

第3章 公有地等のまちづくり活用事例集

目 次

1. 公有地等のまちづくり活用事例集の概要	3-1
(1) 事例集作成の目的	3-1
(2) 事例の選定にあたって	3-1
(3) 活用方法のパターン	3-3
(4) まちづくりのテーマから見た事例紹介	3-9
(5) 公有地等のまちづくり活用事例リスト	3-13
(6) 事例シートの記載内容	3-15
2. 公有地等のまちづくり活用事例	3-17
A. 公有地を売り払い民間によるまちづくりを誘導	
国分寺市第四小学校跡地地区(東京都国分寺市)	3-17
防衛庁本庁檜庁舎跡地地区(東京都港区)	3-21
福島一丁目地区(大阪府大阪市)	3-25
B. 公有地を周辺も含めた再開発により高度利用	
市立愛日小学校跡地(大阪府大阪市)	3-29
横浜山下町地区(神奈川県横浜市)	3-33
千葉中央第六地区(千葉県千葉市)	3-37
鹿屋市北田大手町地区(鹿児島県鹿屋市)	3-41
所沢元町北(埼玉県所沢市)	3-45
C. 公有地の整序・集約、公共施設整備により有効活用	
太子堂3丁目(東京都世田谷区)	3-49
西ヶ原4丁目(東京都北区)	3-53
防府駅てんじんぐち地区(山口県防府市)	3-57
札幌駅南口北5西5街区(北海道札幌市)	3-61
名古屋市那古野一丁目(愛知県名古屋市)	3-65
横浜市山下町69番(神奈川県横浜市)	3-69
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	
県営坂地区住宅整備(広島県坂町)	3-73
青森県三沢市桜町団地地区(青森県三沢市)	3-77
九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎(東京都千代田区)	3-81
新屋比内町市営住宅建替事業(秋田県秋田市)	3-85
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(長崎県諫早市)	3-89
花小金井駅北口(東京都小平市)	3-93
県営住宅鈴川団地(山形県山形市)	3-97
NHK新秋田放送会館(秋田県秋田市)	3-101

E. 公有地の民間への貸付

明石町地区(東京都中央区)	3-105
南青山一丁目団地建替(東京都港区)	3-109
保土ヶ谷区権太坂三丁目地区(神奈川県横浜市)	3-113
東京都下水道局後楽ポンプ所(東京都文京区)	3-117
呉駅南地区第3街区市有地(広島県呉市)	3-121
蕨駅西口地区(埼玉県蕨市)	3-125
東京都税事務所(東京都)	3-129

F. 既存建物の用途転換

徳島県那賀町町営蜂の巣団地地区(徳島県那賀町)	3-133
福島県鮫川村さめがわこどもセンター(福島県鮫川村)	3-137
旧塩沢町議会議場(新潟県南魚沼市)	3-141

■別添資料.....3-144

国分寺市第四小学校跡地地区(東京都国分寺市)	3-144
福島一丁目地区(大阪府大阪市)	3-148
防衛庁本庁檜町庁舎跡地地区(東京都港区)	3-149
鹿屋市北田大手町地区(鹿児島県鹿屋市)	3-151
太子堂3丁目地区(東京都世田谷区)	3-152
県営坂地区住宅整備(広島県坂町)	3-155
新屋比内町市営住宅建替事業(秋田県秋田市)	3-157
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(長崎県諫早市)	3-159
県営鈴川団地移転建替(山形県山形市)	3-163
南青山一丁目地区建替(東京都港区)	3-167
東京都下水道局後楽ポンプ所(東京都文京区)	3-169
蕨駅西口地区(埼玉県蕨市)	3-173
東京都税事務所(東京都)	3-175

第3章 公有地等のまちづくり活用事例集

1. 公有地等のまちづくり活用事例集の概要

(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、宿舍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っ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) 事例の選定にあたって

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。

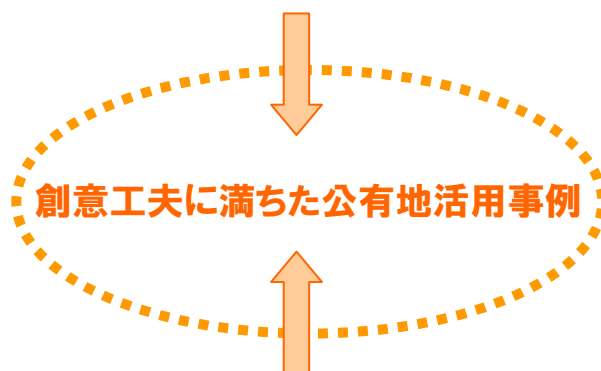
- ①平成 10 年以降に活用がなされた比較的新しい事例
- ②公有地面積が概ね 1,000 m²以上の事例としたが、特徴的な事例であればより小規模の事例も選定



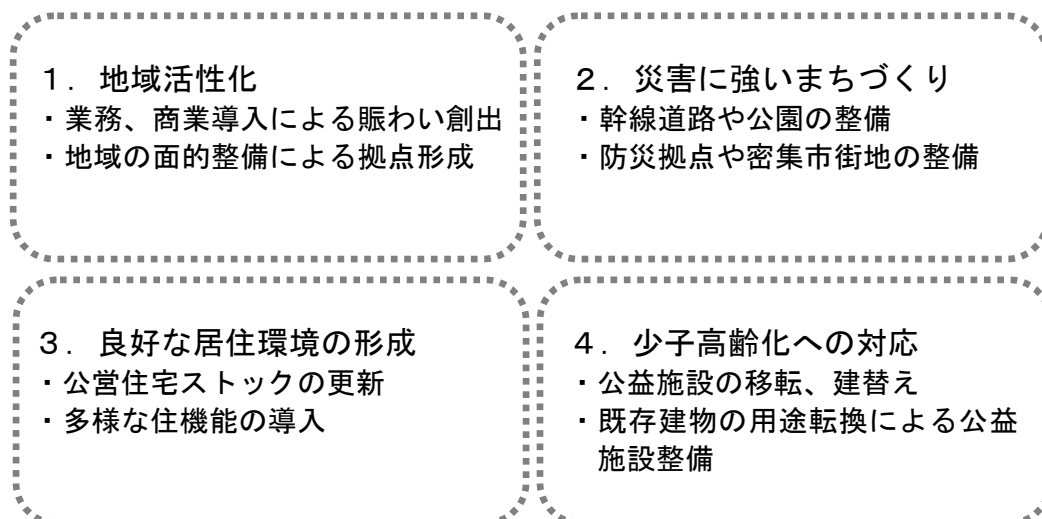
- ③活用方法を 6 分類に分け、多様なタイプの活用事例を選定
- ④財政面での効果に加え、まちづくりの効果が明らかな事例

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。

■活用方法の種類



■まちづくりの効果



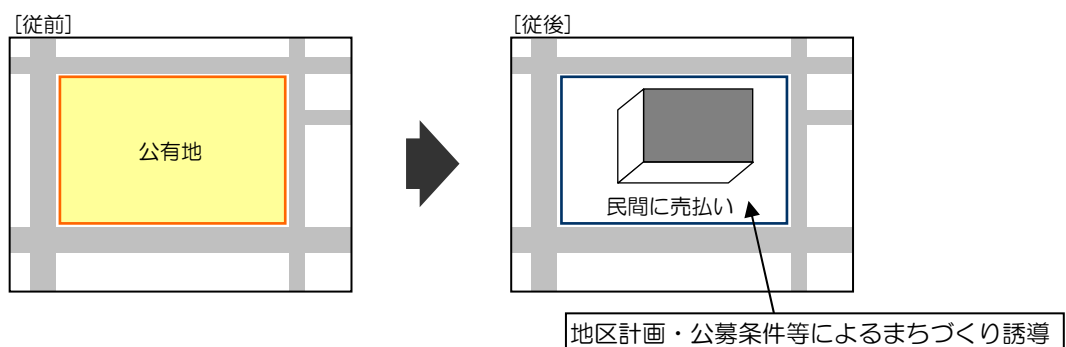
(3) 活用方法のパターン



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

(例1) 導入機能や景観形成等の良好なまちづくりを誘導する公募条件等を付して公有地を処分

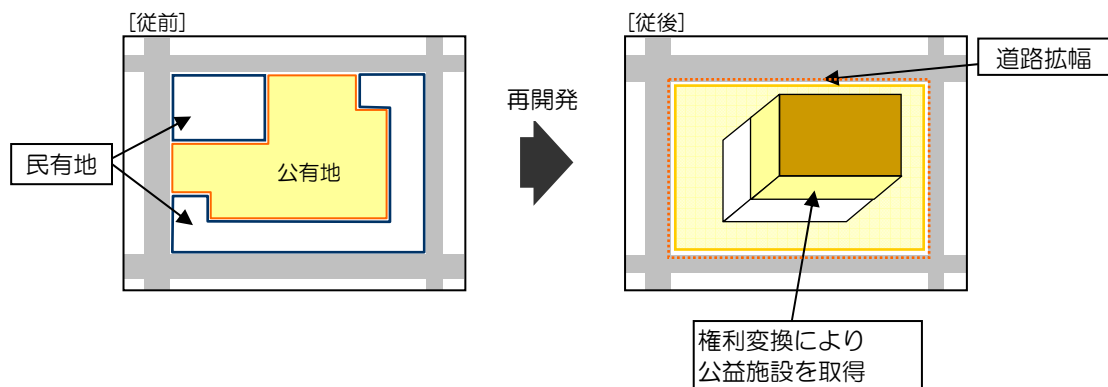




B. 公有地を周辺も含めた再開発により高度利用

- ・ 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

(例1) 周辺地権者とともに市街地再開発事業を実施

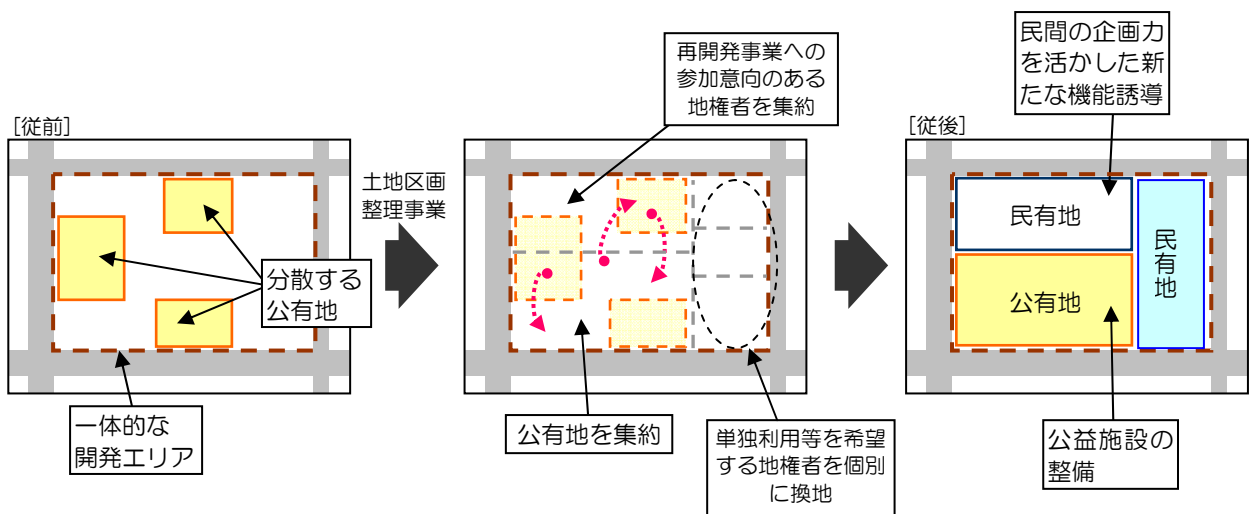




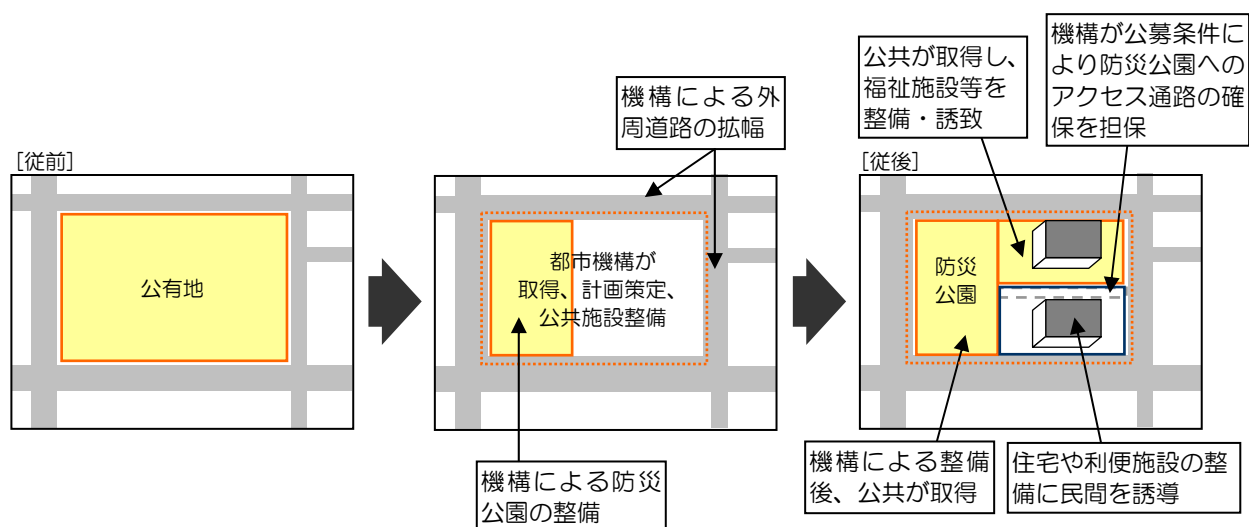
C. 公有地の整序・集約、公共施設整備により有効活用

- ・ 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

(例1) 土地区画整理事業や市街地再開発事業により分散する公有地を集約



(例2) UR 都市機構が密集市街地内の土地を取得し、地域全体の防災性や利便性の向上に寄与する計画を策定。公共施設整備（防災公園、敷地外周道路拡幅等）を行うとともに、良質な住宅ストックの形成や少子高齢・生活支援施設等の整備に民間を誘導

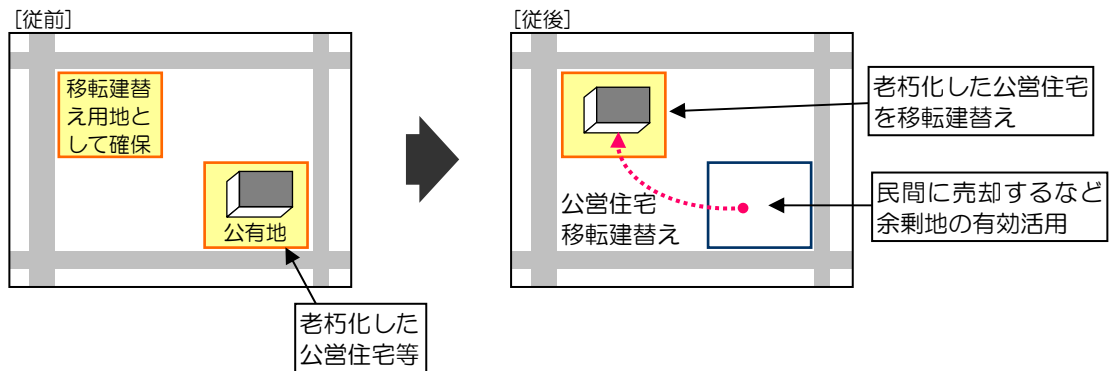




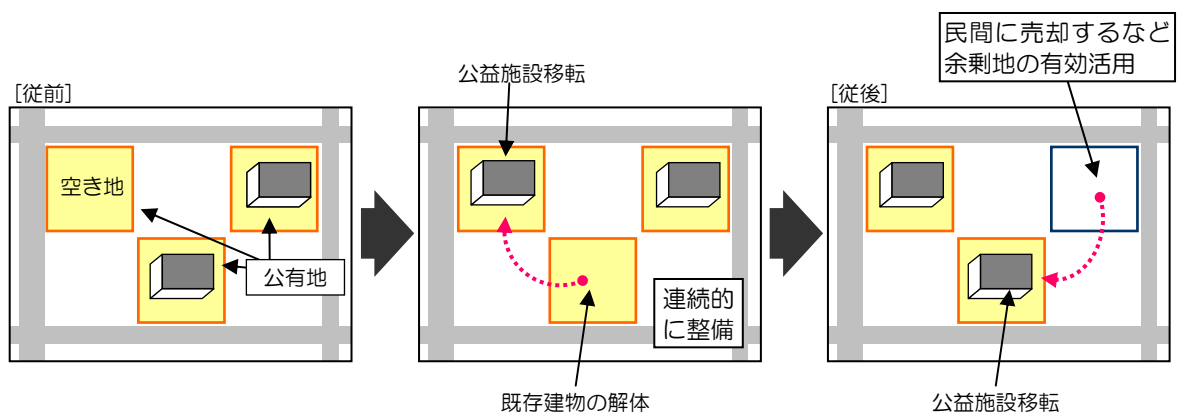
D. 公有地の移転・交換による公益施設の移転建替への活用

- ・ 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
- ※ 移転費用や仮住居費用の低減が図れる等のメリットがある

(例1) 公有地の交換等による公営住宅や公益施設の更新



(例2) 玉突き移転等による連鎖的な公益施設等の更新

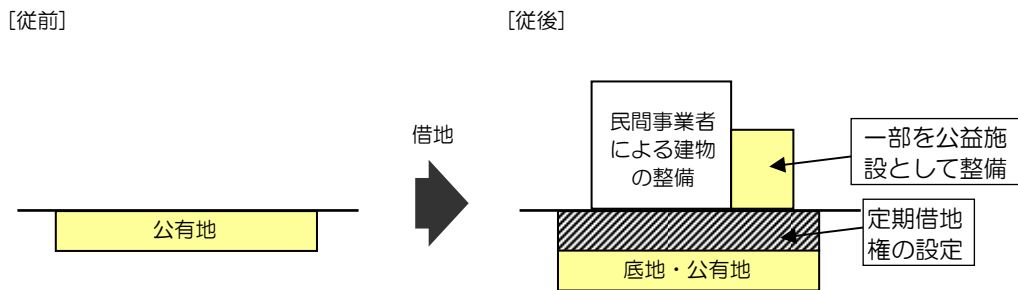




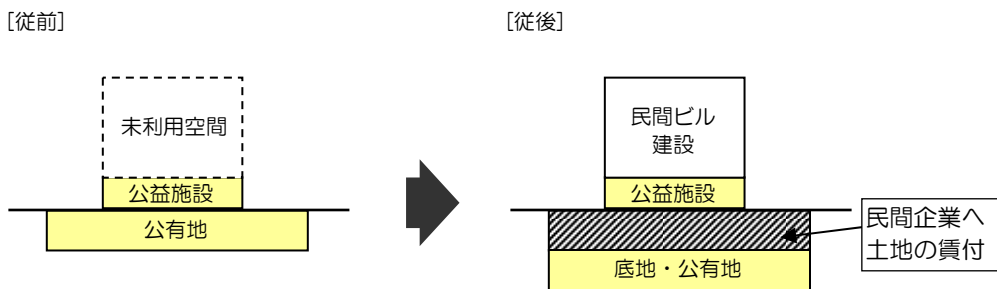
E. 公有地の民間への貸付

- ・ 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

(例1) 借地方式による新たな都市機能の導入



(例2) 行政財産の一部民間開放。庁舎等の未利用空間を民間へ貸付





建物の用途転換

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

(例1) コンバージョンによる既存建物ストックの活用



(4) まちづくりのテーマから見た事例紹介

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

● 大阪市立愛日小学校跡地（大阪府大阪市）

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

都心部の小学校跡地を周辺と一体で再開発し、街区全体の都市機能の更新および良好な都市環境を形成

従前の様子



従後の様子（イメージ）



● 鹿屋市北田大手町地区（鹿児島県鹿屋市）

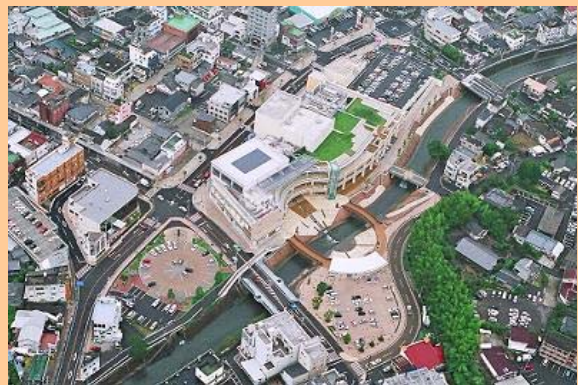
市のまち交事業、UR 都市機構の再開発事業、国の水辺プラザ事業の一体的推進によるエリア全体での公有地活用

中心市街地活性化のための再開発事業を実現するために、市有地を活かし国や市の関連事業を一体的に推進

従前の様子



従後の様子



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

●太子堂3丁目（東京都世田谷区）

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

UR 都市機構のコーディネートにより、国有地を活用した防災性の高い街区の形成と、周辺密集市街地の整備を一体的に推進

従前の様子



従後の様子



●西ヶ原4丁目（東京都北区）

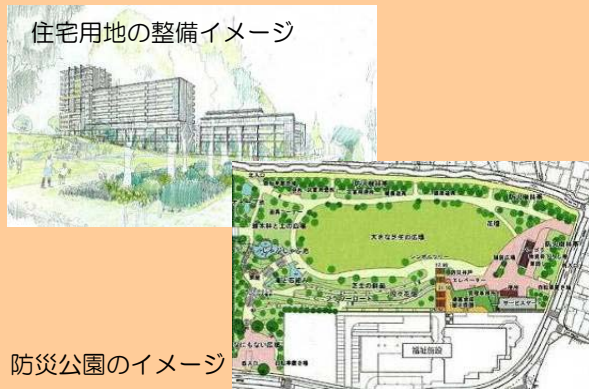
密集市街地における大学跡地を活用した防災公園・住宅・学校・福祉施設等の一体整備

防災公園の機能と連携しつつ、周辺市街地との調和を図ったファミリー向け賃貸住宅を建設・供給する民間事業者を都市機構が公募

従前の様子



従後の様子（イメージ）



3. 良好な居住環境の形成

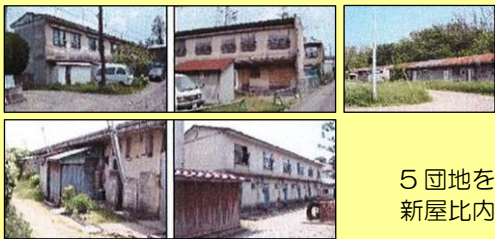
- ①公営住宅ストックの円滑な更新
- ②多様な世代に対応する住まいの誘導による持続可能なコミュニティの形成

● 新屋比内町市営住宅建替え事業（秋田市）

市営住宅5団地を、PFI 事業により 1 団地に統合建替え

老朽化が著しい5団地の市営住宅を統廃合し、新屋比内町に260戸の市営住宅をPFI 事業により建設

従前の様子



5団地を最大の
新屋比内町に集約

従後の様子



● 保土ヶ谷区権太坂三丁目地区（神奈川県横浜市）

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

施設整備に民間活力を導入することにより、市営住宅、コミュニティ施設、商業施設等を整備

従前の様子



従後の様子



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

● 明石町地区（東京都中央区）

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

定期借地権（70年）を設定し、都市機構が高齢者福祉施設と賃貸住宅を整備し、高齢者福祉施設を区に譲渡

従前の様子



従後の様子



● 福島県鮫川村さめがわこどもセンター（福島県鮫川村）

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

廃校となった小学校の校舎を改修し、幼稚園・保育所・子育て支援センターを一体的に整備

従前の様子



従後の様子



(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	大項目	小項目	No	地区名	選定経緯		従前公有地等面積(m ²)	立地			公有地等の扱い	特徴・特色	主要なまちづくりのテーマ
						地整局推薦地区	UR関連地区			分類				
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却し、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	地区計画等によりまちづくりを誘導	1	国分寺市第四小学校跡地			10,300 m ²	東京都国分寺市	大都市	郊外	処分	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	防衛庁本庁櫛町町舎跡地			78,000 m ²	東京都港区	大都市	中心	処分	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
			特徴ある公募条件によりまちづくりを誘導	3	福島一丁目地区		◆	21,000 m ²	大阪府大阪市	大都市	中心	処分	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	(権利変換後処分)	4	大阪市立愛日小学校跡地		◆	4,900 m ²	大阪府大阪市	大都市	中心	権利変換～処分	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		◆	12,200 m ²	神奈川県横浜市	大都市	中心	権利変換	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			13,000 m ²	千葉県千葉市	地方都市	中心	権利変換	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		◆	10,850 m ² ※	鹿児島県鹿屋市	地方都市	中心	権利変換	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		◆	4,400 m ²	埼玉県所沢市	大都市	郊外	権利変換	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
				9	太子堂三丁目地区		◆	33,000 m ²	東京都世田谷区	大都市	郊外	処分	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
		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	防災機能等含む総合的なまちづくりを誘導	10	西ヶ原4丁目地区		◆	45,000 m ²	東京都北区	大都市	郊外	処分	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
			公有地の集約・敷地整序	11	防府駅てんじんぐち地区		◆	7,000 m ²	山口県防府市	地方都市	中心	集約後、権利変換	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			3,400 m ²	北海道札幌市	地方都市	中心	集約後、事業用借地	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		◆	500 m ²	愛知県名古屋市	大都市	中心	集約	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
			民間敷地との土地交換・整形化	14	横浜山下町69番地区		◆	500 m ²	神奈川県横浜市	大都市	中心	土地交換	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	公有地間移転	15	広島県宮坂地区住宅整備			13,000 m ²	広島県坂町	地方都市	郊外	新規取得(PFI)	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		◆	4,200 m ²	青森県三沢市	地方都市	郊外	移転建替	県営住宅と市営住宅の移転・合築建替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			4,200 m ²	東京都千代田区	大都市	中心	移転建替(PFI)	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			50,000 m ² ※	秋田県秋田市	地方都市	郊外	移転建替(PFI)	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
			公有地間の玉突き移転	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		◆	25,000 m ² ※	長崎県諫早市	地方都市	中心	移転建替	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		◆	500 m ²	東京都小平市	大都市	郊外	移転建替	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
			民間敷地への移転	21	山形県営住宅鈴川団地移転建替え			1,800 m ²	山形県山形市	地方都市	郊外	移転建替(PFI)	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
			民間等との土地交換	22	NHK新秋田放送会館		◆	4,100 m ²	秋田県秋田市	地方都市	中心	増築	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	定期借地等により民間に貸付	23	明石町地区		◆	4,900 m ²	東京都中央区	大都市	中心	定期借地	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			6,800 m ²	東京都港区	大都市	中心	定期借地	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		◆	12,000 m ²	神奈川県横浜市	大都市	郊外	定期借地	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
			(下水道局の上部活用)	26	東京都下水道局後楽ポンプ所			6,600 m ²	東京都文京区	大都市	中心	定期借地	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
			(暫定利用)	27	呉駅南地区3街区市有地		◆	4,400 m ²	広島県呉市	地方都市	郊外	事業用借地	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
			(暫定利用)	28	蕨駅西口地区		◆	2,500 m ²	埼玉県蕨市	地方都市	中心	事業用借地	再開発事業における暫定事業をTMOが運営	1. 地域活性化
			期間限定で貸付(定期借地以外)	29	都税事務所駐車場			110~490 m ²	東京都内	大都市	中心	貸付	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
		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	コンバージョン(別用途へ転用)	30	徳島県那賀町 町営蜂の巣団地		◆		徳島県那賀町	地方都市	郊外	活用	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 さがめがわこどもセンター		◆		福島県鮫川村	地方都市	郊外	活用	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
			民間への貸付	32	旧塩沢町議会議場				新潟県南魚沼市	地方都市	中心	貸付	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

(6) 事例シートの記載内容

・各事例は、原則として4ページでまとめています。

本事例のまとめとして、活用の概要・特徴について記述

■タイトル部
 ・地区名（都道府県、市町村名）
 ・活用の特徴を見出しとして記述

■公有地等の種別／従前従後の変化
 対象となる公有地等の種別（土地・建物等）、従前・従後の変化について記述

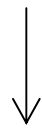
■活用の特徴
 本事例の活用における特徴を箇条書きで整理

■活用の仕組み
 上記活用の特徴をよりわかりやすくするため、活用のプロセス、仕組み等を図で表現

1. 従前従後の公有地等の概要

■1) 従前従後の公有地等データ
 対象となる公有地等の位置、土地面積、従前従後の都市計画等の内容・用途を明記

■2) 公有地等の位置・配置
 ・広域エリアのなかにおける対象となる公有地等の位置を示す図
 ・公有地等を含む街区レベルの葉いちず
 ・従前・従後の変化がわかるような土地利用図、写真、イメージ等



国分寺市第四小学校跡地地区(東京都国分寺市)

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

<公有地等の種別／従前従後の変化>

従前：市小学校跡地 → 問題意識者へ売却 → 従後：住宅・福祉・医療等複合施設を整備

<活用の特徴>

■市民参加による土地利用計画の策定
 小学校跡地処分を決定した後、市民を巻き込んだ協議会を設置。住民説明会・ワークショップ等を通じて6ヶ月にわたり、対象地区に相応しい土地利用計画を市民参加により検討。

■歴史的環境の保全・周辺宅地との調和を旨とした公算条件の設定
 歴史的資産を活かす史跡空地、周辺宅地との調和を旨とする形態規制、地域に貢献する機能導入のための用途制限等、市民の意見を反映した項目を地区計画として決定し、公算条件を絞り込んだ。

<活用の仕組み>

地区計画図

東山道武蔵野を地区施設として保存
 周辺住宅地環境に配慮した複合施設誘導の指定

市民参加による土地利用検討結果

事業者による計画案

1. 従前従後の公有地等の概要

1) 従前従後の公有地等データ

位置	国分寺市西元町2丁目
土地面積	約10,300㎡
従前	都市計画等 第一種中高層住居専用地域(対象地域の西側一部は「第一種住居地域」)、建築率60%、容積率200% 埋蔵文化財の発見地に指定
用途	旧国分寺市立第四小学校跡地

↓

従後	都市計画等 変更なし
用途	保健・医療・福祉・保育・住宅等の複合施設(現在は更地)

2) 公有地等の位置・配置

従後の様子

保健・医療・福祉・保育・住宅等の複合施設
 (提案時の模型写真)

2. 地方公共団体の意向

- ・対象となる公有地等を所有する地方公共団体等の活用にあたっての意向を整理する。
- ・ただし、地方公共団体の関わりが希薄である場合は、活用を主体的に行った国、UR 都市機構等の意向を含む場合もある。

■ 1) 背景・課題：活用に至る背景、地区の有する課題等を整理

■ 2) 活用の方針：どのように活用すべきと決定したか、地方公共団体としての方針を明記

3. 活用の仕組み

■ 1) 活用の概要

- ・以下の視点に基づき、事例ごとに該当する内容を記述する。

【記述の視点】：担保方策、事業内容、推進体制、事業者の公募・選定方法、補助内容

- ・1) において記述した内容を、2) 以下で詳細に説明する（以下、各事例によって構成が異なる）。

■担保方策：地区計画等の概要

■事業内容：市街地再開発事業等、関連する事業の概要

■推進体制：推進組織の構成、検討内容等

■事業者の公募・選定方法：募集条件、応募状況、当選案の概要

■補助内容：補助金名、適用条件、金額等の概要

4. スケジュール：活用のプロセスに関わるスケジュールを明記

5. まとめ

- ・他の地方公共団体が、当該事例に類似した活用を行う際に参考となるよう、「活用のメリット」、「活用にあたっての留意点」をまとめる。
- ・原則、地方公共団体からの視点とするが、必要に応じて他の主体からの視点を含むこともある。

■参考資料

本事例シートを作成する際に利用した参考資料等を明記。市販・公開されている文書に加え、地方自治体・UR 都市機構からのヒアリング内容を含む。



2. 地方公共団体の意向		4. スケジュール	
1) 背景・課題	<ul style="list-style-type: none"> ◆第四小学校の移転、跡地の売却 平成16年4月、第四小学校が隣接した現在地に移転し、旧第四小学校の校舎は平成16年11月に解体された。市は小学校跡地を平成19年度中に売却することを決定。 	平成16年4月 第四小学校が現在地に移転	平成16年11月 旧小学校校舎解体
2) 活用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆無秩序な開発の回避 対象地区は国分寺産緑区域内にあり、自然環境、歴史的遺産に恵まれた地域であると共に、面積約1haの市街地内の貴重なまとまった土地であり、無秩序な開発を避ける必要があった。 ◆市民参加による土地利用計画案の策定 国分寺産緑区域内は「国分寺まちづくり条例」において総合的かつ計画的なまちづくりを実施することされており（添付資料—3を参照）、市は事業提案型で売却する予定の対象地区について「旧第四小学校跡地土地利用計画検討協議会」を設置、市民参加による土地利用計画案を策定した。 	平成17年3月 旧小学校跡地を平成19年度中に売却することを決定	平成18年9月 旧第四小学校跡地土地利用計画検討協議会を設置
3) 活用の仕組み	<ul style="list-style-type: none"> 1) 活用の概要 <ul style="list-style-type: none"> ・地区周辺住民等による協議会により、土地利用・まちの将来像を検討（→2）を参照） ・協議会の検討結果（土地利用、建築規制等）を地区計画により担保（→3）を参照） ・上記担保内容に基づき、地分先として民間事業者を公募（→4）を参照） 2) 活用に関する協議会等 <ul style="list-style-type: none"> 名称 旧第四小学校跡地土地利用検討協議会（市長の諮問機関） 構成 市民（公募により選出された市民および対象地区周辺の住民）、有識者、市議員 検討内容 「土地利用計画案に関する事項」、「良好なまちづくりを推進するために必要な事項」を検討、結果を市長に報告。 開催状況 協議会は4回開催。協議会を通じて広く市民の意見を集めるため「土地利用計画ワークショップ」を開催。 3) 活用に関する制度等 <ul style="list-style-type: none"> 地区計画 <ul style="list-style-type: none"> ・国分寺市都市計画第四小学校周辺地区地区計画（添付資料—1を参照） <主な決定内容> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内の東山道武蔵路（歴史的遺産）を地区施設として決定。当該地区施設からの壁面の位置を制限した。 ・用途を保健・医療・福祉・保育・住宅・地域コミュニティ増進に寄与する施設に限定。 	平成19年4月 土地利用計画の市民説明会開催	平成19年5月 事業者説明会開催
4) 事業者の公募・選定の概要	<ul style="list-style-type: none"> 名称 旧国分寺市立第四小学校跡地土地利用事業者募集 提案の内容 土地利用計画、事業計画および土地譲渡価格 計画に関する条件等 地区計画の状況、公共施設の整備、土地の帰属について 土地売却参考価格 27億円 審査方法 一次審査（書類審査）で概ねら事業者を選定、プレゼンテーションを実施し二次審査を実施。 審査基準 審査基準Ⅰ（主に計画内容、最高100点）、審査基準Ⅱ（土地譲渡価格、最高30点）（添付資料—2を参照） 審査委員 課長も委員以下合計5名 応募者数 7社が応募、第一次選定の結果4者が二次審査へ、二次審査の結果1者を選定。 選定案 ・扶桑レクセル株式会社を代表とする企業体を第1位で選出。金額は第1位（提案金額32.6億円）、計画内容もバランスよくまとまっている点が評価。 ・高齢者マルチ対応型住宅、介護老人保健施設、認定こども園、クリニック、健康増進スペース、地域交流スペース等を含む複合施設を企画 	平成19年6月 国分寺市都市計画第四小学校周辺地区計画決定	平成19年7月 5回にわたり事業者選定委員会を開催。選定結果（代表会社：扶桑レクセル株式会社）の公表
		平成19年7月～11月	平成20年1月 事業者と本契約締結予定
5. まとめ			
視点	活用のメリット	活用にあたっての留意点	
まちづくりへの貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・跡地空地や敷地周辺のセットバック等の内容を地区計画で担保したことにより、民間事業者主体では困難と考えられる、周辺環境と適切に調和した開発を誘導することが可能となった。 ・市民、有識者、市を含む協議会で事前に土地利用や将来像について検討することにより、関係者間の認識を共有することができ、その後の公募・処分プロセスの円滑化につながった。 		
行政サービスの向上	保健・医療・福祉等、周辺住民のための施設の導入を可能とした。		
財政面への寄与	土地売却参考価格を提示することにより、最低限の財源確保が可能。		
参考資料			
※1：旧第四小学校跡地土地利用計画策定等検討報告書「概要版」（平成19年3月 旧第四小学校跡地土地利用計画検討協議会）			
※2：旧国分寺市立第四小学校跡地土地利用事業者募集要項（平成19年8月 国分寺市政策部）			
※3：国分寺市旧第四小学校跡地土地利用事業の経過（平成19年11月 国分寺市政策部）			

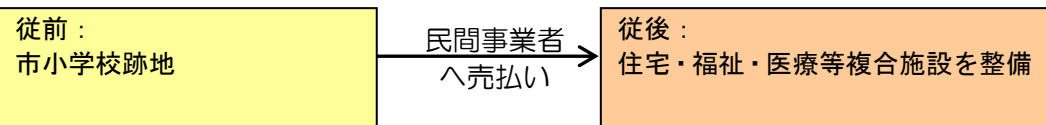
2. 公有地等のまちづくり活用事例



国分寺市第四小学校跡地地区(東京都国分寺市)

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

<公有地等の種別/従前従後の変化>



<活用の特徴>

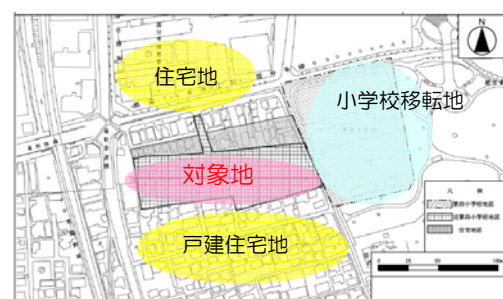
■市民参加による土地利用計画の策定

小学校跡地処分を決定した後、市民を含む協議会を設置。住民説明会・ワークショップ等を通じて6ヶ月にわたり、対象地区に相応しい土地利用計画を市民参加により検討。

■歴史的環境の保全・周辺宅地との調和を謳った公募条件の設定

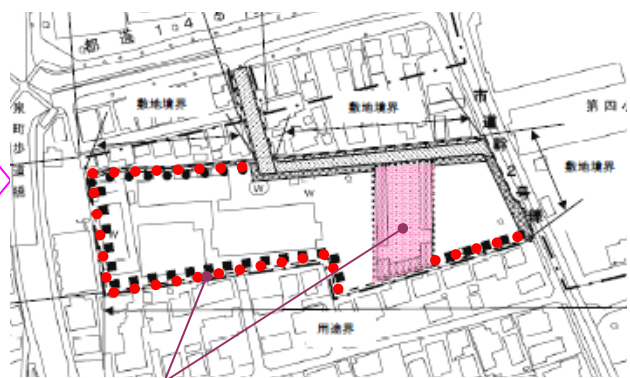
歴史的資産を活かす史跡空地、周辺住宅地との調和を目指す形態規制、地域に貢献する機能導入のための用途制限等、市民の意見を反映した項目を地区計画として決定し、公募条件を絞り込んだ。

<活用の仕組み>



- ・自然環境、歴史的遺産に恵まれた地域
- ・周辺には戸建住宅地が立地

◆地区計画図



◆事業者による当選案



市民参加による
土地利用検討結果

東山道武蔵路を地区
施設として保存

周辺住宅地環境に配
慮した壁面後退線の
指定

1. 従前従後の公有地等の概要

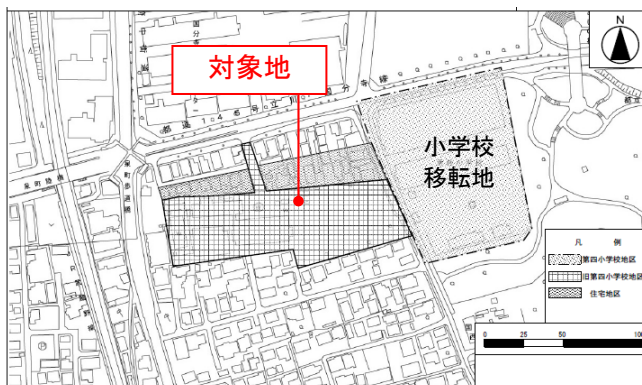
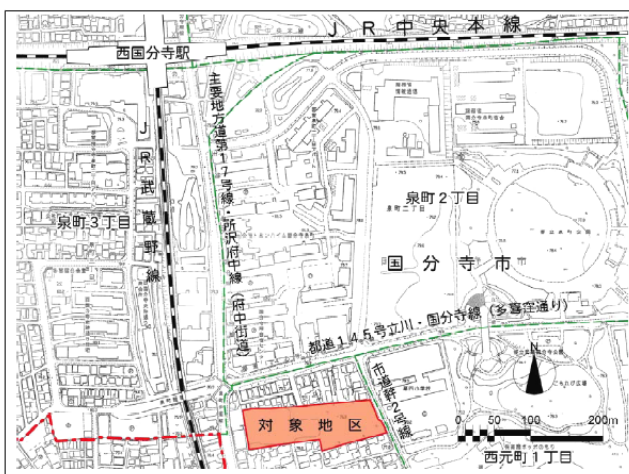
1) 従前従後の公有地等データ

位置	国分寺市西元町2丁目	
土地面積	約 10,300 m ²	
従前	都市計画等	第一種中高層住居専用地域（対象地域の西側一部は「第一種住居地域」、建蔽率 60%、容積率 200% 埋蔵文化財の包蔵地に指定
	用途	旧国分寺市立第四小学校跡地

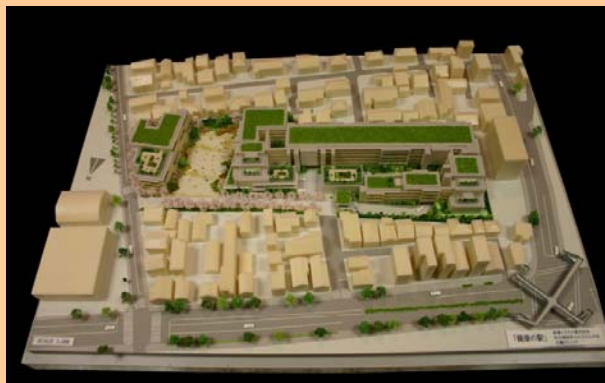
↓

従後	都市計画等	変更なし
	用途	保健・医療・福祉・保育・住宅等の複合施設（現在は更地）

2) 公有地等の位置・配置



従後の様子



保健・医療・福祉・保育・住宅等の複合施設
（提案時の模型写真）

2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	<p>◆第四小学校の移転、跡地の売却</p> <p>平成 16 年 4 月、第四小学校が隣接した現在地に移転し、旧第四小学校の校舎は平成 16 年 11 月に解体された。市は小学校跡地を平成 19 年度中に売却することを決定。</p>
2) 活用の方針	<p>◆無秩序な開発の回避</p> <p>対象地区は国分寺崖線区域内にあり、自然環境、歴史的遺産に恵まれた地域であると共に、面積約 1ha の市街地内の貴重なまとまった土地であり、無秩序な開発を避ける必要があった。</p> <p>◆市民参加による土地利用計画案の策定</p> <p>国分寺崖線区域内は「国分寺市まちづくり条例」において総合的かつ計画的なまちづくりを実施することとされており（添付資料一 3 を参照）、市は事業提案型で売却する予定の対象地区について「旧第四小学校跡地土地利用計画検討協議会」を設置、市民参加による土地利用計画案を策定した。</p>

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区周辺住民等による協議会により、土地利用・まちの将来像を検討（→2）を参照） ・ 協議会の検討結果（土地利用、建築規制等）を地区計画により担保（→3）を参照） ・ 上記担保内容等に基づき、処分先として民間事業者を公募（→4）を参照） 																		
2) 活用に関する協議会等	<table border="1"> <tr> <td>名称</td> <td>旧第四小学校跡地土地利用検討協議会</td> </tr> <tr> <td>構成</td> <td>市民（公募により選出された市民および対象地区周辺の住民）、有識者、市職員</td> </tr> <tr> <td>検討内容</td> <td>「土地利用計画案に関する事項」、「良好なまちづくりを推進するために必要な事項」を検討、結果を市長に報告。</td> </tr> <tr> <td>開催状況</td> <td>協議会は 4 回開催。協議会を通じて広く市民の意見を集めるため「土地利用計画ワークショップ」を開催。</td> </tr> </table>	名称	旧第四小学校跡地土地利用検討協議会	構成	市民（公募により選出された市民および対象地区周辺の住民）、有識者、市職員	検討内容	「土地利用計画案に関する事項」、「良好なまちづくりを推進するために必要な事項」を検討、結果を市長に報告。	開催状況	協議会は 4 回開催。協議会を通じて広く市民の意見を集めるため「土地利用計画ワークショップ」を開催。										
名称	旧第四小学校跡地土地利用検討協議会																		
構成	市民（公募により選出された市民および対象地区周辺の住民）、有識者、市職員																		
検討内容	「土地利用計画案に関する事項」、「良好なまちづくりを推進するために必要な事項」を検討、結果を市長に報告。																		
開催状況	協議会は 4 回開催。協議会を通じて広く市民の意見を集めるため「土地利用計画ワークショップ」を開催。																		
3) 活用に関する制度等	<p>地区計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 国分寺市都市計画第四小学校周辺地区地区計画（添付資料一 1 を参照） <p><主な決定内容></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内の東山道武蔵路（歴史的資産）を地区施設として決定。当該地区施設からの壁面の位置を制限した。 ・ 用途を保健・医療・福祉・保育・住宅・地域コミュニティ増進に寄与する施設に限定。 																		
4) 事業者の公募・選定の概要	<table border="1"> <tr> <td>名称</td> <td>旧国分寺市立第四小学校跡地土地利用事業者募集</td> </tr> <tr> <td>提案の内容</td> <td>土地利用計画、事業計画および土地譲受価格</td> </tr> <tr> <td>計画に関する条件等</td> <td>地区計画の状況、公共施設の整備・土地の帰属について</td> </tr> <tr> <td>土地売却参考価格</td> <td>27 億円</td> </tr> <tr> <td>審査方法</td> <td>一次審査（書類審査）で概ね 5 事業者を選定、プレゼンテーションを実施し二次審査を実施。</td> </tr> <tr> <td>審査基準</td> <td>審査基準 I（主に計画内容。最高 100 点）、審査基準 II（土地譲受価格。最高 30 点）（添付資料一 2 を参照）</td> </tr> <tr> <td>審査委員会</td> <td>藤本昌也委員長以下合計 5 名</td> </tr> <tr> <td>応募者数</td> <td>7 社が応募、第一次選定の結果 4 社が二次審査へ。二次審査の結果 1 社を選定。</td> </tr> <tr> <td>選定案</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・ 扶桑レクセル株式会社を代表とする企業体を第 1 位で選出。金額は第 1 位（提案金額 32.6 億円）、計画内容もバランスよくまとまっている点が評価。 ・ 高齢者マルチ対応型住宅、介護老人保健施設、認定こども園、クリニック、健康増進スペース、地域交流スペース等を含む複合施設を企画 </td> </tr> </table>	名称	旧国分寺市立第四小学校跡地土地利用事業者募集	提案の内容	土地利用計画、事業計画および土地譲受価格	計画に関する条件等	地区計画の状況、公共施設の整備・土地の帰属について	土地売却参考価格	27 億円	審査方法	一次審査（書類審査）で概ね 5 事業者を選定、プレゼンテーションを実施し二次審査を実施。	審査基準	審査基準 I（主に計画内容。最高 100 点）、審査基準 II（土地譲受価格。最高 30 点）（添付資料一 2 を参照）	審査委員会	藤本昌也委員長以下合計 5 名	応募者数	7 社が応募、第一次選定の結果 4 社が二次審査へ。二次審査の結果 1 社を選定。	選定案	<ul style="list-style-type: none"> ・ 扶桑レクセル株式会社を代表とする企業体を第 1 位で選出。金額は第 1 位（提案金額 32.6 億円）、計画内容もバランスよくまとまっている点が評価。 ・ 高齢者マルチ対応型住宅、介護老人保健施設、認定こども園、クリニック、健康増進スペース、地域交流スペース等を含む複合施設を企画
名称	旧国分寺市立第四小学校跡地土地利用事業者募集																		
提案の内容	土地利用計画、事業計画および土地譲受価格																		
計画に関する条件等	地区計画の状況、公共施設の整備・土地の帰属について																		
土地売却参考価格	27 億円																		
審査方法	一次審査（書類審査）で概ね 5 事業者を選定、プレゼンテーションを実施し二次審査を実施。																		
審査基準	審査基準 I（主に計画内容。最高 100 点）、審査基準 II（土地譲受価格。最高 30 点）（添付資料一 2 を参照）																		
審査委員会	藤本昌也委員長以下合計 5 名																		
応募者数	7 社が応募、第一次選定の結果 4 社が二次審査へ。二次審査の結果 1 社を選定。																		
選定案	<ul style="list-style-type: none"> ・ 扶桑レクセル株式会社を代表とする企業体を第 1 位で選出。金額は第 1 位（提案金額 32.6 億円）、計画内容もバランスよくまとまっている点が評価。 ・ 高齢者マルチ対応型住宅、介護老人保健施設、認定こども園、クリニック、健康増進スペース、地域交流スペース等を含む複合施設を企画 																		

4. スケジュール

平成 16 年 4 月	第四小学校が現在地に移転
平成 16 年 11 月	旧小学校校舎解体
平成 17 年 3 月	旧小学校跡地を平成 19 年度中に売却することを決定
平成 18 年 9 月	旧第四小学校跡地土地利用計画検討協議会を設置
平成 19 年 4 月	土地利用計画の市民説明会開催
平成 19 年 5 月	事業者説明会開催
平成 19 年 6 月	国分寺市都市計画第四小学校周辺地区計画決定
平成 19 年 7 月 ～11 月	5回にわたり事業者選定委員会を開催。選定結果（代表会社：扶桑レクセル株式会社）の公表
平成 19 年 12 月	事業者と本契約締結

5. まとめ

視点	活用のメリット	活用にあたっての留意点
まちづくりへの貢献	<ul style="list-style-type: none">・史跡空地や敷地周辺のセットバック等の内容を地区計画で担保したことにより、民間事業者主体では困難と考えられる、周辺環境と適切に調和した開発を誘導することが可能となった。・市民、有識者、市を含む協議会で事前に土地利用や将来像について検討することにより、関係者間の認識を共有することができ、その後の公募・処分プロセスの円滑化につながった。	
行政サービスの向上	保健・医療・福祉等、周辺住民のための施設の導入を可能とした。	
財政面への寄与	土地売却参考価格を提示することにより、最低限の財源確保が可能。	

参考資料

- ※1：旧第四小学校跡地土地利用計画策定等検討報告書「概要版」（平成 19 年 3 月 旧第四小学校跡地土地利用計画検討協議会）
- ※2：旧国分寺市立第四小学校跡地土地利用事業者募集要項（平成 19 年 8 月 国分寺市政策部）
- ※3：国分寺市旧第四小学校跡地土地利用事業の経過（平成 19 年 11 月 国分寺市政策部）



防衛庁本庁槍庁舎跡地地区(東京都港区)

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

<公有地等の種別/従前従後の変化>

従前：
防衛庁本庁槍庁舎 (国有地)

民間事業者
に処分

従後：
オフィス、商業、ホテル、住宅等の複
合施設

<活用の特徴>

■大規模なオープンスペース整備を地区計画により担保

当該地区に隣接する都市計画公園(区立公園)と一体的に大規模なオープンスペースを整備することを再開発地区計画において決定した。

■2段階の地区整備計画決定を前提とした処分プロセス

素地の処分ではなく、国・東京都及び港区の協議のもと、あらかじめ再開発地区計画(方針・地区整備計画)を都市計画決定したうえで、一般競争入札により処分。処分後、開発事業者による詳細な地区整備計画の都市計画変更を前提とした処分プロセスを導入した。

■開発後の計画容積率の想定値を入札案内書に記載

都市計画決定に伴う見直し相当容積率・計画容積率の想定値を入札案内書に記載することにより、民間事業者に対するモチベーション向上に寄与した。

<活用の仕組み>



従前

指定容積率：約 319%

再開発地区計画(方針・地区整備計画)決定

入札案内書において、見直し相当容積率の想定(429%)、計画容積率の考え方の例示(約 500%)

民間事業者の具体的な計画に基づき再開発地区整備計画を変更

最終的に計画容積率 670%を実現

1. 従前従後の公有地等の概要

1) 従前従後の公有地等データ

位置	東京都港区赤坂九丁目	
土地面積	約 78,400 m ²	
従前	都市計画等	商業地域（500%、300%）、第二種住居地域（80%、60%）（加重平均：約 319%）
	用途	防衛庁本庁檜町庁舎

↓

従後	都市計画等	商業地域、第二種住居地域、再開発地区計画（計画容積率：約 670%）
	用途	施設名：東京ミッドタウン オフィス、商業、ホテル、住宅（517戸）、文化等の複合施設

2) 公有地等の位置・配置



従前の様子



従後の様子



建築面積：約 38,000 m²（建蔽率 55%）
 総延床面積：約 569,000 m²（容積率 670%）
 オフィス：約 330,000 m²
 住宅：約 111,000 m²（517戸）
 商業：約 57,000 m²
 ホテル：約 48,000 m²
 その他：約 23,000 m²
 駐車場：1,230 台

2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	<p>◆<u>防衛庁檜町庁舎の移転</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・1988年「多極分散型国土形成促進法」に基づき、当該地区である防衛庁檜町庁舎を含めた49の行政機関等の移転が閣議決定された。 <p>◆<u>国有財産処分にあたっての検討</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京都が「政府機関移転跡地等利用計画査定調査」の一環として防衛庁本庁舎檜町庁舎跡地利用計画査定調査を実施。その後何度かの答申を経て、1999年に国有財産関東地方審議会が「防衛庁本庁舎檜町庁舎跡地の処分について」を答申。この結果に基づき、大蔵省、東京都、港区が合同で防衛庁本庁舎檜町庁舎跡地開発に関する三者協議会を設置。跡地が民間事業者によって開発されつつも、行政側の意図に近い土地利用に誘導されるよう具体的な検討を行った。
2) 活用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・処分にあたっては、分割せずに敷地全体の一体での処分とする。 ・素地処分ではなく、事前に都市計画決定を行う。 ・用途としては、オープンスペース、都市型住宅、業務商業機能、文化交流機能を導入する。

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・事前に再開発地区計画（方針・地区整備計画）を都市計画決定（→2）参照）したうえで、価格競争型一般競争入札により処分。（→3）参照） ・処分後、土地取得者は詳細な地区整備計画について地方公共団体と協議のうえ、都市計画変更。 		
2) 活用に 関する制度 等の概要	再開発地区計画（入札時）	名称	赤坂九丁目再開発地区計画
		面積	約10.1ha（方針の区域：区立檜町公園を含む） 約8.5ha（地区整備計画の区域）
		主な決定内容	<ul style="list-style-type: none"> ・区域の整備及び開発に関する方針 ・主要な公共施設の配置及び規模 ・地区整備計画 <p>【決定の概要】→詳細は別添資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ○既存道路（都道、区道）の拡幅幅員 ○歩行者専用道路（区道）の新設、形状等 ○公共空地（民間整備）の規模、配置 ○檜町公園との連続性に配慮した約2.6haのオープンスペース整備（公共用地+歩行者専用道路） ○既設の都市計画公園（区立檜町公園）を方針区域に内包 ○通過交通排除型の地区内通路（幅員6m以上）配置 ○壁面後退の基本的考え方
3) 事業者の 公募・選定の 概要	名称	防衛庁本庁舎檜町庁舎等跡地 一般競争入札	
	主な開発条件	地区整備計画の要請	土地取得者は開発計画の内容に基づき企画提案書を策定、地区整備計画を定めるよう都に要請すること。
		空地等の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・公共用地（2号施設）は土地取得者が整備・維持管理。 ・公共用地と歩行者専用道路の面積の合計が約2.6haとなるよう調整すること。
	歩行者専用道路、都道・区道の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者専用道路（2号施設）、都道、区道は土地取得者が整備後、行政に移管するため、整備内容について協議必要。 	

	計画容積率等の想定について	・基盤整備に伴い、商業地域で200%、第2種住居地域で100%を指定容積率に加算した見直し相当容積率を想定。 ・計画容積率（見直し相当容積率に有効空地・住宅整備等の具体的な整備に基づき定められる評価容積率を加算して設定）は、国が検討した試算によれば500%程度は達成可能と考えられる旨を記載。
決定方法	国の予定価格以上で、かつ最高金額の入札をした者を落札者として決定。	
選考結果	三井不動産を幹事社とするグループが落札。落札金額は1,800億円（坪単価@7,590千円/坪）。	

4. スケジュール

昭和63年7月	「国の行政機関等の移転」閣議決定。防衛庁本庁舎等が移転対象となる。
平成11年8月	跡地開発に関する国、都、区の三者協議会設立。跡地の具体的な利用方針を協議
平成12年5月	防衛庁本庁舎等の移転完了
平成13年4月	赤坂九丁目地区再開発地区計画の都市計画決定（方針、地区整備計画）
平成13年5月	防衛庁跡地一般競争入札
平成13年9月	一般競争入札の結果、三井不動産を幹事社とするグループが落札
平成15年3月	赤坂九丁目地区再開発地区計画の都市計画変更決定（詳細な地区整備計画）
平成19年3月	東京ミッドタウンオープン

5. まとめ

視点	活用のメリット	活用にあたっての留意点
まちづくりへの貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・都心部における複合用途による再開発に伴い、地域の活性化が促進された。 ・大規模なオープンスペース整備に伴い、市民の快適性向上に加え、隣接する周辺地域の活性化にも寄与した。 ・再開発地区計画の方針等を処分の条件として付与したため、行政側の意図に即した土地利用が実現可能となった。 	
財政面への寄与	<ul style="list-style-type: none"> ・当初想定していた最低落札額を大幅に上回る額での処分が可能となった。 	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・見直し相当容積率・計画容積率の想定値を示したことは、民間事業者にとってのモチベーション向上の一因と考えられる。 	開発後の容積率の目安を想定値であっても明示する場合、事前の行政協議も含め、慎重に対処することが必要。

参考資料

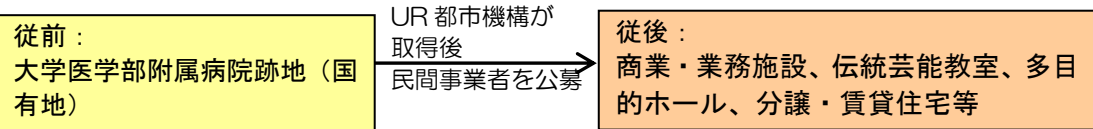
- *1: 防衛庁本庁舎等跡地 一般競争入札案内書及び添付資料（平成13年9月／財務省関東財務局）
*2: 「東京プロジェクト」（平本一雄 編著 日系BP社）



福島一丁目地区（大阪府大阪市）

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

<公有地等の種別／従前従後の変化>



<活用の特徴>

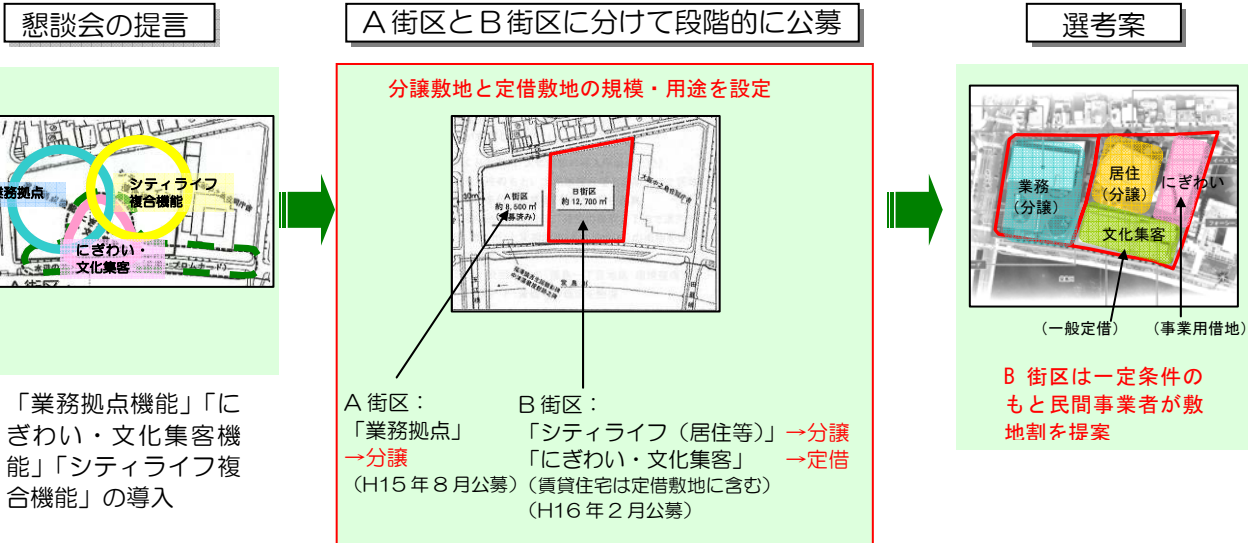
■懇談会提言に沿った複合機能を誘導

大阪市が設置した「大阪大学病院跡地利用懇談会」により、まちの将来像をととして「拠点性を高める「核」を備えた複合機能の街」、「水都・大阪」再生を象徴する都市環境」、導入機能として「業務拠点機能」「にぎわい・文化集客機能」「シティライフ複合機能」を位置づけ。

■UR都市機構のまちづくりノウハウの活用

敷地全体をA街区、B街区に区分し、順次公募、A街区は「業務拠点機能」、B街区は「にぎわい・文化集客機能」「シティライフ複合機能」の誘致を実現するため、エントリー制度（*）等を活用して民間事業者と意見交換を行い、民間事業者の事業性・収益性を考慮して、公募条件を設定。業務施設及び分譲住宅を譲渡対象、文化施設・利便施設を定期借地対象とし、公募の前提条件に示した上で、敷地割と具体的な土地利用は民間事業者の提案に委ねた。また、質の高いまちづくりを実現するため、民間事業者の選定にあたっては事業企画審査と価格審査の2段階選定方式を導入。

<活用の仕組み>



■問い合わせ先 UR都市機構 業務第二部 居住整備支援チーム 電話：045-650-0523

1. 従前従後の公有地等の概要

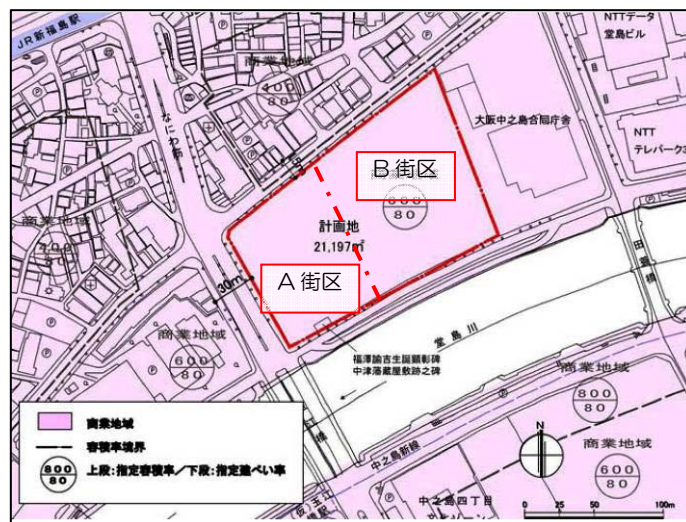
1) 従前従後の公有地等データ

位置	大阪市福島区福島一丁目 1-8 (中之島西部地区の対岸)		
土地面積	約 21,200 m ²		
従前	都市計画等	商業地域、容積率 600%、建蔽率 80%、都市再生緊急整備地域	
	用途	大阪大学医学部付属病院跡地	

↓

従後 (提案時)	土地面積	A 街区：約 8,500 m ²	B 街区：約 12,700 m ²
	都市計画等	変更なし	
	用途	○業務拠点：放送局新社屋	○シティライフ複合機能：住宅（分譲 480 戸、賃貸 155 戸）、託児所、クリニック等 ○にぎわい機能：商業施設 ○文化集客機能：多目的ホール、伝統芸能教室

2) 公有地等の位置・配置



従前の様子 (阪大病院)



従後の様子

計画概要

■A 街区 (分譲)
 敷地面積 8,500 m²
 延床面積 44,800 m²
 放送局

■B-1 街区 (分譲)
 延床面積 73,500 m²
 分譲住宅 480 戸
 賃貸住宅 80 戸

■B-2 街区 (事業用借地)
 延床面積 15,000 m²
 商業施設等

■B-3 街区 (定期借地)
 延床面積 25,000 m²
 多目的ホール、賃貸住宅 75 戸

朝日放送新社屋
 超高层マンション [The Tower Osaka]
 多目的ホール
 賃貸マンション
 商業施設

A・B 街区完成イメージ



2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	<p>◆都心部に残された大規模な空間資源 大阪大学医学部附属病院跡地は、都心部に残された大規模な空間資源であり、中之島の対岸という立地から水辺の環境を活かせる土地。</p> <p>◆歴史・文化・国際性の面で高いポテンシャル 周辺には大阪の国際・文化・情報化を図る都心機能の充実、中之島新線の整備、水辺環境の整備など歴史性、文化性、国際性などの面でも高いポテンシャルを有する地区。</p> <p>◆大阪市による跡地利用懇談会設置 上記のような当該敷地のもつ高いポテンシャルを背景に、大阪市は学識経験者、市職員等からなる「大阪大学病院跡地利用懇談会*」を設置、地区の開発基本方針を策定した。 *懇談会委員は、学識経験者、商工会議所、市、UR都市機構等も含む計8名で構成</p>
2) 活用の方針	<p>(「大阪大学病院跡地利用に関する提言」による開発指針)</p> <p>多様な機能が複合した質の高い街づくりによる都市の活性化を先導する拠点の形成</p> <p>【機能】拠点性を高める「核」を備えた複合機能の街 「業務拠点機能」「にぎわい・文化集客機能」「シティライフ複合機能」の導入</p> <p>【環境】「水都・大阪」再生を象徴する都市環境</p>

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・病院跡地を一括してUR都市機構が取得。敷地全体を2期に分けて民間事業者を公募。 ・公募条件等の策定にあたっては、事前に民間事業者との意見交換を行うエントリー制度を活用した。 ・第1期：A街区～業務拠点施設等の建設運営を前提として公募。 ・第2期：B街区～にぎわい・文化集客機能、シティライフ複合機能の導入を前提として公募。(→2)参照) 				
2) 事業者の公募・選定の概要 (B街区)	名称	大阪大学病院跡地開発の第2期民間事業者募集 「福島一丁目地区B街区事業者募集」			
	公募条件の特色	<ul style="list-style-type: none"> ・「にぎわい・文化集客機能」と「シティライフ複合機能」の両方を導入。また学術・文化施設のいずれかを含むことを必須条件として明示。 ・土地譲渡区域と定期借地2区域の計3区域について、一体的に事業を行う事業者(グループ)を募集。土地譲渡区域と定期借地区域の敷地割りについては事業者が提案。 ・UR都市機構策定の「福島一丁目地区 環境整備ガイドライン」を提示、広場・プロムナード・景観等の環境を担保。 			
	主な公募条件(提案区域と必須用途)	区別	譲渡対象地	定期借地対象地	
		種別	土地譲渡	賑わい・文化施設等対象地(1) 事業用定借(20年)または一般定借(50年以上)	賑わい・文化施設等対象地(2) 一般定借(50年以上)
		面積	5,700㎡	7,000㎡	
		2,000㎡～4,000㎡	3,000㎡～5,000㎡		
必須用途	シティライフ複合機能(住宅又はホテル、生活支援施設等)を含む	文化施設または店舗等を含む。居住者の利便施設(延べ面積の過半)	文化施設または店舗等を含む。賃貸住宅(延べ面積の過半)		
審査方法	<p>資格審査を行った上で、事業企画審査と価格審査の2段階選定方式により事業予定者を決定。</p> <p>○資格審査：事業の実施および土地の取得・賃借に必要な知識・経験・資力等を審査。</p> <p>○事業企画審査：事業企画内容を「事業企画審査会」が総合的に審査、優秀案を選定。</p>				

	○価格審査：優秀提案者の土地譲渡価格と土地賃貸料の提案が UR 都市機構の定める予定価格以上であることを審査。そのうえで価格の総和が最も高い応募者を「事業予定者」として決定。
審査委員	事業企画審査会：大阪大学教授を委員長とし、9名の委員により構成。
応募状況	4社（グループ）の事業企画審査申し込みがあった。
選考結果	導入機能提案、環境配慮のバランスのとれた提案として、優秀案1案が事業企画審査会答申により選定、さらに UR 都市機構で価格審査を行った結果、事業予定者をオリックス RE(株)グループに決定。

4. スケジュール

平成 14 年 3 月	UR 都市機構が国から大阪大学病院跡地を取得
平成 14 年 7 月	当該敷地を含むエリアが都市再生緊急整備地域「大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域」に指定
平成 14 年 9 月	大阪市が「大阪大学病院跡地利用懇談会」を設置
平成 15 年 7 月	同懇談会より提言
平成 15 年 8 月	A 街区、事業者公募開始
平成 15 年 12 月	A 街区、事業者決定（朝日放送(株)）
平成 16 年 2 月	B 街区、事業者公募開始
平成 16 年 6 月	B 街区、事業予定者決定（オリックス RE(株)グループ）
平成 20 年 5 月	まちびらき（予定）

5. まとめ

視点	活用のメリット	活用にあたっての留意点
まちづくりへの貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・「大阪大学病院跡地利用懇談会」提言に基づき、UR 都市機構のノウハウを活用して、3つの機能が導入可能な公募条件を設定することにより、提言の趣旨に沿った機能導入を誘導することができた。 ・歩行者プロムナード、広場等の設置等、都市機構が定めた環境整備ガイドラインの遵守を条件づけることにより、水辺の良好な都市空間の誘導など、周辺の環境形成に寄与することができた。 ・集客・文化機能の導入により周辺の都市機能の再整備を促すことができた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業企画審査会での優秀案の選定に当たっては、公平性・透明性の確保が必要。

*エントリー制度について

- 民間事業者が参画しやすい都市再生事業等の事業計画等を構築するための UR 都市機構の制度
- ・都市再生パートナーシップ協議会（H15.4 設立）において、各種事業毎に事業参画等を希望する民間事業者をエントリーして、個別地区に関する情報提供、意見交換等を実施。

参考資料

- ※1：「水都 OSAKA α プロジェクト」水都 OSAKA α プロジェクト推進協議会
- ※2：「福島一丁目 B 街区の公募について」UR 都市機構
- ※3：UR 都市機構へのヒアリング（2008 年 2 月）
- ※4：大阪大学病院跡地利用に関する提言（平成 15 年 7 月）



市立愛日小学校跡地（大阪府大阪市）

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

<公有地等の種別／従前従後の変化>

従前：
市有地（旧市立小学校）

周辺敷地を含む再開発

従後：
事務所、店舗

<活用の特徴>

■市中心部における都市再生の実現、周辺と一体の再開発により資産価値を最大化

街区全体の健全な高度利用等を図り、都市の再生を推進するため都市再生特別地区を決定し、容積率の割増を実現するとともに、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。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市有地を、周辺と一体の再開発により資産価値を高めたうえで処分。

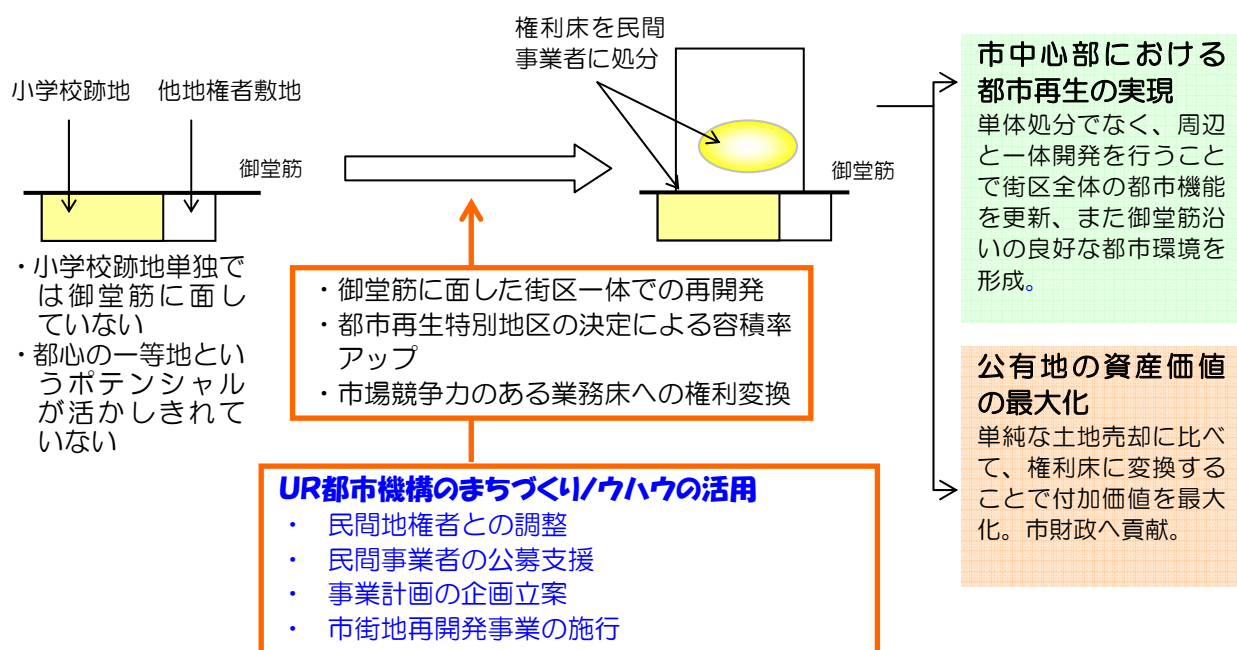
■UR都市機構のまちづくりノウハウの活用

公有地と民有地が混在する御堂筋に面する街区一体で市街地再開発事業を実現するため、国の施策の実施機関で公平・中立的な立場を持ち、市街地再開発事業について豊富な経験と実績を有するUR都市機構が個人施行者となり、市街地再開発事業を実施。

■市街地再開発事業における市の権利床を民間事業者へ処分

大阪市は市街地再開発事業の権利変換により権利床を取得し、建物完成前に一般競争入札により民間事業者へ処分。

<活用の仕組み>



1. 従前従後の公有地等の概要

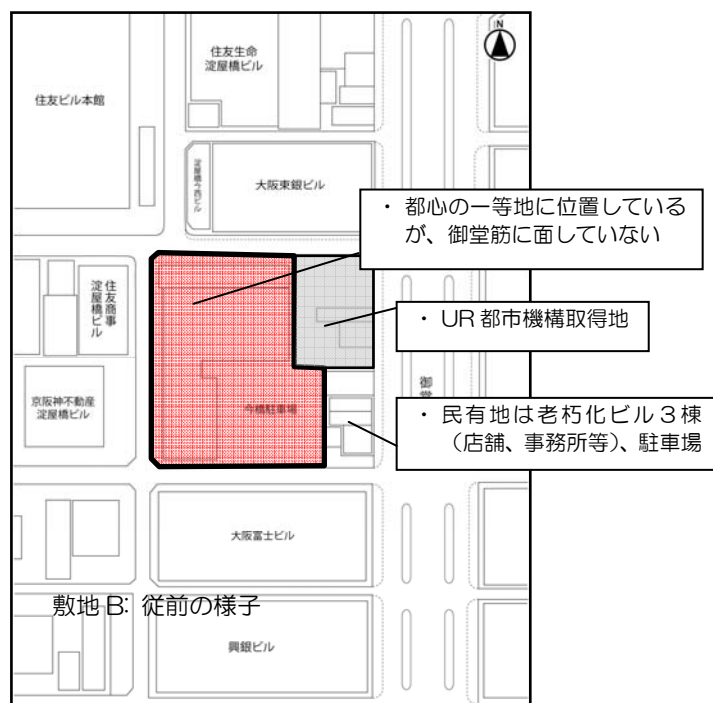
1) 従前従後の公有地等データ

位置	大阪市中央区北浜四丁目		
土地面積	約 6,857 m ² (うち従前市有地 約 4,900 m ²)		
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	

2) 公有地等の位置・配置



従前の様子



御堂筋

従後の様子



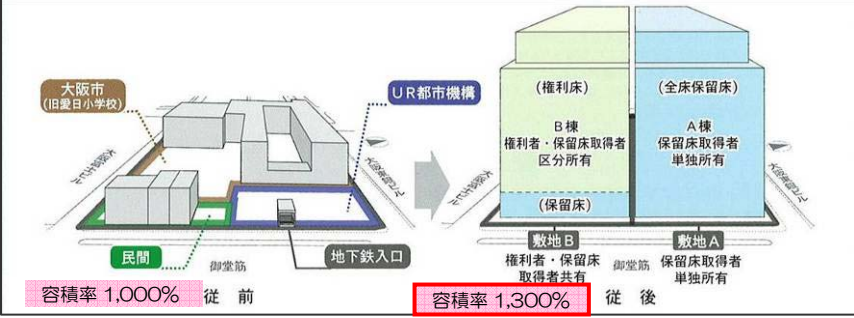
完成写真
(業務・店舗の複合ビル 2 棟)

2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	<p>◆都市再生緊急整備地域内の低未利用地活用の必要性</p> <p>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トリガー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。</p>
2) 活用の方針	<p>・市は、小学校跡地を活用したリーディングプロジェクトにより、御堂筋周辺の都市再生の一層の推進を図るとともに、一等地の市有不動産の売り払いによる財政への貢献を期待。</p>

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	<p>・淀屋橋地区再開発推進協議会（小学校跡地を含む街区の地権者で構成）からの要請に基づき、UR都市機構（一部の土地を所有）が個人施行者となり、淀屋橋地区第一種市街地再開発事業を施行。</p> <p>・大阪市は権利変換により権利床を取得し、建物完成前に一般競争入札により民間事業者に売り払い（→3）参照）。</p>
----------	---

2) 活用に関する事業手法等の概要	<p>市街地再開発事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・大阪市は、権利変換により、B棟の一部に権利床を取得。 
-------------------	---

3) 市有不動産の売り払い入札の概要	名称	一般競争入札による市有不動産の売り払い（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	<p>土地：3,425.33㎡（うち共有持分100万分の426823）</p> <p>施設建築物権利床：11,349.79㎡（専用部分床面積）</p> <p>※一括売却を前提（フロアごとの売却は不可）</p>
	契約上の特約	<p>契約後5年間、以下の行為の禁止</p> <p>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</p>
	公有地等の処分方法等	<p>・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り払い</p> <p>・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</p>
	応募状況	三井不動産1社が応札し、落札。

4. 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り払い公募
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※3）
平成 20 年 3 月	建物完成予定

5. まとめ

視点	活用のメリット	活用にあたっての留意点
まちづくりへの貢献	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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を行うことができた。 	<ul style="list-style-type: none"> 小学校など地域と繋がりの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
財政面への寄与	<ul style="list-style-type: none"> 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により市財政に貢献することができた。 	

* 土地有効利用事業について

土地有効利用事業とは、既成市街地において、工場跡地等の大規模な遊休地や駐車場等の細分化した土地などの低未利用地を UR 都市機構が取得し、敷地の集約化・整形化、道路等の施設整備を実施することにより、高度利用が可能な建築物の敷地として整備を行い、その整備敷地を譲渡することで、都市再生を推進する事業。

土地を取得し、整備する主な対象地域は次のとおり。

- ・都市再開発法の一号市街地
- ・住生活基本法の重点供給地域
- ・中心市街地活性化に関する法律の認定中心市街地活性化基本計画の区域内

参考資料

- ※1：淀屋橋地区第一種市街地再開発事業パンフレット（2006 年 1 月 UR 都市機構）
- ※2：一般競争入札による市有不動産の売り払い実施要領（平成 19 年 3 月 大阪市財政局）
- ※3：関連新聞記事（読売新聞、2007 年 2 月 15 日、2007 年 4 月 27 日）



横浜山下町地区(神奈川県横浜市)

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

<公有地等の種別/従前従後の変化>

従前：
県有地（歴史的建造物含む）

民間敷地を
含む再開発

従後：
県立新ホール[神奈川県芸術劇場]
（権利床+保留床）

<活用の特徴>

■土地の整形化による価値の増大

県は、中心市街地の再生のため県有地内を含む街区にある民間地権者敷地との一体的な土地利用を志向。土地の整形化による県有地価値の増大、処分性の向上を図るとともに、市街地再開発事業による権利変換と保留床取得により県立新ホールを整備。

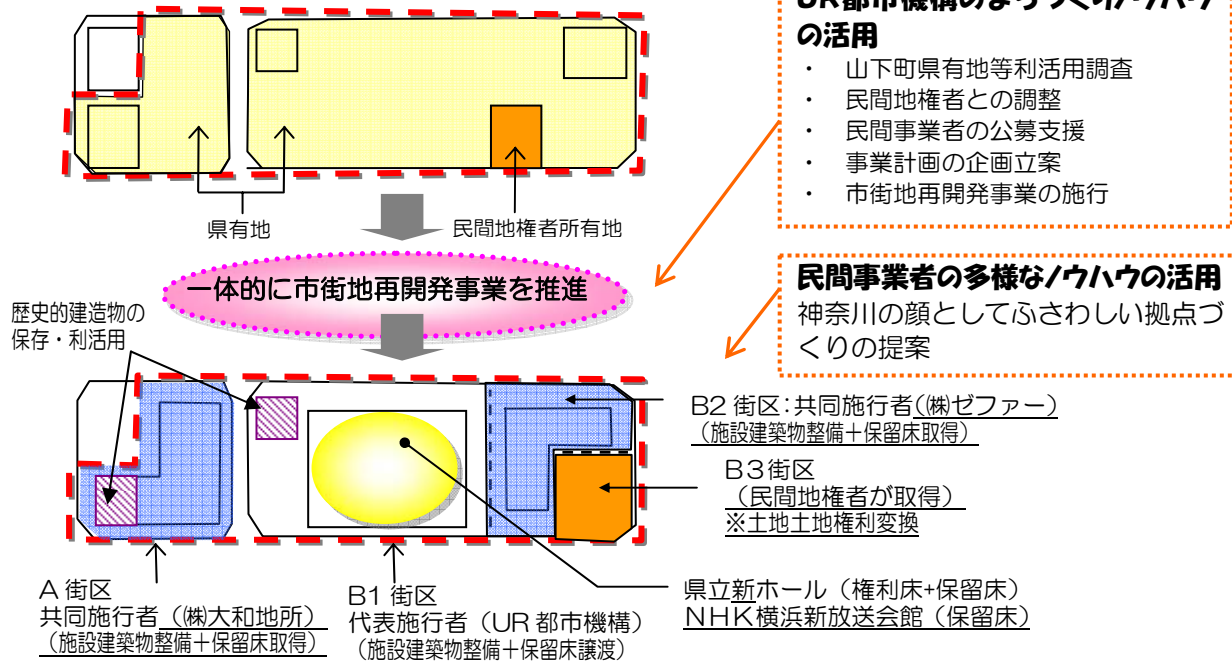
■UR都市機構のまちづくりノウハウの活用

民有地を取り込んだ一体開発として整形化した土地に公益施設を整備するため市街地再開発事業の実施が必要であったことから、県は国の施策の実施機関で公平・中立的な立場を持ち、市街地再開発事業について豊富な経験と実績を有するUR都市機構に要請し、UR都市機構が代表施行者となり市街地再開発事業を実施。また、共同施行者を公募により選定し市街地再開発事業に民間のノウハウ（企画・設計・施工）を活用している。

■歴史的建造物の保存・利活用を公募条件に明示

県有地に存する歴史的建造物については市街地再開発事業によりUR都市機構及び民間が保存・利活用を実施。

<活用の仕組み>



■問い合わせ先 独立行政法人都市再生機構 業務第一部 再開発チーム 電話：045-650-0964

1. 従前従後の公有地等の概要

1) 従前従後の公有地等データ

		A 街区	B 街区		
位置		横浜市中区山下町 47 番地			
土地面積		約 1.7ha (うち従前県有地 約 12,200 m ²)			
従前	都市計画等	商業地域、高度地区、建蔽率 80%、容積率 600%			
	用途	県有地 旧警友病院跡地、歴史的建造物	県有地及び私有地 旧神奈川県警本部跡地、屋外駐車場、歴史的建造物、県分庁舎 1 棟		
		A 街区	B1 街区	B2 街区	B3 街区
従後	都市計画等	商業地域、高度地区、建蔽率 80%、容積率 600%、山下町本町通り地区特定地区計画			
	用途	店舗・事務所・ホテル・駐車場	事務所・放送局・劇場(県立ホール)・駐車場	店舗・事務所・映画館・診療所・駐車場	更地

2) 公有地等の位置・配置

周辺図

敷地

従前の様子

旧露亜銀行
横浜支店

神奈川県分庁舎

旧横浜居留地
48 番館

従後の様子

公募時における整備イメージ

2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	<p>◆都心立地を活かした土地の高度利用の必要性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当地区は、市の中心部に位置しているにもかかわらず、都心立地に相応しい土地の高度利用が図られていなかった。 ・県は NHK が新放送会館移転予定地として当該地の一部取得の意向があることを踏まえ、学識経験者や地元経済界等の意見を参考にしつつ、県有地全体の利活用計画を策定した。
2) 活用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・利活用計画においては、「神奈川の顔としてふさわしい拠点づくり」をコンセプトとして、県有地に民地を加えた区域において市街地再開発事業を施行することを明示。 <p>◆横浜の都心立地にふさわしい複合的な市街地形成</p> <p>土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新、歴史的資産の保存活用を図り、横浜の都心立地にふさわしい複合的な市街地形成を図る。</p> <p>◆県民に開かれた文化創造拠点づくり</p> <p>県民ホールの再整備の方向として、一体的な運営を行う新たな中規模ホールを整備。NHK 横浜放送局と連携した文化創造拠点づくりを図る。</p>

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・当初は、県施行による市街地再開発事業も検討されたが、県施設以外の施設事業費の調達に困難であることから断念。 ・再開発事業の実績・事業遂行能力等及び県と民間地権者との権利調整において公平性・中立性が求められることから、UR 都市機構による施行を選択し、県は民間地権者とともに施行を依頼。 ・UR 都市機構は、民間事業者のノウハウや資金を活用して都市再生を実現するため、民間事業者2者（公募により選定）との共同施行の代表施行者として第一種市街地再開発事業（→2）参照）を実施。 ・共同施行者の選定にあたっては、民間事業者公募を実施し、用途の制限や旧露亜銀行の保存・利活用等に関する詳細条件を設定している。（→3）参照） 		
2) 活用に関連する事業手法等	市街地再開発事業	名称	横浜山下町地区第一種市街地再開発事業
		施行者	UR 都市機構と、公募により選定された民間事業者が共同して施行する個人施行
		特色	<ul style="list-style-type: none"> ・UR 都市機構は代表施行者として B1 街区に施設建築物を整備。保留床を県と NHK へ特定譲渡。 ・県は再開発後の権利床+保留床を県立新ホールとして取得（専用床面積約 12,200 m²） ・共同施行者は A 街区と B2 街区に自ら建物を整備し、保留床を原始取得。
3) 事業者の公募・選定の概要	名称	山下町県有地等 A 街区、B2 街区民間事業者公募（UR 都市機構が県からの受託に基づき実施）	
	地区の概要	A 街区（約 3,350 m ² ）、B2 街区（約 2,310 m ² ）	
	主な公募条件等	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物用途制限：文化、業務商業等の施設に限定。住宅用途等の禁止 ・建築物の高さ制限、壁面の位置の制限 ・旧露亜銀行横浜支店の保存・利活用 保存・利活用の方法等については多様な提案を期待しているが、最低限として道路に面した壁2面以上の保存が銘記されている。 ・県関連団体施設(物産・観光プラザ)への賃貸借 ・開発調整会議：各街区の事業者及び必要な関係者間で設置。デザイン調整、工事調整等必要な連絡・協議・調整を実施。 	

	・代表施行者（UR 都市機構）と共同施行者の役割分担について明記。
選定方法	・価格面だけでなく地域の活性化への影響等も含めた総合評価 ・「資格審査」と「事業提案審査」を実施。事業提案審査は基礎審査と事業企画審査に分かれ、事業企画審査では下記5点の合計点により決定。 ①共同施行者負担金（県の予定価格との比較）（60点） ②全体コンセプト（20点） ③施設計画（10点） ④賑わいの創出（10点） ⑤特別点（最高で5点）
選定委員会	横浜国立大大学院教授（当時）以下9名（行政、地元経済団体、放送関連等含む）
応募状況	3グループが応募。資格審査・事業提案審査を通過、事業提案審査を実施。
選定結果	価格に関する得点、提案に関する得点、その内訳の全ての項目で最高得点であったAグループ（㈱ゼファー、㈱大和地所）を選定。

4. スケジュール

平成 16 年 10 月	神奈川県が「県有地等の利活用等計画策定業務」を実施（UR 都市機構が受託）
平成 17 年 9 月	神奈川県議会で県有地利活用計画について報告 神奈川県及び民間権利者から UR 都市機構に対し再開発事業の施行を要請
平成 17 年 11 月	A・B2街区の共同施行者（民間事業者）公募
平成 18 年 3 月	共同施行者決定（A 街区：㈱大和地所、B2街区：㈱ゼファー）
平成 19 年 4 月	都市計画決定（特定地区計画）
平成 19 年 7 月	市街地再開発事業の施行認可
平成 19 年 10 月	権利変換計画認可
平成 21 年度	事業完了（予定）

5. まとめ

視点	活用のメリット	活用にあたっての留意点
まちづくりへの貢献	・市の中心部に立地する県有地の有効活用および周辺地域の活性化に寄与した。 ・UR 都市機構のまちづくりノウハウの活用により、街区全体の一体的な再開発を推進。民間事業者の参画を誘導。	・居留地・中華街に近接しているという立地性・歴史性・景観への意識の高さ等、地区の特性に配慮して、公募条件を詳細に定める必要があった。

参考資料

- ※出典 1：山下町県有地等利活用計画（平成 17 年 9 月 神奈川県）
 ※2：山下町県有地等 A 街区、B2 街区民間事業者公募 募集要項（平成 17 年 11 月 UR 都市機構）
 ※3：山下町県有地等 A 街区、B2 街区民間事業者公募 委員会報告書（平成 18 年 3 月 UR 都市機構）



千葉中央第六地区（千葉県千葉市）

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

<公有地等の種別／従前従後の変化>

従前：
店舗跡地（空き店舗を市役所分室、市営立体駐車場として暫定利用）

市街地再開発事業実施により権利変換

従後：
5つの公益施設の複合施設

<活用の特徴>

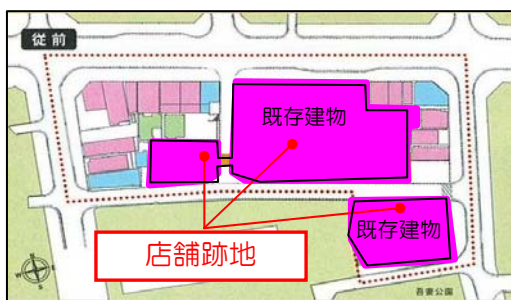
■周辺地域を含めた再開発事業による土地の高度利用を実現

市有地（大型店舗撤退後の跡地）を中心として、周辺の敷地を含めて街区全体で市街地再開発事業を行うことにより、土地の高度利用を可能とした。

■中心市街地活性化につながる公共サービス拠点を形成

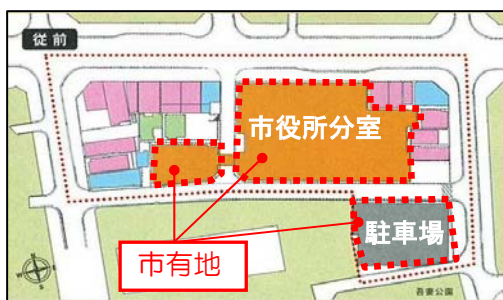
大型店舗が撤退し空洞化が進む中心市街地において、科学館、子ども交流館、子育て支援館等の5つの公共公益施設と、業務・商業施設を集積させ、周辺の活性化につながる利便性の高いサービス拠点を形成した。

<活用の仕組み>



大型店舗が撤退

跡地・既存建物を市が取得



既存建物を市役所分室および市営立体駐車場として暫定利用

公共公益施設を整備



周辺地権者とともに市街地再開発事業を実施



バス駐車場を整備

周辺地域を含めた土地の高度利用を実現

中心市街地活性化につながる公共サービス拠点形成

1. 従前従後の公有地等の概要

1) 従前従後の公有地等データ

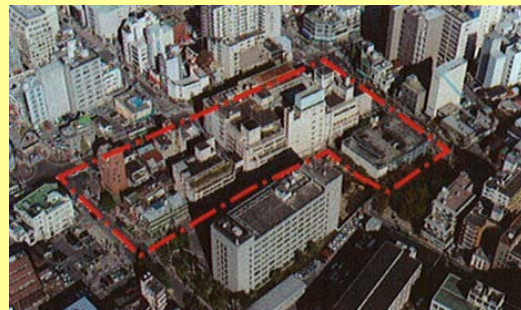
位置	千葉県千葉市中央区4丁目5番地他		
土地面積	地区全体約1.3ha うち市有地：約5,160㎡		
	A・B街区内市有地：3,902㎡		C街区内市有地：1,258㎡
従前	都市計画等	商業地域 指定容積/建蔽率600/80	商業地域 指定容積/建蔽率400/80
	用途	大規模商業施設撤退後、市役所の分室・駐車場として活用。 民間権利者の従前建物の利用状況は、物販、飲食、事務所等が混在	市営駐車場

↓ 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

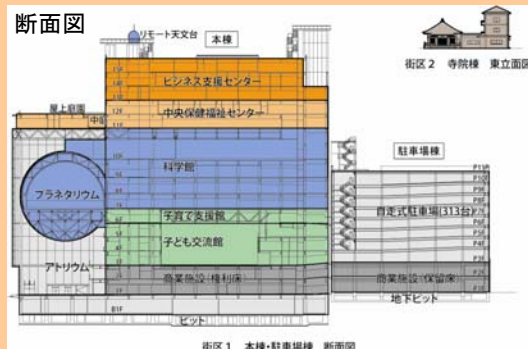
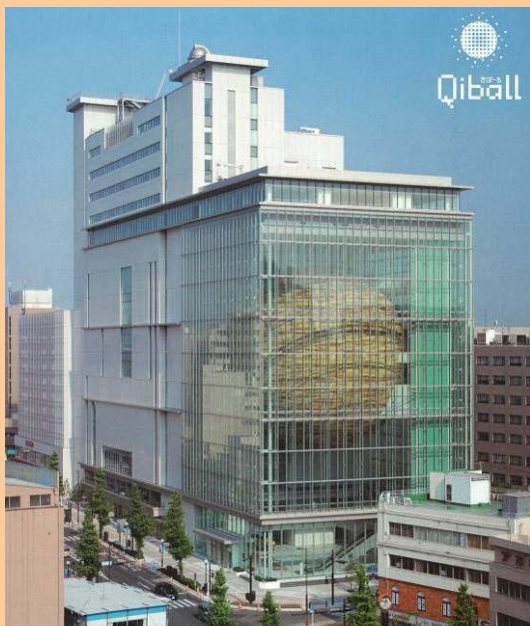
2) 公有地等の位置・配置



従前の様子



従後の様子



- 施設名：Qiball（きぼーる）
- 敷地面積：約6,600㎡
- 延べ面積：約51,000㎡
- 駐車台数：313台
- 公共公益施設規模：
 - 千葉県科学館（約13,000㎡）
 - 子ども交流館（約4,500㎡）
 - 子育て支援館（約1,000㎡）
 - 中央区保健福祉センター（5,500㎡）
 - ビジネス支援館（約4,000㎡）

2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	<p>◆商況が低迷する千葉中央地区の再興</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。その周辺にはそごう・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。 ・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。市がこれを取得し、市役所の分室およ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。 <p>◆千葉市中心市街地活性化基本計画による位置づけ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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) 活用の方針	<p>◆中心市街地活性化のリーディングプロジェクト</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千葉都心における魅力的な都市空間を形成するとともに、高次都市機能を集積・強化するため、周辺再開発の先導的な役割を担う当該地区にシンボル性を有する公共サービス拠点を整備し、活気に満ちたまちづくりを推進する。 <p>◆民間権利者との共同事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市は民間権利者と市街地再開発組合を組織し、事業を施行した。

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業により、従前の市有地を公共公益施設の床に権利変換（→2）参照） ・再開発事業に対してまちづくり交付金を活用 	
2) 活用に関する事業等の概要	市街地再開発事業	<ul style="list-style-type: none"> ・組合施行第一種市街地再開発事業 ・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㎡（専有面積）の公共公益施設と約500㎡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、地区の賑わいの核となることを期待。

4. スケジュール

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・駐車場棟他竣工
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	グラウンドオープン

5. まとめ

視点	活用のメリット	活用にあたっての留意点
まちづくりへの貢献	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	
行政サービスの向上	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	
財政面への寄与	<ul style="list-style-type: none"> 事業費の一部およ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。 	

参考資料

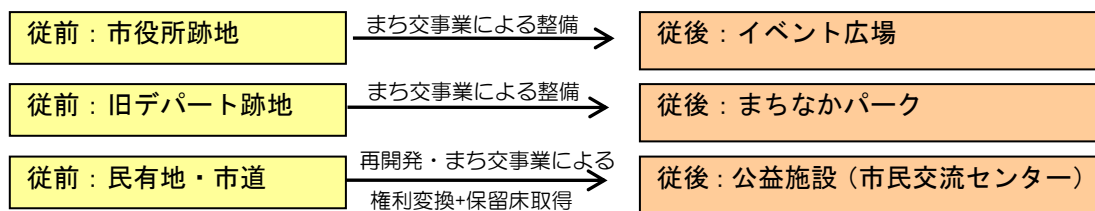
- ※1：千葉中央第六地区第一種市街地再開発事業 パンフレット（Qiball 管理組合）
- ※2：「千葉駅周辺」地域のプロフィール（都市再生本部 HP）
- ※3：千葉中央第六地区地区計画
- ※4：千葉日報、2007年12月28日



鹿屋市北田大手町地区(鹿児島県鹿屋市)

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

<公有地等の種別/従前従後の変化>



<活用の特徴>

■3つの事業の一体的推進による中心市街地の活性化

市によるまちづくり交付金事業、UR 都市機構施行による市街地再開発事業、国による水辺プラザ事業の3つの事業を一体的に推進することにより、中心市街地の活性化を図った。

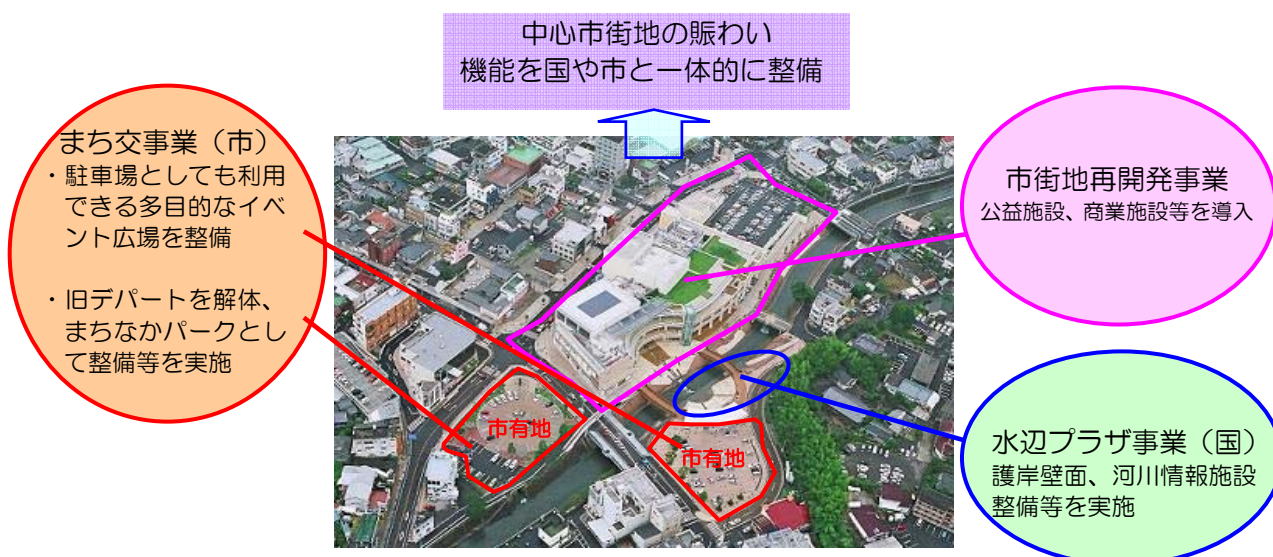
■まちづくり交付金活用による市有地の活用

まちづくり交付金を導入することにより、市街地再開発事業における公益施設の取得、旧デパート跡地・市役所跡地等を整備した。

■3つの事業をUR 都市機構がコーディネート

UR 都市機構は市街地再開発事業の施行者として、国・市・地元の商工会議所・中心市街地活性化協議会等地域・関係者の合意形成を図り、まち交事業・水辺プラザ事業を含めた3つの事業の円滑な推進に寄与した。

<活用の仕組み>



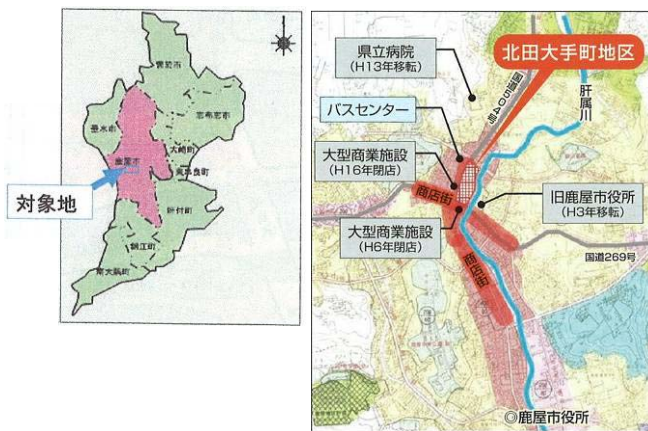
1. 従前従後の公有地等の概要

1) 従前従後の公有地等データ

位置	鹿児島県鹿屋市北田町及び大手町の各一部			
	敷地 A	敷地 B	敷地 C	
土地面積	11,889 m ² (うち市有地 152 m ²)	約 2,500 m ²	約 6,000 m ²	
従前	都市計画等	商業地域(400%/80%)		
	用途	住宅等市街地(民有地)・市道	旧デパート跡地(市有地)	市役所跡地(市有地)
↓				
従後	都市計画等	用途地域変更なし。高度利用地区	変更なし	変更なし
	用途	公益施設・商業施設・道路	まちなかパーク	イベント広場

2) 公有地等の位置・配置

位置図



区域図



従前の様子



空洞化する市街地の様子



従後の様子



2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	<p>◆<u>地区の衰退と活性化の必要性</u> 当地区は鹿屋市の中心部の国道が交わる交通の要衝で、かつては大隅地域を代表する賑わいを有していたが、昭和 60 年以降、バイパス整備・市役所の移転・デパートの閉店・更には大型店の郊外への展開など諸要因が重なり、当地区及びその周辺の商店街は衰退の一途をたどっていた。</p> <p>◆<u>市街地再開発事業の中断</u> 平成 7 年には、当地区を含むエリアにおいて再開発準備組合が発足したが、核店舗の誘致の目途が立たず、また権利者の合意形成も進展せず、事業を中断せざるを得ない状況だった。</p> <p>◆<u>中心市街地活性化の核としての位置づけ</u> 平成 11 年 3 月に策定された市の中心市街地活性化基本計画において、当地区は中心市街地活性化の核として位置づけられた。</p>
2) 活用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・大隅半島を牽引する地区として、複合交流拠点となる公益施設の整備集約等を行い、安全で快適な都市空間の形成と街の賑わいの復元を図るため、土地の合理的活用を目指す。 ・交通結節点としての機能向上と交通の円滑化を図るため道路拡幅整備を実施する。 ・市街地再開発事業と並行して、まちづくり交付金事業を活用し市有地の大部分をまちなかパーク・イベント広場等の用地として整備する。

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・上記課題を解決するために鹿児島県、鹿屋市は UR 都市機構に市街地再開発事業の施行を要請。UR 都市機構はエリア一体で市有地と民有地を有効利用するために、再開発事業関係者（注）、まちづくり交付金事業を行う鹿屋市、水辺プラザ事業を行う国土交通省と連携して整備を推進した。 ・まちづくり交付金事業により整備したまちなかパーク、イベント広場は多目的に利用できるよう整備した。 <p>（注）：再開発推進協議会（権利者の組織）、鹿屋市（公益施設保有者）、鹿屋商工会議所（商業床の一部保有と運営）、（株）まちづくり鹿屋（公益施設管理運営）、鹿児島県（国道管理）</p>
----------	--

2) 活用に関する事業手法等の概要	市街地再開発事業	名称	北田大手町地区第一種市街地再開発事業
		施行者	UR 都市機構
		事業費	約 101 億円
		公益施設	市は、特定事業参加者として市民交流センター（情報プラザ、福祉プラザ、芸術文化学習プラザ、健康スポーツプラザ）を取得。
その他の特徴	<p>◆<u>身の丈にあった再開発事業</u> 当地区の容積率は 400%であったが、地方都市では床需要を見込みにくいため、施行者である UR 都市機構は当初計画より、処分時期・価格および床需要を十分に調査し、また市の財政規模や将来の維持管理費用を考慮した公益施設の用途・規模を設定した結果、容積率 137%の「身の丈にあった再開発事業」を実現した。</p> <p>◆<u>特定事業参加者制度・特定建築者制度の活用</u> 設計段階から市の意向を適切に反映することができる「特定事業参加者制度（特定事業参加者は鹿屋市）」、民間の創意工夫を活用するとともに核店舗床の処分を確定することができる「特定建築者制度（特定建築者は大成建設、豊明建設）」を導入。</p>		

	まちづくり交付金事業	事業主体	鹿屋市
		事業内容	公益施設の整備（市の床取得）、イベント広場・まちなかパークの整備等（別添資料-1 参照）
		事業費	約 59 億円
	水辺プラザ事業	名称	肝属川水辺プラザ事業（施行者：国土交通省）
		事業内容	散策路・水辺ステージ等
		事業費	約 9 億円

4. スケジュール

平成 3 年	鹿屋市役所が移転
平成 6 年 9 月	デパートが閉店
平成 7 年 5 月	北田大手町地区市街地再開発準備組合発足
平成 11 年 3 月	「鹿屋市中心市街地活性化基本計画」において、当地区が中心市街地活性化の核として位置づけ
平成 13 年 3 月	市街地再開発事業の都市計画決定
平成 13 年 5 月	鹿児島県、鹿屋市から地域公団（現 UR 都市機構）へ事業施行要請
平成 14 年度	まちづくり交付金事業・水辺プラザ事業開始（～平成 19 年度）
平成 16 年 6 月	事業計画認可
平成 17 年 7 月	権利変換計画認可
平成 17 年 10 月	特定建築者決定
平成 17 年 11 月	工事着工
平成 19 年 3 月	施設建築物竣工・オープン

5. まとめ

視点	活用のメリット	活用にあたっての留意点
まちづくりへの貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・市民交流センター、スーパーマーケット等の街なかにあるべき施設を導入したことで、中心市街地における交流人口を増大することができた。 ・市街地再開発事業による施設整備に加え、イベント広場・散策道路の整備などの基盤も含めた、一体的な街並み更新を行うことができた。 	
行政サービスの向上	<ul style="list-style-type: none"> ・公益施設の集約整備により、地域住民にとっての利便性が向上した。 	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・施行者である UR 都市機構が「身の丈にあった再開発」を推進することにより、参画する地方自治体にとってのコスト低減に寄与した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地方都市の事業においては、需要・リスク等の面から、デベロッパー等の参画や事業協力者等の協力が得られづらいという事情から、適切な事業フレーム（事業規模、資金収支、役割分担、事業推進体制等）の構築が不可欠である。

参考資料

- ※1：鹿屋都市計画事業 北田大手町地区第一種市街地再開発事業 事業史 / 都市再生機構
 ※2：事業計画情報（市街地再開発 2007 年 8 月）
 ※3：新聞記事等（Web より検索）



所沢元町北(埼玉県所沢市)

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

<公有地等の種別/従前従後の変化>

従前：
市営駐車場、公民館（老朽化）

周辺敷地も含めて
再開発

従後：
公益施設、公共駐車場、地下調節池、住宅、業務施設等

<活用の特徴>

■市庁舎移転に伴い衰退した中心市街地の再生

市役所（近接地）の移転に伴う中心市街地の衰退に対し、市が遊休地化した公有地を活用して市民文化活動、コミュニティの拠点を整備し、中心市街地再生に寄与。

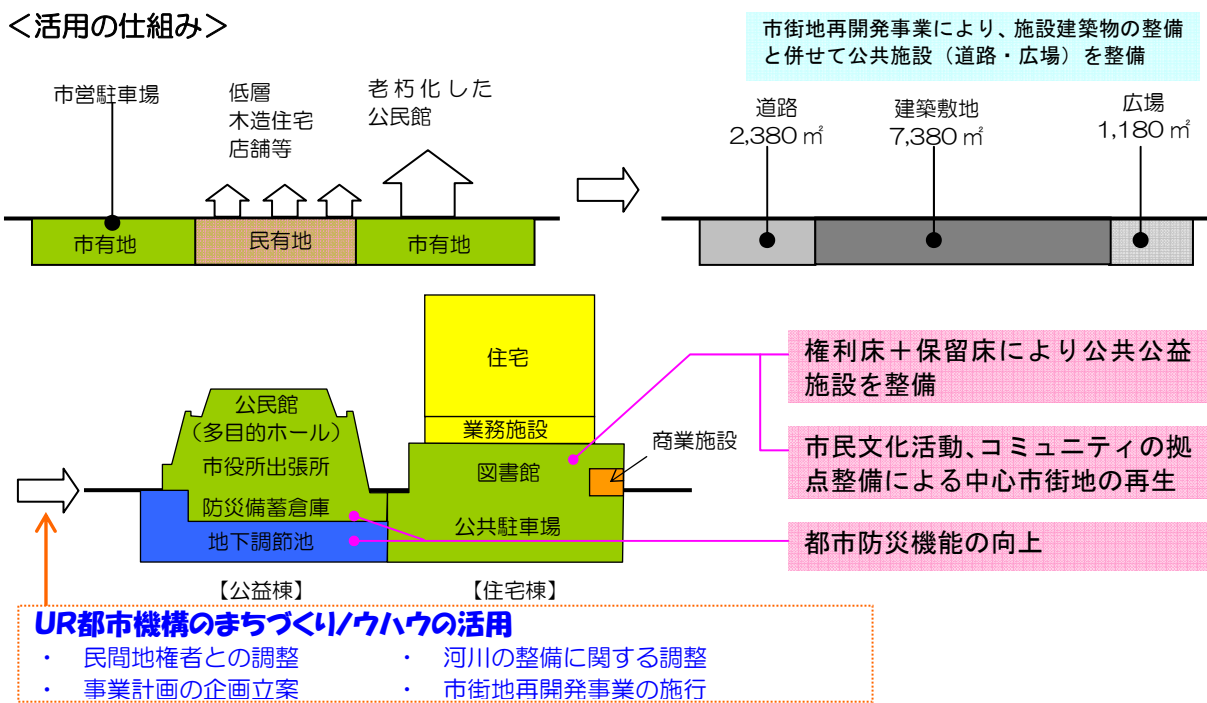
■都市防災機能の向上

地区の北側に隣接する東川（一級河川）の治水対策として、再開発事業により建設される施設建築物の地下部分に調節池を整備するほか、防災備蓄倉庫等の整備を行い、都市防災機能の向上を実現。

■UR都市機構のまちづくりノウハウの活用

中心市街地の再生と河川の治水対策のという二つの課題を解決するため、混在する市有地と民有地で一体的な市街地再開発事業の施行が必要であったことから、市は、市街地再開発事業についての豊富な経験と実績に加え、国の施策の実施機関で公平・中立的立場を持ち、また、河川改修等の経験、実績のあるUR都市機構に要請し、UR都市機構が市街地再開発事業を実施。

<活用の仕組み>



■問い合わせ先

UR都市機構 業務第一部 再開発チーム

電話：045-650-0964

1. 従前従後の公有地等の概要

1) 従前従後の公有地等データ

位置	埼玉県所沢市元町	
土地面積	約 1.1ha (うち従前市有地 約 4,400 m ²)	
従前	都市計画等	商業地域、容積率 (400%、建蔽率 80%)、準防火地域
	用途	市有地：市営駐車場 約 3,000 m ² 、公民館用地 約 1,400 m ² 民有地：木造の住宅、店舗及び業務併用用地等
↓		
従後	都市計画等	商業地域、容積率 (400%、建蔽率 80%)、防火地域
	用途	公益施設 (図書館、公民館 (多目的ホール)、市役所出張所、公共駐車場、防災備蓄倉庫等) 地下調節池、住宅 (63 戸)、業務施設、商業施設

2) 公有地等の位置・配置

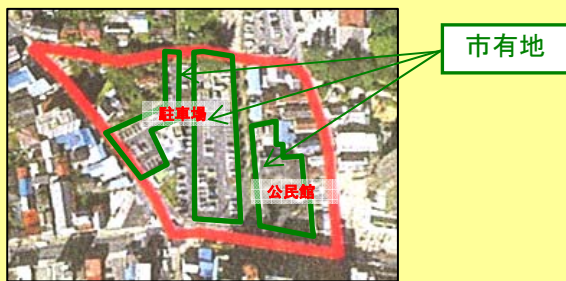
位置図



区域図



従前土地利用図



従後の様子

土地利用計画

完成イメージ



- ・延べ面積：約 25,150 m² (容積率約 260%)
- ・地上 12 階、地下 3 階
- ・地下調節池 (貯留量 10,000 m³)

2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	<p>◆市庁舎の移転により、周辺地区の活力が低下 当地区周辺は、市の中でも最も古くから形成された市街地で、かつては商業・行政の中心であったが、地区に隣接した市庁舎の移転（昭和 62 年）を契機として、大型商業施設の郊外進出等の時代背景も重なり地区周辺の活力が低下していた。</p> <p>◆東川の浸水被害対策 河幅が狭く浸水被害が頻発し治水対策が急務であったが、両岸に家屋等が立並び中心市街地を流下するため用地買収を伴う河道拡幅改修は極めて困難な状況であり、沿川にまとまった土地を探していた県は、当地区での施設整備を望んでいた。</p>
2) 活用の方針	<p>◆周辺敷地との一体的な再開発による土地の有効活用 市営駐車場、老朽化した公民館（昭和 43 年築造）とともに、周辺の低層の木造店舗・業務併用住宅等と一体的に再開発することにより、遊休地化した市有地の有効活用を図る。</p> <p>◆公益施設・公共施設整備による中心市街地の活性化 市民文化活動、コミュニティの拠点として、図書館・公民館（多目的ホール）、公共駐車場等の公益施設、道路・広場等の公共施設を整備すると共に都市型住宅の供給を行い、中心市街地の活性化を図る。</p> <p>◆地下調節池の整備等による都市防災機能の向上 東川総合治水対策として地区内に地下調節池を整備するほか、防災備蓄倉庫等の整備を行い、都市防災機能の向上を図る。</p>

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	・県及び市からの要請に基づき、UR 都市機構が施行者となり、所沢元町北地区第一種市街地再開発事業を実施。（→2）参照）		
2) 活用に関する制度・事業等の概要	市街地再開発事業	事業名	所沢元町北地区第一種市街地再開発事業
		地区面積	約 1.1ha
		施行者	UR 都市機構
		事業の概要	<p>・UR 都市機構は、施行者として施設建築物を整備し、保留床である地下調節池を特定事業参加者である埼玉県へ譲渡（所有権は国に帰属）し、公益施設を所沢市に特定譲渡。また、住宅保留床は、公募により民間事業者に一括譲渡。</p> <p>市の従後資産（権利床+保留床）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公益施設（図書館、公民館、市役所出張所、公共駐車場等） 床面積の合計約 14,800 m² <ul style="list-style-type: none"> ・図書館：約 2,300 m² ・公民館等（一部駐車場含む）：約 7,100 m² ・公共駐車場：約 5,400 m² ・公共駐車場台数 120 台 <p>県の従後資産（保留床）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地下調節池：約 520 m²

4. スケジュール

昭和 62 年 1 月	所沢市役所が移転
昭和 63 年 8 月	所沢庁舎跡地再開発審議会からの答申を受け再開発事業の検討開始
平成 3 年 11 月	庁舎跡地（元町北地区）まちづくり協議会設立
平成 8 年 5 月	権利者・市から UR 都市再生機構へ施行を要請
平成 11 年 11 月	都市計画決定
平成 16 年 11 月	都市計画変更（住宅戸数の変更、広場の新規整備）
平成 18 年 5 月	事業計画認可
平成 18 年 11 月	権利変換計画認可
平成 19 年 3 月	工事発注・除却工事着工
平成 19 年 9 月	建築本体工事着工
平成 22 年 2 月	工事完了（予定）

5. まとめ

視点	活用のメリット	活用にあたっての留意点
まちづくりへの貢献	<ul style="list-style-type: none">・市有地を単体で活用するのではなく周辺と一体開発を行い、図書館、公民館（多目的ホール）、市役所出張所、公共駐車場等の公益施設を整備することにより、中心市街地の活性化に寄与した。・道路、広場等の公共施設整備により、住環境が改善した。・地下調節池、防災備蓄倉庫等の整備により、都市の防災機能が向上した。	
行政サービスの向上	<ul style="list-style-type: none">・市役所出張所を整備することにより、地域住民の利便性が向上した。	

参考資料

※1：UR 都市機構へのヒアリング（2008 年 2 月 6 日実施）

※2：所沢元町北地区第一種市街地再開発事業 住宅保留床譲受人募集要領 平成 19 年 4 月 UR 都市機構

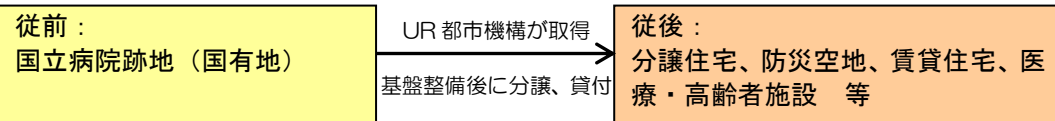
※3：事業計画情報（市街地再開発 2007 年 3 月）



太子堂3丁目(東京都世田谷区)

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

<公有地等の種別/従前従後の変化>



<活用の特徴>

■UR都市機構のコーディネートによる一体的な基盤整備

UR都市機構が国有地を取得。敷地外周道路・地区内新設道路等の基盤整備を実施し、民間事業者による防災空地整備や公益施設導入を誘導。また、密集事業等の連鎖的な事業の展開に資する代替地の確保を一体的に行うなど、効率的にプロジェクトを実行し、地方公共団体と連携して地域の防災機能を強化するまちづくりを推進。

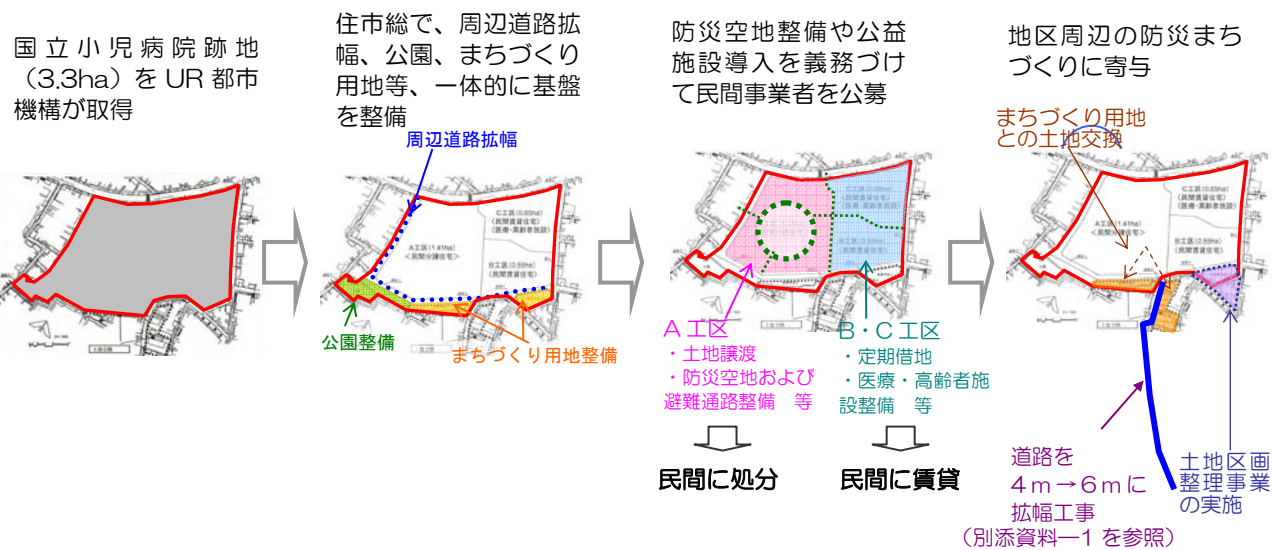
■防災空地整備や公益施設導入を義務づけて民間事業者を公募

防災空地（3,500㎡）及び防災空地に至る避難通路の整備、地域に不足する子育て支援施設及び医療・高齢者施設の導入を義務づけるとともに、周辺の街並みや景観への配慮等を計画条件として民間事業者を公募し、土地の譲渡等を実施。

■地区周辺の防災まちづくりに寄与する連鎖的な事業の展開

敷地の一部を周辺整備の代替地として活用することにより、主要生活道路の拡幅（4m→6m）や土地区画整理事業の施行による道路整備などを実施し地区周辺の防災性向上にも寄与。

<活用の仕組み>



1. 従前従後の公有地等の概要

1) 従前従後の公有地等データ

位置	東京都世田谷区太子堂3丁目		
土地面積	約3.3ha (UR都市機構取得面積)		
従前	都市計画等	第一種住居地域、容積率200%、建蔽率60%	
	用途	国立小児病院跡地	

↓

	A工区	B,C工区	まちづくり用地、公共施設
土地面積	約1.4ha	約1.2ha (B工区:0.6ha, C工区:0.6ha)	約0.7ha
従後	都市計画等	変更なし	
	用途	民間分譲住宅(311戸)、 防災空地	民間賃貸住宅(360戸)、医療・高齢者施設、

2) 公有地等の位置・配置



従前の様子

周辺の密集住宅地



国立小児病院



従後の様子

約3,500㎡の中庭(セントラルガーデン)



グランドヒルズ三軒茶屋 HILL TOP GARDEN
敷地面積: 約14,000㎡
地上12階、311戸(分譲)、駐車場261台
※住友不動産HPより



アパルトメント三軒茶屋
敷地面積: 約12,000㎡ (B, C工区合計)
地上11階、360戸(賃貸)、
駐車場230台
※東京建物HPより



公園の整備



敷地外周道路の整備

2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	<p>◆<u>国立小児病院の廃院に伴う跡地活用の必要性</u> 国立小児病院と国立大蔵病院との統合による国立成育医療センター設立に伴い、当該病院が廃院となり、その跡地活用が課題となっていた。</p> <p>◆<u>重点密集市街地の防災性向上が課題</u> 重点密集市街地にも指定されている病院跡地周辺は、緊急時の広域避難が課題となっていたことから、跡地の活用にあたっては、周辺地区の避難活動の円滑化に貢献しうる整備を行うこと、また、周辺のまとまった空地を持つ場所と一体的に位置づけて、周辺の防災機能の向上を図り跡地及び周辺一体の避難機能を高めることが必要とされていた。</p>
2) 活用の方針	<p>・世田谷区は病院跡地を取得したUR都市機構と連携し、当該病院跡地活用をきっかけとして、周辺地域も含めて防災性と快適性を備えた市街地の整備を図ることとした。</p> <p>【国有地の活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・避難可能なまとまった空地の確保、周辺へ通り抜け可能な空間の確保、延焼防止の配慮 ・周辺環境への影響及びコミュニティづくりへの貢献など地域に配慮した跡地開発 <p>【周辺市街地の安全性の向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺から跡地への避難経路確保のために必要な道路整備を進めるとともに、周辺の避難空地との連絡路の確保

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	<p>①<u>住市総による基盤整備</u> 住宅市街地総合整備事業により道路・公園等の整備を実施。(→2)参照)</p> <p>②<u>土地区画整理事業による敷地の交換分合</u> 土地区画整理事業により、土地の交換分合等を実施。(→2)参照)</p> <p>③<u>防災まちづくり・良好なコミュニティを誘導するための公募条件の設定</u> 民間事業者を公募するにあたって、防災空地および避難通路の整備、地域の生活利便性に資する施設(子育て支援施設、医療・高齢者施設)導入等を条件として設定。(→3)参照)</p> <p>④<u>周辺のまちづくり促進のための貢献</u> 敷地内に周辺の密集事業等の代替地を確保、当該地区につながる三太通りの拡幅整備を行うなど、周辺のまちづくりのために貢献。</p>									
2) 活用に関する制度・事業等の概要	住宅市街地総合整備事業	<p>地区名称：太子堂・三宿 地区面積：約81ha 当地区での事業内容： ・公共施設整備(道路、公園等)</p> <hr/> <p>UR都市機構が病院跡地を取得し、公共施設整備を実施(別添資料1-2を参照)</p>								
	土地区画整理事業	<table border="1"> <tr> <td>事業名</td> <td>太子堂円泉ヶ丘土地区画整理事業</td> </tr> <tr> <td>施行者</td> <td>UR都市機構(同意施行者)</td> </tr> <tr> <td>施行面積</td> <td>0.2ha</td> </tr> <tr> <td>地権者数</td> <td>7人</td> </tr> </table>	事業名	太子堂円泉ヶ丘土地区画整理事業	施行者	UR都市機構(同意施行者)	施行面積	0.2ha	地権者数	7人
事業名	太子堂円泉ヶ丘土地区画整理事業									
施行者	UR都市機構(同意施行者)									
施行面積	0.2ha									
地権者数	7人									

3) 事業者の 公募・選定の概要 (別添資料 一3を参照)		A工区	B、C工区
主な公募条件		<ul style="list-style-type: none"> 敷地分譲 緊急災害時に地域住民が避難可能な防災空地(3,500㎡以上)を設置 貫通通路及び歩道状空地の整備 子育て支援施設の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 50年の定期借地 通り抜け通路の整備(B工区のみ) 歩道状空地の整備(B・C工区共通) 医療・高齢者施設の整備(C工区のみ)
選定事業者		住友不動産(株)	東京建物(株)

4. スケジュール

昭和58年 3月	当該地区を含む周辺一体エリアの密集住宅市街地整備促進事業大臣承認
平成14年 3月	国立小児病院が統合により廃院。UR都市機構が厚生労働省より跡地を取得
平成16年 3月	太子堂・三宿地区の住宅市街地総合整備事業大臣承認 公共施設(道路、公園)整備(平成18年度完了)
平成17年度～	
平成17年11月	UR都市機構が民間事業者の公募開始(A工区、B工区、C工区)
平成18年 2月	UR都市機構がA工区の民間事業者(住友不動産(株))を決定
平成18年 5月	UR都市機構がB・C工区の民間事業者(東京建物(株))を決定
平成19年 3月	世田谷区とUR都市機構が、三太通りの拡幅整備について、基本協定締結
平成19年 5月	太子堂円泉ヶ丘土地区画整理事業の施行認可

5. まとめ

視点	活用のメリット	活用にあたっての留意点
まちづくりへの貢献	<ul style="list-style-type: none"> 地区内に防災空地、通抜け通路が整備されることにより、緊急時の一時避難場所及びそのルートが確保されることとなり、防災性が向上。 分譲・賃貸含む多様な住宅ストックが形成されることで、新しい世代の住民を呼び込み、地域の活性化を図ることができた。 当地区の整備をきっかけに、防災拠点を結ぶ主要生活道路の拡幅整備、沿道建物の不燃化促進が図られ、連鎖的な効果を生み出すことができた。 	
行政サービスの向上	<ul style="list-style-type: none"> 地区内に医療・高齢者施設を誘導することにより、高齢者にとっての利便性が向上した。 	
財政面への寄与	<ul style="list-style-type: none"> UR都市機構が主導する総合的まちづくりにより、公共団体、UR都市機構、民間事業者の役割分担のもと、効率的に基盤整備等を行い、公共団体の負担を軽減。 	

参考資料

- ※1:「UR都市機構の密集市街地整備 安全で快適なまちをめざして」 UR都市機構
- ※2:建設通信新聞記事(2003/8/19, 2006/5/9)
- ※3:関連企業ホームページ(住友不動産、東京建物)



西ヶ原4丁目(東京都北区)

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

<公有地等の種別/従前従後の変化>

従前：
大学跡地

UR都市機構が取得
→
一体的な整備

従後： 防災公園、福祉施設、学校、
賃貸住宅、外語大イメージ継承施設、
まちづくり用地

<活用の特徴>

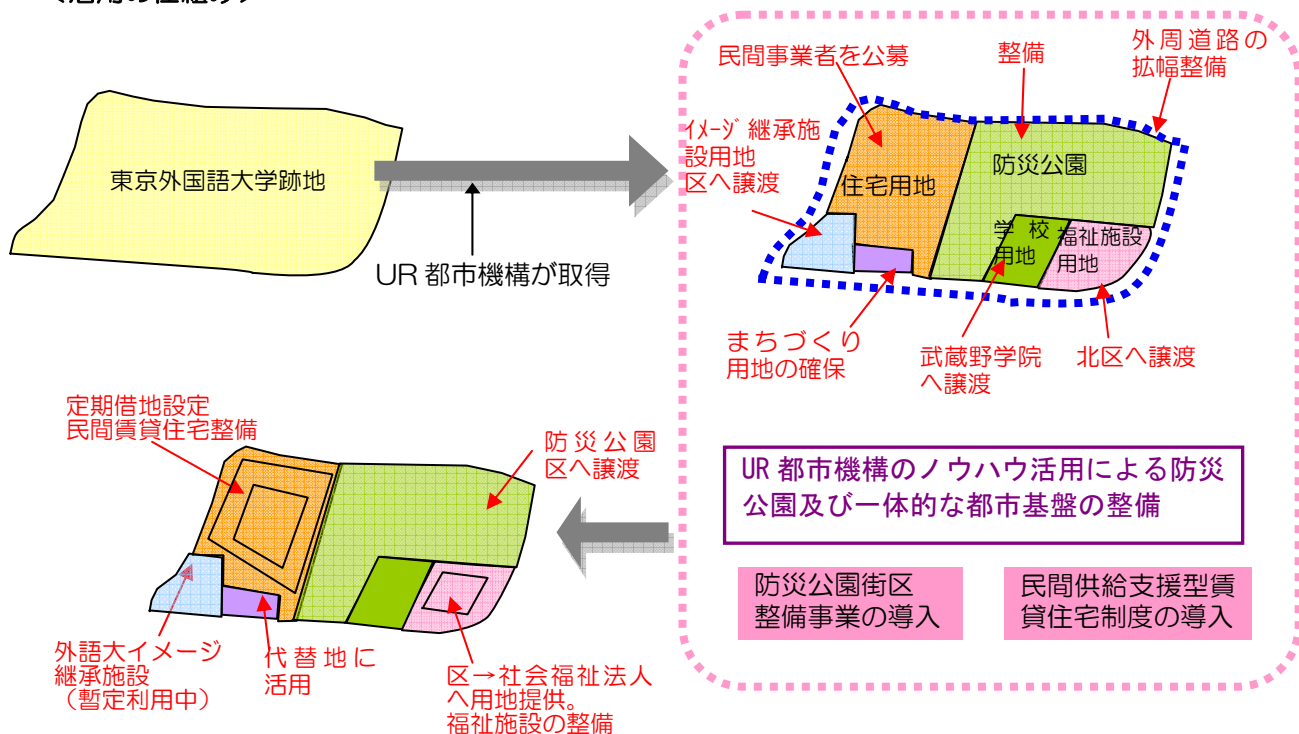
■UR都市機構のノウハウを活用し防災公園整備・市街地整備を一体で推進

- ・UR都市機構が土地を取得し、防災公園街区整備事業等による防災公園、外周道路、福祉施設、住宅等の一体的な整備により防災性の高い街区を形成。併せてまちづくり用地(代替地)を確保し、連鎖的な事業の展開により、周辺の密集市街地の整備改善を推進。
- ・UR都市機構が直接施行することにより防災公園整備の用地取得、設計・施工、補助金申請交付等を一括して実施し円滑なプロジェクト推進に寄与。

■区の用地提供による福祉施設の整備

- ・UR都市機構から土地の譲渡を受けた北区が、社会福祉法人へ用地を提供。民間のノウハウを活用し、地域に不足している特別養護老人ホーム・高齢者在宅サービスセンター等の福祉施設を整備。

<活用の仕組み>



■問い合わせ先

UR都市機構 業務第二部 市街地整備チーム

電話：045-650-0535

1. 従前従後の公有地等の概要

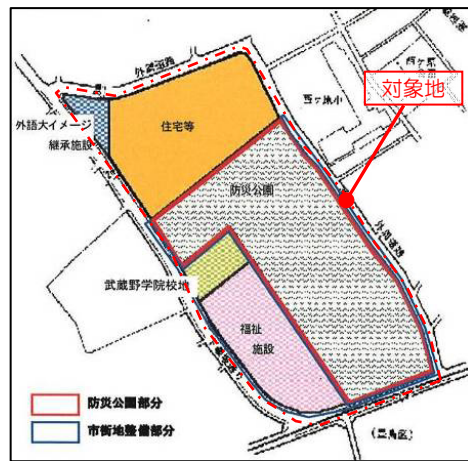
1) 従前従後の公有地等データ

位置	東京都北区西ヶ原4丁目	
土地面積	約 4.5ha	
従前	都市計画等	第一種中高層住居専用地域、容積率 200%、建蔽率 60%
	用途	東京外国語大学跡地

↓

従後	都市計画等	変更なし
	用途	防災公園、福祉施設、学校（グラウンド用地）、民間賃貸住宅（計画戸数 250 戸）、外語大イメージ継承施設（詳細未定）

2) 公有地等の位置・配置



従前の様子

移転前の東京外国語大学



従後の様子



住宅等用地の整備イメージ

防災公園のイメージ



整備方針



福祉施設のイメージ



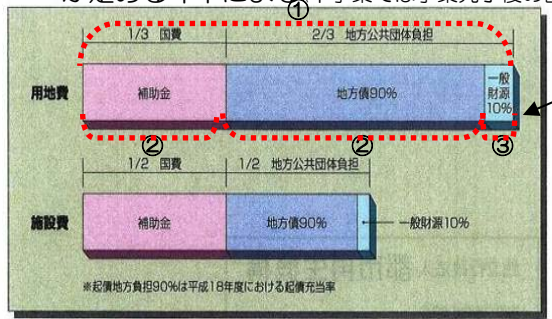
2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	<p>◆密集市街地の防災性向上が課題</p> <p>地区の周辺は都内でも有数の密集市街地であり、東京外国語大跡地は、まちづくりを進める上で必要不可欠の重要な土地であった。区は、UR 都市機構に跡地の取得を前提として、跡地を含めた周辺のまちづくりについて事業参画を依頼した。</p>
2) 活用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・「防災」と「共生」のまちづくりをめざした拠点整備 ・防災機能の充実と多重的、複合的な利用 ・交流・ネットワークの拠点機能と地域価値の向上 ・多様な都市型住宅ストックの形成

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の防災機能を向上させることを目的とした、防災機能を有した一時避難地となる都市公園の整備、周辺の狭小な道路の拡幅整備 ・都市公園、福祉施設、外語大イメージ継承施設、武蔵野学院用地等の整備による交流・ネットワークの拠点的機能の整備 ・ファミリー世帯をはじめ多様な世帯に対応した住宅供給の誘導 ・周辺の木造密集地域の防災機能向上に資するまちづくり用地（代替地）の確保
----------	--

2) 活用に関する制度・事業等の概要	<p>防災公園街区整備事業</p> <p>事業面積：約 3.2ha（防災公園：2.2ha、市街地整備：1.0ha）</p> <p>【防災公園】 広域避難場所との機能分担と連携を図る防災公園を整備（災害用トイレ、災害用井戸（飲料用）、備蓄倉庫等の災害応急対策施設を設置）</p> <p>【市街地整備】 福祉施設の整備（0.65ha） 学校用地（0.16ha）</p> <p>区道拡幅整備（0.2ha）</p>
--------------------	---

UR 都市機構による事業推進のメリット	<p>●資金調達上のメリット（用地費）</p> <p>①用地取得時：地方公共団体の負担がない。 →国からの出資金（無利子）により公園部分については 100%（市街地部分については 50%）充当し、UR 都市機構が用地購入費を立て替えることが可能。</p> <p>②事業実施時： →地方公共団体の補助枠外で、UR 都市機構が直接補助金申請し交付を受けることが可能 →地方公共団体は年度毎に補助裏 90%を地方債により調達し機構へ返済（本事業では地方公共団体が補助裏 100%を調達）</p> <p>③事業完了後：補助裏 10%合計（一般財源部分）について割賦（事業完了後 20 年以内、5 年間は据置可、無利子）による償還が可能 ※市街地部分は事業完了後 15 年以内、2 年間は据置可、国交省大臣が定める年率による（本事業では事業完了後の割賦償還は予定していない）</p>  <p>※市街地部分（用地費）の出資金は 50% 充当になるため、残り 50% には金利が掛かる。</p> <p>※記簿地方負担90%は平成18年度における記簿充当率</p>
---------------------	--

		<p>●事業手続き等のメリット</p> <p>UR 都市機構による防災公園の整備と一体的な市街地の面的整備※ →UR 都市機構が直接施行により、設計・施工・事務手続き等を行う。</p> <p>※機構法等において定められている事業等が対象となる。</p>
	居住環境整備事業	<p>事業面積：約 1.3ha</p> <p>民間賃貸住宅(1.0ha)、外語大イメ-ジ 継承施設(0.1ha)、まちづくり用地(0.1ha)等</p>
3) 事業者の公募・選定の概要	主な公募条件 (住宅用地)	<p>民間事業者への土地の賃貸にかかる条件を以下の通り設定した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺市街地から防災公園への災害時の避難通路の確保 ・敷地外周部に歩道状空地を整備 ・建築計画、屋外空間等に係る景観形成等への配慮

4. スケジュール

平成 12 年 10 月	東京外国語大学が移転
平成 16 年 3 月	UR 都市機構が東京外国語大学と土地取得契約
平成 17 年 4 月	武蔵野学院へ学校用地譲渡
平成 18 年 1 月	防災公園の都市計画決定
平成 18 年 8 月	防災公園の事業承認
平成 18 年 9 月	北区へ福祉施設用地譲渡
平成 18 年 10 月	北区へ外語大イメ-ジ継承用地譲渡
平成 19 年 1 月	住宅用地における民間事業者公募開始
平成 19 年 6 月	住宅用地における定期借地権設定
平成 21 年度末	防災公園の供用開始(予定)
平成 25 年度	防災公園の事業完了(予定)

5. まとめ

視点	活用のメリット	活用にあたっての留意点
まちづくりへの貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・防災公園整備と市街地整備を一体的に推進することにより、災害に強いまちづくりを実現。 ・防災公園の整備により、地域の防災機能が向上するとともに、平常時は区民の憩い・交流の場が確保でき、コミュニティの醸成に寄与。 ・ファミリー向け賃貸住宅により良質な住宅ストックを形成。 	
行政サービスの向上	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に不足している福祉施設の整備を行うことにより、福祉行政サービスが向上。 	
その他	<p>UR 都市機構による防災公園街区整備事業の直接施行※により、以下のメリットがあった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用地取得時において、地方公共団体の負担がない。 ・公園の補助について、地方公共団体の補助枠外で事業実施が可能。 ・一般財源部分は割賦償還が可能であるため、支出の平準化が図られる。 <p>また、用地費は無利子による割賦償還が可能。(本事業では事業完了後の割賦償還は予定していない)</p>	

*直接施行制度について

UR 都市機構が行う建築敷地の整備等と併せて整備すべき特定公共施設(道路、都市公園、下水道及び河川)について、本来管理者である地方公共団体に代わって(権限代行)、UR 都市機構がこれらの施設を整備する制度。

参考資料

- ※1:「UR 都市機構の密集市街地整備 安全で快適なまちをめざして」 UR 都市機構
- ※2:東京外国語大学西ヶ原キャンパス跡地利用計画(北区)
- ※3:災害に強いまちづくり UR 都市機構の防災公園街区整備事業 (UR 都市機構パンフレット)



防府駅てんじんぐち地区(山口県防府市)

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

<公有地等の種別/従前従後の変化>

従前：
点在する市有地

集約換地の後、
市街地再開発事
業を実施

従後：
公益施設（図書館、多目的ホール、
駐車場）

<活用の特徴>

■土地区画整理事業により分散した市有地を集約

土地区画整理事業において、分散した従前市有地を再開発事業区に集約。

■再開発の種地として市有地の一部を権利変換、残りは公益施設用地として活用

集約した市有地の一部を権利床として図書館床の一部に権利変換。残りの市有地は第三セクター（防府地域振興株）に現物出資し、駐車場、多目的ホール等の公益施設の整備を実現。

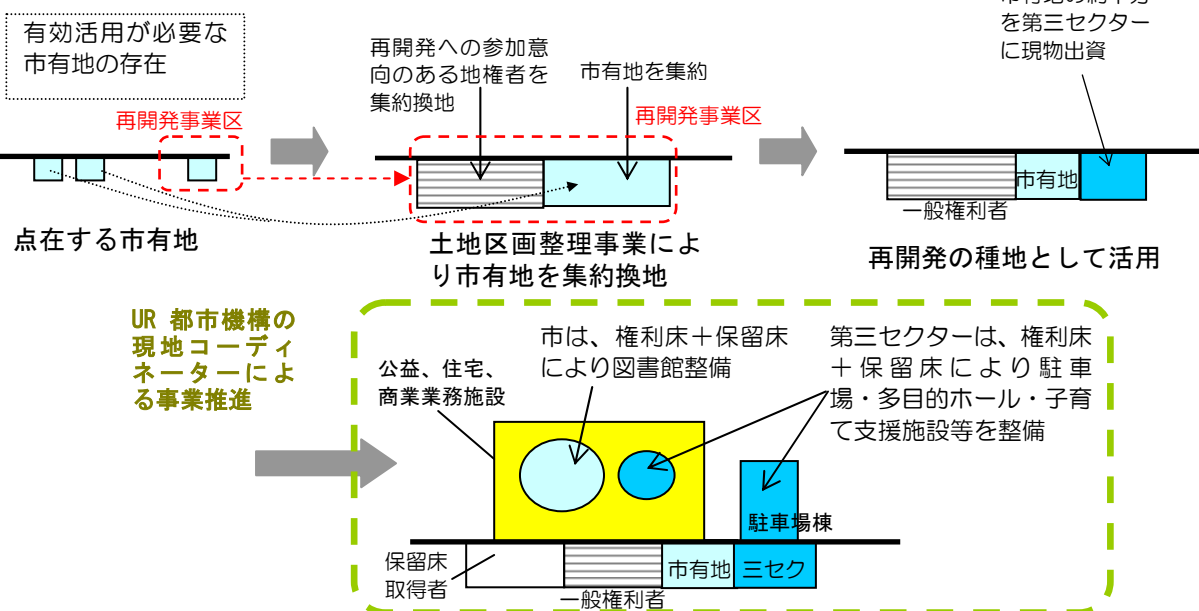
■経済産業省の中心市街地活性化施策（戦略的中心市街地中小商業等活性化事業補助金）の活用

第三セクター、民間主体のまちづくり・まちおこし会社（株周防夢座）の資金調達には、経産省による戦略的補助金も活用し、財政・マネジメント面で事業の推進に寄与。

■UR都市機構の現地コーディネーター派遣による市と組合の総合調整、事業ノウハウの提供、身の丈に合った事業計画の作成

組合・防府市から UR 都市機構への業務委託に基づき、組合事務局に常駐しながら技術的支援、総合調整等に携わる。UR 都市機構の公平性・中立性を活かし、組合と行政及び国との橋渡しや、全国において蓄積された豊富な事業ノウハウの提供を行い、実現性の高い事業スキームを提案。

<活用の仕組み>



■問い合わせ先 UR 都市機構 全国まちづくり室 まちづくりチーム 電話：045-650-0878

1. 従前従後の公有地等の概要

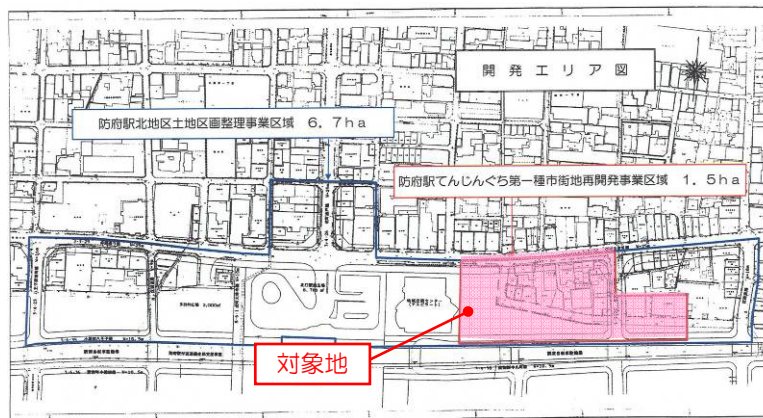
1) 従前従後の公有地等データ

位置	山口県防府市栄町一丁目及び天神一丁目	
地区面積	約 1.5ha (分散していた市有地約 7,000 m ²)	
従前	都市計画等	商業地域、容積率 500%、建蔽率 80%
	用途	更地 (鉄道遊休跡地等)

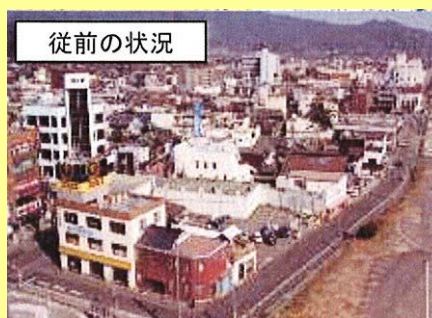
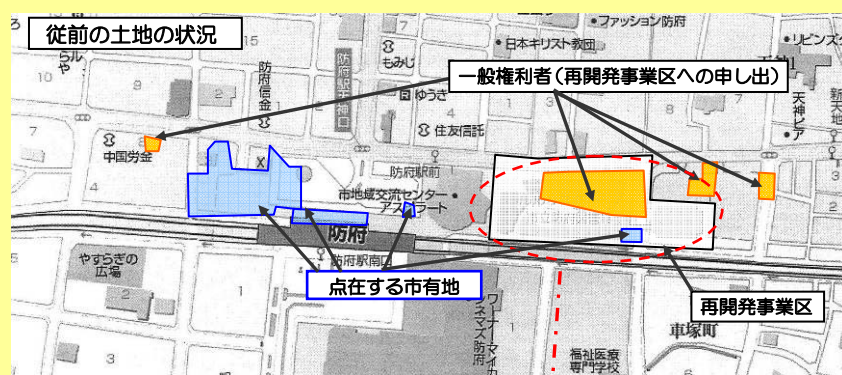
↓

従後	都市計画等	従前と変更なし
	用途	公益施設 (図書館、多目的ホール、駐車場)

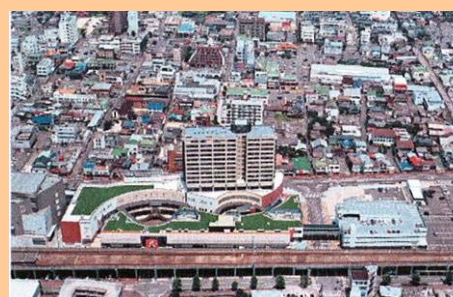
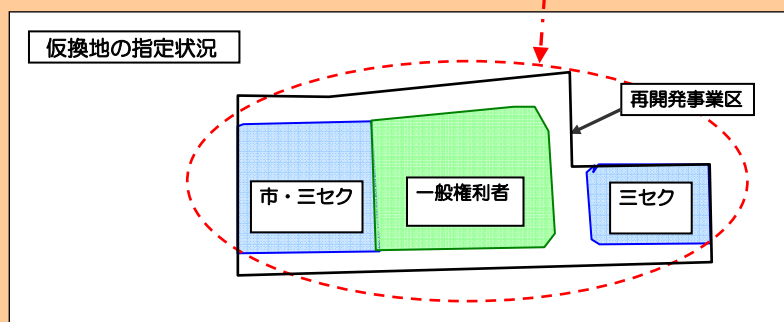
2) 公有地等の位置・配置



従前の様子



従後の様子



延べ面積：約 25,800 m²
 ・集合住宅 (リーベックス57) 57 戸
 ・図書館、多目的ホール、駐車場
 ・商業・業務施設

2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	<p>◆公有地の点在と有効活用の必要性</p> <ul style="list-style-type: none"> 市は「新しい人の流れを生む都市交流空間の創出」を目標として、JR線の連続立体交差事業により生じた駅周辺の鉄道遊休地を取得した。 しかし、土地区画整理事業を実施し、現位置で換地を行っただけでは利用価値の低い中途半端な公有地が残る懸念があり、それらの有効活用を図る必要があった。 <p>◆地域公団（現UR都市機構）の参画による事業スキームの検討</p> <ul style="list-style-type: none"> 当該計画地においては、過去に百貨店誘致構想による再開発事業が計画されたが、経済情勢の変化により頓挫していた。その後、地域の商業者が中心となり立ち上げたまちづくりの勉強会に、地域公団（現UR都市機構）も参画し、身の丈に合った事業スキームの検討を進めた。
2) 活用の方針	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺という恵まれた立地条件および低未利用の公有地の活用。 公益施設、住宅、店舗、オフィス、広場等の複合施設整備による中心市街地における回遊性の向上・賑わいの創出。

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行を実施。低未利用地の市有地及び参加意向のある地権者の土地を再開発事業区に集約換地。（→2）参照） 経済産業省の戦略的補助金の活用による事業推進の円滑化。（→3）参照） UR都市機構現地コーディネーターによるトータルコーディネート 組合事務局設置にあわせ、機構職員が現地事務局に常駐し、初動期から事業実施段階までの実施可能な再開発事業及び公益施設導入のスキーム提案、関係機関調整等を行った。 	
2) 活用に関する制度・事業等の概要	土地区画整理事業と再開発事業の一体的施行	<ul style="list-style-type: none"> 防府駅北土地区画整理事業（市施行）と防府駅てんじんぐち第一種市街地再開発事業（組合施行）との一体的施行。 分散した従前市有地を申し出換地により集約、権利床として図書館床の一部に権利変換。参加意向のある地権者の集約換地により、再開発事業での合意形成・組合運営が円滑化することができた。
	市街地再開発事業	<ul style="list-style-type: none"> 防府駅てんじんぐち第一種市街地再開発事業（組合施行） 再開発事業費補助金に加え、先導型再開発緊急促進事業補助金を導入。 事業費約 54.8 億円：市街地再開発事業費補助金（一般会計約 16.1 億円）、先導型再開発緊急促進事業補助金（約 1.3 億円） 保留床は、市・第三セクターのほか、県住宅供給公社、地元民間企業によるまちづくり会社が取得。 保留床取得者：住宅：山口県住宅供給公社 公益：防府市（図書館）、防府地域振興㈱（多目的ホール・駐車場等）（第三セクター） 商業業務：㈱周防夢座（まちづくり・まちなおし会社）
3) 活用に関する補助制度等の概要	経済産業省等の中心市街地活性化施策	<ul style="list-style-type: none"> 商業・サービス業集積関連施設出資事業（12 億円）（地域公団（現中小機構）⇒防府地域振興㈱） 戦略的中心市街地中小商業等活性化支援事業（㈱周防夢座が行うテナントミックス事業） 実効性確保診断事業（中小機構） 中心市街地活性化アドバイザー（中小機構⇒㈱周防夢座）

4. スケジュール

平成 12 年 3 月	地権者によるまちづくり協議会設立。地域公団（現 UR 都市機構）も検討の場に参画
平成 14 年 10 月	市街地再開発事業の都市計画決定・告示、防府駅てんじんぐち市街地再開発準備組合設立
平成 14 年 11 月～ 平成 15 年 1 月	防府駅北土地区画整理事業の事業計画変更（再開発事業区の設定）及び防府駅北土地区画整理事業の申し出換地手続き
平成 15 年 4 月	地域公団職員の現地常駐支援開始、地域公団（現中小機構）出資による 3 セク設立
平成 16 年 2 月	事業計画認可、市街地再開発組合設立
平成 16 年 10 月	権利変換計画認可
平成 16 年 12 月	建築工事着工
平成 18 年 6 月	建築工事竣工、工事完了公告
平成 18 年 9 月	UR 都市機構職員の現地常駐支援終了
平成 19 年 3 月	再開発事業完了

5. まとめ

視点	活用のメリット	活用にあたっての留意点
まちづくりへの貢献	・分散した市有地を集約して、駅前の市街地再開発事業の種地とすることにより、中心市街地の活性化につながる賑わい形成を行うことができた。	
財政面への寄与	・分散化した市有地を集約して再開発事業の種地として活用することにより、新規の土地取得・整備の場合に比べて、経済的に公益的施設を整備することができた。	
その他	・市、第三セクターが組員として参画し、また、身の丈に合った低容積の再開発事業として再構築することで、百貨店誘致が不調となり停滞していた再開発事業を始動することができた。	・地方都市の事業においては、需要・リスク等の面から、デベロッパー等の参画や事業協力者等の協力が得られづらいという事情から、適切な事業フレーム（事業規模、資金収支、役割分担、事業推進体制等）の構築が不可欠である。

参考資料

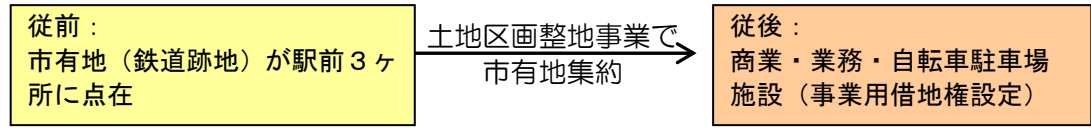
- ※1 事業計画情報（市街地再開発 2007 年 1 月号）
- ※2 土地区画整理事業との一体的施行に関する取り組みと考察（再開発研究 2007 年 No.23）
- ※3 防府市土木都市建設部都市計画課よりのヒアリング回答（平成 20 年 1 月 31 日受領）



札幌駅南口北5西5街区（北海道札幌市）

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

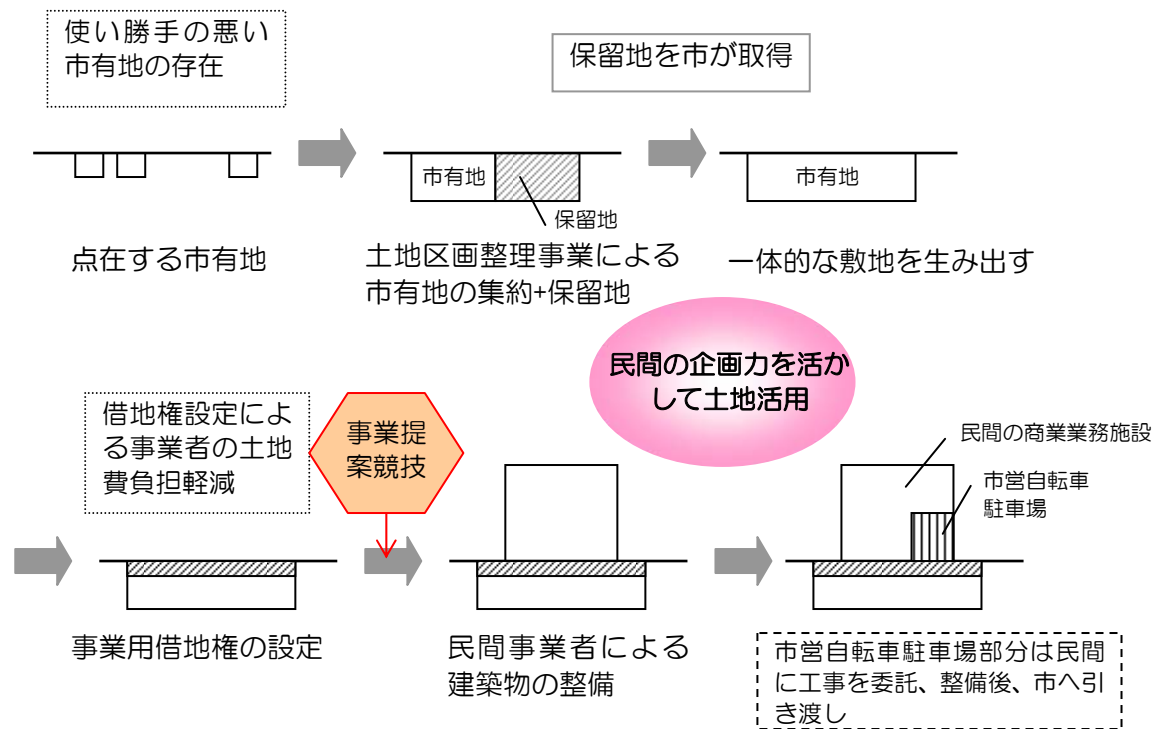
<公有地等の種別／従前従後の変化>



<活用の特徴>

- 市有地を集約、保留地と一体化し都市再生の種地を生み出す
点在する市有地3ヶ所を土地区画整理事業により集約。あわせて市が隣接する保留地を取得することにより、まとまりのある敷地を確保した。
- 民間が進出しやすい条件を整え、企画力を活かした土地活用
市が取得した保留地と換地後の市有地と合わせて、ひとつの敷地として事業用借地権を設定することにより、民間事業者の誘致を促進した。

<活用の仕組み>



1. 従前従後の公有地等の概要

1) 従前従後の公有地等データ

位置	札幌市中央区北5条西5丁目(札幌駅南口大丸横)	
従前	土地面積	約 3,530 m ² (3ヶ所の合計)
	都市計画等	商業地域 (800%)
	用途	更地 (3ヶ所に点在)

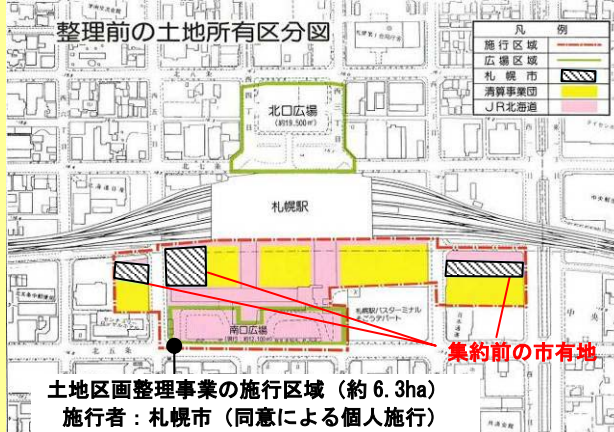
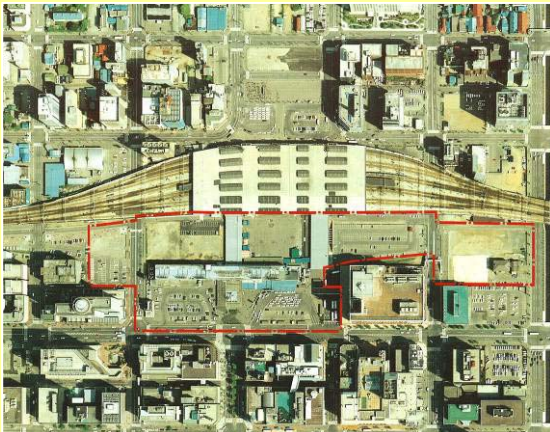


↓

従後	土地面積	約 3,400 m ² (市有地約 2,119 m ² 、保留地約 1,281 m ²)
	都市計画等	商業地域 (800%)
	用途	商業・業務・自転車駐車場

2) 公有地等の位置・配置

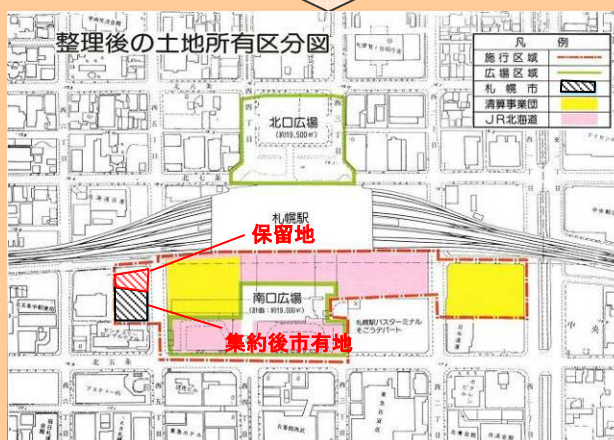
従前の様子



従後の様子



竣工写真
Sapporo 55
延べ面積：約 15,300 m²、5階建て
商業、業務、自転車駐車場、屋外型
広場 (インナーガーデン)



2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	<p>◆札幌の玄関口再整備の必要性</p> <ul style="list-style-type: none"> 札幌駅南口地区では、鉄道高架化による鉄道の北側への移動により、在来線跡地が新たな建築可能空間として生まれたものの、土地所有が細分化されていたため、都心にふさわしい有効高度利用が図れない状況であった。 駅前広場の拡張再整備に併せて土地を集約し、高度な都市機能が集積できるように土地区画整理事業（施行年度：平成4～11年）が行われた。
2) 活用の方針	<ul style="list-style-type: none"> 駅前の一等地にありながら低未利用であった市有地を、札幌駅周辺にふさわしい機能の導入等により効果的な土地利用を進める。 当該用地はホテル等を誘致し処分する予定であったが、中止となった。民間企業等に対するアンケート調査により活用方法を検討した結果、売払いではなく貸付けによって利活用することとなった。

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	<ul style="list-style-type: none"> 札幌駅南口の低未利用の市有地を、札幌の都心部にふさわしい機能導入等により有効活用を図るため、公募による事業プロポーザルを実施。（→2）を参照） 		
2) 事業者の公募・選定の概要	事業名称	北5西5街区整備事業プロポーザル	
	提案内容	事業プロポーザルの対象用地を活用した、施設の企画、資金調達、設計、建設、経営及び運営管理を含む事業計画	
	事業の主な条件	<ul style="list-style-type: none"> 市有地の特性を生かした、市民が利用・活用できる機能を導入 民間施設と一体となった自転車駐車場620台の設置 <p>自転車駐車場を立体都市計画道路として計画決定。自転車駐車場の整備は、市が事業者により工事を委託し、完了後に市へ引き渡す。自転車駐車場の維持管理は、市が行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地は事業用借地権（20年）を設定して、事業者により土地を貸付する。契約期間満了時における借地権の再契約について、協議する旨の特約をつけることは可能。 貸付料（地代）の提案も行う。 	
	応募状況	応募は2者であった。	
	審査方法	計7名の委員による審査委員会により、応募提案資料のヒアリング結果を踏まえ審査された。	
選考結果	施設計画が高く評価され、(株)竹中工務店を入選案として選考。		

4. スケジュール

昭和 63 年	連続立体交差事業により函館本線が北側に移動。札幌駅南口に旧線路跡地が生じた
平成 4 年	土地区画整理事業開始
平成 7 年	札幌駅南口土地区画整理事業で生み出された保留地を札幌市が取得
平成 12 年 5 月	ホテル等の誘致を中止
平成 14 年 9 月	事業プロポーザルの実施
平成 15 年 3 月	プロポーザルの結果、(株)竹中工務店を入選案として選考
平成 16 年 5 月	施設建築物工事着手（札幌市営自転車駐車場を含む）
平成 17 年 3 月	施設建築物の竣工
平成 17 年 4 月	施設建築物の開業(竣工式)、市営自転車駐車場オープン

5. まとめ

視点	活用のメリット	活用にあたっての留意点
まちづくりへの貢献	<ul style="list-style-type: none">・市民に開かれた公益的施設である屋外型の広場空間（インナーガーデン）、商業・業務施設の導入により、札幌駅南口地区の都市再生に寄与した。・周辺の新しい開発を誘発するなど、地域のポテンシャル向上に大きな影響を与えた。・文化性、情報発信性（小樽商科大学サテライトキャンパス、書店等）の高い施設を導入することにより、交流拠点が創出された。・札幌駅南口地区の新しい顔として、夜間ライトアップを行うなどシンボル性の高い施設設計画がなされた。	
行政サービスの向上	<ul style="list-style-type: none">・放置自転車が問題となっていた駅周辺において、620 台の自転車駐車場の整備を図ることができた。	
財政面への寄与		

参考資料

「札幌駅南口土地区画整理事業（21 世紀に向けて国際都市札幌の顔づくり）」 札幌市



名古屋市那古野一丁目(名古屋市中村区)

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

<公有地等の種別/従前従後の変化>

従前：
国有地（相続税物納物件）
⇒UR 都市機構が取得

敷地整序型土
地区画整理事
業の実施

従後：
商業業務施設整備予定（UR 都市機
構が取得した他の土地と一体的に
換地し、民間に処分）

<活用の特徴>

■土地整形化と基盤整備による価値の向上

敷地が不整形で道路整備が不十分なエリアにおいて敷地整序型土地区画整理事業を行うことで、土地の整形化と接道条件の改善により、土地の価値を向上。

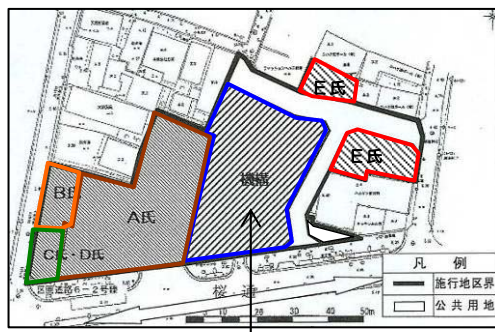
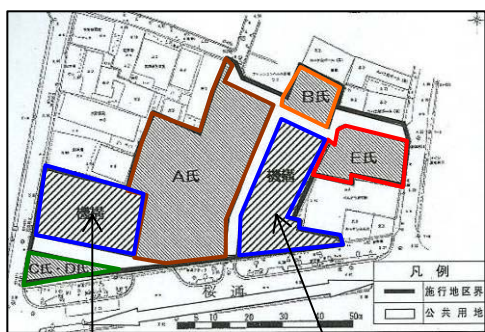
■UR 都市機構の土地有効利用事業による敷地の整序・集約化

相続税物納後の未利用地（国有地）と幹線沿いの有効活用されていなかった土地を、土地有効利用事業*により UR 都市機構が取得。個人・法人と属性が異なり意向も様々な周辺の地権者の合意形成を促進して個人施行の区画整理により敷地の整序・集約化を実現。事業実施にあたり都市再生区画整理補助を導入するなど、機動的な事業推進を実現。

<活用の仕組み>

従前

従後



国有地
⇒UR 都市機構が取得

民有地
⇒UR 都市機構が取得

UR 都市機構換地
⇒民間に処分

敷地の一体化、接道
条件の改善による土
地の価値向上

1. 従前従後の公有地等の概要

1) 従前従後の公有地等データ

		国有地	民有地
位置	名古屋市那古野一丁目地区		
土地面積	約 500 m ²	約 570 m ² (UR 都市機構が取得)	
従前	都市計画等	商業地域 80%、400%	
	用途	更地 (相続税物納物件)	住居 2 棟、倉庫 1 棟、平面駐車場
↓			
従後	都市計画等	変更なし	
	用途	更地 → 民間に処分。商業業務施設整備予定	

2) 公有地等の位置・配置

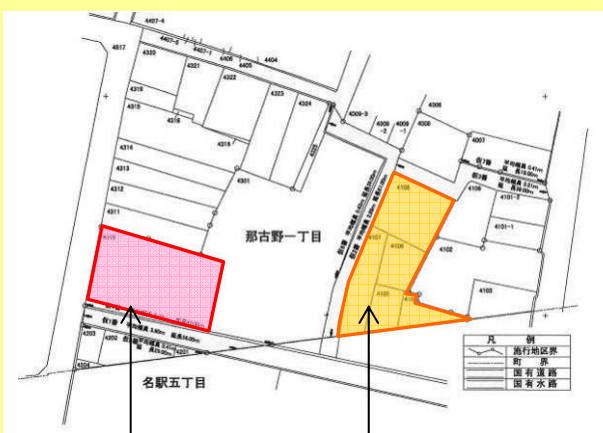
位置図



対象区域



従前の様子



国有地
⇒UR 都市機構が取得

民有地
⇒UR 都市機構が取得

従後の様子



UR 都市機構換地

2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	<p>◆名古屋中心部にふさわしい土地利用の必要性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・名古屋市の中心部に位置している那古野地区においては、バブル期に幹線沿いの土地を中心に地上げが行われたが、バブル経済の崩壊によりそれらの土地は有効活用が図られることなく放置されていた。また、本地区の西隣では名古屋国際センタービル（地上26階、地下3階）が建設され高度利用がなされていたが、本地区内にはクランク状道路や狭隘道路が不規則に配置されており、平面駐車場等による低未利用な土地利用しかなされていなかった。 <p>◆財務省用地の扱い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内には相続税物納物件である国有地が存在したが、規模が小さいことに加え接道条件も不十分で、有効な土地活用が困難だった。
2) 活用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の不整形な状況を解消し、名古屋の都心にふさわしい魅力ある都市空間の形成を図る。 ・UR都市機構のノウハウを活かした敷地の整序を行う。

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・国有地をUR都市機構が取得。別途、UR都市機構は㈱整理回収機構（RCC、当時は㈱住宅金融債権管理機構）から持ち込まれた不良債権の担保物件であった土地も取得。 ・UR都市機構が敷地整序型土地区画整理事業（個人施行）を実施。区画道路を整備し、敷地を整形・集約化。（→2）参照） ・区画整理施行にあたっては、都市再生区画整理補助を活用（→3）参照）。 ・区画整理後のまとまった土地をUR都市機構が民間事業者売却。 																		
2) 活用に関する制度等の概要	敷地整序型土地区画整理事業	<table border="1"> <tr> <td>事業名</td> <td>名古屋市那古野一丁目土地区画整理事業</td> </tr> <tr> <td>施行者</td> <td>UR都市機構</td> </tr> <tr> <td>施行面積</td> <td>約0.34ha</td> </tr> <tr> <td>施行期間</td> <td>平成14年度から平成17年度</td> </tr> <tr> <td>総事業費</td> <td>約1.7億円</td> </tr> <tr> <td>地権者数</td> <td>6名（UR都市機構、個人2名、法人3名）</td> </tr> <tr> <td>減歩率</td> <td>公共減歩率 0.10%、保留地減歩率 6.44% 合算減歩率 6.54%</td> </tr> <tr> <td>合意形成の経緯等</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・都市機構取得地の周辺関係権利者に対して、まちづくりについての参画意向の確認を目的としたアンケートを行った。 ・関係権利者の同意が比較的得られる事業区域を限定し、個人施行による敷地整序型の土地区画整理事業を実施した。 </td> </tr> </table>	事業名	名古屋市那古野一丁目土地区画整理事業	施行者	UR都市機構	施行面積	約0.34ha	施行期間	平成14年度から平成17年度	総事業費	約1.7億円	地権者数	6名（UR都市機構、個人2名、法人3名）	減歩率	公共減歩率 0.10%、保留地減歩率 6.44% 合算減歩率 6.54%	合意形成の経緯等	<ul style="list-style-type: none"> ・都市機構取得地の周辺関係権利者に対して、まちづくりについての参画意向の確認を目的としたアンケートを行った。 ・関係権利者の同意が比較的得られる事業区域を限定し、個人施行による敷地整序型の土地区画整理事業を実施した。 	
事業名	名古屋市那古野一丁目土地区画整理事業																		
施行者	UR都市機構																		
施行面積	約0.34ha																		
施行期間	平成14年度から平成17年度																		
総事業費	約1.7億円																		
地権者数	6名（UR都市機構、個人2名、法人3名）																		
減歩率	公共減歩率 0.10%、保留地減歩率 6.44% 合算減歩率 6.54%																		
合意形成の経緯等	<ul style="list-style-type: none"> ・都市機構取得地の周辺関係権利者に対して、まちづくりについての参画意向の確認を目的としたアンケートを行った。 ・関係権利者の同意が比較的得られる事業区域を限定し、個人施行による敷地整序型の土地区画整理事業を実施した。 																		
3) 活用に関する補助等の概要	都市再生区画整理事業補助	都市再生区画整理事業補助の活用により事業収支改善。																	

4. スケジュール

昭和 55 年	市基本計画において、当該地区を含む那古野地区約 40ha を「地区総合整備事業」として位置づけ
平成 4 年	当該地区を含む「那古野地区総合整備地区」の基本的な整備基本方針として、桜通沿道地区を先導的な役割を担う地区として位置づけ
平成 11 年 2 月	UR 都市機構が民有地（約 570 ㎡）を取得
平成 13 年 3 月	UR 都市機構が国有地（約 500 ㎡）を取得
平成 15 年 3 月	土地区画整理事業の事業認可
平成 17 年 8 月	土地区画整理事業の事業完了公告
平成 17 年 1 1 月	UR 都市機構換地の土地譲渡契約

5. まとめ

視点	活用にあたってのメリット	活用にあたっての留意点
まちづくりへの貢献	<ul style="list-style-type: none"> 有効活用が図られずに放置された土地を整備し、名古屋の都心に相応しい魅力ある都市空間の形成が可能となった。 UR 都市機構施行の敷地整序型土地区画整理事業により、地権者の合意形成が図られて敷地の整序・集約化を機動的に推進できた。 	
財政面への寄与		

* 土地有効利用事業について

土地有効利用事業とは、既成市街地において、工場跡地等の大規模な遊休地や駐車場等の細分化した土地などの低未利用地を UR 都市機構が取得し、敷地の集約化・整形化、道路等の施設整備を実施することにより、高度利用が可能な建築物の敷地として整備を行い、その整備敷地を譲渡することで、都市再生を推進する事業。

土地を取得し、整備する主な対象地域は次のとおり。

- ・都市再開発法の一号市街地
- ・住生活基本法の重点供給地域
- ・中心市街地活性化に関する法律の認定中心市街地活性化基本計画の区域内

参考資料

※1：UR 都市機構へのヒアリング（2008 年 2 月 6 日実施）

※2：名古屋市那古野一丁目土地区画整理変更事業計画（UR 都市機構より受領）



横浜市山下町69番(横浜市中区)

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

<公有地等の種別/従前従後の変化>

従前：
市有地（更地）

UR 都市機構
所有地と交換

従後：
住宅、道路用地

<活用の特徴>

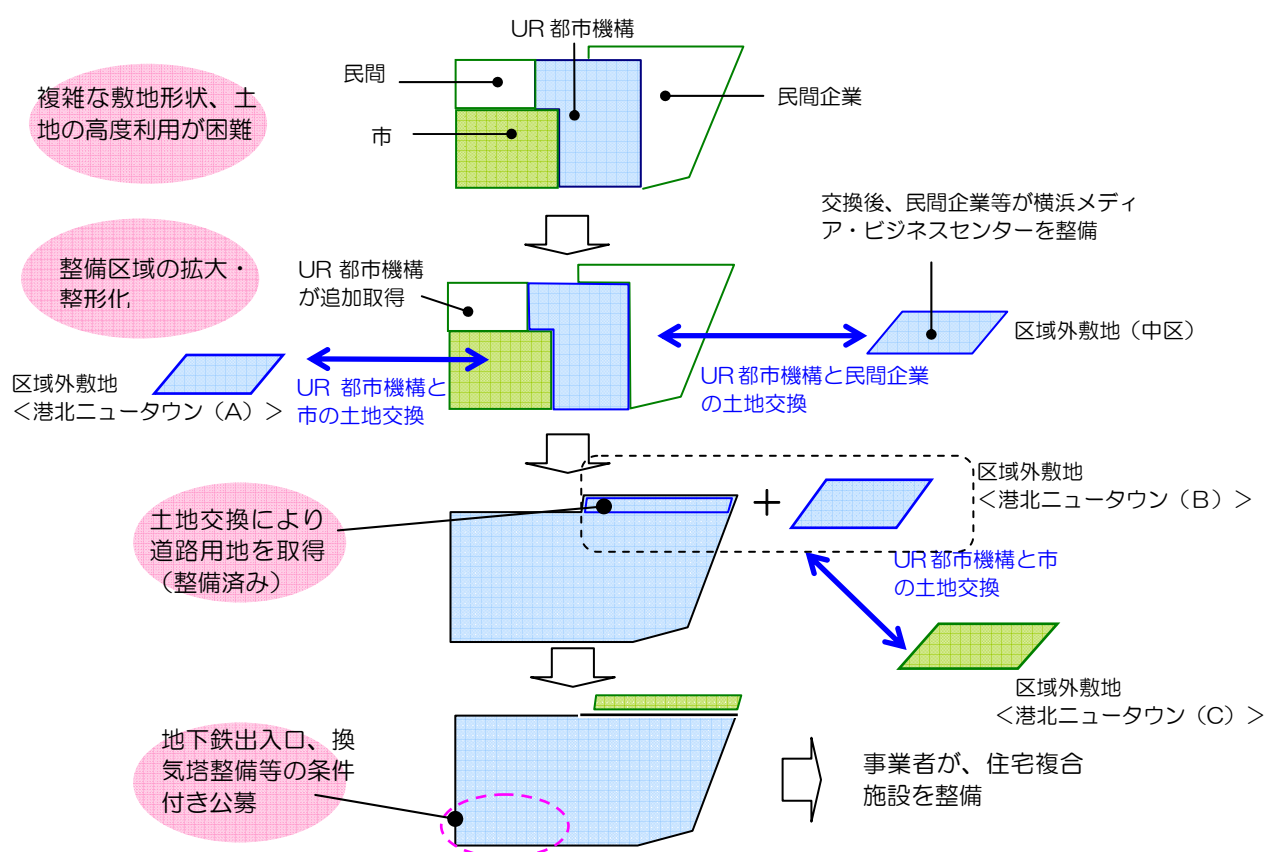
■UR 都市機構が主体となった土地交換による敷地の集約・整形化

市有地を含む機構所有地の周辺敷地を機構が所有する別敷地と順次土地交換することにより、敷地を拡大・整形化。土地の高度利用を可能としバリューアップを実現。UR 都市機構が所有する別敷地と交換することにより、市、民間企業の意向に沿ったプロジェクト等が円滑に推進。

■道路整備・地下鉄出入口の整備等の実現による周辺まちづくりへの貢献

周辺道路整備、地区内の市営地下鉄出入口・換気塔整備を実現することにより、周辺環境の向上に寄与。

<活用の仕組み>

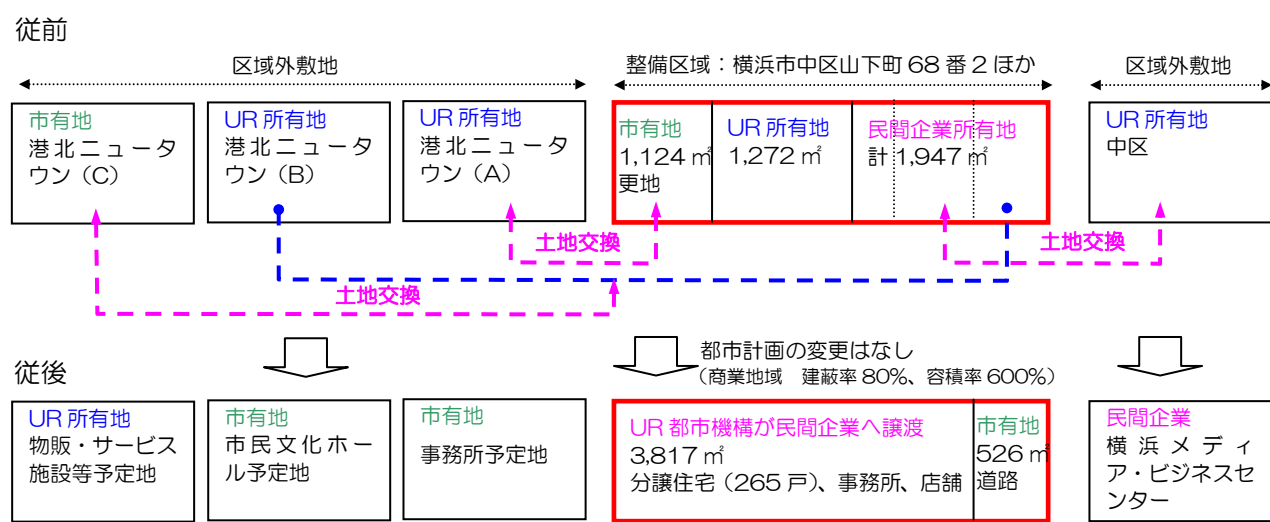


■問い合わせ先 UR 都市機構 業務第一部 土地有効利用推進室

電話：045-650-0796

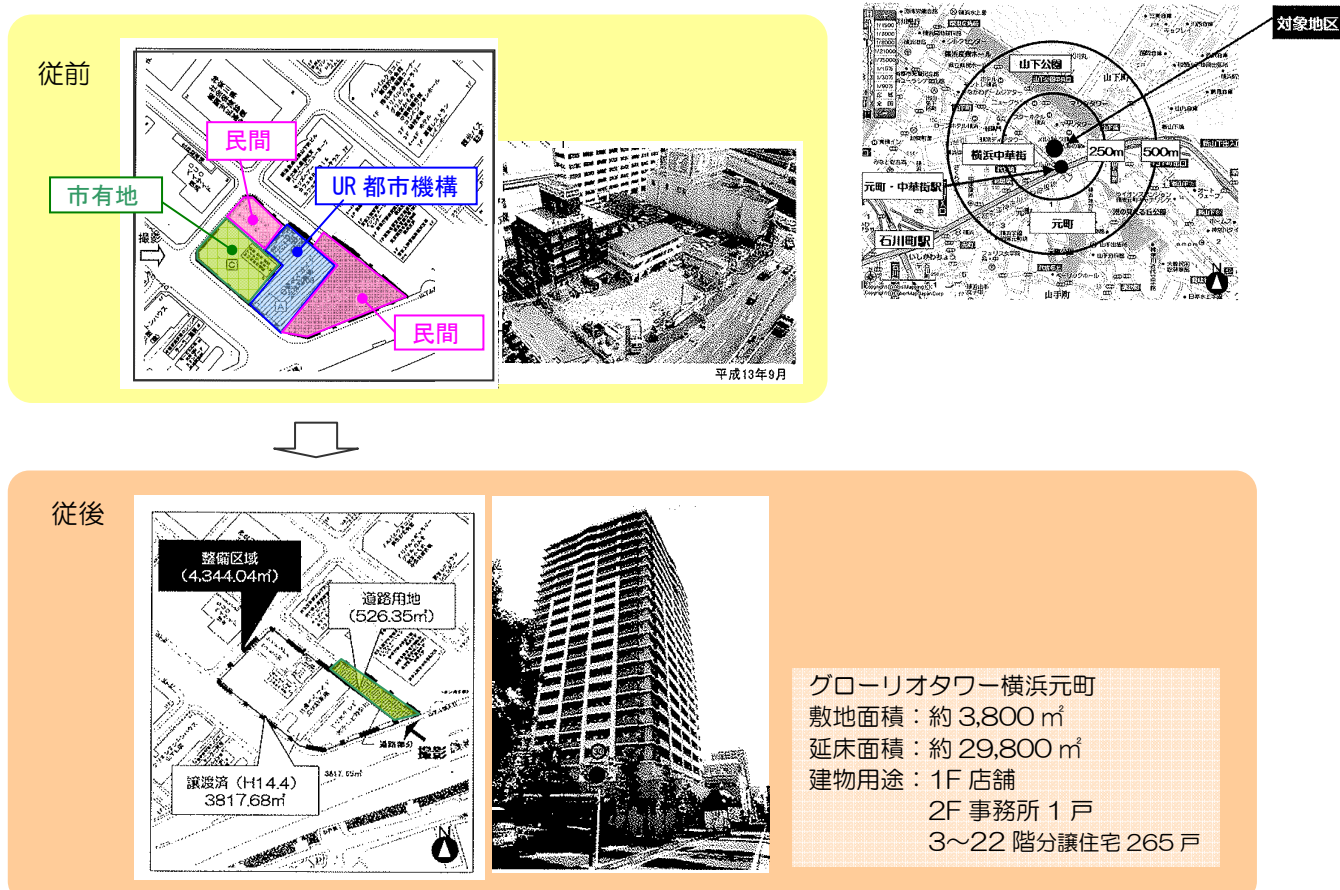
1. 従前従後の公有地等の概要

1) 従前従後の公有地等データ



2) 公有地等の位置・配置

位置図



2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	<p>◆優れた立地を活かした土地活用の必要性</p> <ul style="list-style-type: none"> 横浜市は、新設される地下鉄「みなとみらい線」の起終点である新しい山下・元町地区の「玄関口」としての土地利用を希望していた。 <p>◆UR 都市機構への事業推進要請</p> <ul style="list-style-type: none"> 横浜市は地権者とともに、UR 都市機構のノウハウ・事業推進力に期待し、事業推進を要請。
2) 活用の方針	<ul style="list-style-type: none"> 当初は「UR 都市機構のコーディネートにより共同ビルを整備。併せて、区画道路、広場等を整備」という方針であったが、テレビ局のメディア・ビジネスセンター構想等も背景にあり、方針を変更。 UR 都市機構が土地を集約し民間デベロッパーに譲渡、民間デベロッパーによる地下鉄関連施設の付設等市の街づくりの方針に沿った開発を誘導。併せてメディアセンタービル構想の実現、ニュータウン内市有地の集約を図る。

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	<ul style="list-style-type: none"> 信託銀行から持ち込まれた市有地隣接地を UR 都市機構が土地有効利用事業*にて取得。(→2) 参照) 市有地、テレビ局用地等を交換等により UR 都市機構が取得。街区を一体化した上で、市と締結した街づくり事前協議書等に基づく建築制限、地下鉄関連施設整備等の条件を付し民間デベロッパーに譲渡。(→3) 参照) 土地譲渡条件に沿って、民間デベロッパーが住宅複合施設を整備。 	
2) 活用に関する制度・事業等の概要	土地有効利用事業 (UR 都市機構)	<ul style="list-style-type: none"> 低未利用地或いは細分化された不整形地等を UR 都市機構が取得し、敷地の集約・整形化を実施、土地の高度利用を図りつつ、地域にふさわしいまちづくりを実現。
3) 事業者の公募・選定の概要	名称	土地譲渡条件付競争入札 (UR 都市機構が実施)
	対象敷地	横浜市中区山下町 3,817 m ²
	附帯事項	<ul style="list-style-type: none"> 横浜市と UR 都市機構が締結した街づくり事前協定書に関わる事項 (建築物の用途、壁面後退、高さ等) UR 都市機構が追加取得した敷地の所有者との契約に関わる事項 (建築物の一部等の優先譲渡等) 地下鉄施設の整備 (換気塔及び出入口工事) に関する事項 等
	応募者数	8 者参加
	落札者	セコムホームライフ、前田建設工業が落札。

4. スケジュール

平成 12 年 3 月	UR 都市機構が、市有地に隣接する信託銀行所有地を土地有効利用事業により取得
平成 13 年 3 月	横浜市が「横浜メディアセンタービル構想への協力及び道路予定地の地区内市有地との交換並びに同市有地の交換残置部分の旧公団取得」を UR 都市機構へ要請
平成 13 年 12 月	UR 都市機構が、追加地（民間企業）を土地交換により取得
平成 14 年 1 月	UR 都市機構が、追加地（横浜市）を土地交換により取得。また民間地権者から追加地を取得。市は UR 都市機構との確認書において「道路用地をテレビ局移転後速やかに市が取得し、道路整備を行う」旨を確認
平成 14 年 4 月	UR 都市機構が、宅地部分を民間デベロッパーに譲渡
平成 16 年 8 月	横浜市から UR 都市機構へ、道路部分を土地交換により取得したい旨の申出
平成 17 年 2 月	宅地部分、建築物竣工
平成 17 年 3 月	道路部分供用開始（横浜市が UR 都市機構から貸与）
平成 18 年 2 月	ニュータウン敷地との土地交換により道路部分を横浜市へ引渡

5. まとめ

視点	活用のメリット	活用にあたっての留意点
まちづくりへの貢献	<ul style="list-style-type: none"> 市有地を種地として、周辺を含む土地の高度利用が可能となり、結果として都心居住の促進につながった。 従来行き止まりだった道路を整備し、隣接する山下町地下駐車場へのアクセス路としても確保することができた。 	
財政面への寄与	<ul style="list-style-type: none"> UR 都市機構を介した土地交換を行うことにより、追加出資を行うことなく、公有地の活用が可能となった。 	

* 土地有効利用事業について

土地有効利用事業とは、既成市街地において、工場跡地等の大規模な遊休地や駐車場等の細分化した土地などの低未利用地を UR 都市機構が取得し、敷地の集約化・整形化、道路等の施設整備を実施することにより、高度利用が可能な建築物の敷地として整備を行い、その整備敷地を譲渡することで、都市再生を推進する事業。

土地を取得し、整備する主な対象地域は次のとおり。

- ・都市再開発法の一号市街地
- ・住生活基本法の重点供給地域
- ・中心市街地活性化に関する法律の認定中心市街地活性化基本計画の区域内

参考資料

※1：UR 都市機構へのヒアリング（2008 年 2 月 6 日実施）

※2：土地譲渡競争入札案内書 横浜市中区山下町（平成 14 年 4 月実施）（都市基盤整備公団）



県営坂地区住宅整備（広島県坂町）

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

<公有地等の種別／従前従後の変化>

従前：
埋立地（発電所・護岸跡地）

PFI 事業により
整備

従後：
県営住宅、町営住宅、集会所、保育所

<活用の特徴>

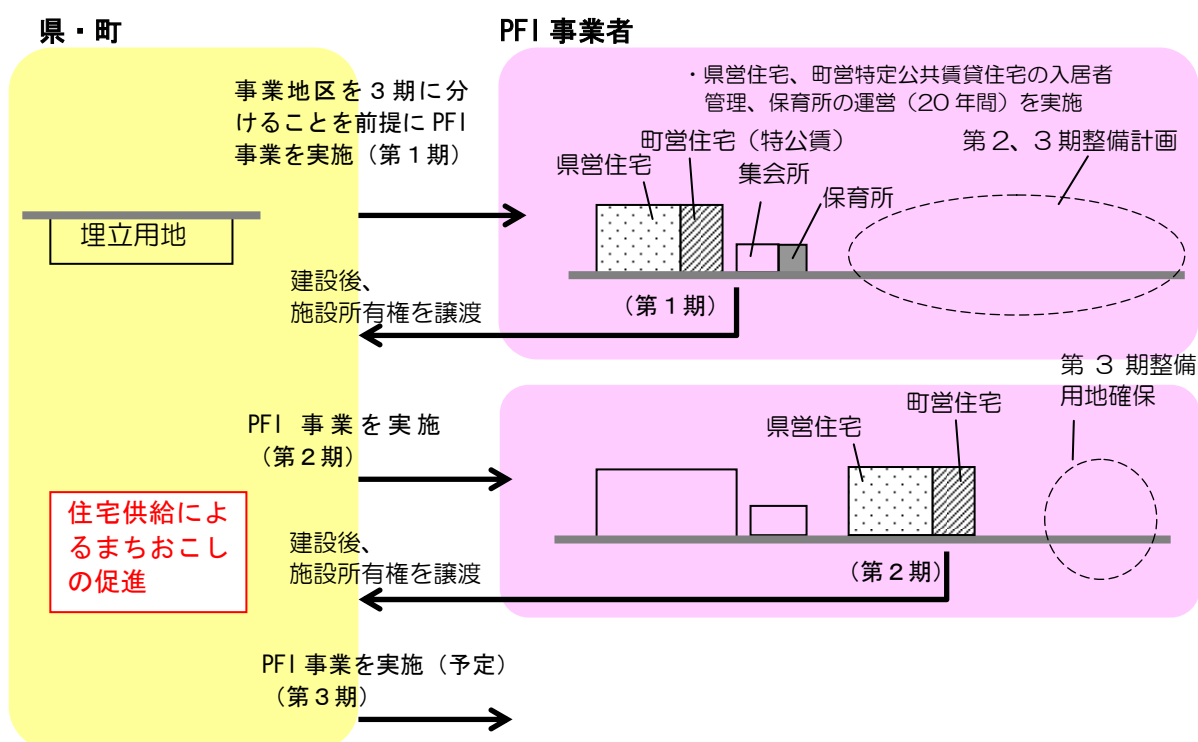
■埋立地を活用した住宅供給によるまちおこしの促進

県の第 3 セクターが整備した埋立地に県営住宅（一部子育て世代向け住宅）、町営特定公共賃貸住宅、地域開放型集会所、保育所を整備し、子育て世代を中心とした複層的なコミュニティの形成を図り、町の活性化を促進した。

■段階的な整備計画を含めた PFI 事業の提案

整備が長期にわたることへの懸念等から、事業地区を 3 期に分割する段階的な整備計画を含めた PFI 事業提案を募集し、円滑な事業推進を図った。

<活用の仕組み>



1. 従前従後の公有地等の概要

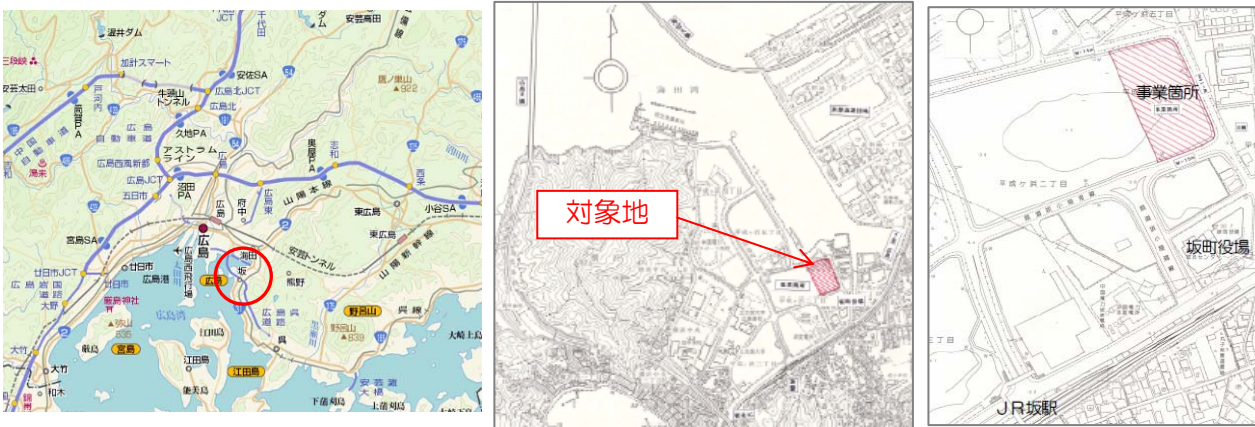
1) 従前従後の公有地等データ

位置	広島県安芸郡坂町平成ヶ浜二丁目	
土地面積	約 1.34ha	
従前	都市計画等	第二種住居地域 (200/60)、地区計画(坂町平成ヶ浜地区)
	用途	更地(埋立地)

↓

従後	都市計画等	変更なし
	用途	【第1期】県営住宅、町営特定公共賃貸住宅、集会所、保健所 【第2・3期】県営住宅、町営住宅

2) 公有地等の位置・配置



第1期事業終了時



第2・3期計画(第1期事業者より提示)



■県営住宅等第1期

建築面積：約 1,934 m²
延床面積：約 6,609 m²
県営住宅 (60戸)
町営特定公共賃貸住宅 (20戸)
集会所、保育所

■県営住宅等第2期

建築面積：約 844 m²
延床面積：約 5,492 m²
県営住宅 (60戸)
町営住宅 (20戸)

■県営住宅等第3期

建築面積：約 620 m²
延床面積：約 4,082 m²
県営住宅 (50戸)
町営住宅 (10戸)

2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	<p>■埋立地の土地利用検討 平成11年から県の第3セクターにより旧中国電力火力発電所施設跡地及び海田湾に面した護岸跡地等が埋め立てられ、整備を行い、土地利用について検討を始めていた。</p> <p>■県営住宅整備の必要性 県では、高度経済成長時代、広島市周辺地域の人口急増に対応するため借地による県営住宅整備が多くなされた。近年の住宅の老朽化に加え、行政としての収支バランスの悪化を解消するため、借地の返還を進めることとなり、結果として借地上に建てられた多くの県営住宅が廃止された。県営住宅の管理戸数の激減に対応するため、新規整備が緊急の課題となった。</p>
2) 活用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・未利用地の有効活用と共に、民間のノウハウを活用し、県営住宅、町営の特定公共賃貸住宅、保育所の一体的整備を行うことにより、少子高齢化の解消、子供と子育てにやさしい住環境の整備、良好なコミュニティの形成を推進。 ・大規模な土地の確保が可能で、市街地への通勤圏内であることから、当該計画地で実施。

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施にあたっては、PFI手法（BTO（Build Transfer Operate）方式）を活用。（→2）参照） ・事業地区を3期に分け、1期2期についてはPFI事業で行い、3期については、在来発注方式で行う。 ・買取型の公営住宅整備事業として、地域住宅交付金を活用した。 		
2) 事業者の公募・選定の概要	事業名称	県営坂地区住宅整備事業（第1期） （広島県、坂町）	県営坂地区住宅整備事業（第2期） （広島県、坂町）
	事業範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・【BTO方式】：事業者が資金調達し、施設の設計、施工後、施設所有権をそれぞれ県と町に譲渡。事業者は、各施設の維持管理、県営住宅の入居者管理および保育所の運営を20年間行う。 ・【サービス購入型】：維持管理および運営費として県、町それぞれから対価が支払われる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・【BT方式】：事業者が資金調達し、施設の設計、施工後、施設所有権をそれぞれ県と町に譲渡。
	主な募集条件	<ul style="list-style-type: none"> ・事業地区を3期に分割した整備計画を提案し、第1期分について業務を遂行するもので、第2期、第3期については用地設定の提案を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・第1期において提案された全体計画内容を尊重し、第1期事業において整備された建物等との調和が図られるよう、第2期分について業務を遂行。第3期については用地設定の提案を行う。
	選定の体制	6名の委員により審査委員会を構成	5名の委員により審査委員会を構成（第1期と同じメンバー）
	審査方法	<p>【一般公募型プロポーザル方式による事業者選定】</p> <p>一次審査：応募者の構成および資格の適格審査、価格の適格審査、基本的事項の適格審査</p> <p>二次審査：定性的事項（施設計画、技術、事業の確実性等）評価および定量的事項（買取価格）評価を総合的に審査</p>	
応募状況	4グループが応募	1グループが応募	

選考結果	株式会社フジタ広島支店を代表企業とするグループが選定された。保育所の運営及び世代間の交流、子育て支援、地域との連携等および、大幅な建設費用の低減を図ったことが評価された。	株式会社フジタ広島支店を代表企業とするグループが選定された。定性的事項については手堅くまとめられている点、大幅な建設費用の低減が図られている点が評価された。
------	---	--

4. スケジュール

平成13年	埋立用地の供用開始
平成15年2月	県営坂地区住宅整備事業「実施方針」の公表
平成16年5月	提案書の受付
平成16年6月	事業者の選定
平成16年10月	事業者との基本協定の締結、工事着工
平成18年4月	県営住宅等の供用開始
平成18年7月	提案書の受付（第2期）
平成18年9月	事業者の選定（第2期）
平成18年12月	事業者との基本協定の締結、工事着工（第2期）
平成20年4月	県営住宅等の供用開始（第2期）（予定）

5. まとめ

視点	活用のメリット	活用にあたっての留意点
まちづくりへの貢献	・県営住宅（一部子育て世代向け住宅）、地域開放型集会所、特定公共賃貸住宅および保育所の整備により、多様な世代の混在する環境を創出することができた。	
行政サービスの向上	・民間による保育所運営により、延長保育の時間の延長および独自の子育て支援サービスなど、より高度なサービスを提供できるようになった。	
財政面への寄与	・PFI手法の活用によるコスト削減が可能となった。	
その他	・計画を3期に分けることにより、行政側の事業リスクを低減することができた。	・2期以降のPFI事業者等には、前期における整備内容を踏襲するという条件が課せられる。

参考資料

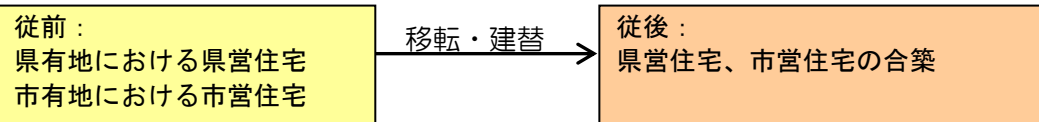
- ※1：広島県公表資料：県営坂地区住宅整備事業特定事業の設定（平成16年2月20日）、募集要項（平成16年3月）、県営坂地区住宅整備事業に係る優先交渉者等の決定について（平成16年6月）
- ※2：広島県公表資料：県営坂地区住宅整備事業（第2期）募集要項（平成18年5月）、県営坂地区住宅整備事業（第2期）に係る優先交渉者等の決定について（平成18年9月）
- ※3：県営坂地区住宅整備事業概要、株式会社フジタ都市再生推進本部HPより
- ※4：広島県都市部へのヒアリング実施（平成20年2月7日）



青森県三沢市桜町団地地区(青森県三沢市)

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

<公有地等の種別/従前従後の変化>

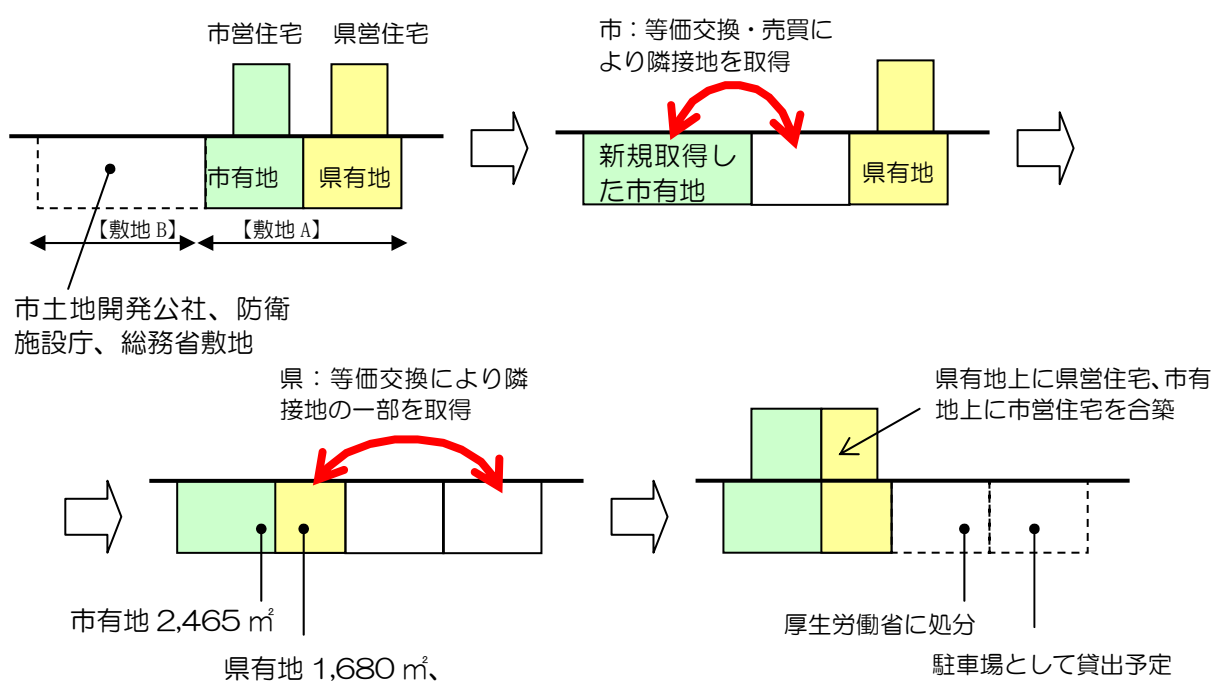


<活用の特徴>

■県営住宅と市営住宅の合築による工事費の削減・管理事務の効率化

- ・県と市が共同で別敷地を取得し、県営住宅と市営住宅を移転・合築建て替えを行った。
- ・合築により、工事費を約1割削減できたことに加え、建物管理を市に一元化したことから管理事務の効率化を図ることができた。

<活用の仕組み>



1. 従前従後の公有地等の概要

1) 従前従後の公有地等データ

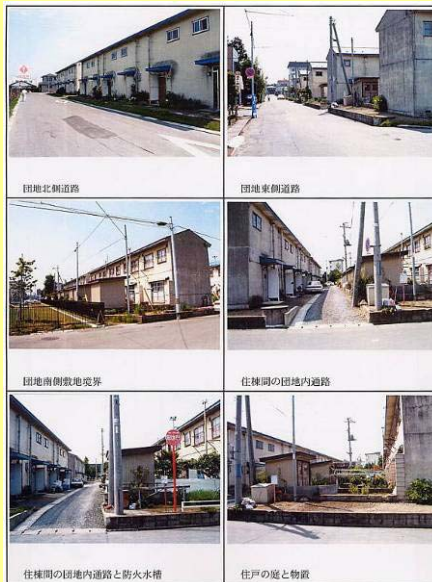
		敷地 A (従前団地)	敷地 B (建設地)
位置	青森県三沢市桜町三丁目		
土地面積	4,631 m ²	4,145 m ²	
従前	都市計画等	第二種中高層住居専用地域 (建蔽率 60%, 容積率 200%)	
	用途	公営住宅桜町団地 (県営・市営含む)	市土地開発公社、防衛施設庁、総務省敷地
↓			
従後	都市計画等	変更なし	
	用途	一部敷地は厚生労働省に処分、残りの敷地は駐車場として貸出予定	公営住宅桜町団地 (県営 35 戸、市営 35 戸)

2) 公有地等の位置・配置



従前の様子 (敷地 A)

■ 県営団地・市営団地：合計 50 戸



従後の様子 (敷地 B)



敷地面積：4,145 m²
 (県所有 1,680 m²、市所有 2,465 m²)
 延床面積：6,095 m²
 (県営 3,132 m²、市営 2,963 m²)
 住戸数：70 戸 (県営 35 戸、市営 35 戸)

2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	<p>■上位計画における一体的建替えの位置づけ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣接する両団地については、青森県や三沢市のマスタープラン等の上位関連計画において、建替えの必要性・管理業務のコスト削減及び相談窓口の一元化による県民へのサービス向上等の理由から、一体的な建替え事業の対象団地に位置づけられていた。 ・同時に、県市の居住者の高齢化という背景に基づき、シルバーハウジング・プロジェクトの対象団地にも位置づけられていた。
2) 活用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・県営住宅・市営住宅の合築により、コスト削減、整備後の管理の一元化を行うと共に、シルバーハウジング、一般向け住戸、コモンスペース（ライフサポートアドバイザー生活相談室等）を整備し、多世代の共生を図る。 ・土地を取得しての非現地建て替えによる建物の合築、整備後の管理の一元化など、県と市の共生を図る。

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	土地について	<ul style="list-style-type: none"> ・既存団地の北側の敷地を建設予定地とし、三沢市が三沢市土地開発公社、防衛施設庁、総務省の三者から売買・交換をして所有権を取得した。 ・さらに、三沢市が取得した土地の一部を青森県が既存団地と等価交換する形で取得し、敷地面積 4,145 m²のうち、西側の 1,680 m²を青森県、東側の 2,465 m²を三沢市が所有した。
	工事の発注	協定の締結により青森県が実施し、三沢市は相応の負担金を青森県に支払うこととした。
	管理について	<ul style="list-style-type: none"> ・募集窓口の一元化、管理業務の効率化・共通化を図るため、県と市の間で委託契約を締結し、市に管理を一元化。 ・県営住宅部分について、主として以下の事務を市が処理 <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅監理員の設置 ・入居の承認、期限延長の承認等 ・家賃・敷金・駐車場使用料の徴収等 <p>※家賃、駐車場の使用料の額については、県・市間で協議のうえ同額となるよう設定。</p>

4. スケジュール

平成14年 3月	土地取得（三沢市）
平成15年 7月	工事協定締結（青森県と三沢市）
平成15年10月	着工
平成17年 3月	竣工
平成17年 5月	入居開始
平成18年 3月	土地取得（三沢市から青森県へ等価交換）

5. まとめ

視点	活用のメリット	活用にあたっての留意点
まちづくりへの貢献	・住戸数（県市の合計）を 50 戸から 70 戸に増加し、優先入居分以外の住戸を一般公募しソーシャルミックスを図ることで、町内活動にも活気を創出することができた。	
行政サービスの向上	・三沢市による一元管理による募集窓口の一元化、管理業務の効率化・共通化を図ることができた。	
財政面への寄与	・合築により工事費を約 1 割削減できた。	・今後の公営住宅建て替え等にあたっては、さらなるコスト削減・行政サービスの向上に向け、PFI 等の民間活用方法の検討も必要。

参考資料

出典*1：「住まいから始める地域・まちづくり 2007 地域住宅交付金活用のすすめ／豊かな住まい・まちづくり推進会議、公共住宅事業者等連絡協議会」

出典*2：青森県県土整備部建築住宅課からの回答（2008.01.08 付）



九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎(東京都千代田区)

PFI方式による国・区庁舎の一体的整備

<公有地等の種別/従前従後の変化>

従前：
九段第2合同庁舎駐車場
(国有地)

移転・建替

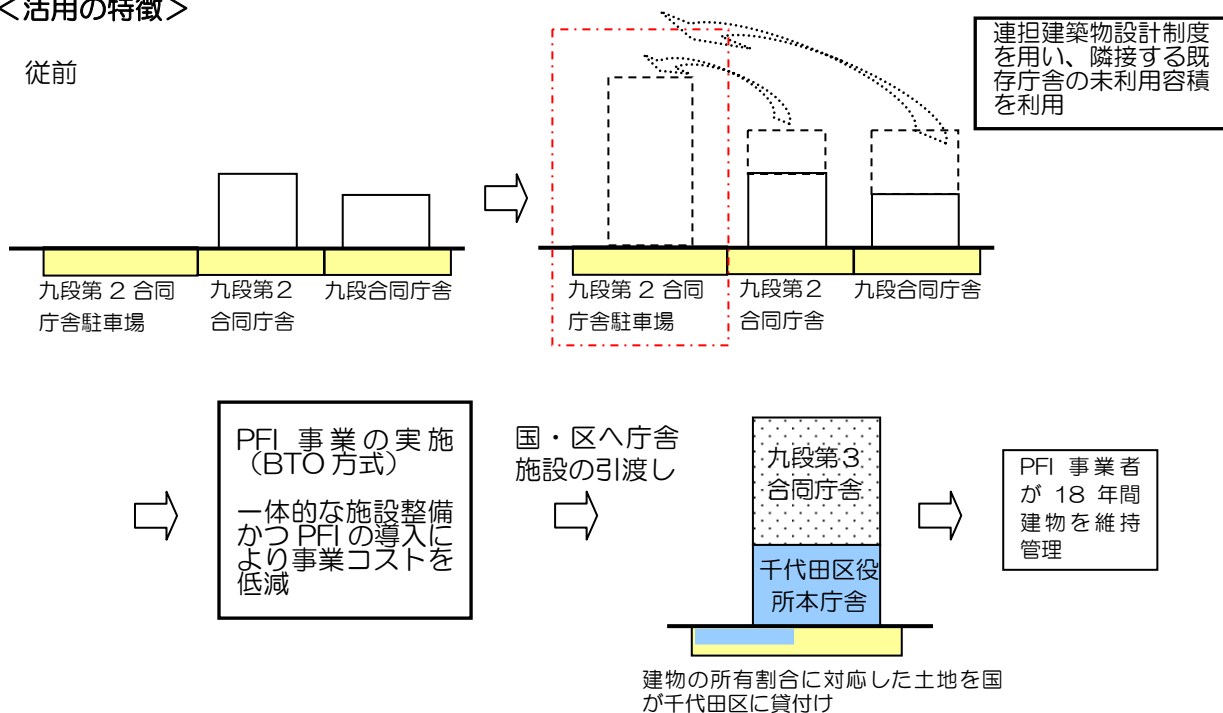
従後：
合同庁舎、千代田区役所、図書館、男
女共同参画センター、障害者福祉施設

<活用の特徴>

- 隣接する庁舎の未利用容積を活用することにより、土地の高度利用を実現
連担建築物制度を用い、隣接する庁舎の未利用容積を利用することで高度化を図り、分散していた国の行政機関庁舎の集約と共に千代田区本庁舎との一体的な整備が可能となった。
- 一体的な施設整備かつPFI方式による事業コストの低減
国・区の庁舎の一体整備かつ民間活力の導入(PFI方式)により、行政側の事業コスト・リスクを低減することができた。
- 九段地区の拠点となる交流と賑わいの空間づくり
行政機関と千代田区庁舎の集約により、利用者の利便性の向上を図ると共に、九段地区の拠点となる交流と賑わいの空間を創出した。

<活用の特徴>

従前



1. 従前従後の公有地等の概要

1) 従前従後の公有地等データ

位置	東京都千代田区九段南 1-2	
土地面積	約 4,193 m ² (官庁街区合計：約 16,867 m ²)	
従前	都市計画等	商業地域 (容積率 700%/建蔽率 80%)、防火地域、美観地区、駐車場整備地区
	用途	駐車場 (第2合同庁舎の駐車場として活用)

↓

従後	都市計画等	変更なし
	用途	九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎 ①九段第3合同庁舎、②千代田区役所、③千代田区立千代田図書館、④千代田区男女共同参画センター、⑤障害者福祉施設

2) 公有地等の位置・配置



従後の様子



九段第3合同庁舎・千代田区
役所本庁舎
敷地面積：4,259 m²
建築面積：2,578 m²
延床面積：59,681 m²
合同庁舎：約 32,000 m²
区本庁舎：約 23,000 m²

2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	<p>◆九段地区の行政拠点機能の向上と新たな庁舎整備の必要性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昭和63年から始まった国の行政機関等の移転を契機として、機能は都区部に分散し、結果として九段合同庁舎、九段第二合同庁舎が立地する九段地区は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こととなった。 ・一方で、業務量の増大に伴う狭あい、既存庁舎の経年劣化による老朽化及び一部民間施設の賃借を含む複数庁舎への分散等により、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緊急の課題となっていた。 <p>◆都市再生プロジェクトの決定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成13年の都市再生プロジェクト（第二次決定）において九段第三合同庁舎がPFIによる整備を検討することが決定された。 <p>◆千代田区役所の建替え必要性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千代田区役所本庁舎は、安全性及び機能面において様々な問題を抱えているのに加え、狭隘のため隣接する民間ビルを賃借するなど、行政機能の分散を余儀なくされており、現在の区庁舎の移転新築を検討していた。
2) 活用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都区部等に分散している国の行政機関の庁舎に加え、千代田区役所本庁舎を集約・立体化することにより、利用者の利便性の向上及び業務能率の増進を図る。 ・九段地区の拠点となる空間づくりの創出、防災拠点としての整備を行う。

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・連担建築物設計制度を用いて、隣接する庁舎敷地の容積率を活用 →2) 参照) ・国の行政機関庁舎と千代田区の本庁舎の一体的整備をPFI事業によって実施。→3) 参照) 		
2) 活用に関連する制度等	連担建築物設計制度	<ul style="list-style-type: none"> ・3つの合同庁舎の敷地を一体的・総合的に整備することにより、連担建築物制度の認定を受ける。 ・合同庁舎・第2合同庁舎で使用していなかった容積率を当該計画地で使用。 	
3) 事業者の公募・選定の概要	事業名称	九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業（国交省、千代田区）	
	事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・【BTO方式】：事業者が資金調達を行い、施設の設計・監理・建設を行った後、所有権を公共に移転し、施設の維持管理・福利厚生諸室（売店・自動販売機、食堂・喫茶店）の運営を事業終了時点までの18年間行う。 ・【サービス購入型】：事業者が提供する公共サービスの対価として公共から支払われる料金でPFI事業の事業費を賄う。 	
	主な募集条件	<ul style="list-style-type: none"> ・親しみやすく便利でかつ安全に利用できる公共建築物として整備する。 ・行政事務等を執り行うために必要な機能及び性能の保持。 ・土地資源の有効利用を図りつつ良好な地域環境の維持・形成に寄与する。 	
	選定の体制	学識経験者、有識者、国と千代田区の職員により審査委員会（光多長温教授以下総10名）を構成。	
	審査方法	<p>【総合評価方式による事業者選定】</p> <p>一次審査：応募者の資格、実績等の有無</p>	

	二次審査：事業提案審査（必須項目審査（配点 600 点）及び評価項目審査（配点 400 点））と入札価格をもとに総合評価を実施。
応募状況	7グループが応募
選考結果	清水建設グループが落札。事業遂行体制における企業の役割と責任分担が明確で、確実な事業計画が提案された。また、執務空間のフレキシビリティ、設備機器の保全性等に工夫があり、動線計画も分かりやすく明快であった。

4. スケジュール

平成 13 年 8 月	都市再生プロジェクト第二次決定
平成 15 年 4 月	PFI による九段第 3 合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業の「実施方針」の公表
平成 15 年 7 月	入札公告（一般競争入札による事業者募集に係る説明書等の開示）
平成 15 年 12 月	事業者の選定
平成 16 年 3 月	事業者との事業契約の締結
平成 16 年 12 月	工事着工
平成 19 年 2 月	事業者から公共への施設の引渡し
平成 33 年 3 月	施設の維持・管理、運営事業（18 年間）の完了（予定）

5. まとめ

視点	活用のメリット	活用にあたっての留意点
まちづくりへの貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・九段地区の拠点となる交流空間づくりを実現した。 ・良好な都市景観と落ち着きのある沿道空間を構築することができた。 	
行政サービスの向上	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の高度利用活用による行政機能の集約・立体化を図ることにより、利用者の利便性向上、総合的な情報提供機能を整備することができた。 ・福利厚生施設（売店・喫茶店等）の運営を PFI 事業者委ねたことによりサービス機能が向上した。 	
財政面への寄与	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI 手法の活用により、単独整備に比べて行政側のコストが削減された。 ・非現地建替えにより移転費の削減が図れた。 	

参考資料

- ※1：関東地方整備局公表資料：九段第 3 合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業実施方針（平成 15 年 4 月）、入札説明書（平成 15 年 7 月）、民間事業者選定結果（平成 16 年 4 月）
 ※2：関東地方整備局営繕部へのヒアリング実施（平成 20 年 2 月 7 日）



新屋比内町市営住宅建替事業（秋田県秋田市）

市営住宅5団地を、PFI 事業により 1 団地に統合建替え

<公有地等の種別/従前従後の変化>

従前：
市営住宅用地
（5 団地土地面積合計約
55,000 m²、借地も含む）

移転・建替

従後：
最大の新屋比内町（土地面積約 38,000
m²）に集約。市営住宅と社会福祉施設
等の整備

売払い

従後：
廃止する 4 団地（土地面積合計約
11,000 m²）は民間事業者へ売却

<活用の特徴>

■分散する市営住宅 5 団地を一つに集約建設

老朽化が著しい 5 団地の市営住宅を統廃合し、新屋比内町に 260 戸の市営住宅を PFI 事業により建設する。

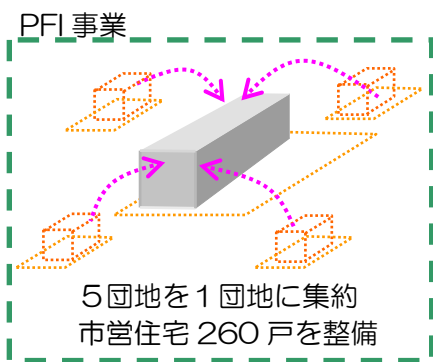
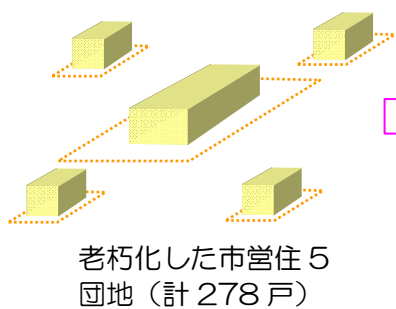
■用途廃止する市営住宅用地の跡地活用等をパッケージ化

市営住宅建替えに合わせて社会福祉施設等の整備を行うとともに、用途廃止する 4 団地の跡地活用事業を PFI 事業の付帯事業として一体的に実施する。

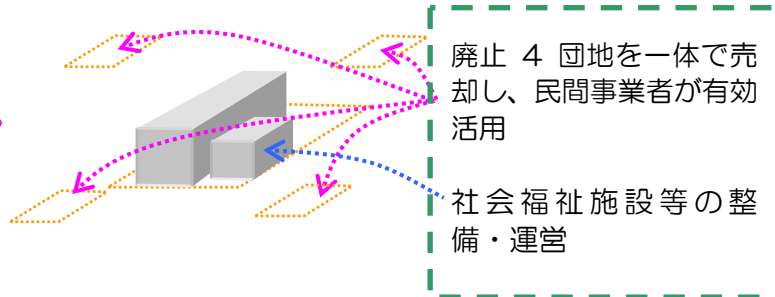
■土地売却代金を本住宅建替事業の特定財源として充当

廃止 4 団地の土地売却代金は、新屋比内町市営住宅事業の特定財源として充当する予定（土地売却は平成 21 年度の予定）。

<活用の仕組み>



PFI 事業の
付帯事業



1. 従前従後の公有地等の概要

1) 従前従後の公有地等データ

		市営住宅を集約建設する団地	既存市営住宅を解体廃止後、土地を売却する団地			
		①新屋比内町市営住宅	②金砂町市営住宅	③将軍野市営住宅	④割山市営住宅	⑤新屋沖田市営住宅
位置		秋田市新屋比内町および秋田市浜田字家後地内	秋田市保戸野金砂町地内	秋田市将軍野東一丁目	秋田市新屋割山町ほか	秋田市新屋沖田町地内
土地面積 (借地を除く)		38,415 m ²	2,942 m ²	2,079 m ²	2,649 m ²	3,389 m ²
従前	都市計画等	第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第一種低層住居専用地域 容積率 150、200、60%	第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域 容積率 200%	第一種住居地域 容積率 200%	第一種中高層住居専用地域 容積率 200%	第一種住居地域、第一種低層住居専用地域 容積率 200、60%
	用途	市営住宅 (174 戸)	市営住宅 (12 戸)	市営住宅 (16 戸)	市営住宅 (40 戸)	市営住宅 (36 戸)

↓

従後	都市計画等	第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第一種低層住居専用地域 容積率 150、200、60%	第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域 容積率 200%	第一種住居地域 容積率 200%	第一種中高層住居専用地域 容積率 200%	第一種住居地域、第一種低層住居専用地域 容積率 200、60%
	用途	市営住宅 (260 戸)、集会所、公園、駐車場、社会福祉施設	戸建て住宅用地として整備			

2) 公有地等の位置・配置



2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	<p>◆住宅マスタープランによる位置づけ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・秋田市の市営住宅5団地が老朽化し、居住水準の面および保安上・景観上から早期の建替えを必要としていた。 ・平成 13 年度に策定した「新秋田市住宅マスタープラン（公営住宅ストック総合活用計画）」において、5団地の統廃合、新屋比内町への集約建設を位置づけた。
2) 活用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・新屋比内町市営住宅の整備、社会福祉事業等・用途廃止団地の良好な土地活用を行うことにより、市営住宅ストックの円滑な更新と地域特性に応じた住環境の整備を促進する ・周辺地域の居住者に対する多様な生活支援サービスの提供により、地域生活者の利便性を向上させる。

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	PFI（BT：買取り）方式により市営住宅を整備する。社会福祉施設等整備等業務および廃止4団地の用地活用業務をPFI事業の付帯事業（民間事業者による独立採算事業）として一体的に実施する。（→2）参照）	
2) 事業者の公募・選定の概要	事業名称	新屋比内町市営住宅建替事業（PFI法に基づく公募型プロポーザル方式）
	担当部署	秋田市都市整備部住宅整備課
	公募条件の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI法に基づく公募型プロポーザル ・既存の市営住宅5箇所を1箇所（新屋比内町）に統合し、新屋比内町用地は市営住宅用地と社会福祉施設等整備用地に区分のうえ、住宅用地については市営住宅を整備（260戸）して市へ引渡す（BT方式）。 ・社会福祉施設用地については事業者が市から借地のうえ施設を整備し運営。 ・用途廃止となる4住宅用地については事業者が解体整地の後、土地を取得（価格は固定）して戸建て住宅用地として活用。
	審査方法	<ul style="list-style-type: none"> ・資格確認審査（第一次審査）の後、事業体制、市営住宅整備業務、付帯事業、提案価格（市営住宅整備業務に関する費用）について提案内容を点数化し、審査（第二次審査）。定性審査による配点と価格審査による割合を5：5と定めた。 ・事業者選定委員会は、相羽康郎東北芸術工科大学教授を委員長とする全5名から構成される。 ・事業者選定委員会は、設計内容および資金調達能力等を総合的に評価し、最も優れた提案を最優秀提案として選定のうえ、市長に報告した。
応募状況	<ul style="list-style-type: none"> ・資格確認審査（第一次審査）時に5グループ応募、全グループが参加。資格要件を満たしていることを確認。 ・提案審査（第二次審査）時に5グループ応募（うち一件は応募後資格欠格となったため失格）、4グループに対して提案審査を行った。 	
選考結果	<ul style="list-style-type: none"> ・定性審査、価格審査ともに得点の高いチーム・あきた(株)（代表企業中田建設(株)）が最優秀提案者となった。 ・優先交渉権者：チーム・あきた(株)（代表企業中田建設(株)） ・提案価格（市営住宅整備業務に関する費用）：35億8,000万円（税抜） ・用途廃止団地の売払金額は1億7,750万円余り（11,061,84㎡）で契約した。 	

4. スケジュール

平成 14 年 3 月	「新秋田市住宅マスタープラン(公営住宅ストック総合活用計画)」策定
平成 17 年 1 月	市営住宅建設事業手法検討調査において、PFI (BT:買取り) 方式の導入と社会福祉施設等整備等業務および用地活用業務の方向性を位置づけ
平成 18 年 8 月	実施方針を公表し、PFI 法に基づき民間事業者の選定手続きを開始
平成 19 年 1 月	選定された民間事業者と基本協定の締結
平成 19 年 7 月	民間事業者と特定事業契約の締結、新屋比内町市営住宅建替事業 (調査・設計・建設) 着手
平成 20 年 10 月	第 1 期住宅の引渡し (予定)
平成 21 年 6 月	用途廃止団地の跡地売却 (予定)
平成 22 年 2 月	第 2 期住宅の引渡し (予定)
平成 22 年 6 月	社会福祉施設等の竣工 (予定)、用地活用の開発許可又は建築確認を取得 (予定) 共同施設等の引渡し (予定)

5. まとめ

視点	活用のメリット	活用にあたっての留意点
まちづくりへの貢献	・廃止 4 団地においては、周辺の良好な住環境に配慮された戸建て住宅用地が整備される。	・廃止 4 団地には団地外へ供用されているインフラ設備 (上下水道、ガス等) が埋設等されているため、土地の売却を前提とした調整が必要であった。
行政サービスの向上	・市営住宅に社会福祉施設等を併設することにより、市営住宅を含む周辺地域の居住者に対する生活支援サービスを提供でき、地域生活者の利便性の向上に寄与する。	
財政面への寄与	・PFI 事業の結果、従来の公共事業での市営住宅建替えより、市の財政負担が 29%軽減されると見込まれている。 ・廃止 4 団地の土地売却代金は、新屋比内町市営住宅建替事業の特定財源として充当する。 ・PFI 方式を採用することにより、従来方式では通常市が負うべき資金調達リスク、住民対応リスク、環境問題リスク等を民間事業者に転嫁することができた。 ・5 団地を 1 団地に統合建替えをすることにより、将来の維持管理費用の合理化が期待できる。	・BT 方式 (民間事業者が施設の管理運営を行わない) を採用した理由は、近い将来、全市営住宅を対象として、指定管理者制度を導入する予定があったことによる。

参考資料

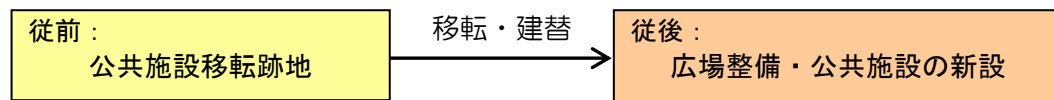
- ※ 1 : 「新屋比内町市営住宅建替事業実施方針」他、秋田市 HP より入手
 ※ 2 : 秋田市都市整備部住宅整備課資料



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（長崎県諫早市）

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

<公有地等の種別／従前従後の変化>



<活用の特徴>

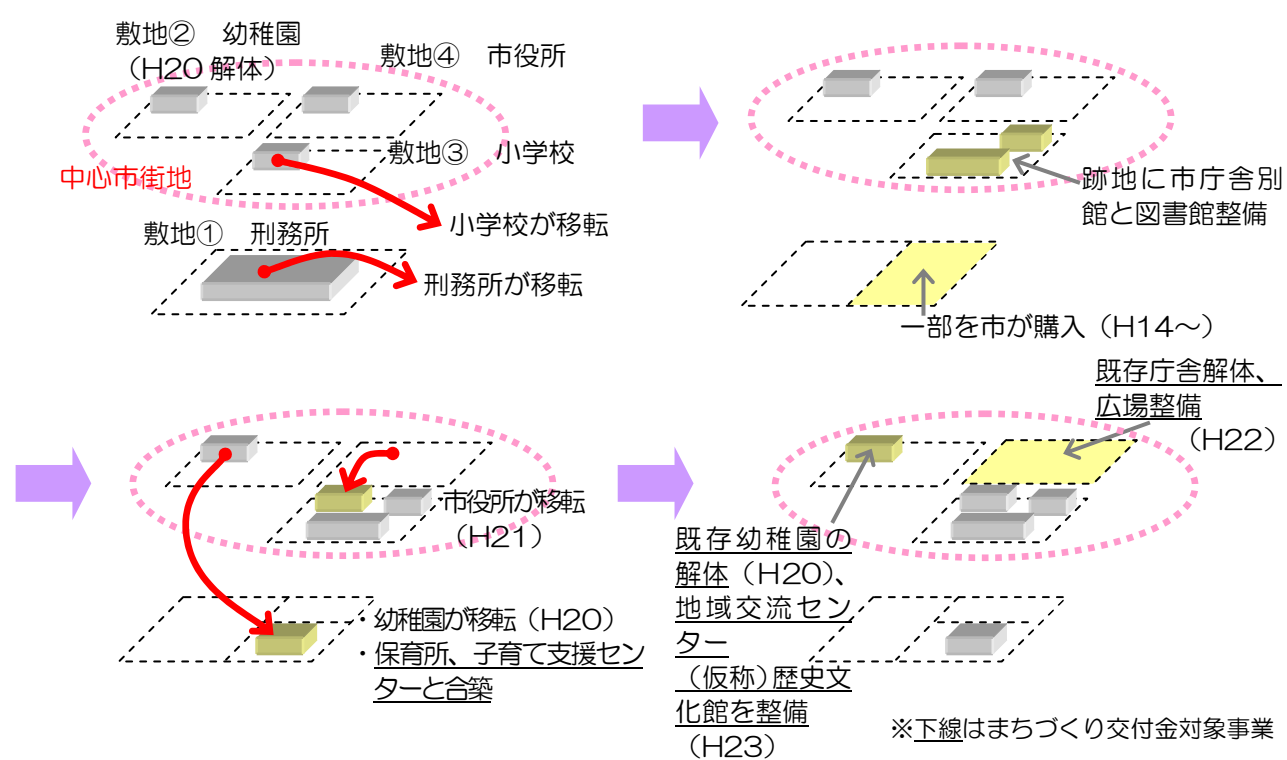
■連鎖的な公共施設の建替えによる中心市街地の活性化

・施設の老朽化等に伴う公共施設の移転・建替えて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賑わいを再生

■まちづくり交付金の活用

・都市再生整備計画を作成し、上記の連鎖型公共施設整備に伴う既存施設の解体や新規の公共施設整備の一部をまちづくり交付金対象事業に位置づけ、地方の財政支出を軽減。

<活用の仕組み>



1. 従前従後の公有地等の概要

1) 従前従後の公有地等データ

		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	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

2) 公有地等の位置・配置



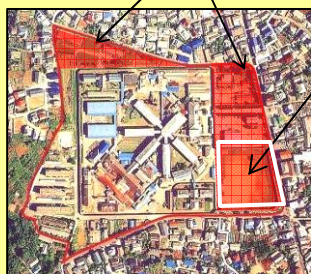
従前の様子



現市庁舎（敷地④）

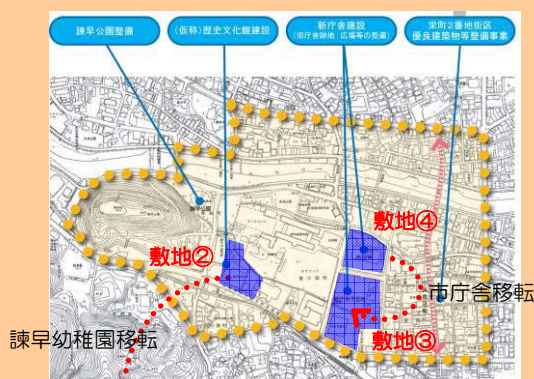
刑務所跡地の一部（約 2.5ha）
を市が取得

諫早幼稚園移転用地
諫早中央保育所・子育て
支援センターと合
築予定



長崎刑務所跡地（敷地①）

従後の様子



諫早幼稚園移転

市庁舎移転



市庁舎別館・図書館（敷地③）

2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	<p>◆<u>中心市街地の衰退と交流・コミュニティ施設の不足</u></p> <p>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。</p> <p>◆<u>市の総合計画によるプロジェクトの位置づけ</u></p> <p>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。</p>
2) 活用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・旧庁舎の跡地における広場等の整備と諫早公園の整備等により、中心市街地の活性化や歩行者ネットワークの充実を図る。 ・諫早幼稚園の移転に伴う跡地等を活用し、郷土史の学習、芸術文化の展示施設、文化体験学習など地域住民の交流の拠点として種々の機能を併せもつ地域交流センター（歴史文化館）を整備し、芸術文化の拠点形成と水と緑を活かした歴史文化ゾーンを形成する。

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・諫早小学校の移転や、刑務所跡地等を活用し、老朽化・狭隘の公共施設の移転・建替え及び新規整備を実施した。 ・上記移転整備内容のいくつかを都市再生整備計画のなかに位置づけることにより、まちづくり交付金を活用している。（→2）参照） 				
2) 活用に関する補助制度等の概要	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"> ・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。 ・新市庁舎は地方単独で負担する一方、跡地整備に伴う既存施設解体費、広場整備費、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。 			
	交付対象事業	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="493 2178 934 2332"> <p>【諫早中心地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・提案事業／地域創造支援事業 ・関連事業 </td> <td data-bbox="934 2178 1358 2332"> <ul style="list-style-type: none"> →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 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="493 2332 934 2442"> <p>【諫早南部地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・提案事業／地域創造支援事業 </td> <td data-bbox="934 2332 1358 2442"> <ul style="list-style-type: none"> →諫早中央保育所・子育て支援施設整備事業 </td> </tr> </table>	<p>【諫早中心地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・提案事業／地域創造支援事業 ・関連事業 	<ul style="list-style-type: none"> →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 	<p>【諫早南部地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・提案事業／地域創造支援事業
<p>【諫早中心地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・提案事業／地域創造支援事業 ・関連事業 	<ul style="list-style-type: none"> →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 				
<p>【諫早南部地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・提案事業／地域創造支援事業 	<ul style="list-style-type: none"> →諫早中央保育所・子育て支援施設整備事業 				

4. スケジュール

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（予定） 諫早幼稚園・諫早中央保育所・子育て支援センター開園予定（9月予定） 旧諫早幼稚園解体（予定）
平成21年	新市庁舎竣工、旧庁舎解体（予定）
平成22年	旧市庁舎跡地の広場整備着工・竣工（予定） 地域交流センター及び（仮称）歴史文化館着工（予定）
平成23年	地域交流センター及び（仮称）歴史文化館竣工（予定）

5. まとめ

視点	活用のメリット	活用にあたっての留意点
まちづくりへの貢献	・個別の公共施設整備の移転・建替え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。	
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。 ・非現地建替えのため、移転費の削減が図れた。	
その他		

参考資料

- ※1：都市再生整備計画 諫早中心地区（平成19年3月 長崎県諫早市）
 ※2：都市再生整備計画（第3回変更） 諫早南部地区（平成19年11月 長崎県諫早市）



花小金井駅北口(東京都小平市)

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

<公有地等の種別/従前従後の変化>

従前：
高等学校

借地による市街地整備
(公有地を玉突き移転
の代替地として活用)

従後：
公共施設※と賃貸住宅・商業施設・
公益施設等 ※市が取得

<活用の特徴>

■小平市とUR 都市機構の連携によるまちづくり

旧高校跡地を UR 都市機構が借地。同敷地の開発に加え、長年未整備であった駅前広場を含む都市計画道路や区画道路、下水道等の公共施設整備を市と UR 都市機構が連携、役割分担して実施。駅前拠点として望まれていた商業施設等整備に民間事業者を誘導

■UR 都市機構の直接施行制度の活用

都市計画道路の整備等に UR 都市機構の直接施行制度*を活用し、市との連携のもと用地買収から工事施工までを UR 都市機構が実施。資金面でも国庫補助について UR 都市機構が直接補助を導入、一般財源分については UR 都市機構の長期割賦制度の活用により市の財政負担を平準化。

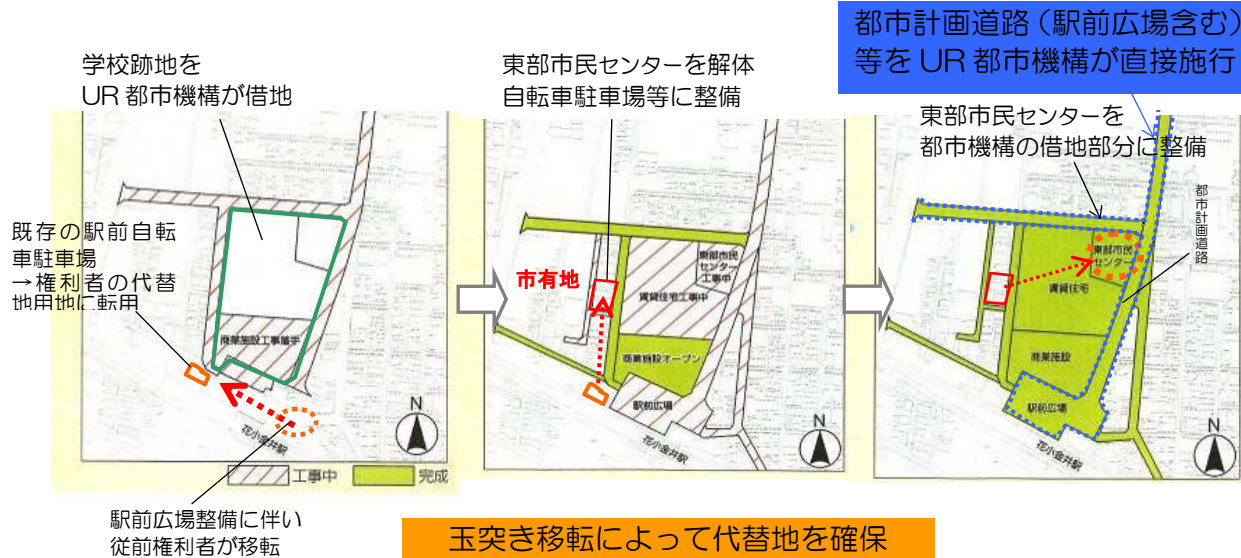
■玉突き移転による地権者の生活再建

自転車駐車場→東部市民センター用地、東部市民センター→UR 都市機構借地部分と玉突き的な移転を実施することにより、従前の駅前広場用地権利者の移転先を確保。地権者の生活再建を担保するとともに、駅前広場の整備促進に寄与。

*直接施行制度について

UR 都市機構が行う建築敷地の整備等と併せて整備すべき特定公共施設（道路、都市公園、下水道及び河川）について、本来管理者である地方公共団体に代わって（権限代行）、UR 都市機構がこれらの施設を整備する制度。

<活用の仕組み>



■問い合わせ先

UR 都市機構 業務第二部 市街地整備チーム

電話：045-650-0535

1. 従前従後の公有地等の概要

1) 従前従後の公有地等データ

		敷地 A	敷地 B	敷地 C
位置		東京都小平市花小金井一丁目		
土地面積		約 500 m ²	約 1,660 m ²	約 17,400 m ²
従前	都市計画等	第一種中高層住居専用地域、容積率200%、建ぺい率60% 商業地域、容積率400%、建ぺい率80%		
	用途	自転車駐車場用地 (民間所有、市が借地)	東部市民センター用地、 市民広場(市有地)	拓殖大学第一高等学校跡地 (民間所有、UR 都市機構が借地)

↓

従後	土地面積	—	—	約 2,200 m ²	約 15,200 m ²
	都市計画等	変更なし			
	用途	従前権利者の代替等用地 (移転先住居等) (民間所有、従前権利者 が借地)	自転車駐車場 (約 1,500 台) (市有地)	東部市民センター (市へ用地転借)	民間賃貸住宅 (277 戸)、商 業施設等(転借)

2) 公有地等の位置・配置



従前の様子 (H15年11月撮影)

旧拓殖大学第一高等学校

施行前空撮



従後の様子 (H18年2月撮影)

施行後空撮



2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	<p>◆<u>学校跡地の有効利用が課題</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・花小金井駅北口は重要な交通結節点でありながら、駅前広場が整備されておらず、放置自転車も散乱しており、駅前における良好なまちづくりが望まれていた。 ・花小金井駅の北口駅前に立地していた拓殖大学第一高等学校の移転に伴い、跡地の有効利用が望まれていた。 <p>◆<u>市都市計画マスタープランにおける位置づけ（H11.10）</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市基盤の整備を行い、土地の高度利用を図っていく必要のある地区に位置づけ。 ・北口駅前広場の整備に加えて、駅を中心とした都市計画道路（小平3・4・16号）の推進を図り、安全な歩行者空間を確保する必要がある地区に位置づけ。
2) 活用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前としての賑わいと調和のとれた快適な市街地環境の形成を目的として、駅前広場を含む都市計画道路、利便性を活かした「都市型住宅・商業施設・公益施設」を複合的に整備するとともに、防災環境（防火水槽や防災倉庫の設置）や自然環境（拓大一高キャンパスの樹木保存や再利用等）に配慮したまちづくりを目指す。

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・拓殖大学第一高等学校の移転を契機として、長年未整備であった駅前広場を含む都市計画道路、区画道路や下水道等の公共施設整備と、同校移転後跡地の面的整備を一体的に実施。 ・「住宅市街地総合整備事業」と「UR 都市機構による特定公共施設の直接施行制度」を併用し、小平市は公益施設や市道等、UR 都市機構は拠点地区や都市計画道路等をそれぞれ整備。（→2）参照） ・同校移転後跡地について、都市型の賃貸住宅や商業施設等の整備を民間事業者の公募により実施。（→3）参照） 	
2) 活用に関する制度・事業等の概要	住宅市街地総合整備事業	<p>市は、住宅市街地総合整備事業（住市総）による総合的なまちづくりを推進。一部施設については、UR 都市機構による特定公共施設の直接施行制度を活用。</p> <p>〔市の整備内容〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公益施設（東部市民センター、自転車駐車場） ・市道（D-76,77,78,82号線） <p>〔UR 都市機構の整備内容〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・拠点地区（敷地C）の整備（民間事業者等の誘導）
	UR 都市機構による直接施行*	<p>〔UR 都市機構の整備内容：特定公共施設の直接施行制度〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路（駅前広場を含む）、市道（D-75号線） ・公共下水道
3) 事業者の公募・選定の概要	賃貸住宅	UR 都市機構による民間供給支援型賃貸住宅制度を活用した、都市型の賃貸住宅を公募により整備
	商業施設	立地条件を活かして駅前の顔づくりと地域住民の生活利便性向上を目指した商業施設を公募により整備、従前権利者の店舗の整備を条件付け
	関係者等	大規模土地所有者、借地権者など

4. スケジュール

平成11年10月	小平市都市計画マスタープランにおいて、当該地区周辺について北口駅前広場の整備、都市計画道路の推進を図り安全な歩行者空間を確保する必要がある地区に位置づけ。
平成14年3月	UR都市機構が拓殖大学第一高等学校用地の借地契約を締結 花小金井駅北口地区住宅市街地総合整備事業整備計画の大臣承認（小平市）、UR都市機構の直接施行について、市が施行同意
平成14年10月	UR都市機構による都市計画道路事業の事業承認
平成16年3月	拓殖大学第一高等学校移転
平成16年6月	拓殖大学第一高等学校がUR都市機構に学校跡地を引渡し
平成17年3月	商業施設、従前権利者による店舗ビルオープン
平成18年3月	都市計画道路事業完了（UR都市機構）
平成18年5月	東部市民センター開館

5. まとめ

視点	活用のメリット	活用にあたっての留意点
まちづくりへの貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・東部市民センター（花小金井図書館、東部出張所、集会室）の移転に併せ、「憩いの広場」の整備等により、市民の憩う場やコミュニティの場が増えた。 ・駅前広場や道路の整備により、安心性の高い歩行者空間や、駅前を中心とした道路ネットワークが形成された。 	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・UR都市機構による直接施行*により、以下のメリットがあった。 <ol style="list-style-type: none"> ① 小平市の補助枠外で国庫補助金の導入が可能。 ② UR都市機構による資金の立替えにより、一般財源分について長期割賦での償還が可能。 ③ UR都市機構が権限を代行するため、小平市にとっては、地権者への用地交渉、工事の施工、その他事務手続き等が軽減された。 ④ UR都市機構が市街地整備と公共施設整備をあわせて事業調整できるため時間のロスが少なく、学校移転(最終授業)のわずか12ヶ月後には、跡地に商業施設がオープン。プロジェクト全体も約4年間という短期間で完了となった。 	

参考資料

※1：「花小金井駅北口地区駅前再生プロジェクト」小平市、UR都市機構

※2：「花小金井駅北口地区のまちづくり」小平市、UR都市機構



県営住宅鈴川団地(山形県山形市)

民間事業者が提案した敷地における定期借地+PFIの実施

<公有地等の種別/従前従後の変化>

従前：
県有地における県営住宅

移転・建替

従後：
民間土地所有者からの借地における
県営住宅

<活用の特徴>

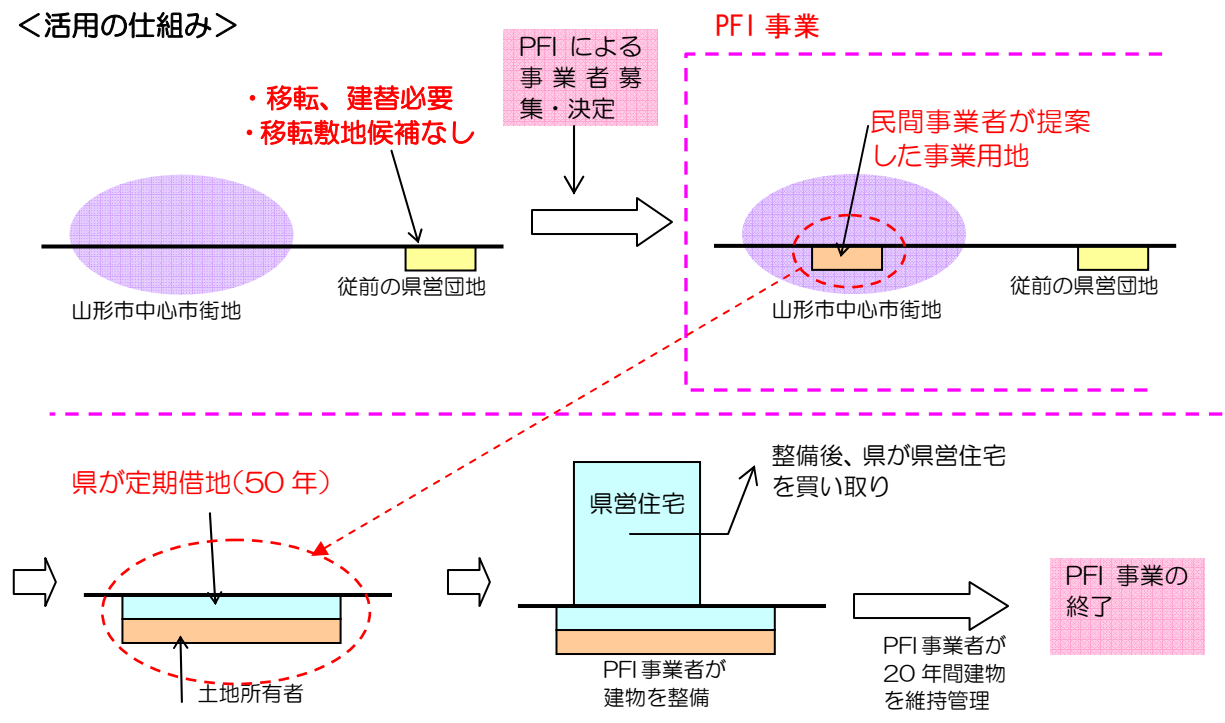
■民間事業者が中心市街地に事業用地を提案

PFI 事業の要件として、山形市中心市街地およびその周辺において事業者より事業用地の提案を募り、中心市街地の活性化に寄与した。

■全国初の定期借地方式による PFI

- ・県は、事業者の提案した土地を 50 年の定期借地契約により土地所有者から賃借。
- ・PFI (BTO 方式) により事業者を選定。提案土地に事業者が公営住宅を設計・建設した後、県が買い取り。事業者は買取後 20 年間維持管理を行う。

<活用の仕組み>

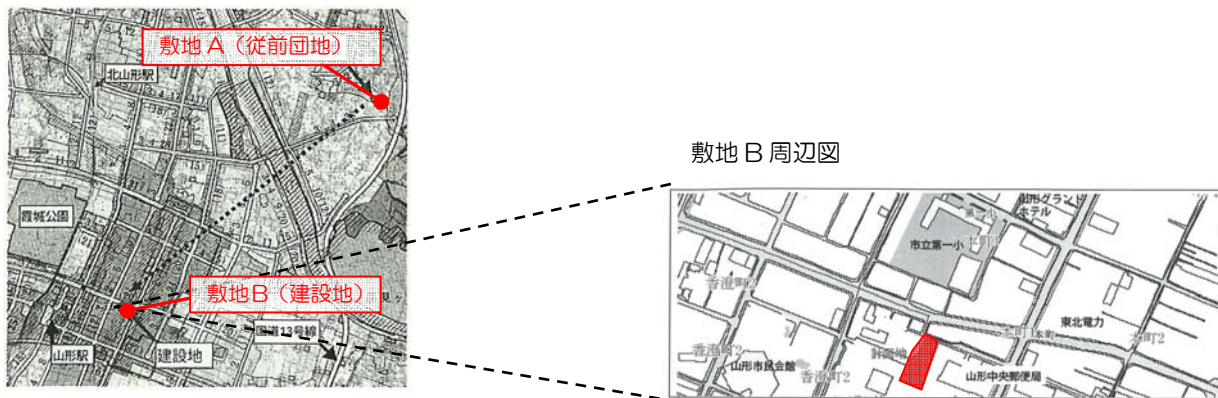


1. 従前従後の公有地等の概要

1) 従前従後の公有地等データ

		敷地 A (従前団地)	敷地 B (建設地)
位置		山形市鈴川町 (郊外部)	山形市十日町一丁目 (山形市中心市街地)
土地面積		約 1,840 m ²	約 1,500 m ²
従前	都市計画等	第2種低層住居専用地域 建ぺい率 60%、容積率 150%	商業地域 建ぺい率 80%、容積率 500%
	用途	県営住宅 (築43年、30戸)	更地
↓			
従後	都市計画等	変更なし	変更なし
	用途	更地 (売却処分予定)	県営住宅 (30戸) 延べ面積: 約 2,900 m ²

2) 公有地等の位置・配置

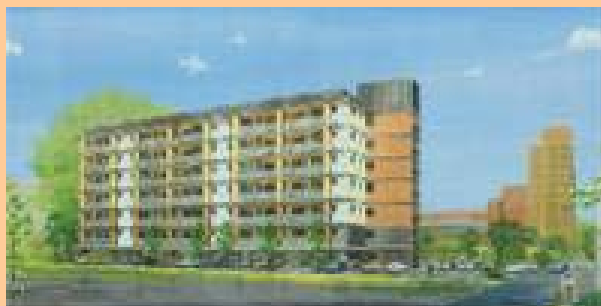
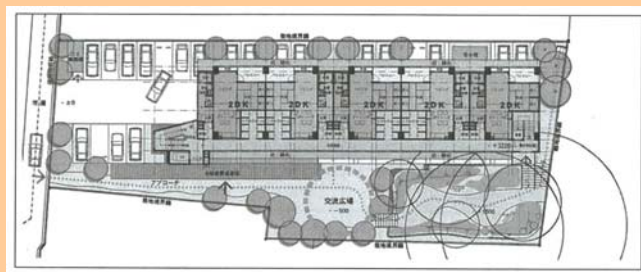


敷地 A: 従後の様子 (従前団地)



解体工事後、更地とし売却処分予定

敷地 B: 従後の様子 (県営団地)



2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	<p>◆耐震性の不足による建替えの必要性</p> <p>平成12年度の県の公営住宅ストック総合計画における耐震診断の結果、建て替えが必要とされた6団地のうちのひとつ。県の日影条例等を勘案すると現有戸数を確保した建て替えが不可能のため、移転建て替えを行うことが決定された。</p> <p>◆建替えを契機とした中心市街地の活性化</p> <p>県営団地の移転・建替えをきっかけとした中心市街地の活性化も検討された。</p>
2) 活用の方針	<p>県営住宅の整備だけでなく、事業用地の確保も民間事業者にゆだね、民間のノウハウの活用による中心市街地の活性化にも期待</p>

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	<ul style="list-style-type: none"> 山形市中心市街地およびその周辺において事業者より事業用地の提案を募る。 県は、事業者の提案した土地を50年の定期借地契約により土地所有者から賃借。 PFI(BTO方式)により事業者を選定。提案土地に事業者が公営住宅を設計・建設した後、県が買い取り。事業者は買取後20年間維持管理を行う。(→3)参照) 公営住宅買取に伴う国庫補助を導入(→2)参照) 	
2) 活用に関する補助等	公営住宅買取に伴う国庫補助	<p>従来でも「買取」の形で公営住宅を整備した際にも補助金は交付されることになっていたが、BTO方式とすることにより、県の負担分が「割賦払」の扱いになる可能性があった。国交省・総務省との事前協議により交付を可能とした。</p>
3) 事業者の公募・選定の概要	事業名称	PFIによる県営住宅鈴川団地移転建替等事業
	事業範囲	団地移転建て替えに伴う調査、設計・建設、維持管理(県への譲渡後20年間)
	主な募集条件	<p>◆土地に関する要件等</p> <p>【事業場所】</p> <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地計画地域の中心から概ね半径2km以内の地域とする <p>【土地の所有者等】</p> <ul style="list-style-type: none"> 入札参加者と土地所有者は、県に土地を定期借地によって貸し付けること、第三者の全ての権利等に関する要件を満たすこと、提案する地代等の条件等を遵守することを確約する覚書を締結し、県に提出する。 <p>【地代等】</p> <ul style="list-style-type: none"> 年間地代は、固定資産税評価額の3%以下とし、総額4,800千円以下とする。 <p>◆民間施設との一体(複合)整備に関する要件</p> <p>民間施設との一体整備も可能として、要件が定められている。</p>
	選定の体制	相羽康郎(東北芸術工科大学教授)以下7名(学識経験者・県職員含む)
	審査方法	<ul style="list-style-type: none"> 一次提案審査と二次提案審査の二段階審査 入札金額とそれ以外の要素を総合的に評価する、総合評価一般競争入札 <p>一次提案審査：入札参加者・土地・施設計画に関する適格審査</p> <p>二次提案審査：基礎審査(適格審査)、定性審査(配点50点)、価格審査(配点50点)</p>
	応募状況	一次提案審査時に4グループ応募、全グループが二次提案審査に進んだ。
選考結果	定性審査1位、価格審査3位だった「山形建設グループ」が落札。特に敷地の立地条件の点で優れていた(唯一中心市街地区域内の敷地を提案)。	

4. スケジュール

平成 12 年度	県/公営住宅ストック総合計画（耐震診断の結果、鈴川団地を含む6団地が建て替え必要）
平成 13 年度	PFI も含む民間活用手法の検討（県内部で実施）
平成 14 年度	PFI 導入可能性検討調査、庁内検討会議の実施
平成 15 年6月	実施方針の公表
平成 15 年 10 月	入札説明書の公表
平成 16 年3月	落札者の決定
平成 17 年 12 月	竣工
平成 18 年 1 月	公営住宅の買取 管理開始
平成 38 年3月	維持管理期間終了（予定）

5. まとめ

視点	活用のメリット	活用にあたっての留意点
まちづくりへの貢献	・公営住宅整備に伴い中心市街地の活性化が促進された	・移転後の跡地は売却処分予定であるが、周辺地域のまちづくりという点から、民間活力による早期活用を図ることが必要。
行政サービスの向上		
財政面への寄与	・PFI 方式の導入による民間事業者のアイデアの採用、コストの縮減が可能となった ・定期借地権の導入により、移転用地取得費が不要となった	
その他	・移転用の土地選定を民間事業者からの提案に基づくことで、リスクを低減できた	

参考資料

- ※1：PFI を活用した公営住宅等整備事業（平成 19 年 10 月 15 日現在）（2008 年 1 月、国交省より受領）
- ※2：PFI 事業導入の手引き「先事例紹介」（HP より入手）
- ※3：「PFI による県営住宅鈴川団地移転建替等事業」（HP より入手）
- ※4：PFI 事業関連資料（HP より入手） ・実施方針（平成 15 年 6 月 山形県） ・要求水準書（平成 15 年 10 月） ・入札説明書（平成 15 年 10 月） ・落札者決定基準（平成 15 年 10 月 山形県） ・落札者の決定について（平成 16 年 3 月 山形県）



NHK新秋田放送会館（秋田県秋田市）

市有地とNHK所有地との土地交換により相互に機能更新

<公有地等の種別／従前従後の変化>

従前：
秋田駅東口土地区画整理事業用地
（市有地）

土地交換

従後：
NHK秋田新放送会館

従前：
NHK秋田放送会館

土地交換

従後：
市庁舎の付帯施設を予定

<活用の特徴>

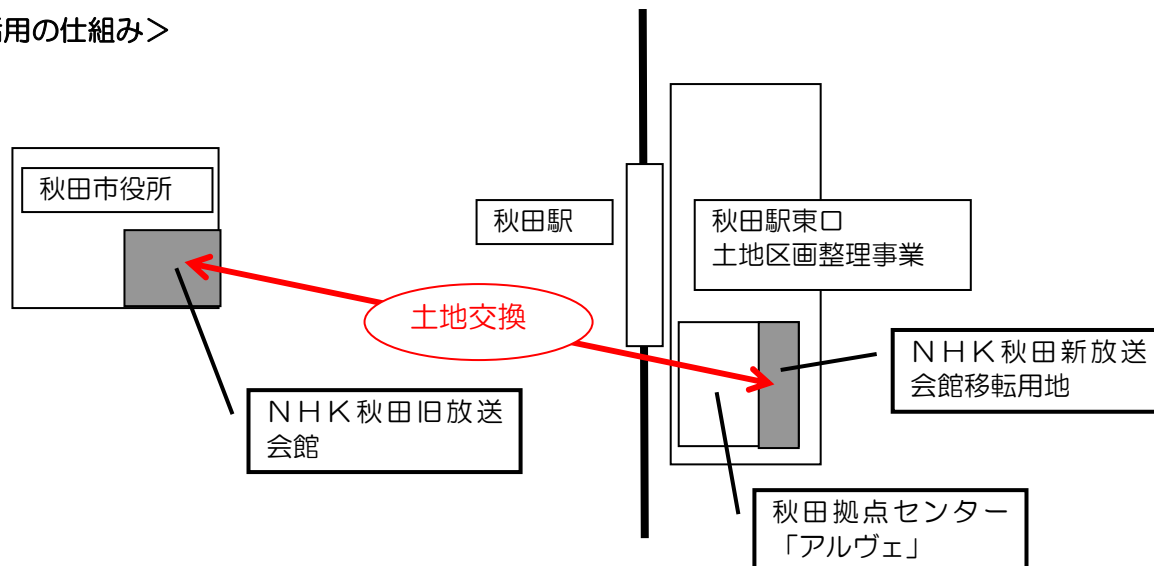
■秋田駅東口のにぎわい創出

秋田駅東口周辺では、土地区画整理事業の実施、秋田拠点センター「アルヴェ」の整備など、新たな都市機能集積を図っている。これに加えNHK秋田放送会館が移転することにより、隣接するアルヴェと一体となり駅東口のにぎわいを創出。

■交換によって市庁舎付帯施設用地を確保

交換によって取得した旧秋田放送会館跡地は市役所（秋田市山王）に隣接しており、現市庁舎が狭隘なため、付帯施設（駐車場、公用・公共施設等）用地として活用。

<活用の仕組み>



1. 従前従後の公有地等の概要

1) 従前従後の公有地等データ

	①交換前市有地（新放送会館敷地）	
位置	秋田市東通仲町4番	
土地面積	4,111.09㎡	
従前	都市計画等	商業地域 容積率400%
	用途	更地
↓		
	②交換後市有地（旧放送会館敷地）	
位置	秋田市山王一丁目2番	
土地面積	3,221.40㎡	
従後	都市計画等	商業地域 容積率400%
	用途	市庁舎の付帯施設用地



2) 公有地等の位置・配置

①交換前市有地



秋田拠点センター「アルヴェ」隣の市有地



NHK 秋田新放送会館が整備

土地交換

②交換後市有地



市役所隣のNHK 秋田旧放送会館

2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題

◆秋田駅東地区のにぎわい創出の必要性

JR秋田駅の西側地区は、市の中心的な商業・業務地として高密度な土地利用がなされてきたのに対し、駅東側には鉄道跡地等大規模空閑地も多く残されていた。それら土地を有効活用し駅東地区のにぎわい創出を図るべく、平成5年度から、拠点センター計画を位置づけた「都市拠点総合整備事業」が進められてきた。

◆市庁舎の狭隘による不便さの解消

現市庁舎は敷地が狭く、その不便さが執務上の大きな課題であった。平成5年に明らかになったNHK秋田放送会館の改築構想を背景として、市は、隣接するNHK放送会館敷地の利用は大きなメリットになると判断し、NHKに対し放送会館の移転を要請した。

2) 活用の方針

- ・狭隘な現市庁舎敷地の付帯施設（駐車場、公用・公共施設等）のための用地を確保し、市庁舎を利用する市民の利便性向上を図る。
- ・秋田拠点センターアルヴェとNHK秋田新放送会館が一体的に整備されることで、両施設間の回遊性を活かした秋田駅東口周辺のにぎわいづくりを行う。

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要

- ・駅前の市有地と市役所隣接のNHK所有地を交換。
- ・交換にあたってはNHK側から秋田市に対し、差額の支払いが発生。

4. スケジュール

平成5年	市からNHKに対し放送会館の移転を要請
平成11年	市・NHK間での確認書の取り交わし
平成15年8月	秋田市とNHKが移転に関する基本協定を締結
平成17年4月	秋田市とNHKが土地交換契約を締結。NHK新放送会館建設工事着手
平成20年3月	NHK秋田新放送会館のオープン（予定）
平成20年9月	旧NHK放送会館用地整備（予定）

5. まとめ

視点	活用のメリット	活用にあたっての留意点
まちづくりへの貢献	秋田拠点センター「アルヴェ」と NHK 秋田新放送会館は連絡通路で連結され、駅東口周辺地区において一体感のあるにぎわい創出を実現。	
行政サービスの向上	将来、現市庁舎隣接地において付帯施設を整備することで、庁舎を利用する市民の利便性が向上することが期待できる。	
財政面への寄与	追加支出なしに、市庁舎機能の拡充を実現することができた。	
その他		

参考資料

※1：秋田市へのヒアリング