

市有財産に関するサウンディング型市場調査対話結果の公表について

1. サウンディング実施の経緯

八女市では、公共施設等総合管理計画に基づき、施設の適正配置と有効活用を推進しています。本調査は、令和6年度に用途廃止し遊休化している「旧働く女性の家」および、今後建替え・移転により遊休化の予定となっている「上陽庁舎」について、民間事業者の皆様から利活用に関する自由なアイデアや事業提案を広くお聴きし、今後の事業化に向けた検討の参考とすることを目的として実施しました。

2. サウンディングの手続き

- 実施要領の公表：令和8年5月18日（月）
- 参加申込期間：令和8年5月26日（火）～6月4日（金）
- 対話（個別対話）の実施：令和8年6月8日（月）～6月12日（金）

3. サウンディングの参加者

個別対話（クローズ型）により、以下の計2グループ（2者）の民間事業者等と意見交換を行いました。

建設業：1者

金融業：1者

計：2者

4. サウンディング結果の概要

次ページ以降に記載しています。

【旧働く女性の家及び旧立花支団本部詰所・防災倉庫】（立花地区）

項目	主な提案・意見の概要
施設の現状・解体の必要性	・ 市町村合併後は利用頻度が著しく低下しており、現状の規模の施設を維持する必要性は低いとの指摘があった。 ・ 一から同規模の施設を建てるとなれば数億円を要するため、部分的な賃貸や既存施設を活かした改修での利用ニーズを模索する余地もある。 ・ ただし、売却や一体的な利活用を見据えるならば、更地（更地化を前提とした売却）の方が圧倒的に利用価値・市場性が高いとの意見が複数あった。 ・ 建物がある状態で取引する場合でも、売買価格から解体費用を差し引く前提であれば問題ないが、アスベスト（石綿）の有無等で解体費用が大きく変動するため、最低限の事前調査が必要である。
事業スキーム（PPP／PFIの可能性）	・ 単体での売却・処分のみならず、周辺の教育ゾーン（義務教育学校）やスポーツ健康ゾーン、社会体育施設（体育館・グラウンド等）の老朽化課題と一括で抱き合わせ、PPP／PFI手法を用いた一体的なプロジェクトとして公募する方が、民間事業者側もSPC（特別目的会社）やグループを組成して提案しやすい。 ・ 一体的発注に組み込む場合、民間の設計・プロジェクト期間中に解体を進める時間は十分に確保できるため、必ずしも公募前に市が先行して解体しておく必要はない。
利活用アイデア・周辺への波及効果	・ 周辺施設（体育館・学校等）のイベント時に発生する駐車場不足を解消するため、駐車場としての活用は現実的かつ負担が少ない。 ・ 道路に面しているので、住宅地にはあまり向かない。 ・ 若い夫婦世代の定住や人口流出に歯止めをかけるため、子どもが遊びやすく人が集まる、子育て・遊び場・スポーツ施設、または国道に面した立地を活かした飲食店等の誘致が望ましい。 ・ スーパーやドラッグストア、コンビニとするには駐車場の広さが少し狭い。飲食店等は可。

【上陽庁舎】（上陽地区）

項目	主な提案・意見の概要
既存施設の維持・民間活用	・ エリアの人口減少やアクセスを考慮すると商業施設としての転用は厳しいが、建物自体は外観上は築年の割に頑丈であるように見えるため、民間企業の事務所やサテライトオフィス等の用途であれば、そのまま現状の建物での売却・貸付の可能性がある。 ・ 耐震力が不足している建物のため、民間が活用する場合でも耐震性の確保や改修費用がネックとなる。売却・賃貸の条件交渉時に、その費用負担を考慮した価格設定がポイントとなる。 ・ 更地にしたほうが買いやすいと思われる。
敷地全体・周辺を含めた一体活用	・ 上陽庁舎の敷地単体ではなく、東側の更地や隣接地等と一体的にまとめることで、広い土地を確保できれば、民間による商業的な可能性が広がるのではないかと。