

# **船場地区まちづくり拠点施設整備事業**

## **事前方針**

**平成28年9月7日  
箕面市**

## はじめに

箕面市船場地区では、平成 32 年度に開通予定の北大阪急行線の延伸に伴う「(仮称)箕面船場駅」の整備を見据え、新たなまちづくりの取り組みが開始されている。

箕面市は第 5 次箕面市総合計画において、「(仮称)箕面船場駅」周辺を含む北大阪急行線沿線エリアを、箕面市の中心核を担う「都市拠点」として位置づけたほか、平成 28 年 2 月に策定した「箕面市立地適正化計画」において都市機能誘導区域に位置づけるなど、各種サービス機能の集約とともに活性化を図る区域としている。

現在、大阪船場繊維卸商団地協同組合をはじめとする地権者が同駅前の土地(4.8 ヘクタール)を対象に土地区画整理事業を実施するため、土地区画整理法に基づく土地区画整理組合の設立認可申請を行っているところである。

同土地区画整理予定地内では、新たなまちづくりの核施設として、大阪大学箕面キャンパスの移転が予定されているほか、箕面市は市民文化ホール、文化交流施設、図書館等の公共施設整備を予定している。

市はこれら公共施設の整備にあたり、事業主体となる民間事業者の意見収集・対話を通し、改正PFI法(民間資金等の活用による公共施設等の整備に関する法律)に基づく公共施設等運営権(以下、「コンセッション」という。)を設定する可能性等も含めた幅広い官民連携手法の導入や具体的な事業スキーム、資金調達スキームの検討など、最適な整備及び維持管理・運営手法の構築を目的として事前方針(以下、「本方針」という。)を公表する。

なお、平成 28 年 8 月 26 日に大阪大学が「大阪大学箕面新キャンパス整備運営事業事前方針」を公表しており、その中でも記載しているとおり、大阪大学と市は今後のまちづくりにおける様々な場面において連携・協力し、一体的にまちづくりを行っていく方針である。

## 1. 本方針の意義と目的

市は、「船場地区まちづくり拠点施設整備事業」(以下、「本事業」という。)の実現に向けて、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成十一年法律第百十七号)(以下、「PFI法」という。)の規定に基づく実施方針(法第5条)の作成及び公表を検討している。

市は官民連携による公共施設整備において、新しい価値の創造や新たな手法の導入も含め、最適な整備及び維持管理・運営手法を構築する目的から、事前に本方針を公表し、民間事業者との対話を行う。また、官民連携手法の導入による民間資本の投入や本事業に適した事業範囲の検討、及び事業スキームや資金調達スキームの構築など実現可能な官民連携手法を検討し、市の今後の整備方針を決定する。

## 2. 事業内容に関する事項

### (1) 事業の名称

「船場地区まちづくり拠点施設整備事業」

### (2) 事業の内容

市は、市民文化ホール、文化交流施設、図書館、歩行者デッキ、デッキ下駐輪場、駅前広場の整備を予定している。なお、文化交流施設及び図書館については、大阪大学が指定管理者として維持管理・運営を担う予定にしており、市議会の議決を経て確定する。

### (3) 整備地の概要

場所	大阪府箕面市船場東3丁目付近	
敷地制限	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	600%
	第8種高度地区	高さ 31m(特例許可あり)
その他	箕面市まちづくり推進条例に定める規制あり	

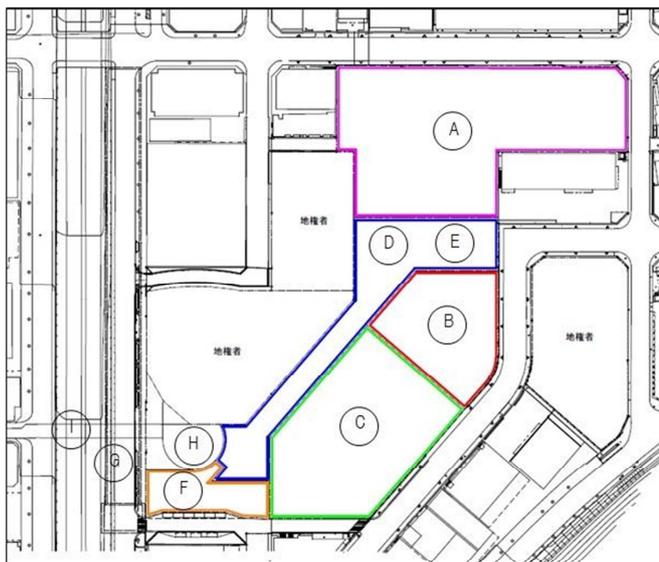
※「箕面市特別業務地区建築条例」は、見直しを予定している。

#### (4)事業の概要

##### ① 整備内容(予定)

施設	面積	備考
市民文化ホール	7,700 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1,000 席以上の大ホール</li> <li>・250 席前後の小ホール</li> <li>・収益施設を併設</li> </ul>
文化交流施設	12,000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会議室・スタジオ等</li> </ul>
図書館		<ul style="list-style-type: none"> <li>・蔵書数:71 万冊</li> <li>(箕面市 11 万冊、大阪大学 60 万冊)</li> </ul>
地区内デッキ	3,750 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・デッキ下駐輪場</li> <li>(自転車 560 台、原付 300 台程度)</li> </ul>
駅前広場	1,500 m <sup>2</sup>	

##### ② 整備イメージ



###### A：大阪大学キャンパス

- ・公共施設との一括発注を検討中
- ・施設の整備及び運営業務は、大阪大学が実施

###### B：図書館・文化交流施設

- ・12,000 m<sup>2</sup>程度
- ・図書館蔵書数：71万冊程度
- ・阪大が無償で維持管理・運営
- ・運営業務をPFI事業と分離

###### C：市民文化ホール

- ・1,000～1,400席の大ホールと200～300席の小ホール
- ・運営業務をPFI事業と分離を検討

###### D：地区内デッキ

- ・3,750 m<sup>2</sup>程度

###### E：デッキ下駐輪場

- ・自転車560台、原付300台程度
- ・駅舎駐輪場と同様の運営事業者とすることで検討中

###### F：駅前広場

- ・1,500 m<sup>2</sup>程度

※ 駅舎駐輪場(G)、昇降口(H) R423歩行者デッキ(I)については、駅舎の整備との関連性が高く、駅舎と一体的に整備をすることにより事業費削減、工事の円滑化が図れるため、従来方式でPFI事業と別途発注する。

#### (5)事業期間

本事業は官民連携事業として整備を予定しており、今後、本事業に関心のある民間事業者等の意見を踏まえて事業契約期間を設定する。なお、事業期間は、適切なリスク分担の観点から15年以上30年以内を想定した上で検討する。

## (6)事業方式

本事業は「PFI法」に基づく実施を視野に入れており、事業方式については本方針の公表及びその意見受付・対話を踏まえて検討するものとする。

### 【想定している事業方式】

方式	説明
BTO	Build Transfer Operate の略。 民間事業者が施設を設計・建設後、市に所有権を移転し、民間事業者が維持管理運営を行う方式。
BOT	Build Operate Transfer の略。 民間事業者が施設の建設・維持管理運営を行い、維持管理運営期間終了時に市に所有権を移転する方式。
BOO	Build Own Operate の略。 民間事業者が施設を建設後、維持管理運営を行い、維持管理運営期間終了時に民間事業者が施設の解体撤去等を行う方式。(市が施設を所有しない事業方式。)
コンセッション	市が所有する施設を活用し、行政サービスの運営について運営権を設定する方式。
定期借地権	市が所有する土地を民間事業者が定期借地権の設定により活用する方式。
賃貸借	民間事業者が所有(企画)する施設の一部又は全部を市が賃貸借契約により借りる方式。

## (7)想定スケジュール

	項目	想定日程
1	実施方針の公表	H29年5月頃
2	実施方針に関する説明会	H29年5月頃
3	実施方針に関する対話及び質問受付	H29年5月～H29年6月頃

### 3. 実施方針策定時の民間事業者の募集及び選定

本事業は、市が予定している公共施設整備事業に関して、企画、設計、建設、維持管理、運営、さらに民間事業者による独立採算事業等を含めた民間事業者のマーケティング力や創意工夫、ノウハウ等が最大限に発揮され、長期的かつ安定的なまちの発展と持続的な成長、さらには新しい価値創造に資することを期待するものである。

#### (1) 民間事業者の募集及び選定に関する基本的な考え方

本事業は、PFI法の規定に基づいたPFI手法による実施を視野にいれている。市の財政負担の縮減のみに評価視点を置くのではなく、性能発注による民間事業者の創意工夫を活かした質の高い公共サービス提供というPFI手法が持つ本来の特性を最大限活かせるよう評価する。

#### (2) 民間事業者の募集及び選定の手順

民間事業者の募集は、独立採算事業等を含めた民間事業者のマーケティング力や創意工夫、ノウハウ等が最大限に発揮される提案を、民間事業者から広く募集する。

民間事業者の選定は、リスク分担、提供されるサービスの内容や水準、公共性、安定性等の幾つかの評価基準に基づき、民間事業者の創意工夫を柔軟に評価し、総合的に公共サービスの受け手にとって最も価値を創造するものを選定する。

#### (3) 民間事業者を選定しない場合

上記(2)による入札募集及び入札選定を行い、適切な事業者がなかった場合には、選定しない。

### 4. 本事業におけるリスク分担

#### (1) リスク分担に関する基本的な考え方

- ・本事業は、市と民間事業者との間において適切なリスク分担(リスク移転)を確保することで、より質の高いサービスの提供と継続の維持をめざすものとする。
- ・事業契約において設定する複数の業務は、各業務を適切に履行でき、かつ発生するリスクを適切に負える者が管理するものとする。ただし、民間事業者

が適切にリスク管理できないものについては、市がその全て又は一部を負うこととする。

## (2) 民間事業者の責任の履行に関する事項

- ・民間事業者は、自ら提案し実行する独立採算で実施する業務等について、予測される全てのリスクを負うものとする。市と民間事業者のリスク分担は、関係する民間事業者との対話を踏まえてリスク分担表を作成し、必要に応じて更新するものとする。

## 5. 意見・提案いただきたい事項

本方針の公表に伴う民間事業者からの質問受付及び対話・協議により、市は特に以下の内容について民間事業者からの意見・提案を期待している。ただし、意見・提案いただく内容は以下に限らず、幅広い意見を求める。

### ① 適切な事業範囲について

- ・本事業においては、市民文化ホールや図書館等、複数の公共施設の整備を予定しているが、スケールメリットを活かしたコスト縮減や円滑な工事の推進等を実現するため、個別に発注するのではなく、できるだけ取りまとめて発注を行いたいと考えている。その適切な範囲について、設計・工事の観点や運営の観点から提案や意見をいただきたい。

### ② 市民文化ホールの運営手法について

- ・市民文化ホールの運営については、利用料金制による独立採算型を想定しており、その実現可能性について、また実現可能性を確保するために必要な条件があれば提案や意見をいただきたい。
- ・選択肢の一つとしてコンセッション方式の導入を視野に入れているところであるが、その可否、また導入について提案や意見をいただきたい。

③ PFI 事業から施設の運営事業を分離することの可否及びそれぞれの業務範囲について

- ・PFI 事業で整備する施設において、運営事業を分離することの可否、運営事業を分離したほうがよい施設について提案や意見をいただきたい。
- ・なお、文化交流施設及び図書館は、大阪大学が指定管理者として施設の維持管理と運営を担う予定であり、PFI 事業から分離することとなる。
- ・その際、PFI 事業における維持管理業務と業務範囲を切り分ける必要があり、適切かつ効率的な維持管理を行うための業務範囲について提案や意見をいただきたい。

④ 大阪大学、地権者施設との連携について

- ・「(仮称)箕面船場駅」前の土地区画整理事業予定地内においては、大阪大学及び市以外の地権者による施設整備も行われる予定である(詳細未定)。市としては、ハード・ソフトの両面において、大阪大学、地権者と連携し、まちづくりに取り組みたいと考えている。その連携について提案や意見をいただきたい。
- ・研究教育棟及び学寮等を整備する大阪大学と、複数の公共施設を整備する市が共同で入札を行い、事業者を選定するスキームについて、共同で入札することによる円滑な工事の推進やコストメリットに関する提案や意見をいただきたい。
- ・大阪大学と市、地権者が別で入札する場合の協働方法(まちづくりの一体性の確保方法、工事における調整方法等)について提案や意見をいただきたい。
- ・「(仮称)箕面船場駅」前の土地区画整理事業予定地内におけるエリアマネジメントなど、大阪大学、地権者、市による一体的なまちづくりの考え方、具体的スキーム等について提案や意見をいただきたい。

## 6. 本方針に関する対話・協議の実施及び意見・提案の募集

民間事業者との情報共有や意見交換を主な目的として、阪大と市の共同の対話と、市独自の協議を実施する。その後、対話や協議を踏まえた意見・提案を募集する。

阪大と市の共同の対話のみ、又は市独自の協議のみを希望することもできる。

※ 本方針に関するスケジュールについては、【別紙1】参照。

### (1) 大阪大学と市の共同の対話について

平成 28 年 8 月 26 日に大阪大学が公表したとおり、大阪大学と市は、その連携について検討を行っており、以下のとおり、共同の対話を実施する。

主にいただきたい意見・提案のテーマは「5. 意見・提案いただきたい事項」の「④大阪大学、地権者施設との連携について」(7ページ)であるが、それ以外の事項を提案することもできる。

希望する民間事業者は、「様式1」に必要事項を記入のうえ、電子メールで提出すること。質問や意見は、様式1と別に取りまとめて(様式自由)送付しても構わない。

電子メールで提出した後に、受信確認(様式自由)のファクスを送信すること。

- ・申込受付期間:平成 28 年 9 月 12 日(月)～9 月 16 日(金)
- ・対話期間:平成 28 年 9 月 20 日(火)～9 月 21 日(水)

### (2) 市独自の協議について

本方針に関する市独自の協議は、民間事業者と市で情報共有を行ったうえで、意見・提案を提出いただき、PFI法の規定に基づく実施方針(法第 5 条)の作成に反映させることを目的とする。

主にいただきたい意見・提案のテーマは「5. 意見・提案いただきたい事項」の「①適切な事業範囲について」(6ページ)、「②市民文化ホールの運営手法について」(6ページ)、「③ PFI 事業から施設の運営事業を分離することの可否及びそれぞれの業務範囲について」(7ページ)であるが、それ以外の事項を提案することもできる。

質問や意見・提案があり、市との協議を希望する民間事業者は、「様式2」に必要事項を記入のうえ、電子メールで提出すること。質問は、様式2と別に取りまとめて(様式自由)送付しても構わない。電子メールで提出した後に、受信確認(様式自由)のファクスを送信すること。

- ・申込受付期間:平成 28 年 9 月 12 日(月)～9 月 23 日(金)

※協議期間は平成28年9月26日(月)以降10月7日(金)までを予定している。申し込みいただいた後、協議日時を連絡する。

### (3)意見・提案の募集

意見・提案は、協議を踏まえて提出いただくことを原則とする。

意見・提案を提出する民間事業者は、様式3に必要事項を記入のうえ、電子メールで提出すること。意見・提案を記述する様式は自由であるが、貴社のノウハウ等により公表できない部分はその旨を明確にすること。

電子メールで提出した後に、受信確認(様式自由)のファクスを送信すること。

市はいただいた意見・提案をもとに、PFI法の規定に基づく実施方針(法第5条)への反映を検討する。

・意見・提案受付期間:平成28年10月3日(月)～11月11日(金)

※意見・提案をいただいた後、必要に応じて個別ヒアリングを実施する。

### 【対話・協議の申込先及び意見・提案の提出先】

窓 口:箕面市地域創造部北急まちづくり推進室

電 話 番 号:072-724-6744

フ ァ ッ ク ス:072-722-7655

ア ド レ ス:machidukuri@maple.city.minoh.lg.jp

## VI 参考資料

別紙1 事前方針スケジュール

別紙2 大阪大学箕面キャンパス移転に係る合意書(写)

別紙3 箕面新キャンパスとその周辺の施設整備イメージ

別紙4 箕面新キャンパスとその周辺の施設イメージパース

様式1

阪大と市の共同の対話に関する申込及び質問

平成 28 年 月 日

箕面市役所地域創造部北急まちづくり推進室 宛

申込者(企業名)

氏名(企業名):

住 所:

担 当 者 名:

電 話 ・ F A X:

阪大と市の共同の対話を申込みます。

協議希望日時 (協議を希望しない場 合は空欄で可)	①平成 年 月 日 午前・午後 ②平成 年 月 日 午前・午後 ③平成 年 月 日 午前・午後
質問内容	

様式2

事前方針に関する協議(市独自)申込及び質問

平成 28 年 月 日

箕面市役所地域創造部北急まちづくり推進室 宛

申込者(企業名)

氏名(企業名):

住 所:

担 当 者 名:

電 話 ・ F A X:

市が公表した事前方針に関して、協議を申込みます。

協議希望日時	①平成 年 月 日 午前・午後 ②平成 年 月 日 午前・午後 ③平成 年 月 日 午前・午後
質問内容	

様式3

事前方針に関する意見・提案

平成 28 年 月 日

箕面市役所地域創造部北急まちづくり推進室 宛

申込者(企業名)

氏名(企業名):

住 所:

担 当 者 名:

電 話 ・ F A X:

市が公表した事前方針に関して、別添のとおり、意見・提案を提出します。

※意見・提案の様式は自由です。ただし、貴社のノウハウ等により公表できない部分はその旨を明確にしてください。

【ヒアリングの実施について】

下記のいずれかを○で囲んでください。なお、希望がない場合も市からヒアリングをお願いする場合があります。ヒアリング日時は別途、ご連絡します。

1 提出にあたり個別ヒアリングの実施を希望します。

ヒアリング希望日時	①平成 年 月 日 午前・午後
	②平成 年 月 日 午前・午後
	③平成 年 月 日 午前・午後

2 提出にあたり個別ヒアリングの実施を希望しません。