

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の対話結果の公表について

令和2年12月25日

玉名市長 藏原 隆浩

1 サウンディング実施の経緯

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実施しました。

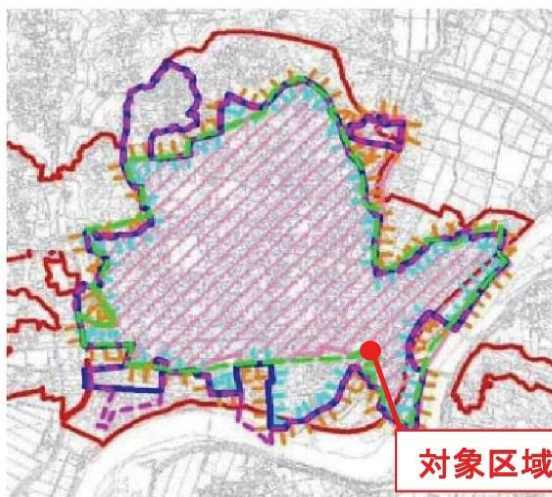
2 サウンディング対象の土地、建物等

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ますが、段差は残ります。

また、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。

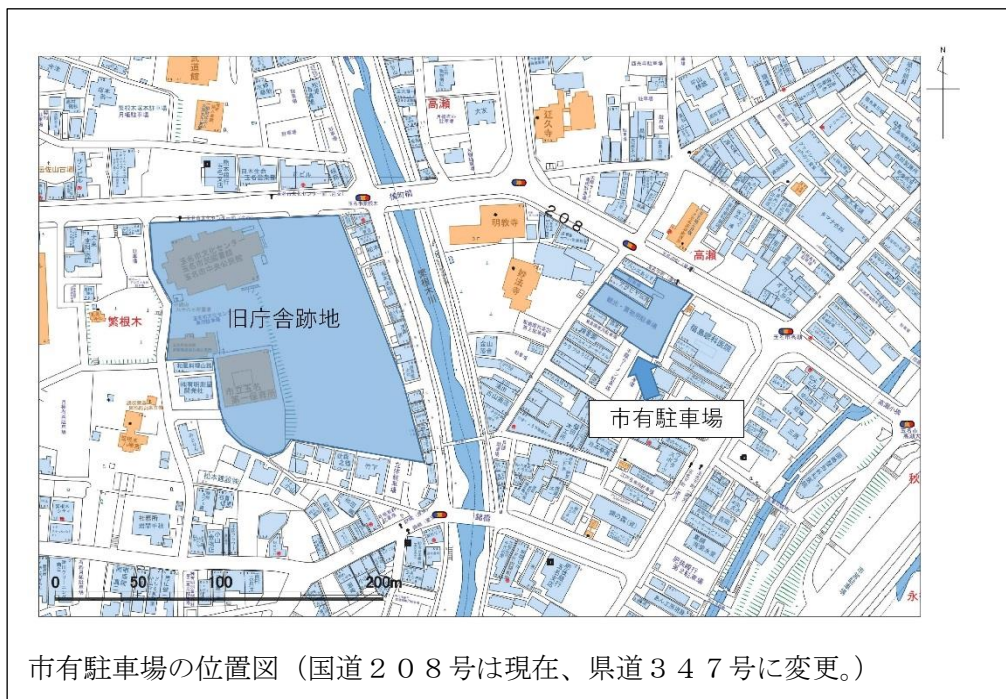
更に、旧庁舎跡地から東側熊本市方面に250mの県道347号線沿いに、来訪者用の市有駐車場があり、一体的な活用ができないか検討しています。



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 サウンディングの実施スケジュール

日 程	内 容
令和2年10月26日	サウンディング実施要領の公表
令和2年11月10日	事前説明会の開催
令和2年12月7日～令和2年12月9日	サウンディングの実施
令和2年12月25日	サウンディング結果概要の公表

4 サウンディングの参加者

(1) 説明会参加者（共同で参加された場合、代表企業のみカウントしています。）

デベロッパー系事業者	2者
設計・建設系事業者	6者
維持管理・運営系事業者	4者
合計	12者

(2) サウンディング参加者（共同で参加された場合、代表企業のみカウントしています。）

デベロッパー系事業者	1者
設計・建設系事業者	3者
維持管理・運営系事業者	5者
合計	9者

5 サウンディング結果の概要

(1) 施設に導入する機能

対話の対象項目	対話概要
公共機能全般に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ●子育て・文化・学びを広げる日本家屋的コンセプトで整備することが望ましい ●観光拠点となり得る施設を整備することが望ましい
保育所機能に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ●保育所は敷地南西に配置することが望ましい ●保育所と図書館を連携させるアイデアが必要である
多世代間交流機能に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ●避難所運営は民間での対応が難しい（民間運営者も被災者となるため） ●民間が対応する場合は、市からサービス対価の支払い又は市主体での避難所運営が必要と考える
図書館機能に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ●図書館と連携してカフェの運営は可能であるが、民間施設としての運営（初期費用を含めた独立採算型）は検討が必要である ●新型コロナウイルス感染拡大の影響でカフェを始めとする飲食店運営は難しい状況である ●図書館はカフェと合築が望ましい ●図書館部分と他の施設に仕切りを設けず、自由に行き来できるほうが利用者の増加を図れる可能性がある ●気軽に集い自由におしゃべりできる新しい図書館（静かな部屋も設ける） ●指定管理で受託する場合、市内の3つの図書館分館と併せて運営したほうが職員配置の効率化等からコスト増となく、サービスの提供も安定すると考えられる
屋外交流広場に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ●キッチンカー等を活用したイベントの開催が考えられる
民間施設に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ●新型コロナウイルス感染拡大の影響で飲食店運営は検討が必要であるが、生活利便施設の需要はあると考えられる ●他の地方公共団体では、アフタースクールとカフェを導入した事例がある ●他の地方公共団体では、シェアオフィスやシェアキッチン等を導入した事例がある ●カフェ、コンビニ、コインランドリー等の導入が考えられるが、公共施設と親和性の高い機能が望ましい ●特色を持たせた住居系用途の導入も考えられる ●食品スーパーやドラッグストア等を核とし、コミュニティカフェや医療系の施設等の導入が考えられる

駐輪場・駐車場に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ●平面駐車場200台程度必要と考える。維持管理費については公民の駐車台数案分で負担することを想定している。 ●他事業では、アフタースクールとカフェの専有駐車場として10台程度を確保した
市有駐車場に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ●職員駐車場や観光バス駐車場としての活用が考えられる ●地域優良賃貸住宅としての活用が考えられる

(2) 事業実施条件について

対話の対象項目	対話概要
事業手法に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ●公共施設の整備・運営手法としてDBO方式、BTO方式、リース方式等の様々な提案があった ●総事業費の増加により市の財政負担が大きくなるため、SPCの設立を負担と感じている事業者があった ●SPCの設立が望ましいと感じている事業者があった
事業期間に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ●10～30年の範囲で様々な提案があった ●施設の大規模修繕が必要になるタイミングまでと考える事業者が多かった
公民役割分担に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ●民間機能の導入について、施設所有を公とし、テナント誘致業務を民間に委託し、民間がテナント募集と運営を行う形が望ましい。
借地料に関する提案について	<ul style="list-style-type: none"> ●民間機能の誘導に係る借地料や行政財産使用料について、減免を求める事業者もあった
事業スケジュールに関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ●実施要領の想定で問題ないといった回答が多かった ●工事の内容次第ではもう少し期間が必要な場合がある
その他	<ul style="list-style-type: none"> ●保育所は先行して供用開始するため、他の公共施設の供用開始時期ずれが生じる。この点がどのように契約内容に反映されているか懸念される ●新型コロナウイルス感染拡大の影響により、民間機能の導入については不透明な部分もある ●新型コロナウイルス感染拡大の影響により、本事業の延期を行う必要性は感じられない

6 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、様々な御提案をいただきました。

今後、サウンディング結果を踏まえて、本年度中を目途に事業方式や公募条件の整理・検討を進めて参ります。事業方式や公募条件の整理・検討を進めるにあたり、本サウンディングに御参加いただいた事業者に対し個別ヒアリングをお願いすることがあります。

また、実施要領のとおり来年度以降の事業者募集に向け進めて参りたいと考えております。