

# 壺番館 1 階フロア利活用におけるサウンディング型市場調査 実施要領

令和 8 年 1 月 2 7 日  
塩竈市総務部管財契約課

## 1. 調査の名称

壺番館 1 階フロア利活用におけるサウンディング型市場調査

## 2. 調査の目的

中心市街地の活性化を目的として整備された再開発ビル「壺番館」は、本市中心部に立地し、図書館をはじめとする公共施設と商業施設が一体となった官民複合施設として、平成 2 年より市民に親しまれてきた建物です。

商業施設においては、開店当時は多くの買い物客で賑わっていましたが、35 年を経過した現在、社会情勢の変化などから店舗が撤退し、一部を市が取得しています。

本市では、中心市街地に賑わいを取り戻すため、1 階フロアの利活用方法について、地域特性や立地条件を活かした新たな取り組みができないか検討しています。

こうしたことから、民間事業者等との対話（サウンディング）を通じて、幅広い意見・提案を今後の利活用方法の参考にするため、下記のとおり「サウンディング型市場調査」を実施します。

## 3. 対象建物及び条件

### （1）建物情報

名称	壺番館
所在地	塩竈市本町 1-1
建物概要	JR 仙石線「本塩釜駅」徒歩 3 分ほどに位置し、塩竈市中央地区第一種市街地再開発事業（※）により整備された施設建築物です。 現在は 1 階～2 階に商業スペース、1 階～3 階に行政機能、3 階～5 階に市民交流センター（図書館・遊ホール）が入っています。 ※ 塩竈市中央地区第一種市街地再開発事業 地域の活性化と生活環境の向上を目的としたプロジェクトで、塩竈市の中心市街地エリアに焦点を当てた再開発計画であり、商業、住宅、公共施設などが組み合わせられた都市空間の整備を目指したものです。
竣工	平成 2 年 11 月
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下 1 階付 地上 6 階建 塔屋 2 階付
延べ床面積	10,210.01 m <sup>2</sup>
管理組織	壺番館管理運営委員会

(2) 各階の主な施設

階数	面積	主な施設	管理等	利用時間等
屋上		展望台	壺番館管理運営委員会	10:00～16:00
6 階	1,231.95 m <sup>2</sup>	管理室	壺番館管理運営委員会	7:30～20:30
5 階	1,635.81 m <sup>2</sup>	遊ホール、会議室、和室、遊スタジオ、等（一部4,6階）	生涯学習課 (指定管理者 しおがま・みらい 共創パートナーズ)	9:00～21:30
4 階	1,758.31 m <sup>2</sup>	市民図書館、タイムシップ塩竈、視聴覚室		9:00～20:00
		市民図書館		
3 階	1,879.21 m <sup>2</sup>	教育部 教育総務課、学校教育課、生涯学習課 総務部 財政課	市役所部署	※
2 階	1,665.71 m <sup>2</sup>	産業建設部 水産振興課、商工観光課、まちづくり・建築課、土木課 上下水道部 下水道課	市役所部署	※
		壺番館管理運営委員会事務室	壺番館管理運営委員会	
		商業スペース	民間地権者	
1 階	1,836.49 m <sup>2</sup>	福祉子ども未来部 生活福祉課、子ども未来課、保育課、高齢福祉課、こども家庭センターにこサポ	市役所部署	※
		商業スペース	民間地権者、塩竈市	
地下	202.53 m <sup>2</sup>		壺番館管理運営委員会	

※市役所部署の開庁時間 8:30～17:15（土、日、祝日、12月29日～翌年1月3日を除く）

(3) サウンディング調査対象情報・条件

名称		壺番館 1 階フロア
所在地		塩竈市本町 1-1 1 階
面積		フロア①108.5 m <sup>2</sup> フロア②50.92 m <sup>2</sup> フロア③66.09 m <sup>2</sup> フロア④43.89 m <sup>2</sup> こども家庭センターにこサポ 170.69 m <sup>2</sup> 別紙壺番館 1 階平面図参照 各区画に、電気、ガス、水道、トイレ整備
開館時間		7 時 30 分から 21 時 00 分まで    (応相談)
条件	パターン A 現状有姿活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗間通路の専用利用不可</li> <li>・にこサポとフロア③、フロア③とフロア②間の壁は撤去不可</li> <li>・にこサポは現状のまま存置し、移設は行わない</li> </ul>
	パターン B 一部壁撤去	<ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗間通路の専用利用不可</li> <li>・にこサポとフロア③間の壁は撤去不可</li> <li>・<u>フロア③とフロア②間の壁は撤去可</u></li> <li>・にこサポは現状のまま存置し、移設は行わない</li> </ul>
	パターン C 全体活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>店舗間通路の専用利用可</u></li> <li>・<u>にこサポとフロア③、フロア③とフロア②間の壁は撤去可</u></li> <li>・<u>にこサポを調査対象の区域外に移設したうえで、その部分も専用利用することが可能</u></li> </ul>

※本調査では、現状の施設構造を前提とした「パターン A 現状有姿活用」と、より柔軟な利用を想定した「パターン B 一部壁撤去」、「パターン C 全体活用」を設定しています。

なお、提案にあたっては、各パターンを比較した案だけでなく、一つのみを対象とした提案も可能としますが、パターン A、パターン B のどちらかは、必ずご提案願います。

(4) 賃料、貸付条件等

フロア	面積	賃料		備考
		年額	月額	
フロア①	108.50 m <sup>2</sup>	2,400,000 円	200,000 円	
フロア②	50.92 m <sup>2</sup>	1,128,000 円	94,000 円	
フロア③	66.09 m <sup>2</sup>	1,476,000 円	123,000 円	
フロア④	43.89 m <sup>2</sup>	972,000 円	81,000 円	グリストラップ有

- ① 各フロアでの光熱水費などは、使用実績に基づき、別途費用が発生します。
- ② 入居時に、保証金として 6 か月分の貸付料を納入いただきます。保証金は退去時に返還しますが、施設の修繕が必要な場合、修繕費用に充てる場合があります。
- ③ 入居にあたり必要となる整備は入居事業者の負担とし、退去時には入居前の状態に復元していただきます。
- ④ 貸付期間は 2 年間とし、契約期間が満了すると本契約は終了し、自動更新はされないものとします。市と入居事業者による合意があれば、再契約が可能です。(定期借家契約)
- ⑤ フロア④は、飲食料品店として営業を終了してから 5 年間以上利用されていません。入居事業者によりグリストラップを利用できるか判断願います。
- ⑥ 店舗通路を専用利用しようとする場合の賃料は、ご相談願います。

(5) 周辺の駐車場の状況



#### 4. 調査のスケジュール

内容	日程
実施要領の公表	令和8年1月27日（火曜日）
現地見学会	令和8年2月6日（金曜日） 14時
サウンディング参加申込受付期間	令和8年2月6日（金曜日）～ 令和8年2月20日（金曜日）
サウンディングの実施	令和8年2月9日（月曜日）～ 令和8年2月27日（金曜日）
調査結果概要の公表	令和8年3月27日（金曜日）（予定）

※説明会は実施しません。

#### 5. サウンディングの内容

##### （1）サウンディングの対象者

事業への参画は必須ではありませんので、ご興味のある方はお申し込みください。

##### （2）サウンディングでの対話内容

主に次の項目についてご意見、ご提案を求めます。

主な項目
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 壱番館1階を核とした中心市街地の活性化策の提案</li><li>・ 施設の利活用についての提案</li><li>・ 提案内容の効果と懸案事項</li><li>・ 利用想定や配置案、準備期間・概算事業費など</li><li>・ その他</li></ul>

#### 6. 現地見学会の申込

サウンディングへの参加を希望する事業者向けに現地見学会を実施します。

参加を希望する場合は、「サウンディング型市場調査現地見学会参加申込シート」（様式1）に必要事項を記入し、「10. 問い合わせ先」へ件名を【現地見学会参加申込】として電子メールにてご提出ください。なお、メール送信後は、必ず確認のお電話をお願いします。

##### ① 見学会日時

令和8年2月6日（金曜日） 14時

##### ② 見学会申込期間

令和8年1月27日（月曜日）～2月4日（水曜日）

##### ③ 会場

壱番館1階（塩竈市本町1-1）

##### ④ その他

現地見学会の参加は、対話申込の条件ではありません。

お車でお越しの場合は中央公共駐車場をご利用ください。

## 7. 提供資料

サウンディング調査対象物件の図面等については、現地見学会時にご覧いただけます。

## 8. 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場合は、「サウンディング型市場調査エントリーシート」(様式2)に必要事項を記入し、「10. 問い合わせ先」へ件名を【サウンディング参加申込】として電子メールにてご提出ください。なお、メール送信後は、必ず確認のお電話をお願いします。

サウンディングは、対面または Zoom で開催します。対面での参加の場合は、1 事業者（グループ）あたり 5 名までの参加をお願いします。

### (2) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をされたご担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

### (3) 提案に関する資料の提出（任意）

対話にあたり特に資料提出は求めませんが、対話又は説明のために必要な場合には、市提出分として資料7部をご用意、ご持参ください。なお、資料の様式は任意とします。

資料の取り扱いにあたっては、事業者のアイデア及びノウハウ保護等のため、サウンディング時に取り扱いの確認を行います。

また Zoom で実施する場合はメールで資料の送付をお願いします。

### (4) サウンディングの実施

#### ① 実施期間

令和8年2月9日（月曜日）～令和8年2月27日（金曜日）

#### ② 所要時間

1 時間程度

#### ③ 場所

塩竈市役所内会議室、又は Zoom

#### ④ その他

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個別に行います。

### (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は、塩竈市ホームページで概要の公表を予定しています。また、参加事業者の名称は公表しません。公表にあたっては、事業者のアイデア及びノウハウ保護等のため、事前に参加事業者に内容の確認を行います。

## 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りません。また、本調査でご意見、ご提案いただいた内容は、公募条件を検討する際の参考としますが、必ずしも条件に反映されるものではありません。

### (2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

## 10. 問い合わせ先

〒985-8501 塩竈市旭町1番1号

塩竈市総務部管財契約課管財係 佐藤（美）

Tel:022-355-5781／ Fax:022-364-5304

E-mail : kanzai@city.shiogama.miyagi.jp