

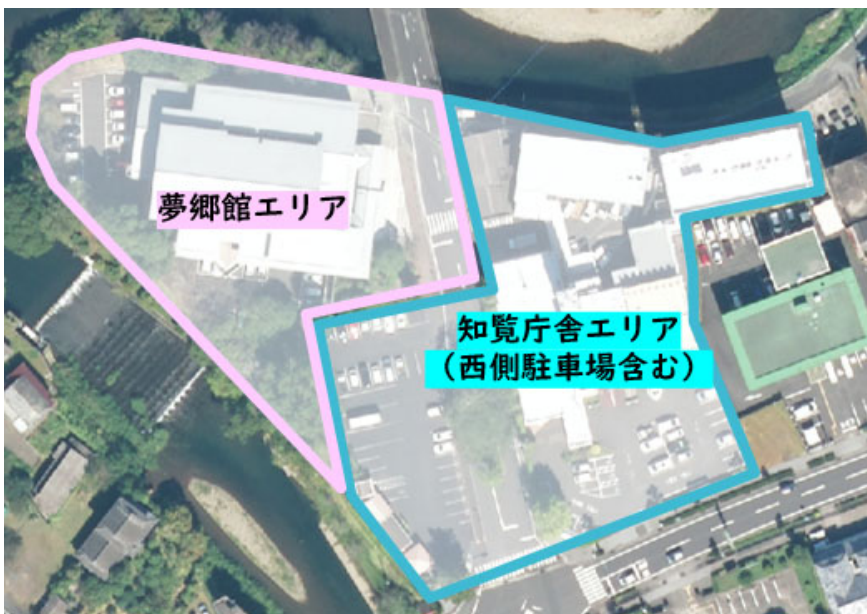
# 令和6年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

【調査主体】  
鹿児島県南九州市

## 南九州市庁舎移転に伴う跡地の民間資金等活用調査 ゆめさとかん (調査対象箇所：南九州市役所知覧庁舎、ちらん夢郷館)

### 調査対象事業の概要／施設の概要

新庁舎移転に伴い、庁舎の跡地活用方法に加え、隣接する図書館施設や知覧武家屋敷庭園群などの観光駐車場を含んだ周辺エリアの一体的な活用方法について、民間活力の導入を進め、地域住民だけでなく、観光客なども訪れる新たなにぎわいの場所を創出することで、地域の活性化を図ります。



		構造種別	延床面積	敷地面積
知覧庁舎	本館	RC造	1,869㎡	3,958㎡
	東別館	S造	1,348㎡	
	西別館	S造	740㎡	
ちらん夢郷館 (図書館)		RC造	3,335㎡	3,208㎡

### 検討経緯等

- R3 南九州市新庁舎建設基本構想・基本計画  
公共施設等統合管理計画 (改定)  
周辺住民説明会、市民ワークショップ
- R6 新庁舎建築工事着工  
知覧庁舎跡地利活用検討会 (10月～)  
鹿児島大学の包括連携協定による地域課題の解決支援
- R7 南九州市庁舎移転に伴う跡地の民間資金等活用調査  
南九州市における国公有財産の最適利用推進検討会 (5月・12月)

### 事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

#### 課題

課題①	課題②	課題③	課題④
既存庁舎の活用可能性と解体リスク	参入事業者の可能性	市民・市議会などの合意	事業スキームの選定

#### 検討内容

前提条件の整理	事業スキーム案の作成	民間事業者ヒアリング	VFM計算、運営対価の算定
<ul style="list-style-type: none"> <li>•社会的条件、法規制等の調査</li> <li>•現地現況調査</li> <li>•事例把握と課題の整理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•SPCの法的形態</li> <li>•各種リスクの抽出・調査</li> <li>•適切な官民負担</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•意向調査</li> <li>•事業スキームに関する意見収集・整理</li> <li>•リスク分担に関する意見収集・整理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•財政負担軽減効果の算定</li> <li>•民間事業者へのメリットを検証</li> </ul>

# 令和6年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 南九州市庁舎移転に伴う跡地の民間資金等活用調査 ゆめさとかん (調査対象箇所：南九州市役所知覧庁舎、ちらん夢郷館)

【調査主体】  
鹿児島県南九州市

### 調査の流れ／調査内容

#### 前提条件の整理

建物劣化状況調査、敷地レベル測量  
アスベスト調査

#### 事業スキームの整理

官民連携事例の把握  
官民連携のパターン・範囲の整理

#### サウンディング調査の実施

具体的手法  
事業負担バランス

#### サウンディング調査結果のまとめ・分析

次年度以降の検討内容  
継続的な対話の実施

### 事業化検討

対象地利活用のコンセプト案 (対象地が生み出す多様な効果)

「南九州市・知覧の魅力発見所」と「気負わない遊び場、憩いの場」

#### 《行政サービス水準》

新たな公共空間・機能の創出 (広場、駐車場、観光・交流機能等)  
公共サービス提供 (観光案内、広場・駐車場運営等) における民間ノウハウ活用 (民間事業者の参画)

#### 《社会的効果》

市全体の周遊性向上 (市全体の観光の入口となる)  
ちらん夢郷館を含むエリアにおける市民利用の増加 (エリアの魅力向上の結果として、図書館利用者数の増加を見込む)

#### 《経済的効果》

知覧武家屋敷通りの観光入込客数、観光消費額  
地域雇用数 (新たな機能での雇用)

#### 事業手法の整理・検討

#### 民間意向調査

少  
市の費用負担 (初期投資)  
多

土地売却

土地賃貸借

PFI (BTO、BOT)

DBO方式

従来型発注、DB方式

- ・民間の独立採算事業での参入は困難であると把握。
- ・リスク分担の最適化により事業参入への可能性を把握
- ・対象地域で活躍するプレーヤー (核) の重要性を把握

施設整備費用を含めた財政負担の平準化

効率的な運営、初期費用多

公共による整備・運営  
デザインビルド

継続的な官民対話

最適ナリスク分担の検討

事業手法の決定

事業化

### 今後の進め方

#### 活用方針検討

- ・事業コンセプト
- ・具体的な活用方法
- ・事業者ヒアリング

#### 事業スキーム検討

- ・リスク分担の整理
- ・VFM等の計算
- ・事業者ヒアリング

#### 公募内容整理

- ・要求水準
- ・提案の自由度

※活用方針を決定するにあたり、東別館の活用についての再検討、国公有財産のエリアマネジメントにおける近隣の官公庁との協議が必要。事業者ヒアリングと両輪で進めていく予定。

### 想定される課題

- ・解体費及び整備費の財源確保
- ・参入者の確保
- ・東別館の利活用方針再検討
- ・国公有財産のエリアマネジメント
- ・利活用整備までの建物管理
- ・現庁舎屋上に設置してあるテレビ基地局