

『官民連携による施設整備』 沖縄県内のPPP/PFI取り組みの方向性



(株) 長大 社会創生事業本部 まちづくり事業部
PPP推進部 水嶋 啓



人・夢・技術

株式会社 長大

自己紹介

■所 属:株式会社長大 社会創生事業本部 まちづくり事業部 PPP推進部

■役 職:PPP推進部 部長

■経 歴:1997年 3月 東京電機大学大学院工学研究科建築学専攻修了

1997年 4月 ランドブレイン株式会社 入社

2009年 4月 東洋大学大学院経済学研究科公民連携専攻入学

(通称:東洋大学PPPスクール)

2011年 3月 東洋大学大学院経済学研究科公民連携専攻修了

2019年 6月 国土交通省PPPサポーター 拝命

2021年10月 ランドブレイン株式会社 退社

11月 株式会社長大 入社

■専門分野:

PPP/PFI(可能性調査、アドバイザリー業務)
公共施設計画、公共施設マネジメント、公営住宅建替



人・夢・技術



近年の業務経歴

■ 近年の主な業務実績(前職)

- ・ 県営若草・西川田住宅建替整備PFI導入可能性調査業務委託
- ・ あさかFMアクションプラン策定支援業務委託
- ・ 那珂川市総合運動公園PPPアドバイザー業務
- ・ 福島市学校給食センター整備事業PFI導入可能性調査業務委託
- ・ 岡崎中央総合公園内施設内再整備に係る事業手法検討調査
- ・ 東大阪市営旧上小阪東住宅建替事業PFIアドバイザー業務
- ・ 市民プール建設に向けてのPFI事業の導入可能性調査(田原市)
- ・ 岡崎市QURUWAプロジェクト(コンベンション施設整備事業等)アドバイザー業務
- ・ 田名部まちなか団地整備事業アドバイザー業務
- ・ 岡崎市龍北総合運動場整備PFIアドバイザー業務

■ 近年の主な業務実績(現職)

- ・ 旧国民宿舎跡地等利活用事業者選定アドバイザー業務
- ・ おかざき乙川リバーフロント交流拠点整備事業アドバイザー業務
- ・ 岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業者募集選定支援業務
- ・ 前橋市営住宅広瀬団地建替事業PFI導入可能性調査業務
- ・ 檀原市斎場改修発注支援_檀原市斎場改修発注支援
- ・ 草津市公共施設包括管理事業者選定支援業務
- ・ ハケ岳再編整備基本計画策定支援等業務委託(川崎市)
- ・ 野外活動施設の更新等に係る基本計画の策定及び官民連携手法の導入可能性調査業務
- ・ 安芸太田町道の駅再編基盤整備検討調査業務

■ 沖縄県内業務実績

- 2012 沖縄県駐留米軍用地跡地住宅整備計画策定業務(県)
- 2013 新川地域居住機能再生計画策定業務(県)
- 2015 那覇港総合物流センター公募要件等検討業務
宜野湾市公共施設等総合管理計画策定業務委託
- 2017 那覇港総合物流センター運営事業者選定支援業務
宜野湾市情報通信産業振興施設PFI基本構想・事業手法検討調査業
- 2018 具志川総合体育館等建替基本構想策定業務
宜野湾海浜公園施設等再編整備基本構想・基本計画策定業務
宜野湾市情報通信産業振興施設計画策定業務委託
那覇港総合物流センター運営事業者協議支援業務(H30)
国営公園の管理移管に係る募集選定支援等委託業務(県)
- 2019 屋外劇場機能強化及び陳列館の整備に係る需要調査及び基本構想・基本計画策定業務
那覇市内公園民間活力導入調査支援業務委託
- 2020 北谷公園西側区域整備事業公募設置等指針作成支援業務
美里団地建替事業に係る計画策定及び民間活力導入可能性調査業務委託(公社)
- 2021 漫湖公園及び新都心公園活性化事業検討調査業務委託
- 2022 那覇港管理組合新庁舎等施設整備基本計画策定業務委託

本日の講演の内容

1. PPPとPFI
2. PFI事業の動向
3. 県内におけるPPP/PFI事業
4. 官民複合施設による効果
5. 民間施設を導入する手法

参考：サウンディングへのアドバイス

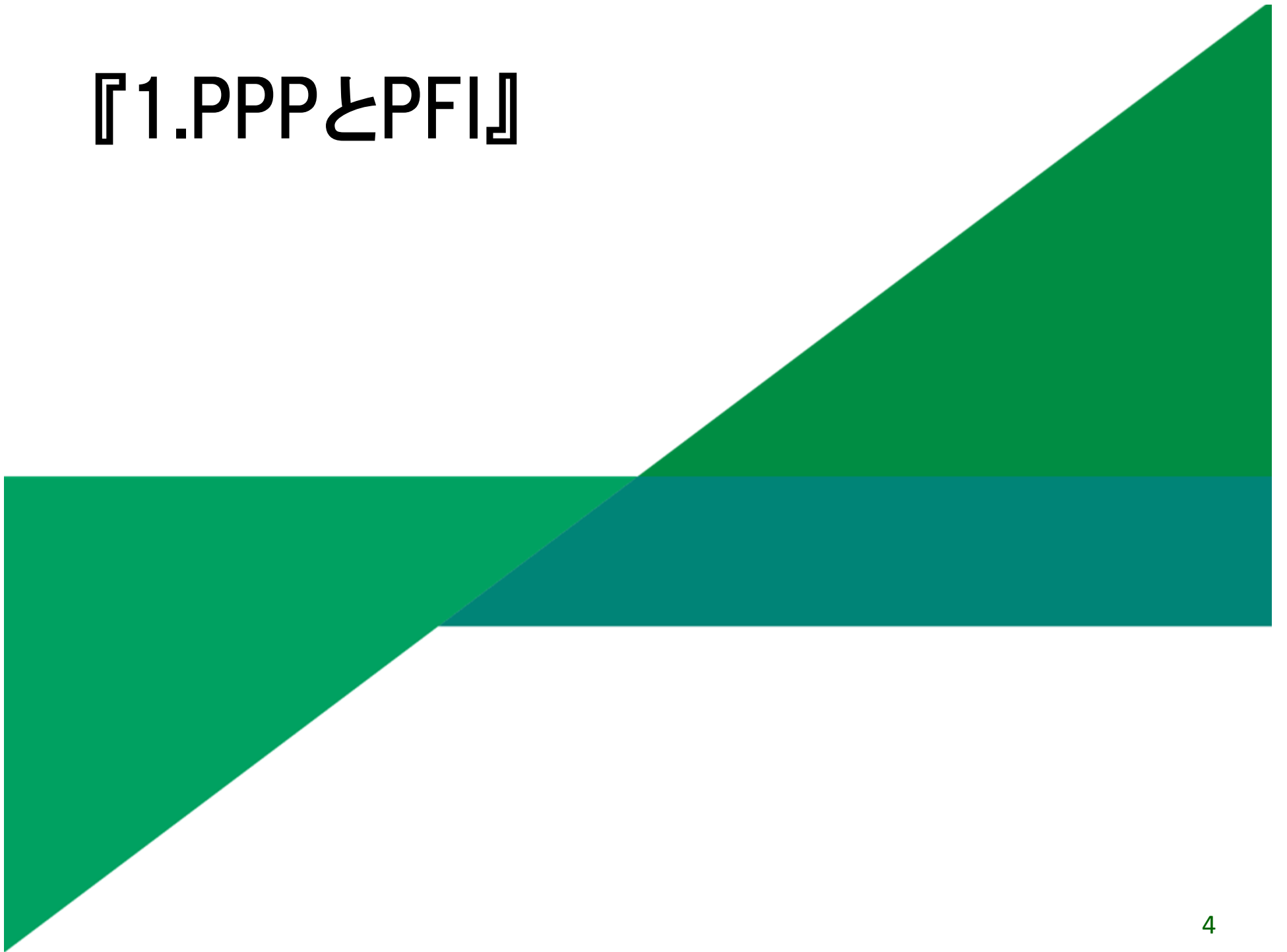
- (1) サウンディングに向けたポイント（自治体）
- (2) サウンディングに向けたポイント（事業者）
- (3) プラットフォームの活用



人・夢・技術



『1.PPPとPFI』



(1) PPPの定義

東洋大学大学院公民連携専攻（PPPスクール）での定義

- ◆公共サービスの提供や地域経済の再生など何らかの政策目的を持つ事業が実施されるにあたって、官（地方自治体、国等）と民（民間企業、NPO、市民等）が目的決定、施設建設・所有、サービス提供、資金調達など何らかの役割を分担して行うこと。



(2) PPP / PFI、官民連携／公民連携

PPP (Public-Private Partnerships)

⇒官民連携、公民連携

◆岸田政権における「新しい資本主義」でも成長戦略のなかで「PPP/PFIの推進」が位置付けられている。

◆**官民連携**：国・自治体⇔民間企業

⇒公共施設整備、公共サービスに民間企業を活用

◆**公民連携**：地域⇔民間主体（企業・地域組織・地域住民）

⇒地域社会・経済に貢献する民間組織の主体的な取り組み

例）エリアの活性化事業、地域企業等による地方創生



(3) PFIはPPPの代表選手

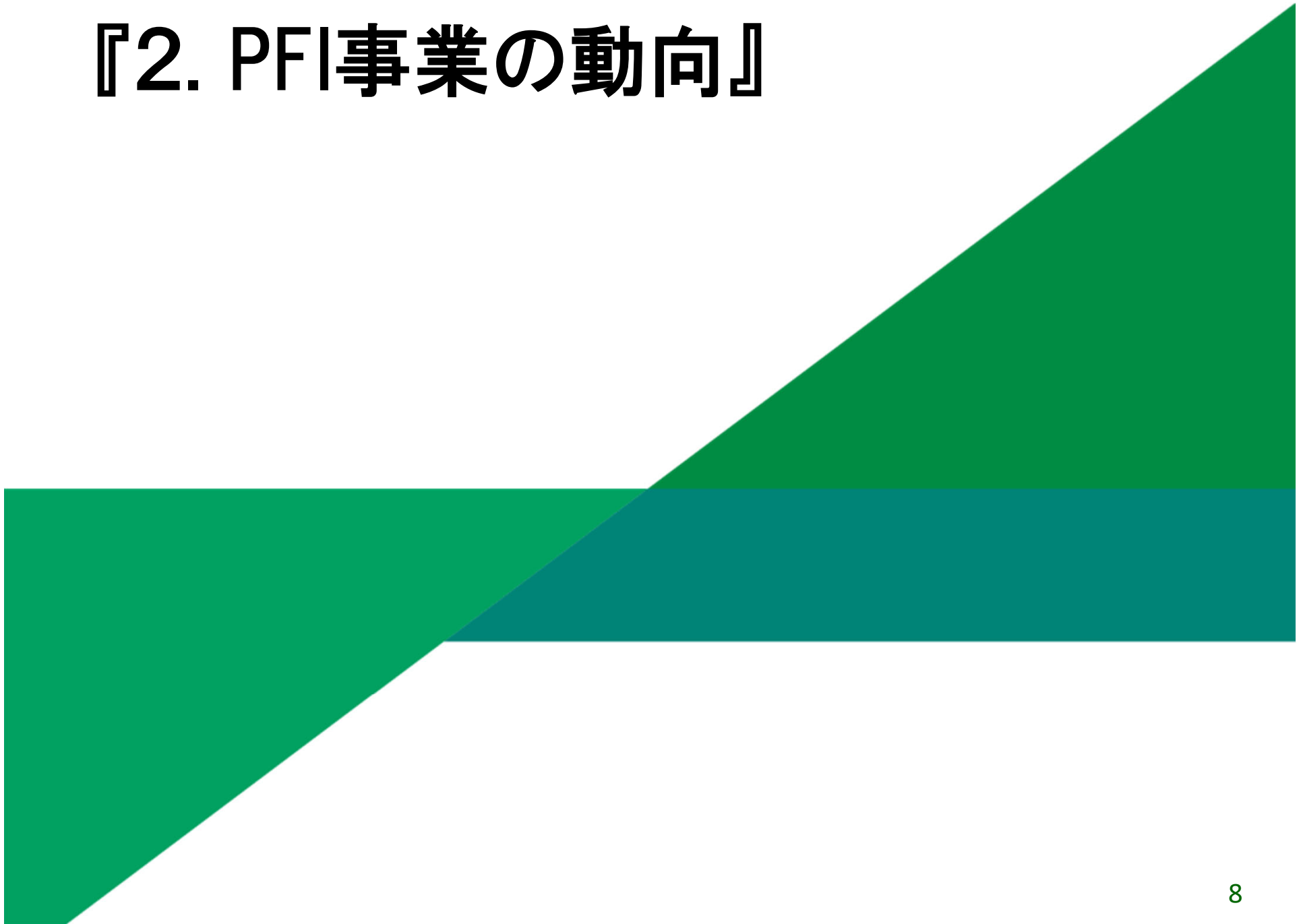
- ◆PFIは、PFI法に基づく事業、
- ◆PPPは、既存法に基づく事業



★PFIは、PPPの中の1つの手法

日本のPPPは、PFI法（1999年施行）により大きく進展

『2. PFI事業の動向』

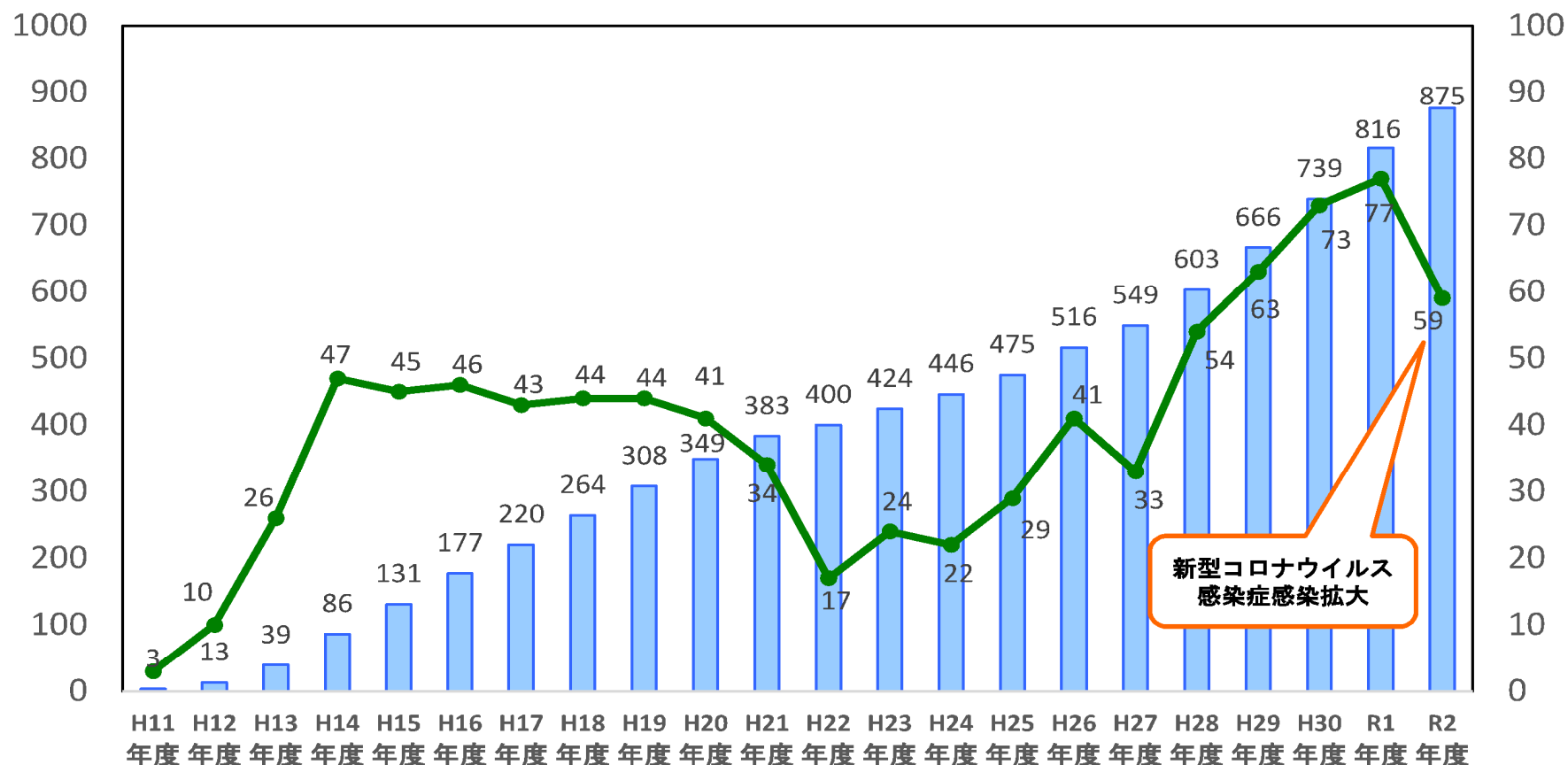


(1) 国内PFI事業の動向

(令和3年3月31日現在)

(事業数)

(事業数)



■ 実施方針公表件数(累計) ※左軸

● 実施方針公表件数(単年度) ※右軸



人・夢・技術



(2) PFIにおける基本スキーム

	決定	設計	建設	資金調達	所有	運営	維持管理	改修	更新除却
BT 【DB】	公共	民間	民間	公共	公共	公共	公	公共	公共
BTO 【DBFMO】	公共	民間	民間	民間	公共	民間	民間	公共	公共
BOT 【DBFMO】	公共	民間	民間	民間	民間	民間	民間	公共	公共
RO 【DRFMO】	公共	民間	民間 【改修】	民間	公共	民間	民間	公共	公共
公共施設等運営権 【Concession】	公共	民間/ 公共	民間/ 公共	民間/ 公共	公共	民間	民間	民間	公共

- **RO (Rehabilitate Operate)** 施設の改修設計・工事、維持・管理・運営を民間が一体的に行う。所有権の移転はなく、官が所有者のままとなる。

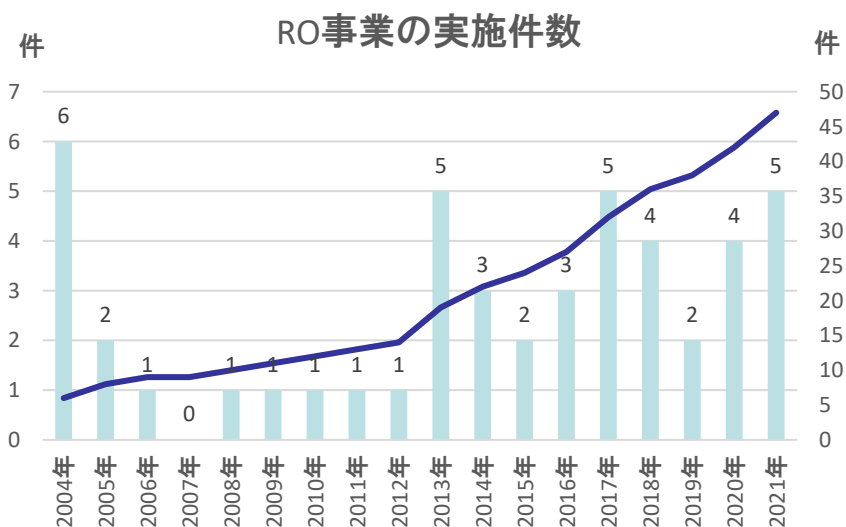
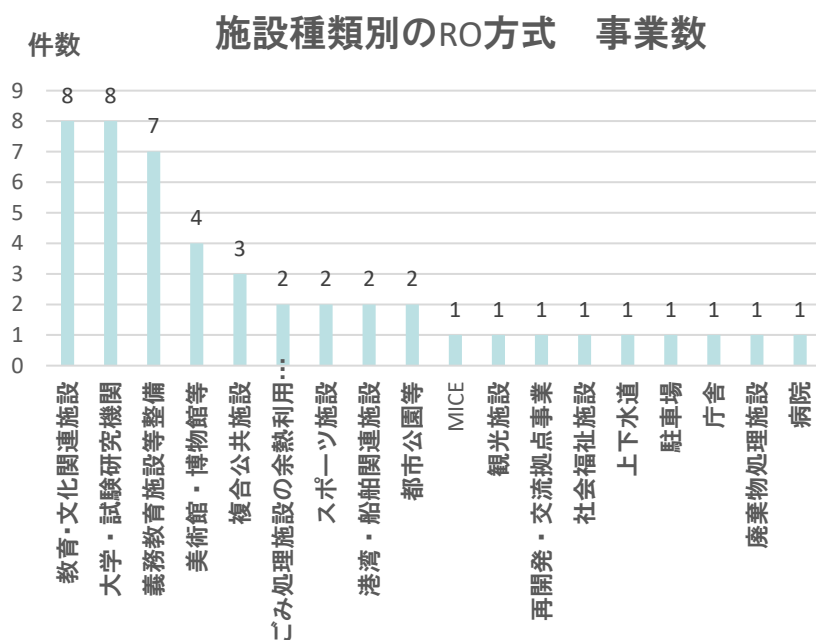


人・夢・技術



(3) 増加する改修型PFI事業

PFI事業 – RO方式



PFI事業実施件数 875件



RO方式の件数 47件 全体の約5%



今後、RO方式は増える



人・夢・技術



人・夢・技術グループ

(4) 令和4年改訂版 PPP/PFI推進アクションプラン

PPP/PFI推進アクションプラン（令和4年改定版）概要

1. PPP/PFI推進に当たっての考え方

(1) 基本的な考え方

- ①多様な政策ニーズに対応するため、公共の施設とサービスに民間の知恵と資金を最大限活用
- ②「新しい資本主義」の中核となる「新たな官民連携」の柱として「成長と分配」の好循環を実現
- ③「デジタル田園都市国家構想」の推進力として、インフラの持続可能性等の地域課題を解決し、魅力的で活力ある地域を実現
- ④カーボンニュートラル、デジタル技術の社会実装など新たな政策課題へアプローチ

(2) 推進の方向性

- ・自律的な展開基盤の早期形成のため、令和4年度から5年間を「重点実行期間」とし、支援策を拡充・重点投入
- ①地域における活用拡大 ②活用対象の拡大 ③民間による創意工夫の最大化 ④地域の主体の能力強化と人材の確保

2. PPP/PFIの推進施策

(1) 多様なPPP/PFIの展開

「新たなPPP/PFI活用モデル」形成（分野・手法等）に取り組む（PFI推進機構と連携）

- ・公園、公民館等の身近な施設
- ・新しい政策課題への対応（グリーン、デジタル）
- ・地域交通、人工衛星等
- ・インフラの維持管理分野への拡大
- ・公的不動産活用（国有財産、学校等）
- ・広域化、集約化・多機能化 等

(2) 地方公共団体等の機運醸成・ノウハウの蓄積と案件形成に向けた積極的な支援

- ・優先的検討規程の実効性向上、策定促進（人口10～20万人の全自治体での策定：R5年度）
- ・専門家派遣、伴走支援の強化
- ・新たな活用モデルの形成や小規模自治体への支援の積極的実施
- ・首長等の機運醸成（トップセールスの実施：機構と連携）
- ・地域プラットフォームの全都道府県への展開、機能強化（R8年度）
- ・先導的な優良事例等の表彰制度創設
- ・民間提案制度の実効性向上（提案者へのインセンティブ付与等）
- ・自治体の受付窓口の設置促進、事業リストの公開・一覧化
- ・マニュアル（導入の手引き、契約書ひな型等）の整理・周知
- ・PFI推進機構による地域金融機関等の人材育成の全国展開

(3) 取組基盤の充実

- ・多様な効果の見える化、動画の活用、情報・発信の充実
- ・制度・運用改善や規制改革提案の受付、検討体制の強化
- ・官民リスク分担の新手法の導入（プロット・ロイヤリティ条項等）

(4) PFI推進機構の活用

- ・先導的事例の形成、案件発掘等、コンサルティングの積極的実施
- ・地域金融機関等へのノウハウ移転
- ・今後のあり方について検討、所要の法案の早期提出

3. PPP/PFIアクションプラン推進の目標

(1) 事業規模目標

30兆円（令和4年度～13年度）
コセクション：7兆円、収益型事業：7兆円
公的不動産利活用：5兆円、サービス購入型等：7兆円、取組強化：4兆円

(2) 重点分野と目標 件数目標を設定、案件リスト、工程等を具体化した実行計画を策定

空港／水道／下水道／バス／スタジアム／アリーナ／文化施設／大学施設／公園／工業用水道等
・好事例の横展開、案件発掘等のためトップセールス実施、ガイドライン・ひな型作成等
・関連施策を集中的に投入、PPP/PFIの活用促進に資する交付金等の制度改善



人・夢・国

府グループ

(5) PFI法の変遷

P F I 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)

●1999年(平成11年7月30日法律第117号として制定)

●2001年(平成13年12月12日 第1次改正)

●2005年(平成17年 8月15日 第2次改正)

⇒PFI事業のための行政財産の貸付、官民合築において民間区分土地(賃借権)の所有・移転を可能にした。

●2011年(平成23年 6月 1日 第3次改正)

●2013年(平成25年 6月12日 第4次改正)

●2015年(平成27年 9月18日 第5次改正)

●2018年(平成30年 6月20日 第6次改正)

⇒公共施設運営権(財産権(物権)の創設、運営権事業

【今国会(第210国会)で、PFI法の改正法案が提出中】

・PFI事業の対象施設の拡大 『その他の公益的施設』

・運営権事業における民間提案による公共施設等の規模又は配置に関する事項を変更可能なようにする。

『3.県内におけるPPP/PFI事業』

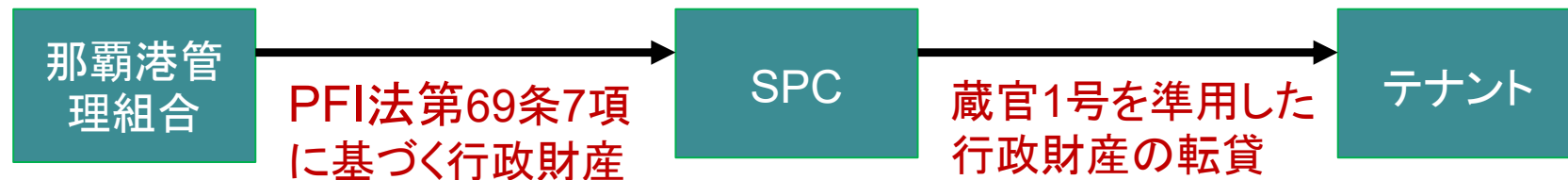


(1) 県内におけるPFI事業

	事業公表	事業名	発注主体	スキーム
①	2006年	那覇航空交通管制部管理棟建替整備等事業	国交省	BTO サービス購入型 事業期間：15年
	【事業概要】 国が空港用地として民間地権者から借地しSPCに建設期間中に転貸する土地に本施設を設計、建設後、未使用のまま国に引渡し、事業期間にかかる維持管理業務を実施			
②	2017年	那覇港総合物流センター運営事業	那覇港管理組合	維持管理運営PFI 独立採算 事業期間：30年
	組合が整備した総合物流センター（行政財産）を民間事業者へ床（スケルトン）の貸付を行い、事業者は、組合に賃料を支払い独立採算で施設を運営			
③	2018年	沖縄科学技術大学院大学規模拡張に伴う宿舎整備運営事業	学校法人沖縄科学技術大学院大学学園	運営権事業 事業期間：30年以上40年以内 （事業者の提案）
	OISTにおけるユニットスタッフ・学生の増加に伴う生活環境基盤整備の一環として、OIST敷地内に民間事業者が宿舎を整備、維持管理・運営。事業者の収入は、原則として入居者の利用料金（家賃及び管理費等）の収入			
④	2019年	宮古島第三宿舎（仮称）整備事業	海上保安庁	BTO サービス購入型 事業期間10年間
	職員宿舎を新たに整備し、その維持管理を行う。付帯的事業として本事業の用途又は目的を妨げない限度において、本事業計画地における余剰地又は余剰容積活用し、「附帯的事業」を行うことができる			
⑤	2020年	糸満市字糸満商業地域駐車場整備事業	糸満市	独立採算 事業期間10年間
	旧糸満市公設市場一帯の活性化を目的として糸満のくらし体感施設の駐車場及びその付帯施設等の整備、維持管理・運営を行う。平面駐車場とし、乗用車 50 台程度の有料駐車場を整備			

	事業公表	事業名	発注主体	スキーム
⑥	2021年	<u>(仮称) 読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業</u>	読谷村	BTO + 余剰地活用 事業期間20年間
	⑥ 村の知の拠点、文化・情報発信の拠点としての機能が発揮できる施設として、図書館、村史編集室、行政文書保管庫、青少年センター等を複合した（仮称）読谷村総合情報センター、広場・水辺空間及び駐車場（以下「本施設」という。）の整備と本施設内や同敷地内の余剰地を活用し、民間収益施設の設置を行うことによる賑わい創出			
⑦	2021年	<u>勝連城跡周辺整備事業</u>	うるま市	BTO + 設置管理許可 事業期間25年間
	⑦ 勝連城跡公園、物販・飲食施設（文化観光施設の一部）の設計・建設を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中、勝連城跡、文化観光施設、勝連城跡公園の維持管理・運営を行う 勝連城跡公園（都市公園）内において、「滞在型」観光に資する宿泊施設を設置し、管理する事業（以下「宿泊事業」という。）と、自らの提案に基づき、同公園内に民間収益施設を設置し、管理する事業（以下「自由提案事業」という。）を行う。 ※資格審査通過者なし			
⑧	2022年	<u>中城村立小学校整備事業</u>	中城村	BTO サービス購入型 事業期間15年間
	⑧ 中城小学校敷地内、津覇小学校敷地内にそれぞれ校舎、プール、校庭を整備し既存校舎を解体。施設し施設整備後維持管理を実施。 ※現在事業者公募中			

- 組合が一括交付金を活用して施設整備を実施（従来方式）
- 施設の性格上、民間事業者には**床の貸付を行う独立採算事業**であるため、維持管理運営型PFI事業として実施
- SPCには、**PFI法に基づく行政財産の貸付**、SPCからテナントには、**蔵官1号の規定を準用して行政財産の転貸を行う事業スキーム**



(仮称) 読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業

■BTO方式による公共施設整備運営＋余剰地活用

■余剰地活用によりPFI事業によるコスト縮減＋賃料収入による財政負担軽減効果

構造	鉄骨造 地上平屋建て ラーメン構造
敷地面積	(仮称) 読谷村総合情報センター：16,307 m ²
建築面積	(仮称) 読谷村総合情報センター：3,503.24 m ²
延床面積	3,791.74 m ² (室内：3,503.24 m ² 、屋外：288.50 m ²)
諸室面積	村立図書館：2,195.31 m ² 村史編集室：246.32 m ² 青少年センター：100.65 m ² 行政文書保管庫：738.56 m ² 共用部分：133.64 m ²
駐車場台数	(仮称) 読谷村総合情報センター：273 台
施設内容	(仮称) 読谷村総合情報センター (村立図書館、村史編集室、青少年センター、行政文書保管庫)、広場・水辺空間

施設内容	カフェ、POP-UP ショップ (読谷村の「いいモノ」「活動を紹介するモノ」を展開する物販店舗)、ローカルマーケット、ホームセンター
敷地面積	14,378 m ²
建築面積	7,875.11 m ²
延床面積	■民間収益施設 7,738.57 m ² (ホームセンター：7,699.21 m ² 、ローカルマーケット4棟：39.36 m ²) ■(仮称) 読谷村総合情報センター内 88.76 m ² (カフェ：58.76 m ² 、POP-UP ショップ：30 m ²)
駐車場台数	民間収益施設：164 台



出典：読谷村「優先交渉権者決定について」の資料より

(3) 沖縄におけるPPP/PFIの特徴（私見）

◆ 近年、PPP/PFIの検討案件が急増

- 沖縄は内地に比べ10～15年くらい遅れてPPP/ PFIの取組が始まっている。特にこの5年で検討案件急増。
- 振興交付金の縮小に伴って検討する自治体が拡大。

⇒沖縄振興開発金融公庫の取組の成果。地域プラットフォームの中で最も成果を出している。

◆ 沖縄でPPP/ PFIの取組開始時期

⇒国のPPP/PFIアクションプランにおける脱サービス購入型への転換期

◆ 県内自治体の財政状況、他県にはない交付金制度もあり サービス購入型事業への関心が低い。

◆ 民間独立採算型又はそれに近い案件への関心が高い。

◆ 市場の特徴

- 内地の自治体に比べ若年世代が多く成長が見込める
- アフターコロナで観光客は必ず戻ってくる。
- コロナ期においてホテル投資
⇒沖縄は、成長余力のある地域

◆ プレイヤーが県内企業

- 市場環境的にPPP/PFI事業を担う企業＝県内企業
- 特に関心の高い県内デベロッパーの存在
- 投資意欲が高く、サービス購入型より投資型

※内地の地方案件では地元建設会社がPPP/PFI案件が取り組んでいるが、サービス購入型が中心

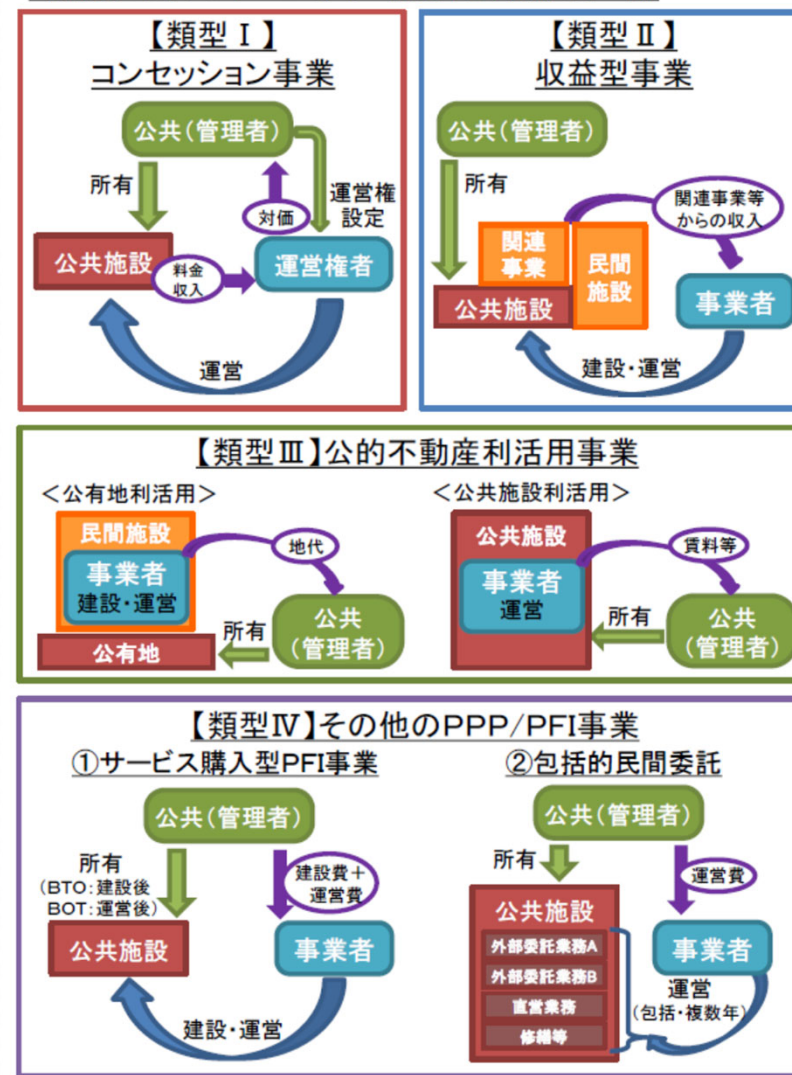
(4) 沖縄が目指すべきPPP/PFI事業の方向性

- ◆ 過去のPPP/PFI推進アクションプランでは、I ～ IVの累計が示されている（右図）。
- ◆ 類型 I ～ IIIは、事業者が収益を上げ、公的負担の抑制を図る手法

◆ 民間収益事業の活用

- 官民合築施設
 - 公共施設整備運営 + 土地活用
- ・PFI事業により、公共施設に民間テナント導入
→家賃収入を得る公共施設
→公共施設整備と公有地活用を一体的に行い、土地の売却収入や地代収入を得る

各類型のスキーム図（※以下は、各類型の一例）



人・夢・技術

人・夢・技術グループ

『4.官民複合施設による効果』

(1) 官民複合型による事業において考えるべきこと

① 公共施設の新たな役割を考える。

→ 付加価値のある施設とできるか？

- ・貸館としての運用だけでなく、付加価値を生み出す機能を導入。
⇒まちづくり、地域コミュニティの形成につながる機能。



プラッツ習志野「民間公共的事業」を位置付け

② 民間施設を導入した公共施設を考える。

- 商業施設に役所機能が入り、市民の利便性がUP
○市庁舎+商業施設(スーパー コンビニ) ○商業施設+図書館
- 公共施設として再活用する際に「民間機能」を導入する。

再利活用にあたり、「民間サービス施設」を入れることも有効
⇒PPP/PFIアクションプランの類型2

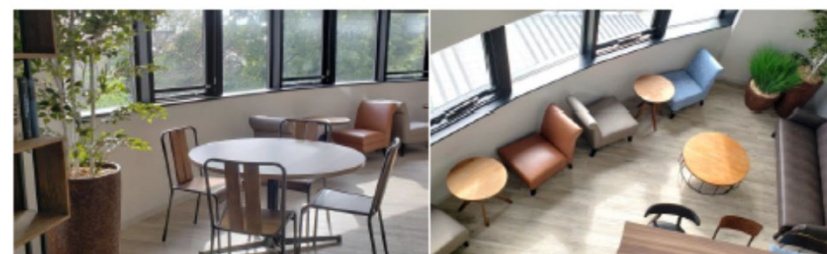


■ LIGHT UP STUDIO (ライトアップスタジオ) とは

「LIGHT UP STUDIO」はスタートアップアセットマネジメント株式会社が運営する学生向け賃貸住宅です。生涯学習複合施設「プラッツ習志野」に隣接するという好立地を活かして「学びながら暮らす」をコンセプトに、地域や公共施設での活動や入居者間の交流を通じて「学校のそとでの学び」を入居者に提供していきます。

「LIGHT UP STUDIO」では、運営側が指定する活動(町内会のイベントや近隣神社でのお祭りへのスタッフ協力、図書館や公民館のボランティア活動、「プラッツ習志野」の周年イベントへの自主企画参加など)に参加してもらうことを入居条件として提示し、承諾していただいた上で契約を行います。そのため入居前には本施設と大久保地区公共施設再生事業について理解を深めていただくため面談の場を設け、活動に積極的な学生が優先的に入居できるような工夫を行っています。また、入居者間の交流促進を図るため、施設内に共用のリビングとキッチンを設置。交流イベントの企画も検討しています。

賃料・月額管理費	49,000円~54,500円・9,000円	総戸数	32戸
間取り	1R~1K	面積	17.7㎡~18.2㎡/5.5帖~7帖
共用部設備	共用リビング/共用キッチン	設備備考	家具・家電付き



[左・右]共用リビング



[左・右]居室(入居時には家具・家電が付きます)



人・夢・技術

『5.民間施設を導入する手法』

(1) 公共施設に民間施設を導入する手法

①公共施設の床（行政財産）は原則、『賃貸』できない。

公有財産

普通財産

比較的自由に貸付を行うことができる

行政財産

行政財産を私法上の関係において運用することが禁止

地方自治法第238条の4（行政財産の管理及び処分）

行政財産は、次項から第四項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない。

地方自治法第238条の4（行政財産の管理及び処分）

普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる



人・夢・技術



②原則、『賃貸』できない行政財産を民間に使用させる手法

方法1 地方自治法第238条の4の7項

行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可

⇒使用許可(目的外使用許可) : 一時的な使用を前提とした制度。私権の設定不可

長期の使用許可は不可のため、長期間の使用を担保できない

方法2 地方自治法第238条の4の4項

行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、当該普通地方公共団体以外の者(当該庁舎等を管理する普通地方公共団体が当該庁舎等の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。)に当該余裕がある部分を貸し付けるとき



人・夢・技術



事例：
庁舎へのコンビニ導入



方法3 PFI法69条の活用（行政財産貸付の特例）

第69条6項 ⇒ PFI事業で実施した場合に行政財産の貸付可能。

第69条7項 ⇒ 行政財産の土地に建つ、官民合築施設（区分所有）の民間分の土地を貸付可能

第69条8項 ⇒ 行政財産の土地に建つ、官民合築施設（区分所有）の民間部分の土地について事業期間終了後も貸付可能

第69条9項 ⇒ 官民合築施設（区分所有）の民間部分を譲渡する際に、土地の貸付先を変えられる。

第69条10項⇒ 官民合築施設（区分所有）の民間部分の土地は、事業期間が終わっても施設譲渡に合わせて貸付先の変更が可能

第69条11項⇒ 民法及び借地借家法に基づく賃貸期間の制限を受けない。超長期の期間設定も可能

官民合築施設の
民間床は、借地
権付き区部所有
建物と同様



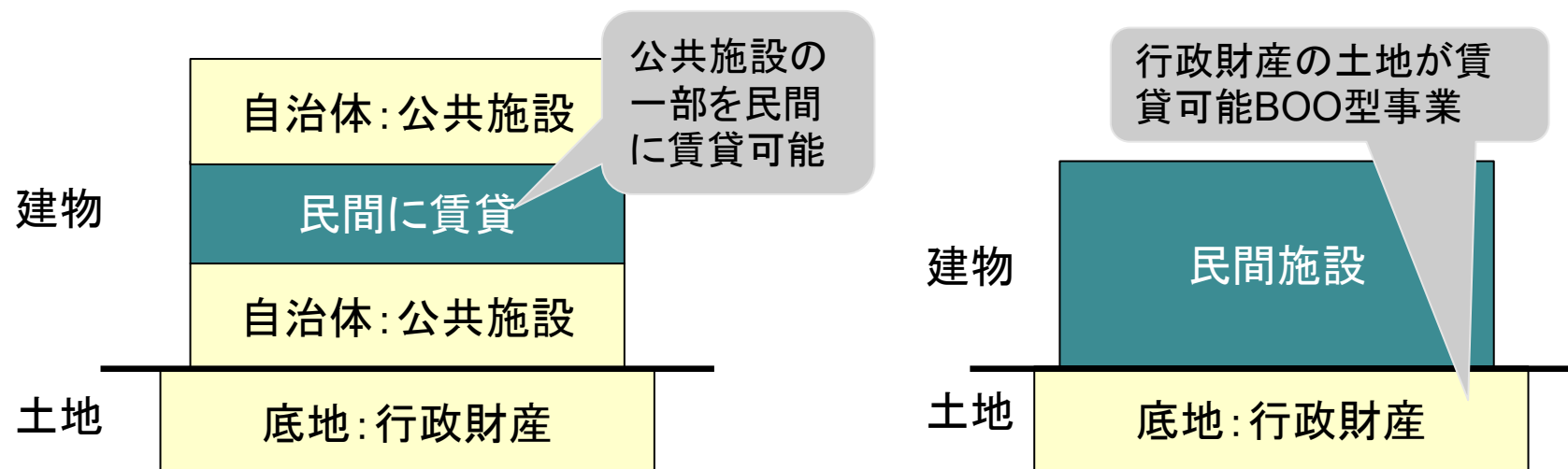
人・夢・技術



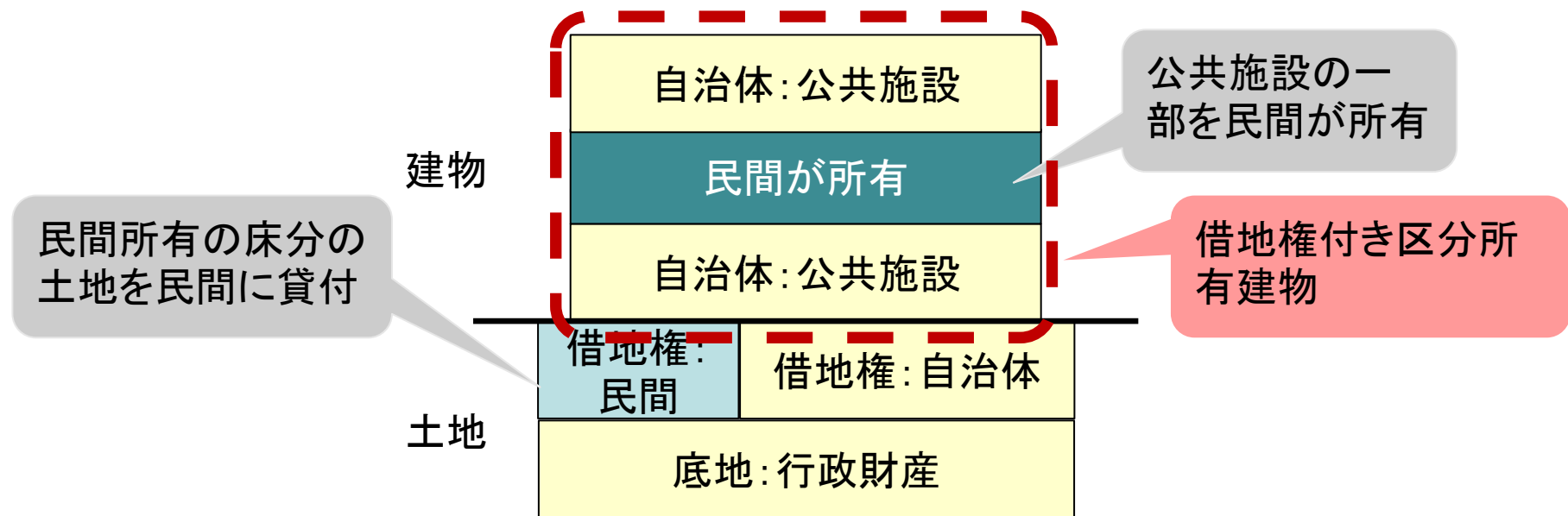
(2) 公共施設に民間施設を導入する手法

方法3 PFI法69条の活用（行政財産貸付の特例）

第69条6項 ⇒ PFI事業で実施した場合に行政財産の貸付可能。

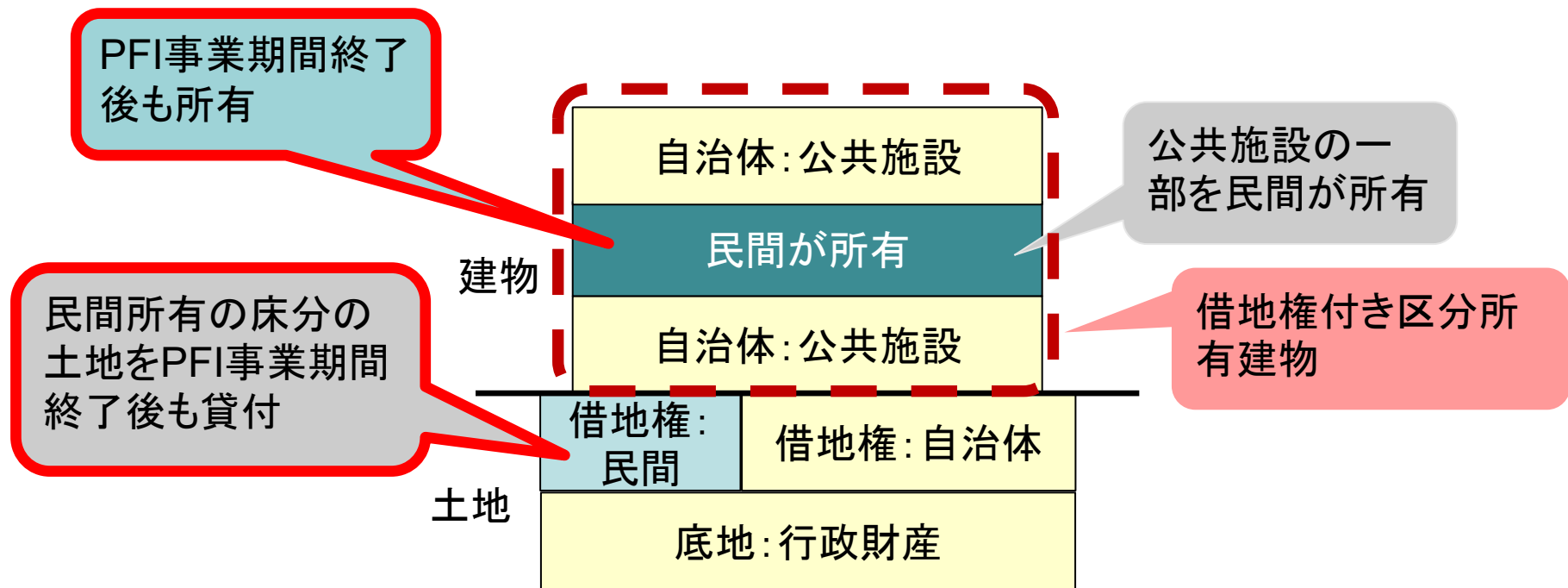


第69条7項 ⇒ 行政財産の土地に建つ、官民合築施設(区分所有)
の民間部分の土地を貸付可能



(2) 公共施設に民間施設を導入する手法

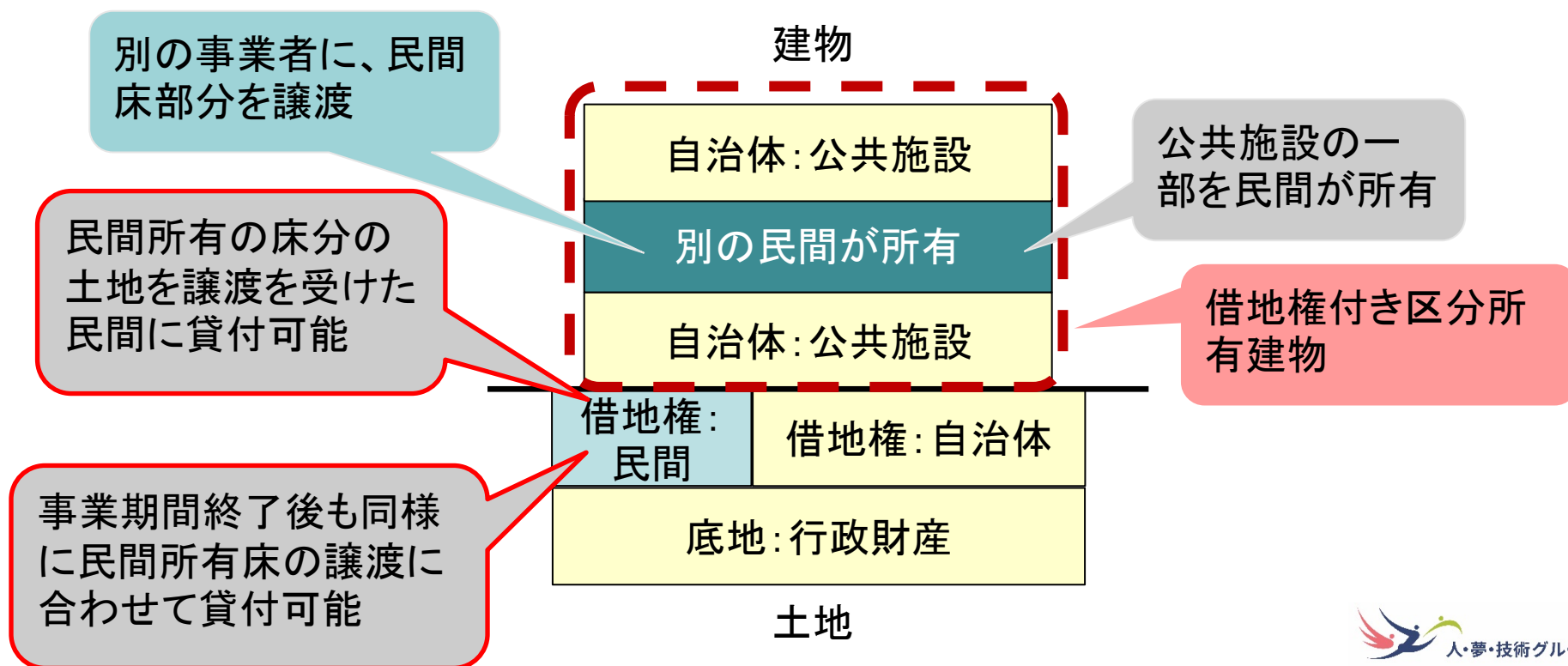
第69条8項 ⇒ 行政財産の土地に建つ、官民合築施設(区分所有)の民間部分の土地について事業期間終了後も貸付可能



(2) 公共施設に民間施設を導入する手法

第69条9項 ⇒ 官民合築施設(区分所有)の民間部分を譲渡する際に、土地の貸付先を変えられる

第69条10項 ⇒ 官民合築施設(区分所有)の民間部分の土地は、事業期間が終わっても施設譲渡に合わせて貸付先の変更が可能



(2) 公共施設に民間施設を導入する手法

③公共施設の床（行政財産）の転貸。

○公共施設として再活用にあたり、PFI法等の行政財産の貸付の特例を活用して「民間施設」の導入はできる。

○ただし、自治法、PFI法で転貸については直接的な言及が無い。

昭和33年1月7日 蔵管1号

「行政財産を貸付又は使用許可する場合の取り扱いの基準について」において、一定条件下での転貸を認めている。

⇒第3節、第2、3転貸及び賃借権の譲渡等の取扱い

※国の基準ではあるが、地方自治体が使えないということはない。

(1)転貸

① 転貸について承認申請があった場合には、行政財産の用途又は目的を妨げることにならないことのほか、次の事項に留意して審査の上、やむを得ないと認められる場合に限り承認することができる。

イ 転貸を必要とする

ロ 転借人の利用用途が用途指定に反しないこと

ハ 貸付けの残存期間

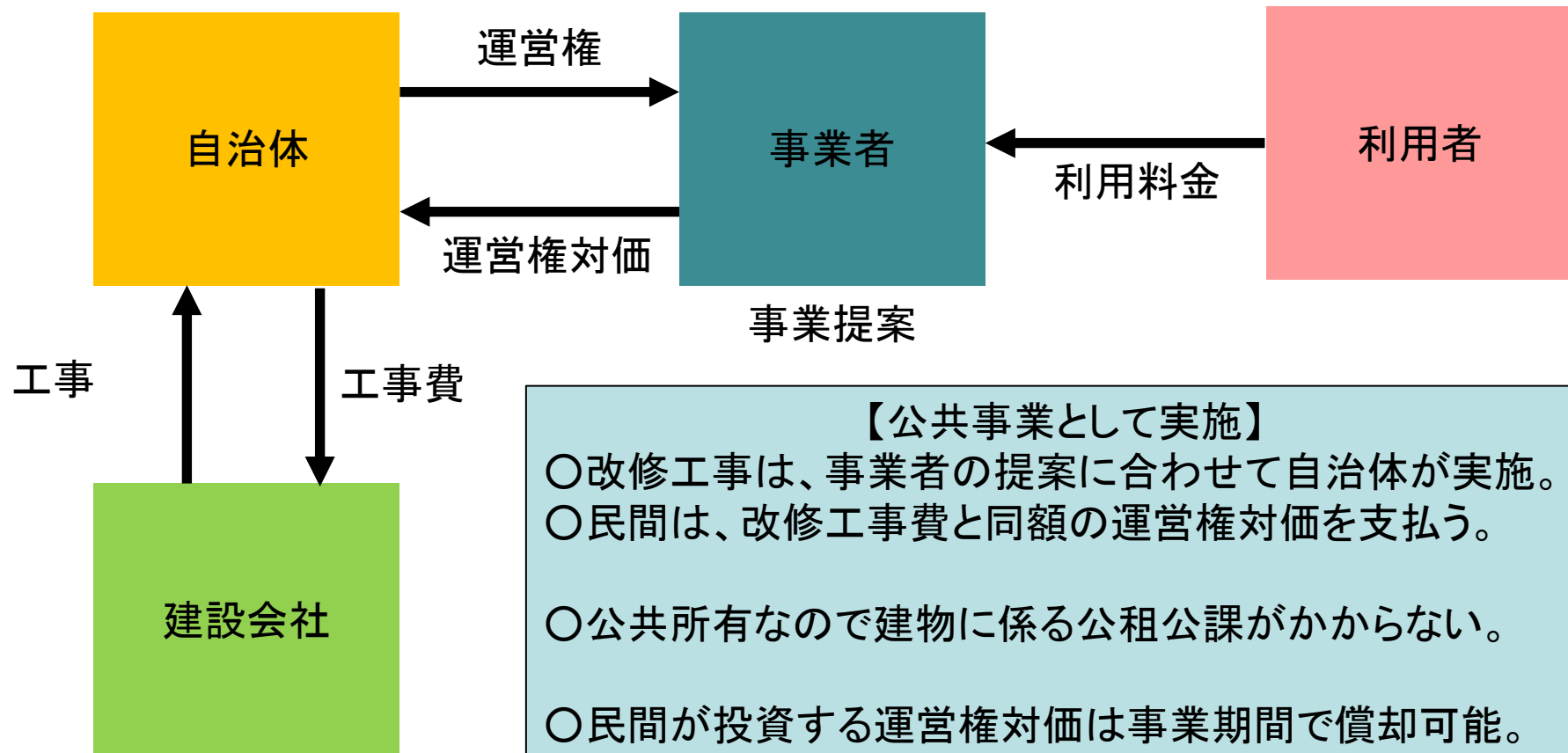
※再転貸については位置づけがないため不可

PFI法69条の活用（行政財産貸付の特例）

- 6 地方自治法第238条の4第一項の規定にかかわらず、選定事業の用に供するため、**行政財産を選定事業者に貸し付けることができる。**
⇒PFI事業で実施した場合、行政財産の貸付可能
- 7 前項に定めるもののほか、選定事業者が**特定建物の全部又は一部を所有**しようとする場合において、必要があると認めるときは、地方自治法 238条の4第一項の規定にかかわらず、**行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該選定事業者に貸し付けることができる。**
⇒行政財産の土地に建つ、官民合築施設(区分所有)の民間部分の土地を貸付可能
- 8 前二項に定めるもののほか、地方公共団体は、前項の規定により**行政財産である土地の貸付けを受けた者が特定民間施設を選定事業の終了の後においても引き続き所有しようとする場合**において、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、当該行政財産である**土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、その者に貸し付けることができる。**
⇒行政財産の土地に建つ、官民合築施設(区分所有)の民間部分の土地は事業期間終了後も貸付可能
- 9 前三項に定めるもののほか、地方公共団体は、第七項の規定により**行政財産である土地の貸付けを受けた選定事業者が特定民間施設を譲渡しようとする場合**において、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、当該行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、**当該特定民間施設を譲り受けようとする者(当該公共施設等の管理者等が当該公共施設等の管理に關し適当と認める者に限る。)**に貸し付けることができる。
⇒官民合築施設(区分所有)の民間部分の譲渡が可能
- 10 前項の規定は、第八項又は前項(この項において準用する場合を含む。)の規定により**行政財産である土地の貸付けを受けた者が当該特定民間施設(特定民間施設であった施設を含む。)を譲渡しようとする場合**について準用する。この場合において、前項中「当該公共施設等の管理者等」とあるのは、「当該特定民間施設に係る公共施設等の管理者等(特定民間施設であった施設を譲渡しようとする場合にあっては、当該特定民間施設であった施設に係る公共施設等の管理者等)」と読み替えるものとする。
⇒官民合築施設(区分所有)の民間部分の土地は、事業期間が終わっても施設譲渡に合わせて貸付先の変更が可能
- 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。
⇒民法及び借地借家法に基づく賃貸期間の制限を受けない。



(3)公共施設等運営権事業事業の活用



事業提案

【公共事業として実施】

- 改修工事は、事業者の提案に合わせて自治体が実施。
- 民間は、改修工事費と同額の運営権対価を支払う。
- 公共所有なので建物に係る公租公課がかからない。
- 民間が投資する運営権対価は事業期間で償却可能。
事業者は、利益が早期に確保できる。



人・夢・技術

事例

岡山県津山市 グラスハウス利活用事業

<https://www.city.tsuyama.lg.jp/life/index2.php?id=8246>

グリーンヒルズ津山内に位置するグラスハウスの改修設計及び改修工事を行った後、事業期間中における対象施設の維持管理及び運營業務を遂行するRO (Rehabilitate Operate) 方式により実施します。また、整備後の対象施設に対し、運営権を設定するコンセッション方式により本事業を実施

岡山県津山市 旧苅田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業

https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/jireishuu/pdf/782.pdf

http://www.toshimirai.jp/tochi_model/Contents/r03_tochi_result03_2.pdf

4棟の伝統的建造物で構成される「旧苅田家付属町家群」を宿泊施設として整備し、公共施設等運営権を設定するPFI事業(コンセッション事業)として実施



人・夢・技術



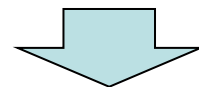
(4) 公共施設に民間施設を導入する手法

④ 公共施設の床を低廉な金額で貸付場合

○ 民間事業者到低廉な金額で床を貸付て、民間施設の導入促進や、より効果的な事業を誘導する場合も考えられる。

PFI法71条(国有財産の無償使用等)

第2項 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238条第1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の使用させることができる。**



この規定に基づいて、低廉な金額で貸付可能？

地方自治法96条 ⇒ 議会の議決が必要なものを規定

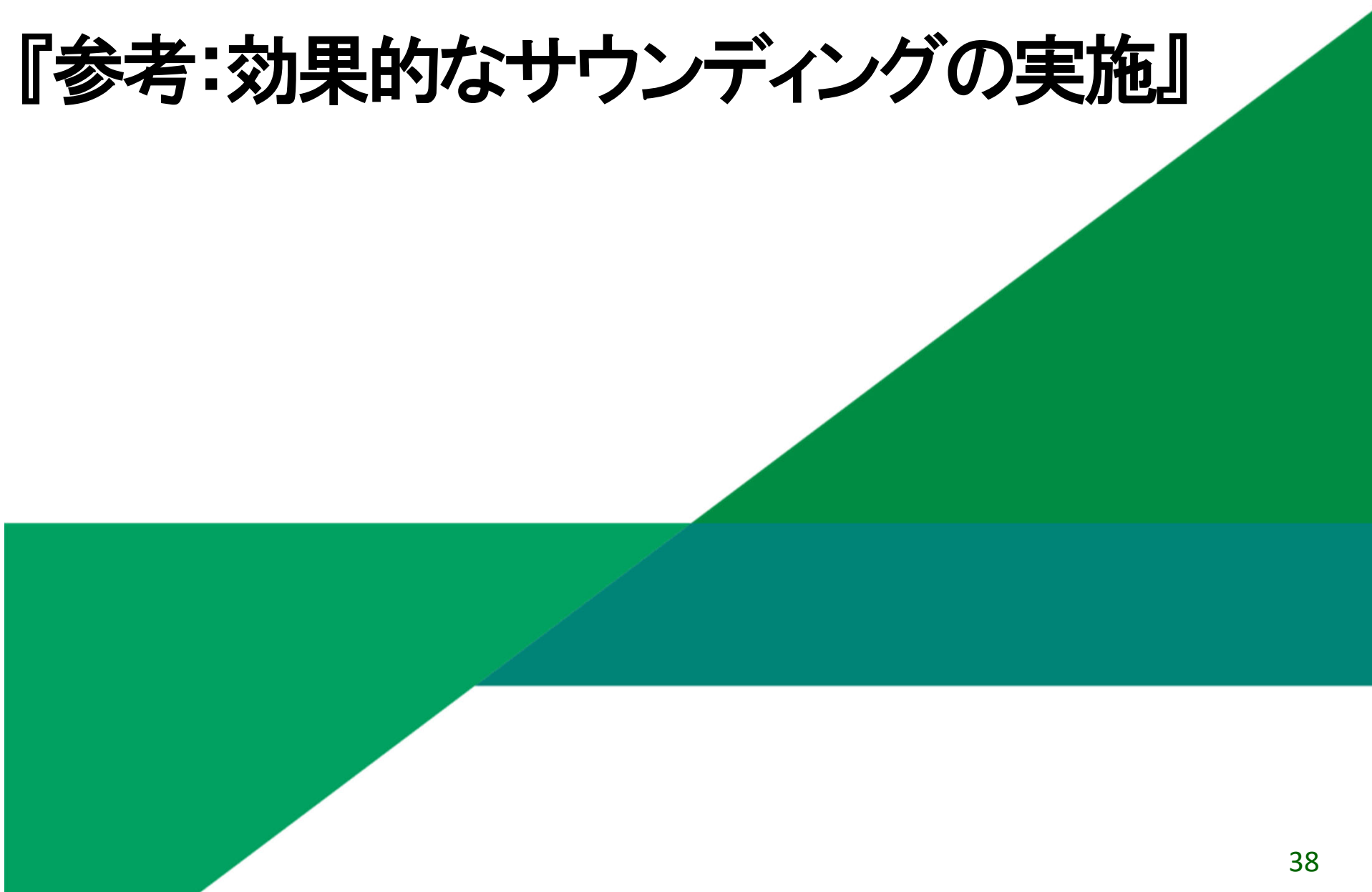
地方自治法第96条6項

条例で定める場合を除くほか、財産を交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は**適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けること。**

PFI法71条に基づいて『無償又は時価より低い対価で選定事業者
に使用』させる場合も**別途、議決が必要。**



『参考:効果的なサウンディングの実施』



(1) サウンディングに向けたポイント（自治体）

① まずは、サウンディングで事業者の意向を聞いてみよう！？

- 自治体側で“何をしたいのか”をまとめてからサウンディングすべき。
- サウンディングする前に自治体側が、事業者に個別に相談・営業しながら、事業の方向性を組み立てることが大事。

- ・事業者は、フリーにアイデアを聞いたがる自治体をよく思わない。
- ・一定の考えを持って、事業者に出向いて情報交換。
⇒事業の方針をブラッシュアップしたうえでサウンディングを実施

② サウンディングをうまく使う。

- 個別ヒアリングした結果を公募サウンディングで確認することで、公式な情報として扱える。 ※ただし、サウンディングでの聞き方は要注意！
- ・PPP先進自治体は、個別に足で稼いだ情報とサウンディングをうまく活用して、庁内調整や方針決定をしている。



(2) サウンディングに向けたポイント（事業者）

①自治体側の案件に対する熟度を確認し、次につなげる。

→ サウンディングに参加することで、話の具体性の状況から、発注者側の案件に対する熟度がわかる。

- ・事業者にとって、自治体側の案件に対する姿勢は案件選別の1つの指標になる。
- ・自治体側が、事業者に期待することが明確なほど取り組みやすい。

②サウンディングの前に周辺情報を把握する。

→ サウンディングで、自治体と効果的に意見交換するためには、事前に周辺情報を把握する必要がある。

- ・サウンディングでは、自治体と事業者の「対話」。事前に情報収集し、サウンディングに臨むことが必要。
※金融機関やコンサルには、PPP/PFI案件の情報が集まりやすい。守秘義務がある範囲以外は、情報収集可能。

(3) 地域プラットフォームの活用

①自治体は、地域プラットフォームのサウンディングを活用すべき。

→ 手間がかからず、サウンディングが可能。特に初回のサウンディングでは活用したほうが良い。

- ・自治体にとっては、サウンディングを開催するための準備作業をしなくてよく、参加者も集めてもらいやすい。
- ・複数自治体の案件をまとめてくれるので、事業者も参加しやすい。



ご清聴ありがとうございました



株式会社 長 大