

地方公共団体における公的不動産と民間活力の
有効活用についての調査研究

報告書(抜粋)

平成 27 年 3 月

総務省地域力創造グループ地域振興室

【目次】

はじめに	1
第1章 地方公共団体における公的不動産の管理状況	2
1 アンケート調査の実施概要	2
2 アンケート結果	2
(1) 回答団体の属性	2
(2) 公有不動産の管理状況	3
(3) 公有不動産の利活用状況	4
第2章 地方公共団体における公的不動産の有効活用事例	7
1 定期借地権方式等	7
(1) 定期借地権方式の概要	7
(2) 事例	8
2 信託方式	19
(1) 信託の概要及び仕組み	19
(2) 信託の種類	19
(3) 公有地信託の制度的変遷	20
(4) 処分・竣工型土地信託による公共施設整備	24
3 英国におけるLABV (Local Asset Backed Vehicles) と日本での適用	27
(1) LABVの概要	27
(2) 日本での応用	32
(3) 日本での類似事例	33
第3章 地方公共団体における民間発案制度について	36
1 民間提案制度の概要	36
(1) 平成23年PFI法改正	36
(2) PFI事業実施手続きに関するガイドライン	36
2 民間発案制度の導入状況等	39
(1) アンケート調査結果	39
(2) 民間事業者の民間発案制度に対する意見	41
3 事例	42
(1) 福岡市：民間提案のガイドブック作成	42
(2) さいたま市：提案型公共サービス公民連携制度	43
4 民間発案制度の促進に向けて	45
(1) 情報の公開	45
(2) 民間事業者にとっての提案することのメリットが享受できる仕組み	48

はじめに

平成 25 年 6 月に民間資金等活用事業推進会議が決定した「PPP/PFI の抜本改革に向けたアクションプラン」において、公的不動産の有効活用など民間の提案を活かした PPP 事業について、「公的不動産の利活用について、民間からの自由な提案を募ることで、財政負担を最小に抑え、公共目的を最大限達成することを目指した事業を官民連携で企画するなど、既存施設や公的不動産の生産性を高めるような PPP の好事例を数多く構築していくことが重要である」とされた。

また、平成 26 年 6 月に民間資金等活用事業推進会議が決定した「PPP/PFI の抜本改革に向けたアクションプランに係る集中強化期間の取組方針について」において、平成 26 年度から 28 年度の 3 年間で、公共施設等運営権制度については 2～3 兆円、その他の事業（公的不動産の有効活用を含む。）については 2～3 兆円という事業規模目標が掲げられた。

このような方針を踏まえ、地方公共団体における公的不動産への PPP 導入の手法等について、地方公共団体における導入を促進する観点から調査研究を行う。

本調査報告書は、次の 3 つの章で構成されている。

第 1 章 地方公共団体における公的不動産の管理状況

第 1 章では、地方公共団体向けに実施したアンケート調査に基づき、公的不動産の管理状況や低未利用の不動産の状況等を示す。

第 2 章 地方公共団体における公的不動産の有効活用事例

第 2 章では、全国の地方公共団体にとって公的不動産の有効活用の参考事例となりうるものとして、定期借地権方式を活用した事例、信託方式を活用した事例及びイギリスにおける L A B V (Local Asset Backed Vehicles) 等、多様な手法を活用した事例を紹介する。

第 3 章 地方公共団体における民間発案制度について

第 3 章では、公的不動産の有効活用を促進するための方策として、民間発案制度の活用が考えられるため、地方公共団体における民間発案制度の活用状況を俯瞰したのち、その促進に向けたあり方を示す。

第1章 地方公共団体における公的不動産の管理状況

本章では、地方公共団体へのアンケート調査により、地方公共団体における公的不動産の管理・活用状況を把握する。

1 アンケート調査の実施概要

アンケート調査の実施概要は、次の通りである。

実施時期	平成26年12月17日～平成27年1月16日
実施方法	郵送によるアンケート調査票の発送と回収
調査項目	① 公有不動産の管理状況 ② 公有不動産の利活用状況 ③ 民間発案制度の導入状況
調査対象	都道府県、政令指定都市、中核市、特例市、県庁所在地及び特別区 (計 177 地方公共団体)
回収数	145 地方公共団体
回収率	81.9%

2 アンケート結果

(1) 回答団体の属性

本アンケート調査の結果、145の地方公共団体より回答があった。回答団体の属性は以下のとおりである。

① 地方公共団体の種類

回答のあった地方公共団体の種類を都道府県、市及び特別区の3つに区分した送付数、回収数、回収率及び構成比は以下のとおりである。

	送付数	回収数	回収率	構成比
都道府県	47	43	91.5%	29.7%
市	107	84	78.5%	57.9%
特別区	23	18	78.3%	12.4%
計	177	145	81.9%	100.0%

② 財政力指数

財政力指数は、「0.5以上1.0未満」が、都道府県、市、特別区あわせて100団体と大多数を占めた。なお、「1.0以上」は3団体、「0.3未満」は、都道府県で8団体となっている。

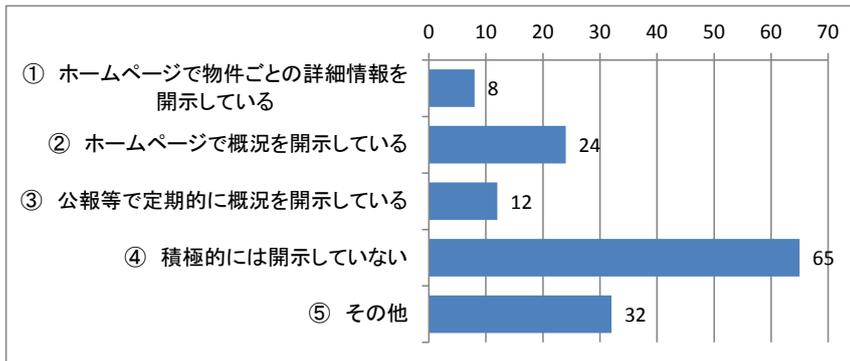
(2) 公有不動産の管理状況

① 公有不動産に関する情報の開示状況

公有不動産に関する情報の開示状況については、「積極的には開示していない」が65団体と最も多く、「その他」32団体、「ホームページで概況を開示している」が24団体と続いており、情報開示はあまり進んでいない状況であった。

「その他」の多くは、売却・貸付物件、低未利用不動産の情報のみを開示している例が多く見られた。

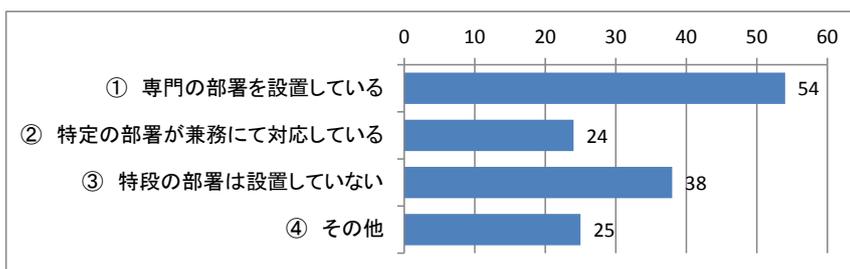
■情報の開示状況（全体）



② 公有不動産の管理・利活用に関する所管部署の設置状況

公有不動産の管理・利活用に関する所管部署の設置状況としては、「専門の部署を設置している」が54団体と最も多く、「特段の部署は設置していない」が38団体とそれに次いでいる。「その他」は25団体となっているが、各公共施設の所管課が管理を行い、低未利用地の活用・売却等については管財課等の部署で対応しているとの回答が多く見られた。

■所管部署の設置状況（全体）



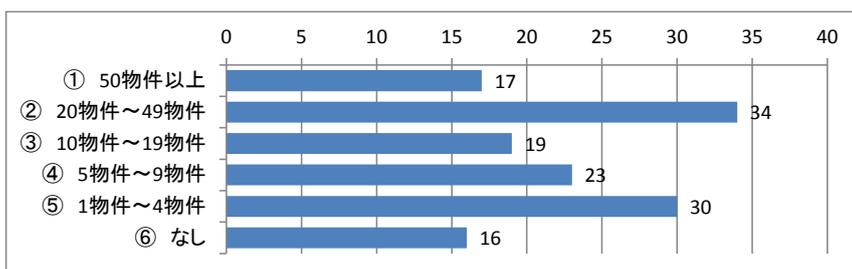
(3) 公有不動産の利活用状況

① 低未利用の公有不動産の物件数

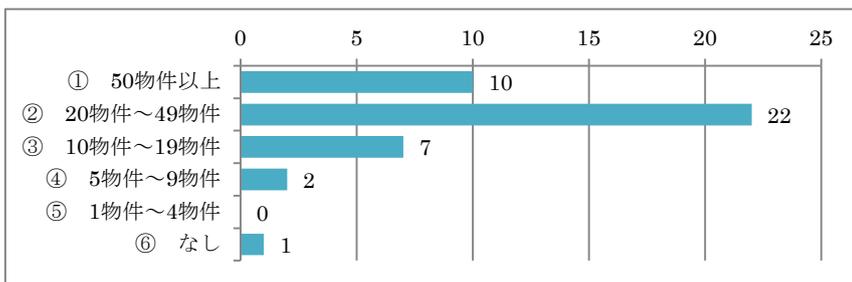
敷地面積が 1,000 ㎡以上の低未利用不動産の状況についての設問に対し、「20 物件～49 物件」が 34 団体、「1 物件～4 物件」が 30 団体となっている。「50 物件以上」も 17 団体あった。

都道府県では、「20 物件～49 物件」が 22 団体と最も多く、市では、「1 物件～4 物件」、「5 物件～9 物件」が 18 団体と最も多くなっており、特別区では「1 物件～4 物件」が 12 団体と最も多かった。

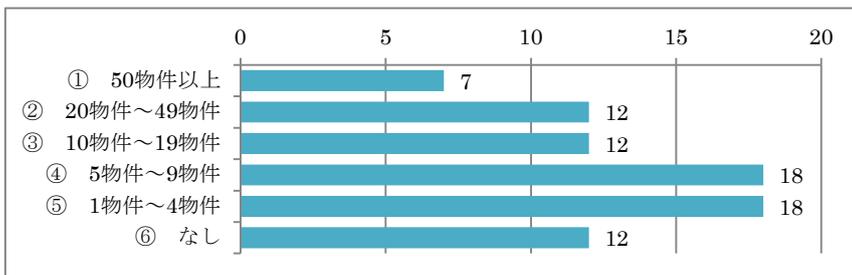
■低未利用の公有不動産の物件数（全体）



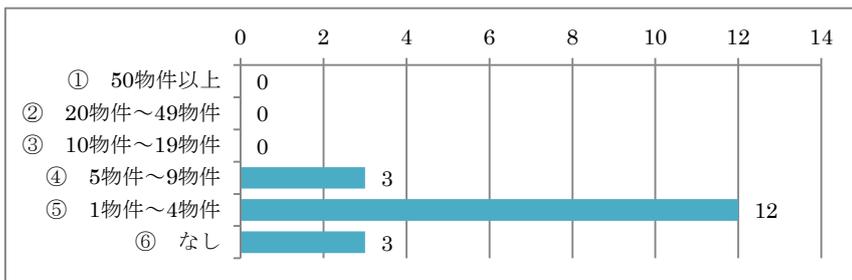
■低未利用の公有不動産の物件数（都道府県）



■低未利用の公有不動産の物件数（市）



■低未利用の公有不動産の物件数（特別区）

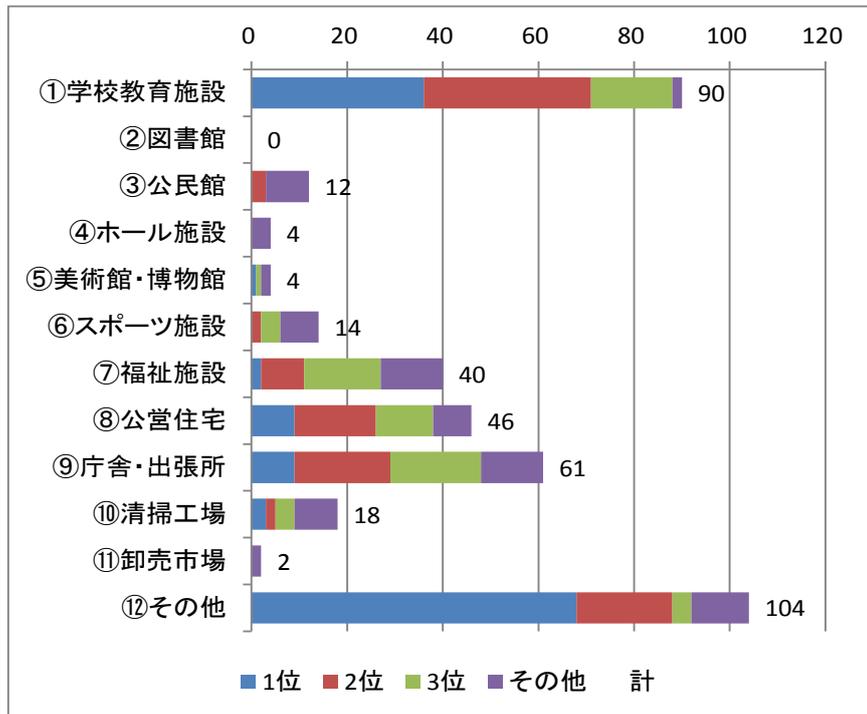


② 低未利用不動産の従前の用途

低未利用の公有不動産の従前の用途は、「その他」の104団体を除くと、「学校教育施設」の90団体、「庁舎・出張所」の61団体、「公営住宅」の46団体、「福祉施設」の40団体となっている。

なお、「その他」としては、事務所、市バス回轉地、公舎・宿舎、代替地、事業予定地、港湾施設、斎場、貸付地などが挙げられた。

■低未利用の公有不動産の物件数（全体）

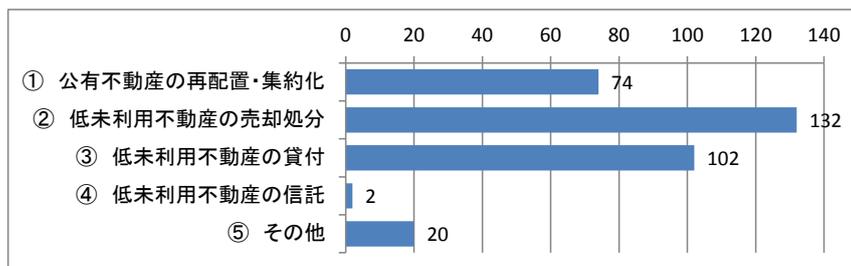


注)未利用又は低利用の公有不動産の従前の用途について、各自治体から物件数の多い上位3位までの用途として回答があったものを集計

③ 公有不動産の利活用等の方針

公有不動産の利活用等の方針についての設問に関しては、「売却処分」が132団体と最も多く、「貸付」が102団体、「公有不動産の再配置・集約化」が74団体と続いている。

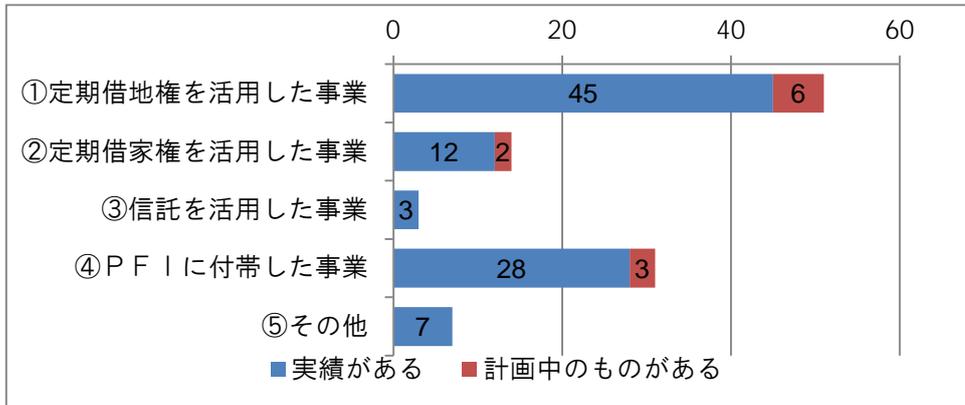
■公有不動産の利活用等の方針（全体）



④ 公有不動産の有効活用にあたっての民間活力の導入状況

公有不動産の有効活用にあたっての民間活力の導入状況としては、「定期借地権を活用した事業」（実績：45、計画：6）が最も多く、「P F I に付帯した事業」（実績：28、計画：3）、「定期借家権を活用した事業」（実績：12、計画：2）と続いている。

■ 公有不動産の有効活用にあたっての民間活力の導入状況



第2章 地方公共団体における公的不動産の有効活用事例

本章では、全国の地方公共団体にとって公的不動産の有効活用の参考事例となりうるものとして、主に、定期借地権方式を活用した事例、信託方式を活用した事例、海外事例として、英国におけるLABV（Local Asset Backed Vehicles）の紹介と日本への適用について検討する。

1 定期借地権方式等

以下では、定期借地権方式を活用した事業手法を中心に、一部定期借家権や土地売却を含めた事例を紹介する。

(1) 定期借地権方式の概要

定期借地権は、借地借家法（平成3年法律第90号）の成立により創設された借地権である。借地借家法の立法趣旨は、土地や建物の賃貸借契約における借主の保護にあるが、旧法（建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号）、借地法（大正10年法律第49号）及び借家法（大正10年法律第50号））における借地権が土地所有者にとって不利なため、土地の有効かつ円滑な活用が図られないという課題があったことから、定期借地権方式の創設が図られたものである。

定期借地権には、一般定期借地権、事業用定期借地権、建物譲渡特約付借地権の3種類がある。

一般定期借地権（借地借家法第22条）は、借地権の存続期間を50年以上として、契約の更新、期間の延長や建物買取請求権がない借地権であり、主に住宅向けのものとなっている。

事業用定期借地権（第23条）は、借地権の存続期間を10年以上50年未満として、契約の更新、期間の延長や建物買取請求権がない借地権である。この事業用定期借地権を採用できるのは、「専ら事業の用に供する建物の所有を目的」としたものであり、居住の用に供する場合は適用対象外となる。

建物譲渡特約付借地権（第24条）は、借地権の存続期間満了時に、建物を当該土地所有者に譲渡（有価）することを特約として付した借地権であり、その存続期間は30年以上とされている。

■定期借地権の種類

	一般定期借地権	事業用定期借地権	建物譲渡特約付借地権
適用条文	借地借家法第22条	借地借家法第23条	借地借家法第24条
存続期間	50年以上	10年以上50年未満	30年以上
用途制限	なし	事業用建物の所有 （居住用は不可）	なし
公正証書	必要	必要	不要
契約終了時の建物	原則取壊し（更地返還）	原則取壊し（更地返還）	地主が買い取る

(2) 事例

公的不動産を活用した定期借地権方式の有効活用事例について、複数のカテゴリーに分けて紹介する。

① PFI事業の付帯事業として実施された事例

ここでは、PFI事業として公共施設を整備するにあたり、付帯事業として定期借地権方式を活用して民間施設を整備している事例を示す。

ア 神宮前一丁目民活再生プロジェクト（東京都）

本事業は、事業用地に、老朽、狭あい化した原宿警察署及び単身待機宿舎を移転・改築し、治安対策推進の礎とするとともに、余剰地に商業・居住等の機能を有する民間施設を整備する等、空間の創造に民間の活力を求め、都心に残された数少ない広大な都有地を有効活用し、東京の再生と地域の活性化とを図ることを目的としたものである。

民間施設部分については、存続期間を50年に民間施設の建設期間及び民間施設の除却期間を加算した期間とする一般定期借地権を設定することが条件となっている。

本事業は、平成16年11月に実施方針公表、平成17年3月に入札が公告された。入札の結果、5グループの中から、「東電不・三井不・竹中グループ」が落札した。落札グループの提案では、警察施設（延床面積：24,997㎡）、商業系施設（同9,050㎡）、住宅（38,330㎡）となっており、公共施設（警察施設）の規模よりも民間施設（商業系施設及び住宅）の規模が上回っている。

<施設整備イメージ図>



出所：東京都資料

イ 黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業（福岡県北九州市）

本事業は、北九州市黒崎地区の中心市街地活性化基本計画の核となる「文化・交流拠点地区」の整備のうち、文化・生涯学習・コミュニティ活動を通して人が交流する場や快適に憩える都市空間を整備することにより、副都心に相応しい都市機能の充実と地域の回遊性の向上を図り、黒崎の活気と賑わいを再生させることを目的としたものである。

民間施設部分については、事業地の一部について市から土地を取得（主用途は住宅に限る。）又は借地権設定することにより、自己の責任及び費用において民間収益施設の整備、運営等を行うことができるものとしている。

借地権については、提案により、一般定期借地権と事業用定期借地権とを選択できるようになっている。

本事業は、平成21年5月に実施方針公表、平成21年7月に入札公告がなされ、入札の結果、九電工グループが落札した。

落札者グループの提案では、公共施設（延床面積：約11,900㎡（図書館：約3,700㎡、ホール：約8,200㎡）が整備され、民間施設として、シニアマンション（高齢者専用賃貸住宅）、訪問・通所介護事業所、集合住宅、生活便利施設が整備される計画となっている。訪問・通所介護事業所と併設したサービス付高齢者向け住宅は一般定期借地権（50年）、生活便利施設は事業用定期借地権（30年）、集合住宅は分譲住宅として市から土地を取得している。

<施設整備イメージ図>



出所：北九州市HP

② 公共施設の整備と合わせて敷地の高度利用を図っている事例

上記①では、公共施設の整備をPFI事業として実施し、付帯事業として民間施設の整備を行っている事例を紹介したが、ここでは、定期借地権を活用し、公共施設及び民間施設の複合化による敷地の高度利用を図っている事例を紹介する。

ア 北海道東京事務所用地有効活用事業（北海道）

本事業は、北海道東京事務所（永田町）の老朽化等に対応するとともに敷地の有効活用を図るため、定期借地権を設定して民間事業者へ土地を賃貸し、当該事業者が建設・運営するビル内に東京事務所を設置するスペースを賃借するものである。

借地権は、70年に建設期間を加えた期間以内で民間事業者の提案とする一般定期借地権を採用している。

本事業は平成23年1月に公募を開始し、6社からの提案があり、その中から、ヒューリック株式会社を代表企業とする「DO・フロンティア」が優先交渉権者として選定された。

優先交渉権者の提案では、敷地面積の土地に70年間の一般定期借地権を設定し、延床面積6,707㎡、地上7階地下1階の複合ビルを建設し、その1階部分に東京事務所が入居する計画となっている。民間施設については、シェアオフィス、北海道の食材を使ったレストランを整備する計画としている。

イ 練馬駅北口区有地活用事業（東京都練馬区）

本事業は、練馬駅北口の区有地において、区施設（子育て支援施設、区民交流・産業振興施設、区立自転車駐車場）の整備にあわせ、「憩い・交流・活動による練馬区全体の活性化」、「区内産業の振興と経済の活性化」、「生活の質の向上」の3つの活用の基本的方向のもとに、「練馬の中心核」を形成する拠点の一つとして、にぎわいの醸成と活力の創造をめざすことを目的に官民複合施設の整備を行うものである。

事業手法は、事業地に50年間に建設工事期間を加えた期間による一般定期借地権を設定し、事業者が当該複合施設を設計・建設し、施設完成後に練馬区が区施設部分を買取り、民間施設部分は引き続き事業者が所有し、運営するものである。

本事業は、平成22年9月に募集要項が公表され、3グループからの提案があり、審査の結果、日立キャピタルグループが優先交渉権者として選定された。

優先交渉権者の提案では、敷地面積約4,000㎡の土地に、延床面積22,715㎡、地上8階地下3階の複合ビルを整備し、民間施設として商業施設、リハビリ病院及び駐車場等が入居する計画となっている。

＜フロア構成＞

5～8階	リハビリ病院 メディカルフィットネス（運動療法施設）	民間施設
4階	子ども家庭支援センター・保育施設等・ （仮称）産業振興会館	区施設
3階	（仮称）区民交流ホール・（仮称）区民協働交流センター・（仮称）産業振興会館	区施設
2階	商業施設	民間施設
1階	商業施設	民間施設
地下1階	区立自転車駐車場	区施設
地下2階	駐車場	民間施設

＜整備イメージ＞



出所：練馬区HP

③ 地方部における賑わい、産業、雇用創出を図っている事例

上記①、②では商業ポテンシャルの比較的高い地域の事例が中心となっているが、ここでは、地方部において賑わい、産業及び雇用の創出を図る公有地の有効活用事例を紹介する。

ア 大規模イベント用駐車場跡地の貸付（富山県）

富山県では、平成4年に現在の射水市において、地方博覧会である「ジャパンエキスポ富山」が開催された。本事業では、その駐車場跡地を活用し、大規模コールセンター「富山BPOタウン」を整備するものである。

本事業は、富山県が、敷地面積約63,000㎡の県有地に期間30年の事業用定期借地権を設定し、民間事業者が1,000席の大規模コールセンター及び託児所、カフェテリア、社員寮、研修施設を整備する計画となっており、1,000人規模の雇用創出が見込まれている。

<整備イメージ>



出所：株式会社プレステージ・インターナショナル資料

イ 離島及び辺地等における未利用財産活用事業（愛媛県松山市）

松山市では、離島や辺地等に所在する未利用財産の活用事業を展開している。

このうち、松山市北部の沖合約 2km に位置する興居島（ごごしま）では、平成 21 年 3 月に廃校となった泊小学校の敷地及び校舎を有効活用するために、平成 23 年 4 月に利用者の募集を行った。

貸付条件については、契約期間を 20 年の範囲内とし、原則、借地借家法に基づく事業用定期借地権又は定期借家権を設定することとされた。

募集の結果選定された事業者の提案内容は、興居島産農作物の商品開発や食品加工販売、カフェ運営等の事業内容となっており、期間 20 年の定期借家権が設定され、「しまのテーブルごごしま」として運営されている。

<旧泊小学校跡地を活用した「しまのテーブルごごしま」>



出所：しまのテーブルごごしま HP

④ 都心部における福祉ニーズへの対応を図っている事例

少子高齢化等の社会構造の変化に応じて、子育て支援施設や高齢者施設等の整備ニーズが高まっているが、都心部においては、施設整備の適地の確保が難しい状況にある。このようなニーズ、課題に対応するために、公有地をその用地として活用する例が見られる。

上記②イの「練馬駅北口区有地有効活用事業」においても、子育て支援に係る施設整備とともに、リハビリ機能を有した病院等の整備を実施した事例があるが、そのほか、以下の事例がある。

ア (仮称)北品川五丁目介護老人保健施設等整備・運営事業(東京都品川区)

本事業は、区立御殿山小学校の改築等により生じた区有地の有効活用を図るため、都市計画で定める文化教育機能の充実を図るとともに、高齢者が要介護状態になっても、住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、在宅生活支援のための基盤をより強化し、品川区と関連する様々な機関が連携した地域包括ケアシステムの構築に向け、区内2か所目となる介護老人保健施設の整備を行うものである。

事業手法は、品川区が一般定期借地権を設定し、区有地を事業者に貸し付け、事業者は、介護老人保健施設等の用に供する建物等を整備し、運営を行う。また区施設として区立図書館も合築として整備し、区と事業者で区分所有を行い、それぞれの施設を運営する。貸付期間としては、建設工事期間を含む50年間となっている。

平成26年6月に公募を開始し、事業者として、河野臨床医学研究所を選定している。事業者が提案した施設規模は、鉄筋コンクリート造地下1階地上9階建ての延床面積が約10,600㎡となっている。施設機能としては、区立図書館のほか、必須事業となっていた介護老人保健施設(定員80名)、短期入所療養介護(定員20名)、通所リハビリテーション(定員30名)、訪問看護ステーション、自由提案事業として、病床130床のリハビリテーション病院も提案されている。

イ 文京福祉センター跡地における介護老人施設整備事業(東京都文京区)

本事業は、区有地を活用することにより、要介護状態の高齢者が在宅生活に復帰することを支援し、住み慣れた地域で施設を利用できるようにすることを目的として、民間事業者主体による介護老人保健施設の整備を進めるものである。

事業手法は、文京区が、一般定期借地権を設定し、事業者が区有地を貸し付け、事業者は、介護保健施設サービス(介護老人保健施設(定員100人)、短期入所療養介護(定員8人)、通所リハビリテーション(定員20人)等を事業として実施する。また、区施設として音羽地域活動センターも合築として整備し、文京区と事業者とで区分所有する。一般定期借地権の期間は50年となっている。建設期間中は別途土地貸付契約を締結の上、無償で使用することができることとなっている。

平成26年1月に公募し、平成26年5月に医療法人社団日成会を事業者として選定している。

ウ 旧桜丘保育園施設利活用事業（東京都渋谷区）

本事業は、渋谷区が所有する旧児童保育園施設をリノベーションし、テナントが入居する既存資産活用型の事業である。

事業主体は、東急ウェルネス株式会社で、高齢者の人口増加など状況を踏まえて、同社が展開している自立支援型デイサービスを入居する提案を行った。

事業手法は、渋谷区が所有する旧桜丘保育園の土地建物に、定期借家権を設定し、事業者へ貸し付け、事業者が改修工事を実施し、テナントとして入居し、施設の運営を行うものである。事業期間は10年となっている。施設面積は、約311㎡で、定員は27名となっている。

少子高齢化が進行する中において、児童向けの公共施設を高齢者向け施設に転用する既存ストックの活用事業となっている。



出所：東急のデイサービス「オハナ」HP

⑤ 学校跡地を活用した事例

第1章のアンケート調査では、地方公共団体の低未利用不動産の従前の用途として学校教育施設が最も多く挙げられていた。その学校跡地等を活用した事例を紹介する。

ア 旧赤坂小跡地周辺活用事業（東京都港区）

本事業は、港区が所有する旧赤坂小学校跡地とその隣接地の有効活用にあたって、港区は隣接する地権者と共同して、地域貢献機能を備える大学を誘致し、大学が有する様々な資源を活用して赤坂地区の抱える課題の解決を図ることを目的として、公募型プロポーザル方式により事業候補者の選定を実施したものである。

事業手法は、港区及び隣接地の所有者が、各所有地に施設の運営期間50年間と施設の建設及び解体撤去期間等の期間を合わせた期間の一般定期借地権を設定し、共同して事業者へ土地を貸し付け、事業者は、延床面積の過半程度以上を大学の施設として、整備・運営を実施する。

平成24年11月に公募を開始し、第一次審査（書類審査）と第二次審査（プレゼンテーション、ヒアリング）を経て、平成25年5月に、応募のあった4事業者の中から、学校法人国際医療福祉大学を事業候補者として決定した。

施設規模は、地上14階、地下2階の延床面積約38,600㎡となっている。



出所：港区 HP

イ 旧福井中学校跡地活用事業（東京都台東区）

本事業は、台東区所有の旧福井中学校跡地に民間事業者の提案による、民間資金を活用した地域活性化施設を整備することを目的として、公募型プロポーザル方式により実施事業者を選定したものである。

事業手法は、台東区が、50年間の一般定期借地権を設定し、民間事業者に貸し付け、民間事業者が、民間資金を活用した地域活性化施設を整備するものである。

平成21年10月に公募プロポーザルを実施し、平成22年2月に、ヒューリック株式会社・株式会社竹中工務店を優先交渉権者として決定した。平成25年2月には施設が竣工している。

延床面積は約19,635㎡で、地上12階、地下2階となっており、フロア構成としては、12階から4階がオフィス、3階が貸会議室、法政大学地域研究センター、備蓄倉庫、2階が多目的ホール、1階が商業店舗、台東区産業・観光情報センター、地下1～2階は、駐車場、駐輪場等となっている。



出所：台東区 HP

⑥ その他事業手法上に工夫が見られる事例

以下では、定期借地権方式を活用した官民複合施設の整備にあたり、地場企業への配慮を行ったものや、権利金を公共施設の整備財源に充てているもの、建物譲渡特約付き借地権とすることで民間事業者の参加容易性に配慮しているものといった工夫を講じている事例を示す。

ア 福岡市中央児童館建替え整備事業（福岡県福岡市）

本事業は、児童会館、NPO・ボランティア交流センター「あすみん」及び民間施設を備えた複合施設を民間事業者が整備し、民間のノウハウ、技術力、資金を施設更新に最大限に活用することにより、効率的かつ質の高い施設の建替えを実現することを目指しているものである。また、市内でも商業活動が活発な地域に立地する施設となるため、民間事業者が公共施設と合わせて民間施設を企画、誘致することにより、当該地域経済の活性化を図ることも目指している。

事業手法としては、利用者の利便性向上や財政負担の軽減、立地特性を踏まえた資産の有効活用の観点から、民間の活力を活用した官民協働（PPP）手法で整備を行う。具体的には、市有地に事業用定期借地権を設定し、事業者が施設を整備し、維持管理・運営を行う。建築形態は、公共施設（中央児童館及びNPOセンター）と民間施設の合築で、施設全体を事業者が所有し、福岡市が公共施設部分を賃借するものとなっている。事業期間は、30年間となっている。



出所：福岡市資料

平成 24 年 11 月に公募を開始し、募集及び選定にあたって、応募者の構成や資格において、各業務に地場企業が少なくとも 1 社参加することを条件しており、公募期間中に応募予定者との直接対話を実施している。平成 25 年 6 月には、優先交渉権者として、西日本鉄道グループ（代表企業：西日本鉄道株式会社）を決定した。

建物の概要	延床面積	約 5,130 m ²
	公共部分	約 2,110 m ²
	民間部分	約 1,660 m ²
	共用部	約 1,360 m ²
	[再]公共部分(屋上含む)	約 2,400 m ²
	(うち屋上専有部分)	(約 290 m ²)
	構造	鉄骨造

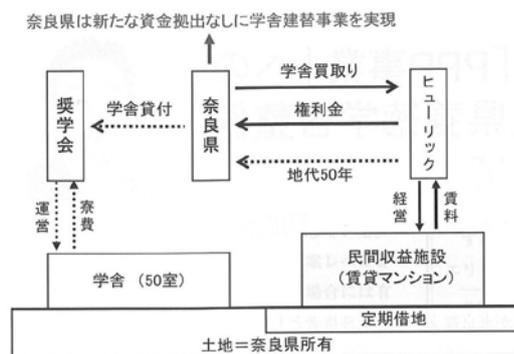
公共施設の概要	屋上	多目的コート
	7階	音楽スタジオ, 多目的ルーム, 工芸室, 学習室, セミナールーム
	6階	フリースペース (図書・AV・PC コーナー, ランチコーナー含む), 談話・喫茶コーナー, 相談室兼応接室, 受付・事務コーナーなど
	5階	子どもプラザ, 一時預かり, 児童体育室
	4階	NPO・ボランティア交流センター (あすみん)



出所：福岡市 HP

イ 奈良県養徳学舎整備事業（奈良県）

本事業は、老朽化した奈良県の学生寮である養徳学舎建替にともない、事業者が借地権利金として養徳学舎を整備した後、奈良県に譲渡し、その敷地余剰部分に50年間の一般定期借地権を設定し、民間提案施設を建築・運営する事業である。借地部分には民間施設として、一般向け賃貸マンションを建設した。学舎と民間施設の間には2施設のつながりを意識した緑化の施されたコミュニティ広場が設けられている。





■建物概要

所在地:	東京都文京区小日向4-3
養徳学舎:	敷地面積 約600㎡
(3月完成)	延床面積 約1,400㎡
規模	地上4階地下1階、50寮室(+舎監室)
民間施設:	名称 ヒューリックレジデンス茗荷谷
	敷地面積 約1,400㎡
	延床面積 約4,000㎡
規模	地上7階地下1階、77戸
用途	賃貸マンション

出所：ヒューリック株式会社 HP

ウ 高座渋谷駅前複合ビル建設事業（神奈川県大和市）

本事業は、渋谷（南部地区）土地区画整理事業に伴う「渋谷学習センター」と「渋谷分室」の移転建替えにあわせて、機能の充実を図るとともに、まちづくりの核として、駅前の市有地を活用して、民間施設と複合化した「高座渋谷駅前複合ビル」を整備し、世代間交流の場と賑わいの場の創出を目指しているものである。

事業手法は、大和市が民間事業者に対して、市有地に定期借地権（建物譲渡特約付借地権）を設定し、30年間（施設の建設期間含む）貸し付け、事業者が施設の整備・管理運営を実施する。施設は事業者が所有し、大和市は公共施設部分を借上げて使用することとなっている。公募プロポーザル方式により、日土地建物グループ（日本土地建物、日本設計、清水建設、オーエンス）が事業者を選定された。

平成22年1月に、地上7階建て、延床面積18,400㎡の「IKOZA（イコーザ）」（施設名称は一般募集により決定）が竣工した。施設用途は、商業施設（食品スーパー、銀行、温浴施設等）が約4,000㎡と公共施設（市役所分室、市営交番、多目的ホール、学習センター、図書室等）が約7,000㎡、その他（駐車場、共用等）が約7,400㎡で構成されている。



出所：大和市 HP

2 信託方式

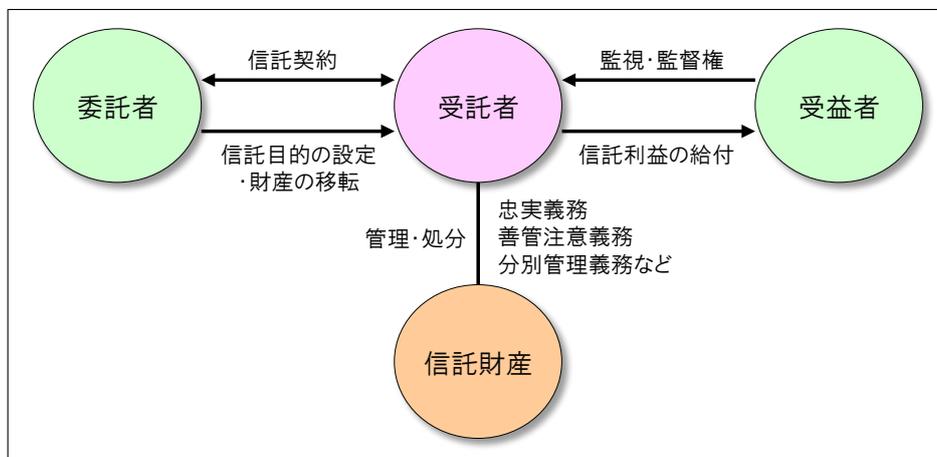
(1) 信託の概要及び仕組み

信託とは、委託者が信託契約によってその信託できる人（受託者）に対して、金銭や土地などの財産を移転し、受託者は委託者が設定した信託目的に従って、受益者のためにその財産（信託財産）の管理・処分などをする制度であり、日本では、信託法（大正 11 年法律第 62 号、以下「旧信託法」という。）の成立によって制度化された。

信託には後述のとおり多様な種類のものが存在するが、基本的な仕組みは次のとおりである。

まず、委託者と受託者間で信託契約を締結する。委託者は、信託契約の締結にあたり、信託目的を設定し、受託者に信託財産を移転する。受託者は、信託目的に従い、受益者のためにその財産の管理又は処分を行い、その結果として生じる信託利益を受益者に給付する。

■信託の基本スキーム



信託は受託者が信託財産の名義人となって管理・処分を行うものであることから、受託者には、様々な義務が課されている。その主な義務としては、「善管注意義務」、「忠実義務」、「分別管理義務」の 3 つが挙げられる。それぞれの内容は、次のとおりである。

■受託者の義務

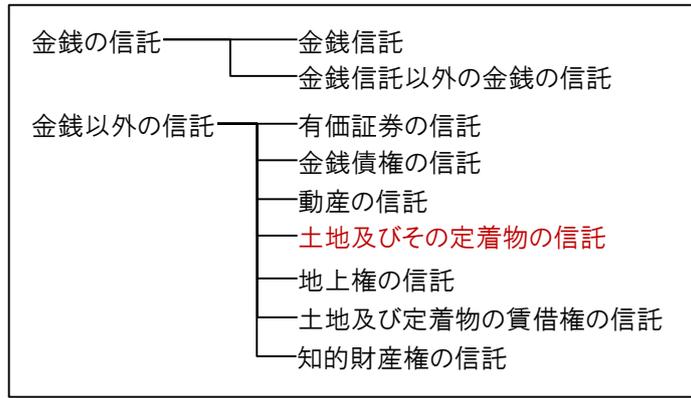
善管注意義務	受託者は、信託事務も処理するにあたって善良な管理者の注意をもってしなければならない
忠実義務	受託者は、受益者のため忠実に信託事務の処理をしなければならない
分別管理義務	受託者は、信託財産に属する財産と固有財産（受託者の財産）や他の信託財産に属する財産とを分別して管理しなければならない

(2) 信託の種類

信託の種類には多様なものがあるが、「信託財産の種類」、「信託の機能」の 2 つの観点から分類するのが一般的である。

「信託財産の種類」による分類では、まず、金銭信託、金銭以外の信託に大別され、後者については、さらに、有価証券、金銭債権、動産、土地及びその定着物、地上権、賃借権、知的財産権などに区分される。

■信託の財産種類別分類



「信託の機能」による分類では、「資産運用型」、「資産管理型」、「資産流動化型」の3つに分けられる。

「資産運用型」は、受託者が自らの裁量により資産を運用するものであり、一方、「資産管理型」は、委託者等が予め資産管理の方法を定め、これを受託者に指示し、受託者がこれに基づき資産を管理するものである。

「資産流動化型」は、原資産の保有者が資金の調達を主な目的として、当該資産の流動化を図るものである。

■信託の機能別分類

資産運用型信託	受託者が自らの裁量により資産を運用する信託
資産管理型信託	受託者が委託者等の指図に基づき資産を管理する信託
資産流動化型信託	資産の流動化を図り、原資産保有者が資金調達を行うための信託

(3) 公有地信託の制度的変遷

本項では、公有不動産の有効活用手法として、公有地信託の制度的変遷及びそれに伴う信託スキームについて示す。

① 昭和 61 年地方自治法改正

ア 改正の概要

公有不動産における信託の活用については、地方自治法においてこれを可能とする規定はなかったが、昭和 61 年の地方自治法改正により、以下に示す規定が追加され、信託の活用の道が開かれた。

この改正による公有不動産の信託に係る要件は次のとおり整理できる。

地方自治法 第 237 条第 3 項 普通地方公共団体の財産は、第 238 条の 5 第 2 項の規定の適用がある場合で議会の議決によるときでなければ、これを信託してはならない。
--

■昭和 61 年地方自治法改正時の公有不動産信託の要件

	要件	参照条文等
1	普通財産である土地（その土地の定着物を含む。）であること。	【法】第 238 条の 5 第 2 項
2	受益者は、当該土地を所有する普通地方公共団体であること。	【法】第 238 条の 5 第 2 項
3	信託された土地に建物を建設し、又は信託された土地を造成するものであること。	【令】第 169 条の 3 第 1 項
4	当該土地（その土地の定着物を含む。）の管理又は処分を行うものであること。	【令】第 169 条の 3 第 1 項
5	議会の議決によるものであること。	【法】第 273 条第 3 項
6	公用・公共用施設の建設等を主たる目的とする信託は行わないこととする。	参議院地方行政委員会付帯議決（昭和 61 年 5 月 20 日）

※【法】：地方自治法、【令】地方自治法施行令。参照条文は、昭和 61 年当時のもの。

（参考）昭和 61 年改正当時の条項

地方自治法

第 238 条の 5 第 2 項 普通財産である土地（その土地の定着物を含む。）は、当該普通地方公共団体を受益者として政令で定める信託の目的により、これを信託することができる。

地方自治法施行令

第 169 条の 3 地方自治法第 238 条の 5 第 2 項に規定する政令で定める信託の目的は、信託された土地に建物を建設し、又は信託された土地を造成し、かつ、当該土地（その土地の定着物を含む。）の管理又は処分を行うこととする。

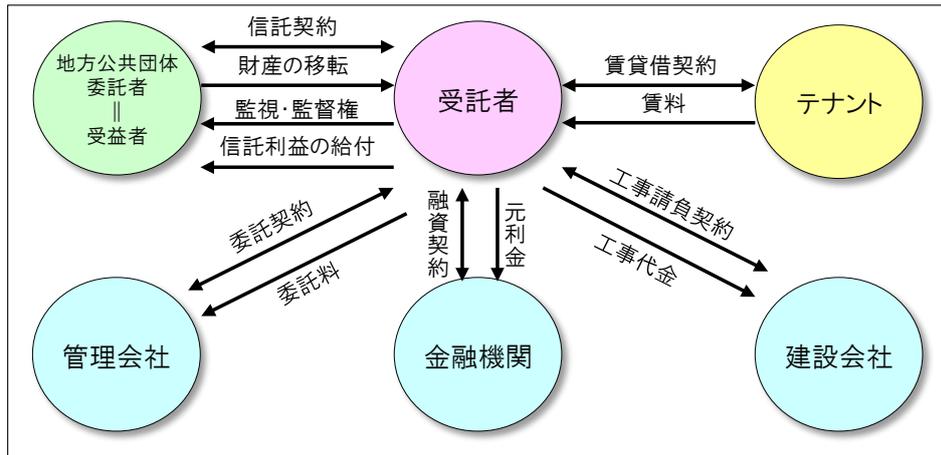
イ 公有地信託のスキーム

上記の 1 の要件から、公有財産における信託は、土地を対象としたものであることから、「公有地信託」と呼ばれている。また、3 において建物の建設又は土地の造成を伴い、かつ、4 の要件から管理又は処分を行うものとされており、前者の管理については「賃貸型公有地信託」、後者の処分については「処分型公有地信託」と呼ぶ。以下に、それぞれの公有地信託スキームについて概説する。

（ア） 賃貸型公有地信託

賃貸型の公有地信託では、地方公共団体が委託者として受託者と信託契約を締結し、対象となる財産である普通財産の土地を受託者に譲渡する。受託者は資金調達を行い、建設会社に工事を発注し、工事代金を支払う。建設終了後の建物は、受託者が所有し、当該建物の管理運営を行う。受託者は、テナントと賃貸借契約を締結し、当該テナントから賃料を受け取り、そこから、借入元利金、管理運営費用及び信託手数料を差し引いたものを信託利益として、受益者たる地方公共団体に給付する。

■賃貸型公有地信託のスキーム



【賃貸型公有地信託の例】東京都新宿区「淀橋第二小学校跡地活用事業」

新宿区の淀橋第二小学校の跡地（約 3,859 m²）に賃貸型公有地信託のスキームを採用した事例であり、信託銀行が信託契約に基づき、延床面積約 44,515 m²のビル「新宿ファーストウェスト」を整備し、これにオフィス、ショールーム、カフェ、貸会議室等のテナントが入居している。



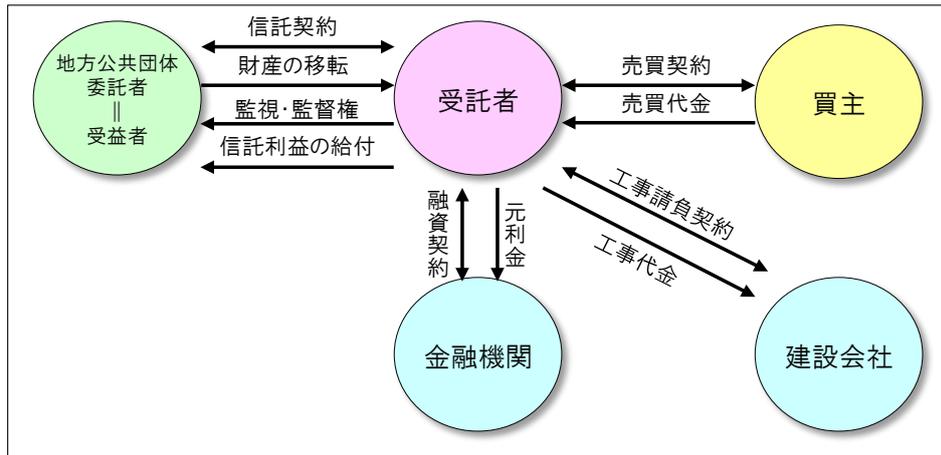
受託者:みずほ信託銀行
 所在地:東京都新宿区西新宿1丁目
 地積:3,859 m²
 延床面積:44,515 m²
 賃貸面積:26,602 m²
 信託契約:平成12年12月
 工事着工:平成13年10月
 工事竣工:平成15年6月
 賃貸開始:平成15年8月
 信託終了:平成35年(予定)

出所：みずほ信託銀行資料

(イ) 処分型公有地信託

処分型の公有地信託では、地方公共団体が委託者として受託者と信託契約を締結し、対象となる財産である普通財産の土地を受託者に譲渡する。受託者は資金調達を行い、建設会社に造成工事等を発注し、その工事代金を支払う。造成工事等の終了後、受託者が第三者に当該土地を売却し、その売却から、借入元利金、管理運営費用及び信託手数料を差し引いたものを信託利益として、受益者たる地方公共団体に給付する。

■処分型公有地信託のスキーム



ウ 平成 23 年地方自治法施行令改正

先述のとおり、公有地信託においては、地方自治法施行令第 169 条の 6 第 1 項の規定により、信託された土地に建物を建設するか、信託された土地を造成することを条件に、その管理又は処分を行うものとされていた。

これについては、平成 23 年の施行令改正により、建物の建設や土地の造成を伴わない公有地信託も認められることとなった。具体的には、施行令第 169 条の 6 第 1 項において、次の二項目が追加された。

第 1 は、信託期間終了後に、新たに信託契約を締結し、その管理又は処分を行うことを可能にしたものである。

第 2 は、信託された土地の処分を行うことを可能にしたものである。

地方自治法施行令

第 169 条の 6 第 1 項 地方自治法第 238 条の 5 第 2 項に規定する政令で定める信託の目的は、次に掲げるものとする。

一 信託された土地に建物を建設し、又は信託された土地を造成し、かつ、当該土地（その土地の定着物を含む。以下この項において同じ。）の管理又は処分を行うこと。

二 前号に掲げる信託の目的により信託された土地の信託の期間の終了後に、当該土地の管理又は処分を行うこと。

三 信託された土地の処分を行うこと。

※下線部が平成 23 年地方自治法改正により追加された項目

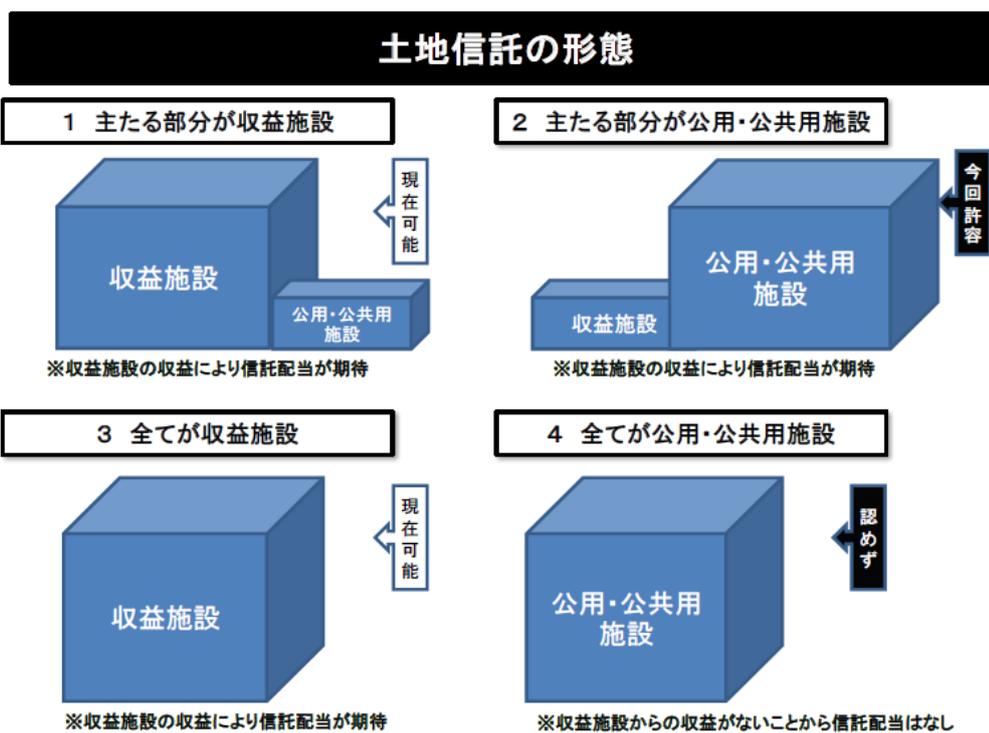
エ 平成 24 年総務省通知

これまで公有地信託は、公用・公共用施設の建設等を主たる目的とする信託は行わないこととされてきた。

これに対し、「東日本大震災からの復興の基本方針」（平成 23 年 7 月 29 日、東日本大震災復興本部決定）において、「東日本大震災からの復興に当たっては、公的主体が全力で取り組むことはもとより、復興の担い手、資金等の観点から「新しい公共」等の民間の力が最大限に発揮されるよう支援を行う」とされ、「具体的には、民間の資金・ノウハウを活用したファンドや官民連携（PPP）、PFI」に加え、「土

地信託手法による復興の促進」を図るとされた。

これを受けて、総務省より「公用・公共用施設の建設等を主たる目的とする公有地の信託について」（平成 24 年 5 月 1 日、総行行第 65 号）において、「主たる部分が公用・公共用施設であっても、その他の施設が併設され、その収益により信託配当を受けることによって、地方公共団体が負担する費用が他の手法（直接施行する場合や P F I で行う場合等）と比較して安価となる場合には、地方公共団体が土地信託制度を活用する合理性があり、通知（下記※を参照。）の趣旨を逸脱するものではない」とされた。

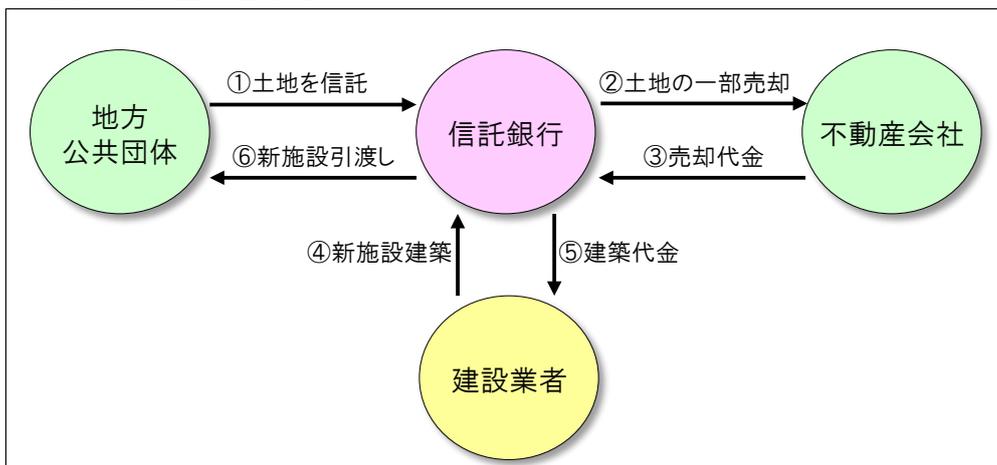


※「地方自治法の一部を改正する法律等の施行について」（昭和 61 年 5 月 30 日付け自治行第 61 号自治事務次官通知）において、「普通地方公共団体の公用・公共用施設の建設等は、本来、普通地方公共団体の責任と負担において行われるべきものであることにかんがみ、これを主たる目的とする信託は行わないこととする」とされている。

(4) 処分・竣工型土地信託による公共施設整備

平成 23 年地方自治法改正により、土地の処分のみを対象とした信託が認められたこと、平成 24 年総務省通知により、公用・公共用施設の建設等を主たる目的とする信託が認められたことを踏まえ、土地の処分代金を財源として、公用・公共用施設の建設等を行う「処分・竣工型土地信託」を活用した事例が出てきている。

■ 処分・竣工型土地信託のスキーム



以下では、湖南衛生組合（東京都武蔵野市、小金井市、小平市、東大和市及び武蔵村山市）と宮城県の事例を紹介する。

ア 湖南衛生組合の事例

東京都武蔵野市、小金井市、小平市、東大和市及び武蔵村山市で組織する湖南衛生組合は、昭和 38 年にし尿処理事業を開始したが、施設の老朽化が著しくなり、建替えの必要が生じた。この間に下水道の整備が進み、処理量が昭和 46 年のピーク時 609 k L/日から平成 20 年度には 6 k L/日と 100 分の 1 以下に減ったことに鑑み、新施設の小型化を図ることで余剰敷地を生み出し、その売却代金を新施設の建築費用の財源に充てることとした。その事業手法として、処分・竣工型土地信託を採用することとし、平成 25 年 11 月に受託者の募集を開始し、りそな銀行が受託者となった。

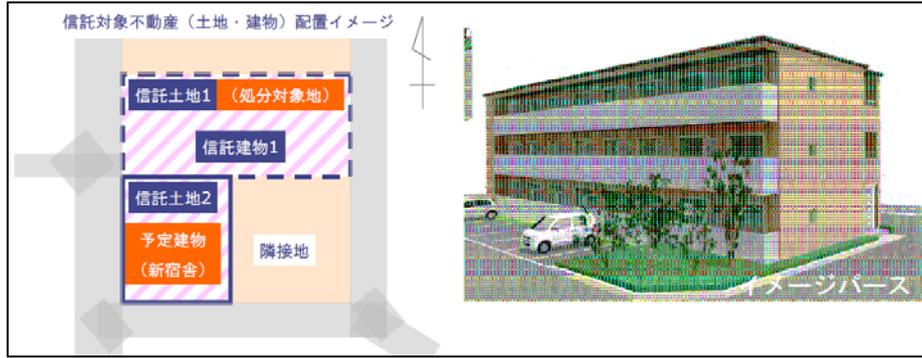
土地信託契約の条件は次のとおりである。

- ① 湖南衛生組合と受託者との間で土地信託契約を締結する。
- ② 受託者は、信託契約の目的にしたがって既存施設（稼働施設を除く）の解体撤去工事等を行い、売却土地について宅地造成工事を行った上で、当該土地を売却する。
- ③ 受託者は、新処理施設建設工事を実施した後、稼働施設の解体撤去工事を行い、その所有権を湖南衛生組合に移転する。
- ④ 受託者は売却土地の譲渡代金から上記の工事に要する費用、その他関連費用及び信託報酬を控除した剰余金を信託配当として湖南衛生組合に交付する。

イ 宮城県の事例

上記アと同様の手法により、宮城県が職員宿舎を整備した事例がある。宮城県は、既存宿舎の土地・建物を信託し、信託銀行が、土地の一部及び既存建物を不動産会社に売却し、その代金をもとに、新職員宿舎の建築工事を発注した。

竣工した新職員宿舎の土地・建物及び剰余金を宮城県に交付して、信託を終了させた。



出所：みずほ信託銀行資料

3 英国におけるLABV (Local Asset Backed Vehicles) と日本での適用

(1) LABVの概要

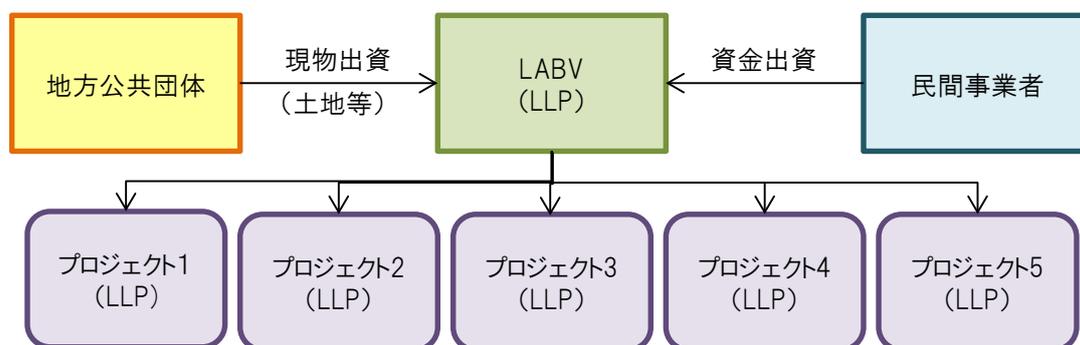
ここでは、LABVの概要として、英国ロンドン市クロイドンカウンシルの事例を紹介する。

クロイドン地区では、官民が50%ずつ出資する期間28年間のLLP「クロイドンカウンシルURV (Urban Regeneration Vehicle) ; CCURV」を設立した。民間事業者の出資は現金であるのに対し、地方公共団体の出資分の50%は当該地方公共団体が保有する土地であり、その土地を活用して、公共施設を含む都市開発事業を展開している。これまでに、公共施設として、新庁舎やレジャーセンター、公的住宅が整備されており、民間施設として住宅・商業施設が整備されている。それぞれのプロジェクトごとにLLPを立ち上げて実施されている。

プロジェクトの実施により得られた収益は、出資比率に応じて還元される。

- ・ 公的不動産を現物出資し、民間事業者がその価値に相当する金額を現金出資。収益は出資比率に応じて還元する。
- ・ 複数のプロジェクトを立ち上げ、プロジェクトごとにLLPを立ち上げる。
- ・ これまでに、公共施設として、新庁舎、レジャーセンター、公的住宅を整備。民間施設は住宅・商業施設を整備。

【Local Asset Backed Vehiclesのスキーム】



① 【ポイント1】 地方公共団体による現物出資

LABVのポイントの1つは、地方公共団体所有の土地を現物出資し、それと同額の民間からの出資とLABVが金融機関から調達する資金により、公共施設と民間施設を整備することで、地方公共団体は、現金による財源確保が不要となっている点である。

その点では、処分・竣工型公有地信託と類似するが、処分・竣工型公有地信託は、公共施設の整備を主目的とし、その財源調達のための手法と位置づけられるのに対し、LABVは、地方公共団体と民間が共同出資して、公共施設と民間施設を整備する事業主体を設立することにより、地方公共団体が出資者として、長期に関与するのが特徴であり、官民複合型の都市開発に適していると言える。

■事業手法と行政の意思決定

事業手法	行政の関与度	
	事業開始前	事業開始後
定期借地権	借地権が設定される土地に整備される建物の用途等を指定	地主として、指定用途通りの土地活用が図れているかを監視
信託	信託契約において信託の目的を設定	信託の目的に示したとおりの業務履行がなされているかを監視
LABV	LLP設立段階において、事業目的を確認し、契約に明記。	事業開始後も出資者として意思決定に関与

② 【ポイント2】LLPの活用

英国のLABVでは、株式会社ではなく、LLPを設立して対応している点である。日本では、同種の制度として、英国を参考にした組織体であるLLPと米国を参考にしたとされるLLCとがある。

ア LLPとLLC

日本版LLP（有限責任事業組合）は、「有限責任事業組合契約に関する法律」（平成17年法律第40号）により創設されたものであり、日本版LLCは、平成18年の会社法（平成17年法律第86号）施行により新しく設けられた会社形態で、合同会社と呼ばれている。

LLPとLLCの違いは下表のとおりであるが、特に法人格の有無とそれに伴う課税方法が大きな違いであり、これに付随して、LLPは構成員課税となるため、実質的に事業から得られる収益を内部留保できないものとなっている。

■LLPとLLCの比較

項目	LLP	LLC
準拠法	有限責任事業組合契約法	会社法
最低資本金	制限なし	制限なし
法人格	無	有
出資者	2人以上（組合員）	1人以上（社員）
出資者の責任	有限責任	有限責任
基本規程	有限責任事業組合契約	定款
最高意思決定機関	組合員の総意	社員総会
議決権	組合員（一人1票）	社員（一人1票）
代表者	なし	代表社員
業務執行者	組合員	社員
監査役の設定	不要	任意
監査役の可能性	不要	任意
法人課税	無（パス・スルー課税）	有
内部留保	実質的に不可能	可能
運営参画方法	組合員（事業者）として参画	単独出資・共同出資

LLPとLLCの特徴・メリット等をそれぞれ比較したものが下表である。

■特徴

	特徴	日本版LLP	日本版LLC
1	有限責任	・組合員は、出資額の範囲までしか組合の債権者に対して責任を負わない。	・社員は、出資額の範囲までしか合同会社の債権者に対して責任を負わない。
2	経営の柔軟性	・組合員間の損益の配分や権限の配分は、組合員の貢献やノウハウ・知的財産などを勘案して、出資金額の比率とは異なる分配割合を決定することができる。 ・組合の所有と経営が一致するため、取締役会や監査役のような経営者に対する監視機関の設置が強制されず、柔軟な運営が可能となる。	・社員間の合意で自由に利益の配分を定めることができる。 ・株主総会や取締役会などの機関を設けて会社の意思決定を行う必要がないので、社員間で直接合意し意思決定することが可能であり、迅速な意思決定を行うことができる。
3	課税形態及び内部留保	・LLPで生じた損益は、LLP自体には課税されず、利益の配分を受けた組合員においてのみ課税される。(パススルー課税) ・損益は組合員に配分されることを前提にパススルー課税としており、実質的に内部留保をすることができない。	・LLCで生じた損益は、LLC自体に課税される。 ・税引後の利益は、LLCに内部留保することができる。

■メリット等

	メリット等	日本版LLP	日本版LLC
1	共同事業性	・組合員は全員、何らかの業務執行(役割)を行うこととなり、出資のみで業務執行を行わない者は組合員になることができない。	・原則として社員の全てが業務を執行する。
2	設立が簡便	・2人以上で設立が可能 ・出資金の下限なし(1円以上で設立可) ・現物出資も可能(ただし、労務出資は不可) ・行政許認可、定款認証が不要(組合登記は必要)	・1人以上で設立が可能 ・出資金の下限なし(1円以上で設立可) ・現物出資も可能 ・定款認証が必要 ・登録免許税が株式会社に比べて安価
3	自由な事業活動	・投機的行為や弁護士などが行う一定の業務以外は自由	・自由な事業活動が可能
4	多様な連携	・組合員は法人又は個人であれば可能	・社員は法人又は個人でも設立可能
5	組合組織	・法人格はないが、組合員の肩書き付き名義で契約締結、従業員雇用、銀行口座の開設、金融機関からの融資を受けることが可能 ・LLPの財産は、組合員全員の共有財産となる	・法人格を有するため、法人名義での契約締結等が可能。

イ 官民によるLLP設立事例～広島県・地域還元型再生可能エネルギー導入事業
 官民によるLLP設立事例としては、広島県における「地域還元型再生可能エネルギー導入事業」がある。

(ア) 事業目的

電力の固定価格買取制度は、再生可能エネルギーの普及拡大に有効な手法である一方、発電を行う事業者の収益を、賦課金（電気料金の高騰）によって多くの電力ユーザー（国民・企業）が負担するといった不公平性が内在しているとの認識のもと、再生可能エネルギーの普及に向けて、県が主体となって固定価格買取制度を活用したメガソーラー発電に取り組み、発電事業で得られる収益を地域に還元することで、不公平性を緩和するものである。

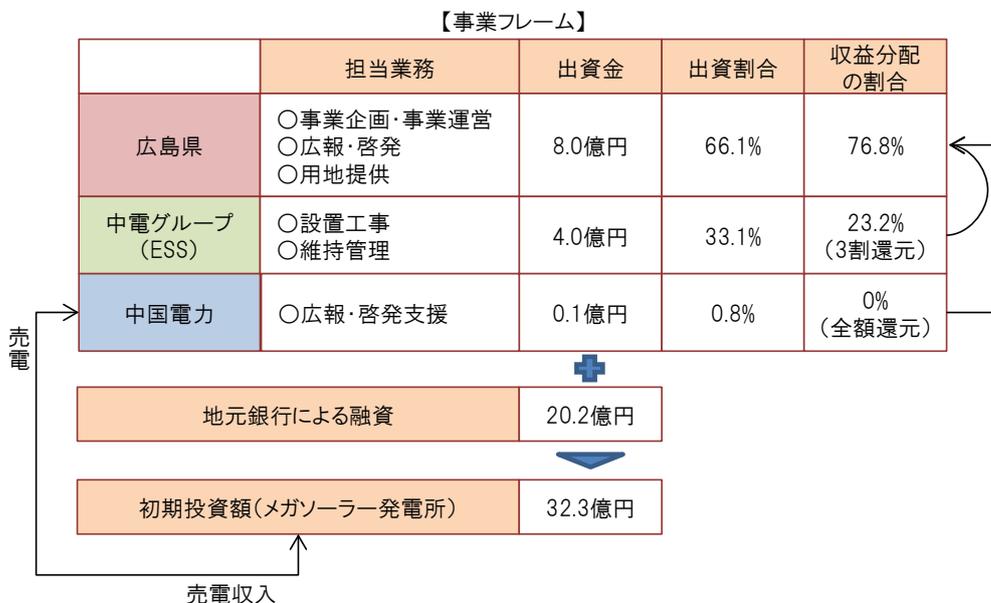
(イ) 事業フレーム

LLPは、広島県、中電グループのESS（株エネルギー・ソリューション・アンド・サービス）、中国電力の3者が構成員となっており、出資金の総額は、12.1億円で、広島県が約3分の2にあたる8億円、ESSが約3分の1にあたる4億円、中国電力が1千万円を出資している。

これに地元金融機関による融資20.2億円を加えた32.3億円でメガソーラー発電所の整備を行う。敷地は、県有地及び市町有地を借り受けている。

発電事業によってつくられた電力は、固定価格買取制度のもと、中国電力に売電し、その収益は、出資割合と比較し、広島県に多く分配されるものとなっている。

広島県は、分配された収益を財源に地域還元事業を実施する。



(ウ) 発電事業

発電事業は、県内の県有地及び市町有地 6 か所で実施しており、計約 10MW の発電規模を有している。

■ 発電施設の設置場所・規模

設置場所	発電規模	敷地の所有
庄原地区	2.5MW	県
竹原地区	0.8MW	県
福富地区①	1.0MW	県
福富地区②（計画）	2.3MW	県
大野地区	2.2MW	市町
大朝地区	1.0MW	市町
仁賀地区	0.6MW	市町

(エ) 地域還元事業

広島県では、発電事業収益の分配分を、電気使用量の削減につながる省エネルギーの促進策として、下記の事業を行う。

区分	概要	備考
省エネ（節電）活動促進	市町・団体等が地域で行う省エネ（節電）の新たな取組を募集し、外部有識者による評価を経て、活動費を助成	●補助率 : 10/10 ●補助額 : 500 千円上限 ●補助期間: 1~3 年 ●補助対象: 市町、学校、地域温暖化対策協議会、公衆衛生推進協議会等
省エネ設備導入促進	保育園・幼稚園等において、省エネ型空調機器と併せて、創エネ・蓄エネ機器(太陽光発電システム・蓄電池・エネルギー管理システム)を設置する整備費を助成	●補助率 : 1/2 ●補助額 : 5,000 千円上限 ●補助対象: 市町、社会福祉法人、学校法人等

(2) 日本での応用

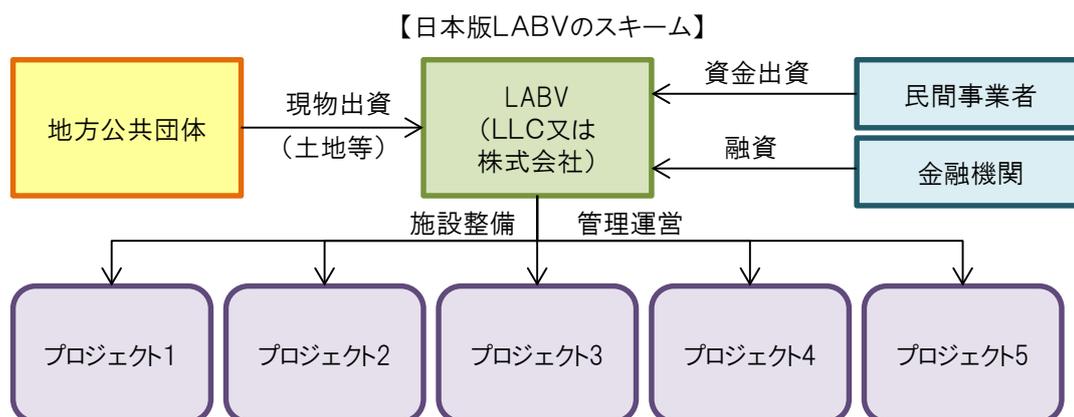
英国のLABVは、地方公共団体の所有地を財源に官民が連携して組織体を設立し、不動産開発を行うものであり、事業実施にあたって、民間の資金や経営能力を活用することから、PPP/PFIの一類型ともいえる。

その際の組織体として、英国ではLLPを採用している。日本版LLPの活用は、有限責任、経営の柔軟性、構成員課税といった特徴を活かせる余地があるが、構成員課税の前提として、事業による収益は構成員に帰属することとなり、LLPにおいて収益を内部留保することができないため、開発不動産を保有・管理し、施設の改修・更新などを行う事業にLLPを適用する点については、課題が残る。

また、日本版LLPについては、実際の事業実施にあたって、各法令の適用関係（地方公共団体を組合員とするLLPが、個別法令において、地方公共団体に関する規定が適用されるのか、民間事業者に関する規定が適用されるのか等）を、個別の案件ごとに確認を行いながら手続を進めていくことが必要になる。

このため、日本においてLABVの手法を採用する場合には、安定的な事業運営のために合同会社（LLC）又は株式会社の組織形態を採用することが考えられる。なお、整備された施設の運営等、不動産の保有を伴わない業務を担う場合には、LLPの採用も考えられる。

■日本版LABV



- ・ 地方公共団体が公的不動産を現物出資し、民間事業者とともにLLC（又は株式会社）を設立する
- ・ 上記LLCが（出資された）不動産を活用して官民複合施設の整備・運営等の事業を行う。
- ・ 上記の事業に必要な資金は、上記LLCが金融機関からの借入れ等により調達する。その際、地方公共団体はLLCの損失補償は行わない。

日本版L A B Vの活用は以下の点において有効な手法であると考えられる。

① 余剰資産と民間資金の活用

今後、地方都市においては、人口減少期を迎え、コンパクトシティの実現に向けて公共施設の集約化等が求められる。

一方で、厳しい財政事情の下で、地方公共団体の借入れのみによって、その資金を調達することは困難である。L A B Vは、公共施設の集約化等を通じて生じる「余剰資産」を現物出資するとともに、民間資金を活用して事業を行うことにより、人口減少期のまちづくりを促進する。

② まちづくりに長期的な視点での関与

L A B Vによる事業は中心市街地等において、公共施設とにぎわいを創出する民間施設とを複合的に整備する際に有効な手法である。このような場所は地域のシンボルとなる場所であり、地方公共団体が長期的に関わる必要があるが、L A B Vは官民が共同出資によりパートナーとなって事業を進めるものであり、地方公共団体の継続的な関与が担保される。

③ ファイナンスを通じた事業性の評価

L A B Vは、地方公共団体が損失補償を行うことなく、地方公共団体及び民間が出資した資産とL A B Vが行う事業から生じるキャッシュフローを引き当てにファイナンスを受けるものであり、金融機関の融資審査を通じて事業性が評価される。

なお、L A B Vで整備する施設の一部を図書館等の「集客力がある」公共施設とすることにより、キャッシュフローの安定化と集客効果の向上によるキャッシュフローの増大が期待でき、事業化が容易になるものと思われる。

(3) 日本での類似事例

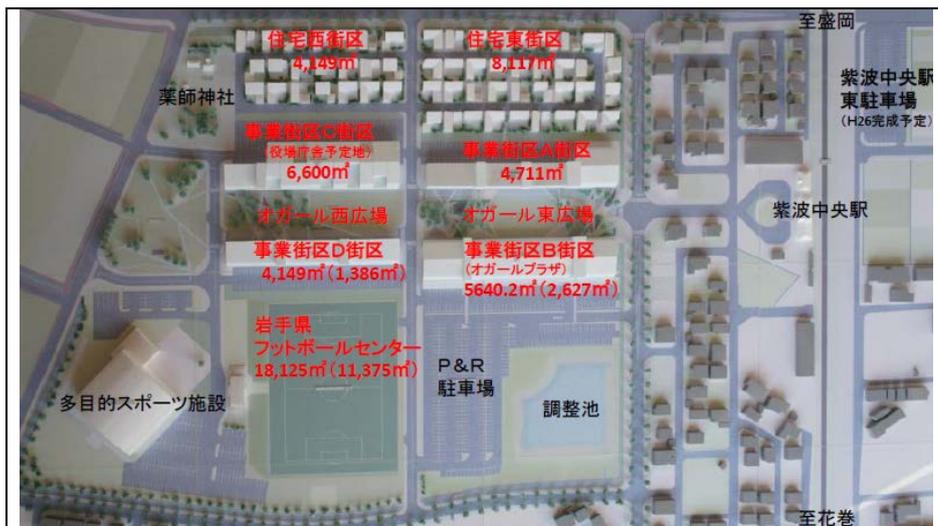
日本においてL A B Vに類似するものとしては、紫波町のオガールプロジェクトが挙げられる。

オガールプロジェクトは、公有不動産を活用している点と官民が出資して事業主体を設立して民間資金を調達している点がL A B Vと類似する。一方で、土地を現物出資していない点が相違する。

オガールプロジェクトは、計画面積 21.2ha の開発事業であり、街区ごとに、情報交流館、役場庁舎、道路、公園等の公共施設と、フットボールセンター、事業用建物、住宅等を整備するものである。

このプロジェクトにおいて、事業を誘導する役割を担う「オガール紫波株式会社」を紫波町 39%の出資による第三セクターとして平成 21 年 6 月に設立している。

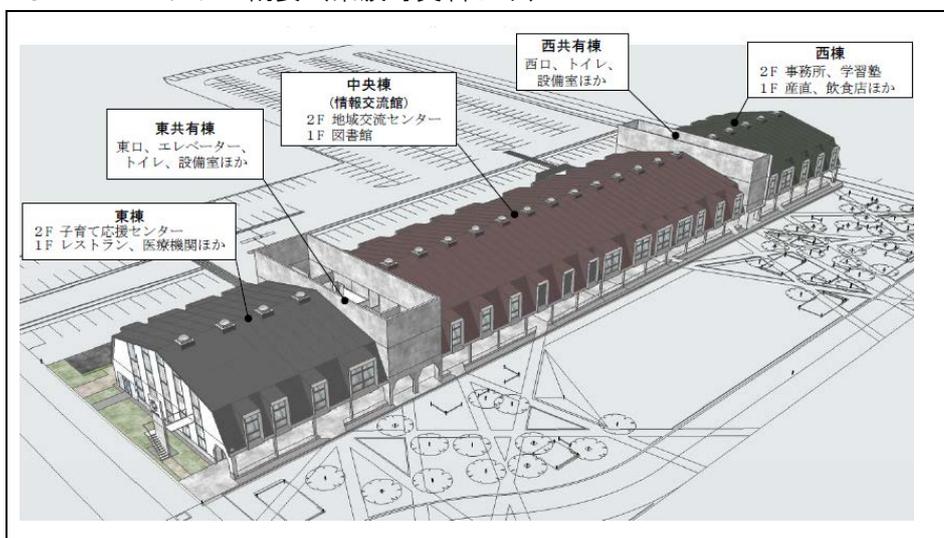
■オガールプロジェクトの全体イメージ（紫波町資料より）



オガールプロジェクトのうち、事業街区 B 街区において、「オガールプラザ整備事業」として、LABVに類似した仕組みが構築されている。

「オガールプラザ整備事業」では、情報交流館（図書館、地域交流センター）、子育て応援センター等の公共施設と、産直施設、飲食店、事務所、学習塾、医療機関等の民間施設が入居する官民複合施設が整備される。

■オガールプラザの概要（紫波町資料より）

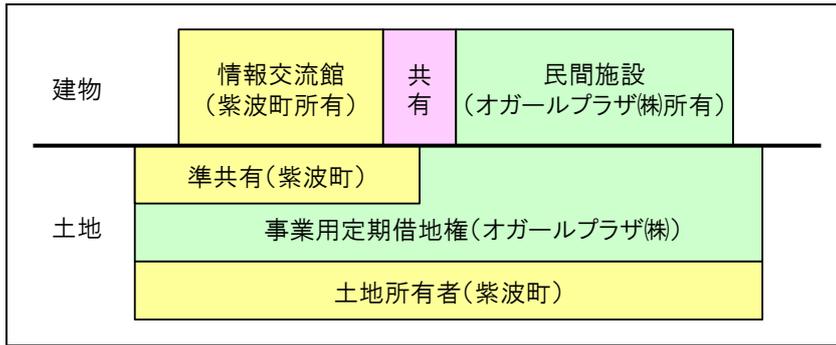


事業の実施にあたっては、紫波町とオガール紫波株式会社の出資による資産保有会社である「オガールプラザ株式会社」を設立するが、紫波町の出資額は、東棟の「子育て応援センター」の整備費相当額としている。

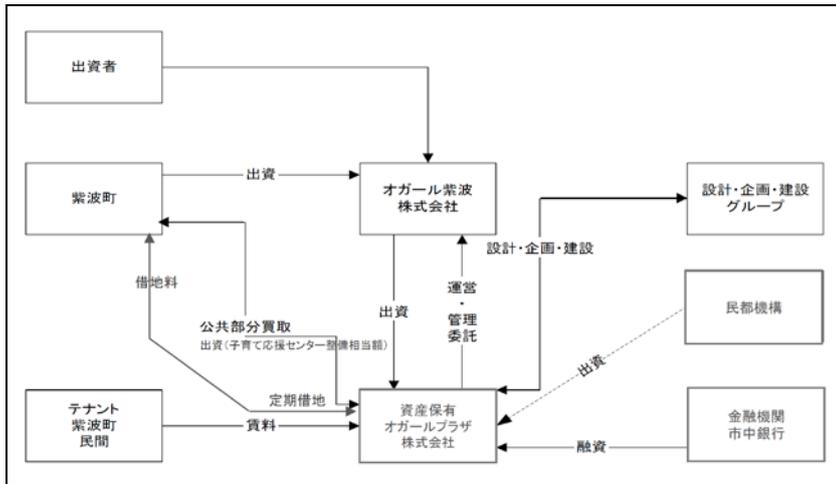
この事業の敷地は、紫波町の所有であり、オガールプラザ株式会社を相手方とする事業用定期借地権を設定し、同社が官民複合施設の整備を行い、完成後において、情報交流館部分を紫波町が所有し、民間施設部分を同社が引き続き所有するスキームとなっている。

施設の管理運営は、同社よりオガール紫波株式会社に委託する。

■オガールプラザ整備事業の権利関係（紫波町資料をもとに作成）



■オガールプラザ整備事業の事業ストラクチャー（紫波町資料より）



第3章 地方公共団体における民間発案制度について

本省では、公的不動産の有効活用を促進するための一つの方策として、民間発案制度の活用が考えられるため、PFI法の民間提案制度の概要を紹介し、アンケート調査による地方公共団体の民間発案制度の活用状況を俯瞰したのち、その促進に向けたあり方を示す。

1 民間提案制度の概要

(1) 平成23年 PFI法改正

- ・民間提案制度の明文化

<p>第六条 特定事業を実施しようとする民間事業者は、公共施設等の管理者等に対し、当該特定事業に係る実施方針を定めることを提案することができる。この場合においては、当該特定事業の案、当該特定事業の効果及び効率性に関する評価の結果を示す書類その他内閣府令で定める書類を添えなければならない。</p> <p>2 前項の規定による提案を受けた公共施設等の管理者等は、当該提案について検討を加え、遅滞なく、その結果を当該民間事業者に通知しなければならない。</p>
--

(2) PFI事業実施手続きに関するガイドライン

「PFI事業実施手続きに関するガイドライン」では、平成23年のPFI法改正を受けて、以下の体制やプロセスの構築について示している。

項目	内容
(1)管理者等の情報提供・体制整備	<p>① 民間事業者の提案に係る受付、評価、通知、公表等を適切に行うため、窓口の明確化や庁内検討体制を整備しておく必要がある。</p> <p>② 民間からの提案を積極的かつ効率的に受け付けるため、管理者等から、今後事業として実施できる可能性のある事業一覧を短期計画や長期計画として公表することも考えられる。</p> <p>③ 民間事業者から情報提供について相談があった場合においては、有益な提案を促すため、PSC（Public Sector Comparator：公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値）算出の参考となる資料について、可能な範囲で適切に情報提供を行う必要がある。特に、既存の公共施設等に対する運営事業の民間提案を行う際に情報提供の要求がなされた場合は、当該公共施設等の過去の財務データや事業見通し等を提供することが望ましいと考えられる。</p> <p>④ 情報提供については、上記②、③のほか、公共施設等の建設等に関する計画など、提案に必要と思われる情報について、内容が明らかになった場合はHP等で広く一般に公開することも民間提案の促進のためには効果的であると考えられる。</p>

項 目	内 容
(2)民間提案に必要な書類	<p>① 特定事業の案</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 公共施設等の種類 イ 公共施設等の設置に関する条件 ウ 公共施設等の概要 エ 公共施設等の維持管理・運営業務の概要 オ 想定する事業スキーム カ 事業スケジュール キ リスク分担 <p>※ なお、民間事業者の判断により、提案の時点で民間事業者が把握している法的課題（特定事業実施上の規制・制約等）を提出することも可能。</p> <p>② 特定事業の効果及び効率性に関する評価の結果</p> <p>③ 評価の過程及び方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 支払いに関する評価の過程及び方法（独立採算型事業の場合は、事業の採算性の評価等） イ サービス水準に関する評価の過程及び方法
(3) 民間提案の検討プロセス	<p>① 管理者等は、以下の点について検討することが必要である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 当該提案に係る公共施設等の整備等の必要性 イ 提案の実現可能性 ウ PFI手法を活用することの妥当性 エ 財政に及ぼす影響 オ 他の手法による当該公共施設等の整備等の可能性 カ その他（特段の事情がある場合、適宜考慮して検討を実施）なお、アの検討により整備等の必要性がないと判断した場合においては、その他の検討は不要である。 <p>② 検討に際しては、以下の点に留意する必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 知的財産の保護 イ 提案を行った民間事業者と対話の実施（ただし、当該民間事業者の過度の負担とならないよう配慮すること。） ウ 提案を行った民間事業者への追加資料の提出の要請（ただし、当該民間事業者の過度の負担とならないように配慮すること。） エ 業務の遂行に支障のない範囲内で可能な限り速やかに検討を実施すること。 オ 検討期間の考え方については、事業や管理者等の体制により異なり得るが、検討に相当の時間を要する場合（例えば、1年以上）は時期の見込を通知すること。
(4) 実施方針の策定	<p>民間事業者の提案について、(3)の手続に従って評価し、当該提案を受けて実施方針を策定することが適当であると認めるときは、自らの提案による事業と同様に、実施方針の策定等の手続を行う。</p>

項 目	内 容
(5) 提案に含まれる知的財産の保護	<p>① 知的財産については、④の場合を除き、公表しないこと。</p> <p>② 当該情報が知的財産に該当するか否かについては、客観的な一律の基準はないことから、公表の可否について判断が難しい場合は、管理者等と提案を行った民間事業者の双方で知的財産に該当する範囲を明確化し、公表について決定するとともに、当該事業者の権利その他正当な利益の保護に努める。</p> <p>③ 提案の際に、知的財産に該当する情報について、当該提案を行った民間事業者に明示するよう求めることも考えられる。</p> <p>④ 当該情報を公表しないと実施方針が策定できない場合は、当該情報を含む提案を行った民間事業者の了承を得た上で公表を行う。この場合においては、併せて、事業者選定の際に当該者に対して一定の評価を行うことを検討する。</p>
(6) 通知等	<p>民間事業者の提案を受けて、相当の期間内に実施方針を定める必要がないと判断した場合には、その旨及び理由を当該提案を行った民間事業者に速やかに通知する。</p> <p>この場合において、新たに民間提案を行おうとする民間事業者の参考に供することが適当と認められる場合その他特に必要があると認められるときは、当該民間提案の</p> <p>ア 事業案の概要</p> <p>イ 管理者等の判断の結果及び理由の概要</p> <p>につき、当該事業者の権利その他正当な利益及び公共施設等の整備等の実施に対する影響に留意した上で、公表すること。</p>

2 民間発案制度の導入状況等

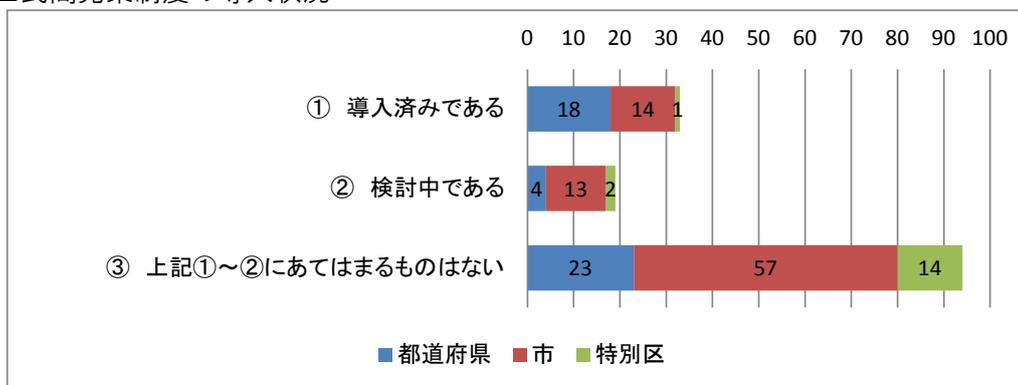
地方公共団体への民間発案制度に関するアンケート調査結果及び民間事業者へのヒアリング調査結果について、以下に示す。

(1) アンケート調査結果

① 民間発案制度の導入状況

民間発案制度（公共サービスの向上やコスト削減が期待される事業のアイデア等について民間事業者等からの発案を受け付ける制度）の導入状況としては、「①導入済みである」が33団体、「②導入検討中」が19団体となっており、「③上記①～②にあてはまるものはない」が94団体と、民間発案制度の導入はあまり進んでいない状況である。

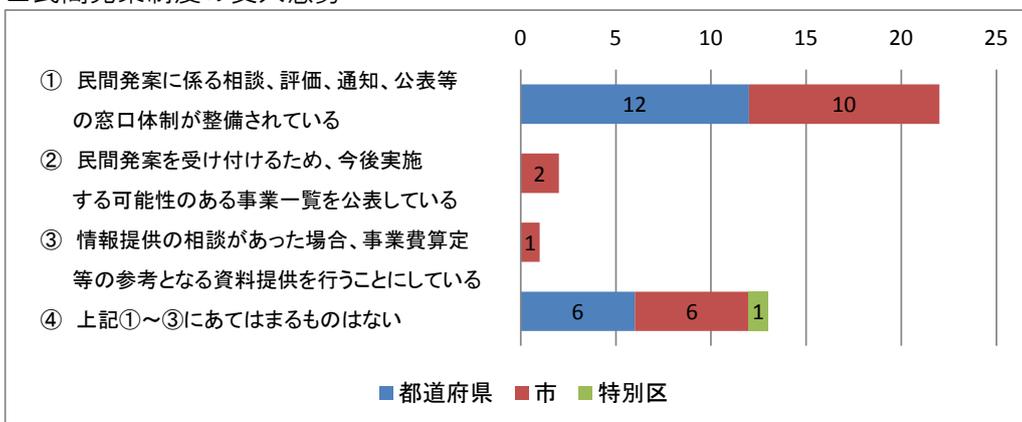
■民間発案制度の導入状況



② 民間発案制度の受入態勢

民間発案制度の受入態勢としては、「相談、評価、通知、公表等の窓口体制が整備されている」と回答したのが22団体、「今後実施する可能性のある事業一覧を公表している」と回答したのが2団体、「情報提供の相談があった場合、事業費算定等の参考となる資料提供を行うことにしている」が1団体となっている。

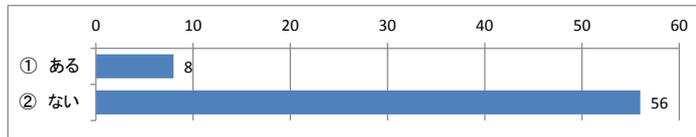
■民間発案制度の受入態勢



③ 民間発案制度に基づく提案受付実績

民間発案制度に基づく提案を受け付けた実績として「ある」と回答したのは8団体であった。このうち、事業として採用したものが1件、採否を検討中のものが3件、採用を見送ったものが4件であった。

■民間発案制度に基づく提案受付実績



④ 民間発案の促進に向けた課題と感じている点

民間発案の促進に向けた課題として、挙げられた意見を整理すると、以下の通り。

ア 行政の体制整備

- ・受付・窓口体制の整備が必要（民間からの提案を受け付ける窓口の部署の設置、民間提案の情報を集約する仕組み、民間提案を評価できる体制の構築などが必要）
- ・行政職員の専門性・ノウハウが不足
- ・民間提案の採用までのプロセス（公平性・透明性）

イ 公有不動産の情報公開

- ・民間が提案できるだけ数の公有不動産の情報公開（オープンデータ化）が必要
- ・行政による個別施設の有効活用の方向性や考え方の明示が必要

ウ 提案者に対するインセンティブの付与

- ・民間からの提案が誘発されるようなインセンティブの付与の仕組みが必要
- ・民間の提案に対する費用負担が課題

エ 地元企業の参入

- ・地元企業の専門性・ノウハウ不足（大手企業のみでの参入により地元企業の参入が困難となる）

⑤ 発案者に対するインセンティブの考え方

民間発案を促進するにあたり、提案する民間事業者等にどのようなインセンティブを付与することが望ましいかという設問に対して、挙げられた意見を整理すると、以下の通り。

ア 事業者選定の評価における加点の付与

- ・事業者選定にあたり、発案者の提案に対して加点の付与
- ・発案から事業化への貢献度合いに応じた加点の付与

イ 提案コストの負担

- ・民間提案に関するコストの一部負担

ウ 地域でのPRの機会の提供

- ・行政による広報
- ・企業広告の掲載の場の提供
- ・地域施設の命名権の優先取得

なお、上記のインセンティブの付与にあたっては、あわせて、インセンティブの仕組みの明示、事業者選定における公平性・透明性の確保、提案者のアイデアやノウハウの保護などが必要との意見も挙げられている。

(2) 民間事業者の民間発案制度に対する意見

民間事業者に対するヒアリングを実施し、民間発案制度に対する意向等を確認した。その結果は、以下のとおりであった。

① 情報の開示

- ・地方公共団体の所有する土地・建物の情報を出来る限り開示してもらえると民間事業者としては取り組みやすい。情報の内容としては、土地の地形、面積、建物の用途や築年数などの情報があると良い。
- ・地方公共団体側の施設整備や公有地活用の方針が十分にくみ取れないことも多く、提案が難しい。

② インセンティブに関連する事項

- ・民間発案を行うに当たっては相応のコストがかかるものであることから、発案事業が採用され、契約を締結できる前提又はその可能性が高いものでないと、民間事業者として、詳細な検討ができない。
- ・現状の制度下では、発案しても、他の事業者を排除することができないため、民間企業にとっては、発案するインセンティブが働きにくい。
- ・民間発案のインセンティブとして、事業者選定時の加点評価が考えられるが、これについては、全体の評価点に対する割合が低いとあまり魅力的ではなく、コストをかけてまで詳細な検討を行うわけにはいかない。
- ・民間提案しても事業者選定は、公募や競争入札となる。提案にはコストがかかるため、民間事業者からの提案を促す意味でも、事業者選定段階でインセンティブを与えるなど、他の事業者と差別化することが必要である。
- ・現状では、民間発案に対するインセンティブの実効性が明確でないため、提案しづらい。具体的なインセンティブ（加点幅など）を示してもらえれば検討の余地がある。
- ・発案したアイデアを買い取ってもらえる制度があると良い。

3 事例

以下では、PPP事業における民間提案のガイドブックを作成している事例や、提案が採用になった事業に対する加点の付与を行っている事例を示す。

(1) 福岡県福岡市：民間提案のガイドブック作成

福岡市では、PPPにおいては、事業の計画策定段階から民間企業の創意工夫やノウハウを取り入れながら進めることや、民間事業者が参画可能となる発注条件を早期に構築する必要があることなどから、PPPの可能性のある事業について、早い段階から民間への情報提供を行うことが重要という認識のもと、民間事業者への事業情報の提供などを目的として、平成13年より「PPPロングリスト」、「PPPショートリスト」を作成し、毎年度公表している。

また、平成24年3月には、「官民協働事業（PPP）への取組方針」を定め、PFIをはじめとしたPPP手法の活用を検討する取組を全庁的に推進している。

こうした中、国のPFI法及びガイドラインを踏まえ、民間事業者の創意工夫やノウハウを活かした民間提案及び民間発案を積極的に受け付ける体制を整備し、PPPの取組推進に資することを目的として「PPP/PFI民間提案等ガイドブック」（以下「ガイドブック」という。）を作成している。

ガイドブックには、想定される民間提案・民間発案のパターンとして、「公共サービス水準の向上に資する提案」、「公共負担の削減に資する提案」、「公共資産の有効活用に資する提案」などを挙げている。

また、民間提案及び民間発案の実施の流れとして、以下が明記されている。

(1) 問い合わせ・受付窓口

民間提案及び民間発案にかかる問い合わせや受付窓口は、福岡市財政局アセットマネジメント推進部大規模事調整課です。（民間発案については事業所管課でも対応します）

(2) 対象事業の考え方

公共サービスを実施する行政側のニーズと民間事業者側の発案意欲とのマッチングを図る観点から、対象事業を下記のとおりとします。

区 分	民間発案 (PFI法に基づかない任意の発案)	民間提案 (PFI法第6条に基づく民間提案)
受付対象事業	PPPロングリスト掲載の 公共サービス事業を基本とする	PPPショートリスト掲載の 公共サービス事業とする
	※別添「事業一覧表」(毎年度当初作成・公表)をご参照ください	
受付提案内容	PPP事業化に向けたアイデアの提案 ※実施手法、事業計画、民間のノウハウ等	PFI事業の実施方針案の提案 ※但し、既に実施方針が公表された事業に係る提案は対象外
募集開始から受付まで	PPPロングリスト公表時 (毎年度当初)より提案を受付	PPPショートリスト公表時 (毎年度当初)より提案を受付
	※別添「募集要項」(毎年度当初作成・公表)をご参照ください	
提案受付の最終期限	PPPショートリスト掲載前まで	PFI事業の基本計画策定時まで

(3) 提案受付対象となる事業のリスト及び募集期限等の公表

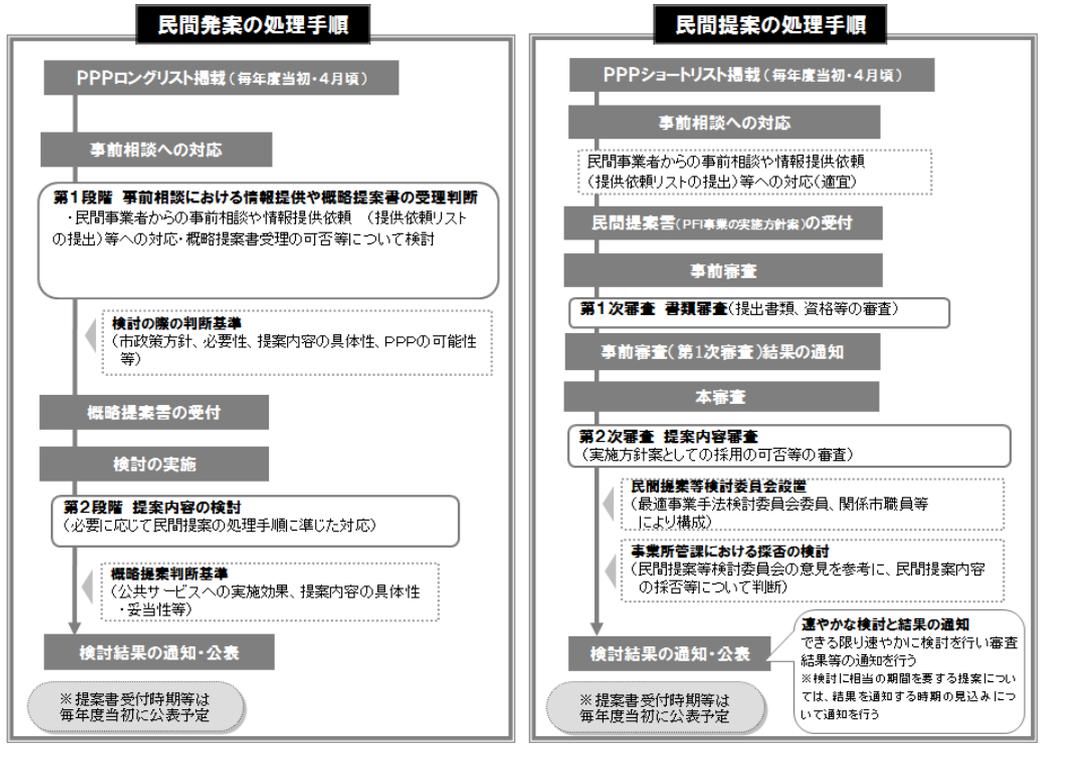
市は、毎年度当初に受付対象事業のリストを公表します。

また、受付期限等の詳細についても併せて公表します。

(4) 検討の実施と結果の通知・公表

受付から検討実施までのフローは下記のとおりです。

また、提案者名(採用された提案のみ)、提案概要、検討結果、検討概要は、市ホームページで公表します。



出所：福岡市 HP

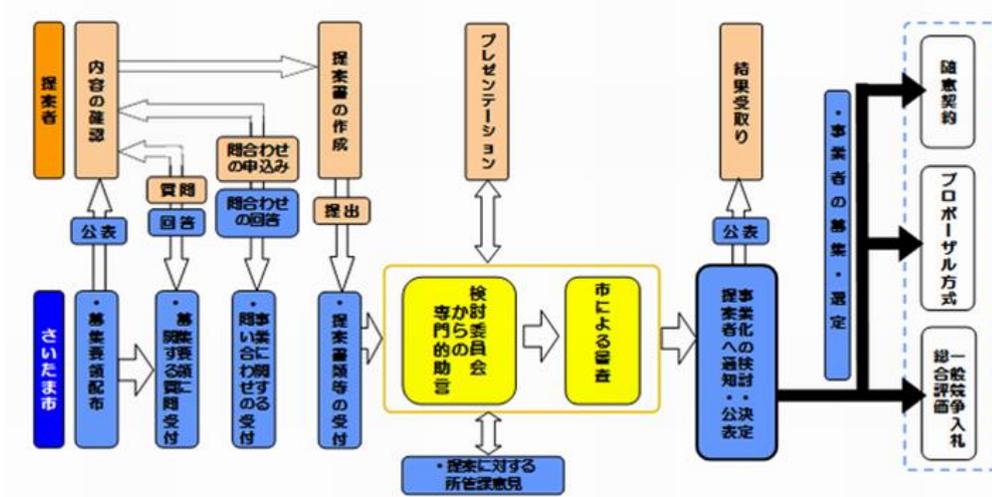
福岡市では、上記のような民間提案・民間発案の受付から、検討の結果の通知・公表までの流れを明示しているとともに、民間発案の募集対象事業についても一覧表として公表している。

(2) 埼玉県さいたま市：提案型公共サービス公民連携制度

さいたま市では、提案型公共サービス公民連携制度として、これまで行政が担ってきた事業や今後実施する方針を決定している事業について、民間からの知恵とアイデアを活用した提案を募集している。民間からの提案については、学識経験者等からの専門的助言を参考に審査し、行政で実施するよりも市民にとってプラスとなるものと判断されれば、提案に基づいた事業化を進めるとしている。

年度ごとに、提案することができる事業の一覧を公表し、民間からの提案を募集している。応募要件としては、民間企業、市民活動団体、その他法人、地域の団体等の任意団体及び個人として、提案した事業を実施できる団体としている。なお、個人の場合は、アイデアのみの提案としている。また募集にあたっては、制度説明会として、民間向けに複数回の説明会を開催している。

提案型公共サービス公民連携制度による事業化の流れとしては以下の通りとなっている。



出所：さいたま市 HP

提案の事業化が決定した場合には、随意契約、プロポーザル方式、総合評価一般競争入札のいずれかの方法により、あらためて事業者を選定することとなっている。プロポーザル方式及び総合評価一般競争入札により事業者を選定する場合には、提案が採用となった事業者には、独創的かつ市民サービスの質を高める提案をした事業者として、評価項目合計点（満点）の5%を加点して評価すると明示している。

4 民間発案制度の促進に向けて

民間発案制度の導入促進にあたっては、関連する情報を公開するとともに、民間事業者が事業提案をすることに対するメリットを享受できる仕組みが必要であると考えられる。

(1) 情報の公開

公有不動産に関する情報については、アンケートの結果、「積極的に開示していない」が最も多く、積極的に公開されている状況にはない。

今後、下記のように固定資産台帳の整備等を通じて公有不動産情報の公開が進むことにより民間事業者からの提案の促進が期待される。

① 固定資産台帳の整備・開示

総務省では、地方公会計を更に推進していくために、平成 22 年 9 月に「今後の新地方公会計の推進に関する研究会」を開催して議論を重ねた。平成 25 年 10 月からは、地方公共団体における固定資産台帳の整備や複式簿記の導入等に関して、地方公共団体の実態や実務上の課題等を踏まえて検討を行うため、「地方公共団体における固定資産台帳の整備等に関する作業部会」を開催したうえで、平成 26 年 4 月に同研究会として報告書を取りまとめた。

平成 27 年 1 月には「統一的な基準による地方公会計マニュアル」を取りまとめるとともに、地方公共団体に対し、「統一的な基準による地方公会計の整備促進について」（総務大臣通知）を発出し、マニュアルも参考にして、統一的な基準による財務書類等を、原則として平成 27 年度から平成 29 年度までの 3 年間で、全ての地方公共団体において作成し、予算編成等に積極的に活用するよう要請した。

当該マニュアルにおいては、統一的な基準による財務書類の作成手順や資産の評価方法、固定資産台帳の整備手順等を示しており、その一部である「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」の中で、固定資産台帳について「公表を前提」とするとともに、次頁のような固定資産台帳の記載項目例を示している。なお、各地方公共団体の状況に応じて固定資産台帳に記載する項目を追加すること等により活用の幅を広げることも重要であり、特に「財務書類等活用の手引き」の中では、固定資産台帳を公表することで PPP/PFI に関する民間事業者からの積極的な提案につなげていくことも期待されるとしている。

固定資産台帳の記載項目の例

新地方会計モデル (基準モデル・総務省方式改訂モデル)	①基本項目 (新地方会計モデルに項目を追加)	項目の説明	②追加項目 (公共施設マネジメント等に活用するための項目を追加)
1	番号	資産の番号	
2	枝番	同一の資産について計上を区分したい場合等の枝番	
3			
4	所属(部局等)	資産の所在地	
5	勘定科目(種目・種別)	資産を管理している主たる管理部署	
6	件名(施設名)	適用する勘定科目	
7	リース区分	資産の名称	
8	耐用年数分類(構造)	リース区分	所有物がリース資産であるかの区分
9	耐用年数	耐用年数分類(構造)	適用する耐用年数の種類
10	取得年月日	耐用年数	適用する耐用年数の年数
11	供用開始年月日	取得年月日	取得した年月日
12	取得価額・取得価額相当額	供用開始年月日	供用開始した年月日
13		取得価額等	取得価額等
14	増減異動日付	所有割合	当該資産について保有している所有者の割合
15	増減異動前簿価	増減異動日付	前年度から資産が増減した場合の日付
16	増減異動事由	増減異動前簿価	資産の増減を反映する前の簿価(期首簿価)
17	今回増加額	増減異動事由	増減が異動した事由
18	有償取得額	今回増加額	異動により増額した金額(18～23の合計)
19	無償所管換増分	有償取得額	有償で取得した増分の金額
20	その他無償取得分	無償所管換増分	無償で所管換した増分の金額
21	調査判明増分	その他無償取得分	その他無償で取得した増分の金額
22	振替増額	調査判明増分	年度内調査により新たに判明した増分の金額
23	評価等増額	振替増額	別科目から振替した増分の金額
24	今回減少額	評価等増額	再評価等を行った増分の金額
25	除却額	今回減少額	異動により減額した金額(25～31の合計)
26	無償所管換減分	除却額	除売却した減分の金額
27	その他無償譲渡分	無償所管換減分	無償で所管換した減分の金額
28	誤記載減少分	その他無償譲渡分	その他無償で譲渡した減分の金額
29	振替・分割減額	誤記載減少分	年度内調査により新たに判明した減分の金額
30	減価償却額	振替・分割減額	別科目から振替した減分の金額
31	評価等減額	減価償却額	当年度の減価償却費相当額
32	増減異動後簿価	評価等減額	評価等減額
33		増減異動後簿価(期末簿価)	増減異動後簿価(期末簿価)
34	予算執行科目	会計区分	資産の会計区分
35	用途	予算執行科目	取得時の予算科目名(予算科目が複数に渡る場合もあるため、複数用字する)
36	事業分類	用途	資産の用途
37	開始時見積資産	事業分類	使用されている事業分類名
38	各種属性情報	開始時見積資産	開始時の固定資産について、取得価額・取得価額相当額、取得年度が判明せず、直接開始簿価を評価した場合のフラグ
39	売却可能区分	各種属性情報	その他で管理すべき付加情報
40		売却可能区分	売却可能資産であるか否かの区分
41	完全除却済記号	時価等	売却可能資産の場合の売却可能額(その他の資産の場合、任意記号)
42		完全除却済記号	当該資産を売却した場合のフラグ
43	数量(延べ床)面積	数量(延べ床)面積	資産の数量、(延べ床)面積
44	階数(建物)	階数(建物)	資産が建物の場合の階数
45	地目(土地)	地目(土地)	資産が土地の場合の地目
46	稼働年数	稼働年数	資産の稼働年数
47	目的別資産区分	目的別資産区分	目的別の資産区分
48	減価償却累計額	減価償却累計額	減価償却費の累計額
49	財産区分(行政財産・普通財産)	財産区分(行政財産・普通財産)	公有財産台帳上の財産区分
50	公有財産台帳番号	公有財産台帳番号	公有財産台帳の番号とのリンク
51	取得財源内訳	法定台帳番号	法定台帳の番号とのリンク
52			取得財源内訳
53			耐震診断状況(建物)
54			耐震化状況(建物)
55			長寿命化履歴
56			複合化状況
57			利用者数(件数)
58			稼働率
59			運営方式
60			運営時間
61			職員人数
			ランニングコスト

② 公共施設等総合管理計画

過去に建設された公共施設等がこれから大量に更新時期を迎える一方で、地方公共団体の財政は依然として厳しい状況にあり、今後、人口減少等により今後の公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されること、市町村合併後の施設全体の最適化を図ることの必要性から、公共施設等の全体を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが重要である。

このことを踏まえ、総務大臣通知（平成26年4月22日付け）において、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）の策定要請がなされた。同日付けで、公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針が示され、この中で、PPP/PFIの活用については、「公共施設等の更新などに際しては、民間の技術・ノウハウ、資金等を活用することが有効な場合もあることから、総合管理計画の検討にあたっては、PPP/PFIの積極的な活用を検討されたいこと。また、公共施設等の情報を広く公開することが民間活力の活用にもつながることが予想されることから、公共施設等に関する情報については、積極的な公開に努めること。」とされた。

公共施設等総合管理計画の策定を契機として、施設ごとの整備・更新時期も検討されることになるが、民間提案を積極的に受け付けるため、その検討結果を短期計画や長期計画として公表することも考えられる。

■総合管理計画に記載すべき事項

項目		内容
一	公共施設等の現況及び将来の見通し	(1)老朽化の状況や利用状況をはじめとした公共施設等の状況 (2)総人口や年代別人口についての今後の見通し(30年程度が望ましい) (3)公共施設等の維持管理・修繕・更新等に係る中長期的な経費の見込みやこれらの経費に充当可能な財源の見込み等
二	公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針	(1)計画期間 (2)全庁的な取組体制の構築及び情報管理・共有方策 (3)現状や課題に関する基本認識 (4)公共施設等の管理に関する基本的な考え方(①点検・診断等の実施方針、②維持管理・修繕・更新等の実施方針、③安全確保の実施方針、④耐震化の実施方針、⑤長寿命化の実施方針、⑥統廃合や廃止の推進方針、⑦総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針) (5)フォローアップの方針
三	施設類型ごとの管理に関する基本的な方針	上記二の(3)及び(4)のうち必要な事項について、施設類型(道路、学校等)の特性を踏まえて定めること。なお、個別施設計画との整合性に留意すること。

(2) 民間事業者にとっての提案することのメリットが享受できる仕組み

現時点においては、民間事業者が事業を提案したとしても、それに対する具体的なメリットが希薄であることが、民間提案の促進につながらない要因になっているものと考えられる。

アンケート調査における地方公共団体の意見として、「事業者選定の評価における加点の付与」、「提案コストの負担」等の直接的なメリット（インセンティブ）が必要との意見が見られた。

このようなインセンティブの付与については、地方公共団体の発注者としての事業者選定の公平性・透明性の確保との両立を図る必要がある。

① 事業者選定の評価における加点の付与

インセンティブの付与としては、事業者選定の評価における加点を付与することが考えられる。事業者選定の公平性・透明性を確保するために、民間発案制度のガイドライン等を作成し、その中で加点の付与に関する事項を設け、総合評価方式の中で全体の配点に占める民間提案に係る加点割合の標準を定め、例えば、個別案件の事業者募集時に、要項等において、当該案件の内容や提案者の貢献度に応じた加点配点の設定を明記するといった対応が考えられる。

加点の付与については、下記のとおり、内閣府の「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」においても、その採用は可能であるとしている。

■ PFI事業実施プロセスに関するガイドライン～加点評価に関する記述

4-1 民間事業者の募集、評価・選定

（民間提案に対する評価）

(13) 民間提案が実施方針の策定に寄与した程度について提案内容の先進性等を勘案し、公平性・透明性・競争性の確保に留意しつつ、当該提案に対し加点評価を行うなど、適切に評価する。原則として、知的財産に該当するものが評価対象となるが、知的財産に該当しないものについても、個別の事業の内容等に応じ、事業者選定の公平性・透明性・競争性の確保に留意した上で、評価対象を幅広く判断することも可能である。

② 提案コストの負担

提案コストの負担については、横浜市では、平成18年4月に「公民協働事業応募促進報奨金制度」を創設し、横浜市が指定するESCO事業、PFI事業や保有土地活用事業などの公民協働事業に応募した建設業者又は建設業者を中心としたグループで、当該公民協働事業の事業者選定の最終審査において、原則として次点及び次々点となったものに報奨金を交付することができるものとした。

この制度は、個別案件における応募提案を奨励する制度であるが、このような仕組みを民間発案制度に応用することが考えられる。

(参考) 横浜市の「公民協働事業応募促進報奨金制度」における報償金額

想定事業規模 (予定価格)	報奨金額
10 億円未満	50 万円
10 億円以上 25 億円未満	200 万円
25 億円以上	300 万円

(出典：公民協働事業応募促進報奨金交付要綱)

③ 提案者との共同事業化

LABVのように、官民共同出資の組織体として合同会社や株式会社等を設立する場合に、その共同事業のパートナーを選定する際には、一般競争入札を原則とする地方自治法の契約に関する規定は適用されない。このため、選定手続の透明性の確保に留意しつつ、対話のプロセスを通じて民間事業者の提案を評価し、その評価結果に基づきパートナーを選定する手続きを採用することにより、民間事業者からの積極的な提案につなげていくことも考えられる。