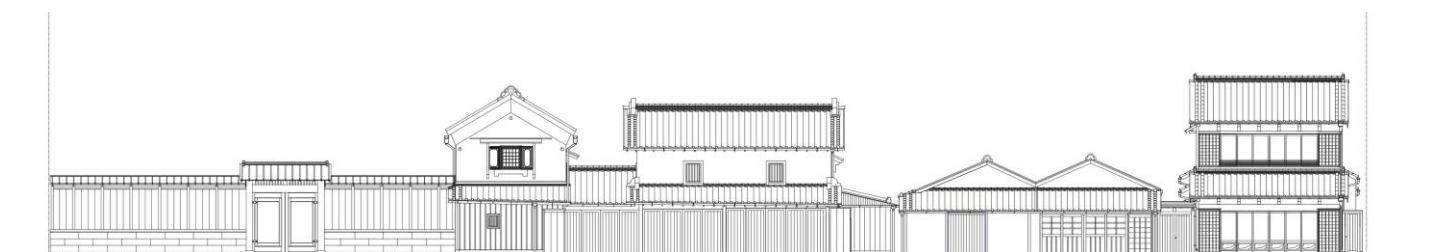


栃木市嘉右衛門町伝統的建造物群保存地区拠点施設内
伝統的建造物利活用事業者募集要領

令和8年4月

栃 木 市



目 次

1. 趣旨	P 1
2. 栃木市嘉右衛門町伝統的建造物群保存地区拠点施設の概要	P 2
(1) 所在地等	
(2) 用途地域等	
(3) 文化財等	
(4) その他	
(5) 位置図	
3. 貸付対象となる物件	P 4
(1) 建物	
(2) 店舗面積	
(3) 貸付範囲等	
(4) 共用部分	
(5) 禁止する用途等	
(6) オープン予定	
(7) その他	
4. 賃貸借契約の条件	P 6
(1) 契約形態	
(2) 契約期間	
(3) 賃料	
(4) 営業日・営業時間	
(5) 市と運営事業者の経費負担	
(6) その他留意事項	
5. 応募者の資格	P 8
(1) 応募資格	
(2) 事業者グループにおける代表事業者の選定	
(3) 応募数の制限	
6. 企画提案の手続き	P 9
(1) スケジュール	
(2) 応募の手続き	
(3) 留意事項	
7. 企画提案書の内容	P13
8. 企画提案書の審査	P14
(1) 選定委員会の設置	
(2) 事業者の決定方法	
(3) 審査項目	

【申込み・問合せ先】

栃木市地域振興部蔵の街課 重伝建係

TEL 0282-21-2571

FAX 0282-21-2674

E-mail denken@city.tochigi.lg.jp

1. 趣 旨

栃木市は、江戸時代から日光例幣使街道の宿場町として、また、巴波川の舟運による物資の集散地として栄え、明治時代には北関東有数の商都として発展しました。現在も日光例幣使街道の形状や町割りを残し、商業活動を象徴する見世蔵や木造店舗、土蔵等多くの歴史的建造物も現存しており、商業地として発展した時代をよく継承しています。

嘉右衛門町地区においては、平成24年3月に嘉右衛門町地区を伝統的建造物群保存地区（以下、「伝建地区」という）に指定するとともに、栃木市伝統的建造物群保存地区保存条例に基づく栃木市嘉右衛門町伝統的建造物群保存地区保存計画を定めました。その後、平成24年7月には、県内初となる国の重要伝統的建造物群保存地区に選定され、計画的な修理や修景事業を進め、歴史的な町並み保存に取り組んでいます。

平成28年には保存地区にある旧日光例幣使街道沿いの味噌工場跡地を取得し、敷地内に数多く残る伝統的建造物の保存及び周辺に残る歴史的建造物と一体となった町並み保存並びに人と文化の交流を目的とした活用により、文化的向上に資するまちづくりの拠点として整備を図るため、栃木市嘉右衛門町伝建地区味噌工場跡地保存活用計画を策定し、伝統的建造物の保存修理を行ってまいりました。

第一期工事を完了し、嘉右衛門町伝統的建造物群保存地区拠点施設（以下、「拠点施設」という）として保存修理事業の完了した伝統的建造物等を有効に利活用するため、民間の活力ある事業者に貸付を行ってまいりました。この度、貸付の契約期間が11月末で完了しますので、改めて公募により運営事業者を選定いたします。

・外観イメージ(鳥瞰図)



【栃木市嘉右衛門町伝建地区味噌工場跡地保存活用計画より、整備後のイメージパース】

2. 栃木市嘉右衛門町伝統的建造物群保存地区拠点施設の概要

(1) 所在地等

- ・ 所在地 栃木市嘉右衛門町2番11号
- ・ 地積 5977.84㎡
- ・ 所有者 栃木市

(2) 用途地域等

- ・ 用途地域 第1種住居地域
- ・ 防火指定 無（法22条地域）
- ・ その他 栃木市嘉右衛門町伝統的建造物群保存地区
栃木県屋外広告物条例（禁止地域）

(3) 文化財等 栃木市嘉右衛門町伝統的建造物群保存地区

No.	保存計画番号	名称	概要	No.	保存計画番号	名称	概要
1	建一嘉62	見世蔵	明治元年建築	8	建一嘉69	土蔵	昭和7年建築
2	建一嘉63	袖蔵	明治元年建築	9	建一嘉70	土蔵	明治35年建築
3	建一嘉64	主屋	明治元年建築	10	建一嘉71	土蔵	昭和14年建築
4	建一嘉65	主屋	明治元年建築	11	建一嘉72	離れ	明治43年建築
5	建一嘉66	土蔵	明治10年建築	12	建一嘉73	土蔵	明治20年建築
6	建一嘉67	土蔵	明治10年建築	13	工一嘉33	腕木門	推定明治後期
7	建一嘉68	土蔵	昭和22年建築	14	工一嘉34	源氏塀	推定明治後期

(4) その他

❖ ガイダンスセンター（屋外トイレ）

業務内容：嘉右衛門町伝建地区の案内施設

運営：栃木市直営

開館時間：午前9時～午後6時

休館日：月曜日（月曜日が祝日の場合はその翌日）、年末年始

❖ 交流館

業務内容：無料休憩施設

有料貸館施設（多目的室3室、100人程度収容可能）

運営：ガイダンスセンターと同じ

開館時間：午前9時～午後9時

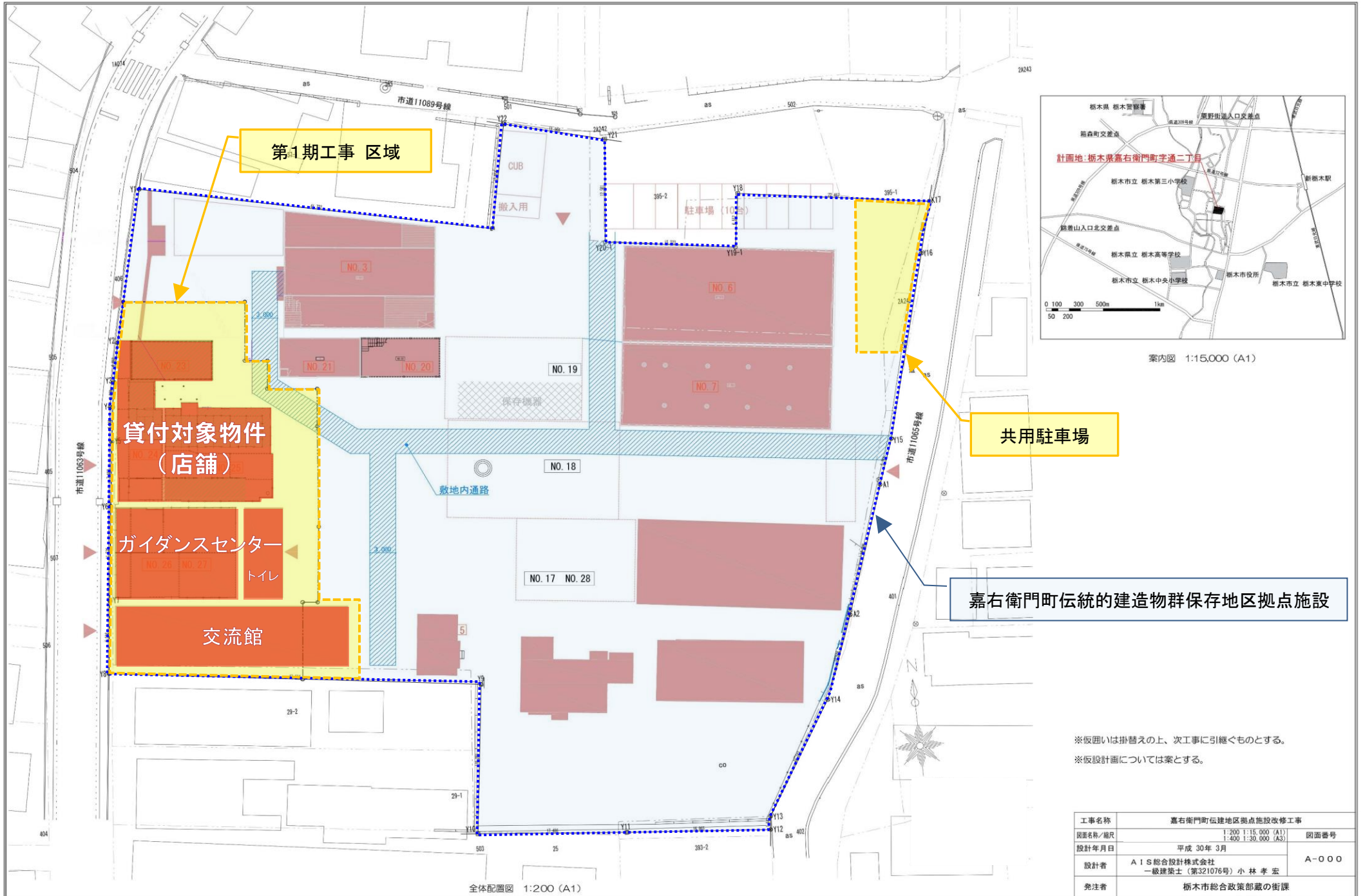
休館日：ガイダンスセンターと同じ

❖ 共用駐車場 5台（敷地東側コンクリート部分）

❖ 煙突と広場

今後、整備に取り掛かる予定であり、工事着手後には日中、数年に渡り騒音の発生が予想されます。

(5) 位置図



案内図 1:15,000 (A1)

※仮囲いは掛替えの上、次工事に引継ぐものとする。
 ※仮設計画については案とする。

工事名称	嘉右衛門町伝建地区拠点施設改修工事	
図面名称/縮尺	1:200 1:15,000 (A1) 1:400 1:30,000 (A3)	図面番号
設計年月日	平成 30年 3月	A-000
設計者	A1S総合設計株式会社 一級建築士(第321076号) 小林 孝宏	
発注者	栃木市総合政策部蔵の街課	

全体配置図 1:200 (A1)

3. 貸付対象となる物件

(1) 建物

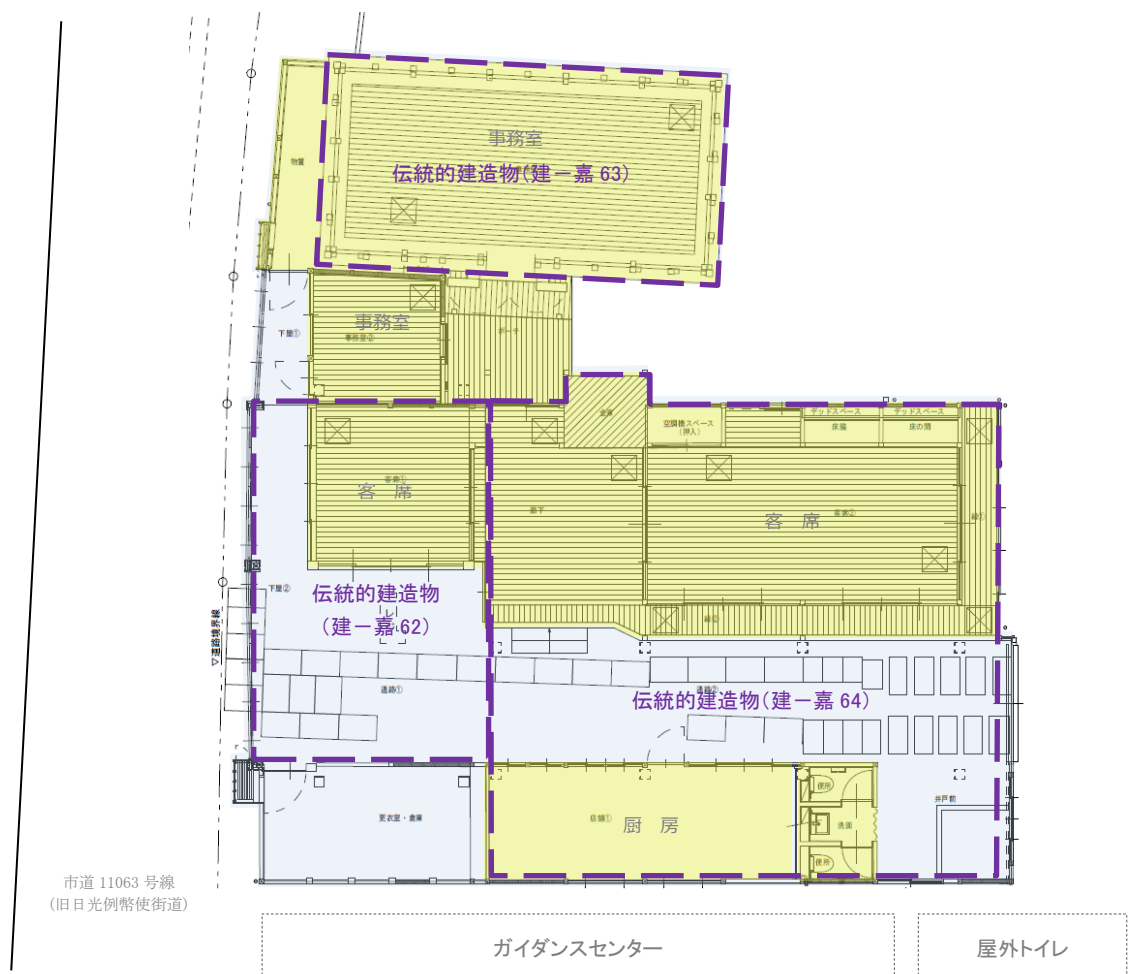
- ・ 伝統的建造物：建一嘉62 見世蔵（明治元年建築）
- ・ 伝統的建造物：建一嘉63 袖蔵（明治元年建築）
- ・ 伝統的建造物：建一嘉64 主屋（明治元年建築）
- ・ 附属棟

(2) 店舗面積 276.70㎡

(貸付部分) 179.41㎡ (黄色部分)

(共用部分) 97.29㎡ (青色部分)

(3) 貸付範囲等



(4) 共用部分

- ・ 共用部分は、拠点施設の開館時には、常時開放するものとする。
- ・ 共用部分の開閉等管理は、ガイダンスセンター、交流館及び本物件の事業者が協力して行う。

(5) 禁止する用途等

- ① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 1 2 2 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業、及び同条第 1 項に定める特定遊興飲食店営業、その他これらに類する業の用途に供することはできません。
- ② 暴力団員による不当な行為の防止に関する法律（平成 3 年法律第 7 7 号）第 2 条第 2 号に定める暴力団又はその他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途に使用することはできません。
- ③ 政治的用途・宗教的用途に使用することはできません。
- ④ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動のために使用することはできません。
- ⑤ 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染などの近隣環境を損なうと予想される用途に使用することはできません。

(6) オープン予定 令和 8 年 1 2 月以降

※ 社会情勢等を考慮しオープン時期については、相談に応じます。

(7) その他

火 気	使用不可	—
電 気	東京電力（株）	宅内引込有（旧日光例幣使街道）
上下水道	栃木市上下水道局	宅内引込有（旧日光例幣使街道）
道路状況	西側：市道 11063 号線（旧日光例幣使街道）幅員 7. 3 m	



4. 賃貸借契約の条件

(1) 契約形態

借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約により貸付けるものとし、契約の更新は保証できません。

ただし、契約期間における事業運営が提案内容に沿ったものであり、契約期間における実績や成果等が良好であると本市が認め、他の用途が生じていない場合には、応募者と契約期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結するものとします。

(2) 契約期間

契約締結日から5年間

(3) 賃料

月額150,000円(税込)を最低制限額とし、賃料を提案すること。

(4) 営業日・営業時間

営業日については、ガイダンスセンター及び交流館の開館日と同じことを希望しますが、営業日・営業時間ともに提案すること。

(5) 市と事業者の経費負担

① 市が負担する費用

- ア. 建物本体の維持修繕に関する費用
- イ. 空調機、消防設備、段差解消設備等の施設に関する保守点検管理費

② 事業者が負担する費用

- ア. 内装工事に関する費用
- イ. 店舗看板に関する費用(設置個所及び設置方法並びに意匠等について制限有)
- ウ. キッチン、商品陳列棚、冷蔵庫(加熱等には電気式のものを使用する事)
- エ. 光熱水道費、通信費
- オ. 設備、備品の維持・管理費
- カ. 商品仕入れに係る経費、人件費、従業員教育費等
- キ. 店舗運営に係る官公庁等への諸手続きに要する経費
- ク. 各種損害保険契約等に加入するための経費
- ケ. 自治会費等
- コ. 店舗退出時の現状復帰費用
- サ. その他店舗運営に要する一切の費用

(6) その他留意事項

① 営業種目・取扱品目の報告

営業種目・取扱品目については、事前に市に報告すること。

ただし、社会通念上、公序良俗に反する品目等については、市の判断によりその撤去を命じます。

なお、詳細については、別途、市と協議すること。

② 許認可の取得

酒類の販売等、営業に際し許認可等を必要とする業種については、事業者の責任において取得し、営業開始日以前にその写しを市に提出すること。

軽飲食の販売を行う事業者は、衛生管理を徹底するため、「食品衛生検査制度」に基づき、年2回食品衛生検査を受け、実施完了の旨を市に報告すること。なお、その費用については事業者側の負担とする。

③ 再委託の禁止

本業務の全部又は主要部分の再委託をすることはできません。

ただし、事前に栃木市が承認したものについてはこの限りではありません。

④ 売上報告

毎月売上報告書（様式任意）を月の10日までに提出すること。

⑤ 関係法規などの遵守

- ・ 栃木市伝統的建造物群保存地区保存条例

※ 外観の変更（看板等の設置も含む）をすることになる行為については、当該地域が伝統的建造物群保存地区であるため、本市の許可手続きを完了したうえで行う必要があります。（条例第4条）

- ・ 栃木市嘉右衛門町伝統的建造物群保存地区保存計画
- ・ 嘉右衛門町伝建地区まちづくり計画
- ・ 栃木市嘉右衛門町伝建地区味噌工場跡地保存活用計画
- ・ その他、関係諸法規及び、行政官庁の指導を遵守すること。

⑥ 消防訓練・消防用設備保守点検の協力

- ・ 消防訓練が年2回・8月前後と3月前後に行うので協力すること。
- ・ 消防用設備保守点検が年2回、9月と3月に行うので協力すること。

5. 応募者の資格

(1) 応募資格

次に掲げる要件をすべて満たす者であること

- ① 栃木市嘉右衛門町伝統的建造物群保存地区拠点施設の運営を通じて、施設の設置目的の実現に向けた積極的な取り組みが出来る法人又は複数の法人で構成するグループ
- ② 国税（法人税、消費税）、地方消費税、法人所在地の都道府県税、市町村税を滞納していないこと
- ③ 民事再生法の規定による再生手続き開始の申し立て又は会社更生法の規定による破産手続き開始の申し立てが行われている者でないこと
- ④ 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2号に規定する暴力団又はその利益となるような活動を行う者でないこと

(2) 事業者グループにおける代表事業者の選定

応募者が複数の事業者グループの場合は、代表する事業者を定め、参加申込以降の手続きは当該代表事業者が行うこと。

(3) 応募数の制限

一つの事業者は、企画提案について一つの提案しか行うことができません。

また、一つの事業者は、複数の事業者グループへの参加を通じた二つ以上の提案を行うことはできません。

6. 企画提案の手続き

(1) スケジュール

事 項	年 月 日	備 考
1. 公募の開始	令和 8年 5月 1日	
2. 現地見学会	令和 8年 6月2回程度 7月2回程度 連絡を受けた順に日程調整いたします。	午前・午後 1回
3. 質問書の提出期限	令和 8年 7月15日	
4. 質問に対する回答	令和 8年 7月22日	
5. 参加申込書の提出期限	令和 8年 7月31日	
6. 企画提案書の提出期限	令和 8年 7月31日	
7. 選定委員会の開催	令和 8年 8月 上旬	プレゼンテーション
8. 優先交渉権者の決定	令和 8年 8月 中旬	
9. 契約等の締結	令和 8年 8月 下旬	
10. 店舗オープン (予定)	令和 8年12月1日	事業者と協議

(2) 応募の手続き

① 募集要領の公表・配布

募集要領は事務局にて配布（栃木市ホームページからもダウンロード可）

配布期間	令和8年5月1日～7月31日
配布時間	9時～17時
配布場所	事務局（蔵の街課）

② 現地見学会の開催

下記の開催日で、予約により現地見学会を開催します。

現地見学を希望される事業者は、事前に事務局（TEL0282-21-2571）へ連絡して、予約（先着順）のうえ、当日開催場所へお越しください。

開催日	令和8年 6月2回程度 10時～、14時～ 7月2回程度 10時～、14時～
開催場所	嘉右衛門町伝 統的建造物群保存地区拠点施設
参加人数	1回につき2事業者まで。1事業者につき5名まで。
参加申込	希望日の前日までに電話で申込み

③ 質疑の受付

企画提案に関する質疑は、すべて所定の質問書（様式2）により行います。

所定の質問書に記入の上、事務局まで、持参、郵送、Eメール、及びFAXにより、提出してください。なお、口頭、電話による質疑は一切受付いたしません。

また、質疑の内容は、具体の項目について、簡潔・明瞭に表記してください。抽象的・

不確定な質疑には回答しない場合があります。

受付期間	令和8年5月1日～7月1日
受付時間	9時～17時
受付場所	事務局（蔵の街課）
提出書類	質問書（様式2）

④ 質疑に対する回答

質疑に関する内容及び回答（以下、「回答書」という。）は、栃木市ホームページ上に公開させていただきます。その際、事業者名は公表いたしません。

また、回答書をもって、本募集要領の補完、追加、修正及び解釈に関する補足等とします。

回答予定日	令和8年7月8日
-------	----------

⑤ 参加申込書の提出

企画提案への応募を希望される事業者は、参加申込書（様式1-1）を事務局に提出すること。

なお、参加申込書を提出していない事業者は、企画提案を申込みできませんので、注意してください。

受付期間	令和8年5月1日～7月31日 ※事務局に事前に来庁時間を予約してください。 郵送の場合は令和8年7月31日必着
受付時間	9時～17時
受付場所	事務局（蔵の街課）
提出書類	参加申込書（様式1-1）・・・1部 ※事業者グループの場合は「事業者グループ調査書（様式1-2）」を併せて1部提出してください。

⑥ 企画提案書類の受付

ア. 企画提案書類の提出方法・受付期間

参加申込者の内、企画提案をしようとする事業者は、事前に事務局に連絡の上、企画提案書等の書類を事務局まで提出してください。

なお、郵送の場合は、指定日までに必着としてください。

受付期間	令和8年7月9日～7月31日 ※郵送の場合は令和8年7月31日必着
受付時間	9時～17時
受付場所	事務局（蔵の街課）

イ. 提出書類

提出書類として、下記の書類を提出してください。

名 称	内 容 ・ 書 式 等	部 数
誓約書	様式 3	グループの場合 企業毎に 1 部
企画提案書	様式 4 - 1 4 - 2 4 - 3 4 - 4	原本 1 部 副本 9 部
事業者 概要、 経営内 容等に かかる 書類	法人登記簿謄 本	交付から 3 月以内のもの グループの場合 企業毎に 1 部
	印鑑証明書	交付から 3 月以内のもの グループの場合 企業毎に 1 部
	法人概要・事業 経歴書	法人の概要、事業経歴がわかるもの グループの場合 企業毎に 1 部
	事業がわかる 資料	パンフレット等 グループの場合 企業毎に 1 部
	財務諸表	直近 3 年のもの 貸借対照表、損益計算書等 グループの場合 企業毎に 1 部
	各種税金の納 税証明書	直近 3 年の法人税、消費税、市町村 民税、固定資産税の納付証明書 グループの場合 企業毎に 1 部

(3) 留意事項

① 費用の負担

応募に関し必要な費用は、すべて応募事業者の負担とします。

② 書類等の変更の禁止

一度提出した書類等の訂正・変更等は原則認めません。

ただし、誤字等の修正及び本市が必要と認めたときは、この限りではありません。

③ 使用言語及び単位

提出書類等における使用言語は日本語、単位はメートル法で行うこととします。

④ 応募書類の取り扱い

応募のあった企画提案について、応募事業者名、企画提案概要、その他応募内容を公開することがあります。

- ⑤ 著作権及び工業所有権（特許権・実用新案・意匠・商標権）等
無体財産権その他の権利を企画提案に使用する場合は、応募事業者は権利者の承諾を得たものといたします。
なお、応募企画提案図書は、返還いたしません。
- ⑥ プレゼンテーション
企画提案の内容について、選定委員会の際にプレゼンテーション（説明）をしていただきます。
- ⑦ 補足資料の提出
選定委員会において、補足資料の提出を求める場合があります。
- ⑧ その他
企画提案にあたって、応募事業者自らの責任において、関係法令等を十分に調査し、事業実施にあたり関係法令等に違反しない計画としてください。

7. 企画提案書の内容

名 称	記載事項・内容等
1. 事業者概要 (様式4-1)	・事業者概要 (社名・所在地・担当者など)
2. 出店店舗イメージ 及び営業方針 (様式4-2)	①出店店舗イメージ (イメージ写真・スケッチ等) ②事業コンセプト ③事業の管理・運営体制 ・全体管理運営体制 ・店舗管理運営体制 ④営業時間、休館日 ⑤事業の創造性・独自性 ・集客及び販売促進に向けた取組 ・軽飲食の販売に関する取組 (任意) ・観光客へのおもてなしに関する取組 ⑥その他
3. 出店資金計画 及び収支計画 (様式4-3)	・開業必要資金 ・収支計画 (1年)
4. 価格提案書 (様式4-4)	・月額賃料
5. 事業実績 (様式任意)	・類似の事業実績
6. 開店までの計画書 (様式任意)	・開店までの計画書
7. その他	・その他出店にあたり必要な資料 (別紙による提出可)

8. 企画提案書の審査

(1) 選定委員会の設置

- ① 本事業の優先交渉権者と次順位交渉権者を選定するにあたり、選定委員会を設置します。
- ② 選定委員会及び議事内容は非公開とします。

(2) 事業者の決定方法

① 選定委員会による審査

選定委員会は、応募された企画提案について、プレゼンテーション及び審査項目に基づいて書類の確認、審査を行い、最優秀提案と次点以下を決定します。

開催時期	令和8年8月上旬
------	----------

② 優先交渉権者の決定

選定委員会の選定結果に基づき、優先交渉権者と次順位交渉権者を決定し、各企画提案者あてに書面により通知の上、公表します。

優先交渉権者の決定	令和8年8月中旬
-----------	----------

③ 契約等の締結

栃木市と優先交渉権者は、応募された企画提案書等を基に、具体的な条件等について次の各号を中心とした基本協定を本市との間で締結します。

- ア. 契約締結、事業開始の時期
- イ. 企画提案内容に基づく計画の確認
- ウ. その他、合意すべき事項

優先交渉権者との協議が整わない場合、又は優先交渉権者が失格条件に該当した場合は、栃木市は優先交渉権者との協議を打ち切り、次順位交渉権者と交渉するものとします。なお、次順位交渉権者についても優先交渉権者と同様な事項が発生した場合には、本事業者募集は取り止めとします。

契約の締結をもって事業者の決定とします。

契約締結日	令和8年8月下旬
-------	----------

(3) 審査項目

選定委員会は、次の審査項目に基づいて、企画提案書類の確認及び審査を行います。

① 参加資格

応募事業者が募集要領に規定する資格要件を満たしていること。

② 基本的な事項

企画提案書類が募集要領に規定する応募書類の要件、関係法令及び条例・要綱等を満たしていること。

③ 審査基準

内容点 80 点、価格点 20 点とし、その合計 100 点を総合得点とします。

事 項		点数	内 容
内 容 点	事業コンセプト (概念・考え方等)	20	○商品のレイアウト等、店舗内デザインの基本的な考え方が示されているか。 ○本市の伝統的建造物群保存地区及び拠点施設に立地することについての考え方が示されているか。 ○その他の評価すべき提案の有無。
	事業の管理・運営体制の妥当性	20	○適切な管理組織・運営体制が具体的に示されているか。 ○その他の評価すべき提案の有無。
	事業の創造性・独自性	20	○集客及び販売促進への具体的な取組があるか。 ○事業の創造性・独自性はどうか。他との違いなど。 ○その他の評価すべき提案の有無。
	事業の資金計画及び収支計画の妥当性・堅実性	20	○適切かつ合理的な資金計画、収支計画となっているか。 ○資金調達の確実性は担保されているか。 ○十分な事業実績があり、良好な事業運営が期待できるか。 ○その他の評価すべき提案の有無。
価 格 点	価格点	20	○下限額（15 万円）以上で提案された委託料の額で評価 $\text{価格点} = 20 \text{ 点} \times \frac{\text{当該応募者の月額賃料}}{\text{全応募者中の最高月額賃料}}$

※ 得点は小数点以下切捨とします。採点は選定委員会委員による合計点とします。

※ 審査の結果、内容点が著しく低く（50 点以下で）、本業務の目的が達成できないと判断された提案者は失格とする。