

公的ストックの有効活用例

内閣府

公的ストックの有効活用の事例

1. 土地の譲渡

施設・事業名	主体	所在区市町村	概要
横浜市有地の条件付き用地売却	横浜市	神奈川県横浜市	<p>○横浜市が、保育所の設置などの条件を付けた上で市有地を売却した事例。</p> <p>○<u>市有地の売却を公募の前に事業者との対話を取り入れ適切に市場を把握しながら地域課題の解決を図る「公民連携による課題解決型公募モデル事業」として実施。</u></p> <p>○価格を固定することにより、よりよい提案による事業の質の向上が可能となった。決定した事業者は、保育所等を併設した分譲集合住宅を建設とあわせて、コミュニティスペースや防災広場を設ける提案とし、地域との連携に配慮をしたことが評価された。</p>
大阪市学校跡地と周辺地域との一体的な再開発	大阪市など	大阪府大阪市	<p>○大阪市が、都心部の小学校跡地を周辺と一体で再開発した事例。</p> <p>○都心の一等地にある小学校跡地及びその周辺の低未利用地について、<u>立地ポテンシャルを活かした再開発を実施することにより、資産価値を高めた上で処分。</u></p>
広島ロジスティックセンター整備事業	広島県	広島県広島市	<p>○広島県が県有地を不動産証券化スキームを前提として株式会社ムロオに売却した事例。</p> <p>○広島県には県有地の売却による財政再建ニーズがあった。一方で広島県に本店を有する物流業者株式会社ムロオには、対象地に存在する既存施設をオフバランスの形で継続的に運用したいというニーズがあった。</p> <p>○<u>広島県は産業ファンド投資法人を活用することにより、株式会社ムロオの営業継続を維持しつつ県有地の売却を円滑に実現することで、売却収入が広島県の財政収入に貢献した。</u></p>

施設・事業名	主体	所在区市町村	概要
新屋比内町市営住宅 建替事業	秋田市	秋田県秋田市	<p>○秋田市が、5か所の市営住宅の1か所への集約・再配置、社会福祉施設の整備・運営、用途廃止する4団地の売却及び跡地活用をPFI事業により実施した事例。</p> <p>○民間事業者は市営住宅の整備と介護施設の整備、維持管理・運営に加え、<u>自らの提案により跡地を活用して、地域環境に配慮した戸建住宅の建売販売を行っている。</u></p>
大阪府営枚方田ノ口 住宅民活プロジェクト	大阪府	大阪府枚方市	<p>○大阪府が、府営住宅の建て替えとあわせて余剰地活用をPFI事業により実施した事例。</p> <p>○大阪府は、府営住宅の建替えと建替えにより発生する余剰地の開発をセッ トにして発注し、<u>余剰地の処分益を建替え費用に充当。</u>また、余剰地は民間事業者が民間の住宅開発用地に活用。</p>
黒崎副都心「文化交流 拠点地区」整備等PFI 事業	北九州市	北九州市八幡 西区	<p>○北九州市が、病院跡地等を対象に、ホール、図書館等の公共施設の整備・運営等をPFI事業として実施した事例。</p> <p>○民間事業者は公共施設の整備・運営等に加え、<u>自らの提案により事業地の一部を取得及び賃借することで、シニアマンション、生活利便施設、分譲集合住宅などの民間収益施設の整備・運営等を行っている。</u></p>
処分竣工型土地信託 「宮崎県東京職員宿 舎」	宮城県	千葉県松戸市	<p>○宮城県が、余剰地の処分と新宿舍の建設を一体的に実施した事例。</p> <p>○<u>新たな財政負担なく宿舍を再整備することを目的として、土地信託制度を活用し、敷地の一部を売却して必要な事業資金を調達することから新宿舍を建築・完成させることまでを一体的に実施。</u></p>

施設・事業名	主体	所在区市町村	概要
新潟県職員宿舎用地売却	新潟県	東京都北区	<p>○新潟県が、東京都北区に所有する職員宿舎用地を信託受益権化し、民間事業者へ売却した事例。</p> <p>○新潟県が所有する職員宿舎は、老朽化によって、修繕又は建替えが求められていたが、対象地の収益性に着目し、証券化スキームを活用することで、県の財政負担を軽減し、職員宿舎の建替が可能になると考え、民間事業者から事業スキーム提案を募集した。</p>
JR 津田沼駅「仲よし幼稚園跡地活用事業」	習志野市	千葉県習志野市	<p>○習志野市は、幼稚園の廃園後、駐輪場や駐車場として利用されていた JR 津田沼駅南口に近接する好立地の市有地（一部民有地）について、公募プロポーザルを行い、市有地を売却した。</p> <p>○公募プロポーザルの条件は、一部を公共施設の整備に充てることを条件としており、売却代金は今後の新庁舎建設資金等へ充当されることとなっている。</p>
国分寺市旧第四小学校跡地土地利用事業	国分寺市	東京都国分寺市	<p>○国分寺市は小学校跡地を平成 19 年度中に売却することを決定し、選定された民間事業者が医療福祉混合型マンションを建設した。</p> <p>○事業者公募の結果、7 社グループから事業者提案があり、「<u>保健、福祉、医療、保育系の公益的施設及び良質な住宅</u>」の提供を求める国分寺市の土地利用方針を踏まえた提案を行った民間事業者が選定された。</p>
広島駅新幹線口 二葉の里地区	二葉の里三丁目地区まちづくり推進協議会（財務省中国財務局、広島県、広島市及び西日本旅客鉄道株式会社、UR 都市機構）	広島県広島市	<p>○中国地方最大規模の未利用国有地を活用し、広島陸の玄関としての機能集積と景観や住環境との整合の両面に配慮したメリハリのある土地の高度利用を実施。</p> <p>○土地区画整理事業を実施。あわせて、広島市が広島駅自由通路、新幹線口ペDESTリンデッキ等の関連公共施設整備公共施設整備を実施。</p> <p>○国有地は区画を分けて県、民間事業者へ順次売却。</p>

2. 土地の使用権の設定

施設・事業名	主体	所在区市町村	概要
豊島区役所	東京都豊島区など	東京都豊島区	<p>○旧小学校跡地等を活用し、再開発組合が市街地再開発事業を実施、複合施設を整備。区は「権利変換分の床＋保留床購入」により区庁舎を確保。</p> <p>○現庁舎及び隣接する公会堂を定期借地により民間事業者へ貸付け、<u>保留床購入費用をねん出</u>。区は実質持ち出しなしで区庁舎を建て替え。</p>
柏豊四季台団地における医療福祉拠点の形成	UR都市機構など	千葉県柏市	<p>○UR都市機構が所有する豊四季台団地の建替えに併せて、地方公共団体や民間事業者等と連携し、<u>整備敷地等の活用により医療福祉施設、サービス付き高齢者向け住宅、認知症高齢者グループホーム等を誘致</u>。</p>
宮崎駅西口拠点施設整備事業	宮崎県・宮崎市など	宮崎県宮崎市	<p>○宮崎県・宮崎市が所有する駅前未利用地を活用し、交通センターとともに新たな拠点的な施設を整備。</p> <p>○<u>特定目的会社を設立し、事業用地定期借地権設定契約を締結</u>。</p>
江戸川区における民活による公益複合施設整備と運営	江戸川区、篠崎駅西口公益複合施設株式会社（SPC）	東京都江戸川区	<p>○江戸川区が、公募プロポーザル方式の採用により民間活力を活用して公益複合施設の整備事業費を抑制するとともに効果的な施設運営を図った事例。</p> <p>○駅前の公有地は定期借地権設定による区への貸し付けが条件であり、区施設だけで使い切れない高容積分を活用して借地料負担を軽減。</p> <p>○地域利便性の向上に寄与する篠崎駅西出口・地下駐輪場や区民施設などの公益施設の整備による篠崎駅西口の新たな顔づくりが事業目的。</p> <p>○<u>都等からの転借地及び区有地に関しては、定期借地権を活用して公益施設及び商業施設、賃貸共同住宅が整備されている</u>。</p>

施設・事業名	主体	所在区市町村	概要
オガールプラザ整備事業	紫波町	岩手県紫波町	<p>○岩手県紫波町は駅前の未利用の町有地に定期借地権を設定し民間事業者 に貸付け、民間事業者が官民複合施設を建設。</p> <p>○岩手県紫波町が保有する長期間未利用となっていた土地を、<u>公民連携手 法を用いることにより公共施設と民間施設を一体的に整備したことが特 徴。</u></p>
出石小学校跡地整備事業	岡山市	岡山県岡山市	<p>○岡山市が統廃合により廃校となった市内の小学校跡地の一部に、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 と有料老人ホームを整備した事例。</p> <p>○市内中心部という好立地の条件を活かし、公共施設と民間施設を整備す る民間事業者を公募した。</p>
保土ヶ谷区権太坂三丁目用地活用事業	横浜市	神奈川県横浜 市	<p>○横浜市が市営住宅建設予定地に定期借地権を設定し、民間事業者が市営 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。</p> <p>○横浜市は市営住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、コミュニティハウスを借り 上げて運営している。</p>
北九州市学校施設の改築とあわせた用地活用	北九州市	福岡県北九州 市	<p>○市立中学校と民間収益施設の複合型施設を PFI 事業により整備。</p> <p>○事業地のうち、学校施設用地を除く範囲に定期借地権を設定し、民間事業 者が独立採算により、民間収益事業のための施設（大学院・地域連携センタ ー）整備、維持管理及び運営を行う。</p> <p>○中学校のプールは通年利用可能な屋内温水プールとし、中学校としての 使用時間外は市民にも開放。</p>

施設・事業名	主体	所在区市町村	概要
北九州市学校施設の改築とあわせた用地活用	北九州市	福岡県北九州市	<p>○市立中学校と民間収益施設の複合型施設を PFI 事業により整備。</p> <p>○事業地のうち、学校施設用地を除く範囲に定期借地権を設定し、民間事業者が独立採算により、<u>民間収益事業のための施設（大学院・地域連携センター）整備、維持管理及び運営を行う。</u></p> <p>○中学校のプールは通年利用可能な屋内温水プールとし、中学校としての使用時間外は市民にも開放。</p>
宮城県農業高等学校跡地でのメガソーラー事業	宮城県	宮城県名取市	<p>○宮城県が、津波で浸水した宮城県農業高校の跡地を民間事業者に対して有償で貸付け、民間事業者が大規模太陽光発電施設を整備・運営する事業。</p> <p>○民間事業者は発電事業に加え、環境教育や地域活動への積極的な参加、災害時における地域防災対策等にも取り組む予定。</p>
千葉県茂原市メガソーラー事業	茂原市	千葉県茂原市	<p>○茂原市が未利用地となっている市有地を民間事業者の有償で貸し付け、<u>民間事業者が大規模太陽光発電施設を整備・運営する事業。</u></p> <p>○茂原市は再生エネルギーの供給地として有効利用するとともに、民間事業者からは土地賃貸収入と固定資産税収入を得ることができることとなった。</p>
伊勢崎駅前民間開発事業	伊勢崎市	群馬県伊勢崎市	<p>○伊勢崎市が、伊勢崎駅南口において、「<u>生鮮三品及び雑貨などの生活必需品を扱う店舗のほか、物販・飲食等 賑わいの創出につながる施設や伊勢崎市民の公共サービスに資する機能</u>」を有する民間事業者を募集し、<u>選定された民間事業者が施設の建設及び運営を行なっている事例。</u></p> <p>○駅前市有地を賃貸するために、選定事業者と 20 年間の事業用定期借地権契約を締結。</p>

施設・事業名	主体	所在区市町村	概要
金井淵県営住宅用地活用事業	群馬県	群馬県高崎市	<p>○群馬県が、県有地である金井淵県営住宅の敷地の一部を民間事業者に賃貸して、民間事業者が福祉サービス事業を行っている事例。</p> <p>○群馬県が高崎市金井淵町に存する県営住宅の建替えにより生じた約2,000㎡の土地を、民間事業者に貸し付け、民間事業者は、<u>看護小規模多機能型居宅介護を中心とした福祉施設の建設・運営を行う。</u></p>
九州国際重粒子線がん治療センター整備事業	佐賀県、鳥栖市	佐賀県鳥栖市	<p>○佐賀県が主導し、鳥栖市の所有地を土地使用貸借契約により民間事業者に貸し付け、民間事業者が医療施設を整備した事例。</p> <p>○施設整備、所有・管理と医療運営を分離する事業スキームの採用、多様な手法による資金調達等により、国内初の民間の重粒子線がん治療施設として整備された。</p>
藤枝駅周辺賑わい再生拠点施設整備事業	藤枝市	静岡県藤枝市	<p>○藤枝市が旧市立病院跡地を活用し、<u>図書館機能と商業施設機能を一体的に整備する民間事業者を公募し、事業者の選定を行った事例。</u></p> <p>○藤枝市は、民間事業者が整備した施設の1フロアを賃借して図書館を運営。</p>
奈良県養徳学舎整備事業	奈良県	東京都文京区小日向	<p>○奈良県が所有する低未利用地に定期借地権を設定し、民間事業者に賃貸し、民間事業者が当該地において、公共施設となる学生寮と民間施設となる賃貸マンションを建設した事例。</p> <p>○事業対象地内における学生寮と民間施設の配置は民間事業者の提案に委ねた。<u>定期借地権設定にかかる権利金と学生寮の買取金を同額とすることで、奈良県は実質的に財政負担なしに施設整備を実現。</u></p>

施設・事業名	主体	所在区市町村	概要
鶴見一丁目土地有効活用事業	神奈川県横浜市	神奈川県横浜市鶴見区	<p>○横浜市が保育施設及び地域ケアプラザの整備を行う際に、土地に定期借地権を設定して民間事業者に土地を貸し付け、施設全体を民間事業者が整備する事業。</p> <p>○本施設のうち<u>地域ケアプラザを運営する民間事業者が、住民組織や利用者等により構成される「運営委員会協議会」を組織して地域のニーズを集約している。</u>民間事業者を活用したことで、横浜市は民間ノウハウを事業の中に取り入れることができた。</p>
運転免許更新センター・地域防犯ステーション（仮称）等複合施設整備事業	京都府	京都府京都市下京区	<p>○京都府が旧七条警察署の跡地に定期借地権を設定して民間事業者に土地を貸し付け、民間事業者が運転免許更新センター及び地域防犯ステーションと、民間施設（ビジネスホテル）を一体的に整備した事例。</p> <p>○民間事業者が施設全体を整備し、京都府は公共機能を担う部分の床を区分所有するスキームを用いている。</p> <p>○<u>事業実施の前段階で、京都府が主導して各分野の有識者からなる「京都府府民ステーション（仮）構想策定懇話会」を設置し、民間事業者や住民等のニーズを把握し、京都府に提言を行った。</u></p>
官民連携による神戸市垂水処理場の上部空間活用	神戸市	神戸市垂水区	<p>○神戸市が民間事業者に下水処理場の施設上部空間と下水汚泥処理時に発生するバイオガスを精製し提供した事例。</p> <p>○民間事業者は、施設上部空間を太陽光発電事業に活用。</p> <p>○これにより、<u>市は、民間事業者の太陽光及びバイオガスによる発電事業による売電収入の一部を収入として得ている。</u></p>

施設・事業名	主体	所在区市町村	概要
宮崎駅西口拠点施設整備事業	宮崎県、宮崎市	宮崎県宮崎市	<p>○宮崎県及び宮崎市が、駅前未利用地を活用し、交通センターとともに新しい拠点的な施設（ホテル・オフィス等の複合施設）の整備を行った事例。</p> <p>○特定目的会社を設立するとともに、事業用地定期借地権設定契約を締結。</p> <p>○<u>公共の未利用地を活用して特定目的会社が施設整備を行うことで、利便性の高い交通拠点が整備されるとともに、土地賃貸による貸付料収入が県・市の財政負担軽減につながっている。</u></p>
大森北一丁目開発事業	大田区	東京都大田区	<p>○東京都大田区が大森駅東口の区有地を民間事業者へ賃貸し、民間事業者が商業・公共施設による複合施設を建設した事例。</p> <p>○<u>大田区は区を中心地域と位置付けている大森駅東地域の区有地に期間 50 年間の定期借地権の設定を基本条件とした上で、複合施設を建設する民間事業者を公募した。</u>選定事業者によって図書館や集会施設等の公共施設も入居する複合施設が建設された。</p>
中央児童会館等建替え整備事業	福岡市	福岡県福岡市	<p>○福岡市は、福岡市中央児童会館の建替えを実施する。<u>建替に当たっては公有地を民間事業者へ定期借地権を設定し、民間事業者が官民複合施設の建設を行う。</u>福岡市は、対象施設のうち、公共施設部分（中央児童会館及びNPO・交流ボランティアセンター）を賃借する。</p> <p>○中央児童会館等の建替えに当たり、福岡市が整備するのではなく、公有地上に整備された民間施設の一部を賃借するスキームを採っている。</p>
秦野市役所敷地内におけるコンビニ誘致事業	秦野市	神奈川県秦野市	<p>○秦野市は市役所敷地内の一部に事業用定期借地権を設定し、民間事業者がコンビニエンスストアを建設し、維持管理・運営及び公的サービスを実施する。</p> <p>○<u>行政財産であった土地を普通財産に切り替え、事業用定期借地権契約により貸付けを行っており、市の建物の使用を伴わない庁舎敷地への店舗設</u></p>

			置は全国初の取組となった。
徳島県県営住宅集約化 PFI 事業	徳島県	徳島県徳島市	<p>○徳島県が PFI 事業により県営住宅を整備すること等に加え、余剰地を民間事業者に対して貸付け、民間事業者が福祉施設や利便施設等も整備・運営している事例。</p> <p>○県営住宅建替え後に生じた余剰地に、民間提案に基づきサービス付き高齢者向け住宅や介護施設等が整備され、高齢化への対応や地域の魅力、生活利便性の向上等が実現できた。</p>

3. 建物の使用权の設定、転用、建替など

施設・事業名	主体	所在区市町村	概要
旧議場をコールセンターとして活用	南魚沼市	新潟県南魚沼市	<p>○南魚沼市が、市町村合併に伴い空き家となった旧塩沢町議会の議場を民間のコールセンターとして活用した事例。</p> <p>○遊休施設の有効活用及び財政面への寄与が目的。<u>企業からの打診に基づき、同市が市内の空き工場や市の空き施設を紹介した結果、議会議場の有効活用へと至った。</u></p>
公共施設の連鎖的建替と跡地活用による中心市街地活性化	諫早市	長崎県諫早市	<p>○諫早市の、公共施設の連鎖的建替及び跡地活用による中心市街地活性化の事例。</p> <p>○ドーナツ化現象による空洞化及び公共施設の狭隘老朽化が背景。<u>施設の老朽化等に伴う公共施設の移転・建替で生じた跡地を玉突き的に利用することで、公園や歴史的資産を活かした中心地区のにぎわいを再生。</u></p>
氷見市庁舎の移転と庁舎活用による FM の実践～廃校体育館の	氷見市	富山県氷見市	<p>○老朽化した市役所本庁舎について、<u>建替えではなく旧高校の体育館を用途変更して活用するという公共 FM の事例。</u></p> <p>○新庁舎づくりの過程で市民参加のワークショップを開催。職員のワーク</p>

リノベーション～			プレイス活用、職員の意識改革、市民との対話などによる市民のFMに対する意識の高まりに、市長のリーダーシップが発揮されている。
施設・事業名	主体	所在区市町村	概要
中学校の余剰容積を活用した複合施設整備事業	市川市	千葉県市川市	○中学校の一部校舎と給食室を建替え、その余剰容積を有効活用して、 <u>公会堂、保育所、ケアハウス、デイサービスセンター</u> といった文化・福祉等施設を新設するものであり、これら6つの異なる機能を複合化して一棟の建物としてPFI事業により効率的、効果的に整備した事例。
川崎市水道施設上部の再整備	川崎市	神奈川県川崎市	○川崎市が、配水池の上部に設置されていたプールの跡地を有効活用し、小学校、保育所、老人福祉施設、フットサル場、広場といった市民ニーズの高い施設を整備した事例。 ○ <u>基本構想・基本設計の段階から、市民参加を取り入れ、市民と行政が協働して整備に取り組んだ。</u>
京都国際マンガミュージアム整備運営事業	京都市	京都府京都市	○京都市が、閉校後未利用となっていた小学校の土地・建物を私立大学に無償で貸し付け、私立大学との共同事業により、 <u>図書館・博物館、研究、生涯学習、文化創造、観光誘致、産業振興等の機能を有する「京都国際マンガミュージアム」に改修した事例。</u> ○民間事業者との共同事業など様々な活用が図られている点が特徴。我が国初の本格的なマンガの総合ミュージアムであり、また、京都市が文化やコンテンツ産業等の新産業振興に力を入れていることを示すシンボリックな施設として機能している。
武雄市図書館・歴史資料館事例	武雄市	佐賀県武雄市	○武雄市が、書籍販売やCD及びDVDのレンタル等を行う民間事業者を市立図書館の指定管理者として選定した事例。 ○公共図書館という集客力ある公的施設をより有効活用するために、親和

			<p>性の高い民間事業者と協働して施設利用を行っているところが特徴。</p> <p>○<u>民間事業者のコンセプト及びノウハウを導入し、年中無休、スターバックスや蔦屋書店の併設、従来の貸出カードに加え T-ポイントカードでの貸出方式導入といった新しい運営方式に加え、インテリア性の高い照明・家具類等、民間企業ならではの工夫が随所に見られる。</u></p>
施設・事業名	主体	所在区市町村	概要
むろらん広域センタービル整備事業	室蘭市	北海道室蘭市	<p>○<u>室蘭市、室蘭商工会議所、金融機関、地元企業等が共同出資して特別目的会社を設立し、オフィスビルを整備した事例。</u></p> <p>○北海道の財政悪化等により移転計画が凍結されていた胆振支庁合同庁舎の移転・改築を実現するため、室蘭市及び地元民間事業者等は「オール室蘭」のコンセプトの下、期成会の設立から手法の研究、施設整備の提案、会社設立、資金調達、ビル建設までを行った。</p> <p>○特別目的会社は金融機関からの借入に加え、市内企業や団体を対象とした少人数私募債を発行するほか、室蘭市は市民を対象としたミニ公募債（らんらん債）を発行し特別目的会社に貸付するなど、地元から資金調達している。</p>
シティホールプラザアオーレ長岡	長岡市	新潟県長岡市	<p>○長岡市は、JR 長岡駅前に立地する既存の厚生会館の建替に際して、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）を有する複合施設として新たに整備した。</p> <p>○市民協働・交流の拠点づくりをコンセプトに、<u>計画段階（多様なワークショップの開催等）、資金調達段階（市民債の発行）、運営段階（市民団体による施設運営等）</u>といった各段階において、市民の意向や意見を組み入れつつ事業が実施された。</p>

横浜市北部汚泥資源 化センター消化ガス 発電設備整備事業	横浜市	神奈川県横浜 市	○下水汚泥を処理する過程で発生する消化ガスを用いて発電する消化ガス 発電設備を整備・維持管理。
------------------------------------	-----	-------------	--

4. 実施体制の構築

施設・事業名	主体	所在区市町村	概要
FM 推進の全庁的組織 の設置	三鷹市	東京都三鷹市	○三鷹市は 2008 年 3 月に「三鷹市におけるファシリティ・マネジメントの 推進に関する基本的方向」を、2009 年 3 月に「三鷹市都市再生ビジョン」 を策定。FM を公共施設の維持・保全という技術的・財政的側面のみならず、 「都市の再生・リノベーション」として取り組んでいる事例。 ○FM 推進の全庁的組織を設置し、①長寿命化、②財政の健全化、その他の <u>明確な目標のもとに、「横断的プロジェクト」を展開し、市民の視点に立っ て推進している。</u>
「資産経営の取り組 み」	浜松市	静岡県浜松市	○浜松市は、資産経営の取り組みとして、 <u>データ整備、評価方法の確立、現 状評価、総量縮減への計画、組織体制整備など、一連の継続的活動を行って いる。</u> ○平成大合併により不要となった町役場を外国人学校などに活用している ほか、公会計制度と事務事業評価等の既存制度とを連携させ、全庁的にしく みを変える活動を行っている。
公民連携を推進する ための組織の設置	横浜市	神奈川県横浜 市	○横浜市が、公民連携を推進するための組織を設置した事例。 ○PPP手法は、必ずしも最適な選択肢が選定されているとは限らないこ と、民の持てるノウハウを十分いかしきれていないことが課題であった。 ○そのため、 <u>共創推進事業本部（平成 23 年 5 月より共創推進室）を設置す ることで体制を整え、公民の相互の違いを理解し、広く同じ目的を共有する</u>

			人材を公民双方に輩出することにより、行政にイノベーションを生み出していくことを目的としている。
施設・事業名	主体	所在区市町村	概要
「福岡PPPプラットフォーム」	福岡市	福岡県福岡市	<p>○「福岡PPPプラットフォーム」は、地場企業のPPPに関するノウハウ習得と事業参画に向けた競争力強化を図るため、公共建築物の整備・運営に関連する地場企業が参加し、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などをテーマとしたセミナーを継続的に展開する「常設の場」として設置。</p> <p>○プラットフォームでの取り組みを通して、地場企業により構成されたグループから、付加価値の高い公共サービスや活力ある地域社会の形成に資する事業提案がなされることを目指している。</p>
FM 施設の事業者提案制度／PPP 事業制度	流山市	千葉県流山市	<p>○流山市では、他自治体や民間事業者からの提案・アイデアを基に「2つのPPP（官々連携/官民連携）による各種FM施策を展開している。</p> <p>○「FM 施策の事業者提案制度」は、テーマ（対象施設・事業概要等）を定めず、「市のファシリティを使ってできること」について民間事業者のノウハウを生かした提案を求め、採用された案件について、市との協議（デザインビルド）により事業化を図るもの。</p>
「公民大学連携推進室」の設置及び「アドバイザーパートナー」の選定	神戸市	兵庫県神戸市	<p>○神戸市では、市民サービス向上や地域経済の活性化等、さまざまな行政課題の解決に向けて公民連携（PPP）の取組を推進するため、民間事業者からの相談・提案を受け付けるワンストップ窓口として、公民大学連携推進室を設置。</p> <p>○公民大学連携推進室は、その機能を十分に発揮して、官民WinWinとなる効果的・効率的なPPPを推進するため、PPPに関するノウハウを持つ民間事業者から「アドバイザーパートナー」を選定。</p>

公的ストックの有効活用例（土地の譲渡：民間事業者による余剰地開発）

- 民間の資金・ノウハウを活用し、効率的なインフラ整備・運営やサービス向上、民間投資の喚起による経済成長を実現する。
- このため、日本版「資本のリサイクル」として、コンセッションや公的不動産の利活用、公共施設の集約化や複合利用、公共施設集約に伴う余剰地の売却再投資などの公的ストックの有効活用など、多様なPPP/PFI手法の積極的導入を進め、民間ビジネスの機会を拡大する。

公営住宅の建替えとあわせて余剰地を活用したPFI事業の例（大阪府営住宅）

- ◇ 府営住宅の建替えと、建替えにより発生する余剰地の開発をセットにして民間事業者に発注
- ◇ 余剰地の処分益を、建替えに必要となる費用に充当

大阪府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト



府営住宅を集約し、余剰地を民間の住宅開発用地に転用

■ PFI事業概要

- ・ 府営住宅の建替え、入居者移転支援業務
【府営住宅】 敷地面積 約1 ha 200戸
（建て替え前 敷地面積 約2.4 ha 320戸）
- ・ 付帯事業として府から用地を購入し、民間施設を整備
【戸建住宅】 敷地面積 約0.8 ha 48戸
【サービス付き高齢者向け住宅】 敷地面積 約0.2 ha 71戸

■ 府の負担額 21.3億円

（府営住宅整備費24.5億円－活用用地の対価3.2億円）

- 特定事業選定時のVFM（落札結果に基づくVFMは非公表）
3.8%

（出典）大阪府資料

公的ストックの有効活用例（土地の譲渡：土地信託制度の活用）

処分竣工型土地信託 「宮城県東京職員宿舎」 ～余剰地の処分と新宿舎の建設を一体的に実施した事例～

○ 宮城県では、千葉県松戸市内の老朽化した東京宿舎について、新たな財政負担なく再整備することを目的として、土地信託制度を活用し、敷地の一部を売却して必要な事業資金を調達することから新宿舎を建築し完成させることまでを一体的に実施。

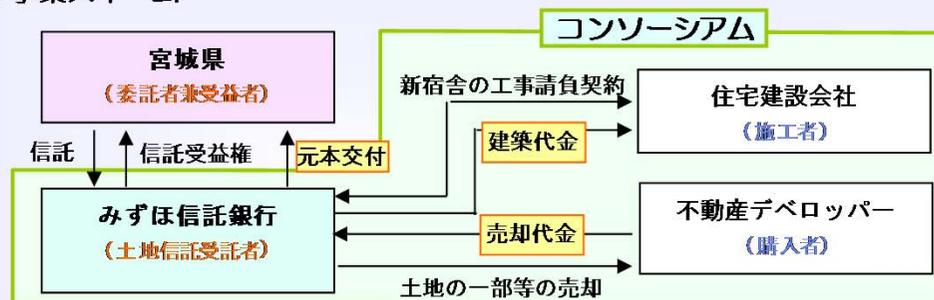
- 地方公共団体による初の処分竣工型土地信託事業
- 信託スキームを活用し、事業資金確保のための不動産処分と新職員宿舎の整備を一体の事業として行う新たな取り組み

事業の確実性を担保する為に、信託銀行・建築予定者・購入予定者でのコンソーシアムによる公募プロポーザル方式を採用

◇対象不動産及び信託事業の概要	
委託者兼受益者	宮城県
所在地	千葉県松戸市吉井町
土地	1,912㎡（約578坪）
現況建物	現東京職員宿舎 （延床面積1,036㎡、RC5階建、S42年築）
財産区分	普通財産（宿舎）

売却不動産	上記土地の一部（1,288㎡）及び上記建物
建築予定建物	新東京職員宿舎 構造：重量鉄骨造3階建 延床面積：600㎡ 戸数：24戸 竣工：平成21年9月

◇事業スキーム



- ①宮城県は、宿舎土地・建物を信託し、信託受益権を受領。
- ②信託銀行は、信託目的に従って、土地の一部及び既存建物を購入予定者に売却。
- ③信託銀行は、建築予定者に新職員宿舎の建築を発注。
- ④新職員宿舎完成後、売却対象土地・建物を引渡し、売却代金を受領。
- ⑤売却代金を建築代金及び必要諸経費の支払いに充当。
- ⑥竣工した新職員宿舎の土地・建物及び剰余金を宮城県に元本交付し、信託を終了。

信託対象不動産（土地・建物）配置イメージ



<処分竣工型土地信託のメリット>

- ア. 全体的な収支バランスを考慮した事業計画の策定が可能
- イ. 信託銀行の不動産開発に関するノウハウを活用できる
（事業費の削減の工夫、工期・工程管理）
- ウ. 信託銀行の不動産売却に関するノウハウを活用できる
（売却価格追求、透明性の確保、トラブル回避、事務負担の軽減）
- エ. きめ細かいコスト管理・スケジュール管理が可能

（出典）みずほ信託銀行資料