

古民家再生促進建築物活用事業者募集要項

歴史的価値のある古民家を再生して活用しませんか？

～古民家再生リノベーション事業～

1. 事業概要

岐阜県瑞浪市は室町時代の創業といわれる美濃焼を中心に発展してきた商工業都市です。市の北部丘陵を東西に中山道が通り、街道筋には大湫宿、細久手宿、一里塚、石畳が残る琵琶峠、十三峠、弁財天の池など多くの史跡や名所があり、往時のままの姿をとどめています。街道のほとんどが東海自然歩道としても整備され、四季を通じてたくさんのウォーカーが訪れます。宿場のひとつである大湫宿は江戸から47番目の宿として、海拔510mの高地に設けられました。

現在、大湫宿内には4つの国登録有形文化財の建造物があり、他にも多くの歴史的建造物が宿場に軒を連ねています。大湫宿の国登録有形文化財のうち、「旧森川訓行家住宅(通称:丸森)」は、文化財としての価値を損なうことの無いよう専門家の監修のもと修復工事を行い、平成29年1月から文化財としての価値を鑑賞できる歴史的建造物として公開し、併せて、観光案内所として活用を開始しています。

また、大湫宿を瑞浪市景観条例に基づく景観計画重点区域に指定することを目指し、宿場の保存と活用について、本市と大湫町の住民との協議が始まるとともに、大湫宿内にある国登録有形文化財の一つである「旧森川善章家住宅(通称:新森)」を、文化財としての価値は保持しながら古民家カフェ及びギャラリーとして再生し、地域の活性化のポイントとなるよう整備を開始しました。

本市では、このように大湫宿を保全活用していく事業を推進する中で、宿内の歴史的価値のある建築物をモデル建築物として選定し、ゲストハウス、飲食店、ギャラリー、ショップ、工房、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等に再生し、大湫宿の集客のポイントとなるよう計画しています。観光振興と地域の賑わいに繋がるモデル建築物(西森川家住宅)の活用方法を提案し、その提案を実現する活用事業者を募集します。

2. 西森川家住宅の概要

西森川家住宅(通称:西森)は、大湫宿の森川家(「旧森川訓行家住宅(通称:丸森)」)「旧森川善章家住宅(通称:新森)」の本家(本屋)で、江戸時代の天保年間には名字帯刀を許された家柄です。幕末からは大湫宿領主のひとつである千村家の御用商人として発展したとみられ、酒づくりや酒の販売を行うほか、塩の専売も行っていました。現在、母屋は取り壊されて(山車蔵となって)いますが、離れや複数の土蔵が残されており、往時の繁栄を伺うことが出来ます。これら建物の正確な建築年代は不明ですが、幕末から明治、大正時代までに建てられたものとみられ、旧大湫宿の歴史的な景観を伝えています。



～西森外観～

○施設名

西森川家住宅

○住所

瑞浪市大湫町467番地の1

○土地・建物の概要(登記事項より)

※アルファベット表示は、別添「建物配置図及び写真」のアルファベット表示に対応します。

・居宅:木造

延床面積	(A) 69.75㎡
	(B) 43.63㎡
	(C) 17.85㎡

・倉庫

延床面積	(D) 166.27㎡	(E) 48.58㎡	(F) 48.58㎡	(G) 79.99㎡
1階	91.23㎡	27.43㎡	27.43㎡	43.63㎡
2階	75.04㎡	21.15㎡	21.15㎡	36.36㎡

・門

延床面積	(H) 54.54㎡(使用不可能)
1階	29.75㎡
2階	24.79㎡

・蚕室

延床面積 (I) 122. 3m²

1階 67. 76m²

2階 54. 54m²

敷地面積 636. 35m²

※ 延床面積・敷地面積は登記事項によるものです。

※ 建物の損傷の状況により、一部活用できない部分があります。

※ 建築物所有者と協議のうえ、段階的及び部分的な活用とすることも可とします。

※ 上水道は引き込み管なし、下水道(農業集落排水)は引き込み管有り(宅内配管なし)

3. 活用のコンセプト

次のコンセプトに基づく活用提案を募集します。

① 大湫宿の新たな観光資源

大湫宿の新たな集客ポイント(ゲストハウス、飲食店、ギャラリー、ショップ、工房、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等)として活用すること。

② まち並み保存への意欲

歴史的建築物を保存・活用することによって、まち全体の景観に配慮したまち並み保存へ繋げる意欲があること。

③ まちの魅力発信

人々を魅了する場の創造により、まちの魅力を発信すること。

④ まちの賑わいづくり

地域のまちづくりやまちの話題づくりに貢献できる新しい賑わいの場を創造すること。

4. 選考のポイント

活用事業者の選考にあたっては、次に掲げる事項に重点をおいて審査します。

① 大湫宿に新しい活力を与える施設運営

「まち」の新しい顔としての施設になるよう、創意工夫やチャレンジ精神があり、かつ経営に意欲的であること。

② 大湫宿の賑わいと話題づくりへの挑戦

「まち」の情報発信や情報交換の場としての施設となるよう、町やまちづくりに係る団体との連携に意欲的であること。

③ 大湫宿の新たな魅力づくりへの挑戦

「まち」の魅力向上のための施設となるよう、地域コミュニティーに積極的に参画すること。

5. 活用事業者の選定方法

古民家再生促進モデル建築物及び活用事業者募集事業プロポーザル審査委員会におい

て審査の上、最優秀活用提案者を選定します。

① 一次審査（書類審査）

提案者が6者以上の場合に、提出書類による書類審査を行い、5者を選定します。審査結果は、提案者全員に対し通知します。なお、提案者が5者以下の場合には、書類審査を実施しません。

② 二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）

審査対象となる活用提案者に対し、実施時間等の詳細を通知します。プレゼンテーション及びヒアリングは非公開で行い、説明者は担当予定者を含めた3名までとします。提出書類に基づく審査のため、パソコンやプロジェクター等の器材は許可しません。

プレゼンテーション及びヒアリングの時間については、次のとおりとする。

プレゼンテーション：20分以内

ヒアリング：10分以内 合計30分以内

審査結果は、審査実施日以降、審査対象となった活用提案者全員に電子メールにより通知します。審査結果に対する異議を申し立てることはできません。

6. 審査基準

委員会において、概ね以下の点を基準に総合的に審査する。

評価項目	評価基準	エントリーシート 参照箇所	配点
活用提案者について	物件活用コンセプトを理解しているか	(1) (2) (5) (7)	20
	活用実施に必要な人材・資金等を含め物件活用のための実施体制が示され、その内容が実現可能なものとなっているか。	(3) 財務計画書	20
活用提案の内容	近代和風建築物を活かした提案内容となっているか。	(2) (4)	20
	提供する商品・サービス内容・価格帯、顧客ターゲットとその理由、販売チャネル・販売の工夫、プロモーションなどは具体的か。	(4)	30
	地域活性化への貢献性が示されているか	(5)	20
活用提案の内容	実施する事業に他とは違う点、強みがみられるか。	(6)	10

	まちなみ保存への意欲、大湫宿での事業展開への意気込みは感じられるか	(5)(7)	30
	活用提案事業の今後3年間(営業年度)の収支計画は妥当であるか	財務計画書	20
プレゼン及びヒアリング	説明に説得力があるか、質疑に対する受け答えは妥当か		30
配点合計		200	

公表

本プロポーザルの結果は、事業者選定後、速やかに瑞浪市ホームページ上に掲載します。

7. 活用における留意事項

- ① 大湫町の集落として良好な景観を保持するとともに、中山道街道沿いの外観に関する整備は往時に近い姿に留めて、歴史的建築物としての価値は残しつつ、現代的な内装も視野に入れ、建造物の価値・魅力を引き出すこと。
- ② 明治期の民家としての面影を広く一般に公開できる活用をすること。
- ③ 長期(原則20年以上)にわたり活用すること。
- ④ 地域住民、市民や中山道来訪者等が気軽に利用できるとともに、広域からの集客を図ることができる活用をすること。
- ⑤ 中山道沿いの宿場内に位置する立地条件を生かし、居心地の良い空間、顔の見えるサービスの提供を行う場とすること。

8. 活用事業者に関する制限

活用事業者は、個人、団体又は企業を問いませんが、次に掲げる者は活用事業者及びその構成員(以下「活用事業者等」という。)となることはできません。

- ① 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者
- ② 申請時において、市から入札の参加資格を取り消されている者
- ③ 瑞浪市暴力団排除条例(平成24年条例第25号)に規定する暴力団又は暴力団員等である者
- ④ 応募受付期間において、会社更生法に基づく更生手続き開始の申立て又は民事再生法に基づく民事再生手続き開始の申立てがなされている者
- ⑤ 破産者又は禁固以上の刑に処せられている者がいる者
- ⑥ 法人税、消費税及び地方消費税のほか義務付けられている税を滞納している者
- ⑦ 応募締切日以前6ヶ月以内に、取引銀行において不渡手形及び不渡小切手を出した者

9. 活用に関する制限

次の用途に係る活用はできません。

- ① 風俗営業及びそれに類する用途
- ② 近隣に影響を与えるような異臭・煙及び騒音・振動を発生する用途
- ③ 危険物の取り扱い・貯蔵・処理をする用途
- ④ 消費者金融ならびに宗教活動・政治活動等を行う用途
- ⑤ 事務所のみの活用又は住居等、広く市民が利用できない用途
- ⑥ その他、市長が適さないと判断した用途

10. 活用に係る整備方針

- ・歴史的建築物としての価値を活かすため、大湫町の集落として良好な景観を保持するとともに、中山道街道沿いの外観に関する整備は往時に近い姿に留め、活用者が外観を大幅に変更する工事はできません。
- ・建物の損傷の状況により、一部活用できない部分があります。
- ・瑞浪市古民家再生促進モデル建築物（以下「モデル建築物」という。）の所有者と協議のうえ、段階的及び部分的な活用とすることも可とします。
- ・建物内部は利便性を高めて多目的に使用できる工法を可とします。
- ・建物外部及び内部の設計及び工事については、モデル建築物の所有者と慎重に協議及び調整を図ります。（活用内容により、修復工事に建築確認申請が必要な場合は、活用事業者が当該申請を行います。）
- ・活用事業者が併用住宅として整備し、居住することも可能です。（モデル建築物申請者と協議が必要です。）

11. 賃貸借期間

賃貸借契約の日から20年間。（ただし、活用事業者から申出があり、所有者の承認を得た場合は、変更することができます。）

* 期間終了後の取扱については、所有者と協議の上、決定します。

* 所有者と活用事業者にて賃貸借契約を締結します。

（契約内容は所有者との協議となります。）

12. 活用者の費用負担

活用する建築物の整備は活用事業者が行い、活用事業者の負担とします。

また、以下のものは活用事業者の負担となります。

① 貸付料 月額 10,000円

* 賃貸開始から賃貸借期間は、家賃を10,000円/月とします。

賃貸借期間終了後の家賃は、別途協議します。

- ②電気・ガス・上下水の使用料
- ③ゴミ処理に関する費用
- ④電話、テレビ、インターネット等を接続する場合、その工事費用及び使用料
- ⑤その他、活用事業者の費用負担とすべきもの

【補助金等の活用について】

- ①創業又は第二創業として建築物の活用を開始する場合は、活用に必要な設備資金、什器等の整備資金を対象に「瑞浪市新たな事業支援チャレンジ補助金」が活用できます。（詳細は別添参照：瑞浪市地域活性化施設等整備補助金との併用は可能です。（補助対象経費は重ならないこととします。））
- ②建築物の改修工事費及び設備工事費について、クラウドファンディングによる資金調達を行う場合は、瑞浪市地域活性化施設等整備補助金が活用できます。（地域活性化施設等整備補助金からの補助額は、建物の保存活用に必要な改修工事費及び設備工事費（自己資金、金融機関等融資額を除く調達必要額）とクラウドファンディングによる資金調達額との差額で、上限 500 万円。ただし、調達必要額の2分の1以上をクラウドファンディングの目標額とし、クラウドファンディングが成立することが条件となります。）

1 3. 事業スケジュール

- ① 応募受付期間 平成30年5月1日(火)～平成30年7月31日(火) 午後5時まで
上記期間内に、応募書類を瑞浪市経済部商工課まで、郵送又は持参により提出してください。（持参の場合は、平日 午前8時30分～午後5時15分の間提出してください。）
- ② 質問受付期間 平成30年5月1日(火)～平成30年7月20日(金) 午後5時まで
事業内容、応募に関する質問については質問書様式【様式3】に記入の上、メールにてお問い合わせください。瑞浪市ホームページ上で回答を公開します。
※個別の回答はいたしませんのでご注意ください。
- ③ 見学会 1回目 平成30年5月27日(日) 午後1時から
2回目 平成30年6月24日(日) 午後1時から
※いずれも大湫コミュニティーセンター前集合
瑞浪市経済部商工課へ電話又はメールにて事前予約の上、物件内部を見学できます。
- ④ 一次書類選考結果通知 平成30年8月上旬を予定
書類による審査を行います。選考結果は、活用提案者にお知らせします。
- ⑤ 二次審査 平成30年8月中旬を予定
一次書類選考を通過した活用提案者によるプレゼンテーション及びヒアリングを瑞浪市において行います。

- ⑥ 結果通知 平成30年8月下旬を予定
二次審査の合否結果を郵送にて通知します。活用協議について覚書を締結します。
- ⑦ 活用協議 平成30年9月上旬～
活用候補者として、施設の設計・工事等についてモデル建築物申請者と協議の上事業を進めていただきます。

※事業スケジュールは、現時点での予定であり、変更する場合があります。

14. 応募について

○ 応募書類について

- ① 活用提案者エントリーシート【様式1】 1部
- ② 活用提案に関する資料等 1式
- ③ 財務計画書【様式2】 1部
- ④ 決算書類の写し(直近3期分) 1部
※個人営業の方は確定申告書及び収支決算書の写し(直近3期分)
(新規創業の場合は活用提案者の所得証明書直近3年度分)
※提出された書類は返却しません。

○ 応募締切

平成30年7月31日(火) 午後5時 必着

○ 提出方法

郵送又は持参

(持参の場合は、平日の午前8時30分～午後5時15分の間提出してください。)

○ お問い合わせ、応募書類の提出先

瑞浪市経済部商工課

〒509-6195 岐阜県瑞浪市上平町1丁目1番地

TEL:0572-68-2111(内線481) / 0572-68-9803(直通)

E-mail:shoko@city.mizunami.lg.jp