

令和3年度
先導的官民連携支援事業
都市公園と公有地の一体的・段階的利活用による
公有地利活用調査

報 告 書

令和4年3月

佐賀県嬉野市
株式会社日本総合研究所

目次

I. 本調査の概要	1
1. 調査の目的	1
2. 本市の概要	2
(1) 位置	2
(2) 地勢	3
(3) 歴史	3
(4) 人口	4
(5) 周辺人口の広がり	5
3. 本市の観光に関する現状	6
(6) 全体像	6
(7) 嬉野温泉について	8
(8) 主要な観光行事	10
(9) 本市の観光入込客等の状況	11
4. 本事業発案に至った経緯・課題	16
(1) 本市が抱えている課題	16
(2) 上位関連計画との関連性	18
(3) 当該事業の発案経緯	21
5. 検討体制の整備	24
6. 本調査の内容	24
II. 対象地全域に関する利活用等検討業務	25
1. 前提条件の整理	25
(1) 対象地の概要	25
(2) 先進事例調査	50
(3) 法令等の整理	63
2. 事業化検討	79
(1) 対象地の利活用方針及び想定される事業スキームの検討	79
(2) 民間事業者の意向調査	84
(3) 事業範囲の設定	87
(4) 財政的効果の試算	89
(5) 最適な官民連携手法の検討	91
(6) 新幹線駅前開発エリア等との連携方策の検討	94
III. 西公園の暫定活用に係る支援業務	95
1. 西公園の利活用に関する地元民間事業者等へのヒアリング	95
(1) 実施概要	95

(2) 調査項目ごとのヒアリング結果まとめ.....	95
2. 西公園の暫定活用事業者の公募準備.....	96
(1) 公募資料の作成.....	96
3. 西公園の暫定活用事業者の公募・選定支援.....	105
IV. 検討結果・結論	106
1. 本件調査の結果得られた示唆.....	106
2. 調査結果及び示唆に基づく結論.....	106
V. 今後の進め方	107
1. ロードマップ	107
(1) 事業化に向けてのスケジュール.....	107
(2) 今後の検討事項等.....	107
2. 想定される課題	108
(1) その後の検討、事業化の各段階で想定される課題、懸念点等.....	108
(2) 課題の解決のために想定される手段、検討すべき事項.....	108

I. 本調査の概要

1. 調査の目的

本市では、独立行政法人国立病院機構 嬉野医療センター（以下、旧医療センター）の移転に伴い、源泉を有する旧医療センター跡地（約 11ha）を取得し、当地を本市の観光・まちづくり拠点として利活用することを検討している。

本業務で検討する事業（以下、本事業という）は、旧医療センター跡地と隣接する都市公園である西公園（約 2.8ha の都市公園）を一体的に利活用することで、本市の新たな観光・まちづくり拠点を創出し、さらには令和 4 年秋に開業する新幹線嬉野温泉駅及び同駅前開発エリアとの観光・まちづくり事業としての連携により嬉野温泉街の再生・活性化を図るものである。

本業務では、旧医療センター跡地の整地スケジュールと、地方都市における民間事業者の大規模投資が難しい現状を踏まえ、西公園の暫定活用及び長期的利活用を先行して進める『段階的な公共ストック活用』による事業化を進めるものである。併せて、民間事業者からの投資を促すとともに、対象地の拠点性や利用者利便性の向上のために、公共施設の当地への移転等の可能性を含めて検討するものとする。

2. 本市の概要

(1) 位置

本市は、佐賀県の南西部に位置し、北は武雄市、南は鹿島市、東は杵島郡白石町、西は長崎県に接している。

道路については、北東部を国道 498 号、西部を国道 34 号、長崎自動車道が走っており、市内を走る各県道が国道へのアクセス道路となっている。

鉄道については現在嬉野市内を通る鉄道路線はなく、嬉野市へは九州旅客鉄道（JR 九州）長崎本線の肥前鹿島駅（鹿島市）、他に佐世保線の武雄温泉駅（武雄市）や大村線の彼杵駅（長崎県東彼杵町）が市内各地への最寄り駅となる。西九州新幹線では嬉野市内初の鉄道駅となる嬉野温泉駅の設置が予定されており、嬉野温泉駅を含む同ルート of 武雄温泉駅-長崎駅間は新幹線規格の新線で建設される。

また、嬉野市内には乗合タクシーも含めて、嬉野温泉バスセンター付近および嬉野市塩田庁舎付近を中心とした放射状のネットワークが形成され、多くの路線は市街地内の国道 34 号を運行している。

図表 1 本市の位置



出所：佐賀県 HP

九州圏から、本調査の対象とする嬉野市へのアクセスは下図の通り。

佐賀駅から嬉野市まで、公共交通機関を使用すると約 1 時間でアクセス可能である。

自動車を使用した場合の所要時間は、福岡方面からは約 1 時間半、長崎方面からは約 1 時間、熊本方面からは約 2 時間であり、九州圏主要都市からの交通アクセスは良好である。

九州佐賀国際空港から嬉野市、福岡空港から嬉野市（高速道路利用）までは車で約 1 時間、長崎空港から嬉野市までは車で約 30 分程度である。

図表 2 九州圏から嬉野市への交通アクセス



出所：（一社）嬉野温泉観光協会 HP

（2）地勢

本市は、緑豊かな自然に恵まれた地域である。市域の大半が周囲を比較的緩やかな山に囲まれた盆地で、東部の一部が白石平野につながっている。市西部の嬉野地域は、唐泉山、虚空蔵山、国見岳等の山に囲まれた盆地が形成され、市東部の塩田地域は、小山群が繋がり、河川の流域に平坦地が広がっている。大野原高原と虚空蔵山系に源を発する塩田川が、市の中央部を貫流し、有明海に注いでいる。

また、年間の平均気温は15度前後で、温暖な気候である。

塩田町は長崎街道（シュガーロード）の塩田宿として、また塩田川河港として栄え古い町並みが残っており、「塩田津」は平成17年（2005年）に重要伝統的建造物群保存地区に選定された。

本市の面積は126.41km²で、佐賀県全体の5.2%を占める。

（3）歴史

旧嬉野町は、江戸時代は長崎街道の宿場町であり、1300年を超える歴史を持つ嬉野温泉や、国内最高品質を誇るうれしの茶など、自然の恵みを活かした観光産業を中心に栄えてきた。

嬉野温泉の歴史は古く、肥前国風土記（和銅6年（713年））に「東の辺に湯の泉ありて能く人の病を癒す」と記されている。地名の由来はユニークで、その昔神功皇后が戦いの帰りにこの地に立ち寄り、川中に温泉が湧いており、白鶴が元気に飛びたっているのを発見し、その湯が負傷した兵士の傷を癒したのを喜んで「あな、うれしの」といったことからこの地名がついたとされている。

旧塩田町は、塩田津の河運による商下町として、また伝統ある石工や鍛冶などの職人のまちとして栄え、近年は高品質の野菜等の生産による農業の町として栄えてきた。

旧塩田町は、かつて塩田川の水運と長崎街道の陸路が交差して賑わった「川港塩田津」と「長崎街道塩田宿」の二つの側面を見ることができる。平成17年（2005年）「重要伝統的建造物群保

存地区」に選定された「塩田津」は、往時の町並みを保存すべく町並みの修理・修景が進み、江戸時代に確立された建築様式で火災・風水害に強い白い漆喰に覆われた大型町家「居蔵家（いぐらや）」が建ち並ぶ重厚な町並みが特徴となっている。

「嬉野市」は平成 18 年（2006 年）1 月 1 日に、旧塩田町と旧嬉野町が合併して誕生した。佐賀県内で 9 番目に誕生した市となる。

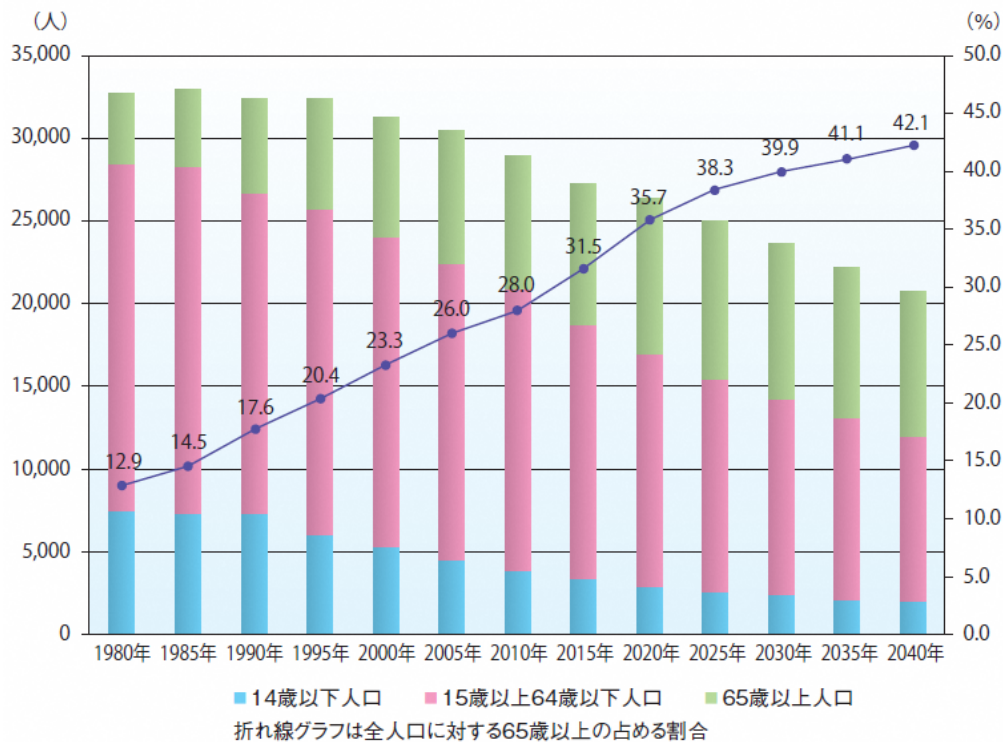
（４）人口

国勢調査に基づく本市の年齢 3 区分人口の推移は下図の通り。

平成 7 年（1995 年）までは 32,000 人前後の人口が維持されていたが、平成 22 年（2010 年）に 30,000 人を割り込み、その後も減少傾向にある。

人口構成比をみると、65 歳以上の高齢者人口が増加しているほか、15～64 歳の生産年齢人口が減少しており、少子高齢化が進展している。

図表 3 本市の年齢 3 区分別人口の推移

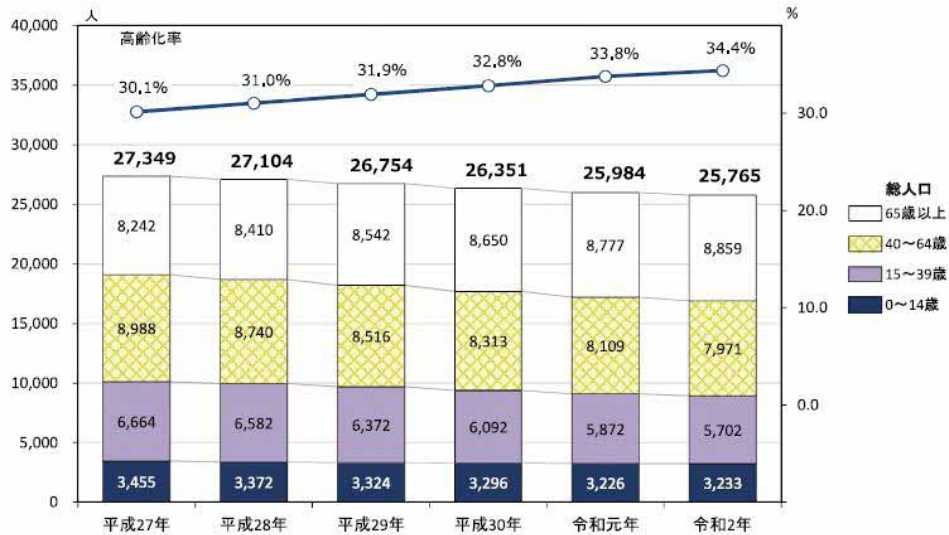


出所：第 2 次嬉野市総合計画

本市の高齢化率の推移は下図の通り。

高齢化率は年々増加傾向にあり、少子高齢化の波が嬉野市にも押し寄せている。令和 2 年（2020 年）調査では約 3 人に 1 人が高齢者となっている。

図表 4 本市の高齢化率の推移

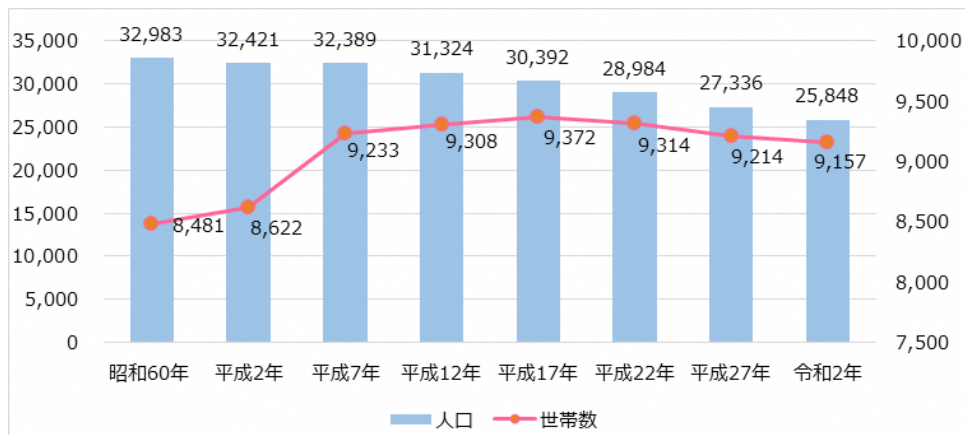


出所：嬉野市高齢者保健福祉計画

嬉野市の世帯数の推移は下図の通り。

人口は年々減少傾向にあるが、世帯数は微減の傾向にある。これは、核家族化や単身世帯の増加が要因と考えられる。

図表 5 本市の世帯数の推移

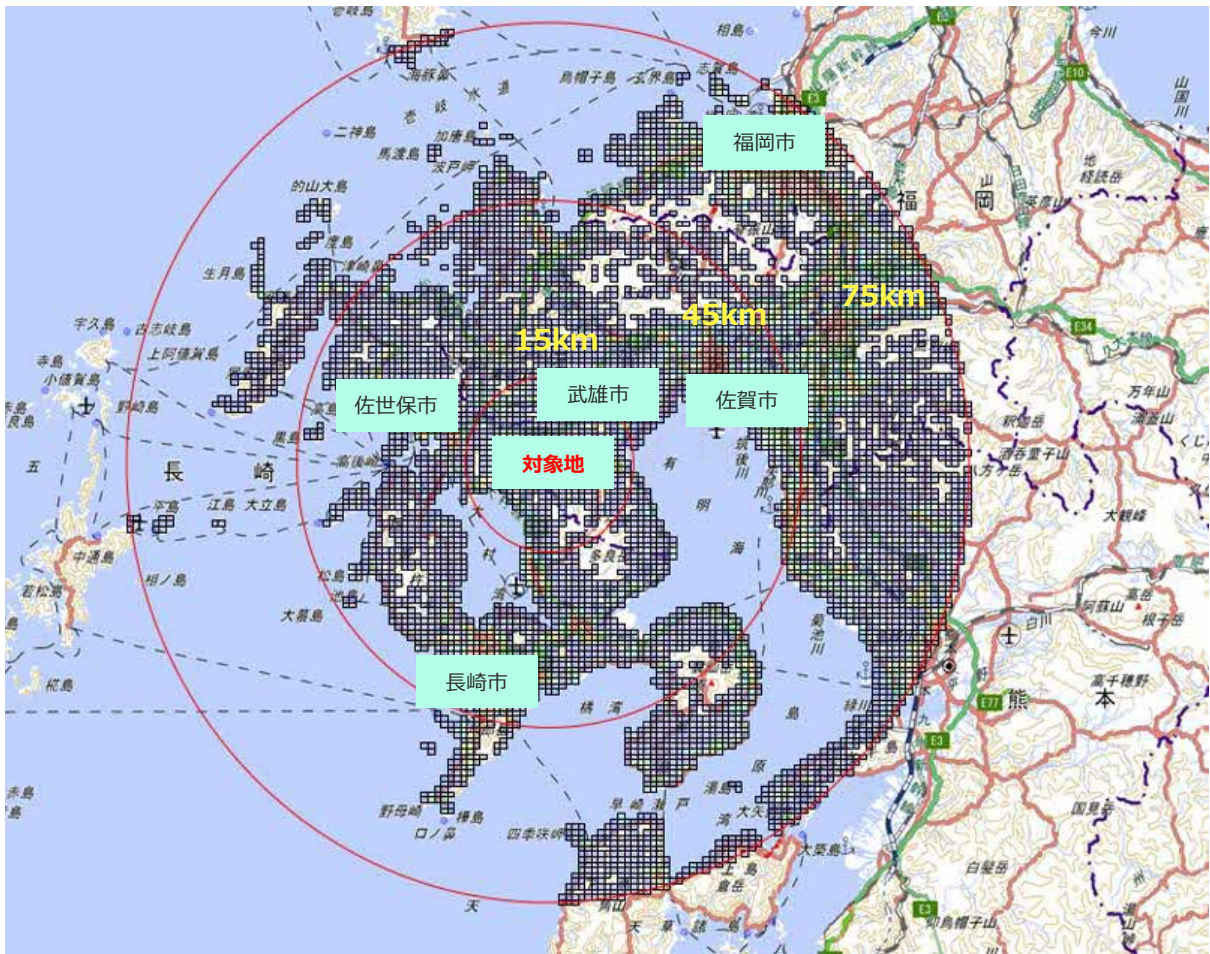


出所：嬉野市市勢要覧を基に日本総研作成

(5) 周辺人口の広がり

西公園・医療センター跡地を中心地とし、15km、45km、75km 圏で把握した人口分布は以下の通り。長崎市・佐賀市を含む 45km 圏及び博多を含む 75km 圏まで範囲を拡大して人口の分布をとらえた場合、ある程度大規模な人口分布を見込むことができる。

図表 6 人口分布図



出所：「e-Stat」より日本総研作成

図表 7 周辺人口

圏域	主な都市	圏域内人口
15km	武雄市	167,212 人
45km	佐賀市、長崎市、佐世保市	1,980,030 人
75km	福岡市	5,602,773 人

出所：「e-Stat」より日本総研作成

3. 本市の観光に関する現状

(1) 全体像

嬉野市の主な観光資源は以下の通り。

旧嬉野町エリアは、1300年を超える嬉野温泉街は特に有名でありその詳細は後述する。また、嬉野温泉公園の対岸にある「シーボルトの湯」は大正ロマンを感じさせるゴシック風建築物であり、嬉野エリアの主要な観光スポットの一つとなっている。

その他、「轟の滝」や「広川原キャンプ場」のような豊かな自然を体感できる場所・施設も充実している。

旧塩田町エリアは、塩田川の水運と長崎街道の陸路が交差して賑わった「川港塩田津」と「長崎街道塩田宿」の二つの側面を残す町並みが主要な観光資源となっている。特に、この地域の屈指の豪商であり、19世紀（江戸末期）の中ごろに建てたものと推定される本格的な町屋の一つ「西岡家住宅」は有名で、昭和49年（1974年）に国の重要文化財に指定されている。

図表 8 嬉野市の主要な観光資源（嬉野町）



出所：嬉野市 HP

図表 9 シーボルトの湯



出所：日本温泉協会 HP

図表 10 嬉野市の主要な観光資源（塩田町）



出所：嬉野市 HP

図表 11 西岡家住宅

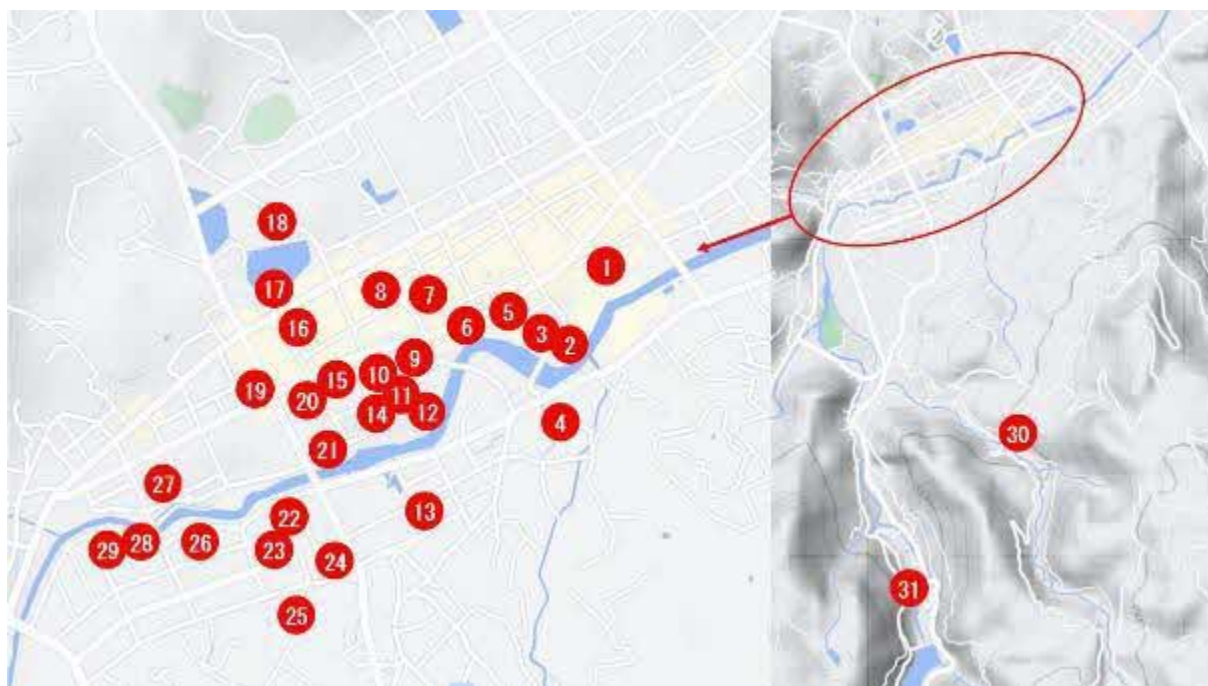


出所：公益財団法人 文化財建造物保存技術協会 HP

(2) 嬉野温泉について

嬉野市内には旅館や民宿を中心として、31 軒の宿泊施設が立地している。嬉野川を中心に、新旧さまざまな旅館やホテルが軒を連ねており、中には収容人数 500 人程度の西九州最大級ともされる大規模な温泉宿も含まれる。

図表 12 嬉野市内の宿泊施設の分布状況



出所：（一社）嬉野温泉観光協会 HP を基に日本総研作成

図表 13 宿泊施設の一覧（令和 2 年（2020 年）7 月時点）

No	施設名	所在地
1	和多屋別荘	嬉野市嬉野町大字下宿乙 738
2	光陽閣	嬉野市嬉野町大字下宿乙 730-5
3	高砂	嬉野市嬉野町大字下宿乙 730
4	和楽園	嬉野市嬉野町大字下野甲 33
5	千代乃屋	嬉野市嬉野町大字下宿乙 800
6	ことぶきグローバルイン	嬉野市嬉野町大字下宿乙 817
7	ホテル 桜	嬉野市嬉野町大字下宿乙 1021
8	ひさご旅館	嬉野市嬉野町大字下宿乙 2145
9	山木屋	嬉野市嬉野町大字下宿乙 833
10	中川荘	嬉野市嬉野町大字下宿乙 873
11	松園	嬉野市嬉野町大字下宿乙 855-2
12	大村屋	嬉野市嬉野町大字下宿乙 848
13	萬象閣 敷島	嬉野市嬉野町大字岩屋川内甲 114-1
14	東海	嬉野市嬉野町大字下宿乙 871-5
15	大正屋	嬉野市嬉野町大字下宿乙 2276-1

16	嬉泉館	嬉野市嬉野町大字下宿乙 2202-18
17	うれしの元湯	嬉野市嬉野町大字下宿乙 2202-8
18	湯快リゾート 嬉野館	嬉野市嬉野町大字下宿乙 2091
19	一休荘	嬉野市嬉野町大字下宿丙 15-61
20	清流	嬉野市嬉野町大字下宿乙 2314
21	入船荘	嬉野市嬉野町大字下宿乙 2330
22	華翠苑	嬉野市嬉野町大字岩屋川内甲 333
23	初音荘	嬉野市嬉野町大字岩屋川内甲 340- 1
24	紅舎宮	嬉野市嬉野町大字岩屋川内甲 310- 3
25	ハミルトン宇礼志野	嬉野市嬉野町大字岩屋川内甲 288- 1
26	吉田屋	嬉野市嬉野町大字岩屋川内甲 379
27	山水グローバルイン	嬉野市嬉野町大字下宿丙 28
28	鯉登苑	嬉野市嬉野町大字岩屋川内甲 437
29	華の雫	嬉野市嬉野町大字岩屋川内甲 445- 1
30	椎葉山荘	嬉野市嬉野町大字岩屋川内乙 1586
31	千湯楼	嬉野市嬉野町大字岩屋川内乙 2117- 1

出所：（一社）嬉野温泉観光協会 HP を基に日本総研作成

（3）主要な観光行事

市内の主要な観光行事は下図の通り。

8月に開催される「嬉野温泉夏まつり」では、約 2,500 発の花火が打ち上がり、クライマックスには西日本最大級の 2 尺玉 2 発が夜空に輝く。観客のカウントダウンにあわせ、夜空に直径約 600 メートルもの大輪を咲かせる様子は圧巻である。

2月に嬉野温泉一帯で開催される「うれしのあったかまつり」は、期間中、嬉野市の本通り商店街に、高さ 2 メートルほどの百句百灯華灯籠が約 100 基立ち並び、そのひとつひとつに、公募によって入選した百人一句と絵柄が掲載される。また、中川通りや新湯通り、温泉公園には鍋野和紙に絵付けした灯りのオブジェ、豊玉姫神社参道には陶器燈籠などがそれぞれ灯り、温泉街一帯を風情たっぷりに彩る祭りである。

図表 14 主な観光行事

4月	うれしの茶ミット、吉田おやまさん陶器まつり、ふじまつり	11月	肥前吉田焼辰まつり、嬉野温泉秋まつり・湯どうふフェスタ
5月	志田焼の里博物館春まつり	12月	大晦日カウントダウン
6月	嬉野温泉ホテルバスツアー	1月	—
7月	嬉野温泉土曜夜市	2月	うれしのあったかまつり、梅まつり
8月	嬉野温泉夏まつり、塩田夏まつり	3月	嬉野温泉酒造まつり

出所：（一社）嬉野温泉観光協会 HP

図表 15 主な種観光行事の参加者数

開催時期	イベント名	参加者数 (人)
4月	うれしの茶ミット	3,000
4月	吉田おやまん陶器まつり	8,000
8月	嬉野温泉夏まつり	43,000
8月	塩田夏まつり	13,000
11月	うれしの温泉秋まつり・湯どうふフェスタ	7,000
1月	うれしのあったかまつり	20,000
2月	梅まつり	700
3月	嬉野温泉酒造まつり	8,800

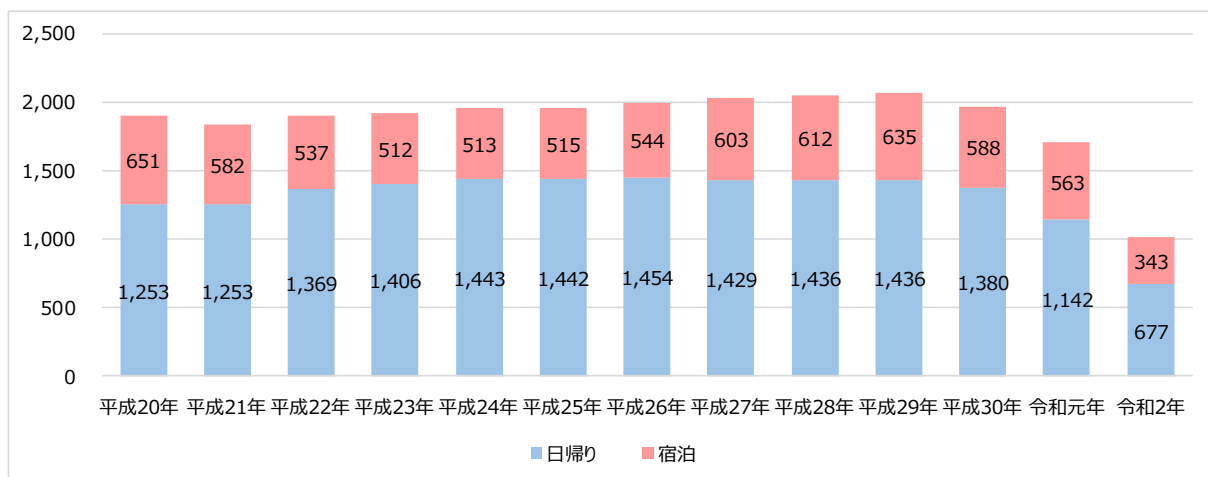
出所：（一社）嬉野温泉観光協会 HP、るるぶ HP を基に日本総研作成

（４）本市の観光入込客等の状況

本市の近年の観光入込客数の推移は下図の通り。平成 29 年（2017 年）には 207 万人が本市を来訪したものの、その後漸減し、令和元年（2019 年）度の観光入込客数は約 170 万人、令和 2 年（2020 年）は、約 100 万人に落ち込んでいる。年間の日帰りと宿泊客数の人数日は約 7：3 程度となっている。

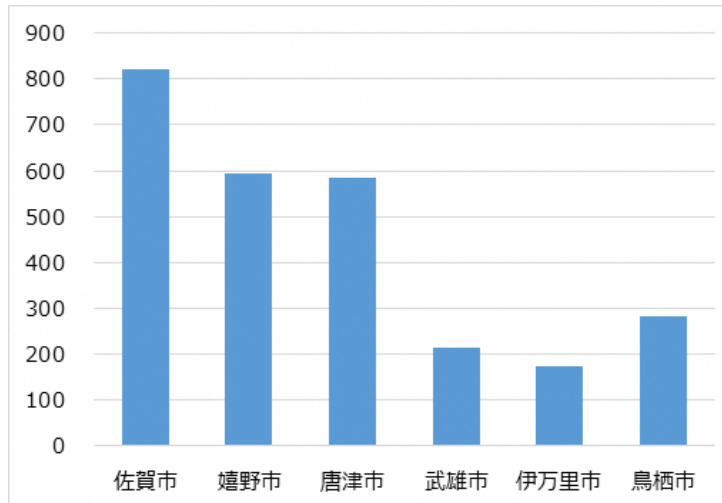
図表 17 は年間宿泊観光客数の比較であるが、佐賀県下の自治体で年間観光客数は佐賀市に続き 2 番目に多い。

図表 16 本市の観光入込客数の推移



出所：嬉野市市勢要覧を基に日本総研作成

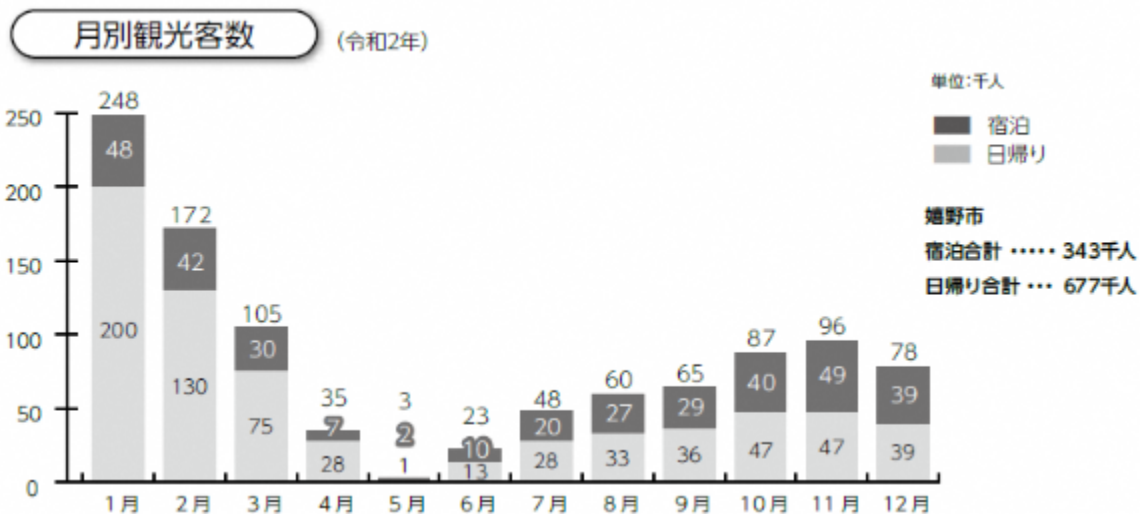
図表 17 年間宿泊観光客数の比較（令和元年（2019年）度、佐賀県内主要都市）



出所：佐賀県観光客動態調査を基に日本総研作成

令和2年（2020年）の観光入込客数の月別推移は下図のとおり。

図表 18 本市の観光入込客数の月別推移（令和2年（2020年）度）



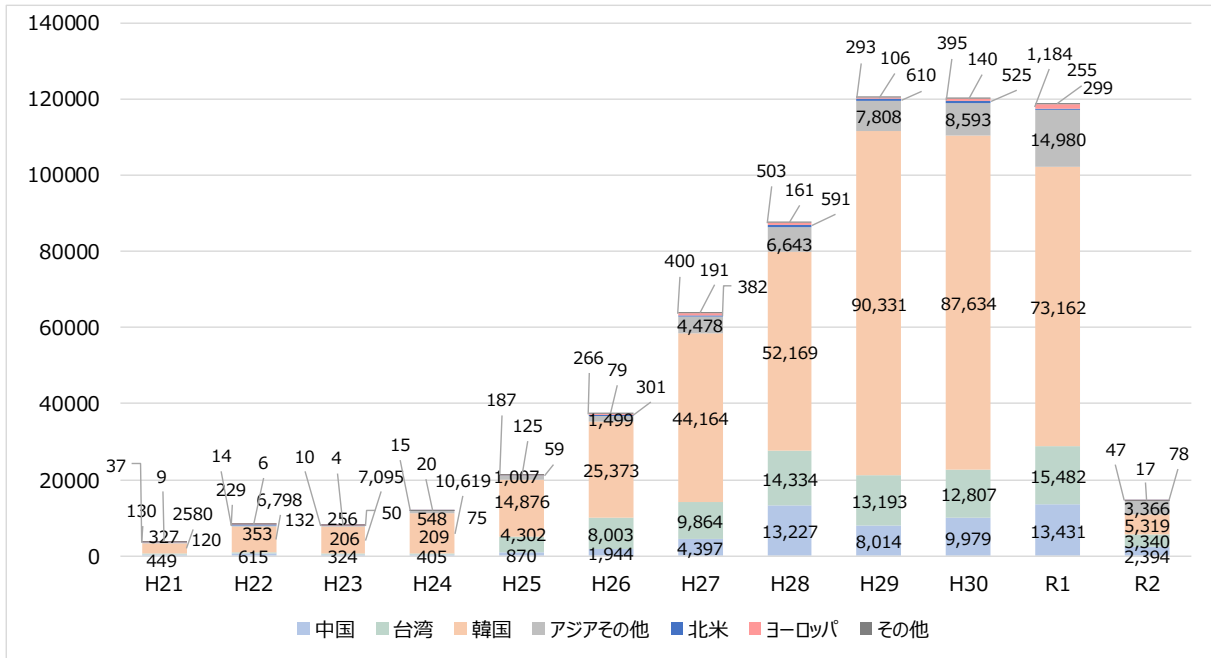
出所：嬉野市市勢要覧 令和3年（2021年）

本市の外国人宿泊客数の推移は下図のとおり。

コロナウィルスの拡大により外国人宿泊数は激減している。コロナ前については、外国人宿泊客数の国籍についてはアジアからの観光客が多い。特に韓国は6割を占めており、続いて、台湾、中国となっている。

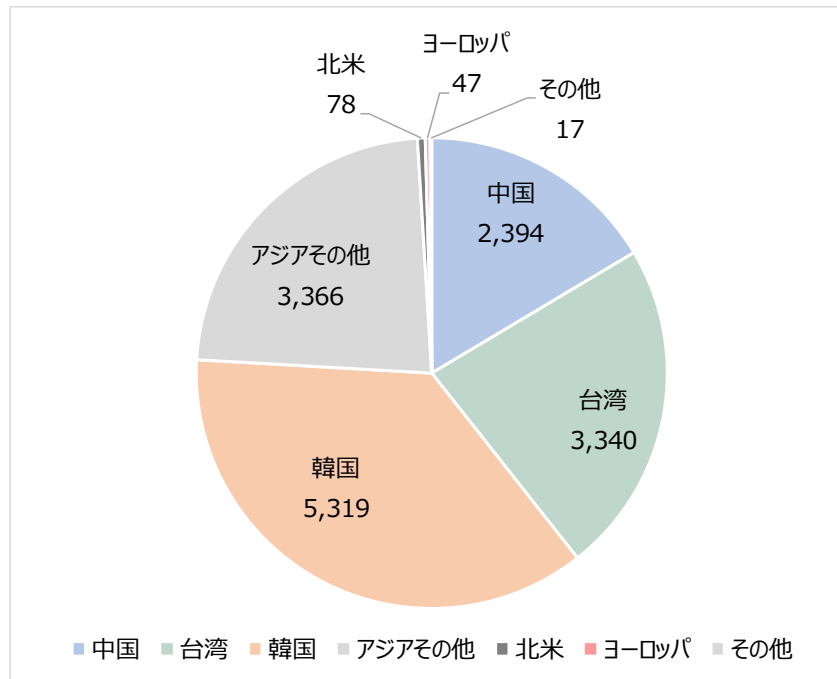
東アジアからの観光客が多い理由の一つに、佐賀空港発着便の積極的な航路拡大が関係している。平成26年（2014年）度は上海・ソウルのみ就航だったが、平成29年（2017年）度に台湾、平成30年（2018年）度に韓国・プサン、テグ、令和元（2019年）度には中国・西安便を拡大した。

図表 19 本市の外国人宿泊者数推移



出所：嬉野市市勢要覧 令和3年（2021年）を基に日本総研作成

図表 20 本市の海外旅行者数（令和2年（2020年）度）

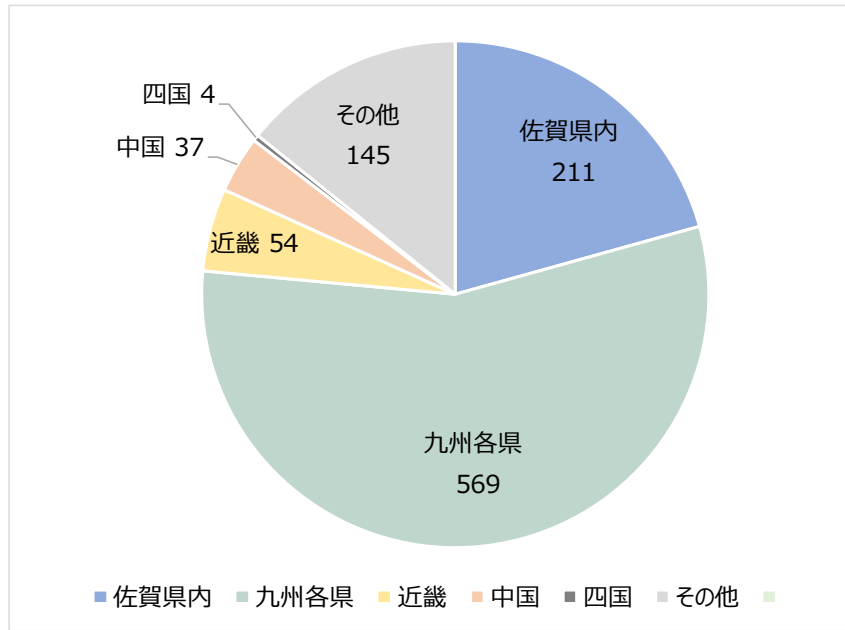


出所：嬉野市市勢要覧 令和3年（2021年）を基に日本総研作成

本市の国内旅行者の内訳は下図の通り。

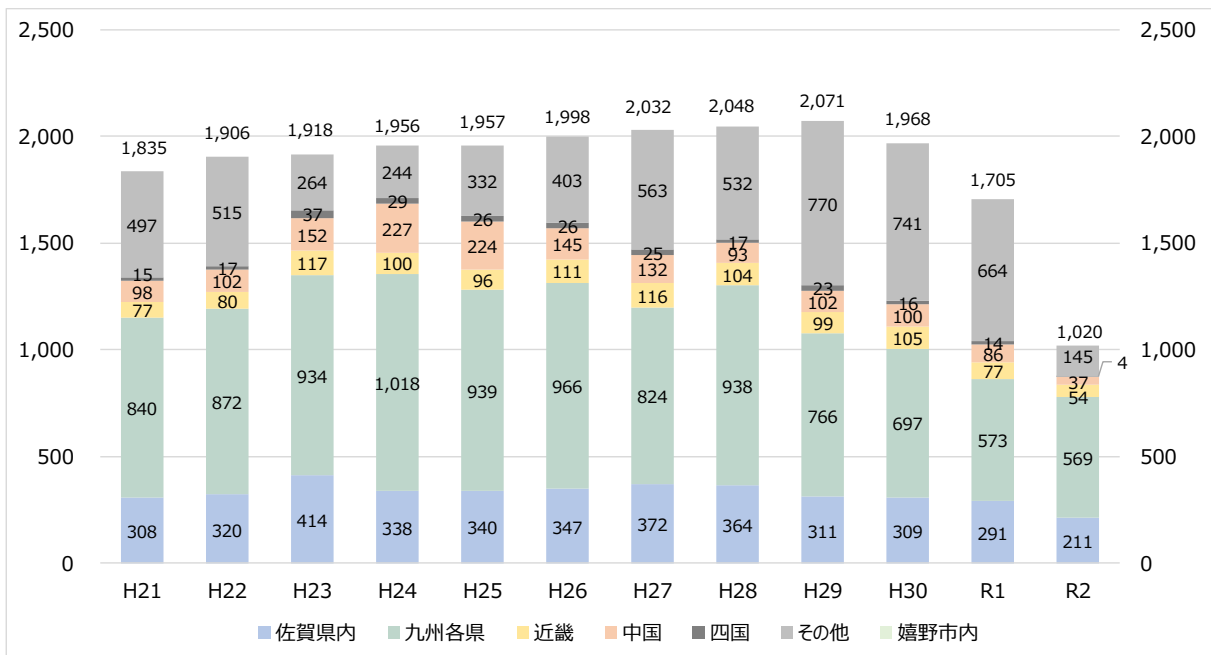
コロナ前には、本市には年間約 200 万人の観光客が来訪しており、多くが佐賀県内、九州各県（主に福岡）など近隣からの観光客となっている。

図表 21 本市の国内宿泊者数推移



出所：嬉野市市勢要覧 令和3年（2021年）より作成

図表 22 本市の国内旅行者数

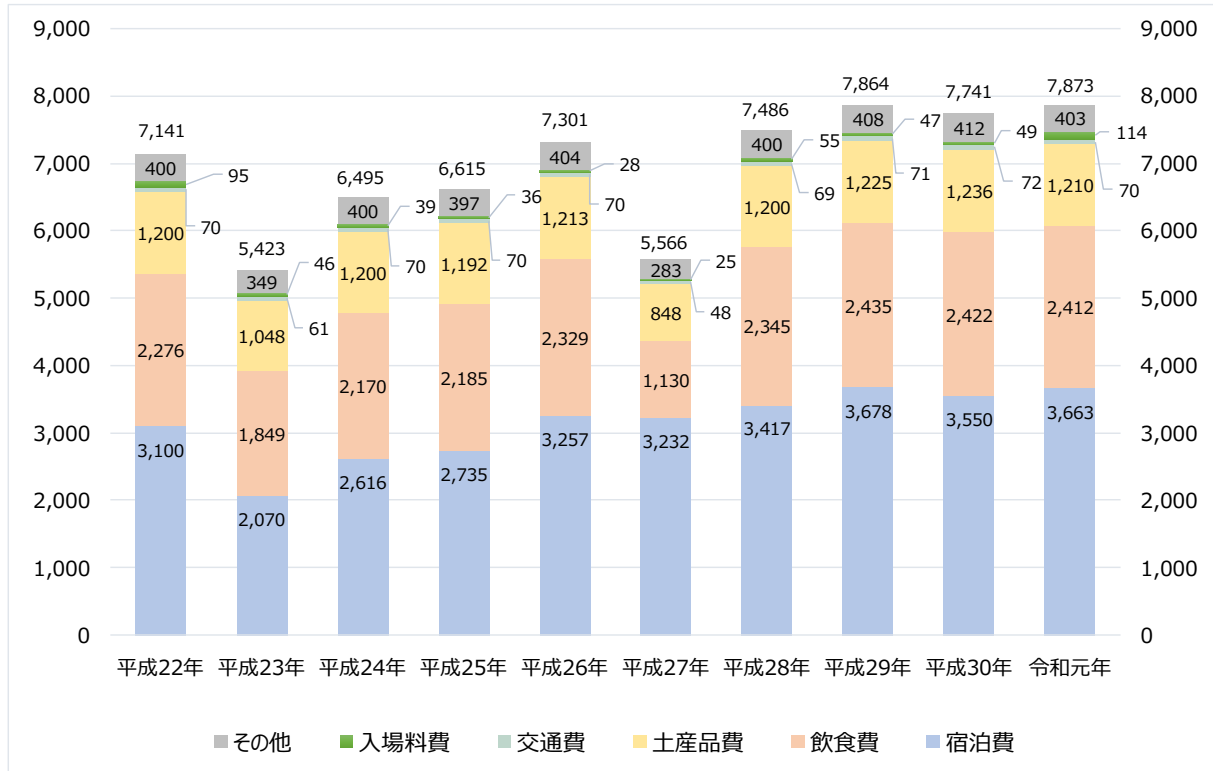


出所：嬉野市市勢要覧 令和3年（2021年）より作成

嬉野市を訪れた観光客の観光消費額の推移は下図の通り。主要な費目のうち、宿泊費が最も多く全体消費額の40～50%を占めている。続いて、飲食代・土産物費が続いている。

図表 23 本市の一人当たりの観光消費額の推移

単位：円



出所：佐賀県観光客動態調査を基に日本総研作成

4. 本事業発案に至った経緯・課題

(1) 本市が抱えている課題

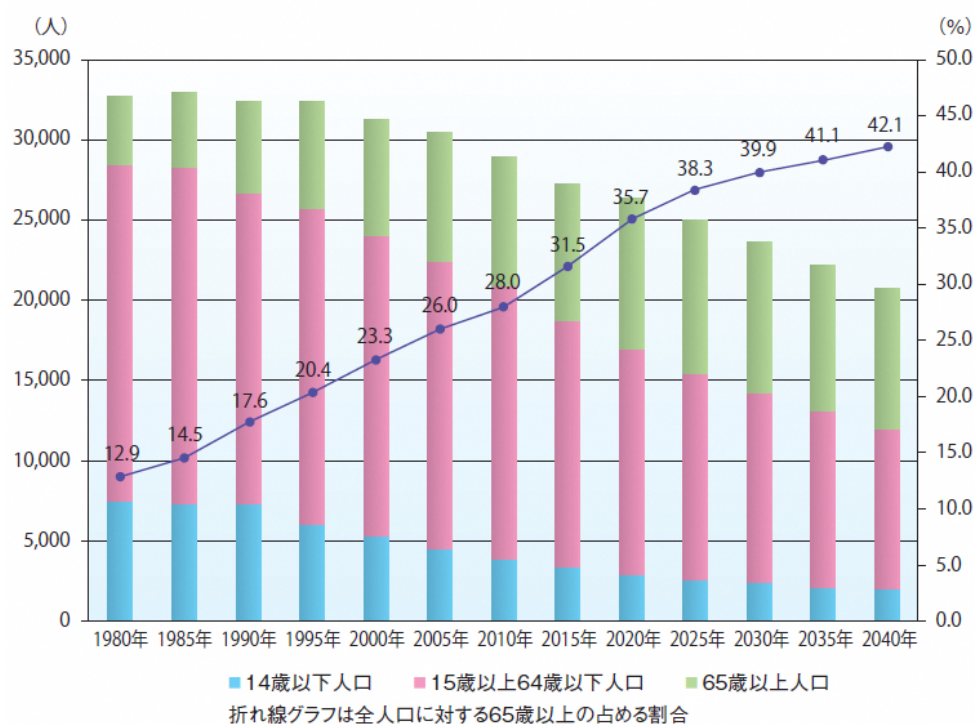
1) 社会面での課題

本市の人口は、国勢調査の結果によると、昭和60年（1985年）の調査をピークに減少が続いている。全人口に占める高齢者の割合も増加しており、昭和55年（1980年）に約13%であった65歳以上の人口は、平成27年（2015年）には30%を超えるまでに増加している。

また、「国立社会保障・人口問題研究所」の人口推計によれば、今後更に人口の減少傾向が続く見通しである。平成27年（2015年）に約27,300人だった嬉野市の人口は、令和22年（2040年）には20,800人まで減少する見込みである。人口減少とともに高齢化の更なる進展も見込まれ、令和22年（2040年）の65歳以上の人口の割合は40%を超えるものと予測されている。

このような中で地域が活力を維持しながら持続していくためには、定住人口だけでなく、本市を訪れる人（交流人口）の増加を図ることにより、出生率の上昇や転出抑制等に取り組み、令和7年（2025年）に25,200人以上を維持することを目標としている。

図表 24 本市の年齢別人口の推移



出所：第2次嬉野市総合計画

2) 産業・観光面での課題

嬉野市は、北部九州有数の温泉地を擁すると共に、「うれしの茶」や長崎街道の面影を残す歴史的町並みなどの観光資源に恵まれ、古くから観光地として発展してきた。また、新幹線嬉野温泉駅が整備され、その駅前エリアは賑わい拠点として開発が進められるところである。

しかしながら、近年、本市の主要観光地である嬉野温泉街は、一部のホテル・旅館には一定

の観光客が来客するものの、これらの多くはホテル・旅館内での入浴・食事等にとどまっている。そのため、街なかでの回遊・消費が限定的となり街なかの賑わいが薄れつつある。

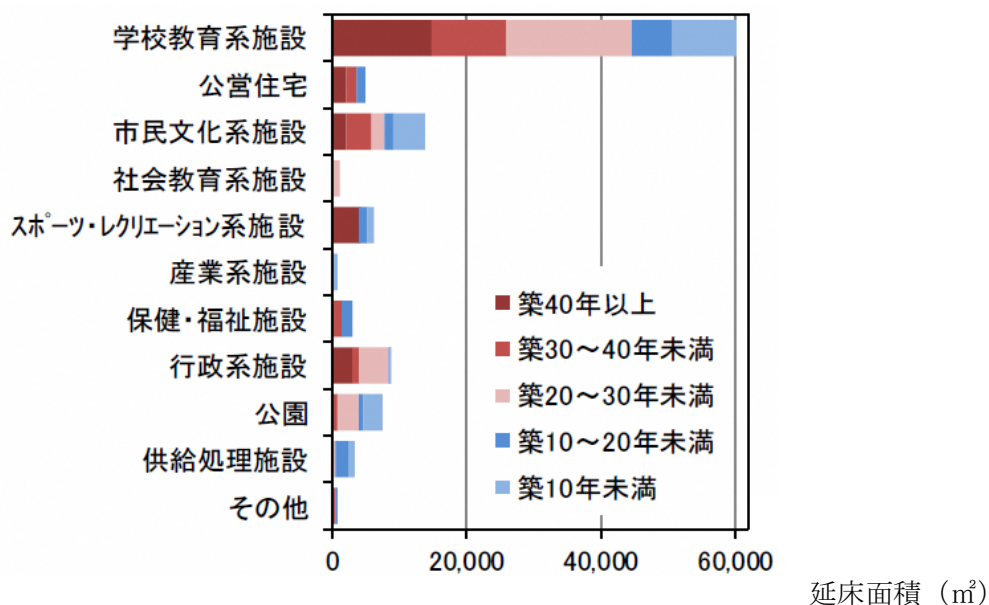
また、新幹線嬉野温泉駅駅前エリアの開発による波及効果が期待されるものの、当該エリアから嬉野温泉街までは約 1.5 kmあり、徒歩で移動するのは難しい距離感である。そのため、新幹線駅前エリアと本事業対象地の両拠点から送客・誘客等の波及効果を発揮し、嬉野温泉街の賑わいを促すことが課題である。

3) 財源面の課題

「嬉野市公共施設等総合管理計画」では、本市の公共施設等の現状と課題についてまとめている。平成 28 年 (2016 年) 時点で、本市の公共施設は 113 施設・床面積合計で 11 万㎡あるが、そのうち、築 40 年以上のものが全体の約 2

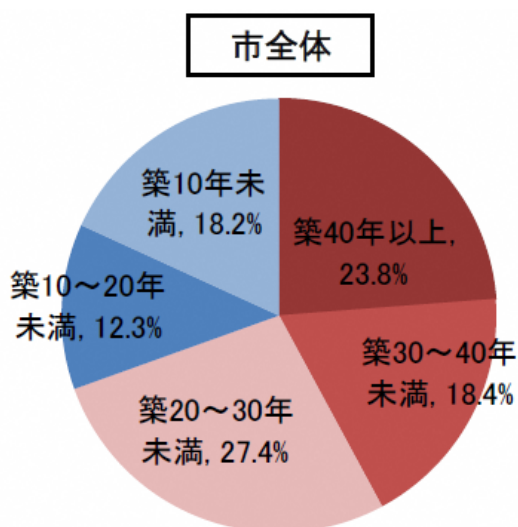
割を占め、築 30 年～40 年のものをあわせると約 4 割を占めており、近い将来更新等が必要な状況である。

図表 25 本市の公共建築物の類型別経過年数



出所：嬉野市公共施設等総合管理計画

図表 26 本市の公共建築物の築年数の割合



出所：嬉野市公共施設等総合管理計画

また、本市の保有する施設をすべて保有し続け、更新を行うと仮定した場合、1年あたり15.9億円が必要となる一方、直近5箇年の投資的経費は12.4億円であり、年間3.5億円不足する計算となる。今後少子高齢化に伴い、財源の確保がより一層困難になることを踏まえると、現在の投資レベルを維持し続けることは困難と考えられる。

上記の状況も踏まえつつ、「嬉野市公共施設等総合管理計画」の「3 公共施設等の総合かつ計画的な管理に関する基本的な方針」では、市民ニーズを踏まえた上で、公共施設の適正配置・統廃合を検討するとともに、新たな施設整備や施設運営を効率的・効果的に行っていくため、様々なノウハウや資金を有する民間事業者を活用するPPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）／PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）、包括的民間委託発注などの導入を検討することとしている。

（2）上位関連計画との関連性

平成24年（2012年）度に制定された「嬉野市都市計画マスタープラン」では、都市計画や分野別都市づくりの取り組みを令和2年（2020年）に中間目標年次としつつ、令和12年（2030年）までの長期的な視点に立ったまちづくりの目標を定めている。「4-2 部門別まちづくりの方針」 「4-2-2 市街地整備の方針」では、嬉野医療センター跡地における「新たな広域生活機能拠点の形成」や西公園における「背後の山林と調和した緑豊かな都市環境の創出」に言及がなされ、本事業に繋がる指針が示されている。

図表 27 市街地整備の方針（嬉野医療センター跡地）

(3) 嬉野医療センター跡地

嬉野医療センターの移転によって生じる約10haの跡地では、宿泊機能や観光資源が集積する温泉市街地に隣接した立地条件を活かし、スポーツ、展示会・見本市等の大規模イベントや、企業・団体等の会議、研修・セミナーなど多様なMICE誘致を柱に、新たな広域生活圏機能拠点の形成を目指します。

対象となる土地については、医療センター跡地の地盤面を活用しつつ、地区整備計画を定め道路等の都市基盤施設の再整備を計画的に進めます。また、導入施設は、各種大規模イベントやMICEの受け皿となる交流センター機能と、市民活動を支援し、新たな社会的・文化的価値を創造する情報センター機能で構成した多用途・多目的な拠点施設を目指します。

また、隣接する西公園を拡張し、一時避難地となるスペースを確保し、温泉街の防災機能強化を図るとともに、背後の山林と調和した緑豊かな都市環境の創出に努めます。



出所：嬉野市都市計画マスタープラン 平成 24 年（2012 年）

「都市計画マスタープラン」や平成 26 年（2014 年）に制定された「嬉野市総合計画後期基本計画」の方向性、後述するサウンディング調査・市民からの意見を踏まえ、平成 30 年（2018 年）度の「第二次嬉野市総合計画」において、「医療センター跡地活用計画の具体化」を図ることが明記され、本事業における検討をより具体的に進める方向性が示された。

図表 28 「第二次嬉野市総合計画」の記載

施策展開

① 自然を守り、良好な自然環境を維持します。

- » 森林・河川の整備
- » 環境保全活動の推進
- » 美化運動の推進
- » 里道、水路の適切な維持管理
- » 治山治水対策（砂防ダムの整備、河川改修）の推進



② 都市計画に基づき計画的な都市形成を推進します。

- » 塩田町における都市計画区域の指定
- » 都市再生整備計画事業の推進
- » 土地区画整理事業の推進
- » 都市機能の集約による機能性の高い都市形成



③ 土地の合理的な利用を図ります。

- » 乱開発の防止
- » 周辺環境に配慮した工業用地の選定
- » 医療センター跡地活用計画の具体化
- » 再生可能エネルギー発電設備の適切な設置推進



④ 自然と歴史を感じられる良好な景観を形成します。

- » 緑化運動の推進
- » 自然と調和する都市景観の整備
- » 秩序ある都市景観の整備
- » みどりに感じられる街づくりの推進
- » 風情を感じられる街並み・街路の整備



⑤ 公園・緑地の適切な維持管理と計画的な整備を行います。

- » 住宅地の状況に応じた公園・緑地の整備
- » 公園施設の計画的な点検と改修
- » 公園・緑地の管理体制の充実
- » 公園・緑地の避難場所としての機能強化



⑥ 自然とふれあう場と機会を創出します。

- » 広川原キャンプ場の整備
- » 親水施設・河川公園などの整備、遊歩道の整備



関連する個別計画

- » 「都市計画マスタープラン」
- » 「緑の基本計画」
- » 「嬉野市地域防災計画」
- » 「嬉野市森林整備計画」
- » 「嬉野市環境基本計画」

出所：第2次嬉野市総合計画 平成30年（2018年）

(3) 当該事業の発案経緯

本市はこれまで、上記課題への対策及び本事業用地の有効活用のため、下図に示したプロセスを経て検討を進めてきた。また、市の政策方針の検討に活かすべく、民間事業者へのサウンディングや市民からの意見募集を実施し、事業者・利用者の目線やニーズの把握に努めている。

図表 29 嬉野市検討経緯

年月	動向	備考
平成 24 年 (2012 年)	都市計画マスタープラン策定	
平成 25 年 (2013 年)	総合計画後期基本計画策定	
平成 29 年 (2017 年)	跡地利活用基礎調査	
平成 30 年 (2018 年)	第 2 次総合計画策定	
平成 30 年 (2018 年)	市民からの跡地利活用意見募集	

出所：嬉野市 HP を基に日本総研作成

嬉野市は、旧医療センター跡地の有効活用検討にあたって、民間事業者から広く意見や提案を求め、対話を通じて市場性を検討するため「跡地利活用基礎調査」を平成 29 年 (2017 年) 度を実施した。具体的には民間事業者との対話 (サウンディング) を通じて、具体的なニーズ・利活用のイメージに関する意見交換を行った。結果の概要は以下の通り。

図表 30 「跡地利活用基礎調査」概要

調査の経過	平成 29 年 (2017 年) 12 月 1 日 (金)・・・調査実施の公表 平成 29 年 (2017 年) 12 月 21 日 (木)・・・事前説明会及び現地見学会の開催 平成 30 年 (2018 年) 1 月 23 日 (火)～26 日 (金)・・・サウンディング (対話) 実施
参加事業者数	5 事業者
結果概要	<p>(1) 事業内容 (コンセプト、事業内容、土地の活用方法等)</p> <ul style="list-style-type: none"> 温泉を生かした観光・宿泊、商業、健康、スポーツ、福祉などの可能性がある。 土地が広すぎるため、分割して、行政を含めて複数の事業者が活用する方法が想定される。 看護学校施設や共同住宅棟などは活用の可能性が考えられるが、病院本体施設の活用は厳しい。 <p>(2) 事業の方式 (事業の期間、費用負担の考え方等)</p> <ul style="list-style-type: none"> 購入と借地が考えられるが、地区全体を購入することは厳しい。借地が基本と考える。 公共施設を整備する予定があれば、民間施設の一部に入れるなど、PFI 等の検討も有効である。 官民連携は、民間としては、サービス購入型がいい。 <p>(※サービス購入型：地方公共団体が民間事業者の利用者に対するサービス提供に対して対価を支払う事業類型)</p>

	<p>(3) 当該地に対する認識について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地が広すぎる。 ・ 高低差があるが、その地形を生かした方がよい。 ・ 隣接する施設や温泉街との棲み分けの配慮や西公園の活用が必要である。 <p>(4) その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 新幹線駅周辺との関係など、市全体の中での位置づけを考えるとよい。
結果のまとめ と今後の方向性	<p>今回のサウンディングにおいては、敷地全体を建物も含めて購入する民間事業者はありませんでした。一方で、土地を分割することや借地を基本とするとともに、利活用できない建物の解体費を民間事業者が負担しない条件にすることで、跡地活用の可能性があることが見いだせました。</p> <p>また、温泉などの地域特有の資源を活用するとともに、既存の地形を生かし、隣接する西公園の活用や周辺施設への配慮が必要であることが再認識されました。</p> <p>サウンディングで出た意見を踏まえ、平成30年(2018年)度中を目途に今後の方向性を決定したいと考えています。</p>

出所：嬉野市 HP

また、平成30年(2018年)度実施された「市民からの跡地利活用の意見募集」では、旧医療センター跡地における利活用アイデアを市民から募集した。郵送・HPを通じた意見を併せると108件の意見が寄せられ、本事業に関する関心の高さを再認識することとなった。

図表 31 「市民からの跡地利活用の意見募集」概要

<p>嬉野医療センター跡地活用について、市報平成30年(2018年)12月号及びホームページでご意見を募集したところ108件のご意見をいただきました。主な内容は以下のとおりです。(中略)</p>		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 老人ホーム・介護施設などの老人福祉施設 ・ 大型複合施設などの商業施設 ・ 大学・専門学校などの教育施設 ・ 西公園を活用した公園施設 ・ 温泉を利用したプール・ジムなどのスポーツ合宿施設 		
<p>※市報(郵送)によるご意見 89件</p>		
<p>ホームページによるご意見 19件</p>		<p>合計 108件</p>

出所：嬉野市 HP

民間事業者との対話でもみられたように、本事業地は観光・宿泊・商業・健康・スポーツ・福祉等の多岐にわたる利用可能性が想定される。一方で、「土地(旧医療センター跡地は11ha)が広すぎる」「隣接する施設や温泉街との棲み分けの配慮や西公園の活用の検討が必要」「土地は購入

ではなく借地である事が望ましい」といった、事業を進める上で考慮すべき条件についても多くの示唆が見られた。また、地方都市の郊外部に所在し収益性が見込みづらい立地において民間事業者の大規模開発を誘導するには困難が伴うものとする。

上記の指摘・検討を踏まえ、まずは、2.8ha程度と比較的小規模な「西公園」の暫定的な利活用を進め、その効果と実現性を検証する必要がある。比較的小規模な投資を通じて「西公園」における暫定的な利活用に着手し、効果と実現性を検証した上で、段階的に事業範囲を広げる事業スキームの導入を検討する必要がある。また、その際には既存の公共機能との連携方策についても併せて検討が必要である。

5. 検討体制の整備

本事業の庁内検討体制は下表のとおりである。

担当部署の新幹線・まちづくり課では対象地の活用や都市公園及び新幹線新駅に係る業務を所管しており、本事業で必要な検討を迅速に行うことが可能である。また、本市の観光に係る検討が必要なことから、観光商工課と連携して検討している。

図表 32 庁内検討体制

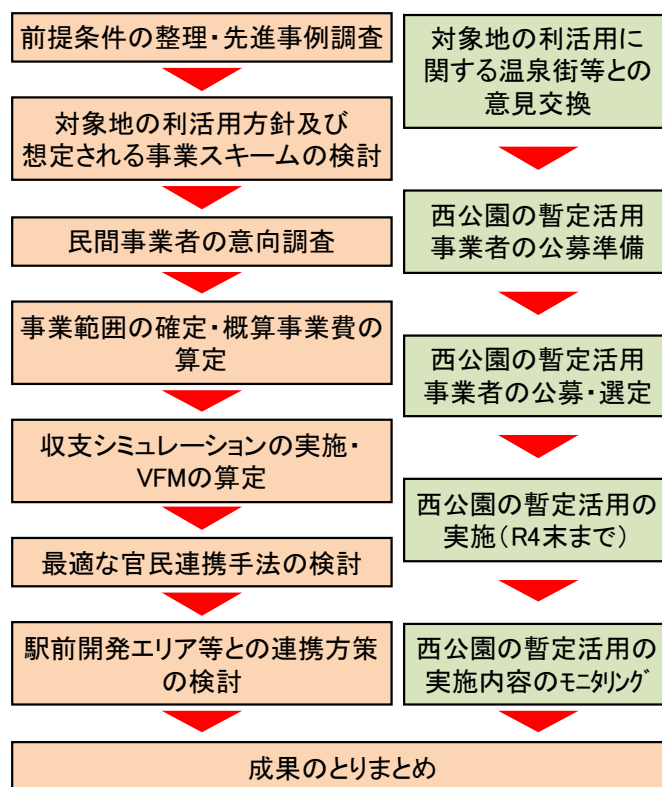
担当部署	建設部 新幹線・まちづくり課
担当部長	建設部長
担当者	課長（1名）、副課長（1名）、主任（1名）、主査（1名）
庁内連携先	産業振興部 観光商工課

6. 本調査の内容

本業務は、以下のフローのとおり、対象地の利活用に関する調査と西公園の暫定活用に関する調査を並行して実施した。

図表 33 本業務の調査フロー

【対象地の利活用調査】 【西公園の暫定活用調査】



II. 対象地全域に関する利活用等検討業務

1. 前提条件の整理

(1) 対象地の概要

1) 地区の変遷

旧医療センターは、昭和12年（1937年）に嬉野海軍病院として創設され、昭和20年（1945年）に国立嬉野病院に改称、その後、平成12年（2000年）に国立療養所武雄病院と統合し、平成16年（2004年）には、現在の独立行政法人国立病院機構嬉野医療センターとなった。

平成25年（2013年）には、新幹線嬉野温泉駅前に移転することについて、嬉野市と国立病院機構並びに旧医療センターが協定を締結した。令和元年（2019年）6月に移転済みである。

図表 34 旧医療センターの主なできごと

年	主なできごと
昭和12年（1937年）	嬉野海軍病院として創設
昭和20年（1945年）	国立嬉野病院に改称
平成12年（2000年）	国立療養所武雄病院と統合
平成16年（2004年）	独立行政法人化を経て嬉野医療センター
平成25年（2013年）	嬉野医療センターの新病院が新幹線嬉野温泉駅前に移転することについて、嬉野市と国立病院機構並びに嬉野医療センターが協定を締結
令和元年（2019年）6月	移転

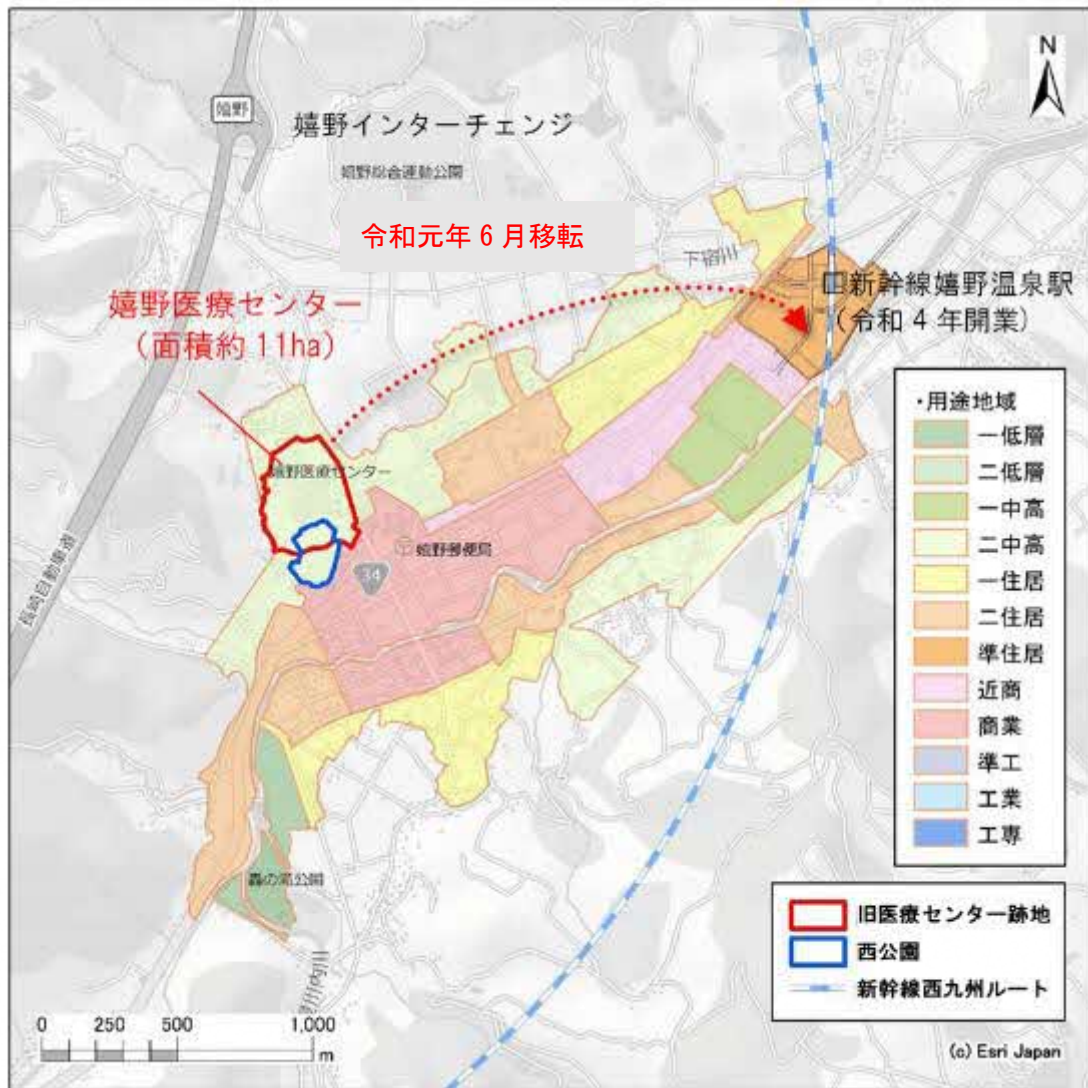
出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

2) 土地条件等

① 位置

旧医療センター跡地は、嬉野インターチェンジから約1km、嬉野温泉バスセンターから約300m、新幹線嬉野温泉駅（令和4年（2022年）秋開業）から約2kmの位置にある。

図表 35 旧医療センター跡地・位置



出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

② 土地状況・航空写真

土地状況は図表 36 以下の通り。

旧医療センター跡地は約 11ha である。西公園部分は約 2.8ha であり、「嬉野市都市公園条例」上の都市公園にあたる。

旧医療センター跡地について、11ha のうち約 1ha は、都市計画西公園（湯野田城跡）に決定されているため、利活用可能用地は約 10ha となる。

周辺は、北西側の嬉野温泉病院に隣接しており、県道をはさんで、南東側に嬉野保健センター、嬉野老人福祉センターが位置している。

図表 36 土地状況

項目	内容
所在・地番	嬉野医療センター跡地：佐賀県嬉野市嬉野町下宿丙 2436

	西公園：佐賀県嬉野市嬉野町下宿屯城丙 2524
公簿面積	嬉野医療センター跡地：11ha　西公園：2.8ha
所有者	嬉野市
用途地域	第二種中高層住居専用地域
建ぺい率／容積率	60％／200％
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 西公園は都市公園として設置 ・ 埋蔵文化財は、縄文時代の遺跡等が点在

図表 37 旧医療センター跡地・航空写真



出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

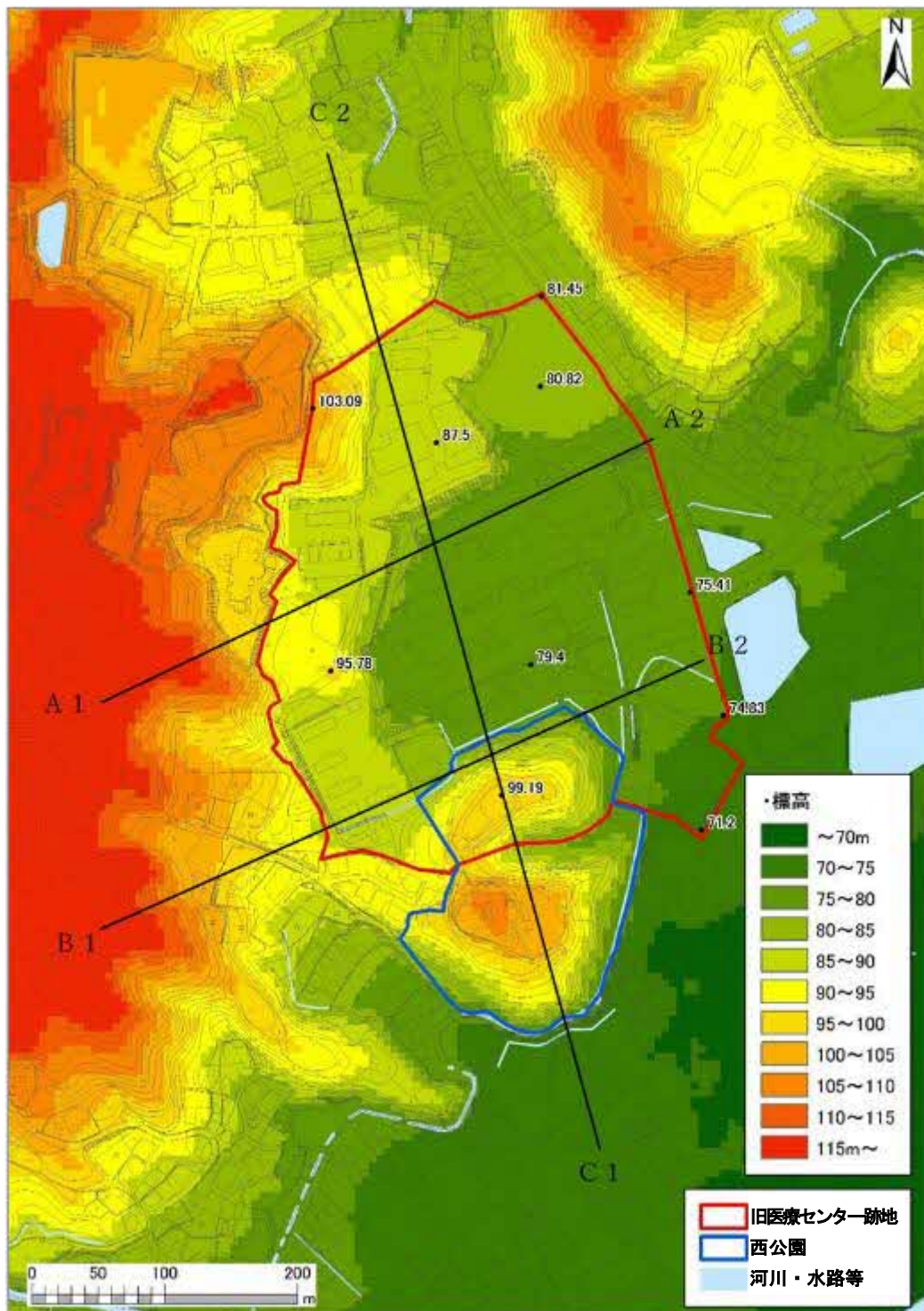
③ 自然的条件

本地区の地形は、中央部から東側は概ね平坦な地形であり、西側に看護学校や共同宿舎などが立地する高台の平坦地があり、西側は山間部の一部となっている。

標高は、北西が最も高く約 103mで、南東が最も低く約 71mであり、高低差が約 30mある。南部には、西公園が位置し、約 100mとなっている。また、地区内南側には、水路が通

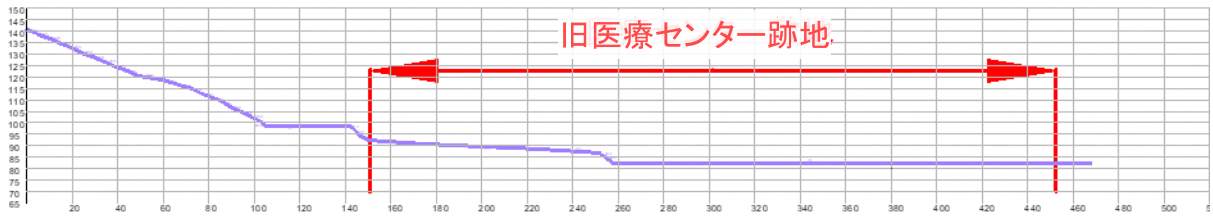
っている。

図表 38 旧医療センター跡地・地形



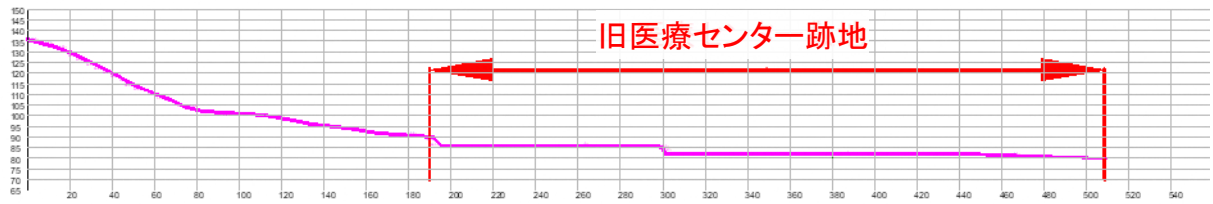
出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

図表 39 A1—A2 断面



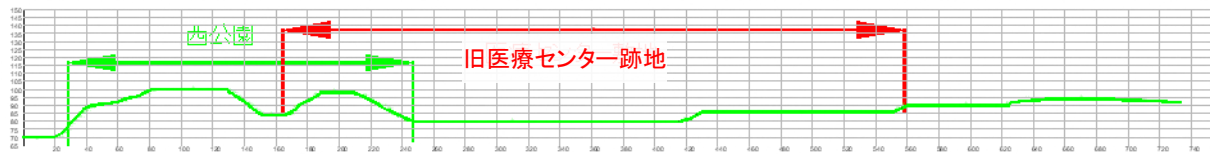
出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

図表 40 B1—B2 断面



出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

図表 41 C1—C2 断面

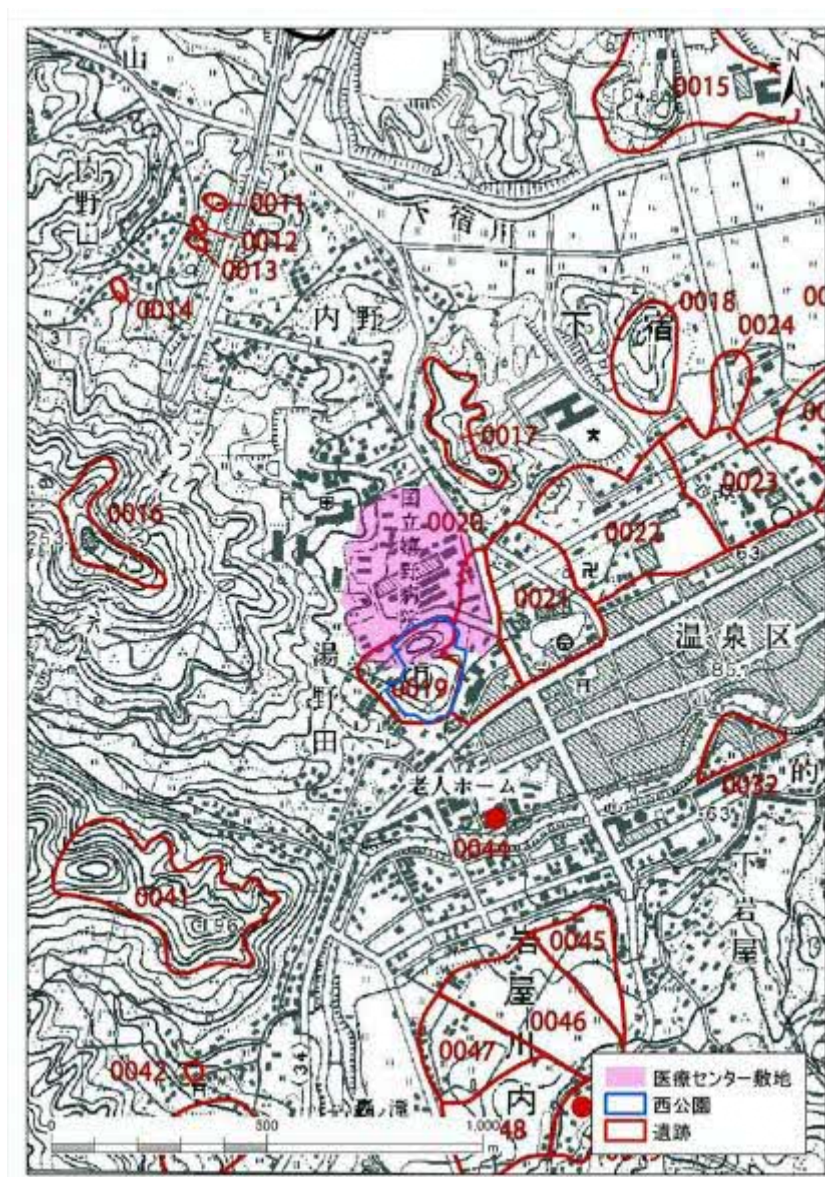


出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

④ 埋蔵文化財

本地区南部には中世の城館跡である湯野田城跡（遺跡番号：0019）と縄文時代の遺物散布地である三反角遺跡（遺跡番号：0020）の一部が含まれているほか、周辺にも多くの遺跡が点在している。

図表 42 埋蔵文化財・地図



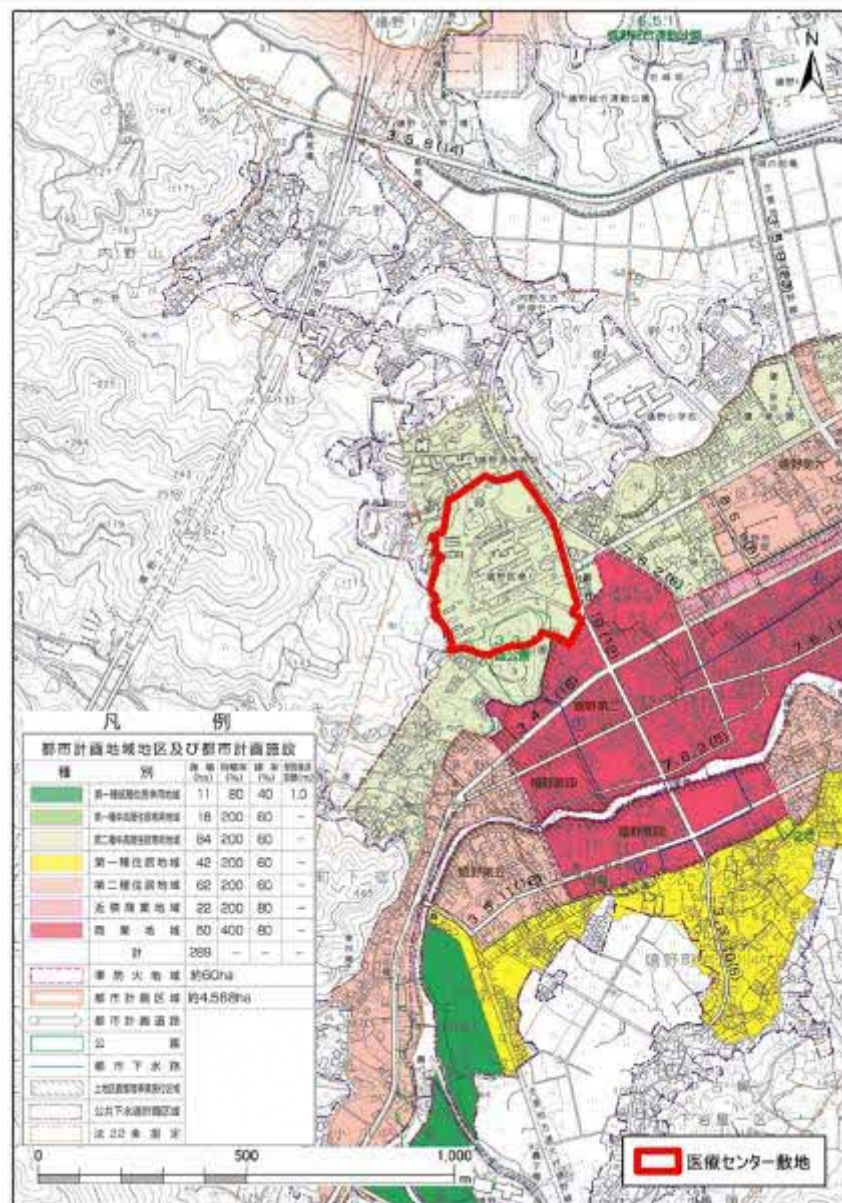
出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

3) 法規制状況

① 用途地域

本地区は第二種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）に指定されており、病院、大学等の公共施設のほか、1,500 m²以下かつ2階以下の店舗、事務所等の立地は許容されているが、1,500 m²を超える店舗や宿泊施設、遊戯施設などは立地できない。

図表 43 用途地域図



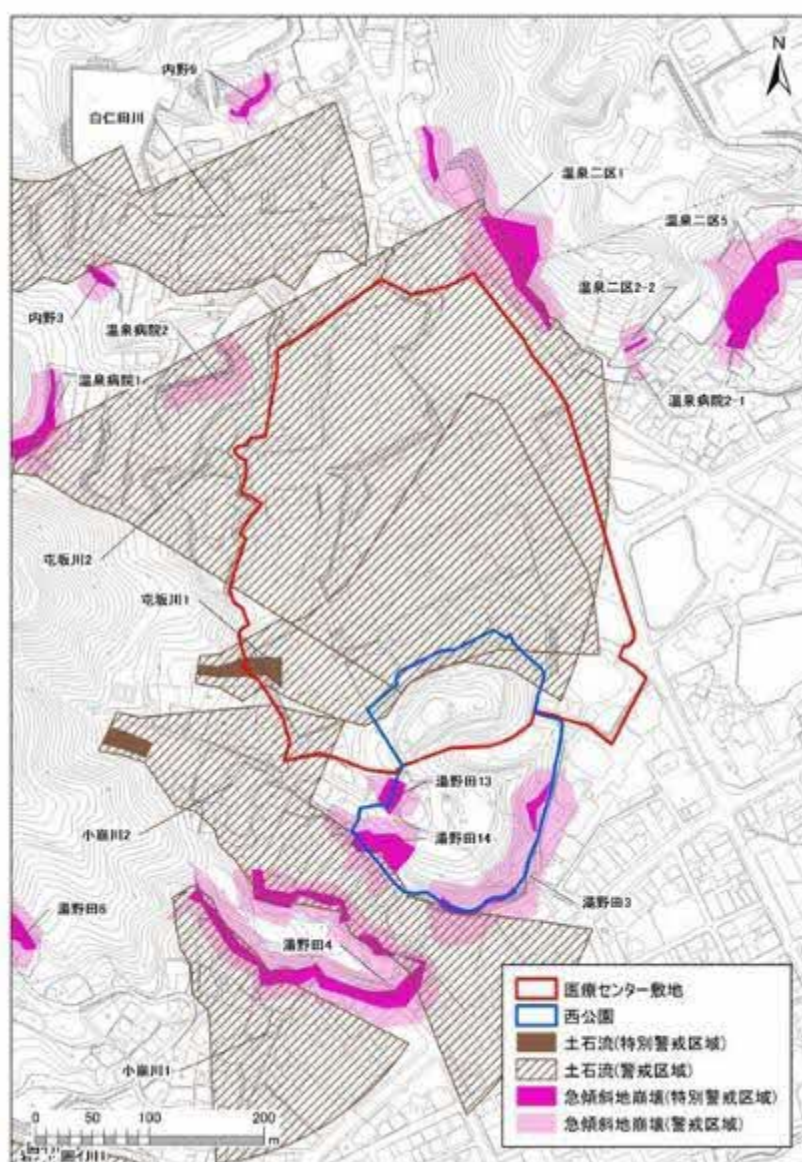
出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

② 土砂災害警戒区域等

本地区の大半が、土砂災害警戒区域に指定され、土石流のおそれがある区域となっているが、特別警戒区域には指定されていない。

また、周辺には土石流のほか、急傾斜地に崩壊によるがけ崩れの危険がある区域が多く点在している。

図表 44 国土数値情報 土砂災害警戒区域データ



出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

③ 都市公園（西公園）

西公園部分については、「嬉野市都市公園条例」に規定されており、施設の整備や利

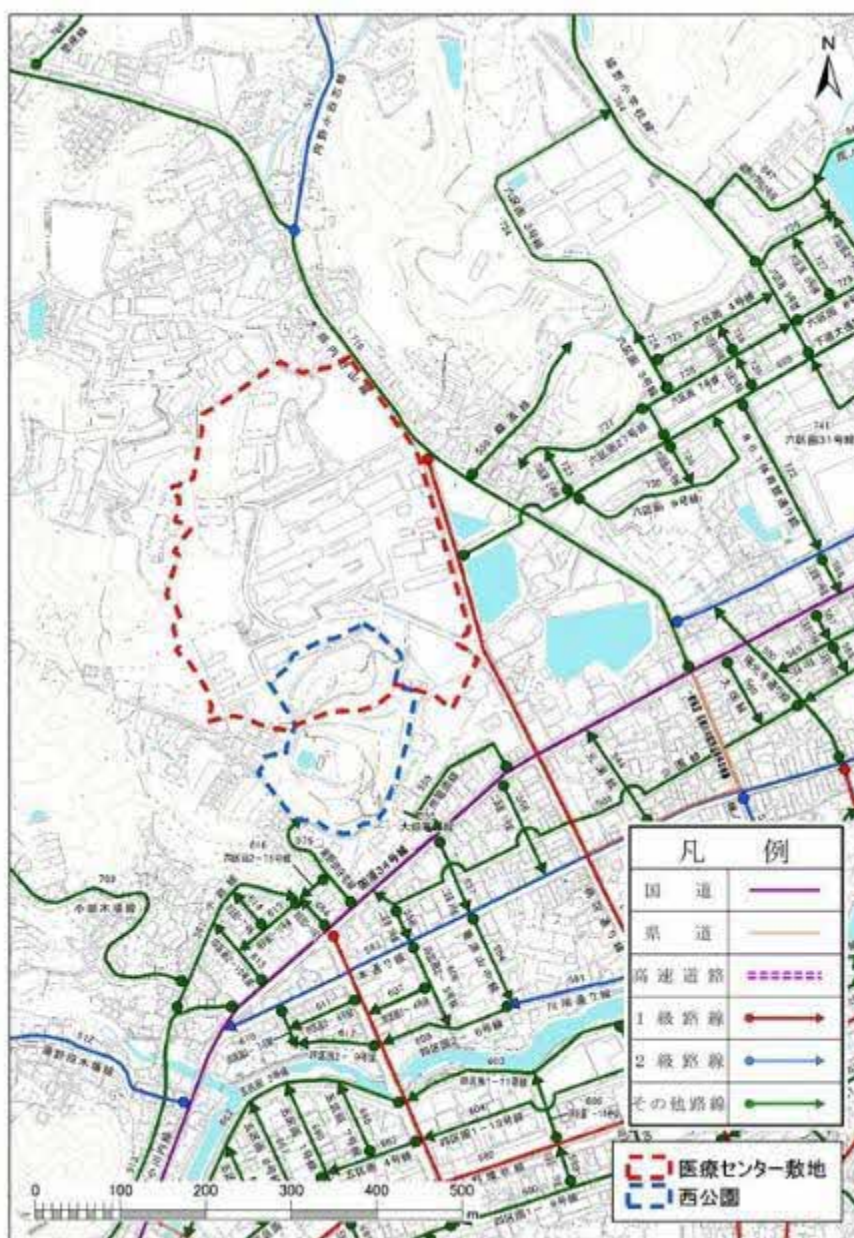
用等に関して一定の規制を受ける。

4) インフラ等の整備状況

① 道路

地区東側南部は、1級市道の病院通り線、地区東側北部は、2級市道の大畑内野山線に接道している。

図表 45 周辺道路について



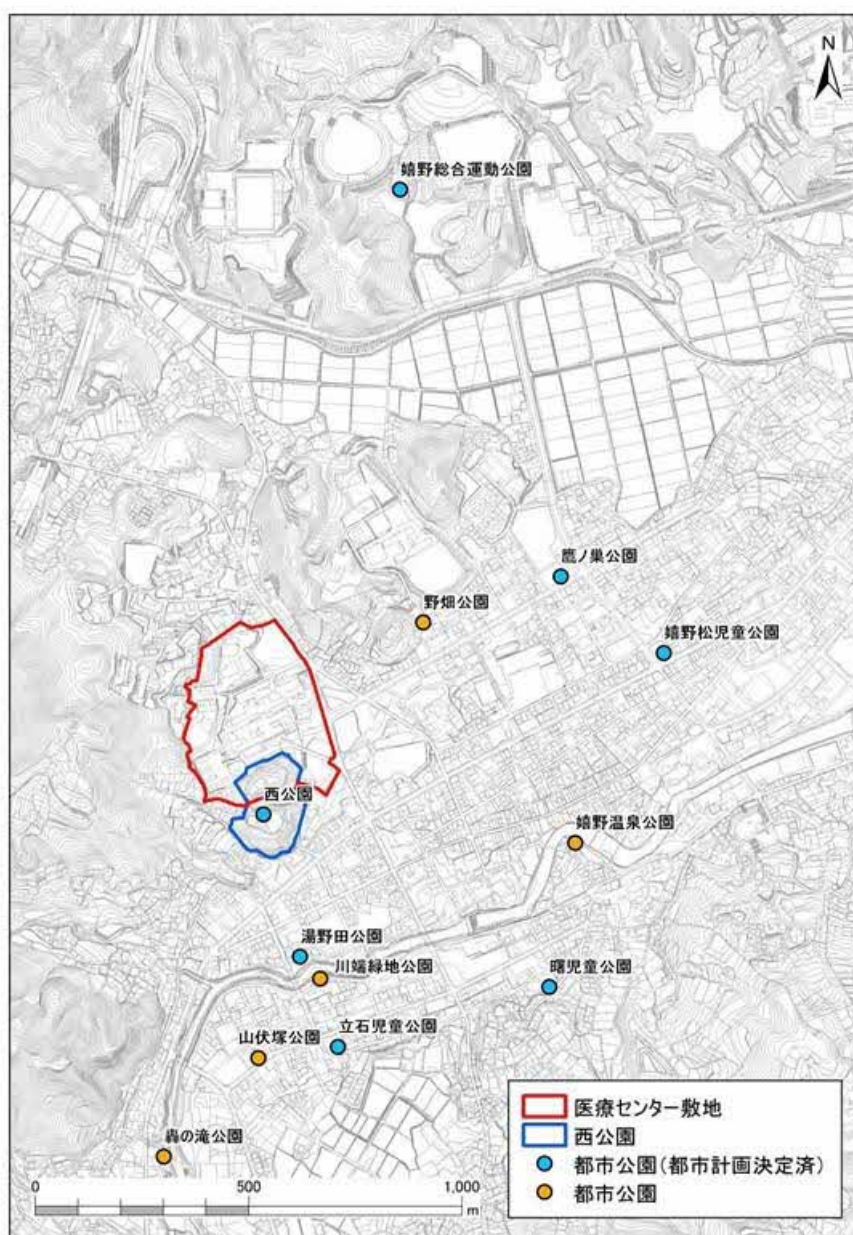
出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

② 公園・緑地

医療センターには、隣接して西公園が位置しているが、その他の公園は徒歩圏（250 m）には、位置していない。なお、西公園は、大部分が城跡であり、小山となっているため、平坦な広場等は少ない。

周辺の大規模な公園として、本地区から約 1 km の位置に嬉野総合運動公園が位置している。

図表 46 公園・緑地

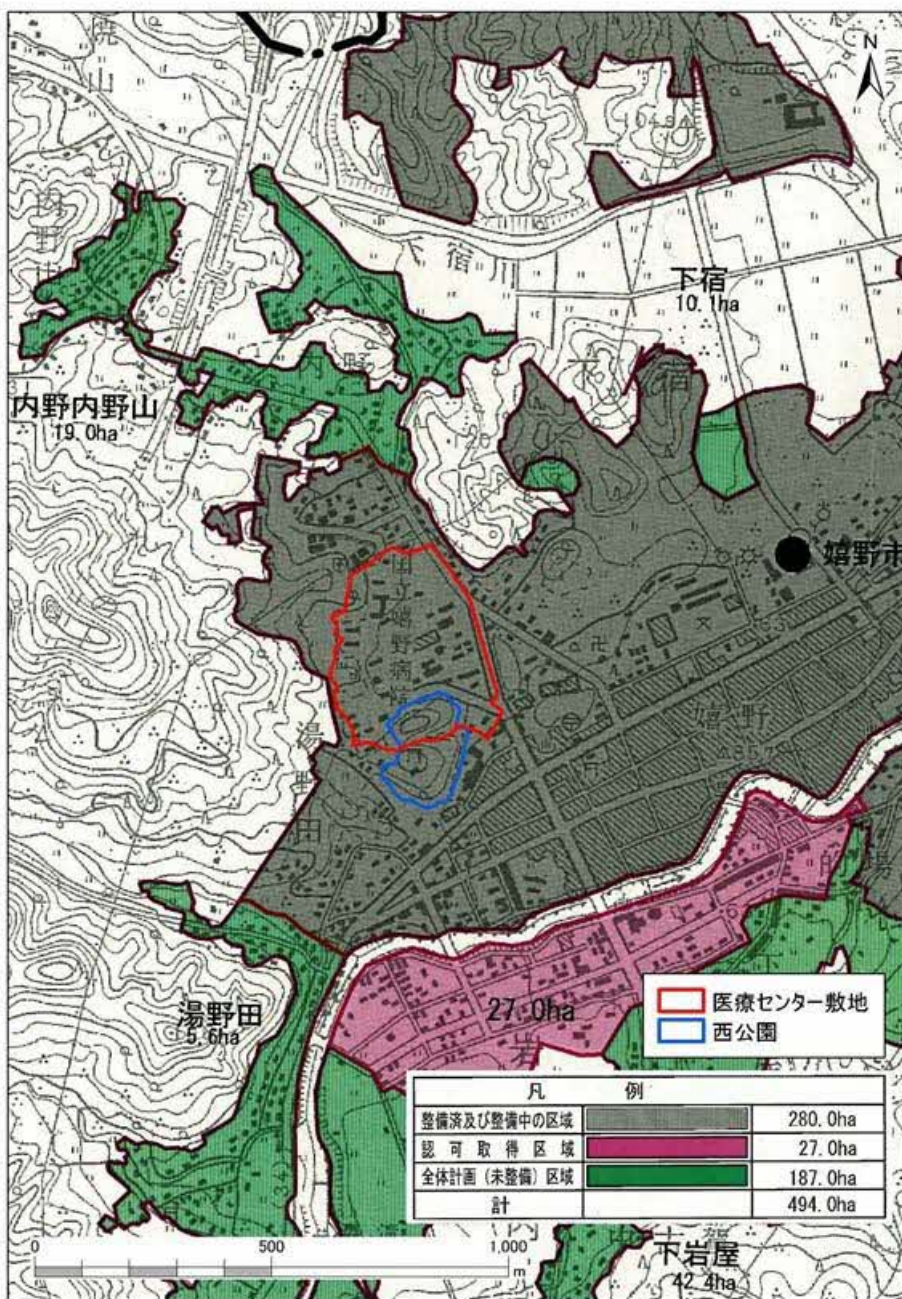


出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

③ 下水道

本地区は、公共下水道整備済み区域となっており、東側に下水道配管が備わっている。

図表 47 下水道平面図



出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

図表 48 下水道平面図



出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

④ 上水道

本地区東側から上水道の配管が通っている。

図表 49 上水道平面図



出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

5) 駐車場

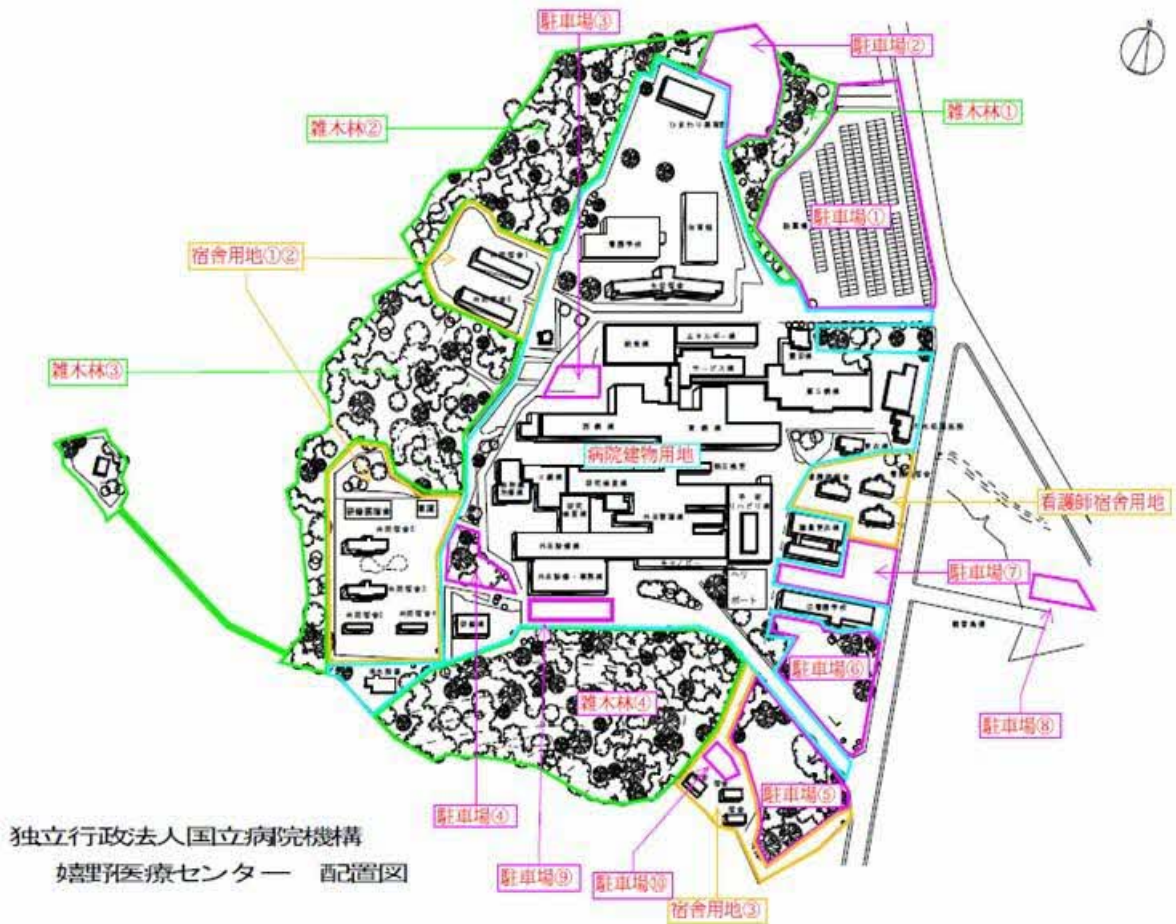
旧医療センター跡地に所在する駐車場は下図の通り。旧医療センター解体工事のため資材置き場等として活用する可能性もあることから、本事業用地の有効活用及び西公園の暫定活用時に利用可能な駐車場については今後検討・協議が必要である。

図表 50 駐車場の必要台数

駐車場区分	面積 (概算) m ²	駐車可能台数	備考
駐車場①	6,500	317	
駐車場②	300	16	
駐車場③	350	36	
駐車場④	800	55	
駐車場⑤	2,400	96	
駐車場⑥	2,500	79	
駐車場⑦	2,000	60	
駐車場⑧	300	15	
駐車場⑨	2,000	59	
駐車場⑩	300	11	

出所：嬉野市資料を基に日本総研作成

図表 51 旧医療センター跡地・配置図



出所：嬉野市資料を基に日本総研作成

6) その他施設

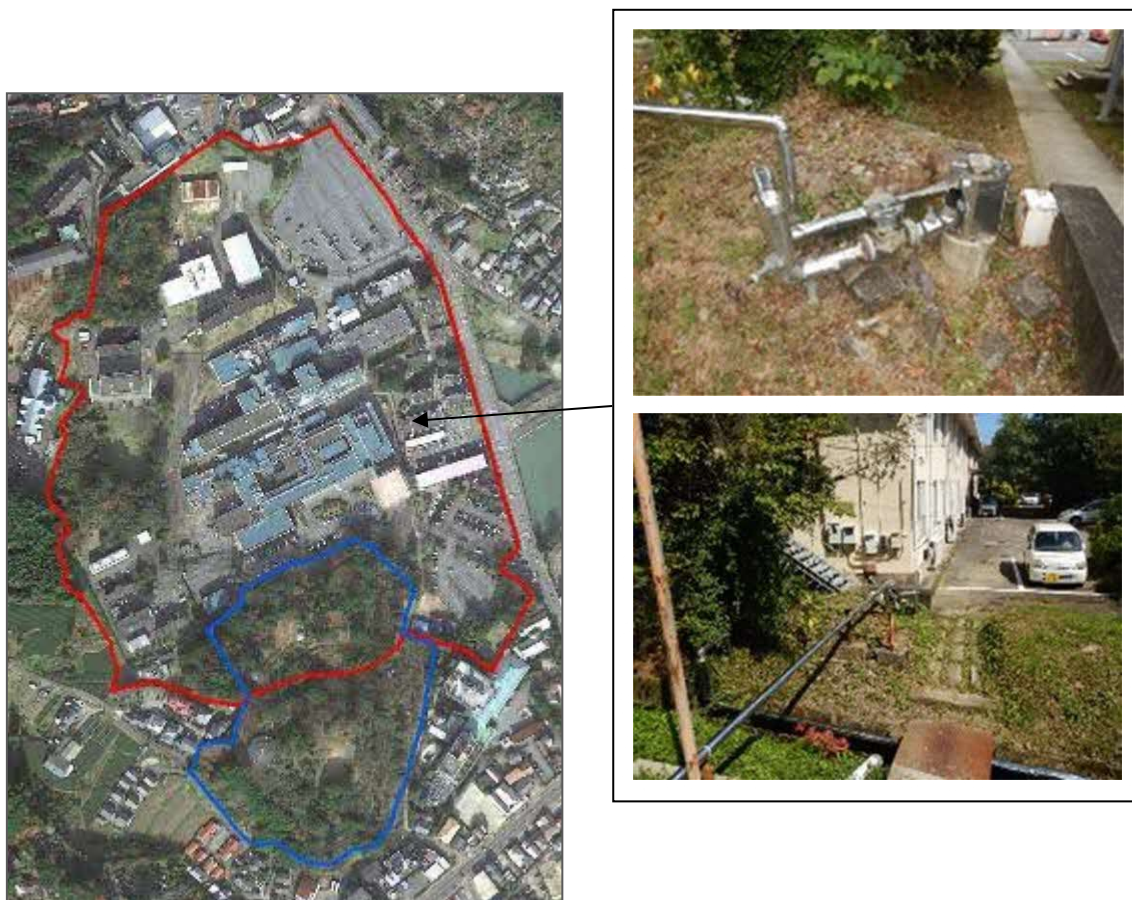
本地区内には、泉温 59.7℃、湧出量 100L/分の源泉があり、温泉の利用が可能である。

図表 52 温泉源泉について

◎ (以下、温泉分析書より)	
【名称】	嬉野医療センター第2源泉
【泉温】	59.7 (°C)
【湧出量】	100L/min 動力揚湯
【知覚試験】	無色透明 微弱塩味無臭
【pH値】	7.43
【泉質】	ナトリウム-炭酸水素塩・塩化物泉
【白噴量】	0 (L/分)

出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

図表 53 温泉源泉



出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

① 個別施設（旧医療センター敷地内）

a) 概要

旧医療センターの建物は、主なもので53棟あり、総建築面積約20,334㎡、総延床面積約41,998.6㎡となっており、大部分がRC構造である。

図表 54 施設の一覧

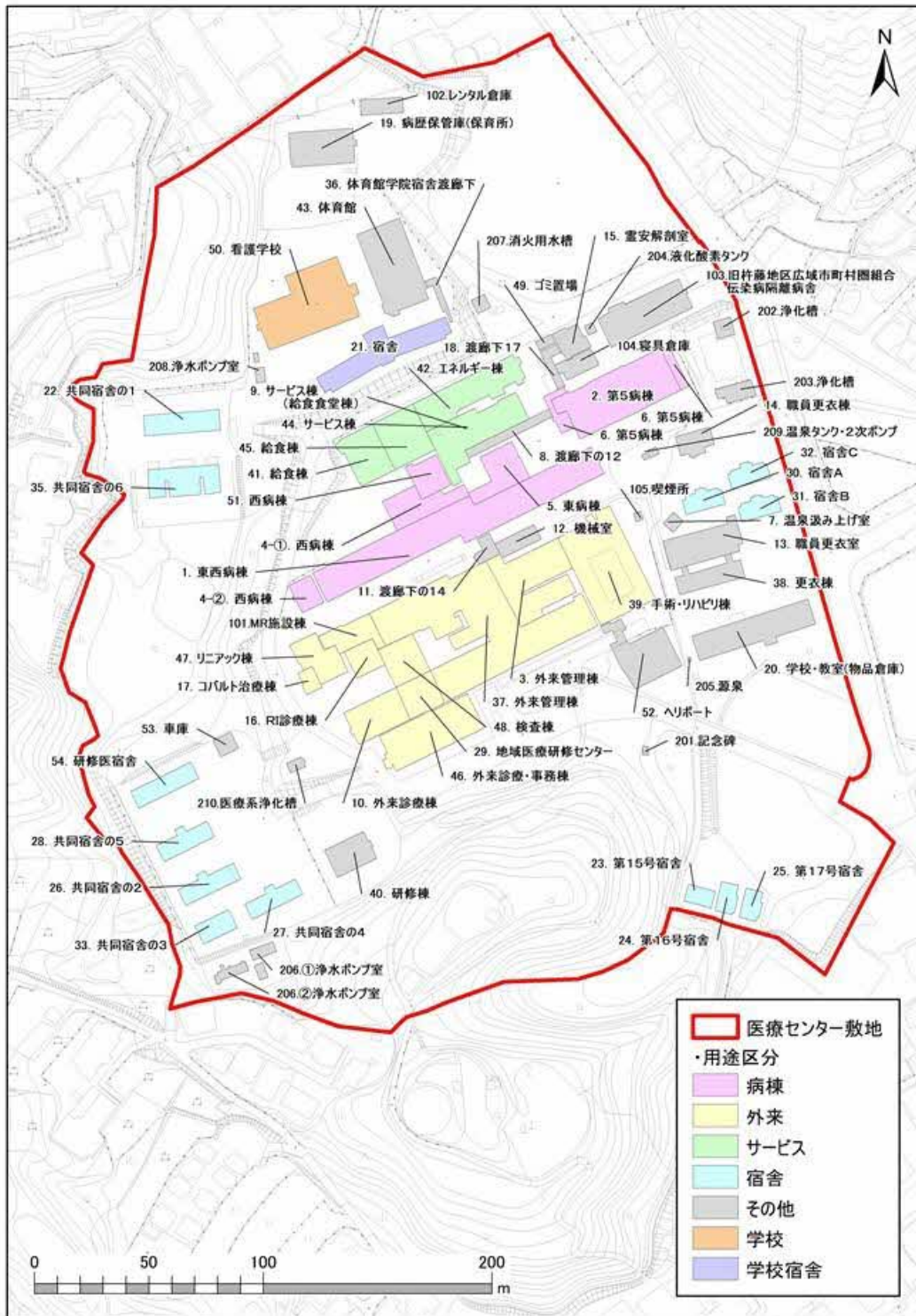
区分	No	建物名称	備考
病棟	1	東西病棟	
	2	第5病棟	
	4	西病棟	
	5	東病棟	
	6	第5病棟	
	51	病棟増築（地域救命救急センター）	

区分	No	建物名称	備考
	51	西病棟改修	
外来管理診療棟	3	外来管理棟	
	10	外来診療棟	
	16	RI 診療棟	
	17	コバルト治療棟	
	37	外来管理棟	
	39	手術・リハビリ棟	
	46	外来診療・事務棟	
	47	リニアック棟	
	47	リニアック棟改修	
	48	検査棟	
サービス棟	9	サービス棟（給食食堂棟）	
	41	給食棟	
	42	エネルギー棟	
	44	サービス棟	
	45	給食棟	
職員宿舎	22	共同宿舎の1	
	23	第15号宿舎	
	24	第16号宿舎	
	25	第17号宿舎	
	26	共同宿舎の2	
	27	共同宿舎の4	
	28	共同宿舎の5	
	30	宿舎A	
	31	宿舎B	
	32	宿舎C	
	33	共同宿舎の3	
	34	物置	
	35	共同宿舎の6	
	54	研修医宿舎	
その他	7	温泉汲み上げ室	
	8	渡廊下の12	
	11	渡廊下の14	
	12	機械室	

区分	No	建物名称	備考
	13	職員更衣室	
	14	職員更衣棟	
	15	霊安解剖室	
	18	渡廊下 17	
	19	病歴保管庫	
	20	学校・教室	
	29	地域医療研修センター	
	36	体育館学院宿舎渡廊下	
	38	更衣棟	
	40	研修棟	
	43	体育館	
	49	ゴミ置場	
	52	ヘリポート	
	53	車庫	
看護学校	50	看護学校更新築整備	
宿舎	21	宿舎	

出所：嬉野市資料を基に日本総研作成

図表 55 施設の分布図



出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

b) 個別施設の現況

個別施設の概要は以下の通り。

A) 看護学校

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
1,968.00 m ²	13年	RC
建築面積	階数	完成年月
934.00 m ²	2	平成20年（2008年）2月
写真		
		

B) 体育館

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
652.16 m ²	21年	RC
建築面積	階数	完成年月
652.16 m ²	1	平成12年（2000年）3月
写真		
		

C) 共同宿舎の6

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
1,463.60 m ²	22年	RC
建築面積	階数	完成年月
292.72 m ²	5	平成11年（1999年）3月

写真



D) 手術・リハビリ棟

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
2,527.39 m ²	18年	RC
建築面積	階数	完成年月
1,142.78 m ²	2	平成15年（2003年）10月

写真



E) 外来診療・事務棟

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
1,156.12 m ²	18年	RC
建築面積	階数	完成年月
443.55 m ²	2	平成15年（2003年）10月
写真		
		

F) 外来管理棟

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
1,422.52 m ²	21年	RC
建築面積	階数	完成年月
711.26 m ²	2	平成12年（2000年）3月
写真		
		

G) 研修医宿舎

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
513.88 m ²	9年	RC
建築面積	階数	完成年月
205.32 m ²	3	平成24年（2012年）9月

写真



H) 研修棟

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
406.19 m ²	21年	RC
建築面積	階数	完成年月
203.09 m ²	2	平成12年（2000年）3月

写真



② 個別施設（西公園敷地内）

a) 概要

西公園敷地内の建物は、主にトイレ・西公園配水地等であり、概要は以下の通り。

b) 個別施設の現況

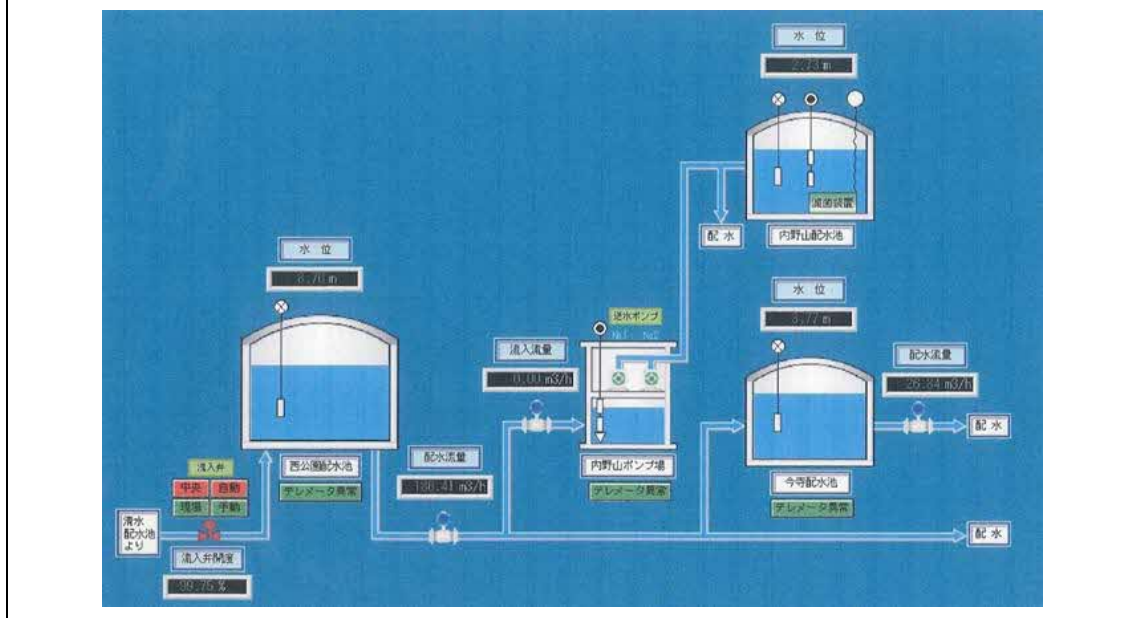
個別施設の概要は以下の通り。

A) トイレ

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
—	36年	補強コンクリート ブロック造
建築面積	階数	完成年月
30.5 m ²	1	昭和60（1985）年2月
写真		
		

B) 西公園配水地

	築年数	構造
外径 φ 20.3m×H10.0m 内径 φ 14.0m×H10.0m	29年 (平成4年(1992年)完成)	PC造 1,500m ³ /池×2池=3,000m ³
配水流量		
約 4,000m ³ /日 (平均) 嬉野市内全域 約 9,700m ³ /日		
配水区域		
湯野田、温泉区、下岩屋、内野山、下宿、今寺、井手川内 地区の一部		
写真		



(2) 先進事例調査

1) 行政施設の整備により民間開発を誘導した事例

所在地や立地の特性上、開発のポテンシャルがあまり高くない公有地を活用する際に、民間事業者の施設のみで全ての開発を行うのではなく、施設の一部を公共施設とすることで事業リスクを低減し、ポテンシャルの底上げを図っている事例。

① 敦賀市敦賀駅西地区における市有地活用事業

事業概要	所在地	福井県敦賀市
	供用開始時期	令和4年(2022年)9月(予定)
概要	<p>敦賀駅の西口にある市有地を活用し、下記の施設を整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 宿泊施設：客室数130室、ビジネスタイプのシングルルームからエグゼクティブ対応のジュニアスイツまで、ニーズに合わせた客室バリエーション。 ▶ 知育・啓発の公共機能施設：教育・文化の振興や次世代人材の育成に貢献し、敦賀の未来を創る本屋でも図書館でもない、本をきっかけに人と知をつなぐ新たな「知」の賑わい拠点。 ▶ 食の発信拠点：地元の海産物などバラエティーに富んだ飲食店舗が長屋風に配置された、来訪者や市民の活発な交流の場。 ▶ 公園・広場：来訪者のみならず、市民の交流や憩いの場として開放され、交流イベントの開催など、賑わい創出にも利用。 	
各施設の配置等	 <p>① 宿泊施設 ② 公共機能施設 ③ 飲食店舗 ④ 公園・広場 ⑤ 商業施設</p>	
事業経緯・スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成27年(2015年)7月：新幹線対策特別委員会設置 ・ 平成28年(2016年)11月：「駅西地区土地活用に係るサウンディング型市場調査」実施 ・ 平成30年(2018年)8月：「敦賀駅西地区土地活用事業」募集要項公表 ・ 平成30年(2018年)12月：優先交渉権者選定 ・ 令和4年(2022年)9月：施設供用開始予定 	
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者が市有地を定期借地(25年or50年)し、施設を建設・所有。この施設の一部を市が借り受け、「知育・啓発の公共機能施設」を整備。 ・ 民間事業者は不動産特定共同事業法の「特例事業」(SPCを活用した倒産隔離型の不動産特定共同事業)を活用。 	
事業費・財源	<ul style="list-style-type: none"> ・ 借地代2,181円/年・㎡以上(民間事業者の提案による) ・ 公共機能賃料：公共機能賃料と借地代の差額が43,500千円/年以下(民間事業者の提案による) 	

事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間施設と公共施設が併設されることで、市民の利便性が向上するとともに、事業者側からみると安定的な賃料及び集客が見込めるようになり、事業リスクが低減している。 ・ 「知育・啓発の公共機能施設」の指定管理者として指定された丸善雄松堂・編集工学研究所が、オープン後に地元の人で日常的に賑わう拠点となるよう、施設のオープン前から敦賀市立看護大学や市役所でのワークショップを実施しており、市民の事業に対する関心が醸成されている。
-------	--

② 上柴地区複合施設整備事業

事業概要	所在地	埼玉県深谷市
	供用開始時期	平成 22 年 (2010 年) 12 月
概要	<p>上柴中央公園に隣接する市有地を活用し、下記の施設を整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 1・2階：民間商業施設・アリオ深谷（約 70 の専門店からなるモールと、イトーヨーカドーからなるショッピングセンター） ➤ 3階：公共施設「キララ上柴」（生涯学習センター、公民館、勤労者家庭支援施設、地域職業相談室） 	
各施設の配置等	<p>【施設構成イメージ】</p>	
事業経緯・スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 20 年 (2008 年) 7 月：「上柴地区複合施設整備事業実施方針」の公表及び事業者の意見募集 ・ 平成 20 年 (2008 年) 8 月：募集要項公表 ・ 平成 20 年 (2008 年) 12 月：優先交渉権者選定 ・ 平成 22 年 (2010 年) 9 月：供用開始 	
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市有地に事業用定期借地権（30 年）を設定し、民間事業者が複合施設を設計、建設、維持管理、運営（公共施設部分は市が直営）。 ・ 建築形態は合築とし、複合施設は民間事業者が所有。市は、当該施設のうち公共施設部分を賃借（30 年）。 	
事業費・財源	<ul style="list-style-type: none"> ・ 借地代 188 円/年・㎡以上（民間事業者の提案による） ・ 公共施設賃料等（初期投資分のほか、維持管理相当分などを含む）：3,600,000,000 円を上限として事業者の提案による。 	
事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設と公共施設が併設されることで、市民の利便性が向上している。 ・ 商業施設側は安定的な賃料及び集客が見込めるようになり、事業リスクが低減している。 ・ 屋上庭園が整備されるなど、民間ノウハウによる居心地の良い空間設計が行われている。 	

2) 段階的に公有地活用を行っている事例

活用の対象とする土地が広大な場合に、段階的に活用事業者を募ることで、土地のポテンシャルを高めつつ、事業者側・自治体側双方の事業リスクの低減を図る事例。

① 大阪大学病院跡地利用事業

	所在地	大阪府大阪市
	供用開始時期	平成 20 年 (2008 年) 5 月
事業概要	概要	<p>病院跡地を一括して UR 都市機構が取得。敷地全体を 2 期に分けて民間事業者を公募。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 第 1 期・A 街区：業務拠点施設等の建設運営を前提として公募し、朝日放送新社屋が整備された。 ➤ 第 2 期・B 街区：にぎわい・文化集客機能、シティライフ複合機能の導入を前提として公募し、高層マンションや商業施設が整備された。
	各施設の配置等	 <p>■A 街区 (分譲) 敷地面積 8,300 m² 延床面積 44,800 m² 放送局</p> <p>■B-3 街区 (定期借地) 延床面積 25,000 m² 多目的ホール、賃貸住宅 75 戸</p> <p>■B-2 街区 (事業用借地) 延床面積 15,000 m² 商業施設等</p>
事業経緯・スケジュール		<ul style="list-style-type: none"> 平成 5 年 (1993 年)：大阪大学医学部附属病院移転 平成 14 年 (2002 年) 3 月：UR 都市機構が国から土地を取得 平成 15 年 (2003 年) 8 月：第 1 期 A 街区公募開始 平成 15 年 (2003 年) 12 月：第 1 期 A 街区事業者決定 平成 16 年 (2004 年) 2 月：第 2 期 B 街区公募開始 平成 16 年 (2004 年) 6 月：第 2 期 B 街区事業者決定 平成 20 年 (2008 年) 5 月：街びらき
事業手法		<ul style="list-style-type: none"> A 街区 (朝日放送新社屋) は売却。 B 街区は機能により事業用定期借地権 (20 年) と一般定期借地権 (50 年) を使い分け。
事業の効果		<ul style="list-style-type: none"> 第 1 期に拠点性や訴求力を持った「Leading 機能」を導入することで地区のポテンシャル向上を図ることで、第 2 期の公募を成立しやすくしている。 第 2 期で「にぎわい・文化」や「居住機能」を導入することで、地区の拠点性のさらなる向上が達成されている。

② 発電所・護岸跡地利用事業

	所在地	広島県安芸郡坂町
	供用開始時期	平成 18 年（2006 年）4 月（第一期施設）
事業概要	概要	<p>県の第 3 セクターが整備した埋立用地について、3 期に分けて PFI 事業等の事業者を募集。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 第 1 期：県営住宅、町営特定公共賃貸住宅、集会所、保健所。 ➤ 第 2 期：県営住宅、町営住宅 ➤ 第 3 期：県営住宅、町営住宅
	各施設の配置等	
	事業経緯・スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 15 年（2003 年）：県営坂地区住宅整備事業「実施方針」の公表 ・ 平成 16 年（2004 年）6 月：第 1 期事業者の選定 ・ 平成 18 年（2006 年）4 月：第 1 期施設の供用開始 ・ 平成 18 年（2006 年）9 月：第 2 期事業者の選定 ・ 平成 20 年（2008 年）4 月：第 2 期施設の供用開始 ・ 平成 20 年（2008 年）～22 年（2010 年）度：第 3 期事業の実施 ・ 平成 23 年（2011 年）4 月：第 3 期施設の供用開始
	事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第 1 期は BTO 方式による PFI 事業者を募集。 ・ 第 2 期は BT 方式による PFI 事業者を募集。 ・ 第 3 期は従来方式で実施。
	事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県営住宅（一部子育て世代向け住宅）、地域開放型集会所、特定公共賃貸住宅および保育所の整備により、多様な世代の混在する環境を創出することができた。 ・ 民間による保育所運営により、延長保育の時間の延長および独自の子育て支援サービスなど、より高度なサービスを提供できるようになった。 ・ 計画を 3 期に分けることにより、行政側の事業リスクを低減することができた。


3) 都市公園等におけるトライアル・サウンディングの実事例

活用を検討している敷地に対し、いきなりサウンディングや活用事業者の募集を行うのではなく、民間事業者が検討中の事業を実際に暫定実施してもらう社会実験を行うことで、使い勝手や、採算性、立地条件等をより詳細に把握してもらう「トライアル・サウンディング」を実施する自治体が増えてきている。

① 米子市都市公園等トライアル・サウンディング

	所在地	鳥取県米子市
	対象公園	湊山公園（米子城跡三の丸広場を含む）、弓ヶ浜公園、皆生海浜公園、福市公園、朝日公園、富士見2号公園、目久美公園、明治町公園、加茂川広場、憩いの道
事業概要	各公園の位置等	
	事業経緯・スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> 令和3年（2021年）5月～令和3年（2021年）12月：提案募集（実施希望タイミングにより締め切り日が異なる） 令和3年（2021年）7月～令和4年（2022年）2月：事業実施
	実施事業	<ul style="list-style-type: none"> 令和3年（2021年）5月：キッチンカーによる飲食販売（憩いの道） 令和3年（2021年）5月：屋台イベント（弓ヶ浜公園） <ul style="list-style-type: none"> ➢ 飲食販売と子供が楽しめる催しの実施 令和3年（2021年）5月～6月：いぬねこプロジェクト（弓ヶ浜公園） <ul style="list-style-type: none"> ➢ ドッグランの設置や犬のしつけ教室・猫のお悩み相談会などを実施。
	事業の効果	（検証中）
	備考	現在（令和3年（2021年）7月）はこれまでに実施された提案や事業の結果を検証する期間を十分に設けるため、提案募集を停止中。

② 臥竜公園トライアル・サウンディング

	所在地	長野県須坂市																								
	対象公園	臥竜公園																								
事業概要	各公園の位置等																									
事業経緯・スケジュール		<ul style="list-style-type: none"> 令和元年（2019年）9月：提案募集開始 令和元年（2019年）9月～令和2年2020年2月：事前相談実施 2020年2月：提案締切 令和元年（2019年）10月～令和2年（2020年）3月：順次事業実施 																								
実施事業		<table border="1"> <thead> <tr> <th>TS名称</th> <th>実施日</th> <th>実施者</th> <th>場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">① 動物園つまいもん市</td> <td>令和1年10月26日 令和1年11月4日 令和1年11月23日 (全3日)</td> <td>動物園つまいもん市 実行委員会所属 (給食当番)</td> <td>動物園 南園 休憩所横</td> </tr> <tr> <td>令和1年12月7日～8日 令和2年1月1日～4日 (全6日)</td> <td>動物園つまいもん市 実行委員会所属 (まごころ屋)</td> <td>動物園 南園</td> </tr> <tr> <td>令和1年11月16日～30日 土日 令和1年12月1日～8日 土日 (全8日)</td> <td>動物園つまいもん市 実行委員会所属 (オンタイム)</td> <td>動物園 南園</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">② 自然と心の 安らぎのおとも</td> <td>令和2年2月1日～29日 土日祝 令和2年3月1日～28日 土日祝 (全15日)</td> <td>キモノのゆきわ 有株式会社 経営者兼講師</td> <td>動物園内</td> </tr> <tr> <td>③ バラコードで アクセサリ作り アウトドア ナイフテクニク ワークショップ タープ・シェルター& ロープワークショップ</td> <td>令和1年10月5日～6日 (全2日) 令和1年10月20日 (全1日) 令和1年10月26日～27日 (全2日)</td> <td rowspan="5">ナチュラリス・ アウトドアスタイル</td> <td rowspan="5">動物園 南園 百々川 緑地</td> </tr> <tr> <td>④ キャンプ&焚き火ワーク トレック&ハンモック・ テントワーク 防災キャンプワーク 焚き火&ナイフワーク 冬キャンプワーク</td> <td>令和1年11月2日～3日 (全2日) 令和1年11月9日～10日 (全2日) 令和1年11月16日～17日 (全2日) 令和1年11月23日～24日 (全2日) 令和1年11月30日～12月1日 (全2日)</td> </tr> </tbody> </table>	TS名称	実施日	実施者	場所	① 動物園つまいもん市	令和1年10月26日 令和1年11月4日 令和1年11月23日 (全3日)	動物園つまいもん市 実行委員会所属 (給食当番)	動物園 南園 休憩所横	令和1年12月7日～8日 令和2年1月1日～4日 (全6日)	動物園つまいもん市 実行委員会所属 (まごころ屋)	動物園 南園	令和1年11月16日～30日 土日 令和1年12月1日～8日 土日 (全8日)	動物園つまいもん市 実行委員会所属 (オンタイム)	動物園 南園	② 自然と心の 安らぎのおとも	令和2年2月1日～29日 土日祝 令和2年3月1日～28日 土日祝 (全15日)	キモノのゆきわ 有株式会社 経営者兼講師	動物園内	③ バラコードで アクセサリ作り アウトドア ナイフテクニク ワークショップ タープ・シェルター& ロープワークショップ	令和1年10月5日～6日 (全2日) 令和1年10月20日 (全1日) 令和1年10月26日～27日 (全2日)	ナチュラリス・ アウトドアスタイル	動物園 南園 百々川 緑地	④ キャンプ&焚き火ワーク トレック&ハンモック・ テントワーク 防災キャンプワーク 焚き火&ナイフワーク 冬キャンプワーク	令和1年11月2日～3日 (全2日) 令和1年11月9日～10日 (全2日) 令和1年11月16日～17日 (全2日) 令和1年11月23日～24日 (全2日) 令和1年11月30日～12月1日 (全2日)
TS名称	実施日	実施者	場所																							
① 動物園つまいもん市	令和1年10月26日 令和1年11月4日 令和1年11月23日 (全3日)	動物園つまいもん市 実行委員会所属 (給食当番)	動物園 南園 休憩所横																							
	令和1年12月7日～8日 令和2年1月1日～4日 (全6日)	動物園つまいもん市 実行委員会所属 (まごころ屋)	動物園 南園																							
	令和1年11月16日～30日 土日 令和1年12月1日～8日 土日 (全8日)	動物園つまいもん市 実行委員会所属 (オンタイム)	動物園 南園																							
② 自然と心の 安らぎのおとも	令和2年2月1日～29日 土日祝 令和2年3月1日～28日 土日祝 (全15日)	キモノのゆきわ 有株式会社 経営者兼講師	動物園内																							
	③ バラコードで アクセサリ作り アウトドア ナイフテクニク ワークショップ タープ・シェルター& ロープワークショップ	令和1年10月5日～6日 (全2日) 令和1年10月20日 (全1日) 令和1年10月26日～27日 (全2日)	ナチュラリス・ アウトドアスタイル	動物園 南園 百々川 緑地																						
④ キャンプ&焚き火ワーク トレック&ハンモック・ テントワーク 防災キャンプワーク 焚き火&ナイフワーク 冬キャンプワーク	令和1年11月2日～3日 (全2日) 令和1年11月9日～10日 (全2日) 令和1年11月16日～17日 (全2日) 令和1年11月23日～24日 (全2日) 令和1年11月30日～12月1日 (全2日)																									
事業の効果		<ul style="list-style-type: none"> 県市連携による民活導入に向けた県と協議の結果、県内初となる河川空間のオープン化の実施に向け、協議会の設立も含め協議を進めることで合意が得られた プロジェクトチームを結成し、意見交換会などから官民連携 																								

	事業に対する理解度や関心度、参画意欲が高まり、今後の官民連携事業に対する人材育成につながった。
備考	令和3年(2021年)1月15日～令和3年(2021年)11月30日の期間において、マーケットサウンディング調査を実施中。

③ 富山城址公園トライアル・サウンディング

	所在地	富山県富山市
	対象公園	富山城址公園
事業概要	各公園の位置等	
事業経緯・スケジュール		<ul style="list-style-type: none"> 令和元年(2019年)8～9月：事業者募集 令和元年(2019年)9月：事業者選定 令和元年(2019年)9～10月：事業実施に向けた事前協議 令和元年(2019年)10～12月：事業実施
実施事業		<ul style="list-style-type: none"> 11/9～10：FAMILY PICNIC ～家族で1日ピクニック～ <ul style="list-style-type: none"> キャンドルナイト 気球係留フライト ピクニックのような空間づくり 12/13～15：WINTER PARK TOYAMAJYOUSHI 富山のセントラルパークで冬を楽しむ <ul style="list-style-type: none"> アウトドアサウナ サウナヨガ 地元の食材を使ったフードサービス
事業の効果		<ul style="list-style-type: none"> 関係者の機運醸成、モチベーション向上 事業化に向けた課題の洗い出し・手続き等の明確化 参加しやすい公募条件等の整理 事業者間での連携の動き、さらなる質の向上(切磋琢磨)

4) 山林等における魅力向上の事例

樹木が多く、一見すると活用が難しい公園等においても、P-PFI や指定管理者制度等を活用し官民で連携することで、豊かな自然を活かしつつにぎわいを創出している事例が、徐々にではあるが増えてきている。







① 横浜動物の森公園未整備区域における遊戯施設等の公募設置

	所在地	神奈川県横浜市
	対象公園	横浜動物の森公園（未整備区域）
事業概要	各公園の位置等	
事業経緯・スケジュール		<ul style="list-style-type: none"> 平成 30 年（2018 年）11 月：事業者募集開始 平成 31 年（2019 年）3 月：事業者選定 令和元年（2019 年）9 月：フォレストアドベンチャーエリアオープン 令和 2 年（2020 年）2 月：トレイルアドベンチャーエリアオープン
実施事業		<ul style="list-style-type: none"> フォレストアドベンチャー・よこはま <ul style="list-style-type: none"> アドベンチャーコース（小学 4 年生 or 身長 140cm～）、キャノピーコース（身長 110cm～）、キッズコース（身長 90cm～）、の 3 コースがあり、子供から大人まで幅広い年代が楽しめるアスレチック施設  <ul style="list-style-type: none"> トレイルアドベンチャー・よこはま <ul style="list-style-type: none"> 緩やかな傾斜でのアップダウンやコーナーなどを配置し、MTB（マウンテンバイク）のみならず、e-MTB（電動アシスト機能つき MTB）や e-Bike（電動モーターバイク）など、様々なアクティビティを上級者から初心者、子供から大人まで気軽に楽しめる森の中の多目的なコース設

	<p>定となっている。</p> <p>➤ バイクやヘルメット等のレンタルサービスや初心者講習も充実しており、手ぶらで来場して遊ぶことも可能。</p> 
事業スキーム	
事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> これまで未整備となっていた公園の一角について、P-PFI 制度により集客力のある民間施設を誘導できた。 民間施設の運営に加えて、樹林地の管理なども民間事業者に併せて実施させることで、効率的な維持管理ができています。

② 池田町町立キャンプ場リニューアル (Tree Picnic Adventure IKEDA)

所在地	福井県池田町
対象施設	池田町立キャンプ場
事業経緯・スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> 平成 26 年 (2014 年) : 森林資源を生かした地域循環型まちづくりプロジェクト「木望のまちプロジェクト」始動 2015 年 : 遊休状態の木工ギャラリー・販売所を改修し、木育の場「おもちゃハウス こどもと木」オープン。 平成 28 年 (2016 年) : 遊休状態の木工場を改修し、親子で木

	<p>工体験を楽しめる施設 Wood LABO Ikeda をオープン</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成 28 年 (2016 年) : 町立キャンプ場をリニューアルし、Tree Picnic Adventure IKEDA をオープン
<p>実施事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> おもちゃハウスこどもと木 <ul style="list-style-type: none"> 平成 27 年 (2015 年) 開業の木育施設。池田町産の遊具や木のおもちゃで遊びながら、子どもたちの豊かな感性と想像力を育む場として人気を集めている。    <ul style="list-style-type: none"> Wood LABO ikeda <ul style="list-style-type: none"> ものづくりを通して暮らしと木をつなげる木工体験施設。池田の木を使った木工体験や、DIY など子どもから大人までものづくりを愉しみながら交流できる場となっている。    <ul style="list-style-type: none"> Tree Picnic Adventure IKEDA <ul style="list-style-type: none"> 単にレジャーを楽しむだけではなく、「好奇心」を刺激し、森の中で「学ぶ」「遊ぶ」「結ぶ」をキーワードにした様々なプログラムを整備している。

	<p>メガジップライン アドベンチャーパーク アドベンチャーボート 樹上テント</p> <p>ワイヤーを滑走 子供の成長に合わせたコース設定 家族のみでチャレンジするラフティング 冒険心を育む樹上体験</p> <p>食事提供 (カフェピクニック) 冬季アクティビティ ウィンタージップライン 校外学習・企業研修 森のお仕事体験 チームビルディング</p> <p>地元食材を使ったカフェ 雪中を楽しむジップライン 池田町での仕事を体験 チームワークを高めるプログラム</p>
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> ・ いずれの施設も第三セクターの(株)まちUPいけだが指定管理の指定を受けて管理・運営をおこなっている。 ・ (株)まちUPいけだの主な出資者は池田町と福井ケーブルテレビ(他3社)
事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「おもちゃハウスとこどもと木」のオープンにより、まちの人口の10倍以上の人が施設を訪れるようになり、事業の方向性が明確化された。 ・ 「Wood LABO Ikeda」のオープンにより、木育の拠点、技術の拠点という位置づけが明確化。 ・ 「Tree Picnic Adventure IKEDA」では子どもの発達段階に合わせて繰り返し訪れたいくなるプログラムを整備することで、ファミリー層を中心にリピーターが増加しており、移住者増にも寄与している。

③ 糸島市樋ノ口ハイランド(糸島市立森林公園)

所在地	福岡県糸島市
対象施設	樋ノ口ハイランド
事業経緯・スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成24年(2012年): (有)パシフィックネットワークが糸島市と借地契約を締結し、「フォレストアドベンチャー糸島」を開設。 ・ 平成27年(2015年): 企業及び学校、その他団体向けの、研修プログラムを開始
実施事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 森林の中で、樹間を渡り、スリル・展望を味わえるプログラムを提供。 ・ 企業向けの「チームビルディング研修」「リスクマネジメント研修」を実施するとともに、修学旅行等の学生向けの団体受入も実施。
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> ・ (有)パシフィックネットワークが、森林公園全体を借り受け、全体を維持管理するとともに、フォレストアドベンチャー・糸島を整備し、自ら運営。

	<ul style="list-style-type: none"> 糸島市は広報支援や案内板の設置など、側面支援を実施。
事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> 森林を活かした集客力のある施設が整備されることで、そこでの収益の一部を森林の管理に充てることができる。 子供向けのアクティビティから、大人向けのプログラムまで提供されており、幅広い年代の人が森林公園を訪れる機会が増えている。 スタッフの多くが現地で雇用されており、就業の機会が提供されている。

④ アウトドア施設の再生等を行っている民間事業者

株式会社クロスプロジェクトグループ	<ul style="list-style-type: none"> 地域の自然を活かした魅力あるコンテンツ作りで地域への新たな来訪者の流れを作り、シャワー効果による地域全体の活性化を目指して事業活動を行っている事業者。 民間活力による観光振興で地域活性化を推進することを目的として、長野県木島平村と包括連携協定を締結している。
株式会社マックアース	<ul style="list-style-type: none"> スキー場の再生を軸としつつ、キャンプ場の再生なども手掛ける。 地方自治体のレジャー施設を指定管理者として運営受託し、地方再生にも取り組んでいる。

	 <p>福島県 南会津郡 南会津町 MINAMI AIZU TOWN</p> <ul style="list-style-type: none"> - 会津高原南会津スキー場 - 会津高原南会津スキー場 - 道の駅 山口温泉 まちら285 <p>www.minamiaizu.org</p>	 <p>長野県 木曾郡 王滝村 OTAKI VILLAGE</p> <ul style="list-style-type: none"> - おんたけ2240スキー場 - おんたけ温泉村キャンプ場 <p>www.all.otaki.nagano.jp</p>	 <p>滋賀県 高島市 TAKASHIMA CITY</p> <ul style="list-style-type: none"> - 五里パー青春旅宿村 <p>www.city.takashima.lg.jp</p>
株式会社スノーピーク	 <p>兵庫県 美方郡 香美町 KAMI TOWN</p> <ul style="list-style-type: none"> - おじろスキー場 - 香美町小代ひまわりパーク <p>www.town.mikata-kami.lg.jp</p>	 <p>兵庫県 養父市 YABU CITY</p> <ul style="list-style-type: none"> - 水ノ山温泉スキー場 <p>www.city.yabu.hyogo.jp</p>	 <p>兵庫県 宍粟市 SHISO CITY</p> <ul style="list-style-type: none"> - ばんしゅう野舎スキーパーク - ちくさ霧田スキー場 - ちくさ高原ゆり園 - ちくさ高原ネイチャーランド - くるみの里
	<ul style="list-style-type: none"> 元々はアウトドア用品メーカーだが、近年は新潟県佐渡市や、佐賀県、熊本県人吉市などと包括連携協定を締結しており、アウトドア施設の整備等による地域創生にも注力している。 		
	 <p>所在地: snow peak gleanings TOKUSHIMA KOMATSUSHIMA</p>	 <p>所在地: PARKFIELD Snow Peak TOYOTA-KURAGAIKE</p>	

(3) 法令等の整理

1) 公的不動産活用の関連法令

① 売却する場合の関連法令

地方自治法第238条に規定される公有財産のうち、同条第4項に規定される普通財産に該当するもの、つまり特定の行政目的に使用されている行政財産以外の土地及び建物は売却の対象とすることができる。

また、嬉野市公有財産規則において、財産の売払いについての規定がなされており、一定の用途に供させる目的をもって普通財産を処分する場合には、売払いの相手方に対して用途並びにその用途に供しなければならない期日及び期間を指定し、指定された期日を経過してもなおこれをその用途に供せず、又はこれをその用途に供した後指定された期間内にその用途を廃止したときは、必要があればその契約を解除し、違約金を徴する等の処置を講じる必要があるとされている。

地方自治法

(公有財産の範囲及び分類)

第二百三十八条

4 行政財産とは、普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産をいい、普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう。

(普通財産の管理及び処分)

第二百三十八条の五

普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる。

嬉野市公有財産規則

(売払い)

第32条 行政経営部長は、その所管する財産を売り払おうとするときは、次に掲げる事項を記載した文書により、市長の決裁を受けなければならない。

- (1) 売り払おうとする理由
- (2) 所在地
- (3) 土地の地番、地目及び地積、建物の構造及び面積又はその他の財産における種類及び数量
- (4) 売払い予定価格
- (5) 価格評定調書又は価格算定の資料
- (6) 売払い代金の納入時期及び納入方法
- (7) 指名競争入札又は随意契約によろうとするときは、その理由
- (8) 随意契約によろうとするときは、相手方の住所及び氏名並びに相手方の利用

計画又は事業計画

- (9) 用途を指定して売り払おうとするときは、その用途並びにその用途に供しな
なければならない期日及び期間
- (10) 契約書案
- (11) 当該財産の関係図面
- (12) 予算計上額及び歳入科目
- (13) 前各号に掲げるもののほか、必要な事項

(用途指定の処分)

第 34 条 一定の用途に供させる目的をもって普通財産を処分しようとする場合は、行政経営部長は、その相手方に対して用途並びにその用途に供しななければならない期日及び期間を指定しなければならない。

第 35 条 前条の規定によって用途並びにその用途に供しななければならない期日及び期間を指定して、普通財産を処分した場合において指定された期日を経過してもなおこれをその用途に供せず、又はこれをその用途に供した後指定された期間内にその用途を廃止したときは、必要があればその契約を解除し、違約金を徴する等の処置を講じなければならない。

2 前条の規定によって普通財産を処分する場合は、前項による処置ができることを契約しておかななければならない。

② 普通財産を貸付ける場合の関連法令

嬉野市公有財産規則において、普通財産の貸付に関する諸規定がなされている。貸付期間については、第 18 条において「専ら事業の用に供するものを目的とし、不動産登記法第 3 条に規定する賃借権設定登記を設定して土地及び土地の定着物を貸し付ける場合は、20 年」とされており、第 18 条第 2 項において「前項の貸付期間は、これを更新することができる。この場合においては、更新のときから同項の期間を超えることができない。」とされていることから、嬉野市公有財産規則上は、40 年が上限になると考えられる。ただし、他の法令に定めがある場合はこの限りではなく、具体的には借地借家法の規定に基づく貸付期間を設定する必要がある。

嬉野市公有財産規則

(貸付)

第 16 条 財産管理者は、その所属の普通財産を貸し付けようとするときは、次に掲げる事項を具して、市長の決裁を受けなければならない。

- (1) 当該財産の台帳記載事項

- (2) 貸付事由
- (3) 貸付期間
- (4) 貸付料及びその算定基礎
- (5) 貸付料を減免しようとする場合は、その事由及び減免額
- (6) 貸付ける相手方の利用計画又は事業計画
- (7) 担保を提供させようとするときは、その事由及び種類
- (8) 契約書案
- (9) 市有財産借受願書(様式第5号)
- (10) 貸付財産の関係図面
- (11) 前各号に掲げるもののほか、必要な事項

(貸付契約)

第17条 財産を貸し付けようとするときは、使用目的、貸付期間、貸付料並びに貸付料納付の時期及び方法のほか、次に掲げる事項を契約しなければならない。ただし、特別の事情により市長が必要がないと認めたときは、その事項の一部を省略することができる。

- (1) 財産は、常に良好な状態で管理しなければならないこと。
- (2) 貸付期間中であっても公用又は公共の用に供するため必要を生じたときは、契約を解除することができること。この場合、既納の貸付料は、期間に応じて還付すること。
- (3) 経済事情等の変化により市長が貸付料の改定を必要と認める場合は、契約期間中であっても協議によって当該料金の改定ができること。
- (4) 貸付財産を転貸してはならないこと。
- (5) 市長の承認を得ないで貸付財産の原形を変更し、又は目的外の用途に供してはならないこと。
- (6) 前3号に違反した場合及び故意又は重大な過失により貸付財産を荒廃させ、又は滅失損傷し、その他契約条項に違反した場合は、いつでも契約を解除し損害を賠償させることができること。この場合、既納の貸付料は、返還しないこと。
- (7) 維持修繕その他保存費用に関すること。
- (8) 担保を提供させるときは、その担保に関すること。
- (9) 前各号に掲げるもののほか、必要な事項

(貸付期間)

第18条 普通財産は、他の法令に定めがある場合を除き、次に掲げる期間を超えて貸し付けてはならない。

- (1) 植樹を目的として土地及び土地の定着物(建物を除く。以下同じ。)を貸し付け

る場合は30年

(2) 前号の場合を除くほか、土地及び土地の定着物を貸し付ける場合は10年、ただし、電柱、電話柱、同支線柱及びこれらに類するものについては3年

(3) 建物その他の物件を貸し付ける場合は5年

(4) 専ら事業の用に供するものを目的とし、不動産登記法(平成16年法律第123号)第3条に規定する賃借権設定登記を設定して土地及び土地の定着物を貸し付ける場合は、20年

2 前項の貸付期間は、これを更新することができる。この場合においては、更新のときから同項の期間を超えることができない。

(貸付期間の延長)

第19条 貸付期間は、前条第1項に定める期間内において当該貸付けの内容が貸付料を除き変更がない場合に限り延長することができる。

(貸付料)

第20条 普通財産の貸付けについては、適正な時価により評定した貸付料を徴収しなければならない。

2 普通財産の貸付料は、前納させなければならない。ただし、貸付期間が長期にわたる契約によって定めたとき、その他市長において特に必要と認めたときは、この限りでない。

3 普通財産の貸付料は、3年ごとに改定するものとする。ただし、物価の変動その他の事情により貸付料の額が時価に比して不相当と認めるときは、市長の決裁を受けて随時改定することができる。

土地の貸付けにおいては借地借家法の規定が適用される。土地を貸し付ける契約としては、正当事由がない限り期間満了後も契約が更新される「普通借地契約」と、原則として期間満了時に契約が更新されないことが約束されている「定期借地契約」の二種類がある。公有地の貸付に際しては、その後の土地活用の可能性を確保する観点などから、「定期借地契約」を用いることが一般的である。

図表 56 定期借地権と普通借地権の特徴の整理

借地権	存続期間	利用目的	契約方法	借地関係の終了	契約終了時の建物	
定期借地権	一般定期借地権(法22条)	30年以上	用途制限なし	公正証書等の書面で行う。 ①契約の更新をしない ②存続期間の延長をしない ③建物の買取請求をしない という3つの特約を定める。	期間満了による	原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する
	事業用定期借地権(法23条)	10年以上50年未満	事業用建物所有に限る(居住用は不可)	公正証書による設定契約をする。 ①契約の更新をしない ②存続期間の延長をしない ③建物の買取請求をしない という3つの特約を定める。	期間満了による	原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する
	建物譲渡特約付借地権(法24条)	30年以上	用途制限なし	30年以上経過した時点で建物を相当の対価で地主に譲渡することを特約する。 □頭でも可	建物譲渡による	①建物は地主が買取る ②建物は取去せず土地を返還する ③借地人または借家人は継続して借家として住まうことができる
普通借地権	30年以上	用途制限なし	制約なし □頭でも可	①法定更新される。 ②更新を拒否するに正当事由が必要。	①建物買取請求権がある。 ②買取請求権が行使されれば建物はそのまま土地を明け渡す。借家関係は継続される。	

出所：国土交通省 定期借地権の解説 (https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000106.html)

③ 行政財産を貸付ける場合の関連法令

行政財産の貸付けは、地方自治法第238条の4第1項に定められているとおり、原則として行うことができないが、同法第238条の4第2項各号に定められる例外規定により、一定の条件（公共施設をリース方式などにより整備する場合や、公共施設と民間施設の合築建物を整備する場合など）を満たせば貸付けや地上権など、私権の設定を行うことが可能となっている。

また、嬉野市公有財産規則第26条においては、「地方自治法(昭和22年法律第67号)第238条の4第2項第1号から第4号までの規定により、行政財産を貸し付ける場合は、前節の規定を準用する。」とされており、普通財産を貸付ける際と同様の規定が準用されることとなる。

地方自治法

(行政財産の管理及び処分)

第二百三十八条の四

行政財産は、次項から第四項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない。

2 行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。

一 当該普通地方公共団体以外の者が行政財産である土地の上に政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であつて当該行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合（当該普通地方公共団体と一棟の建物を区分して所有する場合を除く。）において、その者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方

<p>法による管理を行う上で適当と認める者に限る。)に当該土地を貸し付けるとき。</p> <p>二 普通地方公共団体が国、他の地方公共団体又は政令で定める法人と行政財産である土地の上に一棟の建物を区分して所有するためその者に当該土地を貸し付ける場合</p> <p>三 普通地方公共団体が行政財産である土地及びその隣接地の上に当該普通地方公共団体以外の者と一棟の建物を区分して所有するためその者（当該建物のうち行政財産である部分を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付ける場合</p>
--

2) 都市公園法等による許可

都市公園部分の土地利用に関する制限としては、都市公園法および嬉野市都市公園条例に基づく設置管理許可、占用許可および行為許可がある。

① 設置管理許可

図表 57 設置管理許可に関連する法制度等

根 拠 法 令	都市公園法（第5条）、嬉野市都市公園条例等
内 容	<ul style="list-style-type: none"> ・都市公園内に、民間事業者等に民間所有の公園施設（※1）の設置または管理を行わせることが可能（設置許可） ・都市公園内に、地方公共団体が所有する公園施設について、管理許可を与え、民間事業者等に管理させることが可能（管理許可）
年 数	10年間（更新後についても10年間）（都市公園法第5条第3項）
許 可 権 限 の 移 譲	指定管理者への許可権限の移譲は不可（※2）。
収 益 事 業 の 考 え 方	民間事業者は、当該公園施設を活用して収入を得ることが可能

※1 都市公園法第2条第2項に定める「公園施設」をいう。

※2 「指定管理者制度による都市公園の管理について」（平成15年（2003年）9月2日付け国都公緑第76号）においては、設置・管理許可の権限移譲の可否については明確には記載されていないが、国土交通省公園緑地課に確認をしたところ、設置・管理許可については、（占用許可と同様に）公園管理者が行うものであり、指定管理者への権限移譲は不可能との見解であった。

② 占有許可

図表 58 占有許可に関連する法制度等

根 拠 法 令	都市公園法（第6～7条）、嬉野市都市公園条例
内 容	都市公園内に、民間事業者等に民間所有の公園施設以外の工作物その他の物件または施設を設けて都市公園を占有させることが可能
年 数	10年間（都市公園法第6条第4項）
許可権限の移譲	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理者への許可権限の移譲は不可（※1）。 ・一方で、平成14年（2002年）年8月23日国土交通省通知「PFI事業者の公物管理法上の位置づけについて」においては、「PFI事業者は、協定等で定めることにより、一定の範囲における占有許可等、より広範な事務を実施することも可能である」という見解が示されており、PFI事業者に占有許可の権限を移譲可能との解釈も可能な表現となっている。しかしながら、平成24年（2012年）4月「都市公園法運用指針（第2版）」においては、「PFI事業における事業者による都市公園の整備と管理は、公園管理者と民間事業者との間で交わされる契約に基づき、公園施設の建設や維持管理の事実行為を民間事業者に行わせるものであり、法的な権能を付与されるものではない」としており、見解に齟齬が見られる。（※2）
収益事業の考え方	民間事業者は、当該工作物その他物件または施設を活用して収入を得ることが可能。

※1 「指定管理者制度による都市公園の管理について」（平成15年（2003年）9月2日付け国都公緑第76号）を参照。

※2 平成14年（2002年）8月23日国土交通省通知「PFI事業者の公物管理法上の位置づけについて」および平成24年（2012年）4月「都市公園法運用指針（第2版）」を参照。

③ 行為許可

図表 59 行為許可に関連する法制度等

根 拠 法 令	嬉野市都市公園条例
内 容	<p>嬉野市都市公園条例に定める「行為の制限」に関わる行為の許可で、公園内で有料のイベントを実施する場合等一時的な使用に関する許可</p> <ul style="list-style-type: none"> ・行商、募金、露天営業その他これらに類する行為をすること。 ・業として写真又は映画を撮影すること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 興行を行うこと。 ・ 競技会、展示会、博覧会、集会、祭礼その他これらに類する催しを行うこと。 ・ 花火、キャンプファイヤー等火気を使用すること。
年 数	—
許可権限の移譲	各自治体の都市公園条例内で定めれば、指定管理者に許可権限を移譲することが可能（※1）であるが、嬉野市都市公園条例においては関連する規定がない。（嬉野市公園条例においては、市長が承認した場合に限り可能とされている。）
収益事業の考え方	民間事業者は、当該行為によって収入を得ることが可能

※1 「指定管理者制度による都市公園の管理について」（平成 15 年（2003 年）9 月 2 日付け国都公緑第 76 号）を参照。

④ 協議会の設置

公園管理者は、都市公園の利用者の利便の向上に必要な協議を行うための協議会を組織することができる。各構成員には、協議が整った事項について尊重義務がある。

都市公園法

<p>(協議会)</p> <p>第十七条の二</p> <p>公園管理者は、都市公園の利用者の利便の向上を図るために必要な協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。</p> <p>2 協議会は、次に掲げる者をもって構成する。</p> <p>一 公園管理者</p> <p>二 関係行政機関、関係地方公共団体、学識経験者、観光関係団体、商工関係団体その他の都市公園の利用者の利便の向上に資する活動を行う者であって公園管理者が必要と認めるもの</p> <p>3 協議会において協議が調った事項については、協議会の構成員は、その協議の結果を尊重しなければならない。</p> <p>4 前三項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。</p>
--

3) 都市公園法等による制限

① 建蔽率の制限

都市公園法等の適用範囲内に公園施設を設置する場合、建蔽率に関する制限を受ける。原則、同法第4条第1項本文に基づく制限が適用され、例外的に、同法第4条第1項但書に基づく制限が適用される。

都市公園法

(公園施設の設置基準)

第四条

一の都市公園に公園施設として設けられる建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下同じ。）の建築面積（国立公園又は国定公園の施設たる建築物の建築面積を除く。以下同じ。）の総計の当該都市公園の敷地面積に対する割合は、百分の二を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める割合（国の設置に係る都市公園にあつては、百分の二）を超えてはならない。ただし、動物園を設ける場合その他政令で定める特別の場合においては、政令で定める範囲を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める範囲（国の設置に係る都市公園にあつては、政令で定める範囲）内でこれを超えることができる。

2 前項に規定するもののほか、公園施設の設置に関する基準については、政令で定める。

② 嬉野市都市公園条例第2条の3及び都市公園法第4条第1項本文に基づく制限

図表 60 建蔽率の制限に関連する法制度等

施設の種類別	制限の内容
以下のc) 以外の施設（運動施設を除く）	建築面積の総計 ＜都市公園の敷地面積×2%

③ 都市公園法第4条第1項但書に基づく制限

図表 61 都市公園法第4条第1項但書に基づく制限

施設の種類別	制限の内容
休養施設	建築面積の総計 ＜基準値+10% ※
休憩所	
ベンチ	
野外卓	
運動施設	
野球場	
陸上競技場	乗馬場
サッカー場	鉄棒
	つり輪

施 設 の 種 別	制 限 の 内 容
ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 バレーボール場 ゴルフ場 ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康運動施設 ボート場 スケート場 スキー場 相撲場 弓場	リハビリテーション用運動施設 上記に類するもの 上記に付属する以下の工作物 附属する観覧席 更衣所控室 運動用具倉庫 シャワー 上記に類する工作物 その他条例で定める運動施設
教 養 施 設	植物園 温室 分区園 動物園 動物舎 水族館 自然生態園 野鳥観察所 動植物の保護繁殖施設 野外劇場 野外音楽堂 図書館 陳列館 天体または気象観測施設 体験学習施設 記念碑 古墳 城跡 旧宅その他の遺跡およびこれらを復原したもので歴史上または学術上価値の高いもの
災害応急対策 に必要な施設	耐震性貯水槽 放送施設 情報通信施設 ヘリポート 係留施設 発電施設 延焼防止のための散水施設
屋根付広場、 壁を有しない 雨天用運動 場、その他の 高い開放性を 有する建築物	屋根付広場 壁を有しない雨天用運動場 壁を有しない休憩所 屋根付野外劇場 建築面積の総計 < 基準値+10%
仮設公園施設	3ヶ月を限度として公園施設として臨時に設けられる建築物 建築面積の総計 < 基準値+2%

④ 運動施設の敷地面積総計等の公園施設に関する制限

都市公園法等の適用範囲内に公園施設を設置する場合は、運動施設の敷地面積総計の割合に関する制限を受ける。原則、同法施行令第8条本文に基づく制限が適用される。

都市公園法施行令

(公園施設に関する制限等)

第八条

一の都市公園に設ける運動施設の敷地面積の総計の当該都市公園の敷地面積に対する割合は、百分の五十を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める割合（国の設置に係る都市公園にあつては、百分の五十）を超えてはならない。

2 次の各号に掲げる公園施設は、それぞれ当該各号に掲げる敷地面積を有する都市公園でなければこれを設けてはならない。

一 メリーゴーラウンド、遊戯用電車その他これらに類する遊戯施設でその利用について料金を取ることを例とするもの 五ヘクタール以上

二 ゴルフ場 五十ヘクタール以上

3 都市公園に分区園を設ける場合においては、一の分区の面積は、五十平方メートルをこえてはならない。

4 都市公園に宿泊施設を設ける場合においては、当該都市公園の効用を全うするため特に必要があると認められる場合のほかこれを設けてはならない。

5 その利用に伴い危害を及ぼすおそれがあると認められる公園施設については、さくその他危害を防止するために必要な施設を設けなければならない。

6 都市公園において保安上必要と認められる場所には、照明施設を設けなければならない。

【参考1】「指定管理者制度における都市公園の管理について」（平成15年（2003年）年9月2日付国都公緑第76号）（抜粋）

1. 指定管理者制度が創設されたことにより、地方自治法第244条の2第3項の規定に基づき、指定管理者に対し、都市公園法第5条第2項の許可を要することなく、都市公園全体又は区域の一部（回路により区分される等、外形的に区分されて公園管理者との管理区分を明確にすることができ、公園管理者以外の者が包括的な管理を行い得る一定規模の区域をいう。以下「一定規模の区域」という。）の管理を行わせることができること。

2. 指定管理者が行うことができる管理の範囲は、地方公共団体の設置に係る都市公園について公園管理者が行うこととして都市公園法において定められている事務（占有許可、監督処分等）以外の事務（行為の許可、自らの収入とする利用料金の収受、事実行為（自らの収入としない利用料金の収受、清掃、巡回等）等）であること。

3. 指定管理者に行わせる管理の範囲については、地方公共団体の設置に係る都市公園について公園管理者が行うこととして都市公園法において定められている事務以外の事務の範囲内で、都市公園条例において明確に定めること。

この際、行為の許可等の公権力の行使に係る事務を行わせることについては、国民の権利義務の制限になることにかんがみ、慎重に判断を行うこと。

【参考2】平成14年（2002年）8月23日国土交通省通知「PFI事業者の公物管理法上の位置づけについて」（抜粋）

2 公物管理法上の公物管理者に関する規定とPFI事業者の関係

論点1：PFI事業者の法的地位について

（1）公物管理法における公物管理者に関する規定は、国民等に対し、公物を管理する最終的な責任を負う主体を規定するものである。公物管理法は、公物管理における事実行為を民間主体に事務委任することを禁じてはいない。PFI事業者は、この事実行為について、PFI法第2条に規定する「公共施設等の整備等」を行うことができる。

（2）PFI事業者は、協定等で定めることにより、一定の範囲における占有許可等、より広範な事務を実施することも可能である。例えば、道路サービス施設に係る占有許可等においては、取得した占有許可の範囲内で行われる2次的な利用（一定個所における占有主体以外の者による売店の営業等）について道路管理者による新たな占有許可を要しないこととされている。

このような考え方を踏まえ、PFI事業においても、協定等で定めた一定の占有許可等の手続きについて、PFI事業者は、逐一公物管理者に対する新たな手続きを経ることなく実施することができる。

【参考3】平成24年（2012年）4月「都市公園法運用指針（第2版）」（抜粋）

3. 公園管理者以外の者の公園施設の設置等について（法第5条関係）

（7）指定管理者制度、PFI との関係について

①指定管理者制度との関係

（中略）

地方自治法第244条の2第3項の規定に基づく指定管理者制度（以下「指定管理者制度」という。）も、都市公園の整備と管理に民間等のノウハウを活用する制度であるが、法第5条による第三者に対する公園施設の設置管理許可制度（以下「設置管理許可制度」という。）と比較すると、指定管理者制度は、都市公園全体の包括的な管理を委ねることを原則とする制度であるのに対し、設置管理許可制度は、都市公園を構成する公園施設について許可を与える制度であること

指定管理者制度は、管理のみを対象とした制度であるが、設置管理許可制度は管理のみでなく、設置についても許可を与えることができること

指定管理者制度に基づく管理者の指定に当たっては、地方公共団体の議会の議決を必要とするが、設置管理許可を与える場合には議決を必要としないこと

等の制度上の違いがある。

このため、一般的には、都市公園全体の管理を民間等に利用料金の収受も含めて包括的に委任しようとするような場合は指定管理者制度を適用することとなり、一方で、飲食店等の公園施設の設置又は管理を民間に委ねる場合や遊具、花壇等の公園施設の設置管理をNPO等に委ねる場合には、設置管理許可制度を適用するものと考えられる。

なお、指定管理者制度の創設に伴い、平成15年9月2日付で、国土交通省都市・地域整備局公園緑地課長より「指定管理者制度による都市公園の管理について」が通知されているので、参照されたい。

②PFI との関係

PFIにより行われる民間事業者による都市公園の整備と管理は、公園管理者と民間事業者との間で交わされる契約に基づき、公園施設の建設や維持管理の事実行為を民間事業者に行わせるものであり、法的な権能が付与されるものではない。

そのため、BTO方式やBOT方式により整備された公園施設の管理に当たり、当該公園施設又は当該公園施設の設置された都市公園の利用料金を民間事業者自らの収入として管理運営資金に充てるような場合には、別途指定管理者制度又は設置管理許可制度を適用することが必要となる。

また、B00方式により民間事業者が整備し独立採算で経営する公園施設については、設置管理許可制度を適用することが必要である。

4) 都市公園法改正による公募設置管理制度 (Park-PFI)

人口減少が進み、地方公共団体の財政制約等も深刻化する中で、公園施設を適切に更新し、都市公園の質を向上させることが重要となっている。今後は、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図ることが求められる。このような中、平成 29 年に都市公園法が改正され、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の整備、改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」(Park-PFI) が新たに設けられた。

図表 62 都市公園における PPP/PFI 手法の比較

制度名	根拠法	事業期間の目安	特徴
指定管理者制度	地方自治法	3～5年程度	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者等の人的資源やノウハウを活用した施設の管理運営の効率化(サービスの向上、コストの縮減)が主な目的。 ・一般的には施設整備を伴わず、都市公園全体の運営・維持管理を実施。
設置管理許可制度	都市公園法第5条	10年(更新可)	<ul style="list-style-type: none"> ・公園管理者以外の者に対し、都市公園内における公園施設の設置、管理を許可できる制度。 ・民間事業者が売店やレストラン等を設置し、管理できる根拠となる規定。
PFI事業 (Private Finance Initiative)	PFI法	10～30年程度	<ul style="list-style-type: none"> ・民間の資金、経営能力等を活用した、効率的かつ効果的な社会資本の整備、低廉かつ良好なサービスの提供が主な目的。 ・都市公園ではプールや水族館等大規模な施設での活用が進んでいる。
その他 (DB、DBO等)	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者に設計・建設等を一括で発注する手法(DB)や、民間事業者に設計・建築・維持管理・運営等を長期契約等により一括発注・性能発注する手法(DBO)等がある。
公募設置管理制度 (Park-PFI)	都市公園法第5条の2～9	20年以内	<ul style="list-style-type: none"> ・飲食店、売店等の公募対象公園施設の設置または管理と、その周辺の園路、広場等の特定公園施設の整備、改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度。

出所：国土交通省 都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（平成 29 年（2017 年）8 月）

公募設置管理制度 (Park-PFI) には、設置管理許可期間・建蔽率・占用物件の特例があ

る。

① 設置管理許可期間の特例

公募設置管理制度（Park-PFI）を活用する場合、都市公園法による設置管理許可期間の制限を受ける。

長期的な事業運営を担保することで、事業者による優良な投資を積極的に誘導するため、都市公園法第5条の2第5項により、認定された公募設置等計画の有効期間を最長20年としている。


また、公園管理者は、都市公園法第5条の7第2項により、計画の有効期間中に、認定計画提出者から法第5条第1項の許可の申請があった場合は許可を与えなければならないこととし、実質的に設置管理許可の更新を保証している。

② 建蔽率の特例

公募設置管理制度（Park-PFI）を活用する場合、都市公園法施行令による建蔽率の制限を受ける。

民間事業者の公募への参入意欲を高めるため都市公園法施行令第6条により、下図のとおり10%を参酌して条例で定める範囲を限度として建蔽率を上乗せすることができる。

図表 63 設置管理制度（Park-PFI）における建蔽率の特例

公園施設の建蔽率の規定	
都市公園においては、オープンスペースの確保のため、公園施設の建蔽率 ^(注) を規定 (都市公園法第4条)	(注) 建蔽率: 建築物の建築面積の都市公園の敷地面積に対する割合
建蔽率: 原則 2%	
(例)  ただし、公園施設の種類によりこれを超えることができる (都市公園法施行令第6条)	
休養施設・運動施設・教養施設、<u>公募対象公園施設</u>等を設置する場合 +10%	※例えば、休養施設と公募対象公園施設それぞれに10%上乗せされるものではない。
(教養施設又は休養施設のうち)以下のものを設置する場合 +20%(上記の+10%分を含む)	
・文化財保護法による国宝、重要文化財、登録有形文化財 ・景観法による景観重要建築物 等	
屋根付広場等高い開放性を有する建築物等 ±10%	

出所：国土交通省 都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（平成29年（2017年）8月）

③ 占用物件の特例

公募設置管理制度（Park-PFI）を活用する場合、都市公園法および都市公園法施行令による占用物権の制限を受ける。

都市公園法第7条および都市公園法施行令第12条により、法令で列挙されている占用物件のほか、事業者が認定公募設置等計画に基づき設置する自転車駐車場、地域における催し物に関する情報を提供するための看板、広告塔については、占用の対象となる。

④ 運営・維持管理方法の選択

国土交通省 都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（平成29年（2017年）8月）によると、民間活力による都市公園の質の向上と利用者の利便の向上という公募設置管理制度（Park-PFI）の趣旨を踏まえれば、地方公共団体に引き渡した特定公園施設は、公募設置等計画の認可を受けた民間事業者が引き続き運営・維持管理を行うことが望ましいが、地方公共団体による直営管理や、指定管理者等第三者による運営・維持管理を含め、事業の特徴と適合する管理方法を選択する必要がある。

図表 64 特定公園施設の運営・維持管理の方法例

公募設置等計画の認可を受けた民間事業者による維持管理			直営、または 第三者による管理
維持管理業務委託	管理許可による管理	指定管理者の指定	
<ul style="list-style-type: none"> 公募設置等計画の認定を受けた民間事業者に対し、当該特定公園施設の維持管理業務を委託する 	<ul style="list-style-type: none"> 公募設置等計画の認定を受けた民間事業者に、当該特定公園施設に係る管理許可を与え、管理を行わせる 	<ul style="list-style-type: none"> 公募設置等計画の認定を受けた民間事業者を、当該特定公園施設を含む全体の指定管理者として指定し、維持管理を行わせる 	<ul style="list-style-type: none"> 公園管理者は、公募設置等計画の認定を受けた民間事業者から当該特定公園施設の引き渡しを受けた後、直営で維持管理を行う または、すでに指定されている指定管理者等に維持管理を行わせる

出所：国土交通省 都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（平成29年（2017年）8月）

2. 事業化検討

(1) 対象地の利活用方針及び想定される事業スキームの検討

1) 対象地の利活用方針

本事業は、令和4年（2022年）秋に開業する新幹線嬉野温泉駅及び同駅前開発エリアとの観光・まちづくり事業としての連携により嬉野温泉街の再生・活性化と地域のまちづくりの発展を図るものである。

従って、本事業においては、観光客をターゲットとした観光利用と地元市民等をターゲットとした市民利用の双方を想定し、以下の機能を導入することを想定するものとする。

図表 65 本事業で想定する導入機能

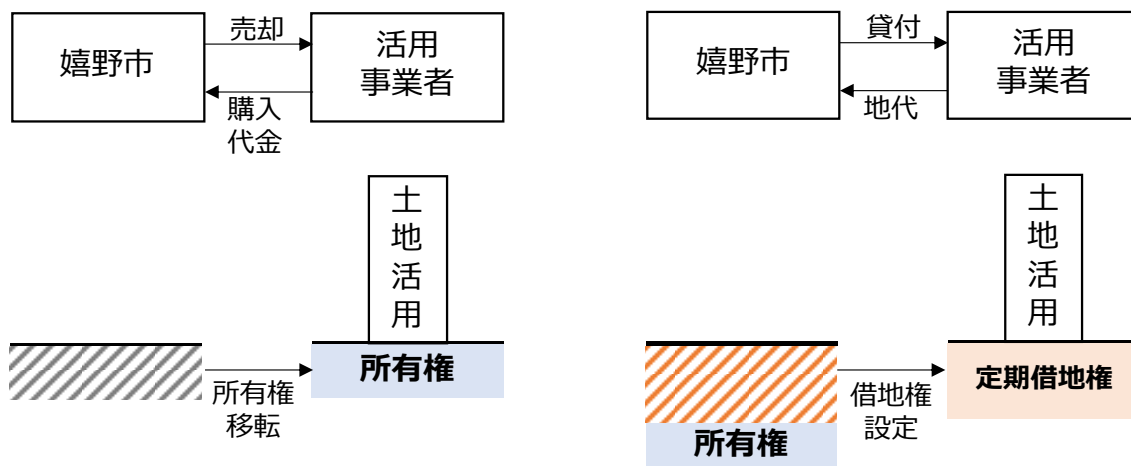
対象地/対象施設	想定する導入機能	想定ターゲット
旧医療センター 跡地	商業機能（飲食、物販等）	主に市民
	ヘルスケア施設	主に市民
	観光農園（農園、農産品の6次産業施設等）	主に観光客
	アウトドアフィールド	市民、観光客
	宿泊施設	観光客
西公園	アウトドアフィールド	市民、観光客

2) 事業スキームの検討

① 旧医療センター跡地の利活用のための事業スキーム

公的不動産の活用方法は、売却する方法と貸し付ける方法の2つに大別することができる。

図表 66 公有地の売却（左）と貸し付け（右）のイメージ



売却と貸付のいずれの場合も、活用事業者の裁量によって土地活用事業を実施することが可能だが、貸し付ける場合には、借地権の移転に際して市の承諾が必要となることや、借地期間終了後は原則的に更地返還となることから、住宅系の活用が難しくなるなど、土地活用事業の内容に若干の制限がかかることとなる。一方で、売却する場合には、所有権の移転などを活用事業者が自由に行えるため、長期的な土地の活用方法のコントロールが難しくなるというデメリットが存在する。

図表 67 売却と貸し付けのメリット・デメリットの整理

	メリット	デメリット
売却	<ul style="list-style-type: none"> 事業者にとって、土地活用事業の自由度が高い 	<ul style="list-style-type: none"> 長期的な土地の活用方法のコントロールが難しい
定期借地権	<ul style="list-style-type: none"> 将来、市として土地を活用する方針が出た際に、活用することが売却と比して容易 借地権の移転を制限するなど、市として土地活用事業に対するコントロールの余地がある 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅系の活用可能性が低下するなど、土地活用事業の内容に制限がかかる

上記のようなそれぞれの事業スキームの特徴を踏まえつつ、事業者の意向を確認しながら事業スキームを選択することが肝要である。

② 西公園の利活用のための事業スキーム

都市公園である西公園の利活用に関する事業スキームとしては、指定管理者制度、Park-PFI が想定される。

a) 指定管理者制度

指定管理者制度の概要は以下の通り。

図表 68 指定管理者制度の概要

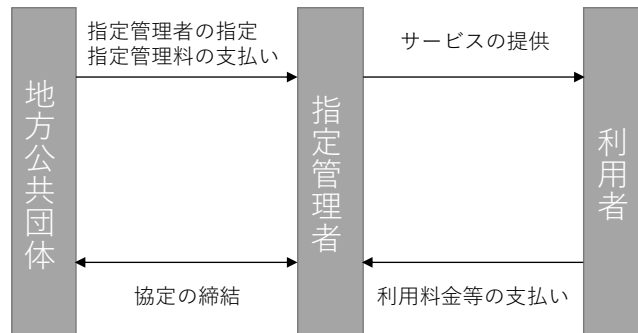
根拠法令	地方自治法（第 244 条の 2）
内容	<ul style="list-style-type: none"> 地方公共団体の公の施設の運営・維持管理に関する制度。 指定管理者の指定手続きおよび管理の基準ならびに業務の範囲は、条例によって規定する必要があり、指定に当たっては議会の議決が必要である。 委託契約と異なり、公の施設の運営・維持管理に係る包括的な管理に関する権限が委譲される。
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> 法による定めはなく、地方公共団体が指針やガイドライン等で

	原則的な事業期間を提示しているケースが多い。
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園においては、一般的に、新たな公園施設の整備を伴わず、都市公園全体の運営・維持管理を民間事業者等に行わせる。 性能発注、一定期間にわたる業務期間、包括的な業務実施等による住民サービスの質の向上と行政の経費削減がメリット。

民間事業者は、地方公共団体から指定管理者としての指定を受け、協定等を締結し、当該協定に基づき指定管理業務を実施する。

指定管理者は、公園利用者より施設の利用料金等を収受することができるとともに、地方公共団体から協定等に定められた指定管理料の支払いを受け、サービスを提供する。

図表 69 指定管理者制度のスキームイメージ



b) 公募設置管理制度 (Park-PFI)

公募設置管理制度 (Park-PFI) の概要は以下の通り。

図表 70 公募設置管理制度 (Park-PFI) の概要

根拠法令	都市公園法第5条の2～9
内容	<ul style="list-style-type: none"> 飲食店、売店等の公園利用者の利便性の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・回収等を一体的に行う者を、公募により選定する制度。
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> 20年以内
特徴	<p>次の3つの特例が設けられている。</p> <ul style="list-style-type: none"> 設置管理許可期間の特例 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 認定された公募設置等計画の有効期間を最長20年とし、さらに、設置管理許可の更新を保証。

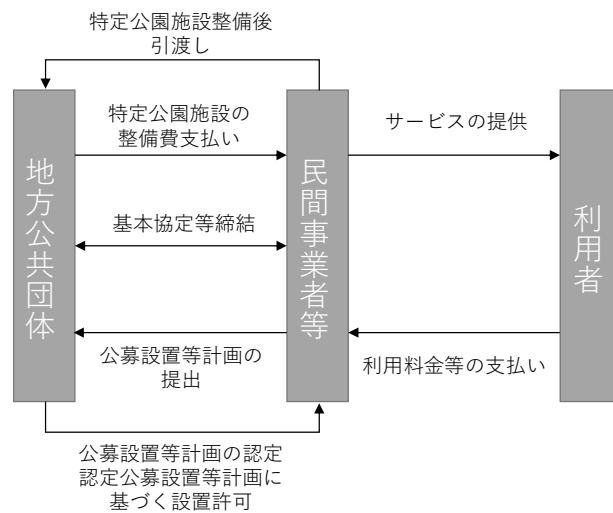
	<ul style="list-style-type: none"> • 建蔽率の特例 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 便益施設等であって、当該施設から生ずる収益を特定公園施設の建設に要する費用に充てることができるものと認められるもの（公募対象公園施設）について、10%を参酌して条例で定める範囲を限定として建蔽率を上乗せすることができる。 • 占用物件の特例 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 事業者が認定公募設置等計画に基づき設置する自転車駐車場、地域における催し物に関する情報を提供するための看板、広告塔については、占用の対象となる。
--	---

民間事業者は、地方公共団体が公示した公募設置等指針に基づき公募設置等計画を提出し、選定された後、地方公共団体から計画に係る認定を受ける。その後、民間事業者と地方公共団体との間で、認定された公募設置等計画に基づき、施設の管理運営を含めた事業全体にかかる条件等を規定した協定を締結する。

民間事業者は、公募設置等計画および基本協定等に基づき、公募対象公園施設および特定公園施設を一体で整備する。地方公共団体は、特定公園施設の整備費のうち、公募設置等計画で民間事業者から提案された負担額を、特定公園施設の引渡しを受ける対価として民間事業者に支払う。

民間事業者は、利用者に対してサービスを提供し、当該サービスの対価を得る。

図表 71 Park-PFI のスキームイメージ



なお、地方公共団体に引き渡された特定公園施設についても、公募設置等計画の認可を受けた民間事業者が引き続き管理運営を行うことが望ましいが、地方公

共同体による直営管理や、指定管理者等の第三者による運営・維持管理を含め、事業の特徴と適合する管理方式を選択する必要がある。

(2) 民間事業者の意向調査

1) 民間事業者へのヒアリング調査の実施

① 実施概要

西公園の暫定活用及び旧医療センター跡地の活用について、活用方法や事業参画にあたって必要となる条件を中心に民間事業者を対象にヒアリングを実施した。実施概要は下記の通りである。

図表 72 民間事業者へのヒアリング実施概要

	対象	実施時期
調査対象 (本事業想定事業者)	A社(アウトドア)	1回目:令和3年(2021年)9月 2回目:令和3年(2021年)12月
	B社(医療)	令和3年(2021年)11月
	C社(小売り(スーパー))	令和3年(2021年)11月
	D社(農協系組合)	令和3年(2021年)12月
	E社(地元病院)	令和3年(2021年)12月
	F社(飲料事業)	令和3年(2021年)12月
	G社(小売り(ホームセンター))	令和3年(2021年)12月
	H社(小売り(ディスカウントストア))	令和3年(2021年)12月
	I社(PR事業)	令和3年(2021年)12月
	J社(WEB事業)	令和3年(2021年)12月
	K社(ホテル事業)	令和4年(2022年)1月
	L社(デベロッパー)	令和4年(2022年)1月
調査対象 (本事業に関する交通事業者)	M社(地元バス事業者)	—
	N社(陸運大手)	—
	O社(地元バス事業者)	—
	P社(地元バス事業者)	—
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業への興味、関心 ・ 事業内容への意見、アイデア ・ 望ましい事業スキーム ・ 事業参画を検討する上での重要な条件 ・ 継続的な意見交換の可否 	

調査項目ごとのヒアリング結果のまとめ

a) 事業への興味、関心

大方のヒアリング実施企業より、本事業に関する関心が得られた。今後、事業内容が具体化した段階で改めて検討を深めたいとの発言もみられた。

また、西公園の暫定活用にあわせ、西公園等を活用したイベントの参画等を検討したいとの発言もみられた。

b) 事業内容への意見、アイデア

業種ごとに本事業への関与方法、利活用の方針は多種多様であった。

主な意見は、以下の通りである。

図表 73 事業内容への意見、アイデアに関する主な意見

- ・ 医療センター跡地東側は西公園と一体的にアウトドアフィールドとして利活用が検討できる。
- ・ 西公園単独で目的地とするのではなく、医療センター跡地東側に設置されるメインの施設を訪れた客が、西公園にも足をのばす形態が望ましい。
- ・ 旧医療センター跡地内の施設について、利用可能なものは今後も利活用すべきである。特にヘリポートは、バンジージャンプや天井下のスペースの有効活用等についてもアウトドア事業の観点で活用方策が考えられる。
- ・ 本事業地には温泉が湧き出ていることから、医療センター跡地東側の駐車場付近に温泉施設の導入も検討ができるのではないかと。
- ・ 敷地北側の施設（「体育館」「看護学校」等）については比較的新しいため、利用可能ではないかと考えている。本事業地北側の購入を希望するとともに、老朽具合等を判断の上、施設の無償譲渡を希望する。
- ・ IC（インターチェンジ）から近いこと等交通利便性を活かし、商業施設の導入を検討することが可能である。また、大規模な駐車場を確保することも強みの一つとなるだろう。
- ・ 市内の観光資源間を自転車等を活用しつつ連携させる「動線づくり」で参画が可能である。
- ・ （嬉野バスセンターの本事業地への移転について）建物・敷地とも他の民間事業者と出資比率が半々である。老朽化が進んでいるが、施設に投資する余力はなく、現時点では本事業地に移設する体力がない。

c) 望ましい事業スキーム

多くの事業者が、今後事業が具体化した段階で具体的な参画のスキームを検討するとの反応であった。

本項目について回答があった事業者のうち、土地の取得方法について確認したところ、定期借地とすることには違和感ないとの反応を示した事業者がみられた。また、敷地北側について、敷地の購入を希望する発言も見られた。

d) 事業参画を検討する上での重要な条件

温泉事業者をはじめとした「地元事業者」との協働が重要であるとの指摘が多くみられた。

インフラ面では、特に西公園部分について下水道等のインフラ整備が必要であること、対象地への道路からのアクセスにある程度自由度を持たせる重要性が指摘されていた。

e) 継続的な意見交換の可否

大方の事業者について、今後も意見交換が可能であるとの回答が得られた。

(3) 事業範囲の設定

1) 公共施設の移転可能性の検討

令和3年(2021年)3月に策定されている「嬉野市公共施設等個別施設計画」においては、再編等の対象となっているのは、嬉野庁舎(第1庁舎・第2庁舎)、嬉野市体育館、嬉野市体育館(別館)の4施設のみであり、このうち嬉野市体育館と、嬉野市体育館(別館)の2施設は閉館する計画となっているため、移転可能性のある公共施設は嬉野庁舎(第1庁舎・第2庁舎)のみとなる。

図表 74 公共施設の老朽化等対策の優先順位

【 対策の優先順位 】

順位	施設名	施設種別	優先度	築年数	劣化度	備考
1	嬉野庁舎(第1庁舎)	再編等対象	3	58	D	建替検討により事後保全
2	嬉野庁舎(第2庁舎)	再編等対象	3	40	D	建替検討により事後保全
3	嬉野市体育館	再編等対象	3	50	C	閉館
4	嬉野市体育館(別館)	再編等対象	3	50	D	閉館
5	老人福祉保健センター	災害等対応	9	39	D	
6	吉田公民館	災害等対応	9	37	D	
7	嬉野市中央公民館	災害等対応	9	42	C	
8	塩田庁舎	災害等対応	9	27	C	
9	五町田研修センター	災害等対応	9	41	D	
10	不動ふれあい体育館	災害等対応	9	24	C	
11	嬉野市文化センター	災害等対応	9	31	C	
12	大草野研修センター	災害等対応	9	30	C	
13	塩田保健センター	災害等対応	9	22	C	
14	図書館・歴史民俗資料館	市民等利用	10	33	C	
15	久間研修センター	市民等利用	10	41	D	
16	みゆき公園 プール・管理棟	市民等利用	10	34	C	
17	いきいきデイサービスセンター 湯っくらと	市民等利用	10	21	C	
18	北部公園野球場管理棟	市民等利用	10	38	C	
19	総合運動公園みゆき公園 みゆき球場・管理棟	市民等利用	10	28	C	
20	コミュニティセンター桶風館	災害等対応	13	16	C	
21	総合運動公園みゆき公園 クラブハウス	市民等利用	14	16	C	
22	嬉野市茶業研修施設 嬉茶楽館	市民等利用	14	12	C	
23	市営嬉野温泉公衆浴場 シーボルトの湯	市民等利用	14	10	B	
24	下童排水機場	その他	16	37	C	
25	大牟田排水機場	その他	16	22	C	
26	総合運動公園みゆき公園 みゆき球場バックスクリーン	その他	16	29	C	
27	総合運動公園みゆき公園 全天候型多目的広場	市民等利用	-	8	B	築10年未満
28	社会文化会館 リパティ	災害等対応	-	6	B	築10年未満
29	うれしの茶交流館 チャオシル	市民等利用	-	3	A	築5年未満
30	うれしの市民センター	災害等対応	-	1	A	築5年未満
31	嬉野市体育館 U-spo	災害等対応	-	1	A	築5年未満
32	嬉野小学校放課後児童クラブ	市民等利用	-	1	A	築5年未満

出所：嬉野市公共施設等個別施設計画

その他の公共施設の移転可能性についても改めて庁内で検討したものの、現時点では旧医療センター跡地へ公共施設を移転することは極めて困難であることが明らかとなった。

2) 嬉野温泉バスセンターの移転可能性の検討

Ⅱ. 1. (2) で確認したように、旧医療センター跡地は嬉野温泉バスセンターから300mの位置にあるため、築年数が一定経過している嬉野温泉バスセンターの移転先とする可能性もあり得る。

嬉野温泉バスセンターは、民間事業者同士による共同所有施設である。しかしながら、民間事業者への意向調査で明らかとなった通り、所有事業者は直近での改修を予定していない状況である。また、本市としても、新たな公共施設としてバスセンターを整備できる財政状況ではないことから、現時点では旧医療センター跡地に嬉野温泉バスセンターを移転することは極めて困難であることが明らかとなった。

3) 事業範囲

民間事業者へのヒアリング調査結果等から、旧医療センター跡地全体を一体的に活用することは困難であるものの、3つのゾーンに分割することで、旧医療センター跡地全体を活用できる可能性があることが明らかとなった。具体的には、旧医療センター跡地の南側については、西公園との一体的な活用によるアウトドアフィールドとしての活用、中央については複数テナントの誘致を想定した観光・商業施設の開発、北側については売却も含めた医療施設等の地元利用を想定した施設の開発が想定される。

また、先述のとおり、西公園を活用することで旧医療センター跡地の一部の活用が促されることが明らかとなったことから、本事業へは旧医療センター跡地と合わせて西公園の活用も一体的に捉えることが効果的であると言える。

以上より、本事業は旧医療センター跡地（複数事業者による活用を想定）と西公園を一体的に活用することを事業範囲として設定する。

図表 75 対象地の活用イメージ (案)



(4) 財政的効果の試算

本事業を実施することによる財政的効果を、「借地料収入」「西公園の管理運営費の削減」「固定資産税収入」から試算した。

1) 借地料収入について

旧医療センター跡地の 10ha を定期借地とする前提とした。旧医療センター跡地は普通財産であるものの、今回試算にあたっては「嬉野市行政財産使用条例」における「行政財産の貸付」を準用し、借地料収入を計算した。計算方法は図表 76 及び 77 参照のこと。

図表 76 嬉野市行政財産使用条例 別表 1 抜粋

種類	期間	使用料の基準となる評価額	使用料
土地	1年	当該土地又は建物の評価額を当該土地又は建物の全面積で除して得た額に使用を許可しようとする面積を乗じて得た額	左記の額に 100 分の 4 を乗じて得た額とする

図表 77 使用料の基準となる評価額及び借地料算定式

使用料の基準となる評価額	19,600 円/㎡・年
借地料算定式	借地料=使用料の基準となる評価額×借地面積×0.04

2) 西公園の管理運営費の削減

今回、旧医療センター跡地を借地し事業を実施する際、一体的に西公園も利活用することを通じて拠点性を高め、魅力を発信することを検討している。西公園の管理運営費は図表 77 の通りだが、本事業では民間事業者が当該費用を民間事業者が負担することを想定するため、市としては当該費用の削減効果が生じる。

図表 78 西公園の管理運営費

項目	金額 (千円)
人件費	508
消耗品費	62
燃料費	34
光熱水費	405
手数料 (し尿)	56
保険料 (建物共済)	23
委託料	577
使用料 (軽トラリース)	7
計	1,672

出所：嬉野市データより日本総研作成

3) 固定資産税収入について

民間事業者が本事業地を借地したうえで事業を実施した際、建物に関する固定資産税を市が得ることとなる。固定資産税の算定にあたり、前提とした条件は以下の通り。

図表 79 固定資産税に係る前提条件

項目	内容	備考
固定資産税の対象となる施設	3,000 ㎡ (平置き) 店舗及び 3,000 ㎡の駐車場 (計 6,000 ㎡)	試算のため、仮に設定
固定資産税課税標準額 (建物)	50,000 円/㎡	近傍類似施設より市が試算
固定資産税率	1.4%	嬉野市税条例より

4) まとめ

1)～3)の前提条件等をふまえ、市にもたらす財政的なメリットを試算した。結果、年間約8,200万円程度、市の財政状況を改善する効果が見込まれる。

図表 80 市の財政メリットの試算

項目	金額(単位:千円)	備考
借地料収入	78,400	・旧医療センター跡地全体の定期借地を想定
西公園の管理運営費の削減	1,672	・嬉野市実績データより年間費用を算出。その削減効果を参入。
固定資産税収入	2,100	・平置き3,000㎡の店舗及び3,000㎡の駐車場に対する固定資産税収入を算定
計	82,172	

(5) 最適な官民連携手法の検討

1) 旧医療センター跡地の活用に関する官民連携手法の検討

旧医療センター跡地の活用に関する事業手法については、定期借地方式と、土地売却方式が考えられる。それら2つの手法について、以下4つの視点から評価した。

① 利活用方針に関する本市の意向反映

定期借地方式の場合、土地利用や導入機能等について定期借地権設定契約において規定し、それに反した活用がなされるときには、契約解除が可能である。また、土地の転貸についても事前に本市の承諾を得た場合のみ認めることができる。すなわち、事業当初の市の契約の相手方に対して、土地所有者である本市が一定程度の関与・監督が可能となることから、土地の利活用方針について本市の意向反映が可能である。

一方、土地売却方式の場合、利活用方針について制限をかけ、それに反した場合に土地の買戻しが行えるのは一般的に売却後10年までであり、それ以降は土地所有者である民間事業者の判断に任されることとなる。民間事業者が事業当初とは別用途での活用や、別事業者への転売を行う際に、本市がそれを規制することは困難である。したがって、当項目では定期借地方式に優位性がある。

② 持続的なまちづくりへの貢献

定期借地方式の場合、原則として借地期間終了後に対象地は本市に更地返還されるため、時代の変化に合わせて再度、利活用することが可能である。また借地期間終了時に、対象地で実施されている事業が地域にとってふさわしいものである場合

は、新たに定期借地契約を締結し事業を継続することや、本市が対象施設を買取り、公共施設として運営することも可能であり、将来的な選択の自由度が高い。

一方、土地売却方式の場合、前述の通り、利活用方針を本市がコントロールすることが困難であり、まちづくりにとって望ましい利活用がなされない可能性も一定程度ある。したがって、当項目では定期借地方式に優位性がある。

③ 歳入発生の時期

定期借地方式の場合、原則として借地料は毎年度分割して支払われるが、権利金や借地料の一部前納というかたちをとることにより、一部を事業当初に歳入とすることが可能である。一方、土地売却方式の場合、原則として売買代金は一括して事業当初に支払われることとなるが、予め所有権の移転時期や確実な担保を徴することなどによって、分割払いとすることも可能である。したがって、両方式とも本事業やその他の事業による歳入・歳出の状況を見ながら歳入発生の時期を調整することが可能であり、当項目では両方式に優位性の差はない。

④ 民間事業者のリスク

民間事業者にとって、新たに土地を所有し事業を実施する場合、土地買取に係る資金調達が発生するとともに、長期にわたり対象地を活用・運用する必要が発生するため、相当程度のリスクを抱えることとなる。したがって、当項目では、定期借地方式に優位性がある。

一方で、分譲マンションや、事業期間が長期にわたるホテル事業の場合には、民間事業者が土地取得を希望することがある点には留意が必要である。

⑤ まとめ

以上を踏まえると、土地売却方式と比較して、定期借地方式に優位性がある。しかしながら、ヒアリング調査において一部の事業者が売却を希望していることや、医療センター跡地全てを定期借地方式で一度に活用することも困難であることが想定されることなどから、敷地の一部を売却して活用することも継続的に検討していくこととする。

図表 81 土地売却方式と定期借地方式の比較

項目	土地売却方式	定期借地方式
利活用に関する本市の意向反映	△	○
持続的なまちづくりへの貢献	△	○
歳入発生の時期	○	○
民間事業者のリスク	△	○

2) 西公園の活用に関する官民連携手法の検討

西公園の活用に関する事業手法については、指定管理者制度と Park-PFI が考えられる。それら2つの手法について、以下2つの視点から評価した。

① 利活用方針に関する本市の意向反映

指定管理者制度については、事業者の公募時に提示する業務仕様書において本市の意向を反映することができる Park-PFI については、特定公園施設の整備内容は公募時に提示する要求水準において本市の意向を一定程度は反映することができる。公募対象公園施設については、整備内容は民間事業者からの提案に委ねることになるものの、施設の種別や設置個所、施設の運営方針などは本市の意向を提示することで反映させることは可能である。また、対象とする都市公園全体の管理運営を業務範囲に含める際には、指定管理者制度を導入することから、先述のとおり、本市の意向を反映することができる。

従って、いずれの手法においても、本市の意向が反映できる手法であると言える。

② 民間事業者へのヒアリング調査結果を踏まえた制度の導入可能性

民間事業者へのヒアリング調査の結果、旧医療センター跡地の活用と合わせて、西公園も一体的に活用できる可能性が示された。これは、西公園全体の管理運営を当該民間事業者が担うことを意図したものであることから、指定管理者制度の導入可能性があると言える。

一方で、民間事業者へのヒアリング調査結果では、西公園の活用イメージとしてアウトドアフィールドとしての活用が挙げられた。これは、西公園が有する自然資源をそのまま活用するイメージであり、民間事業者の投資による新たな施設整備を想定するものでなく（テントなど工作物の暫定的な設置は想定される）、また、既存公園施設の改修などを伴うような想定でもなかった。加えて、本市としても西公園のアウトドアフィールドとしての活用に対して、新たな公園施設の設置は必要ないものと考え得る。Park-PFI については、公募対象公園施設の設置と特定公園施設の整備が伴う必要があることから、本事業においては、Park-PFI の導入可能性は極めて低いと言える。

③ まとめ

以上を踏まえると、西公園の活用に関する官民連携手法としては、指定管理者制度の導入が望ましいと言える。

(6) 新幹線駅前開発エリア等との連携方策の検討

令和4年(2022年)秋に開業する新幹線嬉野温泉駅においては、嬉野温泉駅周辺整備事業として、本市が選定した民間事業との官民連携事業による開発事業が進められこととなっている。また、同事業との連携を見据え、外資系ホテルグループによる宿泊特化型ホテルの整備計画も進められている。

嬉野温泉駅周辺整備事業の開発により、嬉野温泉街への波及効果が期待されるものの、同事業エリアから嬉野温泉街までは約1.5kmあり、徒歩で移動することは難しい。加えて、現時点では両エリア間を往復するような輸送手段は計画されていないことから、同事業エリアからの波及効果が十分に発揮されないことが懸念される。

そのため、本事業は嬉野温泉駅周辺整備事業との連携を図ることで、新幹線駅前エリアと本事業対象地の両拠点から嬉野温泉街への送客を促し、嬉野温泉街の賑わいを図ることが肝要である。連携方策としては、両拠点が一体となって嬉野温泉街および地域の活性化に資する取り組みとなる必要があることから、以下に例示する内容を中心に、今後、本事業の民間事業者を公募する際の公募要件・要求水準等へ反映することを検討する必要がある。

図表 82 連携のイメージ (案)



図表 83 連携のイメージ (案)

新幹線駅前エリアとの連携方針	嬉野温泉街への送客・誘客や嬉野温泉街との相乗効果による双方の賑わい創出により、地域全体の活性化に貢献する。
連携方策の例	両拠点のサービスと温泉街内の旅館の日帰り湯をセットにした商品の開発・販売、嬉野温泉街の各店舗との共同イベントの実施、嬉野温泉街の各店舗との共通パス・チケットの企画・販売、両拠点や嬉野温泉街及び周辺観光拠点を巡る周遊ツアーの企画・実施 等

III. 西公園の暫定活用に係る支援業務

1. 西公園の利活用に関する地元民間事業者等へのヒアリング

(1) 実施概要

地元団体 A や地元団体 B 等ヒアリングに対して、西公園の暫定活用に関する方向性や実施内容に関するヒアリングを実施した。

地域の関係団体等との意見交換の実施概要は下記の通りである。

図表 84 地域の関係団体等へのヒアリング実施概要

ヒアリング対象	地元団体 A 地元団体 B 地元事業者	地元団体 A 地元団体 B 地元事業者 民間事業者 (A 社)	嬉野市 地元団体 A 地元団体 B
実施時期	令和 3 年 (2021 年) 7 月	令和 3 年 (2021 年) 9 月	令和 3 年 (2021 年) 11 月
調査項目	・ 西公園の暫定活用について ・ 旧医療センター跡地の利活用について ・ 民間事業者との連携の方向について ・ 今後の事業の進め方について		

(2) 調査項目ごとのヒアリング結果まとめ

1) 西公園の暫定活用について

地元団体 A より、今後の本格的な旧医療センター跡地の活用に向けて、具体的な条件等の提示があれば、西公園等を活用し機運を高めるような活動を実施することは可能との回答が得られた。

西公園におけるアウトドア事業の可能性について議論が及んだ際、民間事業者の参入によって、既存宿泊施設も潤う可能性があり、結果的には嬉野のブランドアップにつながる事が望ましいといった意見があった。

さらに、西公園は市街地に近く、徒歩で温泉街に帰ることができるため、温泉街ににぎわいが創出されることに期待する旨の意見もあった。

2) 旧医療センター跡地の利活用について

そもそも嬉野全域の課題として、アウトドアアクティビティが不足している点に課題があることが指摘された。

本事業や新幹線駅前事業との連携を通じて、更なる誘客を期待する意見も述べられた。

また、西公園の暫定的な活用を通じて得られた課題等を、旧医療センター跡地の活用の際に活かす視点も重要であるとの指摘もなされた。

3) 民間事業者との連携の方向について

地元団体 A より DMO を設立する計画がある旨の発言があった。地元団体 A が DMO 化した後、施設整備に初期投資し、スタッフを雇用しつつ事業を運営する形態は今のところ難しいとの見解が示された。一方、民間事業者と連携すれば可能性があるとの発言があった。

また、広大な敷地であることから、敷地のゾーニングを検討し、民間事業者の負担やリスクを軽減する観点も重要であるとの指摘がみられた。

4) 今後の事業の進め方について

今後、DMO・地元団体と民間事業者が連携し、旧医療センター跡地の活用を見据え、まずは西公園の利活用に取り組むことが考えられるとの発言が見られた。民間企業が単独ではなく、DMO や地元団体と連携して取り組むことにより、より市民等から利用し易い環境となる点も重要であるとの意見が見られた。

地元団体 A より、DMO を当初から別法人とすることは現時点では考えていないとの見解が示された。ただし、今後は株式会社として独立させる可能性があることも示唆された。また、地元団体 A の現体制は残しつつ、新設する DMO に西公園等の利活用に係る業務等を委託する可能性にも言及があった。

また、市の他の施設や公園等も含め嬉野市全域をとらえ、既存施設・公園等の指定管理に関する業務の実施を通じて、DMO と民間事業者の連携に着手する進め方も考えられるといった指摘も見られた。

2. 西公園の暫定活用事業者の公募準備

(1) 公募資料の作成

1) 募集要項

募集要項の作成にあたり、章立てを整理し、各章に関する論点と考え方を整理した。

図表 85 募集要項の章立てと各章に関する論点等

項目	論点等	本事業における考え方
背景・目的	—	—
事業全体の流れ・スケジュール	• トライアル・サウンディングを実施した企業への加点を行うか否か。	• 事業の詳細が決まっていないこと、事前の意見交換の結果から事業者に対するインセンティブ付与が必要な状況ではないことを踏まえ、インセンティブの付与はしない。
対象施設・対象区域	—	—

項目	論点等	本事業における考え方
実施期間	—	—
事業条件	<ul style="list-style-type: none"> • 嬉野市都市公園条例第 11 条に定められる使用料の納付を求めるか。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 他事例では、「トライアル」という位置づけに加えて、1 事業あたりの事業期間が短い（一か月以内）こともあり、納付を求めているケースが多い。 ➢ 納付を求めない場合には第 15 条に基づき、使用料の減免について市長の承認が必要。 • 電気やガス、水道の利用料金を徴取するか。 	<ul style="list-style-type: none"> • 「トライアル」という位置づけに加えて、これまで西公園の利活用が十分に行われていなかったことをふまえ、使用料の納付は求めないこととする。 • 同様の考え方から、電気やガス、水道の利用料金も原則徴取しないこととする。ただし、多量の利用が見込まれる場合には、事前の協議・確認が必要とする。
提案要件	<ul style="list-style-type: none"> • 禁止する事項をどのようなものとするか。 	<ul style="list-style-type: none"> • 公序良俗に反するもの、政治的活動・宗教的活動、騒音・悪臭、暴力団関連の活動、など。 • 火気の使用などは事業者の責任において認める。 • 施設や構築物の設置については、事業終了後の現況復旧が可能であり、都市公園法に定める施設であれば認める。
参加要件	<ul style="list-style-type: none"> • 実績要件を求めるか。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 他事例では求めているケースが多い。 	<ul style="list-style-type: none"> • 短期間の暫定活用が主となる見込みであり、また、地元事業者の参画を期待するため、実績要件を求めない。
審査基準	<ul style="list-style-type: none"> • 審査基準をどの程度具体的に記載するか。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 他事例では、複数の事業者を選定することもあり、詳細な審査基準は示されていない。 	<ul style="list-style-type: none"> • 選定プロセスを明確にし、選定の公平性を担保する観点から審査の配点を明確に示す。
提出方法	—	—
留意事項	—	—
モニタリング・ヒアリング等	<ul style="list-style-type: none"> • 事業の実施状況の確認に加えて、本格的な活用を見据えた検討等への協力をどの程度求めるか。 	<ul style="list-style-type: none"> • 将来の地元事業者との一体的な事業実施を見据えて、地元事業者との意見交換会などへ、極力参加を求める旨を記載する。

上記の整理結果を踏まえ、下記の通り募集要項を作成した。

図表 86 西公園の暫定活用事業者の募集要項

<p>西公園</p> <p>トライアル・サウンディング</p> <p>募集要項</p> <p>令和4年1月</p> <p>佐賀県嬉野市</p>

I. 実施目的

嬉野市では、独立行政法人国立病院機構 嬉野医療センター（以下、医療センター）の移転に伴い、源泉を有する旧医療センター跡地を取得し、隣接する都市公園である西公園と一体的に活用することで、嬉野市の新たな観光・まちづくり拠点を創出し、さらには令和4年秋に開業する新幹線嬉野温泉駅及び同駅前開発エリアとの観光・まちづくり事業としての連携により嬉野温泉街の再生・活性化を図ることを検討している。

本トライアル・サウンディングは、旧医療センター跡地と西公園の本格的な一体的利活用に先駆けて、西公園を暫定利用することを通じて、旧医療センター跡地と西公園におけるにぎわい創出事業について、その市場性や採算性などを確認することを目的として、実施するものである。

II. トライアル・サウンディングの流れ・スケジュール

本トライアル・サウンディングの流れ及びスケジュールは次のとおり。

項目	内容
事前相談・現地見学	本トライアル・サウンディングの事務局（嬉野市建設部 新幹線・まちづくり課）（以下、「事務局という。」）と日程調整のうえ、適時実施する。
書類提出・受付 （～令和4年1月31日）	Ⅶ. 提案方法2. 提案書類に示す書類を提出。
提案審査	事務局において書類を審査する。審査の結果、本トライアル・サウンディングで実施する事業（以下「本事業」という。）を実施する者（以下、「暫定利用者」という。）を選定する。
使用許可等	選定された暫定利用者に対して、許可書を交付する。
暫定利用 （令和4年3月1日～ 令和5年3月31日）	許可内容に応じて暫定利用を実施。 暫定利用中は、事務局において本事業の実施状況などに関するモニタリング調査を実施する。
ヒアリング	暫定利用終了後、暫定利用者へのヒアリング等を通じて西公園におけるにぎわい創出事業の市場性や採算性などを確認し、その後の本格的な利活用に向けた事業条件を整理する。

なお、後の本格的な利活用に際しての事業者選定プロセスにおいて、本トライアル・サウンディングへの参加実績を加点要素等とすることは想定していない。

III. 対象施設・対象区域

本トライアル・サウンディングの対象施設である西公園の基本情報は次のとおり。なお、その他の詳細な情報については、別紙資料に示す。

項目	内容
名称	西公園
種別	都市公園

所在地	嬉野市嬉野町大字下宿字屯城丙 2524 番地
面積	約 2.8ha

下図の青線で囲んだ「西公園」と記載されている区域を対象区域とする。なお、西公園の暫定利用にあたり「旧医療センター」と記載されている区域の利用が必要な場合には、市と別途協議するものとする。



IV. 事業条件

1. 費用負担

本事業に要する費用は、暫定利用者が負担するものとし、本事業の実施により得た収入については、すべて暫定利用者に帰属するものとする。

なお、嬉野市都市公園条例（嬉野市平成 18 年条例第 135 号）に定める使用料については減免する。また、本事業の実施に際して発生する水道料及び電気利用料については、現状のインフラ整備状況で対応可能なものは原則、事務局で負担するものとする。ただし、多量の水道や電気を利用する予定がある場合には、事前に事務局と協議するものとする。加えて、現状のインフラ整備状況で対応できない事業を実施する場合については、暫定利用者の費用負担にて発電機等を用意するなど、必要な対応を行うこと。

2. リスク分担

本事業の実施に伴い発生するリスクについては、原則として暫定利用者が負うものとする。

V. 提案要件

1. 提案内容

提案内容は、次に掲げる事項を遵守すること。

- ① 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）のほか、関連する法令等を遵守し、確実に実施できる内容であること。
- ② 西公園やその周辺に賑わいをもたらすものであること。
- ③ 西公園利用者の安全の確保に配慮すること。
- ④ 施設や構築物の設置に際しては、本事業終了後に現況復旧できるものとする。
- ⑤ 西公園を利用する市民等の利便性、サービスが向上する内容であること。
- ⑥ 新型コロナウイルス感染症拡大防止対策を十分行った内容であること。

2. 提案の対象外となるもの

次に掲げるものについては、提案の対象外とする。

- ① 政治的活動又は宗教的活動
- ② 青少年等に有害な影響を与える物販、サービス提供等
- ③ 騒音や悪臭など、著しく周辺環境を損なうことが予想される行為
- 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 5 号に規定する指定暴力団等の活動
- ⑤ 公序良俗に反し、または反社会的な破壊の恐れがある活動
- ⑥ その他事務局が西公園で実施する内容として不適切と判断する行為

VI. 参加要件

本トライアル・サウンディングに参加できる者は、提案内容を実行する意思と能力を有する法人または団体とする。また、共同事業体での参加も認めることとするが、その場合には、共同事

業体を構成するいずれかの者が、前述の能力を有していること。

なお、次のいずれかに該当する者は、本トライアル・サウンディングに参加することはできない。

- ・ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当する者
- ・ 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）に基づく更生又は再生手続きの者
- ・ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団
- ・ 国税（法人税又は所得税及び消費税（地方消費税を含む））及び地方税を滞納している者
- ・ 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者
- ・ 法令等の規定により許認可等が必要とされる場合は、本事業実施予定日までに許認可等の条件となる免許を有していない者
- ・ その他本トライアル・サウンディングに参加することが適当でないと事務局が認める者

Ⅶ. 提案方法

1. 質問受付

本トライアル・サウンディングに関する質問をする者は、令和 4 年 1 月 24 日までに、質問票（様式 1）を「3. 提出先」までメールで送付すること。

質問事項の回答は、随時嬉野市 HP で公表する。

2. 提出書類

本トライアル・サウンディングに参加を希望する者は、次の書類を事務局まで提出すること。

- ① 参加申込書（様式 2）
- ② 法人等概要書（様式 3）※共同事業体での提案の際は、法人等ごとに作成すること。
- ③ 事業提案書（様式 4）※共同事業体での提案の際は、各法人の構成がわかる資料を添付すること。
- ④ 登記事項証明書（法人の場合に限る。）
- ⑤ 納税証明書の写し（法人の場合に限る。）

3. 提出先

〒843-0392 佐賀県嬉野市嬉野町大字下宿乙 1185 番地

トライアル・サウンディング事務局（嬉野市建設部 新幹線・まちづくり課）

メールアドレス: machizukuri@city.ureshino.lg.jp

4. 提案期限

令和 4 年 1 月 31 日（持参又は郵送）

※ 持参の場合の受付時間は、午前 9 時から午後 5 時までとする。（土曜日、日曜日及び祝日は受付不可）

※ 郵送の場合は一般書留又は、簡易書留にて送付すること。

VIII. 提案審査

1. 提案審査

提出された提案書類に基づき、事務局において、以下の審査基準に基づき審査を行い、60点以上を得た者を暫定利用者として選定する。なお、必要に応じてヒアリングを実施する。

また、参加者が1者のみの場合でも、審査を実施する。

審査項目	配点
本トライアル・サウンディングの趣旨を理解し、嬉野市の新たな観光・まちづくり拠点の創出に寄与する提案内容であること。	50点
西公園や隣接する旧医療センター跡地のみならず、嬉野温泉街の再生・活性化に寄与する提案内容であること。	30点
提案する事業と同様の事業実績を有し、効率的かつ効果的な事業実施が望める体制であること。	20点
合計	100点

2. 選定の取り消し

提案者が次に掲げる事項に該当したときは、その者を選定の対象から除外し、又は暫定利用者の決定を取り消すことがある。

- ・ 提出された書類に虚偽の記載をしていた場合
- ・ 参加要件を満たしていないことが判明した場合
- ・ 著しく社会的信用を損なう行為により、本トライアル・サウンディングに参加することについて、事務局がふさわしくないと判断した場合

3. 審査結果の通知

審査結果は、各提案者に通知する。また、暫定利用者として決定した者については、その事業者名等を公表する。

なお、提案者は審査結果に対する異議は申し立てることができないものとする。また、審査の経過や内容、結果についての問い合わせには、一切応じないこととする。

IX. 留意事項

- ・ 本トライアル・サウンディングの提案書類作成に関して要した費用は、提案者の負担とする。
- ・ 提案書類の著作権は、提案者に帰属するが、提案書類の返却は行わない。
- ・ 提案者の提案書類については、提案審査以外で提案者に無断で使用しない。
- ・ 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、提案者が負うものとする。
- ・ 提案にあたっては、事前に提案者の責任において関係法令等を確認し、本事業実施時におけ

る法令適合のリスクは暫定利用者に帰属することとする。

- ・ 提案した内容に反するなど、本トライアル・サウンディングの目的から逸脱し、事務局から警告等が発せられても改善が見られない場合は、暫定利用を中止することがある。

X. モニタリング等

暫定利用者は、暫定利用中、事務局が実施するモニタリング調査について協力すること。また、暫定利用期間終了後には、暫定利用者は利用実績をまとめた資料を事務局に提出し、事務局が実施するヒアリング調査について協力すること。

加えて、事務局が、旧医療センター跡地と西公園の本格的な一体的利活用に向けて、地元事業者との意見交換会などを実施する場合においては、暫定利用者はこれに可能な範囲で協力すること。

3. 西公園の暫定活用事業者の公募・選定支援

公募を実施した結果、下表のとおり1件の提案があった。

提案者	提案概要
一般社団法人 嬉野温泉観光協会	「PRIVATE PARK ～あなたの公園～」 2.8ha（約8,500坪：東京ドーム約0.6個分）の公園を独り占めできる体験を商品化し、観光協会が主軸となり、観光協会加盟会員および嬉野観光従事者とともに様々なコンテンツを創造し実施する。 ▼具体的なトライアル案 ①茶事、②ヨガ、③スパ、④サウナ、⑤音楽会、⑥朗読会、⑦食事会（ダイニング）、⑧天体観測（星を見る）、⑨アート展示

提案内容について、募集要項に記載の審査方法に沿って審査を実施し、上記の提案者を暫定利用者として選定した。

今後は、募集要項に記載の暫定利用期間（令和4年（2022年）3月1日～令和5年（2023年）3月31日）において、暫定利用者による暫定利用が行われ、本市はその内容についてのモニタリングを実施する予定である。

IV. 検討結果・結論

1. 本件調査の結果得られた示唆

本業務の結果、西公園との一体的な活用により、旧医療センター跡地の活用が促されることが示唆された。加えて、西公園の暫定活用を先行して実施することが、西公園及び旧医療センター跡地の活用に対して一定の効果があることが示唆された。

また、本事業の実施による本市の財政的な効果は年間約 8,200 万円であることが試算され、本事業へ官民連携手法を導入することにより財政的な効果が期待されることが示唆された。

2. 調査結果及び示唆に基づく結論

本業務で想定する官民連携手法は、旧医療センター跡地の整地スケジュールと、地方都市における民間事業者の大規模投資が難しい現状を踏まえ、西公園の暫定活用及び長期的利活用を進める『段階的な公共ストック活用』により事業化を実現するものである。

本業務では、旧医療センター跡地を西公園の活用と一体的な事業とすることを前提に、デベロッパーから地元の様々な業種の事業者、地元団体等へ幅広くヒアリング調査等を実施した結果、西公園の活用を併合することで、旧医療センター跡地の活用の可能性があることが明らかになった。また、旧医療センター跡地と西公園の一体的な活用に先立ち、西公園を暫定的に活用することが本事業の実現性に一定の効果があることが明らかになった。さらに、旧医療センター跡地の活用については、11ha という大規模な用地全体を一体的に民間事業者が活用することは困難であるものの、3つのゾーンに分割することで、結果として旧医療センター跡地の活用可能性があることが明らかとなった。

本事業による財政的な効果については、旧医療センター跡地の活用による借地料収入、固定資産税収入、及び西公園の管理運営費の削減による効果が見込まれることが明らかとなった。

以上より、本事業については、西公園の暫定活用と西公園と旧医療センター跡地との一体的な活用により、事業の実現可能性があること、さらには財政的な効果があることが明らかとなった。

V. 今後の進め方

1. ロードマップ

(1) 事業化に向けてのスケジュール

本事業の今後の進め方としては、本業務で公募・選定した西公園の暫定活用事業を令和4年度末まで実施し、同時に令和4年度に本事業の民間事業者の公募に向けた事業条件の詳細検討、旧医療センター跡地のゾーニング・事業範囲の設定、及び地元団体・DMOとの連携方法の検討などを実施することが想定される。

上記を踏まえ、旧医療センター跡地と西公園との一体的な活用を担う民間事業者の公募・選定を令和5・6年度に実施し、令和7年度から本事業を開始（西公園の活用及び旧医療センター跡地の活用に係る設計を開始）することが想定される。

図表 87 本事業で想定されるスケジュール (案)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度～
西公園						
暫定活用 公募条件の検討等						
事業者の公募・選定						
管理運営		↑ ↓				
医療センター跡地						
事業者の公募・選定						
設計						
工事						
供用						
解体撤去						

(2) 今後の検討事項等

今後の事業化に向けて、主に以下の検討事項が想定される。

検討事項	概要
旧医療センター跡地の事業条件の検討	<ul style="list-style-type: none"> 借地料、事業期間、活用用途、その他事業者への要求事項等の事業条件について、詳細な検討が必要となる。
旧医療センター跡地のゾーニング、接道個所等の検討	<ul style="list-style-type: none"> 旧医療センター跡地を分割して活用を進める際には、民間事業者の意向や本市としての活用方針等を踏まえて、ゾーニングの設定が必要である。 上記を踏まえて、当敷地への接道個所・条件や造成計画等の検討が必要である。

2. 想定される課題

(1) その後の検討、事業化の各段階で想定される課題、懸念点等

本事業では、事業化に向けた各段階において、以下の課題及び懸念事項が想定される。

事業化の段階	想定される課題・懸念点等
事業化に向けた公募準備	<ul style="list-style-type: none">・ 本事業への DMO や地元団体の参画方法、民間事業者との連携方策等の調整。・ 新幹線駅前エリアとの連携に関する公募条件への反映方法の調整。
事業者の公募・選定	<ul style="list-style-type: none">・ 本事業で発揮される効果等と民間事業者の意向とのバランスを勘案して、複数の事業者が応募できる事業条件の確保。
供用開始以降	<ul style="list-style-type: none">・ DMO や地元団体、嬉野温泉街の事業者等と本事業の事業者との連携の推進。・ 嬉野温泉街や地域の活性化に向けた取り組みの推進。

(2) 課題の解決のために想定される手段、検討すべき事項

事業化に向けた公募準備においては、特に本事業への DMO や地元団体の参画方法、民間事業者との連携方策等の調整が大きな課題であると言える。この課題に対しては、民間事業者や地元団体等へのヒアリング調査において、地元団体が設立予定の DMO が民間事業者と協業して西公園及び旧医療センター跡地の南側をアウトドアフィールドとしての活用することに強い関心が示された。これを受けて、地域の公的側面を持つ DMO と民間事業者が当該エリアの担い手・事業主体になるという新たな官民連携事業によって取り組むことが考えられる。

事業者の公募・選定においては、次年度以降も継続的に民間事業者との対話を実施することで、事業条件のうち経済条件と民間事業者が提案する活用用途の方向性とのバランスを勘案した調整を実施することで、民間事業者が一定の事業性を確保しつつ、本市の意向を踏まえた事業条件を設定することが肝要となる。

供用開始以降については、本事業の事業者と地域との連携を促し、地域全体のまちづくり効果を発現させるために、本市による継続的な事業のモニタリングを実施することが考え得る。その際、モニタリングに係る指標を公募時に明示し、本市と事業者がパートナーとして本事業に取り組めるよう考慮することが重要である。

以上