

第2回 新庁舎等整備手法検討会議 (本庁舎等整備委員会)

議題1 他都市の先行事例収集・調査結果について (報告)

令和8年10月9日

他都市の先進事例収集方法

- * 公民連携手法を採用する上で、民間投資の活用、複合施設のあり方、公民連携の手法という本会議の目的と、深沢のまちづくり（ウェルネス、ウォークブル）に関連する機能や、庁舎との親和性の高い機能などの観点から、24事例を選定しました。
- * この24事例の中から、庁舎の事例のほか、社会情勢や金融環境の変化を考慮し、原則「2020年以降の新しい事例」を中心に、深沢地域の立地条件（平坦な土地かつ、二つの駅に挟まれた環境）を考慮した、9の事例に絞り込みました。

他都市の先進事例概要 その1

対象事例	場所	整備年	施設機能	構成	事業手法
柏の葉スマートシティ	千葉県 柏市	2005年～	公共：なし 民間：インフラ(エリアエネルギー管理システム等)	エリア開発 (民間主体)	土地区画整理事業＋ 産官学連携＋民間都市開発
富山市コンパクトシティ	富山県 富山市	2006年～	公共：LRTインフラ、トランジットモール 民間：なし	エリア開発 (公共主体)	公設民営
川崎市中原消防署	神奈川県 川崎市	2008年	公共：消防署 民間：宿泊施設、商業施設	複合施設 (合築)	定期借地権の設定(30年) ＋PFI事業(BT0方式、15年)
オガール紫波	岩手県 紫波町	2012年	公共：庁舎、図書館等 民間：体育館、商業施設、宿泊施設等	複合施設 (分棟)	庁舎/プラザ/ベース (PFI事業/床取得/定期借地権の設定)
アオーレ長岡	新潟県 長岡市	2012年	公共：庁舎、広場、アリーナ等 民間：なし	複合施設 (合築)	公設民営(指定管理者制度)
黒崎ひびしんホール	福岡県 北九州市	2012年	公共：大ホール、中ホール、交流広場 民間：なし	複合施設 (合築)	PFI事業(BT0方式、15年) ＋ネーミングライツ
豊島区役所	東京都 豊島区	2015年	公共：庁舎(低層部) 民間：分譲マンション(高層部)	複合施設 (合築)	定期借地権の設定(76年6ヶ月) ＋市街地再開発事業(民設民営＋床取得)
アンフォーレ	愛知県 安城市	2017年	公共：図書情報館 民間：商業施設	複合施設 (分棟)	定期借地権の設定(21年) ＋PFI事業(BT0方式、15年)

他都市の先進事例概要 その2

対象事例	場所	整備年	施設機能	構成	事業手法
橿原市分庁舎	奈良県 橿原市	2018年	公共：庁舎、観光振興支援施設、駐車場等 民間：宿泊施設、商業施設	複合施設 (合築)	PFI事業（BT0方式、23年）
BELLST鈴蘭台	兵庫県 神戸市	2018年	公共：区役所（移転） 民間：商業施設	複合施設 (合築)	市街地再開発事業（民設民営＋床取得）
渋谷区役所・公会堂	東京都 渋谷区	2019年	公共：庁舎、公会堂 民間：共同住宅	複合施設 (分棟)	定期借地権の設定（70年） ＋民設公営（共同住宅除く）
ミナカ小田原	神奈川県 小田原市	2020年	公共：ホール 民間：宿泊施設、商業施設等	複合施設 (合築)	定期借地権の設定（30年） ＋民設民営＋定期建物借地権の設定
東京ポートシティ竹芝	東京都 港区	2020年	公共：産業貿易センター等 民間：オフィスタワー、共同住宅	エリア開発 (民間主体)	定期借地権の設定（70年） ＋民設民営＋床取得
箕面船場阪大前駅前地区 まちづくり拠点	大阪府 箕面市	2021年	公共：文化施設（劇場、図書館、学習センター）等 民間：大学、商業施設、新駅（公益施設）	エリア開発 (公共主体)	土地区画整理事業＋新駅 ＋PFI事業（BT0方式、15年）ほか
TSURUGA POLT SQUARE otta	福井県 敦賀市	2022年	公共：図書館、子育て施設、駅前広場 民間：宿泊施設、商業施設	複合施設 (分棟)	定期借地権の設定（30年） ＋民設民営（指定管理者制度）
おきのすインドアパーク	徳島県 徳島市	2023年	公共：キッズパーク、子育て施設、防災施設等 民間：なし	複合施設 (合築)	公設民営（指定管理者制度）

他都市の先進事例概要 その3

対象事例	場所	整備年	施設機能	構成	事業手法
SAGAアリーナ (SAGAサンライズパーク)	佐賀県 佐賀市	2023年	公共：多目的アリーナ、武道場、陸上競技場等 民間：なし	複合施設 (分棟)	公設民営（指定管理者制度）
ひろしま スタジアムパーク	広島県 広島市	2024年	公共：スタジアム、公園 民間：なし	複合施設 (分棟)	公設民営（指定管理者制度） +Park-PFI(民設民営)
横浜BUNTAI	神奈川県 横浜市	2024年	公共：メインアリーナ、サブアリーナ 民間：宿泊施設	複合施設 (分棟)	定期借地権の設定（30年）+PFI事業 (BT0方式、30年）+指定管理者制度
長崎スタジアムシティ	長崎県 長崎市	2024年	公共：なし 民間：スタジアム、アリーナ、宿泊施設等	エリア開発 (民間主体)	民設民営
神戸市TOTTEI	兵庫県 神戸市	2025年	公共：広場 民間：アリーナ、商業施設	エリア開発 (民間主体)	定期借地権の設定（30年） +みなと緑地PPP（民設民営）
木更津市朝日庁舎	千葉県 木更津市	2026年	公共：庁舎 民間：商業施設	複合施設 (合築)	民設民営+定期建物借地権の設定（30年）
Harmony hills Park	埼玉県 入間市	2028年度 予定	公共：公園 民間：商業施設	エリア開発 (民間主体)	定期借地権の設定 +Park-PFI（20年）+立体都市公園制度
神戸市役所本庁舎2号館	兵庫県 神戸市	2029年度 予定	公共：庁舎 民間：宿泊施設、商業施設	複合施設 (合築)	定期借地権の設定（80年） +民設民営+床取得

9つの先進事例に対する詳細調査 概要

対象事例	場所	分類	施設の概要	事業手法	資金スキーム
アンフォーレ	愛知県 安城市	文化施設	公共：図書情報館、多目的ホール、広場 民間：商業施設、駐車場	定期借地権の設定（21年） + PFI事業（BT0方式、15年）	借地料+サービス購入料 + 独立採算（別敷地）
橿原市分庁舎	奈良県 橿原市	庁舎	公共：庁舎、観光振興支援施設、駐車場等 民間：宿泊施設、商業施設	PFI事業（BT0方式、23年）	サービス購入料+賃料 + 独立採算
渋谷区役所・公会堂	東京都 渋谷区	庁舎・文化施設	公共：庁舎、公会堂 民間：共同住宅	定期借地権の設定（70年） + 民設公営（共同住宅を除く）	余剰床の貸与権利金
東京ポートシティ竹芝	東京都 港区	事務所	公共：産業貿易センター等 民間：オフィスタワー、共同住宅	定期借地権の設定（70年） + 民設民営+床取得	借地料+行政床買戻
箕面船場阪大前駅前 地区まちづくり拠点	大阪府 箕面市	文化施設・新駅	公共：文化施設（劇場、図書館、学習センター）等 民間：大学、商業施設、新駅（公益施設）	土地区画整理事業+新駅 + PFI事業（BT0方式、15年）ほか	サービス購入料 + 独立採算ほか
TSURUGA POLT SQUARE otta	福井県 敦賀市	文化施設	公共：図書館、子育て施設、駅前広場 民間：宿泊施設、商業施設	定期借地権の設定（30年） + 民設公営（指定管理者制度）	借地料+不動産特定共同事業 + 民間床賃貸
SAGAアリーナ （SAGAサンライズパーク）	佐賀県 佐賀市	スポーツ施設	公共：多目的アリーナ、武道場、陸上競技場等 民間：なし	公設民営（指定管理者制度）	公費+コンセッション的運営
ひろしま スタジアムパーク	広島県 広島市	スポーツ施設	公共：スタジアム、公園 民間：なし	公設民営（指定管理者制度） + Park-PFI（民設民営）	公費+指定管理者 + 寄付金+独立採算
神戸市TOTTEI	兵庫県 神戸市	スポーツ施設	公共：広場 民間：アリーナ、商業施設	定期借地権の設定（30年） + みなと緑地PPP（民設民営）	借地料+独立採算（公費ゼロ）

アンフォーレ（愛知県安城市）

施設概要、コンセプト

* 施設概要

- 開庁：2017年
- 事業手法：PFI事業（BT0方式、15年）＋定期借地権の設定（21年、余剰地）
- 事業費：約63億円（サービス購入料のみ）※特定事業契約書による
- 施設構成：図書情報館、多目的ホール、商業施設、広場、駐車場等

* コンセプト：

- 図書情報館（PFI事業）と商業施設（民間収益事業）を組み合わせたPPPモデル。
- 中心市街地の賑わいと交流の拠点として、市民活動や学びの場を創出。
- 日常的なイベントや市民マルシェ等が開催される、街のサードプレイス形成。

参考：清水建設HP（アンフォーレ）

https://www.shimz.co.jp/works/jp_edu_201704_anforet.html

参考：アンフォーレHP

<https://anforet.city.anjo.aichi.jp/shisetsu/index.html>

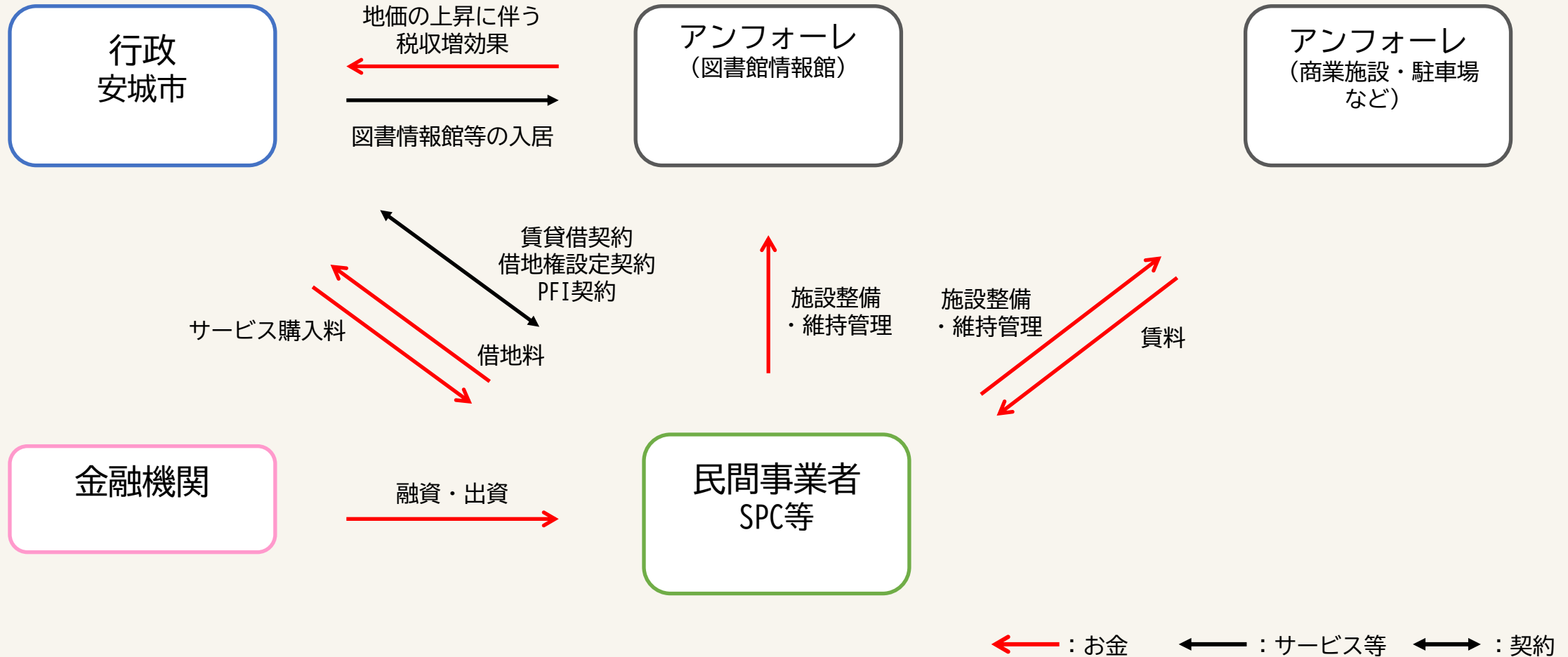
アンフォーレ（愛知県安城市）

資金スキーム

- * 図書情報館（PFI事業）と商業施設（民間収益事業）を組み合わせたPPPモデル
 - 民間部分：商業施設、駐車場等を自己資金等で整備・運営
 - 行政部分：図書情報館等の運営、サービス購入料の支払い
- * 民間事業者のメリット
 - 余剰地を定期借地権の設定により、中心市街地拠点での自由度の高い民間収益事業が可能。
 - 公共施設（図書情報館・多目的ホール等）の集客力を活かした安定的な事業展開
- * 行政のメリット
 - PFI事業の活用により、平準化されたサービス購入料設定で初期財政負担・公費を抑制。
 - 借地料収入の確保と、民間ノウハウ活用による中心市街地の賑わい・サードプレイス創出。

アンフォーレ（愛知県安城市）

資金スキーム（概略図）



アンフォーレ（愛知県安城市）

今回の事例における転用の可能性

- 中心市街地の拠点立地において、図書情報館や多目的ホール、賑わい商業施設をシームレスにつなぎ、エリア全体の魅力とエネルギー効率を高めるエリアマネジメント。
 - 集客力を持つ施設（図書情報館）の整備を、賑わい創出に生かす発想
- 文化・交流空間と民間商業施設が密接に連携することで、市民が行政手続き以外の目的でも日常的に足を運ぶコミュニティの場を創出する。
 - 市民要望による生活利便施設（スーパーマーケット）を整備

事例における所感

- 建設資材や人件費が高騰する情勢下において、定期借地権やPFI手法等の活用により、当初の行政資金投入額を効果的に抑制している。
- 市街地中心部での賑わい創出を目的とした施設整備のため、市民に望まれる施設の導入や、イベントを開催することで、高い来場者数を実現している。

橿原市分庁舎（奈良県橿原市）

施設概要、コンセプト

* 施設概要

- 開庁：2018年
- 事業手法：PFI事業（BT0方式、23年）
- 事業費：約97億円（サービス購入料のみ）※事業契約書による
- 施設構成：庁舎、ホテル、商業施設等

* コンセプト

- 駅前のアクセスの良さを活かした、市民の利便性向上と地域の観光活性化（にぎわい）拠点。
- 低層階に行政窓口機能、観光振興支援を配置、高層階にホテルを配置したの複合施設（ビル）。
- ホテル利用者による低層利用（カフェや観光プロモーション）。行政窓口利用者によるコンベンションルーム利用。

参考：奈良県観光公式サイト

https://yamatoji.nara-kankou.or.jp/04public/03hall/03east_area/migrants/

参考：橿原市HP

<https://www.city.kashihara.nara.jp/soshiki/1011/2670.html>

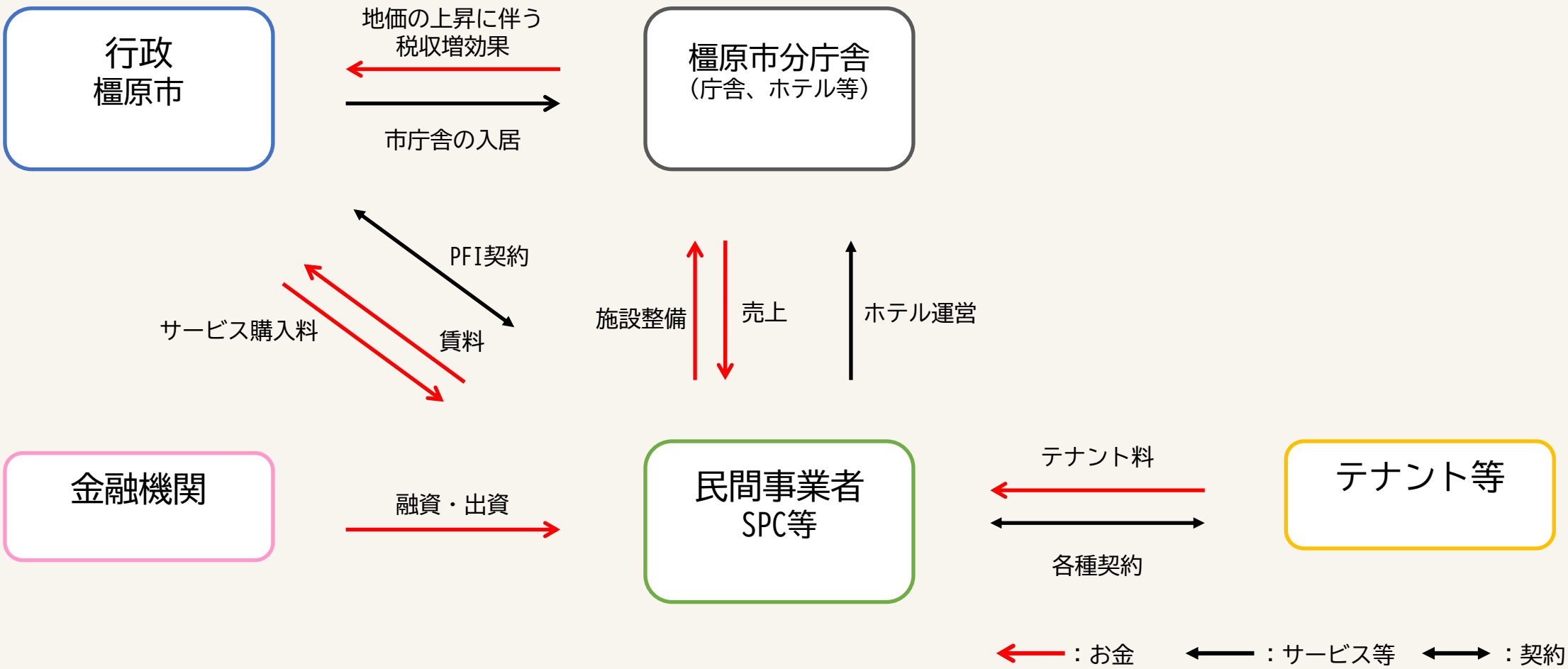
橿原市分庁舎（奈良県橿原市）

資金スキーム

- * サービス購入型＋独立採算（民間施設）によるPFI事業（BT0方式）
 - 民間部分：ホテル、店舗などの整備・運営、賃料
 - 行政部分：行政窓口、観光振興の運営
- * 民間事業者のメリット
 - 駅前一等地でのホテル・商業施設の運営（PFI事業のOperateとの部分）が可能。
 - 公民連携事業に参画することで、安定した集客とブランド価値向上を実現。
- * 行政のメリット
 - 23年間のサービス購入料として平準化。
 - 最小限の支出で駅前に庁舎を整備。

橿原市分庁舎（奈良県橿原市）

資金スキーム（概略図）



橿原市分庁舎（奈良県橿原市）

今回の事例における転用の可能性

- 駅前の一等地という貴重な市有地の容積率を最大限に活用し、宿泊施設や地域特産品モールを垂直方向に積み重ねて合築する、高度な都市型空間利用マネジメント。
 - 駅前の立地を最大限に生かし、観光客誘致を図る施設を集中的に整備
- 行政窓口と宿泊施設のロビー・カフェ空間を隔てなく融合。さらに最上階には展望温浴施設を設け、単なる事務スペースに留まらない、観光プロモーションと市民サービスが一体となった上質な空間デザイン。
 - 親和性が比較的高い施設を複合化し、市民サービスの向上を図る

事例における所感

- 好立地の市有地を切り売りすることなく、賃料を長期間で得つつ、民間資金によって宿泊施設の集客力・賑わいを丸ごと取り込み、財政負担の抑制と市民向けの付加価値サービス創造を両立させた合築モデル。

渋谷区役所・公会堂（東京都渋谷区）

施設概要、コンセプト

* 施設概要

- 開業：2019年
- 事業手法：民設公営＋定期借地権の設定（約70年、余剰地）
- 事業費：財政負担実質 0円（整備費と定期借地権の権利金による相殺）
- 施設構成：庁舎、公会堂、分譲共同住宅

* コンセプト

- 渋谷カルチャーの発信地としての歴史を継承しながら、防災機能と市民利便性を飛躍的に向上させた官民連携モデル。
- 都内一等地の資産価値を最大限に活用し、財政負担ゼロで公共施設を再生した事例
- 指定管理者制度やネーミングライツ（命名権）の導入により、民間事業者等のノウハウを活用した最新の次世代型公共ホールを整備。

参考：日本設計HP（渋谷区役所）

<https://www.nihonsekkei.co.jp/projects/9704/>

参考：日本設計HP（渋谷公会堂）

<https://www.nihonsekkei.co.jp/projects/9753/>

参考：日本設計HP（パークコート渋谷ザタワー）

<https://www.nihonsekkei.co.jp/projects/14002/>

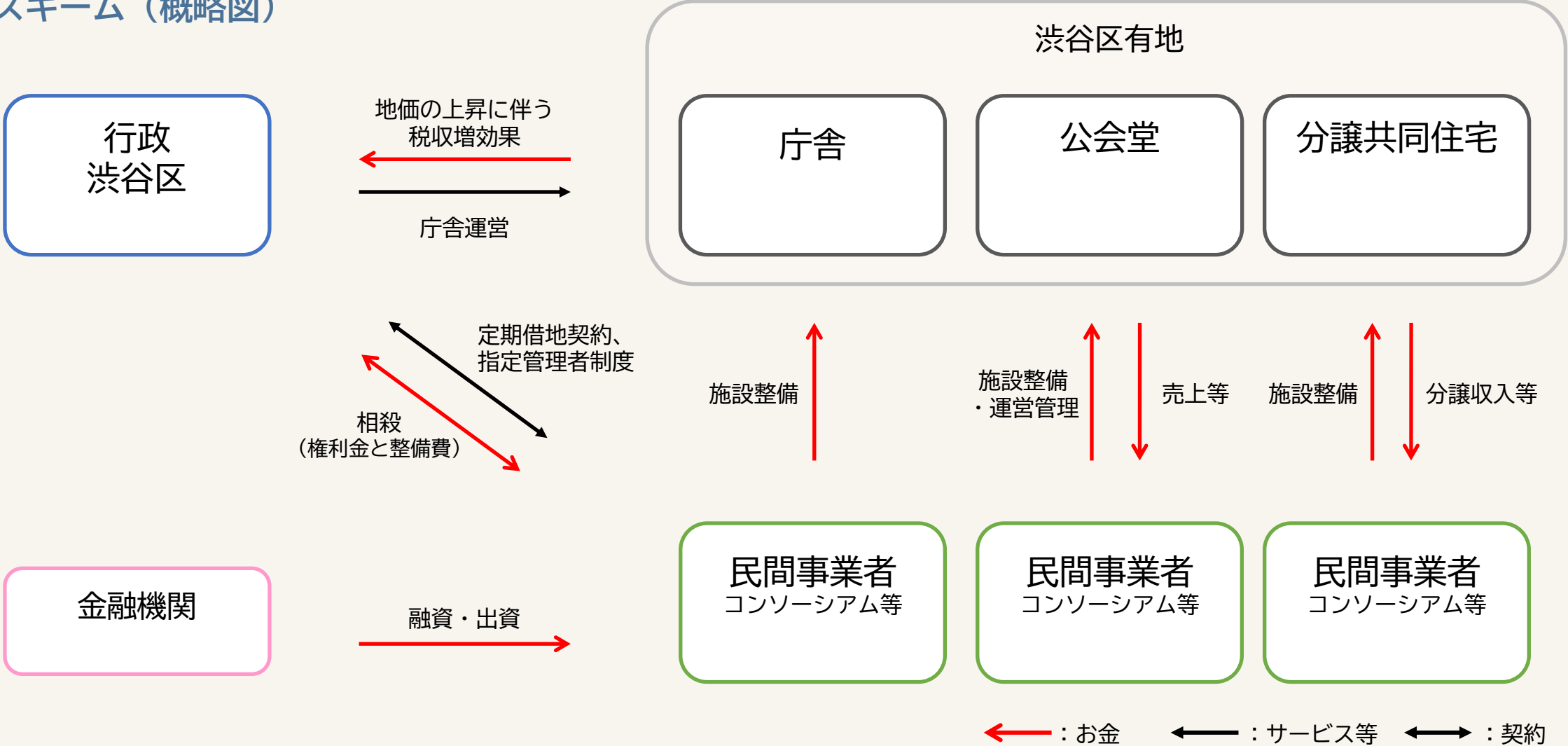
渋谷区役所・公会堂（東京都渋谷区）

資金スキーム

- * 定期借地権設定と余剰地を活用した区財政負担ゼロスキーム
 - 民間部分：庁舎・公会堂・分譲共同住宅の建設費、定期借地権の権利金
 - 行政部分：余剰地を活用し、財政負担ゼロ（整備費と定期借地権の権利金による相殺）
- * 民間事業者のメリット
 - 渋谷の一等地（原宿・渋谷エリア中間地）で分譲共同住宅の開発
 - 約70年間の長期定期借地権により、安定した不動産開発事業を展開
 - ネーミングライツ、最新テクノロジー導入による企業ブランディング
- * 行政のメリット
 - 老朽化した庁舎・公会堂の建替えを区の財政負担実質ゼロで実現
 - 民間の最新技術・ノウハウを活用した次世代型の文化拠点・最新防災拠点を創出
 - 定期借地権による収入獲得と周辺エリアの地価・魅力上昇による税収増効果

渋谷区役所・公会堂（東京都渋谷区）

資金スキーム（概略図）



渋谷区役所・公会堂（東京都渋谷区）

今回の事例における転用の可能性

- 定期借地権制度と余剰地の活用を組み合わせることで、財政負担を実質0円での公共施設再整備モデルを実現。
→ 財政負担を伴わない行政施設更新の画期的モデル
- 定期借地期間（約70年）終了後には土地が返還されるため、将来世代に負債を残さず公有地の価値を長期的に維持可能。
→ 将来のまちづくりへの柔軟性を残した持続可能な手法

事例における所感

- 都心一等地の高い地価や容積率を背景とした民間の開発意欲を巧みに活かした、都市部特有のPPP（官民連携）成功事例であると考える。
- 庁舎・公会堂といった公共性の高い施設と民間分譲共同住宅を同一敷地内で複合開発・共存させる先進的な都市空間の創出を実現したと考える。
- 固定資産税増など、長期的な自治体財政への寄与と地域価値（ネーミングライツ等）の向上を両立している。
- 老朽化した大規模公共施設を抱える他自治体にとっても、民間資金活用による再開発の重要な選択肢となり得る。

東京ポートシティ竹芝（東京都港区）

施設概要、コンセプト

* 施設概要

- 開業：2020年（全体開業）
- 事業手法：定期借地権の設定（70年）＋民設民営＋床取得
- 事業費：非公開
- 施設構成：
 - オフィスタワー：オフィス、産業貿易センター等
 - レジデNSTタワー：共同住宅、保育園

* コンセプト

- 東京都の「都市再生ステップアップ・プロジェクト」として2013年に事業者が決定し、民間主導で開発・建設
- 「デジタル×グリーン」を掲げた次世代スマートシティであり、最先端のAI・IoT技術による効率的なビル管理と、豊かな緑を配置した「スキップテラス」により、ビジネス交流と環境共生の両立を図っている

参考：東京ポートシティ竹芝HP

<https://tokyo-portcity-takeshiba.jp/about-us/>

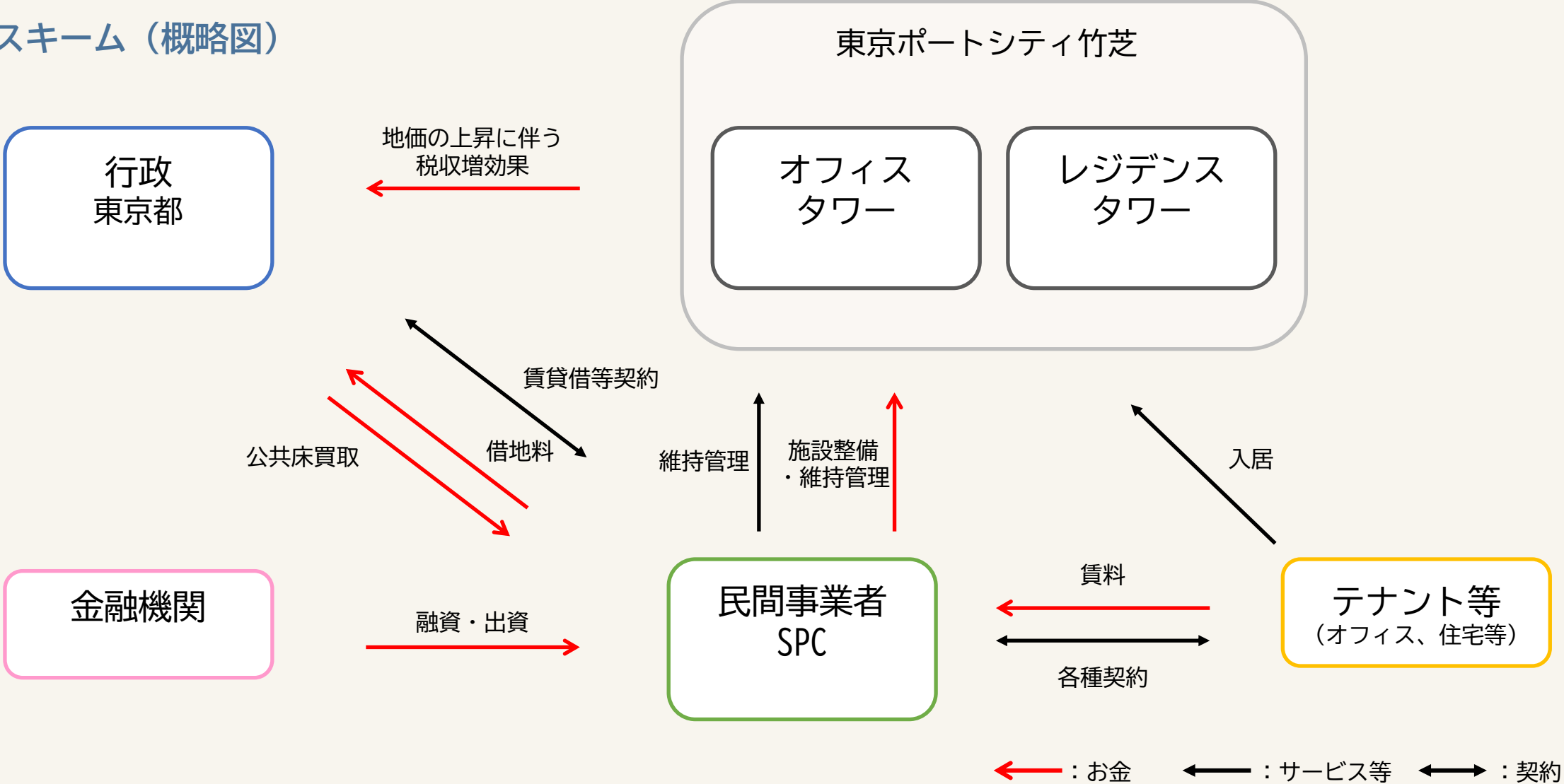
東京ポートシティ竹芝（東京都港区）

資金スキーム

- * 物件の収益力を裏付けとするノンリコース形式のサステナビリティローンを採用し、民間資金を調達。
 - 民間部分：オフィスなどのテナント料など
 - 行政部分：借地料
- * 民間事業者のメリット
 - 竹芝の都心一等地に70年間事業拠点を確保し、大規模な最先端オフィス事業を展開できた。
- * 行政のメリット
 - 定期借地とすることで、地代収入を得る
 - 財政負担を極力抑えて、老朽化した公的施設を最新ビル内に更新できる。

東京ポートシティ竹芝（東京都港区）

資金スキーム（概略図）



東京ポートシティ竹芝（東京都港区）

今回の事例における転用の可能性

- プロジェクトファイナンスによる資金調達で、参入事業者のリスク軽減。
 - 事業者の参入意欲の向上
- 民間企業が建設した建物から「公共床」のみを取得することで、民間収益施設のリスクを遮断しつつ、初期負担を削減できる。
 - 初期負担、LCCの削減

事例における所感

- 単なる公的施設の建て替えに留まらず、民間ノウハウによりエリア全体を「スマートシティ」へと価値向上させた点。
- 行政施設の建て替えに行政が自ら借金（起債）せず、SPCを通じて金融市場の投資マネーを呼び込む事例であった。
- 定期借地権の設定やプロジェクトファイナンスの活用などを検討することで、初期投資の圧縮と将来にわたる財政支出の平準化が期待できる。
- 一過性の資産清算型にとどまらず、公的機能と地域利便施設を合築し、長期的な運営・維持管理を包括的に民間と協創する「都市経営」の視点が有効的である。

箕面船場阪大前駅前地区まちづくり拠点（大阪府箕面市）

施設概要、コンセプト

* 施設概要

- 開業：2021年（駅開業：2024年）
- 事業手法：PFI事業（BT0方式、18年）＋定期借地権の設定
- 事業費：約138億円（サービス購入料のみ）
- 施設構成：文化芸能劇場、図書館、生涯学習センター、大学、ペDESTリアンデッキ、駅、共同住宅

* コンセプト：

- 北大阪急行延伸に伴う「知と文化の交流拠点」と「賑わい空間」の創出。
- 文化芸能劇場、船場図書館（阪大図書館と一体運営）、大阪大学箕面キャンパス、メインデッキがシームレスに連結。
- 市民と学生が交う文化芸術鑑賞、読書、広場での地域イベントなど豊かな日常プログラムを展開。

参考：大林組HP

https://www.obayashi.co.jp/works/detail/work_2547.html#

参考：東京建物 Brillia HALL 箕面HP

<https://minoh-geino.jp/>

参考：東京建物 Brillia HALL 箕面HP

https://minoh-geino.jp/st_open2023/

箕面船場阪大前駅前地区まちづくり拠点（大阪府箕面市）

資金スキーム

- 公有地を定期借地（70年間）することで、安定した借地料を得るスキーム。
- 大学と組むことで、ランニングコストを削減
- 直接的な資金スキームではないが、阪大跡地を購入し、定期借地による地代収入の獲得。

* 民間事業者のメリット

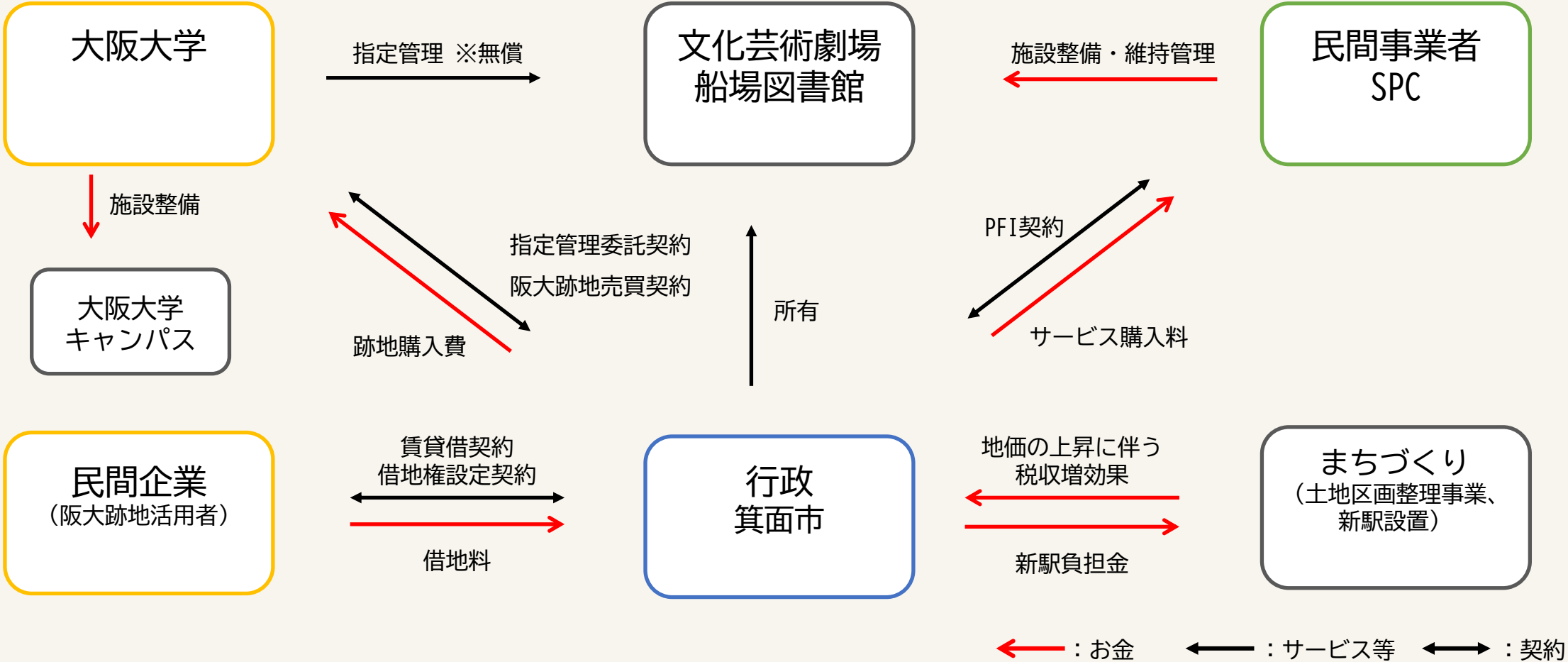
- 好立地の公有地を優先的に活用し、事業展開が可能。
- 公共施設併設による安定した集客効果の確保。

* 行政のメリット

- 劇場や図書館（阪大）では、それぞれ運営のノウハウをもつ事業者が入ることで、ランニングコストが激減。
- 駅前広場・複合施設整備の早期実現と財政負担の平準化・地代収入の獲得。

箕面船場阪大前駅前地区まちづくり拠点（大阪府箕面市）

資金スキーム（概略図）



箕面船場阪大前駅前地区まちづくり拠点（大阪府箕面市）

今回の事例における転用の可能性

- 「収益性の高い機能（駐車場など）」と「非収益の公共施設」をひとつのPFI事業として束ね、民間側に独立採算で運営させる手法
 - 公民連携による採算性の向上
- 市立図書館と大学図書館の開かれた相互利用や、多世代が集う交流空間の配置。
 - 官学連携による賑わい拠点の創出
- 新駅開業に合わせてペDESTリアンデッキや駅前広場を形成し回遊性を確保。
 - 歩行者ネットワークの整備
- PFI事業等の民間ノウハウ活用により、質の高い整備・運営と財政平準化を実現。
 - 公民連携（PPP/PFI）の推進

事例における所感

- 新駅前において文化芸能劇場・図書館・生涯学習センターといった公的文化拠点と大学キャンパスを一体的に再開発し、単なる施設整備にとどまらず、官学連携・地域交流を生む都市基盤と連動した複合開発を実現した点は極めて高く評価できる。
- 各施設において、民間のノウハウを最大限に生かし、事業効率を上げることで、ランニングコストを抑制している点は、評価できる。

TSURUGA POLT SQUARE otta (福井県敦賀市)

施設概要、コンセプト

* 施設概要

- 開業：2022年
- 事業手法：定期借地権の設定（25年、一部50年）＋公共床賃貸＋指定管理者制度
- 事業費：約30億円
- 施設構成：知育・子育て施設、宿泊施設、商業・飲食店等

* コンセプト：

- 北陸新幹線延伸に伴う「知の拠点」と「子育て世代の居場所」の創出。
- 本棚が森のように巡り、裸足で過ごせる公設民営の知育書店「ちえなみき」、ホテル、飲食、広場がシームレスにつながる。
- 子育て支援センターと書店が連携した読み聞かせや、広場での市民マルシェ、食育イベントなど日常のプログラムを展開。

参考：港都つるが観光協会 HP

<https://tsuruga-kanko.jp/spot/facilities/tsuruga-polt-square-otta/>

参考：TSURUGA POLT SQUARE otta HP

<https://tsurugaeki-nishi.jp/about/>

TSURUGA POLT SQUARE otta（福井県敦賀市）

資金スキーム

- 公有地を定期借地（25年、宿泊施設棟敷地のみ50年）することで、借地料を得る
- 地方創生に資する事業へ共感する投資家からの出資や、地域金融機関による融資など、不動産特定共同事業法（FTK）を活用し、大手資本に依存しない民間資金の調達を実現。
- 将来的な税収増分を、周辺公共インフラ整備や持続的なエリアマネジメントの原資として循環・活用する仕組みの検討

* 民間事業者のメリット

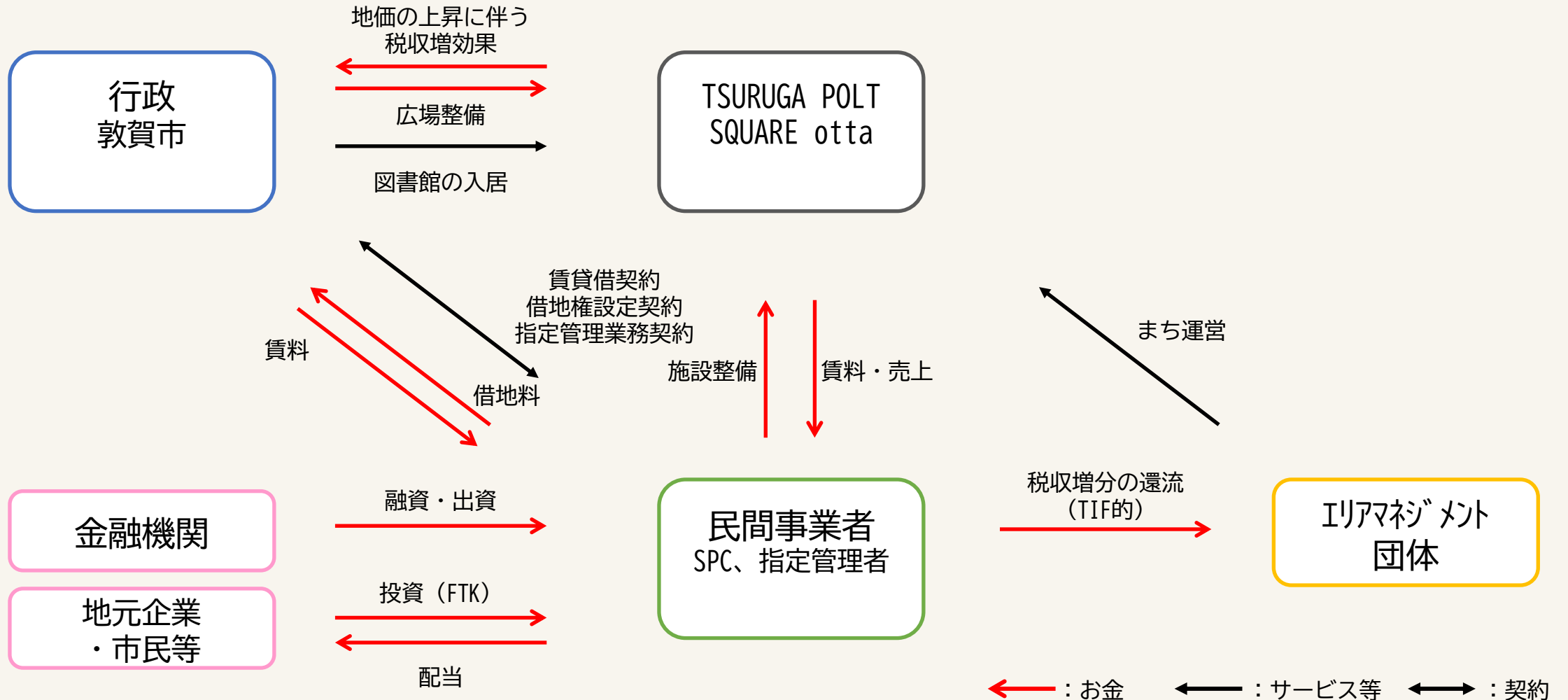
- 好立地の公有地を優先的に活用、事業展開が可能
- 知育施設などの公共的機能との相乗効果による、安定した集客

* 行政のメリット

- ハコモノ投資だけでなく、民間コンテンツを引き込むことでにぎわいの創出を図る。
- 駅前広場、複合施設整備の早期実現
- 財政負担の平準化と地代収入。
- 不動産特定共同事業法（FTK）により、地域コミュニティ形成に寄与

TSURUGA POLT SQUARE otta (福井県敦賀市)

資金スキーム (概略図)



TSURUGA POLT SQUARE otta (福井県敦賀市)

今回の事例における転用の可能性

- 多世代が自然と滞留するよう、裸足で寛げる芝生広場を整備
 - 多世代が交流できる広場の整備
- 知育書店、子育て支援施設、一時預かり所などを効果的に配置し、地域が寄り合う新たなランドマークとする。
 - 各施設の効果的な配置。
 - 地域との交流を促す施設。
- 行政の子育て支援機能（窓口）の至近に、飲食や会話、読書が緩やかに共存できるサードプレイス（知育書店「ちえなみき」等）を隣接。
- 行政空間を市民が憩う居心地の良い場所にアップデートする。
 - 庁舎機能との融合

事例における所感

- 市民や地元金融機関からの出資に基づく資金調達と地域雇用を直結させ、永続的に地域内で還元・再投資されるローカル金融循環モデルを構築した点は評価できる。
- 芝生広場などを介してシームレスにつながることで、民間機能と公共機能を有機的に融合するとともに、定期的なマルシェ等のソフト事業（エリアマネジメント）を一体で運用することで、駅前エリア全体の資産価値向上に寄与している。

SAGAアリーナ（佐賀県佐賀市）

施設概要、コンセプト

* 施設概要

- 開業：2023年
- 事業手法：公設（従来方式）＋指定管理者制度
- 総事業費：約257億円
- 施設構成：多目的アリーナ

* コンセプト

- 「SAGAサンライズパーク」エリア全体の価値向上とスポーツ・文化の拠点化を推進。
- メインアリーナ（大規模興行・プロスポーツ・エンタメ）とサブアリーナ（市民利用・地域スポーツ）の役割を明確に分離・最適化。
- 大型イベント誘致による大規模集客を実現し、佐賀駅周辺や市内への回遊性向上と地域経済の再活性化に寄与

参考：SAGAサンライズパークHP
<https://saga-sunrisepark.com/>

SAGAアリーナ（佐賀県佐賀市）

資金スキーム

* 「公費（県債、補助金など）」と「自主事業収益」

- 民間部分：初期投資ゼロ、プロスポーツなどの興行による収益
- 公共部分：アリーナ整備

* 民間事業者のメリット

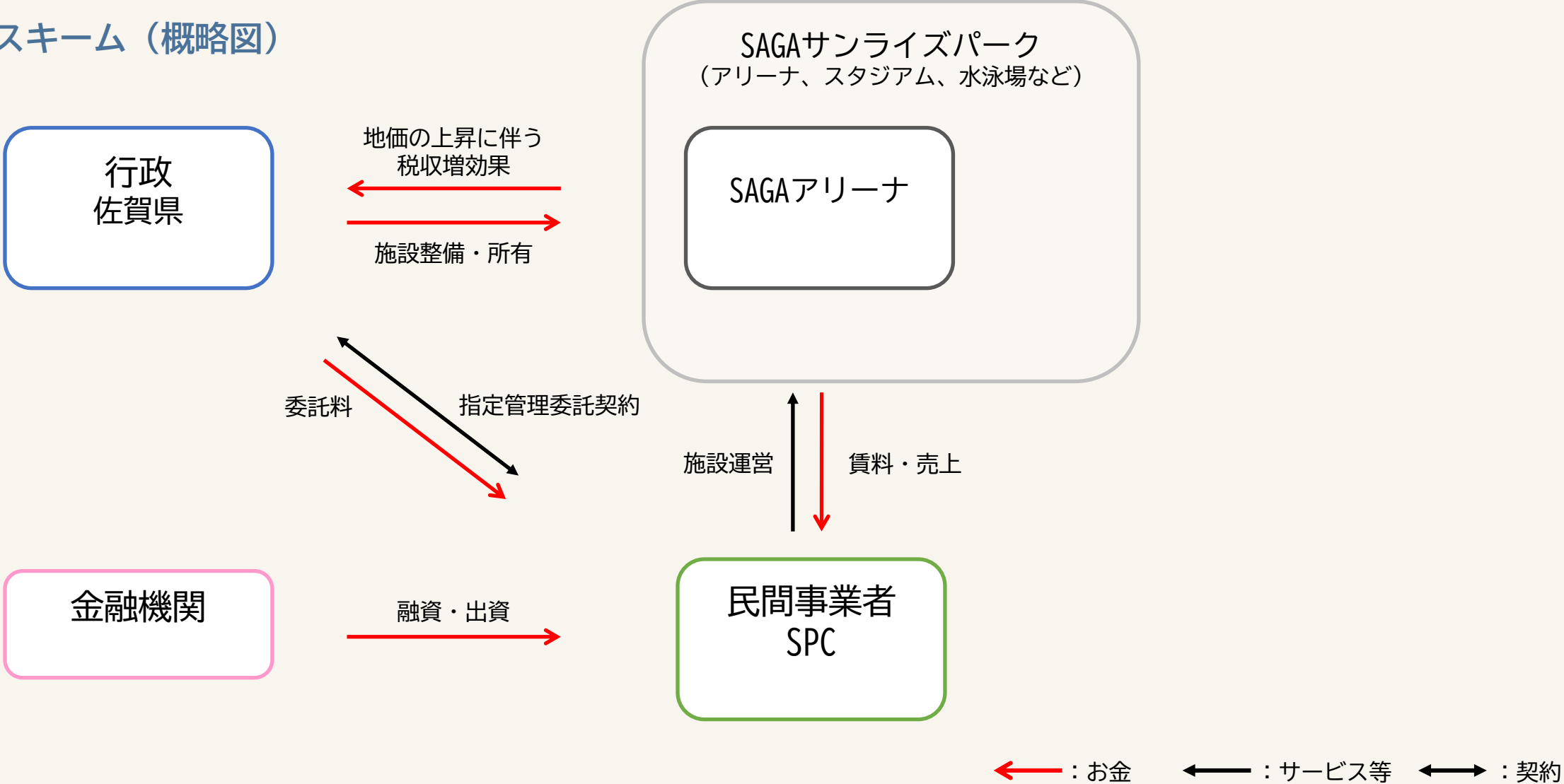
- 初期投資ゼロ、行政からの収入（指定管理料）による低リスク経営
- 興行・商業事業によるプラスアルファの収益獲得
- プロスポーツ&エンタメビジネスの長期実績（レパートリー）構築
- パーク全体を一括管理することで、面的なイベントの展開が可能

* 行政のメリット

- 民間運営による360度リボンビジョンや照明などのエンタメ・プロスポーツ仕様の施設品質・演出機能の高度化
- 大型コンサートや全国規模のスポーツ興行の大都市圏への流出抑制による経済波及効果の獲得。
- パーク全体を一括管理させることで、維持管理のコスト削減

SAGAアリーナ（佐賀県佐賀市）

資金スキーム（概略図）



SAGAアリーナ（佐賀県佐賀市）

今回の事例における転用の可能性

- 「SAGAサンライズパーク」全体での歩行者回遊動線や、メイン・サブアリーナ、武道館等を一体管理。スポーツ・エンタメ興行と日常の市民利用・健康増進をシームレスに交錯させる空間デザインにより、エリア全体に365日持続的な人流と賑わいを生み出すノウハウを活用できる。
 - まち全体での回遊動線の導入や交流空間の創出の実現を高める。
- 新庁舎を単なる行政窓口に留めず、周辺の公園施設・スポーツアリーナや大型交流空間とシームレスに一体化。行政手続き目的以外の市民・来訪者が日常的に滞留し、イベント時にも活用できる柔軟な複合パブリックスペースとして庁舎周辺をデザインする重要性を示唆する。
 - 行政機能と文化・賑わい機能の境界をなくし、市民が日常的に集う憩いの場としての空間を創出する。

事例における所感

- 地方都市でありながら8,000人規模の本格多目的アリーナを公営主導で迅速に実現し、Bリーグや大規模音楽ライブの連続開催を成功させた点は評価できる。
- プロ仕様の最新設備と民間運営ノウハウを融合させ、県外からの圧倒的な集客・経済波及効果と市民の地域愛着（シビックプライド）向上を両立させている。
- 災害時の輸送拠点及び一時避難所に指定されており、防災機能も備えている。
- 行政側の財政・資産基盤と民間の企画力・地元密着の営業力が融合した公民連携モデルであると考えている。

ひろしまスタジアムパーク（広島県広島市）

施設概要、コンセプト

* 施設概要

- 開業：2024年
- 事業手法：DB方式＋指定管理制度（スタジアム：約9年間）、Park-PFI＋指定管理制度（公園全体：約20年間）
- 整備費：約286億円（スタジアム本体）※文部科学省資料より
- 施設構成：スタジアム、商業施設、広場

* コンセプト

- 中央公園の基盤を抜本的に更新し、単なるスポーツ競技場の枠を超えて、年間365日機能する都心部の賑わいと回遊性の創出および防災拠点化を一体的に実現する都市再生事業。
- 広島市の指定緊急避難場所として、自家発電設備、大型備蓄倉庫、耐震性貯水槽などを備え、平常時の賑わいと非常時の高い防災拠点機能を両立。

参考：NTTファシリティーズHP(ひろしまスタジアムパーク)
<https://www.ntt-f.co.jp/architect/building/hiroshima-centralpark.html>

参考：ひろしまスタジアムパークHP
<https://www.hiroshima-stadiumpark.jp/?id=howto>

参考：エディオンピースウイング広島 HP
<https://hiroshima-stadiumpark.jp/peacewing/stadium/>

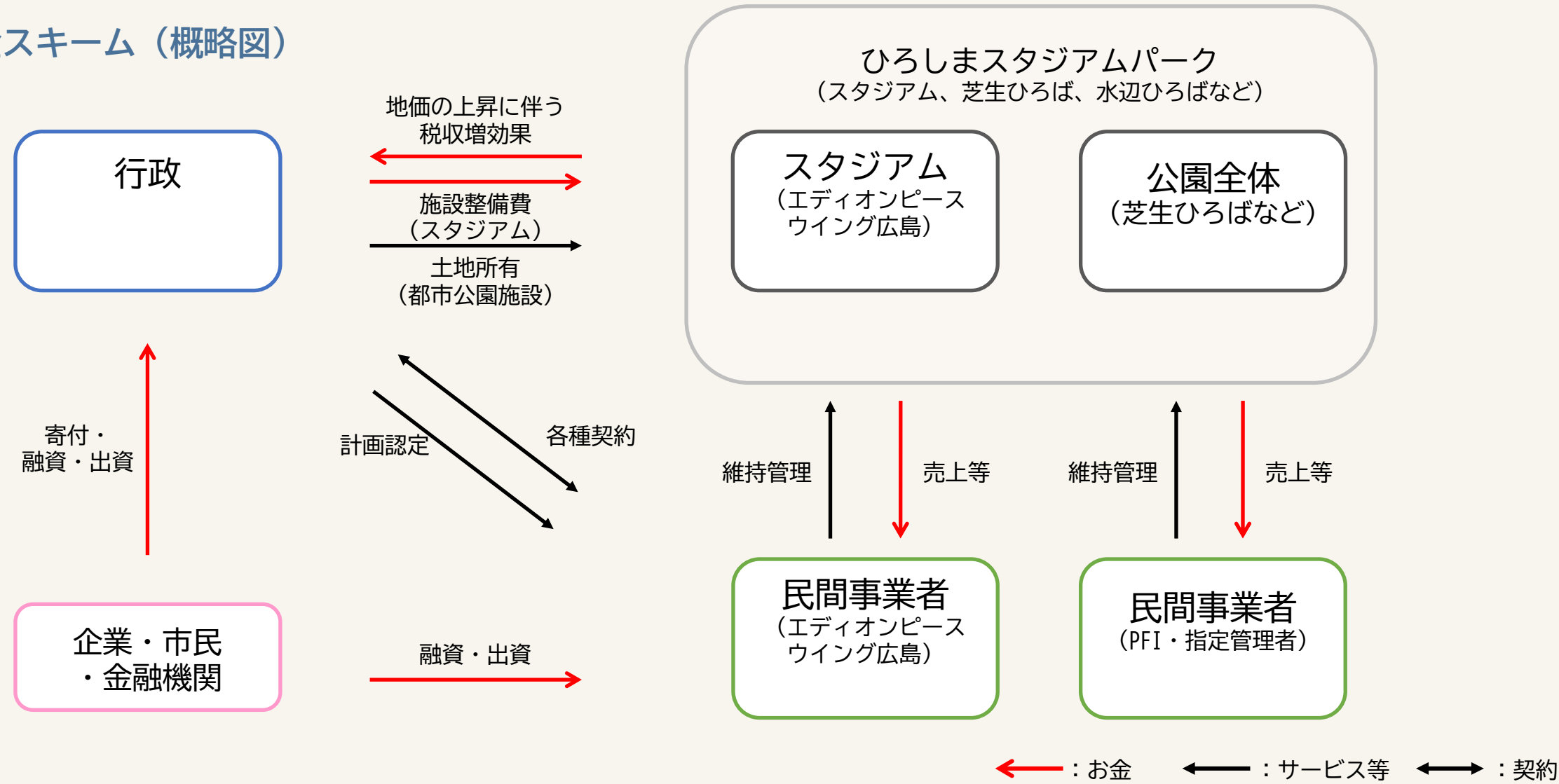
ひろしまスタジアムパーク（広島県広島市）

資金スキーム

- * 国の補助金、ふるさと納税制度を活用した企業や市民からの寄付を組み合わせ、自治体（広島県・広島市）の公費を約30%に抑制
 - 公共：ネーミングライツ、指定管理者納付金
 - 民間：スタジアム運営等による収益
- * 民間事業者のメリット
 - スタジアム指定管理者：スタジアムの入場料に加え、グッズ、飲食等の付帯収益を内包する自立経営基盤を確立
 - Park-PFI事業者：長期事業に基づき、商業施設の賃料収入や広場でのイベント等による安定収益モデルを確立
- * 行政のメリット
 - 補助金や各種寄付を活用し、公費負担を約30%に抑制
 - 試合日以外のデッドスペース化を克服し、365日市民や観光客が集う滞留拠点を獲得
 - 全災害対応の指定緊急避難場所として、72時間自立稼働インフラ、大規模備蓄倉庫を完備
 - Park-PFI事業者による清掃・緑地管理の実施により、行政の管理コストを圧縮

ひろしまスタジアムパーク（広島県広島市）

資金スキーム（概略図）



ひろしまスタジアムパーク（広島県広島市）

今回の事例における転用の可能性

- 庁舎をPFI（BT0方式）やDB方式で堅牢・迅速に整備しつつ、庁舎前広場や敷地余白部にPark-PFIを導入して民間カフェ、託児施設、交流ラウンジ等を配置する
→ 公民連携スキームのハイブリッド
- 都市再編・防災関連の国庫補助金の徹底活用に加え、庁舎DX・防災強靱化を軸とした「企業版ふるさと納税」の募集や、庁舎内の多目的ホール・広場等に対する「部分的なネーミングライツ」導入による公費負担の平準化
→ 多様な資金調達手法の導入

事例における所感

- DB方式、Park-PFI、指定管理者制度を重層的に組み合わせた「自律的な舞台装置」の制度設計が成功の鍵となっています。
- 国庫補助金・企業版ふるさと納税・ネーミングライツの多重活用によって公費負担率を約30%に抑えつつ将来の大規模改修財源まで確保した点、そして平時と有事（防災拠点）をシームレスにつなぐ「フェーズフリー設計」を実現した点は、今後の新庁舎整備や自治体のアセットマネジメントにおける強力な標準モデル（ショーケース）といえます。

TOTTEI（兵庫県神戸市）

施設概要、コンセプト

* 施設概要

- 開業：2025年
- 事業手法：定期借地（50年）＋みなと緑地PPP（30年）
- 総事業費：非公開
- 施設構成：アリーナ、商業施設、広場（港湾施設）

* コンセプト

- 神戸市のウォーターフロント再開発事業の一環である新港第2突堤における公募事業
- Bリーグ「神戸ストークス」の本拠地となるほか、音楽ライブやMICEなど多様なイベントが開催される新たなランドマーク

参考：TOTTEI KOBE HP
https://www.totteikobe.jp/about_tottei

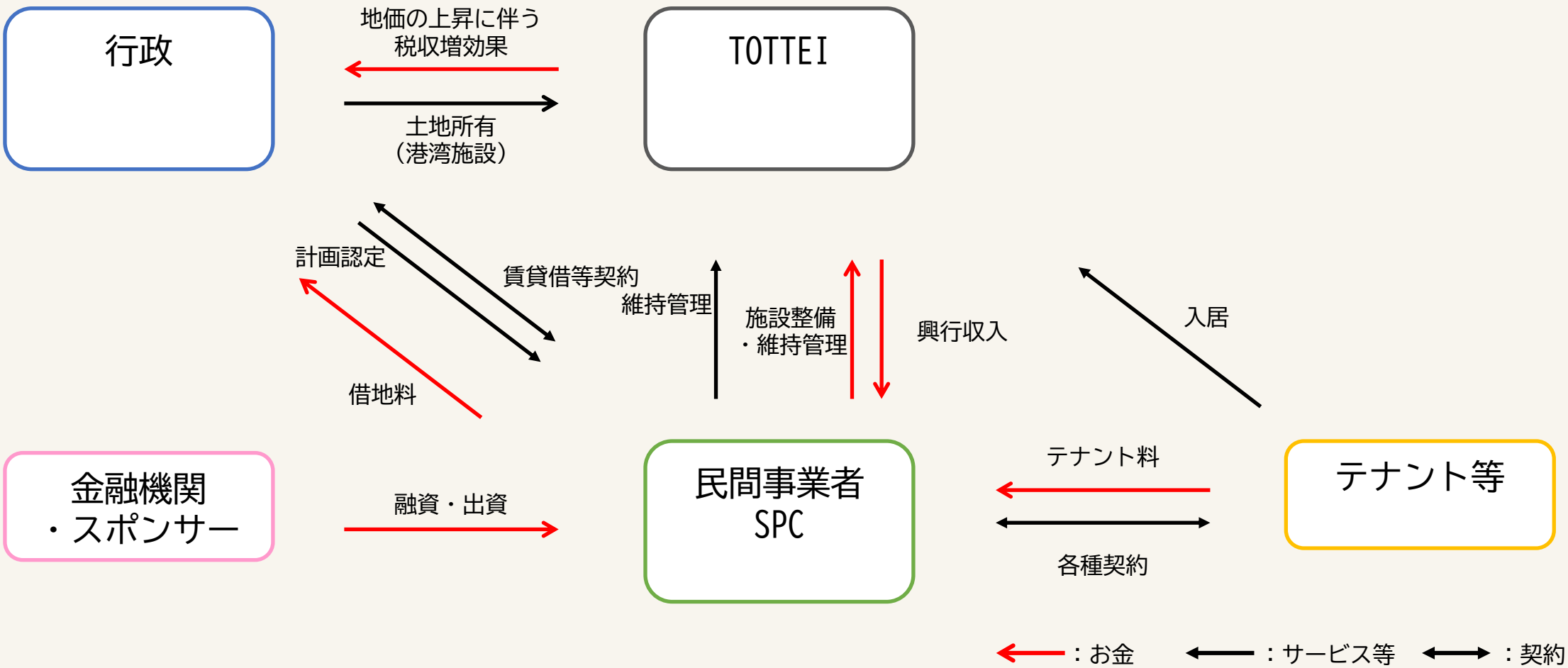
TOTTEI（兵庫県神戸市）

資金スキーム

- * 自己資金＋融資調達による民間プロジェクト
 - 民間部分：興行収入（チケット、グッズなど）、ネーミングライツ、スポンサー収入、テナント賃料
 - 行政部分：なし
- * 民間事業者のメリット
 - ウォーターフロントの一等地を長期独占して自由度の高いビジネスを展開できる
 - 施設の仕様制限に縛られず、VIPエリアや最新テクノロジーの導入など自社の裁量で収益を最大化できる。
- * 行政のメリット
 - 自ら公費を出さずに「広大な市有地の有効活用」、「新たな固定資産税等、地代の収入」が手に入る。

TOTTEI（兵庫県神戸市）

資金スキーム（概略図）



TOTTEI（兵庫県神戸市）

今回の事例における転用の可能性

- 庁舎前の市民広場や屋上庭園に、Park-PFI等の制度を活用して民間カフェ、レストラン、イベントスペースを誘致する。
 - 単なる行政管理のコストセンターからの脱却
- 市有地を貸し出し、民間に建設してもらうことで、初期建設費の軽減や地代として収入を得る手法は効果的である。
 - 庁舎機能との融合
- 日常利用できるブックカフェ、コワーキングスペース、子育て支援施設、地域産品マーケットなどを常設することで、用事がない日でも市民が集える場へ転換できます。
 - 庁舎が「役所の仕事場」から「街のコミュニティ拠点・象徴」へ

事例における所感

- 行政の財政負担から脱却し、「土地を貸すだけ」で民間の投資と創意工夫を最大限に引き出した、公民連携の事例と言えます。
- 特に、アリーナという巨大施設を完全民間資金のみで成立させる事業スキームの構築力と、緑地公園まで一体的にマネジメントしてエリア全体の価値を高める手法は、自治体の財政課題とまちづくりを同時に解決する手法である。
- 飲食・物販収益や、ネーミングライツや広告収入などの多面的なキャッシュポイントを組み込むことで、商業収益の一部を広場やアトリウムの日常的な維持管理・美化に充当する循環スキームを確立させている。

庁舎整備における方向性考察（資金スキーム）

1. 定期借地権

- 東京ポートシティ：市が定期借地権の借地料（分割）で受取、公共部分を取得
- 渋谷区役所・公会堂：市が定期借地権の権利金を受取、公共施設費に充当
- TSURUGA POLT SQUARE otta：市が定期借地権の借地料（分割）で受取、公共部分を賃借。その他資金調達の枠組みとして不動産特定共同事業法（FTK）を採用

2. PFI事業

- 橿原市分庁舎：民間が整備し、市がサービス購入料を支払い、平準化
- アンフォーレ：民間が整備し、市がサービス購入料を支払い、平準化し、市が定期借地権の借地料（分割）で受取

3. 民設民営

- TOTTEI：市から事業者への支払いはなく、市は定期借地権の借地料（分割）で受取（港湾環境整備計画制度）

4. その他特色のある手法

- 箕面船場駅前地区まちづくり拠点施設整備：土地区画整理事業により事業用地を生み出して、大学を誘致し、その跡地を市が大学から買取、貸出（定期借地）し、船場での公共施設を賄う（直接的な資金の流れはない）
- SAGAアリーナ：公共が施設を整備し、公園全体で、指定管理者制度を活用（コンセSSION的活用）
- ひろしまスタジアムパーク：整備に関する資金スキームはSAGAアリーナに準じるが、国庫補助金やふるさと納税制度などを活用し、企業や市民からの寄付を受ける

庁舎整備における方向性考察（施設配置）

1. エリア一体開発（広域整備）

・・・複数の施設・複数機能を一体的に整備することで相乗効果を生み出す事例

- TSURUGA POLT SQUARE otta：新駅設置に伴い、駅前に市有地が誕生したことを契機とする。市が整備する広場を中心に図書館、ホテルなどを整備し地域を活性化して事例
- 箕面船場駅前地区まちづくり拠点施設整備：土地区画整理事業により事業用地を生み出して、大学を誘致するとともに、複数の文化施設を整備した事例
- SAGAアリーナ：既存施設に加え、アリーナを新設し、公園全体（サンライズパーク）で、指定管理者制度を活用（コンセッション的に）
- 他、アンフォーレ、ひろしまスタジアムパーク、東京ポートシティ竹芝、神戸市TOTTEI

2. 単一建物での複合化（合築）

・・・単一施設の中に、複数の機能を整備することで相乗効果を生み出す事例

- 橿原市分庁舎：駅前の市有地に庁舎を整備するにあたり、民間活力を導入し、親和性のある収益施設と合築した事例