

## 旧山繁商店の整備・活用に向けたサウンディング型市場調査 実施要領

### 1 調査の目的



旧山繁商店は近代の瀬戸を代表する陶磁器卸問屋で、皇族などの来賓を迎えた「離れ」をはじめ、8棟の建物が残されており、明治～昭和期の瀬戸を物語る陶磁器卸問屋建物群として平成27年度に国登録有形文化財（建造物）となりました。

文化財として歴史的価値を有する部分の保護を図り、旧山繁商店の所在する瀬戸市中心市街地においての来訪者の観光・交流を推進する拠点施設となるとともに、多世代の市民の集う地域活性化を推進する施設としての役割が期待されています。

そこで、民間事業者との「対話」を通じて、民間事業者から広く意見、提案を求め、活用方針や、市場性・実現性の有無、施設整備や事業者募集において配慮すべき事項等の事業実施に向けた検討に活用し、施設整備に反映するため、サウンディング型市場調査を実施します。

### 2 対象用地・施設の概要

所在地	瀬戸市仲切町 21・23・24・25 番地、深川町 41 番地
土地の概要	土地：計 2,773.98 m <sup>2</sup> (内 建物敷地 906.66 m <sup>2</sup> ) 地目：宅地

<p>既存建物の概要</p>	<p>建造物外観</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>①離れ・塀</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>②旧事務所</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>③土蔵</p>  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;"> <p>④新小屋</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>⑤前倉庫</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>⑥中倉庫</p>  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;"> <p>⑦奥倉庫</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>⑧事務所</p>  </div> </div> <p>構造・階数、延床面積、建造年：</p> <p>①離れ：木造棧瓦葺 2 階建、1 階 133.39 m<sup>2</sup>・2 階 84.84 m<sup>2</sup>、明治 22 年</p> <p>②旧事務所：木造棧瓦葺 2 階建、1 階 68.28 m<sup>2</sup>・2 階 63.41 m<sup>2</sup>、大正 3 年</p> <p>③土蔵：木造棧瓦葺 2 階建土蔵造、1 階 17.11 m<sup>2</sup>・2 階 17.11 m<sup>2</sup>、明治 36 年</p> <p>④新小屋：木造棧瓦葺 2 階建土壁造、1 階 125.36 m<sup>2</sup>・2 階 101.94 m<sup>2</sup>、大正 3 年</p> <p>⑤前倉庫：木造平屋建コンクリート瓦葺（現在波板トタン葺）、132.5 m<sup>2</sup>、昭和前期</p> <p>⑥中倉庫：木造棧瓦葺平屋 121.57 m<sup>2</sup>、昭和 22 年</p> <p>⑦奥倉庫：木造トタン葺平屋、221.35 m<sup>2</sup>、昭和 25 年</p> <p>⑧事務所：木造トタン葺（現在棧瓦葺）平屋、87.54 m<sup>2</sup>、昭和 22 年</p>
<p>土地建物の権利状況</p>	<p>土地・建物はすべて瀬戸市所有</p>
<p>都市計画等による制限</p>	<p>都市計画区域内（準工業地域（深川町 41 番地の一部は商業地域）） 仲切町 21 番地・深川町 41 番地の一部は準防火地域</p>
<p>現況</p>	<p>土地・建物：瀬戸市管理、イベント時のみ公開事業実施</p>
<p>その他</p>	<p>接道条件：東側面 県道定光寺山脇線幅員約 6 m、西側面 市道背戸側朝日線幅員約 3 m（大型車通行規制）</p>

### 3 旧山繁商店建造物の利活用事業について

#### (1) 保存活用計画に基づいた国登録有形文化財の利活用

平成 30 年 3 月に策定された「旧山繁商店保存活用計画」において文化財の価値と保存・保全区域および保存・保全建造物の保護方針を示しています。今回、サウンディング調査を実施し、上記の方針を踏まえた利活用の用途やスキーム等の可能性を調査し、今後の建造物の利活用の方向性につなげていきたいと考えております。

### 4 事業提案に関する事項

次の条件で活用していただくことを考えています。

#### (1) 建造物について

建造物は文化財（国登録有形文化財）であり、外観の変更について制限があります。加えて内部も含めて文化財の価値が残っているため、間取りの改変や内装（一部変更不可）の改修には制限があり、「旧山繁商店保存活用計画」第 2・3 章にある保護・保全の方針に則る必要があります。

#### (2) 活用対象となる用地・施設等の経緯について

建造物の歴史的経緯ほか（市HP「旧山繁商店保存活用計画」12～14 ページ参照）

### 5 対話のスケジュール

項目	実施日・期限等
実施事項の公表	令和 4 年 7 月 1 日（金）
現地見学会への参加申込の締切	令和 4 年 7 月 29 日（金）
個別対話（サウンディング）への参加申込の締切	令和 4 年 7 月 29 日（金）
現地見学会の開催	令和 4 年 8 月 10 日（水）又は 26 日（金）
提案書の提出期限	個別対話（サウンディング）当日
個別対話（サウンディング）の実施	令和 4 年 8 月 29 日（月）又は 31 日（水）
実施結果概要の公表	令和 4 年 9 月下旬以降

### 6 サウンディングの内容

#### (1) サウンディングの対象者

旧山繁商店の利活用に関心のある事業者。ただし、次のいずれかに該当する場合があります。

- ①地方自治法施行例(昭和 22 年度政令第 16 号)第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ②参加申込書提出時点で、本市の指名停止措置を受けている者
- ③会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)及び民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づく更生・再生手続き中の者
- ④暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成 3 年法律第 77 号)第 2 条第 2 号から第 6 号に規定する団体又は団体に属する者
- ⑤市税等を滞納している者

- ⑥法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者
- ⑦社会保障(健康保険、厚生年金保険、雇用保険)の未加入、もしくはこれらに係る保険料を滞納している者

(2) サウンディングの項目

以下の項目について、別紙様式にて提出願います。

- ①サウンディングへの参加理由
- ②歴史的建造物を活用した実績
- ③想定する事業内容
  - ・業態、メニュー、希望運営時間、事業実施希望施設(今回の調査では、「離れ・土蔵・旧事務所・新小屋 計4棟の一部または全部」を使った提案を前提としますが、「離れ・土蔵・旧事務所・新小屋・奥倉庫・中倉庫・前倉庫・事務所 計8棟の一部または全部」を使った提案が別にある場合は併せてご記入ください。)
- ④現時点で想定する事業計画および収支計画
  - ・想定する契約期間
  - ・事業計画
  - ・事業収支計画
- ⑤施設整備において市に期待すること(整備の必要な面積、設備等)
- ⑥地域貢献や地域連携の可能性について
- ⑦来訪者・施設利用者のターゲットについて
- ⑧事業者公募において市に要望する事項等
- ⑨今後利活用事業への参加を希望するか
- ⑩その他、ご意見 ご提案について

7 サウンディングの手続き

(1) 現地見学会の開催

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を実施します。参加を希望される方は、別紙「現地見学申込シート」にご記入の上、期日までに次の申込先へEメールにてご提出ください。

日 時	令和4年8月10日(水)・26日(金)
場 所	旧山繁商店(瀬戸市仲切町23番地)
申込期限	7月29日(金) 午後5時まで
申込先	瀬戸市地域振興部文化課 E-mail : setomuse@city.seto.lg.jp

(2) サウンディングの参加申し込み

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙「エントリーシート」にご記入の上、期日までに次の申込先へEメールにてご提出ください。

日 時	令和4年8月29日(月)・31日(水)
場 所	旧山繁商店(瀬戸市仲切町23番地)
申込期限	7月29日(金) 午後5時まで
申込先	瀬戸市地域振興部文化課 E-mail : setomuse@city.seto.lg.jp

(3) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいたグループの担当者あてに、実施日時及び場所をメールにてご連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

(4) 提案書等の提出

提出期限：サウンディング当日まで

(5) サウンディングの実施

①実施期間

令和4年8月29日(月)、又は8月31日(水) 各午前9時～午後5時  
(上記日程の希望日時で実施します。日時は別途調整の上、ご連絡します。)

②所要時間

1時間程度を予定

③場所

瀬戸市文化センター 文化交流館内会議室(別途、会議室を指定します)

住所：瀬戸市西茨町113番地の3

④その他

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のために個別に行います。参加者は3名以内としてください。

(6) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。

## 8 留意事項

### (1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象にはなりません。

### (2) 費用負担

現地見学会・サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

### (3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

### (参考資料)

#### 敷地配置図

（各建造物の平面図等は、市HP「旧山繁商店保存活用計画 巻末資料」をご参照ください）

#### 建物写真

#### イメージパース

## 9 提出様式

様式1 現場見学申込シート

様式2 エントリーシート

様式3 提案書

## 10 問い合わせ先

質問等がある場合は、下記の連絡先までお問い合わせください。

瀬戸市地域振興部文化課 担当：佐野

所在地：愛知県瀬戸市西茨町1-1-3 3番地の3 瀬戸市文化センター内

電話番号：0561-84-1740 FAX：0561-85-0415 E-mail：setomuse@city.seto.lg.jp