

5. マーケットサウンディングについて

5-1 マーケットサウンディングについて

【サウンディングの主旨と進め方】

(1) マーケットサウンディングの主旨

- 実施可能な幅広い事業アイデア、民間の参画意向などを、検討の早い段階で対話を通じて、市場性の有無を把握する。
- 行政課題等を提示して対話することにより、課題の解決に向けた民間事業者のノウハウを活かした検討を行うことが可能となる。

(2) マーケットサウンディングの進め方

- 第1次、第2次の2段階におけるマーケットサウンディング

民間参入可能性検討

第1次マーケットサウンディング

- ・個別企業ヒアリングを実施
- ・前段の調査分析結果を活用

第2次マーケットサウンディング

- ・公募型マーケットサウンディングを実施
- ・町の考える課題を提示し提案を募集

施設統廃合・複合化、町有地活用の提案

シンボル事業の抽出

5-1 マーケットサウンディングについて

【第1次マーケットサウンディング】

(1) 目的

- 本事業において、官民連携による施設整備の可能性を調査するため、本事業に係る事業者の参入意欲、参入条件等の意向等を明らかにするとともに、対象地のポテンシャルについて確認を行う。

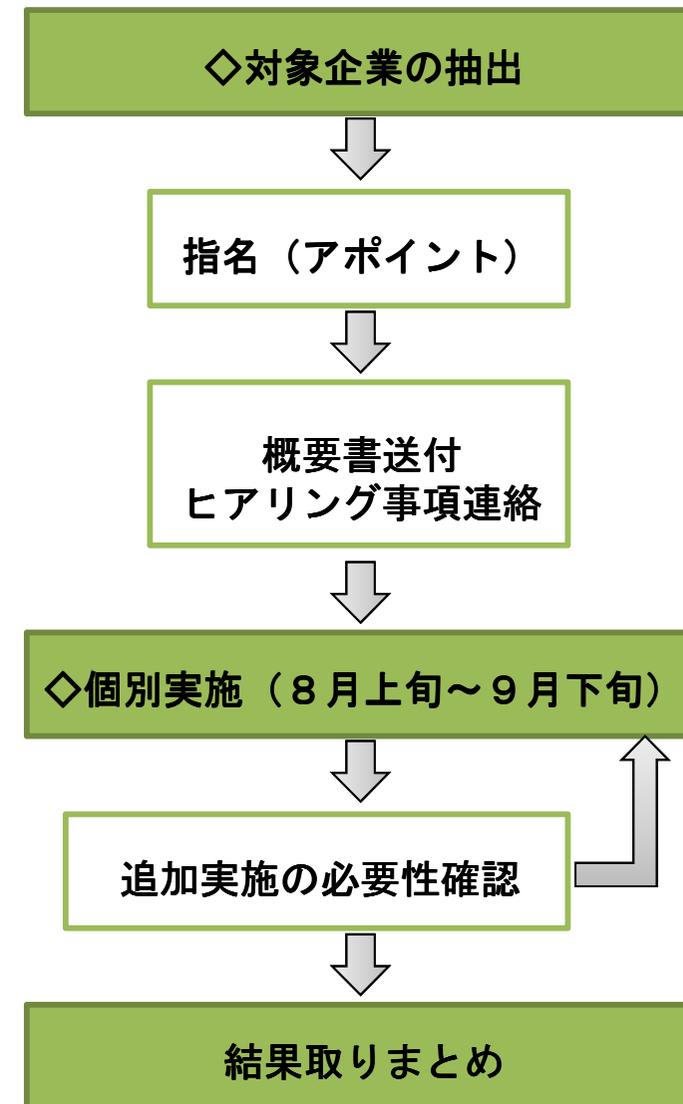
(2) 第一次MSの実施方法

- 対象企業に対し、概要書、ヒアリング事項を事前に連絡し確認いただいた後に、対面でのヒアリングにより調査を行なう。

(3) 対象企業の考え方

- 周辺自治体で活動している地元関連企業に対してヒアリングを行うことで、地域性に則した現実的な意見や、提案を聴取する。
- 複数の複合的な開発実績をもつデベロッパー企業に対してヒアリングを行い、多様な機能導入への可能性に関し、意見や提案を聴取する。

(4) 実施のフロー



5-1 マーケットサウンディングについて

対象企業（実施後修正）

		業種	代表的な企業
地元周辺企業		・ 建設、開発、商業	亀井工業ホールディングス、門倉組・湘南ミサワホーム不動産、大洋建設、大和地所、住商アーバン開発
複合開発		・ デベロッパー ・ 建設	三井不動産、三菱地所、住友不動産、スターツコーポレーション、大和リース、オリックス、東急電鉄 清水建設、鹿島建設、大成建設、大林組、竹中工務店
機能別民間企業	居住	・ マンションデベ	野村不動産、東急不動産、大和ハウス工業、長谷工コーポレーション
	商業	・ 商業事業者	イオン株式会社、伊勢丹ホールディングス、コープ、コストコ、カインズ、LIXILビバ
	保育学習	・ 子育て支援施設 ・ 学習塾	学研、ベネッセグループ、ボーネルンドSTEP、湘南ゼミナール
	運動	・ スポーツクラブ	コナミ、セントラルスポーツ、ミズノ、アシックス、ディップ
	観光	・ 宿泊 ・ 交通	JTB、西武グループ、R.project、東急ホテルズ、星野リゾート、ウィラーアライアンス
	福祉	・ 福祉施設	ベネッセスタイルケア、メッセージ、ニチイ学館
	産業	・ 農業、水産業	J A等の地元関連企業
	-	その他	J R東日本、湘南ベルマーレ

(5) 第1次マーケットサウンディングの主な質問項目と質問内容

項目	質問内容
①施設に関して	公共施設の民間活用 ⇒活用されていない場所の有効活用 ⇒町民へのサービス向上と経費削減の実現 駅周辺施設の活用可能性(正泉寺跡地含む) 公共施設のポテンシャル 具体的な活用アイデア
②町有地に関して	①東大果樹園跡地の敷地ポテンシャルと活用アイデア ②国立小児病院跡地の敷地ポテンシャルと活用アイデア
③その他	・参画意欲 ・事業参画の条件(ソフトに関して、ハードに関して、スキームに関して)

公民連携とは？

行政と民間事業者が協力して住民に行政サービスを提供すること。
 行政サービスに民間のノウハウや資金を活かすことで、サービスの向上や経済の活性化、事業の効率化、コスト縮減、新たな財源の確保等の効果を期待できる。
 民間事業者にとっては、長期的な安定収入が見込めるメリットがある。

手法例	概要	民間の役割		
		管理運営	施設整備	資金調達
指定管理者制度	公共施設の管理を民間事業者等に委託	○		
PFI	資金調達から施設整備、管理運営まで民間主導で実施する。	○	○	○
オープン リノベーション	民間のアイデアを活用し公共施設を改修、新たな価値を付加し、地域の活性化に寄与させる。	○	○	○
PRE	民間の資金、アイデアを活用して公的不動産を有効活用し、地域の活性化に寄与させる。	○	○	○
ネーミングライツ	公共施設等の愛称を命名する権利を民間団体に与え、その代り、民間団体に相応の対価を得て、施設の管理費等に充当する。			○

5-2 民間参入の事例

1. PRE活用調査

調査の切り口	<ol style="list-style-type: none"> 1. 都心部以外の自治体で実施された事業であること 2. PRE前が、町にある公共施設が有する機能と同等の機能であったこと 3. 町で成立する可能性のある手法を用いていること
--------	---

	プロジェクト名称	自治体	手法	発揮されたと思われる効果
調査した事例	高浜市本庁舎整備	愛知県高浜市	リース方式 (建物賃貸借)	<ul style="list-style-type: none"> • 財政の平準化 • 平準化により浮いた予算を別公共施設の整備に充当
	白浜フローラルホール／保健福祉施設「はまゆう」	千葉県南房総市	土地及び建物の無償貸付け	<ul style="list-style-type: none"> • これまで約2500万円要していた維持経費がゼロに • 合宿利用者による経済効果の発現

2. オープンリノベーション調査

調査の切り口	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公共施設オープン・リノベーションマッチングコンペティション(総務省、H27)の採択プロジェクトであること 2. 都心部以外の自治体で実施された事業であること 3. 一般的な自治体が有する機能と関連していること
--------	---

	プロジェクト名称	自治体	施設分類	発揮されたと思われる効果
調査した事例	ますだ庁舎図書館(仮)	秋田県横手市	庁舎	<ul style="list-style-type: none"> • 放課後の子どもの居場所を作り世代を越えて交流する学び遊べる拠点化 • 地理的な改善による徒歩でのアクセス確保
	スポーツを核とした人と地域を育むコミュニティスペース	茨城県境町	社会教育施設	<ul style="list-style-type: none"> • 点在していた施設の複合化による機能強化 • 全体を統一的なデザインとしたことによる施設価値の向上

5-2 民間参入の事例

PRE① 高浜市本庁舎整備 (愛知県高浜市)

市庁舎の耐震性能不足、老朽化への対応のため、新庁舎の整備が必要となった。一方、厳しい財政状況を踏まえ、民間の資金・ノウハウを活用する必要があった。

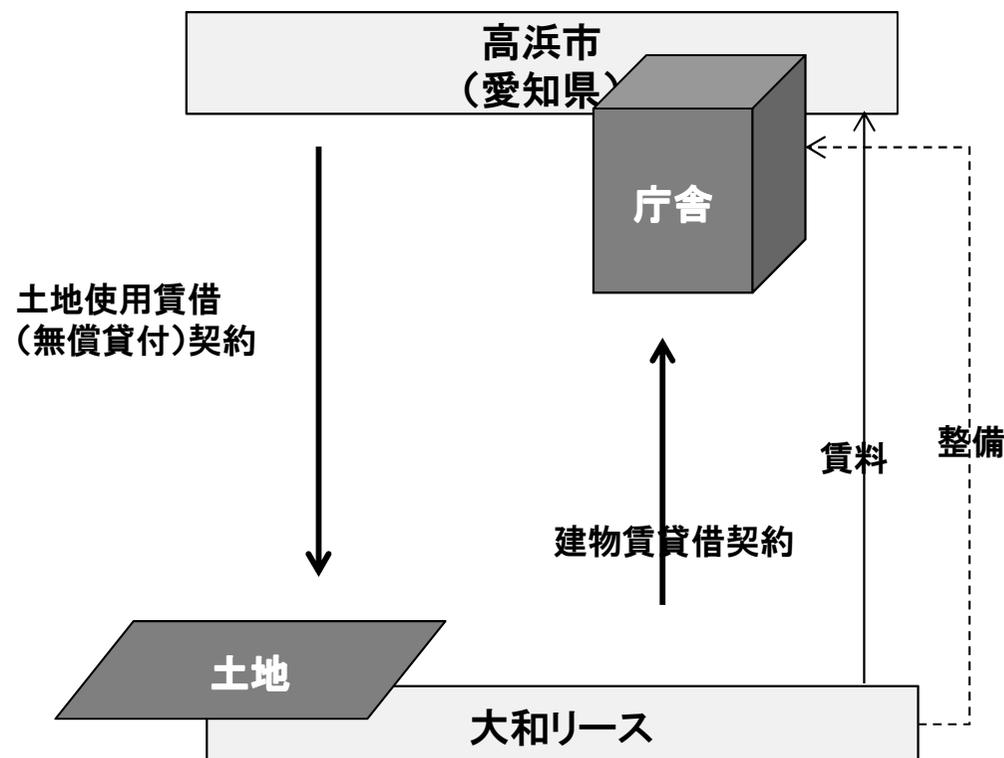
以上を鑑み、リース方式を採用することとし、これにより財政負担の平準化を果たした。

イメージ



【出典】大和リースHP

スキーム図



【出典】不動産証券化手法等による公的不動産(PRE)の活用のあり方に関する第二回検討会資料に基づき日本総研が作成

5-2 民間参入の事例

PRE② 白浜フローラルホール／保健福祉施設「はまゆう」（千葉県南房総市）

白浜フローラルホールは約20年前に整備された市営音楽ホールである。年間約2500万円の維持管理費の負担を減らすべく、市は、同ホールに隣接する保険福祉施設「はまゆう」も含めて、民間による有効活用案を募集。

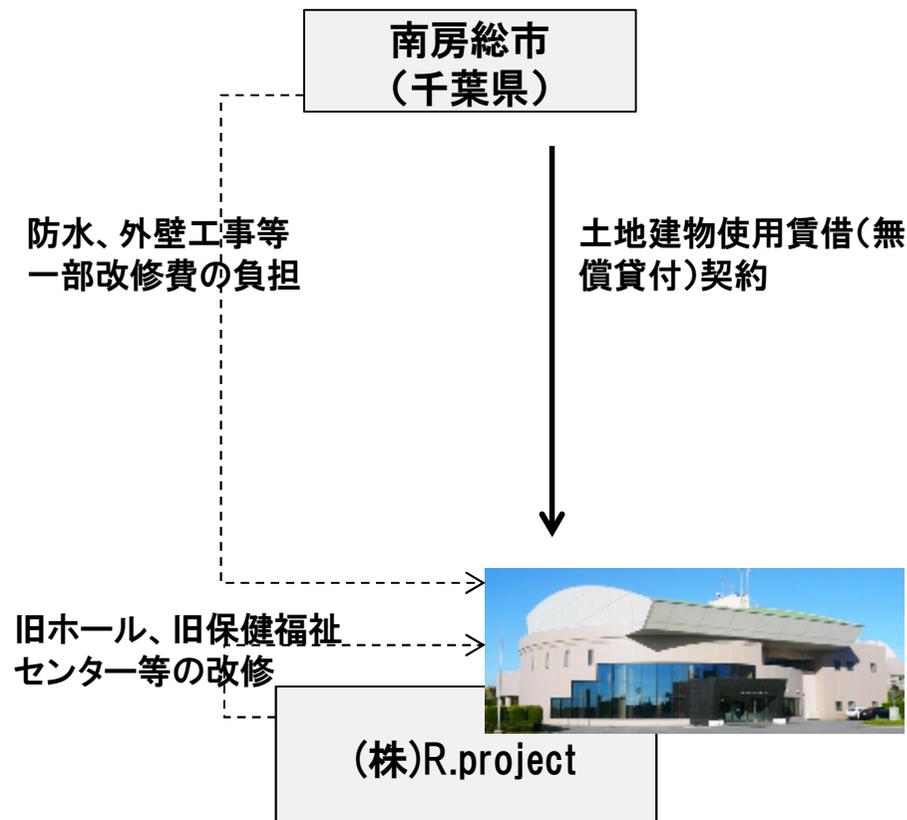
数年間応募がなかった状況を経て、R.projectが合宿所としてのリニューアルを提案し、採択された。今月のオープンを目指し準備を進めている。

リニューアルイメージ



【出典】R.project HP

スキーム図

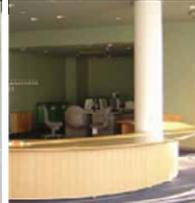


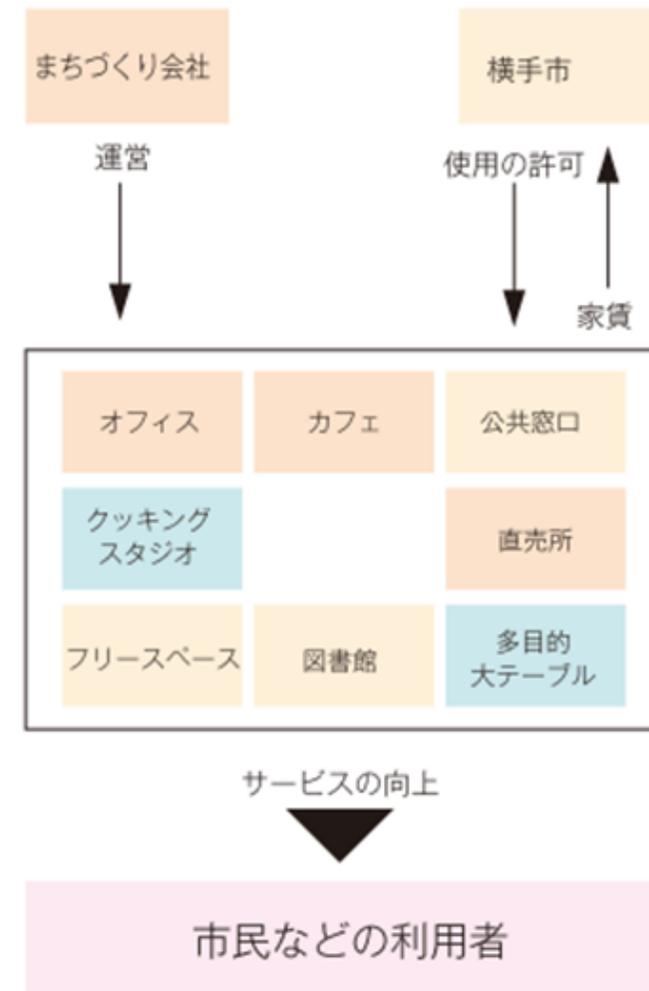
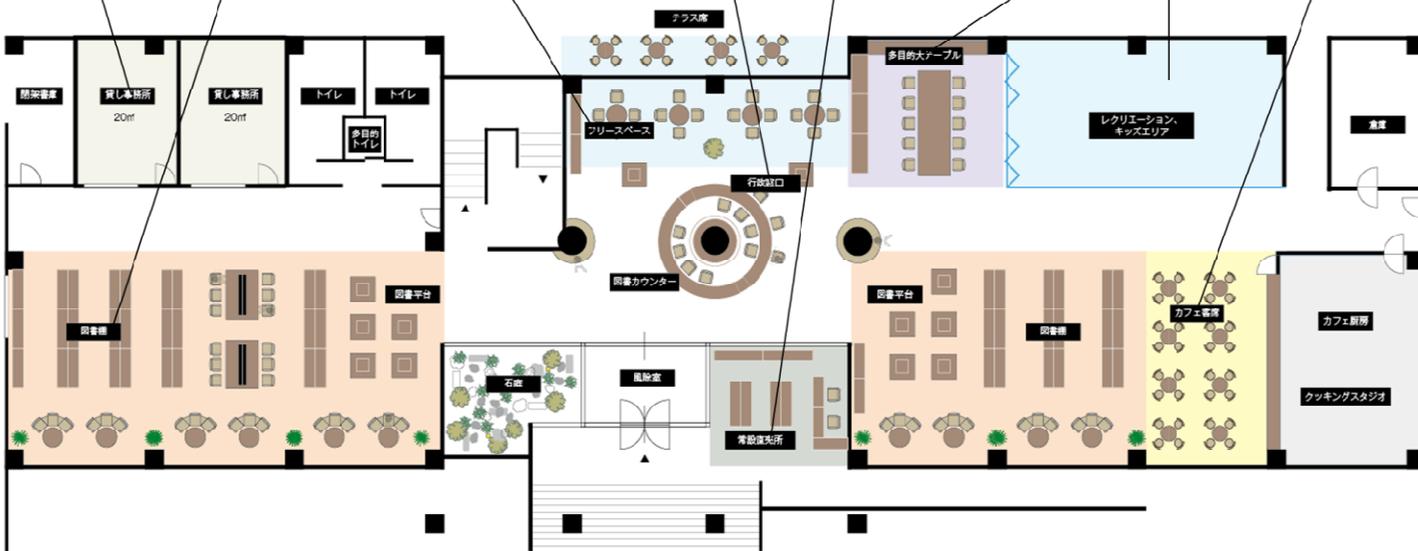
【出典】各種資料に基づき日本総研が作成

5-2 民間参入の事例

オープンリノベーション① まずだ庁舎図書館（仮）（秋田県横手市）

増田庁舎(合併前の旧増田町役場。小学校に隣接)の1階に手狭になっていた図書館を移転し、リースペース、カフェ、レンタルオフィス等を併設した一体的な施設として子供を中心に世代を超えて集えるスペースとし、内装は伝統的な意匠を活かしたデザインとする（H25重伝建地区指定）、管理運営には地域の住民団体が参画。

<p>貸し事務所</p> <p>レンタルオフィスを4部屋用意している。起業を目指す方や、起業間のない方、NPO団体の事務所などの入居を見込む。</p>	<p>図書棚</p> <p>通常の棚と、平台を用意し、図書館や地域の方々のからのおすすめ展開する。</p>	<p>リースペース</p> <p>学生や、カフェ、図書館利用者など自由に利用できる。</p>	<p>行政窓口</p> <p>エントランス正面に丸型カウンターを設置し、図書カウンターと、簡易行政窓口を設置する。</p>	<p>常設直売所</p> <p>無人直売所を設置する。</p>	<p>多目的大テーブル レクリエーションエリア</p> <p>ワークショップや、カルチャースクールに活用できるよう、大テーブルを設置する。また、柔らかい床を備え、高齢者の体力作りや、子供の遊び場として使用。</p>	<p>カフェ客席</p> <p>日替わり、週替わりで運営者が変わるカフェを展開。地元の主婦たちが作るランチが提供される。キッチンを広めに取り、クッキングスタジオとして利用可能。</p>
						

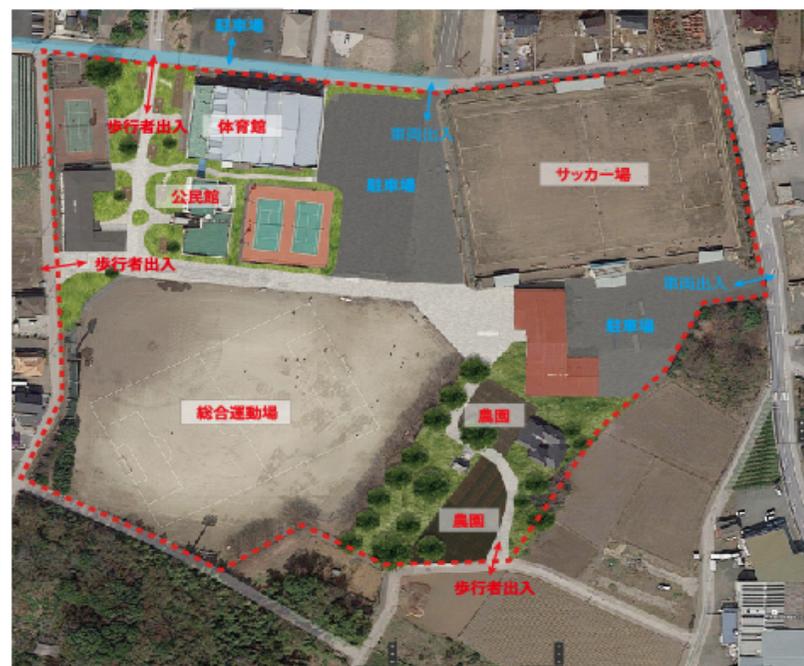
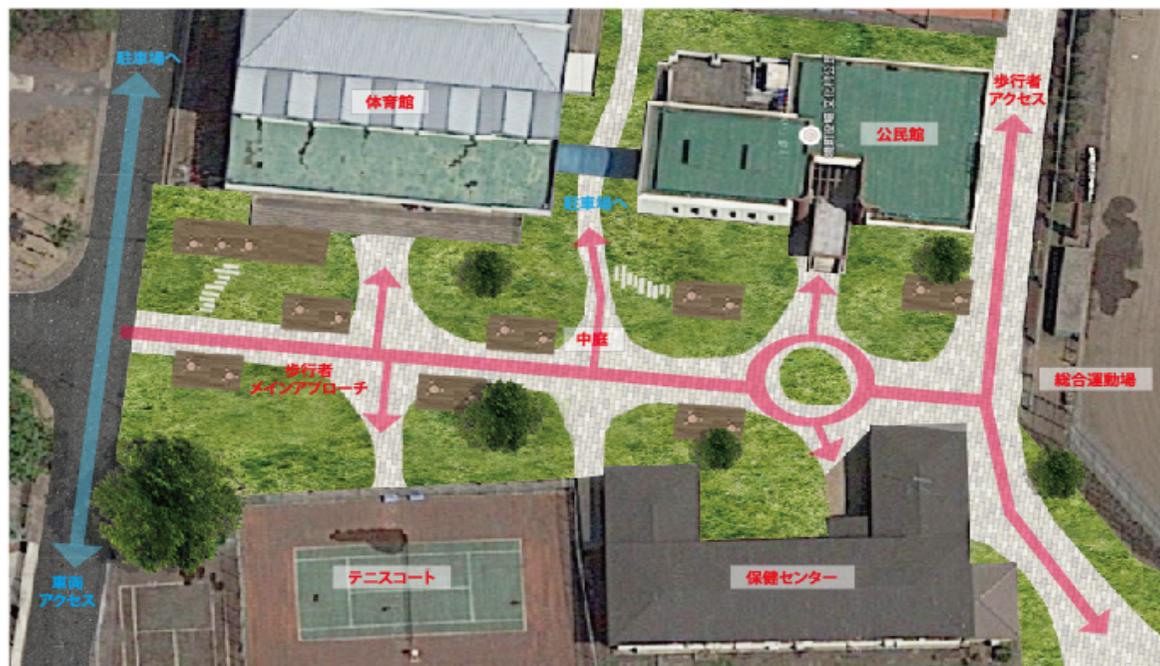


【出典】総務省オープンリノベーションコンペに基づき日本総研が作成

5-2 民間参入の事例

オープンリノベーション② スポーツを核とした人と地域を育む コミュニティスペース（茨城県境町）

体育館・公民館・保健センター・運動場・農園からなる施設一団を、スペシャルな体験を提供するスポーツ&カルチャーコンプレックスにリノベーション。ここでしか得られない特別な一日を求めて地域内外の人が訪れる、体験の場として再生を目指している。



■近隣住民や来館者が憩う、まちの庭

樹木や花が溢れる中庭です。誰もが利用できる地域の公園のような集いの庭となります。



■自然光の中でスポーツを楽しむ体育館

エコなアイデアを盛り込んでリノベーションされた体育館で、本格的なスポーツを学べます。



■思いっきり体を動かせる人工芝のグラウンド

快適に整備された広大なグラウンドで思う存分体を動かし、伸び伸びとスポーツを学びます。



■ワークショップ・知育の為の公民館

知的教育が行われる公民館。大人も子供も満足する学びが得られる最先端の設備を整えます。

