

2015年

南町田駅周辺地区拠点整備事業

～ 官民連携事業の実施に向けて ～

《事前方針》

2015年8月11日

町田市

目次

はじめに	P. 1
1. 本方針の位置付け	P. 2
(1) 事業内容に関する事項	P. 2
(2) 特定事業の選定に向けた検討事項	P. 2
(3) 特定事業の公表に関する事項	P. 3
2. 実施方針策定時の民間事業者の募集及び選定	P. 3
(1) 民間事業者の募集及び選定に関する基本的な考え方	P. 3
(2) 民間事業者の募集及び選定の手順	P. 4
(3) 民間事業者を選定しない場合	P. 4
(4) 実施方針の策定に関する提案	P. 4
3. 民間事業者へ期待する役割	P. 4
(1) 提供されるサービス水準	P. 4
(2) 責任分担に関する基本的な考え方	P. 4
(3) 民間事業者の責任の履行に関する事項	P. 4
4. 事業スケジュール	P. 5
5. 本方針に関する担当部署及び質問・意見の受付	P. 5
(1) 本方針に関する窓口（問合せ先）	P. 5
(2) 本方針に対する質問・意見の受付	P. 5

【様式1】事前方針に関する対話申込書及び質問書

はじめに

東急田園都市線 南町田駅周辺地区は、町田市（以下「市」という）の「南の玄関口」として、『町田市都市計画マスタープラン』において、町田駅周辺に次ぐ賑わいの拠点である「副次核」に位置付けています。当該地区は、グランベリーモール、鶴間公園、境川など、“地区の顔”となる大規模な施設や資源が集積し、都市的な賑わいと、水とみどりの憩いとが共存する特徴的な空間となっています。また現在、国道16号立体化事業、北口駅前広場の整備等の基盤整備、東急田園都市線の準急停車化など、地区の道路・交通環境の大幅な整備が進んでいる地区です。

こうした特性や周辺状況を踏まえて、市では、人口減少期を見据えつつ、次世代につなげるための拠点整備を展開することを目指して、2015年6月に『南町田駅周辺地区拠点整備基本方針』を策定したところです。

本基本方針においては、都市公園と駅前商業施設を核としたエリア開発による地域活性化を図ることとしており、商業事業者との積極的連携はもちろんのこと、都市公園等の再整備・運営においても、地区の立地特性を最大限に発揮した官民連携手法の導入を想定する、としています。

本基本方針で描く地区の将来像の実現に向けて、拠点整備を事業化するにあたっては、鉄道事業者であり、かつ、駅前商業事業者である、東京急行電鉄株式会社とパートナーシップを構築して進めており、コンセプトを共有した一体・同時開発と、運営段階での協働・連携した取組をめざしています。よって、公共施設整備・運営における官民連携手法導入の検討においても、本パートナーシップはその基礎的な要件となると考えています。

以上を踏まえ、南町田駅周辺地区における拠点整備実施にあたって、新たな価値を有する公共空間の創出を目指した官民連携手法を導入するための事前方針（以下、「本方針」という。）を公表するものです。

2015年8月 町田市

1. 本方針の位置付け

市は、「南町田駅周辺地区拠点整備事業」の実施において、官民連携による新たな価値創造を図る観点から、「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 11 年法律第百十七号）（以下「PFI 法」）」の規定に基づき、実施方針を策定・公表することを視野に入れて、事業スキームの検討を進めている。

本方針は、市の取組を事前に発信していくとともに、民間事業者との対話等を実施していくことで、官民連携による公共空間整備及び運営に新しい価値の創出を図る目的から、「事前方針」として公表するものである。さらに、「PFI 法」第 6 条による「実施方針の策定の提案」の可能性を検討することも本方針の目的とする。

また、本方針では、公共施設等の整備を行う手法のひとつとして、官民連携手法の導入による民間資本の活用や、市場原理の導入による最適な事業範囲の検討及びスキームの構築を行い、持続可能な地域経済の好循環とその向上に資する仕組みの検討も合わせて行う機会であると捉えている。

（1） 事業内容に関する事項

本事業は、「南町田駅周辺地区拠点整備基本方針」に基づき、都市公園と商業施設、駅機能が隣接し、自然と都市機能が共存する南町田の地域の未来形成を考えていくにあたり、新たな価値を創出する公共施設の整備・運営を実施することで、地区のめざす将来像を実現し、また、その実現のために必要とされる南町田の情報や経済、人の交流が循環する仕組みを生み出すと共に、次世代に大きな負担を残さないよう、公共サービスの質の向上と財政的な負担の軽減を図ることを目的とする。

（2） 特定事業の選定に向けた検討事項

i 事業内容

本事業は、「南町田駅周辺地区拠点整備基本方針」に基づいて実施する、都市公園をはじめとする公共空間の整備・運営について、市と民間企業や市民、さらに東京急行電鉄株式会社が協働して取り組むことで、エリア一帯のにぎわいの創出、エリアマネジメントの観点などから新たな公共空間を創出し、市の未来形成にアプローチするものとする。

ii 事業方式

事業方式は、下記の例を念頭にしながら、地域活性化に効果的な施設整備と安定的かつ創造的な運営がなされることを目指して、市及びまちづくり推進の協定を締結している東京急行電鉄株式会社、並びに応募事業者の協議により最適な方式を検討し、応募事業者により提案するものとする。

方式	説明
BOT	応募事業者が設計・建設した施設を契約期間、所有し続け、契約終了後に所有権を市へ移転する方式
BOO	応募事業者が設計・建設した施設を所有し続ける方式
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応募事業者が定期借地権の設定により活用する方式
賃貸借	応募事業者が所有（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

iii 事業期間及び事業範囲

事業期間は、20年程度を想定し、事業範囲は、「南町田駅周辺地区拠点整備基本方針」を基に、都市公園とその他の公共空間に係るものについて、市と応募事業者にて協議を行う。

iv 応募事業者独自の収益事業

応募事業者は、市が定めるサービス水準を満たす事業のほか、都市公園法その他の関係法令の範囲内もしくは公序良俗に反する事業でない限り、独立採算による収益事業を別途企画し併せて運営することができる。

v 既存の行政サービスの代行事業

応募事業者は、市が実施する行政サービスの一部または全部を、本事業を通じて代行することにより、サービスの実績やモニタリングの評価結果に応じた費用を市から受けることが可能である。さらに、代行するサービスを民間事業の独立採算事業として実施することも提案可能である。

(3) 特定事業の公表に関する事項

i 特定事業の選定の考え方

本事業は、PFI事業等の行政と民間が対等な役割分担を行う官民連携手法により実施することで、地域の資源（ヒト、モノ、カネ、情報、空間等）に好循環を促す可能性が高いと判断した場合に、「PFI法」第7条の規定に基づく特定事業として選定する。

ii 特定事業の選定結果の公表

本事業を特定事業と選定した場合は、公告その他の手続をもって速やかに公表する。

2. 実施方針策定時の民間事業者の募集及び選定

本事業は、市が想定する都市公園等の整備・運営事業について、維持管理及び運営、さらに民間事業者による独立採算事業等を含めた応募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地域経済の好循環及び持続的な成長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手法による実施も視野に入れて検討している。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定性評価に比重を置くものとする。

(2) 民間事業者の募集及び選定の手順

応募事業者の募集は、南町田駅周辺地区拠点整備基本方針で示す地区の将来像を実現する目的で、市の公共不動産として最適な提案及び地元企業の参画を促す工夫等により、地域経済の活性化につながることを重視した提案を、民間応募事業者から広く募集するものとする。

応募事業者の選定は、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である住民にとって最も高い価値を創造するものに限り、事業提案者、事業参加業者として選定する。

(3) 民間事業者を選定しない場合

上記(2)による募集および選定を行い、適切な事業者がなかった場合には、選定しない。

(4) 実施方針の策定に関する提案

本方針では、民間発案による特定事業に係る実施方針の策定提案について、事業に関心のある応募事業者と対話を行うただし、実施方針の策定提案は、市が策定した「南町田駅周辺地区拠点整備基本方針」に基づくものとする。

3. 民間事業者へ期待する役割

(1) 提供されるサービス水準

- ・地域課題の解決のきっかけづくり
- ・地元の企業（民間企業、個人事業主、商店等）や市内の各種団体（NPO、サークル、商工会議所等）、市内の住民が本事業に参画できる仕掛け
- ・地域の経済循環の活発化と安定的かつ継続的な運営事業の利活用を確保
- ・独立採算による収益事業、既存の行政サービスの代行やこれまでになかった新たな価値を創造する諸事業の創意工夫

(2) 責任分担に関する基本的な考え方

本事業は、市と応募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継続的な提供を目指すものとする。複数の業務が存在する場合は、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、応募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。

(3) 民間事業者の責任の履行に関する事項

応募事業者は、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。市と応募事業者のリスク分担は、関係する応募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。

4. 事業スケジュール

	項目	日程
1	事前方針の公表	2015年 8月11日
2	実施方針の公表	2015年12月(予定)
3	特定事業の選定及び公表・募集要項・要求水準書等の公表	2016年 3月(予定)

ただし、事業を進めるにあたって民間事業者との対話等を踏まえ、見直す必要性が生じた場合に限り、事業スケジュールの変更の可能性があるものとする。

5. 本方針に関する担当部署及び質問・意見の受付

(1) 本方針に関する窓口(問合せ先)

担当部署：町田市 都市づくり部 都市政策課 都市計画係

住所：〒194-8520 東京都町田市森野二丁目2番22号

電話番号：042-724-4248

Eメール：mcity2070@city.machida.tokyo.jp

(2) 本方針に対する質問・意見の受付

本方針に対する質問・意見の受付については次の①から④のとおりとする。なお、寄せられた質問・意見については、公表しないものとする。

① 質問等受付期間

2015年8月11日(火曜日)～2015年9月 4日(金曜日)

② 対話期間

2015年8月18日(火曜日)～2015年9月30日(水曜日)《土・日を除く》

③ 提出先

上記(1)に同じ。

④ 提出方法

本方針に対する質問・意見を簡潔にまとめ、「事前方針に関する対話申込書及び質問書(様式1)」に記入し、持参、郵送、宅配便又はEメールのいずれかにより提出する。なお、持参、郵送又は宅配便による場合は、Microsoft Wordで作成した(様式1)が記録された電子ファイルをCD-R等に保存して提出することとし、Eメールによる場合は、当該電子ファイルをEメールに添付して送信する。

【様式1】

事前方針に関する対話申込書及び質問書

2015年 月 日

東京都町田市長

申込者（企業名）
氏名（企業名）：
住 所：
担 当 者 名：
電 話 ・ F A X：
Eメール

町田市が策定した「南町田駅周辺地区拠点整備基本方針」に基づく本方針について、下記のとおり対話を申込みます。また、合わせて質問事項を明記いたします。

対話実施日	2015年8月18日～2015年9月30日 《土・日を除く》 午前：10時～12時 / 午後：13時～17時
対話希望日時	① 2015年 月 日 午前・午後 ② 2015年 月 日 午前・午後 ③ 2015年 月 日 午前・午後 ④ 対話には参加せず質問への回答のみを希望します。
質問項目	【事前方針の該当頁】