

# 香取市地域活性化施設使用者 募集要項



令和6年4月  
香取市



## 目 次

1. 事業の概要.....	1
2. 対象となる物件.....	2
3. 物件の使用条件.....	3
4. 応募の手続き.....	7
5. 企画説明書等の審査.....	11
6. 参考資料.....	13

## 1. 事業の概要

---

香取市佐原は、江戸時代に商業都市として飛躍的に発展を遂げた。その背景には、利根川の瀬替えが行われたことにより江戸への航路が確保され、物資輸送の中継地として重要度が高まったことが挙げられる。利根川の支流である小野川沿いには物資の荷上場としての「だし」が設置され、周辺には舟で運ばれた物資を扱う商店や旅館などが多く建ち並び、賑わいを見せた。

しかし、現代に入り物資輸送が舟運から鉄道や自動車に変わると、佐原の河港商業は徐々に衰退し、古い町並みは過去の産物として都市化を阻害する要因の一つであるとまで言われていた。

このような時代の流れの中、平成8年に文化庁から「重要伝統的建造物群保存地区」の選定を受け、行政と住民の町並み保存への意識が大きく変わる転機が訪れた。

佐原の町並みは、重要伝統的建造物群保存地区（約7.1ha）とこれを含む景観形成地区（約18.6ha）から構成され、地区内には歴史的建造物が残っており、舟運で栄えたかつての面影を残している。中には国指定史跡（伊能忠敬旧宅）や県指定文化財建造物（8件13棟）が含まれ、地区は忠敬橋を中心とした小野川沿いと香取街道・下新町通りに面する部分で構成されている。

この町並みは重要伝統的建造物群保存地区に選定されてから、観光客が訪れるようになり、次第にかつての活気を取り戻すようになっていったが、東日本大震災によって甚大な被害を受け観光客が半減した。現在災害復旧は完了し、震災前の活気を取り戻しつつあったが、新型コロナウイルス感染症の蔓延や、その後の生活様式の変化の影響を受け、町並みには空き店舗が目立つようになっている。

また、十字型に形成された町並みも回遊性の悪さを表しており、観光客の滞在時間が思うほど伸びず、観光低迷の一因であると考えられる。

本事業では、このような現状を打破しようと、市が所有する伝統的建造物を「地域活性化施設」として民間の意欲ある小規模事業者到低廉な使用料で提供しようとするものであり、使用者は応募書類及びヒアリングにより選定する。

本活性化施設を提供するにあたっては、「歴史的資源を活用した交流人口の拡大とにぎわいの創出、町並みにおける小規模事業者支援」を大きな目的としており、本募集においては、このコンセプトや後述する設置趣旨等に照らし合せ、最も事業の効果

が期待できる企画をした応募者 1 者を選定し、本施設の使用許可者として使用させるものとする。

## 2. 対象となる物件

### (1) 対象物件の立地 (別紙 1 参照)

本物件は、香取市佐原伝統的建造物群保存地区内を流れる小野川の左岸側、中橋付近に位置し、敷地の南東側 (建物正面) は、小野川沿いの市道 (市道 1047 号線)、南西側は路地 (市道 1025 号線) に面しており、佐原の町並みの中心部である忠敬橋から北へ約 250m の位置にある。

### (2) 対象物件の概要

所在地	千葉県香取市佐原イ 486 番地
施設名称	上川岸第一施設 (うわがしだいいちしせつ)
敷地面積	99 m <sup>2</sup> 【現況面積】 (借地)
建物	・香取市佐原地区歴史的景観条例第 18 条第 2 項第 2 号に該当する伝統的建造物 (特定No. 46) (所有者: 香取市) ・木造瓦葺平屋建 ・床面積 50.58 m <sup>2</sup> (1 階) 19.96 m <sup>2</sup> (中 2 階) 70.54 m <sup>2</sup> (合計) 【現況面積】
周辺道路幅員	南東側 (市道 1047 号線) 平均 4.5m 南西側 (市道 1025 号線) 平均 1.5m
給 水	公共上水道 (通水中)
排 水	公共下水道
ガ ス	無
電 気	通電中 (30A)
付帯施設	専用庭
駐車スペース	無
景観規制等	香取市佐原伝統的建造物群保存地区

※木造の伝統的建造物であるため、火気の使用はできません。

### (3) 建物の背景・本物件を活用した活動内容

本物件は大正時代に建築され、当時は小間物屋を営業していたが、河港商業の衰退

によって店は閉められ、住居として使用されていた。

最近では、居住者もおらず空き家となっており、先の東日本大震災で損傷を受け、所有者と協議の末、市が無償で譲り受け改修した。

平成 26 年度に東京大学都市デザイン研究室が「生活者と来街者の交流機会」と、「回遊性向上」※<sub>1</sub> に関する調査及び検討を行い、新たなまちづくりの方策の活動実験の場とするため、市が本物件を提供した。

大学生は地元佐原高校生徒と協働し、本物件を「さわらぼ」※<sub>2</sub> と命名し、「記憶アーカイブ」「誰でも写真展」等の常設展示や、高校生主体による「路地裏観光ツアー」や部活動の活動場所（将棋部、演劇部、合唱部、写真部等）として約 10 か月間本物件を活用した。（参考資料 3 参照）

このような活動を通して「さわらぼ」は地域住民と来街者とのコミュニケーションの場となり、にぎわいの創出に関して一定の成果があったと思われる。

※ 1 「回遊性向上」…多種多様な人の流れを作ること。佐原の町並みにおいては、複数存在し、本物件も面している路地に観光客を引きこむことで、深みのある観光を実現し、滞在時間やリピーターの増加となり、ひいては地域が活性化すると考えられる。

※ 2 「さわらぼ」…「さわら（佐原）」と実験室を意味する「ラボラトリー」を組み合わせた造語。

#### （4）本物件の設置趣旨

上記活動内容から、本物件が生活者と来街者との交流拠点の一つになり、双方の町並みでの滞在時間の増加に繋がり、かつてのにぎわいを取り戻し、地域経済の活性化に少しでも寄与することと、町並み内に小規模事業を取込むことを目標に、本物件を「地域活性化施設」として設置するものとする。

### 3. 物件の使用条件

---

#### （1）基本的事項（別紙 2 参照）

本物件を使用するにあたっては「香取市地域活性化施設の設置及び管理に関する条例」（以下、「条例」という。）、同条例施行規則（以下、「規則」という。）及び「香取市地域活性化施設使用者募集要項」（以下、「募集要項」という。）に記載されている事項を順守すること。

また、本物件の使用できる範囲は、土地（専用庭含む）及び建物とする。なお敷地

奥の専用庭は、施設が開いているときは、開放することとし、室No.3（和室 6 畳）については、事業を営むためのバックヤードとして使用するのではなく開放することが望ましい。平面図と現況が違う場合、現況を優先するものとする。

## （２） 使用形態

応募者の中から、応募書類及びヒアリング審査にて本物件の設置趣旨に最も合致した者を選定し、使用許可者として許可期間中の使用料を徴収し、使用させるものとする。

## （３） 使用許可期間

使用許可期間は、令和 6 年 8 月 1 日から 36 か月以内（最長で令和 9 年 7 月 31 日まで）とする（施設開設前の準備期間を含む）。なお、使用許可期間終了後引き続き本物件を使用したい場合は再度使用の申込みをし、使用許可者として選定されなければならない。

現使用者が選定された場合の使用許可期間は、継続して使用が可能のため、令和 6 年 7 月 1 日から 36 か月以内（最長で令和 9 年 6 月 30 日まで）とする。

## （４） 月額使用料

月額使用料は 20,000 円とする。ただし、物価の変動等に伴い使用料を変更する必要がある場合は、使用許可者と協議の上、変更する場合がある。

## （５） 使用料の支払い

使用料の支払いは、市の会計年度ごとに使用許可期間の月数を乗じた額を、市長の指定する期日までに支払うものとする。

## （６） 使用用途の制限

本物件は、次に掲げる用途として使用してはならない。

- ① 本物件を許可された用途以外の使用。（市長の許可を得た場合はこの限りではない。）

- ② 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条に規定する業種。
- ③ 公の秩序又は善良な風俗に反する用途。
- ④ 政治活動等又は宗教活動等。

## (7) 費用の負担

### (ア) 修繕費用

本物件の修繕に要する費用は、原則市が負担する。

ただし、以下に掲げる事項に関する費用、又は使用許可者の責に帰すべき事由により修繕の必要が生じた場合の費用は、使用許可者が負担するものとする。

- ① 畳表の取替え、裏返し
- ② 破損ガラスの取替え
- ③ 障子紙の張替え
- ④ 給水栓の取替え
- ⑤ 電球、蛍光灯、LED 照明の取替え
- ⑥ 排水栓の取替え
- ⑦ 上記に掲げる事項の他、軽微な修繕

### (イ) その他賠償

自然災害や第三者に起因する事故等により生じた使用者の動産に対する損害や、営業停止等による損失について市は補償を行わない。使用者の負担において、保険等への加入を検討すること。

## (8) 維持管理

(ア) 使用許可者は、本物件を善良な管理者の注意のもと適切な維持管理を行い、本物件を滅失又は毀損した場合は、速やかに市に状況報告し、現況復旧すること。

(イ) 以下に掲げる維持管理費等は、使用許可者の負担とする。

- ① 電気、電話、水道及び下水道の使用料
- ② 汚物、塵埃及び排水の消毒、清掃及び処理費
- ③ 付帯施設の使用及び管理に関する費用



- ④ 使用許可者が自らの事業に必要な設備類に要する費用
- (ウ) 本物件を他の者に使用させ、又は使用の権利を他の者に譲渡してはならない。
- (エ) 使用開始後の次の行為を行う場合は、市長の許可を得ること。
  - ① 連続して 15 日以上、本物件を許可された用途として使用しない場合。
  - ② 本物件を、許可された用途以外の用途として使用する場合。
  - ③ 本物件において、規則で定める改変に当たる行為を行う場合。

#### (9) 本物件の明渡し

本物件を明渡しとする場合は、明渡しとする日の 30 日前までに市長に届け出て、市長が指定する者の検査を受けなければならない。

#### (10) 原状回復義務

使用許可者は、明渡しの検査の時までに原状回復を行うこと。ただし、市長の承認を得た場合は変更後の状態で明渡しを認めるものとする。

#### (11) 許可の取消し

- (ア) 使用許可者が本物件を使用中、以下に掲げる事項に該当することとなった場合、市は、是正の勧告を行うことなく、本物件の使用許可を取消すものとする。
  - ① 使用許可者が、市長の指定する期日から 1 ヶ月以上経過しても使用料を納付しないとき。
  - ② 本物件を、不正行為によって使用したとき、又は使用させたとき。
  - ③ 使用許可者の都合により、本物件を引き続き 30 日以上本施設を使用しないこととなったとき。
  - ④ 使用許可者又は本物件に従事する者が、以下に掲げる要件に該当していることが判明したとき。
    - i. 香取市暴力団排除条例第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等又は同条第 1 号に規定する暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有している。

- ii. 税金等を滞納している。
  - iii. 日本国籍を有しないこと。ただし、市長が認める場合はこの限りではない。
  - iv. 公衆に不快の念又は危害を与える者。
- ⑤ 本物件の用途が、募集要項 3（6）②から④に該当する場合。
- (イ) 使用許可者が本物件を使用中、以下に掲げる事項に該当することとなった場合は、市は、使用許可者に対して是正の勧告を行い、改善されない場合は、本物件の使用許可を取消すものとする。
- ① 本物件を毀損したとき。
  - ② 市長の許可を得ず、募集要項 3（8）(工) ①及び③に該当する行為を行ったとき。
  - ③ 地域社会の環境、秩序及び平穩を阻害する行為をしたとき。
  - ④ 本物件の用途が、募集要項 3（6）①に該当する場合。
  - ⑤ その他不相当と判断される行為を行ったとき。

#### 4. 応募の手続き

##### (1) 本募集の概要とスケジュール

選定方法は書類審査及びヒアリング審査とする。スケジュールは下記のとおり。

##### 【スケジュール】

募集要項の公表	令和 6 年 4 月 26 日（金） （窓口配布は 4 月 30 日（火）から）
現地見学会の開催期間	令和 6 年 5 月 13 日（月）から 5 月 15 日（水）
質疑受付期間	令和 6 年 5 月 8 日（水）から 5 月 15 日（水）
質疑に対する回答	令和 6 年 5 月 20 日（月）
応募書類の受付期間	令和 6 年 5 月 27 日（月）から 5 月 31 日（金）
企画内容のヒアリング	令和 6 年 6 月中旬から下旬（予定）
使用許可者の特定（非特定）通知	令和 6 年 6 月中旬から下旬（予定）
施設使用開始 （現使用者が選定された場合）	令和 6 年 8 月 1 日から 令和 6 年 7 月 1 日から

## (2) 応募の要件

応募者は、本物件の設置の趣旨を理解し、使用条件に沿って本物件を使用し、事業を運営できる資金力、企画力、及び経営能力を有する者とする。

なお、応募者及び使用代表者が以下の要件に該当することが判明した場合は、当該応募者は失格とする。

- ① 香取市暴力団排除条例第2条第3号に規定する暴力団員等又は同条第1号に規定する暴力団若しくは暴力団員等と密接な関係を有する者。
- ② 市税等を滞納している者。
- ③ 応募する時点で、満18歳以上の成人ではない者。
- ④ 日本国籍を有しない者。
- ⑤ 破産法に基づく破産の申し立てがなされている者。
- ⑥ 会社更生法に基づく更生手続き開始の申し立てがなされている者。(応募者が法人の場合に限る)
- ⑦ 民事再生法に基づく再生手続き開始の申し立てがなされている者。(応募者が法人の場合に限る)

## (3) 応募の手続き

### (ア) 現地見学会

本物件の見学を希望する場合は、電子メールに見学希望日時を明記して令和6年5月10日(金)午後5時までに申し出ること。

現地見学会の開催期間は、令和6年5月13日(月)から5月15日(水)(午前9時から12時、及び午後1時から5時の間)のうち、見学希望者との協議により見学日時を決定する。

**予約の受付：** 香取市建設水道部都市整備課建築・街なみ班

E-mail : toshi3@city.katori.lg.jp (担当 : 篠塚、皆川、保科)

### (イ) 質疑・回答

#### ① 受付期間

令和6年5月8日(水)から5月15日(水)午後5時まで

② 質疑の方法

募集要項等に対する質問がある場合は、質疑書（様式1）に所要の事項を記入し、受付期間内に下記「(ウ) 使用申込みの受付」に記載の電子メールにて提出すること。

なお、現地見学会での質問は一切受け付けない。

③ 質疑に対する回答

質問の回答は、令和6年5月20日（月）午後5時までに、香取市のホームページ上で公表する。ただし、質問者名は、公表しない。

(ウ) 使用申込みの受付

① 受付日時等

令和6年5月27日（月）から5月31日（金）までに、市役所開庁日の午前9時から12時、及び午後1時から5時の間に、郵送（5月31日消印有効）又は、受付窓口を持参すること。

**受付窓口**：香取市建設水道部都市整備課建築・街なみ班（本業務担当窓口）

住 所：〒287-8501 千葉県香取市佐原口2127

電話番号：0478-50-1214 FAX 番号：0478-54-7654

電子メール：toshi3@city.katori.lg.jp

② 提出書類

提出書類は、下記の書類を提出すること。（各1部）

- i. 香取市地域活性化施設使用申込書（様式2） サイズ：A4判タテ
- ii. 身分証の写し
- iii. 香取市税の納税（未納がないこと）に関する証明書
- iv. 誓約書（様式3） サイズ：A4判タテ
- v. 企画説明書（様式4） サイズ：A4判タテ

※ 記載要領

1 使用理由に関する事項

- ・本物件の目的及び設置趣旨を理解したうえで、なぜ本物件を使用したいのかを具体的に記載すること。

## 2 活用内容に関する事項

- ・物件全体についての活用の基本的な考え方及び活用方法について具体的に記載すること。
- ・少なくとも以下の事項は記載内容に含むこと。
  - 事業の基本的な考え方
  - 事業の業種、内容
  - 企画した事業を展開することでなぜ地域活性化を図れるのか。

## 3 事業の実現性や継続性に関する事項

- ・本物件で展開する事業の運営に関する以下の事項について具体的に記載すること。
  - 開店までの準備日数、準備内容
  - サービス内容、販売物、営業時間等の具体的な内容
  - 事業実施体制（施設の管理運営の責任体制、従業員数等）
  - 運営に必要な備品等
  - 店舗の運営実績等

### (エ) ヒアリング審査

令和6年6月中旬から下旬（予定）に応募書類に関して説明を求めるヒアリングを実施する。

ヒアリング日時・場所等については、書類審査終了後、電子メールで連絡するため、受領した際は、受信確認メールを返信すること。

### (オ) 通知

選定した者については、書面により通知する。また、選定されなかった者に対しては、選定されなかった旨（非選定）を同じく書面により通知する。

### (カ) その他

- ① 応募に関し必要な資料の作成、及びヒアリングに関する費用は応募者の負担とする。

- ② 提出書類等については、提出後の差し替えは認めない。
- ③ 提出された書類及び審査に関して以下の行為があった場合は、当該応募者を失格とする。
  - i. 提出書類に故意に虚偽又は不備があった場合。
  - ii. 審査に関わる不正な行為が認められた場合。
- ④ 企画説明書等の著作権は、それぞれの応募者に帰属するが、使用許可者の提案については原則、無償で公表する。
- ⑤ 応募者が提出した企画説明書等は返却しない。
- ⑥ 市が配布する資料等は、応募に関わる検討以外の目的で使用してはならない。

## 5. 企画説明書等の審査

---

### (1) 審査体制

本募集では、使用許可者を選定するにあたり、「香取市地域活性化施設使用許可者選定委員会」において、審査を行う。

### (2) 使用許可者の選定方法

使用許可者の選定方法は、応募者の資格審査及び企画説明書の内容の書類審査及びヒアリングを行い、下記の審査基準を基に総合的に評価し、本物件の使用許可者として選定するものとする。

なお、応募者が1者の場合であっても審査を行い選定する。

### (3) 審査基準

#### (ア) 基本的事項

本募集要項に規定する応募者の要件等を満たしていること。

(イ) 審査基準

審査項目		審査基準	審査基準点	配分率	配点
企画説明書に関する審査	本物件の使用理由に関する評価	本物件の使用理由が目的及び設置趣旨を理解しており、適切なものか。また、熱意は十分か。	0～5	×4	20
	本物件の活用内容に関する評価	活用内容が地域活性化、小規模事業者の取込みに寄与すると期待できるか。	0～5	×8	40
	事業の実現性や継続性に関する評価	活性化施設を運営するうえでの事業計画は具体性があり、実現可能なものか。また継続運営に安定性があるか。	0～5	×6	30
その他加算事項		（その他特筆すべき事項を記載 （加点内容）	0～5	×2	10
合 計			満点 100 点		

※審査基準点

項目	審査基準点
非常に優れている・非常に適切・大いに期待できる	5
優れている・適切・普通以上に期待できる	4
普通・ある程度期待できる	3
やや劣る・やや不十分・あまり期待できない	2
劣る・不十分・期待できない	1
不適當	0

※応募者の中から 1 者を選定する。

※評価点の合計が 60 点未満の場合は選外とする。

※「本物件の使用理由に関する評価」「本物件の活用に関する評価」及び「事業の実現性や継続性等に関する評価」のいずれかの審査項目において、採点を行った委員の評価点の平均が 0 点となった場合は選定しない。

※その他加算事項は、各選定委員が加点内容を記載したうえで、相当と考える得点（最大 10 点）を加点する。

※評価の合計点が最上位である者が 2 者以上あるときは、くじ引きにより使用許可者を決めるものとする。

## 6. 参考資料

---

- ・ 香取市地域活性化施設の設置及び管理に関する条例 (参考資料 1)
- ・ 香取市地域活性化施設の設置及び管理に関する条例施行規則 (参考資料 2)