

(仮称) 市立病院跡地緑地への民間活力導入に関するサウンディング型市場調査(第2回)実施要領

鹿 児 島 市

平成30年1月

(仮称)市立病院跡地緑地への民間活力導入に関するサウンディング型市場調査(第2回)実施要領

1. 調査目的等

(1) 調査目的

鹿児島市では、市立病院移転後の跡地（旧本館等跡地）について、近接する甲突川左岸緑地との連たん性などを考慮し、中心市街地の回遊性の向上に資する新たな潤いの拠点となる緑地として整備を行うこととしており、平成29年7月に有識者等による検討委員会、パブリックコメントによる市民意見等を踏まえ、市立病院跡地緑地基本計画（以下「基本計画」という。）を策定いたしました。この基本計画の整備方針において、「民間事業者が景観にマッチしたカフェ等を設置し、緑地の魅力向上を図る」としており、民間活力を導入した公園整備に向け、平成29年9月にサウンディング型市場調査（第1回）を実施し、具体的な整備手法や管理運営方法等について検討を行ってきたところです。

今回の調査は、これまでの検討結果を踏まえ、現時点での公募条件案等の一部を開示し、当該公募条件を前提とした民間事業者による事業への参画意向を確認するとともに、民間事業者の皆様との対話を通して、活用のノウハウ・アイデアを把握することにより、より良い公募条件のあり方を確認する目的で実施するものです。

※サウンディング型市場調査とは

民間事業者から広く意見、提案を求める市場調査のことを言い、検討の早い段階で民間事業者との対話を通じて利活用の方向性、市場性の有無、市場性を高めるためのアイデアを得ることを目的に実施するものです。以下、「サウンディング」といいます。

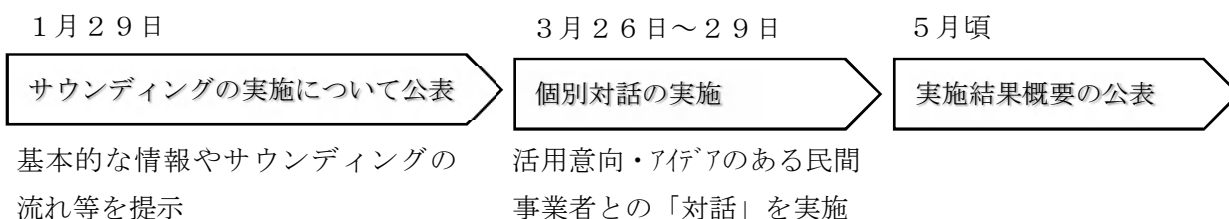
※平成29年9月に実施した「市立病院跡地緑地への民間活力導入に関するサウンディング型市場調査（第1回）」の結果については、鹿児島市のホームページをご覧ください。

(<http://www.city.kagoshima.lg.jp/kensetu/kensetukanri/kouenryokuka/minkatsu2.html>)

(2) 期待される効果

- 活用検討の早い段階で、施設運営の実施主体となる意向を有する民間事業者による活用の可能性を調査することで、活用方法について幅広い検討が可能になります。
- 地域の状況や行政課題を提示して「対話」をすることで、課題の解決に向け、民間事業者のノウハウやアイデアを活かした活用案の検討が可能となります。

(3) 調査の進め方



2. (仮称) 市立病院跡地緑地の概要

(1) 事業対象地の概要

市立病院跡地は、鹿児島島の陸の玄関口である JR 鹿児島中央駅から直線距離で約 1 k m、繁華街の天文館まで約 5 0 0 m という徒歩圏内で、本市の中心市街地活性化基本計画事業区域内に位置している。また、主要幹線道路に接しており、近くに電車・バス停もあることから、交通の利便性が非常に高い場所に立地している。

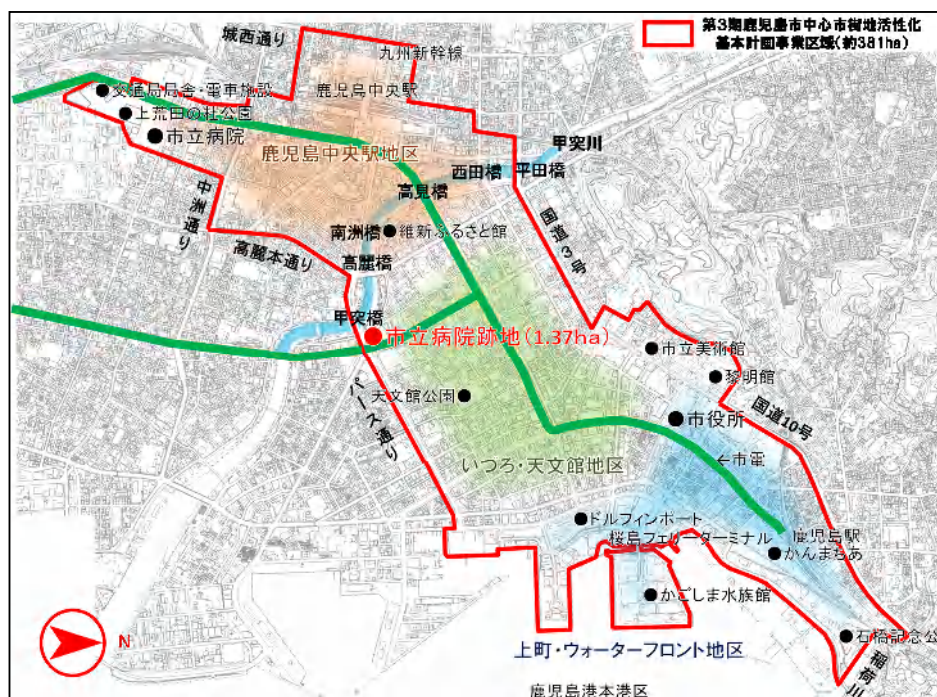
周辺には西郷隆盛誕生地や維新ふるさと館などの観光施設、甲突川や甲突川左岸・右岸緑地などがあり、北側の市立病院跡地（旧駐車場跡地）には（仮称）国際交流センターの建設も予定されていることから、地域住民はもとより観光客など、数多くの人々の来園が期待される場所である。

なお、事業対象地の概要は以下のとおりである。

項目	概要
事業用地の所在	鹿児島市加治屋町 2 0 番 1
公園種別	都市緑地※
公園開設面積	1 3, 6 8 8. 6 2 m ²
事業対象面積	1 3, 6 8 8. 6 2 m ²
都市計画等による規制	区域区分：市街化区域 用途地域：商業地域 建ぺい率：8 0 % 容積率：5 0 0 % 防火・準防火地域：防火地域

※都市緑地とは、主として都市の自然的環境の保全並びに改善、都市の景観の向上を図るために設けられる緑地である。

(2) 位置図



(3) 市立病院跡地緑地基本計画

■ 基本コンセプト

「人・まち・みどり 未来へつなぐ魅力ある都市空間の創出」

■ 基本方針

➤ 土地の立地や履歴を生かした交流拠点づくり

- ・当該跡地は、維新の立役者となった多くの英傑を輩出した加治屋町にあり、四方学舎跡という郷中教育が行われた場所である。
- ・彫刻家の安藤照（代表作に、西郷隆盛銅像や忠犬ハチ公銅像）の誕生地である。
- ・市民の命を守ってきた市立病院の跡地である。
- ・近接地には（仮称）国際交流センターの建設が予定されている。

上記を考慮した交流拠点づくりを行う。

➤ 都心部の回遊拠点となる空間づくり

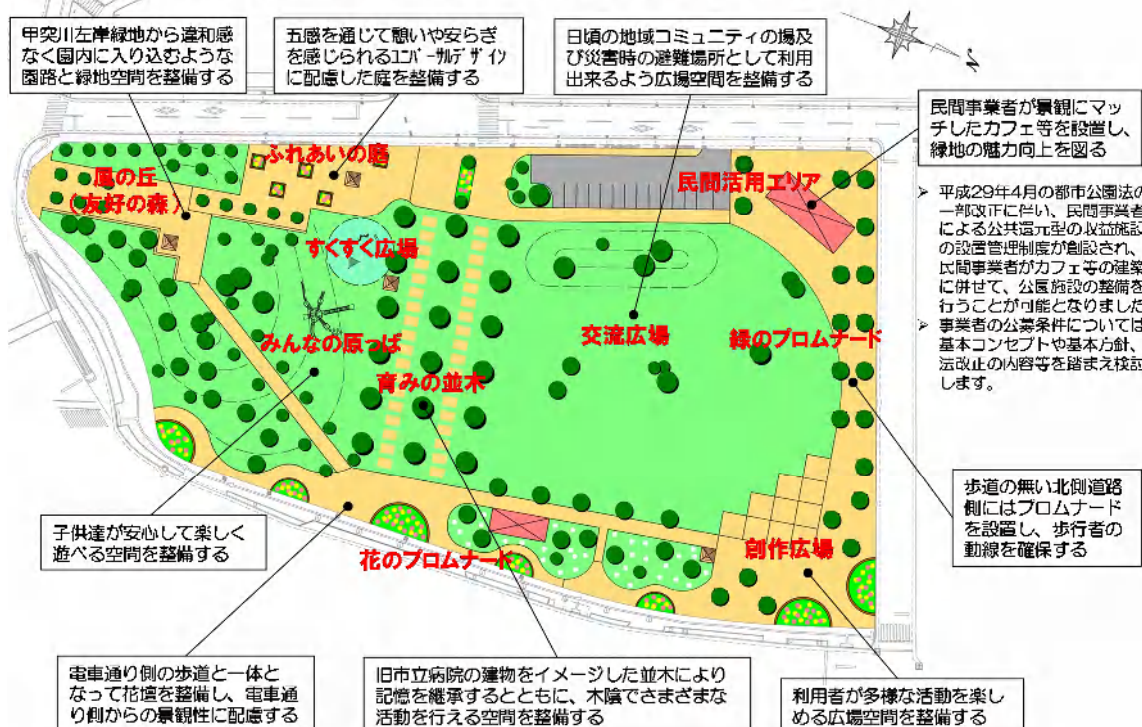
- ・当該跡地は J R 鹿児島中央駅と天文館・ウォーターフロント地区との中間点に位置することから、中心市街地の回遊性の向上に資する新たな潤いの拠点として整備する。

➤ 花と緑あふれる憩いの空間づくり

- ・近接する甲突川右岸・左岸緑地の緑、パース・ナポリ通りの街路樹の緑、市電軌道敷緑化の芝生の緑とつなぎ、都市の杜の創出により“花と緑の回廊”を形成する。

■ 整備方針

➤ 整備内容の検討に当たっては、周辺の公園にある施設との機能分担を図ることとする



※市立病院跡地緑地基本計画の詳細につきましては、鹿児島市のホームページをご覧ください。

(<http://www.city.kagoshima.lg.jp/kensetu/kensetukanri/kouenryokuka/shiritsubyouinatotiryokuti/kihonkeikaku.html>)

3. 現在想定している事業方式

民間事業者の公募にあたっては、現時点では以下の通りの事業方式を想定しております。

「公募設置管理制度（Park-PFI）を活用した民間事業者による公園施設の設置及び管理」

（仮称）市立病院跡地緑地に設置する飲食・物販等の収益施設等を都市公園法第5条に基づく公園施設の設置管理許可により民設民営するものです。その設置者を公募選定する手続きについては、法第5条の2～法第5条の9に規定される公募設置管理制度（Park-PFI）に基づき実施することを想定しています。

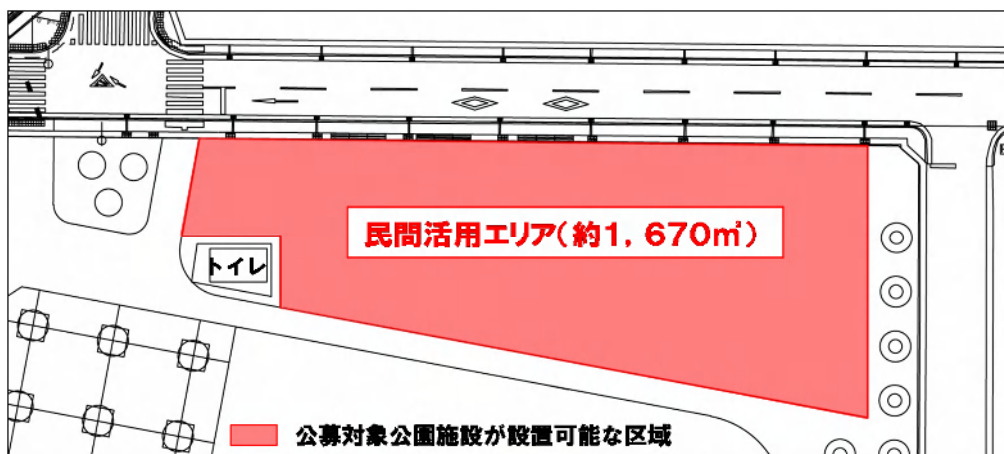
※公募設置管理制度（Park-PFI）とは

飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生じ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であり、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな整備・管理手法のことであります。

Park-PFIの詳細については、国土交通省ホームページに掲載の「都市公園法改正のポイント」P2～P22 (<http://www.mlit.go.jp/common/001197445.pdf>) 及び「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI活用ガイドライン」(<http://www.mlit.go.jp/common/001197545.pdf>) をご参照ください。

4. 調査内容

下図に示す「公募対象公園施設が設置可能な区域」（民間活用エリア約1,670㎡、詳細は別紙1を参照）内に設置する公園施設について、現時点で想定している公募条件案（別紙2「（仮称）市立病院跡地緑地民間活用エリア整備運営事業提案公募設置等指針（素案骨子）」）を参考に可能な限り下記の項目を踏まえて、提案資料を作成してください。なお、ご提案、ご回答いただけない項目・内容があっても構いません。



(1) 導入する収益施設等に関するアイデア

飲食、物販施設など、（仮称）市立病院跡地緑地の賑わい創出に資する収益施設及びその営業に必要な駐車場等のアイデアについて、主に次のような内容をご提案ください。

- ・施設イメージ（コンセプト、導入サービス、飲食物等の種類等）
- ・施設規模及び配置（民間活用エリア内における収益施設・駐車場・外構の概略配置及び面積）

- ・駐車場の管理運営方法（有料・無料）
- ・収益施設周辺スペースの活用方法

現時点では、別紙3「収益施設周辺のスペースを活用した休憩施設設置イメージ」のA～Cのいずれかを想定しており、収益施設周辺のスペースについては、民間事業者が収益施設と一体的に管理運営を行って頂きたいと考えております。A～Cのいずれが望ましいか、また当該役割分担で事業を行う場合のメリットや課題等についてご意見、ご提案ください。なお、A～C以外の提案も可能です。

(2) 事業フレームに関するアイデア

主に次のような内容をご提案ください。

- ・事業収支見込み（事業期間、民間活用エリア内に整備する施設の整備費、管理運営費、納付することが可能な公園使用料等）

公園施設の設置管理に係る許可の期限は最長10年ですが、公募設置管理制度（Park-PFI）を活用する場合、公募設置等計画の認定期間は最長20年であることから、認定期間内であれば許可の更新は可能です。

公募対象公園施設については、使用面積に応じた使用料を市に納付していただきます。使用料の額については、公募時に提案いただき、認定された事業者が提案書（公募設置等計画）に記載した額を納付いただく予定です。公園使用料の最低額は、鹿児島市公園条例に定める額とすることを想定しています。

<参考>公園使用料の考え方

使用料の最低額	218円/㎡年
---------	---------

- ・官民の費用負担及び役割分担について

民間活用エリア（約1,670㎡）に設置する施設と管理運営に関する官民の費用負担及び役割分担についてご提案ください。

(3) 公園への貢献に関するアイデア

公募の際には、公園の維持管理への参画や、地域住民の利用が主となる当該緑地の特性等を踏まえ、地域貢献等につながる取組みについても評価項目の一つとすることを想定しております。公募対象公園施設から生じる収益から実現可能な公園への貢献に関するアイデア（維持管理の内容及びその範囲、地域の賑わいの創出や防犯・防災性の向上につながる提案等）についてご提案ください。

(4) その他

- ・現時点で想定している公募条件案（別紙2「(仮称)市立病院跡地緑地民間活用エリア整備運営事業提案公募設置等指針（素案骨子）」）に対する意見
- ・事業スケジュール（工事期間等）

5. 対象者

サウンディングに参加することができる事業者は、(仮称)市立病院跡地緑地への民間活力導入において、事業主体として意欲のある法人又は法人のグループとし、次の要件を全て満たしている事業者とします。

- (1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しない者であること。
- (2) 鹿児島市暴力団排除条例(平成26年3月18日条例第4号)第2条第1号に規定する暴力団又は同条第2号に規定する暴力団員の統制下にある団体に該当しないこと。

6. サウンディングの流れ

	項 目	時 期
①	サウンディングの実施について公表	平成30年1月29日(月)
②	質問の受付及び対応	平成30年1月29日(月)～2月28日(水)
③	サウンディングの参加受付	平成30年1月29日(月)～2月28日(水)
④	提案資料(対話資料)の提出	平成30年3月1日(木)～3月15日(木)
⑤	サウンディングの実施日時及び場所の連絡	平成30年3月16日(金)
⑥	事業者との個別対話	平成30年3月26日(月)～3月29日(木)
⑦	実施結果の概要を公表	平成30年5月頃(予定)

① サウンディングの実施について公表

実施要領等は、下記の期間鹿児島市ホームページに掲載しますので、ダウンロードして入手してください。

(<https://www.city.kagoshima.lg.jp/kensetu/kensetukanri/kouenryokuka/shiritubyouinatotiryokutiminkatu3.html>)

【掲載期間】平成30年1月29日(月)～3月30日(金)

② 質問の受付及び対応

サウンディング調査に対する質問は随時受け付けますので、別紙4「サウンディング質問書」に記入のうえ、連絡先Eメールアドレス宛てにお問い合わせ下さい。なお、件名は「サウンディングに関する質問(事業者名)」としてください。

【質問受付期間】平成30年1月29日(月)～2月28日(水)

③ サウンディングの参加受付

参加を希望する場合は、別紙5「サウンディング申込書」に必要事項を記入し、平成30年2月28日(水)午後5時までに連絡先Eメールアドレス宛てに送信してください。なお、件名は、「サウンディング申込書(事業者名)」としてください。

④ 提案資料(対話資料)の提出

提案資料(対話資料)については、以下のものを平成30年3月15日(木)午後5時までに連絡先Eメールアドレス宛てに提出してください。

- ・別紙6「提案概要書」
- ・事業計画提案書（任意様式、A4もしくはA3、枚数制限は有りません）

○提出書類の著作権はそれぞれ提案者に帰属しますが、提出書類は返却しません。本市は結果概要の公表・事業の諸条件の検討以外の目的で提出書類を使用したり、情報を漏らしたりすることはありません。なお、提案資料及びヒアリングの詳細記録については、民間事業者のノウハウに係るものであることから、公表の対象としません。

⑤ サウンディングの実施日時及び場所の連絡

実施日時及び場所については、直接、ご担当者様と調整させて頂く予定です。（平成30年3月16日（金）に連絡）

⑥ 事業者との個別対話

事前申込みのあった民間事業者との間で、1グループ30～60分を目安に対話を実施します。

【実施期間】平成30年3月26日（月）～3月29日（木）

【開催場所】鹿児島市役所内会議室

⑦ 実施結果の概要を公表

結果の公表については、民間事業者の皆様のアイデアやノウハウの保護に配慮したうえで公表します。（公表内容については、事前に参加事業者を確認を行います。）

【公表時期】平成30年5月頃（予定）

7. 留意事項

- （1）サウンディングへの参加実績は、事業者公募における評価のインセンティブにはなりません。
- （2）サウンディングへの参加に要する全ての費用は、参加事業者の負担とします。
- （3）必要に応じて、追加の対話をお願いする場合がありますので、その際にはご協力をお願いします。

8. 問い合わせ・連絡先

担 当 鹿児島市建設局建設管理部 公園緑化課公園建設係

住 所 〒892-8677 鹿児島県鹿児島市山下町11番1号

電 話 099-216-1367

Eメール kouen-ken@city.kagoshima.lg.jp