

**「旧弘前偕行社」及び「旧藤田家住宅（太宰治まなびの家）」
の利活用に向けたサウンディング型市場調査
実施要領**

「旧弘前偕行社」及び「旧藤田家住宅（太宰治まなびの家）」の利活用に向けたサウンディング型市場調査に参加を希望される方は、本要領をご確認の上、ご参加いただきますようお願いいたします。

令和8年 10月9日

弘前市

教育委員会 文化財課

財務部 管財課

目次

1. 調査の背景	1
(1) 調査の背景	1
(2) サウンディング型市場調査による民間事業者との対話の実施.....	1
2. サウンディング型市場調査の実施	2
(1) サウンディング型市場調査とは	2
(2) サウンディングの流れ	2
(3) サウンディングの実施スケジュール	2
(4) その他	3
3. 「旧弘前偕行社」及び「旧藤田家住宅（太宰治まなびの家）」の施設概要	3
(1) 両施設の概要	3
(2) 両施設の利用状況	4
(3) 土地	5
(4) 建物	6
(5) 法令制限等	6
4. サウンディングの実施内容	7
(1) サウンディングの参加対象者	7
(2) サウンディング項目等	7
(3) 市が想定する基本的な条件	8
5. サウンディングの手続き	9
(1) サウンディングの参加申し込み	9
(2) 現地見学会の開催	9
(3) 事前資料の提出	10
(4) サウンディングの実施	10
(5) サウンディング結果の公表	11
6. 留意事項	11
(1) 参加事業者の取り扱い	11
(2) 費用負担	11
(3) 情報の提供	11
(4) 追加確認への協力	11
7. 問い合わせ先	11

参考資料

- ・ 参考資料 1 : 位置図
- ・ 参考資料 2 : 配置図
- ・ 参考資料 3 : 旧弘前偕行社平面図
- ・ 参考資料 4 : 旧藤田家住宅平面図
- ・ 参考資料 5 : 旧弘前偕行社入館者数
- ・ 参考資料 6 : 旧弘前偕行社貸館集計表
- ・ 参考資料 7 : 旧藤田家住宅入館者数
- ・ 参考資料 8 : 重要文化財旧弘前偕行社保存活用計画策定報告書
- ・ 参考資料 9 : スモールコンセプション形成推進事業申請資料

様式

- ・ 様式 1 : サウンディング型市場調査参加申込書
- ・ 様式 2 : 現地見学会参加申込書
- ・ 様式 3 : サウンディングシート（任意）

1. 調査の背景

(1) 調査の背景

現在、弘前市では、国指定重要文化財「旧弘前偕行社」（以下「偕行社」と言います。）及び弘前市指定有形文化財「旧藤田家住宅（太宰治まなびの家）」（以下「旧藤田家住宅」と言います。）の施設や土地等を民間事業者が利活用することにより、両施設の一体的な活用と、文化財としての価値を守りながらの持続可能な保存・運営を実現する方法について検討しています。

偕行社は、明治40年（1907年）に旧陸軍第八師団の将校の集会所・社交場として建設された近代洋風建築であり、平成13年に国の重要文化財に指定され、耐震補強を含む保存修理工事を経て、令和6年12月から弘前市の直営により一般公開しています。

また、旧藤田家住宅は、大正10年に移築された木造二階建の住宅であり、作家・太宰治が旧制弘前高等学校在学中の3年間を過ごした下宿として知られ、平成18年3月に弘前市指定有形文化財に指定されています。平成18年4月に公開開始以降、現在は指定管理者により一般公開しています。

両施設は、弘前市中心部から南東へ約2kmの位置に、道路を挟んで向かい合うように立地しており、周辺には弘前大学や弘前総合医療センターが所在しています。一方で、弘前公園周辺に集積する観光資源に近接するポテンシャルを有しながら、当該エリアにおいては来訪者が滞在し回遊するプログラムが十分ではなく、両施設の相乗効果も十分に発揮されていない状況にあります。

また、両施設は、自主財源が乏しく、維持管理費の一般財源への依存度が高いことが課題となっています。加えて、文化財としての価値を守るため現状変更行為に対する法的な規制があること、持続可能な管理運営体制が未確立であることなどの課題を抱えており、持続可能な保存と収益の両立が急務となっています。

こうしたことから、市では両施設の保存と活用を両立させるために、民間事業者の持つアイデア・経営ノウハウ等を活用して、文化財としての価値を守りながら、新たな時代のニーズに対応した施設として生まれ変わるための方法を検討しています。

(2) サウンディング型市場調査による民間事業者との対話の実施

市は、両施設に民間事業者の持つ経営ノウハウ等を活用するために、施設等の貸付、指定管理者制度、PPP・PFI（公共施設等運営事業（コンセッション）を含む。）等の活用等の事業手法を導入することを想定しています。

今般、両施設に関心をもつ民間事業者と直接の対話を行うことにより、両施設の一体的な利活用の可能性及び民間活力導入の可能性を確認し、今後の事業化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します。

2. サウンディング型市場調査の実施

(1) サウンディング型市場調査とは

サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」と言います。）とは、民間活力を活用した事業化において公募条件等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との対話により、市場性を確認するための調査です。

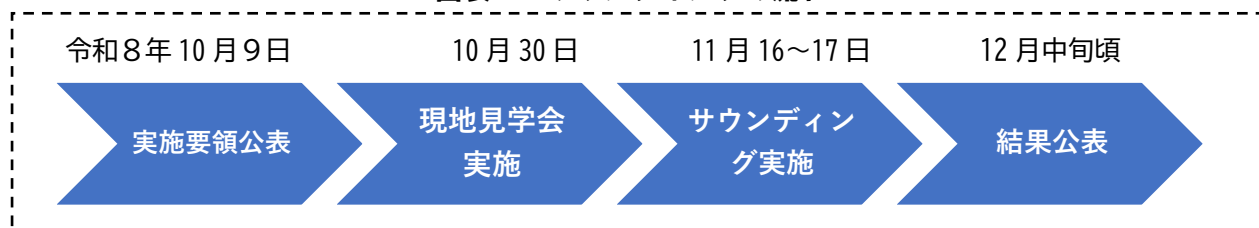
民間事業者との直接の対話を行うことで、市では民間事業者から見た両施設のポテンシャルを確認し、民間事業者が参加しやすい現実的な事業手法、公募条件等を把握することができます。また、民間事業者は事前に市の意図が確認できるため、公募参加の判断がしやすくなります。

なお、民間事業者が本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。市では、民間事業者と対話させていただいた内容を基に、両施設の利活用方法についての検討を進め、最終的な方針が決まり次第、改めて公募等を行います。

(2) サウンディングの流れ

本サウンディングでは、本実施要領を公表した後、現地見学会及び市と民間事業者との直接の対話を実施します。

図表1 サウンディングの流れ



(3) サウンディングの実施スケジュール

本サウンディングは、以下のスケジュールで実施します。

図表2 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10月9日（金）
現地見学会参加申込受付期限	令和8年10月23日（金）
現地見学会の開催	令和8年10月30日（金）午前・午後
サウンディング参加申込受付期限	令和8年11月11日（水）
サウンディング実施	令和8年11月16日（月）～11月17日（火）
実施結果概要の公表	令和8年12月中旬頃

(4) その他

本調査は、国土交通省「スモールコンセプション形成推進事業」により派遣された事業者と共に実施します。

サウンディング実施にあたっては、派遣事業者である風のヘリテージ株式会社・合同会社コトプレイスが調査に協力します。

3. 「旧弘前偕行社」及び「旧藤田家住宅（太宰治まなびの家）」の施設概要

(1) 両施設の概要

偕行社は、明治 40 年 11 月に、旧陸軍第八師団の将校の親睦・社交の場として建設された木造平家建の近代洋風建築です。ルネサンス風の意匠を基調とし、左右の翼棟が前後に突出する構成に、正面中央には切妻造の車寄せを設け、三角破風には第八師団の「八」にちなんだ蜂の鉄製飾りが据えられています。明治 41 年及び大正 4 年には行在所としても使用されました。

昭和 20 年の偕行社解散後は弘前女子厚生学院が校舎等として使用し、昭和 55 年からは記念館として一般公開されてきました。平成 13 年に国の重要文化財に指定され、平成 25 年 11 月から令和元年 12 月にかけて耐震補強を含む保存修理工事を実施しています。現在は弘前市が所有し、市の直営により展示・公開事業及び貸館事業を行っています。

旧藤田家住宅は、大正 10 年に移築された木造二階建、切妻屋根、一部下屋付の住宅です。玄関から続く中廊下が居住部分とサービス部分を分ける「中廊下型平面」を備え、大正期の住宅改革期の特徴をよく示しています。

作家・太宰治（津島修治）が旧制弘前高等学校在学中の昭和 2 年 4 月から昭和 5 年 3 月までの 3 年間を過ごした下宿として知られ、2 階奥の居室は当時の姿のまま保存されています。平成 18 年 3 月に弘前市指定有形文化財に指定され、保存公開に当たって建築当初の位置から南東へ約 100m 移築されました。

平成 18 年 4 月から「太宰治まなびの家」として一般公開されており、現在は弘前市が所有し、平成 25 年 4 月から指定管理者制度により管理運営を行っています。なお、旧藤田家住宅は入館料を無料としており、貸館は行っていません。

両施設の概要は、以下のとおりです。なお、両施設の位置関係や平面図等については、参考資料 1～9 をご確認ください。

図表3 両施設の概要

項 目	旧弘前偕行社	旧藤田家住宅（太宰治まなびの家）
所在地	弘前市大字御幸町8番地10	弘前市大字御幸町9番地35
竣工年	明治40年11月	大正10年
構造・階数	木造垂鉛メッキ鋼板瓦交ぶき平家建 （地上1階）	木造二階建、切妻屋根、一部下屋付 （地上2階）、便所（別棟）
建築面積	950.70 m ²	202.25 m ²
延べ面積	1,000.67 m ² （管理棟含む）	241.07 m ²
敷地面積	17,856.35 m ²	622.45 m ²
文化財指定	国指定重要文化財 （平成13年6月指定）	弘前市指定有形文化財 （平成18年3月指定）
改修履歴	平成25年11月～令和元年12月 （耐震補強を含む保存修理工事）	平成18年に現在の位置へ移築 （耐震診断未実施）
管理運営	弘前市直営 （令和6年12月1日リニューアルオープン）	指定管理者 （平成25年4月～）
開館時間	午前9時30分～午後4時30分	午前10時～午後4時
休館日	毎週火曜日、 年末年始（12月29日～1月3日）	年末年始（12月29日～1月3日）
入館料	一般300円、小中学生100円 ほか （ガイド付きは一般500円、小中学生100円） ※65歳以上の市民、市内小中学生、 留学生、障がい者等は無料	無料
主な機能	展示・公開、貸館（1棟貸、会場、客 室南、客室北、小集会所、庭園）	展示・公開
駐車場数	約60台	4台

（2）両施設の利用状況

両施設の入館者数の推移は「図表4：両施設の入館者数の推移」、偕行社の貸館実績は「図表5：旧弘前偕行社の貸館実績」のとおりです。

図表4 両施設の入館者数の推移

年 度	旧弘前偕行社	旧藤田家住宅（太宰治まなびの家）
令和3年度	—	1,578 人
令和4年度	—	2,940 人
令和5年度	—	3,621 人
令和6年度	679 人	4,003 人
令和7年度	3,942 人	3,861 人

※偕行社は令和6年11月に弘前市の所有となり、12月1日にリニューアルオープンしました。令和6年度は同年12月からの実績（開館日数100日）です。令和7年度はいずれも令和8年3月末時点の実績です。

※偕行社の入館料収入は、令和6年度115,400円、令和7年度689,800円（令和8年3月末時点）です。

図表5 旧弘前偕行社の貸館実績

年 度	貸館件数	延べ 利用時間	施設・備品 使用料	うち減免額	貸館収入
令和6年度	19 件	97 時間	1,762,760 円	924,320 円	838,440 円
令和7年度	27 件	139 時間	1,896,930 円	1,186,740 円	710,190 円

(3) 土地

両施設の土地の概要は「図表6：土地の概要」のとおりです。

図表6 土地の概要

区 分	所 在	所有者	面 積
旧弘前偕行社	弘前市大字御幸町8番地10	弘前市	17,856.35 m ² （敷地面積）
旧藤田家住宅	弘前市大字御幸町9番地35	青森県 （弘前市が使用許可を受けています）	622.45 m ²
隣接校舎跡地	弘前市大字御幸町地内 （旧弘前偕行社に隣接）	弘前市	1,254.52 m ²

※各土地の位置関係は「参考資料9」をご確認ください。

※隣接校舎跡地は、令和8年度中に弘前厚生学院から弘前市へ譲渡された土地であり、この土地の活用も本サウンディングの対象に含みます。

(4) 建物

両施設の建物の概要は「図表7：主な対象施設の概要」のとおりです。なお、各建物の平面については、「参考資料3：旧弘前偕行社平面図」及び「参考資料4：旧藤田家住宅平面図」をご確認ください。

図表7 主な対象施設の概要

	施設外観	施設概要	
		竣工年	施設概要
旧弘前 偕行社		竣工年	明治40年11月
		構造	木造垂鉛メッキ銅板瓦交ぶき平家建
		建築面積	950.70 m ²
		延べ面積	1,000.67 m ² （管理棟含む）
		階数	地上1階
		その他	国指定重要文化財（平成13年指定） 弘前市直営により公開
旧藤田家 住宅		竣工年	大正10年（平成18年移築）
		構造	木造二階建、切妻屋根、一部下屋付
		建築面積	202.25 m ²
		延べ面積	241.07 m ²
		階数	地上2階
		その他	弘前市指定有形文化財（平成18年指定） 指定管理者により公開

(5) 法令制限等

偕行社は文化財保護法に基づく国指定重要文化財、旧藤田家住宅は弘前市文化財保護条例に基づく弘前市指定有形文化財であり、現状変更等を行う場合には、これらの法令等に基づく許可等の手続きが必要となります。

あわせて、両施設は弘前市文化財施設条例及び弘前市文化財施設管理運営規則の適用を受けていますが、今後の活用方針によっては、運営・活用事業の柔軟性を確保するため、当該条例等からの削除及び普通財産への移行を検討する場合があります。

偕行社については保存活用計画（参考資料8）が策定されておりますが、今後の活用方針によっては、運営・活用事業の柔軟性を確保するために、重要文化財建造物としての本質的な価値に影響を及ぼさない範囲で、同計画の改訂を検討する場合があります。

また、偕行社は、都市計画法に基づく第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域、隣接校舎跡地については、第一種中高層住居専用地域に位置しているため、建築することができる建築物の用途に制限があります。なお、旧藤田家住宅については、第一種中高層住居専用地域

に位置していますが、母屋については建築基準法第3条第1項第4号の規定に基づく「適用除外」を受けているものであり、別棟の便所については、建築基準法第48条第3項の規定により許可を得ています。

4. 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

サウンディングの参加対象者は、事業の実施主体となる意向を有する法人、個人事業主又はこれらで構成するグループとします。但し、参加者又はその代表者が、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

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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）に基づく更生手続開始の申立てをしている者（更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。
- ・ 暴力団（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号に規定する暴力団をいう。以下同じ）又はその利益となる活動を行う者
- ・ 暴力団又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にあると認められる者
- ・ 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

サウンディングでは、民間事業者から以下の項目を中心に、対象施設の利活用方法のアイデアや意見等をお聞かせください。

なお、事前に「様式3：サウンディングシート（事業アイデア・意見等）」を提出してください。（詳細は「5（3）事前資料の提出」をご覧ください。）

サウンディングにおいて主にお聞きしたい項目等

- ・ 両施設の利活用への関心と利活用のコンセプトについて
- ・ 利活用を希望する対象施設・対象範囲について
- ・ 想定するサービスや運営の内容について
- ・ 希望する事業方式について（貸付、指定管理者制度、PPP・PFI等）
- ・ 地域活性化への貢献について（地域雇用、地域調達、弘前大学等の地域の主体や自治体との連携等）
- ・ 提案する事業を実施するために必要な要望事項等について
- ・ その他、質問したい事項について

(3) 市が想定する基本的な条件

両施設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、下記の条件は、現時点のものであり確定したものではありません。本調査における民間事業者の意向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下記条件の変更を求めるご意見をご提示いただくことも可能です。

基本的な条件（今後変更される可能性もあります）

- ・民間事業者による利活用の検討対象は、「旧弘前偕行社」及び「旧藤田家住宅（太宰治まなびの家）」の建物及びその敷地並びに偕行社に隣接する校舎跡地（約 1,250 ㎡）とします。なお、校舎跡地は、令和 8 年度中に弘前厚生学院から市へ譲渡された土地です。
- ・両施設は、それぞれが文化財としての価値を有していることから、その価値を損なうことのない利活用を前提としてください。
- ・両施設の一般公開（展示・公開）の機能は継続することを想定してください。なお、公開の方法や内容について、新たな機能やサービスを付加したり、より魅力的なものへ見直したりする提案は歓迎します。
- ・両施設は、一体的に利活用することを想定していますが、個別提案も受け付けます。
- ・事業化の方法は、施設等の貸付、指定管理者制度、PPP・PFI 等の活用等が考えられます。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決定します。
- ・両施設及びその敷地は、市が引き続き所有（旧藤田家住宅の敷地については、市が県から許可を得て使用）することを基本として想定しています。
- ・仮に施設ごとに異なる民間事業者又は異なる民間事業者のグループが運営を行うことになった場合でも、相互に連携していただくことにより、両施設としての一体的な運営を想定しています。
- ・民間事業者による利活用に際し、単独事業者のほか、複数の事業者による連携・グループ組成など、様々な形態による運営事業体を想定しています。
特に、文化財の保存・活用に関する実績やノウハウを有する事業者と、地域に根差した事業者等が、それぞれの強みを活かして連携する形態についても、事業の実現に向けた連携の形態の一つとして想定されるものと考えます。
なお、事業者の構成や連携の形態について、市が特定の条件を求めるものではありません。また、今回のサウンディングにおいて、複数の事業者によるグループ組成を必須とするものではなく、事業者単独での参加も可能です。

5. サウンディングの手続き

(1) サウンディングの参加申し込み

サウンディングへの参加を希望する民間事業者は、以下の方法で申し込みを行ってください。

① 申し込み方法

サウンディングへの参加を希望する場合は、「様式1：サウンディング型市場調査参加申込書」に必要事項を記入のうえ、電子メールでご提出ください。

なお、提出漏れ等を防止するため、提出完了後、「文化財課 文化財保護係 高木宛」に、直接お電話にてご連絡いただけますようお願いいたします。（連絡先の詳細は「7. 問い合わせ先」をご覧ください）

② 参加受付期間

令和8年10月9日（金）～11月11日（水）17時まで

③ 提出先

弘前市役所 教育委員会 文化財課 文化財保護係 高木
電子メール：iss-takaki@city.hirosaki.lg.jp

(2) 現地見学会の開催

現地見学を希望される方を対象に現地見学会を行います。以下の方法で申し込みを行ってください。なお、現地見学会は任意ですので、申し込みを行わなくても構いません。

① 申し込み方法

「様式2：現地見学会参加申込書」に必要事項を記入のうえ電子メールでご提出ください。なお、提出漏れ等を防止するため、提出完了後、「文化財課 文化財保護係 高木宛」に、直接お電話にてご連絡いただけますようお願いいたします。

② 申込期間

令和8年10月23日（金）17時まで

③ 提出先

弘前市役所 教育委員会 文化財課 文化財保護係 高木
電子メール：iss-takaki@city.hirosaki.lg.jp

④ 実施日時

令和8年10月30日（金）午前の部、午後の部

※希望を踏まえて、別途調整したうえで、日時等をご連絡いたします。

※なお、希望により上記日程とは別にサウンディング当日に実施することも可能です。

⑤ 会場及び集合場所

旧弘前偕行社の管理棟入口を集合場所とし、旧弘前偕行社及び旧藤田家住宅の両施設をご覧ください。詳細は、申し込み後、個別に調整させていただきます。

(3) 事前資料の提出

サウンディングへの参加申し込みをされた民間事業者は、以下の手続きで事前資料をご提出ください。

① 提出方法

サウンディングへの参加を希望する場合は次の連絡先宛てに、**「様式3：サウンディングシート」**についても入力可能な範囲で記入のうえ、**電子メールでご提出**ください。様式3の提出は任意です。また、様式3以外に説明に必要な資料がございましたら、適宜、参考資料として添付ください。

なお、提出漏れ等を防止するため、**提出完了後**、「文化財課 文化財保護係 高木」に、**直接お電話**にてご連絡いただけますようお願いいたします。（連絡先の詳細は「7. 問い合わせ先」をご覧ください）

② 提出期限

令和8年11月11日（水）17時まで

③ 提出先

弘前市役所 教育委員会 文化財課 文化財保護係 高木宛

電子メール：iss-takaki@city.hirosaki.lg.jp

(4) サウンディングの実施

サウンディングは、以下の方法で実施します。なお、実施方法の詳細は、申込者に対して個別に通知します。

① 実施期間

令和8年11月16日（月）～11月17日（火）の間で随時実施

※午前9時から午後5時まで

※日程の調整が難しい場合、11月18日以降に別途オンラインで実施することも可能です。

② 所要時間

60～90分程度

③ 実施場所

弘前市役所 会議室 またはオンライン

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。

④ 実施方法

サウンディングは、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、申込者の単位で民間事業者ごとに個別に実施します。なお、**サウンディング当日に提出する資料がある場合は4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、令和8年12月中旬頃に結果の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、参加者名は公表いたしません。なお、公表内容について、事前に参加者に確認を行います。

6. 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、今後の事業者公募等における評価の対象とはならないことをあらかじめご了承のうえご参加くだ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方針等を検討していくことから、参加された民間事業者の提案内容が公募条件等に反映される可能性はあることにご留意ください。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加は無料ですが、参加に要する書類の作成・提出、参加に必要な交通費等の全ての費用は、参加する民間事業者の負担とします。

(3) 情報の提供

本実施要領や参考資料等で提供した資料や情報以外で、本事業の検討のために旧弘前偕行社と旧藤田家住宅に関する資料の閲覧等により情報の提供を求める場合には、「7. 問い合わせ先」までご相談ください。なお、情報の提供にあたっては秘密保持契約の締結等を条件とする場合があります。

(4) 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。その際にはご協力をお願いいたします。

7. 問い合わせ先

本サウンディングに関する問い合わせ先は、以下のとおりです。

〒036-1393 弘前市大字賀田1-1-1 岩木庁舎3階

弘前市役所 教育委員会 文化財課 文化財保護係 高木 宛

TEL: 0172(82)1642 FAX: 0172(82)2313

電子メール: iss-takaki@city.hirosaki.lg.jp

以上