



2025年度PPP入門講座記録集
(Amazon ペーパーバック/Kindle_2025.12.21発売)
寺沢弘樹 著 ISBN-13:979-8279269082
<https://www.amazon.co.jp/dp/B0G6LJYQR7>
285ページ_ペーパーバック版



実践! PPP/PFIを成功させる本
(学陽書房_2023.11.17発売)
寺沢弘樹 著 ISBN_9784313121393
<http://www.gakuyo.co.jp/book/b635230.html>



PPP/PFI実践コラム集_デッドストック編
(Amazon ペーパーバック/Kindle_2025.12.11発売)
寺沢弘樹 著 ISBN_979-8277795668
<https://www.amazon.co.jp/dp/B0GBJ48TGB>
270ページ_ペーパーバック版



PPP/PFIに取り組むときに最初に読む本
(学陽書房_2021.6.18発売)
寺沢弘樹 著 ISBN_9784313121348
<http://www.gakuyo.co.jp/book/b575172.html>



公共資産利活用の可能性 ～まちとしての総力戦 -Next PPP/PFI-～

2026.10.1 長崎市議会

合同会社まちみらい

代表社員 寺沢 弘樹

一級建築士

CFMJ認定ファシリティマネージャー

国土交通省 PPPサポーター

内閣府 PPP/PFI民間実務専門家

特定非営利活動法人日本PFI・PPP協会_シニアアドバイザー

- 1. 公共施設等を取り巻く環境
- 2. 公共資産の可能性
- 3. 随意契約保証型の民間提案制度
- 4. 制度の活用
- 5. Next PPP/PFI

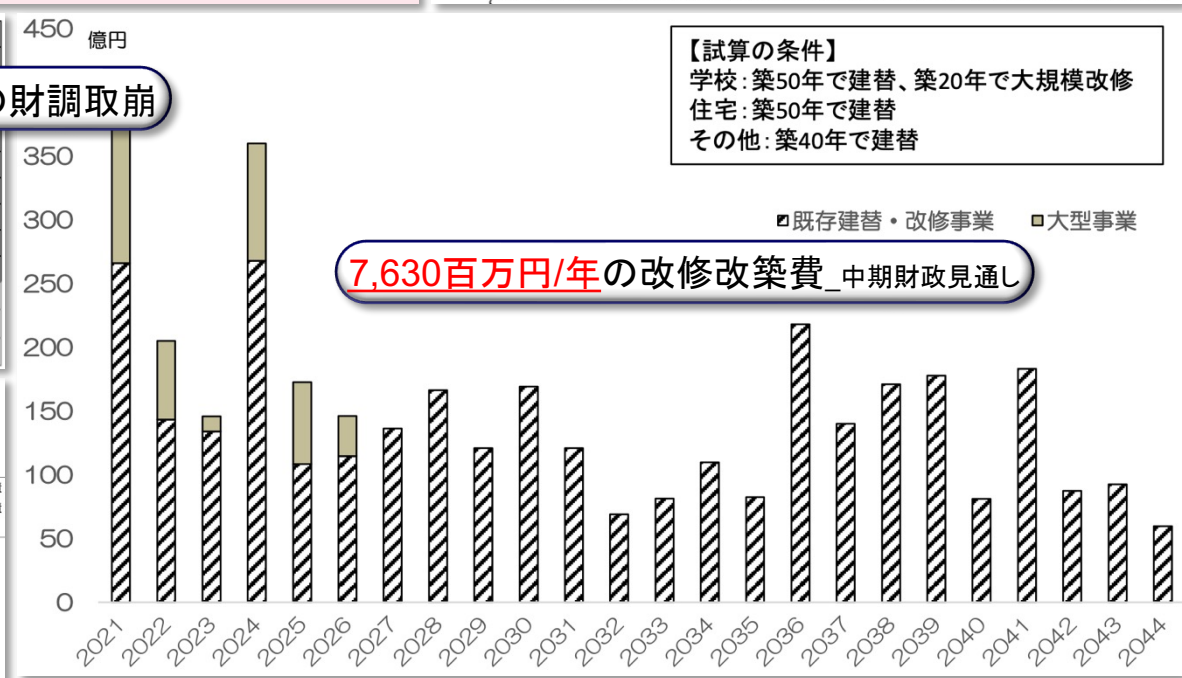
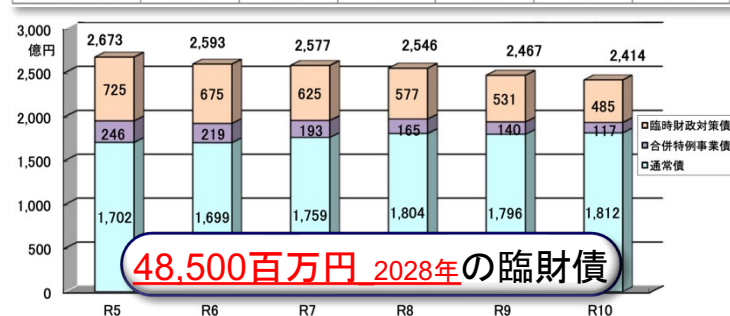
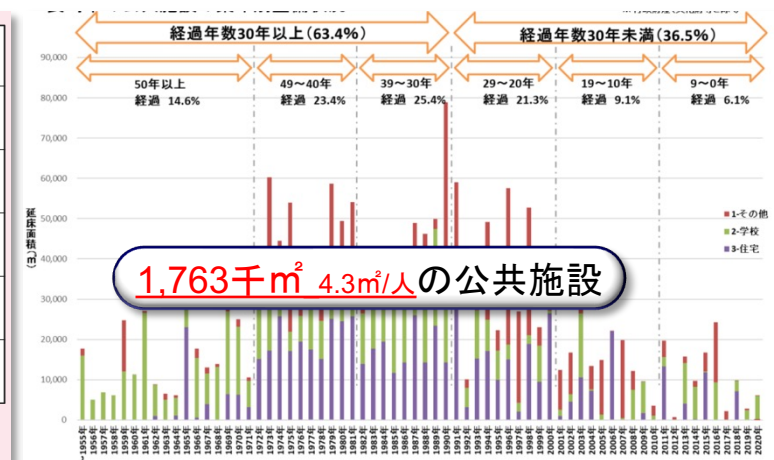
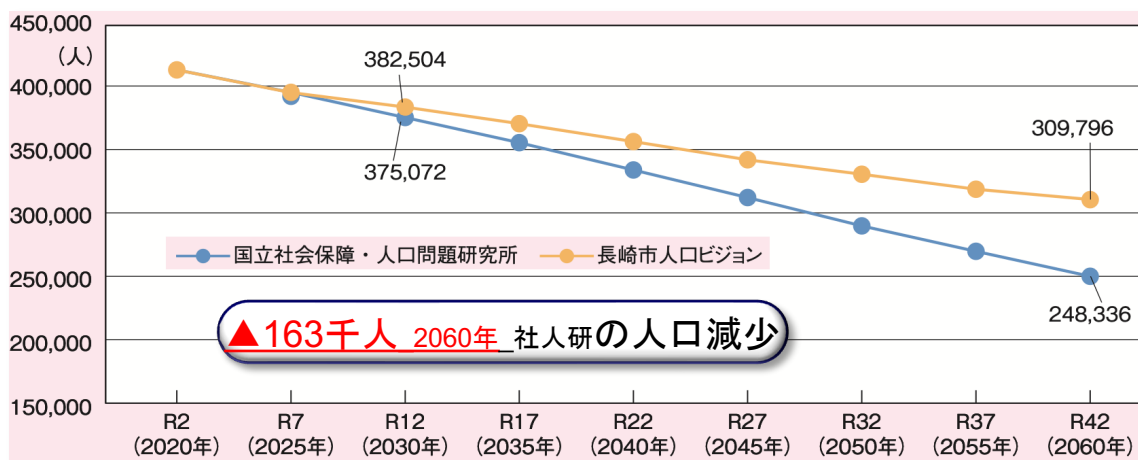
〒270-0175 千葉県流山市三輪野山4-21-12

E-mail: terasawa@machimirai.biz

URL: <https://machimirai.biz>

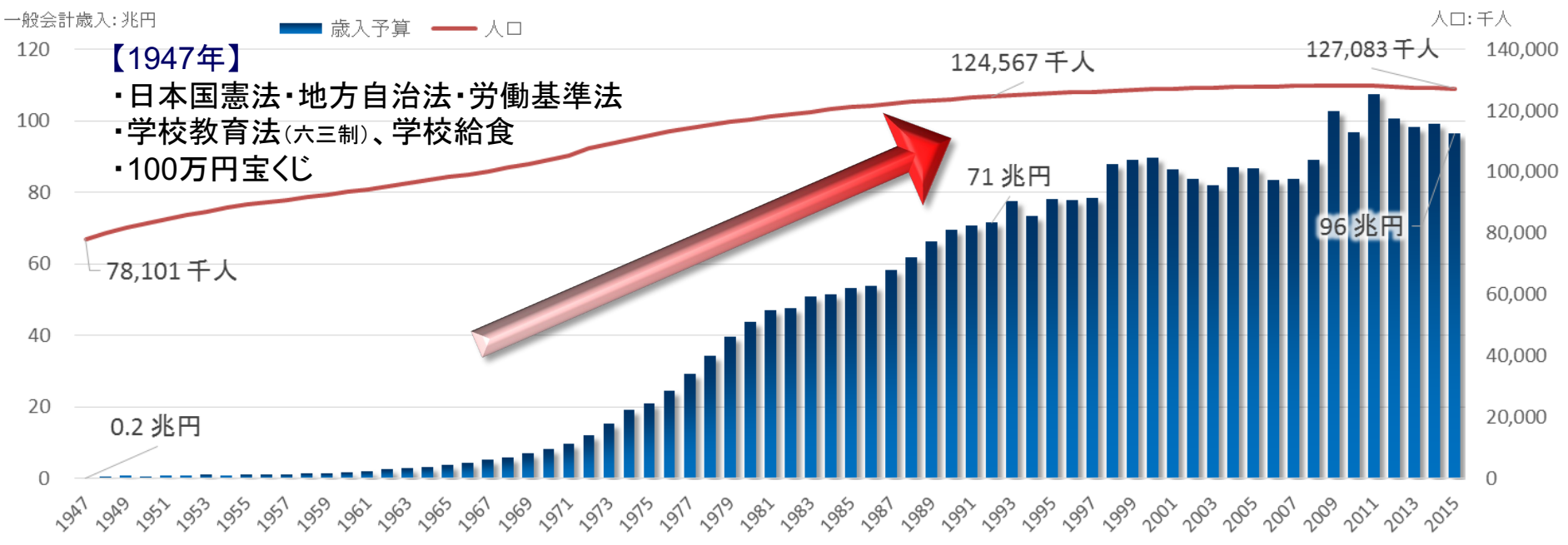
note: <https://note.com/machimirai>

1-1. 公共施設等を取り巻く環境_長崎市_公共施設等総合管理計画等



■1-2.公共施設等を取り巻く環境_行政運営ではなぜ通じないのか

●行政運営 地方自治法の施行時(1947年)の枠組みが根幹(2000年に地方自治法の大改正が行われたが思考回路・行動原理は当時のまま)



●地方自治法をはじめとする日本の行政システム(≒行政運営)は右肩上がり前提

	1947_地方自治法施行	1992_バブル崩壊	1992年_1947年比	2015年
人口	78,101千人	124,567千人	1.59倍	127,083千人
国:一般会計予算	0.2兆円	71兆円	355倍	96兆円

- ・一般会計予算(・人口・個人所得)の爆増により、当該年度の歳入はすべて当該年度の歳出に充当可能
 - ・人口増加、経済成長に合わせて膨大なインフラ整備需要
- ⇒公共施設は老朽化・狭隘化・陳腐化にあわせて再整備(解体+大規模・ハイグレードな新築)すればよい

前提条件が変わったため行政運営が通じない⇒自治体ごとの新しい生き方「自治体経営」が必要



【AI・自動運転パーク】

株式会社センスタイムジャパンはこのたび、自社技術の車載分野の開発強化のため、茨城県常総市に自社専用のテストコース「AI・自動運転パーク」を開設いたしました。

「AI・自動運転パーク」は、常総市営自動車学校の跡地を活用した施設です。人が自動車の運転を覚えた場所が、AIが運転を学習していく教習所として発展していきます。センスタイムはこのテストコースを、自動運転をはじめとする様々な車載事業の技術開発の拠点として活用していく予定です。

<常総市長コメント>

世界トップレベルのICT技術を持つセンスタイムが、この地を自動運転の研究開発拠点地に選んでいただいたことに心より感謝いたします。自動運転車の実現は、これからの交通体系に大きな変革を与えることは勿論のこと、地域の交通課題にも大きく寄与するものと考えております。センスタイムの力で自動運転車が一日も早くこの常総市の道路を走行することを願って、市としても最大限の協力と連携を図ってまいりたいと考えております。

マーケットから見離された旧自動車学校跡地(22,579㎡)をプロポーザルで217,360千円でセンスタイムジャパンに売却

(運の要素もあるが)徹底的な営業を含むサウンディング、魅力的な与条件整理によって、業界内で情報共有
⇒低価値(と思われていた)資産が「まちの未来」を拓くきっかけに(≠短絡的な総量縮減の公共施設マネジメント)

常総市_【結果報告】旧自動車学校売却に向けた公募型プロポーザルを実施します : <http://www.city.joso.lg.jp/oshirase/boshu/1536572570420.html>

常総市_平成30年11月定例会議案第33号 : http://www.city.joso.lg.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/14/ippanngian_3011.pdf

センスタイムジャパン_茨城県常総市に自社専用テストコース「AI・自動運転パーク」を開設、市との連携を目指す : <https://www.sensetime.jp/single-post/2019/01/10/news0110>

2-2-1. 公共資産の可能性_廃校_福知山市_ THE 610 BASE



THE 610 BASE

- ・廃校(旧六人部小学校)を活用した複合施設(いちご農園・カフェ・スケボーパーク・クラフトビール工房等)
- ・「FUNMER」を掲げIoT、低農薬、有機培養土、井戸水によるいちご栽培(いちご狩も可能)
- ・カフェでは奥京都苺のジュースやデザートを販売。弁当の持ち込みも可能
- ・いちご狩り(2,300円/40分)などビジネススペースでの客単価設定
- ・いちご染、体験学習などのプログラムにも対応
- ・校舎1階、グラウンドのみの利用からスタート(体育館は地域利用・2階以上は事業の状況にあわせて検討)
- ・アメリカンテイストをベースにコンテンツ全体を構成

地元プレーヤーが地域コンテンツを活用しビジネス展開することで地域コミュニティも醸成

⇒「負債の資産化」、段階的な投資⇒時代・ビジネスモデル・社会経済情勢等に応じた柔軟な新陳代謝

■2-2-2. 公共資産の可能性_廃校_紫波町_NOLL PROJECT



【NOLL PROJECT】

元長岡小学校を舞台に、町と(株)マザー・オガール地方創生アカデミーの公民連携事業として、産業振興と人材育成を柱とした「ノウルプロジェクト」を進めています。本プロジェクトは、地域資源を活用した新たな拠点の創出により、地域活性化と利便性向上を図り、持続可能な地域づくりを目指すものです。

新たな施設として、紫波町産を中心とした農作物を使ったこだわりの料理を提供するオーベルジュや、地元の商品を販売するグローサリーショップ、断熱性能に優れたエコハウスなどを整備しています。また、地域の資源を最大限活用し、持続可能なライフスタイルを提案するため、地域住民とノウルの住人が利用できるコンポストシステムも導入を検討しています。地域住民や施設利用者が生ゴミを持ち寄り、元校庭を整備した「ノウルガーデン」の土壌改良に活用することで、「地域ででたごみが地域の農と食を育てる」という循環型の仕組みを実現し、ノウルプロジェクト全体で環境負荷を軽減する取り組みを計画しています。

・廃校で地域産業(農業)をベースとした経済合理性・持続可能性を有したモデル構築

⇒多様で豊かなコンテンツはそれぞれの分野のスペシャリストの有機的なネットワークによって提供

2-2-3. 公共資産の可能性_廃校_神戸市_NATURE STUDIO



REGENERATE

自然と暮らしが再生するために

141年の間、地域のシンボリックな存在であった湊山小学校は、これまでも地域再生の中心として、その大切な役割を引き継ぎます。自然豊かな地域づくりと健康な暮らしを支えるために、NATURE STUDIOだからこそできることを探して、施設内外に取り組みを広げます。

REUSE

サステナビリティを楽しむ

湊山小学校のなかで使われてきたフローリングや家具を再利用するのは、思いも資源も大切にしたいから。校舎全体のリノベーションにはじまり、ビールの副産物を使った地産地消まで、NATURE STUDIOはさまざまなスタイルでのサステナビリティを楽しむプロジェクトです。

RELEARN

自然と暮らしを学びなおす

NATURE STUDIOには、料理を学ぶキッチンラボから、水族館やハーブショップにおけるワークショップまで、発見にあふれています。自然と暮らしをつなぐ未来のコトを、学んだり教えたり。長年にわたる小学校としての学びの歴史は、これからも続きます。

RESPECT

自然の恵みをいただく

NATURE STUDIOに集まる食材は、バックグラウンドとしての豊かな自然を体験し、地域や人びとの関わりを感じさせるものばかり。数地内の水産やハーブも、その大切な要素です。また、自分で釣った魚を食べるプロセスを通して、自然の恵みへのリスペクトを育てます。

RETURN

「自然との近さ」を取り戻す

かつての校庭に広がる緑の豊穡は、食べられる植物ばかりのエディブルガーデン。水族館も自然との距離を縮めるともコンセプトとしています。少し前まで日本中のどこにでもあった、自然を身近に取り入れる暮らしが、再びここからはじまります。

RELATE

つながる、育つ、広がる

施設内外の人や企業がコラボレーションすることによって、商品やサービスが育ち、活動が広がっていくのがNATURE STUDIOの大きな特徴です。ハーブショップが結節点として、新しいつながりを創ります。あなたのご参加をお待ちしています。

●廃校を、地域の暮らしと交流を育てる拠点へ— NATURE STUDIOの取り組み —

- ・旧湊山小学校を再生し、「自然と暮らす地域」を目指す複合施設を整備
- ・リバーワークス/村上工務店が事業実施(東遊園地Park-PFIも担当)
- ・15年の定期借地(1回延長可)
- ・校舎・体育館は有償譲渡、耐震性のない校舎は解体条件付き(解体費は民間負担)
- ・水族館・飲食・ブルワリー・福祉・子育て支援などを集約した「SOCIAL BIOTOPE」
- ・民間事業者が施設を保有・運営し、テナント、自主事業、プレイスメイキングを一体化
- ・150千人/年規模の来訪需要と約100人の雇用創出を通じ、地域経済の循環を促進
- ・学校の記憶を継承しながら、福祉活動、地域イベント、防災、空き地活用へ展開

・廃校を環境・人生をベースとした循環型のテーマ・多様なコンテンツで構成
⇒個々の強烈的なコンテンツの強さによる「多世代」「みんな」に刺さる場

■2-2-4.公共資産の可能性_廃校_富山市_榎尾小学校_自由学舎EUREKA



Point 1 子どもが主役
子どもたちの興味・関心を出発点に、子どもたち自身がいろんな場面において“選択”し取り組みます。
Point 2 少人数での実践体感型学習
なによりもひとり一人ときちんと向き合うことを大切にしています。その上で実践的な活動を積み重ねていきます。
Point 3 教師≠指導者
大人はあくまで“ガイド・パートナー”として、子どもたちの目線に寄り添います。
Point 4 対話が日常
学年関係なく、日頃からことばを分かち合い、ひとり一人の自由を広げます。
Point 5 数値評価ではなく、ことばを基本に多角的に評価
学校からの一方的なテストや宿題は基本なく、数値評価は行いません。
Point 6 安全な給食を土台とした健やかな身体づくり
安心・安全な給食をはじめとして、からだと心の土台づくりを大切にしています。
Point 7 みんなで創る・みんなで生きる
EUREKAは異年齢活動が基本。そして、保護者・地域やプロフェッショナルのかた、みなさまと手を取り合い、学びを広げていきます。

【自由学園EUREKA】

- ・随意契約保証型の提案制度で事業化
- ・オルタナティブスクール

※児童は住所地の公立校に籍を置き、エウレカでの活動を報告することで、学校に出席した扱いを受けられる。運営する一般財団法人「とやまハッピースクール」はこれまで、将来の学校法人化を目標に土地や校舎の確保を模索してきた

- ・中学部を新設する小中一貫教育の計画
- ・土地・建物の無償貸付(将来的に無償譲渡)

提案制度によって社会性の高いクリエイティブな利活用(民間事業者の状況に応じた柔軟な制度運用≒当面の無償貸付等)

令和6年10月

茂原市民間提案制度が始まります！



事業者の皆さまの
アイデアやノウハウを
課題解決に生かしてみませんか？



制度の目的

民間提案制度は、茂原市が所有する財産や公共サービスに対し、民間事業者の皆さまが持つアイデアやノウハウを生かしたオープンイノベーションにより、本市の自治体経営や公共サービスの質の向上を目指す制度です。

制度のポイント



民間事業者が自由な発想で提案

指針・要項で示す一定の条件以外の規制はありません。
※対象外 単に事業の廃止や施設の購入のみを目的とする提案
法令等により市が行うべき事業の提案



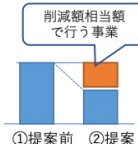
協議が整った場合→随意契約を保証

民間事業者様のアイデア・ノウハウを知的財産として保護します。提案が採用され、協議を経て事業化が決定した際は、提案者を契約者として選定します。(随意契約)



市の新たな財政負担がないことが原則

事業を行うにあたっては、民間事業者の提案により資金調達を行うものとします。
・貸付料や広告料収入
・光熱水費や維持管理費等の削減相当額 など



事業のスケジュール

令和6年10月 募集要項公表

令和6年10月31日 事前面談受付締切

令和6年12月27日 提案書受付締切

令和7年1月頃 審査

令和7年2月以降 詳細協議

契約

募集する提案

課題設定型

- ①公共施設の利活用に関する提案
 - ・旧ひめはるの里
 - ・旧二宮小学校
 - ・旧国府関住宅
- ②ネーミングライツに関する提案
- ③ESCO事業に関する提案

自由提案型

提案対象を限定せず、民間事業者から自由なアイデアや知見を踏まえた提案を募ります。

【民間提案制度の募集を開始します！】

市が所有する財産や公共サービスに対し、民間事業者のもつ経営的かつ戦略的視点で既存の公共サービスを見直し、アイデアやノウハウを生かした新たな価値を生み出す提案を受け付け、その内容を知的財産として扱い事業化を図るため、令和6年度より茂原市民間提案制度を導入することとしました。

【募集提案内容】

●課題設定型

1.公共施設の有効活用に関する提案

- ・旧ひめはるの里の利活用に関する提案
- ・旧二宮小学校の利活用に関する提案
- ・旧国府関住宅の利活用に関する提案

2.ネーミングライツに関する提案

公共施設のネーミングライツ(命名権)に関する提案

3.ESCO事業に関する提案

省エネルギー効果が見込まれる公共施設等の設備投資等に関する提案

●自由提案型

提案対象を限定せず、民間事業者からの自由なアイデアや知見を踏まえた提案

わかりやすいテーマ設定(跡地活用・ネーミングライツ・ESCO)
+自由提案による構成

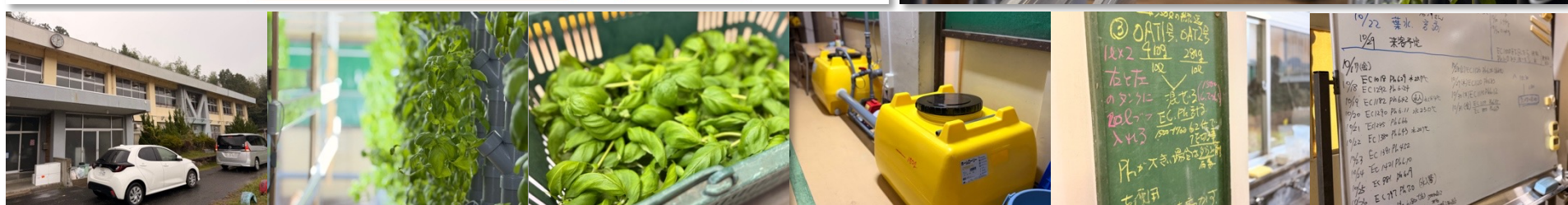
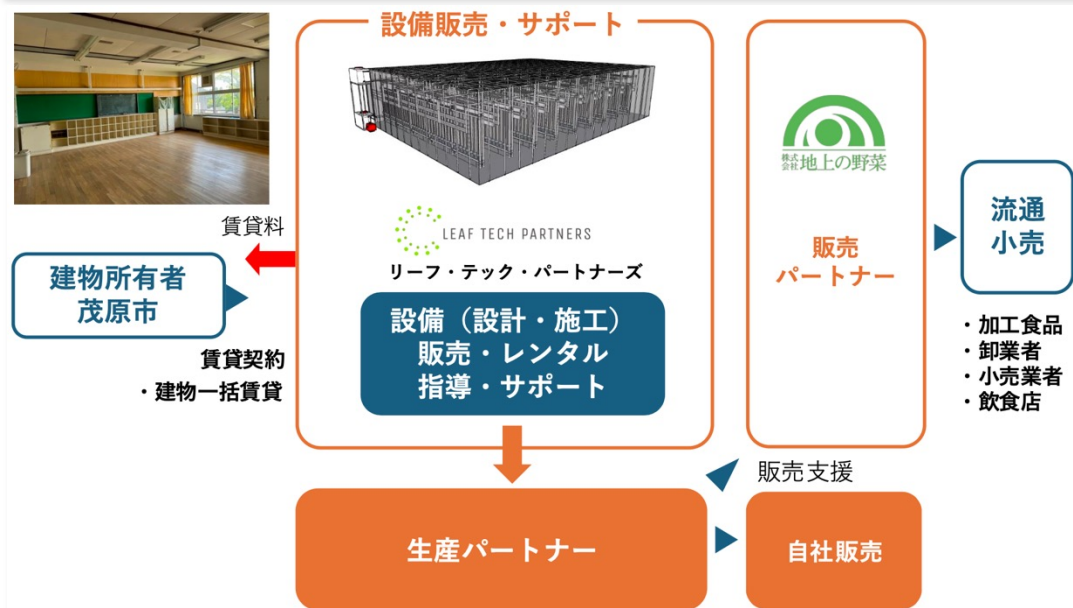
お問合せ先：茂原市総務部管財課公有財産管理室

〒297-8511 茂原市道表1番地

【TEL】0475-20-1520 【E-mail】kouyuuzaisan@city.mobara.chiba.jp



3-1-2. 随意契約保証型の民間提案制度_茂原市_旧二宮小学校_SDGs 建物再生事業



・廃校(随意契約保証型の提案制度)を活用してバジル栽培 (将来的にパセリ・大葉等)

屋内LEDと太陽光のハイブリット照明_教室の南向き窓を活用して日中の太陽光を取り入れ、日照と保温の確保
 教室内にインナーハウス設置_内外の空気の層を調整、教室内空間の環境維持(空調・温度・湿度)を実現 ※実用新案申請中
 DIYによるオリジナルユニット_住宅配管設備を活用してローコストユニットを実現

- ・室内(野菜工場)で安定した収穫・小労力による野菜栽培
- ・地域への影響が少ない(≒少人数・特定のスタッフ)
- ・1室から活用可能で状況に応じた柔軟な拡張

⇒猛暑・ゲリラ豪雨等の自然災害リスクを排除、地産地消、IoTによる高価値農業

■3-1-3.随意契約保証型の民間提案制度_茂原市_ひめはるの里_Ruff-Laugh Chiba

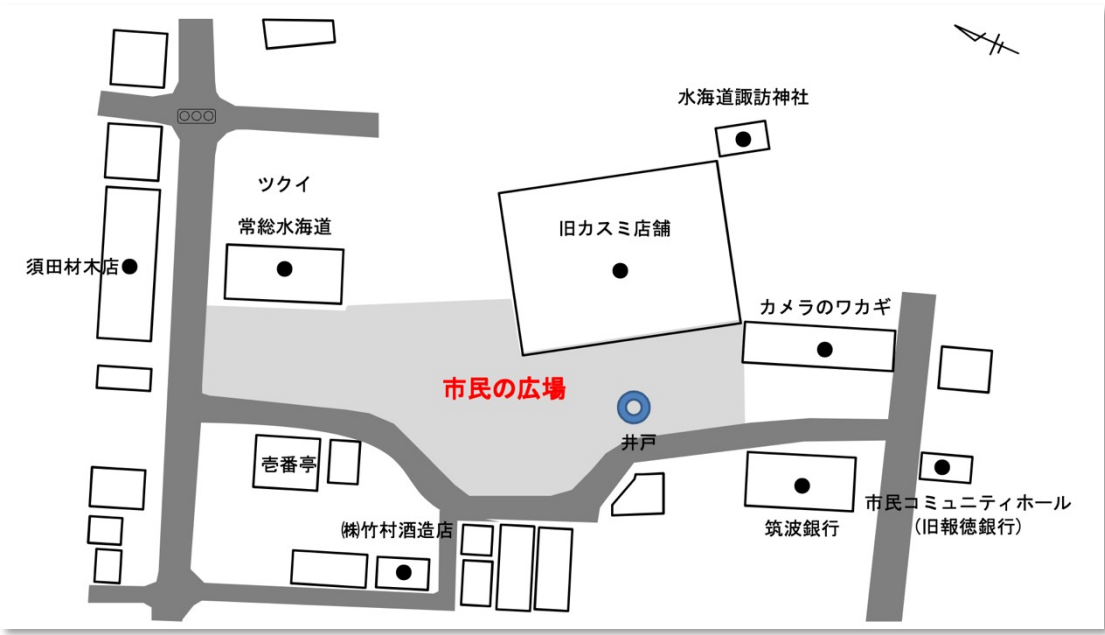


●Ruff-Laugh Chiba

-イヌもヒトも自由に過ごせる場所 ライフスタイル・ドッグパーク-

プライベートドッグラン付きの全9棟の客室 (Ruff-inn CABIN) や、宿泊者限定のプライベートテントサウナ、夜空の下で炎を囲んで過ごせるファイヤープレイスを備え、宿泊をしなくても日帰りでドッグパーク利用も可能です。愛犬が楽しんでいる姿をただ眺める。人間がのんびりできる場所に連れていく。それが普通であたりまえ。でも、どちらかの喜びに限定されず、もっと楽しい時間を共有できたなら。Ruff-Laughは、イヌもヒトも自由なライフスタイルを過ごせる公園。その日をおもいきり遊んで帰ることも。ごはんとお酒を楽しんで一緒に眠ることも。音楽を聴いたり、友だちをつくったり。自分たちらしく、過ごせる居場所です。

- ・随意契約保証型の民間提案制度を活用して再生、関連法令の対応等を事業者と行政がともに実施
 - ・犬に特化したテーマ型施設≒「ザ・公共施設」では困難な世界
- ⇒提案制度の自由度と民間事業者のクリエイティビティが創り出す世界



所在地 (市民の広場)	常総市水海道宝町3374-3 他10筆
敷地面積	約4,000㎡
都市計画区分	水海道都市計画区域 市街化区域 近隣商業地域 都市機能誘導区域 居住誘導区域
建蔽率/容積率	80%/200%
防火・準防火地域	指定なし
地目	雑種地
交通アクセス	水海道駅より徒歩9分
防災拠点	二次避難所(現状の公民館の指定状況)
敷地保有状況	市民の広場のみの市所有
その他	広場内一部構造物あり(井戸など)

募集開始

事前相談
現地調査

提案書類の受付

プレゼンテーション
審査

詳細協議

契約締結

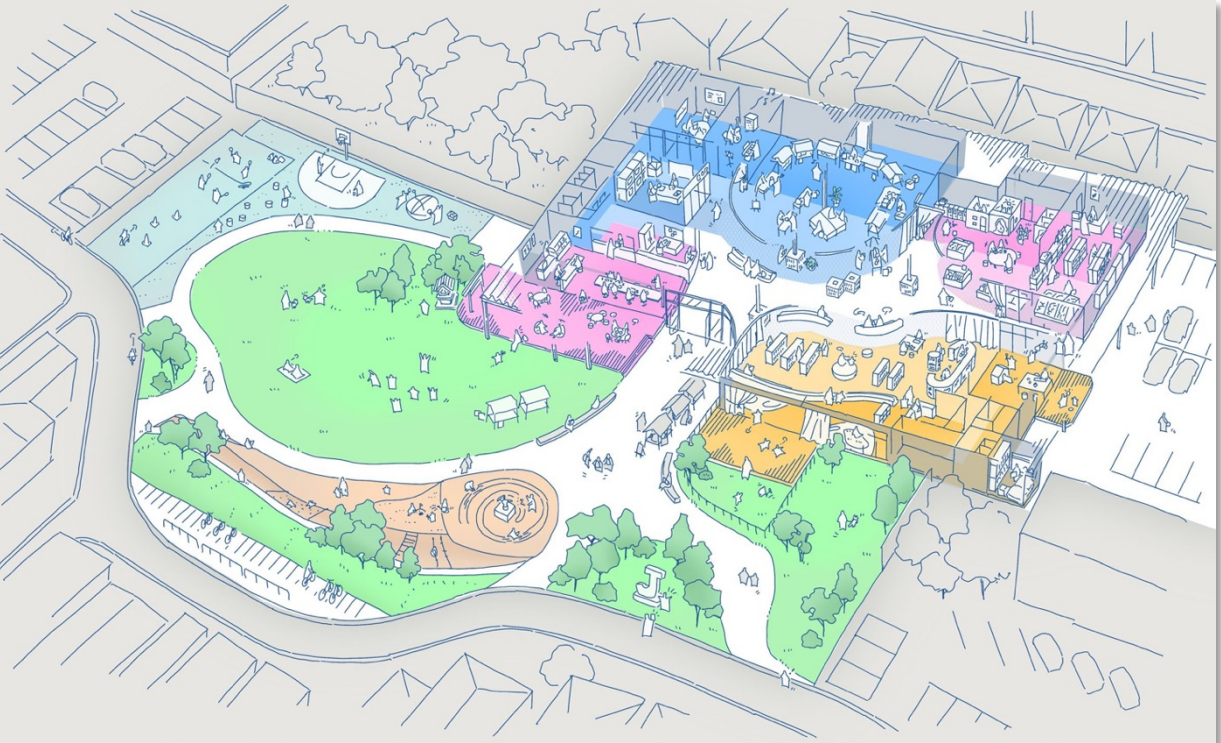
事業実施

- 【提案内容と前提条件】
- ・市民広場周辺エリアへ公民館及び児童センター複合施設の整備
公民館_500~600㎡, 児童センター_350~400㎡
 - ・二次避難所
 - ・市民の広場との一体的な利用(トイレの活用含む)
- 【事業化に向けた協議】
- ・事業者と当市は提案内容を基に事業化に向け協力して詳細協議や必要な手続き等を行います。
 - ・協議及び関係者との調整等の結果協議が成立に至った場合・事業者を契約事業者とします。
- 【予算措置】
- 詳細協議が整ったものは、必要に応じて予算措置の手続きを進めます。
- 【事業実施】
- 契約締結後、事業者は責任をもって提案内容を履行することとします。

・事業パートナー方式に近い提案制度(最低限の要求水準のみ行政から提示)

・市の意向と民間の経済合理性をマッチングしながらのプロジェクト構築⇒後年度の財政負担が生じるので議会の理解等も必要

⇒様々な「経験知」に基づくリアルで柔軟な仕組み⇒行政側の受け止める覚悟・スキルが必要



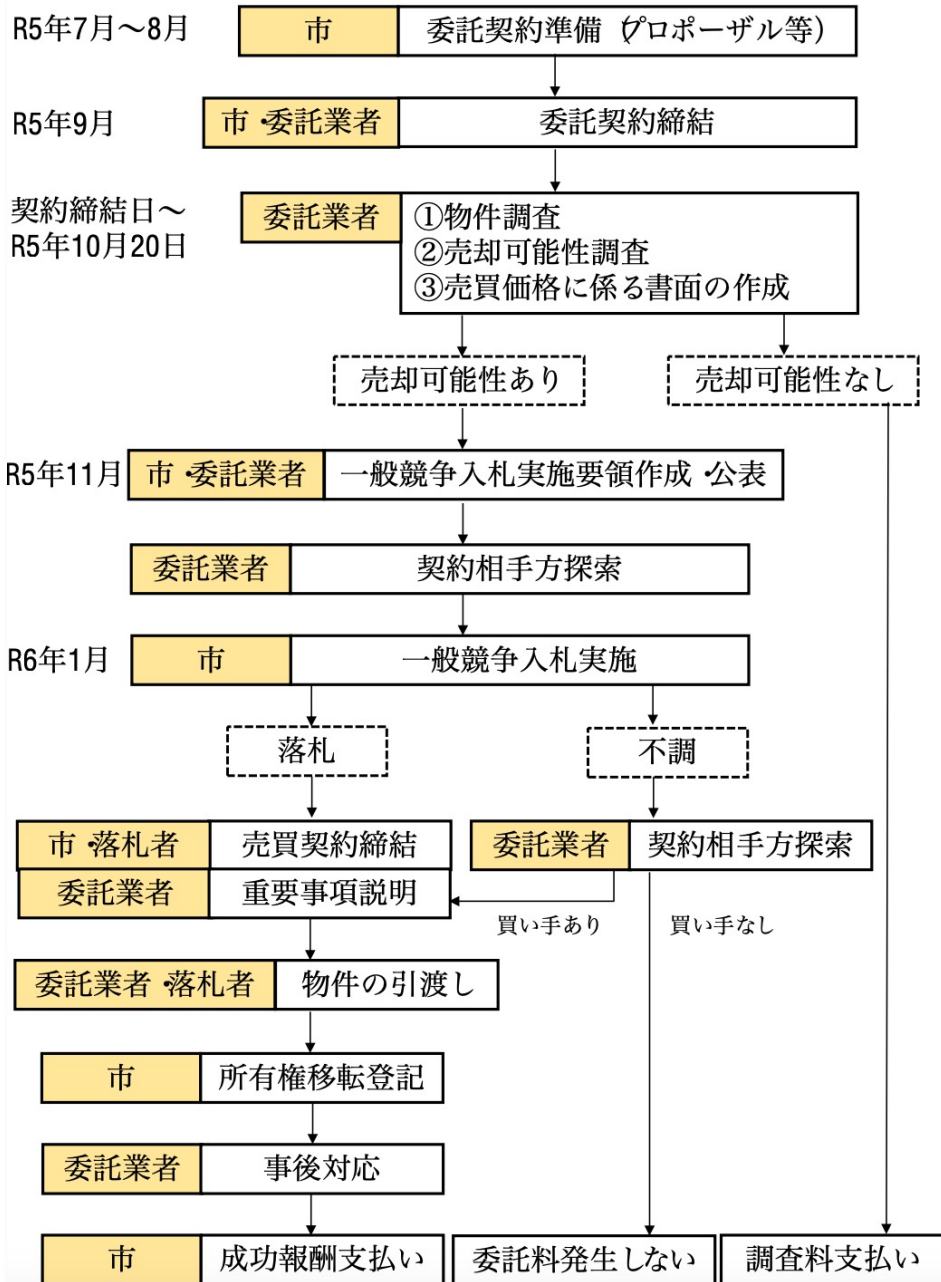
【事業概要】

旧カスミ跡地を選定事業者が購入、既存建物を改修し公民館、児童センター、オープンスペース及び民間テナントが入る複合施設として活用します。公民館及び児童センターは選定事業者から市へ賃借し、オープンスペース及び民間テナントは選定事業者等で運営します。旧カスミ跡地は市民の広場と隣接しているため、施設と広場の一体的な活用によって、市民が集まりやすい環境を創出します。

【各エリアの概要】

公民館	約600㎡	現状利用数の多い高齢層には引き続き利用していただき、これまで利用が少なかった子育て世代などの幅広い世代が利用できる公民館を整備します。
児童センター	約400㎡	親子が安心して過ごせる空間構成となっており、本棚広場や屋内外の広場などを整備し、学びや好奇心を活発化させます。
オープンスペース	約330㎡	施設の利用前後に過ごす場所や学生たちの勉強の場所、マルシェ等のイベントとしての場所など多様なシーンを生み出します。
民間テナント	約410㎡	カフェや雑貨屋、書店など施設利用者が気軽に利用できる業態を想定しています。
その他		施設全体として、市民の広場へ緩やかにつながる動線設計となっており、利用シーンに合わせて可変的に空間を変更できるレイアウトになっています。

■4-1.制度の活用_宮崎市_公有財産売却事務包括民間委託



【業務の内容】

一般競争入札で売却を行う市有財産について、物件調査から売却後の事後対応に至るまでの一連の業務及びこれらに関連する業務を委託します。(成功報酬方式)

【対象物件一覧】

番号	施設名等	所在地	公簿面積 (㎡)	地目	備考	売買代金 想定額(市)	成功報酬(千円) (上限割合の場合)
1	旧大宮水路貸付地	下北方町戸林 5237 番 6	108.63	宅地	—	3,356,667	169
2	公立大学グラウンド隣接市有地	船塚二丁目 1014 番	225	公衆用 道路	—	21,093,750	762
3	大泊池埋立地	大塚町大迫 4324 番 7	800.73	宅地	—	28,644,818	1,011
4	区画整理換地①	佐土原町石崎一丁目 10 番 19	387.47	宅地	H28,R2 入札不調	12,941,000	493
5	北今泉保育所	清武町今泉字平山甲 2415 番 3	1,371.65	宅地	H29,R2 入札不調	23,044,000	826
6	学ノ木原町宮住宅	田野町字南原乙 7580 番 3	403.62	宅地	H29,R2 入札不調	9,445,000	377
7	せり市場	大字島之内字岩瀬 1991 番 2, 2068 番 2	1,549.53	宅地 山林	H30 入札不調	6,354,000	275
8	区画整理換地②	田野町南原一丁目 10 番 1	145.36	宅地	R元入札不調	2,194,000	118
9	区画整理換地③	田野町南原二丁目 1 番 2	403.01	宅地	R元入札不調	8,463,000	345
10	道路残地	大字島之内字唐池 9883 番 6, 9885 番 4,9885 番 5	529	雑種地	R2 入札不調	16,135,000	598
11	山村定住住宅残地①	高岡町内山字山下 3262 番 2, 3262 番 13	647.59	雑種地	H25,R2,R3 入札 不調	880,000	48
12	山村定住住宅残地②	高岡町内山字山下 3262 番 11, 3262 番 14	231.49	雑種地	H25,R2,R3 入札 不調	260,000	14
13	市営住宅西松小路団地	佐土原町松小路 14 番 8	98.99	宅地	R3,R4 入札不調	3,940,000	195
14	B&G海洋センター体育館 駐車場の一部)	田野町字西野原甲 2942 番 1	629.66	宅地	R4 入札不調	12,000,000	462
委託料上限額(税込み)							5,693

【対象物件一覧】

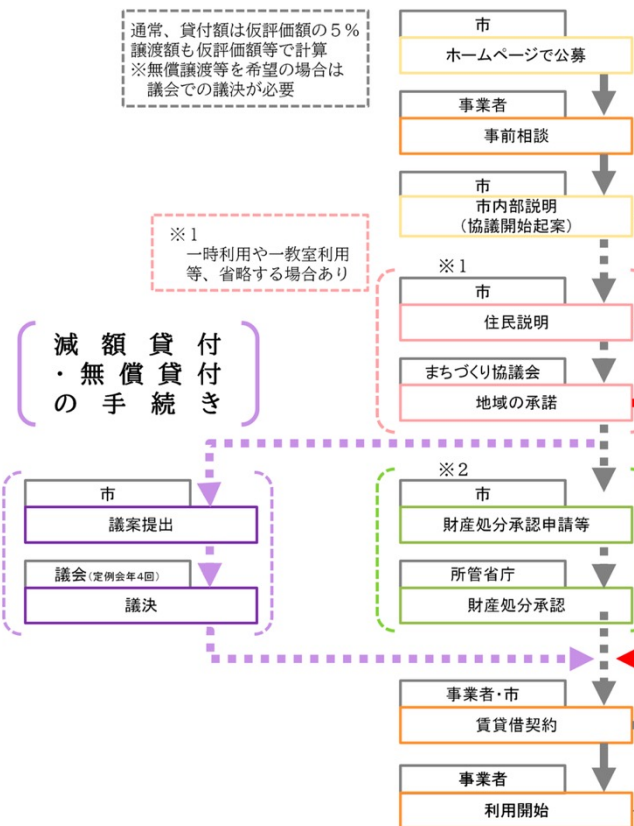
売却代金区分	委託料割合
～2,000千円	5.5/100
2,001～4,000千円	4.4/100
4,001千円～	3.3/100

物件調査料55,000円/件
売買契約成立物件は成果報酬に含む

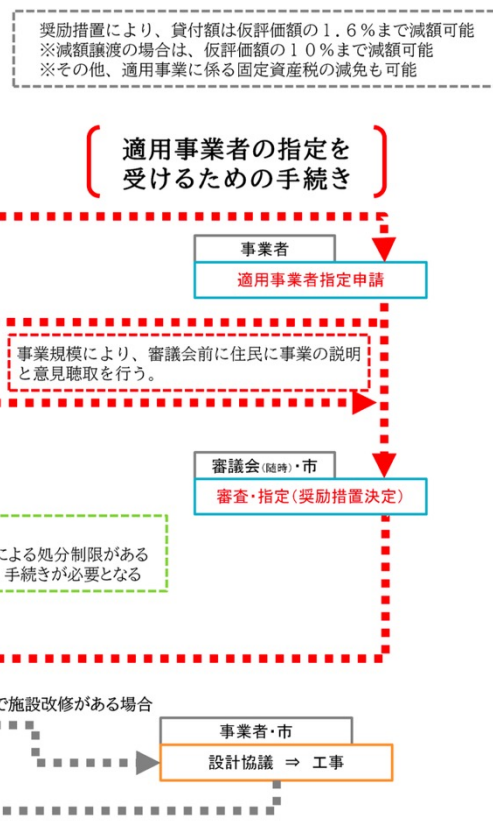
民間の不動産業と行政の一般競争入札の組合せ
⇒プロが実施することで効率化・高価値化

■4-2.制度の活用_八女市_遊休公共施設等利活用促進条例

(随時募集の場合の従来の手続き)



(遊休公共施設等利活用促進条例の手続き)



市が所有している普通財産で、現在利用がなく、活用していない建物や土地の利用を促進し、事業の波及効果によって周辺地域の活性化を図るため、有効活用の促進を図ることを目的とした「**遊休公共施設等利活用促進条例**」を施行しました。本条例により、遊休公共施設等の利活用に関する公募を行い、審査の上、地域活性化に資する事業を行おうとする法人等を『**適用事業者**』として指定いたします。

適用事業者は、遊休公共施設等の**減額譲渡や減額貸付、適用事業に関する固定資産税の減免などの奨励措置**を受けることができます。

※対象財産について、利活用促進条例を利用しない(基準額以上での)購入希望がある場合には、別途お問い合わせください。

【奨励措置】

- ・土地、建物の減額譲渡・・・**基準額の10%に減額**(事業に必要な解体撤去費用を控除可能)
- ・土地、建物の減額貸付・・・**基準額の1.6%に減額**(施設の全体貸付の場合、10年後、申出により無償譲渡可能)
- ・固定資産税の課税免除・・・**最大3年間**(事業に使用する土地、建物、償却資産)

・条例によって「適用事業者」に指定することで減額貸付・譲渡の議決が不要

・民間事業者にとって事業採算性の大幅な向上と議会リスクヘッジ

⇒「**負債の資産化・まちの再編・まちの新陳代謝**」のために、行政として「**規制緩和**」のリソース提供＝現実的な選択肢

この制度は、民間事業者から「市の財政負担の軽減」や「市民サービスの向上」、「地域振興」等につながる市有財産の利活用に関する提案を募集し、本市との協議を経て実施していくものです。

この制度においては、提案自体を知的財産として捉え、提案が採用され、本市と協議が整った場合には、提案者と契約を行います。

【無償や減額によりお貸しできる財産もあります】

2020年度の募集から、中山間地域の財産を活用し「地域振興に資する」事業を行う場合において、当該財産を無償又は減額により貸付を行うことができるようになりました。

地域にとっては、地域の活性化や交流人口の増加が期待でき、事業者にとっては、財産の利活用がよりしやすい条件下となりました。

【福井市_財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例】

(普通財産の無償貸付又は減額貸付)

§ 4-(3)市長が別に定める地区において普通財産を活用し、地域の振興に資することを目的とした事業を行うものに当該財産を貸し付けるとき

【募集する提案】

未利用財産等の活用提案	広告提案	
●蒲生町地係公有水面埋立地 ・旧ふれ愛園跡地 ●旧すかつとランド九頭竜 ●美山楽く 楽く 亭 ●旧水仙ミュージアム ●旧フィッシングセンター跡地 ・旧みやま長寿そば道場 ・旧郷土歴史博物館跡地等 ・芦見生涯教育施設2階 ・（仮称）健康公園用地 ※●印は無償or減額貸付対象	公共施設（屋内・ネーミングライツ）、物品、印刷物などの本市が保有する資産※ ※ただし、審査により広告掲載がなじまないと判断する場合あり	事業化できない提案 【共通】 ・本市に<u>経費負担が発生する提案</u>（ただし、十分な財政効果や政策実現に寄与すると認められる場合は除く。） ・提案者以外が実施主体となることを前提とした提案（提案者と実施主体間で合意がなされている場合は、共同でご提案ください。） 【未利用財産等の活用提案】 ・施設の廃止や休止などを伴う提案（既に廃止、休止等の方針が示されている財産に対する提案、敷地の一部など未利用部分のみの借受けで当該機能に支障をきたさないような提案などは可。） 【広告提案】 ・「福井県屋外広告物条例」等に抵触する提案 ・既に実施している広告掲載の提案（広告を掲載する媒体や掲載場所が異なれば可）

・別途、条例を改正して「地域振興に資する」資産の活用は個別の議決なしで契約可能
⇒民間にとって事業(化)リスクを低減する仕組+行政にとっての負債を整理⇒確度の高い提案、採算性の確保が可能

5-1.Next PPP/PFI_久米島町_バーデハウス久米島再生に関する民間提案公募



メインコンセプト ここにしかない時間の流れや特別な空間の創出		
サブ コンセプト	非日常的な空間を創出し、高価値で良質なサービスを提供するエリアの整備	奥武島の恵まれた環境と海洋深層水を活用した滞在型リゾート拠点の整備
全てのコンセプトの実現にあたり、自然環境や周辺景観へ配慮するとともに、経営面においても持続可能性を重視した事業提案を募集します。		

【バーデハウス久米島再生プロジェクトに関する民間提案】

- ・海洋深層水を活用したスパの再生に向けて、町職員がワーキンググループを組織し、ビジョン・コンテンツを自ら整理
 - ・3期にわたるサウンディングで「まちのやりたいこと」と「民間がやりたいこと」をビジネスベースでマッチング
 - ・公募資料と合わせて町がPR動画を作成
 - ・1回目の公募は(ウクライナ等の影響もあり)不調となったが条件を見直して再公募
- ⇒「意図が伝わっている・やりがいが見えている」ため、要求水準書はわずか4ページ
- クリエイティブなプロジェクトは(キラキラしたアウトプットだけでなく)、プロセス・マインドがクリエイティブ

プロポーザルと
随契保証型提案制度の
中間的な仕掛け

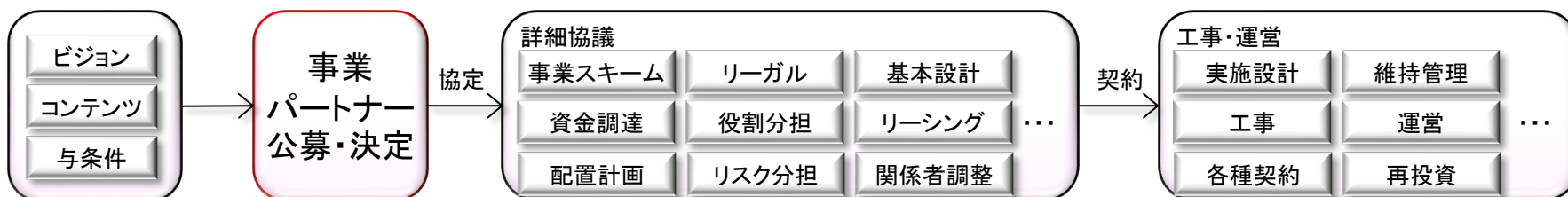
■5-2.Next PPP/PFI_事業パートナー方式

【従来型事業】

- ・消費者としての市民WS、結果責任を取らない有識者委員会、こうあったらいいの短絡的庁内・議会検討、既得権益や過去の前例踏襲
 - ・自分たちでビジョン、コンテンツ、与条件を精査せずコンサルに丸投げ
- ⇒「想い」が欠落すること・プレーヤー不在で無機質・先行事例の劣化コピー⇒竣工即負債・墓標化

【事業パートナー方式】

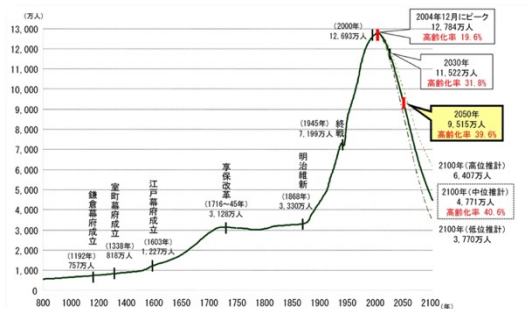
- ・行政が先行してビジョン・コンテンツ・与条件を精査したうえで事業パートナーを先行して公募・決定
- ・事業パートナーとともに事業スキーム・資金調達・収支計画等を検討・決定



足元の強さ	直接経営する民間事業者を早い段階で選定 ⇒資金調達を含むプロジェクトを実際に行う事業者と事業を構築することでリアリティの確保
柔軟性・可変性	事業パートナーとともにプロジェクトの全体像・詳細を構築 ⇒相対の関係で徹底的に議論しながらプロジェクトを柔軟に可変
外注費の削減	基本計画・可能性調査・アドバイザリー業務等の外注費が不要 ⇒プロジェクトの原資に充当可能
スピード	(可能性調査からアドバイザリー、事業者公募の)期間の大幅な短縮 ⇒市場の変化、物価・人件費高騰や社会経済情勢のリスクを低減
応募リスクの低減	早い段階で公募(簡易な企画提案書)することで企画提案書作成のコスト削減 ビジョン・コンテンツ・与条件等の最低限の条件だけ設定すれば良いので自前で公募資料作成可能

- ・随意契約保証型の民間提案制度、EOI、エージェント方式の変形版
 - ・行政は民間と同等以上のリソースを提供すること、経営に対するリスクも分担≠丸投げ
- ⇒行政が「覚悟・決断・行動」することができれば今後の有効な方法論

5-3.Next PPP/PFI_100年後に紡ぐ「いま」



- ・現在は人口減少局面だが100年前は50,000千人(急激な人口増加)で社会が成立
- ・これからは同じスピードでシュリンクしていくに過ぎない
- ⇒100年前に生活が全く成り立たなかったわけではない

蓄積してきた・蓄積する技術・知識・経験知や思考回路・行動原理があれば
「その時点の・そこから未来への生き方」ができるはず

【100年後に紡ぐ「いま」】

(スペイン)

- ・サグラダファミリア: 資産価値のないエリアで建設開始⇒100年での点・面・エリア形成
- ・カサ・ミラ: 既存施設のリノベーション⇒まちと調和した観光コンテンツ
- ・グエル公園: 住宅地としての商業的失敗⇒公園として世界遺産
- ・壁面線とスカイライン: セルダの(採光・通風を意識した)都市計画⇒現在の都市の骨格
- ・公共空間の利活用: ピンチョス_サンセバスチャン・オープンカフェ⇒曖昧な境界線
- ・高単価の観光施設: 高単価の入館料と充実したサービス、宿泊税等
- ・既存建築物の利活用: 築100年以上の建築物を中心としたまちなみ・コンテンツ⇒SDGs
- ・DX: (ほぼ)完全キャッシュレス・端末等を活用した多言語対応の観光⇒効率化

(日本)

- ・現時点ではスクラップ&ビルド、バラバラなまちなみ、「安く沢山」の観光、アナログ等...
- ・激変緩和措置や税金投下による「その場を取り繕う」政策
- ・Park-PFI・ほこみち・RIVASITE等の各種制度充実

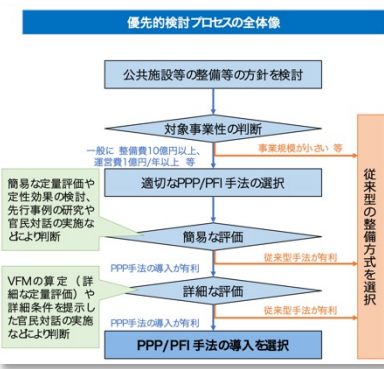
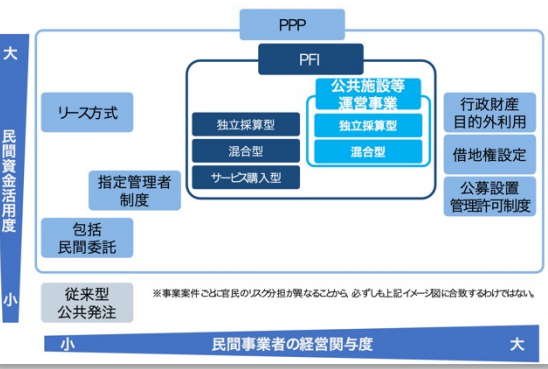
明日全てが変わるわけでもないし、他の国を劣化コピーする意味はないが...

100年後を見据えて「今を考える・変える」ことはできる

- ・各種制度を自分たちなりに「正しく」使う
 - ・諦めない、既得権益や既成概念を打破
 - ・痛みを伴う社会情勢への対応、高サービス・高単価を恐れない
- ⇒人口が急激にシュリンクするだけ、経験知・技術・マインドによる多様なプロジェクト
人は世代を変えていくが「風景は残る」⇒100年後を見据えた各種プロジェクト



5-4.Next PPP/PFI_原点回帰



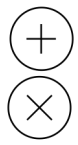
PPP/PFIは自治体の経営手法として一般化した...

- ・コンサル頼みの劣化コピー_経済合理性なし
- ・短絡的・機械的な事業手法比較表・VFM
- ・補助金・交付金依存_スケールアウトしたハコモノ
- ・仕様発注_民間の創意工夫を封印した割賦払い型

画一的・機械的な優先的検討規程、事業手法比較表、VFMではPPP/PFIのクリエイティビティは発現しない

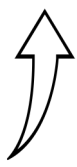
民間

ノウハウ ビジネス
資金 マンパワー ...



行政

資金 マンパワー
制度 ノウハウ...



- ・民間事業者は自ら地域の社会課題を「ビジネスモデル化」
- ・行政は制度・規制緩和、柔軟な仕組みで後方支援≠フリーライド
- ・オーダーメイド型による試行錯誤(やりながら考える)
- ・「誰とやるか」を先決め(≠コンサルの介在)
- ・リスクとリターンをお互いが負担・享受

行政・民間ともにリソースを出し合い、足し算・掛け算
⇒経済合理性・社会性・地域性の確保⇨持続可能性

【Next PPP/PFIとは】

- ・PPP/PFIは本来、公共施設だけではなく、福祉、教育、移住促進、地域産業振興など、多様な分野で柔軟に活用可能
- ・「目の前の課題・ポテンシャル」を起点に多様な主体が有機的にネットワークしてクリエイティブなプロジェクトを創出

・個別のプロジェクト単独で収益性が難しい場合でも「まち全体としての経済合理性」で支え合うダイナミズム

・行政の社会性、民間の経済合理性は当たり前⇨お互いの価値を認めあい伸ばし合うこと

・点ではなくエリア・まちとして考えて覚悟・決断・行動してプロジェクトを構築すること

⇒Next PPP/PFIとは「PPP/PFIの原点回帰」⇨「誰か」だけでは作れない世界を試行錯誤しながら自分たちしく創出

⇨事業手法・プロセス等もシンプルかつオリジナルなものに収斂されるはず(⇨コンサル委託による事業手法比較表・VFM)

※随意契約保証型の民間提案制度、事業パートナー方式、エージェン方式、LABVなども必ず必要になるはず