

# 官民対話（サウンディング）案件 概要書

## 1. 案件に関する基本情報

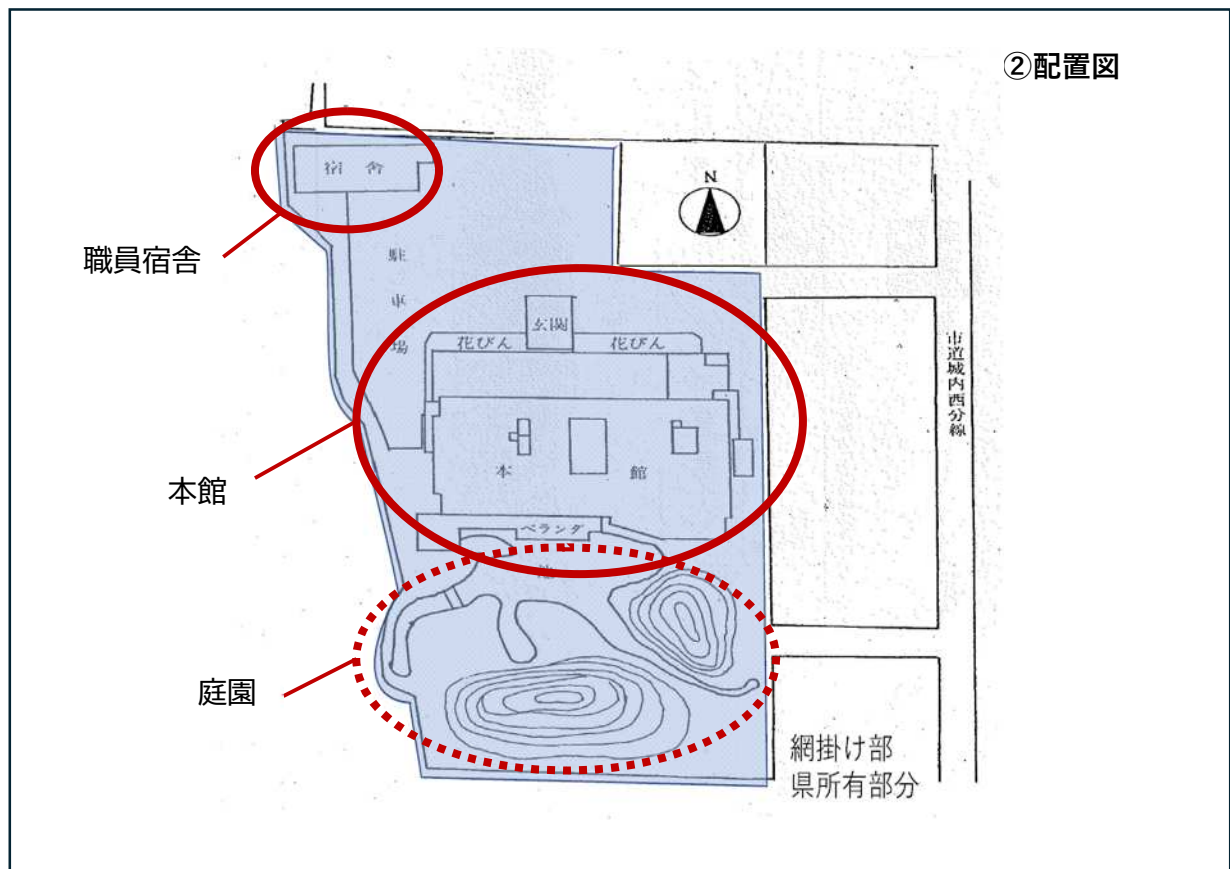
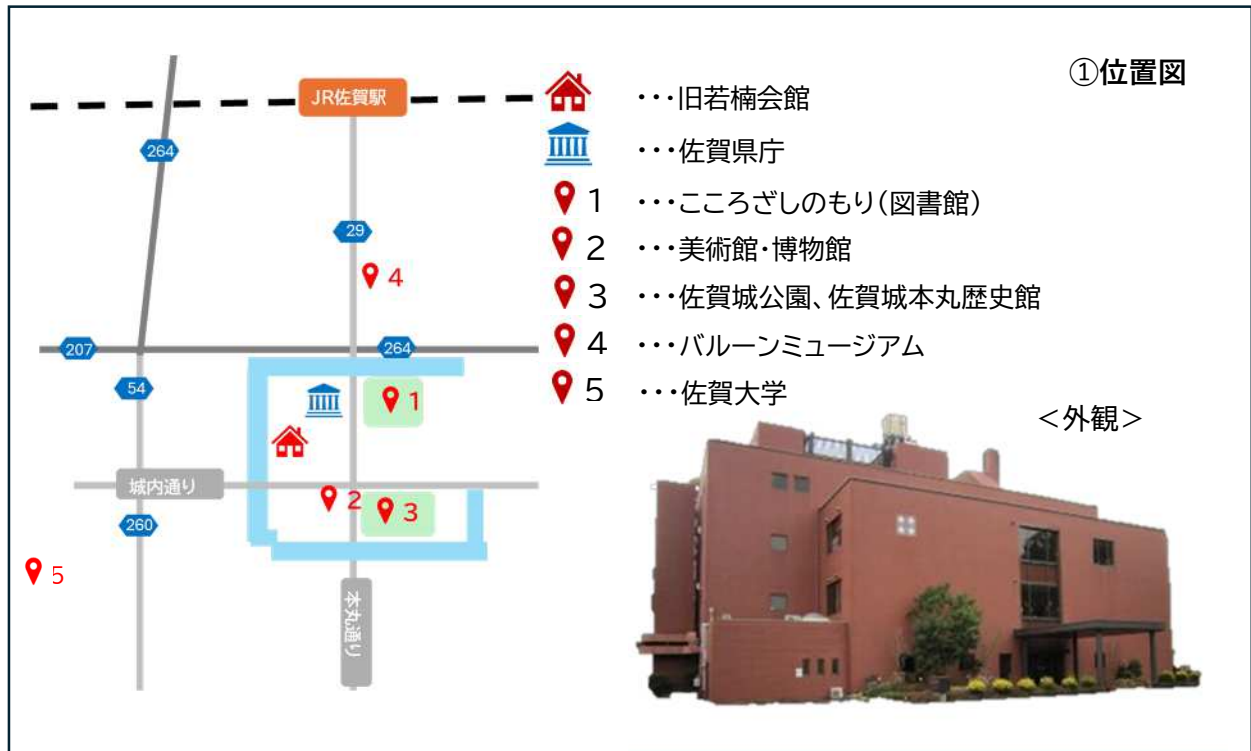
事業名__旧若楠会館利活用の検討（自治体名：佐賀県）				
事業概要	地共済佐賀県支部が経営する福利厚生施設として 1976 年(昭和 51 年)に整備された旧若楠会館は、客室や宴会場、会議室を備え、主に佐賀県職員を中心に利用されていました。営業開始から約 20 年後の 1995 年度(平成 7 年度)をピークに福利厚生施設としての収入は減少し、自立経営困難との判断により 2011 年(平成 23 年)1 月に営業を停止しています。 現在は佐賀県庁から徒歩圏内である立地を活かし、一時的に書庫として活用しています。 築後 49 年が経過し、施設や設備は老朽化しているため、新たに再生する際は建替えや大規模な改修が必要となり、用途によっては耐震改修工事も見込まれます。さらに、地区の都市計画による用途制限があるため、事業の展開が限定されるという課題があります。 本事業はこうした背景を踏まえ、民間事業者の創意工夫や運営ノウハウを活用することで、効率的かつ持続可能な施設運営・維持管理を実現する方策について検討するものです。			
	事業の種類	未定（スモールコンセッション方式による包括委託を検討中）		
	サウンディング目的	管理運営の方法、施設の活用方策及び収益化の可能性について幅広く検討するとともに、地域に開かれた新たなコミュニティ拠点として再生する可能性を確認したいと考えています。		
基本情報	名称	旧若楠会館	所在地	佐賀市城内一丁目 61 番
	所管部署	総務部資産活用課	用途	書庫として一時利用中
	根拠法令	・財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例 ・佐賀県公有財産規則	所有	佐賀県
	事業内容	登記簿建物種類：旅館	敷地面積	約 3,400 m <sup>2</sup>
	施設床面積	約 690 m <sup>2</sup>	配置形態	単独
	避難所指定	無	管理形態	用途廃止中 (機械警備、庭園管理)
	土地情報	接道状況	【北側】位置指定道路(幅員 4m)	
法令等に基づく制限				
・都市計画区域		佐賀都市計画区域 城内 A 地区	・用途地域	第一種住居地域 特別用途地区：文教地区
・建ぺい率		60%	・容積率	200%
・その他制限		高さ制限、用途制限		
供給施設				
・電気		引込済、契約中	・ガス	引込済、契約無
・給水		引込済、契約無	・排水	引込済、契約無
・電話		無	・インターネット	無
交通機関アクセス		車利用：JR 佐賀駅から約 10 分（直線距離：約 1,822m） 公共交通：最寄りのバス停から徒歩約 7 分（約 500m）		
近隣の集客施設		県立美術館・博物館、佐賀城公園		

# 官民対話（サウンディング）案件 概要書

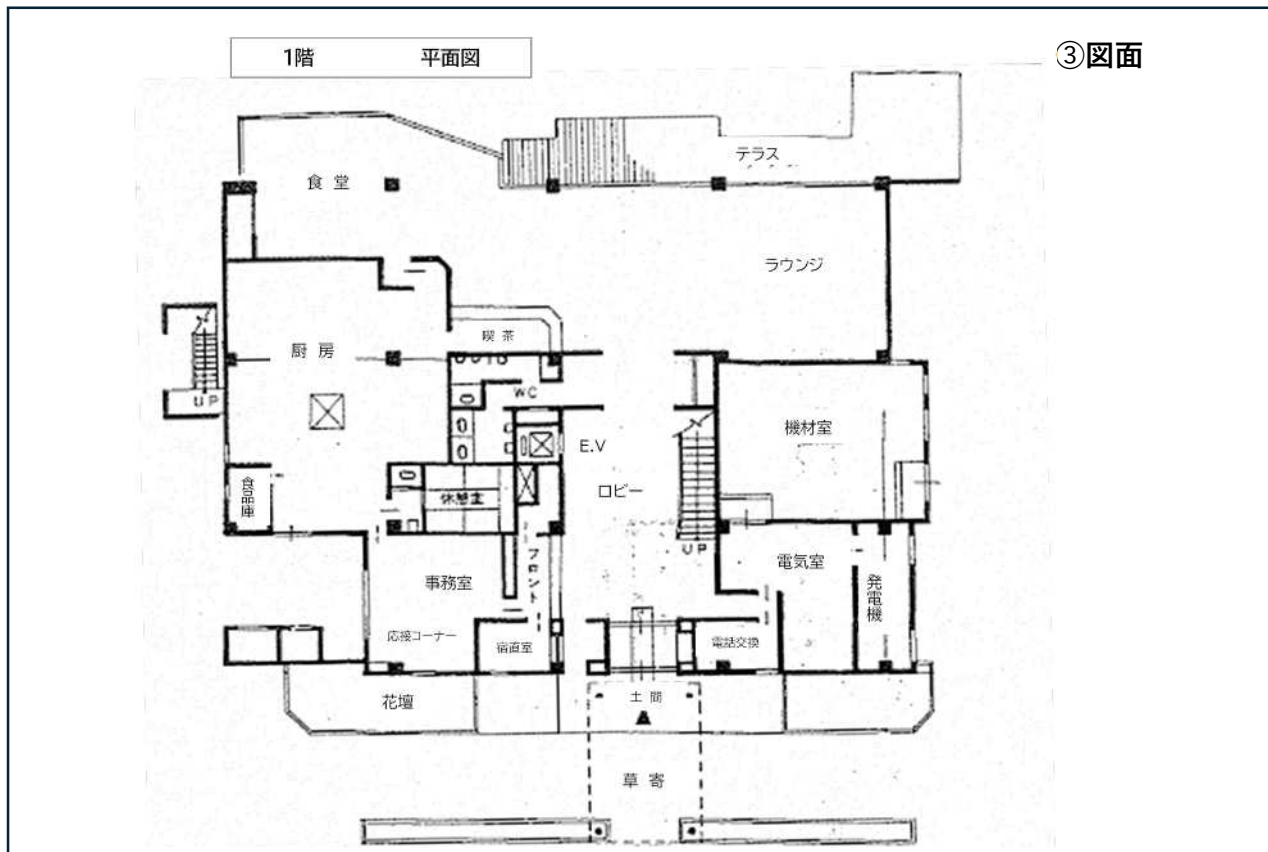
	特記事項		既存不適格により、宿泊施設として再利用することは可能	
建物情報	築年度	1976 年(昭和 51 年)	築年数	49 年
	延床面積	約 2,490 m <sup>2</sup>	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	階数	4 階建	耐震状況	未実施
	総合劣化度	大規模改修を要する		
	特記事項	煙突内等にアスベスト含有が確認されている		
運営情報	年間利用者数	(宿泊)1,984 人 (会議)820 回 (会食)6,306 人	年間運営日数	例年 356 日(H23 年 1 月に営業停止)
	利用料 (年間施設収入)	(宿泊料)7,646,498 円 (使用料)4,625,935 円 (飲食料)32,355,022 円	職員数	共済職員 6 名 嘱託員 4 名
	定休日	不明	※年間利用者数及び利用料は H22 年度の運営情報です。(H22.4～H23.1)	
コスト情報	支出		収入	
	・維持管理費	年約 150 万円(現在)	・使用料	無(現在)
	・事業運営費	無(現在)	・手数料収入	無(現在)
	・指定管理費	無(現在)	・その他収入	無(現在)
	・減価償却	無(償却済)	営業当時の決算資料(財務諸表)を参加申込事業者に別途共有します。	
事業関連	現状及び課題	・施設、設備の再整備等による多大な費用負担が見込まれる。 ・佐賀市都市計画の用途制限により事業展開が限定される。		
	基本方針	・スモールコンセッション方式を基本とした官民連携による包括的な運営体制を図る。 ・地区の歴史的資源を活かした空間整備と景観保全を推進する。 ・地域に開かれた施設としての機能を持ち、地域コミュニティのつながりと活性化を促進する。		
	官民連携により期待する事項等	・民間の運営ノウハウやマーケティング力を活用し、長期的に施設を維持できる仕組みを構築する。 ・地域資源を生かした観光振興や交流人口の増加を促進する。 ・民間資金の導入により、財政負担の軽減及び平準化を図る。		
	制限したい事業や付加したい条件等(前提条件)	・公共性を損なう過度な営利事業や、地域住民の利用を著しく妨げる事業は制限する。 ・利活用の検討にあたっては、スモールコンセッション方式を含む官民連携手法を優先的に検討する。		
	事業スケジュール(案)	・サウンディング結果を踏まえ、民間事業者のニーズが確認され、事業化の方向性や条件等が整った場合には、公募を実施する予定です。(現時点で具体的な開始時期は未定です。)		
	民間事業者にお聞きしたいこと	・基本方針に基づく事業提案 ・事業化に向けた参入促進条件(事業方式、費用負担等の希望、行政側に期待する支援など) ・実績に基づくご意見(過去に類似事業の経験がある場合)		

# 官民対話（サウンディング）案件 概要書

## 2. 参考資料



# 官民対話（サウンディング）案件 概要書



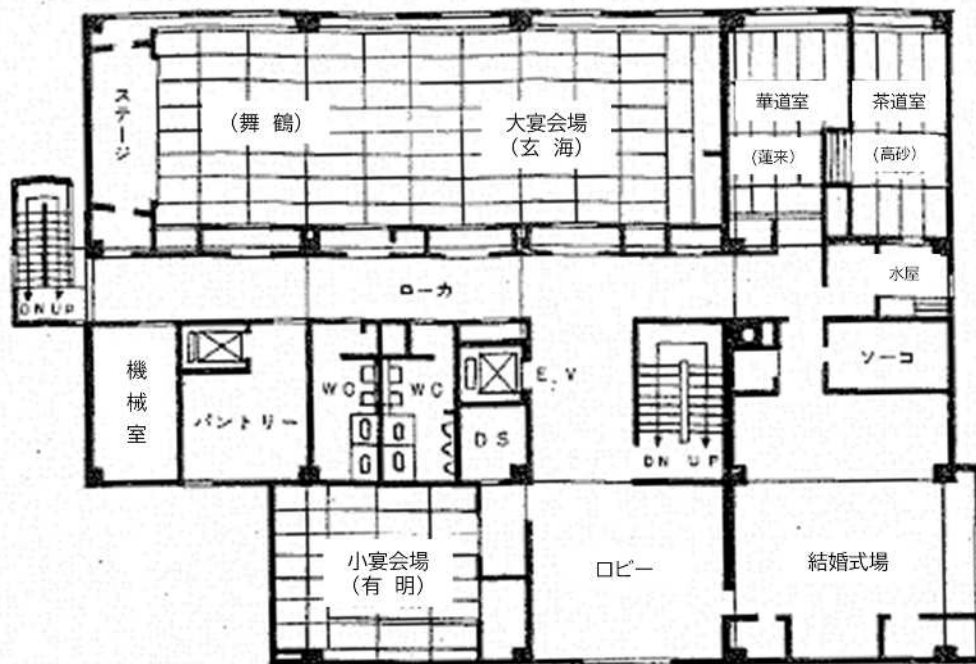


# 官民対話（サウンディング）案件 概要書

3階

平面図

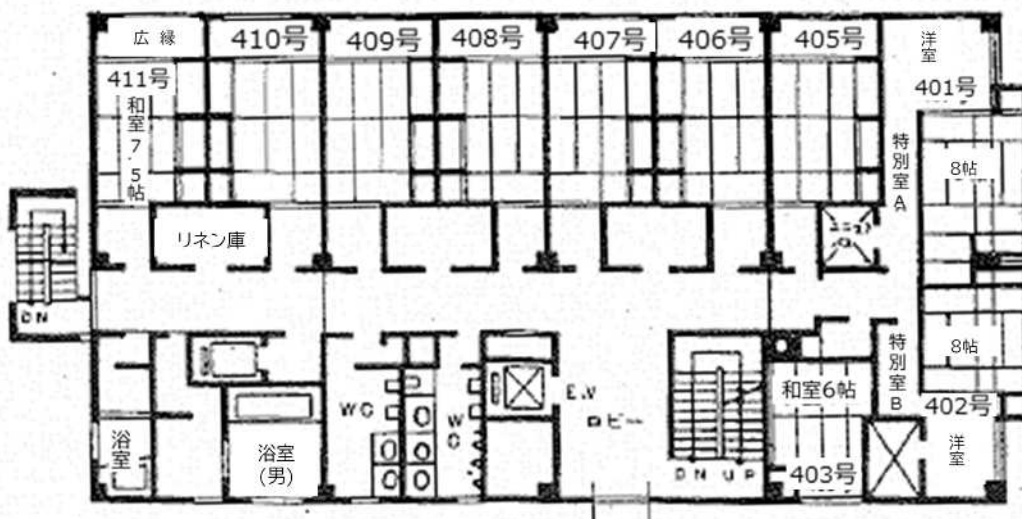
⑤図面



4階

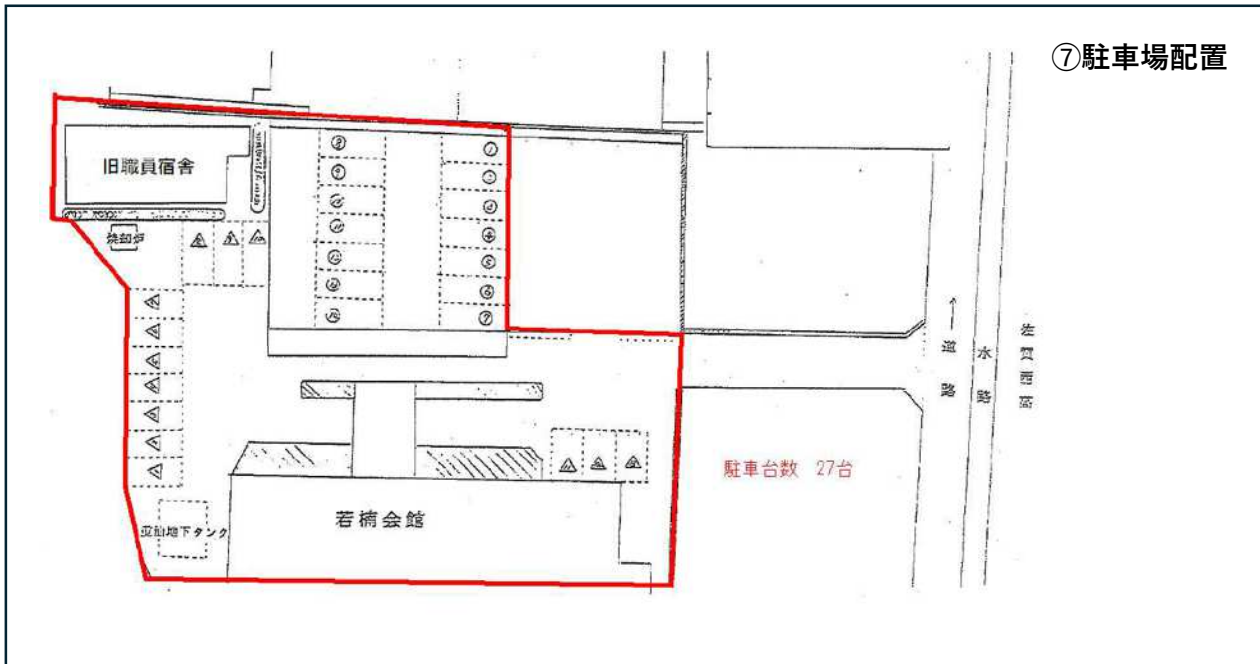
平面図

⑥図面

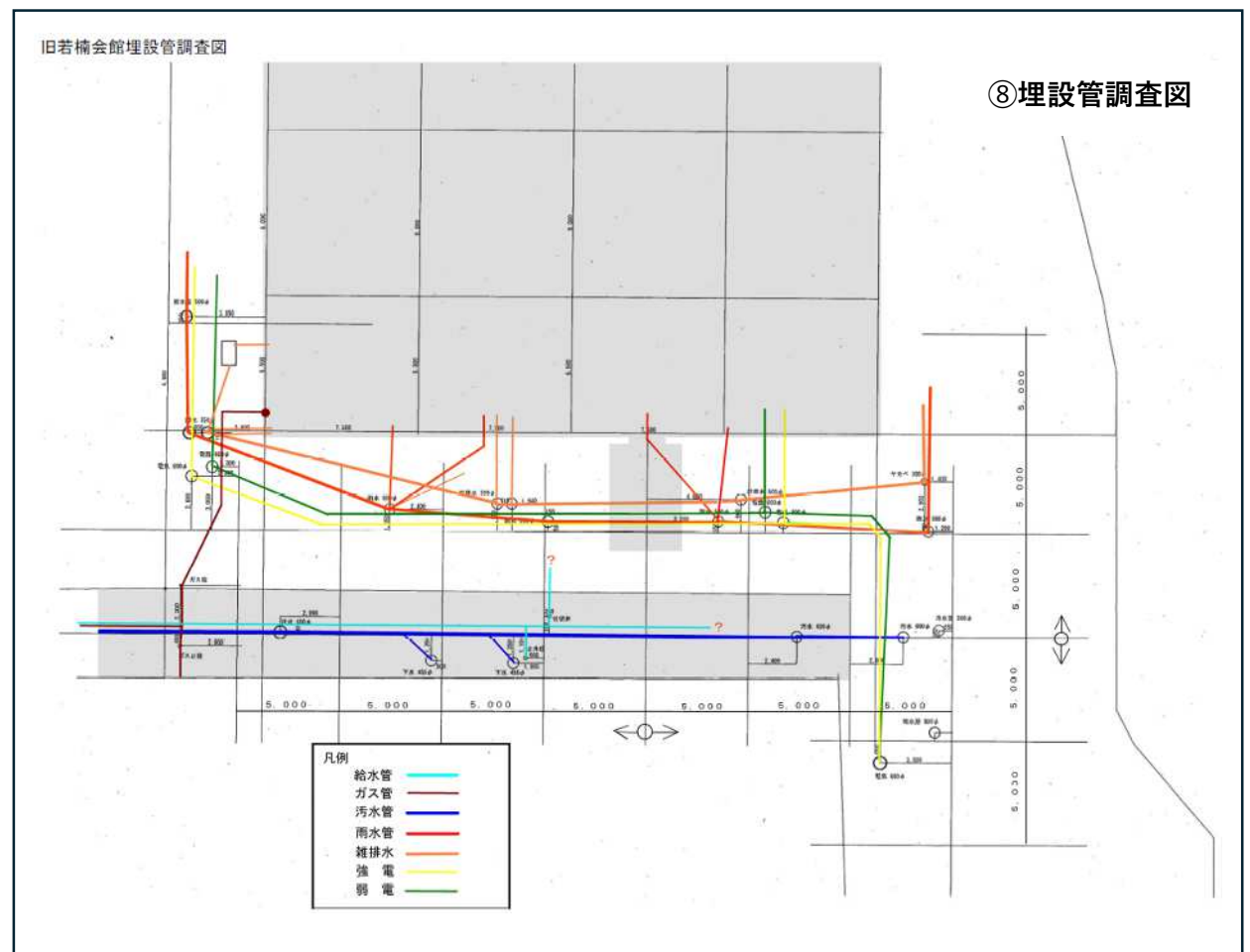


## 官民対話（サウンディング）案件 概要書

⑦駐車場配置



⑧埋設管調査図



埋設管調査図は、原図を参考に佐賀県で作図したものです。

## 官民対話（サウンディング）案件 概要書

### ◆ 宿泊部門(4F 定員 29 名)

⑨営業当時の施設内容

区分	畳数(帖)	室数(室)	定員(人)	計(人)	備考
4F 和室	6	1	2	2	洗面所付
〃	7.5	7	3	21	〃
〃	8	2	3	6	応接室、バス、トイレ、洗面所付
計		10		29	

### ◆ 会議・娯楽部門(2F・3F 定員 353 名)

区分	室数(室)	面積(m <sup>2</sup> )	定員(人)	備考
2F 洋大会議室	1	158.38	117	間仕切可
〃 特別会議室	1	95.95	22	円卓会議式
〃 娯楽室(東)	1	58.43	30	
〃 娯楽室(西)	1	63.38	24	
3F 和大会議室	1	189.48	130	間仕切可、84 帖、舞台付
〃 和小会議室	1	58.44	30	28 帖
計	6		353	

### ◆ 教養部門(3F)

区分	畳数(帖)	室数(室)	定員(人)
華道室	14	1	14
茶道室	16	1	16
計		2	30

### ◆ 結婚式部門(3F)

区分	室数(室)	面積(m <sup>2</sup> )	定員(人)
結婚式場	1	86.53	28

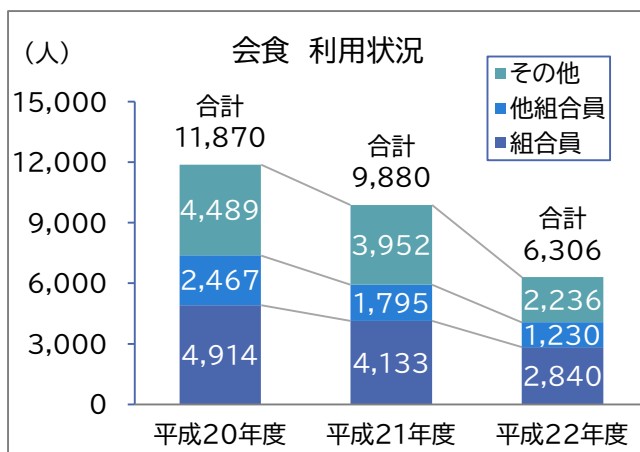
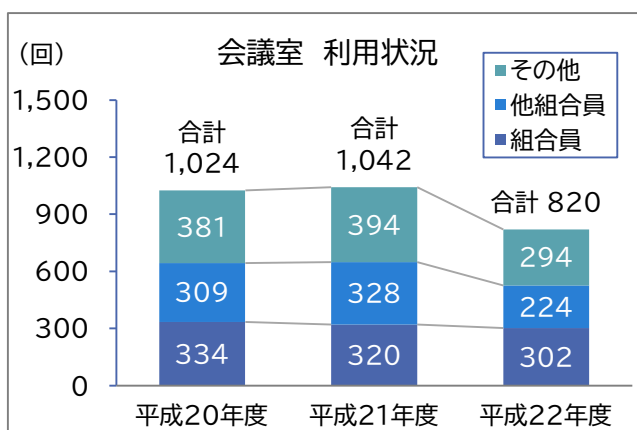
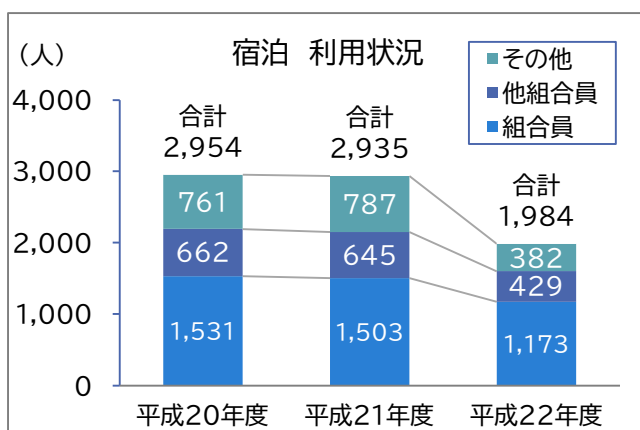
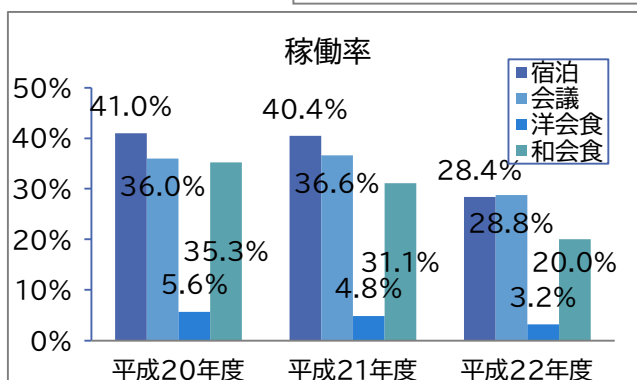
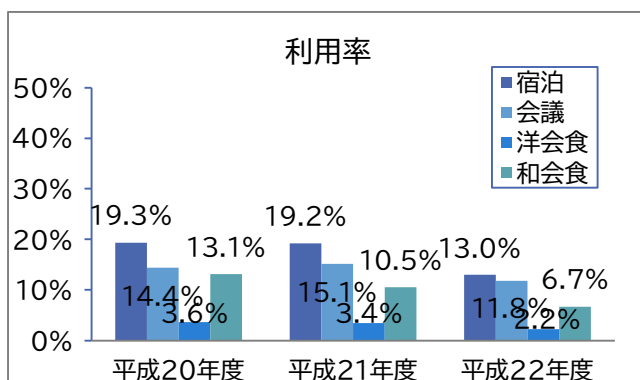
### ◆ 食堂・社交部門(1F・2F)

区分	面積(m <sup>2</sup> )	定員(人)
1F 食堂	97.84	36
〃 喫茶コーナー		7
〃 ラウンジ	118.13	28
2F 年金者クラブ室	20.73	

# 官民対話（サウンディング）案件 概要書 取扱注意

## ◆（参考）

### ⑩営業当時の状況



## ◆ 維持管理費試算額(年間)

### ⑪現在の維持管理経費

項目	金額(千円)	備考
(1)機械警備費	119	R6～R8 契約入札時積算書を基に1年あたりに按分した額
(2)庭園管理費	1,242	R7 入札時積算書を基に算出
(3)電気料	71	過去三年分(R5～R7)の支払い実績の平均額
合計	1,432	(1)、(2)は本庁舎全体の委託契約に含まれている

※(1)～(3)の合計(1,432千円)を1万円未満切り上げ、年間約150万円と算出