

旧桔梗屋保全活用事業 要求水準書

令和 7 年 7 月

藤沢市

目 次

1. 総則	1
(1) 総則	1
(2) 本事業の目的	1
(3) 本事業の概要	2
(4) 埋蔵文化財の取り扱い	4
(5) モニタリング等	5
(6) 貸与資料等の扱い	5
(7) 疑義	5
2. 耐震改修等に係る要求水準	6
(1) 耐震改修等に係る基本事項	6
(2) 歴史的建築物の耐震診断に係る要求水準	9
(3) 歴史的建築物の耐震設計に係る要求水準	10
(4) 歴史的建築物の耐震工事に係る要求水準	10
(5) その他施設の解体及び整備に係る要求水準	10
3. 内外装改修等に係る要求水準	11
4. 管理運営に係る要求水準	11
5. 原状回復等に係る要求水準	12
6. その他の要求水準	12
7. リスク分担	13

1. 総則

(1) 総則

本要求水準書は、藤沢市（以下「本市」という。）が、旧桔梗屋保全活用事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者に要求する、耐震に係る診断及び設計・施工、内外装改修及び施設の維持管理等に関する水準を示すもので、「耐震改修等」、「内外装改修等」、「管理運営」、「原状回復等」、「その他」及び「リスク分担」の各要求水準から構成される。

本事業は、本市が費用を負担する（本市負担上限額を超える分は事業者による費用負担）旧桔梗屋の店蔵、主屋及び文庫蔵（これらを総称して以下「歴史的建築物」という。）の耐震改修（調査、診断、設計及び施工）に係る主要な部位の補修、増築倉庫の解体、一部のインフラ施設整備等、本市が費用負担する対象の行為（これらを総称して以下「耐震改修等」という。）と、本事業の優先交渉権者となった事業者（以下「事業者」という。）による旧桔梗屋を活用した事業の実施のための施設の増築及び管理運営を一体的に実施するものである。

本市は、事業者の持つアイデアやノウハウ、技術力及び資金調達能力等を最大限に活かすため、各要求水準については基本的な考え方を示すにとどめ、本事業の目的を達成する具体的な方法・手段等は、事業者の提案に委ねることとする。事業者は、関係法令を遵守し、誠意をもって本事業にあたるものとする。

なお、本要求水準書は、本事業の公募時から、本市と事業者で締結する、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に基づく定期建物賃貸借契約及び借地上への建築行為を契約条件とした同法第23条第2項に基づく事業用定期借地権設定契約（これらを総称して以下「賃貸借契約」という。）の契約満了日（途中解約等の場合を除く）まで有効なものとする。

(2) 本事業の目的

旧桔梗屋（以下「当該物件」という。）は、旧東海道藤沢宿街なみ継承地区（平成27年指定）内に存する建築物であり、以前は茶・紙問屋を営んだ旧家として、近年は紙問屋として令和2年9月まで使用されていた。当該物件は、建物及び土地の所有者より本市へ寄附された後、店蔵、主屋及び文庫蔵を歴史的建築物として維持・保全するとともに、以下に示す本事業の方針に即して利活用することが求められている。

本事業は、「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」を軸として、歴史的建築物である当該物件を適正に保全し、公民連携による魅力ある施設の整備及び活用を進めるものである。

本事業の方針

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。

(3) 本事業の概要

1) 対象物件

- ・所在地 : 藤沢市藤沢一丁目 750 番 1、750 番 4
- ・敷地面積 : 1,467.11 m² (公簿面積)
- ・用途地域等 : 市街化区域、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%)
準防火地域
- ・景観規制等 : 街なみ百年条例第 5 条の規定に基づく旧東海道藤沢宿街なみ継承地区
景観法第 8 条の規定に基づく景観計画区域
屋外広告物条例第 9 条の規定に基づく住居系許可地域又は商業系許可地域
- ・その他 : 埋蔵文化財包蔵地 (遺跡番号 78 東海道藤沢宿遺跡)
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 建築物

ア 店蔵 (国登録有形文化財)

- ・構造及び規模 : 土蔵造 2 階建瓦葺
- ・延床面積 : 110.69 m² (1 階 58.63 m²、2 階 52.06 m²)
- ・建築年代 : 明治 44 年、一部改修有り

イ 主屋 (国登録有形文化財)

- ・構造及び規模 : 木造 2 階建鉄板葺
- ・延床面積 : 188.64 m² (1 階 118.72 m²、2 階 69.92 m²)
- ・建築年代 : 明治 44 年頃、一部改修有り

ウ 文庫蔵 (国登録有形文化財)

- ・構造及び規模 : 土蔵造 3 階建瓦葺
- ・延床面積 : 149.06 m² (1 階 49.69 m²、2 階 49.69 m²、3 階 49.69 m²)
- ・建築年代 : 文久元年、一部改修有り

エ 増築倉庫 (解体対象)

- ・構造及び規模 : 木造平屋建鉄板葺
- ・延床面積 : 85.83 m²
- ・建築年代 : 昭和初期、一部改修有り

② 庭園・駐車場

ア 庭園 (原状のとおり)

- ・井戸 (2 か所)、池、樹木・植栽、景石、灯籠、囲障施設等

イ 駐車場 (原状のとおり)

- ・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、車止め、囲障施設
- ウ 浄化槽（解体又は安全措置対象）

2) 事業方式

本市が費用を負担する耐震改修等を含め、本事業の実施にあたり、本市と事業者の間で施設整備及び運営に関する協定（以下「協定」という）を締結することを予定している。また、耐震改修等及び内外装改修等の工事を実施する期間（施工開始から供用開始までの期間）は、当該物件を民法（明治29年法律第89号）第593条に基づく使用貸借契約を、供用開始後は、賃貸借契約を締結する。事業者は、協定、使用貸借契約及び賃貸借契約の締結に向け、誠意をもって本市と協議を行うものとする。

本事業は、当該物件の耐震改修等と保全活用を一体的に行うものであり、本市は、前述の協定及び契約を、当該物件にて事業を実施する事業者と締結する。耐震改修等については、歴史的建築物の設計及び施工に関する実績を有する法人（以下「建造物整備パートナー」という。）による実施を要件とする（「2. 耐震改修等に係る要求水準」参照）ため、事業者は、本市との協定締結後、事業提案書に基づく建造物整備パートナーと設計及び施工等に係る必要な契約を締結すること。なお、事業者自らが建造物整備パートナーの要件を満たしている場合には、自ら耐震改修等を実施することを妨げない。

また、本市は、旧桔梗屋の歴史的建築物保全の立場から、別に「文化財建造物修理主任技術者」等と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を締結することを予定している。事業者は、歴史的建築物に相応しい設計及び施工となるよう、当該業務委託の受託者（以下「保全アドバイザー」という。）のアドバイスを受けるものとし、必要に応じて協議（本市を含む）を行うものとする。

3) 事業期間及び賃貸借契約の諸条件

本事業の事業期間の始期は、協定の締結日とする。

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る。

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ない。

賃貸借契約の期間は、最早の供用開始日を始期とする10年間とし、賃貸借契約の期間の終了と同時に本事業の事業期間も終了するものとする。

使用貸借契約の期間は、施工開始日から賃貸借契約開始日（貸付開始日）の前日とする。

事業者は、令和13年1月（供用開始基準月）までの事業者が提案する供用開始日までに全面供用を開始するものとする。

貸付料は、賃貸借契約の最低制限額（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）以上で事業者の提案する額により契約するものとする。

事業者は、事業期間の終了日までに、歴史的建築物の原状回復及び庭園・駐車場の更地化を行うものとする。

本事業は、定期建物賃貸借契約及び事業用定期借地権設定契約によるものであることから、賃貸借契約期間の延長及び契約の更新はない。

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、当該契約期間内に提案される次期 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、本市と事業者による協議を経て、1 回に限り、賃貸借契約期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができるものとする。事業者は、新たな賃貸借契約の締結を希望する場合、賃貸借契約期間満了の 2 年前までに本市にその旨を申し出るものとする。

4) 事業スケジュール

本事業の事業スケジュールの想定を次表に示す。なお、当該スケジュールは本市の想定であり、施工開始（工事着工）及び供用開始については、事業者の提案をもとに、本市と協議を行い決定するものとする。

表 事業スケジュール

協定の締結	令和 8 年 9 月以降（協議による）
事業期間	協定締結日より賃貸借契約期間終了日
耐震診断及び設計・施工期間	協定締結日より令和 13 年 1 月（最遅終了月）
使用貸借契約の締結及び期間	締結：最早の施工開始日より前（協議による） 期間：施工開始日より賃貸借契約開始日（貸付開始日）の前日
賃貸借契約の締結及び期間	締結：最早の施設供用開始日より前（協議による） 期間：賃貸借契約開始日（貸付開始日）より 10 年間
管理運営期間	最早の施設供用開始日より賃貸借契約期間終了日 ※遅くとも令和 13 年 1 月には供用を開始すること。
原状回復等期間	事業期間終了日まで ※営業期間を可能な限り長く確保できるよう留意すること。

なお、本事業で行う耐震改修等は国庫補助事業のため、本市及び保全アドバイザーと協議のうえ、補助金申請に必要となる資料を本市が指定する期日までに作成すること。また、当該物件は国登録有形文化財建造物であるため、外観の形状・材質・色合い等を変えようとする場合、文化庁に現状変更の届出が必要となる。ただし、通常望見できる範囲の 4 分の 1 以下である場合は該当しないが、届出の有無にかかわらず、あらかじめ本市及び保全アドバイザーに相談し、変更内容等を協議すること。

（4）埋蔵文化財の取り扱い

当該物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地内に存することから、文化財保護法の規制を受ける。周知の埋蔵文化財包蔵地内で、土木工事等の事業を行う場合には、事業着手の 60 日前までに文化財保護法第 93 条に基づく届出が必要となる。詳細は、本市ホームページより「土木工事等を埋蔵文化財包蔵地内で行う際の手続きについて」を確認のこと。

なお、過去に、当該物件の敷地内で埋蔵文化財の試掘・確認調査を実施した際は、現況面から 80 センチメートル掘削した面において近世の遺構が確認されている。そのため、50 センチメートル以内の掘削については遺構面までの保護層を設けることができるため、埋蔵文化財への影響は少ないと判断される。50 センチメートル以上の掘削については、埋蔵文化財への影響が考えられるため、取り扱いについて本市郷土歴史課と協議が必要である。

（５）モニタリング等

本市は、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、事業者の実施する事業のモニタリングを実施する予定であり、事業者はこれに協力すること。

モニタリングは、設計、施工及び管理運営の各段階において実施し、設計及び施工段階のモニタリングには、保全アドバイザーも同席するものとする。

表 モニタリング概要

段階	内容	頻度又はタイミング
設計 (調査・診断を含む)	要求水準書、保存活用計画及び事業提案に基づき、設計していること	毎月 1 回程度
施工	要求水準書、保存活用計画及び事業提案に基づき、施工していること	毎月 1 回程度
管理運営	要求水準書、保存活用計画及び事業提案に基づき、管理運営していること	1 回/年度

モニタリングの結果は、本市と事業者の双方で確認し、必要な場合には、協議のうえで改善を求めることがある。

また、モニタリングとは別に、必要に応じ、本市が実地調査又は所要の報告を求めた場合においても、事業者はこれに協力すること。

（６）貸与資料等の扱い

事業者は、守秘義務を遵守するとともに、貸与された資料を破損・紛失しないよう十分注意して取り扱わなければならない。また、貸与された資料は本市の許可なく複製してはならず、本事業以外に使用してはならない。

事業者は、公募時に貸与された資料は参加申込書提出日までに、優先交渉権者として決定された後に貸与された資料については、その目的が完了次第、貸与された資料を速やかに本市に返却しなければならない。また、写しをとっている場合は、写しも同様とする。

（７）疑義

本要求水準書に疑義がある場合は本市及び保全アドバイザーの指示に従うものとし、本要求水準書に明示がない事項については、その都度、本市及び保全アドバイザーと協議のうえ決定する。

2. 耐震改修等に係る要求水準

(1) 耐震改修等に係る基本事項

1) 基本的な考え方

事業者は、建造物整備パートナーに対し、耐震改修等の業務を行わせるものとする。「耐震改修等」とは、以下に示す3区分の業務を総括したものをいう。

- ・耐震診断・耐震設計

歴史的建築物（店蔵、主屋、文庫蔵）の現地調査、耐震診断及び耐震改修設計

- ・耐震改修工事

歴史的建築物（店蔵、主屋、文庫蔵）の耐震改修工事

- ・その他

増築倉庫の解体、浄化槽の解体又は安全措置、インフラ施設の合理的な範囲の整備

建造物整備パートナーは、現状を十分に調査したうえで、関係法令及び令和8年6月に策定予定の「旧桔梗屋保存活用計画」（以下「保存活用計画」という。）を満たし、建物が有する歴史的建築物の雰囲気や趣を損なわないよう設計し、工事を行うこと。特に、本市が提供する資料と現地に異なる点又は不明な点がある場合、必要に応じて現地調査等を実施すること。また、業務実施にあたり、保全アドバイザーのアドバイスを受けること。

なお、事業者及び建造物整備パートナーは、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及び第三者評価機関の適合性判定等、本事業に係る必要な手続きを実施すること。

また、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を本市に引き渡すものとする。

2) 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する。要件を満たさない場合は、失格とする。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（又は両者を兼ねる事業者）を想定しているが、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する。

なお、協定締結後、建造物整備パートナーを変更せざるを得ない特別な事情が生じた場合には、速やかに同等の要件を満たす者を案出し、変更について事前に本市の承認を受けなければならない。なお、変更する場合は、業務の遂行に支障のないよう、引継ぎを十分に行うこと。

(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。

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。

3) 業務進行及び管理

- ① 事業者は、業務の着手に先立ち、本市及び保全アドバイザーと協議、調整のうえ、次の書類を提出すること。また、本市から別途、その他必要な書類の提出指示があった場合はそれに従うこと。

ア 業務工程表

イ 事業者と建造物整備パートナー間における工事請負契約及び付帯する資料の写し

- ② 本業務は、本要求水準書によるほか、協定書及び関係法令等に準拠して実施するものとする。
- ③ 業務の実施にあたっては、逐次、本市及び保全アドバイザーと協議を行い、その指示により業務を進めること。また、事業者は本市や関係機関等と協議を行った場合は、速やかに協議録を作成し、本市及び保全アドバイザーに提出すること。なお、月 1 回程度、作業の進捗状況等の報告を行うものとする。
- ④ 協議資料については、原則、電子データで提出すること。
- ⑤ 業務の内容について機密を守り、本市の許可なく第三者に公表、転用及び貸与してはならない。なお、本業務が終了した後についても、同様とする。
- ⑥ 事業者の不注意や不備により生じたすべての費用は、事業者の負担とする。
- ⑦ 事業者は、業務実施にあたり、関係法令を遵守し、常に適切な管理を行われなければならない。
- ⑧ 事業者は、本件業務実施中に生じた諸事故に関して一切の責任を負い、本市に発生原因・経過・被害状況等を速やかに報告し、本市及び保全アドバイザーの指示に従うものとする。本業務の実施に関し発生した損害（第三者に及ぼした損害を含む。）のために生じた経費は、事業者が負担しなければならない。

4) 内外装仕上げの復旧

建造物整備パートナーは、耐震改修等の業務実施において、既存の歴史的建築物の内外装仕上げを撤去した場合は、保存活用計画に基づき適切な保管を行うとともに、復旧を行うこと（ただし、「3. 内外装改修等に係る要求水準」に示す工事部分を除く）。

5) 成果品の提出及び完成検査等

事業者が本市に納品する成果品は、以下のとおりとする。紙資料については 3 部、電子データは CD-R に収録して 3 部提出すること。

なお、成果品の著作権は本市に帰属するものとし、業務完了後は本市の承諾を得ずに、本業務によって得られた成果品をはじめとする各種資料は保持しないこととする。

- ① 耐震改修等設計及び工事に係る図書（積算資料含む）、報告書及び打合せ記録簿

② その他本市及び保全アドバイザーが指示するもの

③ 本業務で取得、利用又は作成した資料

※ 報告書等の作成に利用した各種資料については、電子データにて提出すること。

※ 電子データは Microsoft Word、Microsoft Excel、Microsoft Power Point、Adobe Acrobat、Jw_cad を基本とする。その他のアプリケーションを用いる場合は、本市及び保全アドバイザーと協議を行うこと。

6) 耐震改修等の費用負担

本市は、耐震改修等にかかる費用について、下表の「本市負担上限額」の範囲内で事業者の提案する内容及び金額に基づき、下表の区分別に事業者との協議を行い、合理的な範囲で、あらかじめ協定書に定める額を負担する。なお、各区分ごとにそれぞれの額を超える費用については、事業者が負担するものとする。ただし、協定締結以降にやむを得ない事由により、各区分における本市負担上限額を超える場合は、耐震改修等の合計額が本市負担上限額を超えない範囲において、各区分の本市負担上限額について協議のうえ、各区分の上限額を変更できるものとする。

表 「耐震改修等」にかかる本市負担上限額（消費税及び地方消費税の額を含む）

区分	本市負担上限額	備考
a. 耐震診断・耐震設計 (国庫補助対象)	47,400千円	・国庫補助対象であるため、申請等に必要な書類の作成を含む。 ・第三者評価機関の適合性判定を含む。
b. 耐震改修工事 (国庫補助対象)	162,000千円	・国庫補助対象であるため、申請等に必要な書類の作成を含む。
c. 増築倉庫等解体・ インフラ整備等	21,400千円	・増築倉庫等解体 ・浄化槽の解体又は安全措置 ・インフラ施設整備のうち、本市が負担すべき合理的な範囲の工事
合計額	230,800千円	

※店蔵には、アスベスト（レベル3）を含む建材があるため適切な処置を施すこと。

※耐震診断は「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」（平成18年国土交通省告示第184号）によることとし、必要に応じて「伝統的な軸組構法を主体とした木造住宅・建築物の耐震性能評価・耐震補強マニュアル（第3版）」（令和5年10月 一般社団法人日本建築構造技術者協会関西支部）等、伝統木造の耐震診断等に必要な基準を適用すること。

※損傷や劣化に伴う部材の交換等、健全化にかかる費用は、耐震改修等に含まれるものとする。

※本市負担上限額は令和8年9月（協定締結時）の予定額であり、金額の決定は藤沢市議会の議決を得た額に従うものとする。

本市からの費用の支払いは、事業者の（部分）完了届に基づき、本市及び保全アドバイザーが

確認を行ったのち、事業者からの請求に基づいて行うものとする。なお、これを年度別に行うものとし、前金払いは行わない。

事業者は、耐震改修等を遂行するにあたり必要な備品、消耗品等の費用を負担する。

7) その他

- ・事業者は、業務完了後、成果品に不備があった場合、本市及び保全アドバイザーの指示により、事業者の負担において直ちに再調査等を行い、その誤りを訂正するものとする。
- ・耐震診断、耐震設計及び耐震工事は、国庫補助事業のため、事業者は、「登録有形文化財（建造物）の手引 2（登録後の各種届出）」（文化庁）及び「登録有形文化財（建造物）の手引 3（各種補助事業の申請）」（文化庁）を確認のうえ、本市及び保全アドバイザーのアドバイスに従い、必要となる資料作成等を行うこと。

（２）歴史的建築物の耐震診断に係る要求水準

耐震診断は、「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」（平成 18 年国土交通省告示第 184 号）によることとし、具体的には原則、次の基準によることとする。また、必要に応じて「伝統的な軸組構法を主体とした木造住宅・建築物の耐震性能評価・耐震補強マニュアル（第 3 版）」（令和 5 年 10 月 一般社団法人日本建築構造技術者協会関西支部）等、伝統木造の耐震診断等に必要な基準を適用するものとする。

① 基準は次によること。

ア 「2012 年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法」（一般財団法人日本建築防災協会）

イ 「2017 年改訂版 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・改修設計指針・同解説」（一般財団法人日本建築防災協会）

- ② 構造耐震指標の目標値等について、上部構造の基準は上記の①、方法は①アの 5.3（限界耐力計算による方法）とし、上部構造評点の目標値は 1.00 とする。なお、現場の状況がこれらの基準に適さないと判断する場合には、別の方法を定め、その内容を本市と協議のうえ定めた後、診断を実施すること。
- ③ 総合所見のまとめにあたっては、各項目の診断のほか、建物の特徴等現地調査の結果を踏まえて総合的に考察すること。
- ④ 非構造部材・建築設備の耐震診断については、目視可能範囲で目視調査を、触診可能範囲で触診調査を行い、劣化、剥離、腐食、取付け状況等を確認し、地震時の剥落、落下、転倒に対する診断を行うこと。
- ⑤ 耐震診断説明書には、本業務で行った構造材、非構造部材及び建築設備について、調査の内容、結果及び補強の不要・可・不適並びに補強可の場合、案の方針、概算工事費、概算工事工程表及び改修までの使用上の注意点等を簡潔にまとめること。
- ⑥ 第三者評価機関の適合性判定その他の審査を受けること。なお、受けようとする第三者評価機関等について、本市と協議すること。

1（３）４）に示す事業スケジュールにおける「耐震診断及び設計・施工期間」には、完成検査及び手直し工事期間を含むため、後続の耐震設計期間及び施工（耐震工事）期間に影響のないよう工程管理を十分に行うこと。

（３）歴史的建築物の耐震設計に係る要求水準

耐震診断に基づき、耐震設計（設計図書の作成）を行うこと。

- ① 耐震設計の要求性能は、安全限界（極稀に起こる地震時）において、店蔵及び主屋にあっては概ね 1/20 未満、文庫蔵にあっては概ね 1/30 未満の変形とする。
- ② 第三者評価機関の適合性判定その他の審査を受けること。なお、受けようとする第三者評価機関等について、本市と協議すること。

耐震設計業務の終了後（変更後を含む）、工事に先立って作成した設計図書について本市及び保全アドバイザーによる検査を行う。

1（３）４）に示す事業スケジュールにおける「耐震診断及び設計・施工期間」には、完成検査及び手直し工事期間を含むため、後続の施工（耐震工事）期間に影響のないよう工程管理を十分に行うこと。

（４）歴史的建築物の耐震工事に係る要求水準

検査に合格した耐震設計の設計図書により工事を行うこと。

事業者は、工事目的物及び工事材料（支給材料を含む）等を対象とする建設工事保険又は組立保険及び第三者に対する対人・対物事故による法律上の損害賠償責任を負担できる請負業者賠償責任保険に加入し、その証書の写しを本市に提出すること。保険期間は、施工開始日から工事目的物引渡しの日までとする。なお、施工開始日とは、現地工事を開始する日とし、本市との協議により定める。隠ぺい部となる工事部分は、隠ぺいする前に検査（中間検査）を受検すること。

工事完了後、事業者において自主検査を行うこと。事業者による自主検査において問題がないことが確認されたのち、本市が完成検査を行う。検査時には、工事が適切に行われていることを示す資料（施工計画書、工事写真、出荷証明書等）を提出すること。

1（３）４）に示す事業スケジュールにおける「耐震診断及び設計・施工期間」には、完成検査及び手直し工事期間を含むため、遅れのないよう工程管理を十分に行うこと。

（５）その他施設の解体及び整備に係る要求水準

以下の業務を行うこと。本市は①～⑤の合理的な範囲の費用を負担する。

① 増築倉庫の解体

既存の増築倉庫等の解体に係る調査、設計及び施工を行うこと。

② インフラ施設の整備

電気、都市ガス、水道、雨水排水、公共下水道、通信等インフラ施設の整備に係る関係機関との協議、調査、設計及び施工を行うこと。既存インフラ施設（資料 4 参照）の使用は関係機関との協議による。なお、既存の歴史的建築物においてはガスを使用しないこと。

③ 外構等の整備

既存庭園部及び既存駐車場部等の外構に係る調査、設計及び施工を行うこと。

④ 浄化槽（資料 4 参照）の解体又は安全措置

浄化槽及び柵等付属物は、使用の有無によらず安全措置を講ずる、又は解体すること。

⑤ 井戸（資料 4 参照）の使用、撤去等

既存庭園内にある井戸（計 2 基）は、使用の有無によらず安全措置を講ずる、又は撤去等を行うこと。

3. 内外装改修等に係る要求水準

事業者は、建造物整備パートナーに対し、内外装改修等の業務を行わせるものとする。「内外装改修等」とは、以下に示す 4 区分の業務を総括したものをいう。

- ・内外装改修

- 2（1）1）耐震改修等に係る基本事項「耐震設計・耐震改修工事」に示す部分以外の歴史的建築物（店蔵、主屋、文庫蔵）の内外装設計及び工事

- ・庭園及び駐車場の整備

- 2（1）1）耐震改修等に係る基本事項「その他」に示す部分以外の庭園及び駐車場整備

- ・インフラ施設の整備

- 2（1）1）耐震改修等に係る基本事項「その他」に示す部分以外のインフラ施設の整備

- ・増築工事

- 借地上への新たな施設の設置等

内外装改修等にかかる費用はすべて事業者の負担とし、本市はこの費用を負担しない。

建造物整備パートナーは、現状を十分に調査したうえで、関係法令及び保存活用方針等を満たし建物が有する歴史的建築物の雰囲気や趣を損なわないよう設計し、工事を行うこと。特に、本市が提供する資料と現地に異なる点又は不明な点がある場合、必要に応じて現地調査等を実施すること。

空調設備（ダクト、室外機）等の配置に際しては、旧東海道からの景観に配慮すること。

店蔵には、アスベスト（レベル 3）を含む建材があるため、該当箇所を改修する場合には適切な処置を施すこと。

内外装改修等にあたり、建造物整備パートナーは、保全アドバイザーのアドバイスを受けること。

また、内外装改修等に係る書類（設計図、竣工図及び当該データ）を提出すること。

なお、事業者が借地上に設置した建物に抵当権の設定はできないものとする。

4. 管理運営に係る要求水準

事業者は、事業運営にあたり、現在の「桔梗屋」の名称を継続して用いるものとする。

事業者は、当該物件の管理運営にあたっては、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適切に行うこと。

事業者は、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・修繕、消耗品の交換、庭園及び駐車場の維持管理、清掃等を含む）を行うこと。維持管理及び光熱水費等にかかる費用は選定された事業者の負担とする。参考として、現状、既存庭園の維持管理（草刈り、低木刈込、高木剪定等）には約 200 万円/年を要している。

事業者は、当該物件を活用した事業運営にあたり、歴史的建築物のシロアリ対策及び修繕を含む適切な維持管理を行うものとし、原則として、保存活用計画に従うものとする。当該物件が歴史的建築物であることによって生じる、活用の実施・継続にあたっての不具合（気象条件等による雨漏りや隙間風等の発生を含む）に対する修繕を必要に応じて実施すること。修繕の実施にあたっては、修繕計画を書面により本市へ提出するとともに、事前に本市の承認を得たうえで実施すること。また、工事完了後、完成図を提出すること。

事業者は、当該物件の所有者が本市であることを考慮したうえで、近隣に配慮した管理運営を行うこと。

なお、事業者による維持管理及び施設管理は、使用貸借契約の開始日から生じるものとする。

5. 原状回復等に係る要求水準

事業者は、事業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（耐震改修等本市の負担により整備したものを除く。）、庭園及び駐車場部分については更地化（「耐震改修等」として整備したものを除く）を行い、無償で本市に返還すること。

ただし、事業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、事業期間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する。

また、当該物件の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する。

なお、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る。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うこと。

6. その他の要求水準

- ・本市は、当該物件に付随する残置物等【資料 2-1、2-2 参照】を、使用貸借契約の開始日に、現況有姿にて当該物件とともに引き渡すことを予定している。事業者は、残置物等を有効活用、処分（販売を除く）又は保管するものとする。ただし、本市は処分や保管等の費用は負担せず、また、耐用年数の超過等によって残置物等が使用できなくなった場合でも更新等を行わない。
 - ・事業者は、設計段階から管理運営段階を通じて、周辺環境やバリアフリー等への配慮を行うこと。
 - ・事業者は、本市の行う保存活用計画の策定に適宜協力するとともに、策定された保存活用計画に従うものとする。
 - ・事業者は、保存活用計画に基づき可逆性に配慮し部位・部材等を改変する場合は、当該改変に関する計画書を作成し、本市及び保全アドバイザーの承諾を得ること。また、改変時には、対象の部位・部材等を写真・図面等により記録する等、解体時調査を行うほか、本市と協議のうえサンプルとなる既存部位・部材等を保管すること。
- なお、部材等の保管にかかる費用は、すべて事業者が負担すること。

- ・「旧桔梗屋建物調査委託」報告書【資料 6 参照】の状況から経年劣化が進んでいることが想定され

るとともに、その他提供資料では状況把握ができない部分はあるが、原則として、本市の負担金額の変更は行わないことを踏まえ、耐震改修等にかかる費用の積算をすること。

- ・事業者は、使用貸借契約期間中において、地域が積み重ねてきた歴史・文化を継承するため、広く市民に対し、歴史的建築物の改修工事を見学する機会を設けること。また、市民（特に若年層）に対し、ともに旧桔梗屋を守り、後世へ伝えていく機運を高めるための体験イベントを企画するよう努めること。
- ・事業者は、貸付期間中において、旧桔梗屋を地域イベント等において積極的に公開・活用するとともに、本市や各主体との連携を通じて、藤沢宿の回遊性の向上を目指すこと。
- ・事業者は、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。なお、旧桔梗屋における本市のこれまでの取組及び市民アンケートの結果については、本市ホームページを参照すること。
- ・事業者は、協定締結後速やかに本市と協議のうえ提案内容等について周辺住民へ説明を行うこと。
- ・事業者は、当該物件の所有者が本市であることに鑑み本市が掲げる各種計画や指針を遵守するよう努めること。
- ・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、必要な保険に加入すること。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すること。
- ・事業者の行う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を受けること。
 - (ア) 事業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

7. リスク分担

使用貸借契約の開始日以降における主なリスクについては、次の負担区分を基本として対応するものとする。なお、協定締結後から使用貸借契約の開始日前の期間に生じた施設管理に関するリスクについては、本市が負担し、その他のリスクについては、下表を基本とする。

リスクの種類	内容	負担者	
		本市	事業者
法令変更	協定締結時に考慮されていない本市の関連条例の改正その他の制度変更に伴う経費の増	○	
	施設の管理運営に係る一般的な法令変更による経費の増		○
	その他	協議事項	
建物、土地の管理	法令点検、修繕		○
第三者賠償	第三者に損害を与えた場合		○
物価変動	インフレ・デフレ	協議事項	
金利	事業者決定後の金利変動		○
不可抗力	自然災害等による事業の変更、中止、延期	協議事項 ^{※1}	
	予期せぬ地下埋設物が発見された場合	協議事項	

資金の調達 事業の中止・延期	必要な資金確保		○
	本市の責任による遅延・中止	○	
	事業者の責任による遅延・中止		○
	事業者の事業放棄、破たん		○
申請コスト	申請費用の負担		○
引継コスト	施設運営の引継コストの負担		○
施設競合	競合施設による利用者減、収入減		○※2
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○※2
運営費	運営費の膨張		○
施設損傷	施設、設備等の損傷・劣化	協議事項※3	
	管理上の瑕疵によるもの		○
債務不履行	市の契約内容の不履行	○	
	事業者の事由による事業及び契約内容の不履行		○
水準不適合	事業の内容が、保存活用計画、要求水準書及び本件協定書等に定めた水準に不適合		○
損害賠償	施設、設備の不備による事故	協議事項※4	
	施設管理上の瑕疵による事故		○※4
その他	施設、設備の不備又は施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休館等に伴う運営リスク		○
	施設管理や事業内容に関する地域住民及び施設利用者等からの苦情・要望への対応		○
	事業提案書、申請書等の事業者が提出した書類の誤りによるリスク		○
	近隣住民対応		○
	安全確保		○
	その他	協議事項	

※1 自然災害（地震・台風）等の不可抗力への対応

- ・建物、設備等が復旧困難な被害を受けた場合、事業の全部の停止を命じます。
- ・復旧にかかる費用は、原則として、構造躯体にかかる費用は本市が負担することとし、その他の費用は事業者の負担とします。
- ・本市は事業者に対する休業補償は行いません。

※2 収入減について、本市は事業者に補償を行いません。

※3 施設、設備等の損傷リスクへの対応

- ・事業者（代理人、使用人、請負人その他の関係者含む）の責めによらない事由により耐震改修等を行った構造躯体が損傷した場合は、本市が構造躯体の復旧にかかる費用を負担し、その他の事由により構造躯体が損傷した場合は、事業者が負担することとします。また、内外装改修等の復旧にかかる費用は、事業者の負担となります。
- ・以下の行為にかかる費用については宛名名義の如何にかかわらず事業者の負担とします。
 - （i）本施設の一部について、転貸し、若しくは第三者の用に供する場合
 - （ii）本施設の一部について用途や形状を変更する場合
 - （iii）本施設の造作・設備の新築、付加、除去及び改造又は模様替え等を行う場合
 - （iv）その他、前3号に規定する行為に類する行為を行う場合
 - （v）施設の管理運営に関する業務を第三者に委託する場合

※4 施設、設備の不備又は施設管理上の瑕疵による事故への対応

- ・本施設管理上の瑕疵等による事故への対応のために、事業者はリスクに応じた保険に加入すること。