令和８年６月藤沢市議会定例会
建設経済常任委員会資料

旧桔梗屋の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、歴史的建築物を保全しつつ、地域に新たな魅力の創出を図るため、公民連携により事業者のノウハウを生かした施設の整備及び貸付けによる活用を行うこととして事業を進めてまいりました。その後、令和７年度に活用事業者を公募し、優先交渉権者を決定したことから、これまでの取組及び事業の進捗について報告するものです。

１　これまでの取組

（１）　旧桔梗屋保全活用事業の主な経過

令和７年３月　市議会定例会へ報告
第６回 藤沢宿歴史的建築物利活用庁内調整会議
７月　第５回 旧桔梗屋活用事業者選定委員会
旧桔梗屋保全活用事業の公募開始
令和８年１月　第６回 旧桔梗屋活用事業者選定委員会（本審査）
２月　第７回 藤沢宿歴史的建築物利活用庁内調整会議
優先交渉権者等の決定
４月　旧桔梗屋保全活用事業の事業締結に向けた覚書を締結

（２）　主な短期的活用

旧桔梗屋を広く周知するとともに地域の活力やにぎわいの創出を図るため、市民まつりと連携した施設公開、地域団体との連携によるイベント、地元高校との連携による桔梗屋文化祭、地元小学校や県内大学への学習機会の提供等の景観啓発を実施しました。

２　公募概要と選定結果

本事業の公募概要と選定結果は次のとおりです。

（１）　公募概要

ア　事業目的

「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旧桔梗屋を適正に保全し、公共性を踏まえつつ、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としました。

イ　事業手法

事業手法は、活用事業者【Ｏ】が自ら選定した建造物整備パートナー（設計【Ｄ】・施工【Ｂ】）と協力して施設整備及び管理運営を行う【ＤＢＯ】一括方式とする公募型プロポーザルによることとし、管理運営手法については、賃貸借契約といたしました。

また、市は活用事業者と契約し、耐震改修等に係る設計や工事費用を負担することとしました。

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

ウ　公募経過

・公募開始　令和 7 年 7 月 31 日（木）
・現地見学会の開催期間　公募開始日～令和 7 年 11 月 28 日（金）
・質疑書の受付期間　公募開始日～令和 7 年 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）
・本審査（プレゼンテーション）令和 8 年 1 月 18 日（日）

（２）　選定結果及び本審査の概要

応募者３者から参加申込書の提出があり、旧桔梗屋活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）により本審査を実施いたしました。

本審査の概要は次のとおりです。

ア　選定委員会の構成

建築史、歴史的建築物の活用や構造の有識者である外部委員４名及び庁内委員５名の計９名により構成しました。

イ　本審査の実施概要

本審査には、活用事業者と合わせて、建造物整備パートナーにも出席を求めました。

審査時間は１応募者あたり１時間１５分（プレゼンテーション２５分、質疑５０分）とし、活用内容、街なみ保全、公共性やまちの回遊性向上に関する考え方、活用事業者による歴史的建築物の活用実績のほか、建造物整備パートナーの耐震改修の考え方や設計施工の実績など、多岐に渡る質疑を行い、審査しました。

ウ　選定結果

優先交渉権者の選定結果は次のとおりです。

活用事業者	熊沢酒造株式会社
建造物整備パートナー（設計者）	株式会社久米設計
建造物整備パートナー（施工者）	①大同工業株式会社 ②有限会社松本社寺建設

エ　選定理由

優先交渉権者の主な選定理由は次のとおりです。

・歴史的建築物の保全と事業性の両立を適切に行い具体化していること。
・周辺と連携した取組により地域への波及効果が期待できる提案であったこと。
・歴史的建築物を利用した飲食店や地産地消の実績が豊富であること。

３　提案概要

優先交渉権者の提案概要は次のとおりです。

（１）　コンセプト

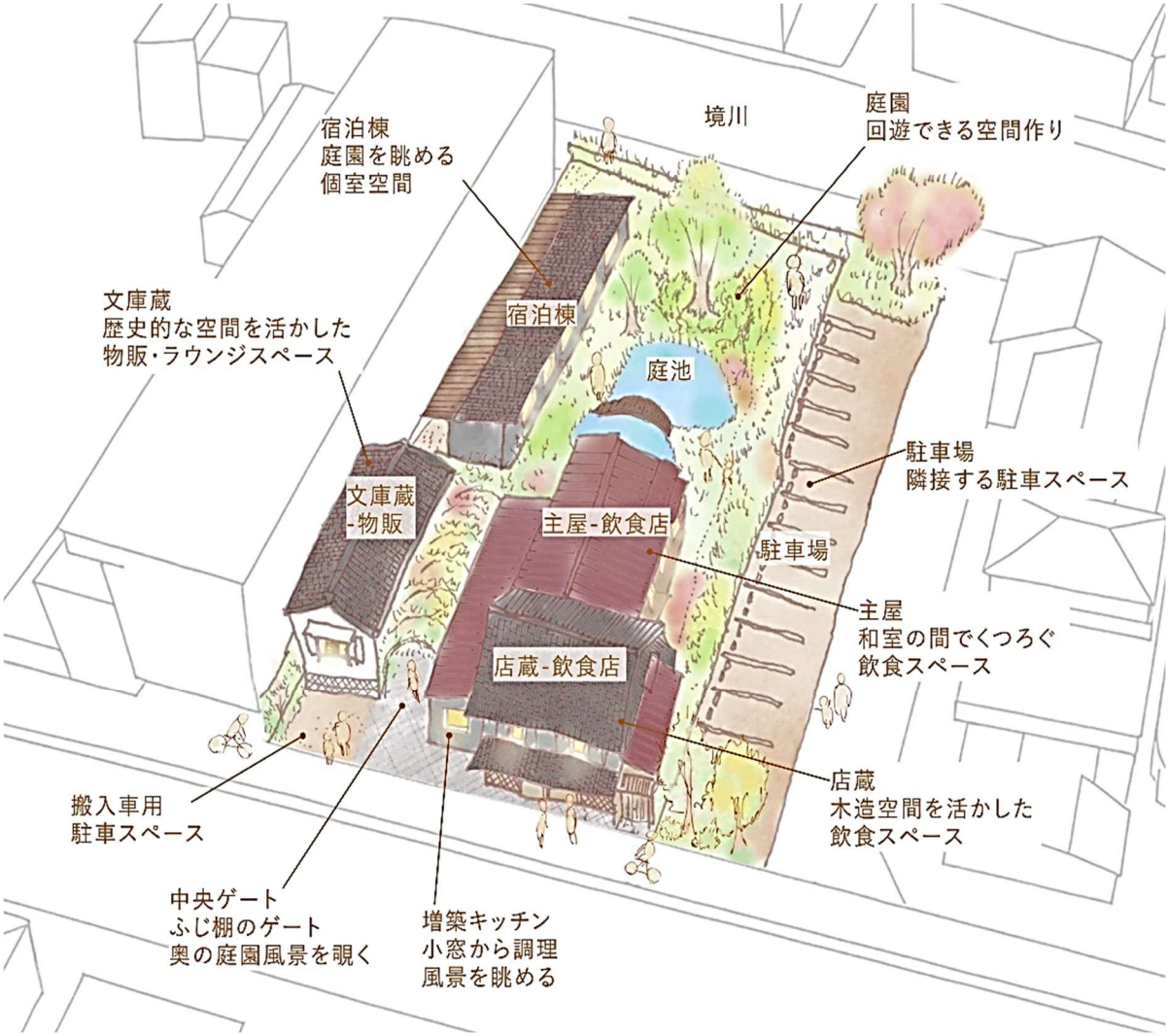
「歴史と文化の新たな発信地を旧桔梗屋に生み出す」及び「散策したくなる新たな藤沢宿をつくる」とし、旧桔梗屋を中心とした歴史・文化・人の交流の場をつくります。

（２）　旧桔梗屋の活用

旧桔梗屋の短冊状の敷地の特性を活かしながら、回遊する楽しさのある空間をつくります。

また、旧桔梗屋の歴史的建築物を飲食店、物販店舗、宿泊受付やラウンジの用途として活用し、庭園部には宿泊施設を建築します。

歴史と文化の発信の場をつくるとともに、地域の景観を守り、敷地内外の回遊性を生み出します。



※提案時のものであり、今後、変更となることがあります。

図１：全体イメージ

（３） 耐震改修及び街なみ保全の方針

旧桔梗屋の歴史的建築物を生きた文化財として未来に価値を引き継ぐため、歴史的価値の継承と耐震性確保の両立を目指し、それぞれの建物が持つ構造特性や空間特性を最大限に生かした耐震計画とします。また、旧東海道の賑わいを創出し、新旧の建物がつながる景観形成を図るため、建物配置、外構、照明、植栽を一体的に計画します。



店蔵イメージ図



外観イメージ図

※提案時のものであり、今後、変更となることがあります。

図２：イメージ図

（４） 公共性及びまちの回遊性

市民に開かれた地域の交流拠点とするため、地域生産者と連携したマルシェやクラフト体験など、藤沢の食・ものづくり・文化を発信する活動を継続的に企画するとともに、地域団体と連携したワークショップ等の開催を通じて、世代を超えて地域の文化的な価値を共有する場とします。また、庭園部については、施設利用客との整理を図りつつ、市民が回遊できるよう整備します。

（５） 貸付料及び供用開始時期

貸付料は月額５５０,０００円（税抜）とします。

令和１３年１月に供用開始をする予定です。

（６） 費用負担

市は、耐震改修等※1にかかる費用を２３０,８００,０００円※2を上限として負担し、内外装改修、庭園部の建築、庭園整備、運営事業費及び貸付中の施設修繕等に係る費用は、事業者が負担します。

※１ 耐震改修等：歴史的建築物３棟の耐震改修（調査・耐震診断及び設計・施工）及び増築倉庫の解体等
※２ 令和８年９月（協定締結）時点における金額

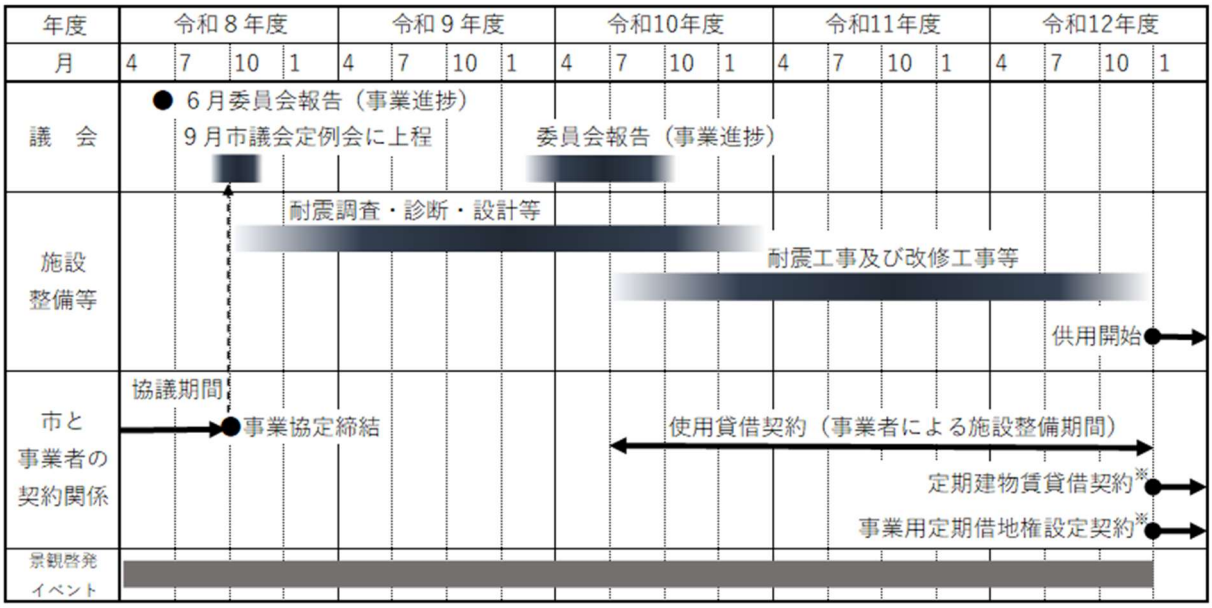
（７） 供用開始までの活用

供用開始前についても、建物調査や工事の進捗に応じて、可能な範囲で旧桔梗屋の活用継続を検討するとともに、工事期間中の現場見学の機会も設ける予定です。

４　今後の予定と課題

（１）　供用開始までのスケジュール（予定）

本年９月頃を目途に、優先交渉権者と負担金契約を含む旧桔梗屋保全活用事業協定の締結に向けて協議を進めており、協定締結後に施設整備に係る設計や工事を進め、令和１３年１月に供用開始をする予定です。なお、スケジュールにつきましては、優先交渉権者との協議等により変更になる可能性があります。



※契約期間は10年間を予定しており、10年後は、協議を得て１回に限り新たな契約の締結が可能です。

表：供用開始までのスケジュール（予定）

（２）　今後の課題

本事業は、江戸末期から明治にかけて建築された歴史的建築物３棟を保全活用するものであり、事前調査時には判明していなかったことが改修工事で明らかになる可能性があります。また、長期間の公民連携事業であることから、資材の高騰や人件費の上昇も考えられます。このことから、社会情勢の変化や予測不可能な事態に対して、事業への影響を精査し、適宜市議会に報告させていただきながら、事業を進めてまいります。

以　上

（事務担当　計画建築部　街なみ景観課）