

旧料亭「まん福」の利活用に関する マーケットサウンディング型市場調査を実施します

1. 調査の背景・目的

旧料亭「まん福」の建物と土地については、平成25年度に「花巻の活性化拠点として活用いただきたい」との申し出を受けたことから、平成25年10月に建物は寄付を受け、土地は市が取得したものです。平成25年度中に、花巻中央振興センター等の集会場用途としての活用に向けて、屋根やトイレの改修、冷暖房設備整備などを行いました。現行の建築基準法に適合した施設として整備し活用するためには、更に耐震工事費や消防設備整備費等の多額の改修が必要となることから、集会場用途としての活用を見合わせています。

ただし、現状のままでは建物の老朽化が進行するとともに景観上も好ましくなく、また除草等の維持管理に経費を要していることから、土地も含めた今後の利活用方を検討しようとするものです。

検討にあたっては、行政目的の活用だけでは限界があることから、民間事業者と対話(=サウンディング調査)をすることで市場性や実現可能性を把握することを目的にマーケットサウンディング型市場調査を実施します。

マーケットサウンディング型とは

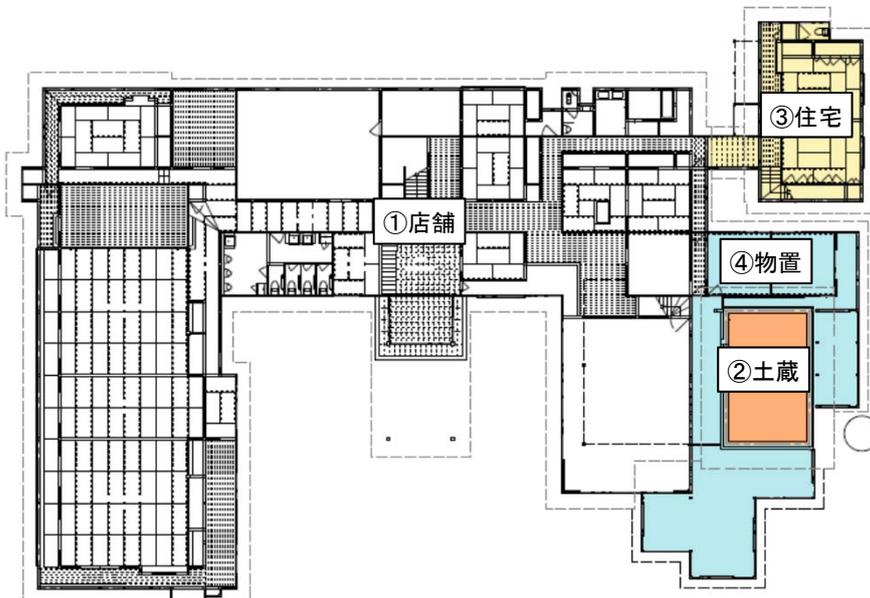
事業案の作成前に、対話を通じて様々なアイデアや意見を把握するものです。市場性の有無や実現の可能性を把握することを目的とします。民間事業者のメリットは、自治体の考え方を事前に把握できること、自分たちの考えを伝えることができます。参加実績は後の公募において優位性をもつものではありません。

【引用】平成28年10月(内閣府・総務省・国土交通省)
PPP事業における官民対話・事業者選定プロセスに関する運用ガイドより

2. スケジュール

日程	内容
7月8日(月)	実施要領の公表
7月16日(火)~8月20日(火)	現地見学会の参加申込期間
8月26日(月)~8月30日(金)	現地見学会の開催
9月2日(月)~9月30日(月)	サウンディングの参加申込期間
10月4日(金)~10月10日(木)	サウンディング(意見交換)の実施
10月下旬	サウンディングの結果公表

3. 物件情報



- ▶所在地…花巻市吹張町12-2
- ▶用途地域…商業地域
- ▶防火地域…準防火地域
- ▶主要用途…店舗併用住宅
- ▶敷地面積…3,840.72㎡
- ▶建築面積…975.08㎡(店舗併用住宅)
39.75㎡(別棟車庫)
- ▶延床面積…1,284.56㎡(店舗併用住宅)
39.75㎡(別棟車庫)

凡例

No	用途	構造	建築年	延床面積
①	店舗	木造2階建	昭和10年	978.11㎡
②	土蔵	木造2階建	昭和10年	72.96㎡
③	住宅	木造2階建	昭和32年	117.65㎡
④	物置	木造平屋建	昭和39年	115.84㎡

※店舗に増築した③住宅及び④物置が建築確認を受けていない手続き違反の建築物であることから、建物を活用するためには違反部分を解体する必要があります。



市では、違反部分を解体したうえで、集会場及び店舗への活用を図るために試算した改修費用をサウンディングの参考としてお示しします。

ただし、改修費用については、過去に設計事務所等の専門家から概算での提示を受けたものであり、市で精査した金額ではありません。また、現在の建設物価と比較した場合に乖離する可能性がありますので、あくまでも概算金額であることにご留意願います。

(1)集会場として活用

ア:スプリンクラーを設置し、現在の意匠性を損なわずに集会場として改修する場合
約2億円

イ:現在の意匠性にとられずに集会場として改修する場合
約1億3,500万円

(2)店舗として活用

ウ:防火や耐震化など最低限の安全性を確保する改修を行う場合
約8,000万円

エ:ウに加えて、現行の建築基準法に照らし合わせて望ましい改修を行う場合
約1億2,200万円

(3)手続き違反の解体

オ:店舗に増築した住宅及び物置を解体する場合
約920万円

これまで活用に向けて改修等に要した経費、建物の保全に要している維持管理費をお示しします。

(1)土地取得費(平成25年度)取得面積3,840.72㎡ 5,800万円

(2)改修工事費(平成25年度)屋根・トイレ改修、冷暖房設備改修、非常用設備改修 約3,080万円

(3)維持管理費(平成28年度～平成30年度の平均)電気料・水道料・除草費・清掃費 約76万円

4. サウンディングの内容

サウンディングの内容は条件を限定して行うものではありませんので、幅広いご意見やアイデアをお聞かせください。

① 活用にあたり障害となると思われる事項や、市に求める条件についても自由にお聞かせください。

② 対話を前提としており、活用(案)を審査するものではありません。より良い活用方法を探るために、民間事業者の方々にご協力をいただく調査です。

5. サウンディングの対象者及び応募方法

【対象者】

本調査は利活用の市場性や実現可能性を把握する目的であることから、サウンディングに参加することができる事業者は、当該施設について活用主体となりうる法人または法人グループとします。ただし、法人の規模や営利、非営利は問いません。

【応募方法】

契約管財課で配布するエントリーシートに必要事項を記入の上、同課へ持参、郵送、ファックス、Eメールのいずれかにより提出ください。エントリーシートは市ホームページにも掲載しています。

住所:〒025-8601 岩手県花巻市花城町9-10 FAX:0198-24-0259 Eメール:kanzai@city.hanamaki.iwate.jp

6. 調査結果の活用

花巻市では、本調査でいただいたアイデアやご意見を参考にし、利活用方策を検討しますが、必ずしもアイデアやご意見の活用を約束するものではありません。

民間事業者から頂いたアイデアやご意見に関する具体性や活用の実現可能性の有無については、外部の専門家等の意見を踏まえながら検討いたします。

なお、本調査の結果、建物の活用に市場性が無いと判断された場合には、解体の可能性を含めて土地の活用を検討いたします。