

まちの駅クロスピアくみやまにおける官民連携による利活用促進に向けた サウンディング型市場調査実施要領

令和3年9月1日
久御山町事業建設部産業課

1 調査の目的

まちの駅クロスピアくみやまは平成22年4月に供用を開始し、令和3年4月で丸11年を迎えました。本町の案内・休憩及び産業の情報発信拠点施設として設置し、これまでの間に様々な事業を実施してきましたが、より効果的な利用となるよう、本施設の管理運営について、民間事業者との対話を通して市場を把握するとともに、指定管理者制度を視野に入れ、広く意見・提案を求めるサウンディング型市場調査（以下「市場調査」という。）を実施します。

今回の市場調査は、公の施設の管理運営経費の節減、管理運営の効率化、民間事業者のノウハウ等を生かした住民サービスの向上及びより効率的な管理運営を目的としています。

本調査結果を踏まえ指定管理者制度の導入となった場合は、その対象範囲及び公募に際しての諸条件を決定します。

なお、本調査への応募の有無は、事業者選定における審査の採点には一切影響しません。

2 対象施設の概要

(1) 施設名等

| | |
|---------|--|
| 名 称 | まちの駅クロスピアくみやま |
| 所 在 地 | 久御山町森南大内 303 番地 |
| 土地・延床面積 | 建築面積：358.70 m ² 延床面積：621.58 m ² |
| 供 用 開 始 | 平成22年4月 |
| 既存建物の概要 | 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造、階数 地上2階 1階 事務所、物販スペース（地場産品）、バス待合、加工室、バス運転手控室 2階 交流室1、2（77 m ² ）（貸室）、ものづくりサロン（78.7 m ² ） 屋上庭園 |
| 交通アクセス | 京都京阪バスターミナル併設 （まちの駅イオン久御山店前バス停） |

| | |
|----------|--|
| 土地利用の制限等 | 用途地域：準工業地域 建坪率：60% 容積率：200% その他地域地区：第四種特別工業地区、第四種高度地区、準防火地域 文化財埋蔵地等：なし |
| 現況 | 直営により運営 |
| その他 | 駐車場：23台 駐輪場：60台 レンタサイクル：10台 電気自動車充電装置：1台 |

(2) 管理運営の範囲

施設の包括的管理

(3) 施設の位置付けと基本的な考え方

久御山町には広域幹線道路網が整備された立地条件を活かして、約1,600もの事業所が立地し、町の中央部に工業地帯が形成されています。その一方で、大都市圏近郊である立地を活かした農業も盛んであり、住工混在がなく農業と工業が調和した「ものづくりのまち」として知られています。企業にとっては操業がしやすい環境が整い、農業においても優良な野菜産地を形成する本町は、事業所が「育つ環境」という土壌が整っており、「ものづくりの苗処」をコンセプトに各種施策を推進しています。

<産業情報発信拠点>

本施設は、そうした町の産業の優れた「ものづくり」の技術を広く発信するための産業情報発信拠点です。本町には鉄道駅はないものの、国道1号がまちの中央部を南北に縦貫し、国道24号や京滋バイパス、第二京阪道路、京都第二外環状道路等、道路交通の要衝とも言える広域幹線道路網が発達しています。

<交通結節点機能>

本施設を含めた周辺地域は平成18年に久御山町南大内地区地区計画の決定があり、平成20年に土地区画整理事業が完了しました。この地区では「産業誘導ゾーン」として主に住宅系を除く商業施設の集積を図るとともに、交通結節点機能としてバスターミナルが隣接しており、案内・休憩施設でもあります。

<「久御山“まちなにわ”構想」の推進拠点>

久御山中央公園及び本施設を活用して「食」戦略に基づいた住×農×工の交流を促すためのビジョンとして、平成31年2月には「久御山“まちなにわ”構想」を策定し、こ

の構想の中でも、住民による利活用プログラムを生み出していくこととしています。

<現在の施設利用>

現在、1階で新鮮野菜やジャム、伝統京刃物といった町内の特産物や加工品、優良な製品の紹介をはじめ、販売を行っています。同フロアにはバスの待ち合いがあり、バスターミナル利用者の利便性に一役を買っています。2階の貸室や商談スペースとしてのロビーは、町内外の事業所やグループ等に広く利用されています。館外には駐車場・駐輪場はもとより、レンタサイクル10台を備えています。また、工業関係を中心に町内企業を紹介するため、ホームページにより情報発信するとともに、令和3年度からは「地域への就職 = 就域」の考え方のもと、町内事業所の雇用を確保し経営の安定を図る支援を目的として、本施設を拠点に就域ディレクター事業に取り組んでいます。

加えて、町の支援により、工業専用地域を中心に、企業等従業員の昼食環境改善のためのフードトラック事業が展開されており、本施設の加工室が調理場として活用されています。

また、まちの駅クロスピアくみやま運営協議会の主催により様々な事業が実施されており、定期的で開催する「クロスピア市」では、地元商工業者を中心とした模擬店や音楽ライブなどにより、にぎわいづくりに取り組んでいます。

<基本的な考え方>

これらを踏まえ、民間事業者の力を活かして「ものづくりの苗処」及びまち案内の拠点としての機能を充実させていくための提案を求めるものです。

なお、本施設の周辺は民間開発の余地が有り、近接する大型商業施設との相乗効果を高めるため、新たなにぎわい施設の誘致に向けた取組も進めています。その方向性が決まるまでは既存の施設の状況のまま活用することを基本に、利活用促進につながる施設整備や内・外装、事務機器整備等について、自由に提案を求めます。管理運営については、貸室及びレンタサイクルの利用料金制度の採用を想定しています。また、指定管理者は、利用者が支払う利用料金、指定管理者が自ら企画・実施する自主事業の収入及び本町が支払う指定管理料を自らの収入とすることを想定しています。

3 スケジュール

| | | |
|--------------------|-----|------------|
| 実施方針の公表 | | 令和3年9月1日 |
| 現地見学会・説明会の参加申込期限 | | 令和3年9月30日 |
| 現地見学会・説明会の開催 | 第1回 | 令和3年9月15日 |
| | 第2回 | 令和3年9月27日 |
| | 第3回 | 令和3年10月8日 |
| サウンディング参加申込期限 | | 令和3年10月15日 |
| サウンディング実施日時及び場所の連絡 | | 令和3年10月29日 |

サウンディングの実施（個別対話）

令和3年11月下旬

実施結果概要の公表

令和4年2月

※ 実施の状況によって2次募集を行う場合があります。

4 サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象

応募者は、「久御山“まちなにわ”構想」に基づく、まちな駅クロスピアくみやまの利活用について、アイデア・ノウハウをもって指定管理者等として対象施設を安全・円滑に管理運営する能力を有する法人その他の団体（以下「法人等」という。）又は法人等のグループ（以下「グループ」という。）とします。

ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年制令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ② 参加申込書提出時点で、久御山町入札事務処理委員会設置要綱の審議事項に基づく指名停止を受けている者
- ③ 会社更正法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は久御山町暴力団排除条例に該当する者
- ⑤ 町税を滞納している者
- ⑥ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者
- ⑦ 労働基準監督署から是正勧告を受け、2年を経過していない者（是正勧告を受け、必要な措置の実施について、労働基準監督署に報告している者を除く）
- ⑧ 本町又は他の地方公共団体から指定管理者の指定を取り消され、2年を経過していない者
- ⑨ ①から⑧に掲げるもののほか、法令違反など社会的信用を損なう行為等により、指定管理者の指定をするのに相応しくない事由があると町長又は久御山町教育委員会が認める者

(2) 提案を求める内容

【本施設の現況】

| | |
|------|--|
| 設置目的 | 久御山町における町の案内・休憩及び産業の情報発信拠点 ・ 地域情報の提供及び発信 ・ 町内産業情報の提供及び発信 ・ 特産品等の加工 ・ 農作物及び加工品等の販売 ・ 公共交通の利用促進 |
|------|--|

| | |
|-------|---|
| アクセス等 | 国道1号及び第二京阪道路（側道含む）に近接し、自動車でのアクセス性に優れていることに加えて、バスターミナルが併設し、サイクル&バスライドの利用も可能。町のほぼ中心に位置し、町内をめぐる際のハブ施設となり得ます。 |
| 周辺環境 | 大型商業施設が隣接しているものの、その駐車場や未利用地が目立ちます。 |

本施設のこれまでの取組や実施事業、基本方針を踏まえ、より有効な利活用について提案してください。必ずしも全ての事業を継承・実施する必要はありませんが、レンタサイクル事業及びフードトラック事業は継続することとします。

【本施設の利活用イメージ】

| | 利用イメージ |
|-----|---|
| 1 階 | <ul style="list-style-type: none"> ・軽飲食店等バス待ち利用者のニーズをベースにした事業（+ニーズに応じ工業エリア支援機能（町内商工業や商工事業者のPR等）） ・加工室の有効活用 |
| 2 階 | <ul style="list-style-type: none"> ・貸室（既存）（例：企業研修、会議、商談、懇親会 等） ・産業のゲートウェイ機能（例：企業PR（展示会）、就域セミナー 等） ・施設運営事業者自身による企画（例：交流イベント、こども向けプログラム等） ・まちづくりセンター関連プログラム（例：他世代交流、生涯学習講座 等） |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・レンタサイクル事業 ・フードトラック事業実施調整 |

※1階の運営事業者が2階の貸出等業務を担うことも想定されます。

① 管理・運営手法、コンセプト、事業期間など

上記「本施設の利活用イメージ」を踏まえ、本施設に適した管理・運営方法の考え方やコンセプトを提案してください。

指定管理者制度を含む、本施設が最大限活用され、かつ行政側の管理費の節減が図れる本施設に適した仕組みについて、自由に提案をお願いします。具体的には下記のとおりです。

- ・取組内容とその活用箇所及び手法
- ・想定される利用者数（通常開館時、事業開催時）
- ・運営に必要な施設及び機材等
- ・施設整備及び運営に係る概算経費

⇒ 町に整備・調達を求めるもの、事業者にて整備・調達するものを明記

また、適用する管理・運営手法や民間事業者が有する経営ノウハウ等によって運営効率は変動し、施設の使い方に応じた集客力・稼働率向上や採算性確保に必要な事業期間は異なると考えております。こうしたことを踏まえ、適切とお考えの管理運営の事業手法及び期間等についての提案を求めます。

② 管理・運営事業者の公募条件

管理・運営する事業者の募集については公募を想定していますが、民間事業者がやりたいこと、得意なことを制限せず、また民間事業者が有するノウハウや専門知識、多方面の人脈・組織との連携が活用できるよう公募条件を設定したいと考えています。

つきましては、公募条件に付与すべき条件と、むしろ公募条件として適しない条件等について、考えを提案してください。

加えて、それら条件に適した指定期間の設定についても提案をお願いします。

③ 経費節減効果に対する取組

施設利用料以外に、町の維持管理費節減に寄与する収入源（広告やネーミングライツ等）について、アイデアをご提案ください。

④ その他提案内容を実現するにあたっての課題、町に対する要望事項等

上記①～③の提案にあたり、課題や町に対する要望がありましたら記入してください。利活用促進につながる施設整備や内・外装、事務機器整備等についても、ご提案をお願いいたします。

5 サウンディングの手続き

(1) 現地見学会・説明会の開催

本施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会・説明会を実施します。

参加希望者は、期日までに下記申込先へ、参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号、参加希望日を明記の上、電子メールにてご連絡ください。なお、件名は【現地見学会参加申込】としてください。

① 受付期間：令和3年9月1日（水）～9月30日（木）午後5時まで

② 申込先：8 問い合わせ先参照

- ③ 開催日程：第1回 令和3年9月15日（水）
第2回 令和3年9月27日（月）
第3回 令和3年10月8日（金）

④ 会 場：まちの駅クロスピアくみやま

(2) サウンディングの参加申込み

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、申込先へ電子メールにてご提出ください。

- ① 受付期限：令和3年10月15日（金）午後5時まで
- ② 申 込 先：8 問い合わせ先参照

(3) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいた法人等又はグループの担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにて連絡します。ご希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください。

(4) サウンディングの実施（個別対話）

- ① 実施期間：令和3年11月下旬（11月22日～30日を想定（土曜・日曜・祝日除く））
- ② 所要時間：30分～1時間程度
- ③ 場 所：まちの駅クロスピアくみやま
または、オンライン（ZoomまたはWebex）で実施
- ④ そ の 他：サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。また、参加事業者の出席者は3名以内としてください。資料は、メールにて実施日の土曜・日曜・祝日を除く3日前までにデータの送信をお願いします。（ご持参は不要です。）

(5) サウンディングの結果公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに考慮し、公表にあたっては事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

6 留意事項

(1) 参加事業者の取扱い

サウンディングへの参加事業者は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、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します。

(4) 提案資料について

ご提出いただいた提案書等の資料（イメージ図、パースなど）については、今後、基本計画策定などの資料作成に活用させていただく場合があります。事前に連絡させていただきますが、可能な限り御協力をお願いいたします。

7 別紙・参考資料

- ・まちの駅クロスピアくみやまにおける官民連携による利活用促進に向けたサウンディング型市場調査 エントリーシート
- ・まちの駅クロスピアくみやまにおける官民連携による利活用促進に向けたサウンディング型市場調査【概要】
- ・久御山町まちの駅設置及び管理に関する条例
- ・久御山まちのにお構想
- ・久御山町全世代・全員活躍まちづくりセンター整備基本計画

※本施設にかかる図面と決算・統計資料は現地見学会・説明会時に提示します。現地見学会・説明会に参加しない事業者は、別途、図面と決算・統計資料をお送りしますので、8 問い合わせ先へご連絡ください。

8 問い合わせ先

ご質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

担当課：事業建設部産業課商工係

担当者：嶋田、安岡

住 所：〒613-8585 京都府久世郡久御山町島田ミスノ 38 番地

連絡先：T E L 075-631-9964／0774-45-3914

ファクシミリ 075-631-6149

E-mail sangyo@town.kumiyama.lg.jp