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

て、民間事業者の資金や運営ノウハウ等を活用し、市民や来籍が集いにぎわいを創出するとともに、市の文化・歴史を感じるとができる場を提供すること 検討の背景 昨年度、本「一色家住宅主屋」について、本市の行革担当記 導で、PFIの導入可能性調査を行い、当該調査において民間業者に対し、クローズドのサウンディング調査を実施したとこの+コンセッション方式を用いて、一棟貸の宿泊施設運営なる事業提案があった。 (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	項目	記入欄
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 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、市民や来能が集いにぎわいを創出するとともに、市の文化・歴史を感じるとができる場を提供すること 検討の背票 昨年度、本「一色家住宅主屋」について、本市の行革担当。導で、PFIの導入可能性調査を行い、当該調査において民業者に対し、クローズドのサウンディング調査を実施したとこの十コンセッション方式を用いて、一棟貸の商泊施設運営なる事業提案があった。 「(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	1. サウンディング情報	
③ 本事業の現在の検討ステージ **該当する番号にO(いすれかつつ) **	① 団体名	茨城県土浦市教育委員会文化振興課
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」にてて、民間事業者の資金や運営ノウハウ等を活用し、市民や来作が集いにぎわいを創出するとともに、市の文化・歴史を感じるとができる場を提供すること (検討の背景) 昨年度、本「一色家住宅主屋」について、本市の行革担当に導で、PFIの導入可能性調査を行い、当該調査において民間業者に対し、クローズドのサウンディング調査を実施したとこのトコンセッション方式を用いて、一棟貸の宿泊施設運営なる事業提案があった。 (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	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
市所有の国登録有形文化財(建造物)「一色家住宅主屋」につて、民間事業者の資金や運営ノウハウ等を活用し、市民や来待が集いにぎわいを創出するとともに、市の文化・歴史を感じるとができる場を提供すること 検討の背景 昨年度、本「一色家住宅主屋」について、本市の行革担当語導で、PFIの導入可能性調査を行い、当該調査において民間業者に対し、クローズドのサウンディング調査を実施したとこり十コンセッション方式を用いて、一棟貸の宿泊施設運営なる事業提案があった。 (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	テージ ※該当する番号に〇(いずれか	2.事業化検討 3.事業者選定
⑤ 民間事業者に対する 〇事業方式について、設計施工+コンセッション方式を想定し	④ サウンディングの目的	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る場を提供すること 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)
		〇事業方式について、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。

	○今年度中に、サウンディング調査を行う予定であるが、どのような業種や業態の民間事業者の需要が期待できるか伺いたい。 さらに、当事業実施にあたって、行政に期待する支援や配慮して欲しい事項があれば伺いたい。 (募集要項等に盛り込む余地あり) ○設計・施工・運営を一体的に実施した場合と個別に実施した場合の事業期間や全体事業費について、どのような違いが出そう
	か意見をいただきたい。
⑥対話を希望する業種	①.設計 ②.建設 ③.不動産
※該当する番号に〇(複数可)	④.金融機関
	⑦運営()
	8.その他())
⑦対話を希望する事業者	①全国展開している事業者 2.当該エリア外の事業者
の事業展開エリア	③.地元事業者 4.その他())
※該当する番号に〇(複数可)	
2. 事業概要 (1)基本情報	
①事業の分野	①.公有財産利活用 2.都市公園 ③.観光施設
※該当する番号に〇(複数可)	④.教育・文化関連施設 5.賃貸住宅・宿舎等
	6.廃棄物処理施設・斎場
	フ.インフラ施設()
	8.その他(
②事業の種類	1.新設 2.建替え ③.改修 ④.維持管理・運営
※該当する番号に〇(複数可)	5.その他()
③想定する事業類型	1.サービス購入型 ②.収益型 3.混合型
※該当する番号に〇(複数可)	4.その他()
④想定する事業の手法	①.PFI 事業 () 方式 ②.DBO 方式
※該当する番号に〇(複数可)	3.包括的民間委託 4.指定管理者制度
※PFI 事業方式 (BTO、RO等)	⑤.コンセッション 6.Park-PFI
が具体に決まっている場合、	7.土地の賃貸借 、8.建物の賃貸借
「1.PFI 事業」の () 内に記載	9.その他(
ください。	
⑤事業内容	市所有の国登録有形文化財(建造物)「一色家住宅主屋」を活用し
※事業の内容を簡潔にご記入	た地域のにぎわい創出事業(設計、施工及び運営管理)
下さい	
⑥現状及び課題	現状
	☆「一色家住宅主屋」の文化財としての価値
	〇近世の土浦における武家住宅の稀有な事例であること
	〇近代日本の発展に貢献した地方銀行経営者(一色範疇)の
	居宅であること

	○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
	○日城下町(JR土浦駅)周辺に、歴史ある建造物が多数
	存在すること
	Oナショナルサイクルルートに指定された「つくば霞ケ浦
	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
	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

	スペップラブ 「ファ C文I / CCI)定本にのり、交叉 9 の可能性のり
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。
	〇独立採算による事業運営を原則とします。
	〇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
	 でお願いいたします。
	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
	・トン・10/13 トレルタ 田 はな ユー・ソールのはな
⑧事業スケジュール(予	•R6 :耐震診断業務委託(実施中)
定)	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: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)
	增築等: 62.89 m
	土地
	宅地 :1,396.39 ㎡
	山林 :2,287 ㎡
	 共有地:250.97 m [*] (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)
	^^3/ 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
	土浦市
	工用中
	別紙「一色家住宅周辺地図」をご参照ください。
	別職「一日冬任七周辺地図」をと参照へたさい。
◎ 対免地国内の理技	
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	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
(上記項目以外の情報、特徴、	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
留意すべきこと等)	よう指示を受けた。

■ 添付資料

● 添付資料 1_市の概要等