

動き始めたPPP型公有財産コンバージョン

- 廃校・公共施設の再生 -

第1章 廃校の発生と再生の状況

第2章 官主導による廃校再生事例

- (1) 台東デザイナーズビレッジ(東京都台東区)
- (2) 北野工房のまち(兵庫県神戸市)
- (3) MINATOインキュベーションセンター(東京都港区)

第3章 民間関与による廃校再生事例

- (1) 高尾の森わくわくビレッジ(東京都多摩市)
- (2) 世田谷ものづくり学校(東京都世田谷区)

第4章 民間関与による公有財産再生事例

- (1) 上越市市民プラザ(新潟県上越市)
- (2) リナックスビル(東京都千代田区)
- (3) ちよだプラットフォームスクウェア(東京都千代田区)

第5章 公有財産コンバージョン事業の課題

- (1) 補助金問題
- (2) 新たな規制緩和策
- (3) 公物管理
- (4) 官側の課題
- (5) 民側の課題

第6章 新しいPPPコンバージョンマーケットの未来

- (1) 官にとってのメリット
- (2) 民にとってのメリット
- (3) 金融機関にとってのメリット

おわりに

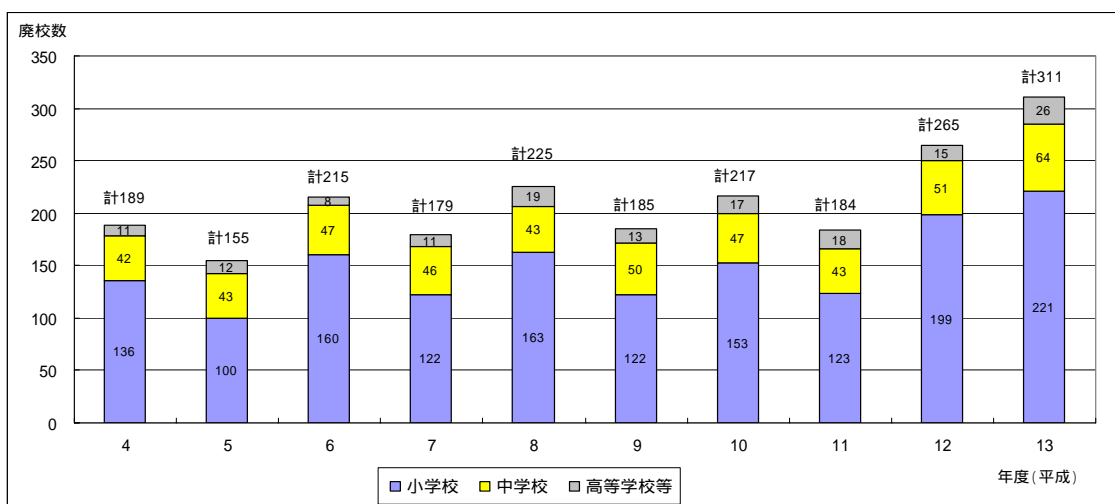
2004年12月

日本政策投資銀行首都圏企画室

第1章 廃校の発生と再生の状況

我が国の少子高齢化の進展は、小学校や中学校、高等学校等の相次ぐ廃校を生み出している。以下では若干古いデータであるが、平成15年に公表された文部科学省の調査結果¹に基づき、平成4年度からの10年間における廃校の発生状況と再生状況をトレースする。

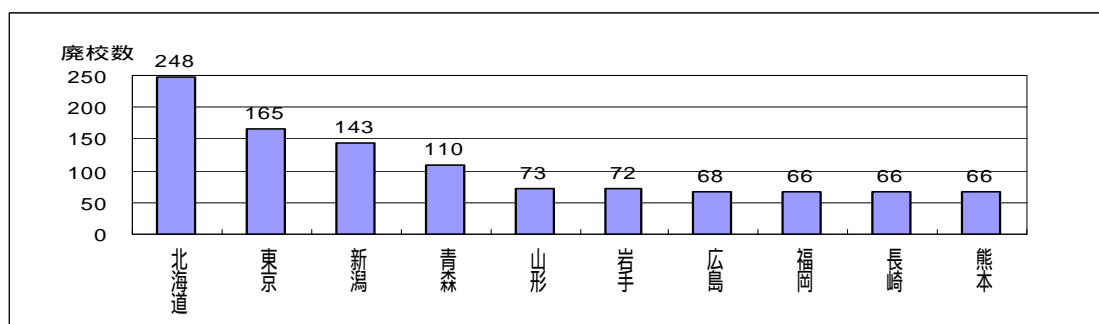
【図1 - 1】全国での廃校発生状況(過去10年間の廃校数の推移)



(出所)文部科学省HPを基に当方で作成

【図1 - 1】にあるとおり、この10年間で毎年150校を超える廃校が発生していることに加え、11年度184校、12年度265校、13年度311校と近年になるにつれ増加傾向にあることも示されている。

【図1 - 2】都道府県別廃校発生数ベスト10



(出所)文部科学省HPを基に当方で作成

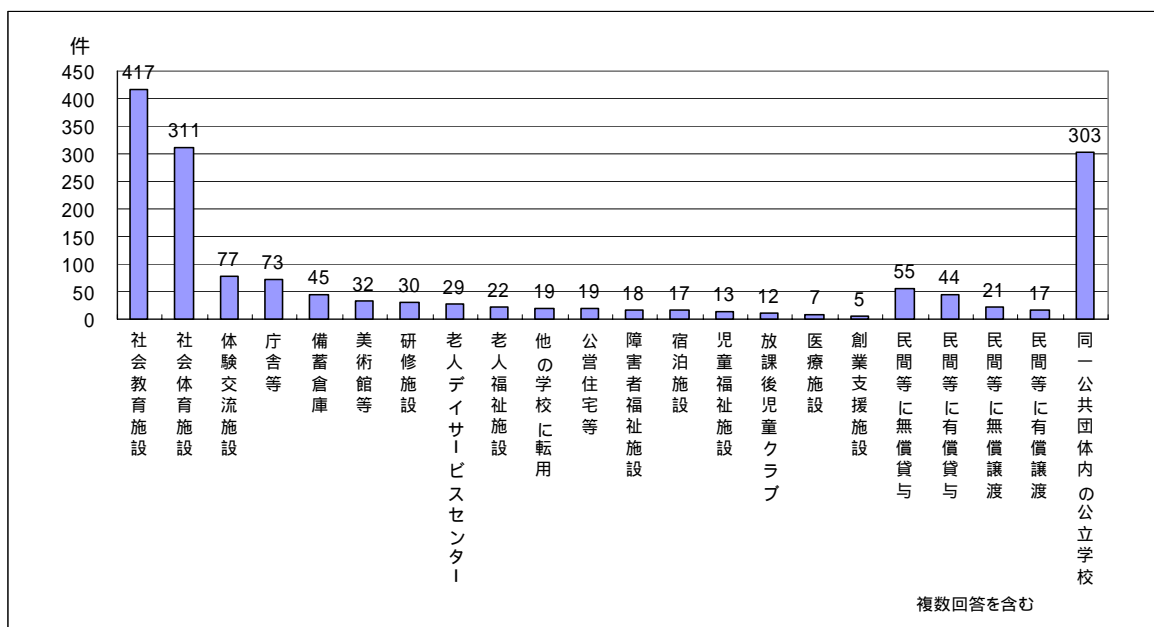
¹ 「廃校施設の実態及び有効活用状況等調査報告書(15年4月)」

都道府県別にみた過去 10 年間の廃校発生数は、北海道が 248 校で最も多く、次いで東京が 165 校、新潟が 143 校の順となっている。

廃校発生要因については、ベスト 10 入りした都道府県のほとんどが第 1 次産業を中心とする地場産業衰退に伴う過疎化によるものであるが、第 2 位の東京においては、都市化による住宅郊外移転や、ベッドタウンや衰退した地場産業を抱える住工混在地区における高齢化による児童・生徒数減少を理由する例が多い。

次に廃校の再生活用状況をみってみる。本調査によれば、全廃校数 2,125 校のうち 8 割を超える 1,748 校が、何らかの方法で活用を行っているとされている。その活用内容をみたものが【図 1 - 3】である。

【図 1 - 3】 廃校化した校舎の活用状況



(出所)文部科学省HPを基に当方で作成

これによると、廃校化した校舎の再生活用方法としては、公民館、生涯学習センターやスポーツ施設など社会教育施設（417 件）社会体育施設（311 件）への転用が中心で、これらは全体の 46% を占めている。このほか老人・障害者・児童福祉施設等の公共施設への転用が目につく。廃校発生 of 大きな要因に地場産業衰退を背景とした過疎化、高齢化があるにもかかわらず、直接に地場産業活性化を目的とした施設転用例は思いのほか少ない。

こうした廃校活用結果は、少子高齢化社会に対応するための住民ニーズが、社会教育や福祉といった施設整備にあるからだとも言えようが、それだけではない。ここに示した施

設への廃校転用は、文科省の通知²により、一定の条件を満たせば学校建設時の補助金返還が免除されることとなっている。逆に言えば、文科省が認めていない施設（産業振興施設、創業支援施設など）への再生活用を企図しても、多くの場合、補助金の国庫への返還という問題が立ちはだかることになる（これについては第5章で「補助金問題」として詳述する）。

こうした規制により、廃校再生には再生内容の偏りや、補助金返還のメドが立たないため廃校を活用したくても出来ない、その結果として未活用のまま放置せざるを得ないケースの存在がみられるが、いくつかの事例においては、これら「補助金問題」を回避しつつ興味深い廃校再生を果たしている。

以下、第2章では官主導で主に地場産業振興を目的として行った廃校再生について示し、第3章では民間事業者の関与による廃校再生事例を紹介する。さらに第4章において、廃校以外の未利用公有財産に対象を広げ、民間事業者が施設をコンバージョンし、一括運営している例を取り上げる。

その後、第5章では前章までに示されたモデル的事例を一般的に敷衍する際における課題を抽出し、第6章で課題克服後のPPP型公有財産コンバージョンビジネスの将来展望について記していくこととしたい。

² 平成9年11月20日付け文部省教育助成局長通知
「公立学校施設整備費補助金等に係る財産処分の承認等について」

第2章 官主導による廃校再生事例

(1) 台東デザイナーズビレッジ(東京都台東区)

企画	官(台東区)
コンバージョン	官(台東区)
資金調達	官(台東区、東京都・国 ³)
運営	官(台東区、但しインキュベーションマネージャーは民間委託)
所有	官(台東区)

経緯、目的

- 平成 15 年 3 月、地場産業衰退や地域住民の高齢化による児童数減少から小島小学校が閉校となり、廃校舎(校舎は昭和 3 年建設)の活用策検討のため、台東区は平成 13 年 8 月、台東区小中学校跡地庁内研究会を設置した。平成 14 年 10 月に区としての廃校舎・学校跡地の活用構想をまとめ、小島小学校を活用した創業支援施設としての活用を決定した。
- 本施設の目的は、台東区の地場産業であるファッション関連のアクセサリ雑貨の活力、競争力を高めるため、新進デザイナーに対し創業支援の場を提供することであり、産業振興を旨とする産業部経営支援課の企画立案によるものである。
- デザイナーズビレッジ開設の背景としては、台東区はファッション関連商品に関わる製造業の集積地であったものの、多くの事業者は、大企業の下請け生産に留まり、商品企画やデザイン開発に必要な人材や資源の蓄積もなされておらず、中国をはじめとするアジア諸国との競争力の低下を招いていたことがあり、その結果、デザイン力の向上が地域の課題とされていたことがある。

施設概要

- 台東区は、校舎のコンバージョンやグラウンドの駐車場化などの費用 180 百万円のうち 95 百万円を国と都からの創業支援施設補助金を受け、残る 85 百万円を区が負担し、公共事業として実施。
- オープンは平成 16 年 4 月で、5 年間の暫定利用としている。
- コンバージョンの内容としては、1 階・2 階の教室をデザイナーの入居スペースとしたほかに、ショールームを配置し展示会を開催するスペースを確保したことに加え、業者との商談室も設置し、これら全体を台東デザイナーズビレッジと称している。また、2 階のデザイナーズビレッジ以外の部分に早稲田大学のプロジェクト研究会を、3 階に東京芸術大学のアトリエを誘致している。
- 校庭は民間の駐車場に賃貸し、プールには蓋をして入居者のイベントスペースに利用で

³ 新事業支援施設整備費補助金

きるような工夫をしている。

- ・ 現在、デザイナーズビレッジには 18 組のデザイン志向型の民間事業者が入居中。



(デザイナーの入居スペース)

(校庭)

運営体制

- ・ 区が運営・管理を行っているが、インキュベーションマネージャー（当施設では村長と呼ばれる）は全国公募により最も本施設の目的を達成するにふさわしいファッション業界出身の民間人を選抜した。この結果、入居デザイナーのサポート、イベントのプロデュースや区内企業とのビジネスマッチングなどの各場面で、ファッション業界に精通した民間人ならではのキメの細かい創業支援が開始されている。

本件のポイント

- ・ 村長及び入居者を、新聞やHP上でアピールし全国から意欲ある人材を公募したこと。
- ・ 廃校校舎を活用した日本初のファッション雑貨デザイナー創業支援施設であることからマスコミの注目度も高く、創業以来 8 ヶ月間で新聞、雑誌で 65 回記事記載、TV放送 4 回を数えていること。
- ・ 台東区のファッション産業のデザイン力、情報発信力を向上させながら地場産業の競争力・活力を高め、さらに、創業支援施設入居者と既存地場産業が協働することで付加価値の高い製品を生み出していくことを狙いとしており、単に施設をコンバージョンするだけではなく地場産業再生を図ることまでを射程にしているプロジェクトであること。
- ・ 築後 76 年を経過した校舎の転用であり、財産処分制限期間（60 年）を経過していたため「補助金問題」の制約がなかったこと。



(校門・校舎)

(校舎内)

(出所)台東デザイナーズビレッジHP

(2) 北野工房のまち(兵庫県神戸市)

企画	官(神戸市)
コンバージョン	官(神戸市)
資金調達	官(神戸市)
運営	官(財団法人神戸市土地整備公社に委託)
所有	官(神戸市)

経緯、目的

- ・ 平成 8 年 3 月、阪神・淡路大震災等により一部校舎が使用不能となったこと等により北野小学校が閉校。廃校舎（昭和 6 年建設）を活用するにあたり、神戸市は地元住民・商工会議所・市等をメンバーとする懇話会を組織し、神戸ブランドに出逢う体験型工房として暫定活用することを決定した。
- ・ 本施設の目的は、神戸ブランドの情報発信やものづくり職人の育成など地場産業振興と観光導線の構築や観光バス駐車場整備など観光産業振興であり、神戸市産業振興局主導の企画立案によるものである。

施設概要

- ・ 神戸市は、震災により使用不能となった北校舎の解体・撤去、東校舎のコンバージョンおよびグラウンドの観光バス専用駐車場化を一般会計から 4 億円を負担し、公共事業として実施。
- ・ オープン当初（平成 10 年 7 月）は 5 年間の暫定利用としていたが、平成 15 年 8 月に 25 百万円で施設の補強工事を行い、暫定利用から恒久的活用に変更。
- ・ コンバージョン内容としては、1 階・2 階の教室を商品の購入もできる体験型工房に、3 階の講堂を地域活動やイベント、体験教室等を行えるように改装したもの。
- ・ 現在、21 の民間事業者が工房に入居中。



(工房内)

(校庭)

運営体制

- ・ 運営・管理については市の外郭団体である財団法人神戸市土地整備公社に委託し、同公社の自主事業として行うことで市が行うよりも自由度を確保。
- ・ 同公社は、テナント賃料・共益費・駐車場料等の収入により独立採算で運営。

本件のポイント

- ・ 廃校再生に当たって地域住民を積極的に巻き込み、理解醸成を図ったこと。
- ・ 体験型工房という斬新な企画とグラウンドの観光バス駐車場化の奏功により、新たな観光ルートを創出すると共に、神戸ブランドのものづくり支援施設の機能も果たし得ていること。
- ・ 築後 67 年の校舎の転用であり、財産処分制限期間を経過していたため「補助金問題」の制約がなかったこと。



(校門・校舎)



(校舎内)

(出所)北野工房のまちHP

(3) MINATO インキュベーションセンター(東京都港区)

企画	独立行政法人中小企業基盤整備機構
コンバージョン	独立行政法人中小企業基盤整備機構
資金調達	独立行政法人中小企業基盤整備機構
運営	独立行政法人中小企業基盤整備機構
所有	官(港区)

経緯、目的

- ・平成12年3月、港区立南海小学校(昭和47年建設)が、地域住民の少子高齢化を受けた児童数減少により、御田小学校に統合され閉校。この廃校舎を活用するにあたり、港区は平成12年3月に区として廃校跡地活用の方向性を策定し、区内の他の廃校舎と併せて活用の検討を進めた。そうした中、港区は中小企業基盤整備機構(以下、中小機構)から創業支援施設としての活用提案を受け、これが地域にとって有効な活用と判断。
- ・本施設は、起業家の支援・育成により新たな産業創出や創業支援による雇用拡大を図り港区の地域産業の活性化を図ることを目的としている。

施設概要

- ・中小機構が自ら廃校校舎のコンバージョンを150百万円投じ実施。
- ・コンバージョン内容は、以下のとおり。1階は研修室及び相談室などを配置。2階、3階は、商談などを行うためのミーティングルームのほか起業家の入居スペースを設置した。4階は、起業家を養成するための研修室、研究室を配置。
- ・改修方針としては、床や壁に手を入れる範囲は最小限としつつ、校舎内の棚や備品を最大限残す、というもの。



(起業家の入居スペース)

運営体制

- ・中小機構は行政財産の目的外使用許可(期間は5年間)を港区から受け、無償で校舎を利用。
- ・中小機構は入居する起業家からの賃料収入等により本施設を運営。

本件のポイント

- ・ 官（区）が中小機構による持ち込み企画を採択し、コンバージョン、資金調達、運営までを一括して委託した事例。
- ・ 財産区分を行政財産のまま、創業支援施設として有効活用を図っていること。
- ・ 港区は、この施設の区の産業に対する貢献度を評価し、通常1年程度である行政財産の使用許可期間を中小機構に対し5年間認めると共に、行政財産の目的外使用料を免除していること。
- ・ 校舎建設時に公立学校施設整備補助金を受けておらず、転用時に区による自由裁量範囲が広がったこと。



(校舎)

(校舎内)

(出所) MINATO インキュベーションセンターHP

第3章 民間関与による廃校再生事例

(1) 高尾の森わくわくビレッジ(東京都多摩市)

企画	官(東京都)
コンバージョン	民(PFI事業者)
資金調達	民(PFI事業者)
運営	民(PFI事業者)
所有	官(東京都)

経緯、目的

- 平成16年3月、都立八王子高陵高校(昭和63年建設)が東京都の都立高校改革推進計画の第2次計画に基づき統合され閉校。東京都教育委員会は、八王子高陵高校を多摩地域ユースプラザ(現、高尾の森わくわくビレッジ)として、校舎のコンバージョンによる施設転用が可能なことや敷地面積、立地条件などの条件を満たしていることから活用を決定した。
- 本件は、青少年の自立と社会性の発達を支援するための社会教育施設を整備しようとするものであり、文化・学習活動、スポーツ活動や野外活動の機会と場の提供を目的としている。

施設概要

- 都のPFI事業として京王電鉄株式会社が100%出資し設立したSPC(特定目的会社)京王ユースプラザ株式会社が、校舎や体育館などのコンバージョンを実施。
- 校舎は、宿泊棟として宿泊施設(和室12室、洋室15室で定員200名)を中心に文化・学習施設(工芸室や音楽室、研修室など)、レストランなどに転用。また、体育館などの運動施設は、スポーツ棟として4つの体育館とし、校舎と体育館を繋ぐホールは一般公開施設(ラウンジ、フリースペース、IT工房、NPOボランティアセンターなど)、テニスコート、バレー・バスケコートは野外活動施設(野外活動センター、テントサイト、キャンプファイヤー場など)に改修。
- 平成17年4月オープン予定。
- 以上、本件は学校施設全般に亘る大規模な施設転用工事を実施したものの。

運営体制

- PFI事業者である京王ユースプラザ株式会社が、運営・管理を行う。事業は10年間のRO(Rehabilitate-Operate:選定事業者が施設を改修し、運営・管理を行う)方式。
- 同社は、宿泊収入及び物販収入、施設利用収入と東京都からのサービス購入料収入により同施設全体を運営。

本件のポイント

- ・ 廃校となった校舎の既存躯体や備品を有効活用し、コストや環境負荷を抑えながらコンバージョンを実施したこと。
- ・ 新たな施設を建設するよりも廃校をコンバージョンする方が、早期供用が可能であったこと。
- ・ 廃校校舎の立地条件が交通アクセスに優れ、比較的広い敷地面積を有していたため、転用施設に適した条件にあったこと。
- ・ P F I 事業者が都から使用貸借により廃校校舎を借り受けていること。



(施設全体図)

(出所)高尾の森わくわくビレッジHP

(2) 世田谷ものづくり学校(東京都世田谷区)

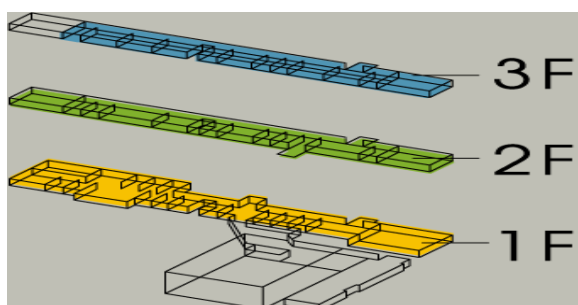
企画	民(イデアールプロジェクト株式会社)
コンバージョン	民(イデアールプロジェクト株式会社)
資金調達	民(イデアールプロジェクト株式会社)
運営	民(イデアールプロジェクト株式会社)
所有	官(世田谷区)

経緯、目的

- 平成 16 年 3 月、世田谷区立小・中学校における適正規模及び適正配置等の第 1 次実施計画で池尻中学校(昭和 50 年建設)が、新星中学校と統合されることになり閉校。廃校舎を活用するにあたり、世田谷区は区内及び P T A、町会、N P O、民間事業者からの活用提案を受け検討を進めた。その結果、イデアールプロジェクト株式会社(以下、イデアール)の事業提案が区民のニーズを満たし、地域にとって有効な活用方法であるとして、世田谷区は当社に活用を委ねることとした。
- 本施設の目的は、新たな産業拠点の創出、創業支援による雇用拡大、ものづくり体験と交流による地域活性化のための拠点づくりであり、民間事業者からの企画提案を最大限活かす形で行政が実現を図った事例。

施設概要

- イデアールは、自ら廃校校舎のコンバージョンに 48 百万円を投じ実施。このほか用途変更に伴う消防法の要件を満たすための工事等として、区が 20 百万円程度を予算措置している。
- コンバージョン内容としては、1 階をコミュニケーションのフロアとしてギャラリーや試写室、工房、カフェを配置し、2 階は建築デザインのフロアとし、建築・家具関連のクリエイターやデザイナーが入居するスペースを配置。3 階は映像と音楽のフロアとして、映画学校や映像・音楽系スタジオを配置している。また、公募した S O H O 事業者や創業希望者が入居するスペースを配置し、創業支援施設としての役割も果たしている。工房やカフェでは、ものづくりに関するワークショップ・プログラムなどを随時開催し、地域住民とのコミュニティづくりも目指している。



(施設概要)

- 3F: 映画・映像関係・WEB関連のクリエイターが入居
- 2F: 建築・家具関連のクリエイター/デザイナーが入居
- 1F: ギャラリーや試写室、工房、カフェなど

運営体制

- ・ 区は、イデアールに対し校舎棟の5年の定期建物賃貸借契約を結んだ上で賃貸。
- ・ イデアールは借り受けた校舎をクリエイターやSOHO事業者へサブリースし、これら入居者からの賃料・共益費収入により本施設を運営。

本件のポイント

- ・ 廃校校舎を舞台に、民間事業者に対し企画、コンバージョン、資金調達、運営までを一括して委託した都内初の事例。
- ・ 区が文科省からの補助金を受けずに校舎を建設したことから、「補助金問題」の制約がなく校舎を普通財産とすることが出来た。それにより区と民間事業者は定期賃貸借契約を締結することが可能となり、民間事業者にとっては行政財産の目的外使用許可といった不安定な状態に比べ、事業スキームの安定化を図ることが出来た。
- ・ 本件が産業観光拠点育成、創業支援による雇用創出、地域の体験交流創造といった政策目的が認められる事業内容であるため、区の条例⁴を改正し、時価よりも減額して区有財産を貸し付けることを可能とした。
- ・ TV、新聞、雑誌等の全国メディアに多く取り上げられていること（平成16年10月だけで26回登場）。



(校舎玄関)

(校舎)

⁴ 世田谷区「財産交換、譲与、無償貸付等に関する条例」

第4章 民間関与による公有財産再生事例

ここまで第2章、第3章と「廃校」再生に焦点を当てて事例を紹介してきた。ここで改めて「廃校」の本質とは何かと考えると、それは「使われなくなった公有財産」であると一般化することが出来る。このようにして考えると、現存している公有財産のうち、当初の目的を果たし終え、社会環境の変化に伴い低稼働や不稼働となっている施設については、「廃校」と同様の再生を図る必要性に迫られていると言えよう。

そこで本章では、こうした観点から、廃校校舎以外で低稼働・不稼働公有財産を公民連携型で再生を図った事例を示すこととしよう。事例の共通点は、民間の創意工夫と資金を利用し、民間でコンバージョンを施し、民間が事業運営を行い、地域活性化効果を実現している（または、これから実現しようとしている）という点である。

(1) 上越市市民プラザ(新潟県上越市)

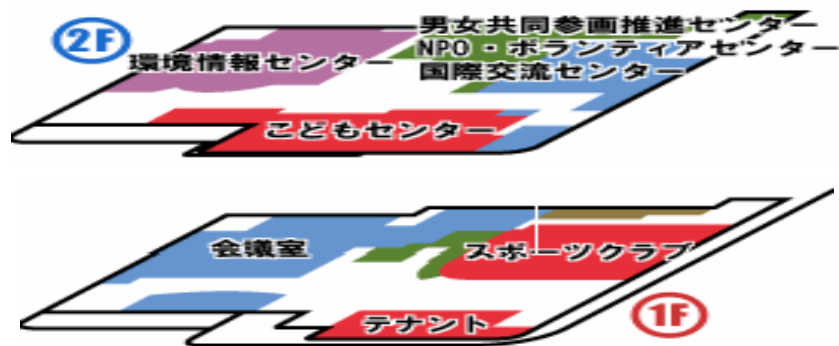
企画	官(上越市)
コンバージョン	民(PFI事業者)
資金調達	民(PFI事業者)
運営	民(PFI事業者)
所有	民(PFI事業者) 官(上越市)(BTO方式)

経緯、目的

- ・ 平成7年2月、上越市中心部の大手ショッピングセンター(昭和60年建設)が郊外移転したため閉店。上越市は、空き店舗となった建物を無償で大手スーパーから取得し、その土地については将来何らかの形で行政が活用することを想定して購入することとした。
- ・ その後上越市は、市民・NPO等の活動支援のための拠点計画を記した「市民プラザ基本計画」を策定し、施設整備の検討を実施。その結果、上記土地上の建物をコンバージョンにより活用した方が新設する場合に比べ施設整備費が約半分に削減できることや、建設期間が短期間で済み早期供用可能であること等を理由として当該空き店舗をコンバージョンすることによる整備が決定された。
- ・ 事業方式としてはPFI手法を導入し、民間SPC事業者に設計、施工、資金調達、運営を一括委託している。
- ・ 本施設は、市の長期ビジョンにも位置づけられ、早期の整備が待たれていた市民活動支援拠点であり、純然たる公共事業であるが、以前に取得していた民間スーパー空き店舗をPFI事業でコンバージョンして整備を図った事例である。

施設概要

- ・ 株式会社熊谷組などが出資し設立したSPC、株式会社上越シビックサービスが、店舗のコンバージョンを実施。
- ・ 市民プラザは、市民活動の拠点となる5つのセンター(NPOボランティアセンター、男女共同参画支援センター、国際交流センター、情報環境センター、こどもセンター)と市民のための貸館施設(ホール、音楽スタジオ、市民ギャラリーなど)、4つの民間テナント(スポーツクラブ、ビューティーサロン、レストラン、アロマセラピー)により構成。
- ・ 施設整備費は約9億円。
- ・ 平成12年6月に工事着工し、平成13年1月より供用開始。
- ・ 以上、本件は店舗施設全般に亘る大幅な施設転用工事を実施したものである。



(施設配置図)

運営体制

- ・ 事業者である株式会社上越シビックサービスが、運営、管理を行う。事業は 20 年間の B T O (Build, Transfer and Operate : 選定事業者が施設を改修し、完成直後に公共に所有権を移転し、選定事業者が運営・管理を行う) 方式。
- ・ 同社は、上越市からのサービス購入料収入とテナント収入により同施設全体を経営。

本件のポイント

- ・ 既存施設(空き店舗)をコンバージョンすることにより、新設による整備に比べ施設整備費の削減が実施できると共に、環境負荷低減を実現。
- ・ また、コンバージョンにより新たな施設を建設するよりも早期施設供用を可能とした。
- ・ 市による取得後も遊休化していた土地・建物が、市民活動の拠点に再生されたことで、大型スーパー撤退後、空洞化していた地域の活性化が図られた。
- ・ 取得した時点では、明確な使い道のなかった施設であった公有財産の有効活用を図るために P F I 手法を導入し、民間によるコンバージョンや運営のノウハウを活用した先駆的事例。



(施設全体)

(出所)上越市市民プラザHP

(2)リナックスビル(旧下島ビル)(東京都千代田区)

企画	民(公募による事業提案を選定)
コンバージョン	民(株式会社リナックスカフェ)
資金調達	民(株式会社リナックスカフェ)
運営	民(株式会社リナックスカフェ)
所有	官(千代田区)

経緯、目的

- ・ 下島ビル(昭和 37 年建設、現リナックスビル)は、千代田区が区民から遺贈を受けた秋葉原所在の中規模オフィスビルである。千代田区はこのビルを活用するにあたり、区の外郭団体である財団法人千代田区街づくり推進公社(以下、街づくり推進公社)を通じ、民間から事業提案を公募した。複数の応募のあった事業提案のうち学識者らでつくる下島ビル活用事業者選定委員会の審査を経たのち、株式会社リナックスカフェ(以下、リナックスカフェ)の事業提案が選定された。
- ・ 本施設は秋葉原電気街の中心に位置するため、地域にふさわしいIT関連ベンチャー企業の集積となる創業支援施設として活用することにより、神田地域全体の活性化を図ることを目的としている。

施設概要

- ・ リナックスカフェが、自らの負担によりコンバージョンを実施。
- ・ コンバージョン内容としては、1階はインターネットカフェを配置し、インターネット仲間が集う憩いのフロアとし、2階は自由な情報交換の場であるサロンを配置したコミュニティスペース、3階はネットワーク家電の開発・ネットワーク技術の教育フロア、4階・5階がベンチャー企業、NPOなどが入居するインキュベーションフロアなどそれぞれの階がテーマを持つ施設づくりが行われている。
- ・ インキュベーションフロアには、SOHO事業者が15社程度入居している。

5階	Developers Café リナックスビルのネットワーク管理フロア
4階	Incubation Cafe ベンチャー企業のインキュベーションフロア
3階	College Cafe ネットワーク家電の開発・ネットワーク技術の教育フロア
2階	Penguin Village コミュニティスペース。自由な情報交換のフロア
1階	Linux Cafe di Pront インターネットの仲間が集う憩いのフロア
地下1階	3階の研究に必要な図書館・成果を展示するスペース(計画中)

(施設概要)

運営体制

- ・ 街づくり推進公社は区より当該施設の無償貸与を受けて管理。
- ・ 街づくり推進公社はリナックスカフェと当該施設の 10 年間の定期建物賃貸借契約を結び、施設全体の運営を一括して委託。
- ・ リナックスカフェはカフェ事業者やS O H O事業者等のテナントを自前のネットワークで集め、これらの賃料等により本施設を運営。

本件のポイント

- ・ ベンチャー事業者育成を企図した区、公社が直接入居事業者を集めるのではなく、その分野でネットワークを有し業界知識に優れた民間事業者に入居事業者を集め委託したこと（適切な公民役割分担）。
- ・ ビルの運営主体を広く公募し企画提案力や事業遂行力などの透明な基準により審査するプロセスを導入し、より良い提案やより良い事業の実現を促すことができた。
- ・ 提案事業者に、自らの提案内容実現のために最適なコンバージョン計画の立案と実施を求めたこと。これにより、民間事業者にとっては事業計画の自由度が高まることで事業性の向上が図られたほか、区にとっては、新たな財政負担が最小化された。



(玄関)

(2階コミュニティスペース)

(出所)財団法人千代田区街づくり推進公社HP

(3) ちよだプラットフォームスクウェア(旧千代田区中小企業支援センター)(東京都千代田区)

企画	民(公募による事業提案を選定)
コンバージョン	民(プラットフォームサービス株式会社)
資金調達	民(プラットフォームサービス株式会社)
運営	民(プラットフォームサービス株式会社)
所有	官(千代田区)

経緯、目的

- 千代田区が所有する千代田区中小企業支援センタービル(以下、中小企業センター)は、かつて地場産業として栄えた繊維、印刷業を中心とする地元企業向けに会議室や展示場としての貸し出しを行ってきたが、区の産業構造の変化により、施設稼働は低迷状態を余儀なくされていた。
そこで、千代田区は公の施設たるセンターのビルを普通財産化した上で、民間事業者によりビルコンバージョン、テナント集め、テナントへのビジネスサポート、ビルの維持管理を一括して委託することを決定した。千代田区は、これにあたり、街づくり推進公社を通じ、民間からの事業提案を公募し、学識者らでつくる千代田区中小企業センター活用事業者選定委員会の審査プロセスを経て、プラットフォームサービス株式会社(以下、プラットフォームサービス)が選定された。
- 本件は、SOHO事業者を「呼び込み、育てる」という機能を発揮することで、地域の産業振興ならびに区が抱える中小の空きビル問題を解決するモデルケースとなることが期待されている。

施設概要

- プラットフォームサービスが、自らの負担によりコンバージョンを実施。
- コンバージョン内容は以下のとおり。地下1階は入居者の向けミーティングルームを設置したほか、トランクルーム、シャワールームを併設。1階は、カフェ、パブリックなラウンジ、ビジネスコンビニなどを配置。2階、3階はSOHO事業者用オフィスのほか、プレゼンテーションルームを設置。4、5階には、街づくり推進公社が入居している。

5F	●公社会議室
4F	●公社事務所
3F	●小規模SOHO事業者(区割貸し) ●ラウンジ等共用スペース
2F	●個人SOHO事業者(固定の席貸し) ●個人SOHO事業者(フリーの席貸し) ●SOHOエージェント
1F	●総合受付・ビジネスコンビニ ●カフェ
B1	●当社事務所 ●ラウンジ・貸会議室
B2	●駐車場ほか

(施設概要)

運営体制

- ・ 街づくり推進公社は区より当該施設の無償貸与を受けて管理。
- ・ 街づくり推進公社はプラットフォームサービスと当該施設の10年間の定期建物賃借契約を結び、施設全体の運営を一括して委託。
- ・ プラットフォームサービスは、入居者である街づくり推進公社、カフェ事業者やSOHO事業者からの賃料及び駐車場収入等により本施設を経営。

本件のポイント

- ・ 社会状況の変化により低稼働率になってしまった公の施設を、民間事業者に一括してコンバージョンから運営までの全てを委託することで施設の再生を図っていること。
- ・ 区が行政財産であったセンターの財産区分を普通財産に変更したことにより、民間事業者にとっては、行政財産の目的外使用許可という不安定な利用権原ではなく、定期賃借契約の締結という安定した事業スキームを可能としたこと。
- ・ 区は、民間事業者の公募に際し、「区のビジョン」、「公民役割分担」、「選定基準」等を募集要綱において明確に記載したことでより良い提案を的確に促進したこと。
- ・ 本件は、公募の過程でRFP (Request for Proposal の略、事前リスク分担明示型公募民間事業手法)⁵の要素を先駆的に取り入れた事業であること。

⁵ 詳しくはDBJ Metropolitan Topics 2003.9「米国都市再生におけるRFP方式の動向と我が国へ示唆」参照



(施設全体)

(出所)プラットフォームサービス株式会社HP

第5章 公有財産コンバージョン事業の課題

以上みてきたとおり、廃校に限らず公有財産を民間がコンバージョンし、再生を図っている事例がいくつか日の目をみるに至っている。

ここでは、社会状況の変化等により、当初の整備目的と住民ニーズとの間に乖離が生じてしまい、結果として不稼働、低稼働状態を余儀なくされている公有財産を、民間の知恵と創意工夫により再生を図るといふ、当レポートで紹介してきた新しい形のPPP事業を進めていく上での制約条件や官民で克服すべき諸課題について述べたい。

(1) 補助金問題

通常、地方自治体が学校を建設する場合は国から公立学校施設整備費補助金の交付を受けて施設整備を行う。ところが、当該学校が廃校化し他の施設への転用を考える場合、社会教育施設といった一定の公共用・公用施設に転用する場合を除き、多くのケースでは、補助金の目的に反した財産処分として補助金の返還を迫られることになる。⁶これが「補助金問題」である。

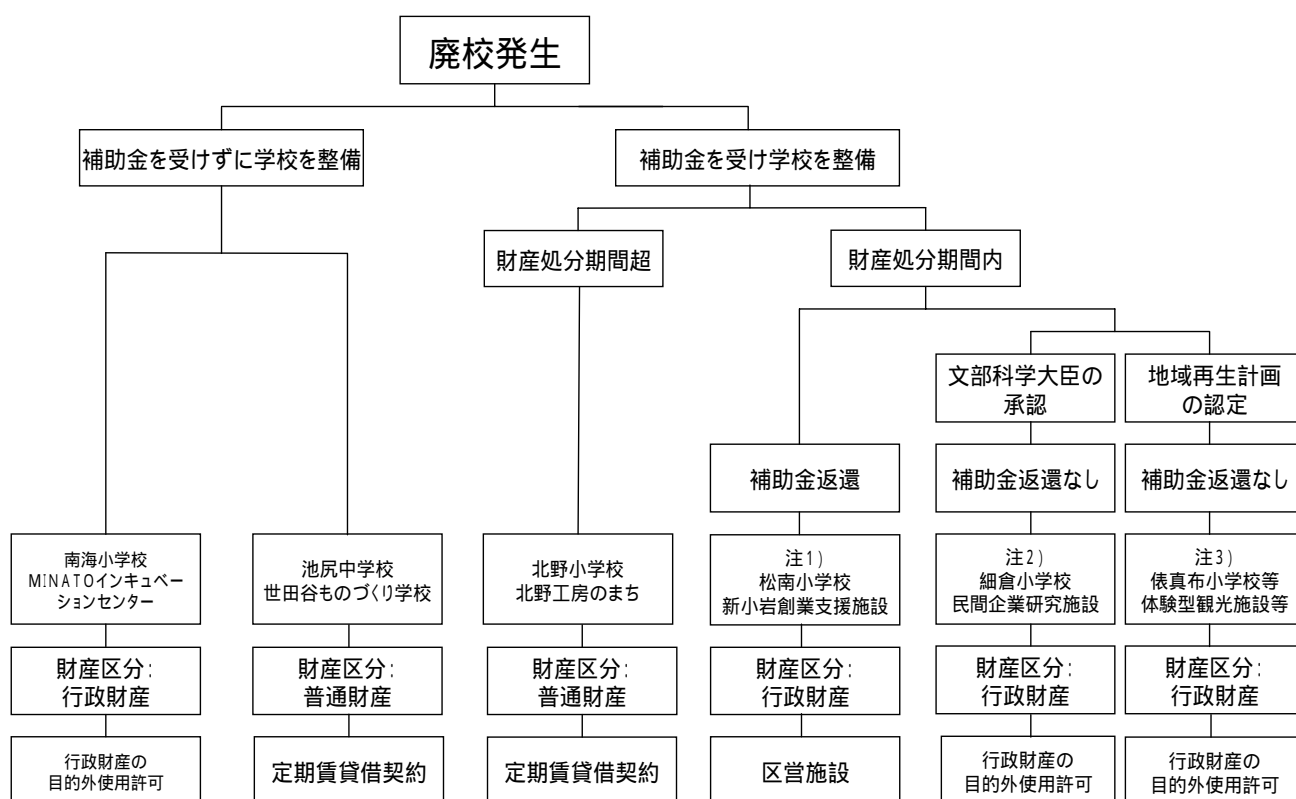
鉄筋コンクリートの校舎であれば、財産処分制限期間は減価償却年数見合いで原則60年とされ、これを経過していない場合、転用に際し、補助金の残存評価額分の国庫への返還が必要となる。

これについては一定の条件緩和は図られてきていた⁷ものの、施設の営利目的利用や民間事業者への委託は対象外であり、依然、補助金返還義務が課されていた。このため前章までみてきた廃校再生事例では、それぞれ[図5]に示すような形でこの補助金問題をクリアし、新たな活用を実現してきた。

⁶ 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律第22条

⁷ 前出「平成9年11月20日付け文部省教育助成局長通知」

【図5】廃校発生から再生までのフローチャート



注1) 松南小学校（東京都葛飾区）

空調設備についてのみ補助金を受けていたため、約 1,700 千円の国庫納付金を納付し創業支援施設へ転用したケース

注2) 細倉小学校（宮城県鶯沢町）

財産処分制限期間内の廃校を、平成 16 年 6 月に文部科学大臣の承認を受け、民間企業による研究施設への転用を図っているケース

注3) 俵真布小学校（北海道美瑛町）

財産処分制限期間内の廃校を、平成 16 年 6 月に地域再生計画の認定を受け、民間事業者を公募し体験型観光施設への転用を計画しているケース

（ヒアリング等により当方作成）

(2)新たな規制緩和策

補助金により整備された施設の財産処分制限期間は長期に亘り、廃校化した校舎の多くはその期間を経過していないため、地方自治体も補助金返還が前提となる活用には消極的とならざるを得ない。つまり補助金受け入れという遙か過去の事実縛られ、当初の補助目的を失ってしまった施設を有効活用出来ない状態となったまま、地方自治体にとっては、

施設再生に頭を絞るより、何もせず放置した方が経済的に合理的であるという状況を生んでいた。

この点についてはかねてより規制緩和の必要が指摘されてきたところであり、平成 14 年から始まった政府の規制緩和への取り組みである「構造改革特区」においても、公共施設の補助金の返還を要さない貸付等の容認を内容とする特区申請がなされるなど課題解決への期待が高まってきた。しかし、省庁側からは「本来必要な国庫納付を免除することは追加の財政支援を行うに等しいため、特区制度の対象外」という実質ゼロ回答に終わっていた経緯にある。

こうした状況に大きな風穴があいたのが「地域再生計画」の登場である。

平成 16 年 2 月に出された地域再生本部による「地域再生推進のためのプログラム計画」では、地域再生計画認定地域に限定して効果を持つ支援措置として、文科省では「補助金で整備された公立学校の廃校校舎の転用の弾力化」、全府省庁では「補助対象施設の有効活用」を盛り込むに至っている。

文科省の支援措置概要でいえば、「国庫補助を受けて整備された公立学校の廃校施設や余裕教室の設置者において地域再生計画を定めた上で、地域再生の観点から実施される事業の具体的な内容と必要性、その事業を実施するに当たり廃校等を利用する必要性と緊急性等、の一定要件を満たし、廃校施設等を転用することが地域再生に資するものと判断されるときは、当該財産処分に係る国庫納付金を不要とする取扱いをする」と明文化してある。きちんとした地域再生計画を作ることで、「補助金問題」の解決が図られるという道が整備されたといえる。

現在までのところ、2 度の地域再生計画として全国で 252 件が認められており、このうち廃校転用を内容とするものが 22 件、補助対象施設転用を内容とするものが 21 件ある（うち双方を内容とするもの 1 件）。

但しこれらの計画のほとんどは公共施設への転用であり、不稼働、低稼働公共施設の転用の企画段階から民間のアイデアや創意工夫が反映されているには至っていないとみられる。

また全府省庁の支援措置には、なお書きとして、有償譲渡・貸与や公共施設以外への転用の場合は国庫納付等の必要最小限の条件は課すことは出来る旨の留保がされており、全面的な規制緩和とは言い難いといえよう。

(3) 公物管理

公有財産は、公用または公共用の目的達成のために使用される行政財産と、経済価値に主目的をおいた普通財産に分類される。学校を例に取れば、閉校するまでは行政財産に属するが、閉校後は教育という公共の用途を失うことから、普通財産に財産区分が変更されることになる。行政財産は行政目的のために利用されるべきものであることから、貸付、私権の設定等は原則として禁止され、その用途や目的を妨げない限度において使用許可が

下りるのみである⁸。つまり行政財産であれば、借地借家法等の私法の一般的適用はなく、行政財産の目的外使用許可という行政による裁量行為しか許されない。しかもこうした使用許可は通常 1 年以内が原則とされており、公用財産の一括運営を企図する民間事業者の利用権原としてはきわめて不安定なものといえる。

このため客観的にみて不稼働、低稼働な状況に陥っている公有財産の再生を図る際には、自治体が自らそうした状況を認識した上で、行政財産としての用途を廃止し、賃貸借契約などの権利設定が可能な普通財産に速やかに変更する必要がある。なお財産区分の変更は、地方公共団体の長の権限の範囲内に属する事項である⁹。

(4) 官側の課題

低廉な水準での民間事業者への貸付の実現

公有財産の民間事業者による活用に当たっては、その施設がそもそも低利用、あるいは廃校のように全く不稼働で何ら価値を生み出さない状況にあったことに鑑み、なるべく低廉な賃料で民間事業者に委ねる努力が必要だろう。その方が、民間事業者が新たな事業を行う際に、より自由度の高い事業企画が可能となる。また後述する「円滑なファイナンス」においても、事業採算性や安定性を高める大きな要素ともなる。

周辺民間施設賃貸水準よりも低廉な賃料で民間事業者に利用させることは、首長や議会（ひいては住民）の理解があれば可能である。こうした理解を生むためには、民間事業者への施設利用の委託による地域への政策効果や貢献度が明確に示されることが前提となるのは言うまでもない。

公募方式による透明な事業者選定

公有財産の民間委託が成功するためには、最も優れた事業企画を提案した最も優れた民間事業者を選ぶことが必要である。このためには、限られた関係者だけが密室内で事を運ぶのではなく、幅広く公募をかける必要がある。また選定においても、しっかりした選定基準の準備や第三者機関としての選定委員会による審査の実施など、客観性・透明性の確保に留意すべきである。

さらにここで最も重要なことは、公募の際の募集要項の内容である。この出来・不出来が事業の正否を左右すると言っても過言ではない。優れた募集要項の条件としては、公共側の意図がはっきりとしたメッセージとして民間の応募者側に届くものであることと、

公民の役割分担やリスク分担が明確かつ適切であること、が挙げられる。また仕様発注ではなく性能発注を行うことや、選定後も柔軟に官民の交渉機会を持ちより良い事業に仕立てていく努力を怠らないことも重要だろう¹⁰。

⁸ 地方自治法第 238 条の 4

⁹ 地方自治法第 149 条、第 238 の 2

¹⁰ 前出「D B J Metropolitan Topics 2003.9」参照

モニタリング体制の整備

公募によるベストな提案を選んだ後、民間事業者と自治体との交渉を経て、事業計画が固まり、公有財産コンバージョン工事が終了し、いよいよ民間事業者の運営による公有財産の新たな活用がスタートする。行政側は民間事業者の運営ぶりを継続的にモニタリングし、当初見込んだ政策効果が現実に発現しているかをチェックする体制を整備する必要がある。こうした体制が不備であれば、公有財産の民間事業者による活用に際し、住民の理解は到底得られないだろう。

モニタリングの結果、自治体側の期待水準に達していないと判断される場合の民間事業者への指導プロセスやペナルティのあり方も十分事前に検討し、募集要項として公表する必要がある。

公民連携に対する地域住民の理解醸成

学校のケースで典型的にみられるが、税金で整備された公共施設が当初の設立目的を達成し終わった後でも、民間事業者による活用を進めようとする際は、その公共施設に対し思い入れのある地域住民からは様々な疑問、懸念、不安、反発が示されることが予想される。

言うまでもなく行政側は、これらに対する説明責任を果たす義務があり、公平な立場の第三者委員会の設置やタウンミーティング、住民説明会の頻繁な実施により、民間事業者が行う公有財産再活用についての理解醸成を図ることは必須である。

(5) 民側の課題

官を納得させる創意工夫ある提案力、官を超えるノウハウ

公有財産を舞台とした民間活用事業が奏功するためには、そもそも民側に、官の視点や発想では絶対に到達しないだけの高いレベルの提案力や運営力が備わっていることが大前提となる。コストは最小限に抑えながら、斬新で魅力的な演出が施されたコンバージョン技術やノウハウ、官が考えもつかない発想やその具現化、民のネットワークを活かしたアイデアあふれる事業企画など、皆が納得するだけの実績を示すことが、民に対して求められることになる。

この際、官はあまりにも官としての理屈を振りかざし、余計な制約条件を民に課して民のせっかくの創意工夫、ノウハウの発揮を妨げることのないように留意すべきであろう。

円滑なファイナンス

公有財産を民間事業者がコンバージョンし運営するという新しい事業モデル…。この実現の大きなネックとなるのがコンバージョン資金のファイナンス問題である。民間事業者が行ったコンバージョンによる物理的成果は既存建物に同化されてしまうため、金融機関からみれば換価価値のある担保になりにくい。物的担保に依拠した資金調達の途はここで

閉ざされる。

このため金融機関側にとっては、物的担保ではなく、A：当該民間事業者の信用力の評価（コーポレート・ファイナンス）若しくはB：「公有財産民間活用事業」そのものの事業性を評価（プロジェクト・ファイナンス）により与信を行うことが必要である。もとより与信判断は各種要素を総合的に判断して行われることになるが、Aの「いい会社がやるなら貸せる」だけではなく、Bの「いい事業なので貸せる」という感覚で対応することが本事業の普及・拡大のためには望まれるところである。ここでいう「いい事業」とは政策性はもちろんであるが、むしろ事業期間に亘って安定的なキャッシュフローが期待できる事業という意味が強い。このためにも、公有財産を貸し出す官側の賃料水準が大きな意味を持つことになることから、官、民双方の事業関係者は初期段階から金融機関とよく相談をし、事業スキームの作り込みを行っていく必要がある。

最近、金融機関では財務内容ではなく、事業の成長性といった定性的要素を重視して融資判断を行う「目利き」研修が盛んに行われている。「目利き」融資で想定している融資対象は、現状、いわゆるベンチャー企業向けの運転資金需要が中心と思われるが、公有財産コンバージョン事業といった新しいが無担保を余儀なくされている事業への設備資金融資という形での適用も今後期待されるところである。

第6章 新しいPPPコンバージョンマーケットの未来

ここまで、学校を始めとする公有財産を民間事業者がコンバージョンし、新たな価値を持つ施設として再生するという事業モデルの制約条件および課題について述べてきた。

かかる条件、課題のクリアには多大なる関係者の努力を要することは明白であるが、その努力は以下のような果実で報われることになる。

(1) 官にとってのメリット

設置当初の社会的使命をひとまず終えた公共施設を、民間の発想、民間の資金、民間の運営で再生することが出来る。しかも、これらを全部を官が自前で行うよりも財政負担は低減され、また、官の限界を超えた民の創意工夫により、多様化する地域ニーズに応えた施設運営を期待できる。

この再生された施設で行われる事業は、地域への新たな刺激をもたらし、新規雇用の創出を始めとする政策効果の発現も期待できる。

さらに、物的担保ではなく事業性に着目しファイナンスを行った金融機関は、貸し手としての立場から、民間事業者に情報やノウハウの提供を行い、キャッシュフロー等のモニタリングを行うなど事業に深く関与していかざるを得ない。こうして金融機関が事業性の安定性を高める機能を果たしてくれることも官としては期待できる。

なお既存施設をコンバージョンにより有効活用することは、環境負荷低減に寄与することはいうまでもない。

(2) 民にとってのメリット

民間事業者が何らかの事業（創業支援施設、SOHO事業者向けレンタルスペース等）を行おうとする場合、一から新築するよりは既存公有財産のコンバージョンで対応した方が、初期投資を大きく抑えることが出来、運営開始も早期にスタートさせることが可能となるなど、事業性の向上が図られる。

また廃校など、まちのシンボリックな施設の再生であれば、地域経済への波及効果も相まって、民間事業者のイメージアップや知名度向上に寄与することは間違いない。

このほか公有財産は中心市街地など好立地の例が多いことに加え、ある程度のスペックの整った施設水準にあることから、コンバージョンする側が改めて耐震補強などを行う必要性も低く、事業を行っていく上での条件に恵まれているケースが多いと言える。

(3) 金融機関にとってのメリット

公有財産の民間コンバージョンに限らず公民連携型プロジェクトは、公共サービスの民間開放の推進が図られている昨今の状況を踏まえれば、今後とも増加の一途を辿ることが予想される。この分野にいち早く着目し、事業ノウハウを蓄積することは、いわゆる「融

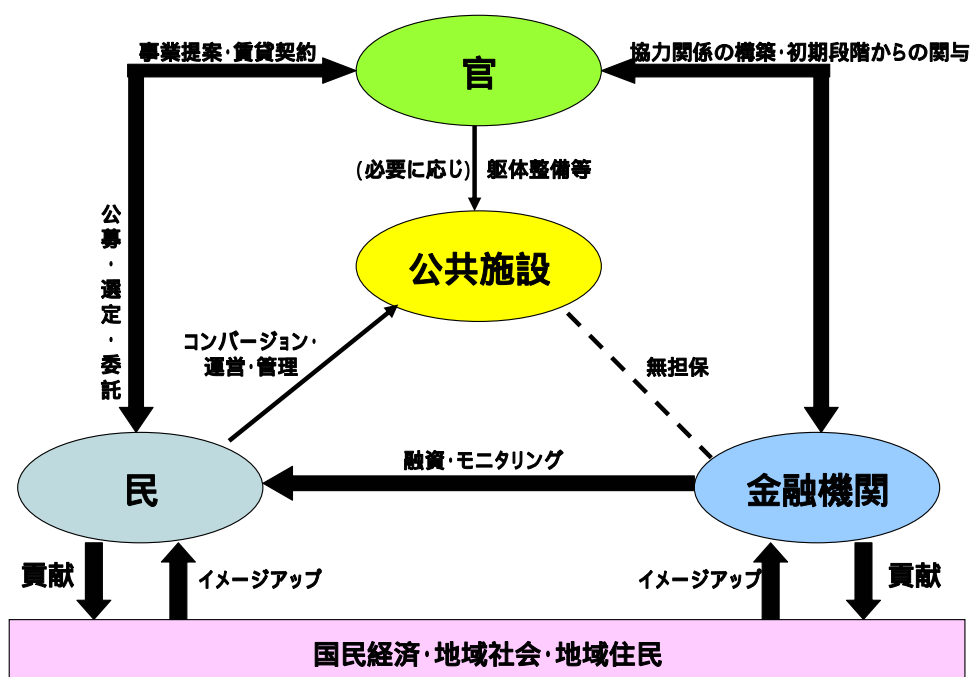
資商材」の開発に資することとなる。かかるノウハウにより、公民連携型プロジェクトの初期段階から事業の作り込みに関与し、優良な事業への誘導を行うという積極的な取り組みも、貸出先拡大のために今後求められる行動であると思われる。

また、産業活性化や新しい形のまちづくりといった政策性を有する地域の象徴的案件に地域金融機関が関与することは、2005年度からポストリレバンとしてスタートする「金融重点強化プログラム」(仮称)の中でも重要課題の一つに位置づけられている“地域活性化に貢献する地域金融の構築”というテーマにも正に合致するといえる。このような取り組みは、地域における存在感をアピールする絶好の機会となることも期待出来る。

最近、指定金融機関と自治体の間で、事務処理手数料や庁舎内出張所人員配置等に関し、適正なコスト負担のあり方を巡って、様々な交渉事が発生し、ぎくしゃくした関係に陥っていると耳にすることが多い。こうした中、金融機関と自治体が力を合わせ公民連携プロジェクトの作り込みを行うことは、新たな形の両者の良好な関係構築の好機ともなりうるだろう。

以上、3者の関係をまとめたのが【図6 - 1】である。

【図6 - 1】公有財産コンバージョン事業スキーム

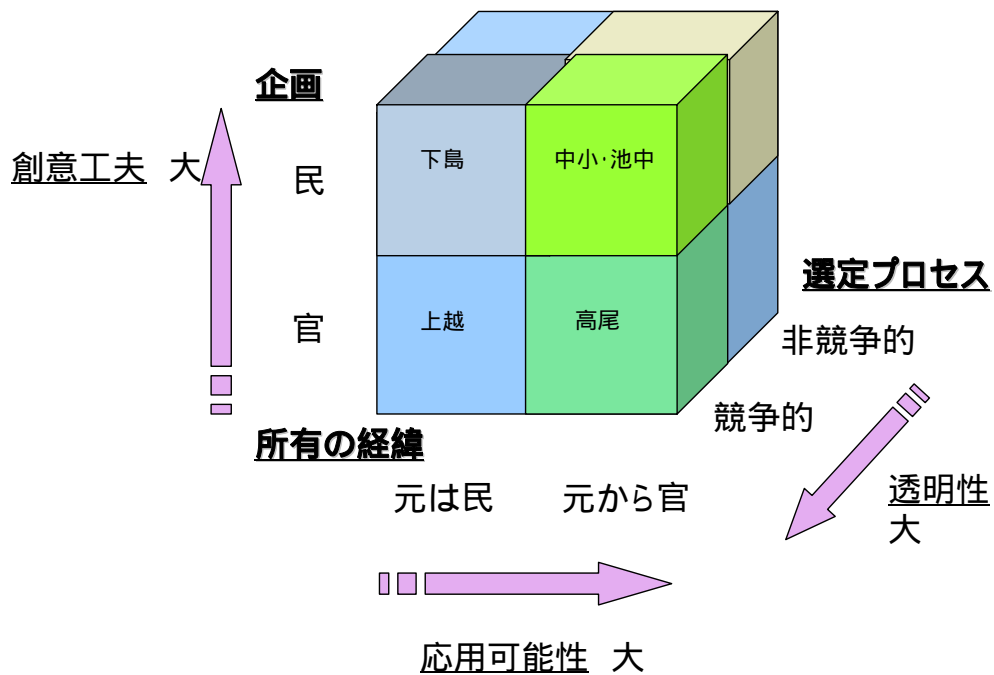


おわりに

第3章では廃校を、第4章では不稼働、低稼働公有財産を、民間企業が資金調達し、コンバージョンし、運営を行っている事例をみてきた。

ここで改めて、これら事例の特徴を再整理したのが【図6-2】である。整理のポイントは3つある。

【図6-2】 公有財産のPPP型コンバージョンの将来の方向性



(注) 図中の略称は以下の事例を示す

下島...第4章(2)リナックスビル(旧下島ビル)(東京都千代田区)

上越...第4章(1)上越市市民プラザ(新潟県上越市)

中小...第4章(3)ちよだプラットフォームクエア(旧千代田区中小企業支援センター)(東京都千代田区)

高尾...第3章(1)高尾の森わくわくビレッジ(東京都多摩市)

池中...第3章(2)世田谷ものづくり学校(東京都港区)

第1は、施設再生のそもそもの企画立案を誰が行っているかという点である。あくまで相対的な判断とはなるが、公共施設整備が前面に出ているPFI案件(上越、高尾)以外の事例の方が、より民間の自由な発想を取り入れる余地が大きく、結果的に創意工夫の発現がうまくなされていると思われる。

第2は施設所有の経緯という点である。民間企業から無償譲渡されたり(上越)、住民から遺贈されたり(下島)してたまたま公有財産化されたケースよりも、もともと公共施設として整備したものの環境変化等で当初の役割を終えてしまった施設の方が、数としては

圧倒的に多いだろう。今後の案件発掘の可能性は、後者のケースが格段に高いといえよう。

第 3 は選定プロセスの公平性・透明性が保たれ、結果としてより幅広く競争的な提案環境が整えられているか、という点である。公募方式による場合、自治体が期待する施設再生による政策効果の要求水準が示されていると同時に具体的な内容については民間の自由な創意工夫をなるべく促進する形の募集要綱の作り込みに力を注ぐ。しかる後に明確な価値判断基準に基づく選定プロセスを踏むことで、結果的に最も優れた提案を呼び込むことができるだろう。

以上の 3 要素の視点から本稿で紹介した事例を改めて見てみると、廃校を民間事業者の優れた提案で再生した「世田谷ものづくり学校」や、地場企業向け展示場施設といった半ば時代遅れとなった機能を持ち低稼働だった公共施設を、公募選定プロセスを経て民間事業者に全てを委ねることとした「ちよだプラットフォームスクウェア」の事例の先進性、モデル性が浮き彫りとなってくる。

同様の状況下にある公有財産は、潜在的には多数存在しているものと思われる。これらを活きた施設として甦らせることは、官にとっては住民サービス向上となり、民にとってはビジネスチャンスの拡大となる。最大の課題ともいえる資金調達上の問題をクリアした例¹¹も出てきており、状況は新たな一步を踏み出したといえよう。

公有財産のコンバージョンによる P P P 型再生事業の今後の展開に期待したい。

【首都圏企画室 佐藤 秀俊、二瓶 文彰】

¹¹ 詳しくは DBJ「SOHOコンバージョン事業への初の融資実行について」参照
(<http://www.dbj.go.jp/japanese/release/rel2004/1004.html>)

【参考文献及び参考情報】

- ・ 文部科学省【2003.4】：廃校施設の実態及び有効活用状況等調査研究報告
- ・ 財団法人エンジニアリング振興協会【2004】：「中心市街地における空き店舗のコンバージョンによる公益施設の整備・運営にかかるPFI導入調査」
- ・ 日本政策投資銀行【2000】：地域レポートVOL.2「跡地利用による地域振興～都市再構築とコミュニティ発展に向けた取り組み～」
- ・ 日本政策投資銀行首都圏企画室【2003】：「米国都市再生におけるRFP方式の動向と我が国への示唆」、RFPシリーズ(1)、DBJ Metropolitan Topics2003.9
- ・ 文部科学省：廃校リニューアル50選ホームページ
(http://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/zyosei/03062401/50senn_index.html)
- ・ 文部科学省：施設助成金ホームページ
(http://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/zyosei/main11_a2.htm)
- ・ 株式会社三菱総合研究所：学校跡地活用と地域再生
(<http://www.internetclub.ne.jp/MRIKAI/region/N059/index.html>)
- ・ 内閣官房 地域再生推進室ホームページ
(<http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiikisaisei/>)
- ・ 台東デザイナーズビレッジホームページ (<http://www.designers-village.com/>)
- ・ 北野工房のまちホームページ (<http://www.kitanokoubou.ne.jp/>)
- ・ 高尾の森わくわくビレッジホームページ (<http://www.wakuwaku-village.com/>)
- ・ MINATOインキュベーションセンターホームページ (<http://www.micim.jp/>)
- ・ 世田谷ものづくり学校ホームページ (<http://www.r-school.net/>)
- ・ 上越市市民プラザホームページ (<http://www.plaza-joetsu.com/>)
- ・ 財団法人千代田区街づくり推進公社ホームページ
(<http://www.chiyoda-machidukuri.or.jp/linuxopen.htm>)
- ・ リナックスカフェホームページ (<http://www.linux-cafe.jp/>)
- ・ ちよだプラットフォームスクウェアホームページ (<http://www.yamori.jp/index.htm>)

DBJ *Metropolitan Topics* バックナンバー

本シリーズは、日本政策投資銀行首都圏企画室において収集・整理された情報をもとに、当室職員が執筆したレポートです。

- 2001/9 「米国フロリダ州の地域開発に学ぶわが国都市再生へのヒント」
～サム・タブチ 元フロリダ州商務省課長 「都市再生講演会」講演録～
- 2002/1 「首都圏設備投資動向調査に見る不動産投資の動向」
～増勢強める建築投資～
- 2002/2 「“リスクの時代”の都市再生を考える」
～DBJ-U L I 連携シンポジウム議事録～
- 2002/6 「埼玉県に見る大都市近郊製造業の振興戦略」
～埼玉県内製造業等 13 社へのインタビューを中心として～
- 2002/12 「工業適性を活かした京浜臨海部再生へ」
～T I F 型移転促進スキームの提言～
- 2003/3 「米国ブラウンフィールド開発に学ぶ我が国工業地帯再生の展望」
～特定目的機関、T I F 免税債、強制収用、用途別浄化基準、不訴訟誓約書～
- 2003/4 「地域再生の妙案“コンバージョン”」
- 2003/9 「第1回 Mayors Forum in Japan」
～2003.7.9 DBJ-U L I 連携シンポジウム議事録～
- 2003/9 「米国都市再生におけるR F P方式の動向と我が国への示唆」
～R F Pシリーズ(1)～
- 2004/3 「首都圏における物流施設建設動向とその誘致のあり方」
～自治体自身による競争力判定のすすめ～

- 2004/4 「米国都市再生・地域再生におけるRFP方式の動向：
ボルチモア都心部・インナーハーバー再生事業」
～RFPシリーズ(2)米国ケーススタディ編1～
- 2004/4 「市場を意識し始めた自治体」
～埼玉県内各市町村のPFIに関する意識調査から～
- 2004/5 「米国都市再生・地域再生におけるRFP方式の動向
ウエストパームビーチ中心市街地再生事業：シティプレイス」
～RFPシリーズ(2)米国ケーススタディ編2～