

空間に、成長を。



国土交通省PPP協定パートナー

民間事業者が考えるサウンディングのあるべき姿

株式会社スペースバリューホールディングス
PPP事業推進室 岡久 泰久

I プロフィール

株式会社スペースバリューホールディングス
PPP事業推進室 チーフアドバイザー 岡久 泰久

大学在学時に簿記・会計学の講師として専門学校の教壇に立つ。

大学卒業とともに広告会社を起業し、その後事業再生士として多数の企業のターンアラウンドに関与。再生案件として関与した公園運営企業にて、PFIや指定管理者制度等PPP全般について経験とノウハウを蓄積。

その後、各企業のPPP推進支援（案件発掘・コンソーシアム組成・提案書作成・プロジェクトマネジメント等）や自治体へのアドバイスなどの経験を積み重ねる。

現職では、グループ内各企業の特性を活かすことで、自治体の持続可能なまちづくりへ貢献できるPPP事業を追求しながら推進している。

Ⅱ 当社グループのご紹介

グループの力を結集し、ワンストップで空間の価値を高めます。

何もない空間に可能性を見つけ出す。

新たな価値をつくり出す。そして価値を高め、空間を成長させていく。

私たちスペースバリューホールディングスは、

土地開発から建設・運用・維持管理・リニューアルまで、さまざまな形で空間を成長させるプロ集団です。



●土地開発

全国の土地情報や出店情報を集め、これらをマッチングすることで、土地の価値を最大限に高めます。



●建設(設計・製造・施工)

限られた敷地を最大限に活用するシステム建築と立体駐車場の設計・製造・施工から、総合建設、土木工事までサポート。



●運営・運用

商業施設や駐車場（コインパーキング・駐輪場）の運用・運営を通じて、お客様に寄り添い、空間の価値を共有します。



●FM^(※)・維持管理

建物を最適な状態に保つだけでなく、空間の価値を高め続けることで地主様に利益を還元します。

※FM: ファシリティマネジメント



●リニューアル

老朽化した建物や時代のニーズに合わなくなった設備をリニューアル。新たな空間活用の可能性についてご提案します。

Ⅱ 当社グループのご紹介

土地開発

NBインベストメント



建設 (メーカー)

日成ビルド工業
システムハウスR&C



総合建設

NB建設
NB建設北関東
アーバン・スタッフ



運営・運用

NBパーキング



維持管理

NBマネジメント



国内

海外

- タイ
- SPACE VALUE (THAILAND)**
- シンガポール
- P-PARKING INTERNATIONAL**



SPACE VALUE HOLDINGS

Ⅲ 当社グループにおける官公庁実績



仮設校舎



保育園



体育館



公民館



仮設住宅



消防署



交番



立体駐車場



庁舎



水族館



病院



立体駐輪場

・・・その他多数の官公庁実績がございます。

IV 当社グループにおけるPPP事業実績

【玉野市学校給食センター】
 <PFI/BTO>
 発注者：玉野市(岡山県)



日成ビルド工業(株)
 (構成企業/建設)
 2022年完成予定

【公有地活用型 小松駅西立体駐車場】
 <BOT>
 発注者：小松市(石川県)



日成ビルド工業(株)
 (構成企業/建設)
 2022年完成予定

【名古屋市立大学病院駐車場整備】
 <BOT>
 発注者：公立大学法人名古屋市立大学



日成ビルド工業(株)
 (代表企業/建設)
 2022年完成予定

【東京医科歯科大学附属病院立体駐車場】
 <BOT>
 発注者：国立大学法人東京医科歯科大学



日成ビルド工業(株)
 (構成企業/建設)
 2013年完成

【多摩区役所生田出張所】
 <BT>
 発注者：川崎市(神奈川県)



株NB建設
 (代表企業/建設)
 2021年完成

【大阪国際空港周辺緑地(伊丹スカイパーク)】
 <指定管理>
 発注者：伊丹市(兵庫県)



株NBマネジメント
 (協力企業/維持管理)
 2020年開始

・・・この他にも、各種PPP事業の実績がございます。

V 民間事業者におけるサウンディングの位置付け

民間事業者における応募までのアクションプラン			サウンディングの位置付け
目的	アクション		
1 新規案件を知る	<ul style="list-style-type: none"> ●ポータルサイト等情報リソースからの収集 ●企業ネットワークによる共有 ●自治体からの相談・ヒアリング対応 ●国交省ブロックサウンディング参加 	★民間事業者が案件を知るための 有益な情報リソース	
2 関心ある案件の内容を知る	<ul style="list-style-type: none"> ●自治体訪問 ●事業発案段階のサウンディング参加 	★民間事業者が案件の内容を深く 知る機会	
3 自治体との関係構築	<ul style="list-style-type: none"> ●自治体との面談を重ねる 		
4 応募を視野に入れた情報収集	<ul style="list-style-type: none"> ●アドバイザーとの面談 ●実施方針検討段階のサウンディング参加 	★応募可否の検討材料を収集する 機会 ★応募できるための要望をリクエスト する機会	
5 応募に向けた準備	<ul style="list-style-type: none"> ●コンソーシアムの組成 ●プロポーザル戦略の検討 		
6 優れた提案を検討	<ul style="list-style-type: none"> ●自治体との良好な関係構築 		
7 入札公告の確認	<ul style="list-style-type: none"> ●説明会の参加 		
8 提案内容の確認	<ul style="list-style-type: none"> ●対話の参加 		
9 プロポーザル参加	<ul style="list-style-type: none"> ●応募・提案書提出 		

VI 民間事業者がサウンディングに期待する役割とギャップ

サウンディング 実施段階	自治体の期待	民間事業者の期待	想定されるギャップ
事業発案 基本計画策定 事業化検討	<ul style="list-style-type: none"> ● 関心の有無を知りたい。 ● 事業化の可能性を確認したい。 ● 参考となる事例を収集したい。 ● 予算化の基礎データを収集したい。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業方式・事業規模・整備運営内容・財政負担等における自治体の考え方を確認したい。 ● 自治体からの信頼を得たい。 	<p>事業内容の未確定要素が多過ぎるために、民間事業者として有効な意見を伝えることができない。</p>
実施方針策定	<ul style="list-style-type: none"> ● 応募の意思を確認したい。 ● 収支予測を含めた事業成立の可能性を確認したい。 ● 要求水準書に反映すべき内容を確認したい。 ● 事業の課題を把握したい。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 資格要件のリクエストにより、応募可能にしたい。 ● 要求水準のリクエストにより、事業性を見出したい、プロポーザルを優位に進めたい。 	<p>方針が硬直的なために、民間事業者として応募が難しくなる。</p>

VII サウンディングの意義や成果を高めるための姿勢

目的	姿勢	効果
民間事業者との良好な関係構築	営業活動の一環である意識を持って印象良化に努める。	PPP事業として協働していく本来的な効果を最大化するための基礎づくり
民間事業者から有益な意見を抽出	PPP事業とする意図を明確にする。	事業化に向けて必要な情報を収集
	事前調査票にて具体的な質問事項を設定する。	より具体的な回答や提案を導く ※次頁参照
民間事業者の応募障害を確認	リスク負担を整理する。	多くの応募を得るための課題や要件を整理
地元事業者の参画を促進	地元事業者とのマッチング機会を提供する。	地元事業者が加わるコンソーシアム組成の円滑化
民間事業者が検討を進めやすい環境を整える	関心のある事業者を共有化する。	合理的なコンソーシアム組成の円滑化
民間事業者の事業精査を促進する	開示可能な資料は全て開示する。	民間事業者の検討精度を高め、適切な予定価格を導く

VII <参照> 当社グループにおけるサウンディング提案書サンプル

A県 公有地活用事業

概要

事業概要: 公有地活用事業
 事業内容: 施設整備、運営管理
 事業期間: 10年
 事業開始年度: 令和5年度
 事業終了年度: 令和14年度

事業概要

事業名称: 〇〇公園
 事業内容: 公園施設整備、運営管理
 事業期間: 10年
 事業開始年度: 令和5年度
 事業終了年度: 令和14年度

事業概要

事業名称: 〇〇公園
 事業内容: 公園施設整備、運営管理
 事業期間: 10年
 事業開始年度: 令和5年度
 事業終了年度: 令和14年度

事業概要

事業名称: 〇〇公園
 事業内容: 公園施設整備、運営管理
 事業期間: 10年
 事業開始年度: 令和5年度
 事業終了年度: 令和14年度

事業概要

事業名称: 〇〇公園
 事業内容: 公園施設整備、運営管理
 事業期間: 10年
 事業開始年度: 令和5年度
 事業終了年度: 令和14年度

C市 公有地活用事業

SMART WELLNESS PARK
 公園施設整備事業

公園施設整備事業は、市民の健康増進と生活の質の向上を図ることを目的として実施します。公園内にウォーキングコース、ジョギングコース、サイクリングコースなどを整備し、市民が気軽に運動できる環境を整えます。

また、公園内に多目的広場やコミュニティセンターなどを整備し、市民が集い、交流できる場を提供します。さらに、公園内に自然観察コースや環境教育施設などを整備し、市民の自然環境への関心を高め、環境意識の向上を図ります。

B市 公有地活用事業

概要

事業概要: 公有地活用事業
 事業内容: 施設整備、運営管理
 事業期間: 10年
 事業開始年度: 令和5年度
 事業終了年度: 令和14年度

事業概要

事業名称: 〇〇公園
 事業内容: 公園施設整備、運営管理
 事業期間: 10年
 事業開始年度: 令和5年度
 事業終了年度: 令和14年度

事業概要

事業名称: 〇〇公園
 事業内容: 公園施設整備、運営管理
 事業期間: 10年
 事業開始年度: 令和5年度
 事業終了年度: 令和14年度

事業概要

事業名称: 〇〇公園
 事業内容: 公園施設整備、運営管理
 事業期間: 10年
 事業開始年度: 令和5年度
 事業終了年度: 令和14年度

事業概要

事業名称: 〇〇公園
 事業内容: 公園施設整備、運営管理
 事業期間: 10年
 事業開始年度: 令和5年度
 事業終了年度: 令和14年度

D市 Park-PFI事業

概要

事業概要: Park-PFI事業
 事業内容: 施設整備、運営管理
 事業期間: 10年
 事業開始年度: 令和5年度
 事業終了年度: 令和14年度

事業概要

事業名称: 〇〇公園
 事業内容: 公園施設整備、運営管理
 事業期間: 10年
 事業開始年度: 令和5年度
 事業終了年度: 令和14年度

事業概要

事業名称: 〇〇公園
 事業内容: 公園施設整備、運営管理
 事業期間: 10年
 事業開始年度: 令和5年度
 事業終了年度: 令和14年度

事業概要

事業名称: 〇〇公園
 事業内容: 公園施設整備、運営管理
 事業期間: 10年
 事業開始年度: 令和5年度
 事業終了年度: 令和14年度

事業概要

事業名称: 〇〇公園
 事業内容: 公園施設整備、運営管理
 事業期間: 10年
 事業開始年度: 令和5年度
 事業終了年度: 令和14年度

VIII サウンディングにおけるその他の留意事項

- ✓ 民間事業者として、限られた資料や条件の中で提案できる整備費や収支計画の精度には限界があることを踏まえ、**多角的な検討を重ねて適切な予定価格を設定**する。
- ✓ 民間事業者の楽観的な意見に流されることなく、意見を幅広く集約し、**より現実的な意見や提案を重視して検討を進める**ことで、不調を回避する。
- ✓ 結論ありきのVFM算定プロセスではなく、本来必要なコストを適切に検証した結果に基づいて積み上げ、**PPP事業とするべき事業のみを事業化**する。
- ✓ サウンディング後のフォローアップを怠らず、サウンディング参加事業者との継続的な関係を維持し、一社でも多い応募を実現するための**営業活動を推進**する。
- ✓ アドバイザーに放任するのではなく、**主体性を持って**民間事業者との良好な関係を構築する。
- ✓ インセンティブ型は、相当の必然性があれば参加するが、そうでない場合には、労力・時間等ハードルが高まるため民間事業者としては慎重となり、結果的に**幅広い提案を受け入れる機会を逸する**可能性がある。

IX ご相談窓口

事業発案段階より自治体様からのご相談に対応させていただきます。
お気軽にお問い合わせください。



株式会社スペースバリューホールディングス PPP事業推進室

〒105-0014 東京都港区芝3-4-12
TEL (03) 5439-6070

担当： 岡 久