

かいによ苑の民間利活用導入に向けた 対話（サウンディング）型市場調査結果について

1 調査の目的

砺波市では、砺波市公共施設再編計画に基づき「かいによ苑」（旧金岡家住宅）の今後のあり方について「かいによ苑あり方基本方針」を定めており、文化財活用の促進、公民連携の推進、施設維持管理の適正化などを進めることとしています。

民間事業者との対話を通じ、かいによ苑の利活用の可能性や事業手法、事業スキーム等について意見や提案をいただき、公民連携による利活用の実現の可能性を確認することを目的とし、対話（サウンディング）型市場調査を実施しました。その調査結果を公表します。

2 施設の概要

（１） 対象施設

かいによ苑（砺波市登録ふるさと文化財 旧金岡家住宅）

（２） 施設概要

位 置	砺波市豊町一丁目 2 番 10 号
完 成 年	明治 4 年（1871 年）
改 修 年	平成 15 年（2003 年）
建 築 面 積	427.65 m ² （延床面積 467.84 m ² ）
敷 地 面 積	2,977.42 m ²
構 造 ・ 階 数	木造・地上 1 階、一部 2 階
施 設 等	主屋 451 m ² 、納屋 69 m ² 、蔵 45 m ² 、付属棟 79 m ²

3 実施状況

項 目	日 程
実施要領の公表	令和 7 年 5 月 1 日（木）
現地見学会	令和 7 年 7 月 4 日（金）
対話（サウンディング）の実施	令和 7 年 8 月 1 日（金）～10 月 31 日（金）
調査結果の公表	令和 7 年 11 月 21 日（金）

4 参加事業者

- ・ 現地見学会 5 者（建築設計事業者、コンサルタント、不動産会社）
- ・ 対話調査 3 者（建築設計事業者、コンサルタント、IT 企業等）

5 参加事業者からの主な意見・提案等

(1) 建物の活用法

- ・ イベントでの貸出しや店舗など商業活用をしてはどうか。
- ・ 観光依存では持続性に欠けるため、日常的に市民が使える形が望ましい。
- ・ 宿泊施設、別荘利用、カルチャースクールなどに活用してはどうか。
- ・ 店舗として活用し、併設機能として観光インフォメーションを設置し、地域回遊を促す。

(2) 建物と土地の管理について

- ・ 条件付き貸付を行ってはどうか。運営主体は複数の企業による共同体を想定
- ・ 土地・建物一体で売却をしてはどうか。
- ・ 上下分離方式による不動産賃貸借を基本に考えたい。

(3) 茅葺き屋根について

- ・ 投資型基金を設立し、葺替え費用を積立て募金してはどうか。
- ・ 茅葺きの葺替えは初回は市が負担し、その後は家賃から積立てまたは市と運営者が折半する方式を検討。
- ・ 茅葺き屋根を銅板葺きにすれば長期の維持が可能。

(4) 建物の改修について

- ・ 商業仕様にするならば、床補強・冷暖房・キッチンなど最低限の改修は必須
- ・ 内部改修は自由度を残す一方、文化財的価値を失わないよう制限が必要
- ・ 古民家の良さを残しつつ、空調導入や断熱など現代的な施工は可能

(5) 文化財としての保存について

- ・ 古民家をモデルハウスの的に改修し、文化財の保存と現代的活用の両立を示したい。
- ・ 非常に状態の良い古民家なので、文化財価値を損ねない改修を行うべき。
- ・ 建物を売却すると文化財的価値が損なわれるリスクがある。
- ・ 登録文化財は自由度高いが、現代的な改修により価値が損なわれるおそれがある。

(6) 市の関与について

- ・ 民間任せではなく、市が一定程度関与することが重要である。
- ・ 市が文化財を現代的に活用することで、地域活性化に繋げられる。
- ・ 改修費の半分は市からの補助金を期待したい。残りはクラウドファンディングで資金調達できないか。

6 今後の方針

今回の調査で確認できた市場ニーズを踏まえ、公共施設等の管理計画に基づき市の財政負担を抑えつつ、民間主導での利活用を実現するため、公募型プロポーザル方式による運営事業者の選定に向けた取組みを進めていきます。