

PFI・PPPに関する地域ワークショップ（長崎・佐世保）

官民連携手法の活用推進に向けて

2017年7月

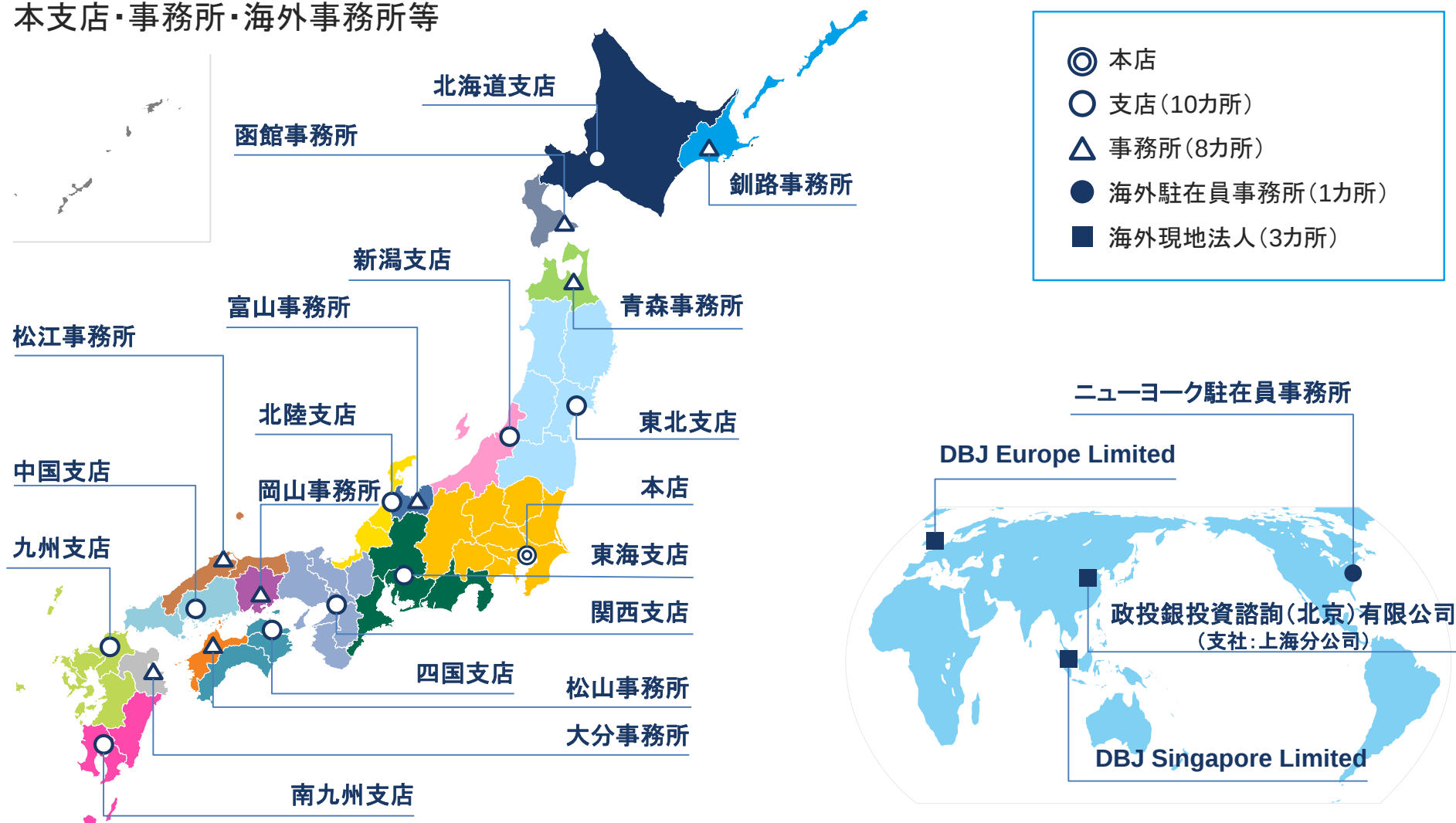
 **DBJ** 株式会社日本政策投資銀行
地域企画部 PPP/PFI推進センター

プロフィール

設立	2008年（平成20年）10月1日（旧日本開発銀行 1951年（昭和26年）設立） （旧北海道東北開発公庫 1956年（昭和31年）設立） （旧日本政策投資銀行 1999年（平成11年）設立）
代表取締役社長	柳 正憲
職員数	1,187名（2016年3月末）
資本金	1兆4億24百万円（全額政府出資）
本店所在地	〒100-8178 東京都千代田区大手町一丁目9番6号
URL	http://www.dbj.jp/
支店・事務所等	支店10ヵ所、事務所8ヵ所、海外駐在員事務所1ヵ所、海外現地法人3ヵ所
総資産額	15兆8,089億円（2016年3月末）
貸出金残高	13兆1,193億円（2016年3月末）
総自己資本比率	16.85%（バーゼルⅢベース、国際統一基準）（2016年3月末）
発行体格付	A1 (Moody's)、A(S&P)、AA (R&I)、AAA (JCR)

プロフィール

本支店・事務所・海外事務所等



DBJグループによるPPP/PFIに関する取組について

公共団体の財政・公共施設等マネジメントに係るアドバイザー

- ・ 民間企業の視点に基づく財政分析と中長期シミュレーション
- ・ 公営企業に着目した財政分析とシミュレーション
- ・ 財政シミュレーションを踏まえた都市機能整備方針策定に対するサポート
- ・ 経営的視点による公共施設等マネジメントの推進に対するサポート 等

公共団体のPPP/PFIプロジェクト形成支援

- ・ PFIの検討支援
- ・ 公有資産の民間利活用（民間譲渡、流動化、遊休地の有効利用等）検討支援
- ・ 公営企業の民間化・民営化（水道、ガス、交通、病院等）検討支援
- ・ 環境/防災に関する政策実現の支援（環境金融、耐震化等）

公営企業や外郭団体の経営課題に関するご相談

- ・ 健全化法に基づく公営企業の経営改善計画策定の支援
- ・ 外郭団体（公社・3セク・独法）の経営アドバイス
- ・ その他経営に関するご相談（一部事業譲渡、民間化） 等

H25年6月に「**PPP/PFI推進センター**」を開設し、取組強化

中央官庁、地方公共団体



DBJグループ

(株)日本政策投資銀行
(ファイナンス・アドバイス)



(株)日本経済研究所
(コンサルティング・アドバイス)

連携

全国の
地方公共団体

各
関係省庁

学識経験者
コンサル会社

民間企業・
各金融機関

Section 1

公有資産マネジメントと官民連携について

老朽化し更新時期を迎える我が国の公的ストック

約190兆円

2011年度から2060年度までの50年間に必要な更新費

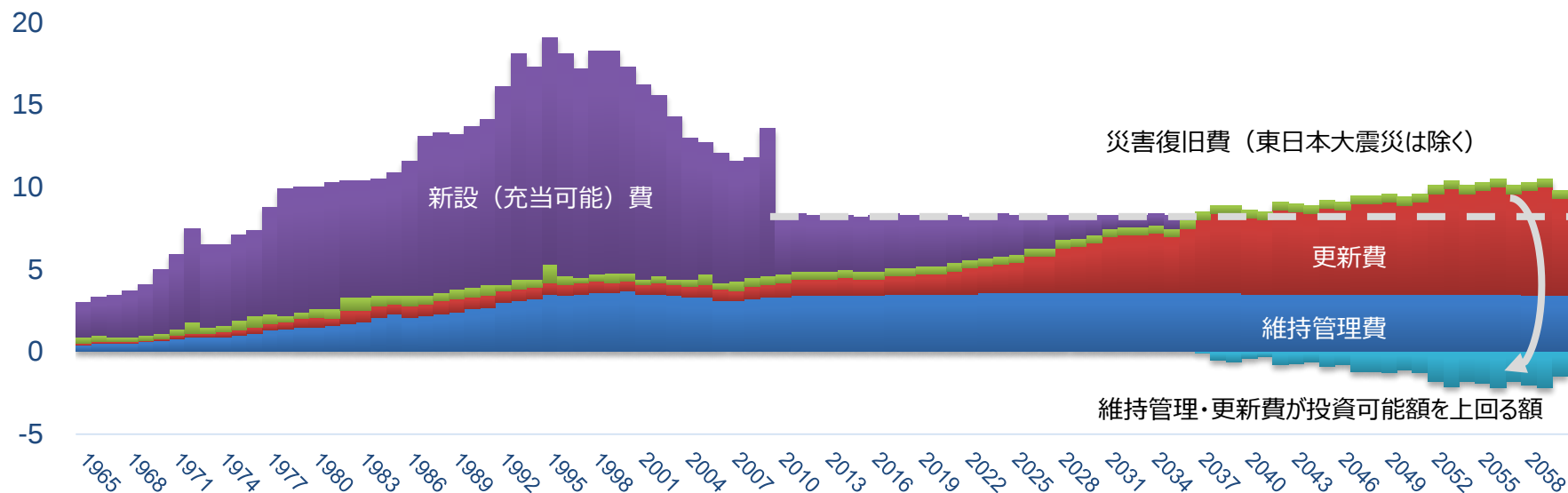
国土交通省が所管の8分野*について推計

約30兆円

2060年度までの間に更新できないストック量

試算によると、投資可能総額が2010年度以降横ばいの場合、
更新費の増大によって2037年度以降の新規投資余力が無くなる上、更新費を全て賄うこともできない

単位：兆円



(*道路、港湾、空港、公的賃貸住宅、下水道、都市公園、治水、海岸)

出典：国土交通省「平成21年度 国土交通白書」

公有資産マネジメントの必要性

自治体の抱える課題

【ハコモノ】

小中学校 ……少子化・統廃合
庁舎・公民館他…人口減・合併・過剰
医療施設 ……経営難・需要増
福祉施設 ……高齢化・需要増

【インフラ】

上水道 ……黒字だが需要減
下水道 ……巨額の地方債
道路橋梁 ……膨大なボリューム
公営住宅 …… “
(その他、港湾・河川・公園 etc)



これらが一齐に老朽化



巨額の更新投資負担へ

公有資産マネジメントの必要性

保有資産把握

- ・総量、老朽化把握 →更新コスト試算
- ・資産配置を面的に見える化
- ・資産利用度、コスト把握
- ・「施設白書」等による住民への情報公開

人口動態把握

- ・高齢、生産年齢人口の将来予測
- ・高齢、生産年齢人口を面的に見える化
→地域別施設配置のミスマッチ把握

財政状況把握

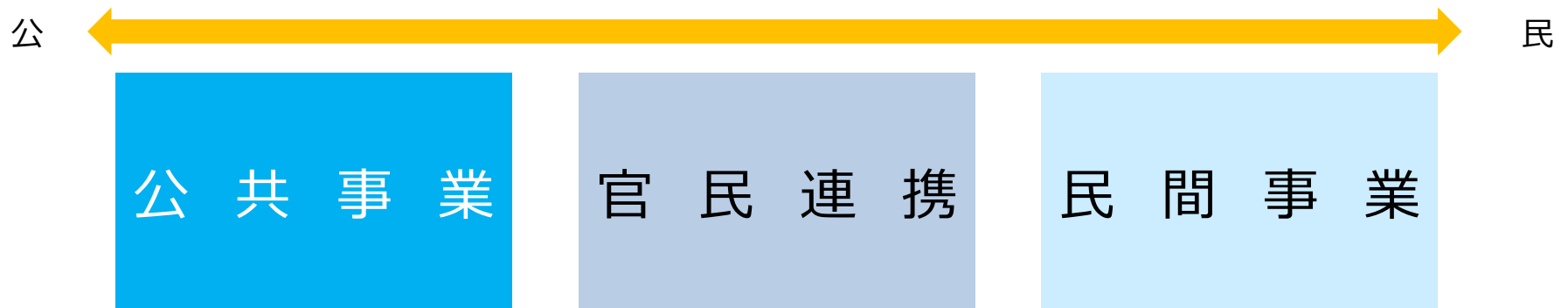
- ・税収減のペース確認
- ・扶助費・社会保障費見込みの確認
- ・改修更新にかかる投資的経費の確認

適切な現状把握を踏まえたマネジメントの実施

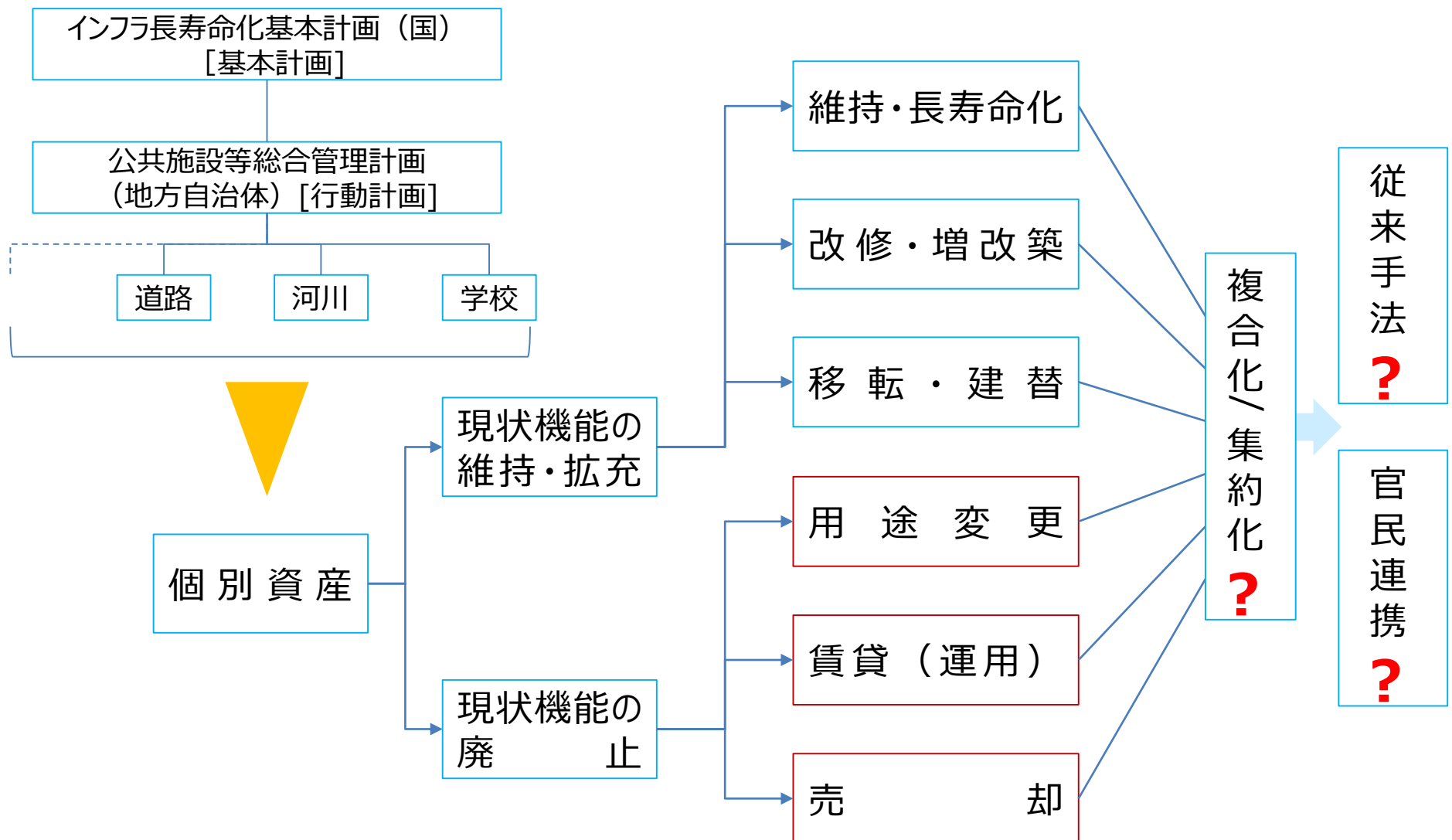
①経営的視点から総合的方針、用途別方針策定
(平準化・優先順位づけ)

②個別資産の具体的なマネジメントへの移行
(長寿命化。複合化、**処分・利活用では
PFI・PPPはより重要**)

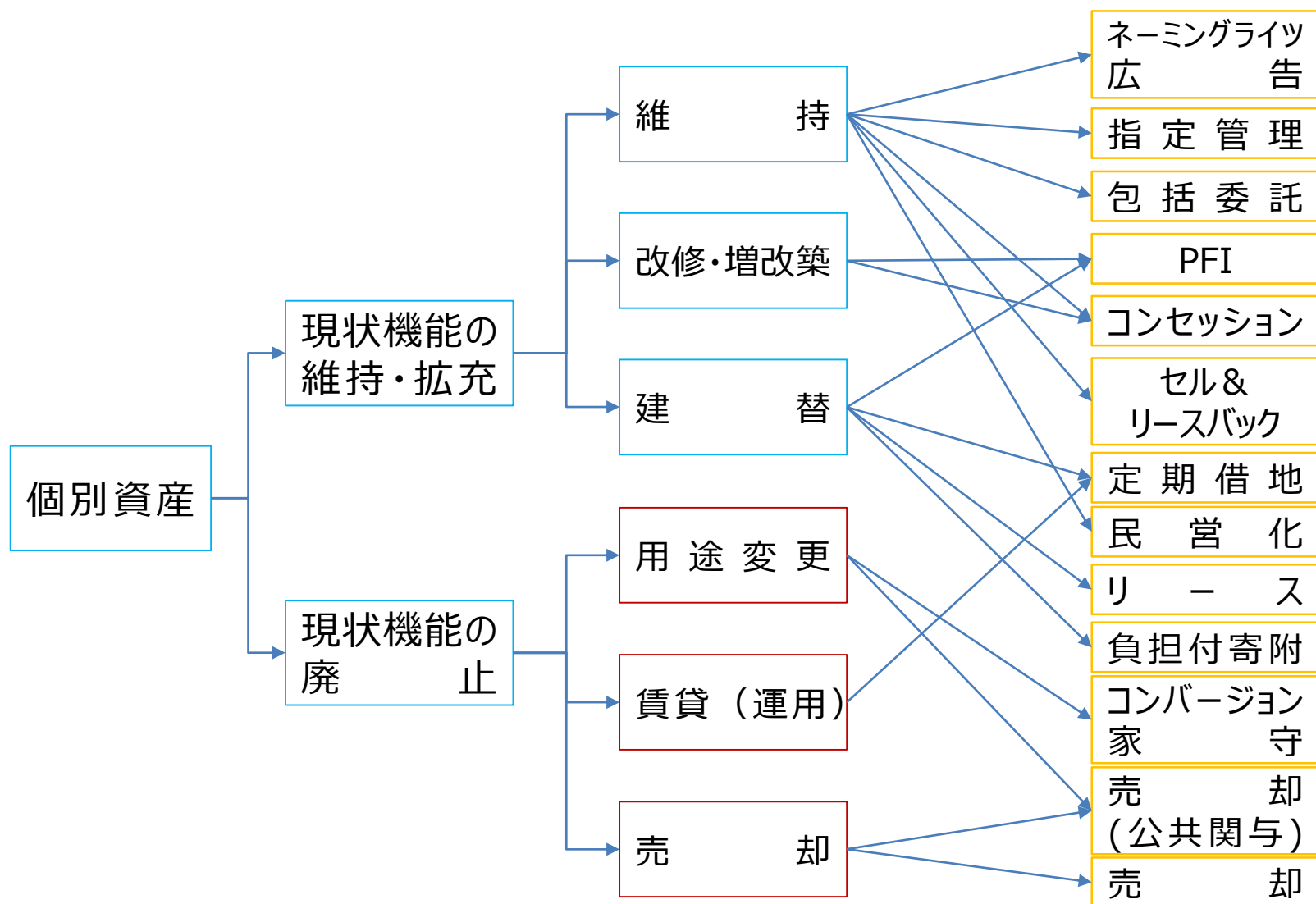
- ・ 財政支出を削減しつつ公共サービス水準を向上
- ・ 民間の知恵・技術・資金等の効果的・効率的導入 etc...



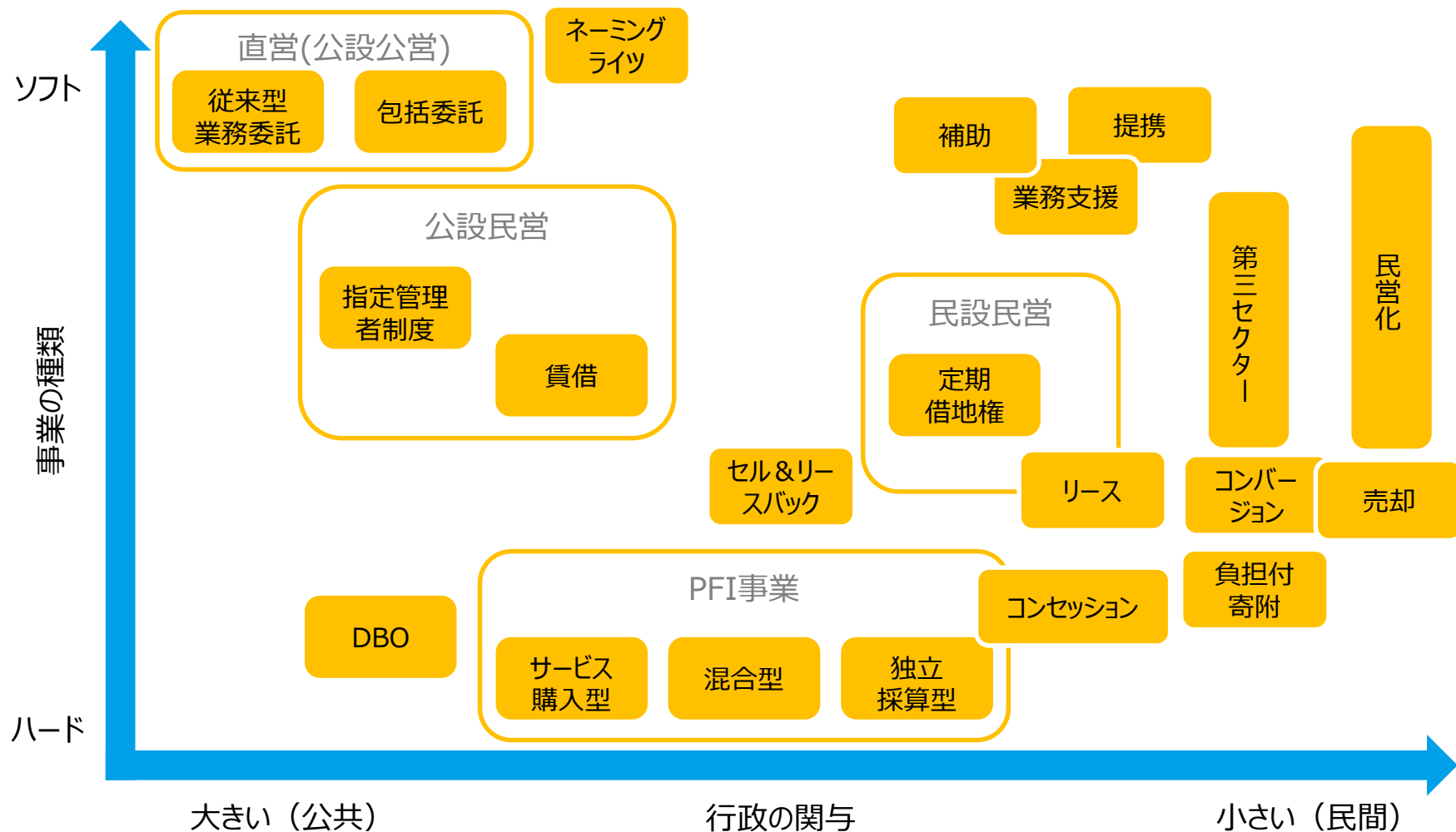
公有資産マネジメントを受けた官民連携



官民連携手法 どのような場合に使うのか？



官民連携手法の類型（イメージ図）



注：本図はイメージであり、場合によっては該当しない場合があります。

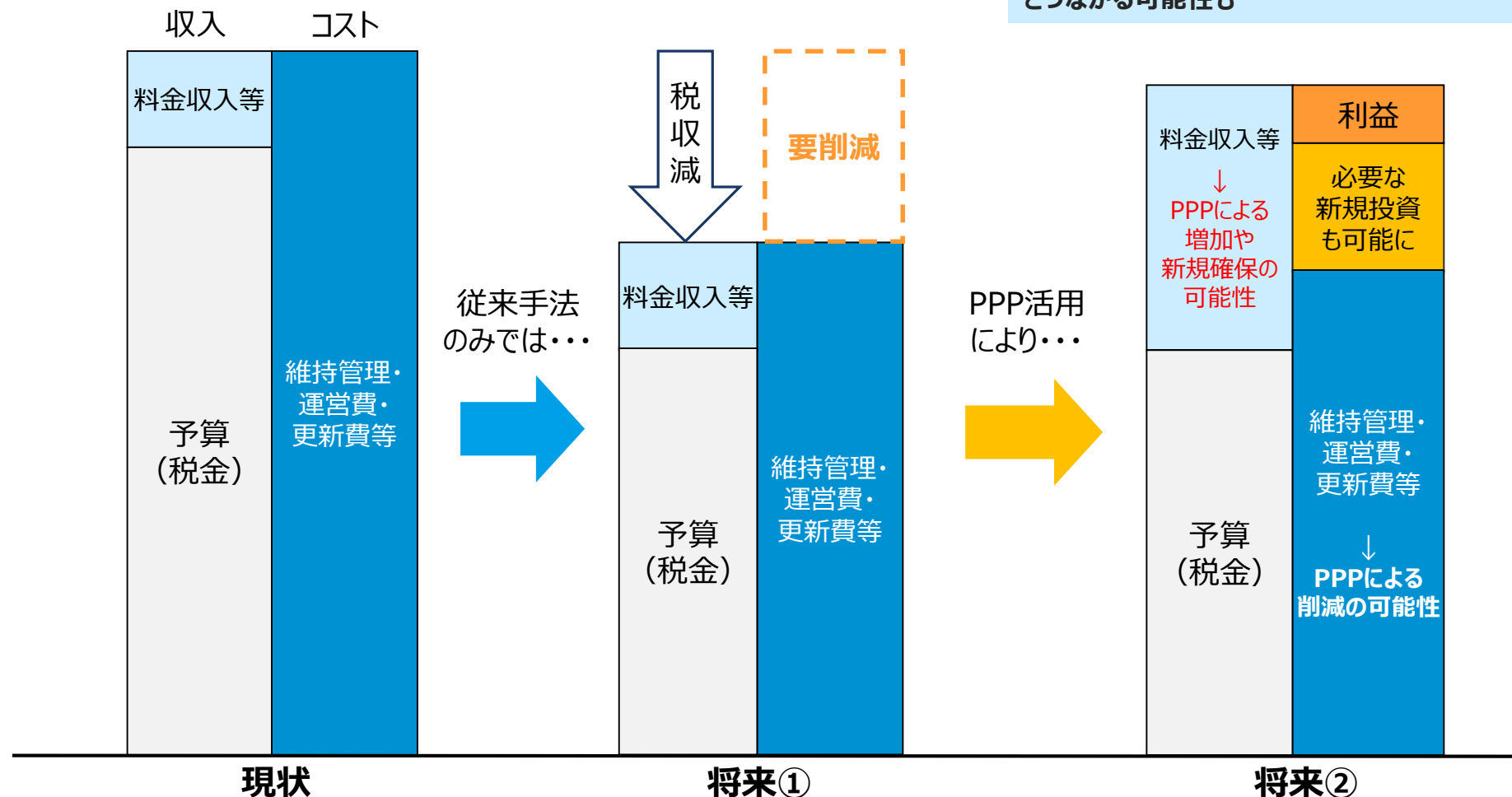
(参考) 公有資産マネジメントにおける主なPPP手法の用語説明

手法	説明
ネーミングライツ	命名権。主に施設などにおいて、スポンサー名等を冠する権利
指定管理者制度	民間企業、NPO等が公の施設を管理できるようにした制度
包括的民間委託	公共サービス（施設の管理運営など）に関わる業務を包括的・一体的に民間主体に委託する契約であり、複数年契約で性能発注とするのが一般的
PFI	公共施設の建設、維持管理等全般に、民間の資金・経営能力・技術力を活用するための手法
コンセッション （公共施設等運営権）	利用料金を徴収する施設に適用できること、抵当権の設定や譲渡が可能となること、事業期間中で減価償却が可能であることなど、インフラを含む公共施設を民間が包括的に運営する際にメリットがある制度
コンバージョン	採算性や収益性など不動産の存在価値を見直し、有効活用する場合に採用する手法の一つで、躯体は解体せずに設備や仕様に手を加え、建物の「利用」「用途」を変更すること
定期借地権	期限内で必ず契約が終了する借地権をいい、①一般定期借地権、②建物譲渡特約付借地権、③事業用定期借地権の3種類があり、民間主導型の再開発や自治体保有地を利用した公共施設等整備などにも活用される

<出典> 東洋大学PPP研究センター「公民連携白書」をもとに作成

官民連携手法を活用する際の成功イメージ

ソフト面における民間ノウハウ活用により、地方創生（＝まちづくり・ひとづくり・しごとづくり）へとつながる可能性も



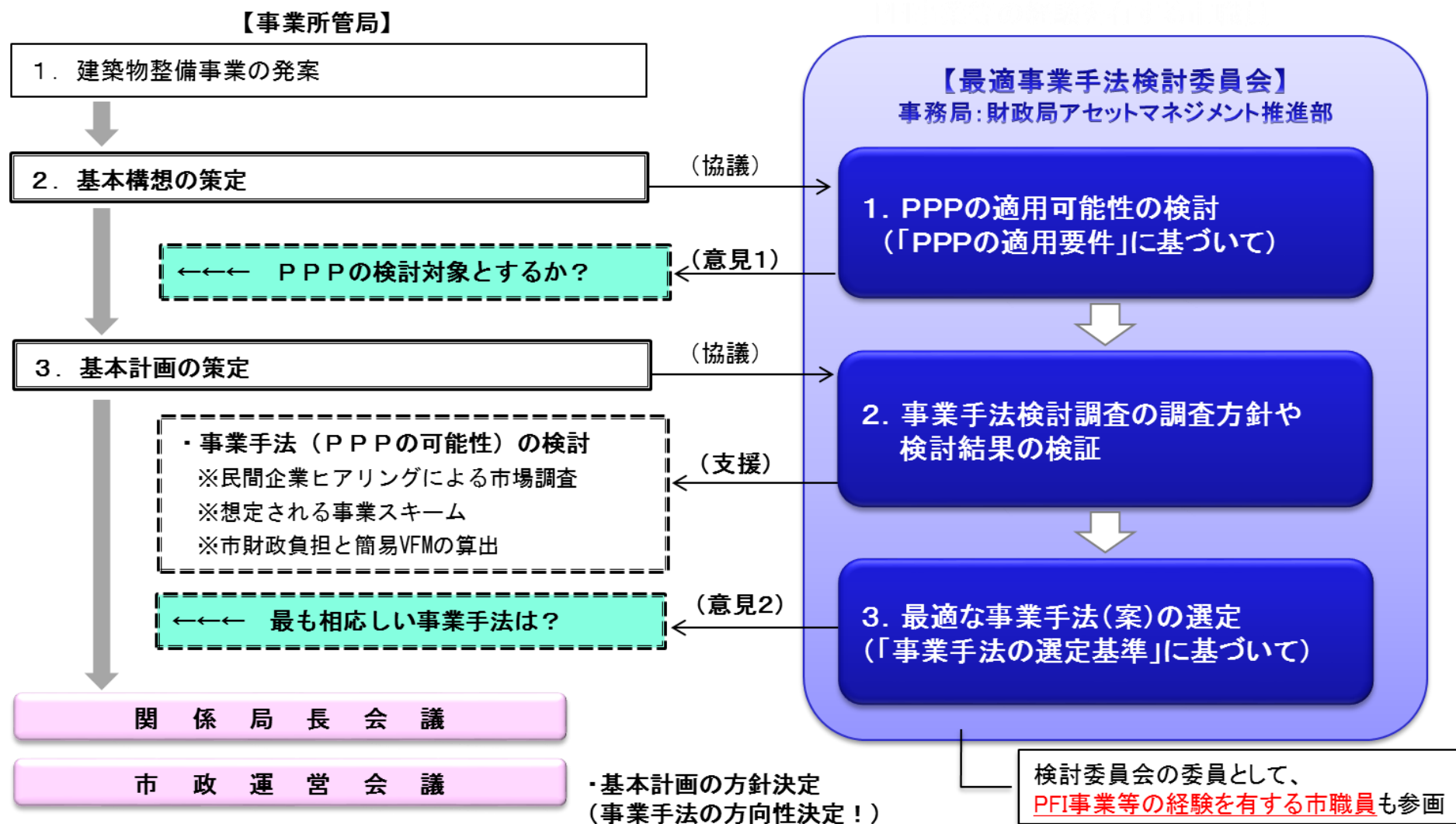
官民連携手法の活用に向けて望まれること

- 官民連携はあくまでも「手段」であり、目的となってはならない。まちづくりや公共施設の望ましい将来像を十分に検討したうえで、従来手法とも比較考慮のうえ、活用を検討していくことが望まれる
- 公共施設マネジメントの適切な実施にあたっては、密接に関連する立地適正化計画、住生活基本計画等と連携して取り組むことが重要であり、庁内における部局横断的な検討体制の構築が望まれる
- 官民連携手法を有効活用するうえでは、民間事業者による積極的な提案を引き出すことが重要であり、公共サイドは民間企業に対して積極的な情報提供を行うとともに、継続的なコミュニケーションを図るための仕組みを設けることが望まれる
- 地域内での事業の完結が困難である場合、全国展開する大手企業と地域密着型企业との相互補完により事業を推進していく視点も必要

Section 2

官民連携推進の体制づくりについて(事例紹介)

福岡市「最適事業手法検討委員会」



出典：福岡市HP

福岡市「ロング・ショートリスト」「民間提案等ガイドブック」

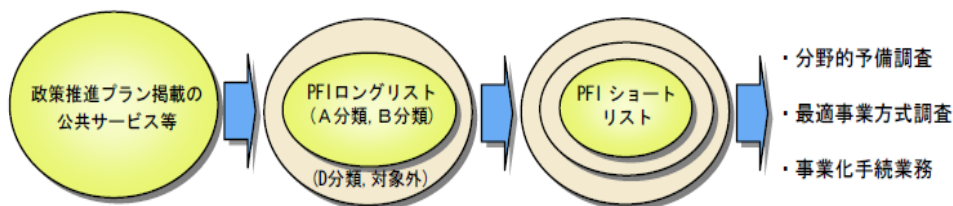
- 福岡市では民間事業者への事業情報の提供等を目的として、H13年度より「**PPPロングリスト**」、**「PPPショートリスト」**を作成し、毎年度当初に市HPへ公表
- さらに、H26年度には「**PPP/PFI民間提案等ガイドブック**」を作成し、民間発案やPFI法に基づく民間提案を受けつける基準を整備
- 一般的な民間提案等のパターンは、「公共サービス水準の向上に資する提案」、「公共負担の削減に資する提案」、「公共資産の有効活用」に資する提案」等を想定

【ロングリスト、ショートリストとは】

ロングリスト	政策推進プラン(市基本計画に基づく4ヶ年の実施計画)に掲載の事業のうち、PPPによる事業化を検討する可能性あるものを抽出してとりまとめたもの
ショートリスト	ロングリストを踏まえ、最適事業手法導入検討調査や事業化アドバイザー委託等を行うための予算が確定した事業を一覧にしたもの

【対象事業】

区分	民間発案 (PFI法に基づかない任意の発案)	民間提案 (PFI法第6条に基づく民間提案)
受付対象事業	PPPロングリスト掲載の 公共サービス事業の他、 福岡市政策推進プラン掲載事業 についても対象とする	PPPショートリスト掲載の 公共サービス事業とする
受付提案内容	PPP事業化に向けたアイデアの提案 ※実施手法、事業計画、民間ノウハウ等	PFI事業の実施方針等の提案 ※但し、すでに実施方針が公表された 事業に関わる提案は対象外
募集開始から 受付まで	PPPロングリスト公表時 (毎年度当初)より提案を受付	PPPショートリスト公表時 (毎年度当初)より提案を受付
提案受付の 最終期限	PPPショートリスト掲載前まで	PFI事業の基本計画策定時まで



福岡市「福岡PPPプラットフォーム」

❑ 福岡市が、**地場企業のPPPに係るノウハウ習得や事業参画へ向けた競争力強化**を図るため、地場の設計・建設・管理運営・金融等企業と対等の立場で、主に以下につき議論・情報共有する「**常設の場**」（H23/6設置）

- 1) 他都市の事例研究などを通じた企画提案力や事業遂行力の向上
- 2) 異業種間のネットワークの形成
- 3) 個別事業に関する情報提供と意見交換

【参加資格】

❑ 福岡市内に本店を置く公共建築物の整備・運営に関連する企業（設計、建設・設備工事、ビル管理、金融機関等）

【主な活動内容】

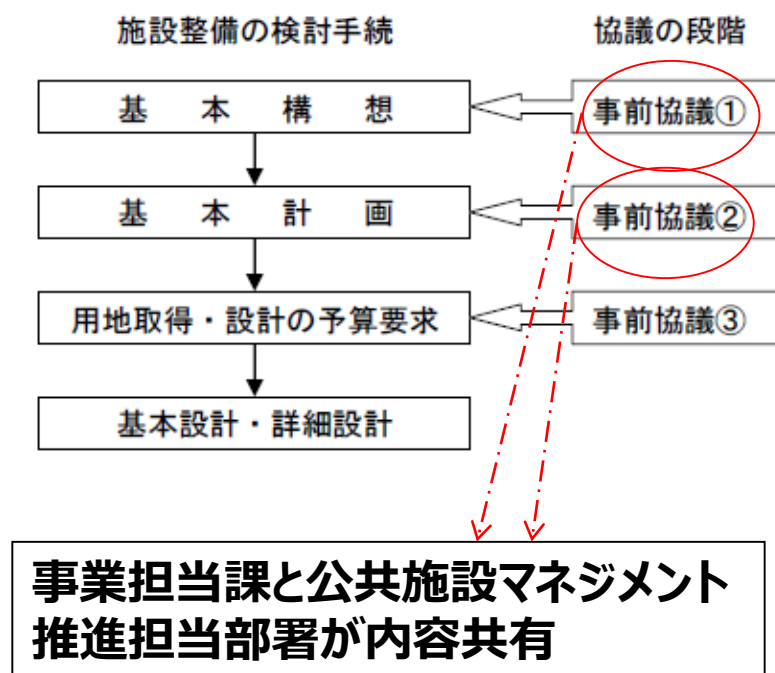
- ❑ 市、商工会議所主催のもと、H23年度:5回、H24年度:4回、H25年度:3回、H26年度:4回、H27年度:3回、H28年度:4回のセミナー等開催（参加者：各回50～70名程度）
- ❑ 1回当たり2時間程度で、いくつかの話題提供の後、講師と参加企業とのディスカッション
- ❑ H26年度からは、別セッションとして、個別事業に係る対話等も実施

<出典>福岡市HPをもとに作成

年度	通算 開催月	テーマ
23	第1回(6月)	①市のPPPへの取組、②地域産業にとっての意義
	第2回(8月)	①地元企業の取組、②他都市の地元企業取組事例
	第3回(9月)	①地元と大手の提携事例、②地元企業による参入手順
	第4回(11月)	①②金融面の実態・留意点等、③市の検討対象事業
	第5回(2月)	①市の「PPP取組方針」素案、②23年度の総括等
24	第6回(6月)	①PPP最新情報、②24年度のプラットフォーム展開
	第7回(8月)	①近隣都市の事例、②リスクと対応策、③地域のPPP拠点設置
	第8回(11月)	①他都市の地元企業取組事例紹介、②九州PPPセンターの取組 ③市の検討事業の現状
	第9回(2月)	これまでの福岡PPPプラットフォームの成果と今後の展開
25	第10回(7月)	①国の最新動向・トピック紹介、②25年度のプラットフォーム展開 ③市のPPP/PFI事業の現状
	第11回(12月)	①他都市の事例紹介、②市ロング・ショートリスト事業紹介、 ③PFI法民間提案制度への対応等、④地元企業参画へ向けて
	第12回(2月)	①市のPPPへの今後の取組、②他都市の事例紹介
26	第13回(6月)	①今年度のPPPプラットフォームセミナーの進め方、 ②市ロング・ショートリスト事業紹介、 ③PPP/PFI民間提案等ガイドブック、④学校空調整備事業
	第14回(8月)	①拠点体育館整備事業、②市ロング・ショートリスト事業紹介 ③(個別対話) 拠点体育館整備事業
	第15回(11月)	①市ロング・ショートリスト事業紹介、②官民の個別対話結果 ③美術館リニューアル事業、④(個別対話) 美術館リニューアル事業
	第16回(2月)	①市ロング・ショートリスト事業紹介、②青少年科学館整備事業 ③(個別対話) 青少年科学館整備事業
27	第17回(5月)	①九州・福岡のPPP環境、②市ロング・ショートリスト事業紹介 ③中学校空調整備事業、④(個別対話) 中学校空調整備事業
	第18回(9月)	①民間提案・発案制度の改善、②公園管理・運営PPPの研究 ③公園テーマの民間提案・発案シミュレーション
	第19回(1月)	①公園テーマ意見交換実施結果、②高宮南緑地整備・管理等事業 ③(個別対話) 高宮南緑地整備・管理運営事業
28	第20回(4月)	①市ロング・ショートリスト事業紹介、 ②未利用市有地の貸付に係る提案募集
	第21回(9月)	①農村センター跡地の活用、②市宮住宅の将来活用地(余剰地)活用、 ③(ケーススタディ) 拾六町住宅における将来活用地(余剰地)活用
	第22回(12月)	①福岡市第2期展示場等整備事業、 ②(個別対話) 福岡市第2期展示場等整備事業
	第23回(3月)	①福岡市PPP/PFI事業の進捗状況等、 ②福岡PPPプラットフォームの振り返りと今後の展開 ③佐世保市におけるPPPプラットフォームの設立について

さいたま市「公共施設等事前協議制度」

- 市公共施設マネジメント計画のアクションプランに掲載済の各施設整備or更新事業を主な対象
- 公共施設マネジメント計画との整合性を各事業フェーズで確認すべく、事業担当課と公共施設マネジメント推進担当部署で協議を実施
- 協議では、施設機能・規模・コスト・PFI導入検討可能性等のチェックを実施
- 事業規模や適性の観点からPFI検討の余地を判断し、PFI導入可能性がある事業を確実に公共施設マネジメント推進担当部署が捕捉できるようにする仕組み



参考：公共施設マネジメントの全体目標（ハコモノ三原則）
①新規整備は原則として行わない（総量規制の範囲内で行う）
②施設の更新（建替）は複合施設とする
③施設総量（総床面積）を縮減する（60年間で15%程度の縮減が必要）

- これまで行政が担ってきた事業や今後実施する方針を決定している事業について、民間からの知恵とアイデアを活用した提案を募集する制度
- 提案は、学識経験者等からの専門的助言を参考に審査し、行政で実施するよりも市民にとってプラスになると判断すれば、提案に基づいた事業化を進める
- 対象となる事業は、市が実施する事務事業のうち、市の提示する事業に限定（24年度は10事業、26年度は20事業）
- プロポーザル方式及び総合評価一般競争入札により事業者選定をする場合、提案が採用となった事業者には、独創的かつ市民サービスの質を高める提案をした事業者として、評価項目合計点（満点）の5%を加点して評価

The flowchart illustrates the process for the 'Saitama City Community Improvement Grant'. It begins with the '提案者' (Applicant) and 'さいたま市' (Saitama City). The process involves '内容の確認' (Content Confirmation), '内容の作成' (Content Creation), '提出' (Submission), '審査' (Review), '結果受取り' (Result Receipt), and '結果の公表' (Result Announcement). A dashed box highlights the '募集要領' (Recruitment Guidelines) and '募集要領配布' (Recruitment Guidelines Distribution) steps.

19

岩手県「いわて公共サービス・マッチングシステム」

■ 概要

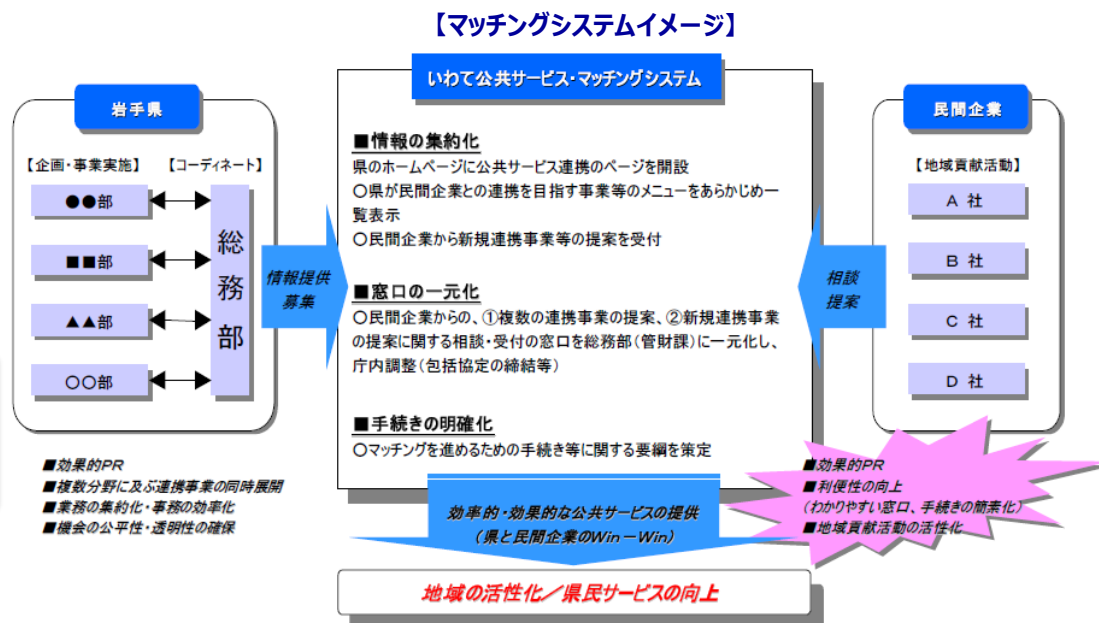
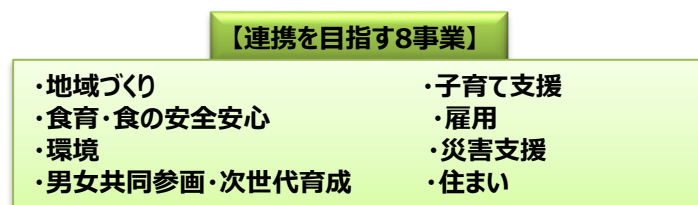
- 県と民間企業との間で、より包括的な連携を推進し、両者の連携した取組により県民サービス向上を図る為、県公式ホームページでの専用ページの開設や、企業からの提案の受付・調整を行う窓口の設置（一元化）を行う。

■ マッチングシステムの特徴

- 県の公式ホームページ上に公共サービス連携のページを開設
 - 県が民間企業との連携を目指す事業等のメニューを予め提示（現在は8事業だが、随時更新）
 - 民間企業からの新規連携事業等の提案を受付
- 民間企業からの新規連携事業等の提案に関する相談・受付の窓口を一元化し、担当が庁内調整を実施。

■ 県と企業のメリット

- 企業側では、県と連携して地域貢献活動を行う姿勢をアピールすることによるPR効果が期待され、県側では特段の事業費の支出を伴わないで、企業の地域貢献活動により、県民サービスが提供される。



【参考】民間提案制度の比較

地方公共団体		さいたま市	京都市	我孫子市	流山市
制度名称		提案型公共サービス 公民連携制度	京都市資産有効活用 市民等提案制度	提案型公共サービス 民営化制度	FM施策の 事業者提案制度
導入年次		平成24年度	平成24年度	平成18年度	平成24年度
対象事業(資産)		特定事業型	全事業(資産)型		
対象 区分	ソフト事業	○		○	○
	施設維持管理	○		○	○
	公有資産 (未利用地、公園等)	○	○		
対象事業(資産)の情報開示		事業概要、市が求 める提案・期待する 効果	概要等基本情報 (申込制の事前面談あ り)	概要等基本情報 (提案づくりをサポート ト)	概要等基本情報 (自由で広範な提案を受 付)
事業者選定との区分		あり		なし	
提案者へのインセンティブ付与		満点の5%を加点	なし	審査後に委託契約締 結	協議成立時に随意契約

Section 3

PPP／PFI 優良事例

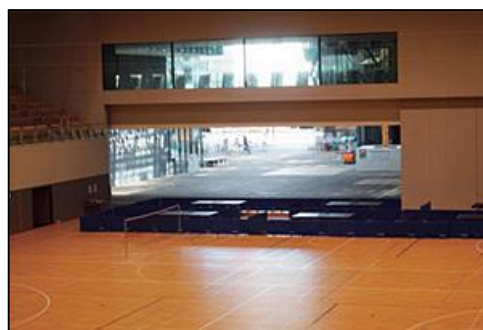
複合施設整備 【長岡市】アオーレ長岡整備運営事業

駅前に立地する厚生会館の建替えに際し庁舎・スポーツ施設等からなる複合施設を整備 幅広い年代層の交流の場として中心市街地活性化に貢献

- 老朽化した厚生会館の建替えに際し、スポーツ施設（アリーナ、既存機能の拡張）、市民交流広場（新設）、市役所機能（既存施設の移転集約）を有する複合施設を整備
- 事業費は一般財源や基金、補助金等に加え、住民参加型市場公募地方債「アオーレ長岡市民債」を発行し、事業資金に充当
- 運営はまちづくり関係者等で構成される「NPO法人 ながおか未来創造ネットワーク」が市と協働で実施

事業の概要

事業手法	民間運営委託
供用開始	H24.4
事業費	約131億円
事業者	長岡市（公設民営）

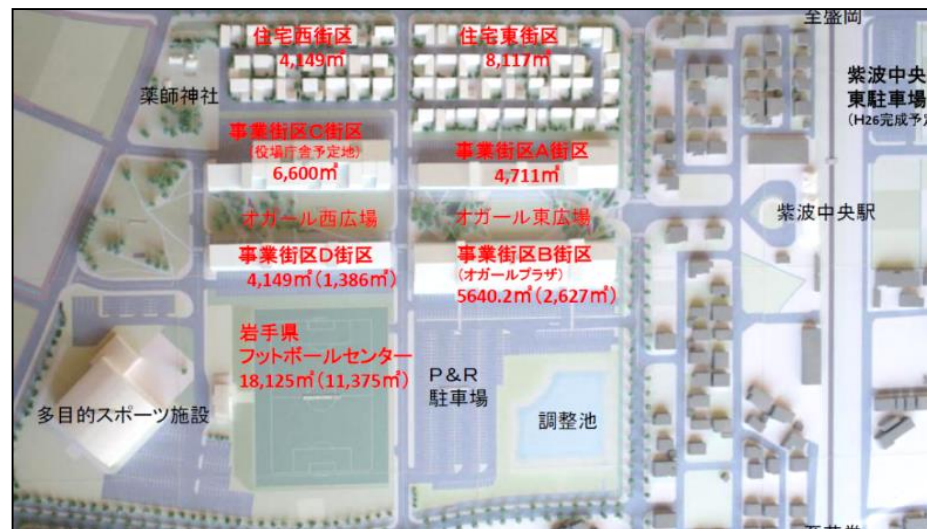
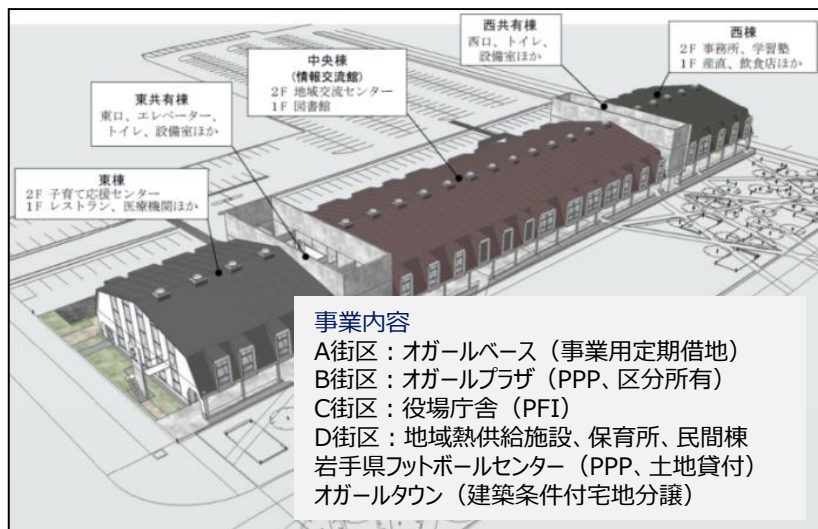


出典：長岡市HP、国交省「公的不動産（PRE）の活用事例集」をもとに作成

複合施設整備【紫波町】紫波中央駅前整備事業

JR紫波中央駅前の町有地10.7haを中心とした都市整備事業 プロジェクト初期から官民が連携し、周辺の商圈に着目したまちづくりを実施 人口約3万人の町に年間80万人以上が訪れるように

- 紫波町は紫波中央駅前の土地を1990年代に購入したものの、財政悪化等で遊休状態に
- 町はH21.2に「公民連携基本計画」を策定し、地元企業と紫波町が出資してまちづくり会社「オガール紫波」を設立
- プロジェクトはA～D街区、フットボールセンター、住宅地、等の整備からなる複合事業
- 当初から官民其々の意見を集約し、「町を中心とする60万人の商圈に着目」「消費目的だけではない人の呼び込み」「効率的な資金調達」等の方向性を作り、様々な官民連携手法を用いエリア価値の向上に向けた取組を実施
- 事業の実施に当たっては100回以上の住民説明会を開催し、住民合意を形成
- プロジェクトの発展の裏には、官民間での絶え間ない意見交換や住民に対する積極的な情報公開の存在



出典：紫波町 経営支援部企画課 研修資料「紫波町におけるPPPの取り組み」、紫波町HP、内閣府の事例集をもとに作成

複合施設整備【大田区】大森北一丁目開発事業

大田区が所有する大森駅前の区有地を民間事業者に賃貸し、 民間事業者による商業・公共施設を整備した事例 商業施設は事業者が展開するブランドを用いたモールの一つとしてオープン

- 大田区が所有する大森駅前の区有地について、丸紅(株)が主導して商業・公共複合施設を整備
- 丸紅(株)が展開する商業施設「Luz」ブランドに位置づけられ、自由が丘・心斎橋・辻堂に続く4件目としてオープン
- 整備地は当初NTT都市開発(株)が所有していた土地であり、旧入新井特別出張所・図書館・ハローワーク敷地との土地交換で大田区有地(0.2Ha)とし、定期借地権(20年)を設定のうえ民間事業者に賃貸する方式を採用。
そのような背景の下、大田区の出張所・図書館・集会室等の公共機能も併せて入居
- 事業者は資金調達において証券化スキームを活用したファイナンスを実施。テナントからの賃料を原資として資金を調達

事業の概要

事業手法	定期借地(証券化)
運営開始	H23.3 (定期借地はH21.7～)
事業期間	50年 (定期借地権設定期間)
定借による賃料	66.8百万円/年 (事業者→区)
事業者	丸紅(株)

施設の概観



出典：国土交通省HP、大田区HP、丸紅(株)HPを参考にDBJ作成

廃校となった中学校を、芸術インキュベーション施設としてリノベーション

- H17.3に廃校となった九連英中学校校舎について、千代田区が芸術インキュベーション施設として事業の企画・施設のリノベーション・運営を一体的に公募
- リノベーション・運営は民間が行っているが、千代田区文化芸術プランの重点プロジェクトとして始まった経緯もあり、バリアフリー対策等のリノベーション費用の一部補助や建物賃料の減額等、区も一定の支援は行っている
- 貸し会議室や屋上農園等のレンタル料と一般客の入場料・使用料等から建設・運営費の回収を図っている

事業の概要

事業方式	用途変更・賃貸
用途	芸術インキュベーション施設 (オフィス、展覧会・イベントスペース等)
供用開始	H22.6
事業者	合同会社コマンドA



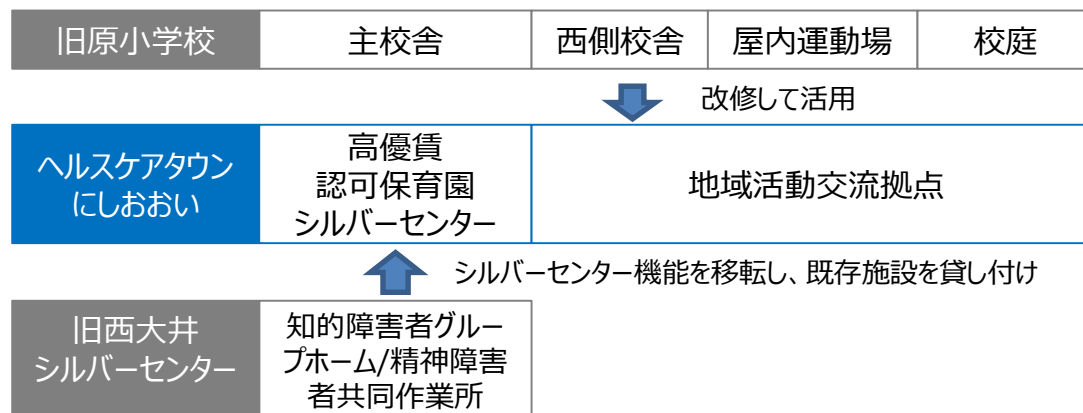
出典：文部科学省HP、（財）地域活性化センターHPをもとに作成

**小中一貫校の開設に伴って移転した小学校跡地を有効活用するため、地域の意見・要望などを踏まえながら、複合福祉施設を整備・改修
複合化にあたっては近隣のシルバーセンター機能も移転させ、元の土地・建物を新たに社会福祉法人に貸付ける事業も実施**

- 品川区はH18.4～全小中学校で小中一貫教育をスタートさせ、H19.4に施設一体型小中一貫校「伊藤学園」を開校
- 開校に伴い旧原小学校が移転したため、同学校の跡地（0.8ha）の活用が課題として浮上
- 跡地は住宅密集地で校舎の耐用年数にも余裕があったため、既存校舎等を補強・改修した上で活用する方針を策定
- 結果、地域の要望を踏まえて子育て・福祉支援を目的とした複合施設「ヘルスケアタウンにしおおい」を整備
- 複合化にあたっては、近隣の西大井シルバーセンターも移転させているが、社会福祉法人から元シルバーセンターを活用したいとの申し出があったことから、現在は同法人に貸し付け中

事業の概要

事業手法	用途変更・賃貸
運営開始	H21.2
施設構成	高齢者向け優良賃貸住宅 高齢者の活動拠点 認可保育園 地域活動・交流拠点



出典：品川区HPを参考にDBJ作成

廃校活用 【岡山市】出石小学校跡地整備事業

**中心市街地に位置する小学校跡地に、コミュニティ施設・都市公園・分譲マンション等を整備
跡地は中心市街地活性化に大きく寄与する可能性を持っていたため、その一部に定期借地
権を設定するなど、複数の官民連携手法を活用**

- 統廃合により廃校となった市内の小学校跡地が中心市街地のほぼ中央に位置し、中心市街地活性化に大きく寄与する可能性を持っていたため、跡地の一部に定期借地権を設定し、民間事業者がコミュニティ施設、都市公園、分譲マンションと優良老人ホームを整備した事業
- 施設は公共施設と民間施設から構成されるものの、底地は岡山市が所有。民間施設に対しては土地に定期借地権を設定の上、市は賃料（2,570万円/年、3年に一度見直し）を受領するスキームを採用
- その他、一般定期転借権、無償貸与など、用途や目的に応じて複数の土地活用の手法を採用

事業の概要

PPP手法	定期借地
供用開始	H20.3
事業期間	54年
事業費	約42億円
事業者	【代表】両備HD (両備バス)

鳥瞰イメージ



イメージ図（北方向より見る）



出典：岡山市HP、公的不動産（PRE）の活用事例集

既存公共施設の余剰スペースを活用し、コンビニエンスストアや郵便局を誘致 賃貸料収入を得るとともに、市民サービスの充実を図る

- 昭和50年代に急増した人口に合わせ建設した公共施設の更新にかかる財政負担が課題
- 公有財産を有効活用するため、庁舎駐車場へコンビニエンスストアを、保健福祉センターへ郵便局を誘致
- 賃貸料収入の維持補修費への充当や、コンビニエンスストアでの24時間年中無休の公的サービスの提供、郵便局での公務員を雇用しない公的サービスの提供が可能になり、結果として財政負担の軽減、市民サービスの充実に

各事業の概要

事業方式	庁舎駐車場の活用	保健福祉センター 1 階ロビーの活用
用途	コンビニエンスストア	郵便局
供用開始	H19.12	H24.10
事業者	(株)ファミリーマート	日本郵便(株)
余剰スペースで 実現した公的サービス	・ 市刊行物・文化会館公園チケットの販売 ・ 図書館貸出本の返却受付 ・ 住民票の受け渡し 等	・ 住民票、戸籍謄抄本等、諸証明書の交付



出典：秦野市HP・資料をもとに作成

市町村合併で使われなくなった旧塩沢町の議場を企業に貸付 現在はヤマト運輸のコールセンターとして活用され雇用創出も

- 合併に伴い施設の集約等が進み遊休施設が発生。旧塩沢町役場も一部施設が遊休状態に
- 産業誘致の取組の過程で、使われなくなった旧議場の活用案が浮上し、活用が実現
- もともとヤマト運輸においては取扱量の増加に伴い、東京都内の顧客対応が追いつかなくなっており、コールセンターを急遽開設する必要。同社は「従来と比べ低コストでの開設・運営が可能」「県・市による助成制度の充実」「優秀な人材を安定的に確保できる」などの点から、進出を決定
- 旧塩沢町の庁舎に勤務する職員も減少する中で約100人の雇用を創出し、経済効果も大
- 賃貸料は1カ月約100万円（約625㎡）だが、県の補助制度によって開設から1年間は半額助成

事業の概要

事業方式	旧議場の活用 [庁舎の一部活用]
用途	コールセンター
供用開始	H19.10
事業費	改修：約4千万 賃料：約1百万/月
事業者	ヤマト運輸(株)



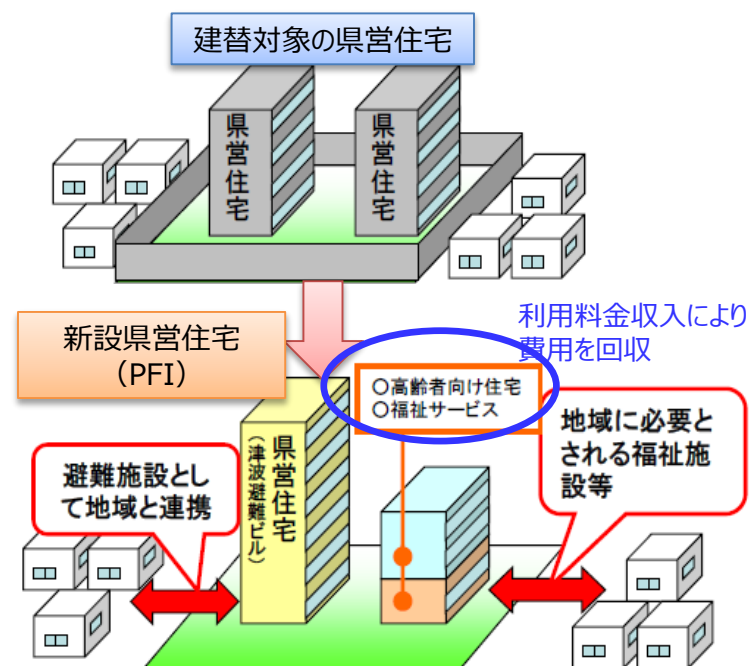
出典：国土交通省HP、南魚沼市講演資料「公有不動産の有効活用」、ヤマト運輸(株)HPを参考に作成

耐震性や老朽化の問題がある徳島市内の12団地を廃止し、まちづくりや福祉といった社会的機能にも配慮しながら、3団地に集約

- 公営住宅を全国初となるBOT方式で整備。事業者に対して、設置だけでなく管理・運営まで一体的に委託。
- 福祉施設等事業や、付帯事業は利用料金収入で費用を回収する独立採算型

事業の概要

事業方式	BOT方式（混合型）
施設内容	・名東(東)（県営住宅88戸、サ高住16戸・福祉施設） ・万代町（県営住宅112戸、サ高住45戸・福祉施設） ・津田松原（県営住宅100戸、福祉施設）
供用開始	H28.3
事業機関	H25.3～H46.3（21年間）
事業費	約55.5億円（税込み、落札価格）
VFM	14%（特定事業選定時）
事業者	大林組四国支店（代表）、日本管財、西田設計、明星土地、賃貸住宅サービス、医療法人凌雲会、社会福祉法人凌雲福祉会



出典：文部科学省HP、（財）地域活性化センターHPをもとに作成

**財政再建ニーズを有する広島県が
所有する県有地を物流大手である地元企業「(株)ムロオ」に売却
売却に際してはファンドを活用した証券化スキームを採用**

- 広島県は五日市港に保有する県有地を売却することによる財政再建ニーズが存在。当該土地に自社物流施設を有する地元大手企業の(株)ムロオは、自社B/Sに同土地・建物を計上しない形での運用（オフバランス）を希望
- 両者のニーズを満たす解決策として、産業ファンド投資法人（産業用不動産REIT）を活用することによる証券化スキームを採用
- 広島県は土地売却収入を得ることができ、(株)ムロオはファンドを活用することによるオフバランスを実現
- なお土地・建物取得資金の調達ではDBJの「Green Building認証」も活用、建物にはCASBEE®認証を取得するなど環境性能に対する評価も高い物件

事業の概要

事業方式	証券化
運営開始	H26.3
事業期間	15年間（賃貸借契約）
売却価格	約35億円 (ムロオ⇔ファンド)
事業者	(株)ムロオ

事業スキーム



出典：国土交通省HP、産業ファンド投資法人HPより

全国で初めて都市公園にスターバックスコーヒーが出店 カフェの集客力が高く、多くの人を呼び込むことに成功

- 県立都市公園（富岩運河環水公園）内において、水辺に親しみながら憩える空間とするため飲食店を募集
- 飲食店を設置・管理する民間事業者を県が公募し、スターバックスコーヒーが全国で初めて都市公園に出店。公園の景観に合うようガラスを多用したデザインで、H20年に世界中でオープンしたスターバックスの中で最も優れたデザイン店舗に贈られる「ストアデザイン賞」を受賞
- 運河沿いには有名シェフが監修するレストラン「ラ・シャンス」も出店。富山県産の食材を使ったフランス料理を提供
- 使用料は、富山県立都市公園条例に基づき、公園施設を設置する場合、売店及び飲食店は20円/m²・日（スターバックスカフェの場合、年間約230万円）

事業の概要

	カフェ	レストラン
事業方式	都市公園の活用	
供用開始	H20	H23
事業費	約1億円	約2.4億円
事業者	スターバックスコーヒー ジャパン(株)	キュイジーヌ フランセーズ ラ・シャンス



出典：富山県HP、日経新聞、富岩運河環水公園HPをもとに作成

日本全国で有効活用を求めている公有資産と 活用ニーズのマッチングを目指すポータルサイト（2015.3開設）

realpublicestate
公 共 R 不 動 産

公共R不動産について | このサイトの使い方 | 地方公共団体の方へ | 企業の方へ | お問い合わせ



<遊休空間から活用まで>

募集中物件を
借りる・買う
までの流れ

ピックアップコラム

「公共空間のトリセツ」連載スタートします

公共空間活用のノウハウを先進事例をもとに紹介！ひとことで公共空間と言っても、その盛り立ちやプロセス、運営体制など舞台表は様々。そして公共空間を使おうとすると、手続きの複雑さや…

公共空間のトリセツ

<空間活用をお考えの自治体・企業の方へ>

掲載物件募集中！

活用方法・事業のご相談も受け付けています

お問い合わせはこちら

公共空間をもっと楽しもう！

物件検索

学校
公園/道路
水辺
文化/スポーツ
役所/庁舎
その他

フリーワード検索

検索

BOOKS

エリアリノベーション
全国の優良なローコストハウス

すべての物件

募集中

活用中

コラム

NEW! 駅前空き地の意志ある入札?

大阪府大阪市東淀川区
旧末広公園・駐車場
H.28.3.3～3.17(申込受付期間)

穴場的ベドタウン大東市 住居エリア 大東市はその名の通り、大阪の東に位置するベドタウン。市内には3つの駅が…

ETC

募集中

湊町から始まる。町家で始める。

福井県坂井市三国町北本町4丁目5-31

旧大木道具店
北前船で栄えた湊町の町家 かつて日本海側屈指の湊町「三国湊」
として栄えた福井県坂井市三国町。石畳の細い路地や、…

ETC

募集中

タイムズスクエアの歩行者天国

Times Square, New York, NY, United States

Green Light for Midtown
車道を広場に！世界でもっとも有名な広場の一つと言っても過言ではない、ニューヨークのタイムズスクエア。ここが…

ETC

募集中

必見！銭湯革命

東京都新宿区高田馬場3-8-31

2017.03.06

NEW!

1-3公園のトリセツ：地域のためになる事業者の公募

連載コラム「公共空間のトリセツ」公園編「回目的キーワード」は「地域のためになる事業者の公募」…

2017.03.04

NEW!

レポート(2)神田警察通り賑わい

- 東京R不動産を主催する(株)オープン・エーの馬場氏によりスタート
- 「使われなくなった、もしくは今後使われなくなる（使用停止）公共空間の情報を全国から集め、それを買いたい、借りたい、使いたい市民や企業とマッチングするためのウェブサイト」として立ち上げ
- 全国の自治体の物件情報やトピックスが掲載されており、ポータルサイトとしての役割も

出典：公共R不動産HPより

連絡先：

株式会社日本政策投資銀行
地域企画部 PPP/PFI推進センター
森永 啓

Tel : 03-3244-1828

Mail : kemorin@dbj.jp

著作権 (C) Development Bank of Japan Inc. 2017
当資料は、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）により作成されたものです。

本資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、取引等を勧誘するものではありません。

本資料は当行が信頼に足ると判断した情報に基づいて作成されていますが、当行はその正確性・確実性を保証するものではありません。本資料のご利用に際しましては、ご自身のご判断でなされますようお願い致します。

本資料は著作物であり、著作権法に基づき保護されています。本資料の全文または一部を転載・複製する際は、著作権者の許諾が必要です。当行までご連絡下さい。

著作権法の定めに従い引用・転載・複製する際には、必ず、『出所：日本政策投資銀行』と明記して下さい。