

臨海部都市再生・次世代モデルスキームの検討 官民連携事業方式—PPP (Public Private Partnership)— の事例紹介

社団法人 日本埋立浚渫協会 第四研究部会

国土交通省の調査によると、臨海部には官民あわせて約8,000haの低・未利用地が確認されているが、厳しい財政状況や臨海部特有の規制等により、再生が遅れているケースも少なくない。このような状況を解決するために、近年PFIや指定管理者制度が導入されつつあるが、より広義の官民連携事業方式—PPP (Public Private Partnership)—については、これから検討を始める段階である。このため社団法人日本埋立浚渫協会では、臨海部再生事業の推進に資するため、新しい臨海部の官民連携事業方式 (PPP) の検討に着手した。本稿では検討に際して行なった先進事例調査について紹介する。

1. 事例調査概要

事例調査にあたっては、国内の都市再生事業等において、特に以下の①～③の特徴を有する先進的事業を抽出し、ヒアリングおよび現地調査を行った。

- ①官民協調型事業
- ②面的再生事業
- ③先進的な事業手法を適用した事業

表-1 先進事例と担当機関

| プロジェクト名 | 担当機関 |
|--------------------|--------------------|
| 博多港マリゾン | 福岡市港湾局総務部管理課 |
| 松山港旅客ターミナル | 松山観光港ターミナル (株) |
| 神戸港旅客ターミナル | 神戸市みなと総局技術本部計画課 |
| 新潟港万代島ビル | 新潟県港湾空港局振興課万代島再開発室 |
| 名古屋港イタリア村 | 名古屋港管理組合建設部総合開発室 |
| 大阪港なにわの海の時空館 | 大阪市港湾局企画振興部開発課 |
| 小名浜港1・2号ふ頭地区倉庫群利活用 | 福島県土木部港湾漁港グループ |
| 大阪府水と緑の健康都市 | 大阪府建築都市部其面整備事務所 |
| 横須賀市長井海の手公園 | 横須賀市緑政部公園管理課 |
| 神奈川県新江ノ島水族館 | 神奈川県県土整備部都市整備公園課 |
| 東京都小山内裏公園 | 東京都建設局公園緑地部管理課 |
| 金沢市市民芸術村 | 金沢市市民芸術村 |

また、ヒアリング調査においては、特に以下の点に重点をおいて調査を行なった。

- ・官民の役割分担、リスク分担
- ・公共支援の内容、民間ノウハウの導入
- ・事業スキームの設定に関する考え方
- ・資金調達手法
- ・規制緩和の内容、等

表-2 先進事例の事業手法区分

| 事業手法 | 港湾事業 | 都市事業 |
|------------|--|----------------------------|
| 公共事業 | 大阪港なにわの海の時空館 小名浜港1・2号ふ頭地区 倉庫群利活用 | 金沢市市民芸術村 |
| 指定管理者制度 | | 東京都小山内裏公園 |
| 上下分離型PFI事業 | | 神奈川県新江ノ島水族館 |
| PFI事業 | 名古屋港イタリア村 | 大阪府水と緑の健康都市 横須賀市長井海の手公園 |
| 合築事業 | 松山港旅客ターミナル 神戸港旅客ターミナル 新潟港万代島ビル | |
| 民間事業 | 博多港マリゾン | |

港湾事業：港湾管理者等による臨海部都市再生事業
都市事業：港湾事業以外の都市再生事業

2. 次世代臨海部都市再生に適用可能なスキーム事例

| 分類Ⅰ | 分類Ⅱ | プロジェクト名 | プロジェクト概要 | 財政支援等 | 規制緩和等 |
|-----|------------------|----------------------------|---|--|---|
| 港湾 | 民間 | 博多港 マリゾン | ・海上プライダル施設事業 (コンバージョン) ・敷地面積約8,500m ² 、当初約 19億円 ・マリゾン(株) ・2004年供用開始 | ・新会社(民間)移行に伴い、人工地盤を 3セクから市に無償譲渡 ・旧会社(3セク)は主要株主を中心に処理 | ・福岡市海浜公園条例に基づき、マリゾンを海 浜公園施設(便益施設)として認定 ・単年度毎に、設置許可を取得 ・マリゾン、3セク、市の3者で所有権移転に関 する契約を締結し公共性を担保 |
| 港湾 | 合築 | 松山港 旅客ターミナル | ・旅客ターミナル、駐車場事業 ・約23億円 ・松山観光港ターミナル(株)(3セク) ・2001年供用開始 | ・県と3セクの合築(初期投資の3セク負担減) ・民活法特定施設(インセンティブ補助) ・3セクが県有地を借地 ・県から3セクへの支払減額ストラクチャーを 適用 | ・施設の共有部分(ロビー、廊下等)を県所 有と規定した合築形式 |
| 港湾 | 合築 | 神戸港 旅客ターミナル | ・旅客ターミナル、ホテル事業 ・約2.2ha、客室数360室、 駐車場160台 ・メリケンパークオリエンタルホテル(株) ・1995年供用開始 | ・民間事業者で施設整備後、1～2階部分を 市が起債でスケルトン買い取り(合築) ・公有地賃借料減額措置 ・民間都市開発推進機構融資 | ・旅客用のホテルとして位置づけ商港区での 立地を認定 ・市の行政財産の貸付(地方公営企業法で 条件付き許可) |
| 港湾 | 合築 | 新潟港 万代島ビル | ・公共施設、ホテル、オフィス事業 ・約169億円 ・新潟万代島ビルディング(株)等 ・2003年供用開始 | ・民間事業者で施設整備後、展望室や美術 館部分等を県が買い取り ・民間都市開発推進機構融資 | ・建設にあたり、底地を県の行政財産から普通 財産に変更 ・港湾施設用地である底地上に、県が使用許 可を受けて再開発単費で広場、駐車場を整 備 ・分区を無分区に変更 |
| 港湾 | PFI | 名古屋港 イタリア村 | ・園路・広場、休憩所(商業施設)、駐 車場等事業 (コンバージョン) ・約3.1ha、約52億円 ・名古屋港イタリア村(株) ・2005.4供用開始 | ・緑地(港湾事業)PFIの国内初事業 (BTO、BOT、ROT/独立採算型) ・SPCの土地賃借料は採算性を考慮 ・SPCはマーケットリスクを付帯事業者に移転 ・国庫補助を適用せず手続きの簡素化、計画 の自由度を確保 | ・港湾計画の用途変更(緑地→交流拠点用地) により商業施設の立地を認定 |
| 港湾 | 公共 | 大阪港 なにわの海の時空館 | ・海洋文化交流施設事業 ・約176億円 ・大阪市 ・2000年供用開始 | ・施設は市の起債事業(補助金なし) ・掘り込みに伴う護岸や周辺緑地は港湾環境 整備事業(補助事業)で実施 | ・埋立済み造成地を掘り込み、水中に施設を 整備 ・水面は港湾計画上の緑地扱い ・公有水面との境界に海上保安庁の指導でブ イを設置 ・公有水面埋立法の変更手続きや港湾法の 水域占用手続きが不要 |
| 港湾 | 公共 | 小名浜港 1・2号ふ頭地区 倉庫群利活用 | ・港湾緑地整備事業 (倉庫4棟の利活用) ・約8億円、緑地面積1.65ha(計画) ・福島県 ・2005年事業開始 | ・民間倉庫および底地を県が取得、整備 ・3棟の公共施設、緑地および駐車場には、 補助事業の港湾環境整備事業を適用 ・1棟は、県単独事業を適用 | ・指定管理者制度の導入検討 ・港湾計画の土地利用計画を変更(交流拠 点用地→緑地) |
| 都市 | PFI | 大阪府 水と緑の健康都市 | ・宅地開発事業(土地区画整理事業) ・約314ha、計画人口約9,600人 ・大林組グループ(落札者) ・2005年PFI事業開始予定 | ・土地区画整理事業PFIの国内初事業 (BTO、BT、BOO) ・地価下落やおオタカ保全地の確保等による 収支の悪化が見込まれたため、独立採算事 業から公共事業へ移行し、府有地をオオタカ 保全地および里山に換地 | ・規制緩和なし ・市街化促進等のため、PFI事業者からの提 案に基づき保留地予定地(施行者管理地) を暫定使用 |
| 都市 | PFI | 横須賀市 長井海の手公園 | ・都市公園事業 ・21.3ha ・(株)横須賀ファーム ・2005年供用開始 | ・BTO(サービス購入型)とBOT(独立採算型) 併用 ・BTO部分の整備費の70%(一部に補助金 適用)を施設引渡し時一括支払 ・BOT部分の地代免除(暫定) ・BTO部分において収益事業を行う場合の地 代免除(暫定) | ・都市公園設置基準の緩和 (10%基準の拡大適用) |
| 都市 | 上下 分離型 PFI | 神奈川県 新江ノ島水族館 | ・水族館、体験学習施設事業 ・約65億円 ・江の島ビーエフアイ(株) ・2004年供用開始 | ・都市公園事業PFIの国内初事業(BOO、BTO) ・水族館は独立採算型 ・低採算性の水族館に対して5億円の県費支 援金 | ・規制緩和なし ・都市公園の各種規制は解除不可 (設置基準、事業期間、入場料設定、土地使 用料設定等) |
| 都市 | 指定 管理者 制度 | 東京都 小山内裏公園 | ・小山内裏公園維持管理運営事業 ・都市公園面積45.9ha ・日比谷アメニスグループ ・2004年供用開始 | ・民間事業者との複数年維持管理協定 ・協定範囲は管理所(パークセンター)運営、 植物および公園施設の維持管理 | ・2003年の地方自治法の改正により指定管 理者制度導入 |
| 都市 | 公共 | 金沢市 市民芸術村 | ・芸術文化施設事業 ・約17億円 ・金沢市 ・1996年供用開始 | ・収支の補填は市の一般会計を充当 ・使用許可を受ける民間レストランへの低額テ ナント料 | ・市民ディレクター制度の導入 ・民間ボランティアの活用 |

次世代の臨海部都市再生に適用を 考えるべき公的支援スキーム例

【財政支援等】

- ・周辺関連施設整備・基盤施設保有(上下分離)
- ・合築による公共基盤整備・土地賃借料減免
- ・国庫補助金投入・自治体支援金投入・一般会計投入
- ・公的資金の早期投入・公的融資

【規制緩和等】

- ・建築用途緩和(港湾計画変更、分区認定、条例制定)
- ・行政財産貸付、普通財産化・埋立法転売規制緩和
- ・公園設置基準緩和・特区設定・民間事業者公募
- ・公共性担保のための官民連携

3. 事例紹介

3-1 博多港マリゾン (民間)

事業場所：福岡県博多港
 事業主体：(株)マリゾン
 施設概要：海上商業施設
 事業規模：当初約19億円
 事業時期：2004年供用開始

1989年の博覧会の参加施設として第3セクター方式で海上に人工地盤を設置、その上部に商業施設を整備した。その後、集客も減ったため、2003年に3セクが解散し、翌年ブライダル施設等として民間企業(株)マリゾンによりリニューアルオープンしたものである。当初、港湾法第37条の水域占用許可を取得し、周辺海浜は港湾環境整備事業で実施。その後、海浜公園供用開始後は、福岡市海浜公園条例第6条第2項に基づく施設設置許可を受け、海浜公園施設と位置付けられていた。人工地盤は当初3セク所有の工作物として取り扱い、土地登記や固定資産税課税はなかった。

新会社設立にあたり、人工地盤は市に無償譲渡された。人工地盤上の建築物(ブライダル施設等)は海浜公園施設の便益施設として取り扱われ、単年度毎に、設置許可を得ている。条例に則り、(株)マリゾンは市に対して固定資産税と設置許可料を支払っている。ブライダル施設等を所有する(株)マリゾンはテナント貸しをしているが、行政財産上の民間事業に対して事業の公共性を担保するために、(株)マリゾンと3セク、市の3者で所有権移転に関する無償譲渡予約契約を締結している。



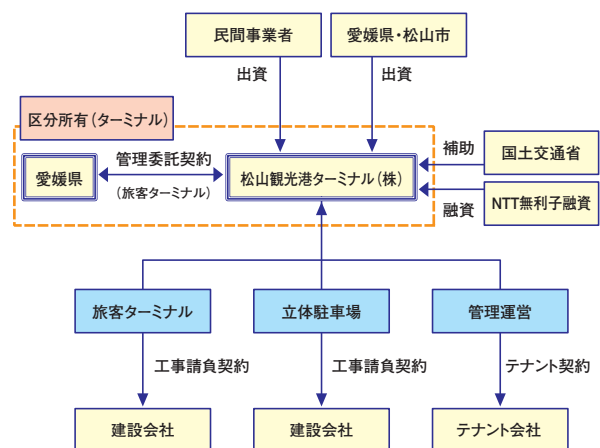
出典：<http://www.marizon.co.jp/shisetu.html>

3-2 松山港旅客ターミナル (合築)

事業場所：愛媛県松山港
 事業主体：松山観光港ターミナル(株) (第3セクター)
 施設概要：旅客ターミナル、立体駐車場等
 事業規模：約23億円
 事業時期：2001年供用開始

県有地にある老朽化した旧公共ターミナルを撤去し、第3セクターにより新ターミナルと立体駐車場を効率的に整備したものである。ターミナルは民法法の適用を受けており、法的な所用施設(基本施設等)は3セクで整備したが、通路などの共有施設分を含む残り全てを県で整備する合築方式をとっている。これは、県有地の活用や県施設の改修には税金を投入するとの考えによるものであったが、これにより、初期投資に対する3セクの負担は大幅に減少している。合築とは1棟の建築物の区分所有であるが、3セク所有部分への県有地(行政財産)の貸付にあたって、3セクへの公共出資比率の制約はなかった。

このような初期投資に対する県の支援に加え、駐車場とブライダル事業が好調で、収支を好転させている。3セクには、業者選定の自由度が高い、民間のノウハウを活かせる、単年度予算の制約を受けず機動性が高いなどのメリットがある。一方3セクの利益を適正範囲に抑えるため、県所有施設の管理受託費で調整している。



3-3 神戸港旅客ターミナル（合築）

事業場所：兵庫県神戸港
事業主体：メリケンパークオリエンタルホテル(株)
施設概要：旅客ターミナル、ホテル等
事業規模：約2.2ha
事業時期：1995年供用開始

1992年、中突堤先端部再開発事業につき、神戸市は合築方式による事業コンペを実施した。先行していた周辺再開発で民活法の手法を採り入れており、当時から官民連携の機運はあった。1～2階部分が市所有の旅客ターミナル、3階以上が民間企業所有のホテルである。

中突堤は当初国有財産であったが、戦後神戸市に一部の土地が無償下付され、現在の施設用地は、神戸市所有（ふ頭用地）と国有地からなる。施設はターミナルとホテルの一体的施設として港湾施設に該当する旨、市と国の協議文書で記され、合築の相手先は純粹民間企業でも可能となっている。これは行政財産の市有地を民間企業に占用貸している形だが、神戸市の港湾会計が特別会計として地方公営企業法の財務規定を適用しており、関連する市の条例では、港湾事業は経済性および公共の福祉を増進すべきと規定されているため、民間の営利事業を認めているものである。

施設は民間企業が整備し、完成後にスケルトンで市が買い取っている。市と民間企業は通常の賃貸契約を締結しているが、権利譲渡等の制限など条件付きで、公共性を担保している。一方、臨港地区規制に関しては、中突堤は無分区ではなく商港区であり、旅客ターミナル利用者のための宿泊施設という位置づけである。合築のメリットとしては、両施設利用者の便益がある部分である。

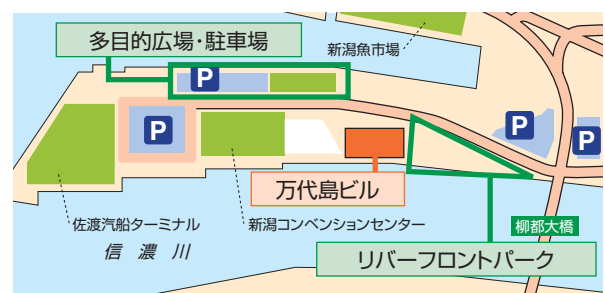


3-4 新潟港万代島ビル（合築）

事業場所：新潟県新潟港
事業主体：新潟万代島ビルディング(株)等
施設概要：ホテル、オフィス、公共施設等
事業規模：約169億円
事業時期：2003年供用開始

1987年のポートルネッサンス21計画をきっかけに、倉庫群の再開発が検討された。万代島ビルは美術館や展望室、起業支援・交流拠点施設部分を新潟県が所有し、ホテルは新潟国際コンベンションホテル(株)、オフィスは新潟万代島ビルディング(株)の民間所有である（一部は新潟商工会議所が所有）。底地は県有地であり、建設にあたり行政財産を普通財産に変更している。また臨港地区の分区を無分区に変更している。ホテルは(株)JALホテルズに運営を委託しているが、オーナーとマーケットリスクを分担している。直接的な公的支援はない。

周辺インフラのうち、リバーフロントパークは港湾施設として補助事業で実施、一方多目的広場はイベント用の広場として、県単事業（再開発事業）で整備している。県の港湾施設用地である底地上に、県が使用許可を受けて、広場と駐車場を整備する構図である。

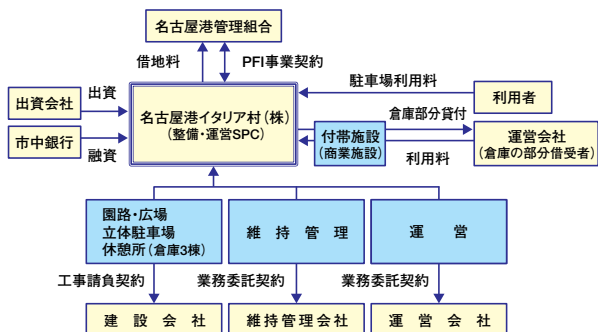


3-5 名古屋港イタリア村 (PFI)

事業場所：愛知県名古屋港
 PFI事業者：名古屋港イタリア村(株)
 施設概要：休憩所(商業施設)、園路・広場、駐車場
 事業規模：約52億円
 事業時期：2005年供用開始

1991年に策定された築港ポートタウン計画を受けて始まった、ガーデン埠頭再開発の一環である。イタリア村は国内初の緑地(港湾事業)PFI事業である。名古屋港管理組合所有の倉庫を休憩所(商業施設)(ROT)に改修し、また県有地を借地して園路・広場(BTO)、立体駐車場(BOT)を整備する事業である。倉庫の改修にあたっては、耐震補強などを行なった上で、商業施設をPFIの附帯事業としているが、この附帯部分の割合が大きい。SPCは独立採算であり、収入は立体駐車場の利用料および倉庫を改修した商業施設部分の貸付料である。商業施設部分のマーケットリスクは、SPCから附帯事業者の一部移転されている。

港湾計画は軽易な変更を行い、緑地から交流拠点用地に土地利用計画を変更している。分区は修景厚生港区である。また、愛知万博に開業を間に合わせるため、手続きに時間がかかる補助金は、インフラ部分を含めて適用されなかった。公共には投資なしで借地料収入が入ってくるメリットがある。



3-6 大阪港なにわの海の時空館 (公共)

事業場所：大阪府大阪港
 PFI事業者：大阪市
 施設概要：文化交流施設
 事業規模：約176億円
 事業時期：2000年供用開始

1988年のテクノポート大阪基本計画において、コスモスクエア地区の文化・レクリエーション施設として建設が決定した。本施設は既存の埋立造成地を掘り込んで設置した、半球形の海中構造物である。資金調達はすべて市の起債であり、国庫補助はない。一方、既存埋立造成地の掘り込み、護岸および緑地の整備は補助事業で実施している。掘り込んだ後の水面は埋立法上の土地であり、施設は港湾計画上、臨港緑地のなかの便民施設扱いとなっている。したがって水域占用許可手続きは不要である。公有水面と本水面との境界には、海上保安庁の指示でブイを設置している。

施設運営は市の社団法人に委託しているが、今後は指定管理者の導入も予定している。



出典：<http://www.c-pile.or.jp/copita/index.html>

3-7 小名浜港1・2号ふ頭地区 倉庫群利活用（公共）

事業場所：福島県小名浜港
事業主体：福島県
施設概要：倉庫、緑地
事業規模：約8億円（倉庫改修）
事業時期：2005年事業開始

小名浜港1・2号ふ頭用地の再開発事業の一環として、既存の民間倉庫群を公共事業により改修・再利用するものであり、今年度より福島県が倉庫群の改修を含む緑地整備に着手している。

倉庫群は5棟から成り、現状は底地ともに民間所有である。そのため、県は、倉庫を補償により、底地を他の公共用地と交換することで取得する。中央1棟は市街地からの港の眺望を確保するために取り壊して広場として整備する。残り4棟のうち3棟は公共的施設として、運動施設（フットサルやバスケット）や休憩施設として整備し、1棟は便益施設として民間活力を導入する予定である。

計画地は港湾計画上の緑地（分区は、今年度修景厚生港区に改正予定）であり、公共的施設として利用する3棟は、緑地内の施設としての補助要件を満たすため、港湾環境整備事業として整備を行う。整備後の施設の管理は指定管理者制度の導入を検討しており、新たな賑わい空間の創出を行うこととしている。



出典：http://www.pref.fukushima.jp/onahamakouwan/

3-8 大阪府水と緑の健康都市（PFI）

事業場所：大阪府箕面市上止々呂美、
下止々呂美 等
PFI事業者：大林組グループ（落札者）
施設概要：土地区画整理事業等
事業規模：314ha
事業時期：2005年PFI事業開始予定

計画人口約9,600人の特定土地区画整理事業を国内始めてPFIで行なうものである。1998年に工事着手したが、2年後にオオタカの営巣が発見されたことや宅地需要の冷え込み等により事業を中断し、事業の採算性等について点検・精査を行っていた。この結果、段階的整備計画や第二名神の残土流用、一般会計からの支援等を行い、さらにPFIにより財政負担の軽減を図ろうとするものである。この他、地価下落やオオタカ保全地の確保等による収支の悪化が見込まれたため、独立採算事業から公共事業へ移行し、府有地をオオタカ保全地および里山に換地している。全体は3区域に分かれ、PFIはすでに大阪府によって造成に着手していた第1区域を中心に導入された。

事業範囲は都市基盤、地区センター、商業施設など多岐にわたり、基本はBTOだが、一部BOO（SPC提案の商業施設）やBT（上下水道。建設後譲渡方式）を設定している。支払い方式はサービス購入型を基本とするが、商業施設等の収益施設は独立採算型をとっている。国庫補助は、道路および下水道に交付される予定である。

BTOの区画整理には補助金が一括交付されるため、府の裏負担も一時期に発生するが、補助対象施設の2段階譲渡により平準化を図っている。換地設計や事業計画などの法的な手続きは府が行なう。保留地（予定地。以下「保留地」という。）は2015年の事業期間終了まで府の管理であるが、市街化の促進等を目的にPFI事業者から提案があった場合には、その使用を認めている。また保留地をSPCが長期間代理販売すると固定費が高いため、保留地の一部をSPCが先行して買い取る一方で、販売代理期間を3年間に短縮してSPCのリスクを軽減している。先行買収部分の最終的なマーケットリスクは、建売住宅の売れ残りという形でハウスメーカーが負うことになる。

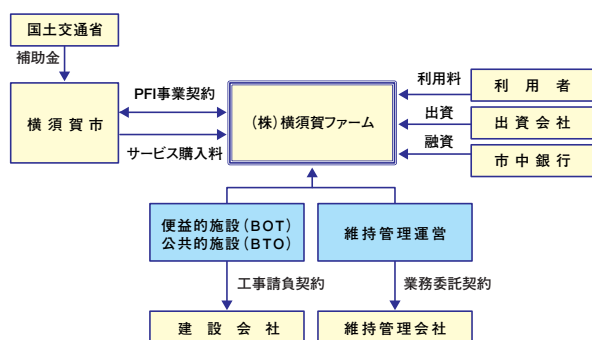
3-9 横須賀市長井海の手公園 (PFI)

事業場所：神奈川県横須賀市
 PFI事業者：(株)横須賀ファーム
 施設概要：農業体験型総合公園
 事業規模：21.3ha
 事業時期：2005年供用開始

昭和60年の米軍住宅地の返還を経て横須賀市に無償譲与される予定の用地を活用し、公園を整備する方針を市として決定していたが、国土交通省の公園PFIパイロット事業として国の支援を受けることになる。

レストラン等の収益施設はBOT独立採算型、造作・園路等の非収益施設はBTOサービス購入型である。民間事業者の要望を受け、BTO部分の整備費の70%は、施設引渡し時に一括してSPCに支払われ、その一部に国庫補助金を適用した。残りの30%は事業期間中の割賦払いである。BOT部分は公共用地をSPCに無償で使用させている。また、BTO部分でSPCが収益事業を行う場合には、都市公園法上の使用許可を与えるが、暫定的にSPCから使用料を徴収しないこととしている。

建蔽率は22%であるが、これは都市公園法の設置基準を2~10%の中で柔軟に適用して設定したものであり、このような公園事例は過去にも多い。事業期間10年は、都市公園法による設置管理許可の限度と施設の陳腐化を考慮して設定した。



出典：http://members.jcom.home.ne.jp/kuma_san/sanpo/

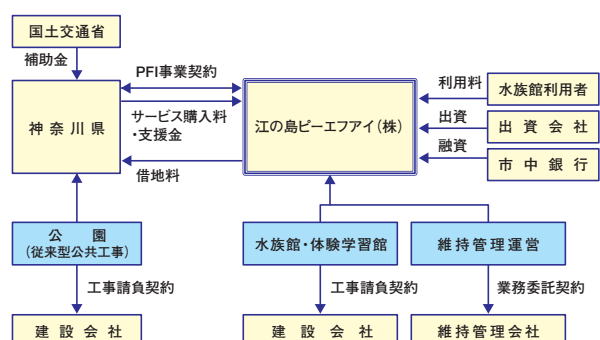
3-10 神奈川県新江ノ島水族館 (上下分離型PFI)

事業場所：神奈川県藤沢市
 PFI事業者：江の島ピーエフアイ(株)
 施設概要：水族館、体験学習館
 事業規模：約65億円
 事業時期：2004年供用開始

旧江ノ島水族館（事業主体は民間の(株)江ノ島水族館であり、旧都市計画法の特許事業制度を用い、施設整備・運営を実施）が位置する都市公園の再整備計画に伴ってのリニューアルに際し、民間事業者のノウハウを導入することとし、国内初の都市公園PFI事業の適用となった。

水族館はBOO独立採算型、体験学習施設はBTOサービス購入型である。旧水族館の施設、動物は(株)江ノ島水族館からSPCが有償で譲り受けている。PFIは上記2施設を対象とし、周辺の公園整備は県事業で行なった。水族館は初期投資が大きく、採算性が低いので建設費の15%以内を限度として県から支援金が支給されている。BTOの体験学習施設には国庫補助金が導入されている。

法規制に関しては、都市公園法第5条の設置管理許可を適用しており、10年ごとに許可更新を受ける。また同法4条の設置基準をクリアしている。その他土地使用料や入場料は県が設定権限を持つ。



出典：http://japan.discovery.com/animal-planet/enosui/

3-11 東京都小山内裏公園 (指定管理者制度)

事業場所：東京都八王子市
事業主体：日比谷アメニスグループ（維持管理運営）
施設概要：自然保全型公園
事業規模：約45.9ha
事業時期：2004年供用開始

小山内裏公園は多摩丘陵の雑木林と湧水のある谷戸であり、パークセンター、バーベキュー広場等の施設を有する。日比谷アメニスグループの当該公園への配置人員は7名であり、公園の維持管理運営を行なっている。大規模修繕などは業務に含まれない。地方自治法改正により、2006年度から指定管理者制度が全面施行されるのに先立ち、先行して制度導入した。都立公園条例を改正し、第17条の使用の制限と第18条の有料施設の使用承認を知事に代わって指定管理者が行なえるようにした。それ以外は都の許可が必要である。たとえば電線や写真撮影などの常時あるいは臨時的な占用の許可や占用料の徴収は都の権限である。他方、指定管理者が自らイベントを開催する場合の収入は自身のものになる。ただしイベントの内容には公共性が担保されていない。

都と指定管理者は、基本協定および委託料にかかわる年度協定を締結している。委託料は応募者（総合評価方式により選定、ただし価格のウェイトは大きくない）の提案した金額であり、年度予算の範囲内で毎月総価で支払う。コスト削減分は指定管理者のメリットである。契約期間に制約はないが3～5年程度が予定されている。指定管理者は複数年の業務を予め独占的に確保でき、資機材調達を自由にできるメリットがある。施設整備にかかわる都市公園法第4条の面積基準、5条の設置許可等は指定管理者制度に関係なく適用される。



出典：http://www.medianet-as.jp/park/h-dairi.htm

3-12 金沢市市民芸術村（公共）

事業場所：石川県金沢市
事業主体：金沢市
施設概要：文化交流施設
事業規模：約17億円
事業時期：1996年供用開始

1993年に民間の紡績工場、倉庫を金沢市が買い取り、市民の新しい芸術活動の場として、倉庫を文化施設（展示施設、スタジオ等）にコンバージョンしたものである。安い使用料、24時間365日オープンに掲げ、市民による管理運営をめざした。芸術に携わる市民6名を公募等で集め、4年任期の市民ディレクター制度として、運営を委任している。市民による施設利用率は100%に近く（年間20万人程度）、市民育成事業も多く企画されている。経営は赤字であるが、市の政策であるため、一般会計を充当している。民間企業からの出資等はなく、ボランティアの支援がある。都市計画上是防災広場として、常時はグラウンドゴルフなどへの占用許可をしている。



4. おわりに

今回の事例調査で、国内で先進的に実施されている官民連携事業方式の実態を把握することができた。

今後は事例調査等で得た知見を活用し、停滞している臨海部都市再生事業の推進に資するため、再生事業に携わる民間企業の適正なリスクマネジメント手法等を検討する予定である。

最後に事例ヒアリング調査を快く引き受けて頂いた関係各位、および調査研究にご助言、ご協力頂いた有識者の方々に深く御礼申し上げます。

五洋建設株式会社土木本部土木設計部 井上 元
株式会社本間組土木本部技術部 笛木 隆行
佐伯建設工業株式会社建設本部技術部 小川 元
五洋建設株式会社土木本部土木設計部 前田 泰芳