

新たな集いの拠点施設の整備・運営に関するサウンディング調査結果 (八王子医療刑務所移転後用地の活用)

1. サウンディング調査の目的

八王子市では、八王子医療刑務所移転後用地の活用に関し、「八王子医療刑務所移転後用地活用計画」(平成28年3月)を策定し、本用地が「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』」となるよう活用方法や事業手法の検討を進めています。

そこで、民間事業者等の皆様との対話を通じて、市が活用する区域に関する事業手法や付加する機能に関し、意見をお聞きすることとしました。特に、本用地において市が整備する施設が持つべき機能や事業手法、民間事業者において付加することのできる機能、用地活用にあたっての課題等について、市として望ましい施設の整備・運営の内容、事業としての実現可能性の双方を探る観点から、意見を聴取しました。

なお、本調査は民間事業者の皆様のお考え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、調査結果に記載した個別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。

2. サウンディング調査の対象者

事業としての実現可能性を聴取する観点から、サウンディングに参加することができる事業者は、八王子医療刑務所移転後用地の活用(新たな集いの拠点施設の整備・運営)等に関して、事業に関わる意向を有する法人又は法人のグループとしました。

なお、本調査(対話)への参加実績は、今後、事業者公募を実施する場合における評価の対象とはなりません。また、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. サウンディング調査の経過

(1)実施経過

- ・実施要領の公表 : 平成28年12月15日(木)
- ・参加申込期限 : 平成29年1月13日(金)
- ・対話期間 : 平成29年1月23日(月)から2月3日(金)まで
- ・対話方法 : 対話期間中に事業者ごとに実施

(2)参加事業者

サウンディング調査への参加事業者は全12社でした。業種別に見ると、不動産事業者が4社、施設の維持管理事業者が2社、施設の運営に関わる事業者が6社でした。

なお、参加事業者等の名称は公表しません。

4. サウンディングにおける対話事項

(1) 「八王子医療刑務所移転後用地活用計画」の実現に向けた整備・運営手法
<ul style="list-style-type: none">● 将来イメージの実現に向けて、どのような整備予定施設の機能・規模・配置や用地の活用区域が望ましいとお考えですか。● 市の整備予定施設の整備・運営手法はどのようなものが考えられますか（特に、財政負担軽減や提供サービスの充実等を図る官民連携手法等についてお聞かせください）。 ※「公園」「歴史・郷土ミュージアム」「憩いライブラリ」の全てを含む手法でも、一部の手法でも構いません。 ※運営手法については、にぎわい創出や幅広い市民の利用を促す観点とそれらの持続性を重視しています。また、「歴史・郷土ミュージアム」「憩いライブラリ」に限らず、「公園」の運営（パークマネジメント）の提案・意見も期待します。
(2) 本用地の活用において、民間事業者が担える役割、付加できる施設等
<ul style="list-style-type: none">● 市が整備予定の施設の効果を高めたり、本用地のにぎわいや周辺の回遊性を創出するために、担える役割や付加できる施設・事業はありますか。また、その場合、どのようなスキームが考えられますか。
(3) 用地活用にあたっての課題等
<ul style="list-style-type: none">● 本用地の活用にあたっての課題や工夫を要する条件等がありますか。また、それらに対する解決策があれば、お聞かせください。 ※例__用地内外の高低差への対応・有効活用、周辺用地の取得、アクセス 等● 市が活用しない用地が生じる場合、どのような活用方法や事業手法が考えられますか。● 本用地の活用にあたって、上記以外の市への意見・提案はありますか。 ※例__事業の進め方、にぎわい創出やサードプレイス化を促すために市が整備すると良い施設に関する提案、本市の特性や中長期的な視点からの提案 等

いただいたご意見について、次のように整理し、次頁以降に掲載します。

(1) 整備予定施設に係る整備・運営手法

- 整備予定施設の機能
- 整備予定施設の規模
- 整備予定施設の配置・活用区域
- 整備・運営手法

(2) 民間事業者が担える役割や付加できる事業・施設

- 担うことのできる役割
- 付加できる事業・施設及びスキーム

(3) 用地活用にあたっての課題

- 本用地の活用にあたっての課題や工夫を要する条件
- 市が活用しない用地が生じる場合における活用方法
- その他市への意見

5. いただいたご意見の概要

(1) 整備予定施設に係る整備・運営手法

ア. 整備予定施設の機能

- 拠点施設の一体感を生むためのテーマが重要であるとの意見がありました。
- 施設全体のテーマとして、多世代の居場所、日常生活の延長で利用、健康、北口と異なるにぎわい、定住人口の維持等、活用計画の考え方と整合する意見や大学生の多さ、歴史と伝統を有する土地であるため市の特徴を活かした施設とすることが望ましいといった意見がありました。
- 公園について、コンセプトの明確化が重要、防災性を確保しつつ平常時にも楽しめる場や欧米では公園が都市の主張となっているケースがあるように市の象徴となる場所となることが望ましいといった意見がありました。また、民間のノウハウを活かすために自由度を高めることが望ましいとの意見もありました。
- ミュージアムについて、市民が参加できる運営が重要、体験的に学ぶ子供向け施設も有効であるとの意見がありました。
- ライブラリについて、利用者によりニーズが異なることに留意、施設コンセプトの明確化が重要との意見がありました。
- その他、イベントを開催できるオープンスペース、受付・案内・広報の一本化、拠点施設に多目的の広場・ホール・生涯学習室・プレイルーム等を併設等の意見や集客のひとつの要因として魅力的なデザインを取り入れることも重要であるとの意見がありました。また、リピーターを増やすにはソフトが重要であるとの意見もありました。

イ. 整備予定施設の規模

- 施設全体は過小・過大にならない規模が重要で、ミュージアムは規模が過大になると維持管理費が高額になるとの意見がありました。
- 駐車場は繁忙期を想定した規模が望ましいとの意見がありました。

ウ. 整備予定施設の配置・活用区域

- 拠点施設配置は、駅からのアクセスが重要であるとの意見がありました。

エ. 整備・運営手法

- 運営を見据えた施設整備・コスト削減・高品質の維持管理・柔軟な施設運営の観点から拠点施設全体の整備・維持管理・運営を一体の事業とすることが望ましいとの意見があり、特に維持管理事業者・運営事業者からも施設整備段階から参画したいとの意見がありました。一方で、収益性の有無により施設ごとに事業を分離して異なる事業方式を採用することが望ましいとの意見もありました。また、ミュージアムについては官民双方の学芸員が協働する体制が望ましいとの意見がありました。
- 民間事業者の創意工夫を発揮し拠点施設の魅力を高める観点から、全体配置計画を民間提案で実施すること、企画コンペを採用することも有効であるとの意見がありました。
- 事業手法について、設計・施工・維持管理・運営を一体的に実施できる PFI 法 (BTO) が望ましいとの意見がありました。一方で、PFI 手法は煩雑な手続きや出資が必要であることから、DBO 手法や PFI 法に拠らない BTO 手法が望ましいとの意見もありました。
- 事業期間について、経営安定化や人材育成を含めた長期的な視点で施設運営を検討するためには

長期を設定することが望ましいとの意見がありました。

- 事業採算性について、採算性の低い施設は直営方式を採用したり、独立採算事業が多いと収支見込みが立てづらいとの意見がありました。なお、本施設全体では収益を生むことは困難であるとの意見もありました。また、ミュージアムは集客増が収益増とならないため、サービス購入料やインセンティブの設定に留意が必要であるとの意見もありました。

(2) 民間事業者が担える役割や付加できる事業・施設

ア. 担うことのできる役割

- ディベロッパーとして計画段階から参画できる、施設の維持管理業務を担える、集客や学習に資するイベントが開催できる等の意見がありました。

イ. 付加できる事業・施設及びスキーム

- カフェ・レストラン・コンビニ等の飲食・物販施設、クリニック・ドラッグストア等の医療・保健関連施設、ランニングステーション・フィットネス等の運動系施設、野外ステージ、クロスカントリーコース・クライミング・ボルダリング、屋内・屋外の有料遊び場等、様々な事業・施設を設置することが考えられるとの意見がありました。
- イベントについて、公園での独立採算での開催、NPO との連携等、多様なイベントについての意見がありました。一方で、イベントは収益ではなく集客のために開催するものと考えてべきであるとの意見もありました。

(3) 用地活用にあたっての課題

ア. 本用地の活用にあたっての課題や工夫を要する条件

- 国道 16 号からのアクセスや自動車と歩行者・自転車の動線の分離が重要との意見がありました。
- 土地を有効活用するため複数に分かれた用地を一体的に活用できるように検討することも重要であるとの意見がありました。また、用地のポテンシャルを高めるため、民間施設の導入に向けた検討も有効であるとの意見がありました。
- 確認が必要であるが、施設解体せず活用することも一案であるとの意見がありました。

イ. 市が活用しない用地が生じる場合における活用方法

- 物販、飲食、サービス系の複合商業施設、住居系施設、来訪目的となるレストラン等の意見がある一方で、周辺環境を考慮すると、渋滞・騒音等の課題が生じる商業用途の施設活用は望ましくないとの意見もありました。

ウ. その他市への意見

- 歩道整備や無電柱化等の歩行環境改善、バスの整備・充実、駐車場増設等のアクセス改善の意見がある一方で、歩いて集う施設として位置づけることが考えられるとの意見もありました。
- アクセスのほか、地産地消のマルシェの開催、アルコール類の提供可否の整理、検討の進捗に応じた再度の対話機会があると良いとの意見がありました。

6. いただいたご意見（事業種別毎）

6-1. 不動産事業者からいただいたご意見

(1) 整備予定施設に係る整備・運営手法

ア. 整備予定施設の機能

(ア) 施設全体（施設全体テーマ等）

- 本用地は JR 八王子駅・京王片倉駅の中間にあり、まちづくりの「へそ」となることが期待できる。
- 公園・ミュージアム・ライブラリのハードを整備するだけでなく、子ども、高齢者も含め、利用者が関心を持てる仕掛けを設けることが重要ではないか。
- 100 年後を見据えた循環型のまちとするため、子供たちが遊び学ぶ環境、子育て世帯が安心して働ける環境、高齢者が在宅で生活できる環境の整備と、心身ともに健康でいられるような仕組みづくりが重要である。

(イ) みんなの公園

- 公園整備にあたってはコンセプトを明確化することが重要である。
- 公園整備にあたっては地域の防災性に重点をおき、公園整備によって地域の安全・安心を高めることが望ましい。ただし、防災面のみに重点を置くのではなく、平常時にも楽しむことの出来る場とすることが望ましい。

(ウ) 歴史・郷土ミュージアム

- 市民が参加できる運営体制、市民が展示を創っていくことのできるミュージアムとして整備することが考えられる。

(エ) その他

- 地域の生活利便施設として 10,000 m²以下の複合型の商業施設も可能である。
- 複合施設に保育園を併設してはどうか。
- デザインが集客のひとつの要因となっている施設もあり、魅力的なデザインを取り入れることも重要である。

イ. 整備予定施設の規模

- ご意見なし

ウ. 整備予定施設の配置・活用区域

- とちの木通りの東西で機能を分けることが考えられる。

エ. 整備・運営手法

(ア) 同一事業とすべき範囲について

- 施設間の連携を図る観点からは、公園、ミュージアム、ライブラリを同一事業者が維持管理・運営することが望ましい。
- 収益施設化ができない用途及び事業は、指定管理者制度や直営方式を採用することも検討する必要がある。
- 新たな集いの拠点施設全体を同一事業として実施することが望ましい。
- 民間事業者の創意工夫を発揮する観点からは、全体配置計画を民間提案により行うことが考えら

れる。

- 各施設の採算性を考慮し、公園は公設民営、ミュージアムは公設公営、ライブラリは民設民営とすることが考えられる。

(イ) PFI 事業について

- 公園、ミュージアム、ライブラリともに BTO 手法又は DB+O が望ましい。期間は 20～30 年程度の例が多い。
- 事業全体のスピード感を考えて SPC の設置や煩雑な手続きを避けるため、BTO 手法で実施する場合でも PFI 法に則らない事業方式としてはどうか。

(ウ) 指定管理者制度について

- 収益施設化ができない用途及び事業は、PFI 事業でない通常の指定管理者制度や直営方式を採用することが必要である。※再掲

(エ) 事業者募集方法について

- 魅力的な施設を整備する観点からは、価格のみによる入札ではなく企画コンペ等を行うことも有効である。

(オ) その他

- 地域住民もボランティアなどで参画できるような形が望ましい。
- 「新たな拠点施設」全体で民間事業者が収益を上げることは困難であると思われる。

(2) 民間事業者が担える役割や付加できる事業・施設

ア. 担うことのできる役割

- 整備全体ではなく、住宅の分譲を担うことを想定している。ただし、八王子駅南口は住宅事業の人気エリアとは言えず、全て分譲する事業リスクを担うことは困難である。
- ディベロッパーとして複合施設の計画から参画することが多い。
- BTO 方式の事業であれば、どの段階でも関わりたいと考えている。

イ. 付加できる事業・施設及びスキーム

- 付加することのできる事業・施設として、以下のものについて提案がなされた。
 - ・ カフェスペース
 - ・ コンビニエンスストア
 - ・ クリニック
 - ・ ジム、ランニングステーション、フィットネス等の運動系施設
 - ・ スポーツ施設
 - ・ 子育て支援施設
 - ・ レンタサイクル（市の発注による運営委託）
 - ・ カーシェア（独立採算による実施）
- 本用地で実施することのできるイベントとして、以下のものについて提案がなされた。
 - ・ 公園での独立採算でのイベント開催
- イベントそのもので収益を得ることは難しく、施設の基本的な収益を維持するための集客を得る目的で開催するものと考えらるべきである。

(3) 用地活用にあたっての課題

ア. 本用地の活用にあたっての課題や工夫を要する条件

(ア) 用地活用の工夫

- 用地のポテンシャルを高めるためには、一定規模は民間施設を導入することを検討することも有効である。
- 国道 16 号へのアクセス向上、土地の利用可能性を高める観点から、国道 16 号に面した細長い土地を本用地と一体として活用することが望ましい。
- 宿舍用地はやや細かく分かれているが、広い一団の土地として活用することができるような検討も必要だろう。
- 既存施設の撤去及び地中埋設物の処理を事前に適切に行っておくことが必要である。
- 施設整備に関する費用を考慮すると、既存の建物については解体せずそのまま活用することも一案である。ただし、実際に利用するためには確認が必要である。
- 積極的に高低差を利用し全体を繋げることで価値を創出するような考え方も有効である。

(イ) 市による施設設置等

- 多くの市民が利用する施設とすることや、周辺住民の利便性向上の観点からは、市役所の窓口を設置することが望ましい。

イ. 市が活用しない用地が生じる場合における活用方法

- 物販、飲食、サービス系の複合商業施設の設置が考えられる。
- 住居系の施設の設置が考えられる。

ウ. その他市への意見

(ア) アクセスについて

- とちの木通りの整備が重要である。
- 回遊性のある散策路や歩行環境の整備が地域の賑わいに貢献する。

(イ) その他、市への提案

- 本用地で地産地消のマルシェを開催することが考えられる。
- とちの木通りは、歩道幅も広く、電柱・電線がなくなると魅力が高まるのではないかと。
- 市においても検討の途上であると思うので、検討内容が固まってきた段階で、再度、対話機会があると良い。

6-2. 維持管理事業者からいただいたご意見

(1) 整備予定施設に係る整備・運営手法

ア. 整備予定施設の機能

(ア) 施設全体(施設全体テーマ等)

- ▶ 大学生の多さ、歴史と伝統を有する土地である事等、八王子市の特徴を活かした施設とすることが望ましい。

(イ) 憩いライブラリ

- ▶ 高齢者と学生等のように利用者により、ライブラリのイメージ、ライブラリに求めるものが異なる。

(ウ) その他

イ. 整備予定施設の規模

- ▶ 全体で 10,000~12,000 m²程度が良いのではないかと。過小・過大な施設にならない規模とすることが重要である。
- ▶ 駐車場台数は、繁忙期に合わせて相当な台数を確保できることが望ましいと考える。

ウ. 整備予定施設の配置・活用区域

- ▶ 複合施設は、公園の地下施設とし、施設上部を公園として利用することも考えられる。
- ▶ とちの木通りの東西双方に施設配置する場合には、歩道橋の設置が考えられる。

エ. 整備・運営手法

(ア) PFI 事業について

- ▶ 施設の整備と維持管理・運営を一体的に実施することで、コスト削減、高品質な維持管理、柔軟かつ適切な施設運営が可能となる。
- ▶ 維持管理・運営事業を見据えた設計・施工を行う観点から、PFI 手法 (BTO) の導入が望ましい。
- ▶ PFI の場合は、維持管理事業者にも SPC への出資が求められることが多く、通常の指定管理者制度への参画と比べ、ややハードルが高い。

(イ) 指定管理者制度について

- ▶ 本施設の運営手法として、指定管理者制度の導入が望ましい。
- ▶ 水光熱費については、費用の変動リスクを民間事業者に負わせる場合には、結果としてコストアップにつながる可能性があるため、精算払いが望ましい。

(ウ) 事業期間について

- ▶ 指定管理者の指定期間については、短期であれば初期投資の回収を行うことが困難であり、5~10 年程度が望ましいと考える。

(エ) その他

- ▶ 「新たな拠点施設」全体で民間事業者が収益を上げることは困難であると思われる。

(2) 民間事業者が担える役割や付加できる事業・施設

ア. 担うことのできる役割

- ▶ 施設の維持管理業務が中心である。
- ▶ 各種イベントを開催できる。

イ. 付加できる事業・施設及びスキーム

- ▶ 付加することのできる事業・施設として、以下のものについて提案がなされた。
 - ・ カフェ
 - ・ コンビニエンスストア
 - ・ レストラン
 - ・ 高尾山登山者等を対象とした宿泊施設の併設
 - ・ 施設の用途を特定するのではなく、自由度の高い施設とすること
- ▶ 本用地で実施することのできるイベントとして、以下のものについて提案がなされた。
 - ・ 大学と連携し、公園の一部に造形物を展示
 - ・ 市民の自然体験活動の推進
 - ・ NPO 法人との連携事業
 - ・ 移動式プラネタリウムの開催

(3) 用地活用にあたっての課題

ア. 本用地の活用にあたっての課題や工夫を要する条件

(ア) 用地活用の工夫

- ▶ 宿舍用地はやや細かく分かれているが、広い一団の土地として活用することができるような検討も必要だろう。

(イ) 市による施設設置等

- ▶ ご意見なし。

イ. 市が活用しない用地が生じる場合における活用方法

- ▶ 家庭菜園用の土地としての貸出しが考えられる。
- ▶ 周辺環境を考慮すると、渋滞・騒音等の課題が生じる商業用途の施設活用は望ましくない。

ウ. その他市への意見

(ア) アクセスについて

- ▶ 八王子駅南口から若干距離があるため、バスの増設、駐車場増設等のアクセス改善の検討が重要である。
- ▶ 近隣駅から本用地へのアクセス手段として、あえてバス運行は行わず、「歩いて集う施設」と位置付けることが考えられる。

(イ) その他、市への提案

- ▶ カフェ等でのアルコール類の販売・提供について整理しておいて欲しい。

6-3. 運営事業者からいただいたご意見

(1) 整備予定施設に係る整備・運営手法

ア. 整備予定施設の機能

(ア) 施設全体(施設全体テーマ等)

- ▶ 子どもから学生・親世代・シニア層まで、それぞれの世代がくつろげる「居場所」をつくることが望ましい。例えば、親子で寛いだり、子どもを見守りながら飲食を楽しめるカフェ。また、「特別な用事がなくてもこられる場所」となることが望ましい。
- ▶ 公園を含む複合施設の一体感や連続性を生み出す「テーマ」設定が重要である。
- ▶ 特別なイベント時のみ利用する施設ではなく、日常生活の延長で利用できる生活の拠点となることが望ましい。
- ▶ 北口のにぎわいとは異なるにぎわいを創出することで街の価値の向上、定住人口の確保を図ることができるのではないか。
- ▶ 団体登録等を不要とし、市内外のいずれの方も利用できる施設にすれば、市外からの利用者を増やして周辺の活性化を図ることができるのではないか。
- ▶ ライブラリ、ミュージアムを多くの方が利用しても、その利用者の多さをもって「にぎわい」と呼べるかはよく考えるがほうが良い。また、イベントのみで恒常的なにぎわいを創出できるか疑問であるため、現在想定されている導入施設以外の機能を整備する提案も広く許容するスタンスが望ましい。
- ▶ 子育て世代の支援を重視した、自然型の体験施設を設置することが望ましい。

(イ) みんなの公園

- ▶ 民間事業者の自由度を高め、民間の知恵や工夫、ノウハウを十分に活用することが望ましい。
- ▶ ありきたりな単なる公園として整備するのではなく、市の象徴のような場所になることが望ましい。欧米では公園が都市の主張となっているケースが多く見られる。

(ウ) 歴史・郷土ミュージアム

- ▶ エントランスの近くに地域を体験的に学ぶ子供向けの施設を導入することも有効である。

(エ) 憩いライブラリ

- ▶ 図書館については、「総合的な歴史資料の収集所」、あるいは「カフェ+ライブラリ」のいずれかのコンセプトで整備することが望ましい。いずれにせよ、その選択は民間事業者の提案に委ねるべきものではないと思われ、公募前段階でのコンセプトの明確化が前提となる。
- ▶ 集客力のある図書館があると施設が賑わうため、本を借りる・返すことが中心の分館ではなく、1~2時間滞在してもらえる複合館として、中央図書館の機能を当該施設に移すことが望ましい。

(オ) その他

- ▶ 複合施設には、多目的広場、ホール、生涯学習室、プレイルーム等を併設してはどうか。
- ▶ 複合施設の入口付近に、机・イス等を配置したオープンスペースを設置し、イベントを開催できる場とすることが考えられる。様々なイベントを開催することで、リピーター獲得にもつながる。
- ▶ イベント・講座等の事業や広報業務のほか、受付・総合案内機能をすべての施設で一本化することが望ましい。
- ▶ 外国人観光客のための空間も含め、観光案内を行うような情報発信を行うための場所もあると良

いのではないか。

- 複合施設の配置は周辺からのアクセスや全体のロケーションも踏まえることが望ましい。
- リピーターを増やすにはソフトが重要である。見るだけではなく、この施設だけのオリジナルの体験等ができることが重要と考える。

イ. 整備予定施設の規模

- ミュージアムについて、現在の2倍に当たる3,000 m²でも大き過ぎることはないだろうが、規模が大きくなりすぎると、維持管理費が高額になる。5,000 m²以下が現実的な規模と考える。

ウ. 整備予定施設の配置・活用区域

- ミュージアム、ライブラリについては、用地の奥まったところではなく、道路に面した配置とし、後ろに公園を設置する方が望ましい。八王子駅南口から本用地への距離があるため、高齢者への配慮等の観点からは、駅から複合施設へのアクセスを重視すべきと考える。
- 自動車アクセスについては、国道16号との接続を図ることが重要である。
- 複合施設の設置場所は、駅からの距離を重視して選ぶべきと考える。
- とちの木通りの東西双方に施設配置する場合には、歩道橋の設置が考えられる。

エ. 整備・運営手法

(ア) 同一事業とすべき範囲について

- カフェ、小売店等の民間収益施設の併設も考えられるが、事業リスクを低減する観点からは、本体事業の契約とは切り分けるべきと考える。
- 同一事業の中に、独立採算事業を多く含むと、事業全体の収支見込みを立てることが難しくなる。

(イ) PFI 事業について

- 官民の役割分担を明確にするために、PFIと指定管理者制度を併用することが望ましい。
- 施設の設計・施工・維持管理・運営を一体の事業とすることが望ましい。維持管理・運営段階から参画した場合、施設整備には後戻りできないので、当初から参画して施設整備に対して意見を述べたい。
- 維持管理・運営事業を見据えた設計・施工を行う観点から、PFI手法(BTO)の導入が望ましい。
- 財政負担軽減のためには、事業方式をDBないしDBOとすることが有効なのではないか。PFI手法を採用する場合、煩雑な手続きがかかる一方で、それを上回るメリットは少ないと思料する。

(ウ) 指定管理者制度について

- 官民の役割分担を明確にするために、PFIと指定管理者制度を併用することが望ましい。※再掲
- ミュージアムの学芸員は、官民双方の学芸員が協働する体制とすることが望ましい。行政側のイベントがソフトなものになる等、双方の学芸員にとって刺激となる。

(エ) 事業期間について

- 施設の魅力向上のためには、長期的な視点で施設運営を検討することが重要であり、運営期間を長期に設定することが望ましい。
- 長期の運営期間を設定すると、経営の安定化、人材の育成・活用の面でメリットがあるが、一方で、自然災害等のリスク分担も重要である。

(オ) 事業者募集方法について

- 民間事業者からの提案事業は施設の魅力向上にあたって重要な役割を果たす。民間事業者の実施

する事業の位置付けを高めるためには、本体事業に対する付属というニュアンスの強い「付帯事業」とするのではなく、事業全体の中で1つの大きな柱となる「提案事業」と位置付けることが望ましい。ただし、提案事業についても行政による一定の関与は前提となる。

(カ) その他

- 必ずしも集客増が収益増となるわけではない。

(2) 民間事業者が担える役割や付加できる事業・施設

ア. 担うことのできる役割

- 子どもたちを集客するためのイベントの開催、あるいはイベントを開催できる人材派遣・育成事業。
- 学習に関するイベントの企画・開催
- DBO 方式による実施を想定すると、運営期間は 10 年以上が望ましい。

イ. 付加できる事業・施設及びスキーム

- 付加することのできる事業・施設として、以下のものについて提案がなされた。
 - ・ カフェ
 - ・ コンビニエンスストア
 - ・ ドラッグストア
 - ・ レストラン※地元の農産物の販売店や地元の食材を使用することも可
 - ・ フィットネス、リラクゼーション等の健康施設
 - ・ 来訪目的となる施設（野外ステージ、クロスカントリーコース、クライミング、ボルダリング）
 - ・ 屋内・屋外の有料の遊び場
 - ・ 日常で使える広い空間は少ない。日常の延長となる空間も重要である。
- 本用地で実施することのできるイベントとして、以下のものについて提案がなされた。
 - ・ 個人で楽しむスポーツに関するイベント

(3) 用地活用にあたっての課題

ア. 本用地の活用にあたっての課題や工夫を要する条件

(ア) 用地活用の工夫

- 刑務所のある用地と国道 16 号が面しているところに商業施設を設けることが考えられる。
- 国道 16 号からのアクセスは重要だと考えている。自動車と歩行者・自転車の動線はできるだけ分けたい。
- 宿舍用地はやや細かく分かれているが、広い一団の土地として活用することができるような検討も必要だろう。
- 医療機関の跡地であることから、事前に土壌汚染の調査が必要である。
- 解体工事、地盤調査、埋蔵文化財調査等は国が行うことが望ましい。
- 用地内には高低差があるため、スロープの設置等、バリアフリーを進めることが必要である。

(イ) 市による施設設置等

- 防犯の観点からは、囲いの少ない公園、監視カメラ設置、派出所（交番）の設置を設置することが望ましい。

イ. 市が活用しない用地が生じる場合における活用方法

- ▶ 複合施設と関連のない事業を一体として公募する選択肢もあるが、リスクを複合施設事業から切り離すことはできないので、別事業としたほうがよいのではないか。
- ▶ ミュージアムだけで集客を見込むことは難しく、来訪目的としての役割を担うレストラン等を設けることもある。

ウ. その他市への意見

(ア) アクセスについて

- ▶ 多くの利用者へのアプローチ、シニア世代への配慮の観点から、コミュニティバスの整備も考えられる。
- ▶ 近隣駅（八王子駅、京王片倉駅、北野駅）から当該エリアまでのアクセス手段の整備、歩道の整備が考えられる（循環バス、モノレール等）。

(イ) その他、市への提案

- ▶ 本用地に整備する施設には、地場のモノづくり産業を活用することが考えられる。「新たな集いの拠点」と「地場のモノづくり」との連携により、地域経済の活性化にもつながる。
- ▶ 環境面において、バイオマスを活用することで、ECO とエネルギーコスト削減による事業運営が可能となる。

【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1つの手法。

- ・ 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。

【DB方式】

- ・ 民間事業者が施設を設計（Design）、建設（Build）。
- ・ 資金調達 は公共が行い、公共が施設所有。
- ・ 運営・維持管理は、単年ごとに公共主体で民間に発注する方式。

【DB+O方式】

- ・ 民間事業者が施設を設計（Design）、建設（Build）。
- ・ 資金調達 は公共が行い、公共が施設所有。
- ・ 運営・維持管理は、複数年度で民間に委託する方式。

【DBO方式】

- ・ 民間事業者が施設を設計（Design）、建設（Build）、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。

【SPC】

- ・ Special Purpose Company の略。（特別目的会社）
- ・ PFI事業の運営という特別な目的で設立する事業体。