

# 旧桔梗屋保全活用事業 事業者募集要綱

令和7年7月

藤沢市

# 目 次

1. 事業の概要	1
(1) 事業方針等	1
(2) 事業実施体制	1
2. 対象となる物件	3
(1) 貸付物件の立地	3
(2) 貸付物件の概要	3
3. 物件の貸付条件	4
(1) 基本的事項	4
(2) 物件の貸付条件	4
(3) 物件の引渡し	8
(4) 賃貸借契約(公正証書の作成)	8
(5) 使用貸借契約	9
4. 耐震改修等	9
5. モニタリング等	9
6. 応募の手続き	10
(1) 本公募の概要とスケジュール	10
(2) 応募の要件	10
(3) 応募の手続き	11
7. 提案の審査等	15
(1) 審査体制	15
(2) 交渉権者の決定方法	15
(3) 審査項目	15
(4) 評価方法	18
(5) 応募者の失格	19
8. 施設整備及び運営に関する協定の締結等	19
9. 契約の締結	19
10. 資料の構成	20

## 1. 事業の概要

### (1) 事業方針等

旧東海道藤沢宿周辺は、古くから交通の要所であり、戦国時代末期に藤沢御殿が築かれ、江戸時代に入ると旧東海道6番目の宿場町として整備が進みました。また、江の島参詣、大山参詣の中継地として、たくさんの人でにぎわい、藤沢の中心地として栄えました。明治から大正時代の街なみは、15棟の店蔵が確認されており、「蔵の町」でもありました。

平成27年4月、この旧東海道藤沢宿地区を「良質な街なみの形成を特に重点的に図る地区」として、街なみ百年条例に基づく「旧東海道藤沢宿街なみ継承地区（以下「街なみ継承地区」という。）」に指定しました。藤沢市（以下「本市」という。）はこれまで「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」を定め、道路・横町の整備、案内板・誘導サインの整備、ふじさわ宿交流館の開設等を行うとともに、良質な街なみを形成するための「旧東海道藤沢宿街なみ修景等に関する補助」等に取り組んでいます。

旧桔梗屋は、街なみ継承地区の中央部より東側、藤沢橋付近に位置しています。旧東海道に面する店蔵及び文庫蔵は、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、国登録有形文化財に登録されています。また、その敷地は旧東海道（国道467号）から境川まで至る、江戸時代から続く短冊形の敷地形状を保持しています。

旧桔梗屋保全活用事業（以下「本事業」という。）は、この旧桔梗屋を、街なみ百年条例に基づき、本市、市民及び事業者による協働を通じて、守られ、育てられるよう、公共性を踏まえつつ一体的に活用するため、公募型プロポーザル方式により選定する事業者のノウハウを生かした施設の整備及び貸付けを行うものです。施設の整備及び活用にあたっては、当該地域の特性や旧桔梗屋の内外観を活かし、「歴史を感じる風景づくり」、「回遊性のあるまちづくり」、「地域資源の保全」をコンセプトとしています。本公募においては、このコンセプトに沿った提案を主たる評価項目として評価し、その結果、選定された応募者（1者）と契約等を締結することになります。

本事業の方針は次のとおりです。なお、「歴史的建築物」とは、昭和25年11月22日以前に建築された町家（伝統的な様式を用い、商業や手工業が営まれた職住併用住宅又は専用住宅をいう。）及び蔵（保管庫等として建てられたもののほか、保管庫と店舗を兼ねて建てられたもので、土蔵又は石蔵のものをいう。）を指し、旧桔梗屋では、店蔵、主屋及び文庫蔵が該当します。

1. 「歴史を感じる風景づくり」旧東海道筋に面する旧桔梗屋の「歴史的建築物を保全」し、「短冊形の敷地形状を活かす」ことにより、街なみの連続を想起させるとともに、「境川との空間のつながり」を図り、歴史を感じる風景の一部をとどめる。
2. 「回遊性のあるまちづくり」旧東海道筋から境川に至る敷地を活かし、「公共性と新たな魅力を創出する施設」とし、「地域の回遊性」を高める。
3. 「地域資源の保全」旧桔梗屋の価値や藤沢宿のなりわい等、地域が積み重ねてきた歴史や文化を継承する。

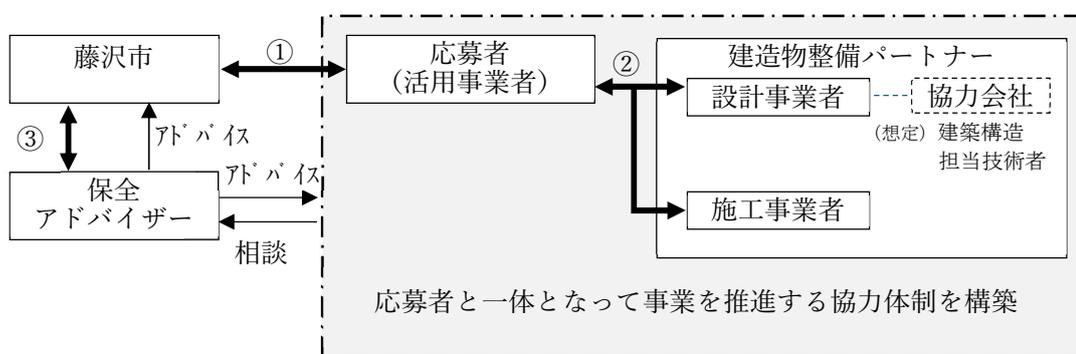
### (2) 事業実施体制

本事業では、旧桔梗屋の耐震改修（調査・耐震診断及び設計・施工）及び増築倉庫の解体等（以下「耐震改修等」という。）を行う予定としていますが、「耐震改修等」は、選定された応募者が事業上必要とする内外装改修等（「耐震改修等」を除く、調査、設計、監理及び施工のすべて）と一体的に行うことが合理的であるため、応募者には、「耐震改修等」（費用は要求水準書に示す上限額の範囲内で本市が負担、上限額を超える分については応募者が負担）及び内外装改修等（費用は応募者が負担）

を併せて行う、要件（「6（2）応募の要件」参照）を満たす建造物整備事業者（設計事業者及び施工事業者）（以下「建造物整備パートナー」という。）を選定し、「耐震改修等」及び「内外装改修等」を提案していただきます。なお、応募者が自ら「耐震改修等」及び「内外装改修等」を行う場合、応募者は、建造物整備パートナーと同様の要件を備える必要があります。

応募にあたっては、応募者に建造物整備パートナーを明示していただきます。また、建造物整備パートナーの実績等も選定評価対象の一つとします。

なお、選定された応募者と本市との間で、「耐震改修等」を含む旧桔梗屋保全活用事業に係る「施設整備及び運営に関する協定書」（以下「本件協定」という。）、使用貸借契約、定期建物賃貸借契約（公正証書による）及び借地上への建築行為を契約条件とした事業用定期借地権設定契約（公正証書による）を締結する予定です。選定された応募者は、建造物整備パートナーと「耐震改修等」及び「内外装改修等」に係る契約等を締結するものとします。



- ①施設整備及び運営に関する協定、使用貸借契約、定期建物賃貸借契約、事業用定期借地権設定契約
- ②耐震改修等の調査、診断及び設計に係る契約、耐震改修等の工事に係る契約、内外装改修等に係る契約
- ③歴史的建築物の設計及び工事に係るアドバイス業務委託契約

図 事業実施体制 (例)

## 2. 対象となる物件

### (1) 貸付物件の立地

貸付物件は、街なみ継承地区の中央部より東側、藤沢橋付近に位置しています（JR 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【資料 1 参照】）。敷地の南側は旧東海道に面し、北側は旧東海道藤沢宿の成立に深い結び付きのある境川にまで至り、江戸時代から続く短冊状の敷地形状を保持しています。

### (2) 貸付物件の概要

所在地	藤沢市藤沢一丁目 750 番 1、750 番 4
土地	1,467.11 m <sup>2</sup> （公簿面積）（庭園及び駐車場に係る部分の一切を含む）
建築物	<p>①店蔵（明治 44 年頃築、国登録有形文化財） 構造・規模：土蔵造 2 階建、切妻造、棧瓦葺 延床面積：110.69 m<sup>2</sup>（1 階 58.63 m<sup>2</sup>、2 階 52.06 m<sup>2</sup>）</p> <p>②主屋（明治 44 年頃築、国登録有形文化財） 構造・規模：木造 2 階建、切妻造、トタン葺 延床面積：188.54 m<sup>2</sup>（1 階 118.72 m<sup>2</sup>、2 階 69.92 m<sup>2</sup>）</p> <p>③文庫蔵（文久元年築、国登録有形文化財） 構造・規模：土蔵造 3 階建、切妻造、棧瓦葺 延床面積：149.06 m<sup>2</sup>（1 階 49.69 m<sup>2</sup>、2 階 49.69 m<sup>2</sup>、3 階 49.69 m<sup>2</sup>）</p> <p>④増築倉庫（昭和初期）※<sup>1</sup> 構造・規模：木造平屋建、鉄板葺 延床面積：85.83 m<sup>2</sup></p>
庭園・駐車場等 【資料 3-1、3-2、 4 参照】	<p>庭園：井戸※<sup>2</sup>（2 か所）、池、樹木・植栽、景石、灯籠、浄化槽※<sup>2</sup></p> <p>駐車場：16 台（うち 6 台は、前面道路の幅員が狭く道路からの直接進入は困難） アスファルト舗装、囲障施設等</p>
用途地域等	<p>近隣商業地域（建ぺい率 80%、容積率 200%）</p> <p>第一種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）</p> <p>準防火地域</p> <p>埋蔵文化財包蔵地（遺跡番号 78 東海道藤沢宿遺跡）</p>
景観規制等 【本市 HP 参照】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街なみ百年条例</li> <li>・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</li> <li>・景観法第 8 条の規定に基づく景観計画区域</li> <li>・屋外広告物条例第 9 条の規定に基づく商業系許可地域又は住居系許可地域</li> </ul>
その他	浸水想定区域（土砂災害・洪水ハザードマップ（令和 6 年 3 月））

※1：解体対象

※2：解体又は安全措置対象

### 3. 物件の貸付条件

#### (1) 基本的事項

建物（3棟）及び土地の一括貸付とします。一部を分割しての貸付はしません。

#### (2) 物件の貸付条件

##### ア 契約形態

建物は、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定する定期建物賃貸借契約、土地は、同法第23条第2項に規定する事業用定期借地権設定契約により貸付けるものとし、いずれも契約の更新はありません。

なお、借地上の選定された応募者による設置物に抵当権を設定することはできないものとします。

##### イ 公共性の創出

応募者は、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、旧桔梗屋を市民への公開の場や機会の提供に配慮するものとします。

##### ウ 貸付の方法及び期間

建物及び土地の貸付期間は、定期建物賃貸借契約及び事業用定期借地権設定契約における賃貸借期間の開始日（以下「貸付開始日」という。）から10年間とします。この期間には、契約満了による原状回復及び更地化工事期間を含みます。

ただし、契約期間中の事業内容が本事業の方針に沿っておりその管理運営が良好であることを本市が認め、かつ、当該契約期間内に応募者が提案する次期10年間の事業計画が適正であると本市が判断した場合には、本市と応募者による協議を経て、1回に限り、契約期間の満了の日の翌日を開始日とする新たな賃貸借契約（定期建物賃貸借契約及び事業用定期借地権設定契約）を締結することができるものとします。

施工期間は本市と選定された応募者で使用貸借契約（無償貸付）を締結します。供用開始日以降は賃貸借契約とします。

選定された応募者は、令和13年1月（以下「供用開始基準月」という。）までに、旧桔梗屋の「耐震改修等」及び「内外装改修等」を終え、全面供用を開始してください。なお、原則として貸付物件は一時に全面供用開始していただきますが、供用開始基準月より早期の部分供用（施工中の範囲が残る段階における施工完了範囲の供用）については本市と協議するものとします。貸付物件の一部において供用を開始した場合においても、部分供用の範囲の広狭に関わらず「エ 貸付料」に示す提案金額の支払いが必要となります。

##### エ 貸付料

貸付料は、次に示す最低制限額以上であることを条件に、応募者が提案した額とします。最低制限額を下回る提案は、失格となります。

最低制限額（建物及び土地の合計額） 550,000円/月（消費税及び地方消費税を除く）

(定期建物賃貸借契約及び事業用定期借地権設定契約の締結時には、それぞれにかかる額(消費税及び地方消費税を含む)により契約します。)

#### オ 貸付料の改定

原則として、3年おきに算定を行います(算定基準日は協定締結日とします)。

なお、算定方法については、評価替えの前後における旧東海道側(南側)の道路(国道467号)の固定資産税路線価の変動率に従前の貸付料を乗じて得られた額を新たな貸付料とします。

#### カ 貸付料の支払い

貸付料の支払いは、本市の発行する納入通知書の指定期日までに、藤沢市指定金融機関、藤沢市指定代理金融機関又は藤沢市収納代理金融機関のいずれかで納付するものとします。

なお、貸付料の発生は貸付開始日以降とします。貸付料発生日(貸付開始日)から当該月の末日までの貸付料の額は、その期日の日数に応じ、月額を日割りして計算した額とします。

#### キ 禁止する用途等

- (ア) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業(同項第2号に掲げる「待合、料理店、カフェその他これらに類するもの」を除く。)、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途に供することはできません。
- (イ) 居住の用途に供することはできません。
- (ウ) 暴力団員による不当な行為の防止に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に定める暴力団又はその他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途に使用することはできません。
- (エ) 政治的用途・宗教的用途に使用することはできません。
- (オ) 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動のために使用することはできません。
- (カ) 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染などの近隣環境を損なうと予想される用途に使用することはできません。

#### ク 耐震改修等

貸付物件の耐震改修等(「4. 耐震改修等」参照)については、本市と選定された応募者とが本件協定を締結し、選定された応募者が、「ケ 内外装改修等」と併せて、建造物整備パートナーに設計・施工させてください。

耐震改修等にかかる費用は、「旧桔梗屋保全活用事業 要求水準書」(以下「要求水準書」という。)に示す上限額の範囲内で本市が負担し、その上限額を超える分の額については選定された応募者が負担するものとします。

なお、耐震改修等に係る調査・診断、設計及び施工に係る報告書、竣工図及びその他関係図書等並びに耐震改修等の施工部分は本市に引き渡すものとします。

## ケ 内外装改修等

貸付期間前の内外装及び設備の変更は、要求水準書及び「旧桔梗屋保存活用方針」（以下「保存活用方針」という。）に沿う範囲で認め、事前に本市と協議のうえ、行うものとします。なお、本市は令和8年6月に「旧桔梗屋保存活用計画」（以下「保存活用計画」という。）の策定を予定しています。その策定にあたり、選定された応募者の提案内容に係る事項について、選定された応募者は協力するとともに、策定された保存活用計画に従うものとしてください。また、貸付期間中の内外装及び設備の変更については、要求水準書及び保存活用計画に沿った変更計画を作成し、本市との協議を完了したうえで行うものとします。なお、旧桔梗屋は国登録有形文化財であるため、変更の内容・範囲によっては文化庁への届出が必要となることもあり、その際は選定された応募者に書類作成をお願いします。

選定された応募者が計画する内外装改修等の費用は選定された応募者が負担するものとします。

## コ 法定手続等

選定された応募者は、「ク 耐震改修等」及び「ケ 内外装改修等」に係る歴史的建築物の活用に向けた建築基準法第3条第1項第3号の適用に係る手続き等、本事業に係る法令その他必要な手続きを実施するものとします。また、本市は必要に応じこれに協力します。

## サ 維持管理等

- (ア) 貸付物件は、選定された応募者が本市に提出した事業提案書及び保存活用計画に基づき、善良な管理者の注意のもと適切な維持管理（設備・機器等の保守点検、建物の維持管理、消耗品の交換、植栽の剪定、清掃等を含む）を行ってください。維持管理及び光熱水費等にかかる費用は選定された応募者の負担とします。なお、選定された応募者による維持管理及び施設管理は、使用貸借契約における使用貸借期間の開始日から生じるものとします。
- (イ) 使用貸借期間及び貸付期間中における貸付物件の維持管理等にあたっては、選定された応募者が法令上必要な各種点検及び関係機関への届出及び関係法令上必要な各種責任者等の選任及び関係機関への届出を行わなければなりません。
- (ウ) 貸付物件の敷地、建物や設備等の維持管理及び整備にあたっては、常に維持保全に努め、総合的な知識・技術力を有し、不具合発生時にも適切に対応できる者を配置するなどして、敷地、建物及び各設備等を安全かつ効果的に点検・監視するとともに、適切な保安業務を実施してください。また、利用者の事故や地域住民からの苦情などには速やかに対応してください。
- (エ) 貸付物件の内外装のメンテナンスや修繕、庭園及び駐車場の維持管理については、選定された応募者の費用負担により実施してください。
- (オ) 修繕計画は書面により本市へ報告してください。また、修繕に際しては、事前に本市の承認を得たうえで実施してください。工事完了後、完成図を提出してください。
- (カ) 貸付物件に関わる造作及び設備の改修等を行う場合は、事前に本市から承認を得たうえで、応募者の費用負担により実施してください。
- (キ) 投じた有益費や必要費を本市に請求することはできません。

## シ 原状回復義務

選定された応募者は、原則として貸付期間の終了日までに、店蔵、主屋及び文庫蔵については原状回復（「耐震改修等」として整備したものを除く。）、庭園及び駐車場については更地化を行い、無償で本市に返還することとします。ただし、選定された応募者が自らの負担により整備・改修等の変更を行った施設のうち、本市が変更後の状態での返還を認めた施設については、貸付期間の終了時の状態での本市への無償譲渡を認めるものとし、協定の締結日において庭園に存在した樹木・景石、井戸、浄化槽等については、貸付終了時の状態で返還するものとします。囲障施設については、必要に応じ、原状回復又は協定締結前と同等品での返還を求めることがあります。囲障施設を撤去することとなった場合には、最低限の侵入防止対策を行っていただきます。なお、次期の借受者が変更後の状態で引き受けることを希望した場合には、原状回復や更地化をしないことができるものとします。

## ス 本市の書面による承諾が必要な事項

使用貸借期間及び貸付期間中の次の行為については、事前に本市の書面による承諾が必要です。

- (ア) 選定された応募者が本市に提出した事業提案書の内容の変更
- (イ) 内外装の変更（建築設備の変更、修繕を含む）
- (ウ) 賃借権の転貸（同居含む）及び転借人の変更
- (エ) その他、当初計画から変更のある事項

## セ 金銭的保証措置

選定された応募者は、事業の履行保証として、本件協定締結時には「耐震改修等」にかかる本市が負担する金額の100分の10に相当する額の金銭的保証措置を、定期建物賃貸借契約及び事業用定期借地権設定契約時には貸付料（10年分）の合計の100分の10の保証金の納付を行うものとします。

なお、保証金又は有価証券等にて保証措置をとった場合には、履行の後又は本件協定が解除された際に、本市に対する債務の弁済に充てた残額を返還するものとしますが、返還する保証金額については利息を付さないこととします。

## ソ 応募者による本件協定の解除及び違約金

選定された応募者は、原則として、特段の理由がない限り本件協定を解除することはできないものとします。選定された応募者が協定締結から貸付開始日までに本件協定を解除したときは、本件協定書に示す「耐震改修等」にかかる本市が負担する金額の100分の10に相当する額を、貸付開始日以降は貸付料（10年分）の100分の10に相当する額を違約金として徴収します。ただし、本市が特に必要と認めるときは、当該違約金を減額し、又は免除することがあります。

なお、本市に生じた現実の損害額が違約金の額を超える場合には、その超過分について損害賠償の請求を行うことがあります。

## タ 本市の本件協定解除権及び違約金

本市は、貸付物件を公用又は公共の用に供するために必要が生じた場合及び選定された応募者

が以下に掲げる事由に該当した場合は、催告その他の手続きを経ることなくただちに本件協定を解除することができるものとします。

選定された応募者は、以下に示す状況となり、本件協定を解除されたときは、「ソ 応募者による本件協定の解除及び違約金」に示す場合と同様の額の違約金を支払わなければなりません。

- (ア) 正当な理由なく貸付料の支払いを3月以上滞納したとき。
- (イ) 選定された応募者、建造物整備パートナー及び関係者が、藤沢市暴力団排除条例第2条に規定する暴力団又は暴力団経営支配法人等であることが判明したとき。
- (ウ) 本事業実施に係る手続きにおいて提出した書類又はプレゼンテーションにおける説明に虚偽、錯誤又は遺漏があったことが判明したとき。
- (エ) 契約に基づく賃借権について、本市の承諾なく他の者へ譲渡し、転貸し、又は担保権その他の使用権若しくは収益を目的とする権利を設定したとき。
- (オ) その他本件協定又は契約に定める義務に違反したとき。

#### チ 留意事項

- (ア) 貸付物件について、使用貸借契約締結以降は、本市を被保険者とする災害保険、火災保険及び損害賠償責任保険等、必要な保険に加入してください。また、必要に応じて借地上に応募者が設置する建築物に対する保険にも加入してください。
- (イ) 貸付物件は原則として現況有姿での貸付となります。なお、別添の保存活用方針の図面等と現況が相違している場合、現況を優先します。
- (ウ) 建具等は本契約の貸付範囲に含みます。建具等の維持管理については、保存活用方針に従ってください。応募者が使用しない場合においても、原則として応募者にて貸付期間終了時まで適切な方法で保管してください。また、応募者による使用又は保管する建具等リスト【資料2-1 参照】に記載の建具等については、使用又は保管してください。一方、照明器具等の物件内の残置物リスト【資料2-2 参照】は、使用貸借契約開始日に、現況有姿にて物件とともに引き渡します。残置物等は有効活用することも可能ですが、耐用年数の超過等によって使用できなくなった場合でも本市の費用負担による更新はありません。残置物等が現況と相違している場合、現況を優先します。また、残置物等が不要である場合は、処分することもできますが、処分に必要な費用を本市に請求することはできません。
- (エ) 選定された応募者は、地域コミュニティの重要性を理解し、旧桔梗屋が所在する地域において行われる地域活動に積極的に協力するよう努めることとします。
- (オ) 本事業においては、市の補助金や助成金を使用することはできません。

#### (3) 物件の引渡し

物件の引渡しについては現況有姿とし、使用貸借契約の開始日を待ったうえで引き渡すものとします。なお、使用貸借契約の開始日までの間に、劣化等により建物や残置物等の価値が変化した場合でも、本市は選定された応募者に補償を行いません。

#### (4) 賃貸借契約(公正証書の作成)

賃貸借契約は、借地借家法第23条第3項及び同法第38条第1項の規定に基づき、公正証書によ

り締結することとします。公正証書作成に要する費用は、選定された応募者が負担することとします。

#### (5) 使用貸借契約

使用貸借契約は、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 6 節に基づき、建物及び土地の使用貸借契約書により締結することとします。

### 4. 耐震改修等

建物の安全面での基本性能を満たすため、選定された応募者は、建造物整備パートナーに、「耐震改修等」を実施させることとします。「耐震改修等」は、要求水準書、保存活用方針に基づいて計画し、事前に本市及び保全アドバイザーと協議のうえ、実施してください。応募者は保存活用計画の策定への協力や文化庁への届出書類の作成を行うものとし、同計画の内容に従うものとします。なお、第三者評価機関の適合性判定を受けることが必要となります。

「耐震改修等」にかかる費用は、230,800千円（消費税及び地方消費税の額を含む）を上限に、合理的な範囲の費用を本市が負担します。この額を超える費用については、応募者の負担となります。詳細は要求水準書を確認してください。

### 5. モニタリング等

本市は、選定された応募者の行う「耐震改修等」、「内外装改修等」及び貸付物件の管理運営が、文化財保全の観点及び行政財産の効果的な活用等の観点からモニタリングを行います。本市が行うモニタリングは、設計、施工、管理運営の各段階において実施します。応募者は、本市からの求めに応じて、モニタリングのために必要な資料等を提出するものとします。詳細は要求水準書を確認してください。

## 6. 応募の手続き

### (1) 本公募の概要とスケジュール

選定方法は公募型プロポーザル方式とします。

応募者は、「耐震改修等」及び「内外装改修等」を行う「建造物整備パートナー」を選定し、連携して「6 (3) オ(ウ)提出書類」に示す書類を作成し、受付期間内に提出してください。

その後、「7 (1) 審査体制」に記載する「旧桔梗屋活用事業者選定委員会」(以下「選定委員会」という。)での評価を踏まえて、本市が優先交渉権者、次順位交渉権者を決定します。そして、本市との協議などを経て、本市は、優先交渉権者と本件協定、使用貸借契約、定期建物賃貸借契約及び事業用定期借地権設定契約を締結します。

#### <スケジュール>

「プロポーザル参加意向届」の受付期間	令和7年7月31日(木)～9月30日(火)
現地見学会の開催期間	令和7年7月31日(木)～11月28日(金) まで随時開催(要相談)
「質疑書」の受付期間	令和7年7月31日(木)～9月30日(火)
「参加申込書」の受付期間	令和7年12月3日(水)～12月5日(金)
参加資格適合審査結果通知	令和7年12月下旬予定
本審査(プレゼンテーション)	令和8年1月初旬～2月初旬予定
優先交渉権者の決定	令和8年2月頃
本件協定の締結	令和8年9月以降(協議による)
使用貸借契約の締結	最早の施工開始日より前(協議による)
賃貸借契約の締結	最早の施設供用開始日より前(協議による)

### (2) 応募の要件

#### ア 基本的要件

応募者は、本公募の条件に沿って、物件を借り受け、事業を運営できる資金力、企画力、技術力及び経営能力等を有する法人とします。共同事業体(JV)による応募は受け付けません。

また、応募者による歴史的建築物の活用実績は要件ではありませんが、審査の対象となります。

なお、一の事業者が複数の応募者や建造物整備パートナーとして参加することはできません。

#### イ 建造物整備パートナーの要件

建造物整備パートナーは、次の要件を満たす者としてください。要件を満たさない場合は、失格とします。建造物整備パートナーは、設計事業者、施工事業者それぞれ1事業者(又は両者を兼ねる1事業者)を想定していますが、人員配置の関係から建造物整備パートナーが協力会社と連携して事業を実施することも可能とします。

(ア) 設計事業者は、次の要件を満たすこと。

- ・「一級建築士事務所」の登録を受けていること。
- ・自社社員でかつ昭和25年11月22日以前に建築された木造の歴史的建築物の改修に必

要な知識と経験を有する一級建築士（建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）による）を管理技術者とする。

- ・精密診断法を用いた木造の歴史的建築物の耐震診断や構造設計及び耐震改修設計に関して十分な知識と経験を有する一級建築士（建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）による）を建築構造担当技術者とする。なお、建築構造担当技術者は、管理技術者が兼ねることができるものとする。

(イ) 施工事業者は、次の要件を満たすこと。

- ・「建築工事」の建設業許可を受けており、かつ、許可後 2 年以上を経過し、その間に昭和 25 年 11 月 22 日以前に建築された木造の歴史的建築物の改修工事実績を有していること。
- ・自社社員でかつ昭和 25 年 11 月 22 日以前に建築された木造の歴史的建築物の改修に必要な知識と経験を有する者を、建設業法第 26 条に定める主任技術者又は監理技術者とする。

#### ウ 応募者の制限

応募者又は建造物整備パートナー（その協力会社を含む）の団体又は代表者が次の制限事項に該当する場合は、当該応募者は失格とします。なお、制限事項の該当の有無を確認するため、本市が関係官公署に照会を行う場合があります。

- (ア) 地方自治法施行令 167 条の 4 の規定により、本市における入札参加の制限又は指名停止を受けている者
- (イ) 会社更生法、民事再生法に基づき更生又は再生手続きをしている者
- (ウ) 国税（所得税、法人税、消費税）、地方税（法人住民税、法人事業税、消費税）を滞納している者
- (エ) 2 年以内に労働基準監督署から是正勧告を受けており、必要な措置の実施について労働基準監督署に報告が終わっていない者
- (オ) 代表者が禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者
- (カ) 代表者が本市において懲戒免職の処分を受け、当該処分の日から 2 年を経過しない者
- (キ) 藤沢市暴力団排除条例（平成 23 年藤沢市条例第 18 号）第 2 条第 2 号から第 5 号に規定する暴力団、暴力団員、暴力団員等、暴力団経営支配法人等及びそれらと密接な関係を有すると認められる者（法人にあっては、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団員等と密接な関係を有する者をいう。）

### (3) 応募の手続き

ア プロポーザル参加意向届の提出

本事業に参加する可能性のある法人は、令和 7 年 9 月 30 日(火)までに「応募様式 1 プロポーザル参加意向（変更）届」を電子メール又は FAX にて「オ（イ）受付窓口」へ提出してください。

イ 現地見学会

貸付物件の現地見学会への参加を希望する場合は、「応募様式1 プロポーザル参加意向(変更)届」の提出以降に、電子メールにて第1希望日時から第3希望日時を記入のうえ、連絡してください。後日、本市から確定した日時を連絡します。なお、現場見学会には、必要に応じて複数回参加することが可能です。

#### ウ 貸与資料

「応募様式1 プロポーザル参加意向(変更)届」を提出した法人には、資料をデータにて貸与します。貸与の日時については、応募者と個別に調整のうえ、決定します。資料の貸与期間は、最長で提出書類の受付期間の末日(令和7年12月5日(金))までとします。借用を希望される応募者は、守秘義務の遵守及び確実な資料の返却をお願いします。なお、貸与資料を複写することは認めません。

- 資料6 「令和3年度旧桔梗屋建物調査委託」成果物
- 資料7 桔梗屋店蔵・母屋・文庫蔵に関する所見  
(東海大学工学部建築学科 教授 小沢朝江氏)
- 資料8 藤沢市・旧藤沢宿歴史的建造物調査結果報告書(抜粋)  
(東海大学工学部建築学科 助教授 小沢朝江氏)
- 資料9 「旧桔梗屋地質調査委託」成果物(抜粋)
- 資料10 「旧桔梗屋耐震診断・耐震改修計画案検討業務委託」成果物(抜粋)

#### エ 質疑・回答

##### (ア) 受付期間

令和7年7月31日(木)～9月30日(火)まで、質疑を受け付けます。

##### (イ) 質疑の方法

募集要綱等に対する質問がある場合は、「応募様式2 質疑書」に所要の事項を記入し、受付期間内にFAX又は電子メールにより「オ(イ)受付窓口」に提出してください。(着信確認をしてください。)面談又は電話での質問の受付は行いません。

また、現地見学会でも面談での質問の受付は行いません。

なお、質疑書は「応募様式1 プロポーザル参加意向(変更)届」を提出した法人のみ提出可能です。

##### (ウ) 質疑に対する回答

質疑・回答については、令和7年10月中旬を目途に、本市のホームページで公表します。ただし、質問者名は、公表しません。

なお、意見表明と解される内容については、回答しないことがあります。

#### オ 申込の受付

##### (ア) 受付期間等

令和7年12月3日(水)～12月5日(金)の市役所開庁日の午前9時～12時及び午後1時～5時の間に、「(イ)受付窓口」へ持参してください。

なお、提出書類については、書面に併せて、電子ファイルを保存した CD-R 等を提出してください。文書形式は、MS-WORD 又は EXCEL 形式（いずれも WINDOWS 版で処理可能なもの）としてください。

(イ) 受付窓口

藤沢市役所計画建築部街なみ景観課（藤沢市役所分庁舎 3 階）

担当：湯本・妹尾

〒251-8601 藤沢市朝日町 1 番地の 1

電話：0466-25-1111（内線 4261） FAX：0466-50-8223

電子メール：fjl-keikan@city.fujisawa.lg.jp

(ウ) 提出書類

応募者は、応募者及び建造物整備パートナーのそれぞれに該当する次の表の書類を提出してください。提出書類①～⑧、⑫は 1 部、⑨～⑩は 2 部、⑪は 15 部提出してください。

提出書類	応募者	建造物整備パートナー	
		設計事業者	施工事業者
①参加申込書【応募様式 3】		○	
②誓約書【応募様式 4-(1)～(3)】	○	○	○
③会社定款又は寄付行為	○	○	○
④法人の登記簿謄本及び代表者の印鑑証明書	○	○	○
⑤納税証明書（未納のないことの証明） 国税（その 3 の 3）、地方税（法人住民税、法人事業税）	○	○	○
⑥会社概要書（様式自由、会社パンフレット等としても可）	○	○	○
⑦一級建築士事務所登録通知書（写し）	—	○	—
⑧建設業許可証（写し）	—	—	○
⑨直近 3 ケ年の決算書（貸借対照表及び損益計算書）	○	○	○
⑩経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書（写し）	—	—	○
⑪事業提案書【提案様式 1-(1)～4】 （本文は 12p 以上で作成のこと）		○	
⑫CD-R 等 （上記のオリジナルファイル、PDF ファイルを保存したもの）		○	

※⑪事業提案書（提案様式 2-(2)、2-(3)-ア、2-(3)-ウ、2-(3)-エを除く）は、事業者名を記載しないこと（記載する必要がある場合は、「企業 A」等と記載）。事業者名のほかブランド名、ロゴマーク等も一切表示せず、業種・業態の記載にとどめ、誘致予定のテナントについても記載しないこと。また、任意で表紙を作成する場合も同様に事業者名等を記載しないこと。

※応募者は、建造物整備パートナーに係る提出書類をとりまとめ、合わせて提出すること。

※貸与資料を受領している応募者は、提出書類の提出に合わせて貸与資料を返却すること。

※提出書類に記載するすべての金額は、協定締結時点（令和 8 年 9 月想定）のものとする。

## カ 応募の辞退

参加申込書等の提出書類を提出した後、やむを得ず参加を辞退する場合は、「応募様式5 辞退届」を提出してください。なお、貸与資料の受領後に参加を辞退される場合は、辞退届とともに貸与資料を返却してください。

## キ その他

### (ア) 本市の配布する資料

質問に対する回答及びその他資料は、提案、審査、契約等の手続き、条件等に関し、募集要綱と一体のものとして扱います。

### (イ) 費用の負担

応募に関し必要な一切の費用は、応募者の負担とします。

### (ウ) 応募者の公表

本市は、「7 (2) エ 交渉権者等の公表」を除き、応募者の名前を公表しません。

### (エ) 提出書類の変更の禁止

提出書類については、受付期間終了後の内容の変更は認めません。

### (オ) 虚偽の記載をした場合

提出書類に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とします。

### (カ) 使用言語及び単位

本事業に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法に定めるところによるものとします。

### (キ) 著作権

事業提案書の著作権は、それぞれの応募者に帰属しますが、選定手続きのために必要な場合は、本市は当該著作物の複製使用ができるものとします。

契約を締結することになる応募者の提案については、本事業の範囲において公表・展示などをするとき、その他本市が必要と認めるときは、本市は無償で使用できるものとします。なお、市民等から公開を求められた場合については、藤沢市情報公開条例に基づき判断することになりますが、公開の可否等については当該申請団体の意見を聴いたうえで判断するものとします。

### (ク) 提出書類の取扱い

応募者が提出した提出書類は返却しません。

### (ケ) 資料等の取扱い

本市が配布する資料等は、応募に関わる検討以外の目的で使用することを禁じます。

### (コ) 使用貸借契約以前のイベント使用

優先交渉権者は、使用貸借契約以前に、旧桔梗屋の存在を広く周知する目的で活用イベントを実施する場合は、利用者の安全性に十分配慮し、本市の承認を受けた上で行うものとします。

## 7. 提案の審査等

### (1) 審査体制

本公募では、優先交渉権者及び次順位交渉権者（以下「交渉権者」という。）候補者を選定するにあたり、選定委員会において審査を行います。

### (2) 交渉権者の決定方法

#### ア 参加資格適合審査

「7 (5) 応募の失格 (ア) ～ (オ)」に抵触しないかの審査を、本市が実施します。充足していない場合、応募者は失格となり本審査は行いません。

#### イ 本審査 (プレゼンテーション)

令和8年1月初旬～2月初旬(予定)に開催する選定委員会において、応募者によるプレゼンテーション(質疑応答含む)を実施します。提案内容及び提案価格を総合的に評価し、交渉権者の候補者を選定します。選定委員会は非公開で行い、応募者が多数の場合は、複数日となります。

なお、本審査では、提案事業の内容だけでなく、耐震改修等に係る事項についての質疑も予定しているため、応募者及び建造物整備パートナーの出席が必要となります。

プレゼンテーションは事業提案書と同じ内容の資料で説明することを基本とします。パワーポイントの使用は可能ですが、計画提案として提出されていないCG(コンピュータグラフィックス)やムービーの使用は不可とします。

本審査の時間及び場所については、電子メールにて連絡させていただきますので、受領した際は、受取確認メールを返信してください。

#### ウ 交渉権者の選定

本市は、選定委員会の評価を踏まえ、交渉権者を選定し、本審査の対象者全者にその結果を通知します。

ただし、審査の結果、その選定委員会委員の「評点合計」が満点の6割に達しない場合は、当該応募者を交渉権者を選定しないものとします。

なお、結果の通知後、交渉権者以外の応募者の名や自らの評点など結果の詳細についての個別の問合せにはお答えできません。また、応募者は、交渉権者の決定に対し、異議を申立てることはできないものとします。

#### エ 交渉権者等の公表

本市は、本審査の対象者の名を伏せた評点、交渉権者及び建造物整備パートナーの名称及び評点について、本市のホームページで公表します。

### (3) 審査項目

審査項目、審査の基準及び配点等は、次のとおりです。

審査項目		審査基準	審査 最高点	評価 係数	配点
1. 提 案 等 に 関 す る 審 査	(1) コンセプト	目指す姿やコンセプトは、事業方針を具体化し、地域の魅力を高めるものか。(提案様式 1-(1))	5	2	10
	(2) 旧桔梗屋の活用	提案された用途は、貴重な地域資源である旧桔梗屋の価値を活かしつつ、新たな魅力を創出するものであるか。(提案様式 1-(2))	5	2	10
	(3) 旧桔梗屋の改修	旧桔梗屋固有の価値を理解し、保存活用方針に沿った耐震改修等及び内外装改修等の提案となっているか。(提案様式 1-(3))	5	2	10
	(4) 街なみ保全	旧東海道の街なみや境川に至る空間のつながりへの配慮等、旧桔梗屋が歴史を感じる風景の一部となる提案となっているか。(提案様式 1-(4))	5	2	10
	(5) 歴史・文化の継承	旧桔梗屋の価値及び藤沢宿の歴史を広く伝え継承していくための取組(市民への公開機会の創出、記録の収集等)を取り入れた提案となっているか。(提案様式 1-(5))	5	2	10
	(6) 公共性	市民生活にとって利益があると考えられる空間や機能、取組などの公共性に関する考えが明確に表現されており、それを具体化する提案となっているか。(提案様式 1-(6))	5	1	5
	(7) まちの回遊性	提案された事業は周辺地域への波及効果が見込めるものか。 地域や市内に点在する歴史的・文化的資源等と連携した、まちの回遊性の向上に資する提案となっているか。(提案様式 1-(7))	5	1	5
	(8) 地産地消	藤沢産材の活用、地元商店会等との連携、市内事業者の参画、市民雇用等に配慮した提案となっているか。(提案様式 1-(8))	5	1	5
	(9) 供用開始時期	概略スケジュール(現地調査、設計、工事、供用開始準備期間、供用開始時期等)が相応なものであり、かつ、供用開始基準月(令和 13 年 1 月)よりも供用開始時期を早める提案となっているか。(提案様式 1-(9))	5	1	5

2. 応募に関する審査	(1) ア 資金調達計画	経営状況が健全で、資金調達計画が妥当なものか。 資金調達計画（提案様式 2-(1)-ア）	5	1	5
	(1) イ・ウ 事業年度別収支計画	経営状況が健全で、継続運営に安定性があるか。 事業年度別収支計画(提案様式 2-(1)-イ) 事業年度別収支計画の算定根拠（提案様式 2-(1)-ウ）	5	1	5
	(2) 歴史的建築物の活用実績	歴史的建築物における豊富な活用実績があるか。 （提案様式 2-(2)）	5	1	5
	(3) ア・イ・ウ 建造物整備パートナー（設計事業者等）の実績	建造物整備パートナーの、設計を行う事業者、管理技術者・建築構造技術者それぞれに、木造の歴史的建築物における豊富な改修設計実績があるか。(提案様式 2-(3)-ア～ウ)	5	1	5
	(3) エ・オ 建造物整備パートナー（施工事業者等）の実績	建造物整備パートナーの、施工を行う事業者、主任技術者又は監理技術者それぞれに、木造の歴史的建築物における豊富な施工実績があるか。(提案様式 2-(3)-エ～オ)	5	1	5
3. 価格に関する審査	(1) 貸付料（月額）	提案額は、収益の還元を見込み、最低制限額（55 万円／月）に対し増加されたものか。 （提案様式 3-(1)）	5	2	10
	(2) 耐震改修等にかかる費用（市の負担額）	提案額は、上限額（2 億 3,080 万円）に対し減少されたものか。(提案様式 3-(2)）	5	1	5
4. その他加算事項	特に配慮した事項（提案様式 4）を参考に、選定委員会委員が加点に相応しいと判断する事項があるか。				10
評点合計					120

※事業提案様式等、審査に用いる提出書類が空欄や未提出の場合は、該当する審査項目については評価しないものとする。

※「2. (3) ア・イ・ウ 建造物整備パートナー（設計事業者等）」に用いる提出書類が空欄又は未提出の場合は、失格とする。

※「2. (3) エ・オ 建造物整備パートナー（施工事業者等）」に用いる提出書類が空欄又は未提出の場合は、失格とする。

#### (4) 評価方法

各審査項目における審査基準点の考え方は次のとおりです。

##### 審査基準点

審査項目 1. (1)～(8) 審査項目 2. (1)～(3)	基準点
非常に優れている・非常に適切・大いに期待できる	5
優れている・適切・普通以上に期待できる	4
普通・ある程度期待できる	3
やや劣る・やや不十分・あまり期待できない	2
劣る・不十分・期待できない	1

審査項目 1. 提案等に関する審査 (9) 供用開始時期に関する評価	基準点
全面供用開始時期：令和 12 年 1 月以前	5
全面供用開始時期：令和 12 年 7 月以前	4
全面供用開始時期：令和 13 年 1 月	3
全面供用開始時期が、令和 13 年 2 月以降となっている	失格

審査項目 3. 価格に関する審査 (1) 貸付料	基準点
100 万円/月 以上	5
85 万円/月 以上、100 万円/月 未満	4.5
70 万円/月 以上、85 万円/月 未満	4
最低制限額 超、70 万円/月 未満	3.5
最低制限額 (55 万円/月)	3
最低制限額 (55 万円/月) 未満	失格

審査項目 3. 価格に関する審査 (2) 耐震改修等にかかる費用 (市の負担額)	基準点
上限額を 20% 以上減じている (1 億 8,464 万円以内)	5
上限額を 10% 以上減じている (2 億 772 万円以内)	4
上限額 (2 億 3,080 万円)	3

審査項目 4. その他加算事項	基準点
特に配慮した事項を参考に、選定委員会委員が加点に相応しいと判断する事項	10～0

#### (5) 応募者の失格

- ア 本要綱に規定する「6 (2) 応募の要件」を満たさない場合
- イ 提出書類に故意に虚偽又は不備があった場合
- ウ 審査に関わる不正な行為が認められた場合
- エ 供用開始時期が、供用開始基準月より遅い場合
- オ 貸付料が、最低制限額より低い場合
- カ その他本事業の遂行にふさわしくないと認められた場合

### 8. 施設整備及び運営に関する協定の締結等

本市と優先交渉権者は、本公募に基づく事業の実施に向けて施設整備（「耐震改修等」及び「内外装改修等」）及び管理運営の内容及び工程等について協議を行い、本件協定を締結することとします。本市と優先交渉権者は、協定締結に向け誠意をもって協議するものとし、本件協定に基づき、使用貸借契約及び定期建物賃貸借契約及び事業用定期借地権設定契約を締結します。

本件協定は、令和 8 年度以降の本市予算が藤沢市議会において可決された後に、締結することにより、その効力が生じるものとします。

本件協定及び使用貸借契約は、議会の議決を要する契約となります。

なお、藤沢市議会の議決を得られなかったとしても、市はこの契約に関し、一切の責任を負うものではありません。

また、優先交渉権者との協議が整わない場合、又は優先交渉権者が「6 (2) ウ 応募者の制限」に該当することが発覚した場合は、本市は、優先交渉権者との交渉を打ち切り、次順位交渉権者と交渉できるものとします。

### 9. 契約の締結

本市と優先交渉権者は、令和 8 年 9 月を目途に「8. 施設整備及び運営に関する協定の締結等」に示す本件協定を締結します。

本件協定締結後、施工開始日までに、貸付物件に係る建物及び土地の使用貸借契約（無償貸付）を締結します。

貸付物件に係る建物及び土地の供用開始日には、定期建物賃貸借契約及び事業用地定期借地権設定契約を締結します。なお、建物又は土地の一部で供用開始する場合においても、その始期において貸付物件に係る建物及び土地の定期建物賃貸借契約及び事業用地定期借地権設定契約を締結し、そ

の締結をもって貸付期間の開始日とします（図 事業段階に応じた契約等の締結 参照）。

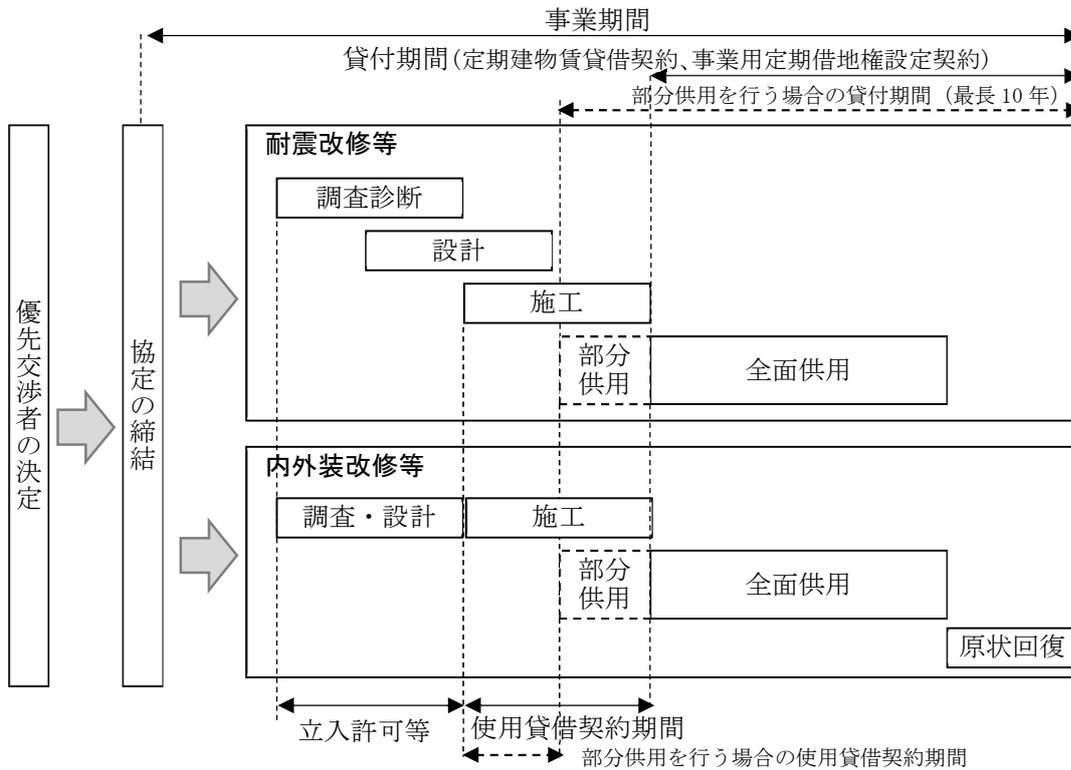


図 事業段階に応じた契約等の締結

## 10. 資料の構成

本事業に係る資料の構成については、次のとおりです。

- 事業者募集要綱
- 要求水準書
- 保存活用方針
- 資料 1 貸付物件の立地
- 資料 2-1 応募者による使用又は保管する建具等リスト
- 資料 2-2 残置物リスト
- 資料 3-1 外構平面図（参考図）
- 資料 3-2 植栽平面図（参考図）
- 資料 4 既存インフラ系統・地下埋設物図（参考図）
- 資料 5 様式集