

津山市歴史的文化財の利活用に係る
サウンディング型市場調査 実施要領

津山市
令和6年3月

1 調査名称

津山市歴史的文化財の利活用に係るサウンディング型市場調査

2 調査対象

- ・ 鶴山館（津山市山下 92-8） ※鶴山公園内施設
- ・ 迎賓館（津山市山北 628） ※衆楽園内施設
- ・ 余芳閣（津山市山北 628） ※衆楽園内施設
- ・ 旧梶村家住宅（津山市東新町 40）

3 調査概要

（1）調査の背景

津山市には、江戸時代の城下町の町割が色濃く残っており、文化財など貴重な建造物も多く現存しています。津山市はこれらの建造物を「活用する」方向へ転換することを検討しており、「2 調査対象」で示した4つの建造物を対象として、観光拠点施設や宿泊施設等での利活用を検討しているところです。加えて、地域資産の価値向上、地域内ビジネスの拡大、交流人口の増加などで、市の発展にも資するような利活用が望まれることも踏まえ、その取扱い及び事業化を進めているところです。

この度、本市として、広く事業者の皆様からのご意見をお伺いし、施設の再整備や用途の変更など、幅広い検討をするためにサウンディング型市場調査を実施するものです。

（2）活用方針について

津山市歴史的文化財の利活用にあたっては以下の方針とします。

- ① 施設の形状や特徴を生かし、様々な活用方法を検討します。
- ② ①を実施するにあたり、施設の改修や構造体の撤去や形状変更を含めた現在の施設利用実態を前提としない、あらゆる活用の可能性を検討します。
- ③ 市が所有する公共施設ではあるものの、利活用にあたっては、民間事業者による持続可能なサービス提供を前提として検討します。

（3）調査の目的

各施設の現状を踏まえ、他用途への転用（リノベーション）も含めた可能性について、民間事業者主体による運営を実施する為に必要なことについて最大限の検討を加え、PPP（公民連携）手法による施設の整備・管理運営を模索します。

本調査は、PFI法に基づくコンセッション等、民間参入による新たな仕組みの活用、既成概念にとらわれない今後の事業展開・展望について幅広く、意見・提案を求めるために実施するものです。

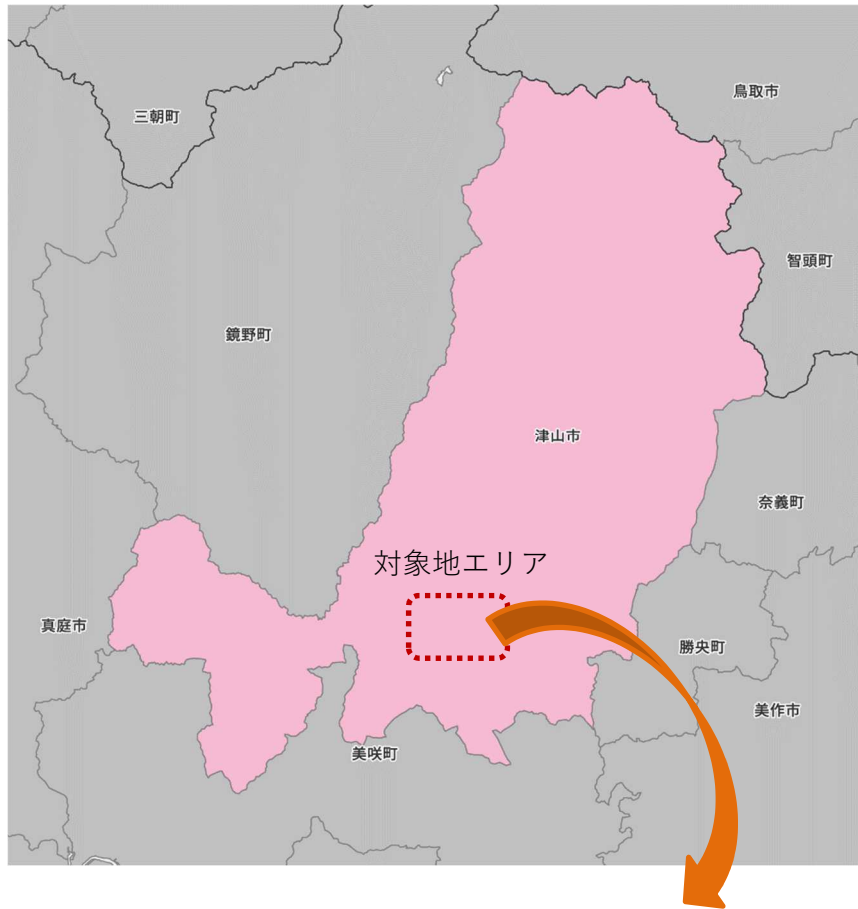
(4) 調査スケジュール

内 容	日 程
実施要領の公表	令和 6 年 3 月 1 日
参加希望受付（エントリーシート提出）	令和 6 年 3 月 1 日 ～ 3 月 22 日
現地見学会	令和 6 年 3 月 1 日 ～ 3 月 29 日 個別の事業者ごとに実施
対話式調査実施	令和 6 年 3 月 1 日 ～ 3 月 29 日
調査結果公表	令和 6 年 4 月中旬

現地見学会を希望される場合は、エントリーシートにその旨をご記入ください。
個別の事業者ごとに市担当者が同行して実施します。

なお、この調査で把握した民間事業者による活用の可能性は、今後の事業化に向けて、事業手法等の検討に役立てていく予定です。一方で、活用の可能性が期待できない調査結果となった場合は、PPP 手法によらない活用について検討を行う可能性もあります。

4 対象地の基本情報



5 対象施設の基本情報

名称	鶴山館（鶴山公園内施設）
所在地	津山市山下 92-8
敷地面積	82,492.80 m ² （鶴山公園全体）
延床面積	482.21 m ²
用途地域	第一種住居地域
文化財指定等	鶴山公園全体が国指定史跡
構造・階数	木造・平家建て
築年数	1903年（明治36年）（築121年）
施設概要	旧津山藩の藩校「修道館」の教室「漢学道場」として城下地区に建設。その後、1903年（明治36年）に現在の津山城三の丸へ移築され「鶴山館」と名付け開館。1975年（昭和50年）に改修及び復元工事を実施し、現在に至る。
交通アクセス	JR津山駅より車で約5分、徒歩約20分

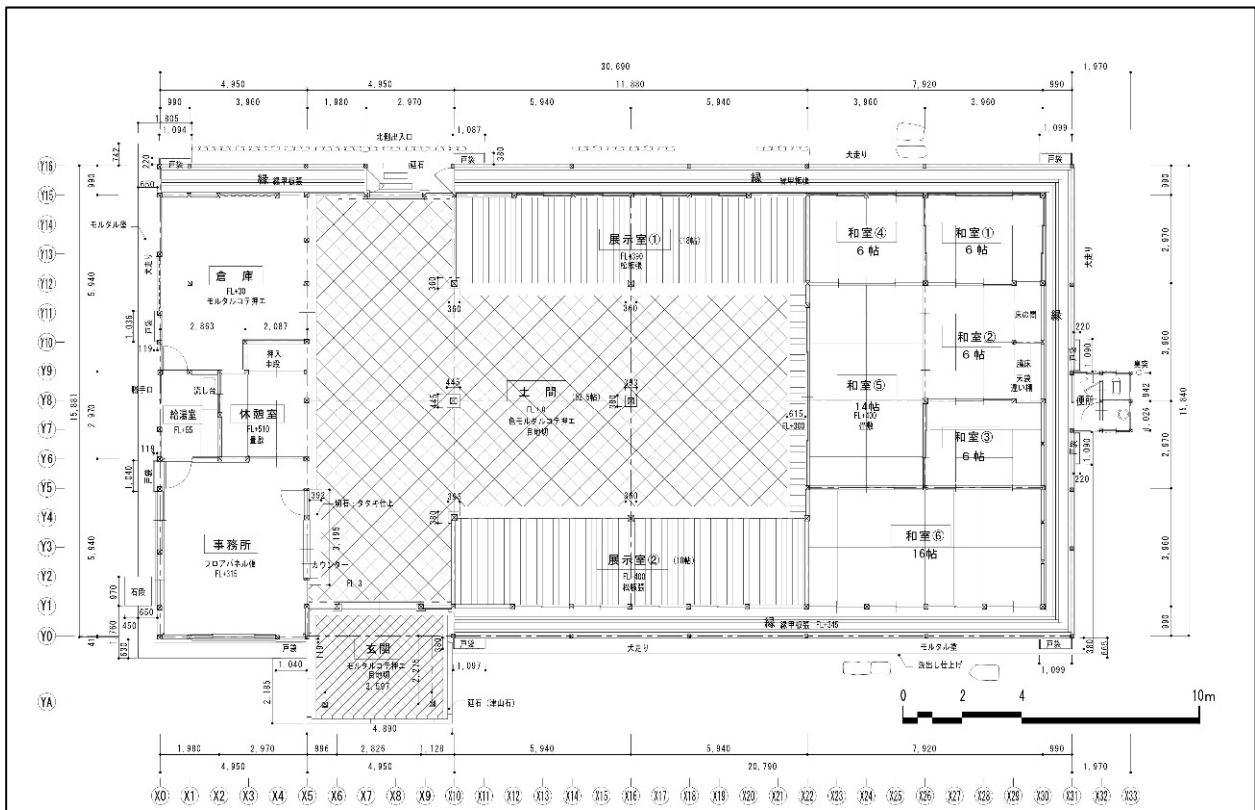
◆鶴山館 外観



◆鶴山館内部ホール



◆鶴山館平面図



名称	迎賓館（衆楽園内施設）
所在地	津山市山北 628
敷地面積	80,804.17 m ² （衆楽園全体）
延床面積	306.74 m ²
用途地域	第二種中高層住居専用地域
文化財指定等	衆楽園全体が国指定名勝
構造・階数	木造・平家建て
築年数	1970年（昭和45年） 移築
施設概要	現在の建物は1970年（昭和45年）、京町にあった旅館「対鶴楼」の2階部分を移築。2001年（平成13年）に屋根の葺き替えを実施。
交通アクセス	JR津山駅より車で約10分、徒歩約30分

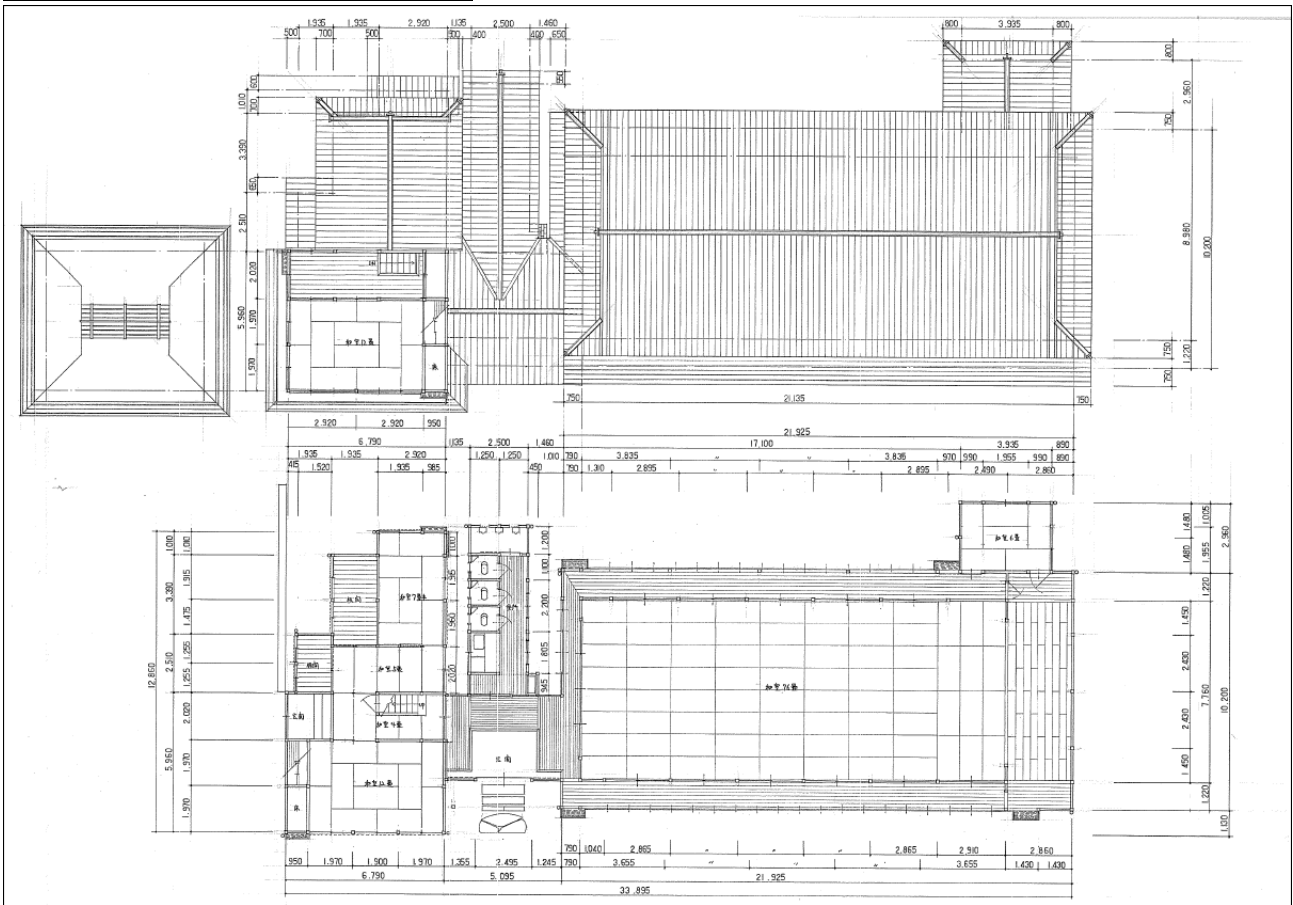
◆迎賓館外観



◆迎賓館外観（奥に余芳閣を望む）



◆迎賓館・余芳閣1階・2階平面図



名称	余芳閣（衆楽園内施設）
所在地	津山市山北 628
敷地面積	80,804.17 m ² （衆楽園全体）
延床面積	117.82 m ²
用途地域	第二種中高層住居専用地域
文化財指定等	衆楽園全体が国指定名勝
構造・階数	木造・2階建て
築年数	1976年（昭和51年）（築48年）
施設概要	江戸期の「御対面所」に相当。絵図に該当箇所に建物があるが、現在の建物が江戸期のものを残しているかは不明。1976年（昭和51年）に解体復元し、1991年（平成3年）に屋根の葺き替えを実施。
交通アクセス	JR津山駅より車で約10分、徒歩約30分

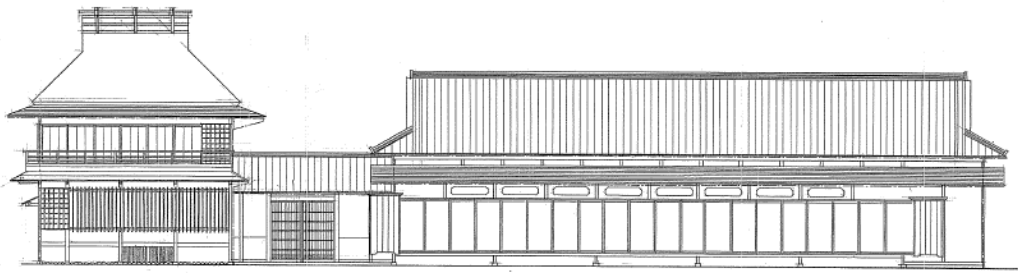
◆余芳閣外観



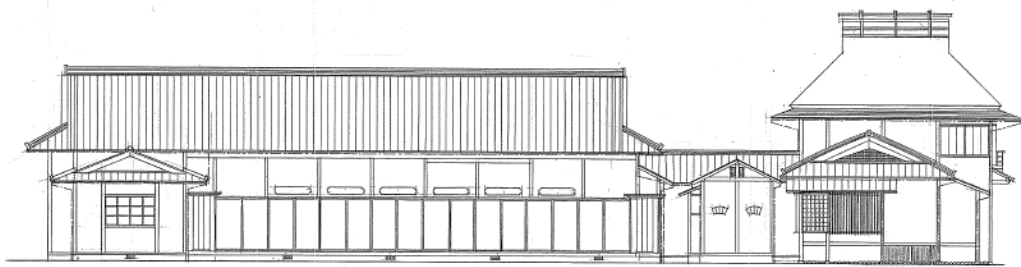
◆余芳閣外観（奥に迎賓館を望む）



◆迎賓館・余芳閣立面图



● 迎賓館·余芳閣 東立面 圖 1:100



● 迎賓館·余芳閣 西立面 圖 1:100

名称	旧梶村家住宅（城東むかし町家）
所在地	津山市東新町 40
敷地面積	1,082.91 m ²
延床面積	743.31 m ²
用途地域	近隣商業地域
文化財指定等	登録有形文化財
構造・階数	木造・2階建て
築年数	1867年(慶応3年) (築157年)
施設概要	江戸末期から昭和初期にかけて建築された複合的な町家で、主屋、付属屋、表門、座敷、洋館、裏座敷、東蔵、西蔵、茶室で構成されている。敷地内の庭園は登録記念物。
交通アクセス	JR津山駅より車で約5分、徒歩約25分

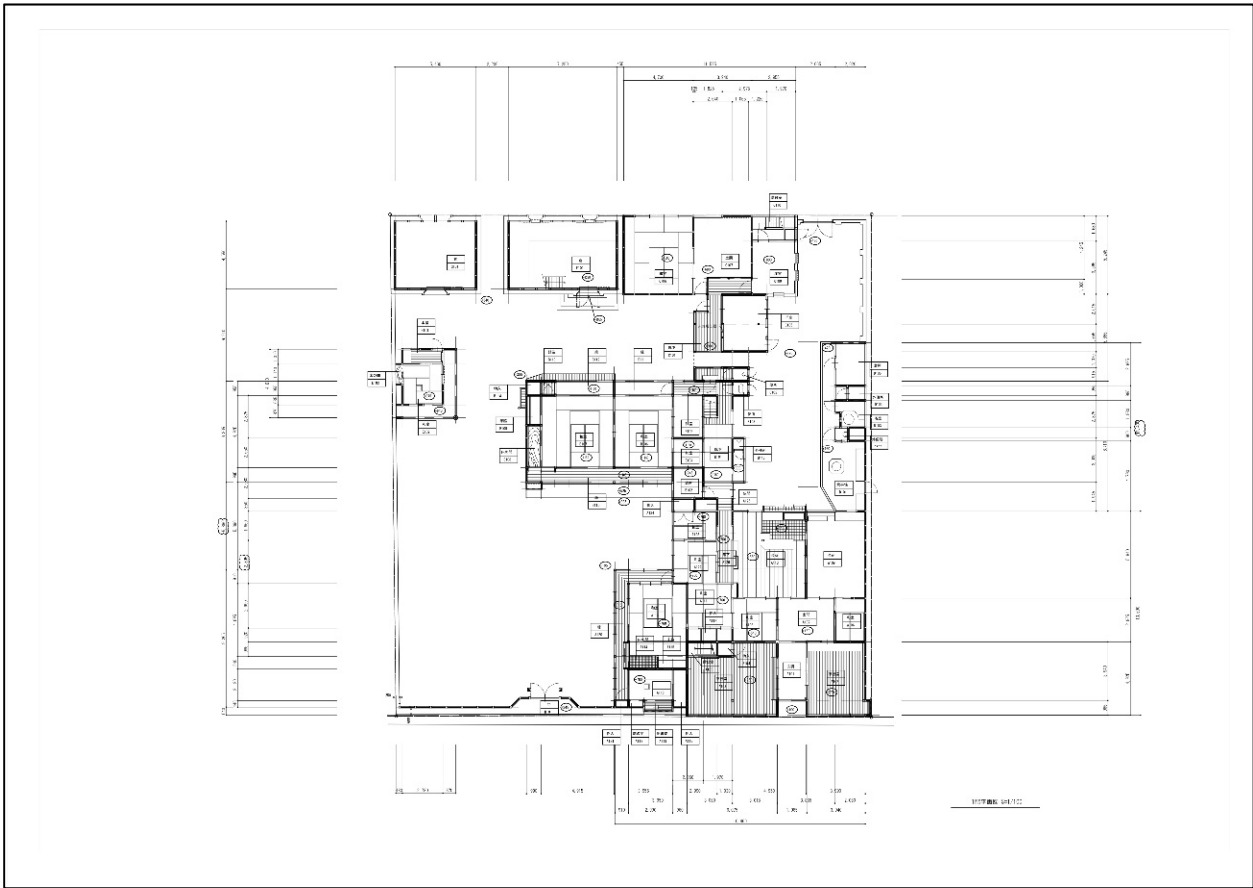
◆旧出雲街道から見る建物外観



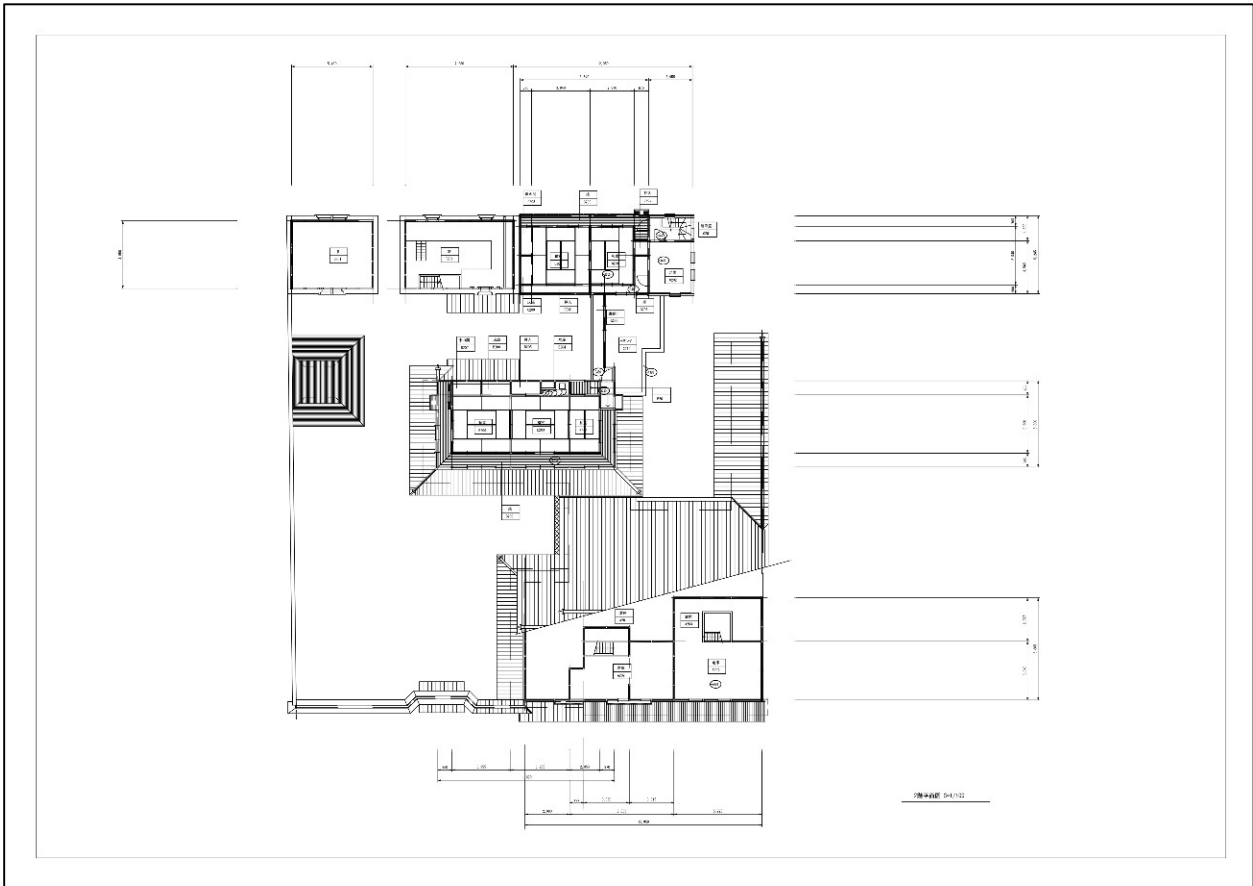
◆中庭から見る主屋外観



◆ 1階平面図



◆ 2階平面図



6 調査における対話内容

- ① 実施する事業の内容
- ② 希望する事業方式
- ③ 具体的な活用方法とその運営スキーム（仕組み）
- ④ その他、活用アイデアを実現化するための要望など

7 調査の実施について

（1）調査対象者

当該調査に参加できる事業者は、津山市歴史的文化財を利活用する意思を有する民間企業、NPO 法人等の法人、個人事業主、各種団体等とします。ただし、次のいずれかに該当する場合は、調査対象者として認めないこととします。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当する者
- イ 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）等に基づく更生または再生手続きを行っている者
- ウ 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される者
- エ 津山市建設工事等請負契約に係る指名停止等措置要綱（令和2年7月1日施行）に基づく指名停止措置（指名保留を含む）を受けている者
- オ 津山市暴力団排除条例（平成23年11月1日施行）第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員及び同条第3号に規定する暴力団員等（以下、「暴力団員等」という。）である者。また暴力団員等と社会的に避難されるべき関係を有している者
- カ 法人税、消費税若しくは地方消費税又は市税を滞納している者
- キ 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者

（2）参加希望受付

参加を希望される事業者は、別紙「エントリーシート」の必要事項を記入し、電子メールで申込期間内にご提出ください。

- ① 申込期間：令和6年3月1日（金）～3月22日（金）
- ② 提出先：津山市 観光文化部 観光振興課
E-mail：kankou@city.tsuyama.lg.jp

(3) 対話式調査

エントリーシートの受付後、調整のうえ、実施日時及び場所をご連絡します（都合によりご希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。）

なお、現地見学会を希望される方はその旨をエントリーシートにご記入の上、提出ください。現地見学会と対話式調査は同一日でも別日でも構いません。

- ① 実施日時：令和6年3月1日（金）～3月29日（金）（土・日・祝日を除く）
- ② 実施場所：津山市役所

(4) その他

①参加事業者の取扱い

- ・調査は、参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため、個別に非公開で実施します。
- ・当該施設に関する公募事業等を実施する場合、調査への参加実績が評価の対象となりません。
- ・必要に応じて追加調査を実施する場合があります、その際には事前に連絡します。

②調査に関する費用

- ・調査参加に要する費用は参加事業者の負担とします。

③実施結果の公表

- ・調査結果については、概要を津山市役所ホームページにて公表します。
- ・公表にあたっては、事前に参加事業者に内容確認を行います。
- ・参加事業者の名称は公表しません。

8 連絡先

〒708-8501

岡山県津山市山北520番地（東庁舎3階）

津山市 観光文化部 観光振興課

TEL：0868-32-2082 FAX：0868-32-2147

E-mail：kankou@city.tsuyama.lg.jp