

千歳館利活用に係るサウンディング型市場調査結果について

1. 調査実施の経緯

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。

その検討を進めるにあたり、民間提案による利活用案を参考とするため、民間事業者との対話を行うサウンディング型市場調査を実施しました。

2. 調査の実施スケジュール

令和3年11月5日	実施要領の公表
令和3年11月30日～12月2日	説明・見学会の実施
令和4年1月24日～2月3日	調査（対話）の実施
令和4年3月15日	調査結果概要の公表

3. 調査の参加者

- (1) 説明会参加者 14 団体・企業
(2) 調査（対話）参加者 11 団体・企業

4. 調査結果の概要

【 】は提案件数

対象項目	提案概要
事業概要（機能）に関する提案	<p>以下のような機能を、建物内でエリア分けを行い、複合的に組み合わせる事業の提案が多くありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 伝統文化継承機能（やまがた舞子等の演舞場・稽古場、舞子体験など）【11】 ・ 商業機能（料亭、カフェ、ホテル、結婚式場、レンタルスペースなど）【11】 ・ 教育機能（茶道、華道、囲碁将棋など）【2】 ・ 健康増進機能（フィットネス、温浴施設など）【2】 ・ 福祉機能（保育施設、福祉作業所など）【2】 ・ その他【7】 <p>（観光案内所、ミュージアム、オフィス、サロン、市民会館のサテライト機能）</p>

対象項目	提案概要
<p>建物・敷地に関する提案</p>	<p>建物1～3（国登録有形文化財）及び敷地に関しては、一部の建物を公園用地から除外するなどし、可能な限り国登録有形文化財の建物を残すという提案が多くありました。</p> <p>【建物】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物1～3を全て活用【9】 （「可能な限り」や「非文化財部分も活用」も含む） ・建物1と2を活用【1】 ・建物1と2を活用し、1棟新築【1】 <p>【敷地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物1を含む敷地を公園用地から除外【4】 ・敷地全体を公園用地として利用【3】 ・建物2を含む敷地を公園用地から除外【2】 ・建物1、2を含む敷地を公園用地から除外【2】 ・一部敷地（建物未定）を公園用地から除外【2】 <div data-bbox="710 1064 1404 1512" style="text-align: center;"> <p>建物1 建築面積 380㎡</p> <p>建物2 建築面積 88㎡</p> <p>建物3 建築面積 42㎡</p> </div>
<p>事業への関わり方に関する提案</p>	<p>以下のような契約・事業手法を単体で、または複数の手法を併用する形での提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期借地・借家契約【7】 ・指定管理【5】 ・PFI事業（運営権方式、DBO方式などを含む）【4】 ・Park-PFI事業【4】 ・建賃貸借契約【2】 ・その他（建物所有権移転、業務委託契約、アドバイザー契約、関わりなし）【6】

対象項目	提案概要
<p>伝統文化の継承・活用に係る提案</p>	<p>山形芸妓・やまがた舞子や料亭文化などの伝統文化の継承・活用については、主に以下のような提案があり、これらを複合的に組み合わせる内容の提案が多くありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期的な演舞披露会の実施 ・稽古風景等の一般公開 ・お座敷遊びや舞子体験等の商品化 ・舞子等と接することができるカフェ等の設置 ・舞子等の活動と組み合わせたレストランや滞在・宿泊機能による新たな付加価値や収益性の創出 ・やまがた舞子の後継者育成
<p>中心市街地や地域経済の活性化に係る提案</p>	<p>千歳館単体ではなくエリアでの活性化を目指すための提案や、建設工事・運営等において地元企業や雇用を積極的に活用する提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣料亭、料理店や花小路店舗からの仕出し料理の活用 ・「七日町歴史と文化活用街区整備事業」による南から続く小径や、御殿堰などとの景観の連続性を意識した外構計画及びデザインの実現 ・千歳館を拠点とし、花小路や中心市街地全域へ取組が波及するようなエリアリノベーションの展開 ・他の文化施設等との連携（市民会館のサテライト機能、山形テルサ・まなび館と連携した事業展開） ・ユネスコ創造都市事業の一環として複合的な取り組みを展開 ・建設工事施工や管理・運営等において地元企業や地元雇用を積極的に活用
<p>その他(主な意見)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ハード整備は公共負担、管理・運営は民間活用を基本とすべき ・民間の利益ベースにのせる商業運営は困難のため、管理・運営においては市との役割分担や市による支援・補助等が必要 ・現存する図面が限られており、計画策定や設計が困難 ・文化財保存が優先され、民間活力が阻害されることを懸念 ・ワークショップなどを開催し、市民や関係者の思いなどを取り入れながら進めてはどうか

5. サウンディング型市場調査を踏まえた今後の進め方

本調査結果を踏まえるとともに、「山形伝統芸能振興株式会社」、「やまがた舞子を育てる会」などの関係団体等とも協議を行いながら、千歳館の利活用に係る事業内容について、更なる検討を進めてまいります。