

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



いっしょに成長
ラボたま
地域デザインラボさいたま

**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

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




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」お客さまの発展に伴走する。**
- 地域を巻き込み**地域課題解決のハブ機能を発揮**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、地域の皆さまとともに、
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
- 一、想像と創造、挑戦
- 一、価値共創
- 一、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

- 地域課題解決コンサル
- 課題解決事業受託



- 学術機関との連携
- 学生企業家支援

- 地方創生に向けた
広域連携

「日本一暮らしやすい埼玉県」の実現 『地域 x SDG s 』

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）

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

その他

企業版ふるさと納税支援

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。



芝生広場



カウンターデッキ



ベーカーリーカフェ デিজィ



パークセンター



ウォーターパーク



カバルだい



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

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 建ぺい率

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

③ 占用物件

自転車駐車場と看板・広告塔を占用可能に

民間事業者が、

●公募対象公園施設

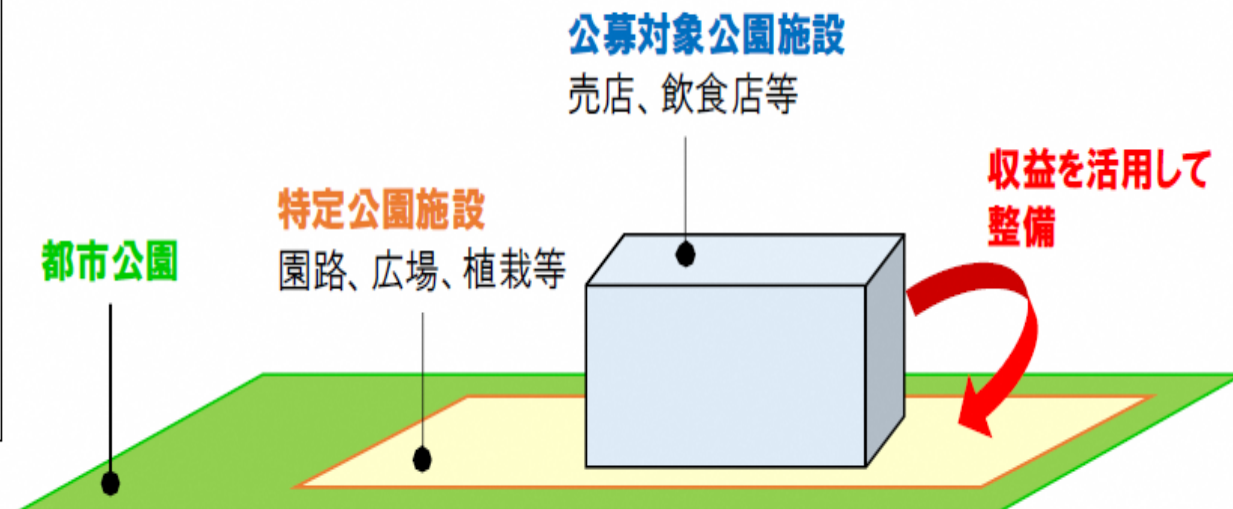
（カフェやレストラン等の収益施設）

●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



【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>

- (1) 現状把握（基本条件の整理）
- (2) 商工業者等へのヒアリング
- (3) 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
- (4) ワークショップ支援
- (5) 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発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な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



2. まちづくり分野・PPP/PFI活用促進取組事例④

【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>

- ①中活基本計画に基づく街づくり会社の運営支援
- ②まちなか回遊促進に関する実証実験
- ③創業支援の為の街づくり会社及び起業家支援
- ④市内における人流分析
- ⑤チャレンジショップ導入に係る検討支援

志木で歩こう、健康で笑おう！

デジタルスタンプラリー

スタンプを貯めて景品GET!

スタンプラリー実施期間 12.14~1.31

1月27日からは 次回イベントも開催し中に！

志木駅・いろは親水公園・地元のお店再発見！

セパラルイベント

スポット

1. まちあわせ河原
2. いなげや志木町
3. デイジ志木店
4. FOOD HALL SHIKIM
5. いろは遊学館
6. お茶屋ストロ SUREN
7. 武蔵野うどん 和

交換できる景品

KIRIN 500ml

イミューズ レモン 500ml

おいしい食糧ヤア 100ml

IMUSE 食糧ヤア サプリメント20粒

参加方法

Step.1 「まちぶら志木」LINEアカウントを友達追加

Step.2 ミッションのスポットを巡る

Step.3 スポットのQRを読み込みスタンプを貯まる

景品GET デジタル志木店の景品交換機で景品受け取り

お問い合わせ：080-3576-8001

イベントの詳細やお問い合わせはホームページをご覧ください

QRコード

志木駅⇄親水公園

ミッションコース

MISSION 1 志木駅⇄親水公園まで歩いてみよう！

新しい発見が待っている！志木駅から親水公園までの距離で、町の魅力を再発見しよう。一歩一歩、新しい景色と出会い、心も体もリフレッシュ！

景品GET イミューズ レモン 500ml

MISSION 2 志木の素敵な名所・施設を巡ろう！

志木の素敵な名所を探しに行こう！地元のお店や施設を巡って、地域の魅力を再発見。歩いて回る冒険で、新しい発見が待っている！

景品GET FOOD HALL SHIKIM 100ml × 2本

MISSION 3 たくさん歩いて、もっと健康になろう！

歩くことは健康への第一歩！このスタンプラリーで楽しく健康的なライフスタイルを手に入れよう。毎日の一歩があなたを元気に、もっと健康に導きます。

景品GET IMUSE 食糧ヤア サプリメント20粒

参加にあたっての注意事項

- それぞれのミッションで各スポットでのスタンプ取得は一度限りとなります。計画的にスポットを回って効率的にスタンプを集めましょう。
- 各ミッションクリアごとに景品交換機が設置です。景品は在庫がある限りでの提供となりますので、交換はお早めに行ってください。
- 本イベントは「本スタンプラリーに参加する者限定」として実施いたします。景品交換機や参加券の配布などの情報を取らせたいた場合があります。
- スポットを回る際は交通規制も守り、店舗や周囲の人々に配慮した行動をお願いします。

【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）。

4.12 sat GRAND OPEN

チャレンジショップ1号店

世界が認めた
ハーブティー
専門店

音楽と
食文化を
楽しむ
カフェ

さまざまな活用する
アイデアをみなさんに
提供致します。

自然素材の
「店」に
ハンドメイド

地域産品の店主が
商品をみなさんに
販売致します。

ALL MY TEA
11:00~19:00 営業
(水曜定休)

MIX DANCE JAPAN
月曜日 9:00~12:00
水曜日 9:00~12:00
日曜日 9:00~12:00

ALPHA (7/11ショップ) S6da, Be greenside
3店舗合同で営業。10:00~17:00 不定休

HANDMADE POPS
10:00~17:00 不定休

Be greenside
10:00~17:00 不定休

志木街づくり

048-423-0410
shikimachi.com

〒353-0004 埼玉県志木市幸町5-25-21



志木の新しい憩いの場。
日常を彩る4つの店が同時オープンします。

OPEN
8/30 sat 11:00

ChallengeShop
「つどい」

KITSUNOMI | 結の実
おむすびと、味噌汁、
そしてひと息。
@kitsunomi_senashi

めーなん
天然石アクセサリーと
ミニチュア雑貨のお店
@pikyanko

紙箱と文房具や24時のARTLIFE
文房具のレースとタッチが合う
いそものアート雑貨店
@yama_yu-ko

米坊deおやつ
体にやさしいグルテン
フリーの焼き菓子店
@kucukichiyatsu

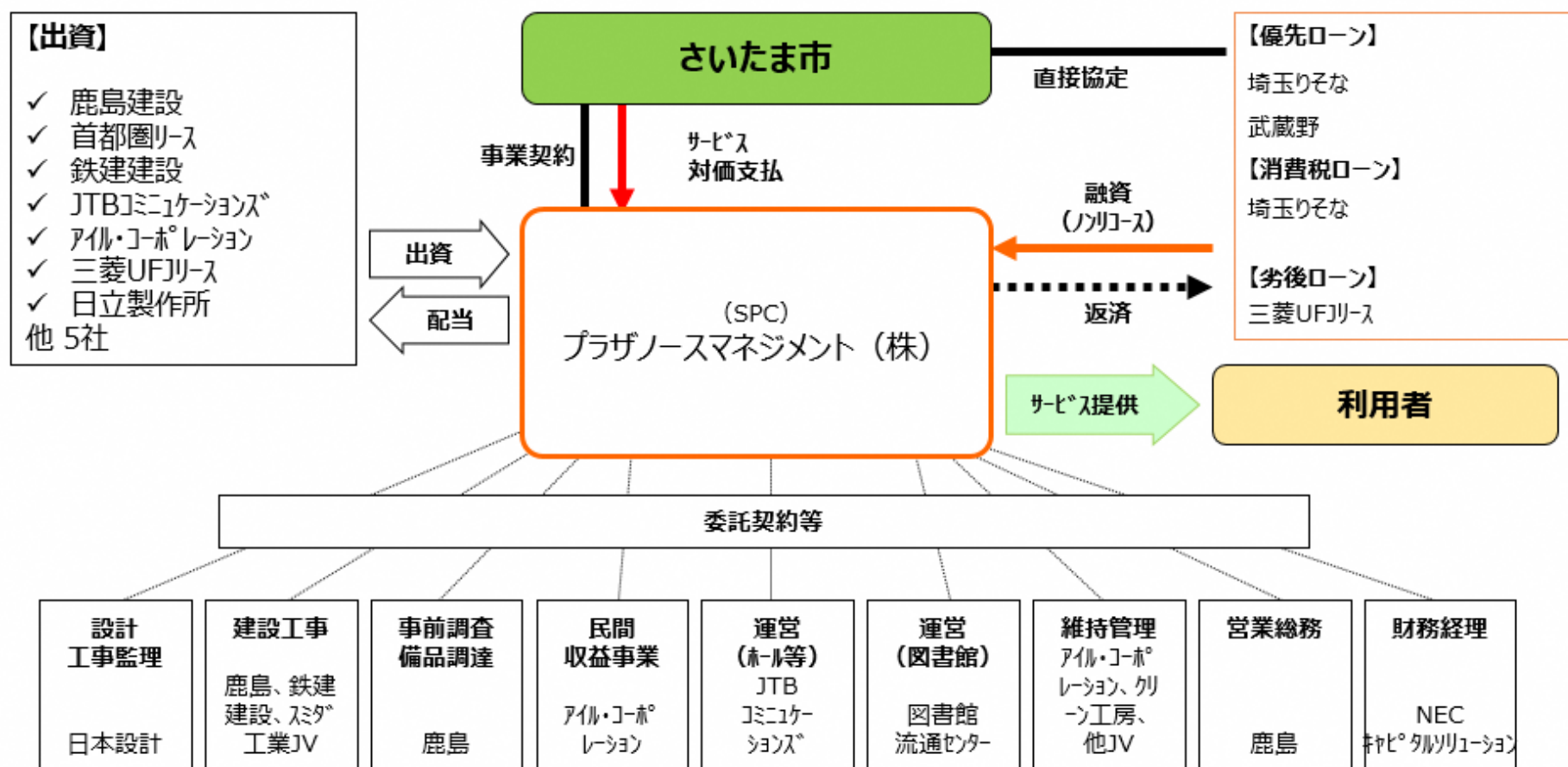
志木市幸町5-25-21
048-423-0410 | info@shikimachi.com

3. PFI事業スキーム事例① さいたま市プラザノース

【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

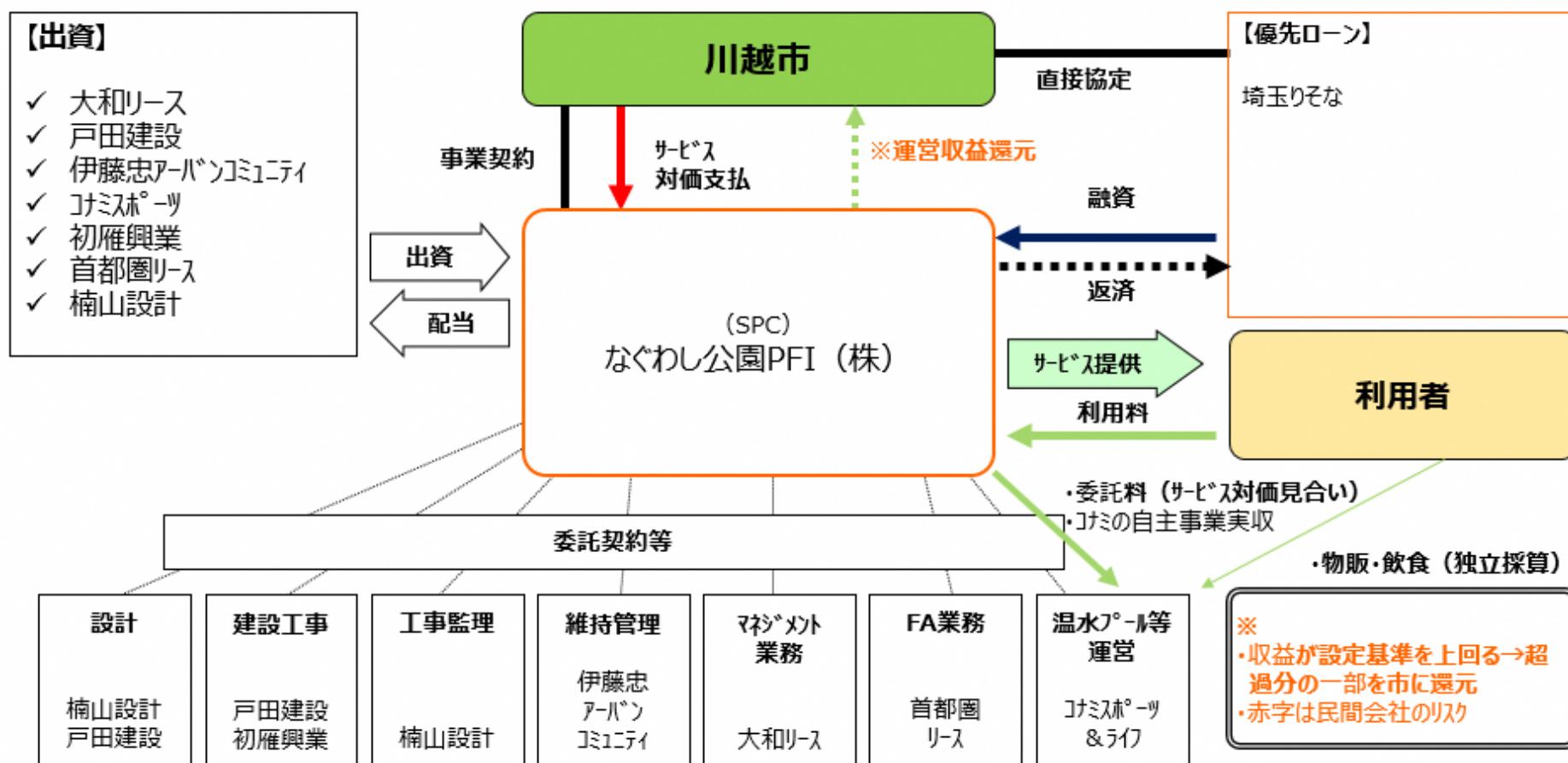


3. PFI事業スキーム事例② 川越市なぐわし公園

【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

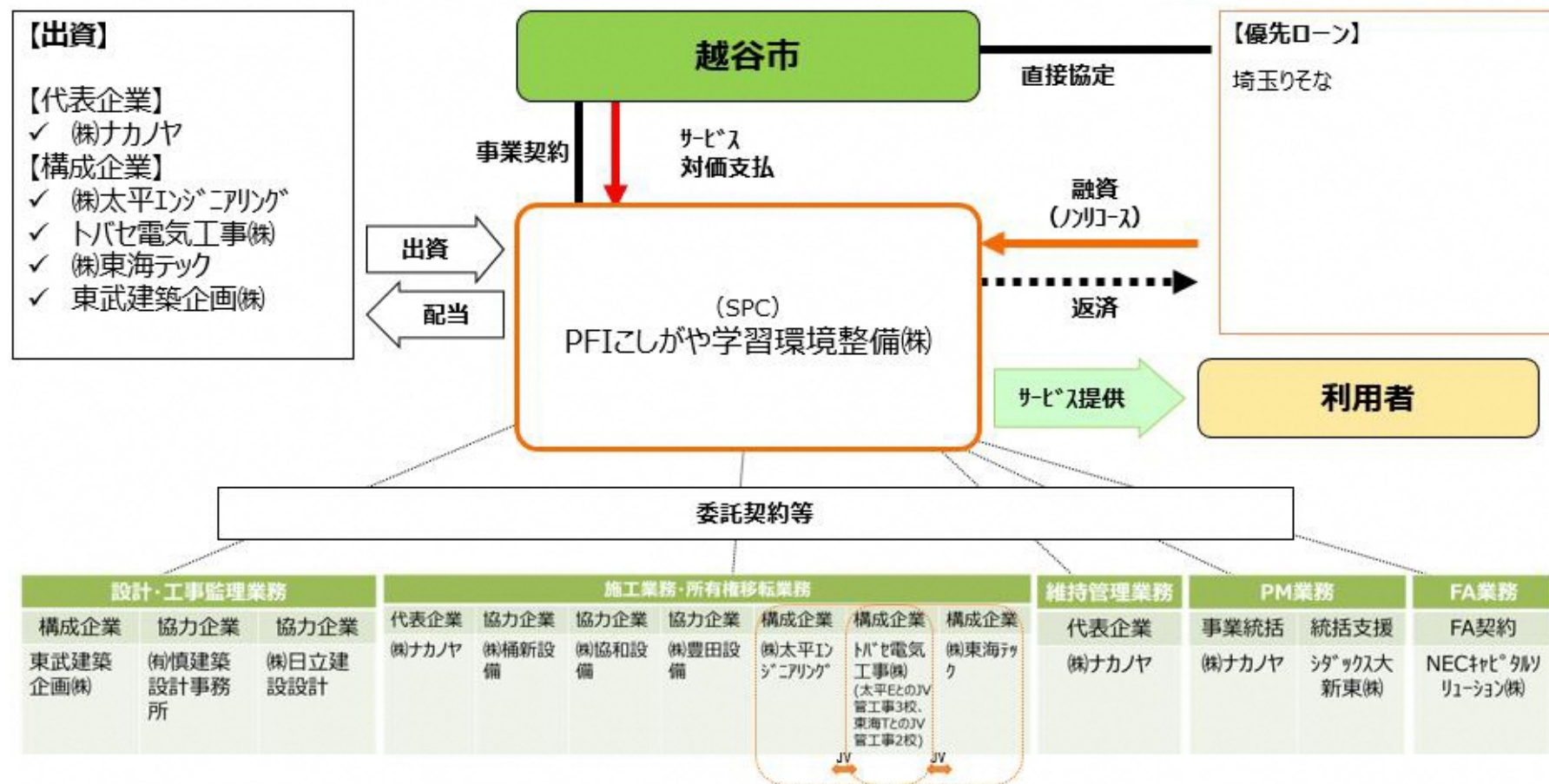
※公共からの支払に加えて料金収入で運営費（光熱水費、固定費除く）を賄う



3. PFI事業スキーム事例③ 越谷市空調PFI

【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。