

旧桔梗屋の有効活用に係るサウンディング型市場調査 説明会

1. 挨拶 11 : 30~11 : 35
2. 旧桔梗屋の紹介 11 : 35~11 : 55
3. 実施要領の説明 11 : 55~12 : 15
4. 質疑応答 12 : 15~12 : 30

令和5年9月7日

藤沢市

挨拶

街なみ景観課長



2. 旧桔梗屋の紹介

(1) 旧東海道藤沢宿街なみ継承地区

旧東海道藤沢宿周辺は、古くから交通の要所となり、戦国時代末期、のちに徳川将軍家専用の宿泊施設となる藤沢御殿が築られました。江戸時代には、旧東海道6番目の宿場町として整備が進み、時宗総本山清浄光寺（通称：遊行寺）の門前町として、また、江の島参詣、大山参詣の中継地として、多くの人でにぎわい、藤沢の中心地として栄えました。

藤沢市は、こうした歴史や文化が集積している地域を「旧東海道藤沢宿街なみ継承地区」に指定し、魅力あるまちづくりに取り組んでいます。



① 伊勢山公園の鐘楼



② 伝 源義経首洗井戸



③ 清浄光寺（通称：遊行寺）



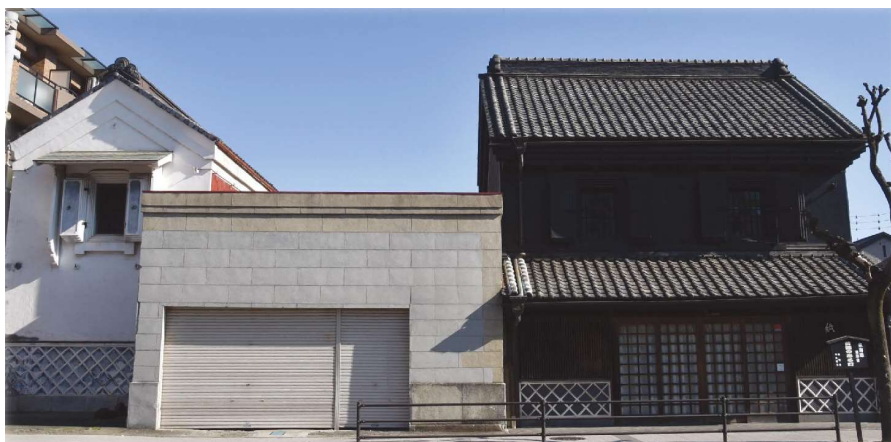
④ 藤稲荷

2. 旧桔梗屋の紹介

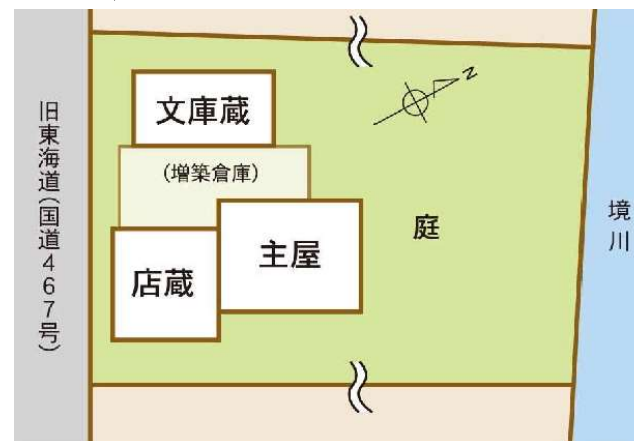
(2) 旧桔梗屋

1) 国登録有形文化財

桔梗屋は、江戸時代から藤沢宿にて茶や紙の間屋を代々営んでいた旧家です。現在の建造物のうち店蔵と主屋は4代目斎藤清右衛門が1911年に竣工したもので、2020年9月まで紙商の店舗として利用されていました。一部に後世の改造はあるものの当初の姿をよく残しており、各所の造作からは優秀な左官技術がうかがえます。特に黒漆喰塗の外壁と観音開窓などの意匠は江戸型と呼ばれる店蔵の典型的な特徴とされます。明治～大正時代の旧藤沢宿の町なみは土蔵造の蔵や店舗が建ち並ぶ「蔵の町」でもあり、かつての景観を現代に伝える貴重な存在であること等が評価され、旧桔梗屋は国登録有形文化財（建造物）に登録されました。



旧桔梗屋外観



配置概要図

2. 旧桔梗屋の紹介

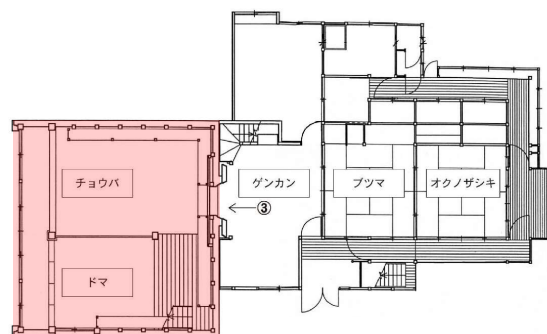
(2) 旧桔梗屋

2) 店蔵

旧東海道に南面して建ち、梁間（短手方向）3間（約5.45m）、桁行（長手方向）4間2尺（約8.48m）の上屋の前面に、奥行半間（約0.9m）の下屋庇を設けています。外壁の黒漆喰塗、2階の出桁、軒蛇腹、観音開窓、奥行き深い下屋は江戸型と呼ばれる店蔵の特徴を表しています。1989年に1階正面をガラス戸にする等、一部に改造はあるものの、外観・内部ともに建築当初の姿をよく残しており、関東大震災前の「蔵の町」としての様相を伝える貴重な存在となっています。（1911年建設）



店蔵 南側外観



店蔵・主屋 1階平面図



店蔵・主屋 断面図

2. 旧桔梗屋の紹介

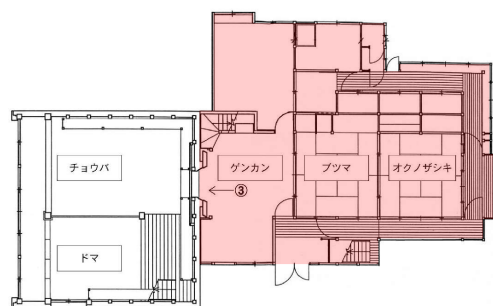
(2) 旧桔梗屋

3) 主屋

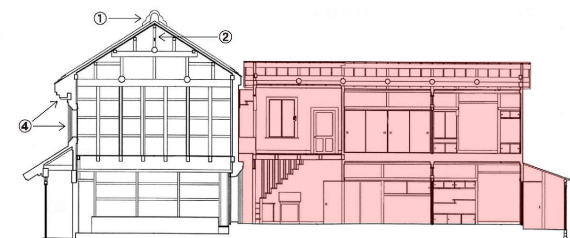
店蔵の北側に接続して建ち、梁間2間半、桁行6間の2階建てで、1階はゲンカン・ブツマ・オクノザシキの8畳3室を一行に配しています。西側に張り出す箇所は関東大震災後の増築、昭和初期に2階の一部を増築しました。店蔵と西端を揃えて設計されていることやその様式からみて、店蔵と同時に建設されたものと判断されています。1階のブツマ・オクノザシキは家族の生活の場であり、特に北側のオクノザシキは床・違棚・平書院を備えた格の高い造りで当主の居室らしい落ち着いた空間となっています。(1911年頃建築)



主屋 東側外観



店蔵・主屋 1階平面図



店蔵・主屋 断面図

2. 旧桔梗屋の紹介

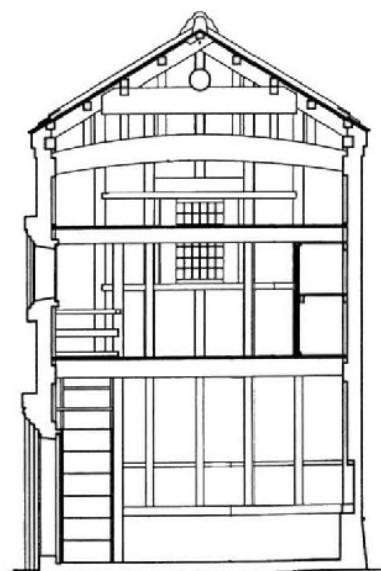
(2) 旧桔梗屋

4) 文庫蔵

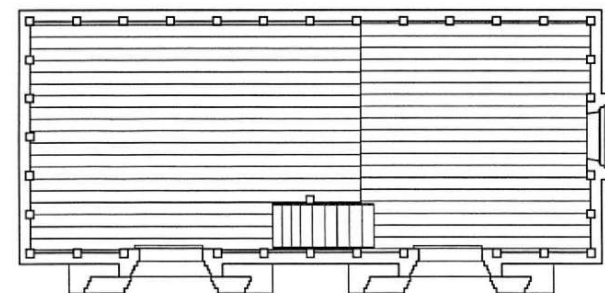
敷地の西側に建ち、梁間2間半、桁行6間の3階建て。元は、桔梗屋の西側に隣接した質屋の蔵として建てられたものを1921年に5代目清右衛門が譲り受けたこと等が棟札から判明しました。譲渡前の明治42年、譲渡後の大正10年・14年の3度にわたり修理が行われていますが、旧藤沢宿における江戸期の建築が現存する数少ない事例として貴重な存在です。
(1861年建築)



文庫蔵 南側外観



文庫蔵 断面図



文庫蔵 1階平面図

2. 旧桔梗屋の紹介

(3) 過去の活用状況

1) 短期的な活用

項目	令和3年度	令和4年度
実施時期	2021年11月20日～2022年3月6日 (延べ18日間)	2022年10月15日～2023年3月5日 (延べ15日間)
実施概要	アート・お雛様の展示[店蔵1階]、藤沢産野菜直売[文庫蔵前]、キッチンカー[駐車場]、酒類の販売等(計4件)	蚤の市(家具等譲渡、フリマ、キッチンカー)[店蔵・主屋・文庫蔵1階、庭、駐車場]、アート・お雛様の展示[店蔵1階]等(計5件)
来場者数	延べ約2,100人	延べ約2,100人
所見	来場者の多くが旧桔梗屋の存在を知っていた一方、ほとんどが市内からの来場であったことから、今後は旧桔梗屋のPR方法に工夫が必要であることが分かりました。 来場者からは、地域の活性化に資する用途として、ギャラリー、飲食店、物販店等の意見が挙げられました。	



アート展示・キッチンカー等



蚤の市



アート作品の展示



お雛様の展示と解説

2. 旧桔梗屋の紹介

(3) 過去の活用状況

2) トライアル・サウンディング

実施時期：2023年2月2日～5月29日（延べ74日間）

実施概要：洋服・アート作品・絵本等の販売、紙芝居、展覧会、
ワークショップ、茶の湯体験等（計7件）

来場者数：延べ2,084人

2月2日から5月29日までに合計7件のトライアル・サウンディングを実施しました。業種による来場者の数や年代の違いがあるとともに、将来の活用を希望する業種に違いがでることがわかりました。今回の実績を踏まえ、今後の利活用に向けた参考としていきます。



茶の湯体験（婆娑羅basara 茶の湯塾）



洋服等の販売の様子（ますや）



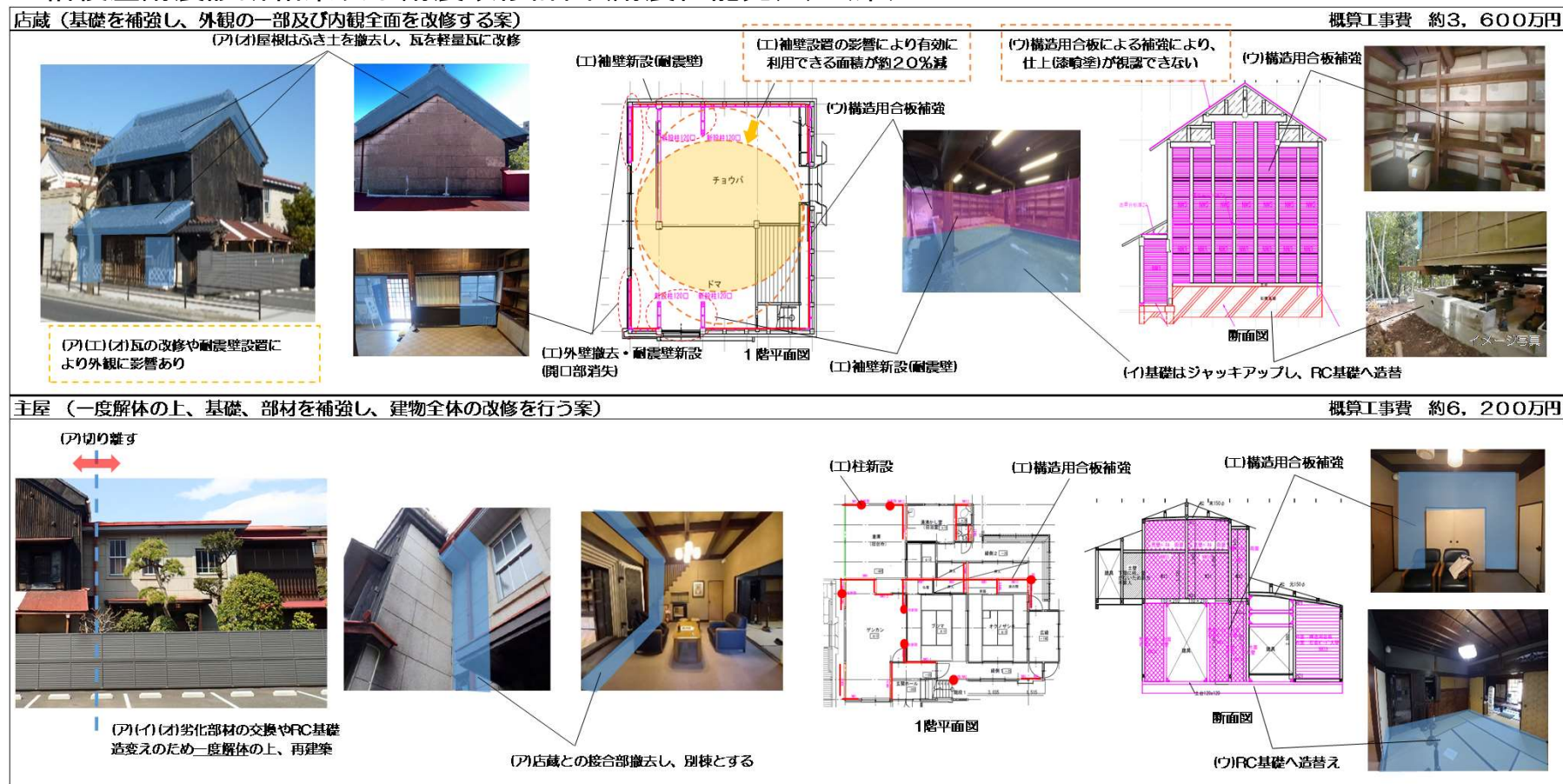
紙芝居の様子（ゴリラ先生）

2. 旧桔梗屋の紹介

(4) 耐震診断結果及び耐震改修計画（耐震性能充足）（案）

令和4年度に旧桔梗屋の店蔵、文庫蔵、主屋について耐震診断を実施し、耐震改修計画（耐震性能充足）（案）を作成しました。

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）



※概算工事費は耐震改修に関わる工事費のみ

2. 旧桔梗屋の紹介

(4) 耐震診断結果及び耐震改修計画（耐震性能充足）（案）

文庫蔵（基礎を補強し、外観の一部及び内観全面を改修する案）

概算工事費 約3,600万円



※概算工事費は耐震改修に関わる工事費のみ

※本計画(案)は案段階であり、詳細条件設定後、再度、診断・補強設計を行う必要があります。
 ※耐震診断・補強設計には、第三者機関の評定を求める予定です。

耐震改修計画（耐震性能充足）（案）のメリット・デメリット

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"> ・建物全体が活用できる ・安全性が確保できる ・現行建築基準法における構造以外の規定についても適合させやすい ・活用に合わせた増築も容易である 	<ul style="list-style-type: none"> ・建設時の工法、材料を失う ・歴史ある外観及び内観を失う ・改修費用負担が大きい ・改修工事にかかる工期が長くなる ・補強部材を新設するため、利用できる空間に制限が出る（店蔵）

3. 実施要領の説明

(1) サウンディング型市場調査の背景と目的

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「旧東海道藤沢宿街なみ継承地区」の中央部より東側に位置しています。庭園と一体となって藤沢宿の歴史・文化を継承しているもので、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に活用し、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。

3. 実施要領の説明

(2) 事業の概要

1) 事業対象地の概要

所在地	神奈川県藤沢市藤沢1-750-1 他
敷地面積	1,467.11m ²
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	旧東海道藤沢宿街なみ継承地区 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 119.00m ² (約110m ² (実測)) 明治44年(1911年)建設 主 屋：木造2階建 178.57m ² (約188m ² (実測)) 明治44年(1911年)頃建設 文庫蔵：土蔵造3階建 99.36m ² (約149m ² (実測)) 文久元年(1861年)建設 大正14年(1925年)改修

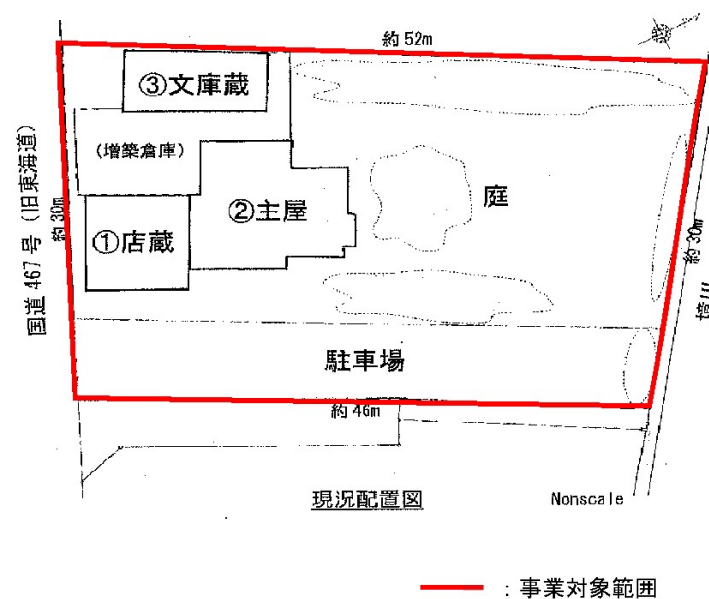
3. 実施要領の説明

(2) 事業の概要

2) 事業対象地の位置



事業対象地 (位置図)



事業対象地 (配置図)

3. 実施要領の説明

(3) 調査のスケジュール

実施事項	実施日(※1)
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(※2)	2023年10月17日（火）～10月20日（金）
調査結果の公表（予定）	2023年12月を目処に公表

※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おいて公表します。

※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。）

3. 実施要領の説明

(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(耐震改修、内部改修、外構工事)、庭への新築について
- 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
※建築基準法第3条第1項第3号は、事業内容により適用を検討予定です。
- 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

3. 実施要領の説明

(5) 調査の手続き

1) 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、「(7)問合せ先」にて受け付けます。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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. 実施要領の説明

(5) 調査の手続き

2) 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、「(7)問合せ先」とします。
- ・ 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。
- ・ 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

- ・ 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。
- ・ 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。

3. 実施要領の説明

(5) 調査の手続き

3) 個別対話の実施

ア 参加申込受付期間

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「2) 個別対話に関する連絡」に示す電子メールにて連絡）

ウ 所要時間

- ・対話は、1法人等（またはグループ）につき1時間程度とします。
- ・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、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。

3. 実施要領の説明

(5) 調査の手続き

4) 調査結果の公表

- ・本調査の結果は、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。
- ・本調査に参加した法人等の名称は、公表しません。

3. 実施要領の説明

(6) その他

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

エ 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「(7)問合せ先」まで連絡してください。

3. 実施要領の説明

(7) 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。）をお願いします。

質疑応答

閉 会

ご参加いただき、ありがとうございました。