

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（第1回）の結果について

1. はじめに

玉名市では、玉名市役所旧庁舎跡地（以下「対象用地」という。）の利活用方針を検討しています。

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（以下「事業者」という。）から事業内容、実施方針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、公募型のサウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施しましたので、その結果を公表します。

2. 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）～2月27日（金）
サウンディング実施期間	令和8年1月30日（金）～3月6日（金）

3. 参加者

参加申込みのあった6者と個別対話を実施しました。

区分	申込者数
不動産開発	1者
設計・建設	3者
子どもの遊び場	2者
合計	6者

4. 主な意見

対話項目	意見概要
(1)事業実施条件について	
①事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> ・「事業パートナー方式」での事業の実施は可能。事業スキームの懸念点や想定される課題については今後のサウンディング等での協議の中で、リスク分担を踏まえて解決したい。 ・「BTO（ or DBO）＋事業用定期借地権設定契約」でよい。 ・コンソーシアムを組んでの事業実施は可能だが、実施には初期段階での業務仕様（リスク分担、撤退時の取り決め等）を明確にすることが不可欠である。 ・事業期間（想定 25 年間）にわたりオンバランスで資産計上する場合、自社のバランスシートへの影響が一定程度想定されるため、財務戦略上慎重な検討が必要になる。 ・事業パートナー方式は事業の上流段階から事業性の有無を基に検討していくこととなり、事業者が収益性向上のために意図している施設を整備しやすいという利点がある。逆に、事業の途中段階で地域ニーズを汲み取り、事業に組み込むことは従来の公共事業と比べて困難となることが想定される。 ・事業化の速度感や事業者の事務負担等の軽減を鑑み、DBO方式を希望する。 ・リース方式での実施は可能。ただし、リース方式ならば公租公課や地代の分が賃借料に上乗せされる。 ・リース方式について、安定した収益がある中で、他のテナントをセットするというのは事業を組み

	<p>立てやすい。保育所や全天候型屋内遊戯施設（キッズパーク）についても、行政が施設にテナントとして入るといふことであれば、その利用者を軸として事業検討を行うこととなる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リース方式について、民間事業者相手ならば出口を探さなければならないが、行政が相手だということであれば可能性は十分ある。社内で話は通しやすい。 <p>【子どもの遊び場を整備する事業者】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・遊び環境整備についてはDB（デザインビルド）まで行えるが、O（オペレーション）には他の事業者との協力が必要になる。 ・発注方法は一体発注形式又は分離発注方式のいずれも可能であるが、事業参画機会が高くなるため、分離発注が望ましい。 <p>【子どもの遊び場を運営する事業者】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全天候型屋内遊戯施設（キッズパーク）の企画、デザイン、遊具選定、内装設計、設置工事、運営までを一体で担うことを得意としており、本事業においても同様の形で参画が可能。 ・他市の事例で、キッズパークの運営事業者が1者しかいないため、結果的にプロポーザルに手を挙げる事業者が1者になった。キッズパークの運営事業者を全体開発事業者と別に選定するということも考えた方がいいのではないか。
②公民の役割分担	<ul style="list-style-type: none"> ・中長期スパンでの運営を可能とすることを条件に、事業者が行う自主事業での収益を事業全体で共有する枠組みとすることは考えられる。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 保育所や全天候型屋内遊戯施設のような公共性の高い施設については、市が主体となって整備、保有、運営を行うことが望ましい。 ・ 景観、動線、コンセプト統一の観点から一体整備を希望する場合には、市の要求水準に沿って民間が一体で整備をし、整備完了後に公共施設部分を市へ売却又は賃貸という方式が合理的である。 <p>【子どもの遊び場を整備する事業者】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ DBOの場合の運営費負担は公共が望ましい。 <p>【子どもの遊び場を運営する事業者】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 利用料金次第ではあるが、公設・民営方式が適切である。具体的には躯体、内装、遊具設置など初期投資を行政の負担とし、運営を民間の負担とする形が望ましい。 ・ 市民へのサービス水準を維持しつつ低廉な料金設定（概ね 500 円以下）を行う場合、指定管理者制度による運営（運営費の行政負担）が最も適している。 ・ 仮に指定管理者制度を用いる場合、指定管理事業者が最低限の営業利益を確保したうえで、そこを上回った分に対して一定割合の納付金を行政に納めることは考えられる。
③貸付条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 貸付料の改定頻度については、事業者側からの改定要望を反映可能な仕様にしてもらえると参入負担が軽くなる。 ・ 貸付期間が 25 年というのは中途半端だと感じる。日々の収益を求める商業的な施設であれば、設備更新による投資回収が負担となるため、設備更新が不要な 15 年程度の期間が好まれる。逆に長期

	<p>で安定的な収入を見込むものであれば、期間は長ければ長いほど回収計画は立てやすくなる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・他の貸付条件として、次の選択肢が考えられる。 <p>①事業初期数年間の借地料減免（立ち上がり支援） ②売上連動型地代設定 ③段階的地代設定（逓増型） ④定期借地期間の延長オプション付与 ⑤地位譲渡の一定条件下での容認</p>
④敷地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の有効活用を図るため、段差の下側ができる限り広くなるような地形に造成することが望ましい。 ・敷地の配置計画には全天候型屋内遊戯施設の規模や保育所の駐車場の規模を示してもらう必要がある。 ・事前に急傾斜地崩壊危険区域の指定解除のうえで開発計画を検討できると事業者負担の軽減につながる。 ・用途や配置計画によっては、高低差を活かしたゾーニングや用途分離を図ることが可能と考える。例えば、住宅用地等の別用途として分節的に活用することも検討の余地がある。 ・敷地東側に民家が立ち並んでいる点については、景観設計、プライバシー配慮、騒音対策等への一定の配慮は必要である。しかし、適切な緩衝帯の確保や建築計画上の工夫により対応可能な範囲であり、事業の成立に対して決定的な支障となるものではない。 ・敷地形状に沿ったプランを作成するため支障はない。

(2)スケジュールについて

- ・施設整備期間を約1年間と想定しているが、やや短い印象を受ける。保育所、全天候型屋内遊戯施設、商業施設等を含む複合開発であり、一定のバッファを持ったスケジュール設定が望ましい。

- ・基本協定締結前に事業収支の精査、金融機関との協議、テナント調整、設計協議、リスク分析等を相当程度固め、事業の大枠をほとんど完成させておく必要がある。実務としては事業に応募する段階で収益の柱となるテナントは抑えておきたい。敷地をすべて所有していて、完全売買であれば半年から1年で事業を組み立てられるが、公共施設との複合で、定期借地が付いた土地の開発ならばそれ以上かかると思われる。

- ・設計期間がかなりタイトであると考え。設計期間1年、開発許可申請から許可まで4か月、敷地造成工事を含む施設整備に最低でも15～18か月は要すると思われる。

基本計画及び事業計画策定の段階から基本設計を行うことは可能。そこでスムーズに行政と合意形成を図ることができれば、その後の詳細設計が円滑になる。

【子どもの遊び場を整備する事業者】

- ・施設の物件の引き渡しから起算して1年半前から計画設計を進めていく必要がある。

(3)既存施設（玉名市文化センター）の利活用について

- ・解体撤去が望ましい。

- ・民間単独での利活用は他の利用目的や敷地状況を考えると困難。公共用途での入居や施設整備が望ましい。

- ・民間事業として成立させるには改修コストを回収可能な賃料水準及び安定したテナント需要が不可欠であり、テナント確保の見通しが立たない限り投資判断は難しい。

- ・建物が老朽化しているため、今後数十年にわたり維持していくコストを考えると、解体撤去する方がいい。

<p>【子どもの遊び場を整備する事業者】 ・投資を伴う活用意向はない。提案による環境創造には協力できる。</p>	
<p>(4)コンテンツについて</p>	
<p>①市場性及び事業性</p>	
<p>まちなかりビング (屋外広場)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・広場単体での収益確保は困難。周辺商業機能と相乗効果を生む基盤機能としては重要。
<p>保育所</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯上、園庭はフェンスなどで区切る方が望ましい。 ・保育所の園庭はゾーニングを分けておいた方がいい。まちなかりビングとぱっと見たときは共有しているが、実際は区分けされているイメージ。 <p>【子どもの遊び場を整備する事業者】 ・保育園の園庭と一般の方が利用する広場は区分けされていることが安全管理上望ましいと考える。保育園で気兼ねなく利用できる園庭は用意しておいて、オープンスペースは保育園と一般の方が両方利用できる運用がいいのではないかな。</p> <p>【子どもの遊び場を運営する事業者】 ・保育所の園庭は区切っておいた方がいい。全天候型屋内遊戯施設（キッズパーク）と共用する場合、利用規約をきちんと整理しておかないと安全上の問題やトラブルがあったときにどこが責任を持つのかという懸念が出てくる。</p>
<p>全天候型屋内遊戯施設 (キッズパーク)</p>	<p>【子どもの遊び場を整備する事業者】 ・猛暑や雨天時など運動が出来ない日に子どもにとって必要な毎日の運動量を確保するために需要はある。また、親子の居場所とともに親同士のつながりの場にもなる。</p>

	<p>・遊具の更新頻度について、小型玩具は日々破損があるため、その都度交換が生じる。 中型玩具は利用者層や使われ方によるが、1～3年が目安。 大型遊具は鉄製で15年、木製で10年が日本の耐用年数。</p> <p>【子どもの遊び場を運営する事業者】</p> <p>・屋内型キッズパークは大型遊具及び乳幼児ゾーンを中核とすることで安定需要が見込めるが、事業成立には市内需要に加え周辺自治体を含めた広域的な集客が必要になる。そのため、キッズパークで行うイベントに加え、飲食機能や物産スペースなど来場動機を拡張できるコンテンツを組み合わせ、滞在時間及び客単価の向上を図ることが望ましい。</p>
飲食店 (軽食、カフェ等)	<p>・敷地内でどこに配置されるか次第で変わってくる。玉名市の人口規模だと日常使い型飲食に限定される可能性が高い。</p>
物産スペース・ マルシェ	<p>・常設店舗としての成立は慎重に見る必要がある。通常テナントの一部で行う週末型、イベント型であれば成立する可能性はある。</p>
宿泊施設	<p>・単独での宿泊需要は限定的だと思われる。</p>
アパレルショップ・ セレクトショップ・ 子供服	<p>・地方都市での単独成立は難易度が高い。積極的な導入は想定していない。</p>
観光案内/ デジタルサイネージ	<p>意見なし。</p>
映像・ ゲーム系コンテンツ	<p>意見なし。</p>
A I ・ 先端技術系コンテンツ	<p>意見なし。</p>
駐車場・駐輪場	<p>・バスセンターや大型な駐車機能+広場空間を備えていると、旧庁舎跡地をハブにして周辺の商業施設</p>

	<p>にお金を落とすという仕組みをローコストに実現できるのではないか。</p>
<p>②民間提案</p>	
<p>※参加した事業者の皆様から様々な提案をいただきましたが、知的財産保護のため非公表とします。</p>	
<p>(5)他の跡地との連携について</p>	
<p>・玉名駅エリアを起点に人流の導線が2系統（玉名駅エリア－文教エリア、玉名駅エリア－高瀬・繁根木エリア－玉名市役所周辺）になるため、導線の役割分担を明確にした活用が望ましい。2系統のユーザーは互いに補完関係が薄いため、跡地の機能分担を前提としたコンパクトな2拠点での集約整備が望ましい。</p> <p>【子どもの遊び場を整備する事業者】</p> <p>・各拠点を回遊できるようなイベントの実施、同コンテンツでもコンセプトの違う施設設計を行うことで、離れた施設にも足を運びたくなる仕掛けづくりを行う。</p>	
<p>(6)その他</p>	
<p>・民間サービスの充実を期待するならば、プロポーザルにおける価格点の割り振りを下げてもらいたい。</p> <p>・計画から設計まで一定期間ラグがあるため、昨今の建設費高騰や資金調達時での金利上昇等事業リスクへ配慮された仕組みとしてほしい。</p> <p>・計画に関する許認可申請について、法令順守の範囲内で審査期間の短縮等に協力いただきたい。</p> <p>・工事に伴う住民説明会において、行政側も協力していただきたい。</p>	