（仮称）玉名市旧庁舎跡地利活用プロジェクトに関する
サウンディング型市場調査（第２回）の結果について

玉名市では、玉名市役所旧庁舎跡地の利活用方針を検討しています。
事業実施方針、事業者公募要項等の策定に先立ち、民間事業者から事業内容、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。

１　スケジュール

項目	日程
実施要領の公表	令和８年７月 30 日（木）
サウンディング申込受付期間	令和８年８月３日（月）～９月４日（金）
サウンディング実施期間	令和８年８月６日（金）～９月 11 日（金）

２　参加者

参加申込みのあった３者と個別対話を実施しました。

区分	申込者数
設計・建設	１者
子どもの遊び場	２者
合計	３者

３　主な意見

対話項目	意見概要
■実施方針に関する事項	
⑴事業パートナーの選定方法について	
・屋外遊戯施設に関する整備費、賃料及び収益の取扱いによるが、事業運営規模の分割による運営スケールメリットの減少が懸念される。 **・敷地の全体コンセプトに沿わない運営事業者が選定されるリスクがある。** 【子どもの遊び場】 **・施工事業者と運営事業者の遊び場に関する考え方が相違する可能性がある。**	

・運営事業者が過度に運営時のリスクを回避したがる場合、施設の規模縮小や多様な遊びの制限により、施設自体の魅力低下や満足感の低下につながる可能性がある。

・事業パートナーと運営事業者を分離して発注する場合、施設整備と運営でコンセプトの統一感を生み出すことが重要と考えるため、**事業パートナーとキッズパークの運営事業者が連携できる公募条件にすることが望ましい。**
例）事業パートナーと運営事業者が連絡調整するための会議への参加を条件とする、キッズパークについて事業パートナーと運営事業者のどちらがイニシアティブを握るか規定しておく　等

⑵既存施設の方針について

・事業パートナー決定後の基本計画及び事業計画策定による具体計画下での検証協議が望ましい。基本計画検討時での段階的な施設整備としての計画自由度が公募前に制約をかけられる点は回避したい。

⑶敷地貸付条件について

⑷その他

・資金調達における物価高騰や金利上昇へのリスク負担に関しては、官民相互の協議申入れが可能となるよう配慮していただきたい。また、事業者公募段階で詳細な条件の提示がなされると事業参画への障壁低減につながる。

・熊本地震以降の復旧及び建設における需給バランスが不透明な懸案事項になることが想定される。今後は事業の成立に向けた柔軟な対応施策に配慮いただきたい。

・民間事業者の参画前提に関わってくる部分は条件変更をしないように配慮してもらいたい。事業パートナー方式においては、住民意見の計画への反映が特に注視すべき箇所となる。住民意見の反映は事業性を損なうリスク（＝費用負担）となる。説明会についても住民意見の意向を取り入れずらいものとなることに配慮してもらいたい。

・基本計画及び事業計画策定後に事業パートナーとの契約に至らなかった場合の措置について検討してもらいたい。例えば、策定した基本計画及び事業計画に基づいて事業を継続する場合に、撤退した事業パートナーの構成員は事業への参画意向があるかもしれない。その場合に当該構成員に事業への参加資格を持たせるかどうかなどの条件設定が必要である。

■整備構想（案）に関する事項
⑸平面イメージ・整備工程イメージについて
・実現可能性については基本計画時での検討、判断に依るところが大きい。 【子どもの遊び場】 ・キッズパークの面積や配置については問題ない。1,200 ㎡あれば遊ぶ内容や年齢に合わせてエリア分けすることができ、幅広い年齢の子どもたちに遊んでもらえる施設を整備できる。
⑹想定スケジュールについて
・基本計画策定時での検討に依るが、盛土規制法の手続き、現地の土地形状等を踏まえると、開発許可から敷地造成に至る期間が現在の想定よりも２、３か月程時間を要する可能性がある。 **・住民説明を踏まえた基本計画や事業計画を策定する場合、基本設計はその後に動き出すこととなるため、基本計画と実施計画を策定する期間が半年となると短いように思われる。** 【子どもの遊び場】 ・同等規模の屋内遊び場を整備する場合、設計１年、施工１年の約２年間で整備を行っている。**発注形態によっては事業規模が大きくなるため、コンソーシアム形成に向けた公募開始までの準備期間について十分な期間を確保していただきたい。**期間は概ね３か月から６か月程度。
⑺その他
■全体的な事項
⑻民間提案について
※知的財産保護のため、非公表とします。
⑼その他
・事業用地までの利用者のアクセス手段の確保や事業の安定成立に向けた公共施設等としての敷地・施設の利用等も協議させてもらいたい。