

旧苧田家付属町家群の活用に向けた サウンディング型市場調査実施要領

1 調査名称

旧苧田家付属町家群の活用に向けたサウンディング型市場調査

2 調査対象

旧苧田家付属町家群の土地・建物

3 調査概要

(1) 調査の背景

①施設周辺の状況について

城東地区は、津山城跡の南東部に広がる地域で、姫路と出雲をつなぐ出雲街道を中心に、江戸期を通じて商家町として栄えた地であり、連続した軒庇が特徴の町家の町並みが一体的に残る地区として平成25年8月に国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されています。

また、施設の東に隣接して「国指定重要文化財 旧苧田家住宅および酒造場」があり、国重要文化財と一体になった景観を残している場所でもあります。

②旧苧田家付属町家群の位置付けについて

「苧田家付属町家群」は、城東重要伝統的建造物群保存地区内（以下「城東地区」）の江戸末期の町家4棟あり、すべて伝統的建造物(特定物件)に指定されているほか、城東地区の特徴である軒庇が60m連続している唯一の施設でもあります。城東地区の核になる施設として、平成25年に寄付を受けた後、相当の時間が経過しており、速やかな有効活用が求められています。

(2) 活用方針について

旧苧田家付属町家群の活用にあたっては、前述の状況を踏まえ、以下のとおり方針を定めています。

①外観は当市の定める「伝統的建造物群保存地区 修理基準」を遵守するとともに、周辺地域の特性や環境との調和したものとします。

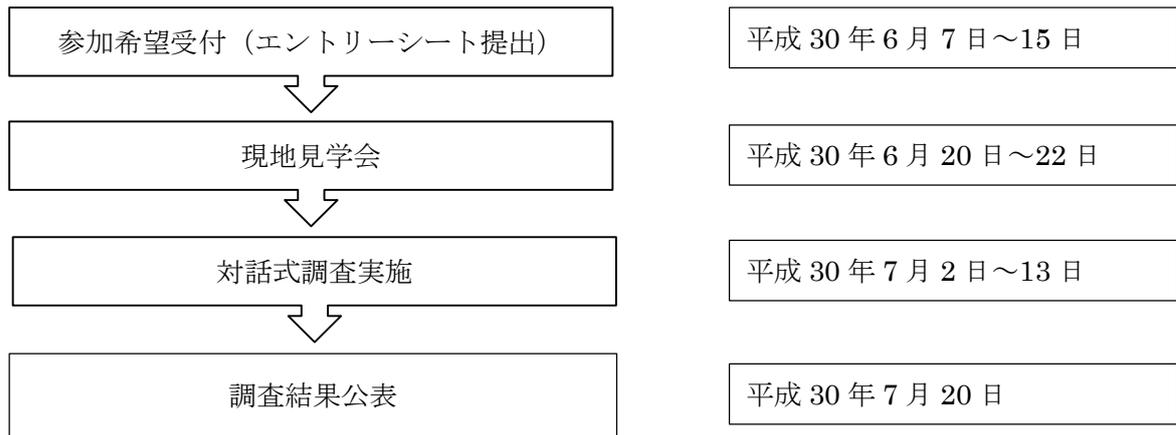
②観光スポットとして整備を予定している城東地区において、往事の面影を残す本施設を宿泊施設などの誘客施設とします。

③施設種別、内装、間取り等については、事業者との対話により具体化します。

(3) 調査の目的

旧苧田家付属町家群の活用方策については、3棟を宿泊施設などの誘客施設、1棟を事務所棟として市が整備し、PFI方式（コンセッション方式）での運営を検討していますが、城東地区に存在する他の歴史的誘客施設との有機的な連携を含めた今後の事業展開展望について、幅広く意見、提案を求めため調査を実施するものです。

(4) 調査スケジュール



この調査で把握した民間事業者による活用可能性は、今後の検討に役立てていく予定です。なお、民間活用の可能性が期待できない調査結果となった場合は、民間事業者によらない活用について検討を行う場合があります。

4 旧荻田町家群の概要

(1) 土地情報

所在地	津山市林田町 66-1, 67-1, 67-2, 68, 68-1 の一部、70 の一部、72
敷地面積	1400.32 m ²
都市計画による制限	<ul style="list-style-type: none"> ・区域区分：未線引き ・用途地域：近隣商業地域 ・建ぺい率：60% ・容積率：200% ・その他の区域：
地域地区	建築基準法 22 条区域、伝統的建造物群保存地区

(2) 建物情報

建物概要	構造等：A・B・C・D棟 木造2階建て
	延床面積 A棟：182.75 m ² B棟：180.71 m ² C棟：113.43 m ² D棟：42.22 m ²
建物履歴	A棟：江戸末期に建築、昭和 34 年頃改造し、住宅として使用。
	B棟：江戸末期の建築、昭和後期に改造し、C棟と一体化。住宅として使用。
	C棟：江戸末期の建築、昭和後期に改造し、住宅として使用。
	D棟：江戸末期に建築、平成 23 年に改修し、倉庫として使用。

5 現在検討している「旧荻田家付属町家群」の活用案

事業方式	公設民営、運営からPFI(コンセッション)方式
運営権対価	サウンディングにより決定
期 間	20年間を想定
範 囲	旧荻田家付属町家群と荻田酒造場の一部(1,400.32㎡)および建物(4棟)
建物保存等	荻田家付属町家群(4棟)については、「伝統的建造物群保存地区 修理基準」を遵守

なお、この条件は、当該調査の実施に際し、仮に設定したものであり決定事項ではありません。

○コンセッション方式による事業実施

- ・事業提案：宿泊施設を備えた複合施設の提案（宿泊施設のみでも可）
- ・施設整備：市が施設を整備（公設）
※アレックス・カー監修の宿泊施設3棟、事務所1棟の実施設設計書を参考までにお示しできます。
- ・運営権：管理運営に係る施設運営権を民間事業者を設定します。
- ・運営期間：15年～20年
- ・対象事業者：市内外を問わず幅広く対象とします。

6 調査における対話内容

①希望する事業方式

「5. 現在検討している」で掲げている事業方式の妥当性（実現の可能性）について、ご意見をお聞かせください。

②希望する運営権対価

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、旧荻田家付属町家群の活用する意思を有する法人又は法人のグループとします。

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の規定に該当しないこと。
- イ 会社更生法（昭和21年法律第172号）、民事再生法（平成11年法律第222号）等に基づく更生または再生手続きを行なっている法人でないこと。
- 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法人でないこと。
- エ 津山市競争入札参加有資格業者指名停止措置要綱（平成5年4月1日施行）による指名停止を受けていないこと。
- オ 津山市暴力団等排除措置要綱（平成23年9月30日施行）による入札参加除外措置を受けていないこと。

(2) 参加希望受付

参加を希望される方は、別紙のエントリーシート必要事項を記入し、電子メールもしくはFAXで申込期間内にご提出ください。

①日時：平成30年6月7日（月）～6月15日（金）

②申し込み先：津山市財政部財政課FM推進係

(3) 現地見学会（事前申し込み制・希望者のみ）

参加を希望されている法人及び法人グループを対象に現地見学会を開催します。

電話またはFAX・電子メール（様式任意）でお申し込みください。

①日時：平成30年6月20日（水）～22日（金）（時間は要相談）

②場所：旧苅田付属町家群（津山市林田町66-1）

③申し込み先 津山市財政部財政課FM推進係

(4) 対話式調査

エントリーシート受領後、調整の上、実施日時およ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。）

①日時：平成30年7月2日（月）～13日（金）

②場所：津山市本庁舎

③申し込み先：津山市財政部財政課FM推進係

(5) その他

①事業者の取扱い

- ・調査は、参加事業者のアイデアおよびノウハウ保護のため個別に実施します。
- ・当該土地、建物に関する公募事業等が実施される場合、当該調査への参加実績が評価の対象となりません。
- ・必要に応じて追加で対話を実施する可能性があります。実施の際には津山市より事前に連絡します。

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HPで公表します。
- ・公表にあたっては、事前に参加企業等に内容確認を行います。
- ・参加企業等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

津山市財政部財政課FM推進係

電話：0868-32-2021 FAX：0868-32-2039 E mail：zaisei@city.tsuyama.lg.jp

(様式1)

エントリーシート

調査名	旧荻田家付属町家群の活用に向けたサウンディング型市場調査		
法人名			
所在地	〒		
グループの場合 合構成法人名			
担当者	氏名		所属部署
	TEL		
	E-mail		
対話希望日	第①希望		
	第②希望		
	第③希望		
参加予定者	氏名		所属・役職
	氏名		所属・役職