

茂森庁舎の利活用方法の検討に向けた サウンディング型市場調査 【実施要領】

サウンディング型市場調査に参加を希望される方は、本要領をご確認のうえ、
お気軽にご参加いただきますよう、お願いいたします。

令和7年2月17日（月）

弘前市財務部管財課
公共施設マネジメント推進室

目次

1	概要	.....	1
2	サウンディングとは	.....	1
3	サウンディングの流れ	.....	1
4	実施スケジュール	.....	1
5	対象財産の概要	.....	2
6	利活用に当たっての基本的な条件	.....	2
7	サウンディングの実施内容	.....	3
8	サウンディングの手続き	.....	4
9	留意事項	.....	6
10	申込様式、参考資料	.....	6
11	提出先・問い合わせ先	.....	6

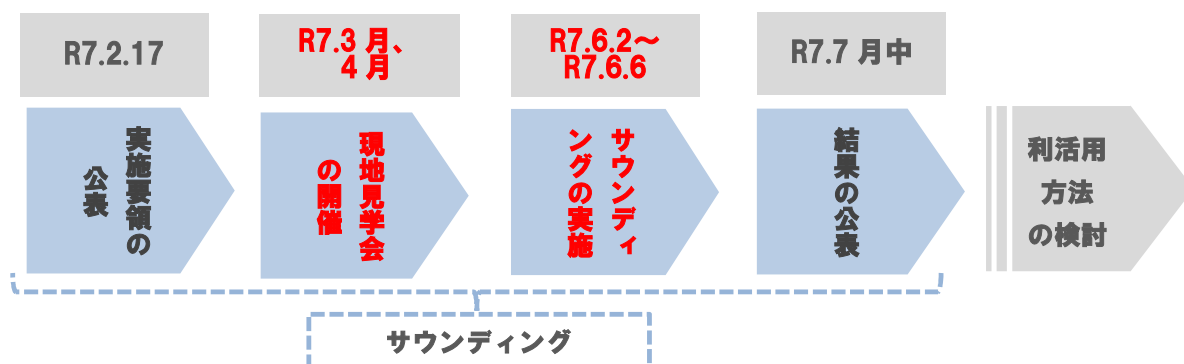
1 概要

- 現在当市では、茂森庁舎（以下「対象財産」という。）の利活用方法（例：売却や賃貸借等）について検討しております。
- 今般、民間事業者等の皆様と対話（サウンディング）を行うことにより、対象財産の市場性及び民間活力導入の可能性を確認し、公募条件を設定するなど今後の参考とさせていただくため、以下のとおりサウンディング型市場調査を実施いたします。

2 サウンディングとは

- サウンディング型市場調査とは、公募条件を設定する前段階として、アイデア・ノウハウのある民間事業者等の皆様との対話により、市場性を確認するための調査です。
 - 対話を行うことで、市では民間事業者が参加しやすい現実的な公募条件を把握することができ、民間事業者は事前に市の意図が確認できるため、公募参加の判断がしやすくなります。
- ※ サウンディングに参加するための参加費用はありません。
- ※ 対話させていただいた内容を基に、市側で財産の利活用方法について検討を進め、最終的な方針が決まり次第、改めて公募等を行います。

3 サウンディングの流れ



4 実施スケジュール

実施内容	日程
実施要領の公表（公募）	令和7年2月17日（月）
現地見学会の参加申込期限	令和7年3月 7日（金）
現地見学会の開催 （降雪時期と融雪後の2回実施）	令和7年3月17日（月）～3月19日（水） 4月 9日（水）～4月11日（金）
サウンディング参加申込受付期限	令和7年4月25日（金）
サウンディングシートの提出期限	令和7年5月23日（金）
サウンディング実施	令和7年6月 2日（月）～6月 6日（金）
実施結果概要の公表	令和7年7月中（予定）

5 対象財産の概要

物件名	茂森庁舎
所在地	茂森町 40-1 外 全 12 筆 ※JR 弘前駅から 2.8 km、自動車約 10 分
地籍等	土地 5,007.56 m ² 建物 総建築面積：1,628.30 m ² 総延べ面積：2,389.05 m ²
用途地域 (建蔽率・容積率)	① 第一種中高層住居専用地域 (60/200)：50%超 ② 第二種中高層住居専用地域 (60/200)：50%未満 ③ 近隣商業地域 (80/200)：50%未満

※詳細は別添「物件調書」をご確認ください。

6 利活用に当たっての基本的な条件

- 対象財産の民間事業者による利活用に際して、**現時点で**市が想定する基本的な条件は以下のとおりです。
- なお、条件は現時点のものであり確定したものではありませんので、**本調査における民間事業者や関係者等の意向により追加・変更される可能性がある**ことにご留意ください。サウンディングにおいて条件の変更を求めるとご意見をご提示いただくことも可能です。

【現時点の基本的な条件】

- ① 民間事業者による利活用の検討対象は本施設すべてを想定しています。
- ② 事業化の方法は施設の「売却」、「賃貸借」、「PPP・PFI」等の方法が考えられます。
民間事業者の意向等も踏まえながら、今後の検討において事業化の方法を決定します。
なお、売却する場合には、当該施設の敷地も売却することを想定しています。
- ③ 民間事業者が管理運営する施設は一定の期間は事業を継続することを前提とし、10年以上の継続を想定しています。（一時的なイベントの開催は提案の対象外とします。）
- ④ 本施設に存在する建築物は必ずしも活用する必要はありません。活用意向がない場合は、民間事業者において除却した上で新築することも想定しています。（賃貸借時における事業終了後の新築または改修した建築物の取り扱いは、民間事業者の意向等も踏まえながら決定します。）
- ⑤ 施設の利活用に当たっては、周辺環境との調和に配慮した内容としてください。なお、出来る限り地域貢献できる活用であることが望ましいと考えています。
- ⑥ 市は事業化に係る費用等を負担しないことが望ましいと考えています。既存建物をそのまま利活用する場合の改修費用、解体撤去する場合の費用等については、事業者の自己負担とすることを想定しています。

7 サウンディングの実施内容

(1) サウンディングの参加対象者

- 参加対象者は、事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ、個人事業主もしくは個人事業主のグループとします。但し、法人又はその代表者、個人事業主が、以下の要件に該当する場合は参加できません。

【サウンディングの参加除外要件】

- ① 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。
- ② 弘前市建設業者等指名停止要領に掲げる指名停止要件に該当する者。
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生又は再生手続開始の申立てをしている者（更生又は再生手続開始の決定を受けている者を除く。）、若しくは破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立てをしている者。
- 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、第 6 号または暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過していない者が経営、運営に関係している者。
- ⑤ 国税及び地方税を滞納している者。

(2) サウンディング項目等

- 以下の項目を中心に、対象財産の利活用方法のアイデアや意見等をお聞かせ下さい。
- サウンディングシートの様式は、**様式 3**「サウンディングシート」のとおりとしますが、内容が具備されていれば、様式は任意（既存資料の活用も可）とします。また、必要に応じて、補足資料（図面等）も添付していただいで結構です。

【サウンディングにおいて主にお聞きしたい項目等】

- ① 事業手法（売却、賃貸借等）、希望する価格及び賃貸借の場合は期間
- ② 事業アイデア（活用方法、業種等）
- ③ 既存建物の取り扱い（既存建物の活用、解体撤去、解体費用込みの売却を希望等）
- ④ 事業効果（提案による事業効果、地域貢献等）
- ⑤ 事業課題（事業化の条件、行政に期待する事項等）
- ⑥ その他、意見等

※ 様々な可能性を調査したいので、市側への意見要望や、土地・建物のみを活用した提案等でも構いません。

【活用例】

- ◆ 購入したい。既存建物は市側で更地化して欲しい。
- ◆ アパートや分譲住宅を建設したい。移住者には優遇措置を図りたい。
- ◆ 施設を大規模改修し、飲食店を運営したい。 等

8 サウンディングの手続き

(1) 現地見学会の開催（希望者のみ）

- 希望される方を対象に現地見学会を行います。現地見学会への参加は任意でありサウンディングへの参加要件ではありませんので、不参加でも構いません。
- 現地見学会には参加せず個別に対象財産の外観を見学いただいても構いませんが、その際は建物内への立ち入りはご遠慮いただくと共に、敷地以外への駐車など地域住民の迷惑とならないよう注意の上、行ってください。
- 参加を希望される場合は、**様式1**「現地見学会申込書」に必要事項を記入のうえ、電子メール、郵送又は持参の何れかの方法でご提出下さい。現地見学会は降雪時期（3月）と融雪後（4月）にそれぞれ開催いたしますので、希望する日程をご記入ください。
なお、提出漏れ等を防止するため、提出完了後、「管財課 公共施設マネジメント推進室 工藤寛明 宛」に、直接お電話にてご連絡いただきますようお願いいたします。

① 申込期限

令和7年3月7日（金）17時まで

② 提出先（11. 提出先・問い合わせ先のとおり）

弘前市役所 財務部管財課 公共施設マネジメント推進室

③ 見学会開催日時

令和7年3月17日（月）～19日（水）、または4月9日（水）～11日（金）
の間で随時実施します。

※ 希望を踏まえて、別途調整したうえで、日時等をご連絡致します。

④ 会場（集合場所）

現地集合

（冬期間は駐車スペースがございませんので、近隣の駐車場をご利用ください。）

(2) サウンディングの参加申し込み

- 参加を希望する場合は、**様式2**「エントリーシート」に必要事項を記入のうえ、電子メール、郵送又は持参の何れかの方法でご提出下さい。
なお、提出漏れ等を防止するため、提出完了後、「管財課 公共施設マネジメント推進室 工藤寛明 宛」に、直接お電話にてご連絡いただきますようお願いいたします。

① 申込受付期間

令和7年4月25日（金）17時まで

② 提出先（11. 提出先・問い合わせ先のとおり）

弘前市役所 財務部管財課 公共施設マネジメント推進室

(3) サウンディングシート等の提出

- サウンディングの項目・様式等は、「7. (2) サウンディング項目等」のとおりです。
- **様式3**「サウンディングシート」等を作成のうえ、下記提出先へ電子メール又は郵送にてご提出下さい。

① 提出期間

令和7年5月23日(金) 17時まで

② 提出先 (11. 提出先・問い合わせ先のとおり)

弘前市役所 財務部管財課 公共施設マネジメント推進室

(4) サウンディングの実施

- 提案書の受理後、幅広く意見交換を行う場として、提案者との個別対話を行います。
- 日時や場所等の詳細については、個別に調整させていただきます。また、希望があれば、オンラインでの個別対話についても可能です。
- なお、必要に応じて複数回行う場合があります。別途、電話、電子メールによる追加対話をお願いすることがあります。

① 実施期間

令和7年6月2日(月)～令和7年6月6日(金)の間で随時実施

※ 午前9時から午後5時まで、土日祝日を除きます。

② 所要時間

60分程度

③ 実施場所

弘前市役所 会議室

※ 詳細はサウンディング実施日時と併せてご連絡いたします。

※ Web会議 (Zoom) でも実施可能です。Web会議での参加希望については様式2で回答してください。

④ 実施方法

参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、各事業者個別に行います。

弘前市職員は5～7名が参加する予定ですので、提出する資料がある場合は「7部」ご持参いただきますようお願いいたします。

(5) サウンディング結果の公表

- サウンディングの実施結果について、概要を市のホームページで公表します。
- 公表に当たっては、参加者のアイデア保護等を考慮し、参加者名は公表せず、内容についても事前に参加者に確認を行います。

9 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

- サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはならないことを予めご了承のうえご参加下さいますようお願いいたします。
- ただし、サウンディングの結果等を踏まえて、利活用方法等を検討していくことから、参加事業者の提案内容が公募条件等に反映される可能性があります。

(2) 費用負担

- サウンディング参加に要する書類作成・提出等の全ての費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加確認への協力

- サウンディング終了後も、必要に応じて追加の確認等を実施させていただくことがあります。その際には御協力をお願い致します。

10 申込様式、参考資料

- ① 現地見学会申込書 **様式1**
- ② エントリーシート **様式2**
- ③ サウンディングシート **様式3**
- ④ 物件調書 **別添**

11 提出先・問い合わせ先

〒036-8551 弘前市大字上白銀町 1-1

弘前市役所 財務部管財課 公共施設マネジメント推進室 工藤寛明（ひろあき）

TEL：0172（40）7111 FAX：0172（35）1353

電子メール hir4-kudou@city.hirosaki.lg.jp