

## 第2回

# 「事例から学ぶ官民連携事業」

2021.9.6 町内事業者勉強会（琴浦町）

# 官民連携とは

前回のおさらい！

## 【公民連携（PPP）の特徴】

- ・ 公益の実現
- ・ 公（行政）と民（民間事業者）の適切なリスク分担（役割分担）
- ・ 公だけではなく、住民と民間事業者と共に作り上げるプロセス

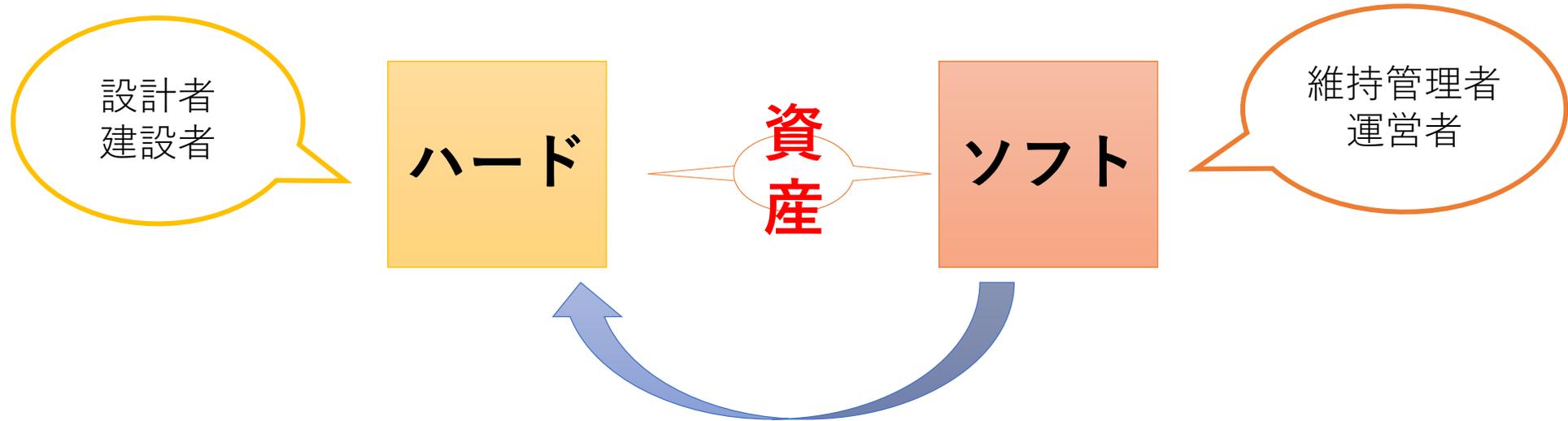
★POINT★

公民連携とは、公益を実現するために、公と民が適切なリスク分担を行い、公が住民や民とパートナーとして共に事業を作り上げること。

前回のおさらい!

# 公共空間の形成

公共空間には、ハードとソフトの存在がある。

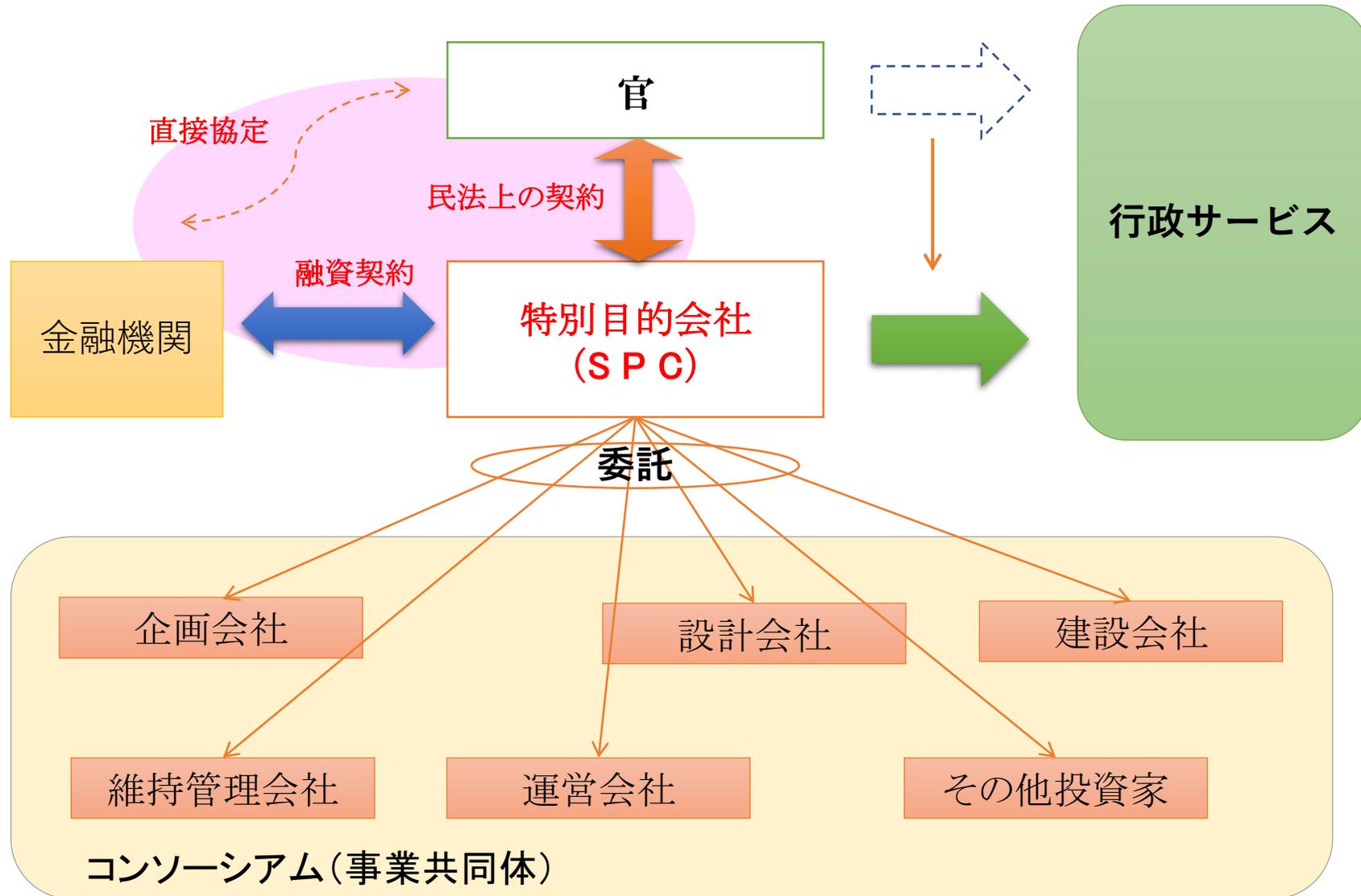


「どんな機能（サービス）を**創造**するか！」

によって、ハード整備が明確になる。

# 【PFI事業の仕組み(スキーム図)】

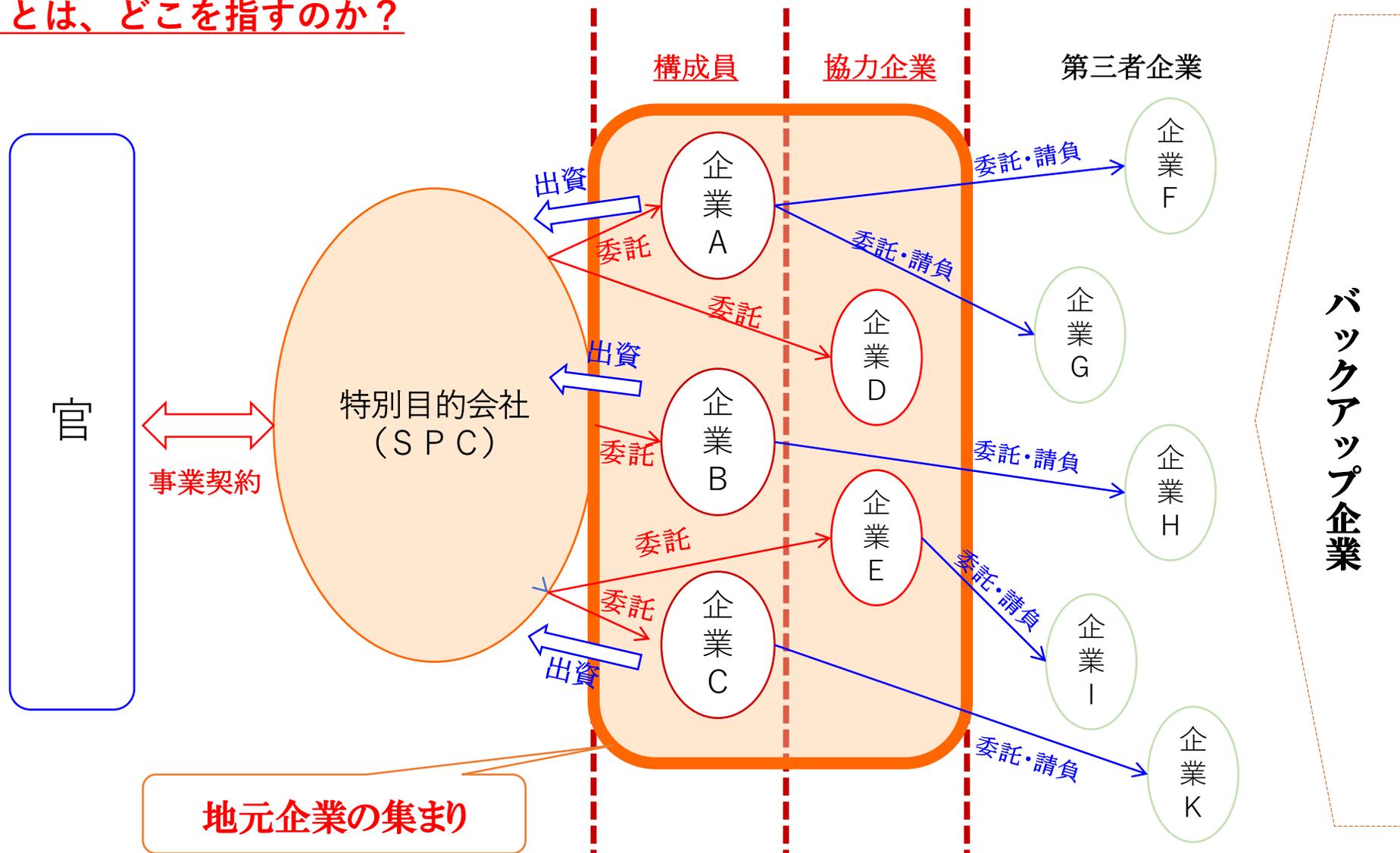
前回のおさらい!



# 適切な事業スキーム

前回のおさらい!

SPCとは、どこを指すのか?

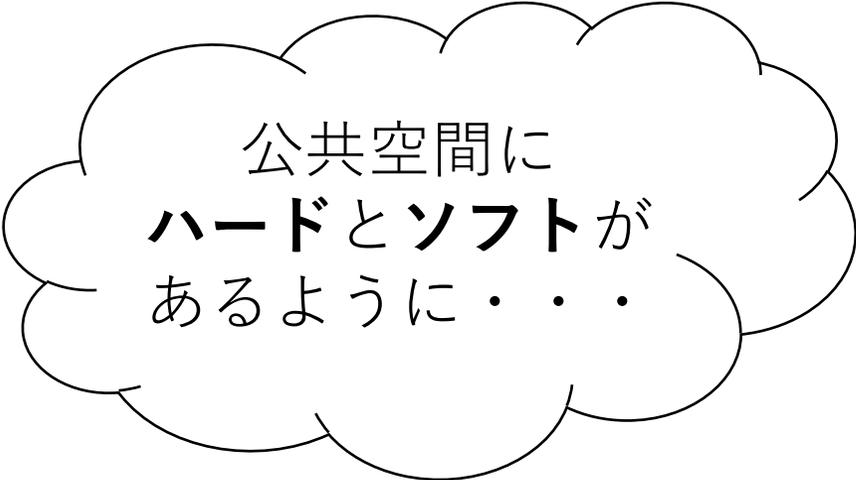


まちづくりに活かせるPPP/PFI

# まちづくりのポイント

**「場」としての価値**

**「内容」としての価値**



公共空間に  
**ハードとソフト**が  
あるように・・・

**「場」としての価値**

「内容」としての価値

「場」としての価値

&

「内容」としての価値

単なる施設整備ではなく、

まちづくりの観点から

空間創造を目指した取り組みが必要。



**PPP/PFI**

## 【最近の傾向】

### ● コンセッション方式の新たな市場

- ・愛知県の**体育館**に導入検討（今後、体育館等の文教施設への導入が増加）
- ・**公園**にP-PFIとコンセッションの連携やP-PFIとPFIの連携の検討

### ● アベイラビリティペイメントの導入（変動制） + 成果連動型（PFS）

- ・交通量などに応じて、官が費用を支払う。（変動制）
- ・供用不能状態（Unavailability）と運営・管理違反（Q&M Violation）による調整によって減額

### ● セールアンドリースバック方式の導入（すでに検討自治体あり）

- ・現有する公的不動産を民間事業者に売却し、売却による収入財源を活用してリースする。
- ・民間市場は、大型のファンドが検討されている。

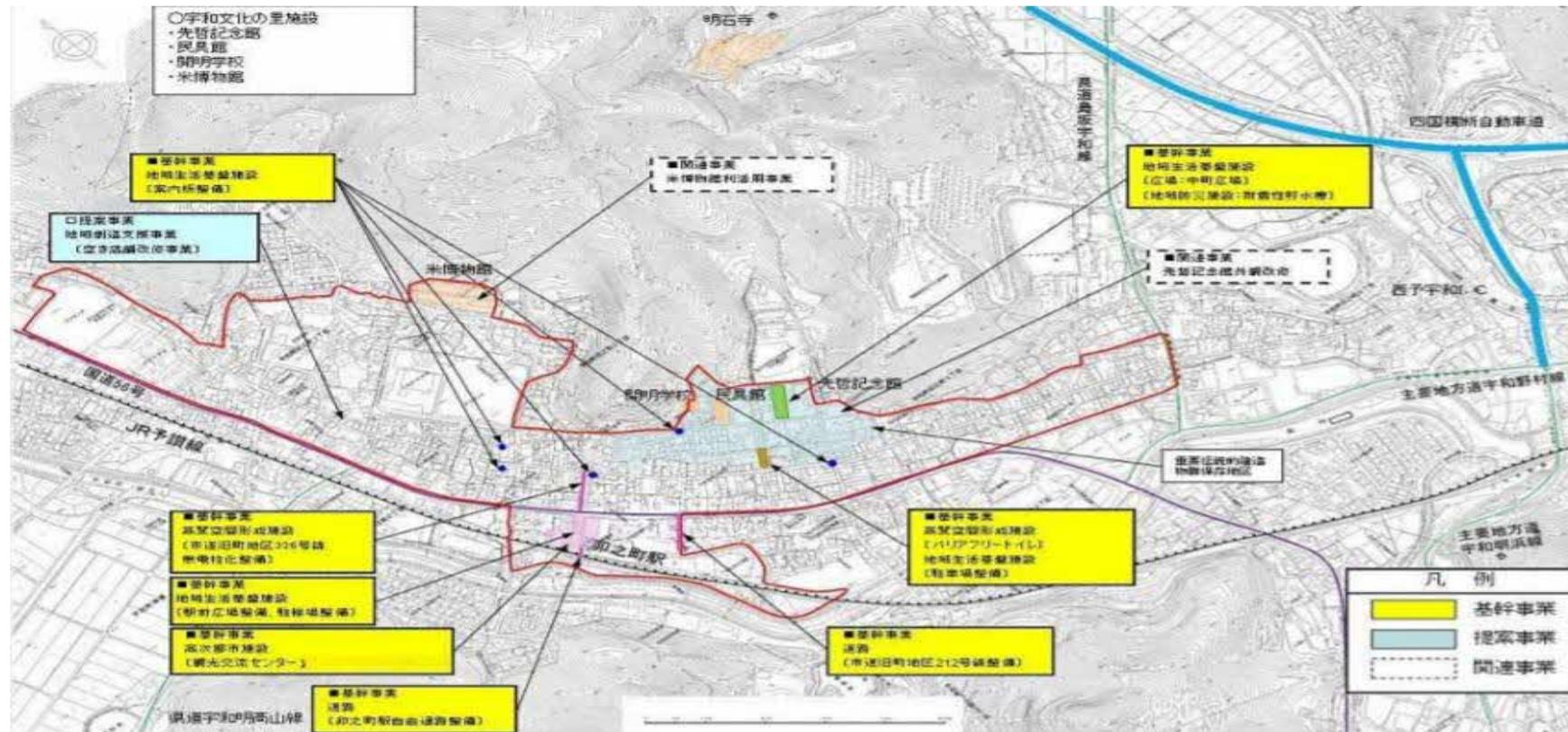
### ● 従来、官民連携事業に参入していない業種の企業の参入

### ● 不動産を活用した資金調達や不動産を活用した官民連携事業

# 「卯之町 はちのじまちづくり整備事業」(愛媛県西予市)

## 事業の特徴

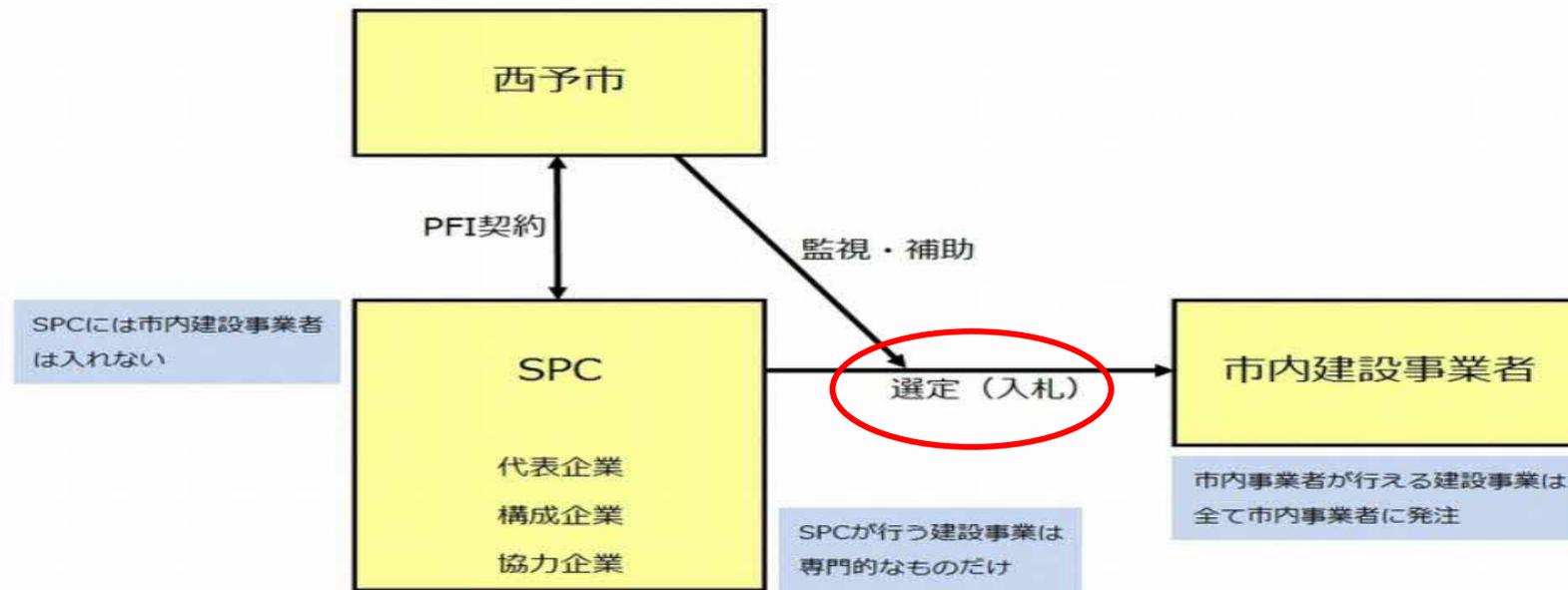
- ・駅周辺のエリアを一体的な空間にとらえ、数字の「8」を描くような人の流れをつくれるようにするため、**エリアを事業の対象範囲**とし、整備から運営をPFI手法により実施した事業。
- ・駅周辺には、重要伝統建造物があったため、**重要伝統建造物の活用**も可とした。



# 「卯之町 はちのじまちづくり整備事業」(愛媛県西予市)

## 事業の効果

- ・SPCの構成企業には、四国内の企業が多く含まれているとともに、下記の事業スキームにより、**市内事業者の参画に配慮した事業スキーム**により、実施。  
⇒地域を知る民間事業者の参入によるまちづくりの効果、市内の経済の好循環
- ・イベントの企画による魅力あるまちづくりの実現



建設事業の発注スキーム (資料：西予市)

# 【公募設置管理制度（Park-PFI） H29公園法改正で創出】

- 都市公園において、飲食店等の**収益施設の設置**と園路、広場等の**公共部分の整備**を**一体的に実施する民間事業者**を公募により選定する制度。
- 事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元してもらう代わりに、事業者へのインセンティブとして都市公園法の特例措置を講じる。

第2回 都市公園法改正のポイント——Park-PFIを中心に



## 特例 1

設置管理許可期間の延長  
10年→20年

## 特例 2

建蔽率の緩和  
2%→1.2%

## 特例 3

占用物件の追加  
情報提供のための看板・  
広告塔など。

# 事例 神奈川県立観音崎公園

## ■概要

令和元年11月15日に公表された神奈川県立観音崎公園「たたら浜園地」におけるPark-PFI 事業は、**指定管理者がいる中で、一部の公園用地においてPark-PFIを導入している。**

## ■場所



出所：GoogleMapより



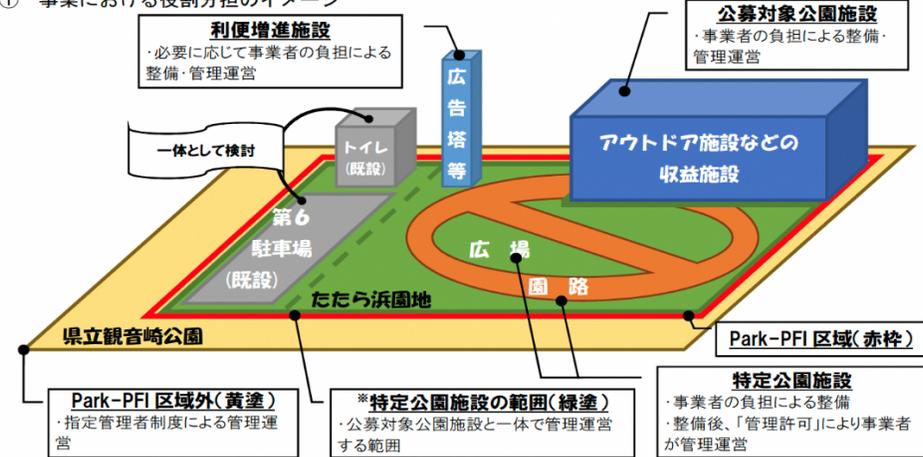
出所：神奈川県HPより

## ■公園概要

所在地	神奈川県横須賀市鴨居、走水	事業対象地	たたら浜園地 第6駐車場 (トイレ含む)
供用開始	1975年4月	対象面積	約7,000㎡ (Park-PFI区域の最大面積)
公園面積	約70.4ha (平成31年4月1日時点)	既存施設	あずま屋(1棟) 園路、芝生広場 駐車場(105台) 公衆トイレ
公園種別	広域公園		

## ■事業における役割分担

① 事業における役割分担のイメージ



※ 特定公園施設の範囲について

例えば、公募対象公園施設と一体で、駐車場等の管理運営(整備の有無を問わず)を予定する場合は緑色実線の範囲、予定しない場合は緑色点線の範囲

出所：神奈川県HPより

2014年当時の状況



出所：横須賀集客実行委員会HPより

現在の状況



出所：横須賀経済新聞HPより



出所：BEACH⇔PARK LIVING HPより

海の見えるBBQ施設  
「BEACH⇔PARK LIVING」としてオープン。オートBBQ施設や手ぶらでBBQを楽しむことができる施設。

# 官民連携事業 事例（設置管理許可制度）

## 【沼津市 愛鷹(あしたか)運動公園】

昭和46年に直営開始の市立少年自然の家跡地施設等の活用  
⇒民間活力により設置管理許可制度を利用し事業期間を10年間



まちづくりファンド支援事業（マネジメント型）を利用。

市の維持管理費は、旧施設運営時に年間約6,000万程度だったものが、民間活力導入により年間約200万程度に削減された。



出典) HPより

## 【南池袋公園の事例】

空間デザインがヒトの感性を刺激



公共空間の価値が高まる



交流人口の増加

用途：公園、カフェレストラン、防災倉庫

運営：南池袋公園をよくする会

規模：敷地 約7900㎡

建築 約260㎡

2017年 グッドデザイン賞

(地域・コミュニティづくり、社会  
貢献活動)



# 【アセットマネジメント（不動産活用）の事例】

定期借地権の活用事例：岡山市出石小学校跡地の利活用

- ・借地期間54年間 13,559㎡のうち、約9,412㎡を定期借地権設定
- ・賃料 25,678,000円／年（3年ごとに見直し）



分譲集合住宅	賃貸集合住宅	駐車場 / 里丘	介護付有料老人ホーム	スポーツクラブ	コミュニティ施設	保育園
住宅購入者	両備ホールディングス株運営		テナント 株式会社ネッセスタイルケア	テナント 株式会社コナミスポーツ&ライフ	岡山市管理	(社)共生会運営
区分所有	両備ホールディングス株 建物所有				岡山市 建物所有	(社)共生会 建物所有
一般定期借地権 住宅購入者	一般定期借地権：両備ホールディングス株					市から無償貸与
土地所有：岡山市						

※ 保育園については、この事業では既存施設の解体撤去及び整地工事を行うのみ。別途公募で決定した保育園運営者が施設を建設・管理運営

地元企業を中心

設計・施工

建物所有

運営

施行会社

リース会社

運営会社

地方公共団体

運営

体育館

スポーツクラブ

土地の貸出

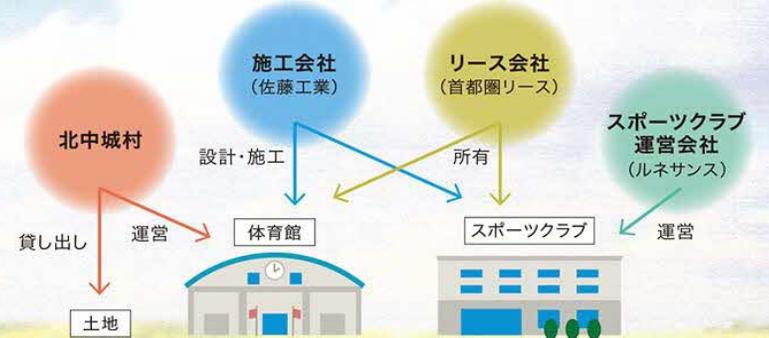
定期借地権設定

〇定期借地とリースを組み合わせ、起債を活用しなかった事例（人口1万7千人）

20年後に体育館は行政に無償譲渡

これにより、行政は、固定資産税と定期借地料の収入が生まれる。

北中城村のスポーツ施設に学ぶ  
官民連携の整備・運営スキーム

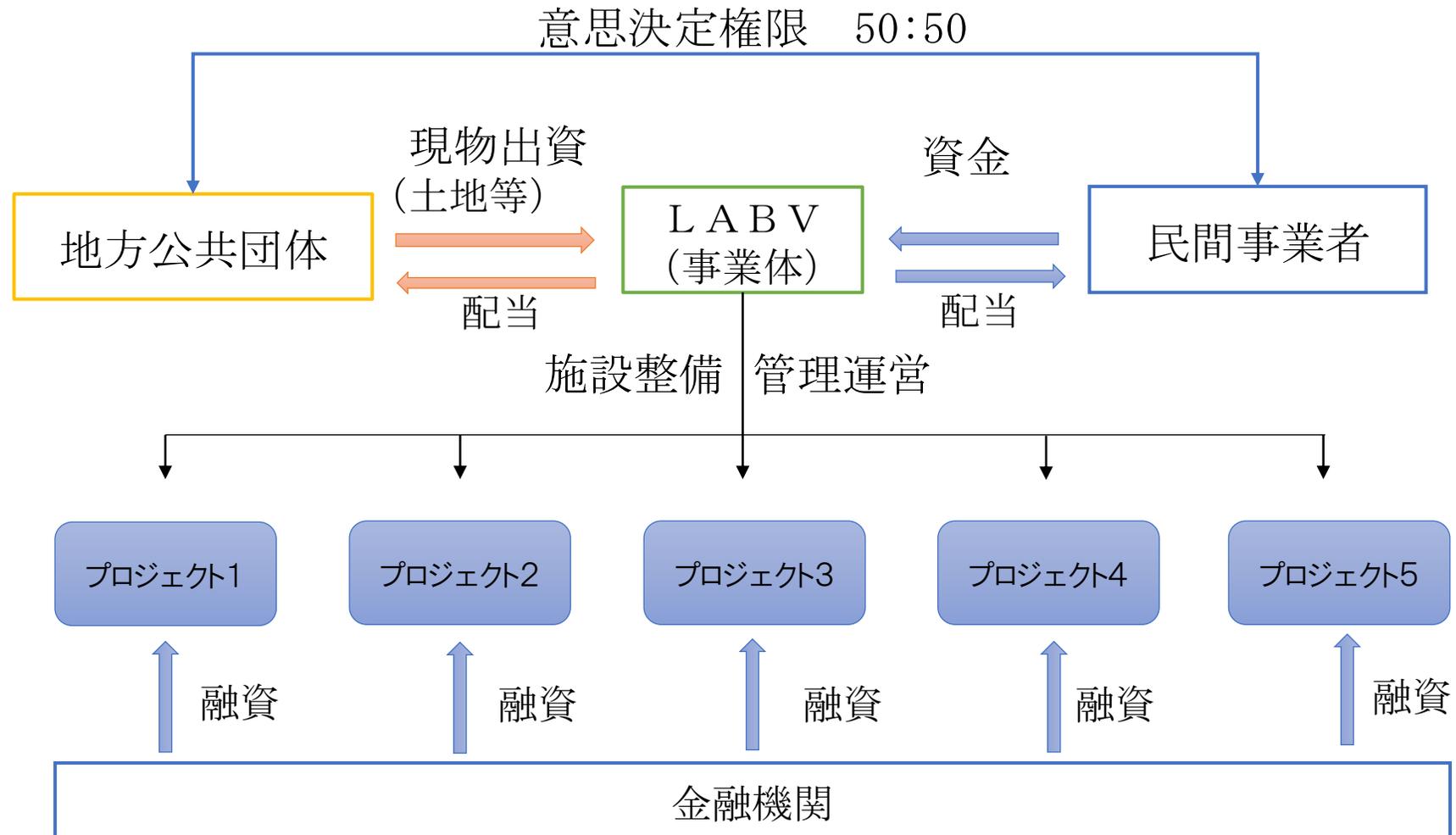


建設費などの初期費用を長期リース契約により平準化

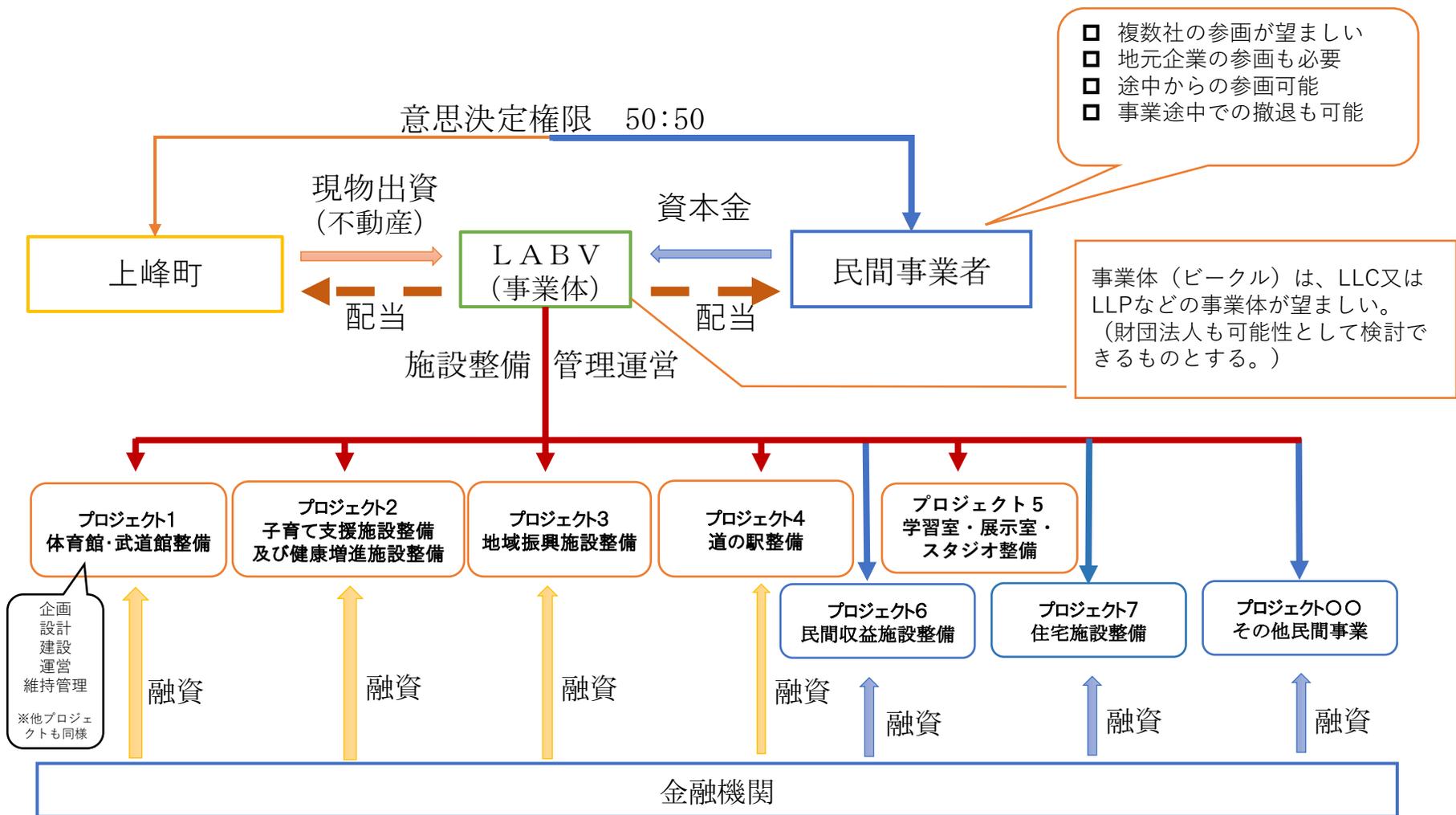
最近の注目

L A B V の仕組み

# 日本版のスキーム (H28年度の調査: 国交省補助事業)

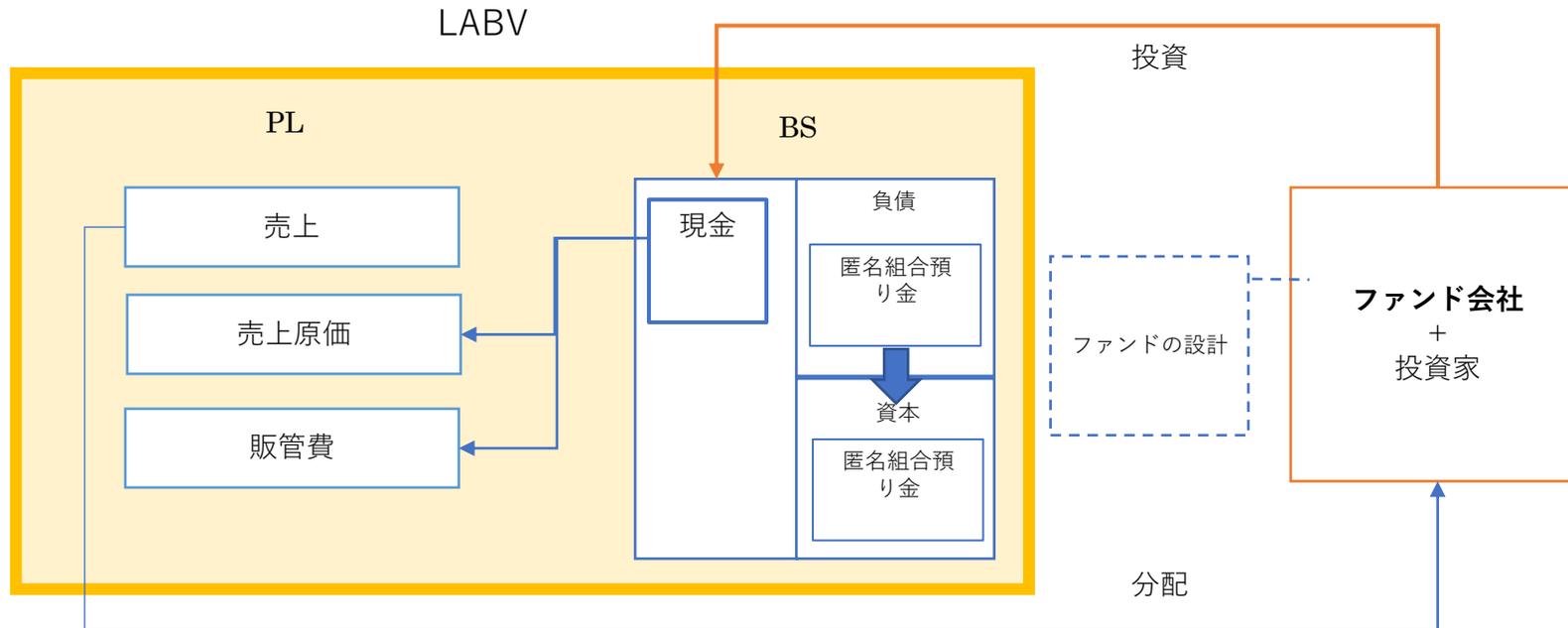


# 上峰町LABV方式に関する事業スキーム(案)



# ★新たな資金調達の方法

## 【LABVに活用するインパクト投資（リスクマネー）活用イメージ】



ご清聴ありがとうございました！

本日の説明の中で分からなかったところ  
もっと説明して欲しいところ  
なんでもご意見・ご質問ください！