

現在進行中の改革事例のご紹介



流山市長 井崎 義治



流山市における 現在進行中の改革事例

- (1) 2つのPPPによる
第二世代の公共FM
- (2) 流山おおたかの森駅前
市有地活用事業

(1) 2つのPPPによる 第二世代の公共FM



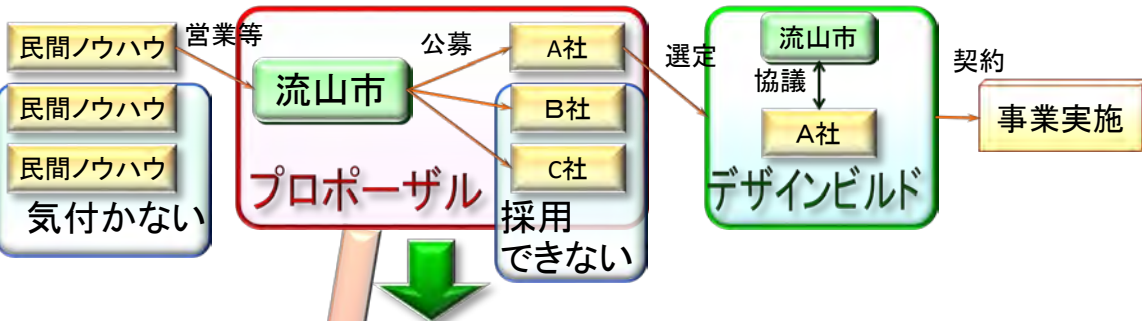
(1) FM施策の事業者提案制度



・流山市のFMは「2つのPPP※」により先進自治体の事例をアレンジして積極実践

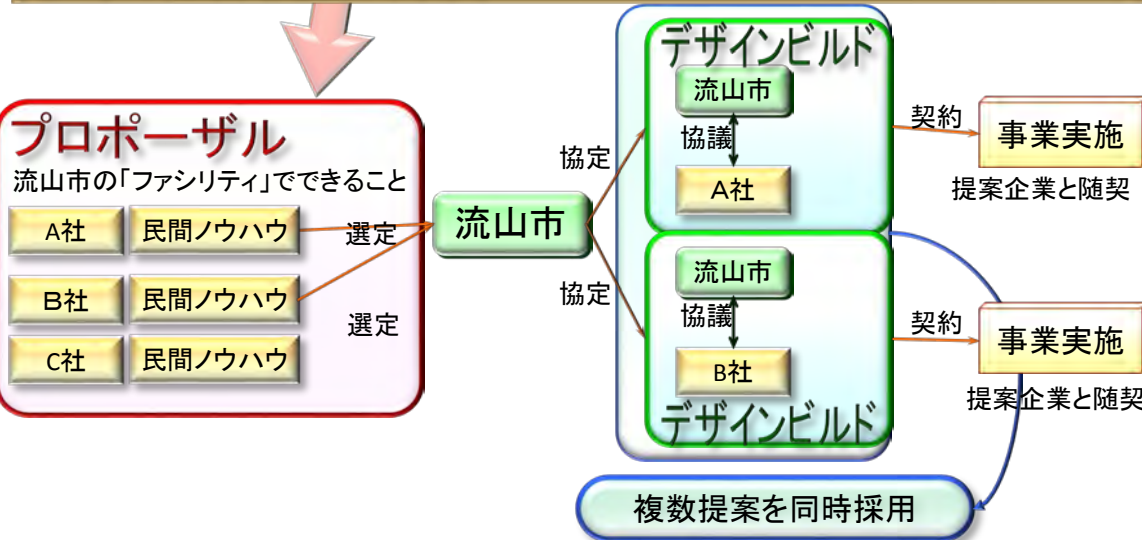
⇒民間提案を基に複数のFM施策を実施

●通常のFM(民間提案型)



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

●事業者提案制度



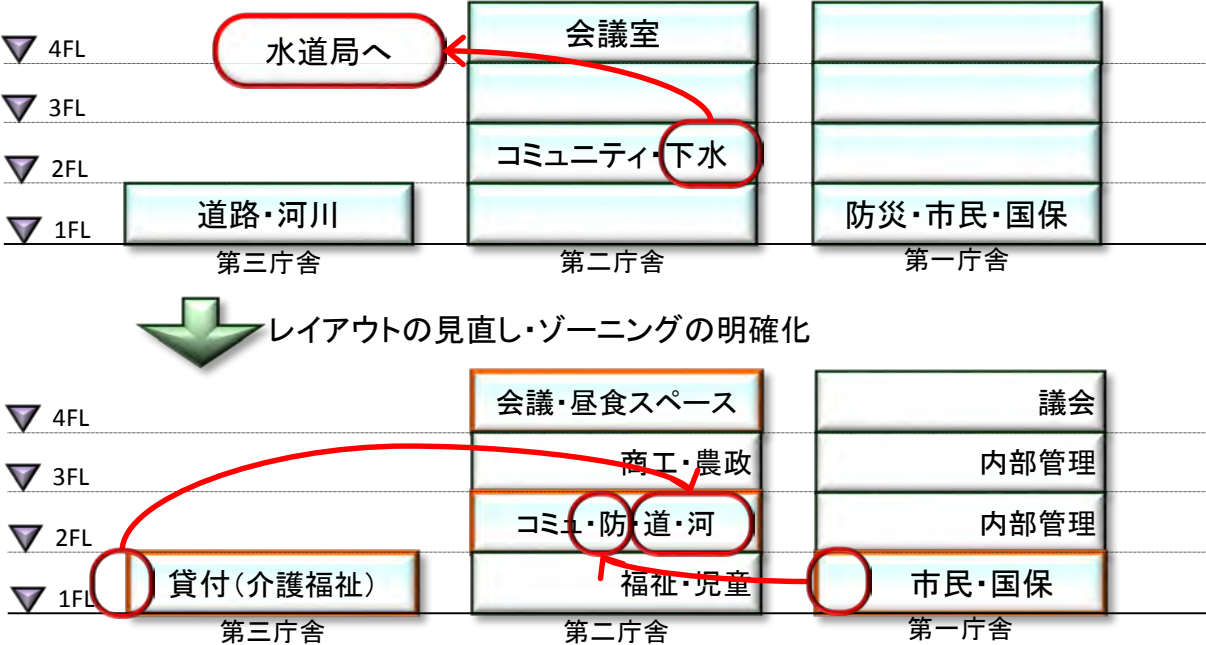
市のメリット	事業者メリット
<ul style="list-style-type: none"> ・広範・効率的FM ・積極的な民間活用 ・事務コスト低減 	<ul style="list-style-type: none"> ・自社ノウハウの活用 ・自由度の高い提案 ・自社提案による報酬



随意契約の保証により自由度の高い民間提案を公募・全庁一丸体制による協議で事業化

(2)ゼロ予算・民間ノウハウによる窓口環境の快適化

現在進行中の改革事例
 (1) 2つのPPPによる第二世代の公共FM



●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<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

市民の方々から納付して
 いただく税金はできるだけ
 「直接」の市民サービスへ

余剰空間の民間貸付により資金を調達し、イニシャルコストゼロで窓口環境を快適化

(3) 窓口環境の快適化について(改修前と改修後)

現在進行中の改革事例

(1) 2つのPPPによる第二世代の公共FM

●改修前



●改修後



レイアウト・アンケート・文書量等を分析し、抽出された課題を長所に変える環境の快適化

(4)事業化提案制度の協議対象案件一覧

現在進行中の改革事例

(1) 2つのPPPによる第二世代の公共FM

●協議対象案件の提案名と提案代表事業者

- ・イニシャルコストゼロの窓口環境快適化(大成有楽不動産)
- ・市営住宅管理業務の民間委託(大成有楽不動産)
- ・おおたかの森小・中学校での施工マネジメント(明豊ファシリティワークス)
大規模建設工事の現場における民間事業者によるコスト管理
- ・小中学校等での屋根貸太陽光(京和ガス)
- ・自由通路高架下の未利用地での防災カフェ(チームおおたかの森)
地域のNPOが災害時の防災拠点整備、平常時はカフェ・コミュニティスペース
- ・未利用地貸付による防災備蓄倉庫整備(三井住友建設)
- ・市街化調整区域内の未利用地での太陽光(京和住設)

民間事業者の創意工夫による多様な提案を協議対象案件に採択、事業化

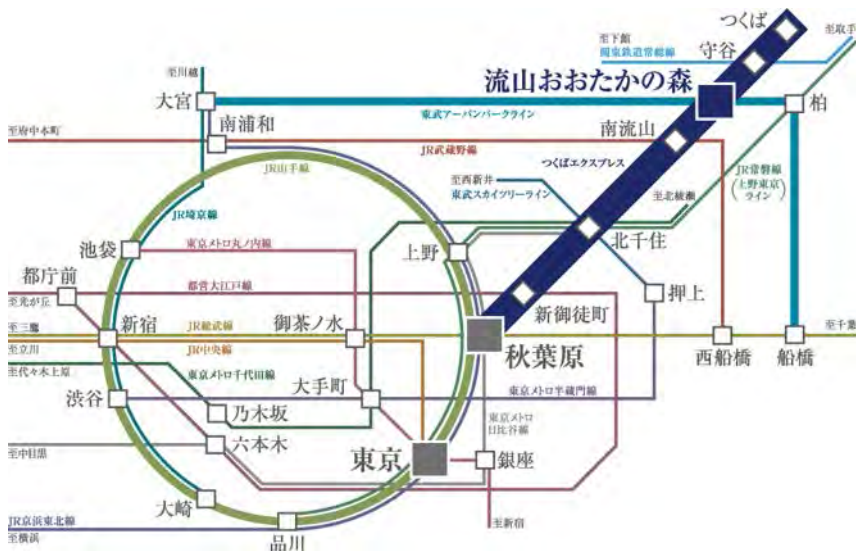
(2) 流山おおたかの森駅前 市有地活用事業



① 流山おおたかの森駅について

『つくばエクスプレスの交流拠点』

～東武アーバンパークラインとの結節点～



出典 : <http://wellith.jp/ootaka/access/index.html>

■ つくばエクスプレス(TX)利用

秋葉原駅から 25分

つくば駅から 19分

1日平均乗者人員(平成27年12月)

1位: 秋葉原(60,700人)

2位: 北千住(43,100人)

3位: 流山おおたかの森(32,000人)

4位: 南流山(31,800人)

■ 東武アーバンパークライン利用

柏駅から 5分

② 駅前市有地について

- ・ 流山おおたかの森駅の北口に直結
- ・ UR都市再生機構が施行する区画整理事業地内
- ・ 平成28年3月に流山市へ引渡し予定



敷地面積：10,145m²

地域地区：商業地域

建蔽率：80%

容積率：400%

③ 事業の目的・内容・方針

■ 事業の目的

流山市の新拠点にふさわしい交流空間を形成すること

■ 整備内容

市民からの要望の強い **音楽ホール**、
旅券発給機能も備えた **市役所の
出張所**、**シティホテル** 等から
なる **複合施設** を整備

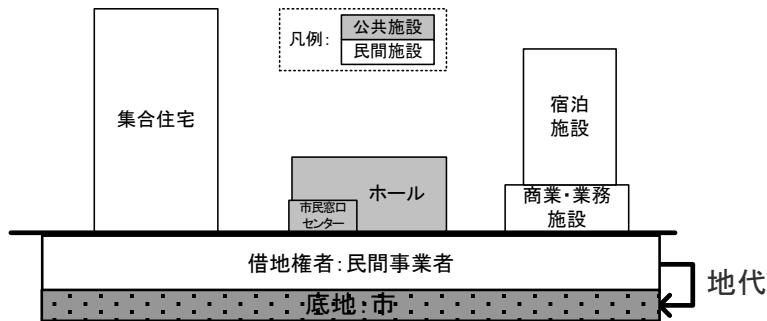
■ 取組方針

民間活力を利用して、施設整備
にあたっては、**市の財政負担**を
発生させない。

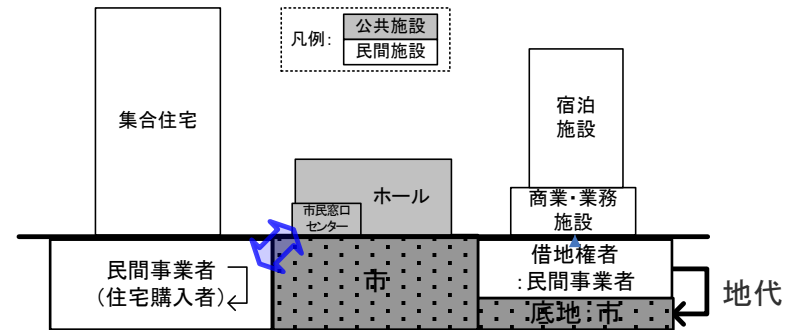


④ 市の財政負担を伴わない事業スキームの検討

定期借地権方式における
施設構成イメージ



等価交換方式 + 定期借地権
方式における施設構成イメージ



当該事業に関心のある複数の企業との意見交換を基に
市の財政負担を伴わない事業スキームとして上記の2パターンを設定

⑤ 事業の実現性を高めるための工夫

■ 事業者との直接対話の実施

- ・「実施方針」公表時に16社、「募集要項」公表時に13社

■ ホテル用地の地代の減免※

- ・シティホテル（バンケット付） ⇒10年間 100%
- ・ビジネスホテル（バンケットなし） ⇒10年間 50%

※地方自治法第96条に基づく議会の議決を要する

■ 事業スキームの選択制

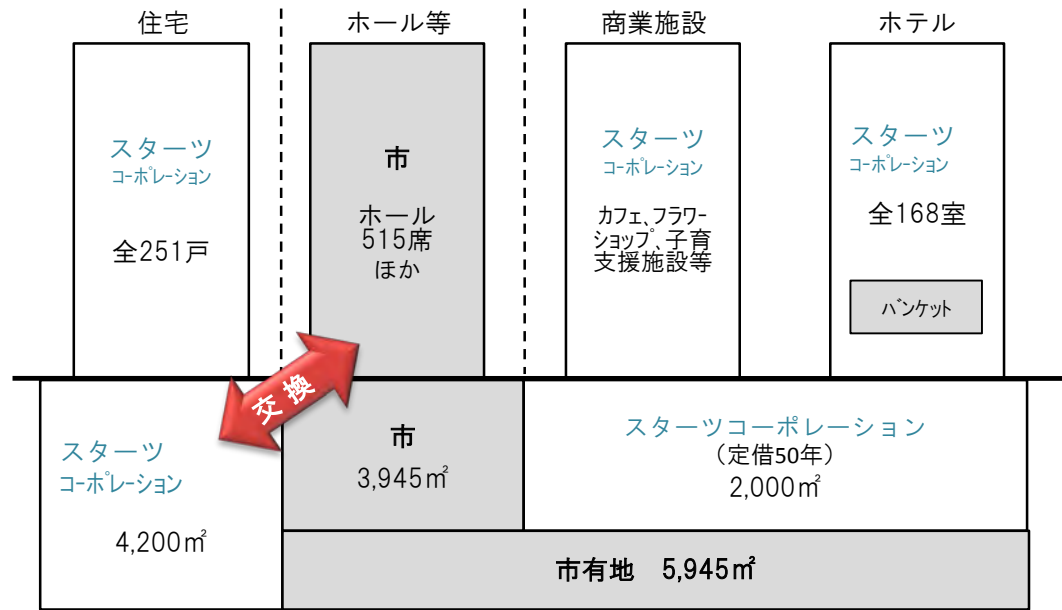
- ・「定期借地権方式」又は「等価交換+定期借地権方式」のどちらかを選択

⑥ 優先交渉権者

代表企業：スターツコーポレーション株式会社

公共施設の設計：大成建設株式会社

公共施設の建設：大成建設株式会社



⑦ 採択した事業スキームがもたらす財政効果

■ 公共施設整備に係るイニシャルコストが発生しない

事業者が建設した公共施設（音楽ホール、市役所の出張所）と等価となる市有地（4,200㎡）を交換する。

■ 市有地を活用した歳入確保

ホテル、商業施設部分の土地（2,000㎡）は、50年間の定期借地権を設定し、市は事業者から地代（約1,460万円/年）を徴収する。

■ 民間施設整備による歳入確保

集合住宅の土地と建物に係る固定資産税と都市計画税、ホテルと商業施設の建物に係る固定資産税と都市計画税が歳入として確保できる。

平成31年春完成予定 (集合住宅は平成31年秋完成予定)

