

旧伝統産業会館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の結果について

弘前市では、旧伝統産業会館（以下「対象財産」という。）の利活用方法（例：売却や賃貸借等）について検討を行うため、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、「サウンディング型市場調査」を実施しましたので、その結果を公表します。

1 施設概要

物件名	旧伝統産業会館
所在地	神田二丁目 4-9
地籍等	土地 1,300.00 m ² 建物 建築面積：319.65 m ² 延べ面積：503.77 m ²

2 参加事業者

内容	参加事業者数
現地見学会	2 事業者
サウンディング	2 事業者

※ 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。

3 結果の概要

以下は、対話において示された主な意見を項目別に整理したものです。各意見は、参加事業者の見解であり、市の方針や、すべての参加事業者に共通する見解を示すものではありません。

（１）想定される利用形態

- ・ 建物を解体した後、倉庫付き事務所等の用地として活用することが考えられる。
- ・ 既存建物を活用する場合は、建物の規模や間取りと、事業者が希望する用途・規模が合致することが必要である。

（２）既存建物の取扱い

- ・ 既存建物の間取り、経年に伴う維持管理費、改修費等を考慮すると、建物を解体したうえでの土地利用が適しているとの意見があった。
- ・ 一方、外壁・内装は比較的良好な状態であるとの意見もあった。ただし、既存建物の活用には、設備改修等の費用を見込む必要がある。

(3) 事業手法及び価格の考え方

- ・建物解体後の土地取得を検討する意向が示された。
- ・事業者が建物の解体を行う場合は、その費用を反映した売却価格とすることが、取得を検討する条件となる。
- ・残置物の撤去等を事業者が行う場合も、その費用を売却価格に反映することが望ましい。
- ・既存建物を活用した賃貸については、希望する用途や施設規模との適合性、改修費及び維持管理費等を踏まえた検討が必要である。

(4) 事業成立上の課題

- ・敷地規模から、大規模な工場用地としての利用は難しいとの意見があった。
- ・事務所等として利用する場合は、従業員等の駐車場に加え、冬期間の雪置き場の確保が課題となる。
- ・建物の改修又は解体に当たっては、アスベストの調査結果等を踏まえ、必要な対策及び費用を把握する必要がある。
- ・改修費・解体費については、現時点の情報だけでは算定が困難との意見があった。

(5) 市への意見・要望

- ・残置物は、可能な範囲で市が撤去して引き渡すことが望ましい。
- ・敷地境界の状況や、境界に関する整理・対応の負担を明確にしてほしい。
- ・アスベスト調査結果を開示してほしい。設備改修に伴う外壁等への穴あけについても、対策の可否を判断するために必要となる。
- ・施設の改修・修繕履歴、雨漏り等の不具合の状況があるとよい。
- ・既存建物を借りて利用する場合の費用を見込むため、年間維持管理費や光熱水費等の情報があるとよい。
- ・想定外の地中障害物等が判明した場合の対応や、追加費用の負担など、リスク分担を明確にしてほしい。

(6) 公募手続き等への意見

- ・公募に当たっては、既存建物の取扱い、解体・残置物撤去等の実施主体及び費用負担を明確にすることが必要である。
- ・事業者が事業性を判断できるよう、建物や設備の状況、改修・解体に係る情報を提供することが望ましい。

以上