

玉名市旧庁舎跡地利活用事業（仮称）
コンテンツリスト（案）-Ver0.2-

【言葉の定義】

①コンテンツ

提供するサービス及びその媒体・手段

②与条件

敷地・立地・周辺施設との関係、法規制、コスト、技術的条件等

1 コンテンツ一覧

玉名市旧庁舎跡地利活用事業（仮称）で提供を想定しているコンテンツは下表のとおりです。

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	★

2 コンテンツ詳細

提供主体の欄における記載について、「市」は、本市が直接実施主体となる場合又は本市が民間事業者等へ業務委託等を行うことによって実施主体となる場合を示します。「民間」は本市が実施主体となるもの以外で、広く民間事業者等が実施主体となる場合を示します。

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年度末までに整備するものとします。

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。

既存コンテンツ | オレンジ色 新規コンテンツ | 青色

No. 0	全体的な事項
実施に伴う与条件・求める性能	
<p>【基本方針】</p> <p>①事業予定地においては<u>民間事業者主導の土地活用を行います。</u>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>【性能・要件】</p> <p>①ランドスケープ・建築デザイン</p> <p>周辺地域の景観に配慮するとともに、市内外の来訪者が何度も訪れたいと思えるような洗練された質の高いランドスケープと建築デザインとします。</p> <p>②ゆとりのある空間形成</p> <p>来訪者の自主的な活動を促すことができる公共的な空間形成を図るため、土地の利活用においては十分に余裕を持った施設整備に配慮します。</p> <p>③照明等</p> <p>夕暮れから夜間にかけて地域のランドマークのような存在となることを意識した、また、建築コンセプトに応じた場所性・歴史性に配慮した照明計画・器具デザインを吟味します。</p> <p>一例として、色温度は電球色を基本とし、樹木をライトアップする等、広場の明るさに寄与する工夫が考えられます。また、竹灯籠について、本市温泉街の夜を温かく彩る冬の風物詩となっています。まちなかりビングにおいても、来訪者の足元を優しく照らす役割が期待できます。</p> <p>④周辺環境への配慮</p> <p>隣接する住宅、民有地との境界部のデザインに配慮します。道路方面へもにぎわいが滲み出すよう、オープンかつシームレスな空間を意識したつくり及びアクティビティ計画とします。</p> <p>⑤ライフサイクルコスト</p> <p>ライフサイクルコストを極小化させることを念頭に、整備費だけでなく、維持管理運営費、光熱水費、改修・修繕費、解体費等を低減させることができる施設整備を行います。</p> <p>省エネルギー、再エネルギーに資する取組についても大いに推奨します。</p>	

⑥無料 Wi-Fi

事業予定地一体で「くまもとフリーWi-Fi」を提供します。整備及び運用に係る費用負担については本市と事業者との協議により決定します。

⑦利用者満足度調査

利用者満足度及び意見を把握するため、アンケート調査を少なくとも 400 人以上/年間に対して行います。その結果、満足度が 80%を超えていることが望ましいものとします。

なお、本調査は「Google マップ」の評価に代えることができるものとし、評価が 4.0 以上となることが望ましいものとします。利用者へ評価及びクチコミを促す施策を積極的に実施します。

⑧プロモーション

潜在的な来訪者の認知度を高め、来訪を促していくため、必要なプロモーション活動を行うよう努めます。

⑨防災機能に関する配慮

災害発生時及び各種警報発令時には、一部施設を避難所として利用することが考えられます。避難所の運営は本市で行うこととし、避難所として利用しても支障のない施設整備に配慮します。避難所として利用を想定している施設は以下のとおりです。

- ・玉名市文化センター ※解体除却するまでの期間
- ・全天候型屋内遊戯施設（キッズパーク）

No. 1	まちなかりビング（屋外広場）
既存・新規の別	ハード事業・ソフト事業の別
新規	ハード
コンテンツのねらい	
・市民が自宅でも職場でもない第3の居場所（サードプレイス）として気軽にふらっと立ち寄ることができる、居心地がよく、開かれた空間を提供します。 ・市民の自発的かつ自由な活動を誘発することができる運用を行います。また、「～玉名市まちなかランドデザイン～まちなか未来図」に基づく取組については、公民連携により、市民、民間事業者及び行政が協働した取組を行っていきます。	
利用者のワンシーン（例）	
・心地よい風を感じて読書に耽る利用者。木漏れ日が差し込む穏やかな空間で、日常の喧騒を忘れ、リラックスした時間を過ごしています。 ・ピクニックを楽しむ友人グループ。持ち寄った手作り料理を囲み、笑い声が響き渡ります。	

<ul style="list-style-type: none"> ・ヨガ教室に参加する人々。インストラクターの指導のもと、深呼吸をしながら体を伸ばし、心身ともにリフレッシュしています。 ・地域住民が企画したイベントに参加し、交流を楽しむ人々。音楽ライブ、ワークショップ等、様々なイベントを通して、地域コミュニティが活性化していきます。 ・インクルーシブな遊具が設置された広場では地域住民の見守りがある中、安心できる環境で子どもたちが楽しそうに遊んでいます。地域内外から訪れる同年代の子どもたちと触れ合う中で、身体的な発達とともに、社会性や人間性も育まれます。
提供主体
市
実施に伴う与条件・求める性能
<ul style="list-style-type: none"> ・随所にファニチャー及び日陰となる場所を配置する等して、来訪者が<u>短くとも1時間程度</u>は滞在することができる、居心地の良い空間づくりに努めます。 ・市民の自由な活動を誘発するため、<u>利用制限は必要最低限</u>にしよう努めます。原則として、利用者は申請をせずに本施設を利用できるものとしますが、<u>施設の大部分を一定時間以上占有する者については事前の申請及び許可が必要なものとします。</u>その際、<u>利用に係る申請及び許可は簡素なものとする</u>予定です。 ・地表部分については人工芝で整備します。リビングを思わせるデザイン及び配色が望ましいものとし、<u>最低でも10年間</u>*は更新を行わず継続使用するものとします。 ・イベントの実施時等、自動車等の乗り入れができる導線確保します。 ・雨水排水対策について、雨水は可能な限り地面に浸透させることを前提に、大雨が降った場合においても計画的に排水することができる設備とします。 ・主に未就学児がその知的好奇心、身体的活動能力を十分に発揮・発達させることができる空間（広場）を整備します。整備する区域は、（N o． 2）保育所及び（N o． 3）全天候型屋内遊戯施設（子どもの遊び場）に隣接する箇所とします。なお、当該箇所は<u>（N o． 2）保育所の園庭（屋外遊戯場）に当たるものとして扱います。</u> <p>※概ね10年間が経過した後は、本市の費用負担により再整備を行うことを想定しています。</p>

No. 2	保育所
既存・新規の別	ハード事業・ソフト事業の別
既存	ハード→ソフト
コンテンツのねらい	
<ul style="list-style-type: none"> ・本市中心部について、今後もまちなかの保育需要を満足させるため、公立保育所にて保育サービスを提供します。 	
利用者のワンシーン（例）	
提供主体	
市	
実施に伴う与条件・求める性能	
<ul style="list-style-type: none"> ・本コンテンツに係る仕様の詳細は別紙で示します。（未完成） ・現在の玉名第1保育所は仮設園舎であるため、<u>令和11年度末までに本園舎を建築し、機能移転する必要があります。</u> ・未就学児の人口減少及び周辺の民間保育所のサービス提供状況を鑑み、施設は<u>概ね20年間</u>保育所として利用した後、用途変更を行い活用していくことを想定しています。よって、20年後を見越し、<u>別用途への変更が可能な施設整備に努めてください。</u> ・保育所を整備する際に必要となる園庭（屋外遊戯場）については、<u>（No. 1）まちなかりビングで充足することとします。</u> 	

No. 3	全天候型屋内遊戯施設（キッズパーク）
既存・新規の別	ハード事業・ソフト事業の別
新規	ハード→ソフト
コンテンツのねらい	
<ul style="list-style-type: none"> ・近年の気象状況の変化により、屋外での子どもの活発な活動が制限されている状況です。児童の健全な発展に寄与するため、<u>どのような天候においても安全に遊べる施設を整備します。</u> ・日々の子育てで負担感のある父母を支援するため、<u>常時子どもに注視しなくても子どもを遊ばせることができる時間を提供します。</u> 	
利用者のワンシーン（例）	
【子どもと保護者】 <ul style="list-style-type: none"> ・ボルダリングに挑戦し、一步一步慎重に登っていく子どもに、「頑張れ！」「もう少し！」と励ましの言葉をかけ、登り切った時には大きな拍手を送ります。 ・エア遊具で高くジャンプしたり、勢いよく滑り降りたりする子どもに、「気を付けて」と優しく声をかけ、安全に遊べるように見守ります。 	

<p>【保護者】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・休憩スペースで一息つきながら、他の保護者と子育ての情報を交換したり、子どもの成長について語り合ったりします。 ・子どもが安全に楽しく遊んでいるのを確認しながら、カフェでゆったりとコーヒーを飲みながら、束の間の休息を楽しみます。
提供主体
民間（場合によっては市/民間）
実施に伴う与条件・求める性能
<ul style="list-style-type: none"> ・<u>未就学児から概ね小学校6年生までの児童をメインターゲット</u>とします。 ・プレイリーダーを配置し、利用者の安全かつ健全な遊びをサポートする体制とします。プレイリーダーについては市内の学生を優先的に採用するよう努めます。 ・<u>子どもの発達段階に応じたエリア分け</u>を行います。 ・子どもの身体的な発達とともに、知育、社会性の習得及び情操の育成に資するサービスを提供します。

No. 4	飲食店（レストラン、軽食、カフェ等）
既存・新規の別	ハード事業・ソフト事業の別
新規	ハード→ソフト
コンテンツのねらい	
<ul style="list-style-type: none"> ・来訪者が本市の誇る豊かな農水産物を味わう機会を提供します。 ・本市農水産物のブランド力強化を図ります。 ・子育て世帯が子どもと一緒に気軽に楽しめる食事を提供します。 	
利用者のワンシーン（例）	
<ul style="list-style-type: none"> ・平日のランチタイム、近隣で働いている方と地域住民で賑わう店内。本市の特産品を使った日替わりランチが人気で、美味しい料理と会話で活気に満ち溢れています。一人で訪れたお客さんもカウンター席でゆっくりと食事を楽しんでいます。 ・地域住民が集まり、本市の特産品を使った料理を楽しみながら、地域の情報交換や交流を深めます。顔なじみのスタッフとの会話も弾み、アットホームな雰囲気が漂います。 	
提供主体	
民間	
実施に伴う与条件・求める性能	
<ul style="list-style-type: none"> ・本市の特産品は米、海苔、トマト、いちご、みかん等です。これら特産品を有効活用した本市ならではの食事を提供してください。 ・本市で調達することができる農水産物については原則本市で調達してください。 ・玉名ブランド物産協会が認定している「玉名ブランド認定品」等、本市で生産されている品物を有効活用した食の提供について、大いに推奨します。 	

No. 5	物産スペース・マルシェ	
既存・新規の別		ハード事業・ソフト事業の別
新規		ハード→ソフト
コンテンツのねらい		
<ul style="list-style-type: none"> ・本市が誇る農水産物を来訪者に直接提供する場を設けることで、地元農業者の販路確保による所得向上及び地元農産物のブランド力強化を図ります。玉名ブランド物産協会が認定している「玉名ブランド認定品」等についても、販路確保及びブランド力強化を図ります。 		
利用者のワンシーン（例）		
<ul style="list-style-type: none"> ・家族連れでマルシェを訪れ、旬の果物、野菜、地元産の加工品等を購入します。子どもたちは試食を楽しみ、賑やかな雰囲気の中で買い物を楽しみます。 ・観光で訪れた夫婦が、地元の工芸品や特産品をお土産に購入します。旅行の思い出を振り返りながら、それぞれの家族や友人へ贈る品を選びます。 		
提供主体		
民間		
実施に伴う与条件・求める性能		
<ul style="list-style-type: none"> ・本市農業者、周辺事業者等と積極的に連携するよう努めてください。 ・本市で調達することができる農水産物については原則本市で調達してください。 ・本市で調達した農水産物を加工した、唯一無二の商品を製造・販売することについて大いに推奨します。 		

No. 6	宿泊施設	
既存・新規の別		ハード事業・ソフト事業の別
新規		ハード→ソフト
コンテンツのねらい		
<ul style="list-style-type: none"> ・来訪者の滞在時間を伸ばし、まちなかりビングを含む中心市街地全体の活性化を図ります。 ・宿泊を伴うイベント及びアクティビティへの参加を促進し、地域外からの来訪者を増やすことで、交流人口の増加を目指します。 		
利用者のワンシーン（例）		
提供主体		
民間		
実施に伴う与条件・求める性能		
<ul style="list-style-type: none"> ・周囲地域の景観や本事業のコンセプトに合わせた、魅力的で洗練された建築デザインとしてください。 		

<p>・地元の素材や文化を取り入れたサービスを提供することによる、地域の魅力発信に努めてください。</p>

N o . 7	アパレルショップ・セレクトショップ・子供服
既存・新規の別	ハード事業・ソフト事業の別
新規	ハード→ソフト
コンテンツのねらい	
<p>・本市の消費動向として、衣料品及び靴・履物類の地元購買率が低い状況にあります。そこで、洗練されたアパレルショップ又はセレクトショップを配置することにより、高感度な顧客層をまちなかりビングへ誘導します。</p> <p>・子供服については、(N o . 3) 全天候型屋内遊戯施設（子どもの遊び場）との相乗効果を期待しています。</p>	
利用者のワンシーン（例）	
<p>・お客さんが店内にディスプレイされた、他では見かけない個性的な商品をじっくりと眺め、手に取って素材や質感を確認しています。その商品の背景にあるストーリーや作家の想いに共感し、購入を検討しています。</p> <p>・特に目的もなく、店内をゆっくりと散策する来訪者。様々な商品を見て回るうちに、思わぬ発見や刺激的な出会いがあります。</p>	
提供主体	
民間	
実施に伴う与条件・求める性能	
<p>・本コンテンツは(N o . 3) 全天候型屋内遊戯施設（子どもの遊び場）に隣接する箇所に配置してください。</p>	

N o . 8	観光案内/デジタルサイネージ
既存・新規の別	ハード事業・ソフト事業の別
新規	ソフト
コンテンツのねらい	
<p>・近隣の観光スポット、飲食店、交通機関、イベント等の情報を提供し、まちなかりビング内だけでなく周辺地域への回遊を促進します。</p> <p>・地域の魅力を発信することで、観光客の購買意欲を高め、地域経済の活性化に寄与します。また、地元の特産品、イベント、飲食店等を紹介することで、域内消費を促進します。</p>	
利用者のワンシーン（例）	
<p>・週末に開催される子供向けイベントを探している親子が、デジタルサイネージでイベント情報をチェックします。開催場所、時間、内容等を確認し、早速予定に組み込んでいます。</p> <p>・観光で訪れた夫婦が、デジタルサイネージで近くの飲食店や観光スポットを探しています。美味しそうな料理、美しい写真、動画、多言語表示で紹介された情報等を見て、次の目的地を決めています。</p>	

提供主体
市
実施に伴う与条件・求める性能
<ul style="list-style-type: none"> ・デジタルサイネージの設置については、広告掲載による資金調達を行います。 ・デジタルサイネージはネットワーク型かつクラウド型とします。

No. 9	映像・ゲーム系コンテンツ
既存・新規の別	ハード事業・ソフト事業の別
新規	ソフト
コンテンツのねらい	
<ul style="list-style-type: none"> ・エンターテインメント性のあるコンテンツで、若者やファミリー層を中心に幅広い世代を惹きつけ、中心市街地への来訪促進、滞在時間の延長、ひいては地域経済の活性化に寄与します。 ・デジタル技術を活用した教育コンテンツ、プログラミングワークショップ等を提供することで、子どもたちの創造性や問題解決能力を育み、次世代の人材育成に貢献します。 	
利用者のワンシーン（例）	
<ul style="list-style-type: none"> ・利用者はデジタルペイントツールを使って、デジタルツインで再現された街の壁面に自由に絵を描いていきます。自分の作品が街の一部となることで、創造性を発揮する喜びを感じます。 ・プロジェクションマッピングによって、建物の壁面が巨大なスクリーンに変わり、幻想的な映像が映し出されます。普段見慣れた街並みが、非日常的な空間へと変化します。 	
提供主体	
民間	
実施に伴う与条件・求める性能	
<ul style="list-style-type: none"> ・子ども、高齢者、障がいのある方等、多様な来訪者がストレスなく利用できる環境を構築してください。具体的には、映像・ゲーム系コンテンツの操作インターフェースは、直感的に理解・操作できる設計としてください。 <p>例）音声入力、タッチスクリーン、ピクトグラムの使用等</p>	

No. 10	A I ・先端技術系コンテンツ
既存・新規の別	ハード事業・ソフト事業の別
新規	ソフト
コンテンツのねらい	
<p>①市民のA I 等先端技術のリテラシー及び活用能力の向上 A I 等先端技術（以下「A I 等」という。）に「触れ」「知り」「活用する」ための多様な機会を提供することで、A I 等に不慣れな層からA I 等のある程度使いこなしている層まで、<u>全ての市民のデジタルリテラシーの底上げを図る</u>ことを期待しています。</p>	
<p>②地域経済の活性化と新たなビジネスモデルの創出 A I を活用した地域特産品の販路拡大、中小企業のD X 支援、A I イノベーションハブによる新規事業の創出、A I 観光ガイドによる地域消費促進等、A I 等を基盤とした新たな経済活動を促すことを期待しています。</p>	
<p>③2040 年問題への先行的・多角的対応と地域レジリエンスの強化 A I 等による地域課題解決、デジタルデバイド解消、新産業・雇用の創出、生産性向上、市民のQ O L 向上、行政サービスの効率化等を通じて、少子高齢化・人口減少がもたらす諸課題に対し、先進的かつ持続可能な解決策が提示されることを期待しています。</p>	
利用者のワンシーン（例）	
提供主体	
民間（場合によっては市/民間）	
実施に伴う与条件・求める性能	
<p>①法規制等（個人情報保護、著作権、A I 等倫理等）への完全準拠 個人情報保護法、著作権法、A I 事業者ガイドライン等多岐にわたるガイドラインを遵守してください。 利用者のデータを収集・利用する際にはその利用目的を明確化し、利用者の同意を必ず得る仕組みを構築してください。また、データ利用に関しては、個人を特定できない情報に加工した後、利用するようにしてください。</p>	
<p>②拡張性と柔軟性を持つシステムアーキテクチャの構築 将来的な技術進歩や利用者ニーズの変化に対応できるシステムを構築してください。 具体的には、利用者数の増加や新規コンテンツの追加に即座に対応できるよう、サーバやネットワーク機器の拡張性を担保してください。 また、A I コンテンツを独立したモジュールとして機能させることで、部分的なアップデートや入れ替えが容易な運用としてください。</p>	

③インクルーシブ社会への配慮
子ども、高齢者、障がいのある方等、多様な来訪者がストレスなく利用できる環境を構築してください。
具体的には、A I等コンテンツの操作インターフェースは、直感的に理解・操作できる設計としてください。例) 音声入力、タッチスクリーン、ピクトグラムの使用等

N o . 11	趣味のスペース（民間提案）
既存・新規の別	ハード事業・ソフト事業の別
新規	ハード or ソフト
コンテンツのねらい	
・民間事業者のノウハウを活かしたクリエイティブな提案を期待しています。	
利用者のワンシーン（例）	
提供主体	
民間（場合によっては市/民間）	
実施に伴う与条件・求める性能	
・本プロジェクトにて定める <u>ビジョン及びコンセプトに合致する事業を</u> 提案してください。	

N o . 12	駐車場・駐輪場
既存・新規の別	ハード事業・ソフト事業の別
新規	ハード→ソフト
コンテンツのねらい	
・自動車及び自転車で訪れる来訪者が駐車・駐輪できるスペースを確保します。	
利用者のワンシーン（例）	
提供主体	
市/民間	
実施に伴う与条件・求める性能	
・駐車可能台数については、事業計画にて必要な車室数を算定の上、整備してください。	
・有料駐車場を設置する場合と無料駐車場を設置する場合のメリット・デメリットを提示してください。有料駐車場を設置の方がメリットが大きいと本市が判断した場合には、協議により有料駐車場の設置を可能とします。その場合、駐車場法の規定に照らし、必要に応じて本市に届出を行ってください。	