

公民連携による まちづくり・公共事業・公有資産活用 新しいスキームによる公共発注

2025年8月5日

一般社団法人 国土政策研究会

理事 伊庭 良知

調査役 山本 久美

質問・連絡

y.iba.jj2@gmail.com

kumi.yamamoto.mp@gmail.com

The background features a light gray gradient with several realistic water droplets of various sizes scattered in the corners. The droplets have highlights and shadows, giving them a three-dimensional appearance. The text is centered in the middle of the page.

なぜ自治体はPFI発注するのか

公民連携って、いろいろ

harenohi事件

民間人がボランティアで
被害者支援
八王子

八王子市
教育委員会
支援決定

支援

道頓堀

安井道頓・道ト
大阪城南の発展には堀
民間が企画・認可申請
民間資金で掘削
経済効果とビジネス
周辺に芝居小屋など展開

豊臣政権で着工
徳川政権が認可
支援(民間が辞退)

支援申し出
民側が辞退
土地を拝領

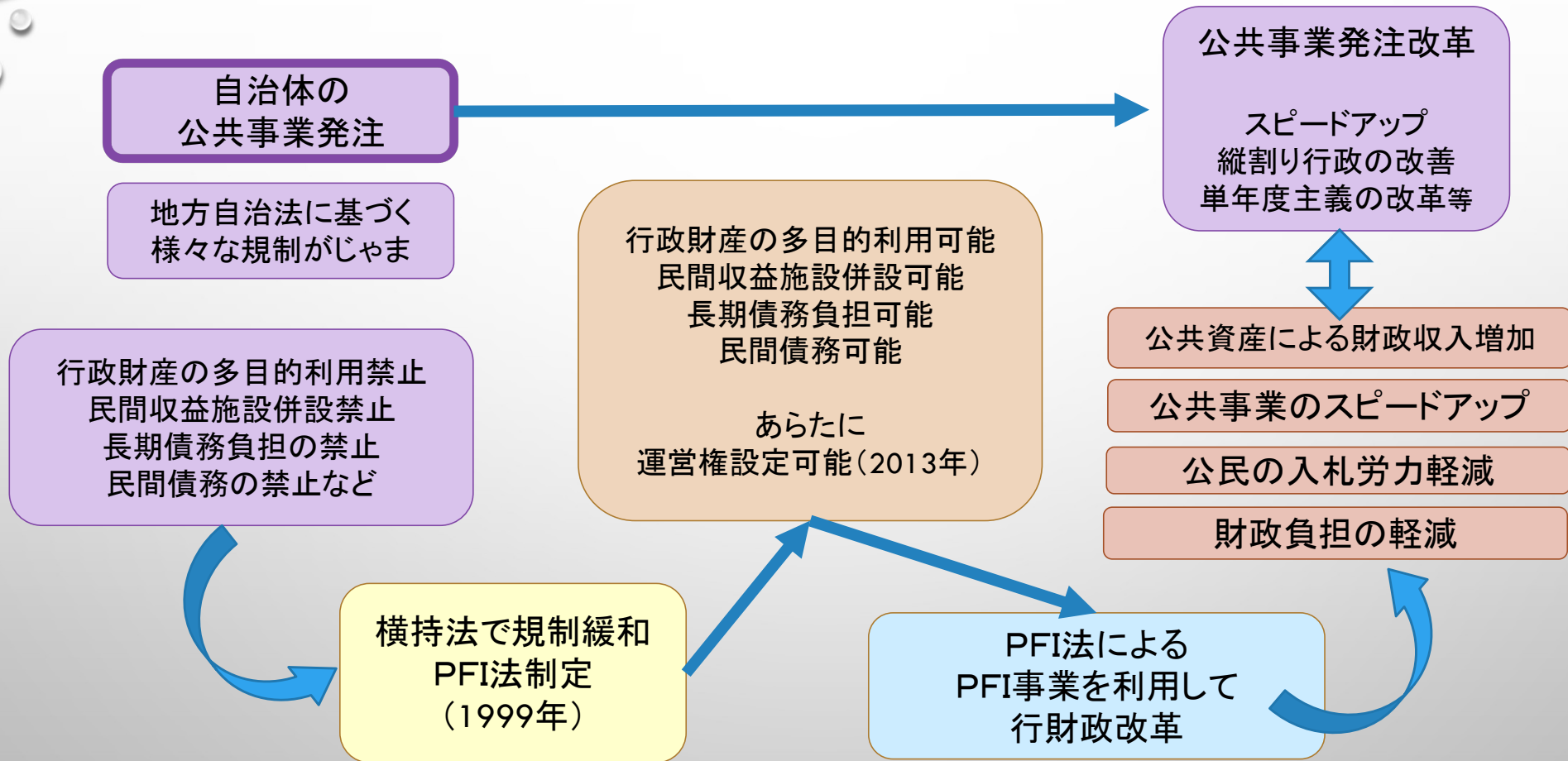
大阪:心齋橋・淀屋橋
高知:はりまや橋

民間に力のある地域
我が町は自分が作る
それがビジネス発展につながる

江戸のように未開拓地域
官主導でまちづくり
武家経済
集客効果で民間を誘致

紫波町:図書館・ホールを集客施設利用:オガール

公民連携 (PPP・PFI) とは




PFI法は規制緩和法

- 地方自治法でできないとされたことをできるようにする
 - 行税財産の目的外使用可能: 学校に公民館いれたり、ホールいれたり
 - 公共施設の統合・複合化
 - 施設整備の重複出費を防ぐ: 土地の重複購入: 建物の余分な床面積
 - 行政財産に民間収益施設併設可能: 図書館にレストランや本屋やカフェ
 - 利用者の利便性向上
 - 民間から定期借地料や家賃収入の徴収: 自治体収入の増加: 後年度負担「0」
 - 長期間契約を可能にする: 長期債務負担行為により、30年、50年
 - 単年度会計の打破: 必要なときに維持管理・修繕費の予算不成立で耐久が短い
 - 税収と債券発行以外の資金調達
 - 一般の民間企業が資金立て替え・分割割賦払い
- 一括発注による合理化: 時間・施設・業務・**地域**

国の推進支援

- 社会資本整備一括交付金の重点配分
 - PPP／PFI方式で実施すると重点項目に位置付け
 - 交付金配分で優遇: 下水道・都市公園・住宅・クルーズ船ターミナルなど
- 調査検討業務支援
 - 先導的公民連携調査補助事業: 2000万円まで、100%補助など
- プラットフォーム形成補助
- サウンディング支援



PPPアクションプラン 令和6年度改正版

概要版

[HTTPS://WWW.MLIT.GO.JP/MIZUKOKUDO/SEWERAGE/CONTENT/001752462.PDF](https://www.mlit.go.jp/mizukokudo/sewerage/content/001752462.pdf)



PPP/PFI推進アクションプランの進捗状況と今後の取組方針

- PPP/PFI推進アクションプランに定める事業規模目標30兆円に対する令和4年度実績は3.9兆円、重点分野の10年ターゲットに対する令和5年度（2年目）までの実績は全体で25%と着実に進捗。
- 一方、財政状況のひっ迫、生産年齢人口の減少、インフラの老朽化などの社会的課題が一層顕在化。
- 30年間続いたコストカット経済から脱却し、「新たな成長型経済」に移行する中、社会的課題を解決し、成長型経済をけん引する手段として、PPP/PFIを更に積極的に推進。

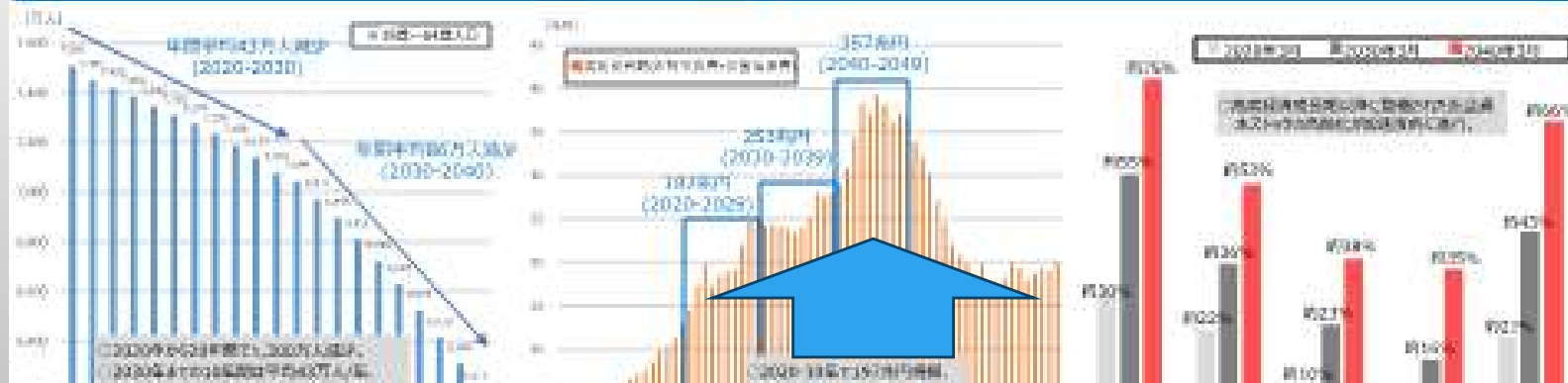
事業規模目標に対する進捗状況		重点分野における具体化の進捗状況		
事業規模目標 (令和4年度～令和13年度：10年間)	令和4年度 (1年目)	分野	事業件数 10年ターゲット	令和5年度 (2年目)
30兆円	3.9兆円	重点13分野合計	575	143 (25%)

【具体化の定義】

- ① 実施契約を締結する予定の案件
- ② 両当事者が合意した案件
- ③ 事業実施に向けて具体的な検討を行っている段階の案件

※ 令和5年度は令和4年度実績の25%に
PFI実績も含まれる。

社会情勢



これだけのマーケットがある
自治体の存続のありかた

これだけの資金がない→人口減もあり、公共インフラの再整備・減容や合理的な再構築が必要ということ

PPP/PFI推進アクションプランの進捗状況と今後の取組方針

- PPP/PFI推進アクションプランに定める事業規模目標30兆円に対する令和4年度実績は3.9兆円、重点分野の10年ターゲットに対する令和5年度（2年目）までの実績は全体で25%と着実に進捗。
- 一方、財政状況のひっ迫、生産年齢人口の減少、インフラの老朽化などの社会的課題が一層顕在化。
- 30年間続いたコストカット経済から脱却し、「新たな成長型経済」に移行する中、社会的課題を解決し、成長型経済をけん引する手段として、PPP/PFIを更に積極的に推進。

事業規模目標に対する進捗状況		重点分野における具体化の進捗状況		
事業規模目標 (令和4年度～令和13年度：10年間)	令和4年度 (1年目)	分野	事業件数 10年ターゲット	令和5年度 (2年目)

令和4年・5年度で10年目標の25%達成

必要な更新投資：2020年～30年：197兆円
 2030年～40年：253兆円
 2040年～50年：357兆円



これだけのマーケットがある
 自治体の存続のありかた

これだけの資金がない→人口減もあり、公共インフラの再整備・減容や合理的な再構築が必要ということ

PPP/PFI推進アクションプラン 令和6年改定の主要事項

○PPP/PFIを更に進化させていくため、以下の4つの主要事項を柱とし、アクションプランを改定。

1. 分野横断型・広域型PPP/PFIの形成促進

- ・類似施設・共通業務の統合による効率化を図る
分野横断型PPP/PFIの形成促進
- ・自治体間の連携による業務の効率化・補完にも資する
広域型PPP/PFIの形成促進

→ 3ページ

2. 民間事業者の努力や創意工夫により適正な利益を得られる環境の構築の推進

- ・適正な価格の算出の推進
(物価変動への対応、適正な予定価格の算出、国有財産の貸付料・使用料算定方法のイコールファイティングの明確化・周知)
- ・費用減少以外のメリットの適切な評価
- ・性能発注等民間事業者の利益の創出に寄与する取組の推進
- ・BOT[※]税制の延長等

※Build-Operate-Transfer: 事業期間中は民間事業者が施設を所有する方式

→ 4ページ

3. 事業件数10年ターゲットの上方修正及びPPP/PFIの活用領域の拡大

- ・事業件数10年ターゲットの上方修正
- ・PPP/PFI活用領域の拡大
 - 自衛隊施設 (重点分野へ追加)
 - 集落排水も含めた分野横断型・広域型のウォーターPPP
 - 流域総合水管理の推進
 - 火葬場 ●スタジアム・アリーナ ●国立公園
 - 道路 (下関北九州道路)

→ 5ページ～7ページ

4. PPP/PFIによる地方創生の推進

- ・空き家等の有効活用により地域課題を解決する
スモールコンセプション等のローカルPFIの形成促進
- ・具体的な案件形成に資するPPP/PFI地域プラットフォームの効果的な運営
- ・PPP/PFI事業の具体化に資するPFI推進機構の継続的な支援

→ 8ページ

PPP/PFI推進アクションプラン 令和6年改定の主要事項

○PPP/PFIを更に進化させていくため、以下の4つの主要事項を柱とし、アクションプランを改定。

1. 分野横断型・広域型PPP/PFIの形成促進

分野横断型PPP・PFI: 施設・業務の統合

広域型PPP・PFI: 自治体連携

→ 3ページ

3. 事業件数10年ターゲットの上方修正及びPPP/PFIの活用領域の拡大

10年ターゲットの上方修正: 事業の加速
案件数: 575→650

PPP/PFI活用領域の拡大

→ 5ページ～7ページ

2. 民間事業者の努力や創意工夫により適正な利益を得られる環境の構築の推進

民間事業者の適正な利益環境構築

適正な予定価格算出の推進

→ 4ページ

4. PPP/PFIによる地方創生の推進

ローカルPFI形成促進: スモール運営権

地域プラットフォームの効果的運営

→ 8ページ

1. 分野横断型・広域型PPP/PFIの形成促進

○一層の歳出の効率化、不足する自治体職員の補充、民間事業者の参入促進等の観点から、**分野横断型・広域型のPPP/PFIの形成を促進**する。

「インフラの再構築」を効果的に進めるためのPPP/PFIの方向性

	PPP/PFIで考慮すべき視点	施策の方向性	具体的手法（例）
行政 視点	一層の歳出の効率化	類似施設・共通業務の統合	・県と市の同種施設の共同整備・運営
	技術系職員が不足する自治体での公共サービスの維持向上	自治体間の連携による業務の効率化・補完	・都道府県がリードし、管内の市町村と連携 ・一つの市町村がリードし、複数市町村で連携
民間 視点	民間事業者の参入促進（利益確保）	ビジネス領域・規模の拡大	・複数分野業務の一括発注 ・複数自治体での共同発注



取組内容

○分野横断型・広域型PPP/PFIの先進事例の地方自治体、民間事業者、金融機関等にヒアリングを行い、以下の観点等から**分野横断型・広域型PPP/PFIのメリット、課題、対応策を整理し、「手引」として令和6年中に公表**。

【先行調査で挙げられたメリット】

・複数分野・事業の統合による効率化等

【先行調査時にあげられた課題】

・複数関係者が関わることによる事業発案/合意形成の複雑化等

【手引の概要】

・シナジーのある分野/事業の例示

・庁内/自治体間の合意形成時のポイントや留意点等

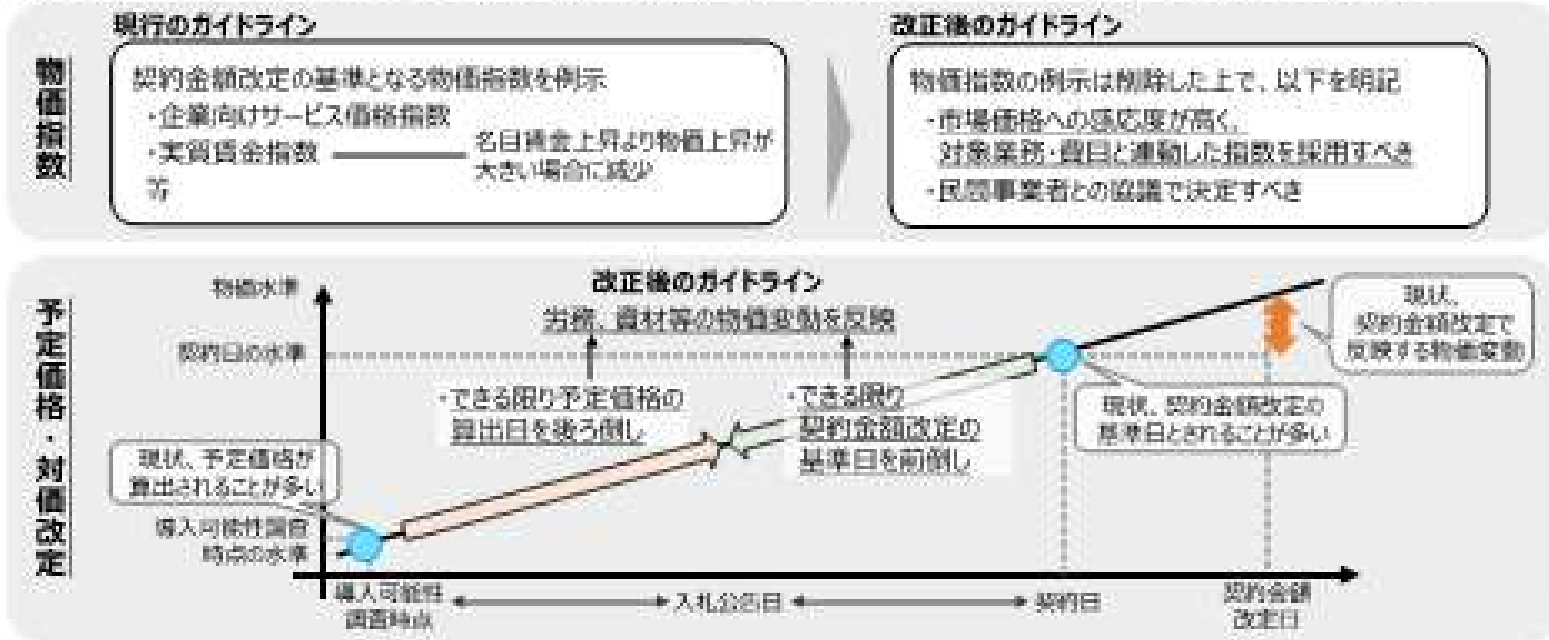
○「手引」に基づき地方公共団体等を啓発するとともに、**「手引」作成以降も、分野横断型・広域型のPPP/PFIを推進するための各種施策を検討**。

2. 民間事業者の努力や創意工夫により適正な利益を得られる環境の構築の推進

○「新たな成長型経済」への移行が進む中、民間事業者が適正な利益を得られる環境を構築するため、以下の取組を実施。

適正な価格の算出の推進（ガイドラインの改正）

○PFI事業を実施する際に国・地方公共団体が参考とする「ガイドライン」を改正し、国・地方公共団体や民間事業者、団体に周知



○使用面積や使用日数等に基づく国有財産の賃付料・使用料の算定方法について、PFIも含めたイコールフットingの明確化・周知

費用減少以外のメリットの適切な評価

○地域経済・社会への貢献など民間事業者が創出する多様な効果の評価手法を検討

性能発注等の推進

○民間の創意工夫で工事費等の削減に寄与できる性能発注を積極的に推進

○収益事業の実施により利益の創出に寄与できる民間による提案を積極的に推進

BOT* 税制の延長等

○BOT方式において固定資産税等の課税標準を2分の1に減免する税制特例の延長等

※Build-Operate-Transfer: 事業期間中は民間事業者が建設を所有する方式

2. 民間事業者の努力や創意工夫により適正な利益を得られる環境の構築の推進

○「新たな成長型経済」への移行が進む中、民間事業者が適正な利益を得られる環境を構築するため、以下の取組を実施。

適正な価格の算出の推進（ガイドラインの改正）

民間が適正な利益を上げることが重要
現行のガイドラインが現実にあっていない、とっています。
物価指標（建築資材価格・人件費指標）日銀短観
・金利指標（LIBORが廃止・基準金利の設定（全銀協の指標・民間企業指標）
対象業務・費目と連動した現実の値動きを反映する指標を採用すべき

民間事業者との協議で決定すべき：発注前のサウンディングの重要性
自治体・銀行もしっかり考える：相談される民間企業もしっかり考えておく必要

財政支出の削減以外の効果：地域経済・社会への貢献を評価
民間事業者の工夫・創出する多様な効果の評価

性能発注：発注側が細かく使用を規定しない：民間の工夫・ノウハウの発揮の余地

費用減少以外のメリットの適切な評価

○地域経済・社会への貢献など民間事業者が創出する多様な効果の評価手法を検討

性能発注等の推進

○民間の創意工夫で工事費等の削減に寄与できる性能発注を積極的に推進
○収益事業の実施により利益の創出に寄与できる民間による提案を積極的に推進

BOT* 税制の延長等

○BOT方式において固定資産税等の課税標準を2分の1に減免する税制特例の延長等
※Build-Operate-Transfer
事業期間中は民間事業者が施設を所有する方式

3. (1) PPP/PFIの活用領域の拡大

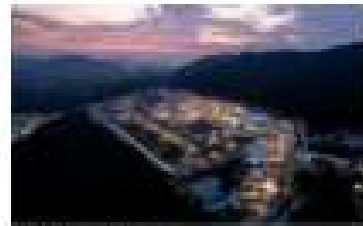
○公共サービスの効率的・持続的な提供やカーボンニュートラル実現等の社会課題への対応に、民間の資金、人材、ノウハウ、経営能力等を有効活用していくため、**PPP/PFIの活用領域の拡大**を図る。

自衛隊施設

重点分野に追加

自衛隊施設の強靱化のための**施設の再配置・集約化等の整備**に当たり、PFIやECI[※]等と包括的民間委託を組み合わせた最適な民間活用手法を適用する「**防衛省特PPP**」を推進。

※ECI(Efficient Contracting Incentive)はAIAの略で、施工者が設計段階に参与する方式



整備後の自衛隊施設のイメージ

流域総合水管理の推進

これまで進めてきた「流域治水」に加え、流域単位での水力発電の増強や上下水道施設の再編等による省エネ化を推進し、**流域で治水のみならず、カーボンニュートラルの推進等**にも官民連携で取り組む。

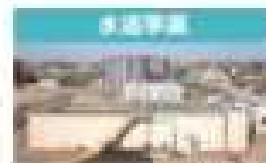


流域単位での「水とCO2」対策の推進を進めいる先行事例

出典：国土交通省「国土プロジェクト・パートナーシップ」(令和5年)

分野横断型・広域型ウォーターPPP

水分野の公共サービスの効率的・持続的提供のため、水道・下水道・工業用水道に加え、**集落排水も含めた分野横断型・広域型のウォーターPPPの形成**に取り組む自治体を積極的に支援。



分野横断型のウォーターPPP（守谷市の事例）

出典：守谷市上下水道事業部資料

火葬場

多死社会の到来を見据え、火葬需要が増加する一方で施設が老朽化する火葬場の**整備・運営**について、PPP/PFIの活用に取り組む自治体を積極的に支援。



外観



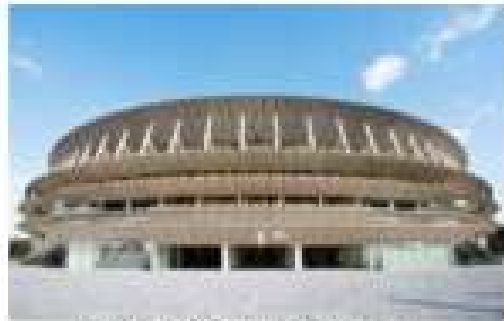
告別・収骨室

出典：あみだの里（水尾市有火葬場）HP

3. (2) PPP/PFIの活用領域の拡大

スタジアム・アリーナ

スポーツの成長産業化や、地域経済の持続的成長を推進するため、**官民連携によるスタジアム・アリーナの取組**について、**事業の具体化を促す伴走型支援**により、更なる推進を図る。



国立体育館 (R2.4 北陸産業化予定)



- : アリーナ・体育館 (14件)
- : スタジアム・球場等 (6件)

PPP/PFI手法に取り組む主なスタジアム・アリーナ
(R6.5末時点)



常々力産地 球技専用スタジアム
(R8 整備着工予定)



豊城市多目的屋内施設
(R6 事業契約締結予定)

国立公園

美しい自然の中での感動体験を柱とした滞在型・高付加価値観光を推進するため、国立公園（十和田八幡平、中部山岳、大山隠岐、やまばる国立公園）において、**官民連携による滞在体験の魅力向上の取組**の更なる推進を図る。

民間の資源を活かした滞在体験の魅力向上の取組で実現



道路（下関北九州道路）

広域的な人流・物流及び経済活動の活性化を支える大動脈、災害時の代替路としての機能・役割が期待される下関北九州道路について、**エリア単位でのPFIの活用も視野に検討する。**



下関北九州道路ルート案

4. PPP/PFIによる地方創生の推進

○地域における空き家等を官民連携で積極的に活用する「スモールコンセッション」などの地域経済・社会に多くのメリットをもたらす「ローカルPFI」について、地方公共団体での普及推進を図る。

○地域プラットフォームの効果的な運用に関する伴走支援の強化などの支援を行うことで、地域プラットフォームを通じた継続的、安定的な官民対話を促進するとともに、PFI推進機構による具体的かつ継続的な支援により、具体の案件形成に繋げる。

※地方公共団体の自治体等に対する定款事項として、同様の事業工事を最大限に生かす仕組みの構築がPPP/PFIを行うことにより、地域経済の振興や公共サービスの向上に資する効果

スモールコンセッションの推進

スモールコンセッションの目指す姿



スモールコンセッション推進会議（仮称）の設立

- ・ノウハウの共有、マッチングの促進の場として、産官学の多様な関係者が参加、連携するスモールコンセッション推進会議（仮称）を設立する。
- ・上記会議は、PPP/PFI地域プラットフォーム等と連携して実施する。

主な取組

- ・首長への働きかけや情報発信（セミナーやイベントの開催等）の強化
- ・スモールコンセッション実践ガイドライン（仮称）の策定
- ・手続きの簡素化
- ・官民のマッチング機能の強化等

PPP/PFI地域プラットフォームの効果的な運用に向けた取組

協定PPP/PFI地域プラットフォームが全国各地で増加している中、更なる実効性のある取組が求められている。

内閣府による支援等を通じて、継続的、安定的に官民対話を促進するなど効果的な運用を下支えする。

地域プラットフォームの効果的運用

知識・知見の習得

ニーズ・シーズのマッチング機能の強化

内閣府による支援

具体の案件形成

- ・地域プラットフォーム運用に関する伴走支援の強化
- ・PPP/PFI専門家派遣制度の活用
- ・「地域プラットフォーム設置・運用マニュアル」の充実

PFI推進機構による事業の具体化支援

アクションプランの重点分野における事業件数10年ターゲットの進捗の加速化に向け、具体的かつ継続的な支援により、具体の案件形成に繋げる。

4. PPP/PFIによる地方創生の推進

○地域における空き家等を官民連携で積極的に活用するスモールコンセッション[※]などの地域経済・社会に多くのメリットをもたらす「ローカルPFI」について、地方公共団体での普及推進を図る。

○地域プラットフォームの効果的な運用に関する伴走支援の強化などの支援を行うことで、地域プラットフォームを通じた継続的、安定的な官民対話を促進するとともに、PFI推進機構による具体的なかつ継続的な支援により、具体の案件形成に繋げる。

※地方公共団体の自治体単位で実施するのではなく、複数の自治体と連携して実施するPPP/PFIを行うことにより、効果的な解決策や官民の円滑な連携を実現

スモールコンセッションの推進

スモールコンセッションの目指す姿

スモールコンセッションの目指す姿

1. どんな地域でも身近な施設から取り組める
レジャー施設・廃校・古民家/空き家・その他公共施設
2. まちの負債を資材に
官の信用力×民のノウハウ
地域の潜在力×新たなナレッジ
3. エリアリノベーション
民間の空家活用との連携・バンドリング等による
面的な広がりにより、小さな再生が連鎖することで
エリア全体の価値を向上

・ 手続きの簡素化
・ 官民のマッチング機能の強化 等

PPP/PFI地域プラットフォームの 効果的な運用に向けた取組

協定PPP/PFI地域プラットフォームが全国各地で増加
している中、国がモデル地を指定し取組促進を図っている

ウォーターPPPの推進

- 水道行政が厚生労働省から国土交通省に移管され、上下水道一体となった行政が実現。
- 今般の能登半島地震や気候変動の影響の顕在化等を踏まえ、水分野に対して、国民の関心も上昇。
- これら情勢の変化を踏まえつつ、人口減少やインフラの老朽化が進む中で、「水インフラ」の持続性を向上させるため、**ウォーターPPPを積極的に推進し、より一層の効果・メリット等を期待しうる分野横断型・広域型等も促進。**

事業件数10年ターゲットの進捗

分野名	事業件数 10年ターゲット (件)	R5年度 具体化件数 (件)	R6年度具体化 件数(実績) (件)	中間に具体化が認め られる件数(実績) (件)
水道	100件	5件	6件	約25件
下水道	100件	3件	10件	約40件
工業用水道	25件	3件	8件	約10件

※1 PPP/SPV推進プログラム(令和5年度版)で令和5年度までに開始とされている件数

※2 件数は、今後の状況に応じて変更がある

※3 工業用水道については、ウォーターPPP化と見做す多様なPPP案件に該当する件数

これまでの取組

- ウォーターPPPの導入検討について、令和5年度補正予算で**17自治体(水道・下水道)**が具体化に向けて調査等を実施。
- 地方公共団体におけるウォーターPPPの理解醸成・導入検討の円滑化のため、水道・下水道・工業用水道において**ガイドラインを策定・改定(令和5年度)**。
- 工業用水道事業費補助金について、**ウォーターPPPの要件化を決定済み(令和5年度)**。令和10年度適用開始予定。

今年度の取組

ウォーターPPPに対する機運醸成

- ・ 都道府県トップにウォーターPPPの重要性を認識していただくための**トップセールスを展開**。

ウォーターPPP推進のための支援

- ・ 令和6年度予算で創設した「上下水道一体効率化・施設強化のための補助制度」を活用し具体化に向けた検討を進める**82自治体(水道・下水道)**を決定。令和7年度以降も引き続きフォローを行い、事業化につなげる。
- ・ 上下水道一体のウォーターPPP内の改築・更新等整備費用に対し、令和6年度より**国費支援の重点配分**を実施。

集落排水も含めた分野横断型・広域型のウォーターPPPの形成

- ・ 令和6年4月策定の「広域化・共同化計画実施マニュアル」等に基づき、集落排水も含めた分野横断型・広域型のウォーターPPPの導入促進を図る。
- ・ 下水道と集落排水施設の分野横断型ウォーターPPPの導入検討について、令和5年補正予算で8自治体、令和6年当初予算で10自治体が具体化に向けて調査等を実施。



秋田県庁でのウォーターPPPについての意見交換

各重点分野における事業件数10年ターゲットの進捗状況（実績及び見込み）

具体化件数の実績（575件：上方修正前）				具体化件数の見込み（650件：上方修正後）			
重点分野	事業件数10年ターゲット（上方修正前）	令和4年度（1年目）	令和5年度（2年目）	重点分野	事業件数10年ターゲット（上方修正後）	令和6年度（3年目）	早期に具体化が見込まれる件数※1
合計	575	81 (14%)	143 (25%)	合計	650	184 (28%)	約281 (43%)
水道	100	3 (3%)	5 (5%)	水道	100	6 (6%)	約25 (25%)
下水道	100	2 (2%)	3 (3%)	下水道	100	10 (10%)	約40 (40%)
工業用水道	25	1 (4%)	3 (12%)	工業用水道	25	8 (32%)	約10 (40%)
スポーツ施設	30	8 (27%)	19 (63%)	スポーツ施設	40	20 (50%)	約25 (63%)
文化・社会教育施設	30	5 (17%)	10 (33%)	文化・社会教育施設	35	14 (40%)	約18 (51%)
大学施設	30	22 (73%)	30 (100%)	大学施設	40	34 (85%)	約35 (88%)
空港	10	0 (0%)	1 (10%)	空港	10	3 (30%)	約5 (50%)
道路	60	15 (25%)	26 (43%)	道路	60	28 (47%)	約29 (48%)
公園	30	3 (10%)	9 (30%)	公園	30	12 (40%)	約18 (60%)
公営住宅	100	16 (16%)	26 (26%)	公営住宅	100	34 (34%)	約36 (36%)
MICE施設	30	4 (13%)	6 (20%)	MICE施設	30	10 (33%)	約14 (47%)
クルーズ船向け旅客ターミナル	10	1 (10%)	3 (30%)	クルーズ船向け旅客ターミナル	10	3 (30%)	約3 (30%)
公営水力発電	20	1 (5%)	2 (10%)	公営水力発電	20	2 (10%)	約3 (15%)
自衛隊施設	---	---	---	自衛隊施設	50	0 (0%)	約20 (40%)

具体化：①実施契約を締結する予定の案件、②実施方針公表後起程となる予定の案件のほか、③事業実施に向けて具体的仕様が固まっている段階の案件。各年度の件数は累積値。括弧内は%は10年ターゲット（令和4、5年度は上方修正前、令和6年度以降は上方修正後）に対する割合を示す。

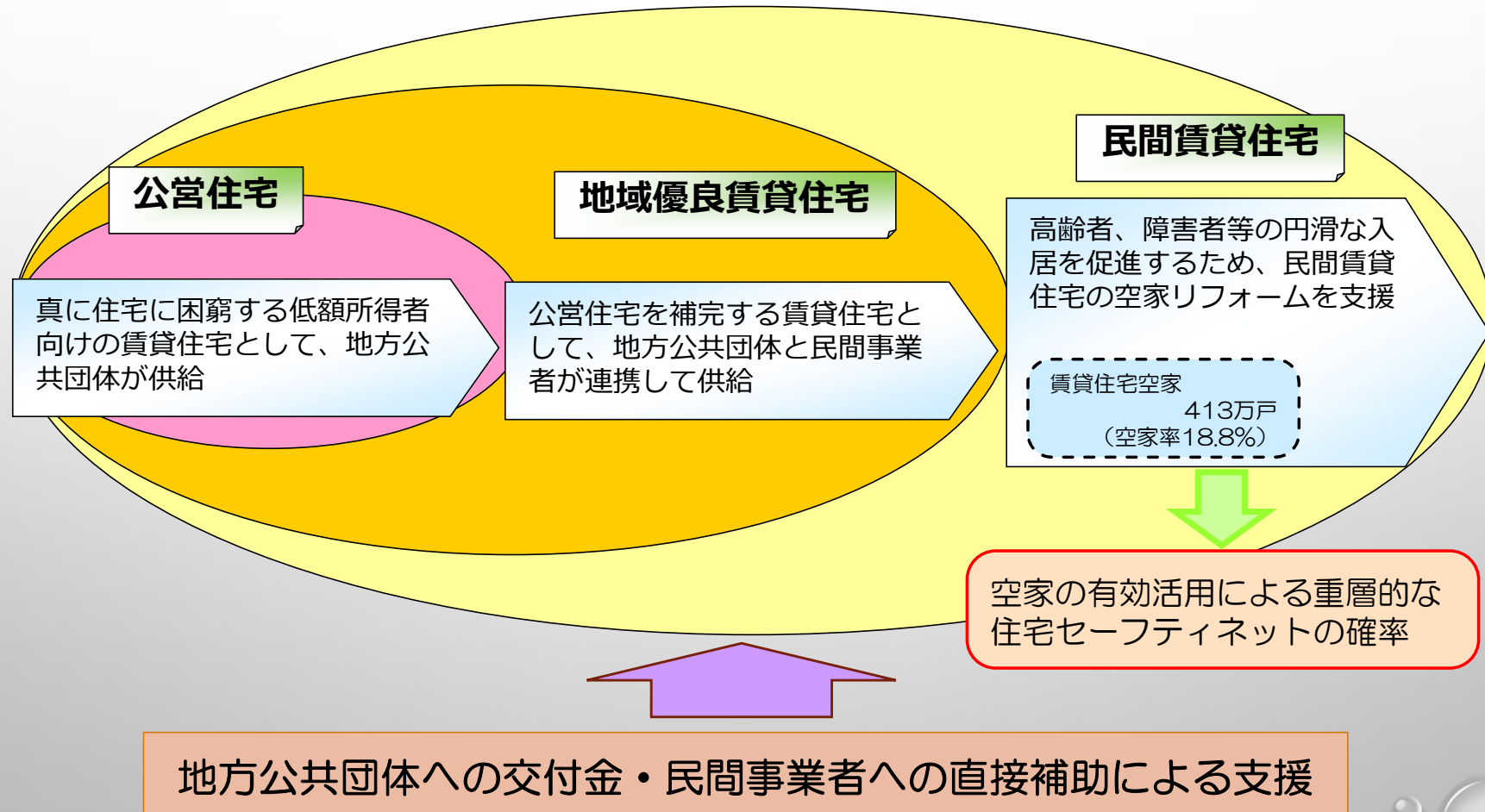
※1早期に具体化が見込まれる件数については、令和7年度以降の早い時期での具体化が見込まれるものも含まれる。

公営住宅PPP・PFI

国の住宅制度：少子高齢社会と住宅政策

重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

国交省住宅局資料



公営住宅整備
における

社会資本整備
総合交付金

の

予算
(令和4年度)

7. 社会資本整備総合交付金等における要件化・重点配分 国土交通省

○社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金における要件化(令和4年度当初予算案)

1,000戸以上を新規に整備する公営住宅については、原則として、PPP/PFIの導入検討を補助の要件とする。ただし、令和3年度までに事業採択、事業(設計)に着手している場合は、適用しない。

※地域居住機能再生推進事業(補助金)では、従来より、全地区についてPPP/PFIの「導入検討」を要件とするとともに、三大都市圏又は政令指定都市で実施する事業はPPP/PFI手法の「導入」を要件としている。

○社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金における配分の考え方(令和4年度)

15 地域住宅計画に基づく事業

社会資本整備総合交付金においては、地域の実情に応じ、適切な質の住宅の供給に資する事業に特化する考えの下、以下の事業に特化して策定される整備計画に対して重点配分を行うこととする。

【社会資本整備総合交付金】

- ① 公営賃貸住宅団地における地域拠点施設の併設
原則として100戸以上の規模の公営賃貸住宅団地に、住宅の整備に合わせて、高齢者施設、障害者施設、子育て支援施設等の福祉施設が併設されるもの
- ② 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
- ③ 公営住宅及び改良住宅の断熱改修、再生可能エネルギー導入改善事業

防災・安全交付金においては、地域の生活空間の安全確保に資する事業に特化する考えの下、以下の事業に特化して策定される整備計画に対して重点配分を行うこととする。

【防災・安全交付金】

- ① 公営住宅及び改良住宅の耐震改修(耐震診断を含む)事業
- ② 耐震性のない公営住宅及び改良住宅の建替
- ③ 特に老朽化した高経年の公営住宅及び改良住宅の建替事業
- ④ 国土強靱化地域計画に明記された事業

社会資本整備総合交付金の優遇措置

(ほぼ満額：住宅：施設整備費の45%～50%)

② PPP/PFI等の事業手法による民間資金の誘発を促進する事業

○社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金における配分の考え方(令和4年度)

15 地域住宅計画に基づく事業

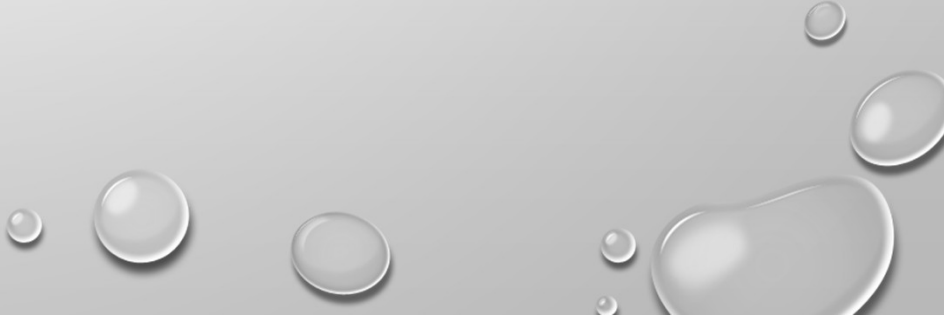

社会資本整備総合交付金においては、地域の実情に応じ、適切な質の住宅の供給に資する事業に特化する考えの下、以下の事業に特化して策定される整備計画に対して重点配分を行うこととする。

【社会資本整備総合交付金】

- ① 公的賃貸住宅団地における地域拠点施設の併設
原則として100戸以上の規模の公的賃貸住宅団地に、住宅の整備に合わせて、高齢者施設、障害者施設、子育て支援施設等の福祉施設が併設されるもの
- ② 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
- ③ 公営住宅及び改良住宅の断熱改修、再生可能エネルギー導入改善事業

公営住宅案件におけるPFIで考慮すべきこと

- 1. 交付金の重点交付
 - 重点交付で地方自治体の財源負担減
- 2. 高層化・集約化による余剰地創成と活用
 - 余剰地における民間独立採算事業展開による収入増
- 3. 地域優良賃貸住宅制度活用による公営住宅戸数の削減
 - 公営住宅法により低所得者向け公営住宅の削減の工夫
 - 収入超過者の入居すべき公営住宅の整備



自治体の事業の進め方

事業手法選定の手引き

PFI法の目的は地方自治法で禁止されている3項目を実行することです。

①民間資金の活用

民間に施設整備費の一部、もしくは全部を調達いただき、自治体は長期割賦で平準化して返済します。

②多目的な公共施設の併設

ある目的の公共施設整備のために入手した行政財産に他の目的の施設を併設することは地方自治法で禁止されています。

この規制を緩和したのがPFI法です。

実行するにはPFI手法しか選択肢がありません。

③民間収益施設の併設

同様に行政財産に、民間の収益施設を併設することは地方自治法で禁止されています。この規制を緩和したのがPFI法です。

PFI手法以外に実行する手法はありません。

スタートはここから始めましょう。
整備費を一般財源と債券発行で賄えますか？

NO

PFI
BTO方式
BOT方式

資金が足りませんので、施設整備費の一部を民間に調達していただき、**長期の割賦で平準化**して返済します。地方自治法で禁止されていますので、PFI以外に選択肢がありません。可能性調査は不要です。返済期間となる事業期間は、シミュレーションして、自治体に最も有利になる(返済額が少なくなる)期間を設定します。BTOとBOTの選択は、施設を保有するリスクを自治体が負うか、民間に負ってもらうかで決めます。民間が公共施設の保有リスクを嫌がることもあるので、事前のヒアリングで打診しておきます。

行政財産ですか？

NO

一般発注
DBO方式

普通財産のまま公共施設整備をすることはほとんどありませんが、単費で実施する場合は、一般発注で可能です。財政負担を軽減する目的で、解体・造成・設計・建設・維持管理・運営など**包括的に一体発注**することが得策です。

多目的に施設整備したいですか？

YES

PFI
BTO方式
BOT方式

行政財産に多目的な複数の公共施設を整備することは、地方自治法上禁止です。**この規制を緩和したのがPFI法**です。PFI法の基づくPFI事業で実施するほか選択肢はありません。可能性調査は不要です。返済期間となる事業期間は、シミュレーションして、自治体に最も有利になる(返済額が少なくなる)期間を設定します。BTOとBOTの選択は、施設を保有するリスクを自治体が負うか、民間に負ってもらうかで決めます。民間が公共施設の保有リスクを嫌がることもあるので、事前のヒアリングで打診しておきます。

民間収益施設を併設したいですか？

YES

PFI
BTO方式
BOT方式

行政財産に民間の収益施設を整備することは、地方自治法上禁止です。**この規制を緩和したのがPFI法**です。PFI法の基づくPFI事業で実施するほか選択肢はありません。可能性調査は不要です。返済期間となる事業期間は、シミュレーションして、自治体に最も有利になる(返済額が少なくなる)期間を設定します。BTOとBOTの選択は、施設を保有するリスクを自治体が負うか、民間に負ってもらうかで決めます。民間が公共施設の保有リスクを嫌がることもあるので、事前のヒアリングで打診しておきます。

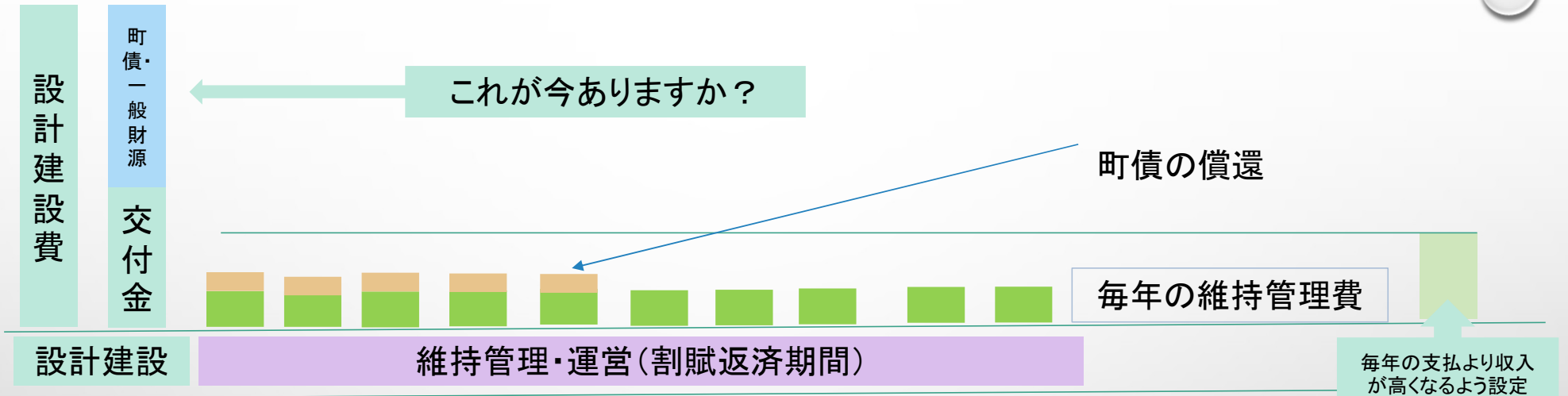
NO

一般発注
DBO方式

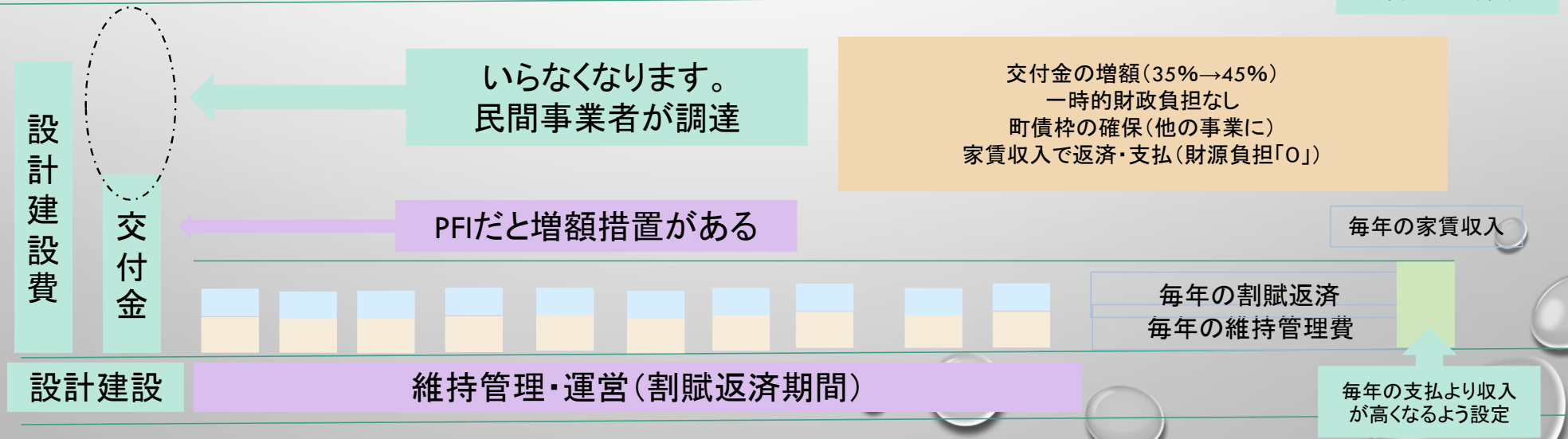
一般発注で整備可能です。財政負担を削減する目的で設計・建設・維持管理・運営など、包括発注するDBO方式が得策です。

1 時的財政負担の回避と平準化効果(地域優良賃貸住宅の例)

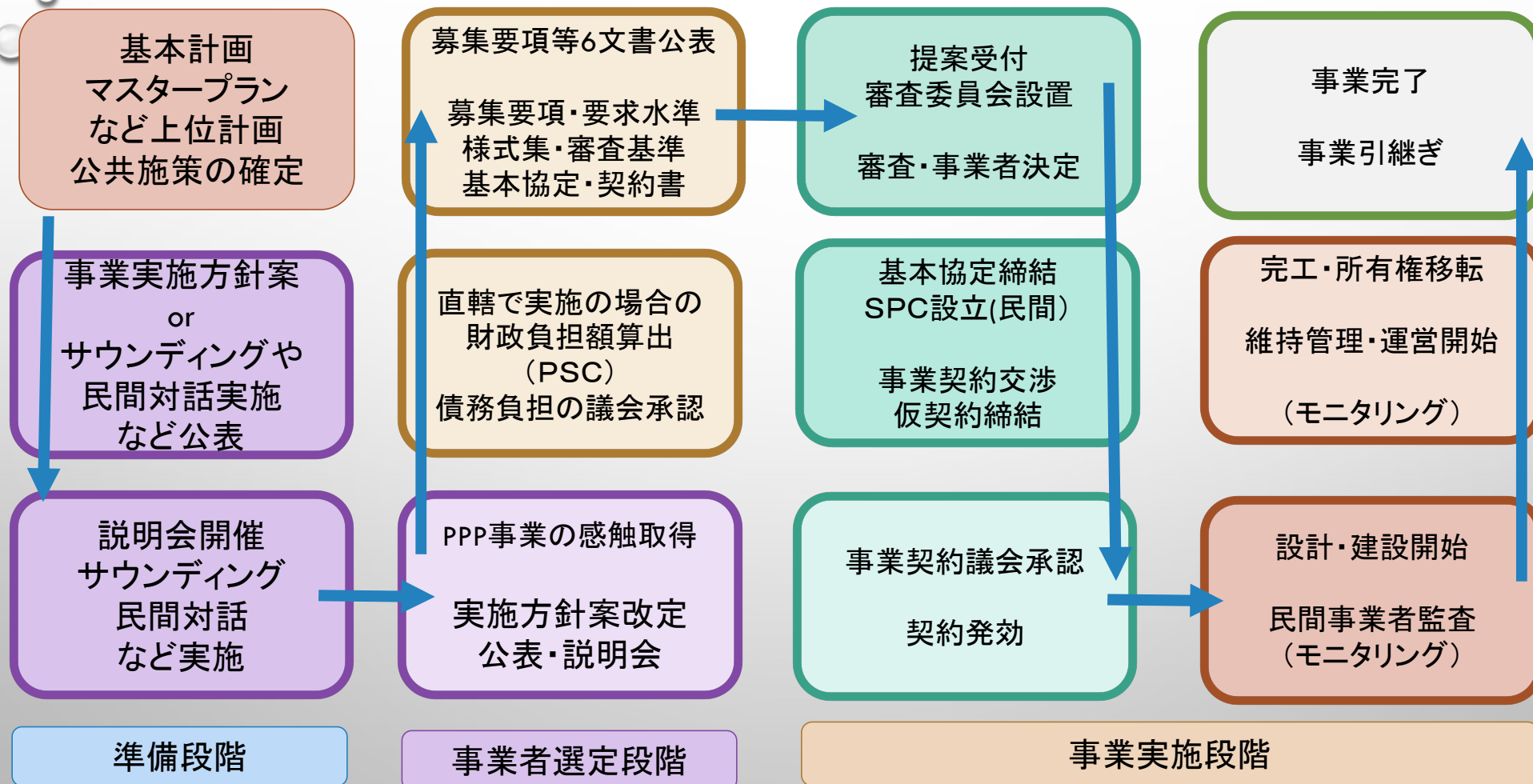
一般発注



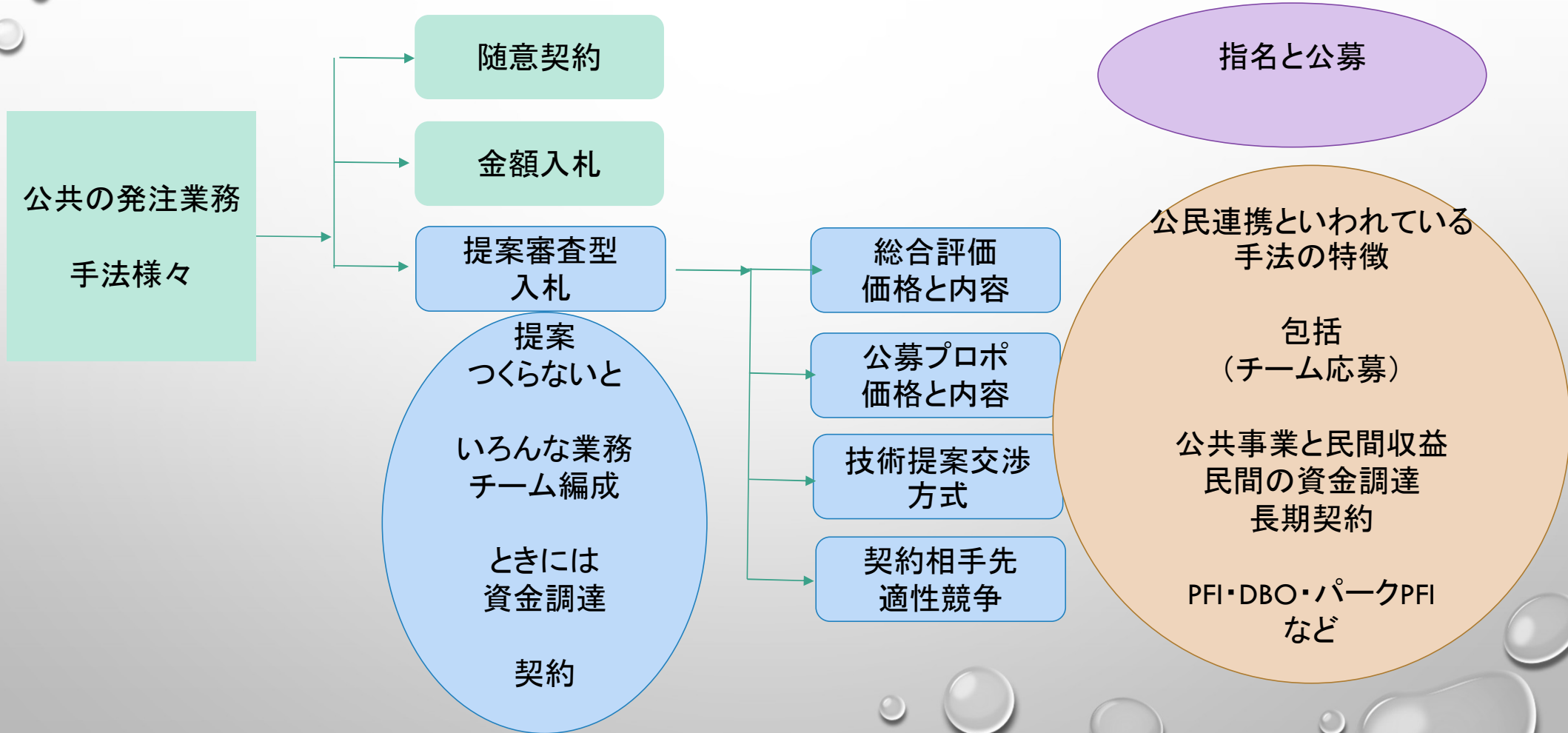
PFI事業



PPP・PFI事業推進手順



見つけ方その2 PPP/PFIは発注手法(契約相手先選定)の一つ



国土交通省 公共工事の入札契約方式の適用 に関するガイドライン 改正（令和4年3月）

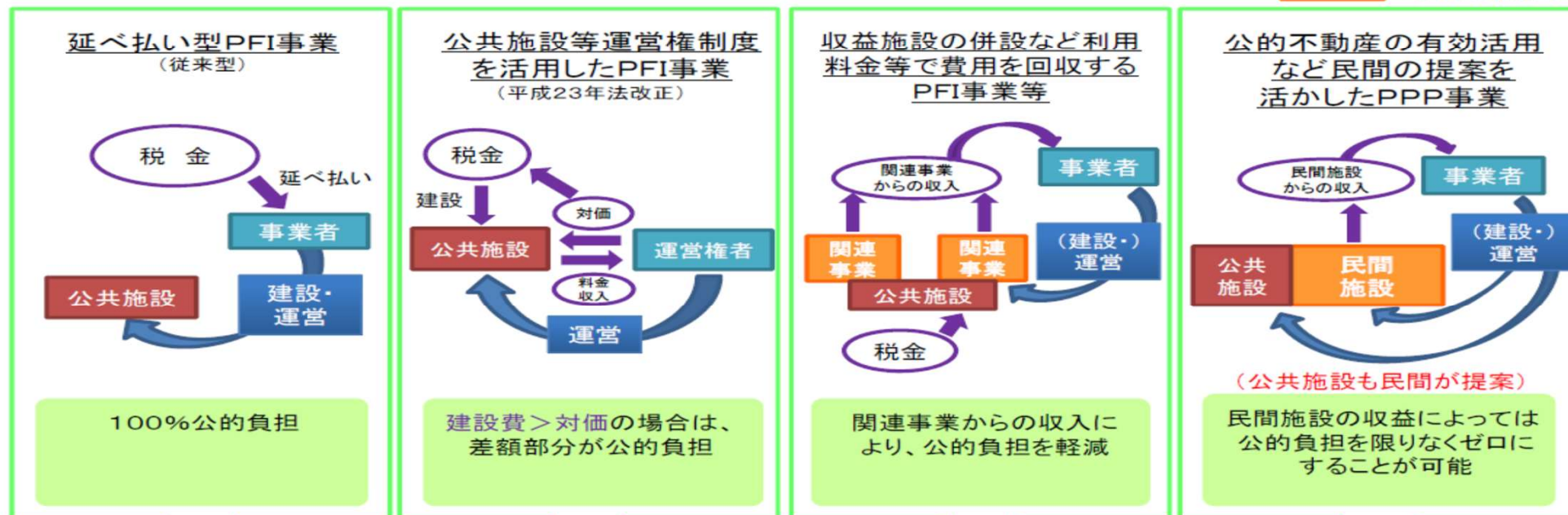
本編 <http://www.milt.go.jp/tec/content/001475361.pdf>
事例編 <http://www.mlit.go.jp/tec/content/001475239.pdf>

2024年5月22日
一般社団法人 国土政策研究会
理事 伊庭 良知
090-8102-3434
y.iba.ij2@gmail.com

平成25年6月
甘利大臣発表

PPP/PFIの抜本改革

民間投資



民間の創意工夫・シナジー効果

PPP・PFIの推進

稼ぐ公共インフラ
への舵きり

- **多様な**PPP／PFIの活用を重点的に推進
- 下水道の運営権事業
 - 検討を行う自治体を支援・ノウハウの横展開
- 自治体・地方企業・地域金融機関のプラットフォームへの参画推進
 - 人口規模の小さな自治体の案件形成促進
 - 地元企業の案件への参加促進
- キャッシュフローの生み出しにくいインフラ(民間がやっても赤字の案件)
 - 官民、みんなで知恵を出す。財政負担の削減を実現する。
 - サービス購入型運営権設定 (持参金付き運営権)
 - 多年度・広域の一括契約の推進(包括のキーワード(時間・地域・施設・業務))
- **都市公園法の改正 : H29年度 : 設置管理許可→PARK-PFI**


PPP/PFIを採用する際大切なキーワードと行政の姿勢

• 包括する

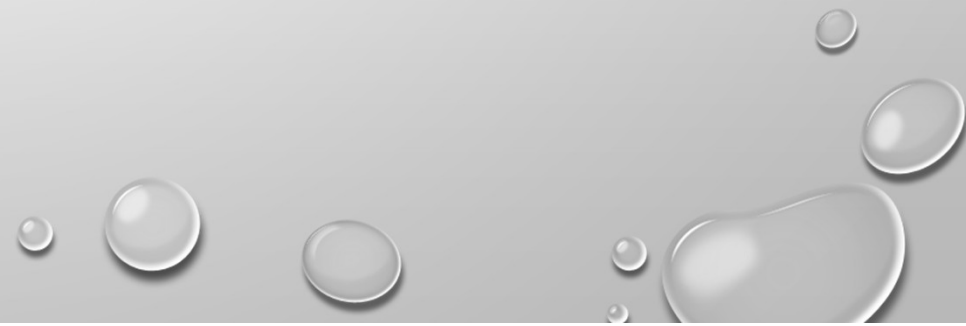
- 時間を包括する: 単年度でなく長期の事業をまとめて発注する
- 施設を包括する: 1施設ずつの発注でなく、複合化、複数をまとめて事業化する
- 業務を包括する: 業務ごとの分離発注でなく、一括で発注する
- 地域を包括する: 広域で、公共的資産を合理的に整備する

• 事業・手法の評価は(自治体としての)

- 自治体の財政負担の削減を実現する発注になっているか
- 自治体収入・歳入が増えるように発注されているか
- (交付税・固定資産税・消費税・住民税・交付金・法人税等)
- 地元企業や地元経済が活性化する発注になっているか
- サービスの質が直轄でやるより向上する発注になっているか



包括についての事例



施設包括・業務包括

県内各所の17駐在所

地域が散ってる:JVが有効
JV構築努力・多業種・多地域
広域・包括・一括・多業務

1回の入札で

通常だと17×少なくとも5回

85回の入札業務

民間:小さいけれど17回のチャンス

17回分の受注が!

1) 解体業務

2) 調査・設計・工事監理業務

3) 建設業務

4) 維持管理業務

建築物修繕業務

建築設備修繕・更新業務

点検業務(定期点検)

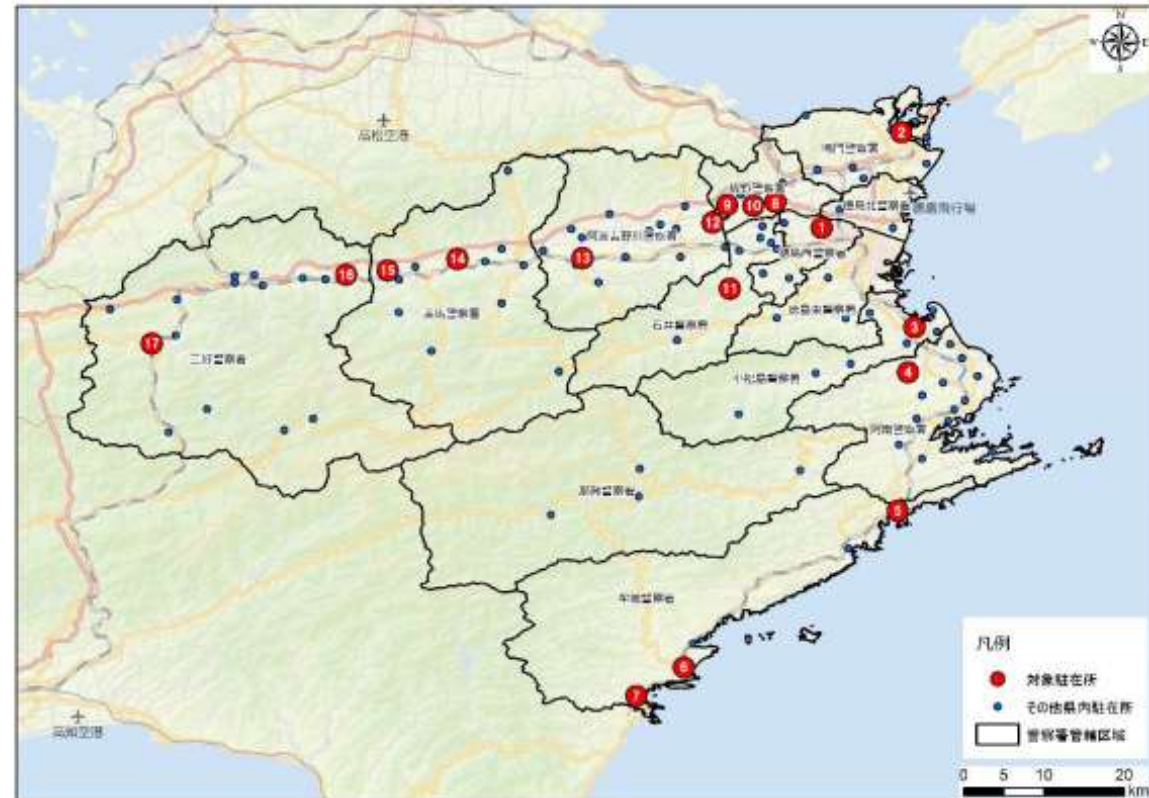
外構の修繕業務

徳島県県警 駐在所建替

4 対象駐在所の立地並びに規模及び配置に関する事項

4.1 対象駐在所の立地条件

対象駐在所の立地条件は以下のとおりである。



出典: (c)Esri Japan, 国土数値情報/国土交通省

※番号ごとの対象駐在所の概要は次頁参照

図1 対象駐在所の立地条件

18年2月実施方針 高知県須崎市 公共下水道等運営事業（混合方式）

■対象事業の事業方式

対象事業		事業方式	
下水道	下水道管渠 (汚水)	経営、企画、維持管理（巡視・ 点検、清掃、修繕）	公共施設等運営事業
	終末処理場 (B-DASH実証実験施設含 む)	経営、企画、維持管理（維持、 修繕）	【～平成35年度末】包括的民間委託 【平成36年度～】公共施設等運営事業
	雨水ポンプ場	維持管理（維持、修繕）	委託（仕様発注）
	下水道管渠 (雨水)	維持管理（維持）	委託（仕様発注）
漁業集落	浄化槽	維持管理（維持、修繕）	包括的民間委託
排水処理 施設	中継ポンプ施設	維持管理（維持、修繕）	包括的民間委託
クリーンセンター等		運転管理、維持管理（維持）	包括的民間委託

【包括的民間委託】かほく市上下水道施設維持管理業務委託(石川県かほく市)

水道事業・下水道事業・農業集落排水事業の3事業の維持管理を一体で委託。

《事業概要》

【事業期間】5年3か月(H22契約)

【契約金額】約8.4億円

【事業期間】H25～H30(5年間)

【事業者の業務】

○運転管理(運転監視、水質管理、調達管理、文書管理、保安管理)

○保全管理(保守点検・整備、補修、管路調査)

○その他(各種清掃、芝生管理、汚泥運搬、見学者対応、地域サービス関連業務等)

【対象施設】

事業	対象施設
①水道事業	浄水施設 2ヶ所・送水施設 4ヶ所・配水施設 7ヶ所・深井戸11ヶ所
②公共下水道事業	処理場 2ヶ所・ポンプ場 2ヶ所・マンホールポンプ32ヶ所・管路250km
③農業集落排水事業	処理場 15ヶ所・マンホールポンプ 46ヶ所・管路50km

《効果》

○5年総額約7,500万円の委託費の削減(契約規模の増大による一般管理費用の削減、複数年契約により薬品等の大量購入が可能に)

○民間事業者の提案による手法の導入(赤外線サーモグラフィ、ベアリングモニター、スマートフォンを活用した管理システム)

国交省資料

最たるものは運営権事業(PFI法第16条)

浜松市下水道事業:運営権の例

ア 義務事業 : 義務事業とは、業務の遂行が運営権者の義務となる事業。

経営に係る業務 ・ 事業計画書の作成、実施体制の確保、財務管理、内部統制、情報公開 託等
・ 利用料金の収受・モニタリング・危機管理及び技術管理・環境対策及び地域貢献

改築に係る企画、調整、実施に関する業務 : ・ 更新 ・ 長寿命化・附設

維持管理に係る企画、調整、実施に関する業務 : ・ 修繕 ・ 維持

イ 附帯事業

- 附帯事業とは、既存の処理工程に捉われない新たな処理工程を導入
- 義務事業と一体的に行うことにより費用縮減、収益発生、環境負荷低減等の効用が発揮される事業。

附帯事業の例 : 汚泥処理と一体的に行う消化ガス発電事業や固形燃料化事業など

【包括的民間委託】道路包括的民間委託(東京都府中市)

国交省資料

- ・平成26年度から3年間、けやき並木通りにおいて、包括管理事業を実施。
- ・受託者は、前田道路・ケイミックス・第一造園共同企業体。
- ・コスト削減効果として約7.4%を得ることができたほか、苦情要望件数も減少(H25:87件⇒H28:40件)。
- ・来年度からは、更に区域を広げて事業を実施予定。

	けやき並木通り 包括管理事業 (試行)	次期包括管理事業 (試行)	将来包括管理事業 (本運用)
事業期間	平成26年度～28年度 (3年間)	平成30年度～32年度 (3年間)	平成33年度～37年度 (5年間)
事業区域	けやき並木通り周辺地区 (18.8ha、約0.64%) 対象路線：19路線 ^{※4}	北西地区 (755ha、約25.6%) 対象路線：700路線 ^{※4}	市全域 (2,949ha、100%) 対象路線：2,385路線 ^{※4}
発注業務	巡回業務 維持業務 ^{※5} 補修・修繕業務 事故対応業務 災害対応業務 苦情・要望対応業務 占用物件管理業務 法定外公共物管理業務	巡回業務 維持業務 ^{※5} 補修・修繕業務 事故対応業務 災害対応業務 苦情・要望対応業務 占用物件管理業務 法定外公共物管理業務 補修・更新	巡回業務 維持業務 ^{※5} 補修・修繕業務 事故対応業務 災害対応業務 苦情・要望対応業務 占用物件管理業務 法定外公共物管理業務 補修・更新

※4 「対象路線」は認定道路のみを参考として示したもので、事業対象としては市有通路や法定外公共物を含む。

※5 維持業務のなかの街路灯管理業務は、けやき並木通り包括管理事業のみ対象とする。



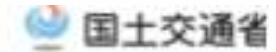
けやき並木通り

こういう一括化公民連携事業
実現までのコンサルティング
実行主体の民間コンソーシアム構築
民間がこの能力を！！

出典:「府中市道路等包括管理事業推進方針」(平成29年4月府中市)

都市公園(PARK-PFI)もそもそも、民間包括委託

新たなステージで重視すべき観点



観点1：ストック効果をより高める

- 都市公園は全国的に見ると一定程度整備されてきた
- 今あるものをどう活かすか、という視点を重視すべき
- 都市公園を活性化する、また、必要に応じて再編するという考え方が重要
⇒公園管理者も資産運用を考える時代へ！

観点2：民間との連携を加速する

- 公共の視点だけでモノをつくらない、発想しない
- 民間のビジネスチャンスの拡大と都市公園の魅力向上を両立させる工夫を
⇒民がつくる、民に任せる公園があってもいい！

観点3：都市公園を一層柔軟に使いこなす

- 画一的な都市公園の整備は×（とりあえず三種の神器（砂場、滑り台、ブランコ）等）
- 画一的な都市公園の管理は×（一律でボール遊び禁止等）
- 公園の個性を引き出す工夫で、公園はもっと地域に必要とされる財産になる
⇒公園のポテンシャルを柔軟な発想で引き出す！

今ある公有施で
資産運用

民間の活用

都市公園の
魅力度向上に
柔軟な発想



財政負担の削減の事例

2 子育て支援住宅 (ハグ・テラス)

事業方式 PFI (BTO) 方式
事業期間 30年 *H30年3月より供用開始
施設概要 地域優良賃貸住宅、
 ママカフェ、アフタースクール
事業費 約10億円

OKOYASU BASE かのや —すべては笑顔のために—

応募受付番号：2
 提案概要書（公表用）（正）

鹿屋桜ヶ丘子育て支援施設

OKOYASU (オコヤス) は鹿児島市の「おこやし (子育て)」から来た名前です。
 「すべては笑顔のために」私たちは鹿屋市桜ヶ丘団地に3つの機能を持つ OKOYASU
 BASE かのやを提案致します。

OKOYASU BASE かのや 3つの柱

子育て支援住宅

民間のノウハウを活かし子育て世代のみならず、多様な世代のニーズとコミュニティーを実現し、地域で温かく子供を育む事が出来る住宅です。

鉄筋コンクリート
 (ラーメン構造) 7階
 延べ床面積 3,528㎡ 40戸
 専用駐車場付き子育て住宅
 2LDK 4戸
 子育て住宅 (対面キッチン)
 3LDK 24戸
 子育て住宅 (洗面タイプ)
 3LDK 12戸
 コミュニティルーム、
 コインランドリー、
 住戸用駐車場 80台

アフタースクール

預かるだけの学童保育を目的とせず「学習×スポーツ」の両立システムで安心して子供たちを過ごすことの出来るアフタースクールです

木造平屋
 延べ床面積 343.57㎡
 4教室

ママカフェ

カフェの運営やイベントを通じて広く地域の子育て支援のベースとして、子育て世代に特化したサービスと情報を提供します。

木造平屋
 延べ床面積 109.25㎡
 店舗用駐車場 12台、
 送迎用入用駐車場 2台。

株式会社アダプテッドスポーツかのや
 が運営



SW拠点整備事業を活用

3つの間取り

専用駐車場が付いた2LDK
 専用の駐車場から直接玄関にアプローチで、屋外収納も持つ子育てに特化した間取りです。

対面キッチンが魅力の3LDK
 対面のキッチン、個室を繋げれば広いリビングを持つ2LDK変更可能な様々なニーズに対応出来る間取りです。

役割を活かした3LDK
 キッチンから全ての部屋に十分な採光を確保、健康的で明るい生活が可能な間取りです。

1階2LDK住戸間取
(床面積：78.30)

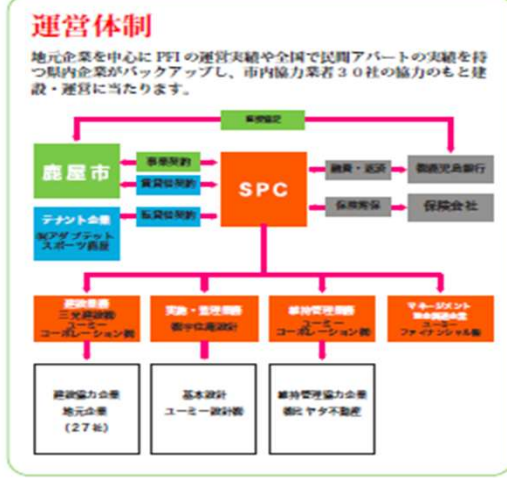
2～7階3LDK住戸間取
(床面積：74.91㎡)

1階2LDK子育てリビング

ママカフェ内観

団地内のみならず広域に子育て支援が可能な実績のある民間施設を誘致します。
 アフタースクールはスポーツや学習を通じ、子供たちの学力や体力だけでなくコミュニケーション力や友情を育み、共働き家庭にとっても安心して子どもたちを過ごす事の出来る施設です。
 ママカフェは子育て世代に特化したサービスと情報を提供し、地域の祭り等のイベントにも積極的に参加します。

子育て支援の民間施設



鹿児島県鹿屋市「桜ヶ丘住宅子育て住宅」 国土交通大臣表彰

団体名	代表者	対象事業	功績概要
かのやし 鹿児島県鹿屋市	市長 中西 茂	地域優良賃貸住宅 「桜ヶ丘団地（ハグ・テラス）」 ・鹿児島県鹿屋市 ・平成29年度 ・40戸（RC造7階建）	PFI（BTO方式）事業にて、民間収益施設と賃貸住宅（地賃貸）の家賃収入により、施設整備費と維持管理費の自治体負担がゼロとなる事業スキームを構築し、整備された団地。子育て支援住宅として、子育て世帯に配慮した住戸プランや性能を有するとともに、団地の余剰地に民間の学童保育施設等を併設し、子育て世帯を中心とする多世代交流の拠点として整備している。

我々が推進している「0」系PPP
自治体が、財政負担「0」で、実施する公共事業

地方におけるPFIの配慮必要事項

- 地域活性化への配慮
 - 地域企業の参加への加点: 1社参加ごとに0.2点とか
 - 地域に落ちるお金の金額による審査加点
- 地域企業への教育の徹底
 - 参加の方策についての教育
 - チーム編成の必要性: 包括発注なので
(設計・建設・維持管理・運営・マネジメントなど)
 - ファイナンスの知識: 企業が債務負担しないプロジェクトファイナンス(銀行も)
 - 提案審査入札ということ
- 2回程度の教育・研修の実施(津野町・中土佐町でも実施)

PFI手法を選択する理由

- 社会資本整備交付金を重点事業として配分を有利にしたい。
 - PFIしか選択肢がない。
- 債権が発行できない、一般財源からの支出も無理。
 - 民間に資金調達を頼み、長期の割賦で返すしかない。→PFIしかない。
- 民間収益施設を行政財産に併設・誘致して、定借等で収入がほしい。
 - 行政財産なら、PFIでしかできない。(地方自治法で禁止)
 - 稼ぐ公共事業(PPP)の考え方
- 上記にあてはまらないが、VFMがでる、もしくは、支出平準化効果が出る地元民間企業が活性化する、レベルがあがる。
- 今後も自治体として公民連携発注ノウハウを蓄積したい。

0系PPP

自治体負担「0」を目指すPPP・PFI事業

佐賀県みやき町の成果

- 平成12年～：子育て支援地域優良賃貸住宅整備開始
 - 平成14年3月：第1期完成 24戸 イチゴ館
 - 平成15年3月：第2期完成 24戸 トマト館
 - 平成16年3月：第3期完成予定 59戸 オリーブ館
 - 定住促進：比較的low賃の地域優良賃貸住宅
- 平成13年、14年：連続転入超過を達成
 - 佐賀県では、鳥栖市とみやき町だけ
- 令和元年から人口増に転換

神奈川県山北町定住促進住宅整備PFI(地域優良賃貸住宅)

入札参加番号:001

提案概要書(公表用)

山北駅北側定住促進住宅整備事業



駅から始まる・駅に続く
自然・まち・人をつなぐ
定住促進住宅

実施体制

代表企業	日本PFIインベストメント株式会社
資金調達・マネジメント業務	株式会社アイ・エフ建築設計研究所
設計・工事監理業務	株式会社ラウンズ
設計・工事監理業務	株式会社丸山工務所
建設業務(代表)	有限会社山崎建設
建設業務	今泉建設株式会社
建設業務	株式会社荻野工業
建設業務	株式会社内藤建設
維持管理運営業務	株式会社ユーミー管理
大規模修繕業務	株式会社丸山建物管理

施設概要

◆敷地概要

用途地域	商業地域
敷地面積	2,329㎡ 704.52坪
建ぺい率	80%
容積率	400%

◆計画概要

用途	共同住宅		構造	RC造
	地上6階	地下0階		
規模	991㎡	275.62坪	高さ	19.95m
建築面積	3,300㎡	998.64坪	建ぺい率	39.10%
容積対象面積	3,574㎡	1081.14坪	容積率	141.70%
法床面積				

◆戸当り面積

タイプ	間取り	面積	戸数
A	2LDK	65.33㎡	12戸
B	3LDK	72.22㎡	16戸
C	3LDK	80.51㎡	12戸
D	3LDK	72.22㎡	2戸
		計	42戸
コミュニティスペース棟			1戸

魅力あるコミュニティづくり・賑わいのある街づくり
 ・緑につつまれた潤いのあるコミュニティスペース・広場による駅・交流センターからのつながりと歩道との一体的な空間構成
街並みとの運動性、周辺環境との調和
 ・景観の連続性、一体感ある配置・外観デザイン・色彩計画・緑化計画
緑のつながり、緑と活気あふれる中心地
 ・敷地周囲の緑地、コミュニティ広場と連動した緑のつながり、賑わいの創出

自然・緑の中の子育て支援住宅
 ・子どもの心が豊かになる暮らしの提供
安全安心な住まい
 ・誰もが暮らしやすい定住促進住宅
ライフサイクルコスト低減
 ・地球環境に配慮した定住促進住宅

経験豊富な企業構成による実施体制
 ・町内企業を含む経験豊富な企業構成による定住促進住宅の実現



0系PPPの説明 神奈川県山北町定住促進住宅の概算

• 事業費		約 1,000百万円
• 設計・建設費・金利合計		約 700
• 社会資本一括交付金		約 300
• 民間への割賦金		約 400
• 維持管理・運営費		約 300
• 町の支払	$400+300=$	約 700百万円
• 家賃等収入	$0.72 \times 42 \times 0.9 \times 25=$	約 680百万円

ほぼ 同等 町の支出 0

PFIを活用した公営住宅等の整備事例一覧①

PFI活用事例一覧① (平成31年1月調査)

	事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数
				実施方針	着工	供用	
1	県営上安住宅(仮称)整備事業	広島県	BTO	H14.3	H16.6	H17.10	110戸
2	PFIによる県営住宅鈴川団地移転建替等事業	山形県	BTO	H15.6	H17.3	H18.1	30戸
3	県営坂地区住宅整備事業	広島県、坂町	BTO	H15.11	H17.3	H18.4	80戸
4	大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H16.2	H17.1	H18.9	66戸
5	PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業	京都府	BTO	H16.7	H18.2	H18.12	105戸
6	山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備事業	山形県、酒田市	BTO BT	H16.12	H18.6	H19.7	66戸
7	大阪府筆ヶ崎住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H17.6	H19.6	H20.12	278戸
8	沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業	静岡県沼津市	BTO	H17.7	H18.12	H20.4	214戸
9	PFIによる防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業	山口県	BTO	H17.12	H19.12	H20.12	136戸
10	大阪府営岸和田下池田民活プロジェクト	大阪府	BT	H18.3	H19.7	H21.12	221戸
11	県営坂地区住宅整備事業(第2期)	広島県、坂町	BT	H18.4	H19.3	H20.4	80戸
12	大阪府営苅田住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H18.4	H19.11	H22.12	248戸

	事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数
				実施方針	着工	供用	
13	新屋比内町市営住宅建替事業	秋田県秋田市	BT	H18.8	H19.9	H20.11	260戸
14	蓮花寺市営住宅建替事業	富山県高岡市	BT	H18.8	H20.3	H21.4	50戸
15	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(1号棟)	山形県米沢市	BTO	H18.10	H19.10	H21.4	40戸
16	PFIによる市営長曾根団地・深井中町団地建替等事業	大阪府堺市	BT	H18.12	H21.3	H22.11	200戸
17	大阪府営千里佐竹台住宅(2丁目)民活プロジェクト	大阪府	BT	H19.1	H20.5	H22.3	505戸
18	大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H19.2	H20.5	H23.1	181戸
19	山形県営通町団地移転建替等事業	山形県	BTO	H20.1	H21.5	H21.11	16戸
20	小松市営川辺町住宅建替事業	石川県小松市	BT	H20.3	H20.12	H22.10	110戸
21	大阪府営豊中新千里東住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H20.7	H21.8	H23.12	450戸
22	大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H21.3	H23.5	H24.9	527戸
23	市営甲子園九番町団地第1期建替事業	兵庫県西宮市	BT	H21.4	H22.2	H23.12	280戸
24	大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H21.4	H23.5	H24.9	443戸

PFIを活用した公営住宅等の整備事例一覧②

PFI活用事例一覧② (平成31年1月調査)

	事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数
				実施方針	着工	供用	
25	大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H21.8	H23.8	H25.2	385戸
26	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(2号棟)	山形県米沢市	BTO	H21.10	H22.10	H24.4	30戸
27	市営甲子園九番町団地第2期建替事業	兵庫県西宮市	BT	H22.7	H24.4	H25.9	168戸
28	大阪府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H23.4	H25.8	H26.11	200戸
29	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(3号棟)	山形県米沢市	BTO	H23.10	H24.10	H26.4	38戸
30	山北駅北側定住促進住宅整備事業	神奈川県山北町	BTO	H23.11	H25.3	H26.4	42戸
31	市営石在町団地整備事業	兵庫県西宮市	BT	H24.1	H25.9	H27.6	67戸
32	徳島県営住宅集約化PFI事業	徳島県	BOT	H24.2	H25.11	H26.12	300戸
33	広島市営吉島住宅更新事業	広島県広島市	BT	H24.3	H25.10	H27.1	200戸
34	市営新町住宅他建替え事業	秋田県大館市	BTO	H24.3	H25.9	H28.3	67戸
35	ショッピングセンターメイン用地における定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	BTO	H24.9	H25.7	H26.4	24戸

	事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数
				実施方針	着工	供用	
36	町営緑ヶ丘住宅PFI事業	大阪府岬町	BT	H24.9	H25.6	H27.10	126戸
37	大阪府営吹田高野台(1丁目)住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H25.5	H26.6	H28.8	330戸
38	市営武庫3住宅第1期建替事業	兵庫県尼崎市	BT	H25.10	H27.7	H28.9	350戸
39	三根庁舎南東用地定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	BTO	H25.10	H26.6	H27.4	24戸
40	市営甲子園春風町団地第1期建替事業	兵庫県西宮市	BT	H26.1	H27.3	H28.9	158戸
41	(仮称)吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業	大阪府吹田市	BT	H26.4	H26.9	H29.5	240戸
42	豊後高田市子育て支援住宅等PFI事業	大分県豊後高田市	BTO	H26.5	H26.11	H27.8	18戸
43	市営桜の宮住宅建替事業(1期)	兵庫県神戸市	BT	H26.7	H28.4	H30.8	450戸
44	芦屋市高浜町1番住宅等大規模集約事業	兵庫県芦屋市	BT	H26.7	H28.8	H30.4	350戸
45	寝屋川市営住宅再編整備第1期建替事業	大阪府寝屋川市	BT	H26.7	H27.3	H30.2	34戸
46	大阪府営吹田藤白台住宅(第2期)民活プロジェクト	大阪府	BT	H26.10	R1.5	H30.5	420戸

PFIを活用した公営住宅等の整備事例一覧③

PFI活用事例一覧③ (平成31年1月調査)

	事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数
				実施方針	着工	供用	
47	三根庁舎西南用地定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	BTO	H26.11	H27.5	H28.4	59戸
48	大刀洗町定住促進住宅(仮称)整備事業	福岡県大刀洗町	BTO	H26.11	H27.5	H28.4	27戸
49	公共施設再配置第1次プロジェクト	愛知県西尾市	BOT	H26.11	R2	R3	90戸
50	大崎町定住促進住宅整備事業・文化通住宅2号棟建設(仮称)	鹿児島県大崎町	BTO	H27.7	H28.8	H29.4	24戸
51	岩泉町子育て支援住宅整備事業	岩手県岩泉町	BTO	H27.8	H28.8	H30.4	12戸
52	市営武庫3住宅第2期建替事業	兵庫県尼崎市	BT	H27.10	H29.10	H31.2	570戸
53	(仮称)桜ヶ丘子育て支援住宅整備PFI事業	鹿児島県鹿屋市	BTO	H27.10	H28.9	H30.3	40戸
54	市営東多聞台住宅建替事業	兵庫県神戸市	BT	H27.10	H29.12	R2	325戸
55	東大阪市営上小阪東住宅建替事業	大阪府東大阪市	BT	H27.12	H30.4	R1.11	230戸
56	倉敷市営中庄団地整備事業	岡山県倉敷市	BT	H27.12	H29.2	H31.4	300戸
57	長洲町宮野地区定住促進住宅整備事業	熊本県長洲町	BTO	H28.6	H29.5	H30.5	250戸
58	竹田市定住促進住宅整備事業	大分県竹田市	BTO	H28.7	H29.5	H30.2	28戸

	事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数
				実施方針	着工	供用	
59	むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業	千葉県睦沢町	BTO BOO	H28.8	H30.7	R1.9	33戸
60	北長瀬みずほ住座再生事業	岡山県岡山市	BT	H28.8	H30.8	R2.7	214戸
61	浜松市営住宅初生団地集約建替事業	静岡県浜松市	BT	H28.9	H30.3	R1.10	51戸
62	太良町定住促進住宅整備事業	佐賀県太良町	BTO	H28.10	H29.7	H30.4	40戸
63	中原庁舎西南用地定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	BTO	H28.10	H29.6	H30.4	45戸
64	松田町住宅整備事業	神奈川県松田町	BTO	H28.12	H30.3	H30.11	49戸
65	境地区定住促進住宅整備事業(仮称)	茨城県境町	BTO	H28.12	H29.10	H30.4	35戸
66	鹿島市中村住宅整備事業	佐賀県鹿島市	BTO	H29.2	H30.4	H31.3	40戸
67	上高橋地区定住促進住宅整備事業(仮称)	福岡県大刀洗町	BTO	H29.3	H29.9	H30.4	24戸
68	京都市八条市営住宅団地再生事業	京都府京都市	BOT	H29.3	R1.6	R2.11	230戸
69	貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業	大阪府貝塚市	RO	H29.5	H30.3	未定	164戸

PFIを活用した公営住宅等の整備事例一覧④

PFI活用事例一覧④ (平成31年1月調査)

No.	事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数
				実施方針	着工	供用	
70	三根庁舎南集落内子育て定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	BTO	H29.5	H29.11	H30.4	10戸
71	(仮称)岸部中住宅統合建替事業	大阪府吹田市	BT	H29.6	H30.3	R3.3	96戸
72	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	大阪府	BT	H29.6	H30.9	R2.11	240戸
73	基山町子育て・若年世帯の定住促進住宅整備事業	佐賀県基山町	BTO	H29.7	H30.5	R1.7	30戸
74	愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業	愛知県	BT	H29.8	H30.12	R2.4	280戸
75	市営武庫3住宅第3期(西昆陽住宅)建替事業	兵庫県尼崎市	BT	H29.10	R1.6	R2.8	140戸
76	七福団地等住宅環境整備事業	福岡県小竹町	BTO	H29.11	未定	未定	80戸
77	本公郷改良アパート建替事業	神奈川県横須賀市	BT	H29.12	R1.10	R3.2	260戸
78	川西市花屋敷団地等建替PFI事業	兵庫県川西市	BT	H29.12	R1.9	R5.3	167戸
79	別府市亀川地区市営住宅集約建替事業	大分県別府市	BT	H29.12	R2.8	R4.1	239戸
80	市営桜の宮住宅建替事業(2期)	兵庫県神戸市	BT	H29.12	R2.4	R5.9	800戸
81	第2期境地区定住促進住宅整備事業	茨城県境町	BTO	H30.1	H30.12	R1.8	20戸

No.	事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数
				実施方針	着工	供用	
82	公営住宅月岡団地第3期街区建替事業	富山県富山市	BT	H30.1	R1.7	R2.10	40戸
83	市営分銅町・末広町住宅整備事業	兵庫県西宮市	BT	H30.4	未定	未定	72戸
84	愛知県営鳴海住宅PFI方式整備事業	愛知県	BT	H30.4	R1.11	R3.4	120戸
85	中鶴地区定住促進住宅(1期)整備事業(仮称)	福岡県中間市	BTO	H30.5	H31.4	R2.4	30戸
86	愛知県営上和田住宅PFI方式整備事業	愛知県	BT	H30.5	R2.4	R3.9	104戸
87	中山町公営住宅(町営中原住宅)建替事業	山形県中山町	BT	H30.7	R1.5	未定	12戸
88	愛知県営西春住宅PFI方式整備事業	愛知県	BT	H30.8	R2.3	R3.11	105戸
89	名古屋市営柳原荘2期整備事業	愛知県名古屋市	BT	H30.10	未定	R4.10	36戸
90	みやき町戸建て定住促進住宅整備事業【No.2】	佐賀県みやき町	BTO	H30.11	R1.9	R2.4	21戸
91	白雲台団地建替事業(1期)	山口県下関市	BT	H30.12	未定	未定	108戸
92	市営桜ヶ丘団地建替事業	鹿児島県曾於市	BTO	H30.12	R1.10	R3.4	38戸
93	富多地区定住促進住宅整備事業(仮称)	福岡県大刀洗町	BTO	H30.12	R1.7	R2.4	24戸

その他の「0」系を目指した最近の案件

- 静岡県小山町： 40戸
- 高知県津野町： 8戸
- 高知県中土佐町： 8戸
- 高知県日高村： 7戸
- 石川県中能登町： 30戸程度（廃校跡地・一緒に大学誘致・民間住宅）
- 神奈川県山北町： 25戸：単身者向け5戸：世帯向け：20戸
- 広島安芸大田町： 20戸：3か所ばらばらの用地に。

岡山県 津山市 旧苅田家町家群を活用した施設の 公共施設等**運営権** 18/12

- 発注者 岡山県 津山市 歴史まちづくり推進室
- 分野: 教育文化施設その他
- 事業内容: 旧苅田家付属町家群を活用した施設を整備する。
- 事業期間: **運営権** 設定日から2040年3月末日まで(20年)
- 事業方式: サービス購入型+独立採算型 運営権方式
- 事業選定方法: 公募型プロポーザル

直轄でやるより
財政負担が下がる提案があれば民間
にまかせる(運営権)


財政負担が「0」になれば
もったいい。

さらに
運営権料はらってくれるなら
もったいい

来訪者が増える・観光客が来る
地域の活性化・消費税収入
地元企業の収入増
などの効果



その他優良な事例



福井県越前市水泳場建替え事業

様式 2-2

事業の実施方針

提案書3P/28P



武生中央公園水泳場建替え

様式2-2

園内電車

提案書4P/28P

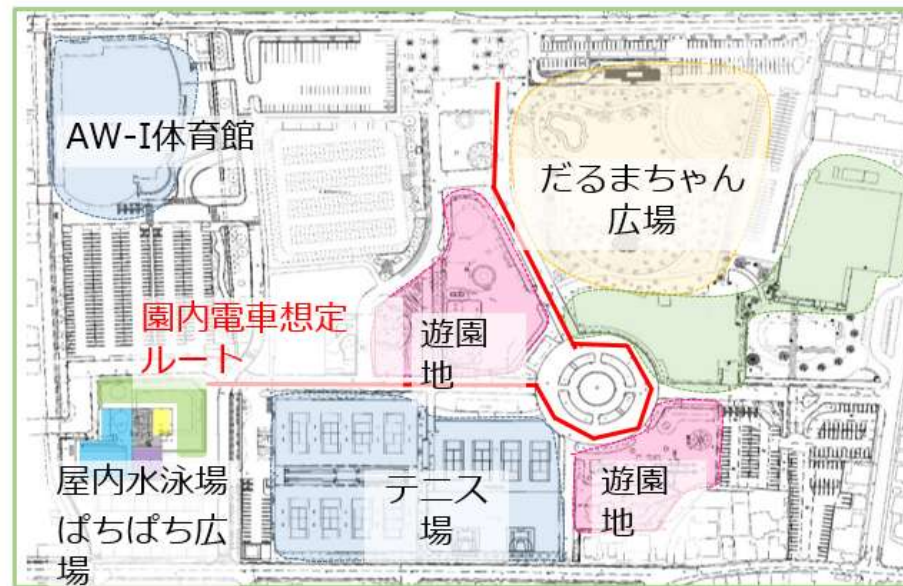
- ・ だるまちゃん広場と一体となった賑わい創出

公共が負担するのは
プール整備
外構整備
プールの運営・維持管理
指定管理料

20年間で7億3千万程度

総事業費は
提案で10億円程度

2億7千万円は、
民間が
スポーツジム
子供の遊び場
広場のレンタルショップ
運営で稼ぎ出す。



地方創生：地域の発展・経済効果

- 審査型入札なので自治体の望む形のチームが1位になるように設定
 - →各チームは加点がもらえるようにチーム編成をし、
 - 地域経済への貢献点加点（審査基準に自治体が決定）（5～10点/100点）
 - よくみる地域加点・参加資格規定
 - 代表企業は、自治体内企業であること
 - 構成員・協力企業に自治体内に本店のある企業が参加：0.3～0.5点加点
 - 地元企業への発注額が多い企業に加点：70%～90%：エビデンス添付
 - 地元への発注額が50%以上であること
 - 提案に見る地域貢献
 - 構成企業に多くの消防団員がいる・PTA会長がいる
 - ボランティア活動・地域への貢献活動
 - すべての従業員を自治体内から雇用（給食センターなど）
 - 地元産品の利用に加点
 - 県内木材・石材・建材の利用
 - 自治体内テナントを優先（道の駅・複合商業施設・都市公園内テナント）
 - 新しい名産品の積極的開発、たとえば。。。。

最近のPFI事業(24年4月～)

・ 1250	国交省		四日市茂福電線共同溝PFI事業	24/07
・ 1249	神奈川県	川崎市	中央卸売市場北部市場機能更新事業	24/07
・ 1248	国交省		国道9号吉敷中電線共同溝PFI事業	24/07
・ 1247	国交省		国道5号 小樽花園第二電線共同溝PFI事業	24/07
・ 1246	東京都	小平市	東部公園のプール再整備・萩山公園のプール跡地活用に関する公民連携事業	24/07
・ 1245	宮崎県	三股町	交流拠点施設整備第6セクターPFI事業	24/07
・ 1244	和歌山県	串本町	(仮称) 串本IC 周辺地域活性化施設整備に関する官民連携事業	24/06
・ 1243	北海道	札幌市	第2期札幌市山口斎場運営維持管理事業	24/06
・ 1242	群馬県	前橋市	市営住宅広瀬団地建替事業	24/06
・ 1241	石川県	加賀市	公共施設照明LED化事業	24/06
・ 1239	岐阜県	各務原市	新総合体育館総合運動防災公園整備運営事業	24/06
・ 1238	愛知県	名古屋市	国際会議場2-4号館等改修事業	23/02(古い案件：2件)
・ 1236	愛知県	豊明市	学校給食センター 統合再整備等事業	24/04
・ 1234	沖縄県	石垣市	底地海水浴場再整備事業	24/05

最近のPFI事業(24年3月～)

・ 1233	東京都		多摩地域ユース・プラザ（第3期）運営等事業	24/05(過去のPFI継続)
・ 1232	青森県	つがる市	木造若緑団地建替事業	24/05
・ 1231	兵庫県	西宮市	市営江上町住宅建替事業	24/05
・ 1230	滋賀県	草津栗東行政事務組合	火葬場整備・運営事業	24/05
・ 1229	熊本県	八代市	（仮称）八代市新南部学校給食センター施設整備事業	24/05
・ 1228	愛知県	長久手市	温泉交流施設運営事業	24/04
・ 1227	沖縄県	うるま市	総合体育館整備運営事業	24/04
・ 1226	大阪府	東大阪市	新水道庁舎事業	24/04
・ 1225	埼玉県	さいたま市	仮称）次世代型スポーツ施設整備事業	24/02
・ 1224	宮城県	石巻市	新学校給食センター整備運営事業	24/04
・ 1223	愛知県		県営岩田住宅PFI方式整備事業	24/04
・ 1222	福岡県	久留米市	中央学校給食共同調理場 維持管理運営包括委託事業	24/04
・ 1221	福岡県	うきは市	市営西隈上団地等整備事業	24/04
・ 1220	秋田県		新県立体育館整備・運営事業	24/03

最近のPFI事業(24年3月～)

・ 1219	兵庫県	宝塚市	市立小中学校屋内運動場外空調設備等整備事業	24/04
・ 1218	香川県	さぬき市	学校給食共同調理場施設整備及び運営PFI事業	24/04
・ 1217	宮城県	利府町	町営営住宅建替事業	24/03
・ 1215	埼玉県	さいたま市	中央区役所周辺の公共施設再編事業	24/02
・ 1214	愛媛県	松山市	斎場再整備・運営事業	24/02
・ 1213	仮東京都	町田市	町田木曾山崎パラアリーナ整備・運営事業	24/02
・ 1212	大阪府	大阪市	浄配水施設監視制御設備整備事業	24/01
・ 1211	沖縄県	中城村	村立中学校整備事業	24/01
・ 1210	大阪府	豊中市	市立小・中学校屋内運動場 空調設備整備事業	24/01
・ 1209	茨城県	八千代町	子育て世代移住促進住宅整備事業	24/01
・ 1208	東京都	目黒区	新たな目黒区民センター等整備・運営事業	24/01
・ 1207	国交省		一般国道2号 神戸三宮駅交通ターミナル特定運営事業等	24/01
・ 1206	静岡県	浜松市	市立小中学校特別教室空調整備事業	23/11
・ 1205	兵庫県		県営青木高層・鉄筋住宅建替事業	23/12

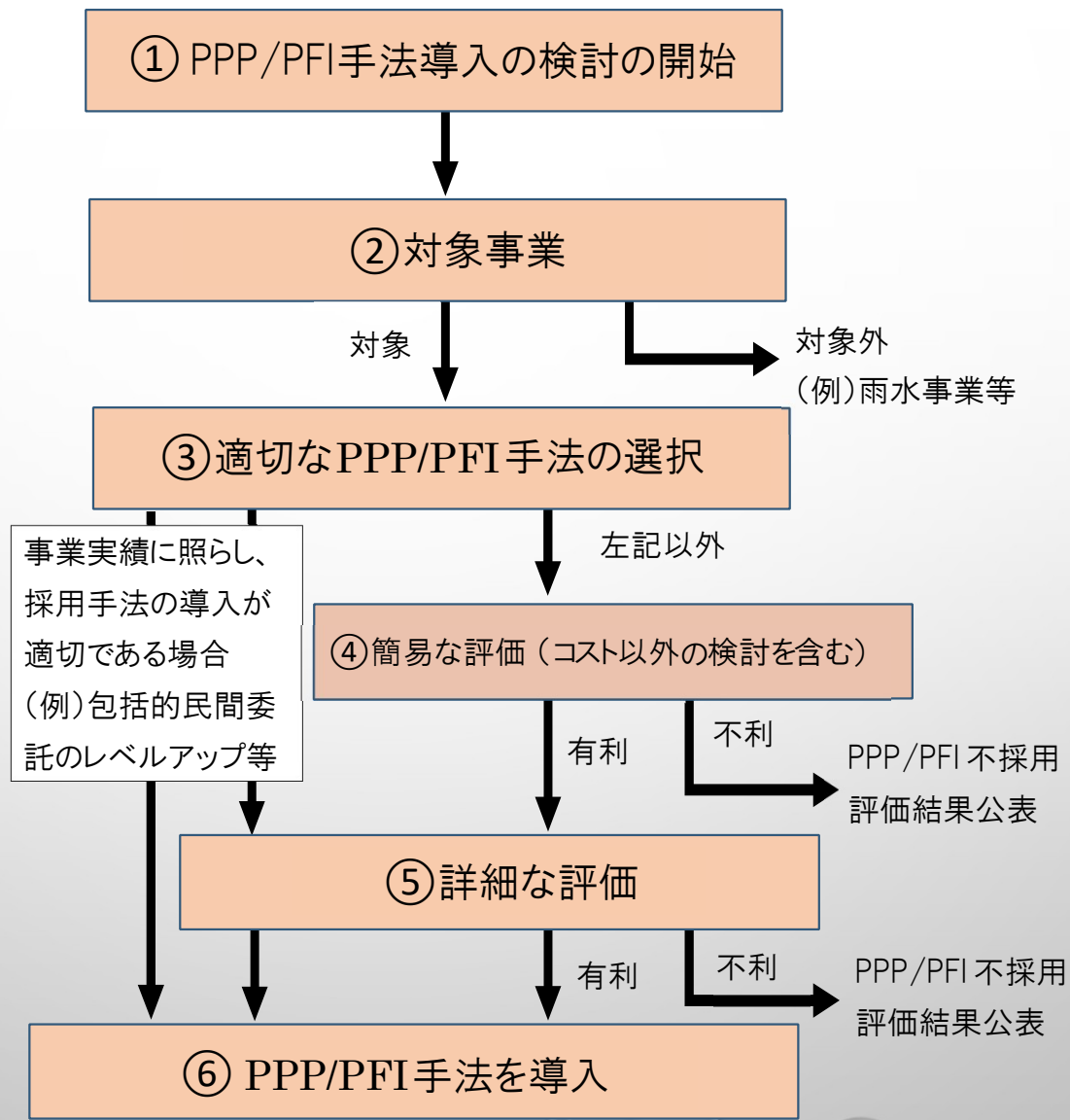
手続きの省略

- 新たな事業機会の創出や民間投資の喚起
- 費用の削減又は収入の増加が期待できると認められる場合



- 簡易な検討及び詳細な検討を省略
- 当該手法の導入を決定することができる。

もともと検討は
効果があると認める
合意形成のため
明白なら検討不要



考えるべき分野

入札制度改革

発注者責任を果たすための
今後の建設生産・管理システムのあり方に関する懇
談会

公民連携制度改革

PPP・PFI抜本改革：稼ぐ公共事業
PFI法等の改正による規制緩和
たとえばPFI法・都市公園法

公有財産活用改革

たとえばPFI法・都市公園法：稼ぐ公有財産
運営権・地上権・民間施設利用の拡大
かわ・まちづくりプラットフォーム

公有資産総合管理計画
改革

インフラ・維持・更新の財政状況管理
30年～50年先までの総合計画
ちゃんと資金はありますか？なければ稼いで！

新しいPFIの形の例

1. 運営権・包括委託

- 事業全体・すべての業務を民間に一括委託・運営の権利を譲渡

2. 事後交渉方式

- 民間事業者を募集・優先順位を決定後、協議して、事業内容・価格を決定

3. 競争的対話・事前ヒアリング・提案募集方式

- 事前に興味のある民間事業者を公募、意見・提案を聞きつつ、事業内容・スキームを決定

4. プラットフォーム構築方式(地域・自治体別・案件ごと等)

- 事業の企画段階で、民間事業者を含む有識者の協議の場で、事業内容・スキームを検討
- 実際に事業を遂行したい民間事業者の意見を優先

事例集

実際に実現したPFI案件紹介

- 京都市御池中学校

下の街を歩くと
そこに:レストラン・カフェ・パン屋さん
デイケアセンター

上を見上げると
中学生が、窓からのぞいている

- 中学校の敷地内に、
福祉施設、交流施設、民間賑わい施設併設（レストラン・店舗・オフィスビル・等）
- 中学生が、さまざまな市民の層の方と交流教育
- 複合的に施設を合築することで
大幅な財政支出削減:90億円→63億円
(27億円 30%削減)

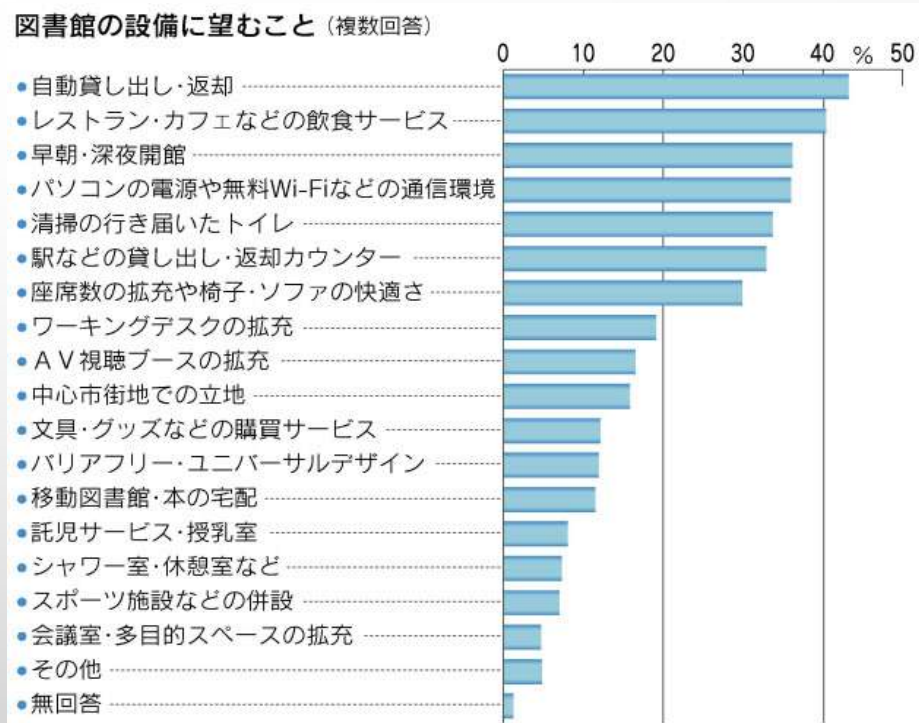
京都市 御池中学校



その他
チーム
の
提案
パース



佐賀県武雄市営図書館(ツタヤ・スターバックス併設) 民間運営



富山市清水町小学校の跡地有効利用

PR



PPP/PFIの新潮流

富山市の清水町小学校跡地活用事業の主な効果

①コストの縮減

予定価格を下回る価格で公共施設を買い取り

②市有地の有効活用

施設の約半分を30年の定期借地契約を締結し地代収入を確保

③地元雇用

民間施設整備により正規職員とパートなどの雇用を創出



民間収益施設の併設・活用に係る官民連携事業
事 例 集

平成28年7月

国土交通省 総合政策局

東京都豊島区

庁舎整備
南池袋公園整備

商店街の活性化

総合的・包括的・連携のとれた計画

図表 位置図



出典：豊島区公表資料

東京都豊島区役所

1, 2階: 商業施設
3から5階: 区役所
11から43階: 住宅

定期借地料の収入
=
区役所整備費割賦金+
維持管理費

[0]系PPP
自治体負担「0」の区役所建設

図表 外観(新庁舎整備事業)



出典: 南池袋二丁目A地区第一種市街地再開発組合ホームページ

市川ケアハウス市川第7中学校の建設



▲施設内の公会堂



▼市川市ケアハウス・市川市立第七中学校校舎等施設のフロア構成
中学校(3階部分)とケアハウス(4階部分)の間に設備階を設けることで
メンテナンス効率を向上させた。



▲市川市ケアハウス・市川市立第七中学校校舎等の施設外観
延べ床面積約2万3,700㎡(既存校舎含む)、地上5階地下1階の鉄筋コンクリート造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造)。

ご清聴
ありがとうございました。

文責： 伊庭 良知

質問： y.iba.jj2@gmail.com