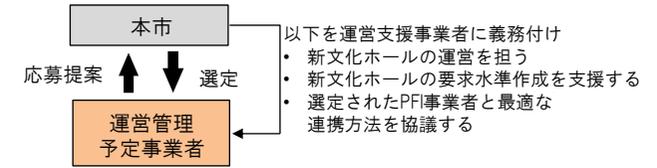


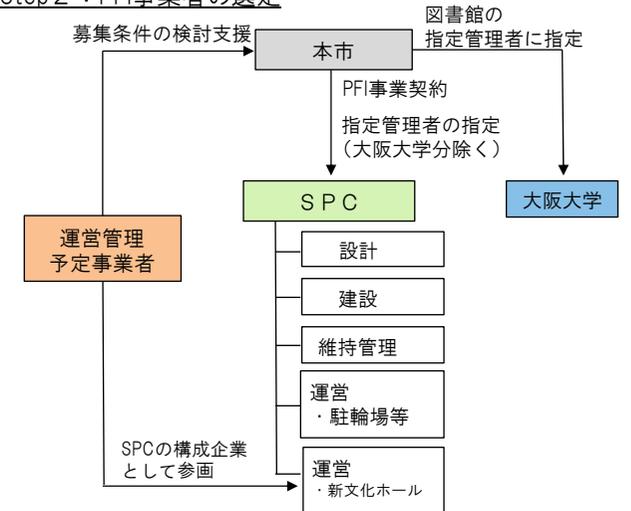
# (仮称) 箕面船場駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業 (文教施設PFI)

## 概要

- 日本初の本格的なサービスプロバイダー方式によるPFI事業のアドバイザー業務
- 箕面市内に新設される新駅前新文化ホールと図書館（市と大阪大学の図書館の合築型で、運営は大阪大学が指定管理者として実施）の複合型まちづくり拠点施設を整備する事業
- ホールの運営事業者を先行して選定し、その後施設の整備・維持管理事業者を選定した上で、両者を同一のSPC構成員とすることで、新文化ホール運営に優れた事業者を選定することを可能とした事業スキーム（新文化ホールでは独立採算で運営する計画）
  - 施設基本計画では、①市と大阪大学の機能が合築される図書館の施設計画、②独立採算による施設運営と市民利用を両立させることを見据えたホールの施設計画、という点が大きなポイントとなった。
  - ①については、市と大阪大学のニーズを移設規模・諸元に落とし込みながら限られた容積に収まる規模・諸元にまで調整を図った他、運営上の安全・セキュリティ管理からの動線等を考慮した施設計画とした。②については、対象地で一定の事業性が確保される大ホールの規模として1,400席を設定した他、市民利用を想定した300席程度の小ホール、日常的な利活用を想定した諸室等により、延床面積7,000㎡程度を想定した施設計画とした。
  - 事業手法の検討では、施設整備と長期の運営を一体的に実施するPFI方式を最適とすることを決定。
  - また、新文化ホールについては、独立採算を実現できる運営事業者を確実に選定すること、運営事業者の意向が反映される施設の要求水準の設定が必要であったため、運営事業者を先に選定し、ホール運営者の意向を踏まえた要求水準を設定した上で施設の整備・維持管理事業者を選定しSPCを設立させるサービスプロバイダー方式を採用することとした。
  - 本事業では、新文化ホール・駐車場・駐輪場の管理運営を独立採算としたため、事業リスクに鑑み、運営期間に入るタイミングで代表企業を交代することを容認する契約内容とした。



### Step 2 : PFI事業者の選定



### 選定事業者

代表企業	施設引渡時まで：大林組 施設引渡時以降：東京ビジネスサービス
建設	大林組
設計	大林組、久米設計
維持管理・運営	東京ビジネスサービス
新文化ホール運営者	キョードーファクトリー



©箕面市



©箕面市

# 敦賀駅西地区開発事業／知育・啓発施設整備事業（文教施設PFI）

## 概要

- 新幹線駅開業を見据えた駅前公有地開発事業
- 様々な事業条件（借地料・借地期間・借地範囲）の工夫により、人口約6.6万人の小規模地方都市において、商業施設とインバウンド対応可能なホテル誘致に成功
- 地区内で歳入・歳出が均衡し新たな財政負担が発生しない公有地開発事業
- 市の人材育成と「知への投資」という観点から、日本初の「厳選された書籍の販売を行う公共施設（セレクトブックストア的な施設）」を指定管理者方式により実現
  - 積極的に誘導する機能として、地元産品等を扱う商業施設とインバウンド対応可能なホテルを設定。
  - その他の機能も認めることで、事業者の参画意欲を高めた。
  - 市が一部を賃借することで事業の安定性を担保。公共施設の配置を提案項目とすることで官民の施設をシームレスに配置可能とした。
  - 市が整備する公園の配置・形状を任意とすることで、商業施設と公園が一体的なエリア形成に成功。
  - 施設の集客力も増加を図った。
- 市が支払う賃借料と、市が民間事業者から受領する定期借地料および利用料金の一部（立体駐車場）を相殺し、エリア内で新たな財政負担が発生しない整備スキームを構築。
- 公有地開発事業は公園と低層商業が一体的な賑わいエリアを創出する提案を選定。グレードが高くセミスイートを備えたホテルが提案された。
- 公共施設は「知育・啓発施設」として、キッズスペースやワークスペースを整備するとともに、知と学びに触れるイベントやシンポジウム等を実施する提案を選定。

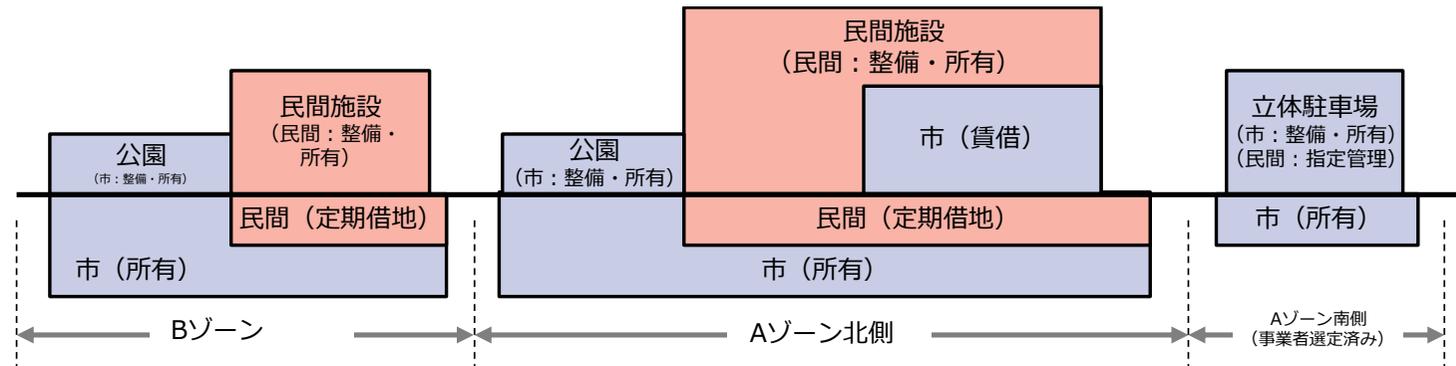


©丸善雄松堂



©青山財産ネットワークス

選定事業者	
公有地開発	青山財産ネットワークス、HiFiリゾート
公共施設	丸善雄松堂、編集工学研究所



# 事例紹介 A社 イノベーション・エコシステム構築検討支援

## 事業概要

顧客名	A社
調査内容	<ul style="list-style-type: none"><li>東京都内一等地における都市開発案件のプロポーザルにA社が参画するにあたり、プロポーザルのメインテーマであったイノベーション・エコシステムの構築の検討を支援。</li><li>日本においては成功事例の少ないテーマであるため、海外での最先端事例を参考としてプロポーザルにおける提案骨子案を作成。</li><li>海外最先端事例調査にあたっては、デスクリサーチに加え現地（ロンドン、パリ、等）でのキーパーソンに対するヒアリング調査を実施。</li></ul>
日本総研の役割	<ul style="list-style-type: none"><li>調査全体の企画・設計</li><li>調査部と連携したデスクリサーチによる国内外のイノベーション・エコシステムの先進事例調査</li><li>海外最先端事例ヒアリング調査の企画・実施・同行</li><li>調査結果を踏まえた、A社参画予定のプロポーザルに向けた提案骨子案の提案</li></ul>



Level39 (London)



Plexal (London)



StationF (Paris)



## 日本総研の支援内容・特徴

調査部と連携した事例調査

海外最先端事例調査  
企画・アレンジ

海外最先端事例調査  
実施・同行

提案骨子案の提案

SMBCグループとしてのグローバル・ネットワークを活用し、海外の最先端事例のヒアリング調査を実施

調査結果を踏まえ、具体的な提案骨子案をアウトプット

- 調査部による調査ストックや情報網を活用した幅広い事例調査を実施
- SMBCグループのグローバル・ネットワークを活用し、海外トッププレーヤーへアプローチ
- 都市開発事業のプロポーザルに係る提案内容検討支援

# 事例紹介 都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）

## 事業概要

事業名	都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）
発注者	東京都
事業内容	① 業務棟（計量検定所・（旧）産業貿易センター跡地）約104,095㎡（延床面積） [公共施設]（新）都立産業貿易センター[民間施設] 業務、商業、コンテンツ関連施設等 ② 住宅棟（公文書館跡地）約14,234㎡（延床面積） [民間施設]賃貸住宅、商業、保育所（外国人対応）、サービスアパートメント等 竹芝地区全体について事業者は事業期間を通してエリアマネジメント活動を実施。
事業方式	事業者は定期借地権契約により土地を賃借の上、事業者負担により施設を整備。 施設完成後、建物（区分所有権）譲渡契約に基づき、都が事業者から新産業貿易センターを買い取り。事業者は、事業期間中エリアマネジメント活動を組織する。
事業者	東急不動産株式会社を代表者とするグループ
事業期間	整備期間：平成25年9月（基本協定締結）～平成29年度（住宅棟）・平成31年度（業務棟）（施設完成） 運営期間：70年間（都から事業者への定期借地）（施工・解体期間をこれに加える）



東京都ウェブサイトより

## 日本総研の支援内容・特徴

基本構想策定支援

事業手法検討調査  
(PFI導入可能性調査)

事業者選定支援  
(アドバイザー業務)

契約締結支援～  
モニタリング支援

複数の公共施設跡地を対象に、国家戦略特区により大規模開発を実現

エリアマネジメント等を要求水準に盛り込み地域活動への参画を実現

- ・ エリアマネジメント活動や帰宅困難者の収容可能な機能確保を条件付け、持続的な地域活動と民間事業者の収益性との両立を図った。
- ・ 業務棟の敷地について一体利用と分割利用の2ケースを想定し、事業収支シミュレーションを予め実施のうえ、民間の提案へ柔軟に対応した。
- ・ 総合設計などの既存都市計画制度のほか、都市再生特別地区の指定（容積率400%→1000%）を視野に入れて、民間の大規模開発を適切に誘導した。

# 事例紹介 愛知県国際展示場運営事業

## 事業概要

事業名	愛知県国際展示場運営事業
発注者	愛知県
事業内容	<ul style="list-style-type: none"><li>愛知県が中部国際空港に隣接して整備する国際展示場（展示面積：60,000㎡、施設延床面積：86,000㎡）のコンセッション方式による施設維持管理運営業務</li><li>統括マネジメント業務、附帯事業運営業務、官民連携による需要創造推進業務および任意事業運営業務</li><li>その他関連業務</li></ul> ※供用開始予定：令和元年9月
事業方式	PFI法に基づく公共施設等運営権（コンセッション）方式により実施。
事業者	GL events SA を代表者とするグループ（SAは仏語で(株)の意）
事業期間	運営期間：令和元年9月～令和17年3月（15年間）



愛知県ウェブサイトより

## 日本総研の支援内容・特徴

基本構想策定支援

事業手法検討調査  
(PFI導入可能性調査)

事業者選定支援  
(アドバイザリー業務)

契約締結支援～  
モニタリング支援

本邦初の展示施設コンセッション事業

運営権対価を用いた事業の安定化スキームを構築

- トラックレコードの無い新規施設であるが、期間15年のコンセッション方式を採用。事業者が県に支払う運営権対価を基金に積み立てたうえで、開業当初の赤字補てんやその後のロスシェア、また官民連携事業に対する支出などの財政支援を行うスキームを導入することにより、展示場供用開始後から安定的な事業運営ができる仕組みを構築。
- 基本構想段階から、事業者選定・契約締結まで一貫して支援。令和元年の供用開始目標にあわせスピーディーな支援を実施。

# 事例紹介 久屋大通公園（北エリア・テレビ塔エリア）整備運営事業

## 事業概要

事業名	久屋大通公園（北エリア・テレビ塔エリア）整備運営事業
発注者	名古屋市
事業内容	<ul style="list-style-type: none"><li>公募対象公園施設（民間収益施設）の整備及び管理運営</li><li>特定公園施設（公共に帰属する公園施設）の整備</li><li>特定公園施設を含む久屋大通公園（北エリア・テレビ塔エリア）の管理運営</li><li>利便増進施設の設置および管理運営</li></ul>
事業方式	事業者は都市公園の占有許可を受け、事業者負担により特定公園施設を整備。 特定公園施設完成後、公共施設の譲渡契約に基づき、市が事業者から特定公園施設を買い取り。 事業者は、事業期間中指定管理者として久屋大通公園（北エリア・テレビ塔エリア）の運営。 事業者は都市公園の設置管理許可を受け、事業者負担により公募対象公園施設の整備運営。
事業者	三井不動産、大成建設を代表者とするグループ
事業期間	公募設置等計画の認定の有効期間は、基本協定締結から令和20年2月末日まで。特定公園施設の指定管理期間は、公募対象公園施設の供用を開始する令和2年4月から事業の終了となる令和20年2月末日までの約17年11カ月。



名古屋市ウェブサイトより

## 日本総研の支援内容・特徴

基本構想策定支援

事業手法検討調査  
(PFI導入可能性調査)

事業者選定支援  
(アドバイザー業務)

契約締結支援～  
モニタリング支援

本邦初の本格的なP－PFIの導入

民間収益を最大化、公園整備費を10%以上削減に成功

- 本邦初の本格的なP－PFIの導入を行い、都市公園の大規模リニューアルと民間施設の誘導を実現した。
- 名古屋市の収支等を複数パターンを検討の上、民間事業者の提案意欲等を踏まえつつ、P－PFIの導入可能性を評価した。
- エリアマネジメント活動を条件付け、持続的な地域活動と民間事業者の収益性との両立を図った。

# 事例紹介 産業交流施設（MICE＋オープンイノベーション）（新山口駅北地区拠点施設）

## 事業概要

事業名	① 新山口駅北地区拠点施設整備事業／②山口市産業交流スペース運営事業
発注者	山口市
事業内容	① 多目的ホール・起業支援機能を含む公共施設「新山口駅北地区拠点施設」等の設計・建設・運営・維持管理（アカデミーハウス、ライフイノベーションラボ、環境配慮住宅等の民間提案施設の整備・運営を含む） ② 起業・創業、中小企業支援等を行う「産業交流スペース」の運営（新山口駅北地区拠点施設内）
事業方式	① DBO方式＋定期借地権方式 ※公共施設運営：指定管理者制度 ② 指定管理者制度
事業者	① 森ビル都市企画株式会社を代表企業とするグループ ※指定管理者：森ビル都市企画・コンベンションリンクージ共同企業体 ② 株式会社ツクリエ
事業期間	① 【設計・建設】2017～2020年度 【運営・維持管理】2021～2035年度 【民間収益事業】50年間を上限として民間の提案に委ねる ② 2021～2023年度



山口市ウェブサイトより

## 日本総研の支援内容・特徴

基本構想策定支援

事業手法検討調査

事業者選定支援  
(アドバイザー業務)

契約締結支援～  
モニタリング支援

基本契約のもとに各事業別契約を束ねるスキームを構築

多目的ホール（MICE）と親和性の高い民間事業を誘導

- 施設の設計・建設、維持管理・運営、民間収益事業（定借事業等）を一体的に事業者募集し、基本契約のもとに各事業別契約を束ねるスキームを構築した。
- 事業性を幅広く検討し、最大限に事業者の提案の自由度を広げることにより、多目的ホール（MICE）や起業・創業支援と親和性の高い機能導入が可能となった。（アカデミーハウス、ライフイノベーションラボ、環境配慮住宅等）