

公民連携による庁舎整備の実現可能性調査（サウンディング） 意見一覧

No	事業者	事業内容	意見概要		
			1. 事業用地及びその周辺エリアの整備の方向性について	2. 本館の利活用の可能性について	3. 庁舎整備事業について
1	A社	駐車場事業等	<ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎はヒト・コト・モノを組み合わせ、創出される効果のつなぎ目となる空間としたい。また、交通結節機能を強化したい。 ・本館はリノベーションして使用、新館・企業局は解体して新庁舎を整備、職員会館は解体して平面駐車場を整備、笹林公園に多目的駐車場を整備することを想定。 	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場運営と一体の事業でなければ参画は難しい。 ・一部市から支援を受けて維持管理・運営することを想定。 ・用途としては、リーススペース・休憩場所、カフェ、物販、シェアオフィス、ワーキングスペース、ミニシアター、撮影スポット等を想定。 ・建物の一部のみ貸付を想定。 ・耐震・設備改修、外装工事は市が実施、内装工事は市・民間が連携して実施することを想定。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市の直営事業として実施する場合、本館利活用、駐車場、公園利活用を含め一体的に実施した方がよい。PFIで実施する場合には本館利活用と庁舎整備は別事業としたい。 ・感染症の社会経済に与えている影響を踏まえ、手法は従来方式（設計・施工分離発注方式）がよい。 ・民間活力を導入する場合は、感染症の社会経済に与えている影響を踏まえ、5～10年後に着工が望ましい。
2	B社	建築・土木・不動産開発事業等	<ul style="list-style-type: none"> ・にぎわい創出、災害対策の観点から、広場空間の整備は望ましい。新庁舎を整備する場合には、オープンスペースがあるとよい。 ・市民等から本館の保存を希望する声が多い場合には、本館保存に係る耐震・設備改修は市が実施することを希望。改修費用の事業者負担や賃料に反映させることは事業採算上のハードルが高くなる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・利活用は当社ではなく、庁舎の維持管理・運営会社が担うことを想定。 ・民間の独立採算とすることは難しく、一部市から支援を受けて維持管理・運営することを想定。 ・用途としては、本館を活用するケースでは、店舗、事務所（テレワークスペース、貸会議室、スタートアップ企業、地元へ貢献する団体等）、本館を取り壊して更地活用とするケースでは、医療福祉施設等や駐車場（パーク＆ライド）が考えられる。 ・建物の全部または一部のみ貸付を想定。 ・耐震・設備改修、外装工事は市が実施、内装工事は民間が実施することを想定。 	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎整備の PFI 事業と民間収益事業（本館活用や本館解体後の跡地活用）は、事業採算性から想定される事業期間が異なることやプロジェクトファイナンスにおける制約から、同一の事業主体（SPC 等）が実施するケースは参画のハードルが高くなる。 ・PFI 事業と民間収益事業が別発注の方が参画しやすいが、同一発注であっても別の事業（事業主体が異なる）のケースならば参画のハードルは低くなる。 ・手法は PFI(BTO)方式または DBO 方式がよい。 ・大規模修繕、最低賃金上昇リスク等を見込み、事業期間は 10～15 年程度がよい。
3	C社	土木・建築事業等	<ul style="list-style-type: none"> ・駅を中心とした街づくりを計画する。 ・庁舎周辺は公共施設が集積しており、その特性を活かしていくことが望ましい。 ・本館は民間活用し、他の建物を市庁舎とするとよい。将来的に企業局や市民課など民間委託が進めば（必要面積は少なくなり）新庁舎の建設は不要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間の独立採算により維持管理・運営することを想定。ただ、耐震補強費用の回収含め収支計画は厳しいだろう。 ・用途としては、コンサートホール（議場を活用）、美術館、歴史資料文化財の展示、サテライトオフィス等を想定。本館全てを利用できるとよい。 ・いずれの手法も考えられるが、民間の初期負担が軽減され土地・建物を一体的に民間に賃借し、民間が自由に工事できる手法が最も望ましい。 ・工事の自由度を高めるため、現状有姿での引渡し（耐震等は民間で実施）がよい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎整備は不要との見解だが、必要であれば庁舎整備と本館利活用は別事業としたい。 ・新設するのであれば大牟田駅や廃校などへの立地も考えられる。 ・手法は PFI 方式等の官民連携手法がよい。 ・事業期間は 15～20 年程度がよい。
4	D社	土木建築、建設工事事業等	<ul style="list-style-type: none"> ・にぎわい・文化・市民の活動拠点となる広場空間・貸会議室、近代化産業遺産の資料展示室、イノベーション創出事業の拠点等の整備を想定。 ・笹林公園に新庁舎を整備し、新館・企業局・職員会館を解体して公園を代替する広場空間等を整備することを想定。また、業務の効率性も効率性を高めるため南別館・保健センターも可能であれば集約。 	<ul style="list-style-type: none"> ・すべてを民間の独立採算で実施することは厳しく、リスク分担を設定の上で、一部市から支援を受けて維持管理・運営することを想定。 ・用途としては、コンビニ、レストラン、近代化産業遺産の資料展示室、イノベーション創出事業の拠点（コワーキングスペース等）、保育施設等を想定。 ・建物の一部のみ貸付を想定。 ・全ての工事を市が実施することを想定。 	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎整備と本館利活用は別事業としたい。庁舎整備事業は、既存施設の解体も含めて実施する。 ・いずれの手法でも参画を検討するが、手法は、PFI(BTO)方式（サービス購入型）または従来方式がよい。 ・事業期間は設計・建設期間で 2～4 年、維持管理・運営期間で 10～15 年がよい。
5	E社	リース事業、ファイナンス事業等	<ul style="list-style-type: none"> ・市の中心地であり、商業機能、インフォメーションセンター機能等の導入が考えられる。また、笹林公園には多目的広場や地域防災拠点機能の導入が考えられる。 ・本館敷地を公園とし、笹林公園敷地に新庁舎を整備することも想定しつつ、本館を一部でも保存できる方法を考えている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・当社はテナント誘致は行いが、直接事業を実施することは想定していない。 ・収益施設も含め、民間の独立採算による維持管理・運営は難しく、市からサービス購入料等の対価が必要と想定。 ・用途としては、ホテル、カフェレストラン等を想定。 ・建物の一部のみ貸付を想定。 ・耐震・設備改修、外装工事は市が実施、内装工事は民間が実施することを想定。 	<ul style="list-style-type: none"> ・本館利活用、公園整備を含む全てを一体の事業とすることが望ましい。 ・手法は PFI 方式等の官民連携手法がよい。 ・金利見直し等のスキームの複雑化を抑えるため、事業期間は 15 年以内がよい。
6	F社	設備、土木、建築工事事業等	<ul style="list-style-type: none"> ・駅からのアクセスのよさを活かしたまちづくりを想定。また、自家用車でのアクセス利便性を向上させられるとよい。 ・本館は活用意欲のある事業者がいる場合は宿泊・ホール施設等に改修、活用可能性がない場合は解体・新庁舎整備を想定。 	<ul style="list-style-type: none"> ・当社には運営のノウハウがないため、参加する場合は他社とチームを組成することになる。 ・用途としてはレトロな観光施設（宿泊・ホール施設）を想定。 ・事業スキームはケースバイケース（なお、サービス運営等への参画は想定しない）。 	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎整備事業と民間事業（本館利活用事業）は事業期間、負担するリスク等が異なるため別事業としたい。 ・また、一括で公募すると、民間事業で数年先の出店を約束することが難しいため、別途市との協議等があればよい。 ・公園も活用範囲に含めれば提案の幅が広がる。 ・手法は PFI 方式が望ましく、大規模改修前に契約が終了するよう、事業期間は 10～15 年程度がよい。
7	G社	建築事業、リース事業等	<ul style="list-style-type: none"> ・笹林公園敷地に新庁舎を整備したうえで、新たな公園の整備、民間商業施設と複合させた図書館・コミュニティ施設、その他行政施設の整備を想定。 ・駅に近い立地を生かし、自転車や歩行者の回遊を増やせるとにぎわい創出につながる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物全体は指定管理により維持管理・運営し、民間収益機能部分は定期借家等により借り受けることを想定。 ・用途としては、図書館、書籍等の文化施設とカフェ憩いの場の複合施設を想定。 ・建物の一部のみ貸付を想定（本館全ては使いきれないため、行政との共用利用が望ましい）。 ・市が本館の売却または譲渡を望む場合には、事業性の成立可否を検討するうえで、売却価格や譲渡の条件等の整理が必要。 ・耐震・設備改修、外装工事は市が実施、内装工事は民間が実施することを想定。 	<ul style="list-style-type: none"> ・（庁舎整備・本館利活用等の）全ての事業を一体的に整備する複合的な事業として実施すれば、それぞれの機能の連携を図ることができる。 ・余剰スペースを縮小し、コンパクトで維持管理費用を抑えた庁舎とすることが望ましい。 ・手法は PPP/BTO 方式、リース方式、PFI 方式を検討。 ・事業期間は、庁舎整備は 15～20 年未満（大規模修繕費用を見込まない期間）、本館利活用は 15～20 年（投資回収が可能な事業期間）がよい。
8	H社	公共サービス・地域共生事業等	<ul style="list-style-type: none"> ・新館・職員会館等を解体のうえ、本館敷地ににぎわいの核となるようなイベント機能が整備された公園、広場の整備を想定（※新庁舎は笹林公園敷地に整備することが前提）。 	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理により維持管理・運営し、民間区画は目的外使用料の支払いのうえ、営業することを想定。 ・用途としては、図書スペースとカフェ、市民活動拠点、学習スペース、キッズスペース等を想定。 ・耐震・設備改修、外装工事は市が実施、内装工事は民間が実施することを想定。 	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎整備事業と本館利活用事業は同時期に検討・実施されるとよい。 ・手法は従来方式とし、一部公共サービスを指定管理とすることを想定。 ・事業期間は 3～5 年がよい（指定管理の期間として想定）。