

旧庁舎跡地等活用事業に関するサウンディング型市場調査 実施要領

令和2年10月26日

玉名市長 藏原 隆浩

1 調査の目的

玉名市（以下、「市」という。）では、平成26年度に移転した庁舎の跡地について、「多世代間交流の拠点」の形成に取り組んでおり、「玉名第1保育所」や「玉名市民図書館」を中心とする公共機能と併せ、民間活力の活用により、賑わいと魅力のある拠点の形成及び中心市街地の活性化を目指しています。

これまでに「玉名市本庁舎跡地等活用基本構想」を作成しましたが、社会情勢の変化に伴い施設内容の見直しを行い、現在では公共施設及び民間施設の整備・運営を一体的に実施する方針で検討を進めております。

本調査では、「多世代間交流の拠点」のコンセプトや事業対象地のポテンシャルを踏まえ、導入可能な民間機能や適切な事業手法等について、民間事業者の皆様から広く意見・提案を求め、「対話」を通じて民間事業者の意向を把握していくことを目的としています。

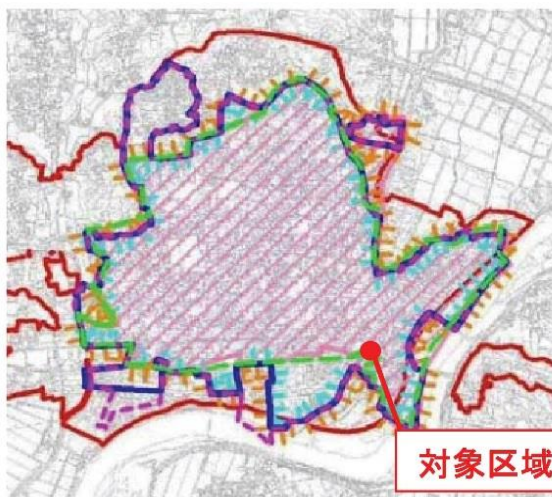
2 対象用地・既存施設の概要

対象用地・既存施設は市の中心部に位置しており、玉名駅から約1km、新玉名駅から約2kmの位置にあります。周辺は一部商店街となっており、旧庁舎跡地等活用事業（以下、「本事業」という。）による施設整備を行うことで地域全体を巻き込んだ賑わい創出や地域活性化が期待されています。

約17,400㎡の敷地面積のほぼ中央を南北に急傾斜地法に基づく急傾斜地崩壊危険区域がありますが、令和2年度から3年度を目途に危険区域指定解消工事を終える予定です。これにより、急傾斜地崩壊危険区域の解消はなされるものの、段差は残ります。

また、4Pに示す既存建物については、整備まで市民サービスの提供期間の空白をなるべく短くすることが前提となります。

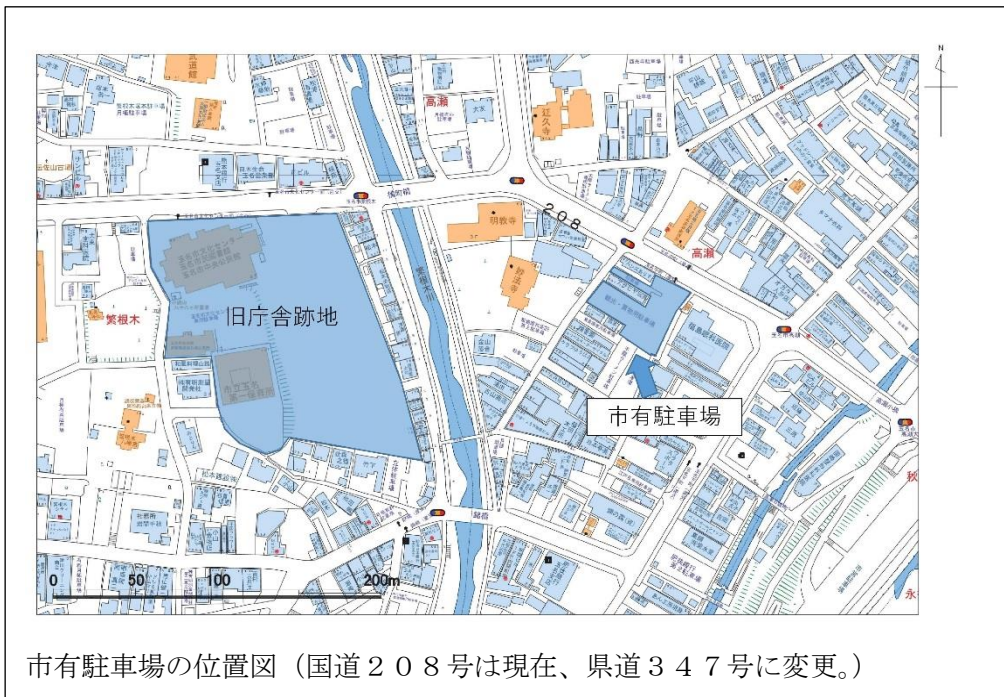
更に、旧庁舎跡地から東側熊本市方面に250mの県道347号線沿いに、来訪者用の市有駐車場があり、一体的な活用を検討しています。



人口集中地区

| 凡 例 | |
|-----|-------|
| | 昭和60年 |
| | 平成2年 |
| | 平成7年 |
| | 平成12年 |
| | 平成17年 |
| | 平成22年 |
| | 用途地域界 |

周辺の現状



| | |
|------------|--|
| 所在地 | 旧庁舎跡地等：熊本県玉名市繁根木163ほか 市有駐車場：熊本県玉名市高瀬424-2ほか（市有駐車場） |
| 土地・延床面積 | 旧庁舎跡地等：約17,400㎡ （うち、西側崖上：約8,400㎡、東側崖下：約9,000㎡） 市有駐車場：約1,780㎡ |
| 現況 | 玉名市文化センター（中央公民館、玉名市民図書館、指定避難所）： 市直営で運営中。 玉名第1保育所：仮園舎で運営中。市直営。 市有駐車場：未舗装。来訪者の無料市有駐車場として利用している。 市直営。 |
| 既存建物の概要 | <p>●玉名市文化センター （中央公民館機能については令和3から4年度を目途に他施設に機能移転予定。玉名市民図書館機能については機能を維持しながら本事業で建て替えを検討。）</p> <p>構造：SRC 階数：4 延床面積：2,527.6㎡（中央公民館部分） ：1,618㎡（玉名市民図書館部分） 竣工年度：昭和56年度 付帯設備：無し 大規模修繕履歴：無し 耐震性能：平成25年度に耐震診断実施済み</p> <p>●玉名第1保育所（仮園舎） （令和5年度末までのリース契約。同敷地内に本事業で本園舎を建て替え予定。）</p> <p>構造：S 階数：1 建築面積：1034.95㎡ 延床面積：844.86㎡ 竣工年度：令和2年度 付帯設備：無し 大規模修繕履歴：無し 耐震性能：</p> |
| 土地建物の権利状況 | 土地：玉名市 建物：玉名市 |
| 都市計画等による制限 | 都市計画区域（非線引き区域） 商業地域 容積率 400% 建蔽率 80% |

| | |
|-------|--|
| | 建築基準法第22、23条区域 |
| (その他) | <p>旧庁舎跡地及び市有駐車場共に県道347号（旧国道208号）に接しているため、交通量が多い。また、東側道路においては、車の渋滞も見られ、歩道が無く電柱もあり、歩行空間の確保が課題となっている。</p> <p>敷地周辺には補陀落渡海供養塔付石塔群や伝左山古墳があるため、文化財出土の可能性がある。</p> <p>また、開発行為許可申請と併せて調整池についても検討していく必要がある。</p> |

※そのほか、対象用地・施設の概要等は、別添の参考資料「玉名市本庁舎跡地等活用基本構想」による。

3 本事業の概要

市が導入を予定している機能は下記のとおりです。

(1) 基本理念・施設整備の考え方

| | |
|-------------|---|
| キャッチフレーズ | 気軽に集える多世代間交流の拠点 |
| 基本的な整備方針 | (1) 人を”もっと集める”ための「賑わい創出」 (2) 市民が「子育て」「文化」「学び」を”もっと広げる”ための居場所づくり (3) 市民を”もっと支える”ための「多世代間交流」機能の導入 |
| 施設整備の重点ポイント | (1) 中心市街地である立地を活かした施設構成 (2) 周辺環境に配慮した施設計画 (3) “駅周辺の回遊性”を考慮した機能の導入・施設配置 (4) 民間ノウハウを活用した公共負担額の削減 |

(2) 施設に導入する機能

現在市では令和3年度中の完成を目標に「立地適正化計画」を策定中であり、本地域を都市機能誘導区域に位置付けることにより、本事業への都市構造再編集中支援事業交付金等の活用を目指し、以下の公共機能の導入を検討しています。また、賑わい創出を図るため、公共機能に併せて、民間機能を導入する予定です。

なお、公共機能は、民間機能との合築・別棟は問いませんが、避難所等にも利用可能な耐震性を持たせた施設整備を検討しています。

また、管理運営については保育所のみ市直営で行うこととし、それ以外の公共施設については指定管理者制度等を用いて維持管理・運営することを検討しています。

| 機能 | 規模 | 諸室 |
|----------|------------------------|--|
| 保育所機能 | 約 1,250 m ² | 職員室、乳児室、保育室、多目的室、ランチルーム、厨房、職員休憩室、(+園庭及び遊具) |
| 多世代間交流機能 | 約 600 m ² | 子育て広場、絵本の部屋、交流スペース、非常時の避難所機能 |
| 図書館機能 | 約 1,500 m ² | 学習スペースを含む。 |
| 屋外交流広場 | 未定 | 市行事に伴う物産イベント等 |
| 民間施設 | ★民間事業者の提案によります。 | |
| 駐輪場・駐車場 | — | 公共施設利用で駐輪場90台、駐輪場30台を確保します。また、来訪者の駐車場としても利用されています。 |

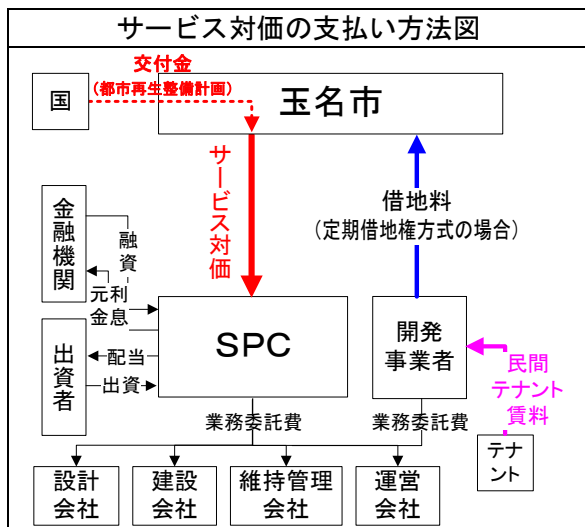
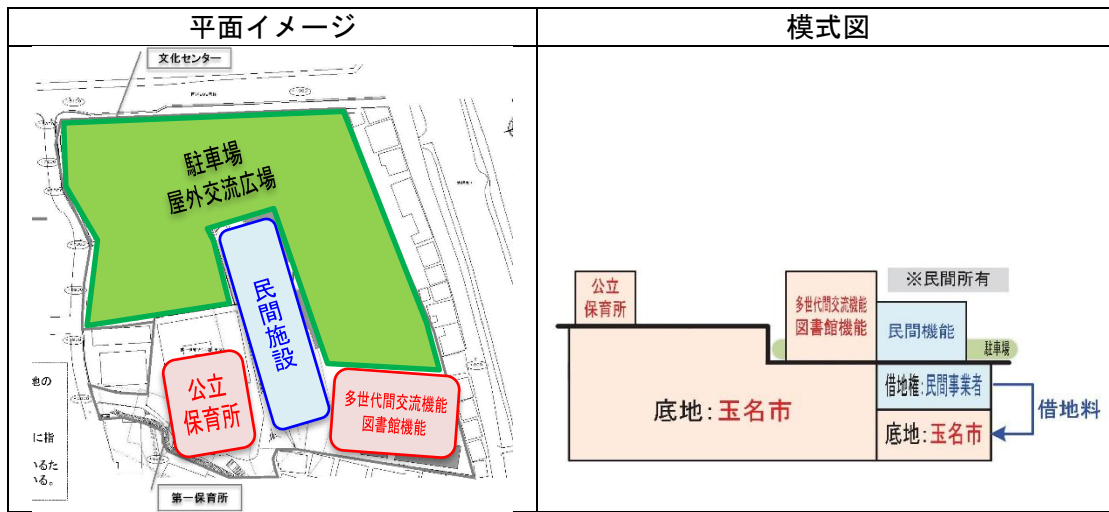
※規模や諸室等については、本サウンディングを踏まえ精査する予定です。

(3) 想定する事業スキーム

公共施設（保育所機能、多世代間交流機能（非常時の避難所機能）、図書館機能、屋外交流広場、駐車場等）の設計、建設、維持管理、運營業務（保育所機能を除く。）及び民間施設の誘導（余剰地の活用）を民間事業者に行っていただくことを想定しています。本事業で想定する事業スキームは下記図のとおりです。

なお、下記図はイメージであり、平面イメージの配置をはじめ、模式図やサービス対価の支払い方法図についても今後精査する予定です。

図表 本事業で想定する事業スキーム（案）



4 スケジュール

| | |
|--------------------|-----------------|
| 実施要領の公表 | 令和2年10月26日 |
| 事前説明会の参加申込期限 | 令和2年11月6日 |
| 事前説明会の開催 | 令和2年11月10日 |
| サウンディング参加申込期限 | 令和2年11月25日 |
| 提案書（任意）の提出期限 | 令和2年11月25日 |
| サウンディング実施日時及び場所の連絡 | 令和2年11月27日 |
| サウンディングの実施 | 令和2年12月7日～12月9日 |
| 実施結果概要の公表 | 令和2年12月25日 |

(想定する事業スケジュール)

【令和2年度】

- ・10～12月：サウンディング調査
- ・1～2月：個別ヒアリング
- ・2～3月：事業条件の決定

【令和3年度以降】

- ・令和3～4年度：事業者募集、契約締結
- ・令和4年度：設計
- ・令和5～6年度：工事
- ・令和6年度：一部（保育所）供用開始
- ・令和7年度：供用開始

※サウンディングの結果を踏まえ、適宜事業スケジュールを見直す可能性があります。

5 サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象

旧庁舎跡地等活用事業による整備施設の利活用による事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ

ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ② 参加申込書提出時点で、玉名市工事等請負・委託契約に係る指名停止等措置要綱に基づく指名停止を受けている者
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は玉名市暴力団排除条例に該当する者
- ⑤ 市税等を滞納している者
- ⑥ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

(2) サウンディングの項目

- 2 対象用地・既存施設の概要や3 本事業の概要を基に、以下の事項についてご意見等をお

聞かせてください。

なお、以下に示す【主な対話内容】のうち、一部の事項についてのみのご意見、ご提案も受け付けます。(すべての事項についてご意見等をいただく必要はありません。)

【主な対話内容】

1 施設内容について

(1) 民間機能

導入が考えられる民間機能や施設構成・規模(面積表)及びその導入機能とした理由をお聞かせください。また、民間機能に必要なと思われる駐車・駐輪台数及びその理由もお聞かせください。

(2) 公共機能(保育所機能・多世代間交流機能(非常時の避難所機能)・図書館機能・屋外交流広場・駐車場等)

本実施要領では、保育所機能や多世代間交流機能(非常時の避難所機能)、図書館機能、屋外交流広場、駐車場等の規模や諸室を定めています。それぞれの公共機能に関し、更に集客・賑わいを創出することが出来るアイデアやよりよい管理運営方法についてご意見・ご提案があればお聞かせください。

また、旧庁舎跡地周辺にある市有駐車場について、本事業で一体利用するアイデアや管理運営方法についてもご意見・ご提案があればお聞かせください。

(3) 機能の配置

施設及び駐車場の規模、施設形態、配置計画、階数等がわかる大まかなゾーニングや利用者動線等の確保についてお聞かせください。

2 事業実施条件について

(1) 事業スキーム

本事業のスキームの選択肢として、公共施設はPFI方式、DBO方式等、民間施設については定期借地権方式等のPPP手法の適用を想定しています。これらを踏まえ、PPP手法(PFI方式、DBO方式等)を含み、手法及び事業期間についてお聞かせください。

(2) 公民の役割分担について

上記(1)事業スキームについてのご回答を踏まえ、貴社が望ましいと考える公民役割分担やリスク分担についてお聞かせください。

(3) 市に対する費用負担について

借地料や、行政財産使用料等の考え方についてお聞かせください。

3 スケジュールについて

事業スケジュールについて、ご意見をお聞かせください。

4 その他

その他、本事業についてご意見やご提案がありましたらお聞かせください。

例) 事業実施に当たって行政に期待する支援や配慮をしてほしい事項など

6 サウンディングの手続き

(1) 事前説明会の開催

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの事前説明会を実施します。

参加を希望される方は、期日までに下記申込先へ、参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、電子メールにてご連絡ください。なお、件名には【事前説明会参加申込】としてください。

ア 申込受付期間

令和2年10月26日(月)～11月6日(金)午後5時

イ 申込先

(9 問い合わせ先のとおり)

ウ 事前説明会開催日時

令和2年11月10日(火)午後1時30分

エ 会場

玉名市文化センター 3階 第1研修室

(2) サウンディングの参加申し込み

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、申込先へ電子メールにてご提出ください。

ア 申込受付期間

令和2年11月11日(水)～11月25日(水)午後5時

イ 申込先

(9 問い合わせ先のとおり)

なお、出来る限り対面での参加を希望しておりますが、新型コロナウイルス感染症対策のため、希望される事業者にはWEB会議（Zoom等）での参加も検討しておりますので、ご希望の場合はその旨お申し付けください。

(3) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいたグループの担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

(4) 提案書等の提出（任意）

事前に送付いただける場合は、サウンディング事項についての意見・考え等を記載した提案書

を、件名を【提案書の提出】として送付してください。

その他、必要に応じて、補足資料（イメージパース、配置図等）もご提出ください。

ア 提出期間

令和2年11月11日(水)～11月25日(水)午後5時

イ 申込先

(9 問い合わせ先のとおり)

(5) サウンディングの実施

ア 実施期間

令和2年12月7日(月)～12月9日(水)午前9時～午後5時

イ 所要時間

30分～1時間程度

ウ 場所

玉名市文化センター 3階 第3研修室

エ その他

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

サウンディングの実施に際して、資料提出は必須ではありませんが、説明のために必要な場合には、提出分として計6部ご持参ください。

(6) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

7 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

8 別紙・参考資料

玉名市本庁舎跡地等活用基本構想（活用方針等のコンセプトや施設整備に関して変更している

ことにご留意ください。)

繁根木地区急傾斜地崩壊対策事業 設計図面(案)(現時点での案であり、修正等の可能性があることにご留意ください。)

9 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

865-8501 熊本県玉名市岩崎 163

玉名市役所 企画経営部 企画経営課 外村(ほかむら)、坂西(さかにし)

TEL: 0968-75-1213 FAX: 0968-75-1166 E-Mail: kikaku@city.tamana.lg.jp

※E-Mail でお問い合わせの際、件名冒頭に「旧庁舎跡地等活用事業」と入れてください。