



サウンディング用資料

「目次」

項目	ページ数	項目	ページ数
用語の定義	P 2	6.スケジュール(想定)	P 9
1.本市の紹介	P 3	7.事業の流れ(イメージ)	P 10
2.対象地の情報	P 4	8.貸付に関する考え方	P 11
3.基本方針	P 5	9.リスク分担	P 12
4.事業の全体像 想定する事業手法	P 6	10.応募資格に関する 考え方	P 13
5.費用負担	P 7 - 8	さいごに	P 14

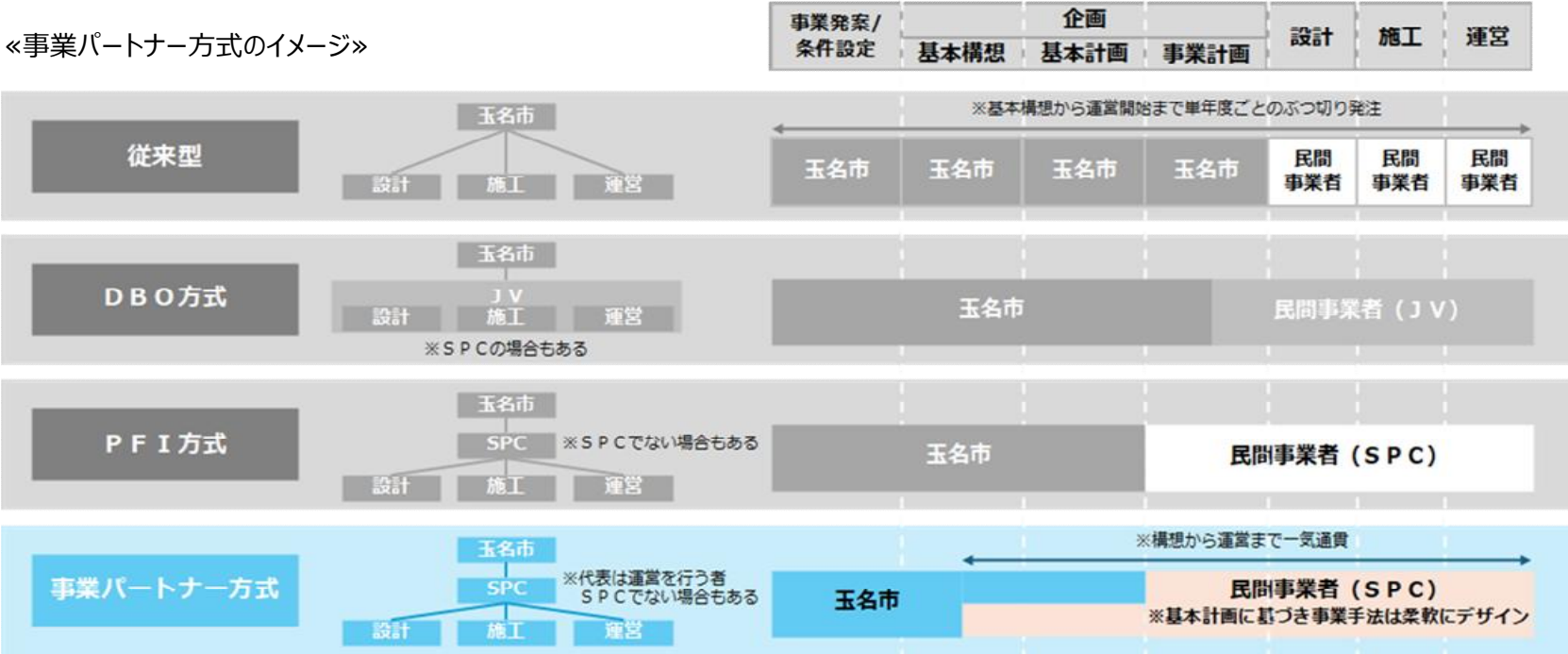
令和 8 年 7 月 28 日 (火)
玉名市役所企画経営課

用語の定義

① 事業パートナー方式

公民連携(P P P)手法のうち、**基本計画策定の前に事業を遂行する民間事業者を選定し、以降基本計画策定から運営まで行政と民間事業者が協働で事業を進めていく事業手法**。従来の公共発注等と比較し、**実際に運営することを見越した基本計画及び事業計画を策定できる**という点で、**運営事業者にとって最適な施設整備が行われるため、経済的に無理のない事業を実施できる可能性が高い**という優位性がある。

「事業パートナー方式のイメージ」



1. 本市の紹介



玉名市人口（令和8年5月末時点） **61,149人**



商圈人口（玉名市から30km圏内を想定） **約120万人**



主力産業 **1次産業/農水業**（いちご、みかん、トマト、海苔 など）



アクセス

近隣に **J R新幹線駅、J R在来線駅、高速道路 I C、フェリー乗り場**を有する九州内でも**アクセスに優れた都市**です。

【新幹線を利用する場合】

熊本駅→新玉名駅 約**9分** 博多駅→新玉名駅 約**40分**

【九州自動車道を利用する場合】

熊本 I C→菊水 I C 約**15分** 福岡・天神→菊水 I C 約**70分**

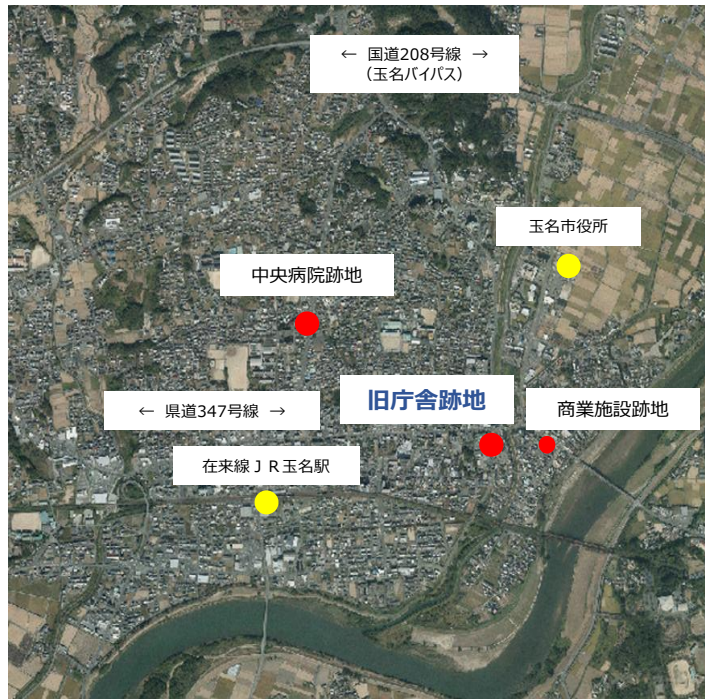
菊水 I C→玉名市中心部 約**15分**

2. 対象地の情報

対象地は玉名市の市街地に位置しています。本市の主要道路である県道347号線は1日に約**12,000**台から**18,000**台の車が通行する路線であり、**路線沿いには多くの商業施設が立地**しています。

項目	内容
所在地	玉名市繁根木163番地 他
敷地面積	約17,400㎡
都市計画区域	非線引き都市計画区域
用途地域	商業地域
建蔽率/容積率	80% / 400%
立地適正化計画	都市機能誘導区域
接道	北側：県道 幅員16.0m 東側：市道 幅員5.6m～9.2m 西側：市道 幅員2.6m～6.6m
防火地域	指定なし（ただし、建築基準法第22条・第23条の適用あり）
地中障害物・埋蔵文化財の有無	敷地東側民家の直下に水路あり 敷地西側に2,500㎡ほど埋蔵文化財あり（本調査は市で実施予定）
土砂災害警戒区域 急傾斜地崩壊危険箇所	急傾斜地崩壊危険箇所の指定あり ただし、敷地内の8mの崖を5m未満に切り下げており、規制解除に向けて熊本県と協議を行っている。
その他	敷地に特殊地下壕あり（要調査）

《遠景》



《近景》



※対象地の基本情報については、玉名市地図情報サービス (<https://www.sonicweb-asp.jp/tamana/>)で確認できます。

3. 基本方針

基本方針

①事業予定地においては**民間事業者主導の土地活用**を行います。

よって、事業実施に係る**基本計画及び事業計画の策定、事業に要する費用の調達、土地の造成工事、施設の整備等は事業パートナー主導で行う**ことを前提とします。

ただし、**事業パートナーを公募する段階で本市が最低限求める事業の実施条件についてあらかじめ提示**することとし、

また、**必要に応じて適宜事業パートナーと本市とで協議する場**を設けます。

なお、**本事業の実施に係る基本計画及び事業計画の策定に要する費用並びに公共的なサービスの提供に要する費用については本市が負担**するものとします。

②事業予定地だけが事業の効果を享受することなく、**周辺地域のエリアの価値向上にも寄与する事業展開**を行うものとします。

4. 事業の全体像/想定する事業手法

事業の全体像

本事業は、公民連携手法により、事業予定地の利活用を行うものです。具体的には、本市と事業パートナーとの契約に基づき、事業パートナーが**事業予定地を使用し、計画した事業を実施**します。具体的な手順として、事業パートナーは**本市の費用負担により本事業の基本計画及び事業計画策定業務を実施**します。それに併せ、事業パートナーは**事業実施のために必要となる資金の調達、設計業務等を実施し、施設を整備**します。その後、**公共施設については所有権移転**を行い、事業パートナーは**契約に定める期間、施設の維持管理、運営等**を行います。契約期間満了後、事業予定地を本市に返還します。

想定する事業手法

本事業の事業手法は**事業パートナー方式＋PFI_BTO方式**を想定しています。敷地余剰地については、本市から事業パートナーへ**貸付（又は売却）**を行い、民間事業者による収益事業を行っていただく方針です。

5. 費用負担

概算費用（事業期間中の負担として想定しているもの）

※物価高騰リスク及び金利上昇リスクは考慮していない。必要に応じてインフレスライドを適用



事業の実施に必要なとなる費用の合計 最大約**25.85**億円 + **a** 億円



事業予定地で行う**公共的なサービスの提供**に要する費用

約**22.11**億円



事業予定地で行う**文化財調査**に要する費用

約**1.27**億円



事業予定地でに存する**特殊地下壕の対策**に要する費用

約**0.21**億円



事業予定地に存する**段差の対策工事**に要する費用

約**0.72**億円



玉名市文化センターの解体除却に要する費用

約**1.54**億円



その他、事業の実施に必要な費用

a 億円

5. 費用負担

民間事業者の費用負担として想定しているもの



土地貸付期間中の本市への**賃借料**



設計及び建設・建築工事に要する費用（民間施設部分）



施設全体の**企画・運営**に要する費用（民間施設部分）



施設の**維持管理**に要する費用（民間施設部分）



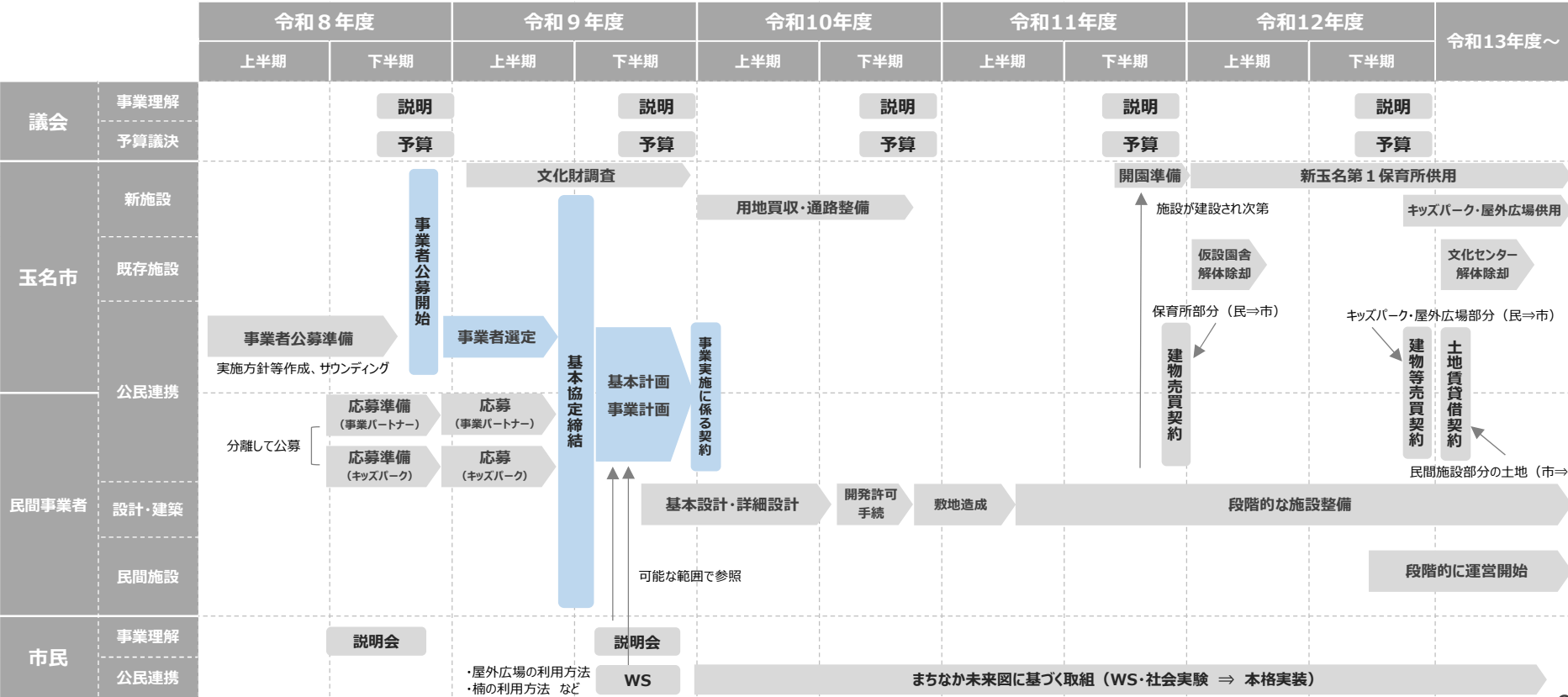
市に支払う**契約保証金**（契約期間満了後、速やかに返還）



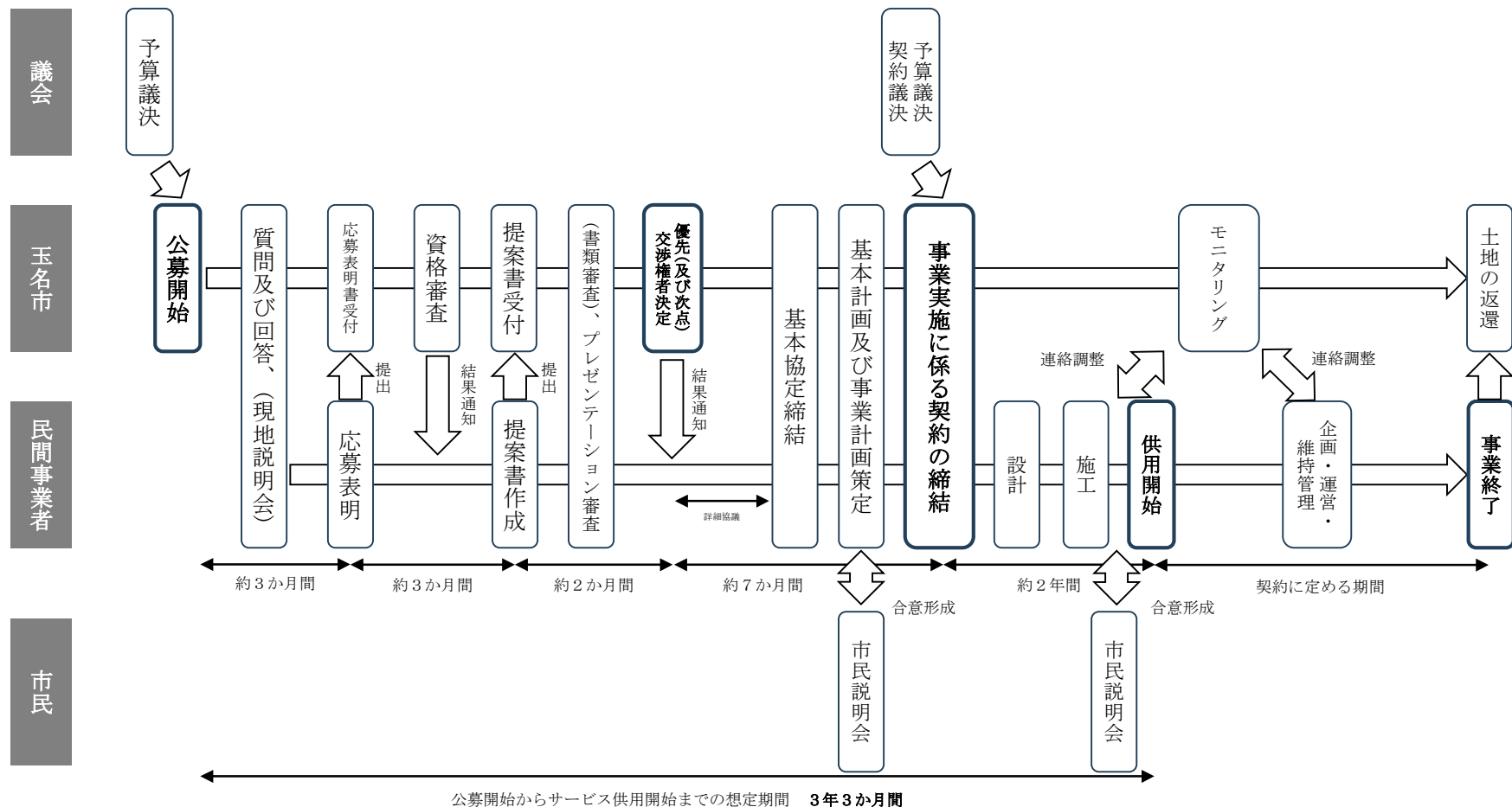
その他、事業の実施に必要な費用

6. スケジュール（想定）

令和11年度末までに保育所新園舎の整備を行うためには、公民連携事業で、以下のスケジュール通りの進捗させると認識しています。



7. 事業の流れ（イメージ）



8. 貸付に関する考え方

土地の利活用として、事業パートナーが使用する土地（及び建物等）を貸付物件として貸し付けることを検討しています。

貸付料の算定式は次のとおりです。**年額/m² = 期待利回り×相続税課税標準価格（相続税路線価40千円/m²）**

項目	内容
契約形態	事業用定期借地権設定契約
貸付範囲	「対象用地の情報」及び「既存施設」で示す土地（及び建物等）のうち、 事業パートナーが使用する土地（及び物件等）を貸付物件として貸し付けるもの とします。
貸付期間	25年以内 （土地返還時の原状回復に係る期間を含みます。）
貸付料	月額/m ² 〇〇円以上、年額 〇〇円以上 【算定式】 年額/m² = 期待利回り×相続税課税標準価格（40,000円/m²） 【留意事項】 具体の数字については、事業パートナーからの提案に基づき、本市と事業パートナーとの協議により決定するものとします。
契約保証金	6か月分の貸付料と同額
引き渡し時期	契約締結後、〇〇日を目途に物件を引き渡します。
貸付の開始時期	契約書に記載された時期とします。

期待利回りが**4%**の場合 月額/m²**133.3円**以上、年額/m²**1,600円**以上

期待利回りが**6%**の場合 月額/m²**200円**以上、年額/m²**2,400円**以上

項目	内容
返還時の原状回復	契約期間終了時の本市の状況、事業予定地周辺地域の状況、施設の稼働実績、社会情勢等を現時点で見通すことが困難であることを踏まえ、貸付物件の原状回復に係る協議を 契約期間終了の概ね3年前 に行うものとします。
契約保証金	契約保証金は、貸付料の未納、原状回復費等の未払い等、債務不履行に対する担保とするものです。契約保証金は 契約期間終了後に返還しますが利息は付さないもの とします。
貸付料の改定	貸付料の額の改定は、原則として5年ごとに行います。算定の方法については、「 実勢価格 」、「 公示価格 」、「 相続税評価額 」、「 固定資産税評価額 」等を参照し、これらの変動が明らかとなるときは本市と事業パートナーとの協議の上、貸付料の額を改定するものとします。
貸付料の発生	貸付料は、 運営開始日から契約期間満了日まで 発生するものとします。
市民説明会と本市への報告義務	少なくとも 基本計画及び事業計画策定時と運営開始前 に、事業パートナーと調整の上、市民を対象とした事業説明会を開催します。 その他、必要に応じて適宜市民へ事業の説明を行う機会を設けます。 また、定期的に本市への事業報告を求めます。

9. リスク分担

契約期間におけるリスク負担は、以下の方針により対応するものとします。なお、記載がないものについては、都度協議によりその負担区分を決定します。

項目	内容	負担区分	
		市	事業パートナー
法令変更	事業パートナーが行う管理運営業務に影響を及ぼす法令等の変更	協議事項	
建物、敷地の管理	法定点検、修繕		○
税制度の変更	消費税率及び地方消費税率の変更	貸付料等に反映	
	上記以外		○
第三者賠償	維持・修繕・運営において第三者に損害を与えた場合		○
住民対応	本事業及び自主事業に対する住民からの苦情、要望等		○
	上記以外の市政全般への苦情、要望等	○	
不可抗力	自然災害等による業務の変更、中止、延期	協議事項	
資金調達、事業の遅延・中止	市の責任による遅延・中止	○	
	事業パートナーの責任による遅延・中止		○
	事業パートナーの事業放棄・破綻		○

項目	内容	負担区分	
		市	事業パートナー
引継ぎコスト	事業パートナーが交代する場合の引き継ぎコストの負担		○
施設競合 需要の変化	競合による利用者減・収入減 当初の需要見込みと異なる状況		○
運営費	調達原価等運営費の膨張		○
施設損傷	管理上の瑕疵によるもの		○
損害賠償	施設、設備等の不備による事故	協議事項 (発生原因による)	
事故リスク	施設管理上の過失による事故		○
	施設、設備等の不備又は施設管理上の過失、第三者原因を含む火災等の事故による臨時休館等に伴う運営リスク		○
施設整備時の物価高騰	公共施設を整備する際の物価高騰リスク	インフレスライドを適用	

10. 応募資格に関する考え方

	単独の法人として応募する場合	複数の法人で構成するグループとして応募する場合
応募者の 基本要件	応募者は、企画・運営、設計、施設整備、施設の維持管理等を単独で行える者とします。 なお、本事業の全部を再委託することはできません。 ただし、応募者が協力企業を募り、その協力企業に一部業務を再委託することはできるものとします。	事業に応募することができる代表法人は、事業パートナーとして本市と伴走しながら事業を遂行できる者（主に事業の企画・運営を行う者）とします。その他グループの構成員は、設計、施設整備、施設の維持管理等を行える者としてください。 なお、本事業の全部を再委託することはできません。ただし、応募者が構成員以外の企業を協力企業として募り、その協力企業に一部業務を再委託することはできるものとします。
重複応募の禁止	他の応募者との重複参加はできません。重複して参加していることが発覚した場合は、その時点で重複しているすべての応募者を失格とします。	応募者の構成員は、他の応募者に重複参加はできません。重複して参加していることが発覚した場合は、その時点で当該構成員が重複しているすべての応募者を失格とします。
事業の遂行能力	応募者は、提案した事業内容を確実に遂行できる十分な資力、信用力を有する者とします。 なお、本要件の判断においては、単年度の財務状況だけでなく、事業計画全体の安定性、資金調達の確実性、過去の類似事業実績及び法人としての総合力を多角的に評価します。 特に、地域貢献性や革新性が高い提案については、創業間もない事業者や地域中小企業であっても、実現可能性を担保する具体的な計画があれば積極的に評価します。	
事業責任者の選出	（代表）法人から事業責任者を選任してください。本市と応募者の連絡は事業責任者を通して行うものとします。	
特別目的会社 （ＳＰＣ） の設立		優先交渉権者となった場合には、契約締結前までに本市内にＳＰＣ（特別目的会社）を設立してください。 ＳＰＣは次の要件を満たすものとします。 ①構成法人は、少なくとも当該ＳＰＣの全議決権の過半数の議決権を保有してください。また、構成企業以外の株主の議決権保有割合が出資者中最大とならないようにしてください。 ②ＳＰＣの株主は、原則として本事業の契約が終了するまで当該株式を保有してください。書面による本市の事前承認がある場合を除き、当該株式の譲渡、担保権の設定等一切の処分行為は行ってはなりません。
応募者の構成の 変更		提案書提出締切日以降、応募者の構成の変更は一切認めません。提案書を提出した後であっても、提案書提出締切日以前であれば、本市との協議により構成員の変更を認めるものとします。

個別サウンディングのご案内

令和8年〇月〇日（〇）から〇月〇日（〇）にかけて、本案件に関する個別のサウンディング型市場調査を実施いたします。
詳細な対話を行いたいと考えていますので、前向きに参加をご検討いただけますと幸いです。（※準備中）



【事務局】

玉名市役所企画経営課（担当者：内田・松本）

住所 ：〒865-8501

熊本県玉名市岩崎163番地

T E L ：0968-75-1213

E-mail ：kikaku@city.tamana.lg.jp

営業時間：午前8時30分から午後5時15分

