

八王子駅南口集いの拠点整備・運営に関するサウンディング型市場調査実施結果

1. 調査の目的

八王子市では、平成 28 年（2016 年）3 月に「八王子医療刑務所移転後用地活用計画」を策定し、八王子医療刑務所の跡地に、公園、ミュージアム、ライブラリが一体となった、集いの拠点を整備することを決定しました。また、平成 31 年（2019 年）3 月に「八王子駅南口集いの拠点整備基本計画」を策定し、八王子医療刑務所跡地を活用し、公園、ミュージアム、ライブラリ、交流スペースが一体となった複合機能施設（以下、「集いの拠点」という。）の整備に向け、検討を進めているところです。

集いの拠点は、自宅でも、学校・職場でもない、居心地の良い第三の居場所「サードプレイス」を提供することを整備目的としています。また、人と人とのつながりが生まれ、そして、また訪れたいくなる、この好循環を生み出し、集いの拠点を利用することがライフスタイルとなり、ここで得た学びや交流がまちへの愛着やシビックプライドを醸成するような施設を目指しています。

集いの拠点の整備、維持管理及び運営については、民間活力やノウハウを活用することによる魅力向上を図るべく、PFI 方式（BTO）により実施します。

そこで、今秋の実施方針公表に向けて、公募条件の検討を行うため、民間事業者等の皆様と意見交換するサウンディング型市場調査（以下、「サウンディング調査」という。）を実施しました。

2. 調査の対象者

本調査に参加することができる事業者は、集いの拠点の整備・運営に係る事業の実施主体となる意向のある法人としました。

なお、本調査への参加実績は、今後、事業者公募を実施する場合に優位性を持つものではありません。

また、民間事業者等の皆様から提出された提案及びサウンディング型市場調査の内容は、あくまでもサウンディング型市場調査時点での想定のものであり、何ら約束するものではありません。

3. 調査の経過

(1) 実施経過

| | | |
|----------------|---------------------|----------------------|
| 令和 3 年（2021 年） | 6 月 7 日（月） | 実施要領の公表 |
| | 6 月 7 日（月）～18 日（金） | サウンディング調査参加申込期間 |
| | 6 月 21 日（月） | 現地見学会 |
| | 6 月 7 日（月）～23 日（水） | サウンディング調査に関する質問の受付期間 |
| | 7 月 5 日（月） | サウンディング調査に関する質問への回答 |
| | 7 月 15 日（木）～28 日（水） | サウンディング調査の実施 |

(2) 参加事業者

本調査への参加事業者は 36 社でした。業種別にみると、不動産事業者が 6 社、設計・建設事業者が 17 社、管理運営事業者が 9 社、イベント運営事業者 1 社、印刷事業者 1 社、情報システム事業者 1 社、金融機関 1 社でした。

なお、参加事業者の名称は公表しません。

4. 意見・アイデアを求めた事項

以下の（１）～（４）について、ご意見・アイデア及びその理由をお聞きしました。

（１）整備、維持管理・運営について

- 集いの拠点の施設及び公園の整備・運営についての更なる魅力向上や効率化等について
- 市と指定管理者が一体感をもった管理・運営を行うため、市に求める望ましい体制について
- 歴史・郷土ミュージアムについて、指定管理者が企画する展示や歴史相談（レファレンス）など、専門的な管理運営への対応について
- Society5.0 の到来が予想される中、憩いライブラリを中心として集いの拠点全体の事業において、サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムの活用の可能性について
- 本事業における賑わいの創出の観点から、八王子駅からの交通アクセスを含めた誘客に関する可能性や具体的な内容について

（２）民間収益事業（自主運営事業）の可能性と想定される事業内容について

- 集いの拠点で民間収益事業の可能性や具体的な内容について

（３）事業スキーム等に関する意見について

- 本市が想定する事業範囲や事業方式（PFI（BTO方式））についてのご意見やご要望について
- 開館時間の想定に対する意見について
- 事業期間やリスク分担、参加要件についてのご意見やご要望について

（４）その他

- 上記以外の本事業に対する意見・アイデアについて

5. いただいたご意見の概要

（１）整備、維持管理・運営について

ア 集いの拠点の施設及び公園の整備・運営について

- 「不動産事業者」からは、公園内にて景観の良いところ、または人通りの良いところにカフェを設置することで、集客につながるなどの意見がありました。また、近隣住民への配慮等が十分に考慮されたうえで、施設内にて酒類提供が可能なスペースを併設することで、多様な年代の利用者が見込めるとの意見がありました。
- 「設計・建設事業者」からは、施設の更なる魅力向上のため、施設内に設置する家具や備品等は、市販のものではなく本施設の設計に合わせた特別発注のものを検討するべきとの意見がありました。さらに、八王子医療刑務所を囲む塀の取扱いについては、全て取り除くべきであるという意見がありました。また、ミュージアム単独での収益担保や競争力の難しさ、公開承認施設として都内類似施設との競争性を踏まえ、歴史系施設でのサービス購入費の確保など検討してほしいとの要望もありました。
- 業種に関わらず、シンボル性の観点から、眺望を活かした施設配置を行い、施設から見える八王子市の景色が来館者の目的となり得るような修景が重要であるとの意見が定数ありました。つきまし

ては、施設の配置設計については、事業者の自由な提案に委ねることを可能とするべきとの意見も複数ありました。また、屋外空間では、天候に左右されない居場所として、半屋外空間が必要との意見がありました。

イ 市に求める望ましい運営体制について

- ・ 憩いライブラリ機能と歴史・郷土ミュージアム機能については、市と事業者との間での役割分担の明確化が必要との意見がありました。一方で、各機能の相乗効果を最大化すべく、事業者側で施設全体を一体的に管理運営する役割が必要との意見も複数ありました。

ウ 歴史・郷土ミュージアムの専門的な管理運営の対応について

- ・ 歴史・郷土ミュージアムの管理運営は、専門的な知識を必要とする分野であるため、専門職員の常駐は必要であり、一般的な歴史相談対応は事業者によって対応可能である一方、回答が難しい専門的な内容については、市職員及び学芸員に取り次ぐなどの協働が求められるとの意見がありました。

エ サイバー空間とフィジカル空間を高度に融合させたシステムの活用の可能性について

- ・ 憩いライブラリで扱う書籍をはじめとし、歴史・郷土ミュージアムにて展示される資料、絵画、工芸品等をデジタル化されたコンテンツとして保管することで、現物とデジタルの融合を楽しめる一方で、未来へ情報を繋ぐ知識基盤として機能すると提案がありました。

オ 交通アクセスを含めた誘客に関する可能性や具体的な内容について

- ・ 駅から施設までを誘導するようなソフトのしかけについての提案や、既存の交通手段の拡充等を含めた活用についての提案がありました。

(2) 民間収益事業（自主運営事業）の可能性と想定される事業内容について

- ・ 「設計・建設事業者」からは、飲食店や物販店に関する意見があり、みんなの公園にてパークカフェの併設や、キッチンカーを利用した飲食店、または、マルシェの開催が検討可能との意見をいただきました。一方、コロナ禍の昨今の飲食店業界の情勢もあり、慎重な検討が必要との意見がありました。飲食店や物販店に加え、屋外スペースにて実施が可能な事業としては、キャンプやグランピングの実施について意見が挙がりました。なお、キャンプやグランピングの導入については、近隣住民のご迷惑にならないよう、騒音や臭気対策を徹底すべきであり、慎重に検討が必要との声もいただきました。
- ・ 「管理運営事業者」からは、家族での利用が多いことを想定し、屋内外に設置する遊戯施設及び託児施設事業について意見がありました。
- ・ 業種に関わらず、施設内の一部を有料のコワーキングスペースとして使用することも検討が可能であるとの意見が一定数あった一方、今後も継続して需要があるのか懸念されるとの意見がありました。
- ・ 本事業の目的のひとつである施設の賑わいが、必ずしも収益につながるということではなく、民間収益事業において期待できる収益性は限定的であるとの意見も聞かれました。

(3)事業スキーム等に関する意見について

ア 事業範囲や事業方式について

- 「管理運営事業者」からは、設計・建設はPFI方式で実施し、維持管理・運営については指定管理として別途発注をしてほしいと要望がありました。また、公募の際は、設計・整備費と維持管理・運営費の上限額を定めた上で、水光熱費については、開館3年目以降から提案額とさせていただきたいとの意見がありました。
- 「設計・建設事業者」からは、設計・整備費と維持管理運営費のおよその見通しを明示することで、コンソーシアム内で事前分配が行いやすいとの意見が複数ありました。一方、明示することで、整備費と運営費の自由度がなくなり、柔軟性が失われるとの意見がありました。また、施設の大規模修繕業務は事業者の業務範囲外としてほしいとの要望もありました。

イ 開館時間について

- 施設内の各機能における開館時間は、統一せず機能によっては夜間利用が可能なように設定したいとの意見が複数ありました。開館時間の設定については、市よりコアタイムを提示し、それぞれの具体的な時間設定については事業者の提案に委ねることを可能としてほしいとの声が複数ありました。一方で、設備点検や定期清掃等のメンテナンスの円滑化を図るため、閉館日は各機能で統一すべきとの意見もありました。
- 施設周辺道路に街路灯が少ないことから、明かりの確保による近隣住民の安全性の向上を考慮し、多くの住民が帰宅する時間帯まで施設を開館することも検討可能であるとの意見がありました。

ウ 事業期間やリスク分担、参加要件について

- 「管理運営事業者」からは、法令変更に起因する事業リスクは市が負い、基本的な事業遂行に起因する事業リスクは事業者が負うこととし、不可抗力に起因するものについては協議としたい意見がありました。また、経年劣化による施設等の損傷又は修繕に係る費用負担についてのリスク分担についても検討が必要と意見がありました。
- 「設計・建設事業者」からは、新型コロナウイルス感染症の影響等、不可抗力による閉鎖またはこれに起因する利用者減少影響によりSPCが赤字運営となった場合には、影響時間等に応じて市が指定管理者と協議して別途補填するなどを検討してほしいとの意見がありました。また、住民との合意形成や、各種行政協議の遅れによる計画変更やスケジュール遅延については、市のリスクとして欲しいとの意見もありました。
- 「不動産事業者」からは、人件費上昇の影響を大きく受ける清掃・警備費用は企業向けサービス価格指数ではなく東京都最低賃金とすると参入しやすいとの意見がありました。
- 参加要件については、設計・建設業務及び運営業務については、同規模・同種（公共図書館、郷土資料館、公開承認施設）の実績を参加要件に追加して欲しいとの意見がありました。また、地元企業の円滑な事業の参画についてのアイデアをいただきました。

(4)その他

- 今後公表する実施方針にて記載してほしい内容としては、入札参加者に求める資格要件や、発注者と事業者とのリスク分担の考え方、発注者と事業者との業務分担、事業者の提案自由度を高める要求水準の設定、各機能における開館・閉館時間や開館・閉館日の考え方等を詳細に示してほしいと

の意見が聞かれました。

- 集いの拠点全体の運営方針やコンセプトを実施方針公表時に提示することや、事業期間中には市の一元的な窓口との継続的な協議ができる場を設定することの意見が複数ありました。
- 必要な催しを提案できるような予算やリニューアル等の費用を見込んでほしいとの意見がありました。