

## 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 実施結果

### 1 調査の名称

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

### 2 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たものです。

### 3 対象施設

所在地	瀬戸市仲切町 21・23・24・25 番地、深川町 41 番地
施設用地の概要	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
既存建物の概要	構造・階数、延床面積、建造年： 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 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 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 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 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 ⑥中倉庫：木造棧瓦葺平屋 121.57 m <sup>2</sup> 、昭和 22 年 ⑦奥倉庫：木造トタン葺平屋、221.35 m <sup>2</sup> 、昭和 25 年 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
土地建物の権利状況	土地・建物はすべて瀬戸市所有
都市計画等による制限	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

現況	土地・建物：瀬戸市管理、イベント時のみ公開事業実施
その他	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)

#### 4 個別対話の実施概要

- (1) 調査の内容 旧山繁商店の利活用に係る提案
- (2) 対象者 旧山繁商店の利活用に関心のある事業者
- (3) 実施経過

日 程	内 容
令和 4 年 7 月 1 日	実施事項の公表
令和 4 年 7 月 1 日～ 2 9 日	個別対話への参加受付・事前質問の受付
令和 4 年 8 月 1 0 日	現地見学会実施
令和 4 年 8 月 3 1 日・ 9 月 2 日	個別対話の実施
令和 4 年 9 月下旬以降	実施結果の公表

#### 5 調査の個別提案内容について

- (1) 参加事業者 2 事業者 (古民家再生事業、宿泊業)
- (2) 参加事業者の提案の主な内容 別紙参照

#### 6 調査結果を踏まえた今後の方針

サウンディング調査では、2 者から提案をいただきました。国登録有形文化財 9 件からなる旧山繁商店の利活用については、飲食店やショップ等の具体的な提案が示されるとともに、段階的な再生計画により地域とともに徐々に再生していく取組を重視し、地域の特性を活かした外来者に誇れる施設となることが重要であるとの提案を受けました。

これまでも、保存活用計画策定時や今年度旧山繁商店公開活用事業(高北幸矢インスタレーション、陶祖祭り・せともの祭等)開催時に市民の方々や来訪者から、旧山繁商店の保存活用に関して様々な意見や提案が寄せられておりますが、それらも踏まえ、今年度後半に策定するコンセプトプランに反映してまいります。

## 【別紙】

### 1 旧山繁商店の利活用事業の主な提案内容(主な意見・内容等(民間事業者のノウハウ等に関するものを除く))

#### ○モノ・ヒト・コトの出会いをコーディネートする「まちのロビー」とする(古民家再生事業)

旧山繁商店の再生は、単に文化財の保存再生というだけでなく、地域の思いやプライドを同時に再生し、それらを現実化するようなプロジェクトとなる。プロジェクトは、地域の方々の関心が高い中で進み、地域住民やステークホルダーとの意見交換を経て、再生計画を策定していくことが重要。

保存修理工事は、一度に行うのではなく段階的に実施することによって、再生前後の街の変化などを確認しながら意見交換・計画の調整を進めていくことが可能となる。段階的な再生の節目には、様々なプロモーション事業を行い、地域内外に再生のプロセスを公開することで、この再生事業が内外の市民にとって身近な取り組みとして感じてもらう。

#### ・想定する事業内容

国登録文化材に相応しい、地域の風習や文化(食・産業・祭礼など)をベースに瀬戸の風土が醸し出される事業内容とすることが重要。建物の現状を考えると外装改修・耐震補強などにかかる費用が多額で、一度に改修を行うことは困難であり、市の改修計画と足並みを揃える、または事業実施団体のスケジュールに合わせて段階的な改修工事や事業を実施することが妥当。徐々に改修を行っていくため、長期の事業実施・契約期間が望ましい。

#### ・施設整備において市に期待すること

外部および塀等の文化財外観にかかる仕上げと耐震補強など躯体部分の改修。建物や庭の維持管理のためのインフラ(給排水・電源・トイレ等)の設備整備を期待する。

#### ・地域貢献や地域連携の可能性について

指定管理契約あるいはマスターリース契約を責任会社が瀬戸市と締結し、地域企業を含むサポート企業(地域の文化財活用・アート活動・プロモーション活動・宿泊業等)あるいは市外からのテナント会社と管理運営協定やサブリース契約によって魅力ある運営を行っていくべきと考える。このことによって、地元への利益還元が生み出され、地域の活性化が図られる。

#### ・来訪者・施設利用者のターゲットについて

文化的体験を目的とした観光客や女性ひとりぶらり旅客、若手アーティストや学生、ランチ需要のグループ客など幅広い客層をターゲットとするが、地域住民や地元の方々が何度も来訪したくなり、瀬戸へ来訪された方に胸を張っておすすめていただけるような施設設計を目指す。

## ○徐々に再生されていく建物群を、食文化やツクリテの発信拠点とする（宿泊業）

これまでの観光地は、都市のブランドが先に立って、現地に訪れてから見学施設や店を探していた。現在は SNS などによって詳細な場所の情報や魅力を発信できるため、施設自体に魅力があり来訪者を引き付けるものでなければならない。瀬戸の地域的な特性を活かしたレストランやカフェあるいはブリューアリーなどの飲食店や、シェア工房・食器などのショップ等々複数の店舗が、徐々に進められる 9 件の建造物の修理工事とともに徐々に加わっていく姿は、完成に向かうそれぞれの段階で一つ一つの魅力を創り出す。

### ・想定する事業内容

レストランバー（前倉庫）、  
バー（土蔵）、  
フリースペース・イベントスペース（主屋跡の中庭）、  
シェア工房（中倉庫・奥倉庫）

### ・施設整備において市に期待すること

旧山繁商店西面や南面に接する市道の拡幅を期待したいが、昔からの景観を残し、歩行者等が歩きやすい現状も捨てがたい。

### ・来訪者・施設利用者のターゲットについて

これまで、行政主催のイベント参加者や施設利用者については、全世代的に幅広く設定されることが多かったが、かえってどの世代にも響かない中途半端なアプローチになりがちだった。中でも 20～40 代の若い世代に届く取り組みは遅れているように思う。古建築については、歴史を学んでいるとか来歴を知っているとではなく、若い世代に興味や居心地の良さを感じとってもらえる仕掛けが必要。