

### 流山市の事業者選定方式

2つのPPPによる第二世代の公共FM

PPP事業における官民対話・事業者選定プロセスに関する運用ガイド

平成 28 年 10 月

内閣府  
総務省  
国土交通省

はじめに

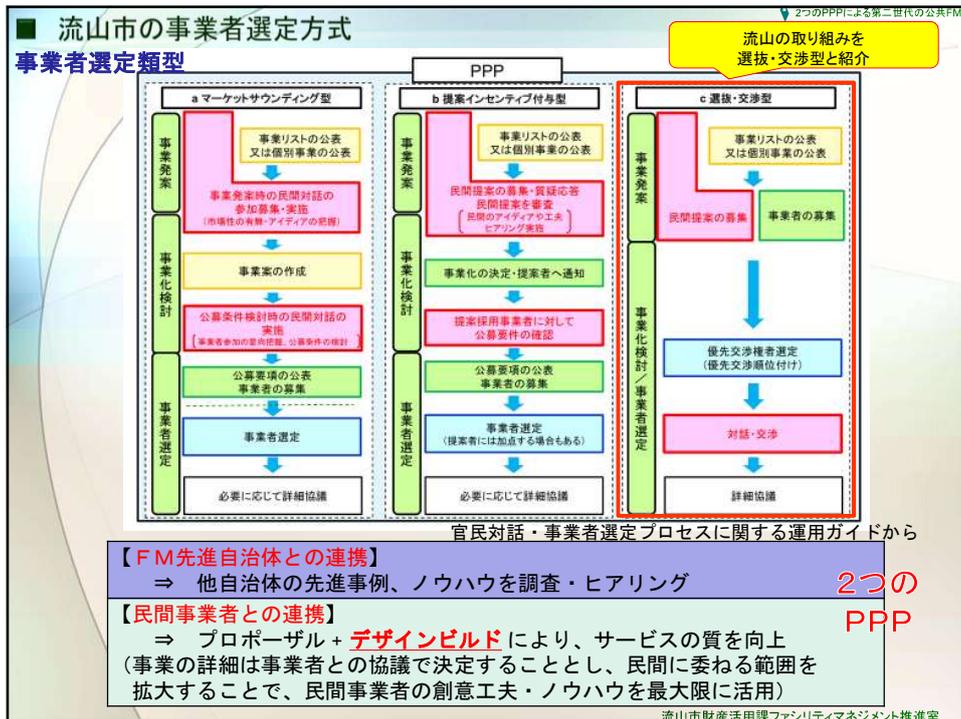
第 I 章 PPP事業に関するプロセス運用

- 本ガイドについて
  - 本ガイドの趣旨
  - 本ガイドの対象とするPPP事業
  - PPP事業プロセスと本ガイドの対象とする範囲
- 各実施手順の概説及び留意事項
  - 事業発案時の官民対話
  - 公募要件検討時の官民対話
    - 官民対話のための準備
    - 官民対話の対象事項
    - 官民対話の相手
    - 官民対話の方法
  - 実施事業の決定
    - 課題解決のための提案事業の評価
    - 事業検討・実施体制
    - 官民のリスク分担
    - 地元企業の参画機会を確保するための工夫
  - 事業者の選定
  - 詳細協議
  - 庁内、議会、住民等への説明・調整
  - 手続きの簡素化
  - 国、先進自治体、専門家等による支援

第 II 章 Q & A集

第 III 章 具体事例集

流山市財産活用課ファシリティマネジメント推進室



2つのPPPによる第二世代の公共FM

## 事業者提案事業 事例集(アンカーレス架台による屋根貸太陽光)

H24年度提案制度協議対象案件  
提案代表企業: 京和ガス

東深井小学校36.72kw



市内23校の小中学校の校舎屋上(陸屋根)で屋根貸太陽光

- 規格化したパネルの採用
- アンカーレスで漏水・荷重リスク低減
- 災害時用コンセントの設置(1.5kw/台)
- 啓発(環境学習)用のモニター

- **屋根貸太陽光による確実な歳入確保**  
 ⇒ 事業期間内(20年間)における定額の歳入(130円/m<sup>2</sup>・年)確保(貸付料+固定資産税)  
**28,211千円/20年 = 貸付料: 14,274千円/20年(713.7千円/年) + 固定資産税: 13,937千円/20年**  
 追加提案分: 市役所本庁舎、図書・博物館、東部公民館  
**7,372千円/20年 = 貸付料: 3,552千円/20年(177千円/年) + 固定資産税: 3,820千円/20年**
- **環境への配慮**  
 ⇒ 複数施設(小中学校数: 23校)での一括した太陽光パネル設置により環境負荷低減  
 501.84kwのパネル設置: 発電見込9,274,320kw/20年(463,716kw/年)、追加提案: 126.99kw
- **詳細をデザインビルドする事業スキーム**  
 ⇒ 実際の設置する施設・場所・容量等は市との協議で決定(事前準備の労力・コスト不要)

流山市「事業者提案制度」  
生涯学習センターDB型ESCO 等

→ 流山市へ  
還元

屋根貸太陽光

→ 流山方式を  
改良

FM施策の提案制度の充実  
2つのPPPによる自治体経営

付加価値: PPP市場の開拓、自治体マネジメント(人・モノ・金・情報)の改革...

流山市財産活用課ファンリティマネジメント推進室

2つのPPPによる第三世代の公共FM

### 事業者提案事業 事例集(スマート庁舎)

H24年度提案制度協議対象案件  
提案代表企業: 大成有業不動産

▼ 4FL 水道局へ 会議室

▼ 3FL コミュニティ(下水)

▼ 2FL 道路・河川

▼ 1FL 第三庁舎 第二庁舎 第一庁舎

レイアウトの見直し・ゾーニングの明確化

▼ 4FL 会議・昼食スペース 議会

▼ 3FL 商工・農政 内部管理

▼ 2FL コミュ 防 道・河 内部管理

▼ 1FL 貸付(介護福祉) 福祉・児童 市民・国保

第三庁舎 第二庁舎 第一庁舎

●新たな財政負担なしで庁舎環境整備

第三庁舎貸付	24,000千円/5年=4,800千円×5年
包括委託見直し	15,000千円/5年=3,000千円×5年
計	39,000千円/5年=7,800千円×5年

= 庁舎整備費 (39,000千円)

「庁舎の什器備品の整備く福祉・安心安全」で  
プライオリティは低いと一般財源の投入は困難

市民の方々からいただく税金はできるだけ「直接」の市民サービスへ

各種調査で課題抽出

レイアウト

職員意識

文書量

【第一庁舎1F】

わかりやすくプライバシーに配慮した窓口

整備状況

【第二庁舎4F】

フレキシブルな会議・昼食スペース

流山市「DB型ESCO」  
浜松市等「行政財産の貸付」

流山市へ  
還元

スマート庁舎

流山方式を  
改良

FM施策の提案制度の充実  
2つのPPPによる自治体経営

付加価値: PPP市場の開拓、自治体マネジメント(人・モノ・金・情報)の改革...

流山市財産活用課ファミリーマネジメント推進室

2つのPPPによる第三世代の公共FM

### 事業者提案事業 事例集(スマート庁舎)

カウンター全景(整備前)

カウンター全景(整備後)

わかりやすいユニバーサルデザインのサイン計画

明るい色調のサイン、什器・備品類

隣の人を気にすることないプライバシーに配慮した相談ブース

相談窓口(整備後)

待合椅子(整備前)

待合椅子(整備後)

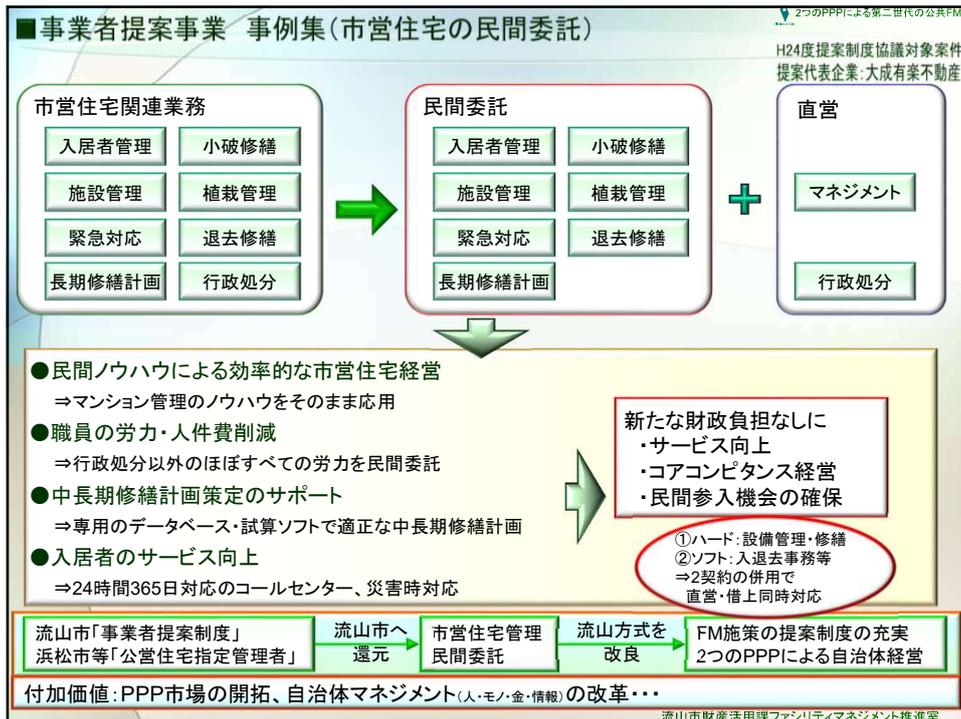
ユニバーサルデザインの待合椅子

受付(整備前)

受付(整備後)

わかりやすい総合受付

流山市財産活用課ファミリーマネジメント推進室



2つのPPPによる第二世代の公共PFI

### 事業者提案事業 事例集(未利用地への野立太陽光)

第3回提案制度協議対象案件  
提案代表企業:京和住設

【市街化調整区域内の未利用市有地】1,643㎡

- ・古タイヤの不法投棄地
- ⇒市で処分後、当該地を地主から市へ寄付(普通財産)
- ・道路付けがなく、水路に挟まれているため未利用(売買困難)
- ・草刈業務委託料(約400千円/年)

【野立て太陽光設備の設置】

- ・民間事業者に当該地を貸付
- ・固定価格買取制度を活用した太陽光
- ・ダイレクトアース工法

現地状況(整備前)

整備イメージ

- 未利用地(普通財産)の貸付による確実な歳入確保
  - ⇒事業期間内(20年間)における定額の歳入確保(貸付料+固定資産税)
  - 2,329千円/20年 = 貸付料: 1,200千円/20年(50千円/年) + 固定資産税: 1,129千円/20年**
- ダイレクトアース工法による採算性向上
  - ⇒地盤改良の費用が不要な支柱埋め込み基礎の採用でコスト削減、契約満了時の現状復旧の容易性確保
- 環境への配慮
  - 60.76kwのパネル設置: 発電見込1,220,986kw/20年(約64,000kw/年)

●<未利用地への野立太陽光: 宮園>

【未利用地: 629㎡】

- ・地中に浄化槽の残骸有り(売買困難)
- ・隣地に提案事業者と同グループの土地有り

写真:京和住設株式会社提供

現地状況(整備前)

整備イメージ

流山市財産活用課ファシリティアナジェメント推進室

2つのPPPによる第二世代の公共PFI

### 4-6. 流山市の事業者提案制度(小中学校等照明LED化ESCO事業)

NEW!  
第4回案件  
提案代表企業:日本電技株

- <小中学校等照明LED化ESCO事業>
  - ・今まで流山市のESCO事業では空調と照明の全面更新が必須
    - ⇒平成26~27年に全校へ空調を導入したばかり
    - ⇒学校でのESCO事業では、空調全面更新を対象とできない
  - さらに
    - ・学校の図面(電気)が揃っていない
      - ⇒ESCO事業公募をかけるにも図面がなく、探す・作成も厳しい
      - ⇒公募をかける材料が不足、ESCO事業も成り立つのか不明...

⇒**民間提案により、課題が解決!**

流山市の施設をLED化のきっかけ?

今後は学校以外のLED化していない施設も本提案のESCO事業でのLED化を検討

H30.8小学校の施工事例

流山市財産活用課ファシリティアナジェメント推進室

水銀灯の製造禁止

蛍光灯も生産中止?