

公有資産活用PPP事例について

2015年11月12日



地域企画部 PPP/PFI推進センター

目次

1. 岡山市の人口及び公共施設等の動向
2. PPP (Public Private Partnership) について
3. 官民連携 (PPP) 事例について
 - (1) 公有資産活用 (公共施設整備中心の事例)
 - (2) 公有資産活用 (公共施設整備 + 民間施設併設事例)
 - (3) 公有資産活用 (公共施設を伴わない事例)
 - (4) 民有資産活用 (公共施設整備 + 民間施設併設事例)
4. 今後の検討へ向けて

著作権 (C) Development Bank of Japan Inc. 2015

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。

当資料は、貴社及び当行間で検討／議論を行うことを目的に貴社限りの資料として作成されたものであり、特定の取引等を勧誘するものではなく、当行がその提案内容の実現性を保証するものではありません。

当資料に記載された内容は、現時点において一般に認識されている経済・社会等の情勢および当行が合理的と判断した一定の前提に基づき作成されておりますが、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。また、ここに記載されている内容は、経営環境の変化等の事由により、予告なしに変更される可能性があります。当資料のご利用並びに取り組みの最終決定に際しましては、貴社ご自身のご判断でなされますよう、また必要な場合には顧問弁護士、顧問会計士などにご相談の上でお取り扱い下さいますようお願い致します。

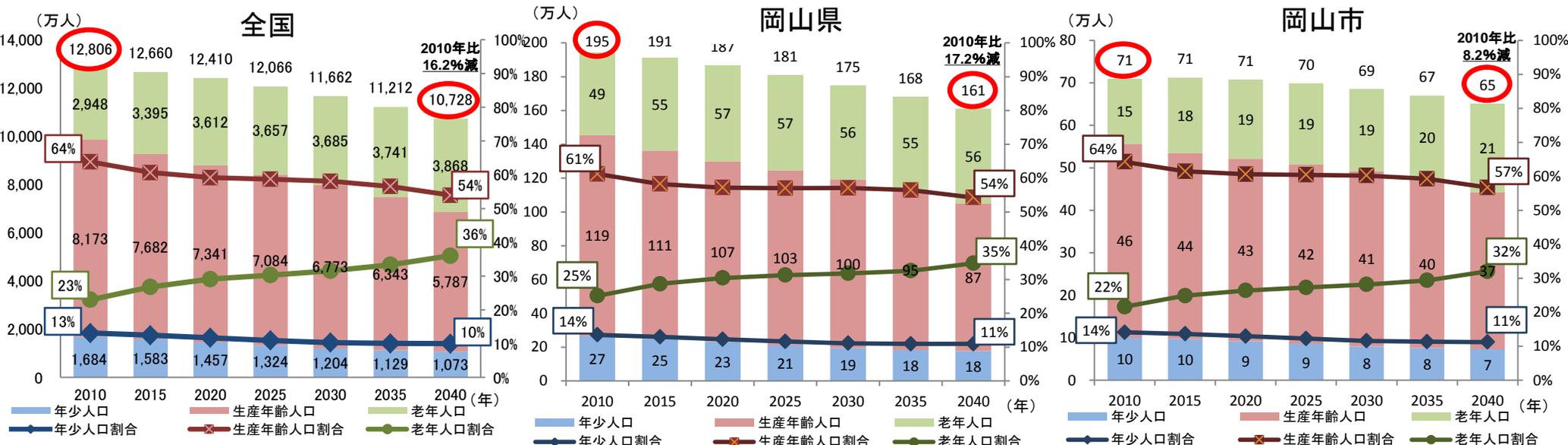
当行の承諾なしに、本資料 (添付資料を含む) の全部または一部を引用または複製することを禁じます。

1. 岡山市の人口及び公共施設等の動向

全国及び岡山県、岡山市の将来人口推計(2010-2040)

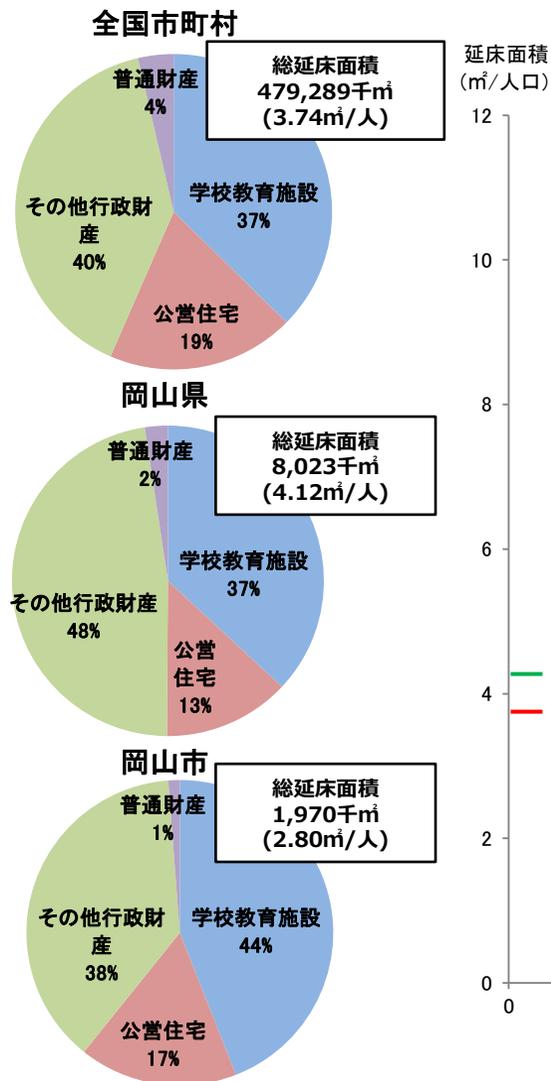
- 岡山県の総人口は、2010年から2040年にかけて△17%減となる見込み（同期間における全国の総人口減少率：△16%）
- 内訳をみると、生産年齢人口(119→87万人：△27%減)及び年少人口(27→18万人：△33%減)が大幅減となる一方、老年人口(49→56万人：15%増)が増加する見込み
- 結果、生産年齢人口割合が大きく低下(61%→54%)し、老年人口割合が大きく上昇(25%→35%)する見込み

- 岡山市の総人口は、2010年から2040年にかけて△8%減となる見込み（同期間における全国の総人口減少率：△16%）
- 内訳をみると、生産年齢人口(46→37万人：△19%減)及び年少人口(10→7万人：△27%減)が大幅減となる一方、老年人口(15→21万人：36%増)が全国を上回る幅で増加する見込み
- 結果、生産年齢人口割合が大きく低下(64%→57%)し、老年人口割合が大きく上昇(22%→32%)する見込み

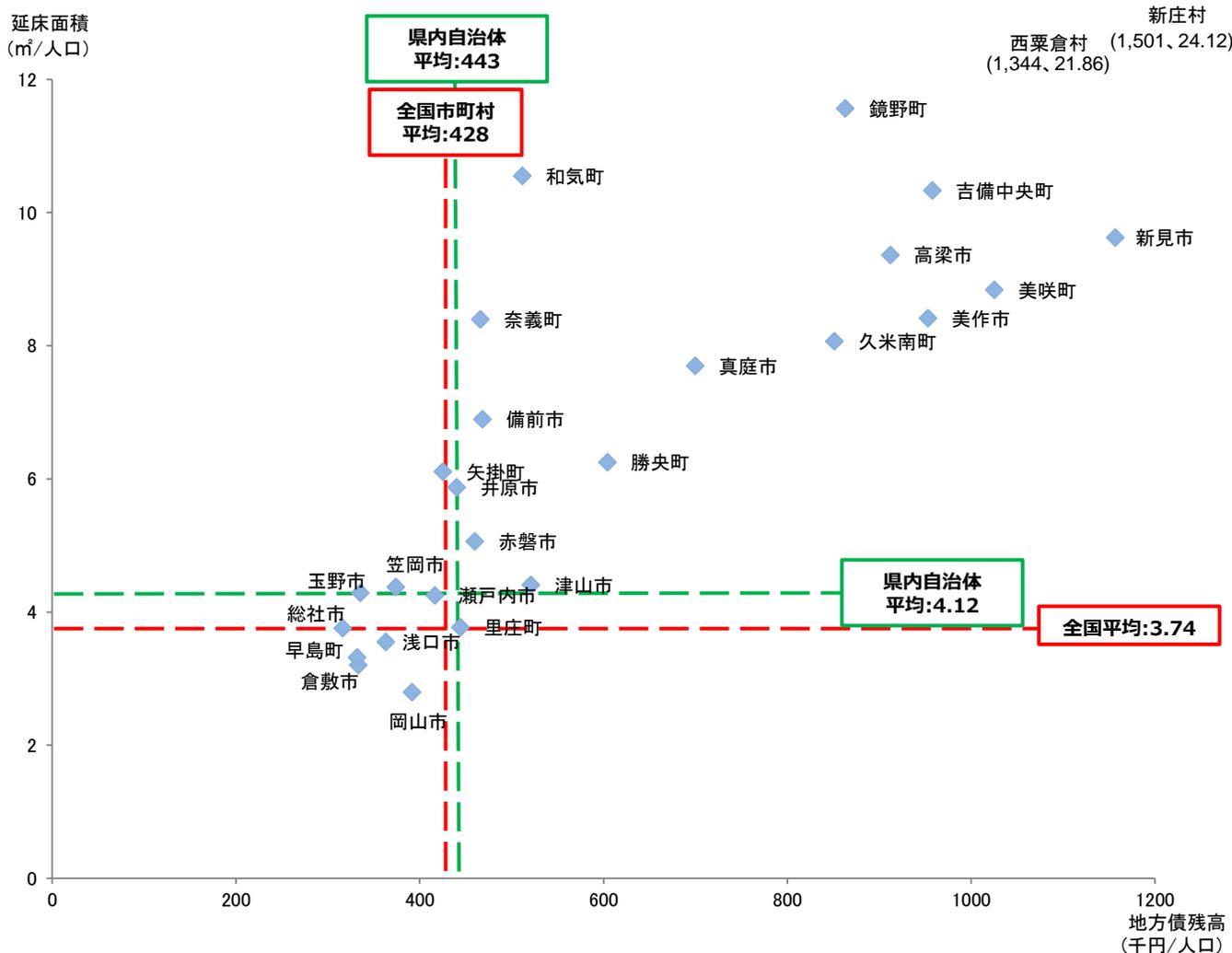


岡山県内市町村の公共施設等の状況

<公共施設構成の状況>



<人口当たりの公共施設延床面積および地方債残高>



2. PPP (Public Private Partnership) について

PPP(公民連携)について

PPP (Public Private Partnerships, 公民連携):

- 一般的には、「公(Public)」と「民(Private)」が役割を分担しながら、
 - ① 公共施設整備、公共サービス
 - ② 公有資産を活用した公共性の高いプロジェクト(都市開発、まちづくりなど) などを実施していく際の様々な手法の総称
⇒PFIは数あるPPP手法の中の1つ
- 効果：
 - ・ 財政負担を軽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
 - ・ 民間の新規事業機会の創出 等

純粹公共事業

PPP(公民連携)プロジェクト

純粹民間事業

自治体・公社等

公共サービス型 (狭義のPPP)

- PFI
- 指定管理者制度
- 業務委託など

公有資産活用型

- 公有地活用
・公共関与型貸付(定借等)など
- 公有施設活用
・コンバージョンなど

規制・税制・財政・金融等を活用した民間誘導

- 企業誘致
- ベンチャー支援など

民間企業等

PPPの事業背景

公有資産

老朽化
狭あい化

耐震性に
課題

統廃合に
よる跡地

余剰地の
有効活用

民間事業者の知恵・アイデア、 資金や技術、ノウハウを活用

地域コミュ
ニティ拠点

利用者層
の拡大

最新設備
の導入

防災機能
の強化



地域の活性化

まちの魅力
向上

にぎわい
の創出

安全・安心
の環境

地域企業
参画推進

PPP事業類型による事例

	公共施設整備を伴う事例		公共施設整備を伴わない事例
公有資産活用	<p>【PFI事業】 《具体事例》</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 桑名市図書館等複合公共施設特定事業 □ 山梨県防災新館整備事業 □ オガールプロジェクト 	<p>【PFI事業＋付帯事業】 《具体事例》</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業 □ 徳島県県営住宅集約化PFI事業 □ 安城市中心市街地拠点施設整備事業 <p>【定期借地権活用型PPP】 《具体事例》</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 権太坂三丁目用地活用事業 □ 旧市立豊中病院跡地利用事業 □ 新松戸地域学校跡地有効活用事業 □ オガールプロジェクト <p>【その他】 《具体事例》</p> <ul style="list-style-type: none"> □ アオーレ長岡 □ 富山市グランドプラザ整備・運営事業 	<p>【公有地活用・コンバージョン】 《具体事例》</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 明倫中学校跡地活用事業 □ ちよだプラットフォームスクエア □ 廃校活用事例～通信制高校他～ □ 廃校活用事例～文化芸術創造拠点～ □ 廃校活用事例～介護・保育複合施設～ □ 廃校活用事例～野菜工場～ □ 廃校活用事例～太陽光発電所～
民有資産活用		<p>【PFI事業】 《具体事例》</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 上越市市民プラザ(仮称)整備事業 	※ 純粹民間事業

3. 官民連携 (PPP) 事例について

公有資産活用(公共施設整備中心の事例)

桑名市図書館等複合公共施設特定事業

PFI

アクション
類型(4)

図書館他
複合施設

三重県
桑名市

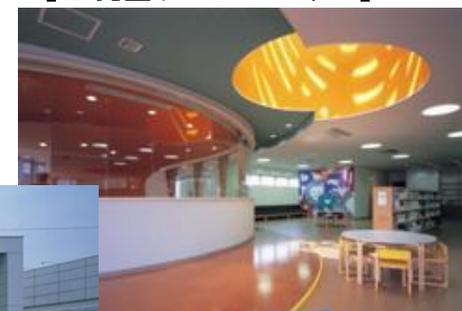
◆事業の概要

①事業内容	図書館、保健センター、勤労青少年ホームのいずれも狭隘化や機能面での不足があったことから、これら3施設に多目的ホールを含める複合公共施設として集約・移転し、設計・建設・維持管理・運営の一部を行う事業
②敷地(延床面積)	3,200㎡ (約8,000㎡)
③施設内容	・図書館 ・保健センター ・勤労青少年ホーム ・多目的ホール ・生活利便サービス ・共有施設 ・その他(駐車場など)
④事業の特徴	・図書館の運営をPFI事業の中に組み込むことにより、 夜間までの開館時間の延長や開館日数の増加を、市の職員数を増員する事無く、実現 ・運営業務のサービス対価を利用者の増減によって変更

【サービス対価の考え方】

事業	方法
図書館 運営業務	事業年度中の図書館利用者数を8段階(10万~18万人)に分け、利用者1人あたり単価(事業者提案)を乗じる

【3F 児童サービスコーナー】



【施設概観】



【4F 開架書架】



◆建設・運営概要

① スケ ジュー ル	実施方針	平成13年6月
	入札公告	平成13年11月
	事業者選定	平成14年4月
	設計開始	平成14年8月
	供用開始	平成16年10月
②事業期間	30年間	
③事業方式	BOT方式・サービス購入型	
④代表企業	鹿島建設(株)	
⑤契約金額	120億円	
⑥VFM	22.0%	

・市とPFI事業者は対等のパートナーであるという考え方から、協働事業を多く実施(郷土資料に関する研修会、「桑名市調べる学習賞コンクール」の開催や、出前講座など)

山梨県防災新館整備事業

PFI

アクション
類型(4)

防災庁舎
他

山梨県

◆事業の概要

①事業内容	耐震基準を満たしていない県民会館、県民情報プラザ、第二南別館、東別館等を防災新館として建替集約し、維持管理・運営をする事に加え、活気や賑わいの創出の場となることを目的とした事業
②敷地(延床面積)	4,720㎡ (28,000㎡)
③施設内容	・警察本部 ・教育委員会 ・災害対策本部関連部署(消防防災課、治水課、砂防課 他必要な諸室) ・商業施設(ジュエリーミュージアム、観光物産案内センター、県産品PR・販売施設 等)
④事業の特徴	・大規模災害時に県民の生命と財産を守る防災拠点としての役割を果たすため、警察本部、教育委員会及び災害対策本部関連部署を配置 ・1階は「情報発信・賑わい創造」を目的とし、県産品PR・販売施設(まるごとやまなし館)、オープンカフェ、オープンスクエア、県民広場など、 賑わいを創出する施設を整備

【事業内容】

方式	事業
①BTO方式	施設の設計・建設業務
	施設の維持管理
	運營業務 (警備・オープンスクエア等)
②独立採算	・まるごとやまなし館運営 ・オープンカフェ運營業務

◆建設・運営概要

①スケジュール	実施方針	平成21年6月
	入札公告	平成21年10月
	事業者選定	平成22年7月
	設計開始	平成22年10月
	供用開始	平成25年10月
②事業期間	14年間	
③事業方式	BTO方式・サービス購入	
④代表企業	清水建設(株)	
⑤契約金額	129.5億円	
⑥VFM	43%	

【施設概観】



【ジュエリーミュージアム】



【県民ひろば】



【オープンスクエア】



【オープンカフェ】

・地元経済の活性化を審査項目に加え、**地元への配慮規定あり(600点中60点)**

※県内企業の参加、県内企業からの調達、県内産資材の活用、雇用の創出など

公有資産活用(公共施設整備＋民間施設併設事例)

山形県営松境・住吉団地移転建替及び 酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業

PFI

アクション
類型(2)

公営住宅
他

山形県
酒田市

◆事業の概要

①事業内容	老朽化の進む山形県営松境団地及び住吉団地の移転立替と、整備が急がれる酒田市のコミュニティ防災センターを、県立学校跡地に一体的に整備する事業
②敷地面積	6,600㎡
③用途地域	第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
④事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・県営住宅と市の公共施設の一体的整備事業 ・付帯的事業として、県営住宅部分との合築により、独立採算による民間事業提案を認める

【事業内容】

方式	事業
①BTO方式	県営住宅の整備及び維持管理
②BT方式	コミュニティ防災センターの整備
③独立採算	民間施設 (保育所・高齢者デイサービスセンター)

◆建設・運営概要

①スケジュール	実施方針	平成16年12月
	入札公告	平成17年3月
	事業者選定	平成17年9月
	事業開始	平成17年12月
②事業期間	20年間	
③事業方式	BTO方式・混合型	
④代表企業	大場建設(株)	
⑤契約金額	13.6億円	
⑥VFM	30.7%(県:31.3%、市30%)	

【施設概要】



「民間施設」に係る土地は、県と20年間の定期借地権契約を締結

徳島県県営住宅集約化PFI事業

PFI

アクション
類型(2)

公営住宅
他

徳島県

◆事業の概要

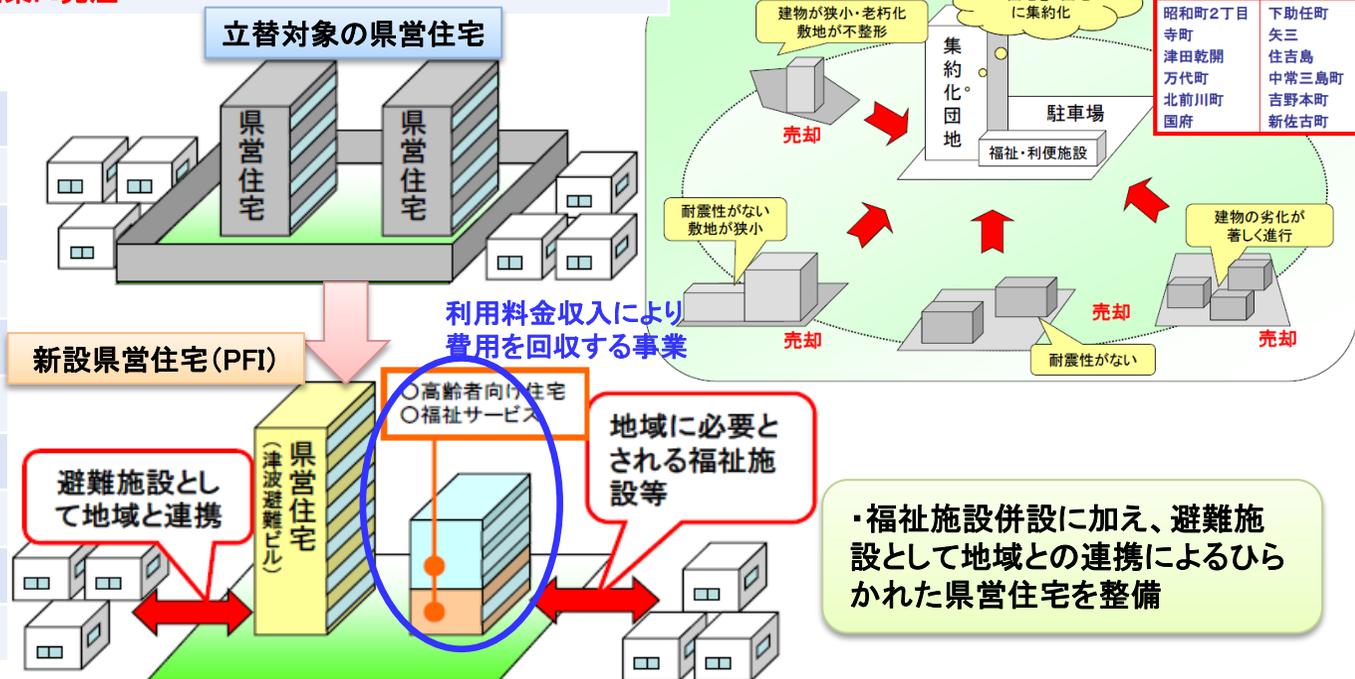
①事業内容	耐震性や老朽化の問題がある徳島市内の12団地を廃止し、まちづくりや福祉といった社会的機能にも配慮しながら、新たに「名東(東)」「万代町」「津田松原」の3団地に集約する事業
②敷地面積	名東(東):5,399㎡、万代町:8,739㎡、津田松原:6,776㎡
③用途地域	名東(東):第一種中高層住居専用、他:第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
④事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉施設等事業や、付帯事業は利用料金収入で費用を回収する独立採算型 ・WTO調達対象事業だが、県内経済への配慮規定を審査項目に加えることで、総事業費の約8割を県内企業に発注

【事業内容】

方式	事業
①BOT方式	県営住宅の整備及び維持管理
②独立採算	福祉施設等事業 (サービス付高齢者向け住宅・福祉施設運営)
	付帯事業 (居宅介護・訪問介護・障害者生活支援センター等)

◆建設・運営概要

①スケジュール	実施方針	平成24年2月
	入札公告	平成24年6月
	事業者選定	平成24年11月
	設計開始	平成25年4月
	供用開始	平成28年3月予定
	②事業期間	20年間
③事業方式	BOT方式・混合型	
④代表企業	(株)大林組	
⑤契約金額	55.4億円	
⑥VFM	19%	



安城市中心市街地拠点施設整備事業

PFI

アクション
類型(2)

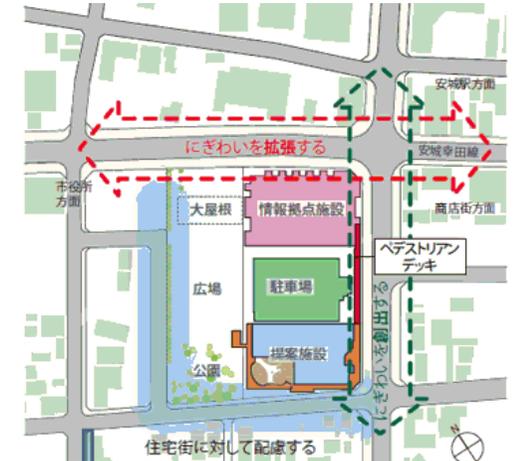
図書館他
複合施設

愛知県
安城市

◆事業の概要

①事業内容	JR安城駅を中心とする中心市街地の活性化を図ることを目的とし、更生病院跡地に情報拠点施設や公園を始めとする公共施設と、民間の自由提案による施設を一体的に整備し、維持管理運営を行う事業
②敷地(延床面積)	約12,305㎡ (情報拠点施設:約9,122㎡、提案施設:約2,984㎡、駐車場:約6,070㎡)
③施設内容	【公共施設】・情報拠点施設(図書情報館、多目的ホール等) 【民間施設】・提案施設(スーパーマーケット、カルチャースクール) ・駐車場
④事業の特徴	・公共施設の整備・運営等からなるPFI事業と、民間施設の整備・運営を行う民間収益事業(定期借地方式)を一体的に実施 ・駅から約300mの好立地に位置し、中心市街地のシンボルとして賑わいの創出を目指す

【公共施設と民間施設の一体化】



【施設概観】

◆建設・運営概要

① スケジュール	実施方針	平成24年12月
	入札公告	平成25年5月
	事業者選定	平成25年12月
	設計開始	平成26年5月
	供用開始	平成29年6月
②事業期間		15年間
③事業方式		BTO方式・サービス購入型
④代表企業		清水建設(株)
⑤契約金額		62億円
⑥VFM		9.5%



【エントランスホール】



【閲覧・学習コーナー】



保土ヶ谷区権太坂三丁目用地活用事業

定期借地権活用

アクション
類型(3)

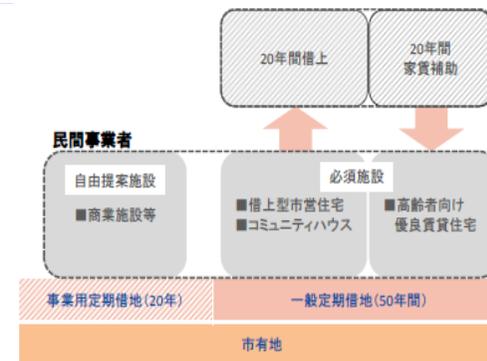
公営住宅
他

横浜市

◆事業の概要

①事業内容	財政制約上停滞していた市営住宅整備を、建設予定地に定期借地権を設定し、市営住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、コミュニティハウス、商業施設等の複合施設を一体的に整備し、市営住宅、コミュニティハウスは横浜市が借り上げ、高齢者向け優良賃貸住宅は家賃補助する事で運営する事業
②敷地(延床面積)	約11,700㎡ (公共施設:6,370㎡、民間施設:8,908㎡)
③施設内容	【公共施設】市営住宅・高齢者向け優良賃貸住宅・コミュニティハウス 【民間施設】複合商業施設等(食品スーパー、電機量販店等入居)
④事業の特徴	・市有地に定期借地権を設定し、民間活力を導入することで、市の財政的な負担を軽減しながら、必要な公共施設を建設するとともに、周辺地域の利便性や地域経済の活性化に寄与 ・住居施設、商業施設それぞれの特性に合わせた定期借地権(公共施設部分:50年間の一般定期借地権、民間施設部分:20年間の事業用定期借地権)を設定し、民間事業の参入を促進

【施設関係図】



【施設概観】



・公営住宅と民間施設の複合施設であったことから、事業着手前に民間事業者へのヒアリングを実施

【施設内容】

3~7階: 高優賃住宅
2階: 内科 / 高優賃住宅
1階: 耳鼻科 / クリーニング / コミュニティハウス

ポケットパーク ~ 子供の遊び場 ~

1~7階: 市営住宅

2階: ノジマ(家電量販店)
1階: サミットストア(食品スーパー)
ハックドラッグ(ドラッグストア)
そうこう薬局(調剤薬局)

◆建設・運営概要

①スケジュール	実施方針	平成16年9月
	募集要項公表	平成16年10月
	事業者選定	平成17年4月
	基本協定締結	平成17年5月
	供用開始	平成19年7月
②事業期間	20年間	
③事業方式	定期借地権活用方式	
④代表企業	日立キャピタル(株)	

旧市立豊中病院跡地利用事業

定期借地権活用
・売却

アクション
類型(3)

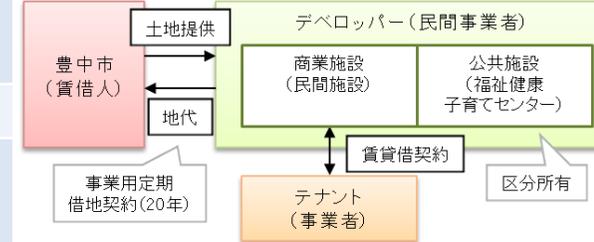
福祉拠点他
複合施設

大阪府
豊中市

◆事業の概要

①事業内容	・市立豊中病院の移転に伴い、商業施設として暫定利用されていた跡地に、分散していた健康・福祉・子育て支援の3分野の行政機能を集約した健康福祉拠点整備と、民間のにぎわい拠点整備を一体的に行い、中心市街地の活性化と再生を目的とした事業
②敷地(延床面積)	約6,775㎡ (約13,654㎡)
③施設内容	【借地部分】 ・民間施設(フィットネス、学習塾、病児保育所、コンビニエンスストア) ・公共施設(豊中市すこやかプラザ) 【売却部分】・分譲マンション
④事業の特徴	・跡地の一部を売却し、公共施設の建設資金を捻出した事に加え、民間事業を円滑化するため定期借地権制度を活用 ・民間事業者が市有地を賃借し、公共施設を含めた複合施設を整備し、完成後、公共施設部分を市が購入

【スキーム図】



【とよなかハートパレット概観】



【とよなかハートパレット中庭】



【施設概観】



◆建設・運営概要

①スケジュール	事業コンペ	平成17年4月
	優先交渉者決定	平成17年9月
	供用開始	平成21年3月
②事業期間		20年間
③事業方式		定期借地権活用方式
④代表企業		関電不動産

新松戸地域学校跡地有効活用事業

公有地活用

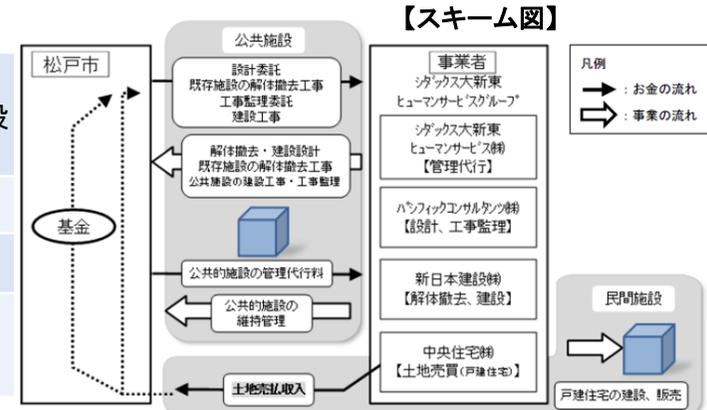
アクション
類型(3)

公共施設
他

千葉県
松戸市

◆事業の概要

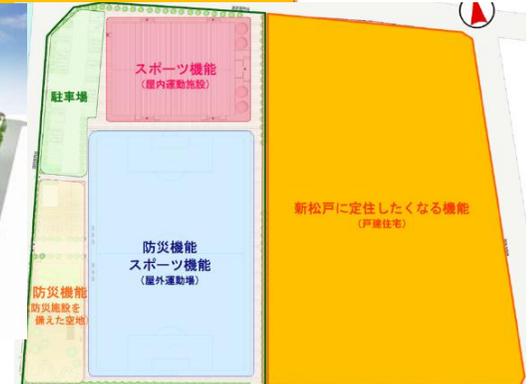
①事業内容	市立学校統合に伴い廃止となった近接する2つの学校跡地の有効利用を目的とし、防災機能、市民活動拠点機能を備える公共的施設と定住を促す民間施設を一体的に整備する事業
②敷地面積	・13,372㎡ ・19,820㎡
③用途地域	第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
④事業の特徴	本事業にかかる 事業費を、実質的に学校跡地の一部を売却した収入のみ で賄い、売却額と売却面積も民間から提案を受けて定める点が最大の特徴



◆建設・運営概要

① スケ ジュ ール	実施方針	平成24年9月
	入札公告	平成24年10月
	事業者選定	平成25年2月
	設計開始	平成25年3月
	供用開始	平成28年度(予定)
②事業方式	事業用地の一部売却	
④代表企業	シダックス大新東ヒューマンサービス(株)	
⑤総事業費	13.8億円	

【施設概要】



収支の流れの見える化を図る為に、「新松戸地域学校跡地有効活用事業基金」を設置し、基金に土地の売却収入を積み立て、かかる費用を基金から繰り出す

オガールプロジェクト

定期借地権活用
他各種手法

アクション
類型(3)

官民複合
まちづくり

岩手県
紫波町

◆事業の概要

①事業背景	紫波中央駅前の約107,000㎡の町有地が、景気低迷等で多くの部分が未利用のままであった為、平成20年度に「公民連携基本計画」を策定し、駅前を含めた一定区域の開発理念、考え方、デザインガイドラインを示し、同計画に基づき平成21年度から、複数の官民連携事業を実施するオガールプロジェクトに着手
②事業内容	約10haの町有地を中心とした駅前エリアにおいて紫波町役場庁舎の移転、図書館の新設等を含めた複数の官民連携プロジェクトを実施しており、 町出資会社(オガール紫波(株))が、事業者選定、テナント誘致、SPCの設立、不動産事業の展開など、多様な形で町と共同し、事業を推進
③プロジェクト概要	①岩手県フットボールセンター ②オガールプラザ ③町役場新庁舎 ④オガールベース(民間複合施設) ⑤その他(エネルギーステーション、宅地分譲など)
④事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・官民、共同で事業に連携して取り組んだことに加え、人を呼び込む仕組み作り(無料駐車+子育て支援施設、バレーボール専用体育館等)等を行い、交流人口の増加等紫波町の賑わいの創出に寄与 ・テナントが入る確証を得てから、それに合わせ建物を発注、金融機関からの資金調達にもテナント契約書を添付 ・幅広い住民合意を得るため、100回以上の住民説明会を開催

【プロジェクト図】

【町役場新庁舎概観】

【オガールプラザ概観】

	①岩手県 フットボールセンター	②オガールプラザ	③町役場新庁舎	④オガールベース (民間複合施設)
事業主体	(一社)岩手県サッカー協会	オガールプラザ(株)(施設は官民の区分所有)	紫波町	オガールベース(株)
事業手法	PPP:RFQ、RFP方式	PPP:RFQ、RFP方式	PFI:BTO方式	定期借地権設定方式
事業費	約1.75億円	約8.1億円(公共部分)	約35億円(契約額)	約7.3億円
施設概要	人工芝グラウンド、クラブハウス等	公:図書館、地域交流センター、子育て応援センター 民:商業テナント等	町役場(延床面積約6,650㎡)	ホテル、アリーナ、店舗等(延床面積約4,267㎡)
供用開始	平成23年4月	平成24年6月	平成27年5月	平成26年7月

市民協働型シティホール(アオーレ長岡)

民間委託

アクション
類型(3)

庁舎他
複合施設

新潟県
長岡市

◆事業の概要

①事業内容	旧本庁舎の耐震性不足、また3度の合併による市役所機能の分散による市民サービスの低下などに対し、本庁舎に立替集約することに加え、空洞化の進む中心市街地といった問題に対して、ナカドマ(屋根付き広場)、アリーナ、シアターなどを一体的に整備し、中心市街地の賑わいの創出も目指す事業
②敷地(延床面積)	14,938㎡ (35,485㎡:東棟9,860㎡、西棟6,135㎡、アリーナ棟7,734㎡、ナカドマ7,000㎡)
③施設内容	【東棟】・行政施設(市役所) 【西棟】・議会 ・市民活動(市民交流ホール、市民協働センターなど) 【その他】・アリーナ棟 ・ナカドマ ・シアター など
④事業の特徴	・市民協働・交流の拠点作りをコンセプトに、計画段階において市民の意見を反映するため、意見交換会を多く実施し、資金調達段階においては市内在住者に市民債を発行し、 市民と連携して事業を推進 ・ 運営においても、NPO法人「ながおか未来創造ネットワーク」と長岡市のスタッフが協働で運営 することで、市民目線の柔軟性に富んだ自由度の高い運営(市民)を可能としている

◆建設・運営概要

① スケ ジュ ール	プラン策定	平成20年3月
	基本設計	平成20年度上期
	実施設計	平成20年度下期
	設計開始	平成21年12月
	供用開始	平成24年4月
②事業方式	民間委託方式	
③設計	隈研吾建築都市設計事務所	
④施工	大成・福田・中越・池田シティホール 建築工事特定共同企業体	
⑤事業費	131億円	

【施設概観】



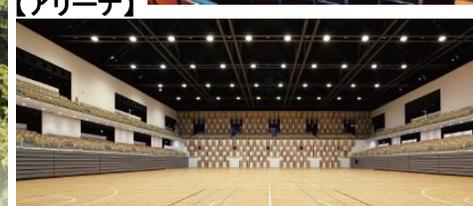
【ナカドマ】



【シアター】



【アリーナ】



富山市グランドプラザ整備・運営事業

民間委託

アクション
類型(3)

官民複合
まちづくり

富山市

◆事業の概要

①事業内容	かねてから中心市街地の空洞化が問題となっていた為、中心市街地の「総曲輪(そうがわ)通り商店街」において再開発事業を進めるべく、市が公共施設用地を捻出し、民有地の一部活用や民間施設との合築により、中心市街地の活性化のための広場であるグランドプラザを整備し、賑わいの創出に繋げた事業
②敷地(延床面積)	公共施設(広場):1,400㎡ 民間施設(延床面積):総曲輪フェリオ 約44,200㎡、西町・総曲輪CUBY 約23,782㎡
③施設内容	【公共施設】・グランドプラザ(広場) 【民間施設】・総曲輪フェリオ(複合商業施設) ・西町・総曲輪CUBY(立体駐車場、店舗等)
④事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・市道認定の廃止や都市計画法、都市公園法等の制限が及ぶ広場の指定を意図的に行わない等の工夫により、広場の柔軟性を高め、多種多様なイベントを展開 ・整備段階においては、官民関係者からなる「活用委員会」において、中心市街地の賑わい広場としてのビジョンが十分に共有されたこと、また管理・運営段階においても(株)まちづくりとやま、市、NPO法人が参画することで、民間の創意工夫が最大限に活用され、高稼働率のまちなか広場の整備や賑わいの創出を実現

◆建設・運営概要

①スケジュール	都市計画決定(市街地再開発)	平成13年度
	基本設計	平成16・17年度
	実施設計	平成16・17年度
	供用開始	平成19年度
	指定管理者指定	平成22年度
②事業方式	民間委託	
③事業主体	富山市	
④管理・運営	(株)まちづくりとやま	
⑤事業金額(民間施設)	約15億円(約186億)	

【施設概観】



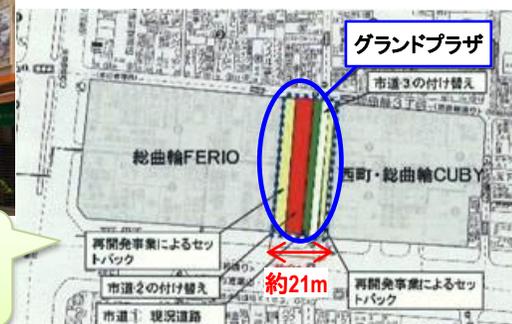
・グランドプラザの敷地は、隣接する百貨店と駐車場の再開発に併せて、廃止する道路を集約。両再開発のセットバックも含めて**21mの幅を確保**

【再開発地区と区画道路の状況(従前)】



再開発

【従後】



公有資産活用(公共施設を伴わない事例)

明倫中学校跡地活用事業

公有地活用

アクション
類型(3)

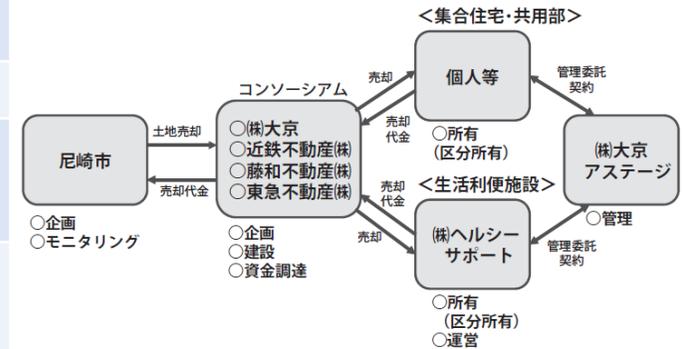
民間住宅

兵庫県
尼崎市

◆事業の概要

①事業内容	尼崎市で少子化に伴う中学校の統廃合により廃校となった明倫中学校跡地を、行政が必要とする機能を備えることを条件に民間事業者へ売却した事業
②敷地面積	・約15,608㎡
③施設内容	・集合住宅(389戸) ・子育て支援施設(保育ステーション、図書館) ・生活便利施設(クリニック、コンビニ等) ・コミュニティ施設(フィットネスルーム等) 等
④事業の特徴	・集合住宅の立地や生活便利サービスの提供に取り組むなど、各種の条件を設定したことで人口の社会増につながり、近隣地域に物販施設が進出するなど、賑わいあるまちづくりに貢献

【スキーム図】



【施設概要】

◆建設・運営概要

①スケジュール	募集要項	平成17年8月
	ヒアリング	平成17年10月
	事業者選定	平成17年10月
	設計開始	平成17年11月
	供用開始	平成19年9月
②事業方式	条件付き売却	
④代表企業	(株)大京	
⑤総事業費	38億円	



- ① アクア館
- ② ブライト館
- ③ コムズ館
- ④ 自走式駐車場
- ⑤ 機械式駐車場
- ⑥ 公園
- ⑦ コミュニティホール
- ⑧ まちかど図書館
- ⑨ 保育ステーション
- ⑩ 生活便利施設
- ⑪ センターアヴェニュー
- ⑫ 尼崎市開発エリア
- ⑬ 蓬川緑地公園
- ⑭ 蓬川

事業者選定にあたり、二段階評価方式を導入することで、一定レベル以上の提案内容を確保しつつ、最も高い価格で土地を売却し、大きな財政上のメリットを獲得

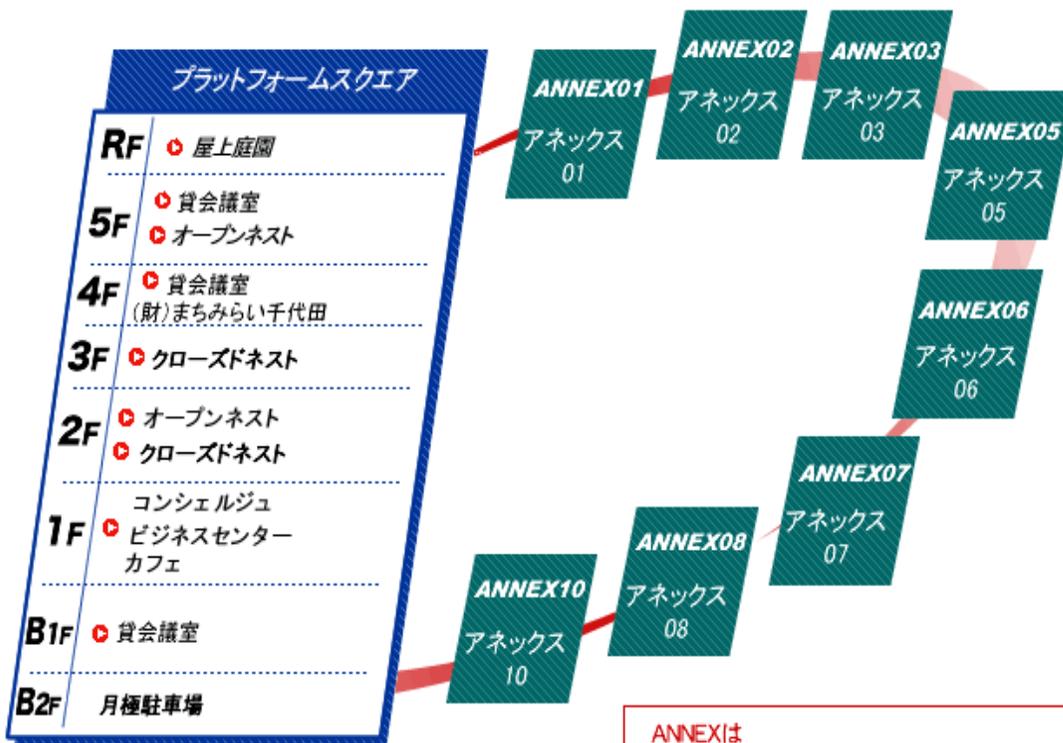
ちよだプラットフォームスクエア

コンバージョン

アクション
種類(3)

まち・ひと・
しごとづくり

東京都
千代田区



ANNEXは
プラットフォームスクエアの別館となります。

- 千代田区が所有する千代田区中小企業センタービルのスモールオフィス・ホームオフィス(SOHO)コンバージョン
- 区(千代田まちづくり推進公社)が作成した募集要項に基づき、民間事業者を公募
- 業務は、SOHO事業者賃貸部のコンバージョンに加え、維持管理、入居者選定及び入居後のビジネスサポート等
- ①SOHOエージェントの活用によるテナント選定・ビジネスサポート、②SOHOエージェントの「家守」への育成等、画期的な事業構想を提案したプラットフォームサービス株が選定され家守役を担う(H16/10~)
- 周辺民間ビルへとサテライト展開し、エリア再生へもつながっている



廃校活用事例～兵庫県養父市～

コンバージョン

アクション
類型(3)

通信制高校
等

兵庫県
養父市

◆取組の概要

①概要	養父市は、工業適地があっても山林が大半であるため、工業団地等を整備できる広い平地が少ないことから、廃校舎も含めた遊休地を活用して企業誘致のための活動を実施
②施策	・特別優遇策という形にはせず、企業が制度を使いやすいよう、企業誘致に向けた各種奨励制度という形にし、廃校を活用した場合でも利用できるような制度として展開(奨励制度として、15種:土地の取得や機械設備導入にかかる費用の助成、水道料金や情報通信網の回線使用料の負担、賃借料の助成など)

第一学院高等学校 養父校 (株)ウィザス

但馬醸造株式会社

大谷小学校⇒通信制高校

西谷小学校⇒お酢の工場

平成16年3月	生徒数の減少による学校統合により廃校	 <p>Before</p> <p>↓</p>  <p>After</p>
平成18年12月	進出協定の締結	
平成19年3月	「響きある心開く明日但馬中央の郷－養父市教育特区－」内閣府の構造改革特別区域法の認定を受ける	
平成20年4月	ウィザスナビ高等学校開校	
平成24年4月	第一学院高等学校養父校に校名を変更	

平成18年3月	生徒数の減少による学校統合により廃校	 <p>Before</p> <p>↓</p>  <p>After</p>
平成19年11月	「がんばる養父市企業誘致プロジェクト」内閣府の地域再生計画の認定を受ける	
平成21年2月	創業開始	
平成21年7月	「昔ながらの但馬の酢」「そのままかける但馬の料理酢」販売開始	
平成23年1月	「但馬の純米酢」「生姜酢」販売開始	

概要

第一学院高等学校は広域通信単位制の高等学校で近隣市町村の通学生のほか、スクーリングでは全国から生徒が交代で訪問

概要

小学校の体育館で「お酢」を製造。旧職員室は事務室に、理科室は原料や製品の分析室に、空き教室は倉庫として利用。

平成17年に企業立地計画策定後、平成25年5月現在で5社を廃校施設に誘致。うち**操業開始4社で地元雇用120人確保**

廃校活用事例～文化芸術創造拠点～

コンバージョン

アクション
類型(3)

文化芸術
創造施設

豊島区



- 旧豊島区立朝日中学校を、演劇・ダンス等の稽古場に転用することで、文化芸術の創造・交流・発信の拠点として再生する事業(H16/8～)。
- 文化芸術を基盤とした地域コミュニティの再生を目指す豊島区の地域再生計画『文化芸術創造都市の形成』としまアートキャンバス』計画』の中核事業。
- 豊島区はNPO法人アートネットワーク・ジャパンに対し、無償で施設貸与。同法人は設備投資、資金調達、利用者募集等の各種リスクを負担。
- 演劇の公演、各種講座の開催等を通じ、地域におけるコミュニティ再生にも寄与。
- DBJは事業の初期段階からプロジェクトメイクに参画し、体育館の劇場化工事に融資。NPOに対するDBJの第1号融資案件。



概要	
校舎	主に中小劇団向けの稽古場
体育館	主に商業演劇向けの稽古場、劇場



【アートプロジェクト】

【稽古場】



廃校活用事例～介護・保育複合施設～

コンバージョン

アクション
類型(3)

介護・保育
複合施設

品川区



- 品川区はH19.3に廃校となった原小学校活用にあたり、公設民営で「高優良・保育・敬老会館の3つを一括開設・運営」を条件に、土地・建物を民間事業者にも20年間無償貸与するとして民間事業者を公募。
- H21.4に介護・保育の複合施設「ヘルスケアタウンにしおおい」としてオープン。
- 区は不足していた軽度～中度の要介護者が入居できる住宅の提供を達成。また区が携わった住宅であることから区民の安心感があり、入居促進に一定の効果あり。

【高齢者向け優良賃貸住宅】(2F・3F)

- ・「ケアホーム西大井こうほうえん」
- ・高齢者向け優良賃貸住宅
- ・60歳以上の要介護高齢者を対象
- ・提供戸数は42戸

【認可保育園】(1F)

- ・「キッズタウンにしおおい」
- ・定員 100名

【健老人会館】(1F)

- ・「西大井いきいきセンター」
- ・介護予防事業などの機能を加えた地域の方々の活動・交流拠点

○居室



○器械浴槽



○保育室



○トイレ



○テラス



○和室





概要

施設建築年	昭和39年・59年(平成元年大規模改造)
事業開始	平成22年4月(平成18年3月廃校)
施設規模	敷地面積: 16,475㎡(グラウンド8,860㎡) 延床面積: 4,342㎡
投資額	約1億2,000万円 (水栽培施設: 4,000万円、内容: 2,000万円 等)
施設貸付料	土地: 約162万円/年 建物: 無償
従業員数	障害者25名、高齢者10名、その他2名(H23.3末)

【背景】

- 物流会社センコー(株)がCSR活動や鳥取県への事業拡大を目指して参入。
- 大学等の関連機関の支援体制が充実しており、廃校利用により投資が抑制できることから当該物件に決定。

【特徴】

- 障がい者や高齢者を雇用し、「福祉型農業事業」を展開。
- 校舎1階には放課後児童クラブが入居、体育館はコミュニティ施設として利用。
- グラウンドにビニールハウス6棟設置、プールに溜めた雨水を循環させて青ネギを栽培。また、ソーラー発電により水耕栽培の電力を供給。
- 校舎の一部を改造して温度、湿度管理ができるようにしてキノコを栽培するとともに、キノコの菌床を利用して菊なども生産。
- 関西・中国地方のスーパーや百貨店に出荷。

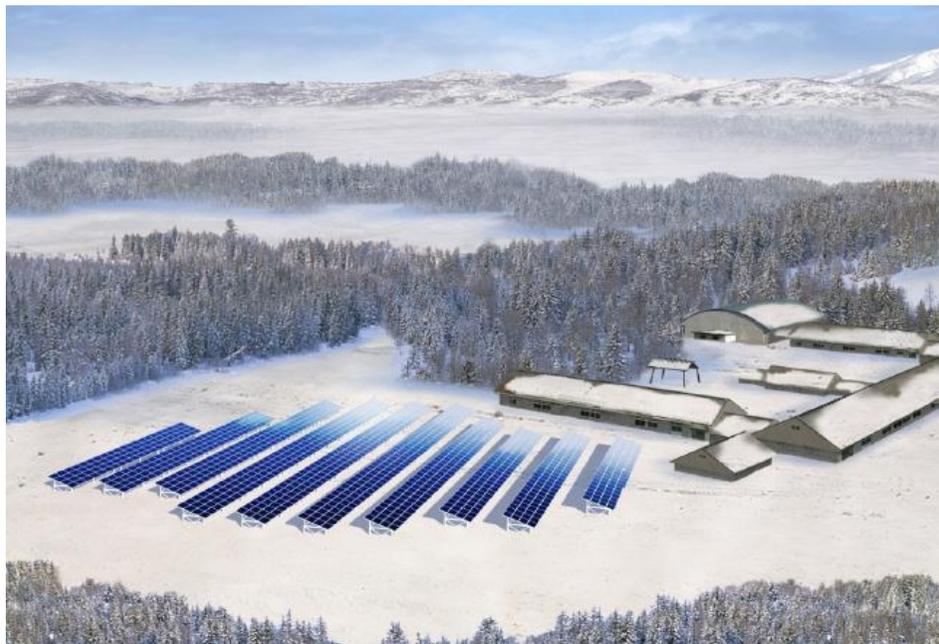
廃校活用事例～太陽光発電所～

コンバージョン

アクション
類型(3)

発電施設

青森県
鱒ヶ沢町



概要

出力	約420kW
敷地面積	約6,100㎡
工期	着工:平成25年6月 運転開始:平成25年10月
建設費	約1億7,000万円
その他	東北産の多雪地帯対応高耐久性パネルを採用

【背景】

- 町では以前から廃校跡地等を活用した企業誘致を模索。東北電力のメガソーラー開発計画の情報を得て、再三に渡り働きかけ。トップ交渉により、進出が決定(H25.2月)。

【特徴】

- 旧町立鳴沢小学校のグラウンド跡地に太陽光発電所を建設。町が用地を20年間、無償で貸与。事業者(東北ソーラーパワー(株))が建設・運転・管理を行う。
- 事業者は積雪地でのノウハウ蓄積を図る一方、町は住民税・固定資産税収入など地域経済活性化を期待。
- 年間発電量は41万キロワット(一般家庭約120世帯分)を見込み、固定価格買取制度を利用して東北電力に売電する予定。



民有資産活用(公共施設整備＋民間施設併設事例)

上越市市民プラザ(仮称)整備事業

PFI

アクション
類型(2)

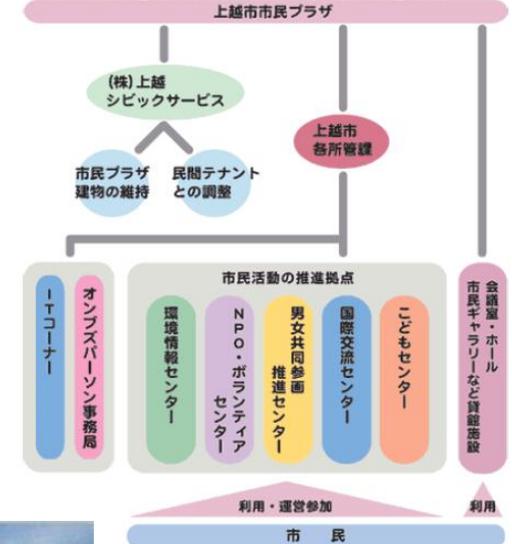
庁舎他
複合施設

新潟県
上越市

◆事業の概要

①事業内容	平成8年に市内の中心部に立地していた大型ショッピングセンターが移転することに伴い、利用されていなかった跡地を購入、施設を民間事業者から寄贈を受け、既存施設を解体することなく、市民プラザとして改修することで、中心市街地の活性化を目指した事業
②敷地(延床面積)	約26,993㎡
③施設内容	【公共施設】・NPO/ボランティアセンター ・男女共同参画推進センター ・こどもセンター ・男女共同参画推進センター ・環境情報センター ・市民ギャラリー など 【民間施設】・スポーツクラブ ・ビューティーサロン ・アロマテラピーとフラワーショップ ・カフェレストラン ・雑貨店
④事業の特徴	・ 既存施設を除却することなく、新たにリニューアルすることによる財政負担の抑制効果 に加え、複数年度一括業務発注することによる民間事業者の受託金額の縮減を実現 ・市民や高校生、中学生も整備検討委員会に参画し、市民目線の使いやすい施設を建設

【市民プラザ運営体制】



◆建設・運営概要

① スケ ジュー ル	実施方針	平成11年12月
	入札公告	平成11年12月
	事業者選定	平成12年5月
	設計開始	平成12年7月
	供用開始	平成13年1月
	②事業期間	20年間
③事業方式	RO方式・サービス購入型	
④代表企業	熊谷組(株)	
⑤事業金額	28億円(20年間)	
⑥VFM	12.6%	

【施設概観】



【環境情報センター】

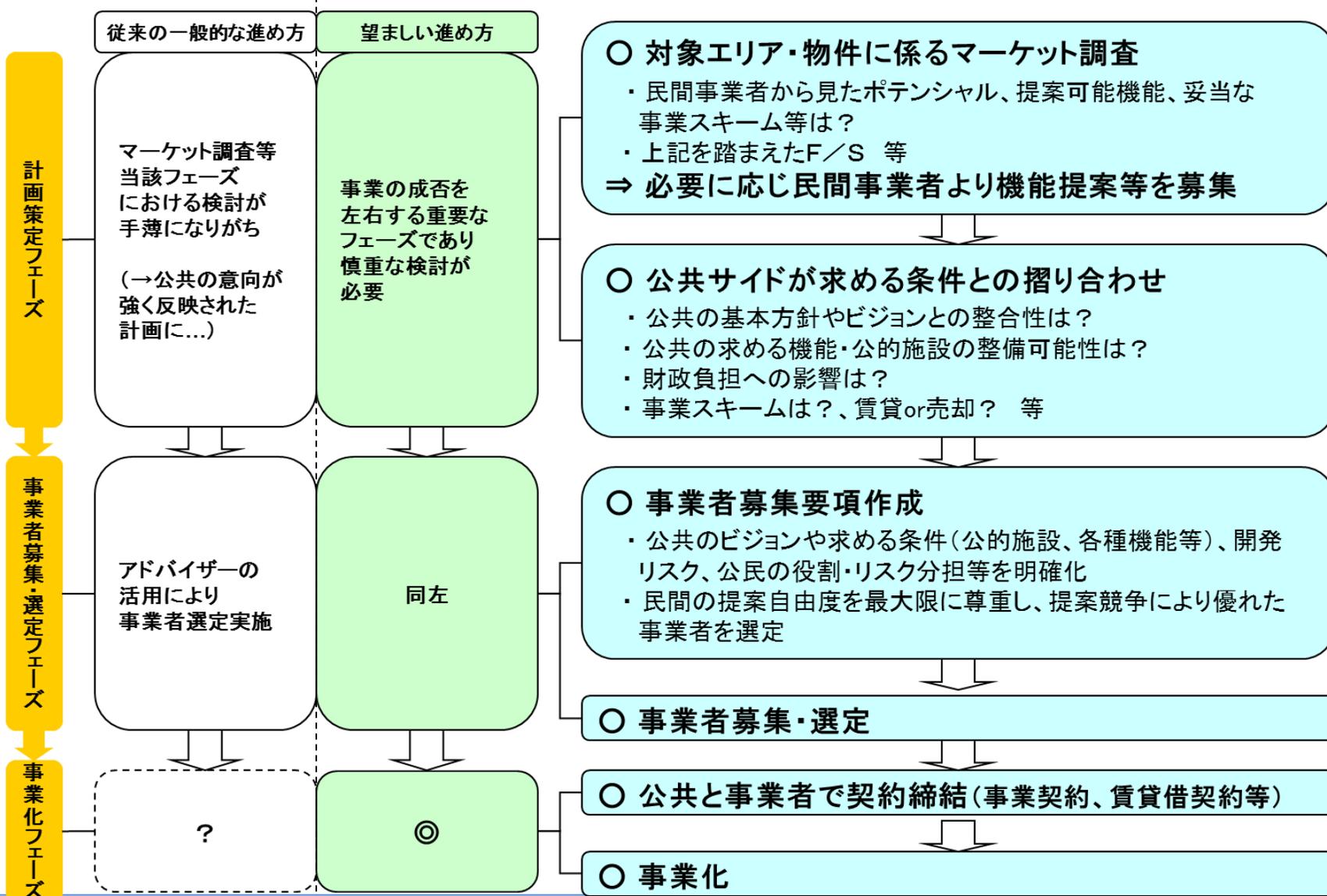


【ギャラリー】



4. 今後の検討へ向けて

PPPによる公共施設整備・公有地活用事業実施の留意点等について



お問い合わせ先

ご質問、ご相談等がございましたら、何なりと下記連絡先にお問い合わせください。

<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 足立、橋本

Tel : 03-3244-1108

Fax : 03-3270-0231