

弘前市役所駐車場の指定管理者制度導入に向けた 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5月22日（金）

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

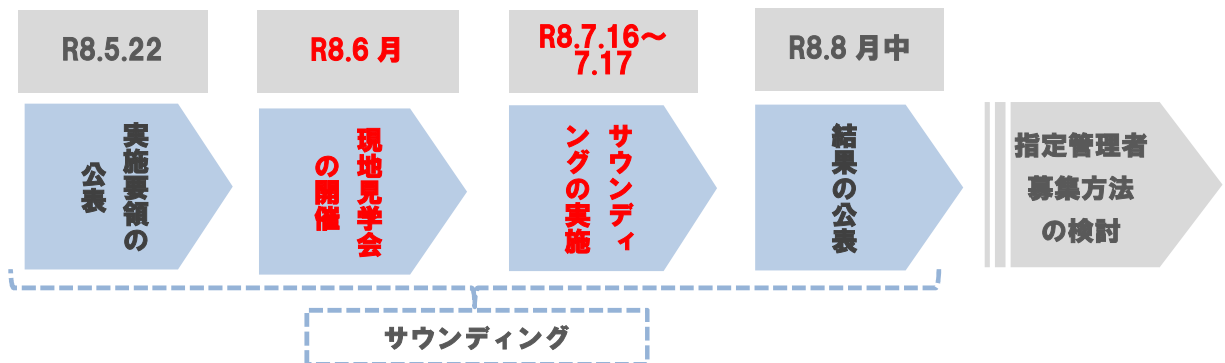
1 概要

- 現在当市では、弘前市役所駐車場（以下「対象財産」という。）に指定管理者制度を導入すること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8年5月22日（金）
現地見学会の参加申込期限	令和8年6月10日（水）
現地見学会の開催	令和8年6月22日（月）～6月24日（水）
サウンディング参加申込受付期限	令和8年6月26日（金）
サウンディングシートの提出期限	令和8年7月7日（火）
サウンディング実施	令和8年7月16日（木）～7月17日（金）
実施結果概要の公表	令和8年8月中（予定）

5 対象財産の概要

物件名	弘前市役所駐車場
所在地	上白銀町 1-1 ※JR 弘前駅から 3.3km、自動車約 11 分
地籍等	土地 14,485.00 m ² (市役所敷地全体) 建物 ①立体駐車場建築面積：2,095.10 m ² 延べ面積：6,171.73 m ² ②警備員詰所建築面積：9.26 m ² 延べ面積：9.26 m ²
用途地域 (建蔽率・容積率)	第二種住居地域 (60/200)

※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

➤ 対象財産の指定管理に際して、**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。

【現時点の基本的な条件】

- ① 民間事業者による指定管理の検討対象は本施設すべてを想定しています。
- ② 民間事業者の意向等も踏まえながら、今後、指定管理者を募集する場合の方法を決定します。
- 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、5年～10年程度の継続を想定しています。
- ④ 本施設は建築基準法第 48 条第 6 項の規定に基づく許可を得ているものです。許可を受けるに際して次のことが条件とされています。
「災害等の緊急時を除き、午後 10 時から午前 7 時までは、自動車の出入りをしないこと。」
- ⑤ 指定管理者制度を導入するにあたり、「利用者の利便性向上」、「維持管理コストの最適化」を図るとともに、中心市街地の活性化に寄与することを期待しています。
- 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。既存の駐車場管制設備をそのまま活用する場合の改修費用、解体撤去する場合の費用及び設備更新費用等については、事業者の自己負担とすることを想定しています。
- ⑦ 市は指定管理料の支出がないことが望ましいと考えています。

➤ 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。

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 対象施設の指定管理への参加意欲
(公募があった場合への応募検討状況 等)
- ② 民間事業者等から見た対象施設の課題・ポテンシャル
(ハード、ソフト両面での課題・魅力・可能性 等)
- ③ 事業者が参入を検討しやすい募集条件
(応募資格や業務仕様書・審査方法などの公募条件、指定期間、管理運営方法（指定管理料か利用料金制か）、その他要望、将来的に同一グループでの公募が望ましい施設に関する提案 等)
- ④ 民間ノウハウを活用したサービス向上に関する提案
(利用者数の増加を図る提案、自主事業による自動販売機設置等の提案、収支状況の改善を図る提案 等)
- ⑤ 効果的・効率的な運営・維持管理に関する提案
(維持管理費の縮減や収入を増やすための提案 等)
- ⑥ 施設のネーミングライツ取得への関心、料金、契約期間、導入に当たっての課題、

懸念事項

- ⑦ その他、意見等

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希望する日程をご記入のうえ、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 葛西 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6月10日（水）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8年6月22日（月）～24日（水）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）

市役所前川新館 2 階管財課

(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 葛西 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6月26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8年7月7日(火) 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、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8年7月16日(木)～令和8年7月17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

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。

(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 葛西宏
TEL：0172 (40) 7111 FAX：0172 (35) 1353
電子メール hir2-kasai@city.hirosaki.lg.jp