

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	茨城県笠間市教育委員会教育部生涯学習課
②事業名	国登録有形文化財「富田家住宅主屋」保存活用事業
③本事業の現在の検討の状況 ※該当する番号に○（いずれか一つ）	<p>1.事業発案の検討 2.事業化の検討 3.事業者選定の検討</p> <p>公募条件の検討時において、公募要項の作成に際し、事業者の参加意向や事業者がより参加しやすい公募条件を把握するもの。</p> <p>笠間市大郷戸地区にある建物、国登録有形文化財「富田家住宅主屋」外 3 棟、土地 2,766.59 m²を民間事業者に賃借するにあたり、文化財的価値の普及、地域経済循環の促進や交流人口の拡大による地域活性化という活用方針のもと、令和 5 年 12 月に公募型プロポーザルを実施したが、不調に終わった。 富田家住宅保存活用事業 公募型プロポーザル実施要項の公募条件をどのように修正すれば、民間事業者の積極的な事業参加を促すことができるか、特定の条件について、具体的な助言・提案を希望する段階。</p>
④サウンディングの目的	<p>○国登録有形文化財「富田家住宅主屋」を文化財的価値の普及、地域経済循環の促進、交流人口拡大など地域活性化に資する業態を運営できる民間事業者を募集したい。</p> <p>○現時点では、宿泊業や飲食業を主たるターゲットと捉えているが、その他上記趣旨を実現できる業態についても民間事業者から提案していただきたい。</p> <p>○国登録有形文化財「富田家住宅主屋」を活用における課題や、過去に実施した公募型プロポーザル実施要項の見直しに民間事業者の意見を取り入れたいと考えている。</p>
⑤民間事業者に対する質問事項	<p>○国登録有形文化財「富田家住宅主屋」を活用して、収益を上げて持続的な運営していただくためには、どのような業態が適当なのかについて提案していただきたい。</p> <p>○地理的条件などを克服するための集客力確保（プロモーション）について提案していただきたい。</p> <p>○改修費用、運営費用として活用できる資金調達（補助金、融資など）について提案していただきたい。</p> <p>○官民連携手法としてどのような手法が想定できるか、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。</p> <p>○積極的な応募を促すため、公募型プロポーザル実施要項の見直し</p>

	しについて提案していただきたい。
⑥対話を希望する業種 ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません	1.設計 2.建設 3.不動産 4.金融機関 5.維持管理 6.コンサルタント 7.運営（ ） 8.その他（ ）
⑦対話を希望する事業者の事業展開エリア ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する規模の事業者を確約するものではありません	1.全国展開している事業者 2.当該エリア外の事業者 3.地元事業者 4.その他（ ）
2. 事業概要	
(1) 基本情報	
①事業の分野 ※該当する番号に○（複数可）	1.公有財産利活用 2.都市公園 3.観光施設 4.教育・文化関連施設 5.賃貸住宅・宿舍等 6.廃棄物処理施設・斎場 7.インフラ施設（ ） 8.その他（ ）
②事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）	1.新設 2.建替え 3.改修 4.維持管理・運営 5.その他（ ）
③想定する事業類型 ※該当する番号に○（複数可）	1.サービス購入型 2.収益型 3.混合型 4.その他（ ）
④想定する事業の手法 ※該当する番号に○（複数可） ※PFI事業方式（BTO、RO等）が具体的に決まっている場合、「1.PFI事業」の（ ）内に記載ください。	1.PFI事業（ ）方式 2.DBO方式 3.包括的民間委託 4.指定管理者制度 5.コンセッション 6.Park-PFI 7.土地の賃貸借、 8.建物の賃貸借 9.その他（ ）
⑤事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい	国の登録有形文化財「富田家住宅主屋」の文化財的価値の普及、地域経済循環の促進や交流人口拡大による地域活性化に寄与する事業の運営 想定する業種：宿泊業（住宅宿泊事業、旅館業）、飲食業。ただし、上記趣旨の実現を期待できるものであれば、想定する業種に限らない。
⑥現状及び課題	国登録有形文化財「富田家住宅主屋」は、江戸後期の空間藩主・牧野家と深い関わりがある建築物として、江戸後期から明治前期までに建築されたと推測される。構造は入母屋造、棧瓦葺で、軒を豪快な出桁造とし、武家建築と農家建築の要素が併存する、当時としては大規模な住宅である。5間もの幅がある広い土間を配す一方、正面中央の室には式台玄関が付され、最奥の室には床の間・平書院・付書院・天袋が設えられるなど、本格的な座敷飾りを持つ格式高い書院座敷を有している。

	令和4年10月31日には、歴史的景観に寄与しているとして国の登録有形文化財（建造物）に登録された。令和5年12月に民間事業者が有する実績、専門性、企画力などを活かした富田家住宅主屋の改修や活用計画などの提案に基づき「古民家を体験できる宿泊施設や飲食店等」を運営できる民間事業者を公募型プロポーザル方式により募集を実施したが、結果として不調に終わったことから、再募集に向けて富田家住宅主屋の活用に向けた課題の特定、整理などを実施している。
⑦前提条件 ※事業化にあたって事業者 に考慮してほしい事項等を簡 潔にご記入ください	施設の所有形態 賃借 施設改修の制約なし（ただし、事前承認要） 施設改修の原状復帰義務なし
⑧事業スケジュール（予 定）	令和8年度 着工、令和9年 供用開始（未定）
（2）対象地	
①所在地（交通情報含む）	茨城県笠間市大郷戸 378（笠間駅から車で10分）
②敷地面積	2,766.59 m ²
③土地利用上の制約	
④所有者	笠間市
⑤周辺施設等	
⑥対象地周辺の環境	国登録有形文化財「富田家住宅主屋」がある笠間市大郷戸地区は笠間市北西部に位置し、周囲には山々や田園風景が広がり、四季折々の自然を楽しむことができる。同地区は、江戸時代以降、みかげ石の産地として繁栄し、点在する採掘跡からその名残をうかがい知ることができる。
⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、 留意すべきこと等）	令和7年度内に富田家住宅主屋 北側の隣接道路を拡幅整備予定。

■ 添付資料

- ①：富田家住宅保存活用事業 公募型プロポーザル実施要項
- ②：富田家住宅 パンフレット
- ③：富田家住宅 位置図・平面図・配置図