

公共施設の非保有手法に 関する調査・検討について

令和元年11月28日
第3回 事業推進部会



内閣府 民間資金等活用事業推進室

目的

我が国においては、厳しい財政状況の中、今後、人口減少等により公共施設等の利用需要が変化することが予想されており、長期的な視点をもって、統廃合・再配置などを効率的・計画的に行うことが求められている。

このような状況の中、地方公共団体等が公共施設を最後まで保有せず公共サービスを提供する「公共施設の非保有手法（リース方式等）」は有効な手法の一つと考えられており、教育関連施設などで活用事例が増えつつある。

本調査・検討では、「公共施設の非保有手法」について、具体的な事例の調査・分析を行い、その適用性・有効性等について整理・検討を行うことにより、今後、当該手法の適切な活用につなげることを目的とする。

【参考：PPP/PFI推進アクションプランにおける記載】

自らが資産を保有し、公共サービスを提供するという従来の手法以外の柔軟な手法の有効性・必要性について検討するため、公共施設等を保有しないケースの事例を収集し、公共施設等の保有・非保有に関する整理・検討を行う。

アンケート（非保有手法の活用状況等）の概要

1. 調査目的

- 非保有手法の地方公共団体における活用状況を把握するため、地方公共団体に対してアンケート調査を実施した。

2. 調査期間

- 令和元年8月30日 ~ 令和元年11月1日

3. 調査方法

- メールにてアンケート調査票を送付。

4. 調査項目

平成26年度～平成30年度に契約した「非保有手法」の事業について以下を調査

事業名称（施設名称）

事業（契約）期間

事業分野

事業手法

事業費（契約金額）

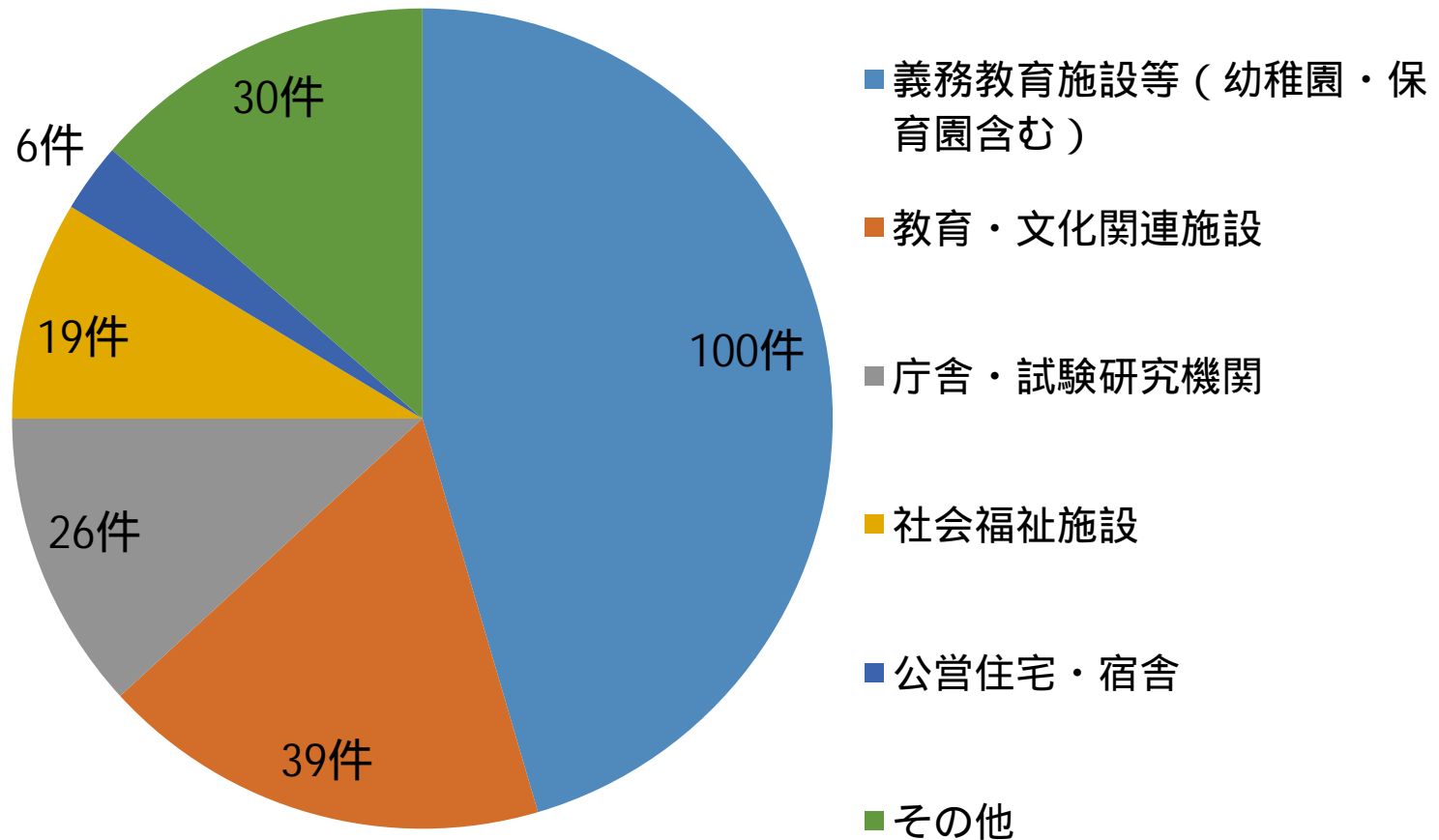
アンケート（非保有手法の活用状況等）結果

実施主体別事業数

実施主体の種類	実施団体数	実施事業数
都道府県	4 団体	7 件
政令指定都市	5 団体	26 件
人口20万人以上の地方公共団体	23 団体	71 件
人口10万人以上20万人未満の地方公共団体	15 団体	62 件
人口10万人未満の地方公共団体	33 団体	52 件
合計	80 団体	218 件

アンケート(非保有手法の活用状況等)結果

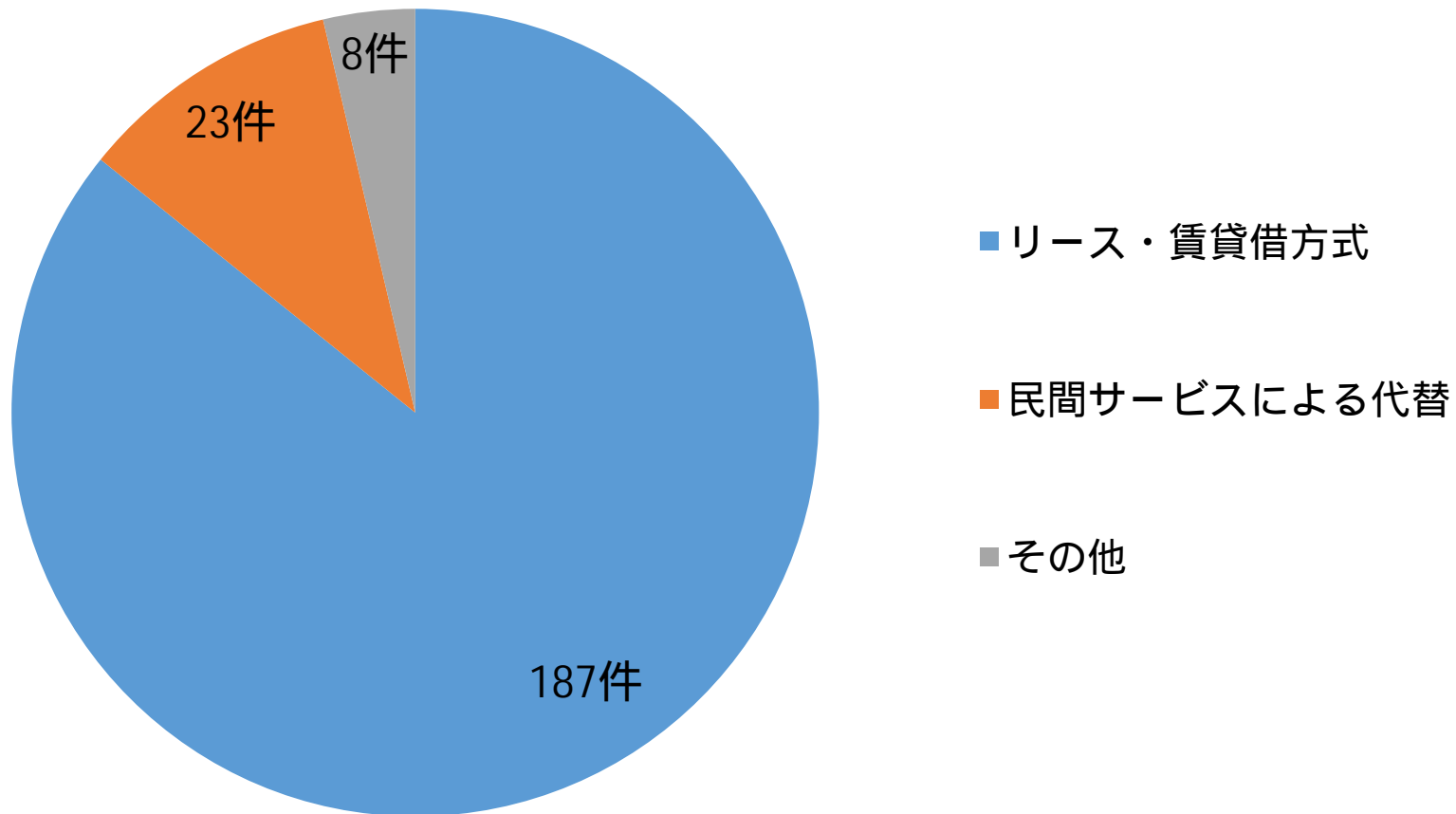
< 事業分野別事業数 >



事業分野別の事業数は、「義務教育施設 (幼稚園・保育園含む)」が最も多い。続いて、「教育・文化関連施設」が多い。

アンケート(非保有手法の活用状況等)結果

< 事業手法別事業数 >



事業分野別の事業数は、「リース・賃貸借方式」が最も多く、全体の約 8 割を占めている。

非保有手法の類型（案）

- アンケート調査結果等より非保有手法は、大きく以下の事業方式に類型化される。

事業方式名称(仮)・概要	業務内容			主な事業分野
	施設整備	維持管理	運営	
施設借り上げ方式 〇 民間が所有する既存施設の一部を公共が借り上げる方式。 〇 公共は事業期間中、民間に賃料を支払う。	民間の 既設	民間	公共	庁舎、 教育・文化 関連施設 等
ファイナンス・リース方式 〇 民間が施設の設計・建設を行い、施設を所有する。公共は、民間から施設を借り受けて運営する方式。 〇 公共は、事業期間中、リース料(施設整備費相当分を含む)を民間に支払う。	民間が 新設	民間	公共	庁舎等
BOO方式(Build Own Operate) 〇 民間が施設を設計・建設、維持管理、運営を包括的に行い、施設を所有する。事業期間終了後も民間が施設を所有し続ける、あるいは、施設を解体・撤去して事業を終了させる。 〇 公共は、事業期間中、設計・建設、維持管理、運営に係るサービス対価を民間に支払う。(独立採算型もしくは混合型で行う場合もある)	民間が 新設	民間	民間	廃棄物処 理施設、 福祉施設 等
セール&リースバック方式 〇 既存の公共施設を民間に売却し、民間が施設を改修・改築後、公共とリース契約を締結する方式。 〇 公共は、既存施設の売却費を収入とし、リース料(施設の改修費相当分を含む)を民間に支払う。	公共の 既設を 民間へ 売却	民間	公共	文教施設 等
民間サービスによる代替 〇 公共サービスの提供を民間の施設・サービスを活用し、行う。 〇 公共は、施設使用・サービス提供に対する対価を民間に支払う。 〇 民間は、当該施設で、民間事業としてのサービス提供も行う。	民間の 新設 or 既設	民間	民間	学校(プール) スポーツ施 設等

P F I 手法と非保有手法について

P F I (Private Finance Initiative)

PFI法に基づき、公共施設等の設計・建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法

設計・建設段階

維持管理・運営段階

BOO方式

ファイナンス・リース方式、セール&リースバック方式

公共施設を最後まで
保有せず公共サービスを
提供する手法

施設借り上げ方式

民間サービスによる代替

非保有手法

< 主なメリット >

- 一般的に、PFI事業に比べ、発注手続き期間が短い。
- 公共が施設を保有しないため、短い事業期間や需要の変動に比較的柔軟に対応できる。
- 施設の所有権が民間事業者にあるため、民間の裁量が比較的大きい。

< 主なデメリット >

- 事業期間が長く、需要が安定している場合、公共が自ら施設を保有する方式に比べ、公共負担が割高となる場合がある。

施設借り上げ方式の事例

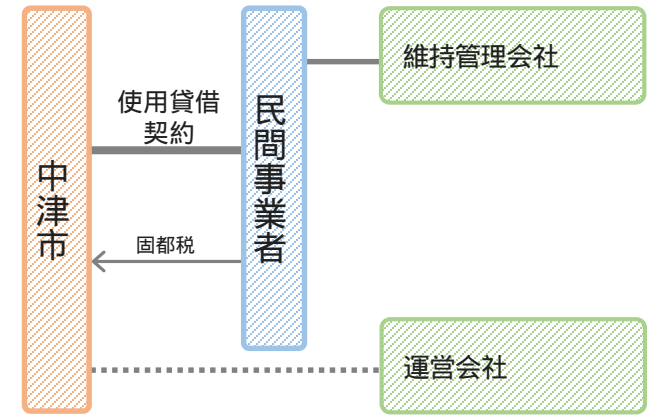
(事例1) なかつ・こどもいきいきプレイルーム【教育・文化関連施設】

大分県中津市は、JR中津駅前の総合スーパー「サンリブ中津」3階に 子供向けの屋内公園「子どもいきいきプレイルーム」を開設

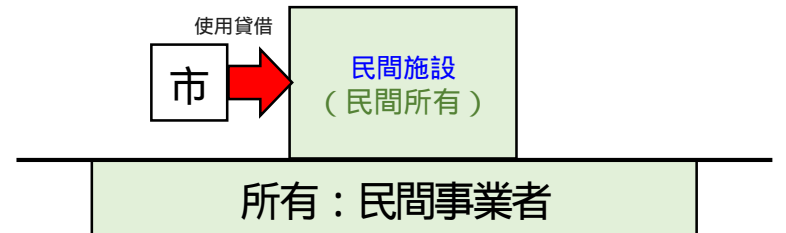
事業概要

実施主体 / 所在地	大分県中津市（人口：約8.3万人） / 中津市豊田町9-10 サンリブ中津内
事業方式	施設借り上げ方式 ○ 民間事業者が所有するスーパーの一部を市が借り上げる方式。
事業期間	平成29年12月～
事業内容	民間施設を借り上げた市が以下の業務を実施 <ul style="list-style-type: none"> 施設の整備（館内の改装） 施設の運営
施設概要	地上5階建、延床面積：約8,869㎡ ○ 3階の一部（約750㎡）、定員200人
契約金額	無償貸与
応募者数	—
施設保有者	株式会社サンリブ
事業の背景・目的	1. サンリブ中津は、近年、競争の激化とマルショックの経営悪化（2017年7月にサンリブと経営統合）などにより衣料・生活用品売場の売上が芳しくなく、館内の広範囲が空き床となっており、「雨の日に子供が遊べる施設を」という市民の要望を受けて中心市街地で子供向けの屋内遊戯施設を開設する場所を探していた中津市は、同店への公園開設を決めた。
事業スケジュール	平成29年12月：開設

事業スキーム図



模式図



ファイナンス・リース方式の事例

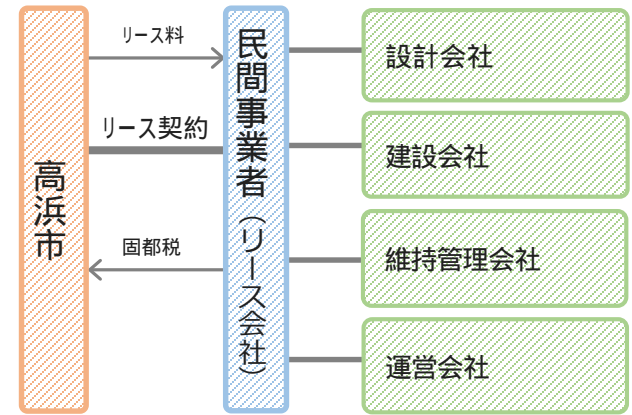
(事例2) 高浜市役所本庁舎整備事業【庁舎】

行政を取り巻く環境変化への対応や施設の有効活用を実現するために、保有形態の見直しによる賃借やリース等も視野に入れた事業者のノウハウを最大限活用する新たな事業方式の提案を受付。

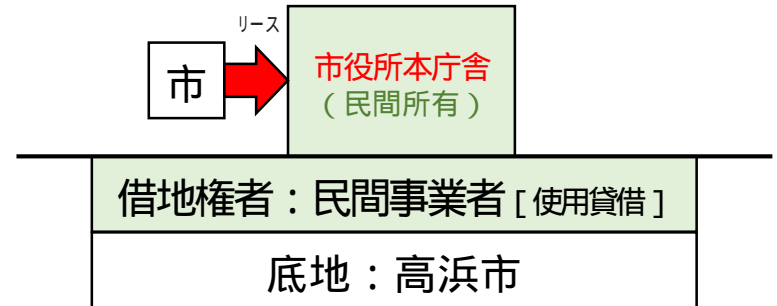
事業概要

実施主体 / 所在地	愛知県高浜市（人口：約4.9万人） / 高浜市青木町四丁目1番地2
事業方式	ファイナンス・リース方式 事業期間終了後は、解体撤去もしくは再契約を予定 債務負担行為の議会承認を取得した長期契約
事業期間	20年間（平成29年1月～令和18年12月）
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 施設提供業務 <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者は、20年間、市に市役所本庁舎施設と地域活動拠点機能等を提供する。 維持管理・運営業務 <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者は、20年間、市において、市が要求水準書で提示する維持管理、運営業務等を実施する。 【任意提案】他の公共施設と収益機能の複合化・合築部分の施設整備・維持管理・運営業務等 現庁舎の解体撤去・敷地内の外構等整備 <ul style="list-style-type: none"> 新市庁舎への引越後、現庁舎を解体し、外構等の整備を行う。
施設概要	本棟：S造地上3階建、延床面積：約3,400㎡ 会議棟：地上1階地下1階、延床面積：約1,500㎡ 〇市庁舎機能、会議室、議場（多目的ホール）等
契約金額	約32億円
応募者数	2グループ
施設保有者	大和リース株式会社
事業の背景・目的	<ol style="list-style-type: none"> 整備コストや将来の維持管理・運営コストの低減を図るとともに、行政を取り巻く環境変化への対応や施設の有効活用を実現するために、保有形態の見直しによる賃借やリース等も視野に入れた事業者のノウハウを最大限活用する新たな事業方式の提案を求める。 本事業は、当該提案の実現により、新たな地域活動拠点の形成を図るとともに、市庁舎機能整備に関連する財政負担を可能な限り節減し、かつ、財政支出の平準化を図る。
事業スケジュール	平成27年3月：事業契約締結 平成27年3月～平成28年11月：設計・第一期工事 平成29年1月～平成30年6月：既存庁舎解体・第二期工事 平成30年7月：全面オープン 平成29年1月～令和18年12月：開館、維持管理及び運営

事業スキーム図



模式図



BOO方式の事例

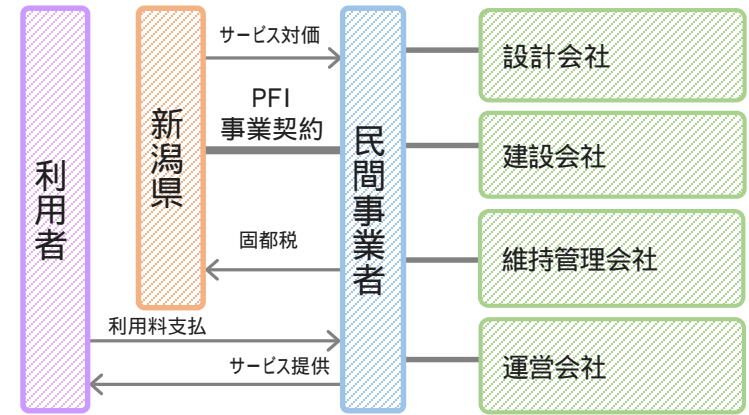
(事例3)新潟県緑風園改築及び運営事業【福祉施設】

知的障害者更生施設の改築に当たり、入所者の生活の質の向上や利用者に対するサービスの向上を図るために民間の施設経営ノウハウを活用。

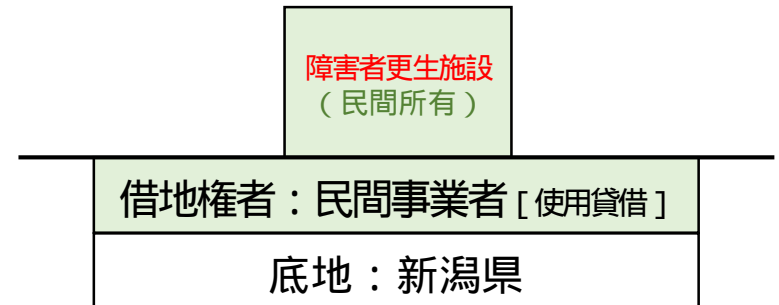
事業概要

実施主体 / 所在地	新潟県（人口：約222万人） / 新発田市五十公野 4685-35
事業方式	BOO方式 / 混合型 <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者は施設を設計・建設し、事業期間中施設を所有し、運営業務及び維持管理業務を実施する。事業期間終了後、民間事業者は引き続き建物を所有し、施設の運営・維持管理を継続することを原則とする。 土地については、事業期間中、県が民間事業者に無償で貸与する。
事業期間	約12年間（平成16年3月～平成28年3月）
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備に係る事前調査 施設の設計・建設（用地造成・外構工事含む）・工事監理 什器・備品等の調達・設置 施設維持管理・運営業務（生活介護、施設入所支援、日中一時支援、短期入所等） 施設の運営引継業務 【任意提案】知的障害者地域生活援助（グループホーム）業務
施設概要	居住棟：RC造地上2階建、活動棟：S造地上1階建、延床面積：約3,060m ² 〇 個室20室、2人室25室 等
契約金額	非公表（サービス対価の目安：約12.5億円）
応募者数	3グループ
施設保有者	社会福祉法人のぞみの家福祉会
事業の背景・目的	<ol style="list-style-type: none"> 緑風園は、多くの知的障害者の更生、指導及び社会復帰に貢献するとともに、地域療育等支援事業にも取り組んでいたが、開設後40年以上を経て、施設の老朽化も進んでいることから、改築を行う。 改築に当たっては、施設の運営・機能の充実を図るとともに、民間の施設経営や処遇ノウハウを活用することにより、入所者の生活の質（QOL）の向上や利用者に対するサービスの向上を図る。
事業スケジュール	平成16年3月：事業契約締結 平成16年4月～平成18年1月：設計・建設 平成18年2月～平成18年3月：開館準備 平成18年4月～平成28年3月：開館、維持管理及び運営

事業スキーム図



模式図



セール&リースバック方式の事例

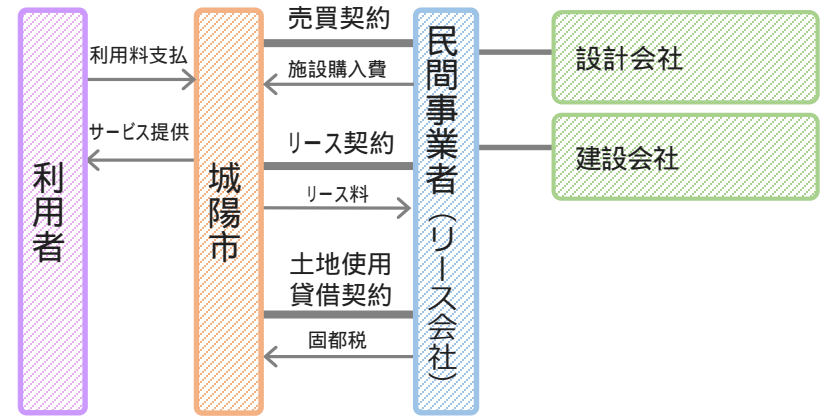
(事例4)文化パーク城陽【文教施設】

公共が所有する既存の公共施設を民間事業者売却し、その後、リース料を支払うことで継続的に公共サービスを提供する手法。

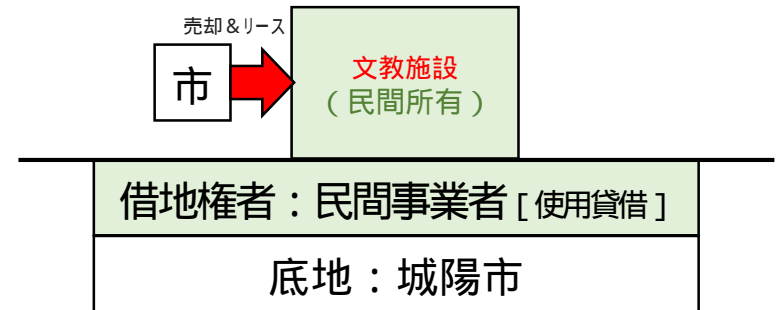
事業概要

実施主体 / 所在地	京都府城陽市（人口：約7.4万人） / 京都府城陽市寺田今堀1番地
事業方式	セール&リースバック方式 〇 市が保有する公共施設などの資産をリース会社などにいったん売却し、その後、リース料を支払うことにより、その資産を継続的に使用する手法。
事業期間	25年間（平成30年2月～令和25年1月）
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 施設の購入（所有権移転） 施設の改修・改築に係る業務 リニューアルした施設について市とのリース契約締結に係る業務
施設概要	SRC造（一部RC造、S造）地下1階、地上5階建、延床面積：約20,000㎡ 〇 ホール、文化施設、図書館、展示・記念施設 等
契約金額	約80.0億円（建物売却費） 約99.9億円（リース料、25年間合計）
応募者数	2グループ
施設保有者	N T Tファイナンス株式会社
事業の背景・目的	1. 公共施設の建設にあたっては、施設の効用が耐用年数に応じて発揮されるため、建設費を建設時の住民だけに求めるのではなく、地方債を活用することにより、将来利益を受けることとなる後世代の住民にも元利償還金の支払いという形で負担を求め、公平性の確保に努める。 2. 平成7年に建設した文化パーク城陽は、耐用年数として令和27年まで使用が可能である。しかし、地方債の償還年数の上限が30年であり、令和8年以降は受益者の負担がないままに利用することになります。このため、令和27年までリース契約を行い、リース料という形で後世代への負担を求めるものである。
事業スケジュール	平成30年2月：売買契約、リース契約締結 平成30年2月～令和25年1月：賃貸借期間 令和25年2月：施設を市に譲渡

事業スキーム図



模式図



民間サービスによる代替の事例

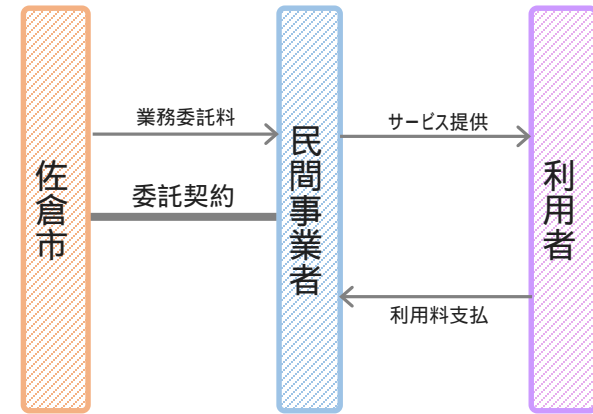
(事例5) 佐倉市における水泳指導委託業務【プール施設】

小学校の水泳指導を民間のプール事業者へ委託し、プール施設の維持管理による財政負担の軽減、水泳指導における満足度の向上を図る。

事業概要

実施主体 / 所在地	千葉県佐倉市（人口：約17.5万人）/ 千葉県佐倉市海隣寺町97
事業方式	利用枠確保方式 ○ 本事業は、民間事業者へ水泳指導（70分×4回×6学年）の業務委託を行い、その委託料を支払う。
事業期間	単年度毎（6ヶ月間：5月～11月）
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 水泳指導業務 <ul style="list-style-type: none"> ○ 小学生への水泳指導、送迎業務、指導内容の打合せ・実技研修、報告業務
施設概要	不明 ○ 25mプール 7コース 等
契約金額	約900万円（児童1名当たり約6,000円弱×約1600名）
応募者数	—
施設保有者	ウスイスイミングクラブ
事業の背景・目的	<ol style="list-style-type: none"> 耐震改修工事に伴う学校プール廃止の代替措置 児童生徒への専門指導者による水泳指導支援等を導入できることによる学習環境の向上 学校プールの老朽化対策 学校プールの維持管理コスト負担軽減の必要性
事業スケジュール	平成25年度～：佐倉小学校にて民間委託導入開始 平成26年度～：西志津小学校にて民間委託導入開始

事業スキーム図



模式図



今後の検討の進め方(案)

本日 第3回 事業推進部会【令和元年11月28日】

- Ⅰ アンケート調査(非保有手法の活用状況等)結果
- Ⅰ 今後の検討の進め方(案)

第4回 事業推進部会【令和2年1月28日】

- Ⅰ 令和元年度の調査・検討結果のとりまとめ・公表
 - 「非保有手法の類型(案)」¹の類型毎のメリット・デメリット等(地方公共団体へのアンケート調査など)

¹ P7参照。調査では「施設借り上げ方式」は除く。

- Ⅰ 必要に応じ、追加調査を実施【令和2年度以降】

米国では政府系機関が、自己保有物件ではなく、民間の賃貸物件にテナントとして入居することが珍しくなく、政府系機関という安定的かつ信用力のあるテナントは、長期安定的な利回りを求める投資家にとって魅力的である。

そのような背景の中、政府系機関（内国歳入庁、入国・税関管理局、郵便公社、F B I 等）をテナントとするオフィスビルを投資対象とする上場REITとして、「Government Properties Income Trust」(GOV) が2009年4月にニューヨーク証券取引所に株式公開。その後2件の買収を経て、現名称である「Office Properties Income Trust」(OPI) に変更している。

政府系機関が入居する不動産へ投資を行うセクターとして独立しておらず、OPIは、オフィスREITの一つとして分類されている。2019年9月末時点のポートフォリオは200物件（47億ドル）。賃貸借契約に基づく年間賃料ベースのテナント構成では、政府系テナントが40%を占めている。

OPIの主な所有物件



<左上> 1800 Novell Place (ユタ州)
 <右上> 7958 South Chester (コロラド州)
 <右下> 2555 Grand Blvd (モンタナ州)

