
宮崎市新庁舎建設における民間施設の成立可能性について
サウンディング型市場調査の結果

2023.6.30

宮崎市新庁舎整備課

民間サウンディング型市場調査の概要 1/2

目的

- 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
- 橋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、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

方法

- 参加申込のあった事業者に事前送付（もしくは依頼メール内にて提示）の上、日程調整を行い、面談の上でヒアリング調査を実施

スケジュール

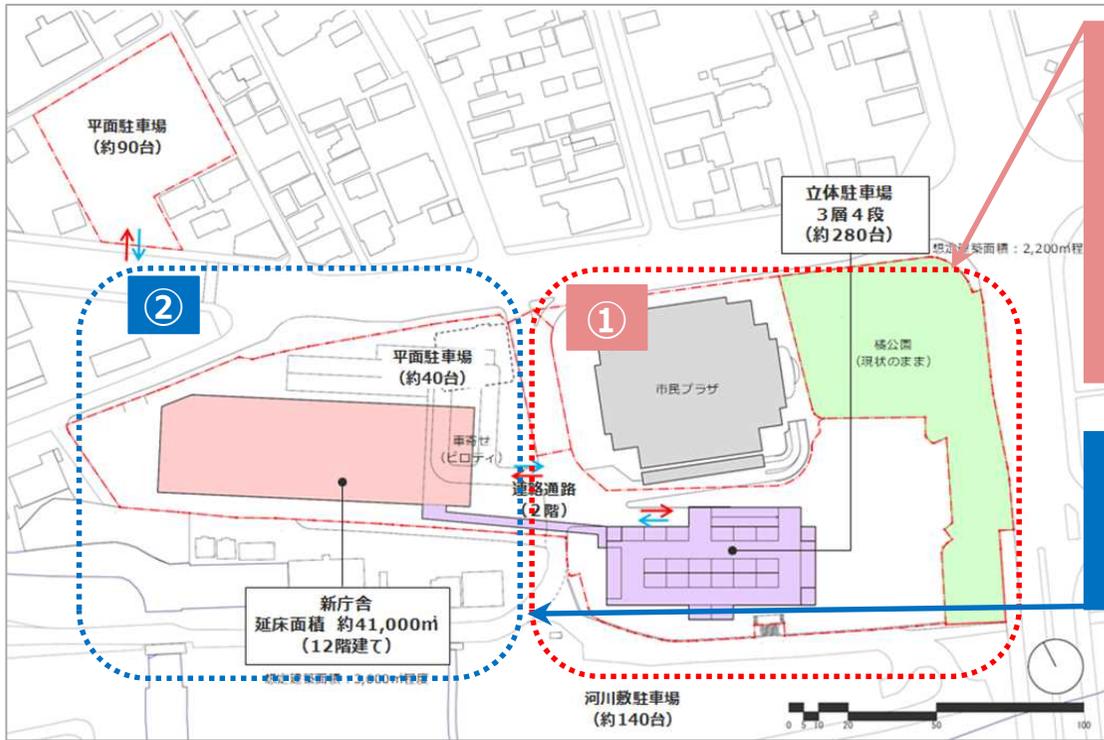
時期	イベント
令和5年4月13日	実施要領の公表
4月17日～5月17日	調査（個別対話）への参加受付
4月17日～21日	質疑受付期間
4月28日まで	質疑回答日
5月19日まで	調査（個別対話）への参加受付に対する回答（調査（個別対話）の実施日等の連絡）
5月22日～6月2日	調査（個別対話）の実施
6月30日	調査結果概要の公表

調査対象

申込みのあった事業者に対してヒアリングを実施。
以下の業種別事業者が参加。

- ① デベロッパー
- ② ゼネコン
- ③ 維持管理企業
- ④ インフラ企業
- ⑤ 駐車場運営企業

業種	ヒアリング企業
デベロッパー	A社
	B社
	C社
	D社
ゼネコン	E社
	F社
	G社
	H社
維持管理	I社
	J社
インフラ	K社
	L社
駐車場運営	M社



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)

< 連携が想定される施設など >
・市民プラザ、橋公園、大淀川

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

※ 1 棟案を基本に検討を進めていきますが、2 棟案も視野に入れて検討を行います。

- 収益性の高い庁舎とするにあたって導入可能な機能とサービス対象
- 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。(定期借地、定期借家、区分所有、その他)
- 事業の運営期間の想定。
- 事業で活用する面積規模や収支見込。(採算性)
- 立体駐車場の建設・運営における民間活力導入。(民設民営、公設民営など)
- 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。

1. 立体駐車場と橋公園を活用して実現する民間事業の内容と実現の可能性について（民間施設の導入）

- ホテル、マンション、スーパー、飲食など民間施設の成立可能性が伺えた。
- スーパーや飲食店の成立可能性についての設置条件としては、1階に配置し、通りからの動線が必須であるとの意見であった。

⇒ホテルや商業施設などの民間施設の成立可能性があることが確認できた。今後は、そのような可能性も考慮しながら、ポテンシャルを最大限に引き出せるような配置計画や動線計画などの検討を行う必要がある。

主な意見要旨（抜粋）

<デベロッパー>

- 飲食店、物販単体での運営は厳しい。成立しない。ホテルは可能性がある。駐車場でレンタカーの提携もできる。
- これだけの面積は中心部では確保できないため、マンション業者はほしいと思う。
- マンション分譲になれば利害関係者が増え、立ち退き等が後々大変。ホテルの方が良いのではないか。
- 立体駐車場側で事業を行うのであれば、1階にスーパーや飲食が良いと考える。ただ、通りからの動線が必須。
- 実現可能性の点では、分譲マンション>商業>ホテル、と思料。商業としては、子ども～高齢者をターゲットにした教育・医療施設の併設、Park-PFIとの連携の可能性も考えられ、当社による事業化は困難だが、関心を示す事業者は存在すると思われる。ホテル整備の可能性も考えられるが、具体検討にはマーケット調査含め慎重な検討が必要。
- 商業（物販）は厳しい。宮崎は大型商業施設は供給過多状態。東側敷地に、ホテルを配置してはどうか。宮崎県の観光客数を見ると、コロナ前は増加傾向にあり、魅力的なホテルを設けることで、観光推進や賑わい創出等に寄与するものと考えている。

<ゼネコン>

- ホームセンター、家電量販店などが周辺市街地に出店していることは需要があることを示しているため、商業施設を建築し、その上部に立体駐車場を載せるような形態が望ましい。商業施設が成立すれば、駐車場運営や公園を活かしたPark-PFIの可能性も考えられる。
- 立地特性を見ても、大規模な民間収益施設の誘致が期待される。その場合、立体駐車場上部を活用する案で、大規模な機能を誘致して借地料を徴収するなら、宿泊施設がよいと思われる。コロナ明けで観光客インバウンドを狙って高級なホテルがあっても良いのではないか。
- 庁舎との連携性が乏しい機能を展開する民間企業が占有することは、庁舎が備えるシンボル性を損なうと同時に、将来的な計画の自由度の幅を狭めるおそれがあることから望ましくないが、立駐棟東側や松橋駐車場を民間が借地し、商業やホテルの開発事業を展開することも考えられる。ただ、多額の借地料の支払いは困難であると考える。

<インフラ>

- ホテルやマンションは収益性は出るが庁舎との親和性を考えると疑問。駐車機能があれば子ども対象の施設を導入できるが、イニシャルコストにランニングコストが追いつかない可能性がある。収益性はあげにくい。

2. 立体駐車場と橋公園を活用して実現する民間事業の内容と実現の可能性について（Park-PFI）

- 現状の橋公園では規模が小さく、多くの利用者が見込まれないため成立可能性は難しいとの意見がある一方で、民間施設との連携や、河川敷を含めた公園の利用であれば、成立可能性が見込めるとの意見もあった。また、屋上緑化の効果に疑問があるという意見もあった。

⇒Park-PFIについては、導入可能な民間施設や河川敷との連携も含めた検討を進めながら可能性を探る必要がある。

主な意見要旨（抜粋）

<デベロッパー>

- 公園については、河川敷を含めてテラス席を設けてイベントを催せるなどお金を生む仕組みの公園ができればと考えている。橋公園があるので、公園で収益があがるように考えなければならない。
- 駐車場も上層階には目的（塾やクリニック、ビアガーデンなど）がないと人は行かない。屋上緑化しても、地上からの視界に入らない。
- Park-PFIの場合、庁舎と公園を結ぶ動線計画には配慮が必要であるが、成立可能性は見込める。併設機能連携を前提とした、別公募方式が望ましい。

<ゼネコン>

- Park-PFIでは、公園に県産木材を使ってカフェを設置すると良いのではないかと。大淀川まで広げて景観や借景を活用すると良い。
- Park-PFIについては、公園規模が小さく、多くの人の利用が見込まれないため難しい。

<維持管理>

- 橋公園は、樹木が多く、子どもたちが遊ぶ場というよりも市庁舎に来場した人が憩う場になると予想している。

3. 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について

- 大淀川を活かした連携について、本敷地はリバーサイドという観点からポテンシャルが高く、大きな期待が持てるという意見が多くあった。
- 一方で、市民プラザについては、好立地の場所であるため、将来像も見据えた計画にすべきとの意見もあった。

⇒大淀川との連携については、新たな空間の創出の可能性があることが確認できることから、庁舎や立体駐車場の配置を含め、一体的な利用の可能性について検討する必要がある。

主な意見要旨（抜粋）

<デベロッパー>

- 大淀川は増水もあるので固定的なものではない。イベント的なものになる。
- 宮崎市のメインストリートである橋通りに面し、大淀川を望む希少な立地であり、一定の面積規模を有するポテンシャルの高い用地。リバービューを最大限活かすことが可能。

<ゼネコン>

- 大淀川のリバーサイドとして潜在的なポテンシャルは高い土地であり、特に立体駐車場と橋公園を計画している東側エリア内に関しては計画を阻害している市民プラザの将来像も見据えて計画をすべき。

<維持管理>

- 大淀川を活かした連携も期待されるため、立体駐車場だけの収益に頼らずとも民間としての採算がとれると考えている。成立可能性を高めるためには、河川敷公園の連携が必要である。

<インフラ>

- 周辺（大淀川や公園）との連携については、キッチンカーを呼んで、河川敷の広大な飲食可能で憩いの場となるテラス席を設けると回遊性が生まれる。
- 市民プラザを含めた面的な開発のほうが行いやすいが、市民プラザを今壊すのは、現実的ではない。市民プラザの建て替えを見据えて、円での回遊性が必要であると考えている。

4. 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

- 立体駐車場の運営に関しては、どの業種においても駐車場単体での独立採算は困難であるという意見が散見された。
- 民間ノウハウを活用して効率的に運営し、支出を減らすことは可能との意見を伺えた。

⇒**駐車場単体での独立採算はハードルが高いが、民間ノウハウを活用した方法での建設や効率的な運営による、コスト縮減に寄与する事業手法を検討をする必要がある。**

主な意見要旨（抜粋）

<デベロッパー>

- 庁舎の駐車場は夜に駐車がない。有効活用しないといけない。
- 立体駐車場は、来庁者から駐車料金を取れないため民設民営は困難。BTO方式が望ましい。立体駐車場に関しては、マーケットがあれば収支が組めるが、市側が設置する280台のリスクは負えない。民間のノウハウでリスクを軽減することは可能。

<ゼネコン>

- 立体駐車場は、市から一定の固定賃料等の確保を前提に民間が建設・運営することは可能。ただし、現計画の駐車場投資額(工事費)が高いことから、民間の投下資金を回収する場合、毎年多額の賃料を収受する必要が生じる。

<維持管理>

- 立体駐車場については、庁舎利用者向けが中心であれば独立採算で儲ける施設というよりは業務委託で民間ノウハウを活用して効率的に運営することを求める事業ではないかと思う。

<インフラ>

- 駐車場の運営については、民設民営が望ましい。ただし、部分的に市の借り上げが必要でそれでないとは採算性が難しい。駐車場は、無料の河川敷駐車場があるため、公共利用と一般利用の差別化が難しい。

<駐車場運営>

- 現在、このエリアに魅力ある商業施設が見込めないため、相当安い駐車料金でなければ、一般利用需要は、見込めない。ただし、Park-PFIや庁舎内の民間施設が集客の爆発源となれば期待できないことはない。今まで無料であった場所に、お金払ってまで訪れるには、よほどの魅力が必要。公設民営、指定管理者制度等で運営するのが、現実的。

5. 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

- 民間機能としては、コンビニ、飲食店、物販店が考えられるという意見があった。
- 新庁舎に導入する民間機能は、市職員のみでなく市民にも利用されるものでないと、事業が成立しないことや、賃料でイニシャルコスト分までは稼げないという厳しい意見も伺えた。

⇒庁舎内で収益性を確保するには、コンビニ等の生活利便機能が基本になると捉えた。今後、飲食、物販などの利便施設の導入方法について検討を進める必要がある。

主な意見要旨（抜粋）

<デベロッパー>

- 市職員をターゲットとしたビジネスは無理。
- 新庁舎に民間機能を導入するにあたっては、市民向けより市職員向けの施設を導入してはどうか。
- 稼ぐためには庁舎1階を民間（スーパーなど）に貸すことが必要。職員も来庁者も狙える。ただ、賃料でイニシャルコスト分までは稼げない。上層階は賃料が下がってしまい、展望レストランにしたら、逆に委託費を払うことになるからやめた方が良い。
- 庁舎への民間機能の導入については、コンビニ等の生活利便機能であれば成立するものと考えている。

<ゼネコン>

- 食堂や売店の設置については、市役所に用事がない消費者を食堂や売店に迎え入れるような配置等にしなければ、事業が成立しない。
- 食堂を設置する場合には、最上階は運営が大変である。1階部に整備することが必要。キッチンカーや配達弁当がある場合は収益が厳しい。また、同居可能な民間機能として、コンベンション、展示施設、貸会議室、レンタルオフィス等の展開も考えられるが事業性に難あり。
- 民間施設については、飲食物販も考えられる。民間収益施設の定期借地料を財源に建設費、維持管理費の充当を期待できる。
- コンビニ及び利用者サービス事業の展開が可能。一方、飲食施設等は利用者が限定されるため厳しい。
- 民間を導入できる可能性がある機能としては、コンビニ等の物販店舗、食堂施設、保育施設等、庁舎の職員や来訪者に対し利便性を付加するサービス機能が考えられる。

（次ページへ続く）

5. 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（前ページの続き）

主な意見要旨（抜粋）

<維持管理>

- 成立可能性については、ゼネコン等と連携してテナントに飲食店やコンビニ等の収益施設を誘致することは可能と考える。地元にも入っていただきたい。
- 導入可能な機能として、市民向けとしてコンビニ、カフェ、飲食、職員向けとして保育所。テナントは1階が望ましい。道路からすぐにアクセスできるようにすることが大事。
- 収益性の高い庁舎とするにあたっての必要な条件は、外に開くこととお金を使うハードルを下げることではないかと考える。食堂は現状では厳しい。

<インフラ>

- 収益性のある施設を配置するのであれば、1階に設置することが必要。

6. 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・運営期間について

- ホテルの場合は定期借地や土地の売却、駐車場については公設民営、または、BTO（民間で建設し、市に譲渡）で建設した後に運営を民間で行うことが現実的との意見が伺えた。
- 運営期間は、定期借家であれば5～10年、定期借地で商業であれば20～30年、ホテルであれば40～50年、Park-PFIであれば10年という意見があり、大規模修繕のリスク回避や、収益の見通しの観点で10～15年としたいとの意見が伺えた。

⇒現段階では、事業開始まで期間があり、民間事業者としても確たる見通しが見つからないことから、今後もサウンディング調査などを実施し、市場の動向等を把握しながら、検討を進めていくことが必要である。

主な意見要旨（抜粋）

<デベロッパー>

- ホテルであれば49年の定期借家となる。
- ホテルを建設する場合には、用地は売却がよい。定期借地にするとホテル進出のハードルが高くなる。

<ゼネコン>

- 民間事業については、事業開始が早くとも7年後(2030年以降)であり、現時点での判断は困難。事業者ニーズ等を含め、事業の詳細は、基本計画・基本設計・実施設計を1年ずつと想定し、工事開始の概ね3年前から計画検討を開始する必要がある。
- 定期借地の設定期間は、量販店の場合、15～20年程度。事業期間は15年以上になると、大規模修繕が必要になり、事業者としても見通しが難しく、提案しにくい。
- 事業期間は、定期借家の場合、家具什器備品の償却期間である5～10年。定期借地の場合、商業ならば20～30年、ホテルならば40～50年。

<維持管理>

- 立体駐車場と橋公園を活用して実施する民間事業はParK-PFI（10年）及び自主事業付き指定管理制度（5年）で検討を行いたい。新庁舎テナント部分は区分所有として検討したい。さらには新庁舎完成後の運営及び包括管理（5年）を検討したい。

7.ヒアリング結果と得られた示唆について一覧

質問事項	回答まとめ
	回答から示唆されること
1.立体駐車場と橋公園を活用して実現する民間事業の内容と実現の可能性について（民間施設の導入）	<ul style="list-style-type: none"> ホテル、マンション、スーパー、飲食など民間施設の成立可能性が伺えた。 スーパーや飲食店の成立可能性についての設置条件としては、1階に配置し、通りからの動線が必須であるとの意見であった。 <p>ホテルや商業施設などの民間施設の成立可能性があることが確認できた。今後は、そのような可能性も考慮しながら、ポテンシャルを最大限に引き出せるような配置計画や動線計画などの検討を行う必要がある。</p>
2.立体駐車場と橋公園を活用して実現する民間事業の内容と実現の可能性について（Park-PFI）	<ul style="list-style-type: none"> 現状の橋公園では規模が小さく、多くの利用者が見込まれないため成立可能性は難しいとの意見がある一方で、民間施設との連携や、河川敷を含めた公園の利用であれば、成立可能性が見込めるとの意見もあった。また、屋上緑化の効果に疑問があるという意見もあった。 <p>Park-PFIについては、導入可能な民間施設や河川敷との連携も含めた検討を進めながら可能性を探る必要がある。</p>
3.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について	<ul style="list-style-type: none"> 大淀川を活かした連携について、本敷地はリバーサイドという観点からポテンシャルが高く、大きな期待が持てるという意見が多くあった。 一方で、市民プラザについては、好立地の場所であるため、将来像も見据えた計画にすべきとの意見もあった。 <p>大淀川との連携については、新たな空間の創出の可能性があることが確認できることから、庁舎や立体駐車場の配置を含め、一体的な利用の可能性について検討する必要がある。</p>

7. ヒアリング結果と得られた示唆について一覧（前ページの続き）

質問事項	回答まとめ
	回答から示唆されること
4. 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	<ul style="list-style-type: none"> 立体駐車場の運営に関しては、どの業種においても駐車場単体での独立採算は困難であるという意見が散見された。 民間ノウハウを活用して効率的に運営し、支出を減らすことは可能との意見を伺えた。 <p>・ 駐車場単体での独立採算はハードルが高いが、民間ノウハウを活用した方法での建設や効率的な運営による、コスト縮減に寄与する事業手法を検討をする必要がある。</p>
5. 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	<ul style="list-style-type: none"> 民間機能としては、コンビニ、飲食店、物販店が考えられるという意見があった。 新庁舎に導入する民間機能は、市職員のみでなく市民にも利用されるものでないと、事業が成立しないことや、賃料でイニシャルコスト分までは稼げないという厳しい意見も伺えた。 <p>・ 庁舎内で収益性を確保するには、コンビニ等の生活利便機能が基本になると捉えた。今後、飲食、物販などの利便施設の導入方法について検討を進めることが必要である。</p>
6. 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・運営期間について	<ul style="list-style-type: none"> ホテルの場合は定期借地や土地の売却、駐車場については公設民営、または、BTO（民間で建設し、市に譲渡）で建設した後に運営を民間で行うことが現実的との意見が伺えた。 運営期間は、定期借家であれば5～10年、定期借地で商業であれば20～30年、ホテルであれば40～50年、Park-PFIであれば10年という意見があり、大規模修繕のリスク回避や、収益の見通しの観点で10～15年としたいとの意見が伺えた。 <p>・ 現段階では、事業開始まで期間があり、民間事業者としても確たる見通しが見つからないことから、今後もサウンディング調査などを実施し、市場の動向等を把握しながら、検討を進めていくことが必要である。</p>