
參考資料



百年の彩りを
次の100年の輝きへ

八王子医療刑務所移転後用地 活用計画

～ 新たな集いの拠点を目指して ～

平成 28 年 3 月

八王子市

<計画の構成>

1. 用地の概要.....	p.1
2. 活用の考え方.....	p.2
3. 導入施設.....	p.4
4. 今後の進め方.....	p.6

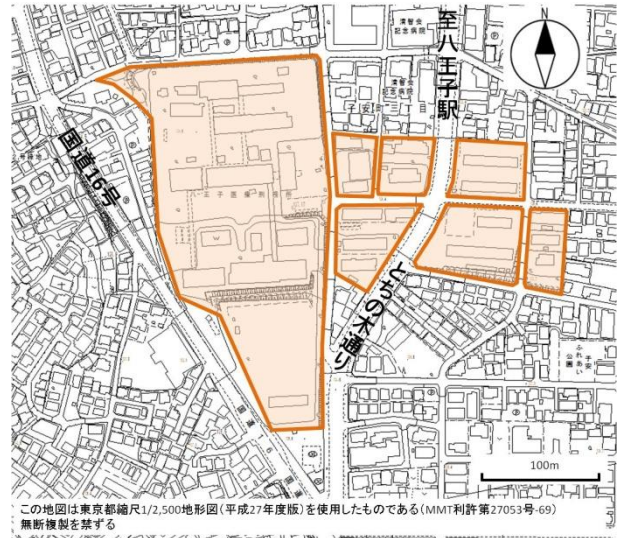
<計画の位置づけ>

- 本市は、平成 29 年度以降に移転が予定されている八王子医療刑務所の移転後用地を取得し、活用する方針です。
- 本計画は、本用地について、本市での活用の考え方、導入する施設等について整理した計画です。
- また、本用地を国から取得するにあたって国に示す本用地の利用計画の基本となるものでもあります。
- 今後、用地取得等に関する国との調整や実現化手法の調査・研究等を行い、計画実現に向けた検討を進めます。

1. 用地の概要

(1) 用地の概要

- 八王子医療刑務所は、八王子駅から南方へ約 800m に位置し、昭島市に設置される国際法務総合センター(仮称)へ、平成 29 年度以降に移転する予定です。
- 用地は、刑務所用地(約 4.0ha)と宿舎用地(約 1.3ha)からなり、合計で約 5.3ha の広さがあります。
- 周辺は、戸建住宅を中心とした住宅地が形成されています。



(2) 関連する上位計画における本用地の方向性等

■八王子ビジョン 2022 (平成 25 年 3 月) ※八王子市基本構想・基本計画

- まちづくりの核となる未利用の国有地等について、地域の活力と魅力を創出するための活用を図ることとしています。

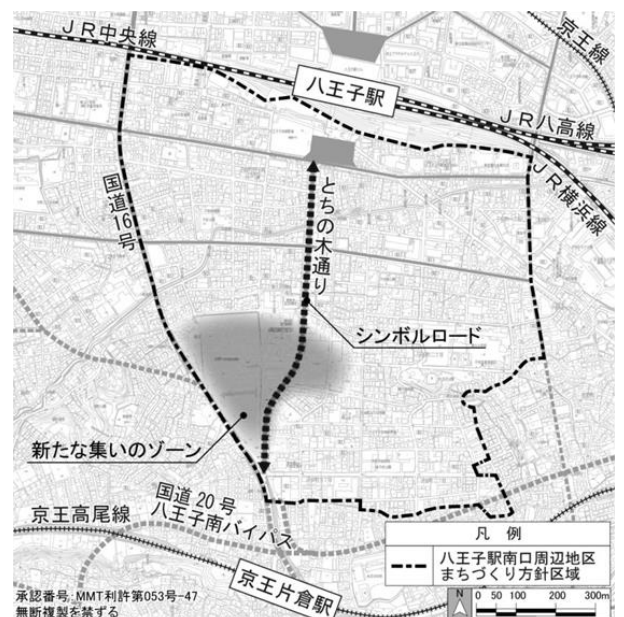
■都市づくりビジョン八王子 (平成 27 年 3 月) ※第 2 次八王子市都市計画マスタープラン

- 交流の場としてのオープンスペース機能や災害時の一時的な避難場所としての防災機能など、多面的な機能を有する、歩いて楽しい文化の香るまちにふさわしい新たな集いの拠点づくりを進めることとしています。

■八王子駅南口周辺地区まちづくり方針

(平成 25 年 3 月)

- 八王子駅南口周辺地区のまちの将来像を「個性的なにぎわいと良好な住環境が調和した 歩いて楽しい文化の香るまち」としています。
- 本用地は、新たな集いのゾーンとして、「まちの核となるにぎわいの機能+誰もが集う癒しと防災の機能」の形成に取り組むこととしています。



2. 活用の考え方

(1) 活用の方針

- 本用地は市の中心駅である JR 八王子駅から徒歩圏の大規模用地であり、まちづくりの核となる用地であることから、地域の活力・魅力の創出に向けた活用を図ります。
- まちの新たな活力・魅力を創出するには民間活力も不可欠な一方、効率性・利便性ととともに生活の豊かさを感じるまちづくりを進めるため、公共的視点での活用を前提とします。
- そこで、用地の活用にあたっては、将来の定住人口の維持等を見据え、「QOL が高まること」、「家庭や職場（学校）と異なる第三の居場所（サードプレイス）を提供すること」を目指します。

【QOL】物質的だけでなく精神的な豊かさを含む、生活の質。

【サードプレイス】自宅、職場(学校)と異なる、居心地の良い第三の居場所。

(2) 将来イメージ

学びと交流が 次の 100 年をつくる

「 まちに開いた 新たな集いの拠点 」

【にぎわい・集いの視点】

◇ 出会いと集いが、にぎわいや交流を生み、何度も訪れたい、まちの「顔」となる場

【文化・学びの視点】

◇ 歴史・文化等の地域資源に触れることで、まちの魅力を再発見し、未来を考える場

【憩い・癒しの視点】

◇ 居心地が良く、楽しく過ごせる、お気に入りの憩い・癒しの場

【防災の視点】

◇ 災害発生時の一時的な避難スペースや災害支援活動の場

【環境の視点】

◇ 用地活用による環境変化に対応するとともに、まち・ひとへのやさしさが生まれる場

(3) 活用の主体（市の関わり）

- 市は、市が活用することが効果的な範囲を主体的に活用します。なお、本市の活用区域は、用地特性や施設導入の効果向上等の観点から官民の適切な役割分担を検討し、具体化を図ります。
- また、まちの新たな活力・魅力を創出するためには、地域資源・民間資源との連携が重要であり、市民・企業・大学等からの提案や協働を積極的に検討します。
- 市が活用しない用地が生じる場合、当該土地について、市の活用効果の向上や周辺地域のまちづくりに寄与する活用に向けた検討・調整を行います。

(4) 導入施設のあり方

- 将来イメージを実現するため、導入施設は複合機能施設とし、施設運営等のソフト面を重視します。
- 気軽に利用でき、居心地良い空間とします。
- そのほか、導入施設の具体化にあわせて、次の点を検討します。
 - ・ 社会情勢の変化に対応し、時間とともに魅力が高まる施設整備・運営の方法
 - ・ 施設導入を契機としたまちの回遊性や周辺地域への波及効果の向上

(5) 導入施設が備える機能

- 防災・環境両面での効果があるみどりを活かしたオープンスペース機能
- 地域資源を活用した、文化・学びの提供や地域ブランドの発信・継承の機能
- 新たな集いの拠点の実現に向け、憩い・交流を促進する居場所機能
- 気軽に利用でき、居心地良い空間の実現に資する機能



【 施設コンセプト 】

- ◇ 八王子の歴史と未来をつなぐ結節点
- ◇ 誰でも気軽に立ち寄れる居場所空間
- ◇ まちの価値を創造するパブリックスペース

【 導入施設：新たな集いの拠点施設 】

- ◇ 防災機能を持った、まちにつながる「みんなの公園」
- ◇ 次の100年につなげる「歴史・郷土ミュージアム」
(現郷土資料館の機能を移転する新しい郷土資料館)
- ◇ 学び・交流・集いを促進する「憩いライブラリ」
※「憩いライブラリ」については、今後進める、「公園」、「歴史・郷土ミュージアム」の具体化検討を踏まえ、実現性を精査していきます。

3. 導入施設

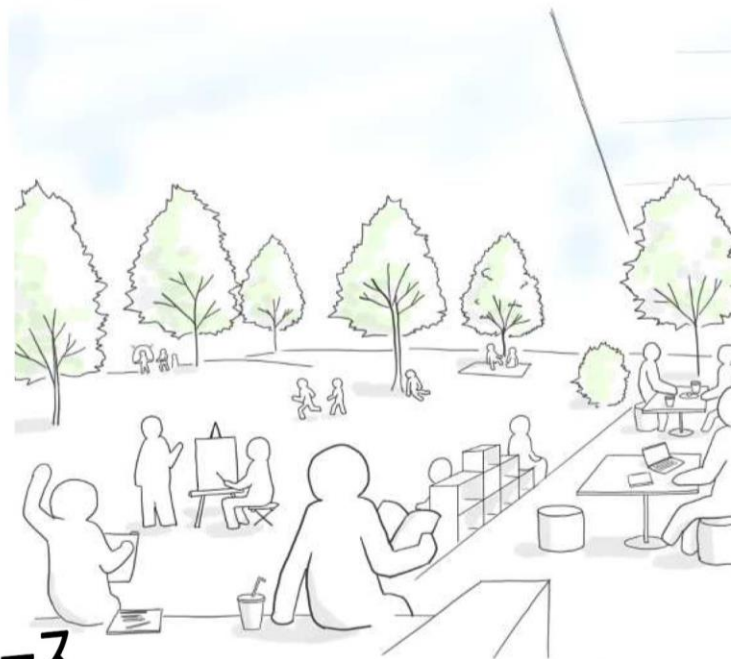
【将来イメージ】 学びと交流が 次の100年をつくる

八王子の歴史と未来をつなぐ結節点

- 歴史・文化等の豊かな地域資源を活用し、八王子の歴史と未来をつなぐ結節点となる
 - 八王子の歴史・文化等を知るための地域資源や必要な情報に容易に触れられる
 - 地域資源の研究を深めたり、魅力を共有したり、地域ブランドの発信・継承の拠点となる
 - 幅広い来訪者が楽しみながら、地域の未来を考える視点・きっかけを提供する

(拠点施設の利用イメージ例)

- ・ 時代・市民のニーズに応じた様々な特別展や体験・参加型のイベントを通じて、八王子の歴史・文化等を楽しく学ぶ
- ・ 家族・友人で訪れ、歴史・文化等の様々な地域資源に触れ、未来を考えるきっかけとなる
- ・ 郷土資料を用いた専門的な調査研究ができたり、国指定の重要文化財を見たりできる
- ・ 施設利用者が、地域ブランドの発信・継承に向けて活動する



まちの価値を創造するパブリックスペース

- にぎわい・文化・憩い・防災・環境等のまちの価値を創造したり、そのための活動・思いが生まれる
 - 日常生活における憩い・癒しの場やイベント等での非日常を提供するオープンスペースとなる
 - 大規模災害時には、駅周辺滞留者等の一時的な避難スペースや災害支援活動の場となる
 - 出会い・集いが交流に発展し、様々な主体によるまちの価値を高める活動を促進する
 - 文化・自然に触れたり、健康づくりに取り組んだり、QOLを高める新しいライフスタイルが見つかる

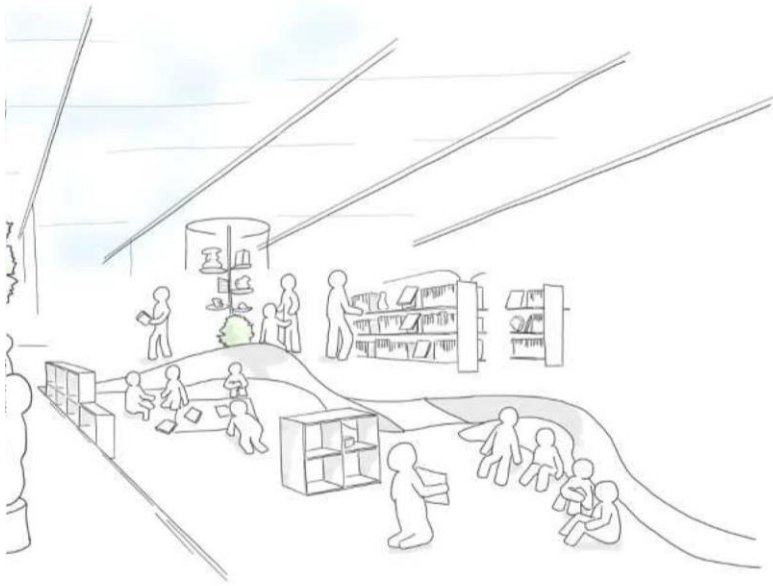
(拠点施設の利用イメージ例)

- ・ 家族・友人で訪れ、オープンスペースで遊んだり、草花に触れたり、それぞれの憩いや学びの時間を過ごす
- ・ 地元産品の直売イベントや市民活動の発表・交流等、多様な主体によるイベントや情報発信がされている
- ・ 講座・イベント等の参加者同士が、誘い合って別の講座等に参加したり、新たな活動を始めたりする

まちに開いた 新たな集いの拠点

誰でも気軽に立ち寄れる居場所空間

- 何度も訪れるきっかけとなる学び・交流・憩いを提供し、家庭・職場(学校)と異なる居場所となる
 - 特別な目的がなくても気軽に立ち寄り、何度も繰り返し訪れたいくなるような、多様な興味・関心に応える学び・交流を提供する
 - 第三の居場所として、にぎわい・集いを促進し、新たな集いの拠点の形成に寄与する



(拠点施設の利用イメージ例)

- ・ 子ども連れでも一人でも気軽に、読書や展示等で文化に触れたり、みどり等の自然を感じたりしながら、心地良い時間を過ごす
- ・ 文化・生涯学習活動をしている・いないにかかわらず、様々な市民の来訪・滞在のきっかけとなるイベント等が開催されている
- ・ カフェ等の飲食スペースで憩いの時間を過ごしたり、交流を育んだりしている
- ・ 中高校生や大学生が調べものやグループ討議に利用するほか、世代を超えて学ぶ機会・教える機会がある

新たな集いの拠点施設

■ 防災機能を持った、まちにつながる「みんなの公園」

■ 次の 100 年につなげる「歴史・郷土ミュージアム」

(現郷土資料館の機能を移転する新しい郷土資料館)

■ 学び・交流・集いを促進する「憩いライブラリ」

※「憩いライブラリ」については、今後進める、「公園」、「歴史・郷土ミュージアム」の具体化検討を踏まえ、実現性を精査していきます。

4. 今後の進め方

(1) 検討課題

- 本計画に基づき、施設内容・規模等の具体的検討及び実現化手法の調査に着手し、用地取得にあたり国に提出する利用計画をまとめていきます。
- 実現化手法については、施設の整備・運営における財政負担軽減や提供サービスの充実等を図るため、市民・企業・大学等の民間主体の事業参画や中長期的な視点を含めた調査・研究を進めます。
- 活用区域や活用主体については、上記課題の検討に合わせて具体化していきますが、現刑務所用地への拠点施設の配置を基本とします。また、複数ある宿舍用地については、拠点施設の整備効果向上のほか、周辺環境との調和、地域に必要な都市機能の導入等、地域のまちづくりの観点から活用区域・活用主体を検討します。

(2) 留意点

- 次の点は、今後の検討から事業段階まで継続して留意します。

■周辺地域との関係や位置づけに関するもの

- ①八王子駅からの距離抵抗に負けない魅力や土地イメージ刷新のインパクトが必要
- ②八王子駅・京王片倉駅からのアクセス性や回遊性の向上に向けた検討が必要
- ③良好な周辺住環境への配慮が必要

■導入する機能や空間の質に関するもの

- ④施設のデザインや運営等を含めた事業全般で、将来イメージ実現・地域ブランド向上を意識した取組みが必要
- ⑤導入施設にかかわらず、地域資源に触れられること、居心地良い空間を設けることが必要
- ⑥定住人口の維持に向け、将来にわたって幅広い市民に利用される施設であることが必要

■将来的な施設の維持管理に関するもの

- ⑦魅力を維持・向上させる施設運営・維持管理のためのマネジメント（PDCA）が必要
- ⑧適正な公共負担のあり方や運営費確保の仕組みを含めた検討が必要
- ⑨将来の利用ニーズや政策課題等に応じた柔軟な利用やリノベーションが容易なことが重要

八王子駅南口集いの拠点整備基本計画（素案）についての パブリックコメント実施結果

多くの方からご意見をいただきましたこと、感謝申し上げます。

ご意見を踏まえて検討した結果、本計画の基本となる部分の変更や大幅な内容変更はありませんでしたが、一部の文章や文言の修正・追記等を行いました。また、施設の整備・運営に関する具体的なご意見については、今後の事業化に向けた検討の参考とさせていただきます。

1. パブリックコメント手続きの概要

(1) 実施概要

- ・ 実施期間：平成30年10月1日（月） から 10月31日（水）（31日間）
- ・ 周知方法：広報はちおうじ（平成30年10月1日号）、市ホームページ・Facebook・Twitter、八王子駅北口地下自由通路掲示板及びはちバス車内掲示板へのポスター掲示、資料閲覧・配布場所へのポスター掲示
- ・ 資料配付：市役所（都市総務課、市政資料室）、各事務所・市民センター・図書館、郷土資料館、市のホームページ
- ・ 提出方法：直接、郵送、ファックス、Eメール

(2) 素案説明会

- ・ 平成30年10月11日（木）午後7時～午後8時30分（子安市民センター） 参加者 33名
- ・ 平成30年10月16日（火）午前10時～午前11時10分（クリエイトホール） 参加者 19名
- ・ 平成30年10月16日（火）午後3時～午後3時40分（中央図書館） 参加者 11名
- ・ 平成30年10月20日（土）午後3時～午後4時5分（市役所） 参加者 6名

2. 意見の概要

(1) 意見の提出状況

- ・ 意見提出者数： 68名（法人等を含む）
- ・ 意見数： 202件

(2) 意見の分類

(1) 八王子駅南口集いの拠点整備基本計画（素案）の全体に関すること	10件
(2) 八王子駅南口集いの拠点整備基本計画（素案）の各項目に関すること	188件
ア. 整備計画	144件
(ア) 整備コンセプト	11件
(イ) 整備計画	26件
(ウ) 導入機能（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）	78件
(エ) その他の施設	27件
(オ) 施設規模	2件
イ. ソフト面の考え方	1件
ウ. 事業手法の考え方	16件
エ. 整備に向けた今後の検討事項	27件
(ア) アクセス・プロムナードに関する検討事項	16件
(イ) デザイン・仕様等に関する検討事項	11件
(3) その他	4件
合計	202件

(3) 意見の概要

- ・ 八王子駅南口集いの拠点整備基本計画(素案) (以下、「素案」という。) に賛同・期待する意見のほか、素案で示した「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」の機能、設計、運営等に関する意見・提案等がありました。

ア. 計画全体について

- ・ 不利な立地条件を踏まえた検討が必要との意見もありましたが、有意義な施設や魅力的な場づくりへの期待等、計画に賛同する意見が多くありました。

イ. 素案の各項目について

(ア) 整備コンセプト

- ・ 施設・運営の柔軟性・可変性が必要、若年層を意識した施設づくりに賛同、中心市街地との機能分担や相乗効果創出が重要等の意見がありました。

(イ) 整備計画

- ・ 建物整備について、周辺環境への配慮のほか、歴史面や経済面から既存の施設・樹木や敷地の高低差活用の意見がありました。
- ・ 活用区域(用地 A~G) の設定についての意見は少なく、市が活用しない用地 H・I について導入施設の提案や住宅立地の制限を求める意見がありました。
- ・ 駐車場の必要性・利便性・規模に関する意見がありました。

(ウ) 導入機能

a. 施設全体

- ・ 多世代・多様な人が集える複合施設、誇れるサードプレイスを希望する、機能を複合しただけの施設にしないしてほしい等の意見がありました。
- ・ 防災備蓄倉庫や発電設備の設置等、防災機能の確保を求める意見、防災機能を含むサードプレイスの表現に違和感がある等の意見がありました。

b. みんなの公園

- ・ 八王子や高尾山の自然・緑を感じられる、子どもが安心・のびのび遊べる、暮らしにゆとりを与えてくれる公園を求める意見のほか、アスレチック・テニス等の運動施設やイベントステージ等の具体的な公園の整備内容の提案がありました。

c. 歴史・郷土ミュージアム

- ・ 老朽化が進む郷土資料館の再生・新施設整備の好機である、市民が誇れる施設、見て面白い・体験型重視の施設にしてほしい等の意見がありました。その他、夢美術館や公文書館機能の併設、高尾山等の自然に関する展示、導入の再検討を求める意見もありました。

d. 憩いライブラリ

- ・ 子ども連れで利用しやすい空間や蔵書(絵本)、自習室やインターネット環境を求める意見、市民に開かれた多世代が利用できる新しいアイデアを求める意見等がありました。

e. 交流スペース

- ・ 椅子やカフェを設置して長時間利用できる、グループ・個人での学習・自習室、イベントや発表ができるホール・ギャラリー等、滞在や多目的利用を求める意見がありました。

f. その他

- ・ 平和・原爆資料館、子育て支援や市民相談機能、病院や高齢者向けの医療・福祉施設、映画館・サッカー場等の提案がありました。

(エ) 施設規模

- ・ 交流スペースと憩いライブラリの床面積の内訳の提案、イベントや非常時にも利用できるように床面積を広げてほしいとの意見がありました。

(オ) ソフトの考え方

- ・ 利用者の視線も踏まえたソフト面の検討を求める意見がありました。

(カ) 事業手法の考え方

- ・ 民間の知見を活用し開かれた拠点整備を望む、官民連携手法による斬新な発想に期待する等の意見がありました。
- ・ 歴史・郷土ミュージアムや憩いライブラリの管理運営について、民間に全部任せないことや学芸員・司書の配置を求める等の意見がありました。

(キ) 整備に向けた今後の検討事項

- ・ アクセス向上や地域の活性化のための様々な意見・提案（はちバス・送迎バスの運行、道路・歩道の整備等）がありました。
- ・ 施設のデザインについて、シンボル性の高い意匠・利用者目線での設計を求める意見や、設計提案の募集や木材活用の提案等がありました。

ウ. その他

- ・ 用地取得価格や周辺地域を含めたまちづくりに関する意見がありました。

「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」の結果公表について

1. 実施概要

- (1) 本公募は、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のアイデア・ご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について、幅広く精度の高い検討を行うために実施したものです。また、本公募を通じて、民間事業者の皆様にも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) 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事業者（法人又は法人のグループ）から提案書をご提出いただいた上で、平成30年11月8日(木)から平成30年11月14日(水)に個別対話を実施しました。

2. 結果概要（詳細別紙）

- (1) 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、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。
- (2) 施設配置については事業者により考え方が異なり、整備基本計画(素案)にある3案に対して意見が分かれたものの、駐車場からのアクセスに配慮すべきとの意見は共通していました。
- (3) 歴史・郷土ミュージアムについては、現郷土資料館からのイメージ刷新や規模不足の意見が一部であったものの、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。
- (4) 民間収益施設については、集いの拠点の目的や立地等を勘案すると、期待できる収益性は限定的であるとの意見が多く聞かれました。
- (5) 施設運営については、多くの事業者から施設全体を一体的に管理運営すべきとの意見がありました。ただし、歴史・郷土ミュージアムの学芸業務（収集・保管、調査・研究）は八王子市の歴史等に関する専門的知見が必要なため、市の直営とすべきとの意見も複数ありました。

3. その他

- (1) 以下の点について、参加事業者に直接確認しています。
 - ・ 今後、事業者公募を実施する場合、本公募への参加実績が優位性を持つものではないこと。
 - ・ 提案及び対話内容は対話時点での想定のものであり、何ら約束するものではないこと。
 - ・ 事業スケジュールや事業条件等が変更となる場合があること。
- (2) 本公募は民間事業者等の皆様の考え方等についての理解を深めるとともに、お聞きした様々な意見等を今後の検討にあたっての参考とする趣旨で実施したものであり、結果に記載したご意見等の実現に向けて、市が具体的な検討・調整等を行うものではありません。

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。
- ・ 資金調達を公共が行い、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。



八王子駅南口集いの拠点整備基本計画
平成 31 年（2019 年）3 月

発行 八王子市

編集 八王子市都市計画部都市総務課

〒192- 8501

八王子市元本郷町三丁目 24 番 1 号

TEL 042-620-7258

FAX 042-627-5915

HP <https://www.city.hachioji.tokyo.jp>

