

# 宮崎市新庁舎建設基本構想 検討資料

## マーケットサウンディングの結果

## 目次

1. アンケートの企画	2
2. アンケートの結果	5
3. アンケート調査の結果からの示唆等について	21
4. ヒアリングの企画	27
5. ヒアリングの結果と得られた示唆について	30

---

## 1. アンケートの企画

---

# マーケットサウンディング全体の流れについて

マーケットサウンディングの全体像については以下のとおり。

- 各建設候補地における民間施設の成立可能性を整理するために、民間事業者の意見を把握することを目的とし、  
**①アンケートおよび②対面ヒアリングの2段階で実施**することを想定

マーケットサウンディング①  
(民間施設の成立可能性等  
に関するアンケート)  
(4月～6月)

- ① アンケート対象事業者のリストアップ & アンケート作成
- ② 事業者に提示する情報の整理（事業概要を掲載した資料）
- ③ 事業概要を掲載した資料と共にアンケートを送付 & 依頼
- ④ アンケート回収
- ⑤ アンケートまとめ

マーケットサウンディング②  
(ヒアリング調査)  
(7月～9月)

- ① アポ取り（対象会社を上記アンケートにて絞り込み（興味関心の強い事業者のみ））の上、ヒアリング依頼
- ② 日程調整
- ③ ヒアリング実施
- ④ ヒアリングまとめ

# アンケート調査の目的、対象企業、実施期間、実施方法

## 【調査目的】

- 建設候補地に関する情報を提示の上（事業概要書）、各々の建設候補地での民間施設の成立可能性を把握すること
- MS②にて対面ヒアリングする事業者について絞り込みを行うこと

## 【対象企業】

- 右記の29社にアンケート調査を依頼

## 【実施期間】

令和4年5月16日  
～令和4年5月27日

## 【調査方法】

- wordを活用したアンケート
- メールに添付する形でwordを事業者に送付し、回答の上、返送いただく

業種	企業名	業種	企業名
デベロッパー	A社	ゼネコン	Q社
	B社		R社
	C社		S社
	D社		T社
	E社		U社
	F社	地元企業	V社
	G社		W社
	H社		X社
	I社		Y社
	J社		Z社
ゼネコン	K社	維持管理企業	A A社
	L社		B B社
	M社		C C社
	N社		
	O社		
	P社		

---

## 2. アンケートの結果

---

# 回答企業

29社にアンケート調査を依頼した結果、下記の21社から回答を得た。  
※黒塗り企業は「未回答もしくは回答を辞退」

## 【回答企業】

業種	企業名
デベロッパー	A社
	B社
	C社
	D社
	E社
	F社
	G社
	H社
	I社
	J社
ゼネコン	K社
	L社
	M社
	N社
	O社
地元企業	P社
	Q社
	R社
	S社
	T社
	U社
	V社
	W社
	X社
	Y社
維持管理 企業	Z社
	AA社
	BB社
	CC社

## 問2－1 『現庁舎敷地』における民間事業の成立可能性についてお聞かせ下さい。

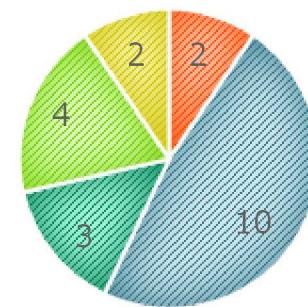
(1) 『現庁舎敷地』に、新庁舎を整備するにあたって、新庁舎と民間施設の複合施設を想定する場合、民間施設の成立可能性について

- デベロッパー6社のうち、2社が「①成立すると思う」、3社が「②成立する可能性は少しある」、1社が「⑤わからない」との回答であった。
- ゼネコン9社のうち、6社が「②成立する可能性は少しある」、1社が「③成立しない可能性がある」、2社が「④成立しないと思う」との回答であった。
- 地元企業3社のうち、1社は「③成立しない可能性がある」、2社が「④成立しないと思う」との回答であった。
- 維持管理企業3社のうち、1社が「②成立する可能性は少しある」、1社が「③成立しない可能性がある」、1社が「⑤わからない」との回答であった。

回答	回答数	企業名
①成立すると思う	2	●E社、●H社
②成立する可能性は少しある	10	●B社、●C社、●D社 ○M社、○P社、○L社 ○N社、○O社、○U社 ★Z社
③成立しない可能性がある	3	○Q社 ○Y社 ★C C社
④成立しないと思う	4	○R社、○T社 ○W社、○X社
⑤分からない	2	●G社 ★B B社

凡例：●デベロッパー、○ゼネコン、○地元企業、★維持管理企業

- ①成立すると思う
  - ②成立する可能性は少しある
  - ③成立しない可能性がある
  - ④成立しないと思う
  - ⑤分からない
- n=21



## 問2－1 『現庁舎敷地』における民間事業の成立可能性についてお聞かせ下さい。

(2) 『現庁舎敷地』において新庁舎と民間施設の複合施設を建設する場合、収益性の高い庁舎とするには、どのような機能を導入することが可能か

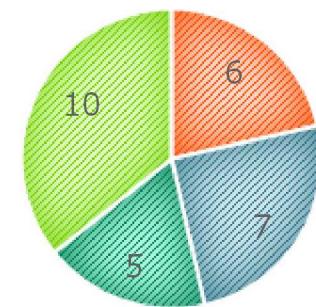
- デベロッパー5社のうち、4社が「①物販」、4社が「②飲食」、2社が「③オフィス」、5社が「④その他」との回答であった。
- ゼネコン6社のうち、1社が「①物販」、2社が「②飲食」、2社が「③オフィス」、5社が「④その他」との回答であった。
- 維持管理企業1社のうち、1社が「①物販」、「②飲食」、「③オフィス」との回答であった。
- 「回答なし」が9社あった。

回答	回答数	企業名
①物販	6	● C社、● D社、● E社、● H社 ○ P社 ★ Z社
②飲食	7	● C社、● D社、● E社、● H社 ○ M社、○ P社 ★ Z社
③オフィス	5	● D社、● H社 ○ L社、○ U社 ★ Z社
④その他	10	● B社（分譲マンション）、● H社（サービス） ● C社（分譲マンションなどの住居機能） ● D社（分譲賃貸レジデンス） ● E社（サービス業全般） ○ P社（分譲住宅）、○ L社（宿泊施設） ○ N社（マンション、小規模な生活利便施設） ○ O社（住宅系）、○ U社（ホテル、住宅）

凡例：●デベロッパー、○ゼネコン、◎地元企業、★維持管理企業

- ①物販
- ②飲食
- ③オフィス
- ④その他

n=28



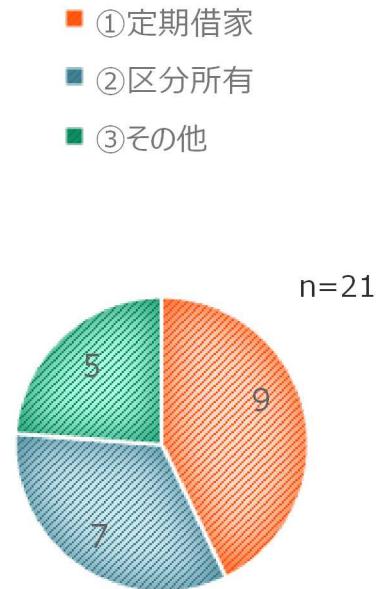
## 問2－1 『現庁舎敷地』における民間事業の成立可能性についてお聞かせ下さい。

(3) 『現庁舎敷地』に新庁舎を建設する場合、民間施設を成立させるために、望ましいとお考えの事業手法

- デベロッパー5社のうち、3社が「①定期借家」、4社が「②区分所有」、2社が「③その他」との回答であった。
- ゼネコン6社のうち、4社が「①定期借家」、2社が「②区分所有」、3社が「③その他」との回答であった。
- 地元企業1社のうち、1社が「①定期借家」との回答であった。
- 維持管理企業1社のうち、1社が「①定期借家」、「②区分所有」との回答であった。
- 「回答なし」が8社あった。

回答	回答数	企業名
①定期借家	9	●C社、●E社、●H社 ○M社、○P社、○L社 ○O社 ○Y社 ★Z社
②区分所有	7	●B社、●E社、●H社 ●C社（マンション部分が区分所有となる場合、スキーム等の精査が必要） ○O社、○U社 ★Z社
③その他	5	●D社（現時点での情報では判断できないため、回答を差し控えさせていただきます。） ●H社（指定管理） ○P社（一部土地分譲） ○L社（定期借地（分棟方式）） ○N社（土地売却、定期借地）

凡例：●デベロッパー、○ゼネコン、○地元企業、★維持管理企業



## 問2－1 『現庁舎敷地』における民間事業の成立可能性についてお聞かせ下さい。

(4) (3)の場合において、どの程度の規模（延床面積）の事業を実施可能か

- ・ デベロッパー3社のうち、1社が「規模感については精査必要」、1社が「弊社独自のテナントマップや商圈人口より5000m<sup>2</sup>～7000m<sup>2</sup>程度想定 ※但し経済条件等による」、1社が「形状、内容により、特に制限はない」との回答であった。
- ・ ゼネコン4社のうち、1社が「最大1,000m<sup>2</sup>程度（あくまで庁舎の利便施設としての機能を想定）」、1社が「約29,000m<sup>2</sup> (< 敷地19,000m<sup>2</sup>×400%—庁舎延47,000m<sup>2</sup>)」、1社が「分譲戸数 50～100戸程度、生活利便施設は周辺住民向けの小規模店舗」、1社が「45,000m<sup>2</sup>」との回答であった。
- ・ 「回答なし」が14社あった。

企業名	事業規模（延床面積）	事業内容	事業手法
● C社	規模感については精査必要	①物販、②飲食、④その他（分譲マンションなどの住居機能）	①定期借家、②区分所有（マンション部分が区分所有となる場合、スキーム等の精査が必要）
● E社	弊社独自のテナントマップや商圈人口より5000m <sup>2</sup> ～7000m <sup>2</sup> 程度想定 ※但し経済条件等による	①物販、②飲食、④その他（サービス業全般）	①定期借家、②区分所有
● H社	形状、内容により、特に制限はない	①物販、②飲食、③オフィス、④その他（サービス）	①定期借家、②区分所有、③その他（指定管理）
○ M社	最大1,000m <sup>2</sup> 程度（あくまで庁舎の利便施設としての機能を想定）	②飲食	①定期借家
○ P社	約29,000m <sup>2</sup> (< 敷地19,000m <sup>2</sup> ×400%—庁舎延47,000m <sup>2</sup> )	①物販、②飲食、④その他（分譲住宅）	①定期借家、③その他（一部土地分譲）
○ N社	分譲戸数 50～100戸程度、生活利便施設は周辺住民向けの小規模店舗	④その他（マンション、小規模な生活利便施設）	③その他（土地売却、定期借地）
○ U社	45,000m <sup>2</sup>	③オフィス、④その他（ホテル、住宅）	②区分所有

凡例：●デベロッパー、○ゼネコン、○地元企業、★維持管理企業

## 問2－1 『現庁舎敷地』における民間事業の成立可能性についてお聞かせ下さい。

### (5) 『現庁舎敷地』において、庁舎を建設せず、民間施設のみを整備する場合の事業成立可能性

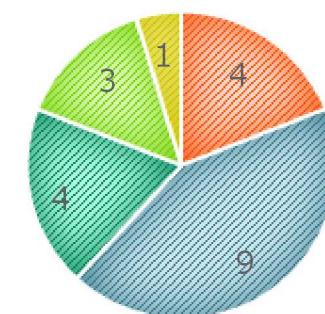
- デベロッパー6社のうち、3社が「①成立すると思う」、2社が「②成立する可能性は少しある」、1社が「③成立しない可能性がある」との回答であった。
- ゼネコン9社のうち、6社が「②成立する可能性は少しある」、2社が「③成立しない可能性がある」、1社が「④成立しないと思う」との回答であった。
- 地元企業3社のうち、1社が「①成立すると思う」、2社が「④成立しないと思う」との回答であった。
- 維持管理企業3社のうち、1社が「②成立する可能性は少しある」、1社が「③成立しない可能性がある」、1社が「⑤わからない」との回答であった。

回答	回答数	企業名
①成立すると思う	4	●D社、●E社、●G社 ○X社
②成立する可能性は少しある	9	●B社、●C社 ○P社、○L社、○N社 ○O社、○R社、○U社 ★Z社
③成立しない可能性がある	4	●H社 ○T社、○Q社 ★C社
④成立しないと思う	3	○M社 ○W社、○Y社
⑤分からない	1	★B社

凡例：●デベロッパー、○ゼネコン、○地元企業、★維持管理企業

- ①成立すると思う
- ②成立する可能性は少しある
- ③成立しない可能性がある
- ④成立しないと思う
- ⑤分からない

n=21



## 問2－1 『現庁舎敷地』における民間事業の成立可能性についてお聞かせ下さい。

### (6) 民間施設を整備する場合の施設の種類

- ・ デベロッパー5社のうち、4社が「①物販」、3社が「②飲食」、1社が「③オフィス」、4社が「④その他」との回答であった。
- ・ ゼネコン6社のうち、2社が「①物販」、1社が「②飲食」、2社が「③オフィス」、6社が「④その他」との回答であった。
- ・ 地元企業1社のうち、1社が「④その他」との回答であった。
- ・ 維持管理企業1社のうち、1社が「①物販」、「②飲食」、「③オフィス」との回答であった。
- ・ 「回答なし」が8社あった。

回答	回答数	企業名
①物販	7	●C社、●D社、●E社 ●G社 ○O社、○R社 ★Z社
②飲食	5	●C社、●D社、●E社 ○O社 ★Z社
③オフィス	4	●D社 ○L社、○U社 ★Z社
④その他	11	●B社（分譲マンション）、●E社（サービス業全般） ●C社（分譲マンションなどの住居機能） ●D社（分譲賃貸レジデンス） ○P社（分譲住宅）、○L社（宿泊施設） ○N社（マンション）、○O社（住宅系） ○U社（ホテル、住宅） ○R社（公園として整備し、P-PFI等民活事業を実施） ○Y社（住居）

凡例：●デベロッパー、○ゼネコン、○地元企業、★維持管理企業



## 問2－2 『宮崎中央公園の一部』における民間事業の成立可能性についてお聞かせ下さい。

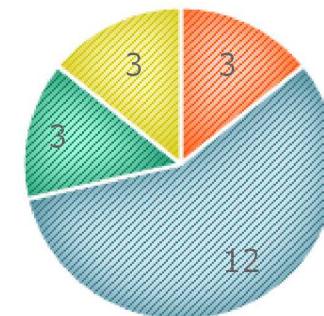
(1) 『宮崎中央公園の一部』に、新庁舎を整備するにあたって、新庁舎と民間施設の複合施設を想定する場合、民間施設の成立可能性

- ・ デベロッパー6社のうち、2社が「①成立すると思う」、2社が「②成立する可能性は少しある」、2社が「⑤わからない」との回答であった。
- ・ ゼネコン9社のうち、8社が「②成立する可能性は少しある」、1社が「③成立しない可能性がある」との回答であった。
- ・ 地元企業3社のうち、1社が「①成立すると思う」、1社が「②成立する可能性は少しある」、1社が「③成立しない可能性がある」との回答であった。
- ・ 維持管理企業3社のうち、1社が「②成立する可能性は少しある」、1社が「③成立しない可能性がある」、1社が「⑤わからない」との回答であった。

回答	回答数	企業名
①成立すると思う	3	●E社、●H社 ○W社
②成立する可能性は少しある	12	●B社、●C社 ○M社、○P社、○L社 ○N社、○O社、○R社 ○T社、○U社 ○Y社 ★Z社
③成立しない可能性がある	3	○Q社 ○X社 ★CCC社
④成立しないと思う	0	
⑤分からない	3	●D社、●G社 ★B B社

- ①成立すると思う
- ②成立する可能性は少しある
- ③成立しない可能性がある
- ④成立しないと思う
- ⑤分からない

n=21



凡例：●デベロッパー、○ゼネコン、○地元企業、★維持管理企業

## 問2－2 『宮崎中央公園の一部』における民間事業の成立可能性についてお聞かせ下さい。

(2) 『宮崎中央公園の一部』において新庁舎と民間施設の複合施設を建設する場合、収益性の高い庁舎とするには、どのような機能を導入することが可能か

- デベロッパー4社のうち、3社が「①物販」、3社が「②飲食」、2社が「③オフィス」、4社が「④その他」との回答であった。
- ゼネコン8社のうち、2社が「①物販」、5社が「②飲食」、2社が「③オフィス」、6社が「④その他」との回答であった。
- 地元企業2社のうち、1社が「①物販」、2社が「②飲食」、2社が「③オフィス」との回答であった。
- 維持管理企業1社のうち、1社が「①物販」、1社が「②飲食」、1社が「③オフィス」との回答であった。
- 「回答なし」が6社あった。

回答	回答数	企業名
①物販	7	●C社、●E社、●H社 ○L社、○O社 ○W社 ★Z社
②飲食	11	●C社、●E社、●H社 ○M社、○P社、○L社、○N社、○O社 ○W社、○Y社 ★Z社
③オフィス	7	●C社、●H社 ○P社、○L社 ○W社、○Y社 ★Z社
④その他	10	●B社（分譲マンション）、●E社（サービス業全般） ●C社（分譲マンションなどの住居機能）、●H社（サービス） ○M社（クリニック、福祉施設（高齢者向け、保育所など） ○L社（宿泊施設）、○O社（住宅系）、○U社（住宅） ○R社（医療福祉施設、幼稚園・保育園）、○T社（分譲住宅・賃貸住宅）

凡例：●デベロッパー、○ゼネコン、○地元企業、★維持管理企業



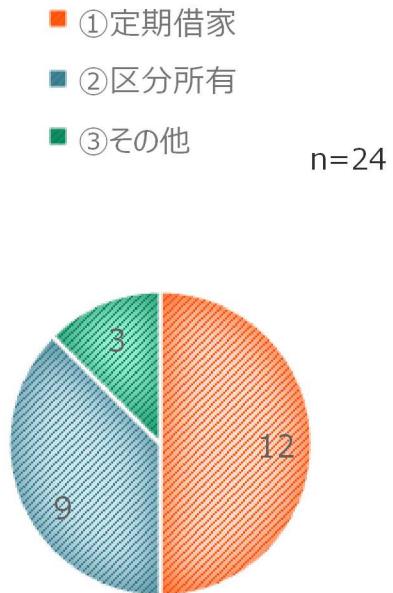
## 問2－2 『宮崎中央公園の一部』における民間事業の成立可能性についてお聞かせ下さい。

(3) 『宮崎中央公園の一部』に 新庁舎を建設する場合、民間施設を成立させるために、望ましいとお考えの事業手法

- ・ デベロッパー4社のうち、3社が「①定期借家」、4社が「②区分所有」、1社が「③その他」との回答であった。
- ・ ゼネコン8社のうち、6社が「①定期借家」、3社が「②区分所有」、2社が「③その他」との回答であった。
- ・ 地元企業2社のうち、2社が「①定期借家」、1社が「②区分所有」との回答であった。
- ・ 維持管理企業1社のうち、1社が「①定期借家」、「②区分所有」との回答であった。
- ・ 「回答なし」が6社あった。

回答	回答数	企業名
①定期借家	12	●C社、●E社、●H社 ○M社、○P社、○L社 ○N社、○O社、○R社 ○W社、○Y社 ★Z社
②区分所有	9	●B社、●E社、●H社 ●C社 (マンション部分が区分所有となる場合、スキーム等の精査が必要) ○P社、○O社、○T社 ○W社 ★Z社
③その他	3	●H社（指定管理） ○L社（定期借地（分棟方式））、○U社（要検討）

凡例： ●デベロッパー、○ゼネコン、○地元企業、★維持管理企業



## 問2－2 『宮崎中央公園の一部』における民間事業の成立可能性についてお聞かせ下さい。

(4) (3)の場合において、どの程度の規模（延床面積）の事業を実施可能か

- ・ デベロッパー3社のうち、1社が「規模感については精査必要」、1社が「弊社オリジナルのテナントマップや商圏人口より7000m<sup>2</sup>～9000m<sup>2</sup>程度想定 ※但し経済条件等による」、1社が「形状、内容により、特に制限はない」との回答であった。
- ・ ゼネコン3社のうち、1社が「1,000～3,000m<sup>2</sup>程度」、1社が「新庁舎の職員、来庁者及び周辺オフィスワーカー向けのため限定的」、1社が「可能な限り広く」との回答であった。
- ・ 地元企業1社のうち、1社が「35,000m<sup>2</sup>」との回答であった。
- ・ 「回答なし」が14社あった。

企業名	事業規模（延床面積）	事業内容	事業手法
● C社	規模感については精査必要	①物販、②飲食、③オフィス、④その他（分譲マンションなどの住居機能）	①定期借家、②区分所有（マンション部分が区分所有となる場合、スキーム等の精査が必要）
● E社	弊社オリジナルのテナントマップや商圏人口より7000m <sup>2</sup> ～9000m <sup>2</sup> 程度想定 ※但し経済条件等による	①物販、②飲食、④その他（サービス業全般）	①定期借家、②区分所有
● H社	形状、内容により、特に制限はない	①物販、②飲食、③オフィス、④その他（サービス）	①定期借家、②区分所有、③その他（指定管理）
○ M社	1,000～3,000m <sup>2</sup> 程度	②飲食、④その他（クリニック、福祉施設（高齢者向け、保育所など））	①定期借家
○ N社	新庁舎の職員、来庁者及び周辺オフィスワーカー向けのため限定的	②飲食	①定期借家
○ T社	可能な限り広く	④その他（分譲住宅・賃貸住宅）	②区分所有
○ Y社	35,000m <sup>2</sup>	②飲食、③オフィス	①定期借家

凡例： ●デベロッパー、○ゼネコン、○地元企業、★維持管理企業

## 問3－1 本事業（（仮称）宮崎市新庁舎建設事業）への参加等に対するご関心

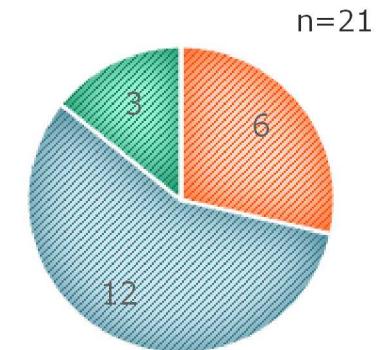
### （1）本事業への参加に対するご関心

- ・ デベロッパー6社のうち、3社が「②条件次第では参加したい」、3社が「③現時点では判断できない」との回答であった。
- ・ ゼネコン9社のうち、3社が「①是非とも参加したい」、6社が「②条件次第では参加したい」との回答であった。
- ・ 地元企業3社のうち、3社が「①是非とも参加したい」との回答であった。
- ・ 維持管理企業3社のうち、3社が「②条件次第では参加したい」との回答であった。

回答	回答数	企業名
①是非とも参加したい	6	○M社、○L社、○R社 ○W社、○X社、○Y社
②条件次第では参加したい	12	●B社（上記民間事業への事業参画とセットでの検討） ●C社（市庁舎の宮崎中央公園側への移転案が望ましい） ●H社（エリアの将来性、設計、内容） ○P社（事業内容把握の後） ○N社（民間施設のデベロッパーとチーム組成できること） ○Q社（民間施設を過大評価せず、その収益を事業費の一部に考えないこと） ○T社（事業用途・デベロッパーとの座組） ○U社（民間施設の種類に依る）○O社（スケジュール・事業内容） ★Z社（当社は維持管理会社であるため、PFI、DBOなど維持管理運営が一体となった事業となるのであればぜひ参加を検討したいです。） ★B B社（維持管理業務を受託できること） ★C C社（PFI等民間ノウハウが生かしやすい事業方式が望ましい）
③現時点では判断できない	3	●D社、●E社、●G社
④参加及び検討の予定はない	0	

凡例：●デベロッパー、○ゼネコン、○地元企業、★維持管理企業

- ①是非とも参加したい
- ②条件次第では参加したい
- ③現時点では判断できない
- ④参加及び検討の予定はない



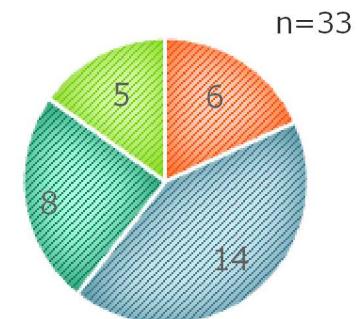
## 問3－1 本事業（（仮称）宮崎市新庁舎建設事業）への参加等に対するご関心

### （2）本事業の中で関心のある業務等

- ・ デベロッパー6社のうち、2社が「①設計業務」、3社が「②建設業務」、4社が「③維持管理・運営業務」、3社が「④その他」との回答であった。
- ・ ゼネコン9社のうち、3社が「①設計業務」、9社が「②建設業務」、1社が「③維持管理・運営業務」、2社が「④その他」との回答であった。
- ・ 地元企業2社のうち、2社が「②建設業務」との回答であった。
- ・ 維持管理企業3社のうち、1社が「①設計業務」、3社が「③維持管理・運営業務」との回答であった。
- ・ 「回答なし」が1社あった。

回答	回答数	企業名
①設計業務	6	●B社（※グループ会社による参画）、●D社 ○P社、○L社、○N社 ★C C社
②建設業務	14	●D社、●E社、●G社 ○M社、○P社、○L社、○N社 ○O社、○Q社、○R社、○T社 ○U社 ○X社、○Y社
③維持管理・運営業務	8	●C社、●D社、●H社 ●G社（維持管理） ○R社 ★Z社、★B B社（維持管理）、★C C社
④その他	5	●C社（開発）、●E社（民間収益施設業務） ●H社（マスターリース、指定管理） ○L社（PM・FA業務）、○U社（民間施設の所有・運営等）

- ①設計業務
- ②建設業務
- ③維持管理・運営業務
- ④その他



凡例：●デベロッパー、○ゼネコン、○地元企業、★維持管理企業

## 問3－1 本事業（（仮称）宮崎市新庁舎建設事業）への参加等に対するご関心

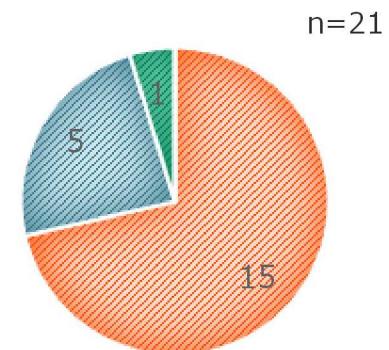
### （3）ヒアリングにご協力いただくことは可能か

- ・ デベロッパー6社のうち、4社が「①是非とも協力したい」、2社が「②条件次第では協力したい」との回答であった。
- ・ ゼネコン9社のうち、7社が「①是非とも協力したい」、2社が「②条件次第では協力したい」との回答であった。
- ・ 地元企業3社のうち、3社が「①是非とも協力したい」との回答であった。
- ・ 維持管理企業3社のうち、1社が「①是非とも協力したい」、1社が「②条件次第では協力したい」、1社が「③現時点では判断できない」との回答であった。

回答	回答数	企業名
①是非とも協力したい	15	<ul style="list-style-type: none"><li>● B社、● C社、● E社</li><li>● H社</li><li>○ M社、○ P社、○ L社</li><li>○ N社、○ O社、○ R社</li><li>○ U社</li><li>○ W社、○ X社、○ Y社</li><li>★ Z社</li></ul>
②条件次第では協力したい	5	<ul style="list-style-type: none"><li>● D社（現時点では事業性の判断材料が少ないため、もう少し詳細の事業概要を共有いただけたらと思います。）</li><li>● G社（現状では宮崎市に拠点がなく実績もないで、一般論での回答になってしまふかと思いますが、それでも宜しければ対応させて頂きます）</li><li>○ Q社（社として取り組むかどうかが決まった場合）</li><li>○ T社（過大なコスト・労力のかからない範囲）</li><li>★ C C社（計画の詳細検討がもう少し進んでからの方が具体的な回答を出しやすいと考えます）</li></ul>
③現時点では判断できない	1	★ B B社
④分からない	0	

凡例： ● デベロッパー、○ ゼネコン、○ 地元企業、★ 維持管理企業

- ①是非とも協力したい
- ②条件次第では協力したい
- ③現時点では判断できない
- ④分からない



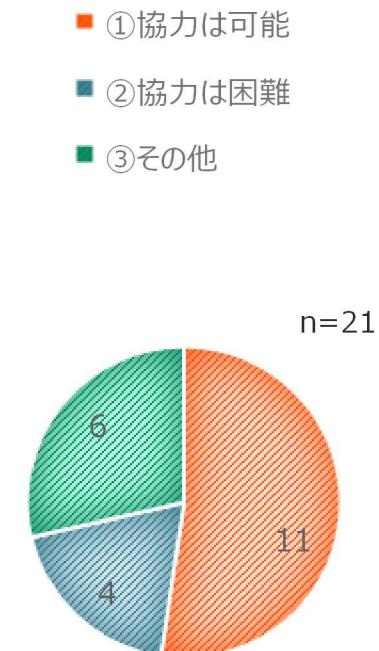
## 問3－1 本事業（（仮称）宮崎市新庁舎建設事業）への参加等に対するご関心

### （4）基本構想の施設計画等にもとづく参考見積をお願いすることは可能か

- ・ デベロッパー6社のうち、2社が「①協力は可能」、2社が「②協力は困難」、2社が「③その他」との回答であった。
- ・ ゼネコン9社のうち、7社が「①協力は可能」、3社が「③その他」との回答であった。
- ・ 地元企業3社のうち、2社が「①協力は可能」、1社が「②協力は困難」との回答であった。
- ・ 維持管理企業3社のうち、1社が「①協力は可能」、1社が「②協力は困難」、1社が「③その他」との回答であった。

回答	回答数	企業名
①協力は可能	11	<ul style="list-style-type: none"><li>● B社（設計・監理費、CM業務料、VCに基づく工事費算出等の参考見積）</li><li>● H社</li><li>○ M社（ただし、他事例を参考とした坪単価の想定となります）</li><li>○ L社、○ N社、○ T社、○ U社</li><li>○ R社（坪単価程度の超概算程度）</li><li>○ O社（ただし、スケジュール・条件等は相談させてください。）</li><li>○ W社、○ Y社</li><li>★ Z社</li></ul>
②協力は困難	4	<ul style="list-style-type: none"><li>● C社（※設計会社・施工会社ではないため、工事費等の見積算出は困難です。）</li><li>● G社</li><li>○ X社</li><li>★ B B社</li></ul>
③その他	6	<ul style="list-style-type: none"><li>● D社（現時点で事業に関する情報が少ないため、もう少し詳細な事業概要を共有頂けましたら、当社としてできる限りのご協力をしたいと思っております。）</li><li>● E社（弊社で対応や検討可能なことでの協力）</li><li>○ P社（作業時期によるが、類似例等による歩掛り提示程度）、○ R社</li><li>○ Q社（基本構想の資料では、参考となるような見積りは不可能であやふやなものにしかならない。また、ウクライナやコロナの問題解決の状況によって、コストを予測することは難しい。）</li><li>★ C C社（計画の進行度、見積条件の精度等によりますが、可能な範囲でご協力できればと思います）</li></ul>

凡例：●デベロッパー、○ゼネコン、○地元企業、★維持管理企業



---

### **3．アンケート調査の結果からの示唆等について**

---

# 1. 候補地『現庁舎敷地』での事業成立可能性について

## 複合施設を想定する場合の民間施設の成立可能性についての回答まとめ及び示唆

項目	企業区分	回答要旨	調査結果から得られる示唆
1) 『現庁舎敷地』に、新庁舎を整備するにあたって、新庁舎と民間施設の複合施設を想定する場合、民間施設の成立可能性について	デベロッパー	6社のうち、2社が「①成立すると思う」、3社が「②成立する可能性は少しある」、1社が「⑤わからない」	<ul style="list-style-type: none"> <li>デベロッパーは全社が、ゼネコンは半数以上が、成立可能性を肯定しており、<b>複合施設を想定する場合、民間施設の成立可能性は十分にある</b>と思料する。</li> <li>一方で、地元企業は複合施設について<b>成立可能性がない（しない可能性がある）</b>と捉えており、この点、他区分企業の回答と差が見受けられる（<b>理由は不明であるが、ヒアリングでの質問事項となり得る</b>）。</li> </ul>
	ゼネコン	9社のうち、6社が「②成立する可能性は少しある」	
	地元企業	3社のうち、成立可能性があると回答したのは0社	
	維持管理企業	3社のうち、1社が「②成立する可能性は少しある」	
(2) 『現庁舎敷地』において新庁舎と民間施設の複合施設を建設する場合、収益性の高い庁舎とするには、どのような機能を導入することが可能か（複数回答可）	デベロッパー	5社のうち、4社「①物販」、4社「②飲食」、2社「③オフィス」、5社「④その他」	<ul style="list-style-type: none"> <li>収益性の高い機能について、物販・飲食・オフィスとそれぞれ回答がばらけており、<b>いずれも可能性がある</b>と思料する。</li> <li>「その他」として分譲マンションが複数回答されており、<b>住宅機能導入の可能性</b>がある事が見受けられる。</li> </ul>
	ゼネコン	6社のうち、1社「①物販」、2社「②飲食」、2社「③オフィス」、5社「④その他」	
	地元企業	回答なし	
	維持管理企業	1社のうち、1社が「①物販」、「②飲食」、「③オフィス」の複数選択	
(3) 『現庁舎敷地』に新庁舎を建設する場合、民間施設を成立させるために、望ましいとお考えの事業手法（複数回答可）	デベロッパー	5社のうち、3社が「①定期借家」、4社が「②区分所有」、2社が「③その他」	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業手法については「定期借家」と「区分所有」で<b>意見が割れて</b>おり、その他自由回答欄にて、「定期借地」や「指定管理」などが見受けられた。</li> <li>以上より、それぞれの事業手法において、メリットデメリット等を含め、<b>ヒアリングにて事業者の詳細な意見・意向を確認・整理すべき</b>であると思料する。</li> </ul>
	ゼネコン	6社のうち、4社が「①定期借家」、2社が「②区分所有」、3社が「③その他」	
	地元企業	1社のうち、1社が「①定期借家」	
	維持管理企業	1社のうち、1社が「①定期借家」、「②区分所有」の複数選択	
(4) (3)の場合において、どの程度の規模（延床面積）の事業を実施可能か	デベロッパー	デベロッパー3社のうち、1社が「5,000m <sup>2</sup> ～7,000m <sup>2</sup> 程度想定。」	<ul style="list-style-type: none"> <li>具体的な数字を提示した企業は5社に留まっており、回答にもばらつきがあったことから、<b>現時点で提供済の情報では、判断が難しいという結果</b>であったと思料する。</li> <li>この点、<b>ヒアリングにあたっては更なる情報提供（具体的には、特に「庁舎の面積」）が必要である</b>と思料する。</li> </ul>
	ゼネコン	ゼネコン4社のうち、1社が「最大1,000m <sup>2</sup> 程度」、1社が「約29,000m <sup>2</sup> 」、1社が「45,000m <sup>2</sup> 」	
	地元企業	回答なし	
	維持管理企業	回答なし	

# 1. 候補地『現庁舎敷地』での事業成立可能性について

## 民間施設のみを整備する場合の事業成立可能性についての回答まとめ及び示唆

項目	企業区分	回答要旨	調査結果から得られる示唆
(5) 『現庁舎敷地』において、 庁舎を建設せず、 <b>民間施設のみを整備する場合の事業成立可能性</b>	デベロッパー	6社のうち、3社が「①成立すると思う」、2社が「②成立する可能性は少しある」	<ul style="list-style-type: none"><li>デベロッパーは8割が、ゼネコンは半数以上が、成立可能性を肯定しており、<b>民間施設のみを整備する場合においても、成立可能性は十分にある</b>と思料する。</li></ul>
	ゼネコン	9社のうち、6社が「②成立する可能性は少しある」	
	地元企業	3社のうち、1社が「①成立すると思う」、2社が「④成立しないと思う」	
	維持管理企業	3社のうち、1社が「②成立する可能性は少しある」、1社が「③成立しない可能性がある」、1社が「⑤わからない」	
(6) 民間施設を整備する 場合の <b>施設の種類</b>	デベロッパー	5社のうち、4社が「①物販」、3社が「②飲食」、1社が「③オフィス」、4社が「④その他」	<ul style="list-style-type: none"><li>一方で、地元企業は、1社が「<b>民間施設のみを整備する場合には成立する</b>」と回答しており、この点、複合施設とする場合の回答と異なるため、ヒアリングにて確認事項となり得る。</li></ul>
	ゼネコン	6社のうち、2社が「①物販」、1社が「②飲食」、2社が「③オフィス」、6社が「④その他」	
	地元企業	1社が「④その他」	
	維持管理企業	1社が「①物販」、「②飲食」、「③オフィス」の複数選択	<ul style="list-style-type: none"><li>収益性の高い機能について、物販・飲食・オフィスとそれぞれ回答がばらけており、<b>いずれも可能性がある</b>と思料する。</li><li>「その他」として分譲マンションが複数回答されており、<b>住宅機能導入の可能性がある</b>事が見受けられる。</li></ul>

## 2. 候補地『宮崎中央公園の一部』での事業成立可能性について

項目	企業区分	主な意見要旨	調査結果から得られる示唆
(1)『宮崎中央公園の一部』に、新庁舎を整備するにあたって、新庁舎と民間施設の複合施設を想定する場合、民間施設の成立可能性	デベロッパー	6社のうち、2社が「①成立すると思う」、2社が「②成立する可能性は少しある」、2社が「⑤わからない」	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ デベロッパーおよびゼネコンの大半が可能性ありと回答しており、複合施設を想定する場合、<b>民間施設の成立可能性は十分にある</b>と思料する。</li> <li>・ また、地元企業も半数以上が成立可能性を肯定しており、候補地「現庁舎敷地」と比較し、<b>相対的に当地の方が民間施設の成立可能性が高い</b>と思料する。</li> </ul>
	ゼネコン	9社のうち、8社が「②成立する可能性は少しある」、1社が「③成立しない可能性がある」	
	地元企業	3社のうち、1社が「①成立すると思う」、1社が「②成立する可能性は少しある」、1社が「③成立しない可能性がある」	
	維持管理企業	3社のうち、1社が「②成立する可能性は少しある」、1社が「③成立しない可能性がある」、1社が「⑤わからない」	
(2)『宮崎中央公園の一部』において新庁舎と民間施設の複合施設を建設する場合、収益性の高い庁舎とするには、どのような機能を導入することが可能か	デベロッパー	4社のうち、3社が「①物販」、3社が「②飲食」、2社が「③オフィス」、4社が「④その他」	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収益性の高い機能について、物販・飲食・オフィスとそれ回答がばらけており、<b>いずれも可能性</b>がある。</li> <li>・ 「その他」として分譲マンションが複数回答されており、<b>住宅機能導入の可能性</b>がある事も想定される。</li> <li>・ 「その他」として、保育園やクリニックの可能性もあると思料する。</li> </ul>
	ゼネコン	8社のうち、2社が「①物販」、5社が「②飲食」、2社が「③オフィス」、6社が「④その他」	
	地元企業	2社のうち、1社が「①物販」、2社が「②飲食」、1社が「③オフィス」	
	維持管理企業	1社が「①物販」、「②飲食」、「③オフィス」の複数選択	
(3)『宮崎中央公園の一部』に、新庁舎を建設する場合、民間施設を成立させるために、望ましいお考え方の事業手法	デベロッパー	4社のうち、3社が、「①定期借家」、4社が「②区分所有」、1社が「③その他」	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業手法については「定期借家」と「区分所有」で<b>意見が割れて</b>おり、その他自由回答欄にて、「定期借地」や「指定管理」が見受けられた。</li> <li>・ 以上より、それぞれの事業手法において、メリットデメリット等を含め、<b>ヒアリングにて事業者の詳細な意見・意向を確認・整理すべき</b>であると思料する。</li> </ul>
	ゼネコン	8社のうち、6社が「①定期借家」、3社が「②区分所有」、2社が「③その他」	
	地元企業	2社のうち、2社が「①定期借家」、1社が「②区分所有」	
	維持管理企業	1社が「①定期借家」、「②区分所有」の複数選択	
(4) (3)の場合において、どの程度の規模（延床面積）の事業を実施可能か	デベロッパー	デベロッパー3社のうち1社が「7,000m <sup>2</sup> ～9,000m <sup>2</sup> 程度想定」	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 具体的な数字を提示した企業は3社に留まっており、回答にもばらつきがあったことから、現時点で<b>提供済の情報では判断が難しい</b>という結果であったと思料する。</li> <li>・ この点、<b>ヒアリングにあたっては更なる情報提供（具体的には、特に「庁舎の面積」）が必要である</b>と思料する。</li> </ul>
	ゼネコン	ゼネコン3社のうち、1社が「1,000～3,000m <sup>2</sup> 程度」	
	地元企業	地元企業1社のうち、1社が「35,000m <sup>2</sup> 」	
	維持管理企業	回答なし	

### 3. 本事業への参加等に対する関心について

項目	企業区分	主な意見要旨
(1) 本事業への参加に対するご関心	デベロッパー	6社のうち、3社が「②条件次第では参加したい」、3社が「③現時点では判断できない」
	ゼネコン	9社のうち、3社が「①是非とも参加したい」、6社が「②条件次第では参加したい」
	地元企業	3社のうち、3社が「①是非とも参加したい」
	維持管理企業	3社のうち、3社が「②条件次第では参加したい」
(2) 本事業の中で関心のある業務等	デベロッパー	6社のうち、2社が「①設計業務」、3社が「②建設業務」、4社が「③維持管理・運営業務」、3社が「④その他」
	ゼネコン	9社のうち、3社が「①設計業務」、9社が「②建設業務」、1社が「③維持管理・運営業務」、2社が「④その他」
	地元企業	2社のうち、2社が「②建設業務」
	維持管理企業	3社のうち、1社が「①設計業務」、3社が「③維持管理・運営業務」
(3) 本事業に類似する工事等（庁舎整備事例等）に関する実績	デベロッパー	アンケート結果参照
	ゼネコン	
	地元企業	
	維持管理企業	
(4) ヒアリングにご協力いただくことは可能か	デベロッパー	6社のうち、4社が「①是非とも参加したい」、2社が「②条件次第では協力したい」
	ゼネコン	9社のうち、7社が「①是非とも参加したい」、2社が「②条件次第では協力したい」
	地元企業	3社のうち、3社が「①是非とも参加したい」
	維持管理企業	3社のうち、1社が「①是非とも参加したい」、1社が「②条件次第では協力したい」、1社が「③現時点では判断できない」
(5) 基本構想の施設計画等にもとづく参考見積をお願いすることは可能か	デベロッパー	6社のうち、2社が「①協力は可能」、2社が「②協力は困難」、2社が「③その他」
	ゼネコン	9社のうち、7社が「①協力は可能」、3社が「③その他」
	地元企業	3社のうち、2社が「①協力は可能」、1社が「②協力は困難」
	維持管理企業	3社のうち、1社が「①協力は可能」、1社が「②協力は困難」、1社が「③その他」

調査結果から得られる示唆
<ul style="list-style-type: none"> <li>概ね高い関心を有していることが見受けられた。</li> <li>この点、ヒアリングに協力可能か否か、施設計画における参考見積への対応可能か否か、等の質問への回答も踏まえ、ヒアリング対象企業を絞り込む（10社+a）ことが適当であると思料する。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>「①設計業務」、「②建設業務」「③維持管理・運営業務」と幅広く興味を有していることが見受けられた。</li> <li>また、「④その他」においては、PM・FA業務、民間施設の所有・運営、指定管理業務、等が見受けられた。</li> <li>以上より、設計から運営まで幅広く民間事業者が関与可能と思料する。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>庁舎整備事例を有する企業は多数見受けられた。</li> <li>庁舎整備の実績（かつ民間施設との複合施設）の他事例を有する企業を優先的にヒアリング対象企業とすることが有用であると思料する。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理企業の1社を除き、20社がヒアリングに前向きな回答をしており、MS②に向けて事業者の絞り込み（10社+a）が必要となる。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>概ね見積依頼が可能との回答を得ている（各企業区分において1社ずつ、協力困難との回答をえている）ため、相見積もりが可能と思料する。</li> <li>「その他」については、追加での資料提供をはじめ、条件次第で可能な限り協力する、との回答が大半であり、現時点での回答は難しい可能性が高いと判断する。</li> </ul>

## 4. 調査対象者の絞り込み

前頁までのアンケート調査結果を受けて、ヒアリング実施事業の絞り込みを行った。

この際、以下選定基準を総合的に勘案し、14社に対しヒアリングを実施することとした。

- ① ヒアリング対応の可否について、積極的な回答を得られたこと
- ② 基本構想の施設計画等にもとづく参考見積について、積極的な回答を得られたこと
- ③ 類似業務実績を有していること
- ④ 業種別に幅広く実施すること

No.	候補先企業	選定基準				アンケートの主な回答内容（民間施設との複合施設成立可能性とその手法）
		①	②	③	④	
1	●B社	○	○	○	デベロッパー	『現庁舎敷地』○（区分所有）、『宮崎中央公園の一部』○
2	●E社	○	▲	○		『現庁舎敷地』○（定期借家、区分所有）、『宮崎中央公園の一部』○（定期借家、区分所有）
3	●H社	○	○	○		『現庁舎敷地』○（定期借家、区分所有、指定管理）、『宮崎中央公園の一部』○（定期借家、区分所有、指定管理）
4	●C社	○	×	×		『現庁舎敷地』○（定期借家、区分所有）、『宮崎中央公園の一部』○（定期借家、区分所有）
5	○M社	○	○	○	ゼネコン	『現庁舎敷地』○（定期借家）、『宮崎中央公園の一部』○（定期借家）
6	○P社	○	▲	○		『現庁舎敷地』○（定期借家、一部土地分譲）、『宮崎中央公園の一部』○（定期借家、区分所有）
7	○L社	○	○	○		『現庁舎敷地』○（定期借家、定期借地（分棟方式））、『宮崎中央公園の一部』○（定期借家、定期借地（分棟方式））
8	○N社	○	○	○		『現庁舎敷地』○（土地売却、定期借地）、『宮崎中央公園の一部』○（定期借家）
9	○O社	○	○	○		『現庁舎敷地』○（定期借家、区分所有）、『宮崎中央公園の一部』○（定期借家、区分所有）
10	○W社	○	○	○	地元企業	『現庁舎敷地』×（未回答）、『宮崎中央公園の一部』○（定期借家、区分所有）
11	○Y社	○	○	○		『現庁舎敷地』▲（定期借家）、『宮崎中央公園の一部』○（定期借家）
12	○X社	○	×	○		『現庁舎敷地』▲（未回答）、『宮崎中央公園の一部』▲（未回答）
13	★Z社	○	○	○	維持管理企業	『現庁舎敷地』○（定期借家、区分所有）、『宮崎中央公園の一部』○（定期借家、区分所有）
14	★CC社	○	▲	○		『現庁舎敷地』▲（未回答）、『宮崎中央公園の一部』▲（未回答）

---

## 4. ヒアリングの企画

---

# マーケットサウンディング全体の流れについて

- マーケットサウンディングの全体像については以下のとおり。
- 各建設候補地における民間施設の成立可能性を整理するために、民間事業者の意見を把握することを目的とし、①アンケートおよび②対面ヒアリングの2段階で実施することを想定

マーケットサウンディング①（民間施設の成立可能性等に関するアンケート）  
(4月～6月)

- ① アンケート対象事業者のリストアップ & アンケート作成
- ② 事業者に提示する情報の整理（事業概要を掲載した資料）
- ③ 事業概要を掲載した資料と共にアンケートを送付 & 依頼
- ④ アンケート回収
- ⑤ アンケートまとめ

マーケットサウンディング②（ヒアリング調査）  
(7月～9月)

- ① アポ取り（対象会社を上記アンケートにて絞り込み（興味関心の強い事業者のみ））の上、ヒアリング依頼
- ② 日程調整
- ③ ヒアリング実施
- ④ ヒアリングまとめ

# ヒアリング調査の企画概要

- ・ヒアリング調査の目的、方法、調査対象及びスケジュールは以下のとおり。

## 目的

- ・各建設候補地での民間事業の実施可能性を把握する。
- ・事業への参画意欲を確認する。

## 方法

- ・質問事項を事前に事業者に送付（もしくは依頼メール内にて提示）の上、日程調整を行い、WEB面談の上でヒアリング調査を実施

## スケジュール

時期	イベント
6月6日	MTGにてヒアリング調査の企画のご説明
6月7日～6月4週	MTG踏まえ、企画及び質問事項の修正
7月1週～2週	アポ取り
7月2週～3週	ヒアリング調査の実施
7月4週～8月1週	ヒアリング調査結果まとめ
8月1週	事業手法の一次選定
8月1週	参考見積依頼
8月2週～8月3週	参考見積徴取
8月3週～8月4週	参考見積徴集計

## 調査対象

MS①にて回答のあった企業から絞り込み（14社）を行い実施。この際、下記①～④の業種別事業者に対し、幅広く実施。

- ・①デベロッパー
- ・②ゼネコン
- ・③地元企業
- ・④維持管理企業

業種	MS②対象企業
①	B社
	C社
	E社
	H社
②	M社
	P社
	L社
	N社
③	O社
	W社
	Y社
	X社
④	Z社
	CC社

---

## **5. ヒアリングの結果と得られた示唆について**

---

# 1. 候補地『現庁舎敷地』での事業成立可能性について（複合施設を想定する場合）

- ・宮崎市の繁華街からの距離も相当程度あるため、民間施設の事業可能性は低いという意見がある一方で、川沿い・緑地広場があるという特徴を鑑みて民間事業の成立可能性があるという意見も散見された。
- ・川沿い立地であるため、増水の可能性について課題がある。また、民間施設の導入にあたっては駐車場の確保が課題となるという意見が出ている。
- ・職員向けサービスを展開することでのみ、事業成立の可能性がある、という意見が散見された。  
→**民間事業の成立可能性はあるものの、立地を鑑みると、職員向けサービス機能が基本になる、と捉えることができる。**

## 民間施設の成立可能性に関する意見（抜粋）

<デベロッパー>

- ✓ 川沿いであり、河川敷の広場、緑地もあり、魅力を感じており、活用可能性がある。
- ✓ 比較的アクセスが良く、優れた立地であり、民間施設の成立可能性は高い。

<ゼネコン>

- ✓ 職員と来庁者の双方をターゲットとした複合施設としないと、採算性がとれない。
- ✓ 立地上も繁華街から離れており、民間施設の事業成立可能性は低い。
- ✓ 現庁舎敷地は、駅前に比べると魅力が下がること、また川沿いにあり、用途が限定的になる。

<地元企業>

- ✓ 機能によっては事業成立可能性はある、という意見が複数。
- ✓ 事業成立可能性は乏しい。
- ✓ 川沿いでありすぐに増水してしまう土地、駐車場が十分に確保できるのか不透明。
- ✓ 橋のたもとの敷地ということで、交通渋滞が発生しやすいのが課題。

<維持管理企業>

- ✓ 川沿いの敷地であり、防災面で課題がある。
- ✓ 職員向けサービスということであれば事業性がある一方、市民向けのサービスという視点では、需要を見込むことが難しい。

# 1. 候補地『現庁舎敷地』での導入機能について（複合施設を想定する場合）

- ・飲食・物販（コンビニエンスストア、ドラッグストア等）の利便機能については職員や来庁者向けに事業成立可能性がある一方で、大きな利益獲得を目的とした大規模な商業施設の展開は難しい。
- ・オフィス機能の展開は立地上難しく、駐車場確保も必須となる。
- ・住宅機能については大淀川沿いという魅力的な立地であるため、十分に考えられる立地となる。  
→**職員向けサービスとして小規模の利便機能、大淀川沿いという立地を活かした住宅機能については成立可能性があるものと考える。ただし、敷地内での立地スペースや駐車場の確保等検討するべき課題が複数ある。**

## 導入機能についての意見（抜粋）

### <デベロッパー>

- ✓ 商業施設について職員向けや市民向けに利便性の高いコンビニエンスストア、ドラッグストアなどの機能程度という意見が複数。
- ✓ オフィス機能は、川沿いでの事業成立のイメージが湧き辛い。
- ✓ 大淀川が前面に広がるロケーションは魅力的であり、土地売却をした上で住宅地（分譲マンションとして）としての評価が高いという意見が複数。

### <ゼネコン>

- ✓ 立地のポテンシャルと、庁舎との合築であることを考えると、職員や来庁者を対象とした飲食店や、近隣住民を対象とした小規模なスーパー、コンビニ等の小規模な施設が想定されるという意見が複数。
- ✓ 大きな商業施設等は収益が見込めず事業として成立せず、収益を上げることを目的に導入するようなものではないという意見が複数。
- ✓ オフィスについては、中心部ですら苦戦しているため、難しく、オフィスを整備する場合、駐車場の問題が発生。
- ✓ マンションのニーズはあるという意見が複数。

### <地元企業>

- ✓ 職員向けサービスが成立すると考えられ、コンビニ、ドラッグストア等に関しては事業成立の可能性がある。
- ✓ オフィスは成立する可能性もあるかもしれないが、宮崎は車社会であり、駐車場の確保が問題。

### <維持管理企業>

- ✓ ホテル・住宅事業の成立可能性はあるが、防災面が気になる。

# 1. 候補地『現庁舎敷地』での望ましい事業手法、事業規模について（複合施設を想定する場合）

- ・小規模な利便施設を展開する場合には、定期借家手法で事業期間は20年程度が望ましい、という意見が散見された。
- ・住宅事業を展開する場合には、土地売却が望ましいという意見が散見された。また、その際の事業規模おおよそ50～100戸程度になる、との意見が複数出ている。

→市が土地を所有するのであれば、「定期借家手法」「事業期間20年程度」での小規模利便施設機能の展開が考えられる一方、住宅事業を展開する場合には、周辺のマンションを鑑み50～100戸程度が想定され、「土地売却」が基本となる。

## 望ましい事業手法、事業規模についての意見（抜粋）

### <デベロッパー>

- ✓ 小規模利便機能について5,000～7,000m<sup>2</sup>程度の規模で、敷地の一部を利用しての展開が考えられる。事業期間は20～30年程度だろう。
- ✓ オフィスの賃料は月坪5,000円程度となる。
- ✓ マンション建設の場合には、土地売却手法で、概ね50～80戸程度の戸数が望ましい。

### <ゼネコン>

- ✓ コンビニ等の利便施設の場合、定期借家での事業期間10～20年程度となる、という意見が複数。
- ✓ マンション建設の場合には、土地売却が望ましく、近隣マンションを参考に、50～100戸程度を想定。
- ✓ 建設資材が高騰しており、マンション分譲価格が高くなるを得ない点はリスクとなる。

### <地元企業>

- ✓ 仮に土地を売却公募にかけば、民間デベロッパー、民間ホテルが複数手を挙げるという意見。

### <維持管理企業>

- ✓ 売店や食堂であれば定期借家、事務所や住宅を導入するのであれば、区分所有もあり得る。
- ✓ 運営期間は、長くて10年程度。15年となるとリスクが高い。

## 1－2．候補地『現庁舎敷地』での事業成立可能性について（民間施設のみを整備する場合）

- ・ 民間施設のみを整備する場合においては、立地のポテンシャルを鑑み、住宅機能のみが可能性あり、という意見が主であった。
- ・ ただし、その場合においても敷地全体を活用しうるような大規模な住宅機能の展開可能性は難しいのではないかという意見が出ている。  
→小規模利便機能については、**庁舎機能（サービス対象としての職員がいること）がなければ成立しないこと、また住宅機能については単独での展開可能性が高いことが伺えた。**

民間施設のみを整備する場合の事業成立可能性、施設の種類に関する意見（抜粋）

<デベロッパー>

- ✓ 住宅機能であれば、成立しうる。
- ✓ 利便機能施設について、5,000～7,000m<sup>2</sup>程度の規模であれば成立するが、全体面積の1～2割程度でも構わないので行政機能を導入いただきたい。人の流れを作ることができるようになり、民間側としても事業の継続性を高めることが期待できる。

<ゼネコン>

- ✓ 立地のポテンシャルを鑑み、事業が成立しない。
- ✓ 敷地全面を活用することは難しい。敷地を分節しながら、誘致できれば望ましいが、なかなか難しいのではないかと思う。
- ✓ 駐車場を併設すると、収益性は下がるが、需要はあるため、駐車場は必要。
- ✓ 施設の種別については、マンション+コンビニ、クリニックを導入する可能性。
- ✓ マンションが望ましい。

## 2. 候補地『宮崎中央公園の一部』での事業成立可能性について

- 交通の利便性、駅からの距離を鑑みると、現庁舎敷地よりも民間事業についてのポテンシャルは高いという意見が散見された一方で、駅西側と比較して商業施設も少ないことから、民間施設の成立可能性は低い、という意見も伺えた。

→現庁舎敷地と比較して相対的なポテンシャルの高さを確認できたものの、民間施設の成立可能性に顕著な差はないものと考えられる。

### 民間施設の成立可能性に関する意見（抜粋）

#### <デベロッパー>

- ✓ 立地としては宮崎中央公園の方が比較的ポテンシャルが高いという意見が複数。（交通の利便性、駅からの距離や、道路の整備状況、周辺の学校等の立地、商業施設の状況等を考慮した結果）
- ✓ 周辺には公共地が複数あるため、将来的な街づくりはしやすい。

#### <ゼネコン>

- ✓ 現庁舎敷地よりも、立地ポテンシャルが高い（駅から徒歩数分、バスターミナルの存在）という意見が複数。
- ✓ 駅に近い敷地であるが、西側と一体性を演出できるかが問題。
- ✓ 駅から徒歩数分の立地であり、ポテンシャルが高い一方、建設資材の高騰により民間事業にネガティブな影響がある。

#### <地元企業>

- ✓ 宮崎駅の西側と比較し、東側は商業施設も少なく、賃料次第ではあるが、民間施設の成立可能性は極めて低い。
- ✓ 駅東口は開発されていないが、逆にポテンシャルがある。東口に庁舎が来ることによって、駅周辺全体が活性化の可能性あり。
- ✓ 立地や人の流れの関係上、事業成立可能性はある。利用者としては、庁舎の利用者や、駅利用者、近隣の住人などを想定。
- ✓ 車利用を考えた場合の道路の拡張、アクセスについては課題。

#### <維持管理企業>

- ✓ 職員向けサービスということであれば、事業性がある。一方で市民向けのサービスという視点では、需要を見込むことが難しい。
- ✓ 現庁舎敷地よりはポテンシャルあり、どのような民間施設がよいのかイメージが沸きにくいエリア。

## 2. 候補地『宮崎中央公園の一部』での導入機能について

- 飲食・物販、オフィス、住宅機能のそれぞれについて事業成立可能性があるものの、大規模な事業展開は難しいこと、またどの機能が最も適しているか、現時点では事業者側も検討しかねることが伺える。
- 宮崎駅の西側と比較し、東側は商業施設も少なく、賃料等の条件次第であり、無条件に民間施設の成立可能性が高いわけではないことが伺える。

→駅付近の立地であるため小規模民間施設（コンビニ、スーパー、飲食、オフィス、学習塾）の展開可能性はあるものの、駅東側であるため、機能全般において大きな需要があるわけではないことが伺える。

### 導入機能についての意見（抜粋）

#### <デベロッパー>

- 駅近であり、利便性については現庁舎敷地よりもポテンシャルが高く、分譲マンション事業の成立可能性ありという意見が複数。
- 同じマンションであっても、現庁舎敷地はファミリー層向け、一方で当地についてはコンパクト系の間取りも成立する。
- 駅近の住宅街であるため、商業が見込めるが、大型商業の展開は難しい。また駅近であるため、オフィス機能も考えらえる。
- 商業に関してはニュートラル。現庁舎敷地よりは成立可能性は高い。商業の集積は駅の西側なので用途は限定的で収益性も高くはない。スーパー、学習塾等も考えられる。オフィスと同程度の賃料を想定。

#### <ゼネコン>

- 駅近であり、オフィス、商業施設（飲食等）について導入可能性ありという意見が複数。
- 駅前という立地であり、ポテンシャルが高い。ただし、東側に商業施設があるため、商業施設としての成立可能性が下がる。

#### <地元企業>

- オフィスでも商業でも成り立つポテンシャルがある。
- ホテルや飲食・物販などが考えられるが、あまり大規模なものは難しい。

#### <維持管理企業>

- オフィスに関しては需要はあるかも知れない。ホテルについてはある程度充足しており厳しい。
- 商業施設の場合でも、コンビニ等庁舎の利便施設程度。商業施設もあり、役割分担等が必要。

## 2. 候補地『宮崎中央公園の一部』での望ましい事業手法、事業規模について

- ・小規模な飲食店やコンビニ機能については、定期借家手法、事業期間3～10年程度、賃料については坪単価7,000～8,000円/月程度になると考えられる。
- ・一方で、住宅機能を考えた場合、土地売却が望ましいことが伺える。
- ・また、公園の一部ということで、建築面積制限について危惧する意見やPark-PFI方式についての意見も見受けられた。

→「定期借家手法」「事業期間10年程度」での小規模利便施設機能の展開可能性があると考えられる。その際、賃料についてはおよそ7～8千円/月/坪程度になることが想定される。

### 望ましい事業手法、事業規模についての意見（抜粋）

#### <デベロッパー>

- ✓ 土地売却をした上での住宅地（分譲マンションとして）としての評価が高い。
- ✓ オフィスの賃料は月坪8,000～10,000円程度。
- ✓ 建築面積の制限が大きく、あまり民間施設を複合させる余地がないのではないか。

#### <ゼネコン>

- ✓ 定期借家にした場合、用途によるが、10～20年を想定。
- ✓ コンビニのような施設であれば、定期借家手法で事業期間は3年～5年、ケースによっては10年。
- ✓ 公園＋民間施設として利用し、Park-PFI方式を探ることが考えられる。
- ✓ 面積の具体的な想定はない。小規模な飲食店スペースを想定しており、1、2店舗の飲食店（+可能であればコンビニを追加）を想定している。期間については、15～20年を想定する。

#### <地元企業>

- ✓ 宮崎市内においては、宮崎駅前（西側）のオフィス賃料が最も高く、「商業施設」においては賃料坪単価が16,000～17,000円程度となっているが、テナント募集に苦戦している。
- ✓ 宮崎市においては1等地で100坪・賃料坪単価1万円/月が上限ライン、他は賃料坪単価7～8千円/月程度になる。

### 3. まちづくりについて（全体としての意見）

- ・エリアマネジメントを実施する団体との連携やまちづくり協議会等の立ち上げなど、まちづくりを主とする事業体の存在が必要となることが伺えた。
- ・周辺と連携した上でのイベントの開催や、防災・IT活用といったキーワードも鑑み、工夫が必要となる。

→宮崎市を今後も市民が住み続けたいと地域とするために、女性の活用拠点とすることやIT企業の誘致等による経済活性化にもらい、庁舎整備を進めていくべきである。また、まちづくりについては、行政と民間、地域一体となって取り組むことが必要であり、その方法や詳細（例えば、官民連携でのまちづくり協議会の立ち上げなど）については今後整理・検討が必要となる。

#### まちづくりに関する全体として意見（抜粋）

<デベロッパー>

- ✓ 「まちづくり協議会」を立ち上げることが重要。
- ✓ コミュニティセンター的な機能を充実させる必要性あり。貸会議室・スタジオなど公民館的な機能を充実させるのが重要。
- ✓ 庁舎機能の集約化とネットワーク化がキーワード。「防災」も重要な視点。
- ✓ 市民が住み続けたいと思えるような地域にすることが重要。
- ✓ 生涯にわたる女性の健康をトータルでサポートし女性の社会進出を推進する、その拠点可能性あり。
- ✓ IT企業の誘致、地域通貨の導入等をとおした経済活性化の可能性あり。

<ゼネコン>

- ✓ 民間がエリアマネジメントを実施するのは、開発したエリアの付加価値を高めるためである。本事業ではそのようなインセンティブが乏しい。
- ✓ エリアマネジメントを主体的に行う団体と連携し、当該団体が開催するイベントのスペースや活動拠点としてスペースを貸すことが考えられる。

### 3. まちづくりについて（現庁舎敷地についての意見）

- 現庁舎敷地でのまちづくりについては、主体となる団体がいないことが課題となり、また商業の中心地から離れるため、エリアマネジメントが難しいことが伺える。
- 現庁舎敷地周辺は大淀川付近であり、災害の可能性もある事から、防災面でのエリアマネジメントへ貢献することが考えられる。

→現庁舎敷地でのまちづくりについて、その主体を決めることが重要であり、立地上、商業地との連携が課題となる。また、立地の特性を活かした、「防災」というキーワードを考慮してのエリアマネジメントの可能性があることが伺える。

#### 現庁舎敷地におけるまちづくりについての意見（抜粋）

##### <ゼネコン>

- ✓ 現庁舎敷地は、災害による浸水の可能性があるため、例えば、防災という観点でエリアマネジメントに協力することが考えられる。例えば、避難訓練への協力や、備蓄・電源等の提供等である。

##### <地元企業>

- ✓ 商業地から離れるため、まちづくりという面で、他施設や地域との連携は困難。
- ✓ 現庁舎敷地周辺では、そもそも連携の対象となる主体がいないことから、庁舎整備をきっかけとしたエリアマネジメント等の取組は難しいのではないか。

##### <維持管理企業>

- ✓ 地域の主体をどのように巻き込んでいくかが極めて重要、現庁舎敷地に庁舎を整備する場合には、周辺の主体が見えにくい。防災面は一つのキーワード。

### 3. まちづくりについて（現庁舎敷地の跡地活用についての意見）

- ・ 庁舎が宮崎中央公園の一部に移転した場合の現庁舎の跡地活用については、川沿い立地を活かした公園やマンション建設、公共施設の転入、宿泊施設としての活用が考えられる。

→現庁舎敷地跡地活用については、川沿い立地を活かすことのできる活用方法（例えば、公園やマンション、宿泊施設として活用）が考えられ得る。一方で、民間の商業施設として活用する、という意見は皆無であり、その可能性は極めて低いことが伺えた。

#### 庁舎が宮崎中央公園の一部に移転した場合の現庁舎敷地の跡地活用についての意見（抜粋）

##### <ゼネコン>

- ✓ 現庁舎敷地は、公園の扱いになる。アウトドアスポーツやBBQを行う屋外施設がよいと。周辺の宿泊施設と提携して賑わいを創出するイメージ。
- ✓ 中心市街地活性化の観点からは、民間投資だけでなく、公共施設の移転等も考えられる。例えば現在駅前にある宮崎科学技術館が移転してくれるなど。
- ✓ 中央公園の一部に庁舎を移転する場合は、現庁舎敷地は、マンション+出先機関とすることが考えられる。

##### <地元企業>

- ✓ 現庁舎は古くからあの場所に存在するため、市民の方の思い入れも強い。現庁舎の跡地活用としてはマンション等としての活用が考えられ、市民の生活も少し変わると考える。
- ✓ 現庁舎敷地は、市民の愛着がある土地であると理解。全てを民間施設とすると、まちづくりとして好ましくないのではないか。公共的な機能を与えることで中心市街地活性化のために拠点性を持たせることが重要である。
- ✓ 現庁舎敷地を跡地活用するのであれば、川沿いという立地を生かして、市民がくつろげる公園を整備し、憩いの場を作ることができるといのではないかと思う。とはいっても、そこに民間側で店舗を併設させて収益を上げるというのは難しいのではないかと思う。

##### <維持管理企業>

- ✓ 中央公園に庁舎を整備する場合の現庁舎敷地の活用に関しては、中央公園の代替公園としての役割も求められる。ホテルや住宅のニーズはあるのではないか。

### 3. まちづくりについて（宮崎中央公園についての意見）

- 駅前施設との連携など、宮崎中心街に比較的近いことを利用したまちづくりが考えられる。
- 公園周辺施設との連携、既存施設との連携、様々な主体が連携してのイベント、などが賑わいの創出に繋がると考えられる。  
→宮崎駅西側と比較して、賑わいのない立地ではあるが、庁舎整備をきっかけに、駅周辺施設や公園周辺施設、ならびに様々な主体との連携や（既にある）駅西側の人の流れを活かしたまちづくりが考えられる。

#### 宮崎中央公園におけるまちづくりについての意見（抜粋）

##### <デベロッパー>

- ✓ 宮崎中央公園でまちづくりを図るのであれば、子育て世代をターゲットに機能を充実させることも考えられる。

##### <ゼネコン>

- ✓ 公園の周辺にある公共施設との連携が課題であろう。賑わいを創出するイベント等を連携して開催することが考えられる。

- ✓ 中心市街地の活性化の起爆剤として期待するならば、ウォーカブルシティの指定エリアとし、歩きたくなるような空間を整備した上で、公園と一体となったイベントを開催することが考えられる。

##### <地元企業>

- ✓ 東口に庁舎が来ることを契機とし、様々な主体が連携してイベントや地域の活性化の動きができれば、更なる賑わいの創出につながるのではないか。

- ✓ 商業施設ができたことで、郊外に向かう人の流れができてしまっているのが課題だったが、商業施設ができたことで、町中への人の流れができ始めている。既存施設と連携することで、この流れを強化することができるといい。

##### <維持管理企業>

- ✓ 駅前であれば、例えば商業施設運営企業等と連携した取組が考えられる。公園を媒介に周辺の住民も巻き込みつつ、防災や賑わい創出に向けた取組等。

## 4. 事業手法について（地元企業の事業への関与について）

- ・地元企業では、想定される実績・資格要件や求めらえる技術への対応が困難であるとの意見が複数寄せられた。
- ・PFIの場合でも、評価基準を工夫することで、地元企業を活用することも可能であることも伺える。
- ・維持管理業務の一部（警備や清掃等）であれば、PFI事業・従来手法の双方で、地元企業が対応可能という意見が複数あり、部分的に地元企業を活用することが可能なことが伺える。

→従来方式（直営方式）の場合でも、工種を相当程度細分化し発注しなければ、地元企業の元請での参加は困難と考えられる。元請以外での参加となるが、PFI方式の方が、状況次第では、地元参加が促進する可能性もあることから、従来手法が、必ずしも優れているわけではない。

地元企業が主導的な立場で事業に関与できる業務や工種があるか、についての意見（抜粋）

- ✓ 維持管理業務の一部（警備や清掃等）であれば、PFI事業・従来手法の双方で、地元企業が対応可能という意見が複数。
- ✓ 地元企業に事業を発注したいのであれば、PFIよりも従来発注の方が良いのではないかと思う。PFI事業は地元企業にとってハードルが高い。
- ✓ 地元企業では、PFI事業に一般的に課される実績・資格要件を満たすことはできないであろう。
- ✓ 今後は、免震がスタンダードになると考えるが、地元企業では、免震に対応することが難しいとの意見が複数。
- ✓ 地元への配慮については、募集条件ではあまり規定せずに、提案に委ねることが良いと考える。地元企業の参加について仕様とすると、地元企業の争奪戦となり、本來的な提案勝負とならない可能性がある。
- ✓ PFI等の場合でも、従来手法と比べて地元企業の活用が進まないということはない。評価基準で高く配点される場合など、従来手法以上に活用を行うケースもある。
- ✓ 県産材の活用等の視点で地元企業と協力体制を組むことも考えられる。

## 4. 事業手法について（CM方式について）

- PFI事業においては、アドバイザー企業がCM的な役割を担うことが多いため、CM方式導入の必要性がないと認知されている。
- 自治体の体制が整備されていない場合には効果的な場合もあるが、全般的に、否定的な意見が目立った。

→発注者の管理体制が不十分である場合、CMあるいはCM的な役割を担う企業は必要。発注者が構築可能な体制と、要する費用を天秤にかけ、導入の必要性を整理するべき。

### CM 方式に対する意見（抜粋）

- ✓ PFI事業は、通常アドバイザー企業があり、アドバイザー企業が、整備期間中にモニタリングとして、CM的な役割を果たす場合があり、この場合は、CMは不要という意見が複数。
- ✓ 顧客（自治体）の体制が整っていない場合は効果的である。
- ✓ CM会社を入れた結果として、市側の担当者の発言が少なくなることを懸念している。意思決定ができなくなり、結果としてゼネコンにしわ寄せが行ったりするケースもある。
- ✓ 設計会社がCM的な立場で事業を支援するものと考えている。プレイヤーを無駄に増やすことになるだけではないかと思う。
- ✓ CM会社が事業に関与すると、調整等を要し、工期が想定よりも長くなるかもしれない。
- ✓ CM方式による効果については一概に言えないが、競争によって価格が下がっていることもあり、効果はあまりないと考える。

## 4. 事業手法について（市への財政負担への配慮について）

- ・基本設計を含めたPFI方式とすることで、財政負担減が実現するとの意見が複数あり、一方で地元企業の業務割合増加に伴い、財政負担は増加するとの意見も複数あった。
- ・ゼネコンの施工ノウハウを取り入れる余地を残す事が結果的には財政負担減につながるとの意見が複数あった。
- ・土地を一部売却することで財政負担を軽減する、という手法も考えられるという意見が複数あった。

→財政負担減のみを考えると、ゼネコンのノウハウを活かすことを優先し、基本設計を含めたPFI方式とすることが望ましいが、一方で、地元経済活性化（地元企業）をどこまで考慮するかについて今後整理・検討が必要となる。

市の財政負担に配慮した場合において、事業手法上あるいは工法上、工夫し得る点に関する意見（抜粋）

- ✓ 可能な限りシンプルな建物とするべきであろう。また、基本設計を含めたPFI事業するべき。
- ✓ 基本設計を含めたPFI事業するべきであろう。基本設計がPFI事業に含まれない（直営となる）と、民間企業の工夫余地が限定的となる。基本設計がモデルプランとしての提示であれば、工夫の余地はまだある。
- ✓ 事業手法としては、PFIのほか、DBO、ECI方式等が考えられる。ゼネコンとしては、自らの保有する施工におけるノウハウができるだけ早い段階から事業に取り入れることが、コスト削減の観点からは有効と考える。そのような意味ではECI方式は望ましい。
- ✓ 財政負担を減らすということであれば、すべてを一括でゼネコンに任せていただくのが一番よい。一方で地元企業の業務割合を増やすほど、コストは高くなっていく。コストと地元経済でどのようにバランスをとるかが問題である。
- ✓ ゼネコンの強みは、特に構造に関する知見が豊富であることである。提案の余地を残していくだければ、財政負担を減らすような工夫をしたいと思う。
- ✓ 地元企業に配慮する参加条件とすると（ゼネコンが地元企業とのJV等で事業に参加すると）、提案価格が高くなるを得ない。在京企業が単独で参加すると、スケールメリットによりコストを抑えた提案が可能となる。建設資材が高騰しているが、地元企業を通して購入するよりも、ゼネコンであれば、資材を早く、安く確保することができる。労務者は、地元で雇用するが、材料はゼネコンが購入することが望ましい。
- ✓ 基本設計を先行させると、コスト削減余地は限定的になるが、庁舎を利用する主体は職員であるため（この点が他の公共施設と違う庁舎の特徴である）、職員が理想を追い求めて基本設計を直営で行うことは考えられる。その上で、VE提案とし、コストを削減するという形もありうる。
- ✓ 資材が高騰しているため、その調達はゼネコンが担うべきと考えるが、労務については現地の人材を活用することがコスト削減につながると考える。
- ✓ 財政負担の軽減策として、仮に中央公園の一部に移転する場合は、現庁舎敷地を売却し、その売却額を原資に新庁舎を建設することが望ましいと考える。ただし、売却する場合は、出先機関としての活用を条件にするなどの工夫が必要であろう。
- ✓ 基本設計を先行させると、提案余地が小さくなるため、民間企業側のモチベーションが下がるのではないか。基本設計を含めた形での官民連携事業（PFI方式）が望ましい。

## 5. 市に対するご要望について

- 以下、様々なご要望・ご意見を頂いている。

### 市に対するご要望に関する意見（すべて）

#### <デベロッパー>

- ✓ 敷地を部分的に売却し、その売却資金を活用の上、新庁舎を整備するスキームも考えて頂けないか。
- ✓ 複合化を望む場合、民間だけに頼るのではなく、行政側からも可能な範囲で歩み寄って頂きたい。施設の複合化は、民間側にとってシャワー効果（上階の施設を充実させることで、上から下への人の流れをつくり、店舗全体の売上げ増加に繋げる販売方法）のメリットもあるが、賃料などの面ではデメリットもある。
- ✓ コロナ等の影響で多くの物販・飲食事業者は既存店舗の立て直しを図っている中、条件が曖昧な事業に踏み込んだ検討を行える余力のない事業者が多い。
- ✓ 地域への経済効果を期待するのであれば、大手ゼネコン向けと地元企業向けで発注を分けるようなことも考えられる。施設計画の側でも工夫必要。
- ✓ 市民目線で、合理的にものごとを判断してほしい。その意味ではコストの視点も極めて重要。
- ✓ 現庁舎の取り扱いについては様々な意見があると思うが、建替え、改修含めてどのように事業を推進するかを市の立場として明確化することが必要。

#### <ゼネコン>

- ✓ 宮崎中央公園の一部に新庁舎を整備する場合は、宮崎科学技術館があり、駅からのアプローチが望ましくない。宮崎科学技術館を移転し、市庁舎をより駅に近づけることも検討するとよいのではないか。渋滞の緩和にもつながるであろう。
- ✓ 今後の検討の流れ、いつどのように議論が行われていくかについて知りたい。
- ✓ 事業のスケジュール感については、早めに公表いただきたい。地元との交渉がやりやすくなる。
- ✓ 全世界的な物価上昇が発生している。予定価格の作り込みにはご留意いただきたいという意見が複数。
- ✓ 今後、市職員が出席するサウンディングの機会を設けてほしい。市の本音などを引き出せるかもしれない。

#### <地元企業>

- ✓ 市としてどのような事業にしたいのかが現時点ではよくわからない。状況がわかれればアクションもとりやすい。

#### <維持管理企業>

- ✓ 民間収益施設の導入可能性調査につき、用途・ニーズを市で明確に示して頂きたい。独立採算事業を展開とする際には、条件について、市と協議できるような形として頂きたい。
- ✓ 庁内の議論が見てこないが、引き続き情報収集をしていきたい。
- ✓ DX等の面から自社のノウハウ等を活用した提案は行うことができる。そのようなディスカッション等が行えるとありがたい。

## 6.ヒアリング結果と得られた示唆について一覧

- 回答からの示唆一覧は以下の通り。

質問項目	回答から示唆されること
1.『現庁舎敷地』に、新庁舎を整備する場合	複合施設を想定する場合、民間施設の成立可能性について ・民間事業の成立可能性はあるものの、立地を鑑みると、職員向けサービス機能が基本になる、と捉えることができる。
	導入可能性のある機能 ・職員向けサービスとして小規模の利便機能、大淀川沿いという立地を活かした住宅機能については成立可能性があるものと考える。ただし、敷地内での立地スペースや駐車場の確保等検討すべき課題が複数ある。
	望ましい事業手法等について ・市が土地を所有するのであれば、「定期借家手法」「事業期間20年程度」での小規模利便施設機能の展開が考えられる一方、住宅事業を展開する場合には周辺のマンションを鑑み50～100戸程度が想定され、「土地売却」が基本となる。
1－2.『現庁舎敷地』において、民間施設のみを整備する場合	事業成立可能性と導入可能性のある機能 ・小規模利便機能については、庁舎機能（サービス対象としての職員がいること）がなければ成立しないこと、また住宅機能については単独でも展開可能性が高いことが伺えた。
2.『宮崎中央公園の一部』に、新庁舎を整備する場合	複合施設を想定する場合、民間施設の成立可能性について ・現庁舎敷地と比較して相対的なポテンシャルの高さを確認できたものの、民間施設の成立可能性に顕著な差はないものと考えられる。
	導入可能性のある機能 ・駅付近の立地であるため小規模民間施設の展開可能性はあるものの、駅東側であるため、機能全般において大きな需要があるわけではないことが伺える。
	望ましい事業手法等について ・「定期借家手法」「事業期間20年程度」での小規模利便施設機能の展開可能性があると考えられる。その際、賃料についてはおよそ7～8千円/月/坪程度になることが想定される。

## 6.ヒアリング結果と得られた示唆について一覧

- 回答からの示唆一覧は以下の通り。

質問項目	回答から示唆されること
3.まちづくりについて	全体としての意見 <ul style="list-style-type: none"><li>宮崎市を今後も市民が住み続けたいと地域するために、女性の活用拠点とすることやIT企業の誘致等による経済活性化もにらみ、庁舎整備を進めていくべきである。また、まちづくりについては、行政と民間、地域一体となって取り組むことが必要であり、その方法や詳細（例えば、官民連携でのまちづくり協議会の立ち上げなど）については今後整理・検討が必要となる。</li></ul>
	現庁舎敷地について <ul style="list-style-type: none"><li>現庁舎敷地でのまちづくりについて、その主体を決めることが重要であり、立地上、商業地との連携が課題となる。また、立地の特性を活かした、「防災」というキーワードを考慮してのエリアマネジメントの可能性があることが伺える。</li></ul>
	現庁舎敷地の跡地活用について <ul style="list-style-type: none"><li>現庁舎敷地跡地活用については、川沿い立地を活かすことのできる活用方法（例えば、公園やマンション、宿泊施設として活用）が考えられ得る。一方で、民間の商業施設として活用する、という意見は皆無であり、その可能性は極めて低いことが伺えた。</li></ul>
	宮崎中央公園について <ul style="list-style-type: none"><li>宮崎駅西側と比較して、賑わいのない立地ではあるが、庁舎整備をきっかけに、駅周辺施設や公園周辺施設、ならびに様々な主体との連携や（既にある）駅西側の人の流れを活かしたまちづくりが考えられる。</li></ul>
4.事業手法について	地元企業の事業への関与について <ul style="list-style-type: none"><li>従来方式（直営方式）の場合でも、工種を相当程度細分化し発注しなければ、地元企業の元請での参加は困難と考えられる。元請以外での参加となるが、PFI方式の方が、状況次第では、地元参加が促進する可能性もあることから、従来手法が、必ずしも優れているわけではない。</li></ul>
	CM方式について <ul style="list-style-type: none"><li>発注者の管理体制が不十分である場合、CMあるいはCM的な役割を担う企業は必要。発注者が構築可能な体制と、要する費用を天秤にかけ、導入の必要性を整理するべき。</li></ul>
	市への財政負担への配慮について <ul style="list-style-type: none"><li>財政負担減のみを考えると、ゼネコンのノウハウを活かすことを優先し、基本設計を含めたPFI方式とすることが望ましいが、一方で、地元経済活性化（地元企業）をどこまで考慮するかについて今後整理・検討が必要となる。</li></ul>
5.市に対するご要望について	P.22参照