

「五條市滞在体験型観光施設 やなせ屋」及び
「五條市新町まちなみ伝承館」の運営に関する
サウンディング型市場調査実施要領

令和7年8月19日

五條市行政経営管理課

1. 調査の目的

「五條市滞在体験型観光施設 やなせ屋（以下、やなせ屋）」及び「五條市新町まちなみ伝承館（以下、まちなみ伝承館）」は、重要伝統的建造物群保存地区「五條新町」内にある市の公共施設です。五條新町は江戸時代初期に、五條藩が整備した城下町で、五條の歴史と共に発展した新町には、様々な年代に代表される建築様式が残されており、2010年（平成22年）に、重要伝統的建造物群保存地区に指定されました。しかし、五條新町の地区内では起業する事業者等も見られるものの、全体的には少子高齢化が進み、空き家の増加などの課題を抱えています。

市では地域の課題に対応し、観光振興、にぎわいづくりによる関係人口の増加及び、地域の住環境保護、地域コミュニティの活性化を目指して、これらの施設を宿泊、飲食やコミュニティ交流の場にリノベーションし、地域づくりの核としたいと考えています。

以下の手順で事業展開を考えています。

- ①サウンディングにより公共施設の運用方法を見直し（条例改正を含む／令和7年度）
- ②事業パートナー（改修、施設運営事業者）を決定（令和7年度）
- ③必要に応じた改修を実施（令和8年度）
- ④指定管理者制度等で運営（令和8年度または9年度から運営開始）

事業の実施にあたっては、PPP事業のEOI方式を採用し、設計、改修、運営を民間事業者で行い、公費で負担すべき部分に係る費用（自主事業及び民間営利のための改修を除く）を市が負担することを予定しています。なお、運営については指定管理者制度を導入する予定です。

この市場調査は利用希望者と直接対話することにより、民間事業者や団体の意見や、新たな提案の把握等を行い、市の条例改正、規制緩和、施設改修及び事業の検討を進展させるための情報収集を目的としています。

得られた活用案を参考に、管理運営について検討したのち、令和7年度に計画を策定、8年度に必要な改修等を実施し、令和9年4月ごろから施設の運営開始を目指しています。

※EOI（Early Operator Involvement）方式：公共施設の運営事業者を先行決定することで民間事業者が主体的に専門性や技術力を発揮できる公民連携手法

2. 施設の概要

施設名称	所在地	構造	階数	延床面積	建築年	改修年月日
まちなみ伝承館	五條市本町 2丁目14	木造	2	487.19	不詳	平成16年
五條市滞在体験型観光 施設（やなせ屋-住宅）	五條市本町 2丁目7-3	木造	2	122.10	不詳	平成22・23年度
五條市滞在体験型観光 施設（やなせ屋-蔵）	五條市本町 2丁目7-3	木造	2	42.50	不詳	平成22・23年度

3. 事業手法等

事業手法案	・市は EOI 方式での事業を想定しており、施設の改修及び運営管理を行う事業主体を選定します。 ・選定された事業主体により、必要に応じて改修を行っていただきます。なお、改修費用等については、公費で負担すべき部分に係る費用（自主事業及び民間営利のみの目的の改修を除く）を市が負担することを予定しています。 ・施設を管理運営する事業者が、施設の一部で自主事業を実施することが可能です。
その他	・建物は重要伝統建造物群保存地区「五條新町」にあります。施設の外観等の改修にあたっては制限がありますのでご注意ください。

4. スケジュール

①実施方針の公表	令和7年8月19日（火）
②サウンディング参加申込／実施期限	令和7年9月12日（金）
③施設説明会／サウンディング	申込に応じて随時調整します
④実施結果概要の公表	令和7年9月19日（金）

5. サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象

建物を活用した事業の実施を希望する法人又は団体。

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 の規定に該当する者
- ②参加申込書提出時点で、五條市物品等の契約に係る入札参加停止等措置要領に基づく指名停止を受けている者
- 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 号に規定する暴力団又は（暴力断排除条例等）に該当する者
- 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

(2) サウンディングの項目

以下の内容を含め、書類及び口頭にて対話形式で聞き取ります。

（必須項目）

- ①事業のアイデア、実施する事業の内容
- ②事業の希望期間等の諸条件
- ③その他、事業実施にあたって市に期待する支援や配慮してほしい事項

6. サウンディングの手続き

(1) 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、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、件名を「やなせ屋及びまちなみ伝承館サウンディング参加申込」として、申込先へ電子メールにてご提出ください。

■サウンディング参加申込方法

①申込先	五條市役所行政経営管理課 gyosei@city.gojo.lg.jp
②その他	※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、実施時間を電子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。

(2) サウンディングの実施

■実施概要

①所要時間	各団体 60 分程度／同時に現地確認も可能です
②会場	五條市役所内会議室
③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、特に資料の提出は求めません。説明のために資料が必要な場合は5部ご持参ください。 ・オンラインでのサウンディングも可能です。WebEx、ZOOM、Skype が利用可能ですので、エントリーシートに希望を記載してください。

(3) 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、参加事業者の名称や、参加事業者のアイデアやノウハウに関する事項は公表しません。

7. 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(電話、面会、文書での照会等)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. 別紙・参考資料

- ・(別紙) エントリーシート

9. 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。

五條市役所行政経営管理課 0747-22-4001 (内線233)