

【R3:先-14】 都市公園と公有地の一体的・段階的利活用による公有地 利活用調査 (実施主体:佐賀県嬉野市)

嬉野市基礎情報
・人口:25,265人(R4.2.28時点)
・面積:126.41km²(H31.1.1時点)

【事業分野: PRE活用、公園】 【対象施設:嬉野医療センター跡地、西公園】 【事業手法:定期借地、売却(PRE活用)、指定管理者制度、P-PFI(公園)】

調査のポイント

地方の小規模自治体において、大規模な公有地の活用を促すために、隣接する都市公園との一体的な利活用を想定することに加え、地元の理解を得ながら、対象地及び隣接する都市公園の暫定活用から長期的な利活用まで段階的な利活用を進めることにより、事業の実効性と実現性を見極めつつ、民間事業者の事業リスクを低減させるための事業の進め方、事業スキーム等について検討した。

事業／施設概要

【事業の概要】

- 本市では、独立行政法人国立病院機構 嬉野医療センター(以下、医療センター)の移転に伴い、源泉を有する旧医療センター跡地(約11ha)を取得し、当地を本市の観光・まちづくり拠点として利活用することを検討している。
- 本事業は、医療センター跡地と隣接する都市公園である西公園(約2.8haの都市公園)を一体的に利活用することで、本市の新たな観光・まちづくり拠点を創出し、さらには令和4年秋に開業する新幹線新駅及び同駅前開発エリア(公園、商業施設、ホテル等の整備を予定)との観光・まちづくり事業としての連携により嬉野温泉街の再生・活性化を図るものである。
- 本事業では、医療センター跡地の整地スケジュールと、地方都市における民間事業者の大規模投資が難しい現状を踏まえ、西公園の暫定活用及び長期的利活用を先行して進める『段階的な公共ストック活用』による事業化を進めるものである。
- 合わせて、民間事業者からの投資を促すとともに、対象地の拠点性や利用者利便性の向上のために、図書館、老人福祉センター、バスセンターなど老朽化した公共施設の当地への移転建替えを含めて検討するものとする。

【施設の概要】

- 旧医療センター跡地:約11ha、西公園:約2.8ha



目的・これまでの経緯

【調査目的】

- 本調査は、医療センター跡地の整地スケジュールと、地方都市における民間事業者の大規模投資が難しい現状を踏まえ、西公園の暫定活用及び長期的利活用を先行して進める『段階的な公共ストック活用』による事業化を進めるものである。
- 併せて、民間事業者からの投資を促すとともに、対象地の拠点性や利用者利便性の向上のために、公共施設の当地への移転等の可能性を含めて検討することを目的とする。

【検討経緯】

- 平成24年度 都市計画マスタープラン策定
- 平成25年度 総合計画後期基本計画策定
- 平成29年度 跡地利活用基礎調査
- 平成30年度 第2次総合計画策定
- 平成30年度 市民からの跡地利活用意見募集

【R3:先-14】 都市公園と公有地の一体的・段階的利活用による公有地利活用調査 (実施主体:佐賀県嬉野市)

調査結果

1. 対象地の利活用方針

- 本事業は、令和4年(2022年)秋に開業する新幹線嬉野温泉駅及び同駅前開発エリアとの観光・まちづくり事業としての連携により嬉野温泉街の再生・活性化と地域のまちづくりの発展を図るものである。
- 上記の本事業の目的と民間事業者への意向調査の結果から、本事業においては、観光客をターゲットとした観光利用と地元市民等をターゲットとした市民利用の双方を想定し、以下の機能を導入することを想定するものとした。
- 対象地への公共施設の移設及び公的機能(民設民営の嬉野温泉バスセンター)の移設について検討したが、いずれも移設が困難であることが明らかとなった。

対象地/対象施設	想定する導入機能	想定ターゲット
旧医療センター跡地	商業機能(飲食、物販等)	主に市民
	ヘルスケア施設	主に市民
	観光農園(農園、農産品の6次産業施設等)	主に観光客
	アウトドアフィールド	市民、観光客
西公園	宿泊施設	観光客
	アウトドアフィールド	市民、観光客

2. 事業範囲の設定

- 民間事業者への意向調査の結果等から、旧医療センター跡地については、西公園との一体的な活用により利活用の幅が広がることが示唆された。また、旧医療センター跡地全体を一体的に活用することは困難であるものの、下図のとおり3つのゾーンに分割することで、旧医療センター跡地全体を活用できる可能性があることが明らかとなった。



3. 最適な事業スキーム

- 旧医療センター跡地は、土地売却方式と定期借地方式が想定され、定期借地方式が優位であることが明らかとなった。

項目	土地売却方式	定期借地方式
利活用に関する本市の意向反映	△	○
持続的なまちづくりへの貢献	△	○
歳入発生時期	○	○
民間事業者のリスク	△	○

- 西公園については、指定管理者制度とP-PFIが想定されるが、民間事業者への意向調査の結果等から、西公園の利活用に際しては再整備等が必要ないことから、指定管理者制度が望ましいことが明らかとなった。

4. 財政的効果の試算

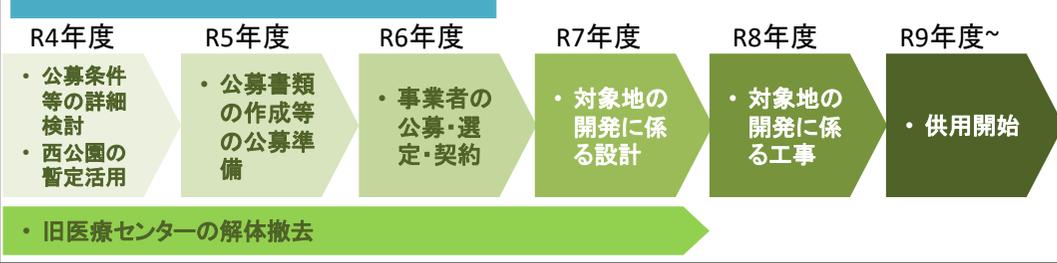
- 本事業による本市への財政的効果は下表のとおり試算された。

項目	金額 (単位:千円)	備考
借地料収入	78,400	旧医療センター跡地全体の定期借地を想定。
西公園の管理運営費の削減	1,672	嬉野市実績データより年間費用を算出。その削減効果を算定。
固定資産税収入	2,100	平置き3,000㎡の店舗及び3,000㎡の駐車場に対する固定資産税収入を算定。
計	82,172	

5. 西公園の暫定活用(トライアルサウンディング)

- 西公園の暫定活用事業者を公募した結果、(一社)嬉野温泉観光協会から多様な体験型イベント実施の提案があり、同提案が採択された。

事業化に向けた今後の展望



事業化の段階	想定される課題・懸念点等
事業化に向けた公募準備	本事業へのDMOや地元団体の参画方法、民間事業者との連携方策等の調整。 新幹線駅前エリアとの連携に関する公募条件への反映方法の調整。
事業者の公募・選定	本事業で発揮される効果等と民間事業者の意向とのバランスを勘案して、複数の事業者が応募できる事業条件の確保。
供用開始以降	DMOや地元団体、嬉野温泉街の事業者等と本事業の事業者との連携の推進。 嬉野温泉街や地域の活性化に向けた取り組みの推進。