

平成 30 年度 政務調査研究報告書

(様式C)

会 派 名	会派のぞみ (文責: 山崎 昌伸)	支出伝票No.	
事 業 名	「市有財産に関するサウンディング型市場性調査」		
事業区分 (該当へ〇)	①調査研究費 ②研修費 ③広報費 ④広聴費 ⑤陳情等活動費 ⑥会議費 ⑦資料作成費 ⑧資料購入費 ⑨人件費 ⑩事務所費		

(1)この事業の目的: どんな課題を解決するため あるいは誰・何を対象に何を意図するのか

市有財産のより一層の有効活用を図るため、市有財産の市場性の検討や地域振興に資する民間事業の参入を図るための条件整備等を検討する観点から、対象となる施設等について民間事業者からの意見や提言を対話形式で広く受け付ける「サウンディング型市場性調査」について学ぶことで、飯田市の「公共施設マネジメント」をはじめとした公共施設の今後のあり方についての参考とする。

(2)実施概要

調査・研修の場合の 実施日時と 訪問先・主催者	日 時	訪問先・主催者等
	平成30年7月25日(水) 10時30分～12時00分	岡山県玉野市役所 政策財政部財政課 課 長 中嶋 英生 氏 公共施設再編整備推進室 室 長 津田 岳史 氏 西江 達彦 氏

報告内容・実施したこと	<p>1 視察先(市町村等)の概要 岡山県玉野市 人口 59,910人 世帯数 27,716戸 面積 103.58km² 財政規模(平成29年度当初予算) 一般会計 22,220,000千円</p> <p>2 視察内容 (1)市場性調査実施の目的 市有財産の有効活用を積極的に図るため、民間事業者との対話形式の聞き取りを通じて可能性を幅広く把握し、市場性のある市有財産から優先的に検討を進め、公共施設の再編整備や地域の活性化につなげる。</p> <p>(2)取組の背景 平成25年9月に「公共施設再編整備等の方向性について」をまとめ、①耐震化を進め長寿命化を図るもの ②民間に任せるもの ③廃止の方向で検討を進めるもの、の3つに大別し、同年11月に「公共施設再編整備推進室」を新たに設置し、公共施設の再編整備に取りかかった。しかし、組織も計画も作り施設ごとに「廃止」「譲渡」の方針を決めても、なかなか進まなかったことから、先進自治体の活用事例を検討することとした。公有財産の活用方法は・業務委託・貸与・指定管理・PFI・売却など様々あり、更には・受け手(事業者)が存在するのか・どんな条件なら受けてくれるのか・地方で事業が成立するのか・議会や地域の理解が得られるのか、などの不安が生じて、市役所内部で悩んでいたが、「待っていても仕方がない、積極的に意見を聞こう。」と姿勢を転換し、調査を実施することとした。</p> <p style="text-align: center;">意識の切り替え 提案を待つ</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">提案を求める</p>
-------------	---

(3) 全体の流れ ①提案対象施設の選定 → ②提案受付 → ③提案事業者との調整 →
④提案内容を公表 → ⑤担当課において施設の活用方策を検討 →
⑥活用事業者を公募

(4) 調査の準備

- H28. 9 対象施設の抽出 市内公共施設200箇所のうち「公共施設の再編整備等の方向性」
の中で「統廃合・民営化」と位置づけた施設や、行財政改革大
綱実施計画の中であり方を検討すると位置づけた施設を選定。
- H28. 10 要綱(案)の作成 先進自治体を参考としつつ、対象を法人に限定し(この段階で個
人を入れると実現可能性が下がると判断)提案内容は取得・賃
貸のハード利用だけでなく、広告掲載・一時占有等のソフト利
用等の事業内容を検討。
- H29. 2 方針協議 市長、副市長、教育長、部長級による会議に諮り、全体調整を
開始することを了承。
- H29. 2 施設管理課と調整 対象施設、条件等について調整。都市公園(75箇所)を対象に追
加し、20施設を対象施設とする。
- H29. 3~4 議会協議 対象施設、主旨、表現等を修正。
- H29. 4 募集開始 市記者クラブのほか、業界新聞、PFI/PPP協会等に周知。

(5) 調査の実施

- ①目的 対話形式の聞き取りを通じて、可能性を幅広く把握し、市場性のある市有財
産から優先的に検討を進め、公共施設の再編や地域の活性化につなげる。サ
ウンディング調査は、民間による市有財産の利活用提案を募集するものであ
り、市有財産の所管課とともに意見交換を行い、今後の方向性を検討する上
での参考資料とする。
- ②対象者 法人又は法人のグループ
- ③スケジュール 平成29年4月～6月 提案事業者申込受付
7月 ヒアリング
8月 公表内容について提案事業者と調整
9月 市民、議会に対し調査結果公表
- ④調査内容 ア. 使用目的(業種、活用方法等)
イ. 既存建物の取扱い(改修、解体撤去等)
ウ. 事業手法(購入、定期借地権の設定等)
エ. 地域貢献(地元雇用、社会貢献活動等)
- ⑤費用負担 費用(交通費、資料作成費、通信費等)の全てを提案者が負担
- ⑥ヒアリング方法 窓口を総合政策課(現在は財政課)に一本化
提案者 最大3名 市(総合政策課・施設所管課)
1 提案者に対して60分程度意見交換
サウンディングに関するアンケートの実施
- ⑦その他 可能性を調査するものであって、提案があった施設について必ず売却・譲
渡するものではない。施設のあり方について方針が決定し次第、公募等を行
うが、提案者の優位性はない。

(6) 調査の結果

①提案実績 9施設に対し7法人から提案があがる

- 内訳 ア. ローカルビジネス創業者の活動拠点施設
 イ. 医療施設の整備
 ウ. 自転車振興のための事業エ. 高齢低所得者向け入居施設
 エ. 市民参加型の資源集積事業
 オ. 健康づくり、フィットネス事業
 カ. 既存建物の改修や整備による収益施設等の誘致

※対象者を地元に限っていないことから、東京の企業からも提案があった。

②アンケート結果

a. 当該調査が有意義と感じた場合、その理由(自由記載)

- ・制限が少なく、幅広い募集のため、提案の機会が得られた。
- ・仕様決定後では独自のノウハウが最大限に提供できないが、柔軟な姿勢で様々な視点での検討ができた。
- ・事業化の条件等の要望を伝え、市の考え方も聞き、理解できた。

※提案に際してのハードルが低い点が受け入れられている。検討段階から意見が言えれば、法人の強みを発揮しやすくなる。

b. どんな情報が公開されると事業参入しやすいか(自由記載)

- ・個別物件に関する市の方針、将来像、スケジュール。
- ・異業種とのマッチングによる事業提案が可能であれば参入しやすい。
- ・市の方向性が絞り込まれた段階で、目的別に物件を集約・公開すると参入可否が判断しやすい。

③調査結果のまとめ

- ア. 人口6万人規模でも収益が見込める事業がある。
 イ. 施設所有管理に伴う管理コストを嫌い、賃貸借を望む傾向が強い。
 ウ. 公共施設の立地は良いが、建物の規模が大きすぎる。
 エ. 利用可能かどうかの判断に、耐震性の有無を重視する。
 オ. 検討段階から意見・提案できることを有益と感じている。



◎意見・提案に配慮し、市の具体的な条件、方針を示すことで、実現可能な提案を受けられる可能性が高まる。

(7) 調査後の状況(具体例)

①200h a、年間来園者数約130万人、農産物直売所・パターゴルフ・イギリス庭園ドッグラン・芝生広場などの施設のある公園で、Park-PFI(※)事業者を公募し、1社から応募があった。(視察の翌週に審査とのこと)

※Park-PFIとは、民間事業者が収益を上げることのできる公園施設の設置を更に進めるために創設された「公募設置管理制度」。事業者が設置するカフェ、売店等の施設からの収益を、公園整備等に還元する(指定された園路、広場等の公園施設を一体的に整備する)ことが条件。

報告内容・実施したこと	<p>②海沿いの公園の維持管理を民間事業者が受託。地域の賑わいづくりに繋がるとして、公園の路面を利用した子供用自転車(キッズストライダー)によるイベントを企画。</p> <p>③旧青果卸売市場、旧オアシス作業所を平成30年度中に一般競争入札により売却予定。</p> <p>④玉野市の観光地の一つで、空き店舗となっていた渋川公園売店と王子が岳パークセンターに対し、飲食業に関する相談があつて、玉野市観光協会が事業者の選定を行つて事業化され、絶景カフェが誕生。(提案募集期間後に申し出)</p> <p>(8) サウンディング調査を行ったことによる効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・これまで利活用提案を受ける場合、非公式での対応となつてしまい検討経過が公開されておらず、特定事業者に対する利益誘導という疑念を抱かれる可能性があつたが、この調査では提案段階から公表することで、検討の透明性や公平性などが説明しやすい仕組みを構築できた。 ・民間には公共施設を活用して事業を行うという考えが十分に浸透しておらず、自治体と自由な意見交換ができることを有益だと考えていることがわかつた。 ・行政が各種事業を公募する要綱・条件などは、民間視点では効率が悪く、事業採算性が低くなっている可能性があるため、検討の初期段階から民間事業者と意見交換ができれば、より効果的・効率的な条件設定ができる余地があることが理解できた。 ・官民連携を進めていくことに対する、職員の意識改革につながつた。 <p>(9) その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回選定した20施設で提案のなかつたものについては、改めてサウンディング調査の対象と位置付けて調査を実施している。現在の調査では、期限を設けず通年で受け付けている。 ・市場性の乏しい市有財産についても、当面はサウンディング調査を通じて、利活用の提案を募ることとしている。 <p>sounding = 測深する(井戸へ石を投げて深さを測る)、打診する などの意味 market sounding = 市場の反応を見る</p> <p>☆ 民間の力を活用するためには、行政のメンツを捨てることが肝要</p>
感想(まとめ) 市に活かせること等	<p>1 感想</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市場性の見込めるものを優先的に選定し、ソフト事業も対象とするなど提案内容のハードルを低くすることで、多様な提案を得られるよう工夫している。 ・市有財産を広く民間の知見を得て新たな価値を生む「サウンディング型市場性調査」の手法は、当市としても学ぶべき点が多い。 ・リニア開業などに向け、サウンディングとして公共施設の利活用を図ろうとする場合には、外部からの参加、特にゼネコンなどの巨大企業の参加には留意が必要。 ・リニア時代だからこそ、公共施設への民間活力投資は有効と考える。 ・指定管理や業務委託などに拘らず、広く民間の意見を聞くためにも、この手法は大いに参考になると思われる。 ・公園で事業を行う事業所の収益から、一部を公園の維持管理費にあてるPark-PFI事業者の公募は当市においても研究の余地があるのでは。 ・この調査を実施するのであれば、提案者を法人に限定せず個人も対象にして、個人の提案が本当に実現性が低いのかを見極めてみてもいいのではないかと。 ・官民連携を進めていくことの有用性が認識され、職員の意識改革につながつた。

1 感想（つづき）

- ・公共性の高い地域資源の活用は、今後ますます民の力も採り入れながら探っていく必要がある。
- ・公共施設だけでなく、保存・保全が必要な場所においても、活用するという観点においてこの手法は有効と考えられる。
- ・当市においてもこの手法が機能するのであれば、専門部署とまではいなくても重点的にこれに取り組む担当部署が求められるのでは。

2 今後飯田市に活かせること等

- ・市場性が見込める実現性のある施設から優先順位をつけて検討を進めていった点。
- ・業界新聞を用いて全国規模で募集をした点。
- ・公共施設だけでなく保存、保全が必要な場所においても、活用するという観点において、この手法は有効と考えられる。
- ・行政だけでは長年解決が進まなかった“塩漬けの市有財産”について、民間に測深・打診するサウンディング型市場性調査という手法を取り入れることで、新しい解決のルート・選択肢を持った点。
- ・提案内容の制限を少なくして、ハード利用だけでなく広告掲載・一時占有等のソフト利用等も求める事によりハードルを低くして広く意見の汲み上げを図られている点。アンケートでもその点がよかったという意見が有。
- ・官民連携で進めていく事に対する有用性が表れた事で、職員の意識改革に繋がった点。
- ・事業者よりの感想として「行政と話しをする機会がそもそもなかったのでそのいい機会となった」旨の意見も出される等、官民の距離が縮まる機会と捉えられた側面があった点。
- ・出された意見・提案に配慮し「市の具体的な条件・方針を示すことで、実現可能な提案を受ける可能性が高まる。」のであれば、飯田市としても取り組む価値があるのではないかと感じた。
- ・公園で事業をする企業の収益から一部を維持の負担にあてる Park-PFI 事業認定。
- ・飯田市でも公共施設マネジメント基本方針に基づき今後の方向性を検討中であるが、指定管理や業務委託などに拘らず、広く民間の意見を聞くためにもこの手法は大いに参考になると思われる。
- ・試験的に一部の市有財産に対しサウンディング方式を検討してもよいのでは。また、サウンディングの考え方は多くの分野にも通じる。
- ・リニア新時代だからこそ、公共構造物への民間活力投資は有効と考える。
- ・維持管理のために、指定管理をするだけでなく、遊休施設の活用については、民間企業に公開して活用いくことも必要。
- ・一般公募することにより、公平性が担保され、特別な関係を指摘されにくい。
- ・他市の実績例や成功例を細かく調査研究し、事業に積極的に活かそうと研究・努力している点。
- ・市民を巻き込んでアイデアを引き出そうとする姿勢。
- ・飯田市の公共施設も老朽化が進行しており、民間の知恵を借りるのも一つの方法。

(3) この事業実施後の対応及び方向性

- ・これを参考とし、会派所属の熊谷泰人議員が一般質問を行った。
- ・会派の次年度予算案に関する提言の参考とする。
- ・会派として調査継続中。