奈良市ならまち格子の家有効活用に向けてのサウンディング型市場調査実施要領

1. 調査の趣旨

奈良市ならまち格子の家は江戸時代の奈良町の町家を忠実に再現した「奈良町の典型的な町家の雰囲気を感じることができる体験型施設」として、平成4年に開館しました。

当施設は多くの観光客が訪れる猿沢池から桜井に通じる奈良町の主要な街道である上街道（旧伊勢街道）沿いの好立地にあり、世界的な口コミサイトであるトリップアドバイザーの「行って良かった無料観光スポット 2013」において、国内7位に入った実績もあります。しかしながら、当施設を取り巻く環境は、平成27年度の10万人をピークに入館者数が令和元年度には7万人台まで減少しております。

これらの状況を踏まえ、当施設の活用方法の見直し、奈良町のさらなる賑わいを創出するために、民間事業者等からのノウハウや知見を得ながら当施設の新しい活用の検討を進めたいと考え、サウンディング型市場調査※を実施いたします。

※サウンディング型市場調査とは、市有資産活用の検討にあたり、その活用方法について民間事業者と対話を通して広く意見や提案を求めることにより、実現性が高く事業効率のよい公募条件を把握する市場調査のことです。

2. 調査対象施設

施設名称	奈良市ならまち格子の家（以下、「ならまち格子の家」）
所在地	奈良市元興寺町4番地
建物構造	木造2階建
建物諸室	みせの間、中の間、奥の間、つし、通り庭、中庭、離れ、蔵、受付、トイレ
インフラ	電気、水道有り（ガスは引き込み無し）
駐車場	無し
建物規模	敷地面積 320.58 m ² 、延床面積 257.40 m ²
開館年月	平成4年4月
目的及び設置	本市を訪れる観光客及び市民の観覧と利便に供するとともに、町並み保全に資するため、格子の家を設置する。 (奈良市ならまち格子の家条例)
都市計画情報	市街化区域、商業地域、20m高度地区、準防火地域

施設の現状

(施設運営) 指定管理者制度

(指定管理者) ならまち格子の家指定管理者コンソーシアム

代表者 一般財団法人 奈良市総合財団

理事長 西谷 忠雄

(指定期間) 令和3年4月1日から令和6年3月31日

(業務範囲) ①生活民具、伝統的工芸品等の展示及び紹介に関すること。

②観光の案内に関すること。

③その他格子の家の設置目的を達成するために必要な事業。

④格子の家の利用制限に関すること。

⑤格子の家の施設及び附属設備の維持管理に関すること。

⑥その他市長が定めること。

3. サウンディング型市場調査の対象者

サウンディング型市場調査に参加できるのは、施設の活用実施主体となる意向を有する民間事業者、さらにはNPO法人、まちづくり団体等の任意団体とします。

4. サウンディング型市場調査の対話内容

近年、町家の活用は民間でも盛んに行われているため、これらの先進事例や経験を踏まえた、観光客や市民への新たなサービスの充実や、まちの新たな賑わい拠点としての活用に向けてどのような運営を行っていくべきか、自由な発想で幅広くご意見をいただきたいと考えております。

また、事業者の資金・ノウハウを積極的に活用する等、本市の財政負担の大幅な削減につながるようなご意見・ご提案をいただけることを期待しております。

ご回答が難しい項目については無理にご提案いただく必要はありません。

(1) 管理運営方法

現在は指定管理による管理運営を行っておりますが、現在の管理運営手法に関わらず、当施設の魅力をこれまで以上に引き出すために必要と思われる管理手法についてのご意見・ご提案、さらにはその理由についてもお聞かせください。

(例) ①指定管理

②当施設の一部あるいは全部を賃貸しての運営

③売却(現状引き渡し)

④その他

(2) 活用例

当施設の現在の設置目的である、観光客及び市民の観覧と利便性の向上や地域の賑わい創出のために効果的と思われる活用例は勿論、現在の設置目的にとらわれない当施設の特徴を活かすことができる新たな活用案などについても結構ですので、具体的なご意見・ご提案をお聞かせください。

(3) 周辺施設との連携

当施設の周辺には、観光施設に限らず、数々の歴史・文化施設や商業施設があります。より魅力的な施設運営を行うためには、周辺施設との連携が不可欠でもあります。当施設と周辺施設との効果的な連携を図るための、ご意見・ご提案があれば、お聞かせください。

(4) 地域との連携と共存

観光客に限らず地域の方々にも、より多く来館してもらう、あるいは当施設を利用してもらえることが地域や地元にとって重要と認識しています。さらに、これからの時代を担う若年世代に、ならまちをはじめとする地元に対して愛着を持ってもらえるような事業展開は地域の次世代育成にも大切と考えます。当施設を介して、地域との連携や共存に有益と考えられる、ご意見・ご提案があれば、お聞かせください。

(5) 奈良市への要望

長年にわたり、指定管理者制度による運営を継続している当施設ですが、奈良市との連携や協力体制はもとより、より円滑な運営を行うために、奈良市が行政として関わっていくべき姿勢について、忌憚なきご意見・ご提案をお聞かせください。

5. 調査の流れとスケジュール

期 日	内 容
令和4年11月2日(水)	参加者募集開始、公表
令和4年11月2日(水)～11月16日(水)17時	現地説明会の参加受付
令和4年11月21日(月)～11月28日(月)	現地説明会の開催
令和4年11月10日(木)～12月2日(金)	質問の受付
令和4年11月2日(水)～12月9日(金)17時	対話の参加受付
令和4年12月14日(水)～12月21日(水)	個別対話の実施
令和5年1月上旬	調査結果の概要公表

※新型コロナウイルス感染症の影響から、スケジュールを変更する場合があります。

(1) 現地説明会の開催

サウンディング型市場調査の現地説明会を下記のとおり開催いたします。

参加を希望される場合は、(別紙1)「現地説明会参加申込書」に必要事項を記入し、奈良町にぎわい課の代表アドレス「naramachinigiwai@city.nara.lg.jp」にメールでお送りください。件名は「【貴事業者名】サウンディング現地説明会参加申込書」としてください。

申込書受領後、現地説明会に個別で参加いただく日程等を当課から連絡いたします。

なお、現地説明会に参加できない場合でも、対話には参加いただけます。

開催期間 令和4年11月21日(月)～11月28日(月)
開催場所 ならまち格子の家(奈良市元興寺町44番地)
対象者 対話への参加を検討されている民間事業者、さらにはNPO法人、まちづくり団体等の任意団体
申込期間 令和4年11月2日(水)～11月16日(水)17時
申込先 奈良町にぎわい課の代表アドレス「naramachinigiwai@city.nara.lg.jp」
その他 開催時に実施要領は配布しませんので、ご持参ください。

(2) 調査に関する質問

サウンディング型市場調査に関する質問をされる場合は、(別紙2)「サウンディング型市場調査質問書」に必要事項を記入し、令和4年11月10日(木)～12月2日(金)に奈良町にぎわい課の代表アドレス「naramachinigiwai@city.nara.lg.jp」にメールでお送りください。件名は「【貴事業者名】サウンディング型市場調査質問書」としてください。

質問の回答は、質問者の情報を省いた後、奈良市ホームページに随時アップします。

(3) 対話の実施

各事業者60分を目安に個別対話を実施します。対話を希望される事業者は、(別紙3)「エントリーシート」及び(別紙4)「ヒアリングシート」に必要事項を記入し、奈良町にぎわい課の代表アドレス「naramachinigiwai@city.nara.lg.jp」にメールでお送りください。件名は「【貴事業者名】サウンディング型市場調査対話参加申込」としてください。

申込書受領後、対話に参加いただく日程等を当課から連絡いたします。

対話の実施に際し、当市への提出分として提案内容等に関する資料を5部ご用意ください。また、対話でパソコンやプロジェクター等を使用される場合は、事前にご連絡をお願いします。

実施期間 令和4年12月14日(水)～12月21日(水)
実施場所 奈良町にぎわい課(奈良市鳴川町37-4)
対象者 施設の活用実施主体となる意向を有する民間事業者、さらにはNPO法人、まちづくり団体等の任意団体
申込期間 令和4年11月2日(水)～12月9日(金)17時
申込先 奈良町にぎわい課の代表アドレス「naramachinigiwai@city.nara.lg.jp」

6. サウンディング型市場調査結果の公表

サウンディング型市場調査の実施結果については、令和5年1月上旬に概要の公表を予定しています。なお、参加事業者名は公表せず、結果の公表にあたっては、事前に各参加事業者にご内容確認をいただきます。

当該調査の結果を参考に、令和6年度からの事業者を選定するためのプロポーザル、あるいは指定管理者選定に係る仕様書等の関連書類の作成を行います。

7. 留意事項

(1) 参加事業者の扱い

- ① サウンディング型市場調査は、各参加事業者のアイデア及びノウハウを保護するため、個別に行い、参加事業者名は公表いたしません。
- ② ならまち格子の家に関する公募等が実施される場合において、当サウンディング型市場調査への参加実績が優位性を持つものではありません。しかし、当調査に参加していただくことにより、自らのノウハウと創意工夫を生かした提案を行うための必要な条件設定について、本市に提示することができると同時に公募段階で本市の意図を理解した上での事業提案が可能となります。

(2) サウンディング型市場調査に関する費用

サウンディング型市場調査への参加に伴う書類作成及び提出等にかかる全ての費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力依頼

個別対話後、必要に応じて、文書紹介を含む追加対話やアンケートを実施させていただく場合がありますので、その際は、ご協力をお願いします。

(4) その他

- ① サウンディング型市場調査で提出された書類については、著作権は作成した事業者に帰属しますが、返却はいたしません。
- ② 追加対話を含む個別対話で知り得た情報を本市の許可なく第三者に伝えることを禁止します。

(5) サウンディング型市場調査に参加する民間事業者、さらには NPO 法人、まちづくり団体等の任意団体については、次のいずれにも該当しないこととします。

- ① 奈良市暴力団排除条例（平成24年奈良市条例第24号）第5条第2項の規定に違反して暴力団の威力を利用していると認められること。
- ② 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）
- ③ 暴力団及び暴力団員に協力し、関与する等これと交わりをもつ者（以下「暴力団関係者」という。）

- ④自団体、自己若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団、暴力団員及び暴力団関係者（以下「暴力団等」という。）を利用していると認められる者
- ⑤暴力団等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者
- ⑥暴力団等と密接な関係を有していると認められる者、又は社会的に非難されるべき関係を有していると認められる者
- ⑦暴力団等であることを知りながら、これを利用していると認められる者
- ⑧暴力団等から、妨害又は不当要求を受けたにもかかわらず、警察への被害届の提出を怠っていると認められる者

8. 別紙、参考資料

（別紙1）現地説明会参加申込書

（別紙2）サウンディング型市場調査質問書

（別紙3）エントリーシート

（別紙4）ヒアリングシート

奈良市ならまち格子の家条例

施設平面図

近年の各種データ（入館者数の推移、施設運営に占める光熱水費と修繕費）

9. 問い合わせ先

〒630-8335 奈良市鳴川町37-4

奈良市観光経済部奈良町にぎわい課（担当：宮崎、黒野）

TEL：0742-24-8936

メールアドレス：naramachinigiwai@city.nara.lg.jp（奈良町にぎわい課の代表アドレス）