

## 業務目的

財政状況が厳しさを増す中、真に必要な社会資本の整備・維持更新を的確に進めるための方策として、「PPP/PFIの抜本改革に向けたアクションプラン」においては、「公的不動産の有効活用など民間の提案を活かしたPPP事業」「収益施設の併設・活用など事業収入等で費用を回収するPFI事業等」が挙げられており、公的不動産の活用や民間収益事業の促進により、税財源に依存しない新たなPPP/PFI事業の推進が期待されているところである。  
 そこで本業務では、官民連携事業を推進するにあたっての公的不動産の有効活用について、収益施設の併設・活用等を含め、民間の創意工夫を最大限活用するという観点から検討を行う。

## 業務内容

### 第I章 業務の概要

- 1 業務の目的
- 2 業務の内容

### 第II章 公的不動産の有効活用等による官民連携事業の事例

- 1 類型の整理
- 2 参考事例の整理

### 第III章 ケーススタディ

- 1 ケーススタディの目的と方法
- 2 茅ヶ崎市行政拠点地区
- 3 中之島ゲートエリア

### 第IV章 公的不動産等の有効活用等による官民連携事業のあり方の検討

## 検討結果概要

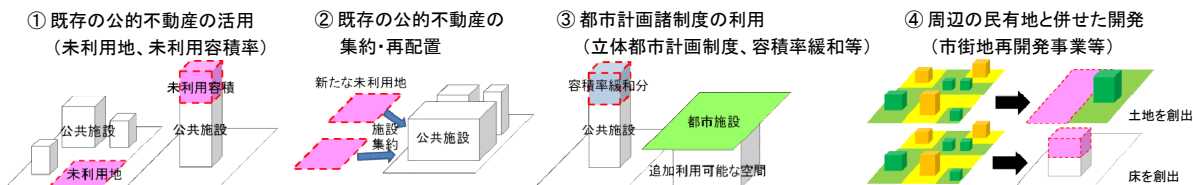
### I 公的不動産の有効活用等を行った事例の整理

○ 公共施設の整備にあたり、公的不動産を有効活用し「財政負担の軽減」や「地域課題の解決」を実現している官民連携事業20事例を抽出し、事業手法別に分析を行った。

【公的不動産の有効活用等を行った事例の整理(抜粋)】 (各事例の概要は次頁に記載)

| 事業の概要                   | 事業方式           |                | PFI事業                     | DB                      | 包括委託                    | 民設公営                           | 民設民営                                    | その他                                      |
|-------------------------|----------------|----------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|---|--|
|                         | 事例名(公共施設の種別)   |                | 県営上安住宅整備事業(公営住宅)          | 新松戸地域学校跡地有効活用事業(防災施設)   | アメリカ山公園整備及び管理運営事業(都市公園) | 南青山一丁目団地建替プロジェクト(都営住宅・図書館等)    | 出石小学校跡地整備事業(交流施設・都市公園)                  | 所沢元町北地区第一種市街地再開発事業(公民館・図書館・地下駐車場・地下調整池等) |
| 公共施設の整備、維持管理・運営の効率化等の要素 | 一括での事業実施による効率化 | 設計・施工          | ○                         | ○                       |                         | ○                              | ○                                       | ○  |
|                         |                | 維持管理           | (維持管理・運営は構成企業が指定管理者として従事) | ○                       | ○                       |                                | ○                                       | ○  |
|                         |                | 運営             |                           | (当初4年間のみ事業者を指定管理者に指定)   | ○                       | (一部設備の定期点検等は公)                 |   | (コミュニティ施設は指定管理者)                         |
|                         | 事業の組み合わせによる効率化 | 民間施設との合築       |                           | ○(一部施設)                 |                         |                                | ○                                       |  |
| 民間事業者からの収益還元            |                | 一括で收受(主に不動産売却) | ○(売却)                     | ○(売却)                   |                         |                                |   |  |
|                         | 分割で收受(主に不動産貸付) | ○(貸付)          |                           |                         | ○(使用許可)                 | ○(貸付)                          | ○(貸付)                                   |  |
| 外部効果(地方公共団体が求める機能)      |                |                | 具体的な機能は示さず                | 導入機能を具体的に提示(良質な居住空間の創出) | まちづくりのテーマを例示            | 導入機能を具体的に提示(良質な居住空間の創出、賑わいの創出) | 導入機能を具体的に提示(良質な居住空間の創出、安心・安全の充実、賑わいの創出) | —  |
| 公的不動産の活用における創意工夫の内容     | 公的不動産の創出方法(※1) |                | ②                         | ①                       | ③                       | ②③                             | ①                                       | ③④                                       |
|                         | 導入した民間施設(※2)   |                | B・D                       | A                       | B・E                     | A・B・C・D・E                      | A・D・E                                   | A・B・C                                    |

(※1) 公的不動産の創出方法(図はイメージ)



(※2) 導入した民間施設

- A) 分譲住宅・賃貸住宅
- B) 商業機能
- C) 業務機能
- D) 医療・福祉機能
- E) その他

(注) 本調査では、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た。

検討結果概要(続き)

I 公的不動産の有効活用等を行った事例の整理 (続き)

- 公的不動産の有効活用の内容については、事業手法による大きな違いは見られなかったが、以下の特徴が確認された。
  - ・ 創出した公的不動産を売却するか貸付するかについては、事例ごとに判断する傾向にあった。
  - ・ 併設する民間施設については、公共側が導入機能を具体的に示す場合と、まちづくりのテーマ等を示して民間側に提案を求める場合があった。
  - ・ PFIやDBの場合は公共施設部分の割合が高く、逆に民設公営等では民間施設部分の割合が高くなる傾向にあった。
- 得られた特徴をもとに、公的不動産の有効活用のための工夫について以下のとおり整理した。
  - ・ 「財政負担の軽減」を達成するためには、余剰地を利用するのみならず、上部空間の活用や民間提案の受け入れによって開発ポテンシャルの高い公的不動産を創出することが有効である。しかし、これらは都心部の事例が中心である。
  - ・ 都心部以外では、必ずしも財政負担の軽減に結びつかない場合でも、地域に必要な機能を明示することにより民間施設による外部効果を誘導し「地域課題の解決」を実現することも重要な視点となる。特に、PFI事業は公共施設の整備が中心となることから、都心部以外でも実施効果が高い。

II ケーススタディ

① 神奈川県茅ヶ崎市行政拠点地区  
「公共施設整備・再編計画」の中で「機能を移転または複合化する施設」及び「廃止する施設」に位置づけられた施設や、集積行政拠点地区に集積している公共施設を対象としてケーススタディを実施した。

② 大阪府大阪市 中之島ゲートエリア  
「中之島ゲートエリア魅力創造基本計画(案)」の実現に向け、公共施設(橋梁、親水空間等)や民間施設(商業施設、住宅等)を民間主導により整備する手法検討を目的として、ケーススタディを実施した。

【公的不動産の有効活用等を行った事例の概要(抜粋)】

| 類型    | 事例名                | 事例の概要  |
|-------|--------------------|--|
| PFI事業 | 県営上安住宅整備事業         | 県営住宅整備時の創出用地に、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。                                   |
| DB    | 新松戸地域学校跡地有効活用事業    | 廃校となった学校跡地に、公共施設と民間施設を一体的に整備。市は求める機能と必要最小限の条件を示し、民間事業者が公共施設・民間施設の具体的な内容を決定。事業用地の一部の売却により、整備・維持管理費用を確保。 |
| 包括委託  | アメリカ山公園整備及び管理運営事業  | 高低差のある公有地を駅舎上屋と一体的に整備することで、周辺住民及び観光客の回遊ルートを確保。公園と下層部の貸室を一体的に整備し、貸室を民間業者に管理許可を与えて貸付することで、財政負担を軽減。       |
| 民設公営  | 南青山一丁目団地建替プロジェクト   | 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。                          |
| 民設民営  | 出石小学校跡地整備事業        | 小学校跡地に定期借地権を設定し、公共施設と民間施設を整備。民間施設の用途も地域にふさわしいものを市が提示。  |
| その他   | 所沢元町北地区第一種市街地再開発事業 | 市営駐車場、老朽化した公民館とともに、周辺の低層の木造店舗・住宅等と一体的に再開発。図書館等の公共施設を整備することで住民の利便性も向上。                                  |

検討結果結論

- ・ 公的不動産の有効活用による成果として「財政負担の軽減」「地域課題の解決」を実現するためには、地域のビジョンや必要機能を明示するとともに、綿密に事業収益性を検討し、さらには民間事業者の提案促進や官民の対話促進等を図る必要がある。

民間提案に必要な情報の提供

- ・ 基本情報(敷地面積、条件、用途、近隣状況、地価の動向等)の提供
- ・ 地域ビジョン・関連計画(今後の開発における位置づけ、施設の整備における今後の財政負担の見通し、公共施設整備・再編の考え方、官民連携の基本方針、地域に必要な機能等)の提供

採算性を高める事業手法の検討

- ・ 導入すべき民間施設に関する官民の意向の調整
- ・ 開発ポテンシャルの高い土地と、その他の土地の組合せの検討
- ・ 民間事業の収益性に関する綿密な検討

官民双方の検討体制の充実

- ・ 公共側のニーズに対応する新たなビジネスモデルの提案
- ・ 民間提案を適切に検討・採用する体制の充実と官民の対話促進に向けた配慮
- ・ 民間事業者の提案を促進するインセンティブや知的財産保護の仕組みの構築