

未来へ、次世代へ。

パシフィックコンサルタンツのご提案と実績

～ 公有地の新たな利用価値が生まれるリニューアル～

時代にあった戦略的公有地活用

地方公共団体等が所有する公共施設やその敷地、余剰地などについて、次世代のニーズにあった戦略的な活用により、地域の新しい魅力・価値の創造、課題解決に資する都市機能の転換や複合化、拠点形成を進めるため、事業構想、導入可能性調査、事業者選定までの一貫したアドバイスを行っています。

パシフィックコンサルタンツの“イチ推し”実績

公有地 利活用事業

長らく市民の台所として食の流通を支えてきた卸売市場の 面影を残しながら、「食」をテーマに商業施設の開発を誘導

卸売市場が複合ショッピングモールにリニューアル
～ B R A N C H 横浜南部市場～

「横浜南部市場にぎわい創出事業」

横浜市の中央卸売市場である「南部市場」のあった場所に、市の市場再編に伴い廃止となった用地（市有地）の一部を活用して開発事業者が誘致され、ショッピングモールにリニューアルされました。

「食のライブマーケット」が施設のテーマ

「食」に関するテナントの割合を審査対象とするなど、コンセプトに相応しい商業施設の提案を誘導。市場関係者向けに運営されていた「食品関連卸売センター」を「食の専門店街」としてリニューアルし、ショッピングモールと一体的に運営

当社のコンサルティング（一連のアドバイザリー）

市場再編計画

事業スキーム立案

事業用定期借地権
の設定による市有
地の利活用

事業者募集・選定、
契約締結支援
(市 事業者)

「食」をテーマとした商業施設誘致
のための公募条件の設定

対話方式の導入により、提案の
齟齬を発生させない公募手続き
の実施

都市計画、港湾計画の変更に係
る諸手続に関する支援もトータル
で実施



施設内容	商業施設（ショッピングモール）
施設規模	敷地面積：34,719.81 m ² 延床面積：20,744.14 m ² 構造規模：鉄骨造 2 階建
事業スキーム	定期借地方式 事業用定期借地権：20 年間
事業者選定方式	公募型プロポーザル方式 （対話有）
事業者の選定	平成 29 年 3 月
施設オープン	令和元年 9 月
選定事業者	大和リース株式会社

具体化検討のきっかけ・タイミングと出口戦略

公有地活用

こんなとき、
是非、弊社に
ご相談
ください

公共施設の再編・整備・活用

観光交流施設誘致

公園等の整備・リニューアル

駅周辺整備・開発事業推進

官民、民活の大規模プロジェクト など



【出口戦略の例】

次ページ「PROJECT NOTE」でご紹介します。

余剰地活用

PFI、Park-PFI

指定管理者

定借、等価交換、土地譲渡

など

公共施設再編・整備・活用

定借 + 公共施設整備	奈良県の保有する都心(東京都文京区)の学生寮(養徳学舎)の建替えについて、余剰地の活用によって新たな財政負担無しでの建替えを実現したプロジェクト。	奈良県 公有地活用事業 定期借地方式
養徳学舎整備事業		
PFI	区の小学生が利用する校外学習施設を遊休期間中に一般市民が保養施設として利用する、複合利用型施設の施設整備・運営を民間に委ねるPFI事業。	東京都大田区 PFI事業 事業地は静岡県伊東市
大田区立伊豆高原学園改築・運営等事業		
PFI	庁舎(区庁舎、保健センター)・消防署・公会堂・都市公園・駐車場・道路が複合する、複雑な施設整備条件を克服したPFIプロジェクト。	横浜市 PFI事業
横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業		
定借 + 公共施設整備	奈良県総合医療センターの移転先に近接する県有地を活用し、同センターの関連施設の整備と併せ、地域の特性を踏まえた機能を民間からの提案を求めて導入する県有地活用事業。	奈良県 公有地活用事業
西の京県有地活用事業		
指定管理者	中心市街地活性化の起爆剤となる図書館に、民間ノウハウを最大限発揮できる手法を導入することで初年度110万人超の入館者を達成したプロジェクト。	宮崎県都城市 指定管理者
都城市立図書館整備・管理運営等事業		

観光交流施設誘致への公有地活用

定借 or 土地譲渡	奈良県内での宿泊滞在型観光客の増大を目的に、県有地を活用した滞在型観光交流の核となる国際ブランドホテルを誘致したプロジェクト。	奈良県 定期借地・土地譲渡(売却) の選択方式
県営プール跡地活用プロジェクト(ホテル事業)		
定借	長らく市民の「食」を支えてきた卸売市場の跡地において、卸売市場時代の面影を残す「食」をテーマとした商業施設の開発を誘導した公有地活用事業。	神奈川県横浜市 公有地活用事業
横浜南部市場にぎわい創出事業		

公園・スポーツ施設等の整備・リニューアル

Park-PFI	奈良公園の魅力向上のため、「日本が誇る庭園文化・茶の湯文化を感じることができる場の再興」をコンセプトに、上質な宿泊施設を中心とした民間施設を整備・運営するプロジェクト。	奈良県 都市公園法設置管理許可 (第5条許可) 都市公園
高畑町裁判所跡地保存管理・活用事業		

駅周辺整備・開発事業推進への公有地活用

土地譲渡	交通機能を補完し、人が回遊し、姫路駅西方面のにぎわいを創出するような開発を目的として、駅前開発事業地内の複雑な用地条件をクリアし、公募化した事例。	兵庫県姫路市 土地譲渡(売却)方式
キャストイ 21 エントランスゾーン(12街区)開発事業		
土地譲渡	姫路駅前の市有地について3区画同時に公募し、都市型ホテルの進出を実現するとともに、一体的なまちづくりを推進するための各種条件の設定を行った大規模駅前開発事業。	兵庫県姫路市 土地譲渡(売却)方式
キャストイ 21 コアゾーン開発事業		

官民連携、民活の大規模プロジェクトへの活用

等価交換 + 土地譲渡	さいたま新都心における等価交換方式を活用した、県・市・UR及び民間事業者による官民合築の大規模PPPプロジェクト。	埼玉県・さいたま市・都市再生機構 公有地活用事業 等価交換方式
さいたま新都心第8街区整備事業		
定借 + 土地譲渡	東京都交通局の所有する車両工場の跡地について、土地譲渡方式と定期借地方式を組み合わせ、東京都の「先行まちづくりプロジェクト」として実施された民活プロジェクト。	東京都交通局 公有地活用事業 定期借地 + 売却方式
馬込車両工場跡地開発事業(大田区西馬込一丁目地区プロジェクト)		

パシフィックコンサルタンツ株式会社

〒101-8462

東京都千代田区神田錦町三丁目 22 番地

<https://www.pacific.co.jp>