

旧ロシア領事館の活用に向けた サウンディング型市場調査実施要領

1 調査名称

旧ロシア領事館の活用に向けた
サウンディング型市場調査

2 調査対象

旧ロシア領事館の土地・建物

3 調査概要

(1) 調査の背景

① 函館とロシアとの交流について

函館市とロシアの交流は古く、寛政5(1793)年にラクスマン使節団一行が来航して以来、220年以上の歴史を有しています。近年では、平成4(1992)年のウラジオストク市との姉妹都市提携や平成6(1994)年のロシア極東国立総合大学函館校の開学を契機に活発化し、同年のユジノサハリンスクとの国際定期航空路開設や平成9(1997)年の同市との姉妹都市提携、さらには平成15(2003)年の在札幌ロシア連邦総領事館函館事務所の開所等により、様々な分野で交流が展開されてきています。

② 旧ロシア領事館の位置付けについて

旧ロシア領事館は、歴史的価値を有する貴重な遺産として、函館市都市景観条例に基づく「景観形成指定建築物等」に指定(平成元(1989)年3月指定)されているほか、観光資源としての側面も併せ持つなど、後世に伝えていく建物の一つであると考えています。

また、「道南青年の家」としての供用廃止後、相当の時間が経過しており、老朽化も著しいことから、速やかな有効活用が求められています。

(2) 活用基本方針について

旧ロシア領事館の活用にあたっては、前述の状況を踏まえ、以下のとおり方針を定めています。

- ① 当市の定める「景観形成指定建築物等の保全に係る基準」を遵守するとともに、周辺地域の特性や環境との調和に十分配慮する。
- ② 施設の活用にあたっては、公募により民間事業者へ売却もしくは賃貸する。
- ③ 価格は、不動産鑑定評価を行った上で設定する。

景観形成指定建築物等の保全に係る基準(平成元年3月1日付市長決裁)

- 1 建築物等については、主としてその外観を維持するため、原則として現状維持、復原修理または復旧とする。
- 2 建築物等以外の物件については、原則として復旧とする。
- 3 景観形成指定建築物等の保全のため特に必要があると認められる場合には、都市景観審議会の意見を聴いて、前2項と別の取扱いとすることができる。

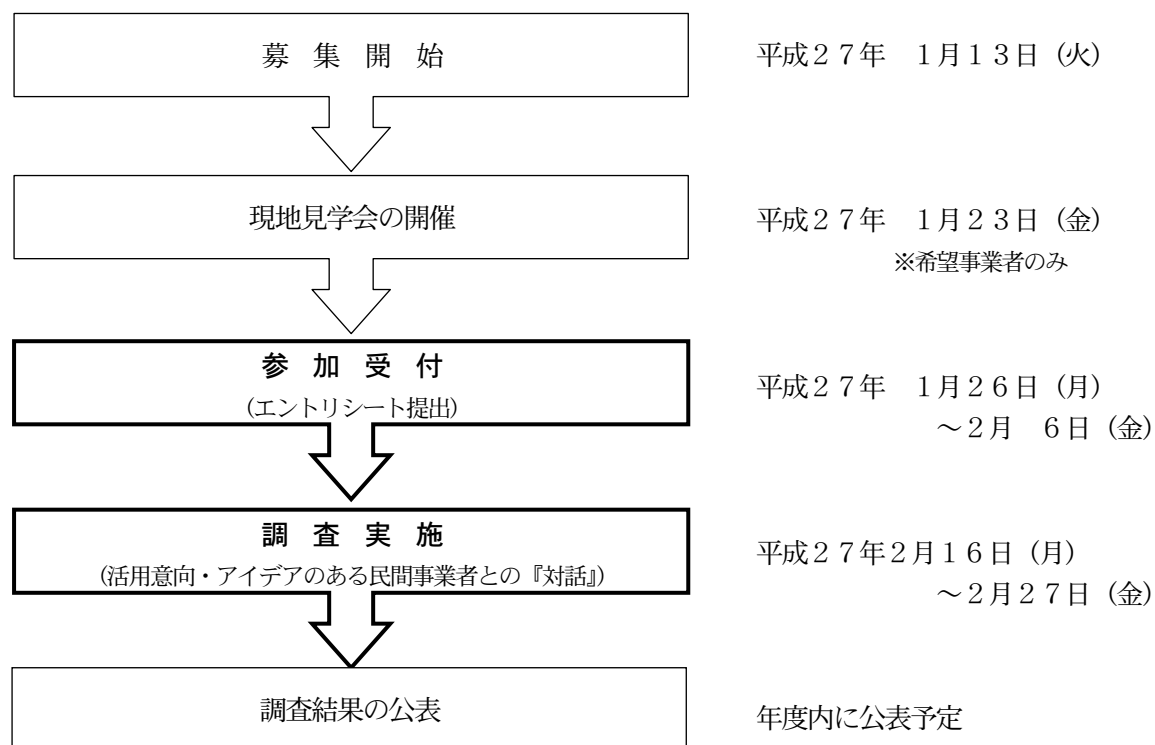


(3) 調査の目的

旧ロシア領事館の活用方策については、これまで様々な角度から検討がなされたものの、社会情勢の変化や財政状況の中、有効な活用方策を見いだすことができず現在に至っています。

当該物件の事業方式として売却もしくは賃貸を方向性として打ち出した場合、その市場性の有無や活用事業者の公募実施の成立可否についての判断が難しく、実現可能性について、活用の意志を持つ民間事業者との“対話”を通して市場を把握するため、幅広く意見、提案を求める調査を実施するものです。

(4) 調査スケジュール



この調査で把握した民間事業者による活用可能性は、今後の検討に役立てていく予定です。なお、民間活用の可能性が期待できない調査結果となった場合は、民間事業者によらない活用について検討を行う場合があります。

4 旧ロシア領事館の概要

(1) 土地情報

所在地	北海道函館市船見町17番4 (住居表示：函館市船見町17番3号)
敷地面積	3,732.23 m ²
都市計画による制限	区域区分 : 市街化区域 用途地域 : 第一種住居地域 建ぺい率 : 60% 容積率 : 200%
地域地区	建築基準法第22条区域, 都市景観形成地域 (住宅地景観ゾーン)

(2) 建物情報

建物概要	構造等	: 木骨レンガ造り2階建 (本館) : ブロック造2階建 (宿泊棟)
	延床面積	: (本館) 1階 428.12㎡ 2階 253.90㎡ : (宿泊棟) 1階 416.26㎡ 2階 192.77㎡
建物履歴	明治41年(1908)	ロシア領事館として創建
	昭和19年(1944)	領事館閉鎖
	昭和27年(1952)	外務省の所管となる
	昭和39年(1964)	函館市が取得
	昭和40年(1965)	「函館市立道南青年の家」開設 (一部増築)
	昭和47年(1972)	宿泊棟部分増改築
	平成元年(1989)	函館市景観形成指定建築物等に指定
平成8年(1996)	「函館市立道南青年の家」を廃止	

5 現在検討している旧ロシア領事館の活用条件

事業方式	売却もしくは賃貸
価格	〔売却〕 民間事業者による耐震改修および各種調査費用等を考慮し決定 〔賃貸〕 貸付料は函館市財産条例に基づき決定
期間	未定 〔賃貸の場合のみ〕
範囲	旧ロシア領事館の敷地 (3,732.23㎡) および建物 (本館・宿泊棟) 全体
建物保存等	・旧ロシア領事館本館 (木骨レンガ造2階建て部分) については、当市の定める「景観形成指定建築物等の保全に係る基準」を遵守するものとします。 ※宿泊棟や付属建物、門・塀は条件に含まれないため、取り壊し可 ・売却の場合、必要な耐震改修・調査等は購入者の負担となります。

なお、この条件は、当該調査の実施に際し、仮に設定したものであり決定事項ではありません。

6 調査における対話内容

☆ 前項で示した活用条件を前提に、以下の点についてご意見等をお聞かせ下さい。

- ① 希望する事業方式 (売却・賃貸・その他)
- ② 希望する価格 (賃貸の場合は期間も)
- ③ 具体的な活用方法とその運営スキーム (仕組み)
- ④ その他活用アイデアを実現化するための要望など

7 調査の実施について

(1) 調査対象者

当該調査に参加できる事業者は、旧ロシア領事館の活用する意志を有する法人または法人のグループとします。

ただし、次のいずれかに該当する場合は、調査対象者として認めないこととします。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- イ 会社更生法（昭和21年法律第172号）、民事再生法（平成11年法律第222号）等に基づく更正または再生手続を行っている法人でないこと。
- ウ 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される法人でないこと。
- エ 函館市競争入札参加有資格業者指名停止措置要綱（平成5年4月1日施行）による指名停止を受けていないこと。
- オ 函館市暴力団等排除措置要綱（平成23年9月30日施行）による入札参加除外措置を受けていないこと。

(2) 参加手続方法

参加を希望される方は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、電子メールもしくはFAXで申込期間内にご提出下さい。

エントリーシート受領後、調整の上、実施日時および場所をご連絡します。（都合によりご希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。）

なお、アイデアおよびノウハウの保護のため対話は個別に行います。

- ア 日 時 平成27年2月16日（月）～2月27日（金）
※申込期間 平成27年1月26日（月）～2月6日（金） 午後5時
- イ 場 所 函館市企画部内もしくは参加者指定場所
- ウ 申 込 先 函館市企画部国際・地域交流課（担当：船山，笹原）
電話 (0138)21-3634 FAX (0138)23-7604
E-mail hkd-intl@city.hakodate.hokkaido.jp

(3) 現地見学会（事前申込制・希望者のみ）

参加を検討されている法人および法人グループを対象に現地見学会を開催します。

電話またはFAX・電子メール（様式任意）でお申し込み下さい。

- ア 日 時 平成27年1月23日（金）
※申込締切 平成27年1月19日（月） 午後5時
- イ 場 所 旧ロシア領事館（函館市船見町17番4号）
- ウ 申 込 先 函館市企画部国際・地域交流課（担当：船山，笹原）
電話 (0138)21-3634 FAX (0138)23-7604
E-mail hkd-intl@city.hakodate.hokkaido.jp

(4) その他

① 参加事業者の取扱い

- ・調査は、参加事業者のアイデアおよびノウハウ保護のため**個別に実施**します。
- ・当該土地・建物に関する公募事業等が実施される場合、当該調査への**参加実績が評価の対象とはなりません**。
- ・必要に応じて追加で対話を実施する可能性があります。実施の際には函館市より事前に連絡します。

- ② 調査に関する費用
 - ・調査参加に要する費用は参加事業者の負担とします。
- ③ 実施結果の公表
 - ・調査結果については、概要をウェブサイト等で公表します。
 - ・公表にあたっては、事前に参加企業等に内容の確認を行います。
 - ・参加企業等の名称は公表しません。

8 連絡先

函館市企画部国際・地域交流課（担当：船山，笹原）
 〒040-8666 北海道函館市東雲町4番13号
 電話 (0138)21-3634 FAX (0138)23-7604
 E-mail hkd-intl@city.hakodate.hokkaido.jp

9 資料等について

- (1) 実施要領およびエントリーシートは、函館市ウェブサイトからダウンロードして下さい。
 企画部国際・地域交流課 <http://www.city.hakodate.hokkaido.jp/soshiki/hkd-intl/>
- (2) 「函館市景観計画」等景観デザインに関する資料は次のURLをご覧ください。
 都市建設部まちづくり景観課 <http://www.city.hakodate.hokkaido.jp/soshiki/toshiken/>

10 案内図・外観写真



(別紙)

平成27年 月 日

「旧ロシア領事館」の活用に向けたサウンディング型市場調査
エントリーシート

1	法人名			
	法人所在地			
	構成法人名 (グループの場合)			
	ご担当者名	氏名		法人名 部署
E-mail				
Tel/Fax		Tel : ()	- Fax: ()	-
2	対話場所	<input type="checkbox"/> 御社 <input type="checkbox"/> 函館市役所 <input type="checkbox"/> その他 ()		
	希望日・時間帯	(参加希望日を平成27年2月16日(月)～2月27日(金)の内から、希望順に第3希望まで記入して下さい。)		
	① 月 日 ()	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらでもよい
	② 月 日 ()	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらでもよい
③ 月 日 ()	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらでもよい	
3	対話参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職		

(参加人数は1グループにつき5名以内として下さい。)

申込締切：平成27年2月6日(金)午後5時