

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の実施結果について

1. 市場調査の目的

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、建物は寄付を受け、土地は市が取得したものです。建物取得後、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、冷暖房設備などの改修を行ってきましたが、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、耐震工事や消防設備整備、違反建築物の除却等が必要であり、集会場用途として活用する場合には1.35億円～2億円、店舗として活用する場合でも0.8億円～1.2億円と多額の改修費用が見込まれることから、集会場用途としての活用を見合わせたところです。

そのため市では、行政目的の活用には限界があることから、民間事業者のアイデアと民間資金の活用を踏まえた施設活用の市場性や実現可能性を把握するためにマーケットサウンディング型市場調査を実施したものです。

2. 実施経過

日 程	内 容
令和元年7月8日	実施要領の公表
令和元年8月26日から 令和元年8月29日まで	現地見学会の開催 参加事業者 6社
令和元年9月24日	サウンディングの参加申込み 1社
令和元年10月8日	サウンディング（個別対話）の実施 1社

3. 民間事業者が提案する利活用方策等

事業者から頂いた提案の概要は次のとおりです。

- 花巻の商店街の発展と活性化は、観光を中心としたまちづくりが望ましいと考えることから、まちの中心に集客力のある資料展示施設を設け、その周辺の商店街の空き店舗にも関連した施設を増やしていくことにより、新たな産業が生まれ、起業が喚起されて賑わいのある新たな商店街が生まれることが期待できる。
- 旧料亭「まん福」は、資料展示施設の中心拠点として活用し、資料展示を予定している全ての施設の展示資料は事業者が提供するとともに、市民の参加（寄贈や提供）を呼びかける。
- 旧料亭「まん福」の用途変更及び用途変更に必要な改修工事、違反建築物の除却等は市が行い、資料展示施設として利用できる状態での引き渡しを希望する。また、施設の維持管理などに要する費用は市が負担し、施設の賃借料は無償貸与を希望する。
- 展示資料の設置工事及び施設の光熱水費は事業者が負担する。
- 来館者の駐車場（特に大型車両）スペースの確保が課題である。

民間事業者が負担できる範囲等（市に求める条件）

提案の負担範囲		市	事業者
イニシャルコスト （初期投資）	用途変更の手続き	○	
	用途変更に伴う改修工事費	○	
	違反建築物の除却費	○	
	展示品の設置費		○
ランニングコスト （運営費）	保守点検、草刈り等の維持管理費	○	
	光熱水費		○
	施設の賃借料	無償 貸与	

4. 市場調査の実施結果

- ・民間事業者からの提案内容を庁内の内部委員会で検討したところ、仮に中心市街地の活性化につながるとしても、提案を実現させるためには市の財政負担が前提であること、事業実施にあたり「旧まん福」の建物でなければならない必然性が低いこと、市が本調査で期待した民間資金を活用した事業提案ではないことから、今回の提案内容の実現は困難との結論に至ったものです。
- ・更にサウンディングへの参加事業者が1社のみであることから、民間事業者による建物活用の市場性は極めて低いと判断しております。
- ・本調査の結果を踏まえると、行政及び民間での建物活用は困難であり、今後未活用の状態で建物を維持した場合には建物の老朽化が進行し、景観上も好ましくなく、維持管理にも費用がかさむことが懸念されます。
- ・一方、花巻中央広場の整備や総合花巻病院の移転改築、災害公営住宅や子育て支援住宅の整備、リノベーションによる各種店舗の開業などにより中心市街地の活性化が徐々に進んでおります。今後は土地の利活用を視野に建物の解体を検討してまいります。
- ・建物取得後に設置した空調設備等の材料につきましては、他の公共施設での有効活用を検討してまいります。