

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
① 団体名	茨城県土浦市教育委員会文化振興課
② 事業名	国登録有形文化財「一色家住宅主屋」整備・利活用事業
③ 本事業の現在の検討ステージ ※該当する番号に○（いずれか一つ）	①.事業発案 ②.事業化検討 ③.事業者選定 ④.その他（ ）
④ サウンディングの目的	事業のねらい 市所有の国登録有形文化財（建造物）「一色家住宅主屋」について、民間事業者の資金や運営ノウハウ等を活用し、市民や来街者が集いにぎわいを創出するとともに、市の文化・歴史を感じることができ場を提供すること 検討の背景 昨年度、本「一色家住宅主屋」について、本市の行革担当課主導で、PFIの導入可能性調査を行い、当該調査において民間事業者に対し、クローズドのサウンディング調査を実施したところ、D+コンセッション方式を用いて、一棟貸の宿泊施設運営などの事業提案があった。 （参考）一色家主屋の沿革 1863 年：建築 明治時代：現在地に移築 1979 年～2007 年ごろ ：料亭として利用 2001 年：国文化財登録原簿への登録 2009 年～2019 年 ：和食店として利用（料亭営業時と所有者が異なる） 2021 年：所有者より土浦市に寄贈
⑤ 民間事業者に対する質問事項	○事業方式について、設計施工+コンセッション方式を想定していますが、この外、官民連携手法としてどのような手法が想定され得るか、また、どの手法が適しているかについて提案いただきたい。

	○茅葺の建築と遠州流庭園が一体となって、日本的な美を構成していること ☆活用できると考えられる、本市の資源 ○旧城下町（ＪＲ土浦駅）周辺に、歴史ある建造物が多数存在すること ○ナショナルサイクルルートに指定された「つくば霞ヶ浦りんりんロード」から８００mの距離（自転車で３分程度）と、近接していること 課題 ●立地面 中心市街地であるＪＲ土浦駅から、２km 以上離れた位置にあること ●老朽化している点 一部除却せざるを得ない部分がある等相当の改修が必要な状況 ●事業化に関して、次のようなタイトなスケジュールで検討していること※ ・Ｒ６：耐震診断業務委託（実施中） サウンディング調査 ・Ｒ７：募集要項等作成 事業者の選定⇒事業者の決定 ・Ｒ８：設計 ・Ｒ９：改修工事 ・Ｒ１０：新規事業スタート ※本サウンディングで受けたご提案により、変更する可能性あり
⑦前提条件	本調査では、にぎわいの創出に資する事業の可能性について、以下の点を前提条件とし、検討・提案をお願いいたします。 ○独立採算による事業運営を原則とします。 ○所有権の移転は想定していません。 ○市が、耐震補強に係る設計施工を実施いたします。 一方、事業運営に係る設計施工等については、事業者サイドをお願いいたします。 なお、改修時には、設計等の段階で次の手続きが必要になります。 ・文化庁への届出 ・市文化財保護審議会との協議
⑧事業スケジュール（予定）	・Ｒ６：耐震診断業務委託（実施中） サウンディング調査 ・Ｒ７：募集要項等作成 事業者の選定⇒事業者の決定

	・ R 8 ：設計 ・ R 9 ：改修工事 ・ R 10：供用開始（新規事業スタート）
（２） 対象地	
① 所在地（交通情報含む）	茨城県土浦市西真鍋町 10 - 4（土浦駅から車で 10 分程度）
② 敷地面積	既存建物 主屋 ：201.66 ㎡（国登録文化財） 増築等： 62.89 ㎡ 土地 宅地 ：1,396.39 ㎡ 山林 ：2,287 ㎡ 共有地：250.97 ㎡（駐車場（位置指定道路を兼ねる））
③ 土地利用上の制約	「第２種低層住居専用地域」ですが、本市建築審査会との協議等により、次の活用用途も想定しております。 （例） 飲食店 …既存不適格扱いで実施可能 宿泊施設…民泊程度の稼働率（年間 180 日） 研修施設…民泊程度の稼働率であり、旅館業法の許可が不要なもの
④ 所有者	土浦市
⑤ 周辺施設等	別紙「一色家住宅周辺地図」をご参照ください。
⑥ 対象地周辺の環境	周辺は、住宅地エリア。当該建造物の周辺道路は狭く、幅員４メートル程度である。 半径 500mの範囲内に、県所有の国指定建造物や民間事業者等が所有する市指定建造物等が点在しているが、現状、あまり活用されていない。
⑦ その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	寄贈を受けた直後に、担当課から、市直営でカフェ併設の文化施設として活用する案を首長に示したが、民間との協業を模索するよう指示を受けた。

■ 添付資料

- 添付資料 1_市の概要等