

MICE施設における コンセッション方式活用推進に向けた調査および需要創出等業務

とりまとめ配布資料

目次

項目	ページ
I. MICE推進にあたって必要となる取組	P. 3
II. コンセッション手法(公共施設等運営権方式) について	P. 7
III. コンセッション手法を含む PPP/PFI手法を活用したMICE施設等の整備・運営事例	P. 24

1 MICE推進にあたって必要となる取組

魅力的なMICE施設の運営等には、ハード・ソフト両面から取組を起点とした以下のサイクルが不可欠であり、実現にあたっては、官民連携手法の活用が有効である

持続可能なMICE施設の運営等に求められるサイクルのイメージ



【ハード面】 施設の設置

- 地域におけるMICE活動の推進には、魅力的なMICE施設の整備が必要

【ソフト面】 戦略を持った運営

- MICEの誘致に向け、プロモーション組織の設立やプロモーション活動、地域団体・企業との連携、観光資源の発掘などが必要

利用者満足の上

- 施設を利用するMICE主催者や地域内外のMICE参加者の満足度向上を図り、リピート利用の促進につなげる

収益性の確保

- 施設の利用率が向上すると、MICE施設の利用料金収入が増加するとともに各種関連事業（飲食・物販・ケータリング等支援サービス）の収入も増加する

交流人口の増大

- 地域内外より施設の利用者が増加することで、地域における交流人口を増大させることが可能

地域活性化

- MICEの開催が活発化することで、ビジネスやイノベーションの機会が生まれ、地域の他の産業が広く活性化する

施設への再投資 (修繕・設備投資)

- 必要な修繕や設備投資のタイムリーな実施により、施設の価値と機能を向上

市民満足の上

- 交流人口の増大や地域活性化の効果により、MICE施設に対する市民満足度が向上

各自治体が策定したMICE戦略では、幅広い地域振興を目的に、受入環境整備とマーケティング機能強化を重点施策として示している

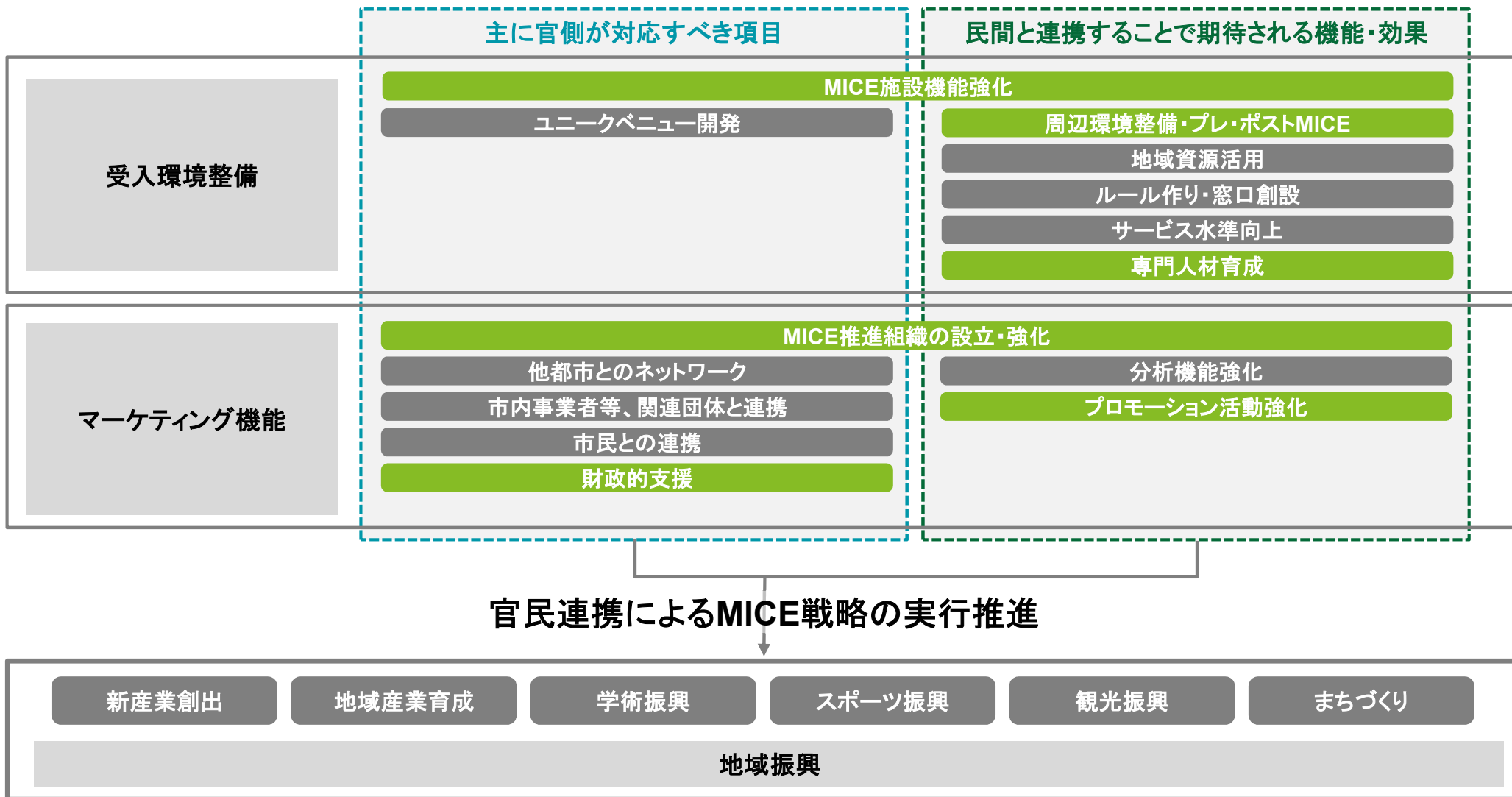
自治体のMICE戦略における重点事項及び地域振興の方向性

#	区分	自治体名	戦略策定年	重点事項													地域振興					
				受入環境整備						マーケティング機能強化												
				MICE施設機能強化	ユニークベニュー開発	周辺環境整備・プレ・ポストMICE	地域資源活用	ルール作り・窓口創設	サービス水準向上	専門人材育成	組織設立・強化	分析機能強化	プロモーション活動強化	他都市とのネットワーク	市内事業者等、関連団体と連携	市民との連携	財政的支援	新産業創出	地元企業振興	学術振興	スポーツ振興	観光振興
1	都道府県	東京都	2015年5月		○		○		○	○		○	○	○			○				○	
2		香川県	2016年3月	○		○		○		○	○	○	○			○						
3		沖縄県	2017年	○						○	○	○	○	○		○						
4	政令市	札幌市	2015年	○					○	○	○	○	○			○						
5		横浜市	2013年3月	○		○				○	○	○		○		○						○
6		さいたま市	2018年3月	○		○					○	○				○						
7		名古屋市	2019年	○	○	○					○	○	○			○						○
8		大阪市(大阪府)	2017年3月						○			○			○							
9		京都市	2014年10月	○							○	○			○				○			
10		岡山市	2013年1月	○		○																
11		熊本市	2018年12月		○	○	○							○	○							○
12	その他市	益田市	2016年3月	○				○						○	○							
13		高松市	2017年3月	○		○		○			○	○		○	○							
14		久留米市	2015年3月		○	○	○														○	

官民連携によるMICE戦略の推進にあたっては、事業化後も引き続き官側が対応すべき項目は多く、地域振興に向けた取組に昇華させていくことが肝要である

官民連携によるMICE戦略の推進

■ MICE戦略において特に位置づけの多い項目



2 コンセッション手法(公共施設等運営権方式) について

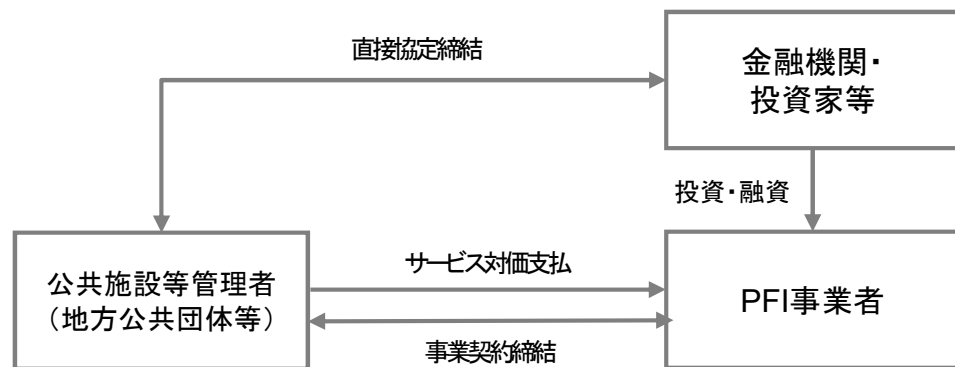
コンセッション方式(公共施設等運営権)は、PFI法に基づく公共施設等の運営等の手法であり、MICE施設整備・運営等にあたり取りうる多様な官民連携手法の一つである

多様な官民連携手法について

	PFI (Private Finance Initiative)		DBO (Design Build Operate)	指定管理者制度	業務委託	賃貸借契約等
	コンセッション (公共施設等運営権)					
根拠法	民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(PFI法)		特になし (地方自治法などの制約あり)	地方自治法	特になし (地方自治法等の制約あり)	
概要	<ul style="list-style-type: none"> 事業者は民間資金により、公共施設等の整備、改修等を行い、長期にわたって運営等を行う 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者は、既存公共施設等について運営権の設定を受け、長期にわたって改修または運営等を行う 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者は、公共施設等の整備等と運営等を一体実施する 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者は、「公の施設」の運営等について、管理者に代行して実施する 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者は既存公共施設等について、委託等を受け、維持管理を行う 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者は、公有地または公有財産の一部を借受け、収益施設等の設置・運営等を行う
特徴・留意点	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 幅広い公共施設等で実施可能 ✓ 公共施設等の整備、改修などの費用について民間資金を活用することが一般的 ✓ 公共は、整備、改修などの費用を、事業期間に平準化して支払うことが可能(債務負担行為の設定が必要) ✓ 行政資産の貸付に関する特別な措置が受けられる 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 利用料金の収受が見込まれる公共施設等で実施可能 ✓ 事業者は、公共施設等の運営等にあって、利用料金の収受が可能 ✓ 公共は、公共施設等運営権の設定の対価として、運営権対価の支払いを受けることが可能(対価は無償でも設定可能) ✓ 運営権には抵当権設定が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 幅広い公共施設等で実施可能 ✓ 事業者は、公共施設等の整備等と運営等を一体で実施する ✓ 公共施設の整備等は請負業務とし、竣工までの間に全額支払われる必要あり ✓ 運営等は、指定管理者制度等にて実施することが一般的 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 条例上の「公の施設」に限定される ✓ 施設の改修・増改築は基本的に小破修繕に限定されることが一般的 ✓ 指定期間に係る法的な制限はないが、条例等で指定期間が短期間(3-5年程度)に留まることが一般的 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 幅広い公共施設等で実施可能 ✓ 通常、単年度または短期間(5年程度)に留まるが、10年以上等、長期包括的に業務委託を行うケースもあり 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 行政資産の貸付にあたっては、厳しい制約あり(行政財産に対する私権設定は原則として不可) ✓ 目的以外の第三者の使用については、目的外使用許可によるものとし、許可期間は短期間(概ね1-5年程度)に限定される

PFI法に基づく手続きに沿って特定事業の選定、事業者の選定を行った場合、事業実施にあたっては、PFI法に規定された各種緩和措置を受けることが可能となる

PFIの基本スキーム及び特徴



PFIにおいて必要となる手続き

- 実施方針の策定の見通し (第15条)**
 - 実施方針の公表に先駆け、当該年度の実施方針の策定の見通しに関する事項を公表する。
- 実施方針の公表 (第5条)**
 - 民間事業者に提案準備を促すため、入札公告、公募に先駆け、法律に定められた事項を具体的に定め、公表する。
- 特定事業の選定 (第7条)**
 - PFI事業として実施する場合の客観的評価(特定事業選定時VFM(Value For Money)と定性的効果等)を公表する。
- 入札公告、募集要項 (第8条)**
 - 特定事業を実施する民間事業者を公募等の方法により選定する。
- 技術提案 (第10条)**
 - 事業者の選定にあたっては、特定事業に関する技術又は工夫についての提案を求め、適切な審査及び評価を行う。
- 客観的な評価 (第8条)**
 - 民間事業者の選定にあたっての客観的な評価を行い、その結果として、落札時VFM等を公表する。
- 議会の議決 (第12条)**
 - 選定された民間事業者との契約(事業契約または運営権実施契約)の締結にあたっては、議会の議決を経る必要がある。
- 選定事業の実施 (第14条)**
 - 事業者は、契約(事業契約または運営権実施契約)に基づき、選定事業を実施する。

民間提案制度(第6条)

- 民間事業者は、公共施設等の管理者等に対し、特定事業の実施方針を定めることを提案することが可能。
- 民間事業者が特定事業の効果及び効率性に係る評価の結果等を示す必要あり。

技術提案制度(第10条第3項)

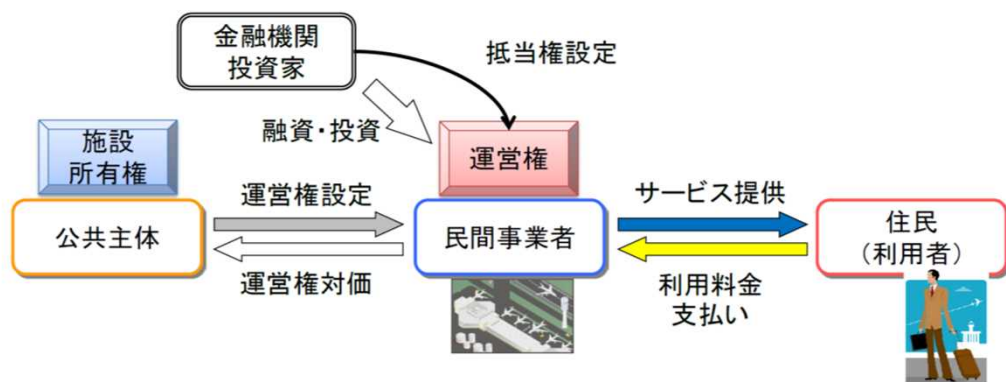
- 技術提案については、公共工事の品質確保の促進に関する法律に基づき、多様な入札及び契約の方法を選択できる。
 - 段階的選抜方式
 - 技術提案の改善
 - 技術提案の審査及び価格等の交渉による方式
 - 高度な技術等を含む技術提案を求めた場合の予定価格
 - 地域における社会資本の維持管理に資する方式

- ① 行政財産の貸付に係る緩和措置
 - 行政財産の貸付について、借地権等の設定、長期の貸付等が認められる
 - 事業期間終了後、または第三者に民間施設を譲渡した場合にも、継続的に貸付けることが可能
 - 時価または無償での貸付が可能
- ② 財政負担の平準化
 - PFI法に基づく特定事業として施設等の整備を行い、整備費用を事業期間にわたって繰延べてサービス対価を支払った場合、当該サービス対価は、専ら財源調達手段として設定する債務負担行為に該当せず、建設期間を超える債務負担行為の設定が可能
 - 起債充当率の影響を受けないため、整備費全額調達可能
- ③ その他各種特例措置
 - PFI法に基づく民間提案制度(民間の発意で実施方針を公表することが可能)を活用し、民間主導で事業化を促すことが可能
 - 独立採算型事業または、混合型事業については、民間資金等活用推進機構(PFI機構)の出融資を受けることが可能

コンセッション方式(公共施設等運営権)は、2011年に創設された制度で、導入により、これまで以上に民間事業者の自由度の高い運営等をさせることが可能である

コンセッション方式(公共施設等運営権)とは

- コンセッション方式(公共施設等運営権)は、2011年のPFI法改正により創設された制度で、MICE施設を含む公的主体が所有権を有する施設(利用料金を徴収するものに限る)について、民間事業者等が運営等を行い、利用料金を自らの収入として収受する事業として定義されている。
- コンセッション方式は、PFI法に基づく特定事業であるため、PFI法に基づく各種緩和措置を受けられるほか、コンセッション方式の導入により、民間事業者等による安定的で自由度の高い運営を可能とすることが可能となり、利用者ニーズ等を反映した質の高いサービスを提供することが可能な点に特徴がある。
- 実施方針を策定、公表するにあたっては、公共施設等運営権に基づく運営のなどの基準や業務内容、利用料金等に関する事項、選定の手続きなどをあらかじめ条例に定める必要がある。



出典:内閣府ホームページ

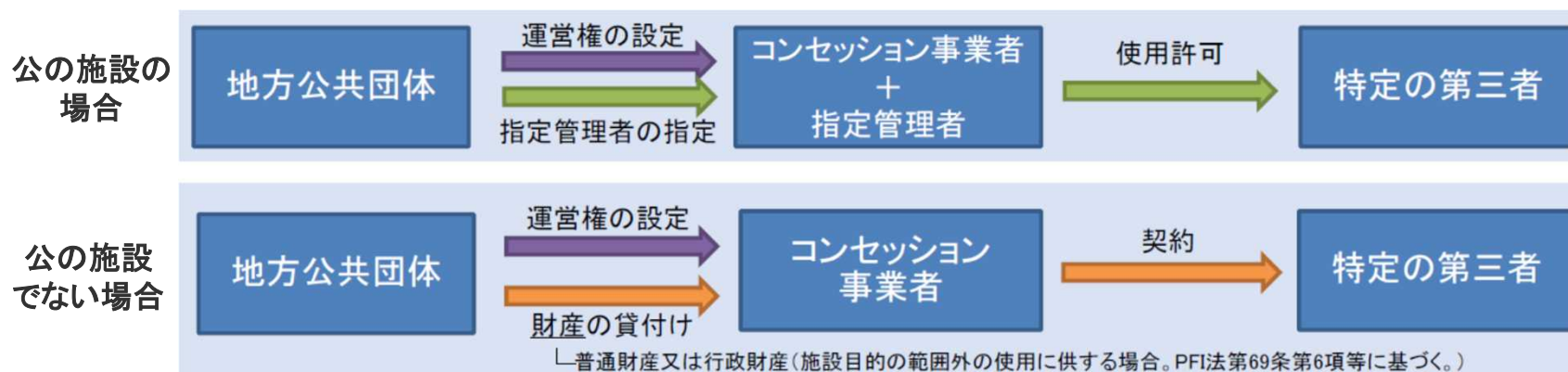
コンセッション方式(公共施設等運営権方式)の特徴

- ① **民間事業者が利用料金を収受可能**
 - 国施設についてはは唯一利用料金が収受できる権利
 - 地方公共団体の施設では、指定管理者制度と同様、民間事業者等が利用料金を収受することが可能
 - ただし、公の施設の場合には、第三者に対する施設の使用許可にあたって、指定管理者の二重適用が不可欠
- ② **管理者等が運営権対価を得ることが可能**
 - 事業性が高く運営等にあたって確実な利益が見込まれる場合には、民間事業者等から運営権設定に対する対価を得ることが可能
 - ただし、事業性が低い場合には、運営権対価は無償とし、逆に管理者等がサービス対価を支払って運営等をさせることも可能
- ③ **改修等に係る取り扱いが明確**
 - 民間資金等を活用して公共施設等を改修等を行うことのできる権利であり、改修を行った際の会計処理(事業期間中に均等償却)についても明確な取扱いが示されている
- ④ **民間投資の対象となりやすい権原**
 - 内閣府に設置された登録簿に抵当権が設定できるほか、運営権の取消にあたって、法律上の補償の規定あり
- ⑤ **指定管理者と比べて長期事業化しやすく、利用料金設定が柔軟**
 - 民間事業者等の投資回収という観点から、指定管理者より長期事業化の理屈が立てやすい
 - 利用料金の設定にあたって、管理者等への届出のみで足りる

公の施設であるMICE施設を第三者に利用させる場合には、公共施設等運営権に加えて、指定管理者の指定の二重適用が必要となる

コンセッション方式において第三者に施設を利用させる場合の手続き

- コンセッション方式における公共施設等運営権はあくまで、利用料金の收受の権利のみ認められていることから、公の施設の第三者に対する使用許可にあたっては、別途指定管理者の指定が必要である。
- また、公共施設等運営権は、行政処分的一种であることから、第三者への転貸等はできず、公の施設でない場合でも、第三者の使用にあたっては、別途財産の貸付等が必要である。



出典：内閣府資料

コンセッション方式と指定管理者を二重適用した場合の手続き簡素化について

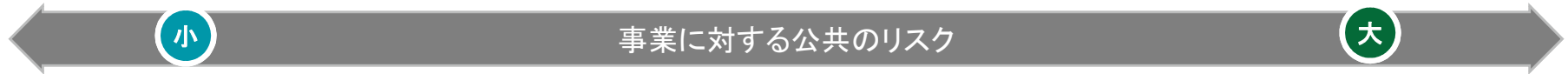
- 指定管理者制度では、利用料金の変更等は管理者等による承認が必要となる一方で、コンセッション方式(公共施設等運営権)では、利用料金の変更等は届け出のみで足りるとされる。コンセッション方式と指定管理者制度を二重適用した場合には、コンセッション方式の手続きが優先され、届け出のみで足りるとされる。
- また、コンセッション方式と指定管理者制度を二重適用した場合、公共施設等運営権の設定にあたっては議会の議決が必要であるが、指定管理者の指定にあたっては、議会への事後報告のみで足りるとされる。
- 加えて、条例の定めがあれば、コンセッション方式における公共施設等運営権の譲渡にあたっては、特段の議決が不要であるとされる。

	コンセッション方式	指定管理者制度
利用料金の設定	届け出	届け出 ※ 指定管理者制度のみの場合には、承認が必要
議会議決	運営権の設定にあたっては議決が必要 条例上の定めがある場合、運営権の移転について議決不要	条例上の定めがある場合、指定管理者の指定は事後報告で足りる

コンセッション方式(公共施設等運営権)は、必ずしも独立採算事業のみを対象とした手法ではなく、管理者等がサービス対価を支払う混合型の事業にも活用できる

コンセッション方式における支払いスキーム

■ 民間事業者が収受・負担 ■ 一部または全部を公共が負担



	独立採算型		混合型	
	完全独立採算型	最低収入保証型	修繕・改修費のみ支払	運営・維持管理費一部公共負担
官民分担	<ul style="list-style-type: none"> 施設修繕・改修負担 運営・維持管理費負担 利用料金収受 	<ul style="list-style-type: none"> 施設修繕・改修負担 運営・維持管理費負担 利用料金収受 	<ul style="list-style-type: none"> 施設修繕・改修負担 運営・維持管理費負担 利用料金収受 	<ul style="list-style-type: none"> 施設修繕・改修負担 運営・維持管理費負担 利用料金収受
スキーム概要	原則としてすべての費用を民間事業者が負担する	原則として全ての費用を民間事業者が負担するが、当初計画よりも大幅に収入が減少した場合には、一部公共が費用を補填する	老朽化等に伴う修繕や改修に係る費用については、実施内容を公共と民間事業者が協議のうえ、公共が費用を負担する	運営にあたって、収入で賄いきれない部分について、一部公共からのサービス料の支払を受ける
国内事例	国管理空港コンセッション、横浜市みなとみらいMICEコンセッション 等	愛知県道路公社有料道路コンセッション、愛知県MICEコンセッション 等	浜松市下水道コンセッション、静岡県空港コンセッション 等	国立女性会館コンセッション、和歌山県南紀白浜空港コンセッション 等

MICE施設にコンセッション方式(公共施設等運営権方式)を適用することで、指定管理者制度のみの適用の場合と比較して、以下のメリットを享受することが可能である

MICE施設にコンセッション方式(公共施設等運営権方式)を適用するメリット

【メリット1】 長期にわたる人材確保・長期視点での誘致活動

- 指定管理者制度に比べて比較的長期事業化しやすい方式であることから、人材を長期的に確保、育成することができ、質の高い人材によるサービス提供が可能。
- 国際会議や大規模催事などは、数年前より企画されることが一般的であるため、長期にわたる誘致活動が不可欠となる。

【メリット2】 長期効率的な老朽化対応

- 公共施設等運営権は、施設の改修・増改築などを実施できることが明確であることから、事業期間中の老朽化対策(改修、設備更新等)を民間事業者の業務範囲とすることが可能。
- 運営を担う事業者が、自らの判断で適時での改修等を行ったり、施設の閉館を伴う大規模改修の実施や計画修繕の実施、予防保全による延命化を適切に行うことで、施設の運営に対する影響を最小限に留めたライフサイクルコストの縮減を実現することが可能。

【メリット3】 収益性の向上を目的としたバリューアップ投資

- 金融機関による担保設定が可能であること、民間資金を活用した改修等に係る償却の仕組みが明確であること、事業期間が長期に設定しやすいこと等により、投資資金の回収が可能であること等から、民間ノウハウを生かしたバリューアップ投資がしやすい。
- 例えば、事業開始時点における飲食・物販、バンケット、広告、通信環境等、レンタル設備の購入等、民間資金を活用したバリューアップ投資が見込まれる。

【メリット4】 柔軟性の高い行政財産の使用による付加価値のあるサービス提供

- PFI法の特例措置によることで、運営権設定対象となる施設が行政財産と位置付けられた場合でも、第三者等への貸付等が容易となる。
- MICE施設内の余剰床や余剰敷地等を活用した飲食・物販事業、施設壁面等を活用した広告・サイン事業等、新たな収益源となる事業の実施による収益性向上が見込まれる。

【メリット5】 ニーズに合わせた柔軟な予約システム構築

- 公共施設等運営権によれば、MICE施設が公の施設として位置づけられている場合でも、利用料金の設定にあたって届出のみで足りる。
- また、MICE施設が公の施設でない場合には、利用料金の設定はより柔軟に設定することが可能である。
- 上記を活用することで、施設利用にあたってのディスカウント、仮予約やキャンセルシステム等、ある程度柔軟に催事主催者のニーズ等に合致した予約システムを構築することが可能となる(ただし、公の施設の場合には、各自治体の条例・規則などの運用によって状況は異なる)。

コンセッション手法を活用することで、長期的な視点でのMICEの誘致の取組や、長期継続的な雇用の確保が可能となる

【メリット1】長期にわたる人材確保・長期視点での誘致活動

課題

- 地方公共団体の条例または運用規定等により、指定管理者は原則として公募によるものとし、指定管理期間は3～5年間等、比較的短期に限定されることが一般的となっている。
- MICEの各催事・会議等を誘致するためには、数年前からの営業活動が必要であり、営業の効果が表れるまでに時間を要することから、指定管理期間が短期(3～5年程度)に留まった場合、民間事業者が積極的に営業活動をするためのインセンティブに乏しい。
- 指定管理者の公募により、指定管理者が短期(3～5年程度)で更新される場合、地元人材等、対象となるMICE施設に特化した常勤職員の長期継続的な雇用が難しく、雇用の安定性や人材の定着性が見込まれない可能性がある。

コンセッション方式は、比較的長期事業を前提とした事業手法であり、長期継続的な雇用の確保を通じた長期に及ぶ催事・会議等の誘致を実現する体制を構築しやすい。

主なコンセッション方式の事業期間

- コンセッション方式の事業期間は、10年以上と比較的長期のものが中心となっている。

分野	事業名	管理者名	事業期間
MICE施設	みなとみらい21中央地区20街区MICE施設運営事業	横浜市	20年
	愛知県国際展示場コンセッション	愛知県	15年
アリーナ	有明アリーナ管理運営事業	東京都	25年
宿泊施設	(仮称)旧奈良監獄の保存及び活用に係る公共施設等運営事業	法務省	30年
	旧苅田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業	津山市	20年
宿舍	沖縄科学技術大学院大学規模拡張に伴う宿舍整備運営事業	沖縄科学技術大学院大学	30年以上40年以内
研修施設	(仮称)国立女性教育会館公共施設等運営事業	独立行政法人国立女性会館	10年
駐車場	みなとみらい公共駐車場運営事業	横浜市	20年
空港	仙台空港特定運営事業等	国土交通省	最長65年(当初30年)
有料道路	愛知県有料道路運営等事業	愛知県道路公社	約30年
下水道	浜松市公共下水道終末処理場(西遠処理区)運営事業	浜松市	20年

必要となる計画修繕や大規模修繕を民間事業者を実施させることで、ライフサイクルコストの縮減及び施設競争力の維持を図ることが可能である

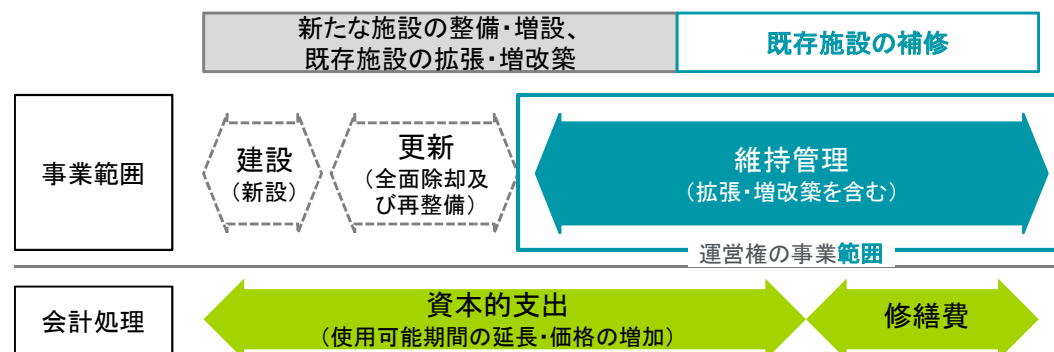
【メリット2】長期効率的な老朽化対応

課題

- 指定管理者による修繕費の分担は、小破修繕などの小規模な修繕等に限定される(1件あたり数十万円以下の修繕等)ケースが一般的であり、民間ノウハウを活用したMICE施設の適切な修繕等が図れない可能性がある。

- 公共施設等運営権の事業範囲は、維持管理のみを対象とするが、内閣府が策定、公表する「公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン」によれば、公共施設等運営権は、会計処理上の資本的支出のうち、拡張や増改築を含めた改修などを事業範囲に含めることが認められている。
- 上記によれば、公共施設等運営権を活用することで、民間事業者に対し、大規模修繕や計画修繕、予防保全等を含む長期にわたるライフサイクルコストの適正化、効率化を図ることが可能である。
- ライフサイクルコストの適正化、効率化にあたっては、事業期間にわたる各種修繕等の費用を当初契約額に含めることにより、予測しにくい長期的な修繕費を事業期間にわたって平準化することが可能である。
- ただし、技術の陳腐化が見込まれる場合など、契約時点で長期的な修繕計画が確定しきれない場合には、修繕に係る限度額をあらかじめ確定しておき、実際の実施内容については、毎年度の協定などにて規定し、実施内容に応じて公共から都度支払いする方法も想定される(次ページの浜松市公共下水道終末処理場(西遠処理区)運営事業の事例を参照)。

公共施設等運営権における事業範囲と会計処理の関係性



運営権事業の範囲において、新たな公共施設等の建設・更新を行うことはできない
 ※ただし、報道によれば、運営権により、現在、新設等を新たに認める法改正に向けた検討を進めているとのこと

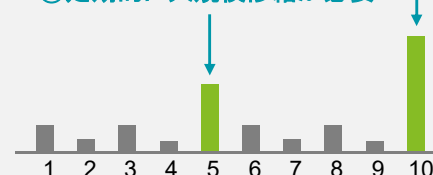
出典:内閣府「公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン」に基づき作成

ライフサイクルコストを平準化した事業化のイメージ

公共側が主な修繕費を負担する場合

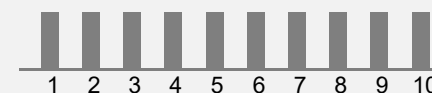
①毎年度、必要な修繕費が予測できない

②定期的に大規模修繕が必要



長期事業化し、民間が主な修繕費を負担する場合

- ①修繕関連の予算を毎年度平準化可能
- ②長期契約とすることで、予算確保が円滑化



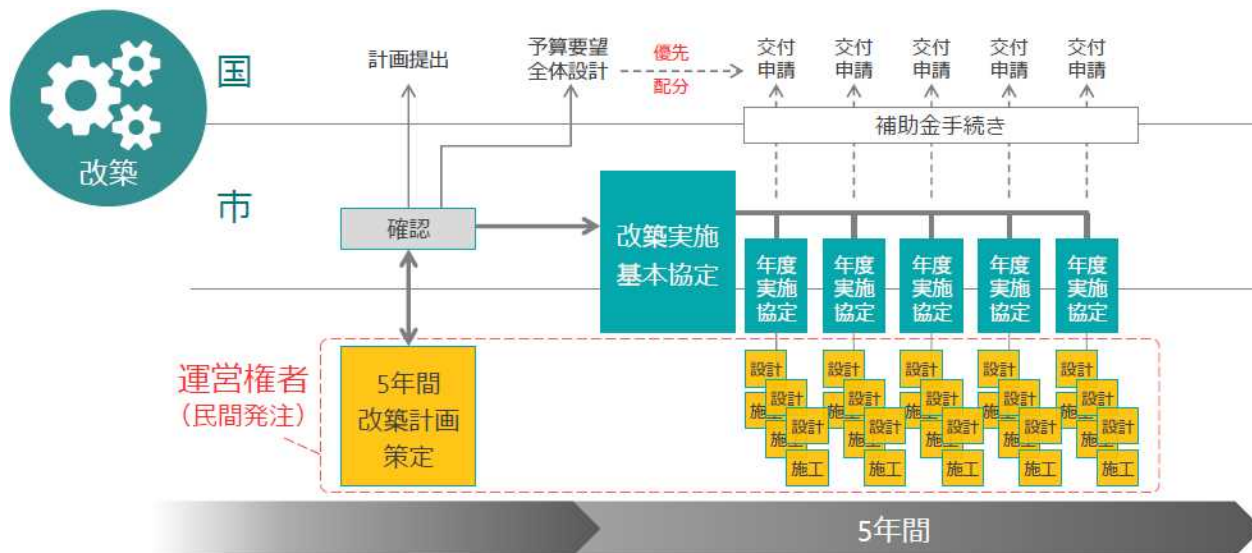
浜松市の下水処理場コンセッションでは、実施契約及び協定を組合せることで、将来の公共から民間への改築更新に係る支出の柔軟性を確保している

＜参考＞浜松市公共下水道終末処理場(西遠処理区)運営事業(浜松市)

○事業の基本情報

自治体名称	・ 静岡県浜松市
人口	・ 802,856人(2019年10月1日現在)
施設名称	・ 西遠浄化センター他、ポンプ場2施設
所在地	・ 浜松市南区松島町2552-1ほか
利用者数	・ 一市内処理水量の約5割を占める最大の処理区
施設所有者	・ 浜松市
施設運営者	・ 《ヴェオリア・JFEエンジ・オリックス・東急建設・須山建設グループ》 代表企業:ヴェオリア・ジャパン株式会社
事業方式	・ PFI事業/コンセッション方式
事業期間	・ 平成30年4月～令和20年3月

○改築に係るイメージ



- ・ 下水道の改築更新工事にあたっては、国による国庫補助金(国→市)を活用する必要があるが、国による国庫補助金については、将来の支出について債務負担を設定することが不可能であった。
- ・ そのため、当初運営権実施契約に規定された改築更新に係る契約額を上限として、市と運営権者は、運営権者が策定した5年間の改築計画を基に、「改築実施基本協定」を締結し、さらに年度単位の改築業務内容について「年度実施協定」を締結することとした(上記は、PFI事業が国の一括設計審査(全体設計)の対象となったことで5年単位の審査・申請が可能となったことも影響している)。
- ・ 上記スキームにより、浜松市における下水道コンセッションでは運営権者に長期にわたる改築業務を一括して委ねることで、計画策定・設計・施工を運営権者に一気通貫で実施させることが可能となった。
- ・ また、改築更新費の一部(10%)については、運営権者の資金が活用される条件となっており、改築更新費をできるだけコスト縮減するためのインセンティブ上の工夫が講じられている。

公共施設等運営権を活用した事業とすることで、事業開始時点での大規模なリニューアル投資、事業期間中の更新投資を実施させやすくなる

【メリット3】収益性の向上を目的としたバリューアップ投資

課題

- 指定管理者制度は、公共施設等の増改築の実施可否にあたっての明確な方針が示されておらず、民間資金を活用したりリニューアルの実施を行いにくい。

- 公共施設等運営権の権原は、前述のとおり、公共施設等に対する増改築を含む更新投資が実施可能なものとして位置づけられており、民間資金を活用した増改築(当該費用に公共からの支払いが行われず、利用料金等から費用を回収するもの)も実施可能である。
- 上記更新投資の会計処理については、運営権取得時に実施総額及び実施時期が明確であるもの(つまり、提案時に提案されたもので、実施が確定しているもの)については、無形固定資産として位置付けられ、運営権の事業期間にわたって定額法または定率法などの一定の期間で減価償却するとされる。
- また、運営権取得時には見込んでいなかったもので、事業期間中に実施した更新投資については、当該更新部分の所有権が管理者等であるものについては、同様に無形固定資産として計上され、事業期間の残存年にわたって減価償却される。

運営権及び更新投資に係る会計処理上の表示区分

項目		表示区分
公共施設等運営権		無形固定資産
		(分割支払いの場合に計上する負債) 流動負債又は固定負債
更新投資(更新投資の実施内容の大半が、管理者等が運営権者に課す義務に基づいており、運営権取得時に運営期間内に金額の総額、支出時期を合理的に見積もることができるもの)		無形固定資産
		(更新投資に係る負債) 流動負債又は固定負債
更新投資 (上記以外)	所有権が管理者等	無形固定資産
	所有権が運営権者	有形固定資産

出典:企業会計基準委員会「公共施設等運営事業における運営権者の会計処理等に関する実務上の取扱(案)」などに基づき作成

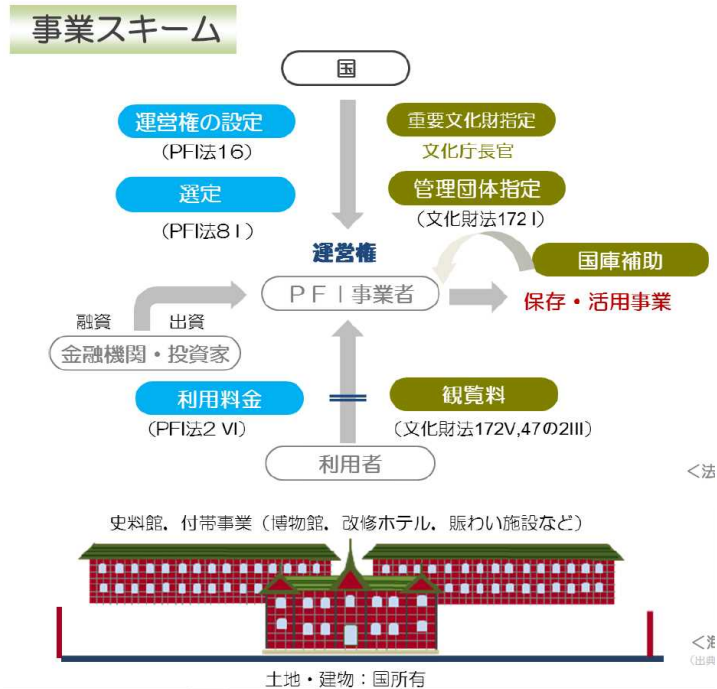
旧奈良監獄保存・活用事業では、歴史的建造物の保存・活用に運営権を活用し、管理運営を行わせるとともに、付帯事業として宿泊事業を実施させている

<参考>法務省「旧奈良監獄保存・活用事業」

○事業の基本情報

管理者名称	・ 法務省
事業名称	・ 旧奈良監獄保存・活用事業
所在地	・ 奈良県奈良市
施設所有者	・ 法務省
施設運営者	・ 《旧奈良監獄保存活用株式会社》 代表企業:住友商事、構成員:清水建設 ほか
事業方式	・ PFI事業／コンセッション方式
事業期間	・ 2021年4月～2050年3月まで(最長2085年3月まで)【30年+30年間の延長オプション付き】

- 2017年3月末に閉所した法務省が保有する旧奈良監獄を保存・活用することを目的として、文化財建造物の耐震改修および史料館運営に加え、文化財の保存に支障のない範囲で、史料館展示業務に直接利用しない部分(土地を含む)を活用した付帯事業の提案を可能とした事業である。
- 1908年に完成したレンガ造りの歴史的建造物で、敷地面積は10.6万㎡、2016年には国の重要文化財として指定を受けている。
- 運営事業者は、旧奈良監獄の赤レンガ建造物を活かした日本初の監獄ホテルを計画しており、当初はソーレグループが事業化を行っていたが、最終的に、ホテル運営者として(株)星野リゾートの参入が決定した。
- 運営権対価は6,000万円であるが、上記とは別に、民間資金を活用して歴史的建造物の改修及びホテル宿泊施設の整備を行う。
- 国有財産は土地・建物ともに無償貸付している。



出典: 旧奈良監獄及び法務省ホームページ、各種公開情報に基づき作成

コンセッション方式を活用することにより、MICE施設の床面、壁面等の使用に係る一部または全部の貸付等を行った収益事業を実施しやすくなる

【メリット4】柔軟性の高い行政財産の使用による付加価値のあるサービス提供

- 行政財産である公共施設等の空間(床面、壁面等)を活用して、各種事業を実施するにあたっては、行政財産に係る制約があり、事業化が難しい
- 目的外使用許可などの活用や、当初使用許可の範囲の拡大解釈などにより事業化することが一般的であるが、第三者を巻き込んだ事業化がしにくい

○行政財産の特徴

- **公用または公共用**に供し、又は供することと決定した財産(地自法第238条第4項)
 - 公用財産: 公共団体が事務又は事業を執行するために直接使用することを目的とする財産
 - 公共用財産: 住民の一般的共同利用に供することを目的とする財産
- **私権(貸付等)の設定が原則不可**(地自法第238条の4)であり、施設の使用にあたっては許可が不可欠
 - 用途及び目的を妨げない範囲において行政財産の使用を許可(=目的外使用許可)することが可能(地自法第238条の4第7項)(ただし、指定管理者に目的外使用許可に該当する行政処分を実施させることは不可)
 - 当該目的外使用許可の期間は原則1年、知事が特別の理由があると認めるときは5年を超えない範囲内で許可が可能(ただし更新可能)(県財産規則第30条)
 - 行政処分の対象である使用許可は、第三者に転貸することは不可

○PFI法による行政財産の活用に係る緩和措置

第69条(中略)

6 地方公共団体は、必要があると認めるときは、地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、選定事業の用に供するため、行政財産(同法第二百三十八条第三項に規定する行政財産をいう。次項から第十項まで及び次条第五項から第八項までにおいて同じ。)を選定事業者に貸し付けることができる。

(中略)

11 前各項の規定による貸付けについては、民法第六百四条並びに借地借家法(平成三年法律第九十号)第三条及び第四条の規定は、適用しない。

12 国有財産法第二十一条及び第二十三条から第二十五条までの規定は第一項から第五項までの規定による貸付けについて、地方自治法第二百三十八条の二第二項及び第二百三十八条の五第四項から第六項までの規定は第六項から第十項までの規定による貸付けについて、それぞれ準用する。

(中略)

第71条(中略)

2 地方公共団体は、必要があると認めるときは、選定事業の用に供する間、公有財産(地方自治法第二百三十八条第一項に規定する公有財産をいう。)を無償又は時価より低い対価で選定事業者を使用させることができる。

➡ PFI法上の特定事業であれば、行政財産であっても選定事業者に貸付を行うことが可能

➡ 借地権設定による自動更新はない

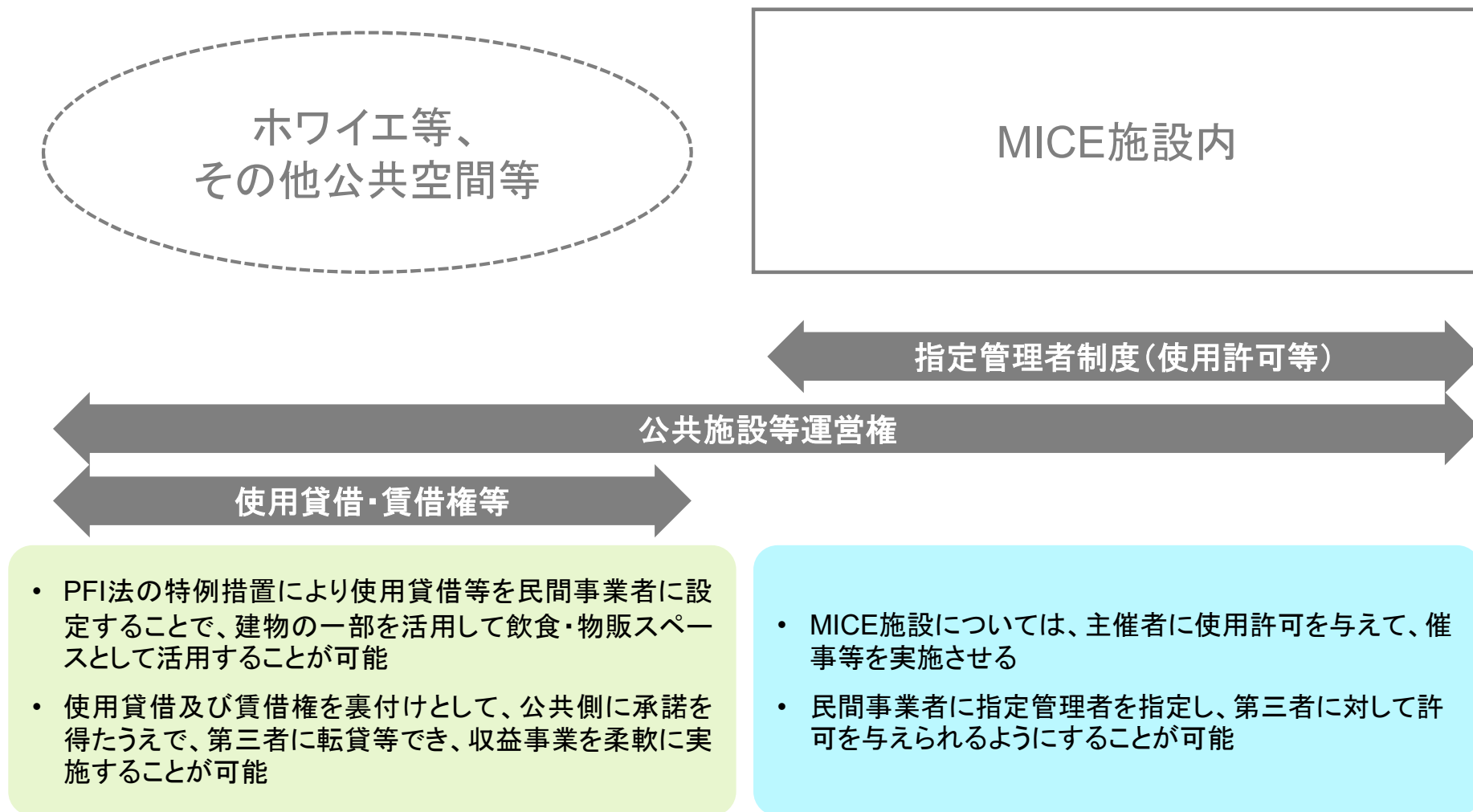
➡ 普通財産の貸付と同様、総合調整権の対象で、公共・公用上の理由による解除(補償規定あり)、用途に供しない場合の解除規定あり

➡ 無償(使用貸借)、または時価以下による貸付も可能

PFI事業(コンセッション手法もPFI法による特定事業)とすることで、民間に対する行政財産の貸付等が実施しやすくなる

運営権に加えて、指定管理者および使用貸借などを組合せ、柔軟性の高い事業スキームを構築することが可能である

行政財産を活用した収益事業の推進に係る考え方



条例や運用規定などにより、指定管理者が短期の頻度で公募等される必要がある場合には、長期的な視点でのMICEの誘致の取組や、人材の確保が難しい

【メリット5】ニーズに合わせた柔軟な予約システム構築

- MICE施設を「公の施設」として位置付けた場合には、公共施設等の管理者、その利用に関して不当な差別的扱いをしてはならず、権利処分の内容によっては、審査請求が行われる可能性もある。

○「公の施設」の特徴

- 公の施設は、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設である(地自法第244条第1項)
- 公の施設の設置及びその管理に関する事項を条例に定めねばならない(地自法244第2項)
- 正当な理由がない限り住民が公の施設の利用することを拒んではならず(地自法第244条第2項)、不当な差別的な扱いをしてはならない(地自法第244条第3項)。なお、上記「利用」の形態は、一般使用であると許可使用等であると問わない
- 公の施設を利用する権利の処分(=使用許可等)については、審査請求が行われる可能性がある(地自法第244条の4)
- 地方公共団体の長以外では、指定管理者のみ行政財産の利用に係る許可を行うことができる(地自法第244条の4)

○「公の施設」の要件:

- 以下の要件に基づき、設置の目的及び住民の利用関係を考慮して、その実態に応じ適宜判断されるべきとされる
 - ① 住民の利用に供するための施設
 - ② 当該地方公共団体の住民の利用に供するための施設
 - ③ 住民の福祉を増進する目的をもって利用に供するための施設
 - ④ 物的施設であること
 - ⑤ 普通公共団体が設ける施設であること
- 専ら当該地方公共団体の住民以外の利用に供するためのMICE、収益事業として位置付けられるMICEの場合に公の施設として位置付けるべきか検討の余地あり
- 例えば、「公の施設」として位置付けられないものとして、観光ホテルや物品陳列所(専ら地域外の利用)、競輪場や競馬場(収益事業)が例示されている

MICE施設を公の施設として位置付けない(普通財産化または行政財産としつつ公の施設として位置付けない)という考え方もありうる

MICE施設を新設する場合、運営のノウハウが施設デザインなどに反映できる以下のような官民連携手法の導入が効果的である

その他検討事項 ①新設MICE施設の整備にあたっての工夫

設計・施工・運営等の一体事業化

- MICE主催者にとって使い勝手の良いデザインの採用、設備の調達ができるよう、設計・施工・運営等を実施する民間コンソーシアムを募集選定する。
- 設計・施工部分と運営等部分について、BT+コンセッションや、PFI(運営を指定管理者)などの組合せを考える必要がある。

No	手法	パターン	特徴・留意点
設計・施工部分			
1	PFI	設計・施工費用を事業期間にわたって繰延払いとする	金融機関のガバナンスが効きやすいが金利が高い
2	DB	設計・施工費用を竣工までの間で支払い契約を請負契約とする	公共が起債等を行うので、資金調達条件が良い
3	BT	設計・施工費用を竣工までの間で支払い契約を売買契約とする	公共が起債等を行うので、資金調達条件が良い
運営等部分			
1	コンセッション	民間事業者に運営権を設定し、施設の運営等を実施させる	公共性を担保しつつ、民間資金による投資や改修・修繕等を実施させやすい
2	指定管理	民間事業者に指定管理者を指定し、施設の運営等を実施させる	「公の施設」で第三者に使用許可を与える場合には不可欠
3	賃貸借	民間事業者に賃借権を設定し、施設の運営等を実施させる	原則として「普通財産」に限定され、収益事業が実施しやすい

運営事業者候補を先行して選定 (EOI(Early Operator Involvement)方式)

- MICE主催者にとって使い勝手の良いデザインの採用、設備の調達、早期段階での催事・会議などの誘致、地域におけるMICE受け入れ態勢準備に向け、施設の整備の前段階で運営事業者候補を先行して公募、選定する。

運営事業者候補の選定

- MICE施設の整備に先駆け、将来のMICE施設の運営事業者候補を選定する

運営事業者候補と要求水準などを作成

- 運営事業者候補との間で、協定の締結や委託業務の発注を行い、MICE施設の整備に向けた要求水準を策定し、整備事業者を公募、選定する

施設の整備等

施設供用準備

- 運営事業者候補は、引き続き、MICE施設の整備にあたって各種助言を行うとともに、供用開始までの間に催事・会議などの誘致、地域におけるMICE受入体制を構築などの支援を行う

施設供用開始

- 運営に係る各種条件について、公共と運営事業者候補と協議が調った場合、運営事業者候補は運営事業者となり、施設の運営等を行う

複数MICE施設または隣接公共施設等との包括管理、公有地利活用との一体事業化により、官民連携手法の効果をさらに高めることも可能である

その他検討事項 ②包括的管理、公有地利活用との一体事業化

	包括的管理		公有地利活用(収益施設整備)との一体事業化
	域内MICE包括管理	隣接公共施設等包括管理	
イメージ			
概要	<ul style="list-style-type: none"> 同一自治体内、都道府県・市町村、隣接市町村における複数MICEを一体的に運営する 	<ul style="list-style-type: none"> MICE施設と近接する公共施設等を一体的に運営する 	<ul style="list-style-type: none"> MICE施設の運営と合わせ、MICE施設の敷地内の未利用地、MICE施設に隣接する未利用公有地の有効活用と一体事業化する
導入効果	<ul style="list-style-type: none"> 間接人件費の縮減等、スケールメリットの享受 異なる性格のMICE施設を一体事業化することによる効率的な誘致活動の実施 エリアでのMICE戦略の実施 等 	<ul style="list-style-type: none"> 事業規模が大きくなることによる魅力度の向上 異なる施設を一体で活用することによるシナジー効果の発揮 等 	<ul style="list-style-type: none"> 収益施設の開発・運営と一体事業化による事業規模、事業採算性の向上 ホテル等MICE施設とシナジー効果のある施設との一体事業化による拠点性の向上 等

3 コンセッション手法を含む PPP/PFI手法を活用したMICE施設等の整備・運営事例

パシフィコ横浜ノースは、MICE施設を普通財産として整備を行い、コンセッション方式を活用して条例等にとらわれない自由な運営等を実現した事例である

【メリット①】：
長期にわたる人材確保・長期視点での誘致活動
【メリット⑤】：
ニーズに合わせた柔軟な予約システム構築
【域内MICE包括管理】

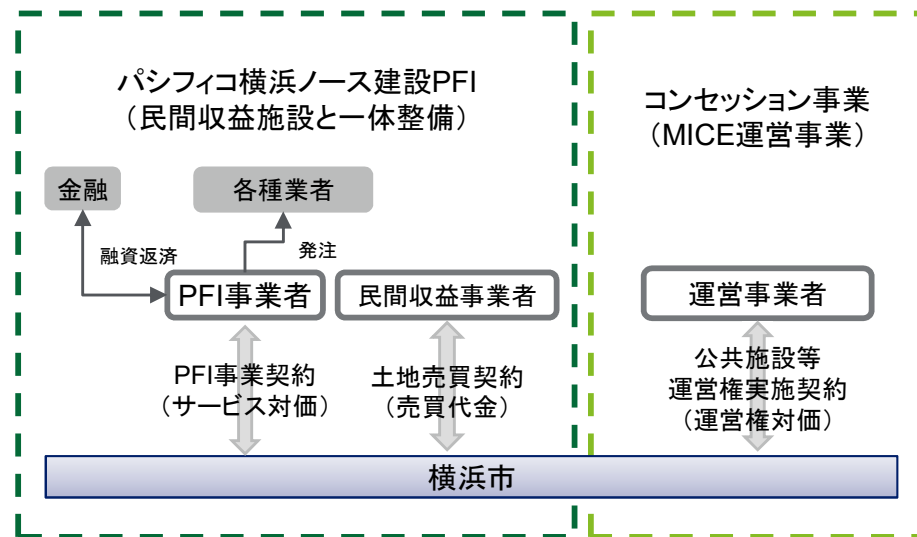
事例① みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業及び みなとみらい21中央地区20街区MICE施設運営事業（横浜市）

名称	パシフィコ横浜ノース
事業手法	【整備】PFI+土地売却 【運営】公共施設等運営権
所在	神奈川県横浜市
PFI事業者(整備)	株式会社横浜グローバルMICE(代表企業:竹中工務店、構成員:小俣組、日本管財、三菱UFJリース、協力会社:佐藤総合企画、その他事業者:リゾートトラスト)
運営権者(運営)	株式会社横浜国際平和会議場
施設所有者	横浜市
公共施設等運営権対価	約80億円 ※2017年3月30日公共施設等運営権実施契約書より
運営権設定期間	2020年4月～2040年3月31日まで(開業:2020年3月)
施設	<ul style="list-style-type: none"> 延床面積:43,770㎡(多目的ホール:7,604㎡) 大型多目的ホールと大中小42室の会議室を有する。
概要	<ul style="list-style-type: none"> 国際会議で有名なパシフィコ横浜の機能強化を目的として新たにMICE施設(PFI事業)の整備とホテル(公有地を活用した民間収益事業)を複合的に整備する事業者を募集 まちづくりの視点からも豊かな歩行者ネットワークの整備やミナトヨコハマの景観形成などの計画が盛り込まれている MICE施設の運営はコンセッション方式(公共施設の運営権設定)でPFI事業とは別に事業者が選定され、隣接する既存のパシフィコ横浜と一体的に運営される予定

◆外観



◆事業スキーム



愛知県国際展示場は新設施設で需要リスクが高いため、運営開始後5年目までは費用を補填するとともに需要創造に係る官民連携組織を組成するなどの工夫を講じた

【メリット①】：
長期にわたる人材確保・長期視点での誘致活動
【メリット④】：柔軟性の高い行政財産の使用
による付加価値のあるサービス提供

事例② 愛知県国際展示場コンセッション(愛知県)

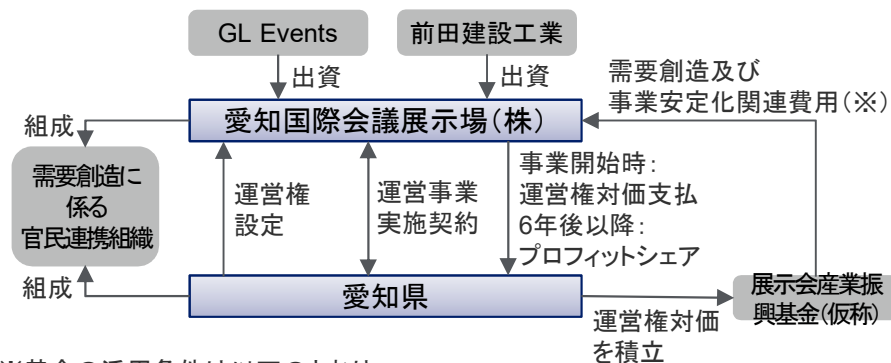
名称	愛知県国際展示場(Aichi Sky Expo)
事業手法	【整備】DB 【運営】公共施設等運営権
所在	愛知県常滑市
運営者	愛知国際会議展示場株式会社(代表企業:GL events(仏国企業:出資比率51%)、構成企業:前田建設工業(出資比率:49%)、協力企業:KSAインターナショナル)
所有者	愛知県
公共施設等運営権対価	約8.8億円 ※2018年4月27日公共施設等運営権実施契約書より
運営権設定期間	2019年9月～2035年3月31日まで(開業:2019年8月、ただし多目的利用地は2024年3月31日まで)
施設	<ul style="list-style-type: none"> コンサートなどに利用可能な無柱空間のホール1区画を含む展示ホール6区画、会議室、エントランス、駐車場および屋外の多目的利用地などを有する
概要	<ul style="list-style-type: none"> 延床面積:約90,000㎡(展示場面積:約60,000㎡) 国内初の国際空港直結型国際会議・展示場 セントレアに隣接し、徒歩で直接アクセスできる場所にあるため、国内はもちろん、海外からのアクセスのよさが大きな魅力となる 海外から到着した貨物に関税をかけることなく簡易的な手続きのみで展示できる、国内唯一の常設の保税展示場であるという点も特徴で、海外からの展示会参加企業にとって、運営時の利便性にも優れている

出典: 愛知県国際展示場ノースホームページ及び各種報道資料等に基づき作成。

◆外観



◆事業スキーム



※基金の活用条件は以下のとおり

〇5年目まで: 事業化安定化支援、自主催事立上資金、マーケティング・プロモーション、催事企画開催支援業務経費

〇6年目以降: マーケティング・プロモーション、催事企画開催支援業務経費、ロスシェア(事前に合意した収入下限額との差分)

長崎市出島メッセは、PFI法に基づく特定事業として実施し、ホテルやオフィス等の収益施設との一体整備を実施した

【メリット①】：
 長期にわたる人材確保・長期視点での誘致活動
 【設計・施工・運営等の一体事業化】
 【公有地活用との一体事業化】

事例③ (仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業(長崎市)

名称	出島メッセ
事業手法	【整備・運営】PFI(BTO (Build Transfer Operate)、運営は指定管理者制度を活用) ※施設整備後、公共側に所有権を引渡して民間事業者が運営する方法 ※運営は独立採算で実施し、民間事業者は納付金を市に納入(ただし、大規模修繕及び更新は市が実施)
所在	長崎県長崎市
運営者	株式会社ながさきMICE(代表企業:九電工、戸田建設、上滝、谷川建設、森美工務店、コングレ、日本管財、日建設計、松林建築設計事務所、JTBコミュニケーションデザイン、ブリック、エムエスケイ、グラバーヒル、東京キャピタルマネジメント)
所有者	長崎市
事業費	市が支払うサービス対価: 約147億円(事業期間20年分合計) 民間が支払う借地料: 約28億円(事業期間50年分合計)
事業期間	20年間(設計・建設期間を含むと約23年1か月)
施設	<ul style="list-style-type: none"> 交流拠点施設として、市所有施設である出島メッセ長崎と民間収益施設を一体で整備等を行う事業 出島メッセについては、供用開始後20年間にわたって事業者が指定管理者の指定を受け運営等を行う 民間収益施設については、50年間の定期借地権を設定の上、施設の整備等を行う
概要	<ul style="list-style-type: none"> 出島メッセ: 敷地面積約24,000㎡の施設で、コンベンションホール、イベント・展示ホール、会議室、駐車場で構成 民間収益施設: ホテル(ヒルトン長崎)、長崎放送新社屋を整備

◆外観



◆事業スキーム

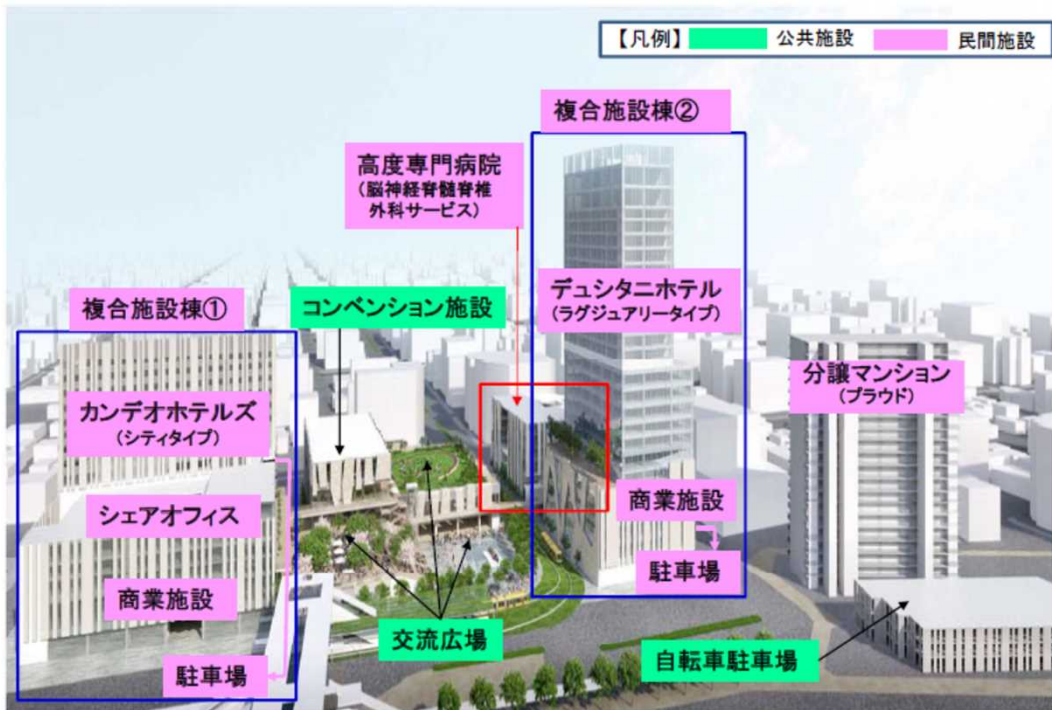
- MICE施設の施設整備費は、竣工までの間に出来高払い、開業準備等業務費については、請求払いで実施。
- 運営は、指定管理者を指定の上、独立採算にて実施。収益に応じ、市に納付金を支払う条件。
- 民間収益施設は、定期借地権(50年間)を設定の上、整備等。



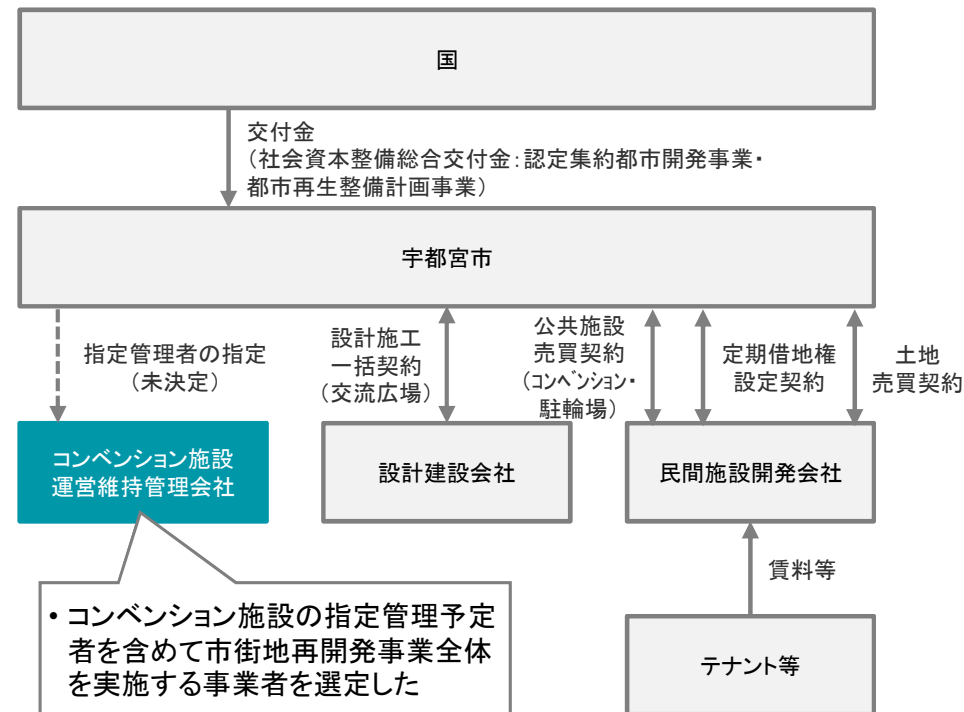
出典: 長崎市ホームページ及び公募資料等に基づき作成

宇都宮駅東口地区整備事業では、コンベンション施設の運営予定者による早期関与を求め、市街地再開発事業全体を実施する事業者を選定した事例である

事例④ 宇都宮駅東口地区整備事業(宇都宮市)



公共施設	民間施設
<ul style="list-style-type: none"> •コンベンション施設は、2,000人収容の平土間の大ホールを備えた会議中心型の施設 •交流広場は、約3,000人を超える大規模なイベントの開催が可能 	<ul style="list-style-type: none"> •ホテル、医療施設、分譲マンション、シェアオフィス、商業施設などを整備



事業者コンソーシアム：うつのみやシンフォニー(構成会社17者)

(代表企業) 野村不動産
 (民間施設所有者) 北関東総合警備保障、住友商事、JA三井リース建物、ビッグ・ビー、脳神経脊髄脊髄外科サービス
 (公共施設設計) アール・アイ・イー、AIS総合設計、隈研吾建築都市設計事務所
 (公共施設建設) 中村土建、前田建設工業、増渕組、渡辺建設
 (コンベンション運営) 五光宇都宮店、コンベックス、JTBコミュニケーションデザイン、野村不動産パートナーズ

出典：宇都宮市ホームページ等に基づき作成

【メリット①】：
 長期にわたる人材確保・長期視点での誘致活動
 【運営事業者候補を先行して選定】

箕面市新文化ホールでは、ホールの運営予定者をあらかじめ選定し、運営予定者の支援のもと、施設整備のためのPFI事業を実施した事例である

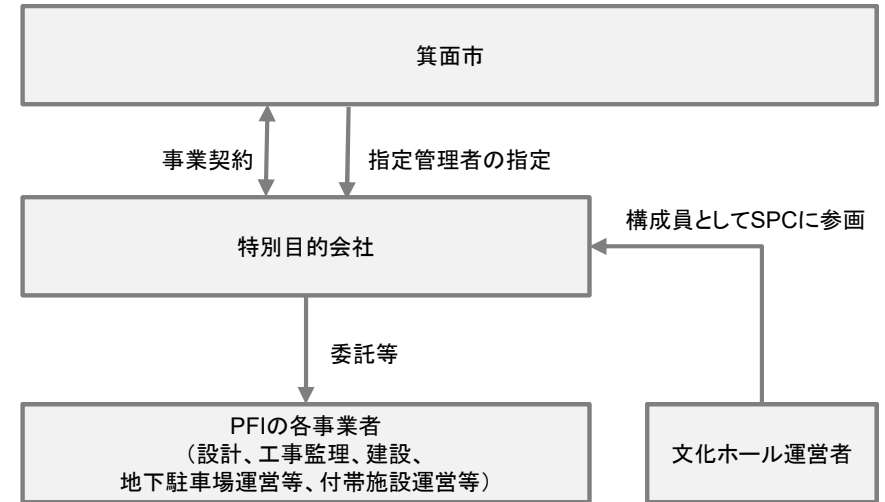
事例⑤ 箕面市新文化ホール(箕面市)

◆施設整備の課題等

- 従来の公共施設では、設計段階で運営事業者の移行が反映されず、利用者の使い勝手が悪く、運営事業者のスキルを十分に生かせない施設となるケースも多くみられる
- そこで、最初に運営管理予定事業者を選定し、その後、市の業務支援として、どう運営管理予定事業者の意見を反映した、設計・建設・設備等に係る実施方針や要求水準を作成し、整備等予定事業者を募集・選定

※ 実施方針や要求水準等の作成支援業務に対する対価は 無償

- 整備予定事業者を選定した後、運営管理予定事業者と整備等予定事業者が一体のSPCとなり、PFI事業として整備、運営管理に関する契約を一括して市と契約し、指定管理者となる



事業者コンソーシアム：大林組グループ

(代表企業) 大林組(施設引渡時まで)、東京ビジネスサービス(施設引渡後)
 (設計・建設企業) 大林組
 (地下駐車場・付帯施設運営等) 東京ビジネスサービス
 (協力企業) 久米設計
 (文化ホール運営者) キョードーファクトリー

計画地	大阪市箕面市船場東三丁目(土地区画整理事業地内)
施設内容	大ホール(1,400席程度)小ホール(250席)、楽屋、その他施設等
整備手法	PFI(BTO)方式を想定(ただし独立採算を想定)
開業時期	2021年4月(当初予定)

出典：公募資料、箕面市ホームページに基づき作成

フランストゥールーズ市では、エリア内の複数MICE施設を同一事業者に運営させ、MICE推進を行っている

事例⑥ トゥールーズ MICEバンドリング(トゥールーズ市)

- トゥールーズ市では、MEETT(新設MICE)のほか、既存施設であるトゥールーズ市のPIERRE BAUDIS CONVENTION CENTREとESPACES VANELも同一事業者であるGL Events社がバンドリングにて運営している。

The map, titled "TOULOUSE ÉVÉNEMENTS 3 SITES", shows the locations of three MICE venues in Toulouse, France. MEETT is located near the Toulouse-Matabiau Airport. Pierre Baudis Convention Centre is in the city center. Espaces Vanel is also in the city center. The map includes major roads (A62, A68, A63, A61, A67), tram lines (T1, T2), and metro lines (A, B, C). A legend identifies the symbols for Airpan shuttle, Metro - Line A, Metro - Line B, Metro - Line C, Tramway - Line 1, and Tramway - Line 2. Three inset photos show the venues: MEETT (a large modern building with a glass facade), Pierre Baudis Convention Centre (a modern glass building at night), and Espaces Vanel (a large modern building with a glass facade).

TOULOUSE ÉVÉNEMENTS
3 SITES
IN THE HEART OF METROPOLITAN TOULOUSE

NEW EXHIBITION CENTRE & CONVENTION CENTRE - MEETT
OPENING ON 17 JUNE 2020

PIERRE BAUDIS CONVENTION CENTRE
CENTRE DE CONGRÈS TOULOUSE

ESPACES VANEL

MEETT

PIERRE BAUDIS CONVENTION

ESPACES VANEL

出典： GL Eventsホームページ、トゥールーズ市ホームページに基づき作成

ダラス市のコンベンションセンターでは、マネジメントコントラクト方式を採用しており、定性評価によるインセンティブフィーの仕組みを設けている事例である

事例⑦ Kay Bailey Hutchison Convention Center Dallas (KBHCCD) (ダラス市)

公共側の業務範囲

- 資本改善計画、システム管理、資金調達／請負契約、リース契約等

民間事業者側の業務範囲

- 営業、クライアントサービス、マーケティング、施設運営維持管理、飲食サービス、セキュリティ

◆支払いスキーム

フィーの種類	年間最大額	計算・評価の方法
マネジメントフィー	\$200k	月々支払われる
定量評価 インセンティブフィー	\$200k	運営会社の運営パフォーマンスを定量評価して支払われる。
定性評価 インセンティブフィー	\$70k	【カスタマーサービス基準】 ①自主運営の顧客サービス ②顧客満足度向上と管理費削減に寄与しうる施設維持管理の質
	\$30k	【その他定性評価基準】: 以下の4項目を市のディレクターが評価 ①新たな予算管理手法の遂行／②マーケティング施策と協力体制の構築 ③新たな収益向上策の遂行／④水光熱費削減策の遂行



民間が受け取ることができる委託料は、マネジメントフィーとインセンティブフィーの合計で年間\$500kまで

用語集

用語	説明
BTO	Build Transfer Operateの略。PFI事業において、施設整備後、管理者等に公共施設等の所有権を移転し、その後運営等を行う方式を指す。
DB	Design Buildの略。民間事業者に設計及び施工を一体で実施させる手法を指す。
DBO	Design Build Operateの略。民間事業者に設計・施工・運営等を一体で実施させる手法を指す。
EOI	Early Operator Involvementの略。早期段階で運営を担う事業者を選定し、当該事業者と連携して施設の整備や供用開始のための準備等を行う方式。
PFI	Private Finance Initiativeの略。民間資金等を活用した公共施設等の整備・運営に係る事業を指す。日本においては、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(PFI法)に基づく特定事業を指す。
MICE	Meeting(会議・研修・セミナー)、Incentive tour(報奨・招待旅行)、ConventionまたはConference(大会、学会、国際会議)、Exhibition(展示会)の頭文字の略で、ビジネストラベルの形態。
MICE施設	MICE活動のための施設で、コンベンションセンターや会議場、展示場等と呼称される施設の総称。
SPC	Special Purpose Vehicleの略。特別目的会社のことで、特定の事業のみをもつばら実施するために設立された法人を指す。
VFM	Value For Moneyの略。官民連携事業を実施した場合の定量・定性両面の効果を比較するもの。PFI法に基づく特定事業の実施にあたっては、VFMの公表が必須となる。
運営権者	公共施設等運営権を設定された者。公共施設等から得られる利用料金を直接収受することが可能。
運営権対価	公共施設等運営権の設定の対価として、運営権者から管理者等に支払われる対価。無償とすることも可能。
公の施設	地方自治法上に基づく「住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設」であり、条例に基づき設置された公共施設。
行政財産	公有財産のうち、行政目的で保有する財産。
公共施設等運営権	日本においてコンセッション方式を採用する際にPFI法に基づき民間事業者に設定する権利で、当該権利に基づき、運営権者は公共施設等から得られる利用料金を直接収受することができる。行政処分の一形態であるが、みなし物権として位置づけられ、内閣府に搭載された登録簿に抵当権を設定することが可能。
混合型事業	管理者等からのサービス対価と利用料金等の双方を原資として実施する事業。
コンセッション方式	民間事業者に事業権などを設定して、公共施設等を運営させる方式。日本では、特に公共施設等運営権を設定して事業を実施させる手法を指す。

用語	説明
債務負担行為	翌年度以降に支出が見込まれる債務について、予算において、あらかじめ後の債務を約束する行為。複数年にわたる契約を締結する際に設定が必要となる。
サービス購入型事業	管理者等から支払われるサービス対価のみを原資として実施する事業
サービス対価	事業契約等に基づき、管理者等から民間事業者を支払われる対価。
指定管理者	地方自治法に基づく行政処分。第三者を指定管理者に指定することで、第三者に対して公権力の行使(公の施設の使用の許可等)を委任することが可能となり、当該許可の対価として、直接利用料金を収受することが可能となる。
特定事業	PFI法に基づく手続きに沿って、PFI法に基づく事業として位置づけられた事業。PFI法に基づく各種緩和措置が受けられる。
独立採算型事業	管理者等からサービス対価等を得ずに、利用料金等の収入のみ原資として実施する事業。
普通財産	公有財産のうち、行政財産以外の財産。
プレ・ポストMICE	MICE開催の前後に実施するイベント。
ユニークベニュー	歴史的建造物、文化施設や公的空間等で、会議・レセプションを開催することで特別感や地域特性を演出できる会場のこと。