

資料4

# 公的不動産活用の事例

平成29年9月28日



- ・JR函館駅前の函館市とJR北海道の所有地にホテルと商業施設、交流広場等を整備
- ・ホテルは13階300室程度を予定し、滞在型観光を想定したサービスアパートメント機能を整備

定期借地

## 施設概要

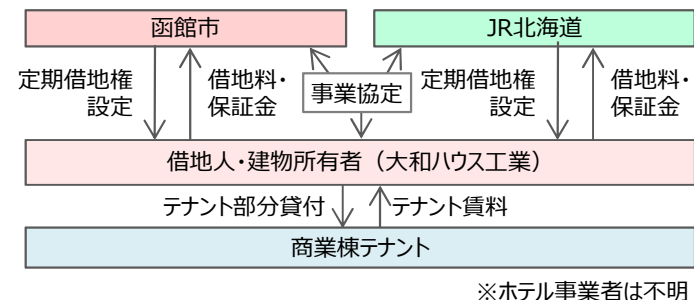
所在地	函館市若松町43-5他
敷地面積	
①函館市土地開発公社	6,352.04㎡※市が取得予定
②市所有	431.53㎡
②JR北海道所有	3,103.94㎡
延床面積	
ホテル&サービスアパートメント	12,234㎡ (13階)
商業施設(店舗棟)	1,221㎡ (平屋)
交流広場・駐車場	(一般142台+大型)
供用開始	2019年(予定)
事業費	不明

## 経緯

- ・2016年の北海道新幹線開業に伴い国内外からの観光客を始めとした交流人口が拡大見込み
- ・2009年「函館駅前市有地土地利用方針」策定
- ・2012年に活用提案を求め、洋菓子製造販売のペシエ・ミニョンが応募・選定(見学できる菓子工場等)
- ・ペシエ・ミニョンが資材や労務費の高騰に伴い、事業を断念
- ・条件整備を再検討したうえで、2016年に函館駅前市有地等整備事業を公募
- ・大和ハウス工業(株)が選定されるが、審査委員会より修正・再提案を求められ、再提案のうえ市に推薦された

## 事業スキーム

底地所有者	函館市、JR北海道 定期借地権設定 ※10年以上50年未満の範囲で事業者の提案期間は不明
建物所有・運営者	大和ハウス工業(株) 公共駐輪場のみ市の所有



## 特長

- ・滞在型にふさわしいサービスアパートメントを整備
- ・客室は18~46㎡のゆとりある空間
- ・駅前広場と一体となった交流広場の整備
- ・店舗棟には土産物販売店や函館の食材を使ったレストランなどを誘致

## 再提案条件

- ・和風のデザインの見直し：函館の歴史・文化を再検証して市民が共感できるデザインにする
- ・観光客利用に特化した施設の見直し：市民も利用しやすい施設・運営のあり方とする



# 2 オガールプロジェクト (プロジェクト全体、オガールプラザ)

岩手県紫波町

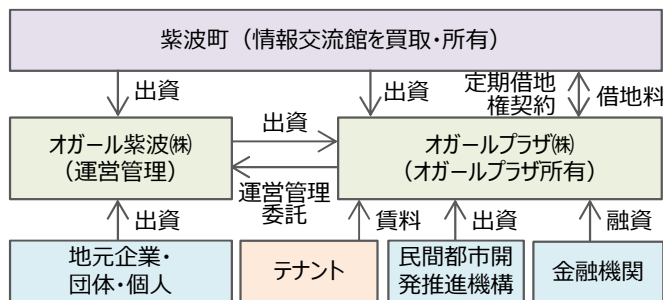
- ・官民複合企業による官民複合施設の整備・運営
- ・人口3万4000人弱の町に年間80万人以上が訪れる

定期借地  
公共部分買取

## 施設概要 (プロジェクト全体)

所在地	岩手県紫波郡紫波町 紫波中央駅前二丁目
敷地面積	107,000㎡
構成施設概要	官民複合施設 情報交流館 (町立図書館、地域交流センター)、子育て支援センター、民営の産直販売所、カフェ、居酒屋、医院、学習塾など
オガールプラザ	官民複合施設 情報交流館 (町立図書館、地域交流センター)、子育て支援センター、民営の産直販売所、カフェ、居酒屋、医院、学習塾など
オガールベース	官民複合施設 バレーボール専用体育館、宿泊施設、コンビニエンスストアなど
紫波町役場	PFI (BTO) による整備
オガールタウン	紫波町が造成・分譲する住宅地 全57戸
エネルギーステーション	オガールベース、オガールタウン、町役場に バイオマスによる熱供給 (民間事業)
岩手県フットボールセンター	日本サッカー協会公認グラウンド 岩手県サッカー協会オフィスなど
サン・ビレッジ紫波	多目的体育館
オガール広場、大通公園	紫波町が整備

## 事業スキーム (オガールプラザ)



## 経緯

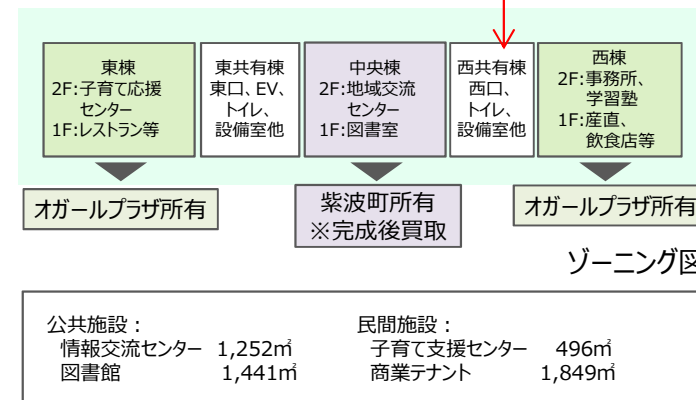
- ・2009年、JR紫波中央駅前の町有地を中心とした都市整備に向け紫波町公民連携基本計画を策定  
官民連携手法を駆使した紫波中央駅前都市整備事業 (オガールプロジェクト) を開始  
オガール紫波株式会社設立
- ・2010年より順次施設開業 (段階的に整備)

## 特徴

- ・プロジェクト・ファイナンス手法 (レベニュー債的) を用いて、民間部分賃料のみにより負債の返済と公共部分の維持管理費を賄う
- ・地域内で資金が循環する仕組みで地域が盛り上がることで自分達にもメリットのある株主の存在
- ・施設整備費用の試算は需要予測の積み上げから逆算 (適正コストの試算)

【土地・建物の権利関係 (オガールプラザ)】

建物	情報交流館所有: 紫波町 (完成後買取)	共有棟	民間施設所有: オガールプラザ
土地	準共有: 紫波町		定期借地: オガールプラザ
底地所有: 紫波町			



# 3 オガールプロジェクト（オガールベース）

岩手県紫波町

- ・先にテナントのめどをつけてから事業者を選定する「テナント先付」方式で入居率100%
- ・地方だからこそ特化するピンホールマーケティングでバレーボール専用アリーナを整備

定期借地  
民設民営

## 施設概要（オガールベース）

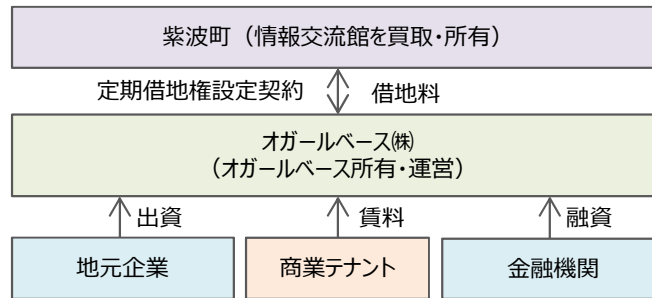
所在地	岩手県紫波郡紫波町 紫波中央駅前二丁目3番地1
敷地面積	4,749.63㎡
建築面積	2,793.68㎡
延べ面積	4,267.28㎡（地上2階）
事業費	約7億2,000万円

## オガールベース内の諸施設

オガールアリーナ	バレーボール専用アリーナ 2.3万人利用（2015年度実績）
オガールイン	宿泊施設 1.8万人利用（2015年度実績）
商業施設	コンビニ、薬局、ラーメン店、文具店、 居酒屋、事務所
紫波スポーツ アカデミー	バレーボール、サッカーアカデミーの拠点



## 事業スキーム

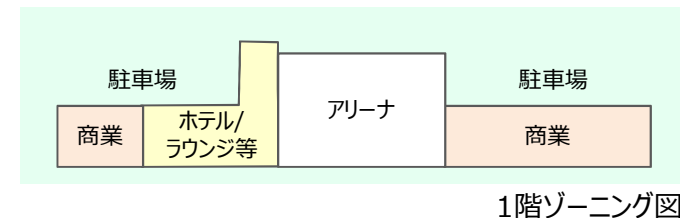
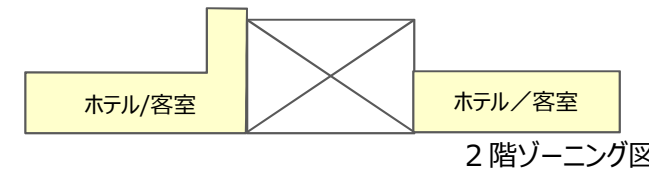


## 経緯

- ・2014年7月オガールベース開業

## 特徴

- ・紫波町に不足している宿泊特化型のビジネスホテルと合宿／研修ビジネスの呼び水となるスポーツアリーナ及び商業業務テナントが入居する複合施設
- ・アリーナは日本初の国際規格をクリアしたバレーボール専用施設、国際大会で使用されるフランス製の床材を採用
- ・将来の改修へのフレキシビリティが高い設計（間仕切り壁の撤去、移設等が容易に行なえる構造）
- ・地域材使用の木造建築



- ・全額民間出資により整備・運営する日本初の民設共営の多目的アリーナ
- ・スポーツ用品メーカー・地元スポーツチーム・地元企業含む14社による有限責任事業組合が運営

定期借地

## 施設概要

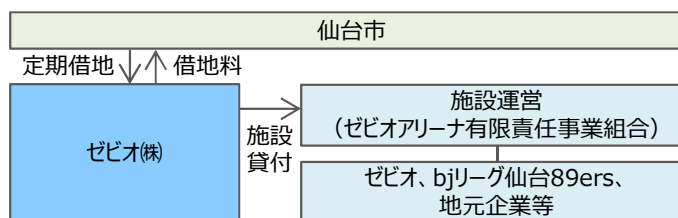
所在地	宮城県仙台市あすと長町
敷地面積	7,936.23㎡
建築面積	6,115.33㎡
アリーナ部分床面積	約2,170㎡ アリーナ床：土間コンクリート
総座席数	4,009席 ※最大6,000人収容
竣工	2012年10月
総建設費	約30億円

## 経緯

- ・長町駅貨物ヤード跡地について、仙台市と都市再生機構が区画整理を開始
- ・2001年 長町まちづくり計画策定に関する提言（市民提言）
- ・2002年 まちづくり基本方針 策定
- ・2003年 マスタープラン 策定
- ・2007年 あすと長町 街びらき（約40ha）
- ・2010年 当該地区の土地利用者の募集・選定
- ・2012年 ゼビオアリーナ仙台 開館

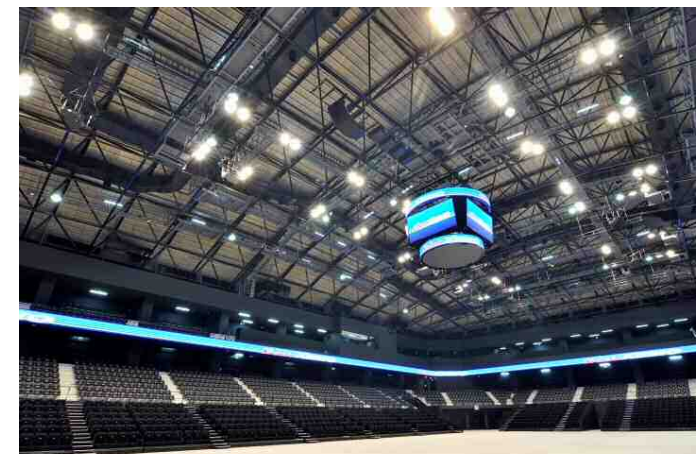
## 事業スキーム

底地所有者	仙台市 定期借地権（20年）設定
借地人 建物所有者	ゼビオ(株)
運営事業者	ゼビオアリーナ有限責任事業組合 （地元スポーツチーム、地元マスコミ、地元企業等を含む14社）



## 特徴

- ・体制：14社からなる有限責任事業組合が運営
- ・施設：エンターテインメント性の高い「楽しむ」アリーナ  
米最新鋭の映像装置、音響装置、VIPルームを10部屋用意  
ローコスト建設（公共施設の約1/3の費用）
- ・運営：bjリーグ仙台89ersの本拠地  
初期投資を抑えて自立した運営につなげる  
公共体育館と異なりアルコール提供もできる
- ・市の助成：固定資産税の5年間分相当額を補助



- ・近隣商店街との連携：  
イベント時に長町商店街が飲食ブース出店  
地元チームの観戦チケット提示  
→商店街で割引
- ・興業実績： スポーツ 約68%  
コンサート 約27%

- ・飲食店など商業機能を併設した国内サッカー界初の「複合型クラブハウス」
- ・スポーツ施設を核にしたまちづくりで、地域経済を活性化させる欧米型の都市再開発がモデル

民設民営

## 施設概要

所在地	福島県いわき市常磐上湯長谷町釜ノ前1-1
敷地面積	不明
延床面積	4,360㎡(3階建)
供用開始	2017年
事業費	不明 ※物流センター全体で約100億円 整備にあたっては震災関係の補助金活用

## 経緯

- ・2016年、(株)ドームが国内物流センター「ドームいわきベース」をいわき市に整備（旧FDK工場跡地）  
※選手はドームいわきベース勤務
- ・2017年、FCいわきの運営会社であるいわきスポーツクラブが「ドームいわきベース」の隣接地にいわきFCパークを整備・開業

### いわきFC（県社会人リーグ1部）

- ・2015年誕生
- ・親会社はスポーツ用品アンダーアーマーの日本総代理店である(株)ドーム
- ・ビジョン：いわき市を東北一の都市にする

### (株)47PLANNING（ヨннаプランニング）

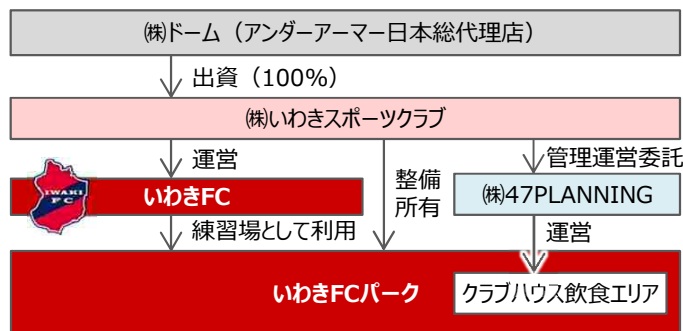
- ・2009年設立、いわき市内に本店
- ・社長はいわき市出身
- ・「いわきFCクラブハウス」飲食エリアのプロデュースやクラブハウスのプロパティマネジメント、販促業務を行う

## 事業スキーム ※新聞発表等から想定

敷地所有者 (株)ドーム（旧FDK跡地）※未確認

施設所有者 (株)いわきスポーツクラブ

管理運営者 (株)47PLANNING  
(委託)



## 特長

- ・国内サッカー界では初の商業施設併設型の複合型クラブハウス
- ・事務所や選手のロッカールームなどのほか、「アンダーアーマー」の直営店や東北初出店の飲食店、英会話教室、最新のトレーニングジムなど9店舗が入る商業機能を併設
- ・グラウンド側はガラス張りで、飲食やトレーニングを楽しみながら、選手の練習風景などを見ることができる
- ・選手仕様のトレーニングルームも一般開放
- ・人工芝のグラウンドを整備

ドームいわきベース全体像  
<http://du.domecorp.com/project/iwaki.html>

いわき F C パーク  
<https://iwakifc.com/message/20170606.php>

・駅前公共施設跡地に市役所本庁舎、アリーナ、市民交流施設からなる複合施設を整備  
 ・初年度来場者約152万人、施設稼働率85%を実現

公設民営(市民協働)  
 ※市役所エリアを除く

## 施設概要

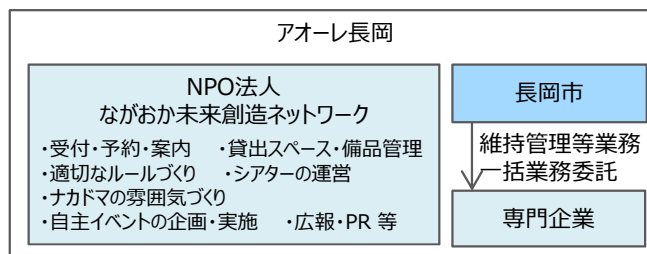
所在地	新潟県長岡市大手通1丁目
敷地面積	14,938.81㎡
建築面積	12,066.08㎡
延床面積	35,485.08㎡
東棟・西棟	- (不明)
アリーナ	約2,123㎡
ナカドマ	約2,250㎡
供用開始	2012年4月
事業費	約131億円
監理料等	119,395,000円
工事費	13,026,802,000円

## 経緯

- ・2004年、新潟県中越地震発生、防災拠点としての庁舎の必要性認識
- ・2006年、庁舎移転を検討(市民、市協働)
- ・①市役所機能の中心市街地集約化と、②老朽化した長岡市厚生会館の後継施設整備の2つを柱に、市民交流の拠点施設として計画
- ・2012年、市役所本庁舎を移転させ、アリーナ、市民交流施設からなる複合施設を整備・供用開始

## 事業スキーム

施設整備 長岡市  
 運営 NPO法人 + 長岡市



※市が安定した運営基盤を整備

## 特長

- ・計画段階、資金調達段階、運営段階で市民と協働
- ・アオーレ型運営モデル：新設したNPO法人と市職員が協働運営、維持管理等業務は長岡市初の一括業務委託を導入
- ・市一般会計支出を約3億円に抑制  
 都市整備基金(約45億円)、まちづくり交付金(国土交通省)、合併特例債、公募市民債(約25億円)などを活用
- ・男子バスケットボールBリーグ1部の新潟アルビレックスBBがアオーレ長岡をホームアリーナに設定
- ・高い稼働率
- ・積極的な視察誘致

	平成24年度		平成25年度	
	全体	土日	全体	土日
ナカドマ	92.16%	96.63%	88.16%	93.34%
アリーナ	73.92%	85.92%	67.35%	83.04%
ホールその他	91.89%	94.54%	89.30%	92.86%
全体平均	85.99%	92.25%	81.60%	89.75%



1階諸室配置

【出典】長岡市「アオーレ長岡施設パンフレット」

- ・移転に伴い未利用となった旧庁舎施設等を複合施設・広場に改修
- ・事業者提案により「まんがパーク（まんが図書館）」を導入、施設全体で年間約46万人が利用

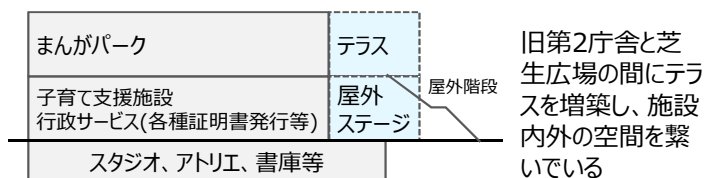
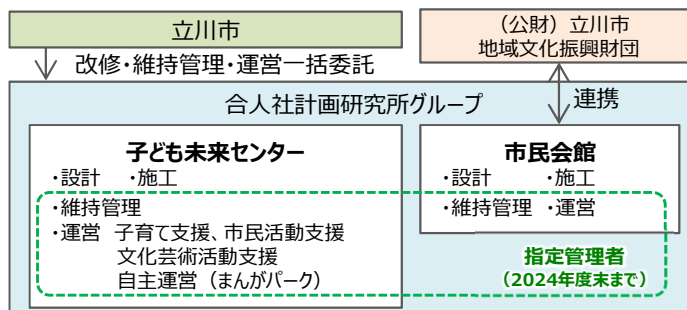
公設(改修)民営

## 施設概要

所在地	東京都立川市錦町
敷地面積	9,222㎡
延床面積	4,319㎡
供用開始	
子ども未来センター	2012年12月
(うち、まんがぱーく)	2013年 3月
事業費（改修費用）	
子ども未来センター	800,415,000円
市民会館	1,742,790,000円
指定管理料	
子ども未来センター	135,132,840円
市民会館	191,018,520円

## 事業スキーム

施設整備	合人社計画研究所グループ (うち清水建設、佐藤総合計画)
指定管理者 (供用開始から 2024年3月末まで)	合人社計画研究所グループ (合人社計画研究所、清水建設、 佐藤総合計画、共立等9社)



旧第2庁舎と芝生広場の間にテラスを増築し、施設内外の空間を繋いでいる

## 経緯

- ・市庁舎の新築移転に伴い市民100人委員会が市長に提案
- ※第1庁舎部分を広場、旧第2庁舎部分を交流+行政サービス施設とし、市民会館等周辺と一体整備する基本的な考え方を提唱
- ・提案を受け継いで市のランドデザイン策定
- ・旧庁舎施設等を改修して「子育て支援施設（子ども未来センター）」「まんがぱーく（まんが図書館）」「市民活動支援施設」が複合する賑わい拠点に再編

## 特長

- ・市民会館の改修と合わせてPPP手法を導入してスケールメリットを創出
- ・約11年の長期の指定管理者制度を導入
- ・「まんがぱーく」は民間の独自提案（自主事業）（蔵書数約3万冊、入館料大人400円・子ども200円、館内閲覧のみ）
- ・自主事業部分は市が無償貸付
- ・平成27年度の年間利用者数：462,435人（うち、まんがぱーく利用者数 92,923人）



- ・20年の定期借地権を設定した市有地に商業施設を整備
- ・民間施設内の一部を市が賃貸して図書館（蔵書30万冊）を設置・運営

定期借地

## 施設概要

所在地	静岡県藤枝市前島一丁目
敷地面積	10,980.42㎡
建築面積	7,697.24㎡
延床面積	29,323㎡
公共施設	市立図書館 約 3,300㎡
民間施設	商業・映画館 約 9,700㎡
駐車場棟	約12,000㎡（470台）
竣工	2009年2月
総事業費	40億円
目標来場者数	120万人/年

## 経緯

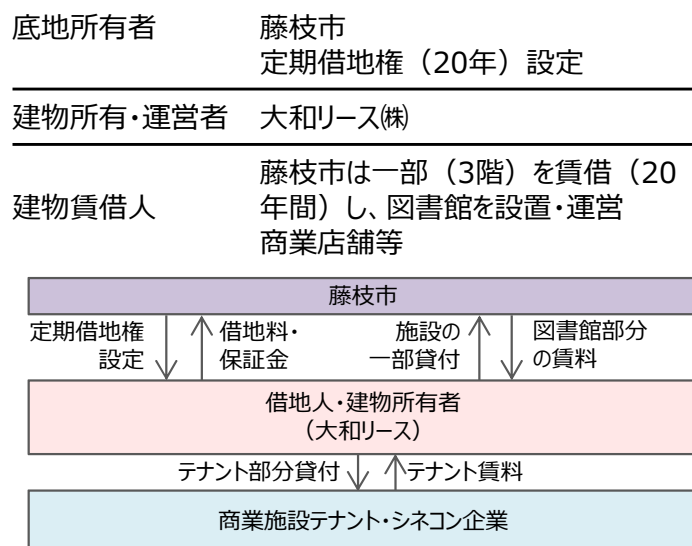
- ・平成7年に市立病院が移転し、跡地を多目的広場・駐車場として暫定利用
- ・当該跡地を「中心市街地活性化の拠点ゾーン」と位置づけ、民間活力導入による官民複合施設の整備を検討

## 基本方針

- ・文化・学習サービスの提供
- ・にぎわい創出と都市機能高度化
- ・財政負担の軽減

- ・老朽化・スペース不足の市立図書館機能の分担＋市民の文化・学習ニーズに対応する図書館を新設することが決定
- ・にぎわい創出となる計画を条件付けて公募

## 事業スキーム



## 特徴

## 自治体のメリット

- ・施設を所有しなくてよい
- ・図書館整備費用の負担がない
- ・将来に備えて土地所有権を市に残すことができる
- ・にぎわい創出を図ることができる
- ・波及効果：歩行者通行量や滞在時間の増加

## 事業者のメリット

- ・市が床の一部を借りることで安定収入を確定
- ・駅前の好立地に自由提案で施設を整備できる



図書館



駐車場棟	5F：シネマコンプレックス
	4F：シネマコンプレックス
	3F：市立図書館
	2F：商業施設 13店舗
	1F：商業施設 8店舗
定期借地：大和リース	
底地：藤枝市	

民間施設の要件は「駅前としてのまちなか立地と、自動車交通による郊外型の集客可能性の両特性を活かした「にぎわい創出」を図るための施設」  
選定事業者は商業施設と映画館を提案

・都市公園（運動公園）に隣接する民間所有地を市が借り受けて都市公園に編入し、当該地においてスポーツ施設を整備・運営する事業者を公募

転貸（設置許可）  
※民間から借地・転貸（設置許可）

## 施設概要

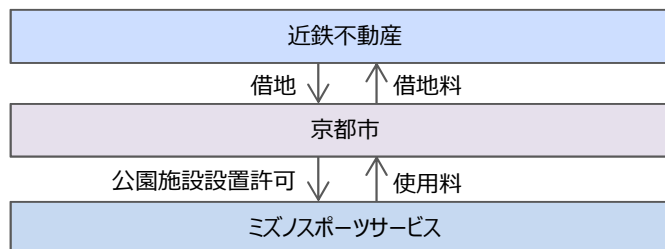
所在地	京都市伏見区桃山町大蔵38番等
敷地面積	10,356.61㎡
建築面積	未定
延床面積	未定
供用開始	未定
事業費	未定

## 経緯

- ・2003年、伏見桃山城キャッスルランド閉園
  - ・跡地を京都市が伏見桃山城運動公園として整備
  - ・旧第3駐車場は遊休地化していたが、伏見桃山城運動公園や伏見北堀公園地域体育館等と隣接し、スポーツ施設の整備に適した土地であることから、市が当該地の活用方策について検討
  - ・市が第3駐車場を借り受けたうえで、PPP手法により、市のスポーツの推進に資するスポーツ施設を整備
  - ・公募型プロポーザル方式で活用事業者を選定
- 【条件】  
京都市のスポーツの推進に資するスポーツ施設土地の転貸禁止

## 事業スキーム

底地所有者	近鉄不動産(株)
借地人	京都市
転借人 建物所有・運営者	ミズノスポーツサービス(株)



## 特長

- ・市のスポーツ推進に必要と判断した私有地を市が借り受けて、民間事業者にスポーツ施設整備を条件づけて転貸（設置許可）
- ・インドアフットサルコート3面等を整備
- ・年間360日稼働（予定）
- ・平日：10:00～23:00（予定）  
土日祝日：8:00～23:00（予定）
- ・市が近鉄不動産(株)に支払う借地料とミズノスポーツサービス(株)から受け取る使用料を同額に設定したため、ランニングコストは「0」
- ・スポーツ施設は、ミズノスポーツサービス(株)が整備するため、イニシャルコストも「0」



【出典】京都市「旧伏見桃山城キャッスルランド第3駐車場の活用に係る事業内容及び契約予定事業者の選定について」

# 10 出石小学校跡地整備事業

岡山県岡山市

- ・岡山市の中心市街地という立地を活かして複数施設を組み込むことで土地の有効活用を実現
- ・公募を経て地元企業の両備ホールディングス(株)を代表とするグループが事業実施

定期借地

## 施設概要

所在地	岡山県岡山市幸町10-9
敷地面積	9,412.39㎡ 定期借地権設定区域
延床面積	
[公共施設]	
コミュニティ施設	485.46㎡
都市公園	2,536.14㎡ (公園面積)
[民間施設]	
立体駐車場	5,836.45㎡ (178台)
分譲マンション※	5,833.86㎡ (12階建66戸)
賃貸マンション	5,125.37㎡ (11階建74戸)
スポーツクラブ	4,244.97㎡ (3階建)
介護付き有料老人ホーム	2,441.19㎡ (4階建54室)
供用開始	2008年3月

事業費 約42億円

※分譲マンション：定期借地権付き

## 経緯

- ・統廃合により出石小学校が廃校
- ・市内中心部という好立地の条件を活かし、公共施設と民間施設を整備する民間事業者を公募
- ・コミュニティハウス等公共施設は建設後に市に引き渡し

### 募集要項で求めた施設

#### (1) 中核施設

- ・都市公園・広場・緑地
- ・住宅（共同住宅）
- ・保育園（事業者を別途公募、位置・空間・考え方を提案）
- ・高齢者施設
- ・駐車場・駐輪場
- ・敷地内の現有公共施設（コミュニティハウス等）

#### (2) 自由提案施設

## 事業スキーム

底地所有者	岡山市 定期借地権（54年）設定
事業者	両備ホールディングス(株)を代表とするグループ
定期借地人	両備バスホールディングス(株)
建物所有者	両備バスホールディングス(株) 分譲マンション購入者

【土地・建物の権利関係】

	分譲マンション	賃貸マンション	駐車場 屋上庭園	介護付き 有料老人ホーム (テナント)	スポーツクラブ (テナント)	コミュニティ 施設	都市公園	保育園
建物	区分所有：住宅購入者	運営：両備HD	施設所有：両備HD		運営：コナミス ポーツ&ライフ	管理：岡山市 施設所有：岡山市		施設所有 運営： (社)共生会
土地	定期借地：住宅購入者	定期借地：両備HD		底地所有：岡山市				無償貸与： (社)共生会

## 特長

- ・岡山市の中心市街地という立地を活かして複数の活用手法を組み込み、土地の有効活用を実現
- ・民間事業者がコミュニティ施設、都市公園、分譲マンションと有料老人ホームを整備
- ・借地料は3年ごとに見直し、官民で適切にリスク分担
- ・屋上庭園付立体駐車場に暮らし・賑わい再生事業補助金交付

