

他都市での公有資産活用分野における 民間提案制度等の動向について



株式会社 日本経済研究所
Japan Economic Research Institute Inc.

平成27年 12月22日

Copyright2015 株式会社 日本経済研究所

本日のご説明事項

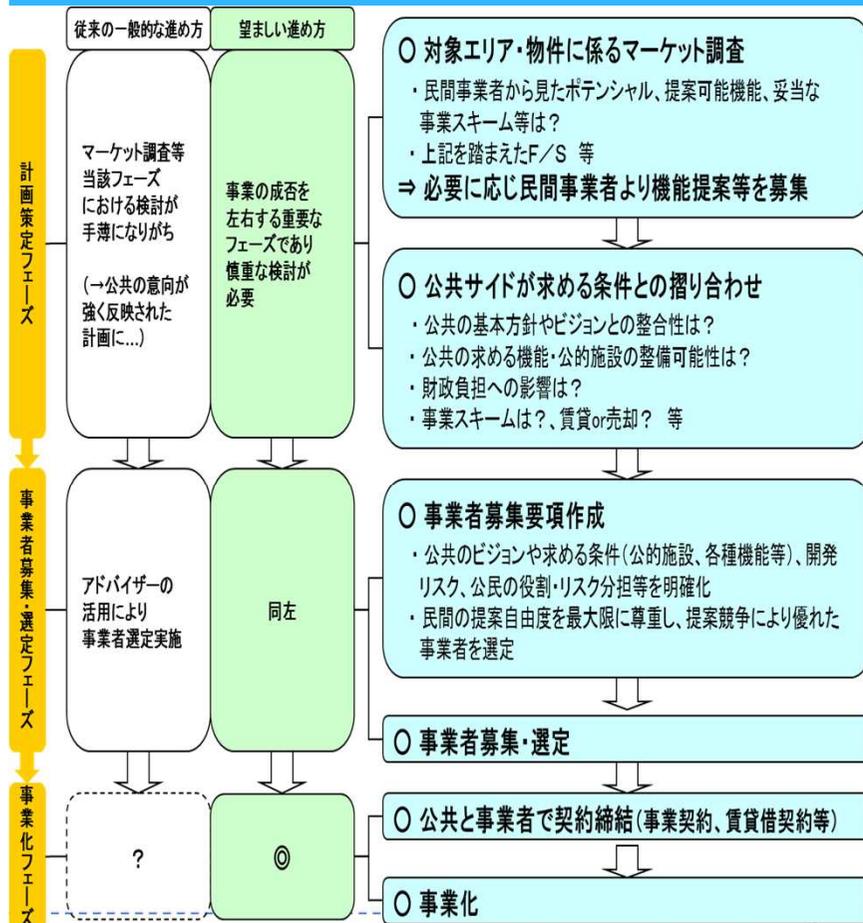
1. 公有資産活用における民間の意向反映の必要性
2. 民間提案制度(提案募集の取組み)の背景と動向
3. 民間提案制度(提案募集の取組み)の類型
4. 事例紹介
 - ① 横浜市
 - ② 京都市
 - ③ さいたま市
 - ④ 流山市
 - ⑤ 我孫子市
5. 岡山市における民間提案制度(提案募集の取組み)を検討するにあたっての論点

公有資産活用における民間の意向反映の必要性

「PPPによる公共施設整備・公有地活用事業実施の留意点等について」

事業化までの流れ

(第1回講演3より)



ポイント

- ▶ 計画策定フェーズでの対象エリア・物件に係るマーケット調査が重要
 - ▶ 民間事業者から見たポテンシャル
 - ▶ 提案可能機能
 - ▶ 事業者の参画可能な現実的な事業スキーム
- ▶ 公共サイドが求める条件とのすり合わせ
 - ▶ 公共のビジョンとの整合
 - ▶ 財政負担への影響



民間からの提案(意向反映)

民間提案制度（提案募集の取組み）の背景と動向

PPP（公民連携）の事業背景

（第1回講演3より）

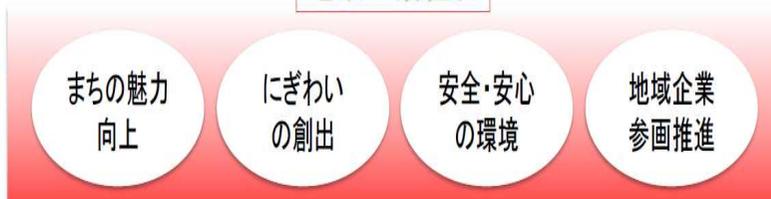
公有資産



民間事業者の知恵・アイデア、資金や技術、ノウハウを活用



地域の活性化



提案を募る取組み

- ▶ 行政側の意識の変化
 - ▶ 行政主導による公共サービスを民間のノウハウ・アイデアにより見直し、地域にふさわしい公共サービスを提供
 - ▶ そのための仕組み構築
- ▶ 提案募集の制度化
 - ▶ 提案募集の目的の明確化
 - ▶ 対象事業の明確化
 - ▶ 提案者の要件の明確化
 - ▶ 提案募集及び事業化までのプロセスの明確化

民間提案制度（提案募集の取組み）の類型

- ▶ PFI法に基づく民間提案制度
 - ▶ 民間事業者の側から、公共施設等の管理者等に対し特定事業の実施方針を定めることを提案できる制度が設けられており、管理者等はこの提案を受けた場合には実施方針を定めるかどうか検討し、その結果を遅滞なく事業者へ通知する
- ▶ PFI法に基づかない民間提案制度
 - ▶ 事務事業や公共施設等の整備・管理への民間ノウハウの導入や公的不動産の有効活用等のために、PFI法に定めた手続によらずに民間事業者から提案を募る取組み

今回は、こちらの
取組に注目

民間提案制度（提案募集の取組み）の類型

▶ 提案対象による類型

		特定事業型		全事業(業務)型		
		横浜市	さいたま市	京都市	流山市	我孫子市
対象区分	事務事業 (ソフト事業)		○		○	○
	施設維持管理		○		○	○
	公有資産 (未利用地・未利用スペース)	○	○	○		
対象事業		特定事業		全事業		
対象事業の情報開示		課題 事業条件		概要等基本情報		
提案の方法		対話	提案書提出			
事業者選定との区分		あり	あり	あり	なし	なし
提案者へのインセンティブ付与		なし	満点の5%を 加点	なし	—	—

今年度の岡山
PPP交流広場の
検討の参考

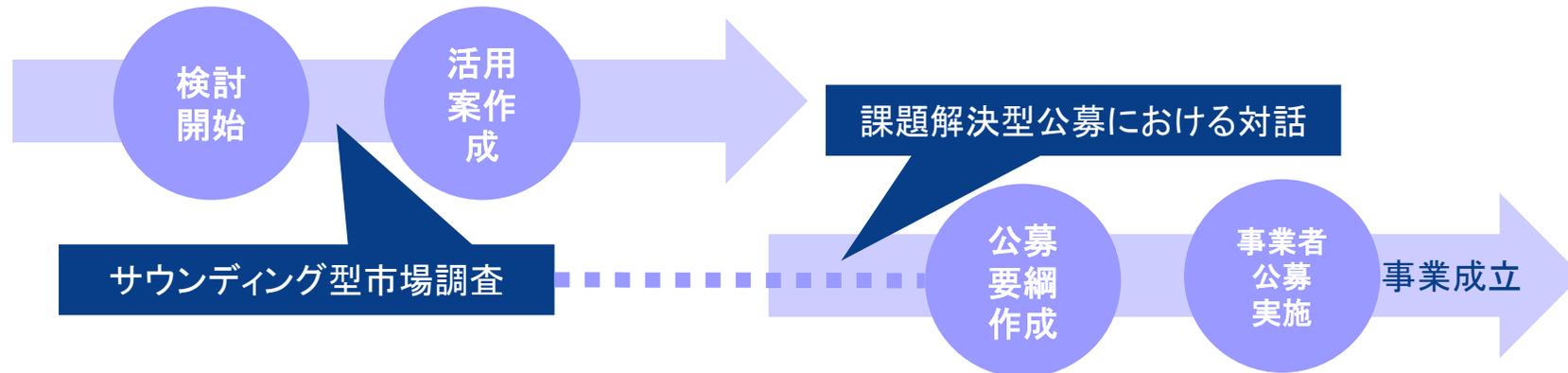
事例紹介 横浜市

①制度の枠組み

主な項目	内容
制度名称	サウンディング調査(平成22年度開始)
対象	市が保有する土地及び建物 ※対象事業の概要／課題を提示
趣旨	【サウンディング型市場調査】 活用検討の段階や事業者公募前の段階で、公募により民間事業者と直接対話する場を設け、 <u>資産の市場性や活用アイデアを把握</u> 【課題解決型公募】 <u>民間事業者が参入しやすい公募条件の設定を行うとともに、地域課題や配慮事項を事前に伝え、より優れた事業提案を促す</u>
提案方法	対話 (窓口: 財政局資産経営課)
提案募集形式	公募(市から同調査実施をアナウンス)
契約相手の選定	別途公募
対話の実績 (直近1年)	【サウンディング型市場調査】 ・ひかりが丘小学校跡地活用検討(H23) ・旧関東財務局建物活用検討(H24) 【課題解決型公募】 ・戸塚区吉田町土地活用事業(H23) ・旧鶴見旧鶴見工業高等学校跡地(H27)

事例紹介 横浜市

①提案の流れ



出典：横浜市HP・パンフレット 民間事業者との取組

◇効果

【公共にとって】

- 市場性の有無や活用アイデアを活用検討の早い段階で調査することができ、その後の庁内検討が効率的かつ幅広く進められる
- 地域の状況や行政課題を提示して対話することで、課題解決に向けて、民間事業者のアイデアやノウハウを活かした活用案の検討が可能となる

【公共にとって】

- 不動産市場や民間事業者の意向が的確に把握でき、事業成立の確実性が向上する
- 行政側から解決したい課題を提示して対話することで、公募の段階でより良い課題解決の事業提案が集まりやすくなる。

【民間事業者にとって】

- 公共の事業方針や考えを直接聞くことができ、民間事業者としての考えも伝えることのできる意見交換の場として有意義
- 事業提案までの間に、定期的な意見交換があった方がより良い提案ができる

事例紹介 横浜市

②対話の内容【旧鶴見工業高等学校跡地における事業者公募に向けた対話】

- 市による地域課題とその対応方針(整備内容)の提示

地域課題	施設整備内容
福祉施設等の充実	特別養護老人ホーム ★民間活用
防災性の向上	通り抜け通路 公園 (まちづくり事業用地)
にぎわいの向上	市医師会立看護専門学校 ★民間活用



- 公募条件(素案)を提示
 - 東側土地:一部に少子高齢化に対応した医療・福祉施設の導入を条件とする
 - 西側土地:一部に商業施設及び地域交流施設の導入を条件とする。

- 対話内容
 - 東側土地:医療・福祉施設の設置
 - ①設置の可能性 ②想定規模 ③施設の内容
 - 西側土地:商業施設及び地域交流施設の設定
 - ①設置の可能性 ②想定規模 ③施設の内容
 - 上記に加えて設置を想定する施設→①種類 ②想定規模
 - 想定事業費
 - 2敷地一体での公募の提案メリット、応募可能性

事例紹介 横浜市

②活用実績 戸塚区吉田町土地活用事業（平成24年）

- ▶ 公有資産概要
 - ▶ 所在 横浜市戸塚区吉田町字金子田104番1、104番2、123番1、123番4
 - ▶ 面積 4,288.53㎡
 - ▶ 用途地域(建ぺい率/容積率) 工業地域(60%/200%)
- ▶ 地域の課題に向けて市が必要とした施設等条件
 - ▶ 保育所等の子育て支援施設／公共性のある民間施設／地域交流スペース／隣接小学校の児童数増加への配慮
- ▶ 公募事業選定結果

【選定事業者】 三菱地所レジデンス(株)

【提案の内容（主なもの）】

○分譲集合住宅、認可保育所、学童保育スペース、コミュニティスペース(地域交流型施設):1棟

◇地域コミュニティ形成

コミュニティスペース等、多世代利用が可能な地域に開かれたスペースを提供。

◇地域課題への対応

認可保育所・学童保育スペースの設置により待機児童の減少に寄与

◇地域防災への配慮

防災広場の設置



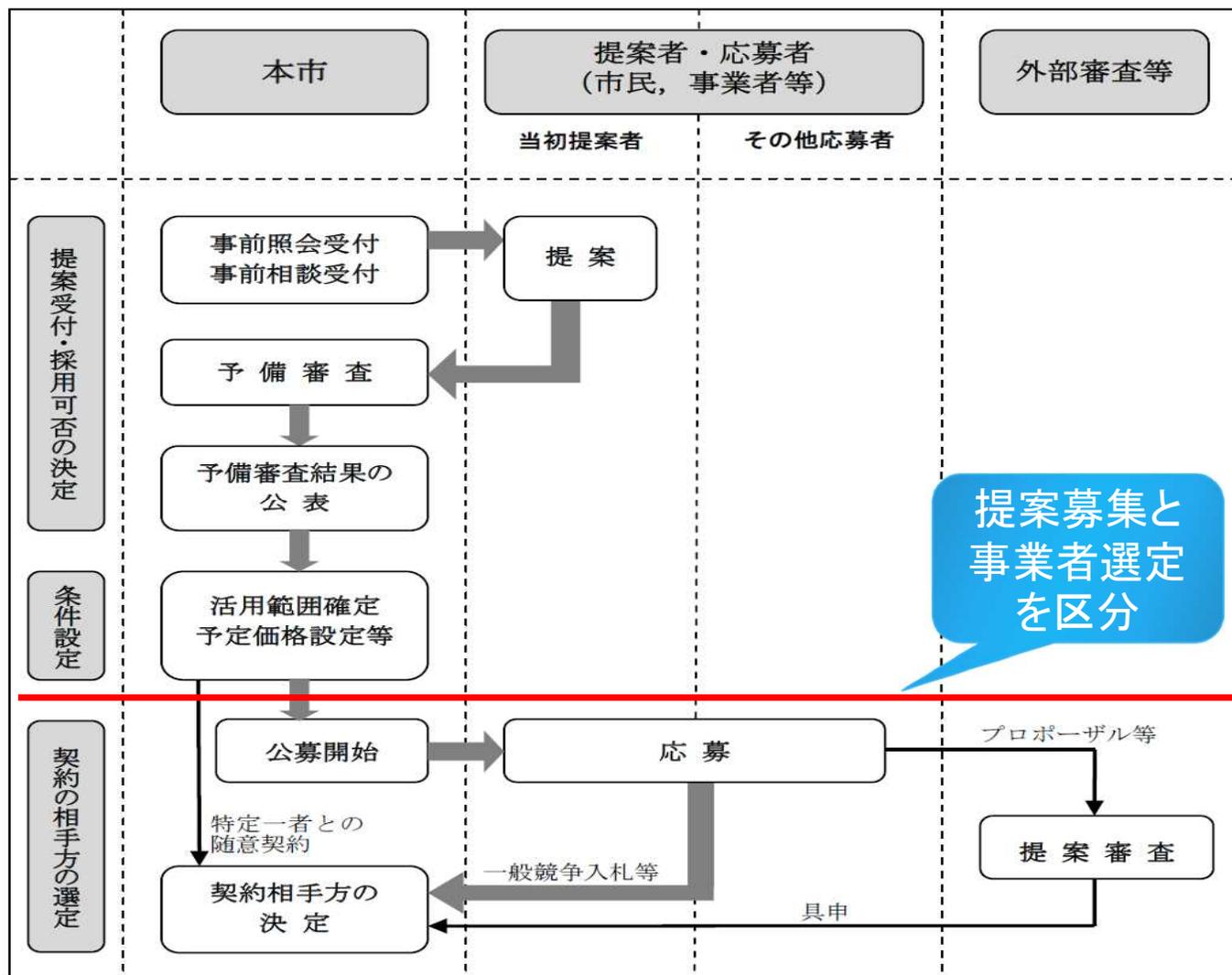
事例紹介 京都市

①制度の枠組み

主な項目	内容									
制度名称	京都市資産有効活用市民等提案制度(平成24年度開始)									
対象資産	市が保有する土地及び建物 ※公有財産台帳公開 資産名称 ／ 所在地 ／ 規簿 ／ 財産分分類									
趣旨	市民や事業者から自由に創意工夫に富んだノウハウや発想を生かした資産の有効活用を推進									
募集する提案	市民、事業者自らが実施主体となって有効活用する提案 ・未利用地の買受け、借受け ・余剰スペースの借受け ・売却予定地や供用予定地の短期借受け ・民間主導による施設の建て替え									
提案募集形式	随時受付(申込書を資産活用推進室に提出)									
評価方法	審査	<table border="1"> <thead> <tr> <th>評価項目</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・市政策との整合性</td> <td>・社会的な妥当性</td> </tr> <tr> <td>・市の財政効果</td> <td>・事業性</td> </tr> <tr> <td>・市民生活や地域経済に対する貢献</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	評価項目	内容	・市政策との整合性	・社会的な妥当性	・市の財政効果	・事業性	・市民生活や地域経済に対する貢献	
評価項目	内容									
・市政策との整合性	・社会的な妥当性									
・市の財政効果	・事業性									
・市民生活や地域経済に対する貢献										
契約相手の選定	<ul style="list-style-type: none"> ・随意契約(提案者でなければ履行できないと認めら得る場合) ・公募型プロポーザル方式 ・一般競争入札 									

事例紹介 京都市

②提案から事業者選定までの流れ



事例紹介 京都市

③活用実績 河原町七条用地（平成27年）

▶ 公有資産概要

▶ 建物概要

- ▶ 構造:鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
- ▶ 延床面積:138.72㎡
- ▶ 建築時期:昭和初期

▶ 建物用途

- ▶ 旧京都市電内濱架線事務所(架線の断線時等の保線施設)

▶ 提案概要

【提案者】株式会社開化堂

【提案の目的（主なもの）】

- ・歴史的建造物の保存，活用
- ・京都の伝統工芸の発信
- ・河原町七条周辺地域の活性化

【提案の内容（主なもの）】

- ・用地の建物を活用したカフェの設置
- ・伝統工芸品の販売等

【活用方法】

- ・買受け



出典:京都新聞デジタル版

提案の評価

同用地上の建物について，京都の近代化を物語る歴史的建造物としての文化的価値を見出し，保存，活用しつつ，伝統産業の普及促進，地域の活性化に資する提案者の提案を高く評価

▶ 活用事業者:株式会社開花堂

事例紹介 さいたま市

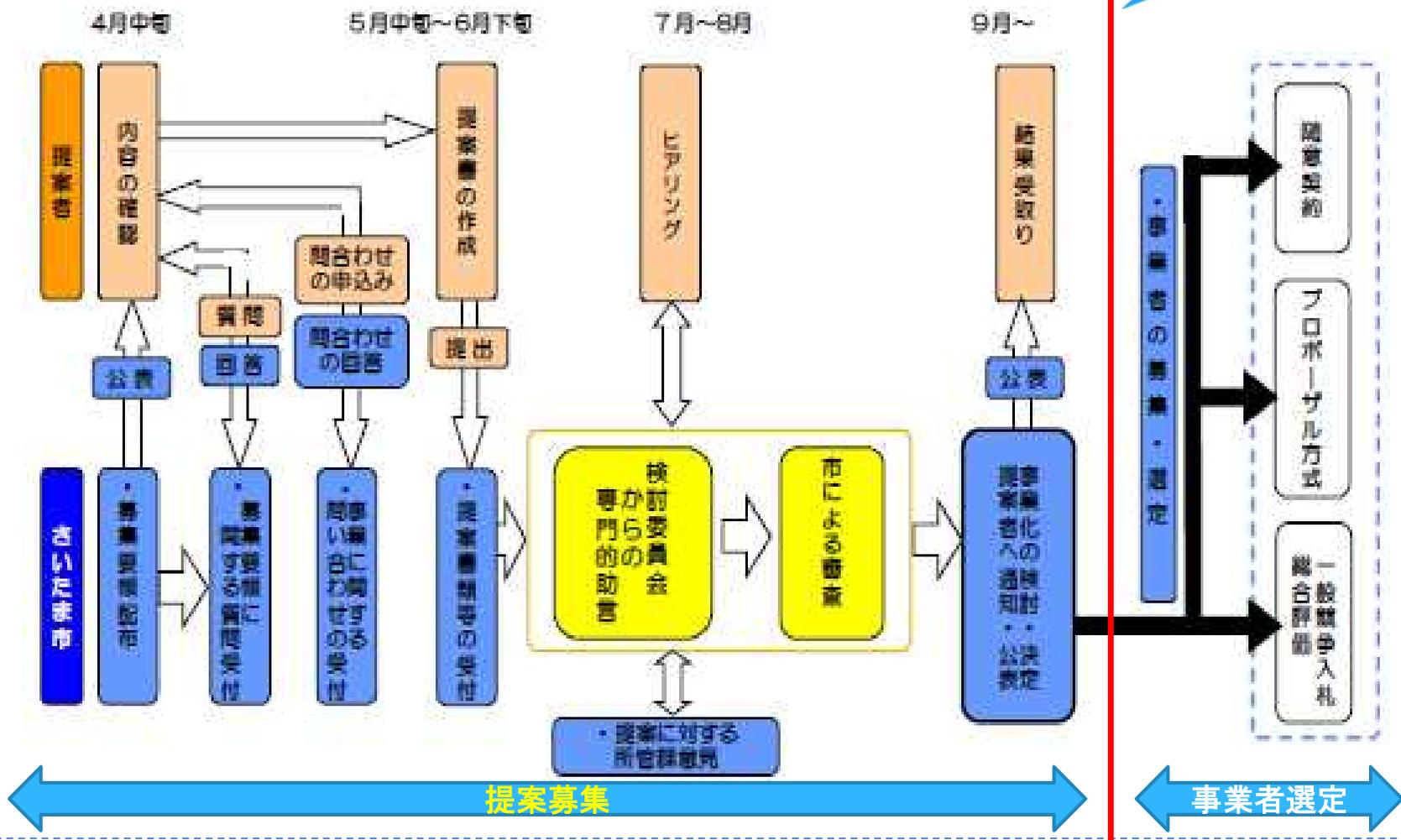
①制度の枠組み

主な項目	内容	
制度名称	さいたま市提案型公共サービス公民連携制度	
対象事業	市が実施する事務事業、施設維持管理、 <u>未利用市有地活用事業</u> のうち特定課題事業リストに掲げる事業 ※対象の特定課題事業のリスト公開 事業概要／事業目的／事業実施上の課題／付随条件等	
	【平成27年度】 ・公共施設の点検等事業(公共施設マネジメントシステムの効率運用) ・wifi整備、運営事業 ・ <u>未利用市有地活用事業</u> 等 15事業	
趣旨	これまで行政主導により行われてきた公共サービスを <u>民間企業・団体等のノウハウ、アイデア</u> によって見直し、地域にふさわしい公共サービスを提供	
募集する提案	市が示す課題及び要件に基づき、市が実施するよりもコストやサービスの質の面で優れた提案	
提案募集形式	公募	評価方法 外部委員の助言を参考に市が審査
評価項目	○基本要件	制度の理解度 事業の理解度 業務遂行能力
	○企画内容	実現性 費用対効果 創意工夫
契約相手の選定	・随意契約(提案者を相手) ・総合評価一般競争入札 ・公募型プロポーザル方式	

事例紹介 さいたま市

②提案から事業者選定までの流れ

提案募集と
事業者選定
を区分



事例紹介 さいたま市

③未利用市有地活用事業

特定課題事業概要説明書(平成27年)

▶ 事業概要

▶ 未利用市有地について、公募等による貸付等の手法により、民間のアイデア、資金等による有効活用を図る事業目的

▶ 未利用市有地の有効活用

▶ 事業実施上の課題等

▶ 活用方法は市有地に係る条件等により一定の制約が想定される

▶ 土地の形状

▶ 公法上の規制(用途地域、地区計画区域、防火・準防火地域、景観協定、高度地区、埋蔵文化財包蔵地指定等)

▶ 事業候補地(14事業)に係る情報

▶ 名称／所在地／面積



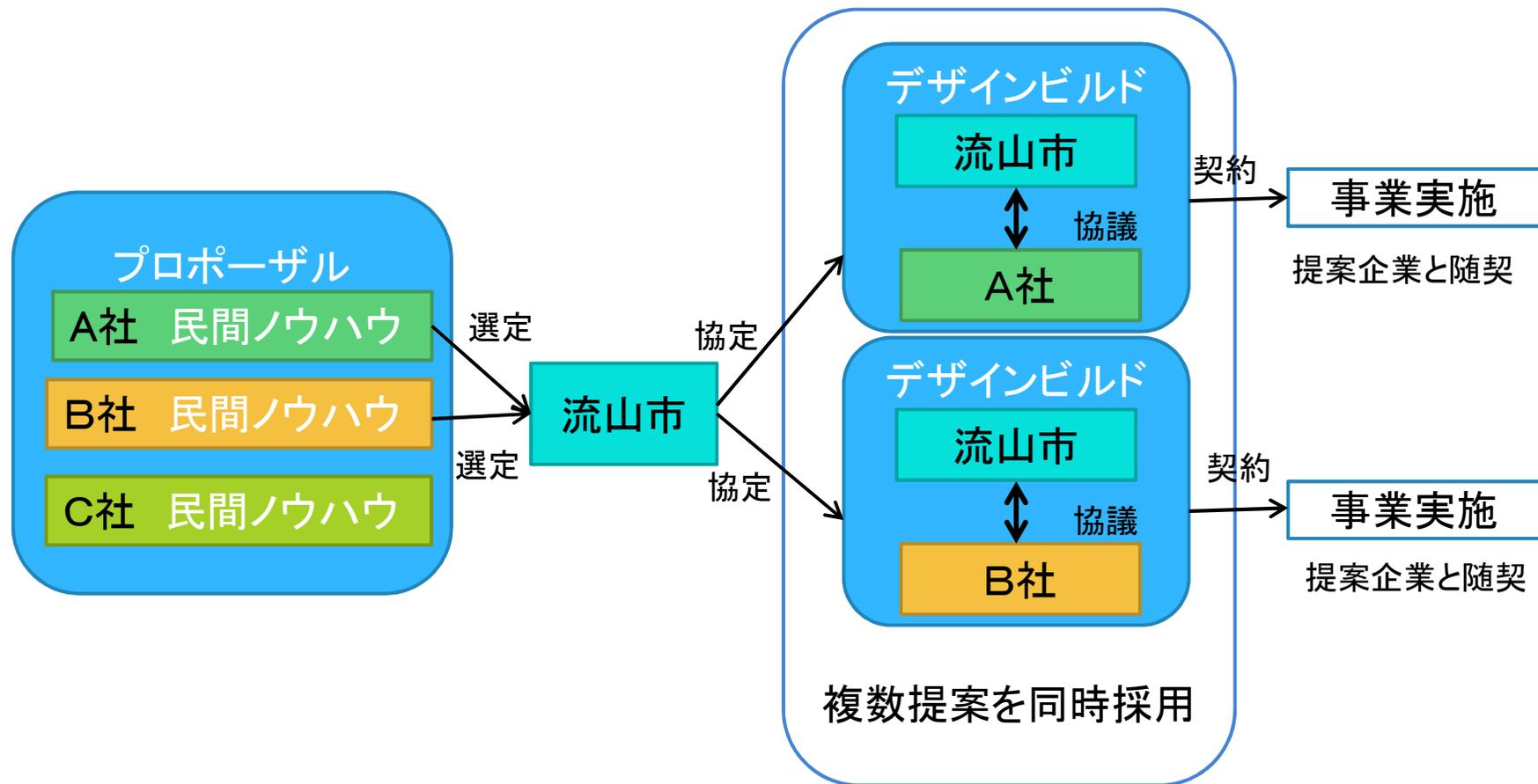
事例紹介 流山市

①制度の枠組み

主な項目	内容		
制度名称	流山市ファシリティマネジメント(FM)施策の事業者提案/PPP事業		
対象事業	市が保有するファシリティ(土地・建築物) ※建物・FM施策一覧公表 <u>資産名称／施設等規模／現在の管理状況(包括委託、屋根貸、指定管理)等</u> 事業規模(事業費・対象施設数等)は規定せず		
趣旨	これまでの市におけるPPPによるFMを更に進め、民間事業者から <u>市のファシリティを活用した自由度の高いFM施策の提案を求め、市の自治体経営に大きく貢献するものを選定</u>		
募集する提案	優れたノウハウを活かしたFM提案		
提案募集形式	公募 及び 随時受付(民間事業者から任意に提案受付)		
評価項目	審査	評価項目	市の自治体経営に貢献し、かつ実現性が高い
契約相手の選定	随意契約 ・FM提案の中から協議対象となる案件を選定(複数)し、当該提案を行った者を優先交渉権者とし条件等協議のうえ契約		

事例紹介 流山市

②提案から事業者選定までの流れ



事例紹介 流山市

③採用実績

講演3で
詳しく
ご紹介！

▶ 平成24年度

提案	代表企業
官民が協力して公共施設をもっと便利で快適にする手法	大成有楽不動産(株)
流山市市営住宅管理業務委託の民間委託による業務改善と経費縮減	大成有楽不動産(株)
流山市建築関連工事へのコンストラクションマネジメント(CM)導入による新築・増築・改築・改修工事のコストダウン	明豊ファシリティワークス(株)
陸屋根用アンカーレス架台の使用、設備規格化によるコスト低減により小中学校屋上への屋根貸太陽光発電設備設置	京和ガス(株)

▶ 平成25年度

提案	代表企業
民間事業者による防災備蓄倉庫整備促進事業	三井住友建設(株)
安心安全まちづくり拠点(防災カフェ)整備運営事業	(仮)チームおおたかのもり共同 企業体代表 NPO防災 対策サポート

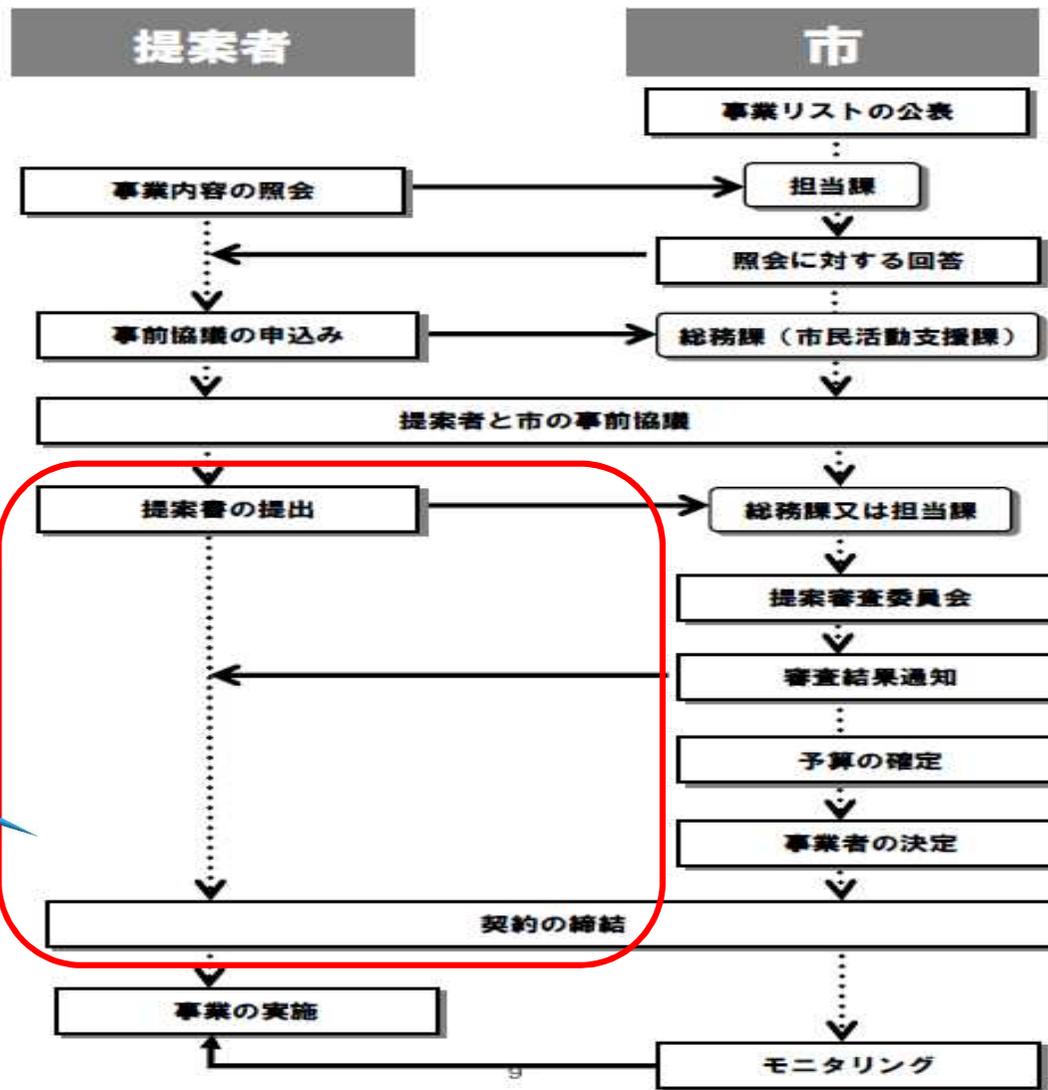
事例紹介 我孫子市

①制度の枠組み

主な項目	内容
制度名称	提案型公共サービス民営化制度
対象事業	市の全事業 ※事務事業リストの公表 事業名／事業内容／事業費／うち職員人件費／担当部課
趣旨	行政が担ってきた仕事を民間の知恵とアイデアでより良いものにした上で、民間に移管 行政が民間に任せたい仕事を決めるのではなく、民間がやりたい仕事を提案することで、公共の分野をさらに豊かにし行政をスリム化
募集する提案	民間のアイデアや工夫が盛り込まれ、コストやサービスの質の面から市が実施するよりも市民にとってプラスになる提案
提案募集形式	随時受付
評価方法	審査(外部委員で構成された審査委員が評価)
審査の評価項目	独自性、市民の利益、現実性、団体能力(体制)
契約相手の選定	随意契約

事例紹介 我孫子市

②提案の流れ



提案募集と
委託契約が
セット

事例紹介 我孫子市

③採用実績

講演3で
詳しく
ご紹介！

▶ 平成26年度(提案数:6事業 採用数:5事業 うち2事業紹介)

事業名	担当課	事業概要	
公共施設等包括管理業務 財産管理 市営住宅入居者管理業務 市営住宅維持管理点検業務	施設管理課 建築住宅課	従来の定期点検包括管理、巡回サービス、施設管理・運営サポート業務、インターネットサーバーを活用した管理情報の共有のほか、包括管理業務対象施設の特定建築物定期検査、建築整備定期報告業務、施設管理と一体となった市営住宅の運営管理、市有遊休不動産の売却補助、リース契約による設備更新の促進	大成有楽不動産(株)
子どもの居場所づくり事業 学童保育室の運営	子ども支援課	①保育時間の延長 ②一日保育・早朝保育の実施 ③保育コンサルタント及び学童アドバイザー巡回相談 ④父母会費の回収業務・一日保育時のお弁当注文 ⑤定期的なアンケート ⑥コーチングスタッフによる指導員の教育研修 ⑦学校、所管課、地域との連携	(株)アンフィニ

岡山市における民間提案制度（提案募集の取組） を検討するにあたっての論点

- ▶ 対象となる公有資産の整理
- ▶ 民間提案を求める目的の明確化
 - ▶ ポテンシャル(市場性)の確認
 - ▶ 地域が抱える課題を解決するためのアイデア募集
- ▶ 民間提案を求めるタイミング
 - ▶ 構想検討段階
 - ▶ 公募前段階
- ▶ 民間提案を求める対象に関する情報提示の在り方
 - ▶ 基本要件(資産名称/規模/公法上の規制等)の提示
 - ▶ 市が想定する当該公有地の活用の方向性の提示
- ▶ 事業者選定にあたっての公平性、透明性の確保
 - ▶ アイデア等の提案者と随契
 - ▶ アイデア等の提案と事業化段階での事業者選定を区分
- ▶ アイデア等提案者に対する事業者選定にあたってのインセンティブ確保(評点の上乗せ)

本日は、ご清聴ありがとうございました

