

# 千歳館利活用に係るサウンディング型市場調査実施要領

## 1 調査の趣旨

山形市では、山形市に寄附予定の老舗料亭「千歳館」の一部建物について、建築物の歴史的価値や料亭文化を活かした都市公園の整備を実施する予定としております。当該建物を含む「千歳館」の敷地は山形市で買い取り、まちの賑わい創出や交流の場とするための公民連携による利活用策を検討していきます。

そのため、今後の民間提案による利活用案の募集に向けて、民間事業者の皆様との対話を行うサウンディング型市場調査を実施します。

## 2 サウンディング型市場調査

サウンディング型市場調査とは、公的不動産の利活用や公共事業への民間活力の導入等の検討にあたり、民間事業者の皆様と対話を通して広く意見や提案を求めることにより、実現性が高く事業効率のよい公募条件を把握する市場調査のことです。

## 3 調査対象地・建物

調査対象地・建物は、下記「千歳館」敷地及び建物（建物1～3）とします。

なお、都市計画による制限については、都市計画情報を参照してください。

（参照 URL <https://www2.wagmap.jp/yamagata/Portal>）

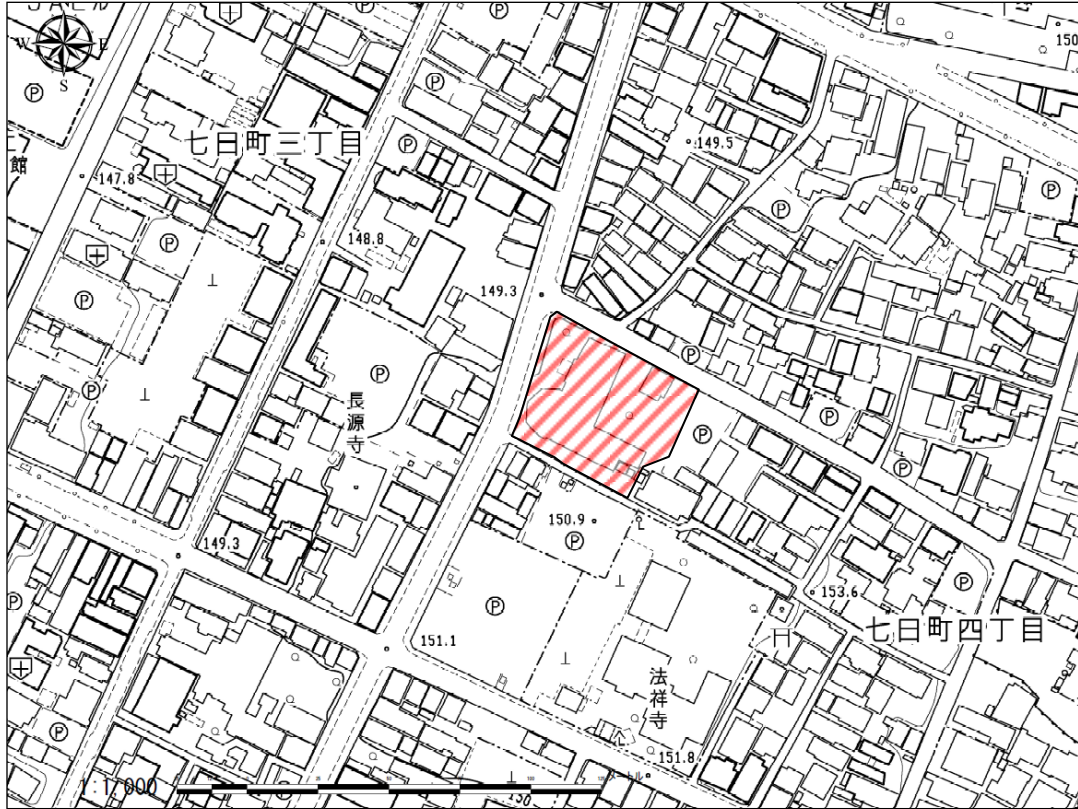
### <概要>

所在地	七日町四丁目9番2号		
敷地	地番	地目	地籍
	七日町三丁目575番81他11筆	宅地	約2,500㎡
※一部都市計画施設予定区域を含む			
建物	■建物1（国登録有形文化財） 構造及び形式等：木造2階建・鉄板葺 建築面積：380㎡ 建築年月：大正4年		
	■建物2（国登録有形文化財） 構造及び形式等：木造平屋建・鉄板葺 建築面積：88㎡ 建築年月：昭和5年		
	■建物3（国登録有形文化財） 構造及び形式等：木造平屋建・鉄板葺 建築面積：42㎡ 建築年月：昭和2年		

・ 全ての建物を利活用する場合、建築面積が敷地面積の100分の20を超えることとなるため、建物1及び建物2の利活用、または建物1及び建物3の利活用を原則とします。

※ 山形市都市公園条例（昭和42年市条例第14号）第2条の5第3号の規定により、国登録有形文化財の建築面積は公園敷地面積の100分の20を限度とする必要があります。

【位置図】



【都市計画施設予定区域】



【国登録有形文化財の範囲】



4 スケジュール (予定)

内 容	日 程
①サウンディング型市場調査実施の公表	令和3年11月5日(金)
②説明・見学会の参加受付	令和3年11月5日(金)～11月19日(金)
③説明・見学会の実施	令和3年11月30日(火)～12月2日(木)
④質問の受付	令和3年12月6日(月)～12月10日(金)
⑤質問への回答	令和3年12月17日(金)
⑥対話への参加申込期間	令和3年12月6日(月)～12月24日(金)
⑦対話の実施日時・場所の連絡	令和4年1月7日(金)
⑧提案書等の提出	対話の日の5営業日前
⑨対話の実施	令和4年1月24日(月)～2月4日(金)
⑩実施結果の公表 (申請件数、対話数等の概要)	令和4年3月末(予定)

## 5 対話の内容

### (1) 対話の対象者

千歳館利活用事業の実施主体者となる意向を有する法人又は法人のグループ  
ただし、次のいずれかに該当する場合は、対象外となります。

- ① 地方自治法施行令（平成 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ② 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ③ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団に該当する者、又は、同第 6 号に規定する暴力団員が経営に実質的に関与する者

### (2) 活用の条件

#### 【基本コンセプト】

#### 「伝統文化の継承と癒しの空間創造による賑わい創出及び交流人口の拡大」

かつてこのエリアは、料亭が立ち並ぶ山形市の繁華街の中心地であり、まちの近代化とともに、「山形芸妓」が伝統芸能として発展しましたが、この郷土遺産を受け継ぐ「やまがた舞子」の後継者不足が課題となっています。

また、大正 4 年に建築された和洋の意匠を併せ持つ「千歳館」の建物は、山形市の歴史を伝えるシンボリックな存在であり、芸妓文化とともに今後も保存及び活用を図る必要があります。

本事業は、当該「千歳館」について、公園空白区域の解消のための都市公園を整備することで、市民の憩いの場を創出するとともに、民間活力により伝統文化の継承や歴史的建造物の魅力や価値を高めるため、建物のリノベーションや運営を行うことで、まちの賑わいや交流の促進を図ろうとするものです。

基本コンセプトを踏まえ、次の事項を考慮した提案を募集します。なお、サウンディング型市場調査結果を踏まえ、留意事項を変更する場合があります。

#### [留意事項]

- ・ 建物 1 については、「やまがた舞子」の演舞場、稽古場、控室などの使用を想定すること。なお、都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）に基づく運営とすること。

＜必要となる設備・機能＞

- ア 演舞披露用の大広間（団体対応用）
- イ 演舞披露用の個室（個人及び小規模人数対応用）
- ウ 稽古場
- エ 控室
- オ 衣装などの収納スペース
- カ 事務スペース

- ・ 建物は、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に基づく登録有形文化財のため、法や規則に則った運営とすること。



- ・ 市の政策（中心市街地グランドデザイン（料亭文化ゾーン））を踏まえたリノベーション、運営を行うこと。
- ・ 公園整備を除き、民間事業（資金調達、計画、設計、施工、管理、運営、解体等）としての実施を原則とすること。
- ・ 公的資金の活用も検討すること。
- ・ 対象地・施設の所有形態についても提案すること。
- ・ 周囲の景観に配慮した事業とすること。
- ・ 現在の「料理店」部分の内、200 m<sup>2</sup>を超える部分を物販店舗、飲食店、集会場、展示場、旅館などの特殊建築物の用途に変更する場合、用途変更の確認申請が必要となる。
- ・ 集会場として利用する場合、室の床への積載荷重が現況よりも大きくなり、構造上の大規模な改修が必要となる。
- ・ 用途に応じた消防用設備等の設置が必要となる。
- ・ 用途変更の場合は、現行法に適合するよう、防火・避難規定等で内装や窓の改修が必要となる場合がある。
- ・ 耐震診断、耐震改修工事については、法的には努力義務となる。

<主な関連計画等を下記に示します>

- 山形市みどりの基本計画
- 山形市景観計画
- 山形市中心市街地グランドデザイン
- 山形市中心市街地活性化基本計画
- 山形市都市計画マスタープラン
- 山形市立地適正化計画
- 山形市民会館整備基本構想
- 七日町賑わい創出拠点整備（旧大沼百貨店利活用に向けたサウンディング）

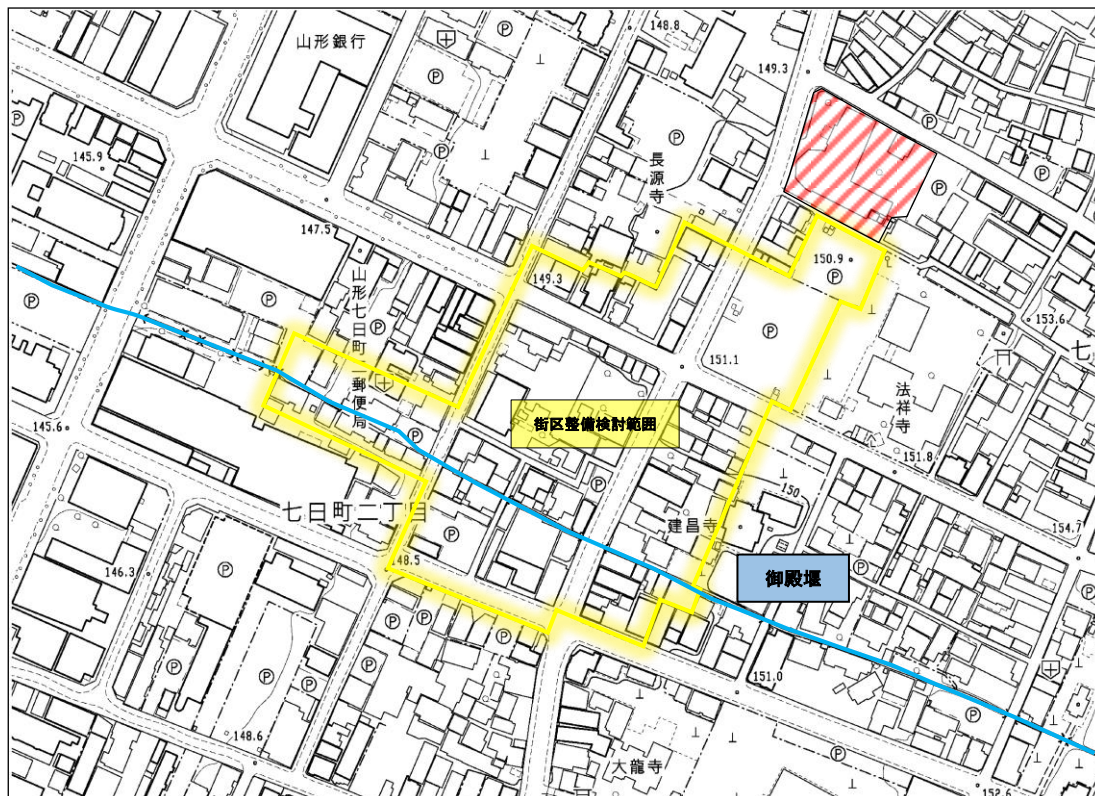
[期待事項]

- ・ 山形市の「七日町歴史と文化活用街区整備事業」との整合を図ること。

<七日町歴史と文化活用街区整備事業>

中心市街地グランドデザインの実現に向け、街路事業に併せて、「小径と余白のある町」をコンセプトに、七日町地区の活性化に結び付く地域資源及び文化を活用した街区整備を行う事業。

【事業検討区域】

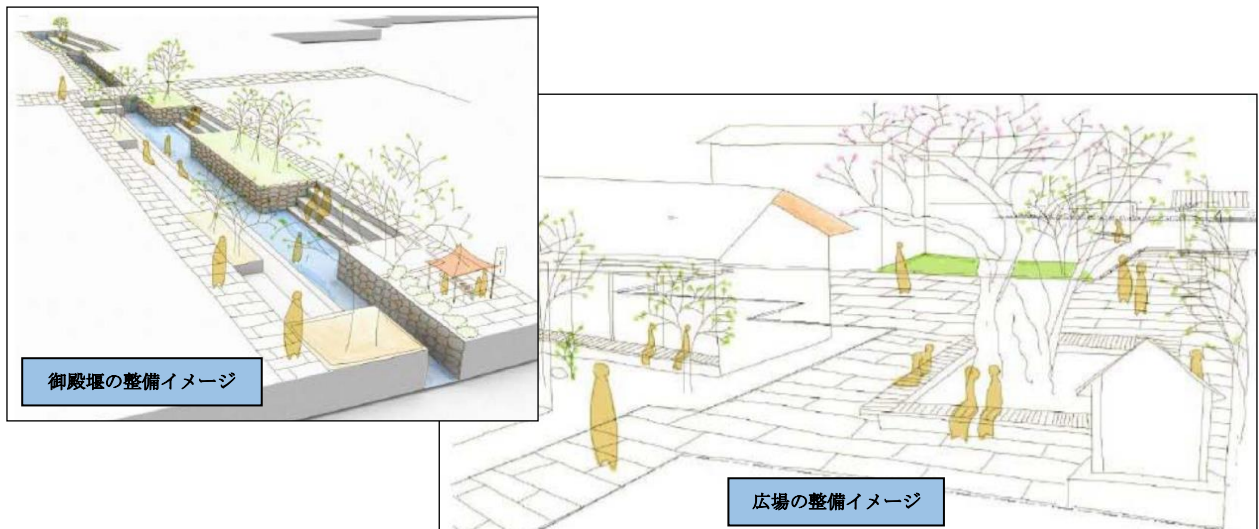


【イメージ図】





## 【イメージパース】



### (3) 主な対話内容

- ① 事業の概要
- ② 伝統文化（山形芸妓・やまがた舞子等）の継承・活用に係る取組
- ③ 中心市街地活性化や賑わい創出に向けた取組
- ④ 事業の役割分担
- ⑤ 概算事業費・資金計画
- ⑥ 事業期間・想定スケジュール
- ⑦ 契約方法
- ⑧ 課題や参入障壁
- ⑨ 活用条件の緩和・行政の支援
- ⑩ 地域経済への貢献
- ⑪ その他

### (4) 対話の進め方

(3) の内容について、提案書やヒアリングシートを基に一括してご説明いただいた後、質問をさせていただき意見交換を行います。なお、提案内容によっては、対話の進め方を変更する場合があります。また、時間は、1 提案者あたり 1 時間程度を想定しています。

## 6 対話の手続き

### (1) 説明・見学会

市場調査へ参加を希望する事業者向けに、当該敷地の概要等についての説明・見学会を開催します。

参加を希望される方は、様式 1 に必要事項を記入し、電子メールにて申し込みください。

- ① 申込受付期間  
令和 3 年 11 月 5 日（金）～ 11 月 19 日（金）
- ② 申込先  
「8 連絡先および提出先」のとおり
- ③ 説明会開催日  
令和 3 年 11 月 30 日（火）～ 12 月 2 日（木）

④ 会 場

「千歳館」

⑤ 申込方法

電子メールで申し込みください。件名は「千歳館利活用に係るサウンディング型市場調査説明・見学会参加申込」としてください。

⑥ その他

説明・見学会に参加しなくとも、対話に参加できます。

## (2) 対話に先立つ質問

説明・見学会実施後、本調査に関する質問等を次のとおり受け付けます。なお、質問及び回答は、ホームページ上で公表します。また、回答が公表されてから、対話が終わるまでの期間は質問を受け付けませんので、ご了承ください。

① 質問の受付期間

令和3年12月6日（月）～12月10日（金）

② 質問への回答時期

質問受付後から令和3年12月17日（金）まで

③ 申込先

「8 連絡先および提出先」のとおり

④ 申込時の記載事項

件名は「千歳館利活用事業質問」とし、本文には企業名、担当者の所属、氏名、連絡先と質問を記載してください。必要に応じ、補足資料としてPDF、WORD、Power Point形式のファイルを添付していただいで結構です。（※データ容量10Mまで）

## (3) 対話

参加を希望する場合は、様式2に必要事項を記入し、電子メールにて申し込みください。

① 申込受付期間

令和3年12月6日（月）～12月24日（金）

② 申込先

「8 連絡先および提出先」のとおり

③ 対話実施日、場所

日程：令和4年1月24日（月）～2月4日（金）

場所：山形市役所ほか中心市街地内の会議室

参加申込いただいた担当者あてに、具体的な日時、場所を電子メールにて連絡します。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。

④ エントリーシート申込時の記載事項

件名は「千歳館利活用事業対話参加申込」とし、エントリーシートを添付して送付してください。

⑤ ヒアリングシート等の提出

別途お知らせする対話予定日の5営業日前までに、様式3のヒアリングシートを送付してください。件名は「千歳館利活用事業ヒアリングシート提出」としてください。



必要に応じ、補足資料として PDF、WORD、Power Point 形式のファイルを添付して  
いただいで結構です。（※データ容量 10M まで）

⑥ その他

対話は、参加事業者の知的財産保護の観点から、個別に実施します。なお、事前に提出  
いただいた資料について、山形市の必要部数は本市で印刷いたします。

**(4) 実施結果の公表**

- ① 対話の実施結果については、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護に配慮した  
上で、要旨を本市のホームページで公表します。
- ② 参加事業者の名称は非公表とします。

**7 留意事項**

**(1) 参加事業者の扱い**

当該施設に関する公募を実施する場合、サウンディングへの参加実績について、有利に  
取り扱うことは行いません。ただし、公募条件等に反映されるような有用な提案について  
は、本募集時に加点の対象とすることを検討します。

**(2) サウンディングに関する費用**

サウンディングへの参加に伴う移動や書類作成及び提出等にかかる全ての費用は、参加  
事業者の負担とします。

**(3) 追加対話への協力依頼**

必要に応じて、追加対話（文書照会を含む）を実施させていただくことがあります。  
その際は、ご協力をお願いします。

**(4) その他**

- ① サウンディングで提出された書類については、著作権は作成事業者に帰属しますが、  
返却はいたしません。
- ② 対話にあたって知り得た情報を、許可なく第三者に伝えることを禁止します。
- ③ サウンディングに不参加でも、本募集時に応募することは可能です。

**(5) 参加要件**

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項及び第 2 項の規定に  
該当しない者であること。
- ② エントリーシートの提出日時点において、会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 475 条  
若しくは第 644 号の規定に基づく清算の開始、破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18  
条第 1 項若しくは第 19 条第 1 項の規定に基づく破産手続きの申立て、会社更生法（平  
成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法  
（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定に基づく再生手続きの申立てがなされた者で  
ないこと。

③ エントリーシート提出の日からサウンディング型市場調査実施期間までの間において、指名停止の措置を山形市から受けていない者又は受けることが明らかである者でないこと。

④ 山形市入札規則(昭和 39 年市規則第 18 号)第 12 号第 5 号に該当しないこと。

## 8 連絡先および提出先

〒990-8540 山形県山形市旅籠町 2-3-25

山形市役所企画調整課 担当：五十嵐、佐藤

TEL：023-641-1212（内線 213・220） FAX：023-623-0703

Eメール：kikaku@city.yamagata-yamagata.lg.jp（各申込メール送信先）

## (参考資料)

「千歳館」の土地・建物に係る登記事項

所在地	七日町四丁目 9 番 2 号		
敷地	地番	地目	地籍 (公簿)
	七日町三丁目 575 番 81	宅地	99.30 m <sup>2</sup>
	七日町四丁目 160 番 16 (一部)	宅地	5.23 m <sup>2</sup>
	七日町四丁目 107 番 2	宅地	411.53 m <sup>2</sup>
	七日町四丁目 108 番 (一部)	宅地	453.40 m <sup>2</sup>
	七日町四丁目 108 番 1	宅地	47.62 m <sup>2</sup>
	七日町四丁目 252 番	宅地	272.39 m <sup>2</sup>
	七日町四丁目 252 番 1	宅地	364.92 m <sup>2</sup>
	七日町四丁目 574 番 12	宅地	24.74 m <sup>2</sup>
	七日町四丁目 578 番 11	宅地	453.00 m <sup>2</sup>
	七日町四丁目 578 番 14	宅地	315.43 m <sup>2</sup>
	七日町四丁目 578 番 15 (一部)	宅地	183.59 m <sup>2</sup>
	七日町四丁目 578 番 59	宅地	110.31 m <sup>2</sup>
	合計 (対象外土地を含む)		2,741.46 m <sup>2</sup> の内 約 2,500 m <sup>2</sup>
※一部都市計画施設予定区域を含む			
建物 (現に所在するもの)	<p>■建物A (建物 1 (国登録有形文化財) を含む)          構造: 木造・鉄骨造・亜鉛メッキ鋼板・瓦カー鉄板葺          階数: 2 階          延床面積: 968.25 m<sup>2</sup> (公簿)          建築年月: 大正 4 年</p> <p>■建物B (建物 2 (国登録有形文化財) を含む)          構造: 木造・亜鉛メッキ鋼板葺          階数: 平屋          延床面積: 116.89 m<sup>2</sup> (公簿)          建築年月: 昭和 5 年</p> <p>■建物C (建物 3 (国登録有形文化財) を含む)          構造: 木造・亜鉛メッキ鋼板葺          階数: 平屋          延床面積: 48.98 m<sup>2</sup> (公簿)          建築年月: 昭和 2 年</p> <p>■建物D ※建物Aの増築部分          構造: 鉄骨造・カー鉄板葺          階数: 平屋          延床面積: 273.64 m<sup>2</sup> (公簿)          建築年月: 昭和 47 年</p> <p>■建物E ※物置として使用          構造: 木造・亜鉛メッキ鋼板葺          階数: 平屋          延床面積: 6.62 m<sup>2</sup> (公簿)          建築年月: 不明</p> <p>■建物F ※茶室 (物置として使用)          構造: 木造・杉皮葺          階数: 平屋          延床面積: 8.64 m<sup>2</sup> (公簿)          建築年月: 不明</p>		