

公的不動産の有効活用 (PRE)

背景・国の取組み

- ①急速な人口減少と高齢者の増加  
地域の活力の維持、生活を支えるサービスの提供等が困難に。
- ②財政の悪化  
税収の減少と扶助費の増加による財政悪化の懸念。
- ③公的不動産の老朽化と維持更新コストの増加  
都市構造の変化に伴う施設の統廃合、公共施設の老朽化への対応が急務。

日本の不動産 約2,400兆円  
うち公的不動産約590兆円  
うち地方公共団体不動産  
約450兆円

国の取組みの例

- ・まちづくりのための公的不動産 (PRE) 有効活用ガイドライン【平成26年度】
- ・不動産証券化手法等によるPRE活用に関するモデル団体支援事業【平成27年度】
- ・民間活力を導入した公的不動産 (PRE) 活用支援事業【平成28年度】

静岡市

市有公共建築物=1,529施設/延床2,301,026㎡  
市有地 =29,755,617㎡ 山林 20,726,206㎡  
山林以外 9,029,411㎡

莫大な資産  
莫大な経費

民間企業と連携  
民間活力を最大限に活用

▶ **人口70万人の維持や地域経済の活性化につなげたい。**  
**将来負担の軽減や財源確保を図り持続可能な都市経営を実現したい。**

そのためには  
①ユニークベニユーの推進  
②公的施設へ民間活力導入  
③資産価値の高い市有地の有効活用を進める必要がある。

+

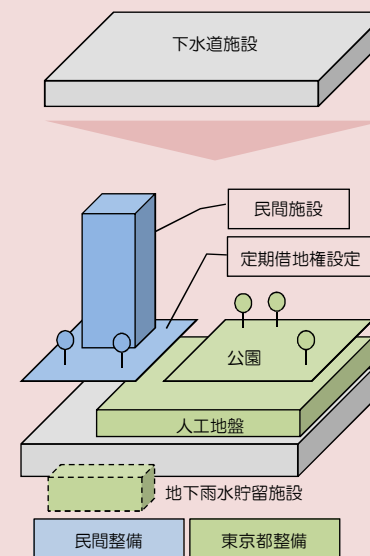
さらに  
①民間の視点  
②経営感覚・手法  
を加えた**新たな公共経営**を目指す

そのモデルケースとして  
①駿府城公園の「エーパーク」ニュー・経営改善  
②駐車場・駐輪場への民間活力導入  
③ポテンシャルの高い市有地の有効活用  
⇒今後の方向性を審議頂きたい

事例：東京中央郵便局  
高層利用した事例



事例：芝浦水再生センター 東京都  
下水施設上部空間を活用した事例



ユニークベニユーの推進・施設の経営改善

駿府城公園は静岡の歴史的な名所の核であり市のシンボリック存在

施設の持つ魅力を最大限に発揮させたい

歴史文化のまちの拠点として人口集積と賑いづくりにつなげたい

事例：二条城 京都市

- 世界遺産をMICE会場として提供
- レセプション、展示会など利用可能
- 日常では経験できない歴史的空間
- 二条城の保存・継承の啓発
- 収入を修繕へ充当



事例：小倉城天守閣前広場 北九州市

- 国際会議に合わせレセプション実施
- “お城”という特別な空間を提供
- 祇園太鼓など地元ならではの演出や料理で出席者をおもてなし。
- 世界へ小倉城を発信



駐車場・駐輪場への民間活力の導入

静岡市所有22施設  
(駐車場単独1施設  
駐輪場単独18施設  
一体型 3施設)

うち21施設について、市が直接管理運営をしている

民間活力を積極的に導入し施設の健全経営と財源確保を図りたい

事例：箕面駅前駐車場・駐輪場等再整備運営事業 大阪府箕面市

- 駐車場と自転車駐車を一体的に建替え。
- 地域活性化施設も合わせて整備
- 維持管理・運営を合わせ行う。
- PFI事業



事例：大竹市自転車駐輪場施設整備・運営事業 広島県大竹市

- 無料の平面駐輪場を建替え
- 完全独立採算型のより質の高い自転車駐輪場の整備・運営
- PFI事業



ポテンシャルの高い市有地の有効活用  
(具体的な案件については今後提示予定)

清水駅東口広場  
東静岡駅北口広場など  
⇒ポテンシャルが高く新たな活用が期待できる

ポテンシャルの高い市有地に民間活力を導入・活用する

人口増加、地域経済活性化など市政運営に活かしたい

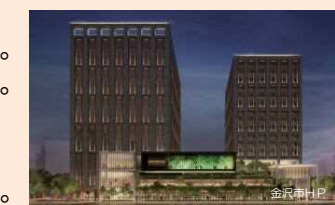
事例：流山おおたかの森駅前市有地活用事業 千葉県流山市

- 未利用の市有地を活用
- 定期借地権方式で財政負担の軽減
- 多目的ホール、市民窓口センター、ホテル、商業・業務施設、集合住宅等を民間事業により整備する事業



事例：インターナショナルブランドホテル事業 金沢市

- 市有地である駅前平面駐車場を活用。
- 事業用地は市から取得(購入)する。
- 都市のステータスを高め、新たな賑わい拠点施設となるインターナショナルブランドホテルを誘致する事業。



# なぜ今PRE (PPP) なのか？

## 1. PPP/PFIアクションプラン (政府/内閣府)

経済財政運営と改革の基本方針2016 (H28.6.2)

第2章 成長と分配の好循環の実現

2. 成長戦略の加速等

(2) 新たな有望成長市場の創出・拡大

③ PPP/PFIの推進

公共施設等の整備・運営への民間のビジネス機会

を拡大するため、国及び人口20万人以上の地方

公共団体等における実効ある優先的検討の枠組み

の構築・運用、地域の民間事業者の案件形成力を

高めるための地域プラットフォーム<sup>※</sup>の形成・活

用、民間資金等活用事業推進機構の活用等により

具体的な案件形成を図り、地域経済の好循環を促

していく。これにより、「PPP/PFI推進ア

クションプラン」に掲げる10年間(平成25年度

から平成34年度まで)の事業規模目標21兆円を

目指す。

※地域プラットフォーム：PPP/PFIのノウハウ習得、ネットワーク構築、  
具体的な案件形成の促進のため産学官金で構成される場

## PPP/PFIアクションプラン (H28.5.18)

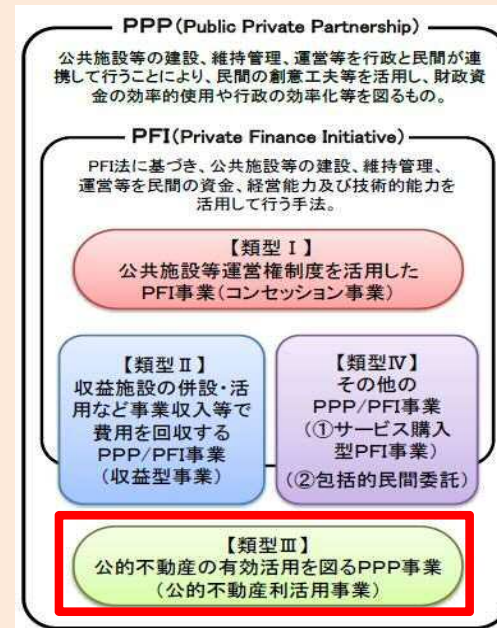
事業規模目標

21兆円 (平成25~34年度の10年間) ⇒ 旧アクションプラン 目標 10~12兆円

コンセッション事業/7兆円 収益型事業/5兆円 公的不動産利活用事業/4兆円 その他の事業/5兆円

⇒ 新たなビジネス機会の拡大、地域経済好循環の実現、公的負担の抑制 ⇒ 経済財政一体改革への貢献

■ PPP/PFIの概念図



内閣府資料「PPP/PFI推進アクションプラン」概要抜粋

■ 公的不動産利活用事業 事例



コンセッション：施設の所有権を移転せず、民間事業者に運営に関する権利を長期間付与する方式。

公的不動産利活用事業(PRE)：財政健全化を念頭に、遊休・未利用の不動産活用、非効率な不動産利用の見直しなどを行う取組み

## 2. 立地適正化計画【コンパクトシティ】(国土交通省)

都市再生特別措置法の改正 (H26. 8)

立地適正化計画の意義と役割

~コンパクトシティ・プラス・ネットワークの推進~

1. 都市全体を見渡したマスタープラン
2. 都市計画と公共交通の一体化
3. 都市計画と民間施設誘導の融合
4. 市町村の主体性と都道府県の広域調整
5. 市街地空洞化防止のための選択肢
6. 時間軸をもったアクションプラン
7. まちづくりへの公的不動産の活用

財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景として、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導を進めます。

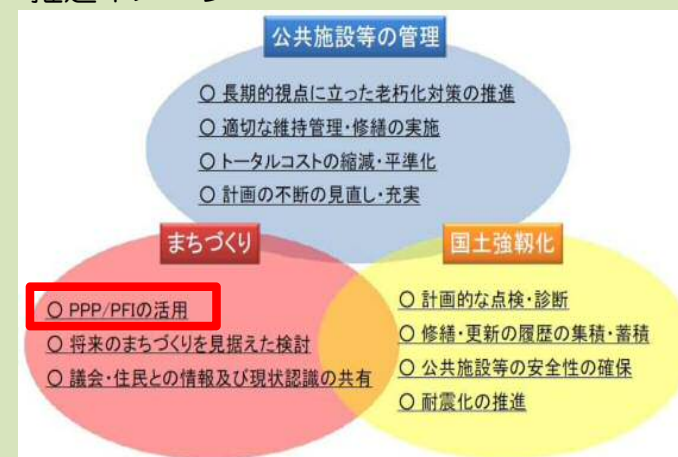
## 3. 総合管理計画(アセットマネジメント)(総務省)

公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について (H26.4.22)

国において、「経済財政運営と改革の基本方針~脱デフレ・経済再生~」(H25.6.14閣議決定)における「インフラの老朽化が急速に進展する中、「新しく造ること」から「賢く使うこと」への重点化が課題である。」との認識のもと、H25.11には、「インフラ長寿命化基本計画」が策定された。

各地方公共団体では、こうした国の動きと歩調をあわせ、速やかに公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための計画(公共施設等総合管理計画)の策定に取り組むよう配慮する。

■ 推進イメージ



総務省資料「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」概要抜粋

■ 静岡市アセットマネジメント基本方針 (H26.4)

【基本方針1】 公共施設の総資産量の適正化

30年で20%の縮減

【基本方針2】 公共施設の長寿命化の推進

計画的な維持修繕による長寿命化を

【基本方針3】 民間活力の導入

民間企業等の持つノウハウや資金を積極的に導入  
施設の整備や管理における官民の役割分担の適正化  
財政負担の軽減とサービス水準の向上