



第1回サウンディング型市場調査まとめ（公表用）

《目次》

項目	ページ数
サウンディング型市場調査概要	P 2
サウンディング型市場調査結果	P 3－7

玉名市役所企画経営課

サウンディング型市場調査概要

旧庁舎跡地利活用プロジェクトに係る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ためにサウンディング型市場調査を実施。（R8.1.26～3.6）

不動産開発事業者 1 者、設計・建設事業者 3 者、子どもの遊び場関係事業者 2 者の参加があり、**いずれも前向きな意見を聞くことができた。**

また、**検討中の実施条件で事業が可能であることを確認した。** 例）事業手法、敷地形状による制約、スケジュール など

「サウンディング参加事業者」

事業者区分	事業者名	事業者概要
不動産開発		
設計・建設		
		非公表
子どもの遊び場		

「参考 | 打合せ実施事業者」

事業者区分	事業者名	事業者概要
事業開発デザイン		
金融		
設計		非公表
不動産開発		
アミューズメント		

事業実施条件 事業スキーム

質問内容

公民連携事業のうち、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手法を「事業パートナー方式」と定義し、DBO方式、BTO方式等具体の事業手法は後に事業パートナーとともに設計する。

このスキームで事業が可能か。また、懸念点や想定される課題点はあるか。



回答

- ① **事業パートナー方式による事業の実施は可能。**
ただし、**事業の途中段階で利用者のニーズを汲み取ることが困難となることへの懸念があるが**、その対応として市と事業者との緊密な連携が必要となる。
- ② 事業スキームはP F I _ B T O、D B O又はリース方式 + 事業用定期借地権設定契約で可能。
- ③ 全天候型屋内遊戯施設（以下「キッズパーク」という。）について、事業者は**事業パートナーと分離して発注することが望ましい。**

対応方針

- ① **事業パートナー方式で検討を進める。**
事業パートナー選定後の住民意見は経済合理性がない限り原則反映しない。経済合理性がないものを反映させる場合はすべて市の負担とすることが妥当。事業者公募段階で最低限の要求水準を示すこととし、**後出で要求水準の変更は行わない。**ただし、**地域住民に対しては適宜丁寧な説明**を心がける。
- ② **P F I _ B T O方式+事業用定期借地権設定契約を第一に検討。**
- ③ **事業パートナーとキッズパークの運営事業者は別選定。**基本計画策定の段階で合流していただく。

事業実施条件 公民の役割分担

質問内容

事業スキームについての回答を踏まえ、貴社が望ましいと考える公民の役割分担、費用負担、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。

回答

- ① **公共施設は行政負担、民間施設は民間負担が妥当。**
ただし、中長期スパンでの運営を可能とすることを条件として、公共的な施設にかかる費用を民間施設の収益で賄うという枠組みが考えられる。
- ② キッズパークについて、**利用料金次第**ではあるが、公設民営方式が妥当。施設、遊具等の維持管理コストは物件の所有者が負担するのが自然。

対応方針

- ① 基本的には公共施設にかかる費用は行政負担。ただし、公共施設に係る費用の一部民間負担が実現できないか探っていく。
- ② 施設の使用料については、「**使用料・手数料適正化に関する基本方針**」に基づき独立採算での**運営が可能な金額を適正に算出**したうえで、指定管理者納付金を市に収めていただけるよう調整する。
(参考)独立採算でキッズパークを運営している施設の利用料金は概ね**700円～800円/90分**

事業実施条件_貸付条件

質問内容

提示している貸付条件について意見をお聞かせください。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。

項目	内容
契約形態	事業用定期借地権設定契約
貸付範囲	事業パートナーが商業利用する土地
貸付期間	25年以内
貸付料	【算定式】 年額/㎡ = 期待利回り×相統税課税標準価格（相統税路線価40千円/㎡）
貸付料の改定	原則 5 年毎に「相統税評価額」等を参考に改定。

回答

- 単純な定期借地だけでなく、以下の選択肢も考えられる。
・運営初期数年間の借地料減免（立ち上がり支援）
・売上連動型地代設定
・段階的地代設定（逡増型）
・定期借地期間の延長オプション付与
・建築物の地位譲渡の一定条件下での容認
- 貸付期間について、減価償却が完了する耐用年数程度の期間があるとよい。25年は中途半端で、商業的な施設であれば15年程度、長期的に安定的な収入を見込む施設であれば長い方がいい。

対応方針

- いずれの可能性も排除せず、柔軟に検討を行う。
- サウンディング実施時は25年間以内としていたところを、**35年以内に変更**。

事業実施条件_敷地形状による制約

質問内容

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。

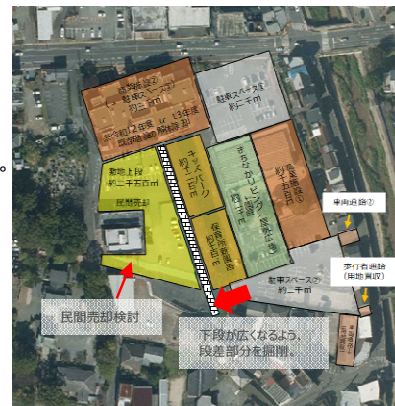
- 敷地西側及び南側の形状がやや不整形であること
- 敷地東側に民家等が立ち並んでいること
- 敷地中央を境に東西に約4.9mの高低差が生じること。

回答

- 東側に民家が立ち並んでいることや敷地形状が不整形であることは、**事業実施における決定的な支障とはならない。**
- 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形状に造成することが望ましい。**
- 敷地の高低差を生かしたゾーニングや用途分離を図ることが可能。**例えば、**住宅用地等として分節的に活用することも検討の余地がある。**

対応方針

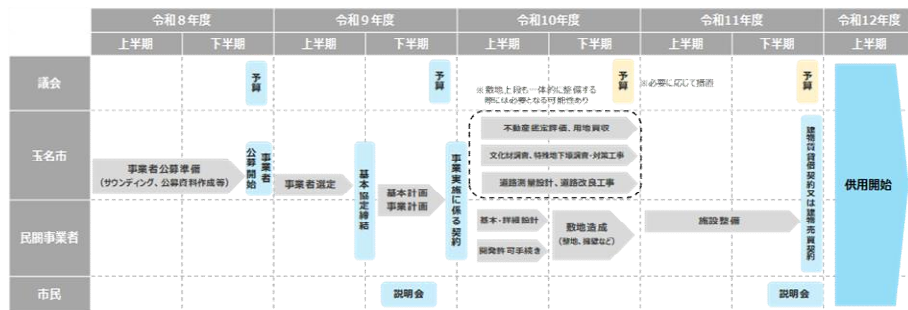
- 段差の下側が広がるよう段差部分を掘削する案を検討。**当該箇所には特殊地下壕があるが、その対策工事を行うよりも費用は低く抑えられる。
- 事業費確保のため、**敷地上段を民間売却する案を検討。**



事業スケジュール

質問内容

事業スケジュールについて、意見をお聞かせください。



回答

- ① 施設整備期間が短い印象。設計期間に1年、開発許可申請から許可までに4か月、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。
- ② 基本協定締結前に事業の大枠を完成させる必要がある。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を押さえておきたい。大枠の設計には1年以上掛かると思われる。
- ③ 基本計画と事業計画を踏まえて基本設計業務等へ移るタイミングでの市民等への説明とそこで出た意見の集約・反映を弾力的に行うための期間が短い。

対応方針

- ① 本意見を参考にスケジュールを再考する。
- ② 事業パートナー選定後の住民意見は経済合理性がない限り原則反映しない。経済合理性がないものを反映させる場合はすべて市の負担とすることが妥当。事業者公募段階で最低限の要求水準を示すこととし、後出しで要求水準の変更は行わない。ただし、地域住民に対しては適宜丁寧な説明を心がける。（事業スキーム①の対応方針と同様。）

既存施設の利活用について

質問内容

玉名市文化センターへ投資を伴う利活用の意向があるか、また、活用できる用途があるかお聞かせください。

回答

- ① 投資を伴う活用意向はない、又は、解体撤去が望ましいという意見が大半。

対応方針

- ① 図書館機能及び公民館機能が中央病院跡地に移転した後、解体除却する方針で検討。

（参考）玉名市文化センターの現況と所見

	概要	所見
老朽化	■令和8年度現在で築46年が経過。 ■個別施設設計画では令和4年度から大規模改修が予定されていたが現在まで未実施。	■構造や設備など社会的要求を満たしていない。 ■「玉名市公共施設個別施設設計画」で示す公共施設長寿命化の標準的な流れに基づく、概ね築60年となる令和22年（今から14年後）までしか施設を使用できない。
構造上の問題	〈平成25年度に実施した耐震診断結果〉 ■3階以外はコンクリート強度の平均値が設計基準強度を満たしていない。 ■柱部分の中性化深度が標準深度を超えている箇所が半数以上あり、かつ、かぶり厚に到達している部分がある。	コンクリート柱の強度が弱いため、アンカーを打ち込んでも固定できる保証がない。 ■柱の補強による長寿命化対策を行いにくい。 ■内装の改修を伴う用途変更を行いにくい。
改修・維持コスト	【LCCで比較】※建物寿命（令和22年）まで使用したと仮定 大規模相当：約19億円 中規模：約8.3億円以上約19億円以下 解体除却：約1.54億円	■施設を健全な状態に保って使用するためには中規模改修以上（改修費約5億円以上15.6億円以下）の対応が必要となる見込み。 ■改修を行って使用する場合、使用可能期間が短いため、住民福祉の向上（公共的サービスを提供する場合）を含め、投資対効果は低い。
民間意向	令和2年度及び令和7年度に実施したサウンディング型調査で、ともに民間による活用意向なし。	■有効な利用用途が見いだせない。 ■民間活力の導入が見込めない。

コンテンツ

質問内容

①市場性及び事業性

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教えてください。
また、貴社が各コンテンツを実施できる可能性について教えてください。

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	★

回答及び対応

非公表

コンテンツ

質問内容

②民間提案

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

回答

非公表

他の跡地との連携について

質問内容

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。

回答

立地条件や周辺環境を踏まえた供給バランスの整理を行い、各跡地が同様の機能を競合的に持つのではなく、相互補完関係を構築することで、回遊性の向上、滞在時間の延伸、定住人口の増加、商業の持続性担保が期待できる。

その他

質問内容

その他、本事業について意見や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

回答

- ① **他市の事例で、事業者選定後に事業の実施条件を変更してくるケースがあった。そのようなことはないようにしてほしい。**
- ② 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。**
- ③ 応募者毎に得意不得意があるので、**事業のハードルを上げすぎないように配慮して公募資料を作成してもらいたい。**
- ④ 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していただきたい。また、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。
- ⑤ 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。

対応方針

- ① **事業パートナー選定後の住民意見は経済合理性がない限り原則反映しない。**経済合理性がないものを反映させる場合はすべて市の負担とすることが妥当。事業者公募段階で最低限の要求水準を示すこととし、**後出しで要求水準の変更は行わない。**ただし、**地域住民に対しては適宜丁寧な説明を心がける。**(事業スキーム①の対応方針と同様。)
- ② 価格点は低く設定する。 ⇨ 提案内容に重心を置いた配点とする。
- ③ 要求水準が過度に高くなりすぎないように配慮する。
- ④ 可能な限り対応する。
- ⑤ **契約図書等については、スライド条項を設定する。**