

# 「山形まるごと館 紅の蔵」テナントの魅力向上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

山形の特産品、農産物の販売・PR と山形ブランドの魅力発信を行うとともに、市街地観光の拠点として中心市街地の活性化を図るため、かつて紅花商人だった長谷川家の財産である土地建物を市が賃借し、中心市街地においてアンテナショップ機能を持った「山形まるごと館 紅の蔵」の運営を行っています。

平成 21 年の開設以来、市民や観光客を中心に多くの方々にご利用いただき、令和 5 年度には利用者数が 500 万人を超えています。

施設機能として「飲食」（2 店舗）、「物販」、「観光情報発信」、「イベント」、「産直」を備えていますが、「山形まるごと館 紅の蔵」をより魅力的な施設とし更なる中心市街地の活性化を図るため、「飲食」等を中心とした施設の見直しを検討しています。

そこで、現在「飲食」等の機能に関する民間提案による利活用案の募集や市場ニーズの把握を目的として、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、市有資産等活用の検討にあたり、その活用方法について民間事業者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 調査対象施設

調査対象エリアは「飲食」の機能を基本とし、それに加え「物販」や「体験」などのその他の機能を含めた事業提案も可とします。

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>)

### (1) 事業概要（現行）

#### ① 目的

山形市発展計画の重点政策である「時代の変化に対応した都市・社会基盤の整備」を実現するため、中心市街地においてアンテナショップ機能を持った「山形まるごと館 紅の蔵」の運営を行い、特産品、農産物の販売・PR と山形ブランドの魅力発信を行うとともに、市街地観光の拠点として中心市街地の活性化を図るものである。

#### ② 基本コンセプト

- ・ “「山形」の歴史、文化を活かした新たな魅力と賑わいの創造”
- ・ 地域資源の魅力の再認識と全国への発信
- ・ 賑わい拠点の創出と中心市街地の再生

#### ③ 事業展開（事業の戦略）

- ・ 旬産旬食をテーマとした山形の魅力ある食の発信
- ・ 回遊性を持たせた街なか観光の展開とイベントによる賑わいの創出
- ・ 地域特産品の宣伝、販売と新たな商品開発

④ ターゲット

- ・ 山形を訪れる観光客
- ・ 通信販売等による全国の消費者
- ・ 山形市民

⑤ 事業展開内容（飲食・物販を除く）

【観光情報発信】

観光客に対する観光情報の提供を行い、街なか観光の拠点機能を担うとともに、山形の魅力を全国に発信する。

- ・ 市内観光情報であるパンフ・写真・体験観光等の各種情報の提供
- ・ ホームページを開設し情報発信するとともに、商工・観光・農林事業の情報サイトとのリンクによるネットワーク化
- ・ 回遊性を持たせた街なか観光の展開

【イベント】

山形の魅力満載のイベントを開催し、楽しい・賑わいの空間を創りながら施設の集客を図るとともに、中心市街地の賑わい創出の拠点機能を担う。

- ・ 伝統工芸品等の体験型のイベントの開催
- ・ 地場産品を使ったスイーツコンテストなど食をテーマとしたイベントの開催
- ・ 女性の視点での各種イベントの開催
- ・ 紅花づくり体験 など

【産直】

伝統野菜を始めとする地場産の農産物を産直方式で販売すること等により、山形の農産物の魅力を発信するとともに、観光客や市民の方々の来場の機会を増やす。（専用駐車場敷地内での展開）

- ・ 山形の伝統野菜などの直売
- ・ イベント的な産直の開催

⑥ 施設全体の利用者数

年度	H30	R1	R2	R3	R4
利用者数（人）	360,229	340,576	287,312	277,766	309,079

(2) 所在地（地番）

母屋及び土蔵 5 棟		山形県山形市十日町二丁目 90 番地 7 ※住所：山形市十日町 2-1-8
駐車場 計 60 台	うち 10 台	山形県山形市十日町二丁目 90 番地 7 ※住所：山形市十日町 2-1-8
	うち 50 台	山形県山形市十日町二丁目 91 番地 6 ※住所：山形市十日町 2-1-28

(3) 施設全体の状況

母屋及び土蔵 5 棟敷地面積 (90 番地 7)	1,397.66 m <sup>2</sup>
建物延床面積 (うち使用可能部分面積)	901.53 m <sup>2</sup> (641.96 m <sup>2</sup> )
専用駐車場面積 (91 番地 6)	1,608.65 m <sup>2</sup>

(4) 建物の構造、建築年及び面積 (面積は使用可能部分のみ)

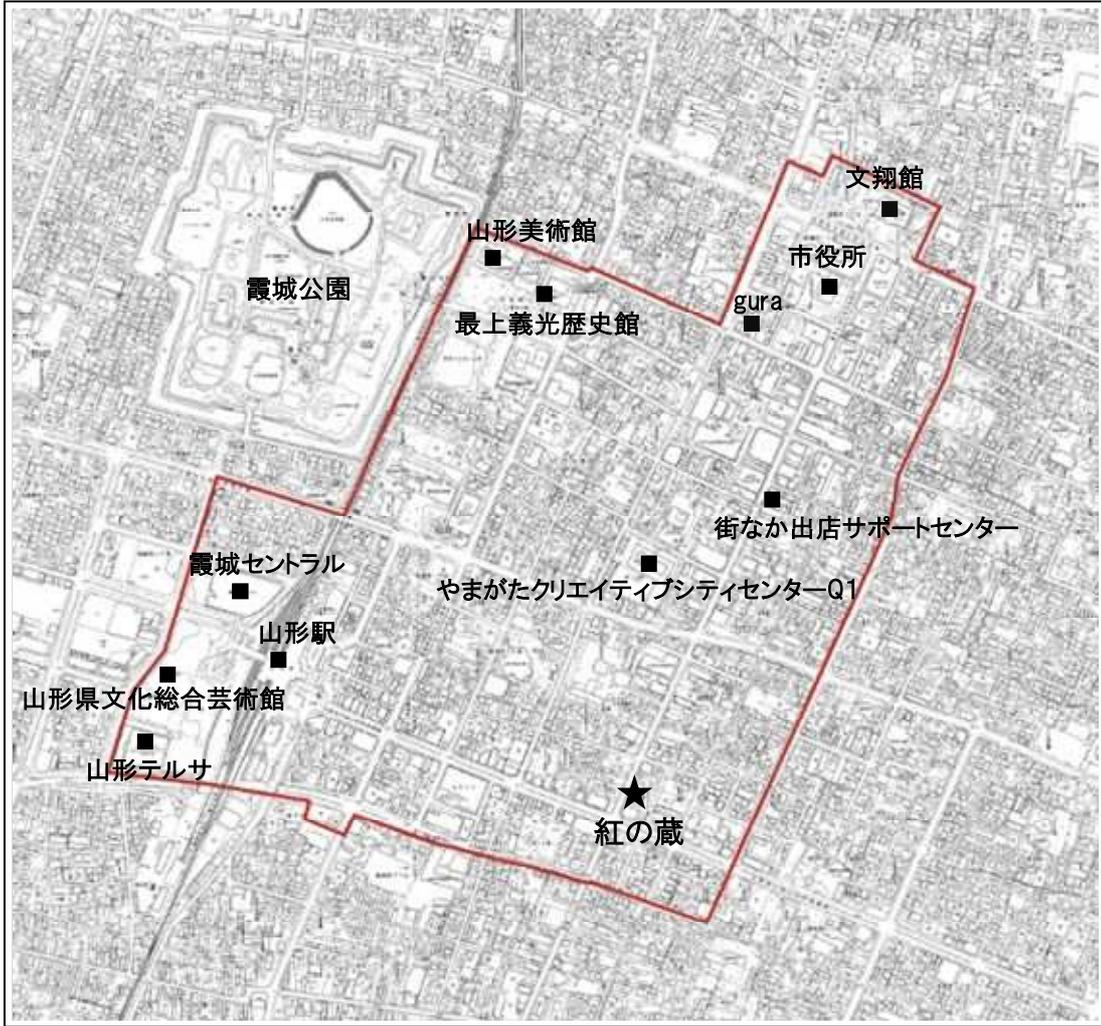
建 物	構 造	建 築 年	面 積
母屋	木造一部 2 階建 (使用可能部分は 1 階のみ)	明治 34 年	124.47 m <sup>2</sup>
蔵 1	土蔵造一部鉄筋コンクリート造 2 階建 (使用可能部分は 1 階の一部のみ)	明治 34 年	36.92 m <sup>2</sup>
蔵 2	土蔵造一部鉄筋コンクリート造地下 1 階地上 2 階建 (使用可能部分は 1 階と地下 1 階のみ)	明治 34 年	120.98 m <sup>2</sup>
蔵 3	土蔵造 2 階建 (使用可能部分は 1 階の一部のみ)	明治 34 年	84.85 m <sup>2</sup>
蔵 4	土蔵造 2 階建	昭和初期	99.38 m <sup>2</sup>
蔵 5	土蔵造一部 2 階建	昭和初期	60.06 m <sup>2</sup>
共用部分 (廊下、トイレ等)	—	—	115.30 m <sup>2</sup>

(5) 調査対象建物の配置

原則以下の表のとおりとし、以下の表に示していない部分については、共用部分として有効に利用するものとする。

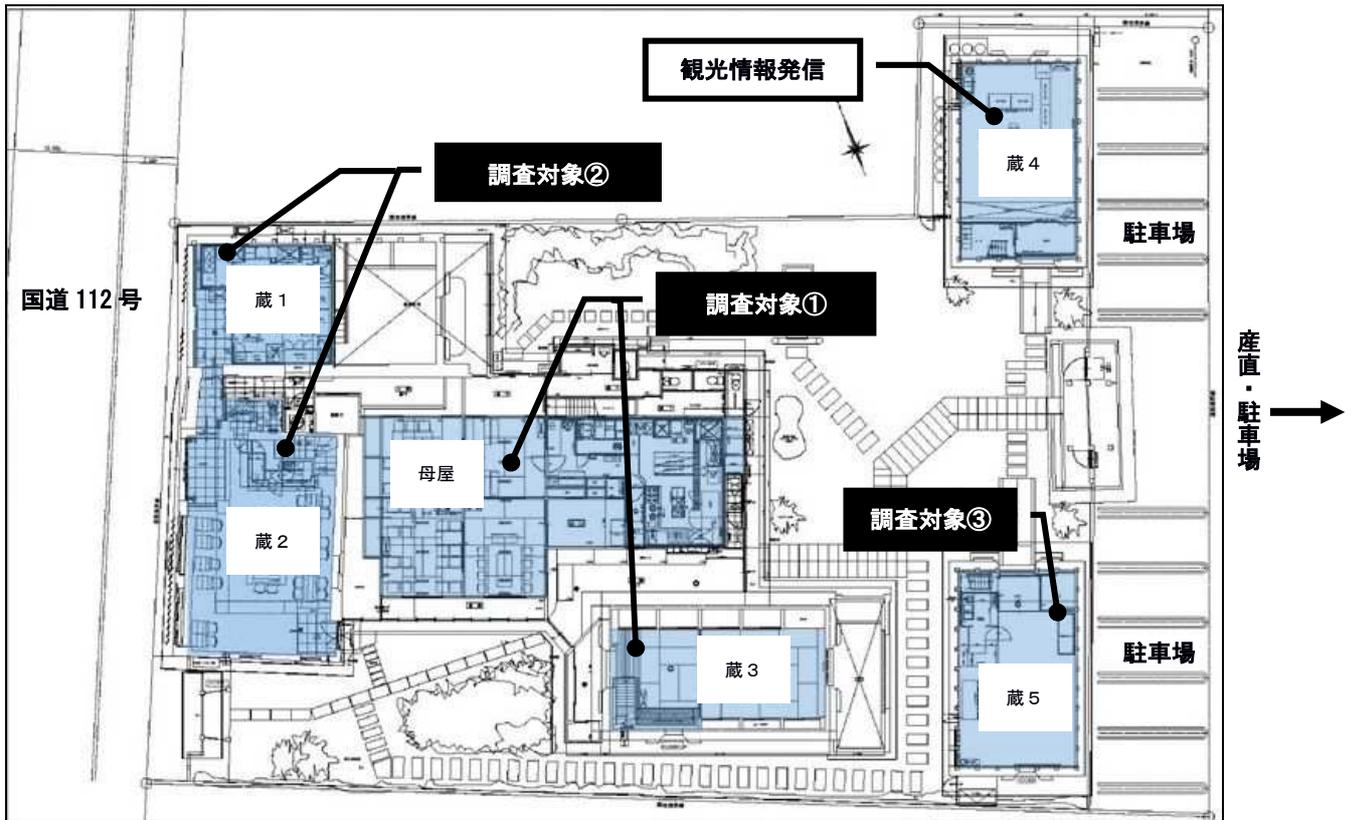
部 門	場 所	占有面積
<b>調査対象①</b>	母屋 1 階部分	124.47 m <sup>2</sup>
	蔵 3 1 階部分	84.85 m <sup>2</sup> 計 209.32 m <sup>2</sup>
<b>調査対象②</b>	蔵 1 1 階	36.92 m <sup>2</sup>
	蔵 2 1 階部分	67.92 m <sup>2</sup>
	〃 地下 1 階	53.06 m <sup>2</sup> 計 157.90 m <sup>2</sup>
<b>調査対象③</b>	蔵 5 1 階	49.69 m <sup>2</sup>
	〃 2 階	10.37 m <sup>2</sup> 計 60.06 m <sup>2</sup>
観光情報発信	蔵 4 1 階	49.69 m <sup>2</sup>
	〃 2 階	49.69 m <sup>2</sup> 計 99.38 m <sup>2</sup>
イベント	適宜	
産直	専用駐車場敷地内	301.42 m <sup>2</sup>

【位置図】 ※枠内は中心市街地エリア

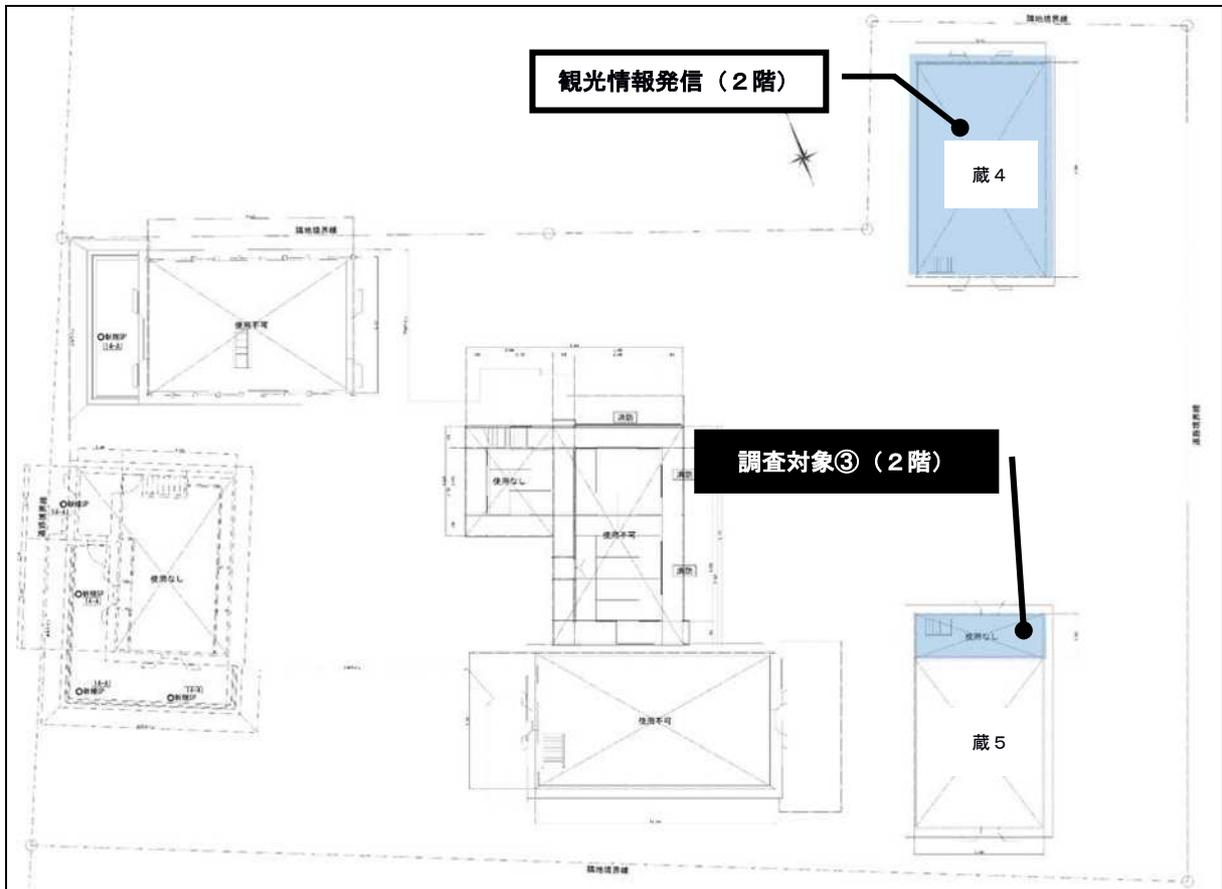


【詳細位置図・図面】 ※詳細図面は別紙参照

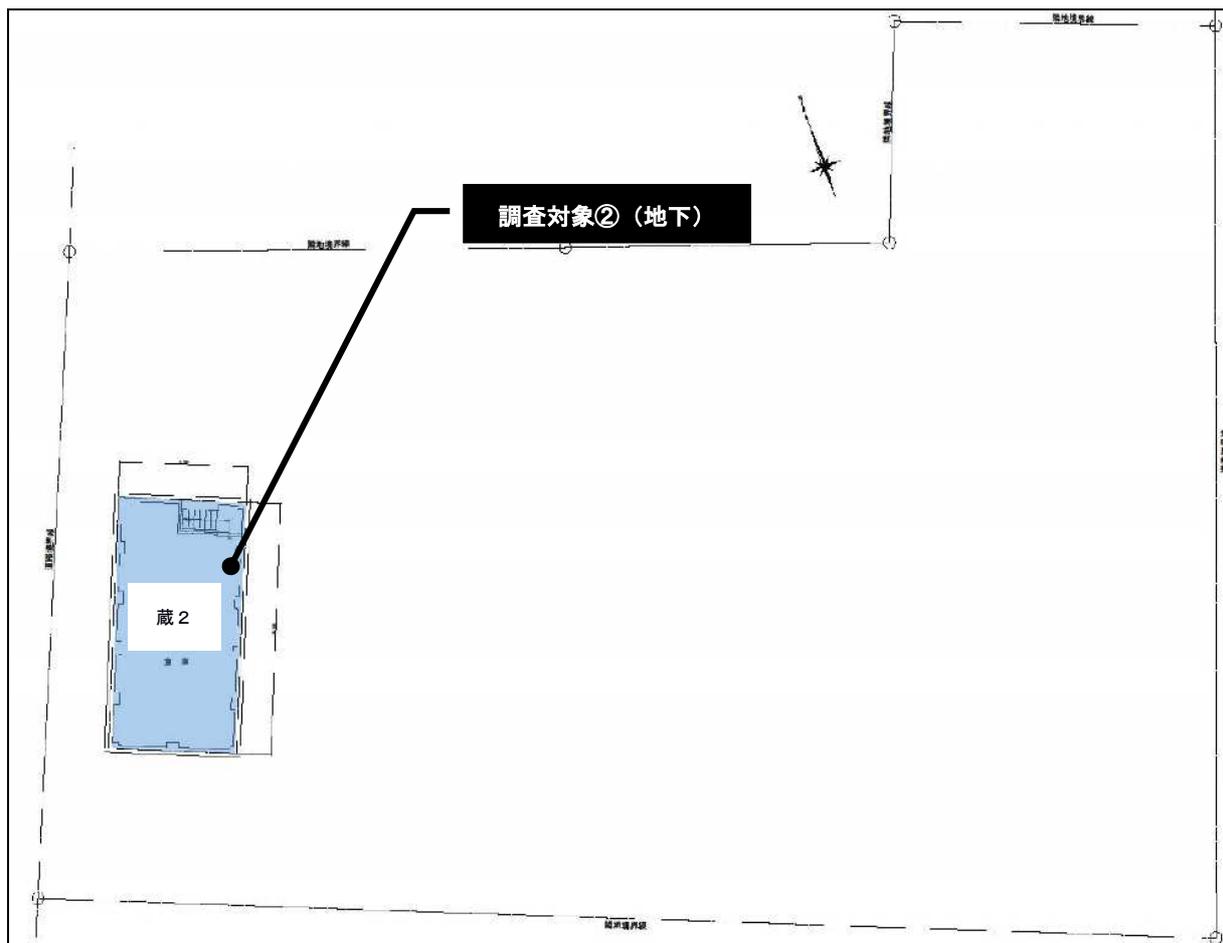
1階



2階



## 地下



## 4 スケジュール

内容	日程
①サウンディング型市場調査実施の公表	令和5年12月19日(火)
②説明会・現地見学会の参加受付	令和5年12月19日(火)～ 令和6年1月10日(水)
③説明会・現地見学会の実施	令和6年1月22日(月)～2月7日(水)のうち、 (月)又は(水)に限る。 ※詳細はP8「③説明会・現地見学会開催日」参照。
④質問の受付	令和6年2月8日(木)～2月13日(火)
⑤質問への回答	質問受付後から令和6年2月16日(金)まで
⑥対話への参加申込期間	令和6年2月8日(木)～2月20日(火)
⑦対話の実施日時・場所の連絡	令和6年2月26日(月)
⑧様式3(ヒアリングシート)等の提出	対話の日の5営業日前まで
⑨対話の実施	令和6年3月14日(木)～3月25日(月)
⑩実施結果の公表 (申込件数、対話数等の概要)	令和6年5月中旬(予定)

## 5 対話の内容

### (1) 対話の対象者（参加要件）

「山形まるごと館 紅の蔵」の調査対象①～③のいずれかの運営事業者となる意向を有する個人、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（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項及び第 2 項の規定に該当する者
- ② 様式 1（説明会・現地見学会エントリーシート）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
- ③ 様式 1（説明会・現地見学会エントリーシート）の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る者又は受けることが明らかである者
- ④ 山形市契約規則（昭和 39 年 4 月 日規則第 18 号）第 12 条第 1 項第 5 号に該当する者

### (2) 活用の条件

調査対象①～③について、以下の条件を満たす提案を募集します。

なお、提案の際は、活用する箇所（調査対象①～③のいずれか）を選択してください。

（複数選択可）

条件①	市の政策（中心市街地グランドデザイン、中心市街地活性化基本計画等）を踏まえた運営を行うこと。
条件②	基本コンセプト（P1 参照）に沿った運営を行うこと。

[留意事項]

- ・ 現状の土地・建物を活用した運営を行うこと。土地、母屋、蔵（5 棟）は民間所有のため、それらの撤去を伴う事業は不可。

### (3) 主な対話内容

- ① 店舗のコンセプト、活用イメージ図
- ② 運営計画
  - ・ 営業日、営業時間
  - ・ 組織体制（厨房、ホールの基本配置と考え方）
  - ・ 提供商品（食事を提供する場合は、メニューの種類・内容・価格帯・こだわりなど）
  - ・ 年間計画（イベント等の実施内容、実施時期）
  - ・ 店舗周知・広報の手段
- ③ 売り上げ及び経費
- ④ 施設使用料

※飲食（調査対象①②）及び物販（調査対象③）の運営事業者（受託者）が一般財団法人山形市都市振興公社（委託者）に支払う“テナント賃料”にあたる「施設使用料」

の金額について、希望する金額や算定方法をお示しください。

令和 5 年度は、飲食は「店舗売上額に 4%を乗じて得た額」、物販は「店舗売上額に 2%を乗じて得た額」としてありますが、今後、算定方法を変更する場合があります。

⑤ その他

- ・紅の蔵や調査対象エリアの優位性又は課題
- ・事業を実施する上で、障壁となり得る懸念事項
- ・中心市街地活性化への波及効果
- ・貴社の概要 など

(4) 対話の進め方

(3)の内容について、様式 3 (ヒアリングシート) や補足資料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) 説明会・現地見学会

本調査へ参加を希望する事業者向けに、当該施設の概要等についての説明会・現地見学会を開催します。

参加を希望される方は、様式 1 (説明会・現地見学会エントリーシート) 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 5 年 12 月 19 日(火) ~ 令和 6 年 1 月 10 日 (水)

② 申込先

「8 連絡先および提出先」のとおり

③ 説明会・現地見学会開催日

店舗営業日の都合上、「調査対象②」の現地見学会のみ別日 (B 日程) に実施します。調査対象②の見学を希望する場合、説明会は A 日程にご参加ください。

**A : 説明会・現地見学会 (調査対象①③)**

1 月 22 日(月)

1 月 29 日(月)

2 月 5 日(月)

10 : 00 ~ 12 : 00 又は 13 : 30 ~ 15 : 30

**B : 現地見学会 (調査対象②)**

1 月 24 日(水)

1 月 31 日(水)

2 月 7 日(水)

10 : 00 ~ 12 : 00 又は 13 : 30 ~ 15 : 30

④ 会場

(仮) 山形まるごと館 紅の蔵

⑤ 申込方法

電子メールで申し込みください。件名は「紅の蔵サウンディング型市場調査説明会

参加申込」とし、様式 1 を添付し送付してください。

⑥ その他

説明会・現地見学会に参加しなくとも、対話に参加できます。また、現地見学会が不要な方は、説明会のみでの参加でも差し支えありません。その旨をメールに記載願います。

## (2) 対話に先立つ質問

説明会実施後、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、本市の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 6 年 2 月 8 日(木) ～ 2 月 13 日(火)

② 質問への回答時期

質問受付後から令和 6 年 2 月 16 日(金)まで

③ 質問の提出先

「8 連絡先および提出先」のとおり

④ 提出時の記載事項

件名は「紅の蔵サウンディング型市場調査質問」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。（※データ容量が 10MB を超える場合は、大容量ファイル送信サービス等をお使いください）

## (3) 対話

参加を希望する場合は、様式 2（対話エントリーシート）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 6 年 2 月 8 日(木) ～ 2 月 20 日(火)

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 6 年 3 月 14 日(木) ～ 3 月 25 日(月)

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 申込方法

電子メールで申し込みください。件名は「紅の蔵サウンディング型市場調査対話参加申込」とし、様式 2 を添付し送付してください。

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（ヒアリングシート）を電子メールで送付してください。件名は「紅の蔵サウンディング型市場調査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。（※データ容量が 10MB を超える場合は、大容量ファイル送  
信サービス等をお使いください）

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ィ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事業等が実施される場合、本調査への参加実績が優位性を持つもの  
ではありません。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、募集時に  
加点の対象となる可能性があります。

**(2) 本調査に関する費用**

本調査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 本調査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えた情報を、許可なく第三者に伝えることを禁止します。
- ③ 本調査に不参加でも、将来、運営事業者の募集をした場合に、募集に応募することは可  
能です。

**8 連絡先および提出先**

〒990-8540 山形県山形市旅籠町 2-3-25

山形市役所ブランド戦略課 担当：池野、白壁

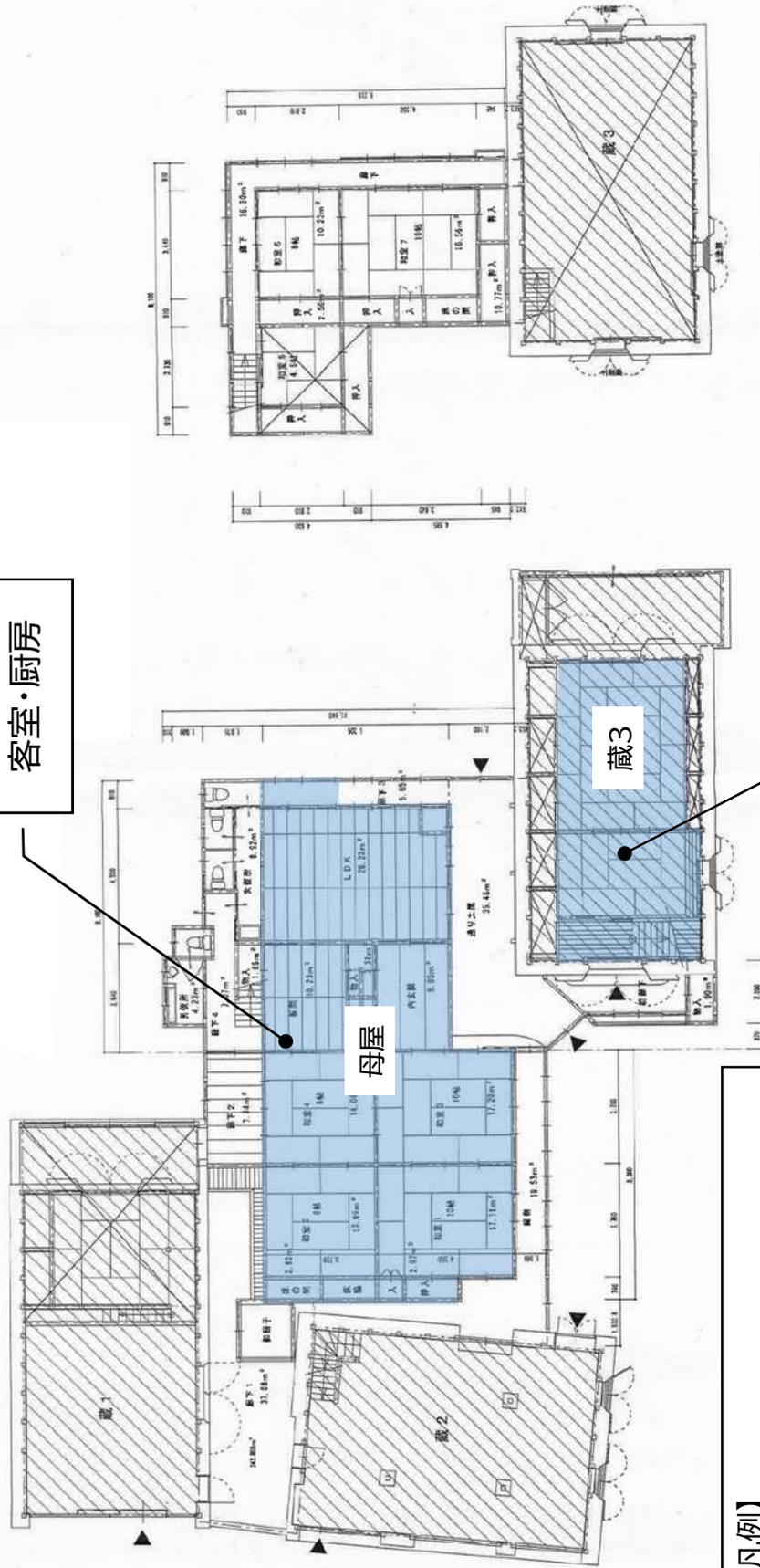
TEL：023-641-1212（内線 422） FAX：023-624-8896

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

母屋・蔵3 調査対象①

1階

2階



客室・厨房

蔵3

母屋

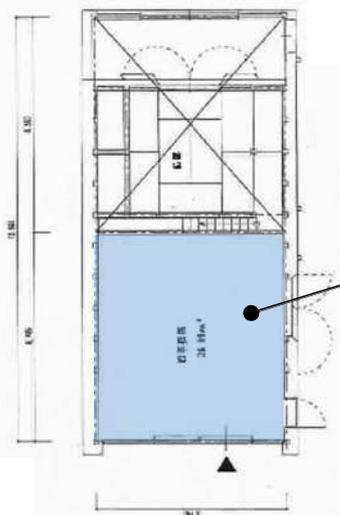
客室(蔵座敷)

【凡例】

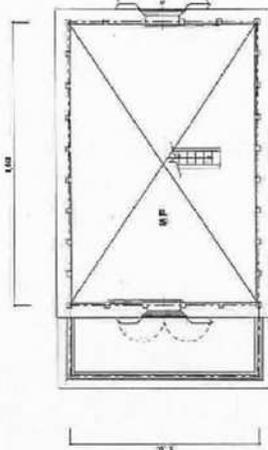
テナント使用可能部分

蔵1 調査対象②

1階



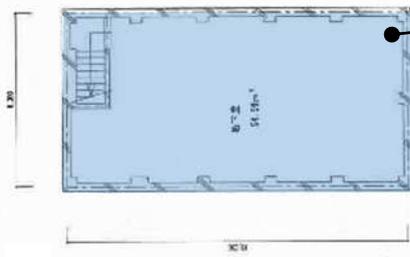
2階



厨房

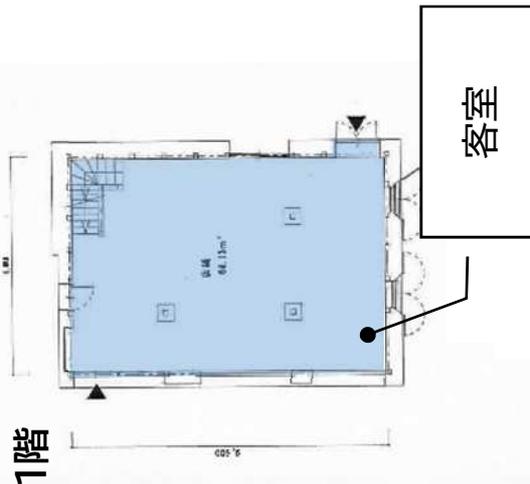
蔵2 調査対象②

地下

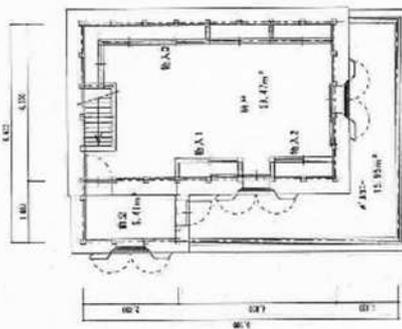


事務室・倉庫

1階



2階



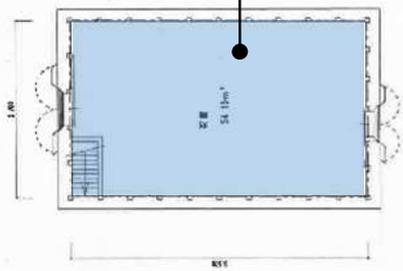
【凡例】



テナント使用可能部分

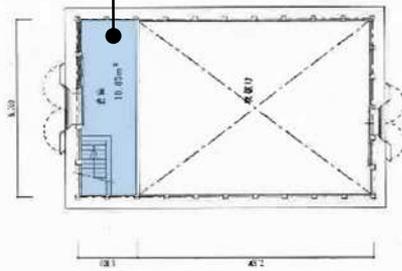
蔵5 調査対象③

1階



物販店舗  
(店舗部分)

2階



物販店舗  
(更衣室・物置)

【凡例】



テナント使用可能部分



＜「山形まるごと館 紅の蔵」テナントの魅力向上に係るサウンディング型市場調査＞  
 説明会・現地見学会 エントリーシート

1	氏名 (法人の場合法人名)			
	住所 (法人の場合所在地)			
	(グループの場合) 構成法人名			
	サウンディング 担当者	氏名		
所属企業・ 部署名				
E-mail				
Tel				
2	<p>説明会・現地見学会の希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。          店舗営業日の都合上、「調査対象②」の現地見学会のみ別日（B 日程）に          実施します。          調査対象②の見学を希望する場合、説明会は A 日程にご参加ください。          ・調査対象①又は③を見学希望の場合：A に記入          ・調査対象②を見学希望の場合：A と B に記入（※）          ※調査対象②の見学を希望する場合、説明会の希望日は A に記入してく          ださい。</p>			
	<b>A：説明会・現地見学会（調査対象①③）</b>			
	1月22日（月）	<input type="checkbox"/> 10:00～12:00	<input type="checkbox"/> 13:30～15:30	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
	1月29日（月）	<input type="checkbox"/> 10:00～12:00	<input type="checkbox"/> 13:30～15:30	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
	2月5日（月）	<input type="checkbox"/> 10:00～12:00	<input type="checkbox"/> 13:30～15:30	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
	<input type="checkbox"/> 日程が合わないため別日を希望			
	<b>B：現地見学会（調査対象②）</b>			
	1月24日（水）	<input type="checkbox"/> 10:00～12:00	<input type="checkbox"/> 13:30～15:30	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
	1月31日（水）	<input type="checkbox"/> 10:00～12:00	<input type="checkbox"/> 13:30～15:30	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
	2月7日（水）	<input type="checkbox"/> 10:00～12:00	<input type="checkbox"/> 13:30～15:30	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
	<input type="checkbox"/> 日程が合わないため別日を希望			

3	説明会・現地見学会 参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職

※ 説明会・現地見学会の実施期間は、店舗営業日の都合上、上記日程のみとします。

※ エントリーシートを受付後、説明会及び現地見学会の実施日時及び場所をEメールにて御連絡します。

＜「山形まるごと館 紅の蔵」テナントの魅力向上に係るサウンディング型市場調査＞  
対話 エントリーシート

1	氏名 (法人の場合法人名)		
	住所 (法人の場合所在地)		
	(グループの場合) 構成法人名		
	サウンディング 担当者	氏名	
所属企業・ 部署名			
E-mail			
Tel			
2	提案を希望する箇所に☑を付けてください。(複数可) <input type="checkbox"/> 調査対象① <input type="checkbox"/> 調査対象② <input type="checkbox"/> 調査対象③		
3	対話の希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。 (4か所記入してください。)		
	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 9:00~12:00 <input type="checkbox"/> 13:00~15:00 <input type="checkbox"/> 15:00~17:00 <input type="checkbox"/> 何時でもよい	
	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 9:00~12:00 <input type="checkbox"/> 13:00~15:00 <input type="checkbox"/> 15:00~17:00 <input type="checkbox"/> 何時でもよい	
	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 9:00~12:00 <input type="checkbox"/> 13:00~15:00 <input type="checkbox"/> 15:00~17:00 <input type="checkbox"/> 何時でもよい	
	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 9:00~12:00 <input type="checkbox"/> 13:00~15:00 <input type="checkbox"/> 15:00~17:00 <input type="checkbox"/> 何時でもよい	
4	参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職	

※ 対話の実施期間は、令和6年3月14日(木)~3月25日(月)の午前9時~午後5時(終了時刻)とします(土曜・日曜・祝日を除く)。

※ 対話に出席する人数は、1グループにつき5名以内としてください。

※ エントリーシートを受付後、対話の実施日時及び場所をEメールにて御連絡します(都合により希望に添えない場合もありますので、あらかじめ御了承ください)。



<「山形まるごと館 紅の蔵」テナントの魅力向上に係るサウンディング型市場調査>  
ヒアリングシート

実施日時	
(法人の場合) 法人名・所属	
担当者氏名	
提案を希望する箇所 ※□に✓(複数可)	<input type="checkbox"/> 調査対象① <input type="checkbox"/> 調査対象② <input type="checkbox"/> 調査対象③

① どのような活用をお考えですか。店舗のコンセプトや概要などをお聞かせください。																				
② 運営計画はどのようにお考えですか。 (営業日・営業時間、組織体制、メニューの種類・内容・価格帯・こだわり、年間計画、周知・広報の手段など)																				
③ 売り上げ及び経費はどのようにお考えですか。																				
(単位：千円)																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年目</th> <th>2年目</th> <th>3年目</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>売り上げ(A)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>経費(B)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>差(A-B)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		1年目	2年目	3年目	備考	売り上げ(A)					経費(B)					差(A-B)				
	1年目	2年目	3年目	備考																
売り上げ(A)																				
経費(B)																				
差(A-B)																				

<p>④ 施設使用料はどのようにお考えですか。</p> <p>※飲食（調査対象①②）及び物販（調査対象③）の運営事業者（受託者）が一般財団法人山形市都市振興公社（委託者）に支払う“テナント賃料”にあたる「施設使用料」の金額について、希望する金額や算定方法をお示しください。</p> <p>令和 5 年度は、飲食は「店舗売上額に 4%を乗じて得た額」、物販は「店舗売上額に 2%を乗じて得た額」としてありますが、今後、算定方法を変更する場合があります。</p>
<p>⑤ 紅の蔵や調査対象エリアの優位性又は課題と考えていることはありますか？</p>
<p>⑥ 事業を実施する上で、障壁となり得る懸念事項はありますか。</p>
<p>⑦ 中心市街地の活性化にどのような効果があると考えますか。</p>
<p>⑧ 自由記入欄（ご意見やご要望、ご質問などがありましたら、お聞かせください。）</p>
<p>活用イメージ図がある場合は、添付してご提出ください。</p>

※記入欄が足りない場合は枠の大きさを変更していただいて構いません。また、事業提案書などは必要に応じ Word、PDF、PowerPoint 形式で準備していただきますようお願いいたします。