第３章　公有地等のまちづくり活用事例集

１．事例集作成の目的

地方公共団体の財政が厳しい状況にあるなか、地方公共団体が所有する土地・建物の効率的な利用と不要な資産売却の要請が高まり、真に必要な公有財産が選択され再配置が行われている。その結果、学校、公営住宅、病院、庁舎、宿舎等の統廃合や移転による公有地の有効活用や売却の機会が増大している。

公有地の売却にあたっては、適正な競争により処分価格の最大化を目指す財政健全化への貢献といった視点に加え、地域の貴重な財産としてまちづくり、地域環境の向上や保全、都市再生への貢献といった視点も重要である。

そこで、本事例集は創意工夫に満ちた公有地の有効活用の展開に向けた基礎資料の作成を目的とし、公有地を地方公共団体が自ら使用する場合に加え、売払いや貸付も公有地の活用として捉え、まちづくりや都市再生に役立てている活用事例を広く収集し、活用方法毎に特徴や効果も含めて整理した。

２．調査対象の選定

地方公共団体における公有地活用の展開に参照されることを想定し、全国の公有地等活用事例の中から国土交通省各地方整備局、独立行政法人都市再生機構、社団法人再開発コーディネーター協会会員からの推薦を受け、以下の観点から 32 の事例を抽出した。

①平成 10 年以降に活用がなされた比較的新しい事例
②公有地面積が概ね 1,000 ㎡以上の事例としたが、特徴的な事例であればより小規模の事例も選定

↓

③活用方法を６分類に分け、多様なタイプの活用事例を選定
④財政面での効果に加え、まちづくりの効果が明らかな事例

まちづくりや財政面での効果を向上させるため、土地利用条件の設定とその担保方策検討、PFI 事業や公的開発手法、種々の助成制度等の連携・活用など、各事例では創意工夫に満ちた活用の特徴が見られる。そのポイントを「活用の特徴」として簡潔に整理した。また、事業内容のみならず、公有地活用の背景、方針決定の経緯、民間事業者選定方式の工夫点、活用の効果と課題、関連制度等を収録するように心がけた。

3．活用方法の分類

公有地等の活用方法を以下の６パターンに分類し、多様なタイプの活用事例を選定。

A. 公有地を売り払い民間によるまちづくりを誘導

・公有地を民間事業者等に売払い、地方自治体等の意向に沿ったまちづくりを誘導する事例

B. 公有地を周辺も含めた再開発により高度利用

・立地ポテンシャルの高い公有地を、周辺を含めた市街地再開発事業により高度利用する事例
・地方公共団体は、市街地再開発事業の権利変換により公益施設床を取得して活用

C. 公有地の整序・集約、公共施設整備により有効活用

・接道条件が悪い、不整形、分散している等の公有地を、敷地整序や集約、公共施設の整備等を行うことによりバリューアップを図り、有効利用する事例

D. 公有地の移転・交換による公益施設の移転建替への活用

・老朽化した公営住宅や公益施設の更新を図るため、公有地の移転・交換を行う事例
・玉突き移転等により、老朽化した公益施設等を連鎖的に更新する事例

E. 公有地の民間への貸付

・公有地を民間事業者等に貸し付けることにより、効率的に活用する事例

F. 既存建物の用途転換

・社会経済情勢の変化により不要となった建物を必要な用途に転換して有効活用する事例

4．まちづくりのテーマ

選定した事例は、以下に示す４つのまちづくりのテーマに分類。

1. 地域活性化

①民間活力等を活かした商業・業務施設等の導入による賑わい創出や地域ポテンシャルの向上
②公有地を含めた周辺地域一体において、面的な拡がりをもったまちづくりによる拠点の形成

2. 災害に強いまちづくり

①幹線道路や公園等、基幹的な都市施設の整備
②都市防災拠点の整備や密集市街地の整備改善等地域の防災性の向上
③敷地整序等による土地の有効活用

3. 良好な居住環境の形成

①公営住宅ストックの円滑な更新
②多様な世代に対応する住まいの誘導による持続可能なコミュニティの形成

4. 少子高齢化への対応

①公有地を活用した公益施設の移転・建替えによる整備
②既存建物の用途転換による公共公益施設の整備

5. 公有地等のまちづくり活用事例リスト

資産形態	類型化のマーク		No	地区名	特徴・特色	主要なまちづくりのテーマ
土地		A. 公有地を売り払い民間によるまちづくりを誘導 ・公有地を民間事業者等に売払い、地方自治体等の意向に沿ったまちづくりを誘導する事例	1	国分寺市第四小学校跡地	市民の意見を盛り込んだ地区計画で、開発条件を詳細に絞る	1. 地域活性化
			2	防衛庁本庁檜町庁舎跡地	大規模なオープンスペース整備を地区計画により担保、民間事業者へ処分	1. 地域活性化
			3	福島一丁目地区	土地の譲渡＋定借の組み合わせ、様々な機能誘導による複合拠点の創出	1. 地域活性化
		B. 公有地を周辺も含めた再開発により高度利用 ・立地ポテンシャルの高い公有地を、周辺を含めた市街地再開発事業により高度利用する事例 ・地方公共団体は、市街地再開発事業の権利変換により公益施設床を取得して活用	4	大阪市立愛日小学校跡地	都心部の小学校跡地を周辺と一体で再開発しバリューアップ	1. 地域活性化
			5	横浜山下町地区	民間事業者とのパートナーシップによる県有地の有効活用	1. 地域活性化
			6	千葉中央第六地区	店舗跡地を市が取得し、再開発の種地として公益施設を集約整備	1. 地域活性化
			7	鹿屋北田大手町地区	市のまち交事業、UR都市機構の再開発事業、国の水辺プラザ事業の一体的推進によるエリア全体での公有地活用	1. 地域活性化
			8	所沢元町北地区	市有地を周辺と一体で再開発し、市民文化活動の拠点や地下調節池を整備	2. 災害に強いまちづくり
		C. 公有地の整序・集約、公共施設整備により有効活用 ・接道条件が悪い、不整形、分散している等の公有地を、敷地整序や集約、公共施設の整備等を行うことによりバリューアップを図り、有効利用する事例	9	太子堂三丁目地区	国有地の取得を契機とした密集市街地における防災まちづくりの推進	2. 災害に強いまちづくり
			10	西ヶ原4丁目地区	密集市街地における大学跡地を活用した防災公園・住宅・学校・福祉施設等の一体整備	2. 災害に強いまちづくり
			11	防府駅てんじんぐち地区	区画整理と再開発の一体的施行により分散した市有地を集約、権利変換により公益施設を整備	1. 地域活性化
			12	札幌駅南口北5西5街区	土地区画整理事業で市有地を集約、民間の企画力を活かして土地活用	1. 地域活性化
			13	名古屋市那古野一丁目地区	国有地と周辺の低未利用地を敷地整序型区画整理により、名古屋都心にふさわしい都市空間形成に寄与	1. 地域活性化
			14	横浜市山下町69番地区	土地交換による敷地の集約・整形化で土地の高度利用を実現	1. 地域活性化
		D. 公有地の移転・交換による公益施設の移転建替への活用 ・老朽化した公営住宅や公益施設の更新を図るため、公有地の交換を行う事例 ・玉突き移転等により、老朽化した公益施設等を連鎖的に更新する事例	15	広島県営坂地区住宅整備	段階的な整備計画を含めたPFI事業提案による公営住宅整備	3. 良好な居住環境の形成
			16	青森県三沢市桜町団地	県営住宅と市営住宅の移転・合築建替えによる公営住宅整備・管理の効率化	3. 良好な居住環境の形成
			17	九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎	PFI方式による国・区庁舎の一体的整備	1. 地域活性化
			18	新屋比内町市営住宅	市営住宅5団地を、PFI事業により1団地に統合建替え	3. 良好な居住環境の形成
			19	長崎刑務所跡地、諫早幼稚園跡地、諫早小学校跡地、諫早市役所跡地	公共施設の連鎖的建替及び跡地活用による中心市街地の活性化	4. 少子高齢化への対応
			20	花小金井駅東口	UR都市機構の直接施行制度を活用した駅前市街地整備の推進	1. 地域活性化
			21	山形県営住宅鈴川団地移転建替え	民間事業者が提案した敷地における定期借地＋PFIの実施	3. 良好な居住環境の形成
			22	NHK新秋田放送会館	市有地とNHK所有地との土地交換により相互に機能更新	1. 地域活性化
		E. 公有地の民間への貸付 ・公有地を民間事業者等に貸し付けることにより、効率的に活用する事例	23	明石町地区	定期借地方式を活用した高齢者福祉施設とUR賃貸住宅との合築	4. 少子高齢化への対応
			24	南青山一丁目団地建替	民間事業者による都営住宅と民間施設等の一体整備	3. 良好な居住環境の形成
			25	横浜保土ヶ谷区権太坂三丁目	定期借地＋事業用借地の複合による公営住宅・商業の一体的開発	3. 良好な居住環境の形成
			26	東京都下水道局後楽ポンプ所	公共施設の機能を保ちながら、未利用の上部空間を民間が活用	1. 地域活性化
			27	呉駅南地区3街区市有地	事業用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る新しい「呉市」の玄関口整備	1. 地域活性化
			28	蕨駅西口地区	再開発事業における暫定事業をTMOが運営	1. 地域活性化
			29	都税事務所駐車場	都税事務所駐車場を民間に貸付け、コインパーキングとして活用	1. 地域活性化
建物		F. 既存建物の用途転換 ・社会経済情勢の変化により不要となった建物を必要な用途に転換して有効活用する事例	30	徳島県那賀町　町営蜂の巣団地	旧中学校校舎を公営住宅に改修。周辺の防災拠点も併せて整備し「災害に強いまちづくり」を推進	2. 災害に強いまちづくり
			31	福島県鮫川村さめがわこどもセンター	地域再生計画の支援措置による小学校廃校舎のコンバージョン	4. 少子高齢化への対応
			32	旧塩沢町議会議場	市町村合併に伴い空き家となった議会の議場を民間のコールセンターとして活用	1. 地域活性化