

PPP/PFI手法を用いたまちづくり事例



埼玉りそな銀行 行田支店



地域デザインラボさいたま
地域共創ソリューション部

2025年10月

- Section 1. ラボたまについて
- Section 2. ラボたまのまちづくり分野・PPP/PFI活用促進取組事例
- Section 3. 埼玉りそな銀行のPFIファイナンス事例

1. ラボたまの会社概要

いっしょに成長

ラボたま

会社概要

商 号	株式会社地域デザインラボさいたま (愛称:ラボたま)
本社所在地	埼玉県さいたま市浦和区常盤7-4-1
資 本 金	100百万円
株 主 構 成	株式会社埼玉りそな銀行100%
従 業 員 数	24名(常勤)
設 立 日	2021年10月1日

【社名の由来】

埼玉県のこまりごとをデザイン思考で解決していく事業会社として、各地域オンリーワンの色を出し、埼玉県の魅力・彩りを高めていく価値共創の拠点(ラボ)であることを意味しています。地元「さいたま」のための事業会社として埼玉りそな銀行の目指す姿である、「地元埼玉とともに発展する企業」の実現に向け、埼玉りそな銀行と共に挑戦してまいります。

いっしょに成長



ラボたま

地域デザインラボさいたま

目的

- 複雑化する地域のこまりごと解決のため、従来の銀行の枠組みを超えた領域まで踏み込み、「広く・深く・長く」お客様の発展に伴走する。
- 地域を巻き込み地域課題解決のハブ機能を發揮することで、地域の自律的好循環を創出し、持続可能な地域社会づくり、地域との価値共創を目指す。

主な事業

地域課題解決事業

～持続可能なまちづくりの実現に向けて、財源確保や地域の担い手づくりをサポート

産業創出支援事業

～産業創出支援を通じて、地域経済の活性化をサポート

保有資産利活用事業

～銀行が保有する資産(店舗等)を地域活性化のために活用

私たちは、地域の皆さんとともに、

地域の課題を解決することで、

持続可能な地域社会の実現に貢献していきます。

価値観

- 一、地域起点
- 二、想像と創造、挑戦
- 三、価値共創
- 四、個人の成長、組織の成長

- ◆ 「行政」「地域企業・住民」「大学等」「他地域」など様々な関係者を繋ぐ**ハブ機能**を発揮し地域課題解決に取り組みます。

- 創業支援
- 販路拡大支援等



ラボたまの事業領域

まちづくり分野・PPP/PFI活用促進



中心市街地や都市全体 / 一部、農村部、民間私有地等のグランドデザインや計画策定・実行・運営の一貫支援など



公共 / 民間施設の事業計画～基本構想・計画～設計の伴走支援、実施チーム組成・住民の合意形成・エリアマネジメント支援など

産業創出支援・りそなコエドテラス運営



起業家と地域の共創を目指したビジネスコンテスト、官民連携事業の実現に向けたピッチイベント開催や伴走支援など



産業創出・育成支援や地域の魅力を伝える川越、埼玉のブランディング拠点として地域活性化をミッションとした「りそなコエドテラス」（旧川越支店）R6.5.15オープン

観光・河川利活用コンサル



地域事業者・観光協会等と連携した観光体験事業の造成や誘客、河川・水辺の賑わい創出、オーバーツーリズム対策等

空き家対策支援



放置空き家の発生抑制や、空き家の新たな利活用等による自治体・地域の空き家対策支援

地域DX

中小企業のIT・DX化支援を通じた過疎地域の課題解決に向けた取り組み（地域おこし協力隊の活用）

その他

企業版ふるさと納税支援

環境・SDGs

持続可能なまちづくりに向けて、企業のSDGsや脱炭素への取り組みを後押しする座組の形成支援など

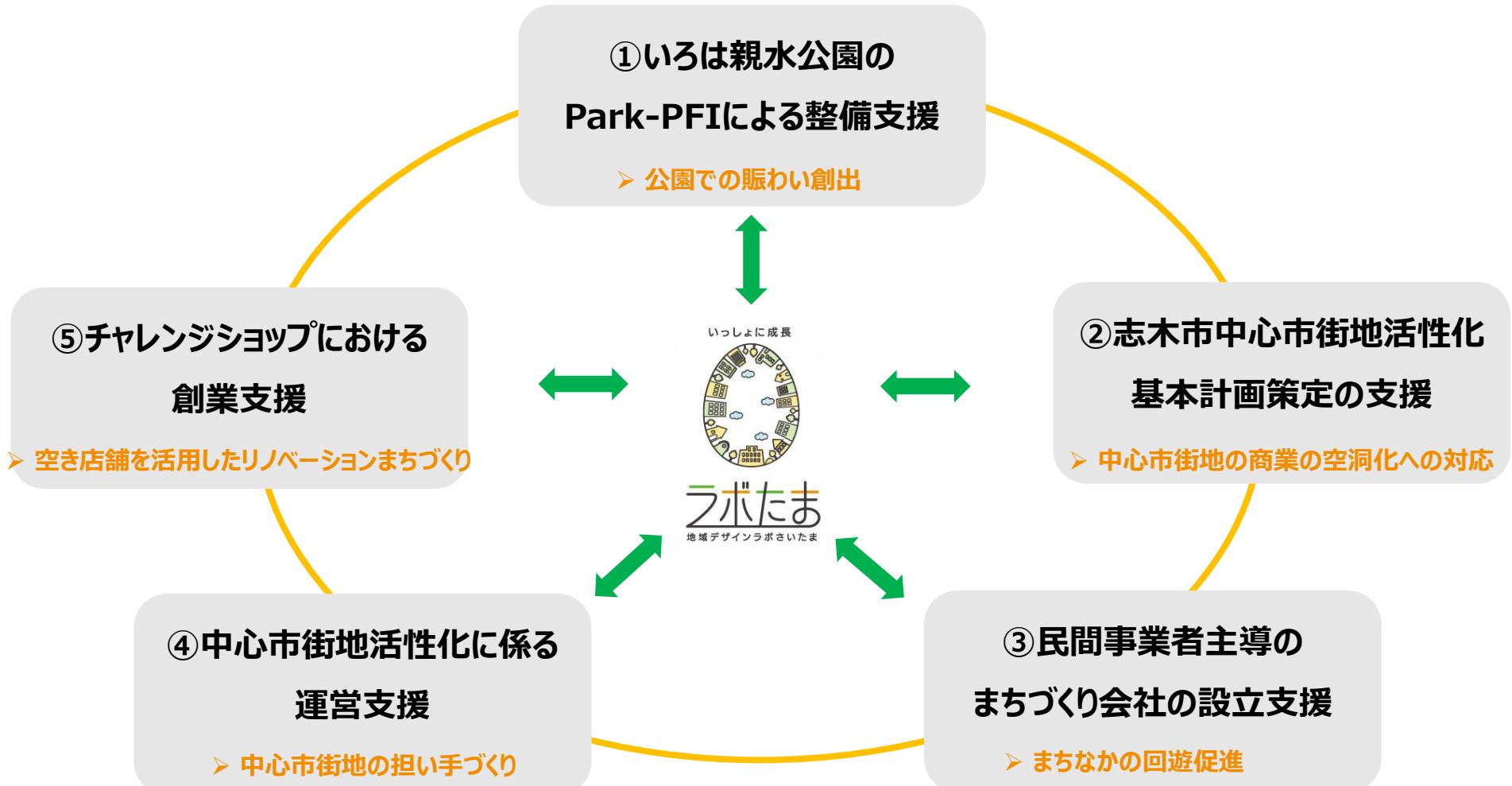
2. まちづくり分野・PPP/PFI活用促進取組事例

いっしょに成長

ラボたま

まちづくり分野・PPP/PFI活用促進

中心市街地の賑わいを取り戻した志木市の事例



【志木市】①いろは親水公園のPark-PFIによる整備支援

【課題】公園での賑わい創出

- 本事業の基本コンセプトは、いろは親水公園が本来持っているポテンシャルを最大限活かすための工夫をこらし、**Park-PFI**による整備によって利用者の多様なニーズを満たす「多目的な公園」として整備しつつ、財政負担の軽減も実現するもの。
- ラボたまは、志木市のコンサルとして**公園の基本計画策定**を実施(魅力を高めるアイデア整理、民間へのヒアリング調査 等)
- 市指定文化財である旧村山快哉堂も活用しつつ、**公募対象公園施設として飲食提供施設の整備・運営、特定公園施設として管理棟や園路広場、トイレ、ウォーターパーク、駐輪・駐車場等の整備を行った。**
- 民間事業者のノウハウや経験を活かした公園の園路や芝生広場、飲食施設の整備・運営により、志木市の**財政負担を軽減**し、来訪者には**付加価値の高いサービスを提供**することが可能となった。



Park-PFIとは

- ・ 都市公園において飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続き
- ・ 事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、事業者には都市公園法の特例措置がインセンティブとして適用される

民間事業者が、

●公募対象公園施設

(カフェやレストラン等の収益施設)

●特定公園施設(周辺部)

(園路、広場、植栽等)

を一体的に整備

収益施設からの「**収益の一部**」を、
施設整備や維持管理費に充当

都市公園

特定公園施設

園路、広場、植栽等

都市公園法の特例

① 設置管理許可期間

最長10年を20年まで延長可能に

② 建べい率

公募対象公園施設は10%を参考して条例で定めることが可能に（通常2%を参考）

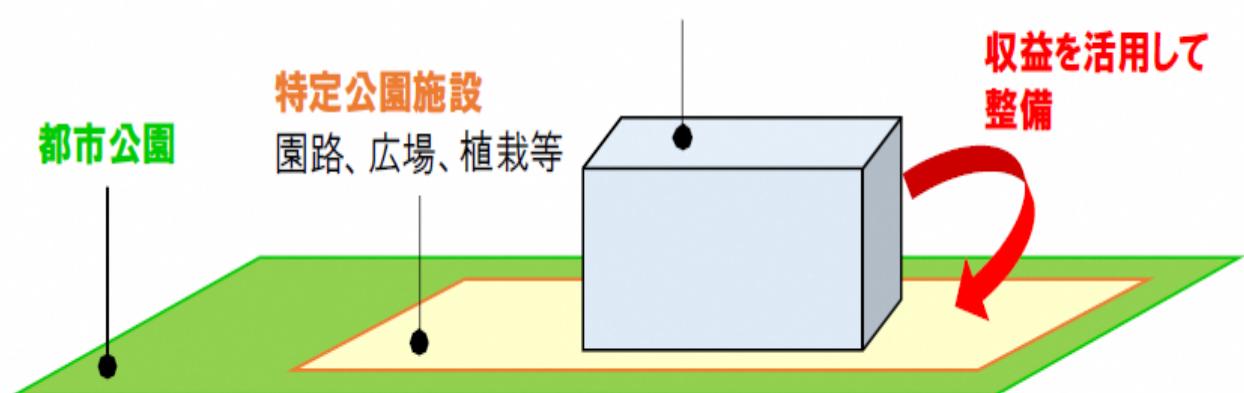
③ 占用物件

自転車駐車場と看板・廣告塔を占用可能に

公募対象公園施設

売店、飲食店等

収益を活用して
整備



【志木市】②志木市中心市街地活性化基本計画策定の支援

【課題】 中心市街地の商業の空洞化及びスポンジ化への対応

- 志木駅東口地区は、新河岸川の舟運により栄え、商業のまちとして発展。
- 昨今はネット販売等の普及による商形態の変化をうけ、中心市街地では立体的な空洞化、スポンジ化が進行。
- 中心市街地の賑わいを取り戻すことを目的とし、**中心市街地活性化基本計画**を策定。

＜支援内容＞

- 現状把握（基本条件の整理）
- 商工業者等へのヒアリング
- 中心市街地活性化協議会事務局の組織化と運営の支援方法の提案
- ワークショップ支援
- 中心市街地活性化基本計画（素案）の作成



【志木市】③民間事業者主導のまちづくり会社の設立支援

【課題】 中心市街地活性化の担い手づくり

- 中心市街地全体の活性化のための主たる担い手として、**民間事業者主導のまちづくり会社設立**が望まれる。
- ラボたまが最初に着手したのは、中心市街地活性化を担う民間のまちづくり会社（志木街づくり株式会社）を立ち上げるための**事業計画策定支援**。
- 中心市街地の活性化を担う志木街づくり会社のスローガンやミッション、提供する価値、めざすゴールなどの計画を構築。また、具体的な事業内容を立案し、具体的な収支を想定した損益計算書や貸借対照表の作成も行い、新会社の設立に貢献。

<志木まちづくり株式会社の提供価値>

（1）経済活力の向上

- 既存の個店の魅力を高めていくような取組
- 個店間での相乗効果を發揮できるような商店街としての空き店舗対策や新規店舗等の立地を促進

（2）にぎわい創出

- 地域特性を生かしたにぎわい創出
- 中心市街地が一体となって地域の魅力を発信できるようイベントの充実および情報発信の強化

（3）歩行空間などの環境改善

- 道路事業の推進やモビリティの充実
- 滞留空間の整備等による歩きやすい環境への改善 等



【志木街づくり】④中心市街地活性化に係る運営支援

【課題】 中心市街地の活力向上、まちなかの回遊促進 等

- 新設された志木街づくり株式会社から委託を受け、中心市街地活性化基本計画に基づいて運営支援業務を実施。
- 志木市中心市街地への来訪者が回遊してくれる仕組みづくり企画し、2023年12月には、人々の回遊を促進することを目的としたイベント「志木で歩こう、健康で笑おう！ デジタルスタンプラリー」を開催。(株式会社TOPPAN様と連携)
- 志木駅からいろいろは親水公園まで、まちの各施設を訪問し、店舗の口コミ投稿でスタンプを集められ、貯めたポイントは無人の自由販売機で交換するこのデジタルスタンプラリーは、来訪者の回遊と消費を促進させる結果になった。

＜運営支援内容＞

- 中活基本計画に基づく街づくり会社の運営支援
- まちなか回遊促進に関する実証実験
- 創業支援の為の街づくり会社及び起業家支援
- 市内における人流分析
- チャレンジショップ導入に係る検討支援



2. まちづくり分野・PPP/PFI活用促進取組事例⑤

いっしょに成長

ラボたま

【志木街づくり】⑤チャレンジショップにおける創業支援

【課題】空き店舗を活用したリノベーションまちづくり

- チャレンジショップは、ひとつの空間に複数の事業者が同居・連携して共創事業を行う場所として活用する方針とした空き店舗活用事業。
- このチャレンジショップの方針のもと、事業を希望する方々に声がけし、創業を希望する方々の相談業務、事業実施に向けた伴走支援を実施。2025年4月にチャレンジショップ1号店がオープン（5事業者）、8月には2号店がオープン（4事業者）。



3. PFI事業スキーム事例① さいたま市プラザノース

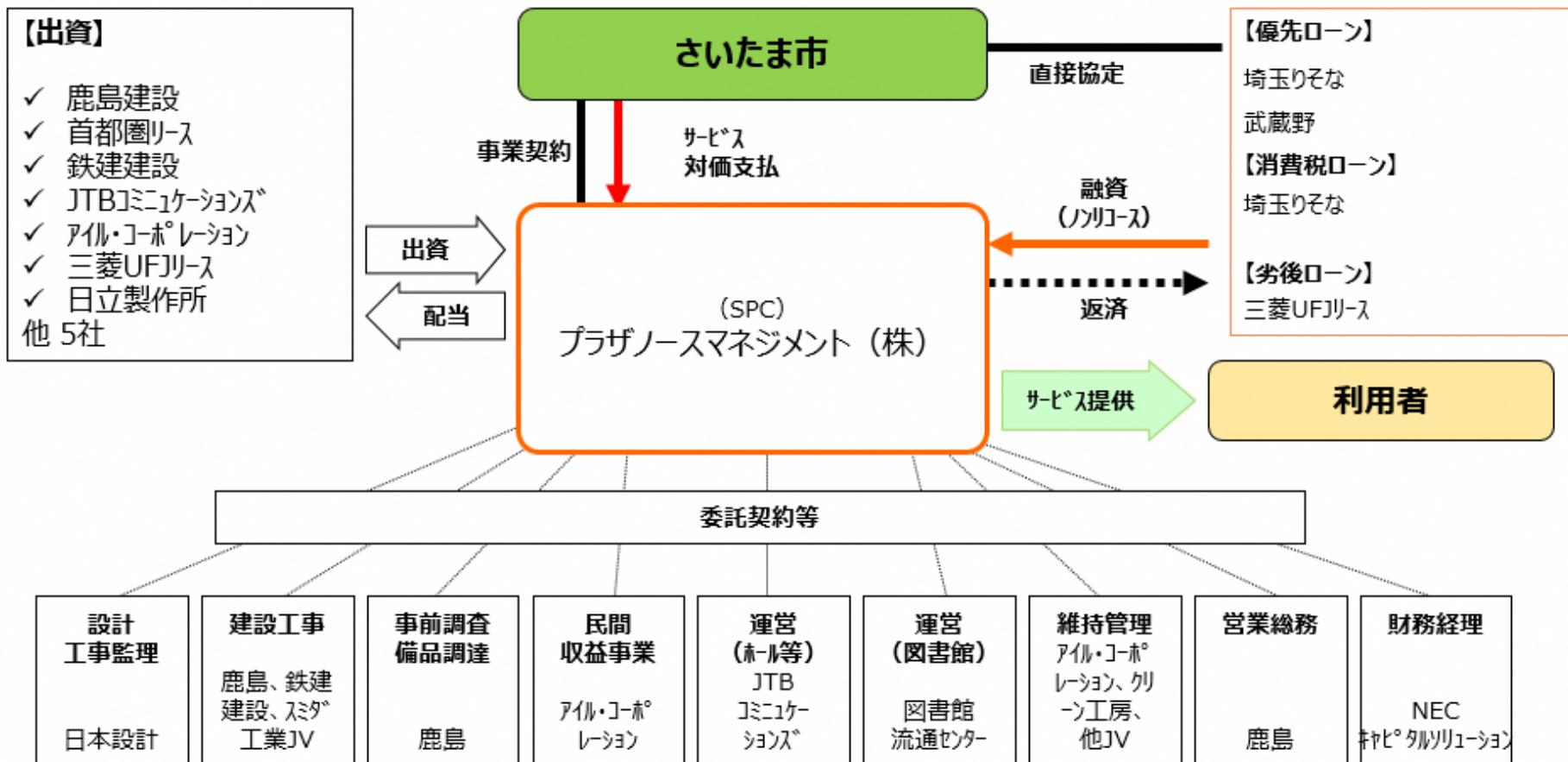
いっしょに成長

ラボたま

【BTO：サービス購入型※】H20年3月施設完成

- ✓ 北区役所設置にあたり複合化、PFI導入を検討
- ✓ 区役所、図書館、コミュニティセンター、ホール等の複合施設

※公共から支払われる料金で事業費を賄うスキーム



3. PFI事業スキーム事例② 川越市なぐわし公園

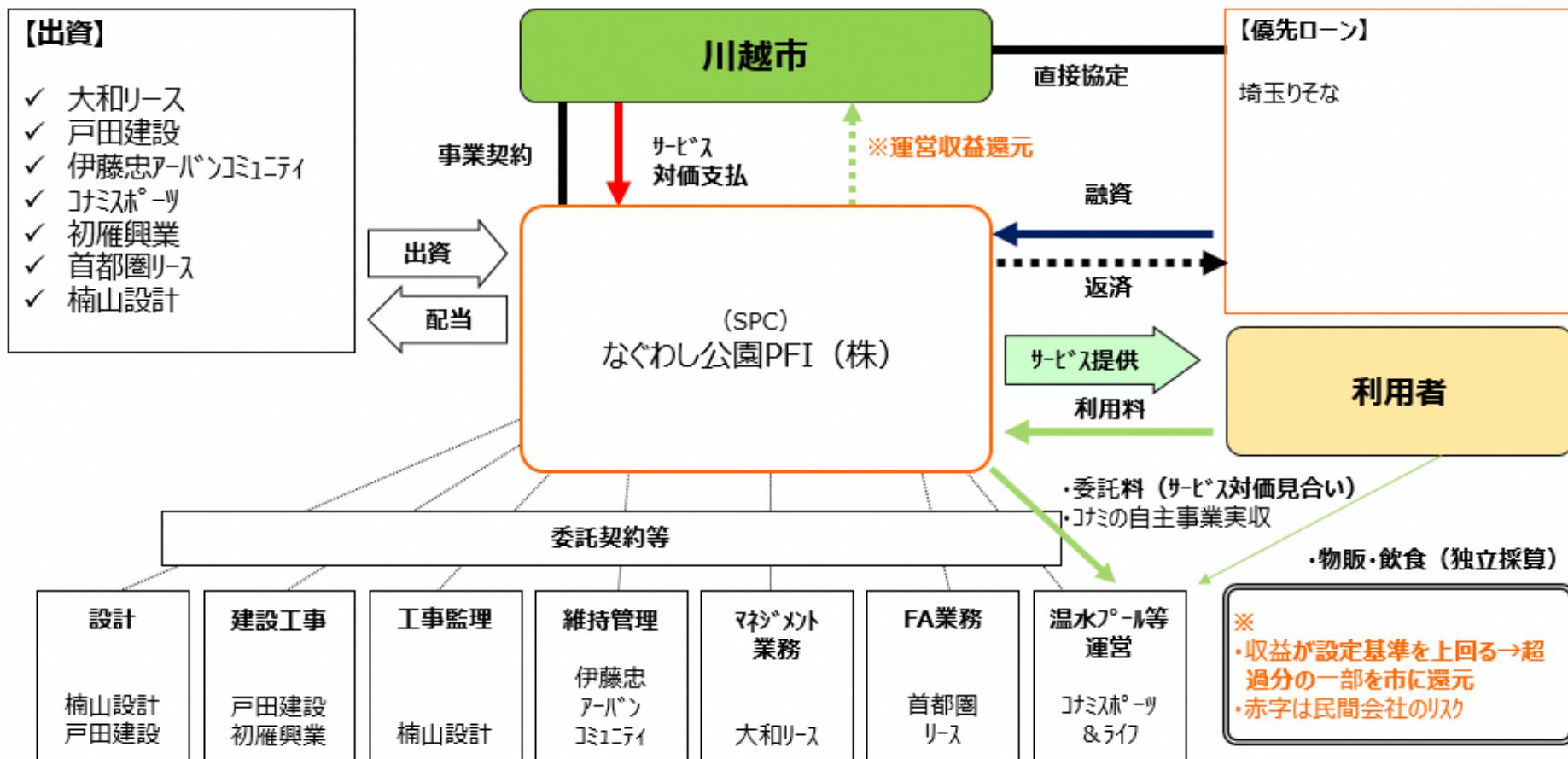
いっしょに成長

ラボたま

【BTO型(混合型※)】H24年7月施設完成

- ✓ 焼却場の余熱利用した市民還元施設で温水プール（独立採算）、温泉、トレーニング室等の複合施設

※公共からの支払に加えて料金収入で運営費（光熱水費、固定費除く）を賄う



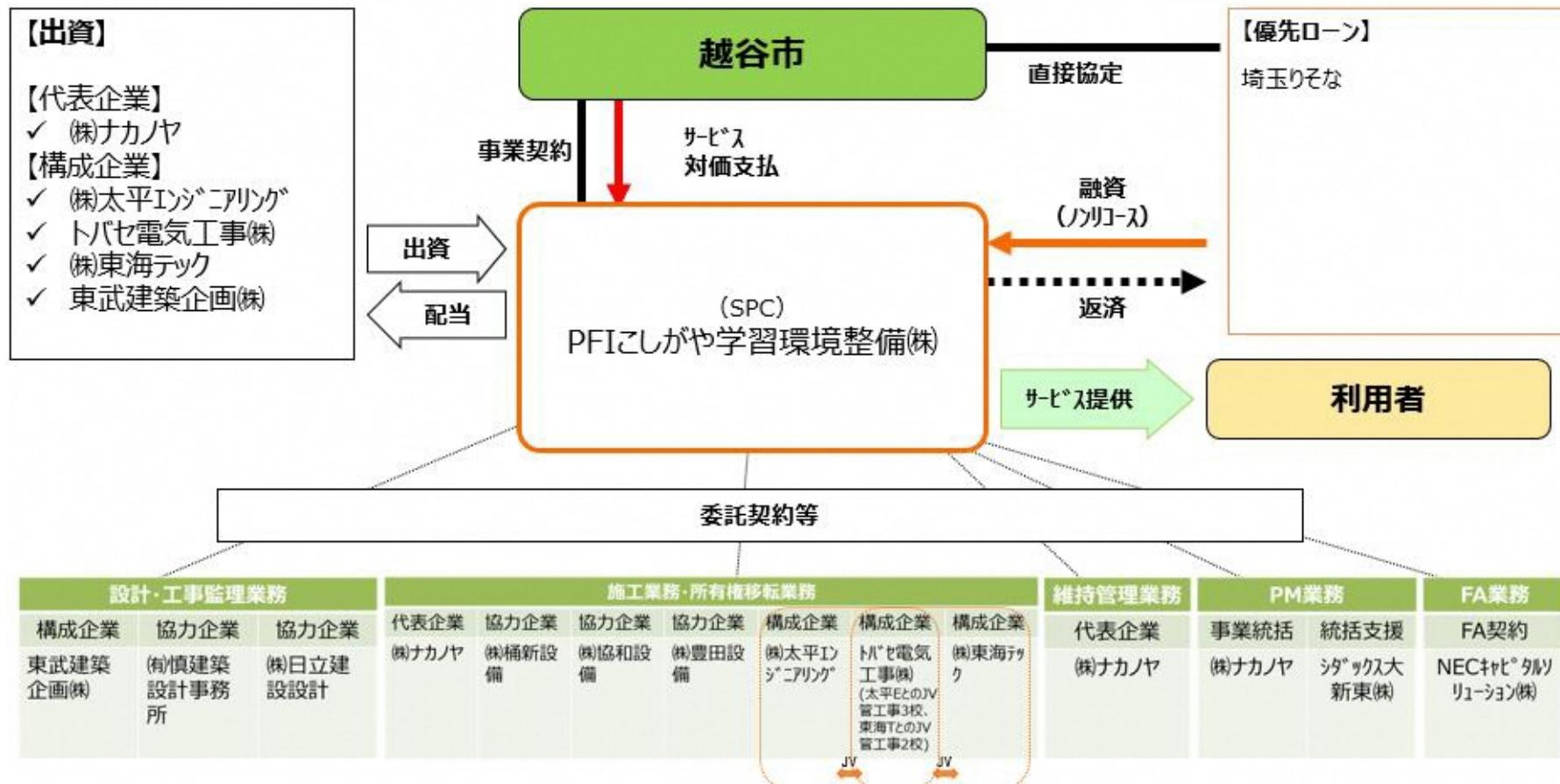
3. PFI事業スキーム事例③ 越谷市空調PFI

いっしょに成長

ラボたま

【BTO：サービス購入型】H29年9月整備完了

- 児童・生徒の学習環境の改善や既存空調設備の老朽化対策のため、市内の全小中学校の普通教室、特別教室等に空調設備設置。
- 地元事業者が、地元の学校空調工事である本PFIへ取組むべく、代表企業を務めた。



ご質問、ご相談等がございましたら、何なりと下記連絡先にお問い合わせください。

<連絡先>

地域デザインラボさいたま 地域共創ソリューション部 中嶋 克幸

TEL : 070-1263-0256

E-mail :katsuyuki.nakajima@labtama.saitamaresona.co.jp

※本資料はご参考資料です。資料の内容の正確性、妥当性、適法性等につき保証するものではありません。