

# 未来投資会議 構造改革徹底推進会合

平成29年11月9日

国土交通省

「未来投資戦略2017」における記載	取組状況
<p>安全性に配慮することを前提に、国内線の保安区域内への旅客以外の者の入場、同区域への厨房機器等の持込み、国内線と国際線の保安検査の二段階化とCIQ施設の移設を可能とする仕組みの導入又は運用の明確化について、運営権者の対応に合わせて検討する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国内線の保安区域内への旅客以外の者の入場を可能とする仕組みの導入に関しては、安全性に配慮することを前提に、関係者の意見を聞きながら検討を進めている。</li> <li>このほか保安区域への厨房機器等の持込み等については現行制度で対応可能である旨、運営権者(仙台空港)に伝達済みであり、運営権者において計画内容の具体化を進めているところ。</li> </ul>
<p>国と運営権者の間で区分所有されているCIQ施設について、運営権者への所有権移転及び国への貸与を進め、ターミナルビル内の柔軟なレイアウト変更を可能にすることを運営権者の対応に合わせて検討する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営権者(仙台空港)の要望を踏まえつつ、関係省庁とも連携しながら検討を進めているところ。(運営権者において計画内容の具体化を進めているところ)</li> </ul>
<p>北海道における7空港(新千歳空港・函館空港・釧路空港・稚内空港・女満別空港・旭川空港・帯広空港)での公共施設等運営権方式の活用については、広域的な観光周遊ルート形成などの観光戦略の観点から、イコールフットINGの確保や特定地方管理空港運営者制度の活用のため必要な施策を実施し、アクションプランに掲げられた「5原則」に基づき、2019年までに運営権者選定を図る。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北海道における7空港については、5原則に基づき、イコールフットINGの確保や特定地方管理空港運営者制度も踏まえて策定した基本スキーム案により、平成29年7～10月に民間投資意向調査(マーケットサウンディング)の手続きを実施したところであり、平成31年度までの優先交渉権者の選定手続きに向け、必要な手続きを進めている。</li> </ul>

### 「PPP/PFI推進アクションプラン（平成29年改定版）」における記載

### 取組状況

#### ①空港

原則として全ての国管理空港にコンセッションを拡大するとともに、地方管理空港においても積極的な導入を図る。なお、国管理空港においては、今後のコンセッションに関する制度整備（ガイドラインの改定等も含む）や議論も踏まえて、平成29年末までに関係府省にて議論・整理する。〈国土交通省、関係府省〉

- ・国交省航空局は、国際線発着調整事務局の役割について、関係案件で応募者等に丁寧に説明する。
- ・国交省航空局は、管制業務について諸外国でも日々業務革新が進んでいることを念頭に、海外動向を不断に調査し、自らの業務に反映させる。

・国管理空港の第1号案件である仙台空港においては、平成28年7月より東急前田豊通グループが設立した仙台国際空港株式会社が空港運営事業を開始している。  
また、高松空港においては、平成29年7月に優先交渉権者を選定し、平成30年4月からの運営開始を予定している。  
その他の国管理空港についても、福岡空港において、平成31年度からの運営開始に向けて公募選定手続きを行っており、熊本空港、北海道7空港（うち3空港は地方管理空港）及び広島空港においても運営委託に向けた手続きを開始している。  
地方管理空港についても、神戸空港において、平成29年7月に優先交渉権者を選定し、平成30年4月からの運営開始を予定しているほか、静岡空港においても、平成31年度からの運営開始に向けて公募選定手続きを行っている。  
・国管理空港においては、今後のコンセッションに関する制度整備（ガイドラインの改定等も含む）や議論も踏まえて、関係府省にて議論しているところ。

- ・福岡空港特定運営事業の優先交渉権者の選定手続きにおいて、国際線発着調整事務局に関する資料を公募参加者に開示するとともに、国土交通省航空局の所管事項説明において担当課より丁寧な説明を実施している。また北海道内空港特定運営事業の優先交渉権者の選定手続きにおいても、インフォメーションパッケージにおいて国際線発着調整事務局に関する資料を開示したところ。
- ・管制業務については、諸外国の動向について常に確認しているところであり、今後必要な内容については、自らの業務に反映させていくこととしている。

# 仙台空港の運営権者の事業環境の整備

航空局

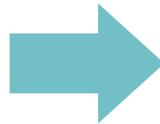
- 仙台空港の運営権者が、民間の創意工夫を十分に発揮することができるよう、国としても規制の合理化など、検討を行っているところ。

## 例①：国内線の保安区域内(エアサイド)への非航空旅客(見送り客等)の入場

- 商業施設を保安区域内に集約配置した上で、利用客が出発間際まで快適にすごせるようにすることが目的
- 国内の空港での導入事例はなし(海外では豪州のゴールドコースト空港等・米国のピッツバーグ空港で事例あり、欧州では事例なし)
- 運営権者(仙台国際空港(株))からの提案に対し、同社及び航空会社と実務的な打合せを行っているところ。
- 同社では平成30年頃からターミナルビルの改修計画を策定していくことを踏まえ、これに間に合うようセキュリティの確保を大前提に検討を進めているところ。



現在の仙台空港 出発ラウンジ(エアサイド)



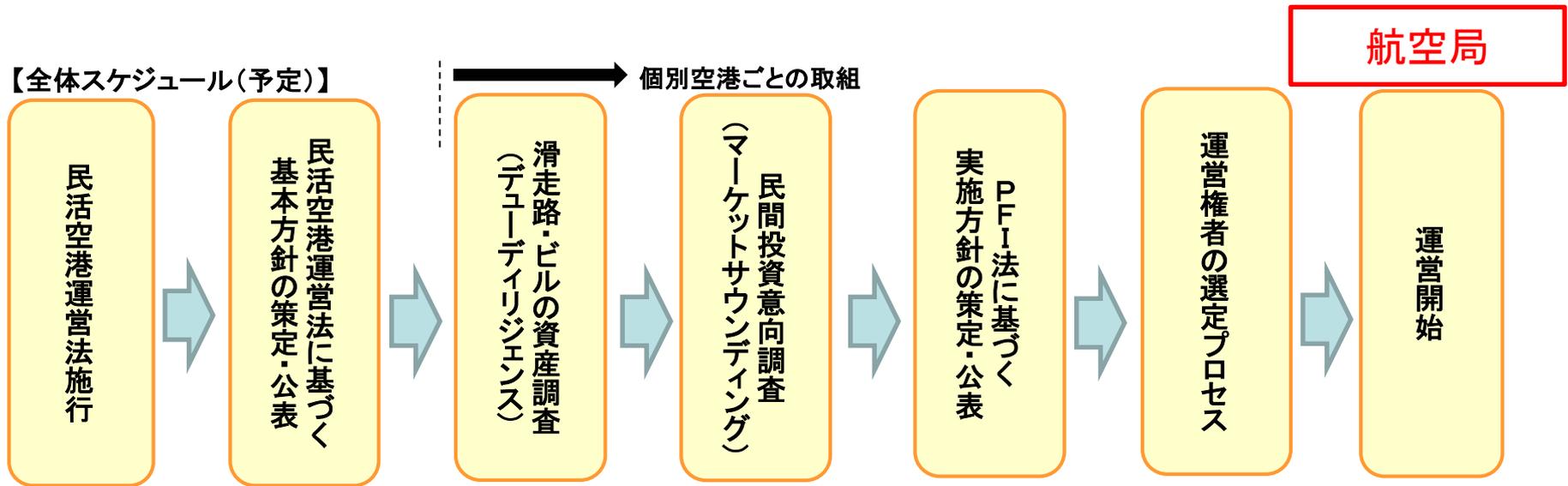
将来の仙台空港 出発ラウンジ(エアサイド)

仙台国際空港(株)資料より引用

## 例②：CIQ施設のレイアウト変更を容易にできるような制度の見直し

- 現在の仙台空港のCIQ施設は国が保有しているが、将来的に予想される頻繁なレイアウト変更を容易にするため、空港運営権者がCIQ施設を保有することができないか(CIQ官庁は同運営権者から施設の貸付を受ける)という提案
- 運営権者の要望を踏まえつつ、関係省庁とも連携しながら検討を進めているところ。(運営権者において計画内容の具体化を進めているところ)

# 空港運営の民間委託に関する検討状況



仙台空港	H25	H25.11～	H26.4	H26.6～	H28.7～
高松空港	～H26	H27.10～	H28.7	H28.9～	H30.4～
福岡空港	～H27	H28.7～	H29.3	H29.5～	H31.4～
北海道内7空港	～H28	H29.7～	H29	H30	H32～
熊本空港	H29.4～	H29.6～	H29	H30	H32～
広島空港	H29.4～	H29.10～	H30	H31	H33～

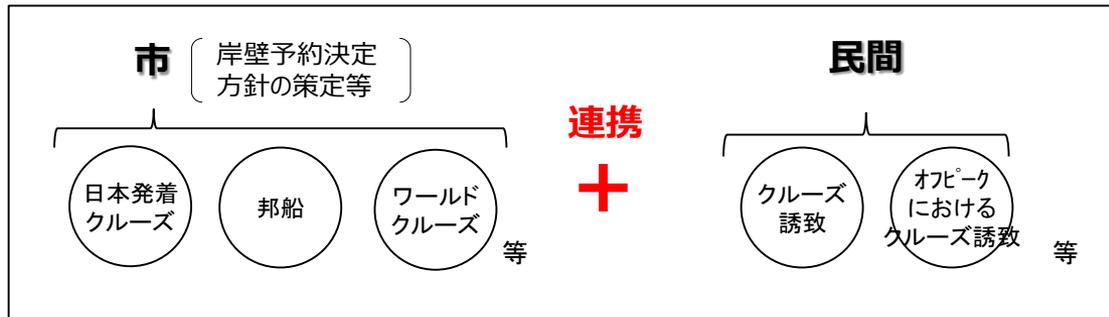
※関西・伊丹空港(H28.4)、但馬空港(H27.1)では、運営の民間委託を開始

※神戸空港においては、H29.7に優先交渉権者を選定し、H30.4より運営の民間委託を開始予定

※静岡空港においても、手続き中

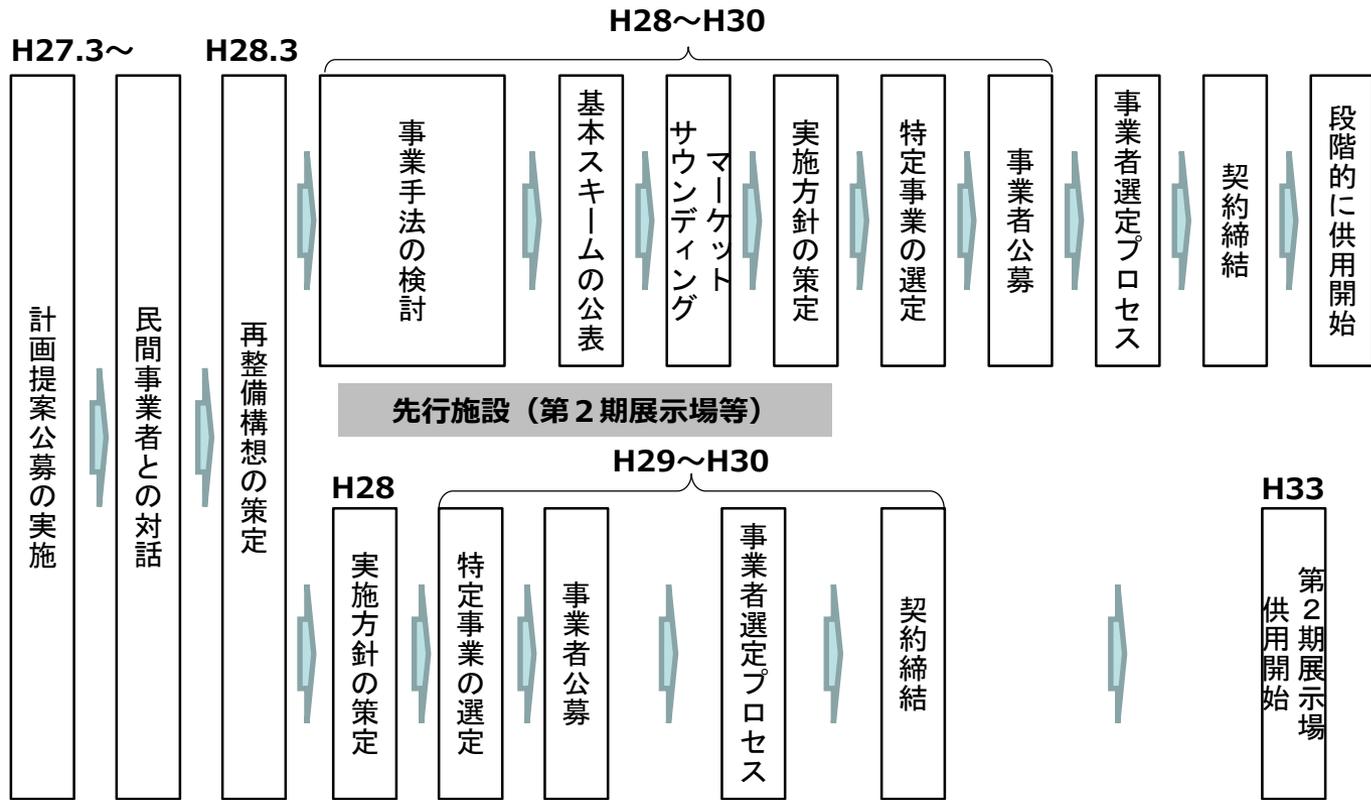
## 港湾局

「未来投資戦略2017」における記載	取組状況
<p>クルーズ船旅客ターミナルについて、公共施設等運営権方式が活用されるよう、福岡市のウォーターフロント再開発・公共施設等運営権案件等において、海外の事例やユーザーのニーズを踏まえたスキーム構築を支援し、先行事例の形成を図る。</p> <p>「PPP/PFI推進アクションプラン(平成29年改定版)」(平成29年6月9日民間資金等活用事業推進会議決定)に掲げられた空港、水道、下水道、道路、文教施設、公営住宅について、引き続きその進捗や数値目標の達成に努めるほか、新たに掲げられたクルーズ船向け旅客ターミナル施設及びMICE施設についても数値目標の達成に向けた取組を強化する必要がある。</p> <p>「PPP/PFI推進アクションプラン(平成29年改定版)」における記載            ⑦クルーズ船向け旅客ターミナル施設            平成29年度から平成31年度までを集中強化期間として、3件のコンセッション事業の具体化を目標とする。〈国土交通省〉</p>	<p>先行事例である福岡市ウォーターフロント再開発のコンセッション案件について、現在、福岡市が以下について検討中。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○官民が連携した都市開発の「新しいビジネスモデル」の構築              →クルーズ、MICEから背後地の民間施設まで、エリア一帯の複合施設を民間事業者がトータルマネジメントできるような事業スキームの構築</li> <li>○民間の創意工夫を活かせる仕組みづくり              →行政課題を解決しつつ、民間による効果的な誘致活動ができるよう、福岡市が策定する岸壁予約決定方針等をもとに、運営権者が予約の受付・調整を行う仕組みを検討中。</li> </ul> <p>〈運営権者決定までのスケジュール(予定)〉            平成30年度頃:公募開始(その後、事業者選定・決定)            ※MICE施設の運営権者については、第2期展示場の供用開始等にあわせて別途選定</p>



港湾局

**第1ステージ (中央ふ頭西側・基部)**



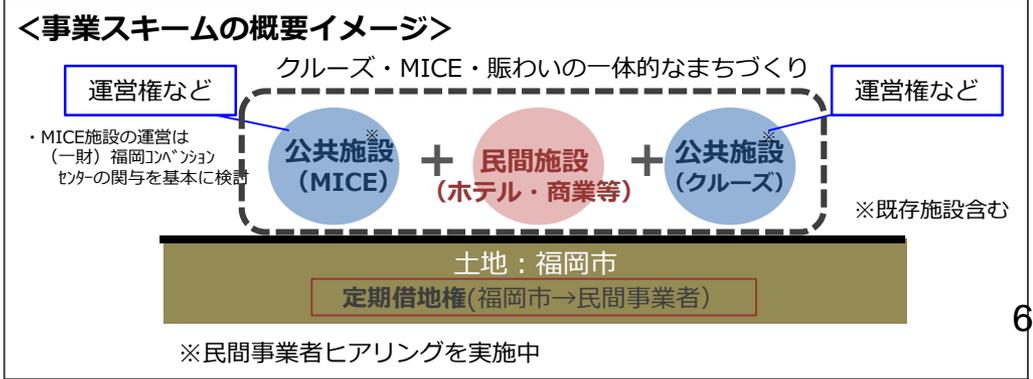
**先行施設 (第2期展示場等)**



**※ウォーターフロントネクストシンポジウム開催 (H29.5.31)**  
 ~ クルーズ・MICE・賑わいが融合した一体的なまちづくり ~

ウォーターフロント地区の再整備の意義やまちの将来像などについて考え、より魅力あるまちづくりとしていくため、シンポジウム等を開催

- ・約400名の方が参加
- ・海外の民間事業者による講演
- ・専門家によるパネルディスカッション



「未来投資戦略2017」における記載	取組状況
<p>「PPP/PFI推進アクションプラン(平成29年改定版)」(平成29年6月9日民間資金等活用事業推進会議決定。以下この節において「アクションプラン」という。)に掲げられた空港、水道、下水道、道路、文教施設、公営住宅について、引き続きその進捗や数値目標の達成に努めるほか、新たに掲げられたクルーズ船向け旅客ターミナル施設及びMICE施設についても数値目標の達成に向けた取組を強化する必要がある。</p> <p>&lt;PPP/PFI推進アクションプラン&gt;における記載 平成29年度から平成31年度までを集中強化期間として、6件のコンセッション事業の具体化を目標とする。</p>	<p>平成31年度までの目標6件に対し、横浜、愛知においてコンセッション方式が採用され、福岡においても具体化に向けて進捗中(平成29年10月1日現在)。</p> <p>目標達成に向け、個別の自治体に直接働き掛けを行うとともに、主要12都市が参加する「グローバルMICE都市・都市力強化対策本部」や「ブロックプラットフォーム」の場を活用し、コンセッション方式導入のメリットや先行事例等について周知活動を展開。</p>

## 目標

- 平成29年度から平成31年度までを集中強化期間として、6件のコンセッション事業の具体化を目標とする。

## 進捗状況

- コンセッション方式を採用または採用意向の事業・・・3件（平成29年10月現在）

①横浜市：みなとみらい21中央地区・20街区MICE施設

（平成29年3月、公共施設等運営権実施契約を横浜市と株式会社横浜国際平和会議場（パシフィコ横浜）が締結。）

②愛知県：愛知県国際展示場

（平成29年7月、公共施設等運営権制度に基づき募集要項を策定、公表の上、募集を開始。12月に運営業者を決定予定。）

③福岡市：ウォーターフロント地区再整備構想 第2期展示場

（平成29年6月、市議会に「既存施設と新設施設の一体的な運営を目指し、公共施設等運営権制度を活用する方向で検討」を報告。）

## 現在及び今後の取組

関係する府省・省内部局（内閣府PFI推進室、経済産業省、国土交通省都市局及び港湾局）の協力を得ながら、取組を実施。

- コンセッション方式導入促進のため、MICE施設について現に運営するまたは新設を検討する各自治体へ直接働きかけ。  
・福岡市（6月）、神戸市（10月）

- 地方自治体等のMICE関係者が集まる会議（※）の場を活用して、MICE施設に係るコンセッション方式導入のメリットや先行事例等について説明し、各都市における同方式導入を働きかけ。

※第1回グローバルMICE都市・都市力強化対策本部（11月2日）

12のグローバルMICE都市に選定されている自治体・コンベンションビューローの局長クラス、観光庁、経済産業省、国際観光振興機構等を構成員とし開催。（グローバルMICE都市：東京都、横浜市、京都市、神戸市、福岡市、名古屋市・愛知県、大阪府・大阪市、札幌市、仙台市、千葉県・千葉市、広島市、北九州市）

- ブロックプラットフォーム（※※）の場を活用して、コンセッション方式導入のメリットや先行事例等について周知活動を展開。  
※※ブロックプラットフォーム  
PPP/PFIに関する情報・ノウハウの共有・習得、関係者間の連携強化等を図るための産官学金の協議の場。全国をカバーするブロックごとに形成。

## 下水道部

「未来投資戦略2017」における記載	取組状況
<p>「PPP/PFI推進アクションプラン(平成29年改定版)」(平成29年6月9日民間資金等活用事業推進会議決定。以下この節において「アクションプラン」という。)に掲げられた空港、水道、下水道、道路、文教施設、公営住宅について、引き続きその進捗や数値目標の達成に努めるほか、新たに掲げられたクルーズ船向け旅客ターミナル施設及びMICE施設についても数値目標の達成に向けた取組を強化する必要がある。</p>	<p>○浜松市が平成30年4月の事業開始に向け、準備を進めており、10月に優先交渉権者と実施契約を締結した。また、奈良市・三浦市・須崎市・宇部市の4自治体でデューデリジェンスを実施し、コンセッション事業の具体化に取り組んでいる。</p> <p>○さらに村田町においても、9月に新たにデューデリジェンスに着手し、その他、宮城県・小松市・大分市・大牟田市・大阪市においても、コンセッション事業に向けた導入可能性調査等を実施しており、平成29年度に集中強化期間における数値目標の達成に向け努力をしている。</p> <p>○また、「下水道における新たなPPP/PFI事業の促進に向けた検討会」等において、コンセッション事業等に関する知見やノウハウを共有し、地方公共団体によるコンセッション事業等の活用を推進している。</p>
<p>上下水道事業においては、一定の定義された範囲を超える物価変動が生じた場合には料金への転嫁を可能とする仕組みとするため、本年内を目途に関係府省において物価変動の定義と料金への転嫁に関する計算式を明らかにし、関連するマニュアルや許可基準の中に規定するなど、活用を徹底する仕組みを構築する。これを踏まえ、内閣府においてガイドラインを策定する。</p>	<p>物価変動の定義と料金への転嫁に関する計算式については、下水道における新たなPPP/PFI事業の促進に向けた検討会及び民間セクター分科会(※)での議論等を踏まえて検討を行っているところ。</p> <p>※民間企業の視点からコンセッション方式等の課題事項や解決方策に対して具体的な検討を行い、PPP/PFI事業の更なる普及・促進を目的とし、平成29年7月に新たに「下水道における新たなPPP/PFI事業の促進に向けた検討会」の分科会として設置。</p>

# 浜松市におけるコンセッション方式の導入について

## 浜松市

### <事業概要>

浜松市内最大処理区である西遠処理区において、  
**処理場・ポンプ場**に運営権を設定し、民間事業者が**20年間**にわたり、  
 対象施設の**維持管理と機械電気設備の改築更新**等を実施。

### <運営権者>

代表企業：ヴェオリア・ジャパン株式会社  
 構成員：ヴェオリア・ジェネッツ株式会社、JFEエンジニアリング株式会社  
 オリックス株式会社、東急建設株式会社、須山建設株式会社



- ・効率的な維持管理や改築
- ・VFM 14.4%(優先交渉権者提案時)
- ・運営権対価:25億円



平成26年度	事業スキームの検討、公募書類の作成、資産調査など
平成27年6月	実施方針(素案)の公表
平成27年12月	実施方針(案)、要求水準書(案)の公表
平成28年2月	下水道条例の改正 実施方針の公表、特定事業の選定・公表
平成28年4月～	<b>西遠流域下水道移管(包括的民間委託)</b>
平成28年5月	募集要項等の公表
平成29年3月	優先交渉権者の選定・基本協定締結
平成29年10月	運営権設定、実施契約の締結
平成30年4月	<b>コンセッション事業開始</b>

## 「未来投資戦略2017」における記載

「PPP/PFI推進アクションプラン(平成29年改定版)」(平成29年6月9日民間資金等活用事業推進会議決定。以下この節において「アクションプラン」という。)に掲げられた空港、水道、下水道、道路、文教施設、公営住宅について、引き続きその進捗や数値目標の達成に努めるほか、新たに掲げられたクルーズ船向け旅客ターミナル施設及びMICE施設についても数値目標の達成に向けた取組を強化する必要がある。

## 取組状況

これまでのところ、愛知県以外からは具体的な提案は出てきていない。  
愛知県道路公社の先行事例については、ブロックプラットフォームや関係者会議において、情報提供を実施してきている。  
なお、現在千葉県において、先導的官民連携支援事業により調査中(平成29年度)。

# 愛知県道路公社におけるコンセッション制度の導入

## 経緯

- H24.2 愛知県から、有料道路分野に民間企業が参入できる特別の措置を求める構造改革特区提案
- H26.5 構造改革特区推進本部(本部長:内閣総理大臣)決定  
「民間事業者による公社管理有料道路の運営を可能とするため、公共施設等運営権を有する民間事業者  
に料金徴収権限を付与する等の道路整備特別措置法の特例を設けることとする。」
- H26.6 日本再興戦略(改訂)(閣議決定)  
構造改革特区推進本部決定に基づき早期に法制上の措置を講ずる
- H27.7 民間事業者による公社管理有料道路の運営を可能とする  
構造改革特別区域法一部改正法 成立(8月3日施行)
- H27.8 愛知県が国家戦略特別区域に指定
- H27.9 愛知県国家戦略特別区域会議が国家戦略特別区域計画を策定・申請(9月9日認定)
- H27.10.13 愛知県においてPFI法に基づく実施方針の公表(運営権対価:1,219.77億円以上)
- H27.11.16 愛知県においてPFI法に基づく募集要項の公表
- H28. 6 24 優先交渉権者の決定
- H28. 7.29 基本協定締結
- H28. 8.31 民間事業者との契約締結
- H28.10.1 民間事業者による運営開始

○優先交渉権者:「前田グループ」  
代表企業:前田建設工業株式会社  
構成企業:森トラスト株式会社、大和ハウス工業株式会社、  
大和リース株式会社、セントラルハイウェイ株式会社  
連携企業:Macquarie Corporate Holdings Limited

○運営権対価:1,377.00億円(うち一時金150.00億円)

# 愛知県道路公社におけるコンセッションの概要

発注者	愛知県道路公社	対象路線図
対象路線	愛知県道路公社が管理する8路線(右図参照)	
事業内容	① 対象路線の維持管理・運營業務 ② 改築業務(知多4路線) ③ 附帯事業及び任意事業	
運営権者	<b>愛知道路コンセッション株式会社</b> (参考)優先交渉権者「前田グループ」 代表企業: 前田建設工業株式会社 構成企業: 森トラスト株式会社、大和ハウス工業株式会社、大和リース株式会社、セントラルハイウェイ株式会社 連携企業: Macquarie Corporate Holdings Limited	
運営権対価 (8路線合計)	1,377.0億円(税抜) うち一時金 150.0億円(税抜)	(参考)公社予定最低価 1,219.77億円(税抜) うち一時金 150.0億円(税抜)
事業期間	平成28年10月1日～料金徴収期間満了まで(最大約30年)	
特徴	愛知県道路公社の公社管理道路運營業は、近傍に立地する商業施設等を運営する事業と連携し、当該道路の利便増進を図るとともに、民間事業者の創意工夫による低廉で良質な利用者サービスの提供、有料道路の利便性の向上、沿線開発等による地域経済の活性化、民間事業者に対する新たな事業機会の創出、効率的な管理運営の実現、確実な債務の償還を図ることを目的とする。	

路線名	延長(km)	料金徴収期間
① 知多半島道路	20.9	S45.7.15 ~ H58.3.31
② 南知多道路	19.6	S45.3.1 ~ H58.3.31
③ 知多横断道路	8.5	S56.4.1 ~ H58.3.31
④ 中部国際空港連絡道路	2.1	H17.1.30 ~ H58.3.31
⑤ 衣浦トンネル	1.7	S48.8.1 ~ H41.11.29
⑥ 猿投グリーンロード	13.1	S47.4.1 ~ H41.6.22
⑦ 衣浦豊田道路	4.3	H16.3.6 ~ H46.3.5
⑧ 名古屋瀬戸道路	2.3	H16.11.27 ~ H56.11.26
全体	72.5	S45.3.1 ~ H58.3.31

住宅局

## 未来投資戦略2017

公共施設等運営権方式については、公共施設等の運営に民間の経営原理を導入することにより、厳しい財政状況の下での効果的・効率的なインフラ整備・運営を可能とするとともに、民間企業に大きな市場と国際競争力強化のチャンスをもたらすものである。こうしたところから、「PPP/PFI推進アクションプラン(平成29年改定版)」に掲げられた空港、水道、下水道、道路、文教施設、公営住宅について、引き続きその進捗や数値目標の達成に努めるほか、新たに掲げられたクルーズ船向け旅客ターミナル施設及びMICE施設についても数値目標の達成に向けた取組を強化する必要がある。

## PPP/PFI推進アクションプラン(平成29年改定版)

## ⑥公営住宅

次に掲げる措置等により、平成28年度から平成30年度までを集中強化期間として、6件のコンセッション事業、収益型事業又は公的不動産利活用事業の具体化を目標とする。

- ・公営住宅の建替・集約化に際して、低所得者の居住の安定を図ることを前提としつつ、民間事業者の経営手法や創意工夫を活用することにより管理運営の効率化と資産価値の向上を図るとともに、余剰地の有効活用等を通じて収益化を目指すことが重要である。

- ・このため、将来的なコンセッション事業の活用を視野に入れ、収益型事業や公的<sub>14</sub>不動産利活用事業の積極的活用により、公的負担の抑制を図る（平成28年度から）

# 公営住宅についての案件形成数値目標の進捗状況一覧

## 【進捗状況一覧】

分野	目標年度	目標	時点	事業契約締結	事業予定者決定	事業者募集中
公営住宅	平成28～30年度	6件	今回調査時 (H29.10)	3件	2件	3件
			前回調査時 (H29.3)	1件	1件	4件

### 池田市営石橋

平成29年6月に昭和工務店池田支店を代表企業とするグループと事業者契約締結。平成32年度民間事業竣工予定。

### 埼玉県営大宮植竹

平成29年4月事業予定者(社会福祉法人 光彩会)を決定。平成30年度内に定期借地契約締結予定。

### 神戸市営東多聞台

平成28年12月に長谷工コーポレーション関西を代表企業とするグループと事業者契約締結。平成34年度以降民間事業竣工予定。

### 東京都営北青山三丁目

平成29年1月事業予定者(東京建物を代表企業とするグループ)を決定。平成29年度内に定期借地契約締結予定。

### 岡山市営北長瀬みずほ住座

平成29年9月に積水ハウス岡山支店を代表企業とするグループと事業者契約締結。平成32年度民間事業竣工予定。

### 大阪府営吹田佐竹台・吹田高野台

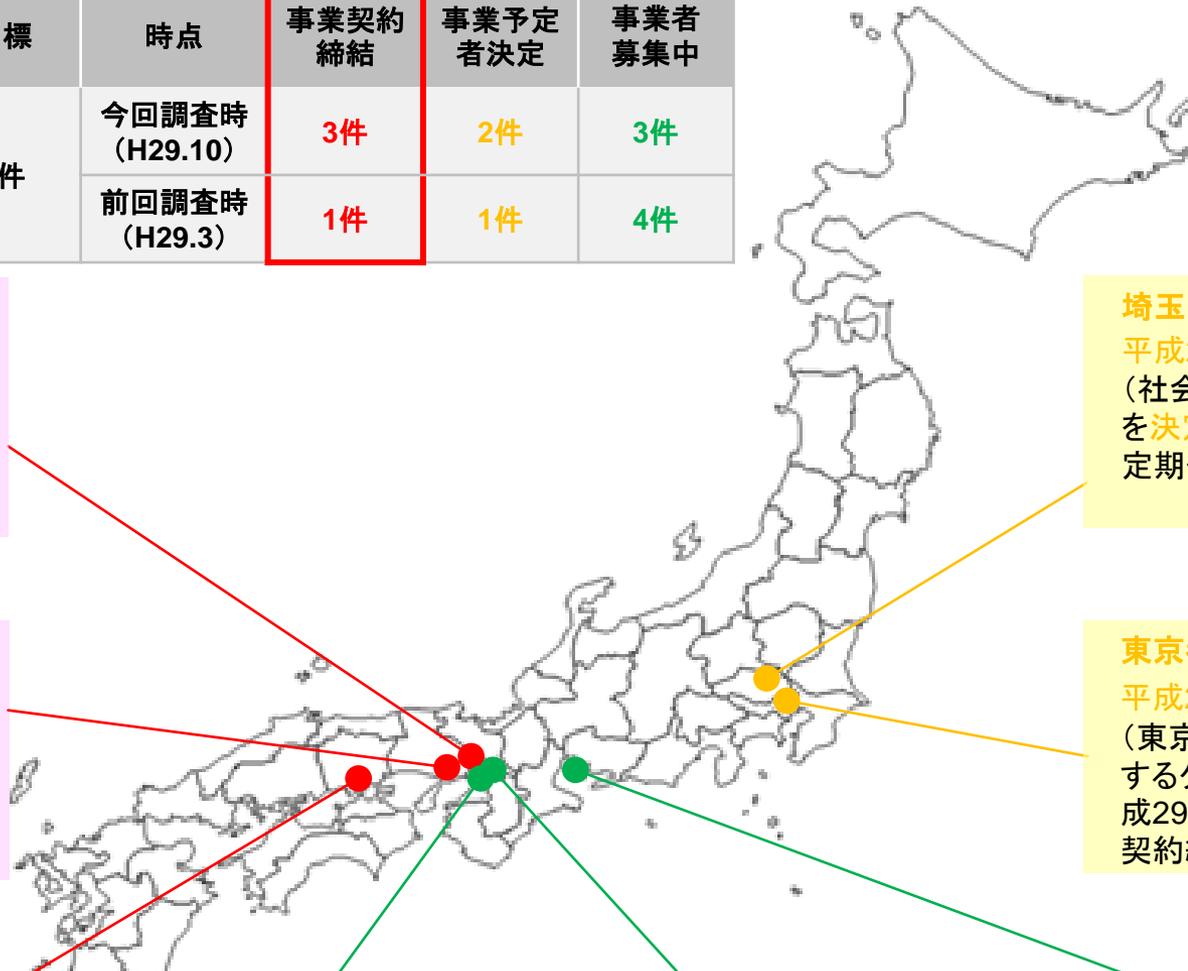
平成28年12月事業者募集するも応募者不在で再募集。平成29年9月新たに高野台住宅を事業に加えて事業者再募集開始。

### 京都市営八条

平成29年3月に実施方針公表。平成29年6月事業者募集開始。平成30年1月事業予定者公表予定。

### 愛知県営東浦

平成29年6月に実施方針公表。平成29年8月事業者募集開始。平成30年1月事業予定者公表予定。



ひがしたもんだい

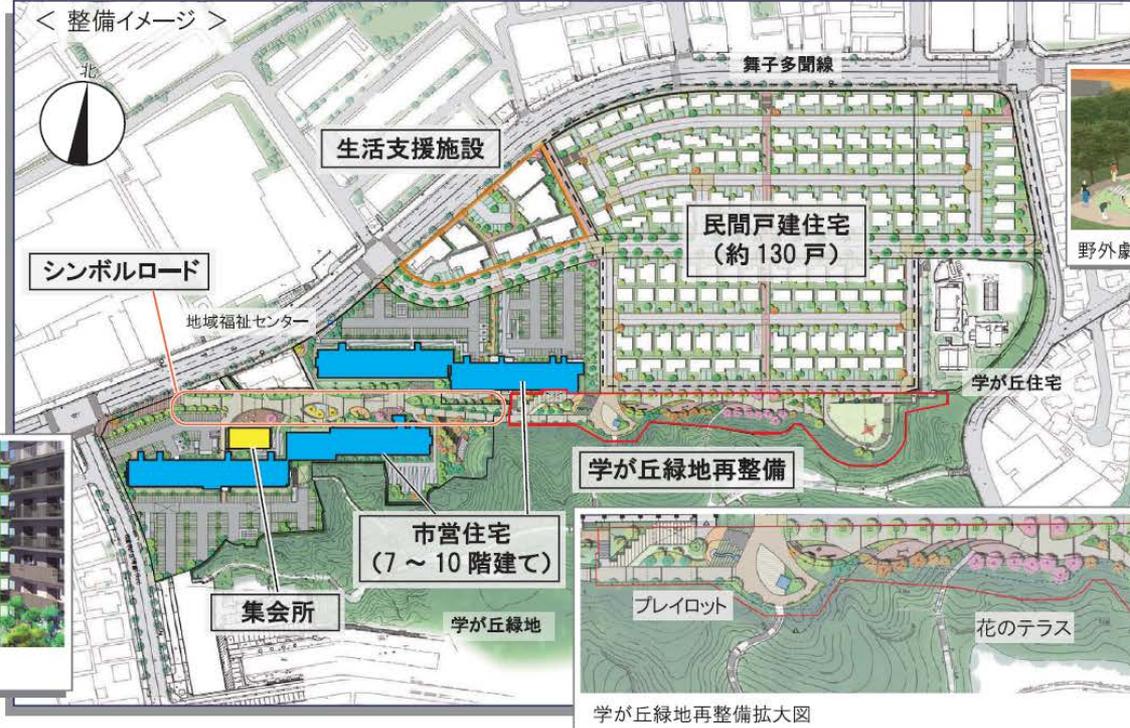
## 市営東多聞台住宅建替事業

東たもん台ニュース 第5号(H28年10月)より

### 事業者からの提案の概要

今回、神戸市が選定した事業者から、次のような提案がありました。今後は提案をもとに、市と事業者が協力しながら具体的な整備計画を決定し、事業を進めていきます。

なお、ニュースに記載の内容は、今後関係機関との協議等により変更される場合があります。



### 選定事業者

代表企業	
株式会社 長谷エコーポレーション 関西	(建設工事・解体撤去工事・移転支援を担当する企業)
構成企業	
株式会社 市浦ハウジング&プランニング大阪支店	(設計、工事監理を担当する企業)
株式会社 長谷エコーポレーション	
大阪エンジニアリング事業部	(設計を担当する企業)
株式会社 カノンアソシエイツ	(工事監理を担当する企業)
株式会社 谷脇建築事務所	(工事監理を担当する企業)
パナホーム株式会社	(余剰地活用を担当する企業)
積水ハウス株式会社 神戸西支店	(余剰地活用を担当する企業)

### スケジュール

平成27年10月	実施方針策定・公表
平成28年 4月	事業者募集
平成28年 7月	一次審査
平成28年 9月	落札者決定・公表
<b>平成28年12月</b>	<b>事業者契約締結</b>
平成34年度以降	民間事業竣工 (予定)

## 外観イメージパース



## 事業予定者の提案概要

### ①コンセプト

「緑と花に包まれたまち」

・地域の近未来の景観をリード、まちづくりへの貢献

### ②主な提案内容

・市営住宅、戸建住宅、都市計画公園をトータルデザインし、地域に調和する新しい風景を創出

・コミュニティの形成と活性化、季節毎の催しで始まるコミュニティ意識、日ごろのふれあいがコミュニティを育む

## 事業予定者

代表企業:

株式会社昭和工務店池田支店 (住宅建設・入居者移転支援)

構成企業:

株式会社小河建築設計事務所 (住宅設計・工事監理)

株式会社都市環境ランドスケープ (公園設計・工事監理)

株式会社紙谷工務店池田支店 (公園建設)

阪神電気鉄道株式会社 (用地活用)

池田市営石橋住宅建替事業 事業者からの提案書より抜粋

## ■全体配置図



## ■計画概要

所在地	大阪府池田市石橋4丁目21番外
地域・地区	第1種中高層住居専用地域
容積率/建ぺい率	200%/60%
敷地面積	約6,875.57㎡
提案用途	市営住宅(5階建、44戸)、戸建住宅(2階建、14棟)、都市計画公園等

## スケジュール

平成28年11月

事業者募集要項公表

平成29年3月

事業予定者決定・公表

平成29年4月

基本協定締結

**平成29年6月**

**事業者契約締結**

平成32年度

民間事業竣工(予定)

## 完成イメージ



岡山市北長瀬みずほ<sup>じゅうざ</sup>住再生事業  
落札者決定HP(平成29年7月25日)より

### ■ 計画概要

所在地	岡山市北区野田四丁目 152番24、152番18、611 番19
地域・地区	準工業地域
容積率/ 建ぺい率	200%/60%
敷地面積	約18,000㎡
整備住宅 の戸数	214戸

### 提案概要

市営住宅概要	敷地面積: 13,058.06㎡ 延べ面積: 13,954.51㎡ (集会所等を含む) 最高高さ: 45.50m 階数: 14階
併設施設概要	敷地面積: 5,145.65㎡ 建物用途: 保育園 延べ面積: 3,037.15㎡ 最高高さ: 13.58m 階数: 2階一部3階



外構計画図

### 事業予定者(落札者)

代表企業:

積水ハウス株式会社岡山支店

構成企業:

中国建設工業株式会社、株式会社綜企画設計岡山支店

株式会社不二ビルサービス、社会福祉法人岡山千鳥福祉会

### スケジュール

平成28年 8月  
平成28年11月  
平成29年1月  
平成29年7月  
**平成29年9月**  
平成32年度

実施方針公表

事業者募集

事業者募集(再公告)

事業予定者決定

**事業者契約締結**

民間事業竣工 (予定)

【完成予想図】



北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト  
事業予定者の決定通知HPより(平成29年1月31日)

■配置図 (S=1/2,000)



## 事業予定者の提案概要

### ①コンセプト

青山共創「地域と共に創る」「青山らしい住まいを共に創る」  
「まちの進化を共に担っていく」

### ②主な提案内容

- ・多様な人々のライフスタイルや居住ニーズに対応する賃貸住宅
- ・サ高住、賃貸住宅居住者や地域住民への充実した医療、介護サービス提供による「青山永住ケア」の拠点づくり 等

## 事業予定者

グループ名: チーム青山共創

構 成 員: 東京建物株式会社(代表企業)

三井不動産株式会社

三井不動産レジデンシャル株式会社

鹿島建設株式会社

前田建設工業株式会社

東京建物シニアライフサポート株式会社

## 施設の概要

用途	賃貸住宅(232戸)、サービス付き高齢者向け住宅(49戸)、認可保育所、店舗、地域交流施設 等
延床面積 (容積率)	約35,737㎡(約316.7%)
高さ(階数)	約90m(地上25階/地下1階)

## スケジュール

平成28年9月

平成29年1月

**平成29年6月**

平成29年度

平成32年5月頃

事業者募集要項公表

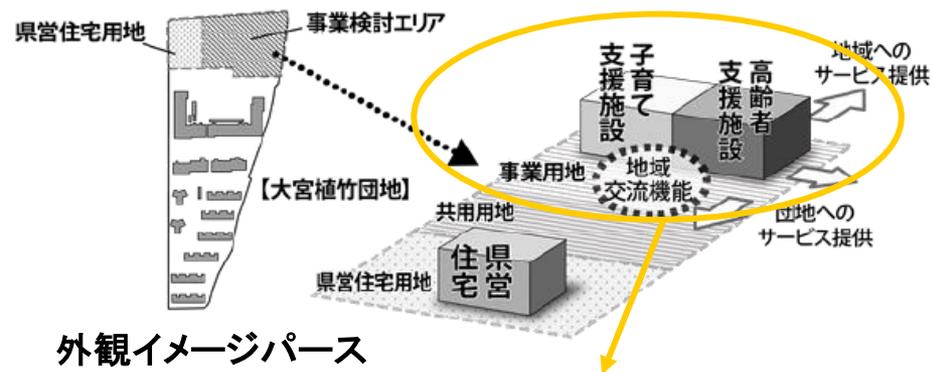
事業予定者決定・公表

**基本協定締結**

定借契約締結 (予定)

民活事業竣工 (予定)

## 事業対象エリアの活用イメージ



## 外観イメージパース



## 提案内容

施設規模	認可保育所棟:3階建 延床面積954.04㎡ 特別養護老人ホーム棟:4階建 延床面積6,053.89㎡
主な導入機能	認可保育所(定員80人) 特別養護老人ホーム(定員120人) コミュニティカフェ ショートステイ、訪問介護、居宅介護支援

## 事業予定者(優先交渉権者)

法人名:社会福祉法人 光彩会  
所在地:埼玉県越谷市大字船渡2046  
代表者:理事長 野澤 孝道

## 案内図

県営大宮植竹団地再生事業 優先交渉権者の決定HP (H29年4月)より



## 計画概要

所在地	埼玉県さいたま市北区植竹町二丁目69番5
地域・地区	第一種中高層住居専用地域
容積率/建ぺい率	200%/60%
敷地面積	事業検討エリア:約7,500㎡ うち、事業用地:4,000㎡~約5,000㎡ 共用用地:約2,500㎡~3,500㎡

## 評価ポイント

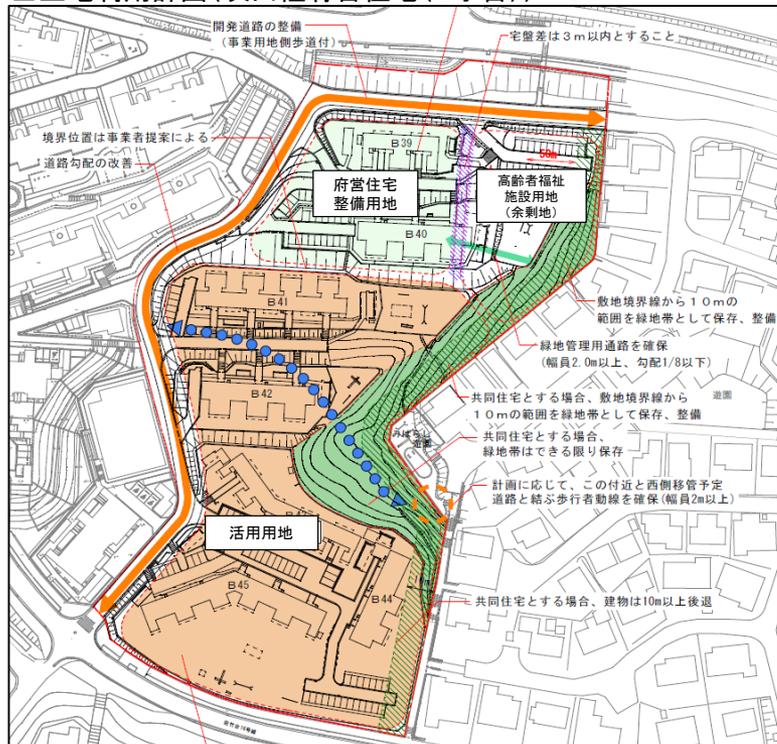
- ・認可保育所と特別養護老人ホームの両方を運営した経験がある。
- ・分棟とした上で、地域に開かれた開放的な空間を確保している。
- ・地域交流スペースで、高齢者と子供の交流が促進できる工夫がある。
- ・認可保育所は、定員80人とし、保育の需要が高い0~2歳児の定員を多く設定している。

## スケジュール

平成28年11月  
平成29年4月  
**平成29年5月**  
平成30年度  
平成32年度

事業者募集要項公表  
事業予定者決定・公表  
**基本協定締結**  
定借契約締結 (予定)  
民間事業竣工 (予定)

## ■土地利用計画（吹田佐竹台住宅(5丁目)）



## ■計画概要（吹田佐竹台住宅(5丁目)）

所在地	大阪府吹田市佐竹台5丁目
地域・地区	第1種中高層住居専用地域
容積率／建ぺい率	150％／50％
敷地面積	約2.74ha
民間活用の手法	PFI法（BT方式）により選定された民間事業者が府営住宅の整備をするとともに、付帯事業として民間施設等を整備する
主要用途	良質な民間住宅や地域の活性化に資する施設等
整備住宅の戸数	55戸

大阪府営吹田佐竹台住宅(5丁目)及び大阪府営吹田高野台住宅(4丁目)  
民活プロジェクト入札説明書（平成29年9月8日）より

## ■土地利用計画（吹田高野台住宅(4丁目)）



## ■付近見取図

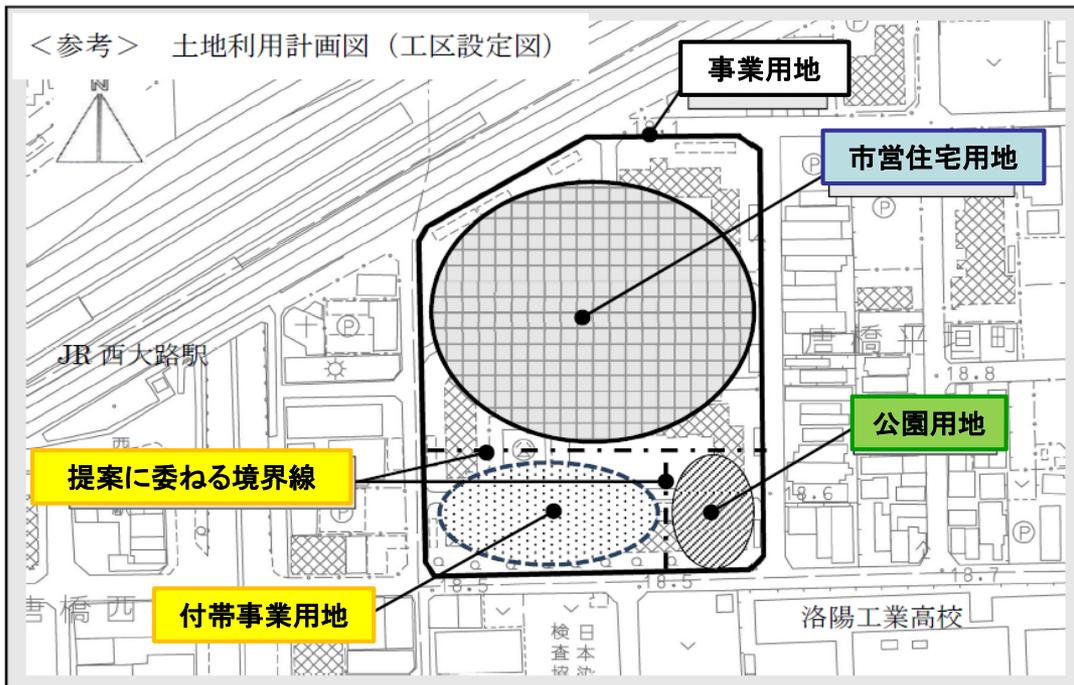


## ■計画概要（吹田高野台住宅(4丁目)）

所在地	大阪府吹田市高野台4丁目
地域・地区	第1種中高層住居専用地域
容積率／建ぺい率	150％／50％
敷地面積	約5.65ha
整備住宅の戸数	185戸

## スケジュール

平成28年7月	実施方針公表（吹田佐竹台のみ）
平成28年12月	事業者募集
	⇒ <b>応募者不在のため再公募</b>
平成29年6月	実施方針再公表（吹田佐竹台＋吹田高野台）
平成29年9月	事業者募集
平成29年度	事業予定者決定（予定）
平成29年度	事業者契約締結（予定）
平成32年度	府営住宅の供用開始（予定）
平成33年度	活用用地の譲渡（予定）



京都市八条市営住宅団地再生事業 入札公告 (H29年6月30日)  
同添付図より

## ■付近見取図



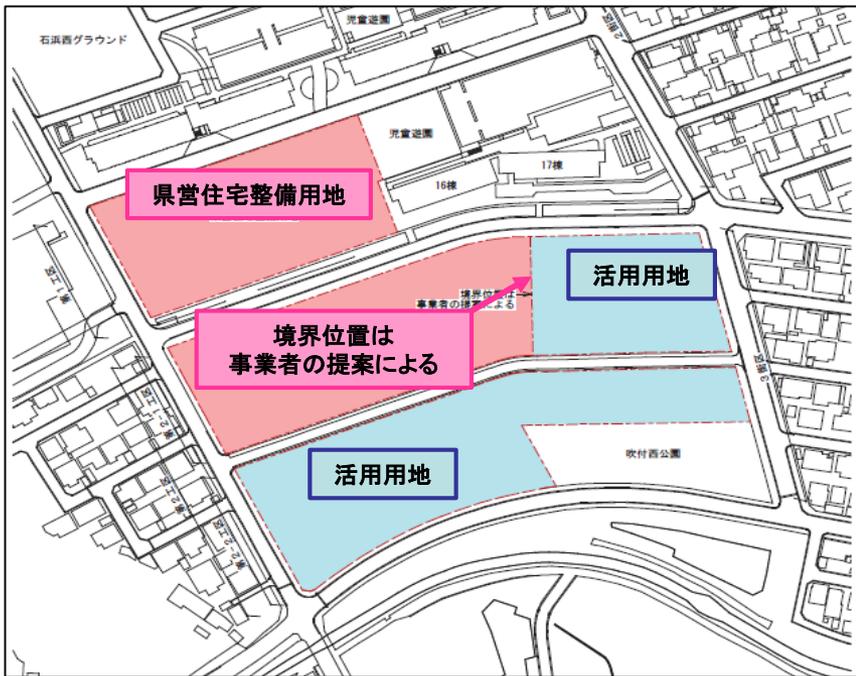
## ■計画概要

所在地	京都市南区唐橋平垣町24番地
地域・地区	第1種住居地域
容積率／建ぺい率	200%／60%
敷地面積	11,954.82㎡(現地測量による)
民間活用の手法	PFI法(BOT方式)により選定された民間事業者が、市営住宅の建替え及び付帯事業の整備とともに、公園の整備・周辺道路の拡幅を行い、地域にとって良質な環境を整備する
付帯施設の主要用途	若年世帯や子育て世帯等呼び込む住宅や施設(入居者相互の交流及び入居者と地域住民の交流が多様な世帯で推進される取組を評価)
整備住宅の戸数	230戸

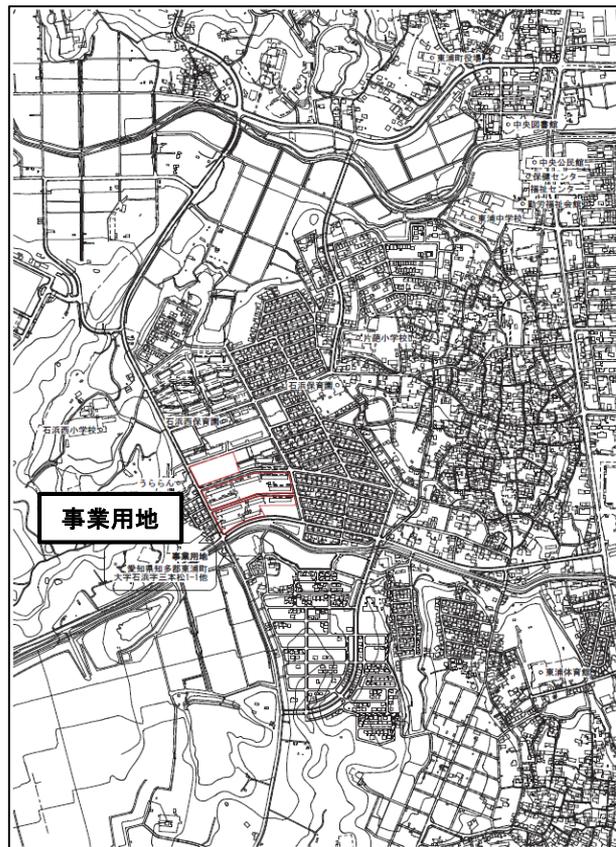
## スケジュール

平成29年3月	実施方針策定・公表
平成29年6月	事業者募集
平成30年1月	事業予定者決定 (予定)
平成30年度	事業者契約締結 (予定)
平成33年度	民間事業竣工 (予定)
平成33～42年度	維持管理期間 (予定)

愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業 入札公告(H29年8月29日)より



## ■付近見取図



※JR武豊線 石浜駅より徒歩約20分(1.5km)

## スケジュール

平成29年6月	実施方針策定・公表
<b>平成29年8月</b>	<b>事業者募集</b>
平成30年1月	事業予定者決定 (予定)
平成30年3月	事業者契約締結 (予定)
平成34年度	活用用地の譲渡 (予定)

## ■計画概要

所在地	愛知県知多郡東浦町大字石浜字三本松1-1他
地域・地区	第1種中高層住居専用地域
容積率/建ぺい率	200%/60%
敷地面積	約 3.13ha
民間活用の手法	PFI法(BT方式)により選定された民間事業者が、老朽化した県営住宅の建替を行うとともに、住棟の高層集約化により創出された活用用地に地域ニーズに応じて施設導入を図ることにより、安心して活気ある住環境を効率的かつ円滑に整備する
付帯事業の主要用途	若年層が魅力に感じる良質な住宅地となるよう考慮し、戸建住宅や子育てに資する施設等を配置するなど、子育て環境に配慮する
整備住宅の戸数	280戸

○ PPP／PFI検討等への予算措置及び事業主体への周知により、平成30年度までに6件の目標に向けて着実に推進中

## ○予算措置及び事業主体への周知による案件形成促進

予算措置	主な支援対象段階		
	基本構想検討	導入可能性調査	整備
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地方公共団体におけるPPP／PFI導入を支援する事業</li> <li>・基本構想検討に対する支援を実施 (H27年度～)</li> <li>・導入可能性調査に対する支援を実施(内閣府) (H28年度)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間活用を想定した基本構想検討を支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>H28年度 1次募集3件 2次募集1件</li> <li>・導入可能性調査を行う地方公共団体を支援</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 社会資本整備総合交付金において、「PPP／PFI等の事業手法による民間投資の誘発を促進する事業」を重点配分対象化 (H28年度～)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>H27年度 9件 (池田市)</li> <li>H28年度 9件</li> <li>H29年度 9件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PPP/PFI手法による事業等、民間投資の誘発を促進する事業への重点配分化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>池田市・埼玉県 京都市・愛知県</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域居住機能再生推進事業※の新規採択事業において、</li> <li>・「PPP／PFI手法の導入検討の要件化」とともに、「その検討費用も補助の対象」とした (H28年度～)</li> <li>・三大都市圏において、PPP／PFI手法の導入を要件化 (H29年度～)</li> </ul> <p>※地域居住機能再生推進事業 既存の公的賃貸住宅団地において、建て替え等を契機に子育て支援施設や福祉施設等の誘致を進め、地域の居住機能を再生する取組みを総合的に支援する事業</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・PPP/PFI導入検討を要件化(検討費用も補助対象化)</li> <li>・三大都市圏は導入を要件化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>神戸市・東京都 岡山市・大阪府</li> </ul>

## ○上記取組みのところ、6件の案件形成目標に向けて着実に推進中(事業契約件数ベース)

案件形成	H28年度	H29年度	H30年度	計
目標				6件
契約済・見込み	1件(契約済)	2件(契約済)、3件(見込み)+α		6件+α

番号	対象地域	構想検討の実施概要	PPP/PFI事業に 類型Ⅰ～Ⅲ※を含む	フォローアップ 重点案件
	提案者			
1	岩手県久慈市 株式会社 市浦ハウジング&プランニング	萩が丘地区団地80戸について、非現地で「拠点型」「小規模型(借上等)」に分けて建て替える方向で整理	含まない	—
2	茨城県水戸市 株式会社 日本経済研究所	2団地を1事業として順次連続して実施し、余剰地活用はPFI事業に含めない方向で整理	含まない	—
3	東京都千代田区 株式会社 市浦ハウジング&プランニング	四番町と外神田に住宅を集約し、保留床は民間が活用しやすいよう一番町・内神田にまとめる方向で整理	● (余剰地活用)	
4	東京都西東京市 ランドブレイン株式会社	現地または民間からの借地での建て替え、借上公営等、複数のパターン・事業スキームを比較検討	● (余剰地活用)	
5	大阪府池田市 株式会社 地域経済研究所	余剰地活用を事業範囲に含めることで、民間事業者による企業グループ形成も期待	● (余剰地活用)	<b>事業者 契約締結</b>
6	大阪府貝塚市 株式会社 五星 パブリックマネジメント研究所	借上用住宅提供、既存市営住宅撤去、創出地活用(定借)を民間事業者が行い、借地料を借上げ賃料に充てるスキームを整理	含まない (PFIは実施)	—
7	福岡県大牟田市 株式会社 日本経済研究所	4住宅を別事業とし、設計・建設のみのシンプル・小規模事業の方向性で整理	含まない	—
8	福岡県春日市 株式会社 環境デザイン機構	子育て、賑わい創出、高齢者対応と3団地の立地地域の特徴に合わせた再編計画を作成	含まない	—
9	熊本県合志市 株式会社 パスコ	各地域の特徴を踏まえ、高齢者福祉サービス併設型・子育て支援サービス機能併設型の2ケースの構想を策定	● (余剰地活用)	導入可能性 調査実施中

※公共施設等運営権制度を活用したPFI事業(類型Ⅰ)、収益施設の併設・活用など事業収入等で費用を回収するPPP/PFI事業(類型Ⅱ)及び公的不動産の有効活用を図るPPP事業(類型Ⅲ)。

番号	対象地域	構想検討の実施概要	PPP/PFI事業に 類型Ⅰ～Ⅲ※を含む	フォローアップ 重点案件
	提案者			
1	北海道当別町 株式会社ノーザンクロス	小規模団地の非現地建替に併せ、地元の大学や医療福祉系事業者等を巻き込んで、まちに必要な機能導入を整理。	● (余剰地活用)	
2	埼玉県越谷市 株式会社市浦ハウジング＆プランニング	建替に併せて隣接低利用地等を含めた土地利用の再編を検討し、生活関連施設や賃貸住宅等の導入を想定。	● (余剰地活用)	
3	神奈川県横浜市 株式会社 市浦ハウジング＆プランニング	大規模団地のスケールメリットを活かした、建替・余剰地活用を3つの事業スキームで比較検討。民間事業者のノウハウを発揮しやすいBTO方式が優位と整理。	● (余剰地活用)	
4	滋賀県守山市 ランドブレイン株式会社	地域の人口動態を踏まえた借上型での住宅供給と余剰地活用、建設後の維持管理をセットにした事業方式を検討。	含まない	—
5	奈良県天理市 株式会社地域計画建築研究所	県営・市営の統合集約化と、集約地への地域課題解決に資する機能導入を検討。	含まない	—
6	奈良県桜井市 株式会社地域計画建築研究所	3地域での集約建替。余剰地を活用し、福祉施設、商業施設等複数事業と複数団地の建替えの組み合わせを整理。	● (余剰地活用)	導入可能性調査の実施に向けて検討中
7	鳥取県鳥取市 株式会社市浦ハウジング＆プランニング	大規模団地の更新。買取型・借上型を組み合わせた供給方法を検討。将来需要を見据えた福祉施設用地となる幼児遊園を検討。	含まない	—
8	長崎県長崎市 株式会社日本経済研究所	大規模団地の更新。単なる建替を前提とせず、全面改修、混合も含めた更新手法を検討。3つの事業スキーム比較や余剰地活用の導入機能について民間事業者の意向を整理。	● (余剰地活用)	導入可能性調査の実施に向けて検討中
9	熊本県山都町 ランドブレイン株式会社	小規模な老朽木造住宅の集約移転建替に併せ、まちの活性化に資する併設施設として、子育て支援施設を事業に組み込むことを検討。	含まない	—

番号	対象地域	提案の概要
	提案者	
1	北海道恵庭市 株式会社シー・アイ・エス計画研究所	大規模団地の集約建替。地域住民や地元大学、社会福祉法人等を巻き込み、地域に必要なサービス・機能を検討
2	福島県郡山市 株式会社市浦ハウジング & プランニング東京支店	複数団地の集約建替に併せ、各団地の立地条件を活かした地域まちづくりに資する導入機能を検討
3	群馬県前橋市 ランドブレイン株式会社	老朽化した団地の現地建替。将来需要を見据え、建替・借上・全面的改善・個別改善等を組合せた複合整備を検討
4	神奈川県三浦市 株式会社市浦ハウジング & プランニング東京支店	市営3団地の集約建替。民間事業者の参画意欲向上を図る公共施設の建設・運営を含んだパッケージ型事業を検討
5	愛知県知立市 中央コンサルタンツ株式会社	小規模団地の非現地建替に併せ、空き家・空き室を活用した公営住宅供給の適正化や維持管理の包括化等を検討
6	滋賀県草津市 株式会社市浦ハウジング & プランニング大阪支店	複数団地の集約建替。入居者移転や用地確保等、団地毎の課題解決に民間活用を検討
7	岡山県玉野市 株式会社地域計画建築研究所	単独建替または隣接する県営団地を含めた一体的建替に併せて、地域課題に資する福祉機能の導入を検討
8	福岡県うきは市 ランドブレイン株式会社	老朽化した団地の現地建替。余剰地活用は、高い利便性を活かし、地方創生の取組と連動した土地利用高度化を検討
9	長崎県佐世保市 株式会社日本経済研究所	県営・市営の統合集約化と、創出余剰地への地域課題解決に資する機能導入をハード・ソフト両面から検討