

旧佐々木家住宅の利活用に関する サウンディング型市場調査（対話）実施要領

令和7年10月24日

1 調査の目的

旧佐々木家住宅は、明治9(1876)年に建てられた南部系曲屋で、馬屋の上に「ちし」と呼ばれる中二階があり、小さな明かり取りや、鍵型の家屋の内側に入り口があるという特徴があります。曲屋の大きな特徴である住居の中に馬屋があるという構造を持ち、昔の農家の人馬一体となった生活を伺うことができます。このような生活を伺うことができる家屋は極めて少なくなっていたところ、平成3年に佐々木家が台風で大きな被害を受けたため、仁賀保町では翌年に有形文化財（建造物）に指定したうえで解体し、平成12年に現在地に復元いたしました。その後にかほ市の有形文化財として引き継がれています。

本調査は今後、旧佐々木家住宅の利活用の可能性を探るため、サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を行います。自由度の高い民間事業者および地域住民ならではの視点で事業アイデアや参加しやすい事業条件等を把握することを目的としております。

2 対象用地・施設の概要

所在地	秋田県にかほ市院内字メカケ 86 番地
延床面積	311.99 m ² （1F母屋：246.99 m ² 、厨房・トイレ：59.49 m ² 、渡り廊下：5.51 m ² ） ※小屋裏は延床面積に算入しない
既存建物の概要	構 造：木造 階 数：1階（小屋裏あり） 建 築 年：明治9（1876）年 復 元 年：平成12（2000）年 付帯設備：厨房、トイレ（平成12（2000）年建築） 大規模修繕履歴：なし 耐震性能：不明 駐車場台数：55台（隣接する薫風苑と共有）
土地建物の権利状況	にかほ市
都市計画等による制限	都市計画：都市計画区域外 用途地域：無指定
災害等	土砂災害警戒区域等：対象外
その他	電力：東北電力 ガス：プロパンガス 上下水道：にかほ市 交通：JR羽越線仁賀保駅から約2.8km、車で約7分 日本海沿岸東北自動車道 仁賀保ICから車で6分

3 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

建造物は市指定文化財であり、外観および内部間取りの改修や内装の改修には制限があります。

(2) 使用について

にかほ市指定文化財旧佐々木家住宅条例および条例施行規則に準じた使用になります。

(3) 禁止内容

- ①騒音、振動、ほこり、視覚的不快感、悪臭、電磁波、危険物等を発生また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。

4 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10月24日（金）
現地見学会への参加申込期間	令和7年10月24日（金）～11月6日（木）
現地見学会の開催	令和7年11月11日（火）、12日（水）
質問の受付	令和7年10月24日（金）～11月13日（木）
質問に対する回答	令和7年11月18日（火）
サウンディングへの参加申込期間	令和7年10月24日（金）～11月17日（月）
サウンディングの実施（個別の対話）	令和7年11月19日（水）、20日（木）
実施結果概要の公表	令和7年11月下旬

5 サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象

- ①にかほ市民・団体等で、旧佐々木家住宅の利活用による事業アイデア等をお持ちの方。
 - ②旧佐々木家住宅の利活用による事業の実施主体となる意向を有する方・法人又は法人のグループ。
 - ③アイデアのみ（自ら実施主体とならない）を提案する個人、法人、地域団体等。なお、ご提案いただいたアイデアは、のちの公募型プロポーザル「公募要件」作成時の参考とします。
- ※②、③について住所要件はありません。

ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者。

イ 参加申込書提出時点で、秋田県又はにかほ市から指名保留措置又は指名停止措置を受けている者。

- ウ にかほ市暴力団等排除措置要綱（平成25年にかほ市告示第44号）別表各号に掲げる措置要件に該当する者。
- エ 監督官庁より営業停止処分又は営業許可若しくは営業登録の取消処分を受けている者。
- オ 会社法（平成17年法律第86号）第475条若しくは第644条の規定に基づく清算の開始、破産法（平成16年法律第75号）第18条第1項若しくは第19条第1項の規定に基づく破産手続開始の申立て、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定に基づく更生手続開始の申立て、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされた者。
- カ 2年以内に銀行取引停止処分を受けている者。ただし、更生手続又は再生手続の開始の申立てがなされた後、再度「ア」に規定する参加資格を有することとなった者を除きます。
- キ 6カ月以内に不渡手形又は不渡小切手を出している者。ただし、更生手続又は再生手続の開始の申立てがなされた後、再度「ア」に規定する参加資格を有することとなった者を除きます。
- ク 秋田県税、にかほ市税、消費税又は地方消費税を滞納している者。

（2）サウンディングの項目

◆前項「（1）サウンディングの対象」の①の該当者

- 1）周辺環境に活気を与え、地域に貢献できるよう、旧佐々木家住宅ならではの特性を活かした事業アイデアに関する提案
 - ア 実施する事業アイデアの具体的な内容に関する提案
 - イ 事業方式に関する提案、意見、要望等（管理・運営方法等）
 - ウ 既存施設の活用に関する提案、意見、要望等
- 2）その他、事業実施にあたり市に期待する支援や配慮してほしい事項等

◆前項「（1）サウンディングの対象」の②③の該当者

- 1）地域住民との連携による地域貢献及び民間事業者のノウハウを発揮した事業アイデアに関する以下の提案
 - ア 実施する事業の内容、整備する施設の内容等に関する提案
 - イ 事業方式に関する提案（管理・運営方法等）
 - ウ 既存施設の活用に関する提案
 - エ 市の施策の方向性を踏まえた提案（地域貢献、環境対策等）
- 2）事業期間等の諸条件に関する提案
- 3）その他、事業実施にあたり市に期待する支援や配慮してほしい事項等

6 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又は地域住民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「現地見学会参加申込書（別紙1）」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11月11日（火）、12日（水）

場 所：旧佐々木家住宅

申込期限：令和7年11月6日（木）午後5時まで

申 込 先：にかほ市教育委員会文化財保護課

電子メール：kyouiku-bh@city.nikaho.lg.jp

※件名は【旧佐々木家住宅サウンディング現地見学会参加申込】としてください。

（２）質問の受付

サウンディングに参加するために必要な情報（図面等、本実施要領に明記されていないものに限る）については、可能な範囲で提供しますので、「質問書（別紙２）」に必要事項を記入し、受付期間中にご提出ください。

質問の受付期間：令和7年10月28日（火）～11月13日（木）

質問に対する回答：すべての質問及び回答は、まとめて市ＨＰ（本件ページ）に掲載します（質問者名は非公開）。なお、本件サウンディングについての補足等を掲載することもありますので、質問の有無に関わらずご確認ください。

質 問 へ の 回 答：令和7年11月18日（火）に掲載する予定です。

※電子メールを送信の際、件名は【旧佐々木家住宅サウンディング質問】としてください。

（３）サウンディングの実施

サウンディングへの参加を希望する事業者は、「サウンディング参加申込書（別紙３）」に必要事項をご記入の上、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11月19日（水）、20日（木）

場 所：にかほ市役所象潟庁舎

申込期限：令和7年11月17日（月）午後5時まで

申 込 先：にかほ市教育委員会文化財保護課

電子メール：kyouiku-bh@city.nikaho.lg.jp

※件名は【旧佐々木家住宅サウンディング参加申込書】としてください。

その他

ア サウンディングは参加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。

イ 提案書等、説明資料をご準備される場合、令和7年11月17日（月）までに5部ご提出ください。

（４）サウンディングに参加できないが、提案をされたい場合

都合により、サウンディングに参加できないものの提案をされたい方は、「サウンディング参加申込書（別紙３）」の１の項目のみ記入したうえで、任意の様式にサウンディング項目に関する提言を加えて、郵送（提出部数は5部）で提出ください。

申込期限：令和7年11月20日（木）午後5時まで

申 込 先：にかほ市教育委員会文化財保護課

（５）実施結果概要の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加者名は公表しません。公表は、令和7年11月下旬頃に市ＨＰに掲載する予定です。また、参加者のノウハウに配慮し、公表にあたっては事前に参加者へ内容の確認を行います。

7 留意事項

(1) 参加者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、今後の事業者公募等において優位性を持つものではありません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加者の負担とします。

(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。

8 サウンディング終了後の予定

サウンディング終了後、皆さまの提案を参考にしながら、利活用の事業化方針、公募条件を検討し、その活用に向けた条件を整えた上で、公募型プロポーザルを実施する予定です。

9 別紙・参考資料

別紙1 現地見学会参加申込書

別紙2 質問書

別紙3 サウンディング参加申込書

資料1 施設図面

資料2 施設写真（外観、内観）

10 問い合わせ先

サウンディングについて、質問等がある場合は次の連絡先までお問い合わせください。

◆〒018-0104 秋田県にかほ市象潟町字狐森31番地1

にかほ市役所 教育委員会 文化財保護課

TEL：0184-43-2005

Eメール：kyouiku-bh@city.nikaho.lg.jp