

# 参考資料

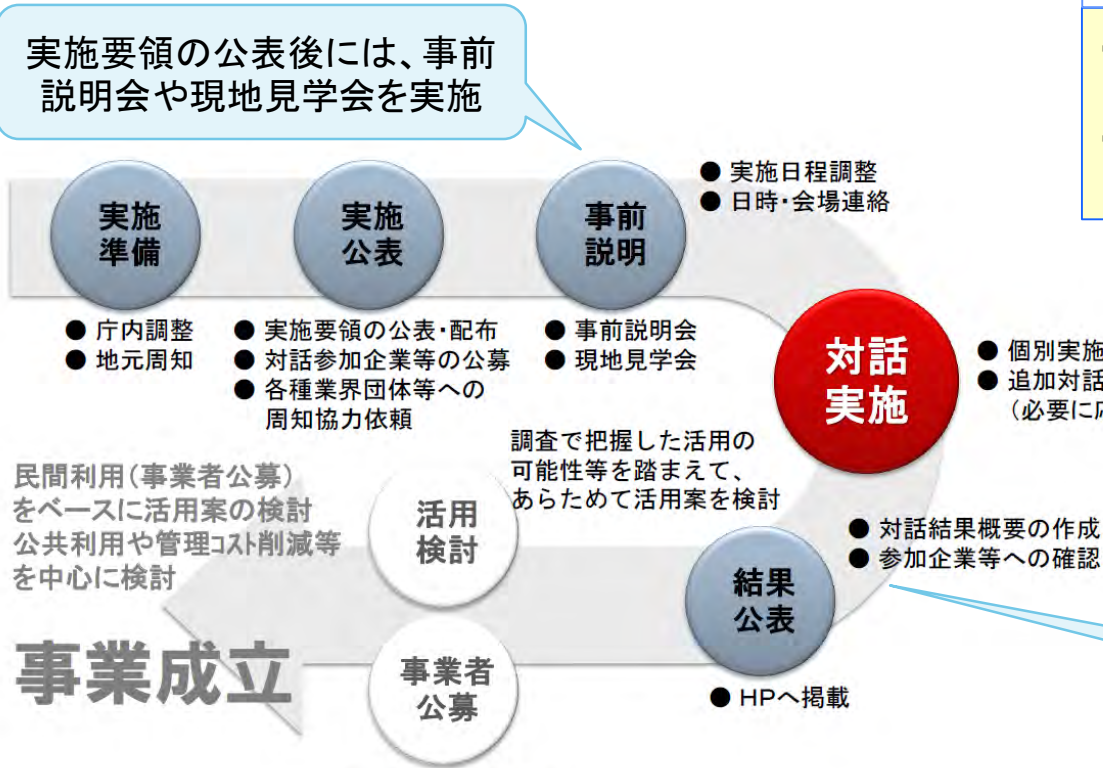
# 民間提案

# サウンディング調査（横浜市）

横浜市では、事業検討の段階または事業者公募前の段階で、民間事業者から広く意見や提案を求め、対話を通して市場性の有無や活用のアイデアを把握する「サウンディング調査」を実施している。

対話実施前には、実施要領を公表し、説明会や現地見学会を実施。実施後には、対話結果の概要を公表している。

## サウンディング調査の流れ



## サウンディング調査のメリット

- ・民間事業者から率直な意見が聞け、後の判断がしやすくなる。
- ・本公募の前から事業者に情報提供することができ、準備期間が与えられ、より良い提案が期待できる。

民間の負担は、A4数枚程度のヒアリングシート（作成は任意）のみ。また、対話は個別に実施。（60～90分程度）

公表資料は事前に参加者本人に確認を行うことで民間ノウハウを保護

# サウンディング調査（横浜市）

民間事業者に負担をかけずに市場性の有無や実現可能性についての対話を実施

- 対話項目を事前に提示
- 対話は1時間程度
- 説明資料はA4数枚程度のヒアリングシート（作成は任意）

## 【主な対話内容】

ア. 交流スペースの設置（200㎡程度、地域利用が可能なもの）

①設置の可能性 ②設置可能面積 ③管理・運営の方法 ④所有形態（共用・占有）

イ. コミュニティハウス部分の賃貸（図書室機能中心、300㎡程度、1,000円/㎡・月程度の低廉家賃）

①本市への賃貸の可能性 ②賃貸可能面積 ③賃料 ④賃貸期間 ⑤所有者（貸主）

ウ. 高齢者向け住宅の設置（例：サービス付き高齢者向け住宅等）

①設置の可能性 ②種類 ③想定規模

エ. ア～ウに加えて設置を想定する施設（例：店舗や事業所、ファミリー向け住宅等）

①種類 ②想定規模

オ. 事業方式（土地売却方式又は定期借地方式）

①各方式の可能性 ②価格水準（土地代金又は賃料） ③定期借地方式の場合の期間

カ. 事業全体のコンセプト等

地域との関係性も含み、個々の導入施設がどのような関連性を持ち、相乗効果を生むか等

出所：横浜市「西区浅間町土地活用事業」の実施要領より転載

# サウンディング調査（横浜市）

実施公表の時点で適切な情報開示がなされている

実施公表の時点から

- 事業用地の情報
- 地域課題
- 導入を予定する施設などを提示

## 1 事業用地の概要 及び 公募要項における基本事項（対話時点案）

### （1）事業用地の情報

所在及び交通	横浜市西区浅間町 5-375-1 相鉄本線「西横浜」駅から徒歩 10 分
土地面積	1,339.37 m <sup>2</sup> （公簿面積）
都市計画による制限	用途地域：商業地域、建ぺい率／容積率：80％／400％ 高度地区：第 7 種高度地区、防火・準防火地域：防火地域
地域まちづくりの計画	街づくり協議地区：岡野・西平沼地区街づくり協議地区
土壌汚染の有無	※現在調査中であり、事業者公募段階において確定します。
図面	位置図（資料 1）

### （2）地域課題

- ・旧建物廃止に伴うコミュニティハウス（図書室機能中心）の廃止により、地域コミュニティ拠点機能の早期回復が望まれている。
- ・高齢化が進行する中で、高齢者が多世代の方々と交流しながら、地域で住み続けられる住環境の整備が望まれている。

### （3）地域課題解決に向けて導入を予定する施設

- ① 交流スペース（地域利用が可能なもの、200 m<sup>2</sup>程度）
- ② コミュニティハウス（図書室機能中心、300 m<sup>2</sup>程度、本市への賃貸、1,000 円/m<sup>2</sup>・月程度の低廉家賃）
- ③ 高齢者向け住宅を含む施設（テナントや共同住宅等を組み合わせたものも可）

### （4）事業方式

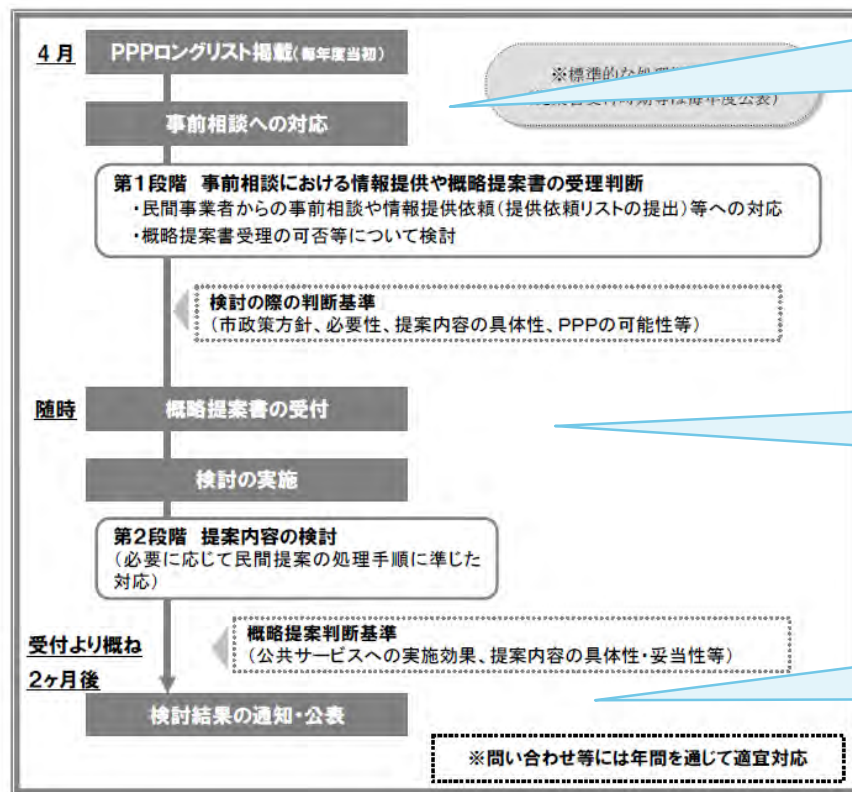
土地売却方式を基本としますが、定期借地方式での提案も可とします。

# 民間発案（福岡市①）

福岡市では、将来的にPPPによる事業実施の可能性が考えられる事業を「PPPロングリスト」として平成25年より毎年度公表。リストに掲載された事業を対象に、PPP事業化に向けたアイデア提案の募集を行っている。

民間事業者と市で事前相談を行った後に提案書を提出。市による審査を経て、結果が公表される。必要に応じて民間提案等審査会等に意見を聴取している。

## 民間発案の流れ



民間からの発案のきっかけとして、対象事業のリストを公表  
その後、提案内容の完成度を高めるため、事前相談を実施

提案書には、PPP事業化に向けたアイデア、民間ノウハウや創意工夫、事業の有効性等を記載

提案内容は原則非公表とし、民間ノウハウを保護

# 民間発案（福岡市②）

市が個別事業を指定した民間発案の募集も行っており、事業化につながっている。

## 福岡市水上公園活用方策に関する民間発案

都心部の水辺空間を活用した賑わい創出や回遊性の向上を目的に民間活力の導入を検討

- ・事業概要  
(施設管理、運営、官民の役割・リスク分担、イベント等)
- ・収支の想定
- ・施設イメージ 等を提案

6案の提案

26.9  
民間発案  
募集要領配布

26.9 - 10  
民間発案概略  
提案書の受付

26.9 - 10  
事業者との  
個別対話

26.10  
提案採否  
の通知

27.2  
事業者の  
公募開始

27.6  
事業者の  
選定

28.7  
運営  
開始

発案者に対してインセンティブは特段なく、発案者とは異なる事業者が選定

## 民間発案のメリット

- ・行政では思いつかない民間の経験やノウハウが活かされたアイデアが幅広く集まった。
- 飲食施設の設置
- ランドマーク性のある建築物の設置
- イベントの実施
- 観光・都市戦略などの情報発信 など



# 民間発案（福岡市）

## 概略提案書の記載項目及び様式（抜粋）

### ○概略提案書の記載項目

- ・ **発案対象**  
（対象となる公共施設や公有地等の公有財産）
- ・ **発案理由**
- ・ **事業概要**  
（大まかな事業スキームやスケジュール、官民の役割分担など）
- ・ **民間ノウハウや創意工夫の内容**
- ・ **事業の有効性**  
（事業実施による効果や影響、想定されるリスクの官民分担など）



概略提案書はA4版 3枚

<b>民間発案</b>	
2. 発案対象	
<b>対象施設等</b>	対象となる公共施設や公有地等の公有財産の名称を記載してください。
3. 発案理由	
<b>発案理由</b>	発案を行う目的や背景、便益等について簡潔に記載してください。
4. 事業概要	
	発案の概要について、大まかな事業スキームやスケジュール、官民の役割分担などを簡潔に記載してください。
<b>民間ノウハウや創意工夫など</b>	民間のノウハウや創意工夫が活かされている事項を簡潔に記載してください。該当する事項がなければ記載する必要はありません。
<b>民間発案</b>	
5. 発案事業の有効性	
	発案事業によってもたされる効率化・合理化、市民サービスの向上や賑わい創出などの効果を、同様の事業を福岡市が実施した場合と比較して簡潔に記載してください。



# 民間発案（福岡市）

## PPPロングリストの例

### (2)平成28年度「民間発案」の募集対象事業一覧表 ～「PPPロングリスト(平成28年4月版)」事業一覧表より掲載～

#### <§1 建築物>

No	公共サービス（事業）名称	担当部署	事業概要	民間事業者特に期待する要素
1	博多区庁舎の耐震対策	市民局 区庁舎担当	<p>■既存庁舎の耐震対策について、費用対効果を踏まえた耐震改修工法や再整備による総合的な検討を進め、耐震対策を行う。</p> <p>&lt;既存庁舎&gt; 延床面積：約 6,500㎡ ※その他「保健福祉センター（約2,300㎡）が民間ビルに入居</p> <p>&lt;スケジュール&gt; 未定</p> <p>&lt;備考&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 区庁舎は地域の防災拠点であることから、可能な限り速やかな事業着手及び整備完了が望まれる。</li> <li>2) 現在、区役所において提供している市民サービスを継続しながら、現場施工を行う必要がある。</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 資金</li> <li>◆ 事業計画（構想）</li> <li>◆ 設計・施工ノウハウ（仮設計画, 工期）</li> </ul>



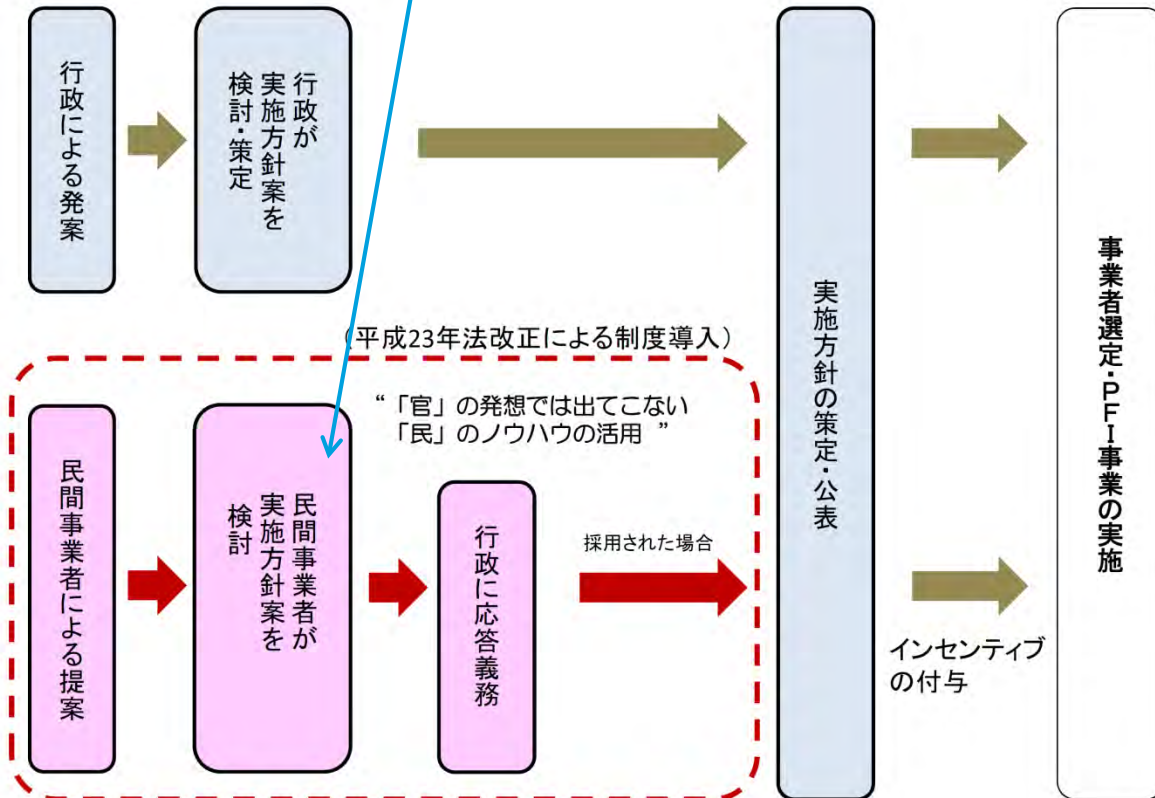
※この背景地図等データは、国土地理院の電子国土Webシステムから配信されたものである。

出所：福岡市の資料より転載

# PFI法に基づく民間提案

PFI法に基づく民間提案は、作業量が膨大であることから、採用に至ったものはこれまで2件しかない。

民間事業者は、詳細なVFM計算を行う必要があり、**作業量が膨大**



## PFI法に基づく民間提案が採用された事例

- ・岡山県鏡野町  
「鏡野町地域情報通信施設整備運営事業」
- ・千葉県睦沢町  
「むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業」