

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 【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8年7月22日（水）

**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	調査の目的	・ ・ ・ ・ ・	1
2	サウンディング型市場調査の概要	・ ・ ・ ・ ・	1
3	実施スケジュール	・ ・ ・ ・ ・	2
4	対象財産の概要	・ ・ ・ ・ ・	2
5	利活用にあたっての基本的な考え方	・ ・ ・ ・ ・	3
6	参加対象者	・ ・ ・ ・ ・	3
7	サウンディングで確認したい事項	・ ・ ・ ・ ・	4
8	サウンディングの手続き	・ ・ ・ ・ ・	5
9	留意事項	・ ・ ・ ・ ・	7
10	別紙・様式	・ ・ ・ ・ ・	8
11	提出先・問い合わせ先	・ ・ ・ ・ ・	8

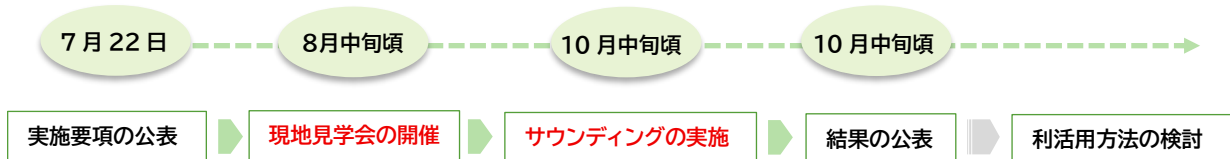
1 調査の目的

- 弘前市では、旧伝統産業会館（以下「対象財産」という。）について、今後の利活用方法を検討しています。
- 本調査は、民間事業者等との対話（サウンディング）を通じて、対象財産の市場性、既存建物の活用可能性、解体を含めた土地利用の可能性、売却・貸付等の事業手法、事業成立条件、市に求められる条件等を把握し、今後の利活用方針及び公募条件の検討に活用することを目的として実施するものです。
- なお、本調査は対象財産の売却、貸付その他の利活用方法を直ちに決定するものではありません。

2 サウンディング型市場調査の概要

- サウンディング型市場調査は、正式な公募を行う前段階において、市と民間事業者等が直接対話を行い、市場性や事業化に当たっての課題を確認するための調査です。

【サウンディングの流れ】



【サウンディングのメリット イメージ図】



3 実施スケジュール

○ 現時点で想定するスケジュールは次のとおりです。日程は変更となる場合があります。

項目	時期（予定）	内容
実施要領等の公表	令和8年7月22日（水）	市ホームページに実施要領等を掲載。
現地見学会参加申込期限	令和8年8月5日（水）	希望者は様式1により申し込み。
現地見学会	令和8年8月19日（水） ～8月21日（金）	対象財産の現況を確認。 参加は任意。
サウンディング参加申込・ サウンディングシート提出期限	令和8年9月2日（水）	参加希望者は様式2、様式3により 申し込み。
個別対話（サウンディング） の実施	令和8年9月9日（水） ～9月11日（金）	参加者と市が個別に対話を実施。
結果概要の公表	令和8年10月中旬頃	対話結果の概要を市ホームページで公表。

4 対象財産の概要

○ 本調査の対象財産は、次の1件です。

項目	内容
物件名	旧伝統産業会館
所在地	弘前市神田二丁目4－9
地籍等	【土地】 1,300.00 m ² 【建物】 総建築面積：319.65 m ² 総延べ面積：503.77 m ²
用途地域 (建蔽率・容積率)	工業専用地域(建ぺい率 60% / 容積率 200%)

※対象財産の詳細は、別添「物件調書」を参照してください。なお、面積等は現時点の整理であり、今後の調査、測量、登記確認等により変更となる場合があります。

5 利活用に当たっての基本的な考え方

- 本市の財政状況が厳しさを増す中、遊休財産については、保有を継続するだけでなく、財源確保、維持管理費削減、将来解体費抑制、老朽化・事故リスク低減の観点から、活用・処分の可能性を検討する必要があります。
- 対象財産は建物付き財産であり、市が単独で建物活用、解体後処分、建物付き処分、貸付等の妥当性を判断することが難しいため、民間事業者等の意見を幅広く確認します。

- 建物付き売却・貸付、定期借地、建物解体後売却等の可能性を幅広く確認します。
- 既存建物の活用を前提とする提案だけでなく、改修、用途転用、解体撤去、新築、土地のみの活用を前提とする意見も対象とします。
- 市が更地引渡し、解体費負担、改修費負担等を行うことを前提とするものではありません。民間事業者等から見た成立条件を確認したうえで、今後の市の対応方針を検討します。

6 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。

7 サウンディングで確認したい事項

- 本調査では、主に次の事項について意見を伺います。すべての項目に回答する必要はありませんが、可能な範囲で具体的に記載してください。

確認事項	主な確認内容
① 取得・賃貸等の関心	対象財産について、売却、貸付、定期借地、建物付き処分等のいずれに関心があるか。
② 既存建物の取扱い	現建物を活用できるか、改修が必要か、解体前提となるか等。
③ 事業成立条件	改修費、解体費、駐車場、搬出入動線、法規制、周辺環境、インフラ等の課題。
④ 価格・期間の考え方	取得希望価格の考え方、賃借期間、貸付料水準、定期借地期間、価格形成上の考慮事項。
⑤ 想定する利用形態・イメージ	取得または賃借を検討する場合のイメージ。 ※具体的な事業計画まで求めるものではない。
⑥ 市に求める条件	測量、境界確定、解体、残置物撤去、用途制限、インフラ、周辺調整、資料提供等。
⑦ 公募条件への意見	今後公募する場合に参加しやすい条件、必要な情報、手続き上の留意点等。

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ございませんので、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。
- 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 豊島 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8年8月5日(水)17時まで

② 提出先

「11 提出先・問い合わせ先」のとおり

③ 見学会開催日時

令和8年8月19日(水)～21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(旧伝統産業会館:弘前市神田二丁目 4-9)

(2) サウンディング参加申込・サウンディングシートの提出

- 参加を希望する場合は、様式2「エントリーシート」及び様式3「サウンディングシート」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 豊島 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8年9月2日(水)17時まで

② 提出先

「11 提出先・問い合わせ先」のとおり

(3) 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。

① 実施期間

令和 8 年9月9日(水)～9月 11 日(金)の間で随時実施

※ 9時から 17 時まで、土日祝日を除きます。

② 所要時間

30～60 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。

(4) 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。
- なお、結果概要の公表は、本市が対象財産の利活用方針を決定したことを意味するものではありません。

9 留意事項

(1) 調査参加に関する取扱い

- 本調査への参加実績は、今後、市が事業者公募等を実施する場合の評価対象とはなりません。
- 本調査への不参加を理由として、今後の公募等において不利益な取扱いを行うことはありません。
- 本調査の実施後、市が公募、売却、貸付等を実施しない場合があります。

(2) 費用負担

- 本調査への参加に要する費用は、すべて参加者の負担とします。
- 市は、資料作成、現地見学、個別対話等に要した費用を負担しません。

(3) 資料の取扱い

- 市が提供する資料は、本調査への参加検討及び対話に必要な範囲で使用してください。
- 市の承諾なく、第三者へ提供又は目的外使用することを禁じます。
- 資料に記載された情報は現時点の整理であり、今後の調査、関係機関協議、決裁等により変更となる場合があります。

(4) 知的財産・ノウハウの保護

- 参加者から提出された資料に含まれる独自のノウハウ、アイデア、営業上の秘密等については、法令等に基づく場合を除き、参加者に無断で公表しません。
- ただし、市は、参加者の提案内容を特定できない形で、今後の利活用方針、公募条件、庁内検討等の参考にすることがあります。

(5) 追加確認

- 必要に応じて、個別対話後に追加の質問、資料提出、補足説明を依頼する場合があります。
- 追加確認への対応は任意ですが、今後の条件整理の参考とするため、可能な範囲で協力してください。

10 別紙・様式

○ 本調査に関する別紙及び様式は、次のとおりです。

区分	名称	内容
様式1	現地見学会申込書	現地見学会の参加申込に使用
様式2	エントリーシート	サウンディング参加申込に使用
様式3	サウンディングシート	事業手法、活用可能性、成立条件等の意見提出に使用
別添	物件調書	土地・建物概要、位置図、図面、写真、法規制等を記載

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 豊島

TEL:0172(40)7111 FAX: 0172(35)1353

電子メール kanzai@city.hirosaki.lg.jp