

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 月に建物及び建物部分の土地の寄附を受け、その他の部分の土地を藤沢市土地開発公社が先行取得し、令和 4 年 6 月に買い戻しをしました。

その後、市では旧桔梗屋の存在を広く周知するための短期的活用を図るとともに、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めざし、長期的な保全活用の取組を庁内組織である、「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。）において検討を重ねてきております。

今回は、これまでの取組と公民連携による事業手法について報告するものです。

1 前回報告以降の取組

昨年 2 月の建設経済常任委員会以降の会議・議会関係等及び短期的活用の主な取組は、次のとおりです。

年度・月	会議・議会関係等	主な短期的活用
令和 5 年度		
3 月	建設経済常任委員会へ報告	「旧桔梗屋店蔵でお雛様展」 (地域団体との連携)
	藤沢地区郷土づくり推進会議へ報告	
令和 6 年度		
4 月		「藤沢宿を巡り、江戸時代の旅人になってタイムスリップ」(公益社団法人藤沢市観光協会との連携)
5 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の結果に基づく追加ヒアリング	「旧桔梗屋店蔵 1 階と庭園を見学してみませんか」 (ふじさわ将棋頂上決戦 女流棋士戦 第 17 期マイナビ女子オープン第 3 局との連携)
6 月		「桔梗屋マルシェ」(～ 1 2 月)
7 月	第 2 回 旧桔梗屋活用事業者選定委員会	
8 月		「遊行寺に泊まろう」 (公益財団法人藤沢市みらい創造財団との連携)
9 月		「遊行寺とれじゃー」 (藤沢市民まつりとの連携)
1 0 月	第 3 回 旧桔梗屋活用事業者選定委員会	「桔梗屋×ブルーハンズプロジェクト」
		「藤沢今昔・まちなかアートめぐり 2024」(～11 月) (地域団体との連携)
1 1 月	第 5 回 藤沢宿歴史的建築物利活用庁内調整会議	地元小学生による見学会
1 2 月		「桔梗屋文化祭 2 0 2 4」(地元高校との連携)
1 月	藤沢地区郷土づくり推進会議へ報告	
2 月	第 4 回 旧桔梗屋活用事業者選定委員会	「ふじさわ宿 DE ウォーキング」 (大学との連携)
	建設経済常任委員会へ報告	

2 長期的な保全活用に向けた取組について

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、保全活用を実現するため、地域団体等からの意見聴取を始め、民間事業者を対象としたサウンディング型市場調査個別対話等により事業手法決定に向けた取組を実施してきました。

(1) サウンディング型市場調査個別対話及び追加ヒアリングについて

ア サウンディング型市場調査個別対話

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のアイデアや可能性などについて、広く聴取することを目的として、令和5年度に設計、施工、運営それぞれの立場の民間事業者20者と個別対話を実施しました。

(ア) 主なヒアリング結果

- a 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）などの初期投資の回収が困難
 - ・テナント工事の初期投資が回収できるか
- b 耐震改修を含む設計及び工事にあたっての課題
 - ・運営に支障のない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、所有者である市の負担が必要

(イ) 考察

- ・民間事業者の費用負担による耐震改修やインフラ整備は困難である
- ・活用事業者の運営に支障のない、耐震改修設計及び耐震改修工事が必要である

イ 追加ヒアリング

「ア サウンディング型市場調査個別対話」では、「整備手法、管理運営手法」（以下「事業手法」という。）を決定するための課題などを抽出しました。その際に設計、施工、運営を一括して行う意向を示した運営事業者6者に対し、事業手法を決定するために、追加のアンケート調査及びヒアリングを実施しました。

(ア) 主なヒアリング結果

- a 活用方法について
 - ・公募条件で活用用途を具体的に限定されると、事業提案に支障がある：6者中5者
 - ・建築物3棟全フロア、庭園及び駐車場を活用したい：6者中6者
 - ・庭園への別棟増築を希望する：6者中5者
- b 整備手法（市と運営、設計、施工各事業者との契約形態）について
 - ・市が「設計」「施工」を実施する場合、設計前に運営事業者を決定することが望ましい：6者中5者
 - ・「設計」「施工」の期間にそれぞれ2年を要する場合でも、事業提案可能：6者中5者
 - ・運営事業者としてチーム（組織体）を結成し、「設計」「施工」までを含んだ事業提案可能：6者中3者
 - ・運営事業者として耐震改修方法を含む事業提案可能：3者中3者

- ・運営事業者のチーム以外による「設計」「施工」事業者に市が委託することに支障がある：3者中1者
- c 管理運営手法・運営契約条件（事業者の担う運営の種類及び条件）について
 - ・「賃貸借契約」「指定管理者制度」「業務委託」のうち、「賃貸借契約」が望ましい：6者中4者
 - ・20年、30年の長期契約が望ましいが、契約期間最長10年の「賃貸借契約」でも事業提案可能：4者中4者
 - ・敷地全体及び建築物3棟を一括貸付とし、市の基準による月50万円を最低貸付料とした場合でも事業提案可能：4者中3者

（イ）考察

- ・活用用途は、事業提案によるものが望ましい
- ・市が「設計」「施工」を実施する場合は、「設計」前に「運営」事業者を選定することが望ましい
- ・「設計」「施工」「運営」のチーム（組織体）による事業提案は可能である
- ・管理運営手法は、「賃貸借契約」が望ましい

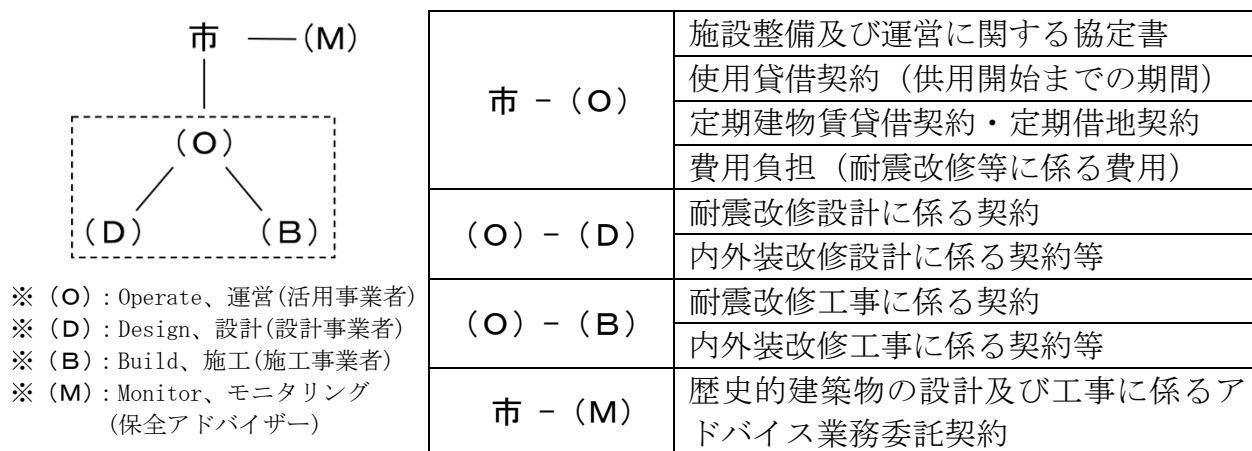
（2）事業手法について（資料2）

サウンディング型市場調査個別対話、追加ヒアリングの結果を踏まえ、庁内調整会議において、主な整備手法及び管理運営手法について、それぞれ比較・評価を行いました。その結果、整備手法については、【(D)(B)(O)】一括方式。管理運営手法については、賃貸借契約といたしました。

（※D：(Design)設計事業者、B：(Build)施工事業者、O：(Operate)活用事業者）

ア 想定事業モデル【(D)(B)(O)】一括方式

旧桔梗屋における持続可能な保全・活用を実現する公民連携による事業手法のモデルは、「設計(D)」「施工(B)」「運営(O)」を一括したチームと市が契約するモデルとしました。そのイメージは次のとおりです。



※ (D) 及び (B) は、(DB) となる場合があります

※ (M) の資格要件を「文化財建造物修理主任技術者」と想定しています

図表 想定事業モデル及び契約体系

イ 「活用事業者（O）」の選定方法

「プロポーザル方式」により、保全・活用方法、耐震改修方法、地区のにぎわい・回遊性の創出、事業費など複数の視点から審査します。

ウ 契約方法

「活用事業者（O）」は、市との間において、施設整備及び運営に関する協定書等の契約を締結します。また、耐震改修を含む施設整備に係る「設計事業者（D）」と設計業務契約、「施工事業者（B）」と工事請負契約を締結します。

エ 「保全アドバイザー（M）」の配置

「保全アドバイザー（M）」は、歴史的建築物である旧桔梗屋を保全する立場から、耐震を含む改修設計及び工事の内容について、市及び「活用事業者（O）」にアドバイスを行うもので、市と業務委託契約を締結します。

オ 保存活用方針について（資料3）

旧桔梗屋における保全・活用の事業提案の募集に際し、市として保存したい部分・部位及び改変する場合の保全措置を示すもので、事業者募集要綱の一部となるものです。

カ 想定事業モデル【（D）（B）（O）】一括方式の特長

- ・ 供用開始までの期間が、一般的な個別に契約を締結する方式である【（D）+（B）+（O）】又は、設計・施工一括方式【{（D）（B）} +（O）】に比べ短い
- ・ 「活用事業者（O）」の運営を活かせる耐震改修が可能
- ・ 「活用事業者（O）」が事業上必要とする内外装工事と一体的に耐震改修等工事を行えるため、手戻りなく効率的に事業を進めることが可能
- ・ 「活用事業者（O）」の運営と一体で行う「設計（D）」「施工（B）」により、最新かつ最適な耐震診断及び耐震改修が可能

キ 想定事業モデル【（D）（B）（O）】一括方式の課題

- ・ 耐震改修に係る保全等の条件の明確化
- ・ 文化財保存活用方針の適切な執行管理
- ・ 事業者選定時の評価基準が煩雑となる可能性がある

3 活用事業者募集要綱について

2（2）で示した事業手法を前提とした、活用事業者募集要綱の主な内容は次のとおりです。

（1）貸付条件

- ・ 土地及び建物（3棟）の一括貸付とし、貸付期間は10年とする
- ・ 貸付料については、市が最低制限額を定める
- ・ 旧桔梗屋の歴史的価値を十分に理解し、その価値を広く市民に伝えられるようにする
- ・ 「活用事業者（O）」は、市が行う管理運営状況の確認に協力すること

（2）耐震改修等について

- ・ 市が作成する保存活用方針（資料3）に基づき、耐震改修及び内外装改修の設計及び施工をすること

- ・各種改修設計及び工事の内容については、市が配置する「保全アドバイザー（M）」によるアドバイスを受けること
- ・木造歴史的建築物において改修設計及び施工の実績を有する者が、耐震改修及び内外装改修の設計及び施工の監理を行うこと
- ・当該建築物が、建築基準法施行前の建築物であるため、建築基準法の代替措置を講ずることにより、建築基準法第3条第1項第3号適用除外手続きを行うこと

（３）市の費用負担について

耐震改修及び歴史的価値を有していない建築物の解体等に係る費用については、市が定める金額を上限に市が負担するものとします。

4 今後の想定スケジュール

令和 6年度	2月	建設経済常任委員会へ報告 (事業手法等進捗状況報告)
	3月	第6回 藤沢宿歴史的建築物利活用庁内調整会議
令和 7年度	5月	第5回 旧桔梗屋活用事業者選定委員会
	6月	補正予算常任委員会 (債務負担行為の設定)
	7月	事業者募集開始
	1月	第6回 旧桔梗屋活用事業者選定委員会 (応募事業者プレゼンテーション)
	2月	第7回 藤沢宿歴史的建築物利活用庁内調整会議 (優先交渉権者決定)
令和 8年度	6月	建設経済常任委員会へ報告 (優先交渉権者報告)
	10月	契約 その後順次、設計及び工事に着手
令和12年度	1月	供用開始

※令和8年6月以降のスケジュールにつきましては、採用された事業提案によって変更になる可能性があります、事業の進捗に合わせ、市議会への報告をしていきます。

以 上

事務担当 計画建築部 街なみ景観課