

平成28年2月16日



## 『他都市における民間提案制度活用事例』

官民連携（PPP/PFI）事業の推進セミナー（関東/北陸ブロック）

大成有楽不動産株式会社  
施設管理営業本部  
施設管理営業第二部  
山下 知典

1

民間提案制度とは・・・

2

他市における民間提案制度

3

民間提案制度を活用した当社事例

4

民間提案制度のポイント

## 官庁案件における一般的なPPP手法



PPPの手法	手法の概要
<b>一般競争入札</b>	入札情報を公告し、民間事業者から広く参加申込みを募り、競争の原理を働かせ事業者を選定する方式
<b>最低価格方式</b>	予定価格の範囲内で最低価格を提示したものを落札者として決定する手法 <b>価格のみが重視される(仕様発注方式)</b>
<b>総合評価方式</b>	価格・品質などを評価基準を定め、総合的に評価し、落札者を決定する手法 <b>価格のみでなく品質も重視される(性能発注方式)</b>
<b>指定管理者制度</b>	地方自治体保有の公共施設の運営管理を民間等の団体に開放し、一体的に代行させる制度
<b>市場化テスト</b>	国や官庁が担う業務に競争原理を導入し官と民が対等な立場で競争し価格・品質の両面で優れたものにサービス提供させる制度
<b>PFI</b>	公共施設の設計・建設・維持管理運営に民間資金とノウハウを活用し効率的・効果的な公共サービスを民間に提供させる手法
<b>民間提案制度</b>	民間事業者から官公庁へ提案された業務について評価し、提案した民間事業者に業務を委ねる方式

価格

提案

### 民間提案制度

公共サービスのコストダウンや行政の効率化を主な目的として、行政業務の負担軽減、効率的で効果的なサービス提供の確保、民間企業が持つ技術やノウハウを公共サービスに活用できる手法

# 我孫子市「提案型公共サービス民営化制度」



## 我孫子市の概要

- 人口:13万899人【2015年12月1日現在】
- 面積:43.19K㎡
- 民間提案制度のパイオニア的自治体

## 制度の目的

これからの公共サービスは、民間と行政がそれぞれの長所を活かし、対等な立場で担っていくことが必要であり、これまで行政が担ってきた仕事を、民間の知恵とアイデアでより良いものにした上で、民間に移していくための制度。

## 特徴

市が行っている全ての事業を対象に提案を募り、市民にとってプラスと判断すれば、民間への委託・民営化を実施。行政が民間に任せたい仕事を決めるのではなく、民間がやりたい仕事を提案することで、公共の分野をさらに豊かにし、行政のスリム化・効率化を図る。

審査基準は①**独自性**②**市民の利益**③**実現可能性**④**提案団体の能力**を基に判断。原則として**提案採用時には3年間の随意契約**が行われる。



# 流山市「デザインビルド型包括施設管理制度」



## 流山市の概要

- 人口:17万5,585人【2015年12月1日現在】
- 面積:35.32km<sup>2</sup>
- 平成19年度から公共施設のファシリティマネジメントの具体的な検討・実施を推進

## 制度の目的

ファシリティマネジメント施策の一環として、流山市役所を含む34施設の設備等の保守管理、点検、法定検査、維持管理等を包括的に業務委託することにより、民間のノウハウを活用し、保守管理業務の質の向上、事務量の低減、コスト削減を図る。

## 特徴

民間事業者から公募を行い、最も優れている応募者(優先交渉権者)をプロポーザル方式で選定。優先交渉権者は、**提案内容を基に事業フレームを構築し、市と協議**を行いながら、合意に至った場合には**契約事業者**として本事業を実施する。

採択された事業は、**原則3年間は、提案者に委託**。



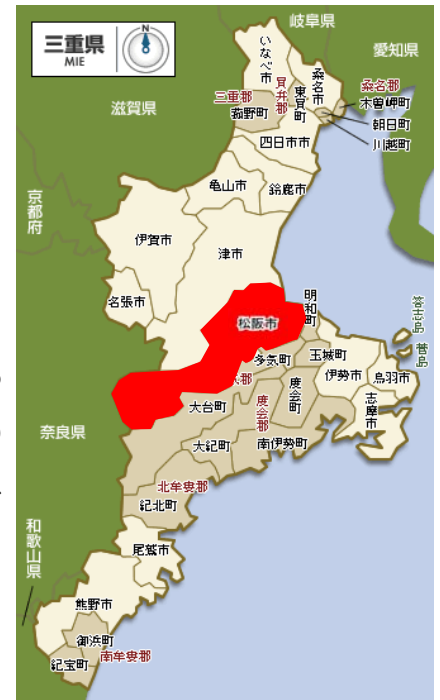


## 松阪市の概要

- 人口:16万5,166人【2015年8月1日現在】
- 面積:623.64K㎡
- 他市の民間提案制度を参考に独自の提案評価制度を構築

## 制度の目的

柔軟な公共サービスを提供するため、民間の持つ斬新な発想やノウハウを事業に活かす取組みとして、市が実施しているすべての事務事業を対象として提案を受け、公民の役割分担を再構築し行政の効率化を図り市民サービスを向上させようという制度。



## 特徴

我孫子市の民間提案制度を参考にしている。

審査基準は①独自性②向上性・安定性③効率性・効果性④地域性⑤採算性・実現性⑥法令適合性・資格性⑦責任制・管理性を基に多様な観点から提案、提案者を評価し判断。原則として提案採用時には**3年間の随意契約**が行われる。なお、**提案採用後、1年間の準備期間を設け、業務実施内容について協議**を行い、委託内容を決定する。

## 地方自治体が抱える課題と公共施設マネジメント



### 施設機能

老朽化・耐震化・バリアフリー化・  
環境負荷軽減

### 社会環境・行政需要の変化

人口減少・人口構造の変化  
ライフスタイル、ニーズの変化  
財政状況の逼迫

### 市町村合併

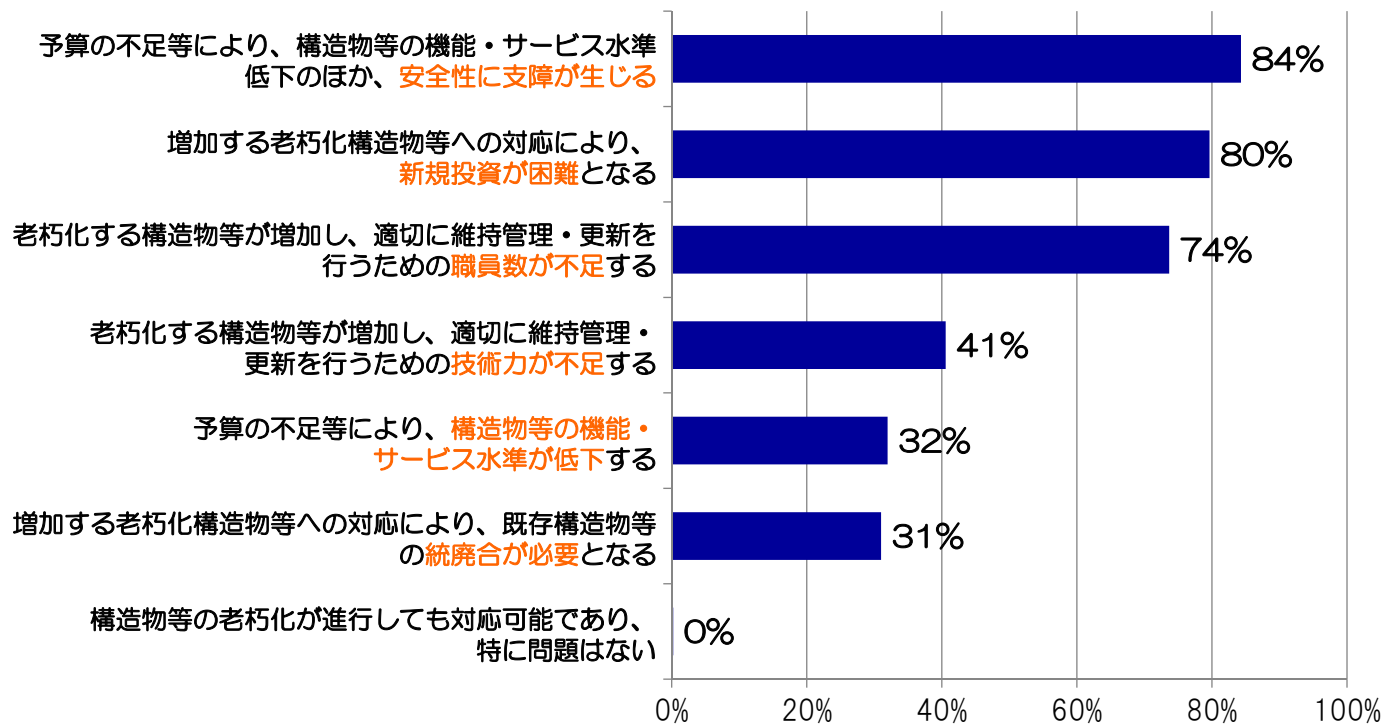
旧市町村時代の同目的の公共施設の  
複数保有

公共施設マネジメント

公共施設の  
全体最適化



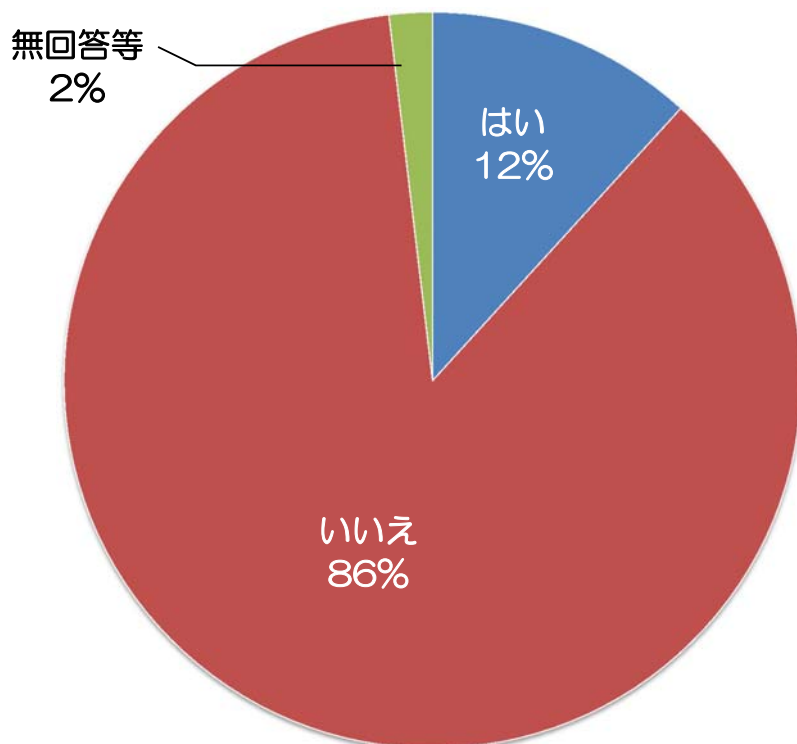
Q: 公共構造物・公共施設の老朽化が進行する中で、  
**今後懸念されることは何ですか？**



資料)国土交通省 社会資本整備審議会・交通政策審議会「今後の社会資本の維持管理・更新のあり方について答申」(2013年12月)参考資料より



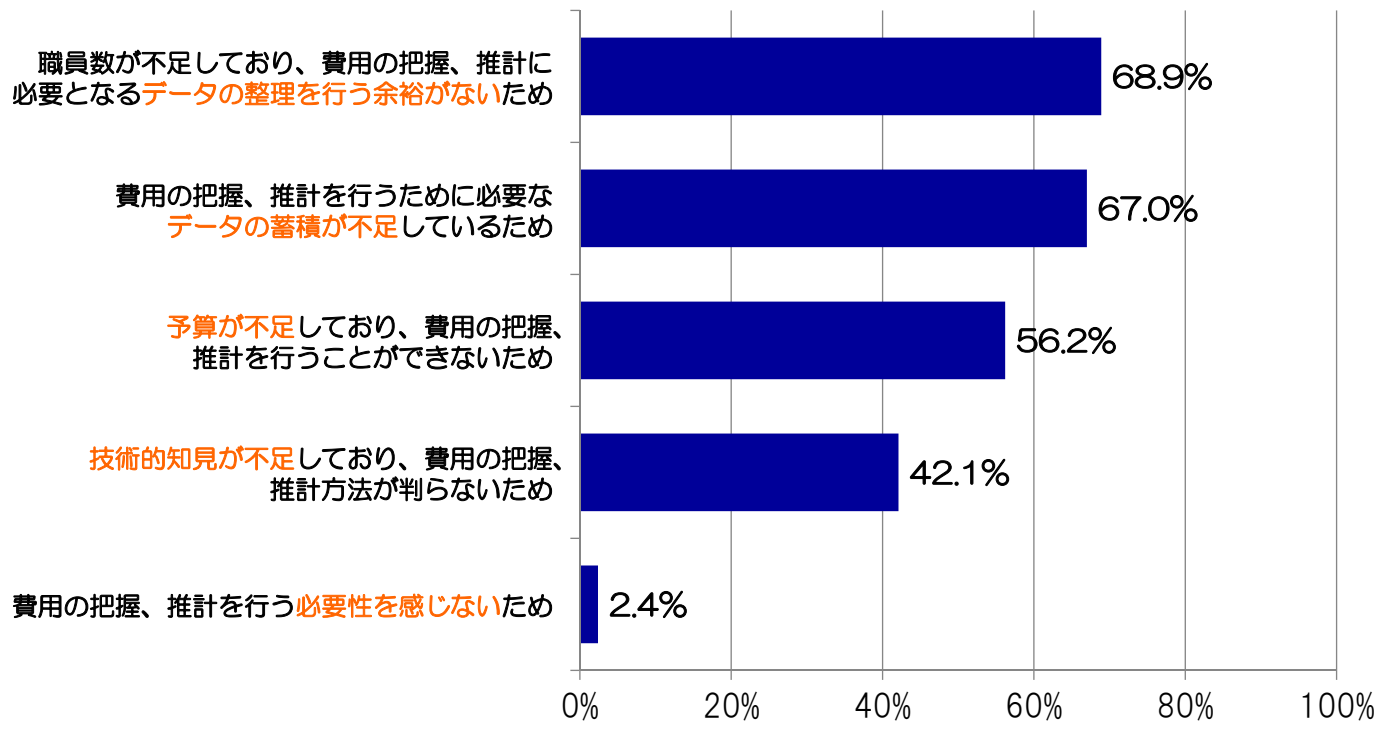
Q: 自治体内で**維持管理全体をとりまとめる部署、組織は存在**  
**しますか？**



資料)国土交通省 地方公共団体に対するアンケート調査結果(2013.11月)より作成



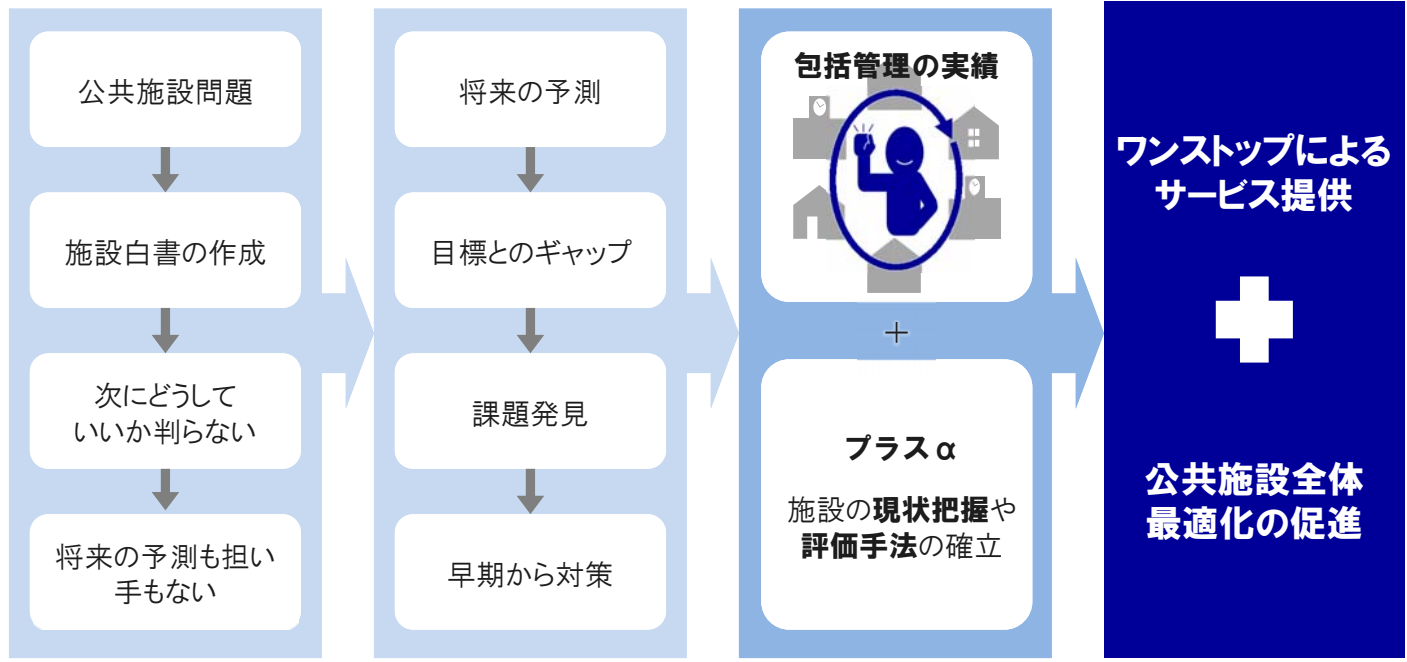
Q:維持管理・更新に必要となる費用を把握していない理由は何ですか？



資料)国土交通省 社会資本整備審議会・交通政策審議会「今後の社会資本の維持管理・更新のあり方について答申」(2013年12月)参考資料より



地方自治体には維持管理をまとめる部署がなく、維持管理・更新に対処する予算や十分な知見を持つ職員が不足しているため、その対応や予算の把握などが進まず、将来予測など、どうしたらいいかが分からず頭を抱えている。なら、当社の施設包括管理の実績などを活用して役立つことができるのでは？





## 提案業務 1 定期点検の総括的受託(窓口の一元化)

- ワンストップの施設管理ソリューションを提供
- 費用の削減と市職員の業務負担の低減化

## 提案業務 2 巡回点検サービス

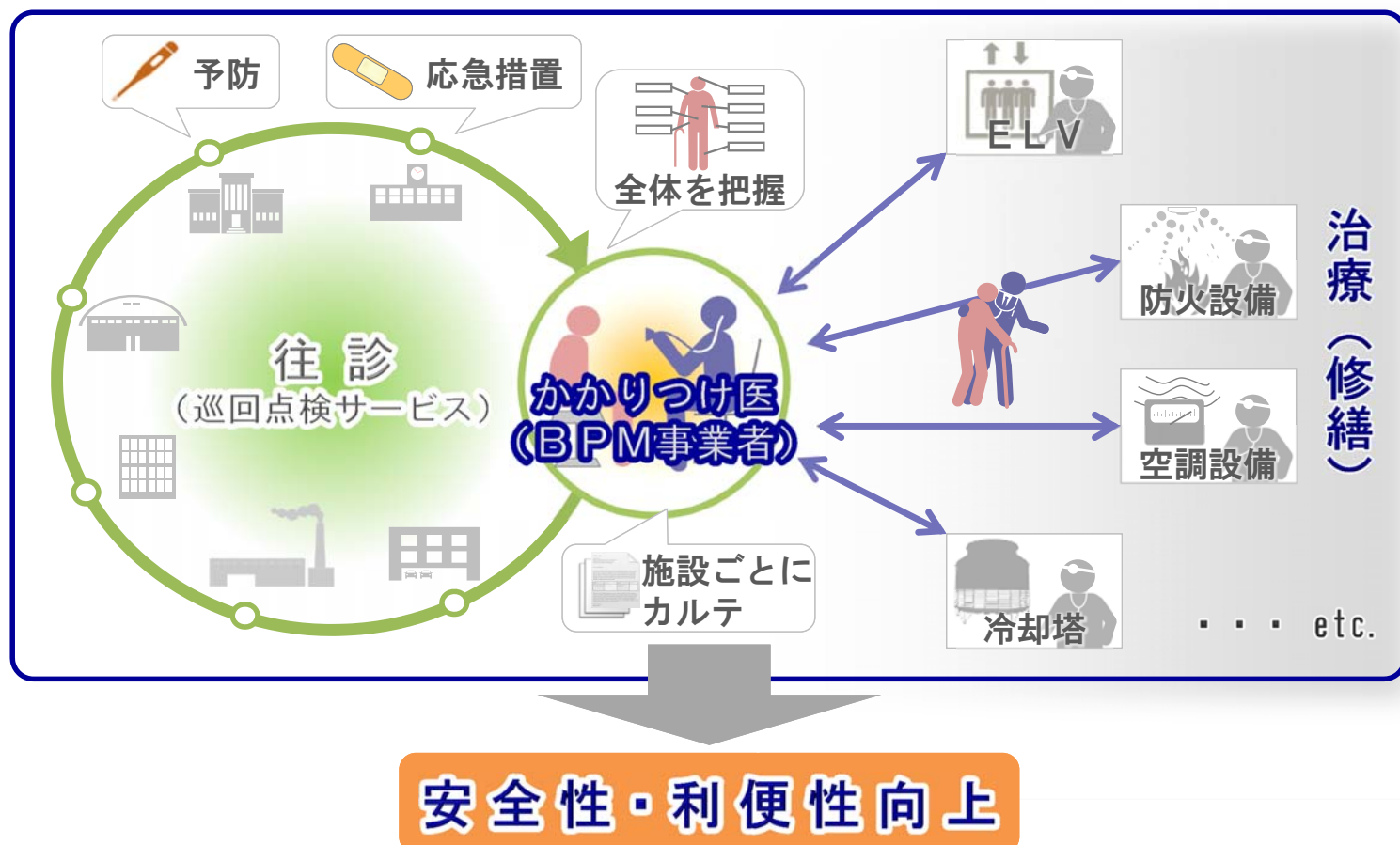
- 予防保全の観点から劣化状況を診断・評価・報告
- 専門家の視点で公共施設マネジメントに貢献

## 提案業務 3 施設管理に係るサポート業務

- ノウハウを活かし、専門技術員による「中短期修繕計画」を作成
- 「施設管理協議会」を開催し、課題を共有する

総括的予防保全=BPM手法

## BPM手法のイメージ





## ① 利用者の安全性

巡回点検サービスにより不具合等の早期発見と適切な対応で、利用者の安全を確保

## ② 市民の利便性

施設の利用に影響する事象（設備故障や不具合等）には、迅速かつ的確な対応で、市民の利便性を向上

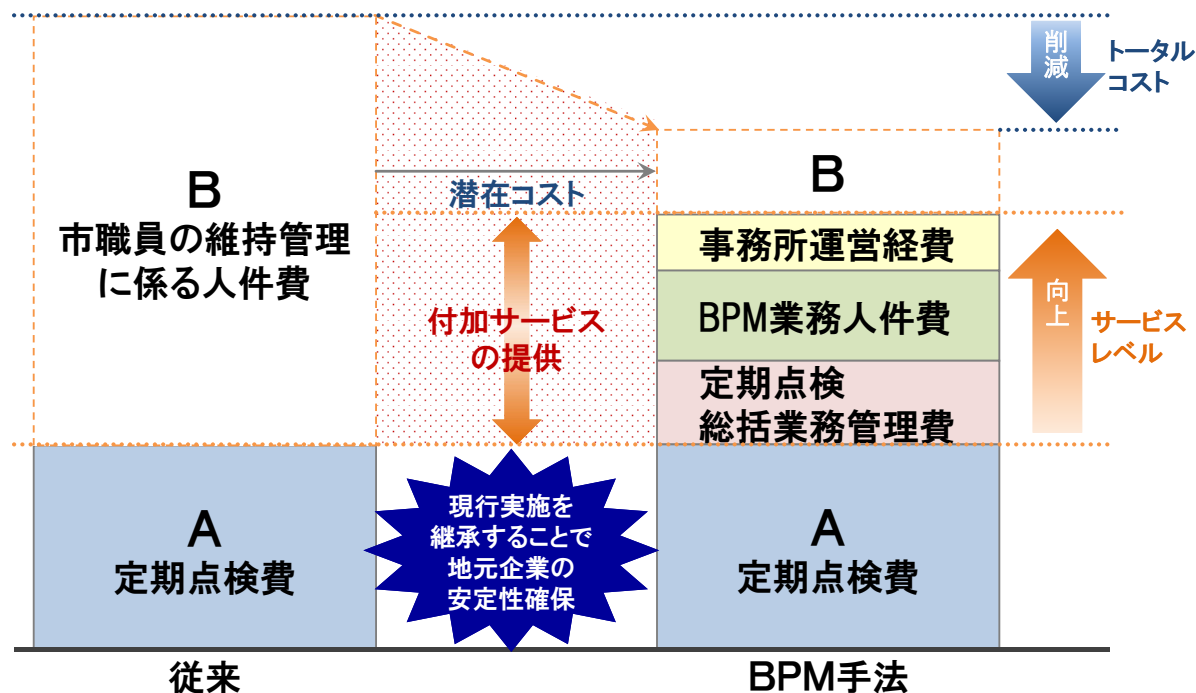
## ③ 安定的な雇用

業務実施体制に市在住者を積極的に採用し、地元で安定的な雇用を創出

## ④ ノウハウと受注機 会の提供

地元企業に弊社が持つ施設管理におけるノウハウと弊社物件での業務受注の機会を提供

# BPM手法のコスト効果イメージ



### 付加サービスとは？

- 巡回点検サービス … 定期点検業務管理・定期的な巡回点検、御用聞きサービス
- サポート業務 …… 中短期修繕計画の策定、施設管理協議会の立上げ・参画
- その他業務 …… 提案を行う自治体状況や地域による特殊性を考慮し業務も検討





- 年度当初の繁忙期に契約事務が一元化され、事務の簡素化が図れた。
- 電話連絡後の対応が早い、対処も早い。
- 保守点検以外も見してくれる。  
(雨樋・建具・ハチの巣等)
- 報告書の内容が見やすく、わかりやすい。
- 54施設の中の優先順位が明らかになった。



- 事務作業の非効率性や管理の質のばらつきが課題だったが、我孫子市での事例を知って、本市でも導入し現在は46施設68業務を委託している。
- 巡回点検サービス時に簡易的な修繕を行ってくれるので、設備の保守管理の質が大きく向上した。
- 仕様書作成・入札・契約・支払の一連の業務が一元化され事務コストが大幅に削減されたため各課からの評価も高い。
- 仕様の統一に苦慮したが、協議を重ね一つずつ調整できた。
- メーカー管理となる設備以外は、ほぼすべて市内事業者を活用するなど、地域経済の活性を促すようなきめ細やかな配慮がなされていてありがたい。

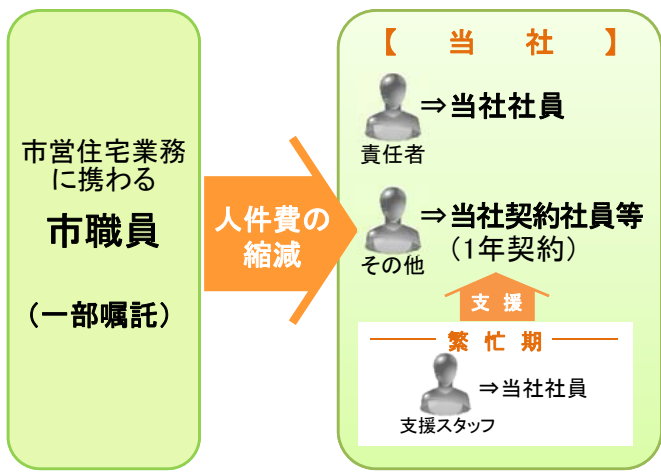
# BPM手法からの派生した提案業務①



## 派生① 市営住宅の運営管理業務

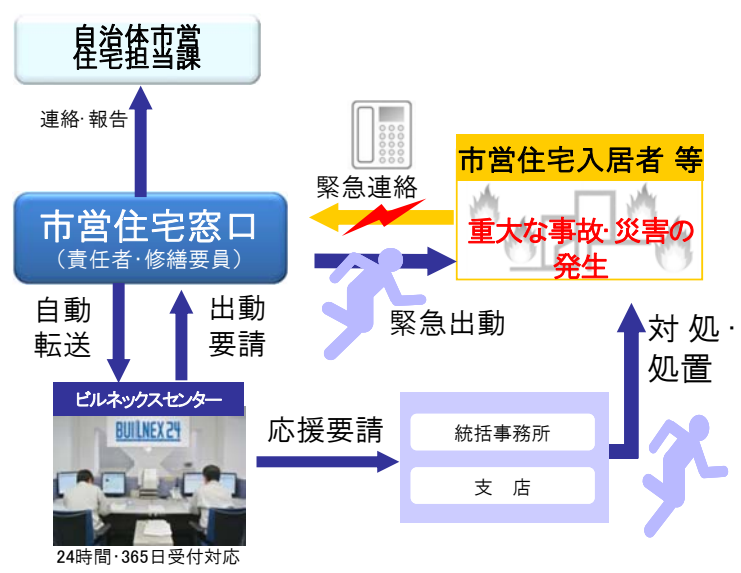
弊社が持つ公営住宅の管理実績を活用し、市営住宅の運営管理業務の追加提案

### 提案1 業務に係る人件費等の縮減



### 提案2 休日夜間の24時間受付体制

<緊急対応体制図>



# BPM手法からの派生した提案業務②

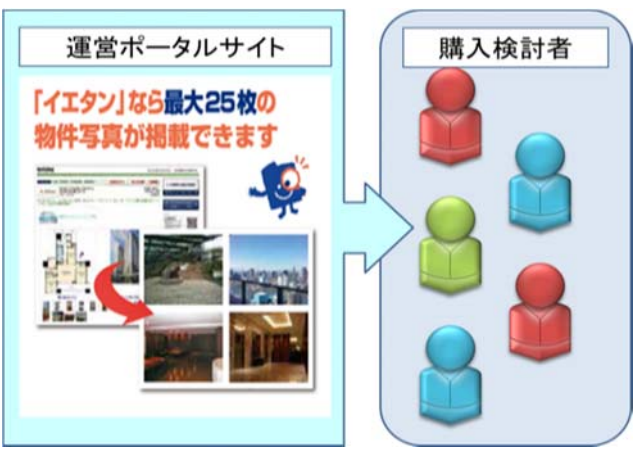


## 派生② 市有遊休地売却の補助業務

不動産事業の実績等により構築した信頼と弊社子会社運営ポータルサイトのネットワークを利用

### 提案1 情報を広く提供

①不動産売却情報を当社提携不動産事業者や一般の購入検討者に幅広く提供。



### 提案2 関係法に準じた手続や補助

①宅地建物取扱責任者が関係法令に準じた適切かつ的確な手続の説明を買主様側にも提供。  
※自治体には関係法の責務が生じないため

②市有地売却の価格査定や物件周辺の取引事例などの参考となる助言の実施

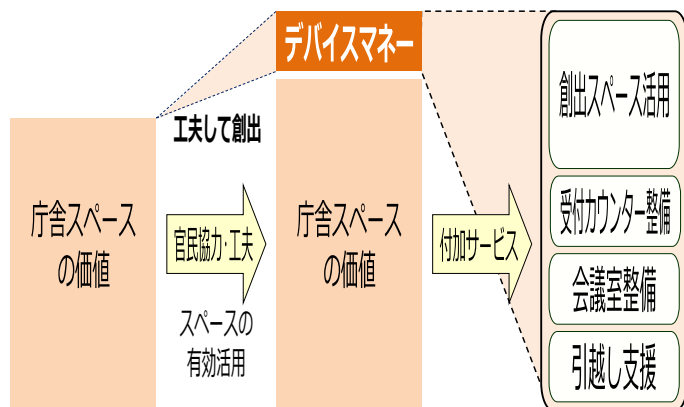


## 派生③ 市有財産の活用(デバイスマネー※の創出)

庁舎スペースのムダ等に着眼し、レイアウトを見直しできたスペース活用し、民間に貸し付けることなどで得られる新たな賃料収入(デバイスマネー)を活用し、財政負担を軽減した方法で庁舎を再整備する手法。

### 提案1 デバイスマネーの創出

無駄なスペースを見直しできた余剰を民間へ貸付するなどにより新たな資金を創出する。



[※デバイスマネーとは工夫(device)して創出した理論上のお金]

### 提案2 デバイスマネーの活用

デバイスマネーを活用して財政に負担をかけずに、より快適な施設を再整備する。



隣の書類が見える  
受付カウンター



判りやすいサインと  
仕切り付き受付カウンター



立ち上がりにくい  
待合ベンチ



肘付きで立ち上がりやすい  
待合ベンチ

## 民間提案制度のポイント



### ① インセンティブ

提案した内容が採用された場合、提案者は複数年にわたり随意契約などの優先権が与えられる

### ② 創意工夫

行政にはない斬新な発想やアイデアが盛り込まれ、コストやサービスの質の面からより良い行政サービスが創出できる

### ③ 自由な設計

民間事業者は自らやりたい業務について自由な提案ができ、行政は任せたい業務を自由に決められる

### ④ 対等な立場

民間事業者と行政が対等な立場で協議し、共に事業化を検討する



## 優先権として随意契約することへの懸念について

【最高裁判所第二小法廷判例】(昭和62年3月20日)

地方自治体が契約をするにあたり、競争入札によることが不可能又は著しく困難とは言えないが、不特定多数の者の参加を求め競争原理で契約の相手方を決めるのが必ずしも適当でなく**契約の目的、内容に照らし、それに対応する「資力、信用、技術、経験等を有する相手方を選定してそのものと契約を締結する」という方法**を取ることが当該契約の性質に照らし又はその目的を達成するうえでより妥当であり、ひいては**当該普通地方公共団体の利益の増進**につながる場合には、「**その性質又は目的が競争入札に適さないものをするとき**」に該当するものと解すべきとされています。



民間提案制度において、公正、公平な審査が行われれば、随意契約をすることについて公正性・公平性を害するという懸念はなくなるのではないのでしょうか？



大成建設グループ

大成有楽不動産

*For a Lively World*