



小原 正明 Masaaki Obara

小原正明 都市・建築計画 代表
一級建築士

分野

PPP/PFI総論・公共施設マネジメント
・公的不動産利活用

訪問可能地域

全国

相談手法

訪問・電話・メール・WEB

経歴

- 1983 秋田市役所入所
建築企画・設計・監理、まちづくり事業およびPFI事業等に従事
- 2017 総務部副理事・工事検査室長
- 2018 福祉保健部付け理事
- 2019 市立秋田総合病院 技監
- 2022 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導入には、真に解決すべき課題を精査し、地域振興等の観点も踏まえて多様な事業手法の検討を行った上で、議会や市民の理解を得る必要があります。これまでの実践経験をお伝えし、皆様のお役に立てればと思います。

共有できる知識・経験

PPP/PFIを含む多様な事業手法・実践経験
(公営住宅、学校、斎場、病院、区画整理事業、社会資本整備総合交付金活用事業等)

活動実績【中心的な役割を担ったPPP/PFI事業等】

◆「新屋比内町市営住宅建替事業」[PFI事業(BT方式)]

①市営住宅5団地278戸の1団地への統廃合・260戸建替、②社会福祉施設整備(地域密着型サービス)、③廃止4団地の土地活用を一体で実施した事業
<https://www.city.akita.lg.jp/kurashi/sumai/1007483/1016188/index.html>

◆「秋田拠点センター整備事業」[公的不動産の有効活用、包括的民間委託]

県都にふさわしい市民交流拠点創出を目的に市と民間事業者4者連携による複合ビル整備事業(①公共施設、②商業・業務施設、③ホテル、④福祉施設、⑤駐車場)
延床面積 約35,600㎡、14階建て <https://www.alve.jp/infomation/gaiyo>

◆「秋田市新庁舎整備事業」[公的不動産の有効活用、包括的民間委託]

公民館機能を新たに併設した市庁舎整備事業。旧庁舎隣接のNHK所有地と、拠点センター隣接の市有地との土地交換により、相互に新庁舎、新放送会館敷地に活用施設管理に包括的民間委託方式を採用 延床面積 約30,965㎡、地上6階、地下1階

◆「市立秋田総合病院改築事業」[公的不動産の有効活用、包括的民間委託]

公立病院建替事業。現病院隣接民有地を長期借地契約し、新病院敷地として活用。分散した駐車場を同一敷地内に集約整備。施設管理に包括的民間委託方式を採用。
延床面積 約34,348㎡ <https://akita-city-hospital.jp/outline/new-hospital/>

連絡先 〒010-0851 秋田県秋田市手形字十七流43-3

電話 090-2995-0370

メール mnt794020@gmail.com

「PFIによる比内町市営住宅建替事業」の概要

＜公有地等の種別／従前従後の変化＞

従前：
市営住宅用地
（5団地土地面積合計約
55,000㎡、借地も含む）

移転・建替

従後：
最大の新屋比内町（土地面積約38,000㎡）に集約。市営住宅と社会福祉施設等の整備

売却

従後：
廃止する4団地（土地面積合計約11,000㎡）は民間事業者へ売却

＜活用の特徴＞

■分散する市営住宅5団地を一つに集約建設

老朽化が著しい5団地の市営住宅を統廃合し、新屋比内町に260戸の市営住宅をPFI事業により建設する。

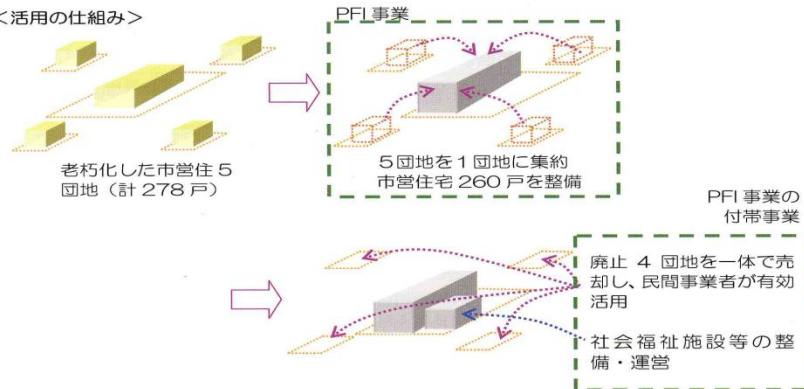
■用途廃止する市営住宅用地の跡地活用等をパッケージ化

市営住宅建替えに合わせて社会福祉施設等の整備を行なうとともに、用途廃止する4団地の跡地活用事業をPFI事業の付帯事業として一体的に実施する。

■土地売却代金を本住宅建替事業の特定財源として充当

廃止4団地の土地売却代金は、新屋比内町市営住宅事業の特定財源として充当する予定（土地売却は平成21年度の予定）。

＜活用の仕組み＞



「秋田拠点センター整備事業」の概要



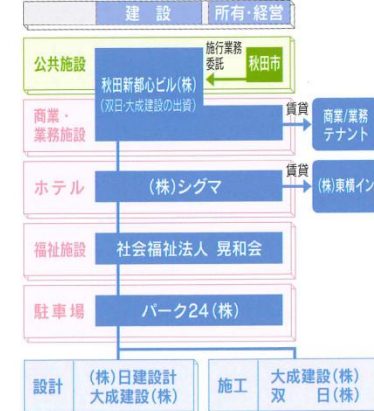
計画建物の概要

- 土地所有者：秋田市
- 所 在：秋田市中通七丁目1番3号
- 事業敷地面積：約10,620㎡
- 延床面積：約35,600㎡
- 都市計画：商業地域、準防火地域、容積率400%、建ぺい率90%
- 階 数：地上14階、塔屋1階
- 高 さ：約62M
- 駐 車 場：320台

■施設概要

施設区分	延床面積
公共施設 (秋田市民交流プラザ)	約7,880㎡
商業施設	約7,800㎡
業務施設	約5,160㎡
ホテル	約5,320㎡
福祉施設	約1,520㎡
駐車場	約7,920㎡
民間施設	約27,720㎡
施設合計	約35,600㎡ (共用部分の面積を含む)

■事業スキーム



過去の講演・相談実績等

- ◆講演等 「PFIによる新屋比内町市営住宅建替事業」技術研修会（(社)秋田県建設技術センター、秋田県建設技術協会）
PPP/PFIセミナー（国土交通省総合政策局官民連携政策課）、PFIフォーラムinあきた（東北専門新聞連盟）
「「市民に親しまれ、次世代に引き継ぐ新庁舎」の建設」自治体総合フェア（(一社)日本経営協会）
福島県PPP/PFI研修会講師、青森県つがる市PFI事業に関する助言（内閣府PPP/PFI行政実務専門家派遣）
秋田県某市体育館及び市民会館整備事業者選定に関する助言
- ◆委員等 秋田県某市PFI事業者選定委員、公共建築工事事品質確保技術者(Ⅰ)、統括設計専攻建築士、登録建築家 他