

官民連携事業による複数公共施設の包括マネジメントの効果検討業務【概要版】

1. 業務の目的

包括マネジメント方式(同一または複数の管理者が、複数の公共施設の整備・管理運営を同一の民間事業者へ一括して委ねる方式)の有効性を確認するため、複数施設の包括委託と個別発注の比較、一部の収益性のある施設からの収入を含めて運営を行う官民連携事業の効果等に関する検討を行う。

2. 業務の内容

- ①包括マネジメント型官民連携事業の体系化を行ったうえで、国内外の事例収集をもとに、包括マネジメント方式全体に共通のメリット、個別の類型ごとのメリットの整理を行う。
- ②東京都多摩市における公共施設(自転車駐車場、道路、公園、駅周辺の公共施設等)の有効活用事業をケーススタディとして、包括マネジメント方式の導入効果を検討するとともに、未利用地の有効活用手法について調査を行う。
- ③上記調査をもとに包括マネジメント方式のメリット・デメリットを整理し、包括マネジメント型官民連携事業を実施する場合の課題、留意事項等を取りまとめる。

報告書目次

I. 本業務の概要

1. 業務の目的
2. 業務の内容
3. 業務フロー

II. 包括マネジメント型官民連携事業の整理

1. 包括マネジメント方式の意義
2. 包括マネジメント方式の類型及び特徴
3. 包括マネジメント方式の導入事例

III. ケーススタディの実施(多摩市)

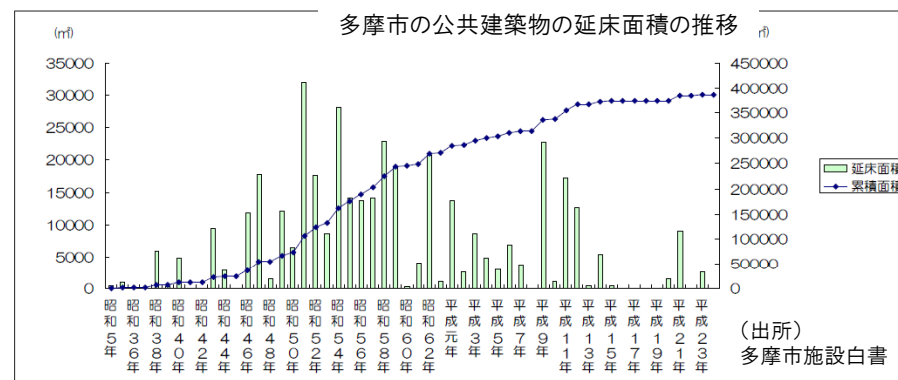
1. 対象事業の整理
2. 包括マネジメント方式のパターン及び効果
3. 未利用地の有効活用手法の可能性

IV. 効率的な運用手法の検討

1. 包括マネジメント方式を導入する際の課題、留意事項等

ケーススタディ概要 (東京都多摩市の公共施設の有効活用事業)

- ・ニュータウン開発によって急速に人口が増加したが、今後、急激に高齢化が進み、将来にわたって税収の減少が想定される中では、公共施設の総量を抑制する必要がある。
- ・その一方で、利用者負担の公平性の推進、施設の潜在機能を最大限発揮する活用を通じて、安定的で良好なサービスを提供することが課題となる。



3. 検討結果概要

II. 包括マネジメント型官民連携事業の整理

包括マネジメント方式の類型及び特徴	全体共通のメリット	人員配置の効率化、一括発注によるコスト削減、発注手続きやモニタリングの省力化、案件規模の拡大、応札コストの低減
	個別の類型ごとのメリット	同種施設の場合：接客サービス等の人員配置、勤務シフトの一本化、一般管理費の削減、サービス水準の統一や利用者窓口の一本化 複数種類の施設の場合：付加的サービスのさらなる充実、地区全体の活性化への寄与 収益施設・事業を含む場合：民間の収益の一部を公共サービスの費用に充当、収益機会の拡大によるインセンティブ確保 施設整備を含む場合：コスト削減の規模拡大

III. ケーススタディの結果(多摩市)

対象事業の整理	<p>聖蹟桜ヶ丘駅周辺地区、永山駅周辺地区、多摩センター駅周辺地区、唐木田駅周辺地区、の4地区を対象に設定</p> <p>【対象地区の位置】</p>  <p>(施設構成：出張所、公民館、コミュニティセンター、複合文化施設、福祉施設、図書館、公園、駐輪場、ペDESTリアンデッキ等)</p>	<p>包括マネジメント方式のパターン及び効果</p> <p>①民間に管理を任せした場合の効率化 直営または非公募の施設における効率化の可能性を試算</p> <p>②包括によるコスト削減効果 一般管理費の削減、外注費の削減、管理人件費の削減、機器購入費の削減、収益事業における超過収益還元を試算</p> <p>③包括によるサービス水準の向上効果 民間事業者の意向聴取結果を踏まえ、公共施設間の相乗効果の発揮可能性を試算</p>	<p>指定管理者導入効果 ▲5.3%</p> <p>一般管理費削減効果 ▲2.3%</p> <p>外注費削減効果 ▲0.2%</p> <p>管理責任者削減効果 ▲0.6%</p> <p>利益還元効果 ▲0.1%</p> <p>【聖蹟桜ヶ丘駅周辺地区における効果の試算例】</p> <p>包括マネジメント効果合計 ▲3.2%</p>
	<p>未利用地の有効活用の可能性</p>	<p>聖蹟桜ヶ丘駅前臨時駐輪場、都市廃棄物管路施設跡地(鶴牧倉庫)、の2敷地を対象に設定し、想定される用途のイメージ、事業スキームの考え方(土地売却方式／借地権方式／PFI方式)を整理し、メリット・デメリットを分析</p>	

IV. 効率的な運用手法の検討

包括マネジメント方式全体に共通の課題、留意事項等	地域経済への配慮	案件規模の拡大を図る施設・事業と、従前の発注方式を維持する施設・事業に区分する等の制度運用
	施設自体の必要性の判断	包括マネジメント方式の前提あるいは長期の取り組みとして、全庁レベルでの公的不動産の所有・利用形態の適正化を目標とした、PRE(Public Real Estate)戦略の策定・実行
	VFMの算定手順の考え方	PSC(Public Sector Comparator)／単体LCC(Life Cycle Cost)／包括LCCの定量的な比較
個別の類型ごとの課題、留意事項等	同種施設の場合	行政区域内の同種施設を複数ブロックに分割したうえで事業者間のサービスを競わせる方法等の検討
	複数種類の施設の場合	事業者選定のあり方、設置管理条例の一本化の可否、庁内の権限及び事務分掌の見直し等の検討
	収益施設・事業を含む場合	民間収益施設との併設、計画を上回る収益が生み出された場合における超過収益の取り扱い等の検討
	施設整備(大規模改修)	大規模改修工事の発注形態の考え方(包括マネジメントの事業範囲に含むか、別途発注とするか等)の検討