

### 3. 利活用実施部門[Research(調査)~Practice(実行)]

#### (1) 公益用地の売却（神奈川県横浜市）

##### 本事例のポイント

- 横浜市が、公益用地等を私立学校法人に売却した事例である。
- 学校用地を取得後、少子化により学校用地需要の減少が背景である。
- 条件付き売却を図る上での参考事例となる。
- 売却価格を固定した上で事業提案を募ることにより、価格以外の提案内容による競争が可能となり、より質の高い事業の提案がなされた事例である。

##### 本事例の概略的説明

#### 1. 背景

横浜市では、昭和 54 年及び平成 4 年に地域の人口増加に対応するため、小学校 2 校・中学校 1 校分の学校用地として、横浜市青葉区内に合計約 5 ha の 3 ヶ所の土地を取得した。しかし、少子化が進み、市立の学校用地としての需要が減少した。

同市では、限られた用途<sup>※1</sup>内で大規模な用地をまとめて使用することを前提に、学校としての活用に限定して、事業者へ売却することを決定した。

同市は、価格入札は実施せずに土地売却額を予め 53 億円に設定し、売却条件<sup>※2</sup>を示した上で私立学校法人を対象に公募型プロポーザルを実施した。

その結果、3 校の応募があり、提案内容の審査により、そのうち 1 校を事業予定者として決定した。対象用地には平成 25 年 4 月に小学校が開校予定である。

※1 対象用地は全て第一種低層住居専用地域

※2 地域に貢献する事業を展開しながら魅力あるまちづくりをすすめ、新しい横浜の魅力や活力を創造し、「市民力と想像力により新しい『横浜らしさ』を生み出す都市」の実現に寄与する事業者を公募する。  
(平成 19 年 4 月 25 日 記者発表資料より)

#### 2. 効果

##### (1) 提案の質の確保

売却価格を固定し、事業提案を募ったことで、価格以外の提案内容による競争が行われ、より質の高い事業の提案が採用された。

##### (2) 売却収入の確保

本事業においては、土地売却額に相当する約 53 億円の収入があった。

### 3. 内容

#### (1) 対象物件（用地）の概要

- ①所在地 : 横浜市青葉区あざみ野南3丁目1番3、1番4～5、荏田北1丁目8番
- ②事業主体 : 横浜市
- ③土地 : 約5ha（3ヵ所合計）
- ④建物 : 学校施設

#### (2) 事業スキーム

- ①横浜市は、学校用途としての事業条件と売却価格を設定し、事業者（私立学校法人）に対し、事業提案の公募を実施する。  
※本事例の公募時点では、土地の取得が前提であったことから、土地の売却というスキームが採用された。
- ②業者は、横浜市の出した条件を踏まえた事業提案を行う。
- ③市は、選定した事業者に対し、土地を売却する。
- ④事業者は、市が定めた売却価格を市へ支払う。

#### 参考情報

	資料名	資料の概要	発行情報
1	記者発表資料 「市が保有する公益用地等に私立学校を公募します！」	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 公募対象土地</li><li>・ 公募方法</li><li>・ 公募対象者</li><li>・ 公募スケジュール</li><li>・ 位置図 等</li></ul>	発表主体：横浜市 発表年月：平成19年4月25日
		<a href="http://www.city.yokohama.lg.jp/zaisei/toti/hoyutochi/aobakobo/aoba.html">http://www.city.yokohama.lg.jp/zaisei/toti/hoyutochi/aobakobo/aoba.html</a>	
2	記者発表資料 「青葉区所在市有地の公募事業に係る事業予定者の決定について」	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 事業予定者</li><li>・ 提案事業の概要</li><li>・ 審査概要</li></ul>	発表主体：横浜市 発表年月：平成19年11月9日
		<a href="http://www.city.yokohama.lg.jp/zaisei/toti/hoyutochi/aobakobo">http://www.city.yokohama.lg.jp/zaisei/toti/hoyutochi/aobakobo</a>	

## (2) 職員宿舎用地の売却（証券化）（新潟県）

### □ 本事例のポイント

- 新潟県が、東京都北区にある職員宿舎用地を、証券化による事業スキームのなかで売却した事例である。
- 低未利用資産の有効活用の課題及び職員宿舎の老朽化が背景である。
- 売却収入の確保及び新たな職員宿舎の確保が目的である。
- 不動産の証券化、コスト削減、老朽化建物の建替を図る上での参考事例となる。
- 地方公共団体としてのニーズの実現と民間事業者の意向を満たす形で、複数ある売却手法の中から証券化による売却に決定した事例である。

### □ 本事例の概略的説明

#### 1. 背景

新潟県では、財政状況が厳しさを増すなか、財政運営の考え方として、県有資産の流動化や県債の活用による財源確保を掲げていた。また、低未利用資産の有効活用が課題となっており、「新潟県財産運営計画」の中では、未売却土地等の早期処分や県有財産の有効活用が改革プログラムの1つとして掲げられていた。

こうした方針に基づき、同県では、金融機関の協力を得ながら、主だった県有資産について、対象用地の開発可能を主たる評価基準としたうえで、証券化の可能性を検討してきた。本事例は、そうした取組を通じて、実施されたものである。

東京地区にある職員宿舎は、老朽化の進行によって、修繕または建替が求められていた。そうした中、同県では、当該用地の開発可能性に着目し、証券化を活用することで、市の財政負担を軽減しつつ、宿舎の建替が可能になると考えた。事業の実施にあたっては、証券化を前提としたうえで、民間企業者に事業スキームの提案を集った。その結果、14件の応募があり、県にとってもっとも高い収益額を提案した不動産開発業者が選定された。

#### 2. 効果

##### (1) 新たな資金調達方法

県にとっては、単純に売却する場合と異なり、職員宿舎を引き続きリースで使用しつつ新たな資金を調達できる。また、県は、老朽化した宿舎を取り壊して新たな宿舎を借り受けることができ、その費用は信託受益権の譲渡益によって賄われている。

## (2) 民間事業者へのインセンティブの発生

民間事業者にとっては、県と協力することによって利便性の高い分譲マンション用地を確保することができ、開発利益の獲得が見込まれる。

## 3. 内容

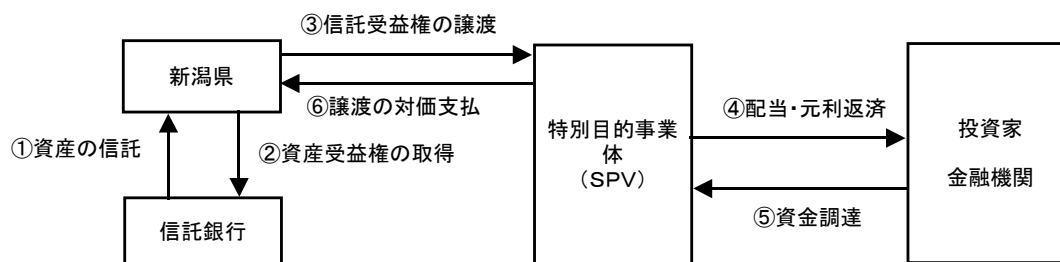
### (1) 対象物件の概要

- ①所在地 : 東京都北区滝野川2丁目5番地
- ②管理区分 : 普通財産 ( 宿舍 )
- ③土地 : 2,864 m<sup>2</sup> (うち宅地 2,646 m<sup>2</sup>、道路 218 m<sup>2</sup>)
- ④建物 : 王子会館職員住宅、東京地区職員住宅

### (2) 事業スキーム

- ①県は、宿舍用地及び宿舍建物を信託銀行に信託する。
- ②県は、信託銀行が発行した信託受益権を受領する。
- ③県は、信託受益権を不動産販売業者によって設立されるSPV (特定目的事業体\*) に売却する。
- ④SPVは、その購入代金を証券発行により調達し、代金を県に対し支払う。
- ⑤SPVは、信託建物の除却後、同一敷地に新たに分譲マンション及び県に職員宿舍として貸し付ける集合住宅を建設する (ただし、建設にあたっては、アセットマネージャーである不動産販売会社を中心となっていく)。
- ⑥建設後に県が借り上げる新たな職員宿舍 (20 戸、10 年間) の賃料は、県がSPVから受け取る信託受益権売却収入との間で相殺する。

図 本事例の事業スキーム



(出所) 新聞情報等をもとに日本総合研究所にて作成

### (3) 事業者提案の概要

#### ① 提案金額

約 25 億円（土地対価 約 27 億円、宿舍賃借料 約 2 億円の相殺後）

#### ② 提案内容（建物計画）

分譲住宅等 1 棟（地上 5 階、地下 1 階、69 戸）

賃貸住宅棟〔職員宿舍〕 1 棟（地上 7 階、20 戸）

### (4) 実施にあたっての留意点

#### ① 収益性の確保

証券化の実施にあたっては、当該用地において収益性の高い事業の開発が可能であることが前提となる。

#### ② 実務面の費用

証券化を実施する場合は、特別目的会社の設立費用など、単純な売却に比べ、実施に要する費用が高くなる。不動産の利活用検討にあたっては、この点を考慮した上で、最適な手法を選択する必要がある。

### 参考情報

	資料名	資料の概要	発行情報
1	全国知事会 先進政策バンク	新潟県職員宿舍の証券化の事例について、地方分権改革を推進する方策の1つとして紹介	発表主体：全国知事会 発表年月：平成 20 年
		<a href="http://www.seisaku.nga.gr.jp/">http://www.seisaku.nga.gr.jp/</a>	
2	神奈川県における 資産の流動化 について	新たな資金調達の手法として地方公共団体が保有する債権・不動産等の資産の流動化の可能性について検討を実施し、その成果を取りまとめたもの	発表主体：神奈川県 発表年月：平成 16 年 3 月
		<a href="http://k-base02.pref.kanagawa.jp/docu/plsql/use_down?data_id=20944">http://k-base02.pref.kanagawa.jp/docu/plsql/use_down?data_id=20944</a>	
3	公共施設戦略 ー公共施設は生き残れるか？ー Part2	公共施設 FM 研究部会が、平成 14 年 1 月の中間報告書に引き続き、各地方公共団体の FM（公共施設経営）導入による改革と成果をまとめたもの （公有財産の証券化についても紹介）	発表主体：公共施設 FM 研究部会 発表年月：平成 16 年 4 月
		<a href="http://www.jfma.or.jp/books/page1-3.html">http://www.jfma.or.jp/books/page1-3.html</a>	

### (3) 行政財産の貸付（大阪府）

#### □ 本事例のポイント

- 大阪府が、道路高架下の行政財産である敷地に休憩所を設置し、休憩所内の道路区域外の敷地について、事業用定期借地契約による貸付を行った事例である。
- 大型車の路上駐車が増加する中、交通事情の改善を図るとともに、低・未利用地を活用した安定的な賃料収入の確保を図ることが目的である。
- 事業用定期借地権として土地の貸付をはじめコスト削減及び施設スペースの有効活用を図る上での参考事例となる。
- 事業用定期借地権の設定に際し、主要な利用者である大型貨物車ドライバーの意見を聞くことによって、効率的見地からの効能の確保に至った事例である。

#### □ 本事例の概略的説明

##### 1. 背景

大阪府においては、近年、厳しい財政状況の影響により、事業予算が削減され、事業が当初予定通り進まず、低・未利用となっている事業予定地が増加している。

そこで、大阪府では行政財産使用許可にあたり、事業予定地や施設の余裕スペースなど当面使用予定のない低未利用財産について、民間事業者等に対して駐車場や資材置き場、事務室などを目的とした使用許可及び事業用定期借地契約による貸付の実施を検討してきた。

今回、対象となった用地は、大阪中央環状線の高架下用地である。大阪中央環状線は、大型車交通が約30%を占める主要物流路線であり、大型車の路上駐車及びこれに起因する交通渋滞や事故が課題となっていた。

そこで、同対象用地に大型車対応の駐車場を整備し、さらに、大型貨物車ドライバーからパーキング内に設置する施設としてコンビニエンスストアを望む声が多かったことから、コンビニエンスストアの設置を前提とした上で、敷地の一部（道路区域外）に20年間の事業用定期借地権を設定する土地貸付を行った。

##### 2. 効果

###### (1) 交通事情の改善

本施設の整備により、課題となっていた大型車の路上駐車及びこれに起因する交通渋滞や事故の削減が期待される。

また、コンビニエンスストアの設置により、ドライバーにとって利便性が向上するとともに、大型車による沿道コンビニ利用目的の近傍路上駐車削減効果が期待される。

## (2) 賃料収入による維持管理費の補完

対象用地の貸付により、大阪府には年間 28.8 百万円の賃料収入が支払われることとなり、支払賃料によって同施設の維持管理費を賄うことができる。

## 3. 内容

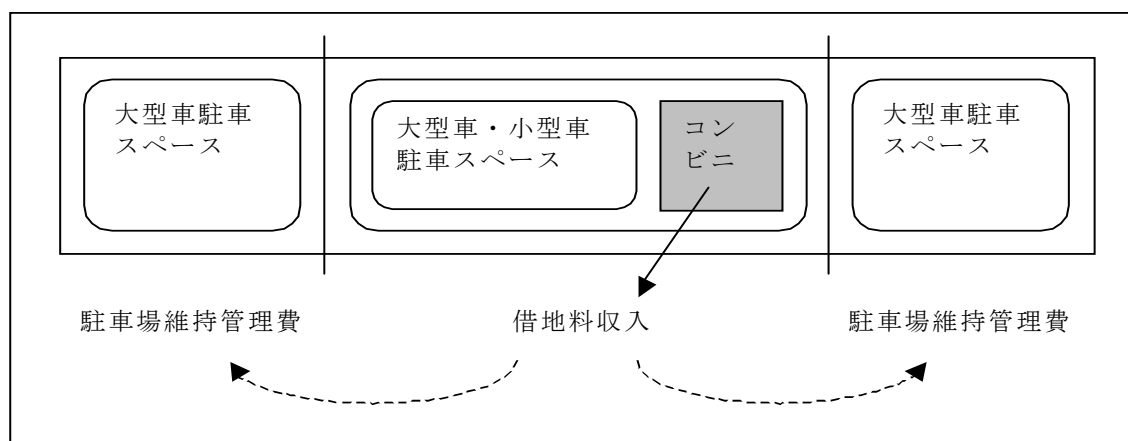
### (1) 対象物件（用地）の概要

- ①所在地 : 大阪府東大阪市三島 3 丁目 332 番 117
- ②事業主体 : 大阪府
- ③土地 : 399.36 m<sup>2</sup> (貸付用地のみ)
- ④建物 : 休憩施設、コンビニエンスストア、駐車場

### (2) 事業スキーム

- ①大阪府は、対象用地（コンビニエンスストア）に事業用定期借地権を設定し、民間事業者に対し、対象用地の貸付を行う。
- ②対象用地を賃借した事業者は、契約で定めた賃料を大阪府へ支払う。
- ③民間事業者からの賃料収入によって、府は駐車場スペースの維持管理費を賄う。

図 本事業の事業スキーム



### (3) 選定方法及び落札者の決定

落札者は、一般競争入札により決定した。

入札参加者は 3 社であり、もっとも高い金額（28.8 百万円／年）を提示した民間事業者が落札した。

### (4) その他

大阪府では、「地方自治法の一部を改正する法律」により、本来の目的用途が阻害されず、効率的利用見地から見て効能が認められる場合に行政財産の貸付が可能となったことから、事業予定地のうち貸付可能な土地について、平成 19 年より使用許可及び事業用定期借地契約による貸付等の検討を開始した。

□ 参考情報

	資料名	資料の概要	発行情報
1	中央環状線東大阪パーキングエリアについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 供用開始日時について</li> <li>・ 施設の概要について</li> </ul>	発表主体：大阪府 発表年月：平成 20 年 5 月 26 日
		<a href="http://www.pref.osaka.jp/doroseibi/butsuryuu/chukan_pa.html">http://www.pref.osaka.jp/doroseibi/butsuryuu/chukan_pa.html</a>	
2	中環東大阪休憩所（北行）オープンチャラシ等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設の概要について</li> </ul>	発表主体：大阪府 発表年月：平成 20 年 5 月 26 日
		<a href="http://www.pref.osaka.jp/yaopwo/traffic/open_o603.html">http://www.pref.osaka.jp/yaopwo/traffic/open_o603.html</a>	
3	「自動車の運転者の休憩のための適切な規模の休憩所」に関する取扱基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設置基準</li> <li>・ 敷地規模</li> <li>・ その他</li> </ul>	発表主体：大阪府 発表年月：平成 20 年 5 月 26 日
		<a href="http://www.pref.osaka.jp/kenshi_shinsa/kaihatukyoka/kaihatu-jidosya.html">http://www.pref.osaka.jp/kenshi_shinsa/kaihatukyoka/kaihatu-jidosya.html</a>	
4	地方自治法第 238 条の 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 行政財産の管理及び処分</li> </ul>	発表主体：総務省
5	借地借家法の改正について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定期借地権の存続期間</li> </ul>	発表主体：国土交通省 発表年月：平成 19 年 12 月 26 日
		<a href="http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/03/031226_.html">http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/03/031226_.html</a>	



## (4) PFI方式による建替（大阪府堺市）

### □ 本事例のポイント

- 堺市が、団地の建替に関するPFI事業を実施した事例である。
- 市営住宅の老朽化が背景である。
- 事業コストの削減及び地域まちづくりへの貢献が目的である。
- PFI事業をはじめ、コスト削減及び公共施設の整備を図る上での参考事例となる。
- 用地の容積率を最大限活用することで施設を集約し、余剰用地を民間事業者へ賃借するというスキームを採択した事例である。

### □ 本事例の概略的説明

#### 1. 背景

堺市では、市営住宅の老朽化に伴う建替事業の実施を検討していたが、事業コストの削減及び地域まちづくりへの貢献が課題となっていた。

そこで、市は、これらの課題に対応するため、本事業を実施するにあたり、民間のノウハウを活用することにより、効率的かつ効果的な市営住宅の整備と、創出される余剰地を活用し民間の優良な共同住宅の供給を行うことを目的に、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」に基づくPFI事業の実施を計画した。

#### 2. 効果

##### (1) 市の財政負担額の削減

落札者の事業提案に基づき、PFI事業により本事業を実施する場合の市の財政負担額について、市が直接事業を実施する場合の財政負担額と比較を行ったところ、現在価値換算で13%の削減が期待できることとなった。

##### (2) 余剰地の有効活用

建替によって生じた余剰地については、落札事業者が共同住宅を建設することとなり、地域住民の生活に寄与する形で活用することができた。

#### 3. 内容

##### (1) 事業内容

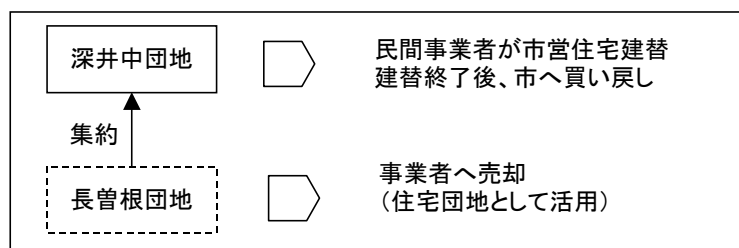
###### ① 市営住宅整備業務

長曽根団地における事業用地及び深井中町団地における事業用地を対象に、既存住宅等及びインフラ関連施設の解体・除却等を行うとともに、合計200戸の市営住宅等を整備する。

## ②余剰地活用業務

長曾根事業用地について、その有効活用により余剰地を創出し、市から同余剰地を購入して共同住宅の用途において活用する。

図 本事業の事業スキーム



## (2) 事業方式

市営住宅については、整備した後、市が買戻しを行う。

## (3) 事業者の選定スケジュール

事業者の決定に至るまでの選定スケジュールは下記の通りであった。

表 本事業における事業者選定スケジュール

日程	内容
平成 18 年 12 月 25 日	実施方針の公表
平成 19 年 3 月	特定事業の選定・公表、入札公告、入札説明書等の公表
平成 19 年 8 月	入札書類の受付
平成 19 年 9 月～11 月	入札書類の審査・ヒアリング
平成 19 年 12 月	落札者決定・公表
平成 20 年 3 月	事業契約締結

## (4) 選定方法

落札者は、総合評価一般競争入札により決定した。

審査にあたっては、学識経験者等で構成する検討委員会の意見を踏まえ、堺市職員で構成された選定委員会において、「定量的評価」と「定性的評価」によって総合評価を行った。

## (5) 落札者の提案内容

落札者の提案内容は次の通りであった。

表 落札者の提案内容

市営住宅整備		余剰地活用・民間分譲マンション	
所在地	堺市中区深井中町 311-4 ほか	所在地	堺市北区長曾根町 1179-10 ほか
整備戸数	200 戸	整備戸数	120 戸
整備用地面積	14,429 m <sup>2</sup>	整備用地面積	4,107.22 m <sup>2</sup>
建築面積	2,208.85 m <sup>2</sup>	建築面積	1,396.47 m <sup>2</sup>
延床面積	14,598.26 m <sup>2</sup>	延床面積	11,053.17 m <sup>2</sup>
棟数	2 棟	棟数	2 棟

□ 参考情報

	資料名	資料の概要	発行情報
1	PFIによる市営長曾根団地・深井中町団地建替等事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実施方針</li> <li>・ 特定事業の選定</li> <li>・ 要求水準書</li> <li>・ 落札者の決定について</li> </ul>	発表主体：堺市建築都市局住宅部 発表年月：平成18年12月
		<a href="http://www.city.sakai.lg.jp/city/info/_jutaku/pfi.html">http://www.city.sakai.lg.jp/city/info/_jutaku/pfi.html</a>	
2	新行財政改革改定版	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ これまでの取組と更なる改革の必要性</li> <li>・ 改革計画の基本方向</li> <li>・ 具体的取組</li> </ul>	発表主体：堺市 発表年月：平成19年7月
		<a href="http://www.city.sakai.lg.jp/city/info/_minaosi/kaitei.html">http://www.city.sakai.lg.jp/city/info/_minaosi/kaitei.html</a>	

## (5) 小学校跡地の信託（東京都新宿区）

### □ 本事例のポイント

- 新宿区が、所有する土地を信託銀行に信託した事例である。
- 長引く景気の低迷を受けた、財政の逼迫が背景である。
- 安定的な収入確保及び直接経費の削減が目的である。
- 土地信託をはじめコスト削減を図る上での参考事例となる。
- 行政の監視が届きつつ、オフィスビルを建設、運営する手法として信託が採用された事例である。

### □ 本事例の概略的説明

#### 1. 背景

新宿区では、長引く景気の低迷を受け、財政の逼迫に見舞われていた。また、今後も区の歳入が増える見込みのない状況が続いていた。

一方、行政サービスの観点からは、少子高齢化に伴う新たな行政需要への対応が必要となっていた。

こうした状況の中、新たな税外収入を得る方策として、西新宿という好立地にある淀橋第二小学校跡地の土地信託を実施した。

#### 2. 効果

##### (1) 直接経費の削減

受託者が施設の建設及び運営を行うため、直接的な経費の支出が不要となる。

##### (2) 安定的な収入の確保

計画段階では、20年の間、年平均で12億9千万円の信託配当が期待されている。なお、平成20年の信託配当は、約13億724万円であった。

##### (3) 施設運用の監査が可能

区長の調査権と区の監査委員に監査権があるため、施設が適切に運用されているかについて確認することが可能となる。

### 3. 内容

#### (1) 対象物件（用地）の概要

- ①名称 : 新宿ファーストウェスト
- ②所在地 : 新宿区西新宿一丁目 23 番 7 号（住居表示）
- ③事業主体 : みずほ信託銀行
- ④土地 : 3,859.62 m<sup>2</sup>（公簿）
- ⑤建物 : 地上 18 階、地下 2 階 44,542.81 m<sup>2</sup>（延床面積）

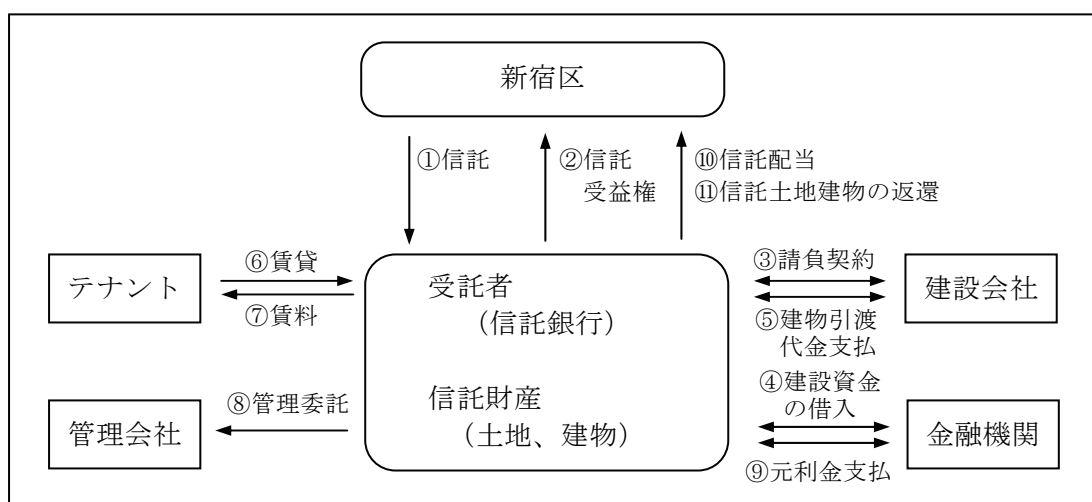
#### 主な施設

事務室	25,271.40 m <sup>2</sup>
ショールーム	872.60 m <sup>2</sup>
カフェ	151.49 m <sup>2</sup>
貸会議室	307.05 m <sup>2</sup>

#### (2) 事業スキーム

- ①区は、信託銀行に土地を信託し、区は信託受益権を取得する。信託銀行は、信託目的に沿って、建設資金を金融機関からの借入金等で調達したうえ、信託された土地にオフィスを建設し、賃貸用のビルとして管理する。
- ②信託銀行は、賃貸ビルの賃料収入等から管理運営費を差引き、さらに借入金の元利金支払分を差引いた額を毎年、区に配当する。
- ③信託契約終了時に信託銀行から信託土地の返還、信託建物の引渡しを受ける。

図 本事業の事業スキーム



### (3) スケジュール

平成 12 年 2 月	土地信託受託者募集要綱発表
平成 12 年 5～7 月	土地信託受託者選定委員会（8 回開催）
平成 12 年 8 月	安田信託銀行（現 みずほ信託銀行）を受託者に内定
平成 12 年 9 月	区議会において信託契約締結につき議決
平成 12 年 12 月	土地信託契約締結
平成 13 年 10 月	工事着工
平成 15 年 8 月	貸貸開始
平成 35 年	信託終了（予定）

### 参考情報

	資料名	資料の概要	発行情報
1	淀橋第二小学校跡地の土地信託について	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 土地信託を行う理由</li><li>・ これまでの経緯</li><li>・ 施設の概要</li><li>・ 事業計画・実績</li></ul>	発表主体：新宿区
		<a href="http://www.city.shinjuku.lg.jp/kusei/file06_00015.html">http://www.city.shinjuku.lg.jp/kusei/file06_00015.html</a>	

## (6) 学校跡地の活用（京都府京都市）

### □ 本事例のポイント

- 京都市が、廃校となった小学校を芸術センターに転用した事例である。
- 少子化による閉校及び地域住民の強い要望が背景である。
- 地元住民の要望を満たすことと未利用の学校跡地の有効活用が目的である。
- コンバージョンをはじめコスト削減、基本方針策定及び体制整備を図る上での参考事例となる。
- 市民の要望に対応するとともに、学校としての需要が無くなった施設を市民ニーズの高い芸術文化施設として活用した事例である。

### □ 本事例の概略的説明

#### 1. 背景

明倫小学校は、明治2年開校の歴史ある小学校であるが、少子化に伴い、平成5年3月に閉校した。

同小学校は、歴史的な価値に加え、建設費が地域住民の寄付によって賄われたという経緯もあり、地域住民から校舎をそのままの姿で残して欲しいという強い要望があった。

そこで、京都市は平成6年8月に策定した「都心部における小学校跡地の活用についての基本方針」に基づき、同学校を京都芸術センターとして転用することを決定した。

#### 2. 効果

##### (1) 地元住民の要望と市の基本方針を満たした跡地活用の実現

地元住民の要望への対応と市が抱える基本方針の両面を満たす形で、未利用となっていた学校跡地を有効に活用することができた。

##### (2) 土地の利用価値の向上

学校としての需要がなくなった土地及び建物を、文化芸術施設として活用することにより、当該施設は、再び市民ニーズの高い施設として活用されることになった。

### 3. 内容

#### (1) 対象物件（用地）の概要

- ①所在地：京都府京都市 旧明倫小学校
- ②事業主体：京都市
- ③土地：5,209 m<sup>2</sup>
- ④建物：芸術文化施設（RC造3階建一部4階建）

#### (2) 建設及び運営の流れ

##### ①建設

京都芸術センターは、平成11年1月に着工、同年12月に工事完了し、平成12年4月に開館した。工事費は、9億8,500万円であった。

##### ②運営

施設の管理委託は、市と各文化団体の出損で設立された（財）京都市芸術協会が行う（平成16年4月からは同財団が指定管理者となって管理）。また、運営にあたっては、諮問機関として評議会、運営方針の策定及び使用者の選考等を行う運営委員会を設置している。

#### (3) その他

京都市は、平成6年8月に「都心部における小学校跡地の活用についての基本方針」を策定した。同方針では、以下の3点を跡地活用の基本原則としている。

##### ①広域的視点

本市全体の発展や都心地域の再生などに資する広域的な視点に立つ。

##### ②長期的視点

新京都市基本計画など本市の長期的な計画に基づく活用を図るとともに、将来の需要にも備える。

##### ③複合的視点

今後都心部では得難い貴重な土地をできる限り有効に活用するため、複合的活用、隣接地、周辺地域との一体的な活用等を図る。

#### □ 参考情報

	資料名	資料の概要	発行情報
1	京都芸術センターホームページ	・京都芸術センターに関する情報  <a href="http://www.kac.or.jp/">http://www.kac.or.jp/</a>	発表主体：京都芸術センター
2	都心部における小学校跡地の活用についての基本方針	・施設の概要について  <a href="http://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000028179.html">http://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000028179.html</a>	発表主体：京都市 発表年月：平成6年8月



## (7) インターネットオークションによる公有地の売却（和歌山県）

### □ 本事例のポイント

- 和歌山県が、インターネットオークションを活用して公有地の売却を行った事例である。
- 従来から不要資産は処分の方針で、貸付や売却に取り組んでいたことが背景である。
- 入札参加者の拡大が目的である。
- インターネットオークションをはじめコスト削減を図る上での参考事例となる。

### □ 本事例の概略的説明

#### 1. 背景

和歌山県では、不要な資産は処分という方針の下、資産の貸付や、売却に取り組んできたが、若手職員から公的不動産もオークションで売却したらどうかという提案があり、これをきっかけにインターネットオークションによる売却に取り組むこととなった

平成 18 年 3 月には、「(旧)和歌山県行財政改革推進プラン(計画期間:平成 17~21 年度)」にインターネットオークションによる未利用県有財産の処分が掲げられ、平成 19 年 1 月に全国初となる第一回のインターネットオークションが実施された。インターネットオークションでは、出納長公舎跡地を目玉物件とし、一般競争入札で売れ残った物件もあわせてオークション実施した。その結果、出納長公舎跡地に加え、一般競争入札による不落物件も応札があり、売却に至った。

#### 2. 効果

##### (1) 入札参加者の拡大

インターネットオークションとしたことで、和歌山県外の人にも触れることとなった。県外からの入札参加者はインターネットを介した入札と一般入札の場合とで比率は変わらなかったが、県内で落札がなかった物件を県外者が落札したケースもあった。

#### 3. 内容

##### (1) インターネットオークションとは

インターネット公売や公有財産売却など、各行政機関による行政手続きの一部をインターネット上で実施するサービスを指す。

※ヤフー株式会社より引用

## (2) 入札物件の選定方法について

売却可能財産の選定については、各課室より処分の相談があった財産、または内部の検討会議で処分方針の出た財産としており、これらについて処分を進めている。

各課での処分に当たっての選定基準は以下の通りである。

- ・用途が終了したもの
- ・耐用年数を迎えたもの
- ・目的利用が終了したもの
- ・建物等の集約化により余剰として生じたもの

一旦処分対象となった財産については、再度、課内で他の用途に利用できないかなどが検討される。

## (3) インターネットオークションにおける入札手続きの流れ

インターネットオークションといっても、手続きは通常の一般競争入札と同様である。

具体的には、所管課にて用途を廃止する建物についての手続きを行い、管財課が決裁（①売却をオークションにより行うことについての決裁、②県報において公告を行うための決裁、③県の広報誌に掲載するための決裁、④新聞広告掲載依頼するための決裁、⑤県の専用ホームページに掲載するための決裁）を担当している。

建物の管轄については、落札されるまでは所管課の管轄となり、落札された場合は、管財課が管轄することになる。

## (4) インターネットオークション活用のメリット

### ①入札側のメリット

落札された場合のみ、費用が発生するため、不落物件については、時期を改め、再度オークションでの売却を行うことが可能である。

### ②応札側のメリット

オークションを活用した場合、仲介手数料が不要である。また、費用面については、登録免許税や印紙代など、最低限の費用は必要なものの、申し出があれば、権利移転登記事務などの手続きは地方公共団体側で行うことが可能である。

## (5) インターネットオークション活用時の課題

### ①対象財産の事前整備が必要

インターネットに開示していく土地については、現在、土地の成形や環境が整備された不動産から順次出品という手順を踏んでいる。土地等については、隣地との境界が不明確なものも多くあり、その整備が終了しないと開示できる状態とならない。

### ②条例の改正

和歌山県では、インターネットオークションを行うために条例改正をした。和歌山県の場合、インターネットオークションに開示する物件が複数あったことから、条例改正を実施することになった。しかし、他の地方公共団体においては、インターネットオークションにて1件しか開示するものがないといったケースもあり、手続きの煩雑さから、条例改正からオークション参加へと進まないケースもある。

□ 参考情報

	資料名	資料の概要	発行情報
1	和歌山県公営企業課インターネット公有財産売却	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公有財産売却（インターネットオークション）による売却手続きの流れ</li> <li>・ 県有財産売却公告</li> <li>・ ガイドライン及び誓約書</li> <li>・ 平成 20 年度インターネットオークションを利用した県有財産の売払案内</li> </ul>	発表主体：和歌山県
		<a href="http://www.pref.wakayama.lg.jp/prefg/010700/auct-hp/topauct.html">http://www.pref.wakayama.lg.jp/prefg/010700/auct-hp/topauct.html</a>	
2	官公庁オークション	具体的な物件の紹介や官公庁オークションの流れについて解説がされている。	発表主体：ヤフー株式会社
		<a href="http://koubai.auctions.yahoo.co.jp/">http://koubai.auctions.yahoo.co.jp/</a>	

## (8) PFI手法による庁舎の建替（中央合同庁舎第7号館整備等事業）（国）

### □ 本事例のポイント

- 国が、PFI方式により、文部科学省、会計検査院等の庁舎建替を行った事例である。
- 公共施設の老朽化及び業務量増大による狭隘が背景である。
- 財政負担の軽減と民間企業からの地代収入と税収の確保が目的である。
- PFI事業をはじめとして土地の貸付及びコスト削減を図る上での参考事例となる。
- 民間事業者のニーズを踏まえた上で、地代収入や税収を安定的に確保することが可能なスキームを組んだ事例である。

### □ 本事例の概略的説明

#### 1. 背景

国は平成13年4月に緊急経済対策を発表し、その中で、「中央官庁の庁舎等について、民間施設と一体的な整備、開発を含め、PFI方式の検討に着手する。」と定めた。

文部科学省庁舎、会計検査院庁舎は、経年劣化による老朽化及び業務量増大に伴う狭隘により、敷地外に業務の分散を余儀なくされ、円滑な行政の執行に支障を来しかねない状況であった。このため、土地の有効・高度利用及び施設の効率的な活用等を図る官庁施設の集約・合同化の推進の観点から、現在の文部科学省及び会計検査院の敷地に、それらの官署が入居する中央合同庁舎第7号館の建設が予定された。

平成13年6月の都市再生本部会議において、「中央官庁施設等公共施設等の建設、維持管理等にあたって、民間の資金やノウハウ等を活用して、低廉・良質なサービスの提供と民間の事業機会を創出するためPFIを積極的に導入する。このため、文部科学省、会計検査院についてPFI手法による建替と、これらの官庁施設を含む街区全体の再開発について、必要な調査を実施する。」ことが第一次決定プロジェクトとして決定された。

#### 2. 効果

##### (1) 財政負担の軽減

国が直接事業を実施する場合に比べて、本事業に必要な国の財政負担は、年間現在価値ベースで総額45億円程度（事業期間は18年9ヶ月）軽減されることが期待できる。

##### (2) 民間企業からの地代収入と税収の確保

立地条件に優れた本事業計画地を民間収益施設との合築により有効活用することで、国は地代収入や税収を安定的に確保することが可能となる。国は本事業をPFI事業として実施することで、付帯の民間収益施設事業と合わせて、現在価値ベースで約100億円相当の財政縮減効果及び新たな収入を見込むことができる。

### 3. 内容

#### (1) 事業内容

##### ①庁舎の設計・建設及び運営・維持管理

中央合同庁舎第7号館の設計、監理及び建設を行う。また、完成・引渡し後の施設において、建築物点検保守や清掃などの維持管理業務及び警備・受付業務や電話交換業務などの運営業務を行う。

##### ②付帯事業

市街地再開発事業区域内において、国の同意を条件として、PFI事業者自らの提案により国有地に係る利用可能な床を活用し、自らの収益に資する施設の設計・建設・維持管理・運営を行う。

#### (2) 事業方式

PFI事業者は国等が所有する土地に施設を設計、建設した後、国に施設を引渡し、維持管理及び運営を実施する、いわゆるBTO\*（Build-Transfer-Operate）方式により本事業を実施する。

また、民間収益施設については、国有地の一部を利用して設計、建設し、事業期間にわたって所有する。なお、PFI事業の事業計画地は国有財産（行政財産）であり、PFI事業者が自らの提案により建設した民間収益施設に係る部分については、地代を有償とする。

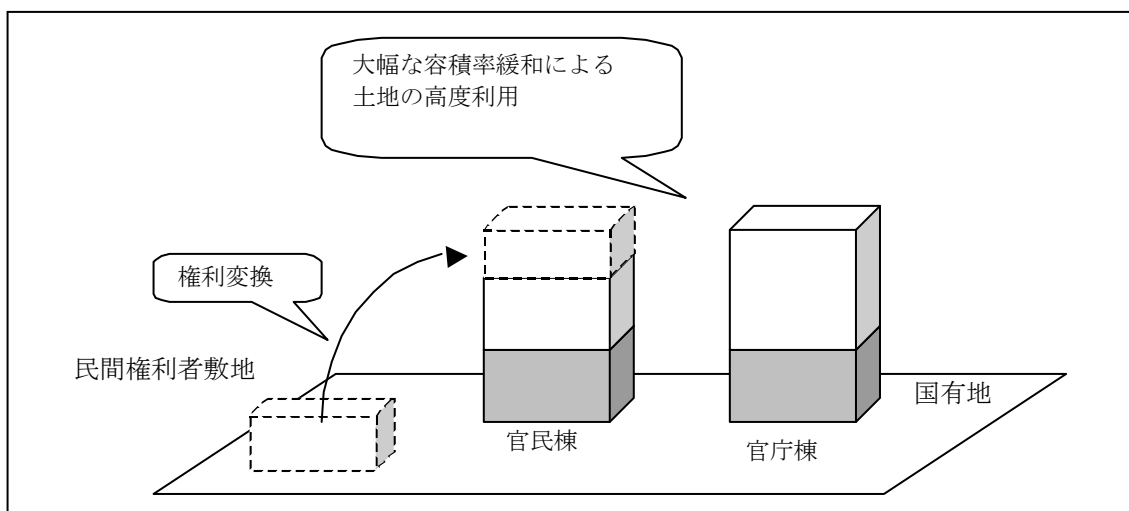
#### (3) 権利変換

権利形態は下記の通り整理された。

表 本事業における権利形態

棟	機能	土地		建物	
		所有	利用	所有	利用
官庁棟	民間収益施設	国 (借地権設定者)	PFI事業者	PFI事業者 (区分所有者)	自用または テナント
	7号館	国（所有者・借地権者）		国(区分所有者)	国
官民棟	7号館	国（所有者・借地権者）		国(区分所有者)	国
	民間収益施設	国 (借地権設定者)	PFI事業者	PFI事業者 (区分所有者)	自用または テナント
	民間権利者施設	民間権利者 (所有者・借地権者)		民間権利者 (区分所有者)	自用または テナント
	売却予定保留床 取得者施設	売却予定保留床取得者 (所有者・借地権者)		売却予定保留床 取得者 (区分所有者)	自用または テナント

図 本事業における土地活用の考え方



#### (4) 事業者の選定スケジュール

事業者の決定に至るまでの選定スケジュールは下記の通りであった。

表 本事業における事業者選定スケジュール

日程	内容
平成 14 年 6 月	実施方針の公表
平成 14 年 8 月	入札公告
平成 15 年 3 月～	事業者の選定
平成 15 年 4 月～	PFI事業者となるべき者との基本協定の締結 設計・建設
平成 19 年 9 月	施設の引渡し及び所有権の移転期限 庁舎の使用開始
平成 34 年度末	PFI事業の終了

#### (5) 選定方法

審査は以下の 2 段階審査方式とし、事業者選定基準に従って行った。

- ① 第一次審査においては、資格審査に必要な書類の提出を受けて、第二次審査応募有資格者を選定した。
- ② 第二次審査においては、応募者から詳細な事業提案書の提出を受けて、審査基準に基づいて各事項及び入札価格について審査を行った。

## (6) 落札者の提案内容

落札者の提案内容は以下の通りであった。

表 提案者の落札内容

	霞ヶ関コモンゲート 東館	霞ヶ関コモンゲート 西館	霞ヶ関コモンゲート アネックス	旧文部省庁舎
規模	地下2階 地上33階	地下3階 地上38階	地上2階	地上6階
延床 面積	約251,000 m <sup>2</sup>			
	約114,600 m <sup>2</sup>	約118,700 m <sup>2</sup>	約900 m <sup>2</sup>	約16,800 m <sup>2</sup>
	文部科学省 会計検査院	金融庁 霞山会館 民間のオフィス・ 店舗等	店舗等	文部科学省 文化庁

## 参考情報

	資料名	資料の概要	発行情報
1	中央合同庁舎第7号館整備等事業	実施方針 事業者提案書 事業者選定結果 等	発表主体：国土交通省 発表年月：平成15年
		<a href="http://www.mlit.go.jp/gobuild/pfi/c7th/c7th.htm">http://www.mlit.go.jp/gobuild/pfi/c7th/c7th.htm</a>	
2	都市再生プロジェクト（第五次決定）	国有地の戦略的な活用による都市拠点形成	発表主体：内閣官房 都市再生本部事務局
		<a href="http://www.toshisaisei.go.jp/03project/dai5/kettei.html">http://www.toshisaisei.go.jp/03project/dai5/kettei.html</a>	
3	新日鉄都市開発ニュースリリース	・施設の概要	発表主体：新日鉄都市開発 発表年月：平成19年
		<a href="http://www.nscp-net.com/news/2007/20071004.html">http://www.nscp-net.com/news/2007/20071004.html</a>	

## (9) 国と地方公共団体による庁舎の合築

(九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業) (国・東京都千代田区)

### 本事例のポイント

- 国と千代田区が、九段第3合同庁舎と千代田区役所本庁舎を合築で整備した事例である。
- 公共施設の老朽化、庁舎の分散化及び業務量増大による狭隘等が背景である。
- 財政負担の軽減と国有財産の有効活用が目的である。
- PFI事業をはじめコスト削減を図る上での参考事例となる。
- 2つの行政機関が共同で事業を実施することで、双方の財政負担が軽減された事例である。

### 本事例の概略的説明

#### 1. 背景

東京都区部における国の行政機関の拠点としての役割を担う九段地区の合同庁舎（九段合同庁舎、九段第2合同庁舎）は、業務量の増大に伴う狭隘、経年劣化による老朽化及び庁舎の分散化等により、業務の円滑な執行に支障をきたしており、都区部における新たな庁舎整備が課題となっていた。

一方、千代田区は、現在の区庁舎が老朽化している上、安全面や機能面などに様々な問題を抱えているほか、庁舎が狭隘なため隣接した民間ビルを賃借していることなどから、区民施設を含む庁舎の建替整備を必要としていた。しかし、現在地での建替の場合は、仮庁舎の確保等に問題があることから、現庁舎の至近に位置する竹平住宅跡地を候補として移転建替の可能性について検討していた。平成13年8月、国がPFI手法による九段第3合同庁舎の整備計画を発表したことから、千代田区は、九段第3合同庁舎と千代田区役所本庁舎を共同で整備できるよう国に要望した。

#### 2. 効果

##### (1) 財政負担の軽減

特定事業の公表段階においては、本事業に必要な国及び千代田区の財源負担は、直営とした場合に比べて、現在価値ベースで、それぞれ総額10.7億円、8.3億円程度軽減されると試算された。

##### (2) 国有財産の有効活用

住宅跡地であった国有財産を有効に活用することが可能となった。



### 3. 内容

#### (1) 事業内容

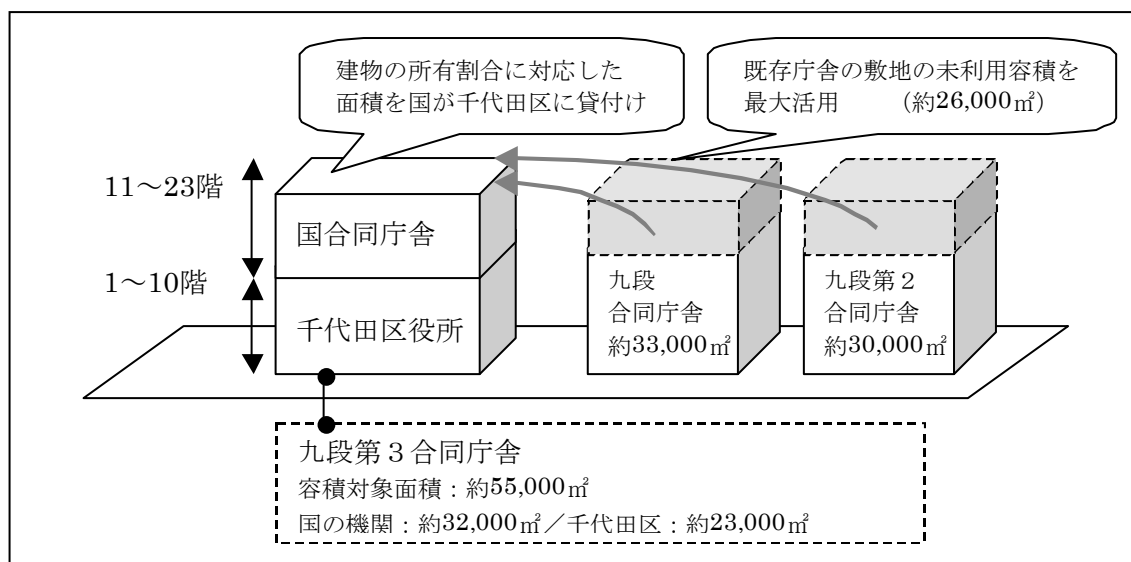
本事業では、九段第3合同庁舎と千代田区役所本庁舎を一体の建築物として、合築整備し、施設の維持管理及び運営を行う業務を民間事業者の業務範囲とした。

#### (2) 事業方式

民間PFI事業者は、国が所有する土地に施設を設計、建設した後、国に施設を引渡し、維持管理及び運営を実施する、いわゆるBTO (Build-Transfer-Operate) 方式により本事業を実施する。

国は、引渡しを受けた本施設のうち、千代田区役所本庁舎にかかる部分を千代田区に引き渡すものとし、福利厚生諸室については、国家公務員共済組合及び千代田区職員互助会が事業者運営を委託する。なお、千代田区が所有する部分の高層階（9・10階）には、区立図書館が設置され、社会人等の利用を想定して、平日は午後10時まで開館している。

図 本事業における土地活用の考え方



#### (3) 事業者の選定スケジュール

事業者の決定に至るまでの選定スケジュールは下記の通りであった。

表 本事業の事業者選定スケジュール

日程	内容
平成15年4月	実施方針の公表
平成15年7月	入札公告
平成15年12月～	事業者の選定
平成16年1月～	PFI事業者となるべき者との基本協定の締結
平成16年2月	工事着工
平成18年度内	施設の引渡し及び所有権の移転期限
平成33年3月31日	PFI事業の終了

#### (4) 選定方法

審査は以下の2段階審査方式とし、事業者選定基準に従って行った。

- ①第一次の審査においては、資格審査に必要な書類の提出を受けて、第二次審査応募有資格者を選定した。
- ②第二次審査においては、応募者から詳細な事業提案書の提出を受けて、審査基準に基づいて各事項及び入札価格について審査を行った。

#### (5) 対象施設の概要

- ①構造・規模：鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造）地上23階 地下3階
- ②延べ面積：約60,000 m<sup>2</sup>（駐車場を除く容積対象面積は約55,000 m<sup>2</sup>）

#### 参考情報

	資料名	資料の概要	発行情報
1	九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 実施方針</li><li>・ 事業者提案書</li><li>・ 事業者選定結果</li></ul> 等	発表主体：国土交通省 発表年月：平成15年
		<a href="http://www.ktr.mlit.go.jp/eizen/shihon/eizen_shihon00000073.html">http://www.ktr.mlit.go.jp/eizen/shihon/eizen_shihon00000073.html</a>	

## (10) 庁舎スペースの有効活用（北海道）

### 導入にあたってのポイント

- 北海道が、庁舎スペースの有効活用を行った事例である。
- 「道財政立て直しプラン」の取組の動きから「FM導入基本方針」が決定したことが背景である。
- 資産の有効活用、新たな収入源確保及びコストの削減が目的である。
- 施設スペースの有効活用をはじめ公共施設整備、基本方針策定及びコスト削減を図る上での参考事例となる。
- 税外収入の確保や維持管理費などの管理コストの削減に加え、市民への啓発活動など、多面的な庁舎スペースの有効活用方策を検討・実施した事例である。

### 本事例の概略的説明

#### 1. 背景

北海道では、財政の危機的状況に鑑み、持続可能な財政構造の確立を目指して、平成 16 年 8 月に「道財政立て直しプラン」を策定し、財政健全化に向けた取組を進めてきた。同プランでは、道有資産のストックマネジメントの推進や「道有施設の設備投資・運営経費の最小化」及び「施設効用の最大化」について、言及している。

平成 17 年 4 月より、こうした動きが本格化し、平成 18 年 3 月に「FM導入基本方針」が決定した。庁舎スペースの有効活用は、これらの方針に基づく取組の 1 つとして実行されている。

#### 2. 効果

##### (1) 資産の有効活用の実現

活用していないスペースを活用するなど、庁舎の有効活用が促進された。また、職員の打合わせスペースが増加するなど、限られたスペースが効率的に活用されている。

##### (2) 新たな収入源の確保及びコスト削減

庁舎スペースの有効活用として、「庁舎の移転・集約」や「コーヒーショップの出店」、「赤レンガ庁舎売店の公募」を実施することで、税外収入が得られた。また、庁舎の移転・集約することで、土地の売却収入が得られると同時に維持管理費が削減された。

##### (3) 政策への寄与

展示によって、新エネルギーに対する意識啓発・理解向上を推進するなど、北海道が掲げる政策に寄与する形での活用が実現している。

### 3. 内容

以下では、庁舎スペースの有効活用方策の具体的取組を紹介する。

#### (1) ユニバーサルレイアウトの試行及びモデル展開

平成 18 年 4 月に本庁舎 9 階建設部建築局（約 580 ㎡）の課ごとの間仕切りを撤去し、9 階の 1 / 4 フロアをオープン化した。また、平成 19 年 3 月に本庁舎 12 階環境生活部の全フロアをオープン化した。

その結果、建築局では執務空間が 17%縮小した。一方、打合わせ空間は 65%増加した。

#### (2) 庁舎の移転・集約

網走支庁遠軽総合庁舎の機能を紋別保健所遠軽支所に移転・集約した。その結果、土地売却で約 1,400 万円の収支が増加した。また、年間 400 万円の維持管理費が削減された。

さらに、理科教育センターを空きスペースのある教育研究所へ移転・集約した際には、内部改修費等と土地売却収入で 1 億 5 千万円の収支が得られた。

#### (3) 公募による出店

本庁舎 1 階ロビーにコーヒーショップを出店させることによって、道民サービスが向上するとともに、年間約 42 万円の使用料が得られた。こうした取組は、コーヒーショップにとどまらず、売店や飲食店、コンビニエンスストアの出店が行われている。

そのほかでは、本庁舎 1 階のロビーの待合コーナーを「木のショールーム」とすることで、来庁者への道産木製家具の周知啓発を行った。また、本庁舎前庭に風力発電と太陽光発電を電源とするハイブリッド発電等を設置するための提供企業を公募することによって、道民の新エネルギーに対する意識啓発、理解向上を図っている。

### □ 参考情報

	資料名	資料の概要	発行情報
1	北海道ファシリティマネジメント導入基本方針	<ul style="list-style-type: none"><li>・ FMの導入に当たっての 3 つの視点</li><li>・ 5 つの取組<ul style="list-style-type: none"><li>－道有建築物等の長寿命化</li><li>－ファシリティコスト縮減</li><li>－スペースの有効活用</li><li>－道有資産の有効活用</li><li>－ P D C A サイクルでの評価</li></ul></li></ul>	発表主体：北海道総務部総務課ファシリティマネジメントグループ 発表年月：平成 18 年 3 月
		<a href="http://www.pref.hokkaido.lg.jp/sm/sum/fm/facilitymanagement.htm">http://www.pref.hokkaido.lg.jp/sm/sum/fm/facilitymanagement.htm</a>	

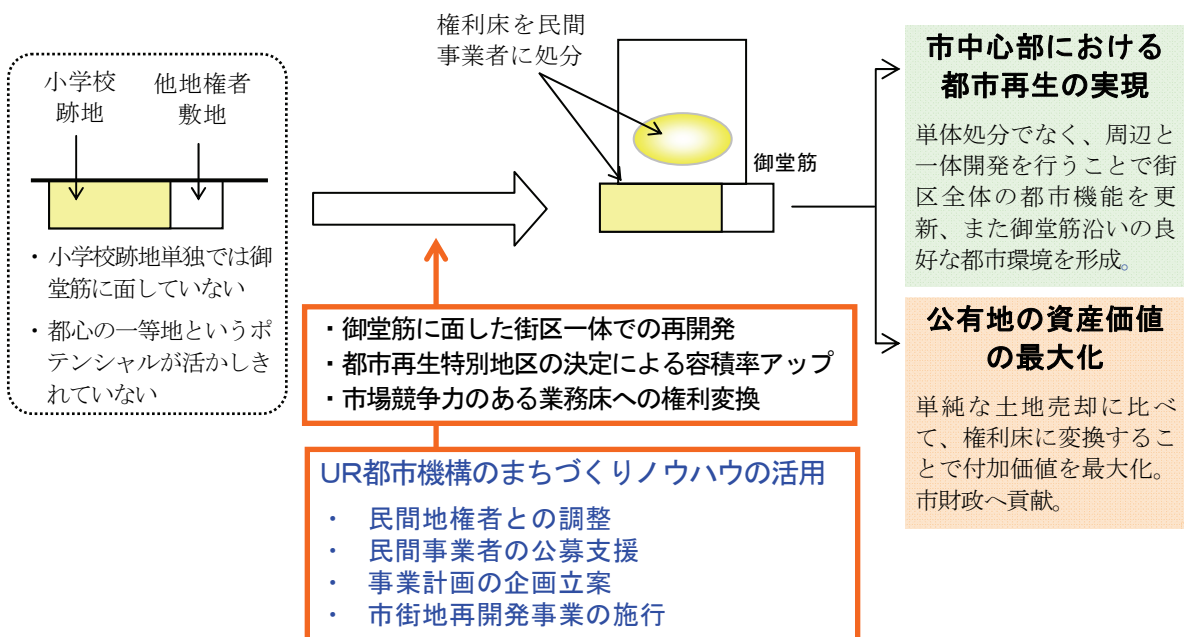
## (11) 学校跡地と周辺地域との一体的な再開発（大阪府大阪市）

※「土地利用の転換の機会を捉えた都市再生への誘導方策検討調査報告書」をもとに作成

### □ 本事例のポイント

- 大阪市が、都心部の小学校跡地を周辺と一体で再開発した事例である。
- 小学校跡地及びその周辺の低未利用地が都心の一等地のポテンシャルを活かせていないことが背景である。
- 立地ポテンシャルを活かした都市再生と財政面への寄与が目的である。
- 一括売却をはじめコスト削減を図る上での参考事例となる。
- まちなみの連続性に配慮した御堂筋にふさわしい景観を形成し、また周辺と一体の再開発により資産価値を高めた上で処分した事例である。

図 土地活用の仕組み



### □ 本事例の概略的説明

#### 1. 背景

都市再生緊急整備地域（大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺）内に閉校となった大阪市立愛日小学校及び店舗・事務所・駐車場等の一団の低未利用地が存在しており、①土地の高度利用・土地利用転換による中枢的業務機能の導入、②淀屋橋・御堂筋界隈の活性化の引き金となるにぎわいのある商業施設の導入、③風格のある淀屋橋・御堂筋にふさわしい都市景観の形成、等が課題となっていた。

## 2. 効果

### (1) まちづくりへの貢献

旧小学校跡地の単体土地売却ではなく周辺と一体開発を行うことにより、民間事業者の参画を誘導し、立地ポテンシャルを活かした都市再生を実現することが可能となった。

また、地域活性化につながる街区全体の都市機能の更新及び良好な都市環境形成の実現に至った。

### (2) 財政面への寄与

単体土地売却であれば接道条件等により低評価であった公有地を、周辺と一体の再開発により資産価値を最大化した後に処分することで、市財政に貢献することが可能となった。

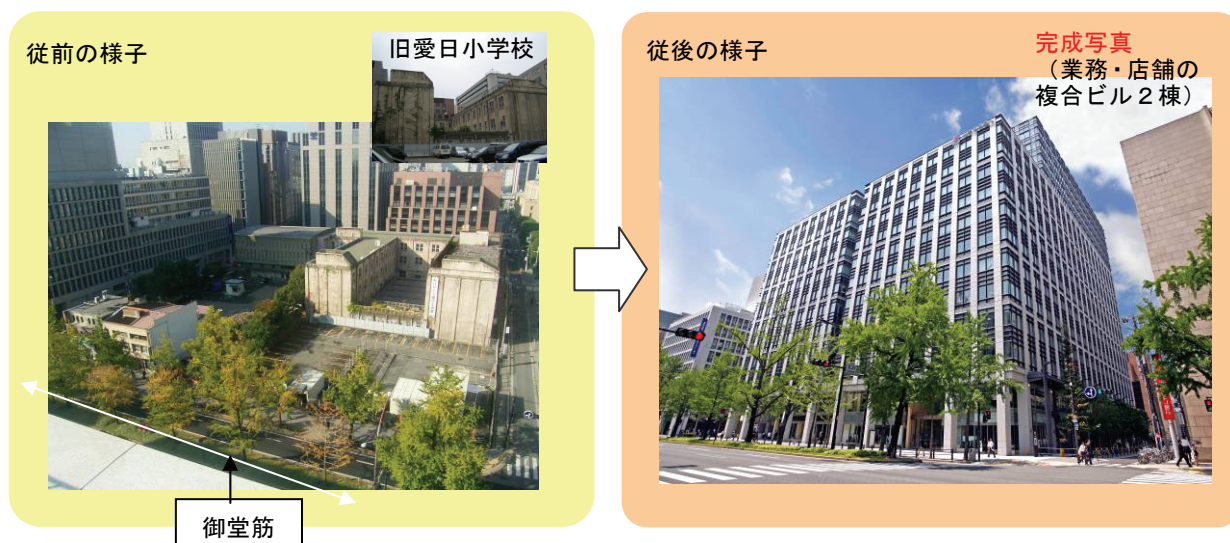
## 3. 内容

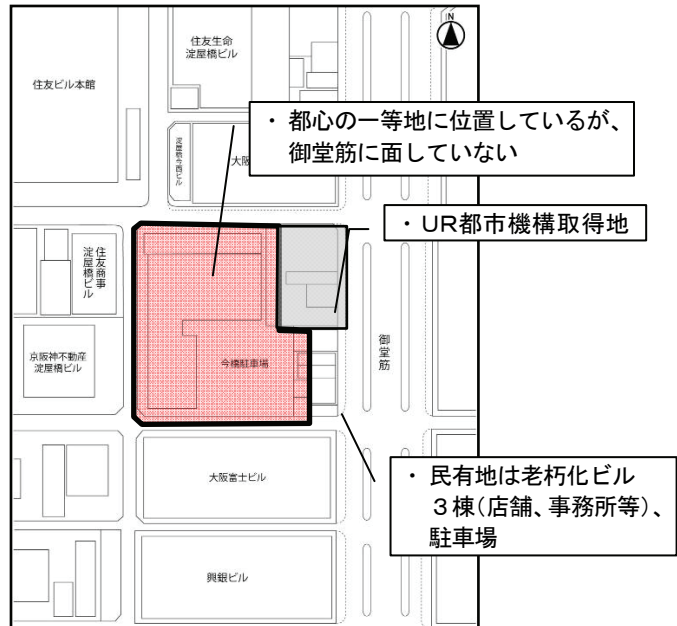
### (1) 公有地の概要

表 対象用地の概要

位置		大阪市中央区北浜四丁目	
土地面積		約 6,857 m <sup>2</sup> (うち従前市有地 約 4,900 m <sup>2</sup> )	
従前	都市計画等	商業地域 (指定容積率 1,000%)、都市再生緊急整備地域	
	用途	市有地：旧大阪市立愛日小学校跡地	民有地：店舗、事務所
↓			
従後	都市計画等	商業地域、都市再生緊急整備地域、都市再生特別地区 (建蔽率 80%、容積率 1,300% (最低 700%) )	
	用途	事務所、店舗、駐車場	

図 取組前後の様子

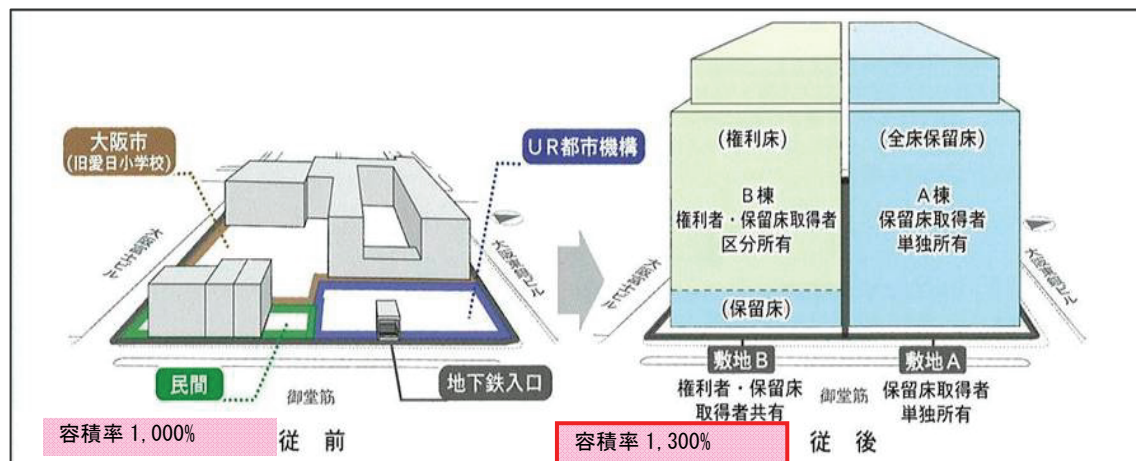




(2) 活用に関する事業手法等の概要

市街地再開発事業\*を実施した。従後の施設建築物は、全床保留床のA棟、権利床・保留床のB棟で構成されている。施行者であるUR都市機構が、A棟及びB棟の建築・保留床取得を行う特定建築者を公募し決定した。大阪市は、権利変換により、B棟の一部に権利床を取得した。

図 本事業の事業スキーム



### (3) 市有不動産の売払い入札の概要

表 入札の概要

名称	一般競争入札による市有不動産の売払い（施設建築物権利床の取得権付き）
担当部署	大阪市財政局（実施時。現在は「大阪市契約管財局」）
入札物件の概要	土地：3,425.33㎡（うち共有持分100万分の426,823） 施設建築物権利床：11,349.79㎡（専用部分床面積） ※一括売却を前提（フロアごとの売却は不可）
契約上の特約	契約後5年間、以下の行為の禁止 所有権・区分所有権等の移転、権利の分割、風俗営業・暴力団関係の用途利用等
公有地等の処分方法等	・大阪市は、市街地再開発事業の権利変換により事務所床を取得し、上記のとおり一般競争入札により売払い ・市はこのほか、権利床約100㎡を保有してまちづくりの案内施設等、市民利用も可能な施設として活用予定
応募状況	三井不動産1社が応札し、落札。

### (4) スケジュール


表 事業スケジュール

平成2年3月	愛日小学校閉校
平成11年6月	UR都市機構が土地有効利用事業として御堂筋側の土地を取得
平成14年6月	地権者から大阪市・UR都市機構に対して一体開発協力要請
平成14年7月	都市再生緊急整備地域（大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺）の指定
平成16年7月	地権者組織「淀屋橋地区再開発推進協議会」設立
平成16年10月	都市再生特別地区（淀屋橋地区）の都市計画決定
平成17年6月	再開発事業の施行認可
平成17年9月	権利変換計画認可
平成17年11月	特定建築者の決定（A棟：三井住友海上火災保険、B棟：三井不動産）
平成18年1月	施設建築物の工事着手
平成19年3月	一般競争入札による市有不動産の売払い公募
平成19年4月	落札者の決定（三井不動産：大阪市が実施した不動産売払いとして過去最高額140億円）
平成20年5月	建物完成

### (5) 活用にあたっての留意点

小学校など地域と繋がり深い公共財産跡地の活用にあたっては、地域住民等の意見・感情等への配慮が必要である。



 参考情報

	資料名	資料の概要	発行情報
1	淀屋橋地区第一種市街地再開発事業パンフレット	・事業の概要について	発表主体：UR都市機構 発表年月：平成18年1月
2	先着順による市有不動産の売払い実施要領	・売払いの実施要領について  <a href="http://www.city.osaka.lg.jp/jigyosha_top/category/708-9-14-2-0.html">http://www.city.osaka.lg.jp/jigyosha_top/category/708-9-14-2-0.html</a>	発表主体：大阪市 発表年月：平成22年4月
3	「淀屋橋再開発ビル 財政難の大阪市、130億円超で売却 南棟の一部」	・跡地活用の概要について ・売却経緯について など	発表主体：読売新聞 発表年月：平成19年2月15日
4	「淀屋橋再開発ビル 大阪市所有分、過去最高の140億円で落札」	・ビル（市所有分）の売却について	発表主体：読売新聞 発表年月：平成19年4月27日

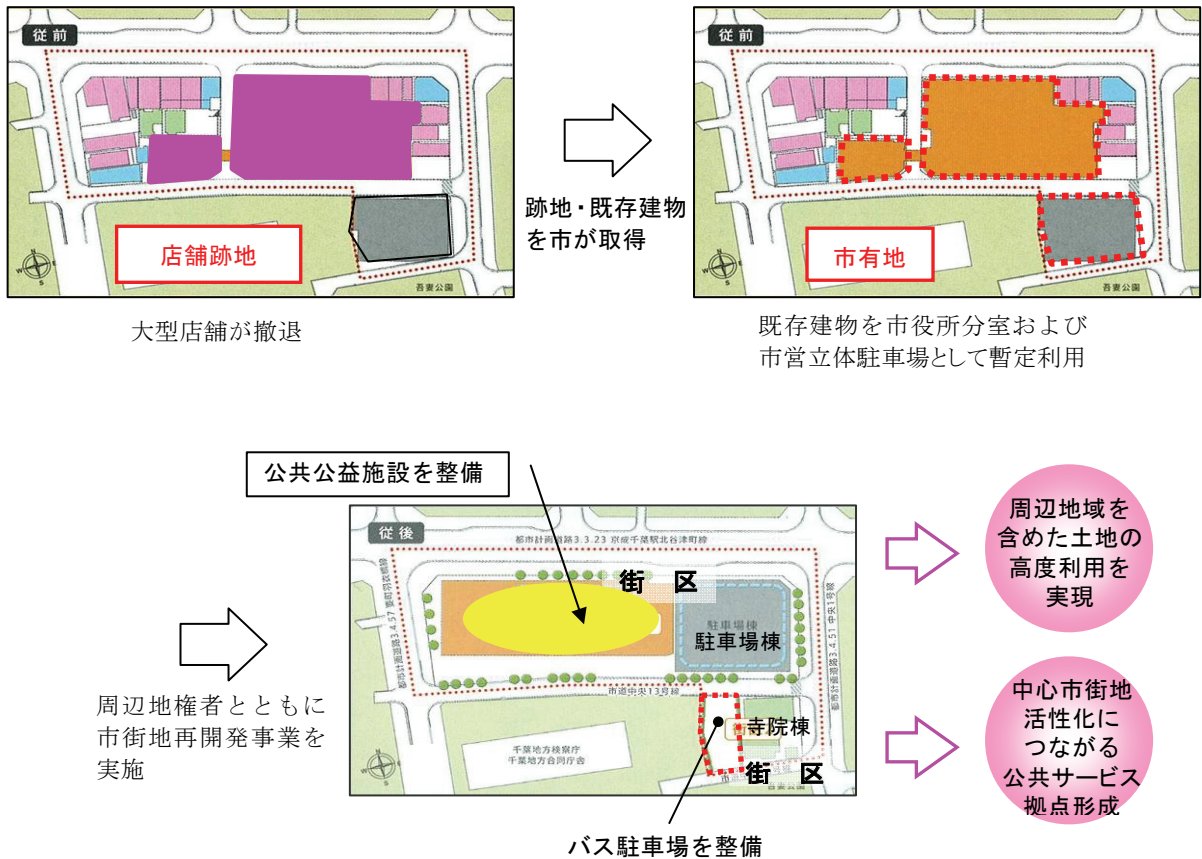
## (12) 店舗跡地に公共施設を集約整備（千葉県千葉市）

※「土地利用の転換の機会を捉えた都市再生への誘導方策検討調査報告書」をもとに作成

### □ 本事例のポイント

- 千葉市が、店舗跡地を取得し再開発の種地として公益施設を集約整備した事例である。
- 大型店舗の撤退により、空洞化が進んでいたことが背景である。
- 中心市街地活性化及び財政面への寄与が目的である。
- 公共施設の整備をはじめコスト削減を図る上での参考事例となる。
- 公共公益施設と、業務・商業施設を集積させ、周辺の活性化につながる利便性の高いサービス拠点形成した事例である。

図 土地活用の仕組み



## □ 本事例の概略的説明

### 1. 背景

昭和 30 年代後半に中央区新千葉地区へ国鉄千葉駅が移転し、そごう・三越の進出等による市域西側への商圈の移動により、相対的に当該千葉中央地区の商況が長期・慢性的に低迷した。

平成 4 年には当該地区内に立地していた大規模商業施設が撤退した。市がこれを取得し、市役所の分室及び駐車場として活用していたものの、これらの危機的状況を打破し、街を再興させるべく再開発の事業化の試みがなされた。

人が集まる拠点を形成し中心市街地活性化の起爆剤となる事業として、千葉中央第六地区第一種市街地再開発事業が位置づけられている。

### 2. 効果

#### (1) 対象施設及び公有地の概要

再開発ビルの公共公益施設への来場者数がオープンから 2 ヶ月で 16 万人を超えるなど、中心市街地の活性化へ寄与した。

近隣に大型の集合住宅が建設されるなど、周辺再開発推進への波及効果があった。

#### (2) 行政サービスの向上

老朽化施設の移転、更新等によるサービス向上、子ども交流館の新設による新たなニーズへの対応が可能となった。

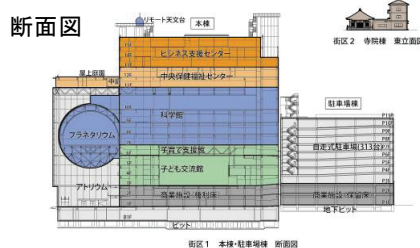
#### (3) 財政面への寄与

事業費の一部及び公共公益施設の取得費の一部に対し、まちづくり交付金の交付を受け、負担軽減に寄与した。

### 3. 内容

#### (1) 対象施設及び公有地の概要

図 対象施設の概要



■施設名：Qiball（きぼーる）

敷地面積：約 6,600 m<sup>2</sup>

延べ面積：約 51,000 m<sup>2</sup>

駐車台数：313 台

公共公益施設規模：

千葉市科学館（約 13,000 m<sup>2</sup>）

子ども交流館（約 4,500 m<sup>2</sup>）

子育て支援館（約 1,000 m<sup>2</sup>）

中央区保健福祉センター（5,500 m<sup>2</sup>）

ビジネス支援館（約 4,000 m<sup>2</sup>）

表 対象用地の概要

位置	千葉県千葉市中央区4丁目5番地ほか		
土地面積	地区全体約 1.3ha うち市有地：約 5,160 m <sup>2</sup>		
		A・B街区内市有地：3,902 m <sup>2</sup>	C街区内市有地：1,258 m <sup>2</sup>
従前	都市計画等	商業地域 指定容積／建蔽率 600/80	商業地域 指定容積／建蔽率 400/80
	用途	大規模商業施設撤退後、市役所の分室・駐車場として活用。 民間権利者の従前建物の利用状況は、物販、飲食、事務所等が混在	市営駐車場

↓

従後	街区名	街区 1	街区 2
	都市計画等	商業地域 指定容積／建蔽率：最高 650 最低 300/90 (※容積適正配分型地区計画により指定)	商業地域 指定容積／建蔽率： 最高 100 最低 20/60 (※容積適正配分型地区計画により指定)
	用途	子ども交流館、科学館、子育て支援館、保健福祉施設、商業施設等	寺院、バス駐車場

## (2) 事業方式

組合施行の第一種市街地再開発事業を実施した。

従前市有地は市街地再開発事業にて権利変換し、さらに保留床を買い増した結果、約 28,200 m<sup>2</sup> (専有面積) の公共公益施設と約 500 m<sup>2</sup> の大型バス駐車場を取得した。市が大半の保留床を取得することとなり、結果として事業採算面の安定性の確保につながった。

象徴的なプラネタリウムの球体を抱えるアトリウムは市が所有する専有部分であり、各種イベントを開催し、地区のにぎわいの核となることが期待されている。

## (3) スケジュール

表 事業スケジュール

日程	内容
平成 5 年 12 月	千葉市が、店舗跡地・建物を取得
平成 7 年 10 月	千葉市中央第六地区市街地再開発準備組合設立
平成 15 年 8 月	都市計画決定
平成 15 年 12 月	千葉中央第六地区市街地再開発組合設立
平成 16 年 11 月	権利変換計画認可
平成 17 年 4 月	施設建築物建設工事着工
平成 18 年 6 月	寺院棟竣工
平成 19 年 7 月	本棟・駐車場棟ほか竣工
平成 19 年 8 月	千葉市中心市街地活性化基本計画認定
平成 19 年 9 月	プレオープン ※民間施設のみ
平成 19 年 10 月	グランドオープン



## 参考情報

	資料名	資料の概要	発行情報
1	千葉中央第六地区第一種市街地再開発事業 パンフレット	<ul style="list-style-type: none"><li>・事業の概要について</li></ul>	発表主体：Qiball 管理組合
2	「千葉駅周辺」地域のプロフィール	<ul style="list-style-type: none"><li>・地域の概要</li><li>・主要プロジェクトの概要 など</li></ul> <a href="http://www.toshisaisei.go.jp/04toushi/pdf/08chiba_ekishuhen.pdf">http://www.toshisaisei.go.jp/04toushi/pdf/08chiba_ekishuhen.pdf</a>	発表主体：都市再生本部 発表年月：平成 19 年 4 月 1 日
3	千葉中央第六地区地区計画	<ul style="list-style-type: none"><li>・区域の整備・開発及び保全に関する方針</li><li>・地区計画の概要</li></ul> <a href="http://www.city.chiba.jp/toshi/toshi/keikaku/gaiyou/download/31chuo6.pdf">http://www.city.chiba.jp/toshi/toshi/keikaku/gaiyou/download/31chuo6.pdf</a>	発表主体：千葉市

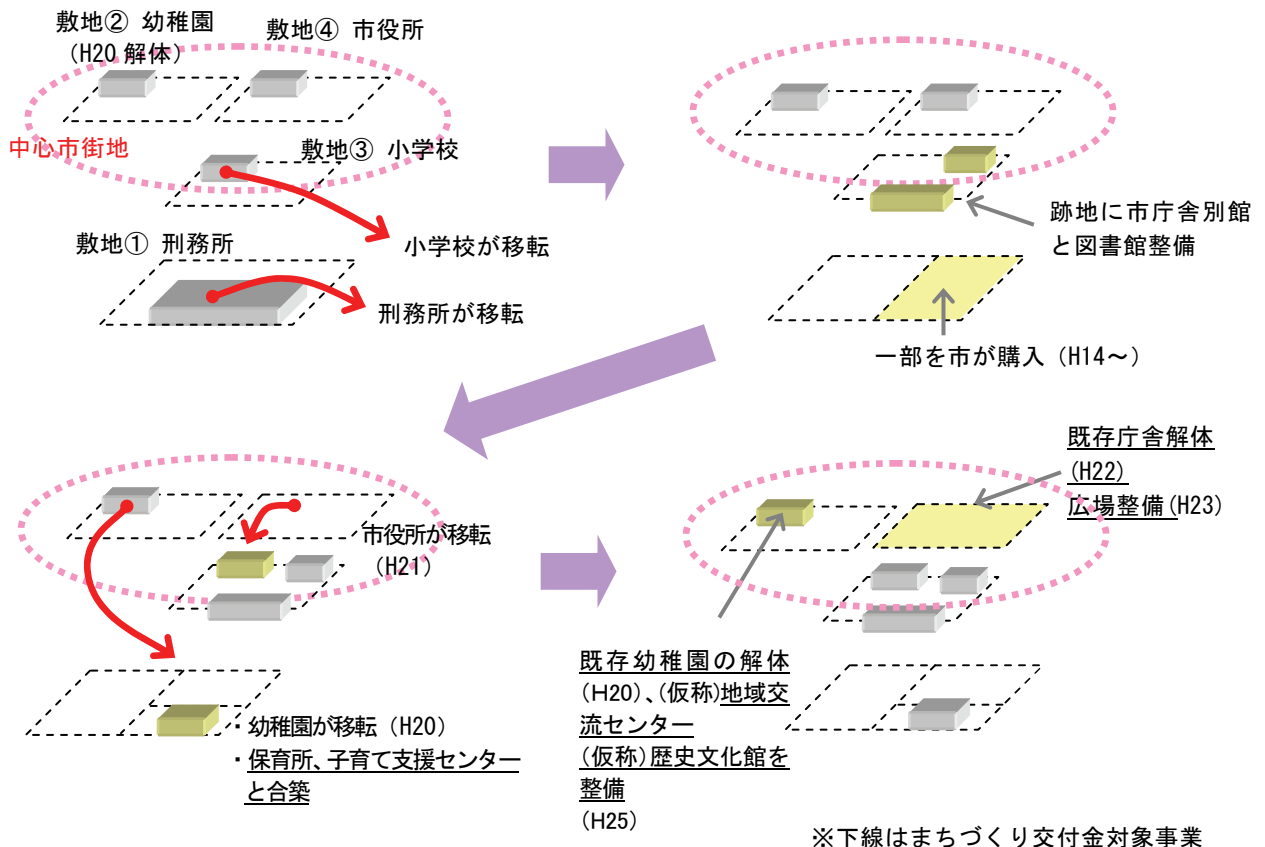
### (13) 公共施設の連鎖的建替と跡地活用による中心市街地活性化(長崎県諫早市)

※「土地利用の転換の機会を捉えた都市再生への誘導方策検討調査報告書」をもとに作成

#### □ 本事例のポイント

- 諫早市の、公共施設の連鎖的建替及び跡地活用による中心市街地活性化の事例である。
- ドーナツ化現象による空洞化及び公共施設の狭隘老朽化が背景である。
- 交流・コミュニティ活動の拠点としての施設整備が目的である。
- 老朽化建物の建替及びコスト削減を図る上での参考事例となる。
- 施設の老朽化等に伴う公共施設の移転・建替で生じた跡地を玉突き的に利用することで、公園や歴史的資産を活かした中心地区のにぎわいを再生した事例である。

図 土地活用の仕組み



## 1. 背景

諫早市中心市街地は、様々な公共公益施設等の都市機能が集積しているにも関わらず、ドーナツ化現象による空洞化に加え、公共施設の狭隘老朽化等により、文化を中心とした地域社会における交流・コミュニティ活動の拠点としての施設整備が急務となっている。

当地区は、諫早市総合計画において、歴史を活かし芸術文化をはぐくむまちプロジェクト、商店街の魅力再生プロジェクト、市民の広場・諫早公園再生プロジェクトなど計画期間内の重点プロジェクト地区に位置づけられている。

## 2. 効果

### (1) まちづくりへの貢献

個別の公共施設の移転・建替を道路や公園等の基盤整備と一体的に進めることで、中心市街地活性化への寄与の度合いが高まった。

### (2) 財政面への寄与

まちづくり交付金制度を活用することで、財政負担の軽減を図ることができた。また、非現地建替のため、移転費の削減が図れた。

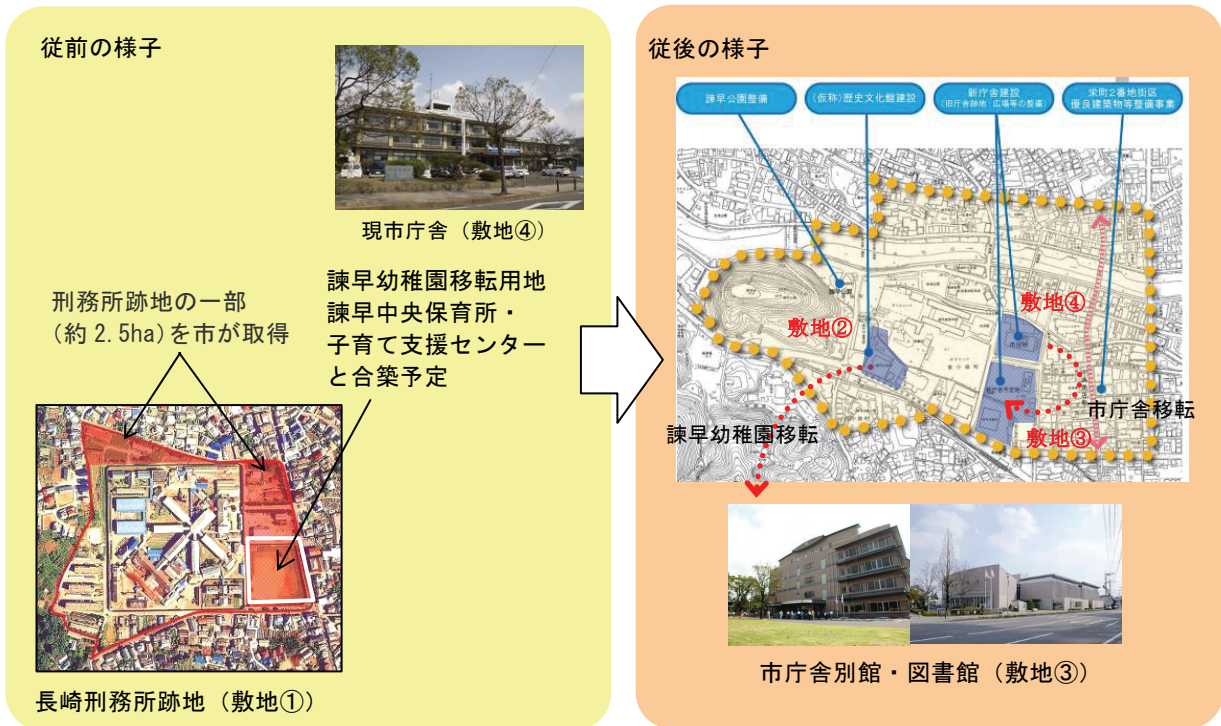
## 3. 内容

### (1) 公有地等の概要

表 対象用地の概要

		敷地①	敷地②	敷地③	敷地④
位置		長崎刑務所跡地の一部 野中町 508-7 外	諫早幼稚園敷地 東小路町 2-33	諫早小学校跡地 東小路町 6-33	諫早市役所敷地 東小路町 7-1
土地面積		約 2.5ha	約 0.4ha	約 1.5ha	約 0.8ha
従前	都市計画等	第一種住居地域 60/200	第二種住居地域 60/200	商業地域 80/400	商業地域 80/400
	用途	刑務所（既移転）	幼稚園	小学校	市庁舎
↓					
従後	都市計画等	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし
	用途	幼稚園・保育所・ 子育て支援センター	（仮称）地域交流セ ンター （仮称）歴史文化館	市庁舎別館・図書館 市庁舎	広場

図 取組前後の様子



(2) 活用に関する補助制度等の概要

表 補助金等の概要

制度名称	まちづくり交付金制度	
活用の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内の2地区（諫早南部地区・諫早中心地区）において都市再生整備計画を作成し、一連の公共施設整備をまちづくりの目標の中で位置づけ。</li> <li>新市庁舎及び跡地整備に伴う既存施設解体費は地方単独で負担する一方、広場整備費、（仮称）地域交流センター及び（仮称）歴史文化館整備費については、まちづくり交付金を活用し、地方負担の軽減を図った。</li> </ul>	
交付対象事業	<b>【諫早中心地区】</b> ・提案事業／地域創造支援事業  ・関連事業	→庁舎解体事業、幼稚園解体事業、 （仮称）歴史文化館整備事業 →新庁舎施設整備事業、庁舎解体事業
	<b>【諫早南部地区】</b> ・提案事業／地域創造支援事業	→諫早中央保育所・子育て支援施設整備事業



### (3) スケジュール

表 事業スケジュール

一期計画 ↑ ↓ 二期計画	平成 14～17 年	旧長崎刑務所跡地（一部：約 2.5ha）の購入（一部が諫早幼稚園等の移転敷地）
	平成 18 年	まちづくり交付金地区・新規採択（都市再生整備計画作成（諫早南部地区）） 諫早新市庁舎基本設計
	平成 19 年	まちづくり交付金地区・新規採択（都市再生整備計画作成（諫早中心地区））
	平成 19 年 10 月	諫早幼稚園・諫早中央保育所・子育て支援センター着工
	平成 20 年	諫早新市庁舎着工 諫早幼稚園・諫早中央保育所・子育て支援センター開園 旧諫早幼稚園解体
	平成 21 年	新市庁舎竣工
	平成 22 年	旧庁舎解体 旧市庁舎跡地の広場整備着工
	平成 23 年	旧市庁舎跡地の広場整備竣工（予定） （仮称）地域交流センター及び（仮称）歴史文化館設計
	平成 24 年	（仮称）地域交流センター及び（仮称）歴史文化館着工（予定）
	平成 25 年	（仮称）地域交流センター及び（仮称）歴史文化館竣工（予定）

### 参考情報

	資料名	資料の概要	発行情報
1	都市再生整備計画（第3回変更） 諫早中心地区	・都市再生整備計画の概要  <a href="http://www.city.isahaya.nagasaki.jp/of/02_kikaku/01_kikaku/toshi_seibi/pdf/toshi_seibi.pdf">http://www.city.isahaya.nagasaki.jp/of/02_kikaku/01_kikaku/toshi_seibi/pdf/toshi_seibi.pdf</a>	発表主体：長崎県諫早市 発表年月：平成 21 年 8 月
2	都市再生整備計画（第3回変更） 諫早南部地区	・都市再生整備計画の概要  <a href="http://www.city.isahaya.nagasaki.jp/of/09_toshi/02_nanbu/toshisaisei_plan03up.pdf">http://www.city.isahaya.nagasaki.jp/of/09_toshi/02_nanbu/toshisaisei_plan03up.pdf</a>	発表主体：長崎県諫早市 発表年月：平成 19 年 11 月

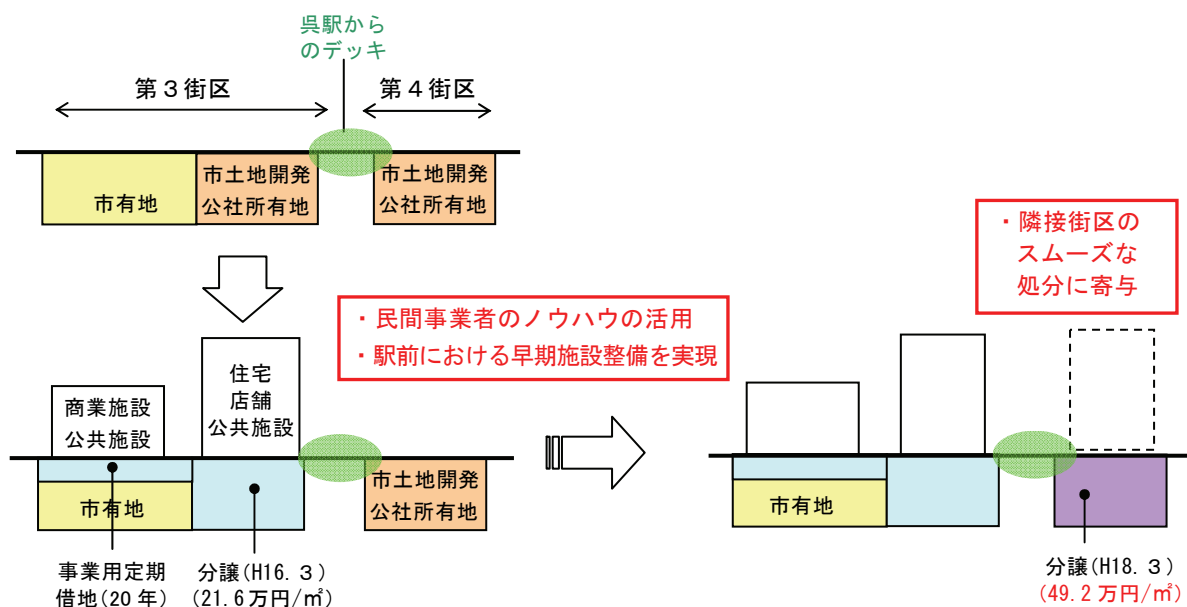
## (14) 事業用定期借地の公募提案による民間事業者の事業参画（広島県呉市）

※「土地利用の転換の機会を捉えた都市再生への誘導方策検討調査報告書」をもとに作成

### □ 本事例のポイント

- 呉市が、事業用定期借地の公募提案方式を用いた民間事業者の事業参画により、新たな玄関口整備を行った事例である。
- 市が地区の拠点づくりを推進してきたことが背景である。
- 呉駅南口の「駅裏」のイメージの払拭が目的である。
- 事業用定期借地権として土地の貸付をはじめコスト削減を図る上での参考事例となる。
- 利用価値の高まった公有地を対象に新しい都市の玄関口にふさわしい土地利用を展開するため、民間事業者を選定しノウハウを最大限に活用した事例である。

図 土地活用の仕組み



## □ 本事例の概略的説明

### 1. 背景

呉市は、安芸島嶼部および芸南地区との合併後、新『呉市』の玄関口となる呉駅南・宝町地区の土地区画整理事業等を通して、地区の拠点づくりを積極的に推進してきた。

当地区は、JR呉駅と呉中央栈橋を結ぶ高度な集積を図るとともに、利便性・快適性の高い都心居住地としての整備も併せて行う地区として位置づけられていた。また当地区の周辺では大型ショッピングセンター、呉市海事歴史博物館（大和ミュージアム）がオープンするなど、活気ある都市環境を形成できる地区として期待されていた。

### 2. 効果

#### (1) まちづくりへの貢献

従来、呉駅南口は「駅裏」というイメージがあったが、本開発を契機としてイメージチェンジを推進した。

また、周辺商業施設・文化施設との回遊性を創出した。

#### (2) 行政サービスの向上

施設内における情報プラザ、子育て支援センターの整備により、市民へのサービスレベル向上に寄与した。

#### (3) 財政面への寄与

借地上に公共施設を整備したことにより、整備コストを軽減することができた。また、駅前の拠点形成に伴い、第4街区の付加価値向上につながった。

### 3. 内容

#### (1) 公有地等の概要

表 対象用地の概要

位置	呉市宝町 25-12（呉貨物ヤード跡地約 4.5ha の一部）	
土地面積（第3街区）	6,285 m <sup>2</sup> （うち市有地：約 4,400 m <sup>2</sup> ）※第4街区：約 4,000 m <sup>2</sup>	
従前	都市計画等	商業地域、防火地域、呉駅南地区地区計画
	用途	貨物ヤード
↓		
従後	都市計画等	変更なし
	用途	商業施設、集合住宅、宿泊施設など

図 取組前後の様子

**従前の様子**

大型商業施設

第3街区

市有地

公社用地

第4街区

JR呉駅

呉駅南拠点整備  
土地区画整理事業区域

**従後の様子**

第3街区商業施設「RECRE」（市有地）

- ◆商業棟：延べ面積約 12,600 m<sup>2</sup> 7階建  
1～3階：専門店、4階：健康増進施設、子育て支援センター、5～6階：温浴施設
- ◆駐車場棟：延べ面積約 6,600 m<sup>2</sup> 6階建  
駐車 309 台、駐輪 220 台

第3街区住宅棟（公社所有地）

延べ面積約 9,700 m<sup>2</sup> 12階建  
住宅 75 戸、情報プラザ

第4街区（公社所有地）

- ◆都市型ホテル：延べ面積約 3,000 m<sup>2</sup> 11階建、150室
- ◆分譲住宅：延べ面積約 16,000 m<sup>2</sup> 15階建、140戸
- ◆物販・飲食
- ◆防災備蓄倉庫、オープンスペース等

(2) 事業者の公募・選定の概要

表 事業者公募・選定の概要

名称	呉駅南公有地（3街区）事業者募集（呉市）
募集条件等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市有地（約 4,400 m<sup>2</sup>）：事業用定期借地（20年間）を前提。</li> <li>・市土地開発公社（1,896.03 m<sup>2</sup>）：分譲を前提。</li> </ul>
審査方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用事業者選考審査委員会による審査</li> <li>・内容点（70点）と価格点（30点）の合計得点による事業者選定</li> </ul>
選定の経緯と提案内容の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 16 年 3 月に大和システム（本社・大阪市）を代表企業とするグループの事業計画を選定。</li> <li>・市土地開発公社用地の売却価格は約 4 億 1,000 万円（21.6 万円/m<sup>2</sup>）。市有地の借地料は、年額約 2,600 万円（路線価の 4%弱程度）。</li> <li>※参考：第 4 街区の提案内容</li> <li>・穴吹工務店を代表企業とするグループが選定された。</li> <li>・分譲価格は約 19.4 億円（49.2 万円/m<sup>2</sup>）</li> </ul>

### (3) スケジュール

表 事業スケジュール

平成 15 年	呉駅南拠点整備土地区画整理事業完了
平成 16 年	第 3 街区（市有地・市土地開発公社）の民間事業者決定・基本協定締結
平成 17 年 2 月	第 3 街区商業施設（RECRE）着工
平成 17 年 10 月	第 3 街区商業施設（RECRE）開業
平成 18 年 3 月	第 4 街区（市開発公社用地）の民間事業者決定・基本協定締結
平成 19 年 12 月	第 4 街区住宅棟着工
平成 21 年 2 月	第 4 街区住宅棟完成

### 参考情報

	資料名	資料の概要	発行情報
1	呉駅南公有地（4 街区）事業者募集における買受事業者の決定について	・本事業の概要	発表主体：呉市 発表年月：平成 18 年 3 月
2	大型商業施設施工事例 レクレ	・施設概要	発表主体：大和システム株式会社

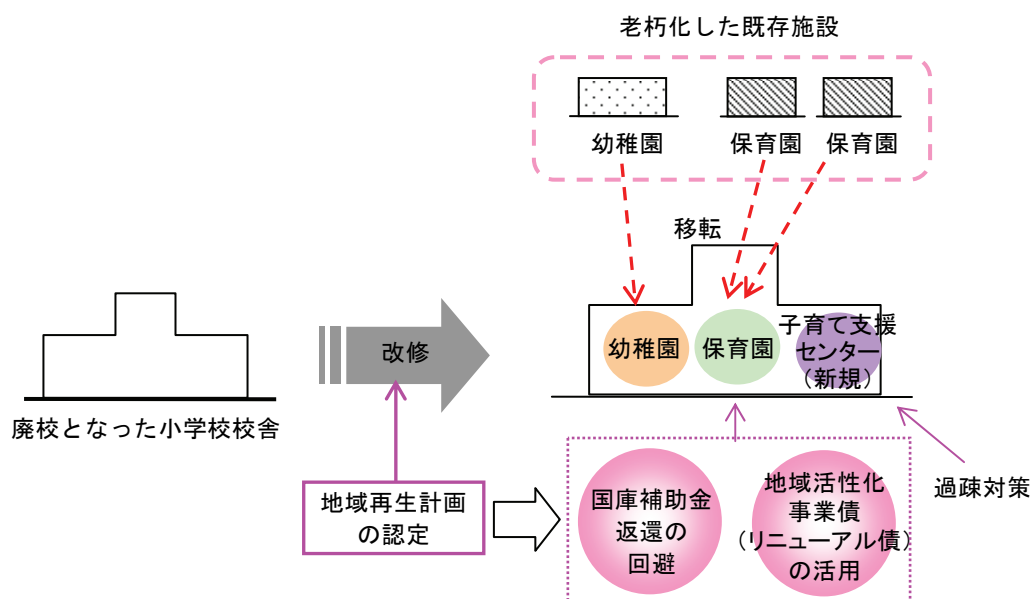
## (15) 小学校廃校舎のコンバージョン（福島県鮫川村）

※「土地利用の転換の機会を捉えた都市再生への誘導方策検討調査報告書」をもとに作成

### □ 本事例のポイント

- 鮫川村が、地域再生計画の支援措置により、小学校廃校舎のコンバージョンを行った事例である。
- 地元農業の活性化や定住人口の維持の課題及び公共施設の老朽化が背景である。
- 若年世帯の安定就業及び財政面への寄与が目的である。
- コンバージョンをはじめ老朽化建物の建替及びコスト削減を図る上での参考事例となる。
- 廃校となった小学校の校舎を改修し、幼稚園・保育園・子育て支援センターを一体的に整備・運営することで、コストの削減を図った事例である。

図 土地活用の仕組み



## □ 本事例の概略的説明

### 1. 背景

地元農業の活性化や若い農業従事者の確保による定住人口の維持等が喫緊の課題であった。

村内には保育所 2 施設、幼稚園 1 施設があったが、施設が老朽化し改築の時期に達していた。特に保育園は、敷地が狭く増築が不可能であり、別敷地での建替が不可欠であった。

地域再生計画の第 1 回認定で、「里山の食と農、自然を活かす地域再生計画」が内閣総理大臣の認定を受け、それを契機として村では、幼稚園保育所の一体的運営の方針のもと廃校となった旧西野小学校の有効活用が検討された。

### 2. 効果

#### (1) まちづくりへの貢献

子育てに悩む母親等への支援体制を整え、若い定住者の安定就業と暮らしやすい地域の実現を図った。

#### (2) 行政サービスの向上

幼稚園・保育園の一体化により、村内すべての子どもたちが同じカリキュラムで保育を受けられるようになった。また、センターへの交通の便が良いため、仕事をしている親にとっても安心して働きに出られるようになった。

#### (3) 財政面への寄与

小学校廃校舎の効果的な活用による整備費用を削減（新築整備：約 2 億円の費用と予測、改修：約 8 千万円程度で整備可能）できる見込みである。

また、一体的維持管理に伴う運営経費の節減が可能である。

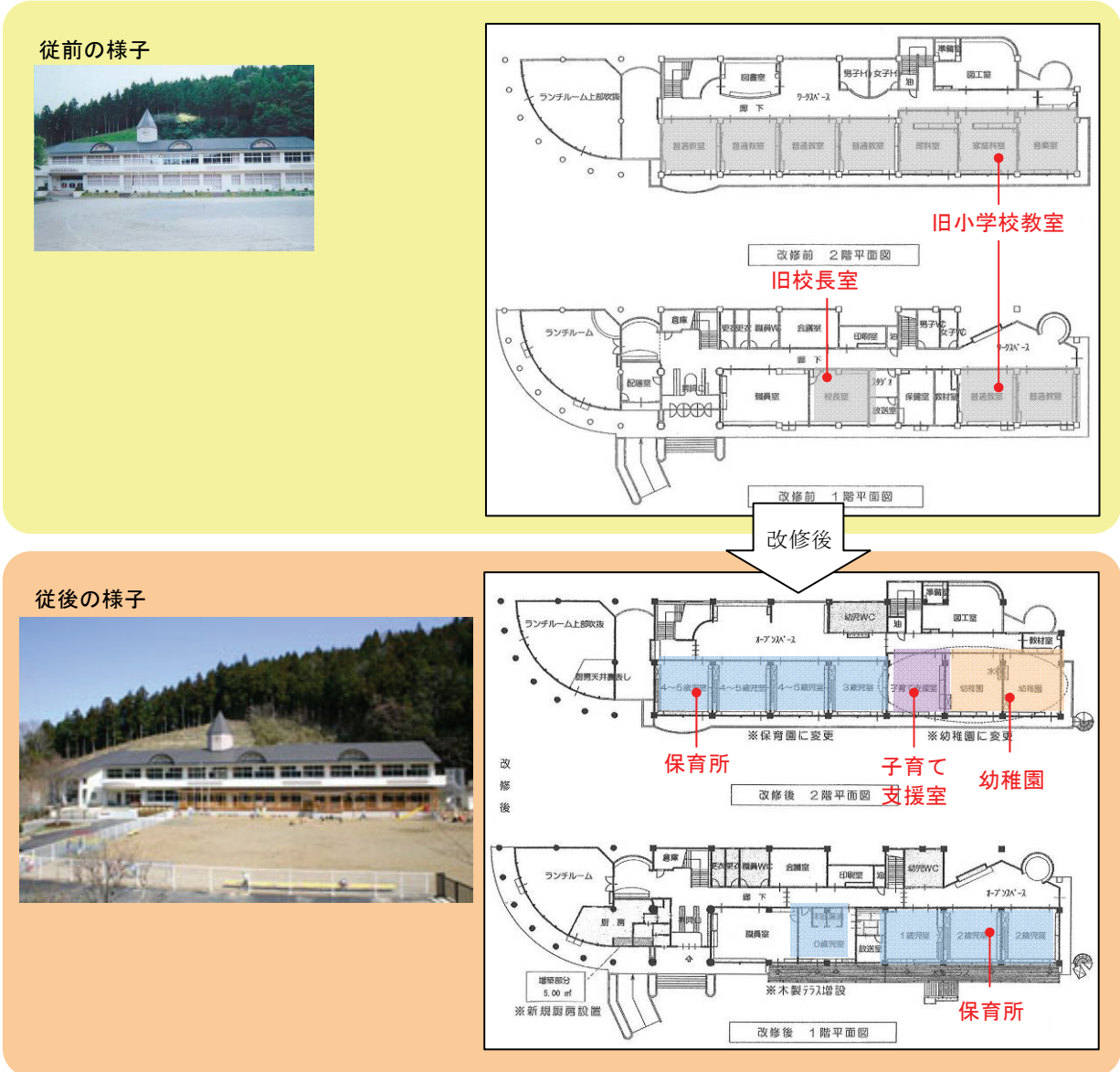
### 3. 内容

#### (1) 公有地等の概要

表 対象用地の概要

		敷地概要
位置		福島県東白川郡鮫川村大字赤坂西野字酒垂 3-3
土地面積		約 11,862 m <sup>2</sup>
従前	都市計画等	—
	用途	小学校
↓		
従後	都市計画等	—
	用途	延床面積：約 1,619 m <sup>2</sup> 建築面積：約 1,066 m <sup>2</sup> 幼稚園 2 クラス（定員：60 名）、保育園 8 クラス（定員 120 名）、 子育て支援センター

図 取組前後の様子



(2) 活用に関する協議体等の概要

①現場からの改革の動き～幼児教育検討委員会の発足

施設の老朽化問題や子どもの減少問題を背景に、保育・教育の一貫性を目指す今後の幼児教育システムの在り方を検討するため、保育所と幼稚園の現場職員で構成する自主的な組織「幼児教育検討委員会」を発足。3年間にわたり検討を行った。

②幼児教育専門委員会の発足、小学校校舎活用の提案

上記委員会の成果として『幼児教育検討委員会案』を村の行革会議に提出後、教育委員会・住民福祉課・幼児教育施設全職員代表の9名で構成する「幼児教育専門委員会」を発足させた。

「保育所及び幼稚園の一体的運営体制」の必要性と、一体的運営の施設の移築先として、西野小学校をはじめとする村内の旧小学校校舎を活用する案が提示された。



- ・上記のほか、下記の活動を実施。
- ・保護者会や住民の要望の把握や説明会の実施。
- ・先進地視察や旧西野小学校の見学会の実施。
- ・小学校改修に伴い、保育所の子どもたちへの仕様確認。

### (3) スケジュール

表 事業スケジュール

平成 6 年	西野小学校校舎竣工
平成 14 年 1 月	幼児教育検討委員会発足
平成 15 年 3 月	西野小学校を含む 4 つの小学校が廃校
平成 15 年 10 月	「幼児教育検討委員会案」の提出。幼児教育専門委員会発足
平成 16 年 3 月	「幼稚園と保育所の一体的運営とそれにもなう統廃合・移転について」
平成 16 年 6 月	保護者・村民への説明会
平成 16 年 8 月	「里山の食と農、自然を活かす地域再生計画」の認可
平成 17 年 4 月	旧西野小学校の改修工事着工 幼稚園・保育園・子育て支援センターがオープン

### (4) 活用に関する補助事業等の概要

#### ①地域再生計画への位置づけにより、補助金返還を回避

西野小学校は、校舎整備時に国庫補助を受けていたにも関わらず、廃校の時点で築後 9 年しか経過していなかったため、本計画のような目的外使用にあたって、本来であれば補助金の返還が必要であった。本計画では、この廃校校舎活用を地域再生計画に位置づけることにより、地域再生法に基づき、補助金相当額の納付を不要とした。

#### ②地域活性化事業債\*（リニューアル債）の適用

必要な公共施設への転用に関わる既存施設のリニューアルで、かつ地域再生計画として認定を受けた場合に対象となる地域活性化事業債（リニューアル債）を導入。転用する施設の一部（幼稚園）に活用し、約 800 万円を調達した。

#### ③過疎対策事業債\*（過疎債）の適用

過疎債を保育所分に活用し、約 5,430 万円を調達した。

### (5) 活用にあたっての留意点

今まで幼稚園・保育園等の庭の維持管理（草刈等）は地域のボランティアが行っていたが、敷地が広がったことにより以前に比べて手間が多くなっている。

□ 参考情報

	資料名	資料の概要	発行情報
1	さめがわこどもセンター誕生物語	<ul style="list-style-type: none"> <li>センターの概要</li> <li>設置経緯 など</li> </ul>	発表主体：さめがわこどもセンター 発表年月：平成20年1月20日
		<a href="http://www.vill.samegawa.fukushima.jp/index.php?code=89">http://www.vill.samegawa.fukushima.jp/index.php?code=89</a>	
2	「第5回 里山の食と農、自然を活かす地域再生計画—福島県鮫川村」	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画の内容</li> </ul>	発表主体：内閣官房地域再生推進室企画官 岡本信一 発表年月：
		<a href="http://www.wagamachigenki.jp/saisei/02_05.htm">http://www.wagamachigenki.jp/saisei/02_05.htm</a>	