

官民連携による
津波避難ビル整備
(PFI 事業のモデル)

平成 24 年 8 月

内閣府

官民連携による津波避難ビル整備について

津波避難ビルの設置に当たっては、津波による浸水想定を踏まえて、避難に必要な高さを確保した高層建築物とすることが必要である。

しかしながら、人口規模の小さい沿岸部の小規模都市等においては、土地の収益性、建築コスト等の観点から土地の高度利用の必要性が低く、民間の建築活動に期待するのみでは、津波避難ビルの指定を通じた市街地における避難スペースの確保が困難である地域が幅広く存在するものと考えられる。内閣府防災によるアンケート調査（平成23年12月）においても、高い建物が存在しないために津波避難ビルの指定が困難又は数が不足している、と回答している沿岸の市町村が存在する。

この場合、公的施設の建替え等の機会を捉えて、公共主導による津波避難ビル整備を行うことが考えられるが、浸水想定レベルによっては、公的機能のみで津波避難ビル指定の可能な規模の高層建築物とすることは困難である場合も予想される。

このため、公的施設の建て替え等の整備を行うに際して、PFI手法により民間の資金・能力等を活用しつつ、民間施設との複合化を図ることにより、津波からの避難に必要な高さを有する建築物の整備を促進することが考えられる。

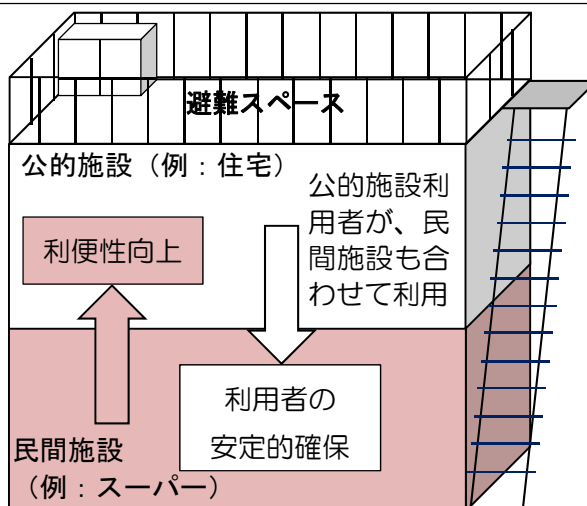
1. 官民による施設複合化のメリット（民間へのインセンティブの付与）

土地の収益性、建築コスト等の観点から土地の高度利用の必要性が低い地域において、公共主体の関与により津波からの避難に必要な高さを有する建築物を整備するに当たっては、まずは公的施設の再編・集約化等による高度利用を検討することが重要であるが、財政上の制約が厳しい中で、津波避難ビルを迅速かつ効率的に整備するためには、公的施設と民間施設の複合化により高層化を図ることが有効であると考えられる。

官民による施設複合化を通じて、官民双方が以下のような複合化のメリットを享受しつつ、民間事業者に対して一定のインセンティブが付与されることにより、民間投資を活用した津波避難ビル整備の促進が期待できる。

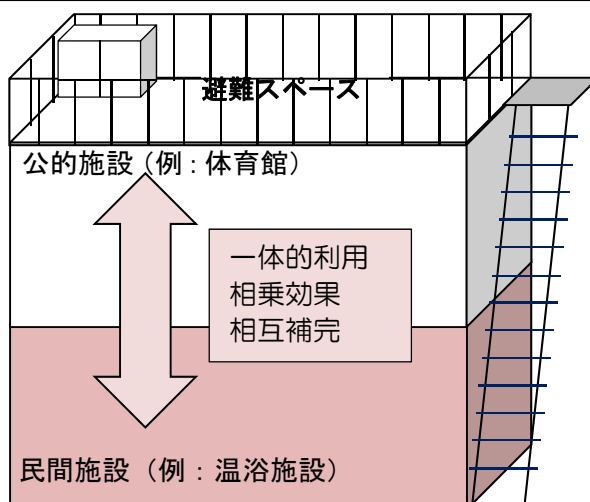
① 公的施設利用者による民間施設の利用増進

- ・ 公的施設利用者が、民間施設も合わせて利用する需要を見込むことにより、民間施設の安定的需要が期待できるようなケース。
- ・ 公的施設の利便性の向上も期待できる。



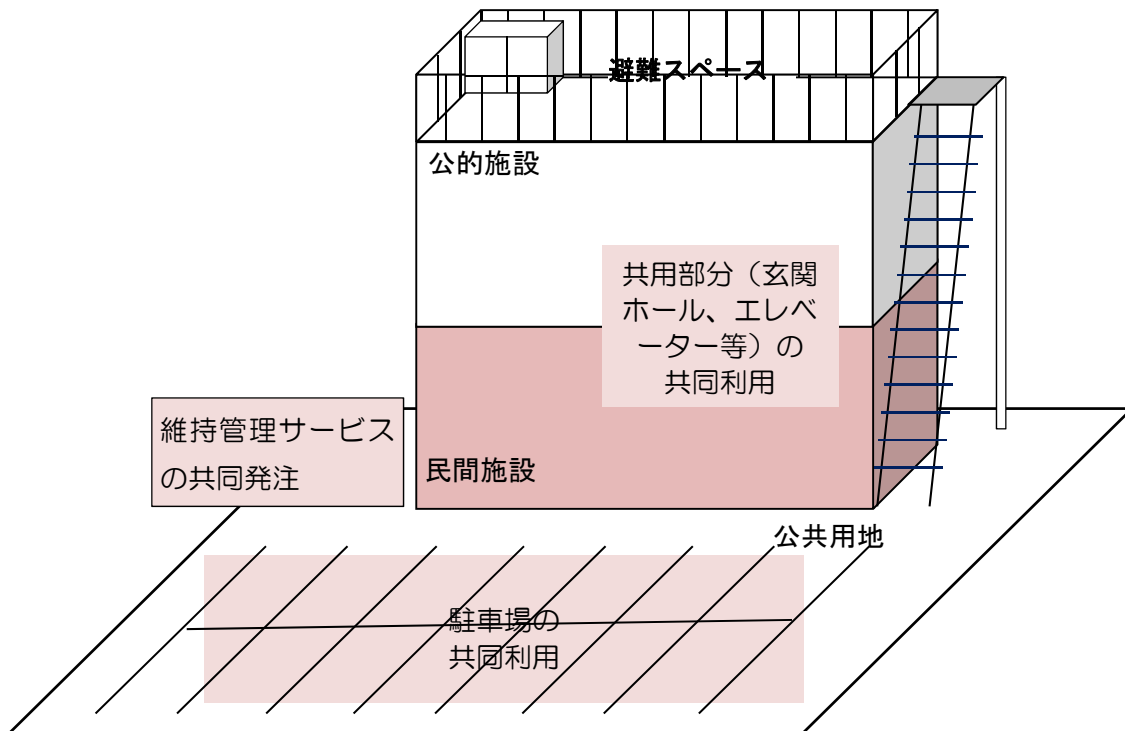
② 機能が類似した施設の複合化を通じた相乗効果

- ・ 公的施設と、その機能に関連した民間施設との複合化を図ることにより、相乗効果を通じて民間施設の立地条件の向上が期待できるようなケース。
- ・ 公的施設のサービス、利用率の向上も期待できる。



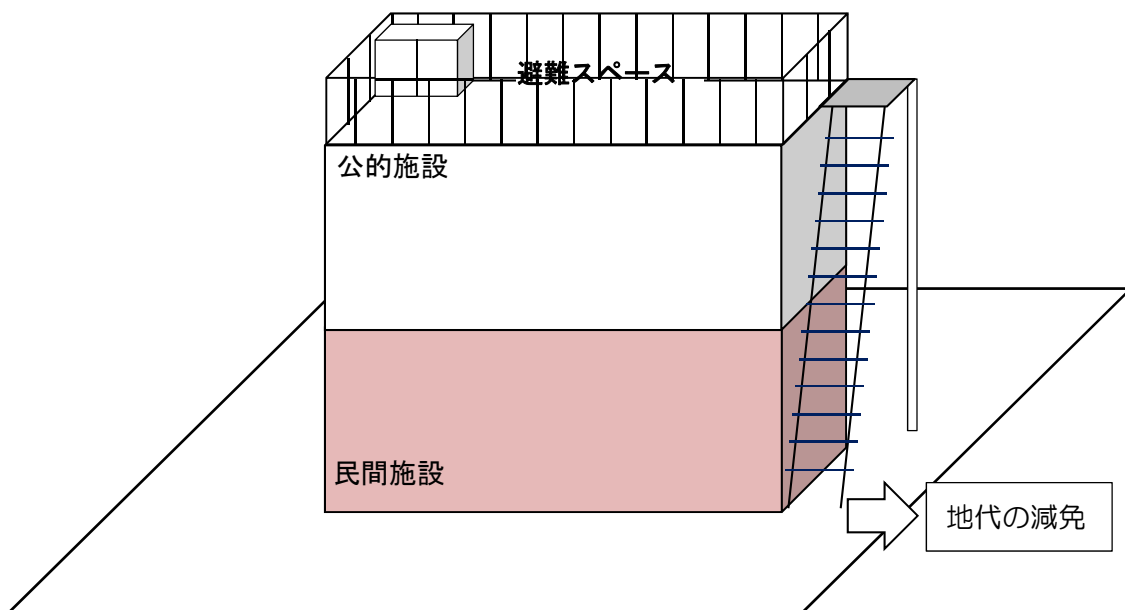
③ 共同化を通じたコスト削減

- ・施設の共同利用や維持管理サービスの一体的実施等により、官民の施設の運営コストの削減が期待できるケース。



④ 公有地の貸付対価の減免

- ・公有地の貸付に関する規定等に基づき、対価を減免して公有地を民間事業者に貸し付けるケース。



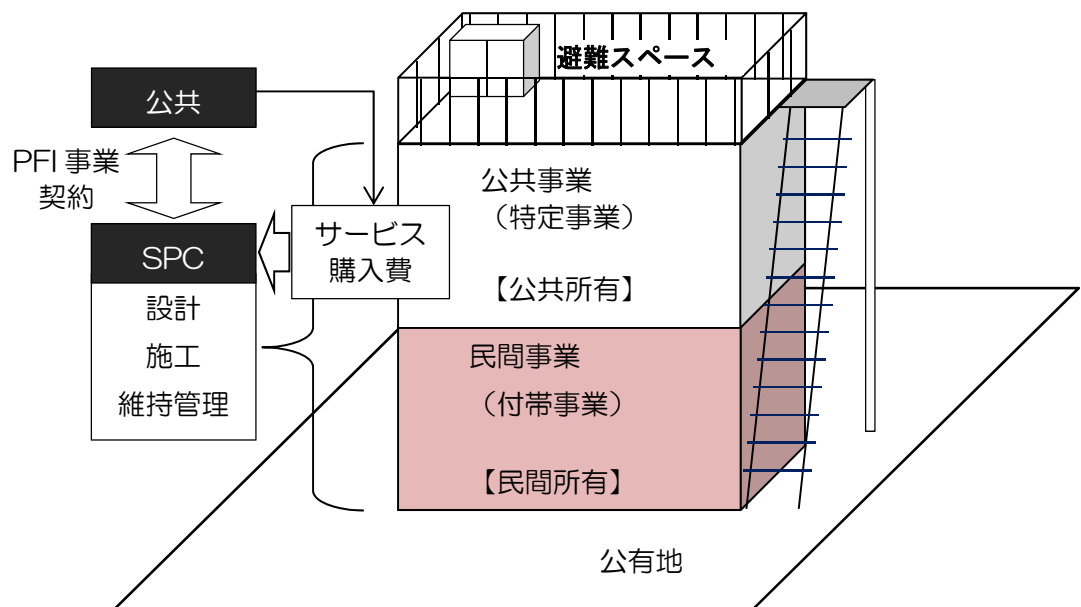
2. 考えられる事業のモデル

【事業スキームの例】

1. のような施設複合化のメリット（民間へのインセンティブ）を念頭に置きつつ、以下のようなPFI事業スキームを想定し、官民連携による津波避難ビル整備の具体的なモデルを検討する。

（以下に示すモデルはイメージであり、地域のニーズ等に応じて最適な組み合わせを考える必要がある。）

- ・ 公共部分：サービス購入型
公共側が区分所有（BTO方式）
- ・ 民間部分：SPC（又はその構成企業）が独立採算により運営
民間事業者が区分所有



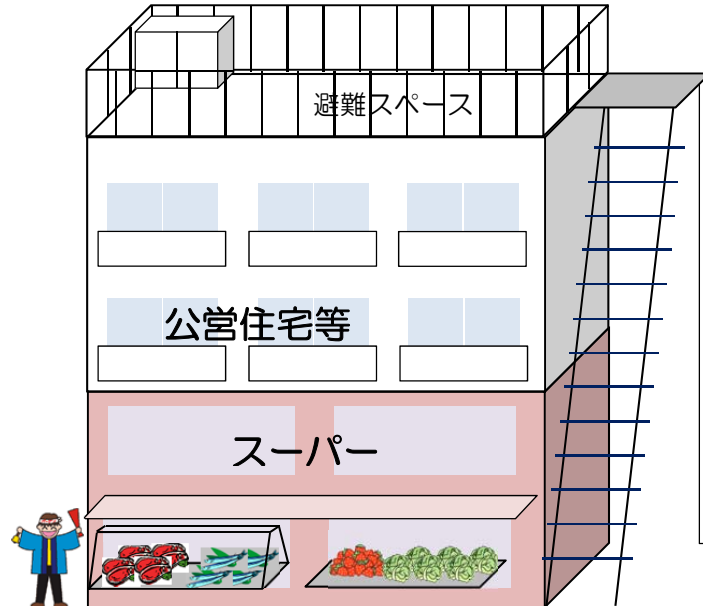
公的施設

民間施設

(1) 主として1. ①のメリットが期待できるケース（併せて③、④の可能性）

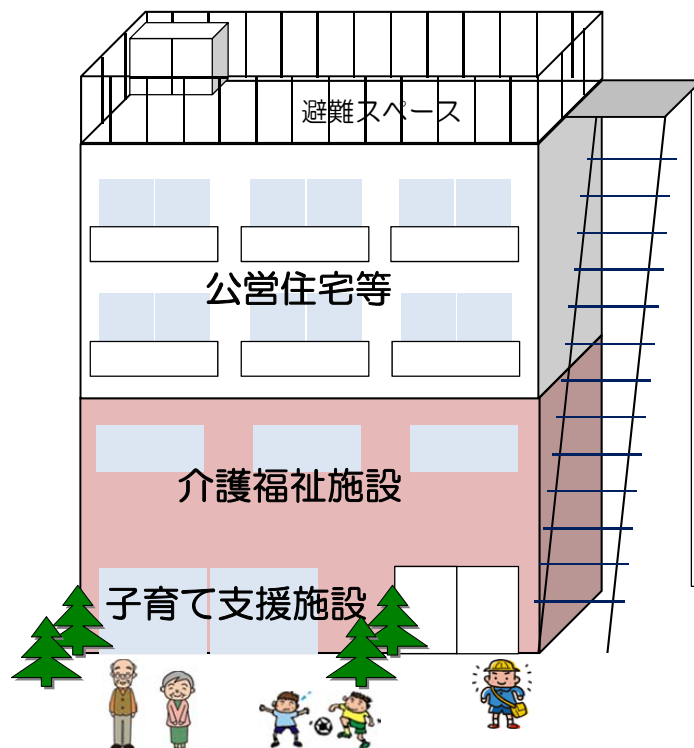
ア 居住施設（公営住宅等）＋生活利便施設

- ・居住者の利便性向上と、民間施設の安定的需要の確保。



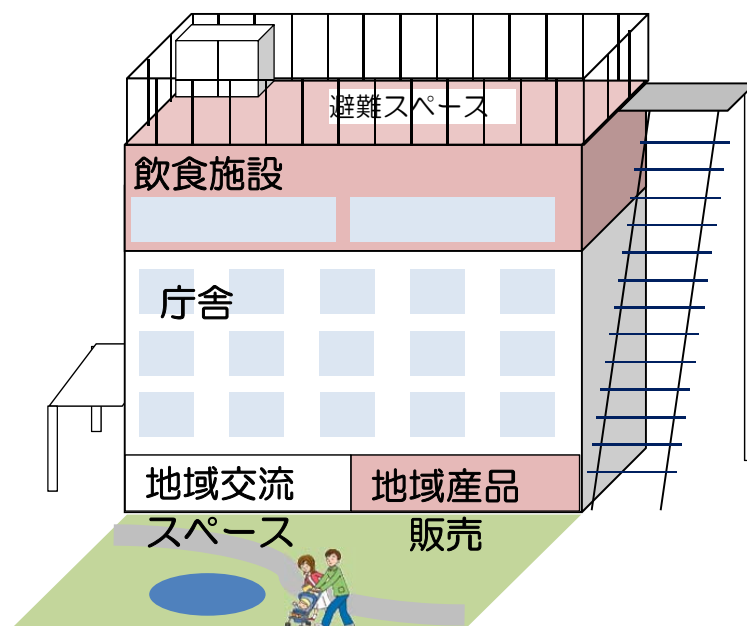
イ 居住施設（公営住宅等）＋介護福祉施設／子育て支援施設

- ・居住者の利便性向上と、民間施設の安定的需要の確保。



ウ 庁舎＋地域交流・振興関連施設

- ・庁舎職員や外来者による飲食・物販施設の利用による需要の確保。
- ・庁舎を市民や来訪者に開き、地域交流拠点として活用。



(2) 主として1. ②のメリットが期待できるケース（併せて③、④の可能性）

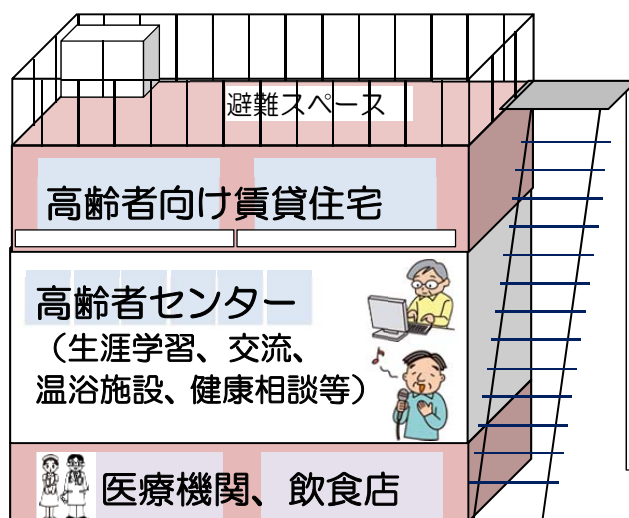
ア 健康増進、交流拠点

- ・公共の健康増進機能（体育館やフィットネスなど）と民間の健康増進機能（温浴施設など）や交流機能（飲食など）の連携と相乗効果により、健康増進・交流拠点として多くの地域住民の利用が期待でき、民間施設の需要も確保。



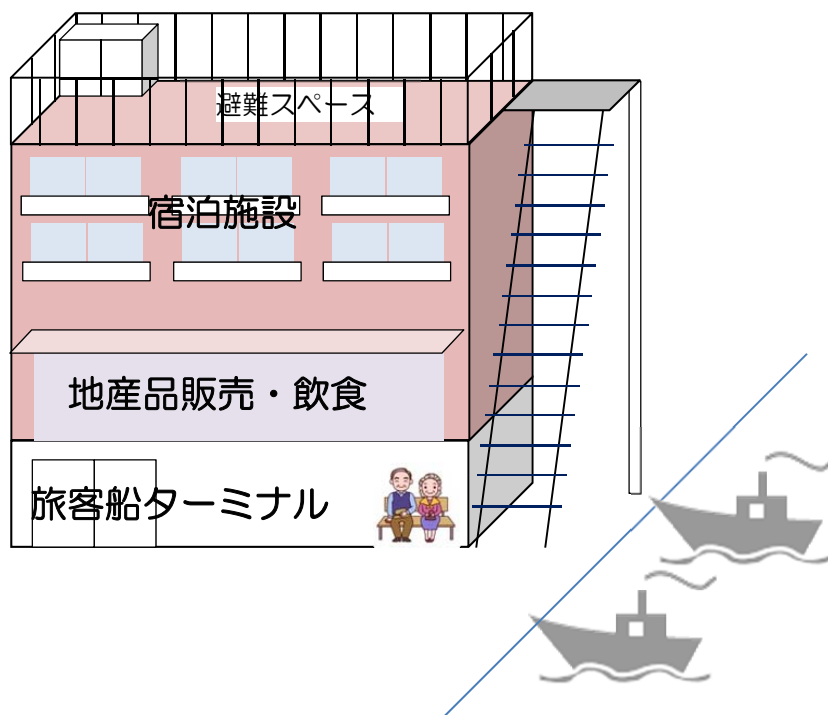
イ 高齢者福祉、交流拠点

- ・ 高齢者が健康に過ごすための公的施設と、高齢者向けの民間サービスの連携と相乗効果により、福祉・交流拠点として多くの地域住民の利用が期待でき、民間施設の需要も確保。



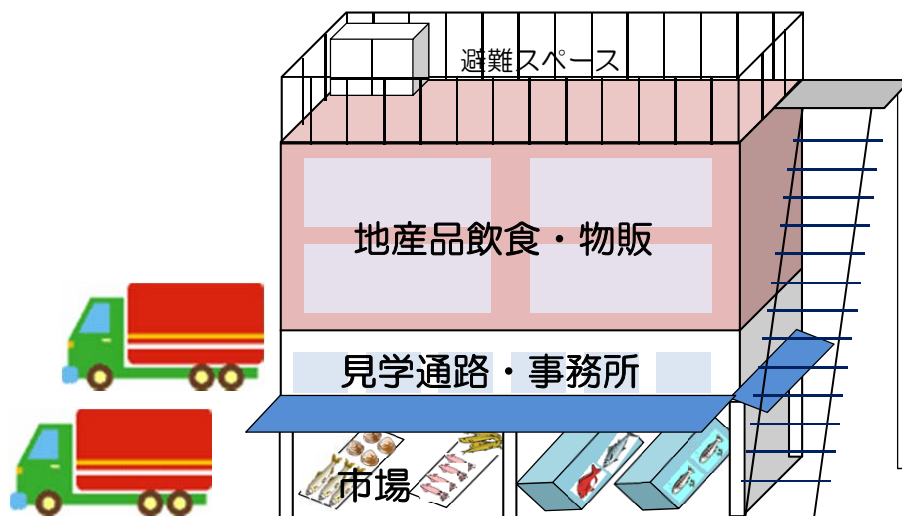
ウ 公共交通拠点+観光・宿泊施設

- ・ 観光拠点としての機能の複合化による、公共の交通拠点（旅客船ターミナルなど）利用者の利便性向上と民間施設の利用率の向上。



エ 市場＋観光施設

- ・地域産業の拠点である市場と、観光機能（地産品飲食・物販）との連携と相乗効果により、観光拠点として多く観光客の利用が期待でき、民間施設の需要も確保。



(参考) 施設複合化の具体的事例

ア 県営上安住宅PFI事業（公営住宅）

	コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・一体整備を行うことによる効率的な整備及び管理の実現 ・ケアハウス等と公営住宅の一体的配置による、住民福祉の向上や家族構成や身体機能の変化に応じた住み替えへの円滑な対応 ・共用空間（広場等）の共同利用
	事業場所	広島市安佐南区上安二丁目
	敷地面積	約 3.9 ha
	施設規模	鉄筋コンクリート造 10 階建て： 7,950.98 m ²
	事業手法	PFI方式（BOT方式） （サービス購入型）
	導入機能（公共）	○公営住宅（110戸）
	導入機能（民間）	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者福祉施設（（特別養護老人ホーム、ケアハウス、グループホーム等）） ○託児所（合築） ○書籍・ビデオ・CDレンタル販売等 ※区分所有

イ 徳島県県営住宅集約化PFI事業（公営住宅） ※入札公告中

	コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・東海・東南海・南海の3連動地震に備えるとともに、まちづくりや福祉といった社会的機能の側面にも配慮 ・家族構成や身体機能の変化に応じた円滑な住み替えへの対応 ・福祉や利便機能の集約による、魅力あるまちづくりと、効率的な維持管理を実現
	事業場所	徳島市名東町1丁目 徳島市万代町5丁目 徳島市津田町3丁目（3カ所）
	敷地面積	5,399 m ² 、8,739 m ² 、6,776 m ²
	施設規模	3団地で300戸
	事業手法	PFI事業（BOT方式） （サービス購入型と独立採算型）
	導入機能（公共）	県営住宅 300戸
	導入機能（民間）	サービス付き高齢者向け住宅事業 福祉施設運営事業 利便施設運営事業

ウ 長岡市「高齢者センターしなの（仮称）」整備、運用及び維持管理事業（福祉施設）

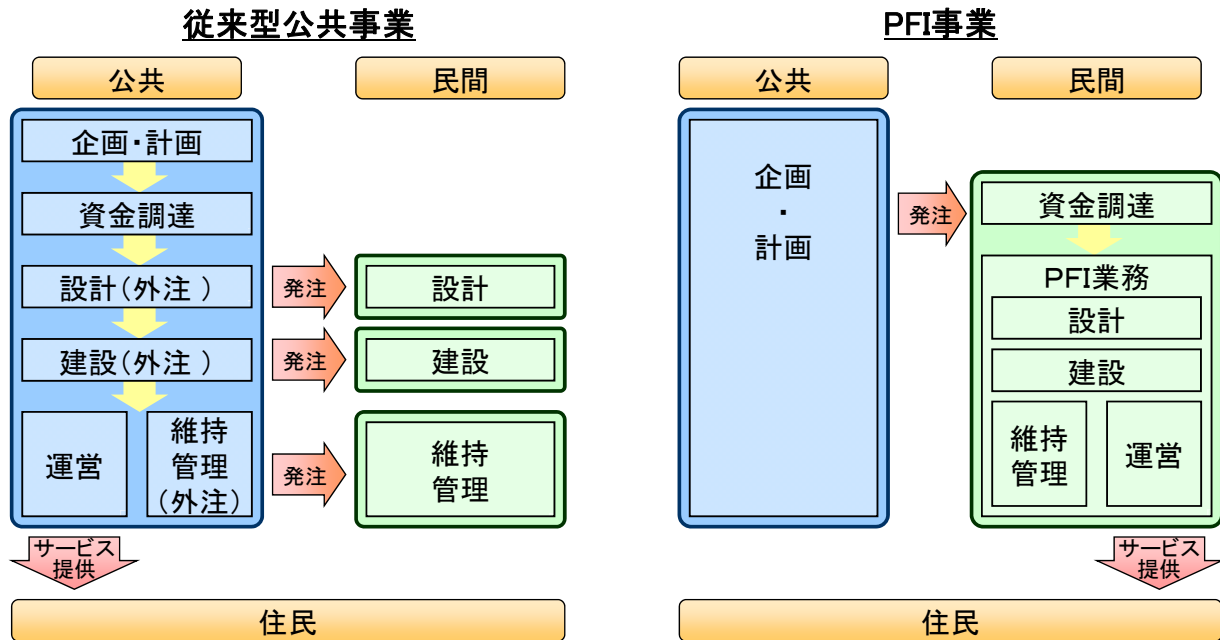
	コンセプト	・官民協働により、交流・健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための総合的なサービスを提供
	事業場所	長岡市信濃2丁目
	敷地面積	3,584 m ²
	施設規模	延床面積 5,862 m ²
	事業手法	PFI事業（BOT方式） （サービス購入型）
	導入機能（公共）	○高齢者センター（大広間、交流室や貸和室、研修室や食堂・売店、リラクゼーション機能としての浴室）
	導入機能（民間）	○ケアハウス ○デイサービス ○配食サービス ○診療所 ○地域交流施設 ○訪問看護・介護

エ とよなかハートパレット（すこやかプラザ）（健康福祉センター）

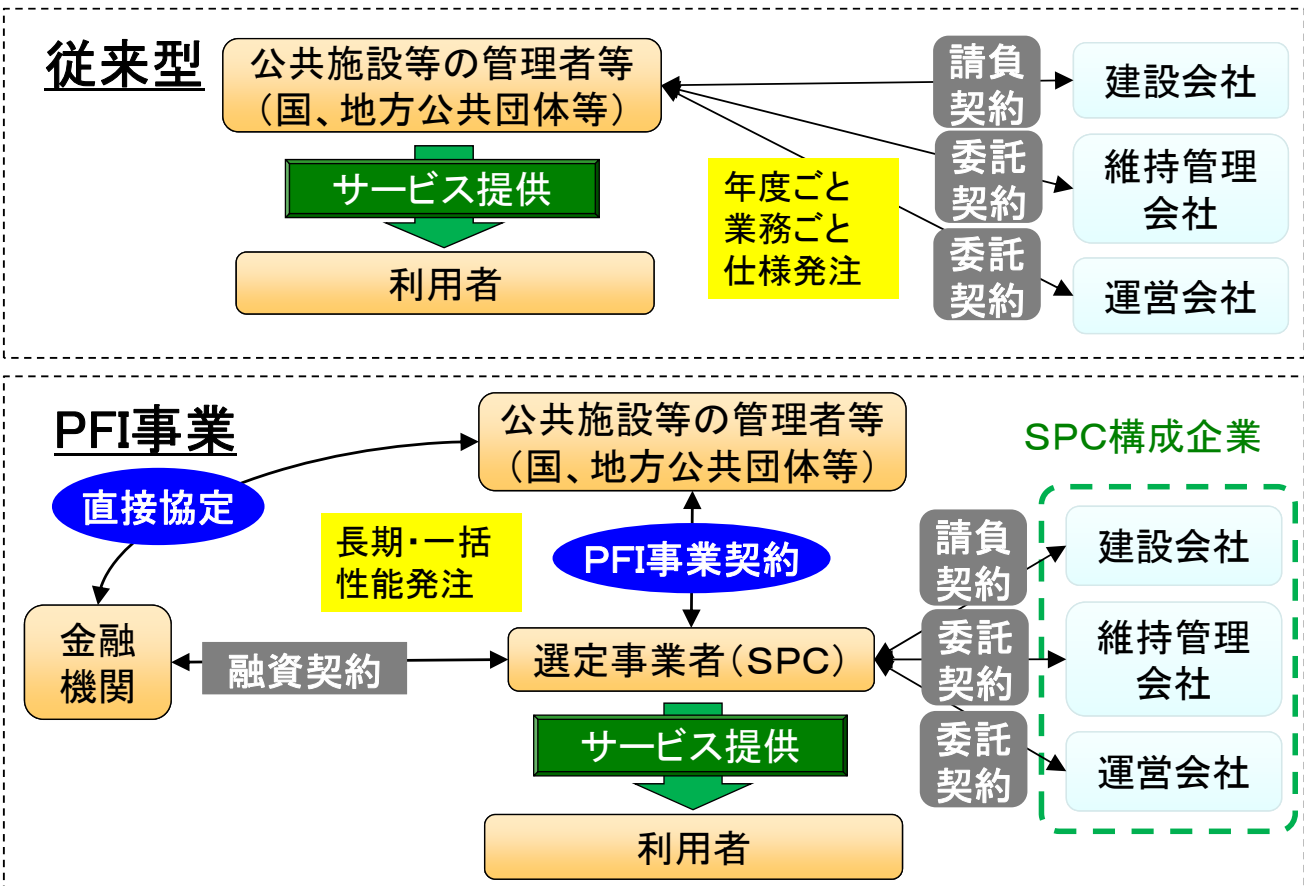
	コンセプト	・官民協働により、子育て世帯などのニーズの高い機能を集約し、複合的なサービスを提供
	事業場所	大阪府豊中市岡の上町2丁目1番1号
	敷地面積	約 10,000 m ²
	施設規模	商業棟 約 13,654m ² 住宅棟 約 7,792m ²
	事業手法	商業棟は定期借地方式 住宅棟は土地売却 公的施設は区分所有
	導入機能（公共）	○健康福祉センター （健康づくり、子育て支援）
	導入機能（民間）	○フィットネスクラブ ○託児所 ○健康医療系スクール ○クリニックモール○分譲マンション

PFI (Private Finance Initiative)とは

- 公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法
- 「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(PFI法)に基づき実施



一般的な事業スキーム



PFIの効果

性能発注・長期契約・一括発注・
民間資金活用・リスクの最適配分

民間事業者のノウハウ活用の余地が拡大
市場による事業性の評価
事業リスクの最小化

<PFIの推進により期待される効果>

1. 低廉かつ良質な公共サービスが提供されること
2. 公共サービスの提供における行政の関わり方の改革
3. 民間の事業機会を創出することを通じ、経済の活性化に資すること

PFI法の概要

(民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成11年7月30日法律第117号))

目的(第1条)

民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して公共施設等の整備等の促進を図るための措置を講ずること等により、効率的かつ効果的に社会資本を整備するとともに、国民に対する低廉かつ良好なサービスの提供を確保し、もって国民経済の健全な発展に寄与する

対象施設(公共施設等)(第2条)

- 公共施設(道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園等)
- 公用施設(庁舎、宿舍等)
- 賃貸住宅及び公益的施設(教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、駐車場等)
- 情報通信施設、熱供給施設、研究施設等
- 船舶、航空機、人工衛星等

公共施設等の管理者等(第2条)

- 各省各庁の長(衆議院議長、参議院議長、最高裁判所長官、会計検査院長含む)
- 地方公共団体の長
- 独立行政法人、特殊法人その他の公共法人

基本方針(第4条)

特定事業の実施に関する基本的な方針(閣議決定)

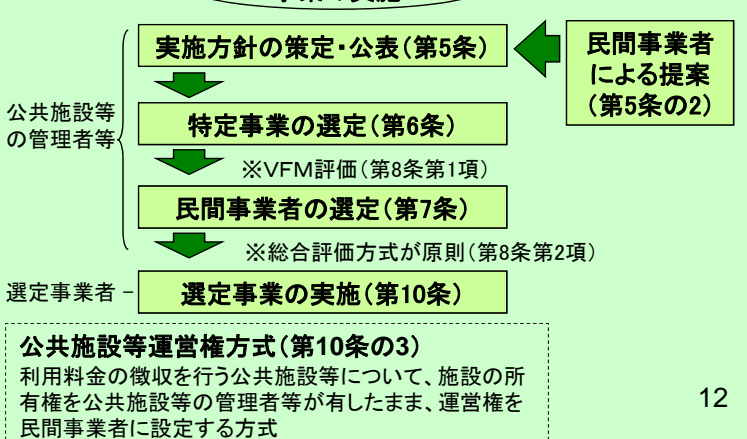
PFI推進会議(第20条の2)

会長:内閣総理大臣 委員:国務大臣
基本方針の案の作成、関係行政機関相互の調整

PFI推進委員会(第21条)

委員:学識経験者から内閣総理大臣が任命(9名)
基本方針の審議、PFIの実施状況の調査審議

事業の実施



支援措置等

- 行政財産の貸付け(第11条の2、第11条の3)
PFI事業に供するため、国・地方の行政財産(土地・建物等)の貸付けが可能。
- 国公有財産の無償使用等(第12条)
PFI事業に供するため、国公有財産の無償・低廉な対価での使用が可能。

等