

# 公的不動産を活用したまちづくり ～多機能複合化とPPP/PFI～

2023年3月22日

**内藤伸浩**

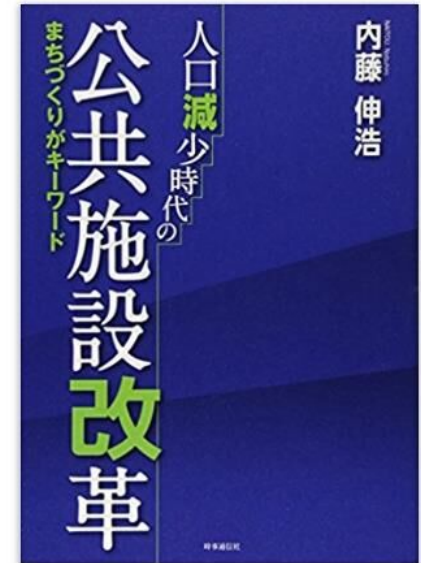
一般社団法人 不動産証券化協会 専務理事

(E-mail: [naitou@ares.or.jp](mailto:naitou@ares.or.jp))

# 自己紹介

## <経歴>

1981年3月 東京大学法学部卒業  
1981年4月 三井不動産(株)入社  
1991年3月 慶応義塾大学大学院経営管理研究科修士課程修了  
2004年4月 三井不動産(株)S&E総合研究所 所長補佐  
2009年4月 東京大学公共政策大学院特任教授(2014年3月退任)  
2014年10月 東京大学公共政策大学院客員教授(2017年3月退任)  
2015年5月 一般社団法人 不動産証券化協会 専務理事(現在)



## <著書>

『人口減少時代の公共施設改革～まちづくりがキーワード』(時事通信社、2015年)  
『アセット・ファイナンス～資産金融の理論と実際』(ダイヤモンド社、2003年)  
『日本企業の戦略管理システム』(白桃書房、1997年、共著)

## <主な公的委員等>

- ・都市のリノベーションのための公的不動産活用検討委員会委員(2013年5月～2014年3月)
- ・都市再興のための公的不動産活用検討委託調査評価委員会委員(2014年4月～2015年3月)
- ・不動産証券化手法等による公的不動産の活用のあり方に関する検討会委員(2015年6月～16年3月)
- ・公共施設等改革による経済・財政効果に関する調査研究会委員(2016年10月～2017年2月)
- ・官民連携事業の推進のための地方(関東)ブロックプラットフォーム・コアメンバー(2016年度)
- ・国土交通省PRE/FM研修主任アドバイザー

# 本日の内容

## 1. まちづくりと公共施設・公的不動産

～Backcasting によるまちづくりに貢献する～

## 2. 多機能複合化

～再編・統廃合により質が高く魅力に富んだ公共施設へ～

## 3. PPP/PFIの核心

～官民がWin-Winの関係に立ち、民間の知恵と努力を引き出す～

参考1: BOT型PFIと支払いメカニズム

参考2: コンパクトシティ政策と公共施設の役割

# 1. まちづくりと公共施設・公的不動産

Backcasting によるまちづくりに貢献する

# Backcasting によるまちづくり（×Forecasting）

- 国土交通省「まちづくりのための公的不動産(PRE)有効活用ガイドラン」が示す実行手順

【 [http://www.mlit.go.jp/toshi/city\\_plan/PRE.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/PRE.html) 】

**第1ステップ まちづくりマスタープランの策定～ありたい姿**

**第2ステップ 公共施設白書の策定～現状把握と将来推計**

**第3ステップ 公共施設再配置基本方針の策定～ポリシーの表明**

**第4ステップ 公共施設再配置計画の策定～エリア総合プラン**

**第5ステップ 個別事業計画の策定～実行戦略**

# Backcasting によるまちづくり（×Forecasting）

現在の延長ではなく、**ありたい姿を描き、それを実現する方法を考える**

	まちの状況	施設の状況
①現状の把握	各エリア（生活圏あるいは学校区等）の人口数・人口密度・年齢階層構造、交通手段の分担率、公共交通機関の経営状況等の把握	1) 公共施設の種類および提供する都市機能ごとの総供給量および各エリアの配置状況と、その見える化（GIS等への落とし込み）
		2) 公共施設の種類別および個別施設のコスト状況（物的維持管理費とサービス事業運営費）と利用状況（現在需要）の把握
		3) 公共施設の老朽化の状況と更新費の推定
		4) 各種民間サービスの各エリアの提供（立地）状況
②現在の延長線上から推測される将来の見通し（将来需要量の予測）	各エリアの人口動態予測（人口数・人口密度・年齢階層構造等の推計）	人口動態予測に基づいて、公共施設および民間施設にかかる都市機能別の将来需要（必要）量を推測する。
③課題の検討・抽出	人口数・人口密度・年齢階層構造等の推計値について、都市・自治体および各エリアの持続可能性等の観点から、問題点や課題を検討・抽出する。	公共施設および民間施設にかかる各種都市機能の将来需要量と現在の供給状況を対照して、将来生じる需給ギャップ等、各種都市機能に関する課題を検討・抽出する。
④政策代替案の提示	③で検討・抽出した課題を解決・改善するために、まちづくりと公共施設経営改革を連携させた政策代替案を検討し提示する。	
	各政策代替案を実施した場合に期待される、都市や各エリアの人口動態の変化や各種都市機能にかかる需給ギャップの改善状況を推定する。	

# BIVI藤枝(藤枝市)～市有地を民が開発し官が床を賃借

- 藤枝市がJR藤枝駅前の旧市立病院跡地を民間事業者に賃貸(20年定期借地)して、図書館機能と商業施設機能を一体的に整備。
- 藤枝市は、事業者に選定された大和リース(株)が整備した施設(「BIVI藤枝」)の1フロア(3階)を賃借し、市立図書館を設置。
- 駅前のにぎわい創出事業として、公共施設(図書館)と民間商業との相乗効果が生まれ、市は財政支出を圧縮・平準化することができた。



## 民間施設(商業ビル)

4F シネマ

3F 市立図書館  
(市が賃借)

1、2F ショッピング  
センター

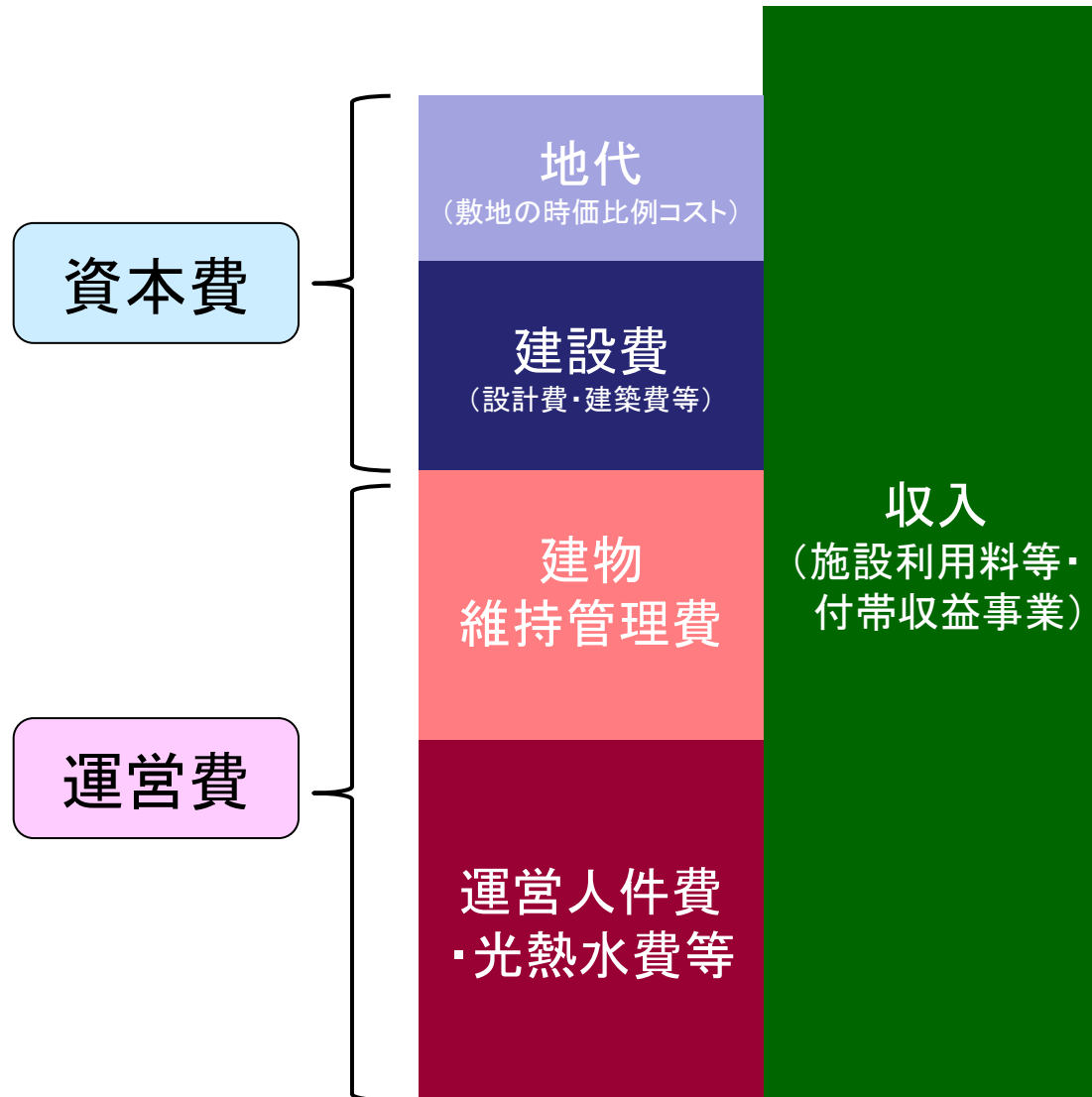


民間事業者へ賃貸

藤枝市所有

# 採算性の高い事業(全コストを収入で賄える場合)

## 完全独立採算民間事業





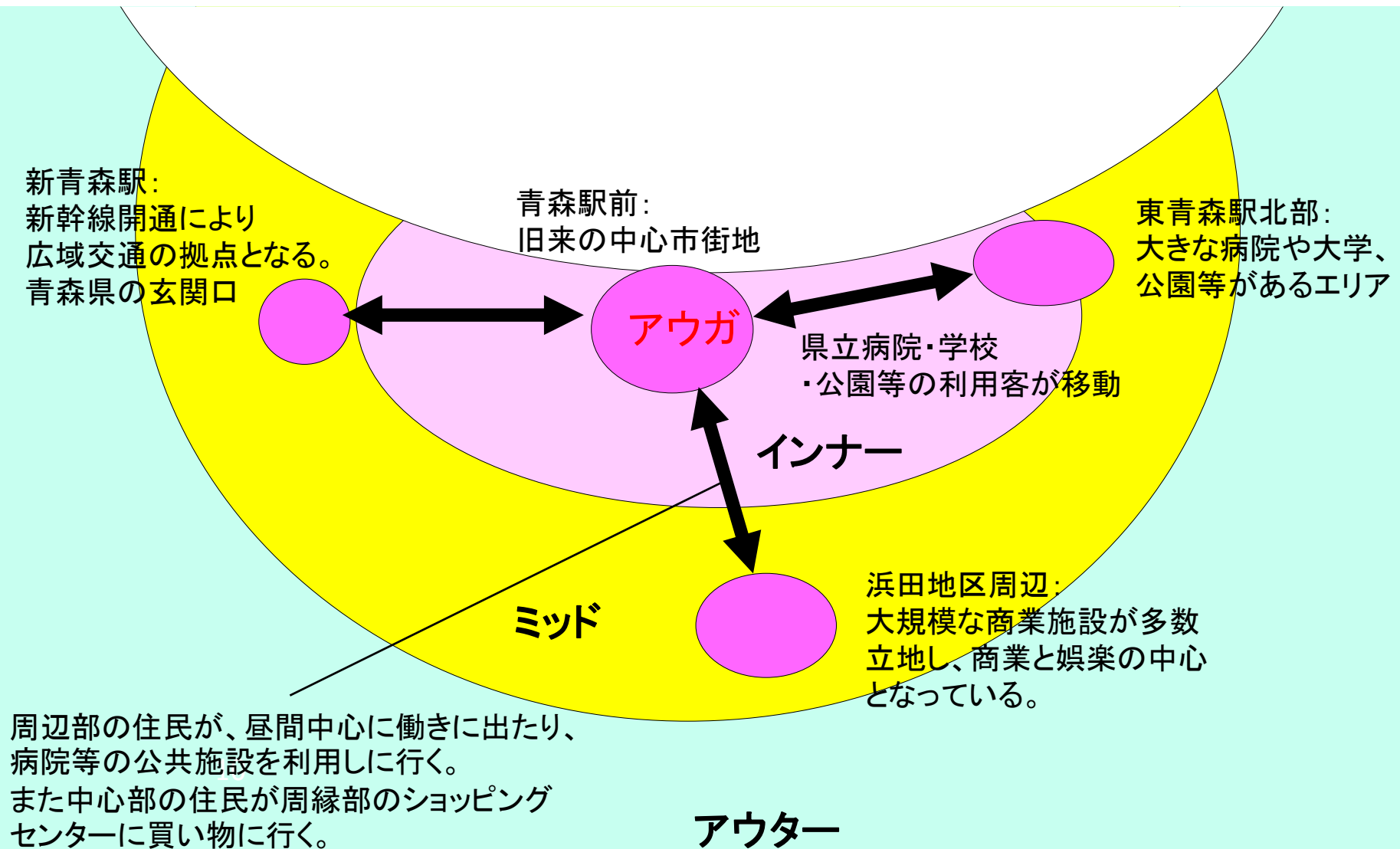
# 黒壁スクエア(長浜市) vs アウガ(青森市)

黒壁スクエア(滋賀県長浜市)とアウガ(青森市)は、どちらも衰退した中心商店街地区の再生を目指して、第三セクターが実施した事業。黒壁スクエアはバブル経済末期の1989年にスタートしたが、着実に地域再生を実現。しかし2001年に完成したアウガは失敗。

なぜアウガは経営破綻したのか？



# 青森市の実際の都市構造



# オガール～徹底した採算管理による身の丈開発(PPP)

人口約3万3千人の岩手県紫波町が、JR紫波中央駅前の町有地で民間の知恵と資金を活用して新たなタウンセンターを整備。  
民間主導の第3セクターが、周到な事前マーケティングと採算管理によって、身の丈に合った開発と運営を実現した。

オガールプラザ



オガール広場



オガールベース





# ONOMICHI U2～埋もれた‘都市資源’を再生する



1943年建築の県営上屋2号（港湾倉庫）のリニューアル 事業を公募。2014年オープン。サイクリスト向けホテル、レストラン、ベーカリー、サイクルショップなどが入る複合施設。





# 徳川園(施設配置の工夫で時間制約を取り除き便益UP)



名古屋市が昭和6年に徳川家から  
寄贈を受けた東区所在の市立公園

## 【庭園】

開園時間 9時30分～17時30分

休園日 月曜日

## 【観仙楼(ガーデンレストラン徳川園)】

開店時間 ランチ 11時～14時

ディナー17時～23時

定休日 不定休



出所：名古屋市Webサイトから転載

**景観便益の提供量： 8時間→13.5時間/日 (稼働率7割UP)**

# みはらしファーム～JAと市の「合作」による総合農業公園



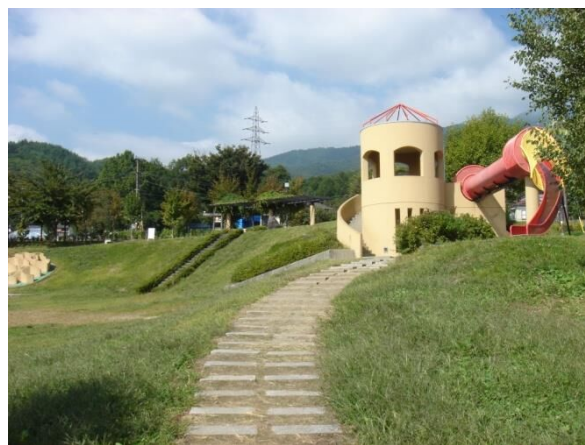
農産物直売所「とれたて市場」



木曾馬牧場「伊奈ライディングパーク」



日帰り温浴施設「みはらしの湯」



児童公園「ふれあい広場」



宿泊施設「羽広荘」

伊那市とJA上伊那が中心となり官民が共同運営する総合農業公園。  
多彩な施設を集合させて幅広い顧客層に対応。カウントダウンで年明けと  
ともにいちご狩りを行うイベントなど、柔軟な運営で他県からも集客。



# 都市公園法の一部改正(2017年): Park-PFI制度

- ◆ 都市公園で、保育所等の社会福祉施設や飲食店(レストラン、カフェ等)の設置を可能に(第2条第2項第7号、第7条)
- ◆ 民間事業者による収益施設(公募対象公園施設)の設置管理制度の創設(第5条の二～九)
  - 収益施設(カフェ、レストラン等)の設置管理者を民間事業者から公募選定
  - 設置管理許可期間の延伸(10年→20年)、建蔽率の緩和等
  - 民間事業者が公園リニューアル(広場整備等)を併せて実施
- ◆ 公園内PFI事業に係る設置管理許可期間の延伸(10年→30年)(第5条第4項)

# 久屋大通公園(名古屋市栄地区) Park-PFI事業

公園と店舗が一体となった「Hisaya-odori Park」が2020.9.18に開業

都市公園法改正により建蔽率を2%から12%に引上げられたことで、路面店の割合を多くできて(鉄骨造2階建全24棟、建築面積1,600坪、延床面積2,400坪)、商業施設の経済性を確保しながら公園との一体感も実現できた。



事業内容		実施主体	事業手法	
飲食・物販等の収益施設 (公募対象公園施設)	整備	事業者  【コンソーシアム】 三井不動産 大成建設 日建設計 岩間造園	事業者が公園施設設置許可を受けて整備	Park-PFI
	管理運営		事業者が公園施設設置許可を受けて管理運営	
園路・広場等の公園施設 (特定公園施設)	整備		事業者が収益還元として公園整備費用の約1割を負担	指定管理者
	管理運営		事業者が指定管理者の指定を受けて管理運営	



## 2. 多機能複合化

再編・統廃合により質が高く魅力に富んだ公共施設へ

# 公共施設統廃合と多機能複合化のメリット

## <コストの合理化>

### ①施設整備(更新)費の節約

(機能重複の排除、ホール・廊下等の共用化)

### ②運営管理コストの合理化

(警備・管理員等の共通化)

## <サービスの向上>

### ③官民の多様な施設の相乗効果による賑わいの創出

### ④住民サービスのワンストップ化とコミュニティの再生

(より多くの人と世代が集まることでの交流促進)

公共施設の質を向上させることで、施設数を減らしても、住民サービスの総量(質×量)は落とさない

# 公共施設等適正管理推進事業債

(事業期間:令和4年度～令和8年度、ただし⑥は令和7年度まで)

対象事業	充当率	交付税措置率
<p>① 集約化・複合化事業:</p> <p>【建築物(公民館等)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・延床面積の減少を伴う集約化・複合化事業</li> </ul> <p>【非建築物(グラウンド等)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理経費等が減少すると認められる集約化・複合化事業</li> </ul> <p>※複数団体が連携して実施する集約化・複合化事業の取組において、対象施設を有しない団体も実施主体に含む。</p>		50%
<p>② 長寿命化事業</p> <p>【公共用建物】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の使用年数を法定耐用年数を超えて延長させる事業</li> </ul> <p>【社会基盤施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所管省庁が示す管理方針に基づき実施される事業(一定規模以下等の事業)</li> </ul> <p>道路、河川管理施設(水門、堤防、ダム(本体、放流設備、観測設備、通報設備等))、砂防関係施設、海岸保全施設、港湾施設、都市公園施設、空港施設、治山施設・林道、漁港施設、農業水利施設・農道・地すべり防止施設</p>	90%	財政力に応じて30%～50% (注)
<p>③ 転用事業:他用途への転用事業</p>		
<p>④ 立地適正化事業:コンパクトシティの形成に向けた長期的なまちづくりの視点に基づく事業</p>		
<p>⑤ ユニバーサルデザイン化事業:公共施設等のユニバーサルデザイン化のための改修事業</p>		
<p>⑥ 脱炭素化事業(新規)</p> <p>地球温暖化対策計画において、地方団体が率先的に取り組むこととされている事業</p> <p>太陽光発電の導入、建築物におけるZEBの実現、省エネルギー改修の実施、LED照明の導入</p> <p>※「ZEBの実現」、「省エネルギー改修」は、それぞれZEB基準、省エネ基準に適合させるための改修が対象。</p>		
<p>⑦ 除却事業:公共施設等の除却を行う事業</p>		—

(注)義務教育施設の大規模改造事業に係る事業については、地方負担額に対する交付税措置率が、学校教育施設等整備事業債における義務教育施設の大規模改造事業(地方単独事業)に係る当該値を下回らないよう設定

# 多摩六都科学館～近隣自治体の共同施設～

平成6年に開館した「多摩六都科学館」は、東京都多摩北部地域にある6市（小平市、東村山市、清瀬市、東久留米市、田無市、保谷市、合併で現在は5市）が、一部事務組合により運営する大型科学館。

一部事務組合による共同運営は、火葬場やごみ焼却場では一般的だが、科学館では稀有。





# 「きらめき広場・哲西」(岡山県新見市)

「きらめき広場・哲西」は、岡山県の中山間地域にある旧哲西町(合併前の人口: 約3200人)が、**住民サービスのワンストップ化と地域拠点化を目指して、道の駅「鯉ヶ窪」に隣接して整備した複合公共施設(平成13年10月完成)。**

町役場・図書館・生涯学習センター・文化ホール・内科/ 歯科診療所・保健福祉センター、農協ATMを、中庭に面した回廊沿いに集約整備した。  
完成後十数年を経過し、地域・コミュニティの核としての機能を高めている。

## きらめき広場・哲西

敷地面積	22, 587㎡
建築面積	6, 021㎡
延床面積	1F 4, 963㎡
	2F 834㎡

(内科診療所・歯科診療所を含む複合施設)

生涯学習センター

文化ホール

新見市役所  
哲西支局

図書館

保健福祉センター

内科診療所

歯科診療所





**「きらめき広場・哲西」(岡山県新見市)**

**お年寄りから子供まで各世代のニーズに即した施設を集約。  
特に公共交通利便の少ない中山間地においては、交通弱者の  
高齢者にとって、ワンストップサービスの価値は非常に高い。**





# 武蔵野プレイス（武蔵野市）

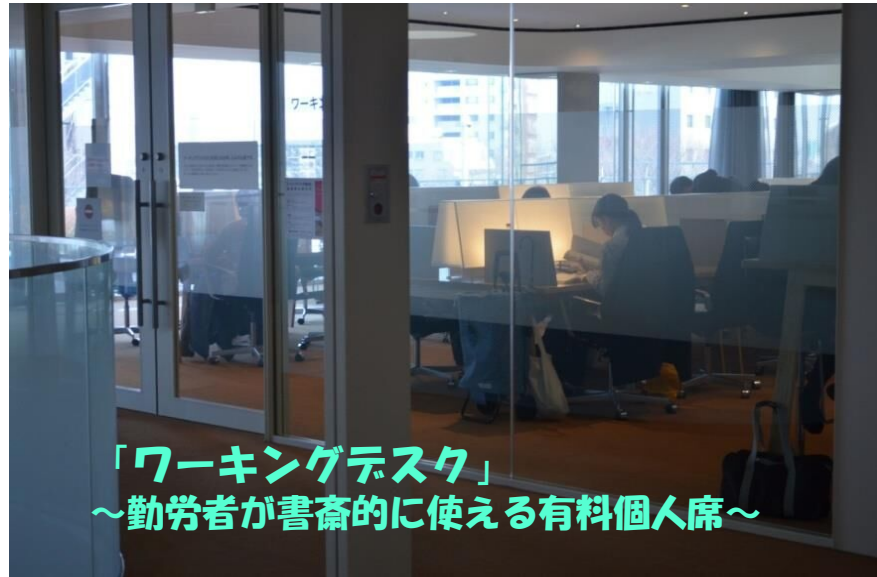
図書館を中心に、生涯学習・市民活動・青少年活動支援などの複数機能を融合し、平成23年にオープンした複合公共施設。



注：写真は、武蔵野プレイス公式Webサイトより許可を得て転載

# 武蔵野プレイス（武蔵野市）

勤労者や青少年、子育て層など全世代のニーズや各種市民活動、イベントの舞台など多様な住民ニーズに対応したサービスを提供





# 武蔵野プレイス(武蔵野市)

従来の固定観念を取り払い、‘日本一賑やかな’図書館にチャレンジした結果、年間150万人が訪れる人気施設に！



# 志木小学校・いろは遊学館・図書館～多くの大人で見守る

老朽化した施設の更新を機に、小学校と図書館(公立図書館、学校図書館)、生涯学習・コミュニティ施設(公民館機能)を合築した学社融合施設(平成15年完成)。

不特定多数が利用する一般公共施設と小学校との合築には防犯上の懸念も指摘されたが、複数施設の職員や利用者住民など従来の小学校よりも多くの大人が子供を見守ることができるために、むしろ安全性が高まるとの考えにより実現。





# ENIWAいざりす(恵庭駅西口地区第1種市街地再開発事業)

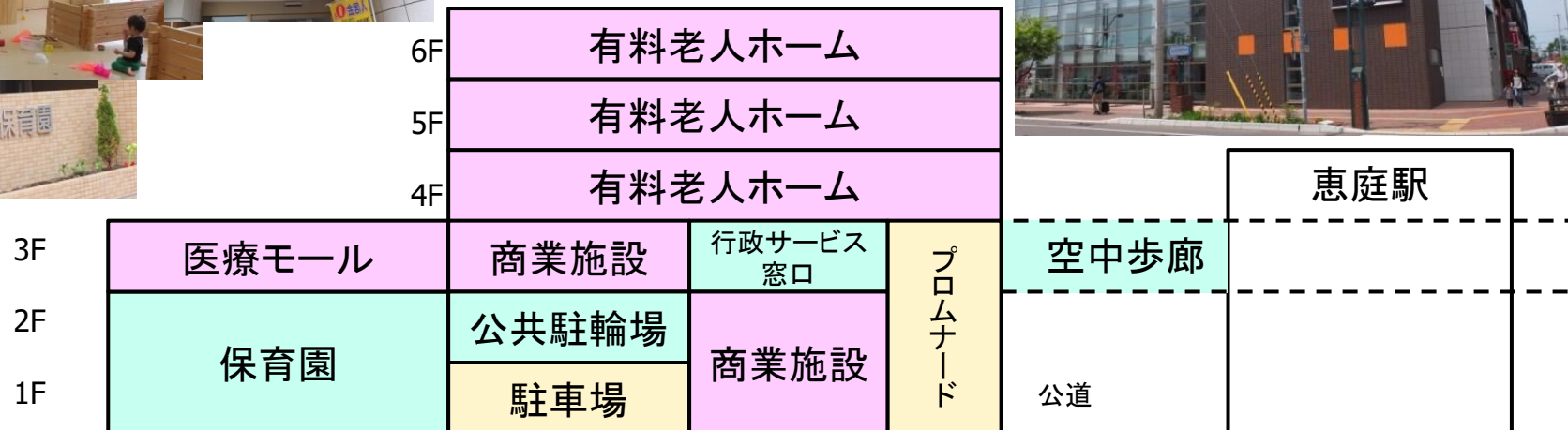
## 【証券化を前提に地域デベロッパーが再開発のリスクテイク】

➤北海道で事業を展開する民間デベロッパー(アルファコート(株))が、保留床取得とその証券化を前提に個人施行者\*(都市再開発法)となり、地域拠点となる駅直結の再開発ビル事業を推進。\*個人施行者に就いたのは専任子会社のアルファコート恵庭西口開発(株)

➤保留床部分に有料老人ホームや医療モール、飲食店等を誘致した上で、ヘルスケアリート(ジャパン・シニアリビング投資法人)に売却。売却後は恵庭市とJリートを区分所有者とする官民複合施設となった。恵庭市は保育園、行政サービス窓口、公共駐輪場等を整備。



『アルファ恵庭駅西口再開発ビル』  
(ENIWA いざりす)



 保留床(アルファコート)  
→ヘルスケアリート

 恵庭市公共施設

 ビル共用部

# 京都御池創生館～BTO型PFIで複合公共施設を整備



京都御池創生館



京都御池中学校



京都御池保育所



イタリアンレストラン

中学校・乳幼児保育所・老人デイサービスセンター・レストラン・観光トイレ等を併設することで、子供から老人、京都を訪れる観光者までが幅広く交流できる拠点施設を、BTO型PFIによって整備。

### 3. PPP/PFIの核心

官と民がWin-Winの関係に立ち、  
民間の知恵と努力が引き出されること

# 誰のお金を誰のために使うのか

人が最も慎重かつ真剣に取り組むのは、どの場合か？

		誰のお金を	
		他人	自分
誰のために	他人	①	②
	自分	(④横領・背任)	③

# 英国におけるPFI導入の背景とその後

## ✓ 背景

### ・イギリス病

手厚い社会保障(‘ゆりかごから墓場’)、高所得税率(最高83%)、基幹産業の国有化などにより、勤労意欲と生産性が低下し、産業競争力を喪失。公共工事の工期遅延やコスト・オーバーランも頻発。

### ・深刻な財政難

財政赤字が続き財政破綻状態に陥り、IMFの融資を受ける事態。

## ✓ 導入

英国病と財政難の克服を目指し、国有企業の民営化など小さな政府を目指したサッチャー首相を引継いだメージャー首相の下で、1992年にPFIを導入。

## ✓ 廃止

VFMの事後的検証等を通じてPFI事業の問題点が認識されて、その改善に向けて政府関与を強めるために、2012年にPF2が導入されたが、2018年にPFI/PF2の廃止を財務相が表明。

# 性能発注方式の長所と短所

## 【長所】

- ・民間が創意工夫を発揮しやすい。

## 【短所】

- ・要求水準書作成にかかる行政の技術的負担が大きく、提案書の評価も難しい。
- ・提案書作成にかかる民間の費用的負担が大きく、結果として提案者が限られる(1社 or ゼロ)場合が多い。

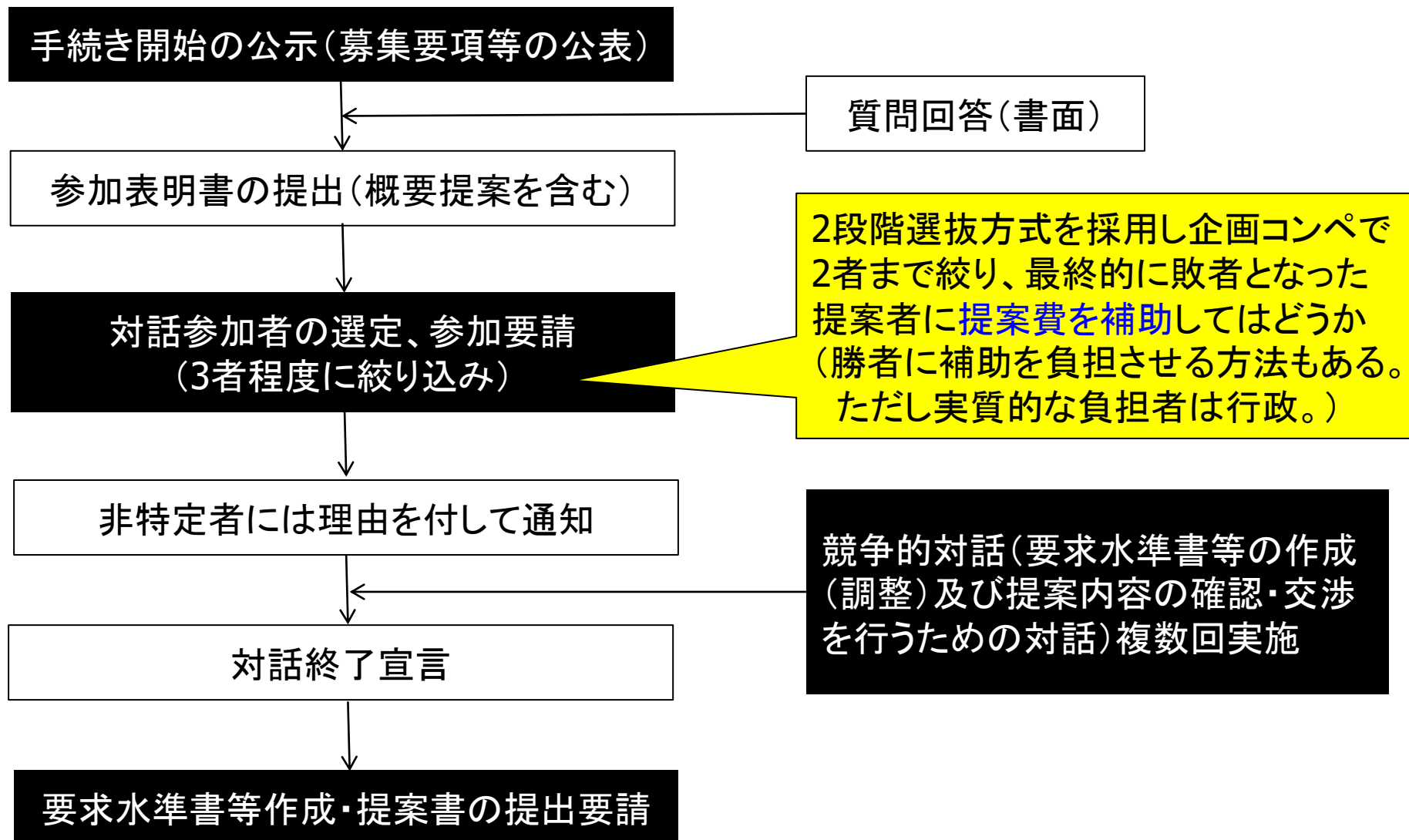


性能発注ではなく、企画コンペや、仕様発注 + 仕様改訂提案でも、民間の創意工夫を得ることは可能ではないか。



# 事業者の絞り込みと提案費の補助

## 【PFIガイドラインの競争的対話方式での事業者選定フロー（抜粋）】



# VFM計算にかかるコストの有効性は？

・ガイドラインは、「特定事業の選定の段階においては、民間事業者の計画がまだ明らかになっていないことから」、公共サービス水準を同一に設定した上で、PSCとPFI-LCCを比較することが基本、とする。

※ VFM: Value For Money    PSC: Public Sector Comparator    LCC: Life Cycle Cost

・しかし民間の創意工夫でコスト削減を図るなら、その計画がない状態では、実はPFI-LCCもわからないはず。

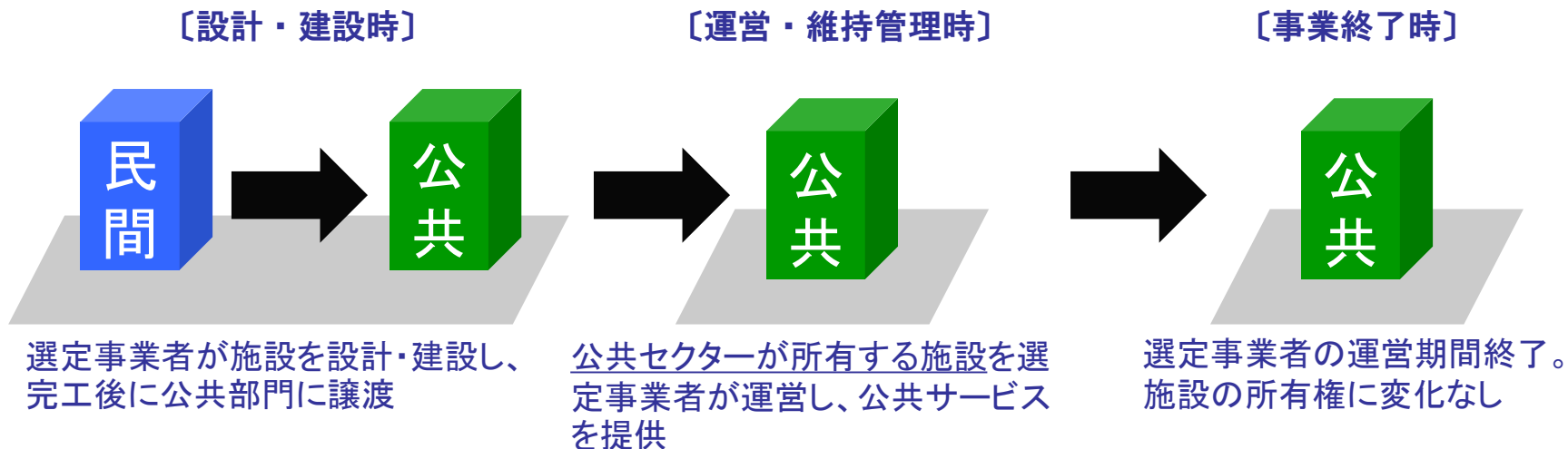
・さらに本来、以下のように行政直営とPFIとの費用対効果の優劣を判断することが、VFMの意図である。

<u>行政直営の公共サービス水準</u>	vs	<u>PFI事業者が提供する公共サービス水準</u>
PSC		PFI-LCC

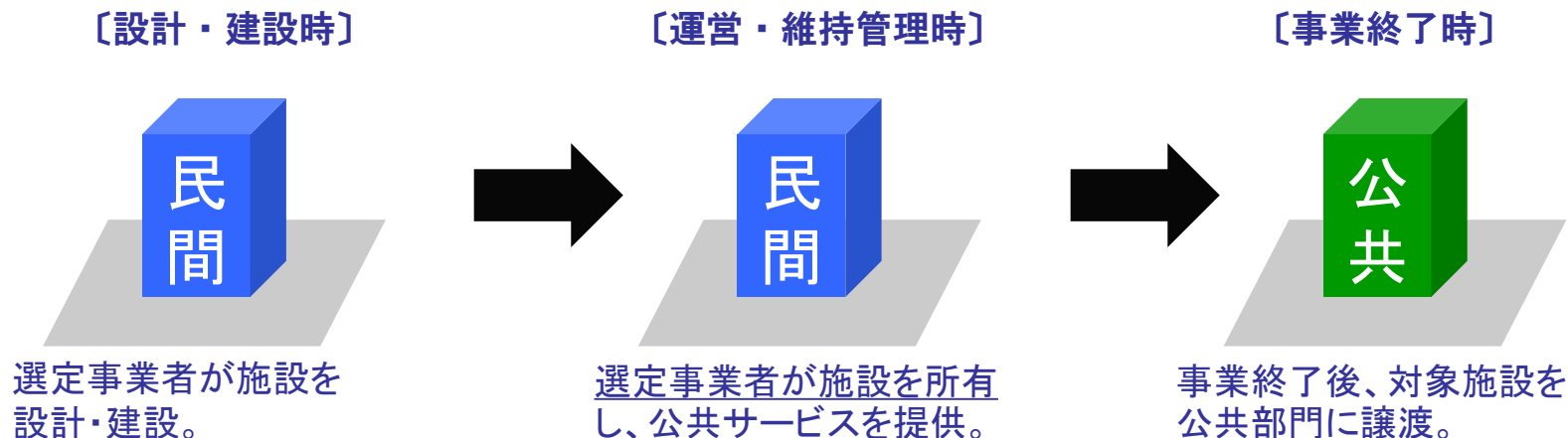
・もし先に結論ありきならVFM計算にかかるコストの有効性は低い。

# PFIにおける事業方式(所有形態)

## ➤ BTO方式



## ➤ BOT方式

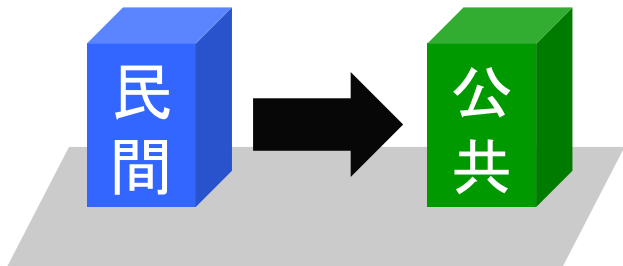


注: 内閣府「平成20年度PFI7ニュースレポート」より作成

# BTO方式のPFI事業 vs DBO方式の公共事業

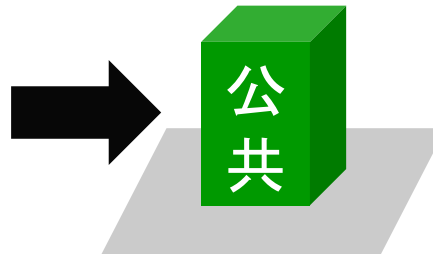
- BTO方式のPFI事業 ★BTO方式の場合、行政が施設購入費を分割払いする場合が多い

〔設計・建設時〕



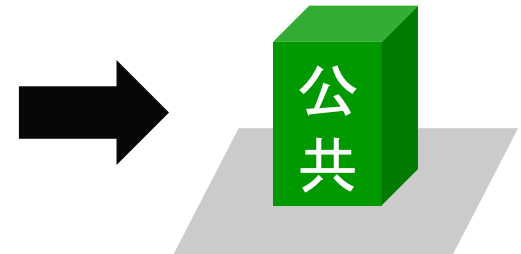
選定事業者がその資金によって施設を設計・建設 (Built) し、  
完工後に公共部門に譲渡 (Transfer)

〔運営・維持管理時〕



公共セクターが所有する施設を選定事業者が運営 (Operate) し、  
公共サービスを提供

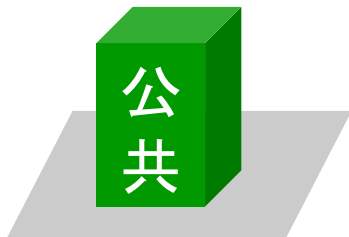
〔事業終了時〕



選定事業者の運営期間終了。  
施設の所有権に変化なし

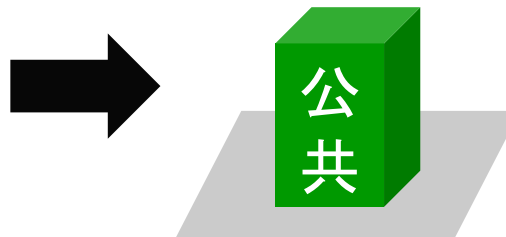
- DBO方式の公共事業

〔設計・建設時〕



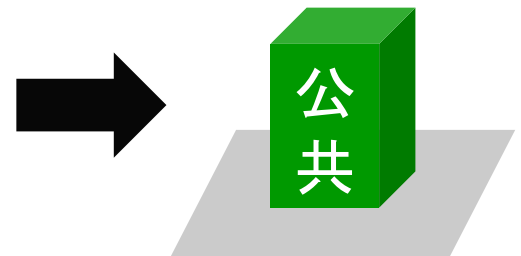
公共部門の資金によって受託事業者が施設を設計 (Design) ・建設 (Built) 。

〔運営・維持管理時〕



公共セクターが所有する施設を受託事業者が運営 (Operate) し、  
公共サービスを提供

〔事業終了時〕



受託事業者の運営期間終了。  
施設の所有権に変化なし

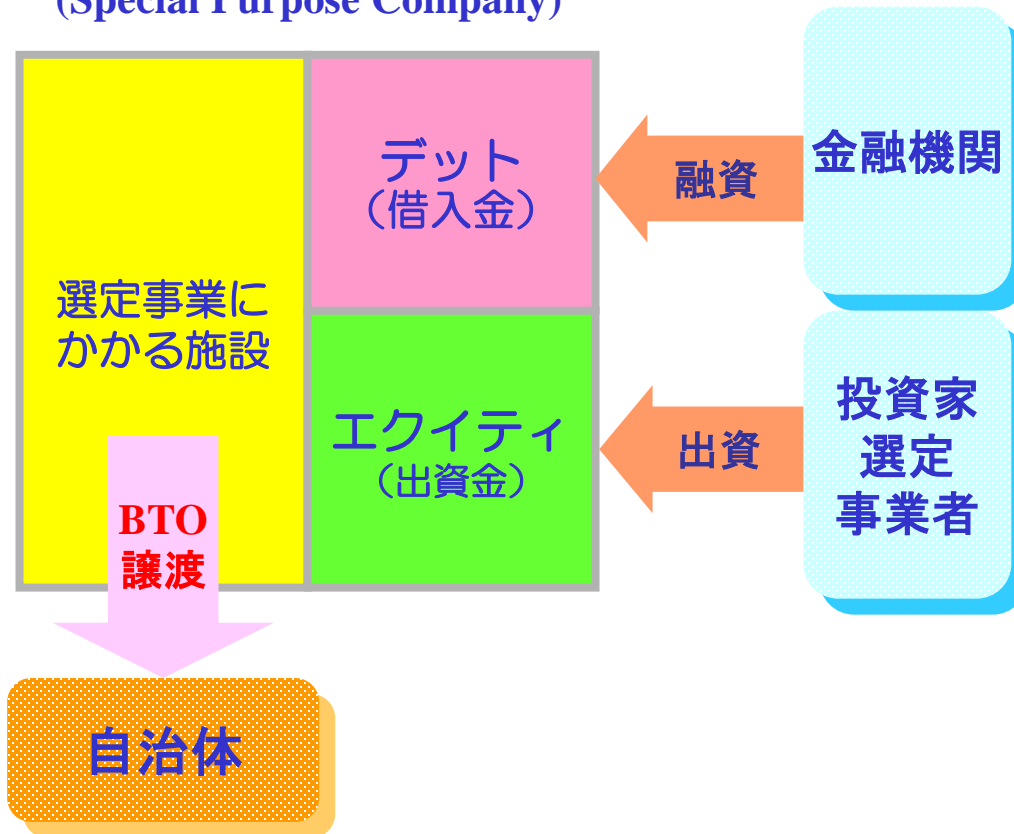
# PFI事業SPCへのファイナンス

PFI事業においては、選定事業者の倒産隔離のために、SPCが設立される。  
しかしBTO型では、自治体が施設購入費を分割払いする場合、自治体がSPCを通じてお金を借りているのと同様。

もし、SPCへの融資について自治体が損失補償をすることで、SPCの借入条件が有利になるのであれば、検討すべき。

## SPC

(Special Purpose Company)



財政援助制限法第3条により  
地方公共団体による法人へ  
の債務保証は禁止されている。  
ただし融資にかかる損失補償  
は可能 (最判2011. 10.27)

# 長期の債務負担行為とPFI法

## 【財政法 第15条第3項】

前二項の規定により**国が債務を負担する行為に因り支出すべき年限は**、当該会計年度以降**五箇年度以内とする**。但し、国会の議決により更にその年限を延長するもの並びに外国人に支給する給料及び恩給、地方公共団体の債務の保証又は債務の元利若しくは利子の補給、土地、建物の借料及び国際条約に基く分担金に関するもの、**その他法律で定めるものは、この限りでない**。

## 【PFI法 第68条(国の債務負担)】(1999年制定・施行)

国が選定事業について債務を負担する場合には、当該債務を負担する行為により支出すべき**年限は、当該会計年度以降三十箇年度以内とする**。

## 【地方自治法 第214条(債務負担行為)】

歳出予算の金額、継続費の総額又は繰越明許費の金額の範囲内におけるものを除くほか、普通地方公共団体が債務を負担する行為をするには、予算で債務負担行為として定めておかなければならない。

- ◆ **国は、5年を超える長期の債務負担行為を行う場合、PFI法に基づく選定事業として実施する必要がある。**
- ◆ **地方公共団体は、議会承認が得られれば、PFI法によらなくとも長期の債務負担行為が可能。**

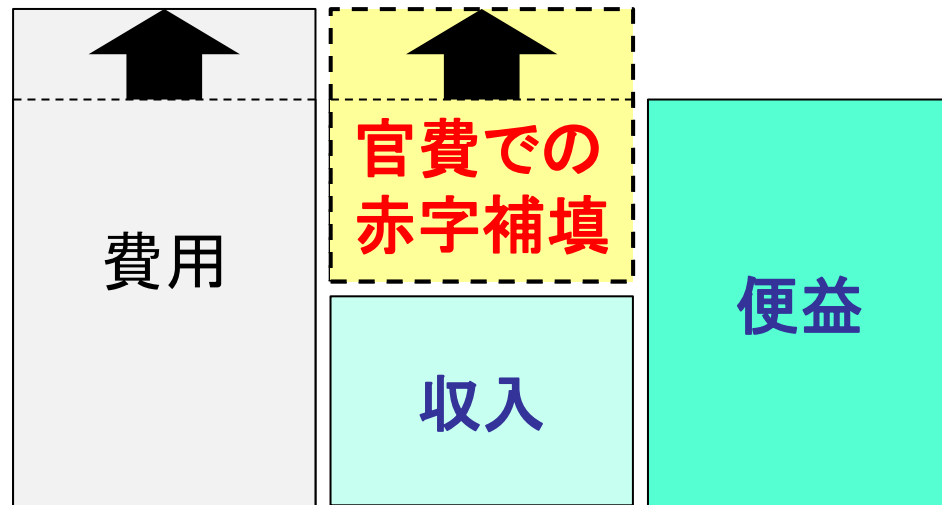
# 行政単独直営の問題点～ソフトな予算制約～

## ソフトな予算制約

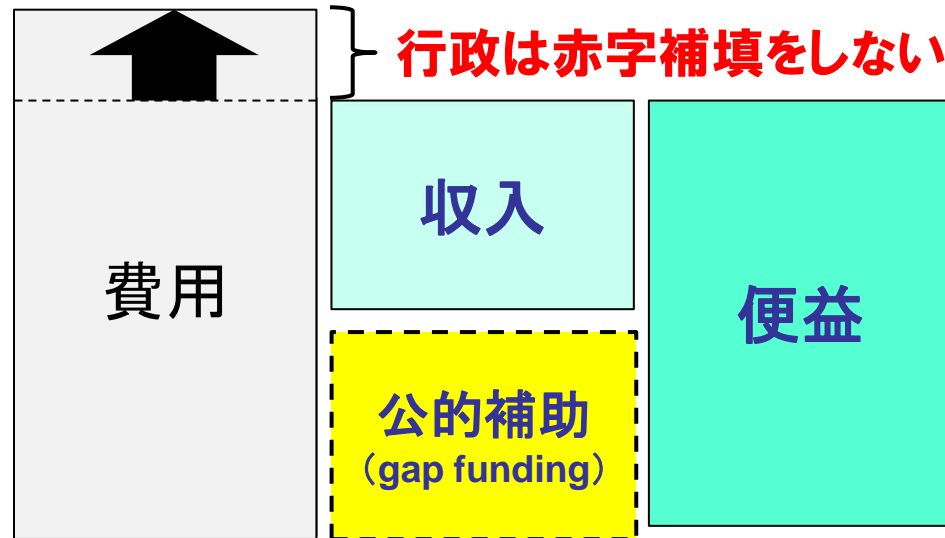
便益は高いが採算が合わない事業(ex.慢性赤字の公立病院や公営住宅)を行政が単独直営し、その赤字を官費で事後的補填



**非効率経営および便益を超える官費投入の恐れ**



# Gap fundingによる「ハードな予算制約」への転換



- ① 費用と収入との**Gap**(費用－収入)を算出し、
- ② それを公的補助( Gap funding )で埋めて、  
民間による独立採算経営にすることで、

**ソフトな予算制約をハードな予算制約に転換**

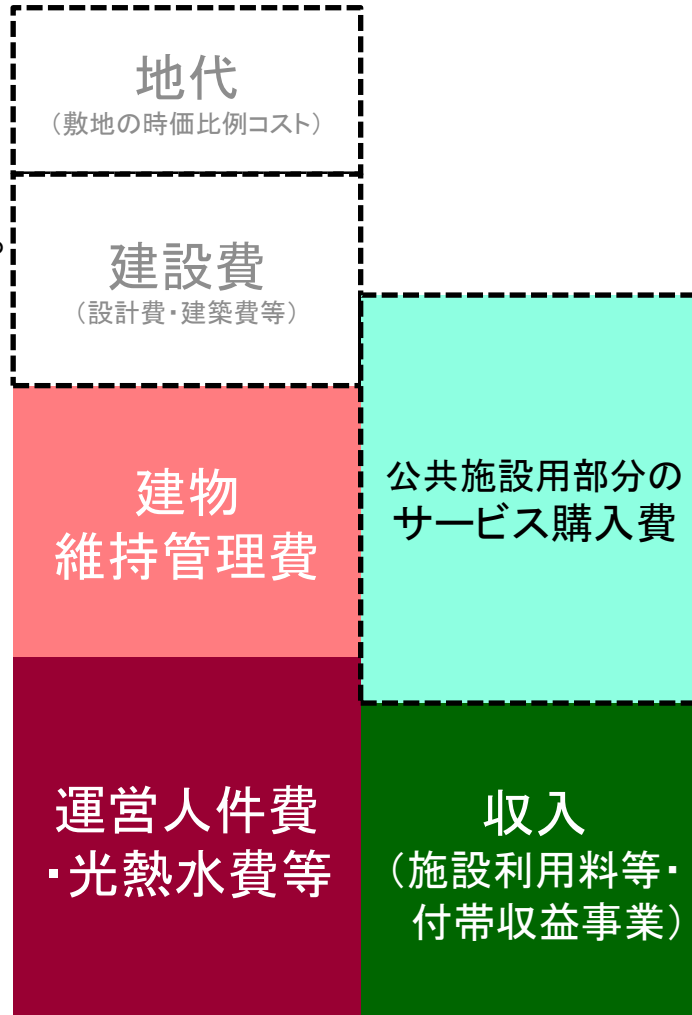
**PPP/PFIの核心**



# 採算性の低い事業(運営費すら賄えない場合)①

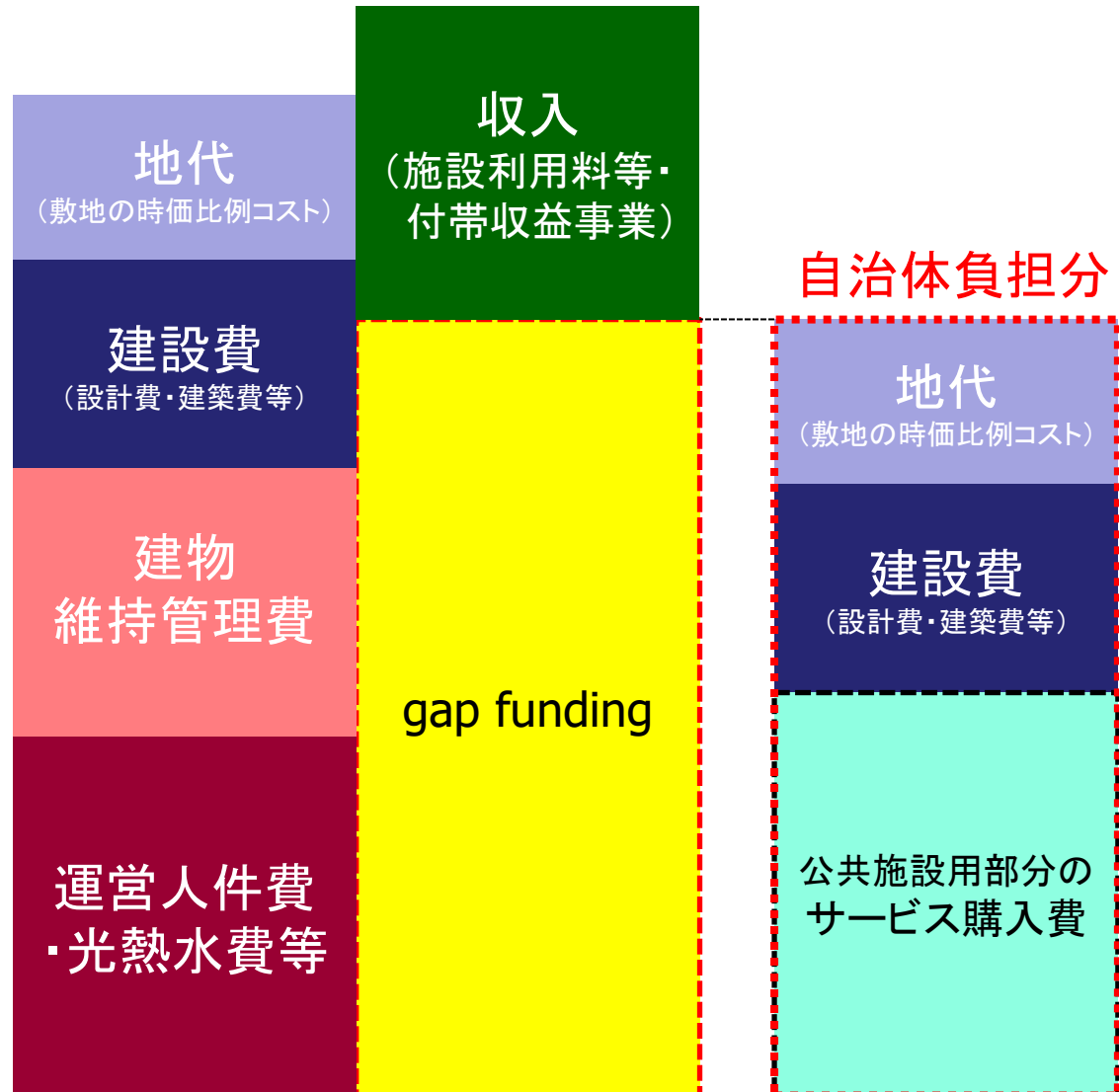
## 【BTO方式混合型PFI】

※BTO方式とは、民間が施設を建設(Built)した直後に、行政に売却(Transfer)し、民間は指定管理者等として、施設運営(Operate)を行うもの。



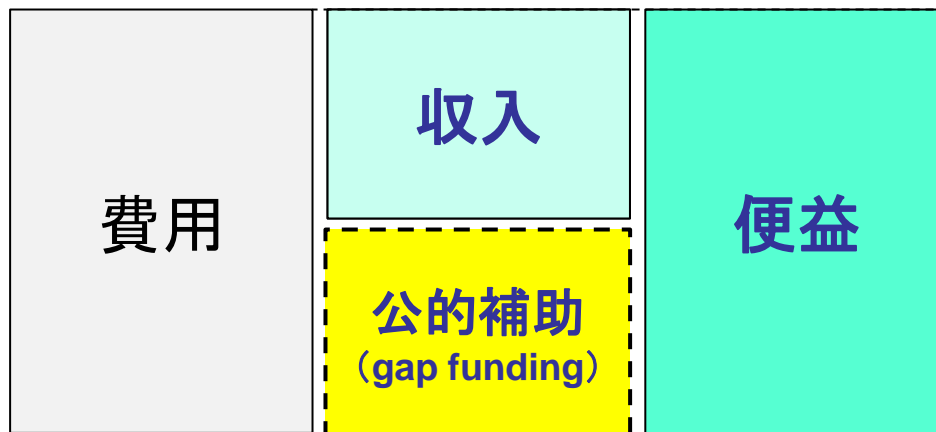
# 採算性の低い事業(運営費すら賄えない場合)②

## 【BT0方式混合型PFI】



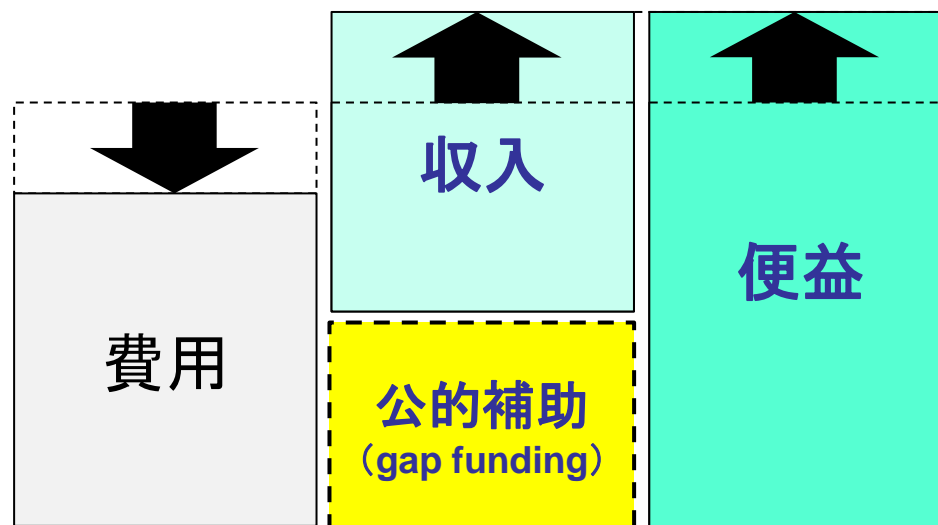
# Gap funding と Profit sharing

Gap funding によって、  
民間経営による費用削減・収益増を追求



# Gap funding と Profit sharing

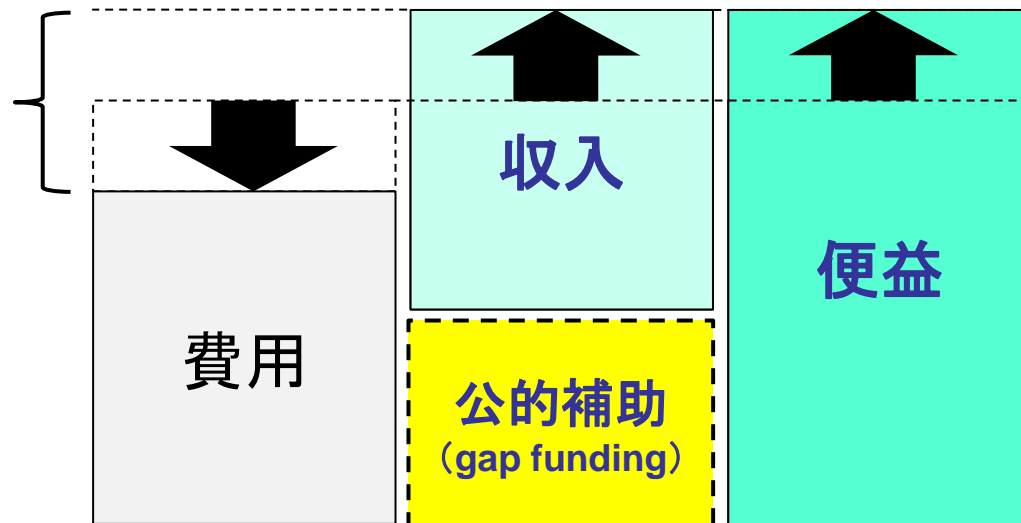
Gap funding によって、  
民間経営による費用削減・収益増を追求



# Gap funding と Profit sharing

Gap funding によって、  
民間経営による費用削減・収益増を追求

費用減と収入増  
の成果を官民で  
分け合う  
(Profit sharing)



# Gap funding と Profit sharing

- 開発コストと事業完成時に経済的に成立する物件価格（エンドバリュー）とを Gap fundingで埋め、Profit sharingにより、開発によるキャピタルゲインを官民で分け合う。
- 民に付加価値の高い開発を実現するインセンティブを与えつつ、官が与えた過ぎた補助金を回収する仕組み。

① 想定エンドバリュー	800億円
② 開発コスト	1,000億円
③ ギャップ(①－②)＝補助金	▲200億円
④ 実際の売却価格	900億円
⑤ profit sharing ( {④－①} × 50% *)	50億円

\* 民へのインセンティブが50%の場合



## 参考1:BOT型PFIと支払いメカニズム

# PFIの2つのキーポイント

## ①経営方式改革

財政資金（行政手続）に基づく施設運営から  
民間資金（市場規律）に基づく施設経営へ  
market discipline

## ②発注方式改革

設計・建築・運営管理の  
分離・仕様・短期発注から  
一体・性能・長期発注へ

**民間の‘本気’の知恵と努力**

日本では、②のポイントは重視されているが、  
①は軽視されている！

# 神奈川県立近代美術館新館～我が国初の美術館PFI事業

期間30年のPFI方式(BOT型)によって、民間事業者(伊藤忠コンソーシアム)が施設を整備し、県民にサービスを提供

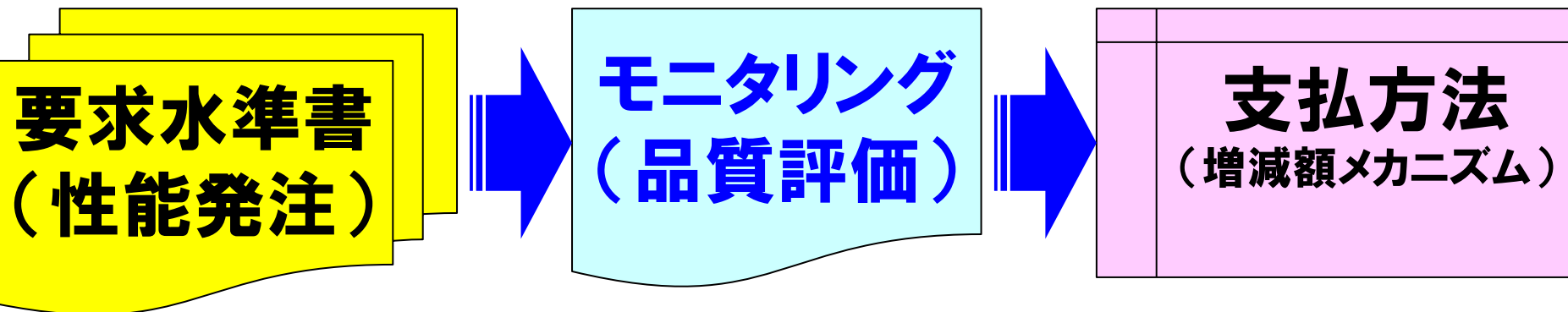
レストラン(付帯事業)



外観・エントランス



# 要求水準書・モニタリング・支払方法の連動



モニタリングで所定の要求水準に達しなければ、サービス購入費を減額(アベイラビリティ・ペイメント)、超えれば増額(パフォーマンス・ペイメント)する。さらに、建設費と運営費の双方を減額対象にするユニタリー・ペイメントのBOT方式の場合、純粹民間事業における民間事業者のリスク・リターンの関係に近づく。



# 仙台市天文台PFI事業

仙台市天文台は、サービス購入費の支払方法に、**減額だけでなく増額インセンティブ**を導入し、かつ一定の重大事象について、施設整備費を含めて減額する**ユニタリーペイメント**のBOT方式を導入した、日本では数少ないPFI事例のひとつ

- ・ 事業方式 BOT方式
- ・ 事業期間 平成17年6月～平成50年3月  
(指定管理期間は平成20年7月1日～平成50年3月31日)

PFI事業契約

仙台市



仙台天文サービス

伊藤忠商事株式会社

株式会社NTTファシリティーズ

株式会社五藤光学研究所

戸田建設株式会社

株式会社トータルメディア開発研究所

株式会社橋本店

—— コンソーシアムメンバー ——

プロジェクトマネージャー

設計・望遠鏡・維持管理

運営・プラネタリウム

建設

展示

建設

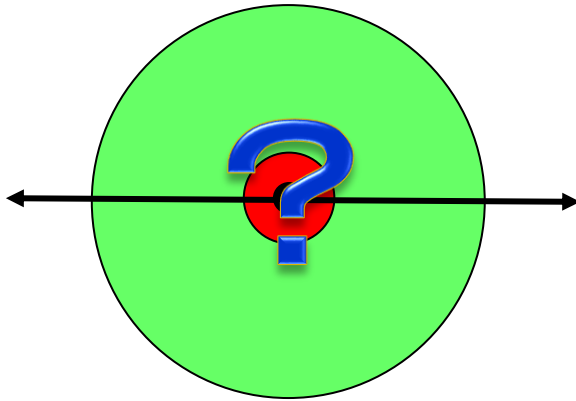
PFI事業実施の詳細は、仙台市の以下Webサイト参照

<http://www.city.sendai.jp/kyouiku/syougaku/new-tenmondai/>

## 参考2:コンパクトシティ政策と公共施設の役割

# コンパクトシティ概念のパターン

城郭都市型  
(ex.ヨーロッパの旧市街)



都市間公共交通  
[鉄道、高速バス]

# ベルン市(スイス)の旧市街地(世界遺産エリア)



中世からの中層建築が連坦、動態保存されている旧市街地全体が世界遺産に指定。LRTや接続バスが運行され、首都として多くのビジネス客や観光客で賑わっている。



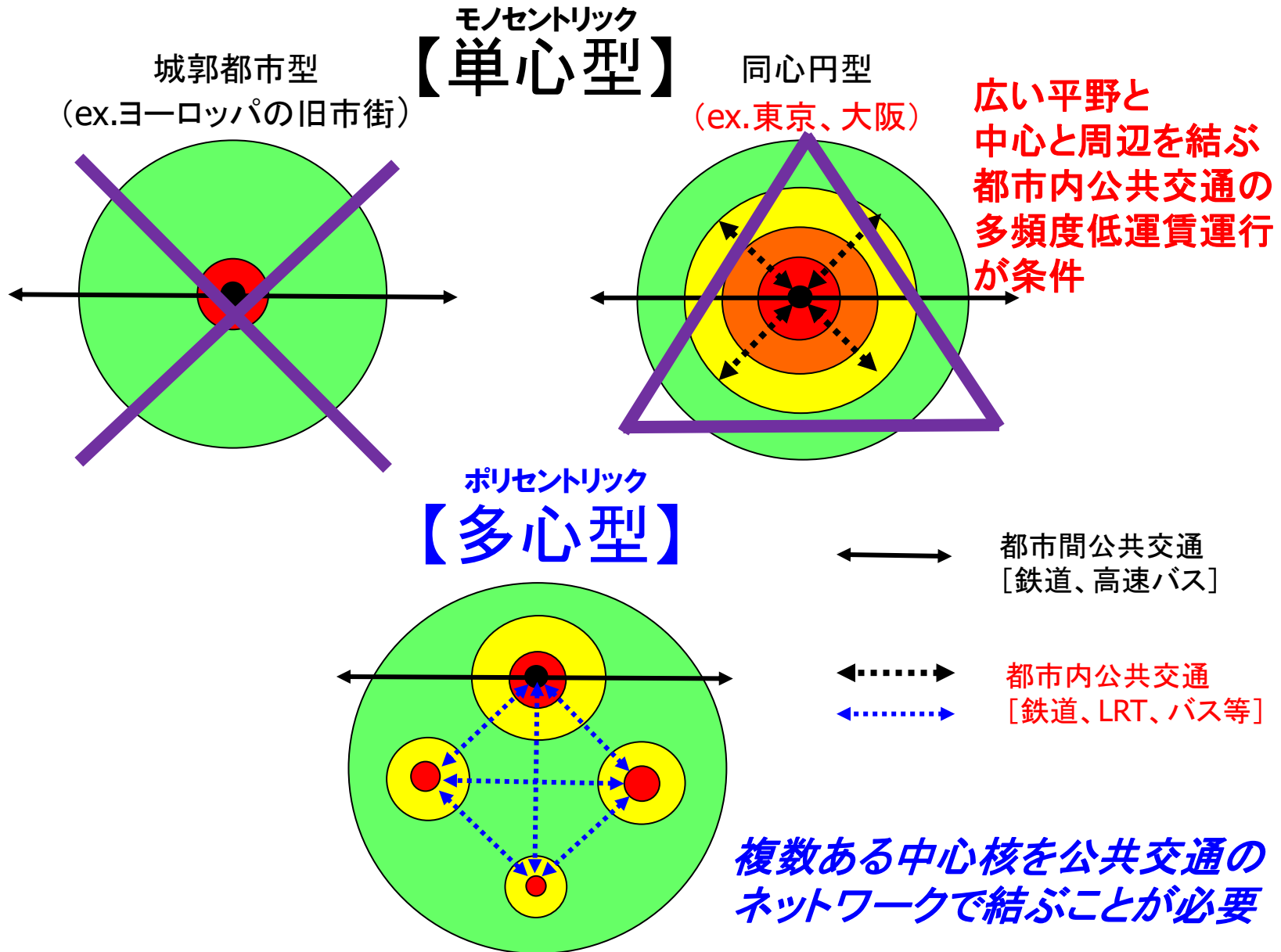


# ベルン市(スイス)の新市街地



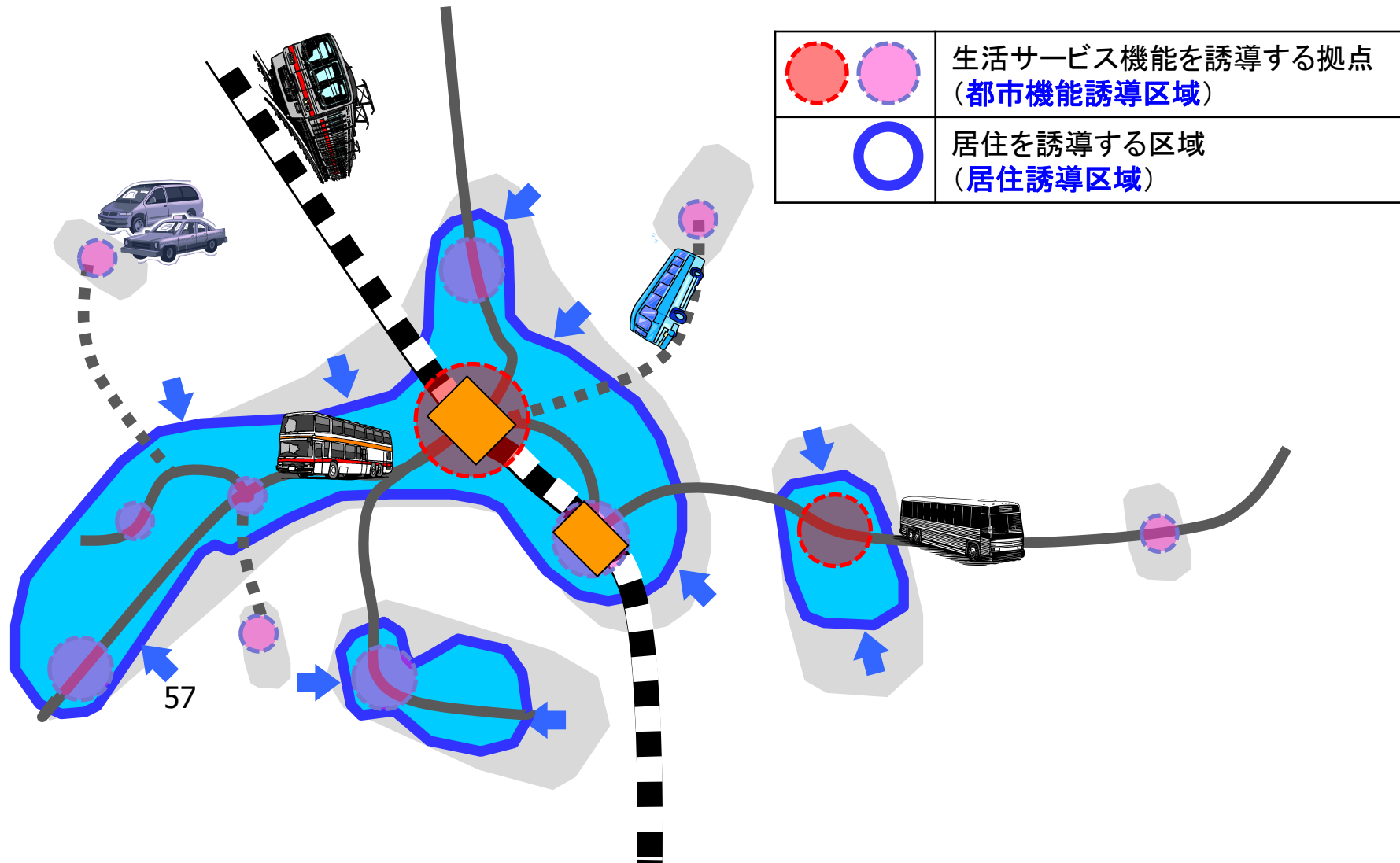
旧市街地では提供できない大型商業施設や一戸建て、マンションなどが開発され、電車や高速道路が旧市街地との間を結んでいる。

# コンパクトシティ概念のパターン

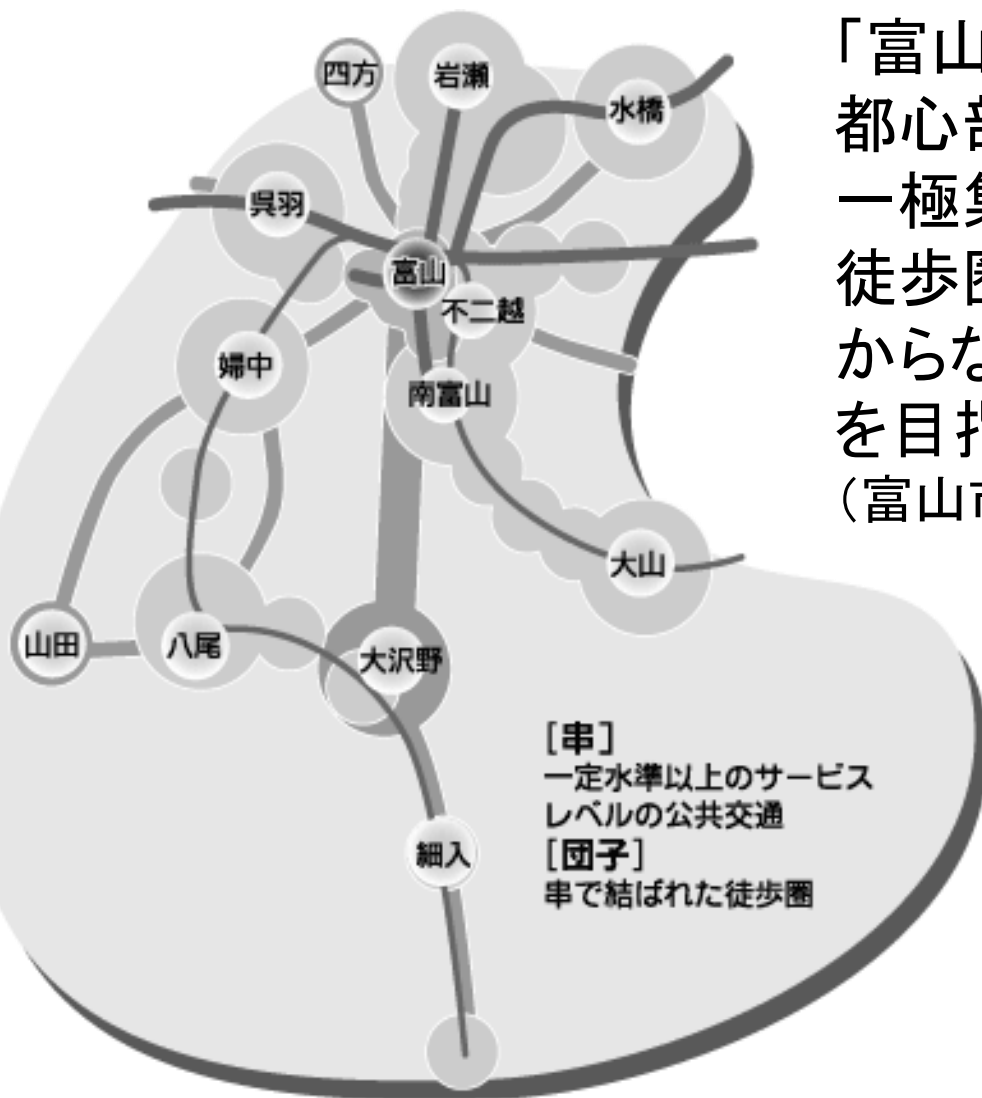


# 「コンパクト・プラス・ネットワーク」に向けた施策

改正都市再生法の「立地適正化計画」と「地域公共交通網形成計画」



# 富山市のコンパクトシティ構想～「お団子と串」



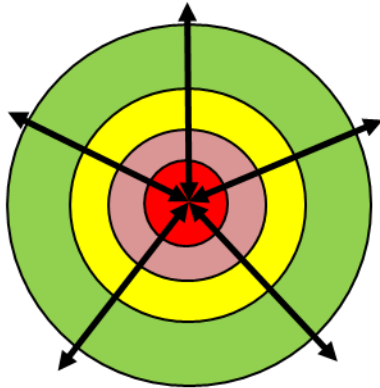
「富山型コンパクトなまちづくりは、都心部を中心とした同心円状の一極集中型の都市構造ではなく、徒歩圏（お団子）と公共交通（串）からなるクラスター型の都市構造を目指す」  
（富山市都市計画マスタープランより）



# 魅力的な複合公共施設がコンパクトシティへの鍵

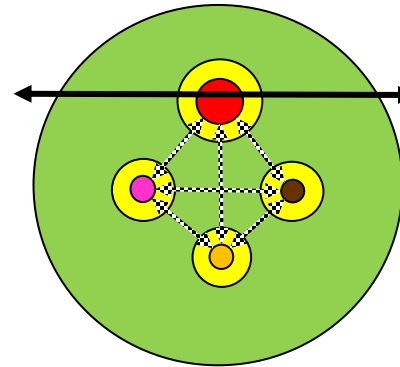


公共交通[鉄道、軌道(LRT等)、自動車(バス、タクシー等)]



## 【モノセントリックな都市(圏)構造】

東京・大阪等大都会:階層的都市構造



## 【ポリセントリックな都市構造】

富山市:クラスター型のコンパクトシティ

福岡市:

宇都宮市、浜松市:ネットワーク型のコンパクトシティ

秋田市:7つの地域中心の充実

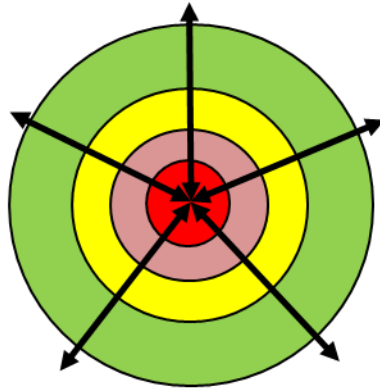
	モノセントリック(単心型)	ポリセントリック(多心型)
中心核	1つ	複数
コンパクト化の意味	階層的集約化、機能集約	分散的集約化、機能分担
中心施設	中心駅(交通結節点)	鉄道駅、総合病院、 <u>複合公共施設</u> 大型商業施設等

都市機能や人口  
を中心核に集める  
装置

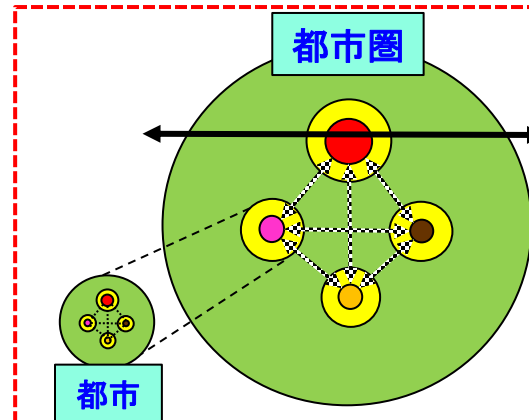
# 多心型コンパクトシティの特徴



公共交通[鉄道、軌道(LRT等)、自動車(バス、タクシー)等]



【モノセントリックな都市(圏)構造】  
東京・大阪等大都会:階層的都市構造



【ポリセントリックな都市(圏)構造】  
富山市:クラスター型のコンパクトシティ  
福岡市:  
宇都宮市、浜松市:ネットワーク型のコンパクトシティ  
秋田市:7つの地域中心の充実

住民ニーズの高度化や行動範囲の広域化に対応するためには、  
**中小都市では都市圏を単位にコンパクトシティを考える必要がある。**

	モノセントリック(単心型)	ポリセントリック(多心型)
中心核	1つ	複数
コンパクト化の意味	階層的集約化、機能集約	分散的集約化、 <u>機能分担</u>
中心施設	中心駅(交通結節点)	鉄道駅、総合病院、複合公共施設 大型商業施設等

自治体間連携による施設整備・運営の分担・共同化  
(**定住自立圏構想**  
や**地方中枢拠点都市圏構想**)