

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（9/7 開催）
質疑回答

質疑	回答
P10 耐震工事について 運営を希望しているが、耐震改修の構造によっては運営内容等が変わってくると考えられる。この点に関し、想定している内容やスケジュールを知りたい。	耐震改修工事には多くの費用がかかるため、一般的には耐震改修は自治体が行うことが多いが、ご質問の通り、自治体の改修内容により運営事業者が影響を受けると考えられる。よって、可能であれば耐震改修設計及び工事とも、事業者を実施及び費用負担をして頂く、または、事業者が実施しその費用を市が負担する等の方法があると考えている。 個別対話の際に意見を伺いながら、望ましい方法を探っていきたい。
P16 庭への新築について 庭園部に建物の建設が可能なのか。	現存の建物3棟では十分な収益が上がらないことを想定し、新築により収益性が向上する等の場合には、庭への新築も可能とする考えである。新築の有効性を個別対話で伺えればと考えている。 新築部分の土地は市所有のままとする予定である。建物の所有権を事業者を持たせるか、市所有とし貸借契約とするか等については、事業スキームを含め、今後検討していきたい。
事業全体の期間をどの程度と考えているか。	市が耐震改修を行う場合は、基本的には基本設計に1年、実施設計に1年かかるのが通常である。 既存不適格の建物をそのまま残す場合には、建築基準法の適用除外手続きに期間を要するため、事業期間は建物の扱いにより変わることが想定される。また、事業スキーム及び事業提案に係る期間にも影響されるため、サウンディング調査の中でこの点も伺っていきたい。 基本的には、供用開始を令和9年度下半期と考えている。ただし、理事者からはより早い供用開始が求められている。
P19 ノウハウ保護について 公表とノウハウ保護についての考え方を伺いたい。	個別対話は1社ごとに行いノウハウを保護する。また、公表内容については概要のみとすること、事前に事業者公表内容を確認することで、保護に努める。
P16 建築基準法の適用除外について 旧桔梗屋は登録有形文化財であり、建築基準法の適用除外の対象外と認識していたが、対象となるのか。	市の建築指導課に確認した結果、市の建築基準条例により、代替措置や保存活用計画等が必要となるが、適用除外とすることもできると認識している。ただし、手続きとして建築審査会にかけると必要があり、1年程度の期間を要すると聞いている。

<p>P3 魅力あるまちづくりについて 魅力あるまちづくりに向け、事業者がアクションを起こせるような取り組みを市が行っているか、どのように考えているのかお聞きしたい。</p>	<p>過年度にはアート展示等の活用を行い、また、今月には遊行寺と連携してコスプレイベントを実施する予定である。 過年度のトライアルサウンディングでは、蔵を活用し民間事業者（パン屋さん）との連携等も行ってきている。</p>
<p>藤沢宿では「藤沢宿まちそだて隊」が積極的に活動されているため、連携して活用したく、その事務局を建物に置くことも考えたい。 市の施設を借りて事業を行う事業者を複数見ているが、一部の事業者が得をしているように取られることもあり、また、成功例と失敗例があると考えている。その要因を把握・分析してほしい。 藤沢宿を愛するため投資を行っているが、投資が見合うのか心配している。</p>	<p>これまで旧桔梗屋はほぼ閉めている状況で、維持管理費がかかっているだけであった。事業者にも有効に活用してもらい、市の維持管理費も軽減することができれば望ましいと考えている。サウンディング結果の公表や事業手法の決定など、各段階で市民に対して説明していく必要があると考えている。 旧桔梗屋の活用については、これまでに、ふじさわ宿商店会や藤沢地区郷土づくり推進会議にも説明をしてきている。皆の理解を得ながら進めていきたい。</p>
<p>P20 調査結果の公表について 「概要のみ公表」とされているが、どのような基準で何を伏せる予定か。伏せると、どういうプロセスで進んだのかが分からなくなってしまう。原則公表とし、非公表を希望する事業者のみ非公表とする等ではどうか。 今日参加している事業者が公表してよいと考えているのであれば公表した方がよいと思っている。聞いてみたい。</p>	<p>公表してもよい事業者と非公表を望む事業者の両者がいることが想定されるため、事業者名は公表しないことを考えている。また、公表することで営業活動に不公平が生じることを懸念している。 公表の可否については、個別対話の場でも確認していきたい。</p>
<p>これまで実施された活動の中で見えてきている回遊性・魅力あるまちづくりに資する取組や、課題があれば教えて頂きたい。</p>	<p>明確に見えているものがある訳ではないが、地産地消や地元製品の活用など、SDGsに絡む活動を進めていきたい。 外国人の方からは、ワークショップ形式の活動、例えば、梅酒づくり等の複数回の訪問を要する取組がよいのではないかと意見を頂いている。 駅から離れた立地ではあるが、人を呼べるような取組が望ましいと考えている。</p>
<p>昔はどのくらい蔵があったのか等、過去の資料も追加で公表頂きたい。</p>	<p>資料の準備ができ次第、ホームページに掲載する。</p>
<p>スケジュールでは、令和9年度下半期より供用開始予定とのことだが、運営事業者等の選定期間は決まっているか。</p>	<p>今年度中に事業手法を決定し、来年度下半期に活用事業者を公募したいと考えている。提案に要する期間については個別対話でも伺ってみたい。</p>
<p>旧桔梗屋について、本調査資料に関わらず、「藤沢市が取得」という表現はよく出てくるが、市民から寄附を受けていることはあまり周知されていないように思う。寄附を</p>	<p>確かに今回の資料からは寄附を受けたことは読み取れないが、蚤の市での譲渡会等、元の所有者の方とは頻繁に連絡を取り合い、確認しながら進めている。</p>

受けていることを前提として物事を考えて頂きたい。	交流館等に掲げている資料については、確認の上、対応を検討する。
--------------------------	---------------------------------