

地方公共団体における公的不動産の有効活用事例①

① 定期借地権方式

○定期借地権は、借地借家法(平成3年法律第90号)の成立により創設された借地権であり、一般定期借地権(第22条)、事業用定期借地権(第23条)及び建物譲渡特約付借地権(第24条)の3種類がある。このほか、建物を対象とした定期建物賃貸借がある。

○公的不動産に定期借地権方式等を活用している事例は多くあり、PFI事業の付帯事業として実施しているもの、公共施設の整備と合わせて敷地の高度利用を図っているもの、賑わい・産業・雇用を創出をしているもの、福祉ニーズへの対応を図るものなど多岐にわたっている。

定期借地権の種類

	一般定期借地権	事業用定期借地権	建物譲渡特約付借地権
適用条文	借地借家法第22条	借地借家法第23条	借地借家法第24条
存続期間	50年以上	10年以上50年未満	30年以上
用途制限	なし	事業用建物の所有(居住用は不可)	なし
公正証書	必要	必要	不要
契約終了時の建物	原則取壊し(更地返還)	原則取壊し(更地返還)	地主が買い取る

■ 主な事例

PFI事業の付帯事業

【神宮前一丁目民活再生プロジェクト(東京都)】

- ・本事業は、事業用地に、老朽、狭あい化した原宿警察署及び单身待機宿舎を移転・改築し、治安対策推進の礎とするとともに、余剰地に商業・居住等の機能を有する民間施設を整備する等、空間の創造に民間の活力を求め、都心に残された数少ない広大な都有地を有効活用し、東京の再生と地域の活性化とを図ることを目的としたものである。
- ・都有地に50年間の一般定期借地権を設定し、民間事業者が警察施設と民間施設(商業系施設と住宅)を整備・運営する。
- ・落札事業者の提案では、警察施設(延床面積: 24,997㎡)、商業系施設(同9,050㎡)、住宅(38,330㎡)となっている。



賑わい・雇用創出

【大規模イベント用駐車場跡地の貸付(富山県)】

- ・富山県では、平成4年に現在の射水市において、地方博覧会である「ジャパンエキスポ富山」が開催された。本事業では、その駐車場跡地を活用し、大規模コールセンター「富山BPOタウン」を整備するものである。
- ・本事業は、富山県が、敷地面積約63,000㎡の県有地に期間30年の事業用定期借地権を設定し、民間事業者が1,000席の大規模コールセンター及び託児所、カフェテリア、社員寮、研修施設を整備する計画となっており、1,000人規模の雇用創出が見込まれている。

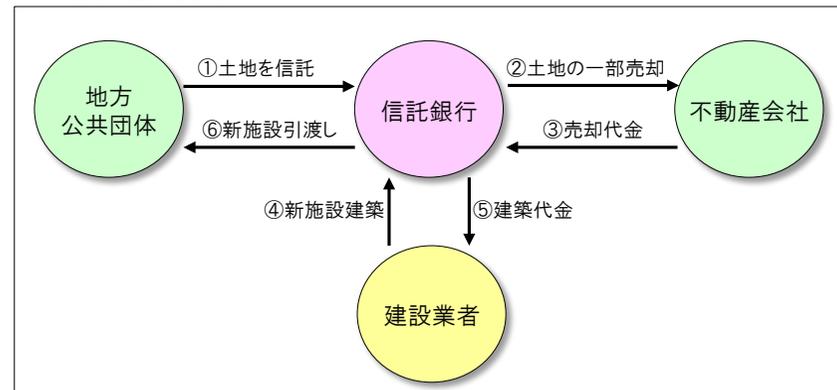


地方公共団体における公的不動産の有効活用事例②

②信託方式

- 信託方式は、委託者が信託契約によって受託者に土地などの財産を移転し、受託者が委託者の設定した信託目的に従って、受益者のためにその財産(信託財産)の管理・処分などをするもの。
- 昭和61年の地方自治法改正により、公有地における信託方式の活用が可能になった。平成23年の地方自治法施行令改正により、「信託の目的」の範囲が広がり、さらに平成24年総務省通知により、公有・公共用施設の建設等を主たる目的とする信託が認められるようになった。
- これにより、公有地の処分代金を財源に公共施設を整備する「処分・竣工型土地信託」手法の活用が見られるようになっている。

■処分・竣工型土地信託のスキーム



■主な事例

【処分・竣工型土地信託の事例(湖南衛生組合)】

・東京都武蔵野市、小金井市、小平市、東大和市及び武蔵村山市で組織する湖南衛生組合では、昭和38年にし尿処理事業を開始したが、施設の老朽化が著しくなり、建替えの必要が生じた。この間に下水道の整備が進み、処理量がピーク時の100分の1以下に減ったことに鑑み、新施設の小型化を図ることで余剰敷地を生み出し、その売却代金を新施設の建築費用の財源に充てることとした。その事業手法として、処分・竣工型土地信託を採用した。

- ①湖南衛生組合と受託者との間で土地信託契約を締結する。
- ②受託者は、既存施設(稼働施設を除く)の解体撤去工事等を行い、売却土地について宅地造成工事を行った上で、当該土地を売却する。
- ③受託者は、新処理施設建設工事を実施した後、稼働施設の解体撤去工事を行い、その所有権を湖南衛生組合に移転する。
- ④受託者は売却土地の譲渡代金から上記の工事に要する費用、その他関連費用及び信託報酬を控除した剰余金を信託配当として湖南衛生組合に交付する。

【処分・竣工型土地信託の活用による職員宿舎整備の事例(宮城県)】

- ・宮城県は、処分・竣工型土地信託の手法により、職員宿舎を整備した。宮城県が既存宿舎の土地・建物を信託し、信託銀行が土地の一部及び既存建物を不動産会社に売却し、その代金をもとに、新職員宿舎の建築工事を発注した。
- ・竣工した新職員宿舎の土地・建物及び剰余金を宮城県に交付して、信託を終了させた。



地方公共団体における公的不動産の有効活用事例③

③LABV(Local Asset Backed Vehicles)

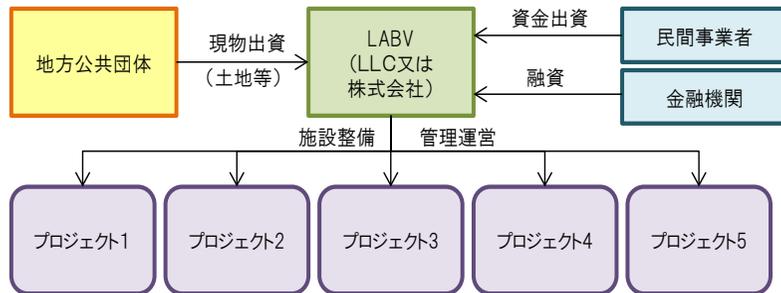
■英国ロンドン市クロイドンカウンシルの事例

- ・クロイドン地区では、官民が50%ずつ出資する契約期間28年間のLLP「クロイドンカウンシルURV(Urban Regeneration Vehicle); CCURV」を設立。
- ・民間事業者の出資は現金であるのに対し、地方公共団体の出資は当該地方公共団体が保有する土地であり、その土地を活用して、公共施設を含む都市開発事業を展開している。

■日本での適用に向けた検討

- 英国のLABVは、地方公共団体の所有地を財源に官民が連携して組織体を設立し、不動産開発を行うものであり、事業実施にあたって、民間の資金や経営能力を活用することから、PPP/PFIの一類型ともいえる。
- 日本版LLP(有限責任事業組合)は、実質的に内部留保することができないため、開発不動産を保有・管理し、施設の改修・更新などを行う事業に適用するのは課題等があり、安定的な事業運営のためには、合同会社(LLC)又は株式会社の組織形態を採用することが考えられる。

【日本版LABVのスキーム】



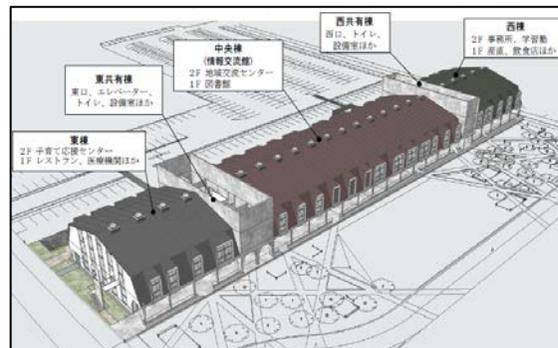
【日本版LABV】

- ・地方公共団体が公的不動産を現物出資し、民間事業者とともにLLC(又は株式会社)を設立する。
- ・上記LLCが(出資された)不動産を活用して官民複合施設の整備・運営等の事業を行う。
- ・上記の事業に必要な資金は、上記LLCが金融機関からの借入れ等により調達する。その際、地方公共団体はLLCの損失補償は行わない。

■日本での類似事例～オガールプロジェクト(岩手県紫波町)

- 計画面積21.2haの開発事業。情報交流館、役場庁舎、道路、公園等の公共施設、フットボールセンター、事業用建物、住宅等を整備。
- オガールプロジェクトうち、オガールプラザ整備事業では、官民共同出資の2つの会社「オガール紫波株式会社」、「オガールプラザ株式会社」を活用して、情報交流館(図書館、地域交流センター)、子育て応援センター等の公共施設と、産直施設、飲食店、事務所、学習塾、医療機関等の民間施設が入居する官民複合施設を整備。

【オガールプラザの施設概要】



【オガールプラザ整備事業の権利関係】

建物	情報交流館 (紫波町所有)	共有	民間施設 (オガールプラザ株所有)
土地	準共有(紫波町)		事業用定期借地権(オガールプラザ株)
	土地所有者(紫波町)		

地方公共団体における民間発案制度について

公的不動産の有効活用を促進するための一つの方策として、民間発案制度(公共サービスの向上やコスト削減が期待される事業のアイデア等について民間事業者等からの発案を受け付ける制度)の活用が考えられる。

■民間発案の促進に向けた課題

アンケート結果

- ・窓口体制の整備や民間提案を評価できる体制の構築などが必要。
- ・行政職員の専門性・ノウハウが不足。
- ・公有不動産の情報公開が必要。
- ・行政による個別施設の有効活用の方向性や考え方の明示が必要。
- ・民間へのインセンティブの付与の仕組みが必要。
- ・民間の提案に対する費用負担が課題。 等

民間事業者ヒアリング結果

- ・民間発案を行うに当たっては相応のコストがかかる。発案事業が採用され、契約を締結できる前提又はその可能性が高いものでないと、詳細な検討ができない。
- ・現状では、民間発案に対するインセンティブの実効性が明確でないため、提案しづらい。
- ・地方公共団体の所有する土地・建物の情報を出来る限り開示してもらえると民間発案に取り組みやすい。
- ・地方公共団体側の施設整備や公有地活用の方針が十分にくみ取れないことも多い。 等

■民間発案制度の促進に向けて

情報公開

固定資産台帳の整備・開示

- 統一的な基準による財務書類等の整備要請【総務大臣通知】(平成27年1月)
- 「統一的な基準による地方公会計マニュアル」取りまとめ(平成27年1月)
 - ・固定資産台帳の記載項目例を提示
 - ・固定資産台帳は「公表を前提」

公共施設等総合管理計画

- 公共施設等総合管理計画の策定要請【総務大臣通知】(平成26年4月)
- 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針公表(平成26年4月)
 - ・公共施設等総合管理計画に記載すべき事項
 - ① 公共施設等の現況及び将来見通し
 - ② 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針
 - ③ 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

提案者に対するインセンティブの付与

事業者選定の評価における加点の付与

提案者との共同事業化

提案コストの負担