

旧田口家住宅の活用に関するサウンディング型市場調査 実施要項

令和5年11月21日

豊田市 地域振興部 足助支所

1 調査の目的

近年、足助地区では人口減少及び少子高齢化が顕著となっており、足助地域の中心部である足助の町並みにおいても、観光需要の減退と高齢化や後継者不足を背景とした空き家・空き店舗の増加の状況が顕在化してきています。こうした現状を打破し、地方創生を実現するために、地域資源等を生かした事業により、都市部や他の地域にはない地域固有の魅力を創出できる担い手の確保と地域資源を活用するための仕組みの構築が必要であり、そのために今後重点的に取り組んでいく戦略やまちづくりの方向性を定めた「足助まちづくりビジョン」(※1)を令和4年度に策定しました。

足助まちづくりビジョンに戦略的に活用していく公有資産として掲載されている「旧田口家住宅」は、足助の町並み「重要伝統的建造物群保存地区」の中心に位置し、足助では比較的規模の大きな商家であった「伝統的建造物」で、通り土間や出桁を持つ庇、塗籠の外壁、虫籠の窓など、足助の町屋の特徴をよく残しています。大きな梁、大きな丸太などの小屋組みも健全で、見応えがあるなど、建物の改変などの歴史を含めて足助の繁栄を語り継ぐ貴重な史料です。

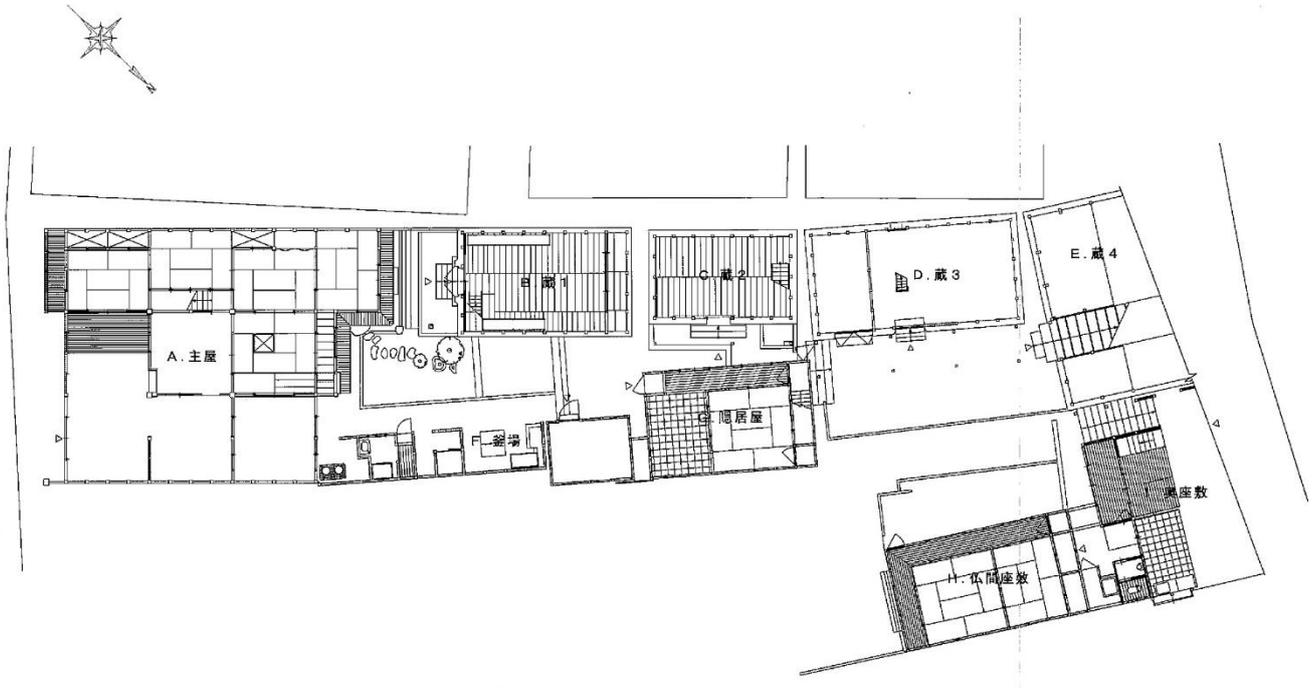
旧田口家住宅は、足助のまちの「未来を創り出す拠点」として、まち全体にとって意義のある戦略的な活用を図っていくこととして、これからの時代の価値観や課題意識を先取りした対外的に発信力のある形となることを期待しています。

そのため、今回のサウンディング型市場調査では、足助のまちづくり（地域コミュニティ活性化、重要伝統的建造物群保存、観光振興等）に資する旧田口家住宅の活用方法、運営方法、発注手法、発注仕様などについて、民間事業者の事業提案を幅広く募集するものです。

2 対象用地・施設の概要

所在地	豊田市足助町田町8番地
施設概要	旧田口家住宅 主屋（2階建て）、蔵①（2階建て）、蔵②（2階建て）、蔵③（2階建て）、蔵④（2階建て）、漬物小屋、隠居座敷（2階建て）、奥座敷（2階建て）、仏間座敷、窯場 うち、主屋と蔵①～④は重要伝統的建造物の登録物件 敷地面積 806.88平米 建築面積 634.00平米 延床面積 主屋232.47平米、蔵①66.24平米、蔵②46.36平米、蔵③82.8平米、蔵④127.96平米、漬物小屋7.28平米、隠居座敷65.87平米、奥座敷96.08平米、仏間座敷39.8平米、窯場9.1平米 合計 773.96平米

<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建造年代は江戸末期（詳細不明） ・ 製茶、金物、製油、ガソリンなど、時代に合わせて様々なものを販売した商家、住宅として使われていた ・ 重要伝統的建造物群保存地区の伝統的建造物に指定 ・ 行政財産 ・ 耐震診断は行っているが、耐震補強は未施工（本事業内で実施予定）
------------	--



※1 足助まちづくりビジョン及び建物平面図は市ホームページ参照

3 発注運営方式

本事業では、足助まちづくりビジョンに基づき、民間事業者の自由な発想をまちづくりに活かすためにPFI（※2）の手法により下記の発注運営スキームを想定しています。

- 建物は豊田市の所有のまま、市負担分の設計・工事業務は業務委託契約を交わし、内装工事などの民間事業者負担工事まで一貫して民間事業者が担う形とします。
- 建物の利用については、定期建物賃貸借契約を結び、場合によっては他テナントへ転貸することも可能とします。
- 従来の市によるフルセット工事を行うのではなく、活用内容を見据えて必要最低限（重要伝統的建造物の保存改修工事含む）の工事費用を市が負担し、内装などは民間事業者負担による工事を想定します。
- 運営は民間事業者が行います。

しかしながら、まだ発注・運営方法についても検討段階であるため、発注運営スキームから提案いただいても結構です。

※2 PFI (Private Finance Initiative) : 民間の資金と経営能力・技術力・ノウハウを活用し、公共施設等の設計・建築・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業。

4 スケジュール

実施方針の公表・募集開始	令和5年11月21日(火)
エントリーシート及び提案書の提出期間	令和5年12月15日(金)から12月25日(月)まで (エントリーシート等を支所に直接持参する場合は平日の午前8時30分から午後5時15分まで)
サウンディング実施日時・場所の通知	令和5年12月27日(水)
サウンディングの実施	令和6年1月15日(月)から1月19日(金)まで
実施結果の公表	令和6年3月(予定)

5 サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象者

旧田口家住宅の運営主体となる意向を有する団体・法人(複数の法人による共同提案含む)又は自らが有するノウハウや技術等により活用方法を提案できる団体・法人とします。ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ① 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項又は第2項の規定に該当する者でないこと。
- ② エントリーシートの提出日からサウンディングまでの間、本市から入札参加停止又は入札参加保留の措置を受けていないこと。
- ③ 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続開始の申立てをしている者でないこと。
- ④ 本市と豊田警察署の間で締結している「豊田市が行う事務及び事業からの暴力団排除に関する合意書」に規定する排除の対象となる法人等に該当する者でないこと。

(2) サウンディングの項目

以下の項目のすべて又はいずれかの項目について、民間事業者の提案を募集します。

- ① 旧田口家住宅の活用方法について
 - ・足助まちづくりビジョンと下記【事業の目的】を達成するものであれば、事業内容は自由です。
- ② 旧田口家住宅の活用を踏まえた必要な整備(施設及び備品等)について
 - ・詳細設計等は求めません。概略説明をしてください
- ③ 上記の整備に必要な概算費用と、市と事業者の役割分担及び負担割合について
 - ・提案事業を実施するにあたり、民間事業者が負担可能な整備費用の範囲をご提案ください。
- ④ 上記を実現するために最適な運営方法と費用について
 - ・提案事業を実施するにあたり、民間事業者が負担可能な運営費用の範囲をご提案ください。なお、営利事業(カフェ、ホテル等)の運営費を市が負担することはできません。
- ⑤ その他
 - ・①～④に付随して行政に期待する支援や配慮してほしい事項などがあれば、ご意見をお寄せください。

【事業の目的】

提案にあたっては、以下の目的が達成されることを前提としてください。

➤ 地域連携・地域貢献

地域住民と連携し、地域住民の暮らしの豊かさや向上につながる地域貢献に資する機能を有すること

➤ 将来のまちの活性化につながるような発展性のある事業

地域住民や観光客等が集う場の提供等、足助の町並みの発展や地域コミュニティの維持につながるような事業であること

重要伝統的建造物群保存地区の拠点施設として、国指定重要文化財の旧鈴木家住宅（※3）と連携した事業であること

➤ 持続可能な運営スキームの導入

民間のノウハウを活かした、自立的かつ持続可能な仕組みによる運営をすること

➤ 地域経済へ波及効果のある事業

足助地区に関係人口を創り出し、香嵐渓園地等の周辺エリアを含めた足助のまち全体の活性化の視点をもった事業であること

※3 旧鈴木家住宅については市ホームページ参照

<https://www.city.toyota.aichi.jp/kurashi/shogaigakushu/1009223/1028563.html>

6 サウンディングの手続き

(1) サウンディングの参加申込み

参加される方は、募集期間内に【別紙】エントリーシートと事業提案書（任意様式）を提出してください。提出方法は、メール、郵送、支所へ直接持参等でご提出ください。

(2) サウンディングの日時及び場所の連絡

エントリーシートにある連絡先に、実施日時をメールにて連絡します。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。

(3) サウンディングの実施

① 実施期間 令和6年1月15日（月）から1月19日（金）まで
午前10時～午後5時の期間内

② 所要時間 30分～1時間程度

③ 場 所 豊田市足助支所（リモート会議を希望の場合はご相談ください）

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、個別に行います。
・ サウンディングの実施に際して、説明のために追加資料がある場合は計6部ご持参ください。

(4) サウンディング調査前の事前確認について

サウンディング調査前に現場確認や市へのヒヤリング等を希望する場合は、随時対応します。必要に応じてご連絡ください。

(5) サウンディング結果の公表

サウンディングの結果について、提案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。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

7 留意事項

(1) 参加事業者の取扱い

サウンディングへの参加実績は、旧田口家住宅運営事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

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) 追加調査への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の調査（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。

8 エントリーシート及び事業提案書

エントリーシートは、【別紙】の様式から作成してください

事業提案書は、指定様式はありませんので、任意様式でご提出ください。

9 問合せ先

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。

豊田市 地域振興部 足助支所 西村、深田

住所 〒444-2424 豊田市足助町宮ノ後26-2

電話 (0565) 62-0601

E メール asuke-shisho@city.toyota.aichi.jp

旧田口家住宅の活用に関するサウンディング型市場調査 エントリーシート

1	団体・法人名		
	所在地		
	(共同提案の場合) 構成団体・法人名		
	業種		
	サウンディング 担当者	氏名	
		所属企業 部署名	
		E-mail	
		電話番号	
2	サウンディングの希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。 (日時指定の場合は2つ以上の候補日時を記入してください)		
	<input type="checkbox"/> 何時でもよい		
	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 午前10～12時 <input type="checkbox"/> 午後1～3時 <input type="checkbox"/> 午後3～5時 <input type="checkbox"/> 何時でもよい	
	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 午前10～12時 <input type="checkbox"/> 午後1～3時 <input type="checkbox"/> 午後3～5時 <input type="checkbox"/> 何時でもよい	
	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 午前10～12時 <input type="checkbox"/> 午後1～3時 <input type="checkbox"/> 午後3～5時 <input type="checkbox"/> 何時でもよい	
3	サウンディング 参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職	

- ※ サウンディングの実施期間は、令和6年1月15日(月)～1月19日(金)の午前10時～午後5時の期間です。この期間内に実施が難しい場合はご連絡ください。
- ※ エントリーシート受領後、調整の上、実施日時等をメールにてご担当者様にご連絡します。