

玉名市旧庁舎跡地利活用事業（仮称）に関するサウンディング型市場調査 実施要領

令和8年1月21日
玉名市長 藏原 隆浩

1. 調査の目的

玉名市役所旧庁舎跡地においては、玉名市役所本庁舎の移転が確定的となった時点より、市民から「新たなにぎわいの創出」や「中心市街地の活性化」に資する利活用が求められており、その利活用方針の検討を行ってきましたが、現在まで具体的な方針の決定には至っていません。

このような状況の中、玉名市（以下「本市」という。）では、まちなか区域の活力と魅力を高め、市民が健康で笑顔あふれる良質な暮らしを実感できる「にぎわいのあるまちづくり」に取り組んでいくため、令和5年度に「玉名市まちなか未来プロジェクト」を発足しました。玉名市まちなか未来プロジェクトでは、市民、事業者等の民間と行政が連携し、「共に考え、共に動き、共に創り出す、笑顔で幸せを実感できるまちづくり」を掲げて取組を行っています。

本サウンディング型市場調査は、事業実施方針及び事業者公募要項（以下「実施方針等」という。）の策定に先立ち、民間事業者から事業内容、実施条件等に対する幅広い意見や事業参入意向を確認することを目的とし、**頂戴した意見は実施方針等策定の参考にします。**

2. 本市概況

本市は、平成17（2005）年10月3日に玉名市、岱明町、横島町及び天水町の1市3町が合併して発足した新設市です。熊本県の北西部に位置し、南北の距離は約17km、東西は約14.5km、市域の面積は約152.6km²です。

本市では古来より豊かな暮らしを物語る遺跡や有明海から外海へと広がる交流を示す遺物が出土する等、菊池川と豊かな海がもたらす恵みとともに繁栄を続けてきました。明治以降は、干拓による米の生産、鉄道の開通による発展に加え、有明海、菊池川、小岱山及び金峰山系の山々等の豊かな自然による農林水産業が盛んな地域へと発展してきました。

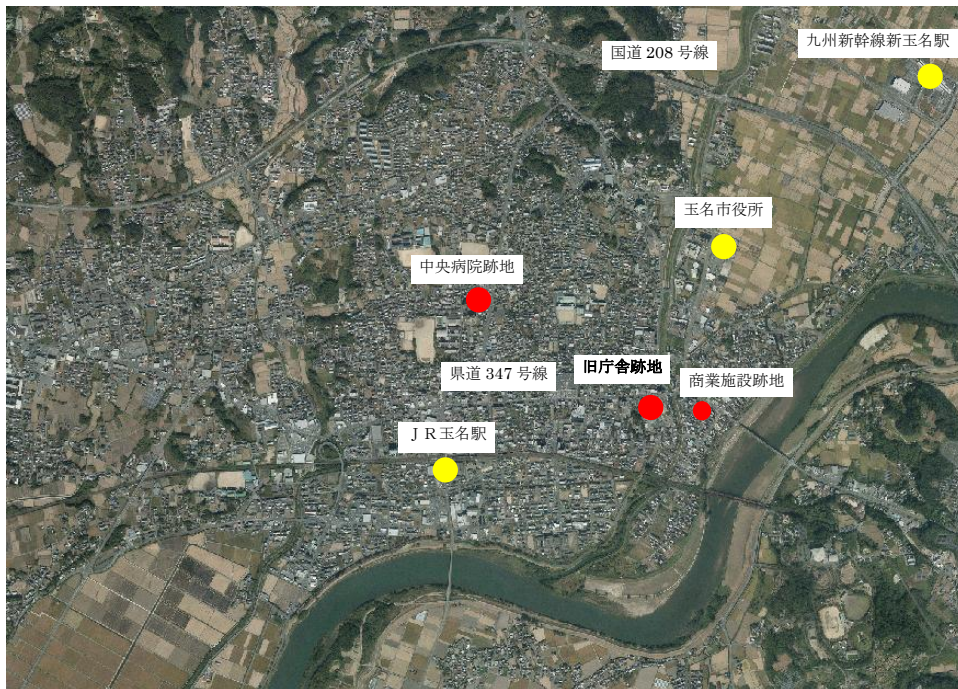
また、本市は熊本県北地域の拠点都市であり、九州のほぼ真ん中、熊本都市圏と福岡都市圏の間に位置しています。市の中央には九州新幹線新玉名駅があり、JR鹿兒島本線においては、玉名駅をはじめ3つの駅を有しています。さらに、九州縦貫自動車道菊水インターチェンジや南関インターチェンジ、長洲港と長崎県の多比良港とを結ぶ有明フェリーを近隣に有する等、広域交通の便にも恵まれています。

そして、1300 余年の歴史と優秀な泉質を誇る玉名温泉や夏目漱石ゆかりの小天温泉をはじめ、装飾古墳等歴史文化の観光資源を有し、山鹿、菊池との連携による広域観光エリアの拠点としての発展も期待されます。

3. 対象用地・既存施設の概要

■対象用地の位置

・位置図（遠景）



・位置図（近景）



■対象用地の情報

項目	内容
所在地	玉名市繁根木 163 番地 他
敷地面積	約 17,400 m ²
都市計画区域	非線引き都市計画区域
用途地域	商業地域
建蔽率/容積率	80%/400%
立地適正化計画	都市機能誘導区域
接道状況	敷地北側：県道 347 号線 幅員 16.0m 敷地東側：市道横町橋錦橋線 幅員 5.6m～9.2m（ただし、道路沿いに 民家等が立ち並んでいるため、進入路は 一部となっている） 敷地西側：市道文化会館横通線 幅員 2.6m～6.6m
防火地域	指定なし ただし、建築基準法第 22 条・第 23 条地域の指定あり
地中障害物 埋蔵文化財の有無	敷地東側民家の直下に水路あり 敷地の一部に埋蔵文化財あり
土砂災害警戒区域 急傾斜地崩壊危険箇所	土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険箇所 両方の指定あり ただし、現在は約 8 m あった崖を 5 m 未満に切り下げ ており、規制解除に向けて熊本県に申請を行っている 状況
その他	高瀬小学校記念碑あり 壽福寺跡（小岱山八十八ヶ所霊場）あり 移転を要する樹木あり 特殊地下壕があり、調査と対策が必要

※対象用地の基本情報については、玉名市地図情報サービス

(<https://www.sonicweb-asp.jp/tamana/>) で概ね確認できます。

■既存施設

(1)玉名市文化センター

①施設概要

別添施設カルテを参照してください。

②施設の方針

施設に存する主な機能である図書館機能及び公民館機能については、中央病院跡地に機能移転する方針です。

機能移転後の施設については、主たる機能がなくなることに加え、老朽化、構造上の問題、改修・維持コスト等を勘案し、図書館機能及び公民館機能が移転した後、解体除却する方針としています。

ただし、サウンディング型市場調査の結果、投資をしてでも活用したいという

民間事業者が出てきた場合には提案に基づき活用方法を検討することとします。

(2)玉名第1保育所

①施設概要

別添施設カルテを参照してください。

②施設の方針

現在、玉名第1保育所は仮設園舎で運営しています。仮設園舎の設置許可期限が令和11年度末までであるため、早急に整備を進める必要があります。

仮設園舎の撤去は新園舎整備後、本市が行います。

4. スケジュール

項目	日程
実施要領の公表	令和8年1月21日（水）
サウンディング申込受付期間	令和8年1月26日（月）～令和8年2月27日（金）
サウンディング実施日時及び場所（オンライン参加の場合はURL）の連絡	申込受付から3営業日以内にご連絡いたします。
事前ヒアリングシート及び事前質問シートの提出期限	サウンディング実施日の3営業日前までにご提出ください。
サウンディングの実施期間	令和8年1月30日（金）～令和8年3月4日（水）
実施結果概要の公表	令和8年3月13日（金）頃予定

5. サウンディングの内容

（1）サウンディングの対象

玉名市旧庁舎跡地利活用事業の実施主体となる意向を有する法人又は複数の法人で構成するグループ

ただし、次のいずれかに該当する法人を除きます。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する法人
- ② エントリーシート提出時点及び提出日からサウンディング実施日までの間で、玉名市工事等請負・委託契約に係る指名停止等措置要領（平成17年玉名市告示第103号）に基づく指名停止を受けている法人
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の法人
- 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号に規定する暴力団又は玉名市公共工事請負契約等に係る暴力団等排除措置要綱（平成24年玉名市告示第25号）に該当する法人
- ⑤ 国税、都道府県税及び市町村税の滞納のある法人

(2) サウンディングの項目

3. 対象用地、既存施設の情報、別添【概要版】実施方針-公募要項（案）等を基に、以下の事項についてご意見、ご提案をお聞かせください。

なお、以下に示す【主要な対話内容】のうち、すべての事項についてご意見等をいただく必要はありません。一部の事項についてののみのご意見等も受け付けます。

【主要な対話内容】

(1) 事業実施条件について

①事業スキーム

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を「事業パートナー方式」と称し、事業を実施していくことを想定しています。事業パートナー方式では、本市と事業パートナーが協働で基本計画及び事業計画を策定し、その際にDBO方式、BTO方式等具体の事業手法をデザインすることを想定しています。

以上を踏まえ、貴社は本事業スキームで事業の実施が可能であるかをお聞かせください。また、本事業スキームの懸念点や想定される課題点があればご教示ください。

②公民の役割分担

上記①の事業スキームについてのご回答を踏まえ、貴社が望ましいと考える公民の役割分担、費用負担及びリスク分担についてお聞かせください。また、貴社が望ましいと考える事業スキームがあればお聞かせください。

③貸付条件

提示している貸付条件についてご意見をお聞かせください。なお、期待利回りについては別途算出する予定としています。

また、他の先行事例等を参考に、提示している条件以外に考えられる貸付条件があればご教示ください。

④敷地条件

以下の敷地の制約条件の基で、事業の実施に支障があるかについてご意見をお聞かせください。

- ・敷地西側及び南側の形状がやや不整形であること
- ・敷地東側に民家等が立ち並んでいること
- ・敷地中央を境に東西に約4.9mの高低差が生じること

(2) 事業スケジュールについて

事業スケジュールについて、ご意見をお聞かせください。

(3) 既存施設の利活用について

玉名市文化センターに対し、投資を伴う利活用を行う意向があるか、また、活用できる用途があるかお聞かせください。

(4) コンテンツについて

①市場性及び事業性

別添コンテンツリストを参考に、それぞれのコンテンツに対する市場性及び事業性についてお聞かせください。また、貴社が各コンテンツを実施できる可能性についてお聞かせください。

②民間提案

本事業で実施可能な貴社のノウハウを活かした提案事業についてお聞かせください。

(5) 他の跡地との連携について

本市が所有している主要な公有地である旧庁舎跡地、中央病院跡地及び商業施設跡地は離れて位置していますが、3か所とも市中心部に存しています。これらの跡地で行う事業を個別のものとして捉えるのではなく、都市全体の魅力を高める視点から、それぞれが連携・補完し合うような一体的な利活用についてお聞かせください。

(6) その他

その他、本事業についてご意見やご提案をお聞かせください。

例) 事業実施に当たって本市に期待する支援や配慮してほしい事項

本市が想定していない敷地の利活用方法 等

6. 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

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、件名を【旧庁舎跡地サウンディング参加申込/法人名】として、電子メールにてご提出ください。

① 申込受付期間

令和8年1月26日(月)～令和8年2月27日(金)

※受付期間最終日は午後5時15分までとします。

② 申込先

9. 事務局のとおり

(2) サウンディングの日時及び場所（オンライン参加の場合はURL）の連絡
サウンディングへの参加申込をいただいた法人又はグループの担当者あてに、実施日時及び場所（オンライン参加の場合はURL等）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、その際はご相談の上、日程を調整します。

(3) 事前ヒアリングシート及び事前質問シートの提出
円滑なサウンディングを行うため、実施に先立ち、事前ヒアリングシート及び事前質問シートの提出を求めます。別紙のシートに必要事項を記入し、件名を【旧庁舎跡地事前ヒアリングシート等/法人名】として、電子メールにてご提出ください。

① 提出期限

サウンディング実施日の3営業日前までにご提出ください。

② 提出先

9. 事務局のとおり

(4) サウンディングの実施

① 実施期間

令和8年1月30日(金)～令和8年3月4日(水) 午前10時～午後5時

② 所要時間

30分～1時間程度

③ 場所

玉名市文化センター又はオンライン ※詳細は別途ご連絡します。

④ その他

サウンディングは参加事業者の知的財産保護のため個別に行います。

サウンディングの実施に際して特に資料提出は求めませんが、説明のために必要な場合には提出分として計5部ご持参ください。データでの提出も可能です。自社で利用している大容量データ送信システムを利用するか、自社でシステムを利用していない場合には本市が指定するシステムを利用してご提出ください。

(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について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者の知的財産に配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

7. 留意事項

(1) 参加事業者の取扱い

本サウンディングへの参加実績は、事業者公募時における評価の対象とはなりません。

（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。

（３）追加対話への協力

本サウンディング終了後も必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力いただけますと幸いです。

（４）知的財産権の保護

本市は、本サウンディングで知り得た民間事業者のノウハウ、技術、アイデア等の知的財産権を尊重し、サウンディング参加者の承諾なく、本事業の目的外に利用することはありません。ただし、本事業を推進するために最低限必要な範囲で提案内容の一部または全体を市民や議会への説明、広報活動、今後の検討資料などとして利用することがあります。この場合においても、民間事業者の競争上の利益に配慮し、必要に応じてマスキング等の措置を講じます。

（５）率直な意見の聴取

事業実施の効率性及び確実性を高めるため、民間事業者の皆様は率直なご意見をくださいますようお願いいたします。いただいたご意見を次回以降のサウンディングに反映していきます。

（６）事業説明会・現地説明会

本サウンディングでは事業説明会及び現地説明会は開催しません。ただし、随時のお問い合わせには可能な限り対応します。

また、現地見学を行いたい場合は、事務局に事前連絡を行っていただいた上で可能とします。

（７）サウンディングの記録

サウンディング実施に際しては、事務局にて記録のため録音又は録画を行います。あらかじめご了承ください。

（８）本市からの対話のご依頼

本事業の実施に必要と思われる場合には、本市から民間事業者に対話を依頼する場合があります。この場合であっても、本市はサウンディングを実施したものとみなし、その結果を本要領に準じて公表し、実施方針等に反映させるものとします。

（９）定期的なサウンディングの実施

サウンディングでいただいた意見を反映しながら、事業者の公募に向けて定期的にサウンディングを実施していきます。

8. 別紙・参考資料

【別紙】

- ✓ (様式1) エントリーシート様式
- ✓ (様式2) 事前ヒアリングシート
- ✓ (様式3) 事前質問シート

【参考資料】

- ✓ 01_【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)
- ✓ 02_玉名市旧庁舎跡地利活用事業コンテンツリスト(案)
- ✓ 03_施設カルテ(玉名市文化センター(玉名市民図書館・中央公民館)、玉名第1保育所)
- ✓ 04_玉名市文化センター施設現況平面図
- ✓ 05_玉名市文化センター耐震診断総括表(RC2次診断_平成25年度実施)
- ✓ 06_敷地現況平面図
- ✓ 07_～玉名市まちなかランドデザイン～まちなか未来図
(玉名市公式HP | <https://www.city.tamana.lg.jp/q/aview/118/31976.html>)

※【概要版】実施方針-公募要項(案)及びコンテンツリスト(案)は民間事業者との円滑かつ建設的な対話を行うため、あくまでも現段階の案として提示するものです。これらに捉われず、自由な発想で対話に臨んでいただくことも可能とします。

9. 事務局

質問等がある場合は以下の連絡先までお問い合わせください。

事務局 : 玉名市役所企画経営部企画経営課 内田・松本

住所 : 〒865-8501 熊本県玉名市岩崎163番地

TEL : 0968-75-1213(直通)

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

※E-mailでお問い合わせの際は、件名冒頭に【旧庁舎跡地等利活用事業/法人名】と入力ください。

営業時間 : 午前8時30分から午後5時15分