

(仮称) 玉名市旧庁舎跡地利活用プロジェクト実施方針 (案)
(Ver1.0)

令和 年 月 日
玉名市
(令和 年 月 日修正)

【用語の定義】

①事業パートナー方式

公民連携（P P P）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、運営事業者にとって最適な施設整備が行われるため、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

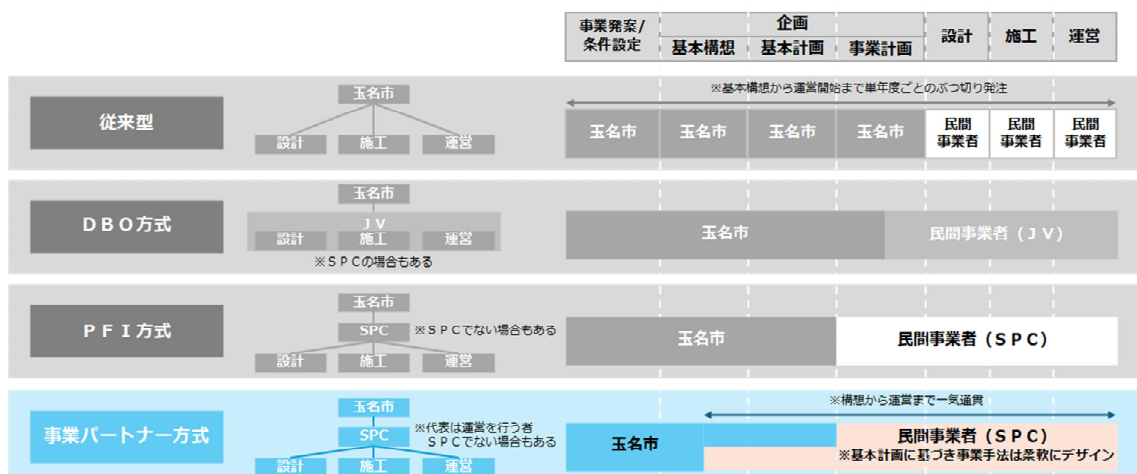
⑤ウェルビーイング

個人の権利や自己実現が保障され、身体的、精神的及び社会的に良好な状態にあることを意味する概念

⑥P F I 法

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）」の略称

〈図 1〉事業パートナー方式のイメージ



アウトライン

1	実施方針趣旨.....	3
2	本市の概況.....	3
3	事業背景.....	3
4	基本方針.....	4
5	事業概要.....	4
6	物件概要.....	10
7	敷地貸付条件.....	13
8	リスク分担.....	15
9	基本協定及び事業契約の締結.....	16
10	基本計画及び事業計画の内容.....	18
11	財源の確保.....	18
12	その他.....	18

1 実施方針趣旨

本実施方針は、玉名市役所旧庁舎跡地及び隣接する公有地（以下「事業予定地」という。）を活用して行う（仮称）玉名市旧庁舎跡地利活用プロジェクト（以下「旧庁舎跡地プロジェクト」という。）について、「～玉名市まちなかグランドデザイン～まちなか未来図」（以下「まちなか未来図」という。）に示す旧庁舎跡地の将来像を実現するため、事業実施に係る玉名市（以下「本市」という。）の基本的な考え方や方針を示すものです。

2 本市の概況

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 152.6 km²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。市域の中央には九州新幹線新玉名駅があり、ＪＲ鹿児島本線においては、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、山鹿市、菊池市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 事業背景

事業予定地においては、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**」及び「**中心市街地の活性化**」に資する利活用が求められており、現在まで検討を行ってきましたが、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、本市では、まちなか区域の活力及び魅力を高め、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」（以下「まちなか未来プロジェクト」という。）を発足しました。

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。具体的な取組として、令和 6 年度には、まちづくりの

担い手である市民、民間事業者、学識経験者等で組織する「玉名市まちなかプラットフォーム」及び本市が協働して「まちなか未来図」を策定しました。

さらに、令和7年度には、まちなか未来図で描いたまちなかの将来像の実現に向け、「誰が・いつ・何をするか」を示す、まちなか未来図の「実行計画」である「～玉名市まちなかランドデザイン～まちなか未来図アクションプログラム（以下「アクションプログラム」という。）を策定しています。

旧庁舎跡地プロジェクトは、アクションプログラムにおいて、特に重要度が高く先導的な取組であるリーディングプロジェクトとして位置付けています。

まちなか未来図の実現のため、旧庁舎跡地プロジェクトの着実な実行が求められています。

4 基本方針

本事業は以下の基本方針に基づき実施するものとします。

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ものとし、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。

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。

5 事業概要

(1) 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。

本事業では、低未利用公有地である旧庁舎跡地を持続可能かつ柔軟性のある形で有効活用し、どのような天候であっても安心して子どもが遊べる空間の整備等、市民ニーズに即したサービスを提供することで市民福祉の向上を図ることを目的とします。

(2) 事業全体のビジョン・コンセプト

【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】

O u r 2 n d L i v i n g R o o m

ー玉名に第2のリビングをー

■ビジョンとコンセプトの説明

事業全体のビジョンとして、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、何度も訪れたいと思える場所になるという観点を示すものです。

事業予定地が、来訪者のウェルビーイングの向上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。

(3) 事業の全体像

本事業は、公民連携手法により、事業予定地の利活用を行うものです。具体的には、本市と事業パートナーとの契約に基づき、事業パートナーが事業予定地を使用し、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。

(4)事業手法

旧庁舎跡地プロジェクトの事業手法は**事業パートナー方式＋PFI－BTO方式**により実施するものとし、PFI法に基づく特定事業は5－(6)に示します。

なお、敷地余剰地については事業用定期借地権設定契約により事業パートナーへ貸付け、又は売却し、事業パートナーによる独立採算の収益事業を行います。

(5) 費用負担

事業パートナーは主に以下の費用を負担するものとします。

- 契約期間中の本市への土地貸付料
- 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
- その他、協議により事業パートナーが負担することを決定した費用

本市は**基本計画及び事業計画策定に係る費用並びに公共的なサービスの提供に要する費用**として〈表1〉に示す費用を負担することを想定しています。ただし、**負担する費用については出来高払いを行うものとします。**

なお、公共的なサービスの提供に要する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、**玉名市民の利用頻度、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、**事業契約締結前の詳細協議において確定**させます。

さらに、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を考慮し、**基本協定書、事業契約書等にスライド条項を設けることとします。**

〈表1〉 事業期間中に想定している費用の概算（別紙 02_整備構想（案）参照）

	項目	概算費用
	明細	
1	事業予定地で行う公共的なサービスの提供に要する費用	約 22.11 億円
	【内訳】 用地買収 約 1.24 億円、道路拡幅工事 約 0.38 億円 保育所整備等 約 9.29 億円 まちなかりビング（屋外広場）及びキッズパーク整備 約 11.20 億円	
2	事業予定地で行う文化財調査に要する費用	約 1.28 億円
	【内訳】文化財調査費 約 1.28 億円	
3	事業予定地に存する特殊地下壕の対策に要する費用	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要する費用	約 0.71 億円
	【内訳】土砂掘削工 約 0.05 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要する費用	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 25.85 億円	

(6) コンテンツ

本事業で提供するサービスは別紙 01_コンテンツリスト（案）のとおり想定しています。

ただし、当該リストのうち、屋外広場、保育所、全天候型屋内遊戯施設（以下「キッズパーク」という。）及び駐車場・駐輪場を最低限整備を求めるコンテンツ（＝特定事業）とし、その他のコンテンツについては本市と事業パートナーとの協議のうえ、市場性及び事業性が認められるものを整備することとします。

(7) 施設の基本性能・基本要件

①ランドスケープ・建築デザイン

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及び建築デザインとします。

②ゆとりのある空間形成

市民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ゆとりを持った施設整備に配慮します。

③照明計画・器具デザイン

夜間における地域のランドマーク的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・器具デザインとします。また、虫を寄せ付けない照明設計を行います。

④周辺環境への配慮

隣接する住宅及び民有地との境界部のデザインに配慮します。また、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。

⑤ライフサイクルコスト

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。

省エネルギー、再エネルギー及び断熱性能の向上に資する取組についても大いに推奨します。

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パートナー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/年間に対して行うものとし、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します。

⑧プロモーション

潜在的な来訪者の認知度及び来訪意欲を高めるため、必要なプロモーション活動を行うよう努めるものとしします。

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、本市の直営で一部施設を避難所として利用するため、避難所として利用しても支障のない施設整備を行います。避難所としての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
- ・キッズパーク

(8) 事業パートナーの決定方法

公募型プロポーザル方式（以下「プロポーザル」という。）により最も優れた提案を行った応募者（以下「優先交渉権者」という。）を決定します。プロポーザルは、応募する単独の法人又は複数の法人で構成するグループ（以下「応募者」という。）の基本的な考え方及び与えられた条件下における提案を基に評価を行い、**事業の実施に当たり、最適な候補者を選定するために実施するものです。**提案はあくまで**優先交渉権者の選定を行うためのもの**であり、具体の計画、設計、施工、企画・運営業務等に当たり、よりよい**事業実施に向けて本市と事業パートナーで協議していくことを前提**としします。

なお、事業パートナーとキッズパークの運営事業者は分離してプロポーザルを行います。両方の優先交渉権者を選定後、キッズパーク運営事業者に事業パートナーと合流していただき、本市と事業パートナーで詳細協議を行います。

(9) 事業の流れ

①優先交渉権者の選定

プロポーザルに参加する応募者を公募します。

優先交渉権者及び次点で優れた提案を行った応募者を事業者選定委員会において審査及び選定し、最終的には市長が決定します。

②基本協定の締結

本市と優先交渉権者で事業内容、業務の範囲、費用負担、リスク分担等に関する詳細協議を行い、協議の結果に基づいて基本協定を締結します。

③基本計画及び事業計画の策定

本市の費用負担により、事業パートナーが本事業の基本計画及び事業計画を策定します。

④事業の実施に係る契約の締結

基本協定、基本計画及び事業計画等の内容に基づき、事業の実施に係る契約及び事業用定期借地権設定契約を締結します。契約の締結をもって、優先交渉権者は契約事業者となります。

⑤事業予定地の引渡し

事業パートナーは、本市から事業予定地の引渡しを受けます。

⑥施設の設計及び整備

事業パートナーが施設の設計と整備を実施します。

⑦整備完了・供用開始

施設整備完了後、運営までの準備を経て供用を開始します。

⑧企画・維持管理・運営

事業パートナーは事業目的の達成に資する企画及び施設の維持管理・運営を行います。

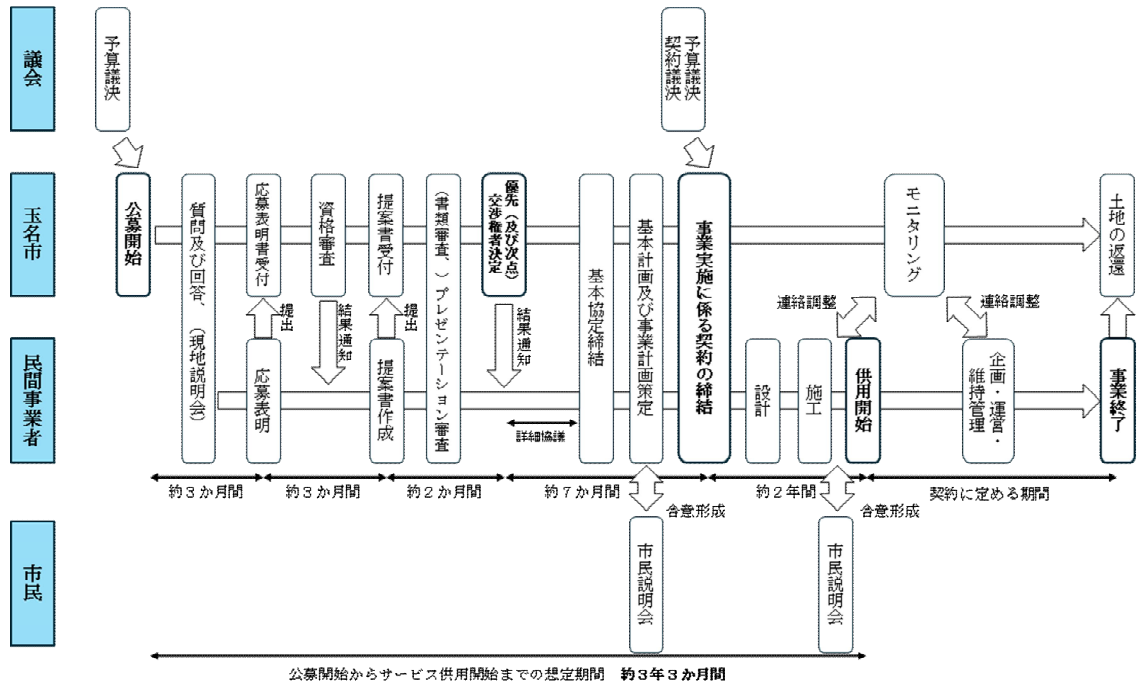
⑨事業期間終了後の事業予定地の利活用に係る検討

事業期間が終了する前に、本市の状況、事業予定地周辺地域の状況、施設の稼働実績、社会情勢等を総合的に勘案し、土地の引渡し後の事業予定地の利活用方法について、**本市が検討**を行います。

⑩事業期間終了、貸付物件の引渡し

契約書に定める事業期間の終了とともに、事業パートナーは貸付物件を本市に返還します。

〈図2〉公募開始から事業終了までのイメージ



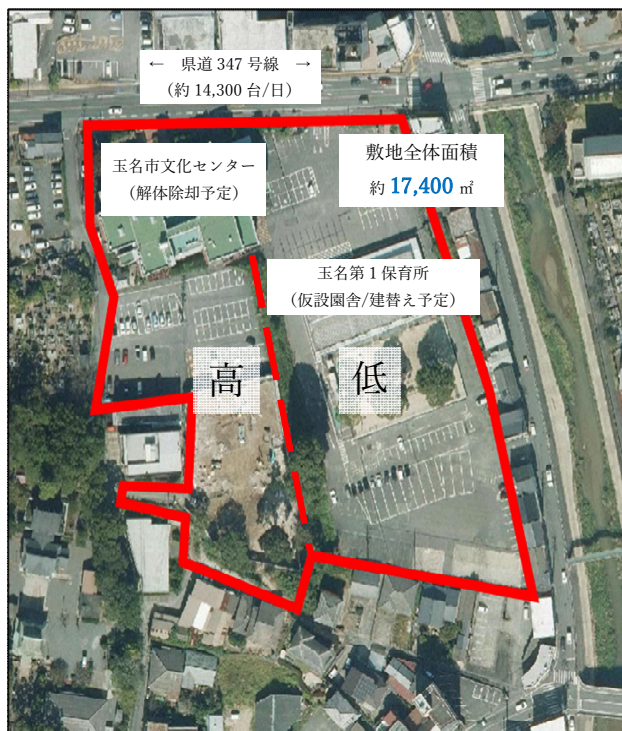
6 物件概要

(1) 事業予定地の位置

・位置図 (遠景)



・位置図（近景）



(2) 土地の情報

〈表 2〉土地の情報

項目	内容
所在地	玉名市繁根本 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	北側：県道 幅員 16.0m 東側：市道 幅員 5.6m～9.2m 西側：市道 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 条地域の適用あり
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 敷地西側に 2,500 m ² 程度埋蔵文化財本調査未実施箇所あり（本調査は市で実施予定）

急傾斜地崩壊危険箇所	急傾斜地崩壊危険箇所の指定あり ただし、約 8 m あった崖を現在は 5 m 未満に 切り下げており、規制解除に向けて熊本県と 協議を行っている状況
その他	敷地に特殊地下壕あり（要調査）

※事業予定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。

(3) 既存施設の情報

ア 玉名市文化センター

①施設概要

別紙 03_施設カルテによります。

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、令和 12 年度を目途に中央病院跡地に**機能移転**します。

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・維持管理コスト等を勘案し、**図書館機能及び公民館機能が移転した後、解体除却**します。

イ 玉名第 1 保育所

①施設概要

別紙 03_施設カルテによります。

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、早急に整備を進めます。

新園舎は事業予定地に整備しますが、**配置する位置については未定**とします。事業予定地の一体的整備に係る基本計画及び事業計画を策定する段階で、配置する位置を事業パートナーと協議の上、特定するものとします。

7 敷地貸付条件

敷地余剰地については民間事業者の収益事業による利活用を行います。

事業パートナーへの敷地貸付に係る条件は下表のとおりとします。

〈表3〉貸付の条件

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	「6 物件概要」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	35 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/㎡、令和 8 年度時点） 【留意事項】 不動産鑑定により本市が算出する事業予定地の期待利回りを貸付料算定の基礎とします。 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	契約保証金の額は、月額貸付料に 6 を乗じた額（半年分の貸付料相当）とします。 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。契約保証金は契約期間終了後に返還しますが利息は付さないものとします。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。
⑥	引渡し時期	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	貸付料の発生時期	貸付料は、施設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。
⑧	敷地返還時の原状回復	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満了の概ね3年前に行うものとします。
⑨	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」、「相続税課税標準価格」、「固定資産税評価額」等を参照し、これらの変動が明らかな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。 なお、上記に限らず経済情勢の変動その他の事情により、当該貸付料が著しく不相当と認められる状況に至った場合は、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ことができるものとします。
⑩	市民説明会と本市への報告義務	少なくとも基本計画及び事業計画策定時と運営開始前に、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。
⑪	立入検査	本市は必要に応じて、施設内に立ち入り、その活用状況について検査を行うものとします。立入検査を行う際は事業パートナーに事前に通告します。

8 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。

〈表4〉主なリスクと負担区分

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	土地貸付料等に反映	
	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	○	
不可抗力	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動その他の市又は事業パートナーのいずれの責にも帰すことのできない自然的又は人為的な現象）による業務の変更、中止、延期	協議事項	
災害発生時の避難所等運営	事業パートナーが管理する施設における避難所等運営の役割分担	○	
	事業パートナーが管理する施設を避難所等として利用する場合の費用弁償	協議事項	
資金調達事業の中止・延期	本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		○
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		○
施設整備時の物価高騰	公共施設を整備する際の物価高騰リスク	インフレスライドを適用	
施設競合需要変動	競合による利用者減・収入減 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 (指定管理部分)	経年劣化によるもの	○	
	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		○
運営リスク	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		○
政治的理由及び行政側の事情による事業変更	政治的理由及び本市側の事情により施設の整備、管理運營業務に支障が生じた場合又は業務内容の変更を余儀なくされた場合の経費及びその後の維持管理経費における当該事情による経費の増加	協議事項	

9 基本協定及び事業契約の締結

(1) 基本協定の締結

優先交渉権者の決定後、事業パートナーとして「提案内容」の確実かつ誠実な履行を担保するため、本市と優先交渉権者とで詳細協議を行った後、速やかに基本協定を締結します。

(2) 優先交渉権者決定の取消し

事業実施の放棄、提出書類の重大な虚偽等、優先交渉権者が事業パートナーとして相応しくないと判断される行為を行ったときは、優先交渉権者の決定を取り消すことがあります。

なお、上記の理由による取消しにより優先交渉権者に損害が生じた場合であっても、本市は一切責任を負わないこととします。

(3) 事業実施に係る契約の締結

基本計画及び事業計画策定後、本市と優先交渉権者の間で事業実施に係る契約を締結します。契約の締結をもって、優先交渉権者は契約事業者となります。

(4) 優先交渉権者決定後からの事業内容等の変更

優先交渉権者決定後、契約期間中も含めて、施設用途の変更、事業予定地での新築又は増築、施設運営体制の変更等、契約締結時の当初事業計画に関して変更を行う場合には、事前に本市の承認を得るよう求めます。

(5) 事業実施状況のモニタリング

事業が基本協定、契約、当初事業計画に沿って実施されているかを確認するため、あらかじめ協議により決定したモニタリング事項について、四半期に1度事業パートナーに報告を求めます。

また、1年に1回以上、8月を目途として本市と事業パートナーで事業の実施状況について確認を行う連絡調整会議を実施します。そこで、状況に応じて本市から事業パートナーへ事業の改善を申し入れます。モニタリング事項は、利用者や地域へのアンケート調査・属性調査、施設の稼働状況等とします。加えて、社会情勢、施設の運営状況及び稼働状況等の変化に応じ、本市と事業パートナー双方とも当初事業計画の内容を変更する必要性の有無等を含め、翌年度に向けての事業計画についても話し合い、協議の上両者が合意した内容について軌道修正を図る機会とします。

なお、上記に関わらず、不測の事態やトラブルが発生した際は、速やかに情報共有を図り、双方が協力して対応に当たるものとします。

(6) 遵守すべき法令、計画等

本事業では、各種関係法令等を遵守します。また、以下に掲げる本市の各種計画等と整合が取れるように事業を実施します。

- 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
- 玉名市総合計画
- 玉名市都市計画マスタープラン
- 玉名市立地適正化計画
- ～玉名市まちなかランドデザイン～まちなか未来図
- 玉名市景観計画
- その他、関係する法令、計画等

(7) 契約等の解除

基本協定期間中又は契約期間中、以下の項目に該当する状況となった場合、本市は事業パートナーとの基本協定又は契約を解除できるものとします。

- 事業パートナーが相応の理由なく、契約に定める期日までに事業予定地を所定の用途に供しなかったとき
- 事業パートナーが貸付物件を政治的若しくは宗教的な用途、風俗営業等の用途、暴力団事務所等の用途、著しく近隣環境を損なう用途又は公序良俗に反する用途に供したとき
- 事業パートナーが市の承認を得ることなく、建物等の新築、増築、改修又は撤去を行ったとき
- 事業パートナーが相応の理由なく土地貸付料等の納付を怠り、かつ、本市からの督促があつたにも関わらず相当期間納付を行わないとき

- 事業パートナーが本市からの運営状況に対する改善要望に対して、相応の理由なく改善を行わないとき
- 事業パートナーが本市の承認を得ることなく、貸付物件の転貸又は賃借権の譲渡、使用、若しくは収益を目的とする権利の設定を行ったとき
- 事業パートナーが物件保全義務を怠ったがために、貸付物件を荒廃に至らしめたとき
- 事業パートナーが近隣住民等に重大な迷惑又は損害を及ぼす行為を行ったとき
- その他事業パートナーに契約を継続しがたい重大な過失等があったとき

本市の責めに帰すべき事由により、本市が基本協定又は契約に定める義務を履行しない場合、当該不履行の治癒に必要な期間を設けて催告を行った上で、事業パートナーは基本協定又は契約を解除できるものとします。

(8) 事業の撤退

基本計画及び事業計画を策定した結果、旧庁舎跡地プロジェクトの実施が困難であることを両者が納得した場合、撤退に要する費用負担等の必要事項について協議を行ったうえで、旧庁舎跡地プロジェクトの実施を取りやめることができるものとします。

10 基本計画及び事業計画の内容

基本計画及び事業計画の構成については、はじめに事業の具体的な内容（事業計画等）について記載し、実施背景、本市の現状、課題等は参考情報として後半部分又は別紙に記載する構成とします。

また、過度に冗長にならず、誰が読んでも 15 分程度で概要を理解できる内容とします。

11 財源の確保

事業の実施にあたっては、国庫補助金、地方交付税等、本市財政にとって有利な財源の確保に努めます。

また、個人版ふるさと納税及び企業版ふるさと納税の確保に努めます。

12 その他

本実施方針に定めのない事項については、優先交渉権者決定後、本市と事業パートナーとで適宜協議を行い、定めるものとします。

■関係資料

- ・01_（仮称）玉名市旧庁舎跡地利活用プロジェクトコンテンツリスト（案）
- ・02_（仮称）玉名市旧庁舎跡地利活用プロジェクト整備構想（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）

【事務局】

玉名市役所企画経営部企画経営課（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（直通）

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