

【第2セッション】プレゼンテーション⑥

【国土交通省PPPサポーター】

大阪経済大学
人間科学部

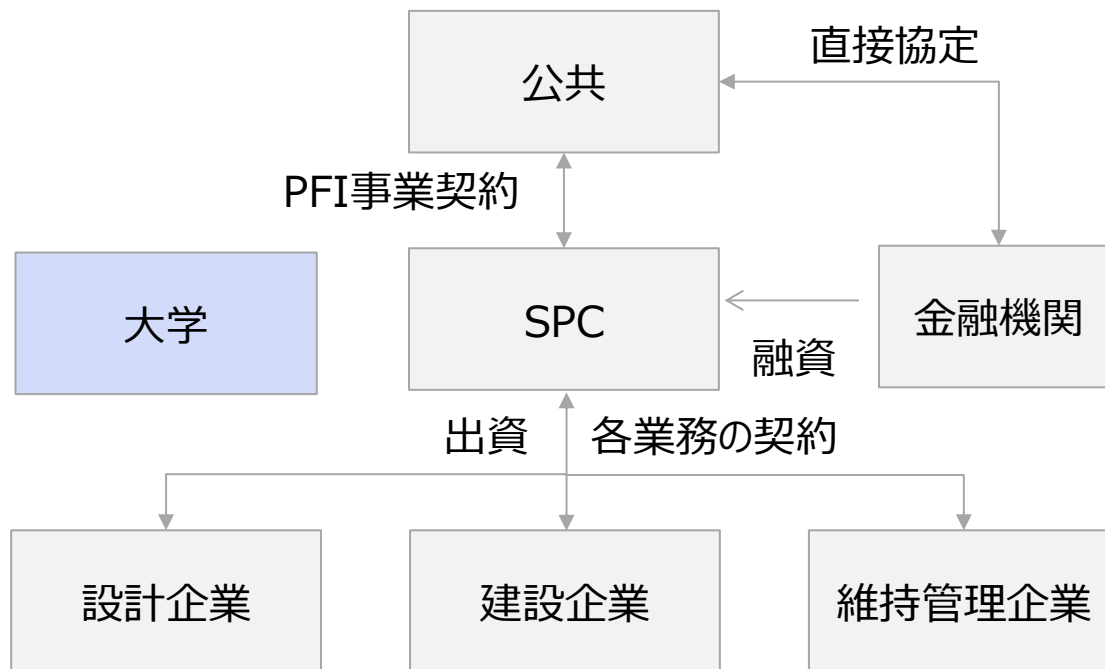
大島 良隆 様



国土交通省 第一回 官民マッチングイベント

大阪経済大学
大島良隆

例えば・・



PPPを検討したいが、
なにをすれば良いの
かわからない

公共施設、インフラ
が老朽化しているが、
打ち手がわからない

PPP導入のメリット
デメリットを組織内
で説明できない

得意なこと



大島 良隆

大阪経済大学 非常勤講師

経歴

- ・ 設計事務所（建築設計、不動産企画）
- ・ 東京都（都市マスタープラン、シティプロモーション）
- ・ シンクタンク（事業性検討、事業スキーム検討）
- ・ 会計系コンサルティングファーム（DX、新規事業）

① 講演・勉強会



② 事業化検討



③ ステークホルダー調整



これまでの実績

アセット

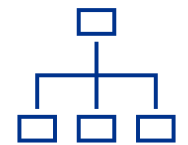
① 講演・勉強会

- 官民連携、事業検討などの講演・勉強会実績50件以上



② 事業化検討

- 用途は、公園、スタジアム・アリーナ、庁舎、博物館、大学、業務、商業、住宅など
- スキームは、PFI（BTO）、DBO、リース、包括委託、コンセッション、スモールコンセッション、Park-PFIなど20件以上



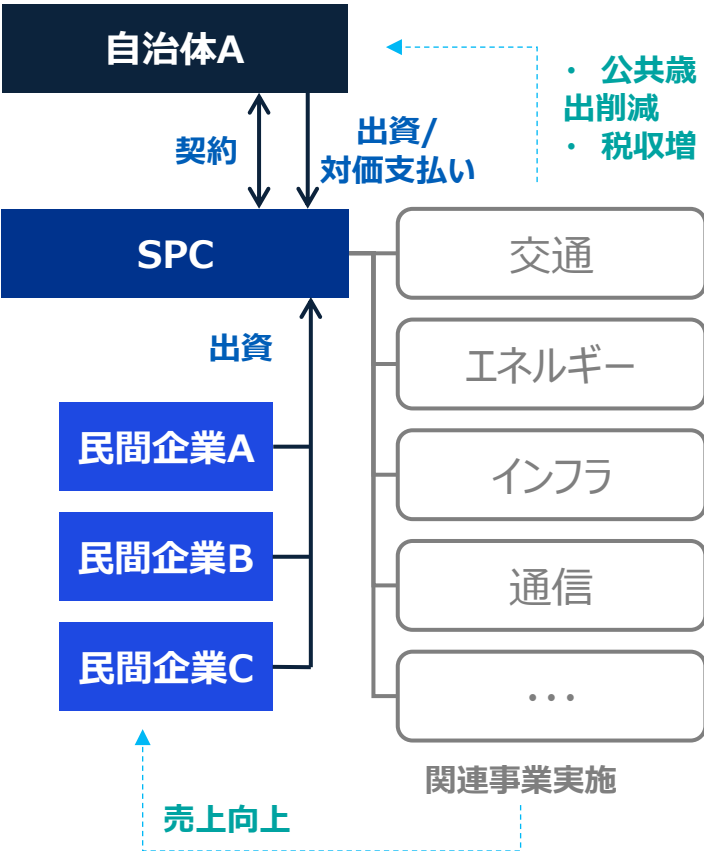
③ マルチステークホルダー

- 国内40自治体以上でプロジェクト実績



今後チャレンジしたいこと

“クロスセクターPPP”スキーム



具体事例による期待効果

交通	協賛型・有償 地域AIオンデマンド交通	協賛金を原資としてコミュニティバスに代わりオンデマンドバスを運行	10百万/年	↓
	街灯のLED化	12,000個以上の街路灯をリース方式でLTEに一齐更新	15百万/年	↓
エネルギー	ソーラー事業	リース方式でメガソーラーを整備し地域新電力会社に売電	8百万/年	↑
	地域新電力切り替え	官民出資で地域新電力会社を立ち上げ、公共施設で一齐切替え	64百万/年	↓
	ESCO事業 (エネルギーマネジメント委託)	建物の省エネルギーに関する包括的なサービスをESCO事業者が提供	3百万/年	↓
	電力支払い業務集約	官民出資でSPCを興し、新電力切替+電力料金支払業務を一括委託	11百万/年	↓
インフラ	パークマネジメント	公園指定管理者より固定納付金を徴収(公園面積17Ha、球技場等)	25百万/年	↑
	公共施設の余剰スペース 民間開放(収益施設併設)	産地直売所、飲食店等の収益施設を併設し、財政負担を抑えて運営	14百万/年	↑
	維持管理業務集約 (包括委託)	施設包括管理担当を設置のうえ、132施設の管理を事業者に委託	48百万/年	↓
	公共施設の再編、集約化	老朽化施設を廃止し文化施設・貸館機能を既存施設に移転	83百万/年	↓
通信	基地局自営化/シェア事業	独自携帯通信網を整備しGIGAスクール通信料削減、通話無料化	住民サービス向上	
	情報システムの共同利用	県域を跨った自治体クラウド導入 (2自体・基幹系システム22業務)	30%削減効果	
水道	水道事業における 複数自治体共同発注	水道料金徴収業務の2自治体共同発注	9百万/年	↓

試算で累計3億円/年の余剰益 ➡ 市民サービス、新規投資財源へ

【第2セッション】プレゼンテーション⑦

【国土交通省PPPサポーター】

株式会社JTBCコミュニケーションデザイン
エリアマネジメント第一事業局
局長

梅田 亮 様



(株) JTBコミュニケーションデザイン
エリアマネジメント第一事業局
梅田 亮 (うめだ りょう)

2025.9.29

国土交通省 第1回官民マッチングイベント



日本に賑わい、
人と地域に豊かさを



Jtb Communication Design

交流創造事業



感動のそばに、いつも。

デジタル基盤の上に人の力を活かし、
地域や組織の価値を共創し、人流や情報流、物流を生み出すことで、
人と人、人と地域、人と組織の出会いと共感をサステナブルにつくり続けること。



JTBグループの交流創造の源泉は、
つなぐ・つくる・つなげる

ステークホルダーを**つなぐ**、地域や組織の価値を共に**つくる**
人流や情報流、物流を生み出して、人と人、人と地域、人と組織を**つなげる**ことで価値を届ける
出会いと共感をサステナブルにつくり続けることで未来に**つなげる**

Jtb
Communication
Design



株式会社JTBコミュニケーションデザイン エリアマネジメント事業

1988年4月8日 会社設立

(2016年4月1日 株式会社JTBコミュニケーションデザインとして営業開始)

事業所 東京・大阪・仙台・名古屋・福岡・北陸

想像を超えた、創造を。
Best Solution, Best Partner.

JTBコミュニケーションデザインは、「想像を超えた、創造を。」を企業スローガンに、企業・地域・社会に対して、主に3つの事業領域でコミュニケーションデザイン事業を展開しています。

なかでも、私たちエリアマネジメント事業は、地域に正対する事業にかかわるプロフェッショナルとして、あらゆる交流の場においてベストなパートナーとして、お客様の想いの先まで実現します。

JCDの主な事業領域

プロモーション



国内外を問わず、戦略立案からメディアプランニング、制作、イベント運営までをワンストップで提供します。長年のツーリズムやインバウンドにおける実績とノウハウを活かし、お客様の課題解決とビジネスの成長をサポートします。

MICE



企業イベント、国際会議、学術会議、試験運営、展示会など、あらゆるイベントの企画・演出・運営をトータルプロデュースします。豊富な経験と専門知識を活かし、お客様の目的達成に最適なイベントを実現します。

エリアマネジメント



地域活性化のための施設運営、観光客受入環境整備、イベントの企画・運営等を通して、賑わい(場づくり・仕掛けづくり・きっかけづくり)を創出します。地域の魅力を引き出し、人々を惹きつける、持続可能な地域づくりをサポートします。

HRソリューション



ソーシャルビジネス



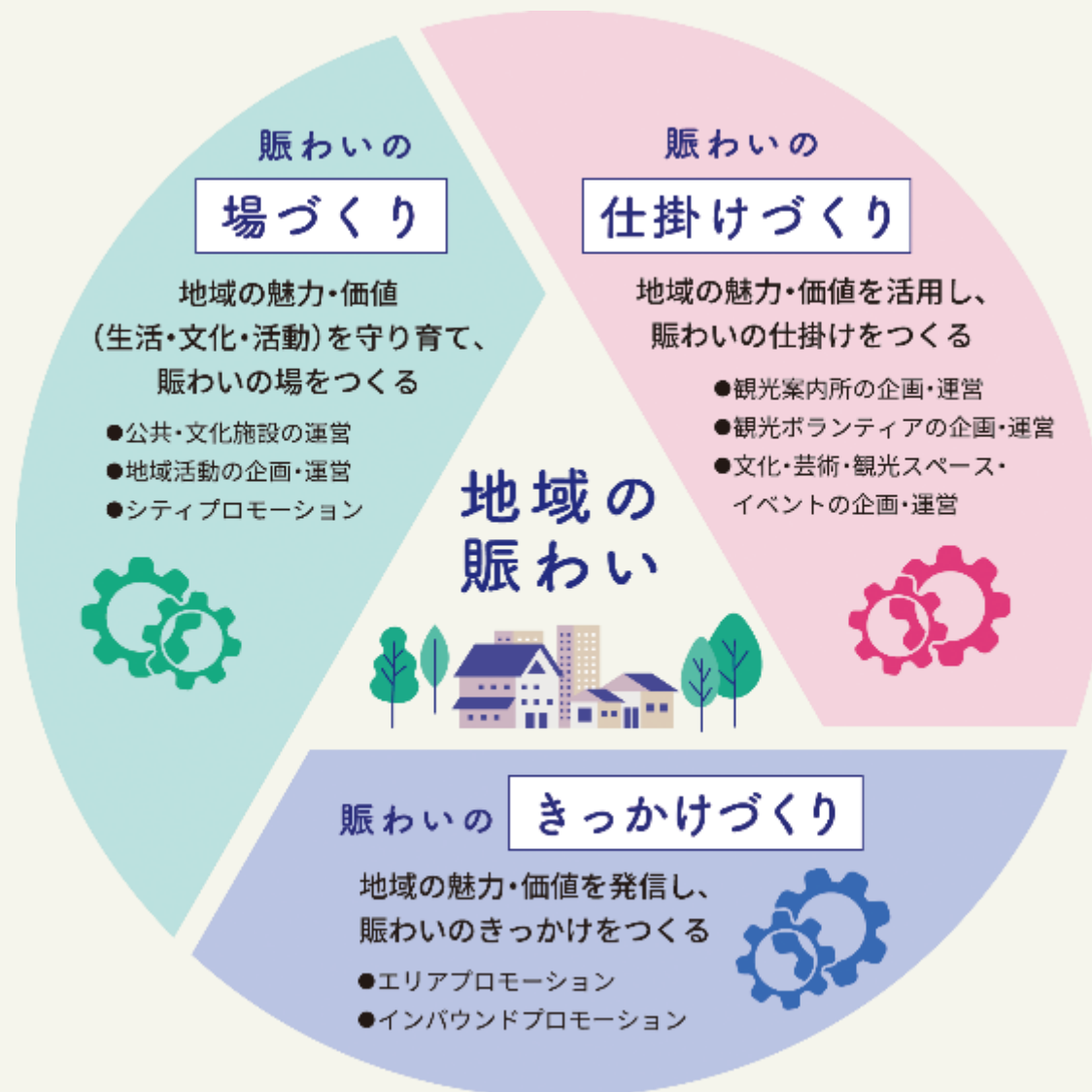
私たちが目指すのは、
一時的な賑わいではなく、中長期的な視点で
持続可能な地域の賑わいをプロデュースすることです。

私たちの賑わいづくりは、
地域の魅力や価値を守り育てるところからはじまります。

そして、その地域の魅力や価値を活用し、
賑わいの仕掛けをつくっていきます。

併せて、国内外に地域の情報を発信することで
賑わいのきっかけまでプロデュースしていきます。

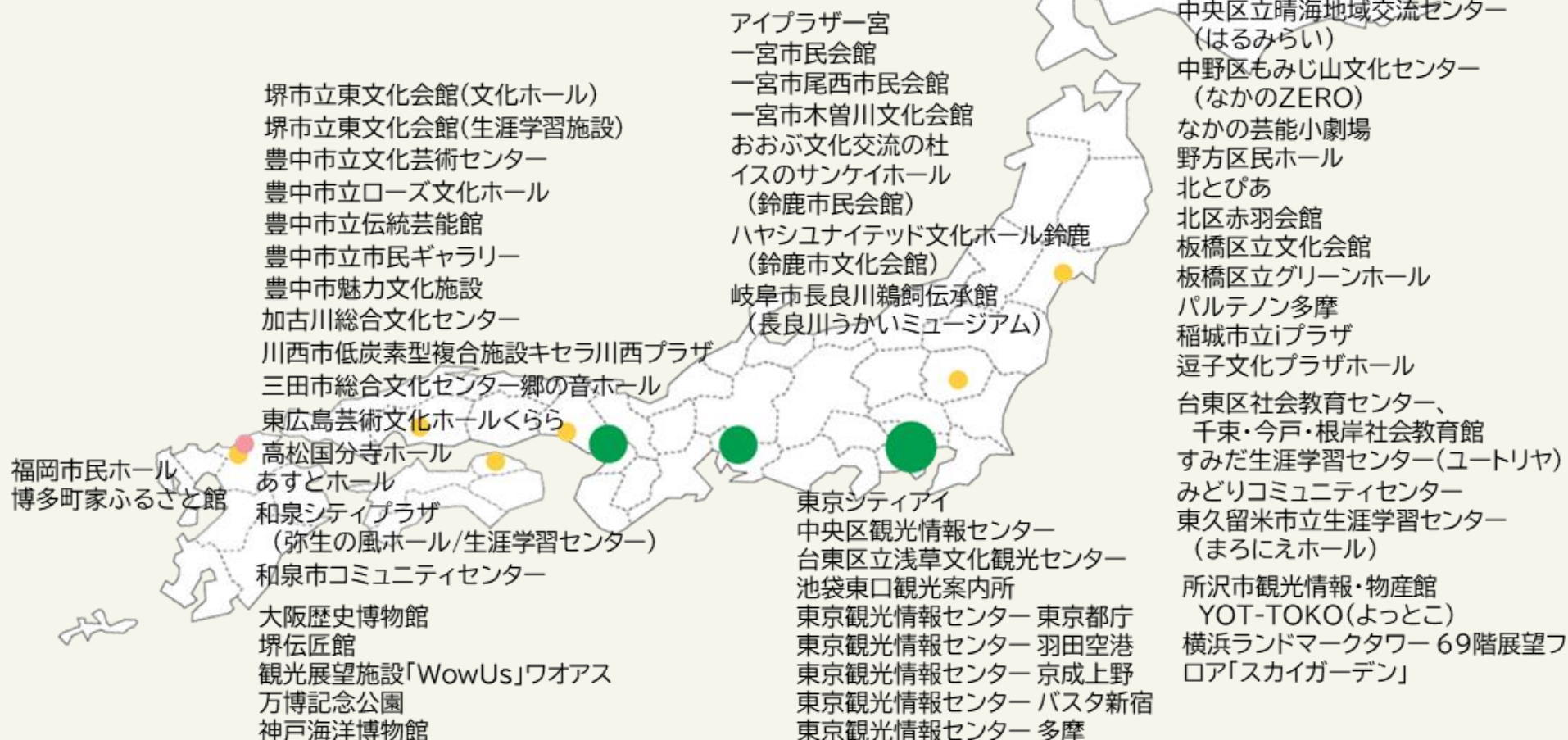
3つのアプローチで地域に賑わいを



PPP等 全国取扱い拠点 (2025年4月1日現在)

下記一覧掲載外のものも含まれます。

PFI 4件 指定管理 40件 業務委託 20件 自主運営 1件



施設整備・改修に併せた各フェーズにおける PPP/PFI プロデュース

個別
発注

設計→

工事-----→

①計画

- ・調査
- ・管理運営計画案
- ・設計調整

計画策定支援実績例：
(板橋区)公益エリア
整備計画策定支援



②ベース構築

- ・ルール策定
- ・システム構築
- ・機運醸成、発信

機運醸成実績例：(中央区)
地域ブランディング、コミュニティ
形成調査、検討会議運営



③開館準備

- ・備品等準備
- ・スタッフ研修
- ・開館イベント

開館イベント実績例：
(中野区)新庁舎開庁
記念イベント企画運営



④管理運営

- ・施設統括・窓口・貸館業務・文化事業企画運営・地域連携・イベント・市民活動支援・情報発信業務 等

PFI/
DBO

設計→

工事-----→

④管理運営

①計画…… ②ベース構築…… ③開館準備……

PFI実績：左頁参照

運営者
先決め
方式

①計画… ②ベース構築… ③開館準備… ④管理運営

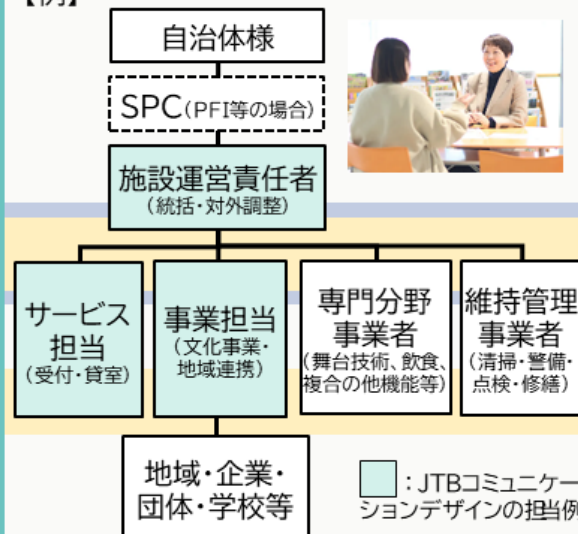
設計→

工事-----→

当社にて自治体と共に計画進行中の事例：

- ・(岐阜県高山市)高山駅西地区複合・多機能施設管理運営等業務
- ・(神奈川県藤沢市)OUR Project(生活・文化拠点再整備事業)管理・運営計画策定業務

施設毎に体制・役割分担をオーダーメイド。
【例】



コンテンツデータ
ベースを企画に活用

事業管理システム

- ・全国施設の年間約900本のコンテンツを集約
- ・集客データ・財務データ・満足度の検証
- ・地域特性や属性ごとのトレンドを分析



アンケートデータを
企画や施設改善に活用

共通アンケートシステム

- ・施設課題の細分化から、最適化に向けた打ち手検討
- ・類似施設との比較による地域性・施設特徴の把握
- ・現状把握工程の効率化・スピード化

【第2セッション】プレゼンテーション⑧

【地方公共団体】

福島県泉崎村

泉崎駅周辺 整備事業に ついて



泉崎村の概況

■面積

35.43km²

■人口・世帯数

5,871人・2,137世帯（令和7年4月現在）

■従業人口／就業人口＝就従比

4,355人/2,891人＝1.51

※工業団地あり⇒昼間人口多い（従業人口＞就業人口）

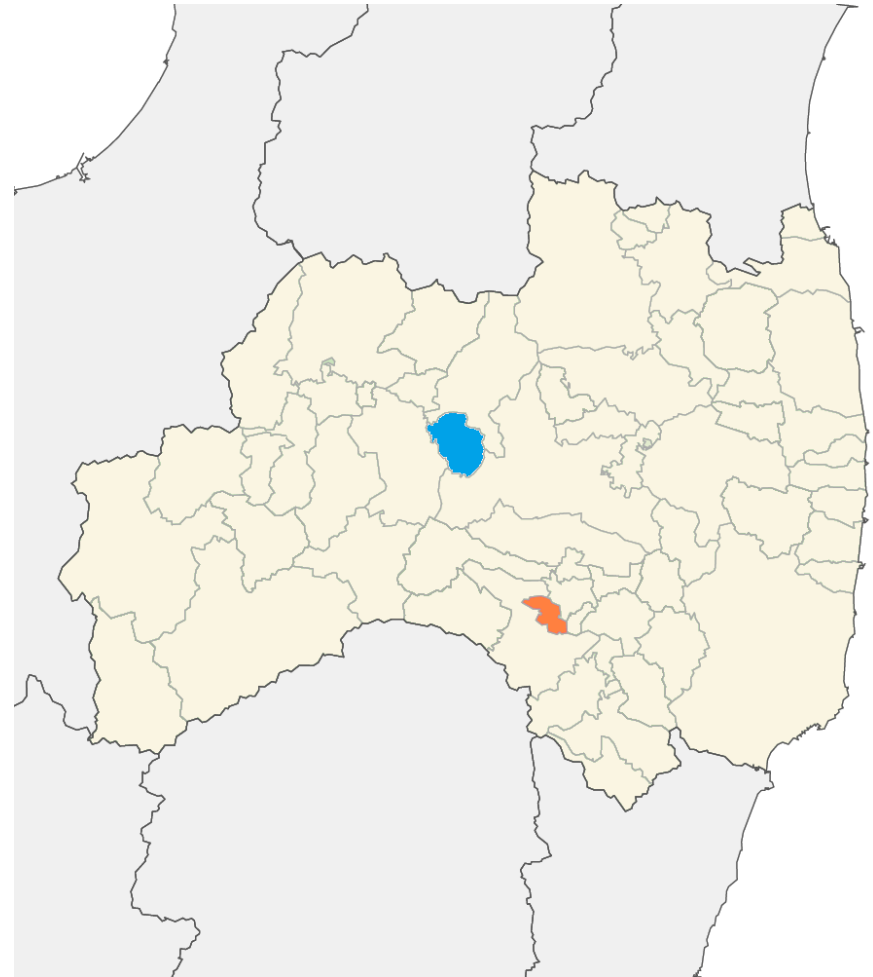
■公共交通

JR東北本線泉崎駅（無人駅・1日平均乗車人数：約350人）

村民巡回バス（ふれあい号）3路線

■アクセス

- ・ 泉崎駅から新幹線「新白河駅」まで12分、車で20分
- ・ 「東京駅」まで最短107分、「仙台駅」まで最短67分
- ・ 東北自動車道「矢吹IC」から5分・「白河中央IC」から10分



泉崎駅周辺の位置関係



泉崎駅周辺の様子(15年前)



泉崎駅周辺の様子(現在)



泉崎駅 (西口)



西口ロータリー



西口駅前の様子



既存跨線橋



西口駐車場

泉崎駅 (東口)



東口駐車場整備予定地



東口ロータリー整備予定地



泉崎駅東側の様子



桧内・如信沢線（役場北側交差点）

泉崎駅周辺整備事業について

泉崎駅には西口しか存在せず、鉄道により中心地が東西に分断されており、自由な往来ができないため、中心地区の発展を妨げている。また、駅東側からの電車への乗車が不可能なため、村内のみならず、白河市東（旧東村）や中島村等の近隣町村の住民を含めた駅東側からの利用者は、大きな迂回を余儀なくされているほか、通勤通学ピーク時の西口ロータリー及び周辺道路は、送迎車両等によって混雑し、危険な状態である。さらには、駅西側にあった村役場も東側に移転し、スーパーやコンビニ、ドラッグストア等の商業施設もその周辺に立地しており、駅東西の自由な往来が求められている。

このため、本村の玄関口である泉崎駅周辺（徒歩10分圏内）において、既存の跨線橋を活用した東西自由通路や東西駅前広場を整備し、駅東側からのアクセス、駅東西の自由な往来、地域の実情に合わせたユニバーサルデザイン化を実現しつつ、子育て世代向けの施設や公共サービス施設をコンパクトに集約し、居住を誘導することで、賑わいのある「泉崎の生活中心地区」を形成し、楽しい日常生活をイメージさせながら、若者や女性に居住地として選ばれる地域を目指す。また、駅を起点とした公共交通ネットワークを再整備し、少子高齢・人口減少社会においても都市部との格差の少ない安心・安全で持続可能な村づくり実現する。

泉崎駅周辺整備事業

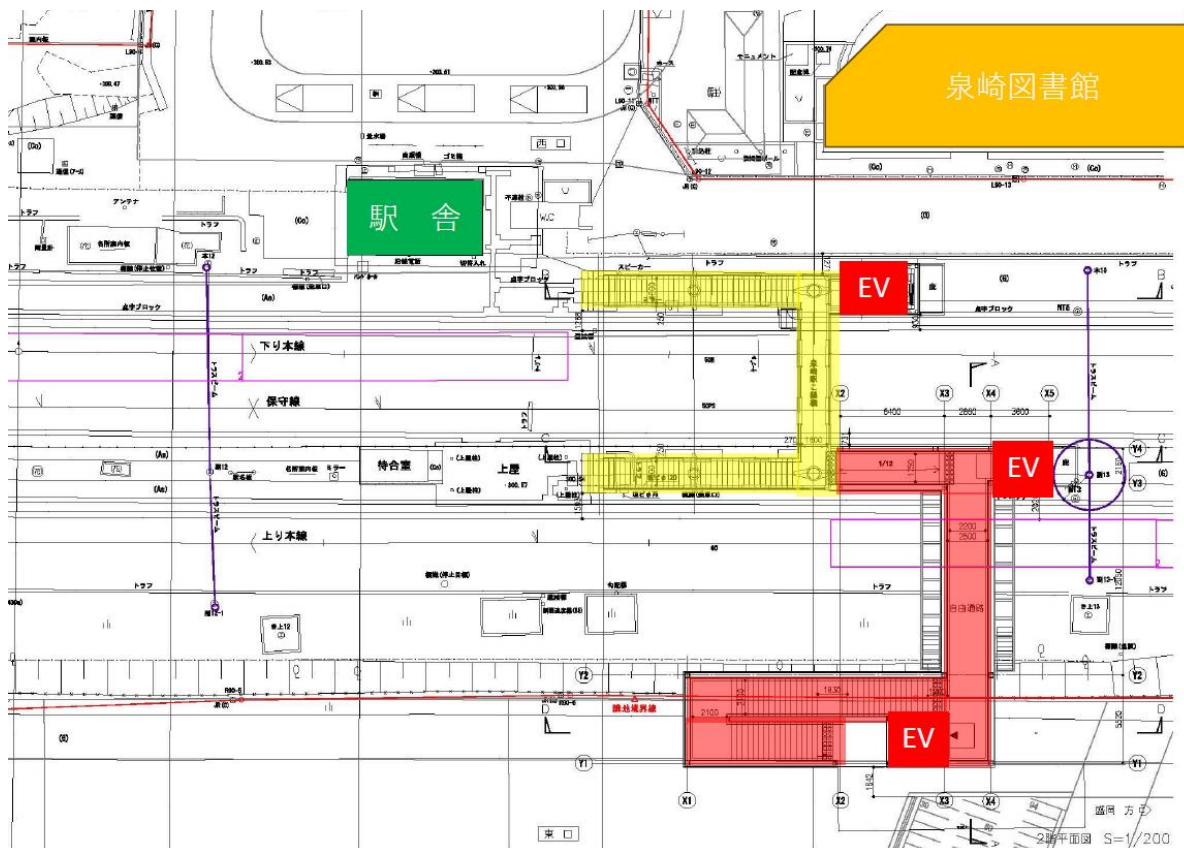
予定事業

- ①東西自由通路
- ②東口広場
- ③東口道路
- ④西口広場
- ⑤東口駐車場
- ⑥西口トイレ・駅舎改修
- ⑦診療所・老健施設（見直し）
- ⑧天王台プロムナード
- ⑨桧内・如信沢線拡幅
- ⑩調整池
- ⑪駅前公園
- ⑫複合施設
- ⑬賃貸集合住宅（公営・民営）

土地利用計画図



泉崎駅東西自由通路整備



平面図



イメージパース

拠点施設(複合施設)コンセプト・イメージ

【目的・テーマ】

- ・ 若者や女性にも選ばれる地方・村（楽しい地方・村）へ
- ・ 子供を持つ≠親の犠牲、子育て≠趣味は諦める⇒子育て世代の満足度向上へ
- ・ 大人も子供も楽しめる空間の創出（ワークライフバランス・ウェルビーイング）

→マーケティング（主に商圈人口）上、商業を中心に新規出店や新規施設整備自体のビジネスリスクが高い小規模自治体の小規模無人駅の周辺において、住民や人々のニーズや潜在ニーズに合わせた施設や機能を整備し、従来の作って終わりのハコモノではなく、稼働率の高い拠点施設の整備し、泉崎村の起死回生を図る。

⇒村の玄関口かつ交通結節点である泉崎駅周辺地区において、賑わい創出や地方創生に直結し、持続可能な拠点施設を整備するため、今年度中にサウンディング及び事業者との交渉も含めた実効性のある基本計画を策定予定。

現時点で想定される施設・機能

屋内遊び場

矢吹・白河・西郷満員
⇒村内からの流出防止

学習スペース

主に中高生向け
⇒村内不足

フィットネスジム

趣味・健康づくり施設
⇒村内無し

サウナ

趣味・健康づくり施設
⇒村内無し

コインランドリー

⇒村内無し

カフェ

全世代向け
⇒近隣無し

ベーカリー

全世代向け・サテライト可
⇒村内無し

飲食店

白河・喜多方ラーメン
・泉崎十割そば等
⇒子連れ向け不足

一時預かり託児所

専業主婦(夫)でも自分の時間を、核家族でも休日に夫婦の時間を確保

ホール

日中:子どもの運動・成人式・敬老会等、夜間:バスケ・テニス・フットサル等)

多目的コート

3on3・テニス・フットサル等

じゃぶじゃぶ池

夏の親子連れ
⇒近隣無し

賃貸集合住宅

久田野・西郷新築増加
⇔
村内公営・民間住宅不足

分譲地

久田野・西郷新築増加
⇒
流出防止・流入促進

診療所・クリニック

老朽化
⇒移転・規模縮小

目指す将来像

～子育て世代の満足度を高めることで、若年層の流出抑制及び流入促進を図る～

- 「子どもから～高齢者まで誰でも楽しめる空間」
- 「30年後も子ども達という風景」
- 「中高生が住み続けたい町」
- 「県外に進学しても戻りたいと思う魅力的な環境
- （職場・子育て・教育・居住・コミュニティ・趣味）づくり」

⇒ 「子育てするなら泉崎」

泉崎駅周辺地区のポテンシャル①

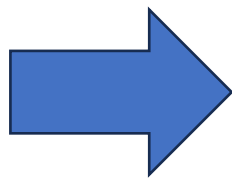
Q：東北本線の東京駅～福島駅間で駅から
徒歩10分圏内に開発の余地があるのは？



A：泉崎駅だけ？

【考察】

新白河駅（西郷村）や
久田野駅（白河市）周辺では、
徒歩10分以上～30分エリアに
民間アパートや分譲地が激増中
車社会だが、泉崎駅周辺でも
駅から徒歩10分圏内で、
土地も割安なら
居住地としてのニーズはある？



【参考条件】

泉崎駅周辺都市計画関係情報

- ・ バリアフリー基本構想
⇒全国の村で初めて策定
- ・ 立地適正化計画
⇒都市機能・居住誘導区域へ
- ・ 都市計画区域
⇒非線引き・用途指定なし
- ・ 農振白地地域
- ・ 第3種農地

泉崎駅周辺地区のポテンシャル②

泉崎駅西口周辺開発状況（直近約5年実績）

- ・ 民間分譲地（徒歩3分） 6/6区画⇒完売
- ・ 民間分譲地（徒歩4分） 10/10区画⇒完売
- ・ 民間分譲地（徒歩5分） 10/11区画⇒残1
- ・ 民間分譲地（徒歩6分） 6/6区画⇒完売
- ・ 民間分譲地（徒歩5分） 6/6区画⇒完売
- ・ 民間分譲地（徒歩8分） 3/3区画⇒完売
- ・ 民間分譲地（徒歩5分） 2/2区画⇒完売
- ・ 村分譲地（西口徒歩12分・東口7分） 160/196区画⇒残36

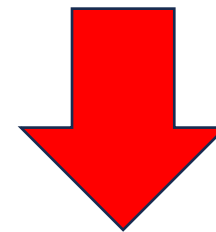
交通アクセス（主要駅）

「新白河駅」まで12分

「郡山駅」まで25分

「東京駅」まで最短107分

「仙台駅」まで最短67分



泉崎駅東口が完成し、徒歩10分圏内の分譲地に住めば

ドアtoドアでも上記+10分で通勤通学も可能に！！

今回お願いしたいこと

泉崎駅周辺から村を盛り上げるため、
国庫補助金の活用を前提に民間のノウハウや活力はじめ、
P F I や D B O 等あらゆる手法の最大限活用した事業を検討中

駅前公園や**複合施設**、**賃貸集合住宅**を中心にアドバイスや提案をいただきたい。

行政にはない民間のノウハウと活力と国庫補助金を最大限活かして、
全国に誇れる「泉崎モデル」を一緒に作り上げましょう！！

【第2セッション】プレゼンテーション⑨

【国土交通省PPPパートナー】

株式会社ブレインファーム

◆「行政計画」「PPP/PFI」「サステナビリティ」という3つの事業分野を通して より良いまちや社会の実現を目指す、独立系コンサルティングファームです

- 国土交通省PPP協定パートナー(2018年から8年連続)
- 日本PFI・PPP協会 正会員
- 国交省グリーンインフラ 官民連携プラットフォーム会員
- 国連グローバルコンパクト加盟企業
- EcoVadis3年連続プラチナ認定(世界のトップ1%)
- 日本計画行政学会 個人会員(代表取締役)
- 国土交通省PPPサポーター(2025年9月～)

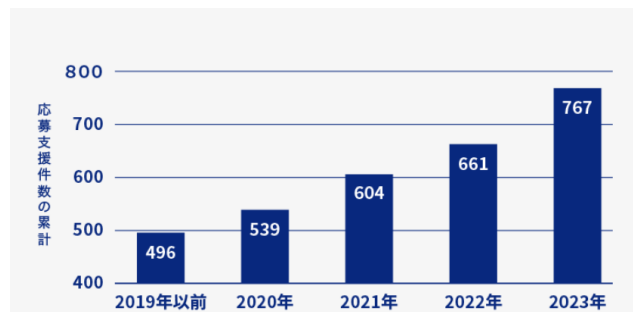
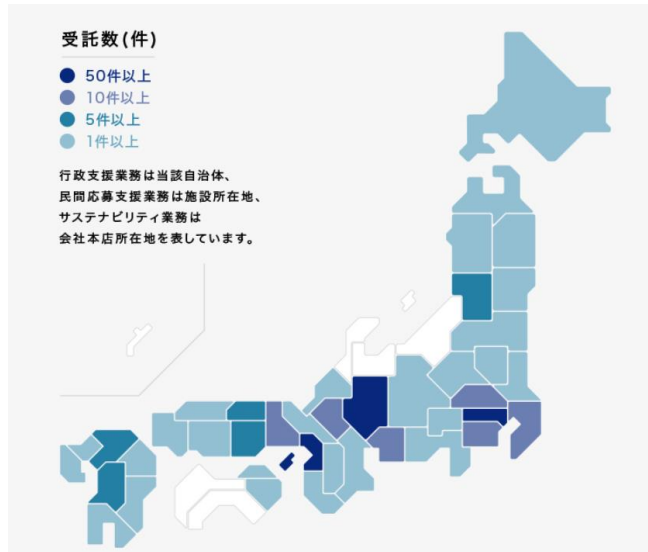
主催：株式会社ブレインファーム 後援：国土交通省

**国際標準のサステナビリティ対応が拓く
持続可能なまちづくりの視点**

2024.7.25 (木) 13:30~15:30 ✓参加無料
✓オンライン

 国土交通省 総合政策局 社会資本整備政策課 課長補佐 長内正憲氏	 CDP Worldwide-Japan Disclosure Lead of Cities 山下恵理子氏	 エコパティス・ジャパン 代表取締役 若月上氏	 清水建設 設計本部プロポーザルソリューション 推進室 ビジネスソリューション部 部長 小倉樹之氏	 ブレインファーム 代表取締役 新谷聡美氏
---	--	---	--	---

◆ 人口数千人の町から東京都・大阪府まで、全国のさまざまな自治体に伴走し “そのまちらしさ”を活かしたアドバイザリー業務を展開しています



観光振興の教科書

人口減少時代の豊かなまちへ

新谷聡美 著



東北エリアの“主な”担当事例のご紹介と私たちの得意分野

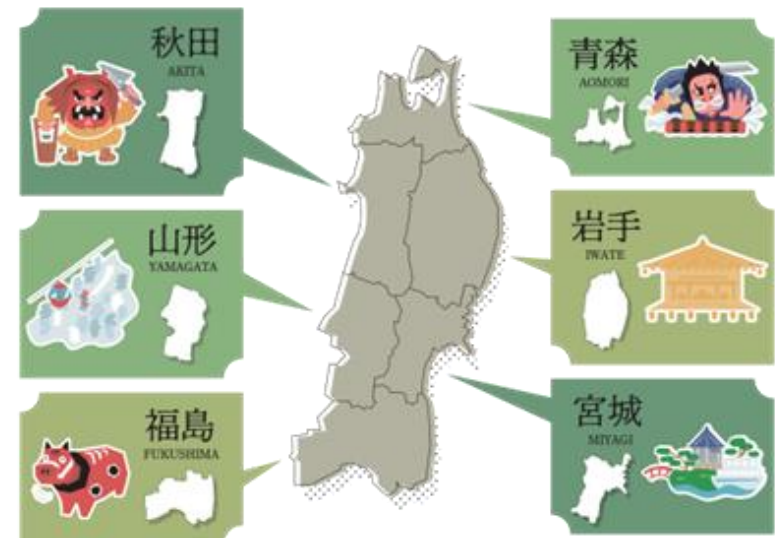
県名	公/民	団体名等	概要・支援内容
青森県	民間	(株)青森原燃 テクノロジーセンター	東京電力＞日本原燃からの依頼で指定管理を支援。 現地を何度か訪問し、核エネルギーを扱う専門技術者の育成は、高度医療に重要なことを理解。
岩手県	民間	(株)大林組 (盛岡消防署)	PFIの応募支援コンサルティングにおいて、構成団体となる地元企業が初めてのPFI参加だったため、提案書作成をはじめ、きめ細かくサポート。
宮城県	外郭	(一財) みやぎ産業交流 センター (夢メッセみやぎ)	震災前となる、直営→指定管理者制度の導入当初から、4クールにわたり、応募支援を担当。 (山形・ビッグウィングなども支援経験あり)
秋田県	公共 民間	秋田県・湯沢市 秋田銀行	国土交通省後援セミナー「地域が元気になる勉強会 官民連携手法(PPP・PFI)について」を開催。 湯沢市長 鈴木 俊夫氏よりご挨拶いただく。
山形県	公共	真室川町 (まむろがわ梅里苑)	指定管理の制度設計・公募・選定及び運営を支援。選定された事業者への監査(経営指導)を毎年実施すると共に、併設のスモールコンセッションも助言。
福島県	公共	会津若松市	公営住宅への指定管理者制度の導入に際し、地元事業者の制度理解と参画意欲を高めるための勉強会の講師を担当。今後も要望に応じて支援を継続。
	公共	西郷村 (温泉健康センター、家族旅行村)	魅力が低下し利用者が減少している、温泉健康センターと家族旅行村という2つの指定管理施設を対象に、現地視察や各種調査に基づき、改革プラン案を策定。
	民間	(株)ヨークベニマル (本店：郡山市)	学校の跡地活用案件(民設民営)への応募支援コンサルティングを担当。官民連携案件への初めての応募だったが、9社競合で見事に1位を獲得。

【私たちが得意なこと】

- PPP/PFIの多様な制度の仕組みを熟知しているので、**それぞれの自治体や個別の案件に最もふさわしい制度設計**を行うのが得意です。
- 複数の中小企業診断士やMBA取得者、金融機関出身者などがチームにおり、事業運営といった**民間視点からのアドバイス**も得意です。
- PPP/PFIに関連する企業・団体の約6千名の顧客データベースがあり、地域金融機関とのネットワークも豊富なため、**自治体主催の官民マッチングやサウンディング支援**も得意です。

▼国交省PPPパートナー企業なので
個別のご相談は無料です

▼儲かるネタを探しに来たわけではない
ので「仕事にならないかも...」とか
「何年先になるかわからない...」も
気にせず、お気軽にお声がけください



【第2セッション】プレゼンテーション⑩

【地方公共団体】

福島県いわき市



福島県いわき市における 道路インフラの包括的民間委託に 関する取り組み

マリンタワーから小名浜港と市街地を望む風景

いわき市土木部土木政策課
企画調査係長 進藤淳平
技術主任 加藤雅俊



Data



面積
県内1位
東北4位
全国16位

1232.51 km²



人口
県内2位

31.8 万人



製造品出荷額等
東北2位

1 兆 798 億円

Profile

1966y いわき市発足
1999y 中核市指定
2011y 東日本大震災
2019y 東日本台風
2023y 台風13号
2026y 市制施行60周年

Access



JR常磐線
特急ひたち

東京から 約2時間
仙台から 約2時間



東北自動車道
磐越自動車道

福島から 約2時間



いわき駅前



夏井川溪谷



いわきおどり



いわき七浜海道



農産物・コシヒカリ



道の駅いわき・ら・ら・ミュウ(9/12OPEN)



めひかり(市の魚)



カツオ

道路インフラを取り巻く本市特有の課題

いわき市
— 14市町村が合併した広域多核都市 —

■ 道路インフラが市内全域（都市計画区域外含）に広く分布

■ 多くの道路インフラを管理

約 9,000 路線
約 3,500 km

約 2,000 橋
約 20 km

高木 約 8,100 本
中木 約 1,300 本
低木 約 65,000 m²

約 1,400 基



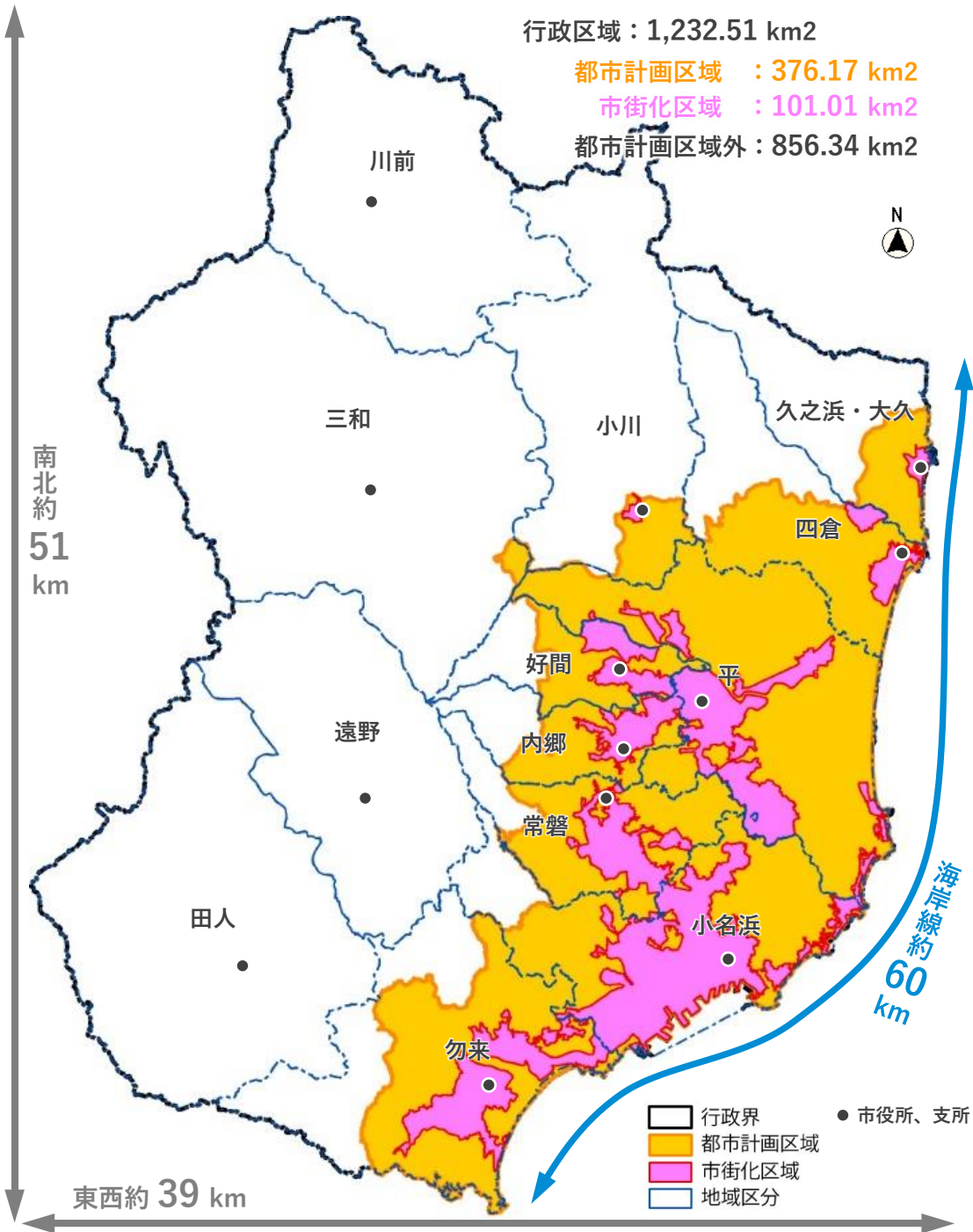
■ 広域な市域をカバーした維持管理体制

本庁 + 4 つの出先機関（担当者 約30名）で維持管理体制を構築
土木職員数は横ばい（約270名）だが、50代以上の職員が占める割合増加
道路パトロールスタッフの高齢化（平均66.6歳）
年間の道路維持管理費は約 6 億円

トッランナーの自治体とは異なる本市特有の課題

< 広域・多核 > < 膨大な管理ストック >

“体制や職員に余力があるうちに”
“管理不全を起こす前に”
手を打つ！

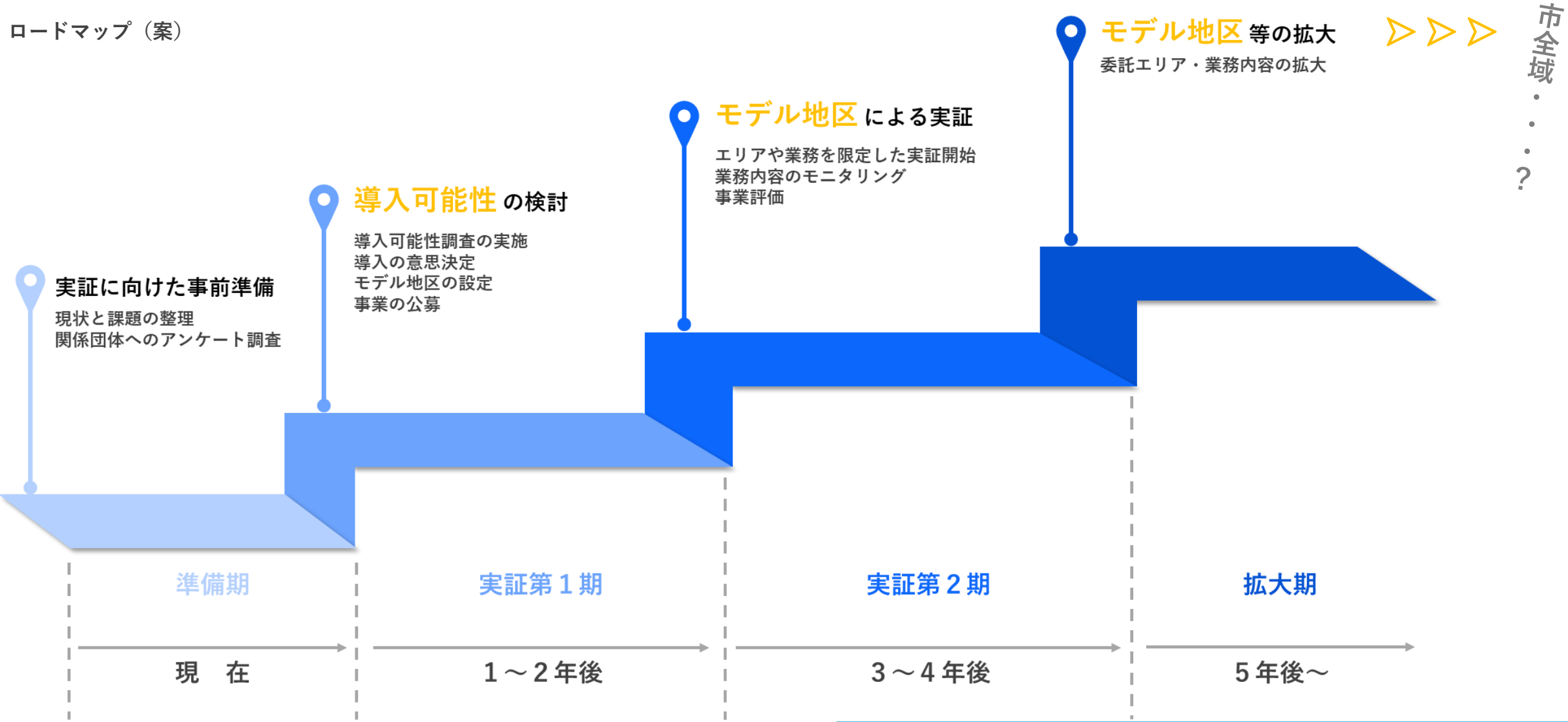


課題への対応策

道路維持管理業務における包括的民間委託の導入

モデル事業による実証・評価を踏まえた段階的な事業拡大

ロードマップ（案）



相談したい内容

🎯 先行事例追従ではなく、本市の特色に応じた実効性のある包括化の検討について

市街地・中山間に分ける？
モデル地区から
どのように拡大していくか？

軸となるような考え方は？

検討のキーポイントは？

市民・事業者・行政がWin-Winとなるスキームは？

どの業務・エリアまで
包括化することが望ましいのか？

現在の管轄区域ごとで導入？

14地区ごとで導入？
そもそも…
広域都市での導入可能性は？



目指すべき維持管理体制は？

PPPサポーターに期待する支援や情報

- 相談内容に関する定期的なアドバイス
- 包括的民間委託全般に関する意見交換 など

最後に…

ちょっとした会話程度でも差し支えありません！
この機会に皆様の知見をご教示いただければ幸いです