

武雄市旧庁舎跡地等利活用促進に関する

サウンディング型市場調査

実施要領

令和 5 年 7 月

武雄市

～ 目次 ～

1. 調査の背景
2. 調査の目的
3. 対象エリアの現況及び位置
4. 対象エリアの詳細情報
5. 対象エリアの市の考えなど
6. サウンディングの内容
7. サウンディングの対象者
8. サウンディングのスケジュール
9. サウンディングの手続き及び実施方法
10. サウンディングの実施結果概要の公表
11. 留意事項
12. 参考資料
13. 問い合わせ先

1. 調査の背景

本市では、これまで1300年の歴史をもつ武雄温泉と1895年に開業した武雄温泉駅周辺のエリアを観光の中心と捉え、連続立体交差事業や北部土地区画整理事業に取り組んできました。2022年9月23日の西九州新幹線開業は、本市にとって4回目の交通変革であり、これを絶好の機会と捉え、「西九州のハブ都市」となるべく、2020、2021年と「まちなか公共空間が市民にとって使いやすくなるにはどうすべきか」を探るために、本エリアにおいて実証実験や関係者へのヒアリング等、調査研究に取組みました。官民で実施した「まちなか公共空間デザイン調査研究業務」や「武雄まちなか将来ビジョン」では、本エリアは、旅の目的地となる新スポットや市内外の多くの方が行き交う場所としての開発が望まれています。

2. 調査の目的

本エリアは武雄温泉駅、北部温泉地、文化エリア、スポーツエリア、武雄温泉保養村、御船山エリアの結節点に位置しており、本市にとって大変重要な場所であり、これまでも武雄市役所本庁舎が立地し、市の中心地でありました。

引き続き本エリアを回遊の拠点の場所とするべく、人の流れを生み出し、来訪者と市民が繋がる場所として開発できないかと考えており、本市の新たな魅力を創出し、効果的に地域の活性化が期待できる活用を検討していきたいと考えています。

本事業は、民間活力を活かした一体的なまちづくりを目指しており、事業スキームの検討にあたり、民間事業者からの意見や提案を参考とするべくサウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施することといたしました。

本サウンディングにより、民間事業者の意向調査やヒアリング等を行うことで、民間事業者が持つノウハウと創意工夫を事業に反映し、本エリアの効率的な利活用と開発の実現性を判断し、今後の事業者公募の条件等に役立てることとしています。

※サウンディング型市場調査とは・・・民間事業者との意見交換等を通し、事業に対して様々なアイデアや意見を把握する調査のこと（国土交通省資料抜粋）

3. 対象エリアの現況及び位置



①旧庁舎跡地 約 5,245 m² 市職員、一般（夜間）駐車場として利用（218 台分）

②第三駐車場 約 2,844 m² 市職員、公用車、商工会議所、一般（夜間）駐車場として利用
（145 台分）

③中央公園 約 3,556 m² 新幹線高架下 795 m²、南側公園 2,761 m² 都市公園として利用

■①旧庁舎跡地からの直線距離について

- ・武雄市役所・・・約 200m
- ・武雄温泉駅・・・約 400m
- ・武雄市文化会館・・・約 400m
- ・武雄温泉楼門・・・約 500m
- ・武雄市図書館・・・約 650m
- ・武雄市民体育館・・・約 1,000m
- ・御船山楽園・・・約 1,380m
- ・武雄温泉保養村・・・約 2,200m

4. 対象エリアの詳細情報

対象地	①旧庁舎跡地	②第三駐車場	③中央公園
所在地	大字昭和 1-1 大字富岡 7853-1 大字富岡 7871-1	大字昭和 1-2 の一部	大字昭和 1-5、1-6 1-7
敷地面積	5245.12 m ²	4185.18 m ² 商工会議所貸地 1340.42 m ² 差引 2844.76 m ²	3556.09 m ²
土地所有者	武雄市	武雄市	武雄市
登記地目/現況地目	宅地/駐車場	宅地/駐車場	公園、宅地/公園
都市計画区域	非線引き	非線引き	非線引き
用途地域	近隣商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域
建ぺい率	80%	80%	—
容積率	400%	400%	—
準防火地域 法 22 条区域	準防火地域	準防火地域	準防火地域
立地適正化計画 (R5.3 月策定)	都市機能誘導区域	都市機能誘導区域	都市機能誘導区域
土砂災害特別警戒区 域、土砂災害警戒区 域の指定	指定なし	指定なし	指定なし
防災ハザードマップ (洪水浸水想定区域)	3 m 未満の区域	3 m 未満の区域	3 m 未満の区域

5. 対象エリアの市の考えなど

本エリアのまちづくりの目標として、西九州のハブ都市にふさわしく、回遊性向上のための機能をもつエリアを目指しています。

市民、働く人、訪れる人が楽しむこと、交わること、休むことが出来るエリアとして緑やオープンスペースを活用しながら魅力あるエリアとして再開発することを考えています。また駐車台数 320 台以上を確保するための立体駐車場整備も必要であると考えています。

■事業用地について

- ・再開発敷地面積：約 4,300 m²～5,200 m²程度
- ・その他：事業実施に係る駐車場（お客様、従業員、身障者、搬入車両など）は事業用地内に確保すること

■立体駐車場について

- ・必要台数：320 台以上
- ・敷地面積：約 2,800 m²～4300 m²程度
※再開発敷地面積により最終決定、敷地面積により立体駐車場の階層や構造を決定
- ・駐車場料金：現況の駅周辺の市場価格の平均金額を想定
月極：5,000 円（税込） 時間貸し：24 時間で最大 500 円（税込）
- ・用途：市役所来庁者、市民、飲食店等利用者、観光客、市職員等の駐車場利用を想定
- ・その他：周辺の景観を損なうことのない構造物とする

■中央公園について

- ・用途：都市公園 ※都市公園以外への用途変更はできません
- ・その他：周辺と調和している公園であること

6. サウンディングの内容

(1) 主に以下の項目について、ご意見・ご提案をお聞かせください。(一部項目でも可)

◆事業用地 (旧庁舎跡地)

- ①最適な実施業種、事業内容及びその理由について
- ②複合施設の進出の可能性について
- ③周辺事業者 (飲食店、宿泊施設、小売店舗等) との共存共栄の施策について
- ④土地の契約方法について (売買 or 借地契約)
- ⑤借地契約の際の契約期間について
- ⑥事業規模 (建物面積、駐車場、その他施設等) について
- ⑦上記提案を採用した場合の実現への条件・課題等について

◆立体駐車場 (第三駐車場)

- ①立体駐車場の民設民営の可能性について
- ②上記提案を採用した場合の実現への条件・課題等について

◆中央公園 ※都市公園のため都市公園以外への用途変更はできません

- ①旧庁舎跡地との連携の可能性について
- ②追加で必要な機能について (改修箇所など)
- ③現状での問題点について
- ④上記提案を採用した場合の実現への条件・課題等について

(2) サウンディング実施後に事業化を検討するにあたり、必要に応じて追加対話 (文書照会を含む) を行うことがありますので、その際にご協力をお願いいたします。

(3) サウンディング当日は特に資料提出は求めませんが、説明のために必要がある場合は電子メールによるデータ提出、または市提出分を6部ご準備ください。なお、資料は返却いたしません。

7. サウンディングの対象者

提案事業の実施主体となり得る法人又は法人のグループ

但し、次のいずれかに該当する場合は除く。

- ①地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定により入札参加資格の制限を受けている者。
- ②参加申込提出時点で、武雄市建設工事等請負・委託契約に係る指名停止等の措置要領(平成 18 年訓令第 26 号)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）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき更生手続開始又は民事再生手続開始の申立てがなされている者。
- 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、又は同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員、若しくは武雄市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 1 号）第 2 条第 3 号及び第 4 号に規定する団体。
- ⑤国税、県税、市税を滞納している者。

8. サウンディングのスケジュール

サウンディングの実施について公表	令和 5 年 7 月 4 日(火)
サウンディングの参加受付	令和 5 年 7 月 4 日(火)~7 月 31 日(月)
現地見学及び事前ヒアリング受付 (希望者のみ)	令和 5 年 7 月 4 日(火)~7 月 31 日(月)
現地見学及び事前ヒアリング実施 (希望者のみ)	令和 5 年 7 月 4 日(火)~7 月 31 日(月)
サウンディングの実施日等の連絡	令和 5 年 8 月 1 日(火)~10 日(木)
サウンディングの実施日	令和 5 年 8 月 21 日(月)~8 月 31 日(木)予定
実施結果概要の公表	令和 5 年 9 月下旬予定

9. サウンディングの手続き及び実施方法

(1) 参加受付

サウンディングへの参加を希望される場合には、別紙1のエントリーシートに必要事項を記入し、E-mailにてご提出ください。

※E-mail 送信完了後にお電話にて問合せ先（P8）にご一報下さい。

◆E-mail：toshi@city.takeo.lg.jp 件名：【サウンディング参加申込】

(2) 現地見学及び事前ヒアリング

希望者については、旧庁舎跡地、第三駐車場、中央公園の現地見学を受付けます。また当該エリアの詳細や周辺施設等の詳細についての事前ヒアリングも受付けます。

別紙2の現地見学及び事前ヒアリング申込書に必要事項を記入し、上記と同様にE-mailにてご提出ください。担当者より現地見学及び事前ヒアリング日時の調整についてご連絡いたします。

また、サウンディングについての質問につきましては令和5年7月4日（火）～7月31日（月）の期間でE-mail またはお電話にてお尋ねください。

※E-mail 送信完了後にお電話にて問合せ先（P8）にご一報下さい。

◆E-mail：toshi@city.takeo.lg.jp 件名：【現地見学及び事前ヒアリング申込】

(3) 実施日時及び場所の連絡

サウンディングの参加申込みをされた事業者の担当者様宛に実施日時及び場所をE-mailにてご連絡します。サウンディング実施予定日を設定していますが、予定日以外でも希望があればエントリーシートにご記入ください。但し、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) サウンディングの実施

1 事業者 60分程度を目安に対話を実施します。

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実施します。

10. サウンディングの実施結果概要の公表

サウンディングの実施結果の概要について、本市ホームページでの公表を予定しています。
参加事業者の名称は公表しません。参加事業者のノウハウに配慮し、事前に内容確認を行ってから公表します。

11. 留意事項

(1) サウンディングへの参加実績は、事業者選定等をもし実施した場合に優位性を持つものではありません。

(2) 今回のサウンディングは、旧庁舎跡地等の利活用促進を検討するための予備調査であり、事業内容や事業者を決定するものではありません。そのため、その後の事業公募の内容がサウンディングで提案された内容を強く反映された内容であっても、当該提案を行った事業者が選定されるとは限りません。

(3) 本市の発言は、あくまでもサウンディング時点での想定のものとし、何らの約束をするものではありません。

(4) 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。

12. 参考資料

【資料①】 武雄市市勢情報

【資料②】 令和2年度「まちなか公共空間デザイン調査研究業務報告書」概要版

【資料③】 令和3年度「武雄で始める学校 武雄まちなか将来ビジョン」

【資料④】 その他必要と認められる資料

※必要とされる資料があれば令和5年7月4日（火）～7月31日（月）の期間で
E-mail またはお電話にてご依頼ください。

13. 問合せ先

〒843-8639 佐賀県武雄市武雄町大字昭和12番地10
武雄市まちづくり部都市計画課1番地1開発プロジェクト室
電話：0954-27-7162 E-mail：toshi@city.takeo.lg.jp
担当：犬塚 浩之（イヌツカ ヒロユキ）