

サウンディング型市場調査の必要性

～いかに民間の声を聴き、活かすのか～



因幡の麒麟獅子



鳥取市 資産活用推進室
資産活用係長 宮谷卓志

鳥取市の紹介

位置



平成16年11月 近隣8町村との市町村合併
→山陰地方初の20万人都市へ
平成30年4月 “中核市”移行！

自然



鳥取砂丘



自然

鳥取市青谷町から京都府京丹後市に至る、東西約120km、南北最大30km（3市3町）に及ぶ広大なエリア

山陰海岸ジオパーク



長尾鼻



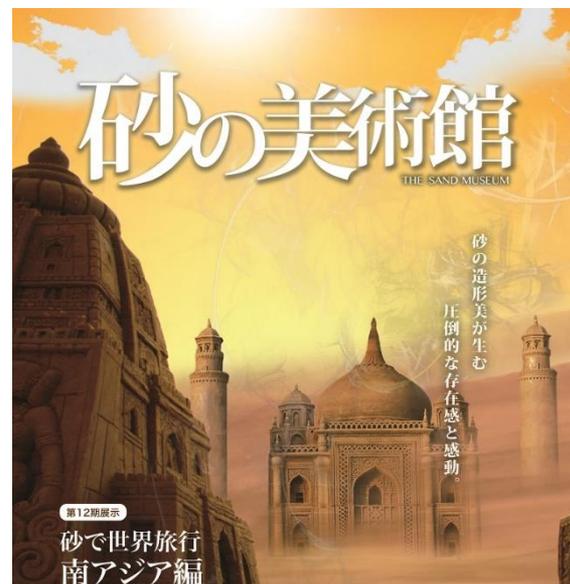
雨滝

砂の美術館

世界初となる砂像展示専門の屋内美術館
年間来館者数：約50万人

第12期展示「砂で世界旅行～南アジア編～」

期間：2019年4月13日～2020年1月5日



サウンディング型市場調査の前に…

なぜ？PPPに取り組むのか？



公共施設マネジメント、今後のまちづくりに民間活力を活かす！
今後の自治体運営を考えると、PPP推進は必要不可欠！

これまでのPPP(公民連携)は？？？

行政が仕様を作成し、実働部分を民間にお願いしただけ？

民間の力を、十分に活かしていないのでは？

住民(ユーザー)のニーズに答えられていない！

自治体と民間企業の関係性は？

お互いを知ることが大事…対話

どのように民間の声を聴くか？

内閣府・総務省・国土交通省が定めた

「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)」

対話方式の概要

マーケット
サウンディング型

市場性・アイデアの調査

官民対話

提案インセンティブ
付与型

提案採用事業者へ配慮
(加点する場合あり)

事業者
選定

選抜・交渉型

提案者が優先交渉権者

PPPやサウンディング型市場調査をどう位置づけるか？

⇒鳥取市公共施設整備等におけるPPP導入検討指針

冒頭の“市長あいさつ” ※抜粋

「公共施設の更新問題」を乗り越えるには、行政のみが進める“従来の公共施設経営（マネジメント）では限界がある”と言わざるを得ません。

これからの公共施設経営には、民間事業者の優れた技術や経験、保有する資源（資金・設備）を最大限に活かし、民間事業者と行政とが連携していくことが非常に重要…

市の政策

⇒指針のポイント

1. 従来の手法が市民にとって有益なのか？
金額を問わずPPPが検討できないか？
2. いかに民間の声を聴き、活かすか？
（サウンディング調査・民間提案制度の積極的な活用）

サウンディング型市場調査とは

公共施設等の有効活用や効率的な整備・管理等に向けて検討する際、行政内部だけで検討せず、**公募による民間事業者との対話の場**を設ける

対話を通じて、市場性をふまえた事業成立の確実性を高めるとともに行政内部だけでは考えられなかった優れたアイデア等を把握する調査

《従来のフロー》

事業検討～事業者公募まで全てを行政内部で検討



この段階で公表

【行政側デメリット】

- ① 市場と乖離した公募条件となり得る → 事業者の手が挙げりにくい
- ② 限られたノウハウやアイデア不足の中での事業検討 → 資産を活かしきれない

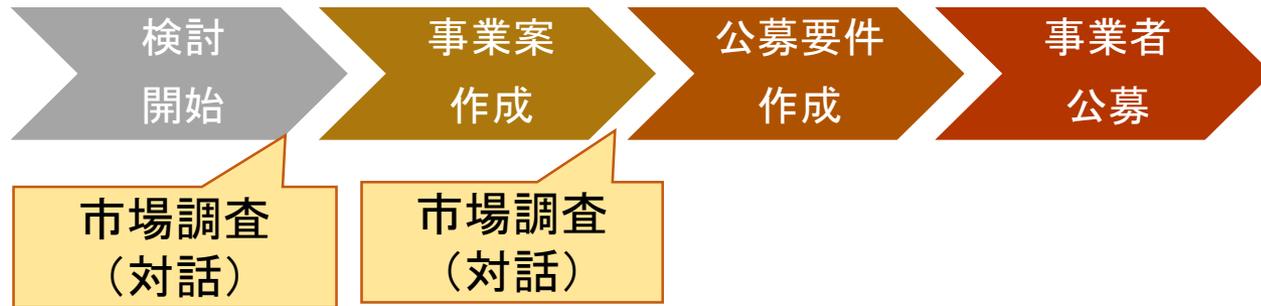
【事業者側デメリット】

- ① 急に公募条件等が公表される → 行政側の意図の把握が困難
- ② 仕様が固まっている → 自社のノウハウ、アイデアが反映しにくい

サウンディング型市場調査のメリット

《市場調査を導入した場合のフロー》

検討開始の早い段階で民間事業者（事業主体）と対話を実施



【行政側メリット】

- ① 事業検討に向けて、**市場性の有無や活用アイデアの把握**により施設等のポテンシャル(有効活用)を最大限に引き出すことができる
- ② 地域課題や配慮事項を事前に伝え、**より優れた事業提案を促す**ことができる
- ③ 早い段階で**リスクや課題、市場性、事業者の参加意向等を把握**し、事業の**実現性や妥当性**等が確認できる。
- ④ 調査結果によって**意思決定等の判断材料**を得ることができる。

【事業者側のメリット】

- ① 自らの**アイデア**を一定程度、事業内容に反映される可能性がある。
- ② 事業に参入しやすい環境(公募要件)づくりにつながる。
- ③ 直接、自治体の**事業方針や意図**等が把握でき今後の民間活動に役立つ。

サウンディング型市場調査の実績（平成29年～）

- （1）市民体育館の再整備 ×2
- （2）保育園・公民館の複合化事業
- （3）気高道の駅GS整備事業
- （4）市役所新本庁舎の食堂・売店事業
- （5）市役所新本庁舎の駐車場整備・管理業務
- （6）市役所新本庁舎の包括管理業務
- （7）市立病院ESCO事業
- （8）市役所新本庁舎の市民交流棟運営事業
- （9）公営住宅の建替え（PFI）事業
- （10）市立小・中学校への空調整備事業
- （11）給食センター統廃合事業

確実に事業の精度が高まる！

鳥取市民体育館再整備事業について

耐震性が低い総合体育館を建て替えるにあたり、
民間活力を十分に活かした施設の整備・運営をめざす！

本市初のPFI事業を模索・・・市場調査を実施

本当に無償で(こんな田舎まで)来てくれるのか・・・

第1回：平成28年12月
4事業者が参加

○テーマ

- ・整備スケジュール
- ・事業手法(各種PPP)
- ・独立採算の可能性
- ・想定される複合機能
- ・敷地条件、制約の有無
- ・参加資格(地元企業の参画等)

事業概要を
作る段階



県外から4社が参加！（地元業者からは問合せのみ）

• スポーツメーカー



整備後の運営について
集客の方法・考え方

• スケートリンク関係



採算性について
スケートリンクの考え方

• 建築・リース会社



P F I（整備手法）
工期や資金調達

• スポーツクラブ運営



類似施設を運営した経験
事業者目線のノウハウ
（参加資格・リスク等）

様々な立場から
活かした情報

対話（追加質問）をつづけて、
整備基本方針へ反映させる！

思いのある事業者からの提案はお宝！ 職員のスキルアップも！

鳥取市民体育館再整備事業について

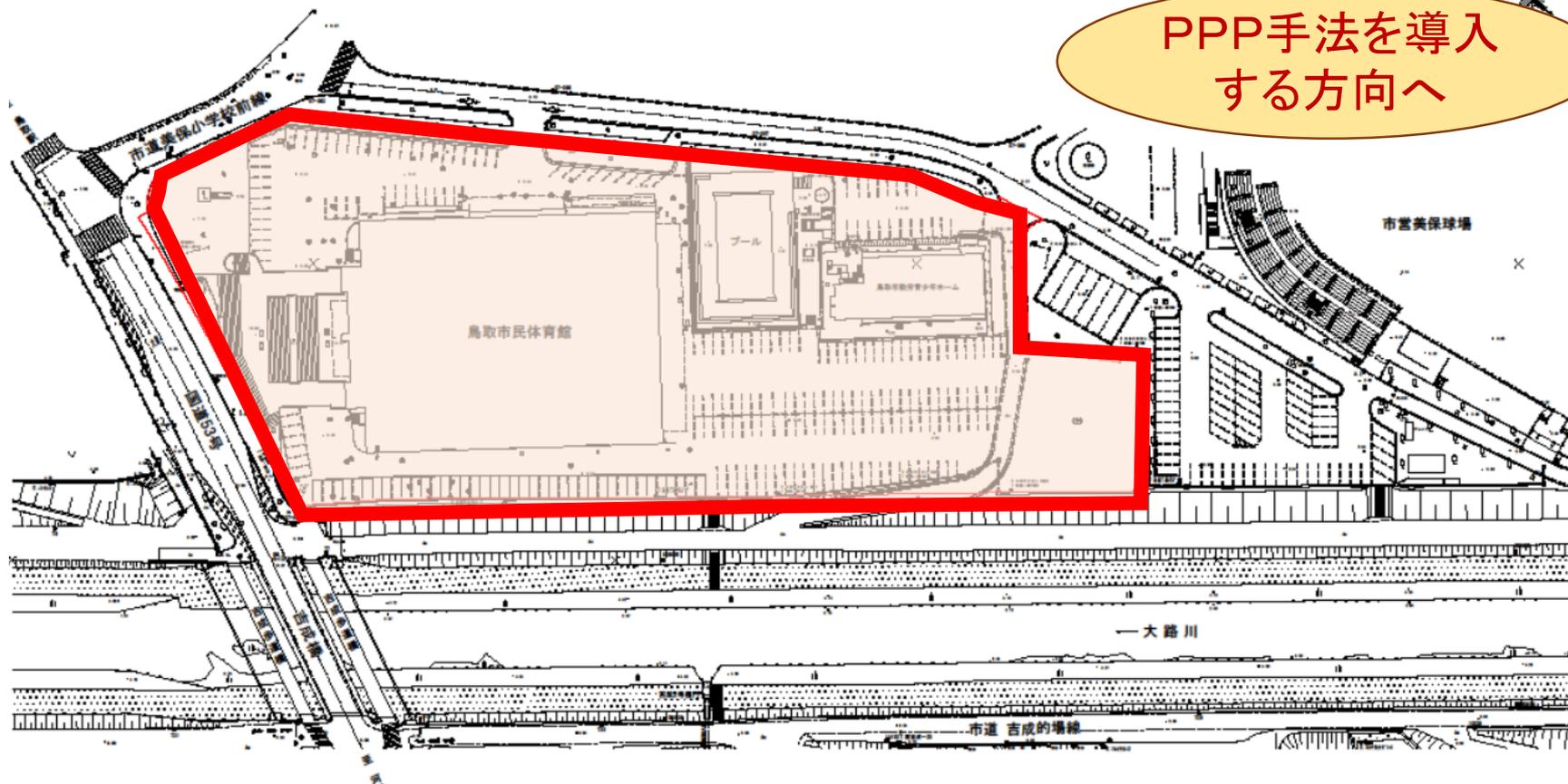
第1回市場調査の結果を受け、整備構想、基本計画を作成

- 現在の市民体育館、市民プール、勤労青少年ホームを解体
 - ※「居ながら施工」は安全管理の面で不可と判断

- 敷地内(赤枠内)に新築

地元事業者も
参画可能(意志あり)

PPP手法を導入
する方向へ



鳥取市民体育館再整備事業について

募集要項を 作る段階

第2回：平成30年11月
9事業者が参加
(市内業者も参加)

○テーマ

- ・事業期間
- ・整備費用の妥当性
- ・地元事業者の活用
- ・事業方式(DBO又はPFI)
- ・自主提案事業



運営費の見直し(増額)

PFI(BTO)方式の採用を決定(平成31年2月)

【結果概要：事業手法関係】

- ・PFI方式、DBO方式のいずれの方式でも
工期に差は無くなっている
- ・PFI方式による手法が**資金の平準化**ができ、
財政負担を抑えられる
- ・**地元事業者**が下請けではない**主体的な参画**を
検討できる
- ・PFI方式の場合は**地元金融機関の参画**もみこまれ、
**地元金融機関を中心とした地域の連携強化とPPP
参入機運の向上**が期待できる
- ・**地元事業者**は将来の受注を見据え、**PFI方式の
ノウハウ取得**を期待している

等、PFI方式の優位性が確認されました。

これにより、

**市民体育館再整備手法をPFI方式(BTO型)にて
行うことが望ましいと判断しました**



公営住宅建替え(PFI)事業について

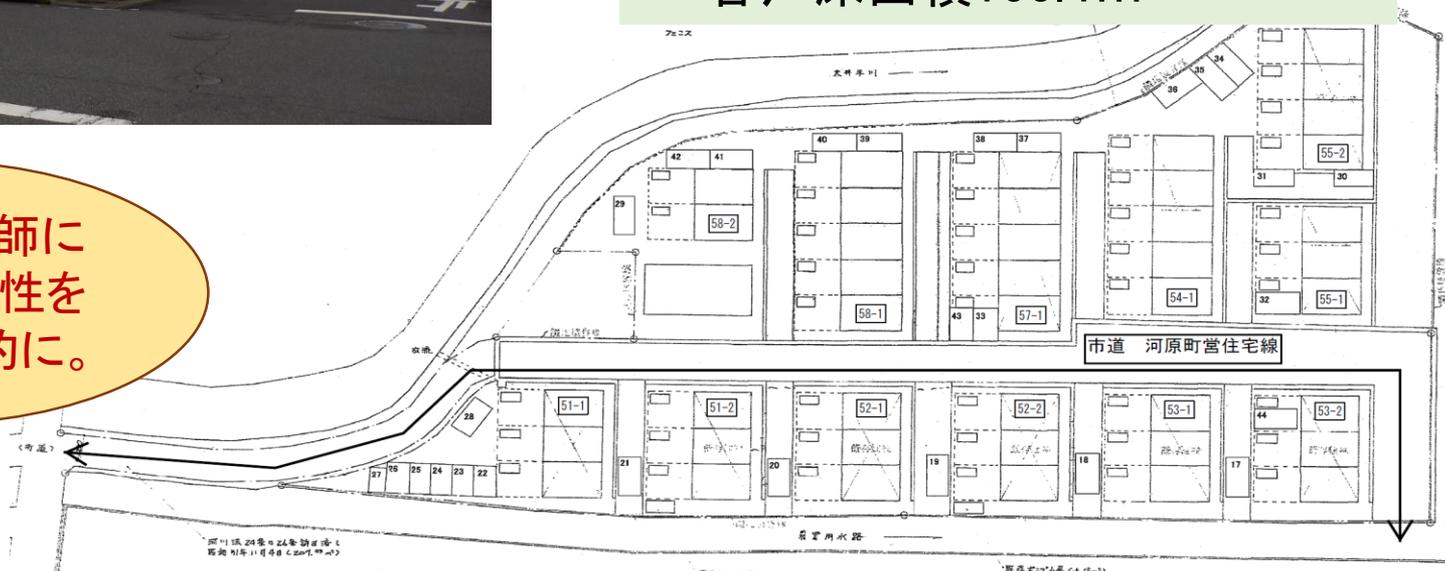
建築技師からの発案！公営住宅を効率よく建て替えたいたい！



既存施設の概要

- 所在地：鳥取市河原町長瀬
- 建物構造：簡易耐火二階建
- 戸数：42戸
- 間取り：3DK
- 各戸建築面積：27.7m²
- 各戸床面積：55.4m²

若手建築技師に
PPPの必要性を
伝えて自発的に。



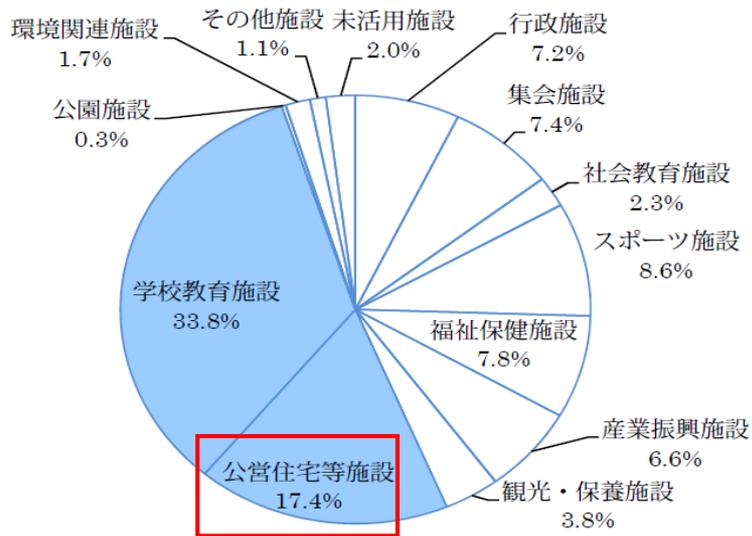
河原・長瀬団地

市営住宅 長瀬団地 既存配置図

公営住宅建替え(PFI)事業について

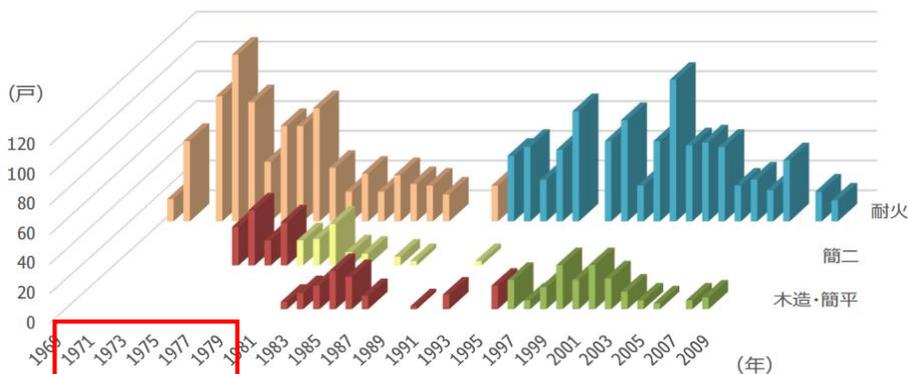
今後の公営住宅更新を
考える上で
重要な取組み(モデル)

本市の性質別延べ床面積



- ① 公営住宅が全施設の延床面積の内、**17.4%**を占める
- ② 学校教育施設に次ぎ2番目に大きな施設
- ③ 管理戸数: 43団地2,150戸

公営住宅の建設年代別戸数



- ① 1970～79年建設(建設のピーク)の耐火造は、**今後10年間で耐用年数の2/3を経過し、施設更新が必要となる**

公営住宅建替え(PFI)事業について

事業概要を 作る段階

第1回:平成30年8月
5事業者が参加

○テーマ

- ・事業手法(PPP導入の可能性)
- ・建替え計画(工期、予算等)
- ・LCC削減アイデア
- ・敷地の有効活用
- ・募集要件(必要な検討期間等)



公募要件を 検討する段階

第2回:平成31年5月
9事業者が参加

○テーマ

- ・事業スケジュール(準備期間等)
- ・スケジュール短縮の可能性
- ・想定される平面プラン、概算予算
- ・省エネ、メンテナビリティのアイデア
- ・想定される問題点
- ・資金調達のリスク
- ・参加資格(コンソーシアム等)
- ・地元業者の参入



地元事業者が懸念する県外大手が参入する
ような事業規模ではなく、**地元事業者のPPP
に対する意識・関心を高めることに！**
地元事業者がPPPの経験を積むモデル事業
としての位置づけ！

公募に向けて庁内協議中

鳥取市公共施設PPP勉強会の開催

民間と一緒に歩むために情報を共有する場

市場調査の
フィードバックも



	日付	会場	内 容	参加者数
第1回	2019/1/31	市民会館	・気高町総合支所整備事業の 設計施工一括発注の検証 ・新市庁舎の包括管理業務 など	65人
第2回	2019/2/15	さざんか会館	・ 市民体育館再整備事業 など	24人
第3回	2019/3/7	人権交流プラザ	・ 公営住宅のPFIによる建替え事業 ・民間提案制度 など	42人
第4回	2019/6/20	人権交流プラザ	・駐車場解体事業(設計施工一括発注) ・ 給食センター統廃合に係る市場調査 ・未利用財産(土地)の貸付・売却 ・ネーミングライツ事例の紹介 など	39人

市役所新本庁舎の売店・食堂設置事業

民間事業者の声

- 市内の公共施設や学校における食堂事業の実態
…採算性なし（むしろ撤退している）
- 商業施設が隣接 “そもそも食堂が必要か？”
- 売店は独立採算で運営可能
- 自販機の設置有無がポイント



売店と食堂をセット募集
自販機設置の権利を付与



地元企業を中心とした事業体に決定（何とか運営補助なし）

行政内部と民間市場の乖離を知ることができた。

市場調査を行う際に定めている原則(公平性・透明性の確保)

- ① 参加者は、**公募** (公平性)
- ② 参加者は、**事業主体**になる意向を有する事業者に限定
- ③ 調査に要する費用 (交通費・資料作成費等) は参加者負担
- ④ 調査参加への対価、結果に対する**報酬等の提供はない**
- ⑤ アイデア及びノウハウの**保護**のため個別実施&非公開
- ⑥ 調査結果は、参加者の承諾を得たうえで**概要を原則公表**
- ⑦ 参加者名は、**非公表** (参加者数のみ公表)
- ⑧ 参加実績が事業主体の選定時に加点される等の利点なし
- ⑨ 調査に不参加でも事業者公募の際に応募することは可能

市場調査の結果を公表する(納税者に知らせる)ことで、
事業の透明性や、検討プロセスを説明することに繋がる。

国が求めるPPP推進

国指定重要文化財の保存修理に向けた調査予算

仁風閣 活用策考え修理



外壁の塗装が剥がれ、劣化が目立つ仁風閣



内部では、雨漏りなどが原因で天井の漆喰の一部が剥がれ落ちている（いずれも鳥取市東町で）

文化庁要請

歴年劣化が進むが目立つ国の重要文化財の仁風閣（鳥取市東町）について、鳥取市が保存修理に向けた調査費などを予算に計上した後、文化庁から「単なる保存修理ではなく、まずは積極的な活用方法の検討を」と早期せよという文が来た。文化財の活用を促す法改正もあり、市教委は「損壊を再撃に受け止め、できる限り早く修理したい」とするが、予算や増大スケジュールの見直しを迫らざるを得ない。（中村総一郎）

鳥取市 予算見直し 着工遅れも

白壁の外壁が特徴の仁風閣（本造り階建）は、旧鳥取藩主の池家が1807年に建てた。東の赤坂屋敷（迎賓館）など手がけた建築家片山東熊（1804-1877年）の設計で、73年に重葺きされた。市では、劣化は各所で見られ、外壁は剥離が認められ、ベンキが取れて木肌が露出。内部も階廻りなどで天井の漆喰が剥がれ落ちるなどの損傷がある。

仁風閣は、49、72年に県立科学博物館として活用された後、大規模な修理工事を経て76年11月から一般に公開。2017年まで年ごとに部分的な修理やベンキの塗り直しを行ってきた。仁風閣では、49、72年に県立科学博物館として活用された後、大規模な修理工事を経て76年11月から一般に公開。2017年まで年ごとに部分的な修理やベンキの塗り直しを行ってきた。

効率的になるので」と要望した。市は当初、現地調査などを踏まえ、20年度までに「保存活用計画」を策定し、21、22年度で耐震診断と修理のための設計費を、23、25年度で工事を行う予定だったが、文化庁の意向を受けて急ぎ、スケジュールを見直し、今年度中に何らかの案を出さなければ、工事の着手は先延ばしされる可能性がある。いつか可決された予算は国の補助金も目込んでいたため、市議会も月例会以降に修正する動きも必要になりそうだ。

仁風閣は現在、婚喪装束を着た「ウェディングフォト」撮影や祝賀会、演奏会などが多く、市民の施設を有料で貸し出している。新たな活用策が他にないか、不透明な部分もあるが、求道者からは「お茶や食事を楽しみたい」との声が上がっているという。市はいくつかの可能性を探っている。

市教委文化財課は「仁風閣は市民の宝であり、市を代表する観光資源。求道者にとってよりよい使い道を探しながら、少しでも早く保存修理にかかりたい」としている。

文化庁の要請

⇒「単なる保存修理ではなく、まずは積極的な活用方法の検討を」

Why?

⇒先に使い方を考えることで、修理方法や範囲、工法も変わってくる、あらかじめ考えておく方が効率的

聖域はない！

民間アイデアを活かすことを前提に
施設のあり方(方向性)を議論する必要がある！

民間による未利用資産の活用事例(青島公園)



民間が持つ
ポテンシャル

特徴ある“島”の公園。指定管理者が管理...

数年前から青年会議所有志がグランピングに挑戦！







挑戦からはじまる、民間の事業展開力にも期待！

行政の理解・協力は不可欠！
所管課の許認可
(ハードルを下げる)

○湖山池公園(青島)の活用

⇒グランピングで

資産価値の向上と鳥取ファンの拡大！

予約、問い合わせ多数(県外からも)

⇒公共空間・公園をビジネスの場にしたい！

(JCメンバーから打診)

(ボランティア大学生との繋がり)

民間の実行力、稼ぐ力(顧客ニーズの分析力)を
最大限に活かすとまちづくりの可能性が広がる！

行政は、最大の資産持ち！だが活用は苦手！
民間に自由度を持って活かしてもらうことが重要！

これからの求められる自治体職員の更なる役割は・・・

まちづくり(自治体経営)に
ファシリティ(資産)を最大限に生かすため、

様々な事業体(民間企業等)が動きやすい
“体制”“仕組み”“環境づくり”を提供する

- 民間の声を聴く仕組み、制度【市場調査、提案制度】
- 規制や要件の緩和【許認可する(資産を持つ)側のマインド】
- 必要な支援策【財政的な支援だけでない】
- 自治体が持つ情報提供・共有【PPP勉強会等】
- プレイヤーが交わる場の提供【PPPサポーター、勉強会】

制度構築
規制緩和

自治体(公務員) しかできない
大切な仕事・役割!

まとめ：サウンディング型市場調査の必要性

なぜ？PPPに取り組むのか？



公共施設マネジメント、今後のまちづくりに民間活力を活かす！
今後の自治体運営を考えると、PPP推進は必要不可欠！

今までのPPPが抱える課題解決の一助となる市場調査！

行政が仕様を作成し、実働部分を民間にお願いしただけ？
民間の力を、十分に活かしていないのでは？

- ⇒ 民間の声、アイデアが活かされる事業計画を作成するため
- ⇒ 民間市場を把握したうえで、適切な公募要件を作成するため

住民（ユーザー）のニーズに答えられていない！

- ⇒ 顧客ニーズ（住民が欲しいもの、こと）を把握した民間の知識・情報をまちづくりに活かすため

自治体と民間企業の関係性は？

- ⇒ 双方がお互いの考えを理解するため

サウンディング型市場調査は
非常に有用な仕組み

ご清聴ありがとうございました。



本資料に関するお問い合わせは・・・

〒680-8571 鳥取市富安2丁目138-4

鳥取市財産経営課資産活用推進室

電話：0857-20-3428 FAX：0857-20-3879

メール：shisan@city.tottori.lg.jp



SUGOI!
TOTTORI
CITY



見つけよー！
見てもよー！

すごい！鳥取市

検索