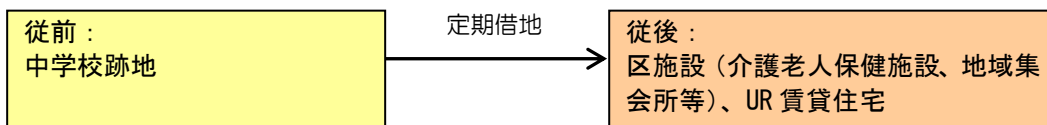




明石町地区(東京都中央区)

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

<公有地等の種別／従前従後の変化>



<活用の特徴>

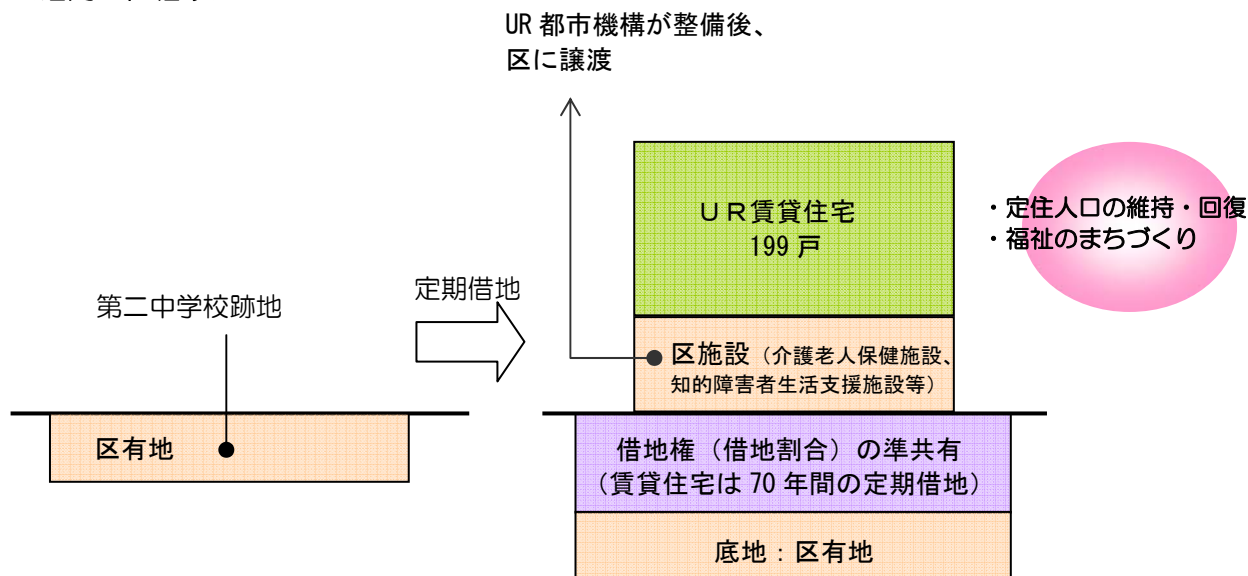
■70年の定期借地による高齢者福祉施設と UR 賃貸住宅の合築

区は70年間の定期借地権を設定。UR都市機構が高齢者福祉施設と賃貸住宅を整備して、区に高齢者福祉施設を譲渡した。

■定住人口の維持・回復と福祉のまちづくりの推進

定住人口の維持・回復を図るとともに高齢者福祉施設等を導入することにより、地域課題に対応したまちづくりに寄与した。

<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	中央区明石町 1-6	
土地面積	約 4,900 m ²	
従前	都市計画等	第二種住居地域 (400/60)
	用途	中央区二中学校跡地

↓

従後	都市計画等	変更なし。計画容積率 518% (総合設計制度適用後)
	用途	介護老人保健施設、知的障害者生活支援施設、訪問介護ステーション、地域集会所、賃貸住宅 (199 戸)



2) 公有地等の位置・配置



従前の様子

中央区立第二中学校



従後の様子



22 階	UR 賃貸住宅	
～		
6 階	レインボーハウス明石	
5 階	リハポート明石	
4 階		
3 階		
2 階	2 階 通所者 (通所リハビリテーション)	
1 階	知的障害者 生活施設 (喫茶店)	調理室 明石在宅介護支援センター、 地域集会所、ふれあい広場、 訪問介護ステーション
地下 1 階	学校給食物資配送所、機械室等	

【2～4 階】
区施設：「リハポート明石」
⇒介護保健施設サービス、短期
入所治療介護、通所リハビリ
テーション)
【1 階の一部と 5 階】
区施設：「レインボーハウス」⇒(知
的障害者生活支援施設、訪問介護
ステーション、地域集会所等)
【6～22 階】：UR 賃貸賃貸住宅
199 戸

延床面積：約 29,900 m²
(区施設：約 9,900 m²、
賃貸住宅：約 20,000 m²)

2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	◆中学校跡地の有効活用の必要性 ・中央区立第二中学校は昭和 57 年に廃校となり、校舎は区民施設として使用されていたが、平成 14 年に解体され、区有地の有効活用が望まれていた。
2) 活用の方針	・区有地を所有したままで有効活用を図り、定住人口の維持・回復を目的とした賃貸住宅を供給する。 ・地域で需要の高い高齢者福祉施設を区施設として整備する。 ・事業推進にあたっては、賃貸住宅の建設・運営が可能かつ事業ノウハウに優れた UR 都市機構にコーディネートを依頼。

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	・区有地区の有効活用を図るべく、中央区と UR 都市機構が 70 年間の定期借地方式による土地賃貸借契約を締結。 ・UR 都市機構は、区施設（介護老人健康保健施設等）と UR 賃貸住宅を合築により整備。整備後、区施設は区に譲渡。 ・施設計画にあたり、総合設計制度により容積率割増を実現。（→2）参照）	
2) 活用に関する制度等の概要	総合設計制度	総合設計制度を活用し、公開空地確保等により約 118%（従前の指定容積率：400%→従後の計画容積率：518%）の容積率割増を実現。

4. スケジュール

昭和 57 年	中央区立第二中学校廃校
平成 11 年 12 月	区・UR 都市機構間で借地及び建設事業に関する覚書の締結
平成 13 年 3 月	区・UR 都市機構間で借地及び建設事業に関する協定書の締結
平成 13 年 11 月	定期借地権設定及び施設の譲渡に関する契約の締結
平成 13 年 12 月	建設工事発注
平成 14 年	中央区立第二中学校解体
平成 16 年 6 月	区施設オープン及び UR 賃貸住宅入居開始

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	・都市部における未利用区有地の高度利用を図るとともに、賃貸住宅の建設による定住人口の維持・回復、地域集会所整備等による市民のコミュニティの場の提供など、地域の活性化に寄与した。	
行政サービスの向上	・区施設として介護老人保健施設（区内初）、知的障害者生活支援施設（都内初）を整備することにより、福祉行政サービスの向上に寄与した。	
財政面への寄与	・UR 都市機構から借地権料を得ることにより、区施設の購入代金を軽減することができた。	

参考資料

※1：「明石町地区（二中跡地）の概要」 UR 都市機構

※2：中央区新聞（2004/04/12，2004/05/31）



南青山一丁目団地建替（東京都港区）

民間事業者による都営住宅と民間施設等の一体整備

<公有地等の種別／従前従後の変化>

従前：
都営住宅団地

定期借地
による建替え

従後：
都営住宅、公益施設（保育園、図書館）、民間施設、グループホーム

<活用の特徴>

■都営住宅と民間施設等の一体整備による都有地の有効活用

都営住宅等を含む複合施設全体を民間事業者が一体的に整備することにより、個別の建替えに比べて都有地を有効活用することが可能となった。

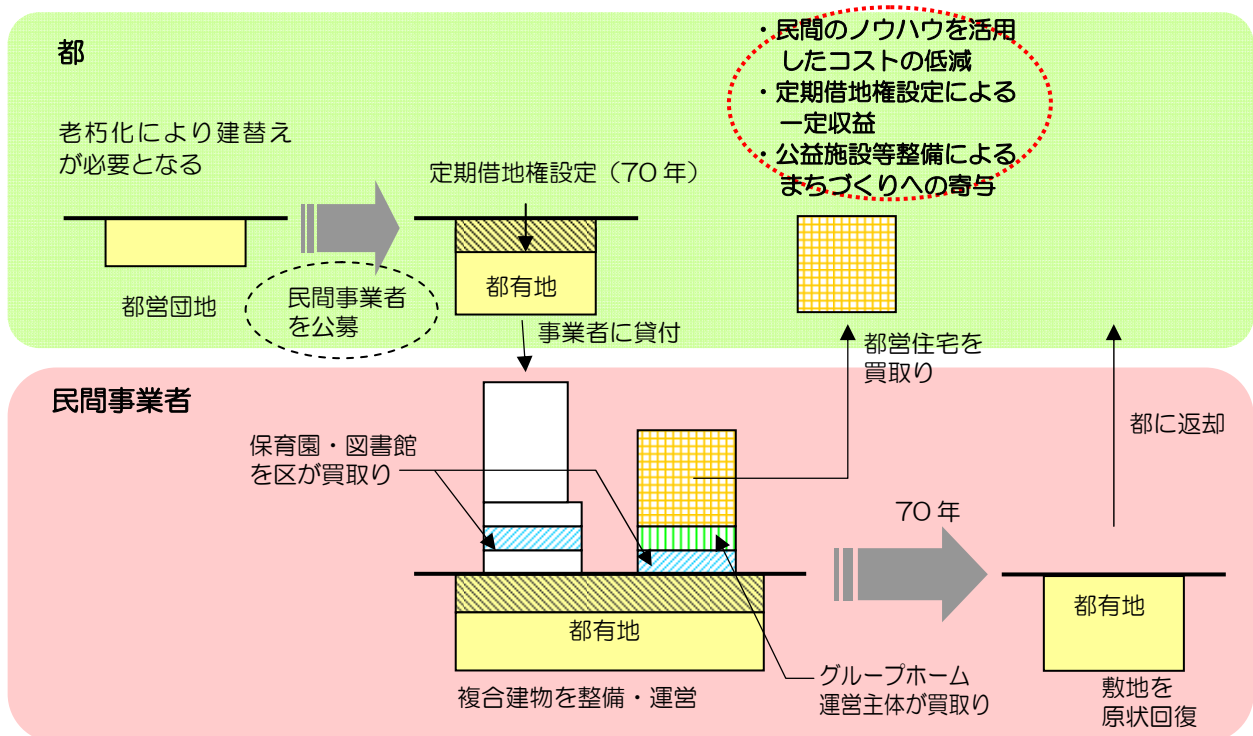
■定期借地の地代収益等による都財政への寄与

定期借地権を（70年）を設定し、事業者貸付に伴う地代収入により都財政に寄与した。

■公益施設等の整備によるまちづくりへの寄与

住宅にあわせて、高齢者施設、図書館、大学院、商業施設等を整備することにより、地域活性化に寄与した。

<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	東京都港区南青山一丁目3番		
土地面積	約 6,785 m ²		
従前	都市計画等	第一種住居地域、商業地域（建蔽率 67%、容積率 460%（按分後））	
	用途	都営南青山一丁目団地（142 戸）	



従後	都市計画等	第一種住居地域、商業地域（容積率等の変更はなし）、 都市再生緊急整備地区（環状二号线新橋周辺・赤坂・六本木地域）	
	用途	施設名：青山一丁目スクエア 都営住宅（150 戸）、民間賃貸集合住宅（380 戸）、区立保育園、グループホーム、区立図書館、 大学院、商業・業務	

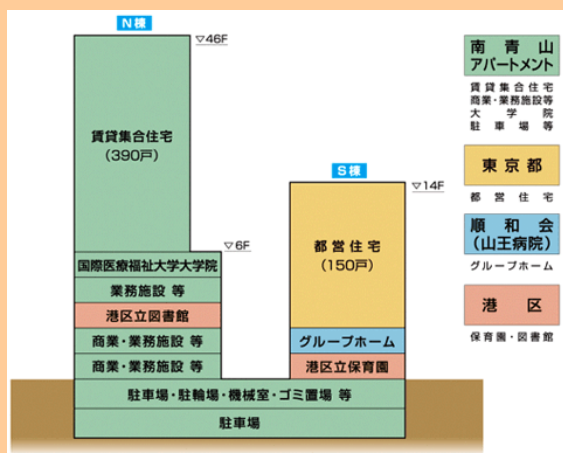
2) 公有地等の位置・配置



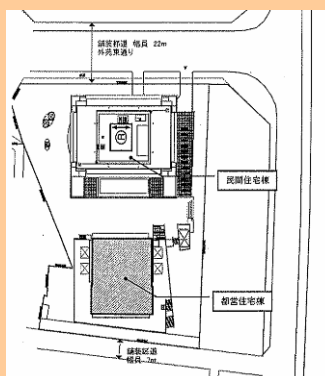
従前の様子



従後の様子



施設概要図



敷地面積：6,785 m²
 容積対象面積：51,552 m²（約 760%、総合設計制度により割増）
 延床面積：約 67,571 m²
 導入機能：
 ①都心居住：都営住宅（150 戸）、民間賃貸集合住宅（380 戸）
 ②少子高齢者施設：港区立保育園（約 1,100 m²、庭園 300 m²）、
 グループホーム（約 500 m²、定員 18 名）
 ③都市活動施設：港区立図書館（約 1,400 m²）、国際医療福祉大学大学院（約 2,900 m²）、商業・業務施設（約 700 m²）

2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	◆老朽化に伴う建て替え及び多様な都市機能の整備充実の必要性 ・老朽化のため、都営南青山一丁目団地の建替えの必要性が高まっていた。 ・都心居住の推進、少子高齢社会対策、都市活動層への支援の視点から、多様な都市機能の整備充実を図ることが必要とされていた。
2) 活用の方針	・都営住宅、公益施設、民間施設等との一体的な整備により、都心で活動する人々に住まいを供給すると共に、活発な都市活動の維持、増進に寄与するために必要な施設を整備する。 ・都市再生緊急整備地区内に立地する都市再生プロジェクトとして決定、東京都として公有地再生に民間の活力を導入する最初の例として展開する。

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	・都有地に定期借地権（事業運営期間 70 年間）を設定、都営住宅を含む複合施設を民間事業者が整備し、完成後に都が買い取り。（→2）参照）	
2) 事業者の公募・選定の概要	事業名称	南青山一丁目団地建替プロジェクト事業者募集
	事業内容	1) 東京都の敷地（都市計画道路を除く 6,784 m²）に定期借地権（事業運営期間 70 年間に建設工期及び除却工期を加えた期間）を設定し、民間事業者に貸し付け。 2) 民間事業者が、都営住宅等を含む複合施設全体を建設。 3) 複合施設完成後、東京都は都営住宅部分を、港区は区施設部分を、医療法人財団順和会はグループホーム部分を買取り、各々管理運営を行う（都と区の施設買取上限価格が明示されている）。 4) 民間施設は民間事業者が所有し、賃貸事業として運営。 5) 事業運営期間（70 年間）終了後、建物所有者は敷地を更地の状態で都に返還。
	主な募集条件	・民間の賃貸住宅においては、青山地域の中高層賃貸住宅の平均的な家賃を設定した住戸を半数程度整備することを明示（高賃料物件数の抑制→添付資料―1）。 ・民間施設の一部に時代にふさわしい都市の活動を支援するための施設（500 m²以上）を整備することを明記。（→添付資料―1） ・地下鉄への影響及びマイクロウェーブとの干渉についての配慮。
	選定の体制	小泉重信委員長以下 8 名（学識経験者等の外部委員会から構成）
	審査方法	【一般公募プロポーザル方式による事業者選定】 一次審査：応募者の資格の適格審査、価格の適格審査及び基本的事項（応募者要件を満たしていること）の適格審査 二次審査：定性的（施設計画・技術、管理運営、財務）および定量的（借地賃料や都営住宅買取価格等）事項に関する評価から総合的に審査。
	応募状況	6 グループの応募
選考結果 「青山 Days」Creators（三井不動産（株）を代表とするグループ）が落札。青山にふさわしい敷地の高度利用を図りつつ、周辺環境に対する一定の配慮、金融機関との協議による無理のない計画等が評価された。また、高容積率により民間施設の高い事業性を確保し、最も高い土地の賃料総額を提案。		

4. スケジュール

平成 13 年 5 月	南青山一丁目団地建替プロジェクトを都心居住のリーディングプロジェクトと位置づけ
平成 13 年 8 月	南青山一丁目団地建替プロジェクト「実施方針」の公表、国の都市再生プロジェクト（第3次）に指定
平成 14 年 5 月	事業者の選定
平成 14 年 10 月	事業者との基本協定締結
平成 15 年 1 月	民間都市再生事業 第1号の認定
平成 16 年 3 月	着工
平成 19 年 3 月	複合施設の竣工・施設引渡し
平成 19 年 4 月	事業運営開始
平成 29 年 3 月	事業の完了、敷地を更地の状態で東京都に返還（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	・高度利用による土地の有効活用。 ・少子高齢化の解消と共に、都心居住の供給、および働く人の活動拠点の形成が可能となった。	
行政サービスの向上	・民間のノウハウや資金を活用し、公益的施設を整備することができた。	
財政面への寄与	・当初の予定を上回る地代料を徴収することができ、都の財政難に寄与した。 ・徴収した借地料は特別会計とし、他の都営住宅関係事業に使われる。	
その他		・区分所有のため、維持管理等の役割分担が複雑となっている。土地を切り分けて事業を行ったほうが維持管理等の面では容易であった。

参考資料

- ※1：東京都住宅局公表資料：南青山一丁目団地建替プロジェクトの事業予定者決定（平成 14 年 5 月）
- ※2：東京都公表資料：南青山一丁目団地建替プロジェクト事業者募集要項（平成 13 年 11 月 2 日）、追加配布資料その1（平成 13 年 12 月 10 日）
- ※3：東京都住宅整備課へのヒアリング実施（平成 20 年 2 月 14 日）



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

<公有地等の種別／従前従後の変化>

従前：
市有地
(市営住宅建設予定地)

貸付

従後：
市営住宅、高齢者向け住宅、コミュニティハウス、商業施設等の複合施設

<活用の特徴>

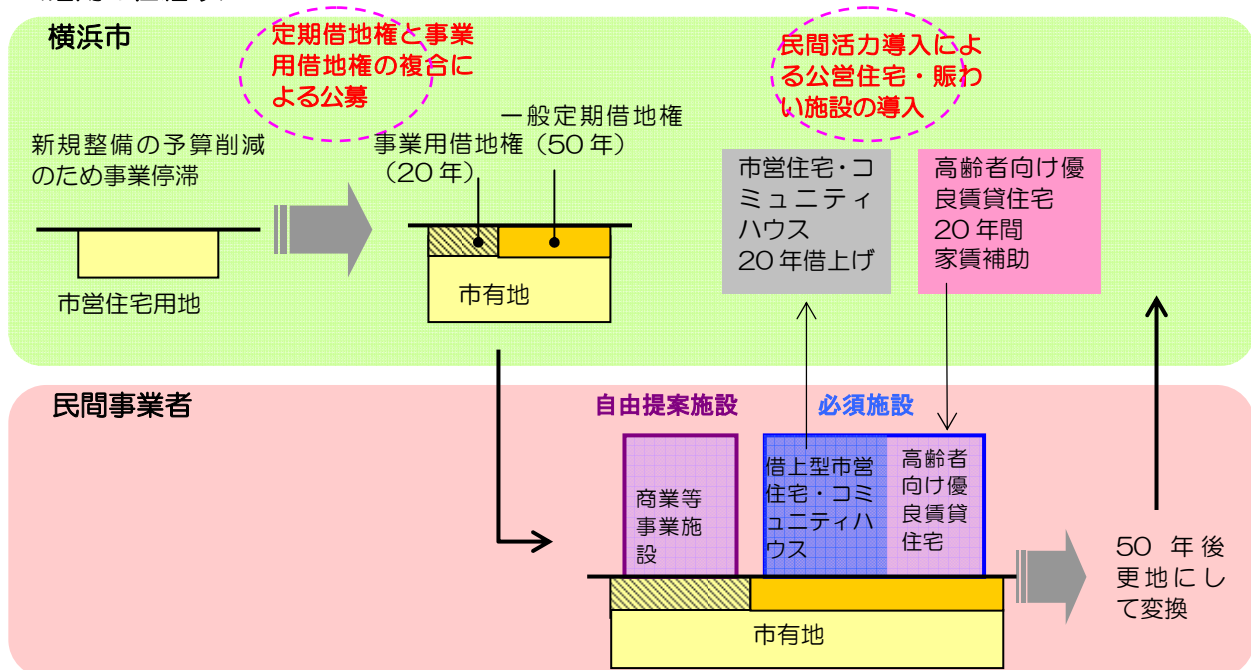
■定期借地権と事業用借地権の複合による公募

民間事業者を公募するにあたり、必須施設（借上げ市営住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、コミュニティハウス）の事業用地に定期借地権（50年）、自由提案施設の事業用地に事業用借地権（20年。ただし施設内容によっては一般定期借地も可）を設定した。

■民間活力の導入による公営住宅・賑わい施設の導入

施設整備に民間活力を導入することにより、市営住宅、コミュニティハウスをより経済的に整備することが可能となった。また自由提案施設に商業施設が導入されたことにより、地域の活性化にも寄与することができた。

<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
位置		横浜市保土ヶ谷区権太坂三丁目400番1
土地面積		約 11,700 m ²
従前	都市計画等	第1種住居専用地域、第2種住居専用地域 建蔽率 60%、容積率 200%
	用途	更地（市営住宅用地）（一時貸付により野球場として使用）
↓		
従後	都市計画等	変更なし
	用途	市営住宅（49戸）、高齢者向け住宅（48戸）、コミュニティハウス、商業施設等の複合施設 施設名称：権太坂スクエア

2) 公有地等の位置・配置



従前の様子



更地（市営住宅予定地）
一時貸付により野球場として使用

従後の様子



市営住宅（49戸）、高齢者向け賃貸住宅（48戸）、
コミュニティハウス、商業施設等（施設名称「権太坂スクエア」）を整備

2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	◆市営住宅建設予算の削減 当該敷地においては市営住宅建設が予定されていたが、市営住宅建設予算の削減を図ることが市の財政面の課題としてあげられていたことから整備は進まなかった。 ◆保有している市有地の有効活用 市の保有土地を削減し健全な公有財産の管理を進めることが市の大きな課題であった。
2) 活用の方針	・市営住宅の効率的な供給と、周辺地域の利便性の向上および地域経済の活性化に資する施設の整備を進める。 ・上記目的の達成にあたっては、民間活力の導入による保有不動産の活用をもって行う。 ・定期借地による民間事業と PFI 事業との比較検討を行ったが、地代による収入が見込めたことや、借上型市営住宅制度により補助金導入も可能であることから、定期借地による民間事業を選択した。

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	・横浜市の土地を民間事業者にて定期借地し、高優良、商業施設等を民間が運営、市営住宅及びコミュニティハウスは横浜市が借上げる。(→2)を参照) ・借上型市営住宅の整備にあたり、公営住宅整備事業の補助事業として地域住宅交付金を活用した。(→3)を参照)	
2) 事業者の公募・選定の概要	事業名称	権太坂三丁目用地活用事業事業者募集（横浜市まちづくり調整局）
	主な募集条件	◆必須施設と自由施設に区分 ・必須施設：借上型市営住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、コミュニティハウス →一般定期借地権（50 年）を設定 ・自由提案施設：地域の生活利便性の向上や地域経済の活性化に資する施設を自由に提案可能。 →事業用借地権（20 年）を設定。ただし、賃貸住宅等の場合は、一般定期借地権の設定も可能。 ◆住宅等の運営にあたっての市の補助 借上型市営住宅・コミュニティハウスは市が 20 年間借上。高齢者向け優良賃貸住宅は、市が 20 年間家賃減額補助。
	審査体制	大村謙二郎（筑波大学教授）を委員長とした 4 名で選考委員会を構成
	審査方法	・資格要件等の審査及び提案内容の審査 ・提案内容の審査項目として、以下の4点が挙げられている。 ①地域の利便性の向上や活性化など公益性の側面 ②まちづくり・周辺環境への配慮の側面 ③提案する事業の運営・経営上の安定性の側面 ④地域経済の活性化につながる市内企業の参加貢献度の側面
	応募状況	6 グループが応募提案書を提出（うち 1 グループは辞退）
	審査結果	5 回の委員会を通じて審査・決定。その結果、計画全体のバランス、事業計画の堅実さ、地域への貢献度などに優れていることから、日立キャピタルグループが最優秀提案として選考された。
3) 補助事業の概要	地域住宅交付金	公営住宅整備事業の補助事業として地域住宅交付金を活用。

4. スケジュール

平成 7 年 3 月	横浜市が当該用地を取得
平成 15 年 2 月	横浜市「公営住宅のあり方検討委員会」にて、市営住宅建設予算の削減が方向づけられた。
平成 16 年 10 月	募集要項の公表
平成 17 年 3 月	民間事業者の決定
平成 17 年 5 月	基本協定締結（計画協議開始）
平成 18 年 7 月	住宅棟建設開始（定期借地契約）
平成 18 年 12 月	商業棟建設開始（事業用借地契約）
平成 19 年 8 月	施設全体（権太坂スクエア）の供用開始

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	・ 商業施設等の整備による地域の活性化や、市内企業の事業参加による地域経済の活性化に資する事業となった。	
行政サービスの向上	・ 低所得者や高齢者向けの公的賃貸住宅やコミュニティ施設が整備され、地域の利便性が高まった。	
財政面への寄与	・ 公的住宅の運営費を土地貸付料で捻出することにより、運営費を削減できた。 ・ 施設建設を民間事業者の役割としたことにより、市の建設予算と事務労力が削減された。	
その他	・ 民間事業とすることにより、PFI 事業に比べ行政側からみて手間のかからない単純なスキームを実現できた。	・ 公営住宅と民間施設との組み合わせであったことから、事業着手前に民間事業者へは慎重にヒアリングを実施し、参画しづらいスキームとならないよう配慮した。

参考資料

- ※1：「権太坂三丁目用地活用事業事業者募集要項」横浜市まちづくり調整局
 ※2：横浜市まちづくり調整局住宅計画課 資料
 ※3：ヒアリングに対する市からの回答（2008 年 2 月）



東京都下水道局後楽ポンプ所（東京都文京区）

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

<公有地等の種別／従前従後の変化>

従前：
東京都下水道局ポンプ所
（行政財産）

合築

従後：
ポンプ所の上部へ民間企業との合築による
地上 19 階建ての店舗・事務所ビル

<活用の特徴>

■稼働中の公共施設の未利用上部空間を活用

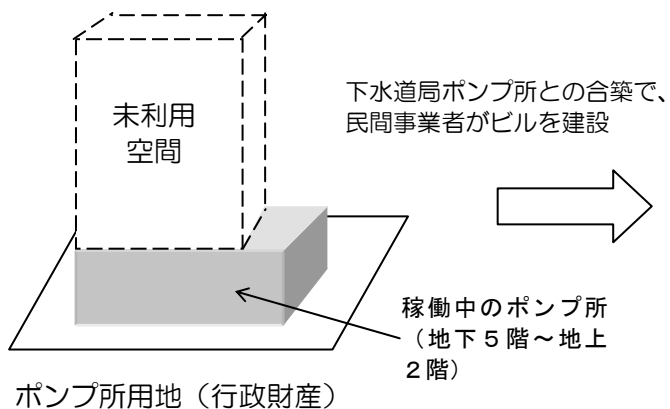
低層の施設である下水道施設の未利用の上部空間を有効に活用し、土地の高度利用を図った。

■都心にふさわしい業務施設の誘導

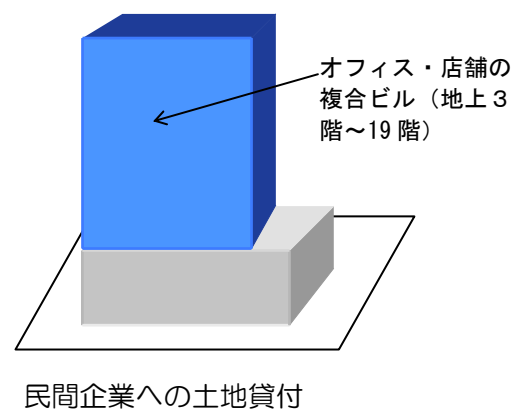
文京区の都市マスタープランに合致した、都心の業務市街地の形成に寄与した。

<活用の仕組み>

未利用上部空間
を活用



都心にふさわしい
業務施設の誘導



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	文京区後楽1-4-13 (国の特別史跡「小石川後楽園」に隣接)	
土地面積	約 6,611 m ²	
従前	都市計画等	商業地域(容積率 500%、一部 600%、建蔽率 80%)
	用途	ポンプ所(地下5階、一部地上2階)
↓		
従後	都市計画等	変更なし
	用途	・ポンプ所(地下5階～地上2階) ・店舗、事務所(～19階、延べ面積 47,162 m ²)

2) 公有地等の位置・配置



従後の様子



2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	◆地方自治法施行令等改正による行政財産活用範囲の拡大 当初、民間企業による上部利用は法制度上認められていなかったが、地方自治法施行令（昭和 63 年）、地方公営企業法施行令（平成元年）改正により、地方公営企業が貸し付ける場合、行政財産の民間企業への貸付が可能となった。
2) 活用の方針	・法律による一律の規制の見直しを国に要求するなど行政財産の弾力的な活用を推進。 ・公有地の余剰容積を有効に活用し民間企業に貸し付け、土地の高度利用を図る。

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	・地方公営企業である東京都下水道局が行政財産である土地を民間企業に貸し付けることとし、民間企業への公募を実施した。（→2）参照） ・当初から上部利用の可能性を想定していたため、東京都単独費による用地取得とし、国費導入による補助金適正化法上の制約を回避した。	
2) 事業者の公募・選定の概要	名称	後楽ポンプ所上部利用者公開募集（東京都下水道局）
	主な公募条件	・建物は、土地賃貸借契約に基づく区分所有とする（登記も設定）。 ・土地賃貸借契約の期間は 30 年。 ・原則として、契約期間完了後、上部施設は原状回復とする。
	建物の建築条件等	・ポンプ所施設の管理運営に支障がなく、また地域の景観にも配慮したものが求められた。 ・ポンプ所の基礎構造の内容、その他小石川後楽園南側の歩行者空間整備等が明示。（→別添資料－1 を参照） ・下水を熱源とした地域冷暖房への加入。
	審査方法等	都下水道局が審査のうえ、入札参加者を決定。審査経過は公表しない。
	応募状況	・民間企業に対し公募を実施した結果、公募には 4 社が応募し、応募書類審査の結果、4 社とも入札指名された。
	選考結果	・土地貸付の権利金入札の結果、上部利用者として森ビル株式会社が落札した。（権利金は土地価格の 70%、残り 30%を賃貸料の算出根拠とした）

4. スケジュール

昭和 51 年 6 月	中央大学跡地を東京都が用地取得。 上部空間利用の可能性から、補助金適化法上の課題を勘案し都単独費により取得
昭和 53 年 10 月	都市計画決定
昭和 55 年 9 月	後楽ポンプ所（下部施設部分）建設着手。基礎構造等は、高さ 75m の上部ビル建設を前提に設計。
平成 6 年 7 月	後楽ポンプ所完成、稼動開始
平成 9 年 4 月	民間企業に対して上部利用者の公募を実施
平成 9 年 7 月	公募の結果、上部利用者を森ビル株式会社に決定
平成 9 年 8 月	土地賃貸借契約および基本協定の締結
平成 11 年 1 月	建築確認
平成 12 年 4 月	上部利用（後楽森ビル）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	・外堀通り沿いに 10 階建程度の中規模ビルが立ち並ぶ周辺は、文京区都市マスタープランにおいて「都心業務市街地」と位置づけられる地域でもあり、本施設活用により、オフィス立地としてのポテンシャルが高まった。 ・緑道や屋上庭園の整備、また小石川後楽園に接する北側の緑道には庭園の案内板や資料展示室を設置するなど、庭園との調和・共存を配慮した施設計画を誘導した。	
行政サービスの向上		
財政面への寄与	・ポンプ所を稼動しつつ、貸付料を得ることができたことにより、都の財政に寄与した。	
その他		

参考資料

※ 1：後楽ポンプ所上部利用者公開募集要項（平成 9 年 4 月 東京都下水道局）

※ 2：東京都へのヒアリング

※ 3：森ビル株式会社 HP 等



呉駅南地区第3街区市有地(広島県呉市)

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

<公有地等の種別／従前従後の変化>

従前：
鉄道貨物ヤード跡地

事業用借地権を設定

従後：
商業施設・公共施設

<活用の特徴>

■公募型事業提案方式による民間事業者の選定

- ・貨物ヤード跡地の土地区画整理事業により、利用価値の高まった公有地を対象に新しい都市の玄関口に相応しい土地利用を展開するため、民間事業者を選定し、資本力、企画力、開発の経験等のノウハウを最大限に活用。

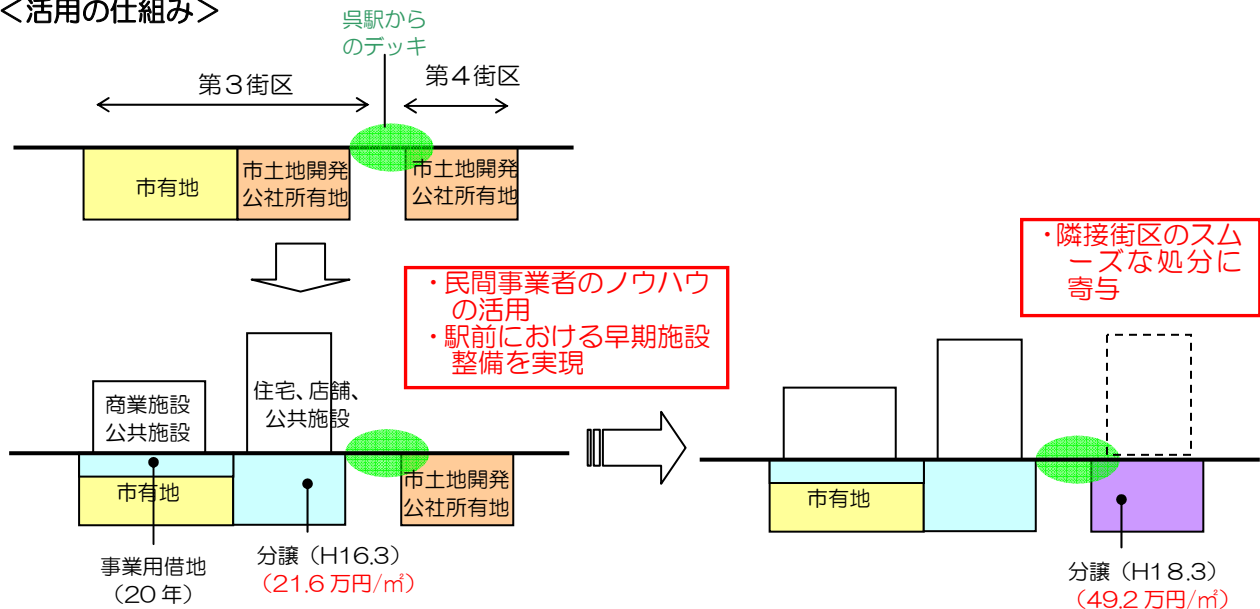
■市有地における事業用借地権の設定による土地貸付で早期整備を実現

- ・借地での土地有効活用により、民間事業者の幅広い参画機会を創出し、早期に施設整備を行い、まちの賑わいを形成。

■早期の拠点形成により、隣接街区のスムーズな処分に寄与

- ・呉駅前の第3街区の市有地活用に伴って賑わいが形成されたことにより、第4街区（呉市土地開発公社所有地）のスムーズな土地処分に寄与（第3街区での処分額及び路線価と比較して約2倍以上の額）。

<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	呉市宝町 25-12 (呉貨物ヤード跡地約 4.5ha の一部)	
土地面積 (第 3 街区)	6,285 m ² (うち市有地: 約 4,400 m ²) ※第 4 街区: 約 4,000 m ²	
従前	都市計画等	商業地域、防火地域、呉駅南地区地区計画
	用途	貨物ヤード

↓

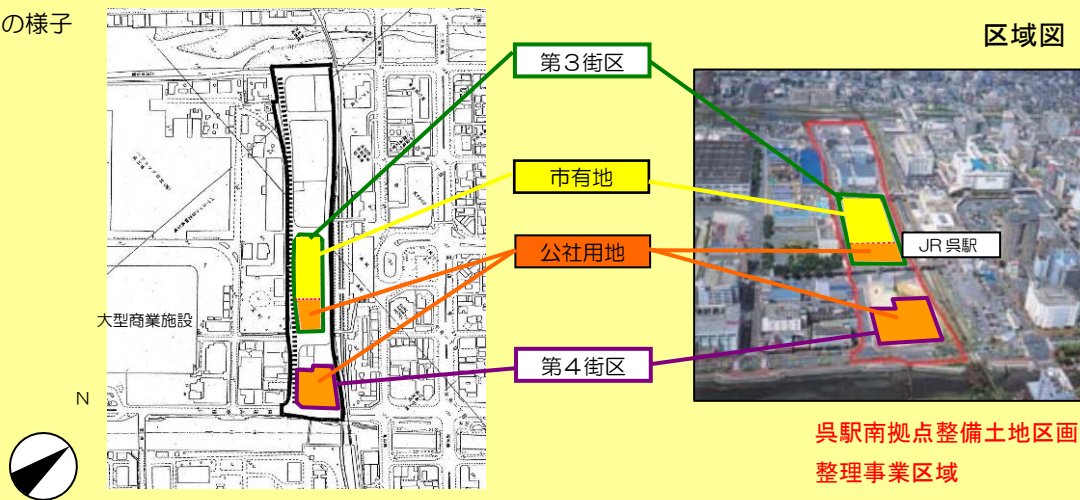
従後	都市計画等	変更なし
	用途	商業施設、集合住宅、宿泊施設など



位置図

2) 公有地等の位置・配置

従前の様子



従後の様子



第 3 街区商業施設「RECRE」(市有地)
◆商業棟: 延べ面積約 12,600 m²、7 階建て
1～3 階: 専門店、4 階: 健康増進施設、子育て支援センター、5～6 階: 温浴施設
◆駐車場棟: 延べ面積約 6,600 m²、6 階建て
駐車 309 台、駐輪 220 台



第 3 街区住宅棟 (公社所有地)
延べ面積約 9,700 m²、12 階建て
住宅 75 戸、情報プラザ



第 4 街区 (公社所有地)
◆都市型ホテル: 延べ面積約 3,000 m²、11 階建て、150 室
◆分譲住宅: 延べ面積約 16,000 m²、15 階建て、140 戸
◆物販・飲食
◆防災備蓄倉庫、オープンスペース等

2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	◆呉市の玄関口となる駅南地区の拠点づくりを推進 呉市は、安芸島嶼部および芸南地区との合併後、新『呉市』の玄関口となる呉駅南・宝町地区の土地区画整理事業等を通して、地区の拠点づくりを積極的に推進してきた。 ◆ポテンシャルの高い地区としての期待 当地区は、JR呉駅と呉中央桟橋を結ぶ高度な集積を図るとともに、利便性・快適性の高い都心居住地としての整備も併せて行う地区として位置づけられていた。また当地区の周辺では大型SC、呉市海事歴史博物館（大和ミュージアム）がオープンするなど、活気ある都市環境を形成できる地区として期待されていた。
2) 活用の方針	・土地区画整理事業により利用価値の高まった公有地を起爆剤として、新「呉市」の玄関口にふさわしいアメニティの高い、にぎわいのあるまちづくりを行う。 ・市としては早期の賑わい形成を志向し、事業用借地による民間事業者の公募を実施。

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	・第3街区のうち、市有地（約 4,400 ㎡）は事業用借地（20 年）を設定。市土地開発公社用地は分譲とする。 ・価格提示型の公募型提案方式による土地利用事業者（民間）を募集する。（→2）参照）	
2) 事業者の公募・選定の概要	名称	呉駅南公有地（3街区）事業者募集（呉市）
	募集条件等	・市有地（約 4,400 ㎡）：事業用借地（20 年間）を前提。 ・市土地開発公社（1896.03 ㎡）：分譲を前提。
	審査方法	・土地利用事業者選考審査委員会による審査 ・内容点（70 点）と価格点（30 点）の合計得点による事業者選定
	選定の経緯と提案内容の概要	・平成 16 年 3 月に大和システム（本社・大阪市）を代表企業とするグループの事業計画を選定。 ・市土地開発公社用地の売却価格は約 4 億 1000 万円（21.6 万円/㎡）。市有地の借地料は、年額約 2,600 万円（路線価の 4%弱程度）。 ※参考：第 4 街区の提案内容 ・穴吹工務店を代表企業とするグループが選定された。 ・分譲価格は約 19.4 億円（49.2 万円/㎡）

4. スケジュール

平成15年	呉駅南拠点整備土地区画整理事業完了
平成16年	第3街区（市有地・市土地開発公社）の民間事業者決定・基本協定締結
平成17年2月	第3街区商業施設（RECRE）着工
平成17年10月	第3街区商業施設（RECRE）開業
平成18年3月	第4街区（市開発公社用地）の民間事業者決定・基本協定締結
平成19年12月	第4街区住宅棟着工
平成21年2月	第4街区住宅棟完成（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	・従来、呉駅南口は「駅裏」というイメージがあったが、本開発を契機としてイメージチェンジを推進。 ・周辺商業施設・文化施設との回遊性を創出。	
行政サービスの向上	・施設内における情報プラザ、子育て支援センターの整備により、市民へのサービスレベル向上に寄与した。	
財政面への寄与	・借地上に公共施設を整備したことにより、整備コストを軽減することができた。 ・駅前の拠点形成に伴い、第4街区の付加価値向上につながった。	
その他		

参考資料

※1：呉駅南公有地（4街区）事業者募集における買受事業者の決定について（2006年3月 呉市）

※2：新聞記事 毎日新聞（2005年3月18日）、建設工業新聞（2005年3月10日）

※3：大和システム株式会社 HP



蕨駅西口地区(埼玉県蕨市)

再開発事業における暫定事業を TMO が運営

＜公有地等の種別／従前従後の変化＞

従前：
市有地(蕨貨物駅跡地)

事業用借地

従後：
商業施設、駐車場を暫定開発

＜活用の特徴＞

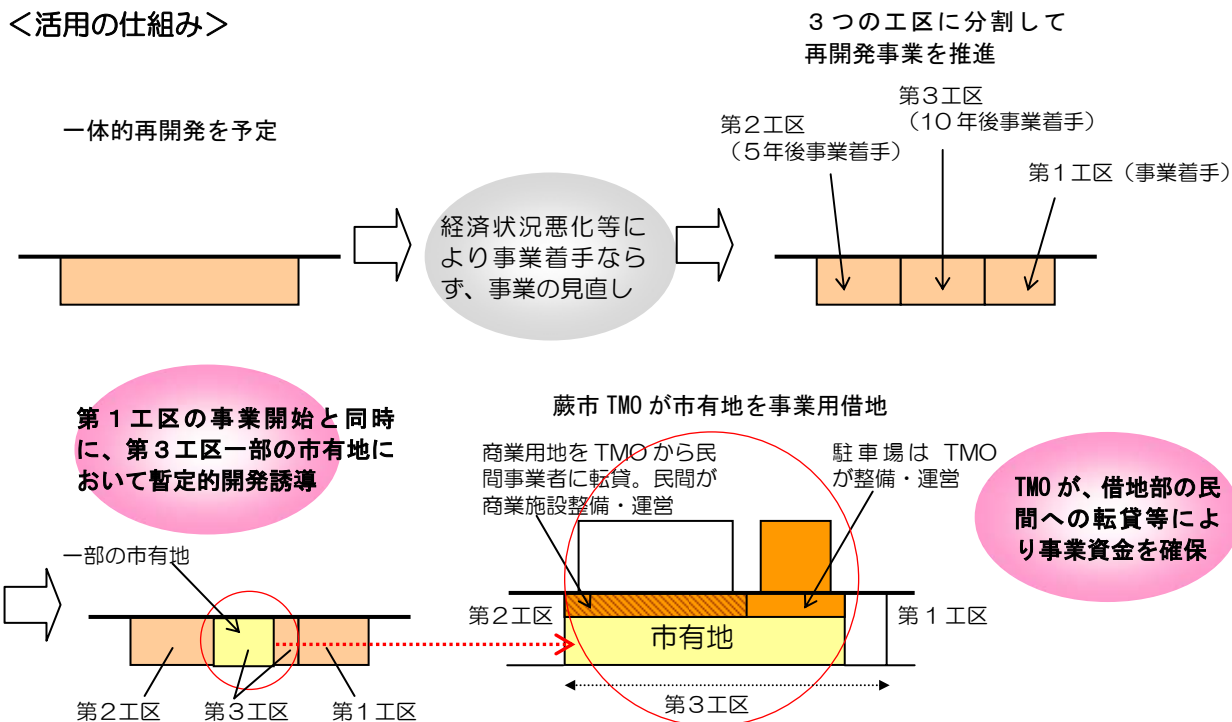
■再開発事業の最終工区が完成するまでの間の暫定開発事業

駅前における市街地再開発事業の最終工区が完成するまでの間、駅周辺のにぎわいづくりに寄与するため、期間 10 年間の事業用借地を用いた暫定的開発を誘導。

■TMO が土地を借り受けて運用し、TMO 事業資金を確保

蕨市 TMO(商工会議所)が市有地を借受け、「駐車場用地」と「商業用地」に分割。駐車場用地には駐車場を整備・自主管理し、商業用地は民間企業に転貸し、その賃貸料を TMO 事業資金に充当。

＜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	埼玉県蕨市中央一丁目地内	
土地面積	2,513 ㎡	
従前	都市計画等	商業地域、高度利用地区、容積率 500%（最低 200%、ただし本建物は高度利用地区の規定の適用除外）
	用途	蕨貨物駅跡地

↓

従後	都市計画等	変更なし
	用途	商業施設（延べ面積 1,976 ㎡）、駐車場（時間貸し 33 台）

2) 公有地等の位置・配置

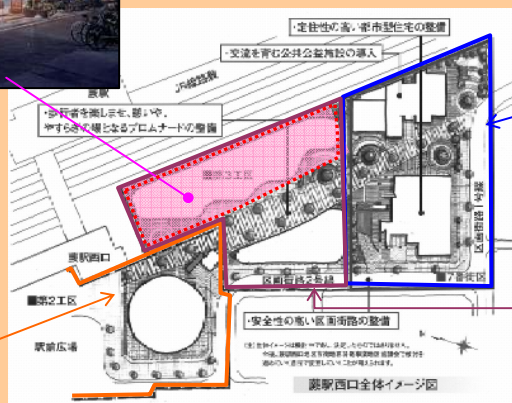


従後の様子

暫定開発事業用地における
商業施設



蕨駅西口地区の最終整備イメージ



第2工区：商業施設等
・駅前広場



第1工区：公益・
住宅複合施設

第3工区：公益施設

2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	◆市街地再開発事業の工区別の段階的实施 蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業は、平成 7 年に都市計画決定をして以降、社会情勢・経済状況の変化により早期の事業着手に至らず、市は平成 12 年から事業見直しに着手。平成 14 年に市は UR 都市機構（当時都市基盤整備公団）の協力もあり、「事業推進方策」と題した見直し方針をとりまとめた。 その結果、地区を 3 工区に分割し、1 工区の事業期間を概ね 5 年とし、区域全体として最長 15 年間を目処とすることとなった。 ◆駅前商店街の衰退、早急な活性化策の必要 第 1 期事業は住宅主体の工区とし、平成 17 年度の事業決定を予定していたが、蕨駅西口周辺の商店街は深刻な衰退傾向にあり、早急な活性化策が求められていた。
2) 活用の方針	- 再開発事業の実施が後期と見込まれる第 3 工区の一部において先導的事业を実施し、商業施設誘致による駅周辺の賑わい創出と土地の有効利用を図る。 - 蕨駅西口への集客増と新たな雇用創出で地域経済に寄与するとともに、賑わいが高まることで、第 2 工区の商業系再開発の実施に向けた機運醸成を図る。

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	- 第 3 工区での再開発実施は 10 年後の予定だったため、それまでの暫定開発という意味合いから、事業実施期間を 10 年間と設定。 - 事業終了後の土地返還を確実なものとするため、事業用借地を導入。	
2) 活用に関する制度等	市街地再開発事業	- 当初の都市計画決定時（平成 7 年 2 月）は地区を一体として市施行の予定であった。見直し後、3 つの工区に分割して、各工区順次整備を進めるという方針に変更。 - 第 1 工区：蕨駅西口地区 7 番街区／組合施行／約 0.6ha
	事業用借地	- 第 3 工区の一部に事業用借地権を設定し、TMO（蕨商工会議所）と 10 年間の土地賃貸借契約を締結。期間満了後は、建物を解体・撤去し、更地にして市へ返還。 - 市は「商業用地」及び「時間貸し駐車場用地」を TMO に賃貸。TMO は「駐車場用地」を自主管理し、「商業用地」を民間企業に転貸し、その賃貸料を TMO 事業資金に充当。
3) 事業者の公募・選定の概要	TMO の選定	TMO は、中心市街地活性化基本計画策定（平成 12 年）時に市内商店街との意見交換や消費者アンケート調査等を行っており、商店街や消費者ニーズの状況に精通していることから、本事業の実施主体として選ばれた。
	大和工商リース株式会社の選定	- TMO は、店舗建物の建設と運営管理について民間の優れた能力を活用するため、大和工商リース株式会社をデベロッパーとして導入し、市の承認を得て当該店舗敷地部分の借地権の転貸を行った。 - 建設に必要な資金調達とテナントの誘致、店舗の運営管理は大和が実施。 - 民間事業者導入にあたっての公募等は実施していない。

4. スケジュール

平成4年 3月	蕨市土地開発公社が国鉄清算事業団から蕨貨物駅跡地を取得
平成5年 12月	蕨駅西口地区市街地再開発事業推進計画を策定
平成6年 3月	市が土地開発公社から跡地の一部を取得
平成7年 2月	蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業の都市計画を決定
平成12年 4月	まちづくり懇談会及び監視委員会の意見を踏まえ、計画の抜本的見直し作業に着手
平成12年11月	市街地再開発事業の補助採択取り消し
平成14年 4月	「事業推進方策」～見直し方針のとりまとめ
平成15年12月	暫定開発事業オープン
平成19年 2月	蕨駅西口地区7番街区（第1工区）第一種市街地再開発事業事業認可、再開発組合設立
平成22年度	蕨駅西口地区7番街区（第1工区）施設建築物竣工（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	・駅前に新たな賑わい拠点を創出することにより、市街地再開発事業の停滞に悩む駅前商店街の活性化に寄与した。 ・新たな店舗が参入した事で、周辺地域の競争力が高まった。	
行政サービスの向上	・駐車場を整備することにより、周辺の駐車需要に対応。	
財政面への寄与	・市は地代収入と共に、賑わい創出施設を整備。 ・まちづくりの財源となる固定資産税の税収が増加。	
その他		

参考資料

- ※1：倉狩司「蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業 暫定開発・賑わいづくり先行事業」『市街地再開発』2003年11月（→別添資料-1を参照）
- ※2：ヒアリングに対する市の回答
- ※3：蕨駅西口地区7番街区第一種市街地再開発事業パンフレット



東京都税事務所（東京都）

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

<公有地等の種別／従前従後の変化>

従前：
都税事務所の来庁者専用駐
車場（行政財産）

民間企業へ
貸付け

従後：
24時間営業のコインパーキング
として活用

<活用の特徴>

■行政財産を民間事業者へ貸し付ける全国初の取組

平成19年改正地方自治法施行に対応し、所管局（主税局）が行政財産の余裕スペースを民間事業者に貸し付ける全国初の取組みを実践

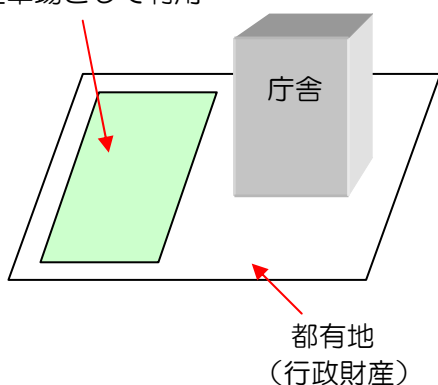
■閉庁時の駐車場供給に寄与

開庁時間帯は来庁者専用駐車場（無料券配布）とすることにより、不正駐車を防止。閉庁時間帯はコインパーキングとして活用し、地域の駐車需要に対応

<活用の仕組み>

従 前

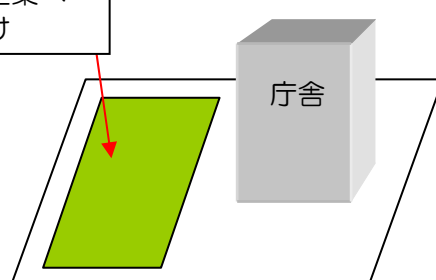
開庁時間のみ来訪者向
け駐車場として利用



従 後

民間企業へ
貸付け

地域の違法駐車
対策に寄与



24時間コインパーキングとして営業

開庁時間帯：来庁者専用駐車場（無料）

不正駐車を防止するとともに、来庁
舎サービスの向上を図る

閉庁時間帯：一般駐車場

コインパーキングとして運営するこ
とで地域の駐車場需要に応える

1. 従前従後の公有地等の概要

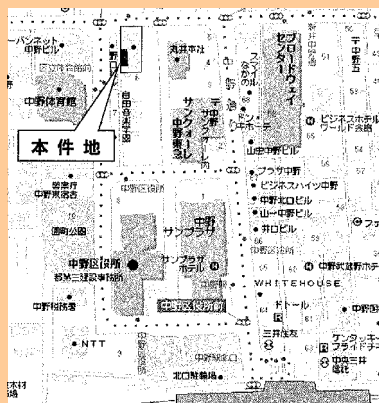
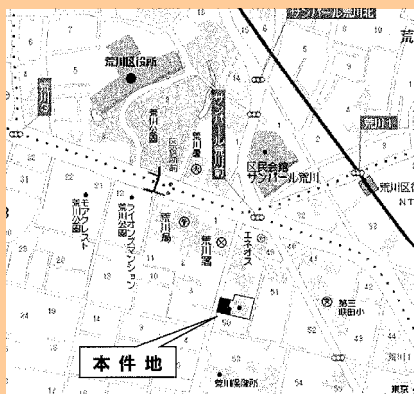
1) 従前従後の公有地等データ

		①荒川都税事務所	②中野都税事務所	③新宿都税事務所
位置		荒川区荒川 1-50-14	中野区中野 4-6-15	新宿区西新宿 7-5-8
土地面積		966㎡のうち 141㎡	1,580㎡のうち 112㎡	2,807㎡のうち 491㎡
従前	都市計画等	準工業地域、容積率 300%	第 1 種住居地域（一部商業地域）、 容積率 200%（一部 600%）	商業地域、容積率 600%（一部 700%）
	用途	都税事務所来庁者駐車場	同左	同左

↓

従後	都市計画等	変更なし	変更なし	変更なし
	用途	コインパーキング	同左	同左

2) 公有地等の位置・配置



①荒川都税事務所（5台）



②中野都税事務所（6台）



③新宿都税事務所（11台）

2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	◆行政財産の利活用の推進 ・東京都は以前から庁内における施設の転活用など効率的な財産の利活用を推進してきた。 ・地方自治法改正（H19年3月法施行）により、行政財産の貸付範囲が拡大し、行政財産を民間へ貸し付けることが可能となったことなども背景にあり、行政財産の利活用の推進が進められることとなった。（→別添資料－1を参照） ・また平成18年度から東京都が導入した新たな公会計制度により、よりコスト意識を持った財産運用が求められるようになった。
2) 活用の方針	・来庁者用駐車場を有料時間貸駐車場（コインパーキング）として活用する。 ・緑の創出や環境負荷低減など都の施策実現を条件に民間への貸付けを行い、積極的に行政財産の利活用を進める。

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	・新宿都税事務所、中野都税事務所、荒川都税事務所の利用者専用駐車場の土地について、有料時間貸駐車場として活用することを前提に、一括して一時貸付する。（→2）参照）	
2) 事業者の公募・選定の概要	名称	都税事務所の土地の借受者公募（東京都主税局）（→別添資料－2を参照）
	主な募集条件	・貸付対象物件（3ヶ所）を一括貸付し、有料時間貸駐車場として一時利用する。 ・貸付期間は、新宿と中野は平成19年6月1日からの1年以内、荒川は平成20年3月31日からの10ヶ月以内とする。 ・借受者は駐車場を設計、整備、運営、維持管理、修繕を行い、賃貸借期間満了までに原状回復して都に返還。
	審査方法	都税事務所駐車場借受者選定委員会を庁内に設置 企画提案内容、導入実績、経営基盤などの総合的評価により選定
	民間企業の応募状況	民間企業6社から応募があり、うち4社から企画提案があった（2社辞退）
	選考結果	選定委員会による選考の結果、パークニ四株式会社を借受者に決定した
選定された事業者の提案内容		駐車場の一元管理や利用者にとって使いやすい駐車場の設計 1. 身体障害者や高齢者の利用も考慮した集中精算機の設置や動線の設計 2. 4ヶ国語対応の精算表示（新宿都税事務所のみ） 3. 遠隔操作が可能な駐車機器

4. スケジュール

平成 18 年 4 月	東京都が新たな公会計制度を導入
平成 19 年 3 月	改正地方自治法の施行
平成 19 年 4 月	民間事業者の公募
平成 19 年 6 月	荒川都税事務所及び中野都税事務所のコインパーキング利用開始
平成 19 年 7 月	新宿都税事務所のコインパーキング利用開始

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	・地域の違法駐車対策に寄与した。 ・無料駐車券を発行することにより、開庁時間内の来庁者の利便性を確保することができた。	
行政サービスの向上	・利活用の取組を全庁に向けてアピールし、職員のコスト意識の涵養が図れる ・庁舎の余裕スペースを効率的に活用することができた。	
財政面への寄与	・土地の賃貸借期間中、賃料収入を得ることにより都財政に寄与した。	

参考資料

※1：東京都財務局財産運用部からの回答・ヒアリング

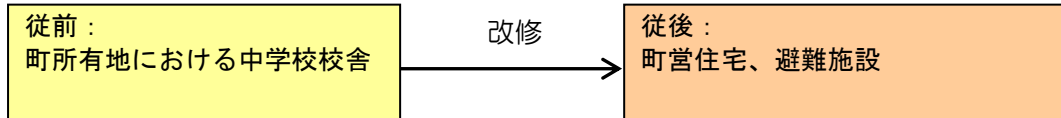
※2：都税事務所の土地の借受者公募要項（平成 19 年 4 月 東京都主税局）



徳島県那賀町町営蜂の巣団地地区(徳島県那賀町)

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

<公有地等の種別／従前従後の変化>



<活用の特徴>

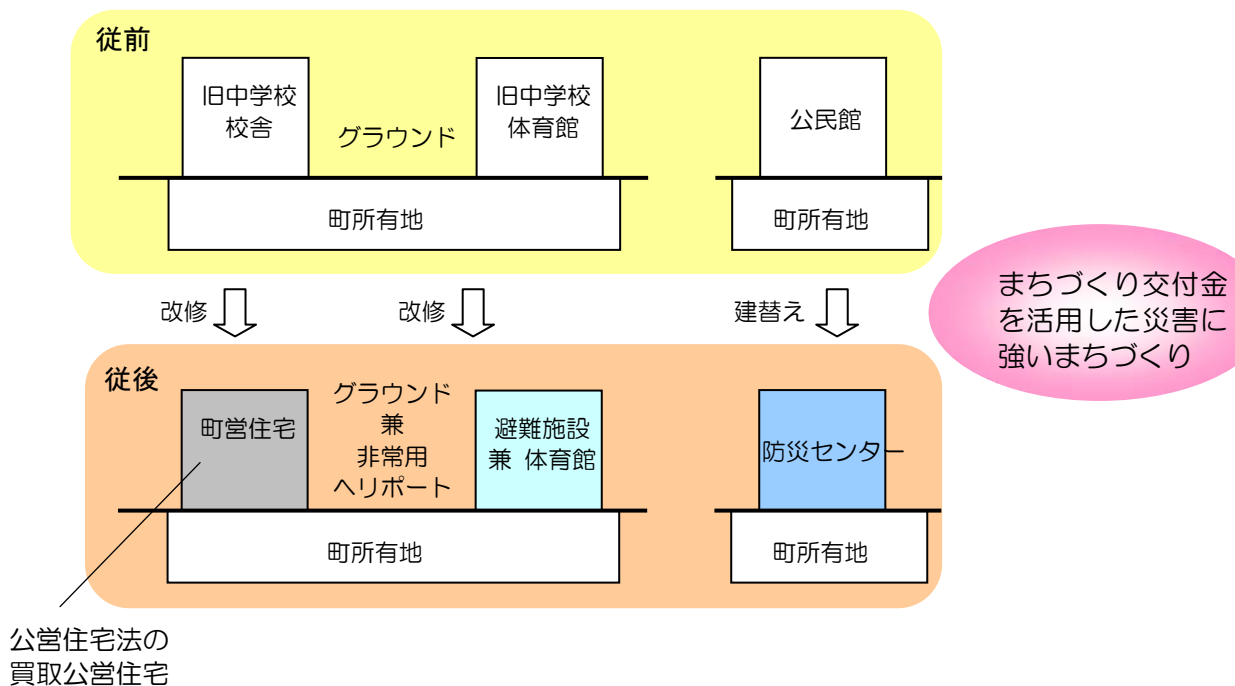
■旧中学校校舎の改修により、台風による避難民のための公営住宅を整備

廃校になった中学校校舎を改修して公営住宅を整備、台風による避難民に優先的に提供。

■改修・防災拠点整備へのまちづくり交付金の活用、事業費負担の軽減

まちづくり交付金の活用を前提に、町が県住宅供給公社に校舎を無償譲渡、公社が校舎を住宅に改修、改修後に町が買い取るというスキームを実現。また同交付金により、避難施設や周辺の防災センターの整備も行った。

<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	徳島県那賀町木沢坂洲地区	
建築延べ面積	1,560 m ²	
従前	都市計画等	—
	用途	旧木沢中学校校舎 (昭和 40 年竣工)
↓		
従後	都市計画等	—
	用途	町営住宅 (15 戸)、集会室、 備蓄倉庫



2) 公有地等の位置・配置

従前の様子



螺旋階段
撤去



仮設住宅

旧木沢中学校校舎

旧木沢中学校グラウンド



従後の様子

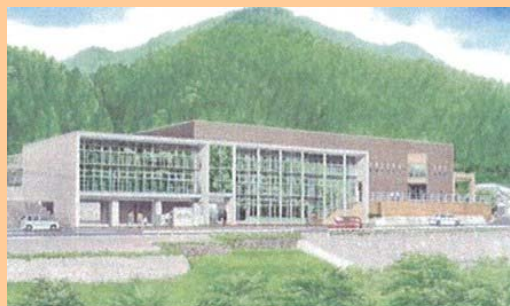


町営住宅



コモン
スペース

集会所



防災拠点イメージ



2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	◆<u>台風による避難世帯向け住宅の必要性</u> 平成 16 年 7 月に四国に上陸した台風 10 号により、那賀町内の木沢地区は大きな被害を受け、元々高齢化率が高かったこともあり、自力で自宅を再建することが困難な高齢の避難世帯が多かった。町は避難世帯の定住先を早期に確保する必要に迫られた一方で、既存の公営住宅で需要を賄うことは難しく、また仮設住宅の供与期限である 2 年を迎えるまでに新たな住宅を整備する必要があった。 ◆<u>旧中学校校舎活用の要望</u> 旧木沢中学校は生徒数の減少により、台風発生直前の 4 月に事実上の廃校になっており、その有効活用が望まれていた。
2) 活用の方針	・中学校校舎を活用し早期に公営住宅を整備するとともに、災害時の避難施設と防災センターを整備、「災害に強いまちづくり」を目指す。

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	・廃校になっていた旧木沢中学校の校舎を改修して公営住宅を整備。加えて、避難施設・防災拠点施設を整備 ・上記施設の整備にあたってはまちづくり交付金を活用する。(→2) 参照)		
2) 活用に 関連する 事業等	まちづくり 交付金	整備内容	●公営住宅 旧木沢中学校校舎を改修して町営住宅整備。 ●避難施設 旧木沢中学校体育館を改修。旧グラウンドはグラウンド兼非常時用のヘリポートとする。 ●防災拠点施設 旧木沢公民館を建て替えて、地域公民館兼災害時の避難所とし、この施設を地域の防災拠点として位置づける（防災センター）。
		事業費	総事業費 約 10 億円（4 割を交付金。6 割を町が負担） ・公営住宅整備費 約 2.5 億円、 ・避難施設整備費（旧木沢中学校体育館の耐震改修費） 約 1 億円 ・防災拠点施設整備費 約 6 億円

4. スケジュール

平成 16 年 4 月 旧木沢中学校が事実上廃校（正式廃校は同年 12 月）
 平成 16 年 7 月 台風 10 号上陸
 平成 18 年 2 月 町営住宅「蜂の巣団地」竣工、仮設住宅の住民が移住

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	・廃校となり活用方法も定まっていなかった中学校校舎を、行政の目指す「災害に強いまちづくり」の拠点のひとつとして整備することができた。	
行政サービスの向上	・台風 10 号によって甚大な被害を受けた被災地で河川や道路の復旧事業を進めながら、仮設住宅に居住する住民の移転先を確保しなければならないという緊迫した状況下で、既存建物の有効活用により、迅速に住宅を提供することができた。	
財政面への寄与	・まちづくり交付金を活用することにより、町の負担軽減が図れた。	

参考資料

* 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」



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

<公有地等の種別／従前従後の変化>

従前：
廃校となった小学校校舎

改修・無償転用

従後：
村営の「子育て支援センター」「幼稚園・保育園」の合築施設

<活用の特徴>

■廃校となった小学校校舎を改修

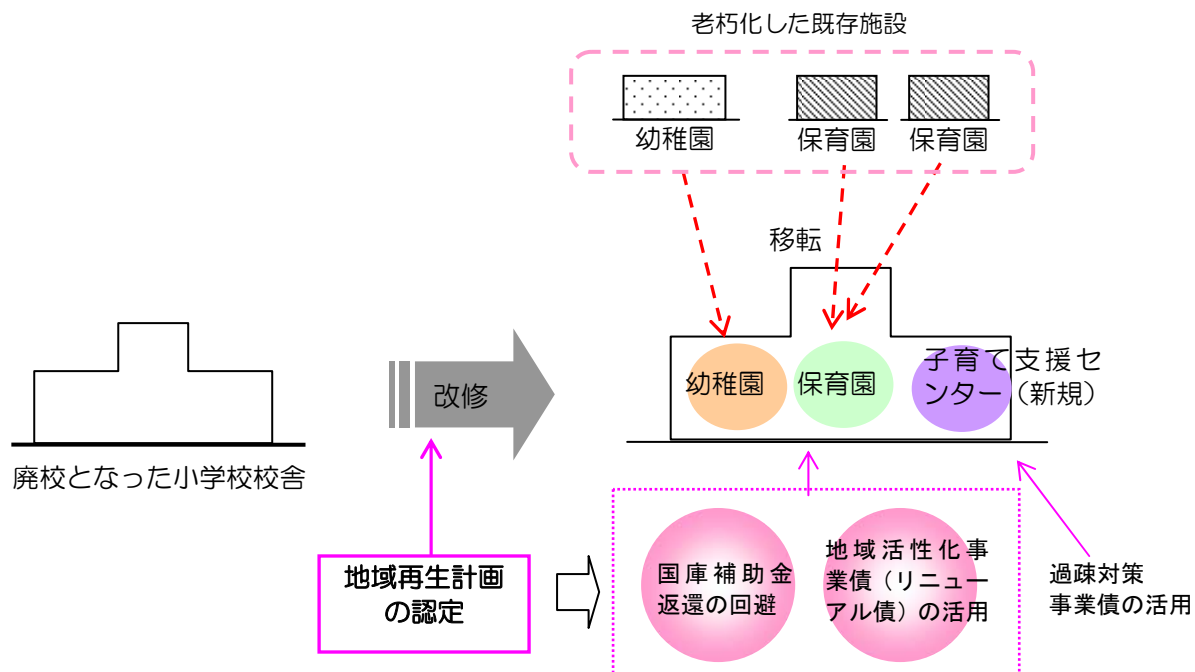
廃校となった小学校の校舎を改修し、幼稚園・保育園・子育て支援センターを一体的に整備・運営することで、コストの削減を図った。

■地域再生法に基づく、小学校校舎の目的外使用の補助金返還回避

地域再生法に基づき、地域再生計画の認定を受けることにより、廃校となった小学校校舎（建築後10年未満施設）の目的外使用に対する補助金返還を回避。

■「公共施設を転用する事業へのリニューアル債」と「過疎対策事業債」の活用による事業コストの低減

<活用の仕組み>



1. 従前従後の公有地等の概要

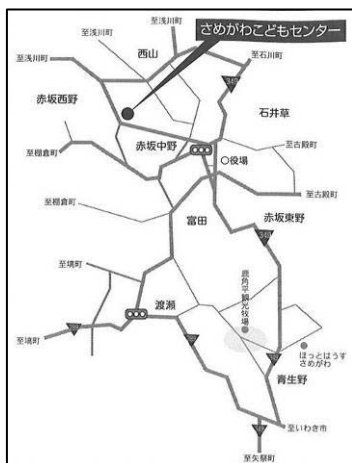
1) 従前従後の公有地等データ

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

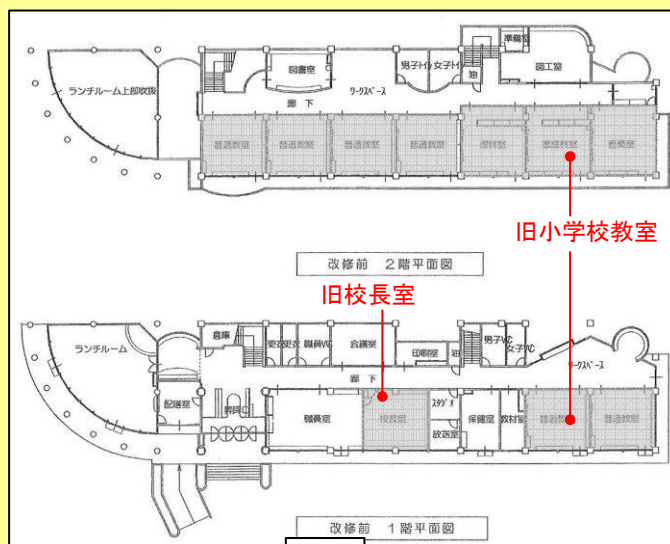


2) 公有地等の位置・配置

位置図

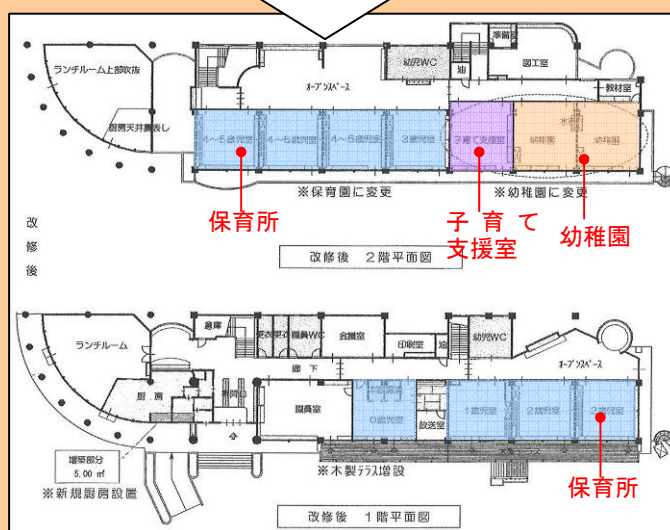


従前の様子



改修後

従後の様子



2. 地方公共団体の意向	
1) 背景・課題	◆<u>農業の活性化と定住人口の維持</u> 地元農業の活性化や若い農業従事者の確保による定住人口の維持等が喫緊の課題だった。 ◆<u>保育園・幼稚園の老朽化、改築の必要性</u> 村内には保育所 2 施設、幼稚園 1 施設があったが、施設が老朽化し改築の時期に達していた。特に保育園は、敷地が狭く増築が不可能であり、別敷地での建替えが不可欠であった。 ◆<u>地域再生計画の認定に伴う小学校有効活用の検討</u> 地域再生計画の第 1 回認定で、「里山の食と農、自然を活かす地域再生計画」が内閣総理大臣の認定を受け、それを契機として村では、幼稚園保育所の一体的運営の方針のもと廃校となった旧西野小学校の有効活用が検討された。
2) 活用の方針	・乳幼児保育・教育の一環体制確立により幼児教育水準の向上と子育てに悩む母親等への支援体制を整え、若い定住者の安定就業と暮らしやすい地域の実現。 ・遊休化した小学校廃校舎の有効利用の促進および地域における多様な活動の促進。
3. 活用の仕組み	
1) 活用の概要	・廃校となった西野小学校校舎を改修し、老朽化した幼稚園と保育園の建替え、および子育て支援センターを整備する。 ・保育所・幼稚園の一体的運営や施設のあり方の検討にあたっては、現場職員を中心とした委員会を組成して行った。(→2) 参照) ・校舎整備時の国庫補助金の返還を不要としたのに加え、リニューアル債、過疎債等を導入し、事業コストの低減を行った。(→3) 参照)
2) 活用に関する協議体等の概要	◆<u>現場からの改革の動き～幼児教育検討委員会の発足</u> 施設の老朽化問題や子どもの減少問題を背景に、保育・教育の一貫性を目指す今後の幼児教育システムのあり方を検討するため、保育所と幼稚園の現場職員で構成する自主的な組織「幼児教育検討委員会」を発足。3年間にわたり検討を行った。 ◆<u>幼児教育専門委員会の発足、小学校校舎活用の提案</u> ・上記委員会の成果として『幼児教育検討委員会案』を村の行革会議に提出後、教育委員会・住民福祉課・幼児教育施設全職員代表の 9 名で構成する「幼児教育専門委員会」を発足。 ・「保育所及び幼稚園の一体的運営体制」の必要性と、一体的運営の施設の移築先として、西野小学校をはじめとする村内の旧小学校校舎を活用する案が提示された。 ・上記のほか、下記の活動を実施。 ・保護者会や住民の要望の把握や説明会の実施。 ・先進地視察や旧西野小学校の見学会の実施。 ・小学校改修に伴い、保育所子どもたちへの仕様確認。
3) 活用に関する補助事業等の概要	◆<u>地域再生計画への位置づけにより、補助金返還を回避</u> ・西野小学校は、校舎整備時に国庫補助を受けていたにも関わらず、廃校の時点で築後 9 年しか経過していなかったため、本計画のような目的外使用にあたって、本来であれば補助金の返還が必要であった。本計画では、この廃校校舎活用を地域再生計画に位置づけることにより、地域再生法に基づき、補助金相当額の納付を不要とした。

◆地域活性化事業債（リニューアル債）の適用

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

◆過疎対策事業債（過疎債）の適用

- ・保育所に活用し、約 5,430 万円を調達した。

4. スケジュール

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

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	子育てに悩む母親等への支援体制を整え、若い定住者の安定就業と暮らしやすい地域を実現。	
行政サービスの向上	・幼稚園・保育園の一体化により、村内すべての子どもたちが同じカリキュラムで保育をうけられるようになった。 ・センターへの交通の便が良いため、仕事をしている親にとっても安心して働きに出られるようになった。	・今まで幼稚園・保育園等の庭の維持管理（草刈等）は地域のボランティアが行っていたが、敷地が広がったことにより以前に比べて手間が多くなった。
財政面への寄与	・小学校廃校舎の効果的な活用による整備費用の削減（新築整備：約2億円の費用と予測、改修：約8千万円程度で整備可能）。 ・一体的維持管理に伴う運営経費の節減。	

参考資料

※1：さめがわこどもセンター『さめがわこどもセンター誕生物語』、ひととなる書房、2008年1月20日

※2：「第5回 里山の食と農、自然を活かす地域再生計画—福島県鮫川村」内閣官房地域再生推進室企画官 岡本信一

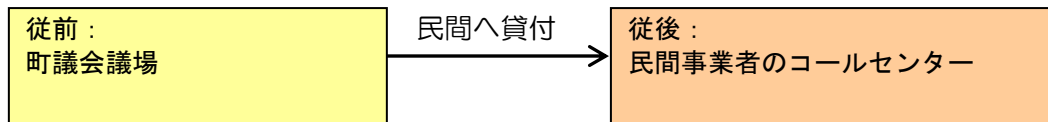
※3：地域再生計画（福島県東白川郡鮫川村）



旧塩沢町議会議場(新潟県南魚沼市)

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

<公有地等の種別／従前従後の変化>



<活用の特徴>

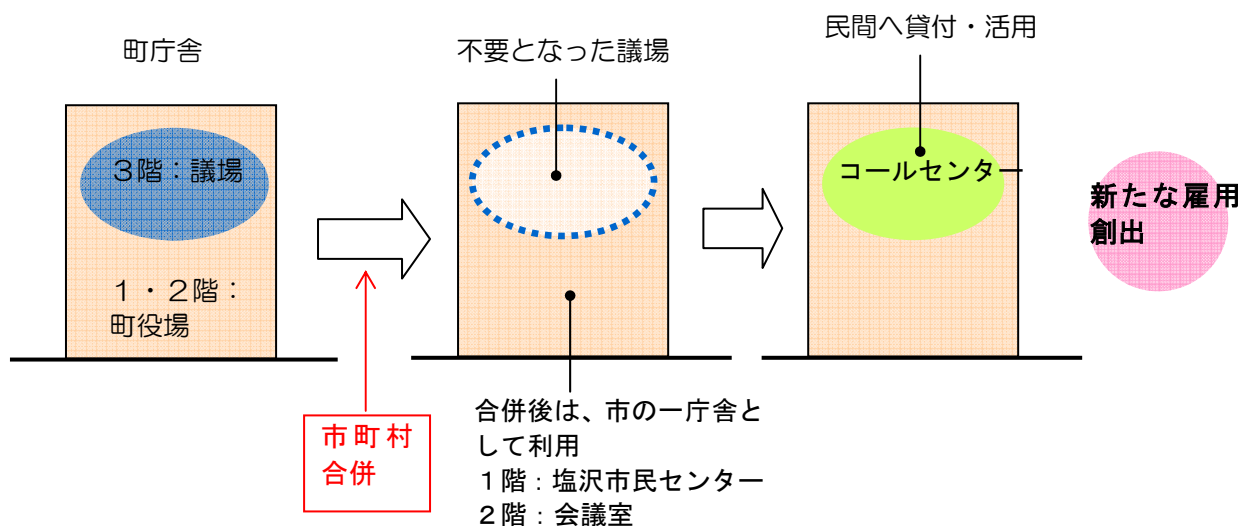
■使われなくなった議場を民間のコールセンターに活用

企業より市に進出の打診があり、市内の空き工場や市の空き施設を紹介。高い天井やすり鉢状の床はコールセンターでも使用が可能との判断から、市町村合併で使われなくなった旧塩沢町の議場を企業のコールセンターに貸付

■地元雇用創出による地域の貢献

旧塩沢町の庁舎に勤務する職員が減少する中で、約 100 人の雇用を創出し、庁舎周辺の商業者等に対する経済効果が大きい

<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	南魚沼市塩沢 1370-1（旧塩沢町庁舎北棟 3 階部分）
延べ面積	約 625 ㎡
用途	旧塩沢町議会議場、控室等
↓	
用途	ヤマト運輸 コールセンター

2) 公有地等の位置・配置



南魚沼市塩沢庁舎

従前の様子



議場

従後の様子



コールセンター

2. 地方公共団体の意向

1) 背景・課題	◆旧塩沢町議場の有効活用の必要性 旧塩沢町の中心的施設に勤務する職員が激減していたので施設の有効活用が課題であった。元々が貸し出すことを想定して建築した施設ではないので、企業と行政交互の情報や財産に対するセキュリティを確立することが難しかったが、継続して協議を重ねることで解決。
2) 活用の方針	・施設を活用し、雇用を創出することで地域の活性化を図る。

3. 活用の仕組み

1) 活用の概要	・ヤマト運輸においては、その取り扱い量の増加に伴い、東京都内の顧客対応が追いつかなくなっており、宅急便・クロネコメール便集配などの申し込みに対応するコールセンターを急遽開設する必要があった。 ・同社は「従来と比べ低コストでの開設、運営が可能」「県・市による助成制度の充実」「優秀な人材を安定的に確保できる」などの点から、旧塩沢町議会議場への進出を決定。 ・賃貸料は1カ月約100万円（約625㎡）だが、県の補助制度によって開設から1年間は半額助成。
----------	--

4. スケジュール

平成16年11月 六日町・大和町の合併により「南魚沼市」が誕生
 平成17年10月 さらに塩沢町と合併
 平成19年11月 ヤマト運輸コールセンター開設

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	・空き家となっていた議場を再利用することができた。 ・コールセンターという職種柄から、地元からの大きな雇用創出につながった。 ・物流業界のトップ企業の進出は、市のステータス向上にも寄与した。	
財政面への寄与	・大規模改修は行わず、そのままの建物の状態で活用できたことから、貸付にかかる費用負担を削減することができた。	
その他	・賃料の半額補助を行うことにより、民間企業にとって魅力的な条件を提示することができた。	

参考資料

※1：新聞記事（新潟日報／2007年9月8日）、ウェブニュース（フジサンケイビジネス／2007年12月27日）

■別添資料

◇国分寺市第四小学校跡地地区（東京都国分寺市）

資料－１：国分寺市都市計画第四小学校周辺地区地区計画

国分寺市都市計画地区計画の決定（国分寺市決定）

都市計画第四小学校周辺地区地区計画を次のように決定する。

名 称	第四小学校周辺地区地区計画
位 置 姿	国分寺市西元町一丁目及び二丁目各地区内
面 積 姿	約 2.7 ha
地区計画の目標	本地区は、周辺に国分寺歴々の豊かな緑と湧水を擁し、史跡武蔵国分寺跡や都立武蔵国分寺公園などにも近接するとともに、区域内には東山道武蔵路が埋蔵しているなど自然環境と歴史的遺産に恵まれた地区である。また、西国分寺駅からも至近にあることから市内でも利便性の高い地区である。 国分寺市都市マスタープランにおいても、この地域は「泉町公園エリア」に含まれており、市民がふれあい憩えるまちとすることが求められており、地区に連続した南側は「歴史・文化体験エリア」とし、歴史的資源の保全・活用が求められる地域である。 そこで、こうした立地特性と環境資源を最大限にいかし、自然環境・歴史環境と調和した計画的かつ公益性の高い土地利用と質の高い住環境を整備し、周辺の教育・文化施設、住環境等と調和のとれたまちづくりを計画の目標とする。 また、東京都景観計画に基づく国分寺歴々景観基本軸内に当該地区が位置することに留意して、良好な都市景観の形成に資する土地利用を図る。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	【旧第四小学校地区】 ・全市民的観点から市内に不足している保健、福祉、医療、保育等の市民福祉の増進が図れるような公益的土地利用を基本とし、同時に周辺環境に配慮しながら良質な住宅等を整備し調和のとれた居住環境を創出する。 ・国分寺歴々の保全と再生に資する環境共生型の土地利用を進めるため、多くの既存樹木を保存するとともに、地区内における新たな緑の創出、雨水の地下への還元など必要な措置を講じる。 【第四小学校地区】 ・現在の教育施設としての機能を保持しつつ、地域の公益に資する土地利用を図る。また、隣接する都立武蔵国分寺公園と合わせてうるおいのある空間を創出する。 【住宅地区】 ・現在の良好な住環境を維持するとともに、旧第四小学校地区の整備を通して、より良好な住環境の創出を図る。
地区施設の整備の方針	【地区内道路の整備】 土地の有効利用と沿道を含む安全・快適な自動車・歩行者交通を確保するため、市道幹2号線と市道南239号線を結ぶ地区内道路を整備するとともに、優れた街路景観の形成に寄与する公開空地や緑地等の整備を行う。 【史跡保全と良質な生活環境の創出】 東山道武蔵路及びその周辺の環境保全を図るため、東山道武蔵路、史跡空地等を整備する。また、周辺環境と調和した良質な地区内環境の創出を図るため、緑地、公開空地、まちづくり空地を整備する。
建築物等の整備の方針	地区内の建築物等の整備にあたっては、地域環境と共生した美しい都市景観の形成と同時に良好な生活環境の保全・創出を図るため次のような方針を定める。 ・地域環境に調和し、市民福祉の増進に寄与するため、建築物の用途の制限を定める。 ・区画道路や東山道武蔵路沿い等においては、快適で開放的な屋外空間の創出を図るため、公開空地の確保、壁面の位置の制限、垣又ははさくの構造の制限を定める。 ・良好な市街地環境の形成を図るため、建築物の建ぺい率及び容積率の最高限度、建築物の高さの最高限度を定める。 ・地域特性に応じた良好な都市景観の形成を図るために、建築物等の意匠、形態、色彩の制限を定める。 ・建築物等の整備にあたっては、その用途に応じて、将来を見越した適正な駐車場を整備し、歩行者の安全性や緑地などを損なうことのないような位置や形態に留意して設置する。

地 区 区 画	名 称	旧第四小学校地区 約 1.1 ha				
		種 別	幅員	面積	延長	備考
地区施設の配置及び規模	道 路	区画道路 1	約 6.5m	—	約 90m	新設
		区画道路 2（歩）	約 8.5m	—	約 90m	新設
	公園・緑地等	東山道武蔵路	約 16～25m	約 825㎡	—	—
		緑地 1	約 2m	約 185㎡	—	敷地北側境界線沿
	その他の 公共空地	緑地 2	約 2m	約 155㎡	—	敷地北側境界線沿
		史跡空地 1	約 2m	約 195㎡	—	新設
		史跡空地 2	約 2m	約 150㎡	—	新設
		史跡空地 3	約 20m	約 240㎡	—	新設
		公開空地 1	約 2m	約 130㎡	—	新設
		公開空地 2	約 2m	約 120㎡	—	新設
		まちづくり空地	約 2m	約 50㎡	—	新設
建築物等に 関する事項	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム、児童厚生施設その他これらに類するもの。 (2) 病院、診療所。 (3) 住宅、共同住宅。 (4) 地域のコミュニティの増進に寄与する施設で市長が公益上必要と認めたもの。 (5) 前各号の建築物に附属するもの。					
	建築物等の用途の制限（※）					
	建築物の容積率の最高限度（※）	20/10				
	建築物の建ぺい率の最高限度	6/10				
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の表面は、計画図（その 2）に表示する壁面線を越えて建築してはならない。 ただし、市長が公益上必要と認めたものはこの限りではない。				
	建築物等の高さの最高限度	建築物の法面勾配を第 2 条第 1 項第 8 号に基づく建築物等の高さの最高限度は 12m とする。 ただし、優れた地域環境や景観の創出に寄与すると市長が認めた場合は 15m を上限とすることができる。				
	建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限	東京都景観計画において当該地区は国分寺歴々景観基本軸の指定を受けているため、同計画等に基づき建築物等の外観の形態及び色彩は、国分寺歴々の緑や周辺の住環境との調和を図り、統一感のある景観を形成すると共に建築物の分離化を図る。 建築物等の色彩は、原色を選び、周囲の環境と調和した落ち着いた色合いとする。				
垣又ははさくの構造の制限		垣又ははさくの構造は原則として生垣とする。但し、モニュメントの保護、防犯もしくは安全対策上必要なもの、市長が公益上必要と認めたものはこの限りではない。				
土地の利用に関する事項		国分寺歴々の緑と調和するよう地区内の既存樹木を多く保存する。				

地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図に表示のとおり。

理由：自然、歴史等の環境資源の保全と周辺の住環境との調和を図ると同時に市内に不足する公益的用途の土地利用とが高度に融和した良好なまちづくりを進める。

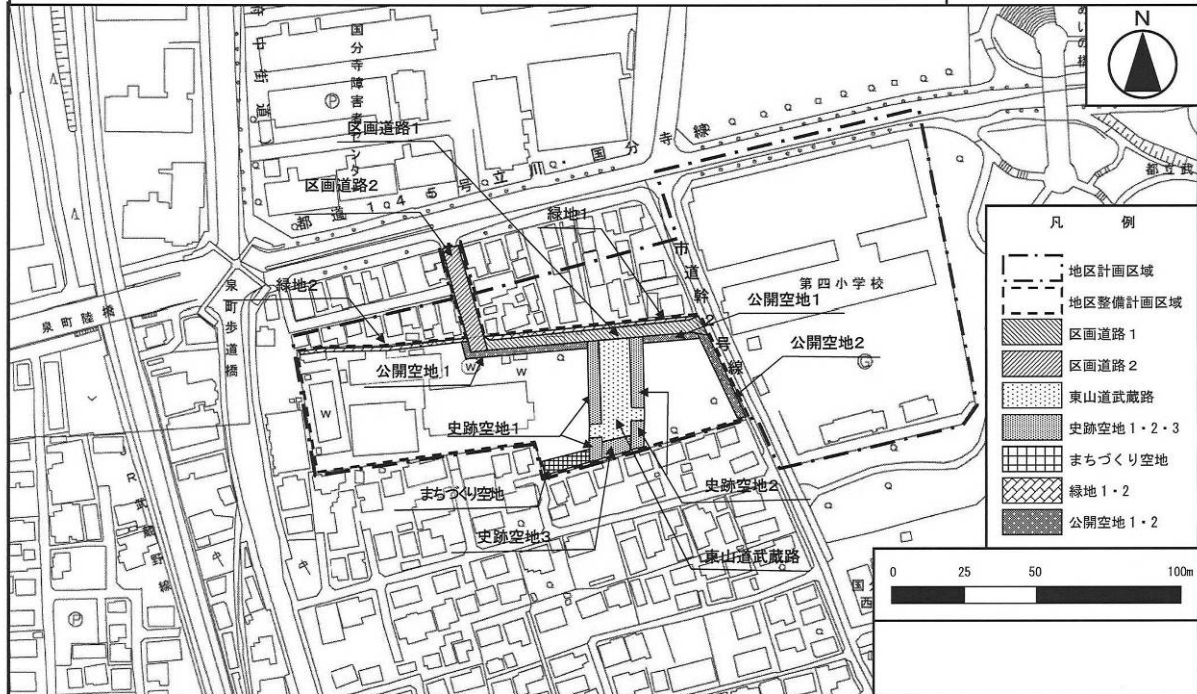
※知事同意事項

国分寺都市計画地区計画

第四小学校周辺地区地区計画

計 画 図 （その 1）

（国分寺市決定）



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（承認番号18都市基交第321号）を使用したものである。

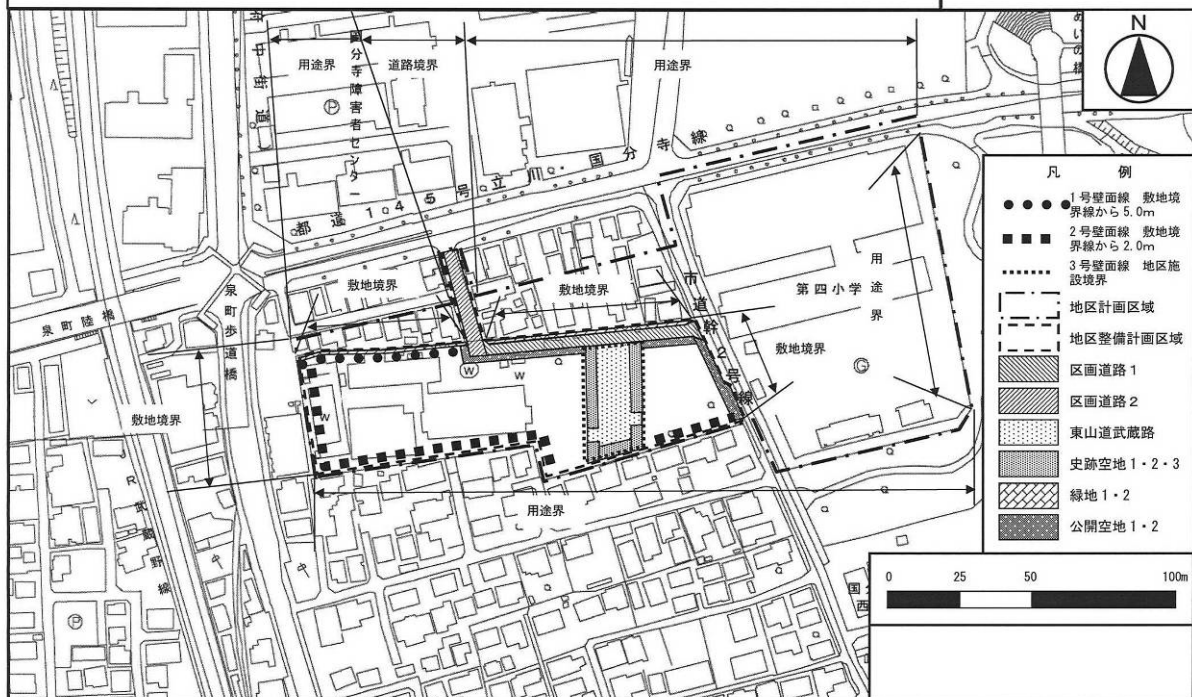
この地図は、東京都都市整備局及び東京デジタルマップの東京都縮尺1/2,500の地形図（承認番号16東デ共計第016号）を使用したものである。

国分寺都市計画地区計画

第四小学校周辺地区地区計画

計 画 図 （その 2）

（国分寺市決定）



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（承認番号18都市基交第321号）を使用したものである。

この地図は、東京都都市整備局及び東京デジタルマップの東京都縮尺1/2,500の地形図（承認番号16東デ共計第016号）を使用したものである。

2. 選定基準

審査基準Ⅰ（最高点 100 点）

審査の視点と項目		審査内容	配点
Ⅰ.<計画論>の視点からの審査 (何を つく る か?)	公共福祉への貢献度	■「地区計画（土地利用の方針）」に記載されている趣旨により、福祉への貢献度について審査する。	30
Ⅱ.<空間論>の視点からの審査 (どのように つく るのか?)	Ⅱ-① 街区設計手法	■「地区計画（地区計画の目標）」に記載されている内容との整合性により審査する。 ■周辺地域への配慮・貢献。周辺住民への利便性や安全性等が考慮されているかどうかを審査する。	10
	Ⅱ-② 配置設計手法	■地区計画全体の趣旨に沿った優れた地域環境や景観の創出について審査する。	20
	Ⅱ-③ 景観設計手法	■建築物の高さが 12m を超える計画については、特に優れた地域環境や景観の創出に寄与するかどうかを審査する。 ■全体計画の基本理念・土地利用計画・施設計画・事業運営計画は、地区計画を前提にしつつも、独創性・先駆性を持ったものかどうかを審査する。	20
Ⅲ.<事業論>の視点からの審査 (実現の手だてと体制は?)	計画の事業遂行能力及び実現可能性	■施設計画及び事業運営計画の実現に向けた専門性や経験、実績があるか。スケジュールや事業の実施方法が実現可能な提案になっているかを審査する。 ■審査にあたっては、募集要項 5・6 ページの応募書類(ウ) 資格審査書類・(エ) 資金計画・事業収支計画および事業スケジュール等により審査する。	20

審査基準Ⅱ（最高点 30 点）

項目	審査の視点	最高 加点
1 土地譲受申出価格	■最低価格は 27 億円とし、最低加点を 15 点とする。27 億円を下回る提案は受理しない。 ■32 億 6 千万円を超える価格は全て最高加点 30 点の配点とする。	30

資料一３：「国分寺市まちづくり条例（平成 16 年 6 月 24 日施行）」より抜粋

第 2 章 まちづくり基本計画等

（まちづくり基本計画）

第 7 条 市長は、基本理念にのっとり、次に掲げる計画等を国分寺市まちづくり基本計画（以下「まちづくり基本計画」という。）として、国分寺市のまちづくりの基本にしなければならない。

- （1） 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 2 条第 4 項の規定に基づき定められた国分寺市基本構想
- （2） 法第 18 条の 2（市町村の都市計画に関する基本的な方針）第 1 項の規定に基づき定められた国分寺市都市マスタープラン
- （3） 国分寺市環境基本計画
- （4） 都市緑地法第 4 条第 1 項の規定に基づき定められた国分寺市緑の基本計画
- （5） 第 4 章の規定に基づき定められたまちづくり計画
- （6） 法第 12 条の 4（地区計画等）の規定に基づき定められた地区計画等
- （7） 建築基準法第 69 条（建築協定の目的）の規定に基づき定められた建築協定
- （8） その他国分寺市のまちづくりの基本となる計画で、あらかじめ、第 10 条の規定により設置された国分寺市まちづくり市民会議の意見を聴いて市長が指定したもの

2 市長は、まちづくり基本計画の内容を市民等及び事業者に周知させるため、規則で定めるところにより、必要な措置を講じなければならない。

（平成 17 年条例第 15 号・一部改正）

（まちづくり基本計画に基づく施策の推進）

第 8 条 市長は、まちづくり基本計画の実現を図るため、基本理念にのっとり、次に掲げるまちづくりに関する施策を策定し、実施するものとする。

- （1） 市街地整備に関する施策
- （2） 安全かつ快適な交通環境の創出に関する施策
- （3） 地域性豊かな都市景観の形成に関する施策
- （4） 福祉のまちづくりの推進に関する施策
- （5） 環境と共生したまちづくりの推進に関する施策
- （6） 良質な住宅及び良好な居住環境の確保に関する施策
- （7） 防災まちづくりに関する施策
- （8） 開発事業に係る手続、基準及び指導に関する施策
- （9） その他まちづくりの推進を図るために必要があると認める施策

（国分寺崖線の保全及び再生のまちづくり）

第 9 条 市長は、基本理念にのっとり、重要な地域資産である国分寺崖線の保全及び再生を図るため、次に掲げる事項について総合的かつ計画的なまちづくりを実施するものとする。

- （1） 国分寺崖線区域内における緑地の保全及び再生に関する事項
- （2） 国分寺崖線区域内における良好な景観の形成に関する事項
- （3） 国分寺崖線区域内における湧水の保全及び活用に関する事項
- （4） 国分寺崖線区域内における文化財及び地域資産の保存及び活用に関する事項
- （5） 国分寺崖線区域内の環境の維持及び管理に関する事項
- （6） その他国分寺崖線の保全及び再生を図るために必要があると認める事項

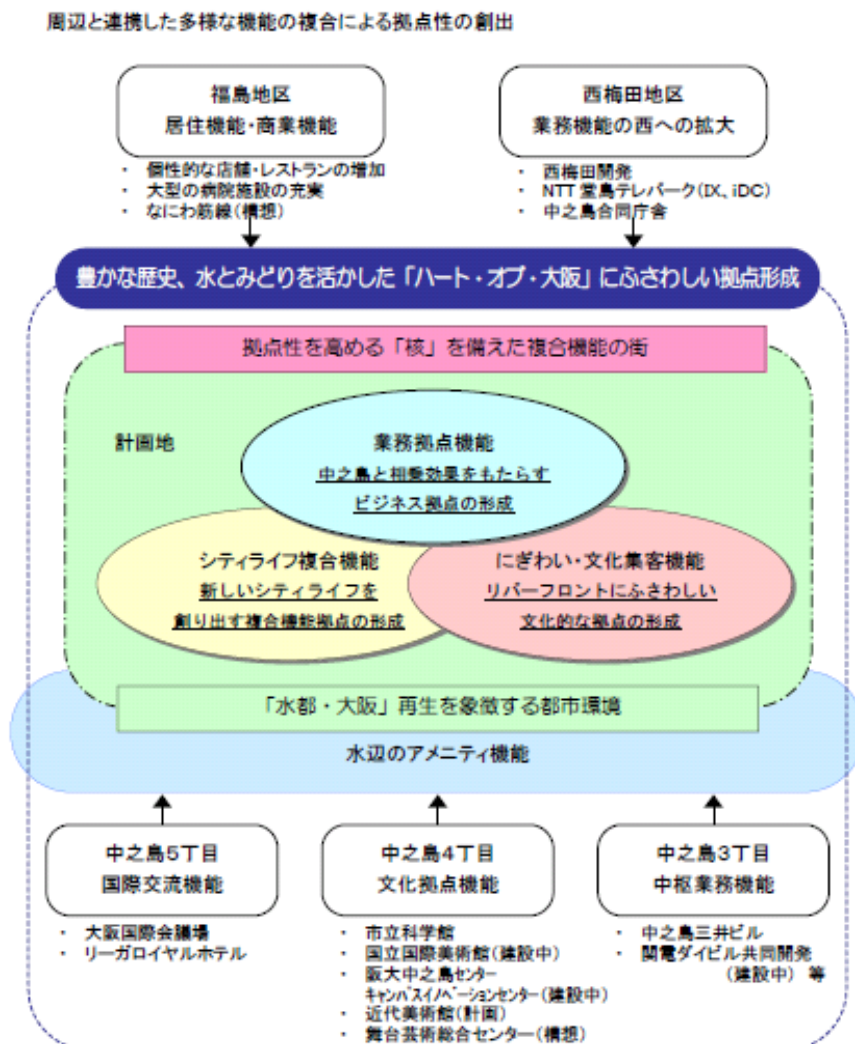
2 市長は、前項の規定による国分寺崖線の保全及び再生に関するまちづくりの実施の状況について、定期的に次条の規定により設置された国分寺市まちづくり市民会議に報告しなければならない。

3 市長は、国分寺崖線の保全及び再生のまちづくりを行うため、国分寺崖線区域内における開発事業に関する独自の基準を設けるとともに、事業者に対し、必要な助言又は指導を行うことができる。

◇福島一丁目地区（大阪府大阪市）

資料—1：大阪大学病院跡地利用懇談会「大阪大学病院跡地利用に関する提言（抜粋）」

<望ましい導入機能>



◇防衛庁本庁檜町庁舎跡地地区（東京都港区）

資料－１：赤坂九丁目地区再開発地区計画（入札時）

東京都市計画再開発地区計画の決定（東京都決定）

都市計画赤坂九丁目地区再開発地区計画を次のように決定する。

名 称	赤坂九丁目地区再開発地区計画
位 置	港区赤坂六丁目、赤坂九丁目及び六本木四丁目各地内
面 積	約10.1ha
再開発地区計画の目標	一体的な地区開発を進め、良好なオープンスペースを備えた快適な都市環境を創出し、定住人口の確保を図るとともに、業務・商業・文化・居住等の機能が融合した魅力ある複合市街地を形成する。
土地利用の基本方針	都市基盤整備と連携し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、以下の事項を実現する。 1) 地域の緑のネットワーク形成を図るため、まとまった規模のオープンスペースとそれらを連絡する歩行者ネットワークを整備し、安全で快適な都市環境を形成する。 2) 多様な居住ニーズを満たす都市型住宅を導入し、都心居住の回復に寄与する。 3) 業務・商業機能等を導入し、活力ある市街地の形成を図る。 4) 居住者、就業者及び来訪者相互の交流と地域住民の生活の質の向上をめざし、文化・交流機能を導入する。 5) 駐車場、防災用施設など地域環境の改善に資する公共・公益的機能を導入する。
公共施設等の整備の方針	1) 道路等の整備方針 ①周辺交通の混雑緩和に寄与するため、外苑東通りと地区外周道路について拡幅整備する。 ②開発に伴い発生する交通を円滑に処理するため、敷地内に幅員6m以上の通路を整備する。敷地内通路の配置、幅員及び延長の確保にあたっては、通過交通の排除及び周辺道路網への影響について十分配慮する。 2) 歩行者ネットワークの整備方針 ①地区内のオープンスペースと建築物相互の間に回遊性を創出するため、施設相互を連絡する歩行者ネットワークを形成する。 ②本地区の歩行者ネットワークの基軸となるよう地区外周部に歩行者専用道路を配置し、隣接地区との連絡等を円滑にする。 ③地下鉄駅の地上出入口部分を、まちの玄関口にふさわしい空間として整備する。 3) オープンスペースの整備方針 檜町公園との連続性に十分留意し、街区内に約2.6haのオープンスペースを整備する。オープンスペースは、公共空地、歩行者専用道路及び歩行者専用道路緩衝帯（歩行者専用道路脇の法面等となる部分）として整備し、地域住民の利用及び地域の防災性の向上等に寄与するよう配置、構成する。
建築物等の整備の方針	1) 魅力ある都市景観の形成とゆとりある外部空間の創出をめざして、建築物の高層化を図るとともに、その周囲に空地を確保する。 2) 道路に沿ってゆとりある歩行者空間を創出するため、建築物の壁面の位置を制限する。 3) 円滑な交通処理をめざし、敷地内に整備する駐車場を一体化するなど、統合的な駐車場システムの実現を図る。 4) 建築物と地下鉄駅との連携を高め、地区の利便性の向上を図る。 5) 多様な施設が複合した都会的な都市空間の形成をめざし、地区全体で一体的な建築計画の実現を図る。

主要な公共施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
	道 路	区画道路	10～15m	約480m		一部拡幅
	その他の公共空地	公共空地			約2.0ha	新 設
		歩行者専用道路	6m	約440m		新 設
		歩行者専用道路緩衝帯			約0.3ha	新 設
再開発地区整備計画に関する事項	位 置	港区赤坂九丁目及び六本木四丁目各地内				
	面 積	約8.5ha				
	建築物等の用途の制限	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。				
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、駅施設、その他これに類する公共公益上必要な施設についてはこの限りでない。				
	建築物等の形態又は意匠の制限	1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色をさけ、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。 2) 屋外広告物は建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和のとれたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ良好な都市景観の形成に寄与するものとする。				

「区域、整備計画区域、主要な公共施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり」

理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、良好な都市環境を形成するため、再開発地区計画を定める。

東京都市計画再開発地区計画

赤坂九丁目地区再開発地区計画 計画図

〔東京都決定〕

壁面の位置の制限

1号壁面

- GL+100m以上
壁面後退10m
- GL+50m以上100m未満
壁面後退8m
- GL+10m以上50m未満
壁面後退6m
- GL+10m未満
道路 壁面後退2m 敷地

道路境界線

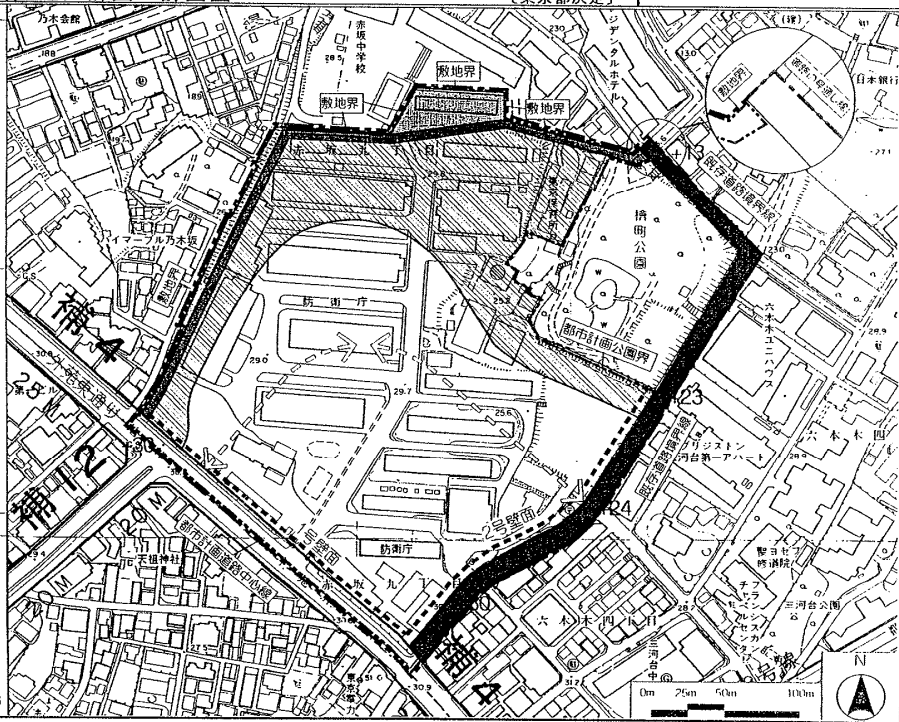
2号壁面

- GL+100m以上
壁面後退10m
- GL+50m以上100m未満
壁面後退8m
- GL+10m以上50m未満
壁面後退6m
- GL+10m未満
道路 壁面後退5m 敷地

道路境界線

凡 例

- 再開発地区計画の区域
- 再開発地区整備計画の区域
- 区画道路（主要な公共施設）
- 公共空地（主要な公共施設）
- 歩行者専用道路（主要な公共施設）
- 歩行者専用道路緩衝帯（主要な公共施設）
- 参考：方針に示す敷地内道路



資料一2：一般競争入札案内書（抜粋）

2号施設となる歩行者専用道路は、土地取得者が整備した後、港区に移管することとなりますので、位置及び整備内容など港区と協議して下さい。

歩行者専用道路の計画にあたっては、隣接する住宅地や赤坂中学校の環境に十分配慮して下さい。

東京都又は港区から以下の要望があった場合には、各々と協議して下さい。

- ・歩行者専用道路と赤坂通り（都市計画道路補助5号）との連絡
- ・隣接する赤坂中学校の敷地形状の整形化

（4）都道及び区道の整備

都市計画道路補助4号及び区道1042号の拡幅部分は、土地取得者が整備した後、それぞれ東京都及び港区に移管することとなります。

なお、区道の拡幅整備は、当該部分反対側（既成市街地側）の歩道整備も含まれます。

2. 東京都再開発地区計画運用基準

赤坂九丁目地区の開発計画においては、東京都再開発地区計画運用基準が適用されます。

（1）見直し相当容積率

国としては、以下に示す基盤整備を行うことにより、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

相当容積率を想定しています。

- ・都市計画道路補助4号の拡幅
- ・区道1042号の一部拡幅
- ・歩行者専用道路の整備
- ・敷地内道路の整備

（2）計画容積率

計画容積率は、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されます。

なお、現時点で国が検討した試算によりますと、500%程度は達成可能と考えます。

（3）計画建築物の高さの最高限度

運用基準（第2指定基準、1区域の要件、（12）計画建築物の高さの最高限度）のただし書きについては、東京都と協議し、将来の土地利用の動向、周辺市街地に及ぼす影響等から支障がないと判断されれば適用可能です。

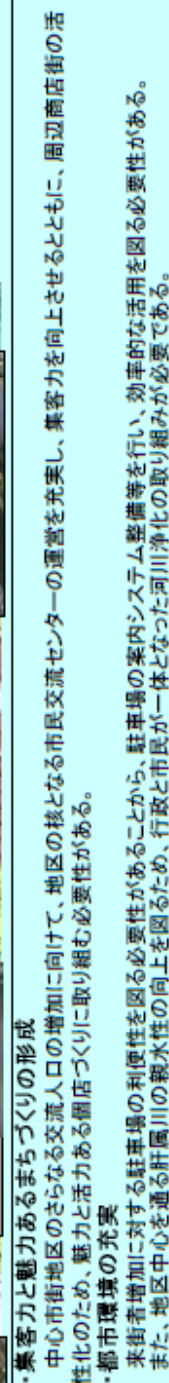
3. 文化・交流機能

再開発地区計画の土地利用の基本方針に定める文化・交流機能は、例えば、以下の用途で利用される施設をいいます。

- A. ホール、劇場、映画館、スポーツ施設・余暇施設、生涯教育・社会教育施設

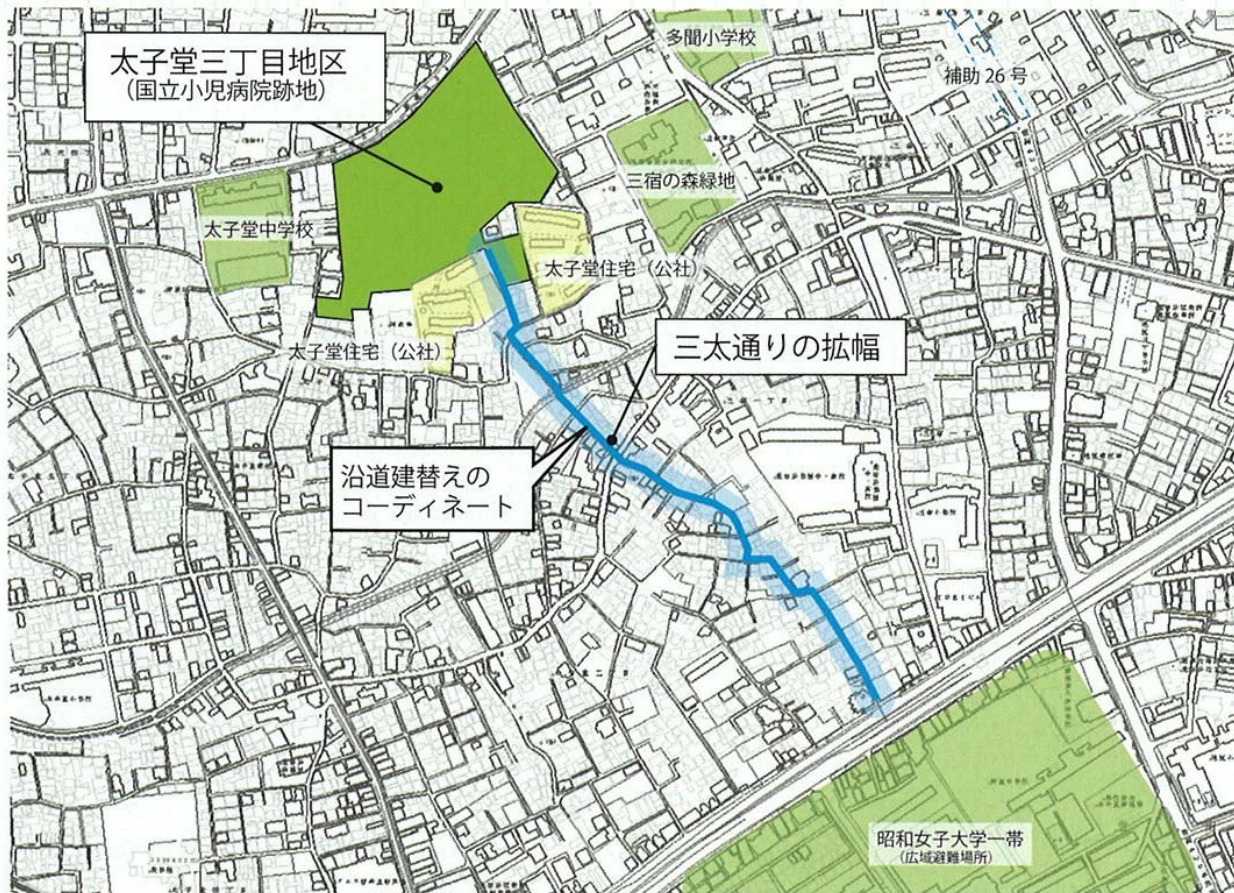
資料-1：まちづくり交付金関連資料

資料-1：まちづくり交付金関連資料



◇太子堂3丁目地区（東京都世田谷区）

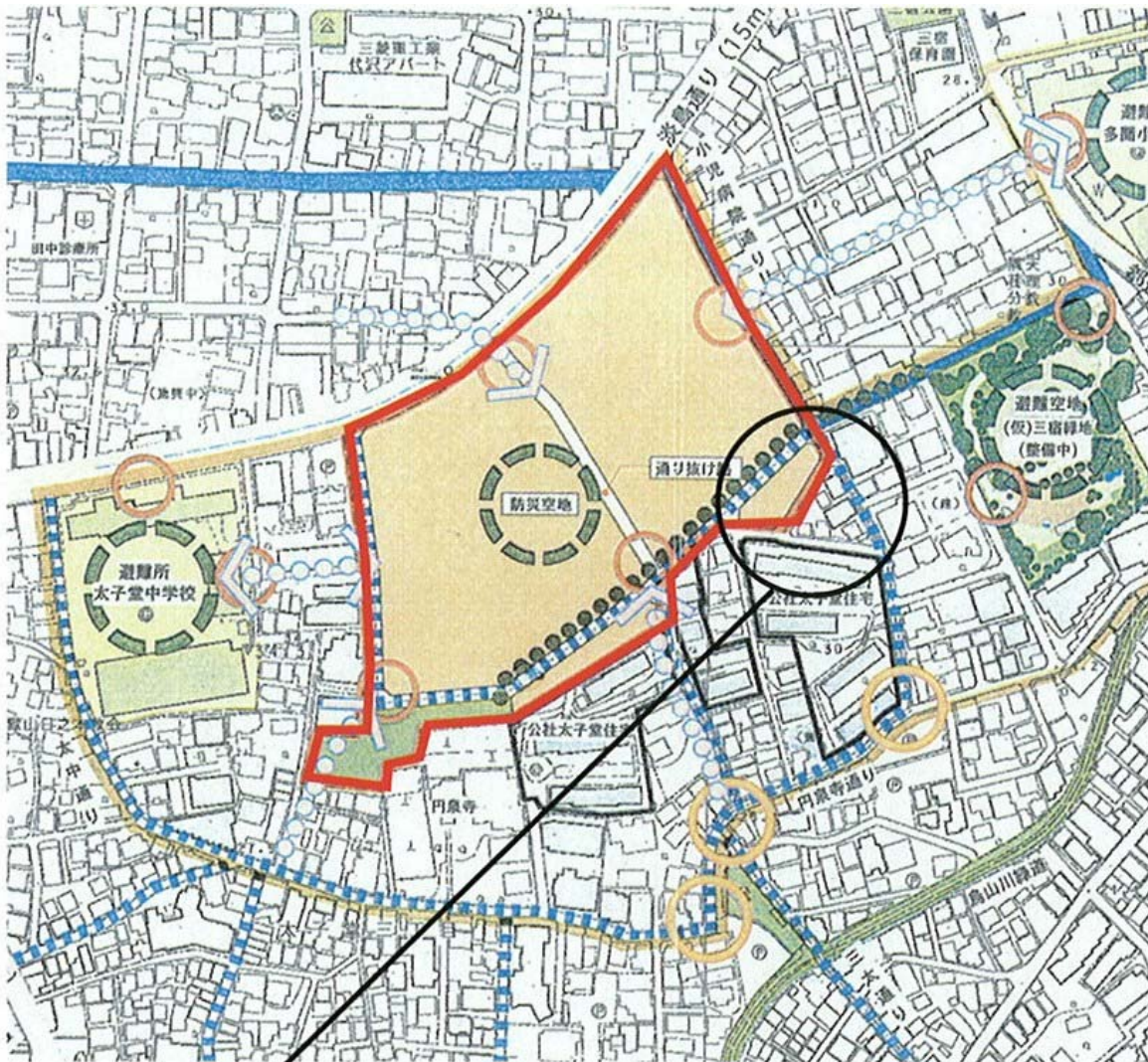
資料—1：主要生活道路（三太通り）の拡幅整備



主要生活道路である三太通りの整備（幅員現況4m→整備後6m、延長650m）を受託により整備します。また、沿道及び周辺における建替えや共同化を促進し、建物の不燃化を図ります。道路及び沿道の建替え等による延焼遮断効果だけでなく、地域の生活軸として魅力ある街路整備を目指します。

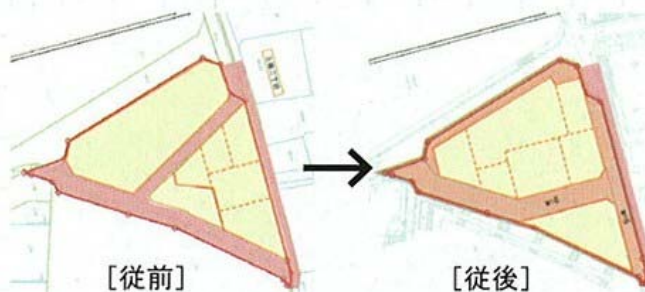
出典「UR 都市機構の密集市街地整備 安全で快適なまちをめざして」 UR 都市機構

資料—2：土地区画整理事業による道路整備



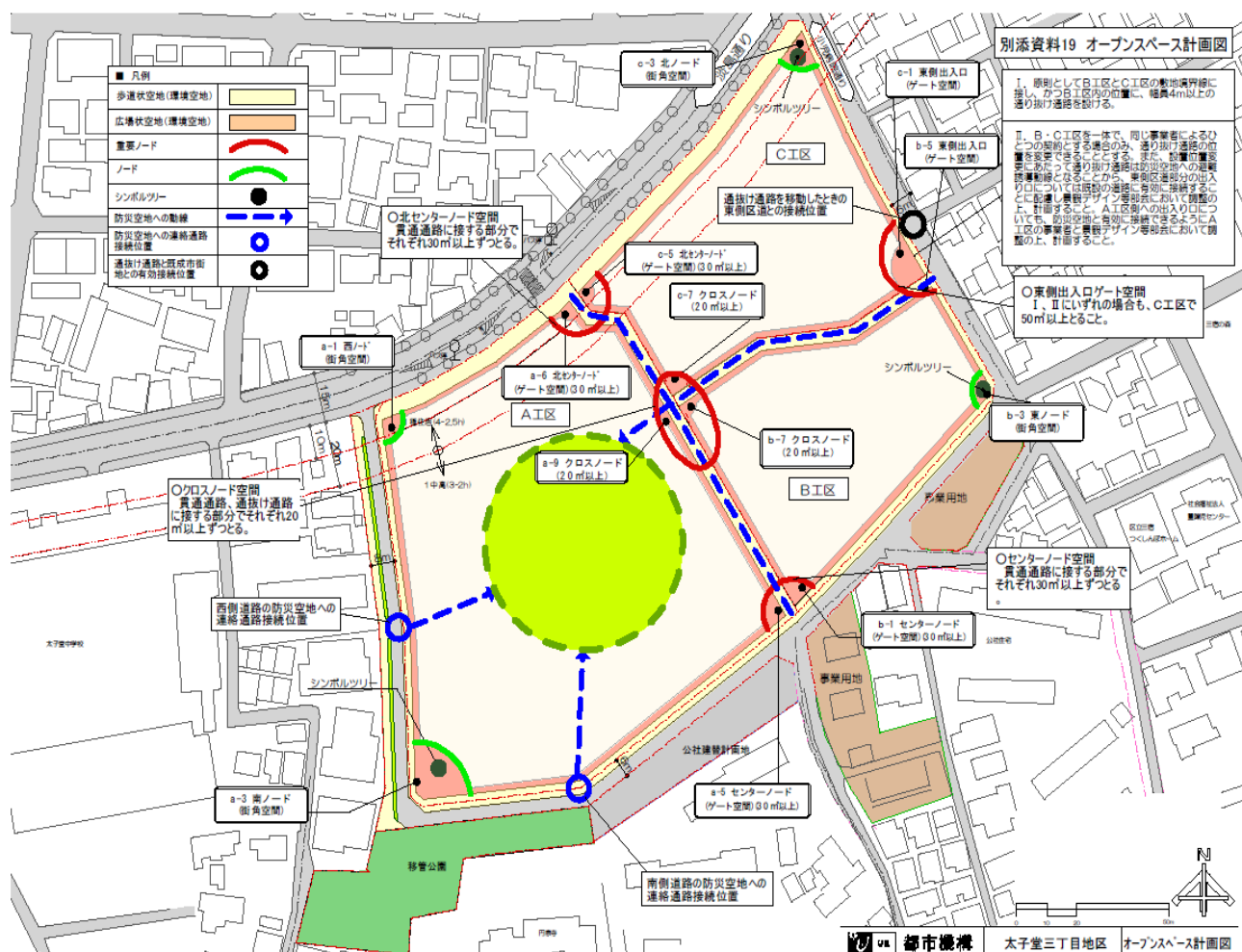
【土地区画整理事業による道路整備】

土地の交換分合を行い、
主要区画道路の拡幅（幅員 4m → 6m）、
付替道路の整備（幅員 3～4m → 6m）
を実施。



出典「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

資料一3：土地の譲渡等に係る条件の設定



資料 UR 都市機構

◇県営坂地区住宅整備（広島県坂町）

資料－１：「県営坂地区住宅整備事業 募集要項」より抜粋

第４ 事業条件

１ 事業範囲に関する条件

本事業における事業地区を３期に分割した整備計画を提案し、第１期分について次の業務を行うものとする。

なお、第２期、第３期については、用地の確保を行うものとする。

(１) 県営住宅等の整備、維持管理

① 県営住宅等の設計、施工及び工事監理

事業者は、県営住宅等の整備に当たって必要となる設計図書を、「県営住宅等設計業務実施要領」（配付資料５）により作成し、県営住宅等の施工及び工事監理を行う。

なお、事業者は、設計及び施工に当たっては、各々の段階において県及び町と協議を行い、県及び町の承諾若しくは検査を受けるものとする。ただし、県営住宅等の専有部分に関しては、各区分所有予定者（県又は町）の承諾又は検査を受けるものとする。

設計、施工及び工事監理に当たって必要となる次の事項も行う。

ア 敷地測量及び土質調査等の各種調査

イ 電気、電話、ガス、上下水道及び電波障害対策等に関する協議

ウ 近隣住民への説明

エ 各種許認可の取得

オ その他必要な業務

② 県への譲渡

県営住宅の譲渡について、事業者は、県が実施する完成検査に合格後、必要な手続きを行った上で、県に県営住宅（付帯施設を含む。以下町営住宅及び保育所についても同様。）の所有権を移転する。

③ 町への譲渡

町営住宅及び保育所の譲渡について、事業者は、町が実施する完成検査に合格後、必要な手続きを行った上で、町に町営住宅及び保育所の所有権を移転する。

④ 県営住宅の維持管理

事業者は、県営住宅の譲渡後、県との協議に基づき、２０年間維持管理（維持・修繕・入居者管理業務）を行う。業務委託内容については、各年度の業務遂行状況を確認の上、協議のもと決定する。

⑤ 町営住宅及び保育所の維持管理

事業者は、町営住宅の譲渡後、町との協議に基づき、２０年間維持管理（維持・修繕業務）を行う。業務委託内容については、各年度の業務遂行状況を確認の上、

第Ⅳ 事業の条件に関する事項

１ 事業範囲に関する条件

事業者は、事業地区において、県営坂地区住宅整備事業（第１期）（以下「第１期事業」という。）を実施した共同事業体が提案した事業地区全体の配置計画や外構計画の計画趣旨を尊重し、第１期事業において建設された建築物や外構工事との調和が図られるような第２期及び第３期の提案を行うものとする。第２期については、県営住宅等を建設後、県及び町に譲渡し、第３期に関しては、提案内容に基づき用地の確保をする。

なお、既設の第１期及び今後整備予定の第３期については、関係法令等の適法性を確保する。

（１）県営住宅等の整備

① 県営住宅等の設計、施工及び工事監理

事業者は、県営住宅等の整備に当たって必要となる設計図書を、県営住宅等設計業務実施要領（配付資料９）により作成し、県営住宅等の施工及び工事監理を行う。

また、事業者は、設計及び施工に当たり、各々の段階において県や町と協議を行い、承諾又は検査を受けるものとする。

なお、県営住宅等の専有部分に関しては、県又は町の各区分所有予定者により承諾又は検査を受けるものとする。

設計、施工及び工事監理に当たって必要となる次の事項も行う。

ア 敷地測量及び土質調査等の各種調査

イ 電気、電話（インターネット設備を含む。）、ガス、上下水道及び電波障害対策等に関する協議・調整

ウ 近隣住民への説明

エ 各種許認可の取得

オ その他必要な業務

② 県営住宅等の譲渡

事業者は、県及び町が実施する完成検査に合格後、必要な手続きを行い、県及び町へ県営住宅等（付帯施設を含む）の所有権を移転する。

（２）その他の業務

① 事業者は、県又は町が必要とする諸手続（県営住宅等に関する管理規約の書類作成等を含む）、各種補助申請及び会計検査等に協力するとともに、県又は町と打合せ調整をし、県又は町が必要とする書類、各種補助申請等のための資料、会計検査用資料及び完成図書等（県営住宅等設計業務実施要領（配付資料９）又は完成図書等