

公民連携による  
まちづくり・公共事業・公有資産活用  
新しいスキームによる公共発注

2021. 10

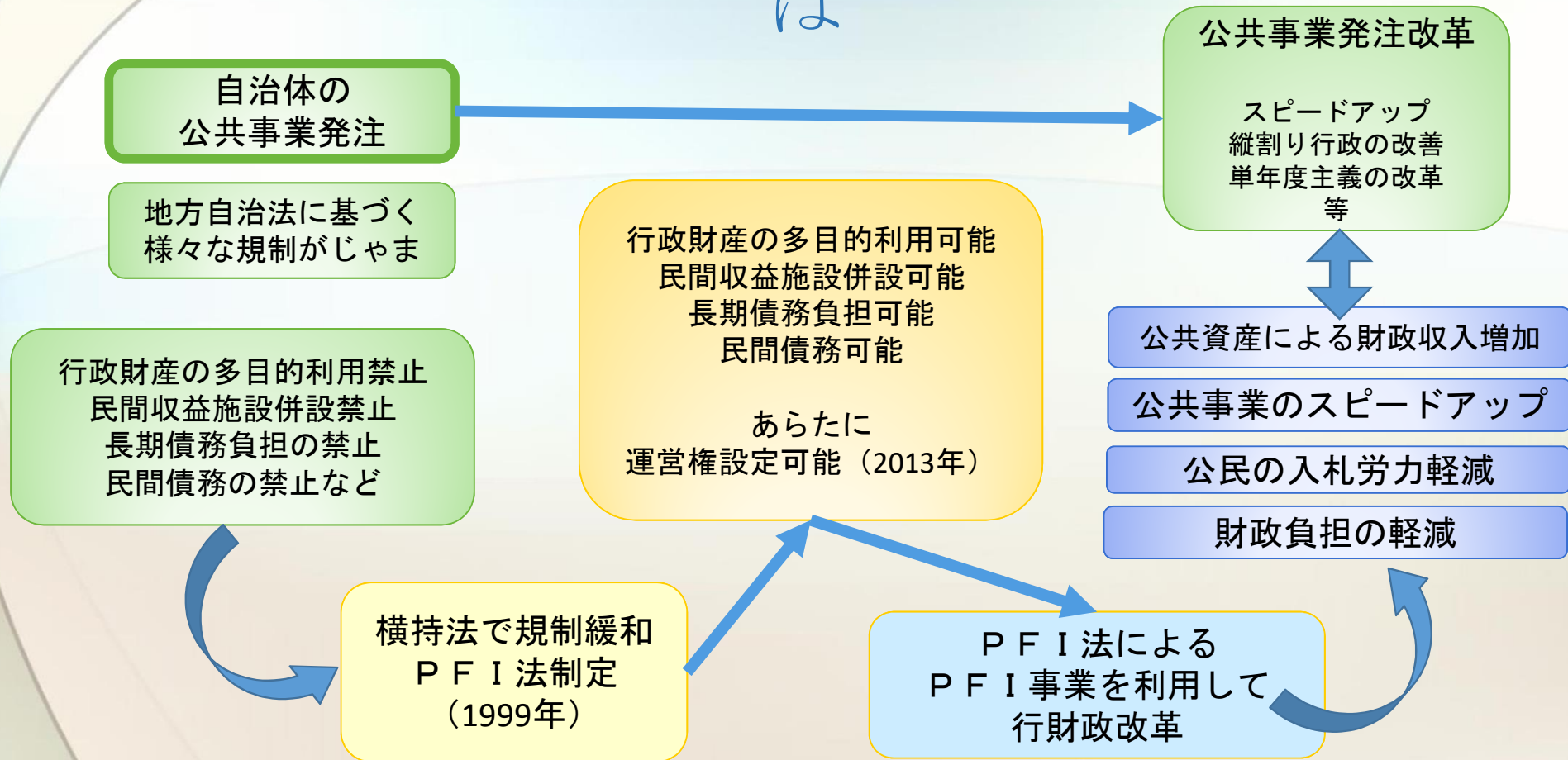
一般社団法人 国土政策研究会 理事

伊庭 良知

[iba@image.ocn.ne.jp](mailto:iba@image.ocn.ne.jp)

なぜ自治体はPFI発注するのか

# 公民連携（PPP・PFI）とは



# P F I 法は規制緩和法

- 地方自治法でできないとされたことをできるようにする
  - 行税財産の目的外使用可能：学校に公民館いれたり、ホールいれたり
    - 公共施設の統合・複合化
    - 施設整備の重複出費を防ぐ：土地の重複購入：建物の余分な床面積
  - 行政財産に民間収益施設併設可能：図書館にレストランや本屋やカフェ
    - 利用者の利便性向上
    - 民間から定期借地料や家賃収入の徴収：自治体収入の増加：後年度負担「0」
  - 長期間契約を可能にする：長期債務負担行為により、30年、50年
    - 単年度会計の打破：必要なときに維持管理・修繕費の予算不成立で耐久が短い
  - 税金と債券発行以外の資金調達
    - 一般の民間企業が資金立て替え・分割割賦払い
- 一括発注による合理化：時間・施設・業務・地域

# 国の推進支援

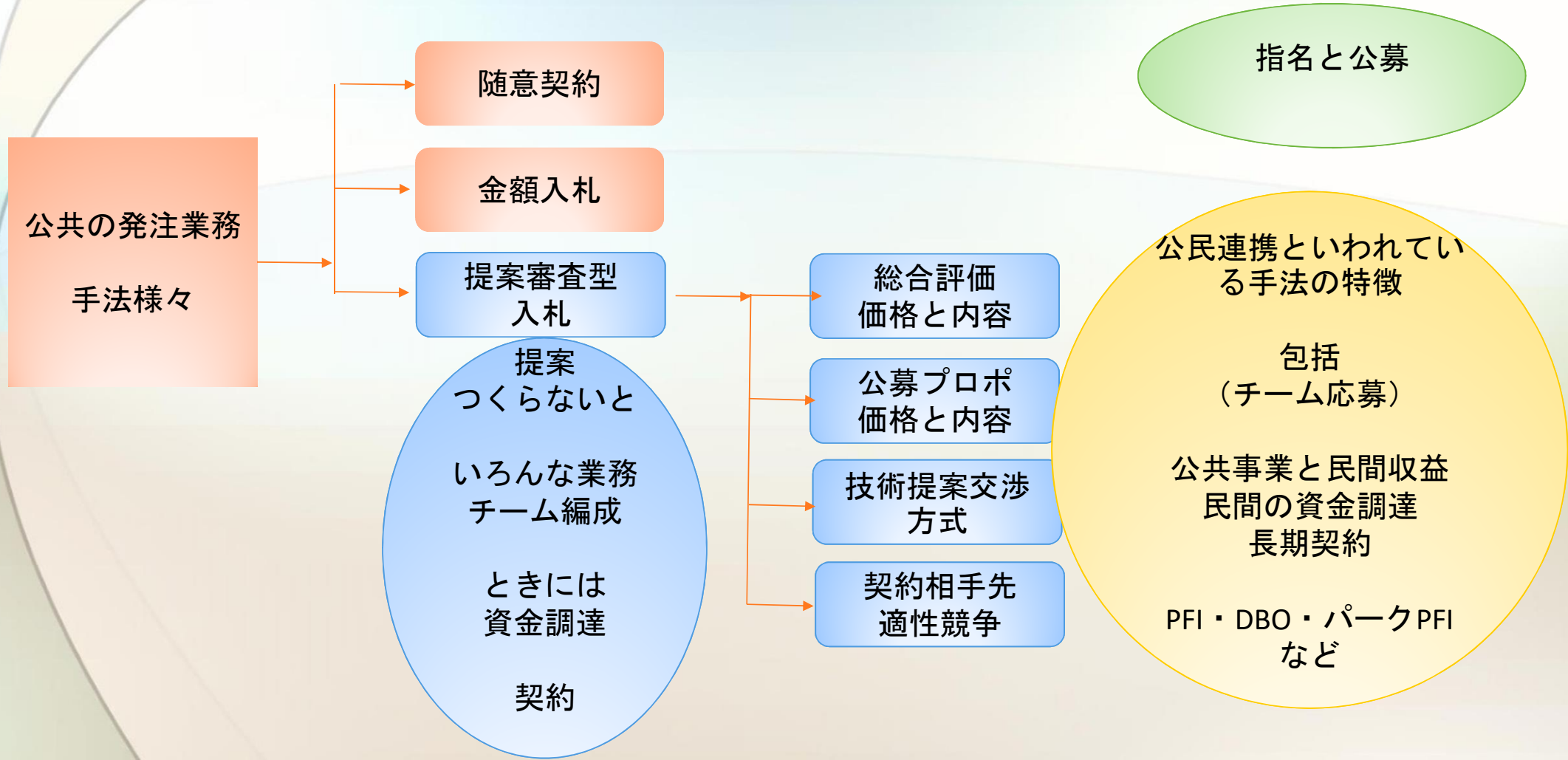
- 社会資本整備一括交付金の重点配分
  - PPP / PFI 方式で実施すると重点項目に位置付け
  - 交付金配分で優遇：下水道・都市公園・住宅・クルーズ船ターミナルなど
- 調査検討業務支援
  - 先導的公民連携調査補助事業：2000万円まで、100%補助など
- プラットフォーム形成補助
- サウンディング支援

# 自治体の事業の進め方

# PPP・PFI事業推進手順



# 見つけ方その2 PPP/PFIは発注手法（契約相手先選定）の一つ





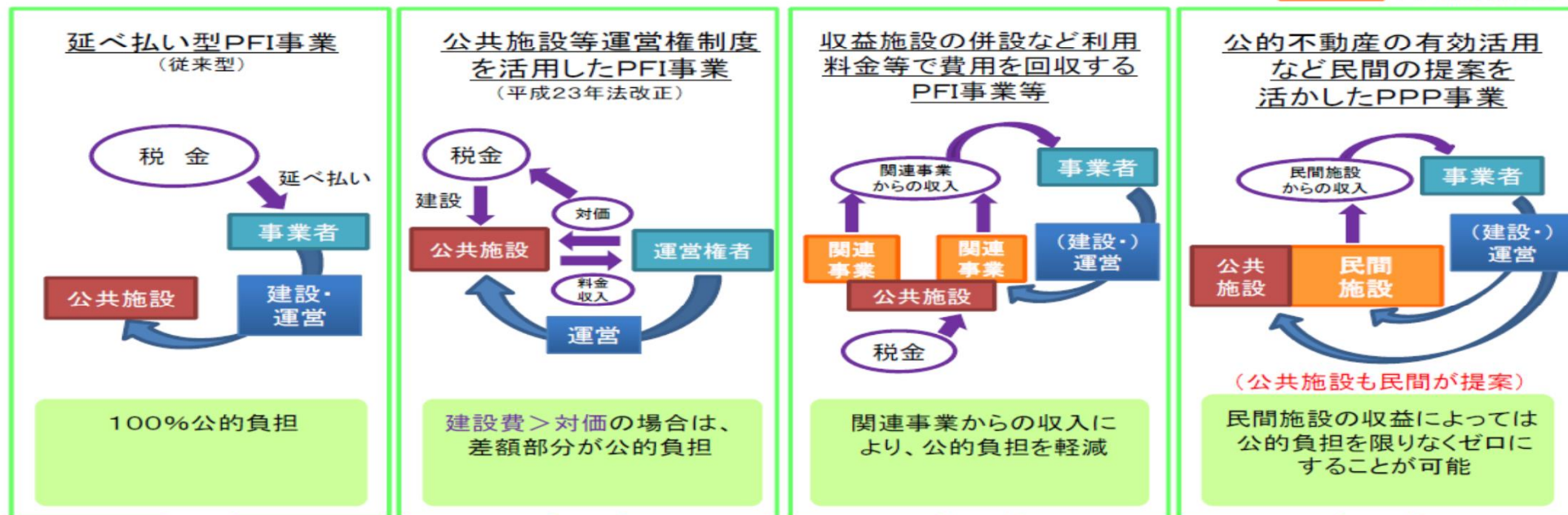
国の取り組み方針  
PPP／PFI推進  
アクションプラン  
(令和2年改訂版) の内容

2020年6月21日 閣議決定

平成25年6月  
甘利大臣発表

# PPP/PFIの抜本改革

民間投資



**民間の創意工夫・シナジー効果**

# 新たに実施すべき具体的施策

- インフラ分野：生産性向上・防災・物流・交通・都市の課題解決
  - インフラの維持管理（特にキャッシュフローを生み出しにくいインフラ）
    - P P P / P F I が進まない原因と効果的な普及策の検討
    - 多年度かつ広域の一括契約の仕組みを活用
- P P P・P F I の導入加速
  - コンセッション導入重点分野の数値目標を達成すべし
    - 空港・上水道・下水道・道路・文教施設（3件）・公営住宅（6件）・旅客ターミナル（3件）
    - M I C E（6件）・水力発電(3件)
    - 工業用水

# PPP・PFIの推進

稼ぐ公共インフラ  
への舵きり

- **多様な** PPP / PFI の活用を重点的に推進
- **下水道**の運営権事業
  - 検討を行う自治体を支援・ノウハウの横展開
- **自治体・地方企業・地域金融機関のプラットフォーム**への参画推進
  - 人口規模の小さな自治体の案件形成促進
  - 地元企業の案件への参加促進
- **キャッシュフローの生み出しにくいインフラ**（民間がやっても赤字の案件）
  - 官民、みんなで知恵を出す。財政負担の削減を実現する。
    - サービス購入型運営権設定 **（持参金付き運営権）**
    - 多年度・広域の一括契約の推進 **（包括のキーワード（時間・地域・施設・業務）**

## PPP/PFIを採用する際大切なキーワードと行政の姿勢

### • 包括する

- 時間を包括する：単年度でなく長期の事業をまとめて発注する
- 施設を包括する：1施設ずつの発注でなく、複合化、複数をまとめて事業化する
- 業務を包括する：業務ごとの分離発注でなく、一括で発注する
- 地域を包括する：広域で、公共的資産を合理的に整備する

### • 事業・手法の評価は（自治体としての）

- 自治体の財政負担の削減を実現する発注になっているか
- 自治体収入・歳入が増えるように発注されているか
  - （交付税・固定資産税・消費税・住民税・交付金・法人税等）
- 地元企業や地元経済が活性化する発注になっているか
- サービスの質が直轄でやるより向上する発注になっているか

# 包括についての事例

## 施設包括・業務包括

県内各所の17駐在所

地域が散ってる：JVが有効

JV構築努力・多業種・多地域

広域・包括・一括・多業務

1回の入札で

通常だと17×少なくとも5回

85回の入札業務

民間：小さいけれど17回のチャンス

17回分の受注が！

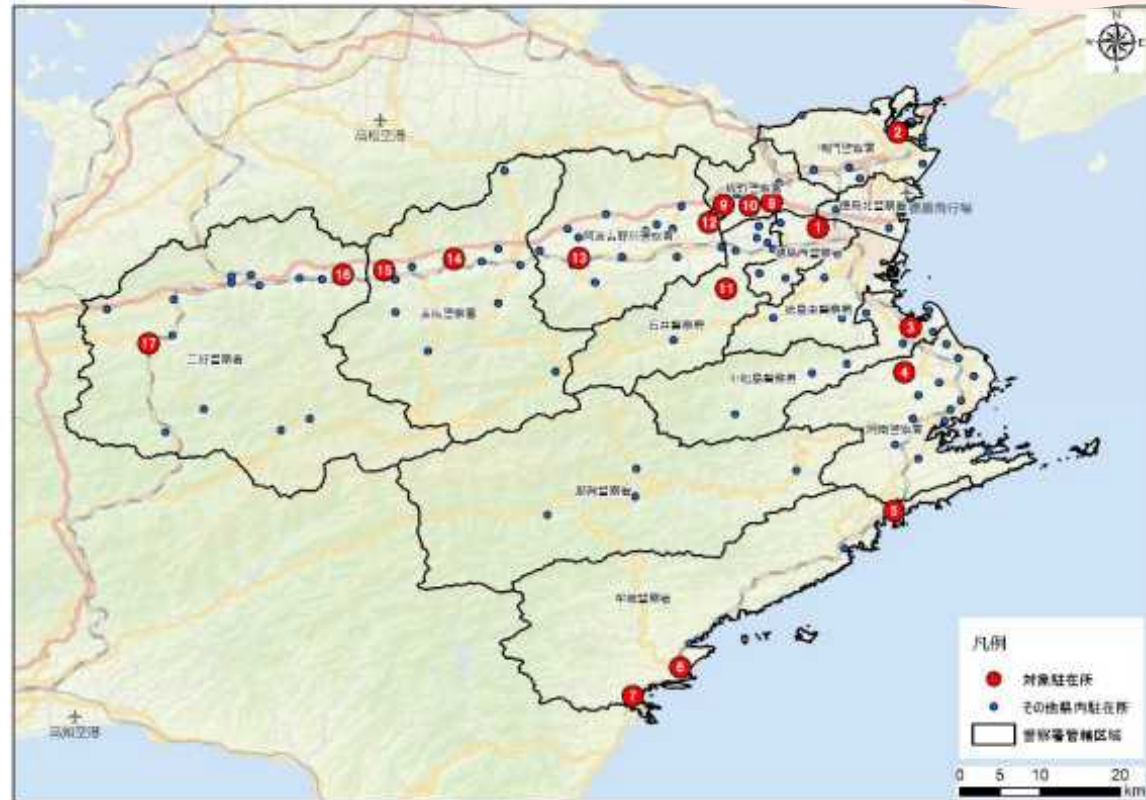
- 1) 解体業務
- 2) 調査・設計・工事監理業務
- 3) 建設業務
- 4) 維持管理業務
  - ② 建築物修繕業務
  - ② 建築設備修繕・更新業務
  - ② 点検業務（定期点検）
  - ② 外構の修繕業務

## 徳島県県警 駐在所建替

### 4 対象駐在所の立地並びに規模及び配置に関する事項

#### 4.1 対象駐在所の立地条件

対象駐在所の立地条件は以下のとおりである。



出典：(c)Esri Japan, 国土数値情報/国土交通省

※番号ごとの対象駐在所の概要は次頁参照

図1 対象駐在所の立地条件

## 【包括的民間委託】道路包括的民間委託（東京都府中市）

国交省資料

- ・平成26年度から3年間、けやき並木通りにおいて、包括管理事業を実施。
- ・受託者は、前田道路・ケイミックス・第一造園共同企業体。
- ・コスト削減効果として約7.4%を得ることができたほか、苦情要望件数も減少（H25:87件⇒H28:40件）。
- ・来年度からは、更に区域を広げて事業を実施予定。

	けやき並木通り 包括管理事業 (試行)	次期包括管理事業 (試行)	将来包括管理事業 (本運用)
事業期間	平成26年度～28年度 (3年間)	平成30年度～32年度 (3年間)	平成33年度～37年度 (5年間)
事業区域	けやき並木通り周辺地区 (18.8ha、約0.64%) 対象路線：19路線※4	北西地区 (755ha、約25.6%) 対象路線：700路線※4	市全域 (2,949ha、100%) 対象路線：2,385路線※4
発注業務	巡回業務 維持業務※5 補修・修繕業務 事故対応業務 災害対応業務 苦情・要望対応業務 占用物件管理業務 法定外公共物管理業務	巡回業務 維持業務※5 補修・修繕業務 事故対応業務 災害対応業務 苦情・要望対応業務 占用物件管理業務 法定外公共物管理業務 補修・更新	巡回業務 維持業務※5 補修・修繕業務 事故対応業務 災害対応業務 苦情・要望対応業務 占用物件管理業務 法定外公共物管理業務 補修・更新

※4 「対象路線」は認定道路のみを参考として示したもので、事業対象としては市有通路や法定外公共物を含む。

※5 維持業務のなかの街路灯管理業務は、けやき並木通り包括管理事業のみ対象とする。



けやき並木通り

こういう一括化公民連携事業  
実現までのコンサルティング  
実行主体の民間コンソーシウム構築  
民間がこの能力を！！

出典：「府中市道路等包括管理事業推進方針」（平成29年4月府中第16号）



# 18年2月実施方針 高知県須崎市 公共下水道等運営事業（混合方式）

## ■対象事業の事業方式

対象事業		事業方式	
下水道	下水道管渠 (汚水)	経営、企画、維持管理（巡視・ 点検、清掃、修繕）	公共施設等運営事業
	終末処理場 (B-DASH実証実験施設含 む)	経営、企画、維持管理（維持、 修繕）	【～平成35年度末】包括的民間委託 【平成36年度～】公共施設等運営事業
	雨水ポンプ場	維持管理（維持、修繕）	委託（仕様発注）
	下水道管渠 (雨水)	維持管理（維持）	委託（仕様発注）
漁業集落	浄化槽	維持管理（維持、修繕）	包括的民間委託
排水処理 施設	中継ポンプ施設	維持管理（維持、修繕）	包括的民間委託
	クリーンセンター等	運転管理、維持管理（維持）	包括的民間委託

# 財政負担の削減の事例

## 2 子育て支援住宅（ハグ・テラス）

**事業方式** PFI (BTO) 方式  
**事業期間** 30年 \*H30年3月より供用開始  
**施設概要** 地域優良賃貸住宅、  
 ママカフェ、アフタースクール  
**事業費** 約10億円

### OKOYASU BASE かのや —すべては笑顔のために—

応募参加番号：2  
 提案概要書（公表用）（正）

#### 鹿屋桜ヶ丘子育て支援施設

**OKOYASU (オコヤス)** は鹿児島市の「おこやし（子育て）」から来た名前です。  
 「すべては笑顔のために」私たちは鹿屋市桜ヶ丘団地に3つの機能を持つ OKOYASU  
 BASE かのやを提案致します。

#### OKOYASU BASE かのや 3つの柱

子育て支援住宅	アフタースクール	ママカフェ
<p>良質なノウハウを活かし子育て世代のみならず、多様な世代のニーズとコミュニティーを実現し、地域で温かく子供を育む事が出来る住宅です。</p> <p>鉄筋コンクリート（ラーメン構造）7階            延べ床面積 3,528㎡/40戸            専用駐車場付き子育て住宅 2LDK 4戸            子育て住宅（対面キッチン）3LDK 24戸            子育て住宅（洗面タイプ）3LDK 12戸            コミュニティールーム、コインランドリー、            住戸用駐車場 80台</p>	<p>預かるだけの学童保育を目的とせず「学習×スポーツ」の高立システムで安心して子供たちを過ごすことのできるアフタースクールです</p> <p>木造平屋            延べ床面積 343.57㎡            4教室</p>	<p>カフェの運営やイベントを通じ広く地域の子育て支援のベースとして、子育て世代に特化したサービスと情報を提供します。</p> <p>木造平屋            延べ床面積 109.25㎡            店舗用駐車場 12台、            送迎乗入用駐車場 2台。</p>
<p>有限会社アダプテッドスポーツかのやが運営</p>		

#### 3つの間取り

**専用駐車場が付いた2LDK**  
 専用の駐車場から直接玄関にアプローチで、屋外収納も持つ子育てに特化した間取りです。



1階2LDK住戸間取  
(床面積：79.30)

**対面キッチンが魅力の3LDK**  
 対面のキッチン、個室を繋げれば広いリビングを持つ2LDK変更可能な様々なニーズに対応出来る間取りです。



2～7階3LDK住戸間取  
(床面積：74.91㎡)

**姿勢を活かした3LDK**  
 キッチンから全ての部屋に十分な採光を確保、健康的で明るい生活が可能な間取りです。



1階2LDK子育てリビング

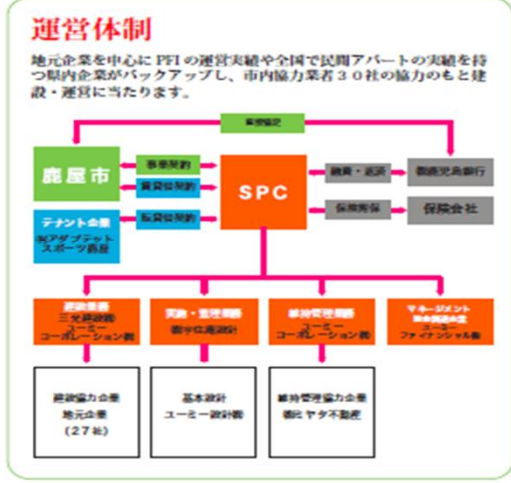


#### ママカフェ内観



団地内のみならず広域に子育て支援が可能な実績のある民間施設を誘致します。  
 アフタースクールはスポーツや学習を通じ、子供たちの学力や体力だけでなくコミュニケーション力や友情を育み、共働き家庭にとっても安心して子どもたちを過ごす事の出来る施設です。  
 ママカフェは子育て世代に特化したサービスと情報を提供し、地域の祭り等のイベントにも積極的に参加します。

#### 子育て支援の民間施設



岡山県 津山市  
旧苅田家町家群を活用した施設の  
公共施設等**運営権** 18/12

- 発注者 岡山県 津山市 歴史まちづくり推進室
- 分野： 教育文化施設その他
- 事業内容：旧苅田家付属町家群を活用した施設を整備する。
- 事業期間：**運営権**設定日から2040年3月末日まで（20年）
- 事業方式：サービス購入型＋独立採算型 運営権方式
- 事業選定方法：公募型プロポーザル

直轄でやるより  
財政負担が下がる提案があれば民間にまかせる（運営権）  
財政負担が「0」になれば  
もったいいい。

さらに  
運営権料はらってくれるなら  
もったいいい

来訪者が増える・観光客が来る  
地域の活性化・消費税収入  
地元企業の収入増  
などの効果

# その他優良な事例

# 富山市：大沢野地域公共施設複合化事業

- ちよと本文から、抜粋：
- 公共施設マネジメントにおけるリーディングプロジェクトとして、
- 行政サービスセンターやその周辺のホールや公民館、図書館等の公共施設を含め
- **必要とする機能を改めて見直し、**
- **複合化による**
- **施設、床面積の縮減（本当は床面積の削減でなく、財政負担の削減をK P Iに）**
- **施設機能の向上などにより、公共施設の再編を目指す。**
- **これが今後の自治体経営のモデルです。**
- **機能をみなおす。いいですね。：複合化：いいですね。**
- **民間もしっかり受け止めて、**
- **自治体もしっかり提案審査し、ふさわしい企業Gの選定に、プロセスもきちんと！**

# 福井県越前市水泳場建替え事業

様式 2-2

事業の実施方針

提案書3P/28P



園内電車



# 武生中央公園水泳場建替え

様式2-2

提案書4P/28P

## 園内電車

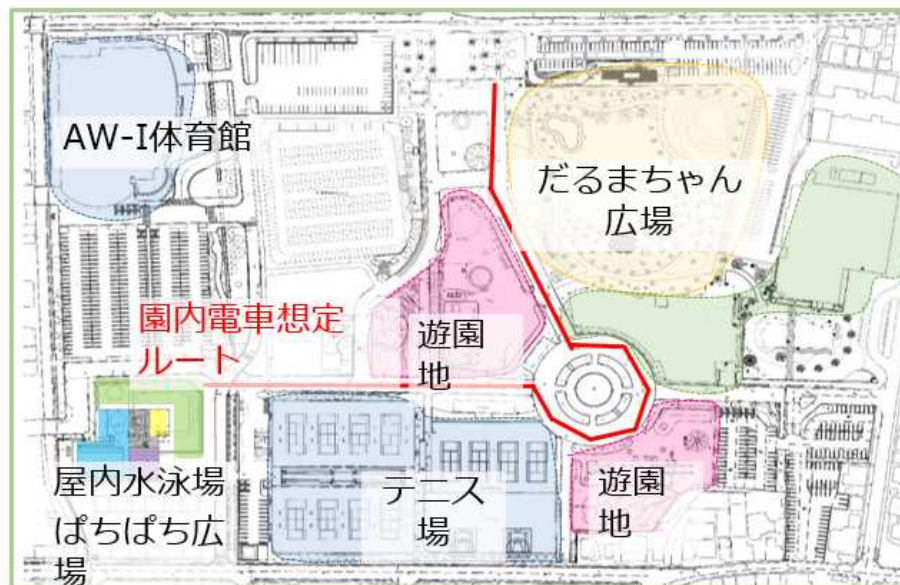
- ・ だるまちゃん広場と一体となった賑わい創出

公共が負担するのは  
プール整備  
外構整備  
プールの運営・維持管理  
指定管理料

20年間で7億3千万程度

総事業費は  
提案で10億円程度

2億7千万円は、  
民間が  
スポーツジム  
子供の遊び場  
広場のレンタルショップ  
運営で稼ぎ出す。





# 地方創生：地域の発展・経済効果

- 審査型入札なので自治体の望む形のチームが1位になるように設定
  - →各チームは加点がもらえるようにチーム編成をし、
  - 地域経済への貢献点加点（審査基準に自治体が決定）（5～10点/100点）
    - よくみる地域加点・参加資格規定
      - 代表企業は、自治体内企業であること
      - 構成員・協力企業に自治体内に本店のある企業が参加：0.3～0.5点加点
      - 地元企業への発注額が多い企業に加点：70%～90%：エビデンス添付
      - 地元への発注額が50%以上であること
    - 提案に見る地域貢献
      - 構成企業に多くの消防団員がいる・PTA会長がいる
      - ボランティア活動・地域への貢献活動
      - すべての従業員を自治体内から雇用（給食センターなど）
    - 地元産品の利用に加点
      - 県内木材・石材・建材の利用
      - 自治体内テナントを優先（道の駅・複合商業施設・都市公園内テナント）
      - 新しい名産品の積極的開発、たとえば。。。。

## 最近の P F I 事業 (21年3月～)

998	栃木県 さくら市	給食センター整備運営事業	21/09
997	東京都	葛西臨海水族園（仮称）整備等事業	21/09
986	青森県 十和田市	第二期十和田市浄化槽整備事業	21/09
985	海上保安庁	鹿児島港給油施設等整備事業	21/08
984	大学法人 神戸大学	楠キャンパス福利厚生施設整備運営事業	21/07
983	埼玉県 越谷市	小中一貫校整備 P F I 事業	21/08
982	高エネ研	中央特別高圧受変電設備更新・維持管理事業	21/09
981	愛知県 岡崎市	西部学校給食センター整備事業	21/07
980	兵庫県 神戸市	神戸フィッシャリーナ施設運営等事業	21/07
979	山形県	酒田港整備事業費東ふ頭交流施設改修・運営業務委託	21/07
978	三重県 鈴鹿市	文化会館大規模化改修事業	21/07

## 最近のPFI事業(21年3月～)

977	福岡県	小竹町	七福団地住宅環境整備事業(仮称)	21/03
976	宮城県	芝田町	総合体育館整備事業に関する官民連携事業	21/07
975	三重県		鈴鹿青少年Cと青少年の森の整備運営事業	21/06
974	山口県	下関市	安岡地区複合施設整備事業	21/06
973	静岡県	静岡市	大浜公園再整備事業	21/06
972	岡山県	倉敷市	学校給食共同調理場・防災備蓄倉庫運営事業	21/06
971	愛知県	名古屋市	国際会議場整備運営事業	21/06
970	神奈川県		県営追浜第一団地建替事業	21/03
969	神奈川県		県営上溝団地建替事業	21/03
968	文科省		宮城教育大学(青葉山)学生寄宿舍整備等事業	21/05
967	三重県	四日市市	学校給食室・保健室等空調設備整備事業	21/05
966	愛知県	一宮市	第1共同調理場整備事業	21/03
965	静岡県		麻機羽高団地建替整備事業	21/04
964	鳥取県	湯梨浜町	松崎・長江地区町営住宅建替・新築事業	21/03

## 最近のPFI事業(21年2月～)

- 963 神奈川県 平塚市 学校給食センター整備・運営事業 21/04
- 962 神奈川県 三浦市 公共下水道(東部処理区)運営事業 21/04
- 961 愛知県 上和田住宅PFI方式整備事業(第2次) 21/04
- 960 愛知県 清水住宅PFI方式整備等事業 21/04
- 959 千葉県 印西市 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業 21/04
- 958 文科省 合同庁舎第7号館維持管理・運営事業(第二期) 21/04
- 957 福岡県 福岡市 西部地域小・中学校特別教室空調整備PFI事業 20/12
- 956 大阪府 大阪市 汚泥処理施設整備運営事業 21/03
- 955 岡山県 津山市 グラスハウス利活用事業 21/03
- 954 兵庫県立病院と市立中央病院の統合病院立体駐車場等整備運営 21/03
- 953 西知多医療厚生組合 健康増進施設整備・運営事業 21/03
- 952 大阪府 東大阪市 北蛇草住宅C棟建替事業 21/02
- 951 山口県 周南地区衛生施設組合 新斎場整備運営事業 21/02
- 950 大阪府 豊中新千里北第2期住宅民活プロジェクト 21/02

# PPP

PFI法によるPFI手法

運営権  
行政財産に民間施設  
民間資金活用・割賦

第3セクター方式

一括発注（業務・時間）  
包括委託（業務・時間）

民営化  
施設・運営一括

CM方式

リース・レンタル  
借り上げ  
所有リスク軽減

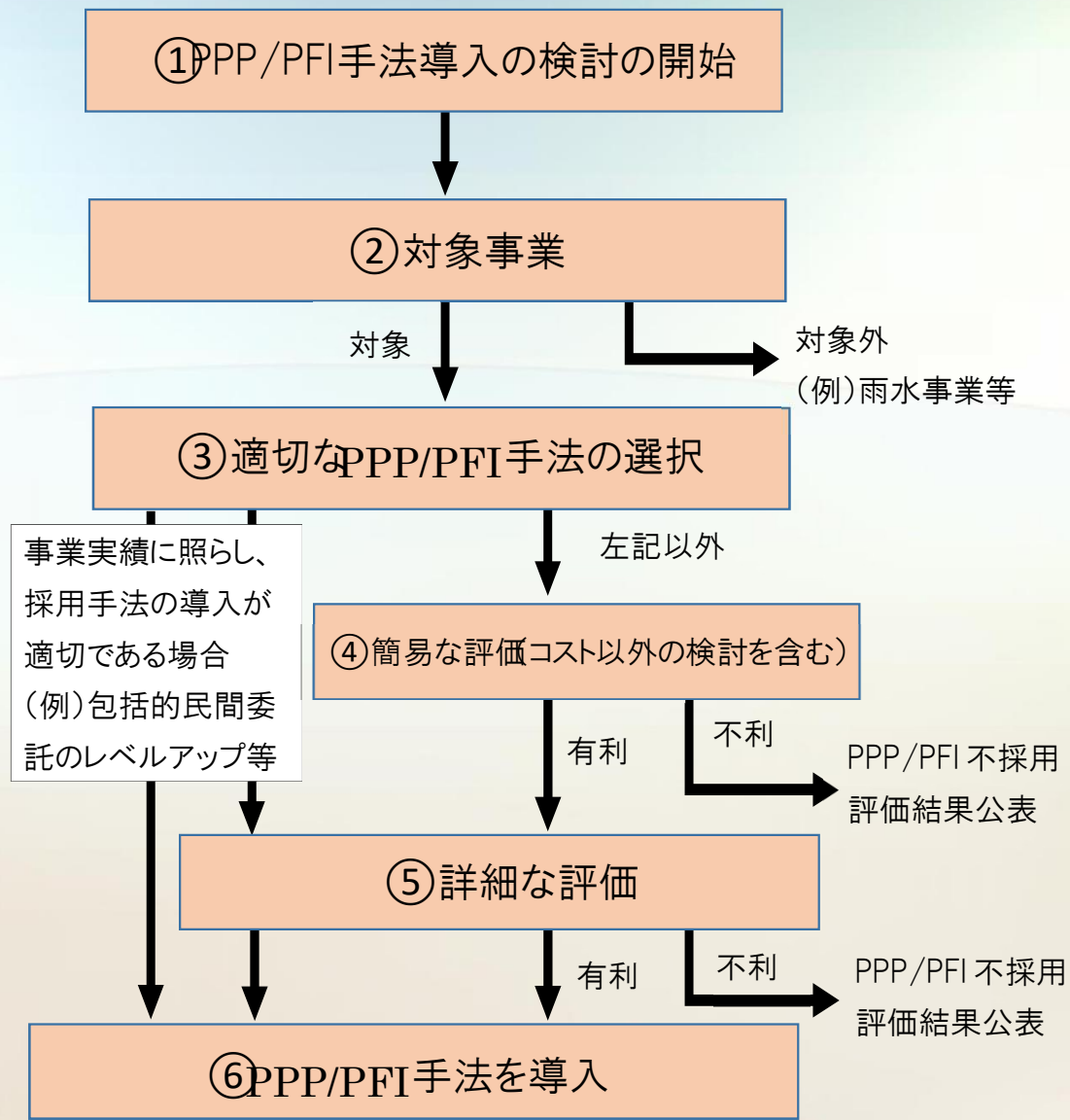
民間提案  
事前協議  
事後交渉

指定管理  
決められた業務を  
決められた金額で

## 社会資本整備総合交付金を重点配分を特に明記した分野

以下の事業に特化して策定される整備計画に対して重点配分を行う  
(国交省担当分)

- PPP/PFIの事業手法により民間活力の活用を促進する下水道事業
- PPP/PFI手法で整備する都市公園整備事業
- PPP/PFI手法で整備される公営住宅事業



# 実際に実現したPFI案件紹介

- 京都市御池中学校

下の街を歩くと  
そこに：レストラン・カフェ・パン屋さん  
デイケアセンター

上を見上げると  
中学生が、窓からのぞいている

- 中学校の敷地内に、  
福祉施設、交流施設、民間賑わい施設併設 (レストラン・店舗・オフィスビル・等)
- 中学生が、さまざまな市民の層の方と交流教育
- 複合的に施設を合築することで  
大幅な財政支出削減：90億円→63億円  
(27億円 30%削減)



## 京都市 御池中学校



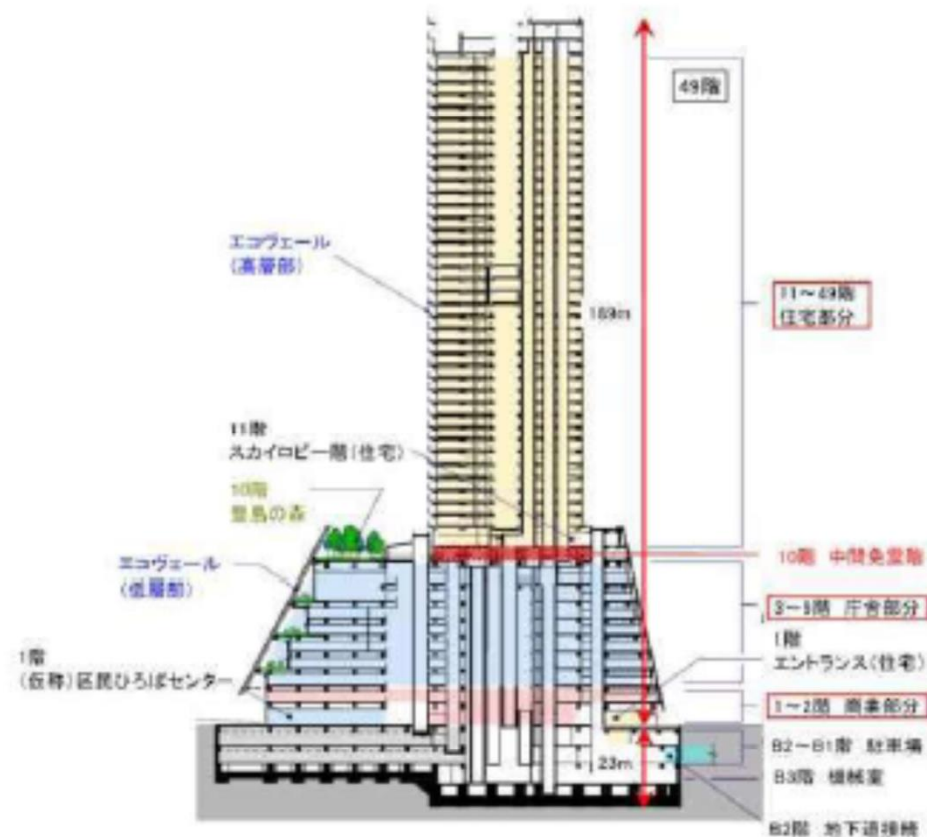
## 東京都豊島区役所

1, 2階：商業施設  
3から5階：区役所  
11から43階：住宅

定期借地料の収入  
＝  
区役所整備費割賦金＋  
維持管理費

[0]系PPP  
自治体負担「0」の区役所建設

図表 外観(新庁舎整備事業)



出典：南池袋二丁目A地区第一種市街地再開発組合ホームページ

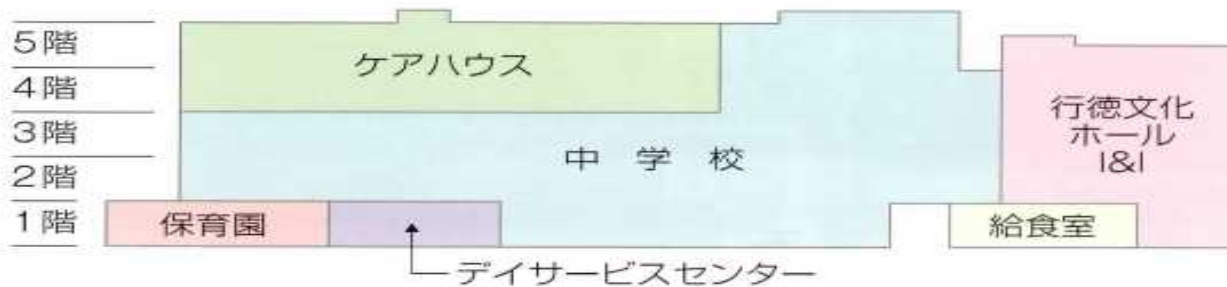
# 市川ケアハウス市川第7中学校の建設



▲施設内の公会堂



▼市川市ケアハウス・市川市立第七中学校校舎等施設のフロア構成  
中学校(3階部分)とケアハウス(4階部分)の間に設備階を設けることで  
メンテナンス効率を向上させた。



▲市川市ケアハウス・市川市立第七中学校校舎等の施設外観  
延べ床面積約2万3,700㎡(既存校舎含む)、地上5階地下1階の鉄筋コンクリート造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造)。

ご清聴  
ありがとうございました。

- 文責：伊庭 良知
- 質問：[iba@image.ocn.ne.jp](mailto:iba@image.ocn.ne.jp)