



【概要版】

（仮称）玉名市旧庁舎跡地利活用プロジェクト実施方針（案）

《目次》

項目	ページ数	項目	ページ数
★主要な対話内容	P 2	7.コンテンツ / 特定事業	P 11
用語の定義	P 3	8.基本性能	P 12
1.本市の紹介	P 4	9.スケジュール(想定)	P 13
2.対象地の情報	P 5	10.事業の流れ(イメージ)	P 14
3.基本方針	P 6	11.貸付に関する考え方	P 15
4.プロジェクトのビジョン・コンセプト	P 7	12.リスク分担	P 16
5.事業の全体像 想定する事業手法	P 8	13.基本協定及び 事業契約の締結 / 財源の確保	P 17
6.費用負担	P 9-10	事務局の連絡先	P18

令和8年8月
玉名市役所企画経営課

★ 主要な対話内容

■実施方針（案）に関する事項

（１）事業パートナーの選定方法について

事業パートナーとキッズパークの運営事業者を分離して選定することについて、懸念点があるかお聞かせください。

（２）既存施設の方針について

玉名市文化センターを令和12年度を目途に解体除却することによる、事業への影響についてご意見をお聞かせください。

（３）敷地貸付条件について

単純な定期借地（㎡当たり定額の借地料）以外の貸付方法について、望ましいものがあるかご意見をお聞かせください。

また、望ましいと考える貸付方法の内容及びメリット・デメリットをご教示ください。

①売上連動型地代設定

②段階的地代設定（逡増型）

③定期借地期間の延長オプション付与

（４）その他

その他、実施方針（案）に対するご意見をお聞かせください。

■整備構想（案）に関する事項

（５）平面イメージ・整備工程イメージについて

平面イメージ及び整備工程イメージの実現可能性についてご意見をお聞かせください。

（６）想定スケジュールについて

提示している想定スケジュールで事業の実施が可能かについて、ご意見をお聞かせください。

（７）その他

その他、整備構想（案）に対するご意見をお聞かせください。

■全体的な事項

（８）民間提案について

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。

（９）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

用語の定義

①ビジョン

目指すべき理想の将来像

②コンセプト

事業全体を貫く観点となるもの

③コンテンツ

提供するサービス及びその媒体・手段

④市民意識調査

「第3次玉名市総合計画」の策定に伴い、令和7年度に行った市民へのアンケート調査

⑤まちなか未来図アクションプログラムアンケート調査

「玉名市まちなか未来図アクションプログラム」の策定に伴い、令和7年度に行った市民へのアンケート調査

令和5年度に発足した「玉名市まちなか未来プロジェクト」に関する取組は[本市公式HP](https://www.city.tamana.lg.jp/q/aview/140/29104.html)を参照してください。

(<https://www.city.tamana.lg.jp/q/aview/140/29104.html>)

⑥子ども計画アンケート調査

「玉名市子ども計画」の策定に伴い、令和6年度に行った市民へのアンケート調査

⑦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を実施できる可能性が高い**という優位性がある。

1. 本市の紹介



玉名市人口（令和8年6月末時点） **61,074人**



商圈人口（玉名市から30km圏内を想定） **約120万人**



主力産業 **1次産業/農水業**（いちご、みかん、トマト、海苔 など）



アクセス

近隣に **J R新幹線駅、J R在来線駅、高速道路 I C、フェリー乗り場**を有する九州内でも**アクセスに優れた都市**です。

【新幹線を利用する場合】

熊本駅→新玉名駅 約**9分** 博多駅→新玉名駅 約**40分**

【九州自動車道を利用する場合】

熊本 I C→菊水 I C 約**15分** 福岡・天神→菊水 I C 約**70分**

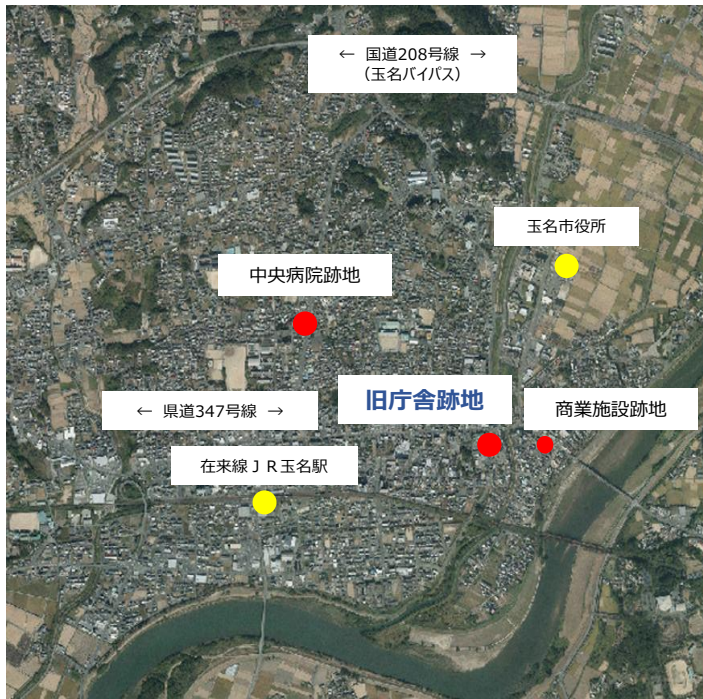
菊水 I C→玉名市中心部 約**15分**

2. 対象地の情報

対象地は玉名市の市街地に位置しています。本市の主要道路である県道347号線は1日に約**12,000**台から**18,000**台の車が通行する路線であり、**路線沿いには多くの商業施設が立地**しています。

項目	内容
所在地	玉名市繁根木163番地 他
敷地面積	約17,400㎡
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	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㎡ほど埋蔵文化財あり（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、敷地内の8mの崖を5m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。
その他	敷地に特殊地下壕あり（要調査）

《遠景》



《近景》



※対象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-as.jp/tamana/) (<https://www.sonicweb-as.jp/tamana/>)で確認できます。

3. 基本方針

基本方針

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、

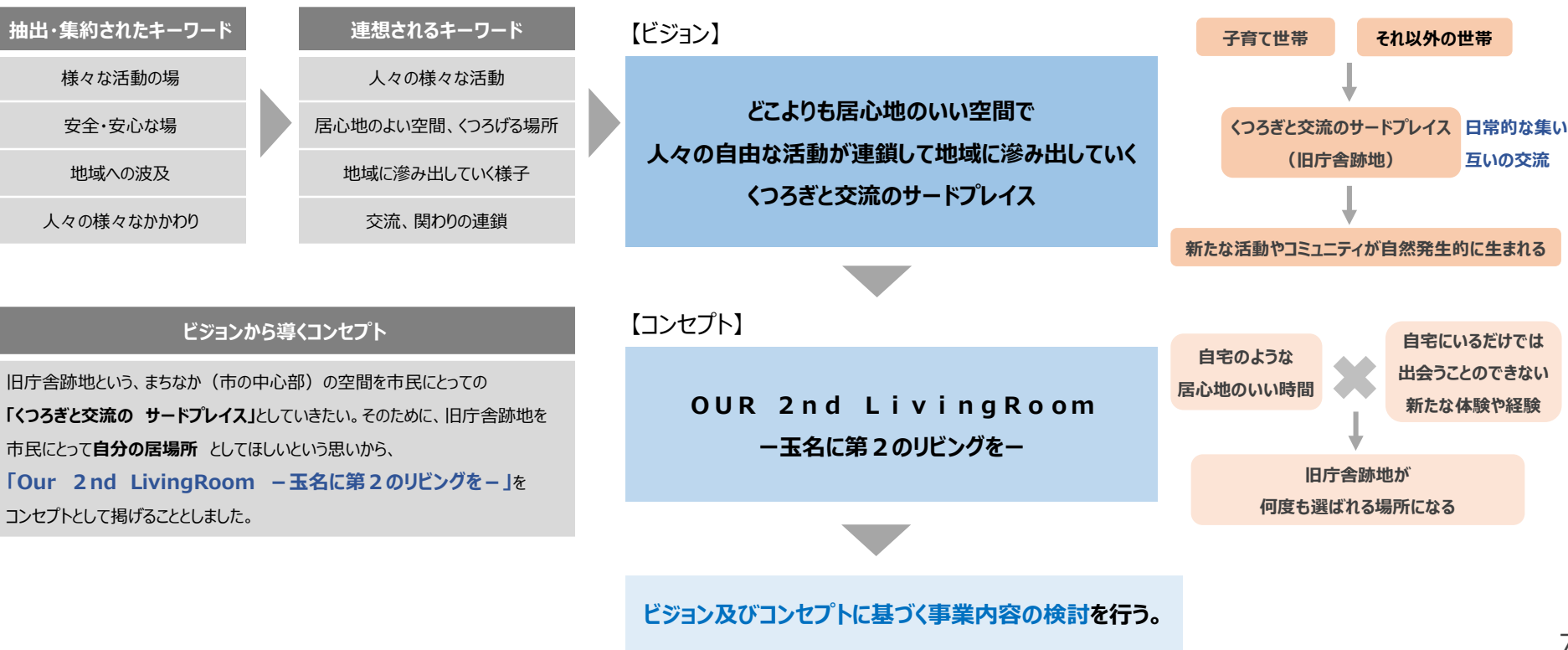
また、**必要に応じて適宜事業パートナーと本市とで協議する場**を設けます。

なお、**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。

4. プロジェクトのビジョン・コンセプト

旧庁舎跡地利活用プロジェクトのビジョン及びコンセプトは市民の思いを汲み取って構築する必要があります。そこで、①市民意識調査、②まちなか未来図アクションプログラムアンケート調査及び③子ども計画アンケート調査の結果から読み取れる市民の思いからキーワードを抽出・集約し、以下の通りビジョン・コンセプトを構築しました。事業内容はビジョン及びコンセプトに基づき組み立てることとなります。



5. 事業の全体像/想定する事業手法

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**事業実施のために必要となる資金の調達、設計業務等を実施し、施設を整備**します。

その後、**公共施設については所有権移転**を行い、事業パートナーは**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。

想定する事業手法

本事業の事業手法は**事業パートナー方式 + P F I _ B T O方式**を想定しています。

敷地余剰地については、本市から事業パートナーへ**貸付（又は売却）**を行い、民間事業者による収益事業を行っていただく方針です。

6. 費用負担

概算費用（事業期間中の負担として想定しているもの）

※物価高騰リスク及び金利上昇リスクは考慮していない。必要に応じてインフレスライドを適用



事業の実施に必要となる費用の合計 最大約**25.85**億円 + **a** 億円 ※出来高に応じてサービス対価を支払う。



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



事業予定地で行う**文化財調査**に要する費用

約**1.28**億円



事業予定地でに存する**特殊地下壕の対策**に要する費用

約**0.21**億円



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



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



その他、事業の実施に必要な費用

a 億円

6. 費用負担

民間事業者の費用負担として想定しているもの



土地貸付期間中の本市への**賃借料**



市に支払う**契約保証金**（契約期間満了後、本市から速やかに返還）



設計及び建設・建築工事に要する費用（民間施設部分）



施設全体の**企画・運営**に要する費用（民間施設部分）



施設の**維持管理**に要する費用（民間施設部分）



その他、事業の実施に必要な費用

7. コンテンツ / 特定事業

ビジョン及びコンセプトに基づき、旧庁舎跡地活用プロジェクトにおいて提供するコンテンツ（サービス及びその媒体・手段）の候補を一覧化しています。
このうち、**屋外広場、保育所、キッズパーク及び駐車場・駐輪場を最低限整備を求めるコンテンツ**とし、その他のコンテンツについては民間事業者との協議のうえ、**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。

IMAGE | イメージ

サブ

【子ども部屋】

保育所・全天候型屋内遊戯施設

サブ

【キッチン・ダイニング】

飲食店（軽食、カフェなど）

サブ

【キッチン・ダイニング】

物産スペース・マルシェ

サブ

【寝室】

宿泊施設

メイン

【リビング】

まちなかりビング
（屋外広場）

サブ

【クローゼット】

セレクトショップ・子供服

サブ

【テレビスペース】

デジタルサイネージ
映像・ゲーム系コンテンツ

サブ

【勉強スペース】

先端技術系コンテンツ

サブ

【趣味のスペース】

民間提案

サブ

【ガレージ】

駐車場・駐輪場

敷地外

【浴室】

玉名温泉

敷地外

【屋外アクティビティ】

鶴の河原河川緑地

最低限整備を求めるコンテンツ = 特定事業

市場性及び事業性に基づき整備するコンテンツ

8. 基本性能

ビジョン及びコンセプトに基づき、ランドスケープ及び建築デザイン、ゆとりある空間形成など、事業実施に伴い求める基本性能は次の9つとします。

質の高いランドスケープ・ 建築デザイン

- 周辺地域の景観への配慮
- 来訪者を魅了する洗練された質の高いランドスケープと建築デザイン

ゆとりある空間形成

- 来訪者の自主的な活動を促進するための十分に余裕を持った空間形成

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となるような、建設コンセプトに応じた場所性・歴史性に配慮
- 虫を寄せ付けない設計

周辺地域へ来訪者を 促す境界部のデザイン

- 隣接する民有地との境界部のデザインに配慮
- 道路方面へオープンかつシームレスな空間を意識したアクティビティ計画

ライフサイクルコストの 最適化

- ライフサイクルコストを極小化できる施設整備
- 省エネルギー・再エネルギーの推進、断熱性能の向上の取組

無料Wi-Fiの提供

- 来訪者の利便を向上するための「くまもとフリーWi-Fi」の提供

利用者満足度調査

- 400人以上/年のアンケート調査で満足度80%以上

効果的なプロモーション

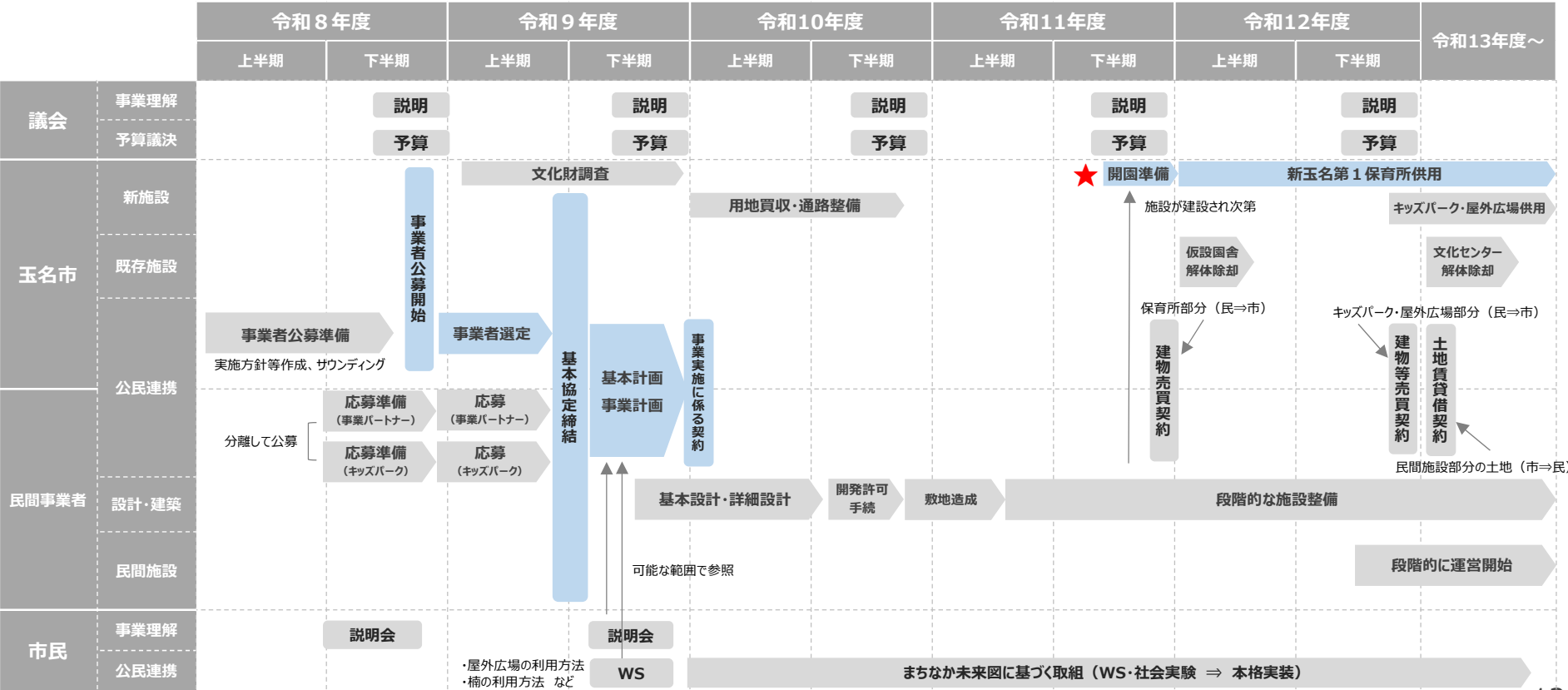
- 潜在的な来訪者の認知度を高め、来訪者を促す仕掛け

防災機能に 関する配慮

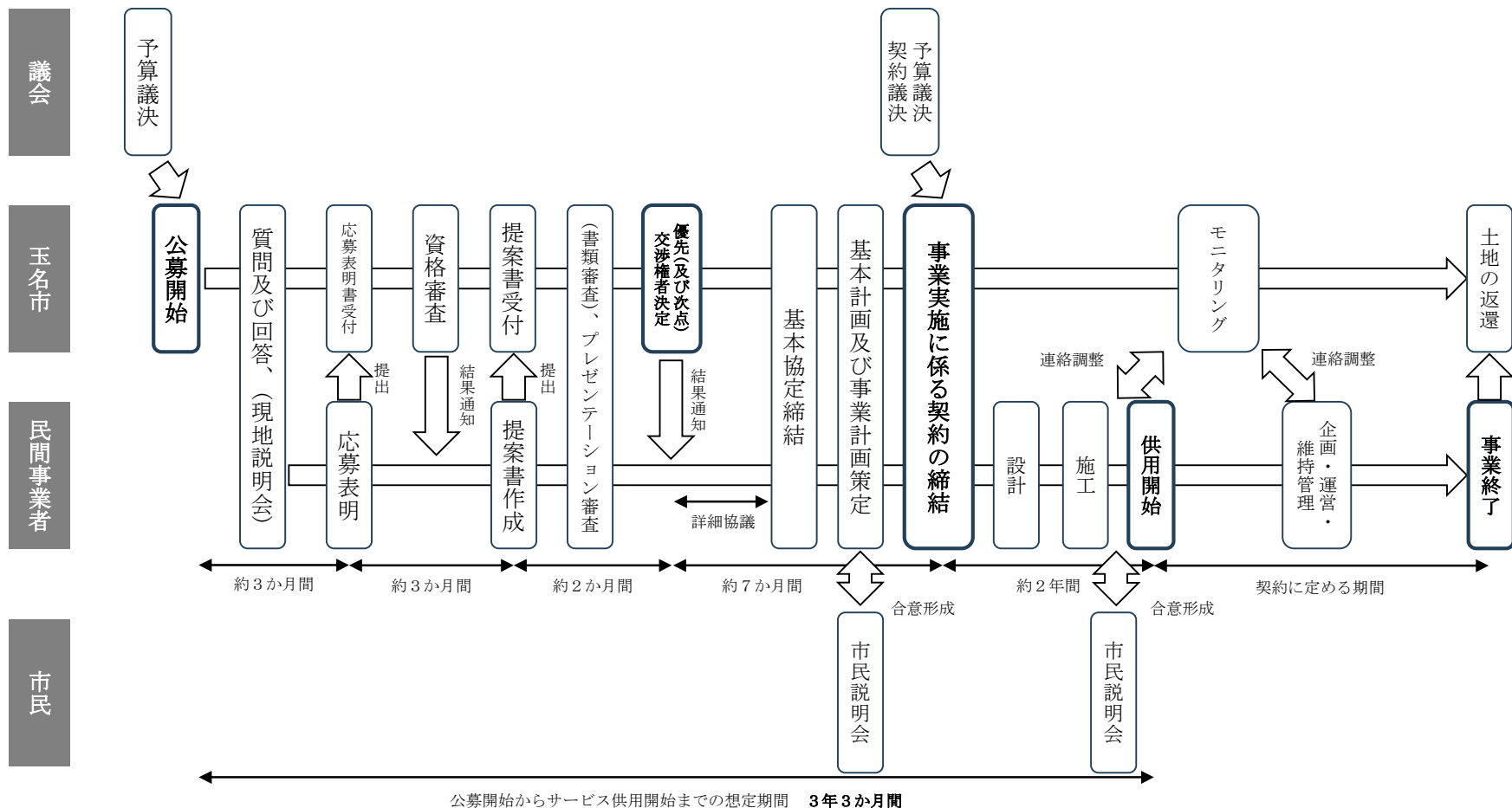
- 避難所として利用しても支障のない施設整備〈利用を想定している施設〉
 - ・玉名市文化センター（令和12年度まで）
 - ・キッズパーク

9. スケジュール（想定）

既存施設である玉名第1保育所（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、期限までに保育所新園舎を整備する必要があります。



10. 事業の流れ（イメージ）



11. 貸付に関する考え方

土地の利活用として、事業パートナーが使用する土地（及び建物等）を貸付物件として貸付けることを検討しています。

貸付料の算定式は次のとおりです。**年額/㎡ = 期待利回り × 相続税課税標準価格**（相続税路線価**40千円/㎡**）

項目	内容
契約形態	事業用定期借地権設定契約
貸付範囲	「土地の情報」及び「既存施設」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付けるものとします。
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む
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（40,000円/㎡） 【留意事項】 不動産鑑定により本市が算出する期待利回りを算定の基礎とします。 具体的な数字については、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。
契約保証金の額	6か月分の貸付料と同額
引渡し時期	契約締結後、 日を目途に物件を引き渡します。
貸付料の発生時期	施設運営開始日から契約期間満了日まで

項目	内容
返還時の原状回復	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 契約期間終了の概ね3年前 に行うものとします。
契約保証金の性質	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。
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となる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。
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。 また、定期的に本市への事業報告を求めます。
立入検査	必要に応じて施設の立入検査を行います。

〈貸付料の例示〉 期待利回りが**4%**の場合 月額/㎡**133.3円**以上、年額/㎡**1,600円**以上 期待利回りが**6%**の場合 月額/㎡**200円**以上、年額/㎡**2,400円**以上

12. リスク分担

契約期間におけるリスク分担は、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。

項目	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	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	○	
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運営の役割分担	○	
	事業パートナーが管理する施設を市が利用する場合の費用弁償	協議事項	
不可抗力	自然災害等の不可抗力による業務の変更、中止、延期	協議事項	
資金調達、事業の中止・延期	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		○

項目	内容	負担区分	
		市	事業パートナー
引継ぎコスト	事業パートナーが交代する場合の引き継ぎコストの負担		○
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	
施設競合需要の変化	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	○	
	施設管理上の瑕疵によるもの		○
損害賠償	施設、設備等の不備による事故	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、管理運営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	

13. 基本協定及び事業契約の締結 / 財源の確保

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。

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。



【事務局】

玉名市役所企画経営課（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

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