



旧千歳館エリア・リノベーション事業基本構想

【概要版】

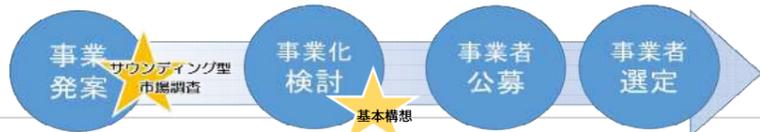
令和4年12月 山形市

基本構想策定の目的

これまで実施したサウンディング型市場調査や関係団体・関係者との意見交換により、当事業コンセプト「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」に基づく当エリアのリノベーション事業の実現可能性が高いことを確認。

事業を進めるにあたっては、民間活力を最大限に活用し、魅力的かつ持続可能な施設整備・運営を目指すことが重要。

そのため、当事業の推進にあたり、山形市としての基本的な利活用の考え方をまとめた基本構想を策定する。



事業エリア

旧千歳館エリアは、旧千歳館敷地及び敷地内の建物とする。



※建物1,2,3(赤枠)は国登録有形文化財。

※敷地面積 2425.70㎡

事業の基本的な考え方

事業により期待する効果(目標)



基本構想策定の背景にて示した「取り巻く背景・課題」の解決に向けて、上記の効果が得られるよう、当事業のコンセプトを次のように設定する。

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

各目標の考え方

- Must** 山形市が必須と考えること。山形市が事業者にも必ず求めたいこと。
- Better** 山形市が可能であれば実現したい、事業者にも求めたいこと。

A 芸妓・料亭文化継承 山形市の誇る芸妓文化と料亭文化を守り、次世代に継承する場

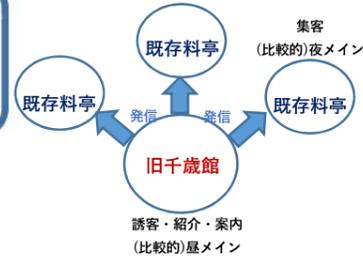


○芸妓文化の継承 **Must**

旧千歳館を山形芸妓・やまがた舞子の「ふれあい拠点」と位置付け、「逢える、ふれあえる、体験できる場」とする。

○料亭文化の発信・伝承 **Must**

旧千歳館を山形市の料亭文化の発信拠点と位置付け、「料亭文化を守り、伝え、発信する場」とする。



※他の料亭に対し、民業圧迫にあたるような事業内容とならないよう、十分な配慮を行う。

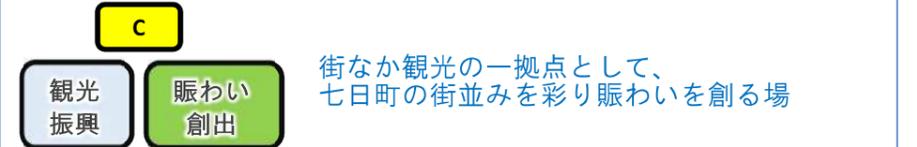
B 文化財の保存・活用 山形市の歴史を物語る、大正・昭和のロマンと文化の薫る場



○国登録有形文化財の保存・活用 **Must**

山形市や花小路、国登録有形文化財である旧千歳館の歩んできた歴史や文化を広く伝え、次代へ継承する場とする。

旧千歳館を象徴する調度品やゆかりの品々を利活用することで、大正・昭和のロマンと文化の趣き・雰囲気が感じられるような場とする。 **Must**



街なか観光の一拠点として、七日町の街並みを彩り賑わいを創る場

○街なか観光・インバウンドの強化 **Must**

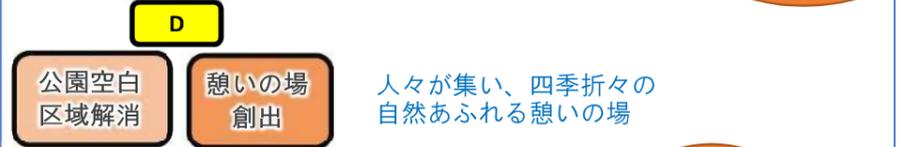
山形市の街なか観光の一拠点として、飲食・休憩機能を整備し、インバウンドも意識した国内外から観光客の集まる集客施設として活用する。

○ストーリー性ある街なか回遊と賑わい創出 **Must**

歩いて楽しめる、回遊したくなる街なかの賑わい創出拠点の一つとなるよう、中心市街地に点在する文翔館、御殿堰、郷土館、Q1、紅の蔵など、他の歴史・文化的施設との関連性を活かし、ストーリー性を持たせた活用やイベント等の実施を行う。

○周辺エリアも含めたりノベーショの展開

旧千歳館エリアのみならず、周辺エリアとの連携により、花小路をはじめ中心市街地へ広く取組を展開させることにより、広く効果が波及するようリノベーションを行う。 **Better**



人々が集い、四季折々の自然あふれる憩いの場

○(仮称)花小路公園の整備 **Must**

文化財建造物との一体性調和性を持った利活用を行い、市街地における魅力ある緑のオープンスペースとしての公園を整備する。

料亭の庭園であったことの趣きを活かし、イベント等の実施により人々が集い、誰もが利用できる憩いの場、パブリックスペースとしての公園を整備する。 **Must**

整備する施設機能

リノベーションによる効果(目標)ごとに整備する施設機能は、以下の通り。

期待する効果(目標)	A	B	C	D
	芸妓・料亭文化継承	文化財の保存・活用	観光振興 賑わい創出	公園空白区域解消 憩いの場創出
内容	山形市の誇る芸妓文化と料亭文化を守り、次世代に継承する場	山形市の歴史を物語る、大正・昭和のロマンと文化の薫る場	街なか観光のいち拠点として、七日町の街並みを彩り賑わいを創る場	人々が集い、四季折々の自然あふれる憩いの場
施設機能	○やまがた舞子演舞場 ○料亭文化紹介 ○市内料亭紹介	○旧千歳館の歴史・文化紹介 ○旧千歳館の調度品等の利活用	○飲食 ○休憩 ○観光案内 ○イベント(館内)	○公園 ○イベント(館外)
	Must	Must	Must	Must
	Better	Better	Better	Better

※提案内容及び協議の結果によっては変更の可能性あり。

事業の具現化に向けて **Must**

期待する効果(目標)の達成のため、民間の柔軟な発想と活力を最大限活用することで、事業の具現化を図る。

- 民間事業者を公募により選定し、公民連携により事業の具現化を図る
- この公募は、基本設計を行う設計事業者を選考するものであり、選考された段階において、整備・運営契約を約束するものではない。

建物・敷地活用の考え方

○活用する建物について

Must

国登録有形文化財である**建物1、2、3**は、原則全て活用する。

○敷地について

Must

提案内容に応じ、以下の**2つのうちいずれか**を選択する。

- 敷地全体を公園用地として取り扱う。
- 一部用地を公園用地から切り分ける。
(切り分け方は事業内容に応じ検討するが、公園用地は1,000㎡以上とする)。

建物整備の考え方

1. 建物用途の考え方

○旧千歳館のこれまでの用途

『料理店』

料理店⇒**風俗営業法の対象**となる。
18歳未満が立入禁止。

○旧千歳館の今後の用途

Must

『料理店』の用途は**廃止**し、今後の用途については提案内容に応じ新たに設定する。他の用途(飲食店等)でも**飲食の提供**は可能。

2. 建物の使い方の考え方

Must

旧千歳館の建物の使い方については、**料亭に比べ、相対的に積載荷重が大きくなる**使い方をしない。

3. 公園内における建物用途と建蔽率の考え方

Better

便益施設の建蔽率の上限は2%までであるが、**事業実施に必要な場合、条例改正により22%を上限に引き上げ**を行う。

- 条例改正実施の可否等については、**民間事業者からの提案内容**に応じ決定。

【参考】旧千歳館
文化財登録面積 510㎡ : 21.02%
敷地面積 2425.70㎡

4. 文化財建造物であることによる改修の考え方

○文化財的価値への配慮

Must

国登録有形文化財の改修を行う場合は、**文化庁に確認の上、必要に応じて届出**を行う(文化庁から指導、助言等の場合あり)。

Must

施設整備にあたっては、**文化財としての価値を損なわないよう配慮**する。

○国登録有形文化財であることによる制限

Better

施設整備にあたっては、**外観の4分の1以上に変更が生じないような整備を原則**とする。

5. 安全確保・耐震化の考え方

Must

安全確保・耐震化については、積載荷重の考え方に加え、**関係法令等に定める基準や手続き等を遵守**する。

施設運営においては、利用者及び従業員の安全確保を図るため、法定点検等を適切に行うとともに、各種マニュアル等の整備など、**安全確保対策を徹底**する。

※具体的な安全対策については、市と事業者とで協議し決定する。

公園整備の考え方

公園名称；(仮称)花小路公園

Must

料亭庭園の織りなす四季折々の景観と調和した公園施設の配置を行う。
国登録有形文化財である建物との一体的な動線計画を行う。
公園最低面積は1,000㎡以上(建物、公園施設を含む)とする。

※公園設備の考え方については基本構想参照。



事業主体・実施主体・費用負担の考え方

公設民営、民設民営など、民間活力を最大限活用するために限定せず、具体的には提案内容を踏まえ、協議・決定する。

(1) 事業主体の考え方

建物整備と公園整備の事業主体は山形市

(2) 実施主体の考え方

	建物	公園
設計	市または民間	市または民間
工事	市または民間	市または民間
運営	市または民間	市または民間

(3) 費用負担の考え方

現時点で想定している費用負担の考え方は以下の通り。
ただし、提案内容及び協議の結果によっては変更の可能性はある。

	建物	公園
イニシャルコスト	国等の交付金や起債、民間資金、市からの補助金を含め、幅広く検討し、最適なものを採用	国等の交付金や起債、民間資金、市からの補助金を含め、幅広く検討し、最適なものを採用
ランニングコスト	国等の交付金や民間資金、市からの支出金、使用料を含め、幅広く検討し、最適なものを採用	民間資金、市からの支出金、使用料を含め、幅広く検討し、最適なものを採用

事業の流れ

- 基本設計
事業者公募
- 協定締結
- 基本設計
- 実施設計
- 工事
- 供用開始

リノベーション事業の骨格を形作る「**基本設計**」を行う設計事業者を選考することを目的に、**事業者公募**を行う。

選考された設計事業者等と事業内容について協議・調整を行ったうえで、**当事業が効果的に実施できると判断される場合は、その設計事業者を含む事業グループと協定を締結**し、当事業を設計から整備工事、管理運営まで連携し推進していく。

事業スケジュール

Better

令和4年12月～2月 基本設計事業者公募期間
3月 審査会(基本設計の優先交渉権者を決定)
協定締結
4月～ 基本設計
※令和7年度中の建物・公園の供用開始を目指す。
※事業スケジュールは、事業内容に応じ随時調整。