

公民連携事業 (PPP・PFI)

について

2021年2月

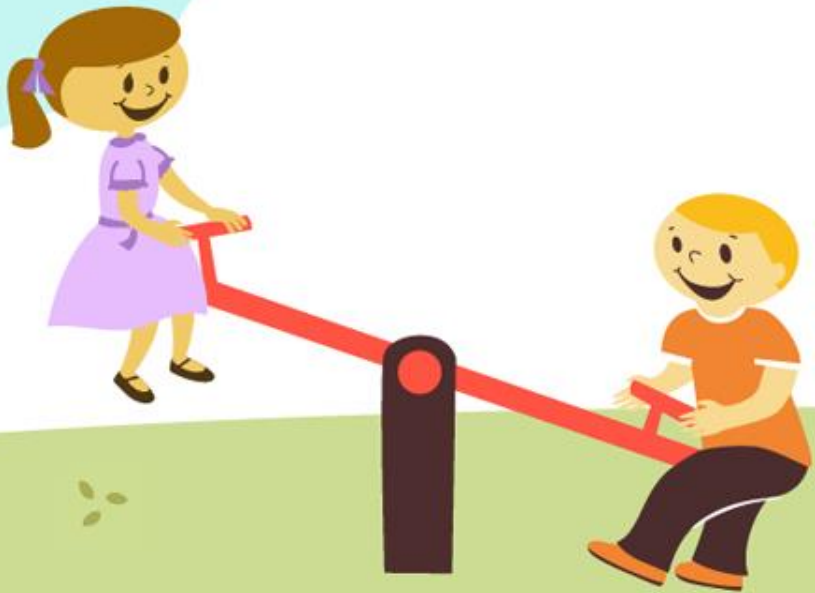
一般社団法人 国土政策研究会

理事 伊庭 良知

E-Mail: iba@image.ocn.ne.jp



なぜ自治体はPFI発注をするのか



公民連携 (PPP・PFI) とは

自治体の
公共事業発注

地方自治法に基づく
様々な規制がじゃま

行政財産の多目的利用禁止
民間収益施設併設禁止
長期債務負担の禁止
民間債務の禁止など

行政財産の多目的利用可能
民間収益施設併設可能
長期債務負担可能
民間債務可能

あらたに
運営権設定可能 (2013年)

横持法で規制緩和
PFI法制定
(1999年)

PFI法による
PFI事業を利用して
行財政改革

公共事業発注改革

スピードアップ
縦割り行政の改善
単年度主義の改革
等

公共資産による財政収入増加

公共事業のスピードアップ

公民の入札労力軽減

財政負担の軽減



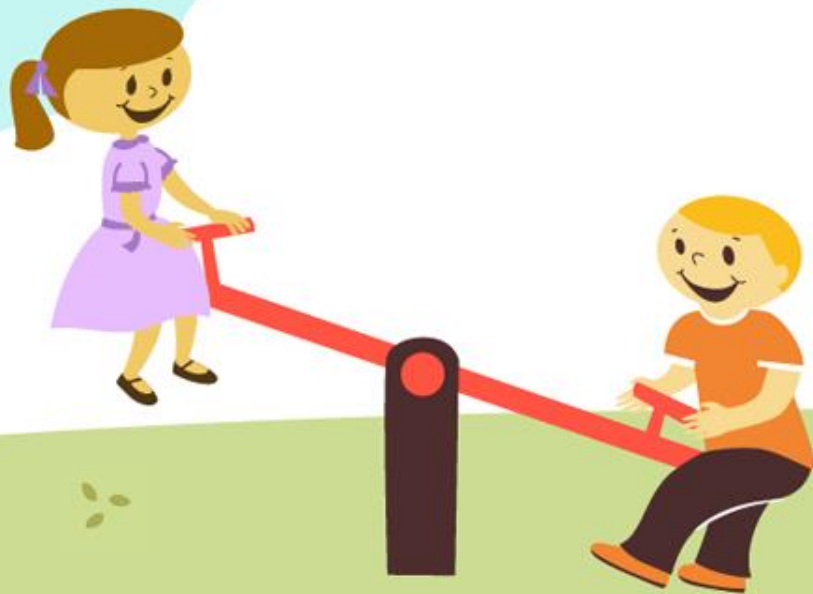
PFI法は規制緩和法

- 地方自治法でできないとされたことをできるようにする
 - 行税財産の目的外使用可能: 学校に公民館をいれたり、ホールをいれたり
 - 公共施設の統合・複合化
 - 施設整備の重複出費を防ぐ: 土地の重複購入: 建物の余分な床面積
 - 行政財産に民間収益施設併設可能: 図書館にレストランや本屋やカフェ
 - 利用者の利便性向上
 - 民間から定期借地料や家賃収入の徴収: 自治体収入の増加: 後年度負担「0」
 - 長期間契約を可能にする: 長期債務負担行為により、30年、50年
 - 単年度会計の打破: 必要なときに維持管理・修繕費の予算不成立で耐久が短い
 - 税込と債券発行以外の資金調達
 - 一般の民間企業が資金立て替え・分割割賦払い
- 一括発注による合理化: 時間・施設・業務・**地域**



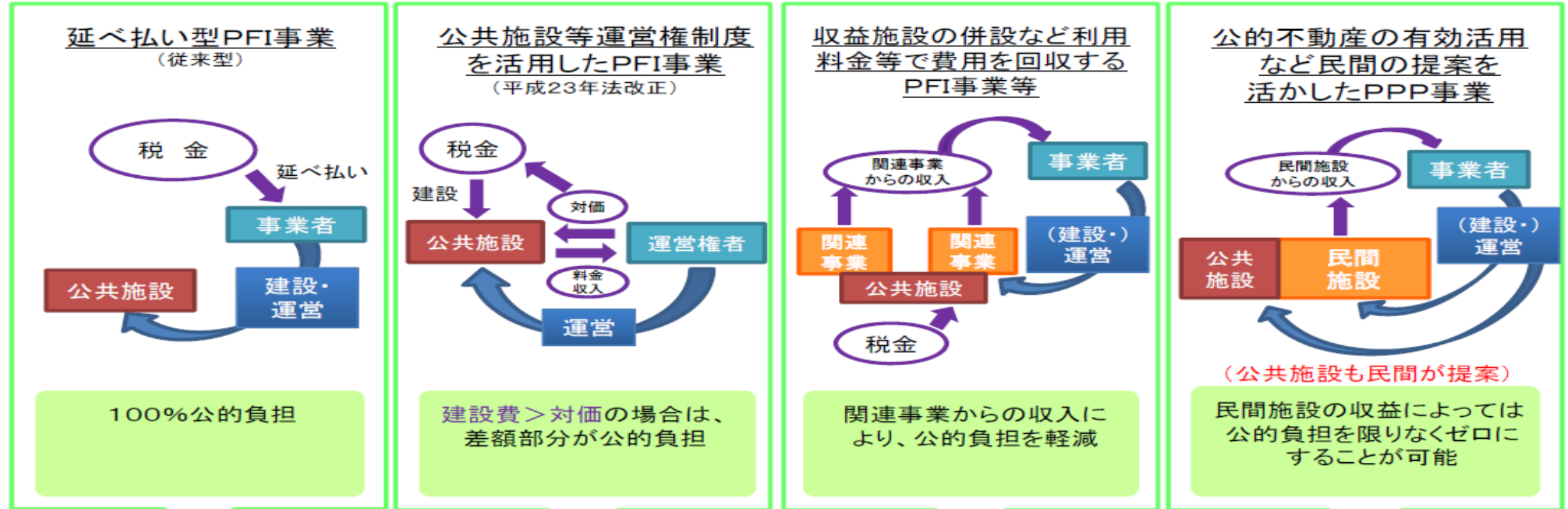
国の取り組み方針 PPP／PFI推進 アクションプラン (令和2年改訂版)の内容

2020年6月21日 閣議決定



PPP/PFIの抜本改革

民間投資



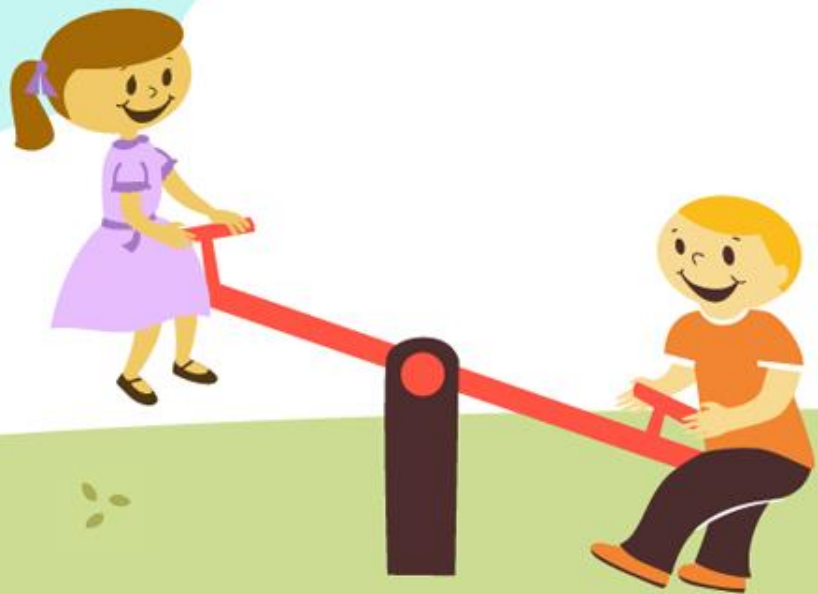
民間の創意工夫・シナジー効果

国の推進支援

- 社会資本整備一括交付金の重点配分
 - PPP／PFI方式で実施すると重点項目に位置付け
 - 交付金配分で優遇：下水道・都市公園・住宅・クルーズ船ターミナルなど
- 調査検討業務支援
 - 先導的公民連携調査補助事業：2000万円まで、100%補助など
- プラットフォーム形成補助
- サウンディング支援



公民連携事業 (PPP・PFI) の特徴と民間事業者の活動



PPP/PFIを採用する際大切なキーワードと行政の姿勢

- 包括する
 - 時間を包括する: 単年度でなく長期の事業をまとめて発注する
 - 施設を包括する: 1施設ずつの発注でなく、複合化、複数をまとめて事業化する
 - 業務を包括する: 業務ごとの分離発注でなく、一括で発注する
 - 地域を包括する: 広域で、公共的資産を合理的に整備する
- 事業・手法の評価は(自治体としての)
 - 自治体の財政負担の削減を実現する発注になっているか
 - 自治体収入・歳入が増えるように発注されているか
(交付税・固定資産税・消費税・住民税・交付金・法人税等)
 - 地元企業や地元経済が活性化する発注になっているか
 - サービスの質が直轄でやるより向上する発注になっているか



公民連携事業 (PPP・PFI) の特徴

様々な
施設、業務を一括して
発注する

だから
様々な業務能力のある
多くの企業でチーム

代表企業
設計・建設・維持管理
運営・経営などの業種

わが社は
どの仕事をどの立場で
判断決定が必要

強いチームを構成して

提案を審査して
提案内容と価格点で
落札者を決定する

チームで検討を重ね
いい提案を作る

発注文書が出てから
提案提出の日まで
チーム会議を重ね
提案書作成と
提案金額見積
を
作成していく

いい提案を作成

提案審査で

他のチームに

勝つ！！

価格見積面
実施設計のない状態で
概算の見積が必要

提案した金額以上は
でないで、その金額で
確実に実行できる案



自治体発注の段階と民間の業務の流れ

情報収集段階

チーム編成段階

提案策定段階

民間のチームに
何らかの立場で参加

社の担当する分野で
チーム提案に貢献し

チームを勝利に！！

公共側の
混沌

何を、どのように

マスコミ情報・自治体公表

基本計画 可能性調査

公共側の
ある程度の見
通し

公共側の意図
ある程度の明確化

アドバイザーの募集・決定

民間側の
混沌

誰と組む？
自社立位置？

民間側の
チーム編成
必要機能想定

チーム確定
企業間協定
締結

提案価格策定

融資交渉

提案内容策定

融資
確約

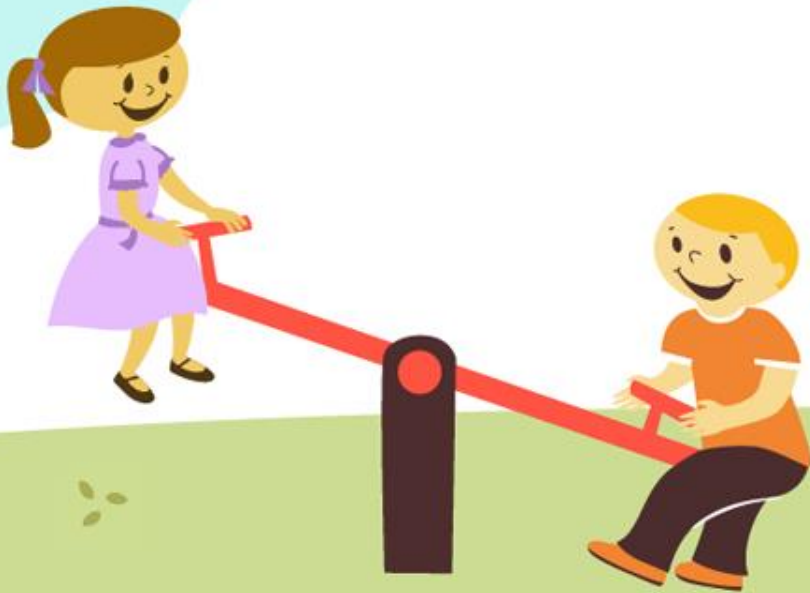
提案書

でも
確実に必要な企業はわかる。
代表企業・設計・建設・維持管理
給食だったら調理、公園なら造園とか

実施方針公表 募集要項等公表

時間の流れ

地元企業優遇の 発注文書記載例

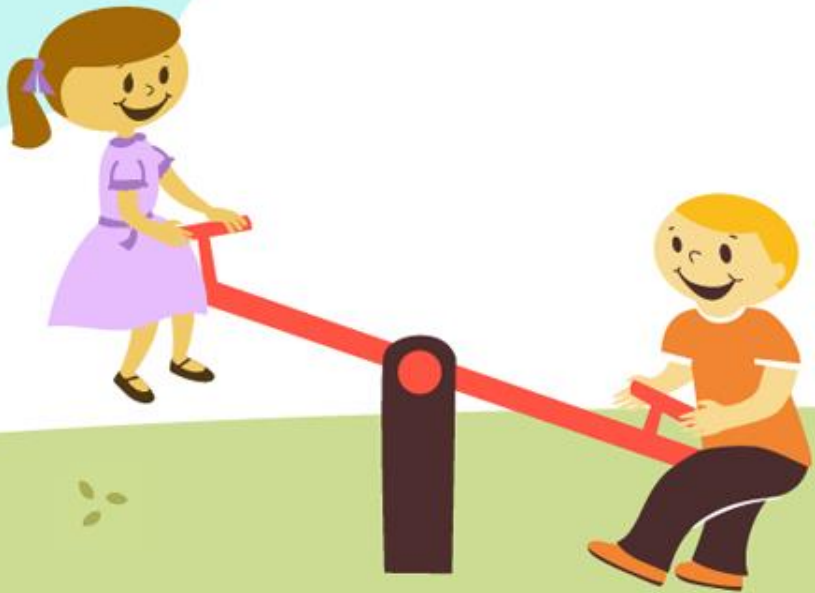


地元企業参画推進：自治体の発注の工夫と研修の充実

- 発注前からの民間企業研修：通常3回＋個別企業研修（1～3回）
- 募集要項の参加要件の絞り込み
 - 代表企業は地元（市内、国交省土木事務所管内企業）
 - 構成企業：SPCから直接仕事をもらう企業（設計・工事監理・建設・維持管理・運営）
 - 地元、2社以上のJV（うち最低1社は地元）
- 審査点数加点
 - 地元企業が、構成企業、協力企業に入っている場合、1社あたり0.2点加点：最大4点まで
- 地元企業に落ちるお金で審査加点
 - 全事業費の〇％が、地元企業に落ちる提案。多い順に、1点、0.75点、0.5点、0.25点とか
- 地元産品の利用で加点
- 地元住民組織の参加で加点



自治体の事業の進め方

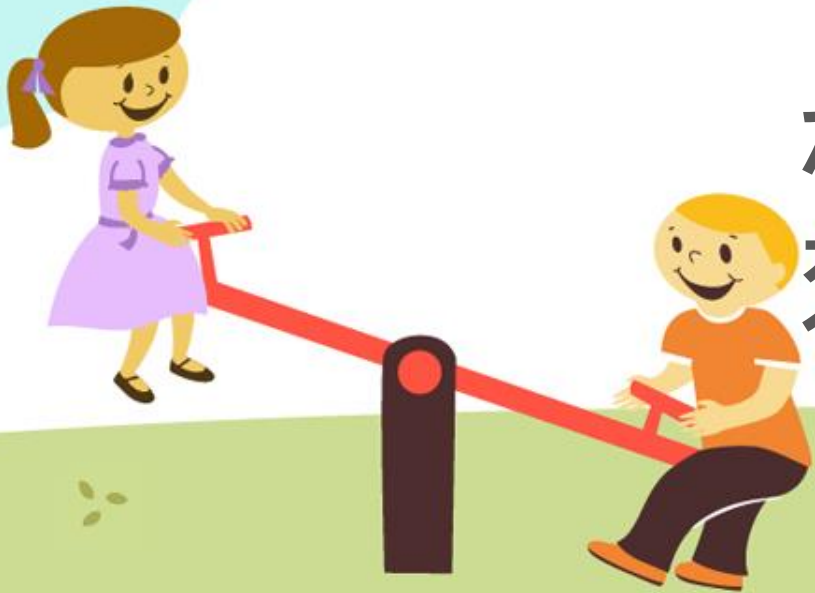


PPP・PFI事業推進手順



都市公園整備手法 その中でのPark-PFIの概要

(Park-PFIはPFIとは別物)
なので、組み合わせると
効果が出る

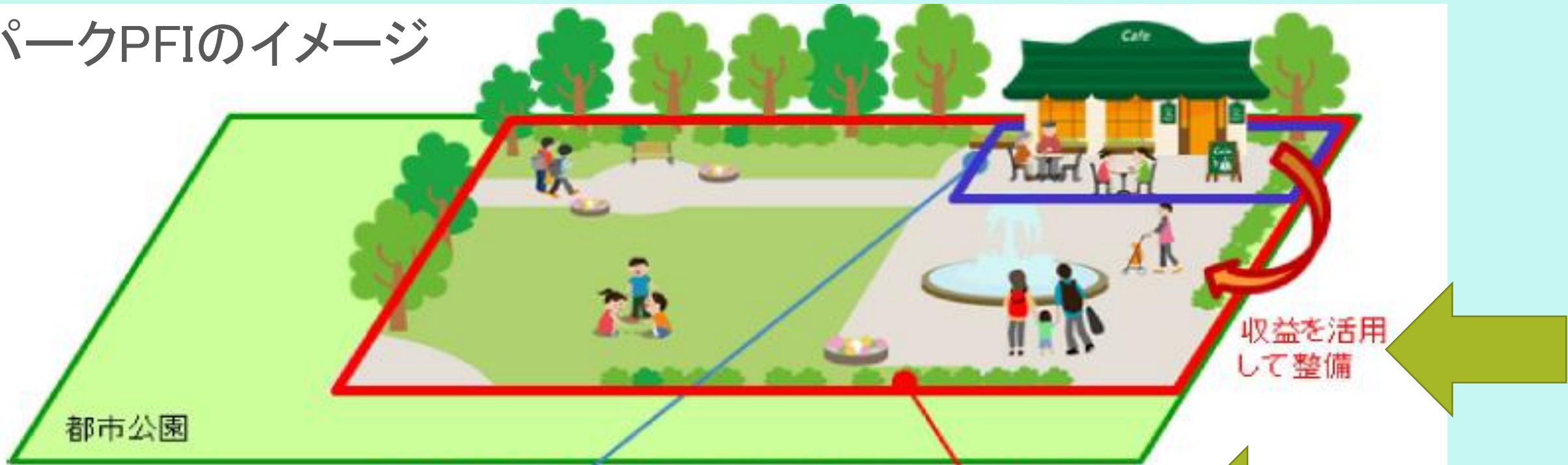


■都市公園におけるPPP/PFI手法の比較

制度名	根拠法	事業期間の 目安	特徴
指定管理者制度	地方自治法	3-5年程度	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者等の人的資源やノウハウを活用した施設の管理運営の効率化（サービスの向上、コストの縮減）が主な目的。 一般的には施設整備を伴わず、都市公園全体の運営維持管理を実施。
設置管理許可制度	都市公園法第5条	10年 (更新可)	<ul style="list-style-type: none"> 公園管理者以外の者に対し、都市公園内における公園施設の設置、管理を許可できる制度。 民間事業者が売店やレストラン等を設置し、管理できる根拠となる規定。
PFI事業 (Private Finance Initiative)	PFI法	10-30年程度	<ul style="list-style-type: none"> 民間の資金、経営能力等を活用した効率的かつ効果的な社会資本の整備、低廉かつ良好なサービスの提供が主な目的。 都市公園ではプールや水族館等大規模な施設での活用が進んでいる。
その他 (DB、DBO等)	一般発注		<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者に設計・建設等を一括発注する手法 (DB) や、民間事業者に設計・建築・維持管理・運営等を長期契約等により一括発注・性能発注する手法 (DBO) 等がある。
P-PFI	都市公園法第5条の2~9	20年以内	<ul style="list-style-type: none"> 飲食店、売店等の公募対象公園施設の設置又は管理と、その周辺の園路、広場等の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。

出展：
都市公園の質の向上に向けた
Park-PFI活用ガイドライン
国交省：都市局
公園緑地・景観課
H29.8.10

パークPFIのイメージ



民間が収益施設と公共部分を一体的に整備

	カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)	広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)
従前	民間資金	公的資金
新制度	民間資金	収益を充当 公的資金



公募設置管理制度とは・・・

- 都市公園において、飲食店、売店等の収益施設の設置と園路、広場等の公共部分の整備を一体的に実施する民間事業者を公募により選定する制度。
- 事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元してもらう代わりに、事業者へのインセンティブとして都市公園法の特例措置を講じる。

要件 } **を一体的に行うこと**

- ・飲食店、売店等の収益施設の設置・運営
- ・園路、広場等の公共部分の整備

※公共部分の整備費は、全額事業者負担でも、公園管理者の一部負担でも可



【インセンティブ特例】

特例 1	設置管理許可期間の延伸 (10年→20年)
特例 2	建蔽率の緩和 (2%→12%)
特例 3	占用物件の追加

	飲食店、売店等の収益施設	広場、園路等の公共部分
従前	民間資金	公的資金
新制度	民間資金	収益を充当 公的資金


公園施設の建ぺい率の規定

公園施設の建蔽率の規定

都市公園においては、オープンスペースの確保のため、公園施設の建蔽率^(注)を規定
(都市公園法第4条)

(注)建蔽率:建築物の建築面積の都市公園の敷地面積に対する割合

建蔽率:原則 2%

(例)  ただし、公園施設の種類によりこれを超えることができる
(都市公園法施行令第6条)

休養施設・運動施設・教養施設、公募対象公園施設等を設置する場合 +10%

※例えば、休養施設と公募対象公園施設それぞれに10%上乗せされるものではない。

(教養施設又は休養施設のうち)以下のものを設置する場合
+20%(上記の+10%分を含む)

- ・文化財保護法による国宝、重要文化財、登録有形文化財
- ・景観法による景観重要建造物 等

屋根付広場等高い開放性を有する建築物等 +10%



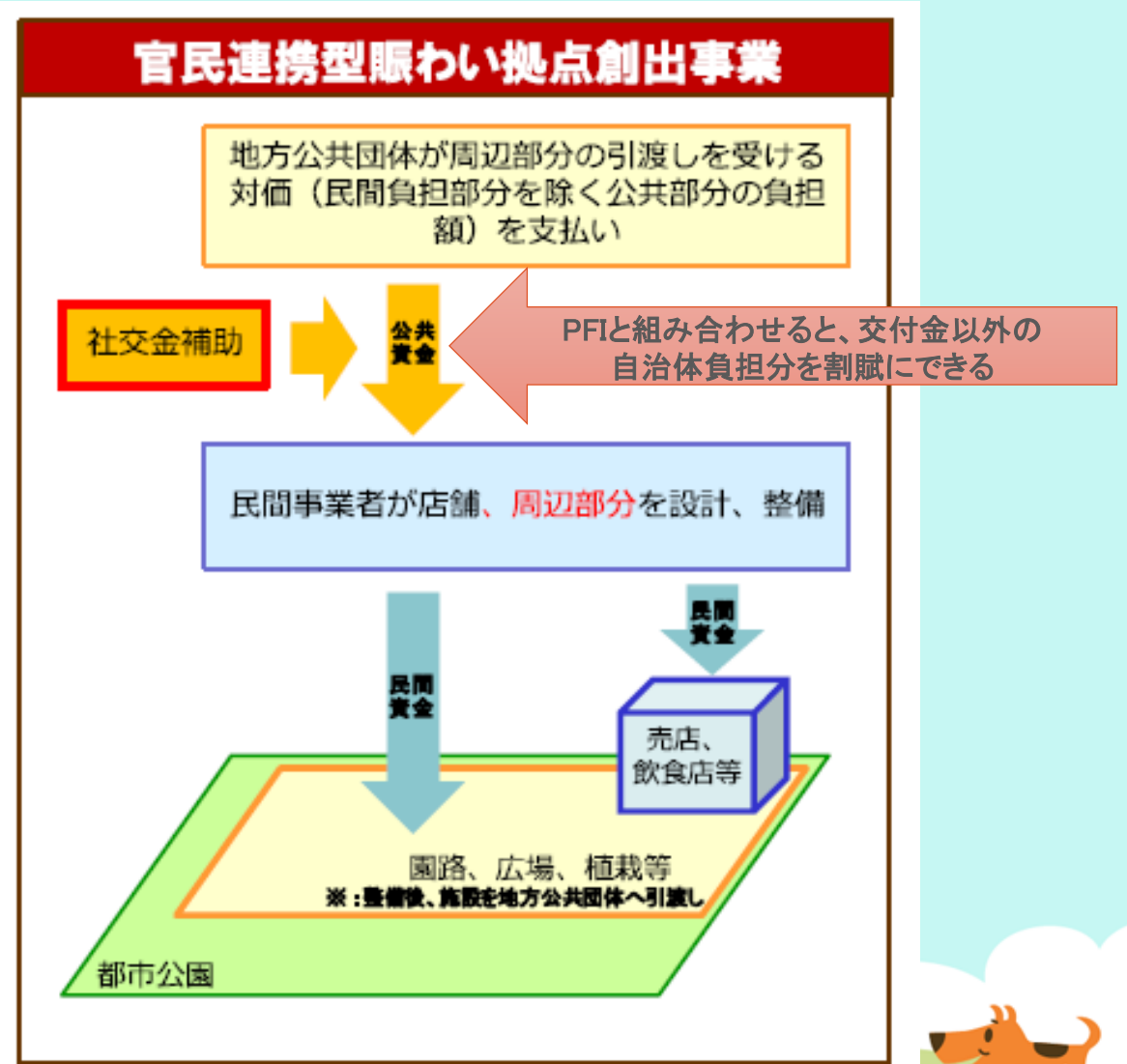
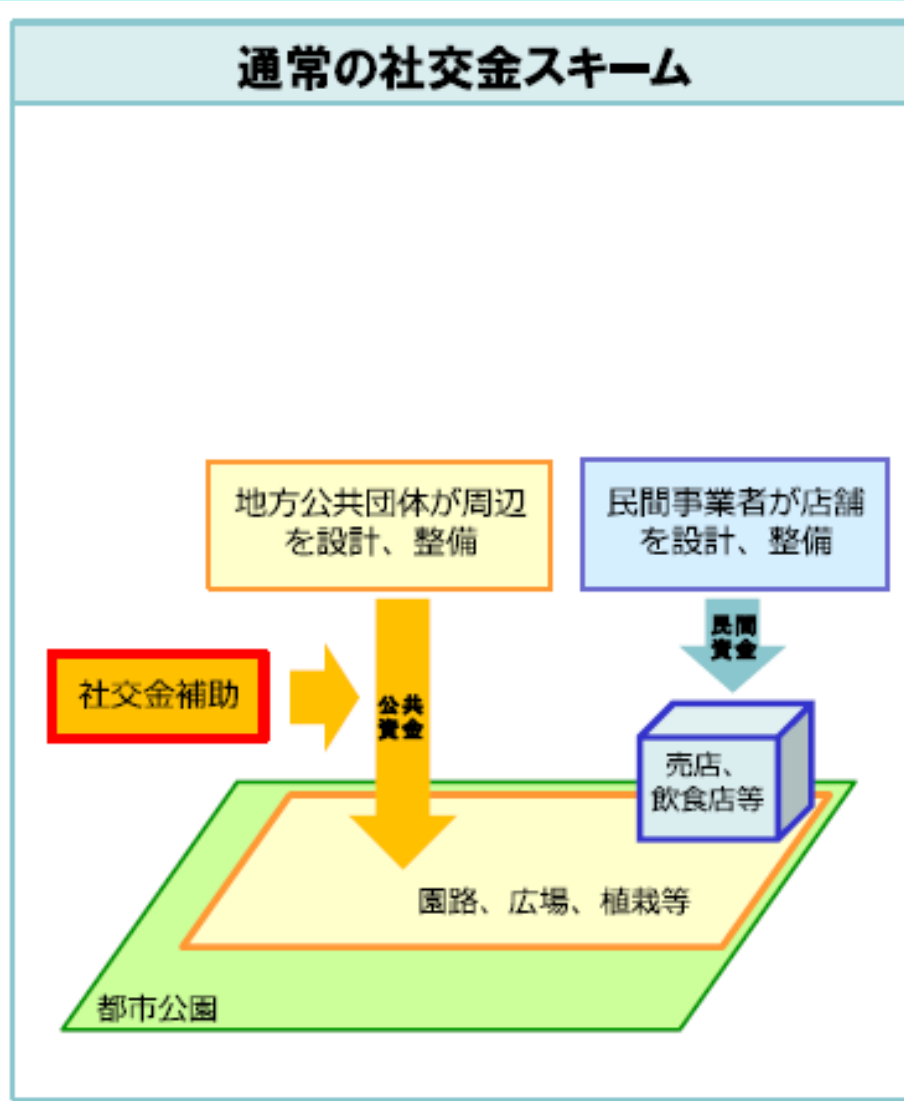
公園施設及び公募対象公園施設の一覧

分類	園路広場	修景施設	休養施設	遊戯施設	運動施設	教養施設	便益施設	管理施設	その他の施設
公園施設の種類	園路 広場	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰だな 噴水 水流 池 滝 つき山 影像 灯笼 石組 飛石	休憩所 ベンチ 野外卓 ピクニック場 キャンプ場 その他これらに類するもの	ぶらんこ 滑り台 シーソー ジャングルジム ラダー 砂場 徒渉池 舟遊場 魚つり場 メリーゴーランド 遊戯用電車 野外ダンス場 その他これらに類するもの	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 バレーボール場 ゴルフ場 ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康運動施設 リハビリテーション用運動施設 ボート場 スケート場 スキー場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄棒 つり輪 その他これらに類するもの これらに附属する工作物 (観覧席、シャワー等)	植物園 温室 分区園 動物園 動物舎 水族館 自然生態園 野鳥観察所 動植物の保護繁殖施設 野外劇場 野外音楽堂 図書館 陳列館 天体・気象観測施設 体験学習施設 記念碑 その他これらに類するもの 遺跡等 (古墳、城跡等)	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 園内移動用施設 便所 荷物預り所 時計台 水飲場 手洗場 その他これらに類するもの	門 柵 管理事務所 詰所 倉庫 車庫 材料置場 苗畑 掲示板 標識 照明施設 ごみ処理場 (廃棄物再生利用施設を含む) くず箱 水道 井戸 暗渠 水門 雨水貯留施設 水質浄化施設 護岸 擁壁 発電施設(環境への負荷の低減に資するもの) その他これらに類するもの	展望台 集会所 備蓄倉庫 [耐震性貯水槽] [放送施設] [情報通信施設] [ヘリポート] [係留施設] [発電施設] [延焼防止のための散水施設] ※[]内は省令で定めている施設

休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設においては、上記に掲げるもののほか、都市公園ごとに地方公共団体が条例で定めることができる。



官民連携型賑わい拠点創出事業の支援対象事業イメージ



社会資本整備総合交付金 (官民連携型賑わい拠点創出事業)

交付対象	地方公共団体
面積要件	面積0.25ha以上の都市公園
国費対象基礎額	民間事業者が行う特定公園施設の整備に対して地方公共団体が負担する額の1/2
事業費の要件	<u>地方公共団体の費用負担が特定公園施設の整備に要する費用の積算額に対して1割以上削減されること</u>



事例紹介



民間収益施設の併設・活用に係る官民連携事業
事 例 集

平成28年7月

国土交通省 総合政策局

事業分野:都市公園

事例 05 : 海の中道海浜公園海洋生態科学館 改修・運営事業

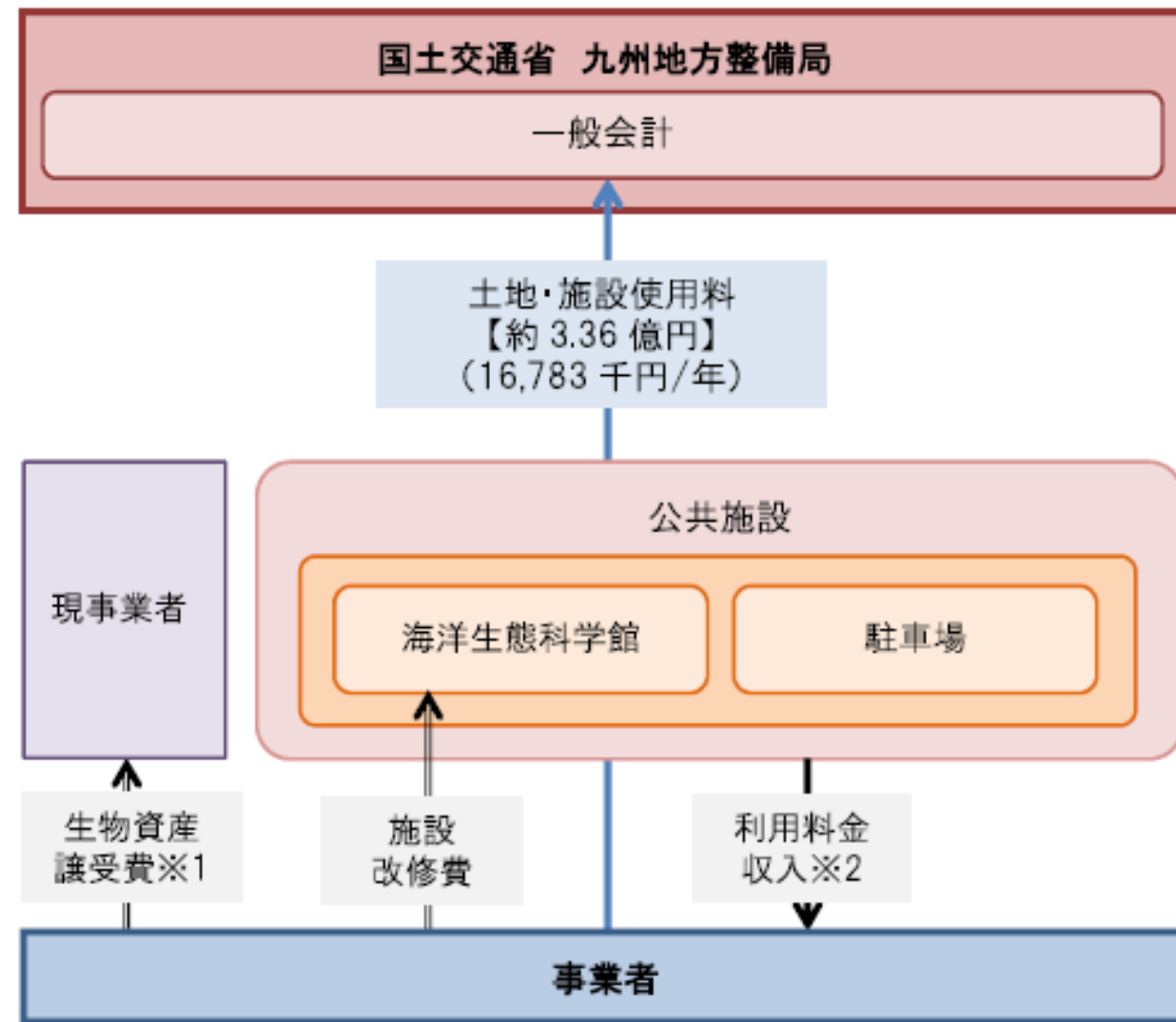
事業場所	福岡県福岡市東区西戸崎 18-28		
公共主体	国土交通省 九州地方整備局	民間主体	マリンワールド PFI(株)
施設概要	公共施設	海洋生態科学館(マリンワールド)、駐車場	
	民間施設	-	
事業実施段階	事業者選定済(本事業での維持管理運営開始は未済)		
事業手法	PFI手法:RO方式		
公共への還元	土地等の対価(占用料・使用料)[3.36 億円(0.17 億円/年)]		

● 効果

➤ 財政負担なく、公共施設のリニューアルおよび維持管理・運営を実施

・国は官民連携手法を活用することで、財政負担なく課題であった施設改修を実現することができたほか、維持管理・運営面においても今後のサービス水準向上が期待できる。

図表 事業スキーム図



事業分野:都市公園

事例 06 : 大阪城公園パークマネジメント事業

事業場所	大阪府大阪市中央区大阪城		
公共主体	大阪市	民間主体	大阪城パークマネジメント共同事業体
施設概要	公共施設	大阪城公園、大阪城野球場、大阪城西の丸庭園、豊松庵、大阪城天守閣、大阪城音楽堂	
	民間施設	上記施設を指定管理者として運営	
事業実施段階	指定管理期間開始		
事業手法	公共施設:(基本的な施設は大阪市が整備済) 民間施設:大阪市が整備した施設を民間事業者が指定管理者として運営。また、民間事業者の提案により新たに整備した施設を市に寄付した上で指定管理者として運営。		
公共への還元	納付・負担金(売上連動・固定) 〔固定:約 51 億円(2.26 億円/年(平成 27~29 年度)、2.6 億円/年(平成 30 年度以降))、変動:4~18 億円(0.2~0.9 億円/年)〕		

● 効果

➤ 大阪城公園における魅力向上事業の実現

・本事業の開始までは、大阪城公園内の施設については、大阪市、指定管理者(大阪城天守閣)等が混在し、施設ごとに管理主体が異なっていた。そのため、大阪城公園全体を歴史観光拠点としてアピールしていく力が不足していたが、本事業により、公園全体と公園施設とを総合的、戦略的に一括管理していくことにより、大阪城公園をさらに魅力ある歴史公園として、より多くの観光客や公園利用者呼び込めるよう、公園の特徴を活かした様々な魅力あふれる事業や新たな施設の設置・運営、既存施設の活用などを実施していくこととなった。

図表 選定された民間事業者の提案内容(概要)



① 旧第四師団司令部庁舎(もと大阪市立博物館)

・大阪城を訪れる観光客をはじめとした多くの方々を満足させる、大型利便施設。

1階 ... 物販、カフェ、レストラン 2・3階 ... パーティースペース、国際会議場、多目的スペース
屋上 ... テラス(カフェバー、緑化) 地下 ... レストラン

② 大阪迎賓館

・パーティースペースとして活用、通常はカフェ、レストランとして活用

③ もと音楽団事務所

・事業者の拠点となる総合事務所として活用、パークコンシェルジュなど観光案内機能を充実させる。

④ 大阪城公園駅前エリア

・サムライ体験テーマパーク ... 歴史体験できる施設、本丸、天守閣に通じる動線として、大阪城の持つ歴史的文化的魅力を増幅させる施設。

・仲見世事業 ... 江戸・上方を再現した店舗による物販・飲食事業。

⑤ 森ノ宮駅前エリア

・森の屋台村 ... 公園の景観に配慮しながら、仮設のテントを用いた屋台群、テーマを変えながら魅力を創出する。世界中の文化・歴史を体感できる。

⑥ その他事業

・公園内外をつなぐルートと園内ルートでの巡回バス事業、重要文化財をめぐる櫓めぐりの道事業、ランニングステーション。

事業分野:都市公園

事例 07 : 大濠公園飲食店設置管理者公募

事業場所	福岡県福岡市中央区大濠公園 1-2		
公共主体	福岡県	民間主体	ロイヤルホールディングス(株) (実際の運営はアールアンドケーフードサービス(株))
施設概要	公共施設	—	
	民間施設	レストラン、飲食・物販施設、貸ボート	
事業実施段階	供用開始		
事業手法	都市公園法第 5 条に基づく公園施設の設置許可		
公共への還元	土地等の対価(設置・管理許可使用料) [約 0.6 億円(10 年間総額)]		

図表 施設概要

店名	業態	備考
レストラン 花の木	フレンチレストラン	ダイニング 40 席、個室 6 席
ロイヤルガーデンカフェ	カフェ&レストラン	ダイニング 90 席、テラス 62 席
パークショップ	軽食&物販	インナー席 18 席、テラス席 22 席
レンタルボート	貸ボート	営業期間:3月~11月 白鳥ボート:30分 1,000円(超過 300円/10分) 手こぎボート:30分 600円(超過 200円/10分) あめんぼボート: 1人用:30分 600円(超過 200円/10分) 2人用:30分 1,000円(超過 300円/10分)

出典:ボートハウス大濠パークホームページに基づき作成

● 効果

➤ 県の財政負担なしでの公園施設を建て替え

・民間事業者の提案により、公共事業とは異なる魅力的な建物の整備やサービスの提供を、福岡県の財政負担なしで実現できた。

図表 外観

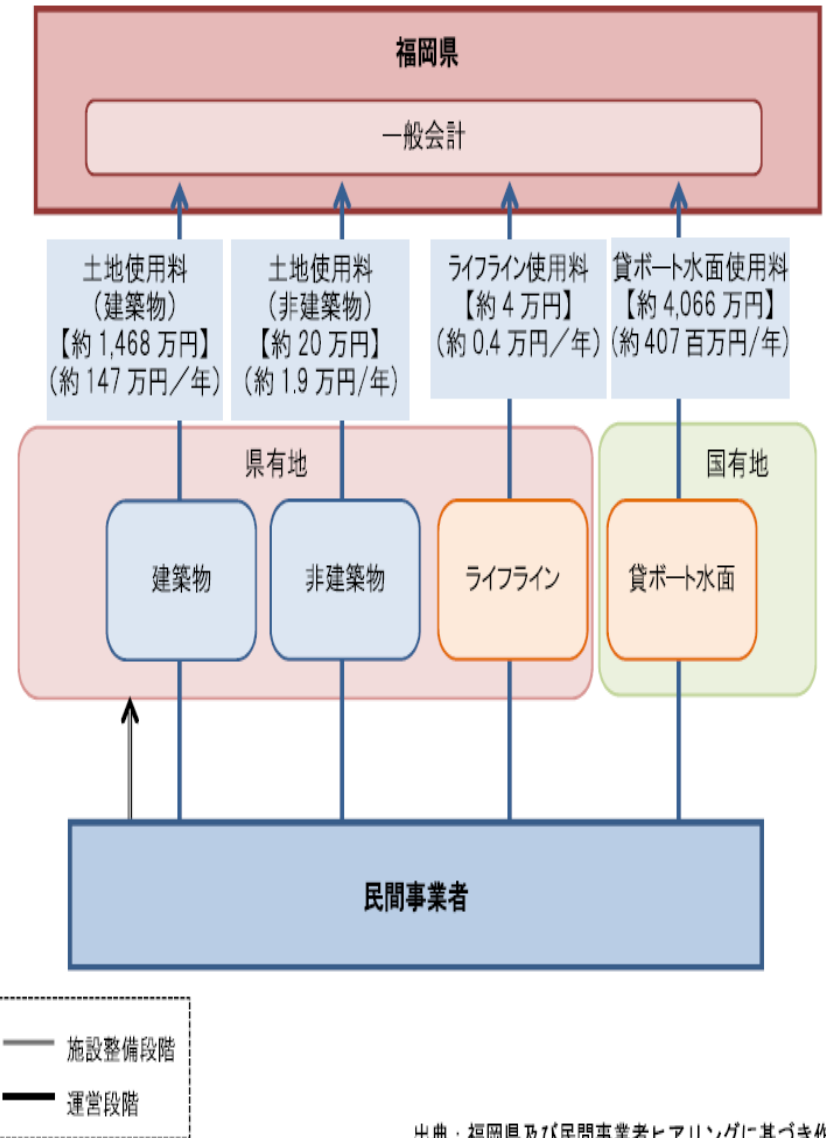


出典:大濠・西公園管理事務所ホームページ



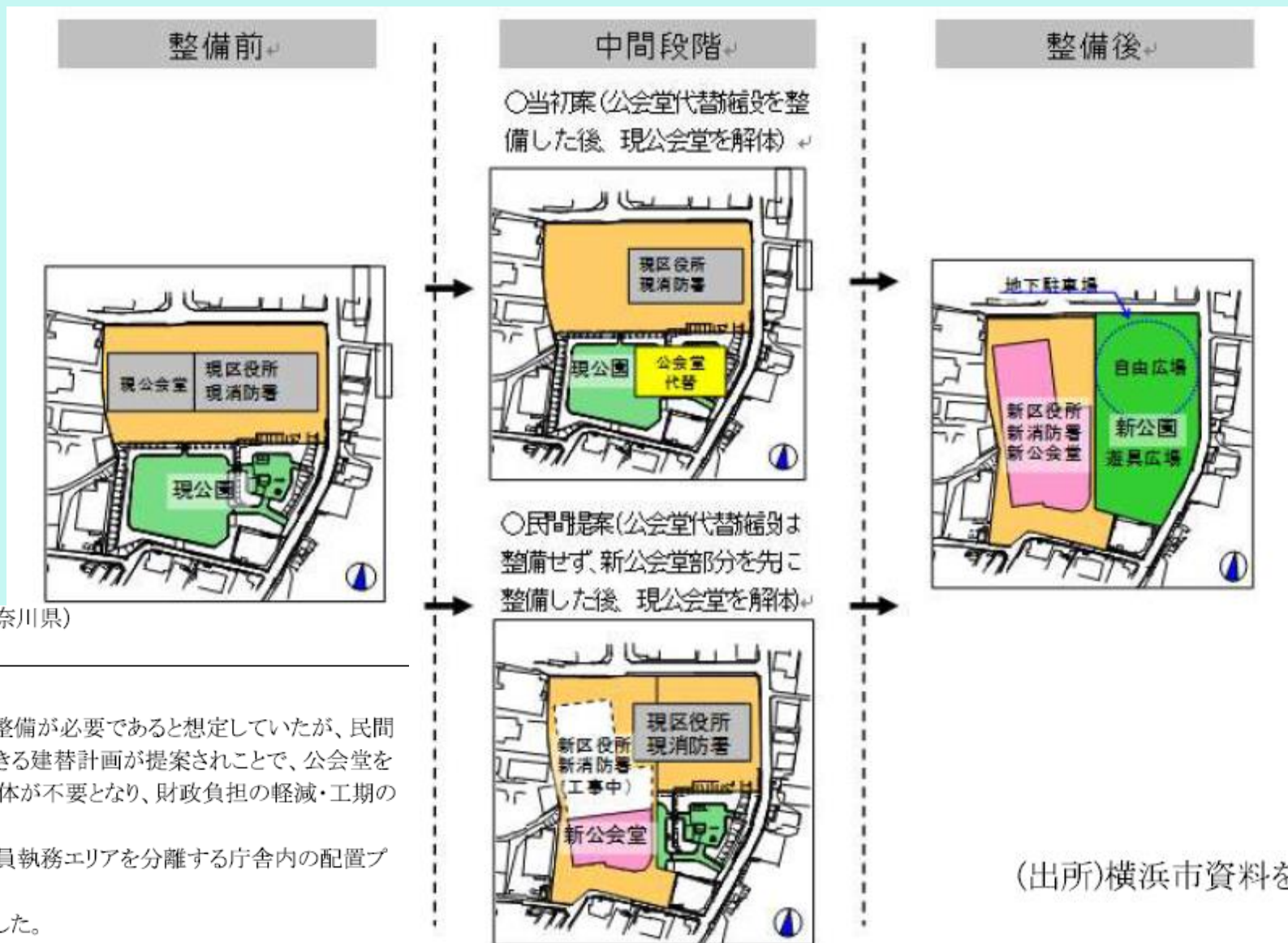
出典:福岡県資料

図表 事業スキーム図



出典:福岡県及び民間事業者ヒアリングに基づき作成

PFI(BTO方式) 横浜市瀬谷区総合庁舎及びニツ橋公園整備事業《横浜市(神奈川県)》



活用した制度等

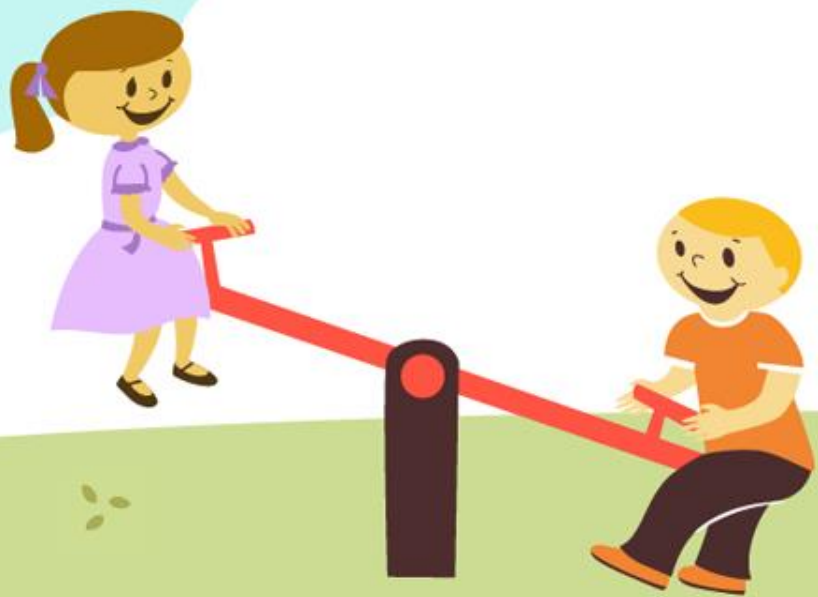
神奈川県市町村自治基盤強化総合補助金(神奈川県)
公民協働事業応募促進報奨金制度(横浜市)

PPP/PFI 手法導入の効果

- ・当初、市では、公会堂の解体・建設期間中に、公会堂代替施設の整備が必要であると想定していたが、民間事業者から公会堂代替施設を整備せず公会堂施設を継続利用できる建替計画が提案され、公会堂を閉鎖することなく整備できるとともに、公会堂の代替施設の建設・解体が不要となり、財政負担の軽減・工期の短縮が図れた。
- ・庁舎内の動線について、民間事業者から、来庁者の動線と市の職員執務エリアを分離する庁舎内の配置プランが提案された。
- ・また、庁舎・公園の一体整備により、スムーズな利用者動線が実現した。

(出所)横浜市資料を

その他事例



福井県越前市水泳場建替え事業

様式 2-2

事業の実施方針

提案書3P/28P



園内電車



武生中央公園水泳場建替え

様式2-2

提案書4P/28P

園内電車

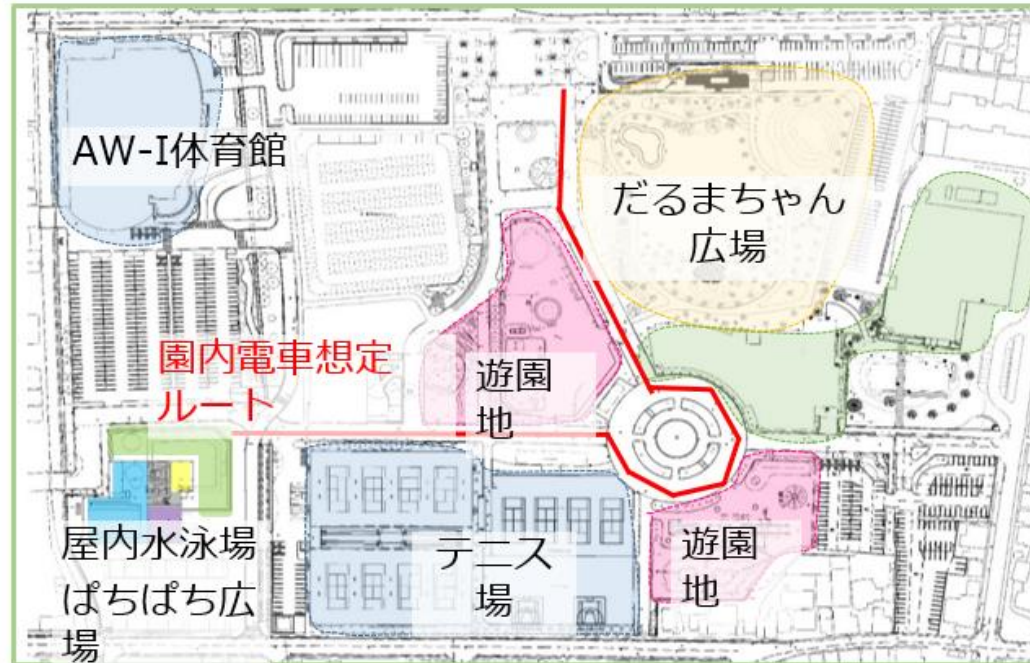
- ・ だるまちゃん広場と一体となった賑わい創出

公共が負担するのは
プール整備
外構整備
プールの運営・維持管理
指定管理料

20年間で7億3千万程度

総事業費は
提案で10億円程度

2億7千万円は、
民間が
スポーツジム
子供の遊び場
広場のレンタルショップ
運営で稼ぎ出す。



越前市案件：優先交渉権者チーム

様式2-3

豊富な実績がある各事業者

提案書7P/28P

企業A	代表企業
(株)フィットネクス	スポーツジム運営
運営B	屋内プール運営
運営C	屋内プール運営
運営D	屋内遊技場運営
(株)エイト	ぱちぱち広場運営
設計E	設計・管理
建設F	建物施工
建設G	建物施工
テラオライトック(株)	設備施工
一般社団法人国土政策研究会	PFIアドバイザー

越前市きっての老舗企業

関東で超人気ジムの運営する

最優秀クラブ賞連続12年受賞

県内最大手のスポーツジム

年商100億円を超える総合エンターテインメント企業

コンテナショップのパイオニア

県内大手設計事務所プールの設計多数

越前市 老舗総合建設企業

越前市 老舗総合建設企業

日本JCでの役員経験者 広い人脈

行政へのPFIアドバイスと講演多数



①公園施設の建ぺい率

○公園施設の建ぺい率は2%を参酌して地方公共団体が条例で規定可能（都市公園法第4条第1項）

【千葉市の事例】



千葉市稲毛海浜公園レストラン外観

出典：千葉市役所HP



千葉市稲毛海浜公園レストラン内

条例により建ぺい率を5%に緩和し、公園内で民間事業者によるレストラン等の施設整備を予定
【稲毛海浜公園(千葉市)】

【建ぺい率の設定事例】

市	建ぺい率	備考(設定理由等)
千葉市	5%	レストラン等の公園活性化施設の整備・運営を行うPFI事業の促進のため
安曇野市	7%	トイレのバリアフリー化等を目的として、小規模公園における建ぺい率を緩和
座間市	4%	市内の最小規模の都市公園に住民要望の多目的トイレ等の施設を設置するため

②公園施設の設置・管理(民間事業者の例)

○地方公共団体の許可を得て、民間事業者が主体となって公園施設を設置・管理することが可能
(都市公園法第5条)

【民間事業者による公園施設の設置・管理事例】



富山県が飲食店を設置・管理する民間事業者を公募し、スターバックスコーヒーが出店
【富岩運河環水公園(富山市)】



提供:イオンモール(株)

イオンモール(株)が千葉市から管理許可を受けてイベントの開催や利用調整等を実施
【豊砂公園(千葉市)】

※周辺の商業施設と一体となって公園を運営するとともに、イベントの開催による収益を維持管理費の財源に活用

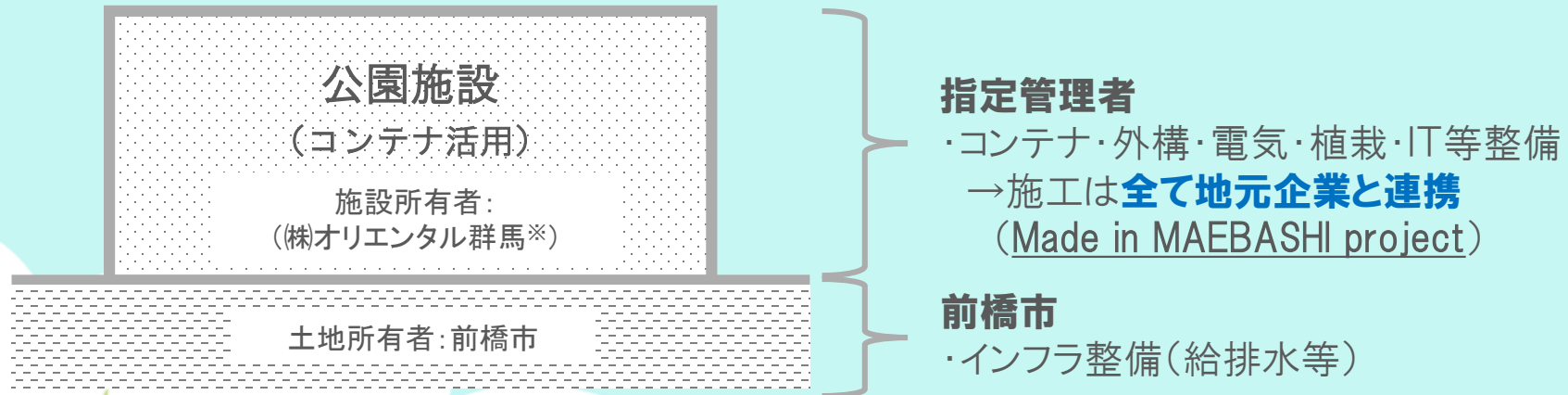
事例1：前橋市中央児童遊園『るなぱあく』

➤ 民間投資による公園施設整備事業

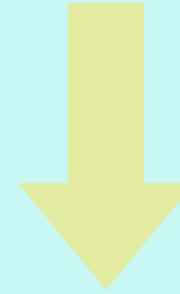
- ・**公民連携事業**(「Made in MAEBASHI project」)として実施。



- ・「**都市公園法第5条**」**設置・管理許可制度を活用**(H28.12竣工)。
(※市内・県内初の事業)



事例1：前橋市中央児童遊園『るなぱあく』



■当該公園内の唯一の
未利用地を活用



事例1：前橋市中央児童遊園『るなぱあく』



事例1：前橋市中央児童遊園『るなぱあく』

- ・新たな活動による賑わいの創出。施設価値の向上。

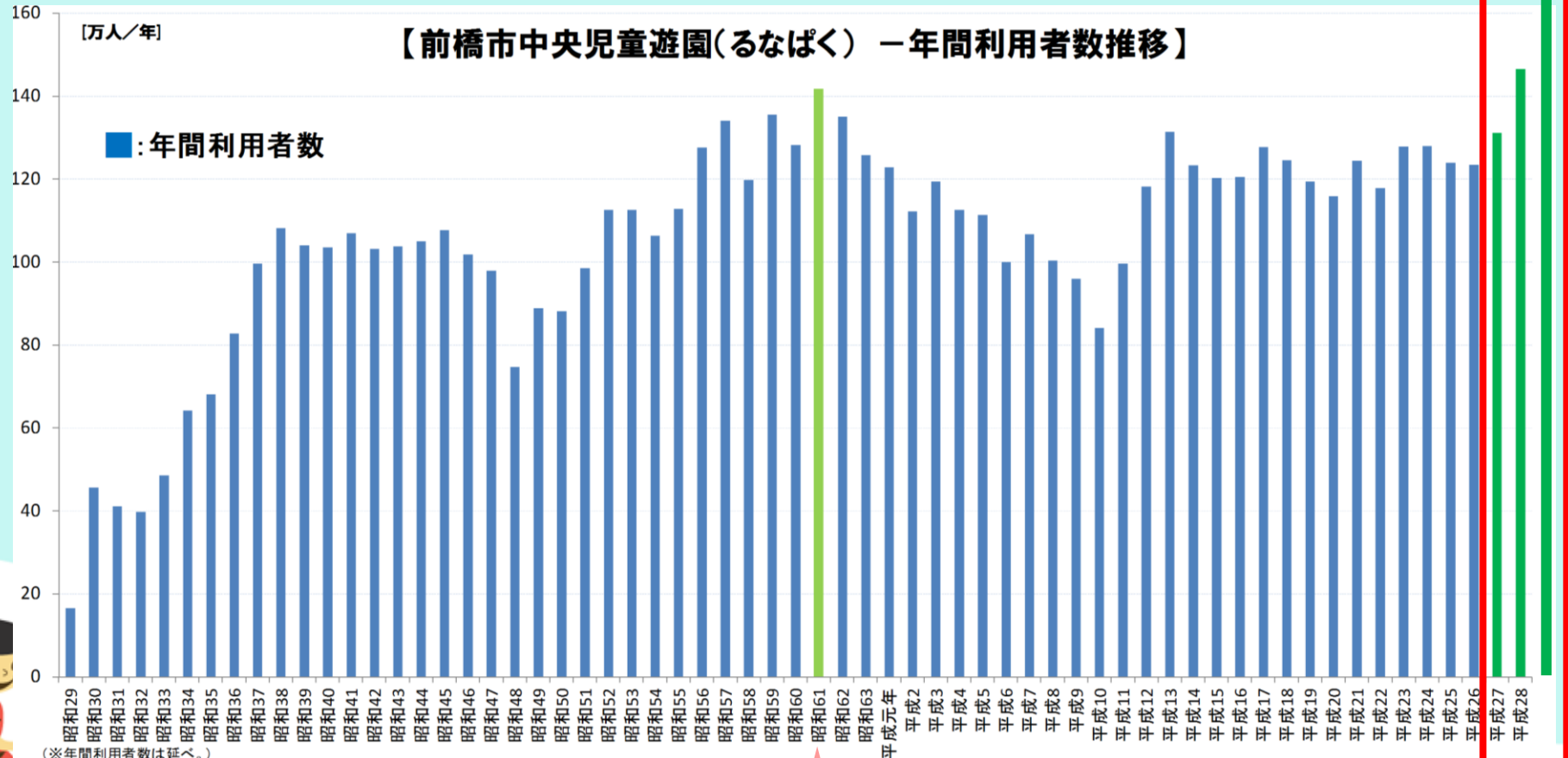


事例1：前橋市中央児童遊園『るなぱあく』

➤ 利用状況

- 昭和29年開園以来の年間利用者数の記録を毎年更新中

171万人/年
(※延べ)



事例1：前橋市中央児童遊園『るなぱあく』



■新設した公園施設の片隅に小さな事業として
六次化Caféをスタート。



事例1：前橋市中央児童遊園『るなぱあく』



監修 菜穀和食むくび



米 平野屋米穀店



海苔 鳥山海苔店



野菜 良農園



チーズ チーズ工房スリーブラウン



麴 麴屋須田商店



鳥肉 赤岩肉店



梅 榛名ゆあさ農園



豚肉 近藤スワンホーク



パスタ コナリエ



パン パン工房シャトア



スープ 空島キッチン



事例2: 瀬戸屋敷(・瀬戸酒造)

- 設置目的: 町民の学習や地域活動の拠点施設



事例2: 瀬戸屋敷(・瀬戸酒造)

➤ 瀬戸屋敷の飲食スペース「café hacco」のオープン



事例2:瀬戸屋敷(・瀬戸酒造)

➤ 酒蔵再生事業



「地域に愛される、ストーリーのある酒をつくる」
酒蔵として、平成30年3月4日(日)蔵開き。



事例2:瀬戸屋敷(・瀬戸酒造)

➤ 酒蔵再生事業

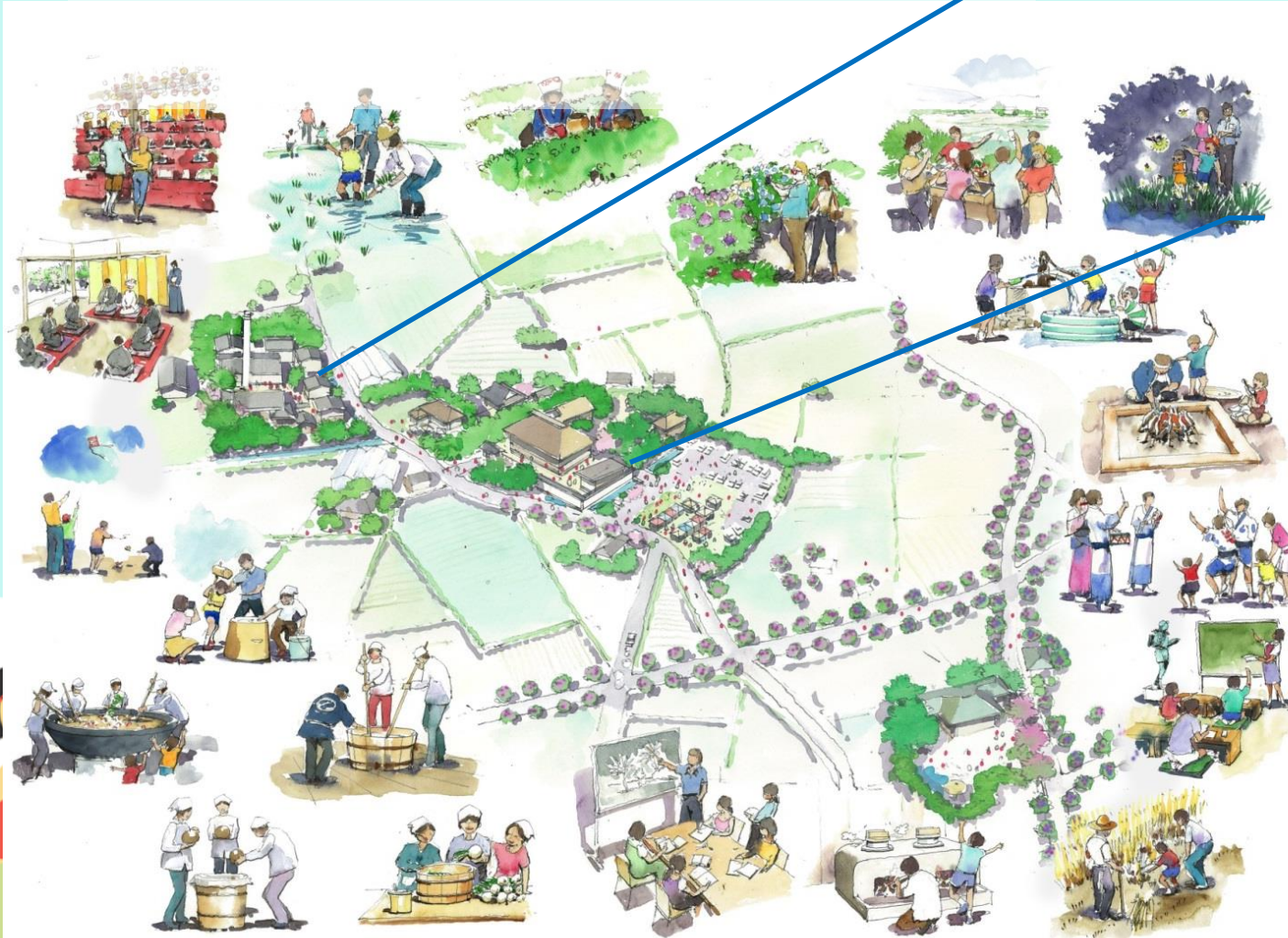


30年間休業



事例2:瀬戸屋敷(・瀬戸酒造)

➤ 地域を総合的にマネジメント



株式会社瀬戸酒造店

酒蔵再生事業

自己資金により
酒蔵を建設、経営する
「民間事業」



あしがり郷瀬戸屋敷

瀬戸屋敷指定管理事業

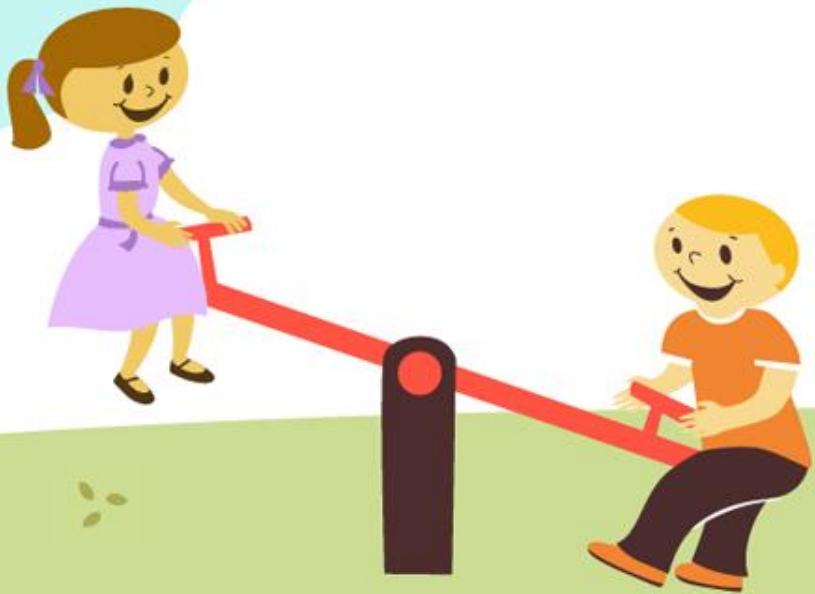
指定管理料により
公共施設を運営する
「官民連携事業」

開成町北部
地域活性化事業

開成町北部地域において、総合的事業をマネジメントし、効果的に推進を実現。



包括についての事例



施設包括・業務包括

県内各所の17駐在所

地域が散ってる:JVが有効

JV構築努力・多業種・多地域

広域・包括・一括・多業務

1回の入札で

通常だと17 × 少なくとも5回

85回の入札業務

民間:小さいけれど17回のチャンス

17回分の受注が!

1) 解体業務

2) 調査・設計・工事監理業務

3) 建設業務

4) 維持管理業務

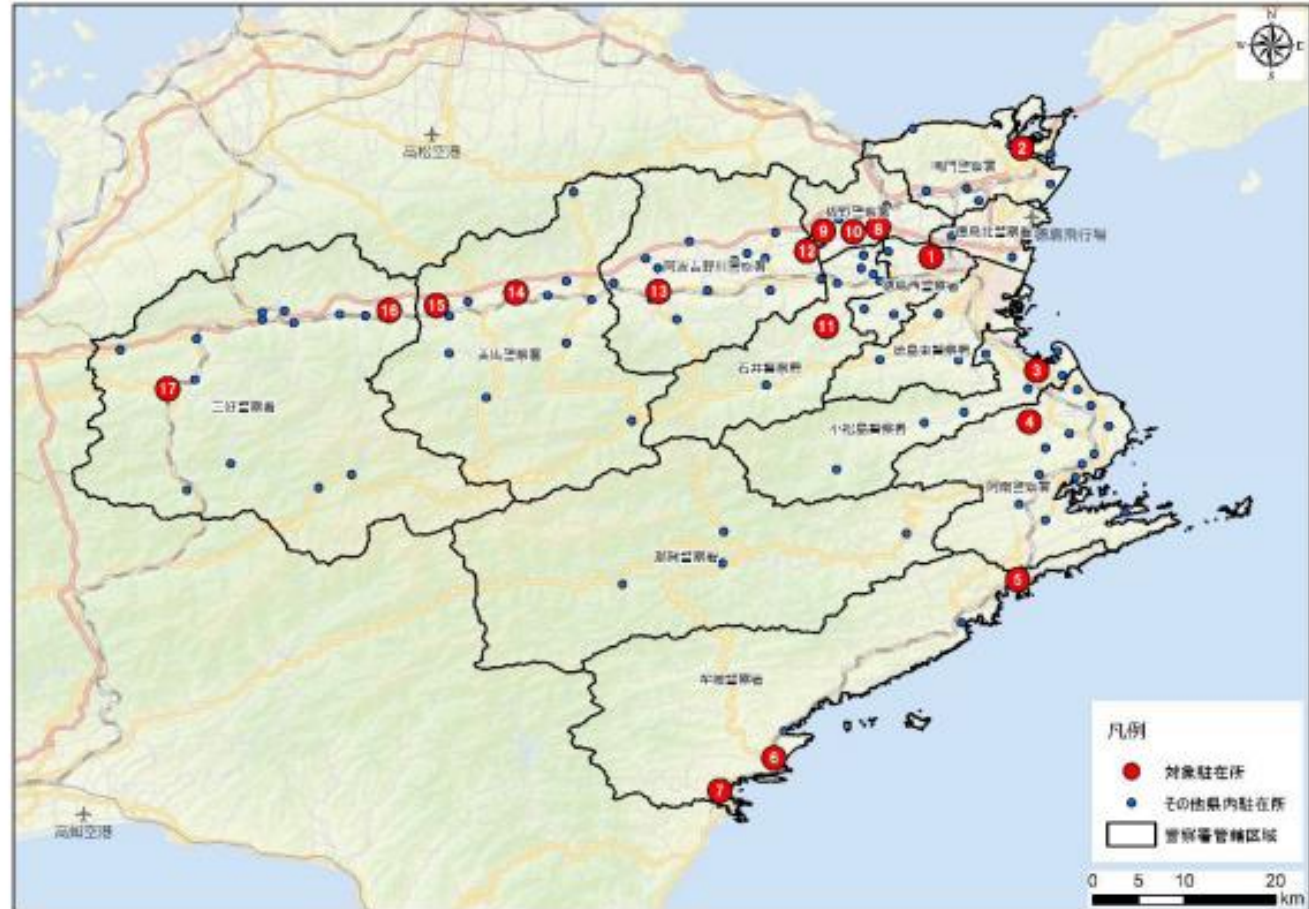
- ・ 建築物修繕業務
- ・ 建築設備修繕・更新業務
- ・ 点検業務(定期点検)
- ・ 外構の修繕業務

4 対象駐在所の立地並びに規模及び配置に関する事項

4.1 対象駐在所の立地条件

対象駐在所の立地条件は以下のとおりである。

徳島県県警
駐在所建替



出典:(c)Esri Japan, 国土数値情報/国土交通省

※番号ごとの対象駐在所の概要は次頁参照

図 1 対象駐在所の立地条件

【包括的民間委託】道路包括的民間委託（東京都府中市）

国交省資料

- ・平成26年度から3年間、けやき並木通りにおいて、包括管理事業を実施。
- ・受託者は、前田道路・ケイミックス・第一造園共同企業体。
- ・コスト削減効果として約7.4%を得ることができたほか、苦情要望件数も減少（H25:87件⇒H28:40件）。
- ・来年度からは、更に区域を広げて事業を実施予定。

	けやき並木通り 包括管理事業 (試行)	次期包括管理事業 (試行)	将来包括管理事業 (本運用)
事業期間	平成26年度～28年度 (3年間)	平成30年度～32年度 (3年間)	平成33年度～37年度 (5年間)
事業区域	けやき並木通り周辺地区 (18.8ha、約0.64%) 対象路線：19路線 ^{※4}	北西地区 (755ha、約25.6%) 対象路線：700路線 ^{※4}	市全域 (2,949ha、100%) 対象路線：2,385路線 ^{※4}
発注業務	巡回業務 維持業務 ^{※5} 補修・修繕業務 事故対応業務 災害対応業務 苦情・要望対応業務 占用物件管理業務 法定外公共物管理業務	巡回業務 維持業務 ^{※5} 補修・修繕業務 事故対応業務 災害対応業務 苦情・要望対応業務 占用物件管理業務 法定外公共物管理業務 補修・更新	巡回業務 維持業務 ^{※5} 補修・修繕業務 事故対応業務 災害対応業務 苦情・要望対応業務 占用物件管理業務 法定外公共物管理業務 補修・更新



けやき並木通り

こういう一括化公民連携事業
実現までのコンサルティング
実行主体の民間コンソーシアム構築
民間がこの能力を！！

※4 「対象路線」は認定道路のみを参考として示したもので、事業対象としては市有通路や法定外公共物を含む。

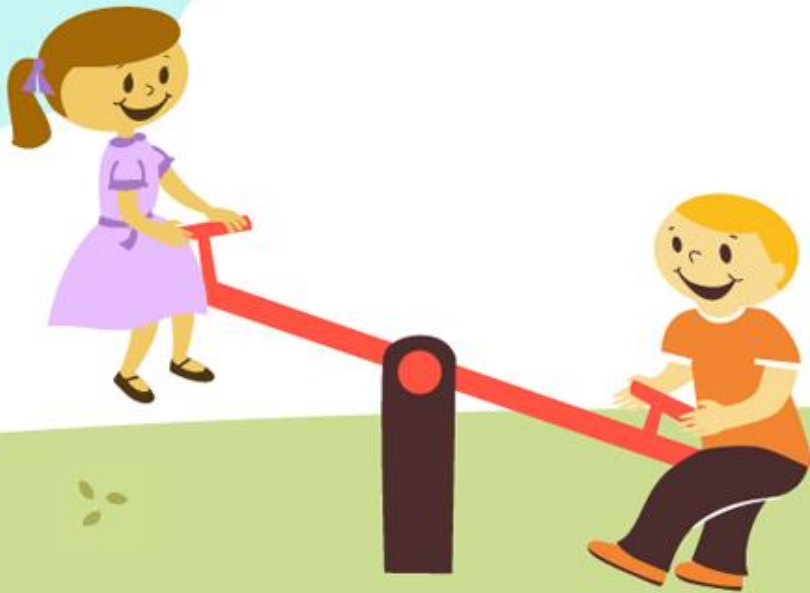
※5 維持業務のなかの街路灯管理業務は、けやき並木通り包括管理事業のみ対象とする。

18年2月実施方針 高知県須崎市 公共下水道等運営事業（混合方式）

■対象事業の事業方式

対象事業		事業方式	
下水道	下水道管渠 (汚水)	経営、企画、維持管理（巡視・ 点検、清掃、修繕）	公共施設等運営事業
	終末処理場 (B-DASH実証実験施設含 む)	経営、企画、維持管理（維持、 修繕）	【～平成35年度末】包括的民間委託 【平成36年度～】公共施設等運営事業
	雨水ポンプ場	維持管理（維持、修繕）	委託（仕様発注）
	下水道管渠 (雨水)	維持管理（維持）	委託（仕様発注）
漁業集落	浄化槽	維持管理（維持、修繕）	包括的民間委託
排水処理 施設	中継ポンプ施設	維持管理（維持、修繕）	包括的民間委託
クリーンセンター等		運転管理、維持管理（維持）	包括的民間委託

財政負担の削減の事例



2 子育て支援住宅（ハグ・テラス）

事業方式
事業期間
施設概要
事業費

PFI（BTO）方式
30年 *H30年3月より供用開始
地域優良賃貸住宅、
ママカフェ、アフタースクール
約10億円

OKOYASU BASE かのや —すべては笑顔のために—

応募参加番号：2
提案概要書（公表用）（正）

鹿屋桜ヶ丘子育て支援施設

OKOYASU（オコヤス）は鹿児島弁の「おこやし（子育て）」から来た名前です。「すべては笑顔のために」私たちは鹿屋市桜ヶ丘団地に3つの機能を持つOKOYASU BASE かのやを提案致します。

OKOYASU BASE かのや 3つの柱

子育て支援住宅

民間のノウハウを活かし子育て世代のみならず、多様な世代のニーズとコミュニティを実現し、地域で温かく子育てを育む事が出来る住宅です。

鉄骨コンクリート（ラーメン構造）7階
延べ床面積 3,528㎡ 40戸
専用駐車場付き子育て住宅 2LDK 4戸
子育て住宅（対面キッチン） 3LDK 24戸
子育て住宅（並置タイプ） 3LDK 12戸
コミュニティールーム、コインランドリー、住戸用駐車場 80台

アフタースクール

預かるだけの学童保育を目的とせず「学童×スポーツ」の両立システムで安心して子供たちを過ごすことの出来るアフタースクールです

本造平屋
延べ床面積 343.57㎡
4教室

ママカフェ

カフェの運営やイベントを通じて広く地域の子育て支援のベースとして、子育て世代に特化したサービスと情報を提供します。

本造平屋
延べ床面積 109.25㎡
店舗用駐車場 12台、
送迎輸入用駐車場 2台、

有限会社アダプテッドスポーツかのやが運営

SW拠点整備事業を活用

子育て支援住宅

アフタースクール

ママカフェ



3つの間取り

専用駐車場が付いた2LDK
専用の駐車場から直接玄関にアプローチできる、屋外取納も持つ子育てに特化した間取りです。

1階 2LDK住戸間取
(床面積：76.50)

対面キッチンが魅力の3LDK
対面のキッチン、個室を繋げれば広いリビングを持つ2LDK変更可能な様々なニーズに対応出来る間取りです。

2～7階 3LDK住戸間取
(床面積：74.91㎡)

役割を活かした3LDK
キッチンから全ての部屋に十分な採光を確保、健康的で明るい生活が可能な間取りです。

1階 2LDK子育てリビング

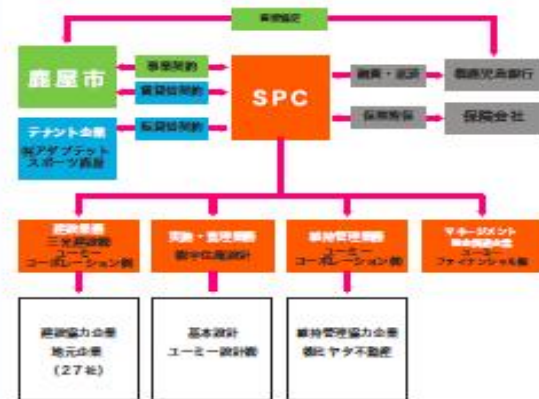


団地内のみならず広域に子育て支援が可能な実績のある民間施設を誘致します。アフタースクールはスポーツや学習を通じ、子供たちの学力や体力だけでなくコミュニケーション力や友情を育み、共働きの家庭にとっても安心して子どもたちを過ごす事の出来る施設です。ママカフェは子育て世代に特化したサービスと情報を提供し、地域の祭り等のイベントにも積極的に参加します。

子育て支援の民間施設

運営体制

地元企業を中心にPFIの運営実績や全国で民間アパートの実績を持つ県内企業がバックアップし、市内協力業者30社の協力のもと建設・運営に当たります。



岡山県津山市 旧苅田家町家群を活用した施設の 公共施設等**運営権** 18/12

- 発注者 岡山県 津山市 歴史まちづくり推進室
- 分野: 教育文化施設その他
- 事業内容: 旧苅田家付属町家群を活用した施設を整備する。
- 事業期間: **運営権**設定日から2040年3月末日まで(20年)
- 事業方式: サービス購入型+独立採算型 運営権方式
- 事業選定方法: 公募型プロポーザル

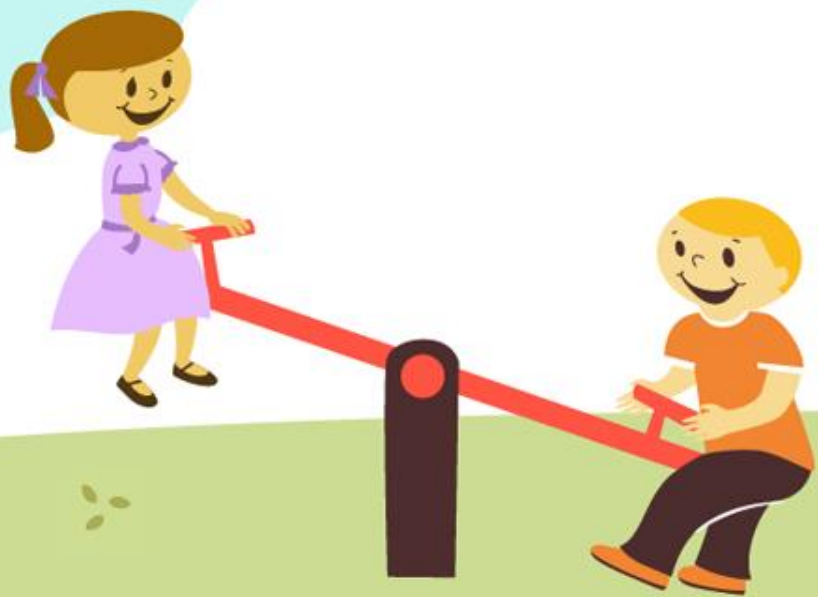
直轄でやるより
財政負担が下がる提案があれば民間
にまかせる(運営権)
財政負担が「0」になれば
もったいいい。

さらに
運営権料はらってくれるなら
もったいいい

来訪者が増える・観光客が来る
地域の活性化・消費税収入
地元企業の収入増
などの効果



その他優良な事例



まちづくり案件:西尾市 (40年間にわたるまちづくりを一括契約)

3 期待される優先交渉権者の企画提案による効果

**優先交渉権者の企画提案については、
行政では着想できない業務要求水準を超える付加価値**

市の新しい公共空間の実現に対する期待値として認めらる

西尾市方式のPFI手法が目指した地元企業による事業主体の構築
地域経済の活性化が期待できる

市が直接実施する場合の財政負担額とPFI手法による優先交渉権者の提案金額を比較すると、削減額:3,665,970,263円 削減率:10.08%

ア 市が直接実施する場合の財政負担額	36,361,608,331円
イ PFI手法による優先交渉権者の提案金額	32,695,638,068円
ウ 市の財政負担の削減額 → アーイ	3,665,970,263円
エ 市の財政負担の削減率	10.08%

理想的な
PFI事業の
一類型

時間・施設・業務
の包括
が実現
財政負担10%減

西尾市：優先交渉権者構成

優先交渉権者名 豊和グループ

構成企業

株式会社豊和【代表企業】

(株)エムアイシーグループ

(株)西三河エリアワン

辻村工業(株) サンエイ(株)

協力企業

アップビート(株) (株)豊田設計事務所 (株)アイコン 吉良建設

ミツイワ建設(株) (株)AMネクスト (株)アイホー

不動産開発企業： 矢作地所(株)

(株)西尾地域開発



代表企業の「(株)豊和」という会社は？

- 地元企業：西尾市桜町に本社
- 中小企業：資本金 2400万円 年間売り上げ：11億8000万円
- 事業内容：スイミングクラブ・スポーツクラブ・温浴施設
- 社員数 : 50名 アルバイト・パート：246名



富山市：大沢野地域公共施設複合化事業

- ちよと本文から、抜粋：
- 公共施設マネジメントにおけるリーディングプロジェクトとして、
- 行政サービスセンターやその周辺のホールや公民館、図書館等の公共施設を含め
- **必要とする機能を改めて見直し、**
- **複合化による**
- **施設、床面積の縮減（本当は床面積の削減でなく、財政負担の削減をKPIに）**
- **施設機能の向上などにより、公共施設の再編を目指す。**
- これが今後の自治体経営のモデルです。
- 機能をみなおす。いいですね。：複合化：いいですね。
- 民間もしっかり受け止めて、
- 自治体もしっかり提案審査し、ふさわしい企業Gの選定に、プロセスもきちんと！

ご清聴
ありがとうございました。

- 文責： 伊庭 良知
- 質問：iba@image.ocn.ne.jp

