

サウンディング型市場調査（事前可能性調査）【案件概要】

1. 庁舎の位置

本庁舎は、宮崎市のメインストリートである橋通りに面し、大淀川の河畔に位置しています。

敷地は、東西に長い敷地で中央がくびれ、現本庁舎が建つ東側部分と第二庁舎・第三庁舎が建つ西側部分から成り立っています。東側部分は、橋公園に隣接し、地盤レベルは周囲よりもやや高く、西側部分は松橋通りに接しており、敷地内に約 2m のレベル差があります。

また、橋公園についても敷地の一部として有効活用することも想定しています。

松橋通りを挟んだ北側の松橋駐車場も市有地であることから、こちらについても有効活用を図るものとしします。



庁舎の位置図



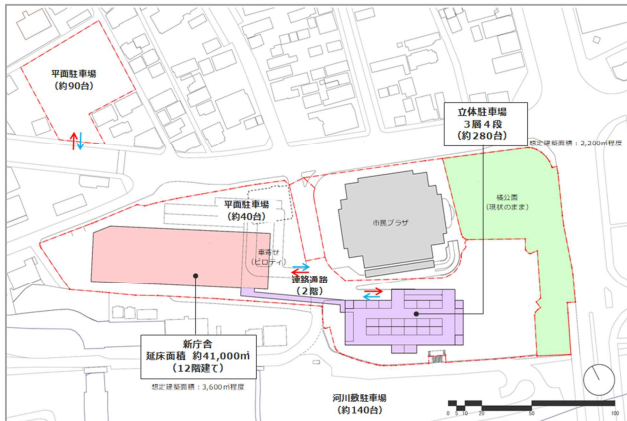
庁舎の敷地

2. 対象地の概要

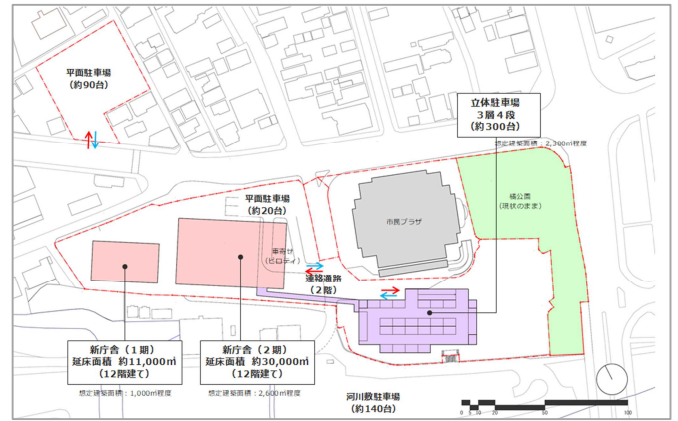
項目	内容
①所在地（交通情報含む）	宮崎県宮崎市橋通西一丁目1番1号 （橋通1丁目バス停から徒歩4分）
②敷地面積	約 19,000 m ² （松橋駐車場を含む）
③土地利用上の制約	商業地域、準防火地域（敷地の一部）、 建ぺい率 80%・容積率 400% 航空法、電波法による制限があり
④所有者	【土地】宮崎市 【既存建物】宮崎市（解体を予定）
⑤周辺施設等	宮崎市民プラザ、橋公園に近接している。宮崎市のメインストリートである橋通りに面しています。
⑥対象地周辺の一般的なイメージ	大淀川に接しており、自然豊かな環境であります。 敷地東側の大淀川沿いには、マンションやホテルが立地しています。 県庁は、徒歩 10 分程度で至近にあります。

3. 想定される配置案

基本計画では、1棟案を基本に進める事としていますが、事業費の抑制の観点から、仮設庁舎を必要としない2棟案も含めて検討していくこととしています。



1棟案



2棟案

4. 調査（個別対話）情報

項目	内容
(1) 対応部署	宮崎市総務部新庁舎整備課
(2) 案件名	宮崎市新庁舎建設における民間施設の成立可能性
(3) 背景	<p>本市の本庁舎は築59年が経過し、老朽化していることや、複数の庁舎に分散していることなどを理由に、本庁舎の建て替えに向けて検討を進め、建設場所を「現庁舎敷地」に決定しました。</p> <p>今年度は、導入する機能の整理、建物配置、建物内部の空間構成、事業手法などの基本設計に向けた要件整理の検討を行うこととしています。</p> <p>(詳しくは、市ホームページに掲載している宮崎市新庁舎建設基本構想を参照。)</p>
(4) 調査（個別対話）の目的	<p>基本計画において具体的な民間施設導入の可能性の検討を行うこととしていますが、収益性と利便性の高い庁舎とするにあたって、庁舎、立体駐車場と民間施設との複合施設の可能性について調査することとしています。</p> <p>また、本敷地は、市民プラザや橘公園、大淀川に近接していることから、そのポテンシャルをいかした橘公園との一体的な整備（Park-PFIを含む）や市民プラザとの連携などを視野に、市民に親しまれる新たな空間の創出に向け取り組むこととしており、民間事業者がもつ経営ノウハウやアイデアを活用した公民連携の可能性を調査することを目的としています。</p>

<p>(5) 民間事業者に対する質問事項</p>	<p>1) 立体駐車場と橋公園を活用して実施する民間事業の内容と実現の可能性について (Park-PFI、立体駐車場の建設・運営など) 提案事業の全体イメージが分かるように理由・背景も含めてお聞かせください。</p> <p>2) 新庁舎に民間機能を導入するにあたっての成立可能性について 提案事業の全体イメージが分かるように理由・背景も含めてお聞かせください。</p> <p>●上記1) 2) について詳細な内容をお聞かせください。</p> <p>3) 収益性の高い庁舎とするにあたって、導入可能な機能をお聞かせください。また、ご回答頂いた機能について、サービス対象は、市民又は職員のいずれを想定するか（もしくは両者か）、お聞かせください。</p> <p>4) 民間施設を成立させるために、事業手法として望ましい手法をお聞かせください。 (定期借地、定期借家、区分所有、その他)</p> <p>5) 事業手法について、運営期間をどの程度想定しているか、お聞かせください。</p> <p>6) 事業の面積規模をお聞かせください。また、どのような考えで、面積規模を設定したかお聞かせください。</p> <p>7) 事業の収支見込（事業の採算性）についてお聞かせください。</p> <p>8) 立体駐車場の建設・運営における民間活力の導入についてお聞かせください。(民設民営、公設民営など)</p> <p>9) 庁舎と市民プラザ、大淀川をいかした市民に親しまれる新たな空間の創出の可能性、周辺との連携などを含んだ発展性についてお聞かせください。</p> <p>10) 新庁舎建設について、意見・要望等あればお聞かせください。</p> <p>11) その他 例) 導入機能、事業スキーム、本事業への関心、事業参加の体制、公募条件、新技術の提案 等</p>
--------------------------	---

(6) 対話を希望する業種	土地・建物の活用の実施主体となる意向を有する法人 または、法人のグループ 設計、建設、ビル管理、金融、不動産、運営 などの 事業者と対話を想定しています。
---------------	--

5. 事業概要

項目	内容
(1) 事業の種類 ※〇囲みの種類を想定	①.新設 ②.建替え ③.改修 ④.管理運営のみ ⑤.公有地活用 ⑥.包括委託 ⑦.定期借地方式 ⑧.売却 ⑨.その他（ 定期借家方式 ） ⑩.未定
(2) 事業内容	現庁舎敷地で新庁舎の建替えを行います。 基本構想において示している1棟案を基本に2棟案を含めたか たちで基本計画において検討を進めることとしています。 庁舎規模については、基本構想段階で約41,000㎡を想定して おり、別棟で立体駐車場（約280台）を配置する予定です。
(3) 事業スケジュール (案)	令和5年度 基本計画策定 令和6・7年度 基本設計・実施設計 令和8年～15年 建設工事（令和13年 供用開始） （詳しくは、市ホームページに掲載している宮崎市新庁舎建設 基本構想を参照。）
(4) 事業の目的・考え 方、基本方針等	宮崎市新庁舎基本構想において、以下のとおり新庁舎の基本理 念・基本方針を定めました。 ●基本理念 「持続可能なまちづくりを支える機能的な庁舎」 ●基本方針 ・市民に快適なサービスを提供する庁舎 ・市民の安全・安心を守り続ける庁舎 ・職員の生産性の高い働き方を実現する庁舎 ・カーボンニュートラルの実現を牽引する庁舎 ・適正なコストにより整備・維持管理できる庁舎 （詳しくは、市ホームページに掲載している宮崎市新庁舎建設 基本構想を参照。）
(5) 前提条件	収益施設の併設、PFI事業、Park-PFI事業
(6) 事業実施にあたり 特に重視する点	建設コストの抑制に繋がることを重視している。 職員や市民の利便施設（飲食店など）の併設も視野に入れている。
(7) 導入を条件とした い機能	実現性のあるものを提案いただきたい。