

八王子駅南口集いの拠点整備・運営に係る事業アイデア公募実施結果

1. 事業アイデア公募の目的

八王子市では、平成 28 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 30 年 10 月 1 日からは、集いの拠点の整備に関する事項を整理した「八王子駅南口集いの拠点整備基本計画」（以下「本計画」という。）の策定に向け、市民の皆様から御意見を募集するパブリックコメントを実施したところです。

集いの拠点の整備・運営手法については、官民連携事業も視野に検討を進めており、本計画では民間事業者等の皆様の提案や創意工夫が活かせる余地を残すよう留意することとしていることから、民間事業者等の皆様の提案等を本計画の検討に活かすことが重要と考えています。

そこで、本計画を策定する段階で、官民連携事業となった場合の実施主体となりえる民間事業者等の皆様からアイデア・御意見をいただくことで、より魅力的なサービスの提供や実現性の高い事業手法等について、幅広く精度の高い検討を行うために、本公募を実施しました。

また、本公募を通じて、民間事業者等の皆様に本市の検討内容を理解していただくとともに、事業者公募の条件設定等の提案等をいただくことで、事業者公募において本市の意図を踏まえた提案や魅力的で実現性の高い提案を期待することも目的としました。

2. 事業アイデア公募の対象者

本公募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又は法人のグループとしました。

なお、本公募への参加実績は、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対話の内容は、あくまでも対話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. 事業アイデア公募の経過

(1) 実施経過

・平成 30 年 9 月 19 日(水)	事業アイデア公募実施要領の公表
・平成 30 年 9 月 27 日(木)	八王子駅南口集いの拠点整備基本計画(素案)の公表
・平成 30 年 10 月 9 日(火)	説明会参加申込期限、質問書提出期限
・平成 30 年 10 月 12 日(金)	参加希望者向け説明会、質問書への回答
・平成 30 年 10 月 19 日(金)	エントリーシートの提出期限
・平成 30 年 11 月 2 日(金)	提案書の提出期限
・平成 30 年 11 月 8 日(木)～14 日(水)	個別対話

(2)参加事業者

本公募への参加事業者は17社でした。業種別に見ると、不動産事業者が3社、建設事業者が5社、施設の管理運営事業者が9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)～(5)について、御意見・アイデア及びその理由をお聞きしました。

(1)活用区域について

- ・ 活用区域について
- ・ 「集いの拠点」、プロムナード、駐車場等の配置について(素案 p17-18 参照)
※駐車場については必要台数もお聞かせください
- ・ 拠点施設(建物)の配置案の3案のうちの望ましいもの・望ましくないもの、その他の配置案について(素案 p19-20 参照)

(2)各施設の機能・規模等について

- ・ 「みんなの公園」「歴史・郷土ミュージアム」「憩いライブラリ」「交流スペース」の導入機能、利用イメージ例、規模について(素案 p21-33)
- ・ 複合施設として整備・運営するにあたっての機能連携等の提案や、留意事項とその解決策について

(3)民間収益事業について

- ・ 拠点施設(建物)内での飲食事業、物販事業の実施可能性について
- ・ 公園において独立採算事業として実施可能なものの業種や実施形態(店舗を設置するか、可動店舗とするか等)について
※民間事業者の負担による施設設置の提案も可能です
- ・ 拠点施設(建物)内外を問わず、収益事業としてのイベントの実施等について

(4)事業スキーム等について

- ・ 市が実施すべき業務、民間が実施すべき業務の範囲・内容について
- ・ 事業期間について
- ・ 集いの拠点の整備・運営を官民連携手法で実施することや、その具体的な手法について(素案 p38 参照)
- ・ その他(リスク分担等)について

(5)その他

- ・ 上記以外の本計画に対する意見・アイデアについて

5. いただいた御意見の概要

(1)活用区域について

ア. 施設配置案

- 望ましい配置案は案1とする意見が最も多かったものの、その他の案が望ましいとする意見も一定数あり、意見がばらつく結果となりました。
- 業種別では、「管理運営事業者」は案1又は案2が望ましいとした社が多く、「不動産・建設事業者」は意見が分かれました。
- 案1が望ましい理由としては、JR八王子駅及び駐車場からのアクセス性や用地の高低差、近隣住宅への配慮等が挙げられました。なお、案2が望ましい理由は駐車場からのアクセス性等が、案3が望ましい理由は視認性がよいこと等が挙げられています。
- 配置を市で指定すべきかについては、市の希望がある場合は指定してほしい、複数案であっても案が示されればそれ以外を提案しにくい等、意見が分かれました。案を示す等で具体的な配置を指定しない場合は、市としての必須要件や評価の視点、検討経緯やメリット・デメリット等を示してほしいとの意見もありました。

イ. 駐車場台数

- 最も多く提案のあった台数は、平常時で概ね100～150台、イベント時等で200～300台でした。特に業種間での差は見られませんでした。なお、駐車場の配置については用地F・Gで特に反対意見は聞かれなかったものの、利用者の利便性や国道16号からのアクセスの観点から、用地A～Cにも一定数設けるべきとの意見がありました。

ウ. 兼用駐車場の平常時活用方法

- 兼用駐車場の平常時の活用については、ケータリングカーの出店スペース、スポーツ用スペース、警察や消防の訓練利用、可動式ベンチの設置、イベント用スペースとしての貸出等の可能性が提案されました。

エ. その他

- 用地C西側の用地を活用区域に含める、歩行者の安全性に配慮し用地A～Fの間の道路を廃止するとの提案・意見がありました。

(2)各施設の機能・規模等について

ア. みんなの公園について

- 「管理運営事業者」からは、市民が求めているゆとりや癒しを実現するために全面芝生広場にすべき、大きなイベントを開催するにはある程度の面積の広場が必要、屋外では大きな木などの日差しを遮るものが必要、一部を有料ゾーンとして利用できるとよい、天候に左右されないよう全天候型のスペースが必要、キッチンカー等が入れるように一部舗装部分を設けるべきとの意見がありました。一方で、芝生には維持管理コストがかかる、芝生を育てるために人が立ち入らない時期を設ける必要がある、芝生ではなく草地でよい等の指摘がありました。また、水に親しめる機能について、人気は高いが維持管理等での費用負担も大きいことを市として認識して導入を決めるべきであるとの意見がありました。
- 「不動産・建設事業者」からは、花を身近に楽しめる公園にしたい、多世代が楽しめる遊具機能

の導入が必要といった、ハード面に關わる意見がありました。

イ. 歴史・郷土ミュージアムについて

- 「不動産・建設事業者」からは、従来の郷土資料館からイメージを変えなければ集客は見込めないとの意見があったものの、その他には機能・規模に関する否定的な意見はありませんでした。
- 「管理運営事業者」からは、全体の規模拡張が必要、収蔵スペースは延床面積の1/3程度確保すべき、他機能と連携した通年でイベント・催事や特別展の面積割合を高め常に新しい展示を行っている施設とする等により魅力化・独自性につなげるべき、体験型のイベントができるサービス・機能が重要との意見がありました。

ウ. 憩いライブラリについて

- 「管理運営事業者」から、多様なニーズに対応した空間と、相互に干渉しないゾーニングが必要（静かに集中できる空間も設ける）、子どもと大人の空間は区別すべきとの意見がありました。

エ. 交流スペースについて

- 「建設事業者」から飲食機能、学習機能、文化交流機能、スクール機能等が提案されました。
- 「管理運営事業者」からは、小規模なグループでも利用しやすいよう、スペースを区切れるようにすべきとの指摘がありました。

オ. その他

- 「管理運営事業者」からは、開放感のある空間、広場との連続性が意識された施設がよい、機能連携を図るのであればそれを前提とした各機能の配置が必要との意見がありました。

(3) 民間収益事業について

- 建物内の民間収益施設については、小規模なカフェ等であれば独立採算での運営が可能との意見が多く示されました。その他、収益施設として、ビジネス支援施設、子育て支援施設等の設置可能性が示されました。一方で、「管理運営事業者」の一部からは、そもそも公共施設内での収益事業は採算性が厳しいとの指摘がありました。
- Park-PFI等による建物外の民間収益施設については、全体として、建物内外の棲み分けや採算性の観点から、設置は厳しいという意見が多く見られました。「不動産・建設事業者」の数社からは、建物内に収益施設があったとしても、建物外に独立採算で設置可能（飲食・物販、商業施設等）との意見がありました。
- その他、施設整備を要しない収益事業として、「管理運営事業者」から、有料エリアの設置、公園や駐車場でのキッチンカーの出店、大型イベントの誘致などが提案されました。

(4) 事業スキーム等について

ア. 業務範囲について

- ほぼ全ての社が、管理運営については一体的に行うべきとの意見でした。「不動産・建設事業者」からは、施設整備についても一体的に実施すべきとの意見がありました。
- 一方で、「管理運営事業者」及び一部の「不動産・建設事業者」からは、ミュージアムの運営のうち学芸機能（収集・保管、調査・研究）については、八王子市の歴史等に関する専門的な知見が必要なため市の直営とすべきとの意見が複数ありました。

- ・ 既存建物の解体、大規模修繕についてはコストを見積もることが難しいため、業務範囲外としてほしいとの意見が数社からありました。

イ. 事業期間について

- ・ 大規模修繕のタイミングや社会情勢の変化等を考慮し、概ね 10～15 年程度が適当とする意見が多く見られました。
- ・ 建物外の独立採算による民間収益施設の設置を可能とした社からは、収益施設だけは延長可能とするなど、柔軟な期間設定を望む意見がありました。

ウ. 事業手法について

- ・ 「不動産・建設事業者」はほぼ全ての社が PFI 事業（BTO 方式）を想定しているとの回答でした。DBO 方式については、施設整備と管理運営で契約が分かれるため、一体的な事業の実施が困難となる可能性を指摘する意見がありました。ただし、いずれの手法の場合も、市の負担（サービス購入型）が前提とのことでした。
- ・ また、「不動産・建設事業者」の一部から、図書館や博物館を運営できる事業者は限られるため、提案内容ではなく、そうした事業者とコンソーシアムを組めた社が選定されやすくなるといった事態を避けられる公募の仕組みや事業手法としてほしいとの意見がありました。
- ・ 「管理運営事業者」からは、運営を見据えた施設整備が必要という意見が複数ありました。一方で、PFI 事業の場合は全体事業費に占める施設整備費の割合が大きくなり、管理運営費が十分に確保されない場合があるとの指摘や、運営重視の事業者選定とするための工夫（予定価格の内訳を示す、運営事業者を先行して選定する等）を求める意見がありました。また、PFI 事業では事業規模が大きく、PFI 事業に参画した実績のある事業者でないと参画しにくい面があるため、整備は直営、管理運営は指定管理者制度が望ましいとの意見もありました。
- ・ 建設物価上昇リスク、災害時のリスク、政策的な人件費上昇リスクについて、官民の分担を検討してほしいとの意見がありました。
- ・ 事業者を選定する場合は、質の高い提案が選ばれるよう、価格重視ではなく提案重視の配点とするよう求める意見がありました。

エ. その他

- ・ 施設配置や施設規模について、災害時の利用計画を提案した事業者や災害時の利用を想定して施設規模を検討すべきとする事業者がいた一方で、多くの事業者からは災害時の利用方法・設備等について提案・意見はありませんでした。
- ・ 「管理運営事業者」からは、施設の陳腐化を避け、集客を継続するためには、定期的なリニューアルが必要であるとの意見がありました。

【Park-PFI】

- ・ 平成 29 年度の都市公園法改正により新たに設けられた、「公募設置管理制度」のこと。
- ・ 飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生じる収益を活用してその周辺の園路や広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する手法。

【PFI 事業】

- ・ Private Finance Initiative の略。
- ・ 公共施設等の建設、一定期間の維持管理、施設運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して、一括発注する手法。

【BTO 方式】

- ・ PFI 事業の手法の一つ。
- ・ 建設（Build）後、施設の所有権を公共に移管（Transfer）した上で、PFI 事業者がその施設の運営を行う（Operate）方式。

【DBO 方式】

- ・ 民間事業者が施設を設計（Design）、建設（Build）し、一定期間の運営（Operate）を行う方式。
- ・ 資金調達は公共が行い、施設を公共が所有。

【コンソーシアム】

- ・ 事業実施等を目的に組成される複数の企業等による共同事業体のこと。