

導入が加速する官民連携事業

案件を獲得するための事業計画のポイント・企画書作成実務を詳解!

指定管理者制度・PFIの 事業計画作成と運営実態資料集



付録 事業計画書(提案書5件)

著者 第2編 山崎隆司 クラブサクセスジャパン株式会社 代表取締役 CEO

2023年1月16日発行

●A4判/縦型●106頁●定価99,000円(本体90,000円)

印象に残るアイデア、
キラーコンテンツ
考案のための具体例

本書の特徴

- 1 営業活動から戦略立案、企画提案、収益化策まで、受注のためのポイントとテクニックが習得可能
- 2 案件連続受注の筆者が事例を踏まえて詳解し、事業計画書の作成が具体的に理解できる。コンセッション方式となる「有明アリーナ」の戦略もわかる
- 3 PFI、指定管理者制度の活用事例により、経緯、提案内容、官民連携の留意点や体制など事業の実態が把握できる
- 4 選定された事業計画書(提案書)5件の全頁を初公開。作成イメージが湧く ※SAGAサンライズパークのみ非公開か所あり

発刊の狙い

地方自治法の一部改正によって2003年9月に開始された「指定管理者制度」の導入施設数は7万7,500件(2021年4月)となり、また、1999年9月に施行された「PFI法」の実施数は875件(2021年3月)となりました。

コロナ禍による自治体の財政難もあって、いまや公共施設の開発・整備・運営について民間活力導入を進める状況は加速しており、民間企業にとっては絶好の事業機会といえます。

そこで本書では、具体例を踏まえて、営業活動から

戦略立案、事業計画書(提案書)作成のポイント、テクニックまで、案件獲得のための手法を実務的に詳解、収益化や、運営の課題と解決策にも言及いたします。さらに、政府が導入を推進しているコンセッション(公共施設等運営)事業のスポーツ施設初の事例「有明アリーナ」の事業計画に加えて、すでに供用を開始している事例の運営実態まで探ってまいります。

官民連携事業への参入をご検討のデベロッパー、建設会社、スポーツ施設、集客施設、金融機関など広く関連事業者の皆様にご購入をお勧めいたします。

執筆

第2編 山崎隆司 クラブサクセスジャパン株式会社 代表取締役 CEO

100か所以上のPPP・PFI・コンセッション事業に応募し、2017年から、武蔵野の森総合スポーツプラザ、横浜市文化体育館、有明アリーナ、出島、SAGAサンライズパーク、伊賀市忍者回廊と連続で受注する。事業計画書のキラーコンテンツ立案からコンソーシアムマッチングまでを行い、生涯コンペ勝率は50%を誇る。アリーナスポーツ協議会(ASC)の設立に参画。策定に参画した【アリーナ標準】がBリーグ・エントリー基準に採用され、全国での1万席アリーナ建設のきっかけとなった。2015年から、スポーツ業界の総合展示会「SPORTEC」でパブリックビジネス普及のためのセミナーを毎年講演、2017年「多目的アリーナの開発・運営計画資料集」(共著・総合ユニコム)を執筆、現在、業界誌「フィットネスビジネス」(クラブビジネスジャパン)で「PPP/PFI 公共施設運営」を連載中。

第1編 官民連携事業(PPP/PFI)の展開と展望

1. 官民連携事業(PPP/PFI)導入の背景
2. 官民連携事業推進施策の動き
 - (1) 主な推進施策
 - (2) 個別分野でのPPP/PFIの施策
 - (3) PPP/PFI推進アクションプランのポイント
3. スポーツ施設を例にした官民連携事業推進の動き
 - (1) スポーツ施設の種類の数
 - (2) スポーツ施設の整備と維持管理における施策の変遷
 - (3) 予算措置の例とスタジアム・アリーナの整備構想
 - (4) 今後の動き
 - (5) 最新資金調達スキーム例

第2編 企画・事業計画(提案書)作成の実務とポイント

- I. 企画提案の基本
 1. 新たな“OS”をインストールする
 2. プロポーザルに取り組む際の要諦
- II. 事業計画作成のポイント
 1. 案件探し、営業活動、戦略立案のポイント
 - (1) どのように案件を探すのか
 - (2) 自治体へのヒアリングと営業手法
 - (3) 1万人規模のアリーナに応募するための必須要件
 - (4) 電通が参画するパブリック案件の条件
 - (5) 事業に関心の高い企業へのアプローチ～新秩父宮ラグビー場(仮称)の例からみる、1万人以上のアリーナに興味をもつ企業
 2. サウンディングの留意点と案件選定
 - (1) サウンディングの留意点
 - (2) シンクタンクが作成する公募要項
 - (3) 最も大切な判断要素は利益
 - (4) 人材活用面を考慮
 - (5) 長期的視野をもつ
 3. 事業計画書(提案書)作成の具体的なポイント

～公募内容から注意すべき点

- (1) 事業計画書(提案書)作成のポイント
 - (2) SAGAサンライズパークにおけるエリアマネジメントの実現例
 4. 参入企業の収益確保の手法
 - (1) 指定管理者特有の利益率の計算方法
 - (2) 利益を加算できる費目
 - (3) 委託契約に利益は加算できない
 - (4) どのように利益を計上すべきか
 - (5) 指定管理施設の税法上の扱い
 - (6) 本社管理費の計算方法
 5. コンセッションが成立する条件
- III. 案件に基づく具体的な企画提案例と運営の課題解決

1. SAGAサンライズパーク/SAGAアリーナ(佐賀県)
 1. 事業・公募概要
 2. 案件獲得の勝因
 - (1) SPC(特別目的会社)の設立
 - (2) 地元の取り込み 他
 3. アリーナの収益源について
 4. 運営上の課題と解決策～人員の効率化への対応
 - (1) 設営業務と清掃業務の一体化
 - (2) 土間と木床の転換への対応
 5. IT化への対応
 - (1) 全国初の「設営見積システム」を導入
 - (2) 自動清掃ロボット、トイレ用センサーの導入
2. 武蔵野の森総合スポーツプラザ(東京都)
 1. 募集・施設概要
 2. 提案のポイント
 - (1) 災害時等の緊急時の万全な体制
 - (2) 障がい者利用を促進
 3. 物価・人件費高騰への対応
 4. 指定管理2期目の事業計画書の作成
3. 出島(長崎市)
 1. 指定管理者と指定管理の方式
 2. 出島の課題と解決策
- IV. 国内初のコンセッション方式によるアリーナ運営事業「有明アリーナ」の事業計画
 1. 管理運営事業者募集の概要
 2. 事業提案の内容・評価
 - (1) コンセッションの導入
 - (2) 電通グループの提案内容

- (3) 評価の結果
3. 電通グループが選定された要因
 - (1) 特別目的会社の資本金を厚くし、リスクを回避
 - (2) リスク分担の表記が完璧・満点
 - (3) 運営権対価ではなく、運営内容で勝利
 - (4) 誰でも理解できる収支試算
 - (5) 市場分析を緻密に行う
4. キーコンセプト
5. そのほかのポイント
 - (1) エリアマネジメントへの取組み
 - (2) 収益化(事業収支)の考え方
 - (3) 指定管理者の業務と体制
 - (4) コンセッション方式の投資における課題
6. 最後に

～PFIにおけるアリーナ運営の注意点

第3編 注目事例研究

▶ PFI
子育て支援機能中心の公共施設と、温浴施設など賑わいを生む民間収益施設を一体的に開発
和光市広沢複合施設「わびあ」
和光市/PFI和光市広沢(株)

▶ 指定管理
指定管理+魅力向上事業で、広大な公園に「食、スポーツ、アート、学び」をテーマとした多彩な施設を導入
長居公園
大阪市/わくわくパークプロジェクトチーム

付録 事業計画書

1. 武蔵野の森総合スポーツプラザ(1期目)
2. 武蔵野の森総合スポーツプラザ(2期目)
3. 出島
4. SAGAサンライズパーク
5. 東京体育館

詳細はホームページをご覧ください! <https://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み方法

右の申込書に必要事項をご記入の上、FAXにて弊社までお送りください。お申込み専用のFAXフリーダイヤルは以下の通りです。

0120-05-2560

なお、お使いの機種によっては通信不能の場合がございます。その際はFAX03-3564-2560におかけ直してください。また、弊社ホームページからクレジットカード決済もご利用いただけます。

<https://www.sogo-unicom.co.jp>

お支払い方法

申込書を受け付け次第、商品とともに「請求書」と「指定振込用紙」をお送りいたしますので、銀行振込でお支払いください。

●口座名 **総合ユニコム株式会社 普通預金1572620**

●銀行名 **みずほ銀行銀座支店**

※返品は承りかねますので、あらかじめご了承のうえ、お申込みください。

総合ユニコム株式会社

〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2 ぬり彦ビル南館6階
☎03-3563-0025[販売管理部]
本書の内容に関するお問合せは、
☎03-3563-0120[企画情報部]

指定管理者制度・PFIの事業計画作成と運営実態資料集 購入申込書

支払金額	冊分	円を下記により支払う
支払方法	銀行振込予定日 月 日/振込人名義 ()	
	〒	
所在地		
TEL		FAX
フリガナ		
会社名		
所属・役職		
フリガナ		貴社業種
氏名		印
E-mailアドレス		

申込書のすべての欄にご記入をお願いします。なお、ご記入いただいた個人情報は、小社の新刊、セミナー、イベント案内、ならびにアンケート等の送付のためだけに利用させていただきます。今後小社からのご案内等をご希望されない場合は、名簿を削除しますので、申込書に記載しております連絡先までご一報ください。

当書籍はWebからもご注文いただけます(<https://www.sogo-unicom.co.jp>)。併せて弊社業務内容のご紹介と、刊行物・セミナー等の商品検索がご利用いただけます。