

カラコロ工房に関するサウンディング型市場調査 実施要領

令和3年10月15日
松江市産業経済部商工企画課

1 調査の目的

松江市では、令和5年に計画している旧日銀松江匠工房（以下「カラコロ工房」という。）の老朽改修工事に向けて、外部の有識者で構成する「カラコロ工房のあり方検討委員会」（以下「あり方検討委員会」という。）において、当該施設が有する歴史的建造物としての価値や地理的特性を生かした新たな利活用について検討し、その方向性を示すことにつなげていきたいと考えております。今回、カラコロ工房に関して、サウンディング型の市場調査※1という方法で、民間事業者の皆様から自由かつ実現可能な活用内容や事業方式についてのアイデアを募集することで、利活用の方向性を検討する際の参考とさせていただくものです。

※1 本市におけるサウンディング型の市場調査とは・・・市場調査手法の一つで、対話の相手方を公募し、公平性・透明性を確保して行う民間事業者への個別ヒアリングのことをいいます。

2 調査の背景

（1）歴史・文化・水辺を活かす、若者が活躍する松江のまちなか

松江市の中心市街地は、観光地・商業地・生活拠点の性格を持った地域であり、国宝松江城をはじめとする多くの歴史的資産や城下町としての街並みが残っており、国際文化観光都市としての中心地です。また、本市は「水の都松江」と称されるように宍道湖や大橋川などの美しい自然景観や茶の湯文化といった様々な地域資源に恵まれています。生まれ育ったまちに定住し、住み続けられる環境の整備を進めるとともに、国内外からの来訪者との交流により、若者が活躍し、人と人との活発な交流があるまちを目指しています。

（2）カラコロ工房に期待する役割

カラコロ工房は中心市街地に位置し、JR松江駅周辺から国宝松江城が所在する殿町周辺を結ぶL字型の導線上（以下「L字ライン」という。）にあり、本市の目指す中心市街地の都市像である「歴史・文化・水辺を活かす、若者が活躍する松江のまちなか」を形づくる象徴的な施設の一つとして、その役割を果たしてきました。今後のカラコロ工房のあり方を考えていく上で、市民やインバウンドを含めた多くの観光客に利用される施設、また、L字ラインを軸にウォーカブルなまちづくりを推進する拠点施設として利活用が図られ、周辺への賑わいを波及させることが求められます。

(3) カラコロ工場の沿革、施設概要、収支状況、利用者数等

ア 沿革

昭和13年	二代目日本銀行松江支店として創建
昭和56年	三代目松江支店の竣工に伴い、所有が日本銀行から島根県に移る
平成8年	島根県から松江市に所有が移る
平成11年	再利用計画がまとまり、改修工事に着手
平成12年	改修工事が完了し、4月22日『カラコロ工房』として開館
平成28年	国の登録有形文化財に登録される
令和2年	耐震診断を実施、耐震性を確認。
令和4年	老朽改修工事のための実施設計
令和5年	老朽改修工事を予定

イ 施設概要

所在地	松江市殿町43番地	
規模	敷地面積2,940.85㎡、建築面積1,333.54㎡、延床面積2,703.00㎡	
概要	本館：鉄筋コンクリート造（地下1階、地上3階） 工房棟：鉄筋コンクリート造・一部木造・鉄骨（地上1階）	
管理運営状況	指定管理者	NPO法人ツーリズム研究会 契約期間：令和3年4月1日～令和4年3月31日
	施設使用用途	(本館) 3F：貸し教室2、事務室 2F：テナント4区画 1F：テナント2区画、インフォメーション B1F：イベントスペース2部屋 (工房棟) 1F：テナント8区画 (ガーデンテラス) 1F：多目的スペース
<p>※上記指定管理者による管理には「京店カラコロ広場」（末次本町110番地外）を含む。</p> <p>京店カラコロ広場 (規模) 敷地面積1,260.25㎡、建築面積248.96㎡、延床面積241.37㎡ (概要) 鉄筋コンクリート造（地上1階） (施設使用用途) 多目的広場、テナント棟（4区画）、公衆トイレ</p>		



図 カラコロ工房パンフレット抜粋

ウ 収支状況（カラコロ工房・京店カラコロ広場）

収入科目	決算額（千円）			摘要
	H30	R1	R2	
指 定 管 理 料	31,000	31,369	33,343	R2 は指定管理料補填含む
利 用 料 金	15,063	15,317	10,604	テナント利用料、教室・広場利用料
負 担 金	3,969	3,486	2,687	テナント等負担金（電気、ガス他）
雑 収 入	302	104	61	
計	50,334	50,276	46,695	

支出科目	決算額（千円）			摘要
	H30	R1	R2	
人 件 費	17,582	16,931	16,350	
事 務 費	4,714	5,121	4,822	消耗品費、印刷製本費、通信費等
光 熱 水 費	11,519	10,124	8,313	電気、ガス、上下水道料金
修 繕 費	1,721	1,738	1,752	
委 託 費	9,553	10,529	10,928	清掃費、電気設備保守管理費等
事 業 費	2,114	1,843	1,709	イベント経費、広告宣伝費等
計	47,203	46,286	43,874	

エ 利用者数等

	H30	R1	R2
カラコロ工房来館者数	322,558人	302,416人	174,194人
京店カラコロ広場利用件数	69件	40件	23件
松江京店商店街・南殿町商店街における平日・休日1日当たりの歩行者・自転車通行量の合計	4,390人	5,138人	4,166人

3 カラコロ工場の利活用事業について

(1) 期待する活用内容

- ・歴史的建造物としての空間や建物特性を生かした活用
- ・松江の中心市街地の象徴的な施設として、L字ラインの導線上に賑わいの波及効果や相乗効果を生じさせる起点となる活用
- ・この場所又は施設だからこそできる取組と市民や来場者が幅広く親しみを感じることができる取組とをバランスよく行う活用

(2) あり方検討委員会、市の施策「エリアビジョン策定事業」との関連性

現在、あり方検討委員会において令和3年度末を目途に方向性をとりまとめる予定としています。今回、事業者の皆様からいただく事業提案をベースに、本市で実施予定の中心市街地エリアビジョン策定に係るワークショップ等での意見を踏まえ、あり方検討委員会で利活用についての方向性を示すことにつなげていきたいと考えています。

4 サウンディングにあたっての前提条件

自らが事業の実施主体となることを前提とし、実現可能なご意見、ご提案をお願いします。なお、カラコロ工房は国の登録有形文化財施設であり外観の現状変更※2について一定の制限があることを条件に活用していただくことを考えております。

※2 現状変更とは位置や形（形状・材質・色合いなど）を変えようとする行為のことで、移築する場合や、外観を変更する範囲が通常望見できる範囲の4分の1を超える場合は届け出が必要となります。

(1) サウンディングの対象者

カラコロ工場の利活用による事業の実施主体として、また、京店カラコロ広場を含めた施設管理運営の実施主体としての意向を有する法人又は法人のグループで、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ① 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
- ② 参加申込書提出時点で、本市の指名停止措置を受けている者

- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ④ 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号から第6号に規定する団体又は団体に属する者
- ⑤ 市税等を滞納している者
- ⑥ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者
- ⑦ 社会保険（健康保険、厚生年金保険、雇用保険）の未加入、もしくはこれらに係る保険料を滞納している者

（2）サウンディングの項目

以下の内容について、別紙様式「提案書」によりご提案ください。

① 活用のポテンシャル

- ・当該施設について考えられる優位性や潜在的可能性について。
- ・令和4年度に予定している実際の活用事業者の公募に参加する意思について。

② 活用内容について

- ・カラコロ工房をどのように活用するのか。
- ・本館のフロアごとの活用イメージ、テナント棟、ガーデンテラス活用イメージ。
- ・京店カラコロ広場との活用イメージや地域連携の可能性について。

③ 事業方式について

- ・施設の運営方式※3について。
※3 本市としては、指定管理以外の管理運営方式についても検討したいと考えております。
(指定管理者制度の概要は別紙を参照ください。)

- ・事業費、維持管理費を踏まえた収支の見込みについて。
(収入※4／支出は、何にどの程度想定されますか。)
※4 収入に市からの指定管理料を見込む場合、令和3年度当初予算約3千万円と同額か下回る額で施設運営が出来る収支計画を策定いただくことを想定しています。
- ・事業スキームについて。
- ・設備や内装等についての希望について。

④ その他、課題・問題点について

- ・文化財として利用上、想定される課題について。
- ・事業・施設運営を進めるうえで想定される課題について。
- ・その他、市に求めること。

（3）サウンディングの進め方

参加いただく事業者の皆様から別紙様式「提案書」の項目に沿ってご説明いただき、それを踏まえて、あり方検討委員会側から質問をさせていただきます。一部お答えいただけない項目・内容があっても構いません。

※サウンディング当日は、提案者の提案内容やノウハウの保護の観点から外部には非公開にしたいと考えております。

(4) 留意事項

ア 参加及びサウンディング内容の扱い

- ・サウンディングの参加実績は、令和4年度に予定している実際の活用事業者の公募における評価の対象とはなりません。
- ・サウンディングの内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまでサウンディング時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことをご理解ください。

イ サウンディングに関する費用及び説明資料の提出

- ・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。
- ・別紙様式「提案書」以外の説明資料につきましては、必要に応じてご提出ください。

ウ 追加のサウンディングへの協力

- ・必要に応じて追加のサウンディング（文書照会含む）やアンケート等を行うことがあります。ご協力をお願いします。

エ 実施結果の公表

- ・サウンディングの実施結果及び活用イメージについては、概要をホームページ等で公表します。
- ・公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。

5 サウンディングの手続き

(1) 現地見学会の開催

当該施設の現地見学会を開催します。参加を希望される方は、期日までに下記申込先へEメールにてご連絡ください。なお、件名には【見学会参加申込】を冒頭につけてください。あわせて参加人数をご連絡ください。

※新型コロナウイルス感染症の状況を踏まえて、変更する場合があります。

- ・日 時 (下記日程の期間内で実施します。時間は調整の上、ご連絡します。)
令和3年10月28日(木)～10月29日(金)
- ・場 所 旧日銀松江匠工房(カラコロ工房)
- ・申込期日 令和3年10月26日(火)
- ・申込先 Eメール:shoukou@city.matsue.lg.jp

(2) サウンディングの参加申し込み

別紙様式「エントリーシート」に必要事項を記入し、Eメールへ添付の上、期間内に上記申込先へ提出ください。なお、件名には【サウンディング参加申込】を冒頭につけてください。 ※現地見学会への参加はサウンディング参加の条件ではありません。

(3) サウンディングに関する質問

質問事項を別紙様式「質問書」に記入し、件名を【サウンディング質問書(事業者名)】として、Eメールにてご提出ください。質問内容によってはお答えできない質

間がありますのでご了承ください。

- ・提出期間 令和3年10月15日（金）～11月19日（金）17時
- ・回答 いただいた質問は、11月26日（金）までにEメールにて、回答します。
- ・提出先 「6 参加申込・その他連絡先」のとおり

（４）提案書等の提出

サウンディング事項についての意見・考え等を記載した提案書を、件名を【提案書の提出（事業者名）】として送付してください。

その他必要に応じて、補足資料（イメージパース、配置図等）もご提出ください。

①提出期間

令和3年10月15日（金）～12月3日（金）17時

②申込先

（6. 参加申込・その他連絡先のとおり）

（５）サウンディングの実施

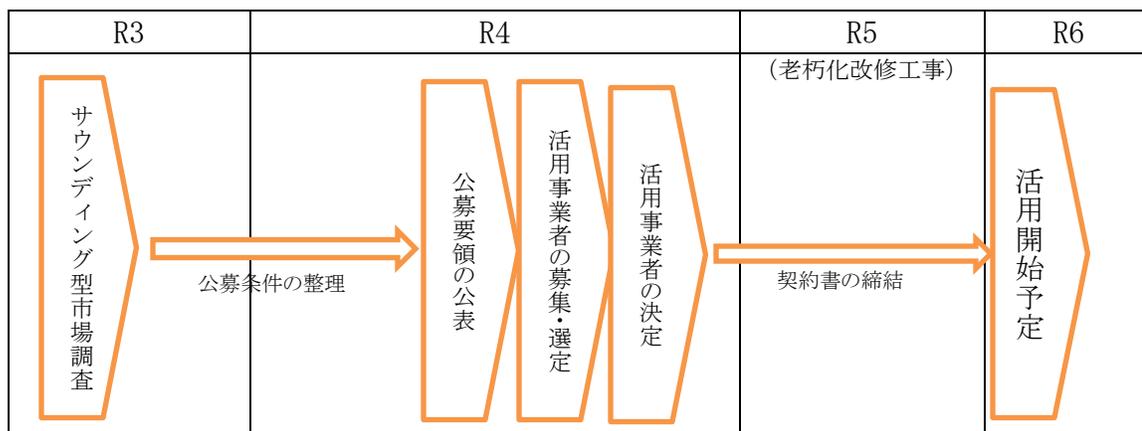
- ・実施日 令和3年12月中（予定）
- ・所要時間 1時間程度を予定
- ・場所 松江市役所本庁舎内会議室（予定）
- ・その他 サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

参加者は3名以内としてください。

サウンディングへの参加申込をいただいたグループの担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。

ご希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください。

（６）今後の想定スケジュール（今後変更になる可能性があります）



実施方針の公表	令和3年10月15日（金）
現地見学会の参加申込期限	令和3年10月26日（火）
現地見学会の開催	令和3年10月28日（木）～29日（金）
質問の受付	令和3年10月15日（金） ～令和3年11月19日（金）
質問への回答	令和3年11月26日（金）まで
サウンディング参加申込期限	令和3年11月30日（火）
サウンディング日時及び場所の連絡	令和3年12月2日（木）
提案書の提出期限	令和3年12月3日（金）
サウンディングの実施	令和3年12月下旬頃
実施結果概要の公表	令和4年1月以降

6 参加申込・その他連絡先

- ・連絡先 : 松江市役所産業経済部商工企画課 担当：大塚、錦織
- ・所在地 : 〒690-8540 松江市末次町86
- ・電話・FAX : 0852-55-5208 ・ 0852-55-5553
- ・Eメール : shoukou@city.matsue.lg.jp
- ・ホームページ
<http://www1.city.matsue.shimane.jp/jigyousha/sangyou/shoukou/karakoro/karakorotyousa.html>