

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 結果概要

令和5年10月 武雄市

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で、本市では武雄市旧庁舎跡地等利活用促進に関してサウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果概要を公表します。

1. 調査目的

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。

2. 調査期間

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）
サウンディングの実施日	令和5年8月24日（月）～9月1日（金）

3. 参加法人数

13法人（グループ構成法人数を含む。）

4. 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

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。

6. サウンディングの結果概要

参加法人との個別対話を通じて、以下の意見が得られました。

得られた意見については参加法人の意見をそのまま記載しております。

なお、同一や類似する回答については各法人の意見内容をそのまま記載しておりますので、重複している回答もございます。また参加法人によっては未回答や非公表の項目もございます。

◆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

- ・映画館+温泉施設、ウエディング事業、マンション、スーパーマーケット、葬祭事業、ホテルの単体施設もしくは複合施設
- ・市の主要施策に基づき、子育て世帯をターゲットとした賃貸住宅、こども園と産科医院など子育て支援施設、カフェとみやげもの店、温浴付きホテルを想定
- ・事業内容に脱炭素、緑化、防災の機能を持たせることで魅力が高まる
- ・立地の面からの路線価の高さと災害対策から分譲マンション、開業医のニーズが高いとみてクリニックの複合施設
- ・宿泊特化型のビジネスホテル（大浴場あり）
- ・周辺施設の充実、立地ポテンシャル高さ、交通利便性の良さ、将来の大学設置の予定、コロナ後のインバウンドなどの回復の見込みなどを鑑み、住居+宿泊施設+物販飲食の複合施設

②複合施設の進出の可能性について

- ・複合施設進出の可能性はある
- ・可能性はある
- ・出店意欲のある地元企業を中心とした複合施設（商業施設）の可能性はある
- ・複数の商業施設が入ったビルなどでは、床面積が増え管理コストが増加するのでエリアで分かれた施設を考えたほうがよい
- ・将来の大学開設を考慮するとコワーキングビジネスなどの進出可能性もある
- ・他の用途と比較した際に可能性は高い

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

- ・駐車場エレベーターホール内や駐車場利用者出入口導線など、人が通る場所に周辺店舗の案内や誘導の仕掛け
- ・周辺店舗と提携し、周辺店舗へサービス券を販売。駐車場利用者且つ店舗利用者への配布
- ・賑わいが生まれると周辺の店舗へも人の流入は増えるので、相乗効果が期待される
- ・まちが相乗効果で共存共栄できるよう協議が必要
- ・武雄市内周辺施設と競合する施設を設置してよいのかの事前調査が必要
- ・周辺には個性的な飲食店があり、すみわけが必要
- ・夕食などの周辺飲食店への誘導
- ・地産地消などによる地元産品の利活用
- ・市内飲食店の移転出店
- ・宿泊特化型施設の周辺飲食店や温浴設備設置宿泊施設への誘導

④土地の契約方法について（売買 or 借地契約）

- ・マンションであれば売買、その他事業についてはどちらでも可能
- ・売買、借地契約どちらでも可能性あり
- ・事業内容によって契約方法は変わるが、概ねどちらでも対応できる
- ・分譲マンション部分は売買。分譲マンション以外の部分は売買、借地どちらでも可能
- ・どちらでもよい
- ・どちらでも可能（パートナー企業の業態にも左右される）

⑤借地契約の際の契約期間について

- ・契約期間が短いと事業者としては事業運営が厳しくなるため、手が上がらなくなる
- ・できる限り条件は絞らない方がよい
- ・建物や事業の形態にもよる
- ・長期契約が望ましい
- ・借地契約であれば20年～30年が一般的でホテル系であれば50年程の長期契約が多い
- ・業種や投資金額によって借地契約期間は異なってくる
- ・事業スキームによって変わってくる
- ・長期契約が望ましい
- ・事業規模や投資規模によるが、事業定借（20～30年）、一般定借（50～70年）のスペンを想定している

⑥事業規模（建物面積、駐車場、その他施設等）について

- ・分譲マンションは11階建て、2LDK～4LDK、50戸
- ・クリニックは2店舗で敷地面積約1,600㎡
- ・ホテルの規模は100室程度、新幹線から建物が見える高さ
- ・マンションであれば1棟40～50戸で延床面積5,000㎡程度
- ・宿泊施設であれば宿泊特化型で50～100部屋で延床面積4,000㎡程度
- ・物販飲食施設で500㎡程度

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

- ・中央公園を別の場所へ付け替えることで現在の中央公園の場所を事業用地とすることができれば更なる事業効果が期待できる
- ・ウェディング事業は、長崎から新幹線を利用した集客も見込まれる
- ・ホテルは周辺ホテルとの調整が必要
- ・事業用地の一部売却や一部貸付などができれば選択肢が広がる
- ・ナショナルチェーンを中心とした商業施設は商圏人口、接道、周辺の出店状況を考えると難しい
- ・事業用地、立体駐車場、中央公園を一体とした事業者募集を希望
- ・地方での長期借地での契約は収益ベースのデータが少ない
- ・中央公園横の市道の延長
- ・駅からの導線確保のための遊歩道の新設
- ・武雄川の河川敷の整備

- ・借地料の金額設定がいくらなのか
- ・長期借地契約となれば借地権が切れた後の建物の維持管理の課題がある。
- ・駅からの動線が課題で視認性の確保が必要。
- ・サインや遊歩道の整備など市に協力していただきたい
- ・使える補助メニューがあれば紹介いただき活用したい
- ・武雄川の河川敷の整備が必要

◆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

- ・周辺店舗や再開発によって新設される可能性のある商業施設との連携内容にもよるが、基本的には民設民営は難しい
- ・借地料や固定資産税の減免などその他の条件次第で可能性はある
- ・条件付きで可能性あり
- ・可能性は低い
- ・現状の武雄市の駐車場市場価格では民設民営は不可能
- ・民設民営は難しい
- ・民設民営の可能性は低い
- ・困難である
- ・官と民のシェア利用の可能性があれば費用を軽減できるので検討の余地あり

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

- ・駐車場の借地料無料や固定資産税減免などの条件を付けても、マイナス収支となる見込み
- ・収支の改善を見込むために駐車料金を上げることは、利用者から敬遠される
- ・収入補填などの何かしら補填があれば可能性はある
- ・近接工事についての協議とコストUPが予想される
- ・事業用地、立体駐車場、中央公園を一体的に事業募集した方がよい
- ・借地料や固定資産税の減免、料金設定、職員駐車場の取扱いなど
- ・PFI 事業契約の活用
- ・現行駐車場代同等での設定が困難
- ・市からの補助金があれば実現の可能性も上がる
- ・公設では選択肢としてDB方式、DBO方式、リース方式、BTO方式などがある
- ・民間の独立採算で運営できるかが課題
- ・例えば月極賃料を1万円程度、借地料や固定資産税の全額減免、周辺の無料駐車場の有料化などにより民設民営の可能性は高くなる
- ・事業用地の駐車場と職員駐車場を一体的に建設することも検討してほしい
- ・高架下スペースの有効活用の観点から駐車場スペースとして利用することも検討してほしい

◆中央公園

①旧庁舎跡地との連携の可能性について

- ・施設運営、外構の樹木管理など維持管理をベースとした立体駐車場との連携

- ・ 接道や周辺の状況から、この場所を事業用地とした方がよい
- ・ 立体駐車場+中央公園のPFI 事業契約の活用
- ・ 事業内容によるが、事業用地とセットで維持管理を行い、一体的な管理運営を行うことで実現可能
- ・ 事業内容、活用方法次第で可能性あり
- ・ 事業用地と一体的な利用
- ・ 宿泊施設の庭先機能としてのガーデンパーティやビアガーデンの実施
- ・ イベントや物販スペースとしての利用
- ・ 防災拠点（非常電源装置設置など）としての活用

②追加で必要な機能について（改修箇所など）

- ・ カフェテラス席
- ・ 遊具の設置など人が集まる取り組みが必要
- ・ 中央公園と事業用地の間にある河川を暗渠にする
- ・ 音響設備
- ・ 安全性の確保
- ・ 植栽によるプライバシーの確保
- ・ Park -PFI 導入によるカフェなど新規機能の設置

③現状での問題点について

- ・ “点”ではなく、エリア全体を見て事業を進める必要がある
- ・ 中央公園単独での Park -PFI 導入については難しい
- ・ 公園面積から Park-PFI を用いた建物設置は限られる
- ・ 現状では、公園に出店したい事業者を探すことが難しい
- ・ 視認性の問題
- ・ 中央公園と事業用地の間にある楠が見通しを悪くしている
- ・ 公園と事業用地、公園と高架下を河川・用水路が敷地・動線を分断している

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

- ・ 公募条件に公園施設の維持管理等も条件とする
- ・ 中央公園を新幹線高架下とまちなか広場へ移設
- ・ PFI 事業契約の活用により立体駐車場の売上の一部を公園維持管理に活用
- ・ 事業用地である程度の収益を得ることが条件
- ・ 中央公園や事業用地周辺の整備について市で整備することになるのか、事業者との協議が必要
- ・ 近隣住民との調和
- ・ 温泉街と駅との結節点としての機能充実
- ・ イベント等実施の際の借地料の軽減
- ・ 視認性確保のために植栽の伐採が必要
- ・ 防災拠点とした場合の車両の乗入れ方法の検討が必要
- ・ 河川・用水路の暗渠やデッキの設置などが有益である