

公共施設の非保有手法に関する 基本的な考え方

令和 3 年 4 月

内閣府民間資金等活用事業推進室

はじめに

我が国においては、厳しい財政状況の中、今後、人口減少等により、公共施設等の利用需要が変化することが予想されており、長期的な視点を持って、統廃合・再配置などを効率的・計画的に行うことが求められています。

このような状況の中、地方公共団体等が公共施設を最後まで保有することなく公共サービスを提供する「公共施設の非保有手法」は有効な手法の一つと考えられており、活用事例が増えつつあります。

本資料は、公共施設の非保有手法の基本的な考え方を取りまとめるとともに、多くの地方公共団体の対象となりえる事業分野を中心に、参考となる事例を取りまとめたものです。

これを通じて、公共施設の非保有手法に対する理解が深まり、地域において積極的に活用されることを期待しています。

目次

公共施設の非保有手法の基本的な考え方	...	1
公共施設の非保有手法の概要	...	2
リース方式	...	3
BOO方式	...	7
民間サービスによる代替方式	...	11
施設借り上げ方式	...	15

公共施設の非保有手法の基本的な考え方

▶ 背景

- 我が国においては、今後、過去に建設された多くの公共施設が更新時期を迎えるとともに、人口減少等による公共施設の利用需要の変化や社会環境の急速な変化に対応した公共サービスのあり方が課題となります。
- その一方で、少子高齢化により社会保障関係費等は増加傾向にあり、地方公共団体は、より厳しい財政状況の中で、公共施設の整備・維持管理・運営等を進めざるを得ません。
- このような状況を背景に、地方公共団体が中長期的な視野を持って、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を行うにあたり、官民連携手法（PPP）を通じて民間活力を活用した効率的かつ効果的な施設整備及び公共サービスの提供を行うことが求められています。

▶ 公共施設の非保有手法の概要

- 上記のような状況の我が国において、公共施設の整備・調達方法として、地方公共団体が必ずしも自ら施設を保有せずに民間保有の施設等を活用して公共サービスを提供することは、有効な手法の一つとして考えられ、活用事例が増えつつあります。
- 本資料では、民間事業者の資金で新規に整備した施設や、民間事業者が保有する施設を活用し、地方公共団体が自ら施設を保有せずに公共サービスを提供するPPP手法を「公共施設の非保有手法」と呼びます。
- 例えば、公共施設の非保有手法では、地方公共団体が施設を直接保有しないため、一定期間のみの利用を前提にした施設の調達が容易であり、利用需要の変化や社会環境の変化等に対して柔軟に対応することが可能です。
- また、民間事業者が施設を保有するため、施設運営において民間のノウハウを活用しやすく、施設整備費・維持管理運営費の軽減、民間収益施設の併設等により、財政負担の軽減等にも有効であると考えられます。
- なお、公共施設の非保有手法の主な事業スキームとして、リース方式、BOO方式、民間サービスによる代替方式、施設借り上げ方式等が挙げられます。

▶ 本資料の目的

- 本資料は、公共施設の非保有手法の基本的な考え方を取りまとめるとともに、多くの地方公共団体で活用が有効と考えられる事業分野を中心に、参考となる事例を取りまとめたものです。
- 本資料を通じて、公共施設の非保有手法がより広く認知され、地方公共団体における、公共施設の整備・調達における一つの選択肢として広く検討されるようになること、さらには、公共施設の非保有手法が積極的に活用されるようになることを期待します。

公共施設の非保有手法の概要

▶ 公共施設の非保有手法における事業スキームの概要

リース方式

- リース契約に基づく事業スキームで、民間事業者は、新規に公共サービスを提供する施設の設計・建設を行い、地方公共団体等への所有権の移転を行わず、施設の維持管理を行います。
- 地方公共団体等は、上記の施設を民間事業者からリースし、公共サービスの提供等を行います。

BOO方式

- PFI事業契約に基づく事業スキームで、民間事業者は、公共サービスを提供する施設の設計・建設を行い、地方公共団体等への所有権の移転を行わず、施設の維持管理及び公共サービスの提供等を行います。

民間サービスによる代替方式

- 主に委託契約に基づく事業スキームで、民間事業者に施設利用やサービス提供に対する対価の支払いを行うことで、民間事業者が提供しているサービスを公共サービスとして提供させます。

施設借り上げ方式

- 賃貸借契約に基づく事業スキームで、民間事業者が所有・維持管理している施設及びその床を賃借し、公共サービスの提供等を行います。

図表 事業手法の比較

	従来手法	PFI手法		PPP手法 (PFI手法除く)		
	公共施設を保有する手法		地方公共団体が公共施設を保有しない手法			
	従来の公共サービス	BTO方式	BOO方式	リース方式	民間サービスによる代替方式	施設借り上げ方式
施設の整備	民間事業者による新築		民間事業者による新築		民間事業者による新築又は民間の既存施設を活用	
施設の維持管理	地方公共団体	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者
公共サービス提供	地方公共団体	民間事業者	民間事業者	地方公共団体	民間事業者	地方公共団体
施設の所有	地方公共団体	地方公共団体	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者
契約形態		PFI事業契約	PFI事業契約	リース契約	委託契約	賃貸借契約

リース方式の概要

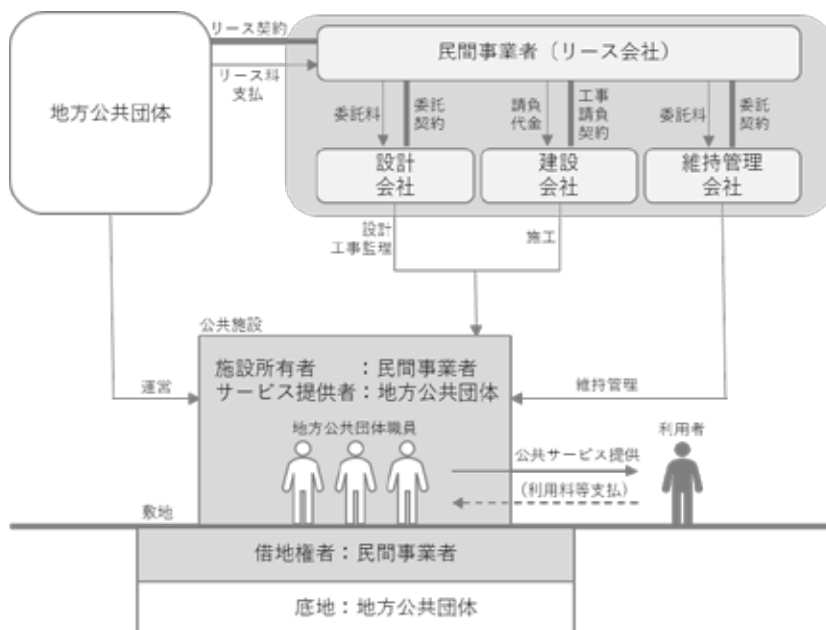
▶ リース方式の特徴

- リース方式は民間事業者が施設を設計・建設・維持管理を実施する事業手法で、リース料の形で整備費用を負担するため、財政負担の平準化を見込むことができます。
- 民間事業者が施設を所有するため、事業期間終了時の施設の利用需要等を踏まえ、施設機能の縮小・廃止等が容易です。そのため、公共施設の統廃合・再配置等の計画に柔軟に組み込むことが可能です。
- また、民間事業者が施設を所有するため、収益施設の併設・導入に関する柔軟性が高い事業手法です。

▶ リース方式の事業スキーム

- 民間事業者は、公共サービスを提供する施設の設計・建設を行い、施設を所有したまま維持管理を行います。なお、公共施設の敷地は地方公共団体から定期借地で借り受けることが一般的です。
- 地方公共団体は、民間事業者から施設をリースし、施設の運営・公共サービスの提供等を行います。事業期間終了時、民間事業者は施設を解体撤去又は地方公共団体に譲渡します。
- 民間事業者は、施設整備費相当分を含むリース料の支払いを受けることで事業費の回収を行います。

図表 事業スキーム図



図表 事業手法概要

契約形態	リース契約
施設の調達方法	民間事業者による新設
施設の維持管理者	民間事業者
公共サービスの提供	地方公共団体等
過去に採用の多い事業分野	庁舎、社会福祉施設、教育施設等

リース方式の留意点

▶ リース方式の主なメリット

- 設計・施工・維持管理等業務の一括発注であるため、公募期間の短縮、設計・施工業務の合理化により、施設の供用開始までの期間を短縮することが可能です。
- 設計・施工・維持管理業務までの性能発注であるため、民間事業者のノウハウを施設整備に取り込むことが可能です。
- 施設を地方公共団体等が保有しないため、事業期間終了時点で、施設の利用需要などを踏まえた施設機能の縮小・廃止が容易です。
- 施設を民間事業者が保有するため、民間収益施設の導入等の自由度が高くなります。
- 維持管理等の窓口がリース事業者に集約されるため、契約業務の事務負担の軽減が期待できます。また、窓口が一括化されることで従来発生していた調整業務の負担について軽減が見込めます。

▶ リース方式が有効と考えられる事業

社会環境の変化に影響されやすい施設

- リース方式の場合、地方公共団体等が施設を直接所有しないため、事業期間終了時に施設が不要になった場合は、手放すことが容易です。
- 一例として、人口増等による一時的な需要の増加に対応するための施設へ採用することが有効です。事業期間終了時の需要を踏まえ、リースを取りやめることで、地方公共団体等は不要な施設を所有せずに済みます。
- 具体的には、一時的な児童の増加に伴う教育施設（幼稚園、保育園）の整備、今後、増加が予想される高齢者福祉施設の整備等において特に有効と考えられます。

補助金が活用できない・補助金の補助率が低い施設

- リース方式の場合、地方公共団体等が施設を所有しないため、施設整備にあたって、補助金等を活用することができません。
- そのため、補助金等を活用できない・補助金の補助率が低い施設において採用することで、財政的なメリットが生まれやすくなります。

▶ リース方式の検討における留意点

- リース方式の強みを活かすためには、民間収益施設の導入を前提に提案を求めることが有効です。そのため従来方式やPFI方式よりも民間事業者の提案の自由度及びリスク負担が大きくなります。実施にあたっては、民間事業者への入念な市場調査が必要不可欠です。
- リース方式は、民間事業者が施設整備・維持管理等を実施し、整備費用等を割賦の形で負担する点等においては、PFIに類似した事業スキームを持ちますがPFI法等の根拠法が存在せず、実施にあたっては、市民・議会等に、採用の理由やその有効性・妥当性について十分な説明を行うとともに、事業の透明性を確保する必要があります。
- リース方式は、民間事業者が所有する施設を活用して、地方公共団体が公共サービスを提供するものです。リスク分担、リース期間終了時の施設の取扱いや公共サービスの在り方、リース事業者の倒産隔離の方法等について、事前に十分に検討しておくことが必要です。

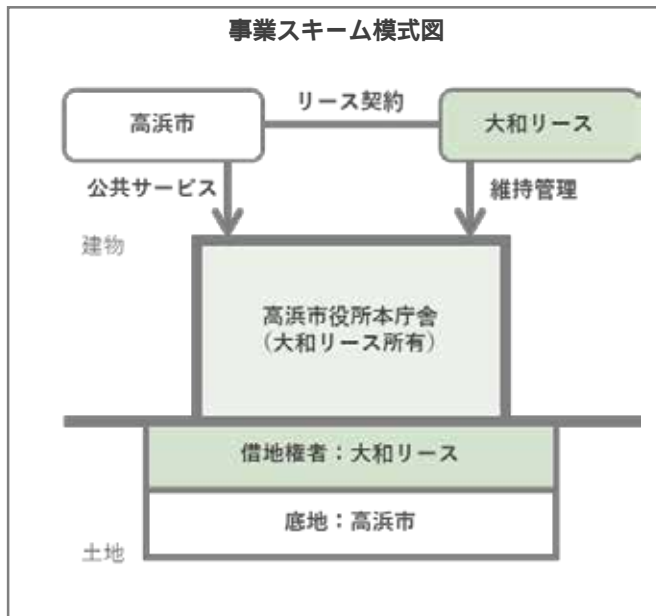
事例 1

高浜市役所本庁舎 リース方式で庁舎を整備した事例

老朽化し耐震性能が不足した市庁舎の建替え事業。公募にあたっては既存施設の活用、民間用地における新築、敷地内建替えの3パターンから民間事業者の提案を求め、リース方式による敷地内建替えで実現した。

同時期に小学校の建替が迫っていたこともあり財政負担の軽減及び平準化、及び将来予想されるIT化による公共サービスの在り方の変化を想定し、20年の事業期間でリース方式が採用された。

本事業における、リース方式のメリットとして、包括・性能発注による公募・整備期間の短縮、及び施設維持管理業務の窓口の一括化による対応の迅速化・職員負担の軽減等が挙げられる。



事業主体

愛知県高浜市 / 4.9万人（令和2年11月時点）

事業方式

リース方式

事業期間

20年間

契約金額

3,077,340千円（税別）

施設概要

本庁舎棟：地上3階、地下1階 / 3,241.62m²

本庁舎会議棟：地上1階、地下1階 / 378.63m²

既存地下駐車場棟：地下1階 / 1,058.70m²

構成企業

代表企業：大和リース株式会社名古屋支社

構成企業：株式会社山下設計

徳倉建設株式会社

神谷建設株式会社

昭和建物管理株式会社

SPC等の設置は行っていないため、契約は高浜市と大和リース株式会社名古屋支社の2者間による。

事業経緯

平成26年1月：基本方針策定

平成26年5月：実施方針公表

平成26年8月：募集要項・要求水準書等公表

平成27年3月：基本協定書・事業契約書締結

平成29年1月：供用開始

平成30年7月：事業全体の供用開始

▶ 採用理由

- 複数の事業方式から、民間事業者の提案による。

▶ 事業期間終了後の対応方針

- 施設の解体・撤去後、更地にして返還。
- 事業期間終了の5年前を目途に、今後の市庁舎の在り方について検討。

▶ 事業期間設定の考え方

- 旧庁舎を耐震改修した場合の耐用年数と合わせる形で事業期間は20年に設定された。
- IT化等による公共サービスの变化等についても、事業期間終了時点の20年後に施設レベルで見直し、対応についても検討可能。

▶ 事業の透明性の確保について

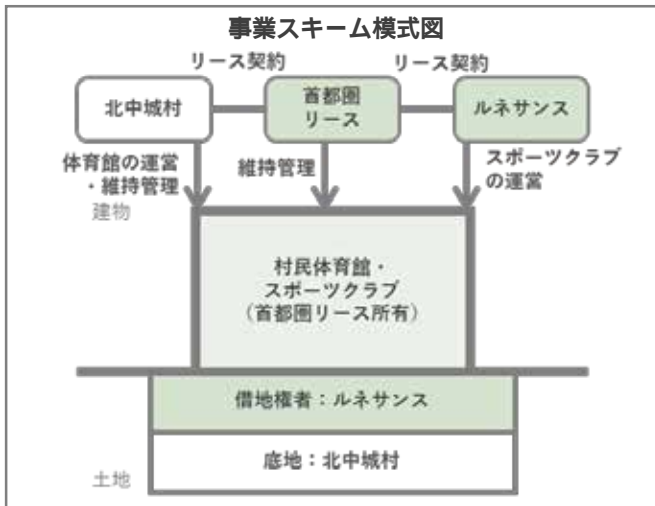
- 事業者選定は公募型プロポーザル方式とし、外部有識者を中心とした選定委員会により審査。
- 議会へは、「公共施設あり方検討特別委員会」を通じて頻繁に報告。

事例 2

北中城村民体育館 リース方式で体育施設を整備した事例

北中城村では、村立体育館が老朽化のため解体されており、村内に公共体育施設がない状態となっていた。包括発注による迅速な体育館の整備の実現、及び民間ノウハウの導入による整備費用の縮減を実現するために、事業手法を限定することなく、広く民間事業者から体育館整備に関する提案を求めた結果、リース方式による体育館の整備が実現した。

民間事業者が所有・運営するスポーツクラブを併設する形で体育館の整備が行われ、施設間の相乗効果による村民の健康促進、整備におけるリスクの軽減、借地料等の収入による財政負担の軽減等を図っている。



▶ 採用理由

- 体育館整備において活用できる公的な補助金等がなく民間資金の導入による費用の平準化及び、民間ノウハウ等による費用の削減が見込めること。
- 包括発注により供用開始までの期間を短縮できること。
- 民間施設（スポーツクラブ）を併設することで、住民サービスの向上が見込めること。

▶ 事業期間終了後の対応方針

- 無償譲渡も含め、今後検討。

▶ 事業期間設定の考え方

- 村内他事例の事業用定期借地期間（20年）を踏まえて、民間事業者と交渉し決定。

▶ 事業の透明性の確保について

- 広く公募により提案を求め透明性を確保。
- 事業者選定後は、村・民間事業者の共同で住民説明会を計4回開催。

▶ その他留意点等

- 公共施設と民間施設の駐車場の利用について、柔軟な利活用を目指し共用としたが、公共施設利用時における大規模イベント開催時に主催者側の周知不足のため、台数が不足する場合があった。

事業主体

沖縄県北中城村 / 1.8万人（令和3年1月時点）

事業方式

リース方式

事業期間

20年間

契約金額

996,369,120円（税抜）

施設概要

鉄筋コンクリート造 / 地上2階 / 1990.36㎡

付帯施設

スポーツクラブ（株式会社ルネサンス運営）

構成企業

株式会社ルネサンス

首都圏リース株式会社

佐藤工業株式会社

事業経緯

平成27年 6月：募集要項等公表

平成27年 9月：整備事業者の特定

平成29年 8月：本契約締結

平成29年10月：体育館起工

平成30年11月：体育館供用開始

BOO方式の概要

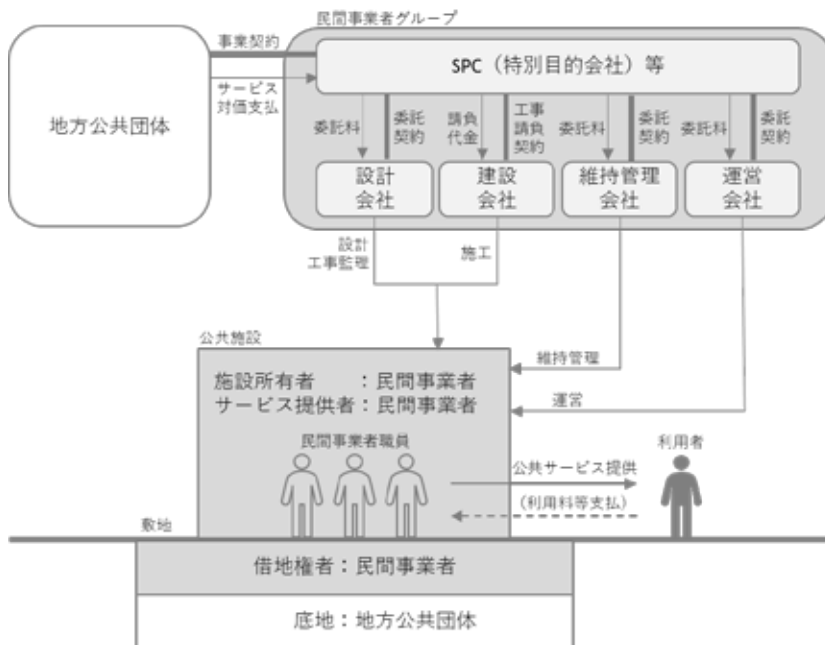
▶ BOO方式の特徴

- BOO方式は、民間事業者が施設を設計・建設し、地方公共団体等への所有権の移転を行わず維持管理運営を実施するという、PFI法に基づく事業手法です。
- BOO方式は、廃棄物処理施設や空港・港湾・駐車場といった交通・運輸施設等で採用されることが多く、独立採算で実施されることも多い事業手法です。

▶ BOO方式の事業スキーム

- 民間事業者は、公共施設の設計・建設を行い、施設を所有したまま維持管理・運営を行います。なお、公共施設の敷地は地方公共団体から定期借地で借り受けることや、民間事業者に敷地の調達まで含めた提案を求めることが考えられます。事業期間終了時、民間事業者は、施設をそのまま所有し事業を継続するか、施設を解体撤去します。（地方公共団体への所有権の移転が発生しません）
- 民間事業者は、地方公共団体から設計、建設、運営・維持管理等に係るサービス対価を受け取ることによって事業費を回収します。事業によっては、サービス対価の支払いを受けず、利用者からの利用料金収入や付帯事業収入等によって事業費を回収する独立採算型で事業を行う場合や、利用料金収入・付帯事業収入等とサービス対価の支払いを組み合わせる混合型で事業を行う場合もあります。

図表 事業スキーム図



図表 事業手法概要

契約形態	PFI事業契約
施設の調達方法	民間事業者による新設
施設の維持管理者	民間事業者
公共サービスの提供	民間事業者
過去に採用の多い事業分野	廃棄物処理施設、社会福祉施設等

BOO方式の留意点

▶ BOO方式の主なメリット

- 従来地方公共団体等で実施していた業務を包括的に民間事業者が実施する形になるため、庁内業務を大幅に省力化することができます。
- 設計・施工・維持管理・運營業務の性能発注であるため、民間事業者のノウハウを施設整備・運営に取り込むことが可能です。
- 設計・施工・維持管理・運營業務の一括発注であるため、発注業務を省略することが可能です。
- 地方公共団体が適切な事業敷地を所有していない場合でも、民間事業者による調達が見込める場合は、敷地の調達を含めた提案を求めることも可能です。

▶ BOO方式が有効と考えられる事業

施設面で、民間事業者の裁量を高めることが有効な事業

- BOO方式の場合、地方公共団体等が施設を直接所有しないため、施設の改修や更新を民間事業者の裁量で主体的に実施しやすくなります。
- 社会環境や利用者ニーズの変化等に対応して施設の更新が必要になる施設で、民間事業者に施設更新のインセンティブが働く事業（施設の更新により収益性の向上が見込める独立採算事業等）において特に有効と考えられます。
- 具体的には、社会福祉施設や展示施設等が挙げられます。

立地を提案に含むことが有効な事業

- BOO方式では、所有権の移転が発生しないため、敷地の調達を含めた提案を求めることが可能です。
- そのため、施設の立地がサービスの質に与える影響が少ない事業や、適切な事業敷地を地方公共団体が所有していない場合に有効です。

▶ BOO方式の検討における留意点

- BOO方式は従来地方公共団体内で実施していた公共サービスを包括して民間事業者に実施させる事業方式です。事業終了時に当該公共サービスに関するノウハウが庁内から完全に失われることがないように留意する必要があります。
- BOO方式を独立採算で実施する場合、BOO方式の性質上、民間事業に近い性格をもった事業になります。その一方で契約上、利用料金の改定やサービス内容の変更が難しく、純粋な民間事業と比べた場合、競争で不利になる可能性があります。民間事業との競争が発生した場合の対応について、予め検討しておくことが望ましいです。
- BOO方式においては、通常の民間事業と異なり事業期間が予め定まっています。そのため、事業期間が残り短くなった際に、事業の終了を見越して施設利用が減少する可能性があります。そのような状況を考慮し、予め対応を検討しておくことが望ましいです。
- BOO方式を独立採算事業で実施する場合、安定的な返済原資であるサービス対価が発生しないため、民間事業者が金融機関から資金調達を行う際に、利息等の面で不利になる可能性があります。
- BOO方式を、地域の雇用創出を前提に検討する場合、事業期間終了時の対応について十分な検討が必要です。雇用喪失を避けるため、当初想定した方針に沿った対応が難しくなる可能性があります。

事例3

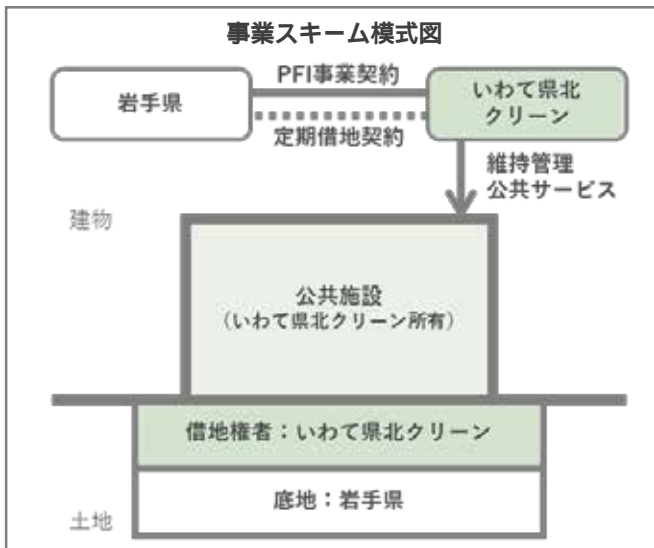
いわて第2クリーンセンター

BOO方式で廃棄物処理施設を整備した事例

産業廃棄物の自県内処理の推進及び地域振興への貢献等を目的とした、PFI法に基づくBOO方式による産業廃棄物処理施設の整備・運営事業。

県は民間事業者に事業用地を有償で貸し出し、民間事業者は施設整備・運営・維持管理を実施する。民間事業者は産業廃棄物処理収入、熱供給事業収入を得ることで独立採算で事業を実施する。

事業手法の検討にあたっては、PFI導入可能性調査が行われ、民間ノウハウの活用による設計・施工・維持管理運営の合理化・効率化、廃棄物処理事業の水準の向上、リスク移転による定性的な効果等を踏まえ、BOO方式による事業の実施が決定した。なお、独立採算事業であるため、VFM等による定量評価は実施していない。



▶ 採用理由

- 民間事業者のノウハウ導入により、施設整備・維持管理・運営の合理化、サービスの質の向上が見込めること。
- 新たな産業の創出、経済の活性化が期待できること。
- 施設整備・運営・事業終了段階におけるリスクを民間事業者に移転させることで、円滑かつ効率的に事業を実施できること。

▶ 事業期間終了後の対応方針

- 原則、運営期間終了後2年以内に施設を撤去し、敷地を県に返還。
- PFI事業者と運営期間終了の3年前に対応方針について協議を実施。事業継続の可能性もあり。

▶ 事業の透明性の確保について

- PFI法に則って実施方針の公表及び事業者の選定等を実施。

事業主体

岩手県 / 122.6万人 (令和元年10月時点)

事業方式

BOO方式

事業期間

20年間

契約金額

独立採算により実施

施設概要

供給棟：鉄骨造 / 地上4階 / 1873.42㎡

管理棟：鉄骨造 / 地上1階 / 311.82㎡

構成企業

いわて県北クリーン株式会社

代表企業：株式会社タクマテクノス

構成企業：株式会社タクマ

西松建設株式会社

事業経緯

平成17年7月：募集要項・要求水準書等公表

平成18年3月：業務基本協定締結

平成18年6月：事業契約締結

平成21年4月：供用開始

事例 4

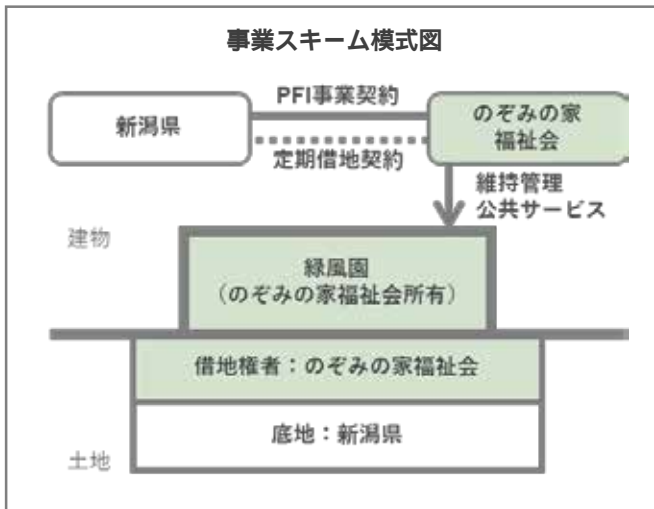
BOO方式で社会福祉施設を整備した事例

開設後40年以上が経過し、老朽化した知的障害者厚生施設をPFI法に基づくBOO方式により改築整備及び運営する事業。

施設整備費は県が割賦方式で負担したうえで、施設の運営・維持管理は独立採算により実施する。なお事業敷地は事業期間中、県が事業者は無償貸与した。

民間ノウハウの導入により、施設の運営・機能の充実を図るとともに、入所者の生活の質（QOL）の向上や利用者に対するサービスの向上を図った。

事業期間終了後、民間事業者は、引き続き施設を所有し、施設の運営・維持管理を継続することを前提に公募が行われ、2016年の事業終了後、当初の予定通り、民間事業者により所有・運営されている。



事業主体

新潟県 / 220.0万人（令和2年10月時点）

事業方式

BOO方式

事業期間

10年間

契約金額

非公表

（サービス対価の目安額は税込12.5億円）

維持管理・運営は独立採算により実施

施設概要

実施事業：生活介護事業、施設入所支援事業、
日中一次支援事業、短期入所事業

定員：70名

短期入所・日中一次支援定員：3名

延床面積：3060㎡

構成企業

社会福祉法人のぞみの家福祉会

事業経緯

平成15年 7月：募集要項・要求水準書等公表

平成15年10月：優先交渉権者の決定

平成15年12月：仮契約の締結

平成16年 3月：事業契約締結

平成16年 8月：建設業者の決定

平成18年 1月：施設竣工

平成18年 4月：供用開始

平成28年 3月：事業期間終了

平成28年 4月：民間事業者による継続運営

▶ 採用理由

- 従来方式と比較し、財政負担額の削減及び平準化が見込めること。
- 民間ノウハウの導入により、施設整備・維持管理・運営の合理化が見込めること。
- 弾力的な施設運営により、利用者ニーズに柔軟に対応したサービス提供が期待できること。

▶ 事業期間終了後の対応方針

- 原則、民間事業者が施設を引き続き所有し、運営・維持管理を継続して実施する。
- 土地の使用については、事業期間終了1年前までにPFI事業者と件で協議を実施する。

▶ 事業期間設定の考え方

- （要確認）

▶ 事業の透明性の確保について

- PFI法に則って実施方針の公表及び事業者の選定等を実施。

▶ その他留意点等

- PFI事業は2016年3月に終了し、当初の予定通り、民間事業者が継続して施設の運営・維持管理を継続して実施している。

民間サービスによる代替方式の概要

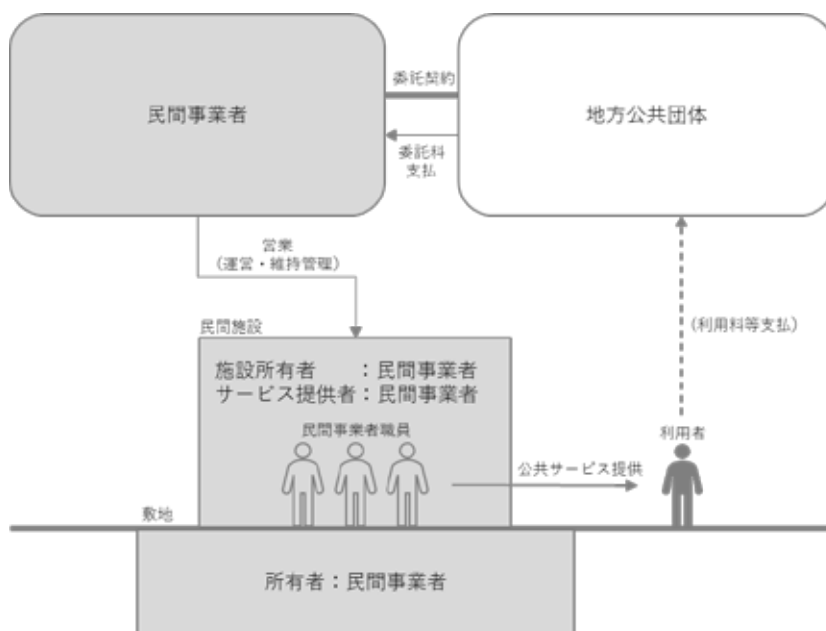
▶ 民間サービスによる代替方式の特徴

- 民間サービスによる代替方式は、民間事業者への業務委託等により、公共サービスを地方公共団体に代わって提供させる事業方式です。
- 既に存在している民間事業を活用する場合、新規に施設整備等を行うことなく公共サービスの充実を図ることが可能です。
- 新規施設整備を伴う場合、民間・公共双方の利用が見込めるため、地方公共団体単独で施設整備を行う場合よりも、より充実した施設整備を、民間事業者のノウハウを活用することでより合理的に実施できる可能性があります。

▶ 民間サービスによる代替方式の事業スキーム

- 地方公共団体は、民間事業者が所有する施設や提供しているサービスを公共サービスとして提供させます。民間事業者は、地方公共団体から施設利用やサービス提供に対する対価の支払いを受けます。
- 民間事業者は、当該施設で、公共サービスの他、民間事業としてのサービスも行います。

図表 事業スキーム図



図表 事業手法概要

契約形態	業務委託契約
施設の調達方法	民間事業者の所有する施設の活用 又は、民間事業者による新規整備(民間施設)
施設の維持管理者	民間事業者
公共サービスの提供	民間事業者
過去に採用の多い事業分野	学校(プール)、スポーツ施設

民間サービスによる代替方式の留意点

▶ 民間サービスによる代替方式の主なメリット

- 地方公共団体は施設整備を行うことなく、公共サービスを実現できるため、従来発生していた施設整備費が不要になります。
- 民間事業者が、市場競争の中で実施するサービスの水準で公共サービスが実施されるため、より利用者のニーズを踏まえたサービスが実施される等、サービスの質の向上を見込むことができます。
- 地方公共団体単独では設置や誘致が難しい施設でも、地方公共団体・民間事業者の双方の利用が見込めるために、実現できる可能性があります。

▶ 民間サービスによる代替方式が有効と考えられる事業

地方公共団体による利用が特定の時期・時間帯に限定される施設

- 施設を利用する時間に応じて、費用を負担すればよいため、地方公共団体による利用が特定の時期・時間帯のみに限定されている事業に特に有効です。
- そのため、地方公共団体の窓口業務等、業務時間が長いほどサービスの質の向上が見込めるような事業には向きません。

地方公共団体と民間事業者で利用したい時間帯が異なる施設

- 地方公共団体と民間事業者で施設を利用したい時間帯が異なる施設であれば、民間事業の収益性を阻害することなく、公共サービスの実現が可能となり、官民双方にとって有益な関係性を構築しやすくなります。
- 具体的には、平日の日中に利用が集中する学校のプール事業などにおいて、特に有効と考えられます。

▶ 民間サービスによる代替方式の検討における留意点

- 民間事業者が事業から撤退した際の事業継続が可能なように十分な検討を行う必要があります。
- 既存の民間施設の活用を検討する場合、当該事業を実施している民間事業者が地域に存在することが必要不可欠です。
- 地方公共団体と民間事業者の間で利用時間等の調整が発生するため、民間事業者との間で頻繁な打合せの機会を設ける必要があります。

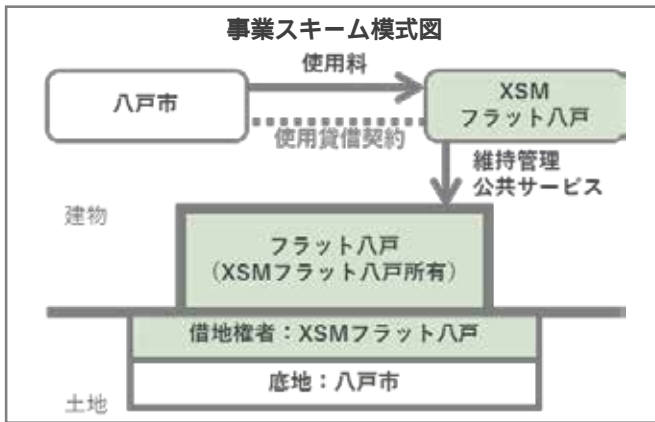
事例 5

フラット八戸 民間サービスによる代替方式で体育施設の利用を可能にした事例

本事業は、誘致したアイスホッケーリンクを中心とした多目的アリーナを市が毎年一定時間借り上げ、市民に貸し出すことで、市が公共施設を保有せずに公共サービスの提供が実現したものである。

多目的アリーナの誘致にあたっては、その収益性の低さが課題となったが、民間利用に加え、市が毎年2,500時間を30年に渡り利用し続けることにより稼働率の向上が見込めること、敷地を民間事業者は無償貸与することにより実現した。

年間の利用時間は、既存民間リンクの利用実績より算出したものであり、市が自前で施設の整備・維持管理・運営を行うことなく、市民のスケートリンクの利用需要を満たすものであり、財政・事務負担の双方で市の負担が軽減された。



▶ 採用理由

- 従来は既存の民間リンクでアイスホッケーの大会・練習、学校体育等を実施していたが、老朽化等により営業継続が困難な状況だった。
- 施設を整備することなく、同様の地元競技団体・市民の利用時間を確保できるという利点から採用。

▶ 事業期間終了後の対応方針

- 事業期間終了後は市が無償で譲り受け、運営を引き継ぐ予定。

▶ 事業期間設定の考え方

- 多目的アリーナ整備・運営における投資と回収の観点から、民間事業者が算出した。

▶ 事業の透明性の確保について

- 契約内容等については、議会への報告を通じて市民への情報公開を実施。
- 利用枠や料金については「八戸市多目的アリーナ条例」で指定。

▶ 留意事項等

- 民設民営の施設であるため、市の意見や要望を施設整備に全て反映させることは困難。

事業主体

青森県八戸市 / 22.5万人
(令和2年12月時点)

事業方式

民間サービスによる代替方式

事業期間

30年間
(年間2,500時間の利用枠で30年間)

契約金額

1.1億円 / 年 (税込)

施設概要

RC+S造 / 地上2階 / 約7,200㎡

構成企業

XSMフラット八戸株式会社

事業経緯

平成30年 5月: 保留地の取得
平成30年 9月: 土地使用貸借契約の締結
平成30年10月: 土地の使用貸借開始
平成30年12月: 着工
令和 2年 3月: フラットアリーナの賃借に関する協定書締結
令和 2年 4月: 供用開始
令和 2年 5月: 八戸市多目的アリーナ条例施行・市条例枠での貸出開始

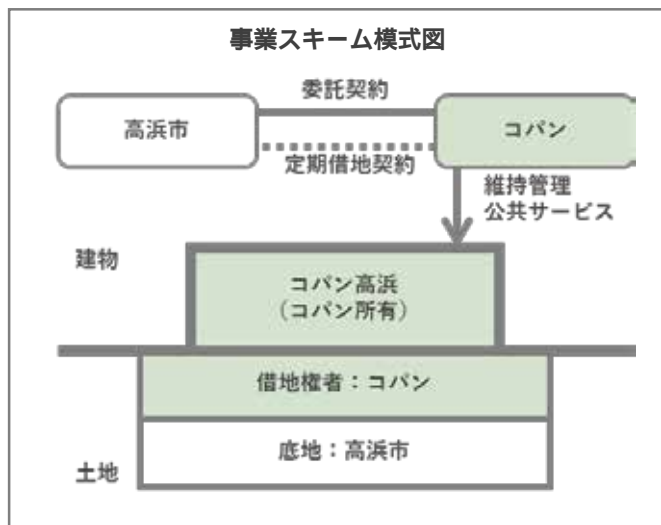
事例 6

コパン高浜 民間サービスによる代替方式で学校の水泳事業を実現した事例

スポーツクラブへの学校プール授業の委託事業。公有地（勤労青少年ホーム跡地）に誘致したスポーツクラブに、学校プール授業における水泳指導及びスポーツクラブまでの送迎を委託している。

老朽化した学校プールの整備・維持管理費用と委託費用を30年間の事業期間で比較検討した結果、公有地活用事業と一体的に民間サービスによる代替方式が採用された。なお、時間割等については、年度毎に学校職員と民間事業者の2社により協議の上、決定されている。

本事業におけるメリットとして、前述の費用削減に加え、水質等の衛生管理の向上、プロのインストラクターの指導による泳力の向上、学校教員の負担軽減、天候・季節に左右されない水泳授業の実施が可能なことなどが挙げられる。



▶ 採用理由

- プールの整備・維持管理費用と委託費用の比較検討による。

▶ 事業期間終了後の対応方針

- 期間満了時の2年前までに、今後の事業運営について検討する。
- 事業期間中に問題が顕在化しない限り再契約を想定。

▶ 事業期間設定の考え方

- 跡地活用と一体的の事業であるため、定期借地の期間と併せて30年で設定。
- なお、プール授業の委託に関しては、30年間の継続的に委託することを基本協定で定めた上で、年度毎に随意契約を行っている。

▶ 事業の透明性の確保について

- 事業者選定は公募型プロポーザル方式とし、透明性を確保。

▶ その他・留意点など

- 現在、学校プール授業の委託を実施している小学校は1校のみだが、高浜市では今後も学校プール授業の外部委託を推進する方向で検討を行っている。

事業主体

愛知県高浜市 / 4.9万人（令和2年11月時点）

事業方式

民間サービスによる代替方式

事業期間

30年間（学校プール授業に関しては、30年間の跡地活用期間中に、年度毎に随意契約を実施）

契約金額

当該年度の児童数を基に算定。
年度毎に一括払いで、当該年のプール指導完了後の翌月最終日までに支払い。

施設概要

鉄骨造2階建て

構成企業

株式会社コパン

事業経緯

平成29年3月：基本方針の公表
平成29年5月：実施方針の公表
平成29年7月：募集要項等の公表
平成30年2月：基本協定締結
平成30年3月：事業契約締結
平成31年4月：プール・ジムの供用開始
令和元年8月：テニスコートの供用開始

施設借り上げ方式の概要

▶ 施設借り上げ方式の概要の特徴

- 民間事業者が所有している施設の床を賃借し、活用することで公共サービスを提供する事業方式です。
- 民間施設が集積する中心市街地等においても、比較的安価に複数の拠点を確保することが可能です。

▶ 施設借り上げ方式の事業スキーム

- 地方公共団体は、民間事業者が所有・維持管理している施設を賃借し、その施設を利用し、公共サービスの提供を行います。
- 民間事業者は、事業期間中賃借料の支払いを受けます。事業によっては無償で施設・床を貸し付ける使用貸借の場合もあります。

図表 事業手法概要

契約形態	賃貸借契約（使用賃貸借契約）
施設の調達方法	民間事業者の所有する既存施設の活用
施設の維持管理者	民間事業者
公共サービスの提供	地方公共団体
過去に採用の多い事業分野	役所の出張所、公営住宅等

▶ 施設借り上げ方式が有効と考えられる事業

拠点数の増加がサービスの質の向上に直結する事業

- 民間施設の空き床等を活用する事業であるため、安価に複数の拠点を確保することが容易です。
- そのため、地方公共団体における役所の出張窓口等、拠点数の増加がサービスの質の向上に直結するような事業において特に有効です。

特殊な設備・仕様を必要としない事業

- 既存の民間施設を活用する事業方式であるため、特殊な仕様や設備を必要としない事業（会議室等）との相性が良いと考えられます。
- 具体的には役所や役所の出張所等のオフィス機能、公営住宅等の住宅機能であれば、調達が容易であり、かつ、施設整備に関する費用も抑制できると考えられます。

公共施設の併設が民間施設のメリットになる場合

- 民間施設に公共施設が併設される場合、公共施設利用者がついでに民間施設を利用することで、民間施設の収益性の向上が見込める場合があります。
- 商業施設等において、長期的に空き床が発生している場合等は、収益性の向上を見込んだ民間事業者から安価に床を調達できる可能性があります。
- また、財政面だけに限らず、空きテナントの活用や、にぎわい施設の設置等により、中心市街地の空洞化の防止や賑わい創出につなげられる可能性があります。

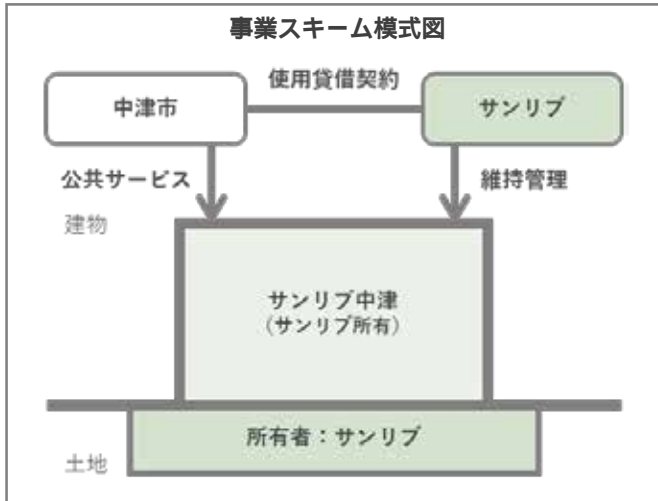
事例7 なかつ・こどもいきいきプレイルーム

施設借り上げ方式により子育て支援施設を整備した事例

JR中津駅前の商業施設（サンリブ中津）の3階の一部（約750㎡）を借上げ、児童の遊び場兼子育て世代の息抜きの場として整備した事業。

市民向けアンケート等で「雨の日に遊べる屋内施設」への要望が多数寄せられたことをきっかけに、交通の利便性や中心市街地活性化の観点から、駅前商業施設内に整備された。

サンリブ中津では、当時、競争の激化や経営の悪化を背景に、館内の広範囲に空き床が発生していたこともあり、社会貢献の一環として、市に無償でスペースの貸与を実施している。



事業主体
大分県中津市 / 8.4万人（令和3年2月時点）

事業方式
施設借り上げ方式

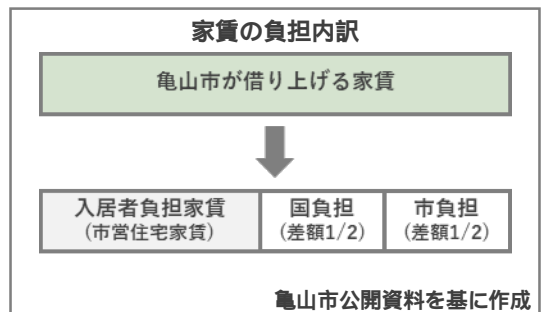
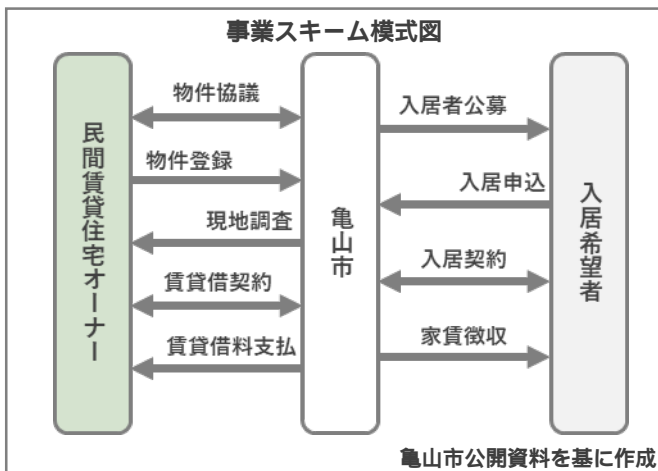
事例8 民間活用市営住宅 / 亀山市

施設借り上げ方式により市営住宅を調達した事例

市内の民間賃貸住宅の空き家（空き室）を借り上げることで、低額所得者世帯向けの市営住宅を調達した事業。

住宅に困窮する低額所得者世帯に適切な住宅を提供することで、住宅セーフティネットの確保とともに、市内の民間賃貸住宅のストックを活用することで、空き家（空き室）の解消を図った。

入居者は、公営住宅法に基づき算定される家賃の支払いを行い、亀山市と国が、借り上げに必要な賃料の差額を半分ずつ負担する。



事業主体
三重県亀山市 / 5.0万人（令和3年2月時点）

事業方式
施設借り上げ方式