

公的不動産の有効活用等による官民連携事業

事例集

平成 26 年 7 月

国土交通省 総合政策局

目次

I	本事例集の作成にあたって.....	1
1	はじめに	1
2	紹介事例一覧	2
3	官民連携手法の類型.....	3
4	公的不動産の有効活用の考え方.....	4
II	参考事例の紹介	5
1	PFI 事業.....	5
	事例 01：県営上安 ^{かみやす} 住宅整備事業（広島県）	5
	事例 02：神宮前一丁目民活再生プロジェクト（東京都）	11
	事例 03：大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト（大阪府）	19
	事例 04：新屋比内町 ^{あらやひないまち} 市営住宅建替事業（秋田市）	25
2	設計施工一括（デザイン・ビルド（DB））	32
	事例 05：新松戸地域学校跡地有効活用事業（千葉県松戸市）	32
	事例 06：芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業（東京都）	43
3	包括委託	50
	事例 07：アメリカ山公園整備及び管理運営事業（横浜市）	50
4	民設公営	56
	事例 08：南青山一丁目団地建替プロジェクト（東京都）	56
	事例 09：東京都ステップアップ・プロジェクト（竹芝）（東京都）	64
	事例 10：オガールプラザ整備事業（岩手県紫波町）	71
	事例 11：保土ヶ谷区権太坂三丁目用地活用事業（横浜市）	77
	事例 12：東村山市本町地区プロジェクト（東京都）	84
5	民設民営	91
	事例 13：出石 ^{いずし} 小学校跡地整備事業（岡山市）	91
	事例 14：（仮称）篠崎駅西部地区駅前街区公益複合施設整備プロジェクト（江戸川区）	98
	事例 15：宮崎駅西口拠点施設整備（宮崎県・宮崎市）	106
6	その他	114
	事例 16：所沢元町北地区第一種市街地再開発事業（埼玉県所沢市）	114
	事例 17：南池袋二丁目 A 地区第一種市街地再開発事業による新庁舎整備（豊島区）	120
	事例 18：鹿屋市 ^{かのやし} 北田大手町地区第一種市街地再開発事業（鹿児島県鹿屋市）	126
	事例 19：DEFRA ケンブリッジ庁舎 PFI 事業（英国 DEFRA）	132
	事例 20：クロイドン LABV（英国ロンドン市クロイドンカウンシル）	138

I 本事例集の作成にあたって

1 はじめに

我が国では、財政状況が厳しさを増す中で、インフラの老朽化対策や大規模災害に備える減災・防災対策等の課題にも取り組みつつ、真に必要な社会資本の整備・維持更新を的確に進めていくことが求められており、その推進には官民連携手法を活用することが有効です。

政府においても「PPP/PFIの抜本改革に向けたアクションプラン」(平成25年6月6日民間資金等活用事業推進会議決定)等を掲げ、公共施設の整備・維持管理・運営の各段階において、民間の資金・経営能力・技術的能力を最大限活用する官民連携による取組みを推進しているところです。

本事例集は、地方公共団体等の職員が、公的不動産を有効活用した官民連携事業の検討・実施を進めるにあたり参考とできるよう、先行して取り組まれた20事例に関する基礎情報やノウハウなどを、関係者の協力の下、取りまとめたものです。

掲載事例は、可能な限り多様な事例に基づき検討を行うため、国土交通省の所管事業を中心としつつ他分野の事例も取り入れました。また、事例ごとに「基本データ」、「事業実施の背景・経緯」、「施設整備概要」、「官民連携の仕組み」、「事業実施の流れ」、「事業の成果」等について記載しています。

今後、地方公共団体等における公共施設の整備・維持管理・運営にあたって、本事例集が参考とされ、積極的に官民連携手法の活用が図られることになれば幸いです。

最後に、本事例集の作成にあたって多大なご協力を頂いた地方公共団体等の皆様には、この紙面を借りて御礼申し上げます。

平成26年7月

国土交通省 総合政策局 官民連携政策課

(注) 本事例集は、各地方公共団体等の立場から事業内容を紹介して頂いたものであり、文中の一部に執筆者の考え方や意見が示されている部分がありますが、調査を実施した国土交通省としての見解を示すものではありませんので、ご注意下さい。

2 紹介事例一覧

本事例集では、官民連携手法の類型ごとに、公的不動産の活用によって財政負担の軽減や地域課題の解決などの効果を達成している20事例を取り上げた。なお、収集した事例には、立地や民間活用する公的不動産の規模など、事業実施上の条件について一定の多様性を持たせた。

紹介事例一覧

		都市圏	立地	整備施設	
				公共施設	民間収益施設
PFI	県営上安住宅整備事業	大都市	郊外	住宅	高齢者福祉施設、保育施設、商業施設
	神宮前一丁目民活再生プロジェクト	三大都市圏	中心市街地	庁舎	住宅、商業施設
	大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト	三大都市圏	郊外	住宅	住宅
	新屋比内町市営住宅建替事業	その他	郊外	住宅	高齢者福祉施設、宅地
デザイン・ビルド(DB)	新松戸地域学校跡地有効活用事業	三大都市圏	郊外	防災施設、交流施設、子育て施設、スポーツ施設	住宅
	芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業	三大都市圏	市街地	下水道施設	商業施設、業務施設
包括委託	アメリカ山公園整備及び管理運営事業	三大都市圏	中心市街地	都市公園	貸室等(保育園等)
民設公営	南青山一丁目団地建替プロジェクト	三大都市圏	中心市街地	住宅、社会教育施設、保育施設	住宅、教育施設、商業施設、高齢者福祉施設
	都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)	三大都市圏	市街地	産業施設	業務施設、商業施設、住宅、保育施設
	オガールプラザ整備事業	その他	市街地	図書館等	商業施設、業務施設
	保土ヶ谷区権太坂三丁目用地活用事業	三大都市圏	市街地	住宅、交流施設	商業施設
	東村山市本町地区プロジェクト	三大都市圏	郊外	公園、道路	住宅、商業施設、高齢者福祉施設、保育施設
民設民営	出石小学校跡地整備事業	大都市	中心市街地	交流施設、公園	住宅、駐車場、高齢者福祉施設、スポーツ施設
	篠崎駅西部地区駅前街区公益複合施設整備プロジェクト	三大都市圏	市街地	図書館、駐車場、展示ギャラリー	住宅、商業施設、駐車場、医療施設
	宮崎駅西口拠点施設整備事業	その他	中心市街地	広場、(バスターミナル)	宿泊、コンベンション、商業施設、業務施設、交流施設、駐車場
その他	所沢元町北地区第一種市街地再開発事業	三大都市圏	市街地	社会教育施設、交流施設、下水道施設、駐車場	住宅、商業施設、業務施設
	南池袋二丁目A地区第一種市街地再開発事業	三大都市圏	中心市街地	庁舎、駐車場、駐輪場	住宅、商業施設、業務施設、駐車場
	鹿屋市北田大手町地区第一種市街地再開発事業	その他	中心市街地	複合公共施設、広場、駐車場	商業施設、業務施設
	DEFRAケンブリッジ庁舎PFI事業	大都市	中心市街地	庁舎	住宅
	クロイドンLABV	大都市	複数	庁舎、住宅、スポーツ施設	住宅、商業施設

※ 三大都市圏:首都圏、近畿圏、中京圏

大都市:広島、岡山など地方の中核拠点都市

その他:上記以外

3 官民連携手法の種類

本事例集では、公共施設の整備における官民連携手法を「PFI 事業」「設計施工一括(デザインビルド。以下、「DB」とする)」「包括委託」「民設公営」「民設民営」「その他」に類型化した。各類型の特徴は以下のとおりである。

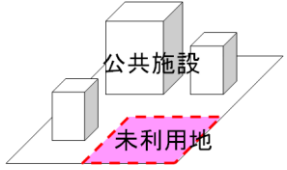
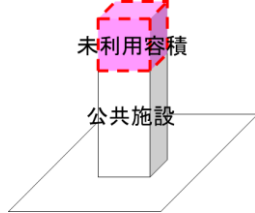
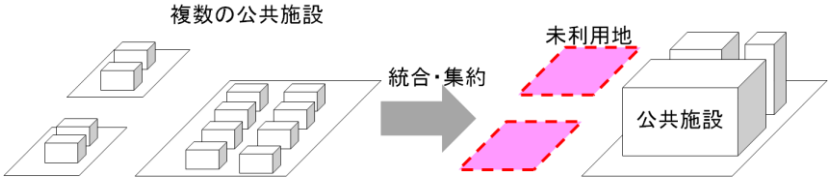
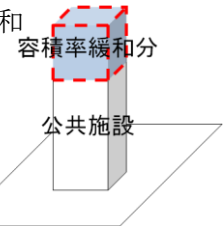
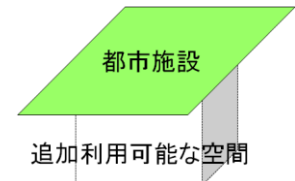
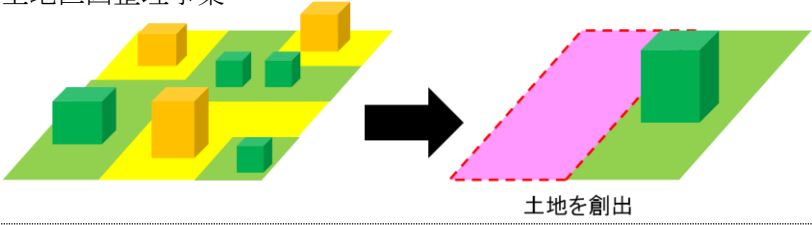
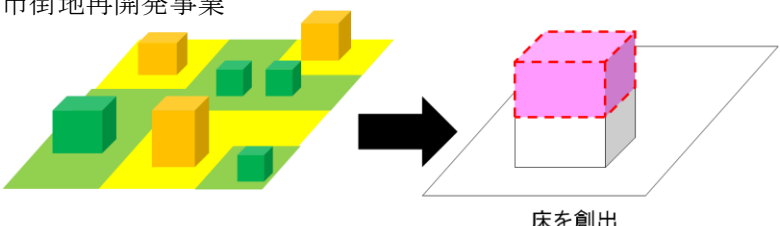
事例集で取り上げる事例の事業手法一覧

類型	事業の仕組み	公的不動産活用の考え方
PFI 事業	公共施設整備をPFI法に基づく事業として実施する。BTO方式、BOT方式、BT方式などがある。	PFI事業者(SPC)が公共施設整備に伴い創出された未利用地・創出用地を活用し、不動産開発や便益施設の整備・運営等を行うことなどが想定される。
DB	公共施設の設計・施工をコンソーシアム、建設会社等が一括受注する。PFIとの相違点は、施設の所有、運営、資金調達を公共側が行い、全体として民間事業者の業務範囲が比較的狭いというところにある。	民間施設との合築に際し、施設の設計・施工を民間事業者(コンソーシアム、建設会社等)に委託することなどが想定される。
包括委託	公共施設の維持管理を一体的・包括的に民間事業者に委託する。主に、公共施設の保全業務や水道・下水道施設等において採用されている。	施設内の民間収益施設の運営を通じて、民間事業者が収益を得ることなどが想定される。
民設公営	公共施設及び民間施設の整備を民間事業者が一括して実施する。その後、公共施設については完成後に地方公共団体に所有権を移転し、地方公共団体が直接又は通常の委託により維持管理・運営を行う。	民間施設と合築する場合や、公的不動産を活用して民間事業者が一体的開発を実施し、公共施設部分については地方公共団体に売却等する一方で、残りの公的不動産の活用等は引き続き担う場合などが想定される。
民設民営	民設公営と同様に公共施設及び民間施設の整備を民間事業者が一括して実施する。その後、引き続き民間事業者が公共施設の維持管理・運営を実施するか、地方公共団体に所有権を移転した上で指定管理者制度等の包括的な委託手法により維持管理・運営を行う。	民間施設と合築する場合や、公的不動産を活用して民間事業者が一体的開発を実施し、公的施設部分についても民間事業者が引き続き維持管理・運営する場合、あるいは、公共施設整備後に地方公共団体に売却した上で、指定管理者制度の活用等により、当該民間事業者が引き続き維持管理・運営することなどが想定される。
その他	例えば、市街地再開発事業では、公有地と周辺の民有地を統合した上で、再開発ビルという形で一体的に開発する。各権利者は再開発ビルの権利床を得るほか、高度利用によって創出された床(保留床)を売却することで事業費に充てる。 また、土地区画整理事業では、公有地と周辺の民有地の区画を一体的に整え、必要な公共施設を整備することで、各土地及び地域全体の利用価値の向上を図る。	

4 公的不動産の有効活用の考え方

公的不動産の定義は明確でないが、一般的には、国及び地方公共団体等が所有する土地及びその定着物(建築物等)を指すと考えられる。なお、本事例集においては、公的不動産の活用を土地・空間創出の観点から取りまとめた。

公的不動産の有効活用の考え方（イメージ）

種類	イメージ
<p>既存の公的不動産の活用</p>	<p>公共施設整備後に発生した未利用地</p>  <p>未利用容積率の活用</p> 
<p>既存の公的不動産の集約・再配置</p>	<p>公共施設の統合で発生した未利用地</p> <p>複数の公共施設</p> 
<p>都市計画諸制度の利用</p>	<p>容積率の緩和</p>  <p>容積率緩和分</p> <p>公共施設</p> <p>立体都市計画制度</p>  <p>都市施設</p> <p>追加利用可能な空間</p>
<p>周辺の民有地と併せた開発</p>	<p>土地区画整理事業</p>  <p>土地を創出</p> <p>市街地再開発事業</p>  <p>床を創出</p>

II 参考事例の紹介

1 PFI 事業

PFI事業	事例 01 : 県営^{かみやす}上安住宅整備事業 (広島県)
	PFI や民間活用型の事業手法を導入し、公共施設 (県営住宅) 整備と創出用地活用としての民間施設 (商業施設等) の整備を一体的に実施

【事業のポイント】

- ・ PFI 法に基づく県営住宅整備、宅地造成、創出用地活用の民間事業者募集などについて、総合的に民間活力を活用した。
- ・ 創出用地に、地域のニーズを踏まえた便益施設や高齢者福祉施設等を民間事業として整備・運営することで、地域の価値向上を実現した。

【基本データ】

項目		概要
実施主体		広島県
敷地面積		約 39,020 m ² (うち、民間活用用地 12,546 m ²)
事業実施手法	公共施設整備	PFI 事業 (サービス購入型、BTO 方式)
	民間活用用地	売却、定期借地権、事業用定期借地権による貸付
整備施設	公共	県営住宅 (延床面積 7,703 m ²)
	民間	高齢者福祉施設、託児所 (敷地面積 367 m ²)、商業施設
事業規模	公共	14 億 7,000 万円 (うち建設費 11 億 6,100 万円、宅地造成費 3 億 1,000 万円)
	民間	<ul style="list-style-type: none"> ■ 土地取得費 約 3 億 6,000 万円 ■ 土地賃料 (年額) 託児所 53 万 2,000 円 (定期借地) 商業施設 1,350 万円 (事業用定期借地) ■ 土地保証金 託児所 411 万 4,000 円 商業施設 1,125 万円 ■ 開発費は非公表

(1) 事業実施の背景・経緯

県営住宅用地として、県が民有地を買い取り (平成 3~6 年度)、PFI 事業として成立するか検討を行った (平成 13 年度)。

検討の結果、PFI 事業としての実施を決定。また、事業区域が約 39,000 m² と広く、県営住宅を整備しても創出用地が生じる可能性が高いため、民間活力による地域との調和が図られた事業提案を募集することとした。

(2) 施設整備概要

①公共施設

県営住宅第1期分、110戸(延床面積 7,703 m²)を整備した。

②民間施設

高齢者福祉施設(特別養護老人ホーム、ケアハウス、グループホーム等)、託児所、書籍・ビデオ・CD レンタル販売商業施設等を整備した。

図表 1 民間施設概要

項目	概要
高齢者福祉施設	敷地面積 8,747 m ² ・地上 4 階
託児所	敷地面積 367 m ² 県営住宅と合築
商業施設	敷地面積 3,432 m ² ・地上 2 階

図表 2 完成施設の上空写真



出典)内閣府ホームページ

(3) 官民連携の仕組み

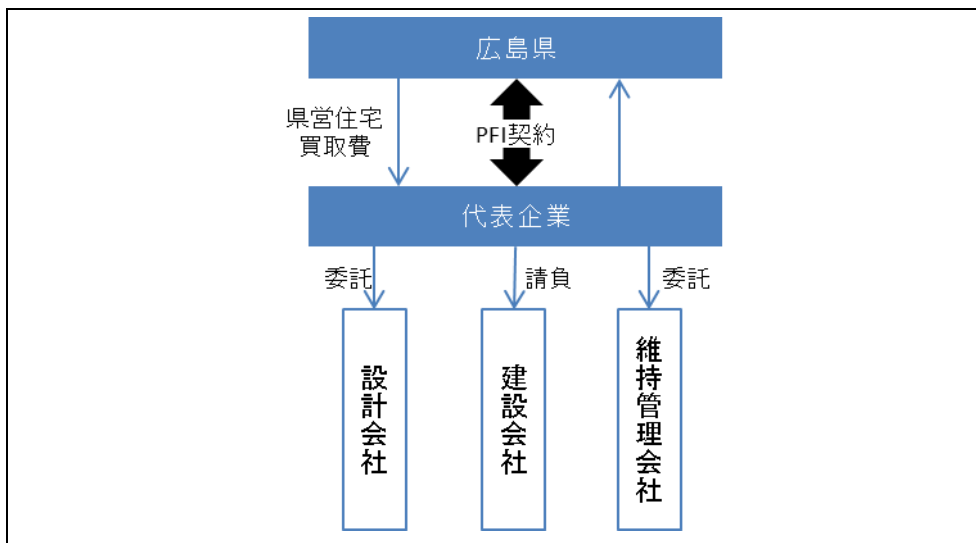
①事業手法

PFI 法に基づく初めての県営住宅整備(BTO 方式)事例である。

老朽化した公営住宅の統合による創出用地を活用した事業。PFI手法を導入し、公共施設(県営住宅)整備と、創出用地を活用した民間施設(商業施設等)整備を一体的に行った。

民間の創意工夫を最大限発揮するため、開発用地は県からの購入のほか、定期借地や事業用借地での使用も認めることとし、どの部分を創出用地とするのかについても民間事業者の提案によることとした。また、県営住宅と民間施設の合築も認めることとした。

図表 3 県営上安住宅整備事業の仕組み



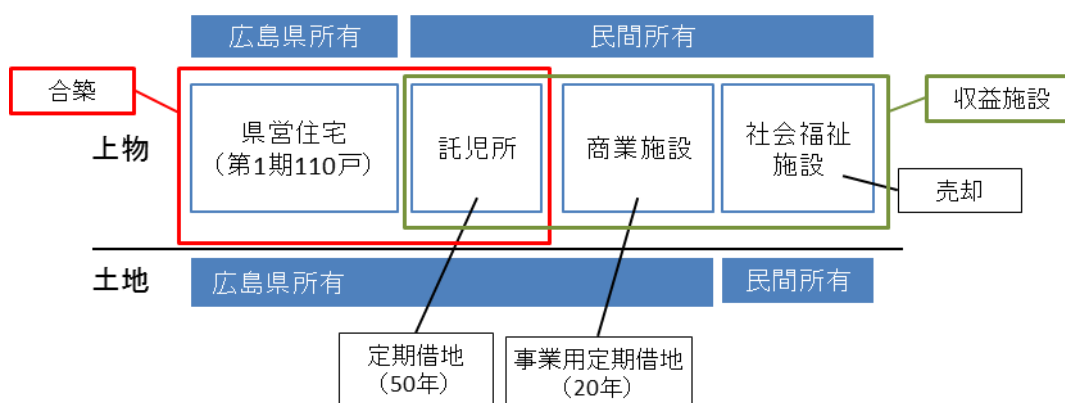
②公的不動産の位置づけ

PFI 法、借地借家法に基づき、事業を実施。

図表 4 公的不動産活用における留意事項

項目	概要
根拠法	借地借家法第 23 条(事業用定期借地権)、PFI 法第 70 条(行政財産の貸付)
事業実施上の制約	特になし
私権の制限	<ul style="list-style-type: none"> 借地契約締結後、2 年以内に指定用途に供さなければならない。 借地権の譲渡又は転貸はできない。

図表 5 公的不動産ならびに民間施設の位置づけ



③業務分担

施設の整備後、県は県営住宅を買い取り、指定管理者制度を利用し、県営住宅の管理・運営を委ねている。

基本協定を締結した構成企業が、公営住宅に合築した託児所(定期借地権 50 年)、商業施設(事業用定期借地権 20 年)、及び社会福祉施設(売却)の運営を行っている。

また、県営住宅の管理・運営業務についても構成企業を指定管理者として指定している。

図表 6 官民の業務分担

	分担	官	民
公共施設	設計		○
	建設		○
	維持管理		○
	運営	○	○
民間施設	計画		○
	設計		○
	建設		○
	維持管理		○
	運営		○

④リスク分担

計画内容、建設工事に係る近隣への説明は事業者が行う。

⑤公的補助金の活用

国土交通省 公営住宅建設費等補助(50%補助) 5億8,065万円

(4) 事業実施の流れ

①実施スケジュール

ア)選定スケジュール

平成 15 年 10 月に基本協定の締結、平成 17 年 8 月に県営住宅の譲渡を行った。

図表 7 事業スケジュール

時期	概要
平成 14 年 3 月	実施方針の公表
平成 14 年 7 月	募集要項の公表
平成 15 年 1 月	優先交渉権者等の決定
平成 15 年 10 月	基本協定の締結
平成 15 年 10 月	調査・設計・建設着手
平成 17 年 8 月	県営住宅の譲渡等

イ) 事業期間

事業期間は非収益施設・収益施設とも、約 22 年間となっている。

図表 8 事業期間

全期間	22 年(平成 15 年 10 月～平成 38 年 3 月)	
施設別	設計・建設	維持管理・運営
非収益施設	2 年	20 年
収益施設	同上	同上

②事業者選定方法・評価基準

ア) 事業者選定方法

公募型プロポーザル方式

イ) 評価基準

第1段階として、基本的事項の適格審査等が行われた後、第2段階の評価が加点方式により実施された。

図表 9 提案審査の評価事項及び配点

提案審査の評価事項		配点
定性的事項		40
	土地利用計画に関する評価	12
	県営住宅の計画に関する評価	8
	事業実施の確実性の評価	12
	定性的事項の総合的な評価	8
定量的評価		60
	応募者の提案した県営住宅の買取価格、宅地造成工事費並びに開発用地の貸付料及び譲渡金額を収支として合計し、得点を決定。	60
	合計	100

ウ) 提案内容の特徴

創出用地活用事業として、社会福祉施設や従業員用の託児所、店舗整備の提案があった。

図表 10 選定された事業者の提案の主な特徴

要求水準の上乗せ等
・ 社会福祉施設を中心とした民間施設の用途設定・計画の完成度合い、イベント広場等の地区全体のコミュニティ形成の工夫、高低差を利用した住棟等の配置構成などが評価された。
収益事業に係る提案
・ 創出用地活用事業として、社会福祉施設や従業員用の託児所、書籍販売やビデオ CD レンタル事業を行う店舗の提案があった。

エ) 事業実施体制

仁田商事株式会社を代表企業とするコンソーシアムが事業を実施した。

図表 11 事業実施体制の概要

民間主体 (○：代表企業)	○仁田商事株式会社、合同産業株式会社、社会福祉法人慈光会、株式会社フタバ図書、株式会社砂原組、株式会社K構造研究所
-------------------------	---

(5) 事業の成果

県営住宅と合わせて、社会福祉施設や託児所といった地域が必要とする便益施設が整備された。

【参考】

■問合せ先

広島県土木局住宅課住宅企画グループ

■参考文献

<広島県>

・平成 16 年度 国土交通省 PFI セミナー説明資料

<http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/policy/pfi/h16seminar/hiroshima/hirosima-suehiro.pdf>

<内閣府>

・広島県営上安住宅(仮称)整備事業 資料一式

http://www8.cao.go.jp/pfi/project_documents2_02.html

・PFI アニュアルレポート

www8.cao.go.jp/pfi/pdf/annual2001.pdf

PFI事業

事例 02：神宮前一丁目民活再生プロジェクト（東京都）

PFI 事業と定期借地権の設定による土地の貸付を併用し、公共施設と民間施設を一体的に整備することにより、大幅な財政負担の縮減を達成

【事業のポイント】

- ・ 都心の数少ない広大な公有地を、地域のポテンシャルに合わせる形で民間開発用に提供した。
- ・ 民間施設用地が全体の 3 分の 2 を占め開発ポテンシャルは大きく向上。これにより、公共施設整備に関しても高い VFM を達成することができた。
- ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 86 条の規定に基づく一団地認定制度などを活用し、可能な限り容積率の有効活用を図った。

【基本データ】

項目		概要
実施主体		東京都
敷地面積		約 24,000 m ² ■公共施設用地:8,000 m ² 警察施設用地:約 3,000 m ² 警察施設用地以外の用地:約 5,000 m ² (渋谷区立図書館等用地、緑道用地、開発道路用地を含む) ■民間施設用地:16,000 m ²
事業実施手法	公共施設整備	PFI 事業(サービス購入型、BTO 方式、公共施設内の一部運営の独立採算型)
	民間活用地	定期借地権による貸付
整備施設	公共	警察施設(延床面積 約 26,800 m ²)
	民間	民間施設(延床面積 約 58,200 m ²) (商業系 約 10,600 m ² 、住宅系 約 47,600 m ²)
事業規模	公共	約 57 億 2,300 万円(うち、建設費相当 約 48 億円)
	民間	■土地賃料(月額) 約 4,700 万円(約 2,940 円/m ² ・月) ■土地保証金、開発費は非公表

(1) 事業実施の背景・経緯

平成 8 年に都が日本社会事業大学跡地を防災予定地として購入し、土地の有効活用のための基本構想を策定した。基本構想を受け、老朽、狭あい化した原宿警察署及び单身待機宿舎を移転・改築し、その創出用地に商業・居住系機能を有する民間施設の整備を計画。空間の創

造に民間の活力を求めて、警察施設はPFI事業として、民間施設はPFI事業の付帯事業として実施することとなった。

(2) 施設整備概要

①公共施設

原宿警察署ならびに单身待機宿舍(延床面積 約 26,800 m²)を整備した。

②民間施設

16,000 m²の敷地に、分譲マンション(延床面積 約 47,600 m²)、ならびに商業施設(延床面積 約 10,600 m²)を整備した。

図表 12 民間施設概要

項目	概要
分譲マンション (定期転借地権付)	延床面積 47,623 m ² 385戸+店舗3区画、RC造一部S造、地上16階・地下3階、高さ約56m 物件名:パークコート神宮前
商業施設	延床面積 約 10,600 m ² 。S造・SRC造、地上10階・地下1階 物件名:神宮前 M-SQUARE

図表 13 施設の外観



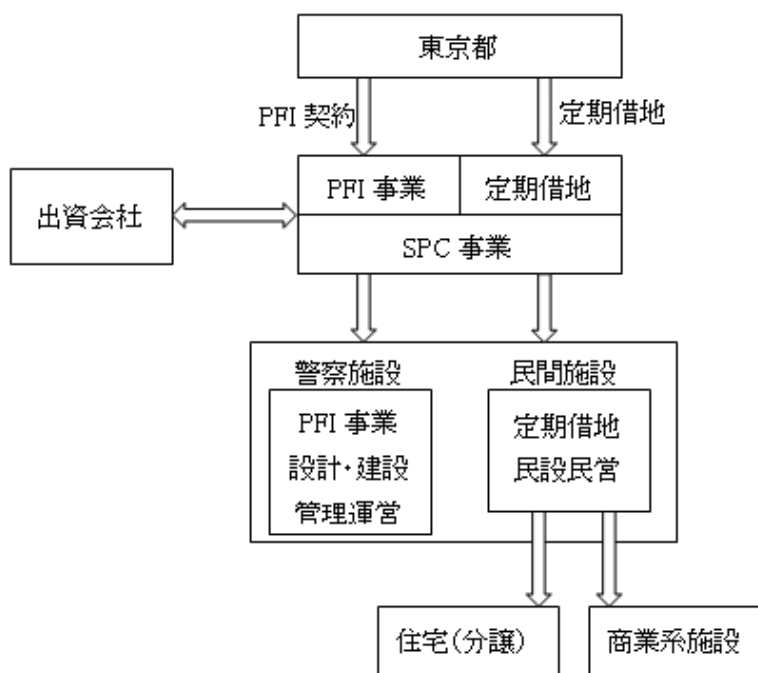
出典) 三井不動産レジデンシャル株式会社・東電不動産株式会社
広報資料平成 20 年 11 月 19 日 より作成

(3) 官民連携の仕組み

①事業手法

公共施設である警察施設(警察署、単身待機宿舎)の設計・建設・維持管理及び運営の一部をPFI事業者が担うBTO方式のPFI事業として実施。あわせて、一団地認定制度のもとで、同一敷地内の一部をSPCが一般定期借地権契約で借り受け、民間収益事業をPFI付帯事業として実施した。

図表 14 神宮前一丁目民活再生プロジェクト事業の仕組み



出典)国土交通省 平成19年度定期借地権供給実態調査 事例集より作成

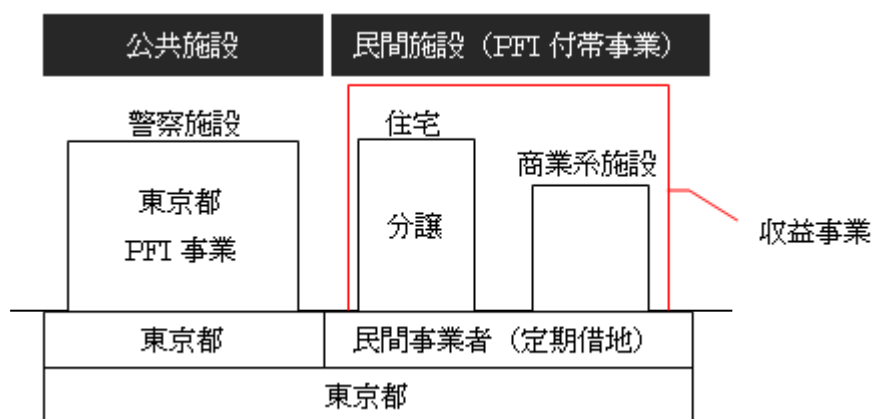
②公的不動産の位置づけ

土地及び公共施設は行政財産。公共施設内のPFI事業者が運営する独立採算部分は、行政財産の使用許可(無償使用)。民間施設部分は、土地を定期借地権(50年間)によりPFI事業者へ貸付。

図表 15 公的不動産活用に際しての留意事項

項目	概要
根拠法	PFI 法第 69 条第 6 項、第 8 項、第 9 項、及び同法第 70 条第 5 項(行政財産の貸付)
事業実施上の制約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設内の独立採算部分(職員食堂、自費給食等)の提供価格は、契約締結後に都と協議。 ・ 民間施設用地は提案賃料を基準に物価変動等で調整する。
私権の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・ PFI 事業者はあらかじめ都の承諾を得なければ、契約上の地位又は債権の第三者への譲渡、継承、担保目的に供する等の処分禁止。また、出資者以外の第三者に対して株式、新株予約権及び新株予約権付社債発行や、他の法人との合併、営業譲渡、会社分割等、事業者の会社組織上の重要な変更禁止。但し、都の承諾を得て株式等を発行する場合、PFI 事業者は誓約書を提出しなければならない。 ・ PFI 事業者は、都の事前の書面による承諾がある場合は、定期借地権に担保権を設定できる。 ・ PFI 事業者は、整備した民間住宅施設を第三者に分譲できる。その場合、都の事前の書面による承諾を得て、当該第三者のための転借権を設定し、定期転借地権付住宅として分譲する。 ・ PFI 事業者は、整備した商業施設等について、自ら所有者となっている建物の全部又は一部を第三者に賃貸でき、また、建物の全部を第三者に譲渡できる。その場合、都の事前の書面による承諾を得て、当該第三者のための転借権を設定し、定期転借地権付建物として譲渡できる。

図表 16 公的不動産ならびに民間施設の位置づけ



出典)国土交通省 平成 19 年度定期借地権供給実態調査 事例集より作成

③業務分担

公共施設のうち、運営の一部を PFI 事業者が独立採算で担う。収益施設となる民間施設は自主事業として PFI 事業者が担い、当該施設用地の借地料を都に支払う。

図表 17 官民の業務分担

	分担	官	民
公共施設	設計		○
	建設		○
	維持管理		○
	運営	○	△ (給食、職員食堂運営、日用品提供)
民間施設	計画	△ (要求水準で設置要求)	○
	設計		○
	建設		○
	維持管理		○
	運営		○

④リスク分担

公共施設内で一部民間が独立採算で実施する収益事業は、需要リスク(利用者増減・収入増減リスク)は、契約締結後に都と協議をし、一定の利用額や販売額を設定するため、官民がリスク分担をしている。

収益施設となる民間施設は原則、民間が全リスクを負う。但し、都へ支払う借地料については、3年ごとに物価変動等による改定ができる条件とするほか、周辺環境の変化等による土地価格変動が生じた場合には、都或いは事業者から借地料の改定を求めることができる条件とし、官民で相応のリスク分担を設定している。

⑤公的補助金の活用

都債等を活用し、竣工時まで設計・建設に係る費用の95%を支出。

(4) 事業実施の流れ

①実施スケジュール

ア)選定スケジュール

平成16年11月に実施方針を公表、平成17年9月に落札者決定、同年12月に事業に着手した。

図表 18 事業スケジュール

時期	概要
平成 16 年 11 月	実施方針公表
平成 17 年 2 月	特定事業の選定
平成 17 年 3 月	入札説明書公表
平成 17 年 7 月	提案書提出(提出・応札は5グループ。但し、提案審査対象は3グループ)
平成 17 年 9 月	落札者決定
平成 17 年 12 月	PFI 契約締結
平成 17 年 12 月	事業着手
平成 21 年 4 月	警察施設の供用開始

イ) 事業期間

公共施設(非収益施設)は 18 年 4 ヶ月、収益施設は 50 年間。

図表 19 事業期間

全期間	非収益施設 18 年 4 ヶ月(平成 17 年 12 月～平成 36 年 3 月) 収益施設 50 年+設計・建設・除却期間(平成 18 年 12 月～平成 73 年 3 月)		
施設別	設計・建設※ ¹	維持管理・運営	※ ¹ 一団地認定含む。 ※ ² 定期借地権設定。
非収益施設	3 年 4 ヶ月	15 年	
収益施設※ ²	同上	50 年	

② 事業者選定方法・評価基準

ア) 事業者選定方法

総合評価一般競争入札方式

イ) 評価基準

価格除算方式にて実施。

図表 20 提案審査事項・配点

合計 100 点
基礎審査項目 30 点
加点項目審査 70 点
うち 本事業用地全体に関する事項※ 19 点
警察施設に関する事項 30 点
事業計画に関する事項 11 点
民間施設用地の借地料に関する事項 10 点
※事業用地の警察施設用地及び民間施設用地の計画面積は、提案範囲に含む。
【総合評価得点算出方法】 価格除算方式
総合評価得点 = 提案審査得点 / 入札価格(現在価値) × 10 ¹⁰
総合評価得点の下限: 71.50 点

ウ) 提案内容の特徴

選定された事業者は、要求水準書の内容を上回る提案や、民間施設用地の借地料を最高値で提示した点などが評価された。

図表 21 選定された事業者の提案の主な特徴

要求水準の上乗せ等
<ul style="list-style-type: none">警察施設内の業務内容や施設の使用を理解した配置や動線計画、三層構成による普遍的な風格の創出、外観や意匠計画の考え方が優れている。維持管理業務の的確な実施、品質の確保を評価。
収益事業に係る提案
<ul style="list-style-type: none">明治通りのにぎわいを商業・オフィス棟のピロティから保全緑地に沿って事業用地内に誘導し、憩いの場となる施設整備とにぎわいを創出。近隣周辺施設との競合を回避した業種導入の提案。一括譲渡後の事業スキームが安定的事業遂行に資すると評価。民間施設用地の借地料を最高値で提示。

エ) 事業実施体制

東電不動産株式会社を代表企業とするコンソーシアムが落札し、SPC(株式会社原宿の杜守)を設立した。

図表 22 事業実施体制の概要

民間主体 (○：代表企業)	株式会社原宿の杜守(SPC)
	○東電不動産株式会社、三井不動産株式会社、株式会社竹中工務店、太平ビルサービス株式会社、株式会社安井建築設計事務所

(5) 事業の成果

公共施設の PFI 事業と、定期借地権での付帯事業としての民間収益事業の組み合わせによる実施の相乗効果で、大幅な財政負担の縮減(都の直接実施に比較して 44.3%、約 35 億 5,000 万円)を達成した。

また、都心に残された数少ない広大な所有地の有効活用と、地域活性化に寄与した。

(6) 備考

PFI 事業の付帯事業として大規模な民間収益事業を実施する場合には、事業全体のフュージビリティや民間収益事業の実質的な事業主体の体力などを評価することが重要。今後、公有地の有効活用を企画する場合は、それらを実地する仕組みの構築が必要である(審査委員会による指摘)。

【参考】

■問合せ先

東京都 財務局 財産運用部 総合調整課

■参考文献

<神宮前一丁目民活再生プロジェクト>

・公表資料一式

<東京都議会>

・平成 17 年財政委員会 11 月 30 日、12 月 9 日 議事録

<http://asp.db-search.com/tokyo/>

<国土交通省>

・平成 19 年度定期借地権供給実態調査 事例集

<http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/3307>

<民間事業者>

・三井不動産レジデンシャル株式会社・東電不動産株式会社 広報資料 平成 20 年 11 月 19 日

http://www.mfr.co.jp/company/news/2008/pdf/1119_01.pdf

PFI事業	事例 03 : 大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト (大阪府)
	府有地において、府営住宅の整備と創出用地における民間施設等の整備を一体的に実施

【事業のポイント】

- ・ 府営住宅建替えと用地活用をセットで推進。
- ・ 中層住宅を高層化することで生み出す活用用地（創出用地）を民間事業者に譲渡、収入を得ることで新たな財政負担を伴わずに建替え事業を実施。

【基本データ】

項目		概要
実施主体		大阪府
敷地面積		約 27,000 m ² (公共施設整備用地 17,845 m ² 、民間活用用地 約 9,000 m ²)
事業実施手法	公共施設整備	PFI 事業 (サービス購入型、BT 方式)
	民間活用用地	売却
整備施設	公共	府営住宅 (延床面積 約 32,000 m ²)
	民間	分譲集合住宅 (第 1 期 54 戸・延床面積 約 5,500 m ² 、第 2 期 103 戸・延床面積 約 10,500 m ² (予定))
事業規模	公共	総事業費 約 53 億円
	民間	<ul style="list-style-type: none"> ■ 土地取得費 約 25 億 9,000 万円 (約 9,000 m²) ■ 開発費は非公表

(1) 事業実施の背景・経緯

大阪府は、老朽化が著しく居住水準が低い府営住宅や耐震性の低い府営住宅の建替えを進めている。民間活力を活用することで、府営住宅の建替えと周辺のまちづくりとを連携させるとともに、円滑な施設更新を図っている。

(2) 施設整備概要

① 公共施設

府営住宅 (第 1 期 200 戸・延床面積 約 16,200 m²、第 2 期 185 戸・延床面積 約 15,600 m²) を整備。

② 民間施設

分譲集合住宅 (第 1 期 54 戸・延床面積 約 5,500 m²、第 2 期 103 戸・延床面積 約 10,500 m²)

(予定))を整備。

図表 23 民間施設概要

項目	概要
分譲集合住宅	<p>■第1期 延床面積 約 5,500 m²、54 戸、RC 造、地上 14 階</p> <p>■第2期 延床面積 約 10,500 m²、103 戸、RC 造、地上 10 階(予定)</p>

図表 24 施設の平面図



出典) 事業提案書の概要

図表 25 完成施設の外観



出典) 大阪府提供

(3) 官民連携の仕組み

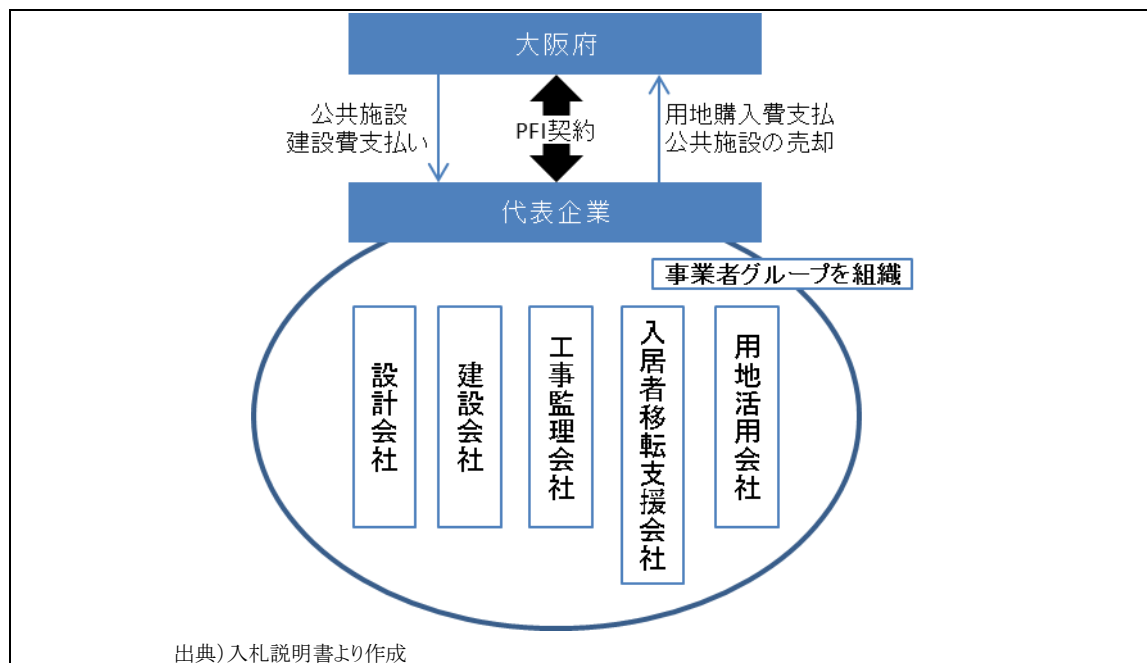
①事業手法

PFI 事業者が府の所有する土地に存在する既存住宅を解体・撤去し、新たに府営住宅を整備した後、府に所有権を移転(BT 方式)する。

さらに、PFI 事業者は、府から活用用地(創出用地)を取得し、自らの事業として民間施設の整備を行う。

事業費の支出の概要について、大阪府は、府営住宅整備業務に要する費用を、毎年度 1 回、各年度末の出来高の 10 分の 9 以内の額を支払う。また、大阪府は、入居者移転支援業務に要する費用を、毎年度 1 回、各年度末の実績に応じた額を支払う。PFI 事業者は、大阪府からの支払いがあるまでの間、上記の費用を負担する。

図表 26 大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクトの仕組み



②公的不動産の位置づけ

PFI 事業者が府営住宅を整備した後、府は PFI 事業者から買い取る。

③業務分担

PFI 事業者は、府営住宅の設計、建設のほか、従前の施設の解体撤去、入居者移転支援業務も行う。

図表 27 官民の業務分担

	分担	官	民
公共施設	設計		○
	建設		○
	維持管理	○	
	運営	○	
民間施設	計画		○
	設計		○
	建設		○
	維持管理		○
	運営		○

④リスク分担

物価変動リスクについて、活用用地の単価は、提案時点と売却時点の経年による地価変動を考慮し補正する。

⑤公的補助金の活用

社会資本整備総合交付金を活用。交付金の対象事業費について 50%の補助を得ている。

(4) 事業実施の流れ

①実施スケジュール

ア)事業スケジュール

平成 22 年 6 月に事業契約が締結され、平成 25 年 1 月に府営住宅第 1 工区が竣工している。

図表 28 事業スケジュール

時期	概要
平成 21 年 8 月	実施方針の公表
平成 21 年 10 月	入札公告
平成 22 年 5 月	落札者の決定
平成 22 年 6 月	事業契約締結
平成 23 年 9 月	基本設計及び府営住宅第 1 工区の実施設計の完了確認
平成 25 年 1 月	府営住宅第 1 工区の竣工確認
平成 26 年 3 月	府営住宅第 2 工区の実施設計の完了確認
平成 27 年 9 月	府営住宅第 2 工区の竣工確認(予定)

イ)事業期間

事業期間は、特定事業契約の締結日から概ね 6 年間。

②事業者選定方法・評価基準

ア) 事業者選定方法

総合評価一般競争入札方式

イ) 評価基準

事業提案のうち、「基本的事項」を満足しているものを対象に審査を行った。

審査は、定量的事項(府営住宅整備に係る費用、活用用地の対価、府の負担額)50点、及び定性的事項50点という配点であった。

なお、本事業は、提案によって活用用地の面積、形状が異なるため、提案された活用用地に応じて、府がその対価について鑑定等を参考に適正性審査を行った結果、適正であることを確認している。

ウ) 提案内容の特徴

選定された事業者は、府営住宅について CASBEE 評価 A ランクを取得する点や、民間施設についてオープンスペースを確保するなど、計画による周辺への影響に配慮している点が評価された。

図表 29 選定された事業者の提案の主な特徴

要求水準の上乗せ等
<ul style="list-style-type: none">・ 府営住宅は、CASBEE 評価 A ランクを取得・ 民間施設は、開放感のある緑豊かな沿道景観の形成やオープンスペースの確保を行うなど、計画による周辺への影響に配慮するとともに、隣接する近隣センターの将来的な再生について考慮・ 中小企業と協力した事業実施体制

エ) 事業実施体制

株式会社長谷工コーポレーションを代表企業とする事業者グループが落札し、府と事業契約を締結した。

図表 30 事業実施体制の概要

民間主体 (○：代表企業)	近鉄不動産・長谷工グループ ○株式会社長谷工コーポレーション、近鉄不動産株式会社、株式会社市浦ハウジング&プランニング大阪支店、野村建設工業株式会社、志真建設株式会社
------------------	--

(5) 事業の成果

建替えのスピードアップや、活用用地売却による公共施設整備費用負担の軽減、VFM 創出などの効果や、設計・積算・発注等における府の業務量の縮減、民間開発ニーズへの対応につながっている。

(6) 備考

大阪府では、府営住宅の建替えにあたり、直接建設する手法に加え、本プロジェクトと同様の手法も採用。平成 26 年 2 月末時点までに実施契約を締結したプロジェクトは、本プロジェクトを含めて計 11 件となる。

【参考】

■問合せ先

大阪府 住宅まちづくり部 住宅経営室 住宅整備課 建替事業グループ

■参考文献

<大阪府>

・大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト 資料一式

<http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/minkatu/takemidai.html>

<NPO 法人 全国地域 PFI 協会>

・PPP・PFI 事例紹介

<http://pfi-as.jp/case/No.91.pdf>

PFI事業	事例 04 <small>あらやひないまち</small> 新屋比内町市営住宅建替事業（秋田市）
	5市営住宅を廃止・集約し、PFIにより新たに市営住宅を整備。付帯事業として、社会福祉施設整備・運営を実施。加えて、用途廃止団地の跡地をPFI事業者売却

【事業のポイント】

- ・ PFI事業と跡地の有効活用を一体でPFI事業者が発注することで、跡地を効率的に処分し、かつ事業インセンティブを向上させた。
- ・ PFI事業者は、付帯事業用地を自らの提案によって決めるため、市場等を考慮した適切な事業計画を立てることができた。
- ・ 用途廃止団地の跡地の売却収入、及び付帯事業用地の借地料収入を、市営住宅整備費用に充当した。
- ・ 用途廃止団地の跡地活用方法をPFI事業者提案してもらうことにより、良好な土地活用を実現した。

【基本データ】

項目		概要
実施主体		秋田市
敷地面積		■市営住宅用地及び社会福祉施設等整備用地 38,416 m ² (市営住宅用地 36,856 m ² 、社会福祉施設等整備用地 1,560 m ²) ■用途廃止団地の跡地(民間活用用地) 11,062 m ²
事業実施手法	公共施設整備	PFI事業(サービス購入型、BT方式)
	民間活用用地	社会福祉施設等整備用地 事業用定期借地権による貸付 用途廃止団地 売却
整備施設	公共	市営住宅(延床面積 23,146 m ²)
	民間	社会福祉等施設(延床面積 690 m ²)、戸建住宅
事業規模	公共	サービス購入料 約 37億 5,900万円
	民間	■土地取得費 約 1億 7,800万円 ■保証金、賃料、開発費は非公表

(1) 事業実施の背景・経緯

5市営団地のほとんどにおいて、経過年数が公営住宅法上の耐用年限を超えており、老朽化が著しい状態であった。そこで、居住水準、保安面、及び景観上の配慮から、建替えを実施した。

建替えにあたり、建設費及び維持管理費が多額になることから、付帯事業を加えた PFI 方式及び用途廃止団地の土地活用を一体で行うこととした。

(2) 施設整備概要

①公共施設

新屋比内町市営住宅(12 棟・260 戸、敷地面積 36,856 m²、延床面積 23,146 m²)を整備した。

図表 31 新屋比内町市営住宅の外観



出典)秋田市ホームページ

②民間施設

社会福祉施設、及び取得した用途廃止団地跡地にて戸建住宅の売建販売(43 区画)を行った。

図表 32 民間施設概要

項目	概要
社会福祉等施設	延床面積 690 m ² 。小規模多機能型居宅介護、認知症対応型通所介護、夜間対応型訪問介護
戸建住宅	43 区画(売建販売)

(3) 官民連携の仕組み

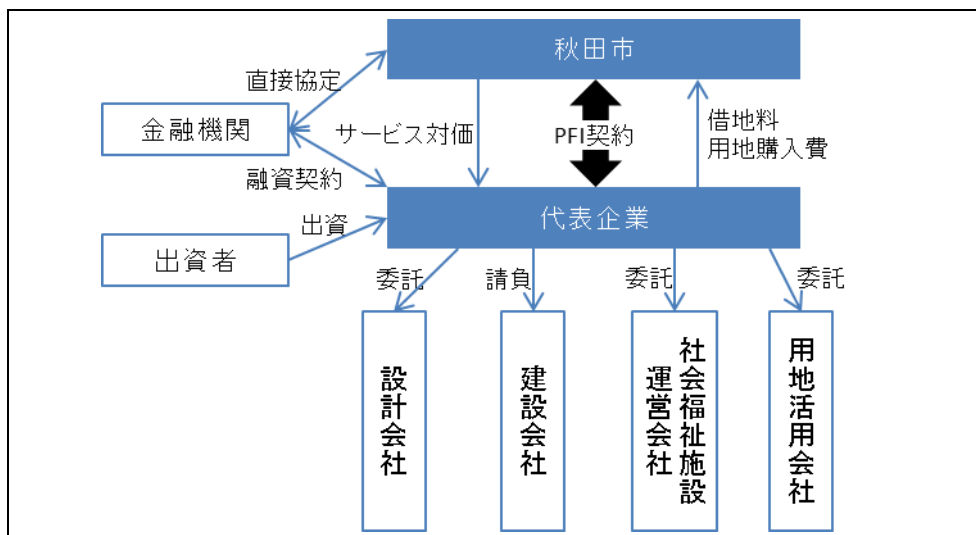
①事業手法

市営住宅の整備を、付帯事業を伴う PFI 事業として実施。

事業者の提案により、整備対象用地を、住宅用地と社会福祉施設等整備用地に区分し、住宅用地には廃止した 5 市営住宅を集約した市営住宅を整備。社会福祉施設等整備用地は、市営住宅整備の付帯事業として、事業用定期借地にて PFI 事業者が社会福祉施設の整備及び運

営を行う。加えて、用途廃止団地の跡地を市から取得し、戸建住宅の売建販売を行った。

図表 33 新屋比内町市営住宅建替事業の仕組み



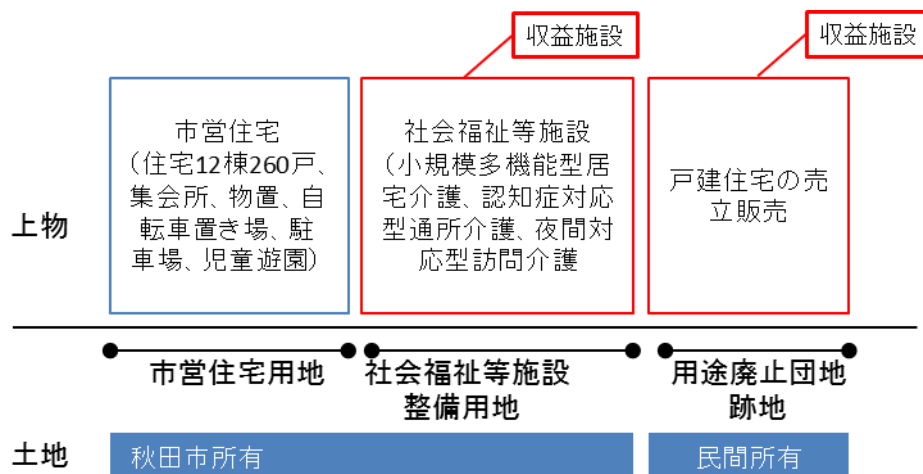
②公的不動産の位置づけ

行政財産である土地の無償貸付を行った。ただし、社会福祉施設部分の土地は、事業用定期借地権を設定した。

図表 34 公的不動産活用に際しての留意事項

項目	概要
根拠法	PFI 法第 69 条及び同法第 70 条(行政財産の貸付) 借地借家法第 23 条(事業用定期借地)
事業実施上の制約	特になし
私権の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・ 社会福祉施設等整備用地の借地権の第三者への譲渡、転貸、担保設定、その他処分等をしようとするときは、市の承認を受けなければならない。 ・ 社会福祉施設等整備地上の建物、その他工作物を本事業契約上の目的を超えて第三者に使用、譲渡、貸付、担保の設定、その他処分をしようとするときは、市の承認を受けなければならない。

図表 35 公的不動産ならびに民間施設の位置づけ



③業務分担

事業者は、非収益施設である市営住宅の整備、収益施設・事業である社会福祉施設の整備・運営及び用途廃止団地の跡地活用を一体的に行う。

図表 36 官民の業務分担

分担		官	民
公共施設	設計		○
	建設		○
	維持管理	○	
	運営	○	
民間施設	計画	△ (要求水準で設置要求)	○
	設計		○
	建設		○
	維持管理		○
	運営		○

④リスク分担

社会福祉施設等整備用地の賃借料の変動は PFI 実施企業もしくは社会福祉事業等実施企業がリスクを負う。また、廃止団地の用地活用における用地の価格変動、分譲した場合の分譲以降の用地の瑕疵は、用地活用企業等がリスクを負う。

⑤公的補助金の活用

なし

(4) 事業実施の流れ

①実施スケジュール

ア) 選定スケジュール

平成 18 年 8 月に実施方針を公表、平成 18 年 12 月に落札者決定、平成 19 年 7 月に事業に着手した。

図表 37 事業スケジュール

時期	概要
平成 18 年 8 月	実施方針公表
平成 18 年 8 月	特定事業の選定
平成 18 年 8 月	募集要項公表
平成 18 年 11 月	提案書提出(提出・応札は 5 グループ)
平成 18 年 12 月	落札者決定
平成 19 年 7 月	PFI 契約締結
平成 19 年 7 月	調査・設計・建設着手(解体撤去含む)
平成 21 年 2 月	第 1 期市営住宅の引渡
平成 21 年 6 月	用途廃止団地の売却
平成 22 年 2 月	第 2 期市営住宅の引渡
平成 22 年 6 月	共同施設等の引渡し

イ) 事業期間

市営住宅整備の事業期間は約 2 年 6 ヶ月、社会福祉施設等整備等業務の事業期間は、20 年となる。

図表 38 事業期間

全期間	市営住宅整備:約 2 年 6 ヶ月(平成 19 年 7 月～平成 22 年 2 月) 社会福祉施設等整備等業務:20 年(社会福祉施設整備用地を賃借した日から 20 年間)	
施設別	設計・建設	維持管理・運営
非収益施設	約 2 年半	—
収益施設	約 2 年	20 年間 (用地を賃貸借した日から 20 年間)

②事業者選定方法・評価基準

ア) 事業者選定方法

公募型プロポーザル方式

イ) 評価基準

加算方式にて実施。

図表 39 審査項目及び配点

審査項目	配点
事業の実施体制・安定性等に関する事項	16
実施体制及び地域経済への配慮等	8
実施体制の適切性	4
地域経済への配慮	4
事業の安定性	8
リスクへの対応策	4
事業の継続性	4
市営住宅整備業務に関する事項	23
全体計画	9
敷地内の安全・安心・良好な住環境への配慮	3
周辺(近隣)環境への配慮	4
循環型社会への配慮	2
住棟・住戸計画等	9
住棟計画	4
住戸計画	3
共用部分・共同施設等の計画	2
工程・施工計画	2
その他(計画の独創性)	3
付帯事業に関する事項	11
社会福祉施設等整備業務	5
用地活用業務	6
小計	50
価格審査	50
合計	100

ウ) 提案内容の特徴

選定された事業者は、要求水準書の内容を上回る提案や、収益事業におけるサービス内容、用地活用における周辺環境やコミュニティに配慮した点が評価された。

図表 40 選定された事業者の提案の主な特徴

要求水準の上乗せ等
・ 防犯やコミュニティ形成を考慮した施設配置計画、循環型社会への配慮、地域特性や居住性への配慮等
収益事業に係る提案
<p>■ 社会福祉施設等整備等業務</p> <p>・ 認知症対応型通所介護及び夜間対応型訪問介護を設置する点、建物の設計等が評価された。</p> <p>■ 用地活用業務</p> <p>・ 戸建住宅地の整備に際し、まちづくり協定の条件を付し、共用スペースを設けるなど、周辺環境や地域コミュニティ形成に配慮している点がおおいに評価された。</p>

エ) 事業実施体制

中田建設株式会社を代表企業とするコンソーシアムが落札し、SPC (チーム・あきた株式会社) を設立した。

図表 41 事業実施体制の概要

民間主体 (○：代表企業)	チーム・あきた株式会社 (SPC)
	○中田建設株式会社、中央土建株式会社、加藤建設株式会社、株式会社林工務店、株式会社汎建設設計事務所、株式会社共立総合設計、社会福祉法人はまなす会、山王土地株式会社、秋田管工事業協同組合、株式会社都市環境研究所、株式会社 NTT データ経営研究所

(5) 事業の成果

VFMは約 29% (付帯事業を除く) であり、一括発注及び PFI 事業者の創意工夫によるコスト縮減が達成された。

また、廃止 4 団地の土地の売却、及び付帯事業用地の借地料収入を、本事業の市営住宅建替事業に充当し、財政負担を低減した。

(6) 備考

市営住宅の建替えを、付帯事業及び跡地活用と一体で行う事業として全国初の事業である。

【参考】

■問合せ先

秋田県 秋田市 都市整備部 住宅整備課

■参考文献

<秋田市>

・新屋比内町市営住宅建替事業 公表資料一式

<http://www.city.akita.akita.jp/city/cs/hs/hinai-tatekae/default.htm>

2 設計施工一括（デザイン・ビルド（DB））

DB	事例 05：新松戸地域学校跡地有効活用事業（千葉県松戸市）
	<p>少子化に伴って廃校になった小学校と中学校の跡地に、公共施設と民間施設を一体的に整備。事業用地の一部を選定事業者売却することにより、公共施設整備及び維持管理費用を確保。</p>

【事業のポイント】

<ul style="list-style-type: none"> ・ 松戸市は、近接する2校跡地を一体的に整備し、新松戸地域学校跡地有効活用基本計画に定めた「8つの導入機能」の実現を目指した。 ・ 松戸市は、求める公共施設及び民間施設の機能及び必要最小限の条件を示すことで、民間事業者の創意工夫を発揮する余地を広げ、自由な提案を求めた。 ・ 公共施設整備・維持管理費用は、起債を発行せず、選定事業者への事業用地の一部の売却による収入で確保した。

【基本データ】

項目		概要
実施主体		千葉県松戸市
敷地面積		<ul style="list-style-type: none"> ■新松戸北小学校跡地 公共施設用地 7,072 m² 民間施設用地 6,300 m² ■新松戸北中学校跡地 公共施設用地 10,070 m² 民間施設用地 9,750 m²
事業実施手法	公共施設整備	直営事業 ただし、施設の維持管理は指定管理
	民間活用地	売却
整備施設	公共	<ul style="list-style-type: none"> ■新松戸北小学校跡地 屋内施設(延床面積 約 2,400 m²)、防災施設を備えた空地、屋外運動場、駐車場、地域交流広場 ■新松戸北中学校 屋内運動施設(旧中学校体育館の活用)(延床面積 約 1,300 m²)、屋外運動場、駐車場、防災施設を備えた空地
	民間	<ul style="list-style-type: none"> ■新松戸北小学校跡地 戸建住宅(宅地面積 6,300 m²) ■新松戸北中学校跡地 戸建住宅(宅地面積 9,750 m²)
事業規模	公共	設計費、解体撤去費、建設費、工事管理費、一年間分の管理代行料 13億8,499万円
	民間	■土地取得費 13億8,499万円

(1) 事業実施の経緯

少子化に伴い、新松戸地域で廃校になった二つの小学校・中学校跡地の有効活用について平成19年度から検討を行い、平成24年に「新松戸地域学校跡地有効活用基本計画」を策定し、これに基づき事業を行っている。

(基本計画の基本的考え方)

- ・防災拠点としての機能を維持し、積極的に地域において防災活動を行うための基盤となるよう活用
- ・子どもから高齢者までがいそいそと過ごせる場所の設置
- ・若い世代が松戸市に住むことを選択するような子育てしやすい施設や仕組みの整備
- ・若い世代が定住し、その子どもたちが地域で生活できるような住宅地の整備
- ・民間の提案を活かして財政負担を考慮するとともに、最大の効果を引き出す

(2) 施設整備概要

①公共施設

ア) 新松戸北小学校跡地

公共施設を整備する公共用地には、屋内施設、防災施設を備えた空地、屋外運動場、駐車場、地域交流広場を整備する。

図表 42 公共用地の計画図



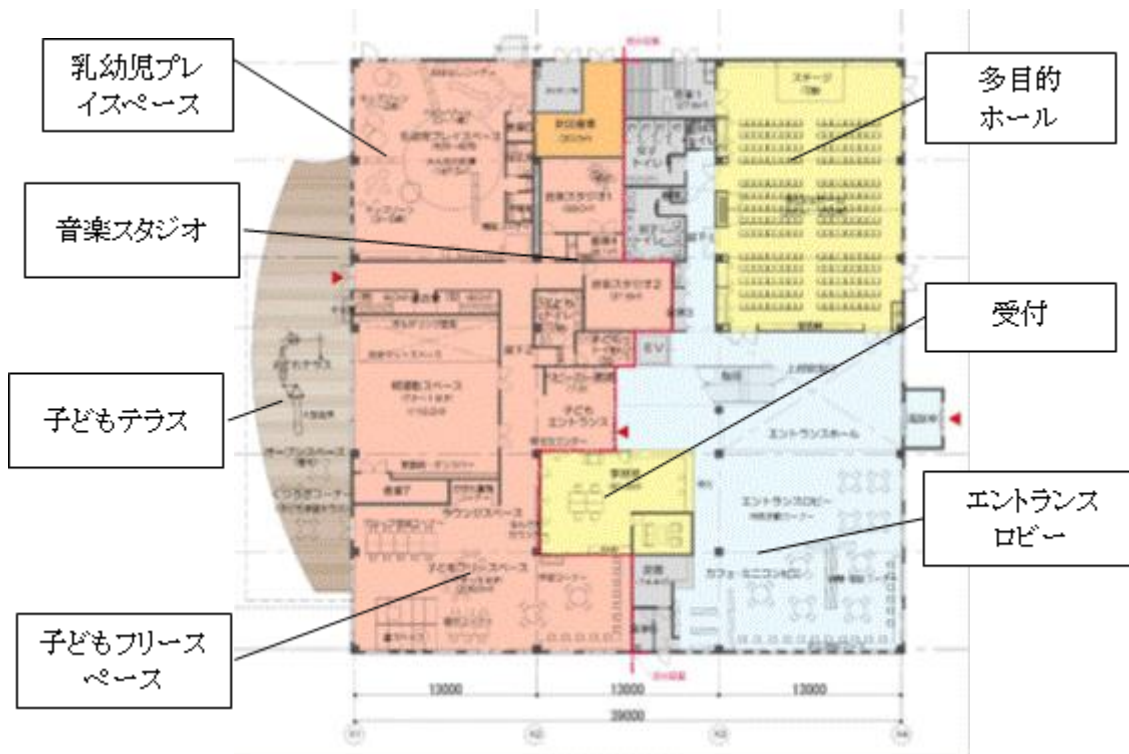
出典) 松戸市ホームページ公開資料(平成25年7月2日)より作成

図表 43 屋内施設の概要

(外観)

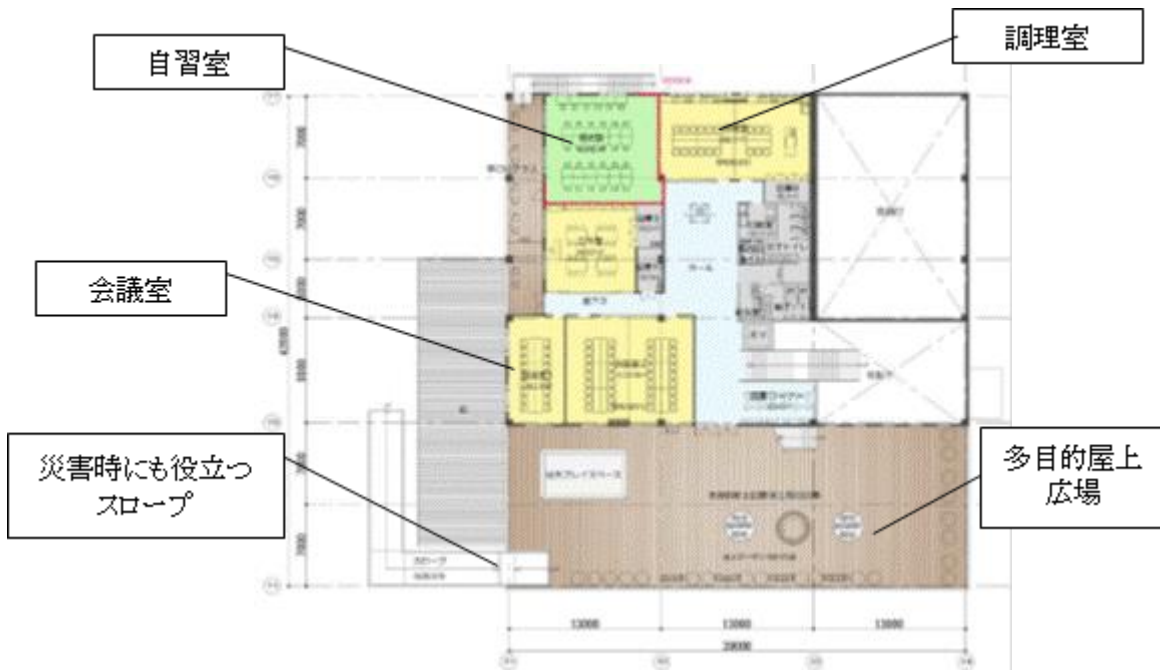


(屋内施設 1 階平面図)



※図は基本設計の概要であり、今後変更される場合がある。

(屋内施設 2 階平面図)



※図は基本設計の概要であり、今後変更される場合がある。

②民間施設

新松戸北小学校跡地、新松戸北中学校跡地ともに戸建住宅を整備する。

(3) 官民連携の仕組み

①事業手法

松戸市は、整備する公共施設及び民間施設に対して求める機能及び必要最小限の条件を示し、選定事業者はそれを基に、公共施設及び民間施設の配置、施設規模、具体的な機能等を提案し、施設を設計・建設する。

民間施設部分の事業用地は、選定事業者が松戸市より購入する(定期借地を選択することも可能)。

公共施設の維持管理業務には指定管理者制度を導入する。竣工後最初の4年間は選定事業者が指定管理者となる。

既存施設の解体撤去費・公共施設の整備費・最初の1年間分の管理代行料は、選定事業者が事業用地の一部を購入もしくは定期借地することによる収入から賄う。したがって、選定事業者は、整備する公共施設に要する費用等を勘案して、それに見合う面積の事業用地を購入する(定期借地を選択することも可能)。

なお、公共施設整備の整備等費用は、売却か定期借地かに関わらず、通常市が発注する工事等に係る費用の支払い方法と同様の手続きを取る。

(参考)松戸市が求める公共施設及び民間施設の機能

事業者の募集にあたっては、基本計画に定めた「8つの導入機能」を実現する提案を求めた。

【公共施設の機能】

松戸市が求める公共施設の機能は以下の通り。想定される施設は例示であり、これに限定するものではない。

図表 45 両方の事業用地に整備する公共施設の機能

機能	想定される施設
(1) 防災機能	空地、倉庫、かまどベンチ、パーゴラ、マンホールトイレ式、洗い場、防災井戸、鍋、調理器具セット、貯水タンク

図表 46 事業用地に整備する公共施設の機能

機能	想定される施設
(2) 市民活動拠点機能	多目的室、ホール等
(3) 誰もが憩える機能	フリースペース等
(4) 子どもを育む機能	
子どもを育成する機能	室内遊具、絵本、ほふく室等
子どもが楽しむ機能	大型遊具、砂場、水遊び場等
子どもの活動支援機能	自習室、スポーツ器具(サッカーやバスケットゴール、壁打ち練習の壁等)、防音室等
子どもが集う機能	フリースペース等
(5) 学ぶ機能	自習室等
(6) スポーツ機能	屋外運動施設、屋内運動施設等

【民間施設の機能】

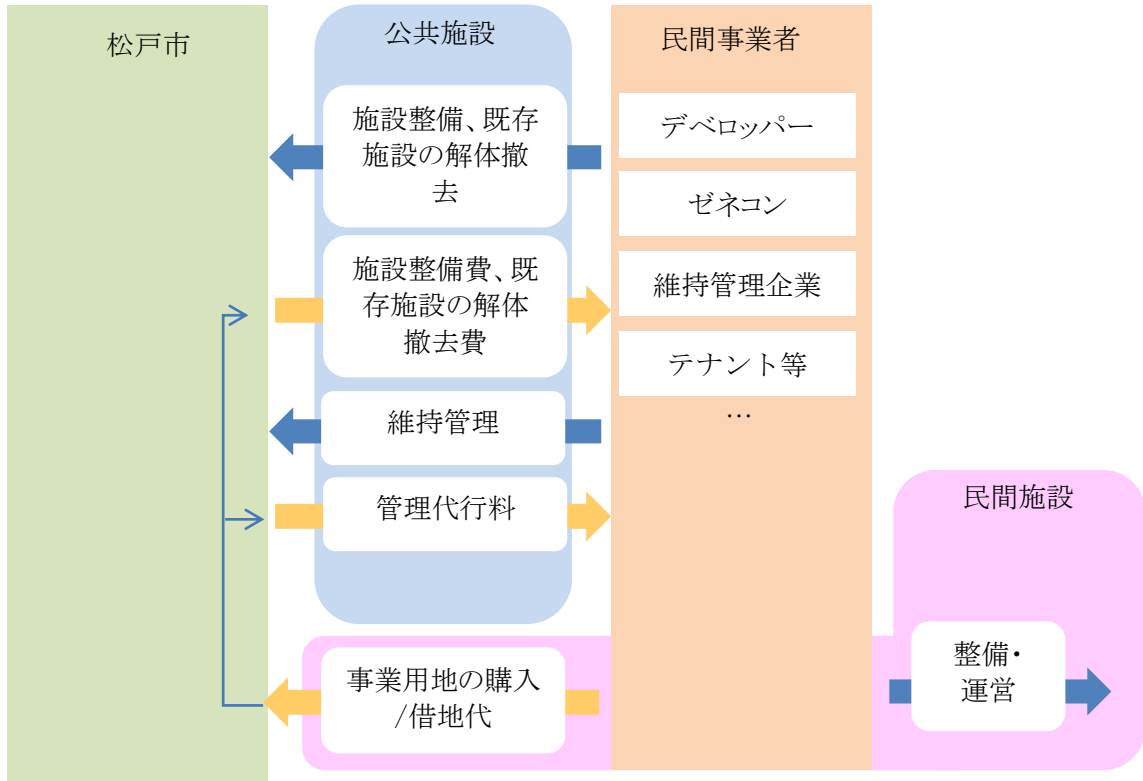
民間施設も、市が求める次の機能を取り入れたものとする。ただし、想定される施設は例示であり、これに限定するものではない。

図表 47 整備する民間施設の機能

機能	想定される施設
(7) 若い世代を呼び込む機能	子育てに優しい住宅、住民が交流を図れる共有スペース、保育施設、ベビー用品や日用品を売っている小規模商店、小児科などの医療施設等
(8) 新松戸に定住したくなる機能	住み替え時に選ばれるような戸建住居、高齢者になっても住みやすい住居等

本事業の事業スキームは以下の通り。

図表 48 新松戸地域学校跡地有効活用事業の仕組み



②公的不動産の位置づけ

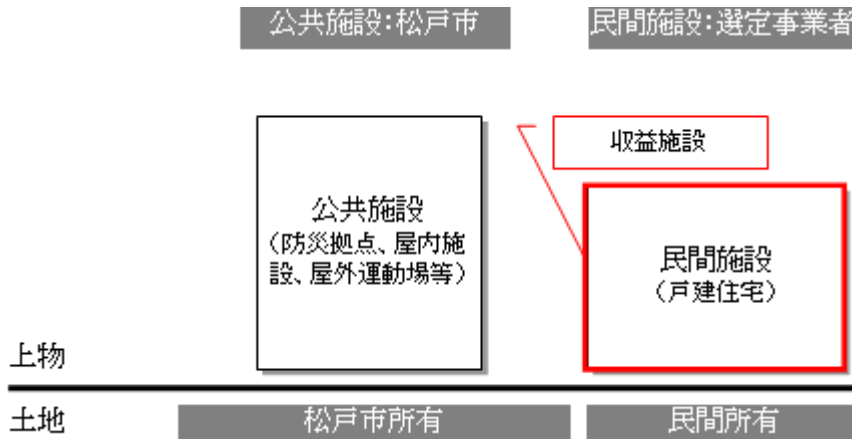
行政財産である土地を選定事業者売却もしくは定期借地する。売却もしくは定期借地した土地は、自主事業で民間施設を整備する。

図表 49 公的不動産活用の際の留意事項

項目	概要
事業実施上の制約	—
私権の制限	(民間施設部分の土地を定期借地とした場合) ・借り受けた土地は、転貸しないこと。 ・借り受けた土地は、借り受けた目的以外の目的に使用しないこと。
その他	■ 一体整備 2 つの事業用地を一体的に整備し、それぞれの事業用地において、必ず公共的施設を整備するものとする。 ■ 事業用地の最低単価 売却や定期借地権を設定する土地の単価は、市が定める最低単価を超えること。 ■ 売却等の面積 公共施設にかかる事業費は、選定事業者による土地の一部売却や定期借地

によって確保するが、その面積は事業費を確保する分だけとし、可能な限り最小限に留めるものとする。

図表 50 公的不動産ならびに民間施設の位置づけ



③業務分担

事業者は、非収益事業である屋内施設や防災施設等の公共施設の整備・維持管理、及び収益事業である戸建住宅の整備・販売を一体的に実施。維持管理・運營業務には指定管理者制度を導入している。

図表 51 官民の業務分担

分担		官	民
公共施設	設計	△ (募集要項で一定の条件を設定)	○
	建設		○
	維持管理		○
	運営		(指定管理者)
民間施設	計画	△ (募集要項で一定の条件を設定)	○
	設計		○
	建設		○
	維持管理		○
	運営		○

④リスク分担

特筆すべきリスク分担事項はない。

⑤公的補助金の活用

なし

(4) 事業実施の流れ

①実施スケジュール

ア) 選定スケジュール

平成 24 年 4 月に基本計画を公表、平成 25 年 2 月に事業者を選定、平成 25 年度及び平成 26 年度に公共施設の設計・工事を開始し、平成 27 年度に供用を開始する予定である。

図表 52 事業スケジュール

時期	概要
平成 24 年 4 月	基本計画の公表
平成 24 年 7 月	民間ヒアリング調査の実施
平成 24 年 9 月	実施方針の公表
平成 24 年 10 月	募集要項の公表
平成 25 年 1 月	事業提案書の提出
平成 25 年 2 月	事業者選定結果の公表
平成 25 年 3 月	基本協定の締結
平成 25 年度	設計、既存施設の解体撤去着手
平成 26 年度	既存施設の解体撤去、新しい公共施設の建設着工
平成 27 年度	公共施設の供用開始

イ) 事業期間

事業期間は約 6 年となる。

図表 53 事業期間

全期間	約 6 年(平成 25 年 3 月～平成 31 年度)※予定	
施設別	設計・建設	維持管理・運営
非収益施設	2 年	4 年
収益施設	-	-

②事業者選定方法・評価基準

ア) 事業者選定方法

公募型プロポーザル方式

イ) 評価基準

加算方式にて実施。

図表 54 提案審査評価事項一覧

提案審査の評価事項		配点	
①事業計画に関する提案		85	
事業について	事業コンセプト	5	15
	事業スキームと事業実施体制	5	
	事業のリスク	5	
公共的施設の整備について	施設全体について	5	50
	導入機能について	30	
公共的施設の維持管理運営について	業務の実施体制	10	
	維持管理に関する費用	5	
民間施設について(施設の内容、各機能に対する考え方(PR)と具体的な導入方策)	若い世代を呼び込む機能	5	10
	新松戸に定住したくなる機能	5	
②周辺環境へ配慮する提案		5	
③事業用地周辺のまちづくりに資する自由提案		10	
合計		100	

ウ) 提案内容の特徴

選定された事業者の提案は、両事業用地において公共的施設と民間施設(戸建住宅)とを開発するバランスの良い提案であること、施設整備のみならずソフト面においても積極的であること、導入機能の提案内容が具体的であることなどが高く評価された。

図表 55 選定された事業者の提案の主な特徴

公共的施設に係る提案
<ul style="list-style-type: none"> ・ 地震だけでなく、洪水にも配慮した防災機能の整備 ・ 市民活動を支援するソフトプログラムの展開により施設の利用率を高める積極的な提案 ・ 誰もが使用でき、くつろげる空間を整備し、気軽に立ち寄れるカフェや利便性を高めるミニコンビニ等を設ける発展性のある提案 ・ 安全性に配慮しつつ子供の成長段階に応じた機能整備が細かく機能的に検討され、屋外との連携を考慮し、更なる可能性が期待できる提案 ・ 利用者や用途に配慮した学ぶ機能及びスポーツ機能の整備
民間施設に係る提案
<ul style="list-style-type: none"> ・ (若い世代を呼び込む機能に対して) 小学校跡地に戸建の子育て支援モデル住宅を提供し、市内外への波及を図るとともに、建物から植栽まで町並みを維持するための景観協定を締結し、市の景観条例適用第一号を目指すという発展性のある提案 ・ (新松戸に定住したくなる機能に対して) 中学校跡地に戸建住宅を提供し、耐震強度に配慮することや景観の美しさを共有する方策が計画され、既存地域も含めたワークショップやイベント等を通じて地域のコミュニティ形成を支援するといった意欲的な提案

エ) 事業実施体制

シダックス大新東ヒューマンサービス株式会社を代表企業とするコンソーシアムが優先交渉権者として決定され、SPC を設立した。

図表 56 事業実施体制の概要

民間主体 (○：代表企業)	PPP 新松戸株式会社 (SPC)
	○シダックス大新東ヒューマンサービス株式会社、パシフィックコンサルタンツ株式会社、新日本建設株式会社、株式会社中央住宅、株式会社東海テック

(5) 事業の成果

主な事業の成果として、第一に、選定事業者への事業用地の売却収入を、本事業における既存施設の解体撤去・施設整備・維持管理費用に充当した点がある。

第二に、市は求める機能及び必要最小限の条件を示し、民間事業者の創意工夫を發揮する余地を広げ、自由な提案を求めた点がある。

【参考】

■問合せ先

千葉県松戸市財務部財産活用課

■参考文献

<松戸市>

・新松戸地域学校跡地有効活用事業 公表資料一式

<http://www.city.matsudo.chiba.jp/shisei/siyuzaisan/shiyuzaisankatsuyo/index.html>

DB

事例 06：芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業（東京都）

老朽化した公共施設の整備に伴い、その上部空間を有効活用して、合築の手法による民間施設の整備・維持管理運営を実施

【事業のポイント】

- ・ 都心の数少ない公有地を、公共施設の上部空間を有効活用するという形で民間開発用に提供した。
- ・ 上部ビル敷地部分に借地権を設定し、地代収入を得ることで財政負担を軽減した。

【基本データ】

項目		概要
敷地面積		借地権設定範囲:11,129.69 m ² 上記以外に下水道施設の維持管理に支障のない状態での使用可能範囲:709.14 m ²
事業実施手法	公共施設整備	直営事業
	民間活用用地	普通借地
整備施設	公共	雨天時貯留施設 76,000 m ³
	民間	上部ビル(延床面積 205,785.83 m ² 。雨天時貯留施設を含む。)
事業規模	公共	雨天時貯留施設工事費:77 億円
	民間	■借地権設定対価額 864 億円 ■保証金、賃料、開発費は非公表

(1) 事業実施の経緯

東京都は、平成 18 年 9 月に策定した「品川周辺地域都市・居住環境整備基本計画」の中で、芝浦水再生センターを含む地区を「環境モデル都市」の中核を担う拠点に位置付け、下水道施設の更新に伴って空間利用を図る方針を示した。

そこで、老朽化した下水道施設の再整備と合わせて、その上部を合築する手法を活用して民間収益施設を整備することとした。

(2) 施設整備概要**①公共施設**

選定事業者は、雨天時貯留施設の整備、及び新第二沈殿池上部部分の緑化空間の整備・維持管理を行う。

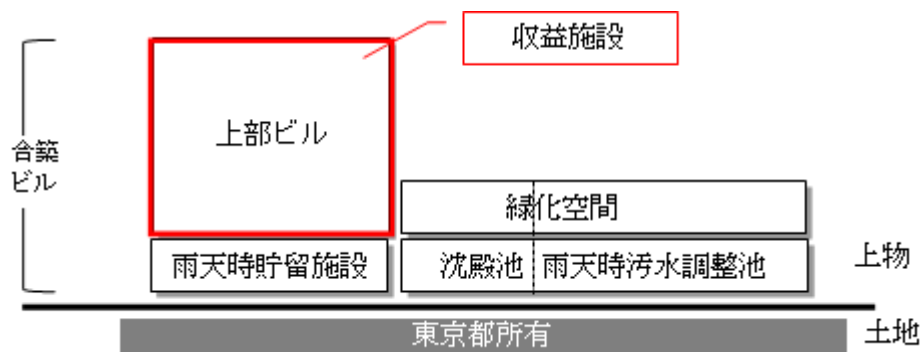
また、東京都は、新第二沈殿池及び雨天時汚水調整池の人工地盤本体の設計・整備、雨天

時汚水調整池の上部部分の緑化空間の整備を行う。

②民間施設

雨天時貯留施設の上部に、合築の手法により業務・商業系ビルを整備する。

図表 57 土地・上物構成イメージ図



図表 58 上部ビルのイメージ図



出典)東京都ホームページ

(3) 官民連携の仕組み

①事業手法

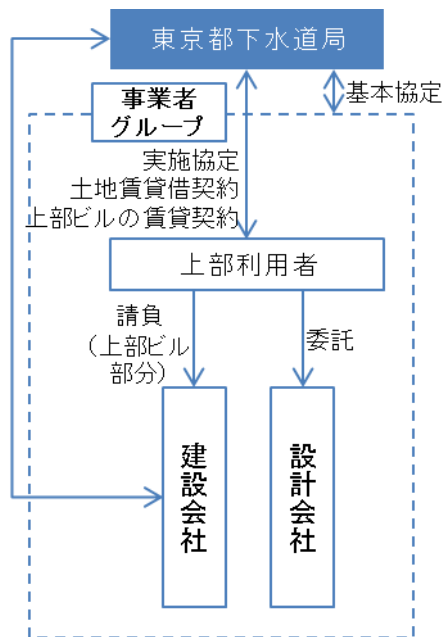
民間事業者により、公共施設である雨天時貯留施設整備と、その上部空間に合築の手法を活用して業務・商業系ビルを整備・運営する。

雨天時貯留施設整備費は東京都が負担し、合築による上部ビルの整備・運営は民間事業者の負担にて実施する。

東京都は、借地権設定及び容積の使用を認める対価として、上部ビルの一部の区分所有権を取得し、これを上部利用者に一括賃貸(マスターリース)する。

民間事業者は、地代、及び東京都が所有する上部ビルの一部に対する賃貸借料を、東京都に支払う。

図表 59 芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業の仕組み



出典)芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業 募集要項

②公的不動産の位置づけ

土地及び公共施設は行政財産。上部ビルは、東京都が一部を区分所有する。

図表 60 公的不動産活用に際しての留意事項

項目	概要
根拠法	地方自治法 238 条の四(行政財産の管理及び処分)、地方公営企業法施行令第 26 条の五(地方公営企業の用に供する行政財産である土地の貸付け)
事業実施上の制約	特になし
私権の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上部利用者は、東京都の書面による承諾を得た場合に限り、第三者に借地権又は借地権付建物を譲渡することができる。ただし、譲渡に際しては、東京都との間で締結した各協定・契約等について、上部利用者の責任において、譲受人に対し東京都との間で新たに同内容の協定・契約等を締結させることを条件とする。 ・ 開発期間中(土地賃貸借契約締結時から合築ビル竣工時まで)における譲渡は禁止とするが、例外として上部利用者が設立に関わった「TMK、SPC」への譲渡については、上部利用者が、上部ビルの運営に継続的に関与することを条件として、合築ビル工事着手時以降原則これを承諾するものとする。

③業務分担

公共施設である雨天時貯留施設の上部に、民間事業者が業務・商業系ビルを建設する。東京都は、雨天時貯留施設の維持管理を行い、民間事業者は雨天時貯留施設及び上部ビルの設計・整備、上部ビルの維持管理・運営を行う。

また、東京都は、雨天時貯留施設整備費用のみ負担する。

図表 61 官民の業務分担

分担		官	民
公共施設	設計		○
	建設		○
	維持管理	○	
	運営	○	
民間施設	計画		○
	設計		○
	建設		○
	維持管理		○
	運営		○

④リスク分担

まちづくりに関する社会貢献としての周辺環境整備(開発負担金等)は民間事業者のリスクとなっている。

⑤公的補助金の活用

雨天時貯留施設の整備費に対して、国費を利用した。

(4) 事業実施の流れ

①実施スケジュール

ア) 選定スケジュール

平成 20 年 7 月に入札公告、平成 21 年 3 月に基本協定締結、平成 24 年 2 月に着工した。
平成 26 年 3 月現在、雨天時貯留施設及び上部ビルを建設中である。

図表 62 事業スケジュール

時期	概要
平成 20 年 7 月	入札公告
平成 21 年 3 月	落札者の決定
平成 21 年 3 月	基本協定締結
平成 24 年 2 月	雨天時貯留施設及び上部ビル着工
平成 27 年 2 月(予定)	雨天時貯留施設及び上部ビル竣工

イ) 事業期間

普通借地権の期間は、上部ビル竣工後 30 年間となっている。

図表 63 事業期間

全期間	約 33 年	
施設別	設計・建設	維持管理・運営
非収益施設	3 年	—
収益施設	同上	30 年(更新あり)

②事業者選定方法・評価基準

ア) 事業者選定方法

総合評価一般競争入札方式

イ) 評価基準

加算方式にて実施。

図表 64 加点点評価項目

大項目	小項目	評価項目	評価点
計画・企画 提案等	建築計画・ 企画等	基本方針	25
		運営計画	
		まちづくりへの貢献	
		建築計画	
		下水道施設の維持管理などに関する配慮	
	環境に対す る配慮	建築物の熱負荷の低減、設備の省エネルギーなど	15
		エコマテリアル・長寿命化	
		下水再生水の活用	
		下水熱エネルギーの活用	
		緑化	
		ヒートアイランド現象の緩和	
	施工計画・ 工期算定等	下水道施設・高層ビルの施工計画、工期算定、仕 様遵守など	5
		維持管理	建築物完成後の維持管理・修繕計画
合計			50
借地権設定対価額			40
雨天時貯留施設工事費			10
合計			100

ウ) 提案内容の特徴

選定された事業者は、具体的なマーケット分析に基づく施設の提案や上部ビル運営に関する役割・体制の明確化、下水道施設に対する安全性の配慮、上部ビルと雨天時貯留施設の管理区分の明確化、建築物のエネルギー負荷の低減、ヒートアイランド現象を緩和する先進的な技術の導入、CO2 排出量削減マネジメント及びカーボンオフセット、環境に対する配慮等が評価された。

エ) 事業実施体制

NTT 都市開発株式会社を代表企業とするコンソーシアムが落札した。

図表 65 事業実施体制の概要

民間主体 (○：代表企業)	○NTT 都市開発株式会社、大成建設株式会社 ヒューリック株式会 社 東京都市開発株式会社 株式会社 NTT ファシリティーズ 日本 水工設計株式会社
------------------	---

(5) 事業の成果

事業の成果として、老朽化した下水道施設の再構築、及びそれに伴って環境モデル都市の

形成によるまちづくりを実現した点が挙げられる。

平成 18 年に策定した「品川周辺地域都市・居住環境整備基本計画」に基づき、世界最高水準の環境モデル都市を整備し、環境モデル都市のランドマーク性を創出し、まちづくり及び地球環境の向上に貢献している。

(6) 備考

借地対象面積の容積だけでなく、東京都が設定する周囲の容積使用可能範囲の容積を合わせて活用することにより、18 万㎡までの容積を利用して上部ビルを建築することが可能。

【参考】

■問合せ先

東京都 下水道局

■参考文献

<東京都 下水道局>

・公募資料

<http://www.gesui.metro.tokyo.jp/oshi/inf0376.htm>

http://www.gesui.metro.tokyo.jp/oshi/inf0376_1.htm

<http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2009/03/20j32200.htm>

<NTT 都市開発株式会社>

・公表資料

<http://www.nttud.co.jp/special01/shibaura/facilities.html>

3 包括委託

包括委託	事例 07 : アメリカ山公園整備及び管理運営事業（横浜市）
	立体都市公園制度を活用し、駅舎上部と公有地を都市公園として、一体的に整備

【事業のポイント】

<ul style="list-style-type: none"> ・ 高低差のある公有地と駅舎上部を一体的に都市公園として整備し、駅舎増築部分を便益施設等として活用した。 ・ 管理運営事業者が便益施設部分の公園使用料の範囲内で園地や共用部についても維持管理を担うことで、公園の維持管理に係る横浜市の財政負担軽減につなげた。

【基本データ】

項目		概要
実施主体		横浜市
敷地面積		5,519 m ² (園地部分 4,629.3 m ² 、駅舎敷地部分 890.3 m ²)
事業実施手法	公共施設整備	直営事業(立体都市公園制度)
	民間活用地	管理許可制度
整備施設	公共	都市公園(公園面積 5,519 m ² 、駅舎増改築施設 延床面積 3,458.4 m ²) ※延床面積のうち、約 353 m ² は横浜高速鉄道部分
	民間	駅舎増改築施設のうち、貸室部分(延床面積 1,703.6 m ²)
事業規模	公共	総事業費:約 29 億円(用地費 5 億円、施設整備 24 億円)
	民間	<ul style="list-style-type: none"> ■ 貸室の内装・設備工事費は非公表(その他建築工事等は横浜市) ■ 公園使用料(月額) 451 万 5,600 円(2,650 円/月・m²×1,704 m²) ※公募時点 ※実際の支払いは公園使用料から維持管理経費相当額を減免した額となる。 ■ 保証金:使用料 6 ヵ月分

(1) 事業実施の背景・経緯

横浜市の「山手地区」と「元町地区」は急な坂や階段で結ばれており、周辺住民や来街者等からバリアフリー化が強く求められていた。一方で、国有地である通称アメリカ山はかねてより緑の保全を中心とした利用が検討されていた。そこで、アメリカ山及び隣接するみなとみらい線「元町・中華街駅」駅舎の上空部分を立体都市公園として整備し、都市部の貴重な緑の保全を図るとともに、円滑な歩行者動線を確保することとなった。また、増築した床については、地域の魅力

向上や駅前拠点として相応しい施設を整備し、民間事業者の経験豊富なノウハウを導入して施設の運営を行うこととした。

(2) 施設整備概要

①公共施設

都市公園「アメリカ山公園」を整備。

②民間施設

増築部分(貸室)について、民間事業者が市から管理許可を受けて管理運営している。平成26年3月現在、下記のテナントが入居している。

図表 66 民間施設概要

項目	概要
小さな結婚式横浜店	4階。都市公園法上の便益施設。
ラヴィ・ファクトリー横浜	4階。都市公園法上の便益施設。
アメリカ山徳育こども園	3階。都市公園法上の体験学習施設。
アメリカ山ガーデンアカデミー	3階。都市公園法上の体験学習施設。
ハロー貸会議室 元町・中華街	3階。都市公園法上の集会施設。

図表 67 アメリカ山公園の様子



出典) 横浜市環境創造局ホームページ

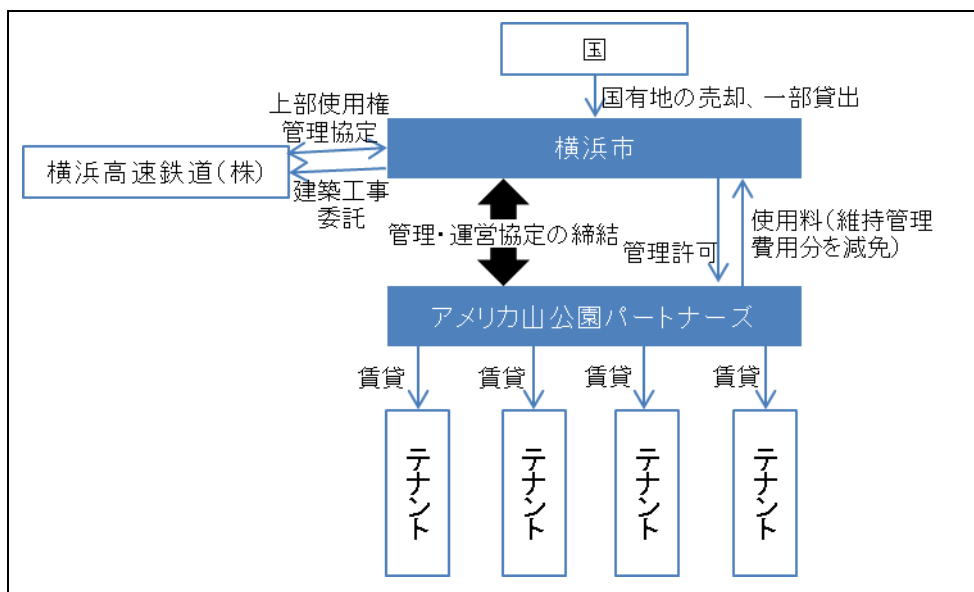
(3) 官民連携の仕組み

①事業手法

アメリカ山公園の整備は横浜市が実施し、園地、共用部、貸室のそれぞれについて、管理運

営事業者が市から管理許可を受け、施設の維持管理、テナントの募集・連絡調整等を実施している。管理運営事業者は市に貸室部分の使用料について、維持管理経費相当額(建築物保守管理費・建物設備保守管理費・巡回警備費及び園地の日常管理費等に相当する費用)を減免して支払っている。

図表 68 アメリカ山公園整備及び管理運営事業の仕組み



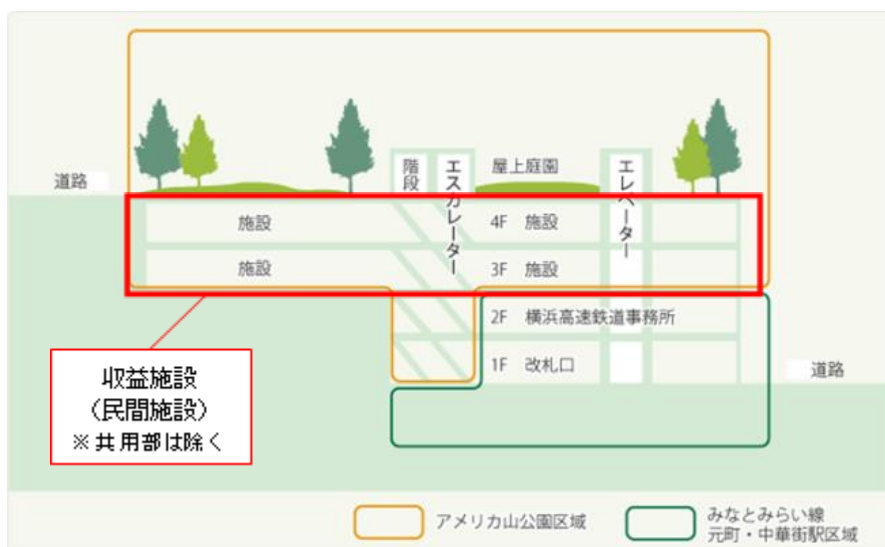
②公的不動産の位置づけ

土地(一部国有地)、施設ともに市の財産であり、都市公園法に基づく管理許可により、民間事業者に管理運営を任せている。

図表 69 公的不動産活用に際しての留意事項

項目	概要
根拠法	都市公園法第5条(公園管理者以外の者の公園施設の設置等)
事業実施上の制約	<ul style="list-style-type: none"> 便益施設の業態については、「元町地区地区計画」を踏まえ、認められない用途を募集要項にて提示。 テナントは市と協議の上で選定。
私権の制限	管理許可の権利(便益施設を運営する包括的な権利)を他人に譲渡すること、転貸すること、担保に供すること又は使用させることは禁止。

図表 70 公的不動産ならびに民間施設の位置づけ



出典) アメリカ山公園ホームページ

③業務分担

民間事業者の業務範囲は、貸室の内装・設備工事の実施、便益施設の管理運営、園地及び共用部の維持管理である。

図表 71 官民の業務分担

	分担	官	民
公共施設	設計	○	
	建設	○	
	維持管理	△ (一部市が実施)	○
	運営		○
民間施設	計画	○	
	設計	○	
	建設	○	△ (内装・設備工事)
	維持管理		○
	運営		○

④リスク分担

- ・ 社会経済情勢の著しい変化など、使用料の改定の必要が生じた場合には、事前に管理運営事業者と市で協議を行う。
- ・ 管理経費相当額の減免額についても、必要が生じた場合は事前に管理運営事業者と市で協議を行うことができる。

- ・ 修繕費については、貸室部分はすべて管理運営事業者、園地はすべて市、共用部は 100 万円未満を管理運営事業者、100 万円以上を市が負担する。

⑤公的補助金の活用

国庫補助金(都市公園等統合補助事業)

(4) 事業実施の流れ

①実施スケジュール

ア) 選定スケジュール

図表 72 事業スケジュール

時期	概要
平成 20 年 12 月	募集要項公表
平成 21 年 3 月	優先交渉権者の決定
平成 21 年 5 月	基本協定の締結
平成 21 年 8 月	アメリカ山公園完成

イ) 事業期間

図表 73 事業期間

全期間	10 年以内(協議により決定、更新も可)		
施設別	設計・建設	維持管理・運営	内装工事の期間中は「工事の施工承認」を行う
非収益施設	2 年間	10 年	
収益施設	2 年間 2 ヶ月 (園地・共用部開設後に内装・設備工事)	同上	

②事業者選定方法・評価基準

ア) 事業者選定方法

公募型プロポーザル方式

イ) 評価基準

- ・ 一次審査(書類審査)と二次審査(ヒアリング審査)の二段階審査
- ・ 収支計画に対する配点は書類審査で 15 点/100 点、ヒアリング審査で 10 点/50 点。

ウ) 事業実施体制

図表 74 事業実施体制の概要

民間主体 (○：代表企業)	アメリカ山公園パートナーズ ○西武造園株式会社、横浜緑地株式会社
------------------	-------------------------------------

(5) 事業の成果

元町地区と山手地区を結ぶ安全で快適な動線を確認することができた。観光ルートとして、また地域に不足していた、住民が気軽に楽しめる公園として活用されている。

管理運営事業者が便益施設部分の公園使用料の範囲内で園地や共用部についても維持管理を担うことで、公園の維持管理に係る横浜市の財政負担軽減につなげた。

(6) 備考

管理運営事業は平成 19 年度に一度事業者の募集を行い、平成 20 年 4 月に優先交渉権者を決定したが、同年 8 月に辞退。応募は 1 団体のみだったため、再公募となった。

【参考】

■問合せ先

(公園整備)横浜市 環境創造局 公園緑地部 公園緑地整備課

(管理運営事業)横浜市 環境創造局 公園緑地部 公園緑地管理課

■参考文献

<横浜市環境創造局>

・公園の紹介

<http://www.city.yokohama.lg.jp/kankyo/park/make/americayama.html>

・管理運営事業者募集

<http://www.city.yokohama.lg.jp/kankyo/park/koubo/ameyama/>

<西武造園株式会社>

http://www.seibu-la.co.jp/mt_america/

<一般社団法人日本公園緑地協会>

・アメリカ山公園

<http://parkintro.posa.or.jp/amerikayama>

<公益社団法人全国市街地再開発協会>

・「立体都市公園制度を活用した(仮称)アメリカ山公園整備事業」(平成 19 年)

<http://www.uraja.or.jp/town/system/2007/doc/rittaitoshi2007.1.pdf>

4 民設公営

民設公営	事例 08：南青山一丁目団地建替プロジェクト（東京都）
	都営住宅の建替えを機に、土地の高度利用を図り、公益施設（保育園・図書館）、高齢者グループホーム、民間施設から構成される多様な都市機能をもつ複合施設を整備

【事業のポイント】

<ul style="list-style-type: none"> ・ 都心のポテンシャルの高い立地を活かし、都有地を高度利用することで、公共施設と民間収益施設を一体的に整備した。 ・ 総合設計制度の活用により、容積率の緩和を図った。 ・ 民間都市再生事業の認定を受け、都市再生ファンドから金融支援を得ることができた。

【基本データ】

項目		概要
実施主体		東京都
敷地面積		約 6,784 m ²
事業実施手法	公共施設整備	民間整備＋買取
	民間活用用地	定期借地権による貸付
整備施設	全体	延床面積 約 71,980 m ² (N棟:59,701.72 m ² 、S棟:12,278.66 m ²)
	公共	都営住宅(延床面積 約 8,744 m ²) 港区立図書館(延床面積 約 1,400 m ²) 港区立保育園(延床面積 約 1,100 m ² (+園庭 300 m ²))
	民間	賃貸集合住宅は非公表 国際医療福祉大学大学院(延床面積 約 2,961 m ²) 商業・業務施設(延床面積 約 760 m ²) グループホーム(延床面積 約 500 m ²)
事業規模	公共	公共施設の買取価格 約 26 億円(都営住宅:約 18 億円、公益施設:約 8 億円)
	民間	■土地賃料(年額) 約 5 億 2,000 万円 ■保証金:提案賃料の 30 か月分 ■開発費は非公表

(1) 事業実施の背景・経緯

老朽化が進む都営住宅の建替えの必要性が高まっていた。一方で、都心居住の推進、少子高齢化社会対策、都市活動層への支援の観点から、多様な都市機能の整備充実を図ることが

必要とされていた。

(2) 施設整備概要

46階建てのN棟と14階建てのS棟を整備(地下2階)した。施設全体は「青山一丁目スクエア」という名称となっている。

①公共施設

N棟に港区立図書館を、S棟に都営住宅(150戸)、港区立保育園(定員138名)を整備した。なお、保育園は従前の都営住宅に入居していた施設、図書館は近隣の都市計画公園内に立地していた施設を移転したものである。

②民間施設

N棟に民間賃貸住宅、国際医療福祉大学大学院、商業・業務施設を、S棟にグループホームを整備した。

図表 75 民間施設概要

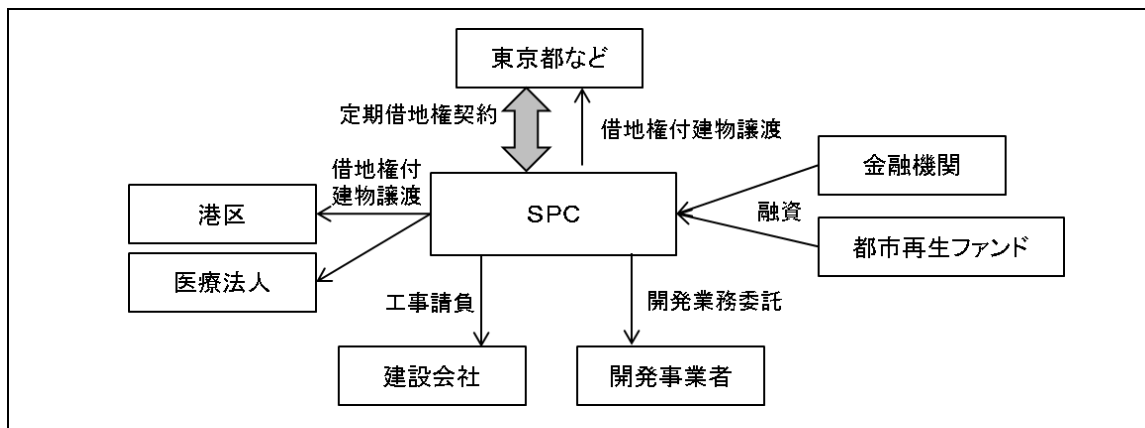
項目	概要
民間賃貸住宅	N棟(地上46階建)の6～46階、379戸 物件名:パークアクシス青山一丁目タワー
国際医療福祉大学大学院	N棟4、5階
商業・業務施設	N棟1、2階
グループホーム	S棟2階 医療法人財団順和会が運営。定員18名

(3) 官民連携の仕組み

①事業手法

都営住宅の用地を選定事業者が定期借地権契約で借り受け、高度利用した。選定事業者は都営住宅、図書館等を整備し、都及び区に床を譲渡するとともに、残りの床で賃貸住宅や商業施設等を運営している(グループホームの床は医療法人財団順和会に譲渡)。

図表 76 南青山一丁目団地建替プロジェクトの仕組み



出典)国土交通省資料より作成

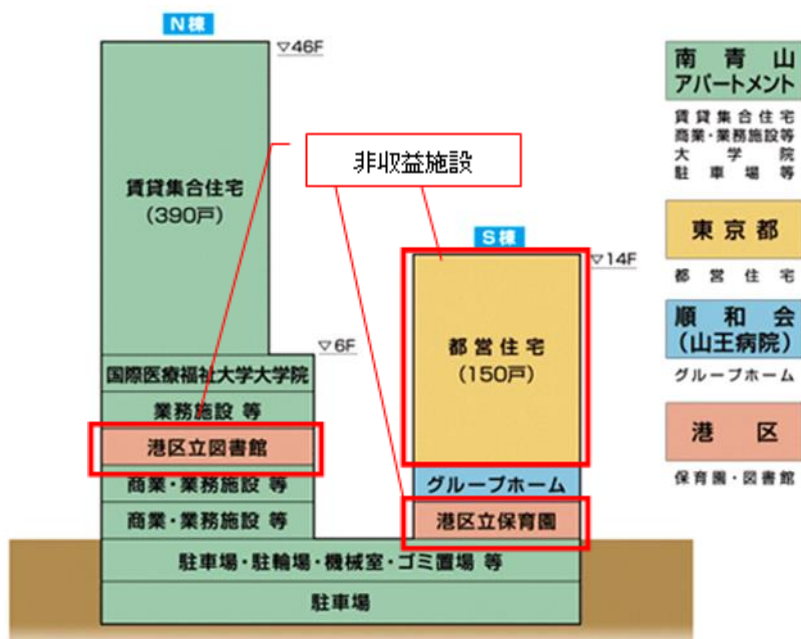
②公的不動産の位置づけ

普通財産である土地を民間事業者に貸付けている。SPC は事業期間中、都に毎年土地賃料を支払う。

図表 77 公的不動産活用の際の留意事項

項目	概要
根拠法	地方自治法第 238 条の五(普通財産の管理及び処分)、借地借家法第 22 条(定期借地権)
事業実施上の制約	高賃料物件数を抑制するため、青山地域の中高層賃貸住宅の平均的な家賃を設定した住戸を半数程度整備することを公募要件とした。
私権の制限	<ul style="list-style-type: none"> 定期借地権の転貸は不可。 事業運営開始から5年を経過したときは、都の承諾を得て、第三者に民間施設及び定期借地権を譲渡することができる。 SPC の株式は、事業開始後 5 年間譲渡できない。

図表 78 公的不動産ならびに民間施設の位置づけ



出典) 三井不動産(株)ニュースリリースより作成

図表 79 青山一丁目スクエアの外観



出典) 大成建設設計本部設計作品集

③業務分担

都営住宅、図書館、保育園は完成後にそれぞれ都、港区に売却された。ただし、共用部分の維持管理・修繕計画は都・港区・医療法人・SPC が管理組織を設立して実施している。

図表 80 官民の業務分担

分担		官	民
公共施設	設計	△ (協議・承諾)	○
	建設		○
	維持管理	○	△ (共用部分、都営住宅※)
	運営	○	
民間施設	計画		○
	設計		○
	建設		○
	維持管理		○
	運営		○

※引渡しから5年間は都営住宅の維持管理・修繕業務を事業者が受託

④リスク分担

公共施設の買取価格等は、都が示す買取上限価格以下の事業者が提案した価格となるが、提案日と買取日(完成後)が異なるため、提案価格を物価変動率で調整することとしている。都営住宅の維持管理・修繕業務(当初5年間)の費用についても同様である。

土地賃料は貸付開始後3年ごとに物価変動率、みなし公租公課をもとに改定する。また、土地価格の変動等や近隣の土地の地代・賃料を考慮し、賃料が不相当となったときは、都が賃料を改定できるとしている。

⑤公的補助金の活用

- ・ グループホーム整備費補助
- ・ 都市再生ファンドによるメザニン社債引き受け

(4) 事業実施の流れ

①実施スケジュール

ア)選定スケジュール

平成13年8月に実施方針を公表し、平成14年5月に事業予定者を決定した。施設は平成19年3月に竣工している。

図表 81 事業スケジュール

時期	概要
平成 13 年 8 月	実施方針の公表、国の都市再生プロジェクトに指定
平成 13 年 11 月	募集要項の公表
平成 14 年 5 月	事業予定者決定
平成 14 年 10 月	基本協定締結
平成 15 年 1 月	民間都市再生事業計画認定
平成 16 年 3 月	着工
平成 19 年 3 月	竣工
平成 19 年 4 月	事業運営開始

イ) 事業期間

収益施設の維持管理・運営期間は、施設開業後 70 年間となっている。

図表 82 事業期間

全期間	収益施設 73 年 4 か月 (70 年間 + 建物の建設・除却期間)		
施設別	設計・建設	維持管理・運営	※1 非収益施設は建設後、都及び港区に譲渡
非収益施設※1	3 年	—	
収益施設	同上	70 年	

② 事業者選定方法・評価基準

ア) 事業者選定方法

公募型プロポーザル方式

イ) 評価基準

一次審査(適格審査)、二次審査(定性的及び定量的(借地賃料や都営住宅買取価格を含む)事項に関する評価)の 2 段階。二次審査では定性評価が 60 点、定量評価が 40 点という配点であった。

ウ) 提案内容の特徴

立地にふさわしい施設計画及び賃料が評価された。

図表 83 選定された事業者の提案の主な特徴

要求水準の上乗せ等
<ul style="list-style-type: none"> ・ 青山にふさわしい敷地の高度利用を図りつつ、周辺環境に対する一定の配慮、金融機関との協議による無理のない計画等が評価された。 ・ 都市活動支援施設として、グループホームや保育園の運営と相乗効果が見込める国際医療福祉大学大学院を提案したこと、また同大学や商業テナント等と十分に事前協議をしていることが評価された。
収益事業に係る提案
<ul style="list-style-type: none"> ・ 高容積率により民間施設の高い事業性を確保し、最も高い土地の賃料総額を提案したことが高く評価された。

エ) 事業実施体制

三井不動産株式会社を代表企業とするコンソーシアムが落札し、三井不動産株式会社、大成建設株式会社、伊藤忠商事株式会社が出資する SPC (南青山アパートメント株式会社) を設立した。

図表 84 事業実施体制の概要

民間主体 (○：代表企業)	南青山アパートメント株式会社 (SPC)
	○三井不動産株式会社、大成建設株式会社、伊藤忠商事株式会社

(5) 事業の成果

都営住宅の建替えを機に、土地の高度利用を図り、公益施設(保育園・図書館)、高齢者グループホーム、民間施設から構成される多様な都市機能をもつ複合施設が整備されたことで、定住人口の増加や周辺地域の利便性向上等につながった。

また、事業者から支払われる土地賃料収入は、都の都営住宅整備に係る財政負担の軽減に寄与している。

(6) 備考

- ・ 民間都市再生事業の第1号に認定。
- ・ 総合設計制度の活用により、基準容積率を約460%から760%に緩和。

【参考】

■問合せ先

東京都 都市整備局 都営住宅経営部 住宅整備課

■参考文献

<東京都>

- ・事業者募集要項
- ・契約条件書
- ・提案審査講評

<事業者>

- ・三井不動産ニュースリリース(平成 16 年 2 月 23 日)
<http://www.mitsuifudosan.co.jp/home/news/2004/0223/>
- ・ERES 公開フォーラム 2013「公的不動産と PPP/PFI を活用したまちづくり
～都市の競争力強化とリノベーション～」資料(三井不動産)
<http://www.pp.u-tokyo.ac.jp/ERES/forum/2013-11-05/index.html>
- ・(株)佐藤総合計画
http://www.axscom.co.jp/service/pfi-consul/portfolio_01/index.php

<国土交通省>

- ・土地総合情報ライブラリー 定期借地権事例集
<http://tochi.mlit.go.jp/>
- ・雨水・再生水利用施設実態調査 事例集
[http://www.mlit.go.jp/tochimizushigen/mizsei/g_resources/_userdata/14_aoyamaichome.p
df](http://www.mlit.go.jp/tochimizushigen/mizsei/g_resources/_userdata/14_aoyamaichome.pdf)

民設公営

事例 09 : 東京都ステップアップ・プロジェクト（竹芝）（東京都）

複数の所有地を一体的に活用して、公共施設（新産業貿易センター）と民間複合施設の合築ビルを整備

【事業のポイント】

- ・ 老朽化した所有施設が集積してまちの魅力が低下していた地域において、施設の再編整備を契機として、所有地を活用した施設の整備を行うこと等により、東京の魅力を高めるまちづくりを推進
- ・ 複数の所有地を束ねることによって広い面積を確保し、民間開発用地として提供
- ・ 所有地に借地権を設定し、地代収入を得ることで財政負担を軽減

【基本データ】

項目		概要
敷地面積		約 1.5ha(東京都公文書館跡地:3,461 m ² 、東京都計量検定所跡地:6,166 m ² 、東京産業貿易会館跡地:5,990 m ²)
事業実施手法	公共施設整備手法	民間整備後、都が買取 ※維持管理・運営は未定
	民間活用用地	定期借地権による貸付
整備施設	公共	新産業貿易センター(計量検定所跡地、産業貿易センター跡地に整備される業務棟の一部)
	民間	業務棟(計量検定所跡地、産業貿易センター跡地):業務・商業・コンテンツ関連施設等 住宅棟(公文書館跡地):集合賃貸住宅、商業施設、保育所、サービスアパートメント等
事業規模	公共	新産業貿易センターの買取価格:非公表
	民間	提案賃料 公文書館跡地 3,792 円(月額)/m ² 計量検定所跡地 4,665 円(月額)/m ² 産業貿易センター跡地 4,383 円(月額)/m ² 保証金、開発費は非公表

(1) 事業実施の背景・経緯

東京都は、所有施設の移転・更新に合わせて、民間の資金力やノウハウを活用して複数所有地の有効活用を行い、まちづくりを進める「都市再生ステップアップ・プロジェクト」を進めている。本事業はこのプロジェクトの一つである。

竹芝地区は、日本の金融の中心である大手町・丸の内・有楽町地区や、交通の拠点である品

川や羽田国際空港から至近距離にあり、東京の国際競争力強化を目指す拠点として重要な位置にある。また、周辺には銀座・新橋から連なる汐留の商業・業務地区や居住地区、旧芝離宮恩賜庭園や浜離宮恩賜庭園等の文化財もある。

このような地区の特徴を背景に、竹芝地区では新たな開発の機運が高まりつつあった。しかし、老朽化した都有施設が集積していることが、まちの魅力を低下させる要因になっていた。

そこで、平成 22 年 12 月に東京都は竹芝地区まちづくりガイドラインを策定した(平成 24 年 7 月改訂)。これにより、老朽化した都有施設の再編・整備を契機に、「豊かな緑、海、文化を実感できる、活気ある業務・商業等の拠点を形成」というコンセプトのもと、都有地を有効活用し、地域の資源を活かしつつ、国際競争力強化に資するビジネス拠点の形成、防災対応力を備えたスマートシティの推進、魅力ある都市環境の創出を図ることで、東京の魅力を享受できるまちづくりを推進することとした。

(2) 施設整備概要

① 公共施設

民間事業者は、公共施設である新産業貿易センターと民間複合施設の合築ビルを、計量検定所跡地と産業貿易センター跡地に整備する。

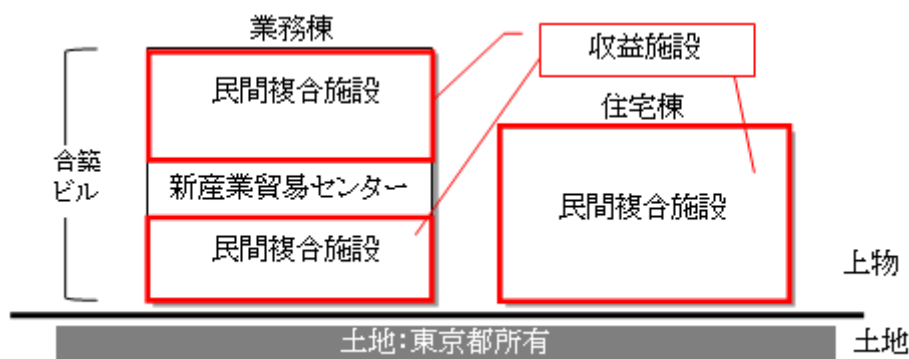
② 民間施設

民間事業者が設計・整備するビルのうち、民間複合施設が収益施設部分である。

民間複合施設は、計量検定所跡地、産業貿易センター跡地に整備する業務棟と、公文書館跡地に整備する住宅棟に分類される。

業務棟は、業務・商業・コンテンツ関連施設等からなる。住宅棟は、集合賃貸住宅、商業施設、保育所、サービスアパートメント等からなる。

図表 85 土地・上物構成イメージ図



図表 86 合築施設の完成予想図



出典)東京都ホームページ

(3) 官民連携の仕組み

①事業手法

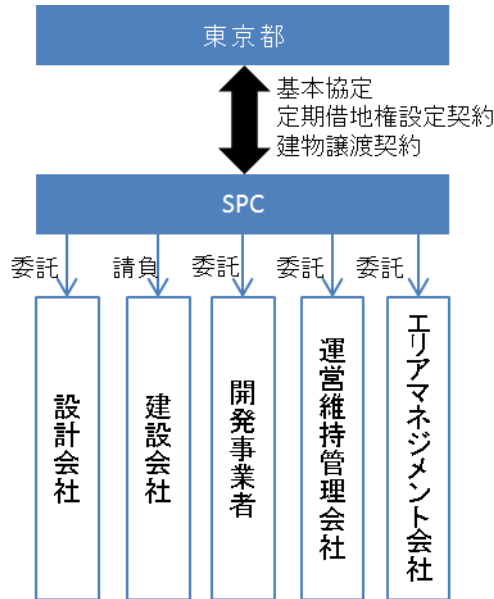
東京都は複数の所有地を一括して定期借地権を設定して、民間事業者に貸し付ける。民間事業者は、自らの負担により、そこに新産業貿易センターと民間複合施設の合築ビル等を整備(設計、建設)する。

合築ビルの一部として整備される新産業貿易センターは、都と民間事業者が協議をしながら設計及び買取額について合意する。その後、都と民間事業者は新産業貿易センターに係る建物(区分所有権)譲渡契約を締結し、民間事業者は施設を整備して、都が買い取る。

民間複合施設は、民間事業者が整備後、運営・維持管理を行う。

また、民間事業者は、本地区において新たなまちづくりの機運を醸成させるため、エリアマネジメント組織を設立・運営し、都、港区、地権者、事業者等と連携しながら、事業期間を通してエリアマネジメント業務を行う。

図表 87 都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）の仕組み



②公的不動産の位置づけ

普通財産である土地を民間事業者に貸し付けている。民間事業者は事業期間中、都に毎年土地賃料を支払う。

図表 88 公的不動産活用に際しての留意事項

項目	概要
根拠法	地方自治法 238 条の五(普通財産の管理及び処分)、借地借家法第 22 条(定期借地権)
事業実施上の制約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間複合施設内で、かつ、新産業貿易センター展示室から短時間で容易にアクセス可能な場所に、来館者の商談及び食事スペースとしての飲食店を配置し、新産業貿易センター開場時間中は、少なくともいずれかの店舗が営業していること。 ・ 複数棟の建物として構成することを許容するが、最大3棟までを限度とする。 ・ 住宅等を整備する場合、港区開発事業に係る定住促進指導要綱に記載のある住宅等の規模を上限とする。なお、住宅は、賃貸住宅のみとする。
私権の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都の承諾なく、事業者が活用所有地の賃借権を譲渡又は転貸してはならない。 ・ 都の承諾なく、事業者が活用所有地に民間複合施設及び新産業貿易センター以外に新たな建物を建築し又はこれらの増改築(再築を含む)を行ってはならない。

③業務分担

民間事業者は、自らの資金により、新産業貿易センター及び民間複合施設の合築ビルを整備する。新産業貿易センター部分については、民間事業者と都は協議により設計を行い、完成後、都が買い取る。維持管理・運営については、未定。

民間複合施設部分については、民間事業者が合築ビルを整備後、維持管理・運営を行う。

図表 89 官民の業務分担

	分担	官	民
公共施設	設計	民間事業者と協議	○
	建設	施設完成後、民間事業者より買取り	○
	維持管理	未定	
	運営	未定	
民間施設	計画		○
	設計		○
	建設		○
	維持管理		○
	運営		○

④リスク分担

施設の企画、設計、建設に係る近隣のリスク、不可抗力等による設計変更・工期延長・建設費用の増加等のリスクは民間事業者が負う。

⑤公的補助金の活用

特になし。

(4) 事業実施の流れ

①実施スケジュール

ア) 選定スケジュール

平成 24 年 7 月に募集要項等の公表、平成 25 年 5 月に事業予定者が決定した。平成 27 年度中に工事が着工する予定となっている。

図表 90 事業スケジュール

時期	概要
平成 22 年 12 月	事業実施方針の公表
平成 24 年 7 月	募集要項等の公表
平成 25 年 5 月	事業予定者の決定
平成 27 年度中(予定)	住宅棟着工

イ) 事業期間

施設運用期間の 70 年間に、建物の建設及び除去期間を加算した期間。

図表 91 事業期間

全期間	70 年 + 事業者が提案する建物の建設及び除却期間	
施設別	設計・建設	維持管理・運営
非収益施設	事業者提案による	—
収益施設	同上	—

② 事業者選定方法・評価基準

ア) 事業者選定方法

公募型プロポーザル方式

イ) 評価基準

加算方式にて実施。

図表 92 加点評価項目

大項目	小項目	評価項目	評価点
事業計画 の審査	まちづくり計 画・技術的な 評価	都有地開発のコンセプト評価	65 点
		施設全体に関する計画の評価	
		新産業貿易センターの評価	
		民間複合施設及び新産業貿易センターの評価	
	事業の運営・ 経営的な評価	施設の運営及び維持管理計画の評価	15 点
		事業の収支計画など財務的な評価	
貸付料の審査			10 点
総合的な評価			10 点
合計			100 点

ウ) 提案内容の特徴

選定事業者の提案については、主に以下の点が評価された。

- ・竹芝地区に強いアイデンティティを創ろうとする提案
- ・施設全体に賑わいを持たせ、用途の異なる施設を空間的に複合させており、施設相互の交流が進むことが期待される点
- ・浜松町～本施設～竹芝駅をデッキでつなぐ「竹芝ブリッジウェイ」により、本施設を含む地区全体の回遊性を向上
- ・新産業貿易センターと民間複合施設の一体性への配慮

- ・スマートシティ・環境負荷低減に関する提案
- ・情報通信業の産業拠点として整備するためのハード及びソフト両面の秀でた提案
- ・高い集客力が期待できる民間複合施設
- ・持続的なエリアマネジメント活動の提案
- ・きめ細かい修繕計画等の提案

エ) 事業実施体制

東急不動産株式会社を代表企業とするコンソーシアムが落札した。

図表 93 事業実施体制の概要

SPC 等民間主体 (○：代表企業)	Team 竹芝の大樹
	○東急不動産株式会社、鹿島建設株式会社、株式会社久米設計

(5) 事業の成果

都用地を活用して民間複合施設の整備を行うとともに、防災性の向上や低炭素化の推進等による良好な環境の維持と、まちの育成に係るエリアマネジメントの実施による地区の魅力の向上が可能となる。

また、都用地に借地権を設定し、地代収入を得ることで財政負担軽減にも寄与している。

(6) 備考

本事業は、既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制を適用除外とし、自由度の高い計画を定めることができる都市再生特別地区を適用することを想定している。

【参考】

■問合せ先

東京都都市整備局

■参考文献

<東京都 都市整備局>

・公表資料一式

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/toshi_saisei/saisei01.htm

民設公営

事例 10：オガールプラザ整備事業（岩手県紫波町）

第三セクターを事業主体とし、未利用町有地に定期借地権を設定した上で公共施設と民間施設の複合施設を整備

【事業のポイント】

- ・ 紫波町と地元事業者が出資する第三セクターが、官民複合施設オガールプラザを含め駅前整備事業を一体的に推進した。
- ・ オガールプラザは入居テナントがほぼ確定した段階で建設に着手することで、事業の確実性を担保した。

【基本データ】

項目		概要
実施主体		岩手県紫波町
敷地面積		約 5,640.02 m ² (民間活用用地 2,627 m ²)
事業実施手法	公共施設整備	民間整備＋買取
	民間活用用地	事業用定期借地権による貸付
整備施設	公共	地域交流センター(延床面積 約 1,120 m ²)、図書館(延床面積 約 1,574 m ²)、子育て支援センター(延床面積 約 500 m ²)
	民間	産直施設、医療施設等(延床面積 東棟 1,109 m ² ※、西棟 1,221 m ²) ※子育て支援センター含む
事業規模	公共	情報交流館の買取額:8億 1,026 万円
	民間	■工事費:10億 7,350 万円 ■土地賃料(年額) 348 万円

(1) 事業実施の背景・経緯

庁舎の老朽化(昭和 38 年築)に加え、町民からの図書館新設の要望があった(町には独立した図書館がなかった)。一方で、紫波中央駅前には未利用町有地 10.7ha があり、活用が求められていた。

紫波町では、この町有地を中心とした都市整備を図るため、町民や民間企業の意見をもとに、平成 21 年 3 月に紫波町公民連携基本計画を策定。この基本計画に基づき、平成 21 年度より紫波中央駅前都市整備事業(以下、「オガールプロジェクト」)を開始した。(仮称)紫波交流促進センター(以下、「オガールプラザ」)整備事業は、オガールプロジェクトの中核的な事業である。

(2) 施設整備概要

オガールプラザは連続する3棟(東棟、中央棟、西棟)からなる2階建ての複合施設である。中央棟が公共施設となっている。3棟は木造、2カ所の連結棟は鉄筋コンクリート造である。

①公共施設

- ・ 地域交流センター(市民交流ステージ、キッチンスタジオ、音楽スタジオ、アトリエスタジオ、大・中・小スタジオなど)
- ・ 図書館
- ・ 子育て応援センター「しわっせ」
※子育て応援センターは公共施設だが、町が整備相当額をオガールプラザ(株)に出資し、民間所有の床を借り受けている。(東棟2階)

②民間施設

- ・ 飲食店
- ・ 医療機関
- ・ 産直施設「紫波マルシェ」
- ・ 事務所・学習塾

図表 94 民間施設概要

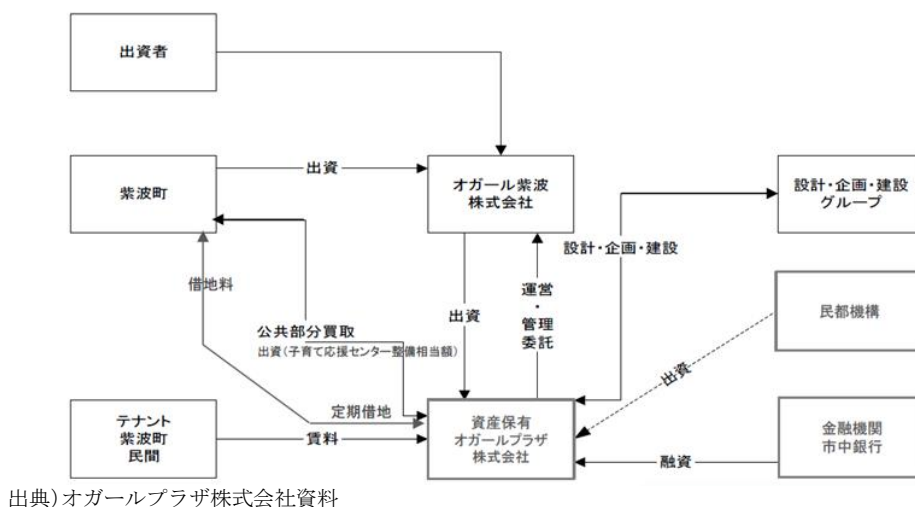
項目	概要
東棟	1階／飲食店・医療機関等
西棟	1階／産直・飲食店等、2階／事務所・学習塾

(3) 官民連携の仕組み

①事業手法

オガールプロジェクトは町の出資する第三セクターであるオガール紫波株式会社が町と一体的に推進している。オガールプラザ整備にあたっては、町やオガール紫波株式会社等が出資し、資産保有会社としてオガールプラザ株式会社を設立した。

図表 95 オガールプラザ整備事業の仕組み



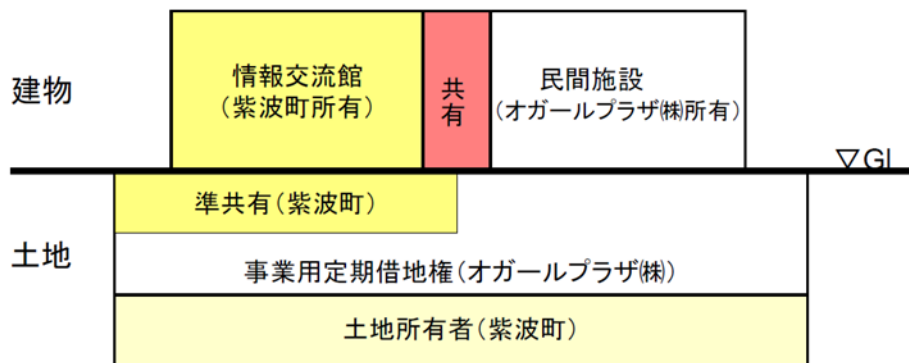
②公的不動産の位置づけ

町有地を第三セクターが事業用定期借地権により借り受け、施設を整備した。公共施設部分は完成後に町が床を取得しているため、区分所有となっている。

図表 96 公的不動産活用の際の留意事項

項目	概要
根拠法	地方自治法第 238 条の五 (普通財産の管理及び処分) 借地借家法第 23 条 (事業用定期借地権等)
事業実施上の制約	特になし
私権の制限	特になし

図表 97 公的不動産ならびに民間施設の位置づけ



出典) 紫波町資料

図表 98 オガールプラザの外観



出典)オガール紫波株式会社ホームページ

③業務分担

公共施設部分は町が床を買い取り、運営維持管理を行っている。共有部は専有面積割合で維持管理費を負担している。

図表 99 官民の業務分担

	分担	官	民
公共施設	設計		○
	建設		○
	維持管理	△	△※
	運営	△	△※
民間施設	計画	△	○
	設計		○
	建設		○
	維持管理		○
	運営		○

※町とオガールプラザ株式会社はオガールプラザ管理組合を設立し、一部維持管理、運営をオガール紫波株式会社に委託している。

④リスク分担

特筆すべきリスク分担はなし。

⑤公的補助金の活用

- ・ 社会資本整備交付金(旧まちづくり交付金) 2億7,863万8千円
- ・ その他、民間都市開発推進機構が出資(6,000万円)

(4) 事業実施の流れ

①実施スケジュール

ア) 選定スケジュール

第三セクターによる事業であり、開発主体の公募は行っていない。ただし、設計・施工事業者の公募は平成 22 年 5 月に実施している。施設は平成 23 年 9 月に着工、平成 24 年 6 月に竣工した。

図表 100 事業スケジュール

時期	概要
平成 19 年～	紫波町情報交流促進センター整備手法等検討
平成 21 年 6 月	オガール紫波(株)が設立
平成 21 年 10 月	事業者資格審査(RFQ)を開始、翌 11 月審査結果発表
平成 21 年 12 月	民間テナント公募開始(企業立地研究会を立ち上げ、開発計画をアナウンス)
平成 22 年 3 月	都市計画用途・地区計画の変更
平成 22 年 5 月	事業者選定コンペ(RFP)を開始
平成 22 年 9 月	施設整備目的会社「オガールプラザ(株)」設立
平成 23 年 6～7 月	テナント事業者と入居契約締結
平成 23 年 8 月	B 街区事業用定期借地権契約
平成 23 年 9 月	起工式
平成 23 年 12 月	公共部分の床買取契約締結
平成 24 年 2 月	都市再生特別措置法に基づく民間都市再生整備事業に認定
平成 24 年 6 月	オガールプラザオープン
平成 24 年 8 月	町営図書館開館

イ) 事業期間

町とオガールプラザ株式会社は 32 年間の事業用定期借地権契約を締結している。

②事業者選定方法・評価基準

事業の企画主体は SPC として設立された第三セクターであるオガールプラザ株式会社であり、公募による開発事業者の選定は実施していない。ただし、設計・施工段階では RFQ・RFP 方式による選定コンペを実施している。

(5) 事業の成果

- ・ 地元企業が開発を担い、施設で地元の住民が働くことで、雇用を創出し、資金の地産地消を実現した。
- ・ 民間事業として産直施設などを導入し、地元農業の活性化につなげた。

- ・ オガールプラザを含め、駅前地域を一体的に開発することで、不動産価値の上昇につなげた。

(6) 備考

オガールプロジェクトは、紫波町が 39%を出資する第三セクターであるオガール紫波(株)が中心となって推進している(「オガールプロジェクトの企画立案に関する包括協定」を締結)。

【参考】

■問合せ先

岩手県紫波町 経営支援部 企画課 公民連携室

■参考文献

<紫波町>

- ・「紫波町における PPP の取組み」(平成 24 年度国際文化系研修資料)

http://www.jiam.jp/case/upfile/0010_1.pdf

- ・平成 24 年紫波町議会報告会 行政に関する質問

<http://www.shiwa-gikai.jp/uploads/photos/706.pdf>

<オガールプロジェクト>

<http://ogal-info.com/index.php/project/dream/home>

<国土交通省>

- ・民間都市再生整備事業計画の内容の公表

<http://www.mlit.go.jp/common/000190561.pdf>

<その他>

- ・東北銀行:ニュースリリース「紫波町における公民連携(PPP)事業への取り組みについて」

http://www.tohoku-bank.co.jp/news/topics/pdf/120612_ppp.pdf

- ・(一財)全日本建設技術協会 研修資料

http://www.zenken.com/kensyuu/kousyuukai/H25/595/595_okazaki.pdf

- ・ダイヤモンドオンライン「岩手県紫波町・オガールプロジェクト Uターン青年と経営者町長が塩漬けの町有地再生に挑む」

<http://diamond.jp/articles/-/20820?page=5>

- ・盛岡タイムス Web News(平成 24 年 6 月 19 日)

<http://www.morioka-times.com/news/2012/1206/19/12061901.htm>

民設公営

事例 11：保土ヶ谷区権太坂三丁目用地活用事業（横浜市）

市有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等を整備するとともに、商業施設を導入して賑わいを創出

【事業のポイント】

- ・ 公共施設、民間施設それぞれの特性に合わせた定期借地権を設定し、民間事業者の参入を促進した。
- ・ 公的な住宅とともに商業施設等を整備することで、周辺地域の利便性向上、地域活性化に寄与した。

【基本データ】

項目		概要
実施主体		横浜市
敷地面積		約 11,700 m ² (うち民間商業施設用敷地 6,870 m ²)
事業実施手法	公共施設整備	民間整備＋借り上げ
	民間活用用地	定期借地権による貸付
整備施設	公共	市営住宅、高齢者向け優良賃貸住宅(合計で延床面積 6,370 m ² (提案時点)) コミュニティハウス(上記のうち 346 m ²)
	民間	商業施設等(延床面積 8,908 m ² (提案時点))
事業規模	公共	借り上げの為、整備費用の公共負担はない ■賃借料(市営住宅):3DK・60 m ² の場合、月額1,460 円/m ² (募集要項で示された参考価格) ■賃借料(コミュニティハウス):月額 1,000 円/m ²
	民間	約 50 億円(総事業に対する投資額見込み) ■権利金:土地賃料の 9 か月分 ■保証金:土地賃料の 6 か月分 ■土地賃料(月額):公的住宅:230 円/m ² 、商業施設:480 円/m ² (募集要項で示された参考価格)

(1) 事業実施の背景・経緯

事業対象地は市営住宅を整備するために市が保有している更地であったが、社会経済状況の影響等により、事業は停滞していた。そこで、市有地に定期借地権を設定することで民間活力を導入し、必要な公共施設を整備するとともに、周辺地域の利便性向上、地域経済の活性化を

目指すこととなった。

(2) 施設整備概要

①公共施設

市営住宅(49戸)、高齢者向け優良賃貸住宅(48戸)、コミュニティハウス(市民が利用する集会室等)を整備した。地上7階建てで2棟構成となっている。市営住宅、コミュニティハウスについては市が事業者から20年間借り上げ、高齢者向け優良賃貸住宅については市が事業者に対し20年間家賃減額補助を行う。

②民間施設

自由提案施設として、商業施設等の複合施設を整備した。また、住宅棟の一部にも医院、クリーニング店が入居している。

図表 101 民間施設概要

項目	概要
商業施設	地上2階建て、延床面積8,908㎡。 スーパーマーケットを核とし、家電量販店、ドラッグストア等が入居する。

図表 102 施設のイメージ図

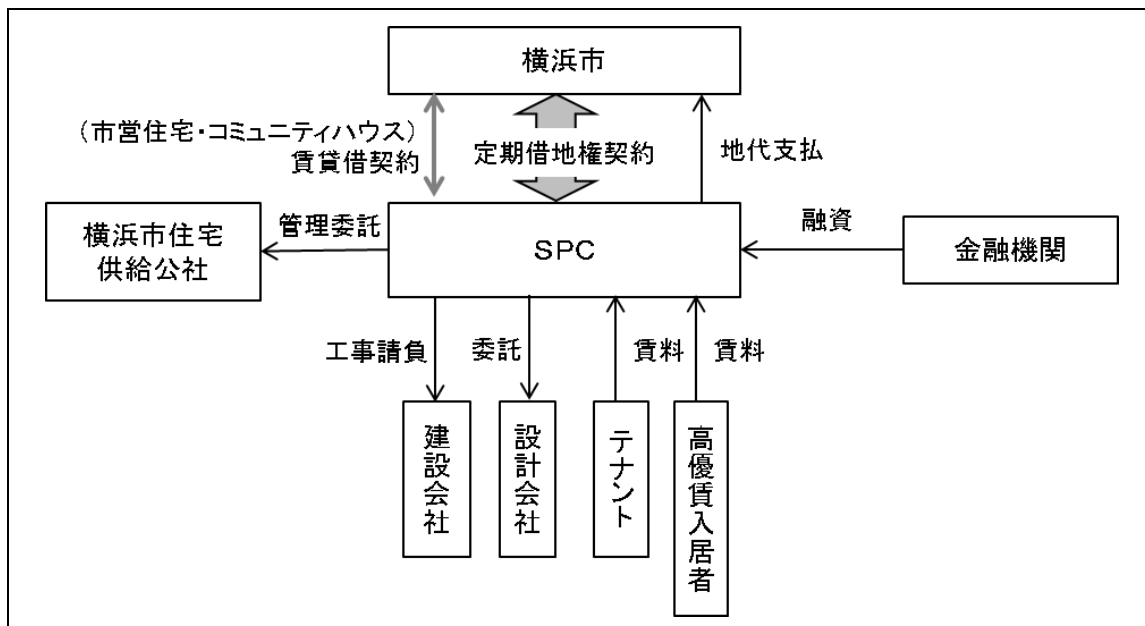


出典) 日立キャピタル株式会社ホームページ

(3) 官民連携の仕組み

①事業手法

図表 103 保土ヶ谷区権太坂三丁目用地活用事業の仕組み



出典)募集要項等より作成

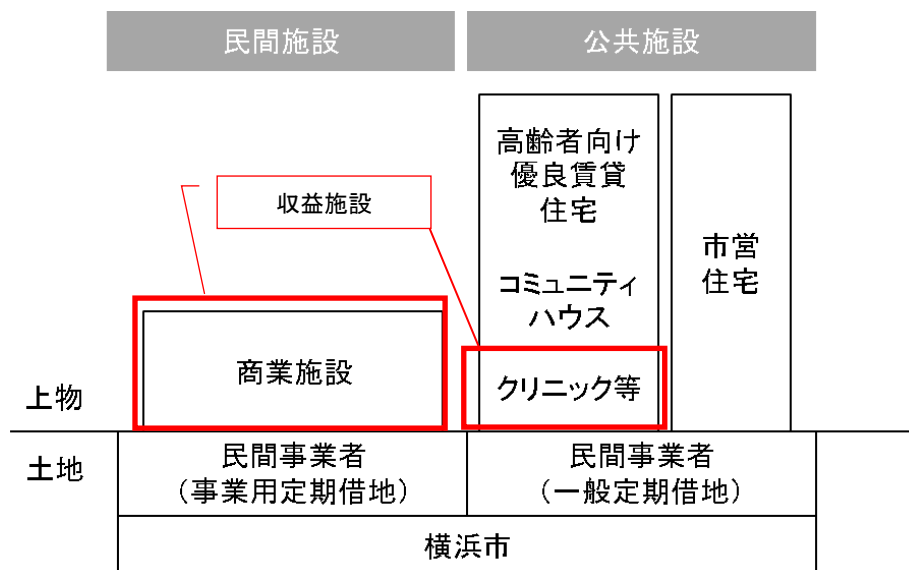
②公的不動産の位置づけ

必須施設(市営住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、コミュニティハウス)の事業用地は 50 年の一般定期借地権を設定している。自由提案施設の事業用地は 20 年の事業用定期借地権を設定している。

図表 104 公的不動産活用に際しての留意事項

項目	概要
根拠法	地方自治法第 238 条の五(普通財産の管理及び処分)、借地借家法第 22 条(定期借地権)及び第 23 条(事業用定期借地権)
事業実施上の制約	・ 高齢者向け優良賃貸住宅の家賃は市と協議の上、決定する。
私権の制限	・ 定期借地権付分譲住宅は整備不可。 ・ 自由提案施設については、5 年間は当初提案した施設の用途変更は認めない。(やむを得ない場合を除く)

図表 105 公的不動産ならびに民間施設の位置づけ



出典)募集要綱等より作成

③業務分担

市営住宅は市、高齢者向け優良賃貸住宅は横浜市住宅供給公社が管理業務(入居者の募集・選定等)を実施。コミュニティハウスはNPO 法人が指定管理者として管理運営している。

図表 106 官民の業務分担

分担		官	民
公共施設	設計		○
	建設		○
	維持管理	○ (市営住宅)	○(高優賃) (コミュニティハウスは指定管理者)
	運営	○ (市営住宅)	○(高優賃) (コミュニティハウスは指定管理者)
民間施設	計画		○
	設計		○
	建設		○
	維持管理		○
	運営		○

④リスク分担

高齢者向け優良賃貸住宅の入居者に対する家賃軽減分については、市が民間事業者に対して補助をする。

⑤公的補助金の活用

地域住宅交付金(公営住宅整備事業の補助事業)を活用した。

(4) 事業実施の流れ

①実施スケジュール

ア) 選定スケジュール

平成 16 年 10 月に募集要項を公表し、平成 17 年 4 月に事業者を決定した。施設は平成 19 年 7 月に供用を開始している。

図表 107 事業スケジュール

時期	概要
平成 16 年 9 月	事業について公表
平成 16 年 10 月	募集要項の公表
平成 17 年 4 月	民間事業予定者の決定
平成 17 年 5 月	基本協定締結
平成 18 年 7 月	住宅棟建設開始
平成 18 年 12 月	商業棟建設開始
平成 19 年 7 月	施設全体(権太坂スクエア)の供用開始

イ) 事業期間

市営住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、コミュニティハウスについては、建設及び除却期間を含めて 50 年間、商業施設については、建設及び除却期間を含めて 20 年間となっている。

図表 108 事業期間

全期間	市営住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、コミュニティハウス:50 年 商業施設:20 年	
施設別	設計・建設	維持管理・運営
非収益施設	1 年(建設)	49 年
収益施設	7 か月(建設)	約 19 年

②事業者選定方法・評価基準

ア) 事業者選定方法

公募型プロポーザル方式

イ) 評価基準

資格要件等及び提案内容を審査した。提案審査の項目は以下のとおりである。

図表 109 審査項目

①地域の利便性の向上や活性化など公益性の側面
②まちづくり・周辺環境への配慮の側面
③提案する事業の運営・経営上の安定性の側面
④地域経済の活性化につながる市内企業の参加貢献度の側面

ウ) 提案内容の特徴

計画全体のバランス、事業計画の堅実さ、地域への貢献度などに優れていることが評価された。

エ) 事業実施体制

図表 110 事業実施体制の概要

民間主体	権太坂スクエア株式会社 (日立キャピタル株式会社 100%出資)
------	-------------------------------------

※平成 22 年、吸収合併により日立キャピタルコミュニティ株式会社に変更

(5) 事業の成果

市営住宅を民間施設の借り上げ方式としたこと、また民間事業者から土地賃料収入を得ることにより、公共施設の整備及び運営にかかる市の財政負担軽減につながった。また、住宅とともに商業施設等を導入することにより、地域の利便性向上、活性化に寄与した。

【参考】

■問合せ先

横浜市建築局住宅政策課

■参考文献

<横浜市>

・権太坂三丁目用地活用事業 事業者募集要項

・横浜市記者発表資料

・「保土ヶ谷区権太坂三丁目用地活用事業」

<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/housing/seisaku/gonta/>

<日立キャピタル株式会社>

・横浜市の「権太坂三丁目用地活用事業」受託に関するお知らせ

<http://www.hitachi-capital.co.jp/hcc/topics/2005/050411.html>

- ・横浜市の「権太坂三丁目用地活用事業」に係る推進状況について

<http://www.hitachi-capital.co.jp/hcc/topics/2007/070803.html>

<国土交通省>

- ・公有地等のまちづくり活用事例集

<http://www.mlit.go.jp/common/000029486.pdf>

民設公営	事例 12 : 東村山市本町地区プロジェクト (東京都)
	都営住宅の建替えに伴う創出用地を活用し、戸建住宅を中心とする「まち」を形成

【事業のポイント】

- ・ 都営住宅建替えによる創出用地を活用し、民間事業者による住宅等の開発用地として提供した。
- ・ 事業用地の一部を使用し、中小工務店の参加する戸建住宅の価格引き下げの実証実験を実施した。

【基本データ】

項目		概要
実施主体		東京都
敷地面積		約 100,000 m ²
事業実施手法	公共施設整備	民間整備＋無償譲渡
	民間活用用地	定期借地権による貸付
整備施設	公共	都市基盤施設(幹線道路、都市公園等)、地区施設(区画道路、小公園・緑地等)
	民間	戸建住宅(280戸)、集合住宅(51戸)、商業施設 認可保育園、デイサービスセンター
事業規模	公共	－
	民間	<ul style="list-style-type: none"> ■ 土地賃料(月額) : 1,251 万 7,486 円(都の示した基準額) ■ 借地保証金: 借地料の 30 か月分 ■ 開発費は非公表

(1) 事業実施の背景・経緯

東村山市本町の都営住宅は老朽化しており、建替えが必要とされていた。そこで、所有地の有効活用という観点から、低層の都営住宅を高層に建替え、創出用地を活用し、多摩地域の郊外型居住モデルを提示するまちづくりを行うこととなった。また、あわせて事業用地の一部で、戸建住宅の価格引き下げに向けた先進的な取組みに賛同する住宅生産者を公募・選定し、建物価格が 3 割程度安い戸建住宅の実現を目指した実証実験を行った。

(2) 施設整備概要

①公共施設

都市基盤施設(幹線道路、都市公園等)、地区施設(区画道路、小公園・緑地等)を整備した。都市基盤施設は都に無償で譲渡された。

②民間施設

集合住宅、商業施設等、転定期借地権付で分譲する戸建住宅を整備した。まちの名称は「むさしのi(アイ)タウン 四季の街」。その他、福祉施設として、定員100名程度の認可保育園、デイサービスセンターを整備した。

図表 111 民間施設概要

項目	概要
戸建住宅(転定期借地権付)	280戸(うち実証実験住宅100戸)
集合住宅	「ワザック東村山」タクミコート/RC(一部鉄骨)造・5階建22戸、ミヤビコート/RC(一部鉄骨)造・6階建29戸
商業施設	スーパーマーケット「いなげや」
福祉施設	ほんちよう保育園(民設民営の認可保育園。定員100名。延床面積1,228.82㎡) ほんちようケアセンター(定員:通所介護30名、独自ショートステイ5名。延床面積484.7㎡) ※保育園とケアセンターは合築。RC造2階建。

図表 112 整備した施設の外観



出典)相羽建設株式会社ホームページ

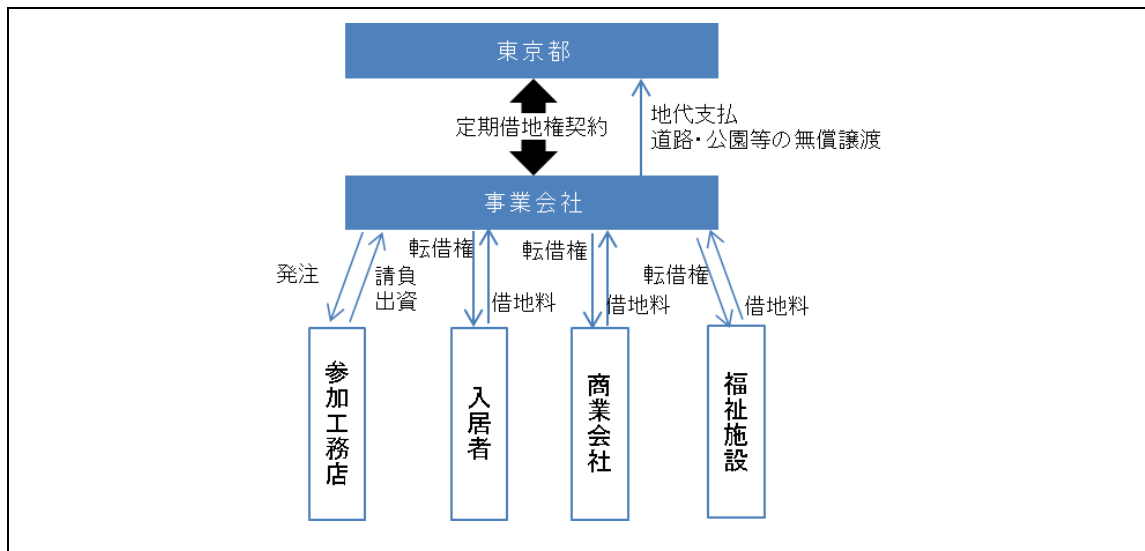


出典)ほんちようケアセンターホームページ

(3) 官民連携の仕組み

①事業手法

図表 113 東村山市本町地区プロジェクトの仕組み

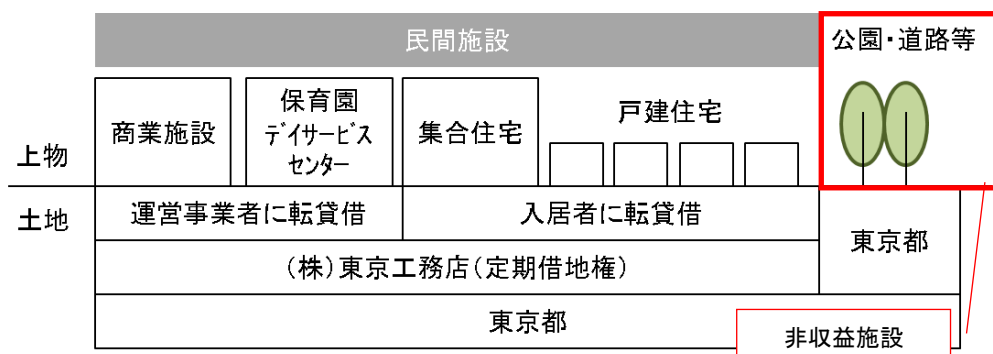


②公的不動産の位置づけ

図表 114 公的不動産活用に際しての留意事項

項目	概要
根拠法	地方自治法第 238 条の五 (普通財産の管理及び処分)、借地借家法第 22 条 (定期借地権)
事業実施上の制約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 実証実験住宅は市場価格より 3 割程度安価に供給すること。 ・ 転借地料・転借地保証金は、市場の相場、都に対する借地料及び保証金の額、定期借地権の管理に要する費用等を考慮して提案すること。
私権の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業会社の株式については、都の事前承諾を得ることによって事業会社に融資する金融機関等の担保権の設定も可。 ・ 事業会社は、自己の有する定期借地権を都の承諾なしに譲渡できない。

図表 115 公的不動産ならびに民間施設の位置づけ



出典)募集要項等より作成

③業務分担

戸建住宅を始めとする施設はすべて民間事業者が自ら整備するが、付随して整備される道路や公園等の都市基盤施設は、整備後に都に移管され、都が維持管理を行う。

図表 116 官民の業務分担

	分担	官	民
公共施設	設計		○
	建設		○
	維持管理	○	
	運営	—	—
民間施設	計画		○
	設計		○
	建設		○
	維持管理		○
	運営		○

④リスク分担

事業用地は事業会社が一括で定期借地し、自ら事業を実施する。ただし、借地料については、定期借地権設定契約締結後3年ごとに物価変動率、みなし公租公課をもとに改定が可能。また、土地価格の変動等や近隣の土地の地代・賃料を考慮し、賃料が不相当となったときは、都が賃料を改定できるとしている。

⑤公的補助金の活用

なし

(4) 事業実施の流れ

①実施スケジュール

ア) 選定スケジュール

平成 16 年 3 月に実施方針を公表し、平成 17 年 1 月に事業者を選定した。戸建住宅は平成 21 年 5 月に竣工している。

図表 117 事業スケジュール

時期	概要
平成 16 年 3 月	事業実施方針の公表
平成 16 年 7 月	事業者募集要項等の公表
平成 17 年 1 月	事業予定者を選定(5 グループ)
平成 17 年 5 月	選定グループで事業会社を設立し、東京都と基本協定を締結
平成 17 年 10 月	宅地造成工事着手
平成 18 年 9 月	戸建住宅建築工事着手
平成 21 年 5 月	戸建住宅竣工

イ) 事業期間

事業期間は建設・除却期間を除き、70 年間となっている。

図表 118 事業期間

全期間	70 年間 + 宅地造成・住宅等の建設・除却期間	
施設別	設計・建設	維持管理・運営
非収益施設	約 4 年	約 70 年
収益施設	同上	同上

②事業者選定方法・評価基準

ア) 事業者選定方法

公募型プロポーザル方式

イ) 評価基準

資格要件等の審査を経て、加点方式等によりまちづくり計画、事業計画等の提案内容を審査した。(まちづくりグループ)

図表 119 まちづくり計画、事業計画等の審査項目

ア まちづくり計画・経営的な評価	(50.0 点)
イ 事業の運営・経営的な評価	(40.0 点)
ウ 総合的な評価	(10.0 点)

ウ) 提案内容の特徴

住宅配置や景観への配慮等、新しいまちづくりとしての創意・工夫が高く評価された。(まちづくりグループ)

図表 120 選定された事業者の提案の主な特徴

<ul style="list-style-type: none"> ・ 特色あるまちづくり(中庭形式の共有の小公園等を囲む住宅配置など) ・ 小公園・遊歩道等の共用空間、道路・公園・緑地等の都市基盤が充実 ・ 無電柱化など景観への配慮 ・ まちなみの担保(建築ガイドライン等の自主管理ルールなど) ・ 多摩産材の活用 	など
--	----

エ) 事業実施体制

まちづくりグループとして選定された1グループと、実証実験グループとして選定された4グループが事業会社を設立している。

図表 121 事業実施体制の概要

民間主体 (○：代表企業)	株式会社東京工務店(事業会社)
	まちづくりグループ：○東日本ハウス株式会社、大末建設株式会社、株式会社洋設計事務所、三協測量設計株式会社 実証実験グループ： ①○株式会社匠技建、有限会社加賀美工務店、長崎工務店株式会社、株式会社リンデンバウム遠野、株式会社現代計画研究所 ②○相羽建設株式会社、株式会社自然エネルギー研究所、株式会社オーエムソーラー協会 ③○株式会社大和工務店、株式会社公住工務店、多摩消費者住宅株式会社、松本建工株式会社 ④○株式会社アキュラホーム

(5) 事業の成果

都営住宅建替えの創出用地を活用し、低廉で良質な住宅を供給した。また、住宅供給に際し、地域の中小工務店が参加する実証実験を実施することで、住宅供給の合理的手法をとりまとめ(「地域工務店のための安くて質の良い家づくりのひけつ」「地域工務店から消費者への情報提供の手引き」、工務店の支援につなげている。

(6) 備考

整備された戸建住宅は、全戸完売した。

【参考】

■問合せ先

東京都都市整備局都営住宅経営部住宅整備課(まちづくり)

住宅政策推進部民間住宅課(実証実験)

■参考文献

<東京都>

・東村山市本町地区プロジェクト

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/higamura_projekuto.htm

・東村山市本町地区プロジェクト 事業実施方針の策定について

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/890-0house.htm

・事業者募集について

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/890-1house.htm

<その他>

・むさしのiタウン

<http://musashino-itown.com/>

・社会福祉法人村山苑

<http://murayamaen.or.jp/shisetsu/>

5 民設民営

民設民営	事例 13 : 出石^{いざし}小学校跡地整備事業（岡山市）
	市内中心部という立地ポテンシャルを活かし、定期借地権を設定した上で小学校跡地に相応しい公共施設とニーズの高い民間施設を整備

【事業のポイント】

<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地の一部を定期借地、一部は市がそのまま使用するなど、用途に合わせ相応しい活用方法を選択している。 ・ 住宅や福祉施設など、民間施設の用途も、中心市街地に立地する施設として相応しい内容を市が提示。

【基本データ】

項目		概要
実施主体		岡山市
敷地面積		13,559 m ² (うち、定期借地権設定区域は 9,412.39 m ²)
事業実施手法	公共施設整備	民間整備 (整備費は賃料算定に際して土地の基礎価格から相当額を差し引く)
	民間活用地	定期借地権による貸付
整備施設	公共	コミュニティ施設 (延床面積 485.46 m ²) 都市公園 (面積 2,536.14 m ²)
	民間	駐車場 (延床面積 5,836.45 m ²) 定期借地権付分譲マンション (延床面積 5,833.86 m ²) スポーツクラブ (延床面積 4,244.97 m ²) 介護付有料老人ホーム (延床面積 2,441.19 m ²) 賃貸マンション (延床面積 5,125.37 m ²)
事業規模	公共	—
	民間	<ul style="list-style-type: none"> ■ 総事業費 約 42 億円 (公共整備工事約 3 億円を含む) ■ 当初土地賃料 (年額) 2,567 万 8,000 円 (3 年ごとに見直し) ■ 土地保証金、開発費は非公表

(1) 事業実施の背景・経緯

統廃合に伴い廃校となった小学校跡地を、地区の立地条件を活かしつつ有効活用することが課題となった。

(2) 施設整備概要

① 公共施設

コミュニティ施設 (S 造 2 階建 (建替)、消防機庫・大気観測所・コミュニティハウス)、都市公園

(一部)は整備後に市に引渡した。また、保育園は既存施設の解体撤去・整地までが業務内容となる。

②民間施設

定期借地権の設定区域に、定期借地権付分譲マンション、賃貸マンション、立体駐車場、介護付有料老人ホーム、スポーツクラブ(自由提案施設)を整備。

図表 122 民間施設概要

項目	概要
定期借地権付分譲マンション	RC造12階建 66戸 物件名:アイパークス岡山
賃貸マンション	RC造11階建 74戸(テナント1戸を含む) 物件名:アイステージ幸町
屋上庭園付立体駐車場	S造3階建 178台
介護付有料老人ホーム	S造4階建 54室 名称:まどか西川緑道公園
スポーツクラブ	S造3階建 名称:コナミスポーツクラブ岡山

図表 123 完成施設の上空写真



出典)岡山市資料

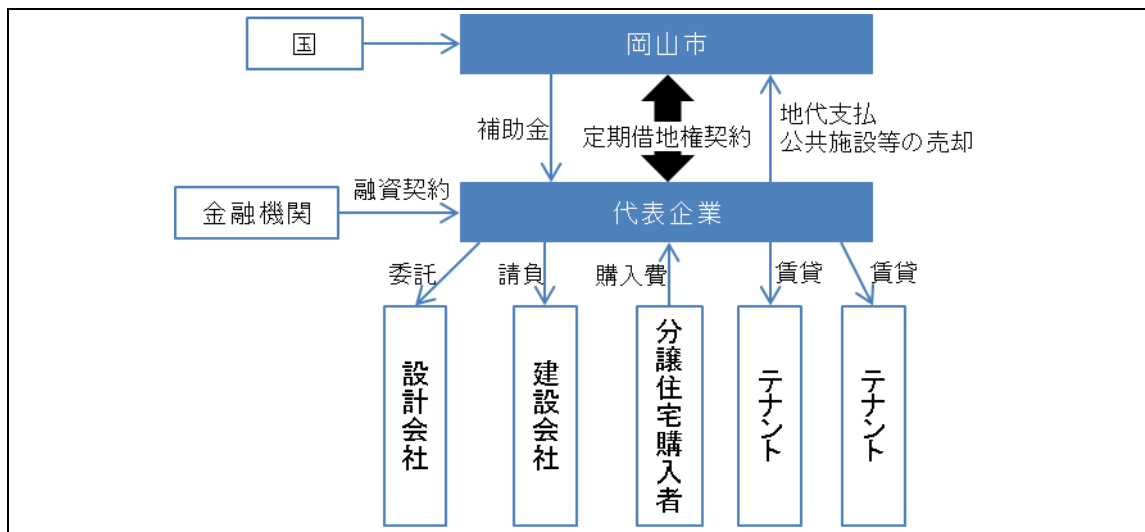
(3) 官民連携の仕組み

①事業手法

事業敷地の一部に定期借地権を設定し、選定事業者が都市公園・広場・緑地、分譲・賃貸マ

ンション、駐輪・駐車場、高齢者施設、コミュニティ施設等、自由提案施設(スポーツクラブ)を整備した。都市公園、コミュニティ施設については、整備後に市に引渡した。

図表 124 出石小学校跡地整備事業の仕組み



②公的不動産の位置づけ

事業対象地のうち、選定事業者が自ら事業を行う敷地については一般定期借地権により市から貸与している。公共施設部分は借地とせず、選定事業者が整備した施設を市が買い取った。

図表 125 公的不動産活用に際しての留意事項

項目	概要
根拠法	地方自治法第 238 条の五(普通財産の管理及び処分)、借地借家法第 22 条(定期借地権)
事業実施上の制約	事業者と市の協議によって相続税課税標準価格を元にした賃料率を決定。ただし、賃料率は定期借地マンション土地賃料の全国平均 1.92%に最も近い整数2%を上限として事業者と協議。貸付料は 3 年ごとに見直し。
私権の制限	特になし

図表 126 公的不動産ならびに民間施設の位置づけ

収益施設					非収益施設			建物
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	都市公園	保育園	
住宅購入者	両備バス(株)運営		管理運営 株式会社ヘネッセ スタイルケア	管理運営 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	両備バス(株)建物所有				岡山市 建物所有		(社)共生会 建物所有	
一般定期 転借権 住宅購入者	一般定期借地権：両備バス(株)				市から 無償貸与			
土地所有：岡山市								土地

出典)岡山市資料

③業務分担

図表 127 官民の業務分担

分担	官	民	
公共施設	設計	○	
	建設	○	
	維持管理	○ (公共施設・都市公園は市)	○ (保育園は市から別事業者に発注)
	運営	○ (公共施設・都市公園は市)	○ (保育園は市から別事業者に発注)
民間施設	計画	△ (要求水準で設置要求)	○
	設計		○
	建設		○
	維持管理		○
	運営		○

④リスク分担

土地賃料については固定ではなく 3 年ごとの見直しとすることで、官民でリスクを分担している。

公共施設については所有権を移転するが、移転後 2 年以内(防水は 10 年以内)に瑕疵が発見された場合、市が事業者はその責任と費用負担による補修を要求できるとしている。

⑤公的補助金の活用

暮らし・にぎわい再生事業:国土交通省 4,530 万円
岡山市 4,530 万円

(4) 事業実施の流れ

①実施スケジュール

ア)選定スケジュール

平成 15 年 7 月に実施方針を公表し、平成 17 年 12 月に民間事業者と定期借地権設定契約を締結した。施設は平成 20 年 3 月に供用を開始している。

図表 128 事業スケジュール

時期	概要
平成 14 年 3 月	出石小学校閉校
平成 15 年 7 月	実施方針公表
平成 15 年 10 月	プロポーザル事業者募集要項公表
平成 16 年 3 月	優先交渉権者決定
平成 17 年 12 月	定期借地権設定契約締結
平成 20 年 3 月	(平成 18 年 6 月から順次竣工)供用開始

イ)事業期間

収益施設の事業期間は、設計・建設・施設撤去及び整地期間も含め 54 年間となっている。

図表 129 事業期間

全期間	54 年(平成 17 年 12 月 8 日～71 年 12 月 7 日)	
施設別	設計・建設	維持管理・運営
非収益施設	コミュニティ施設:6 ヶ月 都市公園:2 年 1 ヶ月	—
収益施設	スポーツクラブ:1 年 2 ヶ月 賃貸住宅・高齢者施設・駐車場:1 年 3 ヶ月 分譲住宅:2 年 3 ヶ月	48～49 年

②事業者選定方法・評価基準

ア)事業者選定方法

公募型プロポーザル方式

イ)評価基準

以下の項目で評価を行った。

- ・ 施設の計画・技術的な評価
- ・ 岡山市の各種政策に対する理解と取組みについての評価
- ・ 施設の長期にわたる管理運営についての評価
- ・ 建設工事・除却工事についての考え方、事業の実施体制、公的な土地利用、施設利用

等の評価

- ・ 事業収支計画など財務的な評価
- ・ 提案内容全体をとおしての総合的な評価

ウ) 提案内容の特徴

対象地周辺の環境との連続性、敷地内の各施設の連携が評価された。

図表 130 選定された事業者の提案の主な特徴

要求水準の上乗せ等
<ul style="list-style-type: none">・ 敷地の中央に設けた立体駐車場を緑化し「里丘」と位置づけ、隣接する公園と連携した緑化空間を創出。・ 多くのバリエーションを用意した住宅の整備、良好な景観形成と周辺への配慮。
収益事業に係る提案
<ul style="list-style-type: none">・ 自由提案施設としてスポーツクラブを提案。

エ) 事業実施体制

SPC は設立せず、両備バス株式会社を代表とするコンソーシアムを組成。

図表 131 事業実施体制の概要

民間主体 (○：代表企業)	○両備バス株式会社、株式会社大林組、株式会社コナミスポーツ&ライフ、株式会社ベネッセスタイルケア、広成建設株式会社
------------------	---

(5) 事業の成果

- ・ 土地に関する複数の活用手法を組み込むことで、中心市街地に位置する土地の有効活用を実現。
- ・ 「里丘」整備による快適な回遊動線の確保、地域コミュニティの維持・発展。
- ・ 土地の賃料、固定資産税等の収入による市の財政負担軽減。

(6) 備考

- ・ 代表企業である両備バス株式会社は、同社のホームページに掲載している事業紹介資料において、定期借地期間中の確実な施設運営(大規模修繕、地域環境の変化への対応など)、定期借地権契約終了後の土地活用を今後の課題として挙げている。

【参考】

■問合せ先

岡山市 政策局 事業政策課

■参考文献

<岡山市>

- ・出石小学校跡地整備事業
http://www.city.okayama.jp/kikaku/kikaku_00002.html
- ・出石小学校跡地整備事業について(概要書)
- ・出石小学校跡地整備事業施設の概要
- ・出石小学校跡地整備事業 優先交渉権者 提案書概要
- ・出石小学校跡地整備事業プロポーザルの審査結果について(答申)
- ・出石小学校跡地整備事業プロポーザル事業者募集要項

<代表企業>

- ・出石小学校跡地整備事業～おかやまインターパークス～
http://www.ryobi.gr.jp/message/pdf/izushi_presen.pdf

<国土交通省>

- ・暮らし・にぎわい再生事業 事例集
<http://www.mlit.go.jp/crd/index/kuranigi/>

民設民営	事例 14 : (仮称) 篠崎駅西部地区駅前街区公益複合施設整備プロジェクト(江戸川区)
	東京都と江戸川区の公有地及び民有地を集約し、公益的施設整備を実施。70年の定期借地権を設定し、施設整備を民間が担った PPP 事業

【事業のポイント】

<ul style="list-style-type: none"> PPP 導入により、区の財政負担を抑えながら、駅前の立地を生かした公共施設、商業施設、住宅などの整備が早期に実施できた。 既成市街地整備として、周辺街区を含めた連鎖型土地区画整理事業の一環での官民が連携した整備を実施した。
--

【基本データ】

項目		概要
実施主体		江戸川区
敷地面積		20 番街区 4,185 m ² 21 番街区 2,063 m ²
事業実施手法	公共施設整備	土地区画整理事業 (維持管理・運営は指定管理者制度を導入)
	民間活用地	定期借地権による貸付
整備施設	公共	地下駐輪場、図書館、展示ギャラリー等(延床面積 約 6,000 m ²)
	民間	賃貸住宅、商業施設、分譲住宅、駐車場、商業施設、医療施設等(延床面積 約 16,000 m ²)
事業規模	公共	約 34 億 5,000 万円
	民間	約 35 億 5,000 万円 ■定期借地料(年額) 2,550 万円(東京都)、3,150 万円(江戸川区) ■保証金 土地評価額の 20% ※その他、20 番街区の収益施設のうち、区が買い取った施設の賃借料。

(1) 事業実施の背景・経緯

篠崎駅西部一帯で江戸川区施行の区画整理事業を実施するにあたり、街区毎で住宅の集中度や地権者の条件が異なるため「連鎖型土地区画整理事業」を導入し、合意が進んだ街区から事業化に着手。駅前街区となる 20 番街区及び 21 番街区で、駅前広場や地下駐輪場、図書館等の生涯学習施設となる公共施設と、集合住宅、商業施設等の民間施設を計画し、駅前にふさわしい賑わいの創出及び利便性の向上を図った。

事業化にあたり、20 番街区では、公有地(東京都所有、江戸川区所有)及び民有地を定期借地により江戸川区に集約し、21 番街区と併せて複合施設を整備する民間事業者を公募するに至る。

(2) 施設整備概要

①公共施設

地下駐輪場、図書館、展示ギャラリー等

②民間施設

図表 132 民間施設概要

項目	概要
20 番街区	賃貸住宅、商業施設
21 番街区	分譲住宅、駐車場、商業施設、医療施設等

図表 133 施設の外観



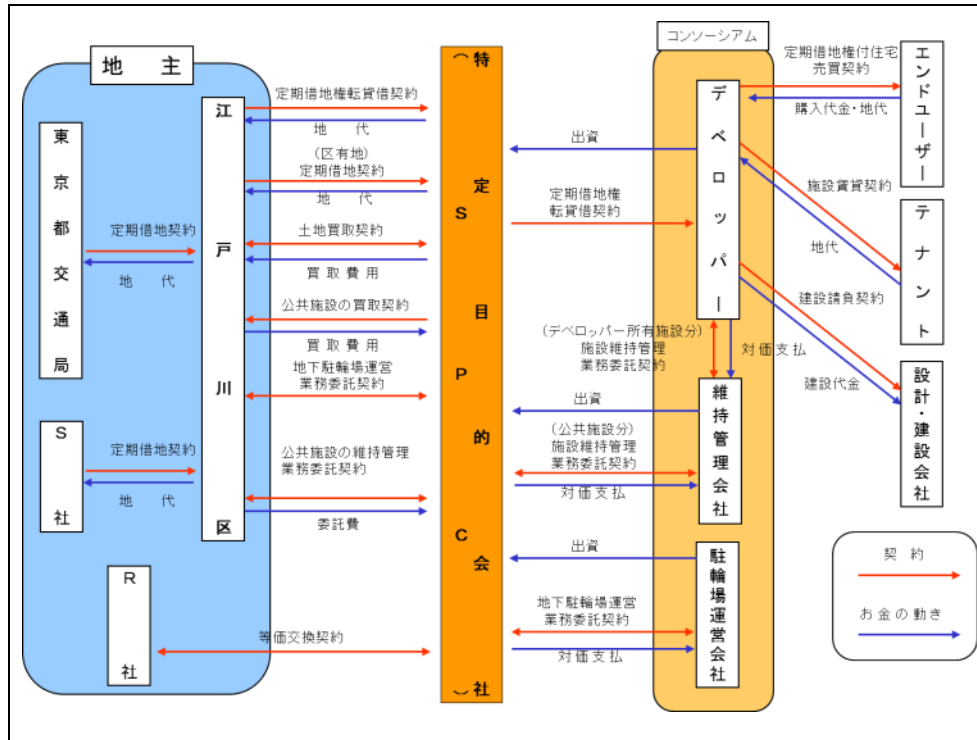
出典)スターツグループ リリース資料 平成 20 年 7 月 1 日 より作成

(3) 官民連携の仕組み

①事業手法

区画整理事業の一部である篠崎駅前の2街区(20番街区、21番街区)において、東京都、江戸川区の公有地及び民間の所有する土地を集約し、公益的施設整備を実施。70年の定期借地権を設定し、施設整備を民間が担った PPP 事業。公共施設として、駅西口・駅広場新設、地下駐輪場、図書館等を導入し、整備後、区が買い取っている。民間施設として、商業施設、集合住宅(賃貸・分譲)等を導入。公共施設の維持管理・運営は指定管理者制度を導入。地下駐車場はSPC、他の公共施設は別の民間事業者(スターツアメニティー株式会社、株式会社図書館流通センター、スターツファシリティサービス株式会社からなる共同事業体:篠崎SAパブリックサービス)が指定管理業務を行っている。

図表 134 事業の仕組み



②公的不動産の位置づけ

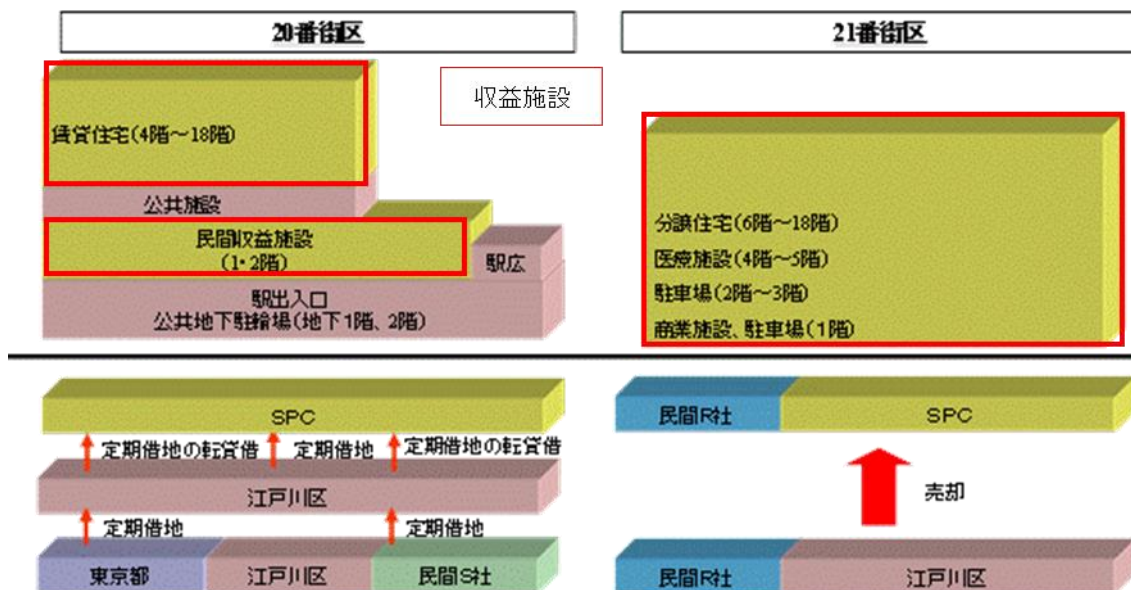
20番街区の土地は普通財産、公共施設は行政財産であり、SPCが施設整備後、区が公共施設を買い取る(公共施設等買取契約)。土地の定期借地権(70年間)によりSPCへ貸付(定期借地契約)。

21番街区は区有地をSPCに売却(土地売買契約)。

図表 135 公的不動産活用に際しての留意事項

項目	概要
根拠法	地方自治法第238条の4(行政財産の管理及び処分)、及び借地借家法第22条(定期借地権)
事業実施上の制約	特になし
私権の制限	<ul style="list-style-type: none"> 区の前記の書面による承諾がある場合を除き、選定事業者が保有する株式を譲渡し、担保権を設定し又はその他の処分をしてはならない。 選定事業者は、保証金返還請求権を第三者に譲渡できない。

図表 136 公的不動産ならびに民間施設の位置づけ



③業務分担

公共施設である非収益施設のうち、地下駐輪場の運営を選定事業者が担う。図書館等の区民施設は、別途指定管理者を指定して運営している。

収益施設は、選定事業者が計画から運営までを実施する。

図表 137 官民の業務分担

分担		官	民
公共施設	設計		○
	建設		○
	維持管理		○ (駅前広場、駅出入口、区民施設用 駐車場、地下駐輪場)
	運営	△ (指定管理業務のうち江戸川総合 人生大学運営の一部)	○ (地下駐輪場:SPC) (企画展示ゾーン、図書館、江戸川 総合人生大学、伝統工芸カフェ、 区インフォメーションコーナー:指定 管理者導入)
民間施設	計画		○
	設計		○
	建設		○
	維持管理		○
	運営		○

④リスク分担

選定事業者の企画・設計内容は、区の承諾を得ることなく変更はできない。

賃料は3年ごとに改定することができるものとする。東京都から公表される年平均の東京都区部の消費者物価指数を参考に協議して決定する。

⑤公的補助金の活用

まちづくり交付金:区施設

区民施設 4億7,000万円(約11億7,000万円のうち)

駐輪場 9億1,000万円(約22億7,000万円のうち)

(4) 事業実施の流れ

①実施スケジュール

ア)選定スケジュール

平成16年10月に実施方針を公表、平成18年3月に契約を締結した。

図表 138 事業スケジュール

時期	概要
平成16年10月	実施方針公表
平成16年11月	募集要項公表
平成17年2月	提案書提出
平成17年3月	事業予定者決定
平成18年3月	契約締結 (公共施設買取契約、定期借地契約、土地売買契約) (平成19年4月 指定管理者第一期 公募)
平成20年7月	竣工 (平成24年4月 指定管理者第二期 公募)

イ)事業期間

図表 139 事業期間

全期間	70年※(建設・除却期間含む)		
施設別	設計・建設	維持管理・運営	
非収益施設	(2年)	70年	
収益施設	同上	20番街区 70年 21番街区 条件なし (民有地のため)	※定期借地期間。

②事業者選定方法・評価基準

ア) 事業者選定方法

公募型プロポーザル方式

イ) 評価基準

図表 140 評価事項・配点

1 事業全体に関する提案	
(1) 施設全体の整備に関する評価	30 点
(2) 事業安定化方策及び運営・維持管理に関する評価	30 点
2 公共施設に関する提案	
(1) 公共施設整備に関する評価	20 点
(2) 公共施設運営・維持管理に関する評価	10 点
3 金額に関する提案	
(1) 土地所有者に関する評価 (借地料率、賃借料等)	10 点
合計	100 点

出典) 篠崎駅に西口公益複合施設プロジェクト 審査基準(募集要項 別紙6)

ウ) 提案内容の特徴

図表 141 選定された事業者の提案の主な特徴

収益事業に係る提案

・定期借地権による 20 番街区の開発では、住宅を賃貸とし、民有地開発となる 21 番街区では、住宅を分譲としている。

エ) 事業実施体制

スターツ株式会社を代表企業とするコンソーシアムが落札し、SPC を設立した。

図表 142 事業実施体制の概要

民間主体 (○：代表企業)	江戸川区・篠崎駅西口公益複合施設株式会社(SPC) ○スターツ株式会社、大成建設株式会社、スターツアメニティー株式会社、大成サービス株式会社、株式会社石本建築事務所、再開発振興株式会社、サミット株式会社及び株式会社小学館プロダクション
------------------	--

(5) 事業の成果

PPP 導入により、区の財政負担を抑えながら、駅前の立地を生かした公共施設、商業施設、住宅などの整備が早期に実施できた。

また、周辺街区を含めた連鎖型土地区画整理事業の一環での官民が連携した整備手法は、今後の既成市街地整備の有効な手法として提示できた。

(6) 備考

定期借地契約が終了した時点で 20 番街区を原状回復した更地とした上で、区に一括して返還する。具体的な原状回復の範囲、内容については契約終了時まで、区と選定事業者間で協議を行う。

【参考】

■問合せ先

江戸川区 土木部 区画整理課

■参考文献

<江戸川区 篠崎駅西口公益複合施設プロジェクト>

- ・事業者募集要項 平成 16 年 11 月
(現在、公開サイトはない)

<江戸川区 篠崎公益複合施設指定管理者募集>

- ・平成 19 年 4 月 募集要項
<http://www.city.edogawa.tokyo.jp/saiyoboshu/shiteikanrisha/h19boshu/shinozakisenteikekka.html>
- ・平成 24 年 4 月 募集要項
<http://www.city.edogawa.tokyo.jp/saiyoboshu/shiteikanrisha/h24boshu/boshuuyoko/shinozakikoueki.html>

<江戸川区 篠崎文化プラザ>

- ・指定管理者制度 紹介
<http://www.shinozaki-bunkaplaza.com/shinozakibp/administrator.php>

<江戸川区議会>

<http://www.gikai.city.edogawa.tokyo.jp/index.asp>

<スタートグループ (事業者) >

- ・プロジェクト紹介 篠崎ツインタワー
<http://www.starts.co.jp/shinozaki/project.php>
- ・リリース資料 平成 20 年 7 月 1 日
http://www.starts.co.jp/docs/pdf_w/ps43.pdf

<国土交通省>

- ・定期借地権の事例 篠崎駅西口公益複合施設(プロシード篠崎タワー)
http://tochi.mlit.go.jp/chiiki/lease/map_12.html
- ・代表的な土地有効活用事例 東京都江戸川区 篠崎駅西部地区連鎖型土地区画整理事

業

<http://tochi.mlit.go.jp/chiiki/land/ex20/1704/index.html>

<一般財団法人 都市みらい推進機構>

・まちづくり事例紹介

http://www.toshimirai.jp/machidukuri/t21/t1_sinozaki.pdf

<一般財団法人 土地総合研究所>

・土地総合研究 2010年冬号 第150回定期公演 講演録 平成21年度 土地活用モデル大賞(国土交通大臣賞)篠崎駅西部地区連鎖型土地区画整理事業(江戸川区役所 土木部長 土屋信行)

http://www.lij.jp/html/jli/jli_2010/2010winter_p093.pdf

民設民営

事例 15：宮崎駅西口拠点施設整備（宮崎県・宮崎市）

宮崎県・宮崎市が所有する未利用地を活用し、以前から整備が予定されていた交通センターとともに駅前に相応しい拠点的な施設を整備

【事業のポイント】

- ・ 民間の施設整備に合わせ、市がバスターミナルや駐輪場等を整備することで、利便性の高い交通結節拠点が整備された。
- ・ 地元商工会議所や観光協会等、公共性の高い団体がテナントとして入居しており、住民サービスを提供している。
- ・ 民間事業者から土地の貸付料が得られることで、県・市の財政負担軽減につながっている。

【基本データ】

項目		概要
実施主体		宮崎県、宮崎市
敷地面積		約 10,570 m ² (県有地 約 6,200 m ² 、市有地 約 4,370 m ²)
事業実施手法	公共施設整備	バスターミナル、市営駐輪場：市が整備 広場：民間事業者が整備 そのほか公共公益機能：民間整備＋テナント入居
	民間活用用地	事業用定期借地権による貸付
整備施設	公共	バスターミナル(バス乗降場 敷地面積 1,570.27 m ²) バス待合所(壱番館内に宮崎交通がテナントとして入居) 観光案内施設(壱番館内に観光協会がテナントとして入居) 駐輪場(公営)(約 117 m ²) 広場(フェニックス広場/約 367 m ² 、KITEN 広場/約 2,644 m ²)
	民間	宮崎グリーンズフィア壱番館(以下、「壱番館」)(延床面積 19,136.51 m ² 。うち、ホテル：約 4,700 m ² 、オフィス：約 6,000 m ²) 立体駐車場、駐輪場(附置義務台数分)
事業規模	公共	総事業費(バスターミナル) 約 1.3 億円
	民間	■総事業費 約 47 億円 ■土地の賃料(年額) 宮崎市/約 1,379 万円、宮崎県/約 2,500 万円 ■保証金 土地賃料の年額相当額

(1) 事業実施の背景・経緯

平成元年に建設大臣承認を受けた「宮崎インテリジェント・シティ整備計画」において、宮崎駅

西口に複合交通センターを整備する構想が位置づけられた。その後、宮崎県及び宮崎市は対象地を国鉄清算事業団から取得した。しかし、経済状況や事業主体となる企業の資金不足等により、県・市有地は駐車場として暫定利用されてきた。その後、対象地周辺には商業施設やマンション等が建設されたものの、中心市街地活性化への対策が必要となっていたことから、平成17年度に宮崎駅西口拠点施設検討委員会が設置された。導入機能や事業手法について検討が行われ、交通結節機能、業務・商業・公益機能等の強化を図ることとなった。

(2) 施設整備概要

① 公共施設

公共施設として、市が自らバスターミナル(バス乗降場:1,570.27 m²)、駐輪場(市営:100 台)を整備している。

壱番館1階に宮崎駅バスセンター(バス待合所等)、スポーツプラザ宮崎 JERSEY といった、公共公益機能をもつテナントが入居している。

また、公開空地としてフェニックス広場、多目的広場として KITEN 広場が整備され、KITEN 広場は観光・物産情報発信のイベントスペースとして利用されている。(利用は無料だが、TMK に使用申請が必要。)

② 民間施設

壱番館内に、ホテル、コンベンション、商業・業務施設が入居している。その他、立体駐車場、駐輪場も整備された。なお、業務施設の一部及びコンベンションについては、宮崎商工会議所が所有、運営している。

図表 143 民間施設概要

項目		概要
宮崎グリーン スフィア 壱番館	ホテル	・8～14 階 ・JR 九州ホテル宮崎(客室 141 室)
	コンベンション	・8 階 ・大会議室、中会議室、小会議室 3 室
	業務施設	・4～7 階 ・宮崎商工会議所、宮崎労働基準協会、宮崎経済同友会などが入居
	商業施設	・1～3 階 ・物販、飲食、サービス(レンタカー、カフェ・レストラン、土産物店、クリーニング、金融機関、医療、美容、英会話教室など)
	市民サービス	・宮崎就職相談支援センター、みやざき県民協働支援センター、宮崎商工会議所パソコン教室等
その他	・立体駐車場:地上 4 階建(4 層 5 段、470 台収容) ・駐輪場(附置義務):126 台	

図表 144 宮崎グリーンスフィア壱番館の外観



出典)KITEN ホームページ

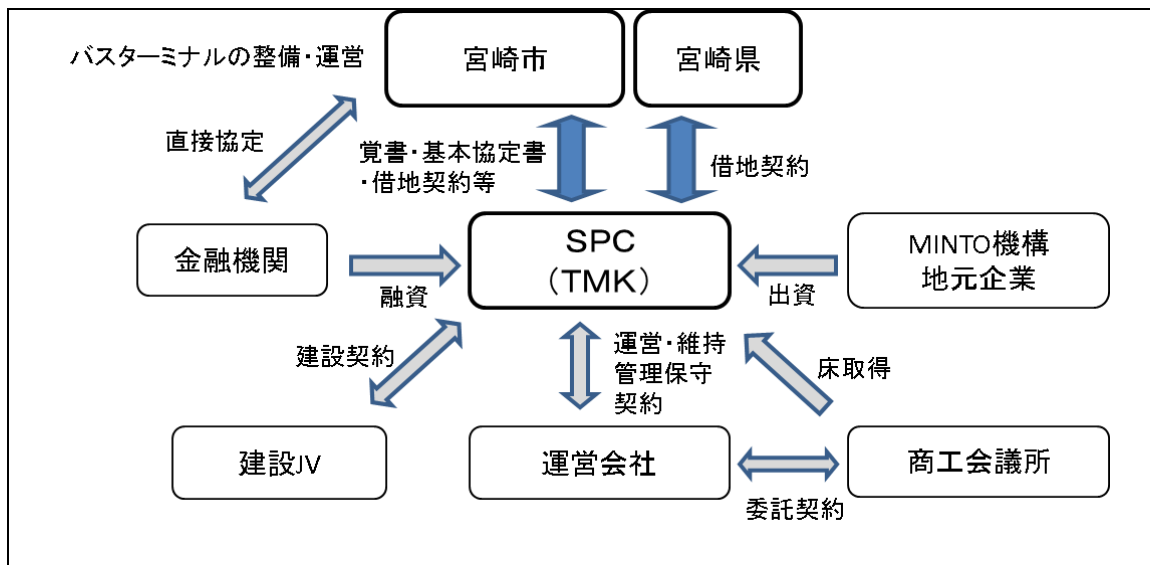
(3) 官民連携の仕組み

①事業手法

宮崎駅西口の市有地及び県有地に事業用定期借地権を設定し、民間事業者が施設の企画、資金調達、設計、建設、経営、管理運営を行う。

施設は民間事業者が所有し、市は別途、公共施設(バス乗降施設、駐輪場)を整備する。

図表 145 宮崎駅西口拠点整備事業の仕組み



出典)宮崎市提供資料等より作成

②公的不動産の位置づけ

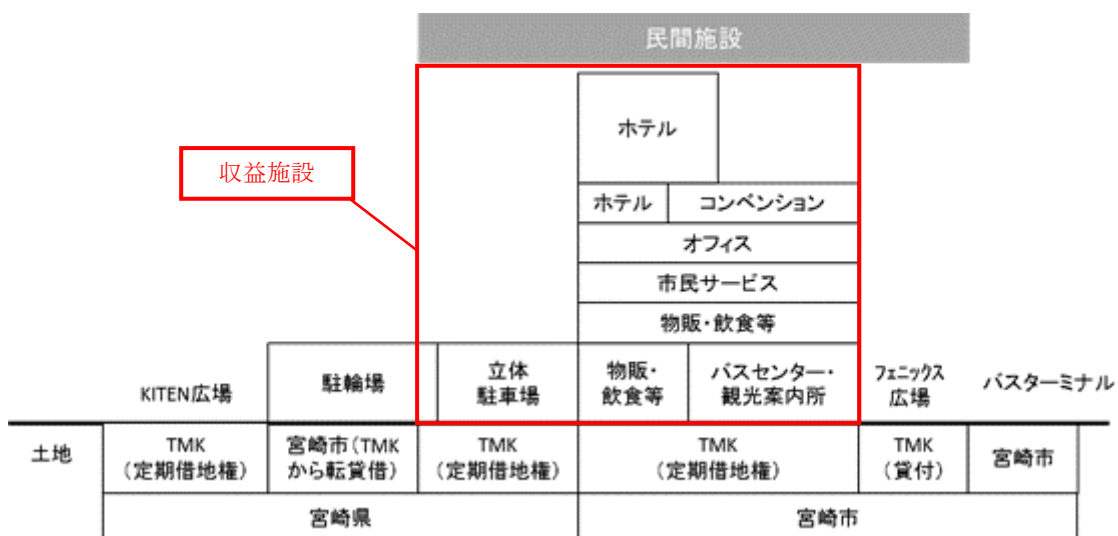
壱番館及び立体駐車場については、県及び市の所有する土地を、事業用定期借地によりTMKに貸し付けている(立体駐車場は別事業者に転貸)。

フェニックス広場は宮崎市有地を行政財産の目的外使用により無償で貸し付けており、多目的広場(KITEN広場)は県からTMKが借地している。市営の駐輪場についてはTMKが県から借地し、宮崎市に転貸している。

図表 146 公的不動産活用に際しての留意事項

項目	概要
根拠法	地方自治法第238条の五(普通財産の管理及び処分)、借地借家法第23条(事業用定期借地権)
事業実施上の制約	土地の賃借に関する価額は、原則として県の場合は不動産鑑定評価額の4%に、「国有資産等所在市町村交付金及び納付金に関する法律」に基づく交付金(固定資産税相当額)を加えた額とし、市の場合は前年分の相続税課税標準額の4%とする。
私権の制限	事業主体の有する土地の権利及び建物の権利の全部又は一部を他に譲渡しようとするときは、あらかじめ市の承認を受けなければならない。

図表 147 公的不動産ならびに民間施設の位置づけ



出典)募集要項等より作成

③業務分担

壱番館は民間が所有する施設であり、一部に公共公益機能(バス待合所、観光案内所)がテナントとして入居。バスターミナル、市営駐輪場は市が整備し、市が管理・運営を実施している。

図表 148 官民の業務分担

分担		官	民
公共施設	設計	○ (バス乗降場、市営駐輪場)	○ (老番館内、広場※)
	建設	○ (バス乗降場、市営駐輪場)	○ (老番館内、広場)
	維持管理	○ (バス乗降場、市営駐輪場)	○ (老番館内、広場)
	運営	○ (バス乗降場、市営駐輪場)	○ (老番館内、広場)
民間施設	計画	○	○
	設計		○
	建設		○
	維持管理		○
	運営		○

※フェニックス広場、KITEN 広場

④リスク分担

民間施設については、公共的な機能も含め、すべて民間が自らのリスクで設計から運営までを手がける。公共施設については、市が所有するバスセンター、市営駐輪場のみ、市が自らのリスクで設計から運営までを行う。

⑤公的補助金の活用

- ・(財)民間都市開発推進機構が約 12 億円を出資
- ・平成 23 年度「戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金」(コンベンション整備運営事業)

(4) 事業実施の流れ

①実施スケジュール

ア)選定スケジュール

平成 19 年 4 月に公募を開始し、商工会議所グループが交渉権者に選定された。施設は平成 23 年 9 月に竣工している。

図表 149 事業スケジュール

時期	概要
平成 17 年度	「宮崎駅西口拠点施設検討委員会」を設置し、県・市有地の有効活用を検討開始(全国都市再生モデル調査)
平成 19 年度	募集要項を公表。「商工会議所グループ」を交渉権者として決定
平成 20 年 2 月	市と同グループが覚書を締結
平成 20 年 6 月	商工会議所グループが SPC「宮崎グリーンズフィア(株)」設立
平成 21 年 7 月	市と SPC が基本協定を締結
平成 21 年 11 月	商工会議所グループが TMK「宮崎グリーンズフィア特定目的会社」設立
平成 22 年 2 月	SPC から TMK に地位承継。TMK が市、県と事業用定期借地権設定契約を締結
平成 22 年 3 月	民間都市再生整備事業計画の認定
平成 22 年 4 月	建設工事着工
平成 23 年 9 月	竣工(11 月、壱番館グランドオープン)

イ) 事業期間

事業全体について、事業期間(定期借地契約期間)は 20 年間となっている。ただし、再契約についての協議を行うことは可能であり、県・市とも、事業主体は賃貸借期間満了日の 3 年前から協議を行うこととしている。

図表 150 事業期間

全期間	平成 22 年 3 月 1 日～平成 42 年 2 月 28 日(20 年間)	
施設別	設計・建設	維持管理・運営
非収益施設	1 年 6 ヶ月間	約 18 年
収益施設	同上	同上

②事業者選定方法・評価基準

ア) 事業者選定方法

公募型プロポーザル方式

イ) 評価基準

まちづくり、施設計画、事業性の3つの視点に沿った主な評価項目ごとに評価を実施。

<視点ごとの配点>

【まちづくり】 20 点

【施設計画】 45 点

【事業性】 35 点

ウ) 提案内容の特徴

周辺住民・施設への配慮、県産材の活用、緑化、業務系テナントの誘致計画等が高く評価された。

エ) 事業実施体制

十数社の地元事業者が出資し、SPC であるTMK(宮崎グリーンズフィア特定目的会社)を設立した。

図表 151 事業実施体制の概要

民間主体	宮崎グリーンズフィア特定目的会社
	地元企業十数社(支援組織:宮崎商工会議所)

(5) 事業の成果

商業・業務施設の供給により、新たな雇用や商業の場の創出に貢献した。また、駅前広場にバスセンターを整備したことで、鉄道・バス利用者の利便性が向上した。

(6) 備考

- ・ 当初、県有地の一部に式番館を整備する計画であったが、当面の間は多目的広場として活用する予定となっている。

【参考】

■問合せ先

宮崎市 都市計画課

■参考文献

<宮崎市>

- ・(仮称)宮崎駅西口拠点施設整備事業提案競技募集要項
- ・(仮称)宮崎駅西口拠点施設整備事業提案競技の審査結果について
- ・宮崎駅西口拠点施設整備事業の概要

<http://www.city.miyazaki.miyazaki.jp/www/contents/1279778991080/files/houkoku5.pdf>

- ・(仮称)宮崎駅西口拠点施設整備事業について

<http://www.city.miyazaki.miyazaki.jp/www/contents/1247448256521/files/houkoku3.pdf>

<宮崎県>

- ・総務政策常任委員会資料

http://www.pref.miyazaki.lg.jp/gikai/committee/regular/pdf/h21/somu_h220127_01kenmin.pdf

<国土交通省>

- ・民間都市再生整備事業計画の内容の公表

<http://www.mlit.go.jp/common/000110079.pdf>

<その他>

- ・KITEN ホームページ

<http://www.m-kiten.jp/>

- ・(一財)日本不動産研究所

http://www.reinet.or.jp/?page_id=4804

- ・建設ネット有限会社 建設ニュース 特集

http://www.kensetsu-net.com/html/kijie_main.php?T=1&ID=29209&DS=none&KB=5

6 その他

その他	事例 16：所沢元町北地区第一種市街地再開発事業（埼玉県所沢市）
	老朽化した公民館等を、周辺の木造店舗等と一体的に再開発。公共施設は権利床と保留床取得により確保。

【事業のポイント】

- ・ 集合住宅、道路、広場等と一体的に公共施設を整備することで、施設の更新とともに住環境の改善、中心市街地活性化を併せて実現した。
- ・ 施行者として、UR 都市機構が各関係者との調整を行った。

【基本データ】

項目		概要
実施主体		埼玉県所沢市
敷地面積		約 11,000 m ² (従前の公共施設用地面積は 2,240 m ²) ■公共施設用地: 広場敷地 約 1,180 m ² 、道路敷地 約 2,380 m ² ■建築用地: 約 7,380 m ²
事業実施手法		市街地再開発事業
整備施設	公共	公共施設 (延床面積 15,890 m ²) (内訳) 図書館・公民館等 (延床面積 約 8,490 m ²)、地下公共駐車場 (延床面積 約 6,880 m ²)、地下調節池 (県) (貯留量 約 10,000 m ³)
	民間	分譲住宅 (63 戸) (延床面積 約 8,200 m ²)、商業施設 (延床面積 約 40 m ²)、業務施設 (延床面積 約 1,000 m ²)
事業規模	公共	■総事業費 約 120 億円
	民間	■土地取得費、土地賃料、土地保証金、開発費は非公表

(1) 事業実施の背景・経緯

旧市街地の中心だった当地区であるが、市庁舎の移転や郊外型商業施設の立地、築年数が経過した低層建物の密集といった要因から、街の活力低下や防災、土地の高度利用の点で課題を抱えていた。また、当地区の北側を流れる東川は、強雨時に溢水することもあり、治水対策も必要とされていた。

そこで、当事業は中心市街地の再生と河川の治水対策という 2 つの課題を解決するため、市有地と民有地を合わせて商業地域にふさわしい土地の高度利用を図ることとし、公民館、図書館、地下公共駐車場、道路や広場などの公共施設や、住宅などを一体的に整備し、中心市街地の活力の再生や市街地環境の改善、コミュニティ拠点の形成を目指して施行されることとなった。

(2) 施設整備概要

①公共施設

図書館ならびに公民館等(延床面積 約 8,490 m²)、地下公共駐車場(約 6,880 m²)、道路、広場、地下調整池(貯留量 約 10,000 m³)を整備した。

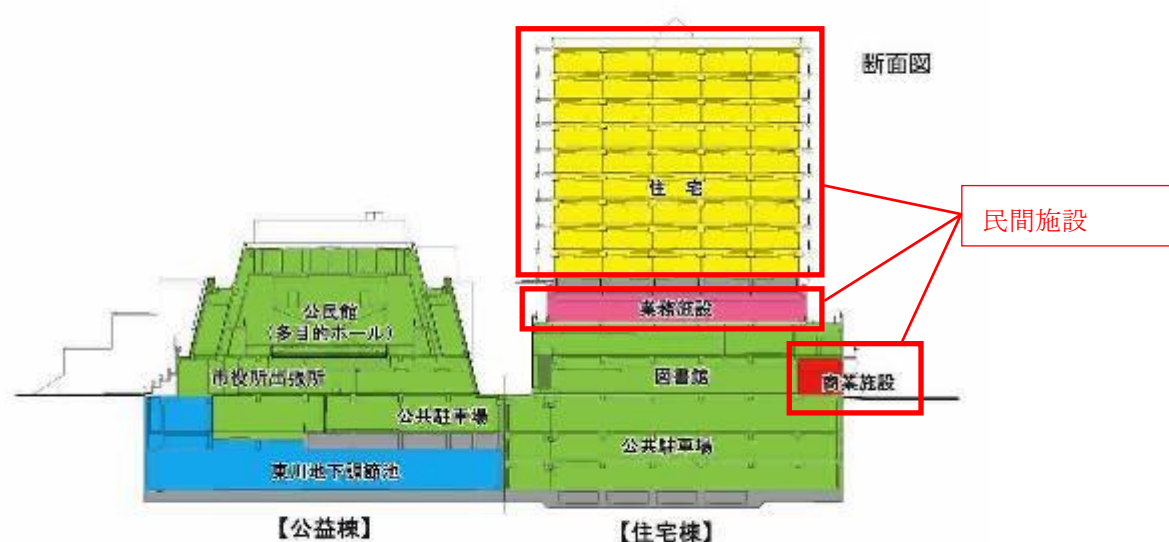
②民間施設

分譲住宅(63戸・延床面積 約8,200 m²)、商業施設(延床面積 約 40 m²)、業務施設(延床面積 約 1,000 m²)を整備した。

図表 152 民間施設概要

項目	概要
分譲住宅	延床面積 約 8,200 m ² 。59 戸。RC 造・SRC 造、地上 4 階～12 階、高さ 約 45m 販売名称:所沢ハーティア
業務施設	延床面積 約 1,000 m ² 。RC 造・SRC 造、地上 3 階。 所沢商工会議所が入居。
商業施設	約 40 m ² 。RC 造・SRC 造、地上 1 階。店舗(権利床)が入居。

図表 153 施設断面図・配置図





出典) 所沢市ホームページ

図表 154 施設の外觀



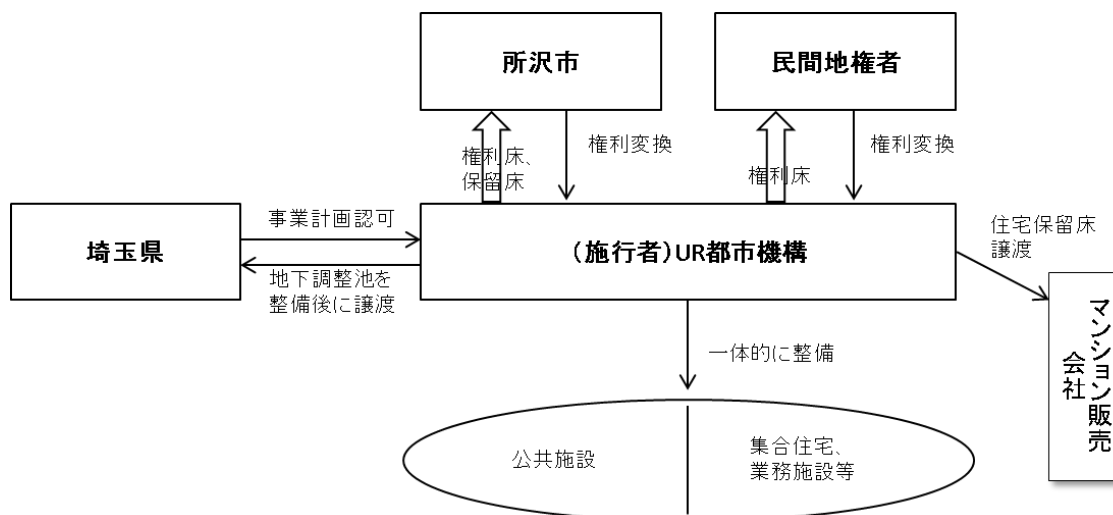
出典) UR都市機構

(3) 官民連携の仕組み

①事業手法

公共施設、地下調整池、分譲住宅や広場、道路といった一体的開発を実施するため、UR都市機構の施行による市街地再開発事業を実施した。

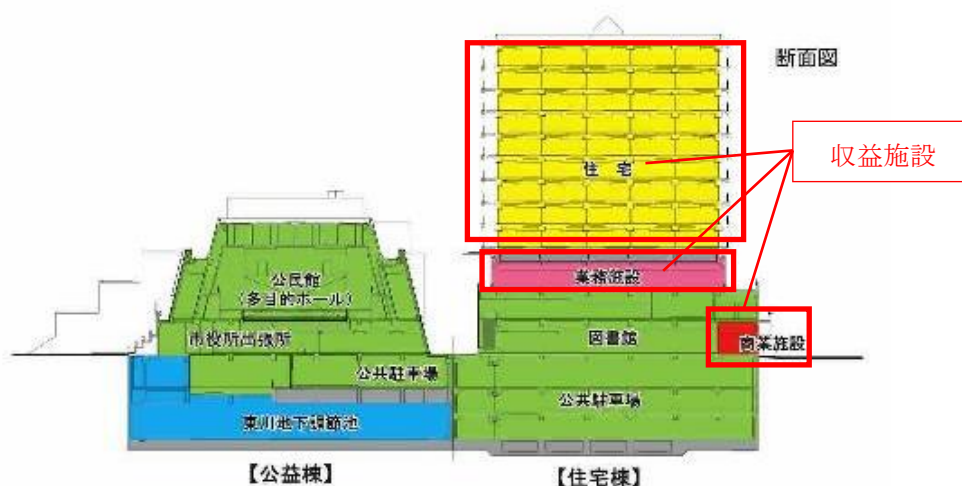
図表 155 所沢元町北地区第一種市街地再開発事業の仕組み



②公的不動産の位置づけ

所沢市は、権利床及び保留床を活用し、公民館や図書館等の公共施設を取得した。

図表 156 公的不動産ならびに民間施設の位置づけ



出典) 所沢市ホームページ掲載資料より作成

③業務分担

UR 都市機構が施行者として公共施設や地下調整池等を整備、公共施設の運営は、当初は所沢市が行い、その後、一部、指定管理者制度を導入する。地下調整池は、UR 都市機構から埼玉県へ譲渡された。

④リスク分担

UR都市機構が施行者として、建設工事等を発注した。また、保留床である分譲住宅については民間デベロッパーへ譲渡した。

⑤公的補助金の活用

市街地再開発事業補助金を活用した。

(4) 事業実施の流れ

①実施スケジュール

ア) 選定スケジュール

平成 18 年 5 月に事業計画認可、平成 19 年 9 月に工事に着手している。

図表 157 事業スケジュール

時期	概要
昭和 62 年 1 月	所沢市役所が移転
昭和 63 年 8 月	所沢庁舎跡地再開発審議会からの答申を受け再開発事業の検討開始
平成 3 年 11 月	庁舎跡地(元町北地区)まちづくり協議会設立
平成 8 年 5 月	権利者・市から UR 都市機構へ施行を要請
平成 11 年 11 月	都市計画決定
平成 16 年 11 月	都市計画変更(住宅戸数の変更、広場の新規整備)
平成 18 年 5 月	事業計画認可
平成 18 年 11 月	権利変換計画認可
平成 19 年 3 月	工事発注・除却工事着工
平成 19 年 9 月	建築本体工事着工
平成 22 年 2 月	工事完了

イ) 事業期間

事業計画認可から工事完了まで 3 年 9 か月。

②事業者選定方法・評価基準

平成 8 年 5 月、所沢市及び地権者から住宅・都市整備公団(現 UR 都市機構)に市街地再開発事業の施行を依頼。

(5) 事業の成果

公共施設、集合住宅、道路、広場等を一体的に開発・整備することで、住環境が改善され、エリア全体の魅力向上に貢献した。また、地下調整池の整備などにより防災機能が向上した。

(6) 備考

住宅用保留床は、公募により選定した事業者に一括譲渡している。

【参考】

■問合せ先

独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構） 東日本都市再生本部 総合戦略部
アセット戦略室再開発総括チーム

■参考文献

<UR 都市機構ホームページ>

・所沢元町北地区第一種市街地再開発事業

<http://www.ur-net.go.jp/toshisaisei/urbanr/urbanrkanryou.html>

<所沢市ホームページ>

・所沢元町北地区第一種市街地再開発事業

https://www.city.tokorozawa.saitama.jp/kurashi/jutaku/chushinshigaichi/motomati_saikaihatu/

<国土交通省>

・公有地等のまちづくり活用事例集

<http://www.mlit.go.jp/common/000029486.pdf>

その他

**事例 17：南池袋二丁目 A 地区第一種市街地再開発事業による新庁舎整備
(豊島区)**

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

【事業のポイント】

- ・ 区は「権利変換分の床+保留床購入」により区庁舎を確保。現庁舎と隣接する公会堂は定期借地により民間事業者へ貸付け、保留床購入費用をねん出。
- ・ 区は実質持ち出しなしで区庁舎を建て替え。

【基本データ】

項目		概要
敷地面積		約 8,330 m ²
事業実施手法		第一種市街地再開発事業
整備施設	公共	区庁舎 約 29,100 m ² (うち、容積対象となる共用部分約 3,600 m ²)、駐車場・駐輪場 約 1,100 m ²
	民間	店舗・事務所・共同住宅・駐車場 約 68,800 m ²
事業規模	公共	総事業費 約 428 億 7,800 万円
	民間	

(1) 事業実施の背景・経緯

①背景

- ・平成 9 年～平成 12 年に耐震補強工事を実施しているが、本庁舎は築 53 年を迎え、給排水・空調及び電気等の老朽化は著しく、耐用の限界が近づきつつある。
- ・非常用電源、活動スペースの確保も困難な状況で、災害発生時に本庁舎が防災拠点として機能するか不安を抱えている。
- ・狭隘なため本庁機能を有する組織の約 7 割(面積比)しか本庁舎に入っておらず、6 か所に窓口が分散し、待合スペースも十分に確保することができず、区民にとって非常に不便な庁舎となっている。

こうした状況から新庁舎の整備は喫緊の課題となっていた。

②検討経緯

図表 158 検討経緯一覧

年度	新庁舎整備	市街地再開発事業
H8	『豊島区立小・中学校の適正化第一次整備計画』[1月] 区立小中学校の統合計画を策定	
H15	『公共施設の再構築(本部案)』[10月] 庁舎は、現庁舎地、時習小跡地、日出小跡地のいずれかに整備。	
H16	南池袋二丁目地区開発協議会から「南池袋二丁目地区庁舎建設を求める要望書」が提出	<ul style="list-style-type: none"> ・南池袋二丁目地区開発協議会の設立(9月) ・「街並み再生地区」指定「街並み再生方針」策定
H17	新庁舎建設準備担当課 設置[10月]	<ul style="list-style-type: none"> ・南池袋二丁目地区市街地再開発準備組合設立(3月)
H18	『新庁舎整備方針(素案)』公表[5月] 候補地を「現庁舎地区」と「旧日出小地区」の2か所に絞る。 ⇒旧日出小地区の敷地の整形化へ着手	<ul style="list-style-type: none"> ・南池袋二丁目地区市街地再開発準備組合に豊島区加入(5月)
H20	『新庁舎整備方針』策定[9月] 新庁舎候補地を「旧日出小地区」に絞る。	
H21	『新庁舎整備基本計画』の策定[11月] 区庁舎としての建物機能などの考え方を整理。	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画決定・告示(7月) ・南池袋二丁目A地区市街地再開発組合設立(1月)
H22	『新庁舎整備推進計画』の策定[11月] 建物設計の概要、総合窓口のあり方、資金計画の時点修正を加えて新庁舎の全体計画をあらためて整理。 新庁舎の位置が決定[12月] 平成22年第4回区議会定例会において「豊島区役所の位置に関する条例の一部を改正する条例」が可決された。	<ul style="list-style-type: none"> ・「事業計画」認可(8月) ・「事業計画」変更認可(2月) ・再開発建物建設工事入札(3月)

(2) 施設整備概要

①公共施設

新庁舎(建物の1階の一部及び3~9階、専有部分約25,500 m²)と駐車場・駐輪場(専有部

分約 1,100 m²)を整備する。

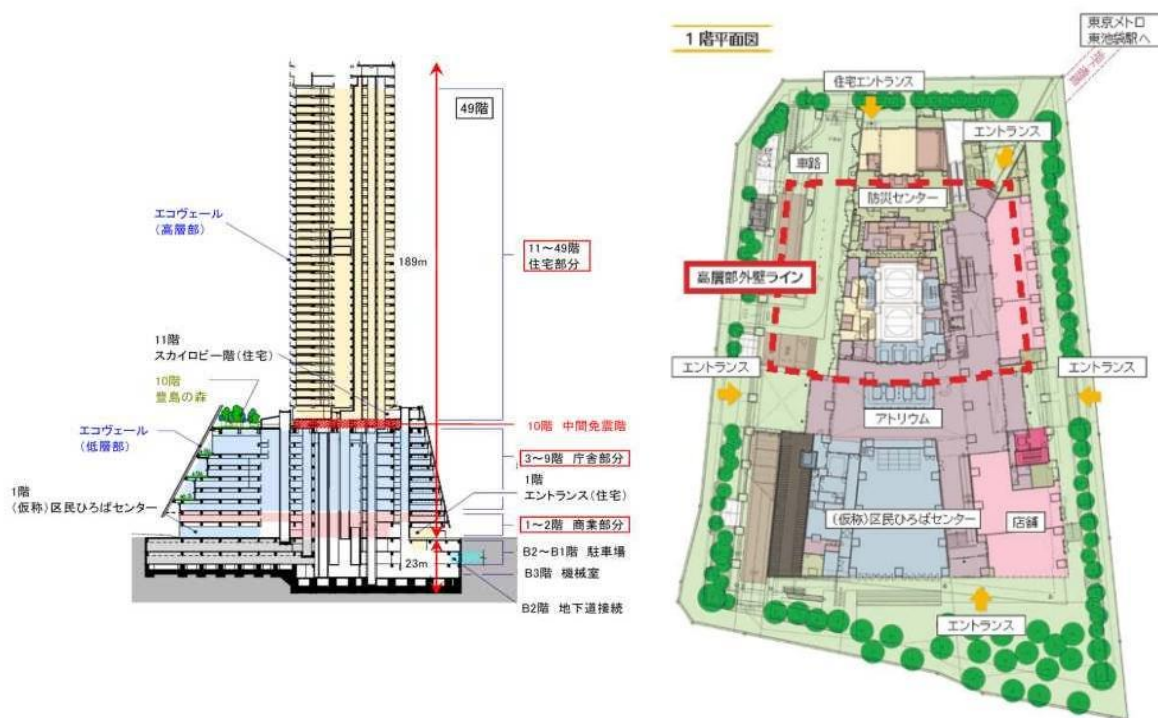
②民間施設

建物の1～2階を店舗・事務所、11～49階を住宅(432戸。ただし、非分譲住宅110戸含む。)として整備する。

図表 159 民間施設概要

項目	概要
住宅	延床面積 約 56,550 m ² 、総戸数:432戸 SRC造・RC造、地上11階～49階、高さ約189m。
店舗・事務所施設	延床面積 約 4,380 m ² 、RC造・S造、地上1階・2階。

図表 160 施設の概要



出典) 豊島区ホームページ

(3) 官民連携の仕組み

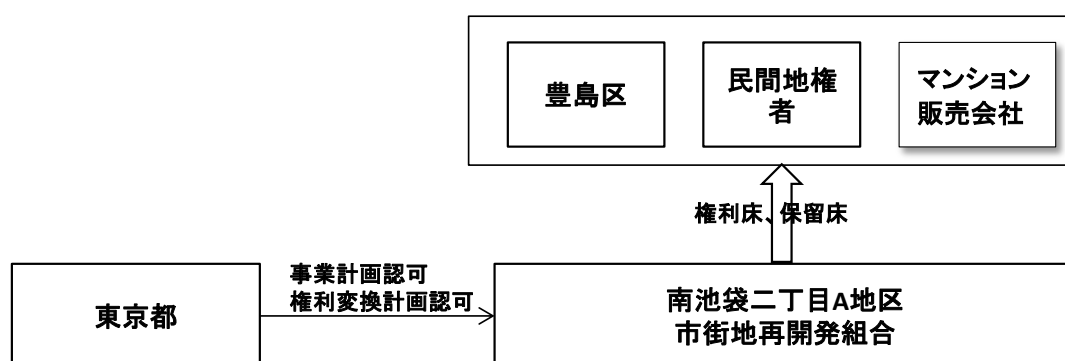
①事業手法

旧日出小学校跡地(約 4,500 m²)、旧南池袋児童館(約 640 m²)等を活用し、周辺の地権者とともに市街地再開発事業を実施し資産価値を高めた上で、市街地再開発組合がマンション、商業施設等と併設する複合施設を整備。区は「権利変換分の床+保留床購入」により庁舎を確保。

保留床の購入費用は約 124 億円を見込む。

現庁舎と隣接する豊島区公会堂は定期借地により民間事業者に貸付け、公会堂は民間事業者が再整備の後、区が購入または賃借する予定。定借期間は 50 年～70 年の範囲の中で事業者を公募し、その地を一括で受け取ることで、保留床購入費用をねん出する。これにより、豊島区は実質負担なしで新庁舎整備を実現できる。

図表 161 南池袋二丁目 A 地区第一種市街地再開発事業の仕組み



②公的不動産の位置づけ

豊島区は、権利床だけでは不足する庁舎本体の専有部分を保留床として追加取得し、区庁舎を整備する。また、専有部分以外に、他の区分所有者と共有する共用部分も持つ。

③業務分担

市街地再開発組合が施行区域内の施設整備及び周辺街路整備、地下通路の整備を実施する。豊島区は建物の一部を取得して新庁舎を整備する。住宅保留床は、一般財団法人首都圏不燃建築公社と東京建物株式会社が購入することが決定している。

④公的補助金の活用

社会資本整備総合交付金から市街地再開発事業及び関連事業・効果促進事業に対して、補助金が交付されている。あわせて緊急促進事業費補助金からも補助金が交付されている。

(4) 事業実施の流れ

①実施スケジュール

ア) 選定スケジュール

平成 22 年 8 月に事業計画認可、平成 24 年 2 月に工事に着工した。

図表 162 市街地再開発事業 スケジュール

時期	概要
平成 16 年 9 月	開発事業協議会設立
平成 16 年 12 月	街並み再生地区指定(東京のしゃれた街並みづくり推進条例)
平成 18 年 3 月	市街地再開発準備組合設立
平成 21 年 7 月	都市計画決定(地区計画・第一種市街地再開発事業)
平成 22 年 1 月	市街地再開発組合設立
平成 22 年 8 月	事業計画認可
平成 23 年 2 月	定款・事業計画変更認可
平成 23 年 4 月	権利変換計画認可
平成 24 年 2 月	施設建築物工事着工
平成 24 年 3 月	都市計画変更(地区計画・第一種市街地再開発事業)

イ) 事業期間

事業計画認可から工事完了まで 4 年 8 か月。

② 事業者選定方法・評価基準

再開発事業のため、選定手続きはない。

(5) 事業の成果

現庁舎敷地等を民間事業者にて定期借地で貸し付け、地代を一括受け取りすることで新庁舎整備費用を賄う想定である。具体的には、保留床購入等に係る約 136 億円の新庁舎整備費を賄うため、25 年分の定期借地料(平成 22 年当時の試算約 143 億円)を得る想定である(豊島区・新庁舎整備推進計画より)。

公共施設、集合住宅、商業施設等を一体的に開発・整備することで、住環境が改善され、エリア全体の魅力向上に貢献する。

(6) 備考

建物竣工予定が平成 27 年 2 月末、販売分 332 戸は既に平成 25 年 9 月までに完売している。

【参考】

■ 問合せ先

豊島区 施設管理部 庁舎建設室

豊島区 都市整備部 都市計画課

■参考文献

<豊島区>

<http://www.city.toshima.lg.jp/kusei/chosha/>

<南池袋二丁目A地区市街地再開発組合>

<http://www.maroon.dti.ne.jp/mi2a/>

その他

事例 18：鹿屋市北田大手町地区第一種市街地再開発事業（鹿児島県鹿屋市）

公共施設や商業施設からなる大型複合ビルの建設、国道 504 号線の整備を内容とする市街地再開発事業を実施。

【事業のポイント】

- ・ 施行者として、UR 都市機構が各関係者との調整を行った。
- ・ 特定事業参加者制度、特定建築者制度を利用して民間ノウハウを活用。
- ・ 処分見込みがある床のみ整備（低容積の身の丈再開発）する手法を採用。

【基本データ】

項目		概要
実施主体		鹿児島県鹿屋市
敷地面積		約 17,429 m ² (公共施設用地 約 5,895 m ² 、民間施設用地 約 11,534 m ²)
事業実施手法		市街地再開発事業
整備施設	公共	鹿屋市市民交流センター(情報プラザ、福祉プラザ、芸術文化学習プラザ、健康スポーツプラザ) (延床面積 約 8,664 m ²) 国道 504 号線拡幅(W=21.5m、L=218m)
	民間	商業施設(延床面積 約 3,449 m ²)、業務施設(延床面積 約 598 m ²)
事業規模	公共	■総事業費:約 101 億円
	民間	■土地取得費、土地賃料、土地保証金、開発費は非公表

(1) 事業実施の背景・経緯

鹿屋市では、平成 11 年 3 月に策定した「鹿屋市中心市街地活性化基本計画」に基づき、中心市街地の整備改善と商業等の活性化を目指すため、独立行政法人都市再生機構、鹿屋商工会議所、(株)まちづくり鹿屋とともに、北田大手町地区市街地再開発事業を推進。公共施設、商業・業務施設等で構成される複合交流拠点を一体的に整備することとなった。

(2) 施設整備概要

①公共施設

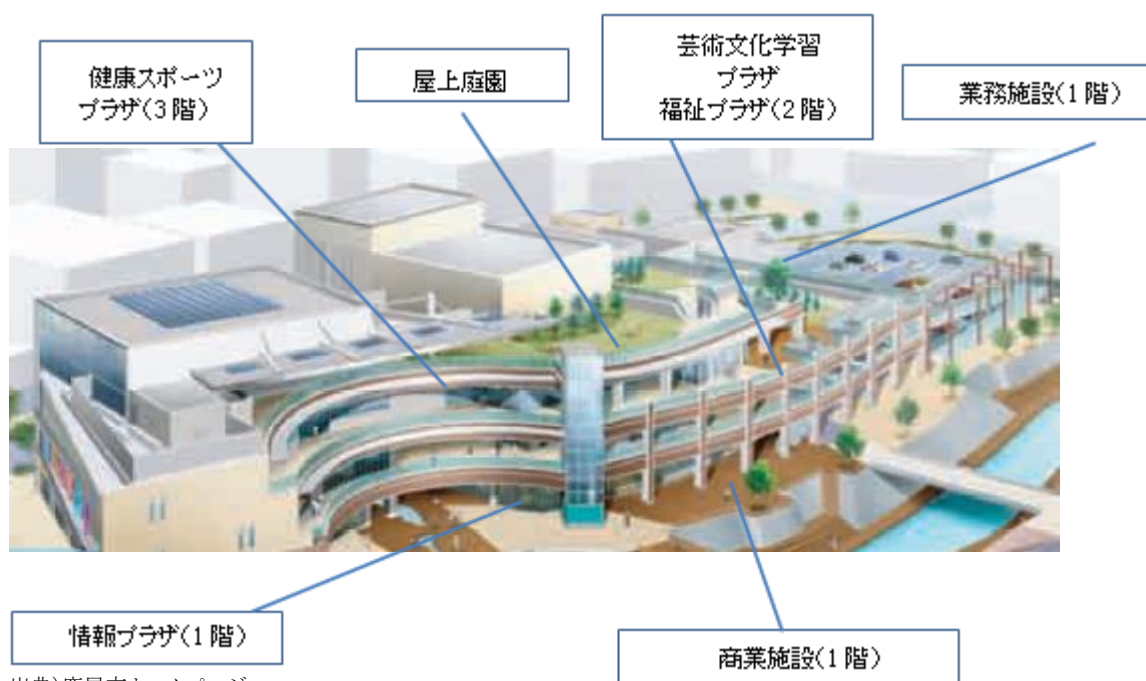
複合交流施設内に、鹿屋市市民交流センター(情報プラザ、芸術文化学習プラザ、福祉プラザ、健康スポーツプラザ、延床面積約 8,664 m²)を整備した。

②民間施設

複合交流施設内の1階に、商業施設(延床面積約 3,449 m²)、ならびに業務施設(延床面積約 598 m²)を整備した。

図表 163 民間施設概要

項目	概要
商業施設・業務施設	商業施設(延床面積 約 3,449 m ²)、業務施設(延床面積 約 598 m ²)。S造、地上4階、高さ約26m。



図表 164 施設の外観



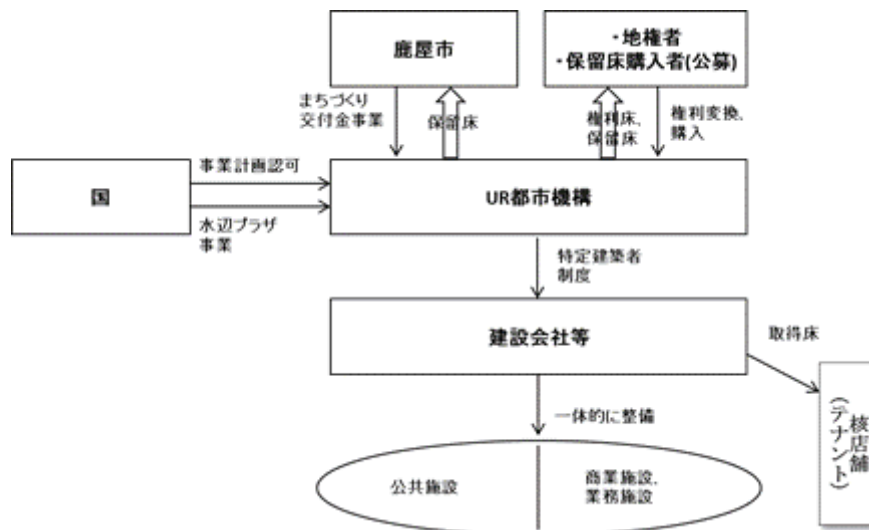
(3) 官民連携の仕組み

①事業手法

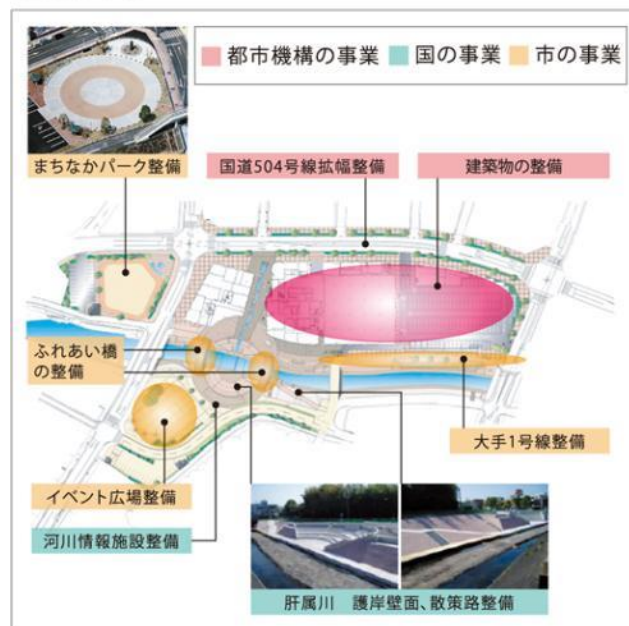
UR 都市機構が市街地再開発事業の施行者として、行政や地元関係者と合意を図ることで、円滑な事業実施が可能となった。

また、まちづくり交付金事業を行う鹿屋市、水辺プラザ事業を行う国土交通省と連携することで、一体的に整備することができた。

図表 165 鹿屋市北田大手町地区第一種市街地再開発事業の仕組み



[整備計画図]

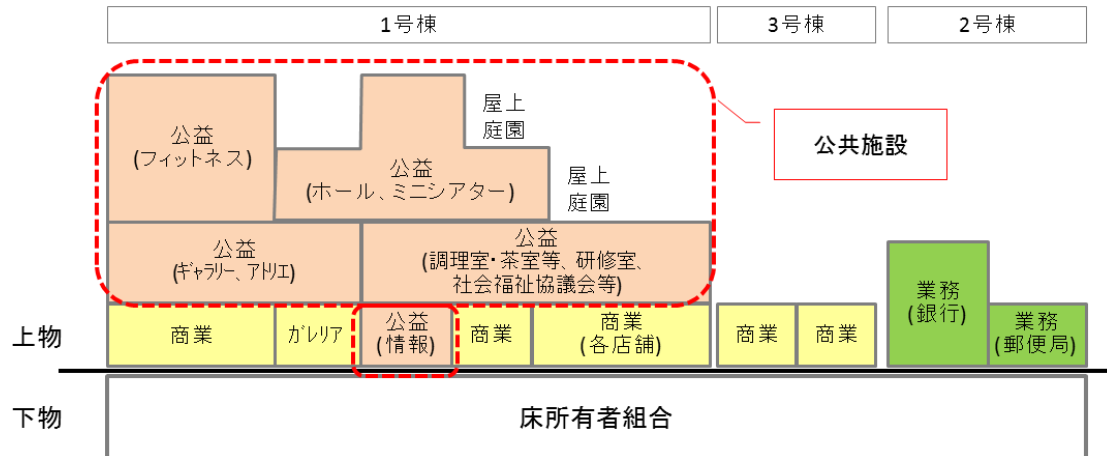


出典)UR 都市機構ホームページ

②公的不動産の位置づけ

鹿屋市は権利床及び保留床を取得し、情報プラザや芸術文化学習プラザ等の公共施設を整備した。

図表 166 公的不動産ならびに民間施設の位置づけ



出典)国土交通省 公有地等のまちづくり活用事例集より作成

③業務分担

UR 都市機構が施行者として、国直轄の河川事業との調整などの関係機関調整を実施。特定建築者制度を活用することで、施設の建設及び保留床の取得は建設会社が行った。

鹿屋市は保留床を取得し、情報プラザ等の公益施設を整備。運営は指定管理者に委ねた。

④リスク分担

専有部分については、各区分所有者の負担とした。また、床所有者組合が管理する敷地及び共用部分等については、管理規約に規定する各床所有者の共有持分の割合に基づき、管理費、修繕費を負担することとした。

⑤公的補助金の活用

国庫補助充当(まちづくり交付金事業・事業費約 59 億円)。なお、肝属川水辺プラザ事業として、国の施工により事業費約 9 億円を投入。散策路・水辺ステージ等を整備している。

(4) 事業実施の流れ

①実施スケジュール

ア)選定スケジュール

平成 16 年 6 月に事業計画認可、平成 17 年 10 月に工事に着手し、平成 19 年 4 月にオープ

ンした。

図表 167 事業スケジュール

時期	概要
平成 11 年	可能性調査実施
平成 11 年 3 月	鹿屋市中心市街地活性化基本計画策定
平成 13 年 3 月	都市計画決定(市街地再開発事業)
平成 13 年 5 月	鹿児島県・鹿屋市から UR 都市機構(旧・地域公団)へ事業実施要請
平成 16 年 1 月	市街地再開発事業の都市計画変更、特定事業参加者協定書の締結
平成 16 年 6 月	市街地再開発事業の事業計画認可
平成 17 年 7 月	市街地再開発事業の権利変換計画認可
平成 17 年 10 月	市街地再開発事業の特定建築者決定
平成 17 年 10 月	市街地再開発事業の施設建築物の建築工事着手
平成 19 年 2 月	施設建築物の竣工
平成 19 年 4 月	施設建築物のオープン

イ)事業期間

事業計画認可から工事完了まで 2 年 9 か月。

②事業者選定方法・評価基準

平成 13 年 5 月、鹿児島県及び鹿屋市から UR 都市機構に市街地再開発事業の施工を依頼した。

(5) 事業の成果

公共施設や商業施設、業務施設、河川情報施設等を一体的に整備し、安全で快適な都市空間の形成と街の賑わいの再創出と、多様な市民交流の活性化を図ることでエリア全体の魅力向上に貢献した。

(6) 備考

国土交通省が施行者となる肝属川の水辺プラザ事業と一体的に整備を行った。

【参考】

■問合せ先

鹿屋市 農林商工部 商工観光課

■参考文献

<UR 都市機構>

- ・UR 都市機構の都市再生事例 北田大手町地区(リナシティかのや)

<http://produce.ur-net.go.jp/case/case003.html>

<鹿屋市>

- ・中心市街地活性化に関するホームページ

<http://www.e-kanoya.net/htmbox/chuushin/index.html>

<鹿屋商工会議所>

- ・鹿屋都市計画事業 北田大手町地区 第一種市街地再開発事業に伴う「商業エリアテナント募集」

<http://kanoya-cci.omega.ne.jp/bosyuu/061030.html>

<国土交通省>

- ・官民連携等によるまちづくりへの取り組みについて

<http://www.mlit.go.jp/common/000193045.pdf>

その他

事例 19 : DEFRA ケンブリッジ庁舎 PFI 事業 (英国 DEFRA)

英国の DEFRA (環境・食料・地方問題省) 等が入居する庁舎を建替え、創出用地を売却し住宅 (アフォーダブル住宅を含む) を整備

【事業のポイント】

- ・ 発注者及び地元地方公共団体との対話を繰り返し、VFM の高い PFI 事業を実現するとともに、創出用地を需要が高く資産価値の高い住宅用途に活用した。

【基本データ】

項目		概要
実施主体		英国 / 環境・食料・地方問題省 (DEFRA)
敷地面積		約 120,000 m ² (うち、民間活用用地約 90,000 m ²)
事業実施手法	公共施設整備	PFI 事業 (サービス購入型、BOO 方式)
	民間活用用地	売却
整備施設	公共	庁舎 (延床面積 約 15,500 m ²)
	民間	戸建住宅、集合住宅
事業規模	公共	ユニタリー・チャージ ¹ : 289 万ポンド (2003-04 年) ~ 640 万ポンド (2032-2033 年)
	民間	■ 庁舎建設費用 約 39 億円 ■ 住宅開発費は非公表

(1) 事業実施の背景・経緯

事業対象地は市内の一等地であるものの、老朽化した平屋のプレハブ庁舎等が散在し、また稼働率が低迷していたため、土地の有効活用が求められていた。

(2) 施設整備概要

① 公共施設

4 階建ての庁舎を整備した。新庁舎には、DEFRA のほか、内国歳入局 (The Inland Revenue)、査定局 (The Valuation Office)、上訴局 (Appeals Service)、イングランド東地区政府庁舎 (The Government Office of the East of England) が入居し、約 850 人が勤務している。

¹ ユニタリー・チャージ: 施設の提供及び施設に付随する維持管理・運営等のサービスに対する包括的な支払額のこと。ユニタリー・ペイメントともいう。

②民間施設

創出用地は住宅に用途変更の上、DEFRA から現地住宅デベロッパーである Countryside Properties Plc.に売却され、高級住宅地として開発された。用途変更の条件として、住宅のうち戸数の30%はアフォーダブル住宅として整備された。

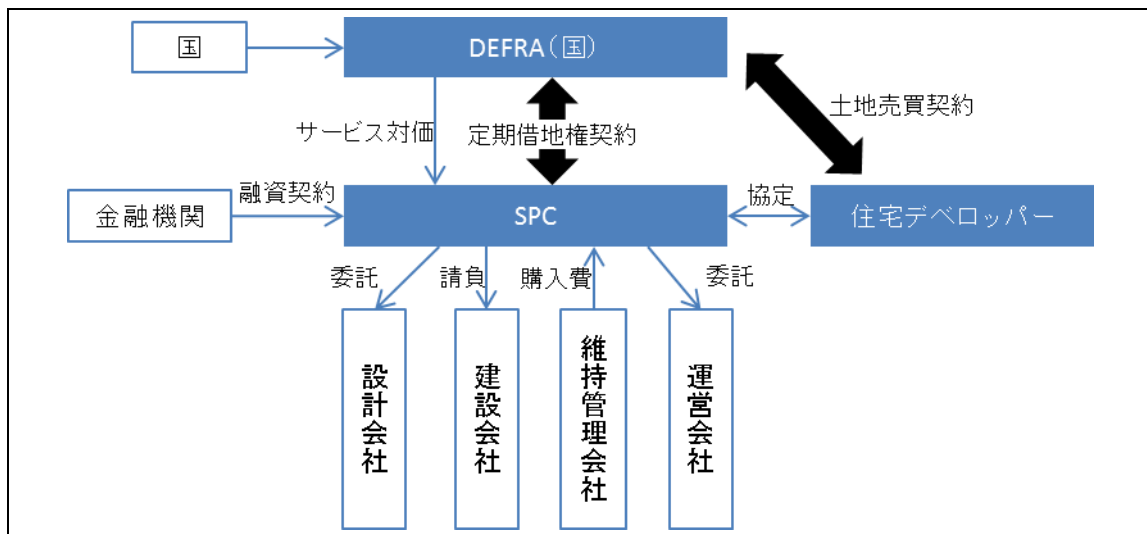
図表 168 民間施設概要

項目	概要
戸建住宅、集合住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・378 戸(提案では 375 戸) ・戸数の 30%はアフォーダブル住宅

(3) 官民連携の仕組み

①事業手法

図表 169 DEFRA ケンブリッジ庁舎 PFI 事業の仕組み



②公的不動産の位置づけ

庁舎を整備する土地は 129 年間の無償貸付とし、創出用地は売却された。創出用地については事務所から住宅に用途変更された。

図表 170 公的不動産ならびに民間施設の位置づけ

	民間所有	民間所有
上物	庁舎	住宅
土地	国所有	民間所有

収益施設

図表 171 DEFRA ケンブリッジ庁舎の外観



出典) KAJIMA PARTNERSHIPS HP

③業務分担

庁舎(オフィス)の要件は発注者から提示された。民間施設については特に発注者から要件等の提示はしていないが、用途変更を認める条件として住宅の一部をアフォーダブル住宅とすることが求められた。

図表 172 官民の業務分担

分担		官	民
公共施設	設計	△ (要件提示)	○
	建設		○
	維持管理		○
	運営		○
民間施設	計画		○
	設計		○
	建設		○
	維持管理		○
	運営		○

④リスク分担

事業関連リスクはすべて民間がとっている(官はユニタリー・チャージを支払っている)。

(4) 事業実施の流れ

①実施スケジュール

ア)選定スケジュール

2001年2月にPFI契約を締結し、翌年2月に着工。2003年に供用を開始している。

図表 173 事業スケジュール

時期	概要
2001年	SPC設立
2001年2月	PFI契約締結
2002年2月	庁舎着工
2003年3月	庁舎竣工
2003年5月	供用開始
2005年	SPCを売却

イ)事業期間

維持管理・運営期間は30年間だが、SPCは庁舎の供用開始2年後にInfrastructure Investorsに売却されている。

図表 174 事業期間

全期間	30年間 ※SPCはすでに売却		
施設別	設計・建設	維持管理・運営	土地のリース期間は129年間
非収益施設	2年	28年	
収益施設		—	

②事業者選定方法・評価基準

ア)事業者選定方法

公募ののち、候補者を3者に絞り、競争的対話を実施した。

イ)提案内容の特徴

発注者に対し、VFMにマイナスの影響があるサービスを削減すること、及びその代替案を提案した。また、創出用地の用途については、従前の用途である事務所よりも資産価値の向上が見込まれる住宅用途とすることを提案した。

図表 175 選定された事業者の提案の主な特徴

要求水準の上乗せ等
<ul style="list-style-type: none"> ・ 食堂、フィットネスジム、通勤バスの運営については、使用率等を考慮するとVFMにマイナスの影響が考えられるため、削減を提案。 ・ 代替案として、食堂は通信環境を整えた簡易なカフェテリアとすることを提案。フィットネスジムは、器具のみ用意し利用者の自主運営とすることを提案した。 ・ フィットネスジムについては、利用者の加入する保険について提案。
収益事業に係る提案
<ul style="list-style-type: none"> ・ 創出用地は資産価値の高い住宅として開発することを提案。(その他の応募者は事務所として使用することを提案。)

ウ) 事業実施体制

事業は Kajima UK が単独で SPC を設立した。ただし、事業提案は地元住宅デベロッパーである Countryside Properties Plc. と共同で実施した。

図表 176 事業実施体制の概要

民間主体	Kajima Cambridge Ltd.
------	-----------------------

(5) 事業の成果

庁舎を集約し、創出用地を有効活用することで、庁舎の整備に係る国の財政負担の軽減につながった。また、付加価値の高い住宅地の整備によって、周辺地域の再生、資産価値の向上に寄与した。

(6) 備考

整備した庁舎は環境配慮に優れたビルとして、BREEAMの最上位であるエクセレントを取得した。

【参考】

■発注者

(英国)Department for the Environment Food and Rural Affairs (DEFRA) : 環境・食料・地方問題省

■参考文献

< 鹿島建設株式会社 >

・KAJIMA PARTNERSHIPS CASE STUDIES

<http://www.kajima.co.uk/case-studies/defra/>

・英国での取組み (KAJIMA MONTHLY REPORT DIGEST)

http://www.kajima.co.jp/news/digest/sep_2010/feature/europe/index-j.html

・月報 KAJIMA ダイジェスト (平成13年6月)

http://www.kajima.co.jp/news/digest/june_2001/tokushu/toku02.htm

※ヒアリングにより情報を補足

< その他 >

・THE LAYER 記事「Herbert Smith scoops Kajima UK PFI」

<http://www.thelawyer.com/herbert-smith-scoops-kajima-uk-pfi/103968.article>

・Partnerships Bulletin

<http://www.partnershipsbulletin.com/projects/view/6125>

・Metek 社

<http://www.metek.co.uk/studies/accordia>

・日経 BP (1999年5月17日付の記事)

<http://www.nikkeibp.co.jp/archives/070/70260.html>

その他	事例 20 : クロイドン LABV (英国ロンドン市クロイドンカウンシル)
	カウンシルが土地を現物出資、民間事業者が同額の資金を出資して LABV (Local Asset Backed Vehicle) を設立し、現物出資された公有地を活用して公共施設や社会住宅、民間収益施設等を整備

【事業のポイント】

- ・ 長期 (28 年間) にわたり特定の民間パートナーと連携することにより、長期的な観点から地域の活性化に向けた取組みを実施することができる。
- ・ 民間事業者にとって魅力的な公的不動産を出資することにより、参画意欲を高めることができた。

【基本データ】

項目		概要
実施主体		英国 / ロンドン市クロイドンカウンシル
敷地面積		Taberner House & the Municipal Offices 約 8,240 m ²
		Fell Road 不明
		College Green 不明
		Tamworth Annex ² 約 2,350 m ²
		Rees House and Morland Lodge ³ 約 4,300 m ²
事業実施手法		クロイドンカウンシル、民間事業者双方が出資する官民共同事業体 (CCURV) が資金を調達し、公共施設や民間収益施設を整備。事業収益は出資比率 (各 50% ずつ) に応じ分配される。
整備施設	公共	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新庁舎 (延床面積 約 2 万 2,000 m²) (庁舎用地は現物出資されず、カウンシルが土地の所有権を保持) ・ レジャーセンター (温水プール、体育館、ジム) + 社会住宅
	民間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替えた庁舎跡地等に民間住宅、商業施設等を整備予定
事業規模		4 億 5,000 万ポンド (約 720 億円) を想定

(1) 事業実施の背景・経緯

クロイドンカウンシル中心部の再生、公的不動産の価値と長期にわたる開発に対するコントロールの最大化、老朽化する区庁舎の建て替えといった目的を達成するための手法を検討し、現状維持、公的不動産の売却などの選択肢と比較した結果、LABV を採用することとなった。

² 2011 年に事業対象地から除外となった。

³ Tamworth House に替わり、2011 年に事業対象地となった。

(2) 施設整備概要

①公共施設

カウンシルの新庁舎(延床面積 約 2 万 2,000 m²)、レジャーセンター(温水プール、体育館、ジム)と社会住宅(119 戸)。今後も地域の需要等に応じ、施設整備を想定。

②民間施設

住宅や商業施設の開発を予定。

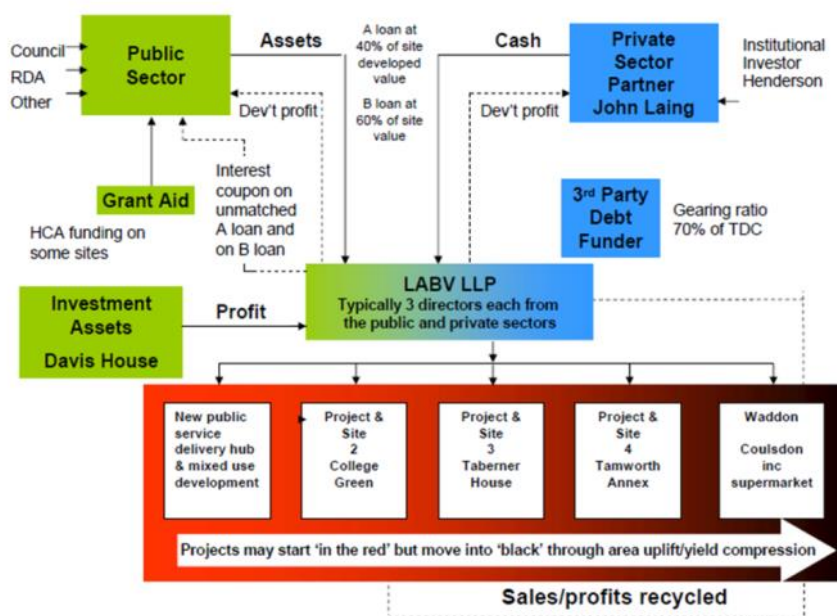
(3) 官民連携の仕組み

①事業手法

官民が 50% ずつ出資する事業体「クロイドン URV(Urban Regeneration Vehicle、以下「CCURV」という)」が、2008 年以降 28 年間にわたり、クロイドンカウンシル保有の公的不動産を活用し、公共施設や住宅の整備ならびに地域再生に資する各種民間施設(小売施設等)を整備する LABV(Local Asset Backed Vehicle)と呼ばれる手法を採用した。

事業開始当初の対象公有地は中心市街地の 4 か所だが、事業の進捗や成果に応じ、カウンシルが出資する公的不動産を増やしていくことを想定している。

図表 177 CCURV の事業構造



出典)クロイドンカウンシル資料

②公的不動産の位置づけ

公的不動産を CCURV に現物出資する形態を取る。民間事業者は公的不動産の価値に相当

する現金を出資し、事業を実施する。施設整備後の公的不動産の取扱いとしては、「CCURV が事業期間中にわたり所有」「売却」「カウンシルが買戻し」などの選択肢が想定される。

なお、事業実施による収益は出資比率（官民 50%ずつ）に従い、還元されることとなっている。

図表 178 公的不動産活用に際しての留意事項

項目	概要
留意点	事業期間終了後における、出資した公的不動産(土地)の取扱いについては、CCURV にて決定する

③業務分担

CCURV は LLP(有限責任事業組合)であり、公的不動産を原資として金融機関から資金を調達し、プロジェクトを実施し、収益は他のプロジェクトに再投資されることとなっている。CCURV の傘下には、各プロジェクトの LLP が組成されている。

④リスク分担

原則として、官民が 50%ずつ出資する LABV である CCURV が全面的にリスク対応することとなる。クロイドンカウンシルのリスク分担は公的不動産の現物出資分に限定されることとなる。

(4) 事業実施の流れ

①実施スケジュール

ア)選定スケジュール

2007 年に事業者選考を開始し、2008 年に契約を締結した。

図表 179 CCURV の民間事業者選定スケジュール

時期	概要
2007 年 4 月	EUの競争的対話方式に基づき事業者選考をスタート
2008 年 2 月	民間事業者より最終提案書が提出
2008 年 6 月	カウンシルのキャビネット(閣議)が、John Laing を最優秀事業者に選定
2008 年 11 月	契約承認・締結

出典)クロイドンカウンシル「Selection of Preferred Private Sector Partner for the Urban Regeneration Vehicle」

イ)事業期間

最大 28 年間。

②事業者選定方法・評価基準

ア) 事業者選定方法

EUの競争的対話方式に基づき事業者選考。

イ) 評価基準

EUの競争的対話方式のルールに基づき、評価基準は調達手続きの最初に発表された。「財政面での条件(34%)」「開発に関する提案(30%)」のウェイトが高くなっている。

図表 180 CCURV の事業者選定基準

評価基準	割合
コンソーシアムの質	8%
財政面での条件	34%
開発に関する提案	30%
パートナーシップに対するアプローチ	14%
CCURVの構造	14%

出典)クロイドンカウンシル「Selection of Preferred Private Sector Partner for the Urban Regeneration Vehicle」

ウ) 提案内容の特徴

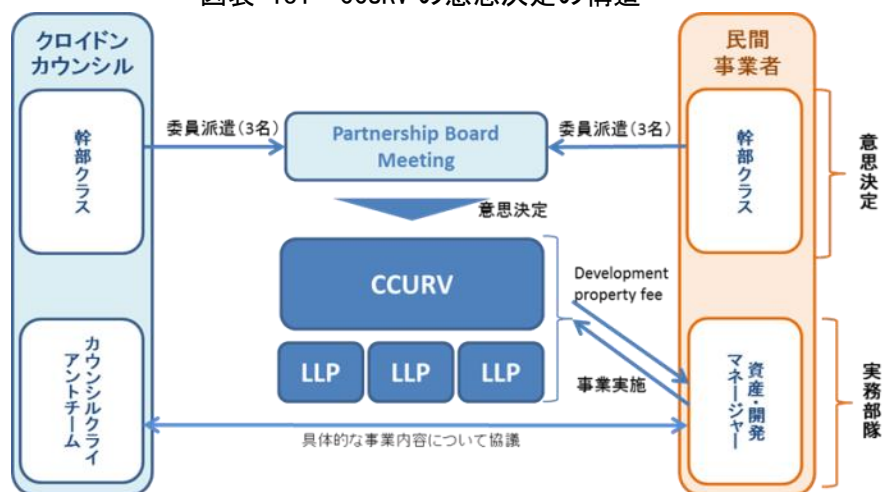
出資される公的不動産に対する評価の高さ等が主な要因だったとされている⁴。

エ) 事業実施体制

John Laing が民間パートナーとなり、有限責任組合(LLP)を設立した。なお、CCURV の意思決定は、検討事項の性質により、官民両者、パートナーシップ委員会(官民の委員(各 3 名の計 6 名で構成))、CCURV の資産・開発マネージャーと 3 段階で決定することとなっている。

⁴国土交通省(2012)「先進的な持続可能まちづくり実現のためのプロジェクトマネジメント方策検討業務」におけるクロイドンカウンシルに対するヒアリング調査より

図表 181 CCURV の意思決定の構造



出典)クロイドンカウンシル提供資料より作成

(5) 事業の成果

事業成果は長期的な視点から達成されることが期待されている。特に、公共施設整備に際しての財政面での負担削減について、クロイドンカウンシルでは、CCURV への公的不動産出資によって得られる利益により、プロジェクトの初期に整備した区庁舎の整備費用を賄うことを期待している。また、事業実施に際して、地域雇用に関する目標を設定するなど、様々な側面からの効果達成を求めている。

【参考】

<CCURV>

<http://ccurv.com/>

<クロイドンカウンシル>

- ・「Selection of Preferred Private Sector Partner for the Urban Regeneration Vehicle」

<http://www.croydon.gov.uk/contents/documents/meetings/546596/695665/2008-06-09/preferred.pdf>

<URBED>

- ・「SOUTHWARK AND CROYDON: Setting up public private partnerships」

http://media.urbed.coop.ccc.cdn.faelix.net/sites/default/files/05%20TEN%20Group,%20Report%20of%20Meeting%2005,%20Series%2006_Southwark%20and%20Croydon_14%20Mar%202010.pdf