

## (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の結果について

### 1 対話型市場調査の目的

本市では、LRT沿線の新たな交通結節拠点となる(仮称)平出町トランジットセンターゾーン(以下「TCゾーン」という。)において、令和2年8月に策定した「(仮称)平出町トランジットセンターゾーン整備基本方針(以下「整備基本方針」という。)」に基づき、多くの人が恒常的に集い、誰もが楽しめる魅力ある都市公園を整備することとし、この整備にあたっては、民間活力を最大限に活用することとしている。

民間活力の活用にあたっては、事業者の公募に向けて事業の実現性や整備条件など事業者募集に係る要件等について十分に確認、整理する必要があることから、本事業に参画意向のある事業者に対し調査を行うものである。

### 2 調査スケジュール

令和2年 9月28日	調査実施要領の公表
10月 8日	事業者向け調査説明会の開催
15日	調査参加申込期限
11月20日	提案書の提出期限
12月22日～23日	個別ヒアリングの実施

### 3 参加事業者

- ・ 事業者数：8者(うち1者は個別ヒアリング不参加)
- ・ 業種：建設業、不動産業、設計業、サービス業

### 4 対話型市場調査の結果(概要)

#### (1) 総括

TCゾーンについては、LRT沿線の新たな拠点として市場性を有しているとともに、整備基本方針に掲げる整備コンセプトの実現や機能の導入が可能であることを確認

#### (2) 事業者の提案及び意見の概要

##### ア 公募対象公園施設<sup>\*1</sup>(収益施設)

農産物直売所、カフェ・レストラン、マルシェ、フットサルコート、グランピング施設、コワーキングスペース、コンビニエンスストア、バスターミナル、カーシェアリング、駐車場など

##### イ 特定公園施設<sup>\*2</sup>(公共施設等)

アーバンスポーツ施設(BMX、スケートボード、3x3、ボルダリング等)、芝生広場(イベント広場)、自然体験(農業体験)施設、託児施設、防災備蓄倉庫など

#### ウ 整備手法等

- ・ 「P a r k - P F I 制度<sup>※3</sup>」により，事業対象区域全体を整備可能
- ・ P a r k - P F I 制度にあわせて，P F I （B T O方式<sup>※4</sup>）やD B O方式<sup>※5</sup>などの組み合わせにより，より一層，民間事業者の様々なアイデアやノウハウの発揮が可能
- ・ P a r k - P F I 制度により選定した民間事業者が，指定管理者として公園全体を一体的に管理・運営が可能

#### エ 官民の費用分担

- ・ 公園の整備にあたっては，市において一定額の整備費を負担するなど，官民の適切な費用分担が必要
- ・ アーバンスポーツ施設については，収益性が見通せないことから，民設民営ではなく，公設民営が適当

#### オ その他

駐車場については，L R Tの利用者を考慮しながらも，事業性を高めるためには，一定程度の台数の確保が必要

### 5 調査結果の取扱等

- ・ 今回の対話型市場調査を通して把握することのできた実現性の高い事業内容や参画条件等を踏まえ，今後，事業者の募集を行う際に作成する「公募設置等指針<sup>※6</sup>」などの策定に向けた要件整理に活用していく。
- ・ 調査に参加いただいた事業者名及び図面，ノウハウ等の提案内容については，知的財産の観点から情報を保護する必要があるため，非公表とする。
- ・ 本調査以降においても，魅力ある都市公園の整備に向けて，引き続き，民間事業者などとの意見交換等を行っていく。

### 6 事業スケジュール（案）

令和3年度～	都市計画決定，都市計画事業認可取得 事業用地買収
4年度～	事業者公募 設計・施工

※ 用語の説明

用 語	説 明
※1 公募対象公園施設	<p>公募により選定された民間事業者が設置・運営する飲食店、売店等の公園施設であって、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</p> <p>(例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場など)</p>
※2 特定公園施設	<p>公募により選定された民間事業者が、公園管理者（市）との契約に基づき整備する園路、広場等の公園施設であって、「公募対象公園施設」と併せて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</p> <p>(例：園路、広場など)</p>
※3 Park-PFI制度	<p>飲食・物販等の収益施設（公募対象公園施設）等を民設民営し、当該施設から生じる収益を活用して、緑地や園路等の特定公園施設の整備を行う制度</p>
※4 PFI	<p>民間事業者が自ら調達した資金で公共施設等の設計・建設を行い、その後の維持管理・運営を併せて発注する事業手法</p> <p>&lt;BTO方式&gt;</p> <p>民間事業者が公共施設を設計・建設し、施設完成後に公共側に施設所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営を行う方式</p>
※5 DBO方式	<p>行政が資金調達を行い、民間事業者が公共施設等の設計・建設と、維持管理・運営を一括して発注する方式</p>
※6 公募設置等指針	<p>Park-PFI制度に基づく民間事業者の公募に当たり、市が各種募集条件等を定めたもの</p>