資料4－4

多様なPPP/PFI 手法の活用

横浜市 政策局長

小林　一美

事例1-1：収益施設併設型PFI

横浜文化体育館再整備事業 ＜落札者決定：H29年9月14日＞

- 関内駅周辺地区まちづくりにおけるリーディングプロジェクト
- アリーナ施設の整備・運営を実施するPFI事業。民間収益施設（ホテル等、病院）を併設
- 特にメインアリーナ施設は、集客力を高める運営を重視

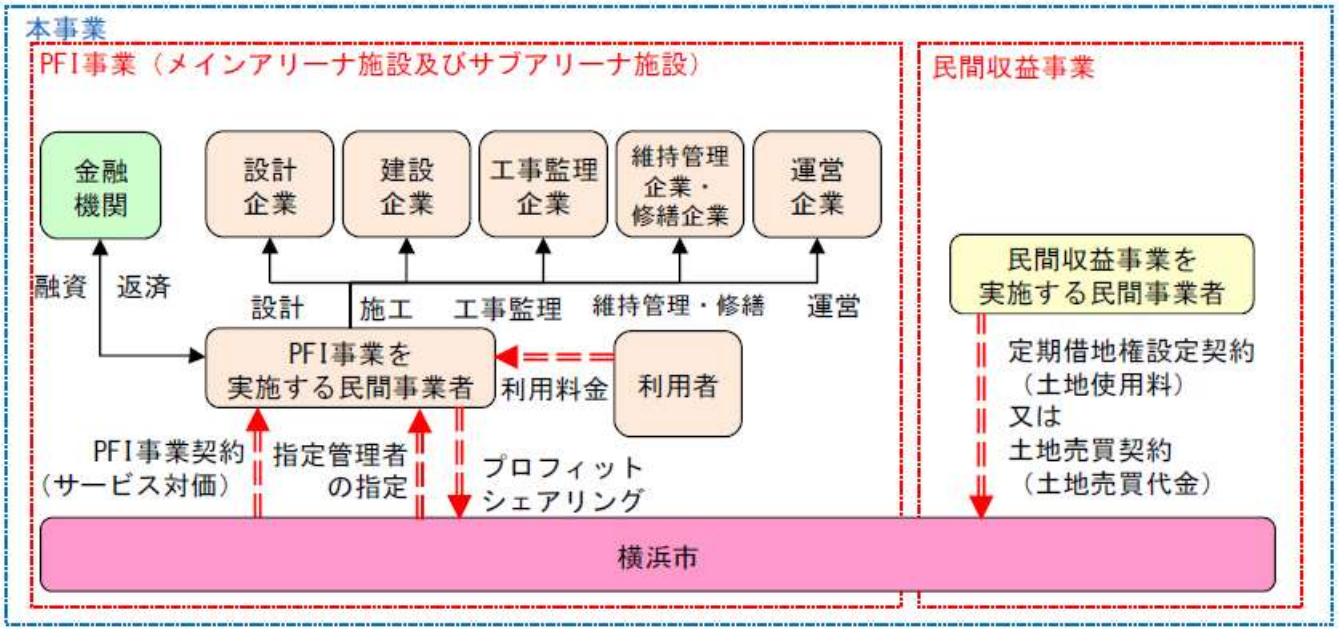
業務内容	横浜文化体育館（メイン・サブ）の設計、建設、工事監理、維持管理、修繕及び運営
事業期間	契約締結日（H29年12月予定）～H51年3月31日
供用開始	サブ　H32年10月下旬予定 メイン　H36年4月予定
事業方式	BTO方式、指定管理者制度
事業予定者	㈱フジタを代表企業とする19社・団体のグループ（市内中小企業6社参加）
落札金額	313億3,000万円（PFI事業部分）

	メインアリーナ施設（国際競技大会、興行利用）	サブアリーナ施設（市民利用）	民間収益施設①（ホテル、飲食、店舗等）	民間収益施設②（病院）
階数	地上3階	地上4階	地上7階	地上7階
構造形式	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造		鉄骨造	鉄筋コンクリート造
延床面積	15,514㎡	14,514㎡	4,158㎡	7,600㎡

事例1-2：収益施設併設型PFI

「横浜文化体育館再整備事業」 事業スキーム

- 事業形態・事業方式 ： 混合型・BTO方式
- 指定管理者制度（利用料金制＋プロフィットシェアリング）を導入
- 民間収益施設の併設により、相乗効果に加え、土地収入あり



PFI事業者と民間収益施設事業者を一括で募集。契約は切り分ける。

PFI事業	PFI事業契約 / PFI事業者
民間事業	定期借地権設定契約　又は 土地売買契約 / 民間収益施設事業者

【参考】「みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備・運営事業」

概ね同様の事業スキームで実施。さらに、MICE施設（本体施設）の運営事業には、“**公共施設等運営権**”を設定（対価金額：約90億円/20年間）

事例2：地元企業参画 小規模PFI

上郷・森の家 改修運営事業 ＜公募手続開始 ：H29年7月26日＞

- 市民向け宿泊・体験学習施設のリニューアル（施設改修、運営改善）
- WTO協定適用外のため、建設企業は市内限定。その他、設計、運営等は限定せず
- SPC設立は任意。JV型又は単独企業も可。建設企業の途中離脱も可

業務内容	上郷・森の家の設計、建設（改修工事）、工事監理、維持管理、修繕及び運営
事業期間	契約締結日（H30年6月予定）～H47年3月31日
供用開始	H31年9月予定
事業方式	RO方式、指定管理者制度
公募方法	公募型プロポーザル方式（価格は評価しない）
上限価格	19億8,881万円

施設面積	敷地：約6ha　建物：6,891㎡（地下1階、地上2階）
主な施設内容	客室（和室：10室、洋室：2室 / 定員：136名）、食堂（2か所）、バーデゾーン、火の間、森のホール（144席）、ミーティングルーム、大広間、大浴場、工房、ミニドーム、バーベキュー場、駐車場

事例3：地元企業参画 小規模PPP

新横浜駅前公衆トイレ改修

- ネーミングライツ（施設命名権売却）の仕組みを活用した老朽化施設のリニューアル
- 地元中小企業が、地域貢献の取組として市に提案
- 命名権対価として、金銭の代わりに、物品・役務を提供

契約先	㈱アメニティ （トイレの総合メンテナンス事業）
愛称	「ドゥアメニティ 新横浜駅前トイレの診断士の厠堂」
期間	H23年10月20日～H26年10月19日（3年間）
対価	・衛生設備の設置（1年目のみ：約360万円相当） ・便器洗浄等初期作業（1年目のみ：約50万円相当） ・消耗品補充、ﾒﾝﾃﾅﾝｽ等（3年間：毎年約50万円相当）
その他	H26年10月及びH29年10月に契約更新

before

after

事例4：公有資産活用型PPP①

西区浅間町土地活用

- 土地活用事業の中で、廃止したコミュニティ施設を民間建物内に整備して復活
- 加えて、床賃貸による支出の平準化と、民間による地域交流機能の提供が実現
- サウンディング調査を踏まえ、公募条件を整理（本市におけるサウンディング調査の標準型が確立）

対象土地	横浜市西区浅間町5丁目　1,345.67㎡ 宅地　商業地域（80%・400%）
事業方式	土地取得により民間事業者が施設建設 公共施設部分は市が賃貸
提案内容	サ付高齢者向け賃貸住宅（75戸） **地域交流スペース（1階 484.40㎡）【民間負担】** **コミュニティハウス（2階 306.59㎡）【公共賃借】**
事業者	積和不動産㈱
売却価格	3億6,360万円（270,200円/㎡）

サウンディング調査	調査実施	実施公表：H24年7月　対話：9月18～28日　参加：11グループ　結果公表：H25年3月	
	調査を踏まえ 整理した公募条件	募集用途	高齢者向け住宅を含む施設（高齢者向け住宅が1/2以上）
		附帯設置施設	地域交流スペース（200㎡程度）、コミュニティハウス（300㎡程度）、 応募者提案による地域防災及び地球温暖化対策に供する施設
		その他	設計、施工又は管理運営業務のいずれかで市内事業者を活用

事例5：公有資産活用型PPP②

旧関東財務局建物活用 ＜H29年3月オープン＞

- 創造都市施策の一環として、市所有の歴史的建造物（市指定有形文化財）を有効活用
- 市が耐震補強及び躯体改修工事を実施後、民間事業者に一棟貸し
- サウンディング調査を踏まえ、事業実施を決定。耐震補強工事等の内容も調整

©YDB／koichi torimura

対象建物	S3年竣工　鉄筋コンクリート造　地上4階・地下1階 延床面積：1,981㎡
事業方式	定期建物賃貸借（15年）【普通財産・貸付】
事業者	㈱横浜DeNAベイスターズ
施設内容	・地下1階：ACTIVE STYLE CLUB ・1階：Boulevard Cafe「＆9」・Lifestyle Shop「＋B」 ・2階：CREATIVE SPORTS LAB ・3階：ミーティングルーム・多目的スタジオ ・4階：横浜DeNAベイスターズ　オフィス

サウンディング調査		
	第1回目	対話実施：　H24年6～7月　　参加：　5グループ 調査目的：　参加意向及び事業実現可能性の確認
	第2回目	対話実施：　H25年5月　　参加：　11グループ 調査目的：　公募条件の整理及び基本設計内容の調整