

PREの民間活用推進に向けた取組について

平成29年3月15日(水)

国土交通省

土地・建設産業局 不動産市場整備課

趣旨

- 公的不動産(PRE)を民間活力により再生・活用し、地域活性化を図る意欲のある地方公共団体に対し、事業の具体化をサポートします。
- PREの民間活用事業の先進事例を積み重ね、他の地方公共団体に横展開していきます。

支援事業の募集概要

応募主体

地方公共団体

支援対象

低未利用となった具体のPREについて民間活力の導入により再生・活用事業を検討している団体

要件

具体的な事業条件設定に係る検討期間にある

活用対象が普通財産である

民間活力の導入に関する条件設定について柔軟に検討を行うことが可能である

募集期間

平成28年5月23日(月)～6月17日(金)

支援内容 (PRE民間活用の事業具体化に向けた支援)

事業条件の設定に関する検討支援

【検討テーマ例】

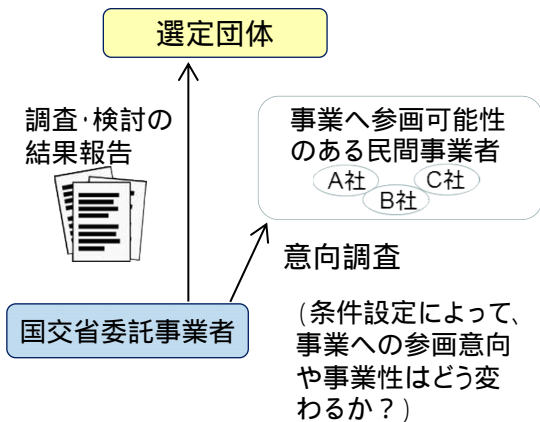
- ・応募者の資格要件の設定について
どのような企業(グループ)を求めるか？
求めるべき実績はどのようなものか？ 等
- ・借地事業における借地権の取扱い
転貸借を認める？譲渡を認める？そのときの条件は？ 等
- ・SPC(特別目的会社)の設立について
契約相手方としてSPCを認める？そのときの条件は？ 等

専門家の派遣

【派遣者例】

- ・先進地方公共団体の職員
- ・資金調達に関する支援メニューを有する組織の担当者
- ・その他実務経験者 など

事業条件設定について、民間事業者への意向調査の実施
調査結果を踏まえて募集要項に反映すべき内容の検討結果を提供



これまでの支援事業の例(群馬県前橋市)

支援概要

廃校となった小学校の土地・建物等の有効活用を図るため、地域に貢献できる活用事業について、民間事業者へのサウンディング調査結果を踏まえた事業の具体化を支援。

支援結果

サウンディング結果を踏まえた公募要項の作成等を支援し、優先交渉権者が選定された。利便性の高くない立地での小学校跡地活用における民間事業者へのサウンディングの有効性を示すことができた。

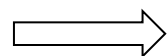
出典：平成27年度 第3回不動産証券化手法等による公的不動産(PRE)の活用のあり方に関する検討会 前橋市発表資料

支援団体：東京都江戸川区

江戸川区北小岩一丁目東部地区 区有地活用事業

公募型プロポーザルを実施。

提案書受付(平成29年5月上旬～中旬(予定))
 事業予定者決定発表(平成29年7月下旬(予定))



(今後)

本支援で提供されたノウハウを生かし、引き続き事業者予定者選定の手続きを進める。

事業概要(経緯含む)

- 土地区画整理事業で生じた大規模画地(区有地)を民間事業者への売却もしくは貸付けにより有効活用し、地域課題である高齢者支援及び障害者支援、子育て支援等のニーズに対応した事業を誘致することのマーケットサウンディングを踏まえて実施したもの。

支援成果

事業者公募時の公募条件(応募要件、売却/貸付け条件、解約(買戻し)条件、契約時期等)の設定

(主な論点)

- 本事業における社会福祉法人の関わり方のパターンを想定し、応募者の提案を妨げる公募条件とならないようにする。
- 都の認可を受けるまでに一定期間を要するため、予約契約と本契約の2段階で契約締結を行う。

事業者公募時の審査方法(審査項目及び配点)及び提案様式の確定

(主な論点)

- 各評価項目の具体的な評価ポイントは、最低限の事業実施条件を満たした上でのプラス評価ができるよう表現を整理する。
- 提案様式は審査項目との対応関係を整理し、どの様式でどの項目が評価されるのかを明確にする。

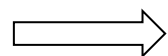


支援団体：千葉県市原市

旧市原ショッピングスクエアビルに係る官民連携事業

公募型プロポーザルを実施。

手続開始の公示(平成29年2月10日)
 提案書提出期限(平成29年4月10日(予定))、審査結果発表(平成29年4月下旬(予定))



(今後)
 本支援で提供されたノウハウを生かし、引き続き事業者予定者選定の手続きを進める。

事業概要(経緯含む)

- JR五井駅至近にある商業地域内の土地及び建物(旧市原ショッピングスクエアビル)に係る権利を平成24年3月に無償引渡しを受け、平成25年10月に利活用事業公募プロポーザルを実施。複数の事業者の提案を受けたものの、平成26年10月に優先交渉権者から提案が取り下げられた。
- 本事業は、平成29年の再公募に向け、民間事業者に対するマーケットサウンディングを実施し、民間側から見て魅力があり、かつ応募しやすい事業実施条件の検討を行ったもの。

支援成果

【前回(平成25年)】

導入機能

(旧イトーヨーカドー棟(A棟))
 行政機能、起業支援・産業振興機能、市民活動支援機能、多目的ホール等

(旧アイモール棟(B棟))
 福祉系教育施設等

事業方式

A棟：一括で賃借
 B棟：一括で賃借



【今回】

導入機能

集合住宅を核として、JR五井駅周辺地区に誘導すべき地域に開かれた施設。

事業方式

売却 (事業者が自ら撤去することも可能。)

その他

- 地域貢献施設(子育て支援施設、社会福祉施設、教育文化施設等)もしくは商業施設の整備を必須条件とし、特に地域貢献施設の提案があった場合は高く評価する。
- 基準価格以下の提案も排除しない評価方法とした。

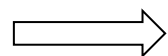


支援団体：京都府舞鶴市

旧舞鶴市民病院跡地整備事業

現在、公募に向けて調整中。

募集要項公表(平成29年度後半(予定))



(今後)

議会にて状況報告を行ったうえで、公募に向けて事業条件を確定する。
事業性を確保する形で、「市民病院跡地利用方針」の趣旨に沿う提案を評価できるよう審査体制を構築する。

事業概要(経緯含む)

- 平成26年春に移転した市民病院の跡地の活用について、市民や有識者からなる懇話会の提言を踏まえた跡地利用方針に基づき、民間活力の導入による「賑わいの拠点」「健康増進の拠点」整備を目指している。
- 既存建物の一部については、存置・改修を行い、既に入居している勤労福祉センター、シルバー人材センター(東棟・南棟)に加え、東公民館・文庫山学園を移転・集約(西棟)予定。

支援成果

マーケットサウンディングにより本事業に関する民間事業者からの意見を確認。

(意見まとめ)

- 募集する業種を絞り込み過ぎなければ採算を確保したうえで運営は可能である。
- 土地が広いため、分割(ゾーン分け)すると事業者は参入しやすい。
- 公共施設を導入する西棟(既存建物)の民間活用については、既存建物のため自由な運営が難しいとする意見と、初期投資を抑えられるため活用の余地があるとする意見に分かれた。

マーケットサウンディングの結果を受けて、公募に向けた各種条件設定に関する検討項目を整理。

(主要検討項目)

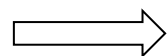
- 業種(事業用途)および借地料の設定。



支援団体：高知県須崎市

須崎市中心市街地複合施設整備事業

マーケットサウンディングの結果、公設(PFI方式)を検討。 募集要項公表(平成29年度後半(予定))



(今後)

本支援で実施したマーケットサウンディングのノウハウを活かし、他手法を検討し事業化を目指す。

事業概要(経緯含む)

- 中心市街地に立地している老朽化した図書館・公民館等の公共施設を集約した、地域のにぎわいの拠点となる官民複合施設の整備を目指している。
- 対象地区周辺は津波浸水予想水位が10mとされたことから、地元住民からは逃げ遅れ対策としての避難ビルの整備も求められている状況であり、本事業への入れ込みの可能性についても検討を行う。

支援成果

マーケットサウンディングにより本事業に関する民間事業者からの意見を確認。

(主要意見)

- 想定する民間機能(商業機能)を導入することは困難である。
- 最低条件として、接道する道路の拡幅が必要である。
- 公共施設部分の整備費を民間事業者が負担することは困難であり、公共施設部分は公共が整備するか、PFI等の手法をとることが現実的である。

マーケットサウンディングの結果を受けて、公募に向けた各種条件設定に関する検討項目を整理。

(主要検討項目)

- 改めてPFI事業とする場合、改めて民間事業者の参加意向を把握する。
- 新設ではなく、既存施設の改修による事業実施方法を検討する。

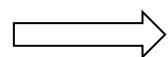


支援団体：福岡県福岡市

旧大名小学校跡地のまちづくり 支援結果概要

現在、事業者公募に向けて調整中。

「旧大名小学校跡地活用プラン」策定(平成29年3月)
事業者公募手続き等の実施(平成29年10月(予定))



(今後)平成29年度の事業者公募に向けて、本支援により検討を行った事項を含めた要件等の整理を行い、公募要項作成等の手続きを進める。

事業概要(経緯を含む)

平成26年3月に閉校した旧大名小学校(約1.2ha)の跡地活用事業で、福岡市が進める「天神ビッグバン」の主なプロジェクトの一つ。

【平成26～27年度】地域・学識経験者・行政などで構成する検討委員会や市民意見募集での意見を踏まえ、跡地を活用したまちづくりの基本的な考え方を示す「旧大名小学校跡地まちづくり構想」を平成28年3月に策定。

【平成28年度】民間事業者のニーズを広く把握するため、民間提案公募及び対話を実施し、まちづくりのコンセプトや土地利用、事業手法、地区計画の方向性をとりまとめた「旧大名小学校跡地活用プラン」を平成29年3月に策定。

【平成29年度】平成30年度の事業着手に向けて、都市計画手続き及び事業者公募手続き等を実施予定。

支援成果

多様な事例を調査・整理することで、事業者公募に向けた各検討事項に関する有効な情報を提供し、「事業手法の方向性」について、土地の所有形態や施設の整備・運営手法等の検討を支援。

(主要検討事項)

- 公有地活用における土地の所有形態
- 土地貸付における借地権設定の条件
- PPPによる施設整備・運営等の事業手法
- 民間事業者による公益的機能の担保方策
- 既存校舎の保存・活用に係る事業手法及び担保方策 等

公募要項の構成及びスケジュール案を示し、公募に向けさらに検討が必要となる事項を整理。

(主要追加検討項目)

- 既存校舎の保存・活用に係る詳細な事業手法及び契約条件
- 事業者要件や土地貸付における条件整理 等

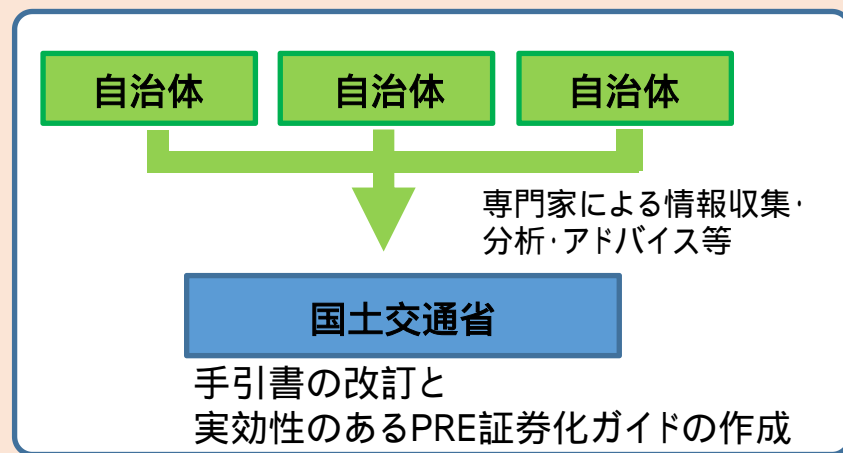


不動産証券化手法による公的不動産(PRE)活用の推進【継続】

29年度予算額	24百万円
28年度予算額	32百万円

自治体の不動産証券化への知識・理解や証券化によるメリット付けの不足を解消し、リート、不動産特定共同事業等によるPRE活用を推進するため、専門家による、PREの証券化を進めるための条件の調査・分析等の実施を通して、手引書の改訂とともに、実効性のあるPRE証券化ガイドを作成し、ポータルサイト等により、自治体に周知・普及を図る。

証券化によるPRE活用推進事業



PREポータルサイト等における周知・普及

次年度以降の更なる案件形成

⇒ 不動産投資市場における投資対象の増加

公的不動産(PRE)の民間活用の手引き (平成27年度)

証券化に関する基礎知識等入門的な内容として以下のような事項を記載。

- ・ PRE活用推進の背景
- ・ PREの民間活用の推進に向けた検討の視点
- ・ 不動産証券化手法等の基礎知識・プロセス等

PRE証券化ガイド(平成29年度)

リート等への譲渡や出資者間での出資持分の譲渡などのための公募段階、契約段階、譲渡段階における条件等を取りまとめ、証券化を実現するためのスキームを提供。

- ・ PRE上の建物等が譲渡される場合における事業の継続性の確保
- ・ PRE上の建物等やSPCの出資をリート等に譲渡する場合の条件等