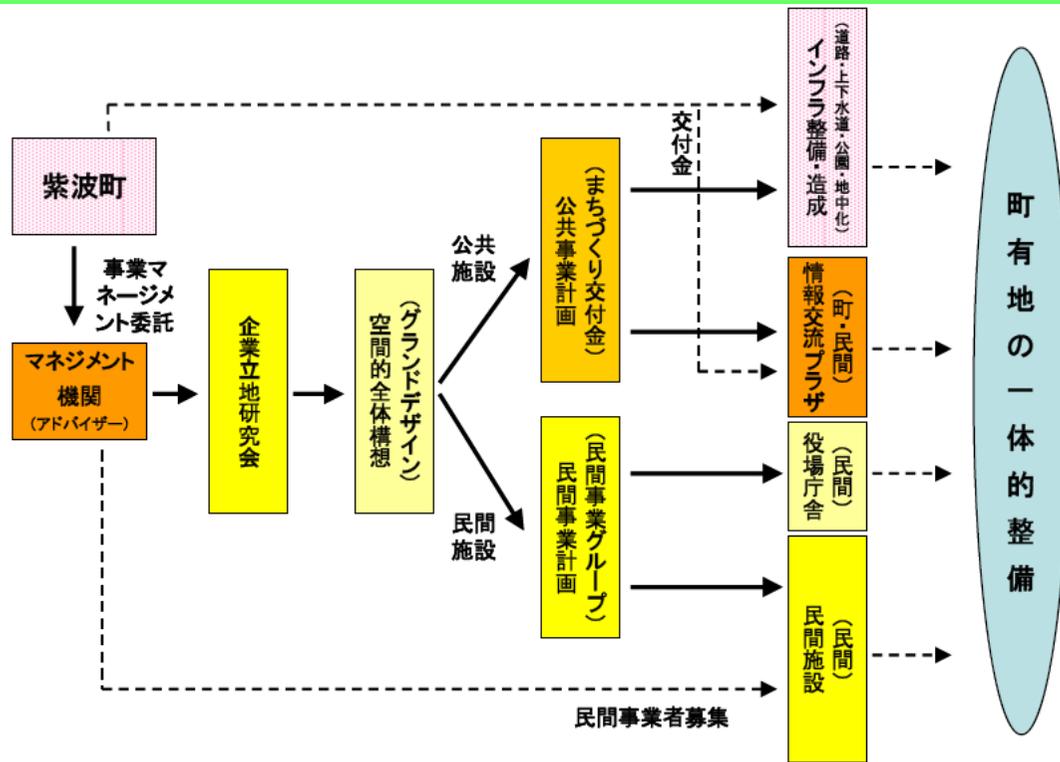
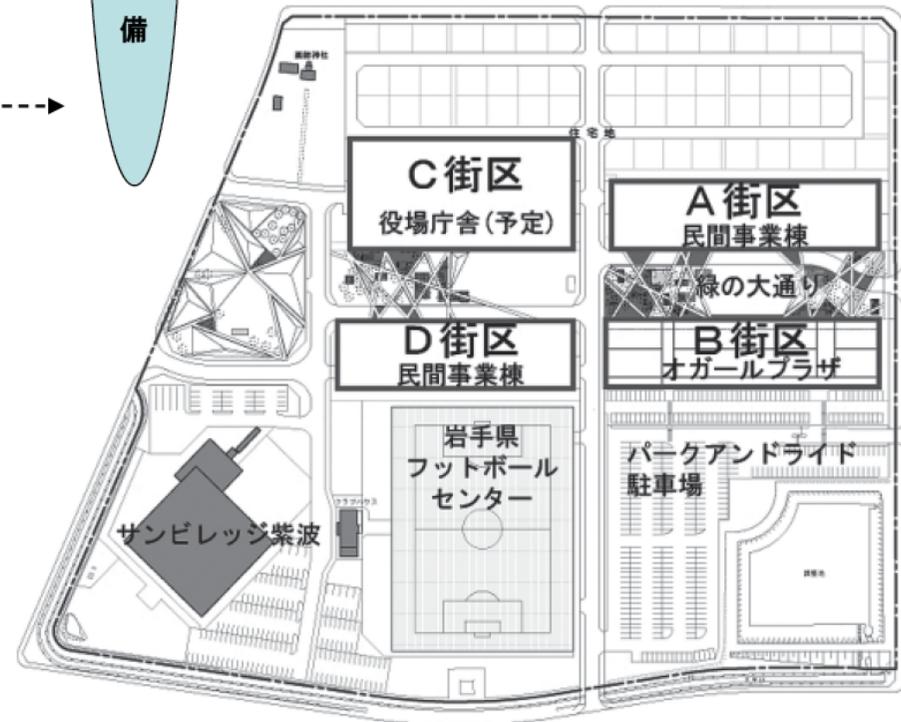


1 民間提案活用型PPP（岩手県紫波町公民連携事業）



出典
議会だよりNo.156 平成23年10月26日発行

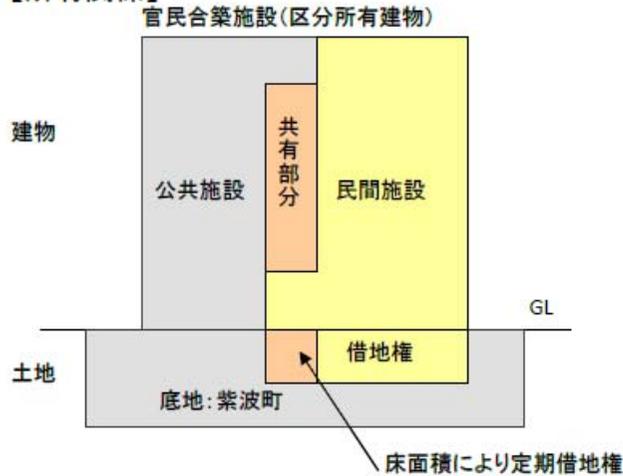
出典
紫波町公民連携基本計画
—公共施設整備と町有地の有効活用—
(平成21年 2月10日策定)



紫波中央駅

岩手県紫波町公民連携事業 交流促進センター(オガールプラザ)

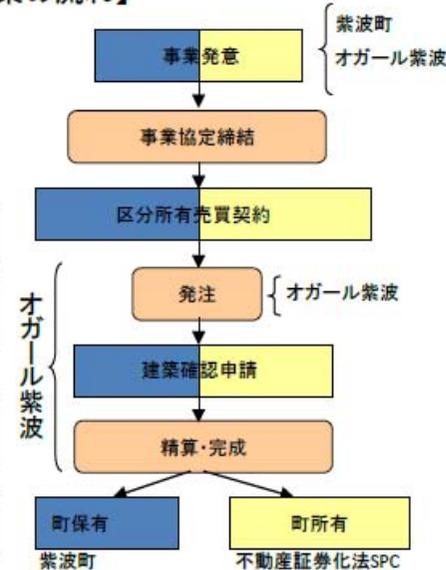
【所有関係】



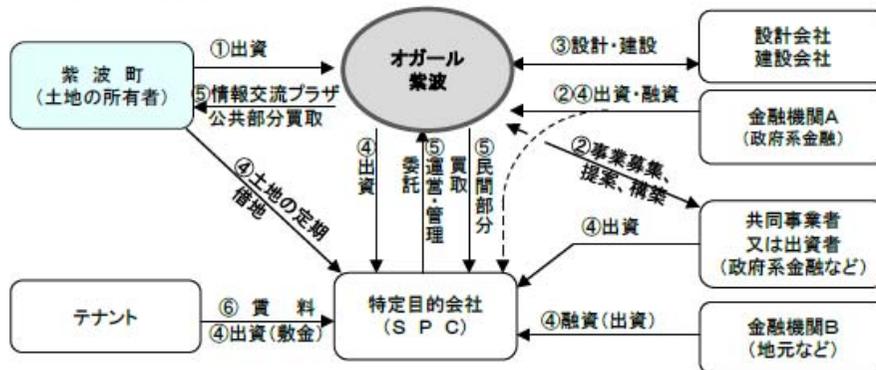
	特定目的会社 (SPC) の所有	紫波町の所有
施設建物	民間施設(店舗・サービス施設)	地域交流館・図書館等
資金調達	(1) 出資金 政府系金融 テナント敷金等 (2) 借入 ①制度融資(政府系金融) ②市中銀行	(1) まちづくり交付金 (2) 起債 (3) 町の単独費
施設整備	オガール紫波株式会社(町出資株式会社)	
管理運営	オガール紫波株式会社	町及びオガール紫波
土地所有	紫波町	
土地権利	事業用定期借地権	紫波町



【事業の流れ】



【事業ストラクチャー】



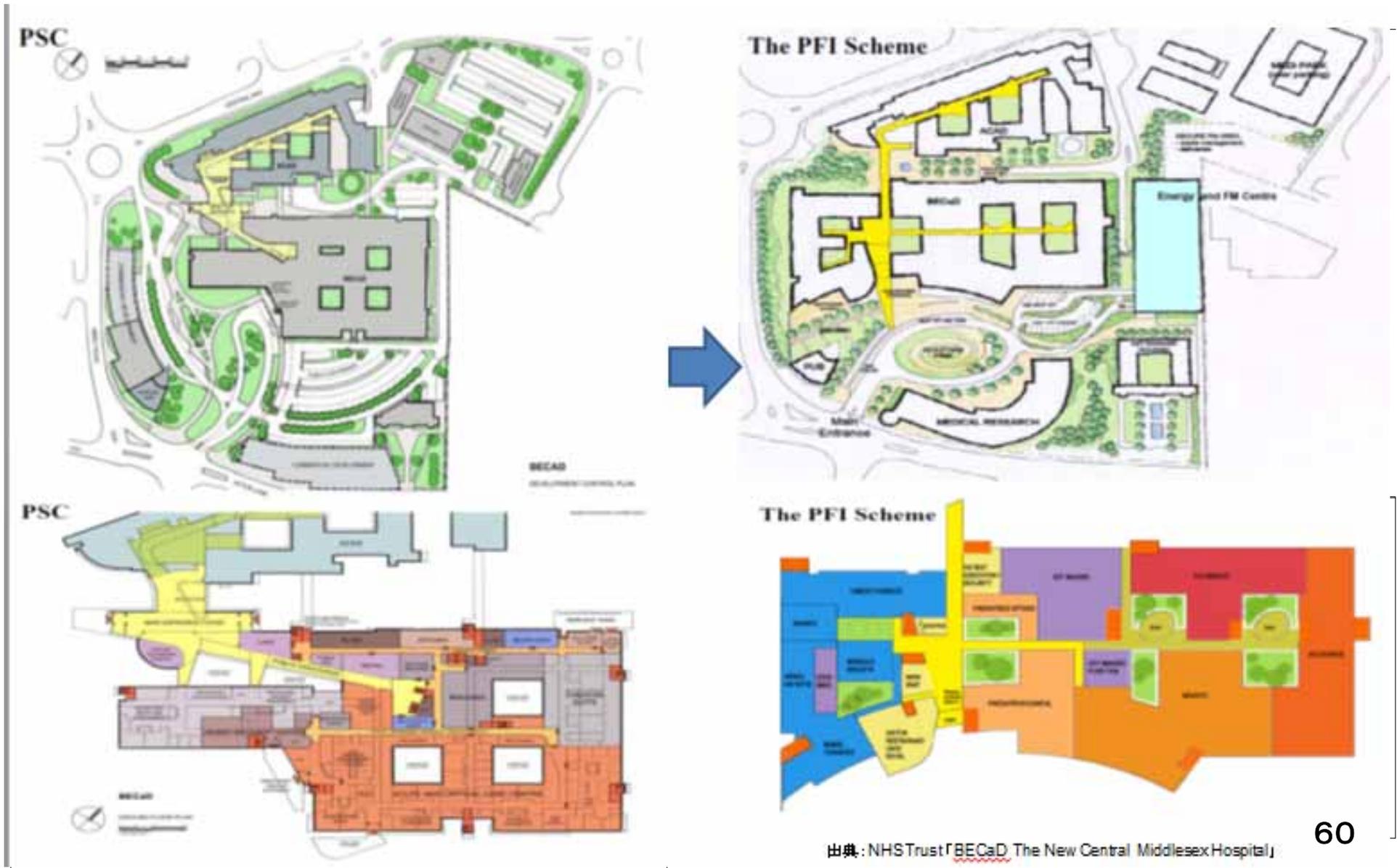
出典:オガール紫波株式会社HP オガールプロジェクト中間発資料(2009.12.26)



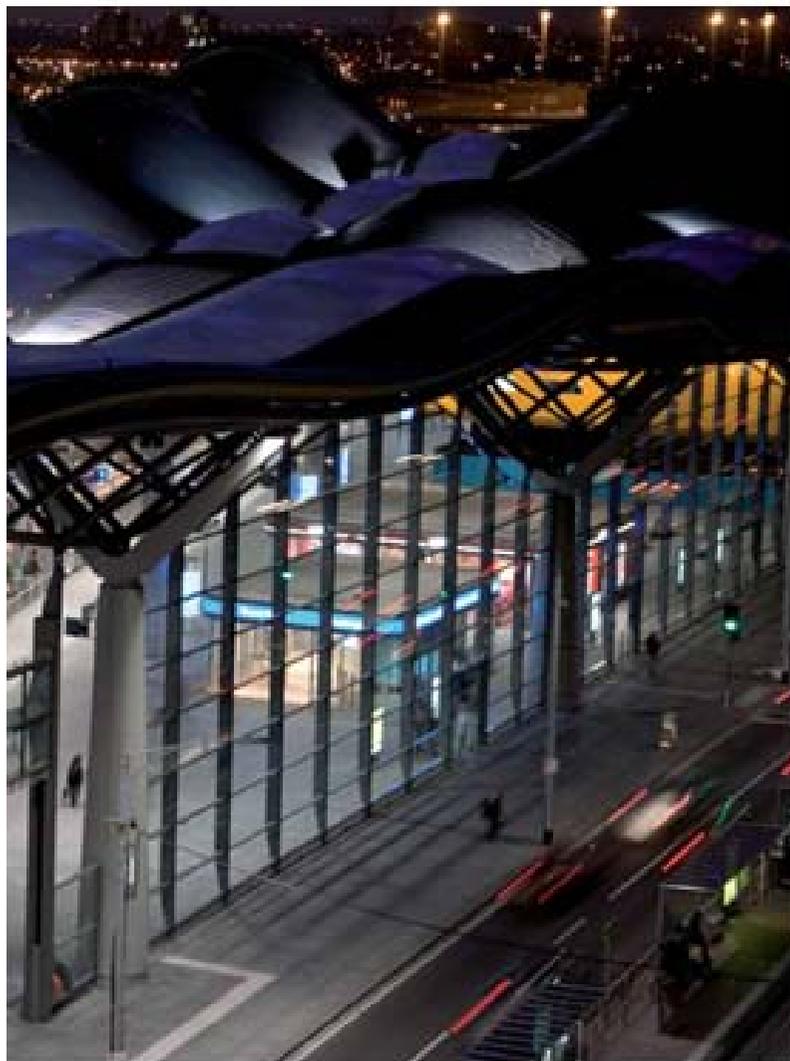
出典:オガール紫波HP

英国ノースウェストロンドン病院

民間事業者の提案は、当初の計画対象面積を上回ったが、周辺施設を含めた総合的な提案内容が優れていることから採用された。



2 関連収益事業活用型PPP(メルボルン・サザンクロス駅)



事業の概要

- メルボルンとその周辺地域への玄関口となる拠点駅の再生プロジェクト

スキーム

- 駅施設の更新及び運営管理: 提供されるサービスの水準を満たすことを条件に政府が事業会社に対価を支払い
- 商業施設(小売店舗、オフィス、駐車場)の更新: 利用者からの料金収入により運営し、政府の負担はない

成果

- ガラスを多用した開放的なデザイン
- 電光掲示板の増設、バス停留所、駐車場の増強等、利便性の向上
- 駅と商業施設の一体化

参考: Partnerships Victoria

ワシントンDC オイスタースクール

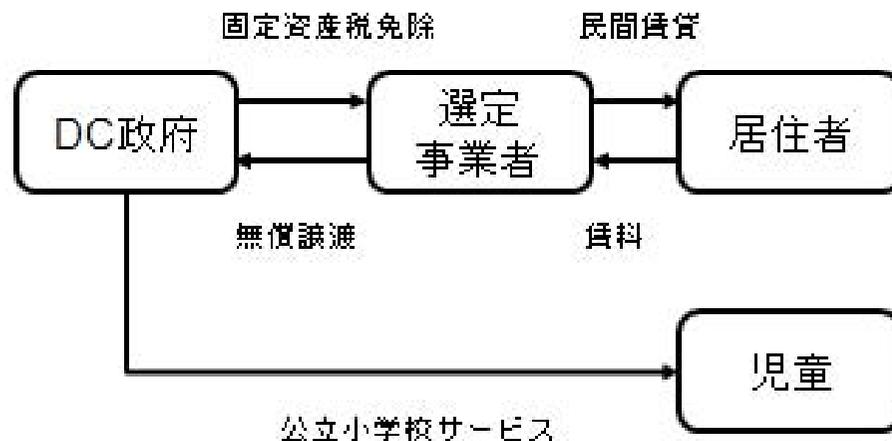


概要

- ・ワシントンDC政府は、建築後70年余りが経過し老朽化した施設の老朽化の費用がねん出できず
- ・DC政府と公立学校、LCOR(不動産事業者)が共同で、納税者の負担なしで校舎の建て替えを実現するため、PPP(官民連携)の活用を考案

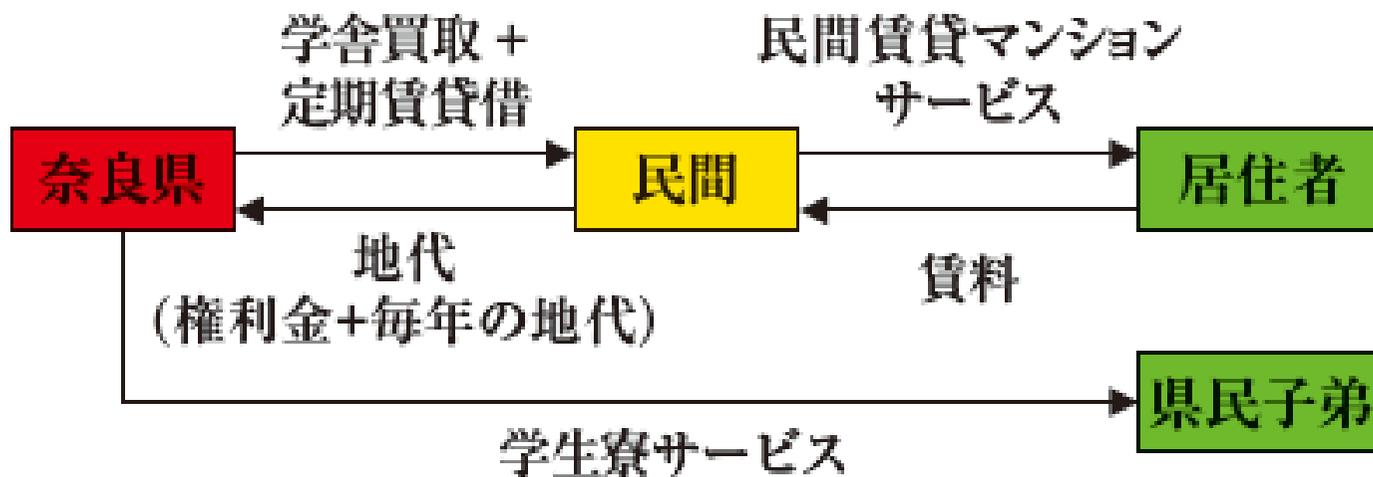
スキーム

- ・選定事業者は校舎の建替えを行うとともに、校舎の余剰地を活用して民間住宅賃貸事業を実施。
- ・選定事業者は校舎をDC政府に無償で譲渡し、建設費用は家賃収入により償還。



参考: National Council for Public-Private Partnership

奈良県「養徳学舎」建替事業

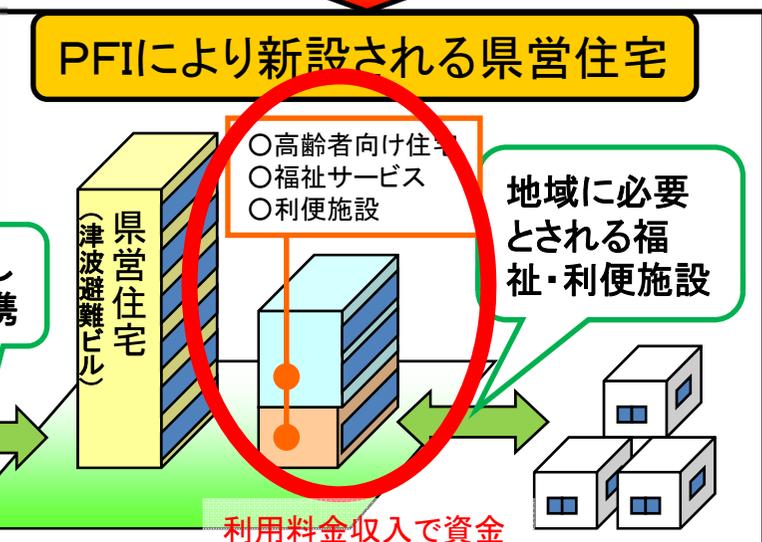
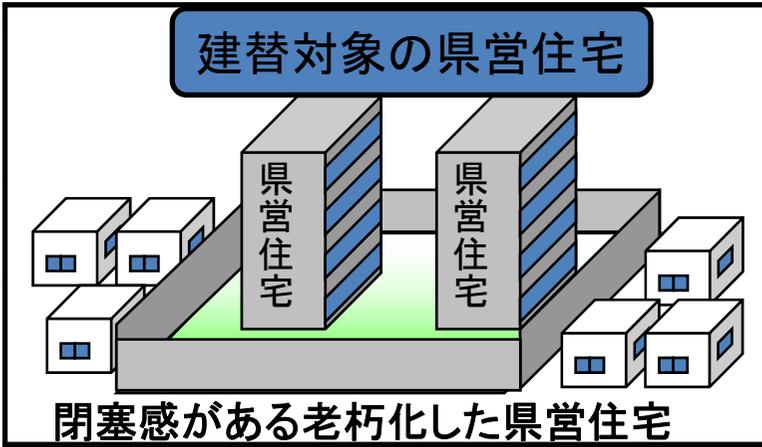


徳島県県営住宅集約化PFI事業



集約化対象団地
・12団地
(36棟、645戸)
388戸入居
(H23.11.1現在)

A~C
集約先の団地
・3団地(県営住宅
(300戸)
・サービス付き高齢
者向け住宅
+
社会福祉施設、
利便施設等
(PFI事業者からの
提案)



想定スケジュール

	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
有識者委員会 パブリック								
導入可能性調査								
要求水準書策定 事業主体選定								
集約化団地の整備								
既存住宅 解体 土地売却等								
入居者説明・住替あつせん								

- 福祉・利便施設の併設に加え、避難施設として地元との連携による地域に開かれた県営住宅を整備
- 公営住宅としては全国初となる本格管理やBOT方式でのPFI事業を導入

公共施設の設置運営と周辺地域の整備振興の一体的推進

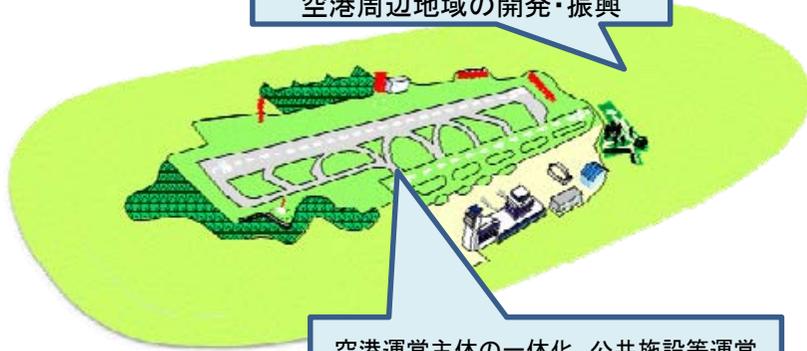
民間の知恵、人材、資金を活かした公共施設の設置・運営と周辺地域の整備・振興を一体的に推進し、地域の持続的な発展・活性化を図る。

空港を核とした地域の活性化

○空港周辺地域の開発及び振興策を含んだ空港全体の活性化についての検討を推進。【事例：仙台空港】

【イメージ図】

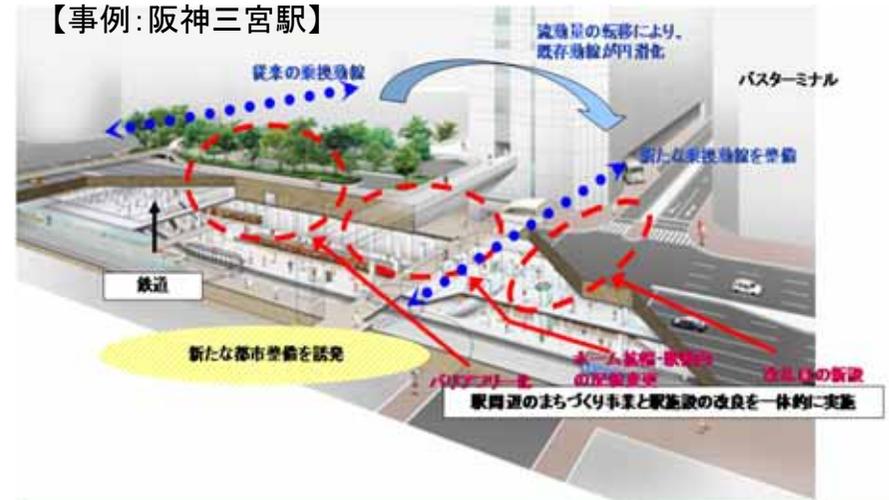
新産業集積・観光施設等、
空港周辺地域の開発・振興



空港運営主体の一体化、公共施設等運営権による運営委託(コンセッション)の推進

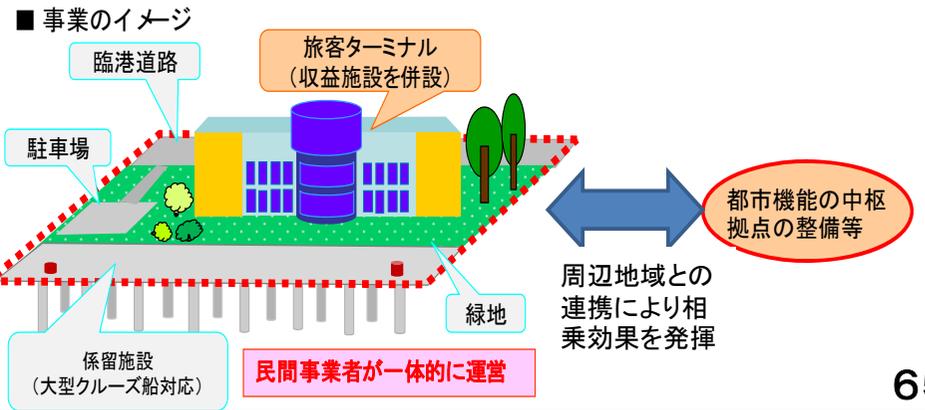
交通結節点整備

○駅周辺のまちづくり事業と駅施設の改良の一体的実施を推進。【事例：阪神三宮駅】

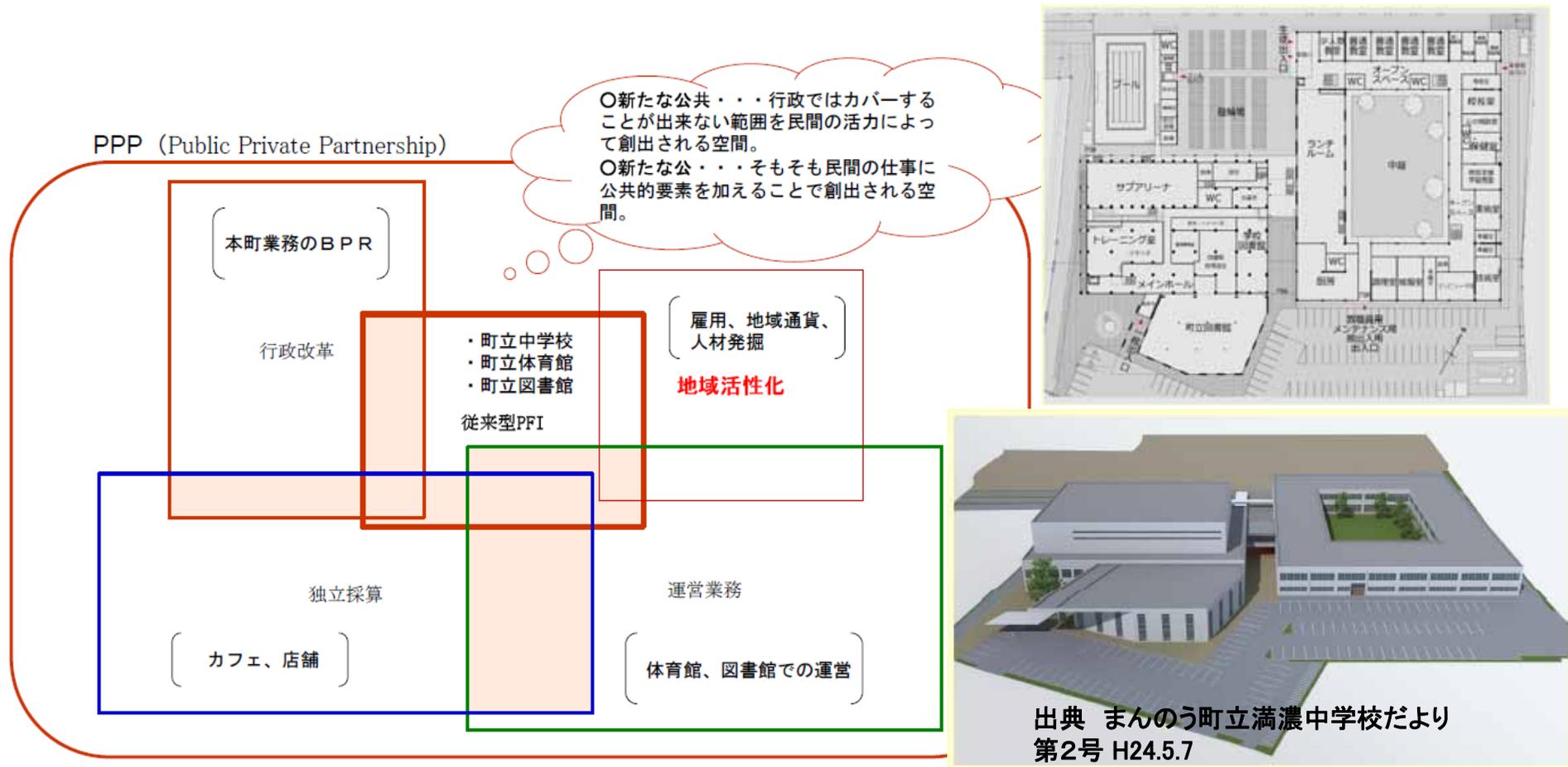


外航クルーズ機能強化と港湾周辺整備との連携

○旅客ターミナルの運営や周辺地域との連携等について、官民連携方策の検討を推進。【事例：長崎港、博多港】



3 包括マネジメント型PPP (香川県まんのう町PFI事業)



- まんのう町の民活事業範囲
- 総括マネジメント業務
 - 設計・建設業務 (学校、図書館、体育館)
 - 維持管理業務 (学校、図書館、体育館)
- } PFI
- 情報技術活用システム関連業務 (町内全学校)
 - 図書館運営業務
 - 地域開放運営業務
 - 公の施設(65)の法令点検
 - 任意提案事業
 - 任意提案業務
- } NPM・PPP

参考

ERES公開セミナー (2012.2.3) 小規模自治体に取り組む 公共施設の保守点検業務の一括委託 (まんのう町 天米一志)

学校耐震補強事業を包括したPFI事業

○京都府京都市 京都市立小中学校耐震化PFI事業

事業内容

・耐震補強業務

4校の耐震第二次診断、耐震補強設計、耐震第二次診断及び耐震補強設計に係る第三者機関の判定取得、耐震補強工事及び工事監理

・定期調査等業務(維持管理業務)

法律に基づく建築物・建築設備の定期調査・定期点検(4年間)

【事業期間 約6.5年 平成21年3月30日実施方針の公表】

課題

従来の方法で耐震補強を実施した場合

- ・工事の長期化や大規模な仮設校舎の設置等により学校教育活動へ多大な影響が発生する
- ・補強内容が多様かつ大規模であったため、事業費が多額となる

PFI方式の活用(RO方式により実施)

民間事業者の能力やノウハウを活用

- ・既存校舎を使用しながら、学校教育活動等への影響を出来る限り低減しつつ、早期かつ確実に実施
- ・事業期間中の財政負担額について約4%の削減が期待される(VFMが発生)

英国Local Improvement Finance Trust (LIFT)

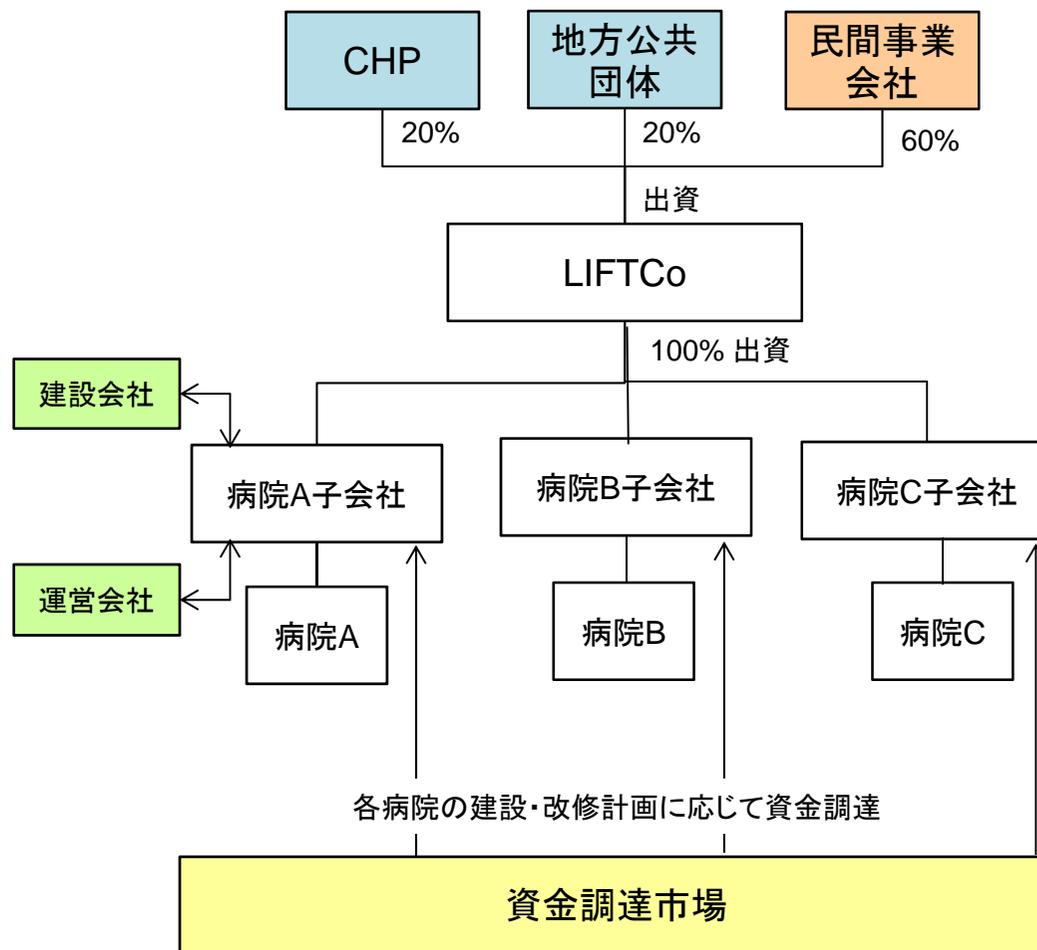
LIFTプログラムは、2000年に英国にて始まった地域病院や医療・社会医療施設の建設・改修・運営に特化したPFIの簡略版。

官民合同出資により設立された事業会社(LIFTCo)が、長期契約に基づき、複数の病院や医療・社会医療施設をまとめて建設・改修・運営する。

英国保険省100%出資にて設立されたCommunity Health Partnership (CHP)がLIFTプログラムを管轄。

2003年から2010年までに、官民合同出資により設立された49のLIFTCoが、300以上の施設の建設・改修・運営を実施。総投資額は25億英ポンド(約3,250億円)

例えばLIFTCoの一つ、Mast Lift CompanyはCHP20%、地方自治体20%、民間事業会社60%の出資にて設立されたLIFTCo。現在、12の施設を保有・運営している。

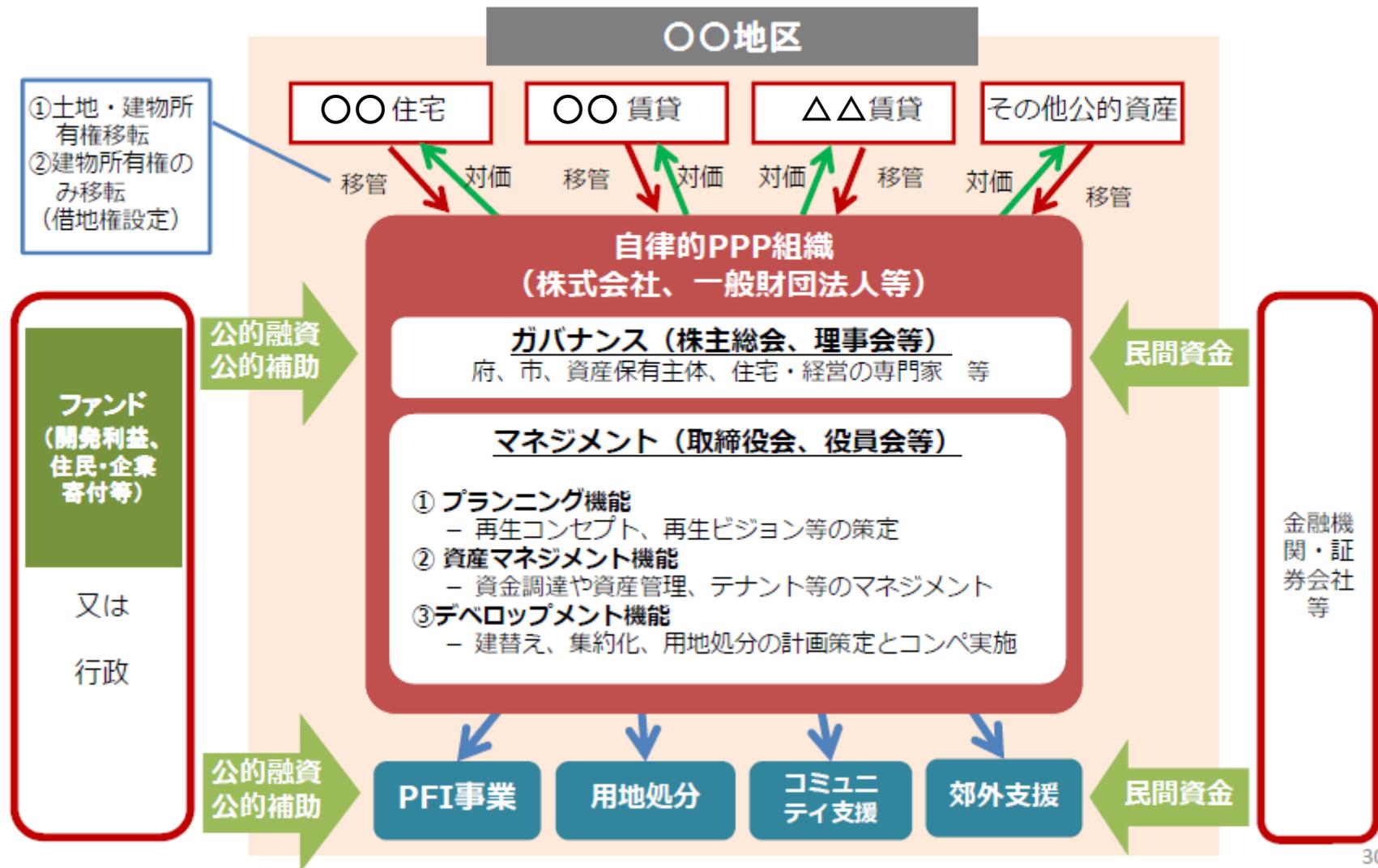


CHP及びMast Lift CompanyのHPを参考に作成



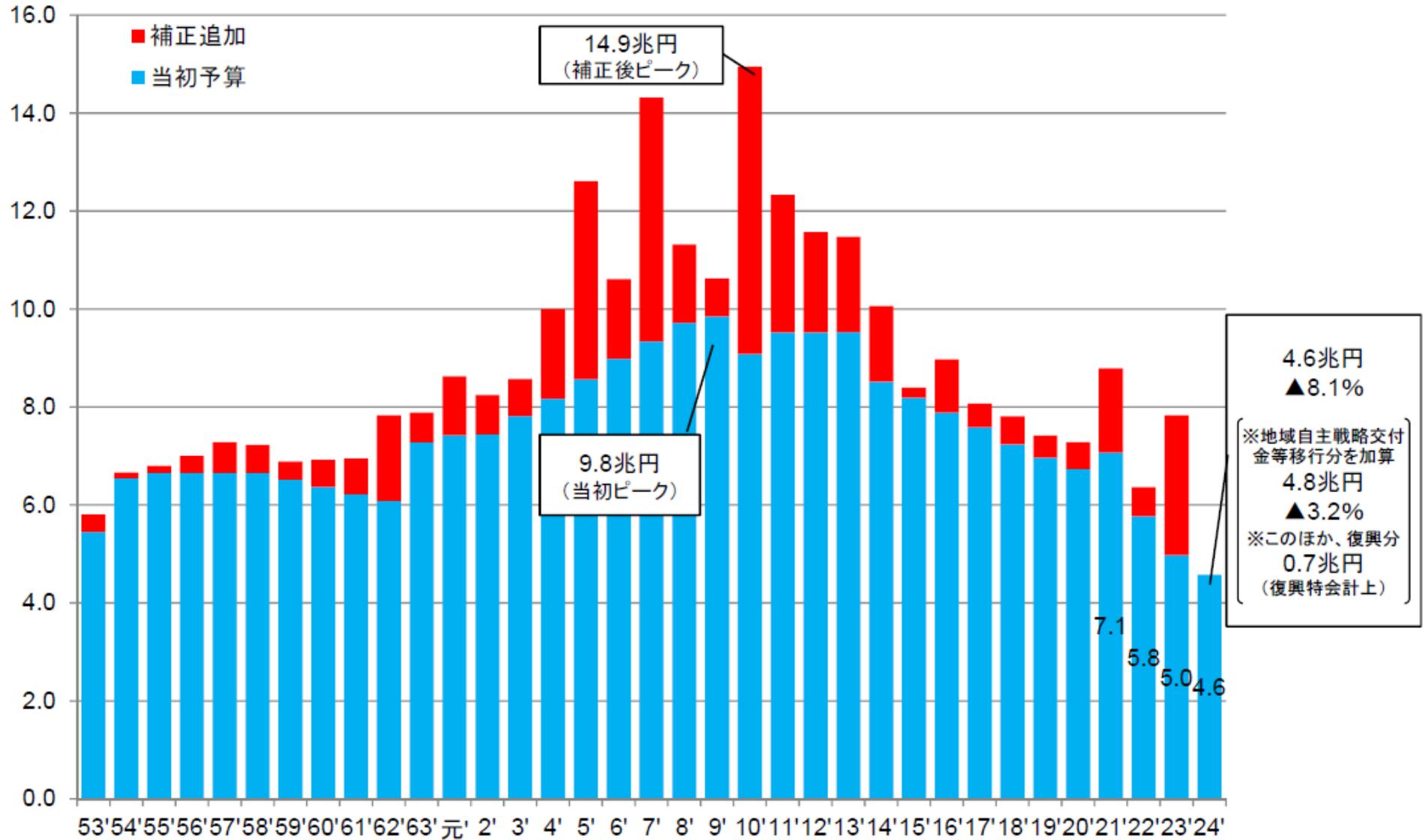
泉北NTにおけるPPPの活用検討

- 実質的な「経営」を可能にするには「Think & Do Tank」といえる組織（自律的PPP組織）が必要。一方で経営を委託する各公共主体から見たガバナンスの設計も必須となる



出典 PPPを活用した新たなNT再生スキームの考え方 泉北NTのあり方を考える懇談会 平成24年8月

公共事業関係費の推移



出典 財務省資料

維持管理・更新費の推計(平成23年度国土交通白書より)

○国土交通省所管の社会資本を対象に、2060年度までの維持管理・更新費を推計。

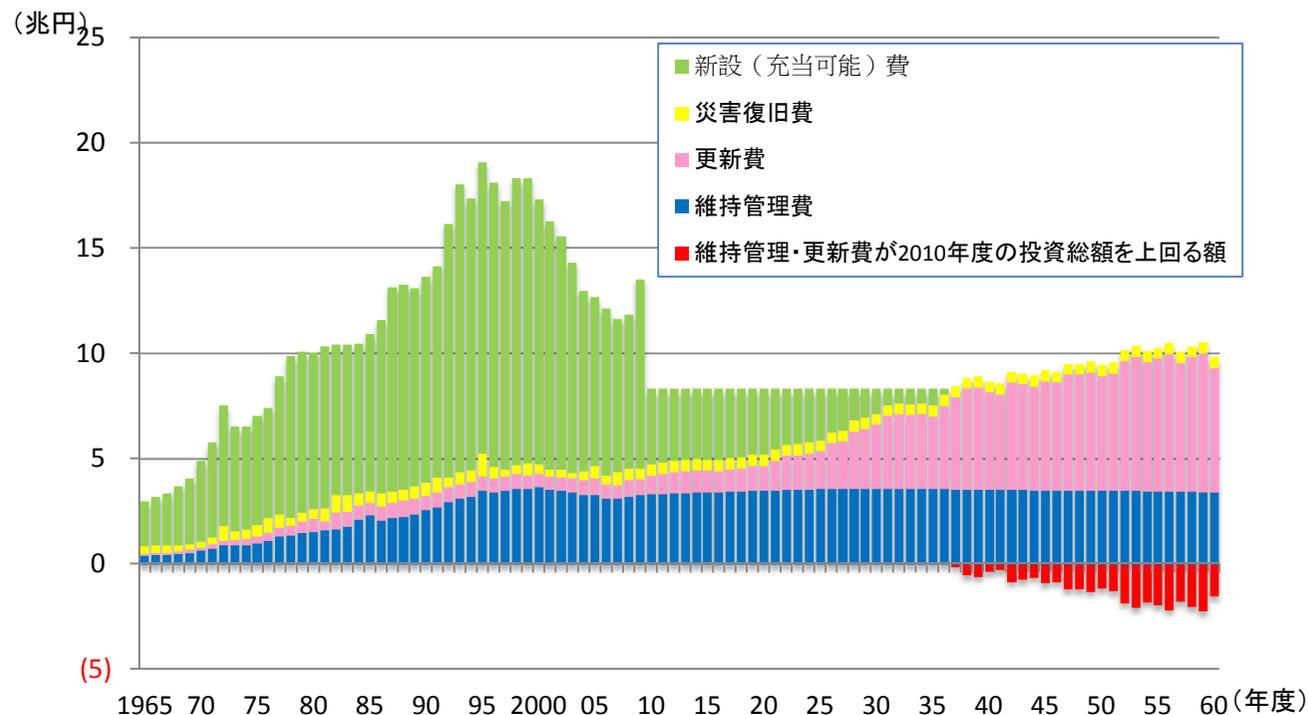
(推計の前提)

○維持管理費は、今まで通りの対応を前提に推計。

○各々の社会資本に対し、耐用年数を経過した後、同一機能で更新するものと仮定し、更新費を計上。

○2011年度から2060年度までの50年間に必要な更新費は約190兆円と推計される。

○投資総額の水準を横ばいとしても、2037年時点で維持管理・更新費すら賄えなくなる可能性がある。

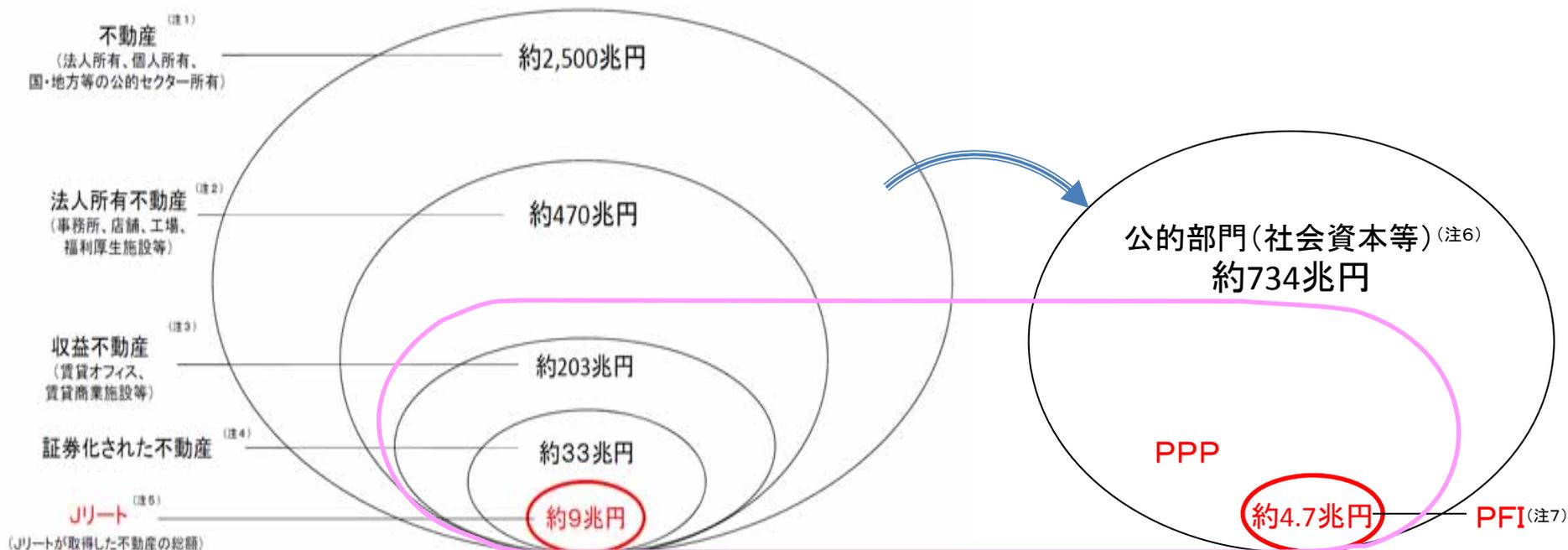


○ 国土交通省所管の社会資本(道路、港湾、空港、公共賃貸住宅、下水道、都市公園、治水、海岸)の、国及び地方公共団体の事業を対象に推計。

○ 将来の新設(充当可能)額費は、投資総額から維持管理費、更新費、災害復旧費を差し引いた額であり、新設需要を示したものではない。

○ 今後の予算の推移、技術的知見の蓄積等の要因により、推計結果は変動しうる。

我が国の不動産・インフラ投資市場の現状



(注1)住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地のストックの総額【出典：国民経済計算(平成22年度確報)】

(注2)事務所、店舗、工場、福利厚生施設等の法人が所有する不動産。土地基本調査に基づく時価ベースの金額(平成20年1月1日時点)

(注3)PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS “A Bird’s eye View of Global Estate Markets : 2011 update “

(注4)証券化不動産の資産額(平成20年)の推計値【出典：土地白書(平成23年度)】

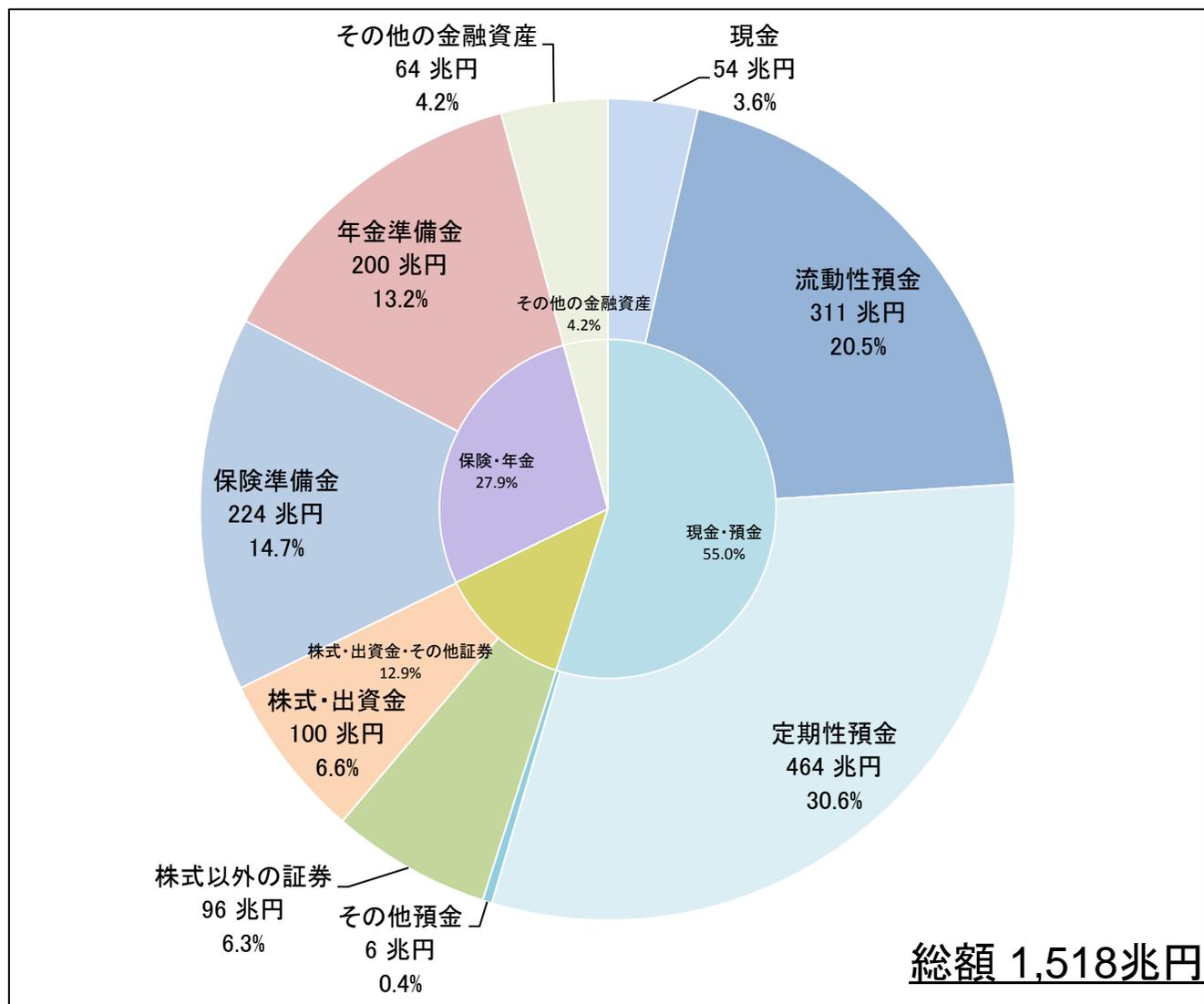
(注5)平成23年12月末時点の運用資産総額【出典：(社)不動産証券化協会ニュースリリース(平成24年3月2日)】

(注6)住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地のストックの総額のうち、公的部門の保有するものの総額 土地を除いた額は約571兆円
【出典：国民経済計算(平成22年度確報)】

(注7)PFI事業の実績額(民間主体保有の施設、維持運営費を含む総額)【内閣府調べ】

個人金融資産の保有額と比率

個人の金融資産は1,500兆円を超えているが、その運用先は現金・預金が約55%を占め、次いで年金・保険が約28%となっている。



出所: 日銀 資金循環統計(金融資産・負債残高表(家計部門、資産額)2012年3月末値)より作成

年金資産の不動産投資状況

○企業年金の運用資産額は70～80兆円程度で推移しているが、資産構成に占める「不動産」の割合は1%にも満たない水準(0.87%)となっている。

企業年金の運用資産額

H23. 3末現在

企業年金制度	資産残高	加入者数
厚生年金基金	27.9兆円	447万人
確定給付企業年金	42.0兆円	727万人
適格退職年金	4.0兆円	126万人

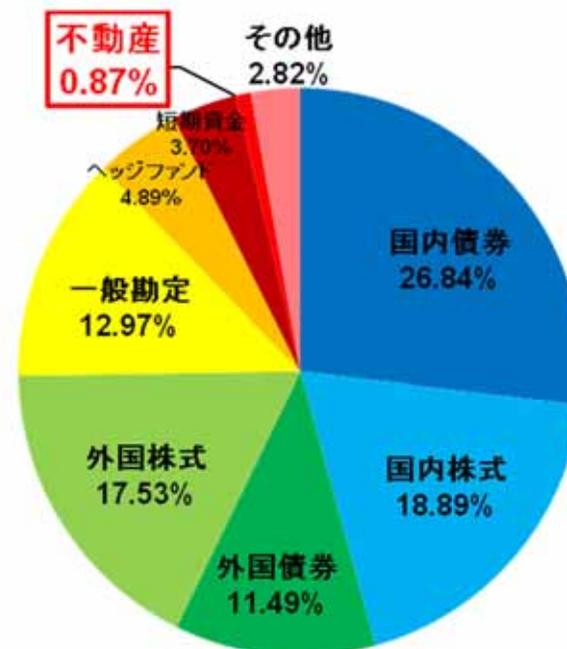
運用資産額は約**74兆円**。

このほか、確定拠出年金(5.5兆円、383万人)がある。

厚生労働省資料より

国土交通省資料

資産構成割合(2010年度決算)



企業年金連合会「資産運用実態調査」
(企業年金に対するアンケート調査)

企業年金による不動産投資^(※)は約**2兆円**。

信託銀行の受託した年金資金の投資物件の価格(借入金等を含む。)

不動産証券化協会による推計値。

「日本再生加速プログラム」(平成24年11月30日閣議決定) 抜粋

「日本再生加速プログラム ～経済の再生と被災地の復興のために～」 (平成24年11月30日閣議決定)(抜粋)

3 規制改革や民間の融資・出資の促進策など財政措置によらない経済活性化策

(2) 民間の融資・出資促進などによる経済活性化策

② 不動産・インフラ投資市場の活性化

不動産・インフラ投資市場を活性化するため、投資適格な不動産・インフラの整備から投資ファンドに係る制度の整備、投資市場の規模拡大の各段階で施策を推進する。

このため、耐震・環境性能等に優れた良質な不動産について証券化手法を通じた供給促進を図るとともに、PFI/PPP 制度について個別の管理者の枠を超えた事業など新しいモデルによる事業を推進するための制度の拡充等によりPFI/PPP 事業の推進を図る。また、市場の活性化に向け、官民連携の中核となる支援体制の整備や、各府省の施策連携を推進する。

これらを通じて、内外にわたって個人資金やグローバル資金の好循環を創り出す方策について、強かに推進する。