

地方公共団体における PPP/PFI 案件化に向けた  
庁内検討プロセスに関する事例研究

調査報告書

平成 29 年 3 月

総務省地域力創造グループ地域振興室

## 目次

第1章	調査の目的と調査内容	1
1.	背景	1
(1)	PPP/PFI 推進アクションプラン	1
(2)	日本再興戦略改訂 2016	1
(3)	多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針	2
2.	調査の目的	2
3.	調査内容	2
4.	調査対象先	2
第2章	事例研究の紹介	3
1.	福島県郡山市	3
(1)	PPP/PFI に関する現状	3
(2)	PFI 導入に関する課題	4
(3)	郡山市における PFI 案件形成プロセスの検討	5
(4)	郡山市における PFI 案件形成における体制の検討	11
(5)	公有地活用	15
2.	京都府	18
(1)	PPP/PFI に関する現状	18
(2)	公共施設活用	20
(3)	京都府における PFI 案件形成プロセスの検討	21
(4)	京都府における PFI 案件形成における体制	28
(5)	公有地活用	30
3.	和歌山県和歌山市	35
(1)	PPP/PFI に関する現状	35
(2)	PFI 導入に関する課題	36
(3)	和歌山市における PFI 案件形成プロセスの検討	37
(4)	和歌山市における PFI 案件形成における体制の検討	47

## 第1章 調査の目的と調査内容

### 1. 背景

公共施設等の整備・運営に民間の資金や創意工夫を活用することにより、効率的かつ効果的であって良好な公共サービスを実現するため、多様な PPP/PFI を推進することが重要である。これにより、新たなビジネス機会を拡大し、地域経済好循環を実現するとともに、公的負担の抑制を図り、国及び地方の基礎的財政収支の 2020 年度までの黒字化を目指す経済・財政一体改革に貢献することが期待されており、政府全体で PPP/PFI の導入を推進している状況である。

#### (1) PPP/PFI 推進アクションプラン

平成 28 年 5 月に民間資金等活用事業推進会議において、「PPP/PFI 推進アクションプラン」が示され、PFI 事業を平成 25 年～34 年までの 10 年間で、事業規模目標を従来までの 10～12 兆円から 21 兆円へと推進規模が拡大している。その中では、コンセッション事業 7 兆円、収益型事業 5 兆円、公的不動産利活用事業 4 兆円、その他の事業 5 兆円という目標が設定されている。

また、上記目標達成にむけて PFI 事業推進のための施策として、(1)実効性のある優先的検討の推進、(2)地域プラットフォームを通じた案件形成の推進、(3)民間提案の積極的活用、(4)情報提供等の地方公共団体に対する支援、(5)株式会社民間資金等活用事業推進機構の活用等が掲げられている。

#### (2) 日本再興戦略改訂 2016

産業競争力会議の議論を経て「日本再興戦略 2016」（平成 28 年 6 月 2 日閣議決定）が決定され、新たに講ずべき具体的な施策として、公共施設等運営権方式について、従来までの空港、道路、上下水道の重点分野に加え、文教施設（スポーツ施設、社会教育施設、文化施設）や公営住宅を追加した。また、公共施設等運営権方式が対象とする分野を「空港、文教施設、クルーズ船向け旅客ターミナル施設、MICE 施設など国内外訪問客増加等による需要拡大に対応した分野（成長対応分野）」と「有料道路、水道、下水道、公営住宅など人口減少による需要減少等に対応したアセットマネジメントの高度化や新規事業開発が必要な分野（成熟対応分野）」に分類し、その対応策を示している。

### **(3) 多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針**

平成 27 年 12 月に民間資金等活用事業推進会議において、「多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針」が示され、公共施設を管理する国及び公共法人、人口 20 万人以上の地方公共団体は、優先的検討規程を定め、これに従って優先的検討を行うことが求められることとなった。

このため、公共施設等の管理者等は、それぞれ優先的検討のための手続及び基準等を定め、的確に運用することが求められることとなった。

## **2. 調査の目的**

上記のとおり、平成 25 年～34 年までの 10 年間で、事業規模目標 21 兆円の達成に向け、政府全体で導入を促進しており、各府省が連携しつつ、地方公共団体の協力も得ながら、推進する取組みが行われている。その中で、初めて PPP/PFI に関する計画を策定する地方公共団体は、PPP/PFI に関するノウハウがなく、PFI 案件の形成が困難である。また、既に PPP/PFI に関する制度を有する地方公共団体でも、PFI 案件形成にむけて地方公共団体内部での体制整備まで至っていない地方公共団体も存在している。

そこで、地方公共団体内部での PFI 案件形成のプロセスを整理し、関係部署への働きかけ等による制度趣旨の理解や事業推進に向けた機運を醸成することにより、PFI 案件形成のための体制整備の推進につなげるため、地方公共団体における庁内体制整備に関する事例研究を行うこととした。本調査において地方公共団体と協議を行い、庁内体制整備に向けた体制案や対応策案等を取りまとめた。

## **3. 調査内容**

本調査の内容は、以下の構成となっており、地方公共団体の PFI 担当部署において検討を行った。

- I. 調査対象先における課題の把握
- II. 調査対象先における PFI 案件形成プロセスの検討
- III. 調査対象先における PFI 案件形成における体制の検討

## **4. 調査対象先**

地方公共団体に対し、事例研究への提案募集を実施し、その結果を整理するとともに、事例研究の対象として福島県郡山市、京都府、和歌山県和歌山市を選定した。

## 第2章 事例研究の紹介

### 1. 福島県郡山市

地方公共団体の概要	
人口	約 33 万 6,000 人（平成 29 年 2 月時点）
区分	中核市

#### (1) PPP/PFI に関する現状

##### ① PFI を担当する部署、組織

組織名	総務部 行政マネジメント課
設立年	平成 20 年
人数	7 人（平成 29 年 2 月時点）
参考：全職員数	1,786 人（平成 27 年 4 月時点、公営企業等除く）
活動内容	・市の組織に関すること ・行財政改革に関すること（指定管理者制度、行政評価など）

##### ② PFI の案件形成のための庁内のルール、手続き

- 郡山市 PFI ガイドライン（平成 29 年 3 月策定予定）

##### ③ これまでの PFI 案件数

PFI 案件の実績はない。

平成 23 年の東日本大震災以降は福島県全体として震災復旧と復興を最優先に 5 年間取り組んできた。PFI 事業の検討を行ったが、整備事業等に対して実績のない PFI 手法ではなく、従来手法を採用した。

##### ④ 民間事業者からの提案を受ける仕組み（PPP）

公共施設の整備や運営に関しては、民間事業者からの提案を受け付ける仕組みはない。

## **(2) PFI 導入に関する課題**

総務部行政マネジメント課へヒアリングを実施した結果、以下の課題が抽出された。

### **① 事業所管課（事業担当課）の PFI に対する経験不足**

- 案件対象のリストアップから事業化までの事務レベルの作業を定型化できていない。（詳細なガイドラインがない）
- 収益活用型事業は民間が考える収益を予測できないため、運営費の圧縮の期待値が算出できない。そのため、事業化検討の初期段階において従来型手法との優位性を説明することが難しく、PFI の可能性のある事業が行政マネジメント課まで伝わらない。
- 事務レベルの作業を明確化したガイドラインを策定した場合においても、事業所管課の業務が増加することが懸念される。

### **② 事業所管課と PFI 担当部署の連携の不足**

- 10 億円以上の事業計画が担当部署から行政マネジメント課に伝わる時点で、構想から整備までの期間が限られており、結果として従来手法で実施することになってしまっている。

### (3) 郡山市における PFI 案件形成プロセスの検討

#### ① PFI 案件形成プロセスの現状

##### i 「郡山市 PFI ガイドライン」策定に向けて

郡山市では PPP 導入指針を作成しているが、PFI 導入に向けて事業所管課が実施すべき事項を詳細に記載したガイドラインが策定されておらず、また PFI 案件化の実績がないため、経験のない事業所管課が主体的に案件化を行うことが難しい状況にある。

そのため、PFI の検討プロセスの構築に向けて、行政マネジメント課では平成 29 年 3 月を目途に優先的検討規程を考慮した「郡山市 PFI ガイドライン」を策定するための検討を行っているところである。

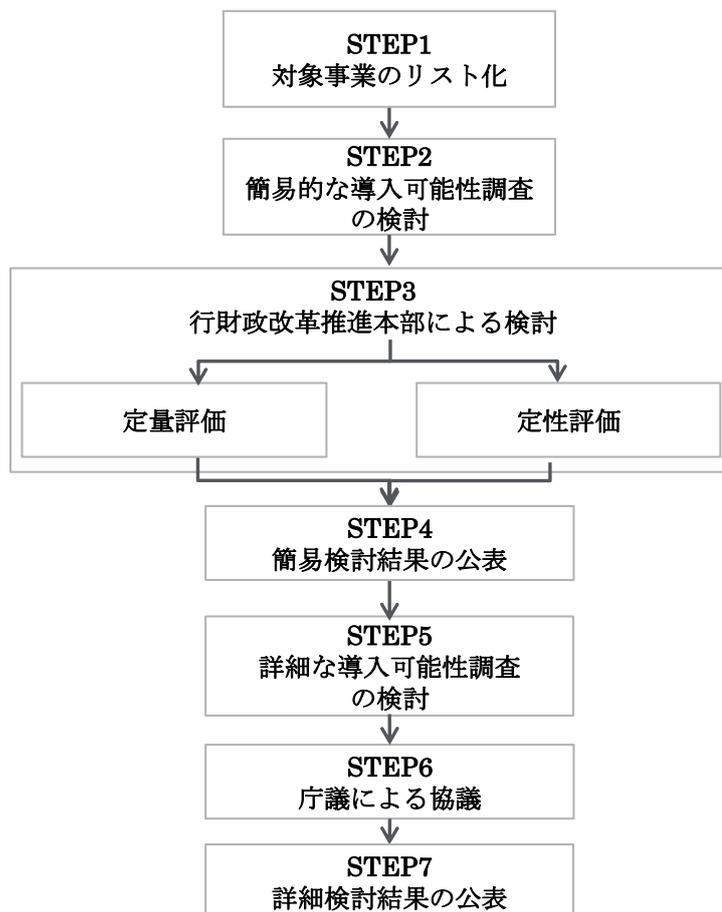
##### ii 既存施設と新規施設のリスト化について

検討している PFI 導入プロセス案は、図表 1 に記載のとおりである。

STEP1 において、既存施設に関しては、公共施設等総合管理計画に基づく「市有建物の大規模改修・更新費用一覧」を作成し、一定金額以上の施設を抽出し、その大規模改修や更新に関する情報を適宜事業所管課から行政マネジメント課が入手することなどにより、早期の把握が可能になると考えられる。当該一覧により、課題として挙がっていた事業所管課と行政マネジメント課との連携の不足の解消を目指している。

新規施設に関しては、概算事業費の算出を行った段階で、事業費の大小に関わらず、リスト化して個別に PFI 手法導入の検討を行うことが、平成 29 年 3 月を目途に策定される「郡山市 PFI ガイドライン」に盛り込まれる予定である。

図表 1 PFI 導入の検討プロセス



## ② PFI 案件形成プロセスの課題

郡山市の現状の PFI 案件形成プロセスにおける主な課題は、以下の 2 点である。

### i 対象事業のリスト化（対象となる公共施設整備事業の選定）

大規模改修・更新費用の概算額が 10 億円以上の施設のリスト化は可能であるが、10 億円未満の施設整備事業においても、複合化や集約化等により、事業費が増大し、最終的に PFI 手法が適している場合（VFM がプラスであることなど）も想定される。

このため、リスト化の際に、単に、大規模改修・更新費用の概算額が 10 億円以上の施設を対象にすることは、有効的ではない。

### ii 事業所管課による定性的な評価の実施

PFI 事業の経験のない事業所管課に、主体的に PFI 事業の検討を行うことを求めることとなるが、STEP3 の定性評価の実施内容において、統一的な評価項目が

設定されておらず、客観的な観点から評価を行うことが難しいことが考えられる。

郡山市においては、これまでに PFI 案件の実績がないが、PFI 推進に向けた施設のリスト化やガイドラインの作成を進めている。上記 2 つの課題（「対象事業のリスト化」と「事業所管課による定性的な評価の実施」）については、リスト化やガイドライン作成時の既存手順を見直すことにより、一定程度は解決できると考えられる。そのため、本調査においては以下の 2 点について検討を実施することとする。

- 改修・更新費用が 10 億円未満でかつ PFI 事業の実施可能性のある施設の把握  
現状では「市有建物の大規模改修・更新費用一覧」を用いて大規模改修・更新費用が 10 億円以上の施設について絞り込んだリスト化を進めている。しかし、10 億円未満の施設については、複合化や集約化を行うことにより 10 億円を超える可能性があったとしても、リストに掲載されないこととなる。複合化や集約化の可能性があり、PFI 事業の導入可能性のある施設について、リストへの掲載が可能となるよう検討を行う。
- 定性評価における評価基準となる項目の設定  
「郡山市 PFI ガイドライン」の PFI 導入検討プロセスの STEP3 において、事業所管課において PFI 事業の定性評価を行うことを求めているため、PFI 事業の導入経験がない事業所管課においても、簡易的な評価が可能となるよう、評価項目について検討を行う。

### ③ PFI 案件形成プロセスの対応策案

#### i Point①：STEP1 対象事業のリスト化における公共施設の選定

- 改修・更新費用が 10 億円未満でかつ PFI の実施可能性のある施設の把握  
STEP1 の既存手順に加えて、行政マネジメント課や公有資産マネジメント課が複合化や集約化の可能性のある施設リストにフラグ（目印）を付けることで、PFI 事業の導入可能性のある施設のリスト化が可能になると考えられる。
  - STEP1 の既存手順
    - 「市有建物の大規模改修・更新費用一覧」の情報を更新する際に、10 億円以上の既存施設と新規施設について抽出する。
  - STEP1 の追加手順
    - 10 億円未満の施設であっても、公共施設等総合管理計画の個別計画等

と連動し、複合化や集約化の可能性のある施設には行政マネジメント課がリスト上にフラグ（目印）を立てる。

複合化例：集客性のある施設、住宅 等

集約化例：学校等の統廃合の可能性のある施設 等

## ii Point②：STEP3 定性評価における評価基準となる項目の設定

### ■ 簡易な評価項目の設定

下記 STEP3 の既存手順に加えて、行政マネジメント課が簡易的な評価項目を設定することで、PFI 事業の経験のない事業所管課も初期段階から主体的に PFI 事業の検討を行うことが可能となる。

#### ➤ STEP3（定性評価）の追加手順

- 行政マネジメント課において、PFI 対象候補案件を初期段階に選定するために、「郡山市 PFI ガイドライン」において、事業所管課が評価できる簡易的な評価項目を設定する。（図表 2 の項目案参照）
- 事業所管課が当該評価項目を評価する。

図表 2 簡易的な評価項目（案）

#### ■ 既存施設

No.	評価項目(案)
1	設計施工期間の短縮
2	施設・設備の長寿命化
3	集客の増加
4	市民へのサービス向上
5	行政側の業務量減少

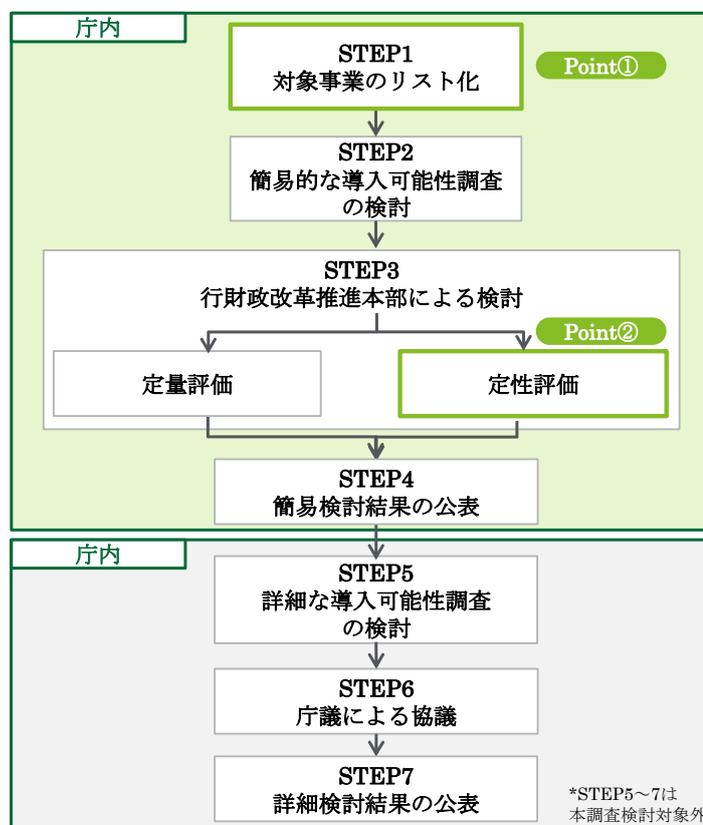
#### ■ 新規施設

No.	評価項目(案)
1	設計施工期間の短縮
2	施設・設備の長寿命化
3	集客の増加
4	市民へのサービス向上
5	行政側の関与人数
6	事業実施までの準備期間

#### ④ PFI案件形成プロセスの対応策案まとめ

本調査における検討結果を踏まえた、郡山市におけるPFI案件形成プロセス(案)は、図表3のとおりである。

図表 3 PFI案件形成プロセス (案)



下線部分は、本調査にて検討した「郡山市 PFI ガイドライン」への追加部分である。

##### i STEP1

以下の 4 つのリスト化を行うことで、情報を行政マネジメント課が一元化して管理し、PPP の案件化を促進していくことができると考えられる。(Point①)

- 10 億円以上の改修・更新を行う施設
- 10 億円未満の改修・更新だが複合化や集約化を行う可能性のある施設
- 新規整備施設
- 利活用を期待する公有地 ((5)公有地活用で後述)

##### ii STEP2

- 既存施設の検討時期は改修事業の開始予定時期の約 3 年前に実施する。
- 新規施設については、リスト掲載時に検討を開始する。

- 事業所管課が簡易的な VFM の算定を行う。

iii STEP3

- 行政マネジメント課で設定した評価基準に基づき、事業所管課が定性評価を実施する。(Point②)
- STEP2 で得られた VFM 等の定量評価と、事業所管課が保有する基本構想案の概要や PFI 導入によるメリット・デメリット等の定性評価を基に、行財政改革推進本部（事務局：行政マネジメント課）が定量評価と定性評価の 2 つ評価から総合的に PFI 事業として実施するか検討を行う。

iv STEP4

- STEP3 の検討結果を行政マネジメント課が郡山市ウェブサイト公表する。

#### (4) 郡山市における PFI 案件形成における体制の検討

庁内の PFI 案件の形成を検討する組織として、以下の機能が必要と考えられる。

- 公共施設等に関する情報が一手に集まり、計画等について総括的にとりまとめる機能を有している。
- PFI 事業の導入経験のあるメンバーが配置されている。
- 事業所管課から独立しており、案件形成にあたり客観的な観点から検討を行うことが可能であり、事業者選定等に関与している。

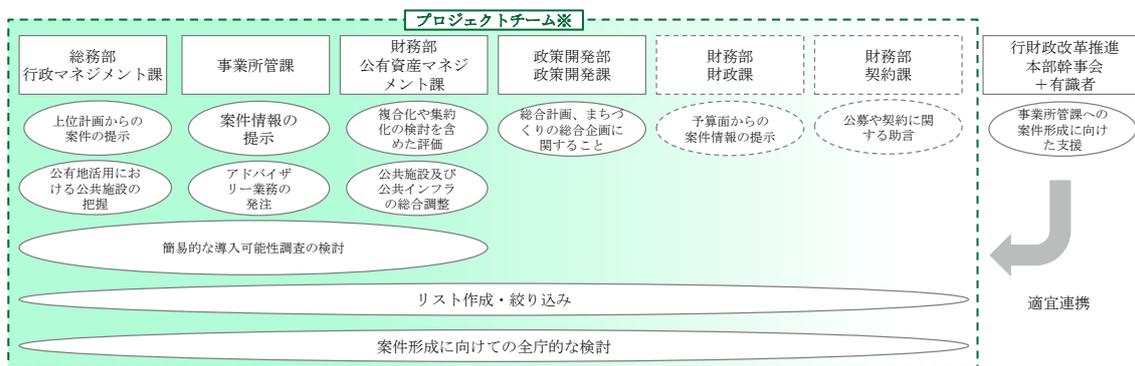
##### ① 現状の体制と課題

現状の郡山市では、公共施設等総合管理計画を所管する公有資産マネジメント課が公共施設等の情報を保有し、事業所管課において PFI 事業の検討を実施し、行政マネジメント課において PPP を所管している。一方で、PFI 事業の導入経験を有するメンバーの配置や、事業所管課から独立した組織において PFI 事業の検討を行う体制とはなっていない。

##### ② 郡山市における検討体制（案）

郡山市において上記機能を有するための検討体制としては、図表 4 の体制が考えられる。

図表 4 郡山市における庁内体制（案）



※一般的なチーム横断型の体制を指しており、郡山市が設置規定を設ける「プロジェクトチーム」とは別のものを指す。

##### i 行政マネジメント課

行政マネジメント課は、指定管理者制度等の行政制度に関する事務の所掌や行財政改革推進本部の事務局を担っていることから、プロジェクトチームの事務局として情報のとりまとめを行う役割を担う。

ii **事業所管課**

事業所管課は、簡易的な導入可能性の検討やアドバイザー業務の発注など主体的な役割を担う。

iii **公有資産マネジメント課**

公有資産マネジメント課は、資産活用等の計画を管理しており、公共施設全般の状況を把握していることから、複合化や集約化の検討に関して助言を行う役割を担う。

iv **政策開発課**

政策開発課は総合計画策定やまちづくりの検討を行っており、上位計画を考慮した公共施設管理について助言を行う役割を担う。

v **財政課、契約課**

財政課や契約課は必要に応じて情報共有を行うことで、導入可能性調査の予算計上や発注方法について事業所管課が相談しやすい状況とする。

vi **行財政改革推進本部幹事会**

行財政改革推進本部幹事会は課長補佐級が集まった行財政改革推進本部の下部組織であり、効率的な行財政運営推進を図るために設置されている。行財政改革推進本部の実務的な部分を担っており、PFI推進のプロジェクトチームに助言を行う役割を担うことが考えられる。

### ③ PFI案件形成プロセスと検討体制の対応

郡山市において考えられるPFI案件形成プロセスと検討体制との対応は図表5のとおりである。

図表5 PFI案件形成プロセスと検討体制との対応



各STEPにおける体制と役割については以下のように考えられる。

#### ■ STEP1

##### ◇ 行政マネジメント課

- ・ 既存の「市有建物の大規模改修・更新費用一覧」の内容の更新
- ・ 公有地や新設する公共施設の把握
- ・ 10億円未満でかつ複合化や集約化の可能性のある施設の抽出

##### ◇ 事業所管課

既存施設の改修や新規施設の建設に関する情報を行政マネジメント課へ連絡

##### ◇ 公有資産マネジメント課、政策開発課、財政課（必要に応じた連携）

事業発案早期に公共施設を把握するための情報共有等の協力

#### ■ STEP2

##### ◇ 事業所管課

- ・ 従来手法と PFI 手法の比較
- ・ 定量・定性評価の実施
- ◇ 公有資産マネジメント課（必要に応じた連携）
  - ・ 既存施設の状況把握に関しての情報共有等の協力

### ■ STEP3

- ◇ 行政マネジメント課
  - ・ 施設所管課による定量・定性評価の確認
  - ・ 行財政改革推進本部における事業所管課が行った評価の検証を行うにあたっての庶務（事務局）を担う

### ■ STEP4

- ◇ 行政マネジメント課
  - 郡山市ウェブサイトでの検討結果の公表

### ■ STEP5

- ◇ 事業所管課
  - ・ 導入可能性調査等の予算化
  - ・ 導入可能性調査等の発注・実施（民間事業者へのヒアリング等）
- ◇ 契約課（必要に応じた連携）
  - ・ 公募や契約に関する助言

### ■ STEP6

- ◇ 行政マネジメント課
  - ・ 事務局を担っている行財政改革推進本部において、検討対象として位置付ける
- ◇ 行財政改革推進本部幹事会＋有識者
  - ・ 専門的な知識や経験を基にした事業所管課への案件形成に関する助言

### ■ STEP7

- ◇ 行政マネジメント課
  - 郡山市ウェブサイトでの検討結果の公表

## (5) 公有地活用

### ① 公有地における PPP 事業促進に関する課題

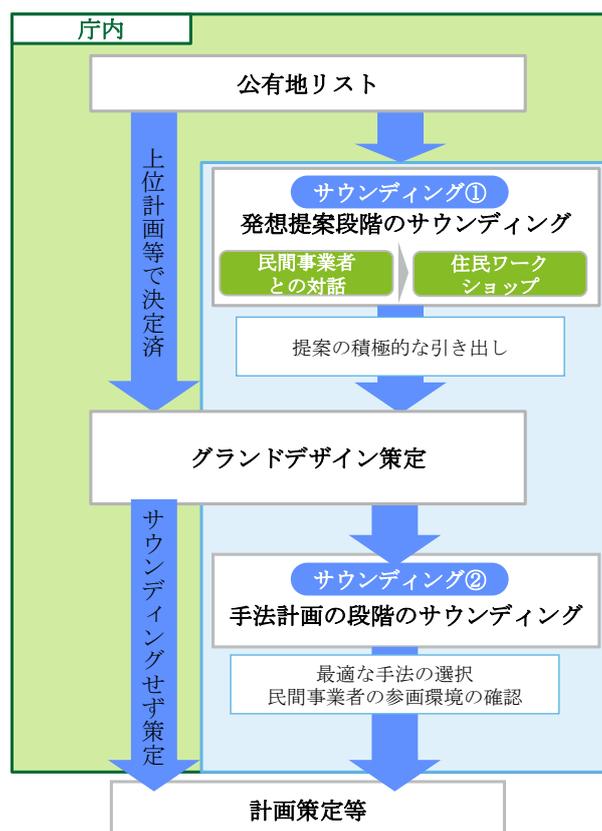
郡山市における次に掲げる課題を踏まえ、民間事業者や住民の意見を取り入れた PPP 事業の促進について検討することが必要と考えられる。

- 現在、市民からの意見を募集する際に用いている住民アンケートやパブリックコメントのような手法においては、事業構想前のグラウンドデザインに取り入れられるようなアイデアの収集ができていない。
- 民間事業者や住民の意見を取り入れるような PPP 事業を促進するためには、発想提案段階や手法計画段階の各段階に合わせた対話手法が必要になるが、どのように行うのが適切なかの、明確なルールが定められていない。

### ② 公有地における PPP 事業促進のための取組み案

公有地の活用に向けた民間事業者や住民の意見を取り入れる際の手法やアイデアの募集については、図表 6 のように、段階と目的に合わせたサウンディング方法が適当と考えられる。

図表 6 サウンディング調査のステップフロー



i **サウンディング①：発想提案段階**

上位計画等で活用方法が決まっていない公有地に関して、幅広い意見や自由度の高いアイデアを発想提案段階にサウンディングすることで、公有地活用のランドデザイン策定に活用することができる。発想提案段階におけるサウンディングについては、以下の2つが考えられる。

■ **民間事業者との対話による自由度の高いアイデア提案**

事業構想の前段階から民間事業者に対するサウンディングを開始することで、市と民間事業者がともに利活用に関するアイデアや参画可能性を検討することが可能となる。民間事業者との対話により、以下の事項につき検討を行うことが想定される。

- 民間事業者の提案と、市が抱える課題意識とのマッチング
- ディスカッションを踏まえた新たな価値創出の模索
- 現行事業の問題点や課題の確認 等

■ **民間事業者からのアイデアに対する住民ワークショップの実施**

民間事業者へのヒアリング結果を元に、住民を対象としたワークショップを行い、以下の事項につき検討を行うことが想定される。

- 地域の抱えている課題の把握
- 課題解決のために必要な公共施設や機能等
- 公有地の利活用に関するアイデア 等

ii **サウンディング②：手法計画の段階**

公有地に対して市側の要望や制限要因が判明した段階において、民間事業者からサウンディングを行うことで、実現可能な利活用や目的に適合した利活用のアイデアなど、より具体的な事業手法に関して検討することが可能となる。

■ **市側の要望を示した上での民間事業者のアイデアに対するヒアリング**

市が民間事業者と目標を共有化したうえで議論を深めることで、提案内容の実現可能性や、事業手法ごとの民間事業者の参画可能性について、市と民間事業者がともに判断することができる。以下の事項につき検討を行うことが想定される。

- 市と民間事業者のメリット・デメリットの検討
- 事業内容や事業スキーム等の意見収集
- 市と民間事業者の役割分担の検討

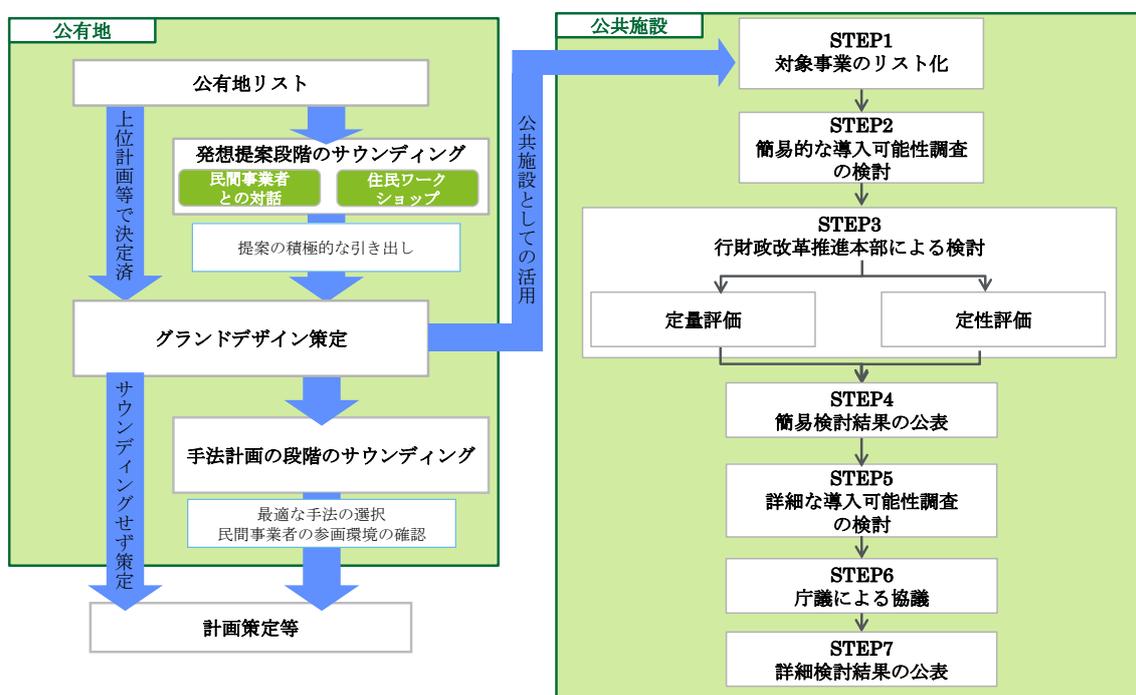
- 提案者におけるインセンティブの検討
- 民間の提供価値の確認 等

### ③ 公有地活用と公共施設活用の検討手順の関連性

公有地の利活用の検討手順において、ランドデザイン策定時に公共施設の新規整備が決定した場合は、図表 7 の公共施設活用の検討フローに移行する。

ただし、民間事業者により施設の整備を行う場合は、公共施設ではなく民間施設に該当することから、市側が定期借地権等を用いることになるため、公有地活用のフローの中で計画策定を行うこととなる。

図表 7 公有地活用と公共施設活用の検討手順



## 2. 京都府

地方公共団体の概要	
人口	約 260 万 3,000 人（平成 29 年 2 月時点）
区分	都道府県

### (1) PPP/PFI に関する現状

#### ① PFI を担当する部署、組織

組織名	総務部 府有資産活用課
設立年	平成 19 年
人数	24 人（平成 29 年 2 月時点）
PFI 担当	3 人
参考：全職員数	28,228 人（平成 27 年 12 月時点、特別会計部門除く）
活動内容	・府有財産の有効利活用等に係る企画及び総合調整に関すること ・PFI 導入可能性調査

#### ② PFI の案件形成のための庁内のルール、手続き

- 京都府 PFI 事業導入指針（平成 16 年 7 月策定）  
[www.pref.kyoto.jp/sisan/documents/pfizyoudounyusisin.pdf](http://www.pref.kyoto.jp/sisan/documents/pfizyoudounyusisin.pdf)
- PFI 導入可能性検討（スクリーニング）の実施に関するガイドライン（平成 16 年策定）  
[www.pref.kyoto.jp/sisan/documents/guideline.pdf](http://www.pref.kyoto.jp/sisan/documents/guideline.pdf)

#### ③ これまでの PFI 案件数

1 件

- ・平成 16 年：府営住宅常団地整備等事業（PFI）

平成 16 年の府営住宅常団地整備等事業に続き、平成 22 年に府営住宅榎島団地の PFI 案件化を進めていたが、入札不調によって中止になった。入札が不調になった影響により、他の事業担当課が積極的に PFI の試みを行うことがなく、その後 PFI 案件の形成が難しい状況である。

#### ④ 民間事業者からの提案を受ける仕組み（PPP）

公有地に関して、「府有資産利活用推進プラン」を定め、未利用資産の利活用の対象物件一覧を公表し、提案募集を実施している。幅広い利活用を促進するとともにニーズがないものについては早期に売却するなど、府有資産の具体的な利活用等の方途について検討している。

一方で、公共施設の整備や運営に関しては、民間事業者からの提案を受ける仕組みはない。

## (2) 公共施設活用

### ① 公共施設活用の PFI 導入に関する課題

府有資産活用課においてヒアリングを実施した結果、以下の課題が抽出された。

#### i PFI 対象資産を一括で管理する部署の不在

- PFI 対象資産を一括で管理する部署が不在である。
- 府有資産活用課は、各課を統括するような立場ではなく、各課から施設の活用計画・構想に関する情報を集める権限を有していない（ただし、公共施設等総合管理計画に関しては府有資産活用課が所管）。

#### ii 事業担当課の PFI に対する経験不足

- PFI 導入までの実施手続き、導入期間についての知識・経験がなく、事業担当課から PFI の案件が挙がってこない（事務作業が煩雑、採算性が不明、体制変更による影響が不明、既存手法の方が確実性が高い、PFI 手法は難解、等）。
- 事業担当課が、どのようにスクリーニングのスケジュールを立てるのか分からない。

#### iii 事業担当課と PFI 担当部署の連携不足

- 事業担当課から府有資産活用課に案件が挙げてきた段階や事業規模が 10 億円以上と判明する段階で、既に基本計画が作成されており後工程のスケジュールも確定しているため、PFI 導入に向けた十分な検討時間を取ることができない。

#### iv 地域における連携の不足

- 行政側に、民間事業者の参画促進や参画可否に関しての知識・経験がない。
- 府内の市町村も案件形成に利用できるよう、地域プラットフォームの形成に関心があるが、形成には至っていない。

#### v その他

- 優先的検討規程における情報開示について、事業構想段階でどの程度公表するか判断するのが難しい。

上記課題の中で、PFI 案件形成にあたっての最大の課題は、府有資産活用課において、PFI 案件について把握した段階では事業化に向けての検討時間が不足していることにある。そのため、本調査では、PFI 担当課である府有資産活用課が早期の情報把握が可能となるよう「PFI 対象資産を一括で管理する部署の不在」の課題解決に向けて検討を行う。

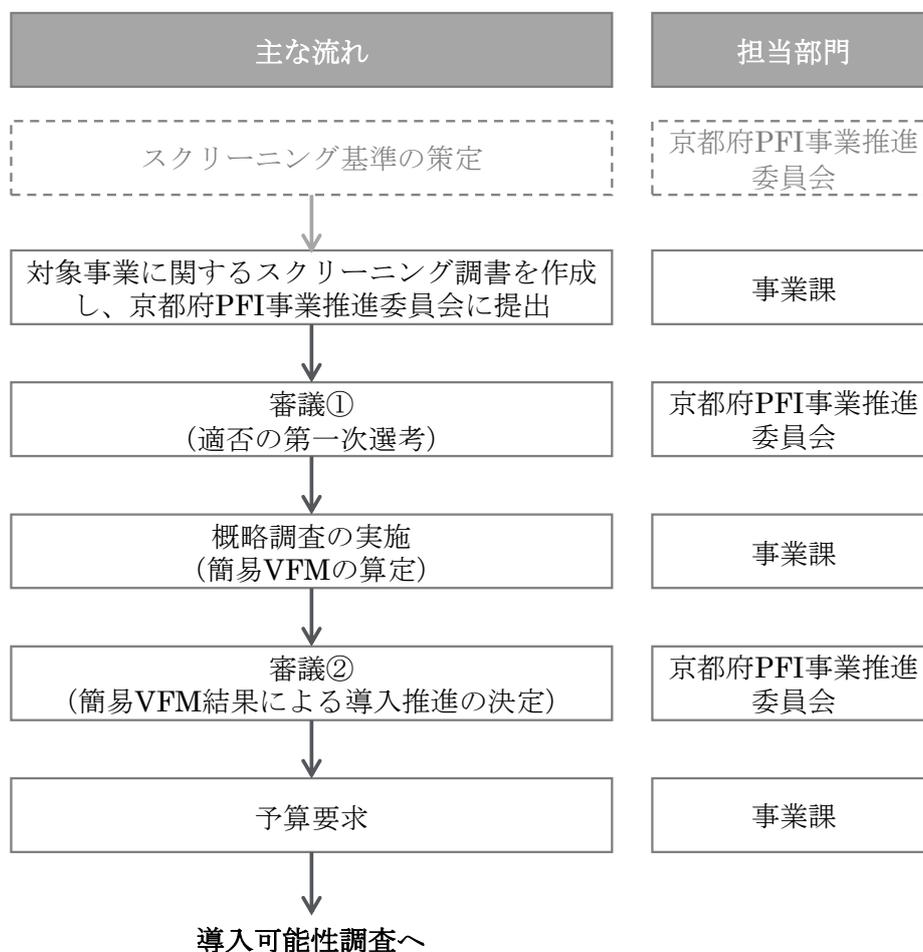
### (3) 京都府における PFI 案件形成プロセスの検討

#### ① PFI 案件形成プロセスの現状

現状において、「京都府 PFI 事業導入指針」や「PFI 導入可能性検討（スクリーニング）の実施に関するガイドライン」を基に業務手法の検討を実施しているが、PFI 案件の形成が推進されていない。今後、PFI 案件の形成を促進するため、「PFI 導入可能性検討（スクリーニング）の実施に関するガイドライン」のプロセスにおける課題を検討する。

「PFI 導入可能性検討（スクリーニング）の実施に関するガイドライン」における検討手続きは、以下のとおりである。

図表 8 ガイドラインにおける検討プロセス概要図



i 対象事業に関するスクリーニング調書の作成

下記の施設整備等を検討する際には、PFI 導入可能性検討調書を作成し、PFI 事業推進委員会に提出することとしており、検討対象となる事業を定めている。

- 設計及び建設費が 10 億円以上の施設整備事業（改築を含む）
- 上記以外の事業で民間の経営ノウハウ等の活用により行政の効率化やサービスの著しい向上が見込まれる事業

ii 審議①

PFI 事業推進委員会は PFI 導入可能性検討調書の事業について、次に掲げる視点に基づき検討を行い、PFI 導入候補事業を選定する。

1. 長期にわたる安定的な需要が確保できること
2. 民間の経営や運営に関するノウハウを活かせること
3. 公共性による制限が少なく、民間に任せられる部分があること
4. 民間に任せる事業範囲が明確にできること
5. コスト削減効果が高いと見込まれること
6. 補助金等資金調達条件が不利にならないこと
7. サービス開始時期までのスケジュールに一定の余裕があること（3 年程度）

iii 概略調査の実施

PFI 導入推進委員会において選定された PFI 導入候補事業については、概算の VFM の算定等コスト面での PFI 手法への適性等についての概略調査を実施する。

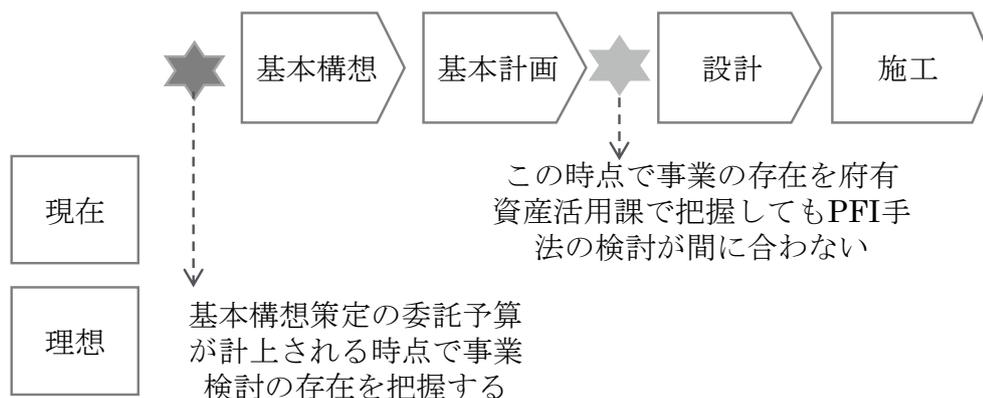
iv 審議②

PFI 事業推進委員会は、上記概略調査の結果を検討の上、PFI 導入可能性調査を実施する事業を決定する。

## ② PFI 案件形成プロセスの課題

現状「PFI 導入可能性検討（スクリーニング）の実施に関するガイドライン」及び「PFI 導入指針」に従って検討を進めているが、府有資産活用課における事業の把握が基本計画策定後になっていることが多く、PFI 手法の検討を行うだけの時間的な余裕がない状況である。そのため、早期に検討を行うことを可能とするために、今後は基本構想策定前に把握することが重要となる。

図表 9 府有資産活用課が PFI 対象事業候補を把握するタイミング



## ③ PFI 案件形成プロセスの対応策案

### i Point①：府有資産活用課による公共施設の早期把握

#### ■ 早期の案件把握方法

今後は既存手順に加えて、事業担当課等へのアンケート等追加手順を行うことで、より早期に PFI 案件を把握することが可能となる。

#### ➤ 既存手順

- PFI 導入可能性検討（スクリーニング）の実施に関するガイドラインに沿って抽出した施設整備費 10 億円以上の PFI 事業候補を把握する。

#### ➤ 追加手順

- 総合計画、公共施設等総合管理計画、個別整備計画等に記載のある新設・存廃に係る記載等について洗い出し、PFI 対象事業候補を把握する。
- 施設新設・再整備の有無や、基本構想策定の予算を要求している、あるいは今後要求予定の施設の有無について、事業担当課に以下のようなアンケートを行い、PFI 対象事業候補を把握する。
- 既存施設に関して、築年数が 60 年を超えかつ再整備をしていない施設について府有資産活用課がリスト化する。

■ 追加手順における事業担当課へのアンケート内容（案）

より早期に PFI 対象案件を把握するために、公共施設等総合管理計画策定時に府有資産活用課から各事業担当課へ実施したアンケートに下線部分を追加して既存・新規施設に関する情報を収集する。

➤ 対象施設等の洗い出しについて

府有資産活用課が事業担当課等に、以下の施設等の抽出を依頼する。

1. 新設（整備）する予定の施設等
2. 基本構想策定に関する予算を要求している施設
3. 基本構想策定に関する予算を今後要求予定の施設

➤ 所管施設等の新設・存廃について

事業担当課が所管する施設等に関して、整備計画等で新設・存廃に係る方向性の記載があれば、その情報をアンケートに記載するよう府有資産活用課から事業担当課に依頼する。

■ 今後改築更新が必要となる施設のリスト化

既存施設に関しては、築年数が 60 年（※）を超えかつ再整備をしていない施設のリスト化を府有資産活用課で行うことで、今後改築更新が想定される施設について把握し、事業担当課に早期に問い合わせることが可能となる。

（長寿命化を実施した施設は築年数が 70 年を超えたもの）

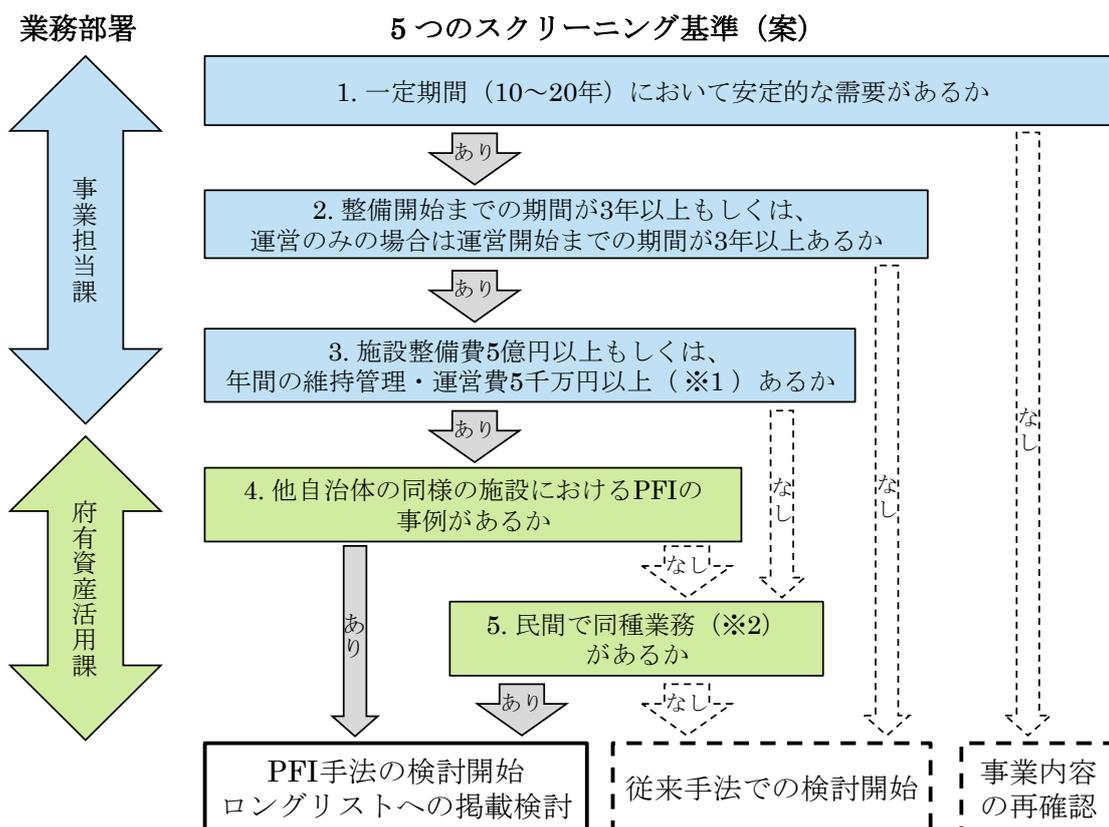
※ふるさと財団の公共施設等更新費用試算ソフトより

ii Point②：スクリーニング基準に基づく簡易評価

■ スクリーニング基準（案）

府有資産活用課による公共施設の選定後、事業担当課や府有資産活用課において、5 つの基準（案）によりスクリーニングを実施し、その結果 PFI 手法にて検討を実施するのか決定する。

図表 10 スクリーニングのフロー図



※1 運営費：既存施設の場合は現状の運営費を参照し、施設新設の場合は類似施設の運営費を参照する

※2 同種業務：民間事業者にて、同様の機能を有する施設の整備・運営業務を実施しているもの

例) 病院：私立病院事業

文化施設：私立美術館、私立水族館

公営住宅：分譲マンション、賃貸マンション

■ スクリーニング基準に基づく簡易評価の結果

公共施設選定手順に沿って作成された図表 11 の公共施設一覧のうち、PFI手法検討の対象事業候補は、全事業のうち8割程度となると考えられる。

対象事業候補に該当しなかった全ての事業において、評価基準「2. 整備開始までの期間が3年以上もしくは、運営のみの場合は運営開始までの期間が3年以上あるか」が制限要因となっている。

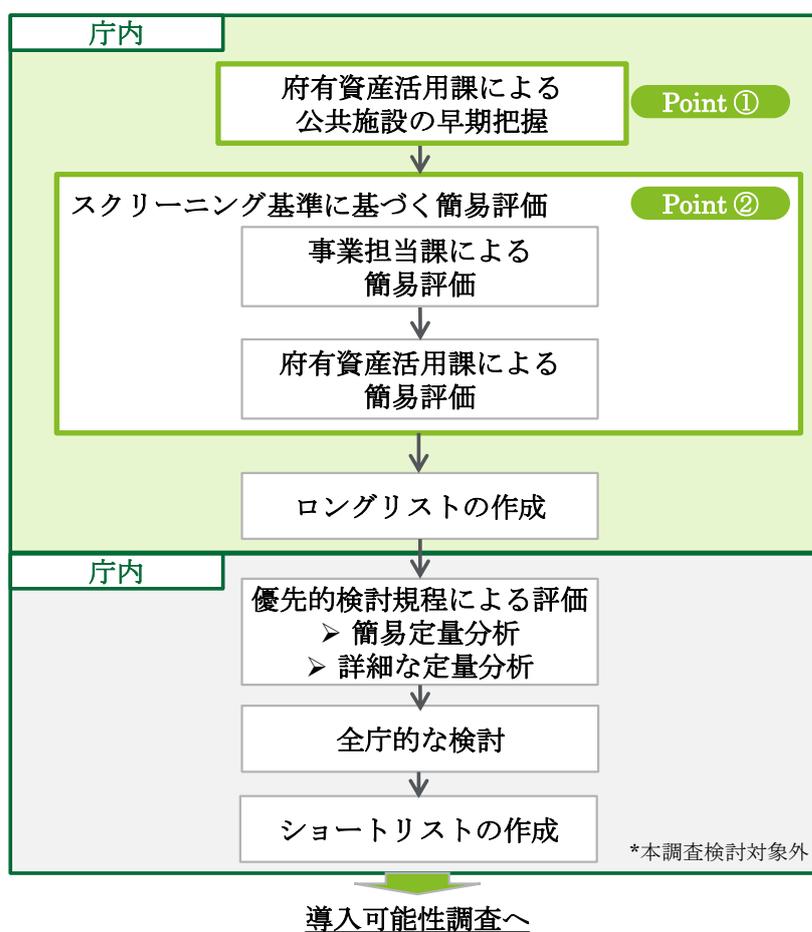
図表 11 新築・建て替え検討公共施設一覧のイメージ

No.	施設名	所管部局	供用開始時期	事業類型	事業概要	1	2	3	4	5	結果
						一定期間（10～20年）において安定的な需要があるか	整備開始までの期間が5年以上もしくは、運営のみの場合には運営開始までの期間が3年以上あるか	施設整備費6億円以上もしくは、年間の維持管理・運営費5千万円以上あるか	他自治体の同様の施設におけるPFIの事例があるか	民間で同種業務があるか	
1	・・・	・・・課	未定	建て替え	老朽化に伴う建て替え検討	あり	あり	あり	あり	あり	PFI手法検討開始
2	・・・	・・・課	未定	新築	検討委員会で今後の方向性を検討		なし				保留
3	・・・	・・・課	未定	建て替え	建て替え検討	あり	あり	あり	あり	あり	PFI手法検討開始
4	・・・	・・・課	未定	運営見直し	●●駅での新設	あり	あり	あり	あり	あり	PFI手法検討開始
5	・・・	・・・課	平成31年	新築	新設		なし				
..											
..											
..											

④ PFI案件形成プロセスの対応策（案）まとめ

今後、早期に事業を把握するためのポイントは図表 12 図表 10 のとおりである。

図表 12 早期に事業を把握するためのポイント



Point①：府有資産活用課による公共施設の早期把握

既存手順に次の 3 つの手順を追加することで、対象となる公共施設を早期に把握することが可能になると考えられる。

- ・ 上位計画から新設・存廃に係る記載等を抽出

- ・ 施設新設・再整備の有無や基本構想策定の予算要求有無について、事業担当課へアンケートを実施
- ・ 築年数が 60 年を超えて再整備をしていない施設についてリスト化

Point②：スクリーニング基準に基づく簡易評価

新たに以下のように 5 つのスクリーニング基準を設定し、事業担当課と府有資産活用課が公共施設を簡易評価することで、明らかに PFI 手法に合致しない公共施設を候補から除くことができると考えられる。また一方で、PFI 手法による実施の可能性ある施設を抽出し、検討を進めることが可能になると考えられる。

<スクリーニング基準>

1. 一定期間（10～20 年）において安定的な需要があるか
2. 整備開始までの期間が 3 年以上もしくは、運営のみの場合は運営開始までの期間が 3 年以上あるか
3. 施設整備費 5 億円以上もしくは、年間の維持管理・運営費 5 千万円以上あるか
4. 他自治体の同様の施設における PFI の事例があるか
5. 民間で同種業務があるか

#### (4) 京都府における PFI 案件形成における体制

庁内の PFI 案件の形成を検討する組織として、以下の機能が必要と考えられる。

- 公共施設等に関する情報が一手に集まり、計画等について総括的にとりまとめる機能を有している。
- PFI 事業の導入経験のあるメンバーが配置されている。
- 事業所管課から独立しており、案件形成にあたり客観的な観点から検討を行うことが可能であり、事業者選定等に関与している。

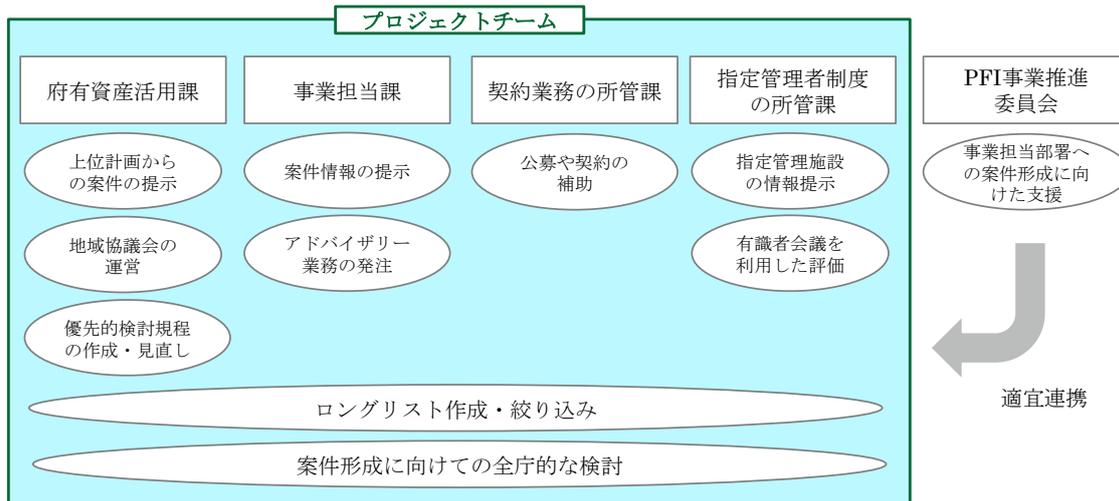
##### ① 現状の体制と課題

現状の京都府では、事業担当課において PFI 事業の検討を実施し、府有資産活用課において公共施設等に関する情報を集約することとなっている。一方で、PFI 事業の導入経験を有するメンバーの配置や、事業担当課から独立した組織において PFI 事業の検討を行う体制までは整備されていない。

##### ② 京都府における検討体制（案）

上記機能を有するための検討体制としては、図表 13 の体制が考えられる。

図表 13 京都府における庁内体制（案）



##### i 府有資産活用課

府有資産活用課は、プロジェクト事務局としての機能を有し、他の部署からの情報を集約し、一元化する役割や、公共施設や公有地活用の検討におけるとりまとめの役割を担う。

##### ii 事業担当課

事業担当課は、案件情報を府有資産活用課に提示するとともに、PFI 事業の検討

にあたりアドバイザー業務の発注など主体的な役割を担う。

iii 契約業務の所管課

PFI 事業の契約に関しては既存契約と異なる部分もあるため、契約業務の所管課がプロジェクトチームに入ることで、事業担当課との情報共有をスムーズに行うことができる。

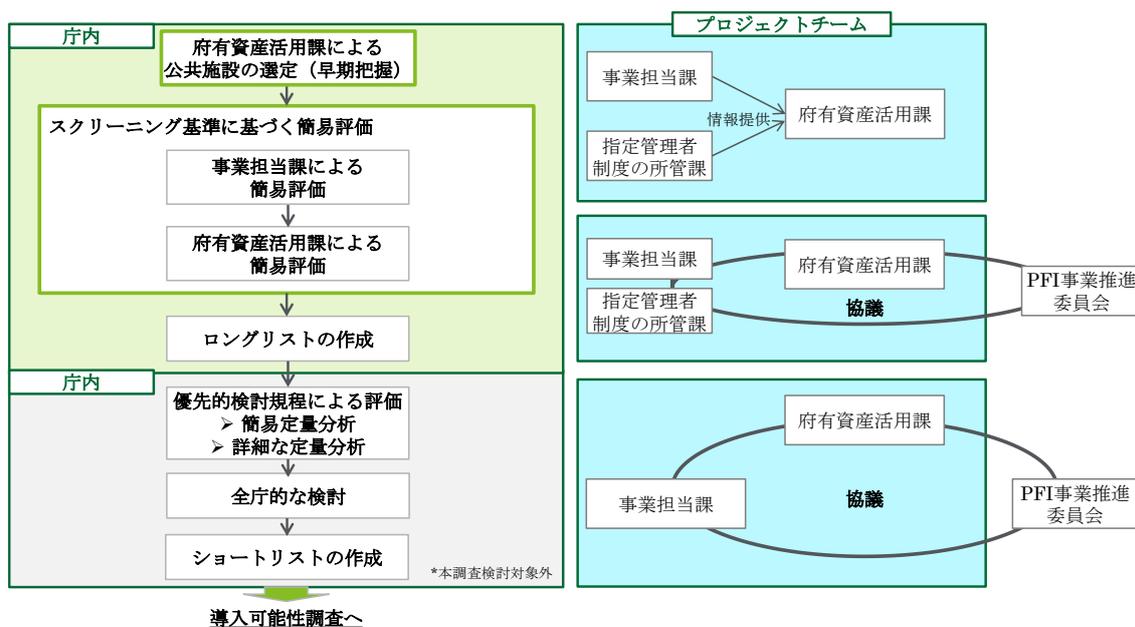
iv 指定管理者制度の所管課

指定管理者制度の所管課がプロジェクトチームに入ることで、指定管理施設に関する情報を府有資産活用課等と共有することができ、PFI 事業に適した公共施設の把握が可能となる。

v PFI 事業推進委員会

PFI 事業推進委員会は随時活動を行うプロジェクトチームとは異なり、必要に応じて招集される庁内の組織体とする。必要に応じて PFI 手法に関する有識者等を招いて委員メンバーを構成することで、事業担当課等が抱える課題へのアドバイス等、案件形成に向けた支援を行うことができる。

図表 14 PFI 検討手順京都府における庁内体制案



## (5) 公有地活用

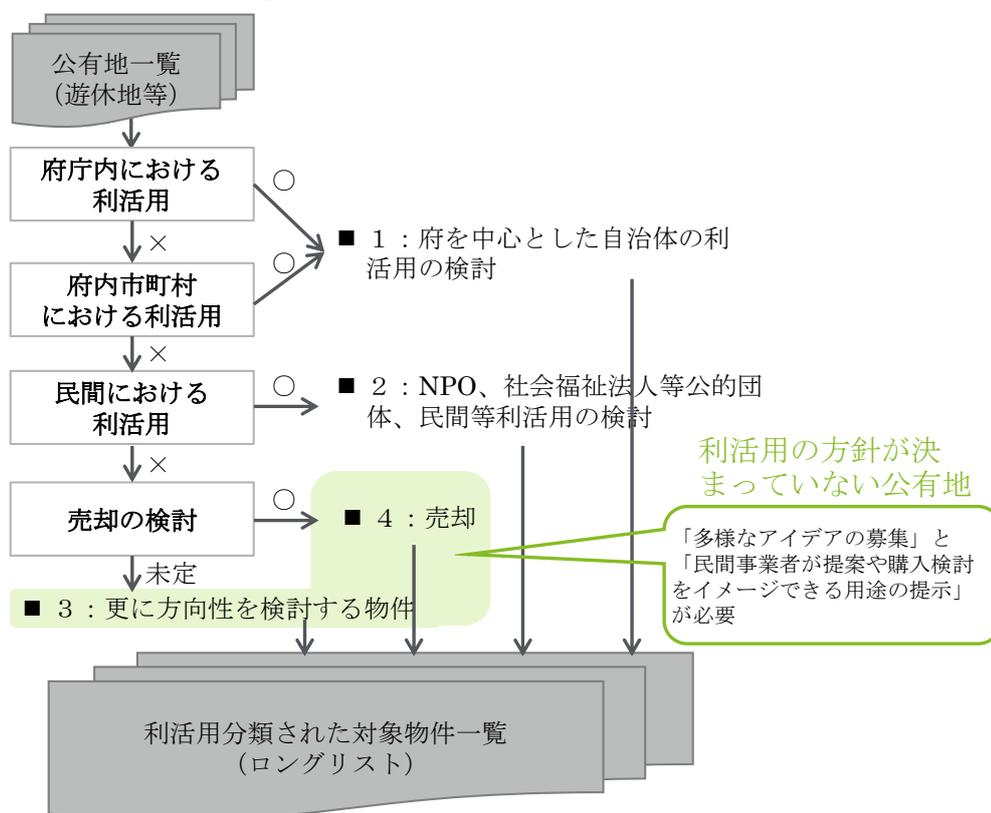
### ① 公有地における PPP 事業促進に関する課題

#### i 公有地活用の現状

遊休地等については、府有資産活用課の管轄である。京都府は公有地に関してリスト化基準を設定しており、「対象物件一覧（方向性）」として公有地の利活用の方向性を以下の 4 つに分類して京都府のホームページ上で公開している。現状のリスト化手順は図表 15 のとおり。

- 1：府を中心とした自治体の利活用の検討
- 2：NPO、社会福祉法人等公的団体、民間等利活用の検討
- 3：更に方向性を検討する物件（利活用の方針が決まっていない公有地）
- 4：売却（利活用の方針が決まっていない公有地）

図表 15 現状のリスト化手順



#### ii 公有地活用における課題

公有地活用における課題としては、住宅用地としての売却が多くなっており、多様な民間事業者から公有地の利活用に提案を受けることができていないことである。

そのため、民間事業者からサウンディングする機会を新たに設け、住宅開発事業者以外の民間事業者も興味を持つような公表方法を検討する必要があると考えられる。

本調査においては、現状の手順に沿った新たなサウンディング機会の創出と、公有地リスト公表時の工夫点について検討を実施する。

## ② 公有地における PPP 事業促進のための取組み案

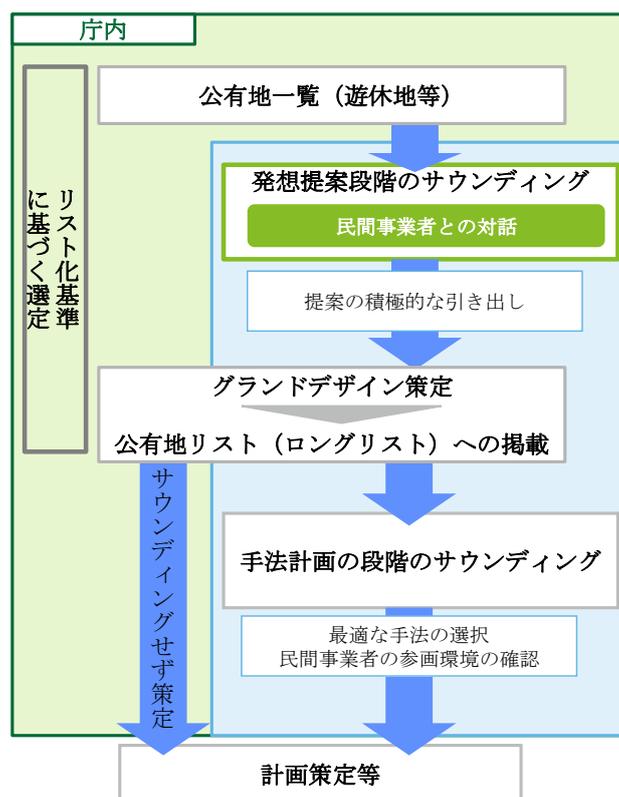
公有地の利活用に関して住民や民間事業者等からサウンディングを行う機会を新たに設けることにより、多様なアイデアが集まることが期待される。

また、幅広い民間事業者に対して、様々な利活用の可能性や選択肢を示すことで、より公有地活用に関する提案を喚起することが期待される。

### i 多様なアイデアの募集

利活用の方針が決まっていない公有地（「3: 更に方向性を検討する物件」や、「4: 売却に分類される公有地」）において、公有地活用ニーズがあり、利活用に関するアイデアを広く募集したい場合は、住民のニーズ把握や民間事業者との対話等のサウンディングを実施する。図表 16「発想提案段階のサウンディング」参照。

図表 16 多様なアイデアの募集の手順



■ 民間事業者との対話

事業構想の前段階から民間事業者に対するサウンディングを開始し、自治体と民間事業者がともに利活用に関するアイデア、参画可能性を検討する。

- 民間事業者の提案と、府が抱える課題意識とのマッチング
- ディスカッションを踏まえた新たな価値創出の模索
- 現行事業の問題点や課題の確認 等

ii 民間事業者が提案や購入検討をイメージできる用途の提示

利活用の方針が決まっていない公有地に対して、住宅開発事業者以外も含む幅広い民間事業者からの提案や購入検討を促すために、土地の立地条件と用地面積により想定される用途区分表を対象物件一覧の公開の際に添付する。

図表 17 に記載のとおり用地面積や立地条件を基にした用途を示し、対象物件一覧に参照として掲載することを想定している。

図表 17 用途区分表案

用途	用地面積※	立地条件
戸建住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1区画 60～70 m<sup>2</sup>程度以上必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 工業専用地域以外は可能</li> </ul>
ファミリー向けマンション	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1室あたり 50 m<sup>2</sup>程度以上</li> <li>• 敷地面積は最低 300 m<sup>2</sup>程度から可能、ただし駐車場設置のためには 1,500 m<sup>2</sup>以上が望ましい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 通勤可能エリア（賃貸は都心部）</li> <li>• 周辺に生活利便施設が必要</li> <li>• 南向き確保可能な立地</li> </ul>
単身者向けマンション	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1室あたり 25 m<sup>2</sup>前後</li> <li>• 敷地面積は最低 300 m<sup>2</sup>程度必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 駅から徒歩圏</li> <li>• 商業地、繁華街の周辺</li> </ul>
老人ホーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 13 m<sup>2</sup>以上の個室（トイレを含む）で 15 室程度を 1 ユニットとして整備（共用の食堂・浴室を含む）</li> <li>• 1 ユニット 650 m<sup>2</sup>程度必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 住宅及びその周辺</li> <li>• リゾート地</li> </ul>
コンビニエンスストア	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 店舗面積のみで 100 m<sup>2</sup>以上必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 生活道路に接する 1 階部分</li> <li>• 同チェーンの店舗と競合しないこと</li> </ul>
ビジネスホテル	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1室あたり 20 m<sup>2</sup>前後</li> <li>• 飲食施設、ロビー等を加え、延床面積 1,300 m<sup>2</sup>以上必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 中心市街地</li> <li>• 郊外ターミナル駅より徒歩圏</li> </ul>
シティホテル （飲食、宴会場、	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 敷地面積は 3,300 m<sup>2</sup>以上必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 中心市街地</li> <li>• 郊外ターミナル駅より徒歩</li> </ul>

用途	用地面積※	立地条件
店舗等を含むホテル)		<ul style="list-style-type: none"> <li>圏</li> <li>・その他駅周辺</li> </ul>
一般飲食店や一般専門店 (例：衣料、食料品、書籍等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗面積のみで 40～160 m<sup>2</sup>程度必要</li> <li>・道路に面した店舗は駐車場が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業地、繁華街の周辺</li> <li>・生活道路(主要な道路に出るまでに利用する道) 沿い</li> <li>・大型スーパーやスーパーマーケットに付随</li> </ul>
スーパーマーケット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗面積 1,500 m<sup>2</sup>以上</li> <li>・店舗面積 30 m<sup>2</sup>に 1 台の駐車場が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地、近隣商業地、生活道路サイド等</li> </ul>
大型スーパー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗面積のみで 10,000 m<sup>2</sup>以上必要</li> <li>・駐車場が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業地</li> <li>・ニュータウン</li> <li>・幹線道路(国道や主要地方道) 沿い</li> </ul>
大型専門店	<ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗面積のみで 300 m<sup>2</sup>以上必要</li> <li>・駐車場が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業地</li> <li>・生活道路沿い</li> <li>・大型スーパーやスーパーマーケットに付随</li> </ul>
一般事務所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1フロアあたり 330 m<sup>2</sup>以上必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅から徒歩圏</li> <li>・商業地の周辺</li> </ul>
データセンター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積 650 m<sup>2</sup>以上必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通勤可能エリア</li> <li>・光ファイバー整備済み</li> </ul>
研究施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積 650 m<sup>2</sup>以上必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通勤可能エリア</li> </ul>

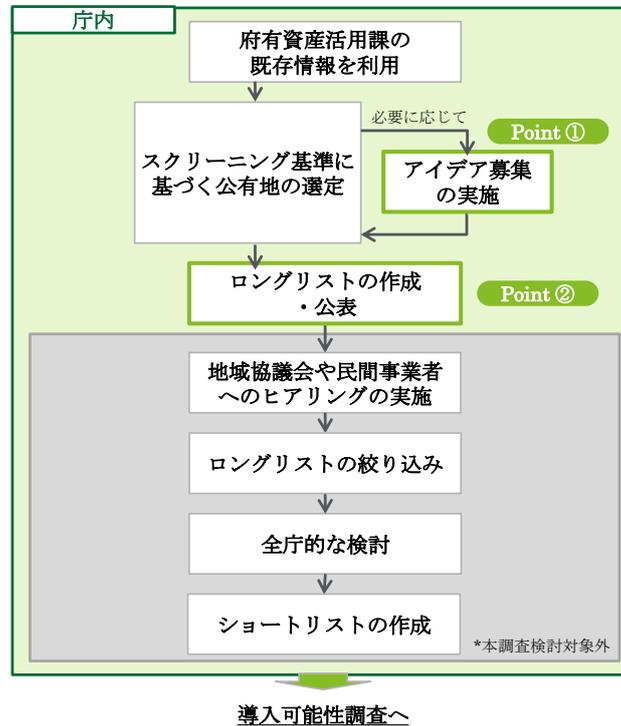
※都市計画上の規制等とは合致しない

出所：上野俊英(2011)「新版 不動産有効活用のための建築プロジェクトの企画設計・事業収支計画と投資採算性評価の実務」プロGRESS より作成

iii 公有地活用のまとめ

多様な民間事業者から幅広い提案を受けるためのポイントは次のとおりである。

図表 18 公有地活用のための手順



Point①：アイデア募集の実施

事業の方向性が明確ではない初期段階において、民間事業者等からサウンディングを行う機会を新たに設ける。これにより、対象となる公有地に関する多様な利活用に関するアイデアが寄せられることが期待できる。

Point②：ロングリストの作成・公表

ロングリスト（対象物件一覧）を公表する際に、利活用の決まっていない公有地に関して、民間事業者が公有地の利活用方法を具体的に想定できるよう、府が用地面積や立地条件を基にした用途例を示す。これにより従来関心を持っていなかった民間事業者が、公有地の利活用に関する提案や購入に興味を持つことが期待できる。

### 3. 和歌山県和歌山市

地方公共団体の概要	
人口	約 36 万 1,000 人（平成 29 年 3 月時点）
区分	中核市

#### (1) PPP/PFI に関する現状

##### ① PFI を担当する部署、組織

組織名	市長公室 政策調整部政策調整課
設立年	平成 27 年
人数	15 人（平成 29 年 2 月時点）
PFI 担当	1 人
参考：全職員数	2,644 人（平成 27 年 4 月時点、公営企業等除く）
活動内容	・市の重要事項の総合調整に関すること ・シティプロモーションの総合調整に関すること

##### ② PFI の案件形成のための庁内のルール、手続き

和歌山市 PPP 導入ガイドライン（平成 29 年度策定予定）

##### ③ 民間事業者からの提案を受ける仕組み

民間事業者から提案を受け付ける仕組みは現状整備されていない。

##### ④ これまでの PFI 案件数

PFI 案件の実績はない

## (2) PFI 導入に関する課題

政策調整課へのヒアリングを実施した結果、以下の課題が抽出された。

### ① PFI に対する知識・経験の不足

- 事業発案及び構想策定段階において、PFI の可能性のある事業か、担当部署で判断するだけの経験や知識が十分でない。
- PPP 導入ガイドライン（案）の策定を進めているものの、PFI 案件リストの作成まで至っていない。
- 上位計画やトピックスとなった公共施設について、個別の取組みとして PFI の検討を実施している状況であり、PFI 案件の検討について仕組み化されているわけではない。

### ② PFI 専門部署の業務について

- PFI を推進するための体制として、専門部署の立ち上げが必要となるが、仕組みとしていくためのプロセスや業務量の目安など不明である。
- 専門部署（政策調整課）が、体系的に情報を収集することができる仕組みが構築されておらず、結果として個別調整となっている。
- 財政・調達・契約の各セクションとの連携方策（予算措置などとの連携など）についても今後の検討課題となっている。また、契約や調達などの部署との専門知識の連携構築もこれからである。
- 交付金などの財源の計画年数等も考慮して、PFI 事業化スケジュールを策定していく必要がある。

### ③ その他

- ロングリストやショートリストが公表され、民間事業者がそれを見ることにより、自発的に案件が形成されていくのが、理想的な状況と認識されているものの、リスト化への取組みはこれからの状況である。
- 地域プラットフォームを用いた PFI の案件形成については、どの段階で地域プラットフォームにおいて検討を行うのか、今後整理が必要である。

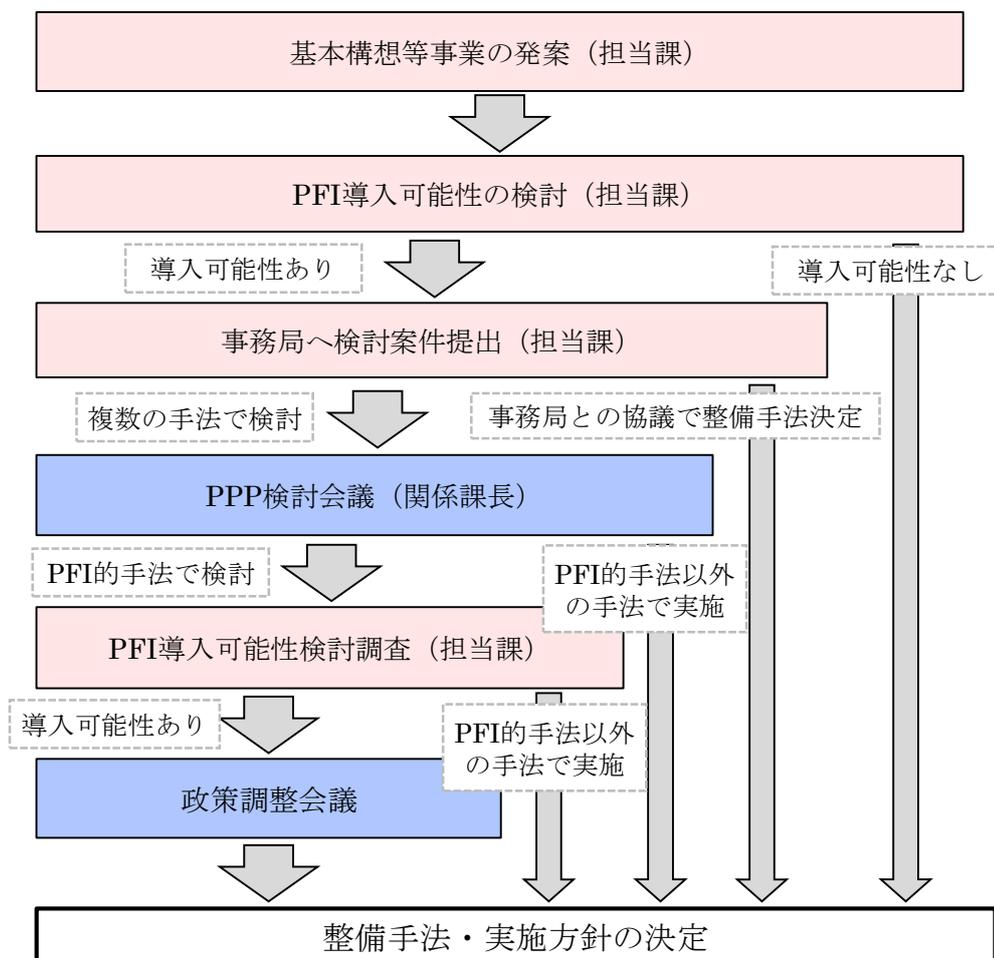
### (3) 和歌山市における PFI 案件形成プロセスの検討

#### ① PFI 案件形成プロセスの現状

和歌山市では、平成 29 年度の「和歌山市 PPP 導入ガイドライン」の策定に向け、PFI 案件形成に向けて取組みを進めているものの、上記 (2) で整理した課題があり、案件形成に至っていない。そのため、今後の PFI の検討プロセス構築に向けて、現状のプロセスにおける課題点を検討する。

現状のプロセスは、和歌山市 PPP 導入ガイドライン (案) に示されている図表 19 のとおりである。

図表 19 和歌山市 PPP 導入ガイドライン (案) におけるプロセス (導入検討段階)



和歌山市では、上記のプロセスに沿って PFI 案件の検討を実施しているものの、実際に案件形成には至っていない。しかし、いくつかの案件については、担当課と政策調整課（事務局）との個別調整の中で挙がってきている状況である。

## ② PFI 案件形成プロセスの課題

和歌山市の現状の PFI 案件形成プロセスにおける主な課題は、以下の 2 点である。

### i PFI 導入可能性の検討（担当課）

初期段階において、PFI 可能性を事業発案部署である担当課において検討することになっているものの、担当課では PFI に関する知識や経験が不足しており、導入の可能性を判断することが困難な状況である。

また、PPP 導入ガイドライン（案）において、対象施設の適用要件について記載されるものの、当該適用要件は十分に活用されていない状況である。

### ii 事務局へ検討案件提出

各担当課から事務局へ、導入可能性のある PFI 案件につき提出を行うこととなるが、タイムリーかつ網羅的に情報を収集するための仕組みが整備されておらず、結果として個別調整において案件候補が挙がっているのみである。

上記課題については、和歌山市においてこれまでに PFI 案件実績がないことから、庁内において案件形成のための具体的なガイドラインを策定できておらず、案件形成にあたっての具体的な検討内容が把握できていないことが原因である。そのため、本調査においては、以下の 2 点について検討を行うこととする。

#### ■ PFI 案件候補抽出のための適用要件の見直し

和歌山市においては、PFI 実施案件の実績がないものの、いくつかの案件候補が、上位計画等から個別に抽出されている状況である。今後、担当課からタイムリーかつ網羅的に案件を挙げてもらうようにするため、PFI の案件候補の適用要件を見直す。

#### ■ サウンディング調査の整理

具体的なガイドラインの策定にあたっては、まず案件を形成し、その経験に基づき具体化を図ることが必要となる。その中では、民間事業者との対話の中で条件を決めていくことが有効である。そのため、PFI 検討プロセスの各段階において実施する民間事業者へのサウンディング内容等を整理し、今後の実際の案件形成に向けた動きを支援する。

### ③ PFI 案件形成プロセスの対応策案

#### i PFI 案件候補抽出のための適用要件の見直し

和歌山市の現状において、公共施設の活用についての適用要件については、和歌山市 PPP 導入ガイドライン（案）の作成を進めている。公有地についてはその適用要件が記載されていない。そのため、適用要件の検討にあたっては、公共施設の活用及び公有地の活用に分けて検討を行う。

#### ■ 公共施設の活用に関する適用要件

和歌山市 PPP 導入ガイドライン（案）における適用要件は図表 20 のとおりである。

図表 20 現状の適用要件

	評価項目
1	民間の参入が見込まれる事業である
2	民間の資金・ノウハウが活かせる事業である
3	PFI 的手法を導入する場合、事業規模が施設整備費 10 億円以上、又は、単年度の管理運営費 3 億円／年以上であること
4	PFI 的手法の導入を検討する場合で、上記基準額を満たさない場合であっても PFI 導入による効果が見込まれる場合

現状の適用要件では、担当課において客観的に判断するだけの具体性に乏しいことから、より具体性のある表現、客観的な判断が可能となるような評価項目を設定する必要がある。そのため、評価項目の見直し案として、以下図表 21 に掲げるような項目が考えられる。

図表 21 評価項目（案）

	評価項目（案）
1	アセット（資産・施設）によるサービス期間が長期である
2	施設の新設や再整備を今後行う予定である
3	他自治体にて同種や類似施設の PFI 事業を行っている
4	民間事業者が同種や類似のサービスを行っている
5	民間事業者のノウハウや資金の活用可能性がある

また、現状の適用要件については、1～4 の項目を担当課が総合的に判断して導入可能か否かを判断しており、中間の判断基準が整備されていない。そのた

め、以下の評価方法を用いて段階的な判断を実施することで、担当課だけでなく事務局を含めて検討を行うことが可能となる。

<p>評価方法案 1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>各評価項目について、○×を付けて、○の個数により判断を行う。</li> </ul> <p>評価方法案 2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>各評価項目について 5 段階評価で点数化し、合計点数により判断を行う。</li> </ul>
--

■ 公有地の活用に関する適用要件

公有地の活用に関して、適用要件が現状では定められていないことから、「土地利用の転換の機会を捉えた都市再生への誘導方策検討調査」（国土交通省）における政策的な条件付与が求められる公有地の考え方を参考に、図表 22 のとおり、和歌山市向けの適用要件（案）を作成した。

図表 22 公有地における適用要件（案）

適用要件（案）	
1	地域の安全性確保や利便性向上のため、基盤整備（道路・公園など）に活用することが必要である場合
2	周辺の地域の状況から、安全性向上、環境形成、活性化等の視点で広場や歩道上空地などの設置の必要性が高い場合
3	公共主体による公益的施設の整備が行われる可能性がある場合 民間主体による公益的施設の整備（民設の保育園、高齢者福祉施設など）を行う場合
4	駅前や中心市街地に位置するなどにより、当該地の活用が市街地の発展にとって戦略的な役割を担っている場合 （都市計画マスタープラン、中心市街地活性化基本計画、地区計画等の上位計画での位置づけがあることが条件）
5	周辺市街地との関係で環境上の配慮が必要な場合（用途地域等で定められた内容の制限のみでは、周辺地域の環境保全が図られない場合など）
6	対象土地に関連計画等で位置づけられた保存樹や樹林地、歴史的建造物が存する場合（現段階では位置づけなくとも、将来的に位置づけが相当と判断されるものを含む）
7	景観、自然環境、歴史条件、施設の状況、人的資源との関係性、交通環境、周辺地域のニーズなどの固有の条件があり、官民連携によって利活用を模索する可能性が見込まれる場合

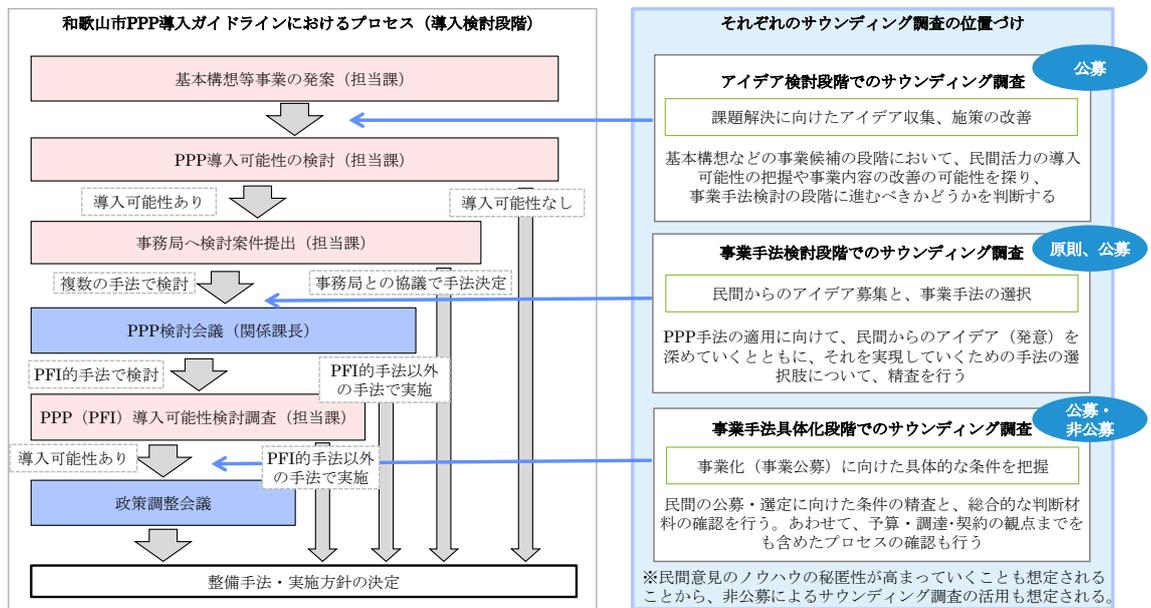
ii サウンディング調査の整理

民間事業者との対話を通じて、PFI 案件形成を行うために、「アイデア検討段階」、「事業手法検討段階」、「事業手法具体化段階」の 3 つに分けて、サウンディング調査の内容を整理した。

サウンディング調査の内容の整理にあたっては、目的、対象、ヒアリング項目、準備資料について検討を行うとともに、サウンディングを行うためのフォーマットについても合わせて策定した。

和歌山市 PPP 導入ガイドライン（案）におけるプロセスと各サウンディング調査との関連性は以下図表 23 のとおりである。

図表 23 サウンディングを用いた導入プロセス



■ アイデア検討段階でのサウンディング調査

➤ 目的

基本構想などの事業候補段階において民間活力の導入可能性の把握や事業内容の改善の可能性を探り、事業手法検討へ進むべきか判断する。

➤ 対象

法人・グループ（任意団体など）

➤ ヒアリング事項

- ◇ 提案内容（アイデア）の把握と、市の課題やニーズとの整合性の確認
- ◇ 提案による新たな価値創出の可能性の模索
- ◇ 民間と市、双方のメリットの明確化
- ◇ 実現を阻む決定的な課題の確認
- ◇ 事業を目指すスケジュールの共有 など

➤ 準備資料

- ◇ 上位計画・関連計画
- ◇ 対象施設等の概要
- ◇ 参考となるデータ（利用者の状況、稼働率、収支の状況など） など

アイデア検討段階でのサウンディング調査フォーマットについても合わせて検討を実施した（詳細なフォーマットは別紙参照）。

以下ではフォーマットの概略・要点を示す。

- 市民等も含む幅広い方々が対象となるため、要項として2枚程度を上限とした目安の設定
- 「市が希望する提案」「想定する提案例」欄も設け、提案を作成してもらいやすくする（企業などのように必ずしも提案に慣れた主体ばかりが対象ではないため）
- 市民からの提案では、必ずしも官民連携による事業化だけで解決できるものばかりでもない（一般的な施策の改善もある）と想定されるため、市が直営で実施する可能性もあることから、市の予算措置の可能性についても公募の条件として記載
- 様々な主体が提案しやすいよう、また、自由な発想ができるよう、市民や民間事業者からの提案フォーマットは任意と設定

- フォーマットとしては、公共施設・公有地等の活用だけでなく、市の施策全般に活用できるよう設定

■ 事業手法検討段階でのサウンディング調査

➤ 目的

PFI手法の適用に向けて、民間からのアイデア（発意）を深めていくとともに、それを実現していくための手法の選択肢について、精査を行う。

➤ 対象

事業に関心のある法人・グループ

➤ ヒアリング事項

- ◇ 民間による事業の実施による新たな価値創出の可能性の把握・確認
- ◇ 市と民間事業者の役割分担
- ◇ 最適な PFI 手法の選択・組み合わせの模索
- ◇ 民間の幅広い参画を得るための公募や公募条件のあり方
- ◇ 事業推進上の課題の共有化 など

➤ 準備資料

- ◇ 上位計画・関連計画
- ◇ 対象施設等の概要
- ◇ 参考となるデータ
- ◇ 想定される事業手法やスキーム、想定スケジュール
- ◇ 民間参画の条件 など

事業手法検討段階でのサウンディング調査フォーマットについても合わせて検討を実施した（詳細なフォーマットは別紙参照）。

以下ではフォーマットの概略・要点を示す。

- 要項に加えて、特に、参考となる上位計画・関連計画、参考データの添付に配慮（アイデア検討段階よりも、受ける提案の熟度を向上させるため）
- 事業手法検討段階でのサウンディング調査では、事業手法の模索も行うため、予算措置などとの連動についての記載は行わず、方針発表などの時期を明記（事業手法ごとに予算化のスケジュールも異なるため）
- 調査内容については、上記ヒアリング事項を参考に、案件ごとに表現を具体化

■ 事業手法具体化段階でのサウンディング調査

➤ 目的

民間の公募・選定に向けた条件の精査と、総合的な判断材料の確認を行う。あわせて、予算・調達・契約の観点までも含めたプロセスの確認も行う。

➤ 対象

事業に関心のある法人・グループ

➤ ヒアリング事項

- ◇ 公募条件（事業スキーム、要求水準、官民のリスク分担、契約条件など）の確認
- ◇ 民間活力の導入による VFM（定性的・定量的）の発現可能性の確認
- ◇ 地元貢献、地域経済活性化に関する提案 など

➤ 準備資料

- ◇ 事業公募資料（案）、実施の方針、要求水準（案）、リスク分担（案）、契約書（案）ほか
- ◇ 参考となるデータ

事業手法具体化段階でのサウンディング調査フォーマットについても合わせて検討を実施した（詳細なフォーマットは別紙参照）。

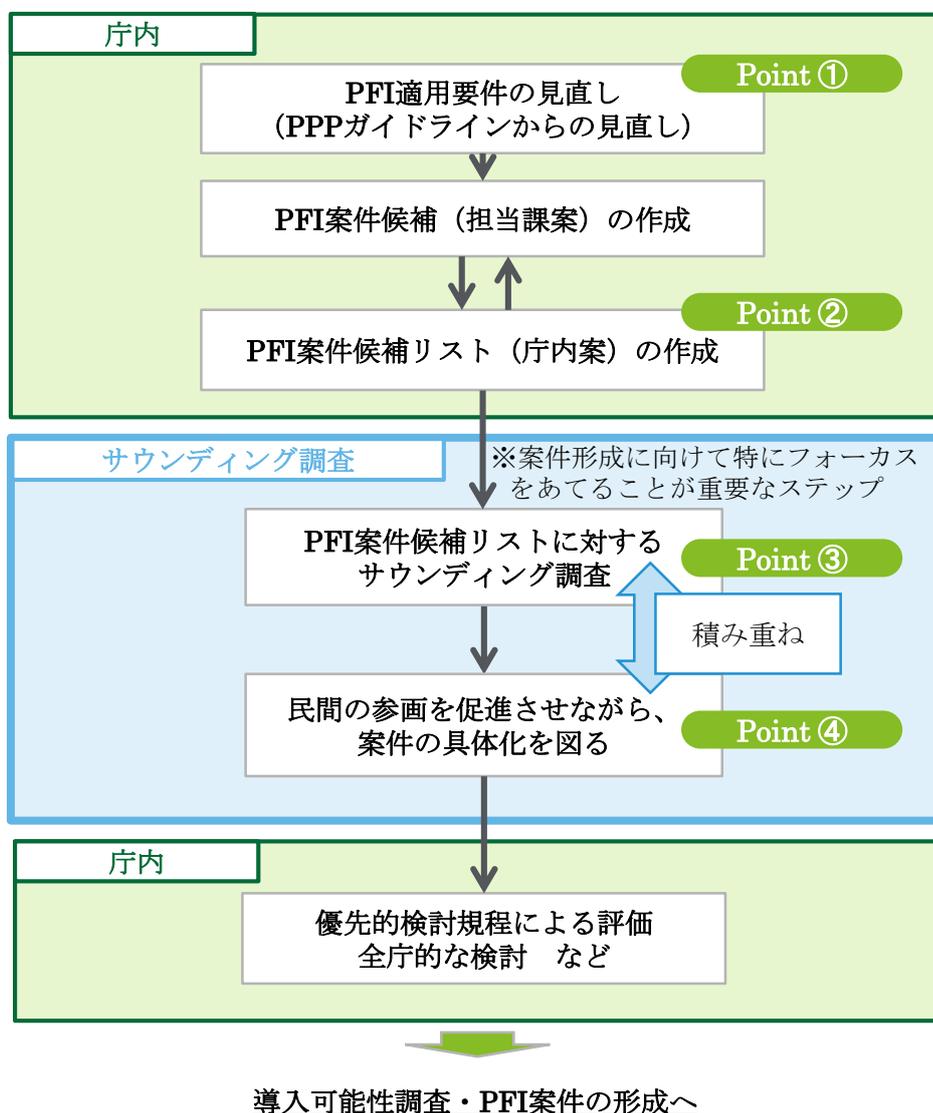
以下ではフォーマットの概略・要点を示す。

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• フォーマットの構成としては、事業手法検討段階とほぼ同じであるが、予算措置の有無（公募や公告のタイミング）について明記</li></ul> |
|--|

#### ④ PFI 案件形成プロセスの対応策案まとめ

本調査における検討結果を踏まえ、サウンディング調査を活用した和歌山市における PFI 案件形成プロセス案は、図表 24 のとおりである。

図表 24 PFI 案件形成プロセス案



- i Point①  
サウンディング型調査を充実させ、より幅広い案件が導入検討対象となるように、適用要件、評価方法を実態に応じて、適宜見直す。
- ii Point②  
  - 適用要件、評価方法を庁内で共有するとともに、PFI 案件候補 (担当課案) を担当課で精査する。

- 事務局から担当課へ、PFI案件候補の有無に関する確認の手続きは、定期的な案件発掘プロセスとして仕組み化する。

iii Point③

- 新たな民間事業者の参画につながるように、①アイデア検討段階、②事業手法検討段階、③事業手法具体化段階といった各フェーズに応じたサウンディング調査手法を具体化していく。
- 政策調整課が同席するなど、手法の共通化の推進や、財政・契約担当課との連携を促進させるよう役割体制の見直しと詳細化を図る。

iv Point④

- サウンディング調査を重ねることで、民間事業者と市で案件の具体化を進める。(単一の案件だけでなく、複数の案件を積み重ねる)
- サウンディング調査の積み重ねで、官民ともにノウハウの蓄積を図り、地域プラットフォームの形成へ結びつける。

#### (4) 和歌山市における PFI 案件形成における体制の検討

庁内における PFI 案件の形成を検討する組織として、以下の機能を有していることが必要と考えられる。

- 公共施設等に関する情報が一手に集まり、計画等について総括的にとりまとめる機能を有している。
- PFI の導入経験のあるメンバーが配置されている。
- 事業担当課から独立しており、案件形成にあたり客観的な観点から検討を行うことが可能であり、事業者選定等に関与している。

#### ① 現状の体制と課題

和歌山市 PPP 導入ガイドライン（案）においては、庁内推進体制として、事業担当課、PPP 推進担当課、PPP 検討会議、外部アドバイザーの役割が設定されている。

##### i 事業担当課

事業の検討段階から実施に至るまで事業担当課が主体となって、PPP 推進担当課や関係部局と連携を取りながら進めるものであり、主な業務は以下のとおり。

1. 事業の発案（基本計画・構想の策定）
2. PFI 導入可能性の検討
3. アドバイザーの選定・委託契約締結
4. PFI 導入可能性調査の実施
5. 実施計画、入札資料等の作成
6. 民間事業者の募集・選定
7. 契約の締結
8. モニタリング

事業担当課では、上記の役割が設定されているものの、PFI に関する経験や知識が不十分であり、事業の発案が十分に実施できていない点が課題である。

## ii PPP 推進担当課（政策調整課）

PPF の総合的な調整、推進を担当する。事業担当課が PFI 事業を検討・実施する際の相談に応じ、事業課とともに事業プロセスの確認や共通課題の検証を行うことで、事業や PFI に関する知識やノウハウの蓄積を図る。また、民間事業者から所管課が定まっていない事業提案があった場合、窓口となり、事業担当課の決定等の調整を行う。PPP 推進担当課の主な業務は以下のとおり。

1. PFI 全般に関すること
2. PFI に関するノウハウの蓄積、共通課題の整理
3. 事業担当課への支援、関係部局との調整
4. 民間発案事業の調整
5. PFI 検討会議の実施に関すること
6. 各種資料の作成、ガイドラインの改訂 等

PPP 推進担当課では、PPP 導入ガイドライン（案）に記載されているものの、体制の確立まで至っておらず、PFI 事業に関する情報が集約される等の仕組みの整備や PFI の案件形成に関する業務量の把握に至っていないことが課題である。

## iii PPP 検討会議

PFI 導入可能性があるとして事業担当課が発案した事業のうち、PPP 推進担当課との調整を経た後、検討を行うことが適切であると判断された場合、PPP 検討会議を開催する。会議では、導入可能性の可否、手法の選別について協議し、導入可能性調査が必要であると判断した場合は、事業担当課に調査の実施を求め、結果に対する判定（評価）について協議する。

PPP 検討会議については、PFI の案件形成まで至っておらず未活用の状況である。

## iv 外部アドバイザー

PFI 手法の導入にあたっては、専門的な知識が必要となるため、PPP 検討会議において、必要性が認められた場合、相当の知見を要するコンサルタントとアドバイザー契約を締結し、助言を求めることが適当である。委託関係事務は事業担当課が実施する。

外部アドバイザーについては、PFI の案件形成まで至っておらず未活用の状況である。

## ② 和歌山市における体制案

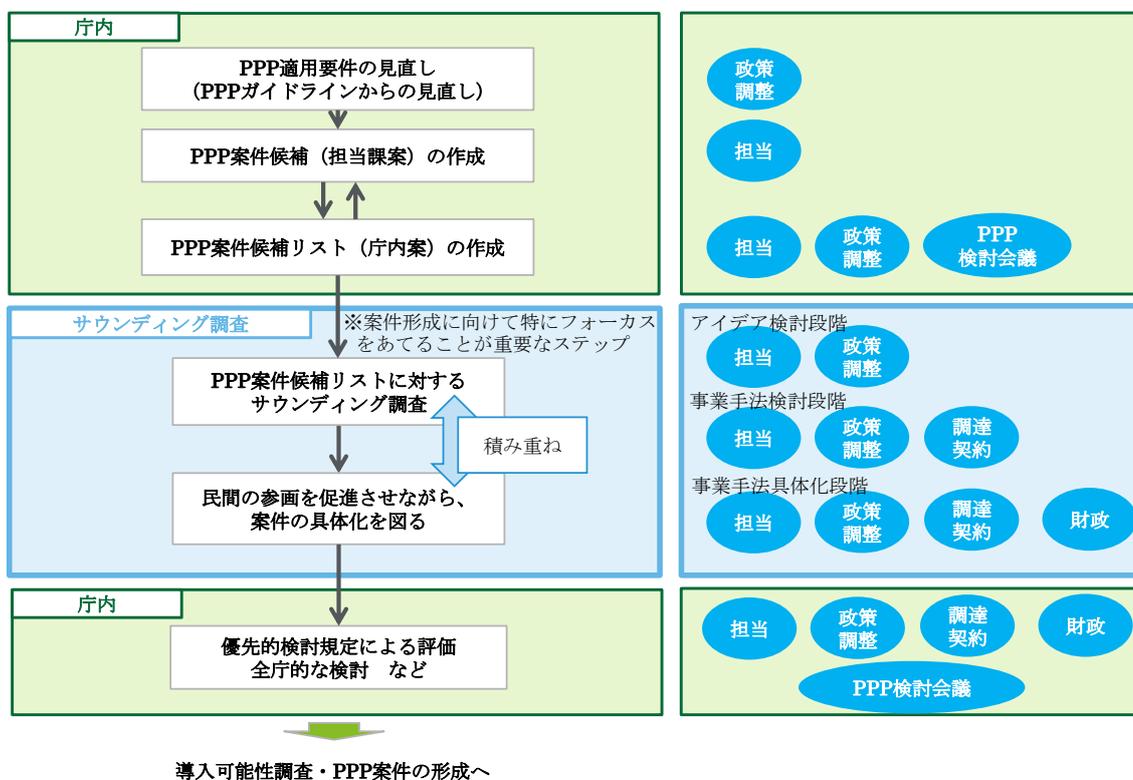
和歌山市においては、現状においてもプロジェクトチーム型の体制を取っていることから、今後の PFI 推進においてもスムーズな運営が可能となるプロジェクトチーム型の体制について検討を実施した。

PFI 案件候補リストの作成にあたっては、事業担当課の事業発案から検討が始まり、案件について政策調整課が検討のサポートを実施し、導入可能性についての検討を行う。その結果に対して、PPP 検討会議で評価を実施し、PFI 案件候補リストを作成する。

サウンディングの実施にあたっては、アイデア検討段階、事業手法検討段階、事業手法具体化段階と、検討の深度に応じて関係者を増やしていき、庁内での円滑な調整や幅広い検討が可能となる体制とした。

また、全庁的な判断にあたっては、PPP 検討会議で行うことが望ましいため、意思決定する体制として PPP 検討会議を含めている。

図表 25 和歌山市の PFI 検討プロセスにおける庁内体制案



## 別紙

- ・ 参考 1: アイデア検討段階でのサウンディング調査フォーマット案
- ・ 参考 2: 事業手法検討段階でのサウンディング調査フォーマット案
- ・ 参考 3: 事業手法具体化段階でのサウンディング調査フォーマット案

## 参考1：アイデア検討段階でのサウンディング調査フォーマット案

### ●●●●の解決に向けた

## アイデア募集型サウンディング調査を実施します

市では、個人・グループ（企業）など幅広い方々からのアイデアを募集しています。

#### ■アイデア募集の内容について

・募集テーマ	【例】公民館を空きスペースを活用した放課後児童クラブの活動の利用者の満足度を高めるための新しい活動プログラムの提案募集
・提案を募集する背景・目的、期待される効果	【例】児童福祉法に基づき、労働等により昼間保護者のいない家庭等の小学生が過ごす「放課後児童クラブ」がありますが、就労環境の変化から、長期に渡り利用する児童が増加してきています。 利用できるプログラムが限定的であることから、長期利用者の満足度が著しく低下してきており、児童クラブの利用を活性化させる新たな活動プログラムを検討していくことが求められています。 (関連するデータは、●●を参照) 提案をいただくにあたっての条件は以下の通りです。(以下も例示) 【条件】 ・導入を想定する施設の例 xxxxxx ・実現不可能なプログラムの例 xxxxxx 【期待される効果】 ・(例) 1年以上利用している長期利用者の満足度が向上すること
・募集対象	<input checked="" type="checkbox"/> 公民連携内容の提案、及び連携する事業者の募集 テーマに関する公民連携の提案・アイデア及び連携する運営等の事業者の発掘の可能性を模索するものです。(運営等の事業者は今後別途公募) <input type="checkbox"/> 公民連携内容の提案のみの募集 市が今後の事業等の方針や仕様を定めるために、テーマに関する公民連携の提案・アイデア等のみを募集するものであり、運営等の事業者を募集するものではありません。
・対象施設の概要	○×公民館（和歌山市○×） 1階 多目的室1～3（現在は使われていません） 規模の目安として、各室30㎡を想定してください。

・市が希望する提案について	【例】幅広くアイデアを募集するもので、提案いただく段階での実現可否にとられすぎず、柔軟なアイデアを希望します。
・想定する提案の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・xxxxxx</li> <li>・xxxxxx など</li> </ul> ※提案内容は上記の例に限定されるものではありませんので、テーマの課題解決のための提案を自由に検討してください。

■ アイデア募集の内容について

・募集期間	【例】平成●年●月●日 17時まで いただいた提案をもとに●月●日（●）～●月●日（●）までの間に対話（ヒアリング調査）を実施します。※およそ1時間程度
・事業実施予定時期	【例】平成●年度 4月～
・提案の形式	【例】任意の形式で結構ですが、A4用紙2枚以内としてください。
・提案の選定方法	<input type="checkbox"/> 特に選定をしません（提案内容が妥当であれば採用数を絞込まない） <input type="checkbox"/> 審査等による選定等を実施（提案内容等を審査・選定し採用数を絞込む） <input type="checkbox"/> 提案を参考に、あらためて実施事業者の公募等を実施
・市から提供できるメリット	【例】いただいたアイデアの採択可否を検討のうえ、市内の既存の運営事業者（50箇所）に対していただいたアイデアをPRしていくことで実現を支援することが可能です。提案者ご自身に運営能力がある場合においては、いただいたアイデアの実現に向けての支援策を検討します。 具体的な点については、ご提案をいただいたのちに、検討・調整いたします。
・市の予算措置の可能性	【例】今回のアイデアについて新たに予算措置をすることはありませんが、これまでの施策を見直すなどによって実現を目指すことも見込まれます。
・その他	提案にかかる費用について、市は負担いたしません。
・申し込み先（問い合わせ先）	和歌山市 ●●局 ●●課 ●●担当 和歌山市七番丁23番地 TEL : 073-432-0001（内線：●●●●） E-mail : ●●●●●●●●

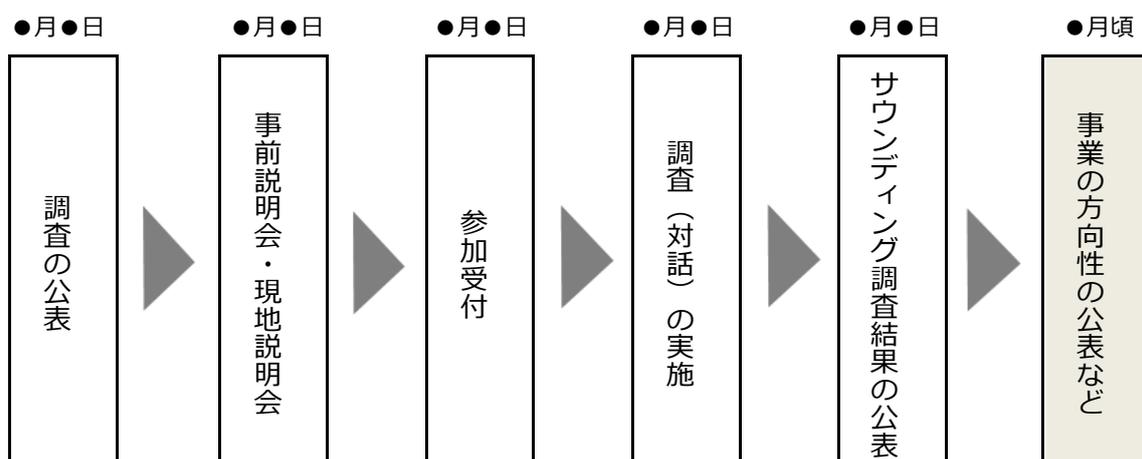
以 上

## 「●●●●事業」における

# 企業等の皆様に対するサウンディング調査を実施します

**市では、●●の活用方策や事業化手法の検討に際して企業等の皆様との対話を実施いたします。**

和歌山市では、平成29年4月に移転となる伏虎中学校の跡地の活用における民間活用事業の選定を行う上で、公募内容や条件を決定するにあたり、民間事業者の利用意向や活用手法をとりいれることを目的に、サウンディング型市場調査を実施します。



### 1. 事前説明会・現地見学会の開催（事前申込制）

当該施設の概要及び調査（サウンディング調査）の実施方法について、事前説明会および現地見学会を開催します。

参加を希望される方は、期日までに下記申込先へ参加希望日、参加者氏名、所属企業部署名（または所属団体名）、電話番号を明記の上、Eメールにてご連絡ください。

なお、件名には【説明会参加申込】と冒頭につけてください。

- (1) 日時：平成●年●月●日（●）・●月●日（●）※●時～●時
- (2) 場所：xxx
- (3) 申込期日：平成●年●月●日（●）●時まで
- (4) 申込先：E-mail：bunkashinko@city.wakayama.lg.jp

### 2. サウンディング調査参加の申込み（事前申込制）

別紙「参加申込書」に必要事項を記入し、Eメールへ添付の上、期間内に下記申込先へ提出してください。なお、件名には【サウンディング調査参加申込】と冒頭につけてください。

※事前説明会・現地見学会への参加はサウンディング調査への参加の条件ではありません。

- (1) 申込期間：平成●年●月●日（●）～平成●年●月●日（●）●時まで
- (2) 申込先：E-mail：bunkashinko@city.wakayama.lg.jp

### 3. 調査の実施概要（アイデア及びノウハウの保護のため、個別に行います）

#### (1) 日時・場所

平成●年●月●日（●）～●月●日（●）で1時間～1時間半程度（申込後、個別に調整）  
和歌山市役所会議室にて実施

#### (2) 対象者

民間事業者等（事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ）

#### (3) 調査の内容および実施方法

「4. 対象施設の概要および調査の目的」以降を参照

### 4. 対象施設の概要および調査の目的

#### (1) 対象施設の概要

和歌山市では、平成29年4月に移転となる伏虎中学校の跡地において、老朽化や耐震化が課題となり建て替え時期を迎える市民会館の移転や、和歌山県立医科大学の薬学部を誘致することを検討しています。

本跡地は、本市の中心部に位置し和歌山城や市役所に近接した良好な土地であり、中心市街地活性化への寄与など重要な役割を果たすことから、市民や利用者の意見をお聞きしながら、施設の基本理念や整備方針を示す「伏虎中学校跡地活用基本構想」の作成を進めています。

#### 【施設要件】

・所在地	Xxx
・建設時期	Xxx
・都市計画等による制限	Xxx
・用途地域	Xxx
・建物概要	Xxx
・構造	Xxx
・施設面積	Xxx

#### 【運営の状況】

・現在の運営主体	Xxx
・運営方法	Xxx
・建物概要	Xxx
・年間利用人数・稼働率	Xxx
・概算事業費	Xxx

（上記は項目の例示）

## (2) 調査の目的

市では、旧伏虎中学校跡地の新たな活用方策として、平成●年●月末には、市民会館のリニューアルをカフェギャラリーや市民広場の併設によって行うとともに、周辺地域との連携によるまちづくり（エリアマネジメント）によって、賑わいの創出及び経済活性化につなげる中核施設として活用していくことを進めています。

上記の背景を踏まえ、①賑わいの形成に資する活動、②地域・市民との交流や、③市民の資金の活用など様々な参加方策の実施により、市民の理解・共感を促進する活動拠点として、実現可能な活用方法、事業方式について調査し、今後の活用を決定する際の参考とします。

（上記は例示）

## (3) 想定される事業方式

建物の貸付期間は5年間(平成●年～平成●年)を想定しています。(例示であり、サウンディング調査の結果を踏まえて決定します)

（上記は例示）

## 5. 調査内容（サウンディング調査において、お聞きしたいと考えている項目です）

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。なお、自らが事業の実施主体となることを前提とし、実現可能なご意見・ご提案をお願いします。

併せて、当該事業の潜在的可能性、事業推進・施設運営上の課題・問題点など、今後の検討において参考となる事項についてもお聞かせください。

### (1) 主な内容

- ・ 全体コンセプト
- ・ 施設の活用イメージ
- ・ 自主企画等の実施事業
- ・ 事業方式・事業計画
- ・ その他（当該事業の潜在的可能性、事業推進・施設運営上の課題・問題点など）  
（基本的な論点から事業内容にあわせたアレンジを加えて提示）

### (2) 調査の進め方

参加された民間事業者等の皆様から上記項目に沿って、一括してご説明いただき、それを踏まえて、市側から質問等をさせていただきながら、予め定めた時間内で対話を実施いたします。

ただし、一部お答えいただけない項目・内容があっても構いません。

提案内容等によっては、進行方法を変更する場合があります。

## 6. 留意事項（必ずご覧の上、ご参加ください）

(1) 参加及び調査内容の扱い

- ・ サウンディング調査への参加実績は、事業者公募における評価の対象とはなりません。
- ・ サウンディング調査の内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。ただし、市・民間事業者の発言とも、あくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことをご理解ください。

(2) サウンディング調査に関する費用および説明資料の提出

- ・ 調査への参加に要する費用は、参加する民間事業者の負担とします。
- ・ 説明資料の提出は求めません。ただし、必要だと考える場合は、ご持参ください。

(3) 追加調査への協力

- ・ 必要に応じて追加調査(文書照会含む)やアンケート等を行うことがあります。ご協力をお願いします。

(4) 実施結果の公表

- ・ サウンディング調査の実施結果については、概要をホームページ等で公表します。
- ・ 公表にあたっては、事前に参加した民間事業者に内容の確認を行います。
- ・ 参加した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。

(5) 参加除外条件

- ・ 次のいずれかに該当する場合は、サウンディング調査の対象者として認めないこととします。

(入札参加に準ずる要件や、個人・法人など必要な要件を設定)

(6) 参考情報

- ・ 伏虎中学校跡地活用基本構想について

<http://www.city.wakayama.wakayama.jp/shisei/1009206/1009383/1010565/1002799.html>

(参考資料や URL 添付)

7. 参加申込・その他連絡先

連絡先：和歌山市 教育委員会 文化振興課

所在地：

〒640-8511 和歌山市七番丁 23 番地

電話：073-435-1194 / FAX：073-435-1294

E-mail：bunkashinko@city.wakayama.lg.jp

(担当課にあわせて修正)

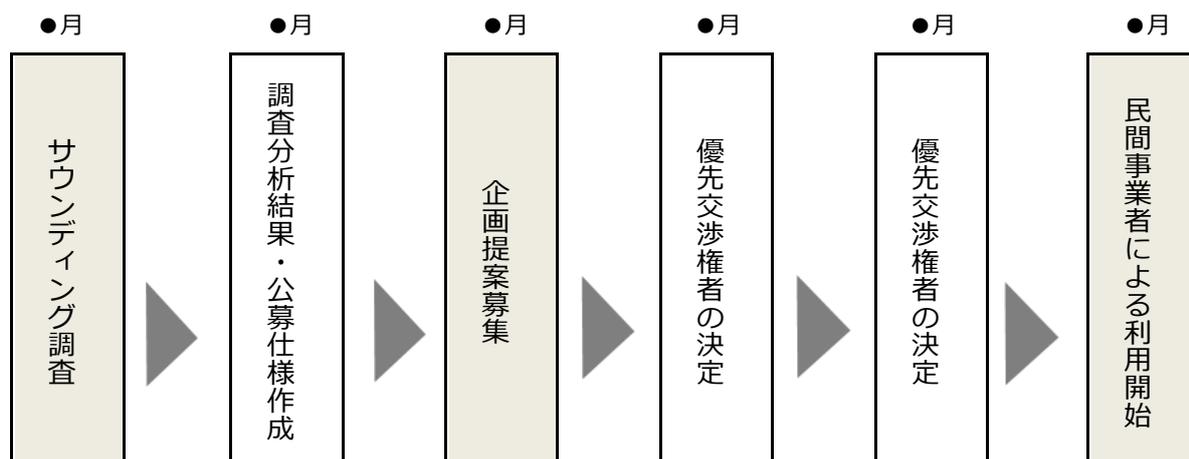
以 上

## 「●●●●事業」における事業者公募に向けて

### 企業等の皆様に対するサウンディング調査を実施します

**市では、事業への参画を検討される企業等の皆様との対話を実施いたします。**

和歌山市では、現在休止中の市営 Xxx 地下駐車場における民間活用事業の選定を行う上で、公募内容や条件を決定するにあたり、民間事業者の利用意向や活用手法を採り入れ、従来の活用法に捉われない公募条件を把握することを目的に、サウンディング型市場調査を実施します。



#### 1. 事前説明会・現地見学会の開催（事前申込制）

当該施設の概要及び調査（サウンディング調査）の実施方法について、事前説明会および現地見学会を開催します。

参加を希望される方は、期日までに下記申込先へ参加希望日、参加者氏名、所属企業部署名（または所属団体名）、電話番号を明記の上、Eメールにてご連絡ください。

なお、件名には【説明会参加申込】と冒頭につけてください。

- (1) 日時：平成●年●月●日（●）・●月●日（●）※●時～●時
- (2) 場所：xxx
- (3) 申込期日：平成●年●月●日（●）●時まで
- (4) 申込先：E-mail：bunkashinko@city.wakayama.lg.jp

#### 2. サウンディング調査参加の申込み（事前申込制）

別紙「参加申込書」に必要事項を記入し、Eメールへ添付の上、期間内に下記申込先へ提出してください。なお、件名には【サウンディング調査参加申込】と冒頭につけてください。

※事前説明会・現地見学会への参加はサウンディング調査への参加の条件ではありません。

- (1) 申込期間：平成●年●月●日（●）～平成●年●月●日（●）●時まで
- (2) 申込先：E-mail：bunkashinko@city.wakayama.lg.jp

### 3. サウンディング調査資料の提出（調査の参加条件）

別紙「事前ヒアリングシート」に必要事項を記入し、Eメールへ添付の上、期間内に下記へ提出してください。なお、件名には【サウンディング調査資料】と冒頭につけてください。

※事前説明会・現地見学会への参加はサウンディング調査への参加の条件ではありません。

- (1) 提出期間：平成●年●月●日（●）～平成●年●月●日（●）●時まで
- (2) 申 込 先：E-mail：bunkashinko@city.wakayama.lg.jp

### 4. 調査の実施概要（アイデア及びノウハウの保護のため、個別に行います）

#### (1) 日時・場所

平成●年●月●日（●）～●月●日（●）で1時間～1時間半程度（申込後、個別に調整）  
和歌山市役所会議室にて実施

#### (2) 対象者

サウンディング型市場調査に参加することができるのは、事業への参画の意向を有する法人、又は法人のグループとします。

### 5. 提案の前提条件

- (1) 平成27年4月から休止している市営 Xxx 地下駐車場の民間事業者による活用方法を調査対象とし、駐車場的利用に限らない自由な提案を可とします。また、駐車場施設の活用だけではなく、賑わいの創出や地域の活性化等の相乗効果を目的として、地上公園部分の利用を含む提案についても、現在の公園機能を損なわない範囲で可とします。
- (2) 原則として、民間事業者に対する施設の貸与は現状有姿とし、協議により民間事業者による改変も可としますが、活用後は民間事業者において原状回復をおこなうものとします。また、活用の想定期間は、概ね5年～10年とします。
- (3) 活用期間中の管理運営等の経費は民間事業者の負担とし、市の負担は生じないものとします。

#### 【施設要件】

名 称	Xxx 地下駐車場
所在地	Xxx
面積	Xxx
建物（地下駐車場）概要	Xxx

都市計画による制限	区域区分：Xxx 用途地域：Xxx 防火・準防火地域：Xxx その他：Xxx
-----------	---

5. 調査内容（サウンディング調査において、お聞きしたいと考えている項目です）

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。なお、自らが事業の実施主体となることを前提とし、実現可能なご意見・ご提案をお願いします。

(1) 調査の内容

①提案の概要

提案の大まかな内容、コンセプト等について

②建築物（地下駐車場）の活用、変更等について

変更する場合は、その内容（導入若しくは除却する機能、及びその用途と変更範囲）

③施設の管理運営方法及び経費と事業採算性

施設の管理運営方法、及び想定する収益と経費について

④施設の賃料算定

貸与期間中、市に対して支払う賃料およびその計算根拠

⑤地域貢献のための取組み

施設の管理運営を行うことにより周辺地域の賑わいの創出や活性化など、想定される効果やそのための取組みについて

⑥提案内容による市への要望、その他（自由意見）

提案内容に係る条件等への配慮や要望について、ご意見をお聞かせください  
 （基本的な論点から事業内容にあわせたアレンジを加えて提示）

(2) 調査の進め方

参加された民間事業者等の皆様から上記項目に沿って、一括してご説明いただき、それを踏まえて、市側から質問等をさせていただきながら、予め定めた時間内で対話を実施いたします。

ただし、一部お答えいただけない項目・内容があっても構いません。

提案内容等によっては、進行方法を変更する場合があります。

6. 留意事項（必ずご覧の上、ご参加ください）

(1) 参加及び調査内容の扱い

- ・ サウンディング調査への参加実績は、事業者公募における評価の対象とはなりません。
- ・ サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウを保護するため個別に行います。

- ・ 参加事業者の名称は公表しません。
  - ・ サウンディング調査の内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。ただし、市・民間事業者の発言とも、あくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことをご理解ください。
- (2) サウンディング調査に関する費用
- ・ 調査への参加に要する費用は、参加する民間事業者の負担とします。
- (3) 追加調査への協力
- ・ 必要に応じて追加調査（文書照会含む）やアンケート等を行うことがあります。ご協力をお願いします。
- (4) 実施結果の公表
- ・ サウンディング調査の実施結果については、概要を公表することがあります。
  - ・ 公表にあたっては、事前に参加した民間事業者に内容の確認を行います。
  - ・ 参加した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。
- (5) 参加除外条件
- ・ 次のいずれかに該当する場合は、サウンディング調査の対象者として認めないこととします。  
（入札参加に準ずる要件や、個人・法人など必要な要件を設定）
- (6) その他
- ・ サウンディング調査で提出された書類については、著作権は作成事業者に帰属しますが、返却はいたしません。
  - ・ 対話にあたって知りえた情報を、許可なく第三者に伝えることを禁止します。
  - ・ サウンディング調査に不参加でも、将来実施予定の公募プロポーザルに参加することは可能です。

## 7. 参加申込・その他連絡先

連絡先：和歌山市 産業まちづくり局 都市計画部 都市整備課

所在地：

〒640-8511 和歌山市七番丁 23 番地

電話：073-435-1082 / FAX：073-435-1367

E-mail：toshiseibi@city.wakayama.lg.jp

### 【参考資料】

- ・ XXXX
- ・ XXXX

以 上