

# 大野城市「高架下整備等事業」に関するサウンディング調査 対話結果の公表について

令和3年3月25日  
大野城市 建設環境部 連立・高架下活用推進室

## 1 サウンディング調査実施の経緯

大野城市（以下「本市」という。）では、西鉄天神大牟田線連続立体交差事業に併せて、高架後に一体的なまちづくりを進め、高架下に生じる新たな空間を活用し、本市の中心市街地が活性化されることで、にぎわいや回遊性を創出し、街の更なる魅力の向上を図ることを目指しています。令和2年9月にはこれらの基本計画となる「高架下利用基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定しました。

本サウンディング調査は、この新たに発生する高架下空間における駐輪場や遊歩道、広場、複合施設等の整備や維持管理・運営にあたり、民間の知見やノウハウ、創意工夫を取り入れて、地域のにぎわいや回遊性を高める仕組みを導入するため、実現性の高い事業手法等について民間事業者から広く意見、提案を求め、「対話」を通じて、本市が想定する事業条件の実現性を確認することを目的として実施しました。

基本計画 URL : <http://www.city.onojo.fukuoka.jp/s096/010/010/060/050/20160212162042.html>

## 2 事業対象エリア、施設等

### (1) 事業対象地

西鉄天神大牟田線連続立体交差事業区間のうち、大野城市域の約 2.8 km の高架下施設等を対象とします。

### (2) 対象施設及び業務範囲

本事業では、民間事業者の皆様には P4 の「①～⑤」の設計・建設業務、及び「①～⑥」の維持管理・運營業務を一体的に実施していただく予定です。（運營業務とは、街のにぎわいづくりとなる自主事業、民間事業のイベントの誘致等における、施設利用に関する窓口、サポート等を指します。）

本市では、本事業の対象施設（P4 の①～⑥）のほか、事業対象地周辺に立地する市営駐車場の維持管理・運營業務（駐車場機器の保守点検）についても本事業で一体的に実施する可能性について検討しています。

<事業対象エリアの位置図>



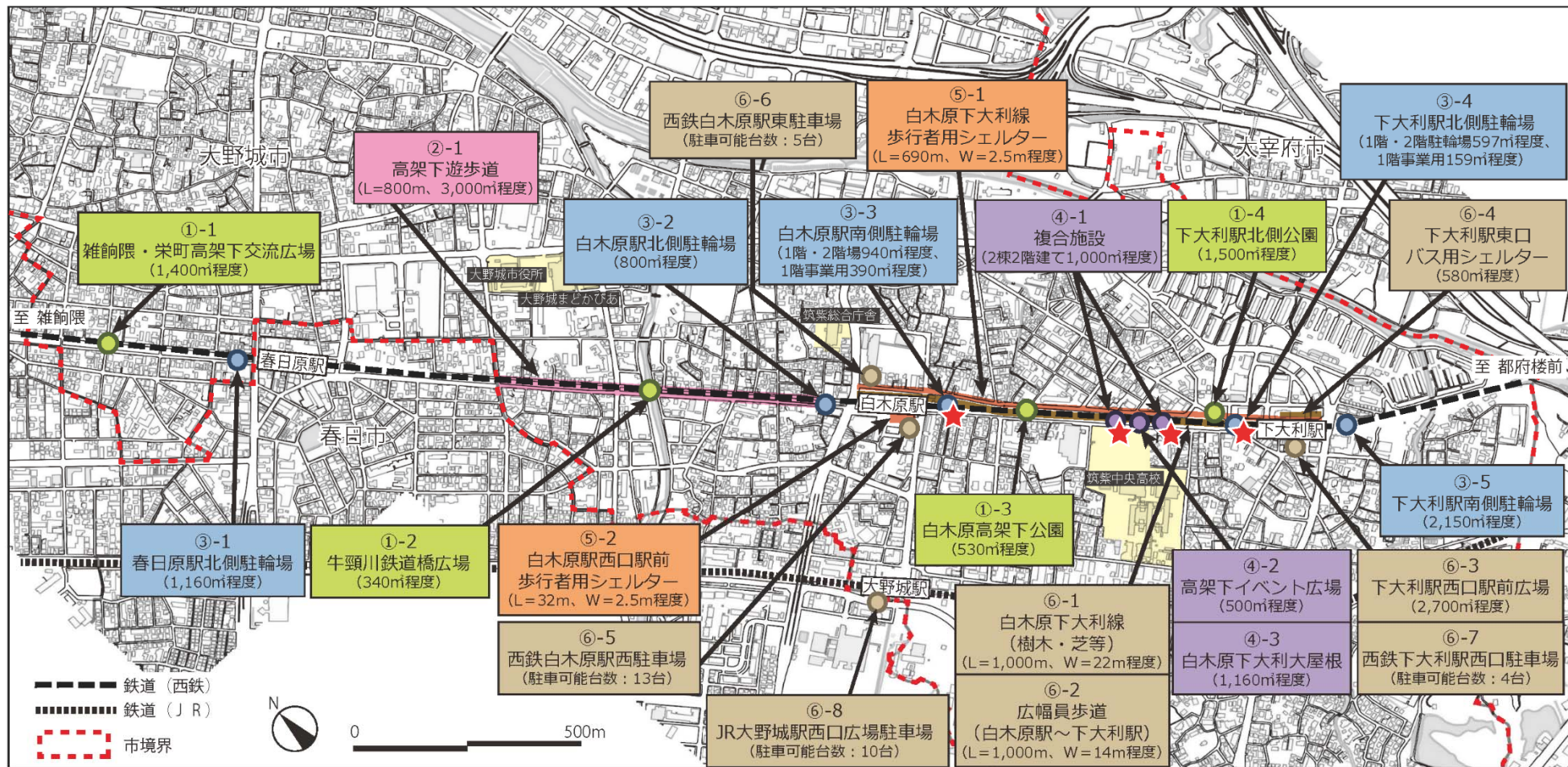
地図出典：OpenStreetMap Japan

図表 1 事業対象地位置図

図表 2 対象施設一覧

施設名	規模等
<b>① 高架下広場</b>	
①-1 雑餉隈・栄町高架下交流広場	1,400 m <sup>2</sup> 程度
①-2 牛頸川鉄道橋広場	340 m <sup>2</sup> 程度 (トイレ有)
①-3 白木原高架下公園	530 m <sup>2</sup> 程度
①-4 下大利駅北側公園	1,500 m <sup>2</sup> 程度
<b>② 高架下遊歩道</b>	
②-1 高架下遊歩道	L=800m (一部高架下広場、駐輪場等と重複) 3,000 m <sup>2</sup> 程度
<b>③ 高架下駐輪場</b>	
③-1 春日原駅北側駐輪場	延床面積 1,160 m <sup>2</sup> 程度 (2層式 560 台程度、1階通路有)
③-2 白木原駅北側駐輪場	延床面積 800 m <sup>2</sup> 程度 (2層式 280 台程度、1階通路有)
③-3 白木原駅南側駐輪場 (★)	延床面積 1階・2階駐輪場 920 m <sup>2</sup> 程度 (2層式 350 台程度 トイレ有) 1階事業用 410 m <sup>2</sup>
③-4 下大利駅北側駐輪場 (★)	延床面積 1階・2階駐輪場 1,290 m <sup>2</sup> 程度 (2層式 524 台程度) 1階事業用 400 m <sup>2</sup> 程度
③-5 下大利駅南側駐輪場	延床面積 2,150 m <sup>2</sup> 程度 (平置 1,000 台程度 トイレ有)
<b>④ 高架下多目的施設 (施設に挟まれる広場、大屋根も含む)</b>	
④-1 複合施設 (★)	2棟 2階建て 合計延床面積 1,000 m <sup>2</sup> 程度
④-2 高架下イベント広場	500 m <sup>2</sup> 程度
④-3 白木原下大利間大屋根	1,160 m <sup>2</sup> 程度
<b>⑤ 歩行者用シェルター</b>	
⑤-1 白木原下大利線 歩行者用シェルター	L=690m程度 W=2.5m程度
⑤-2 白木原駅西口駅前 歩行者用シェルター	L=32m程度 W=2.5m程度
<b>⑥ その他公共施設 (維持管理・運營業務のみを想定)</b>	
⑥-1 白木原下大利線 (樹木・芝等)	L=1,000m程度 W=22m程度 樹木 (高木・中木) 120 本、 地被類 1,400 m <sup>2</sup> 、芝 452 m <sup>2</sup>
⑥-2 広幅員歩道 (白木原駅～下大利駅)	L=1,000m程度 W=14m程度 広場照明 17 基、植栽照明 68 基、 テープライト 241m
⑥-3 下大利駅西口駅前広場	2,700 m <sup>2</sup> 程度
⑥-4 下大利駅東口 バス用シェルター	580 m <sup>2</sup> 程度

※主に上図の★部分の施設 (「③-3 白木原駅南側駐輪場 (1階 商業テナント部分)」、「③-4 下大利駅北側駐輪場 (1階 商業テナント部分)」、「④-1 複合施設) について民間収益施設の導入を想定しています。



※主に上図の★部分の施設（「③-3 白木原駅南側駐輪場（1階 商業テナント部分）」、「③-4 下大利駅北側駐輪場（1階 商業テナント部分）」、「④-1 複合施設」）について民間収益施設の導入を想定しています。

※なお、高架下空間全体の整備方針及び整備イメージについては、基本計画をご確認ください（該当箇所：24頁～37頁）。

基本計画 URL： <http://www.city.onojo.fukuoka.jp/s096/010/010/060/050/20160212162042.html>

図表 3 施設配置イメージ

図表 4 本事業での一体的な管理・運営を想定する市営駐車場の概要

名称	台数	備考
西鉄白木原駅西駐車場	13 台 (うち、身体障がい者用 駐車場 2 台)	
西鉄白木原駅東駐車場	10 台※ (うち、身体障がい者用 駐車場 2 台)	※白木原駅東口における駅前 広場の整備に伴い、現状の 10 台から 5 台 (駐車場機器 設置予定) に縮小予定。
西鉄下大利駅西口駐車場	4 台※	※新設予定
JR 大野城駅西口広場駐車場	10 台 (うち、身体障がい者用 駐車場 2 台)	
【料金 (共通)】 ・30 分毎に 100 円 (ただし、最初の 20 分間無料)、最大料金設定なし		

図表 5 複合施設 (④-1) への導入機能・規模のイメージ

	機能名	面積
導入機能	学習・くつろぎスペース	250 m <sup>2</sup>
	会議活動スペース	200 m <sup>2</sup>
	キッズスペース	50 m <sup>2</sup>
	授乳室、おむつ替え室	20 m <sup>2</sup>
	ロビーペース	50 m <sup>2</sup>
	事務・案内スペース	80 m <sup>2</sup>
	飲食物 (軽食) 販売店	50 m <sup>2</sup>
合計 (専用面積)		700 m <sup>2</sup>
延床面積		1,000 m <sup>2</sup>
※共用部 (トイレ・階段・廊下等) を含む面積		(延床面積 30% を共用部)

※各機能の面積等は確定したものではない。

### 3 サウンディング調査の実施スケジュール

図表 6 サウンディング調査のスケジュール

実施期間	実施内容
令和2年12月22日(火)	実施要領の公表
令和2年12月22日(火)～令和3年1月14日(木)	事前説明会参加の申込期間
令和3年1月21日(木)	事前説明会の開催
令和2年12月22日(火)～令和3年1月22日(金)	質問票の受付期間
令和3年1月27日(水)	質問回答の公表
令和2年12月22日(火)～令和3年1月29日(金)	対話参加の申込期間
令和3年1月29日(金)～令和3年2月4日(木)	提案書の受付期間(提出は任意)
令和3年2月8日(月)～令和3年2月10日(水)	対話の実施
令和3年3月25日	サウンディング実施結果の公表

### 4 サウンディングの参加者

#### (1) 事前説明会の参加者

業種	参加者数
設計・建設	3者
維持管理・運営	5者
デベロッパー系	2者
その他	1者
合計	11者

#### (2) サウンディングの参加者

業種	参加者数
設計・建設	2者
維持管理・運営	5者
デベロッパー	2者
その他	1者
合計	10者

## 5 サウンディング結果の概要

### (1) 事業スキームに関する事項

各社より、本事業で想定する事業スキーム（PFI、DBO）について対応可能とする意見が得られた。

《主な意見》

- 市が想定する事業スキーム（PFI、DBO）については概ね対応可能。
- 事業期間が長く一定のリスクがあるため、設計・建設業務と運営業務の契約を分けることが望ましい。
- 事業規模を踏まえるとSPC組成も検討可能。
- 民間収益事業は一定のリスクがあるためSPCの業務から切り離すことが望ましい。
- サービス購入型であればリスクが少ない。
- 施設整備費は割賦払いではなく一括払いを希望する（割賦払いでも検討可能な場合もある）。
- 事業期間（15年）について特に問題ないが、一定期間（5年程度）ごとに事業条件を見直す機会を設けることが望ましい。
- 運営企業が設計段階に関わることで民間ノウハウを施設内等に反映できる。
- 対象施設が多岐に渡るため、バンドリング手法についてはコンソーシアム組成が課題。
- 駐輪場は有料とした方が当社ノウハウを発揮しやすい。
- 民間収益施設の立地場所についてもある程度の自由度を持たせると良い。

### (2) 実施可能な業務内容等に関する事項

各社より、本事業で想定する業務内容について実施可能とする意見が得られた。

《主な意見》

- 対象施設について一体的な維持管理・運営が可能。（スケールメリットの創出やサービス水準の向上が期待できる。）
- 地元企業等と連携し、包括的に業務を実施することが可能。
- 市営駐車場の管理運営業務は収入面や創意工夫の余地等が期待できず、事業範囲とするメリットが感じられない。
- 市営駐車場はコインパーキングとすることで独立採算とすることも検討可能。
- テナントリーシングのノウハウが発揮できる。
- キッチンカーによる定常的な賑わい創出。

### (3) 事業費に関する事項

事業費について、今後、事業条件等を踏まえ具体的に検討したいという意見が多かった。

《主な意見》

- ある程度の事業条件（事業スキーム）が決まらなければ検討は難しい。
- 複合施設の人員配置については求められる水準により異なるため、現時点では想定できない。
- バンドリング手法により一定のコスト縮減効果が期待できる。
- 予定価格の内訳はできる限り詳細に公表することが望ましい。
- 光熱水費については、運営開始後3年程度は実績に基づいた精算を行うことが望ましい。
- 一定期間ごとに指定管理料の見直しを行うことが望ましい。
- 対象施設の施工順序によってもコストが変動する。

(4) 導入機能等に関する事項

各社より、物販・飲食をはじめとする民間収益機能等の提案があった。

《主な意見》

■複合施設について

- 物販・飲食であれば基本的に対応可能。
- 導入機能・規模について自由度を持たせることで民間の創意工夫が発揮しやすい。
- 高校生等がターゲットになるイメージができず、集客性・収益性に懸念がある。
- コワーキングスペース／キッズスペースとワーキングスペースの併設
- 学びの場（子ども～大人まで）／筑紫中央高校の生徒をターゲットにした勉強スペース。
- ブックカフェ
- NPO団体の活動拠点／市民活動スペース
- 多様な遊び場／イベント広場
- 生活利便施設

■駐輪場1階テナント部分について

- 学習機能
- 子育て支援機能

■高架下広場等について

- キッチンカーの設置・運営（駅前広場、高架下広場等）

(5) ソフト事業を中心としたにぎわい創出方策に関する事項

行政の協力を得ながら、地元との連携による賑わい創出への意向・提案が確認できた。

《主な意見》

- 行政を通じて地域の人たちと連携できると成功しやすい。
- キッチンカーによる賑わいづくり（飲食以外にあらゆる時間帯に必要なサービスを提供）
- マルシェの開催による賑わいづくり。マルシェが習慣化されると良い。
- イベント運営企業と連携して実施可能。
- 駐車場と商業テナントとの連携による回遊性向上
- シンプルな広場であると使い易い。
- マスコミ（放送局や新聞社等）との連携も効果的。
- 賑わい創出に係る事業費はサービス対価に含めて頂きたい。



#### (6) 事業への参加に関する事項

事業への参加に当たり、事業者提案の自由度を高めることや、その他各種の行政側の支援（行政財産使用料の減免措置等）を求める意見があった。

《主な意見》

- 行政財産使用料について、民間事業者の提案の余地があると検討しやすい。
- 行政財産使用料の減免措置があると検討の余地が高まる。
- 市には地域組織とのマッチングの支援をして頂きたい。
- 募集資料において市が連携を想定する地域住民や地元企業等の情報を示していただけると具体的な提案がしやすい。
- 地元雇用促進や地元企業を巻き込んだ事業にすべき。
- 代表企業となる企業とコンソーシアムを組成できれば、本事業への参加について検討可能。

#### (7) その他（事業化に向けた課題等）

コロナ禍における飲食事業の実施や事業の採算性を課題とする意見が挙げられた。事業スケジュールについては、特段課題等はないとする意見が多かった。

《主な意見》

##### ■民間収益事業等について

- 複合施設の整備予定位置が駅や交流広場と離れていることが課題。
- 複合施設の規模が小さい印象。高架下イベント広場等を賑わい創出事業に活用できれば検討の余地が広がる。
- コロナ禍での継続的な飲食事業の実施について懸念。
- 提案段階にテナント事業者の関心表明程度の情報であれば示すことは可能。ただし、詳細な情報を提示することは難しい。

##### ■事業スケジュールについて

- 現時点で特に課題等はない。

##### ■対価支払い・改定について

- 建設開始が令和6年であり、物価変動等を踏まえ対価の見直しを行う機会があると良い。

## 6 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

本サウンディングでは、参加者の皆様から様々な御提案を頂きました。今後、サウンディング結果を踏まえて、引き続き、事業条件や公募条件の整理、検討を進めて参ります。事業条件の整理、検討を進めるに当たり、本サウンディングに御参加いただいた事業者に対し個別ヒアリングをお願いすることがあります。

また、今後の事業スケジュールですが、実施要領のとおり来年度以降の事業者募集に向け検討を進めていきます。