

古民家(野寺町野寺33及び33-2)の利活用による事業化に関する サウンディング型市場調査実施結果の公表

令和6年3月
安城市文化振興課文化財係

安城市では、古民家（野寺町野寺33及び33-2）（以下古民家という）の利活用に向けて、市場動向や民間事業者の意向の把握、官民連携の在り方を検討するため、民間事業者の皆さまに向けてサウンディング型市場調査を行いましたので、その結果を公表します。

なお、同類の意見については掲載を省略するとともに、事業者特定防止及び企画の秘匿のため、公表を控えさせていただいた内容があります。

今回のサウンディングでいただいたご意見は、事業化の実現可能性の把握や、条件整理に役立てたいと考えておりますので、ご理解とご協力をお願いします。

1. サウンディング型市場調査実施の概要

実施期間	令和5年10月～12月
参加事業者	8事業者
調査の目的	・当該施設の事業化の可否を明らかにすること。 ・供用開始後、民間事業者に管理業務を委ねた場合の利活用方法として、最良と思われる事業内容及び運営手法を明らかにすること。
古民家の概要	木造切妻平屋建て（一部ツシ2階） 大正9年（1920年）造 建築面積 1階：203.88㎡ 2階：56.05㎡
調査にあたり市が想定する条件	令和9年度に供用を開始する（仮称）本證寺史跡公園の一部として、史跡に親しんでもらう場及び地域の活性化、賑わい創出の場として利活用すること。
調査結果	下記のとおり
その他	国登録有形文化財建造物となる予定（文化審議会答申済）。 敷地全体が、国指定史跡となっている。 史跡公園全体の整備については専門家による史跡整備検討会議で検討中。 古民家の利活用については市民や大学を交えたワークショップで検討中。 ボランティア団体等が一定面積をコミュニティスペースとして使用する可能性あり。

2. 調査結果（主な意見の概要）

【1】 当該古民家で事業を展開することについて関心がありますか。

- ① 大いに関心がある
- ② 関心はあるが条件次第
- ③ その他

サウンディング結果	<ul style="list-style-type: none"> ・①～③全ての選択肢で回答がありました。 ・③ その他として、現時点では保留という意見がありました。
参考意見	<ul style="list-style-type: none"> ・もう少し時間をかけて検討したいという意見がありました。

その場合、事業化（収益化）は可能だと思いますか。

- ① 可能である
- ② 不可能である
- ③ その他

サウンディング結果	<ul style="list-style-type: none"> ・①～③全ての選択肢で回答がありました。 ・③ その他として、条件付きで可能という意見がありました。
参考意見	<ul style="list-style-type: none"> ・当該古民家にポテンシャルを見出しているという意見がありました。 ・古民家だけでなく公園全体で考えたいという意見がありました。 ・屋外でのマルシェの方が向いているという意見がありました。

【2】 事業実現の可能性についてどのように考えますか。

- ① 実現は可能であり、自法人でも実施できる能力を有している。
- ② 実現は可能であるが、様々な事情から自法人で実施することは困難。
- ③ 追加情報（資料）が必要であり、現状では判断できない。
- ④ その他。

サウンディング結果	<ul style="list-style-type: none"> ・①、②、④の回答がありました。 ・④ その他として、古民家だけなら自法人で可能だが、公園全体を管理する場合は自法人だけでは困難という意見がありました。
-----------	---

【3】 上記【1】、【2】のように回答した理由、想定している事業内容等を自由に記載してください。

サウンディング結果	（回答の理由、想定している事業内容については、事業者特定防止及び企画の秘匿のため、公表を控えさせていただきます）
-----------	--

【4】どのような運用形態が最も適していると考えますか。

- ① Park PFI（事業期間の目安：20年以内）
- ② 指定管理者制度（3～5年程度）
- ③ 設置管理許可制度（10年、更新可）
- ④ その他

サウンディング結果	<ul style="list-style-type: none"> ・①、②、④の回答がありました。 ・④ その他として、Park PFI と指定管理者制度の併用が適しているという意見がありました。
参考意見	<ul style="list-style-type: none"> ・Park PFI の事業期間は長すぎるという意見がありました。 ・公園全体を管理することで、相乗効果を生み出し、収益化を図りたいという意見がありました。

事業形態についてご提案はありますか。

- ① 1社での直営実施
- ② SPC の設立
- ③ JV やコンソーシアムの設立
- ④ その他

サウンディング結果	<ul style="list-style-type: none"> ・①及び③の回答がありました。
参考意見	<ul style="list-style-type: none"> ・企画内容に応じて柔軟な協力関係が必要という意見がありました。

【5】ハード面において、民間活用に当たり、安城市が新たに設けるべき設備等がありましたら教えてください。市は建物の耐震改修までを実施する考えです。

また、今回事業展開するにあたりどの程度の初期投資額が可能でしょうか。

サウンディング結果	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車台数（20台）が少ない、大型バスの駐車場がないという意見がありました。 ・浄化槽は高額なため、市で設置してほしいという意見がありました。 ・ハスは大きな魅力なので、夏に堀から悪臭がすることを防ぐとともに、冬には枯れた茎を除去してほしいという意見がありました。 ・屋外でイベントを開催する場合、屋外電源が必要という意見がありました。 ・初期投資については、それなりの金額を覚悟しているという意見がありました。 ・初期投資については、補助金が必須または補助金があれば実現の可能性が高まるという意見がありました。 ・公園利用の自由度を高め設定してほしいという意見があ
-----------	---

	りました。
--	-------

なお、事業用に当該施設（建物）を使用する場合、どの程度の面積を想定しますか。

- ① 全面（1階約 200 m²・トイレ含む）。
- ② 部分（ m²・トイレ含む）。
- ③ その他

サウンディング結果	・①及び②の回答がありましたが、いずれでも対応できるというもので、②の面積は特に示されませんでした。
参考意見	・当該施設を地元やボランティアと共存することは可能という意見がありました。 ・地元やボランティア団体との関係を大切にしたいという意見がありました。

また、どの範囲までの使用（管理）を考えていますか。

- ① 建物と周辺の外構（庭）まで。
- ② 建物のみ。庭については市が管理する。
基本的に、庭にまで事業の延長は考えていない。
- ③ その他

サウンディング結果	・①及び③の回答がありました。 ・③ その他として、建物を含めた公園全体を一体で管理した方がよいという意見がありました。
参考意見	・建物と公園の相乗効果を目指したいという意見がありました。 ・管理のスケールメリットを活かしたいという意見がありました。

【6】ソフト面において、民間活用に当たり、設けるべき運用上の課題等がありましたら教えてください。

サウンディング結果	・もし途中で撤退となった場合の取り決めについて知りたいという意見がありました。 ・苦情などの受付窓口になるのは避けたいという意見がありました。 ・事業の知名度をどのように高めるのかという広報戦略を工夫したいという意見がありました。 ・現状での地元との関係が気になる、地元やボランティア団体との協力関係を築けるのか不安という意見がありました。 ・公園と併せた活用の仕方を考えたいという意見がありました。
-----------	--

また誘客の工夫や魅力の創出、市民協働や地域貢献の可能性などを教えてください。

サウンディング結果	<ul style="list-style-type: none">・地元との協力体制の構築が基本という意見がありました。・地元の人に何度も足を運んでもらえる施設にしたいという意見がありました・まず地元を受け入れられ、その上で観光化すべきという意見がありました。・何でも地元の人で行うのではなく、外から出演者・来訪者を連れてきたいという意見がありました。
-----------	--

【7】現時点で懸念される事項、その他のご提案、ご意見等がありましたら、自由に記載してください。

サウンディング結果	<ul style="list-style-type: none">・選考の際は、若い人のセンスと意見で選んでほしいという意見がありました。・もし飲食提供を考えているなら、選考の際には試食の機会を設け、味を評価してほしいという意見がありました。・リソース（資源）としての価値は十分あるという意見がありました。・他に類例のない、ここでしかできない場所にしていきたいという意見がありました。・ビジネスにおいて、20年後の状況を見通すことは難しいという意見がありました。
-----------	--