

**市民会館跡地エリアにおける PPP 手法導入に係る
サウンディング型市場調査**

実施要領

令和2年8月17日

茨木市

1. 調査概要

1.1. 調査の目的

茨木市(以下、「市」という。)では、右図に示す市民会館跡地エリア(以下、「跡地エリア」という。)において、ホール、図書館、子育て支援施設等を含む複合施設(敷地 A)と、新施設と一体となつて憩い・にぎわい・交流の拠点となる広場(敷地 B)の整備を、設計・施工一括発注方式(以下、「DB 事業」という。)で進めています。また、敷地 C・D についても、新たに都市公園として整備を行う予定です。

本調査は、敷地 C・D の整備・運営及び敷地 A・B 各施設の運営に係る PPP 手法の導入の可能性について、民間事業者の皆様から広く意見・提案を求め、対話を通じてより良い整備計画、実現性のある公募条件等を把握することを目的に実施するものです。

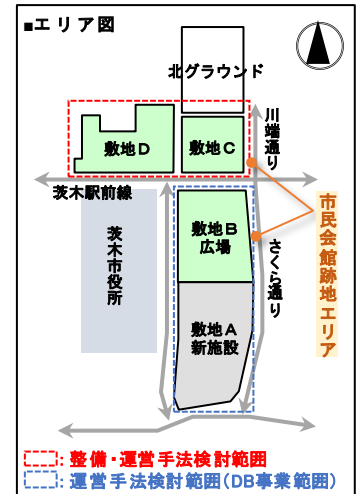


図 1.1.対象エリア

1.2. 市民会館跡地エリア及び周辺の状況

(1) 市民会館跡地エリアの位置

跡地エリアは、茨木市役所の東隣にあり、JR 茨木駅、阪急茨木市駅のほぼ中間地点の、市民が訪れやすく利用しやすい、市の中心部に位置しています。



図 1.2.跡地エリアの位置

(2) 市民会館跡地エリアの敷地条件

跡地エリアの敷地条件を以下に示します。

表 1.1.跡地エリアの敷地条件

	敷地 A	敷地 B	敷地 C	敷地 D																																																																																					
所在地	駅前3丁目9	駅前3丁目9	駅前4丁目8	駅前4丁目7-50 駅前4丁目7-55																																																																																					
敷地面積	約 6,200 m ²	約 3,650 m ²	約 1,761 m ²	約 3,487 m ²																																																																																					
土地所有	茨木市、農林水産省		茨木市外	茨木市																																																																																					
用途地域等	商業地域、防火地域																																																																																								
都市計画公園	—	都市計画公園																																																																																							
高度地区	第7種高度地区 制限高さ31m		(北側)第5種高度地区 制限高さ22m (南側)第7種高度地区 制限高さ31m																																																																																						
容積率	400%																																																																																								
建ぺい率	80%																																																																																								
日影規制	規制対象外																																																																																								
斜線制限	道路斜線 適用距離 20m・1.5 隣地斜線 立上り 31m・2.5																																																																																								
用途地域図	<table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>用途地域</th> <th>容積率(%)</th> <th>建ぺい率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20D6</td> <td>第2種中高層住居専用地域</td> <td>200</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>20E6</td> <td>第1種住居地域</td> <td>200</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>20F6</td> <td>第2種住居地域</td> <td>200</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>20G6</td> <td>準住居地域</td> <td>200</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>20H8</td> <td></td> <td>200</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>30H8</td> <td>近隣商業地域</td> <td>300</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>40H8</td> <td></td> <td>400</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>40I8</td> <td>商業地域</td> <td>400</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>60I8</td> <td></td> <td>600</td> <td>80</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="display: inline-table;"> <thead> <tr> <th></th> <th>高度地区</th> <th>立上り</th> <th>勾配</th> <th>絶対高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>第1種高度地区</td> <td>5m</td> <td>0.6</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>第2種高度地区</td> <td>10m</td> <td>0.6</td> <td>16m</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>第3種高度地区</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>16m</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>第4種高度地区</td> <td>10m</td> <td>0.6</td> <td>22m</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>第5種高度地区</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>22m</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>第6種高度地区</td> <td>10m</td> <td>0.6</td> <td>31m</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>第7種高度地区</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>31m</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>第8種高度地区</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>43m</td> </tr> </tbody> </table>					用途地域	容積率(%)	建ぺい率(%)	20D6	第2種中高層住居専用地域	200	60	20E6	第1種住居地域	200	60	20F6	第2種住居地域	200	60	20G6	準住居地域	200	60	20H8		200	80	30H8	近隣商業地域	300	80	40H8		400	80	40I8	商業地域	400	80	60I8		600	80		高度地区	立上り	勾配	絶対高さ	1	第1種高度地区	5m	0.6	—	2	第2種高度地区	10m	0.6	16m	3	第3種高度地区	—	—	16m	4	第4種高度地区	10m	0.6	22m	5	第5種高度地区	—	—	22m	6	第6種高度地区	10m	0.6	31m	7	第7種高度地区	—	—	31m	8	第8種高度地区	—	—	43m
	用途地域	容積率(%)	建ぺい率(%)																																																																																						
20D6	第2種中高層住居専用地域	200	60																																																																																						
20E6	第1種住居地域	200	60																																																																																						
20F6	第2種住居地域	200	60																																																																																						
20G6	準住居地域	200	60																																																																																						
20H8		200	80																																																																																						
30H8	近隣商業地域	300	80																																																																																						
40H8		400	80																																																																																						
40I8	商業地域	400	80																																																																																						
60I8		600	80																																																																																						
	高度地区	立上り	勾配	絶対高さ																																																																																					
1	第1種高度地区	5m	0.6	—																																																																																					
2	第2種高度地区	10m	0.6	16m																																																																																					
3	第3種高度地区	—	—	16m																																																																																					
4	第4種高度地区	10m	0.6	22m																																																																																					
5	第5種高度地区	—	—	22m																																																																																					
6	第6種高度地区	10m	0.6	31m																																																																																					
7	第7種高度地区	—	—	31m																																																																																					
8	第8種高度地区	—	—	43m																																																																																					

(3) 市民会館跡地エリア周辺の状況

跡地エリアのある中心市街地では、以下に示す関連事業が実施又は予定されており、中心市街地の活性化が進められています。各事業の詳細は、別紙参考資料をご確認ください。

表 1.2.中心市街地における主な関連事業

事業	対象エリア	概要
元茨木川緑地 リ・デザイン	元茨木川 緑地	昭和 50 年に開設した元茨木川緑地について、「市民が誇れる財産」として再設計・再整備を行うもの。
中心市街地 活性化事業	中心市街地	「多様な文化が集い、まちへの愛着を育む賑わい拠点」をコンセプトに、中心市街地内に魅力ある商業機能や居心地の良い空間を創出するもの。
IBALAB (イバラボ)	中心市街地 (まちなか)	跡地エリアの活用検討のなかで、芝生広場づくりから、企画づくり、実施まで市民のみなさんとともに”つくり、育てる”社会実験を実施したもの(平成 30 年度)。令和元年度には「IBALAB」の取り組みをまちなかに拡大した「IBALAB plus」、令和 2 年度には、敷地 C・D(一部)に整備された暫定広場において社会実験を実施。
北グラウンド 再整備	中央公園 北グラウンド	敷地 A・B の整備により現在の中央公園(南側)の機能が変化することを踏まえ、中央公園(北側)の敷地 C 以北の再整備を行うもの。

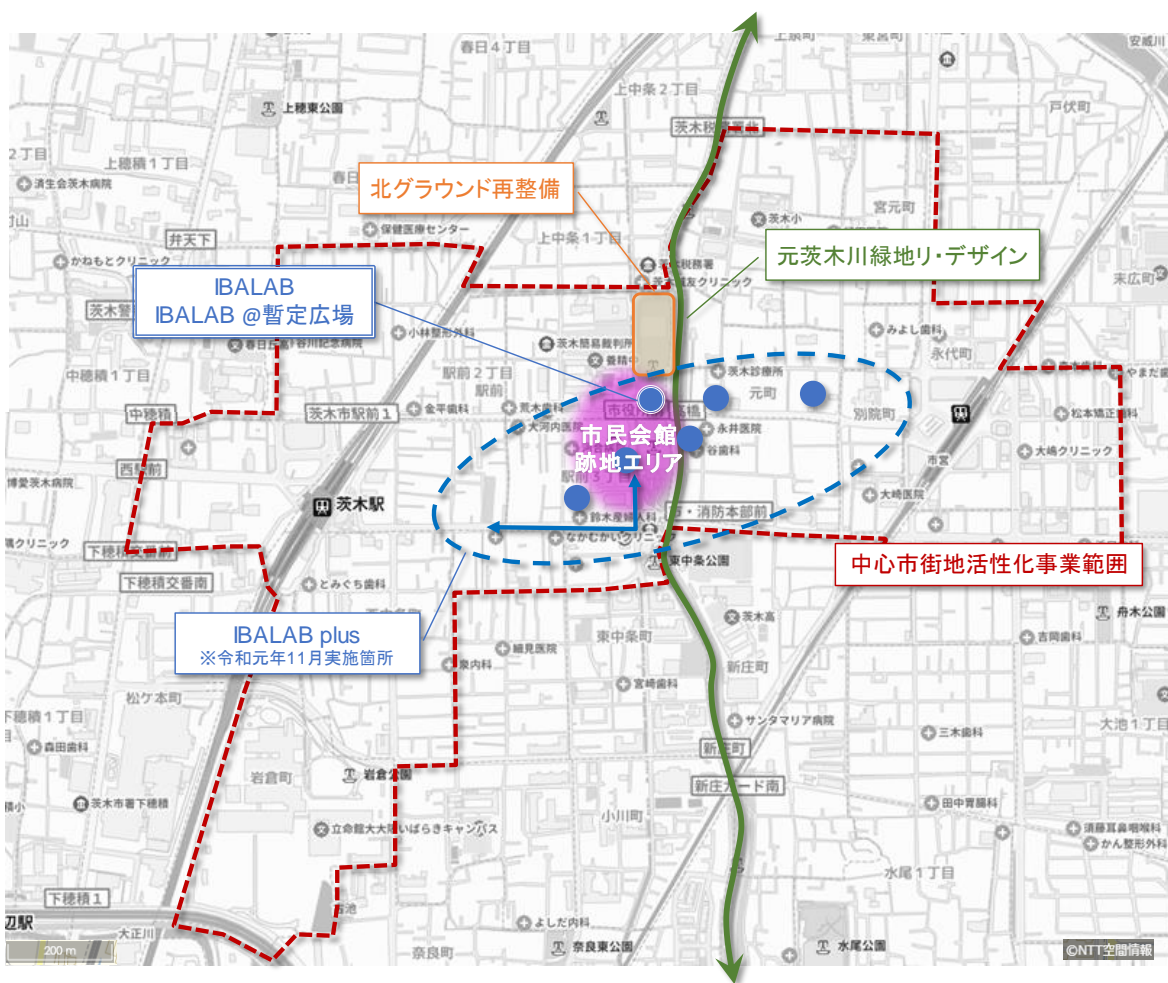


図 1.3.周辺関連事業

1.3. 市民会館跡地エリアのコンセプト、整備予定等

(1) キーコンセプト

跡地エリアでは、従来型のハード(ハコモノ)整備とならないように、市民自身が考え、使い、作り上げていく「育てる広場」をキーコンセプトとして掲げています。



Key Concept 『育てる広場』

- 「ハレの特別な日」や「日常のいごちのよい場」となるよう、「憩い」、「にぎわい」、「交流」のキーワードをもとに、素敵で使いたくなるような「デザイン」や「仕掛け」を組み込んだ機能(場)を提供します。
- 提供した機能や場所をどのように使い、活動し、変えていくかは、市民自身で考え、市民自身の手により、「育てる広場」として作り上げられていきます。
- 歌う、踊る、散歩する、眺める、待ち合わせ、勉強、お茶…市民の皆さんのいろいろな「やりたい」や「過ごし方」を、生み出し育てる「場」をめざします。

図 1.4.跡地エリアのキーコンセプト

(2) ゾーニングイメージ

跡地エリアのゾーニングイメージを以下に示します。敷地C・Dについては、「マルシェや市場等が開催される集いとにぎわいの広場」とし、「人の立ち寄り、滞留を促進」できる機能の導入を想定しています。

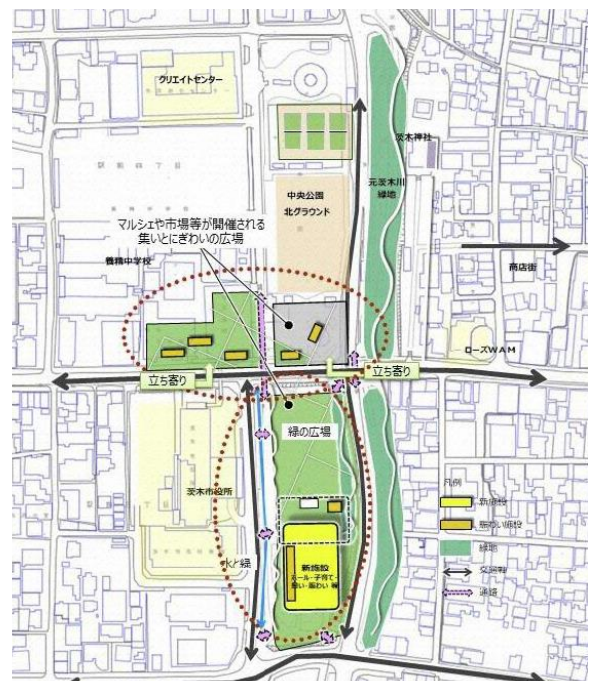


図 1.5.跡地エリアのゾーニングイメージ

(3) 敷地 A・B の整備内容

敷地 A・B の現時点での整備内容は以下のとおりです。



敷地 B の整備予定 | 大屋根広場、芝生広場、こどもの遊び場 等

図 1.6.敷地 A・B の整備予定

(4) 整備スケジュール

跡地エリアの整備スケジュールは以下のとおりです。

※現時点での予定であり、変更となる場合があります

表 1.3.跡地エリアの整備スケジュール

	R2 (2020) 年度			R3 (2021) 年度			R4 (2022) 年度		
敷地A・B (新施設等整備)				設計・施工					管理運営者選定
敷地C・D	導入可能性調査(本調査)			整備計画検討					
				暫定広場(敷地C)運用・社会実験等					
	R5 (2023) 年度			R6 (2024) 年度			R7 (2025) 年度		
敷地A・B (新施設等整備)	設計 ・施工		部分供用 (ホール以外)				全館供用		
敷地C・D				福祉文化会館解体工事					
	暫定広場(敷地C) 運用・社会実験等						敷地C・D整備		

1.4. PPP 手法導入想定範囲

現時点で PPP 手法の導入を想定する範囲は以下のとおりです。基本的に跡地エリアでの PPP 手法の導入可能性の確認を目的としておりますが、付带的に隣接する元茨木川緑地の範囲についても提案を募集します。各施設の詳細は、別紙参考資料をご確認ください。

なお、対象範囲や考えられる PPP 手法は、現時点での想定であり、これ以外の提案を妨げるものではありません。

表 1.4.PPP 手法導入想定範囲

敷地区分	業務区分	対象範囲	考えられる PPP 手法
敷地 A	維持管理・運営	カフェ	テナント、業務委託 等
	維持管理・運営	屋内遊び場、一時保育	テナント、業務委託 等
	維持管理・運営	市民活動センター	指定管理、業務委託 等
	維持管理	複合施設全体(総合案内・警備・清掃・保守管理等)	指定管理、業務委託 等
敷地 B	維持管理・運営	敷地全体	指定管理、業務委託 等
敷地 C・D	整備	敷地全体もしくは特定の範囲	Park-PFI、PFI、DBO、設置管理許可、管理許可、指定管理 等
	維持管理・運営		
元茨木川緑地	整備	跡地エリアに隣接する範囲(参照)	Park-PFI、設置管理許可、管理許可、指定管理 等
	維持管理・運営		



図 1.7.PPP 手法導入想定範囲

2. 民間活力に期待する事項

2.1. 「憩い」、「にぎわい」、「交流」の創出

キーコンセプトでキーワードとしている「憩い」、「にぎわい」、「交流」の実現に向けて、民間事業者のノウハウを活かした提案を期待しています。

特に、これから整備内容を検討していく敷地 C・D について、中心市街地の「にぎわい」創出に寄与する施設の整備・運営に係る提案を期待しています。

2.2. 「育てる広場」の実現

キーコンセプトである「育てる広場」の実現に向けて、跡地エリアにおいて市民利用が促進されるような取り組みを期待しています。

3. サウンディングの内容

3.1. サウンディングの対象

跡地エリアにおいて事業実施の意向のある民間事業者・NPO 法人等(以下、「法人等」という。)、または、複数の法人等が構成するグループ(業種・業態を問いません)とします。

なお、サウンディングでは、事前に調査票を提出いただいた後、個別のヒアリング形式で対話を行います。応募者多数の場合、調査票の提案内容の熟度等に応じて、対話を行う事業者の絞り込みを行う場合があります。予めご了承ください。

3.2. サウンディング項目

本調査では、「2.民間活力に期待する事項」に示した内容に基づいた、民間事業者の皆様からの幅広い提案を期待しています。

表 3.1 の項目に沿って、可能な範囲でサウンディング調査票(別紙様式2)にご意見・ご提案を記入の上、提出してください。調査票の提出は必須とします。

また、対話の際には、当該項目に沿って応募者のご意見を確認する予定です。なお、回答にあたっては、「5.留意事項」もご確認ください。

表 3.1.サウンディング項目

① 事業の実施を想定する敷地
• 敷地 A(複合施設)の場合は、対象とする施設(カフェ、屋内遊び場、複合施設全体等)も記載してください。
② ①で選択した敷地(施設)で展開する事業内容
• 敷地(施設)毎に、想定する事業の概要や整備施設(敷地 C・D の場合)などを記載してください。
③ ②の事業に係る制度条件(事業スキーム)
• 敷地(施設)毎に、想定する事業内容を実施するのに望ましい制度条件を記載してください。 例) 事業手法(Park-PFI、PFI、DBO、設置・管理許可、指定管理者制度等)、事業期間(20年程度)等
④ 「育てる広場」実現に向けた取り組み
• 跡地エリアのキーコンセプトである「育てる広場」実現に向けて、実施可能な取り組みを記載してください。
⑤ その他
• 事業化に向けた課題、市に配慮を望む事項等、その他の要望がありましたら記載してください。

4. サウンディングの手続き

4.1. スケジュール

サウンディング調査のスケジュールを以下に示します。

表 4.1.サウンディング調査のスケジュール

実施要領等の公表	令和2年8月18日(火)
サウンディング参加申込及び調査票の提出期限	令和2年9月18日(金)
対話日程の通知	令和2年9月25日(金)
対話の実施	令和2年10月6日(火)～7日(水)
実施結果概要の公表	令和3年3月上旬頃

4.2. サウンディングの手続き

(1) サウンディングの参加申込

1) 申込方法

別紙様式 1 の「エントリーシート」に必要事項を記入し、申込期限内に電子メールで「6. 申込先・問合せ先」へ提出ください。なお、送付の際の件名は【跡地エリアサウンディング申込】としてください。

2) 申込期限

令和 2 年 9 月 18 日 (金) 17 時まで

(2) 調査票の提出(※調査票の提出は必須とします)

1) 提出方法

別紙様式 2 の「調査票」に提案事項等を記入し、申込期限内に電子メールで「6. 申込先・問合せ先」へ提出ください。なお、送付の際の件名は【跡地エリアサウンディング調査票提出】としてください。

2) 提出期限

令和 2 年 9 月 18 日 (金) 17 時まで

(3) 対話日程の通知

対話日程の通知は、以下の期限までに、応募のあった全ての事業者に対して行います。なお、「3.1. サウンディングの対象」で示したとおり、対話事業者の絞り込みを行う場合がありますので、予めご了承ください。

1) 通知期限

令和 2 年 9 月 25 日 (金) まで

(4) 対話による調査の実施

1) 日時

令和 2 年 10 月 6 日 (火)～7 日 (水) で 1 時間程度 (申込後、個別に調整)

2) 場所

茨木市役所内会議室 (申込後、個別に調整) 又はオンライン方式

3) 実施方法

- 参加申込のあった民間事業者と、1 事業者 (グループ) あたり 1 時間程度を目安に対話を行います。
- 対話に出席する人数は、1 事業者 (グループ) につき 5 名以内を原則とします。

4) 新型コロナウイルスの影響に伴うオンライン方式での対話について

新型コロナウイルス感染再拡大の状況を踏まえ、対話は応募事業者の希望により、直接対面式の他、オンライン方式も選択可能とします。使用するシステムについては、応募事業者と個別に調整を行う予定です。

(5) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果については、概要の公表を予定しています。なお、公表にあたっては、参加事業者の名称及び調査票そのものは公表せず、参加事業者のノウハウに配慮し、事前に参加事業者へ公表内容を確認の上、公表させていただきます。

5. 留意事項

5.1. 事業者公募時の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。また、提案の内容については、必ずしも本事業に反映されるとは限りません。

5.2. 費用負担

本調査に要する費用(調査票作成、対話時の交通費等)は、参加事業者の負担とします。

5.3. 追加対話への協力

本サウンディング調査終了後も、必要に応じて追加の対話(文書照会含む)やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

6. 申込先・問合せ先

申込み及び調査票の提出は、下記にお願いします。

申込先・ 問合せ先	茨木市 企画財政部 市民会館跡地活用推進課 住所: 大阪府茨木市駅前三丁目8番13号 電話: 072-655-2757 FAX:072-623-3025 E-mail: atochi@city.ibaraki.lg.jp
----------------------	---