

# 「2つのPPP」による流山市のFM

～PPP事業に係る事務手続きの簡素化について～

H29. 1. 25 平成28年度 官民連携事業の推進のための  
北海道ブロックプラットフォームセミナー



Platinum City

流山市 総務部 財産活用課 ファシリティマネジメント推進室

枝松 久雄

- 1. 地勢及び市勢
- 2. 流山市のFMの特徴
- 3. 流山市のPPP
- 4. 事業者提案制度
- 5. まとめ

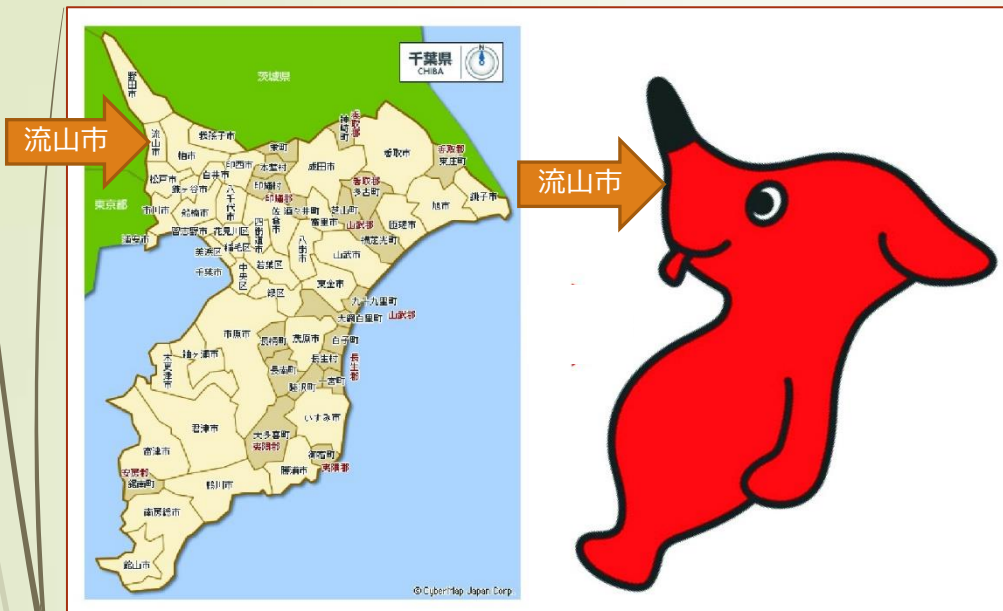


第7回JFMA賞奨励賞受賞



第2回プラチナ大賞審査委員特別賞

# 流山市の地勢



市域	35.32km <sup>2</sup> (市街化区域21.51km <sup>2</sup> )
人口	180,248人 (H29.1.1常住)
世帯数	73,931世帯 (H29.1.1常住)
一般財源	52,775百万円 (H28予算書: 歳入)
財政力指数	0.91 (H27決算)
経常収支比率	86.0% (H27決算)



- 千葉県北西部、都心から25km圏に位置
- 水と緑の豊かな自然が息づく住宅文化都市
- 平成17年に東京都心と直結する「つくばエクスプレス」が開業し、秋葉原まで約25分

# 流山市のファシリティマネジメントの特徴

## ●特徴

- ① 「トップダウンとボトムアップを併用した推進体制」で
- ② 「FM先進自治体の事例を流山市の状況にアレンジ」し、
- ③ 「できることから施設所管課のニーズに合わせて」
- ④ 「**2つのPPP**を積極的に活用する」



Public Private Partnership  
官民連携

Public Public Partnership  
官官連携

## 流山市(第二世代)のFM

- FM第一世代が切り開いた道を活用  
(〇〇市では・・・流山市でも出来る)
- 利用できるものは何でも活用  
(民間等のノウハウ、マンパワー等)
- できることからできるレベルでやる

H26.4.1付けで財産活用課内に  
「ファシリティマネジメント推進室」設置

- メンバー (H28年度時点) 5名
  - ・室長 (建築技師)
  - ・建築技師 2名 ⇒ 学校施設以外の市有施設の営繕業務担当
  - ・事務職 2名 (1名は財産活用係と兼務) ⇒ FM施策全般担当

# 流山市のFM施策一覧

サウンディング型市場調査 <sup>PPP</sup> ・横浜市「市場調査」

・JFMA、保全センター等

・佐倉市「FM110番」

・青森県等「職員研修会」

事業者提案制度/PPP事業

- プロポーザル
- デザインビルド
- 事業者からの提案
- 提案制度協議案件

外部との連携

相談窓口設置

啓発活動

庁内連携・情報集約

官民連携FM研究会

・大阪市「簡易公募ESCO」  
・佐倉市「出っ張りESCO」  
・福岡市「省エネ診断事業」

ESCO  
保健センターDB型ESCO  
▲16,930千円/10年

LED化加算  
LED化推進指針

事業者提案制度/PPP事業  
ライティングフェア

・釧路市「有料広告」

・埼玉県「PFI-ESCO」  
・青森県「バルクセル」

市役所等DB型バルクESCO  
▲267,033千円/13年

LED化条件  
インスクールエコ

DB・PPP 有料広告  
庁舎まるごと有料広告  
12,090千円/5年

国交省・文科省「検討」

指定管理者DB型ESCO  
▲109,137千円/13年

緊急節電

DB・PPP・バルク  
運河駅バルク型有料広告  
3,500千円/5年

耐震 DB・PPP

改修工事一体型DB-ESCO  
▲36,439千円/13年

見える化・月例報告  
省エネ推進プロジェクト

市役所屋外サイン有料広告  
750千円/5年

非構造部材耐震点検/PPP

維持管理  
清掃業務委託見直し  
▲1,037千円/年

見える化・月例報告  
省エネ推進プロジェクト  
▲5,000千円/8か月

生涯学習センター有料広告  
945千円/5年

・青森県「清掃積算基準」

DB・PPP・バルク  
DB型包括施設管理業務  
▲40,264千円/3年

見える化・月例報告  
省エネ推進プロジェクト  
▲7,071千円/4か月

・経産省「▲15%」  
・佐倉市「SDN4」  
PPSを含めた電力調達  
▲35,770千円/3年

・立川市「PPS」

・我孫子市「包括委託」

市営住宅管理の民間委託  
▲3,100千円/3年

規格品による屋根貸太陽光  
35,583千円/20年

電力調達  
知的照明学会

・佐倉市・貝塚市「公用車等」

情報・防災  
Wi-Fi設置

改修  
作業員詰所改築⇒改修提案  
▲45,000千円

・東京都等「事前審査」

学校空調整備

Yahooオークション

PHS設置

改修改築予算の事前評価

建設工事のCM

・市川市「公共施設Wi-Fi化」

資産経営  
公共施設等総合管理計画

意見書制度

未利用スペース活用

・佐倉市「公用車FM」

・葛飾区等「PHS整備」

防災カフェ整備事業

スマート庁舎  
▲39,000千円/5年

ワークプレイス事業

・浜松市「ワインセラー」

防災備蓄倉庫整備事業

PRE推進事業

・青森県「執務標準」

# 流山市におけるPPPの考え方

## ●自治体（FM）を取り巻く課題

社会経済情勢の  
急激な変化

厳しい財政状況

複雑化・高度化  
するニーズ

人材（職員）不足

自分達（自治体、担当者）だけで対応するのは厳しい状況

### 【FM先進自治体との連携】

⇒ 他自治体の先進事例、ノウハウを調査・ヒアリング

### 【民間事業者との連携】

⇒ プロポーザル + **デザインビルド** により、サービスの質を向上  
(事業の詳細は事業者との協議で決定することとし、民間に委ねる範囲を  
拡大することで、民間事業者の創意工夫・ノウハウを最大限に活用)

2つの  
PPP

PPP活用 ⇨ 「事務の簡素化」へ繋がっている

# 流山市FMでのデザインビルド【流山方式】とは

- 一般的な「デザインビルド」の意味

~~設計・施工の一括発注~~

- 流山市FMでの「デザインビルド」の意味

プロポーザル（必要最低限の条件のみ）にて  
優先交渉権者を決定し、事業の詳細は、  
優先交渉権者と協議しながら組み立てていく手法

流山方式

- ・ 仕様書作成に労力をかけなくてよい（仕様書作りが仕事ではない）
- ・ 協議の中で新しいアイデアや改善策が出てくる
- ・ 民間の知恵や工夫、ノウハウを最大限に活用することができる  
（サービスの質の向上、**+αの提案** など）

PPPの活用

# デザインビルド【流山方式】による効果（例）

## ●デザインビルド型ESCO事業

市役所等小規模  
バルクESCO事業

庁舎管理業務委託をESCOに組み込み  
⇒ 庁舎管理とESCOの一体化・効率化

生涯学習センター  
小規模ESCO事業

屋根貸し太陽光をESCOに組み込み  
⇒ ESCOサービス料の削減、環境負荷低減

ケアセンター小規模  
ESCO事業

施設管理者要望（トイレ様式化等）を反映  
⇒ 施設の品質向上

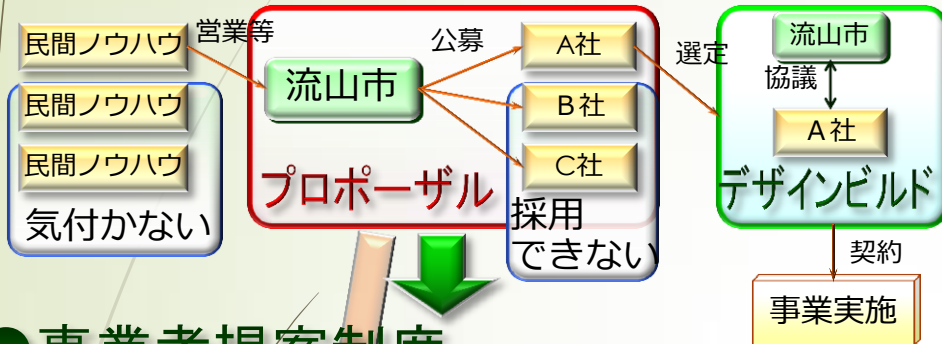
## ●デザインビルド型包括施設管理業務委託事業

包括施設管理  
業務委託事業

巡回点検中に簡易修繕等を無償実施  
⇒ 施設の予防保全に貢献

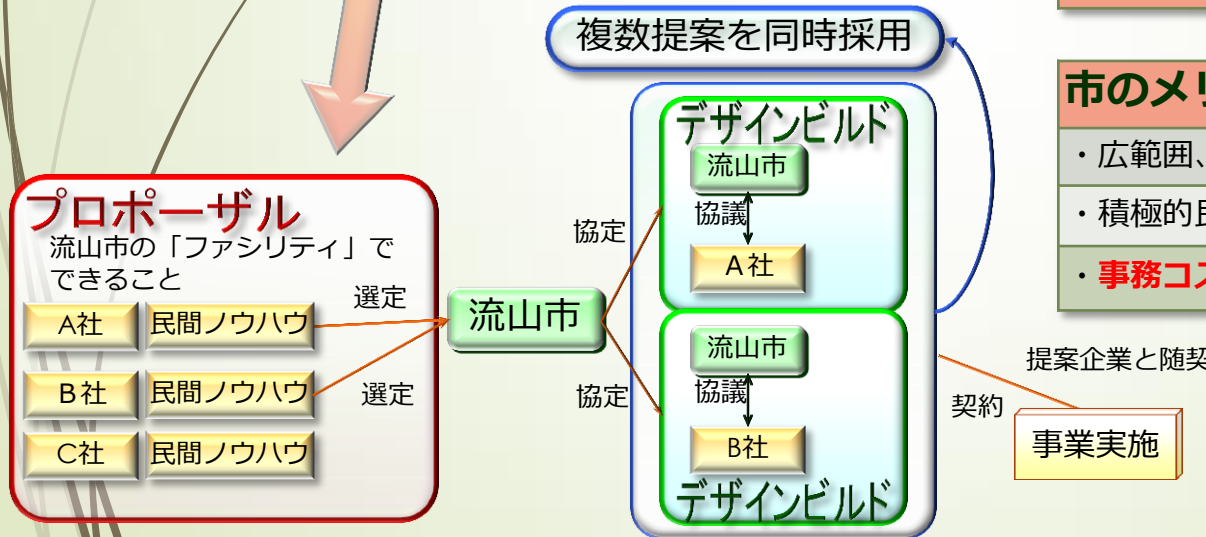
# 流山市のFM施策【事業者提案制度】

## ● 通常のFM(民間提案型)



<b>契約方法</b>	契約成立時に <b>随意契約</b>
<b>業者選定</b>	プロポーザル ( <b>提案書A4:1枚+α</b> )
<b>報酬</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存予算の付け替え</li> <li>・ 予算の削減相当額</li> <li>・ 広告料等の収入、補助金等 (・ 新規に予算設定)</li> </ul>
<b>提案条件</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「ファシリティ」を活用した事業</li> <li>・ 新たな財政負担が生じない</li> </ul>

## ● 事業者提案制度



市のメリット	事業者のメリット
・ 広範囲、効率的 FM	・ 自社ノウハウの活用
・ 積極的民間活用	・ 自由度の高い提案
・ <b>事務コスト低減</b>	・ 自社提案による報酬

採用/応募  
 #1 : 4/8  
 #2 : 2/3  
 #3 : 1/1





# 事業者選定の考え方

## ● 経営上の課題

- ・ 少数の職員での自治体経営
  - ・ 市民ニーズの多様化・高度化
- ⇒職員だけでは対応困難

## ● 入札制度等の課題

- ・ 随意契約に関する先入観
- ⇒恣意性・業者選定理由の明確化
- ・ 一般競争入札
- ⇒価格のみ「安かろう・悪かろう」  
談合・ダンピングのリスク

## ● 業務発注の課題

- ・ 詳細な設計書・仕様書の作成
  - ・ 民間ノウハウの裁量が少なくなる
  - ・ 前例踏襲・既得権益保護の原因の一つ
  - ・ 過剰な職員の労力（の割に質が低い）
- ⇒結果的に「コスト削減・質の向上」に結び付かない

## 公共のやるべきこと

「①自治体経営上、②市民福祉のために」  
必要なサービスをより「安く・高品質で」提供すること

市民からみれば  
「誰が」提供するかでなく  
「サービスの質」が重要

- ・ 選択と集中
- ・ 調達手段の工夫

# 流山市のFMにおける事業・事業者選定の考え方

①解決すべき課題の明確化

②他自治体等の情報収集・分析

③プロポーザルの実施

④事業の詳細は民間企業との対話で「デザインビルド」

⑤協議が整い予算措置が成立した時点で随意契約

- ・ 自治体・民間企業のノウハウ・マンパワーの活用で「省コスト」「質の向上」を同時に達成
- ・ 自由度の高い提案を可能にすることで民間参入機会を確保

「競争性」「公平性」はプロポーザルで確保・応募リスクの軽減

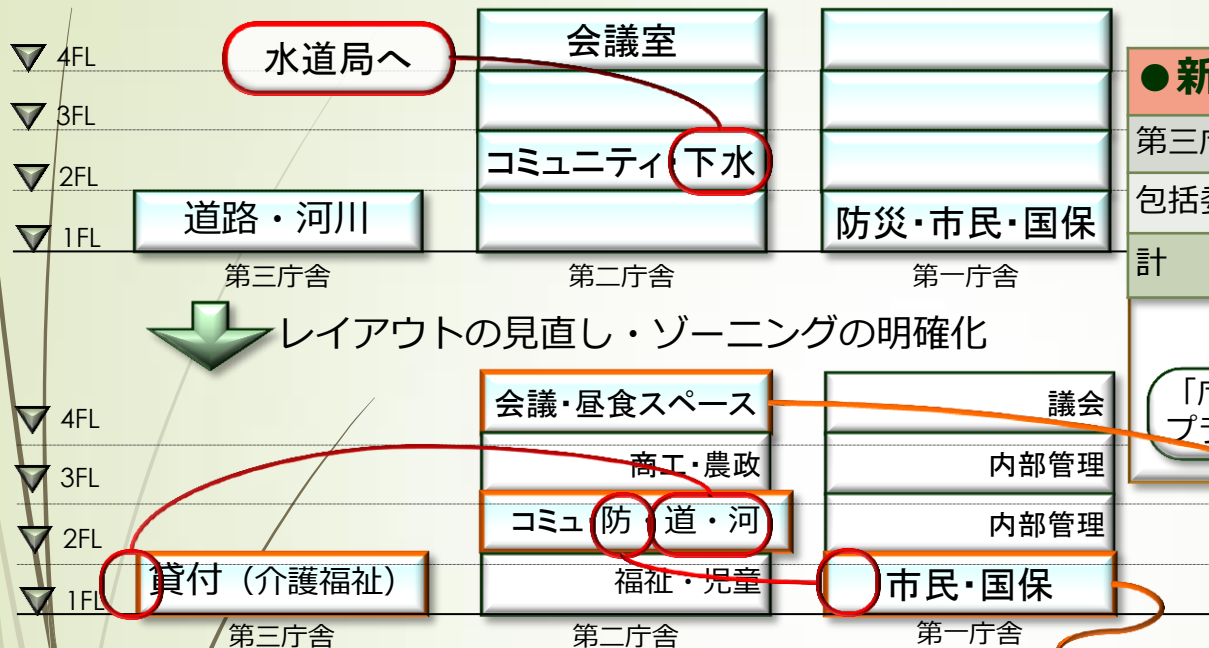
随意契約は地方自治法施行令第167条の2  
「性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき」  
として認められている

⇒効率的・効果的な自治体マネジメントの推進

既存の法体系・システムで十分に対応可能

# 【事業者提案制度】スマート庁舎

提案代表企業:大成有楽不動産



## ●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	<b>39,000千円/5年</b> = 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<福祉・安心安全>で  
プライオリティは低い⇒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」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



# 【事業者提案制度】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

受付（整備前）



受付（整備後）



わかりやすい総合受付

相談窓口（整備後）



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

待合椅子（整備後）



ユニバーサルデザイン

待合椅子（整備前）



# 【事業者提案制度】

## アンカーレス架台による屋根貸太陽光

提案代表企業: 京和ガス



東深井小学校 36.72kw

### 歳入

#### ■ 小中学校 23校

28,211千円/20年 =

貸付料: 14,274千円/20年+

固定資産税: 13,937千円/20年

#### ■ 本庁者、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+

固定資産税: 3,820千円/20年

### ● 市内23校の小中学校の 校舎屋上で屋根貸太陽光

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

### ● 環境負荷低減

519kw + 126.99kw のパネル設置

### ● 詳細はデザインビルドで 設置する施設・場所・容量等は市との協議で決定

## 【事業者提案制度】 防災備蓄倉庫整備事業

提案代表企業: 三井住友建設

### ● 未利用地の貸付料を原資に 防災備蓄倉庫を整備

未利用地の有効活用と防災備蓄倉庫の整備を同時に達成

同一敷地内でない事業フレーム



### ■ 未利用地の貸付料を原資に 防災備蓄倉庫を整備

貸付料：8,568千円/7年

= 防災備蓄倉庫整備費 + 固定資産税

### ● 市の財政負担軽減 草刈業務委託料等

### ● 貸付地はデザインビルドで 貸付する場所（未利用地）は市との 協議で決定

# まとめ（PPPと事務手続きの簡素化）

流山市のFMにおける**PPP**とは・・・

- できる限り効率的に進める  
⇒他自治体の経験と民間事業者のノウハウ・資金調達を最大限に活用
- 民間事業者にとってビジネスになる仕組み  
⇒募集要綱で細部を規定しない、デザインビルドによる詳細決定（流山方式）
- 職員の専門性に依拠しない  
⇒募集要綱は「課題・目標・与条件のみ」 ※公務員の仕事は仕様書づくりではない⇒成果を出すこと
- 民間事業者が参入したくなる（創意工夫を促す）仕掛け  
⇒A4：1枚の提案書、他社と差別化する「+αの提案」、随意契約

**PPP推進は事務手続き簡素化に繋がる**

流山市 ファシリティマネジメント

検索



Platinum City

〒270-0192 流山市平和台1-1-1

流山市総務部財産活用課ファシリティマネジメント推進室

TEL : 04-7150-6069 mail:kanzai@city.nagareyama.chiba.jp

<http://www.city.nagareyama.chiba.jp/information/81/427/index.html>

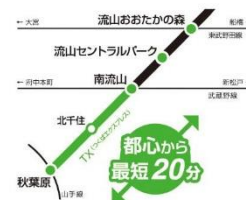
視察・事例発表・関係資料等はお気軽にお問い合わせください



家族も好きな仕事も大切にしたいくて、  
目黒区から越してきた手塚さん。

育児も仕事も楽しめる街へ、  
流山市はまだ進化します。

緑に囲まれた心地よい住環境と一歩進んだ育児・  
教育環境を求めて、流山市に移り住む若い夫婦  
が増えています。子育てもキャリアも積極的に  
楽しむ生き方を、皆さまも流山市で叶えませんか。



※つくばエクスプレス快速利用時の、私鉄駅第一着流山市駅からの所要時間です。実際の所要時間は変動いたします。

都心から一番近い森のまち

**流山市**

もっと詳しく見るなら | 母になるなら、流山市 | 緑都