

(仮称) 平出町トランジットセンターゾーンの整備に係る
対話型市場調査 実施要領

令和2年9月

宇都宮市

目 次

1	調査の目的等	1
2	調査の流れ	2
3	前提条件	4
4	提案内容	6
5	確認項目	8
6	参加資格	9
7	参加手続き	10
8	提案書類の提出	12
9	受付期間等	13

1 調査の目的等

(1) 目的

宇都宮市では、L R T沿線の新たな交通結節点となる平出町トランジットセンターゾーンにおいて、L R T利用者の利便機能や交通結節点にふさわしい交流機能の導入等を図ることにより、多くの人が集い、賑わい、楽しめるL R T沿線のまちづくりのシンボルとなる拠点の形成を目指しています（以下、「本事業」という）。

本事業は、都市公園として整備することを前提とし、利用者にとってより利便性や快適性が高い機能を導入するとともに、市の財政負担を軽減するため、P a r k - P F Iの導入など民間活力を最大限に活用し整備することを検討しています。

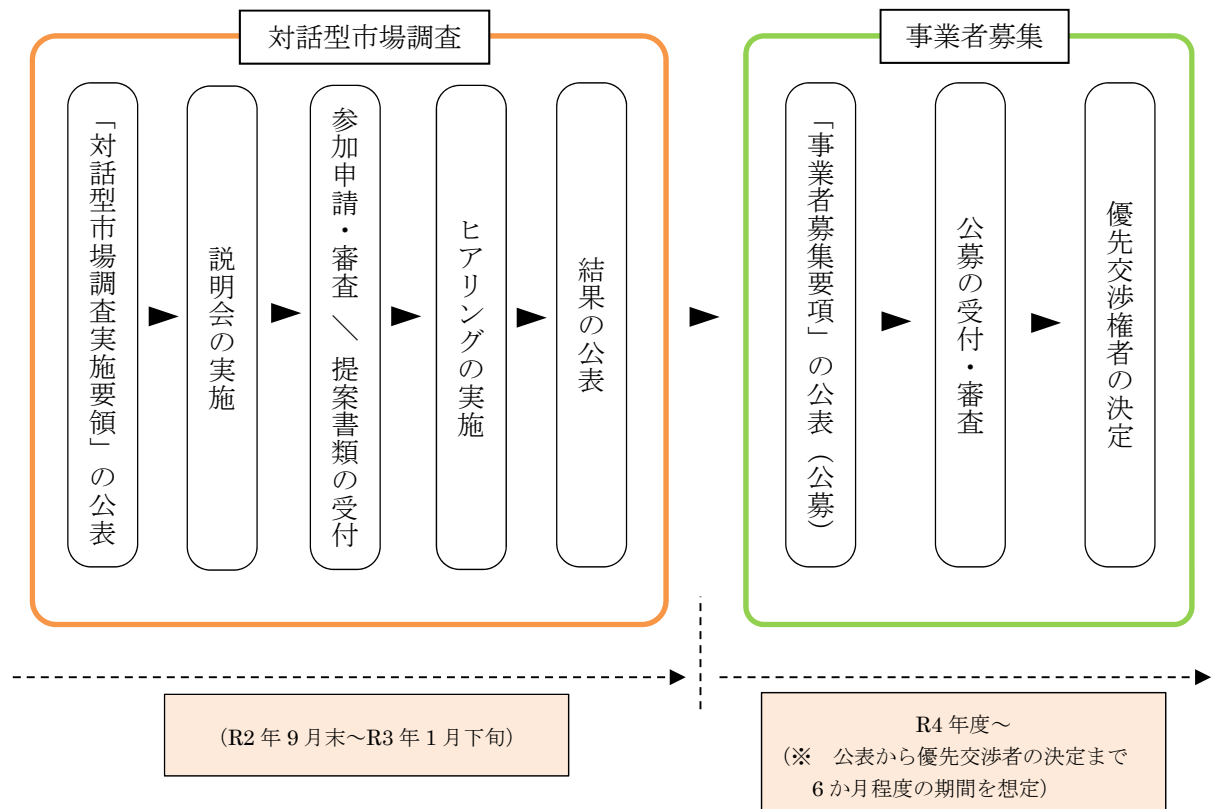
本調査は、本事業への参加意向のある民間事業者と対話を行い、導入可能な施設や具体的な整備内容、事業収益の見込み、参画条件などを把握し、今後、策定を予定している「公募設置等指針（以下、「事業者募集要項」という。）」等の参考にすることを目的としています。

《留意事項》

- 提案された意見やアイデア等は、今後策定する「事業者募集要項」の参考として活用します。
- 対話型市場調査への参加が、事業者募集における参加要件となることはありません。
- 対話型市場調査で示す前提条件等は、事業者募集時の与条件を保証するものではありません。
- 検討対象区域は私有地のため、対象地への立入り調査は行わないでください。また、周辺住民や地域関連団体等への接触はお控えください。

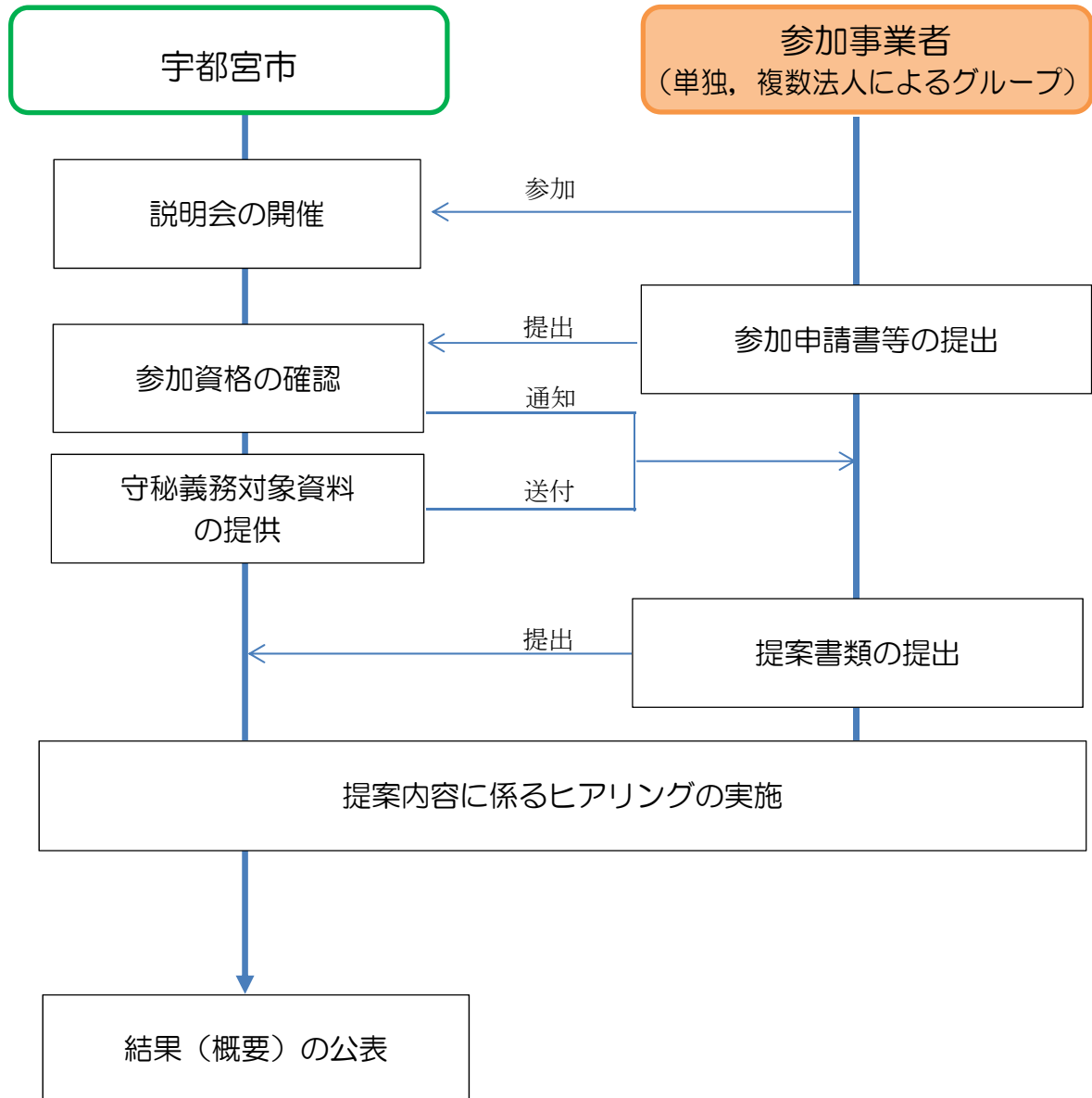
(2) 対話型市場調査の位置付け等

「事業者募集要項」の策定を見据え、事業性とその確実性を高めるために実施するものです。



2 調査の流れ

(1) 対話型市場調査の流れ



(2) 対話型市場調査のスケジュール

実施要領の公表	令和2年 9月28日 (月)
説明会の参加申込期限	令和2年10月 7日 (水)
説明会の開催	令和2年10月 8日 (木)
本調査への参加申込期限	令和2年10月15日 (木)
参加法人への守秘義務対象資料の提供	令和2年10月16日 (金)
質問受付期間	令和2年10月15日 (木) ~ 令和2年10月23日 (金)
質問回答	令和2年10月末頃
提案書の提出期限	~令和2年11月20日 (金)
対話の実施日時及び場所の連絡	~令和2年12月上旬頃
対話の実施	令和2年12月下旬頃
実施結果 (概要) の公表	令和3年1月下旬頃

3 前提条件

(1) 対象区域の概要

所在地	宇都宮市平出町，下平出町の一部
敷地面積	約4ha
土地利用規制	(現在)市街化調整区域 (事業実施時)都市公園 ※都市公園法による施設規模等の制限あり

(2) 土地利用に関する方針

提案に当たり、「(仮称)平出町トランジットセンターゾーン整備基本方針(令和2年8月策定)」(以下「整備基本方針」という。)を御確認ください。

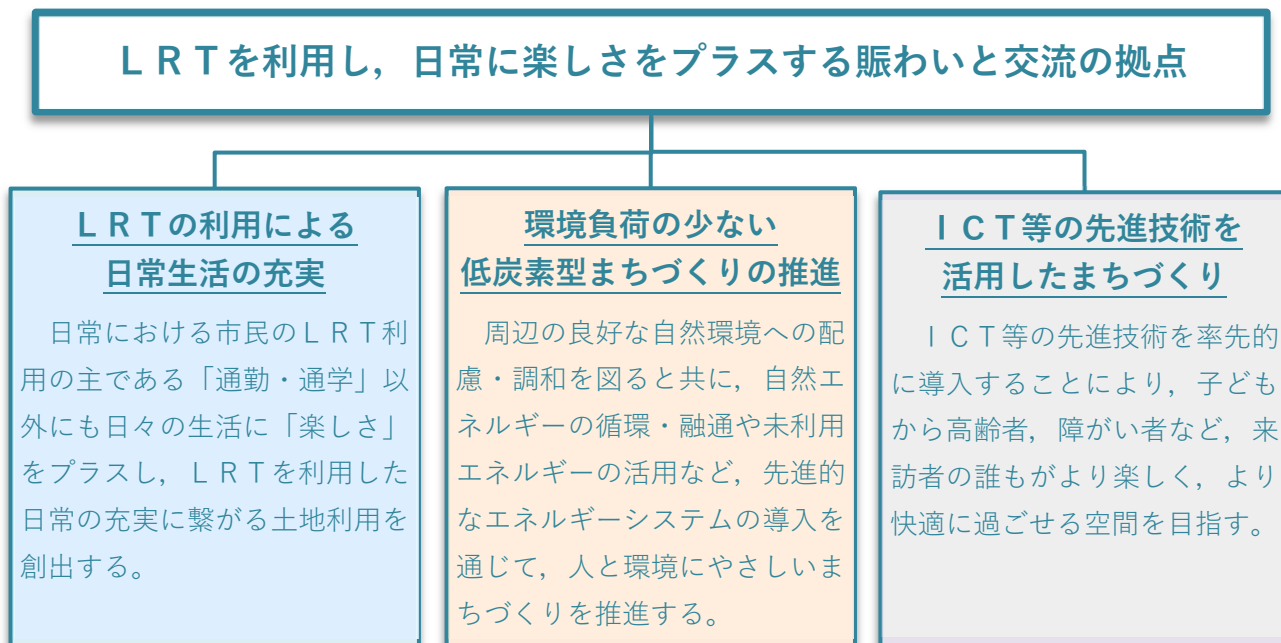
URL:

<https://www.city.utsunomiya.tochigi.jp/shisei/machizukuri/uplaza/1025062/index.html>

【土地利用の考え方】

新たな交通結節拠点として、LRT沿線をはじめとする地域の発展を目指し、市街地や農村地域に「住まう人」、工業団地等で「働く人」、LRT沿線の大学等で「学ぶ人」など、多くの人々が集い、「交流」や「賑わい」を創出する本市のまちづくりのシンボルとなる拠点を目指します。

《コンセプト》



(3) 基本的事項

ア 事業手法

都市公園法第5条第2項から第9項に基づき、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の広場、駐車場等の整備、改修等を一体的に行う者を公募により選定する「公募設置管理制度（P a r k - P F I）」による実施を基本としますが、その他の官民連携手法との組み合わせも可能です。

※ 公募設置等計画の事業期間は最長20年とし、その他の官民連携手法の事業期間は法令等に基づくものとします。

イ 設置する公園施設の想定（P a r k - P F Iによる整備を基本とした場合）

(7) 公募対象公園施設※

運動施設（屋内、屋外）、飲食店・売店等の便益施設、その他（提案によるもの）

(4) 特定公園施設※

<例>

園路、広場、駐車場、修景施設、休養施設、遊戯施設、運動施設（上記ア以外）、健康増進施設、管理施設（公募対象公園施設にその機能を持たせることも可能）、園路灯など（提案によるもの）

※ 特定公園施設の建設に要する費用のうち、9割を限度として公募設置等計画により公園管理者（市）に負担を求めることができます。

(ウ) 利便増進施設※

駐輪場、看板、広告塔など

※各施設の概要は、巻末の用語説明をご確認ください。

(4) その他

ア 基盤整備に関する事項

対象区域の現況は、ほとんどが農地であるため、公園施設の整備など一定の土地利用ができるよう地盤改良や造成、農業用・排水路の移設等は、事前に市が整備することを想定しています。

イ 施設整備に関する事項

建築物等の高さは、当該地が市街化調整区域であることなど、周辺環境を考慮して提案してください。

また、送電線下部における建築に当たっては、高さ制限があります。

ウ 広場空間等の整備に関する事項

L R T停留場から開放感のある眺望を確保するほか、公園利用者やL R Tの乗降者等が滞留でき、賑わいと交流が創出できるスペース（広場空間等）をL R T停留場に近接して整備することを想定しています。

4 提案内容

(1) 基本事項

以下の項目を踏まえて、提案してください。

ア コンセプト

「L R Tを利用し、日常に楽しさをプラスする賑わいと交流の拠点」として、多くの人々が集い、「交流」や「賑わい」を創出する本市のまちづくりのシンボルとなる拠点の形成

イ 導入機能

(ア) 交流と賑わいを創出する機能

交流や賑わいの創出が期待できる3 x 3, スケートボード, BMXなどの都市型スポーツを基本としつつ, 多くの世代からの需要が高い健康づくりなどのスポーツ関連を主とした機能の導入

(イ) 地域の振興に資する機能

地元の多様な農産物などの地域資源を活用した機能の導入

(ウ) 公園利用者に便益を提供する機能

滞在中やL R Tなどの待合い等を快適に過ごすことのできる機能の導入

(2) 配慮事項

ア L R Tの停留場や車両基地など, L R Tの関連施設との一体感の醸成を図ること

イ 周辺環境・景観への影響に配慮するなど, 地域との調和を図ること

(3) その他留意事項

ア 整備基本方針の内容を踏まえてご提案ください。

イ 公序良俗に反する事業の提案は認められません。

ウ 対象区域全体に対し提案してください。対象区域の一部のみを利用した提案は認められません。

(4) 提案内容

ア 事業内容に関すること

(ア) 整備テーマ(市のコンセプトを踏まえたうえで, 事業者の立場から当該事業に関する整備テーマを提案してください。)

(イ) 公募対象公園施設, 特定公園施設及び利便増進施設の種類, 規模, 内容

(ウ) 施設構成, 土地利用, 配置イメージ

(エ) 本市が導入を目指す機能(上記(1)イに示すもの)に関するアイデアや提案, 実現可能性

(オ) 交流・賑わいを創出する仕掛け(ソフト事業)

(カ) 予想来園者数, 収益モデルなど

(キ) L R Tの利用促進など, 本事業によって期待できる効果(本地区や本市まちづくりへの効果など)

イ 事業実施条件に関すること

- (ア) 事業スキーム(建物所有形態, 事業手法, 官民の役割分担など)
- (イ) 民間事業者において管理が可能な特定公園施設(Park-PFI の場合)の範囲, 管理費, 管理方法
- (ウ) 民間事業者が負担できる整備費
- (エ) 宇都宮市が負担することとなる整備費, 維持管理費
- (オ) 宇都宮市に求める支援や配慮事項
- (カ) 運営に関する事項(営業時間, 駐車場の運営に関する考え方など)
- (キ) 事業スケジュール

ウ その他

- (ア) L R Tの関連施設等との一体感の醸成を図るための方策など
- (イ) 平石地区をはじめとする地元農産物など, 地域資源の活用にあたっての周辺地域住民等との連携を図るための方策など
- (ウ) 地元農産物の直売以外の地域資源を活用した地域の活性化策など地域貢献への考え方など
- (エ) 事業実施にあたっての周辺道路との調整, 交通対策など
- (オ) 事業実施にあたっての課題, 条件など
- (カ) 事業全般に関する意見, 要望など

5 確認項目

《参考》

下記項目は、今後実施する事業者募集における評価項目の例です。

提案に当たっての参考にしてください。

評価項目	評価の視点	内容
① コンセプト	明確さ	明確でわかりやすいものであるか。
	魅力度	多くの人が集い、賑わいと交流が創出でき、L R T沿線のまちづくりのシンボルとなる魅力ある内容であるか。
② 事業内容	整合性	整備基本方針を踏まえた内容であるか。
	集客性	各世代のニーズを的確に捉えるなど、多くの利用が期待できる内容であるか。
	一体性	停留場からの連続性やL R T関連施設との一体感の醸成が図られている内容であるか。
	相乗性	L R Tの利用促進が図られるとともに、周辺地域やL R T沿線のまちづくりへの波及効果等が期待できる内容であるか。
	歩行者動線等	公園区域内における歩行者動線等が、安全性や回遊性に配慮されているか。
	地域振興	地域資源の活用や活用にあたっての地域との連携、地元事業者に対する配慮など地域振興への貢献等が期待できる内容であるか。
	魅力・付加価値	周辺地域の魅力や付加価値を高める内容であるか。
③ 事業実現性	実現性の視点	事業の実現性に関する課題とその解決に向けた考え方等の検討がなされているか。
	事業収支計画	—
④ その他	その他	—

6 参加資格

(1) 基本要件

本調査への参加事業者としての基本要件は、次のとおりです。

安定した事業運営ができる企画力、技術力及び経営能力を有する法人又は複数法人によるグループ（以下「法人グループ」という。）であること。

- ・ 法人（法人グループ参加の場合は構成員を含む）は、日本国の法律に基づく法人格を有する者です。
- ・ 法人グループ参加の場合は代表者を定めていただきます。
- ・ 他の法人グループの構成員として重複して参加することはできません。
- ・ 複数の参加申請を行うことはできません。
- ・ 個人では提案事業者又は法人グループの構成員になることはできません。

(2) 参加の制限

次に掲げる事項に抵触する法人は、参加事業者として参加することはできません。また、法人グループの構成員となることもできません。

- ・ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項第1号から第3号，同上第2項第1号から第7号及び第167条の5第1項に該当する者として，市への入札参加の制限を受ける場合
- ・ 経営不振の状態（破産手続き，会社更生手続き，またはその他類似の手続き開始の申立てがなされたとき，特別清算手続き，または会社整理手続きが開始されたとき，手形取引停止処分がなされたとき）である場合
- ・ 租税が未納の場合
国税（法人税，消費税），県税，市町村税
- ・ 宇都宮市暴力団排除条例（平成23年宇都宮市条例第37号）に定める暴力団員等，暴力団経営支配法人等又は暴力団員と密接な関係を有すると認められる法人

(注意)

上記の事態がヒアリングの終了までの期間に発生した場合は，当該参加事業者は失格となります。

ただし，法人グループを構成する者が失格に該当する場合，市が指定する期間内に当該構成員を除外し，かつ本実施要領に定める参加資格が全て満たされ，その内容を市が承諾した場合，当該グループの参加を認めることとします。

7 参加手続き

(1) 説明会の開催

当該施設の概要等について、本調査への参加を希望する事業者向けの説明会を実施します。参加を希望される方は、期日までに【(様式1号) 説明会申込書】に必要事項を記入し、件名を「説明会申込み(事業者名)」として申込先へ電子メールで御提出ください。

ア 申込受付期間

令和2年 9月28日(月) ～ 10月 7日(水) 午後5時まで

イ 申込先

提出先(14頁)のとおり

ウ 説明会開催日時

令和2年10月 8日(木) 受付時間 午後2時～
説明会 午後2時30分～

エ 会場

宇都宮市保健センター(宇都宮市駅前通り1丁目4-6 トナリエ宇都宮9階)

※ 保健センター入館案内図(17頁)参照

(2) 調査への参加申込み

本調査への参加を希望する場合は、【(様式3号) 参加申請書類チェック表】から【(様式8号) 守秘義務に関する誓約書】までに必要事項を記入し、件名を「対話型市場調査参加申込み(事業者名)」として、申込先へ電子メールにて御提出ください。(※様式8号は原本を郵送してください。)

ア 申込受付期間

令和2年10月 8日(木) ～ 令和2年10月15日(木) 午後5時まで

イ 申込先

提出先(14頁)のとおり

○参加申請書類

- ・ 様式3号「参加申請書類チェック表」(参加申請書類の最初に添付し提出)
- ・ 様式4号「参加申請書」(法人グループ参加の場合は代表法人が提出)
- ・ 様式5号「代表法人及び構成員一覧表」(法人グループ参加の場合のみ提出)
- ・ 様式6号「代表法人への委任状」(法人グループ参加の場合のみ提出)
- ・ 様式7号「暴力団排除に関する誓約書」(法人グループ参加の場合は各構成員も提出)
- ・ 様式8号「守秘義務に関する誓約書」(法人グループ参加の場合は各構成員も提出)

(3) 質問の受付

本調査の実施内容について質問がある場合は、【(様式2号) 質問書】に必要事項を記入し、件名を「対話型市場調査質問 (事業者名)」として、申込先へ電子メールにて御提出ください。

ア 質問受付期間

令和2年10月15日(木) ～ 10月23日(金) 午後5時まで

イ 申込先

提出先(14頁)のとおり

ウ 質問回答

令和2年10月末頃に、宇都宮市ホームページで公表します。

エ その他

すべての質問に回答するとは限りません。本調査の実施上必要と認めたものについてのみ回答します。

(4) 参加辞退

参加申請書類の提出後に参加を辞退する法人は、様式9号「辞退届」を提案書類受付の締切日までに提出してください。

(5) 構成員の変更

法人グループ参加の場合、ヒアリングが終了するまでの期間、市において支障がないと判断した場合、構成員の変更を認めることがあります。その場合には、必要に応じ提案事業者に書類の再提出を求める場合があります。

(6) 参加資格の確認

- ・ 参加資格有無の確認は、参加申請書類及び添付書類により行います。
- ・ 参加申請に関し当該書類の提出法人、代表法人等に問い合わせする場合があります。
- ・ 結果通知において、参加資格の有無について通知を行います。
- ・ 結果通知は、様式4号「参加申請書」に記載の法人担当者へ電子メールにて行います。

(7) 守秘義務対象資料等の提供

様式4号及び様式8号を提出した参加法人に対して、守秘義務対象資料等を提供します。

ア 提供方法

様式4号及び様式8号を提出した法人に該当資料を電子メールで送付します。

イ 提供日

令和2年10月16日(金)

8 提案書類の提出

(1) 提案書類

- ・ 参加事業者は、「提案書」を提出してください。
- ・ 複数の提案を行うことはできません。
- ・ 提案書類の様式等については次のとおりです。

ア 提案書

- ・ 様式10号「提案書」により必要事項を提案してください。
- ・ 様式11号「提案概要書」により提案の概要を提出してください。提案内容の用紙サイズはA3横（片面印刷，表紙，目次を除く，カラー可）とします。
- ・ 様式，フォントは自由ですが，文字サイズは10.5ポイント以上を基本としてください。
- ・ 本実施要領「4 提案内容」を踏まえて提案してください。
- ・ 添付書類として，建物の概要や外構等を表した図面等（立面図，断面図，パース等），交通対策の考え方については，できる限り作成し提出してください。
- ・ 法人グループ参加の場合は，各構成員の役割を記載してください。

イ 提案書類の部数等

- ・ 提案書類は，紙媒体で5部提出してください。併せて提案書類のPDFデータをWindowsで読み込み可能なCD-ROM（1枚）に保存し提出してください。
- ・ 提案書類の受付後，内容の変更はできません。ただし軽微な変更は除きます。
- ・ 受付期間，提出方法，様式等は「9 受付期間等」を参照してください。

(2) 提案の無効

次のいずれかに該当する場合，提案は無効とします。

- ・ 参加申請書類，提案書類等の当市へ提出の書類（以下「提出書類」という。）に虚偽の記載があった場合
- ・ 提出書類に第三者の著作権，その他知的財産権に抵触する内容を含んでいる場合

(3) 提案内容の取扱い

対話型市場調査の結果については，令和3年1月下旬にその概要の公表を予定しています。（公表にあたっては，参加事業者に事前に公表内容を確認します。）

なお，知的財産権保護の観点から，概要のみを公表することとし，参加事業者名については，公表しません。

(4) その他

- ・ すべての提出書類において，使用する言語は日本語とし，単位は計量法（平成4年5月20日法律第51号）に定めるもの，通貨単位は円，時刻は日本標準時とします。
- ・ 本調査に参加した事業者は，市との対話において知り得た対象区域等に係る情報等について，守秘義務を負います。
- ・ 本調査への参加に要する費用（対話への参加，資料作成等）は，全て参加事業者の負担とします。

9 受付期間等

(1) 提出書類の受付期間等

提出書類に関する受付期間、提出書類、提出方法は次のとおりです。

項目	受付期間	提出書類
説明会申込み	令和2年 9月28日(月) から 令和2年10月 7日(水) 午後5時まで	様式1号「説明会申込書」
参加申請	令和2年10月15日(木) 午後5時まで	様式3～8号
質問	令和2年10月15日(木) から 令和2年10月23日(金) 午後5時まで	様式2号「質問書」
提案書類	令和2年11月20日(金) 午後5時まで	様式10～11号, 添付書類, CD-ROM

(2) 様式集

本対話型市場調査の様式は、次のとおりです。

項目	様式番号	様式名
説明会申込関係	様式1号	説明会申込書
質問関係	様式2号	質問書
参加申請関係	様式3号	参加申請書類チェック表
	様式4号	参加申請書
	様式5号	法人グループの代表法人及び構成員一覧表
	様式6号	法人グループの代表法人への委任状
	様式7号	暴力団排除に関する誓約書
	様式8号	守秘義務に関する誓約書
	様式9号	参加辞退届
提案書類関係	様式10号	提案書
	様式11号	提案概要書
	参考資料	添付書類(交通対策, パース等)

(3) 提出先及び連絡先

提出書類の提出先及び連絡先は、次のとおりです。

〒320-8540 栃木県宇都宮市旭1丁目1番5号
宇都宮市総合政策部 地域政策室 地域計画グループ
担当者：星，金田
電話：028(632)2122
FAX：028(632)7072
電子メール：u2010@city.utsunomiya.tochigi.jp

(4) 関連調査等への協力

本調査終了後も必要に応じて、追加ヒアリング（文書、電話、E-mailでの照会を含む）やアンケート、参考見積への対応等をお願いすることがありますので、その際は御協力をお願いします。

■ 用語の定義

用 語	説 明
P a r k - P F I	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年の都市公園法改正により、都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として新たに設けられた「公募設置管理制度」のこと。 ・飲食店や売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象施設公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用して、その周辺の園路、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制度。
公募対象公園施設	<ul style="list-style-type: none"> ・都市公園法第5条の2第1項に規定する「公募対象公園施設」のこと。 ・飲食店、売店等の公園施設であって、都市公園法第5条第1項の許可の申請を行うことができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの。 (例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等)
特定公園施設	<ul style="list-style-type: none"> ・都市公園法第5条の2第2項第5号に規定する「特定公園施設」のこと。 ・公園管理者との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が認定公募設置等計画に従い整備する園路、広場等の公園施設であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与するものと認められるもの。
利便増進施設	<ul style="list-style-type: none"> ・都市公園法第5条の2第2項第6号に規定する「利便増進施設」のこと。P a r k - P F Iにより選定された者が占用物件として設置できる自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板・広告塔を指す。
公募設置等計画	<ul style="list-style-type: none"> ・都市公園法第5条の3の規定に基づき、公募設置管理制度に応募する民間事業者等が公園管理者に提出する計画。

■ Park-PFIのイメージ



出典：都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン（国土交通省）

■ 公園施設の種類及び公募対象公園施設

分類	園路広場	修景施設	休養施設	遊戯施設	運動施設	教養施設	便益施設	管理施設	その他の施設
公園施設の種類	園路 広場	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰だな 噴水 池 滝 つき山 彫像 灯籠 石組 飛石	休憩所 ベンチ 野外卓 ピクニック場 キャンプ場 その他これらに類するもの	ぶらんこ 滑り台 シーソー ジャングルジム ラダー 砂場 徒渉池 舟遊場 魚つり場 メリーゴーランド 遊戯用電車 野外ダンス場 その他これらに類するもの	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 バレーボール場 ゴルフ場 ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康運動施設 リハビリテーション用運動施設 スケート場 スキー場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄棒 つり輪 その他これらに類するもの これらに附属する工作物 (観覧席、シャワー等)	植物園 温室 分区分園 動物園 動物舎 水族館 自然生態園 野鳥観察所 動植物の保護繁殖施設 野外劇場 野外音楽堂 図書館 陳列館 天体・気象観測施設 体験学習施設 記念碑 その他これらに類するもの 遺跡等 (古墳、城跡等)	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 園内移動用施設 便所 荷物預り所 時計台 水飲場 手洗場 その他これらに類するもの	門 権 管理事務所 詰所 倉庫 車庫 材料置場 苗畑 掲示板 標識 照明施設 ごみ処理場 (廃棄物再生利用施設を含む) くず箱 水道 井戸 暗渠 水門 雨水貯留施設 水質浄化施設 護岸 擁壁 発電施設(環境への負荷の低減に資するもの) その他これらに類するもの	展望台 集会所 備蓄倉庫 [耐震性貯水槽] [放送施設] [情報通信施設] [ヘリポート] [係留施設] [発電施設] [延焼防止のための散水施設] ※[]内は省令で定めている施設
		その他これらに類するもの							

公募対象公園施設

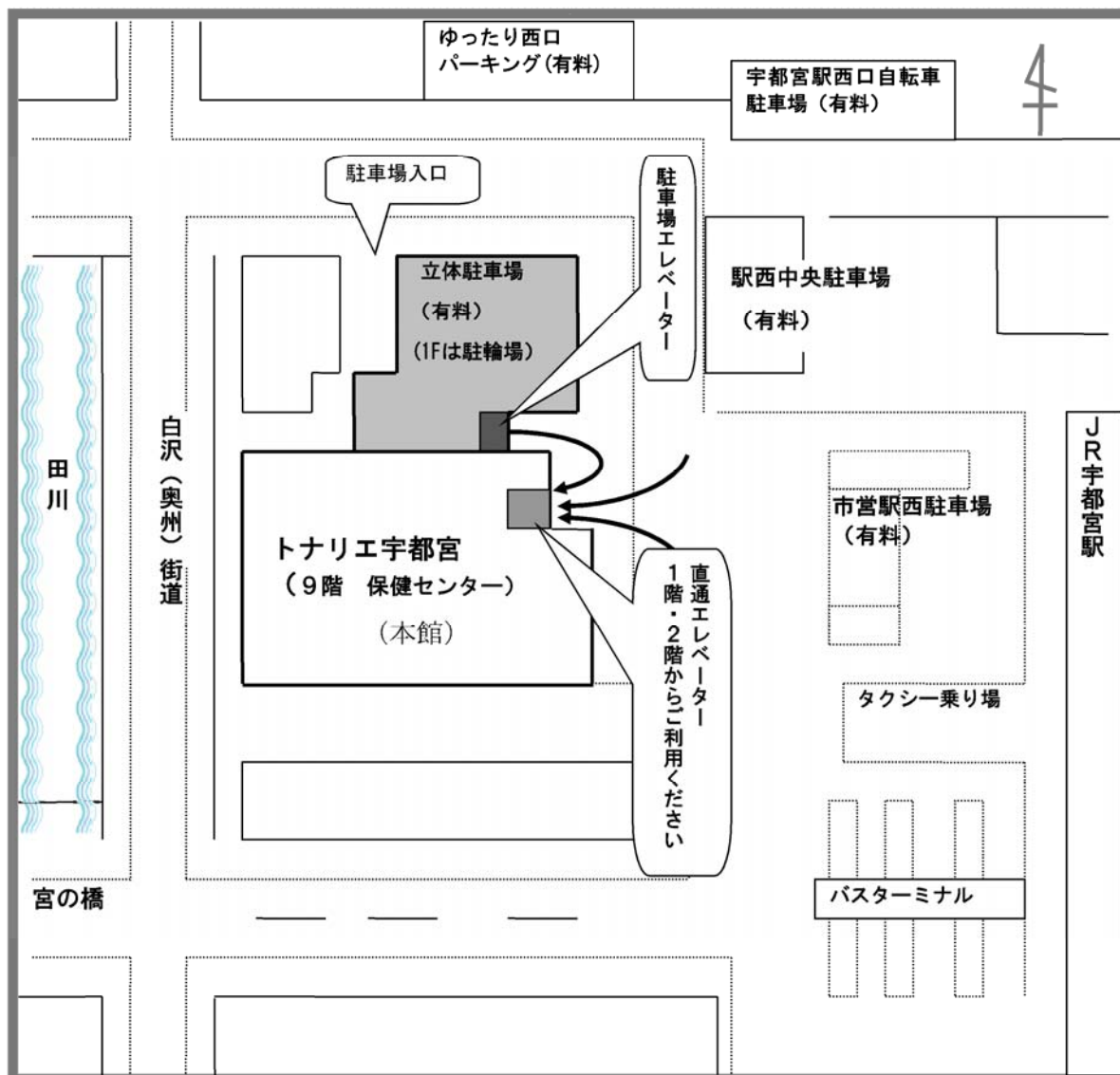
休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設においては、上記に掲げるもののほか、都市公園ごとに地方公共団体が条例で定めることができる。

出典：都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン（国土交通省）

■ 保健センター入館案内図

市保健センターは、『トナリエ宇都宮』9階です。

無料の専用駐車場はありません。なるべく公共交通機関をご利用ください。



● 保健センターに入館する方法

1 公共交通機関を利用する場合

本館の1, 2階から保健センター直通エレベーターに乗って, 9階までお越しください。

2 立体駐車場を利用する場合 (※①または②の方法でお越しください)

- ① 駐車場エレベーターで1階または2階まで下りて, 本館の直通エレベーターに乗り換えて, 9階までお越しください。
- ② 駐車場エレベーターでR 2 (屋上2階) まで上がり, 連絡通路で本館8階から階段を上って9階までお越しください。