

# 資料 1

## 青森県PPP/PFI手法研修

# 「PPP/PFI手法による公共施設整備」 ～地元企業における事例を中心に～

2018年11月14日

特定非営利活動法人 日本PFI・PPP協会  
会長兼理事長 植田 和男

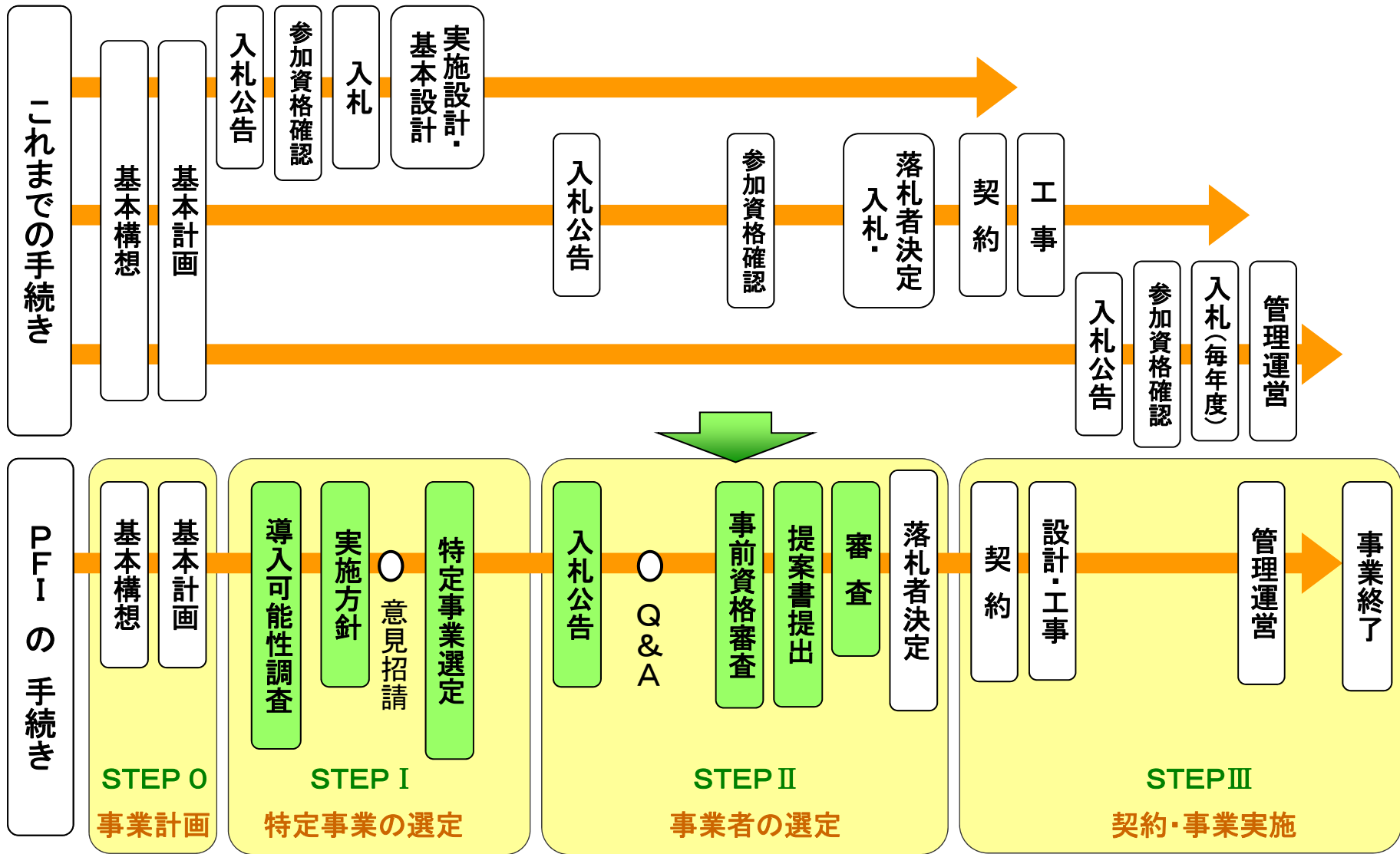


## 内 容

- I. サウンディング型市場調査
- II. PFI事業方式の基本メカニズム
- III. PFI事業事例
- IV. 地域プラットフォーム運営支援業務

# I . サウンディング型市場調査

①. サウンディング型市場調査の実施状況【PFIのプロセス】



内閣府民間資金等活用事業(PFI)推進室作成

# I. サウンディング型市場調査

## サウンディング調査とは

※「サウンディング (sounding)」  
「打診する」「ある事に対する相手の意向や意見を確かめるために、前もって相手に働きかけ、様子をうかがう」の意

「サウンディング型市場調査」は、案件の内容・公募条件等を決定する前段階で、公募により**民間事業者の意向調査・直接対話**を行い、当該案件の**ポテンシャルを最大限に高めるための諸条件の整理**を行うものです。このことにより、民間事業者にとっても自らのノウハウと創意工夫を事業に反映し、参入しやすい環境（公募条件）とすることができます。

行政側は**事業の実現可能性や、市場として参入しやすい条件、活用に向けたアイデアなどを把握**でき、また事業者側は**行政の運営方針や考え方を事前に確認**できるほか、**事業者としての考え方を直接伝えることができる**などの利点があります。

# I. サウンディング型市場調査

## サウンディング調査とは

サウンディング調査は、  
行政、民間事業者双方にメリットがあります。

### 行政の メリット

- 市場性の有無
- アイデアの把握
- 民間事業者の参加意向把握
- 民間自称者が参加しやすい公募条件の設定等

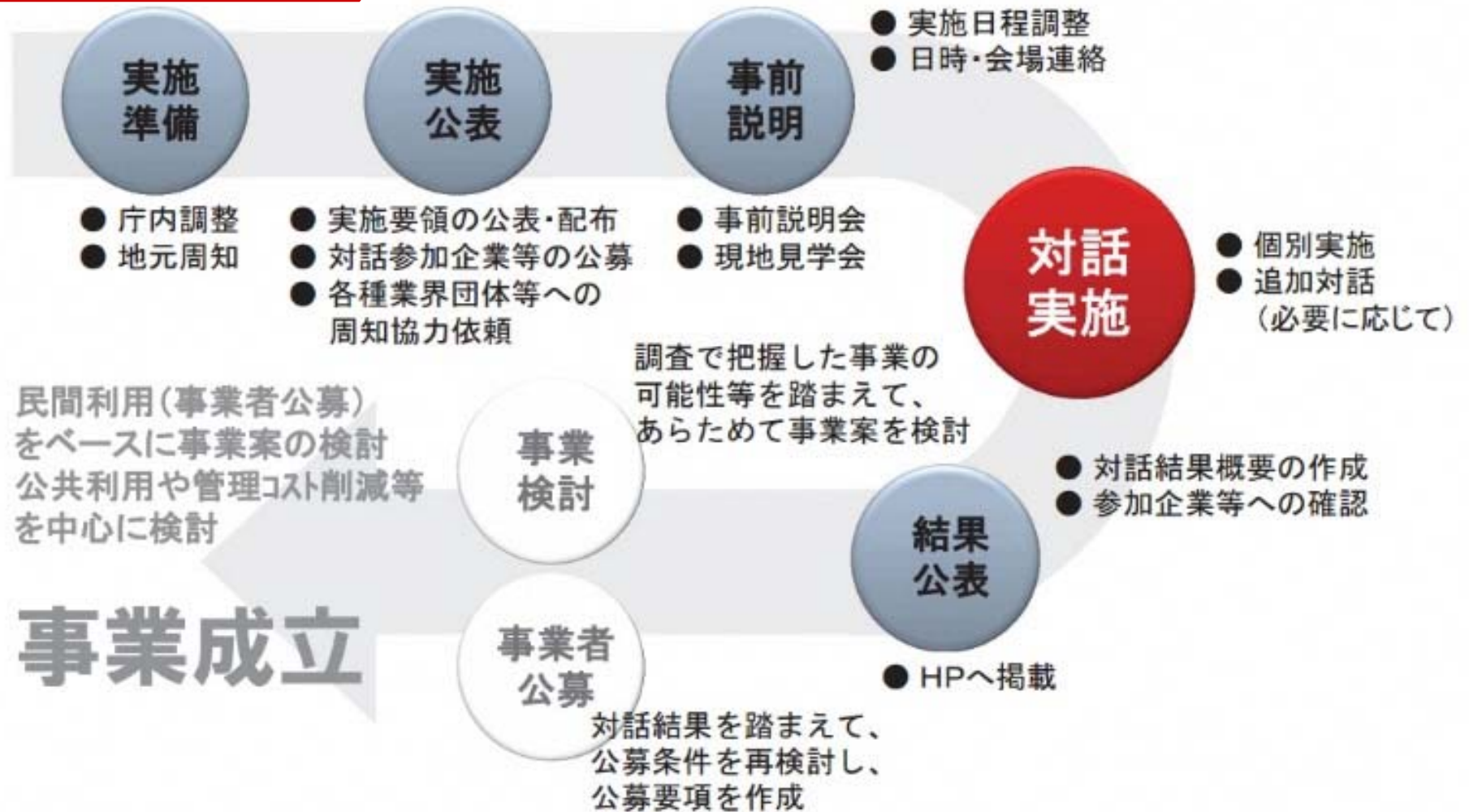
### 民間 事業者の メリット

- 行政の運営方針、考え方の把握
- 事業者としての意見、考え方を伝える
- 早い段階での事業情報取得等

# I. サウンディング型市場調査

## サウンディング調査の流れ

### 横浜市の例



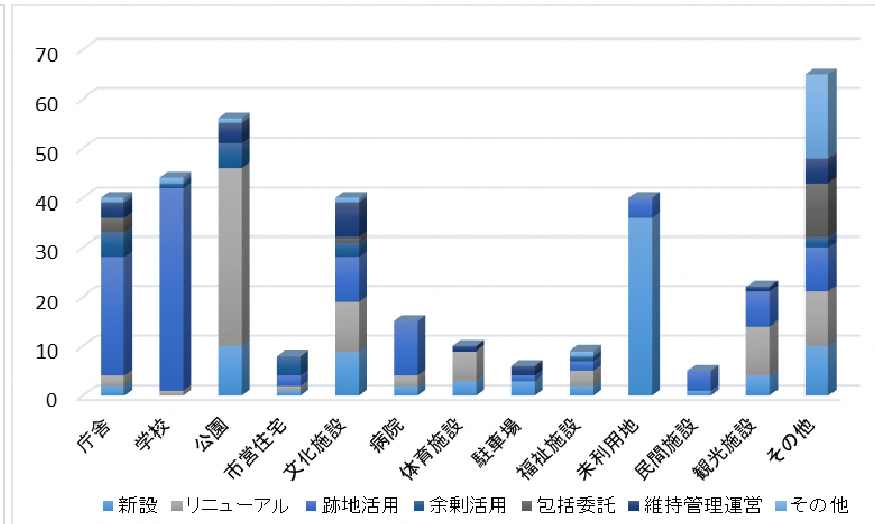
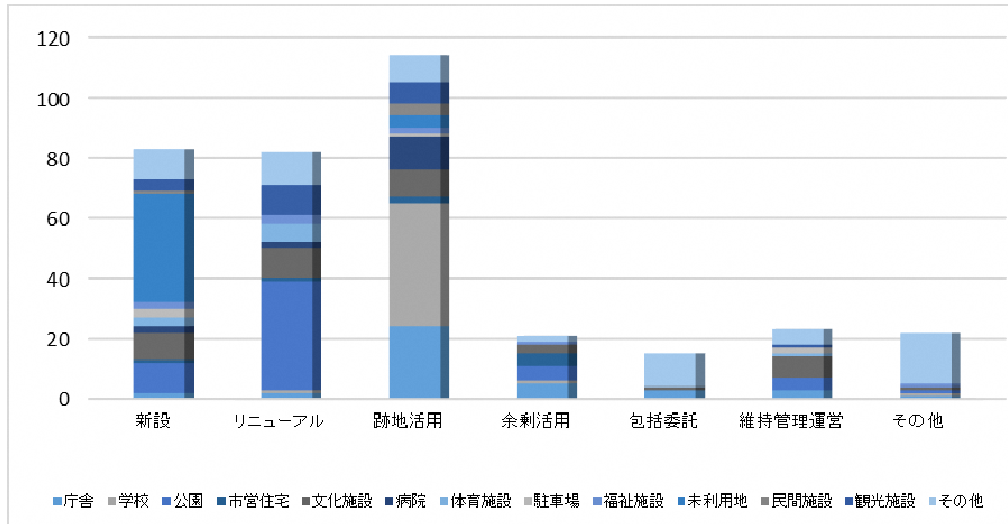
出典：横浜市共創推進室「サウンディング調査について」

# I .サウンディング型市場調査

## ①.サウンディング型市場調査の実施状況

2016.4.1～2018.9.14まで日本PFI・PPP協会把握分

	庁舎	学校	公園	市営住宅	文化施設	病院	体育施設	駐車場	福祉施設	未利用地	民間施設	観光施設	その他	総計
新設	2	0	10	1	9	2	3	3	2	36	1	4	10	83
リニューアル	2	1	36	1	10	2	6	0	3	0	0	10	11	82
跡地活用	24	41	0	2	9	11	0	1	2	4	4	7	9	114
余剰活用	5	1	5	4	3	0	0	0	1	0	0	0	2	21
包括委託	3	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	11	15
維持管理運営	3	0	4	0	7	0	1	2	0	0	0	1	5	23
その他	1	1	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0	17	22
総計	40	44	56	8	40	15	10	6	9	40	5	22	65	360



日本PFI・PPP協会\_サウンディング型市場調査 実施状況: <http://www.pfikyokai.or.jp/pfi-data/sounding/sounding-list.html>



# I. サウンディング型市場調査【前橋市旧嶺小学校】

【敷地面積】11,972㎡(市街化調整区域内) 【延べ面積】2,983㎡(校舎2棟、体育館1棟、プール棟1棟他) ・廃校に伴う未利用資産

## ● サウンディング型市場調査

説明会 : 25グループ  
対話 : 16グループ

### 《事業主体型》

英語体験施設

国際型専門学校

農産物加工施設

ドッグスポーツ

健康増進&創業支援

### 《その他》

高齢者福祉施設

障がい者就労支援

体験型宿泊施設

生涯学習施設

婚礼前撮り施設

運動教室

新エネ体験型施設

教育施設

複合型体験施設

予防医療交流施設

農業共育ファーム

## ● 旧嶺小学校活用事業

- ・市場性に基づく条件設定(敷地全体の一括貸付、最低貸付価格、施設改修...)による事業者公募⇒2社が応募  
⇒英語体験型施設として活用(貸付料50,000円/月の減額貸付、基準923,000円/月)



前橋市: <http://www.city.maebashi.gunma.jp/jigyousya/320/321/p015442.html>, <http://www.city.maebashi.gunma.jp/jigyousya/331/332/006/p014512.html>  
新・公民連携最前線: <http://www.nikkeibp.co.jp/atcl/tk/15/433782/101400126/>

# I サウンディング型市場調査

## 【栃木県真岡市】新庁舎周辺整備サウンディング調査

### 業務名

真岡市新庁舎周辺整備事業に関するサウンディング調査

### 調査対象地

現在の市役所庁舎の北側で、建設部棟、教育委員会棟、附属体育館、水道庁舎の敷地

### 調査内容

1. 事業対象予定地のポテンシャル、本事業のコンセプトについて
2. 想定される民間機能、規模などについて
3. 本事業のスキームについて
4. 土地利用に関する要望等について
5. その他の意見、要望などについて

### 施設に導入する機能

- ① 子ども広場と子育て支援機能の「遊び」
- ② 図書館機能の「学び」
- ③ 商業・観光機能と商工会議所の「にぎわい」

### 主なスケジュール

参加申込受付	平成30年8月31日（金）から 平成30年9月25日（火）まで
事前資料の提出	平成30年10月1日（月）
対話実施日	平成30年10月4日（木）、5日（金）、9日（火）のうち、いずれか1日

2018年9月5日（水）建設通信新聞

栃木県真岡市は、公共機能と民間機能による複合施設の整備を計画する新庁舎周辺整備事業で、サウンディング調査を実施する。申し込みを25日まで受け付け、10月4、5、9日の3日間に対話を行う。応募資格は、事業に関心がある法人。事業対象予定地は、現庁舎の建設部棟、教育委員会棟、附属体育館、水道庁舎が立地する荒町5131ほかの敷地面積5481平方メートル。10月ごろの着工、2020年度完成を予定する新庁舎の北東側に位置する。

市は複合施設に導入する機能の方向性として、子ども広場と子育て支援機能の「遊び」、図書館機能の「学び」、商業・観光機能と商工会議所の「にぎわい」の3つを想定する。必要な延べ面積には、遊びで3400平方メートル、学びで6800平方メートル、にぎわいで1670平方メートルの計8870平方メートルを見込む。日影規制の影響が出やすい敷地形状のため、3階建て以上の整備は難しいとしている。

事業スキームとして公共機能は施設整備、維持管理、運営を包括的に委託する事業手法としてPFIなどの導入を念頭に検討する。民間機能については、公共機能との一体的な施設計画や相乗効果を望むことができる機能・サービスの実施を想定する。

サウンディング調査では、▽事業対象予定地のポテンシャル、事業のコンセプト▽想定される民間機能・規模▽事業のスキーム▽土地利用に関する要望などについて提案を受け付ける。

「新庁舎周辺整備基本構想策定業務」を八千代エン지니어リングが進めており、19年3月に基本構想をまとめる。19年度に基本計画・民間活力導入可能性調査、20年度には事業者公募を想定している。

## ②.PPP事業における官民対話・事業者選定プロセスに関する運用ガイド

PPP事業における官民対話・事業者選定  
プロセスに関する運用ガイド

平成 28 年 10 月

内 閣 府  
総 務 省  
国土交通省

出典：平成28年10月 内閣府 総務省 国土交通省

### a. マーケットサウンディング型

事業案の作成前において、参加事業者を募り(任意・無償が原則)、指定の場所に来てもらい、一定の時間の意見交換・対話を行う個別ヒアリング又はワークショップ等によって、様々なアイデアや意見を把握する調査(マーケットサウンディング)を実施し、事業案の策定及び事業者選定への手続きへ移行するものである。調査は、市場性の有無や実現可能性、アイデア等を把握する目的で行うもの(事業発案時の官民対話)と事業案策定後に公募に向けた条件を整理する目的で行うもの(公募条件検討時の官民対話)がある

### b. 提案インセンティブ付与型

事業化に対する民間事業者によるアイデア・工夫を含んだ提案を募集し(事業発案時の官民対話、提案採用決定後、提案採用事業者に対して公募に向けた条件整理のためのヒアリングを行い(公募条件検討時の官民対話)、事業者選定の評価において、提案採用事業者へのインセンティブ付与を行うものである。

### c. 選抜・交渉型

事業リスト又は個別具体の案件を示して、民間事業者のアイデアと工夫を含む提案を募集し、提案内容を審査して優先順位付けを行い、事業内容について競争的対話による協議を行い、協議が調った者と契約するものである。

# I. サウンディング型市場調査【随意契約保証型提案制度】

## 随意契約保証型提案制度導入自治体

我孫子市

尼崎市

浦添市

鳥取市

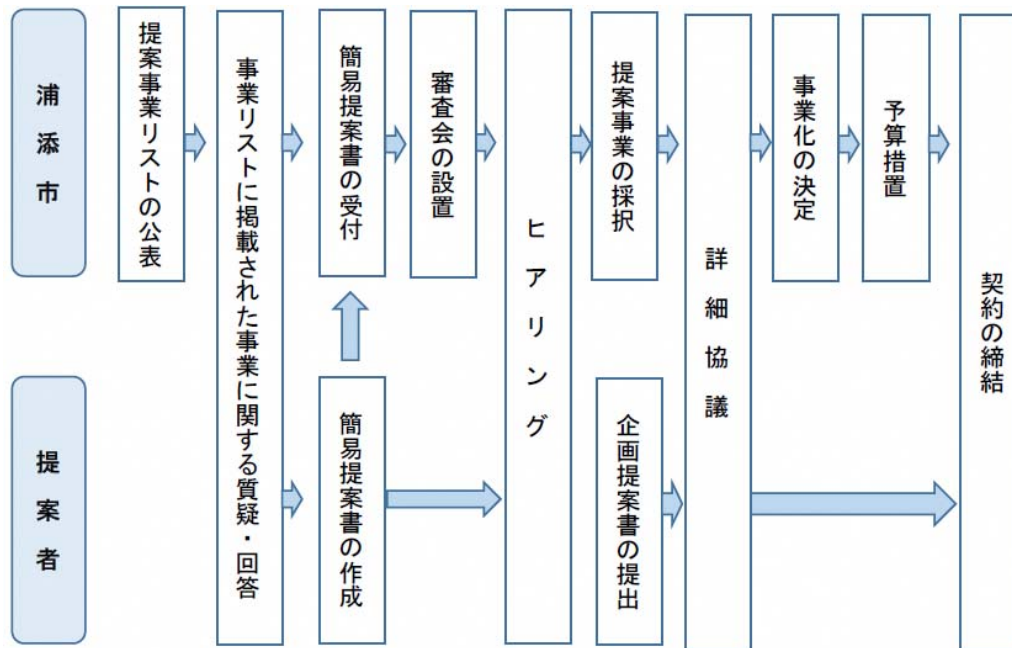
苫小牧市

福井市

茅ヶ崎市

犬山市

流山市



**【FM施策に関する民間提案制度】**

市庁舎など本市が所有する施設の整備や運営管理、その他の公共FMに関する事業において、民間の創意工夫等を最大限に活用し、市民サービスの向上や地域経済の活性化などを目的に事業提案を募集し、**予算措置等の条件が整った場合に事業化**する制度です。

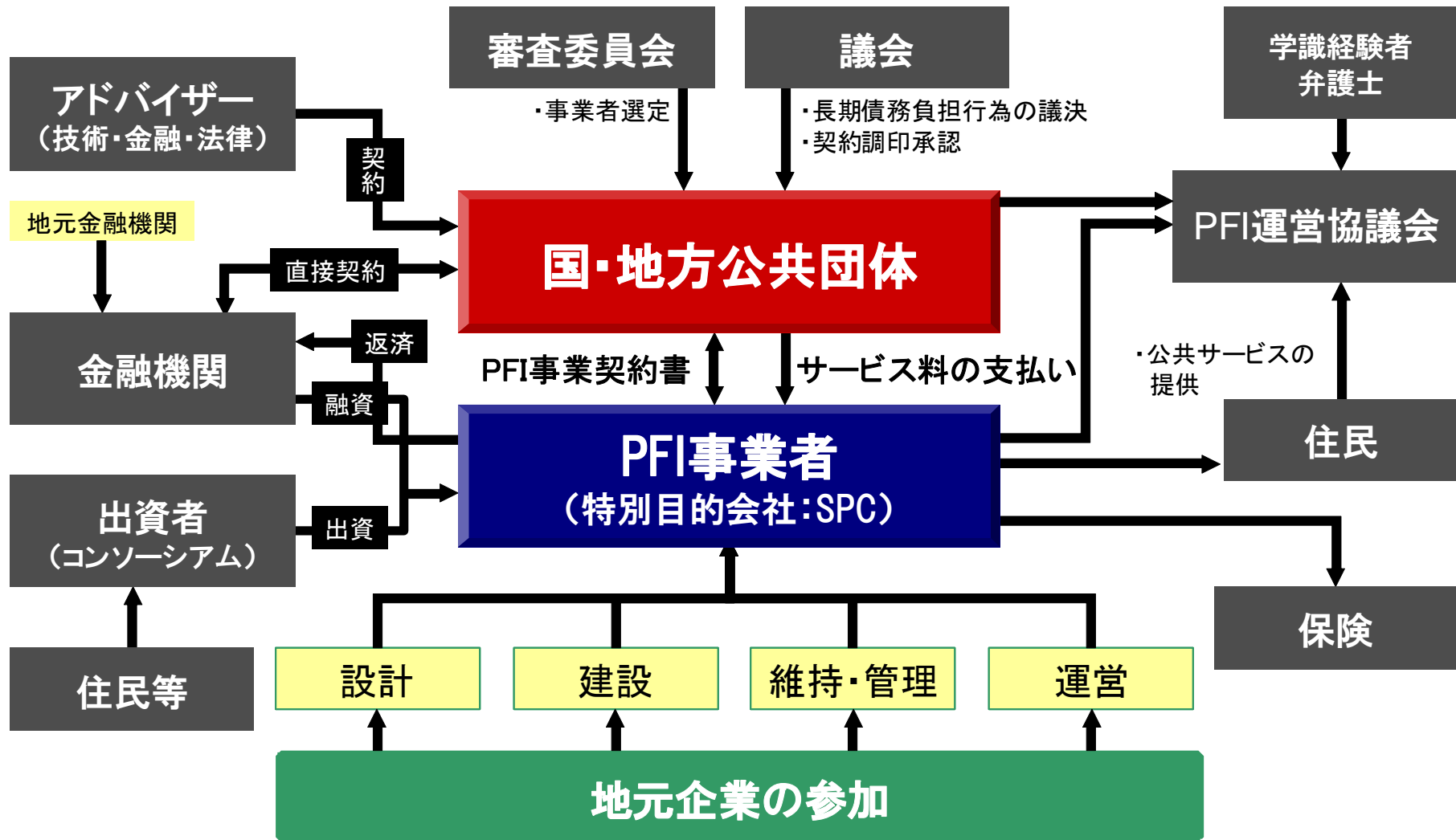
- ・財政負担が生じる事業も提案対象
- ・具体的な施設・テーマを設定
- ・翌年度以降の本格実施に向けた試行  
⇒柔軟な姿勢

事業名	事業内容	事業化の条件等
市庁舎敷地有効活用事業 (コンビニ設置)	庁舎敷地又は庁舎内の余剰スペースを活用してコンビニエンスストアを設置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸借契約を締結すること</li> <li>・市の新たな費用負担が生じないこと</li> <li>・行政サービス（証明書等の交付など）代行が可能なこと</li> <li>・市産品等を販売すること</li> </ul>
市民広場有効活用事業	市民広場（中庭）の運用権の一部を貸与し、市民広場の有効活用を推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の事務事業に支障のない提案であること</li> <li>・市の新たな費用負担が生じないこと</li> </ul>
自由提案型公共FM推進事業 (市庁舎及び敷地に関する事業)	公共FM施策に関する自由提案を募集し、採用された提案の事業化を図る。 【想定している事業】 業務委託、ネーミングライツ、市有資産の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事務事業をそのまま引き継ぐ提案でないこと</li> <li>・最小の経費で最大の効果が得られること</li> <li>・単に自社製品等を斡旋する提案でないこと</li> </ul>

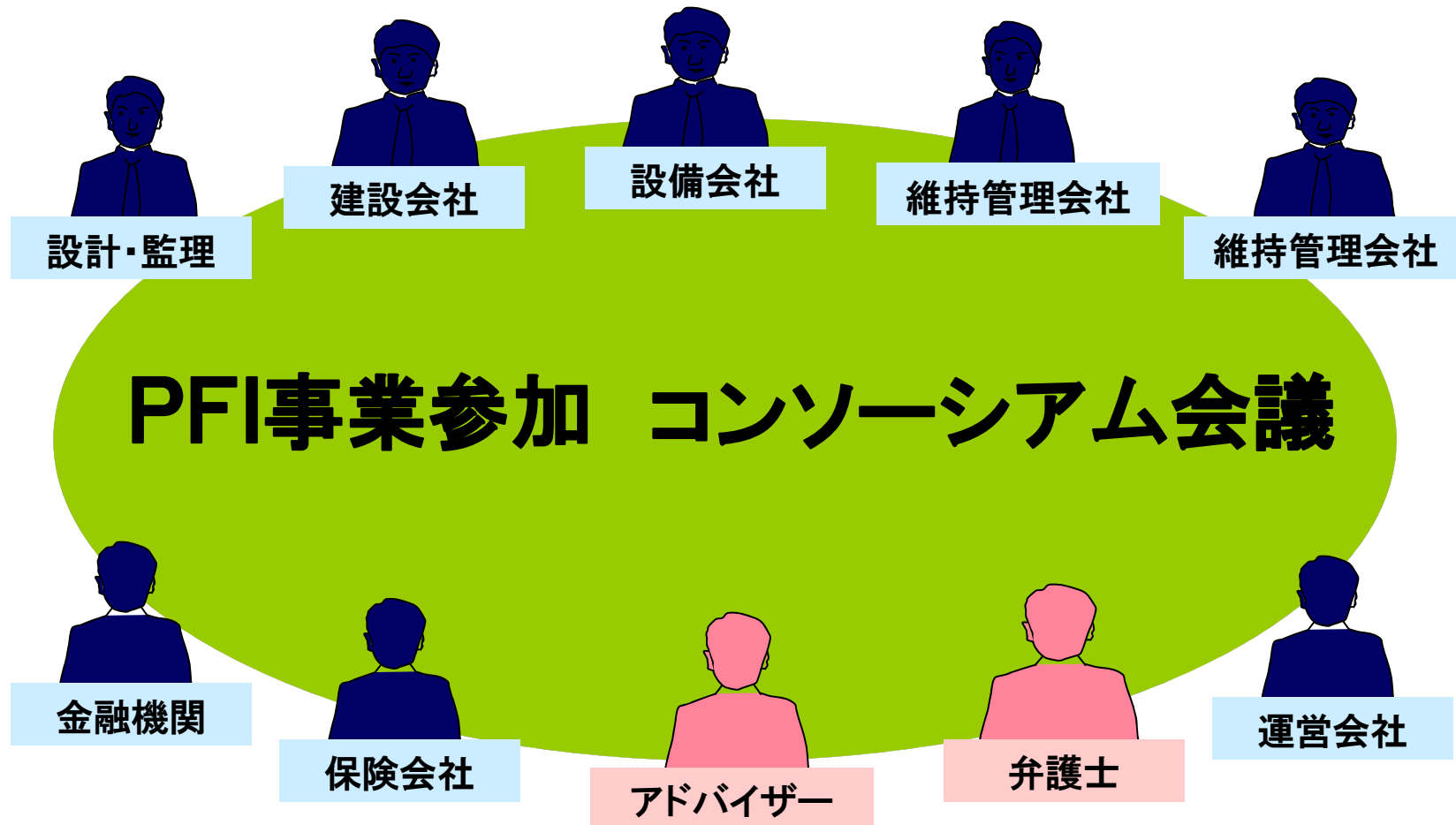
初年度は庁舎を中心に(テーマを設定して)試行的に実施、翌年度以降、**改良を加えながら提案対象を拡大**  
⇒(地域性に配慮しながら)**実践的な仕組みとして育てていく提案制度**

## Ⅱ .PFI事業方式の基本メカニズム

## Ⅱ. PFI事業方式の基本メカニズム







## PFI方式の特徴

### (1) ライフサイクルコスト・マネジメント

施設整備費

維持管理・運営費等

ライフサイクルコスト

15億

+

60億

=

75億

30年間

受注

20億

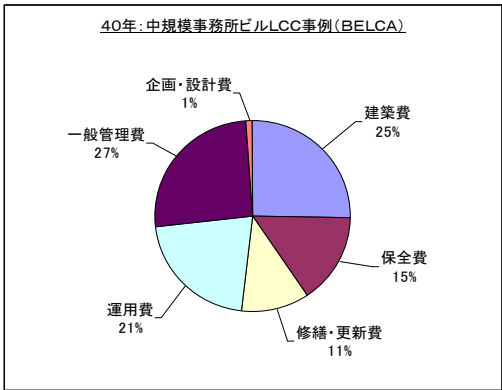
+

40億

=

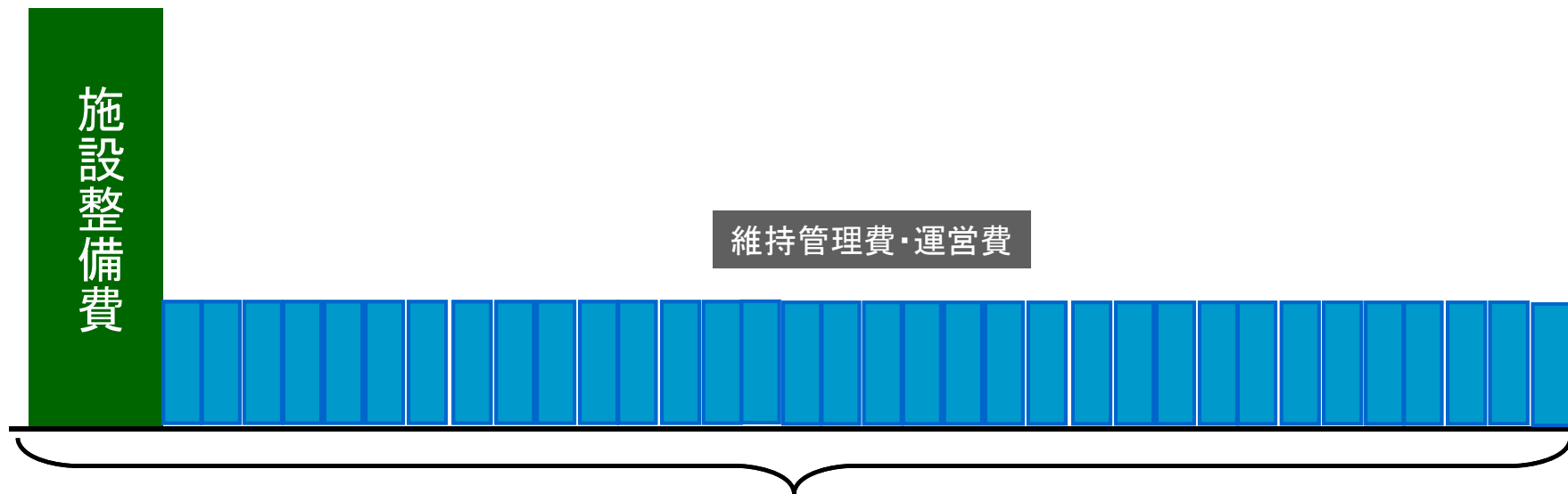
60億

30年間



### ■民間資金調達(=財政負担の平準化)

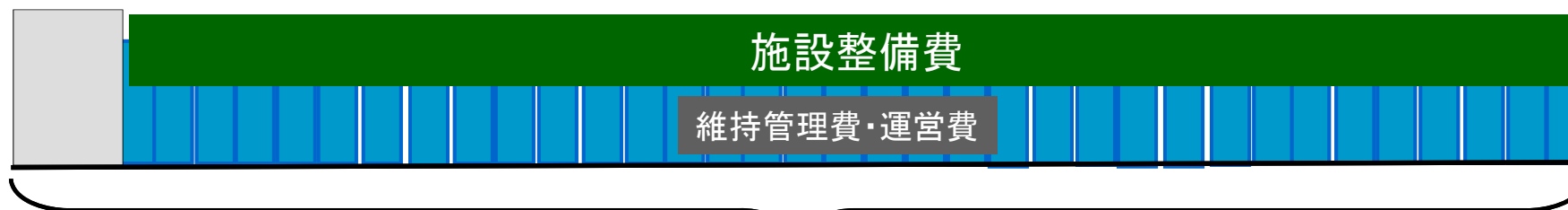
(従来型)



15~30年

<財政負担の平準化>

(PFI方式)



15~30年

## Ⅲ.PFI事業事例

## Ⅲ.PFI事業事例【竹田市定住促進住宅整備事業(仮称)】

### 事業目的

本事業は「竹田市地方創生TOP総合戦略」に基づき、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号、以下「PFI法」という。）」を活用し、民間のノウハウによる質の高いサービスの導入や市財政の平準化等を図りつつ、子育て世代を主軸とした中堅所得者向け定住促進住宅を利便性の高い中心市街地及び荻の地域拠点に供給するものである。

これにより、快適な住まい環境を創出し、竹田市の定住人口の増加や地域の活性化を図ることを目的として実施する。

# Ⅲ.PFI事業事例【竹田市定住促進住宅整備事業(仮称)】

## 事業手法

本事業は、P F I 法に基づき、市が所有する用地に、選定された民間事業者（以下、事業者という。）が新たに本施設を設計、建設及び工事監理した後、市に本施設の所有権を移転し、民間事業者が所有権移転後の事業期間中に係る維持管理・運営を遂行する方式（B T O : Build Transfer Operate）により実施するものとする。

## 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の市議会における議決を受け、事業契約締結の日から平成54年12月31日までとする。

## 支払に関する事項

市の事業者に対する支払は、事業者が実施する本事業における本施設の整備業務に係る対価と本施設の維持管理・運営業務に係るサービス対価とする。

出典：平成28年7月1日 竹田市定住促進住宅整備事業（仮称）実施方針（案）

# Ⅲ.PFI事業事例【竹田市定住促進住宅整備事業(仮称)】

## 提案価格

¥899,827,418 (消費税等含む)

表1 優先交渉権者及び次点者の総合評価点

区 分	A 優先交渉権者	B 次点者
提案価格	¥899,827,418	¥930,190,669
提案価格評価点 (20点満点)	16.68	16.13
提案内容評価点 (80点満点)	74.82	66.00
総合評価点 (100点満点)	91.50	82.13

出典：平成28年11月8日 竹田市定住促進住宅整備事業に関する審査講評について

## IV.地域プラットフォーム運営支援業務



## IV.地域プラットフォーム運営支援業務

### (1) 目的

PPP/PFI手法を1度も経験していない地元企業に対し、PPP/PFI手法に基づく事業者選定プロセスの「バーチャル体験」を実施する。

### (2) 支援業務の内容

#### ① 地方自治体の地域プラットフォーム形成支援

参加団体	地元建設会社、維持管理会社、金融機関、当該自治体職員、議員有志等
------	----------------------------------

#### ② プラットフォームのプログラム

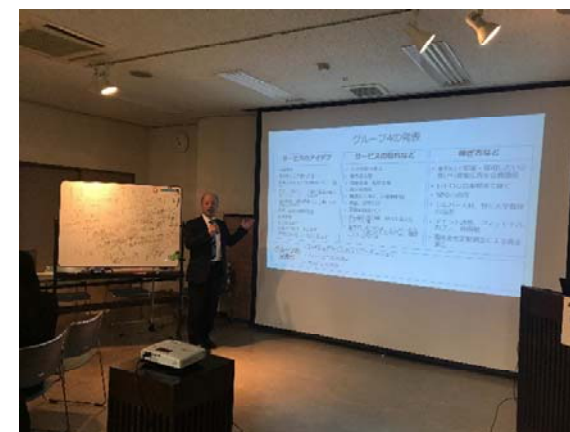
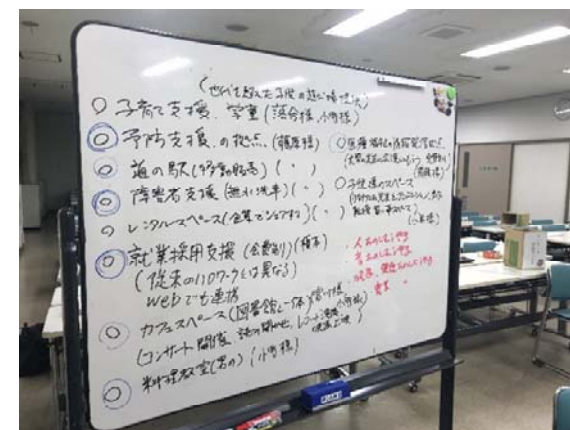
- A) 当該自治体の公共施設等総合管理計画の解説
- B) 民間発案、民間提案、サウンディング調査、「PPP事業における官民対話・事業者選定プロセスに関する運用ガイド」等の解説
- C) 地元企業等への提案書作成能力の研修
- D) PFI事業者におけるSPCの役割
- E) PPP/PFI事業バーチャル入札の実施

主要内容

開催日時：平成30年2月14日(水)

東京都稲城市のPFI事業「稲城市（仮称）新文化センター整備運営事業」の付帯収益事業を課題事業として、バーチャル入札を実施。

参加者は、地元信金、地元電気設備会社、NPO法人、地元工務店、地元料理屋等 約80名程度



主要内容

開催日時：平成30年5月～10月（計6回）

東大阪市「新旭町庁舎整備事業」を課題事業とし、バーチャル入札を実施。  
参加者をA～Dまでの4グループに分け、事業者選定プロセスを疑似的に体験させた。  
参加者は、コンサルタント、大手建設会社、維持管理・運営会社、リース会社等、計50名程度。

バーチャル入札の主要内容

- 【第1回】グループ組成（名刺交換、リーダー決定）
- 【第2回】課題事業に対するアイデア出し
- 【第3回】事業計画書の作成
- 【第4回】事業収支計画書作成における基礎データ・  
長期修繕計画  
収支計画書の作成に関する解説
- 【第5回】プレゼン事前準備
- 【第6回】各グループ提案書プレゼンテーション



各グループプレゼンテーションについて



審査結果

様式	審査項目	配点	A	B	C	D
様式6-2	(1) 事業実施の基本方針	20	15.00	15.00	11.67	10.00
様式6-3	(2) 事業実施体制	30	17.50	25.00	25.00	15.00
様式7-2	(1) 施設整備業務の実施体制	20	10.00	13.33	10.00	13.33
様式7-3	(2) 土地利用・動線・外構計画	30	20.00	25.00	17.50	15.00
様式7-4	(3) 平面・動線・断面計画	40	26.67	26.67	20.00	23.33
様式8-2	(1) 維持管理業務の実施体制・取組方針	10	5.00	8.33	5.83	5.83
様式9-3	(1) 事業内容	40	33.33	30.00	26.67	26.67
様式9-4	(2) 経営計画	20	11.67	6.67	13.33	18.33
合計		210	139.17	150.00	130.00	127.49

# V. 日本PFI・PPP協会について

日本PFI・PPP協会 会員総数: **1,122団体** (平成30年10月現在)

### 特別(行政)会員

都道府県:47 / 市:638 / 区:17 / 町:158 / 村:10 / その他行政組合等:30

合計: **900団体** (平成30年10月現在)

### 一般(民間企業)会員

合計: **222団体** (平成30年10月現在)

### 協会特別(行政)会員(826団体)人口合計

合計: **109,403,296人**

ご清聴ありがとうございました。



日本PFI・PPP協会  
お問い合わせ

〒105-0004  
東京都港区新橋6丁目20番1号 ル・グラシエルBLDG.1-6F603  
TEL : 03-6809-2259 | FAX : 03-6809-2292  
URL : <http://www.pfikyokai.or.jp> | E-mail : [info@pfikyokai.or.jp](mailto:info@pfikyokai.or.jp)