

CHODAI



2025/1/24 第3回公共施設マネジメントに関する PPP/PFI 入門セミナー

PPP/PFI事業の案件形成の全体像

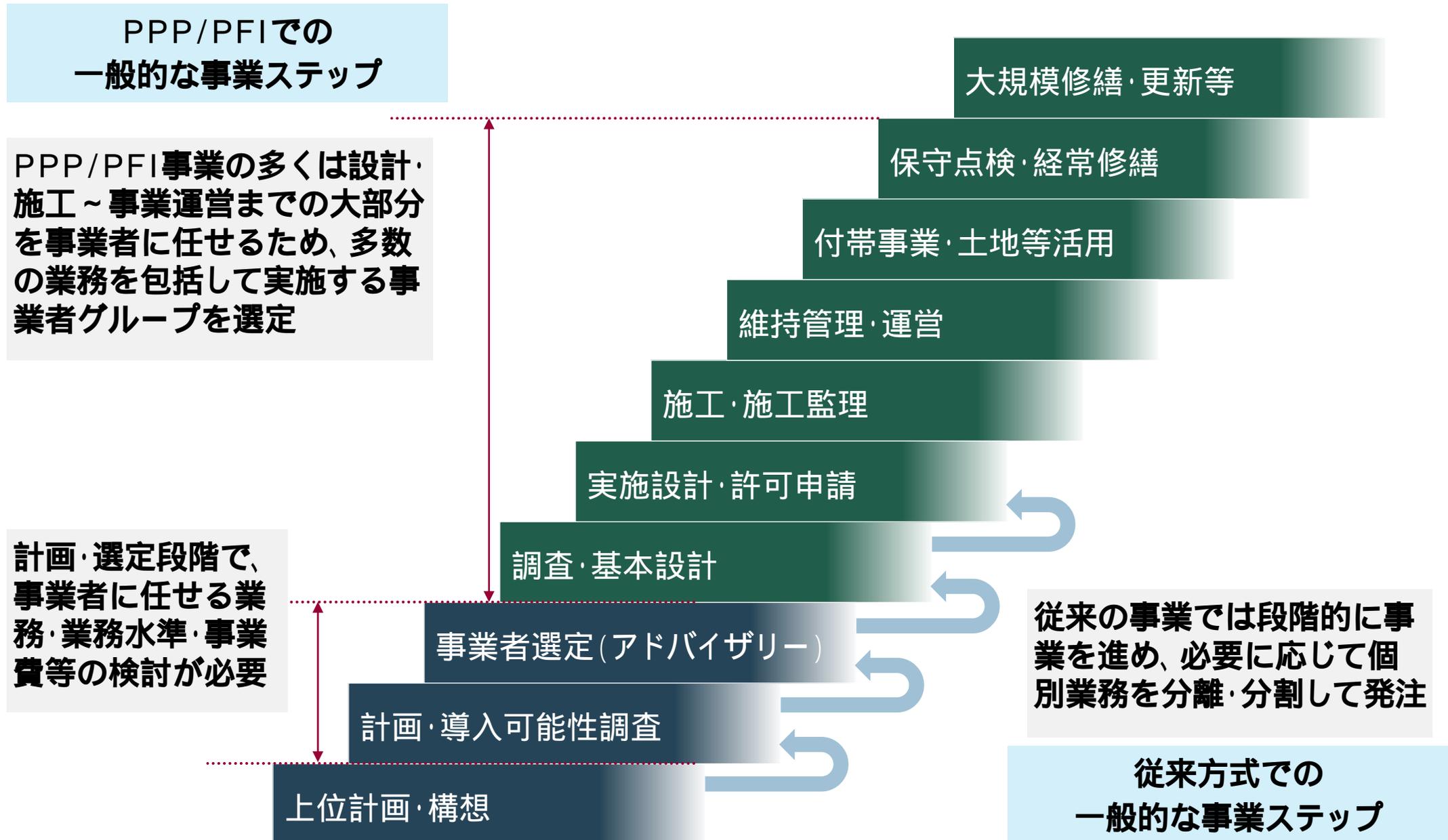
株式会社長大 まちづくり事業部 PPP推進部
部長 道木 健 (MICHIKI Takeshi)

PPP/PFI 事業の案件形成の全体像



PPP/PFI事業のステップ

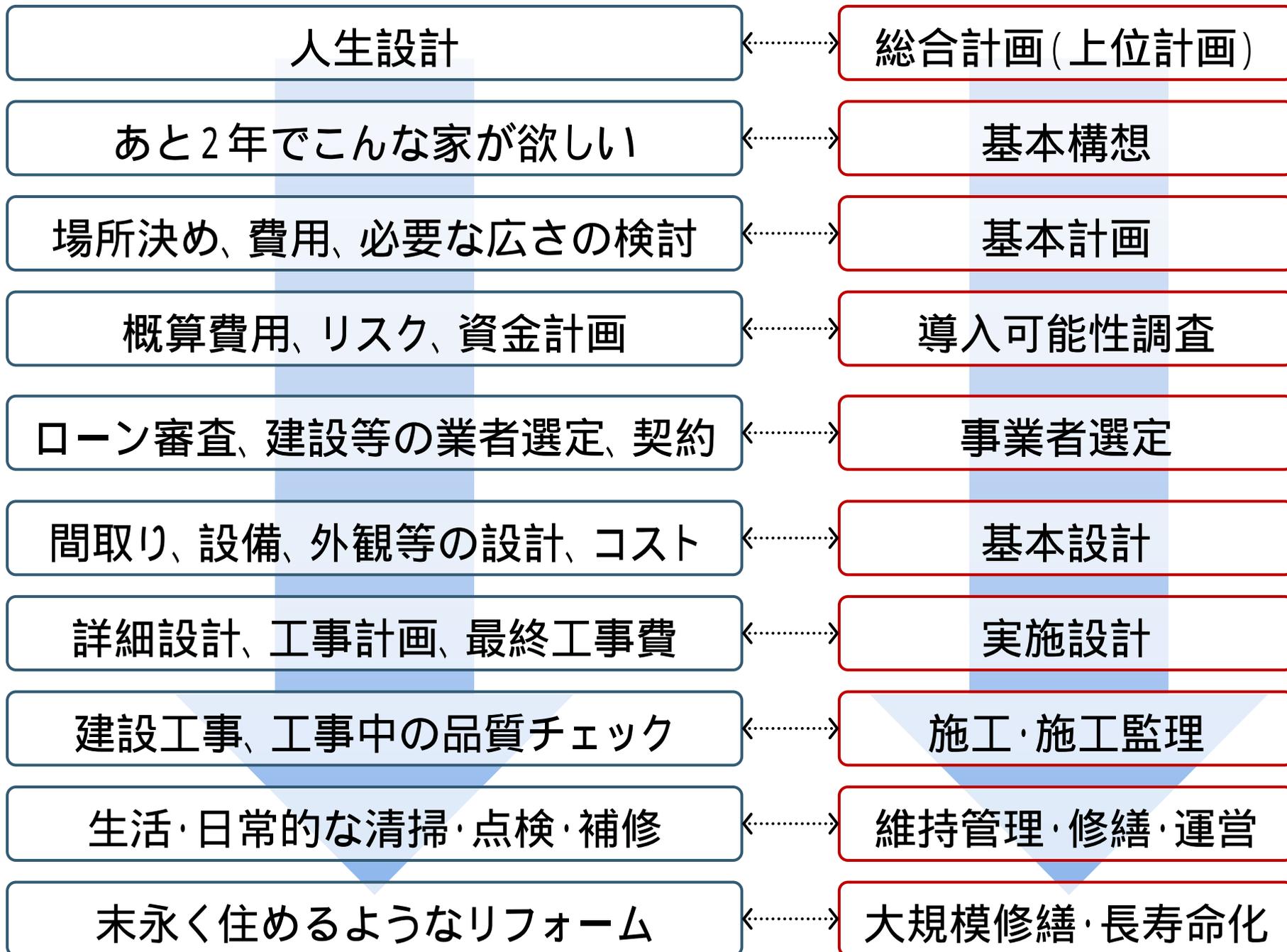
n PPP/PFIでの事業ステップと従来方式の事業ステップは大きく異なる



PPP/PFI事業の流れを家づくりに例える

事業者を決める
条件を考える期間

一般的に事業者
に任せる期間



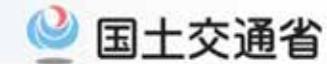
PPP/PFI 事業の案件形成のポイント



自己紹介

所属：株式会社長大 社会創生事業本部 まちづくり事業部 PPP推進部 部長
専門分野：PPP/PFI（構想・計画、可能性調査、アドバイザー）
公共施設計画、公共施設マネジメント、国立大学関係施設、公共施設運営

国土交通省PPPサポーター



道木 健 Takeshi Michiki

株式会社長大 社会創成事業本部
まちづくり事業部 PPP推進部

分野

PPP/PFI総論・公共施設マネジメント・公的不動産利活用・公園・文教施設・大学施設・スポーツ施設

訪問可能地域

全国

相談手法

電話・メール・WEB

経歴

- 2007 富山市グランドプラザ事務所（施設企画運営・指定管理）
- 2011 株式会社新日本コンサルタント PPP/PFI事業、事業企画に従事
- 2019 東洋大学公民連携専攻修了
- 2021 株式会社長大入社
- 2022 国土交通省PPPサポーターに任命

PPP/PFI事業導入を検討されている方へのメッセージ

- 発案段階から事業目的や将来像の形成を共に検討し、官・民・住民や利用者が連携できる事業スキーム構築を支援します。
- 施設運営や民間提案を行ってきた経験を活かし、事業者目線など多角的な事業検討を行います。
- 20年近く地方都市の課題に取り組んできました。地域の事業者が参画し、限られたリソースや隠れた資源を育て活かせる官民連携事業をお手伝いさせていただきます。

共有できる知識・経験

- 地域事業者を引き込むマッチング型サウンディング調査
- 公共施設の企画・運営経験
- 余地活用による事業費確保・サービス向上スキーム
- 都市計画・交通計画視点での事業検討

活動実績【中心的な役割を担ったPPP/PFI事業等】

- 廿日市市役所地区公共施設再編事業
 - ・ 既存施設を集約する複合公共施設（体育館・市民センター・図書館）の整備運営事業
 - ・ 従来参画が想定しづらい地域の小規模事業者にもサウンディング調査参加を依頼し、事業説明や参加条件等を丁寧に支援。代表企業とのマッチングを経て事業参画に繋げた。
- 富山市まちなか賑わい広場グランドプラザ運営
 - ・ 公共広場と民間利用者、周辺施設・商店街との連携、協力体制を構築。
 - ・ 日常からの稼働率向上に向け、イベントや企画発掘等、様々な企画運営も行った。
- 名古屋大学（東山）地域連携グローバル人材育成拠点施設整備等事業
 - ・ 施設整備時に大学の自助努力（寄付資金）や用地活用を組み合わせたスキームを構築
 - ・ 文教地区で用途が限られる中、学内利用者へのサービス向上と資金調達を支援した。
- 宮城教育大学（青葉山）学生寄宿舍整備等事業
 - ・ 低廉な寮費維持のため、旧寮の用地貸付・売却を組み合わせた事業を構築。
 - ・ インセンティブ付与型のサウンディング調査により確度を高めながら事業推進を支援。

連絡先

メール：michiki-t@chodai.co.jp
TEL：03-3532-8608（所属部署） または 070-8304-5611（直通）

株式会社長大 まちづくり事業のご紹介

行政・民間事業者のベストパートナーとして、
事業のあらゆるステージにおいて、
ハードとソフトの両面から、まちづくりを支援しています。

「PPP/PFI分野と建築分野の融合」「総合技術コンサルタントとしてのワンストップサービス」「行政支援と民間支援のノウハウ」の強みを活かし、まちづくりの基本構想・基本計画の策定や建築設計、PPP/PFIを活用した事業計画の立案や事業者選定手続きの支援、地域密着型のPPP/PFI

事業のマネジメントなど、事業のあらゆるステージにおいて、ハードとソフトの両面から、まちづくりを支援しています。

まちづくり

・ソフト

(賑わい創出、観光振興、地域交流、健康増進、地域経済の活性化、地域包括ケアシステム等)

・ハード

(建築物、土木インフラ、情報・通信インフラ、災害対策、再生可能エネルギー等)

■まちづくりの要素と対応のレベル

設計・マネジメント・モニタリング Action

建築設計と工事監理、事業マネジメント、事業実施状況のモニタリングのご支援

資金調達・資産活用・民間活用 Method

資金調達や事業収支計画、公有地や公共施設の利活用や再編計画、民間資金等を活用した事業手法等をご提案

事業計画・実施計画 Tactics

個別事業の内容、概算事業費、事業スケジュール、実施体制等をご提案

基本構想・基本計画 Strategy

まちづくりの将来像や基本方針、中長期の施策や取組方針をご提案

理念・目標 Philosophy

まちづくりの理念や目指すべき将来像、達成すべき目標をご提案

行政支援

「200件以上」のPPP/PFIのコンサルティング業務実績

業界トップクラスのPPP/PFIのコンサルティング業務の実績で培った、技術、金融・財務・資金調達、法務・契約手続きのノウハウを活かして、まちづくりに貢献しています。

「民間資金の導入」「公有財産と大学資産の利活用」「地方創生」「コンパクトシティ」「スマートシティ」「地方活性化」「観光振興」等の観点から、PPP/PFIを活用した持続可能なまちづくりを提案しています。

PPP推進部は、国内のPFI創始時期からPFIコンサルティングのバイオニアとして参考し、業界トップクラスとなる200件以上のPPP/PFIのコンサルティング業務実績を有しています。

建築設計

建築設計の分野からまちづくりに貢献

建築物の新築、改修の計画及び設計や、公共施設の長寿化計画の策定など、建築設計の分野からまちづくりに貢献しています。

建築設計部は、過去に数々の建築賞を受賞しており、多摩第一小学校をはじめとした教育施設、群馬県立小児医療センター等の医療福祉施設、広陵町・香芝市共同中学校給食センターや成田国際空港機内食工場等々、公共施設、民間施設の双方で数多くの実績を有しています。

民間事業者の応募・事業マネジメント

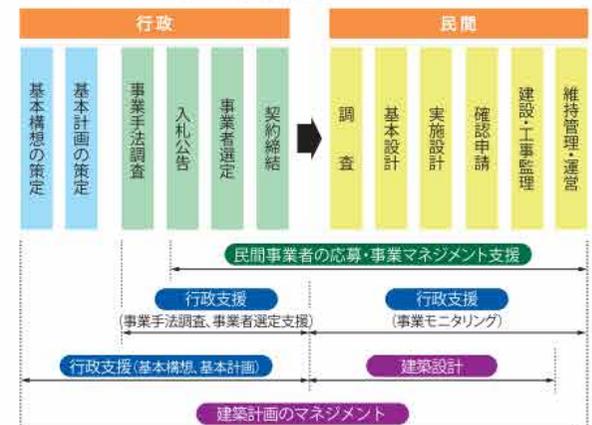
民間事業者の立場からまちづくりに貢献

行政のPPP/PFIコンサルティング業務等で培ったノウハウを活用し、民間事業者の立場から、まちづくりに貢献しています。

PPP開発部は、地域の活性化に寄与する地域密着型PPP/PFI事業の実現に向け、地元企業の事業参画や、PPP/PFI事業のマネジメントを支援しています。

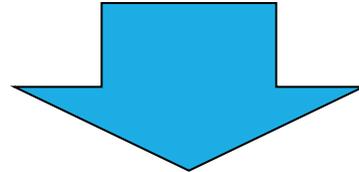
※PPP開発部では、地元企業の方々と一緒になって地域密着型のコンソーシアムを形成し、応募段階から事業終了までの長期に亘り、事業全体をマネジメントします。

■まちづくりの流れと業務範囲



必要とする事業・実現したい姿に向かうことが重要

- n PFI/PPPは広く見て公共サービス調達方法の一つではない
- n 「調達方法としてのPFI/PPP」と、「事業実施の判断」は別問題
- n 公共事業を実施するか否か(事業採択)の意志決定は事業そのものの必要性に基づき判断すべき



「PFI/PPP手法だからすべての事業が安くなる」わけではない
「PFI/PPP手法を活用するために事業を実施する」べきではない

場の利活用に欠かせないもの

管理: あらかじめ定めたルール等に基づき、日々着実に行うこと

運営: 決まった型はなく変化しながら、創意工夫により物事を動かしていくこと

公共施設の違いを生み出すのは 「運営」の視点

【課題】 運營業務は将来の使われ方や業務量を想定しづらい

- 利用者の多様な使い方や時代に合わせた使い方の変化
- 当初思ってもみない利用ニーズへの対応
スタッフ負担の増加、ルール見直し、新しい料金等の規定、負担の在り方
新規対応への意思決定方法(官民双方)、新たな投資判断

効果的な施設運営に向けて必要な取り組み

事業内容や目的の言語化・要件化には特に力を入れるべき

• どんな複合施設を目指すのか

例) 施設のコンセプト、誰にいつどれくらい来て・使ってほしいか ……
今の状態から何を变えたいか・どこまで変えるか

• どんな成果を目指すのか

例) 保有面積縮減、利用者数・収入の増、周辺価値、波及効果、維持管理費の適正化、環境性能 ……

• どんなサービスを求めるのか

例) 利用時間の拡充、利便性向上、飲食施設、物販、子どもの遊び場、新たなサービス導入 ……

• どんな運営をしたいのか

例) 使い方を利用者で作らあげる、民間ノウハウで使い方を提案していく
将来の新しいニーズにも対応、自分の家のようにくつろげる ……

• どんな事業者と組みたいのか

例) 地域事情に詳しい事業者、企画力やブランド力を持つ事業者 ……

• 自治体はどんな関わり方をしていくのか

例) 運営への関与、事業への投資、事業リスクの分担、プログラム等の実施、イベント企画 ……

- **構想～計画/FSの段階で、早期に・できるところを言語化することで、事業者に対して効果的な情報提供が可能**
- **公がやるべきこと、民に任せるべきことの共通認識が深まる**

PPP/PFIはどのように使うべきか

n PPP/PFIでないと解決できない課題の発生

- 事業費の平準化した支払いが必要な場合
- 自治体の財政悪化により建設等の資金調達が困難な場合
- 民間のアイデアを存分に生かせる事業環境が必要な場合

n PPP/PFIとすることでより良い効果が見込める場合

- 包括、性能発注とすることでノウハウを活かしたサービスが期待できる
- 効率的な提案によるコスト縮減が期待できる
- 事業からの収入・収入増が期待できる
- 提案による新しいサービス導入が期待できる

n 法改正による規制緩和

- PPP、PFIによる公的サービスの民間委託が可能となる場合
- 容積率などの規制が緩和され、効率的な整備が可能となる場合

n 先進事例に有利な環境

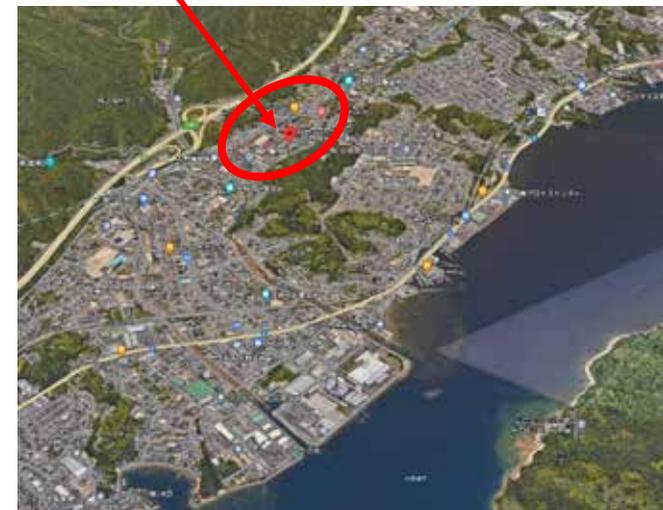
- 未踏の分野や、モデルとなりうる事業であり、事業費等への支援が望める場合
- PPP/PFIの枠組みを想定することで有利な起債、補助金等が活用可能な場合

n 自治体等の方針

- 優先的検討規定や各種上位計画等での位置づけ

【今回事例】 廿日市市筏津地区公共施設再編事業

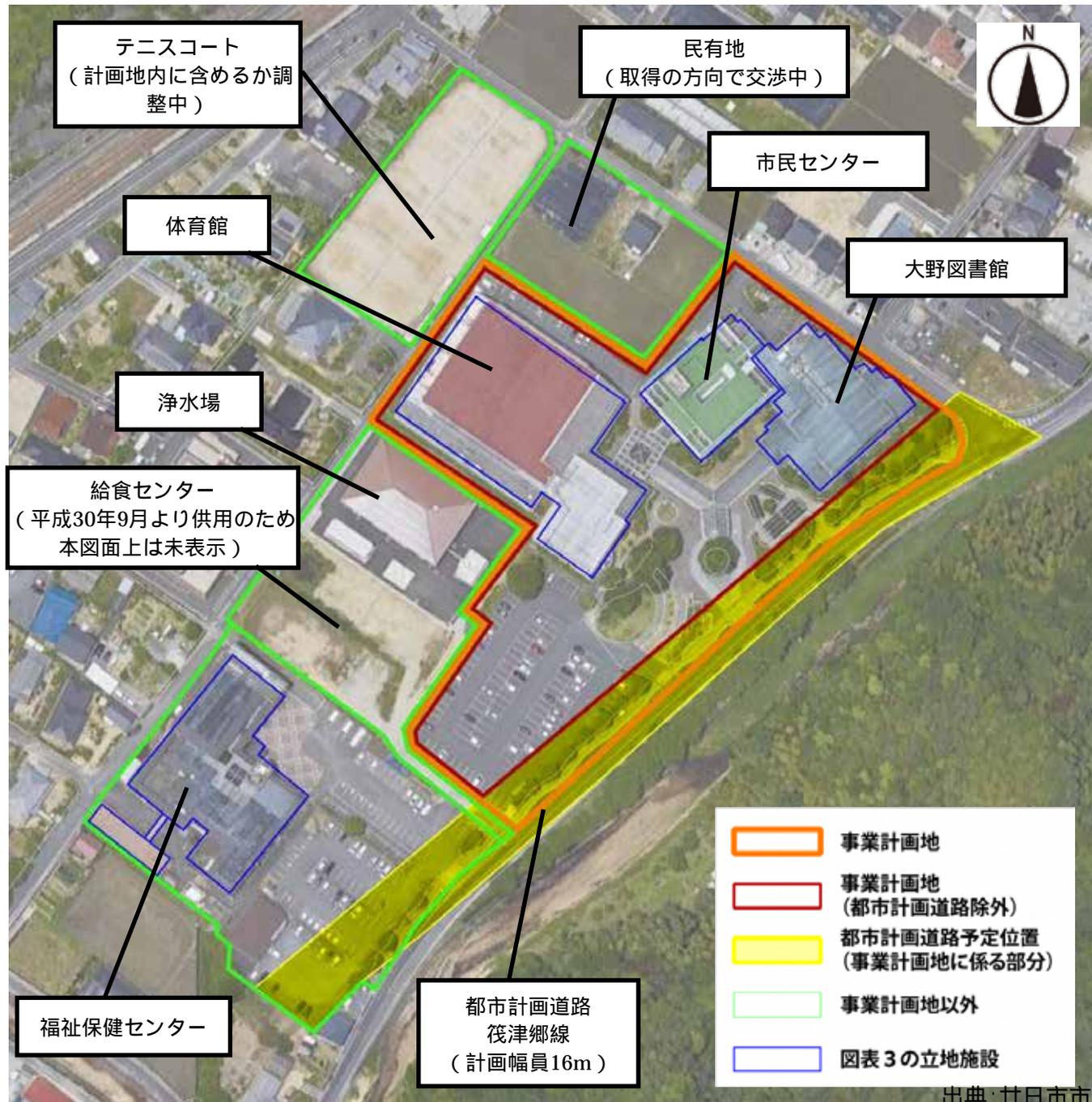
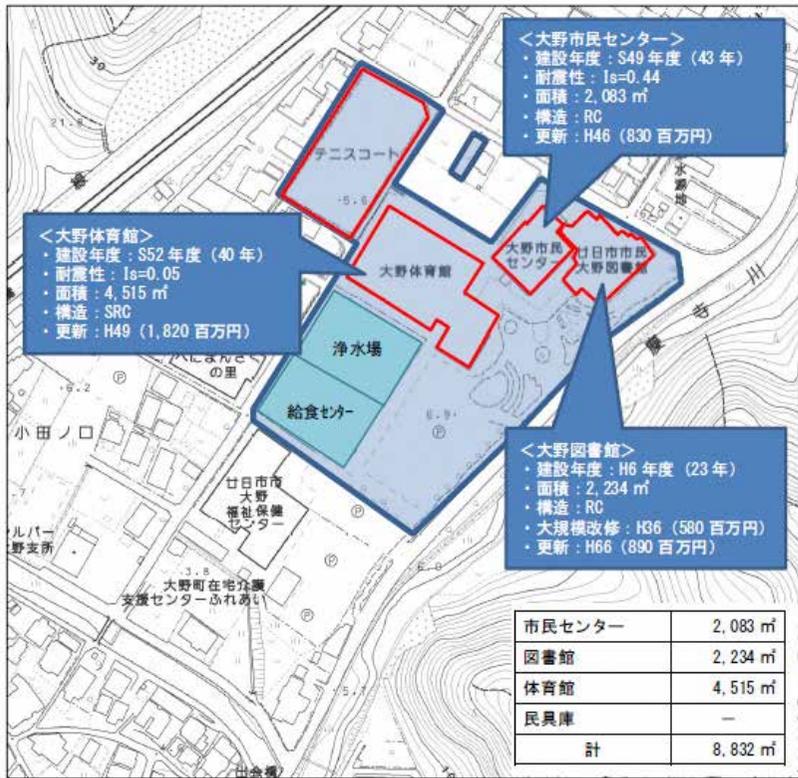
事業名称	筏津（いかなづ）地区公共施設再編整備事業
事業内容	既存の体育館、公民館、図書館の再編にあわせて、子育て支援、食育、自由提案等を複合化した施設
事業計画地	約15,300m ²
延床面積	約7,300m ²
事業手法	PPP手法（DBO方式）
スケジュール	2018年6月 基本構想発表 2018年7月～2019年3月 導入可能性調査・基本計画策定 2019年度 事業者選定 2022年度 竣工・供用開始予定
アドバイザー体制	東洋大学、長大、ローカルファースト研究所



n 誰もがくつろげるわが家の様な施設を目指し、既存の多機能(体育館・図書館・公民館)と新機能(子育て支援、食育、民間提案)を一体的に運営できる施設を目指した

出典:廿日市市

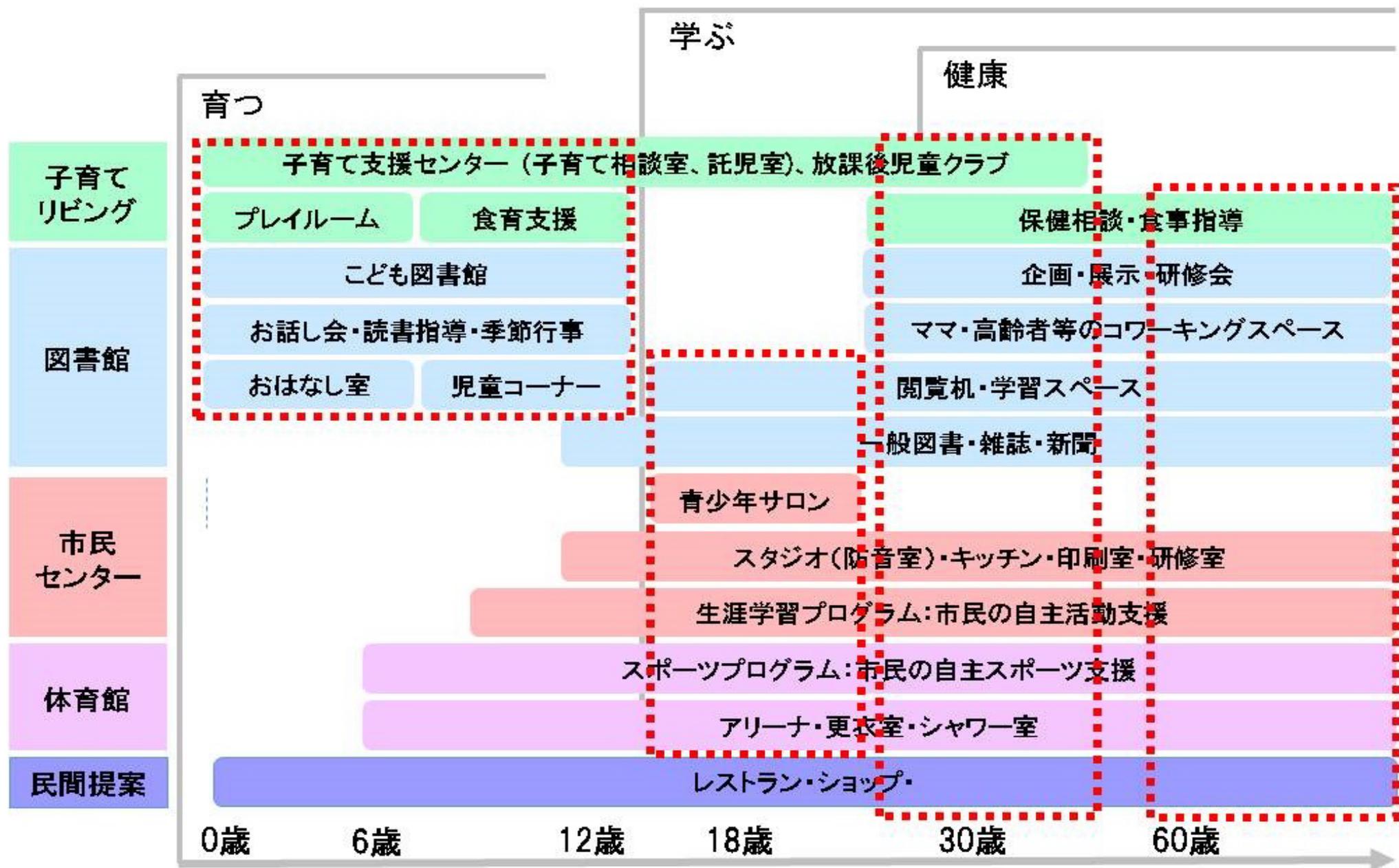
【今回事例】整備前の計画地状況



区分	敷地面積	
事業計画地全体	約 17,200㎡	
事業計画地（都市計画道路除外）	約 14,800㎡	
その他	浄水場＋給食センター （進入路含む）	約 5,300㎡
	福祉保健センター	約 8,400㎡
	民有地（市有地206㎡含む）	約 2,700㎡
	テニスコート	約 3,200㎡

出典：廿日市市

【構想でのコンセプト】多機能複合施設を目指す

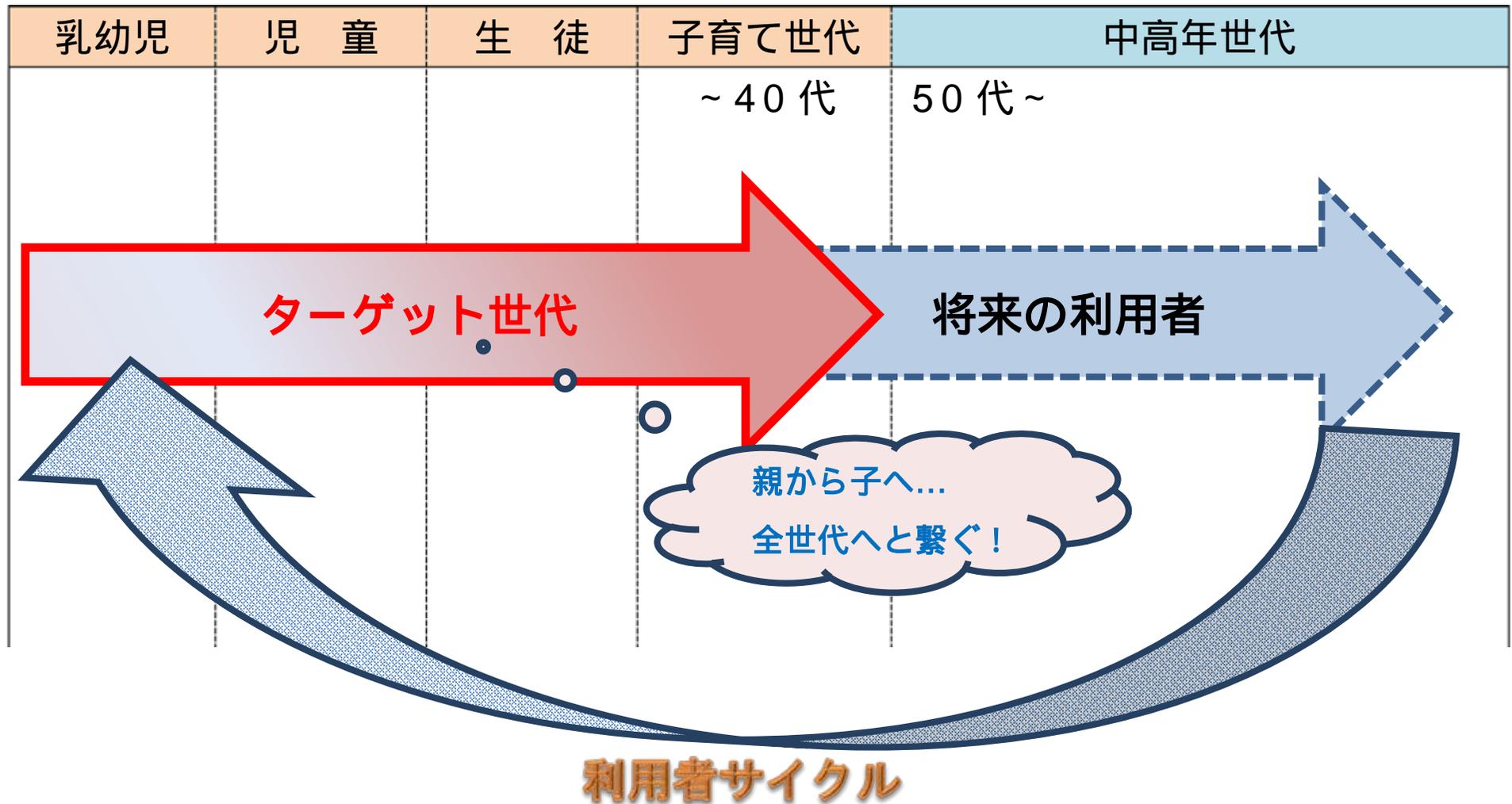


出典: 廿日市市

【構想でのコンセプト】子育て世代・子ども世代に注目

子育て世代・児童生徒

～世代を超えたバリアフリー～

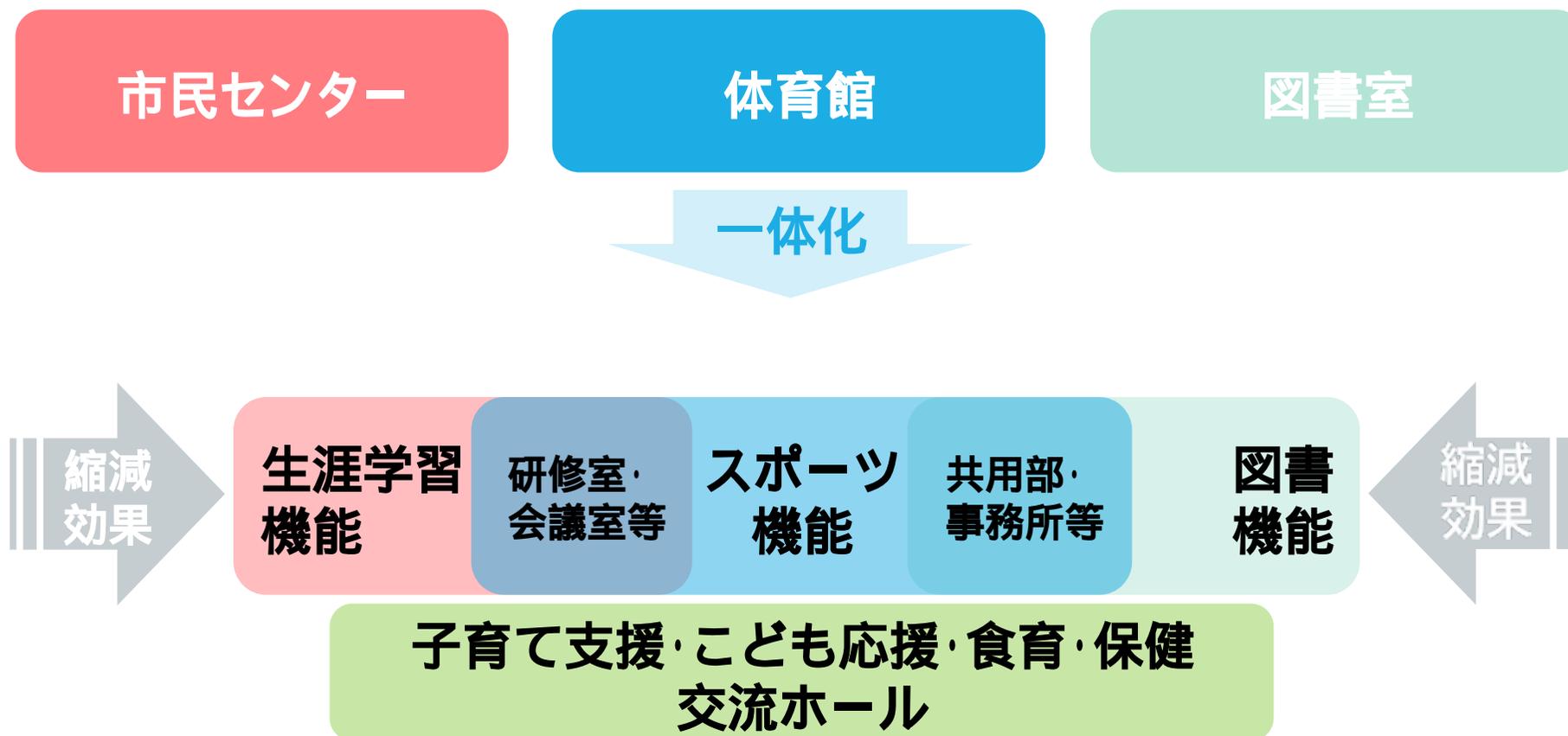


【計画・FS段階】複合化の基本的な考え方を整理

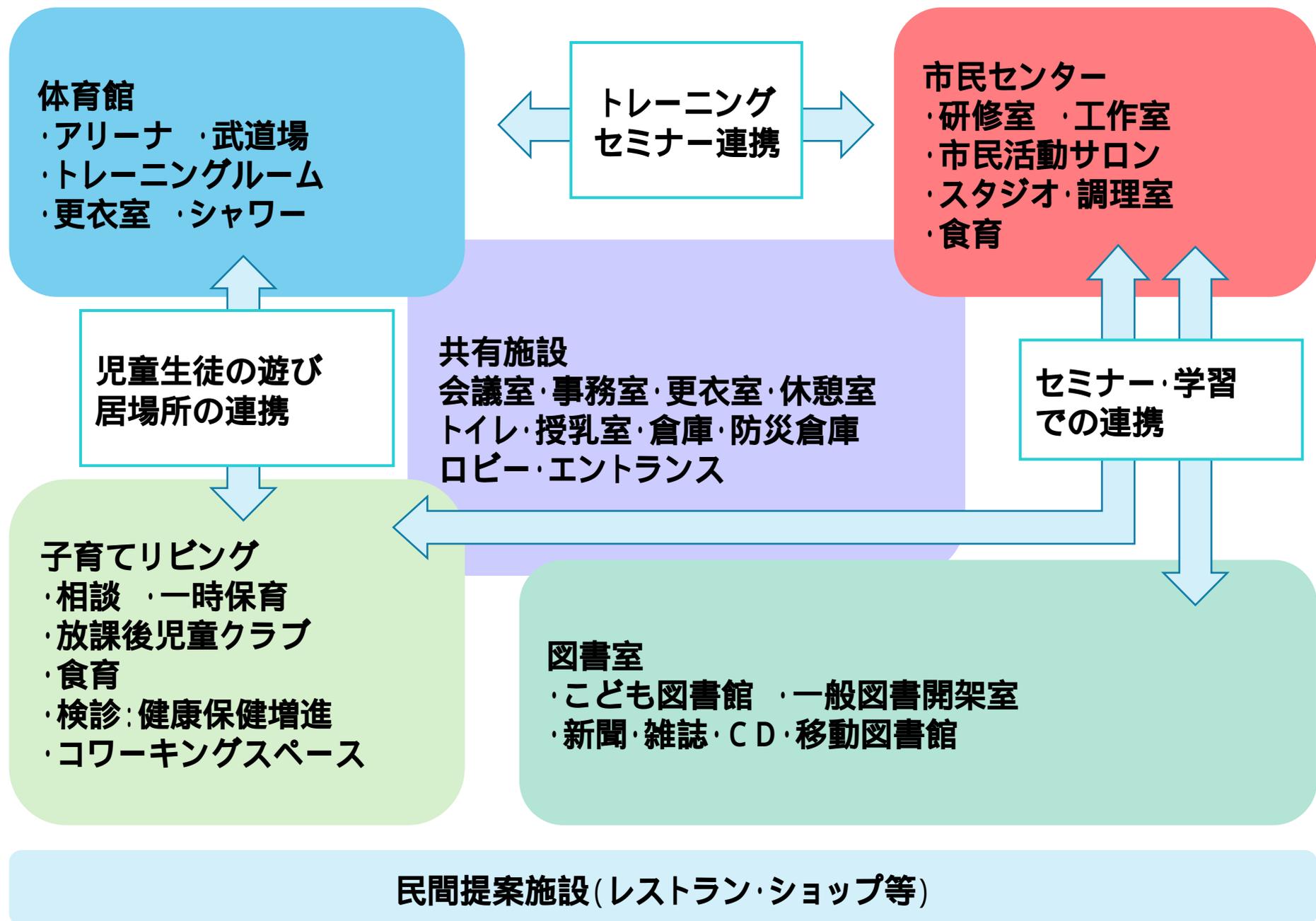
現状の活動や機能は確保しながら
共用部分の一体化による総面積の縮減
共用できる施設の一体利用による総面積の縮減

新しい機能を入れる余力
効率的な運営
使いやすいレイアウト

【施設の一体化と縮減のイメージ】



【計画・FS段階】多機能を連携するイメージを具体化



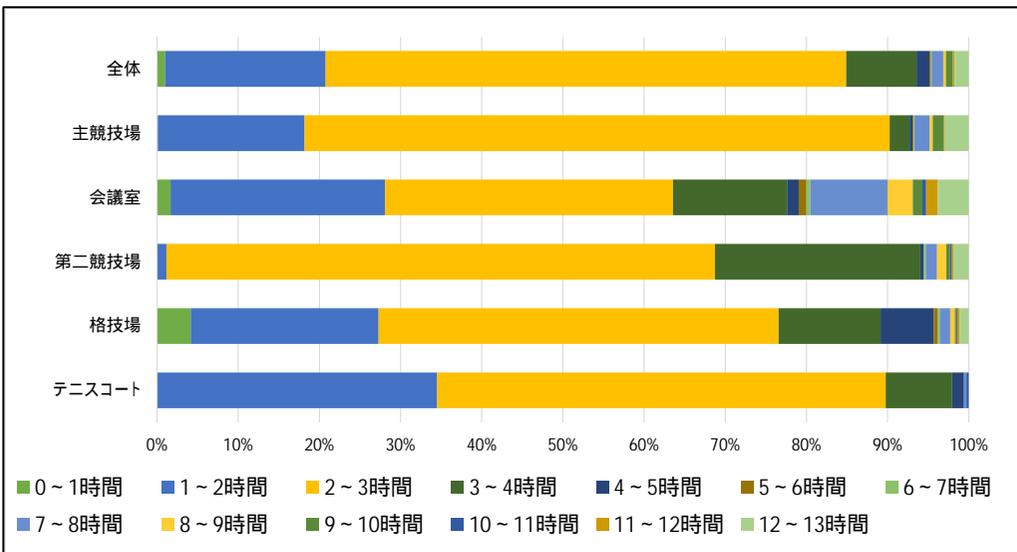
【計画・FS段階】どの機能を維持するか、減らすかを考える

n 利用状況を分析

- 施設の利用率
- 施設ごとの利用時間帯(平日・土日)
- 一回当たりの利用時間
- 利用内容、利用者の属性

		利用場所																			
		主競技場						会議室				格技場		テニスコート							
始	終	1コート	2コート	3コート	4コート	5コート	6コート	占有率	第1	第2	第3	第4	剣道場	柔道場	1コート	2コート	3コート	4コート	5コート	占有率	
8:00	8:30	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
8:30	9:00	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
9:00	9:30	23.4%	23.4%	23.4%	23.0%	41.8%	41.8%	28.4%	2.9%	12.7%	2.9%	2.9%	0.4%	0.4%	1.2%	1.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
9:30	10:00	42.6%	42.6%	42.6%	23.0%	48.0%	41.8%	40.1%	5.3%	12.7%	2.9%	36.5%	17.6%	17.2%	1.6%	1.6%	0.4%	0.8%	0.8%	1.1%	
10:00	10:30	80.3%	86.0%	96.0%	35.7%	74.2%	78.7%	77.5%	10.2%	15.0%	4.1%	36.5%	52.5%	36.9%	1.6%	1.6%	10.2%	19.7%	19.7%	10.0%	
10:30	11:00	80.3%	86.0%	96.0%	35.7%	74.2%	78.7%	77.5%	10.2%	15.0%	4.1%	36.5%	52.5%	37.7%	2.5%	2.5%	10.2%	59.4%	59.4%	28.8%	
11:00	11:30	80.3%	86.0%	96.0%	55.3%	74.2%	78.7%	80.7%	10.2%	20.9%	3.7%	36.5%	56.6%	37.7%	2.5%	2.5%	10.2%	59.4%	59.4%	28.8%	
11:30	12:00	80.3%	86.0%	96.0%	55.3%	74.2%	78.7%	80.7%	10.2%	23.0%	3.7%	36.5%	56.6%	37.7%	2.5%	2.5%	10.2%	59.4%	59.4%	28.8%	
12:00	12:30	79.5%	97.1%	97.1%	55.3%	53.7%	59.4%	73.7%	7.0%	17.2%	3.3%	1.6%	51.6%	32.8%	1.2%	1.2%	10.2%	59.4%	59.4%	29.3%	
12:30	13:00	80.2%	77.9%	77.9%	56.1%	41.8%	59.4%	62.2%	2.0%	17.2%	3.3%	1.2%	48.4%	29.5%	0.4%	0.4%	10.2%	19.7%	19.7%	10.1%	
13:00	13:30	78.7%	77.9%	95.6%	57.4%	27.9%	60.2%	66.3%	2.5%	25.0%	3.3%	1.6%	43.9%	39.3%	0.4%	0.4%	0.4%	0.8%	0.8%	0.6%	
13:30	14:00	79.5%	76.7%	96.7%	59.4%	40.9%	73.0%	71.3%	2.5%	25.0%	3.7%	1.6%	46.7%	40.6%	0.8%	0.8%	0.4%	0.8%	0.8%	0.7%	
14:00	14:30	79.5%	76.7%	96.7%	53.3%	53.7%	75.4%	72.9%	2.9%	32.4%	3.7%	1.6%	52.5%	41.0%	0.8%	0.8%	0.4%	0.8%	0.8%	0.7%	
14:30	15:00	79.5%	76.7%	96.7%	53.3%	53.7%	75.4%	72.9%	2.9%	32.4%	3.7%	1.6%	52.5%	41.0%	0.4%	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%	
15:00	15:30	79.5%	76.7%	96.7%	52.9%	53.3%	75.4%	72.7%	2.9%	14.3%	3.7%	1.6%	18.8%	21.3%	0.8%	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%	
15:30	16:00	79.5%	76.7%	96.7%	52.9%	53.3%	75.4%	72.7%	2.9%	4.9%	3.7%	1.6%	4.5%	1.2%	0.4%	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%	
16:00	16:30	81.5%	81.5%	81.5%	50.4%	50.8%	54.5%	56.7%	2.9%	2.9%	3.7%	1.6%	14.3%	0.8%	0.0%	0.0%	0.0%	5.3%	5.3%	2.3%	
16:30	17:00	81.5%	81.5%	81.5%	50.8%	51.2%	54.9%	56.9%	2.9%	2.9%	3.7%	1.6%	14.3%	0.8%	0.0%	0.0%	0.0%	5.3%	5.3%	2.1%	
17:00	17:30	81.1%	81.1%	81.1%	57.4%	57.4%	56.6%	69.1%	2.5%	1.2%	23.4%	1.6%	13.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%	5.3%	5.3%	2.1%	
17:30	18:00	81.1%	81.1%	81.1%	93.4%	93.4%	93.4%	87.3%	3.3%	1.2%	23.4%	2.5%	13.9%	6.6%	0.0%	0.0%	0.0%	5.3%	5.3%	2.1%	
18:00	18:30	80.7%	80.7%	80.7%	93.4%	93.4%	93.4%	87.1%	5.7%	2.0%	23.4%	19.7%	20.1%	3.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
18:30	19:00	80.7%	82.4%	82.4%	93.4%	93.4%	93.4%	87.6%	8.1%	2.0%	23.4%	22.1%	38.1%	21.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
19:00	19:30	55.7%	36.1%	23.4%	59.8%	59.8%	59.8%	49.5%	7.9%	31.6%	4.1%	44.3%	38.1%	21.7%							
19:30	20:00	65.7%	95.9%	97.5%	96.7%	98.8%	98.8%	95.8%	7.9%	31.6%	4.1%	66.0%	77.0%	41.0%							
20:00	20:30	85.7%	95.9%	97.5%	96.7%	98.8%	98.8%	95.8%	7.9%	31.6%	4.1%	66.0%	77.0%	41.0%							
20:30	21:00	85.7%	95.9%	97.5%	96.7%	98.8%	98.8%	95.8%	7.9%	31.6%	4.1%	66.0%	77.0%	41.0%							
21:00	21:30	67.6%	57.8%	56.4%	41.8%	39.8%	39.8%	51.0%	4.9%	30.7%	3.3%	63.5%	42.6%	23.4%							
21:30	22:00	67.6%	57.8%	56.4%	41.8%	39.8%	39.8%	51.0%	4.9%	30.7%	3.3%	63.5%	42.6%	23.4%							

平日利用率



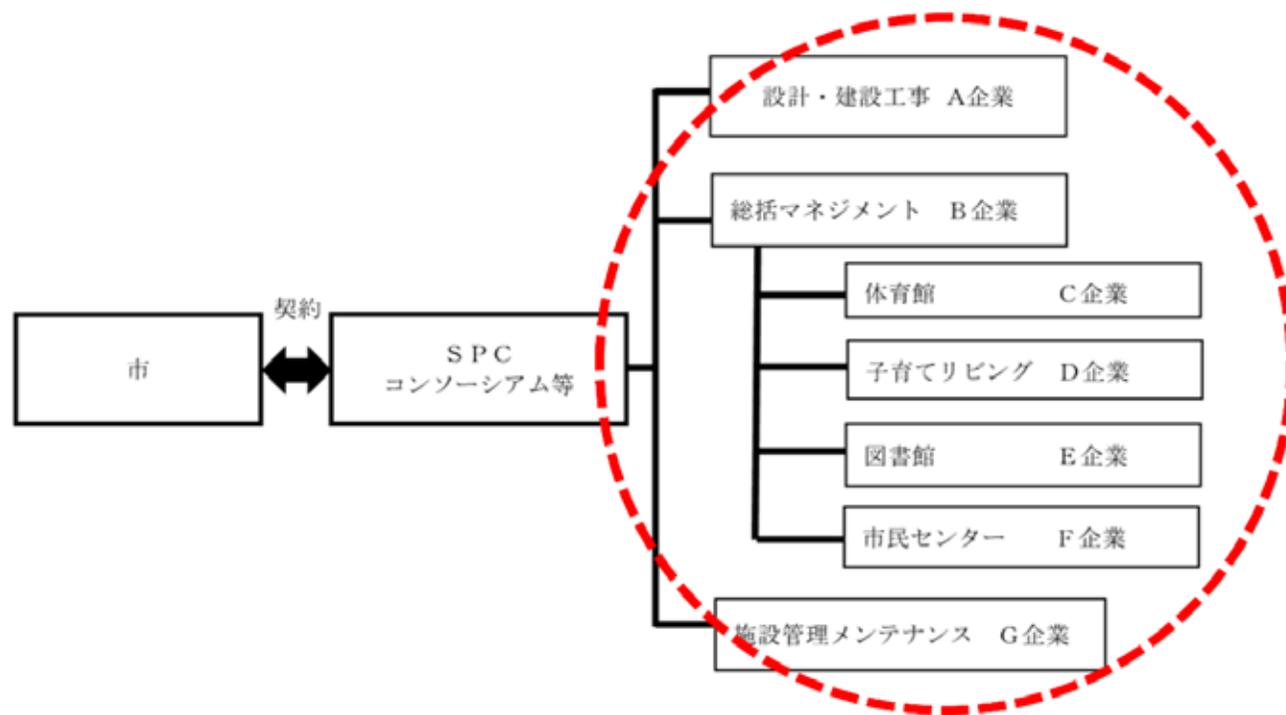
利用あたりの占用時間

		利用場所																		
		主競技場						会議室				格技場		テニスコート						
始	終	1コート	2コート	3コート	4コート	5コート	6コート	占有率	第1	第2	第3	第4	剣道場	柔道場	1コート	2コート	3コート	4コート	5コート	占有率
8:00	8:30	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%
8:30	9:00	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%
9:00	9:30	56.5%	56.5%	56.5%	58.3%	58.3%	58.3%	57.4%	39.1%	39.1%	46.1%	57.4%	35.7%	35.7%	57.4%	57.4%	4.3%	7.8%	7.8%	27.0%
9:30	10:00	57.4%	57.4%	57.4%	58.3%	58.3%	58.3%	57.8%	39.1%	40.0%	46.1%	60.9%	35.7%	35.7%	57.4%	59.1%	6.1%	9.6%	9.6%	28.3%
10:00	10:30	95.7%	95.7%	95.7%	86.1%	86.1%	86.1%	90.9%	40.9%	42.6%	47.0%	60.9%	60.9%	59.1%	57.4%	59.1%	6.1%	13.0%	13.0%	29.7%
10:30	11:00	95.7%	95.7%	95.7%	86.1%	86.1%	86.1%	90.9%	40.9%	42.6%	47.0%	60.9%	60.9%	59.1%	57.4%	59.1%	6.1%	18.3%	18.3%	31.8%
11:00	11:30	95.7%	95.7%	95.7%	87.0%	86.1%	86.1%	91.0%	40.9%	43.5%	47.0%	59.1%	60.9%	59.1%	57.4%	59.1%	6.1%	18.3%	18.3%	31.8%
11:30	12:00	95.7%	95.7%	95.7%	87.0%	86.1%	86.1%	91.0%	40.9%	43.5%	47.0%	59.1%	60.9%	59.1%	57.4%	59.1%	6.1%	18.3%	18.3%	31.8%
12:00	12:30	95.7%	95.7%	95.7%	87.0%	86.1%	86.1%	91.0%	39.1%	43.5%	48.7%	18.3%	62.6%	58.3%	26.1%	27.8%	5.2%	13.9%	13.9%	17.4%
12:30	13:00	94.8%	94.8%	94.8%	58.3%	57.4%	57.4%	76.2%	39.1%	43.5%	48.7%	17.4%	62.6%	58.3%	26.1%	27.8%	5.2%	8.7%	8.7%	15.3%
13:00	13:30	91.3%	91.3%	92.2%	83.5%	82.6%	82.6%	87.2%	41.7%	46.1%	51.3%	20.0%	31.3%	53.0%	2.6%	4.3%	5.2%	7.0%	7.0%	5.2%
13:30	14:00	91.3%	91.3%	92.2%	85.2%	84.3%	84.3%	88.1%	40.9%	45.2%	50.4%	20.0%	30.4%	52.2%	2.6%	4.3%	7.0%	36.5%	36.5%	17.4%
14:00	14:30	90.4%	90.4%	91.3%	85.2%	85.2%	85.2%	88.0%	39.1%	45.2%	50.4%	34.8%	28.7%	53.0%	2.6%	4.3%	49.6%	83.5%	83.5%	44.7%
14:30	15:00	90.4%	90.4%	91.3%	85.2%	85.2%	85.2%	88.0%	39.1%	45.2%	50.4%	34.8%	28.7%	53.0%	2.6%	3.5%	47.8%	81.7%	81.7%	43.7%
15:00	15:30	89.6%	89.6%	90.4%	87.8%	87.8%	87.8%	88.8%	39.1%	45.2%	49.6%	36.5%	41.7%	66.1%	3.5%	3.5%	47.8%	81.7%	81.7%	43.7%
15:30	16:00	89.6%	89.6%	90.4%	87.8%	87.8%	87.8%	88.8%	39.1%	45.2%	49.6%	36.5%	42.6%	67.0%	3.5%	3.5%	47.8%	81.7%	81.7%	43.7%
16:00	16:30	60.0%	60.0%	83.5%	84.3%	84.3%	84.3%	76.1%	36.5%	41.7%	47.8%	34.8%	35.7%	47.8%	3.5%	3.5%	47.0%	79.1%	79.1%	42.4%
16:30	17:00	59.1%	59.1%	82.6%	84.3%	84.3%	84.3%	75.7%	36.5%	41.7%	47.8%	34.8%	34.8%	47.0%	3.5%	3.5%	45.2%	49.6%	49.6%	30.3%
17:00	17:30	28.7%	28.7%	51.3%	54.8%	54.8%	54.8%	45.5%	19.1%	19.1%	24.3%	27.8%	34.8%	1.7%	1.7%	0.9%	0.9%	0.9%	1.2%	
17:30	18:00	27.8%	27.8%	50.4%	50.4%	50.4%	50.4%	42.9%	18.3%	18.3%	23.5%	27.8%	24.3%	31.3%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%
18:00	18:30	44.3%	43.5%	42.6%	40.0%	40.0%	40.0%	41.7%	14.8%	17.4%	36.5%	11.3%	54.8%	26.1%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%
18:30	19:00	44.3%	43.5%	42.6%	40.0%	40.0%	40.0%	41.7%	14.8%	17.4%	36.5%	11.3%	54.8%	26.1%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%
19:00	19:30	74.8%	74.8%	73.0%	37.4%	37.4%	37.4%	55.8%	13.0%	17.4%	33.0%	51.3%	53.9%	25.2%						
19:30	20:00	75.7%	77.4%	78.3%	77.4%	77.4%	77.4%	77.4%	13.0%	19.1%	33.0%	53.9%	55.7%	27.0%						
20:00	20:30	75.7%	77.4%	78.3%	77.4%	77.4%	77.4%	77.2%	13.0%	19.1%	33.0%	53.9%	55.7%	27.0%						
20:30	21:00	75.7%	77.4%	78.3%	77.4%	77.4%	77.4%	77.2%	13.0%	19.1%	33.0%	53.9%	55.7%	27.0%						
21:00	21:30	3.5%	4.3%	5.2%	2.6%	2.6%	2.6%	3.5%	0.9%	7.8%	1.7%	46.1%	4.3%	13.0%						
21:30	22:00	3.5%	4.3%	5.2%	2.6%	2.6%	2.6%	3.5%	0.9%	7.8%	1.7%	46.1%	4.3%	13.0%						

休日利用率

【計画・FS段階】想定する事業者構成に対する不安

・市の想定する事業スキーム



・設計～建設～維持管理運営をすべてお任せする

・運営だけでも少なくとも数社必要

・多くの企業によるグループ組成を想定

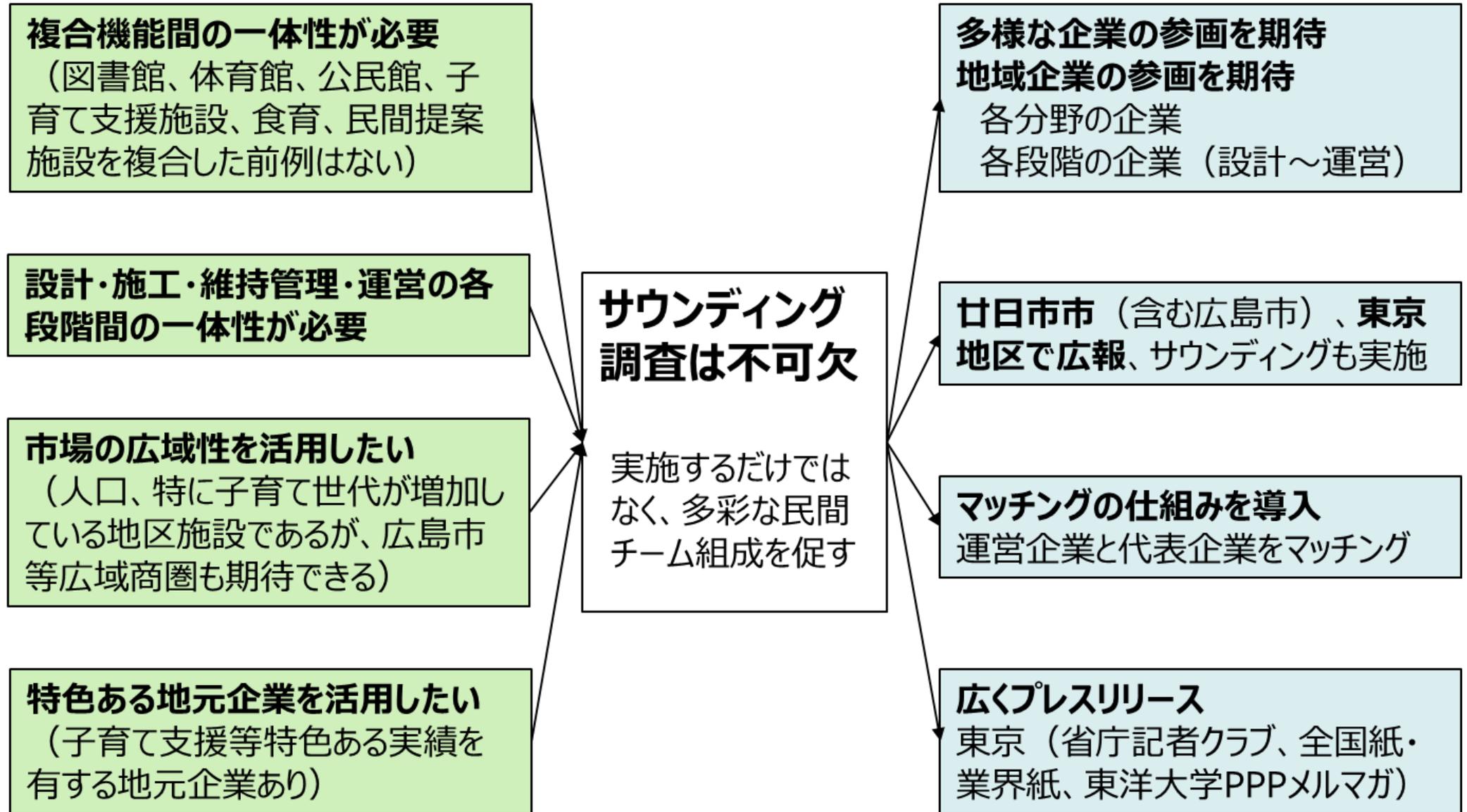


・グループ組成が参入障壁になるのではないかと？

- n 地域事業者はPPP案件への参加方法を知らない(大手企業が担い手の中心になりがち)
- n 計画段階で、公共事業に関心を持てる事業者は少ない
- n 包括発注の事業への参加経験はおろか、公共入札への参加経験すらない場合もある

【計画・FS段階】多様な事業者参画を期待するサウンディング調査

n 事業の特徴とサウンディング調査の必要性



【コラム】サウンディング調査の必要性

【前提】

- PPP/PFI事業は、一般的に長期(15年以上)かつ業務包括的な契約となるため、事業の遂行、安定的な実施には、良い事業者の参画が不可欠。

【課題】

- 従来型事業は、透明性・公平性の観点から事前の官民接触は禁じられており、行政からの公募により公表されてから各種検討が始まる。
- 一方、行政が民間の意向や課題を知らない状態で公募条件を設定すると、民間が知りたい情報や行政が行うべき事項が欠落する、条件があいまいとなる、過度に民にリスクを移転する、民の自由度がないなどの弊害が起きる。
- その結果、公募しても民間が提案しない、もしくは応募があってもリスク無視の無謀な提案を採択せざるを得ないなど、望まない事業になりやすい。

【サウンディング調査による解決】

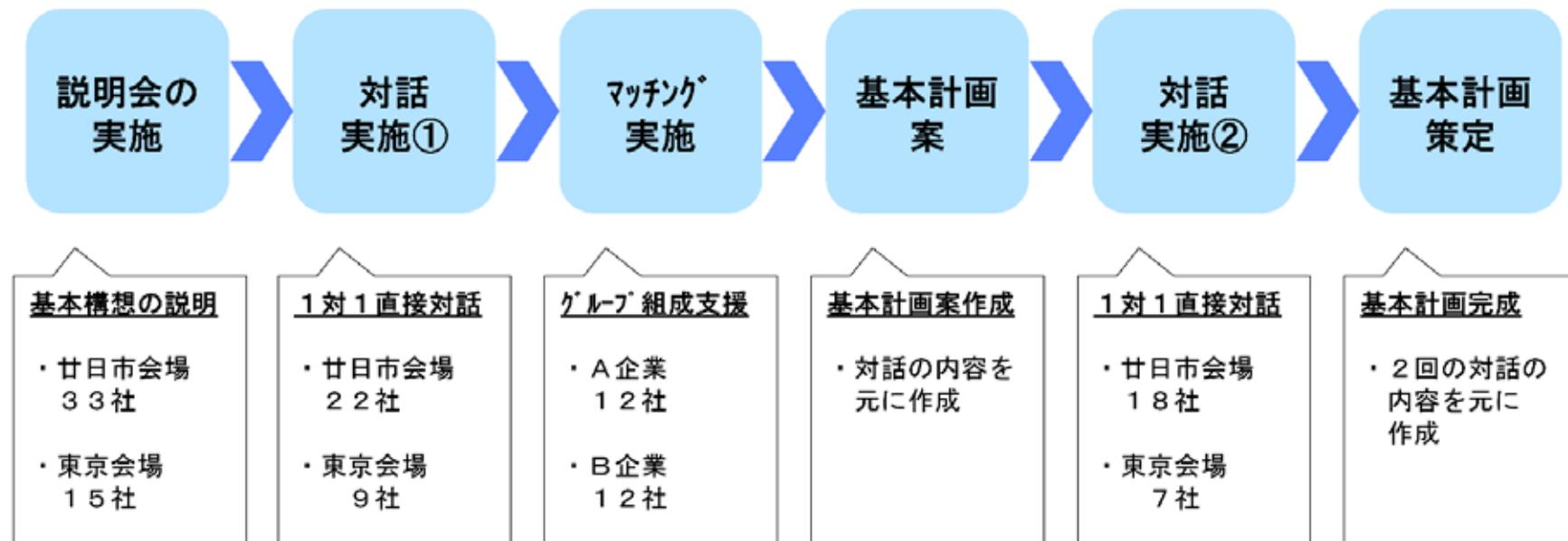
- **事業公募前に、公平性・透明性が確保され、かつ自由な提案が可能な対話の場として、サウンディング調査実施による民間事業者とのコミュニケーションが大変効果的**

【計画・FS段階】サウンディング調査結果

n 複数回の対話を実施、50社以上と累計100回以上対話

n 参画意欲・課題の確認

- 民間企業の参入意欲高い
- 事業スケジュール見直しの必要性 …
工事期間16ヶ月 18ヶ月、開館準備期間を1ヶ月確保
- 施設はすべて一体で整備する方がコストを抑えられる
- 既存図書館は建替えた方がより設計の自由度が増す
- 立地的に、カフェやショップなどで高い収益をあげることは難しい
- 提案期間を5～6ヶ月は確保する必要
- 参加資格要件の緩和必要性 等々

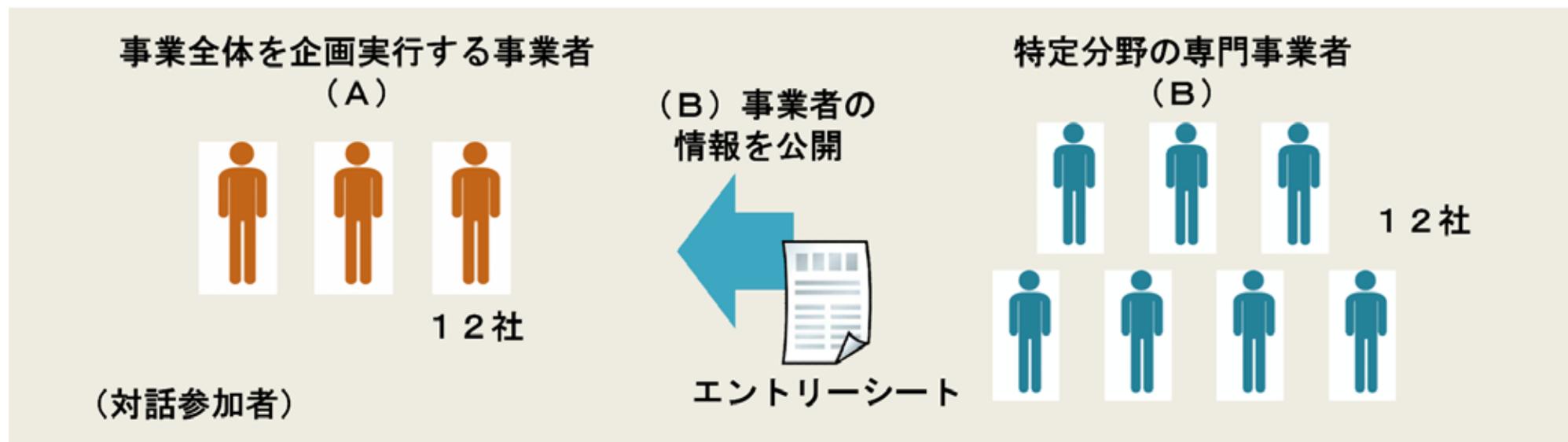


【計画・FS段階】事業者同士のマッチングを支援

n 地域事業者の事業参入障壁を解消する「マッチング」の実施

- ・ 企業間のグループ組成を支援するマッチングを実施

(個別の交渉には関与しない)

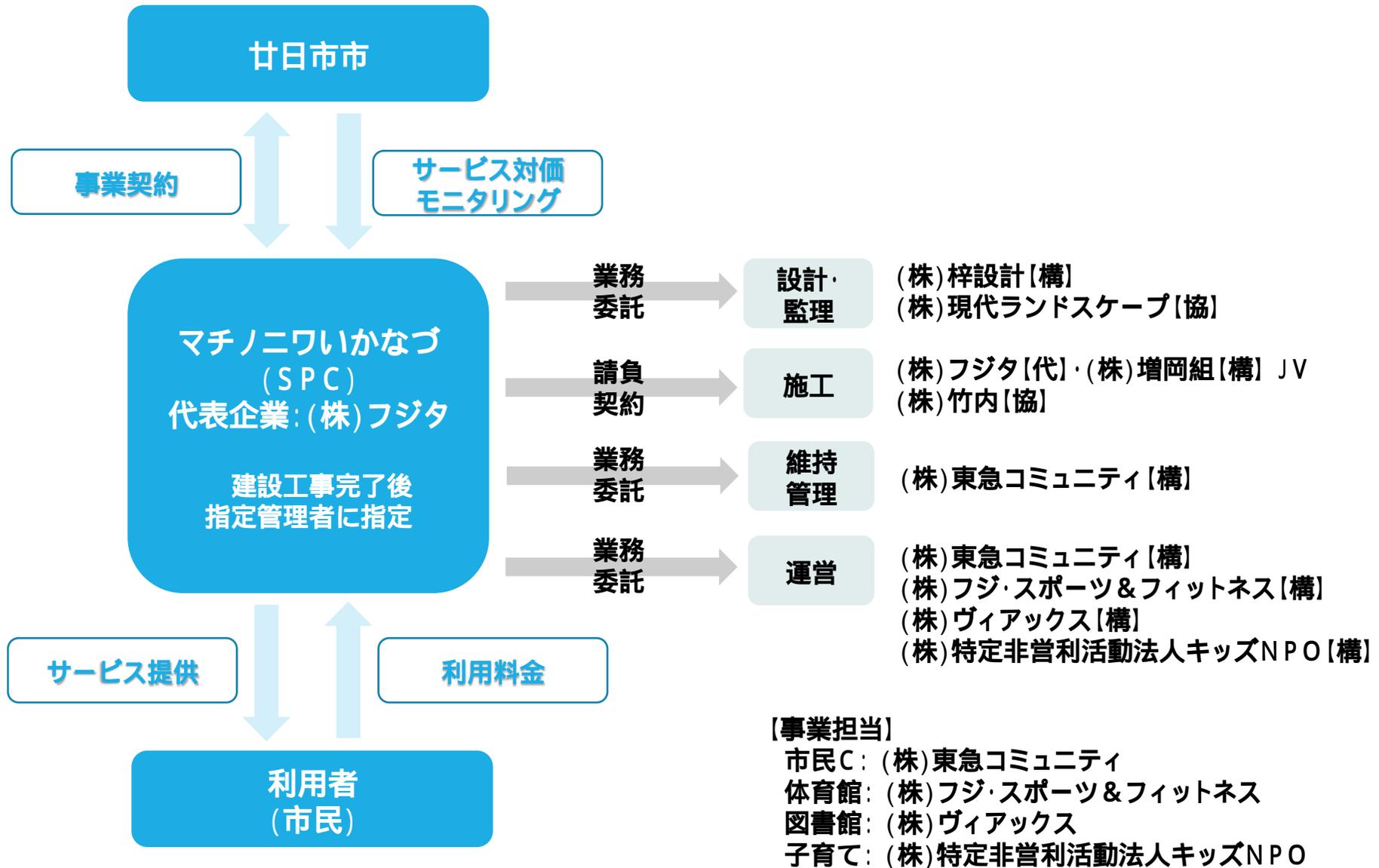


結果、地元事業者が事業参画できた

【公募後の結果】最終的な事業者構成

【DBO方式】

D: Design (設計)、B: Build (施工)、O: Operate (維持管理・運営)



【事業者選定段階】PPP/PFI事業で事業者募集時に公表する資料例

資料名	内容
募集要項	<ul style="list-style-type: none"> 事業の内容(事業概要、事業範囲、事業期間等)や、資格要件 (応募者に求める構成、参加企業等の資格・実績等の要件等)、公募に係る手続き及びスケジュール 手続きにおいて提出すべき書類、本事業に係る対価の支払い条件等
要求水準書	<ul style="list-style-type: none"> 本事業に含まれる業務すべての要求水準を整理 提案作成に必要な各種資料(諸室に求める性能表、各種図面、補足説明書等)を含む
審査基準	<ul style="list-style-type: none"> 事業者を決定するための流れを説明し、評価基準を示す
様式集	<ul style="list-style-type: none"> 公募に係る手続き(質疑、対話等の申込)に必要な各種様式 提案書作成に係る各種様式(事業計画等の提案、業務内容に係る提案、図面等の提案)をとりまとめており、記載すべき事項、体裁、枚数等を規定
基本協定書(案)	<ul style="list-style-type: none"> 事業者の決定後、事業契約締結までの間に、市と事業者が個別契約締結にむけた諸協議を双方協力のもと進めることを約束するための、協定書案
契約書(案)	<ul style="list-style-type: none"> 事業に規定する各業務の責任範囲や支払い等の条件を規定し、募集要項資料や提案書に基づき、市と事業者の協議により修正し、作成・締結する契約書の案

【事業者選定段階】複合化の意図・目標を要求水準化

- 施設全体の性能を規定する要求水準書本編と、個別機能の性能を規定する要求水準書諸室編を整理し公表

3 整備する施設の内容

本事業で整備する施設の内容は次のとおりである。

(1) 複合施設

ア 複合施設の全体面積は、延床面積で7,520 m²以下とする。

イ 整備にあたっての諸室の詳細な要求水準は「諸室の要求水準書」を参照すること。

ウ 各施設及び諸室の面積は目安であり、「諸室の要求水準書」を満たす範囲内での変更を可能とする。

エ 諸室の規模に過不足がある場合は、上記アに示す面積の範囲内で、施設全体のバランスを勘案しながらの変更を可能とする。

ウ 平面計画・断面計画

(ア) 多機能を複合化することによるサービスの相乗効果や一体的な利用促進等が最大限に発揮できる計画すること。

(イ) 諸室を機能的かつ効率的に配置すること。

(ウ) 本施設には複数の用途が混在するため、利用する人にとってわかりやすい断面構成、部門配置、諸室配置及び空間構成となるよう配慮すること。

(エ) 複合施設の利点を生かし、共用できる施設機能については、できるだけ規模や動線に応じて一体的に整備し、施設規模を縮減すること。

(オ) 施設全体の配置や諸室の性質等を考慮しながら土足エリアと土足禁止エリアを適切に区分することで、利用しやすく、管理運営が容易な配置とすること。

【事業者選定段階】複合化の意図・目標を要求水準化

n 多岐に渡る運営業務の考え方、要求性能を規定

第10 運営業務に係る要求水準

1 共通事項

(1) 基本事項

本施設の運営に当たっては、複合施設の利点を生かしたサービスの融合により、従来の縦割りでサービスを解消し、より良い市民サービスを提供するため、民間事業者のノウハウや柔軟な発想を取り入れることとしている。

本項は、対象業務の運営に係る必要な事項を定めるものである。

(2) 対象業務

対象とする業務内容は次のとおりとする。業務の実施にあたっては、各業務を単独で遂行するだけでなく、他業務との連携や融合を意識し、複合施設の利点を最大限に生かすよう務めること。

- ① 総合案内・貸館業務
- ② 広報・プロモーション業務
- ③ 交流促進業務
- ④ スポーツ推進業務
- ⑤ 食育推進業務
- ⑥ 市民センター機能運営業務
- ⑦ 図書館機能運営業務
- ⑧ 子育てリビング運営業務

【事業者選定段階】複合化の意図・目標を要求水準化

4 交流促進業務

(1) 基本事項

ア 基本的な考え方

本業務は、地域の良さを守りつつ子育てや市民活動、地域に貢献できる施設として、施設のもつ8つの機能を軸に、施設全体で「人とひとを結ぶ」ことを実現するために実施するものである。

(5) 全世代の交流の促進

地域のあらゆる年代の方々が気楽にふらっと立ち寄り、各年代の利用ニーズにあわせて自由にくつろげる交流スペースや、各種団体が予約無しで自由に利用できるスペース、中高生等の若者が優先的に利用できるスペースを確保するとともに、利用ルール等を定めて周知徹底し、利用者が快適に施設利用できるよう努めること。

7 図書館機能運営業務

(1) 基本事項

ア 基本的な考え方

本業務は、子ども向けサービスを充実させ、子ども図書館を活用した子どもたちの居場所の創出や、子どもたちの読書活動の推進を行うとともに、従来の図書館では実現できなかった、会話や飲食が可能な図書環境を提供し、図書館から交流が生まれるような取組みを行うものである。

【事業者選定段階】複合化の意図・目標を要求水準・審査基準化

n 要求水準書：地域貢献を規定

1 2 地域貢献

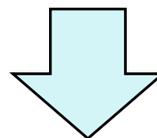
- (1) 事業者は、本事業の実施に当たり、地域での雇用促進、物品の調達及び補修工事等の発注に配慮すること。特に地元住民の就労機会の確保に努めること。
- (2) 事業者は、本施設周辺の住民との良好な信頼関係を構築するため、地域への協力や貢献等に努めること。
- (3) 事業者は、地元企業が技術的、経営的に成長するための支援に努めること。
- (4) 事業者は、多世代の市民交流が自律的に進むための工夫に努めること。
- (5) 事業者は、上記の他CSR（企業の社会的責任）として、自主的かつ継続的に地域貢献活動等の企図や参画に努めること。

n 審査基準：地域に根差す施設として地域連携、地域貢献への加点を規定

- ・本事業の実施において、市内事業者の活用や地元雇用、既存の地域活動団体等の連携など、地域経済や地域活力への配慮について具体的な提案がされているか。
- ・障がい者雇用、男女平等参画、地域との共生など、地域貢献について具体的な提案がなされているか。

【複合施設事例】最終的な施設面積

施設	整備前	整備基準	整備後	規模の考え方
市民センター	2,083㎡	1,500㎡	1,413.35㎡	市民センター
体育館	4,515㎡	2,500㎡	3,104.77㎡	現在のアリーナ・柔剣道場等の合計規模程度
図書館	2,234㎡	1,300㎡	2,007.41㎡	1F部分の書架、閲覧室等の規模程度・こども図書室
小計	8,832㎡	5,300㎡	6,525.53㎡	目標: 3,532㎡ 40.00% 結果: 2306.47㎡ 26.11%
リビング ロビーホール	—	1,000㎡	1,022.66㎡	子育て支援センター・ネウボラ ロビー・ロビーホール・事務所等
民間提案 エリア	—	1,000㎡	242.15㎡	喫茶・軽食などの居場所となる 魅力づくりの収益施設
その他	—	—	97.67㎡	備蓄倉庫、地域活動室
合計	8,832㎡	7,300㎡	7,888.01㎡	目標: 1,532㎡ 40.00% 結果: 943.99㎡ 10.68%



平成25年6月に策定した公共施設マネジメント方針で延床面積2割削減が目標
結果、延床面積は943.99㎡を削減。10.68%の削減

【複合施設事例】提案結果

n 愛称「まるくる大野」

・令和5年3月開業 8月工事完成

【優先交渉権者の提案内容】



【鳥瞰図】



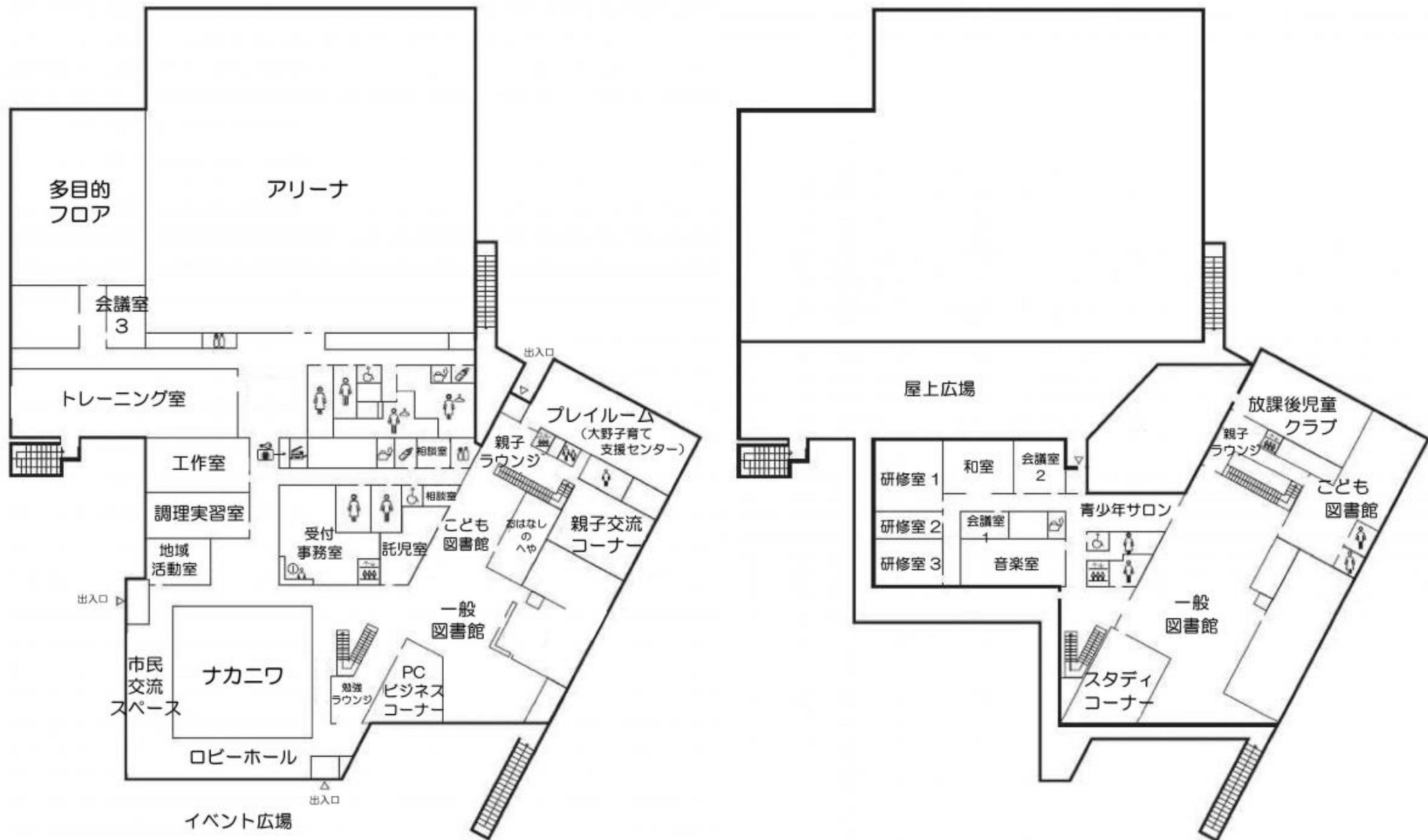
【アイレベル外観透視図】



事業名称	筏津地区公共施設再編整備事業
場所	廿日市市大野1328他
発注者	マチノニワいかなづ(特別目的会社)
設計・監理	株式会社 梓設計 中国四国事務所
施工者	フジタ・増岡組JV
事業費	契約額:7,960,563,000円 ・サービス対価1:4,711,497,000円 (設計監理、本体工事、外構工事、解体工事、 什器備品、図書館移転、開館準備含む) ・サービス対価2:3,249,066,000円 15年間総額 (統括管理、維持管理、運営、修繕含む) 大野体育館解体工事:130,900千円
工事期間	令和3年8月1日～令和5年8月31日 (令和5年3月1日供用開始)
建物用途	複合施設(体育館、市民センター、 図書館、子育て支援施設)

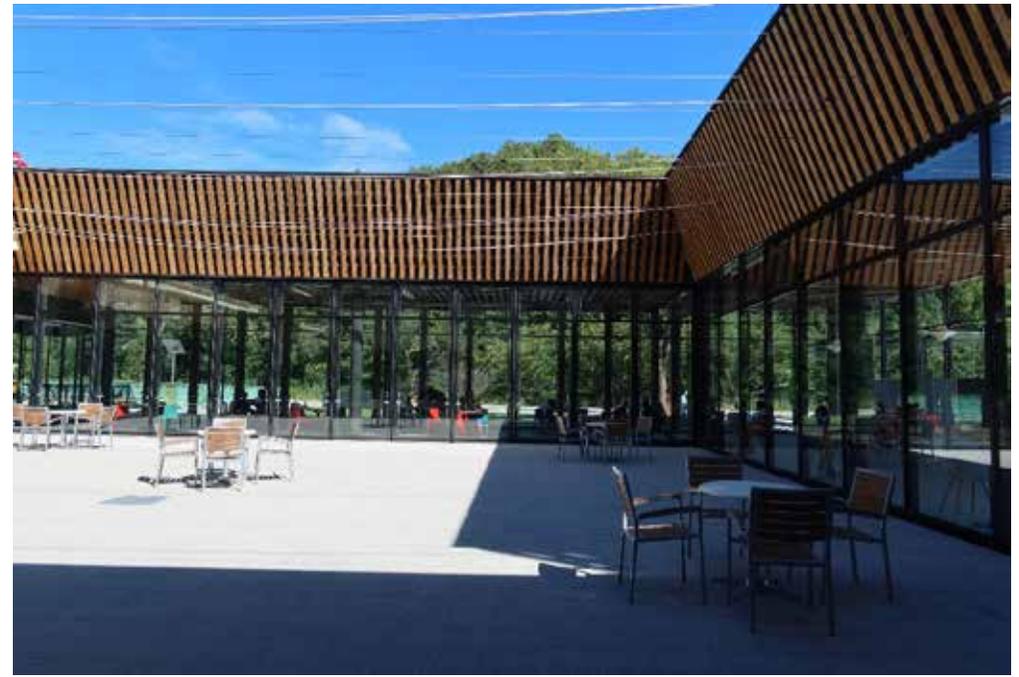
出典:廿日市市 HP

【複合施設事例】施設平面図

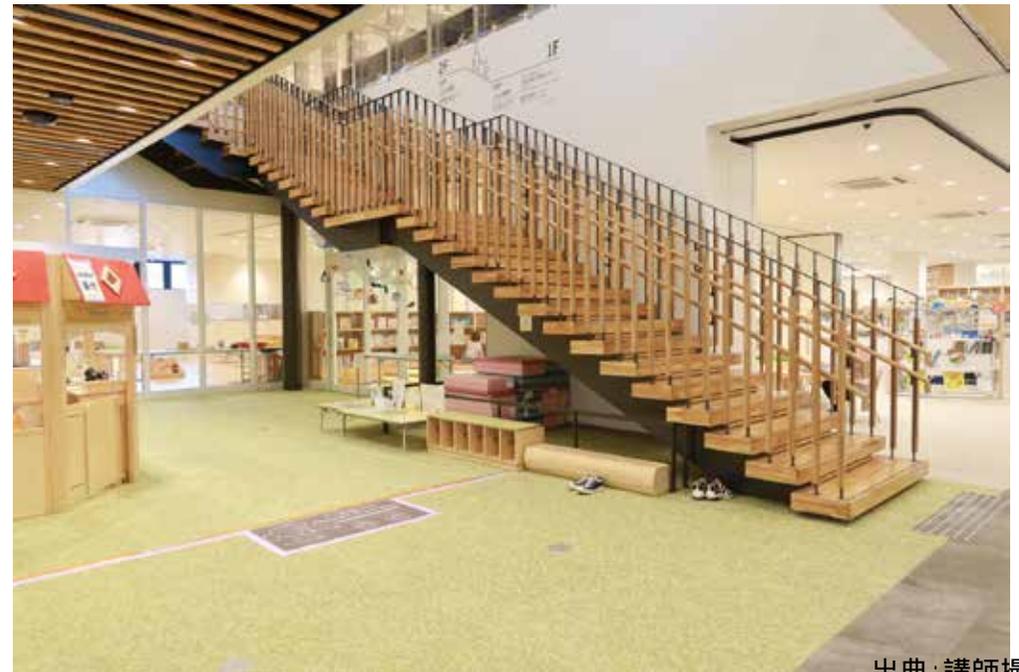


出典: 廿日市市 HP

【複合施設事例】施設現況



【複合施設事例】施設現況



【複合施設事例】開業後の状況

n 実際の運営状況（管理事業者へのヒアリング）

- 従前より客層が変わった。明らかに若い世代が増えた。
- 従前の年間来館者数：16.8万人 開業後3か月で20万人
- 様々な業務を担当する事業者が定期的にリーダー会議を実施し情報共有している。
- 館内どこでも本を持って歩いて回る人が増えた。管理上の問題は生じていない。
- 利用体験等を通じ、これから徐々に利用が増えていこうと考えている。

n モニタリング状況（市のモニタリング結果公表）

• 市の全体意見

『民間のノウハウを活かし、魅力ある事業展開もできており、利用者数についても開館イベント時の1万人超えの集客を含め、目標数値を大きく超え、特に、子育て家庭や児童生徒の利用が多く、本事業のコンセプト、方針に沿った運営ができていると評価』

『総利用者数の増加に比べ各機能目的利用の稼働率が同水準となっていることから、子育ての利用や目的外の利用者を多く得ることができていると評価でき、計画の目的を期待通り達成できているものと評価』

ご清聴ありがとうございました

