

令和7年度黒石市旧西谷家住宅の利活用に向けたサウンディング型市場調査 実施結果

1. 実施概要

(1) 目的

公民連携によって旧西谷家住宅と周囲のまちなかの資源が相乗効果を生み出しながらエリアリノベーションを推進し、中長期的なエリアの価値向上に資する利活用の実現に向けて民間事業者のアイデア（利活用の方法、事業手法など）を広く聞くためにサウンディング型市場調査を実施しました。

(2) 対象案件

名称・所在地	旧西谷家住宅（青森県黒石市中町 34）
アクセス	黒石市役所より約 400m（徒歩 5 分）、弘南鉄道黒石駅より約 750m（徒歩 10 分）
地域地区等	商業地域（容積率 400%、建ぺい率 80%）、準防火地域、伝統的建造物群保存地区
床面積	母屋… 1, 2 階合計：約 420 m ² 土蔵（大）… 1, 2 階合計：約 120 m ² 土蔵（小）… 1, 2 階合計：約 70 m ²
移築年	大正 2 年（1913 年）

(3) 実施経過

令和 7 年 11 月 17 日（月）	実施公表
11 月 28 日（金）	見学会申込み・質問締切日
12 月 3 日（水）	現地見学会
12 月 10 日（水）	サウンディング参加申込み締切日
12 月 16 日（火）・17 日（水）	対面サウンディング
令和 8 年 1 月 27 日（火）	実施結果公表

(4) 参加事業者

- ・現地見学会参加者：6 名
- ・サウンディング参加者：4 者

(5) サウンディングの内容

- ①事業の内容や収益性について
- ②事業の実現方法や事業手法について
- ③公募や事業推進に向けた条件などについて
- ④エリアリノベーションの推進や公益性について
- ⑤その他

2. サウンディングの主な実施結果

(1) 事業の内容や収益性について

【まちなかの市場的価値や想定される利用者像】

- ・空港や新幹線駅からのアクセス面の利便性は決して高くないが、静けさや歴史的なまち並みへの関心が高い少人数旅行者、中高年層、若い世代の富裕層等の来訪ニーズが期待できる。
- ・まちなかの伝統的建造物、酒蔵、商家等を歩いて回れるコンパクトなまちであり、回遊性を高めることで、よりまちなかを楽しむことができる。
- ・黒石駅を玄関口とし、まちなかの施設を回遊でき、季節の変化を楽しめるようにすることで、まち全体を巡る来訪者をより増やすことができる。
- ・旧西谷家住宅に地域のサードプレイスとしての機能を持たせることで、来訪者や地元住民が交わる体験・交流が生まれる場所となることが期待できる。屋内は、過剰な演出をするのではなく、現状の空間を活かして非日常の没入感や昔ながらの生活感を感じられる場づくりができる。

【想定される利活用の内容、提供できるサービスの水準】

- ・1階こみせ通り側の旧店舗部分は、地元住民と来訪者が利用できるラウンジ・休憩機能、カフェ・軽飲食機能としての利用が想定される。また、こみせ空間や通りに面するウィンドウから屋外に向けて回遊を促す演出空間、フラッグや装飾の設置等の利用も期待できる。
- ・1階土間・和室は、休憩・飲食、文化交流体験、ギャラリー、貸しスペース、ポップアップ出店、地域交流等のための空間としての利用が想定される。
- ・2階和室（こみせ通り側）は、宿泊部屋や、ねぶたやこみせまつり等のイベント時の展覧・地域開放スペースとして、空間や眺めを活かす上で期待が持てる場所である。特に宿泊施設は、運営事業者にとっての投資回収が期待できる用途であり、高単価な価格設定による貸し切り、1組限定での利用、または各和室を利用した複数団体の受入れ等も想定される。
- ・土蔵も宿泊施設や飲食店舗、体験プログラムの提供、ポップアップ出店等が想定できるが、2階を利用する場合は階段の改修、安全対策等を検討する必要がある。
- ・こみせ通り側の庭園も可能であれば開放し、眺めたり、散策できる場として利用できると良い。また、宿泊客を対象としたサービス空間としての利用も想定される。

(2) 事業の実現方法や事業手法について

【実施体制・公民の役割分担】

- ・黒石市・運営主体・地域団体等の連携での事業推進が望まれる。また、運営主体については、複数の事業者が専門性を活かした連携、SPCの組成も考えられる。
- ・黒石市には、耐震設計や基礎的なインフラの整備、大規模な修繕等の主体としての役割が想定される。また、周辺施設との連携を図る場合は、必要な協議・調整、必要なサイン等の設置許可等での支援も求められる。
- ・運営主体は、内装や装飾等の整備を行うことが想定される。また、日常の施設管理・運営は地域団体と連携することも考えられ、その場合の運営主体の役割として、基本的な運営スキームの構築、地元の担い手の発掘・連携、地域主体での取組みの伴走支援等が想定される。

【想定される事業手法】

- ・賃貸借、指定管理者制度、PFI事業（コンセッション方式）の適用は、事業内容や条件、行政側の考えによって望ましい手法が異なる。ただし、投資回収のための長期的な事業期間の設定、貸しスペースの柔軟な運営等の観点を踏まえると、PFI事業（コンセッション方式）の優位性が比較的高い。

【実現性や事業継続性の確保における課題と解決策】

- ・民間事業者による初期投資に関しては、国や公的団体による補助金・助成等の活用も考えられる。また、補助的な資金調達の方法として、メンバーシップ制等による対応も考えられる。
- ・閑散期を踏まえた対応として、収益事業の稼働率が低くても事業が成立する単価設定やコンテンツの提供、雪国の特性を活かした集客・情報発信、イベントの開催や予約制・会員制による限定性のあるサービス提供等の取組みが考えられる。
- ・事業継続性を確保するため、地元の子育て層・シニア層・学生等が運営に関われる仕組みづくり、目標指標の設定による定期的な運営状況の確認・改善等の工夫が考えられる。
- ・事業者の初期投資における負担を軽減するため、段階的に供用を開始する方法もあり得る。その場合、母屋（旧店舗・土間・1,2階和室）での事業開始の優先性が高く、土蔵部は運営状況を見ながら第二期で整備することも考えられる。第一期の供用開始後でも、運営上の動線と工事動線が分けられるならば、段階整備も可能である。

（3）公募や事業推進に向けた条件などについて

【事業者選定の方法や公募条件】

- ・施設単体の運営ではなく、地域やエリアリノベーションの取組みとの連携意識があり、まちなか再生への貢献が期待できる民間事業者の参画を重視することが望ましい。
- ・利活用における用途やコンセプトは、民間事業者が自由度をもって提案できるようにしてほしい。また、利活用のコンセプト、体制、公益性に対する評価を重視し、JV／協力企業との連携も可能な募集条件を要望する。
- ・公募時に想定される事業手法を明示してほしい。また、早い段階で、耐震改修の方向性、設備更新範囲、要求水準、公民の費用負担等の分担を把握したい。
- ・事業者選定後に、耐震改修等の設計・工事との調整が可能な期間を設けてほしい。また、民間事業者側の整備については段階整備の余地がある条件としてほしい。
- ・事業期間は、投資回収の観点から5～10年以上は確保したい。
- ・事業者選定公募の提案検討期間は、3か月程度あると良い。

【旧西谷家住宅の耐震改修等への要望】

- ・安全確保を最優先とし、適切な調査・耐震補強の検討を要望する。その上で可能な範囲で現在の間取りが変わらない補強方法を検討してもらいたい。
- ・利用者の快適性を確保するため、断熱対策や補助的な暖房等の対策が取れると良い。
- ・行政側の整備を行うにあたっての演出や装飾等の設置をしやすくするための配慮・調整、電源の確保等を要望する。
- ・近年の大雪も踏まえ、安全な雪対策を検討してほしい。

（4）エリアリノベーションの推進や公益性について

【エリアリノベーションの取組みに連携・貢献】

- ・まちなかへの滞在時間を伸ばすため、地域の事業者・店舗・住民等と連携したまちなかの魅力づくりやイベント実施、まちなかの店舗や魅力の発信、施設間のつながり創出や動線づくりの推進、市民参加のための企画・運営にも連携が可能である。
- ・旧西谷家住宅とこみせ通り等の一体感のある演出も提案できる。
- ・回遊促進やまちなかの再生に向けた人材の発掘・育成、主体性の醸成、地元のプレイヤーと住民・来訪者の交流が生まれる仕掛けづくりを推進できると良い。

(5) その他

- ・旧西谷家住宅の利活用にあたっては、周囲の観光資源との連携した運営、公共施設や周囲の空き家・空き店舗も含めた演出による回遊促進等も検討できると良い。
- ・まちなかの他の空き家・店舗についても、回遊性やエリアの価値の向上につながるものであれば、利活用への関心がある。
- ・行政や地域と連携して空き家・空き店舗の利活用促進に向けた仕組みづくり等を推進し、新たな出店希望者を多く受け入れることができる環境が整うと良い。
- ・利活用が望まれる空き家・空き店舗を活かすためには、「ここでしか買えないもの」「ここでしかできない体験」等を提供し、住民や来訪者が目的をもって訪れられる場づくりができると良い。

以上