

公共施設の非保有手法に関する 基本的な考え方について

令和2年10月19日
第5回 事業推進部会



内閣府 民間資金等活用事業推進室

公共施設の非保有手法の基本的な考え方の策定

趣旨

- 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、長期的な視点をもって、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る。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せず公共サービスを提供する「公共施設の非保有手法（リース方式等）」は有効な手法の一つと考えられており、教育関連施設などで活用事例が増えつつある。
- 令和元年度に公共施設の非保有手法の適切な活用に繋げることを目的に、事例調査を行った。結果は以下のとおり。
 - 主な事業分野：教育・文化関連施設、社会福祉施設など
 - 主な事業方式：ファイナンス・リース方式、民間サービスによる代替方式など
 - メリット：需要変動に対する柔軟な対応、短い使用期間に併せて仕様によるコスト削減や整備期間の短縮
 - 主な課題：行政側が求める施設の水準設定や合意形成の難しさ、財政的な支援の必要性、法的位置付けの整理など
- 第4回事業推進部会（令和2年1月28日開催）にて前述の課題を踏まえた検討を進め、基本的な考え方や事例集の作成・周知等を行い、公共施設の非保有手法の活用促進に向けた環境整備を進めるべきであるとの提言がなされた。
- 「PPP/PFI推進アクションプラン（令和2年改定版）」（令和2年7月17日民間資金等活用事業推進会議決定）に以下の推進施策が掲げられた。
『国・地方公共団体等が公共サービスの提供にあたって自ら資産を保有するという従来の手法以外の柔軟な手法（公共施設の非保有手法）について、活用が有効と思われる条件や活用する際の留意事項等の検討を行い、公共施設の非保有手法の活用促進に向け、基本的考え方の整理や事例集作成などの環境整備を行う。（令和2年度から）』

公共施設の非保有手法の基本的な考え方策定の検討フロー

検討プロセス

第5回事業推進部会（令和2年10月19日）

1. 公共施設の非保有手法の事例調査
及び分析等

公共施設の非保有手法にかかる現状を整理し、有効と考えられる事業や
活用にあたっての留意点等を調査



2. 基本的な考え方の構成案 及び
3. ヒアリング候補先の選定

上記をもとに、基本的な考え方の構成案を作成するとともに、
ヒアリング候補先の選定



今後

4. ヒアリング

構成案・ヒアリング候補先を固めたうえで、ヒアリング項目を策定して実施

第6回事業推進部会（令和3年2月予定）

5. 基本的な考え方案作成

上記のヒアリング結果をまとめ、
これを材料として基本的考え方案を作成して部会で議論

1. 公共施設の非保有手法に関する 基本的な考え方の構成

基本的考え方の構成（案）

はじめに

「公共施設の非保有手法」
の概要

- 「公共施設の非保有手法」の概要（各手法毎に整理）

「公共施設の非保有手法」
が有効と考えられる事業

- 令和元年度事例調査及び本年度のフォローアップ調査をもとに「公共施設の非保有手法」が有効と考えられる条件等を整理

「公共施設の非保有手法」
の活用にあたっての留意点

- 令和元年度事例調査及び本年度のフォローアップ調査をもとに、「公共施設の非保有手法」の活用にあたっての留意点を整理

「公共施設の非保有手法」
の先行事例

- 令和元年度のアンケート調査、及び本年度のヒアリング調査をもとに「公共施設の非保有手法」の先行事例を整理

「公共施設の非保有手法」の概要

- 「公共施設の非保有手法」は、大きく以下の事業方式に類型化される。

分類	契約形態	事業方式の概要
ファイナンス・リース方式	リース契約	<ul style="list-style-type: none">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を行う。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う。
BOO方式	PFI事業契約	<ul style="list-style-type: none">PFI法に基づく事業方式である。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・公共サービスの提供等を行う。
民間サービスによる代替方式	委託契約	<ul style="list-style-type: none">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る。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る。
施設借り上げ方式	賃貸借契約	<ul style="list-style-type: none">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、施設の運営・公共サービスの提供等を行う。

「ファイナンス・リース方式」が有効と考えられる事業

- 今回新たに実施した民間事業者へのヒアリング調査、及び既存の調査・報告より、「ファイナンス・リース方式」は、以下のような施設等において有効と考えられる。

有効と考えられる事業・施設	理由	事業分野の例
補助金を活用できない・補助率の低い施設	<ul style="list-style-type: none">民間事業者が施設を所有することになることから、施設整備にあたり補助金等を利用できないため、<u>補助金の活用できない事業との親和性が高く、財政的なメリットが生まれやすい</u>	<ul style="list-style-type: none">暫定施設
短期的な需要の変化に対応するための施設	<ul style="list-style-type: none"><u>需要が減少した際に、施設のリースをとりやめることにより、不要な施設を所有せずに済むため</u>	<ul style="list-style-type: none">義務教育施設（幼稚園・保育園含む）高齢者福祉施設
建替・改築時の仮設建物	<ul style="list-style-type: none"><u>仮設建物の必要性がなくなった時点で、施設のリースを取りやめることにより、不要な施設を所有せずに済むため</u>	—

「BOO方式」が有効と考えられる事業

- 今回新たに実施した民間事業者へのヒアリング調査、及び既存の調査・報告より、「BOO方式」は、以下のような施設等において有効と考えられる。

有効と考えられる事業・施設	理由	事業分野の例
需要の変化に対応するための施設	<ul style="list-style-type: none"><u>需要が減少した際に、施設を解体撤去させることで、不要な施設を所有せずに済むため</u>	<ul style="list-style-type: none">駐車場
立地の自由度がある施設	<ul style="list-style-type: none"><u>所有権の移転を含まないため、敷地の調達も含めた提案を民間事業者に求めることが可能なため</u>	<ul style="list-style-type: none">通信施設

「民間サービスによる代替方式」が有効と考えられる事業

- 今回新たに実施した民間事業者へのヒアリング調査、及び既存の調査・報告より、「民間サービスによる代替方式」は、以下のような施設等において有効と考えられる。

有効と考えられる事業・施設	理由	事業分野の例
利用が特定の時期・時間帯に限定される施設	<ul style="list-style-type: none">施設を利用する時間に<u>応じて、費用を負担すればよい</u>ため、施設を所有する場合に比べて<u>費用等の削減</u>が見込めるため	<ul style="list-style-type: none">体育施設学校のプール施設
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	<ul style="list-style-type: none"><u>地方公共団体と民間事業者で利用する時間帯の調整等</u>を行いやすく、Win-Winの関係性を築きやすくなるため	<ul style="list-style-type: none">学校のプール施設学校体育館

「施設借り上げ方式」が有効と考えられる事業

- 既存の調査・報告より、「施設借り上げ方式」は、以下のような施設等において有効と考えられる。

有効と考えられる事業・施設	理由	事業分野の例
<p>複数の施設で事業を行うことが、サービスの質の向上につながる事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の所有する既存施設を賃借することから、<u>複数の拠点を安価に調達することが容易なため</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 役所の出張所
<p>特殊な設備・仕様を必要としない施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> 既存施設を利用することから、特殊な仕様・設備を必要としない施設であれば、<u>調達が容易なため</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 役所 役所の出張所 公営住宅
<p>長期的に空き床が発生している民間施設がある場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設が入居することにより、<u>集客効果が見込め</u>、民間事業者とWin-Winの関係性を築きやすくなるため 空き床部分を公共施設として活用することで、<u>中心市街地の空洞化の防止や、にぎわいの創出につながられる可能性があるため</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 役所の出張所 子供向け屋内遊戯施設

「公共施設の非保有手法」の活用にあたっての留意点

- 既存の調査・報告を踏まえ、「公共施設の非保有手法」の活用にあたっての留意点及びその具体例を整理する。
- 今後、地方公共団体へのヒアリングを通じて、各手法毎の留意事項について、その対応内容も含め、より詳細に調査・検討を行う。

留意点	具体例(昨年度調査より)
事業内容の検討	<ul style="list-style-type: none">• 従来経験したことがない方式であるため、<u>スキーム作りや法的整備、リスク分担</u>が難しい。• 将来の児童生徒数の推計に変動があることから、<u>施設のリース契約期間の設定や見極め</u>が難しい。
契約時に想定していない事態が発生した場合の対応	<ul style="list-style-type: none">• <u>警備費や消防点検などの取り決めを明確にしていなかった</u>ので、建設後に協議が必要になった。• 施設設置に伴う動力用水等の契約など、<u>所有者と運営者の分担</u>について想定外の手続きが発生した。
施設を地方公共団体が所有しないことに対する抵抗感・不安感への説明	<ul style="list-style-type: none">• <u>地域との合意形成</u>• <u>議会、議員への説明</u>

「公共施設の非保有手法」の先行事例

- 今年度、ヒアリング調査を実施し、非保有手法を採用した先行事例を方式毎にとりまとめる。

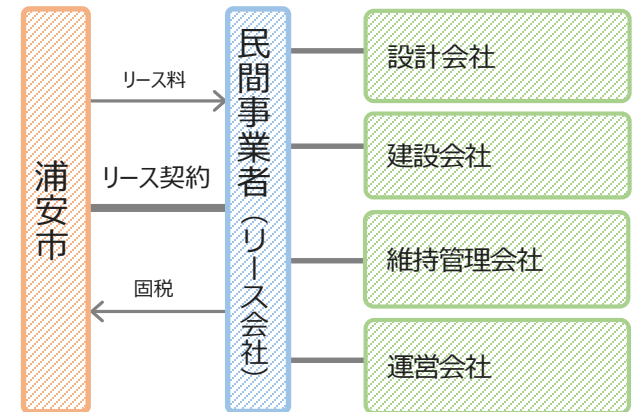
■（事例）日の出中学校仮設校舎賃貸借【義務教育施設等】

- 校区内の一時的な人口増に対応するため、暫定の増設校舎として非保有方式にて整備。

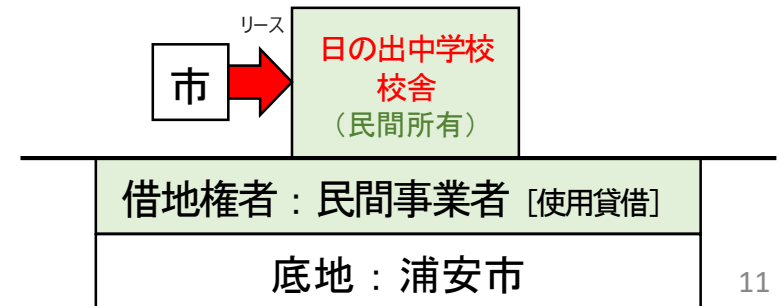
◆事業概要

実施主体／所在地	浦安市（人口：約17万人）／ 浦安市日の出三丁目1番2号
事業方式	ファイナンス・リース方式 ※事業期間終了後は、解体撤去もしくは再契約を予定
事業期間	5年間（平成24年3月1日～平成29年3月31日）
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 施設提供業務 <ul style="list-style-type: none"> 校舎棟等本体および黒板・ロッカー等備品のリース。 維持管理・運営業務 <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者は、契約期間において校舎棟等本体および黒板・ロッカー等備品の維持管理を実施する。
施設概要	事業部分：鉄骨その他造地上2階建、延床面積：約500㎡ ▶ 学校校舎等
契約金額	約93百万円（平成24年3月1日～平成29年3月31日）
施設保有者	立川ハウス工業株式会社 千葉営業所
事業の背景・目的	当該街区の生徒増加による教室不足を解消するため
事業スケジュール	平成22年8月：事業契約締結 平成24年3月：供用開始 平成24年3月～平成29年3月：当初契約上の維持管理期間 平成29年4月：契約終了

◆事業スキーム図



◆模式図



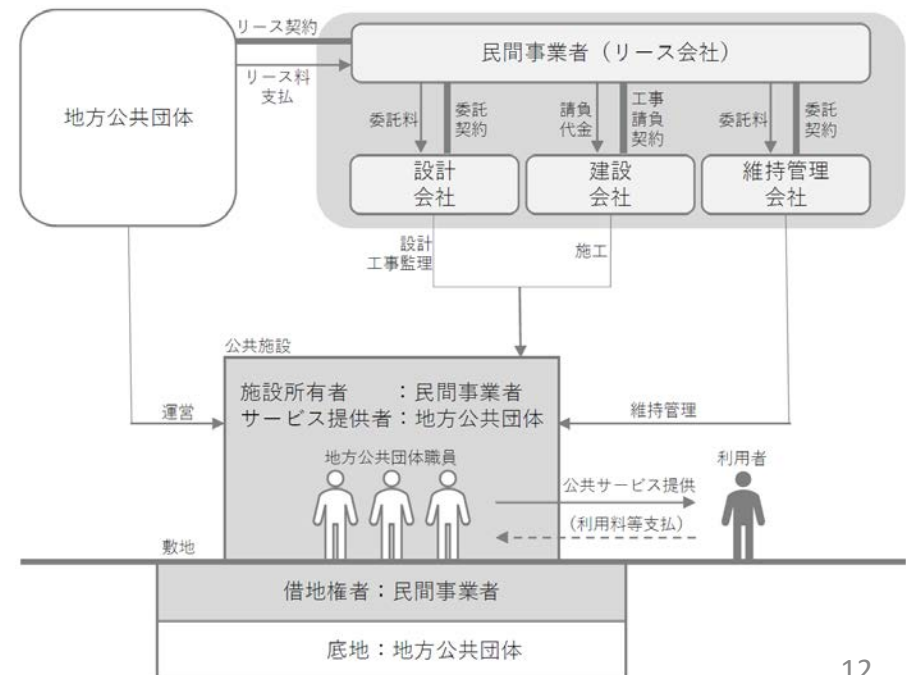
(参考) ファイナンス・リース方式の概要

- 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を行う。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。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う。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する。
- 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う。

◆事業概要

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
施設の運営者	地方公共団体
主な事業分野	庁舎 体育館等

◆事業スキーム図



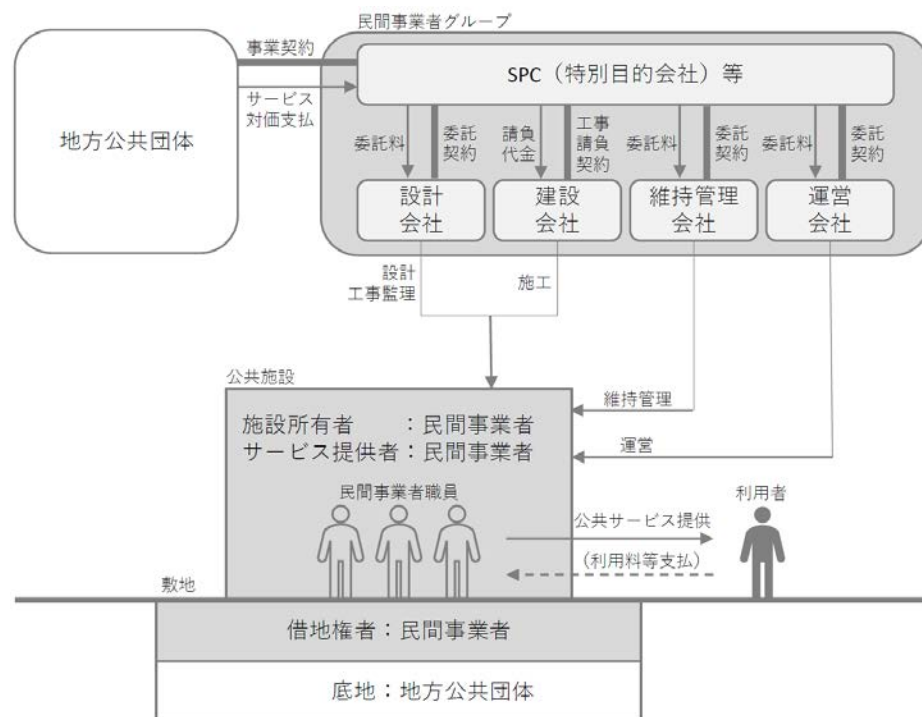
(参考) BOO方式の概要

- 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・公共サービスの提供等を行う。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。事業期間終了時、民間事業者は、施設をそのまま所有し単独で事業を継続するか、施設を解体・撤去する。
- 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する。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る。

◆事業概要

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
施設の運営者	民間事業者
主な事業分野	廃棄物処理施設 福祉施設等

◆事業スキーム図



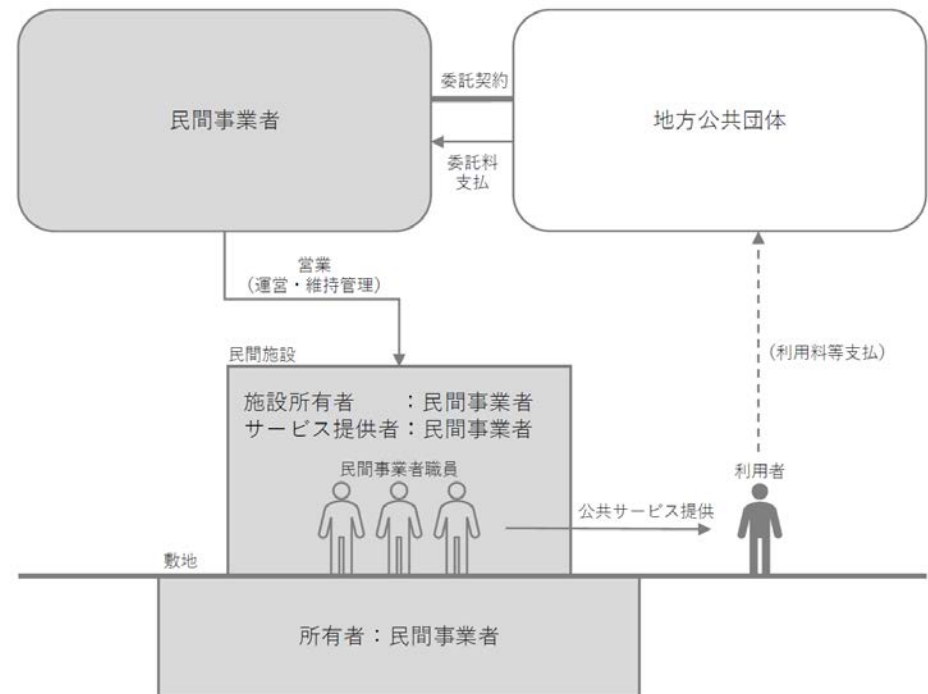
(参考) 民間サービスによる代替方式の概要

- 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る。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る。
- 民間事業者は、当該施設で、公共サービスの他、通常の民間事業としてのサービス提供も行う。

◆事業概要

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
施設の維持管理者	民間事業者
施設の運営者	民間事業者
主な事業分野	学校(プール等) スポーツ施設

◆事業スキーム図



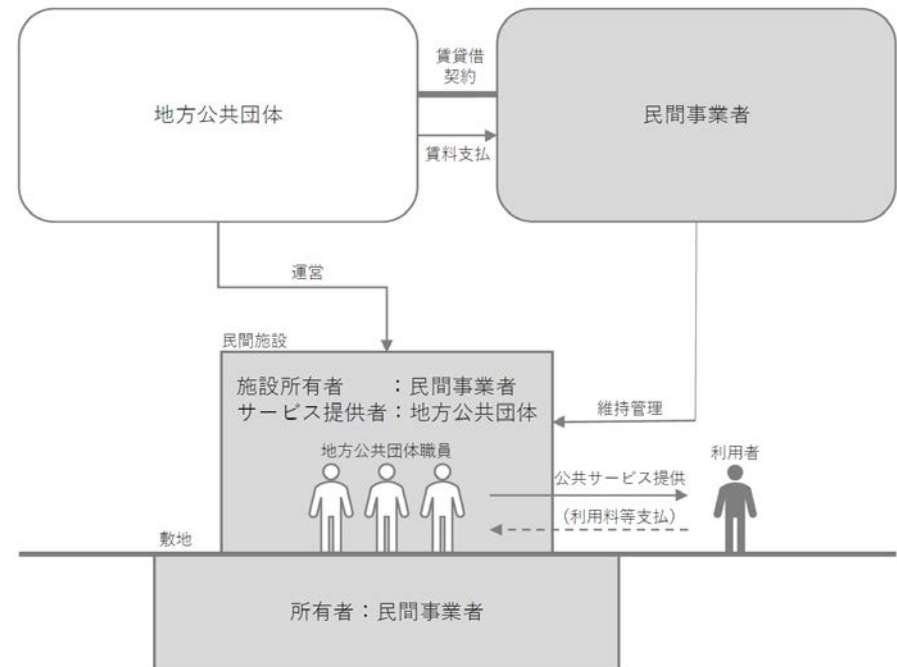
(参考) 施設借り上げ方式の概要

- 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、施設の運営・公共サービスの提供を行う。
- 民間事業者は、事業期間中賃借料の支払いを受ける。事業によっては無償で貸し付ける使用貸借の場合もある。

◆事業概要

契約形態	賃貸借契約(使用賃借契約)
施設の調達方法	民間事業者による既設
施設の維持管理者	民間事業者
施設の運営者	地方公共団体
主な事業分野	庁舎 教育・文化施設等

◆事業スキーム図



2. ヒアリング調査の概要

ヒアリング方法等の概要

【ヒアリングの目的】

・「公共施設の非保有手法」のメリット・導入による効果の検討、「公共施設の非保有手法」の活用にあたっての留意点の検討の一助とし、また方式毎に事例をとりまとめるため、ヒアリング調査を実施する。

【ヒアリング調査方法】

- ・ 「公共施設の非保有手法」の事業方式毎に各 1 , 2 事例抽出し、地方公共団体の担当者を対象にヒアリング調査を実施する。

【ヒアリング実施時期】

- ・ 令和2年10月～11月

【ヒアリング事項】

- ・ **「公共施設の非保有方式」の検討課題・留意点**
(公募段階／整備段階／維持管理・運営段階／事業終了段階)

その他

- ・ 「公共施設の非保有方式」を採用した事業の概要
(事業方式、契約金額・VFM、付帯事業の有無、スケジュール等)
- ・ 「公共施設の非保有方式」の採用した経緯
(検討のきっかけ、採用の理由、他手法との比較の有無)
- ・ 「公共施設の非保有方式」のメリット・導入による効果
(公募段階／整備段階／維持管理・運営段階／事業終了段階)

ヒアリング対象事業

- 今年度は、ヒアリング調査を実施し、事前に実施した民間事業者ヒアリングとあわせ、官民連携として、双方の観点から、事業の特徴や課題、改善策などを明らかにする。

事例名	事業方式	実施主体	備考
高浜市役所本庁舎	ファイナンス・リース方式	愛知県高浜市	リース方式を採用した庁舎の先進事例。他にも公共施設の非保有方式に関する事例が複数あり。
コパン高浜	民間サービスによる代替方式		
札幌市民ホール	ファイナンス・リース方式	札幌市	当初リース方式で暫定利用として整備された施設が、長期的な利用に変更されるといった特徴的な経緯を持つ。
いわて第2クリーンセンター	BOO方式	岩手県	BOO方式においてよく見られる廃棄物処理施設であり、現在も運営中の施設。
フラット八戸	民間サービスによる代替方式	青森県八戸市	多目的アリーナ施設の利用枠を活用した民間サービスによる代替方式の国内唯一の事例。
文化パーク城陽	セール&リースバック方式	京都府城陽市	セールアンドリースバック方式の国内唯一の事例。