

# 旧桔梗屋の有効活用に係るサウンディング型市場調査 実施要領

## 1. 調査の背景と目的

### (1) 調査の背景

旧桔梗屋の土地及び歴史的建築物は、2015年4月に指定された「旧東海道街なみ継承地区」（以下「街なみ継承地区」という。）である旧東海道藤沢宿地区の中央部より東側、藤沢橋付近に位置しています。旧東海道に面する建築物は、市内に現存する唯一の店蔵及び江戸時代末期の文庫蔵であり、街なみが形成された当時の姿をしのばせる貴重なものです。これに主屋を含む3棟が、街なみ継承地区に存する国登録有形文化財への登録の先駆けとなりました。また、この土地は、旧東海道藤沢宿の成立にゆかりの深い境川まで至る、江戸時代から続く短冊形の敷地形状を保持しており、建築物の北側には樹齢を重ねた樹木が残された庭園が境川沿いまで広がっています。このように、旧桔梗屋の土地及び歴史的建築物、庭園は一体となって藤沢宿の歴史・文化を継承しているものであり、その位置や規模、保全状況から旧東海道藤沢宿のシンボリックな存在となっています。

市は、この貴重な「旧桔梗屋」を適正に保全しつつ有効活用し、旧東海道藤沢宿の活性化に寄与する取組や事業の可能性を検討しています。

### (2) 調査の目的

旧桔梗屋の有効活用に係るサウンディング型市場調査（以下「本調査」という。）は、旧桔梗屋を中心とした旧東海道藤沢宿の良質な街なみの形成の促進、市民生活の向上に寄与する取組を進めるにあたり、民間事業者による活用の可能性を把握するために実施するものです。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、創意工夫の可能性などについて、幅広く意見を収集することを目的とします。

## 2. 事業の概要

### (1) 事業対象地の概要

事業対象地、既存施設の概要は、表 2-1 のとおりです。

表 2-1 事業対象地の概要

項目	内容
所在地	神奈川県藤沢市藤沢 1-750-1 他
敷地面積	1,467.11m <sup>2</sup>
用途地域等	近隣商業地域 建ぺい率：80%、容積率：200% 第一種住居地域 建ぺい率：60%、容積率：200%
その他規制等	埋蔵文化財包蔵地
既存施設	【国登録有形文化財】 店 蔵：土蔵造 2 階建 119.00 m <sup>2</sup> 明治 44 年（1911 年）建設 主 屋：木造 2 階建 178.57 m <sup>2</sup> 明治 44 年（1911 年）頃建設 文庫蔵：土蔵造 3 階建 99.36 m <sup>2</sup> 文久元年（1861 年）建設 大正 14 年（1925 年）改修

(2) 事業対象地の位置



(出典：GEOSPACE)

図 2-1 事業対象地 (位置図)

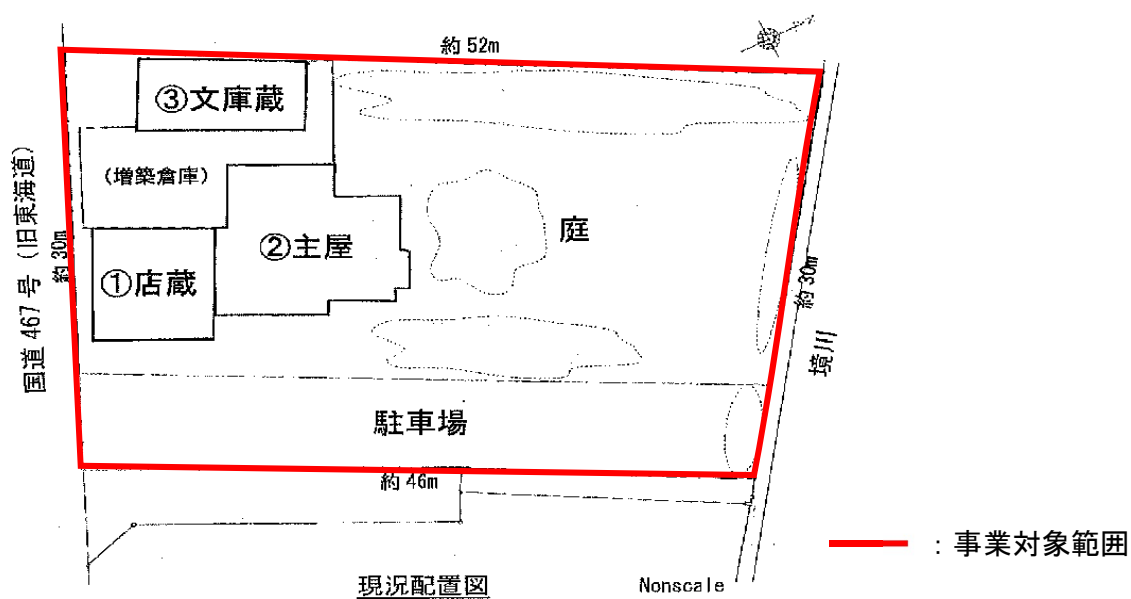


図 2-2 事業対象地

### 3. 調査のスケジュール

調査の実施スケジュールは、以下のとおりです。

表 3-1 サウンディング型市場調査のスケジュール

実施事項	実施日 <sup>(※1)</sup>
実施要領等の公表	2023年8月25日(金)
見学会・説明会の参加申込受付期間	2023年8月25日(金)～9月4日(月)
質問受付期間	2023年8月25日(金)～9月15日(金)
見学会・説明会の開催	2023年9月7日(木)
個別対話参加申込・事前ヒアリングシート受付期間	2023年9月25日(月)～10月6日(金)
個別対話(対面)の実施期間 <sup>(※2)</sup>	2023年10月17日(火)～10月20日(金)
調査結果の公表(予定)	2023年12月を目途に公表

※1 今後の社会情勢によりスケジュールは変更になる場合があります。変更がある場合は、市のホームページに公表します。

※2 参加申込件数が多い場合には、これ以外の期間で個別対話の実施を調整する場合があります。

### 4. 調査の内容

#### (1) 調査の対象事業者

旧桔梗屋を活用し、施設の整備及び運営に主体的に関わることに興味のある法人等を対象とします。なお、本調査には、複数の法人等がグループを構成して参加することも可能です。

#### (2) 調査の項目

本調査においては、藤沢宿の活性化に向け旧桔梗屋を有効活用する事業アイデアや意見等について意見交換を行い、旧桔梗屋の可能性を把握するとともに、主に以下に示す事項について、民間事業者としての実現性等に関する意見や要望等の聴取を行う予定です。

- ア 本事業への参入意向について
- イ 建物の改修について(耐震改修を含む)
- ウ 旧桔梗屋の有効活用方法(事業アイデア)について
- エ 運営事業者の建物改修への関与について
- オ 事業の手法やスケジュール等について
- カ その他本事業への意見、市への要望等

### 5. 調査の手続き

#### (1) 見学会・説明会の開催

本調査への参加を希望する事業者に対して、見学会・説明会を実施します。

##### ア 参加申込受付期間

2023年8月25日(金)～9月4日(月)

##### イ 申込先

申込先は、「8. 問合せ先」とします。

参加を希望する場合は、参加申込受付期間内に、様式1「見学会・説明会参加申込書」に必要事項を記入（1法人等につき原則2名まで）のうえ、電子メールに添付し、申込先へ提出してください。なお、電子メールの件名に【見学会・説明会参加申込】と記入してください。

## ウ 開催日及び開催場所等

開催日：2023年9月7日（木）

(ア) 見学会 ※見学の際は、汚れてもよい服装でご参加ください。

集合場所：旧桔梗屋（神奈川県藤沢市藤沢1丁目1-9）

（<https://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/keikan/kyu-kikyouya.html>）

受付時間：9:00～11:00（時間内に自由に見学できます）

アクセス：【電車】

J R 藤沢駅北口より 徒歩14分

小田急藤沢本町駅より 徒歩11分

【バス】

藤沢駅北口バスターミナル8番のりば

「(藤8) 茅ヶ崎駅」行き、「(藤10) 辻堂駅北口」行、「(藤13) 湘南ライフタウン」行ほか乗車

「遊行寺前」下車 徒歩1分

※駐車場はありません。公共交通機関をご利用ください。

(イ) 説明会

集合場所：藤沢市藤沢公民館・労働会館等複合施設（Fプレイス）

（神奈川県藤沢市本町1丁目12-17）

（<https://www.fujisawa-fplace.com/>）

受付時間：11:00～

説明会：11:30～12:30

アクセス：【電車】

J R 藤沢駅北口より 徒歩12分

小田急藤沢本町駅より 徒歩9分

【バス】

藤沢駅北口バスターミナル7番のりば

「(藤12) 湘南ライフタウン」行、「(藤38) 老人センター」行、「(藤46) 善行駅」行ほか乗車

「南仲通二丁目」下車 徒歩1分

※駐車場はありません。公共交通機関をご利用ください。

## (2) 質問の受付及び回答

本調査及び事業に係る質問を受け付け、回答します。

## ア 質問受付期間

2023年8月25日（金）～9月15日（金）

## イ 質問方法

質問は、「8. 問合せ先」にて受け付けます。

質問受付期間内に、様式2「質問票」に質問を記入のうえ、電子メールに添付し、問合せ先へ提出してください。なお、電子メールの件名に【質問票送付】と記入してください。

## ウ 質問への回答方法

質問回答は、質問者に電子メールにて提示します。質問内容によっては、回答を提示するまでに期間を要する場合があります。

なお、質問及び回答について、本調査への参加を検討する他の事業者にも周知することが望ましいと市が判断したものについては、市ホームページにて公表します。

## (3) 個別対話の参加申込

### ア 参加申込受付期間

2023年9月25日（月）～10月6日（金）

### イ 申込先

申込先は、「8. 問合せ先」とします。

参加を希望する場合は、参加申込受付期間内に、様式3「個別対話参加申込書」に必要事項を記入のうえ、電子メールに添付し、申込先へ提出してください。なお、電子メールの件名に【個別対話参加申込】と記入してください。

### ウ 個別対話に関する連絡

個別対話の日時、場所等の詳細な情報は、2023年10月11日（水）を目途に、個別対話の参加申込をされた法人等の連絡担当者宛に電子メールにて連絡します。

### エ 事前ヒアリングシートの受付

様式4「事前ヒアリングシート」を記入のうえ、個別対話の参加申込時に提出してください。

なお、参加申込受付期間内の提出であれば、個別対話の参加申込よりも後に事前ヒアリングシートを提出することも可能とします。

## (4) 個別対話の実施

### ア 開催期間

2023年10月17日（火）～10月20日（金）

### イ 会場

藤沢市役所内会議室

（詳細は「(3)ウ 個別対話に関する連絡」に示す電子メールにて連絡します。）

### ウ 所要時間

個別対話は、1法人等（またはグループ）につき1時間程度を基本として実施する予定です。

す。ただし、個別対話の内容によっては、所要時間を超えて実施する場合があります。

## エ 対話の実施方法

個別対話は以下のとおり行います。

- ・個別対話は、事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、参加申込のあった法人等（またはグループ）別に行います。
- ・個別対話への参加者は、1法人等（またはグループ）につき5名までとします。
- ・事前ヒアリングシート以外に、事業者のアイデアや提案内容を説明する資料や事例、実績を紹介する資料がある場合は、提示をお願いします。

## (5) 調査結果の公表

サウンディング型市場調査の結果は、2023年12月末を目処に市ホームページにて公表する予定です。

公表にあたっては、事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、概要のみを公表することを予定しており、事前に連絡担当者へ公表内容の確認を行います。

なお、本調査に参加した法人等の名称は、公表しません。

## 6. その他

### (1) 参加した法人等の取扱い

本調査への参加実績を、事業者公募等における評価の対象として評価することはありません。

### (2) 費用負担

本調査への参加に要する費用は、参加した法人等の負担とします。

### (3) 追加対話への協力

本調査終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会を含む）やアンケート等の協力を求める場合があります。

### (4) 事前相談

本調査への参加にあたり、市役所内の関係部署等への事前の相談がある場合は、直接の相談はせず、必ず事前に「8. 問合せ先」まで連絡してください。

## 7. 添付資料

- ・様式1 見学会・説明会参加申込書
- ・様式2 質問票
- ・様式3 個別対話参加申込書
- ・様式4 事前ヒアリングシート
- ・別添1 旧東海道藤沢宿街なみ継承地区 街なみ継承ガイドライン
- ・別添2 桔梗屋パンフレット
- ・別添3 旧桔梗屋耐震診断結果及び耐震改修計画（耐震性能充足）（案）

・別添 4 仕上表（店蔵、主屋、文庫蔵）

## 8. 問合せ先

問合せ先：藤沢市役所 計画建築部 街なみ景観課

担 当：湯本、近藤、妹尾

住 所：〒251-8601 神奈川県藤沢市朝日町1番地の1

T E L：0466-50-3508（直通）

Eメール：fj-keikan@city.fujisawa.lg.jp

※電話でのお問い合わせは、平日の9時から17時まで（12時から13時までを除く。）をお願いいたします。

以上