

令和2年度 中部ブロックプラットフォーム PPP/PFI研修



令和2年度 中部ブロックプラットフォーム PPP/PFI研修

## 効果的なサウンディング型市場調査の進め方

2020年9月14日

新領域部門 主任研究員 小川貴裕

# NIKKEN

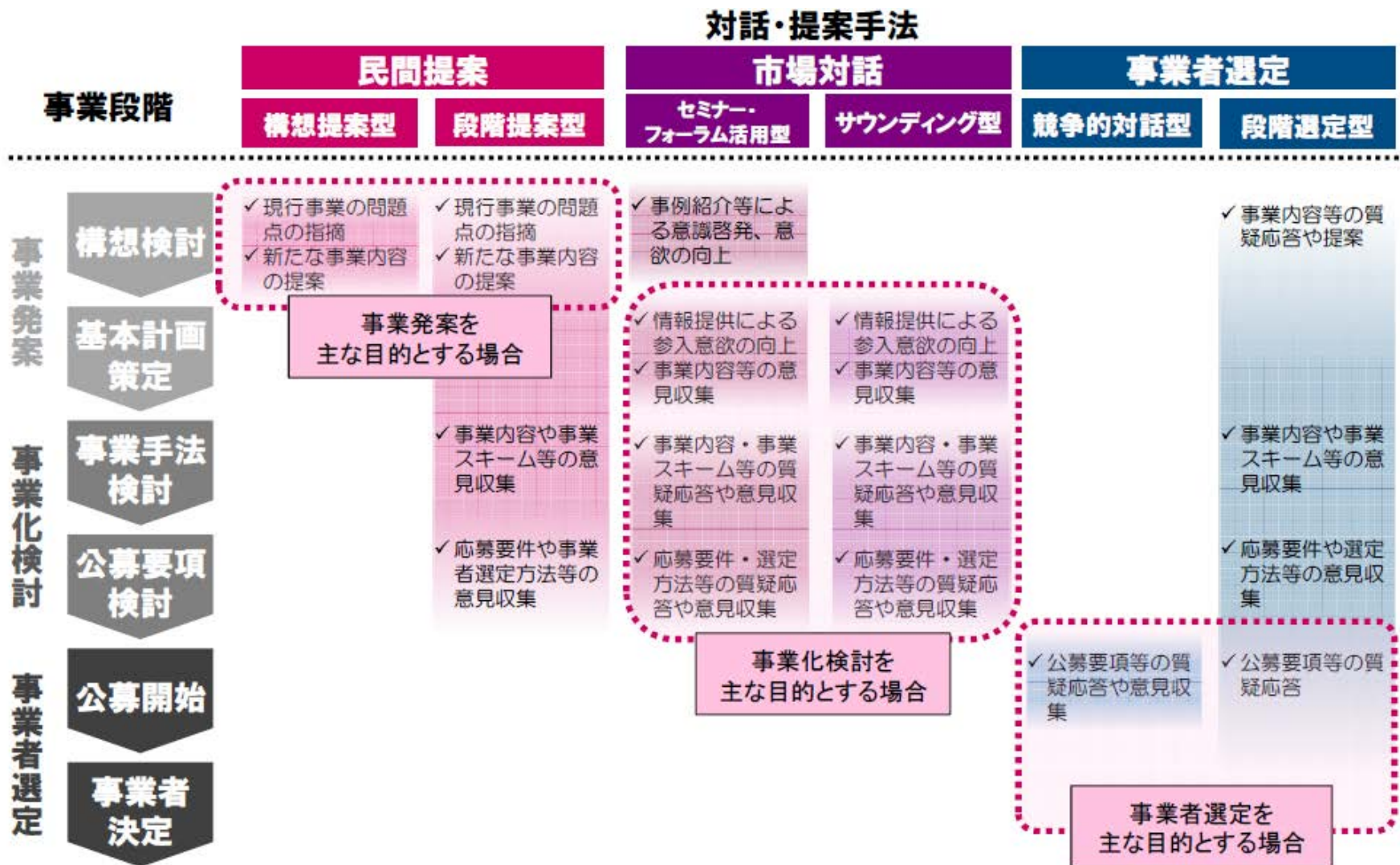
NIKKEN SEKKEI RESEARCH INSTITUTE

# 1. サウンディング概要

## サウンディングとは？

- ▶ 事業発案段階や事業化段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を行うもの（「事業発案時の官民対話」）
- ▶ 対象事業の検討段階で広く対外的に情報提供することで、当該事業への民間事業者の参入意欲の向上を期待するもの（「公募条件検討時の官民対話」）

# 民間事業者意向調査の段階別手法



出典：国土交通省総合政策局社会資本整備課「地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き」

# 段階別の最適な対話・提案手法

## 事業発案段階

- 事業の構想検討を主な目的とする場合には、民間提案の「構想提案型」または「段階提案型」が適している。

## 事業発案段階

- 基本計画を策定する場合や、事業化検討段階において事業手法を検討し公募要項を検討することを目的とする場合には、「セミナー・フォーラム活用型」または「サウンディング型」が適している。

## 事業者選定段階

- 公募を行い、事業者を決定することを主な目的とする場合には、「競争的対話型」または「段階選定型」が適している。

# サウンディング方式

主な方法	メリット	デメリット
<b>オープン方式</b> 複数の事業者等からの意見聴取を公開の場で行う	複数の事業者等の意見を比較し、場合によっては共に議論をしながら、意見を聴くことが可能	競合相手等が同席している場合もあるため、具体的なアイデア、ノウハウを開示して貰えない可能性あり
<b>クローズ方式</b> 事業者からの意見聴取等を個別に行う	事業者から、より具体的・積極的なアイデアやノウハウを聴くことが可能	公平性、透明性等の担保について、一層の留意が必要（特に公募条件等の検討時の場合）
<b>アンケート方式</b> 事業者等からの意見聴取を書面やWeb等を通じて行う	短時間により多くの事業者から意見を聴くことが可能	直接対話を行わないため、双方の意図が十分に伝わらない可能性がある

# オープン方式

- ▶ 公募型サウンディングか個別ヒアリングのいずれで実施するかを予め甲乙で協議する。

区分	対応方針
オープン方式	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ サウンディング結果概要については、サウンディング企業の独自ノウハウに係る事項を除き、公表することを基本とする。</li><li>▶ なお、サウンディング結果概要の取り扱いについては、予めサウンディング調査実施要綱で明記する。</li></ul>

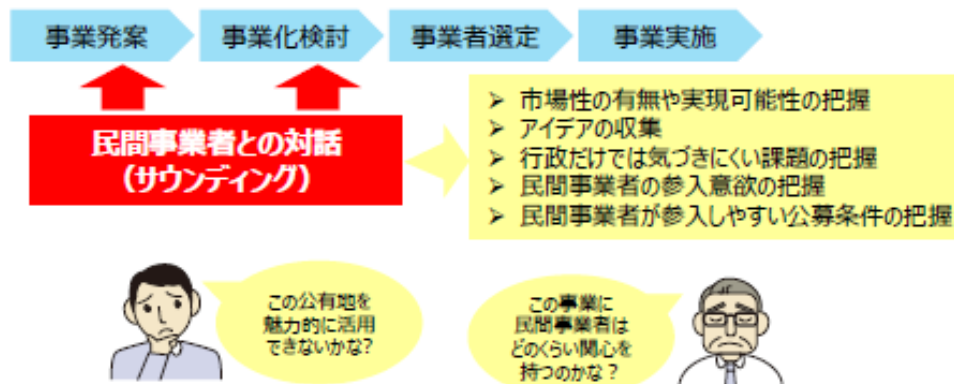
## 手引きについて

- ◆ これから初めてサウンディングを実施しようと考えている地方公共団体の担当者向けに、サウンディング実施の手続きの流れや留意すべきポイントをまとめた手引き
- ◆ 実施要領、エントリーシート、対話結果の公表資料について、それぞれひな形を添付



## サウンディングとは

- ◆ 民間事業者との意見交換等を通じ、事業に対して様々なアイデアや意見を把握する調査



## サウンディング実施の流れとポイント





# クローズ方式

区分	対応方針
クローズ方式	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ 事前協議の上で、ヒアリングの実施主体を明確にする</li><li>➤ ヒアリング対象者リストは事前に作成し甲の了解を得る（リストアップした理由・基準を明確にしておく）</li><li>➤ 民間コンサル名で実施する場合は、提示資料も民間コンサル作成資料として実施</li><li>➤ ヒアリング企業から他のヒアリング実施企業の数・企業名の質問があっても開示しない。</li><li>➤ 提示資料はやむを得ずメール送付する場合はパスワードをつける</li><li>➤ 上記対応については全て議事録に残し発注者に確認</li></ul>

## クローズ方式の留意事項

実施主体	留意事項
① 発注者が主体となり実施 (民間コンサルは発注者の支援)	① 発注者が主体となることで公民の直接対話が可能となる一方で、ヒアリング企業の本音が聞けない（営業トークになる）可能性有 ② 検討熟度や発注者側の関係者との調整の進捗状況等により、発注者が主体となりヒアリングを実施することは時期尚早と判断する場合も多い。
② 民間コンサルが主体 (基本発注者は同席しない)	① ヒアリング企業の本音ベースでの意見収集に有効だが、情報の取扱やヒアリング結果の発注者との意思疎通（ヒアリング結果のニュアンスを上手く報告する必要あり）に留意が必要

# クローズ方式の留意事項

	①発注者が主体	②民間コンサルが主体
共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ヒアリング対象企業の選定方法・選定基準を明確にする。</li> <li>• 事業者公募手続きとは別のステップであることを明確にする。（公募段階でヒアリング企業に有利に働く措置等を行わない）</li> <li>• ヒアリング対象企業に他のヒアリング実施企業の数・企業名、他社のヒアリング回答の状況は開示しない (開示する場合は事前にヒアリング企業の承諾を得る)</li> </ul>	
民間事業者への連絡	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 発注者から連絡することを基本</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 発注者にヒアリング対象企業、開示資料内容を確認の上で、民間コンサルから直接連絡する。</li> </ul>
開示資料の取り扱い	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 発注者名の資料を使用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 調査受託者である民間コンサルがヒアリングを実施する旨の趣旨書を発注社名で発行しヒアリング企業にも配布</li> <li>• 開示資料は、民間コンサル作成資料とし、発注者作成資料を流用しない。</li> </ul>

# 市場調査における文書類の取り扱い

実施主体	発注者		業務受託者（コンサル）	
対象者の選定方式	公募	指名	公募	指名
◆市場調査方法の実施要綱	要	推奨	要	不要
◆市場調査の案内	—	—	—	—
・案内文書発出者 (コンサルを実施主体とする場合、行政から趣意書を発出)	発注者	発注者	コンサル	コンサル
・発注者ホームページへの掲載	要	否	可	否
・PFI・PPP協会等第三者機関の活用	推奨	否	推奨	否
◆市場調査に用いる事業概要説明資料	—	—	—	—
・資料発行責任者	発注者	発注者	コンサル	コンサル
・公知以外の情報を用いることの可否	否	限定的に可	否	可
・説明資料について発注者の確認要否	要	要	要	要
◆市場調査の結果公表	—	—	—	—
・公表媒体	発注者HP 調査報告	調査報告 (報告書公表 or非公表)	調査報告 (報告書公表 or非公表)	調査報告 (報告書公表 or非公表)

# チェックリスト

以下項目をチェックし合意事項を議事録として残す

項目	確認事項	チェック欄
1 意向調査方法の確認	オープン方式かクローズ方式かを決定する	
2 オープン方式の場合	サウンディング調査方法について、実施要綱を作成する	
	開催方法を確認（オープン式、クローズ式、アンケート）	
	ヒアリング資料の内容をクライアントに確認する	
3 クローズ方式の場合	ヒアリングの実施主体（行政か民間コンサルか）を明確化	
	公開情報(ヒアリング資料)の内容をクライアントに確認	
	民間コンサルが主体となる場合、ヒアリング資料とともに「ヒアリング調査は委託企業である民間コンサルが実施する」旨の趣旨書を作成	
	ヒアリング対象リストはリストアップした基準を明確し発注者が了承する	
	ヒアリング企業から他のヒアリング実施企業の数、企業名などの質問があっても開示しない	
	提示資料は、やむを得ずメール送付する場合はパスワードをつける	

## 2. 具体的な進め方

### HPを活用したサウンディング例

例：枚方市の取組み

## HP掲載項目

### I. サウンディング調査とは

- ① 現地説明会の開催
- ② 個別対話の実施
- ③ 対話内容
- ④ 参加方法
- ⑤ 参考資料（公園概要：現況と課題）
- ⑥ 留意事項

### II. 現地説明会報告

- ・ 現地説明会後のヒアリング内容と質問受付  
（添付）ヒアリングシート、質問シート

### III. 企業からの回答

# 王仁公園のあり方検討に係るサウンディング調査を実施します

## サウンディング調査について

---

王仁公園は、枚方市の東部に位置する市内で最も大きな9.29haの総合公園です。プールやテニスコート、運動広場などの施設を有し、緑の中の運動・休憩観賞を楽しむ公園として昭和46年のオープン以来、多くの市民にご利用をいただいています。

このうち、昭和49年にオープンした屋外プールは、老朽化が進行しており、直近では年間のプール入場料とプール運営管理費の差である収支が2,500万円の財政負担となっています。このため、枚方市では今後の公園全体のあり方とともに公園施設の再編を目指し、民間活力の導入によりプール機能を含めた施設再編の基本方針を定めているところです。

民間企業の皆さまの経験、アイデアやノウハウを活かした新しい公園の活用を提案してみませんか？

サウンディング調査※1にぜひ参加して、ご意見をお伝えください。



## 1. 現地説明会の開催

---

現地説明会時に、質疑応答の時間を設けます。

※現地説明会の参加は、個別対話の参加条件ではありません。

### 【開催日時】

候補日1：令和2年3月10日（火） 10:00～12:00

候補日2：令和2年3月11日（水） 10:00～12:00

### 【集合場所】

王仁公園管理事務所

### 【説明箇所】

王仁公園全体

## 2. 個別対話の実施

---

### 【実施日時】

1企業につき2時間

3月17日（火）～19日（木）

(1)10:00～12:00、(2)13:00～15:00、(3)15:00～17:00

### 【実施場所】

枚方市役所 土木部中部別館3階 みち・みどり室の会議室

(大阪府枚方市東田宮1-2-1)

### 【対話の対象者】

自らが主体的に事業を実施する意向のある民間事業者（NPO法人その他団体を含む）または、そのグループ

※業種、業態を問いません。

### 3. 対話内容

---

主に以下の項目について、ご意見・ご提案をお聞かせください。

- ・ 民間事業者が参画しやすい運営手法
- ・ 既存施設の活用の有無
- ・ 事業化までのスケジュールに対する意見
- ・ 行政への要望
- ・ インセンティブ など

### 4. 参加方法

---

令和2年3月6日（金）17:00までに以下の項目をEメールにてご連絡ください。

折り返し、面談可能日をご連絡差し上げます。

◎参加者名、電話番号、現地説明会と個別対話の希望有無、希望日・時間を第2希望まで記載してください。

◎質問がある場合、お手数ですがメール文書で質問してください。

メールアドレスは、[michimidori@city.hirakata.osaka.jp](mailto:michimidori@city.hirakata.osaka.jp)

なお、メール表題に「**王仁公園サウンディング参加希望**」と記載してください。

## 5. 参考資料

---

### 王仁公園の現状と課題

 [\(ファイル名：00000.pdf サイズ：691.83KB\)](#)

## 6. 留意事項

---

### 参加及び対話内容の取扱い

◎対話への参加実績は、今後実施する可能性がある事業者公募などにおける評価の対象とはなりません。

◎対話内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまで対話時点での想定のものとし、何ら事業化を約束するものではないことをご理解ください。

◎対話への参加に要する費用は、参加事業者の負担となります。

◎必要に応じて追加調査（文書照会含む）やアンケートなどを行うことがありますので、ご協力をお願いします。

#### ◎実施結果の公表

- ・対話の実施結果については、概要をホームページなどで公表します。
- ・公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。
- ・参加民間事業者の名称及び企業ノウハウに係る内容は公表しません。

ただし、枚方市情報公開条例など関連規定に基づき公開の対象となることがあります。

# 王仁公園の現状と課題

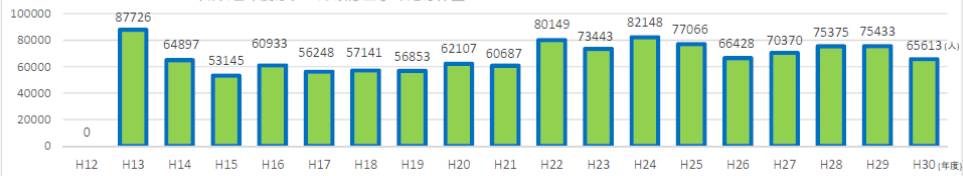
## 1. 施設の現状

### (1) 施設概要

①公園種別・規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆総合公園・公園面積9.29ha</li> <li>◆第1種住居地域、準防火地域、建蔽率60%・容積率200%</li> <li>◆JR学研都市線藤阪駅が隣接し、1km圏内に史跡伝王仁墓、市立旧田中家碑物民族資料館、枚方共済病院、小・中学校などある。第二京阪道路が全線開通して利便性が高くなり、近年はプール利用者数が約7万人と推移している。</li> </ul>
②主な施設構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆プール 50mプール、流水プール、造波プール、幼児プール、ランチエリア、管理棟</li> <li>◆運動施設 運動広場1面、テニスコート4面、バレーホールコート2面、常設駐車場220台</li> </ul>
③利用料金	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆プール：高校生以上900(600)円/日、小・中学生450(300)円/日 ※( )は平日の正午以降、土日祝日の14時以降の割引料金</li> <li>◆運動施設：運動広場：2時間1,500円、夜間照明施設1時間6,000円 テニスコート：1面1時間 600円、バレーホールコート：1面1時間 300円</li> </ul>

### (2) 運営状況

①プール入場者数の推移 平成12年度はプール改修工事のため休園



### ②プール運営収支の推移

		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	合計
①歳入	プール使用料	28,780,250	31,695,510	36,105,600	33,612,470	29,696,510	159,890,340
	指定管理料(プール分) a	52,726,000	54,509,000	54,509,000	54,509,000	54,509,000	270,762,000
	修繕工事(指定管理者) (B14,582)	(814,582)	(697,140)	(816,480)	(383,940)	(942,840)	(3,654,982)
②歳出	修繕工事(公園管理者) b	7,696,026	3,006,936	4,490,640	1,092,960	1,951,808	18,238,370
	合計(a+b=)	60,422,026	57,515,936	58,999,640	55,601,960	56,460,808	289,000,370
①歳入-②歳出=		▲31,641,776	▲25,820,426	▲22,894,040	▲21,989,490	▲26,764,298	▲129,110,030
※ランニングコスト以外の歳出 改修工事(建築物保全計画による)		35,294,832	13,322,880	0	0	1,834,000	50,451,712
						年平均▲25,822,006	

### (3) 運動施設(運動広場、テニスコート等)の運営状況

		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平均
運動広場利用率(%)		59.2	59.7	58.2	58.8	59.0	59.0
テニスコート等利用率(%)		87.4	83.9	79.8	80.0	79.8	82.2
		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	合計
①収入 (単位: 円)	運動広場	1,440,000	1,572,000	1,545,000	1,527,000	1,551,000	7,635,000
	テニスコート等	7,163,400	7,266,000	6,925,200	4,752,000	7,129,800	33,236,400
	合計	8,603,400	8,838,000	8,470,200	6,279,000	8,680,800	40,871,400
②歳出 (単位: 円)	指定管理料 (運動広場・テニスコート等分) a	13,962,000	14,433,000	14,433,000	14,433,000	14,433,000	71,694,000
	修繕工事(指定管理者)	(140,400)	(229,000)	(123,271)	(585,740)	(0)	(1,078,411)
	修繕工事(公園管理者) b	0	0	551,880	0	1,211,612	1,763,492
	合計(a+b=)	13,962,000	14,433,000	14,984,880	14,433,000	15,644,612	73,457,492
①歳入-②歳出= (単位: 円)		▲5,358,600	▲5,595,000	▲6,514,680	▲8,154,000	▲6,963,812	▲32,586,092
※ランニングコスト以外の歳出 改修工事(テニスコート全面改修)		0	0	0	41,148,000	0	41,148,000
							年平均▲6,517,218

## 2. 施設が抱える課題

- ◆王仁公園は昭和46年の開設から50年が経過し、公園全体の老朽化が進んでいる。
- ◆特に、王仁プールは昭和49年にオープンし、平成12年のリニューアルを経て開設後44年が経過しており、直近では年平均約25,000千円/年の収支赤字となっている。
- ◆プール以外の運動施設は、直近で年平均約6,000千円/年の収支赤字である。
- ◆王仁プールを含む都市公園有料施設は平成31年度に指定管理を更新(3か年)したが、プール施設については老朽化に課題があり、近い将来大規模な改修が必要である。
- ◆公園施設の老朽化や再整備事業の精査を行い、将来的な公園のあり方とともに、PPP/PFI手法の導入を含めた施設運営の見直しが必要となっている。

## 3. 施設概要図



# 現地説明会開催報告

現地説明会を開催しました。

3月10日(火)と11日(水)の2日間、現地説明会を開催させていただきました。



【現地説明会の様子】

現地説明会に来ていただいた企業の皆様を掲載させていただきます。


株式会社アクアティック、株式会社浅沼組、株式会社FC TIAMO、株式会社奥村組、株式会社柿丸建設、株式会社鴻池組、株式会社コパン、株式会社ザ・ビッグスポーツ、株式会社サンアメニティ、株式会社サンエース、株式会社明治スポーツプラザ、木幸スポーツ企画株式会社、共和ゴム株式会社、京阪園芸株式会社、公益財団法人枚方体育協会、シンコースポーツ株式会社、枚方春日野郵便局、枚方藤阪郵便局、他1社（敬称略、五十音順）【19社】

現地説明会後の企業の皆様から頂いたメールでのご質問などにつきましては、回答がまとまり次第こちらのホームページに掲載させていただきます。

## 現地説明会後のサウンディング内容及びご質問について

- ・現地説明会後のサウンディング内容について、ご回答を下記の書式にお願いします。

### ヒアリング内容

 [\\_\(ファイル名：01.xlsx サイズ：10.70KB\)](#)

- ・また、現地説明会後のご質問は、下記の書式に記載して頂き、みち・みどり室までメール送信してください。

メール送信先は、こちらまで [michimidori@city.hirakata.osaka.jp](mailto:michimidori@city.hirakata.osaka.jp) お願いします。

### 枚方市王仁公園事業化検討の質疑回答表

 [\\_\(ファイル名：02.doc サイズ：37.00KB\)](#)

# ヒアリング内容

分野	ヒアリング項目	ご回答
公園全体	①公園の現状に対する評価（十分利用されているか、課題はあるか）	
	②理想的な活用イメージ・望ましいコンテンツ	
	③「②に対して」想定されるターゲット、利用形態	
	④公園の魅力、利点、ポテンシャル	
プール施設 【必須施設】	⑤今後のプール施設のあり方	
	⑥付帯機能（売店、フィットネスジム等）や健康増進プログラムなどの利用促進アイディ	
	⑦水泳授業など、学校プールとしての施設運営について	
	⑧想定される利用者層、利用者数、利用料金	
	⑨運営事業者の業務分担・費用負担・事業期間	
	⑩採算性について（収入と支出の概算見積）	
	⑪その他 関心のある施設、機能など	
便益施設	⑫民間事業として関与可能なエリア	
	⑬導入施設の種類、事業スキーム（指定管理・設置管理・P-PFI、PFIなど）	
	⑭運営事業者の業務分担・費用負担・事業期間	
	⑮採算性について	
	⑯便益施設としてのポテンシャル、事業性、利用者増加の予測	
	⑰本件への参画の関心度 施設の商圈分析と出店の可能性など	
アクセス	⑱公園までのアクセス、理想的な駐車場規模	
その他	⑲枚方市へのリクエスト・今後の対話の可能性有無	



# 質疑回答表

## 枚方市王仁公園事業化検討の質疑回答表

同じ趣旨の質疑が複数あった場合は、一つの項目に趣旨を集約し、掲載します。

NO	記載事項	質疑	回答
1			
2			
3			
4			


# 各企業からの回答（抜粋）

企業の皆様から頂いた回答を掲載します。

企業の皆様から頂いた回答を掲載させていただきます。

ご協力ありがとうございました。

## 各企業様からの回答

 [\\_\(ファイル名：100.pdf サイズ：947.92KB\)](#)

## 各企業様からの回答一覧表

分野	ヒアリング項目	A社	B社
		ご回答	ご回答
公園全体	①公園の現状に対する評価 (十分利用されているか、課題はあるか)	全体的なイメージとしては、稼働率（プール、テニス、野球、その他）20%くらいではないでしょうか。①プールについては夏季4か月稼働。②テニスは通年ですが、コート使用の人数が少なくかつコート面が少ない。③野球場は平日使用がほとんどなく、シーズンも春から秋口がほとんど。課題はたくさんあるかと思えます。	公園内は北側ゾーンに大広場があるが遊具や施設等がない。周辺にコンビニや飲食店が少なく、また売店もないことから公園に賑わいを持たせる事を考える上で遊具や飲食施設の設置は必要である。 周囲5km圏内にレジャープールがなく、レジャー用途としてのプール価値は高いが、夏季期間中のプール利用者数65,000人に対して第一駐車場57台、第二が112台と駐車場台数が少なく、ピーク時にはグラウンドを臨時駐車場として開放していることも踏まえると駐車場台数については増設が必要である。
		理想としては通年での活用ができること、平日の昼間の利用、冬のプールの利用、幼児が使用できること、シルバー世代が利用できることが望ましい。	遊具の設置等を行い子育て世帯を呼び込める公園にすることによりにぎわいを持たせ、市民からの要望も多い室内プールの設置に加えて、スポーツジム、屋外トレイルラン等を設置して市民の健康増進を図り、利用者の増員をして公園に活気を持たせる。

# 3. 他事例紹介

# (事例1) 笠置山表参道官民連携事業 サウンディング (京都府笠置町) ①

## 案件概要

### ■ サウンディング対象案件

事業分類：公有地および公共施設の活用

事業方式：指定管理者制度または公有財産の貸付等

事業規模：未定

対象施設：温浴施設、キャンプ場 JR駅構内施設等

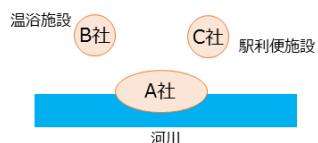
### ■ 事例として取り上げたポイント

サウンディングを複数回開催し、様々な事業者との関係を着実に構築。今年度の事業者選定に向けたその後の進展等、具体的な取組が参考となるため。

### ○事業スキームのポイント

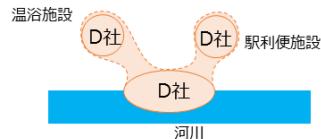
#### 「従来のスキーム」

- 施設ごとの管理、運営
- ⇒観光資源等の連携ができていない
- ⇒効果的な情報共有ができていない



#### 「本事業のスキーム」

- 複数施設の一体的な管理、運営
- ⇒施設間の連携による利便性向上
- ⇒維持管理コストの縮減



### ■ 背景

- ✓ 昭和30年代までは多くの観光客が訪れていたが、レジャーのあり方の変化や交通アクセスの悪化で観光地として急速に衰退。
- ✓ 核となる町営温泉施設、キャンプ場等の施設の運営の見直しと河川敷や周辺の自然環境を利用したキャンプ、カヌー、ボルダリング、グランドゴルフ、トレッキング等のスポーツアクティビティ、商店街体験等を組み合わせ、エリアとしての観光地再生を図る。

### ■ 目的

- ✓ キャンプ場と温泉施設の一体管理を行う民間事業者を発掘し、河川のオープン化など事業収益性に応じたインセンティブの仕組みづくりを検討する。
- ✓ 第1回サウンディングでは、事業者の参画意向やまちのポテンシャルなど事業の市場性を把握することを目的とした。
- ✓ 第2回サウンディングでは、第1回目のサウンディング等を踏まえ、事業参画にあたっての条件を明確にすることを目的とした。

# (事例1) 笠置山表参道官民連携事業 サウンディング (京都府笠置町) ②

## サウンディング概要

	第1回サウンディング	第2回サウンディング
実施目的	<p>笠置町が目指すまちづくりの方向性を踏まえ事業スキームを整理し、幅広い民間事業者を対象に、事業の基本構想や施設整備のあり方等について意見を聴取することを目的とした。</p> <p>⇒<u>参画意向の把握を主な目的としたサウンディング</u></p>	<p>現地視察を実施したほか、参画意向のある民間事業者等を対象に、施設の財務状況等を示すとともに、設備改修など今後の施設整備の方向性等を踏まえた官民の役割分担等について意見を聴取することを目的とした。</p> <p>⇒<u>事業化にあたっての条件把握を目的としたサウンディング</u></p>
実施方式	オープン形式で実施	個別形式で実施
対話内容	<p>①対象施設に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 温浴施設の運営管理について</li> <li>✓ キャンプ場の運営管理について</li> </ul> <p>②観光資源に関する意見</p> <p>③まちづくりの方向性に関する意見</p> <p>④河川のオープン化に関する意見</p> <p>⑤事業内容に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 事業手法、運営方法について</li> <li>✓ 温浴施設の施設・設備整備について</li> <li>✓ キャンプ場の施設・設備整備について</li> <li>✓ 温浴施設とキャンプ場の一体運営について</li> <li>✓ 事業スケジュールについて</li> </ul>	<p>①温浴施設、キャンプ場、笠置駅舎の活用について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 活用のアイデアや実施する事業の内容</li> <li>✓ 整備する施設、設備等の内容</li> <li>✓ 事業方式、資金計画</li> </ul> <p>②地域貢献について</p> <p>③ 対象施設や観光資源の活用にあたっての課題について</p> <p>④ その他の想定できる活用方法の提案について</p> <p>⑤ 事業実施にあたって、行政に期待する支援について</p>

# (事例1) 笠置山表参道官民連携事業 サウンディング (京都府笠置町) ③

## サウンディング実施結果

### ■ 第1回サウンディング

【参加事業者】4社 (デベロッパー、アウトドア事業者等)

#### 【主な意見】

- ✓ 入場者数が増えているのは、キャンプ場としての素材がよいということ。客単価を上げるためには、ソフトの充実が不可欠。
- ✓ アメニティとして、水洗トイレ、シャワー、更衣室、交流スペースは必要。
- ✓ キャンプ場と温浴施設を再生して、町をどうするというストーリーが必要
- ✓ スポーツアクティビティを楽しむ人の2拠点居住を進めるとするのは、おもしろい大都市にも近く、可能性のあると思う。

### ■ 第2回サウンディング

【参加事業者】3社 (デベロッパー、アウトドア事業者等)

#### 【主な意見】

- ✓ 条件によっては、一体管理による運営も可能。引き継ぎ事業化に向けた対話を行いたい。
- ✓ 周辺エリアとの連携をプロモーションすることで、様々な滞在をイメージすることができるのでは。

- ✓ キャンプ場については、料金徴収だけではなく、夜間の管理等も含めたサービス向上が重要となる。
- ✓ キャンプ場のリニューアルにあたり、下水や電気等のインフラは、行政側で整備いただきたい。

### ■ サウンディング実施後の取組

- 民間事業者との個別対話による事業化段階に進展。民間事業者の意向を踏まえたより実効性の高い事業スキームを検討したうえで、現地視察を踏まえたサウンディング調査を実施。
- 現地視察を通じた情報提供および官民の役割分担、インセンティブ付与などについて意見交換。事業参画にあたっての条件等を明確にし、事業化に向けた継続的な対話につながった。
- 今後、民間事業者等との社会実験を通じて、河川のオープン化の実現を目指し、河川利用の増進に向けた取組を進める。



いこいの館



笠置キャンプ場

## (事例2) 民間活力による旧庁舎跡地の活用 (守口市)

### 案件概要

#### ■ サウンディング対象案件

事業分類：庁舎

事業方式：PRE (公的不動産活用)

事業規模：

- 旧庁舎 約4,000㎡
- 警察署 約1,500㎡
- 南側駐車場・駐輪場 約1,900㎡ 合計 約7,400㎡
- 商業地域、防火地域 建ぺい率80%・容積率400%

サウンディング実施時期：平成30年9月実施

想定スケジュール

- 令和元年12月 旧庁舎解体 (更地化)
- 令和3年度 隣接警察署移転、土地返還
- 令和4年度～ 供用開始
- 工事着工 (旧庁舎敷地部分先行の場合)
  - 令和2年～ (旧庁舎敷地部分)
  - 令和4年～ (警察署敷地部分)

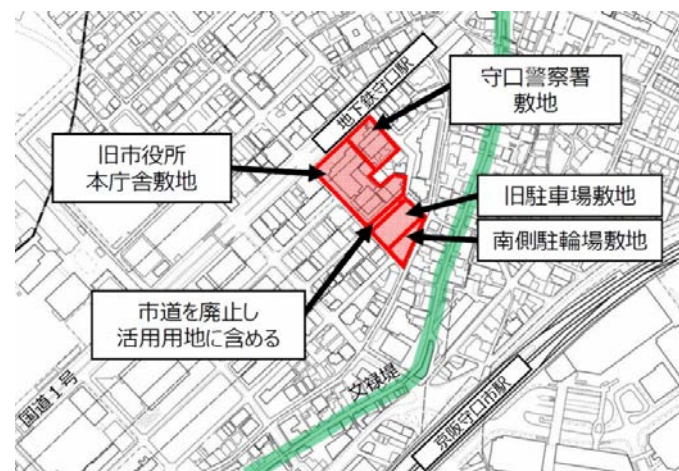
#### ■ 現状評価・課題

- 交通の利便性が非常に高い
- 近年マンション供給が進んでいる
- オープンスペースが不足
- 駅前であるが駅前らしさを感じられない
- 文禄堤などの歴史的資源の活用が課題

#### ■ 導入機能・整備の考え方 (イメージ)

- 地下鉄守口駅直結を活かした機能配置
- 地下鉄から地上へ出た際のホスピタリティ空間の整備みどり・憩い空間の整備
- 新しいライフスタイルを創出する魅力機能の導入
- 文禄堤方面へのまちの広がりを意識した敷地計画

検討対象施設



## (事例2) 民間活力による旧庁舎跡地の活用 (守口市)

### サウンディング概要

- サウンディング形式  
官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム「サウンディング」を活用  
(平成30年9月27日(火) 16~17時)
- 参加者  
民間事業者6社(デベロッパー、ゼネコン、金融、リース会社)、参加者(民間10団体、行政16団体)
- サウンディングの目的
  - 事業発案段階でのサウンディング
  - 旧庁舎跡地について、「ゆとりあるオープンスペース」と「魅力的な都市機能」を導入するにあたり、どのような活用が考えられるか、民間事業者と意見交換を行うとともに、参入意欲について感触を得ることを目的とする。
- 対話内容
  - 本事業の課題
  - 事業方式、敷地の利用計画(整備する施設の内容等)
  - 事業期間、資金計画
  - 設計・施工・運営を一体的に実施した場合と個別に実施した場合の事業期間や全体事業費についての違い
  - 敷地の整備と併せて、対象地区の賑わいを高めるための周辺のまちづくりのアイデア
  - その他民間からの提案等
- 民間事業者への提供情報
  - 現況図
  - 現況評価情報(周辺土地利用状況、人口世帯分布、施設概要、交通量、バス乗降客数、駅利用者数)
  - 市民アンケート調査結果、施設関係者アンケート調査結果
  - 上位計画(将来都市ビジョン)
- 想定される管理運営方式【事業方式】
  - 土地借地による貸し付けを希望
  - 売却は想定していないが民間要望があれば検討

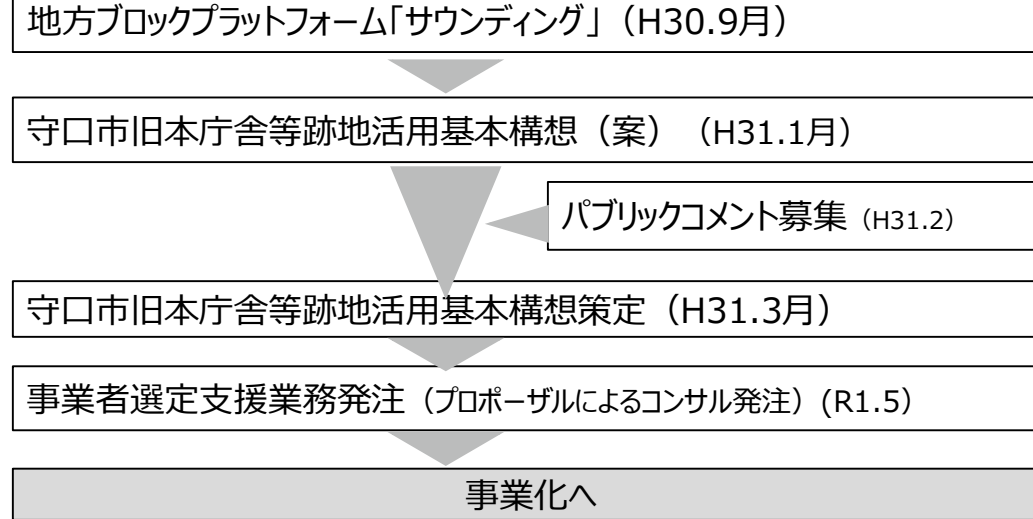


## (事例2) 民間活力による旧庁舎跡地の活用 (守口市)

### サウンディング実施結果

- 実施民間事業者からの主な意見
  - 売却および長期借地期間 (30年) の要望あり
  - 定期借地マンションは肯定だが戸数が課題
  - 用地内駐輪場の管理運営は難しい
  - 開発開始時期について同時が望ましい
  - 活用用途として、定借マンション、サンクンガーデン等が想定されるが、施設単体よりも一体開発のほうが統一コンセプトとスケールメリットが実現できる
  
- サウンディングの成果
  - 民間事業者に跡地活用の情報が広く周知されたとともに、複数の民間事業者による開発需要が確認でき、基本構想策定及び事業者選定に向けた予算化などの内部調整に役立った
  - 市が想定する活用用途について民間ビジネスの視点から意見聴取ができた
  - 「売却」の意見に対しては、庁内議論の結果、将来のまちづくりの自由度を確保するため長期貸付を選択した
  - 「開発時期同時化」「施設毎の個別事業化は困難」との意見を踏まえ、複数施設の同時提案の受付を可能とした

### ■ サウンディング後の事業化に向けた動き



### ■ 事業化スケジュール

出典「守口市旧本庁舎等跡地活用基本構想(平成31年3月)」

	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
旧本庁舎解体工事		----->			
警察署解体工事		-----> (新庁舎建設)		-----> (解体)	
跡地活用	(基本構想)	(実施方針)(公募)	-----> (事業者決定~契約~開発) ※竣工次第順次オープン		

## 4. サウディング実施にあたっての 心構えと準備

## 地方公共団体の心構え

- なにはともあれ「やる気」と「一緒にやろうという意気込み」
- ビジョン、スケジュールを明確にする
- 民間事業者が欲しい情報を予め用意する（特に定量データ）
- 民間事業者のアイデアを最大限引き出す
- 民間事業者に何を求めているかを具体的に伝える（安さだけでは×）
- 民間事業者にとってのメリットを明確にする
- 普段から情報を集め、庁内で共有する
- 国交省サウンディングなどを活用する

# 民間事業者が欲しい情報

- 1 現在の検討段階（事業発案段階、事業化検討段階、事業者選定段階）
- 2 事業スケジュール（事業者募集、選定、契約、運営など）
- 3 施設、土地の所有形態
- 4 インフラ整備状況
- 5 周辺の主要施設、競合施設、開発計画
- 6 施設別の利用状況（日別、時間別の来客数、売上、駐車数など）
- 7 利用者情報（属性：年齢層・人数、利用交通手段、評価：要望・クレーム）
- 8 現指定管理者の契約情報（団体名、契約内容、契約期間、収支内訳）
- 9 法規制、制約条件
- 10 要望（土地は売却しない、市の支出削減を最優先など）
- 11 潜在的なリスク（地盤が弱い、停電、断水の可能性、住民訴訟など）
- 12 市の過去の検討成果

# 普段から情報を集め、庁内で共有する

- 官民連携の実績や深い知見があり、面白いアイデアをもった民間事業者とつながるためには、行政側もPPP/PFIの知見を高めるとともに、民間事業者とのつながりを大切にすることが重要
- そのため、通常の業務にあたって、民間事業者との関係づくりを図ることが重要

例) 地方公共団体と民間事業者による対話型イベント「公共空間活用作戦会議」(平成31年2月8日開催)

## イベントにおける提案事業者

- ・ 株式会社 R.project  
⇒ 都市公園や遊休地を活用したキャンプ事業
- ・ 認定NPO法人 芸術と遊び創造協議会  
⇒ 姉妹おもちゃ美術館の創設
- ・ 株式会社 スノーピーク  
⇒ 公園や遊休地、キャンプ場などで公共空間のにぎわい創出・活用
- ・ u.company inc 株式会社  
⇒ 地域社会の産業を活性化させるホテル事業
- ・ 株式会社 リビタ  
⇒ 地域の活動拠点を内包したシェア型複合ホテル
- ・ YMSコンソーシアム  
三井住友建設 株式会社、  
株式会社 ムラサキスポーツ、  
株式会社 矢野研究所)  
⇒ 公共空間を活用したXスポーツ施設



## 参加した地方公共団体からの感想

- 有意義だった。ぜひ次回も参加したい。
- 画期的な取組だった。
- 官民連携への取組に積極的な民間事業者との出会いの場として、今回はとても有意義なイベントだった。
- 同様の会議を、東京のみでなく、各地方単位でも実施してほしい。

# 国交省の仕組みを活用する

## ○ PPP (Public-Private-Partnership) 協定について

- 国土交通省とPPP協定を締結した民間事業者が、協定パートナーとして、地方公共団体職員・地場企業向けにセミナーの開催、コンサルティングの実施、データベースの提供を行う。

### セミナーパートナー

国土交通省とPPP協定を締結した民間事業者が、協定パートナーとして、地方公共団体職員・地場企業等を対象としたセミナーの開催やコンサルティングの実施、データベースの提供を行う

### セミナーパートナー（9者）

株式会社 オリエンタルコンサルタンツ	一般社団法人 日本不動産研究所
一般社団法人 国土政策研究会	株式会社 ブレインファーム
特定非営利活動法人 全国地域PFI協会	株式会社 北海道銀行
大和リース 株式会社	株式会社 YMFG ZONEプランニング
日本管財 株式会社	

官民対話への参加に向けて、国や地方公共団体、民間事業者が主催するセミナー等に積極的に参加して知識を醸成することが重要です。

出典：国土交通省総合政策局社会資本整備課 作成

# 参考 令和元年度ブロックプラットフォームサウンディング概要

## ○ブロックプラットフォーム サウンディングの流れ

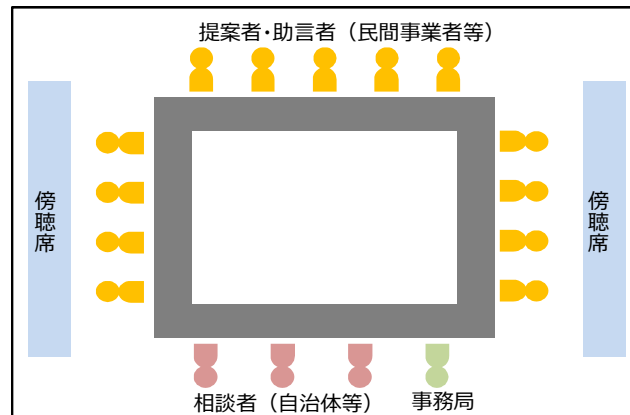
地方公共団体等に対し、  
サウンディングを行いたい案件を募集

応募案件を公表し、助言等を行う民間事業者を  
募集

### サウンディングの実施

1案件ごとに、地方公共団体と、当該案件に助言  
等を行う民間事業者が一同に会し、意見交換  
(オープン方式サウンディング)

【サウンディングブースのイメージ】



【東北ブロック サウンディング会場】

## ○開催までの流れ

7、8月

9、10月

11、12月

案件募集  
(1次)  
7/22 (月)  
～8/30 (金)

官民対話  
促進会議  
8/2 (金)

・サウンディングまでの  
準備や当日の  
流れ、自治体とし  
て持つべき態度  
等について説明

案件募集  
(2次)  
9/2 (月)  
～9/30 (月)

プレゼン希望  
事業者募集  
9/9 (月)  
～9/30 (月)

・各会場にて、サウ  
ンディングへの参  
加を予定している  
事業者から参加  
自治体職員へア  
ピールする時間を  
確保

民間事業者募集  
10/10 (木)  
～11/8 (金)

・案件概要、様式を  
国交省HPに掲載し、  
関心のある民間事  
業者を募集  
・民間事業者から案  
件に対する事前質  
問を受付

ヒアリング  
～10/31 (木)

・有意義なサウ  
ンディングとするた  
めに、コンサル等の  
ヒアリングにより、  
当日資料の熟  
度を向上

**サウンディング  
実施**

# 参考 令和元年度官民対話促進会議 開催概要

- 官民対話（サウンディング等）が普及しつつある中で、その質を高めるための示唆を国から情報提供。
- 国だけでなく、斬新な公共空間の活用の向けた提案を持つ民間事業者が登壇。官民連携事業による賑わい創出をはじめとした効果について紹介。
- 全国の地方公共団体職員約300名が参加。

## 概要

- 日 時：令和元年8月2日（金）  
12:20～16:00
- 場 所：三田共用会議所
- 参加者：約300名



## 講演内容

講演内容	講演者
主催者挨拶	国土交通省 大臣官房審議官（総合政策局担当） 市川 篤志
サウンディングの進め方と留意点	国土交通省総合政策局 社会資本整備政策課 政策企画官 上森 康幹
内閣府からの情報提供	内閣府民間資金等活用事業推進室 企画官 阿部 俊彦
民間事業者からみたサウンディング	森ビル都市企画株式会社 調査企画部 部長補佐 三輪 恭之
官民連携事業の効果	デロイトトーマツファイナンシャルアドバイザー リー合同会社 インフラ・PPPアドバイザー シニアヴァイスプレジデント 片桐 亮
地域社会に根ざしたコミュニティカフェとなる	タリーズコーヒージャパン株式会社 事業開発管理グループ グループ長 知久 和男
日本の既存資源に新たな価値を	株式会社R.project 代表取締役 丹埜 倫
“やってみよう”を叶えよう	株式会社スペースマーケット 経営企画兼公共政策ディレクター 積田 有平
多世代交流のミュージアム	認定NPO法人芸術と遊び創造協会 理事長 多田 千尋

## 提案内容

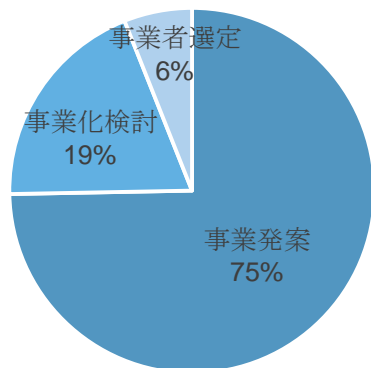
- （タリーズコーヒージャパン）
  - ・ 公園や地元産業の特性を活かした出店
  - ・ 出店を検討する場合に、民間事業者が注意する点
- （R.project）
  - ・ 地方公共団体からよく相談される維持管理コストの削減、認知度の向上、利用者ニーズを把握した運営
  - ・ 現運営者との関係、人材不足といった悩みへの解決策
- （スペースマーケット）
  - ・ 活用出来ていない公的不動産の活用方法について、地域住民のニーズに対応した提案
- （芸術と遊び創造協会）
  - ・ クラウドファンディングによる施設作り、地域住民によるボランティアスタッフの枠組み形成等による多世代交流空間の提案

出典：国土交通省総合政策局社会資本整備課 作成



# 参考 令和元年度サウンディングの実施状況

## ○ 案件の検討段階

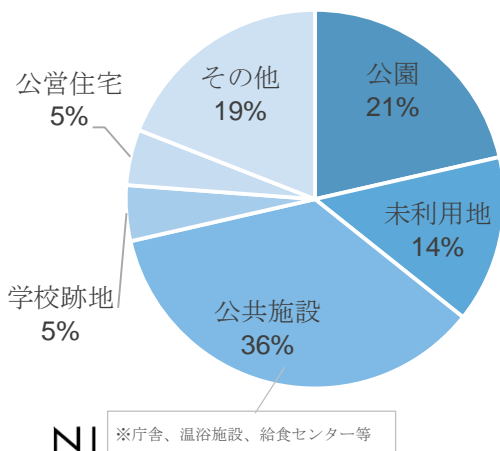


■ 全国6会場で開催し、71自治体から84件の応募  
 H30年度：平均13.5件/会場 ⇒ R1年度：平均**14.0**件/会場

■ 地域事業者への声かけを強化し、参画民間事業者が増加  
 H30年度：平均5.8社/件 ⇒ R1年度：平均**6.2**社/件

開催地	開催日	会場	案件数	参加事業者数
東北	11月25日（月）	フォレスト仙台	18件 （14自治体）	108社 （6.0社/件）
関東	12月5日（木）	TKP東京駅日本橋カンファレンスセンター	15件 （13自治体）	138社 （9.2社/件）
中部	12月2日（月）	ウインクあいち	12件 （10自治体）	104社 （8.6社/件）
近畿	11月26日（火）	TKP大阪本町カンファレンスセンター	21件 （18自治体）	78社 （3.7社/件）
中国	11月29日（金）	岡山国際交流センター	6件 （6自治体）	32社 （5.3社/件）
九州・沖縄	11月22日（金）	福岡県中小企業振興センター	12件 （10自治体）	64社 （5.3社/件）

## ○ 事業分野



■ R1年度は、民間事業者のアピールタイムを設けることで、官民双方向の対話とする意識を醸成

R1年度は延べ**36社**に登壇いただき、**322名**の自治体担当者が参加

# 令和元年度サウンディング（近畿ブロック）

- サウンディングの留意点を説明した後、アピールタイムを実施して、民間事業者から参加地方公共団体あて官民連携事業の実績や提案を説明
- 参加自治体 91名

（参加事業者 4社）

- ・株式会社コプラス
- ・シダックス株式会社
- ・大和リース株式会社
- ・森ビル都市企画株式会社

アピールタイム



- 全案件で複数の民間事業者が参加（参加案件：21件、参加者：142名）
- 事前にコンサルタントが資料について助言。当日もファシリテートを実施。

サウンディング



# 5. 参考資料

# 参考資料

## ● PFI関連法令・ガイドライン

- PFI/PPPに関する関連法令・ガイドライン等

⇒内閣府 PPP/PFI推進室 公表資料「PFI関連法令・ガイドライン等」

([https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/hourei\\_index.html](https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/hourei_index.html))

## ● PPP/PFIの概要及び事例集

- 地方公共団体の担当者向けの資料
- 大規模な公共施設等の新設・改修、運営・維持管理コストの見直しを行おうとする場合に、まずPPP/PFI手法の導入検討を促す目的で掲載

⇒内閣府 PPP/PFI推進室 公表資料「PPP/PFIの概要及び事例集」

([https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi\\_jouhou/pfi\\_gaiyou/pfi\\_gaiyou.html](https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/pfi_gaiyou/pfi_gaiyou.html))

## ● P F I 事業実施プロセスに関するガイドライン

⇒内閣府 PPP/PFI推進室 公表資料「P F I 事業実施プロセスに関するガイドライン」

([https://www8.cao.go.jp/pfi/kaigi/pdf/shiryo\\_05-03](https://www8.cao.go.jp/pfi/kaigi/pdf/shiryo_05-03))

# 参考資料

## ● 地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き

- 地方公共団体の担当者向けの資料

⇒国土交通省総合政策局

「地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き」

(<https://www.mlit.go.jp/common/001236961.pdf>)

## ● PPP/PFI事業を促進するための官民間の対話・提案 事例集

⇒国土交通省総合政策局

「PPP/PFI事業を促進するための官民間の対話・提案 事例集」

(<https://www.mlit.go.jp/common/001093085.pdf>)

## ● PPP/PFI事例集・参考書

- 国土交通省による調査業務の成果を踏まえて策定した、PPP/PFIに関する事例集・参考書を公開
- 地方公共団体等における公共施設の整備・維持管理・運営にあたって参考となるよう作成したもの

⇒国土交通省総合政策局 「PPP/PFI事例集・参考書」

([http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/sosei\\_kanminrenkei\\_fr1\\_000006.html](http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/sosei_kanminrenkei_fr1_000006.html))

ご清聴ありがとうございました

NIKKEN  
EXPERIENCE, INTEGRATED

お問い合わせ先

日建設計総合研究所  
主任研究員 小川貴裕  
[ogawat@nikken.jp](mailto:ogawat@nikken.jp)  
080-6907-9365