

令和元年度 御所市におけるPPP/PFI民間提案活用に関する調査検討支援業務

1 支援案件の概要

支援対象	奈良県御所市
対象事業	近鉄御所駅西側市有地活用事業
事業概要	近鉄御所駅前前の市有地において、中心市街地のまちづくりに寄与する機能と、老朽化した公共施設の機能（移転更新）を併せ持った複合施設を整備することを想定。
民間提案の背景等	<ul style="list-style-type: none"> 御所市では、中心市街地の玄関口となる近鉄御所駅、JR御所駅周辺のまちづくりを推進し、人口流出や都市機能の空洞化に歯止めをかけたいと考えている。 そうした中、交通事業者、金融機関、近隣の商業事業者等の関係者と連携して「御所中心市街地地区まちづくり基本計画」の策定を進めており、交通結節点としての機能強化や、回遊性向上のための事業を計画に位置づける予定。対象の市有地は、これらの整備事業と近接した位置にあり、中心市街地のまちづくりに資する活用が求められる。 また一方で、御所市の公共施設には老朽化や耐震性不足等の課題を抱えているものがある。 これらを踏まえ、中心市街地のまちづくりに寄与するとともに、老朽化した公共施設の移転先となる複合施設を、市有地を活用して整備することを想定し、民間からの提案を求める。

2 支援の主な内容

- 民間提案を受ける上での基本条件の整理
(関係者ヒアリングの実施、庁内関係部局との協議支援)
- 事業化・事業者選定に向けたシナリオ・手順フロー等の検討支援
(民間事業者への情報開示、民間事業者の負担軽減、適切なインセンティブ付与の観点を重視し、民間提案の手順フローを検討)
- 民間提案の公募手続に関する支援
(公募要項の検討・作成支援、事業者からの質問回答支援 等)

3 支援結果

＜事業者選定に向けた民間提案の手順フロー＞

■ 第1段階：事業コンセプトの募集

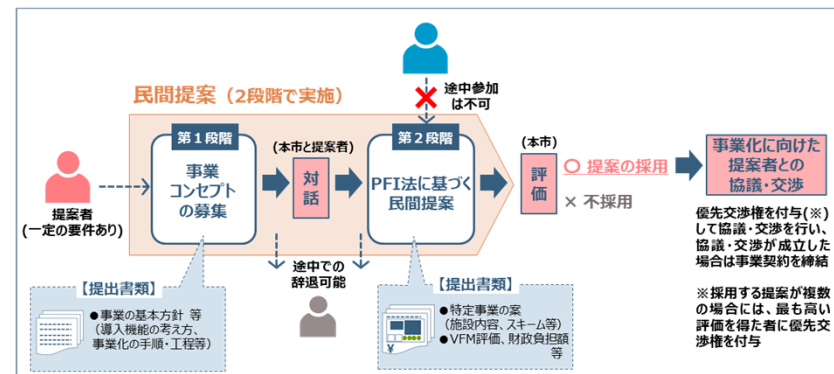
4社が事業コンセプトに関する提案を提出

- PFI事業の詳細な提案を行う上では高度な検討が求められることから、事業に対する提案者側の理解を深める必要がある。そこで、第1段階として、事業の基本方針等について書面での提出を求め、対話も含めて、本市と提案者双方で事業のイメージ等の共有を図った上で、第2段階のPFI法に基づく民間提案に進む流れを想定。
- 第1段階に提示された内容は評価対象とせず、第2段階のPFI法に基づく民間提案の評価にも影響しないこととする。また、第2段階における提案内容を何ら拘束するものではない取扱とする。
- 事業コンセプトの募集に応募せず、PFI法に基づく民間提案から途中参加することは認められないこととする。

■ 第2段階：PFI法に基づく民間提案

引き続き、令和2年秋に実施予定

- 特定事業の案、VFM評価等についての提案書類の作成・提出を求め、御所市がその提案を採用するか否かについて審査・評価を行う。
- 提案を採用することとなった場合には、提案者（採用する提案が複数の場合には、最も高い評価を得た者）に優先交渉権を付与して協議・交渉を行い、協議・交渉が成立した場合は事業契約を締結することを想定する。
- 途中段階で提案を辞退することについてペナルティは設けないこととする。



4 支援を通じて得られた知見の整理

【1】民間事業者への情報開示と相互の意思疎通が重要

- 御所市では、平成30年度に国土交通省の近畿ブロックサウンディングに参加はされていたものの、案件情報の周知が不足していたことから、ホームページで民間提案実施の予告情報を提供した。これにより、案件に対する複数の事業者からの問い合わせがあり、一定の周知が図られるとともに、問い合わせ対応の中で事業者からの意見を聴取することができ、民間提案の進め方や事業条件を詰めていく上での参考とすることができた。

【2】民間事業者の負担軽減と適切なインセンティブの付与が重要

- 民間提案では、提案者の労力・コスト等の負担が大きいため、事業者側が安心して取り組める仕組みが必要であったことから、優先交渉権付与を設定するとともに、提案途中での辞退も可能な仕組みとした。これらの進め方により、結果的に事業コンセプト募集の段階で4件の応募があり、参加の動機付けの面では一定の成果があったと考えられる。

【3】民間提案制度の認知度や制度の理解が不足

- 民間提案の制度が一般的に認知されておらず、また、制度の内容についても正確に理解されていない場面が散見された。特に、サウンディング調査や民間発案、一般のPFI事業公募と混同されていることもあり、これらとの違いについて繰り返し説明を重ねる中で、徐々に理解が深まっていく状況が見られた。
- これを踏まえ、PFI法に基づく民間提案制度の存在を改めて周知するとともに、制度の趣旨・内容等についての確に情報発信することが求められる。

【4】御所市における民間提案活用の意義

- 市有地の民間活用ポテンシャルはあまり高くないとの事業者意見もあり、大都市部などの開発ポテンシャルの高い場所で想定される進め方では、事業公募が成立しない、あるいは事業公募を実施しても不調に終わることも懸念された。
- そこで、優先交渉権を付与することと引き換えに民間事業者側で詳細な検討を行い、民間施設の入居も含めて一定の事業成立の目的が立った提案を受け入れることで、事業化の可能性が高まることが期待された。

5 民間提案制度の普及拡大方策の検討

民間提案制度の課題、留意点

■ 事業化検討の熟度等に応じて民間提案の仕組みを適切に使い分けるための情報提供が必要

■ 提案の負担に見合ったインセンティブとして、優先交渉権の付与も有効

- PFI法に基づく民間提案の普及が進んでいない背景としては、インセンティブが制度に規定されていないことに加え、提案作業の労力と得られるメリットのバランスが取れていないことが考えられる。過去に実施されたPFI法に基づく民間提案では、事業公募段階での加点をインセンティブとしている事例が多いが、事前に基本計画が確定しているなど、事業化に向けて一定の熟度に達しており、インセンティブとしては加点で十分であった可能性もある。一方、御所市では複合施設の基本計画が未策定であったため、事業化に向けた高度な検討や複雑な調整が求められ、加点のみではインセンティブとして不十分と考えられたことから、優先交渉権の付与を設定した。
- このような御所市への支援結果を踏まえ、民間提案の普及にあたっては、提案の負担や難易度等に応じた優先交渉権の付与をインセンティブとして設けることも有効と考えられる。

マニュアルの改善提案

① 民間提案制度に関する概要、PFI法に基づく民間提案の定義等の解説を付記する

② 民間提案に優先交渉権を付与する場合の事業化プロセス（例）を提示する