

# 横浜PPPプラットフォーム 令和6年6月 PPP勉強会


## 2. 先進事例紹介

---

2024年6月5日

# 事業例 1 PFI（BTO方式）：図書館等複合施設

## 東根市公益文化施設整備等事業

発注者	東根市（山形県） 人口：約4.8万人	施設概観
施設概要	(1)公共施設 図書館、美術館（市民ギャラリー）、 市民活動支援センター、都市公園 (2)民間施設 カフェ ※敷地面積 約22,500㎡（都市公園 約7,300㎡含む） ※近隣商業地域（80%/300%）、 準住居地域、第二種住居地域（60%/200%）	
事業期間	約20年（維持管理・運営期間）	
事業手法	BTO方式	
VFM	約11%（特定事業選定時）	
契約金額	【予定価格】約65.7億円（税込）	
実施方針公表	平成25年9月	
事業目的	公益文化施設は、市の規模にふさわしい豊富な資料を備えた図書館と、美術作品の鑑賞や発表及び創作活動のできる美術館（市民ギャラリー）並びに情報交換や交流の場として整備する市民活動支援センターなどの機能を備え、情報と芸術文化の交流拠点としての役割を発揮することが期待されている。また、公益文化施設は、都市公園とも一体的に整備され、東根市の中心市街地を形成することから、景観に配慮した整備が求められる。	
特徴	<ul style="list-style-type: none"><li>消防庁舎、学校給食センター、大森小学校のPFI事業に続く市内4件目のPFI事業</li><li>事業者募集の結果、5グループより応募あり。地元企業を含むグループを優先交渉権者として選定</li><li>民間事業者の創意工夫として、図書館では自動返却機やIC予約棚、市民活動支援センターには地域映像アーカイブシステムを採用すること等により、質の高い公共サービスを実現</li></ul>	

# 事業例 1 PFI（BTO方式）：図書館等複合施設

## 東根市公益文化施設整備等事業

### ① 市内PFI導入の経緯

平成15年 消防庁舎・学校給食センター・大森小学校の  
3施設の整備が必要。  
事業手法・財政負担を検討（リース方式・PFI等）

平成16年 先行事例視察等により、PFIでの実現を確信

平成17年1月 市長部局にPFI 3事業担当課設置



プロジェクト推進課（～平成20年度）

### PFI導入可能性調査実施、以降事業着手

- |   |          |          |       |            |
|---|----------|----------|-------|------------|
| ① | 平成17年4月  | 消防庁舎     | （供用開始 | 平成19年4月）   |
| ② | 平成17年8月  | 学校給食センター | （     | ” 平成20年4月） |
| ③ | 平成19年12月 | 大森小学校    | （     | ” 平成23年4月） |

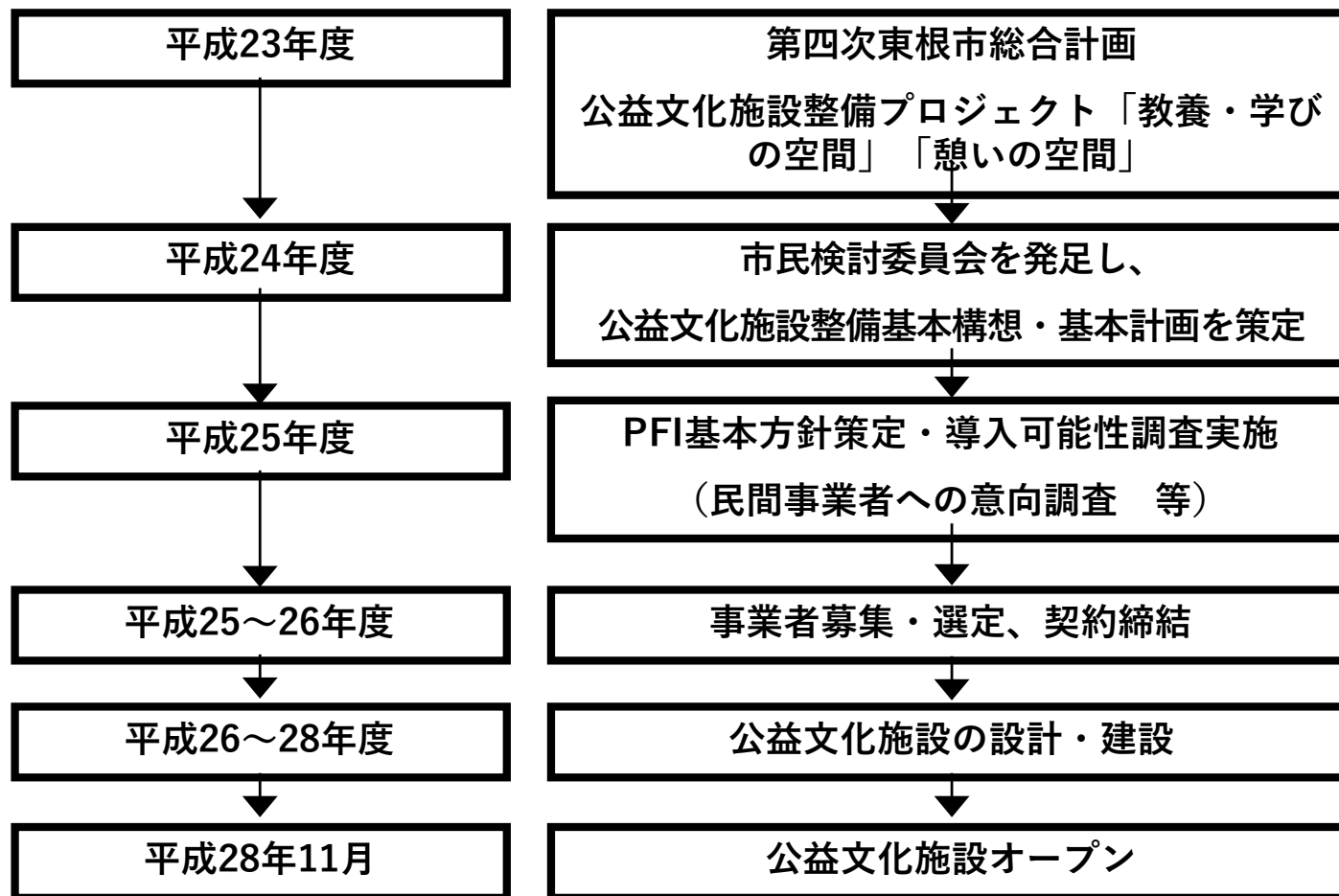
- ・ 3事業とも、導入可能性調査を実施した(株)佐藤総合計画にアドバイザリー業務を委託
- ・ 平成24年4月プロジェクト推進課再設置 → 公益文化施設整備等事業  
（～H27.3） 平成25年2月PFI導入可能性調査実施

# 事業例 1 PFI（BTO方式）：図書館等複合施設

## 東根市公益文化施設整備等事業

### ② 事業者選定の流れ

< 事業化までの流れ >



## 東根市公益文化施設整備等事業

## ③ 地元企業への配慮

## &lt; 入札参加資格 &gt;

- 4) 入札参加企業又は入札参加グループの構成員は、他の入札参加グループの構成員としての重複参加は認めないとともに、他の入札参加企業又は入札参加グループの構成員から、市が入札説明書等（要求水準書）において提示する当該業務の一部を第三者（協力企業）として再受託（再受注）する協力企業としての重複参加も認めない。

出典：東根市公益文化施設整備事業 入札説明書

協力企業については、他の入札参加企業又は入札参加グループの協力企業としての重複参加についても認める

## &lt; 落札者決定基準 &gt;

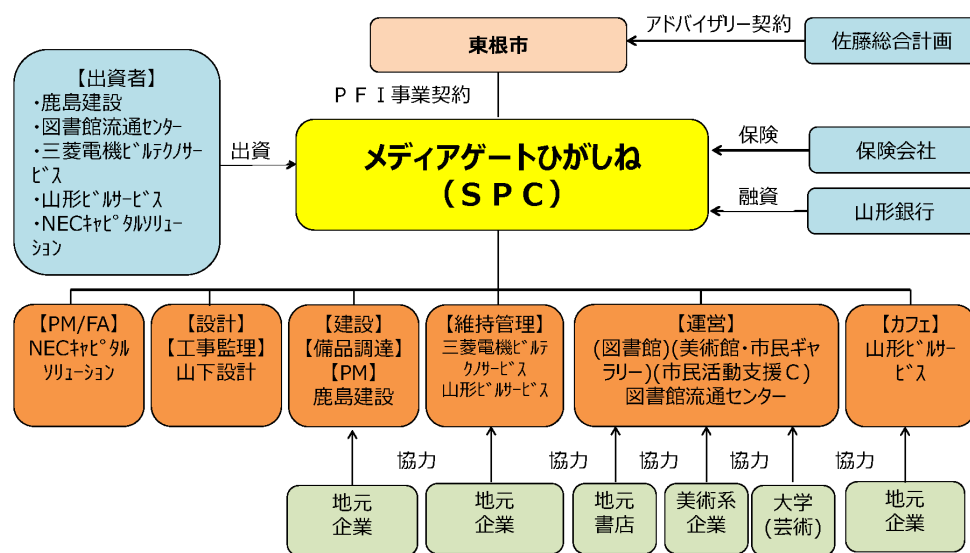
## (6) 提案全体に関する項目

(15点)

審査項目と評価指針	基準 配点	対象とする 主な様式
① 地域経済への配慮	3	70
ア 事業の実施において、地域経済への配慮など、効果的な提案がなされているか。		
イ その他、地域経済への配慮に関して独自の提案がなされているか。		
② その他提案全体	12	—
ア 提案全体として、公益文化施設及び都市公園の目的を十分に実現するものとなっているか。〔(1)から(5)の提案を全体として評価する。〕		
イ 提案全体として、民間事業者ならではの創意・工夫が積極的に導入され、かつ、それらが有効な提案となっているか。〔(1)から(5)の提案を全体として評価する。〕		

出典：東根市公益文化施設整備事業 落札者選定基準

## ④ 事業スキーム・選定事業者概要



出典：東根市資料

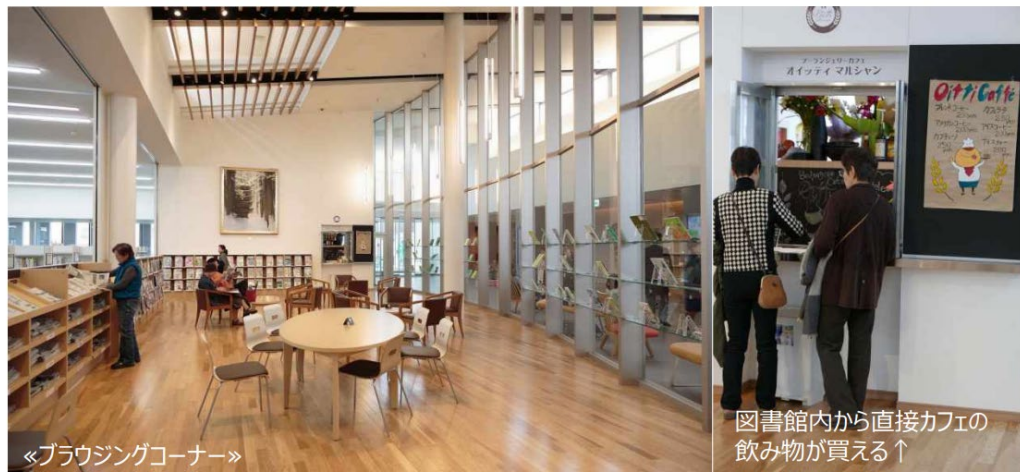


## 東根市公益文化施設整備等事業

### ③ オープン後の状況

#### 美術館

ワークショップなどの市民参加型企画を多数開催



#### 図書館

コーヒー等を飲みながら本を読める（カフェ併設）  
おしゃべりOK！

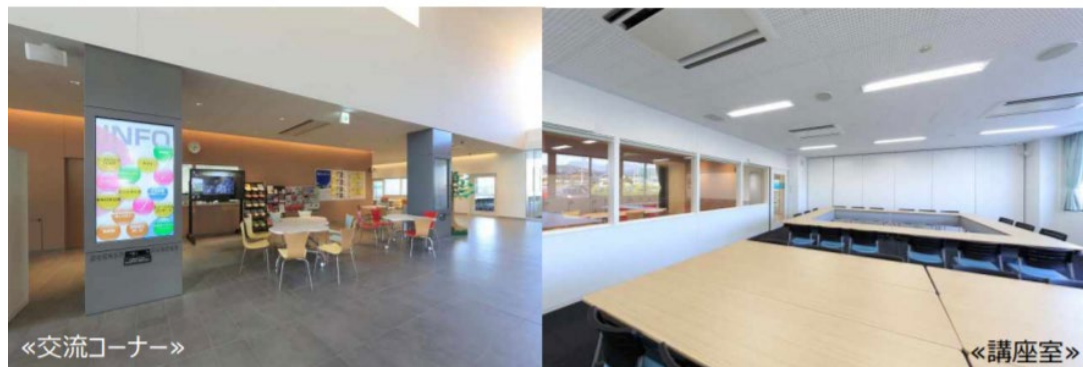


#### 市民参加型のアートプロジェクト H28年度「PiKAPiKAプロジェクト」




#### 市民活動支援センター

- ①情報ステーション：ホームページによる情報発信
- ②情報ラウンジ：団体同士の情報交換や交流の場を提供  
（情報掲示板、貸ロッカー、メールボックス、交流コーナー）
- ③プリント工房：印刷機、紙折り機、製本機などを配備
- ④講座室：各種講座、研修会などの開催



## 事業例 2 PFI (BTa方式) : 公営住宅

## 県営追浜第一団地建替事業

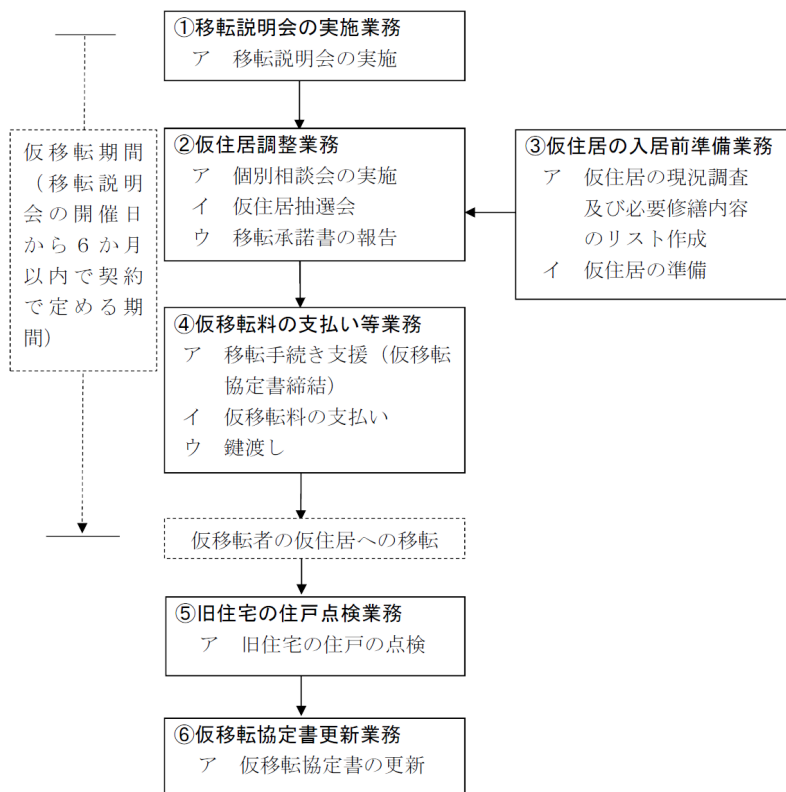
発注者	神奈川県 人口約921万人			施設概観
施設概要	敷地面積: 約0.78ha (1)建替住宅: 120戸以上 (2)付帯施設 集会所、道路、駐車場、自転車置場、ごみ置き場、公園、緑地 等 (3)コミュニティ機能を有する施設、広場等 コミュニティルーム、コミュニティ広場、フットパス			 南側立面図 画像: 神奈川県「県営追浜第一団地特定事業 入札結果の概要」
事業期間	約4年			選定事業者(※いずれも横浜市内企業)
事業手法	BTa(Build Transfer assist)方式			【代表企業】小雀建設(株) 【構成企業】(株)金子設計、津久見建設(株)
VFM	約18%(入札後)			
契約金額	約34.5億円(税込)	実施方針公表	令和3年3月	
事業目的	県では、「神奈川県県営住宅 健康団地推進計画」(平成 31 年3月策定)に基づき、財政負担や業務負担の軽減、民間のノウハウ活用、建替えのスピードアップ等を図ることを目的として、民間活力の導入を積極的に検討している。 追浜第一団地について、立地条件や事業規模等を勘案してPFI方式による建替が適していると判断し、設計、建設、監理及び入居者の移転支援等の業務を一体的に民間事業者に委ねることで、民間の創意工夫を活用し、公共サービスの質の向上や財政負担の軽減を図ることを目的とする。(※実施方針より)			
特徴	<ul style="list-style-type: none"><li>現存する追浜第一団地及び附属する施設、付帯施設を解体除却し、新たな県営住宅及び付帯施設の整備並びにこれらを実施する上で必要となる関連業務を一体化</li><li>事業者募集の結果、5グループより応募あり、落札事業者の代表企業及び構成企業2社がすべて県内企業(他にも県内企業を代表企業や構成企業とするグループあり)</li></ul>			

# 事業例 2 PFI（BTa方式）：公営住宅

## 県営追浜第一団地建替事業

### ① 移転支援や余剰地活用を含む業務範囲

- ・工期短縮や財政負担縮減に資する提案がなされることを狙い、入居者の移転支援業務や建替えによって生み出される余剰地の活用業務を含む



### ② 県内経済の重視

- ・技術評価に関する審査項目13項目中の1つに「県内経済への配慮」を設定し、100点中7点を配点

No	審査項目	審査項目の細目	関連様式	配点	配点計
■事業実施計画					22
1	事業実施体制	・代表企業・構成企業の役割・責任の明確性と適切性 ・事業部門の区分経理上の独立性の確保 ・セルフモニタリング、個人情報の保護に係るマネジメント体制の適切性 ・事業の安定性・リスク管理、資金調達の確実性	様式 3-3-2 3-3-5	5	5
2	事業スケジュール	・全体事業スケジュールの適切性 ・各業務（設計、工事、移転等）の連携や事業区域の有効利用等による事業期間短縮の提案	様式 3-3-3	5	5
3	入札内訳書	・各業務の年度ごとの事業費の適切性 ・入札内訳書の明確性、適切性	様式 3-1-2 3-3-5	5	5
4	県内経済への配慮	・県内事業者の育成（PFI事業のノウハウ蓄積等）・連携（雇用、県産木材の活用等）による県内経済に貢献する提案	様式 3-3-4	7	7

### ③ 県内事業者の提案に対する高い評価

落札者となった事業者No 2 は、本事業に関する県内経済への配慮で、特に優れた提案があった。また、全13の審査項目のうち8項目で入札参加者中、最も高い評価を得るなど、高いレベルでバランスの取れた提案であった。

また、評価委員会の委員からも、5入札参加者の提案は、いずれも事業者のノウハウを生かした提案内容であったが、その中でも事業者No 2 の提案は、施設計画において、各項目で高いレベルで安定して得点していることに加えて、元請企業がすべて県内企業であることなど、トータルでバランスがとれている、との意見があったことを付言する。



# 事業例 2 PFI（BTa方式）：公営住宅

## 県営追浜第一団地建替事業

### ④ 県営住宅建替えPPP／PFIプラットフォームの設立

趣 旨：今後の県営住宅の建替えにあたり、地元企業が参加しやすいPPP／PFI事業の実施に向けた検討を進めるために設立

設 立：令和元年12月

構成員：一般社団法人神奈川県建設業協会、一般社団法人神奈川県電業協会、一般社団法人神奈川県空調衛生工業会、一般社団法人神奈川県建築士事務所協会、株式会社横浜銀行（国土交通省PPP協定パートナー）、神奈川県（順不同）



出所：神奈川県HP

〈プラットフォーム設立からの流れ〉※セミナーは必要に応じて開催する方針

時期	内容
令和元年12月	県営住宅建替えPPP/PFIプラットフォーム設立
令和2年1月	プラットフォーム第1回セミナー開催 （県営住宅の建替え方針について）
令和2年11月	プラットフォーム第2回セミナー開催 （PFI事業提案書の作成等について）
令和2年 11～12月	事業者対話（サウンディング型市場調査） ※参加11法人中5法人が県内事業者
令和3年3月	実施方針公表
令和3年5月	特定事業の選定
令和3年8月	入札公告

### ⑤ 県内企業からの意見への配慮

#### プラットフォームにおける主な意見

- ・ 提案書の作成内容をできるだけ少なくしてほしい  
（総合評価方式が予定され、業務も設計建設・移転支援・余剰地活用等の多岐にわたるため、提案資料を作成する負担が重い）
- ・ 提案書の作成内容を具体的に提示してほしい  
（県営住宅に共通して必要な間取り、仕様等を県があらかじめ示すことで、提案にかかる負担を減らしてほしい）
- ・ 中小企業が参加しやすい規模にしてほしい




#### 県内企業の参画を促すための方策

- ・ 県PFIでは提出が求められていた模型等の手間のかかる資料は不要とし、提出資料を簡素化
- ・ 県営住宅の間取りについての標準プランを示すなど、県営住宅に関する条件をできる限り詳細に提示
- ・ 事業対象を分割して発注（※並行して事業が進む上溝団地）

※ 神奈川県HP「令和3年第1回神奈川県議会定例会 建設・企業常任委員会報告資料」及び神奈川県議会議事録をもとに作成

# 事業例 3 PFI（RO方式）：文化センター

## 所沢市市民文化センター改修事業

発注者	埼玉県所沢市（人口約34.3万人）			施設概観
施設概要	敷地面積：22,199.05 m <sup>2</sup> 建築面積：10,505.53 m <sup>2</sup> 延床面積：29,000.59 m <sup>2</sup> RC造（一部SRC造、S造）地上6階 地下1階建 大ホール（2,002席）、中ホール（798席）、小ホール（318席）、展示室（383m <sup>2</sup> ）等			 出典：所沢市市民文化センターミュージズHP
事業期間	約12年			
事業手法	RO方式			
VFM	約11%	実施方針公表	平成29年7年	選定事業者
契約金額	約78.1億円			【代表企業】八千代エンジニアリング株式会社 【構成企業】株式会社安藤・間 埼玉営業所 西武建設株式会社
事業目的	所沢市民文化センターは開設から築 23 年が経過しており、建築の全般的な老朽化や課題と なっているバリアフリー化に対応するため、改修工事の必要性が指摘されている。 改修工事の実施に当たり、民間活力を導入することで、民間の創意工夫により支出そのも のを縮減し、かつ工事費を延べ払いにすることにより、支出の平準化を図ることが求められている。 このような状況の中、市は平成 28 年 12 月に「所沢市民文化センター改修調査委託報告書」において、リニューアルにあたっての方針や基本的な改修計画や事業化方策等についてまとめたところである。 本事業は、民間活力やノウハウを活用することで、大規模改修及びリニューアル後の維持管理・運営を効果的・効率的に実施するとともに、ソフト・ハードの両面においてさらなる魅力の向上を図ることを目的として、PFI 方式により実施するものである。（※実施方針より）			

## 所沢市市民文化センター改修事業

## ① 事業方針

- ・ 経年劣化部分の修繕及び耐用年数超過設備機器等の更新
- ・ バリアフリー、ユニバーサルデザインの強化
- ・ 既存不適格事項の解消（特に特定天井の耐震化）
- ・ 大ホールのすぐれた音響性能を継承

## ② 既存施設に関する情報開示

資料 1	案内図・配置図
資料 2	平成 28 年度、平成 27 年度事業報告書（公益財団法人所沢市文化振興事業団）
資料 3	平成 28 年度、平成 27 年度決算書（公益財団法人所沢市文化振興事業団）
資料 4	新築時完成図（一部は設計図） 建築・構造・電気設備・機械設備・昇降機設備・舞台 3 設備、備品工事
資料 5	新築時構造計算書
資料 6	平成 25 年市民文化センター施設劣化調査診断報告書
資料 7	平成 28 年市民文化センター天井耐震可能性調査報告書
資料 8	備品リスト
資料 9	改修基本設計図
資料 10	所沢市民文化センター指定管理者募集要項
資料 11	所沢市民文化センター指定管理者募集要項 別紙 2
資料 12	所沢市民文化センター指定管理者募集要項 別紙 3
資料 13	電気設備概要
資料 14	建築物環境衛生管理業務仕様書
資料 15	舞台機構仕様
資料 16	舞台照明設備保守点検対象設備
資料 17	舞台音響設備の点検基準

## ③ 市と民間事業者間のリスク分担

- ・ 事業条件として想定できないリスクを発注者で負担

リスクの内容		負担者	
		市	事業者
(1) 設計変更リスク	市の指示又は市の責めに帰すべき事由による設計変更による費用の増大、計画遅延に関するもの	○	—
	事業者の提案内容の不備、変更による設計変更による費用の増大、計画遅延に関するもの	—	○
(2) 測量・調査リスク	事業者が実施した測量、調査等に不備があった場合	—	○
	事業者が実施した測量、調査の結果、既存施設等の構造等に当初想定されなかった重大な欠陥が発見された場合	○ ※5	△ ※5
(3) 建設着工遅延リスク	市の指示、提示条件の不備、変更によるもの	○	—
	上記以外の要因によるもの	—	○

（※5） 事業者が実施した測量、調査の結果、又は工事施工中に、既存施設等の構造等に当初想定できなかった重大な欠陥があることが判明し、これにより事業者提案書類の提案内容に見直しが必要となる場合、当該見直しに起因する追加費用は市が負担することを原則とする。ただし、当該欠陥について事業者が合理的に要求される努力を尽くしても、当該欠陥の発見時期以前（提案書類提出時を含む。）に、発見することが不可能又は著しく困難であったと客観的に認められる場合には、見直し内容について市と事業者の間で十分な協議を行ったうえで、市は当該欠陥の除去修復に起因して事業者に発生した合理的な追加費用を負担する。

当該欠陥の発見時期が、事業者が合理的に要求される努力を尽くしていれば発見されたであろう時期よりも遅延した場合、又は、当該欠陥についての事業者からの市に対する通知が事業者の責めにより遅延した場合も、見直しに要する追加費用のうち一部を市が負担するが、より詳細な負担方法については、事業契約書（案）において提示する。

出典：所沢市市民文化センター改修事業 実施方針

出典：所沢市市民文化センター改修事業 要求水準書

# 事業例 3 PFI（RO方式）：文化センター

## 所沢市市民文化センター改修事業

### ④ 市と民間事業者間での業務分担

- 事業の円滑な遂行に向け、基本設計、大ホール天井改修工事の大臣認定、運営等は市の業務範囲（※市が別途指定する指定管理者の業務を含む）として設定
- 指定管理者には、ノウハウや実績を活かした管理運営、長期休館期間の安定した事業運営が期待できる事業者を非公募で選定

#### 〈市の業務〉

大分類	中分類
設計・建設業務	事前調査業務及び関連業務
	設計（基本設計）及び関連業務
	特定天井大臣認定評定取得関連業務
	CM（Construction Management）業務
開館準備業務	改修工事に関する調整等の支援・協力業務
	事務所移転業務
	リハーサル実施業務
	リニューアル後の施設利用貸出業務・チケット等販売業務
	ブランディング業務
維持管理業務	リニューアルに関する広報業務
	総合受付案内・チケット販売業務
	舞台操作運営管理業務
	花壇・プランター管理業務
	ピアノ・オルガン保守点検業務
運営業務	映写設備保守点検業務清掃業務
	施設の貸出し業務
	施設の運営に付帯する業務

#### 〈民間事業者の業務〉

大分類	中分類
設計・建設業務	事前調査業務及びその関連業務
	実施設計業務及びその関連業務に伴う各種許認可手続き等の業務
	改修工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
	工事監理業務
	什器・備品等の調達業務
	仮設事務所設置及び解体業務
開館準備業務	開館に向けた試運転等の支援業務
	その他調整業務
維持管理業務	建築物保守管理業務
	設備運転保守管理業務
	清掃業務
	警備保安管理業務
	駐車場保安管理業務
	建築物環境衛生管理業務
	樹木管理業務
	舞台機構保守点検業務
	舞台照明設備保守点検業務
	舞台音響設備保守点検業務
	劇場用椅子保守点検業務

# 事業例 4 公共施設等の包括管理

## 市有施設包括管理業務委託（明石市）

自治体	兵庫県明石市	
人口区分	20万以上30万人未満	
公表時期	2017/08/28	2022/07/05
区分	1. 複数	1. 複数
施設数	132	170
履行期間	5年間	1年間（2023～2024） ⇒2028年までのオプションあり
提案上限額	¥1,650,000,000	¥651,320,000 産業廃棄物収集運搬処分業務に必要な経費； 13,300,000円/年、修繕業務に必要な経費； 244,700,000円/年を含む
修繕業務	有	有
受託者（優先交渉権者）	日本管財株式会社	日本管財株式会社
対象業務	保守点検・清掃等業務（詳細区分有り）、保健センター維持管理業務、軽易な補修等、不具合通報対応、修繕業務（130万円）、維持管理マニュアル	保守点検・清掃等業務（詳細区分有り）、維持管理業務、軽微な補修等、不具合通報への対応、修繕業務（500万円）、維持管理マニュアル作成、施設保全・マネジメントシステム運用



## 事業例 4 公共施設等の包括管理

市有施設包括管理業務委託（明石市）

■2017年の施設包括管理の概要（当初）

### ●対象施設は132施設

小・中・養護学校42施設 幼・保・こども園39施設  
小・中コミセン44施設 市民センター等事務所7施設

### ●対象業務は点検・清掃・機械警備 + 日常修繕

全ての日常修繕（概ね130万円未満）を含む包括管理は **全国初**

### ●委託期間は5年間（H30～R4）

### ●プロポーザル上限額は3.3億円

点検等1.2億円 修繕1.75億円 マネジメント経費0.35億円

出典：日本 PFI ・ PPP 協会 包括施設管理業務委託検討部会  
明石市 提示資料より

# 事業例 4 公共施設等の包括管理

## 市有施設包括管理業務委託（明石市）

■特徴：年度ごとに施設・業務を拡大

項目	H30	R1	R2	R3	R4予定
施設数	132	158	152	166	167
業務数	629	818	817	866	865
主な追加分		消防局7施設 市立高校1施設 機械警備 18施設の12条点検	児童相談所1施設 福祉センター(新設)1施設 施設保全・マネジメントシステム	駅自由通路7施設 消防局業務拡大	倉庫 1施設
当初契約額	3.1億円	3.6億円	3.9億円	4.1億円	4.1億円

- ・年度ごとの施設・業務の変更を予定。債務負担は設定していない。
- ・プロポーザルによる選定を根拠に1年間の委託契約×5回。

出典：日本 PFI ・ PPP 協会 包括施設管理業務委託検討部会  
明石市 提示資料より

# 事業例 4 公共施設等の包括管理

## 市有施設包括管理業務委託（明石市）

### ■導入までのプロセス

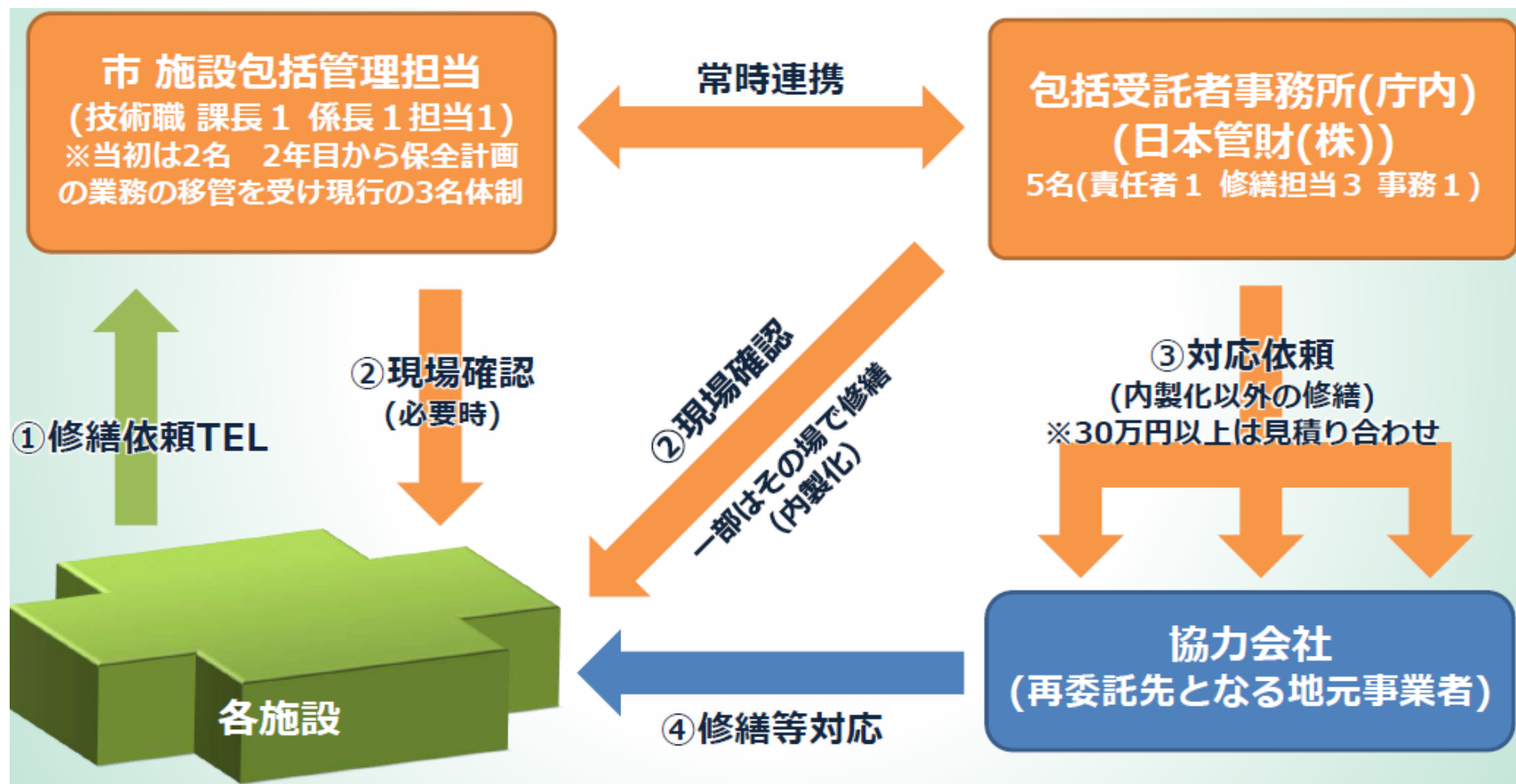
H27.7	先進自治体受託者からのヒアリング
H27.10～28.3	維持管理業務の状況調査 既存仕様書の収集 提案仕様書原案作成（ <u>点検のみの包括</u> ）
H28.7	副市長協議 ⇒ <u>日常修繕を含む包括へ</u>
H28.7～8	<u>第1回サウンディング（公募）</u>
H29.1～3	修繕業務 状況調査
H29.6	<u>第2回サウンディング（第1回面談事業者）</u>
H29.8	公募条件決定 プロポーザル実施
H29.10	受託予定事業者決定

出典：日本 PFI ・ PPP 協会 包括施設管理業務委託検討部会  
明石市 提示資料より

# 事業例 4 公共施設等の包括管理

## 市有施設包括管理業務委託（明石市）

### ■実施体制

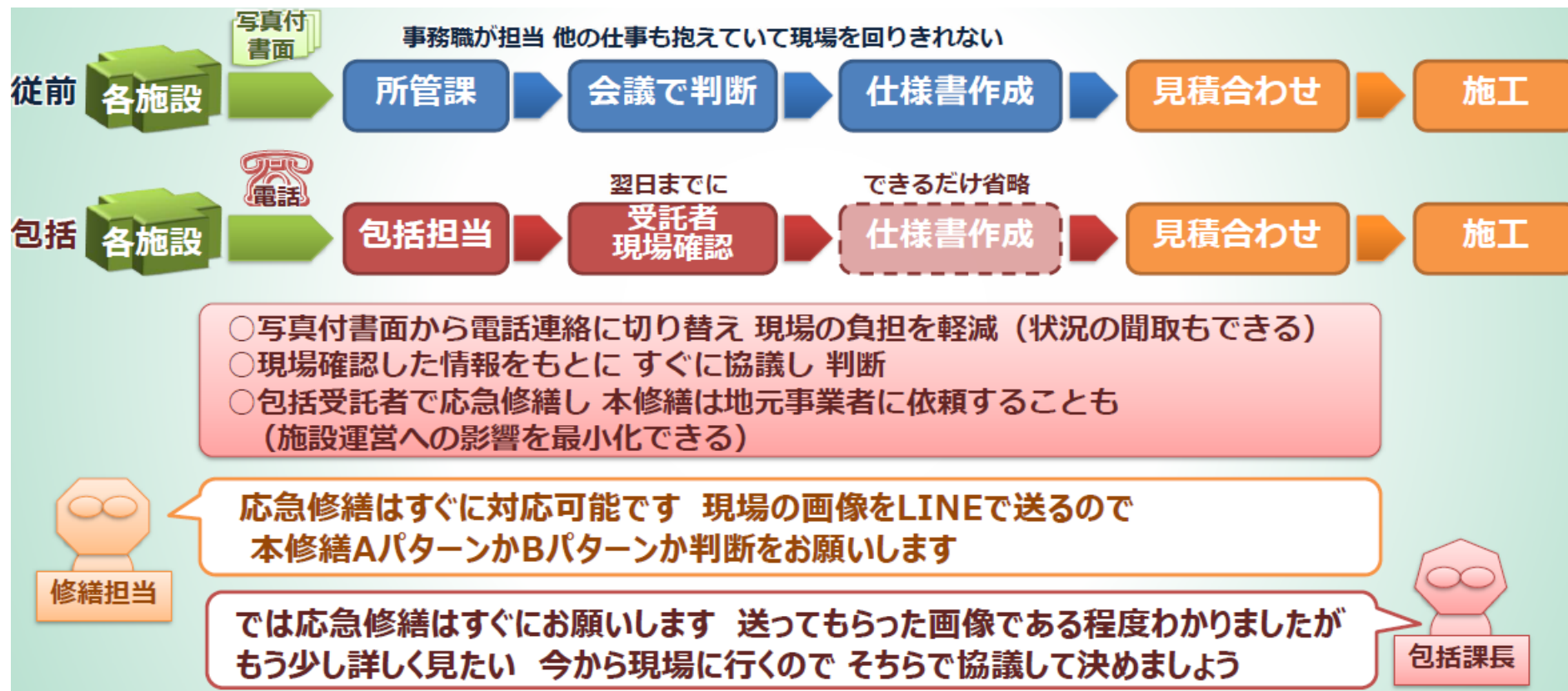


出典：日本 PFI・PPP 協会 包括施設管理業務委託検討部会  
明石市 提示資料より

## 事業例 4 公共施設等の包括管理

## 市有施設包括管理業務委託（明石市）

## ■効果 1 的確な判断でスピーディに修繕



・技術者同士の協議により、話が早い

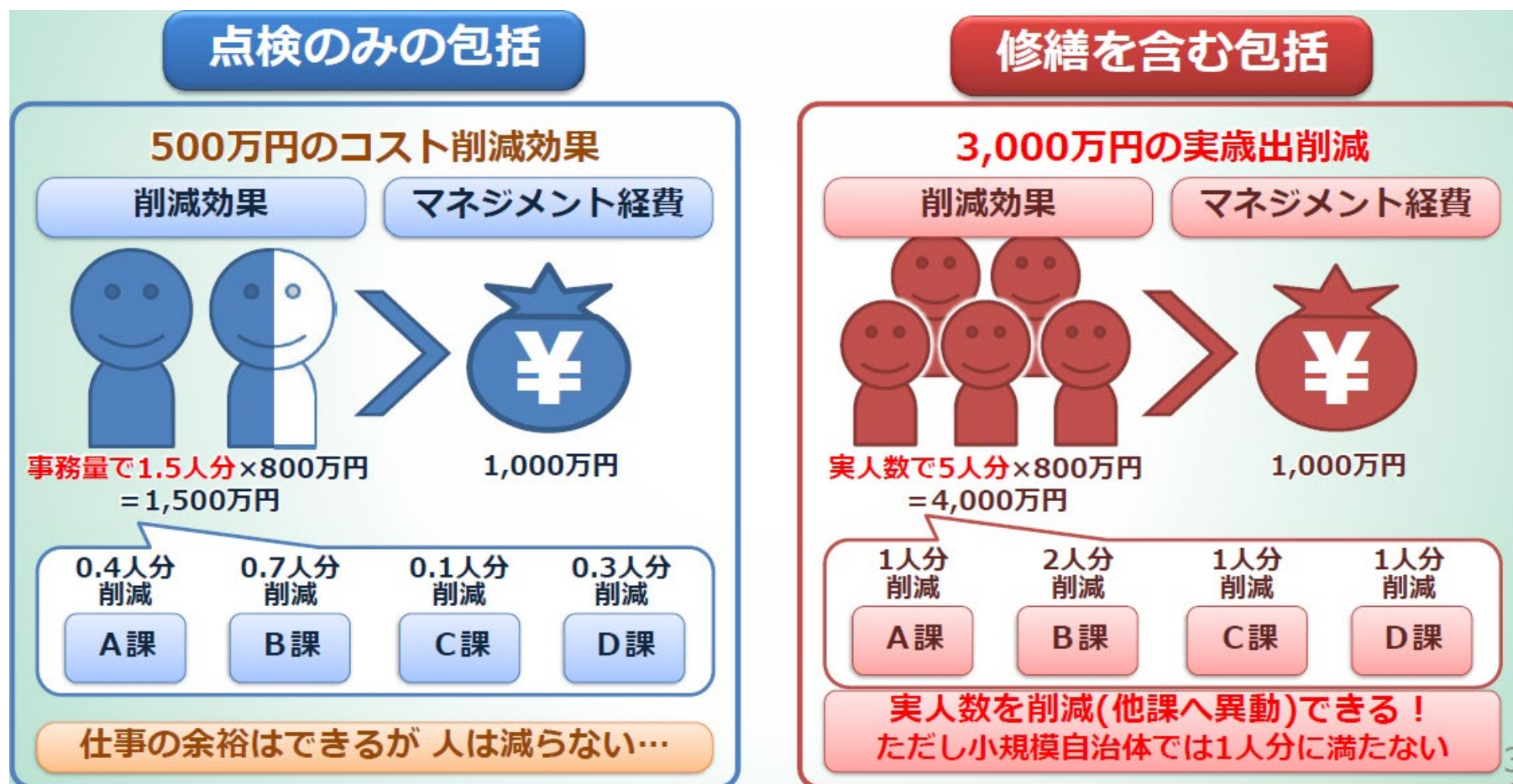
出典：日本 PFI ・ PPP 協会 包括施設管理業務委託検討部会  
明石市 提示資料より



# 事業例 4 公共施設等の包括管理

## 市有施設包括管理業務委託（明石市）

### ■効果 2 修繕を含むからこそ実人数を削減



出典：日本 PFI・PPP 協会 包括施設管理業務委託検討部会

明石市 提示資料より

# 事業例 4 公共施設等の包括管理

## 市有施設包括管理業務委託（明石市）

< 全国の導入状況（人口40万人以上自治体 ※オレンジ色セルは政令市） >

都道府県	発注者	事業名	公表日	包括区分
長崎県	長崎市	長崎市学校等施設包括管理業務委託	2024/4/19	1.複数
神奈川県	相模原市	城山総合事務所総合管理業務委託	2024/4/8	2.単独
神奈川県	相模原市	南区合同庁舎総合管理業務委託	2024/4/8	2.単独
岩手県	岩手県	県民生活センター庁舎総合管理業務	2024/3/13	2.単独
岡山県	岡山市	東区役所庁舎等設備総合管理業務委託	2024/3/7	2.単独
宮崎県	宮崎市	宮崎市学校施設包括管理業務委託	2023/7/7	1.複数
神奈川県	川崎市	麻生区内学校施設包括管理業務	2023/5/9	1.複数
広島県	福山市	福山市包括施設管理業務委託	2023/5/1	1.複数
愛知県	豊田市	豊田市立トヨタこども園ほか61施設保全業務一括委託	2022/10/12	1.複数
大阪府	吹田市	吹田市立学校・保育施設等包括管理業務委託	2022/10/4	1.複数
三重県	四日市市	四日市市公共施設包括管理業務委託	2022/8/23	1.複数
長崎県	長崎市	長崎市新庁舎包括管理業務委託	2022/1/5	2.単独
兵庫県	神戸市	神戸市立学校園施設包括管理業務委託	2021/6/7	2.単独
大阪府	大阪市	市設建築物に関する整備保全（保守点検等包括管理）業務委託	2021/5/21	1.複数
大阪府	豊中市	豊中市包括施設管理業務委託	2020/10/1	1.複数
神奈川県	横浜市	横浜州市庁舎建物総合管理業務委託	2019/6/19	2.単独

※日本 PFI・PPP 協会HP「包括施設管理業務一覧」より作成