

史跡山居倉庫の整備・活用に向けたサウンディング型市場調査 実施要領

1 調査の目的

史跡山居倉庫は、明治時代から昭和戦前期まで、株式会社酒田米穀取引所の付属倉庫として庄内米の保管・自由取引を行っていました。米券倉庫の時代から、戦時下の食糧管理制度の時代を経て、令和4年(2022)9月まで米穀保管倉庫として使用されていました。

明治26年(1893)に創建された倉庫6棟を含む、大正5年(1916)までに建築された12棟の倉庫、事務所棟、東宮殿下行啓記念研究室、板倉、三居稲荷神社、倉庫西側のケヤキ並木など、創業当時の建物や景観が良好に残っており、我が国近現代の米穀流通の歴史や庄内地域の米作の歴史を知る上で貴重な存在であるため、令和3年(2021)3月に国史跡として指定されました。

文化財として歴史的価値を有する部分の保護を図り、史跡山居倉庫の所在する酒田市においての来訪者の観光・交流を推進する拠点施設となるとともに、多世代の市民の集う地域活性化を推進する施設としての役割が期待されています。

そこで、民間事業者との「対話」を通じて、民間事業者から広く意見、アイデアを求め、今後の活用の方向性の検討を行うため、サウンディング型市場調査を実施します。

2 対象用地・施設概要

所在地	酒田市山居町1丁目6番5他	
土地の概要	土地：計16,973.71㎡（内 建物敷地 6,853.321㎡） 地目：宅地	
既存建物の概要	1～5号棟	間口7間半の13.6m、奥行16間29.1m、下屋幅4.4m 延床面積2,357㎡ 1号棟明治28年、2～5号棟明治26年建築 切妻造妻入の形式の土蔵造、屋根は置屋根形式の浅瓦葺、正面に他の倉庫と連続となる蔵前の下屋が取り付く
	6～10号棟	間口7間半の13.6m、奥行16間29.1m、下屋幅4.4m 延床面積2356.91㎡ 6～7号棟明治26年、8～10号棟明治27年建築 切妻造妻入の形式の土蔵造、屋根は置屋根形式の浅瓦葺、正面に他の倉庫と連続となる蔵前の下屋が取り付く

11号棟	間口7間半の13.6m、奥行16間29.1m、下屋幅4.4m 延床面積478.023m ² 明治28年建築 平成16年改修 切妻造妻入の形式の土蔵造、屋根は置屋根形式の 浅瓦葺、正面に他の倉庫と連続となる蔵前の下屋 が取り付く
11・12号棟 間下屋	南北8.939m 東西7.463m 延床面積66.712m ² 平成26年建築
12号棟	間口7間半の13.6m、奥行18間33.6m、下屋幅4.4m 延床面積698.14m ² 大正末建築 切妻造妻入の形式の土蔵造、屋根は置屋根形式の 浅瓦葺、正面に他の倉庫と連続となる蔵前の下屋 が取り付く
山居倉庫事務所棟	延床面積524m ² 明治26年から昭和初期建築 客間 南北6.4m、東西10.5m、木造平屋建切妻造 浅瓦葺、南東側に位置する。 和室 南北10.5m、東西10.9m、木造平屋建切妻造 浅瓦葺、南側に位置する。 休憩室南北17.3m、東西18.2m、木造平屋建切妻造 浅瓦葺、中程に位置する。 事務室南北6.4m、東西10.5m、木造平屋建切妻造 浅瓦葺、北側に位置する。 会議室南北6.4m、東西10.5m、木造平屋建切妻造 浅瓦葺、中央部に位置する。 応接室南北5.9m、東西7.3m、木造平屋建切妻造 浅瓦葺、北東側に位置する。 金庫室南北4.5m、東西6.4m、鉄筋コンクリート造 地上1階、地下1階、北東側に位置する。
東宮殿下行啓記念研究室	延床面積147m ² 昭和9年建築 南北9.4m、東西11.8m、浅瓦葺寄棟造、 木造地上2階、地下1階。
板倉	南北18.2m、東西7.8m、

	延床面積121㎡ 明治43年建築 木造平屋建金属板葺切妻造平入形式
	赤場 南北3.6m、東西11.2m、 延床面積40㎡ 明治43年建築 木造平屋建金属板葺切妻造、西側に下屋が 取り付く妻入形式
土地建物の 権利状況	土地建物の権利状況については資料を参照
都市計画に よる制限	都市計画区域 市街化区域 特別用途地区 大規模集客施設制限地区 酒田市景観計画 景観形成重点地域
現況	建物について、1～11号倉庫、山居倉庫事務室棟、東宮殿下行啓記念研究室、板倉、赤場は現在閉館中。なお、12号倉庫はレストラン、インフォメーションセンター、便益施設が開館中
その他	接道条件:南側 県道吹浦酒田線 幅員 33m 歩道幅 5.5m 北側 市道山居橋線 幅員 2.0m (山居橋中央部4.0m) 橋長 54m

3 史跡山居倉庫の利活用事業について

令和5年3月に策定された「史跡山居倉庫保存活用計画」において文化財の価値と保存・保全区域および保存・保全建造物の保護方針を示しています。今回、サウンディング型市場調査を実施し、保存活用計画の方針を踏まえた利活用の用途やスキーム等の可能性を調査し、今後の史跡山居倉庫の利活用の方向性につなげていきたいと考えております。

4 事業提案に関する事項

次の条件で活用していただくことを考えています。

(1) 建造物について

建造物は文化財（国指定史跡）であり、外観の変更について制限があります。加えて、内部も含めて文化財的価値が残っているため、間取りの改変や内装（一部変更不可）の改修には制限があり、「史跡山居倉庫保存活用計画」第6章にある保護・保全の方針に則る必要があります。

(2) 禁止内容

- ①騒音、振動、ほこり、視覚的不快感、悪臭、電磁波、危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすおそれのあること。
- ②風俗営業又はそれに類すること、犯罪に関わる又は助長すること、深夜営業を主とすること、公序良俗に反すること、その他歴史的景観の価値を損なうこと。
- ③暴力団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等の活用の用に供すること。

(3) 活用対象となる用地・施設等の経緯について

建造物の歴史的経緯ほか

（市HP「史跡山居倉庫保存活用計画」14～18 ページを参照）

5 対話のスケジュール

項 目	実施日・期限等
実施事項の公表	令和7年7月 1日(火)
現地見学会への参加申込の締切	令和7年7月31日(木)
個別対話（サウンディング）への参加申込の締切	令和7年7月31日(木)
現地見学会の開催	令和7年7月18日（金）又は8月7日(木)
提案書の提出期限	個別対話（サウンディング）当日
個別対話（サウンディング）の実施	令和7年8月27日(水)又は28日(木)
実施結果概要の公表	令和7年10月下旬

6 サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象者

山居倉庫の利活用に関心のある事業者（法人又は法人のグループに限る）。ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ①地方自治法施行例(昭和22 年度政令第16 号)第167 条の4の規定に該当する者
- ②実施事項公表時点で、本市の指名停止措置を受けている者
- 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号から第6号に規定する団体又は団体に属する者
- 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

項目は、おおむね次のとおりです。別紙様式にて提出願います。また、必要に応じて次の項目以外も調査の対象とする場合があります。

①想定する事業内容

- ・業態、メニュー、希望運営時間、事業実施希望施設（今回の調査では、「民間活用ゾーン」の全部又は一部を使った提案を前提としますが、「ガイダンス・資料展示ゾーン、インフォメーション・交流ゾーン」を使った提案がある場合は併せてご提案ください。）

②現時点で想定する事業計画および収支計画

- ・想定する事業期間
- ・事業計画
- ・事業収支計画

③事業実施にあたって、市に期待する事項等

④その他、ご意見 ご提案について

（参考）歴史的建造物を活用した実績があれば、そのパンフレットなど

7 サウンディングの手続き

(1) 現地見学会の開催

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を実施します。参加を希望される方は、別紙「現地見学申込シート」にご記入の上、期日までに次の申込先へ電子メールにてご提出ください。

日 時：令和7年7月18日（金）又は8月7日（木）

（日程が合わない場合はご相談ください）

場 所：山居倉庫

申込期限：令和7年7月31日（木）午後5時まで

申込先：酒田市企画部文化政策課

電子メール：bunkazai@city.sakata.lg.jp

(2) 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「エントリーシート」にご記入の上、期日までに次の申込先へ電子メールにてご提出ください。

申込期限：7月31日（木）午後5時まで

申込先：酒田市企画部文化政策課

電子メール：bunkazai@city.sakata.lg.jp

(3) サウンディングの日時及び場所の連絡

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、実施日時及び場所を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。

(4) 提案書等の提出

提出期限 サウンディング当日まで

(5) サウンディングの実施

①実施期間 令和7年8月27日(水)、又は8月28日(木)

各午前9時～午後5時

(上記日程の希望日時で実施します。日時は別途調整の上、ご連絡します。)

②所要時間 1時間程度を予定

③場 所 担当者あてに、メールにてご連絡します。

④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。参加者は3名以内としてください。

(6) サウンディング型市場調査結果の公表

実施結果について、概要の公表を予定しています。

なお、参加事業者の名称は公表しません。

8 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディング型市場調査への参加実績は、事業者公募等における評価の対象にはなりません。

(2) 費用負担

サウンディング型市場調査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

本サウンディング型市場調査終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）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。

9 調査後の事業の進め方

サウンディング調査の内容は、市有の歴史的建造物の活用に関し民間運営の実現に向けた参考とし、事業化が見込める施設から公募等により事業実施を進めていく予定です。

10 参考資料

- ・敷地配置図（ゾーニング図）
- ・建物写真
- ・建物図面

11 提出様式

- ・様式1 現場見学申込シート
- ・様式2 エントリーシート
- ・様式3 提案書（任意の様式でもかまいません）

12 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。

酒田市企画部文化政策課 担当：池田 邦臣

所在地：山形県酒田市本町二丁目2番45号

電話番号：0234-24-2994 FAX：0234-23-2257

電子メール：bunkazai@city.sakata.lg.jp