



# 【概要版】玉名市旧庁舎跡地利活用事業 実施方針-公募要項（案）

令和8年1月  
玉名市役所企画経営課



# 用語の定義

## ①事業パートナー方式

官民連携（PPP）手法のうち、基本計画策定の前に事業を遂行する民間事業者を選定し、以降基本計画策定から運営まで行政と民間事業者が協働で事業を進めていく事業手法。従来の公共発注等と比較し、**実際に運営することを見越した基本計画及び事業計画を策定できる**という点で、事業計画の面から経済的に無理のない事業ができる可能性が高いという優位性がある。

## ②コンテンツ

提供するサービス及びその媒体・手段

## ③ビジョン

目指すべき理想の将来像

## ④コンセプト

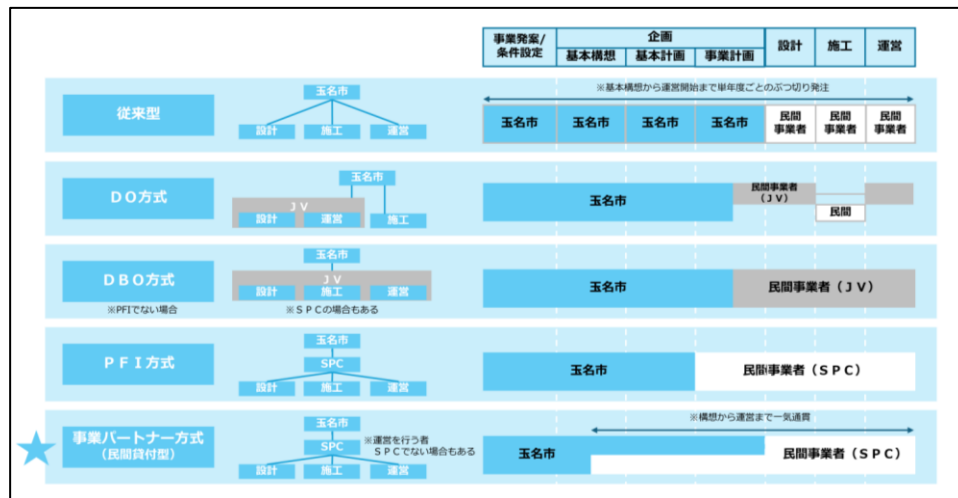
事業全体を貫く観点となるもの

## ⑤まちなか未来図

「～玉名市まちなかランドデザイン～まちなか未来図」の略称

<https://www.city.tamana.lg.jp/q/aview/118/31976.html>

【事業パートナー方式のイメージ】



- 1. 基本方針 P 4
- 2. 事業概要 P 5 - P 9
- 3. 事業の流れ P 10 - P 12
- 4. 貸付に関する考え方 P 13 - P 14
- 5. 応募資格に関する考え方 P 15

# 1. 基本方針

## 基本方針

①事業予定地においては**民間事業者主導の土地活用**を行います。

よって、事業実施に係る基本計画及び事業計画の策定、事業に要する費用の調達、土地の造成工事、施設の整備等は事業パートナー主導で行うことを前提とします。

ただし、**事業パートナーを公募する段階で本市が最低限求める事業の実施条件についてあらかじめ提示**することとし、

また、**必要に応じて適宜事業パートナーと本市とで協議する場**を設けます。

加えて、**本事業の実施に係る基本計画及び事業計画の策定に要する費用並びに公共的なサービスの提供に要する費用については本市が負担**するものとします。

②事業予定地だけが事業の効果を享受することなく、**周辺地域のエリアの価値向上にも寄与する事業展開**を行うものとします。

## 2. 事業概要

### 事業の目的

まちなか未来図では、事業予定地周辺地域を「高瀬・繁根木エリア」と位置づけ、「**市民と行政等が協力し、まちなかの公有地や高瀬の町並み、地域資源の魅力を生かし、歩行者中心の快適な空間づくりや防災機能の充実を図ることで、ぶらりと歩き回る楽しさを感じつつ、安心して過ごせるまちづくりを目指す。**」こととしています。

本事業は、本市の地域資源の魅力を十分に生かした事業展開を行い、**市内外から人を招き入れることで、事業予定地周辺地域を巻き込んだ経済活動の活性化を図ることを目的**としており、この目的に資する利活用を行います。

また、本事業における目的を達成することで、将来的にまちなか未来図に示すエリアビジョンの達成に寄与できるものと考えます。

### 事業の全体像

本事業は、官民連携手法により、事業予定地の利活用を行い、上記目的達成のための事業を行うものです。具体的には、本市と事業パートナーが**事業用定期借地権設定契約を締結**した上で、**事業予定地を本市から借り受け、これを使用し、計画した事業を実施**します。

具体的な手順として、事業パートナーは**本市の費用負担により本事業の基本計画及び事業計画策定業務を実施**します。

それに併せ、事業パートナーは**自己の負担により事業実施のために必要となる資金の調達及び設計業務等を実施した後、施設を整備**します。その後、**契約に定める期間、施設の維持管理、運営等**を行います。契約期間満了後、事業予定地を本市に返還します。

## 2. 事業概要

### ビジョン

どこよりも居心地のいい空間で  
人々の自由な活動が連鎖して地域に滲み出していく  
くつろぎと交流のサードプレイス

### コンセプト

Our 2nd Living Room  
一玉名に第2のリビングをー

### ■ビジョンとコンセプトの説明

事業予定地の将来像として、どこよりも居心地のいい空間で、  
**子育て世帯をメインターゲット**としながらも、それ以外の多様な世代の人々も日常的に集うことができ、互いの交流を通じて  
**新たな活動やコミュニティが自然発生的に生まれる**  
**『くつろぎと交流のサードプレイス』**を創出することを目指します。

コンセプトについては、事業予定地を訪れた来訪者が自宅にいるような居心地のいい時間を過ごしながらも、**自宅にいただけでは出会うことのできない新たな体験及び経験が得られる場所**となることで、  
**何度も選ばれる場所になる**という観点を示すものです。

事業予定地が、**来訪者の満足度の向上、地域経済の活性化**  
及び**本市の文化的な魅力向上**に寄与する核となることを期待しています。

## 2. 事業概要

### 費用負担

①事業パートナーは以下の費用を負担するものとします。

- ✓ 土地貸付期間中の本市への賃借料
- ✓ 設計及び建設・建築工事に係る費用
- ✓ 施設全体の企画・運営に係る費用
- ✓ 施設の維持管理に係る費用
- ✓ 市に支払う契約保証金（契約期間満了後、速やかに返還します。）
- ✓ その他、協議により事業パートナーが負担する必要があると決定した費用

②本市は**基本計画及び事業計画策定に係る費用**及び

**公共的サービスの提供に要する費用**に加え、**右表の費用**を負担することを想定しています。

なお、公共的な機能を有するコンテンツの費用負担については、原則として事業パートナーとの協議により決定しますが、その基準として、**市民の利用頻度**、**受益の範囲**、**代替手段の有無等**を総合的に考慮します。また、具体的な負担割合や内容については、基本協定締結前の詳細協議において確定させます。

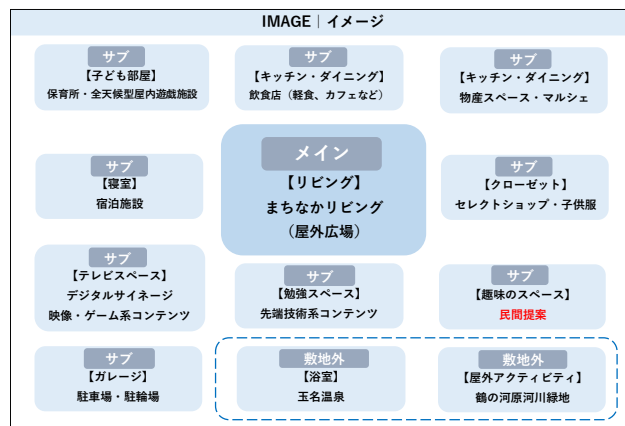
	項目	概算費用
	明細	
1	事業予定地で行う公共的な事業に係る費用	約 5.73 億円
	【内訳】 まちなかりビング整備費（人工芝張り工、約 4,000 m <sup>2</sup> 、10 年間のメンテナンス費用を含む※） 約 0.86 億円 保育所整備費（設計費、建設費、園庭整備費） 約 4.87 億円	
2	事業予定地で行う文化財調査に係る費用	約 2.16 億円
	【内訳】 文化財調査費 約 2.16 億円	
3	事業予定地に存する特殊地下壕の対策に係る費用	約 0.21 億円
	【内訳】 特殊地下壕対策費（エアモルタル充填工法） 約 0.21 億円	
4	事業予定地に存する段差の対策工事に係る費用	約 0.72 億円
	【内訳】 土砂掘削工 約 0.06 億円 コンクリートブロック擁壁工 約 0.66 億円	
5	玉名市文化センターの解体除却に係る費用	約 1.54 億円
	【内訳】 玉名市文化センターの解体除却費 約 1.54 億円	
6	その他、協議により本市が負担する必要があると決定した費用	—
	—	
合計	約 10.36 億円	

## 2. 事業概要

### コンテンツ

本事業での提供を想定しているコンテンツは以下のとおりです。詳細は別紙コンテンツリストをご確認ください。

No.	コンテンツ名称	最低限整備を 求めるもの
1	まちなかりビング（屋外広場）	★
2	保育所	★
3	全天候型屋内遊戯施設（キッズパーク）	★
4	飲食店（軽食、カフェ等）	
5	物産スペース・マルシェ	
6	宿泊施設	
7	アパレルショップ・セレクトショップ・子供服	
8	観光案内/デジタルサイネージ	
9	映像・ゲーム系コンテンツ	
10	A I・先端技術系コンテンツ	
11	趣味のスペース（民間提案）	協議
12	駐車場・駐輪場	★



### 〈留意事項〉

本市が**最低限整備を求めるものは★を付しているコンテンツ**とします。当該コンテンツについては**令和11年度末まで**に整備してください。

その他のコンテンツについては、本事業のビジョン及びコンセプトから想定されるものを例示しています。**事業パートナーはすべてのコンテンツを整備する必要はありません。**市場性及び事業性の高いものを事業パートナーの判断で整備してください。

さらに、**本事業との相乗効果が見込まれる提案事業については、本市と協議を行った上で実施できる**ものとします。



## 2. 事業概要

### 【新玉名第1保育所（仮称）の事業概要】

本市中心部の保育需要を満足するため、旧庁舎跡地等の一体的整備の中で公立保育所を整備するもの。「玉名市公立保育所のあり方に関する基本方針」に照らし、**玉名第1保育所と豊水保育所を集約**します。

位置 旧庁舎跡地及び隣接する公有地  
※詳細な位置については事業パートナーとの協議の中で決定すること  
しているため、**現時点では特定していません。**

定員数 **70人**

施設の仕様 施設面積 約**1,103㎡**  
保育室、乳児室、遊戯室、誰でも通園制度用スペース、調理室、  
医務室、相談室、職員室、更衣室（男性用、女性用）等  
園庭（屋外遊戯場） 面積 約**1,200㎡**  
※ただし、園庭（屋外遊戯場）については**全天候型屋内遊戯施設  
（キッズパーク）の利用者と共用**します。

整備スキーム（想定）  
・官民連携事業で民間事業者が施設を整備した後、**建物を借り受ける**  
・官民連携事業で民間事業者が施設を整備した後、**建物を購入する**

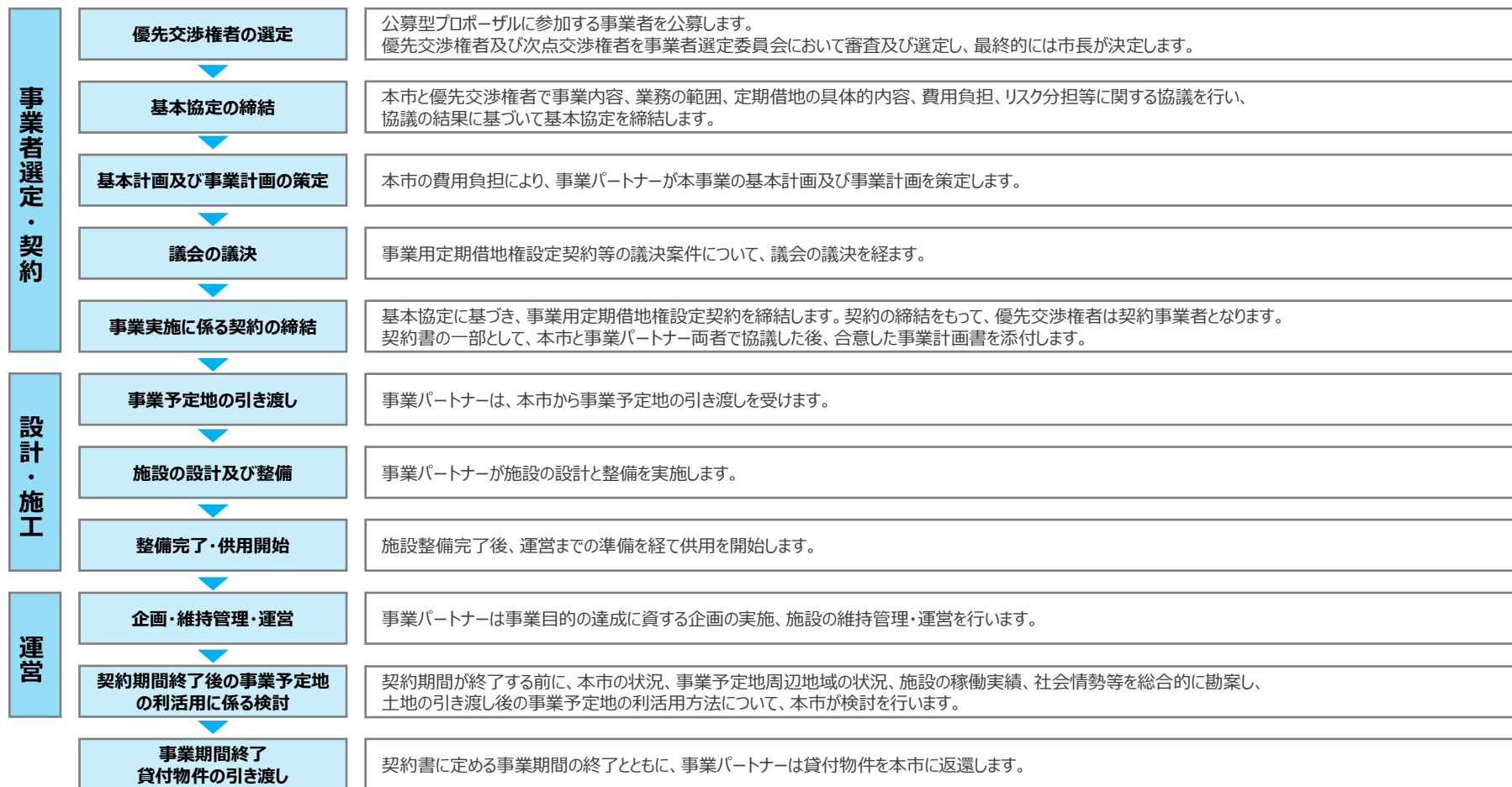
期間（整備）**令和11年度末まで**（運営）**整備後概ね20年間**

概算事業費 **約486,170千円**（公立保育所建設は単費/単独整備時の金額）  
建築設計費 約20,000千円  
施設建設費 約430,170千円（1,103㎡×390千円/㎡）  
園庭整備費（粗） 約36,000千円（1,200㎡×30千円/㎡）

### 【公立保育所に期待される役割及びあり方（例）】

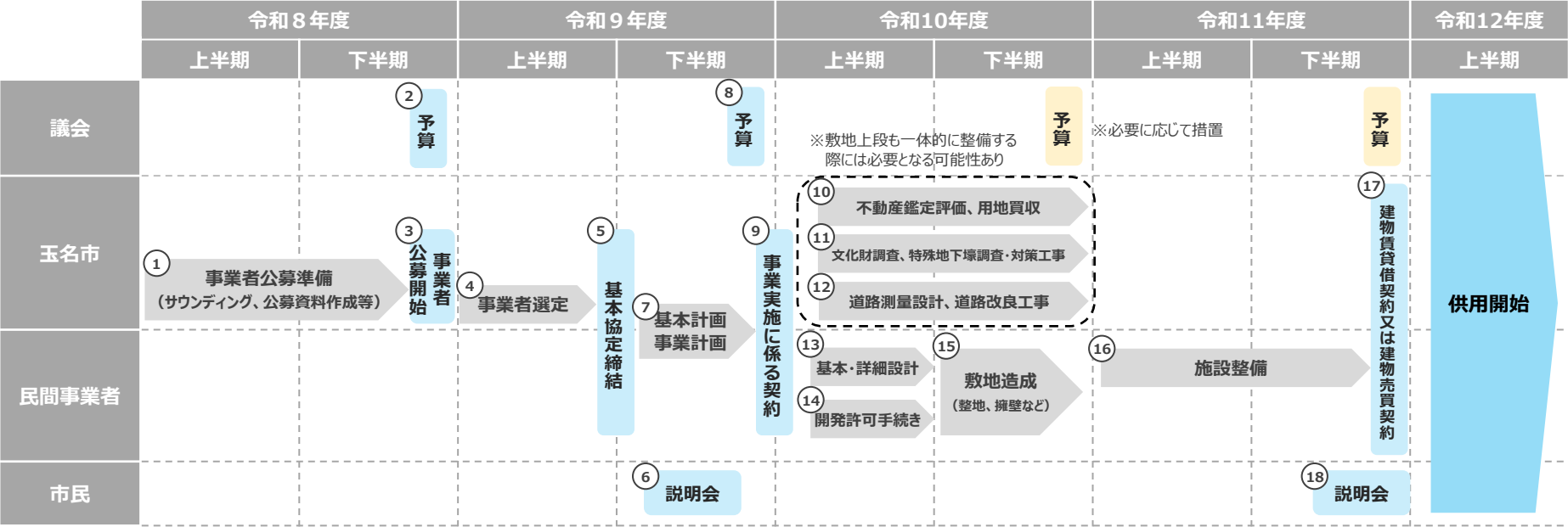
項目	内容
新制度、新規事業への対応	新制度（例えば、誰でも通園制度等）が私立保育所等でスムーズに実施されるよう、公立保育所が <b>率先して制度の導入・実証</b> を行います。
保育需要を満足するための調整機能	市内で待機児童が発生しないよう、保育需要に対応するための <b>調整弁</b> として機能します。
民間保育所等での受け入れ困難なケースへの対応	<b>医療的ケア児、被虐待乳幼児、発達障害及びグレーゾーンの乳幼児等、民間保育所等で受け入れ困難なケースへの対応</b> を行います。
緊急保護児童対応	<b>被虐待乳幼児、被災乳幼児等の緊急保護対応</b> を行います。
子育て相談窓口の設置	<b>心理士による児童発達相談並びにペアレントプログラム及びペアレントトレーニング</b> を行います。
情報収集・発信 民間保育所等との連携	市内保育士の <b>合同研修を実施する基幹施設</b> とします。 <b>通常保育の課題、障がい児保育の実施方法等を共有</b> し、市全体の保育の質の向上に努めます。

### 3. 事業の流れ



### 3. 事業の流れ

「タイムライン（想定）」



- ① 事業者公募準備（サウンディング型市場調査、公募資料作成等）

② 予算措置（基本計画及び事業計画策定業務委託費）、併せて議員へ事業説明を実施

③ 事業者公募開始

④ 事業者の選定期間（8か月間程度）

⑤ 事業実施に係る基本協定締結

⑥ 市民説明会（基本計画及び事業計画策定に係るもの）

⑦ 基本計画及び事業計画策定

⑧ 予算措置（長期にわたる債務負担行為の設定、用地買収費、文化財調査費、道路改良工事費等）

⑨ 事業実施に係る契約（例 | 事業用定期借地権設定契約等）
- ⑩ 不動産鑑定評価、用地買収

⑪ 文化財調査、特殊地下壕調査・対策工事

⑫ 道路測量設計、道路改良工事

⑬ 基本設計・詳細設計

⑭ 開発許可手続き

⑮ 敷地造成（整地、擁壁等）

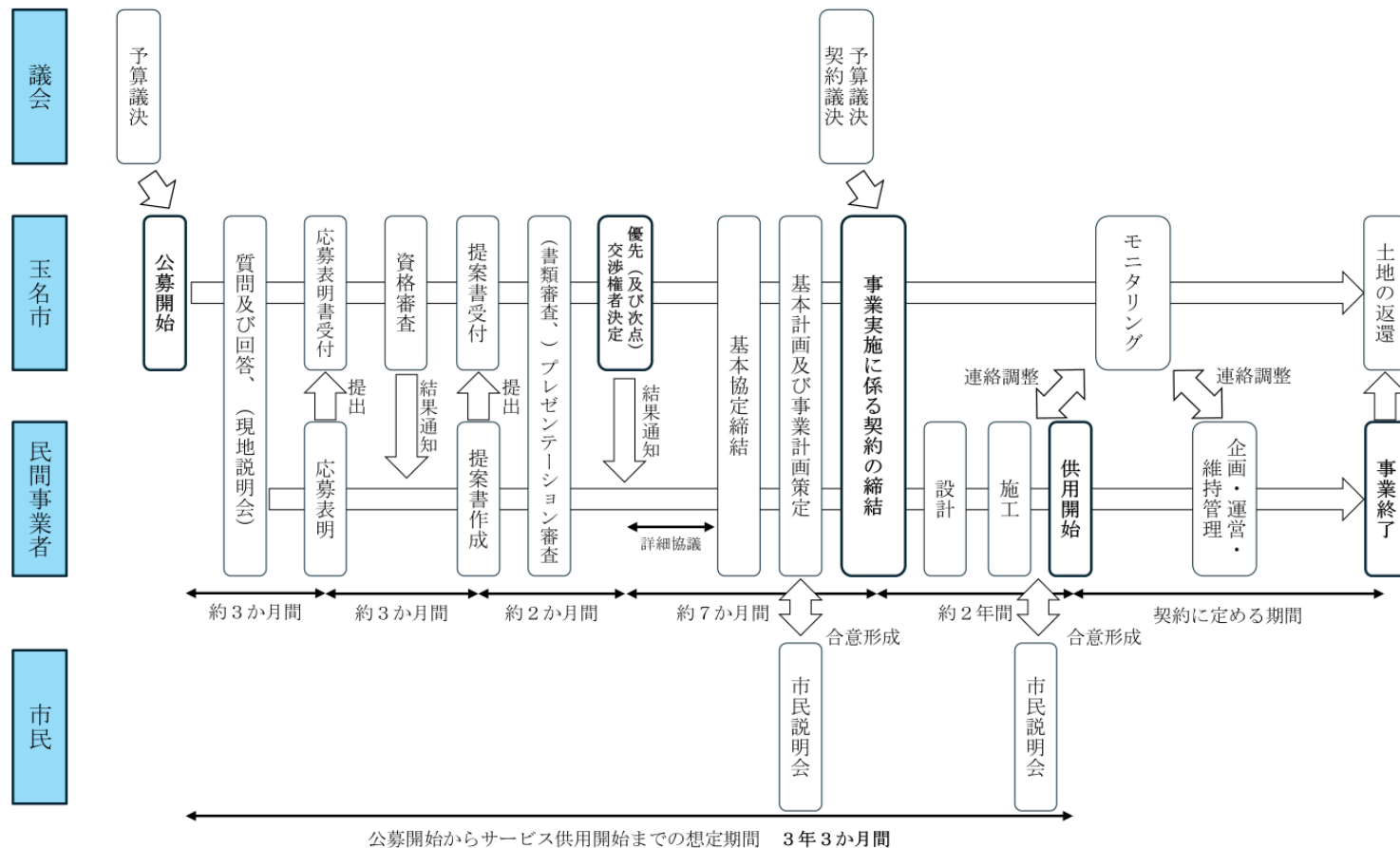
⑯ 施設整備（公立保育所、園庭（共用広場）、全天候型屋内遊戯施設（キッズパーク）等）

⑰ 建物賃貸借契約又は建物売買契約で新玉名第1保育所（仮称）の使用権を取得

⑱ 市民説明会（施設の供用開始に係るもの）
- ※令和12年度時点で必ずしも  
すべての施設が整備されている  
必要はありません

### 3. 事業の流れ

【官民連携事業/事業パートナー方式】 公募開始から事業終了までのスケジュールイメージ図



## 4. 貸付に関する考え方

### 基本的な内容

貸付の基本的な考え方は下表のとおりとします。

項目	内容
①契約形態	事業用定期借地権設定契約
②貸付範囲	「対象用地の情報」及び「既存施設」で示す土地（及び建物等）のうち、事業パートナーが使用する土地（及び物件等）を貸付物件として貸し付けるものとします。
③貸付期間	25年以内 （土地返還時の原状回復に係る期間を含みます。）
④貸付料	月額/㎡ 円以上、年額/㎡ 円以上 【算定式】 年額/㎡＝期待利回り×相続税課税標準価格（相続税路線価 40,000 円/㎡） 【留意事項】 具体の数字については、事業パートナーからの提案に基づき、本市と事業パートナーとの協議により決定するものとします。
⑤契約保証金	6か月分の貸付料と同額
⑥引き渡し時期	事業用定期借地権設定契約の締結後、 日後を目途に物件を引き渡します。
⑦貸付期間の開始時期	契約書に記載された時期とします。

〈貸付料の例示〉

期待利回りが**4%**の場合 月額/㎡**133.3円**以上、年額/㎡**1,600円**以上

期待利回りが**6%**の場合 月額/㎡**200円**以上、年額/㎡**2,400円**以上

### 具体的な内容

貸付の具体的な考え方は下表のとおりとします。

項目	内容
返還時の原状回復	契約期間終了後の貸付物件の原状回復については、契約期間終了時の本市の状況、事業予定地周辺地域の状況、施設の稼働実績、社会情勢等を現時点で見通すことが困難であることを踏まえ、貸付物件の原状回復に係る協議を契約期間終了の <b>概ね3年前</b> に行うものとします。
契約保証金	契約保証金は、貸付料の未納、原状回復費等の未払い等、債務不履行に対する担保とするものです。契約保証金は <b>契約期間終了後に返還しますが利息は付さない</b> ものとします。また、契約に基づく本市への金銭債務がある場合は、その債務分を差し引いて返還します。
貸付料の改定	貸付料の額の改定は、原則として5年ごとに行います。算定の方法については、「実勢価格」、「公示価格」、「相続税評価額」、「固定資産税評価額」等を参照し、これらの変動が明らかとなるときは本市と事業パートナーとの協議の上、貸付料の額を改定するものとします。ただし、改定に係る事情が見られない場合には、改定は行わないものとします。
貸付料の発生	貸付料は、運営開始日から契約期間満了日まで発生するものとします。
市民説明会と本市への報告義務	少なくとも <b>基本計画及び事業計画策定時と運営開始前</b> に、事業パートナーと調整の上、市民を対象とした事業説明会を開催します。その他、必要に応じて適宜市民へ事業の説明を行う機会を設けます。 また、定期的に本市への事業報告を求めます。

## 4. 貸付に関する考え方

### リスク分担

契約期間におけるリスク負担は、以下の方針により対応するものとします。なお、記載がないものについては、都度協議によりその負担区分を決定します。

リスクの種類	内容	負担区分	
		市	事業パートナー
法令変更	事業パートナーが行う管理運営業務に影響を及ぼす法令等の変更	協議事項	
建物、敷地の管理	法定点検、修繕		○
税制度の変更	消費税率及び地方消費税率の変更	貸付料等に反映	
	上記以外		○
第三者賠償	維持修繕・運営において第三者に損害を与えた場合		○
住民対応	本事業及び自主事業に対する住民からの苦情、要望等		○
	上記以外の市政全般への苦情、要望等	○	
	自然災害等による業務の変更、中止、延期	協議事項	
資金調達 事業の中止・延期	市の責任による遅延・中止	○	
	事業パートナーの責任による遅延・中止		○
	事業パートナーの事業放棄・破綻		○

リスクの種類	内容	負担区分	
		市	事業パートナー
引継ぎコスト	事業パートナーが交代する場合の引継ぎコストの負担		○
施設競合	競合による利用者減・収入減		○
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○
運営費	調達原価等運営費の膨張		○
施設損傷	管理上の瑕疵によるもの		○
損害賠償	施設、設備の不備による事故	協議事項 (発生原因による)	
	施設管理上の過失による事故		○
事故リスク	施設、設備の不備又は施設管理上の過失、第三者原因を含む火災等の事故による臨時休館等に伴う運営リスク		○

## 5. 応募資格に関する考え方

### 応募資格に関する考え方

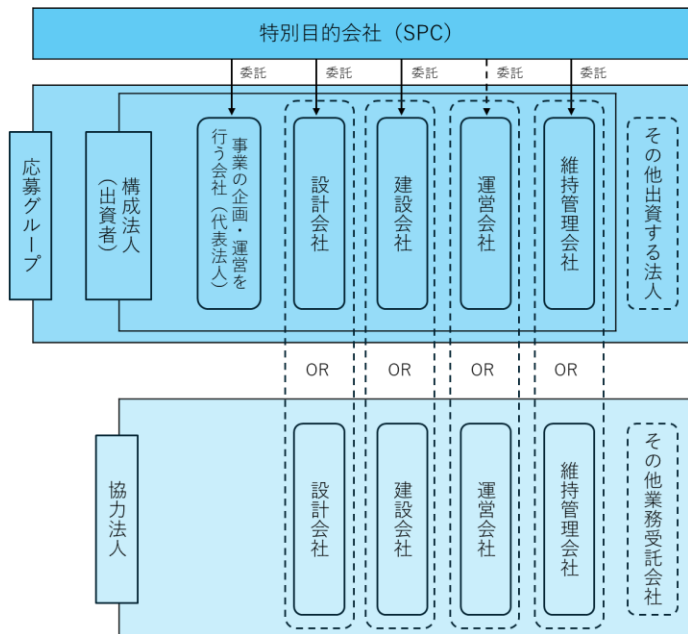
	単独の法人として応募する場合	複数の法人で構成するグループとして応募する場合
応募者の 基本要件	<p>応募者は、<b>企画・運営、設計、施設整備、施設の維持管理等を単独で行える者</b>とします。</p> <p>なお、<b>本事業の全部を再委託することはできません</b>。ただし、応募者が協力企業を募り、その協力企業に一部業務を再委託することはできるものとします。</p>	<p>事業に応募することができる代表法人は、事業パートナーとして本市と伴走しながら事業を遂行できる者（<b>主に事業の企画・運営を行う者</b>）とします。その他グループの構成員は、設計、施設整備、施設の維持管理等を行える者としてください。</p> <p>なお、<b>本事業の全部を再委託することはできません</b>。ただし、応募者が構成員以外の企業を協力企業として募り、一部業務を再委託することはできるものとします。</p>
重複応募の禁止	<p>他の応募者との重複参加はできません。重複して参加していることが発覚した場合は、その時点で<b>重複しているすべての応募者を失格</b>とします。</p>	<p>応募者の構成員は、他の応募者に重複参加はできません。重複して参加していることが発覚した場合は、その時点で<b>当該構成員が重複しているすべての応募者を失格</b>とします。</p>
事業の遂行能力	<p>応募者は、提案した事業内容を確実に遂行できる十分な資力、信用力を有する者とします。</p> <p>なお、本要件の判断においては、単年度の財務状況だけでなく、事業計画全体の安定性、資金調達の確実性、過去の類似事業実績及び法人としての総合力を多角的に評価します。特に、地域貢献性や革新性が高い提案については、創業間もない事業者や地域中小企業であっても、実現可能性を担保する具体的な計画があれば積極的に評価します。</p>	
事業責任者の選出	<p>（代表）法人から事業責任者を選任してください。本市と応募者の連絡は事業責任者を通して行うものとします。</p>	
特別目的会社 （ＳＰＣ） の設立		<p>優先交渉権者となった場合には、契約締結前までに本市内にＳＰＣ（特別目的会社）を設立してください。ＳＰＣは次の要件を満たすものとします。</p> <p>①構成法人は、少なくとも当該ＳＰＣの全議決権の過半数の議決権を保有してください。また、構成企業以外の株主の議決権保有割合が出資者中最大とならないようにしてください。</p> <p>②ＳＰＣの株主は、原則として本事業の契約が終了するまで当該株式を保有してください。書面による本市の事前承認がある場合を除き、当該株式の譲渡、担保権の設定等一切の処分行為は行ってはなりません。</p>
応募者の構成の 変更		<p>提案書提出締切日以降、応募者の構成の変更は一切認めません。提案書を提出した後であっても、提案書提出締切日以前であれば、本市との協議により構成員の変更を認めるものとします。</p>

## *Appendix*

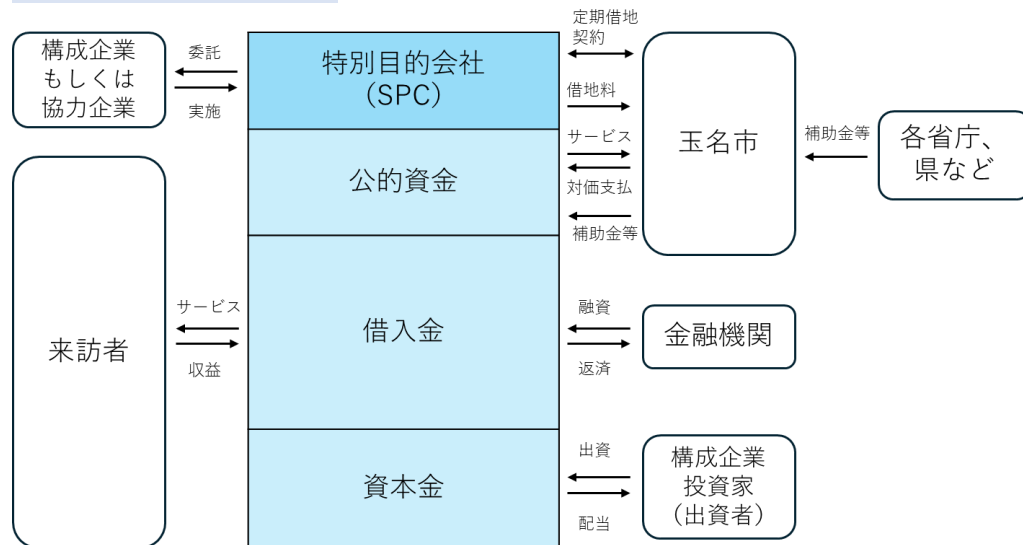


## 応募グループの構成例

応募グループ	代表法人	応募者のうち、SPCに出資する法人であり、かつ、応募手続きを行う法人
	構成法人	応募者のうち、SPCに出資する法人であり、かつ、代表企業以外の法人
協力法人		出資はしていないが、SPCから直接業務を受託又は請け負うことを予定している法人



## 事業スキーム例





**【事務局】**

**玉名市役所企画経営課（担当者：内田・松本）**

**住所       ：〒865-8501**

**熊本県玉名市岩崎163番地**

**T E L     ：0968-75-1213**

**E-mail    ：kikaku@city.tamana.lg.jp**

**営業時間：午前8時30分から午後5時15分**

