

北海道・東北ブロック PPP/PFI推進首長会議

地域資源を活かした公民連携事業
地域で雇用を生み出せ

令和3年10月8日
株式会社 松下設計



本日の内容

1. 松下設計のご紹介
2. 公民連携事業を進めるためのポイント
3. 地域資源活用 公民連携事業への地元企業活用
4. 地域資源活用 未利用公共施設の利活用

1. 株式会社松下設計 会社概要

会社名	株式会社 松下設計
代表取締役	松下充孝
設立	1972年6月10日
資本金	1,050万円
本社：所在地	埼玉県さいたま市中央区上落合1丁目8番12号
TEL	048-840-4118
FAX	048-840-4103
社員数	61名 (2020年12月現在)
業務内容	建物調査、企画・計画、設計、工事監理、建築コンサルタント業務 PFI(民間資金の活用と運営)、CM、PM、FM等マネジメント業務、耐震診断、劣化診断、 長中期保全計画、リニューアル計画業務、土地測量、登記、土地家屋調査士業務、 補償コンサルタント業務



1. 株式会社松下設計 設計実績

気仙沼市東日本大震災伝承館



戸倉園地ビジターセンター



国際学院伊奈キャンパス(仮称)新校舎第1期



さいたま市美園地区中学校



出典:株式会社松下設計

1. 株式会社松下設計 PPP / PFI関係実績

PPP / PFI関係受注実績

受注年度	事業名
平成20年度	滑川町南部地区小学校等設計・建設・維持管理事業(PFI)
平成29年度	桶川市坂田地区公共施設等整備事業(PPP)
平成29年度	八潮市小中学校校舎空調設備導入調査(民間活力導入可能性調査)
平成30年度	所沢市旧コンポストセンター跡地利活用事業(PFI)
令和元年度	野田市子ども館整備事業(DB 業務中)
令和3年度	狭山市入曽地区子育て支援拠点施設整備事業(PPP 優先交渉権)

その他 PFI案件での代表企業経験等により、PPP / PFIの各種ノウハウを取得
そのノウハウを基に、平成30年度から「国土交通省 PPP協定パートナー」に認定され
活動中



滑川町南部地区小学校



桶川市坂田地区公共施設等整備事業

出典: 株式会社松下設計



1. 株式会社松下設計 PPP / PFI関係実績

〇〇県〇〇町



地方銀行グループと連携し、廃校の利活用についての企業誘致アンケート実施

〇〇県〇〇市



地方銀行グループの委託を受け廃校の利活用について企業を募集し、現地施設見学会を支援

宮城県川崎町



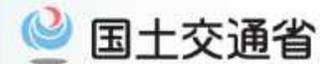
出典: イーレ! はせくら王国HPより
<https://www.ire-hasekura.com/>

廃校の利活用に対し、事業者の一員として公募に応募し、優先交渉権を獲得、事業化



1. 株式会社松下設計 PPP / PFI関係実績

国土交通省PPPサポーター



野田 和宏 Kazuhiro Noda

株式会社 松下設計
営業部 企画開発担当リーダー

分野

PPP/PFI総論・公的不動産利活用・
公共施設マネジメント その他

訪問可能地域

関東・東北

相談手法

電話・メール・WEB

経歴

- 1991 協和埼玉銀行（現りそな銀行）
入行
- 1995 日本立地センター出向
- 1997 （株）ユニバーサル・データ入社
- 2013 （株）松下設計入社
- 2020 国土交通省PPPサポーターに任命

PPP/PFI事業導入を検討されている方へのメッセージ

PPP/PFIを活用して成果を上げるには、民間事業者側の立場・考え方を理解することが重要だと考えます。
私は事業会社の経営企画やコンサルティング、金融機関での経験に加え、官の立場で自治体への企業誘致の経験を持っております。その経験により、官と民のノウハウを最大限活用したPPP/PFI事業への取り組みについてサポートいたします。

共有できる知識・経験

- ・ PPP/PFIにおける事業の進め方
- ・ 地元企業中心のPPP/PFI事業について
- ・ 公共施設マネジメント
- ・ 廃校等未利用公的不動産の民間企業による活用

活動実績【中心的な役割を担ったPPP/PFI事業等】

【公的不動産利活用】

- ◆ 福島県石川町廃校利活用調査
⇒ 地域金融機関と連携し、廃校の利活用にあたっての企業ニーズ調査を実施。
- ◆ 宮城県川崎町廃校利活用
⇒ 廃校の利活用に民間事業者として提案に取り組み、実現化。

【導入可能性調査】

- ◆ 八潮市小中学校校舎空調設備導入調査
⇒ 技術院として本事業の導入可能性調査業務に従事。

【SPC等への参加】

- ◆ 所沢市旧コンポストセンター跡地利活用事業〇〇市における〇〇
⇒ 本事業における提案書作成実務担当者として、計画全体を取りまとめる。

連絡先

Tel : 048-840-4118
Mail : noda@matsushita-sekkei.co.jp

2. 公民連携事業を進めるためのポイント

官が考える公民連携 ≠ 民が考える公民連携

その要因は、相互の立場・考え方を理解できていないことにあります。

事例：ある自治体の廃校利活用(賃貸)

【自治体】廃校から何年も使っていない校舎を含めた施設全体を利活用して欲しい

...だが

- 校舎は雨漏りもひどく、電気・水道もどこまで使えるか全く不明
- それらの状況については何も調査していない、資料もない
- 施設に何か不具合があったとしても、一切費用は出さない

【民間企業】そんな無茶な施設を借りることはできない

...なぜなら

- 活用するために設備改修を含めていくらの投資額になるか全くわからない
- 投資額がわからなければ、事業計画も立てられない
- 借りたオフィスのライフライン工事を自分でしなくてはいけないとは考えない

(民法606条でも「賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。」と書いてある)

3. 地域資源活用 地元企業の活用

- 公民連携事業において地元企業を活用するメリットは下記になります。

地元企業の売上・利益への貢献

- 地元でお金が循環
- 地元で雇用創出

- 地元企業が大手ゼネコンの下請けとなった場合

例：前田建設工業株式会社 2021年3月期単体決算

売上高 363,038百万円

売上原価 311,511百万円

うち外注費 201,287百万円(売上高比 55.4%)

10億円の案件を大手ゼネコンに発注し、すべて地元企業が下請け(外注)となった場合に、約5億5千万円が地元企業の取り分となり、残り約4億5千万円が大手ゼネコンの取り分となる(そのお金は地元で循環しない)。

もし10億円全額が地元が発注され、地元で循環したら……



3. 地域資源活用

地元企業活用の課題・対策

	懸念点・課題(仮説)	対策案
地元企業側	<ul style="list-style-type: none">• 民間のノウハウを活用しろと言われても、経験も無い、どうやっていいかわからない。• 提案書の書き方もわからない。	<ul style="list-style-type: none">• 地元企業に向けた勉強会の開催• 発注方法の工夫<ul style="list-style-type: none">・地元企業でも参画できる仕様の採用
自治体側	<ul style="list-style-type: none">• 自治体にもノウハウがないので、ノウハウのある大手企業にやってもらったほうが安心。• 地元企業では能力や財務基盤が弱く、発注に不安が残る。	<ul style="list-style-type: none">・地元企業の苦手な部分のみを大提供等にサポートさせる 例：地元企業を活用したリース事業

3. 地域資源活用 地元企業を活用したPFI事例

埼玉県所沢市 旧コンポストセンター跡地利活用事業

KADOKAWAが整備した「ところざわサクラタウン」の隣接地に整備した公共施設。マルシェ棟、多目的広場、駐車場などをPFI手法で整備・維持管理を行う。事業予算は830百万円。

予算が少額なためSPCを組成せず、地元建設業者のコーポレートファイナンスで事業実施。

株式会社松下設計は地元建設業者と組み参画。地元建設企業が苦手とする提案に関するプロジェクト・マネジメント業務を担い、提案書・事業計画作成を行った。



出典：株式会社松下設計

4. 地域資源活用

廃校等未利用公共施設の活用

廃校を企業等が活用する事例は少ない

平成30年度廃校施設等活用状況実態調査では、平成14年度から29年度に発生した廃校の数は**7,583校**。

そのうち企業が活用しているのは**711施設のみ**。

地方の大きな課題は人口減少。少しでも人口を維持・増加させるためには、**地域で雇用を生み出すことが不可欠**。

未利用公共施設を、地域で雇用を生み出すツールとして活用することをご提案します。

主な活用用途

(単位:件数)

	平成14年度～平成27年度 (平成28年5月1日現在)	平成14年度～平成29年度 (平成30年5月1日現在)		
		合計	校舎	屋内運動場
学校(大学を除く)	1,609	3,473	1,756	1,717
社会体育施設	1,015	1,581	164	1,417
社会教育施設・文化施設	675	1,194	744	450
社会教育施設	604	912	560	352
文化施設	71	282	184	98
福祉施設・医療施設等	424	705	511	194
老人福祉施設	146	223	163	60
障害者福祉施設	92	169	126	43
保育施設	37	55	41	14
認定こども園	11	30	18	12
児童福祉施設(保育所を除く)	41	64	45	19
放課後児童クラブ	54	101	75	26
放課後子供教室	21	35	20	15
医療施設	22	28	23	5
企業等の施設・創業支援施設	370	783	526	257
企業や法人等の施設	339	711	478	233
創業支援施設	31	72	48	24
庁舎等	268	417	306	111
体験交流施設等	239	477	302	175
備蓄倉庫	102	177	113	64
大学	35	76	41	35
住宅	12	22	15	7

出典:文部科学省 平成30年度廃校施設等活用状況実態調査

(複数回答)

4 . 地域資源活用 廃校等未利用公共施設の活用

民間企業(中小企業)からみた、事業用施設としての廃校のメリット

丈夫な建物を利活用することができる

平坦で広いグラウンドがある

電気・水道のインフラは整備済み

災害に強い(避難所であることが多い)

以上の施設を安価に購入もしくは賃貸できれば、工業団地等への工場新設と比較して、**大幅に投資コストを抑制**できる。

→ **工場立地関連補助金と同様の効果**
通常自治体レベルでは出せない規模の補助金

4. 地域資源活用

廃校等未利用公共施設の活用

先進事例 なめがたファーマーズヴィレッジ(茨城県行方市)

廃校施設を民間企業が買い取り、サツマイモ加工工場に加え、サツマイモ関連を中心にしたレストランやカフェ、商品販売拠点とするとともに、最終的には体験型農業テーマパークを目指す施設。

経済的効果

- オープン以降、毎年20万人を超える来場者
- 地元で約150人の雇用増
- 地元からのサツマイモ購入量が3倍に増えた



出典: いばナビ HPより
<https://ibanavi.net/shop/9709/>

4 . 地域資源活用 廃校等未利用公共施設の活用

民間企業による未利用公共施設活用にあたっての注意点

民間企業の立場で考える

- 民間企業は利益を上げることが至上命題
- そのためお金には非常にシビア

民間企業が建物を活用することを希望した場合には

- 建物の状況がどのような状態かレポートを出すべき。
- 貸し出す場合は、建物を使用するにあたり最低限の修繕(雨漏り等)は行う、設備等の不具合には自治体側で対応することを検討すべき。
- 補助金の活用や従業員採用など、積極的にフォローすべき。

自治体側の考えを民間企業に押し付けるのではなく、どうやったら民間企業が未利用施設を使い、地域で雇用を創出できるか、地域を元気にできるかということを民間企業の立場で考えることが必要です。



4 . 地域資源活用 廃校等未利用公共施設の活用

未利用公共施設利活用にあたってご提案する手法

未利用公共施設利活用が進まない理由として、下記の点が考えられます。

- 民間企業側に事業の場として活用できるという発想がない
- 潜在的なニーズはあっても顕在化していない

この点を解消する手法としては、下記をご提案いたします。

金融機関のネットワークを活用したアンケート調査

金融機関を活用することで、広く・確実に民間企業に未利用公共施設利活用を意識してもらえます。

アンケートでは具体的な利活用方法を聞くのではなく(そのような聞き方をすれば、回答してもらえません)、興味あるか、何かに使える可能性はあるか、程度の内容にとどめ、後日ヒアリングの中でその内容を具体化し、どういったら実現するかを一緒に考えることで**潜在的なニーズ**を顕在化します。



最後に

株式会社松下設計は、半世紀以上積み上げてきた建築設計のノウハウを基に、斬新かつ柔軟な発想で地方自治体の皆様の業務のお手伝いをさせていただきます。

PPP・PFIはもちろん、公共施設関連でお困りのことがあれば、お気軽にご連絡をいただければ幸いです。

株式会社松下設計 連絡先
担当：営業部 野田 和宏
TEL：048-840-4118(代表)
Email：noda@matsushita-sekkei.co.jp