

## 参考 1. 旧西谷家住宅利活用基本構想

旧西谷家住宅の利活用基本構想を作成した。次ページ以降に掲載する。

# 旧西谷家住宅利活用基本構想



0

令和8年3月 黒石市

1

## 1 基本構想の役割と検討の流れ

### □基本構想の役割

- 当該エリア内にある旧西谷家住宅は、大正2年に弘前郊外の造り酒屋を移設し、昭和40年代頃までは呉服屋、その後は年代物の食器等の展示施設(こみせ美術館)として利用されてきました。店舗付き住宅が津軽一体を占めていたことの証拠として貴重な存在であり、切妻造でこみせを有する形は高橋家住宅(国重要文化財)などとともに伝統的建造物による街並みを構成する主要な建物となります。
- 旧西谷家住宅は、令和6年10月に黒石市が土地・建物(主屋1棟、土蔵2棟、庭園)を取得しました。これまでの取組を踏まえ、公民連携によって旧西谷家住宅と周囲のまちなかの資源の相乗効果によりエリアリノベーションを推進するため、次のような役割を持つ「旧西谷家住宅利活用基本構想」(以下「基本構想」)を策定し、中長期的なエリアの価値向上に資する利活用の実現を目指します。

1. 建物の特性と市民の期待を踏まえた利活用を実現するため、全体コンセプトと各室の用途・機能等の方向性を示す。
2. これまでの調査・検討、関連する取組を踏まえ、心ざわしい事業手法を設定する。
3. 安全性の確保、外観の保全、まちなかの来訪・滞在や市民の居場所としての機能の充実を図るため方針を示す。
4. エリアリノベーションの取組との関連性を整理し、連携して事業展開を図ることを明示する。

### □検討の流れ

- 利活用の方向性を整理するため、市民・来訪者の利活用ニーズを把握し、市民ワークショップ等を経て検討を深めてきました。また、最終的な民間事業者による利活用の実現性を高めるため、サウンディング調査も実施し、基本構想に反映しています。
- 並行して、建築物としての現況把握、耐震診断・補強の方向性の検討を行うとともに、伝統的建造物や土蔵における民間利活用の先進事例の調査・研究も行い、構造や改修のあり方・事業者選定までの流れ等も念頭に置きながら基本構想を整理しています。



## 2 旧西谷家住宅の基本情報

### 旧西谷家住宅の概況

- 旧西谷家住宅は、黒石市中心市街地内にあり、向かい合う松の湯交流館とともにこみせ通りのランドマークのひとつとして重要な建物となっています。
- 黒石市中町重要伝統的建造物群保存地区(以下「当伝建地区」という)における伝統的建造物の一つであり、切妻造り・妻入の木造2階建ての外観は、前面のこみせも含めてほぼ完全な形で伝統的形式をとっています。こみせ通り側の庭園は当伝建地区の環境物件、北側の塀は当伝建地区のその他の工作物として位置付けられています。



所在地	青森県黒石市中町34.35
アクセス	・黒石市役所より約400m(徒歩5分) ・弘南鉄道黒石駅より約750m(徒歩10分)
地域地区等	商業地域(容積率400%、建ぺい率80%)、準防火地域、伝統的建造物群保存地区
床面積	主屋:1,2階合計約420㎡ 土蔵(大):1,2階合計約120㎡ 土蔵(小):1,2階合計約70㎡
移築年	大正2年(1913年)



## 3 旧西谷家住宅の現状

### 黒石市中町重要伝統的建造物群保存地区の位置付け

- 旧西谷家住宅の主屋・土蔵は、伝統的建造物群の伝統的様式、構造、材料で作られた主屋、土蔵等で、保存地区の特性をよく表している伝統的建造物に位置付けられています。
- 伝統的建造物及び環境物件は主としてその外観を維持するため、右表に示す「修理基準」に基づく修理を進めることとされ、復原修理の場合は歴史資料、詳細実測などによる復原考察に基づく復原、あるいは類型調査から類推される範囲の復原とすることが原則となり、その際は構造耐力上主要な部分を補強し、耐震性能の向上を図るよう努めることとなります。また、これに該当しないものは、「修景基準」もしくは「許可基準」の適用となります。
- そのため、伝統的建造物(北側の塀を含む)及び環境物件である庭園は「修理基準」に基づく必要があります。



### 建築物表構え・こみせ部分の修理基準(伝統的建造物・庭園が該当)

		修理基準:伝統的形態である外観を維持するための基準
建築物表構え	位置	(伝統的建造物に適用)主としてその外観を維持するための、現状維持、補強工事又は復原修理とする。 (環境物件に適用)
	高さ	歴史的風致を維持するための、現状維持、管理、復旧とする。
	構造	
	屋根	
	軒	
	壁	
	建具	
	車庫	
	基礎	
	看板	
こみせ部分	外部設備	
	位置	原則として、現状維持又は復原修理とする。
	高さ	
	構造規模	
	屋根	
	軒	
	建具	
基礎		
床		

### 塀の許可基準・修景基準・修理基準(北側の塀が該当)

		許可基準:歴史的風致と調和した外観を形成するための基準	修景基準:歴史的風致に積極的に資する外観を形成するための基準	修理基準:伝統的形態である外観を維持するための基準
塀	高さ	歴史的風致と調和したものとします。	周囲の伝統的建造物に調和したものとします。	原則として、現状維持又は復原修理とする。
	形態	歴史的風致と調和したものとします。	板張りの塀とし、基礎、色調等は建築物本体と調和させる。	

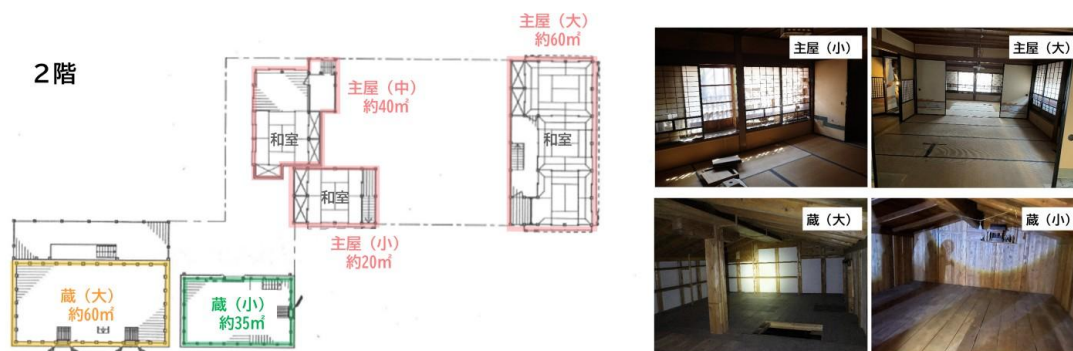
### □ 建築物としての現状と特徴

- 1階は、こみせ通り側が旧店舗となり、市が取得する直前のこみせ美術館として利用されていた時期には、古いけしやねがた絵、民具などのほか、代々使われてきた年代物の食器や調度品など展示や各種土産物の販売のための空間でした。こみせ通り側の板塀が上下に開く木製シャッターのような構造になっており、こみせと合わせて大きな外観的特徴となっています。
- 前面のこみせについては、道路面と高低差が生じています。地面との接合部もコンクリート仕上げに変更されています。
- 北側には2間幅の通り土間があり、旧店舗の裏側に居室が2列続いていました。玄関の近くには来訪者を覗く小窓なども見られ、当時の生活をうかがい知ることができます。
- こみせ通り側の庭園は店舗・主屋、土蔵に囲まれた坪庭となっています。敷地の北側は板塀と一体となるように増築部があり、土蔵部分と共に囲うように裏庭があります。



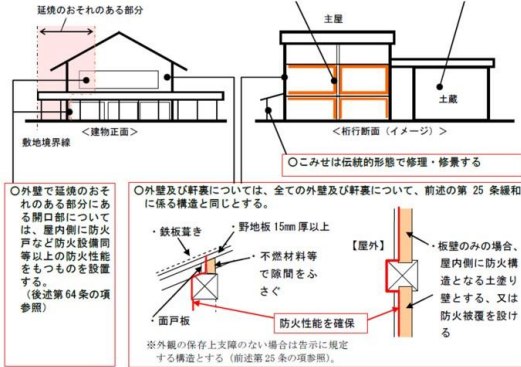
- 奥には2棟の2階建て土蔵が配置されており、それぞれ明治15年・大正6年に建設されたことを示す墨書きが発見されています。現状では、2棟の土蔵を囲うように大屋根が掛かり、蔵外部と合わせて一体の建築となっています。
- 2階は、格子窓が特徴的であり、居室も表側・居間上・裏側の3か所に分かれて設置されています。

以上を踏まえ、旧西谷家住宅は、伝統的建造物として歴史の趣きを感じさせる外観と、当伝建地区の中央に位置することからも、人々の目に留まるシンボル性と開放的なたたずまいを持つ建物であるとともに、旧店舗・土間・各和室・蔵といったそれぞれの独立性を確保しやすい構成となっています。空間を細かく分割する用途としての利用や、複数の異なる用途での共用がしやすく、多様な利活用が期待できる点が大きな特徴と言えます。



□耐震性・耐火性不足への対応の必要性

- 旧西谷家住宅は、現在の耐震基準の施行前の建築物であり、震度6強の地震に対して倒壊、または崩壊する可能性があります。
- 当伝建地区の特定物件は、耐火・耐震等防火性能を低下させないよう、建物の老朽化等(基礎石の割れ・沈下、注脚部の腐食、柱・梁などの継手、床面の補強不足など)、屋内配線や火源周辺、配線や電源周辺など、漏電による感電や火災のおそれのある部分等における防火に関する安全性の確保が求められます。
- 更に、大規模な伝統的建造物が準防火地域における緩和を受ける際の条件が定められており、今後の耐震改修検討にあたって考慮するとともに、必要に応じて関係機関への協議を実施します。



準防火地域内の建築物の緩和の条件(出典:黒石市中町伝統的建造物群保存地区防災計画)

□冬期の対応の必要性

- 市民・来訪者の活動・交流を促す利活用を実現する上で、観光客が落ち込む冬期の厳しい寒さへの対応が求められます。
- また、多雪区域に該当する黒石市は、建築基準法施行令第86条第3項の規定により、140cm以上の垂直積雪量に対する建物としての安全性を確保するとともに、積雪時の除排雪等への配慮も必要となります。



積雪時の旧西谷家住宅の様子

4 利活用に向けた市民等の想い

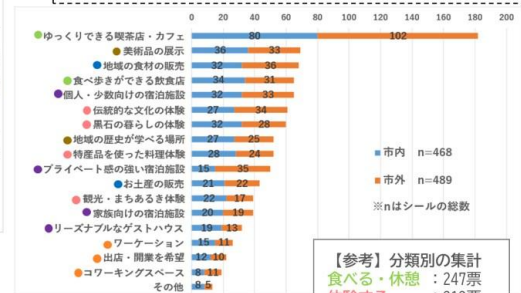
□市民・来訪者アンケート調査

- まちなかの公共施設等の利用者やイベント時の来訪者を対象に、旧西谷家住宅の利活用に向けて期待される用途・機能のニーズ調査を実施しました。

- カフェ、地域食材等の飲食系の需要が高くなっていますが、「体験」や「泊まる」などのニーズも見られ、旧西谷家住宅は多様な用途による利活用ポテンシャルがあると言えます。



調査の実施方法  
 ●9/10~10/26の期間で、黒石市役所のまちセンター、松の湯交流館、市立図書館、津軽こみせ駅、Circleこみせにおいて、投票用ボードを設置  
 ●6/14・15こでんてん、9/14・15こみせまつりの来訪者を対象に、インタビュー形式での意向を把握



【参考】分類別の集計  
 食べる・休憩 : 247票  
 体験する : 212票  
 泊まる : 186票  
 見る・学ぶ : 121票  
 買い物 : 111票  
 働く : 67票

□市民ワークショップ

- 黒石市民やまちなかの活動団体の関係者等を対象に、計2回のワークショップを実施しました。
- 旧西谷家住宅の利活用に向けて、想定される利用者、生まれる活動・交流等について意見交換を行いました。

開催日	2025年10月13日(月祝) / 2026年1月25日(日)
延べ参加者数	29名(第1回、第2回合計)
主な意見交換の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>●第1回:利活用のキーワード、想定される利用者や生まれる活動、利活用の用途・機能のイメージ</li> <li>●第2回:利活用の基本方向の確認、エリアリノベーションへの展開の取組、事業推進に向けた想い</li> </ul>

意見交換の結果

想定される利用者	<ul style="list-style-type: none"> <li>●黒石を訪れても弘前に宿泊している観光客、外国人観光客</li> <li>●黒石に帰省中の人</li> <li>●放課後に暇している小中高生</li> <li>●着物を着てみたいと思っている人</li> <li>●子育て世代</li> <li>●若い起業家</li> <li>●各種団体に活動している市民</li> </ul>
生まれる活動・交流	<ul style="list-style-type: none"> <li>●若い人が歴史ある建物に入ってくる</li> <li>●高齢者と若い人の交流</li> <li>●打合せで人が集まる拠点</li> <li>●中高生が心地よく過ごせる</li> <li>●1階は市民・来訪者の癒やし、2階はコワーキング、宿泊</li> <li>●間借り、昼夜の使い分けで多様な利用者を入れる</li> <li>●まちな案内発信</li> <li>●西谷家の歴史に絡めた美術、骨董</li> <li>●ツアーの中に組み込んで寄ってもらう</li> <li>●旧西谷家住宅で受付し、他の空き家に泊まる</li> <li>●各種団体による利活用</li> <li>●着物、コスプレを着てこみせ通りで写真撮影</li> <li>●歴史などの発信(やぐらサミットなどの展示)</li> </ul>

□前所有者の方の想い

- 建物を市に譲渡していただいた西谷さんに、以前はどのような建物だったのか、これからのまちづくりへの想いなどについてインタビューを行いました。



旧西谷家住宅 (こみせ美術館)

建物が完成した年：1913年(大正2年)  
 もともとは弘前にあったお酒の工場でしたが、バラバラにして黒石に運んで同じく建て直しました。あまりに広いのでお掃除が大変だったそう。100年以上前のガラスや天井の太い木の柱などが今でも大事に残っています。



建物の歴史を覚えてくれた人、西谷 誠乃さん  
 母はこみせに来た人を驚はせたくて、玄関を開けて中が見えるようにしていました。母のおもてなしの心と、古い建物をこれからも大事にしていきたいです。もっとたくさんの人に見てほしいな。

5 利活用のコンセプト

- 市民は、独自の伝統文化や美しい歴史的な建築、そして街全体の雰囲気を楽しむために、多くの人を訪れたいと思うまちになってほしいと願っています。旧西谷家住宅の利活用を契機に地域の方々が異なる文化を持つ人々との交流を楽しみ、訪れる人を温かく迎え入れるまちを目指すため、利活用のコンセプトを次のとおり定めます。

100年後も続く

あずましい 出逢いと交流の場



## 6 利活用の基本方向

- 利活用のコンセプトを踏まえ、5つの基本方向を次のとおり定めます。

### あ 安全性に留意し、こみせを含めた屋内の快適性を確保します

- 耐震・耐雪・防火等に対して安全性の高い改修と、冬期も想定した設備等により、利用時の屋内空間の向上を図ります。

### ず ずっと市民に親しまれ、世代を超えた居場所づくりを実現します

- 様々な主体の協力を得て進められる事業推進の機会を活かしつつ、長く市民・来訪者に利用され続ける居場所を創出するため、建物の特性も活かした複合的な利用を実現します。

### ま まちなかの交流・回遊・滞在を促す拠点としての機能を高めます

- 市民・来訪者の交流促進や、まちなかの滞在時間の延長による活性化に積極的に貢献し、エリアリノベーションを先導する利活用を推進します。

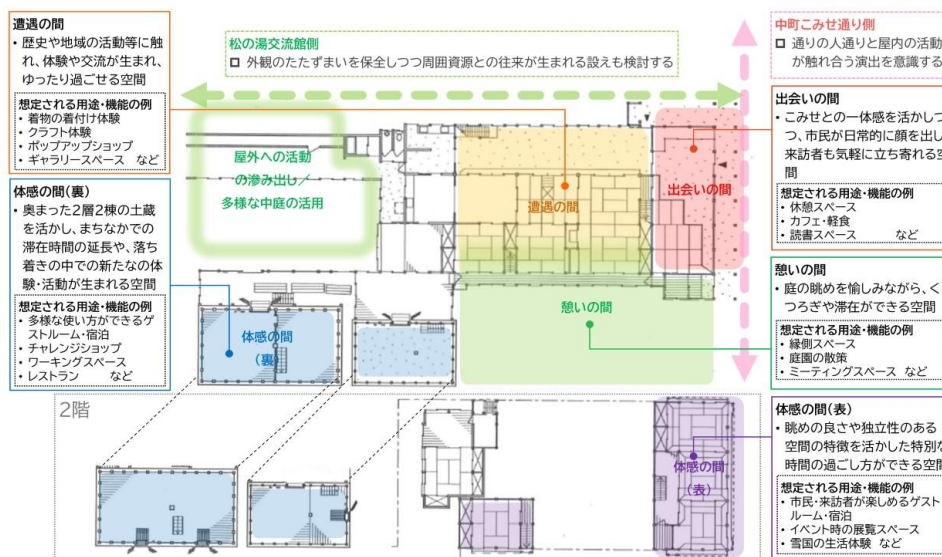
### し 収益性と公益性を両立し、持続的な事業推進を目指します

- 利用者に対する多様な来訪目的・活動・体験を提供し続けることで収益性と公益性の両立を図り、地域・行政・運営事業者が連携してスモールコンセッションの持続性を高めます。

### い 今まで守られてきた伝統的建造物としての形態を後世に伝えます

- 重伝建地区の特定物件としての位置付けを誇り、並び合う松の湯交流館とともにこみせ通りの中心的な存在として、まち並み保全の重要性を伝え続けます。

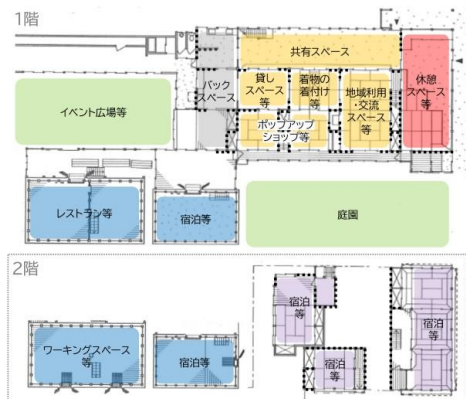
- 市民・来訪者の意向把握、市民ワークショップを踏まえ、将来的な用途・機能面等の平面的利用のイメージを、次のとおり示します。



● 平面的利用のイメージをもとに、耐震改修の方向性も想定した利活用のイメージの2例を次のとおり示します。

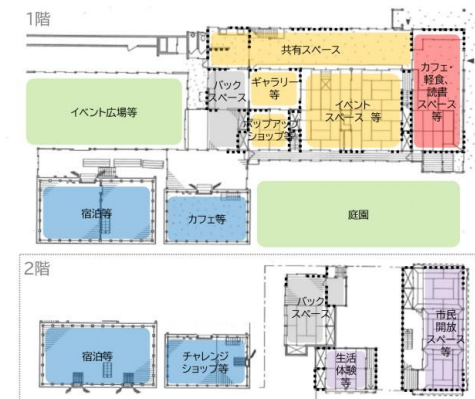
□ パターン1:1階の和室空間を分割する耐震壁等が生じる場合

- 1階の和室空間を小分割し、比較的大きめの諸室は地域利用等の多目的に利用できる空間とし、小さめの部屋は体験空間や貸スペース、ポップアップショップ等としての利用が想定されます。



□ パターン2:1階の和室空間を広く確保する場合

- 1階の和室空間は分割するような耐震補強を避け、一体で利用できる空間とします。その他の部屋は、パターン1と同様、体験空間や宿泊、店舗等としての利用が想定されます。



●■■■■ 間取りに影響がある耐震壁等が生じる可能性がある箇所  
(該当箇所はあくまで想定イメージであり、設計による詳細検討は令和8年度以降となります)

## 7 導入する事業手法

□ 事業手法の基本的な考え方

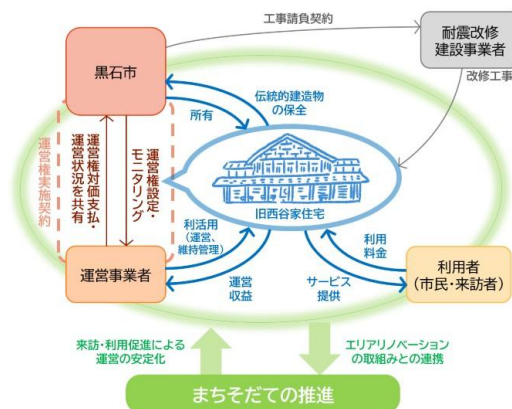
- スモールコンセッションによる公民連携での利活用を実現する事業手法を整理すると、次表のとおりとなります。
- 民間事業者サウンディングでは、5年以上の中長期的な事業期間の確保や、用途や場所貸しを行う際の料金設定等における柔軟性を求める意見がありました。
- また、民間事業者にとって、供用開始直前の内装工事や軽微な補修は対応可能ですが、建築物の耐震改修等の大規模なハード整備は大きな負担となることが懸念されます。
- これらを踏まえ、旧西谷家住宅の利活用においてはPFI事業コンセッション方式の適性が最も高いと想定されます。

想定される事業手法

	賃貸借	指定管理者	PFI事業RO方式	PFI事業コンセッション方式
概要	行政の整備負担を貸付料で回収する ・一定の用途並びにその用途に供しなくてはならない期日及び期間を指定する必要があるときは、契約書に記載が必要	公の施設(住民の福祉を推進する目的をもってその利用に供するための施設)として、民間事業者に運営を委託 ・整備、指定管理料を行政が負担	民間事業者が既存施設の改修と、管理・運営を行う ・整備段階から民間リソースを活せるが、民間事業者の資金調達負担も大きい	民間事業者が公共から運営権を取得し、サービス提供を行う ・主に運営面で民間リソースを活用
法的根拠	地方自治法	地方自治法	PFI法	PFI法
民間事業者の権限	借家契約による賃借権の付与(管理運営特約別途必要)	行政処分等の指定による使用許可権限の付与	事業契約による施設整備・運営権の付与(要求水準を設定)	事業契約による運営権の付与(要求水準を設定)
運営年数	普通財産を貸し付ける場合で5年以内(黒石市財産規則)	3~5年が一般的(総務省ガイドライン)	10年以上が一般的	10年以上が一般的
実施主体	資金調達: 公共・民間(貸付料) 整備工事: 公共 運営・維持管理: 民間	公共 公共 民間(コストは公共負担。収益の一部を賄うことは可能)	民間(最終的にコストは公共負担) 民間(サービス購入型の場合、コストは公共負担)	公共 民間
利用料金の設定	-	行政の承認(条例で定める)	行政への届出	事業者の裁量)
公益性確保の観点	△契約書で用途を規定できるが、変更が生じること契約変更が必要	○公の施設として利活用するため、公益性が保たれる	○要求水準書により、公益性のある利活用を規定することが可能	○要求水準書により、公益性のある利活用を規定することが可能
収益性確保の観点	○契約書に規定することで、望ましい用途による利活用が可能	△公の施設に限られ、収益性は担保されない(指定管理料によって民間の収益を生むことは可能だが、公共の負担が増加する)	△要求水準を満たしていれば、民間事業者の判断で柔軟に利活用が可能だが、初期改修コストを回収するための多大な収益性が求められる	○要求水準を満たしていれば、民間事業者の判断で柔軟に利活用が可能
事例	・ NIPPONIA HOTEL伊賀上野城下町(伊賀市)	・ 松の湯交流館、津軽こみせ駅(黒石市) ・ 臨本陣 桑屋(小湊市) ・ まちや世田米駅(住田町)	・ 浜松市総合水泳場(浜松市)など、大規模なものが見られる	・ 城下小宿籠(津山市) ・ 本と美容室萩店(萩市)

#### □コンセッション方式における事業スキームの相関図

- 黒石市から運営事業者へ旧西谷家住宅の運営権を設定することで、黒石市は運営権対価を得るだけでなく、伝統的建造物の公共所有・利用・保全が実現します。運営事業者は、利用者へのサービス提供に対する運営収益を得ることも可能となります。
- 更に、旧西谷家住宅の利用をエリアリノベーションの取組と連携させることで、まちなか再生の推進との双方の循環を生み、運営の安定化も図ります。



事業スキームの相関図

## 参考 2. 事業者サウンディング調査資料

旧西谷家住宅に関する事業者サウンディング調査の公募時に用いた資料を掲載する。

### 実施要項

#### 令和7年度黒石市旧西谷家住宅の利活用に向けたサウンディング型市場調査 実施要項

##### 1. 実施の目的

黒石市の中心市街地は、藩政時代にまちの形が形成され、商業や住宅等の機能が集積していますが、人口減少、商業施設等の郊外化等の進展により空き家や空き店舗が増加し、まちなかの賑わいが失われつつあります。このため、黒石市では、黒石市立図書館や黒石市役所わのまちセンターの建設を契機とした「黒石市まちなかエリアリノベーションプラン」を策定し、松の湯交流館～黒石市役所わのまちセンター～金平成園までの範囲を特に重点的なエリアとし、まちなか再生に取り組んでいます。

当該エリア内にある旧西谷家住宅は、大正2年に弘前郊外の造り酒屋を移設し、昭和40年代頃までは呉服屋、その後は年代物の食器等の展示施設として利用されてきました。店舗付き住宅が津軽一体を占めていたことの証拠として貴重な存在であり、切妻造でこみせを有する形は高橋家住宅(国重要文化財)などとともに伝統的建造物による街並みを構成する主要な建物となっています。

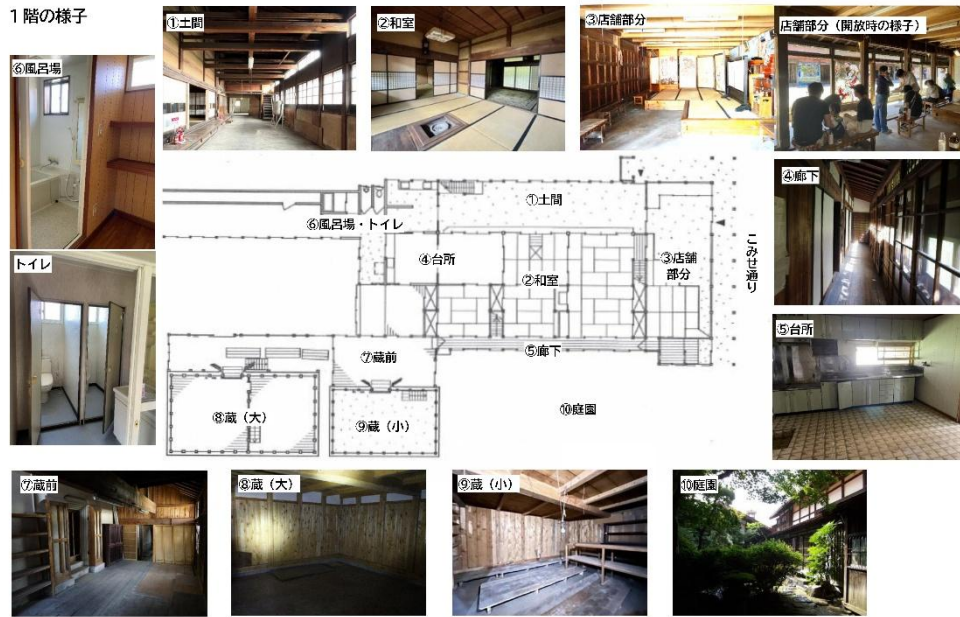
旧西谷家住宅は、令和6年10月に黒石市が土地・建物(母屋1棟、土蔵2棟、庭園)を取得しました。これまでの取組みを踏まえ、公民連携によって旧西谷家住宅と周囲のまちなかの資源の相乗効果によりエリアリノベーションを推進し、中長期的なエリアの価値向上に資する利活用の実現に向けて民間事業者のアイデア(利活用の方法、事業手法など)を広く聞くためにサウンディング型市場調査を実施します。

##### 2. 旧西谷家住宅の基本情報

所在地	青森県黒石市中町 34
アクセス	・黒石市役所より約 400m (徒歩 5分) ・弘南鉄道黒石駅より約 750m (徒歩 10分)
地域地区等	商業地域(容積率 400%、建ぺい率 80%)、準防火地域、伝統的建造物群保存地区
床面積	<b>母屋</b> ・1,2階合計: 約 420㎡ <b>土蔵(大)</b> ・1,2階合計: 約 120㎡ <b>土蔵(小)</b> ・1,2階合計: 約 70㎡
移築年	大正2年(1913年)



1階の様子



2

2階の様子



3

外観及び周辺の様子



旧西谷家住宅外観（こみせ通り側）



旧西谷家住宅外観（松の湯交流館側）



前面のこみせ空間



こみせ通り



高橋家住宅



松の湯交流館



サークルこみせ



かぐじ広場

### 3. サウンディングの実施方法

#### (1) サウンディングの趣旨

旧西谷家住宅の利活用により、市の維持管理面等の直接的な財政負担を抑制するとともに、この取組みを契機としてエリアリノベーションを促進し、市民活動の活性化、来訪者の増加や回遊の促進等によるまちなかの賑わい・交流の創出につなげ、魅力的な地域づくりに資する事業手法等のご提案を求めるものです。

特に、人口減少や空き家・空き店舗の発生等の課題がある地方都市のまちなかであり、こみせに代表される重要伝統的建造物群保存地区のまちなみを活かし、地元事業者やこれからのまちそだてを担う若い世代等と旧西谷家住宅の運営事業者が連携してまちなか再生を実現するための利活用事業の進め方課題、必要な準備、留意事項等についてご意見を率直にお聞かせください。

#### (2) サウンディングの対象事項

旧西谷家住宅の利活用における事業手法、公募条件、実施体制、地域やまちづくりに対する貢献等について、サウンディングの対象とします。

なお、事業の取組状況等に関する別添資料1（旧西谷家住宅取組説明資料）をご参照の上、ご提案ください。

##### 主なサウンディングの内容

- ・黒石のまちなかの市場的価値や想定される利用者像
- ・想定される利活用のコンセプト・内容、提供できるサービスの水準、実施体制・公民の役割分担（コストの見通し・資金調達の方法を含む）
- ・実現性や事業継続性の確保における課題と解決策、閑散期の利活用の考え方
- ・事業者選定の方法や公募条件、旧西谷家住宅の耐震改修等への要望
- ・旧西谷家住宅の利活用における地域との連携の有無、エリアリノベーションの取組みに連携・貢献できること、事業推進上で地域との協働や意向反映ができること
- ・黒石の他の空き家・空き店舗への関心、利用に関する条件 等

#### (3) サウンディングのスケジュール

11月17日（月）	実施公表
11月28日（金）17時まで	見学会申込み・質問締切日
12月3日（水）予定 （予備日12月5日）	現地見学会
12月10日（水）17時まで	サウンディング参加申込み締切日
12月16日（火）・17日（水） （予備日12月22,23日予定）	対面サウンディング 候補日時：16日（火）午後 17日（水）午前 / 午後
1月初旬頃	サウンディング記録作成、とりまとめ
1月下旬頃	公表資料調整後、市HPで結果を公表

#### 4. 現地見学会について

##### (1) 現地見学会の申込み（事前申込み制）

ア 対話への参加に当たって、現地見学を希望する法人又は法人のグループは、期日までに見学会申込書【様式2】を担当課にメールでご提出ください。なお、本市ホームページにて提出書類等のダウンロードができます。

また、このサウンディングに関する事前の質問は、現地見学会申込書と併せて質問書【様式1】ご提出ください。現地見学会を希望しない参加者も、期日までに質問のみを担当課にメールにてご提出いただけます。ご提出いただいた質問及びその回答は本市ホームページで公表します。

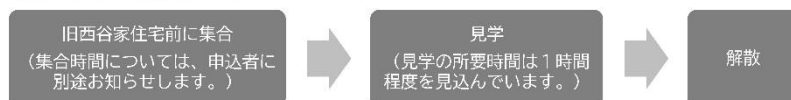
イ メール送信の際は、件名に「現地見学会申込み（法人名）」と記載してください（質問のみの場合は「質問（法人名）」と記載してください。）。

ウ 見学会の参加者は、1法人につき2名以内（グループの場合も同様）をお願いいたします。

##### (2) 見学会の概要

ア 見学会の対象：旧西谷家住宅

イ 見学会当日のスケジュール



ウ お車でお越しの場合は、北側に隣接する松の湯交流館の駐車場をご利用ください。

エ 見学会での質問には回答いたしません。

オ 見学会に参加されない場合でも、サウンディングにお申込みいただけます。

カ 悪天候の場合は、予備日に実施します。その際は、申込み担当者に電話でご連絡いたします。

## 5. サウンディングについて

### (1) サウンディングの参加申込み（事前申込み制）

サウンディングへの参加申込みの際は、期日までに、エントリーシート【様式3】を担当課にメールでご提出ください。また、参加誓約書【様式4】も併せてご提出ください。（ただし、申込時点で令和7年度黒石市入札参加資格者名簿に登録されている場合は、不要です。）

なお、本市ホームページにて提出書類等のダウンロードができます。

ア メール送信の際は、件名に「参加申込み（法人名）」と記載してください。メール送信後、担当課に受信確認の電話をしてください。

イ 対話の日時については、3.（3）に示す対面サウンディング候補日時で調整させていただきます。ご希望に添えない場合もありますので、ご承知おきください。

ウ 受付期間終了後、調整結果等をメール等でご連絡いたします。

エ 出席者は、5名以内（グループの場合も同様）をお願いいたします。

オ 多数の申込みなどにより調整が困難な場合、別の日程で再調整等させていただく場合がございますので、ご了承ください。

### (2) サウンディングの実施・追加のサウンディング

ア サウンディングは参加者のアイデア・ノウハウを保護するため個別に実施します。

イ サウンディングに必要な資料がある場合は、当日持参してください（事務局は6名程度の予定）。

ウ サウンディングには、伝統的建造物の利活用とエリアリノベーションの実践モデル調査業務委託の受注者である株式会社都市環境研究所のスタッフが同席します。

エ 提案内容（様式3への記入。必要に応じて、任意様式での追加資料の提出が可能）

#### ①事業の内容や収益性について

- ・黒石市のまちなかの市場価値や想定される利用者像
- ・想定される利活用のコンセプト・内容、提供できるサービスの水準 等

#### ②事業の実現方法や事業手法について

- ・実施体制・公民の役割分担（コストの見直し・資金調達の方法を含む）
- ・想定される事業手法（賃貸借・指定管理者・PFI事業（R0方式、コンセッション方式）等）
- ・実現性や事業継続性の確保における課題と解決策、閑散期の利活用の考え方 等

#### ③公募や事業推進に向けた条件などについて

- ・事業者選定の方法や公募条件
- ・旧西谷家住宅の耐震改修等への要望 等

#### ④エリアリノベーションの推進や公益性について

- ・旧西谷家住宅の利活用における地域との連携の有無
- ・エリアリノベーションの取組みに連携・貢献できること
- ・事業推進上で地域との協働や意向反映ができること 等

⑤その他

・黒石市の他の空き家・空き店舗への関心、利用に関する条件 等

※ 宗教施設、墓地、墓園（動物霊園含む）等の設置を目的とした事業のアイデアは対話の対象としません。

オ 対話を行った後、必要に応じて電話、メール等での問合せを含めた追加の対話等を要請する場合があります。

**(3) 対話結果の概要等の公表の実施・追加の対話**

事前質問とその回答及び対話結果の概要については、それぞれ一覧にして本市ホームページで公表します。公表に当たっては、参加者名と非公表とすべき法人のノウハウに係る部分は原則として公表しません。

また、公表内容については、事前に参加者に確認した上で公表します。

## 6. 対話の参加条件

### (1) 参加に当たって

- ア 参加者は、本市が行う対話、追加の対話等に協力すること。
- イ 参加者は、事前質問とその回答及び対話結果の概要を公表することについて承諾すること。

### (2) 参加者の要件

この対話の参加者（グループでの申込の場合は、構成する法人全て）は、次の全ての要件を満たすものとします。

また、参加者はエントリーシート【様式3】及び参加誓約書【様式4】をメールにてご提出ください。ただし、申込時点で令和7年度黒石市入札参加資格者名簿に登録されている場合、参加誓約書【様式4】不要です。

ア 参加者は、次のいずれかに該当する単独の法人又は法人のグループとします。なお、グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表法人を1者選定してください。

- (ア) 利活用の実施主体となる意向がある（官民連携手法（PPPやPFI事業等）の実施主体となる意向がある）
- (イ) 利活用の実施主体への支援や参画の意向がある
- (ウ) 利活用後の施設（既存の施設含む）のテナントとしての入居意向がある

イ 黒石市暴力団排除条例（平成23年黒石市条例第21号）に規定する暴力団等でないこと。

### (3) 留意事項

ア 参加及び対話内容の扱い

サウンディングへの参加実績は、今後の事業者の公募における評価に影響を与えるものではありません。

サウンディング内容は、今後の利活用の検討における参考とさせていただきます。ただし、現場の状況や双方の発言、資料などは、あくまで対話時点での状況や想定のものとし、何ら約束するものではないことをご理解ください。

イ 費用負担

参加に関する見学、書類の作成・提出・対話等に係る全ての費用は、参加者のご負担とします。

ウ 提案書類の取扱い・著作権

提出書類の著作権は参加者に帰属しますが、提出書類は返却しません。本市は結果概要の公表・事業化に向けた検討以外の目的で提出書類を使用することはありません。

エ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国及び日本国以外の国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている意匠、デザイン、設計、施工方法、工事材料、維持管理方法などを使用した結果生じる責任は、参加者が負うものとします。

## 7. 問い合わせ先

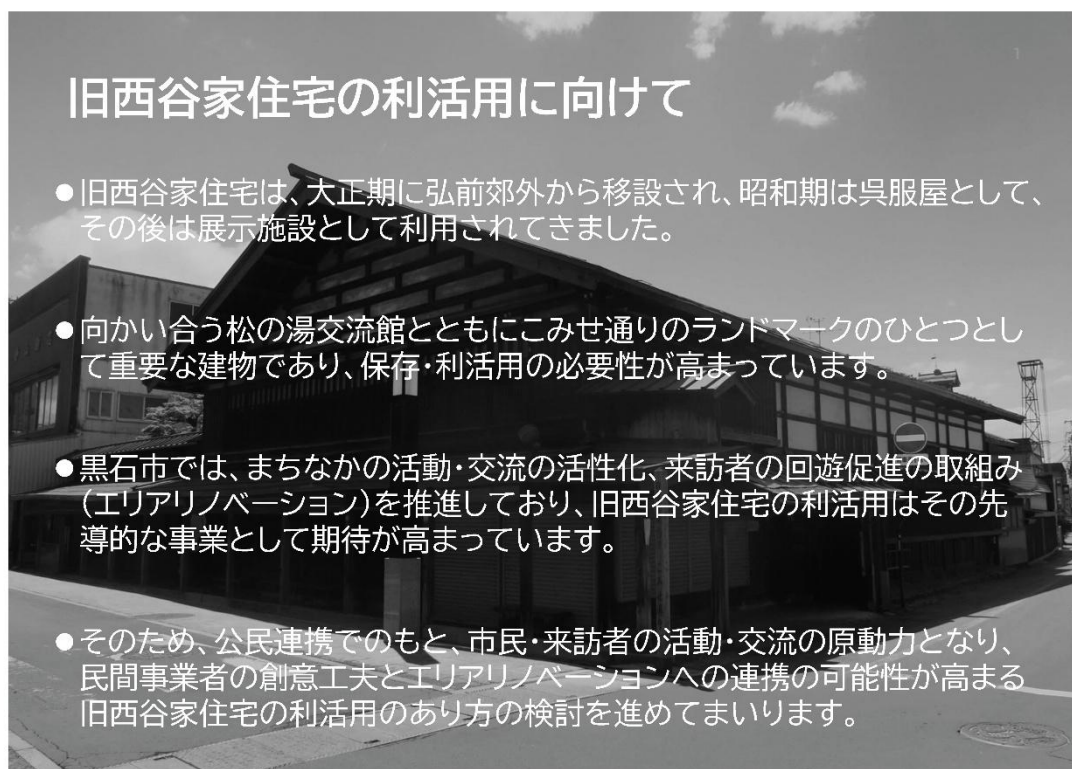
〒036-0396 青森県黒石市大字市ノ町11-1

黒石市商工観光部観光課まちそだて推進係（黒石市産業会館3階）

TEL 0172-52-2111（内線646）

FAX 0172-53-1839

E-mail [kankoushinkou@city.kuroishi.aomori.jp](mailto:kankoushinkou@city.kuroishi.aomori.jp)



# 1. エリアリノベーションの取組み経緯

## 1-1. エリアリノベーションの考え方

- 黒石市では、黒石市立図書館や黒石市役所わのまちセンターの建設を契機とし、まちなか再生を推進

### 特に重点的なエリアでの取組み

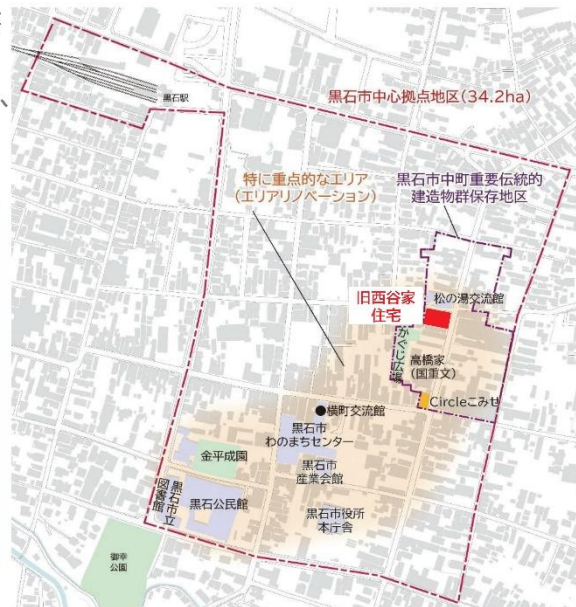
空き店舗や空き家の再生

公共施設・空間の  
再整備・利活用

市民の活動・交流の活性化、  
来訪者の回遊促進

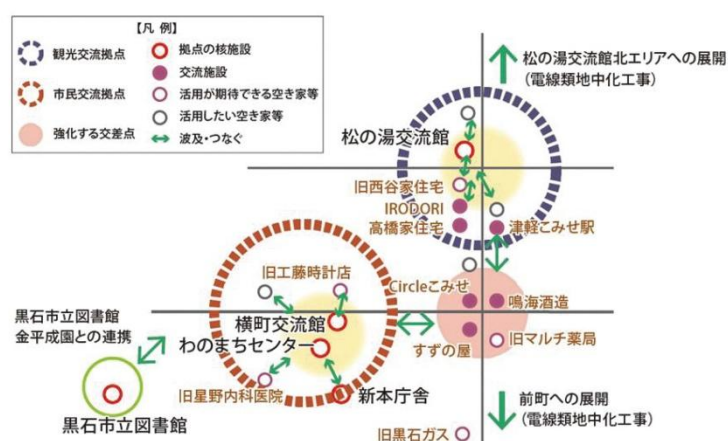
エリアの魅力と活力が高まる

エリアの価値が高まる  
『エリアリノベーションの実現』



## 1-2. 前後で関連する取組み

- こみせ通りでは、平成20年に黒石市が伝統的建造物の旧松の湯を取得し、観光、コミュニティ、防災の3つの柱に基づく再整備を進め、平成27年に『松の湯交流館』としてオープン
- 今後はこみせ通りの南北への電線類地中化工事等の展開を予定



## 1-3. 旧西谷家住宅の利活用への期待

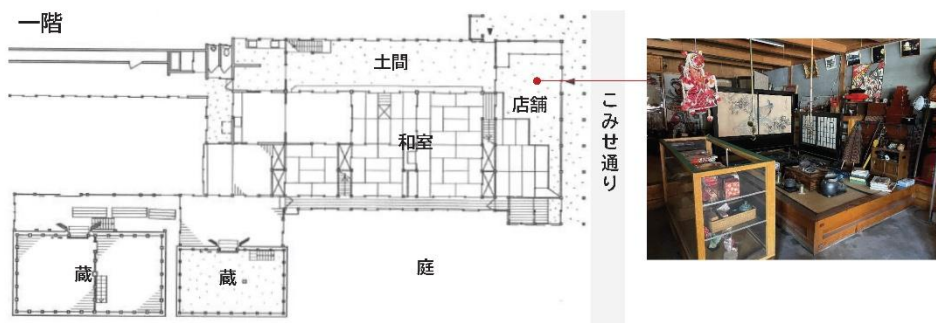
- 旧西谷家住宅は、令和6年10月に土地・建物・庭園を黒石市が取得
- 耐震改修の設計・整備、事業手法の検討、運営事業者の選定等を行い、エリアリノベーションを先導する利活用が期待される



## 2. 旧西谷家住宅の概要

### 2-1. 旧西谷家住宅のあゆみ

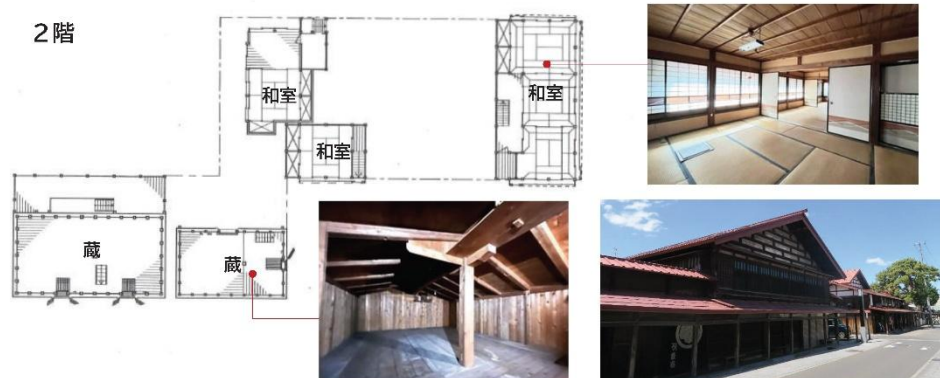
- 旧西谷家住宅は、大正2年に弘前郊外の造り酒屋を移設し、昭和40年代頃までは呉服屋、その後は年代物の食器等の展示施設として利用
- 店舗付き住宅が津軽一体を占めていたことの証拠として貴重な存在
- 切妻造でこみせを有する形は、高橋家住宅(国重要文化財)などとともに伝統的建造物による街並みを構成する主要な建物



## 2-2. 各室の様子:1階



## 2-2. 各室の様子:2階



### □ 旧西谷家住宅の特徴

- 中町の中央に位置し、人々の目に留まるシンボル性と開放的な佇まいを持つ建物
- こみせ・庭を有する伝統的建造物として、歴史の趣きを感じさせる
- 店舗、土間、各和室、蔵で構成され、複合的な利活用のポテンシャルが高い

## 2-3. 前所有者の方の想い

- 建物を市に譲渡していただいた西谷さんに、以前はどのような建物だったのか、これからのまちづくりへの想いなどについてインタビューを行いました。

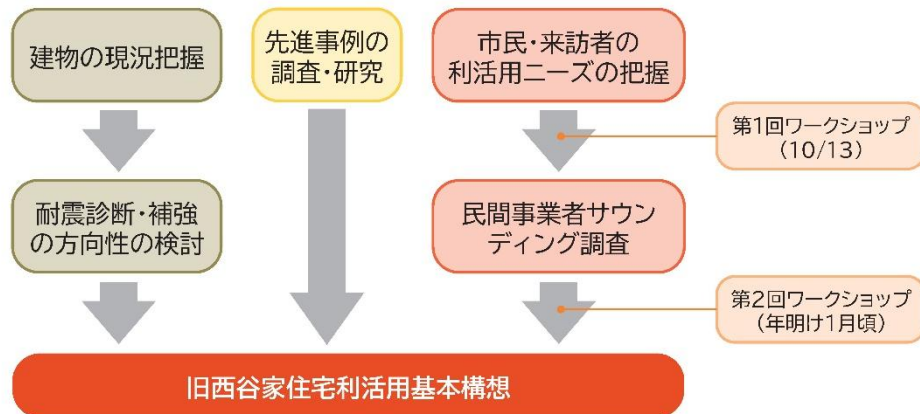


この建物を残したいと考え、市に譲渡しました。  
私の母の代から、こみせ通りを訪れる観光客に楽しんでもらおうと、「こみせ美術館」としてこけしや年代物の食器などを展示していました。母は訪れた人には無料でお茶を振る舞ったり、休憩できるベンチを置いたりしていて、おもてなしの気持ちを大事にする人でした。  
今後の黒石のまちづくりにも、この「おもてなし」の精神を大事にしてほしいと願っています。

## 3. 利活用の検討経過

### 3-1. 令和7年度の検討事項

- 建築物の現況把握調査・耐震診断と並行して、公民連携でどのような利活用方法が可能な調査・検討を実施
- 検討の節目でワークショップを実施し、今後の利活用の方法を決めるための方向性を示す『基本構想』を整理



### 3-2. 令和7年度のアウトプットのイメージ

#### 旧西谷家住宅利活用基本構想

##### ①利活用のコンセプト

地域の大事な想いを踏まえて利活用の方向性を整理

利活用の  
テーマ例

泊る

体験する

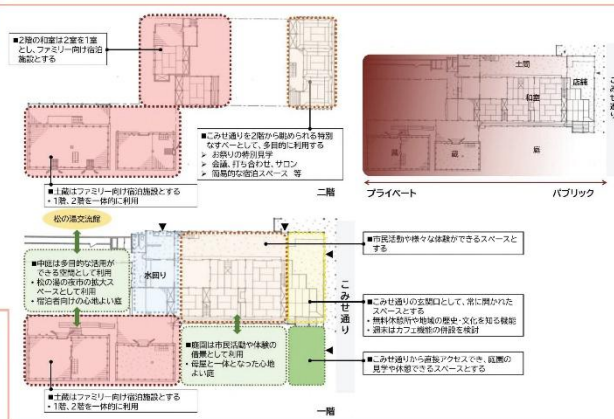
食べる

##### ②利活用の基本方向

利活用のゾーニングや耐震改修等の方針を整理

###### 基本ゾーニングの例

- こみせ通り側をパブリック空間、蔵側をプライベート空間として利活用を進める
- 旧店舗部分は、こみせ通りの玄関口として、常に開かれたスペースとする
- 独立性が高いプライベートスペースは宿泊機能を配置を基本とする



##### ③事業手法の検討

サウンディング調査等を踏まえた事業手法と今後の進め方を提示

### 3-3. 市民・来訪者の利活用ニーズ(旧西谷家住宅)

- 調査概要: イベント開催に合わせて旧西谷家住宅を休憩スペースとして開放し、市民・来訪者に対してシール投票形式で活用ニーズを調査。同じ内容のボードを公共施設等に一定期間設置し、シール投票で意見を収集。
- 回答数等: シール総数957(市内468,市外489 シールは1人3票まで)
- 調査期間: 地域イベント: 6/14・15こでんてん、9/14・15こみせまつり 公共施設等ボード設置: 9/10から10/26まで(黒石市役所わのまちセンター、松の湯交流館、市立図書館、津軽こみせ駅、Circleこみせ)

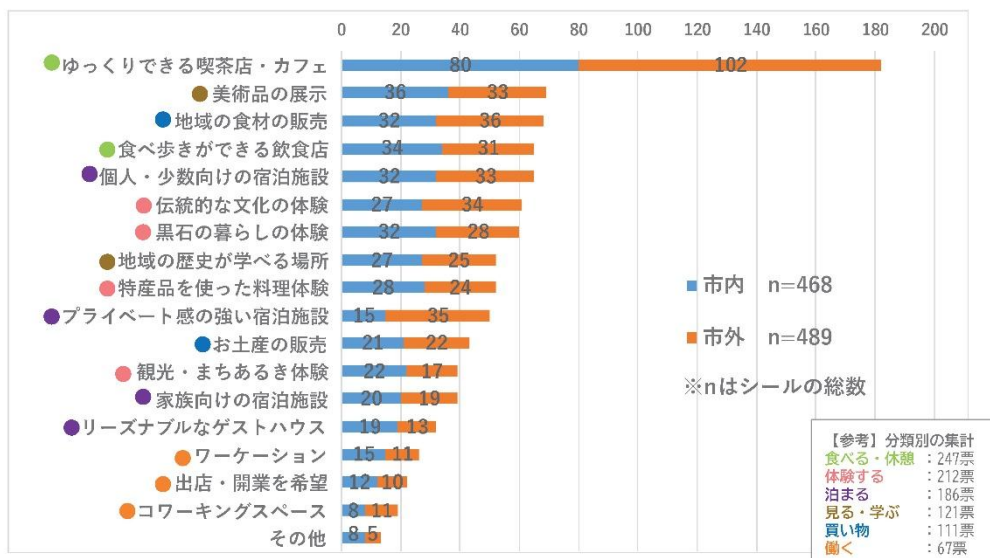
旧西谷家住宅を有効活用するためにあると良い機能はどれ? (一人3つまで)

●市内の方は青シール ●市外の方は赤シール

見る・学ぶ 1 地域の歴史が学べる場所	見る・学ぶ 2 美術品の展示	体験する 3 伝統的な文化の体験 (こけしの能付け体験など)	体験する 4 特産品を使った料理体験 (アップルパイ作りなど)	体験する 5 観光・まちあるき体験 (商店街まちあるきなど)	体験する 6 黒石の暮らしの体験 (郷土料理・祭り・その他こみせなど)
買い物 7 お土産の販売	食べる・休憩 8 地域の食材の販売	食べる・休憩 9 食べ歩きができる飲食店	食べる・休憩 10 ゆっくりできる喫茶店・カフェ	泊まる 11 プライベート感の強い宿泊施設	泊まる 12 家族向けの宿泊施設 (中庭の活用等)
泊まる 13 個人・少数向けの宿泊施設 (中庭の活用等)	泊まる 14 リーズナブルなゲストハウス	働く 15 コワーキングスペース (中庭や利用できるスペース等併用可)	働く 16 ワークেশョン (就業可能から非就業等併用可)	出店・開業を希望 17 出店・開業を希望	その他 18 その他 (イメージを付箋紙に書いて右の枠に貼ってください)

### 3-3. 市民・来訪者の利活用ニーズ(旧西谷家住宅)

カフェ、地域食材等の飲食系の需要が高いが、「体験」や「泊まる」など多様なニーズ



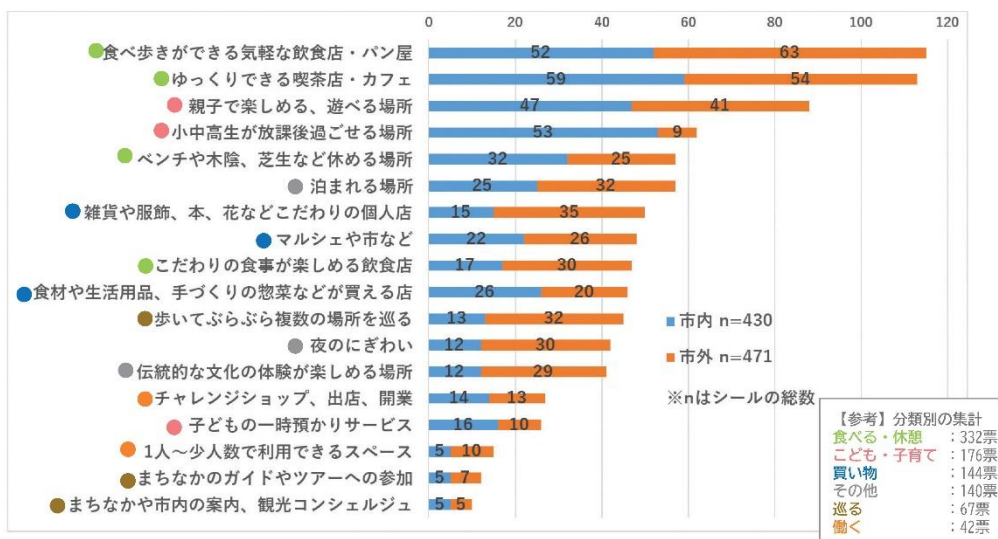
## 参考:まちなかの空き家・空き店舗の活用ニーズ

- 調査概要: イベント開催に合わせ、街頭で市民・来訪者に対してシール投票形式で活用ニーズを調査。同じ内容のボードを公共施設等に一定期間設置し、シール投票で意見を収集。
- 回答数等: シール総数901(市内430,市外471 シールは1人3票まで)
- 調査期間: 地域イベント: 6/21星野内科医院空き家ハント、6/22こみせのかどっこ商店街 公共施設等ボード設置: 9/10から10/26まで(黒石市役所わのまちセンター、松の湯交流館、市立図書館、津軽こみせ駅、Circleこみせ)



## 参考:まちなかの空き家・空き店舗の活用ニーズ

飲食系人気は旧西谷家と同傾向。市内在住者からは「こども・子育て」の需要が高い



## 3-4. 旧西谷家の利活用市民ワークショップ

### 第1回ワークショップ(10/13)

旧西谷家住宅の利活用のアイデアを考えよう！

- 今後の具体的な利活用検討に向けて、旧西谷家住宅に期待できる機能・用途・まちへの効果などを考える



### 第2回ワークショップ(年明け1月頃)

旧西谷家住宅とまちそだての関係を深めよう！

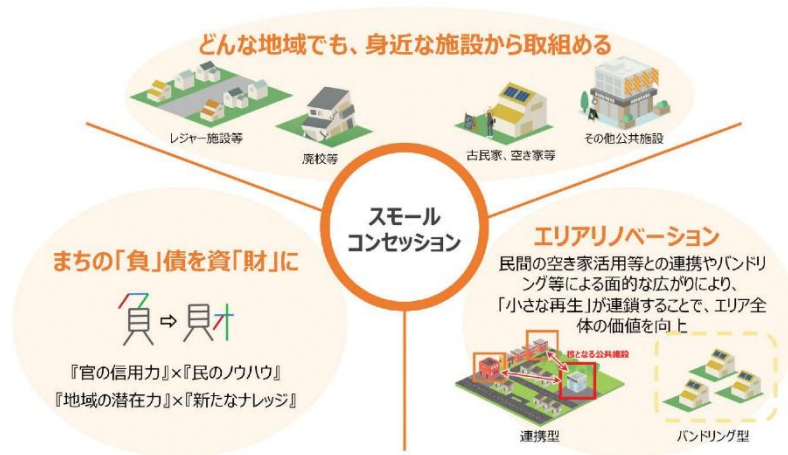
- 基本構想に向けて重要な想いを議論しながら、今後の取組みがまちそだてにどのようにつながるか深める



## 4. 事業推進に向けて

## 4-1. スモールコンセッションによる事業の推進

- 地方公共団体が所有する地域の身近で小規模な古民家等の空き家を、民間事業者の創意工夫を最大限に生かした官民連携事業で利活用し、地域課題の解決やエリア価値の向上につなげる「スモールコンセッション」で事業を展開



## 4-2. 想定される事業手法

- スモールコンセッションで想定される事業手法は、次表の4つ
- 耐震改修の設計整備(資金調達含む)、公益性・収益性の確保を踏まえた利活用の用途・機能等による公民の役割分担の考え方から事業手法を設定
- 事業者サウンディングで民間事業者の利活用のアイデアや役割分担等の意向を把握し、旧西谷家にふさわしい事業手法を選定

想定される事業手法

	貸借借	指定管理者	PFI事業:RO方式	PFI事業:コンセッション方式
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般的な貸付が基本</li> <li>用途の自由度が高い</li> <li>行政の整備負担を貸付料で回収</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公益性の担保が前提の手法</li> <li>施設使用・料金等の条例が必須</li> <li>整備、指定管理料を行政が負担</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>要求水準で公益性を確保しながら、整備段階から民間リソースを活用</li> <li>民間に求める資金調達が大きい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>要求水準で公益性を確保しながら、運営面で民間リソースを活用</li> <li>行政と民間の負担バランスは調整</li> </ul>
民間事業者の権限	借家契約による賃借権の付与(管理運営特約が別途必要)	行政処分指定による使用許可権限の付与	事業契約による施設整備・運営権の付与(要求水準を設定)	事業契約による運営権の付与(要求水準を設定)
資金調達	公共・民間(貸付料)	公共	民間	公共
整備工事	公共	公共	民間(最終的にコストは公共負担)	公共
運営・維持管理	民間	民間(コストは公共負担。収益で一部を賄うことは可能)	民間(サービス購入型の場合、コストは公共負担)	民間
特に確認が必要な事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般的な貸付契約に加え、公益性を確保するため条件付加の可否</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公の施設に見合う用途で提供可能なサービス</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>要求水準を定める条件の限度、まちづくりに貢献できること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>行政が整備負担することでRO方式以上にまちづくりに貢献できること</li> </ul>
公益性の観点	取	取	取	取
収益性の観点	取	取	取	取

### 4-3. 今後の想定スケジュール

- 旧西谷家住宅の利活用は、令和8年度中を目途に事業者選定を進め、その後耐震改修等の工事を進め、供用開始は令和10年度以降になると想定
- 並行してエリアリノベーションのプラットフォームづくり等を進め、旧西谷家住宅の利活用との連携を高めながら、発展的なまちなかの再生・まちそだてを推進

	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度以降
旧西谷家住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>●基本構想・基本計画策定</li> <li>●耐震改修設計等</li> <li>●サウンディング実施→</li> </ul>	事業者選定	耐震改修・設備工事 仕上げ工事	供用開始
エリアリノベーション	<ul style="list-style-type: none"> <li>●リノベプランの更新</li> <li>●空き店舗の活用支援充実</li> <li>●プラットフォームづくり</li> </ul>		官民連携事業の推進 ウォークアブル区域の設定 等	事業継続

様式 1

【様式 1】

令和 7 年 月 日

黒 石 市 長 様

所在地  
商号又は名称  
代表者職氏名

質 問 書

令和 7 年度黒石市旧西谷家住宅の利活用に向けた  
サウンディング型市場調査

頁・番号	質問内容

(担当者連絡先)

担当部署名

担当者職氏名

電話番号

F A X 番号

メールアドレス

様式 2

【様式 2】

現 地 見 学 会 申 込 書

令和 7 年度黒石市旧西谷家住宅の利活用に向けた  
サウンディング型市場調査

令和 7 年 月 日

申込み (代表) 法人	名称	
	所在地	
共同で 申込みをする場合	グループ名	
	構成法人名	
申込み 担当者 (連絡窓口)	氏名	
	所属	
	部署・役職	
	電話番号	
	FAX 番号	
見学会の 参加予定者	Eメール	
	氏名	
	所属	
	部署・役職	
	氏名	
	所属	
	部署・役職	
	氏名	
	所属	
部署・役職		

(注意事項)

- 1 : 見学会申込書の受付期間は、令和 7 年 11 月 28 日 (金) 17 時までです。
- 2 : 本様式を担当課のメールアドレス (kankoushinkou@city.kuroishi.aomori.jp) に送信してください。
- 3 : メール送信の際は、必ず件名に「現地見学会申込 (法人名)」を記載してください。メール送信後、担当課に受信確認の電話 (0172-52-2111 (内線 646)) をしてください。
- 4 : 現地見学会への申込みは、1 法人につき 2 名以内 (グループの場合も同様) をお願いいたします。
- 5 : 悪天候の場合は、令和 7 年 12 月 5 日 (金) に実施します。その際は、申込み担当者 (連絡窓口) に電話でご連絡いたします。

様式 3-1

【様式 3-1】

エントリーシート

令和7年度黒石市旧西谷家住宅の利活用に向けたサウンディング型市場調査

令和7年 月 日

1	参加者 (グループの場合 は代表法人に ついて記入の 上、グループ名 及び構成法人名 もご記入くださ い。)	名称		代表者		
		所在地				
		設立	西暦	年	資本金	
		社員数	約 人 (西暦 年 月 日現在)			
		主事業		業種		
		青森県内の事業所等の 設置	有・無		黒石市入札参加資 格登録	有・無
		グループ名				
		構成法人名				
		参加意向分類				
	申込み担当者 (連絡窓口)	氏名		部署名		
Eメール						
電話			FAX			
2	対話可能な日程について、令和7年12月16日(火)・17日(水)の中からご記入願います。					
	希望日/希望時間帯 (□にチェック)	備考 (連絡事項等があればご記入下さい)				
	12月 日 ( ) / □午前 □午後					
	12月 日 ( ) / □午前 □午後					
3	対話への出席予定者についてご記入願います。					
	氏名	役割	法人名 (グループ参加の場合)・部署名・役職等			

(注意事項)

- 1: サウンディングエントリーシート受付期間の受付期間は、令和7年12月10日(水)17時までです。
- 2: 本様式を担当課のメールアドレス (kankoushinkou@city.kuroishi.acmori.jp) に送信してください。  
※参加者 (グループでの申込の場合は、構成する企業全て) が申込時点で令和7年度黒石市入札参加資格者名簿に登録されていない場合には、本様式と一緒に参加誓約書も提出してください。
- 3: メール送信の際は、必ず件名に「現地見学会申込 (法人名)」を記載してください。メール送信後、担当課に受信確認の電話 (0172-52-2111 (内線646)) をしてください。
- 4: 対話の時間については、午前 (9~12時) と午後 (13~17時) の間で調整させていただきますが、ご希望に添えない場合もありますので、ご承知おきください。
- 5: 悪天候受付期間終了後、調整結果等をメール等でご連絡いたします。
- 6: 出席者は、5名以内 (グループの場合も同様) でお願いいたします。
- 7: 多数の申込みなどにより調整が困難な場合、別の日程で再調整等させていただく場合がございますので、ご了承ください。

提案書（必要に応じてページの追加可能）

①事業の内容や収益性について
<ul style="list-style-type: none"> <li>・黒石市のまちなかの市場的価値や想定される利用者像</li> <li>・想定される利活用のコンセプト・内容、提供できるサービスの水準 等</li> </ul>
②事業の実現方法や事業手法について
<ul style="list-style-type: none"> <li>・実施体制・公民の役割分担（コストの見通し・資金調達の方法を含む）</li> <li>・想定される事業手法（賃貸借・指定管理者・PFI 事業（RO 方式、コンセッション方式）等）</li> <li>・実現性や事業継続性の確保における課題と解決策、閑散期の利活用の考え方 等</li> </ul> <p>※実施体制、公民の役割分担等は必要に応じてわかりやすく図示してください</p>

③公募や事業推進に向けた条件などについて
<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者選定の方法や公募条件</li> <li>・旧西谷家住宅の耐震改修等への要望 等</li> </ul>

④エリアリノベーションの推進や公益性について
<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧西谷家住宅の利活用における地域との連携の有無</li> <li>・エリアリノベーションの取組みに連携・貢献できること</li> <li>・事業推進上で地域との協働や意向反映ができること 等</li> </ul>

⑤その他
<ul style="list-style-type: none"> <li>・黒石市の他の空き家・空き店舗への関心、利用に関する条件 等</li> </ul>

## 様式 4

【様式 4】

### 参加誓約書

令和 7 年度黒石市旧西谷家住宅の利活用に向けたサウンディング型市場調査

令和 7 年度黒石市旧西谷家住宅の利活用に向けたサウンディング型市場調査への参加に当たり、次の要件を満たしていることを誓約します。

【参加者の要件】

黒石市暴力団排除条例(平成 2 3 年黒石市条例第 2 1 号)に規定する暴力団等に該当しないこと。

令和 7 年 月 日

(宛先) 黒石市長

参加者)	住 所	
	会 社 名	印
	代 表 者	

(注意事項)

- 1 : この様式は、参加者(グループでの申込の場合は、構成する法人全て)が申込時点で令和 7 年度黒石市入札参加資格者名簿に登録されている場合は、不要です。
- 2 : グループでの申込の場合は、令和 7 年度黒石市入札参加資格者名簿に登録されていない法人について、各々の法人名で作成し、提出してください。