

関東ブロック PPP/PFI推進首長会議

企業のニーズを活用した未利用公共施設利活用

令和6年11月5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① 公民連携事業への地元企業活用
4. 地域資源活用② 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	3,150万円
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(2023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)
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)
令和3年度	(仮称)越谷市立地域スポーツセンター整備事業(PPP)
令和4年度	熊谷市子育て支援・保健拠点施設整備事業(DBO 業務中)

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し、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

廃校活用ニーズ調査	
-	廃校リスト -
目次	
1. ニーズ調査について.....	P1
2. 町の概要.....	P6
3. 廃校一覧.....	P9
4. 廃校個別データ.....	P10
	銀行

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



廃校施設見学会

● 廃校活用ニース調査で、現実的な可能性を把握 ●

全府内の課題でもある廃校施設の活用には、地元住民による利用、民間企業と連携した活用などの様々な事例がある一方で、現実的に活用したいが、見つからないといった課題もあります。

そこで、市では、本年3月をもって閉校となった四宮南と瀬和地区の小学校も力所について、地域の意向を踏まえた活用志向と、民間活用の導入による活用の可能性や条件を把握し、地域や市民にメリットのある活用につなげるため、本年度、廃校活用ニース調査を実施しています。

● 地域の意向などを踏まえ、有効活用の具体案へ ●

地域によって実態の異なる廃校施設の活用には、地域のご理解やご協力が必要です。

市では、昨年度、公民館等の活用に関する地域懇談会「アウテラング」において、廃校施設をはじめとする地域的な公共施設の活用などに関するアイデアをご提案、いただいております。

そして、今回の見学会では、廃校活用に関心のある企業などのほか地元地域や市民の皆さんにご来場いただき、施設内外の見学後、現実的な活用面に関するアンケート調査にご協力いただくことを目指しています。

ぜひ、お申し込みのうえご来場ください。

国 検査管理課(平代直樹)



9月21日(土) 見学会時間は各30分程度【現地集合・現地解散】

13:00 ~ 13:30 小学校 / 13:00 ~ 14:00 小学校 / 13:40 ~ 14:00 小学校

13:30 ~ 14:00 小学校 / 14:00 ~ 14:30 小学校 / 14:40 ~ 15:00 小学校

※ 氏名、住所、連絡先電話番号、参加希望学校名について、9月14日までにふたば059-69-233または市のQRコードより、市検査管理課までお申し込みください。



＜市民の皆さま＞

＜企業などの皆さま＞

国 検査管理課(常陸道高研究所 地域研究部) ☎ 029-233-6734まで、お問い合わせください。

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



はせくら王国
はせくら王国の公式ウェブサイト



選ぶ
Ise-kura Kingdom



食べる
Ise-kura Kingdom



遊ぶ
Ise-kura Kingdom

アクセス お問い合わせ

イーレ！はせくら王国へようこそ！

2012年に廃校となった支倉小学校が、食と体験の観光交流施設「イーレ！はせくら王国」に生まれ変わりました。

食べる・遊ぶ・集うをテーマに、様々な人たちが出会い、楽しめるような施設を目指して、日々進化し続けています。

[詳細はこちら](#)



News



11th 秋祭り
いざ！地元の新を大収穫！！
2019.11.24(sat)~11.4(mon) 10:00~17:00

主催：イーレ！はせくら王国
協力：支倉小学校・支倉町・支倉町民会
会場：支倉小学校（支倉町）
入場料：大人100円、小人50円
※雨天決行 ※天候により一部変更あり
※雨天決行 ※天候により一部変更あり

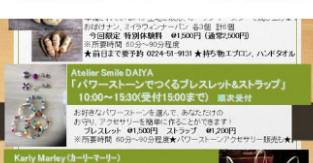
Web: www.ise-kura.com
Twitter: [@ise_kura_kingdom](https://twitter.com/ise_kura_kingdom)

5時間前・2分

11/2~4「はせくら秋穫祭」のご案内

この度 案内19号による被害を受けたれた皆様にお心よ...

コメントを追追追...



11th 秋祭り
いざ！地元の新を大収穫！！
2019.11.24(sat)~11.4(mon) 10:00~17:00

主催：イーレ！はせくら王国
協力：支倉小学校・支倉町・支倉町民会
会場：支倉小学校（支倉町）
入場料：大人100円、小人50円
※雨天決行 ※天候により一部変更あり
※雨天決行 ※天候により一部変更あり

Web: www.ise-kura.com
Twitter: [@ise_kura_kingdom](https://twitter.com/ise_kura_kingdom)

5日前・1分

10/26ワークショップ～最新版～

以前ご案内いたしました10/26(土)ワークショップに...

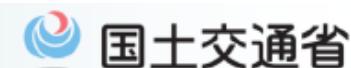
出典:イーレ!はせくら王国HPより
<https://www.ire-hasekura.com/>

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. 当社の未利用公共施設利活用事例 宮城県川崎町

イーレ支倉 廃校を地元企業と組んでマルシェ・カフェ・レストランに

仙台市の隣町である宮城県川崎町で4校の廃校について、利活用の公募があった。仙台本社で**地元の食材を活用した事業展開を希望**する株式会社東北農都共生総合研究所とつながり、両社の強みを活かして事業計画を策定・応募し、平成30年7月に施設をオープンさせた。

その後ワイナリーの事業も加わり、現在に至る。事業運営は株式会社東北農都共生総合研究所が行っている。

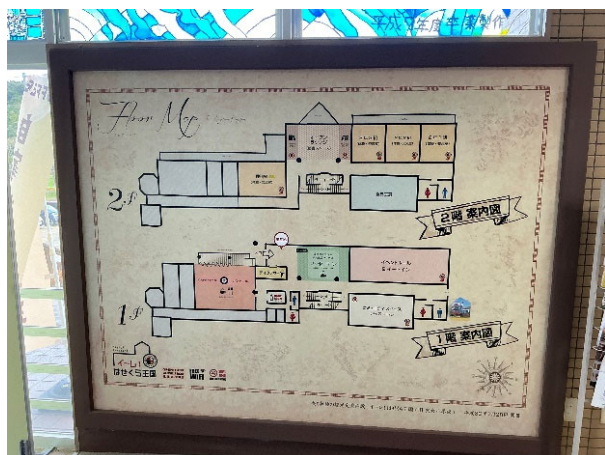
株式会社松下設計では、提案書・事業計画作成支援、施設利用についてのアドバイスや自治体との交渉等を行った。



2. 当社の未利用公共施設利活用事例 宮城県川崎町

廃校利活用が成立した要因

- 企業ニーズを掘り起こすことができた
当時事業構想大学大学院の教員からの紹介で、「地域資源の利活用」を掲げてコンサルティング事業を行っていた株式会社東北農都共生総合の、「コンサルティングのノウハウ蓄積のためにも実業を展開したい」という企業ニーズを掘り起こすことができ、実現できた。
- 自治体の協力
自治体側は、従来自治体側で負担していた維持管理費用がなくなることを踏まえ、学校施設を**月額5万円**という安価な金額で貸し出してくれた。
また、地域住民への説明に対しても積極的に協力してくれた。



出典：株式会社松下設計

3. 廃校等未利用公共施設利活用の状況

廃校を企業等が活用する事例は少ない

主な活用用途

令和3年度廃校施設等活用状況実態調査では、平成14年度から令和2年度に発生した廃校の数は**8,580校**。

そのうち企業が活用しているのは**947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。

(単位: 件数)

	平成14年度～ 平成29年度 (平成30年5月1 日現在)	平成14年度～令和2年度 (令和3年5月1日現在)		
		合計	校舎	屋内運動場
学校(大学を除く)	3,473	3,948	1,987	1,961
社会体育施設	1,581	1,756	175	1,581
社会教育施設・文化施設	1,194	1,330	835	495
社会教育施設	912	989	610	379
文化施設	282	341	225	116
福祉施設・医療施設等	705	774	567	207
老人福祉施設	223	225	169	56
障害者福祉施設	169	176	129	47
保育施設	55	67	50	17
認定こども園	30	40	23	17
児童福祉施設(保育所を除く)	64	66	49	17
放課後児童クラブ	101	127	95	32
放課後子供教室	35	39	24	15
医療施設	28	34	28	6
企業等の施設・創業支援施設	783	1,020	685	335
企業や法人等の施設	711	947	635	312
創業支援施設	72	73	50	23
庁舎等	417	461	333	128
体験交流施設等	477	520	336	184
備蓄倉庫	177	199	133	66
大学	76	79	45	34
住宅	22	21	13	8

(複数回答)

4. 未利用公共施設利活用を進めるためのポイント

官の考え ≠ 民の考え

その要因のひとつは、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いと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)

- ・ しかも対象地は市街化調整区域



4. 未利用公共施設利活用を進めるためのポイント

未利用公共施設利活用のために、よくサウンディング調査を活用されております。しかし民間側では、参加を難しくする条件を記載してあることが多々あります。

- 事業計画や賃料の記載を求める

事業計画はそんな簡単に作れるものではない。
事業計画策定しなければ、いくら賃料であれば黒字が見込まれるかわからない。
そんな回答を求められるのであれば参加しない。

- 自治体側の協力体制が記載されていない

未利用公共施設の立地場所が市街化調整区域の場合利活用の用途が限定されます。市街化調整区域を解除するのであれば利活用したいというニーズがあっても、自治体側で解除する方向性は決められておりません。

様式3

賃貸借料見積書

平成 年 月 日

様

法人等名称

賃貸借料見積額及び積算根拠については下記のとおりです。

記

月額賃貸借料 _____ 円

支払総月数 _____ ケ月

合計賃貸借料 _____ 円

賃貸借予定期間

年 月 日 ~ 年 月 日 (年間)

5. 未利用公共施設利活用を進める具体的提案

民間側は「活用できる」という発想に乏しい

身近に民間企業が活用して成功した事例が少ないことが要因と考えられます。
また、民間企業側で新たな事業展開などに未利用公共施設を活用できるニーズがあったとしても、そのニーズは潜在的なもので、顕在化していないことも考えられます。

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、どうや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。

5. 未利用公共施設利活用を進める具体的提案

ご提案する調査手法のメリット

- ① 潜在的なニーズの掘り起こし
 - ・廃校等未利用公共施設の活用についての「興味の有無」を中心としたアンケートで、民間の潜在的なニーズを引き出す。
 - ・その後のヒアリングにおいて、そのニーズの具現化を目指す。
 - ・銀行での勤務、その後民間での事業計画作成経験を活かしてサポート
- ② 金融機関による留め置きアンケートのメリット
 - ・留め置きアンケートで、アンケートの回収率が高い。
 - ・キーマンがアンケートに回答する確率が高い。
 - ・その後の民間へのアプローチが容易（金融機関がアポイントを取る）。
- ③ 金融機関側のメリット
 - ・取引先訪問のきっかけ
 - ・取引先と「経営」の話をするきっかけ
 - ・うまくいけば、融資等取引深耕のチャンス

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