

文教施設等公共施設のポテンシャル

フロンティアコンストラクション&パートナーズ株式会社
PPP事業グループ 岡久 泰久

当社グループのご紹介（概要）

会社名	フロンティアコンストラクション&パートナーズ株式会社	FRONTIER CONSTRUCTION
拠点	【本社】東京都港区東新橋一丁目5番2号 汐留シティセンター4階 【中部・西日本支店】大阪府大阪市中心区本町二丁目3番14号 船場旭ビル7階	
創立	2001年4月	
主な事業内容	●建築・設計等のコンサルティング ●PPP/PFI事業 ●カスタマーサービス ●建物検査 ●技術者派遣 ●建設工事	
従業員数	414名（他パートナー783名）	
有資格者	一級建築士79名 他資格者多数	
許可	一級建築士事務所 東京都知事登録 第47864号 建設業許可 東京都知事許可(特-3、般-3)第136785号 宅地建物取引業 東京都知事(3)91353号 一般労働者派遣事業 厚生労働大臣許可 派13-011352 有料職業紹介事業 厚生労働大臣許可 13-ユ-010950	
関連会社	＜フロンティアペイロール株式会社＞ 給与計算、入退社手続き、人事労務、社宅管理など福利厚生業務の代行、Web給与明細書配信サービス等 ＜株式会社あおぞら＞ 公園、キャンプ場、バーベキュー場等での飲食事業やイベントのプロモーションおよび企画運営 ＜アーキミッション有限会社＞ 住宅性能評価、建築物省エネ、環境評価等のコンサルティング	

当社グループのご紹介（概要）

民間での建築コンサル業務で培ってきたノウハウやネットワークを活かし、PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）等の公共事業にも積極的に参画しています。民間事業者側では、企画・提案から建設・運営まで、事業全体の調整役としてコンソーシアムを組成し、プロジェクトの統括管理、SPC管理や運営維持管理業務を担います。

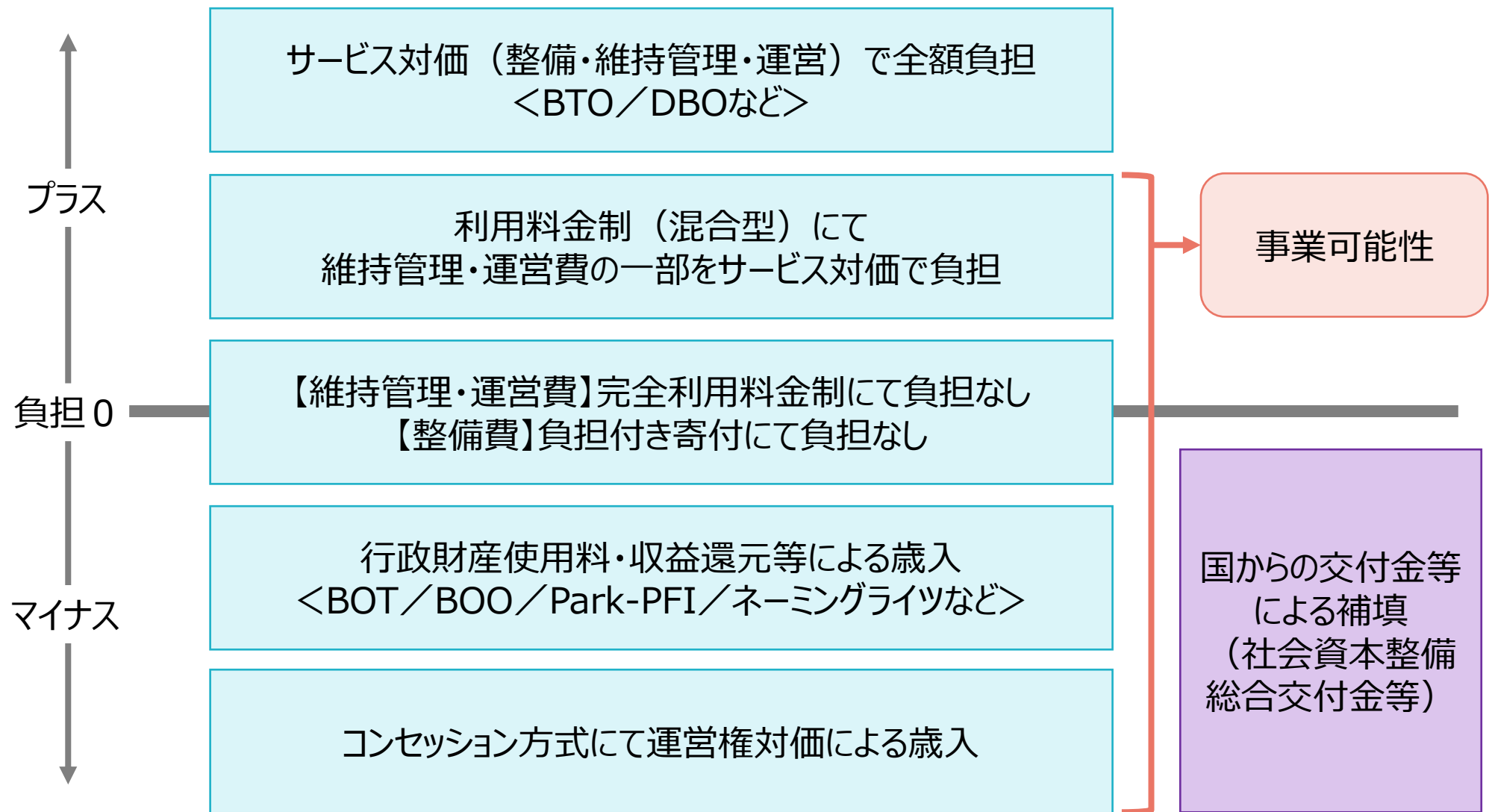
文教施設

NO.	発注者	事業名	事業形態	事業期間	事業内容	当社の業務内容
1	千葉県 松戸市	松戸市立小中学校 空調設備整備事業	PFI事業 (BTO)	2016年3月～ 2029年3月末	松戸市内小学校64校へのエアコン設置、及び維持管理	【構成員】 ・建設工事の「工事監理」 ・運営期間中の「SPC管理」
2	愛媛県 松山市	松山市立小中学校 空調設備整備事業	PFI事業 (BTO)	2017年3月～ 2030年3月末	松山市内小学校78校へのエアコン設置、及び維持管理	【構成員】 ・建設工事の「工事監理」 ・運営期間中の「セルフモニタリング業務」
3	神奈川県 横浜市	上郷・森の家 改修運営事業	PFI事業 (RO)	2018年6月～ 2035年3月末	野外体験学習が行える青少年自然の家の改修(RO方式)、及び運営維持管理	【構成員】 ・統括管理 ・建設工事の「工事監理」
4	栃木県 小山市	小山市立体育館整備 及び運営事業	PFI事業 (BTO)	2019年3月～ 2037年3月末	市民が気軽にスポーツを楽しめる市立体育館の整備、及び運営維持管理	【構成員】 ・SPC管理
5	大阪府 東大阪市	東大阪市立小学校 空調設備整備事業	PFI事業 (BTO)	2019年3月～ 2032年3月末	東大阪市内小学校51校へのエアコン設置、及び維持管理	【協力会社】 ・建設工事の「工事監理」
6	千葉県 八千代市	八千代市立小中学校普通・ 特別教室等空調設備整備事業	PFI事業 (BTO)	2019年8月～ 2033年3月末	八千代市内小中学校33校へのエアコン設置、及び維持管理	【構成員】 ・建設工事の「工事監理」
7	東京都 港湾局	都立晴海ふ頭公園官民連携 施設事業	設置許可	2020年8月～ 2032年3月末 (2042年) ※最長20年	オリンピック選手村の一角であった都立公園に飲食施設の設置、及び民間収益施設としての運営	【代表企業】 ・提案施設の設置 ・提案施設の運営
8	栃木県	栃木県新青少年教育施設 整備運営事業	PFI事業 (BTO)	2020年12月～ 2039年3月末	生涯学習機能も有する新たな青少年教育施設の整備、及び運営維持管理	【代表企業】 ・SPC管理
9	東京都 練馬区	練馬区立四季の香 ローズガーデン	指定管理	2021年5月～ 2026年3月末	バラやハーブなどの彩りや香りを楽しめる区立公園の運営維持管理	【構成員】 ・運営維持管理(指定管理者)※JV
10	横浜市	本牧市民プール再整備事業	PFI事業 (BTO)	2021年9月～ 2033年3月末	屋外遊水用プールを有するスポーツ・レクリエーション施設の再整備、及び運営維持管理	【構成員】 ・SPC管理
11	三重県	鈴鹿少年センターと鈴鹿青 少年の森の整備運営事業	PFI事業 (RO) 指定管理 Park-PFI	2022年3月～ 2040年3月末	青少年センターの改修(RO方式)、及び運営維持管理 県立公園の運営維持管理、及びPark-PFI制度による飲食施設の設置	【代表企業】 ・SPC管理 ・公園の運営維持管理(指定管理者) ・Park-PFI事業
12	神奈川県 川崎市	富士見公園再編整備事業	PFI事業 (BTO) Park-PFI	2022年12月～ 2043年3月末	市立公園の再編整備、及び運営維持管理 Park-PFI制度による民間収益施設の設置運営	【構成員】 ・統括管理(総務・経理) ・工事監理(クラブハウス) ・公園の運営維持管理(指定管理者)※JV ・Park-PFI事業
13	熊本県 熊本市	熊本県市立金峰山少年自然の家 新施設整備運営事業	PFI事業 (BTO)	2022年12月～ 2040年3月末	自然体験学習が可能な宿泊施設の整備、及び運営維持管理	【構成員】 ・SPC管理
14	東京都 港湾局	東京都立辰巳の森海浜公園外 7公園の指定管理事業	指定管理	2023年4月～ 2026年3月末	都立公園の運営維持管理	【指定管理者】 ・公園の運営維持管理 ※JV
15	静岡県 静岡市	大浜公園再整備事業	PFI事業 (BTO + BOO)	2023年7月～ 2040年3月末	屋外プールを有する市立公園の再整備 及び運営維持管理	【構成員】 ・SPC管理 ・公園の運営維持管理
16	東京都 江東区	江東区立若洲公園整備事業	Park-PFI	2025年4月～ 2045年3月末	Park-PFI制度による民間収益施設の設置運営、 及び区立公園の再整備	【構成員】 ・Park-PFI事業
17	千葉県 流山市	流山総合運動公園再整備事業	Park-PFI 指定管理	2026年4月～ 2044年3月末	Park-PFI制度による民間収益施設の設置運営	【構成員】 ・Park-PFI事業 ・公園アドバイザー



文教施設等公共施設のポテンシャル

I 公共施設における財政効果（概略）



Ⅱ 公共施設における事業ポテンシャル

文教施設

1. 学校

■ コミュニティ・スクール事業

専門教室・体育館・校庭・プール等を活用した、生徒や地域住民を対象とするプログラム等の提供。

ex) 町田市本町田地区・南成瀬地区小学校整備等PFI事業

2. 学校給食センター

■ ランチ提供／カフェ事業

給食メニューをベースとしたランチ提供や、付帯施設としてカフェを併設。

ex) 町田市中学校給食センター整備・運営事業

3. 青少年教育施設

■ 宿泊利用の多用化

青少年団体に限定せず一般利用を促進

■ 屋外施設におけるサービスの充実

高品質なキャンプ場の併設や野外炊飯場のグレードアップ・メニュー多様化

ex) 鈴鹿青少年センターと鈴鹿青少年の森の整備運営事業

※次頁参照

4. 図書館・博物館・美術館

■ カフェとの一体運営

施設利用者が寛げるカフェ等飲食店の設置

ex) 海老名市立図書館、武雄市図書館、東京国立博物館、富山市ガラス美術館 他

5. 体育館・プール

■ フィットネス事業

運動施設を活用したフィットネスプログラムの提供

ex) 横浜文化体育館、沖縄県北中城村民体育館、武生中央公園温水プール 他

その他公共施設

1. 公園

■ Park-PFI事業等

カフェ等の収益施設を公募対象公園施設として整備運営。

ex) 都立明治公園、川崎市富士見公園、都立晴海ふ頭公園官民連携施設 他

2. 駐車場

■ 公共駐車場の民営化

BOT方式や管理許可などにより駐車場運営事業者が独立採算にて管理運営。

ex) 江東区立若洲公園、川崎市富士見公園、小松駅西立体駐車場、公立病院駐車場 他

3. アリーナ・スタジアム

■ コンセッション方式による民営化

運営権対価を支払い、大型イベント等による興行収入を柱として独立採算にて管理運営。

ex) 有明アリーナ、愛知県新体育館、新国立競技場 他

4. 空港・上下水道インフラ

■ コンセッション方式による民営化

運営権対価を支払い、利用者収入により施設を維持管理し、質の高いサービスを提供。

ex) 関西国際空港、宮城県上下水道・工業用水 他

5. 公有地利活用

■ 公有地に民間事業者が収益施設等を整備し独立採算にて管理運営。

ex) 豊島区新庁舎、宮崎駅西口拠点施設 他

Ⅲ 当社事例にみる公共施設における事業可能性

事業名	鈴鹿青少年センターと鈴鹿青少年の森の整備運営事業
発注者	三重県
事業概要	老朽化した鈴鹿青少年センターの改修整備・管理運営と、鈴鹿青少年の森（都市公園）との一体運営及び収益施設設置による活性化
事業方式	● 鈴鹿青少年センターの整備・管理運営：PFI・RO ● 鈴鹿青少年の森の管理運営：指定管理（2023年4月～2040年3月） ● 鈴鹿青少年の森への収益施設設置：Park-PFI
当社の役割	①代表企業（統括管理） ②公園の管理運営 ③Park-PFI事業者



Ⅲ 当社事例にみる公共施設における事業可能性

視点	事業可能性（収益性向上）	ポイント（自治体対応）
宿泊料金	● 青少年利用と一般利用の料金設定を分けたWプライス設定 ● 繁閑に応じた料金変動制	・ 既存条例等に縛られない柔軟な対応
宿泊バリエーション	● 野外宿泊の質向上・規模拡大	・ 既存条例等に縛られない柔軟な対応 ・ 自主事業を推進しやすいサポート（インフラ等）
野外炊事場	● 一般利用向けサービスの充実	・ 既存条例等に縛られない柔軟な対応 ・ 自主事業を推進しやすいサポート（原状回復義務等）
公園施設	● 遊具やドッグラン等の整備（順次進行中）	・ 自治体負担（Park-PFI特定公園施設など）の検討
収益施設	● 地元事業者によるカフェ運営	・ 転貸や登記等に関する柔軟な対応
駐車場	● サーキット繁忙時における有料化（試行中）	・ 施設設置目的等に縛られない柔軟な対応
ネーミングライツ	● 公園名称に企業名を施す	・ 屋外広告物条例等の柔軟な運用 ・ 収入確保主体の検討

- ★ 既存条例等に縛られず柔軟に対応
- ★ 事業を推進しやすい環境整備や要件緩和によりサポート
- ★ 不確定要素を公募条件に含めない
- ★ 所管部課の横断的な連携

「できない」の一边倒ではなく、「どうしたらできるか」の姿勢で伴走することにより事業可能性が高まる

IV 事業性を高めるための基本姿勢

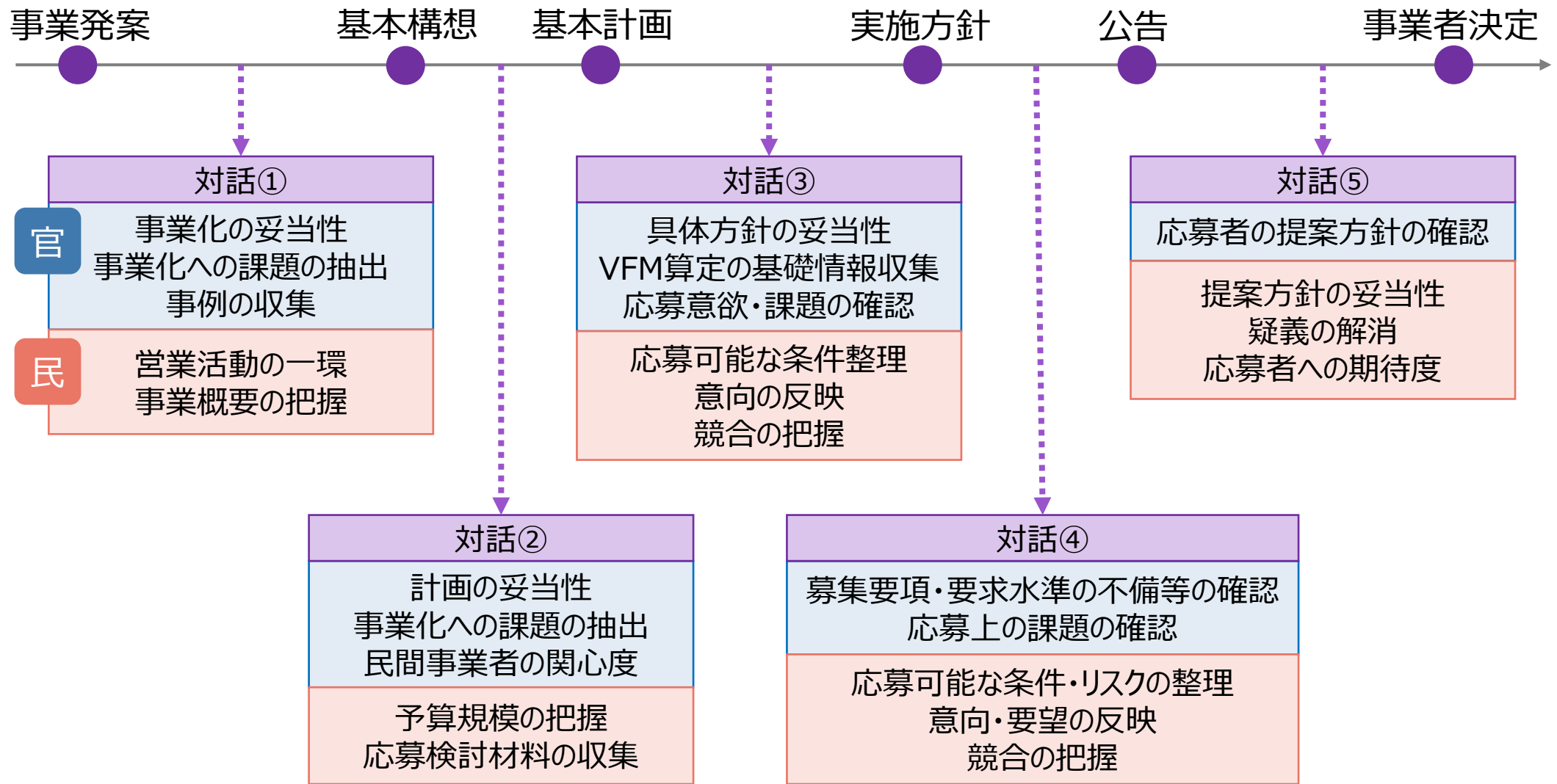
— 官民連携事業の目指すべき像 —

官民が力を合わせ、民間事業者は惜しみなくノウハウを最大限に発揮し、自治体等がその環境を整えることにより、官民相互が誇れる最良の公共サービスを提供

「対話」を通じて相互理解を促進し、良好な関係に基づいて事業を共創できるパートナーを選定

官			民
公平性・競争性は担保したい	.....	.....	優位性をもって一社応札としたい
リスクは民間に寄せたい	.....	.....	リスクは自治体に寄せたい
財政負担は軽減したい	.....	.....	十分な予算を確保したい
事業者の信頼性は担保したい	.....	乖離	資格要件は緩和してほしい
できる限り仕様は固めたい	.....	相反	要求水準は緩和してほしい
最短のスケジュールで整備してほしい	.....	.....	ゆとりのある工程を組みたい
民間収益事業により賑わいを生みたい	.....	.....	民間収益事業は含めないでほしい
不確定要素は排除したい	.....	.....	物価変動に柔軟に対応してほしい

V 対話を通じた官民のコミュニケーション醸成



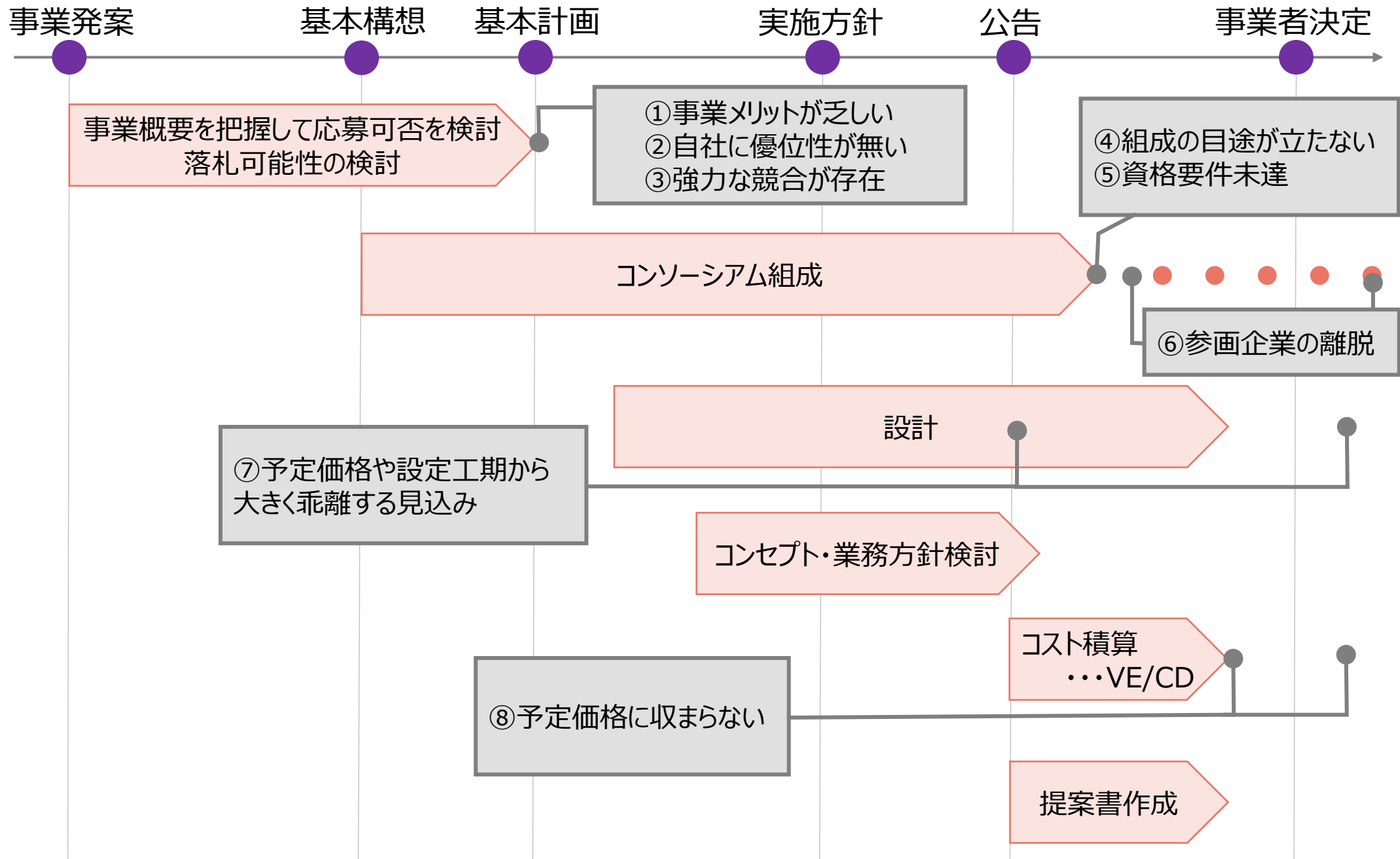
「対話」を通じて相互理解を促進し、乖離・相反する点を調整

相互
有益性

相互理解を深め、応募しやすい要件を整えることで、より多くの事業者から提案を受ける

相互理解を深め、自由度が高くリスクを低減した要件を引き出すことで前向きに応募

VI 民間事業者の検討フローとドロップポイント



VI 民間事業者の検討フローとドロップポイント

ドロップポイント	協調姿勢
①事業メリットが乏しい	✓事業自由度の高さと柔軟な対応姿勢を強調（自治体負担や条例変更の可能性を示唆するなど）
②自社に優位性がない	✓フラットな対応姿勢（事業イメージに固執せず幅広くアイデアを吸収）
③強力な競合の存在	✓絶対的優位となる事業者の位置付けを明確化（現管理者の中立化など） ✓プロポーザルの公平性を担保（自治体として意中の事業者は存在しない姿勢など）
④組成の目途が立たない	✓運営事業者やテナント等とのマッチング支援（対話参加者の共有やコレクティブインパクトリストによる参画意欲を示す地域事業者の開示など） ✓業務範囲の適正化（業務を過度に細分化しないなど） ✓民間収益事業の位置付けを明確化（別事業とするなど）
⑤資格要件未達	✓資格要件の緩和（応募できる企業が限定されないための配慮など） ✓テナント未確定の許容（提案時においてテナント確定を求めないなど）
⑥参画企業の離脱	✓参加表明後の柔軟な対応（参加企業交代の許容など） ✓テナント撤退時の柔軟な対応（代替テナント確保義務の緩和など）
⑦予定価格から大きく乖離する見込み	✓事業費やスケジュールに関する妥当性の確認（民間の意見を踏まえて予定価格の精度を高めるなど） ✓経済条件の緩和（行政財産使用料の低減など） ✓社会情勢に対する認識の共有（契約後の物価変動への柔軟な対応など）
⑧予定価格に収まらない	✓要求水準に対する解釈の柔軟性（仕様水準よりも性能水準とするなど） ✓設計変更への柔軟な対応（提案内容からの変更に対し柔軟に対応するなど）

可能な限り事業者の声に耳を傾けた協調姿勢が事業性を高め、財政負担軽減に結び付く

事業発案段階より自治体様からのご相談に対応させていただきます。
お気軽にお問い合わせください。



フロンティアコンストラクション&パートナーズ株式会社

CRE・PRE部門 PPP事業グループ

〒105-7104 東京都港区東新橋1-5-2 汐留シティセンター4階

TEL (03) 6263-9080

担当： 岡 久

フロンティアコンストラクション&パートナーズ株式会社
CRE・PRE部門 PPP事業グループ パークマネジメント室長 岡久 泰久

大学在学時、専門学校にて公認会計士講座（簿記・会計学）の講師として教壇に立つ。

大学卒業とともに広告会社を起業

事業会社バイアウト後、事業再生士として多数の企業のターンアラウンドに関与。

ターンアラウンド案件として関与した全国で公園運営を手掛ける企業にて、PFIや指定管理者制度等PPP全般について経験とノウハウを蓄積。

その後、運営企業をはじめ、設計・建設・維持管理・民間収益施設運営等幅広い分野の各企業におけるPPP推進支援（案件発掘・コンソーシアム組成・提案書作成・プロジェクトマネジメント・開業支援・運営支援等）や自治体へのアドバイスなどの経験を積み重ねる。

<対応施設実績>

- 公園・庁舎・学校・図書館・博物館・子育て支援施設・運動施設・地域交流センター・給食センターなどの公共施設
- 公有地を活用した開発事業における民間施設