある程度の裁量を民間事業者へ委ねることがよい。ただし、その場合、市の望むサービス提供内容から乖離する可能性がある。 ・DBはコスト縮減が先行する懸念がある。 ・整備手法としてはPFIが相応しいが、規模が小さいため、PFIそのものではなく、コンソーシアムを組んで行う事業を想定する。 ・運営内容を限定する場合はDBOやコンセッション（補填あり）がよい。 ・運営は、指定管理料のある指定管理者制度が参入しやすい。PFI等の手法は資金調達のみから敷居が高い。 ・事業開始までに長期間を要するため民間企業にリスクが大きい。 ・事業リスクは民間事業者側で持つ方が事業として成功しやすい。 <p>【体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運営・設計・施工事業者の3者でのグループとすることが望ましい。

対象事項	個別対話（意見交換）での意見
	<ul style="list-style-type: none"> ・事業継続のためには、運営事業者がリーダーシップをとる必要がある。 ・コンソーシアムを組むことが条件となると、小さな会社は参入しにくい。 ・コンソーシアムではなく、協力会社と事業実施する方がよい。 <p>【費用負担】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震性向上や内外装の改修には相応の費用が発生することや、文化財保護優先のために有効スペースを最大限利用できない可能性があることから、資金面での市からの協力が必要と考える。 ・市の資産であるため、耐震改修は市が全額負担すべきと考える。 ・耐震等改修の費用負担は、工事区分を明確に分けることができる場合は、区分ごとに市が発注する形でよい。 ・毎年修繕が必要となる可能性があり、費用負担の明確化が必要である。
設計期間	5 か月～18 か月
工事期間	10 か月～36 か月
事業期間	5 年～30 年と幅広い事業期間（運営期間）の希望があった。

4 サウンディング型市場調査の結果と今後の計画や事業条件等への反映

今回のサウンディング型市場調査では、民間事業者の皆様から事業全般にわたる様々な意見や見解をいただきました。いただいた意見等は、今後の計画や事業条件等を策定するにあたっての参考にいたします。

以 上

事務担当

藤沢市 計画建築部 街なみ景観課