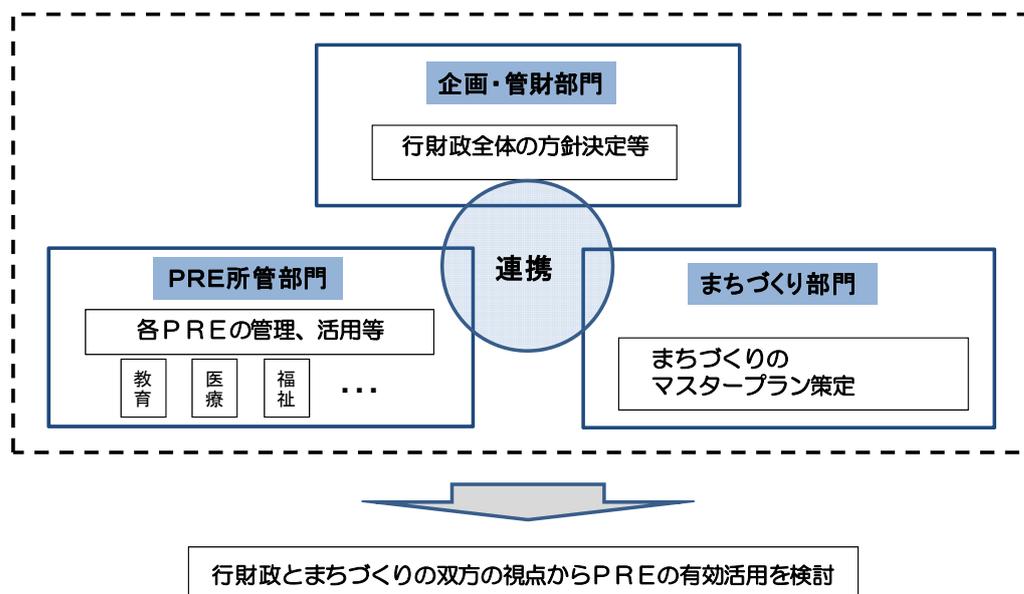


3. 検討にあたっての留意事項

3-1 自治体内の体制

留意事項

まちづくりにPREを有効活用するためには、行財政とまちづくりの双方の視点が必要であり、検討初期段階から各部門が連携して進めることが望ましい。



◆第1ステップの留意事項

- ・DIDの推移や財政状況等、各部門が把握している情報を一元化する。
- ・まちづくりのマスタープランは、まちづくり部門が他部門と連携して作成する。

◆第2ステップの留意事項

企画管財部門と各PREの所管部門等が連携しながら、PRE情報を一元化する。

◆第3～5ステップの留意事項

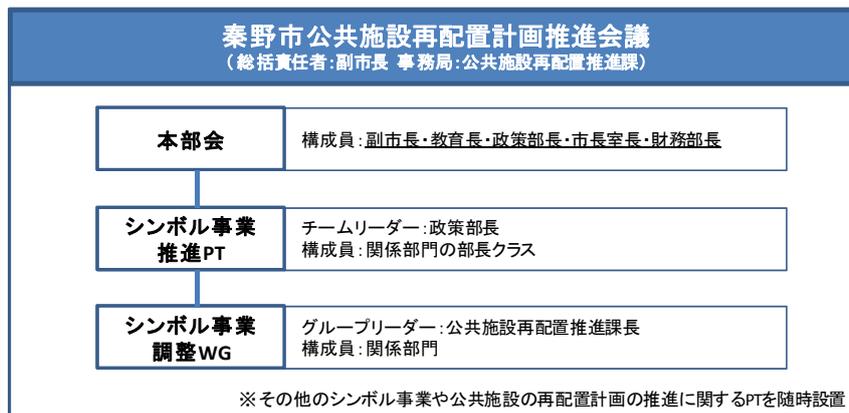
第1・2ステップで整理した「まちづくりの方向性とPRE情報」を基に、企画管財部門、各PREの所管部門、まちづくり部門が連携し、PREの有効活用を検討する。

具体事例①

◆公共施設再配置専任部署を設置し、庁内連携を図った事例（例：秦野市）

〔事例のポイント〕

- ・副市長を総括責任者とし、公共施設再配置専任部署を事務局とする秦野市公共施設再配置計画推進会議を開催。
- ・各シンボル事業等ごとに、関係部門の部長クラスをメンバーとする推進プロジェクトチームおよび関係部門の担当者による調整ワーキンググループを設置し、個々のプロジェクトについて検討。
- ・外部委員等による進行調査委員会を設け、プロジェクトの進行状況を適宜調査。



出典：秦野市HPより作成

<http://www.city.hadano.kanagawa.jp/saihaichi/shise/gyose/shisaku/suishin.html>

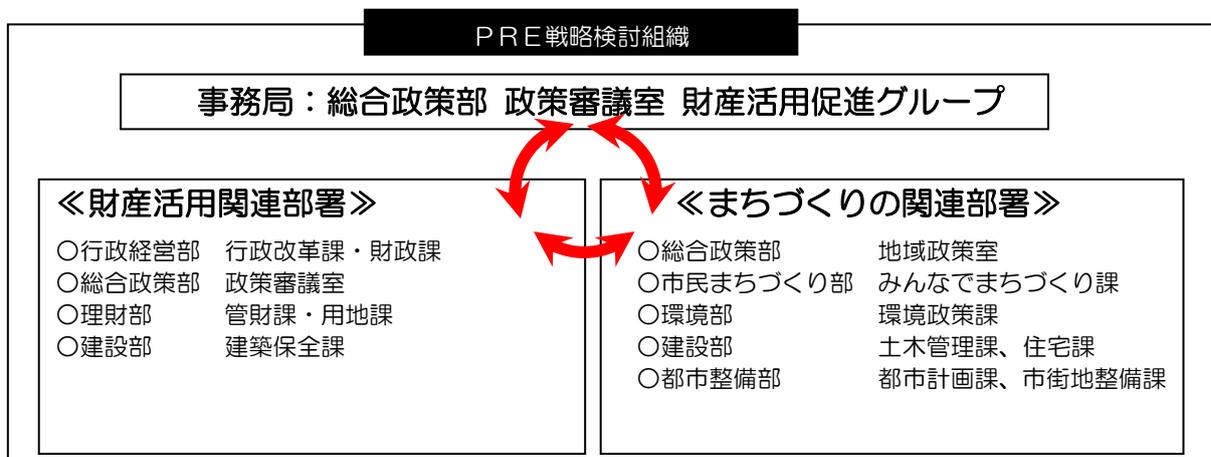
担当：秦野市政策部公共施設再配置推進課

具体事例②

◆事務局を設置して各部門の連携を図った事例（例：宇都宮市）

〔事例のポイント〕

- ・総合政策部門を事務局として、「将来のまちづくりを見据えた公的不動産の活用」を検討する体制を構築。
(これまでの財産管理部門が主体となったPRE検討体制からの移行)
- ・各部門同士に連携を委ねるのではなく、事務局が中心となって財産管理部門とまちづくり部門の連携を図る。



出典：宇都宮市資料より作成

担当：宇都宮市総合政策部政策審議室

3-2 住民との連携

留意事項

PREの有効活用や個別事業の実施にあたって、住民との合意形成を進めるには、検討の初期段階からコミュニケーションを図り、「まちの課題や方向性」について住民の理解を得ながら検討を進めることが望ましい。

◆第1・2ステップの留意事項

まちづくりのマスタープランやPRE白書等は、住民に市町村の現状を伝える有効なツールとなるため、図表や地図等を用いてわかりやすく作成する。

◆第3ステップの留意事項

公共施設再配置の基本的な検討にあたっては、ワークショップやアンケートの実施により、住民意見を反映させると共に、まちづくりやPREに関する問題や今後の方針を共有する。

具体事例①

◆ワークショップで公共施設の活用方針について住民と対話した事例（例：埼玉県宮代町）

〔ワークショップ開催の目的〕

- ・「公共施設の新しい姿」をテーマに、意見やアイデアを共有し、今後のプラン策定に反映。
- 全体プランの作成段階から住民を対象としたワークショップを開催し、住民意見を反映すると共に、参加者の理解を深める。

〔ワークショップのポイント〕

○参加者の選定

- ・無作為抽出した市民 1,000 人に案内をし、参加者を募集（36名参加）。
- ・ワークショップという形をとり、利用者や関係者に偏らない、市民全体の意見を取り入れる工夫。

○ワークショップの運営方法

- ・人口の動向や財政の見通し、今後全ての施設を保有できないこと等、検討の背景を共有。
- ・町で行われているさまざまな活動内容、必要な施設について議論。



出典：宮代町HPより作成

<http://www.town.miyashiro.saitama.jp/WWW/wwwpr.nsf/2d5996866219bc7949256fee00380cf4/1da5d435c9e620db49257933001ee80f>

担当：宮代町総務政策課

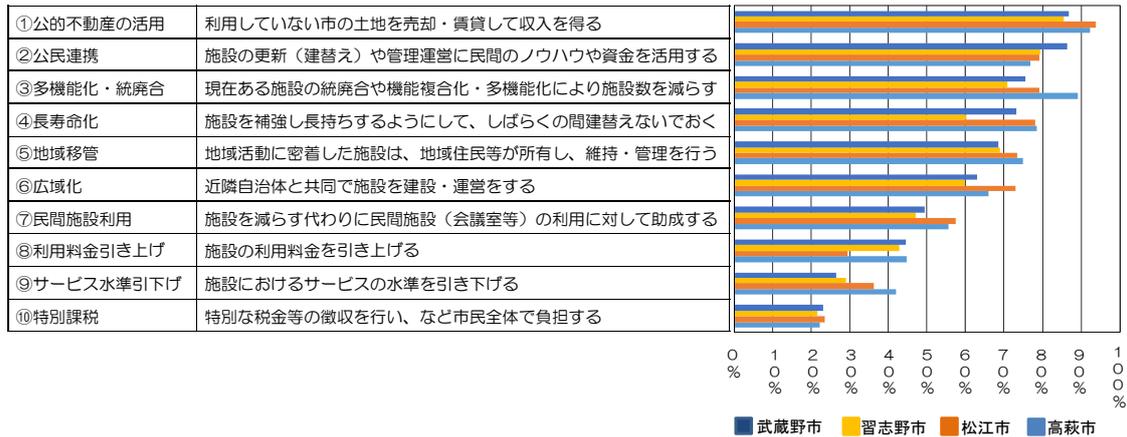
具体事例②

◆公共施設の基本的な考え方の検討にあたり、市民アンケート調査を実施した事例 (武蔵野市、習志野市、松江市、高萩市)

〔事例のポイント〕

- ・行財政や公共施設の老朽化等、市町村が抱える問題について対策の方向性（下記①～⑩）を提示し、市民から回答を得た。
- ・調査対象者は一般市民から無作為に選定した。
- ・結果として、PREの有効活用や多機能化等については賛成が多く、料金負担増による対策については反対が多いという市民意向が確認できた。

■対策の方向性



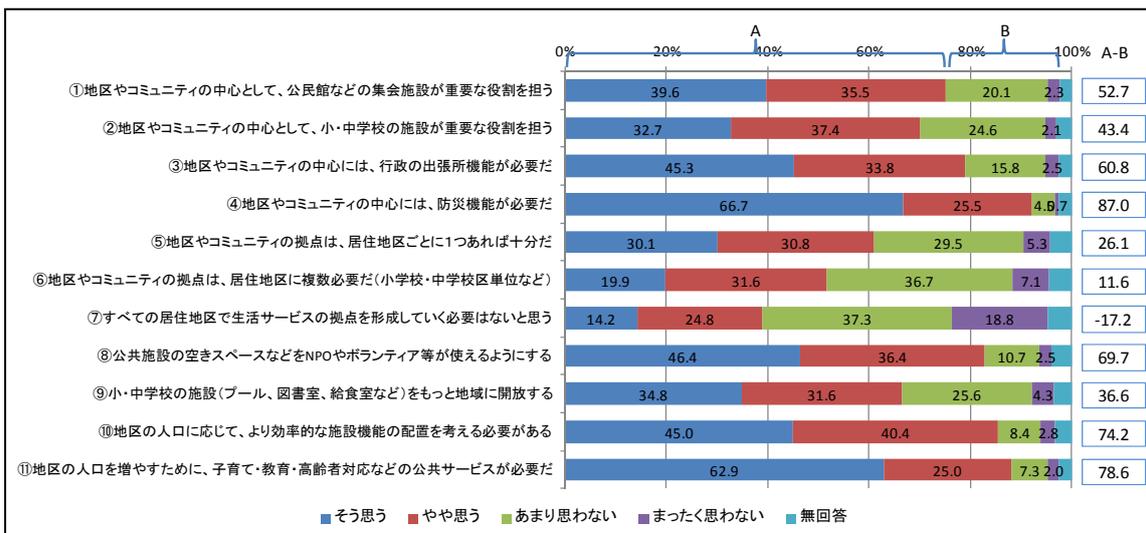
出典：東洋大学PPPセンター紀要より作成

具体事例③

◆公共施設再配置方針の作成にあたり住民アンケートを実施した事例（佐倉市）

〔事例のポイント〕

- ・各拠点に求める公共サービスのあり方について住民アンケートを実施。
- ・防災機能の充実や人口バランスに配慮した公共施設の配置等、住民ニーズの高かった項目を再配置方針に反映予定。



出典：佐倉市資料
担当：佐倉市資産管理経営室

◆第4・5ステップの留意事項

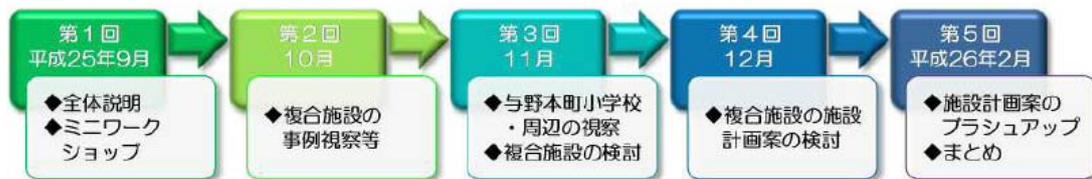
- ・ 公共施設の具体的な再配置を検討する段階では、特定施設の集約や廃止等、住民への直接的な影響が想定されるため、その必要性を丁寧に説明することが求められる。
- ・ PREの有効活用を図るには、住民がPREの管理運営に携わることも考えられる。

具体事例④

◆ワークショップで公共施設の複合化について住民と検討した事例（例：さいたま市）

〔ワークショップ開催の目的〕

- ・ 公共施設マネジメント計画で目標としている「施設複合化」に関して、計画の作成段階から住民を対象としたワークショップを開催し、計画へ住民意見を反映すると共に参加者の理解を深める。



出典：さいたま市HP

<http://www.city.saitama.jp/006/007/014/014/005/p031209.html>

担当：さいたま市都市戦略本部行財政改革推進部

〔ワークショップのポイント〕

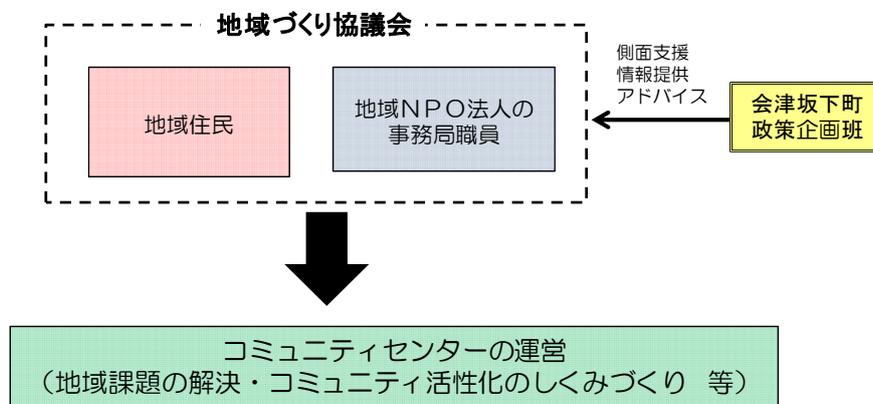
- ・ 開催前に公共施設マネジメントのパンフレット、計画概要版を配布する等、参加者が問題意識や前提条件を共有。
- ・ 計画への住民意見の反映方法等の決定等、ワークショップの位置づけを定義。
- ・ ファシリテーターを選定（専門家等への依頼も検討）。
- ・ ワークショップ内容の開示、傍聴の促進等、広報活用により参加者以外の住民へも周知。

具体事例⑤

◆地域住民がコミュニティセンターの運営に携わっている事例（例：会津坂下町）

〔事例のポイント〕

- ・ コミュニティセンターの有効活用を目的として、自治体職員主導ではなく、地域のNPO法人や地域住民が運営に参加。
- ・ 住民要望に添った企画を自ら実施することで、PREの有効活用を図り、地域のコミュニケーションの活性化に寄与している。
- ・ NPO法人への業務委託費が発生するが、自治体職員の人件費削減等により、全体ではコストダウンを実現。



出典：会津坂下町資料より作成

担当：会津坂下町政策財務部政策企画班

3-3 自治体間の連携

留意事項

自治体間でPREを相互利用することは、利便性の向上やPREの削減を図る有効な手段であり、各ステップで周辺自治体と連携して可能性を検討することが望ましい。

◆第1ステップの留意事項

複数の市町村にわたって広域な生活圏が形成されている場合には、まちの全体像を踏まえて各市町村がまちづくりの方向性を整理する。

◆第2ステップの留意事項

PREの面的把握を行う際には、周辺自治体にある主要なPRE情報を整理することが望ましい。

◆第3・4ステップの留意事項

PREの基本方針や再配置計画作成にあたっては、周辺自治体との共同利用による施設数削減や共同整備による効果を検討し、メリットに応じて計画に反映させる。

具体事例①

◆県と市が連携し、老朽化した複数の図書館を集約した事例（例：高知県・高知市）

【事例のポイント】

- ・ 県立図書館と市民図書館を集約して利便性を向上させると共に、維持管理コストも低減。
- ・ 県と市が役割分担してサービスを提供。
 - 貸出し等の直接サービス業務は主に市民図書館が実施
 - レファレンス等の業務は県と市が共同で行う



○建物外観とフロア利用予定（平成28年度完成予定）



5F (※6F)
こども科学館(仮称) (高知市)
2-4F (※2~7F)
新図書館 (県立図書館・高知市民図書館本館) * 県・高知市特分設定による共有
1F 新点字図書館 (高知市)

出典：国土交通省HP

<http://www.mlit.go.jp/crd/index/kuranigi/pdf/H24/079kouchiken.pdf>

担当：高知県教育委員会事務局新図書館整備課

©2014Google-地図データ©2014ZENRINより作成

◆第5ステップの留意事項

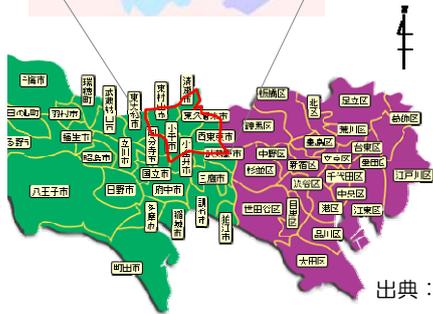
複数の自治体で公共施設を共同利用する場合は、利用者ルール（住民の利用料金設定、優先使用権利等）や運営ルール（運営費負担割合、運営体制等）を定めることが求められる。

具体事例②

◆複数の市町村により科学館の設置、管理運営をしている事例（例：東京都 多摩六都科学館）

〔事例のポイント〕

- ・広域行政圏を形成していた小平市、東村山市、清瀬市、東久留米市、西東京市の5市が共同で科学館を設置し、設置や運営に掛かる費用を低減。
- ・多摩六都科学館組合を設立（一部事務組合）。
- ・平成24年度より指定管理者制度を導入。



○建物写真（平成6年完成）



出典：西東京市HP
<http://www.city.nishitoky.o.lg.jp/enjoy/spot/tamarokuto.html>



出典：多摩六都科学館の概要平成25年度版（多摩六都科学館組合）

http://www.tamarokuto-sc.or.jp/modules/tamarokuto/index.php?content_id=19

担当：多摩六都科学館組合

具体事例③

◆相互利用協定を結び、隣接する市のPREを相互利用した事例（例：取手市、我孫子市）

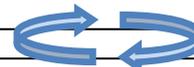
〔事例のポイント〕

- ・茨城県取手市と千葉県我孫子市は、平成12年に相互利用協定を締結し、平成13年より下記のPREについて相互利用している。
- ・利用ルールとして、取手市、我孫子市の両市民が、お互いの施設を同条件（利用料金、予約方法等）で使用できることとしている。



取手市の相互利用対象施設

- スポーツ施設
 - ・グリーンスポーツセンター（体育館等）
 - ・藤代スポーツセンター（多目的グラウンド等）
 - ・緑地運動公園（野球場等）
 - ・とがしら公園（テニスコート等）
- 図書館 等



我孫子市の相互利用対象施設

- スポーツ施設
 - ・利根川ゆゆう公園（サッカー場等）
 - ・市民体育館（アリーナ等）
- 老人福祉センター
 - ・つつし荘（浴室、大広間等）
- 図書館 等

出典：取手市HP、我孫子市HPより作成

<http://www.city.toride.ibaraki.jp/index.cfm/11.0.49.435.html>
<http://www.city.abiko.chiba.jp/index.cfm/21.0.41.958.html>

担当：取手市政策推進部政策調整課
我孫子市企画財政部企画課

具体事例④

◆広域市町村圏において、病院等の行政サービスを共同化した事例

(例：那須烏山市、那珂川町)

〔事例のポイント〕

- ・那須烏山市と那珂川町で構成される南那須地区は、昭和46年に広域市町村圏の指定を受け、翌年、南那須地区広域行政事務組合を設立。
- ・病院、消防、ごみ処理、し尿処理、斎場といった行政サービスを主に共同処理することで、整備や管理にかかる費用の削減を図っている。



©2014Google-地図データ©2014ZENRINより作成
出典：南那須地区広域行政事務組合

○那須南病院外観（平成2年完成）



出典：南那須地区広域行政事務組合ホームページ
<http://www.minaminasukouiki.jp/>
担当：南那須地区広域行政事務組合

具体事例⑤

◆定住自立圏構想に基づき、PREを相互利用している事例（例：長岡市）

〔事例のポイント〕

- ・長岡市が中心市宣言を行い、小千谷市、見附市、出雲崎町と4市町で長岡地域定住自立圏形成に関する協定を締結。
- ・各市町の住民は、相互利用の対象施設を同一の基準（使用料の減額又は免除の基準を除く。）で利用できる。
- ・施設の運営・管理等に係る費用は、その施設を所有する自治体が負担している。



©2014Google-地図データ©2014ZENRINより作成

○相互利用の対象施設

	長岡市	小千谷市	見附市	出雲崎町
運動施設	43施設 (体育館、陸上競技場、プール、海浜公園等)	6施設 (体育館、プール、スポーツ広場等)	9施設 (体育館、プール、相撲場、弓道場等)	6施設 (体育館、テニスコート、ゲートボール場、野球場等)
集会・文化施設	7施設 (文化センター、劇場等)	3施設 (市民会議、産業会館等)	1施設 (文化ホール)	—
図書館	9施設 (中央図書館、地域図書館等)	1施設	1施設	1施設

出典：定住自立圏共生ビジョン（長岡市 平成26年3月）
<http://www.city.nagaoka.niigata.jp/shisei/teijyu/index.html#06>
担当：長岡市地域振興戦略部定住自立圏推進班

3-4 民間との連携

留意事項

PRE の有効活用を検討するにあたっては、PRE の市場価値や事業手法の可能性を把握するため、民間事業者に意見を聞き、状況に応じて事業に参加させるよう働きかけを行うことが望ましい。

◆第4ステップの留意事項

PREの再配置を具体的に検討する際には、民間の意見を聞き、各 PRE の市場価値や活用の可能性を幅広く把握した上で、集約や廃止等の方針を決定することが望ましい。

◆第5ステップの留意事項

○公募条件の設定

誘導する機能や事業方式等を検討する際は、事前に複数の民間事業者等にヒアリングを行い、民間事業者が参加しやすい環境をつくることを望ましい（具体事例①）

○PREの整備

官民合築やPFI等、民間事業者と協力することで、生活サービス機能の充実や維持管理費用の低減を図ることが考えられる（具体事例②～⑧）

○PREの運営

公共サービスの向上や事業コストの低減のため、指定管理者制度等の手法を用いて民間の経営能力や技術的能力を利用することが考えられる（具体事例⑨～⑩）

◆公募条件の設定（具体事例①）

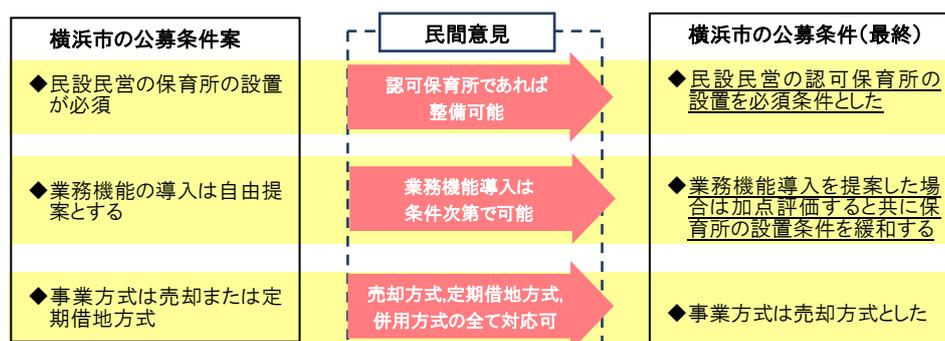
具体事例①

◆公有地売却の公募条件設定にあたり、民間事業者との対話を取り入れた事例

（例：横浜市戸塚区吉田町）

【事例のポイント】

- ・公有地の売却にあたり、課題解決型公募手法により複数の民間事業者との対話を実施した上で、公募条件（機能、事業方式）を自治体で設定
- ・対話概要は公表するがアイデア等は非開示。対話実績は事業公募時に優位性を持つものではない旨を明記。
- ・対話には18グループ、事業提案には7グループが参加



出典：横浜市 HP より作成

<http://www.city.yokohama.lg.jp/seisaku/kyoso/pre/yoshidacyou.html>

担当：横浜市財政局資産経営課

◆PREの整備（具体事例②～⑧）

具体事例②

◆選定の審査対象にまちづくりの要素を入れることで、民間の多様な提案を引出した事例
（例：岡山市）

〔事例のポイント〕

- ・ 中心市街地の小学校跡地について、高齢者施設、保育施設、住宅等の複合施設提案を公募。
選定した民間事業者に定期借地権方式で敷地を貸付した事例（賃貸期間：54年）
- ・ 地代価格だけでなく、まちづくりの提案を審査基準に盛り込むことで、誘導すべき機能等について、民間事業者の多様な提案を生み出した。
- ・ 結果として、有料老人ホーム、分譲・賃貸マンション等を整備運営する案が選定された

■主な審査の視点

①市のまちづくり政策への理解 ・ 中心市街地活性化及び 地域活性化への対応 ・ 住環境・定住推進等への提案	②施設計画・技術評価 ・ 公共、地域に対する貢献策 （地域連携等） ・ 景観、街並みとの調和	③公的土地・施設利用の評価 ・ 定期借地権対象、 賃料の考え方等
--	---	--

■選定された案（出石小学校跡地整備事業・平成20年完成）



公共施設	○コミュニティ施設 ○さくら公園
民間提案施設	○スポーツクラブ ○有料老人ホーム ○定期借地権付分譲マンション ○賃貸マンション ○屋上庭園付立体駐車場

出典：岡山市HPより作成
<http://www.city.okayama.jp/contents/000005640.pdf>
担当：岡山市政策局事業政策課

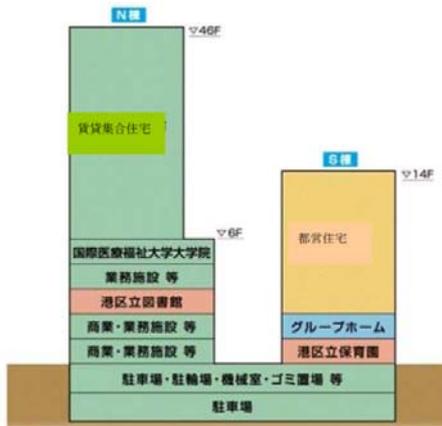
具体事例③

◆建替え後に民間が取得する不動産の流動化を認め、民間事業者の参加を促した事例
（例：東京都）

〔事例のポイント〕

- ・ 都が所有する土地を民間事業者へ定期借地（事業期間70年間）し、都営住宅、公益施設、及び民間施設等からなる複合施設を一体的に整備・運営した事例
- ・ PFIによる建替え等で民間事業者やSPCが取得した不動産については、不動産REIT等の第三者への譲渡が認められていないケースが多く、資金回収効率の面から参加しない事業者もいる。本事例では、民間事業者が取得した不動産は、5年経過した以降は信託会社等への譲渡（信託）を認め、民間の事業参加を促す設定とした。

■施設概要（南青山一丁目団地建替プロジェクト・平成19年完成）



（都営住宅部分）



（民間事業者取得部分）



出典：土地総合情報ライブラリー

担当：東京都都市整備局都営住宅経営部住宅整備課

具体事例④

◆既存建物への機能集約、敷地の有効活用を実施した事例（例：秦野市）

【事例のポイント】

（事例1）

- ・保健福祉センターの余剰スペースに郵便局を誘致し、生活サービス機能の集約による利便性の向上を図るとともに、賃借料を維持管理費用等に充当した
- ・郵便局に簡易な行政サービス業務を委託した（戸籍や住民票等の証明書の交付等）

（事例2）

- ・庁舎敷地の余裕スペースにコンビニエンスストアを誘致し、土地賃貸料収入を得るとともに、公的サービス（図書館の図書返却受付、住民票の受取サービス等）を24時間年中無休で提供



（事例1）保健福祉センターへ郵便局を誘致



（事例2）庁舎敷地へコンビニを誘致

出典：秦野市HP

<http://www.city.hadano.kanagawa.jp/saihaichi/ppp.html>

担当：秦野市政策部公共施設再配置推進課

具体事例⑤

◆公共施設の新築にあたり、PFIで民間事業者が付帯施設を整備した事例（例：北九州市）

【事例のポイント】

- ・厚生年金病院跡地、市営住宅を利用した、黒崎地区の中心市街地活性化計画の核となる事業。
- ・広場・緑地・図書館等の公共施設のほか、民間事業者の提案する付帯施設をPFI方式で整備し、地域活性化や利便性の向上を図った。
- ・民間提案施設部分の土地は、民間事業者への定期借地とすることで、公共施設の整備費用の一部を捻出。

■選定された案

（北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業）



出典：北九州市HPより作成

http://www.city.kitakyushu.lg.jp/ken-to/file_0240.html

担当：北九州市建築都市局整備部都心・副都心開発室

公共施設	<ul style="list-style-type: none"> ○図書館（約3,700㎡） ○大ホール、会議室等（約8,200㎡） ○広場・緑地（約5,000㎡）
民間提案施設	<ul style="list-style-type: none"> ○生活利便施設：スーパーマーケット ○サービス付き高齢者住宅 ○シニアマンション（66室）

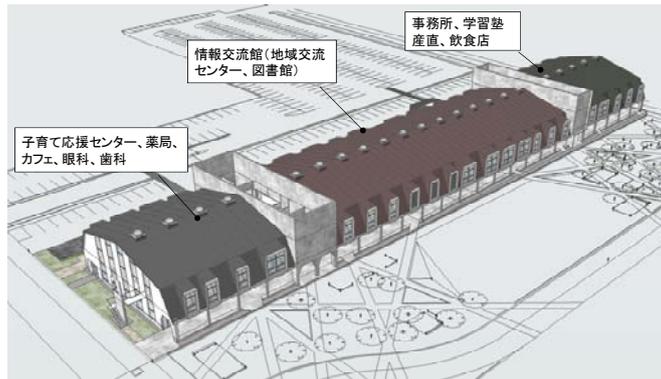
具体事例⑥

◆PREと民間機能の合築により、まちのにぎわいを創出した事例（例：紫波町）

〔事例のポイント〕

- ・長期にわたり未利用となっていた駅前^の町有地の一部に、SPCであるオガールプラザ(株)が事業用定期借地権設定で敷地を借受け（事業期間30年）官民複合施設を整備。
- ・入居する民間テナントは、企業立地研究会等の市場調査を行った上で決定し、テナントの意向を建物の設計に反映させた。
- ・オガールプラザ(株)は情報交流館（図書館、地域交流センター）と民間施設の整備にあたり、2段階プロポーザル方式を実施。町は施設完成後、社会資本整備総合交付金を活用して情報交流館部分を購入。
- ・情報交流館等の公共施設が多くの人を集め、民間テナントの集客や売上げに貢献。他方、民間棟の賃料が公共施設の維持管理費の一部に充当されており、官民合築の効果として表れている。

■施設概要（オガールプラザ）



【権利関係、区分所有】

建物	情報交流館 (紫波町所有)	共有	民間施設 (オガールプラザ(株) 所有)	▽GL
土地	準共有(紫波町)		事業用定期借地権(オガールプラザ(株)) 土地所有者(紫波町)	

出典：紫波町資料
担当：紫波町企画課
オガール紫波HP：<http://www.ogal-shiwa.com/>

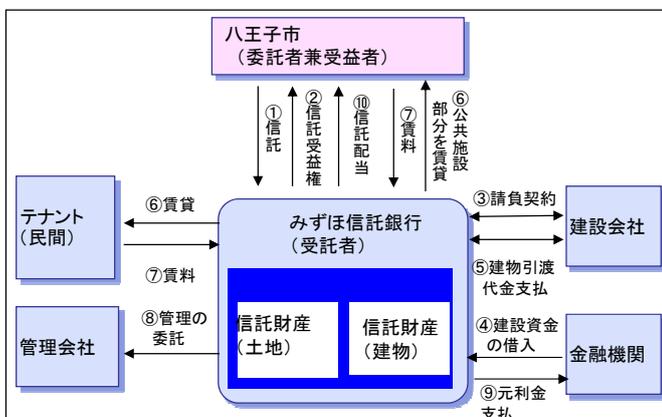
具体事例⑦

◆賃貸型土地信託を活用し、公共施設と民間施設を整備した事例（例：八王子市）

〔事例のポイント〕

- ・市所有土地の信託により、信託銀行が公共施設（ホール、図書館、福祉センター、公民館、市民センター等）と賃貸オフィスビルを整備した事例
- ・公共施設については八王子市が賃借（リースバック）し、市が多額の当初資金を負担することなく公共及び民間機能の整備が実現した。

委託者	八王子市
所在地	東京都八王子市南大沢2丁目
敷地面積	12,186㎡（約3,686坪）
建物延床面積	42,572㎡（約12,878坪）
期間	平成4年10月：土地信託契約 平成38年3月：信託終了（予定）
常行役割	事業主体（土地信託受託者）
施設イメージ	



出典：みずほ信託銀行（株）資料
担当：八王子市行財政改革部行政管理課

具体事例⑧

◆民間再開発商業施設に公共機能を設置した事例（例：大崎市）

〔事例のポイント〕

- ・商店街にある民間の商業施設内に、子育て支援センター等の公共機能を設置し、商店街のにぎわいや活性化を図った。

■リオーネふるかわ

中心市街地を活性化するため、若手店主の出資により設立されたまちづくり会社「台町 TMC 株式会社」と市が協働で取り組んだ再開発事業で建設された商業施設。



◆リオーネふるかわ （民間商業施設）



出典：リオーネふるかわ HP

<http://www.xpress.ne.jp/~rione/>

<http://www.city.osaki.miyagi.jp/people/kurashi/kosodate/kosodate02/03.html>

担当：大崎市建設部都市計画課、大崎市民生部子育て支援課

出典：大崎市 HP より作成

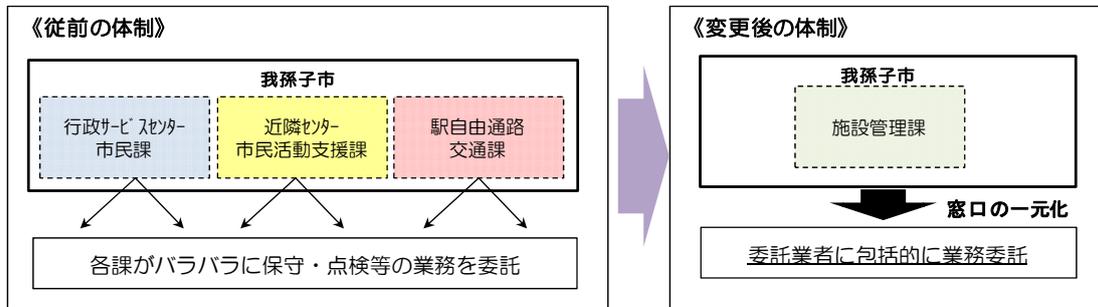
具体事例⑨～⑩（PREの運営）

具体事例⑨

◆民間事業者に公共施設の包括管理業務委託をした事例（例：我孫子市）

〔事例のポイント〕

- ・各課でバラバラに発注していた施設設備の保守、点検、維持管理を包括的に業務委託することで、保守管理業務の質の向上、事務量やコスト削減を図った。



出典：我孫子市提供資料より作成
担当：我孫子市総務部施設管理課

具体事例⑩

◆PREの運営を民間事業者に委託した事例（例：立川市・指定管理者制度による管理）

〔事例のポイント〕

- ・市役所旧庁舎を「子ども未来センター」にリノベーションした事例
- ・子ども未来センターには公共機能（1階：子ども家庭支援センター等）と民間機能（2階：立川まんがぱーく等）が入居。
- ・子育てひろば、文化芸術講座、市民活動支援等を指定管理者制度にて民間事業者が運営。
- ・子ども家庭支援センター、教育・就学相談、証明発行等業務を市が直接運営。

■施設概要（子ども未来センター）



建物外観



子育て支援施設



立川まんがぱーく

出典：立川市 HP、立川市子ども未来センターHP、立川まんがぱーく HP
<http://www.city.tachikawa.lg.jp/cms-sypher/www/section/detail.jsp?pid=9767>
<http://t-mirai.com/floor>
<http://mangapark.jp/>
担当：立川市産業文化部地域文化課

【参考】PFI等PPP手法に関するガイドライン等

- ・PFI導入手続き等に関するガイドラインは下記HPからダウンロード可能。

<http://www8.cao.go.jp/pfi/guideline.html>

3-5 その他

※本項では、PREの有効活用に関する規制等についてクリアした事例を記載する。

①補助金の返還

国からの補助金を受けて整備された施設については、一般的に他用途への転用、廃止、解体等の場合に補助金を返還する必要があり、PREの有効活用にあたっての阻害要因とされてきたが、返還不要となるケースがある。

■補助金返還が不要となるケース

- ① 処分制限期間（例：鉄筋コンクリート造の学校47年）を経過した場合 →国庫納付不要
- ② 処分制限期間内（補助制度により異なる）

建物経過年数	10年以下	10年超
有償譲渡・貸付	返還要	
無償譲渡・貸付	△	返還不要

※他条件との組み合わせにより一部例外あり

- ③ 地域再生法に基づき自治体が地域再生計画を作成し国が規定した場合 →原則国庫納付不要
<http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/tiikisaisei/sinsei.html>

具体事例

◆補助金の返還なしでPREの機能転用をした事例（例：八王子市）

【事例のポイント】

- ・八王子市立榎原小学校は、文部科学省より耐震補強補助金を交付されて間もなく、空き教室を学童保育所へ転用。
- ・制度上は一部補助金の返還が必要であったが、地域再生計画認定により不要になった。

担当：八王子市子ども家庭部児童青少年課
八王子市学校教育部施設管理課

◆PREの有効活用のために、補助金を返還を判断した事例（例：秦野市）

【事例のポイント】

- ・保健福祉センターへ郵便局を誘致した（P.56）事例においては、用途の変更により補助金の返還義務が生じたが、以下の点を考慮して補助金返還の判断をした。

（収益性） 補助金返還額と郵便局誘致による賃料収入とのバランス
（利便性） 住民サービス窓口の拡大

②土地利用規制

用途地域、容積率、高度地区等の制限により、P R Eの売却や新築及び改修等の活用が進まないといった課題に対しては、地区計画の設定や条例等で制限を緩和することが可能である。

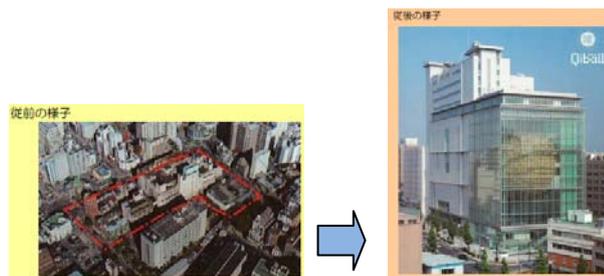
具体事例

◆地区計画により土地利用規制をクリアした例（例：千葉市）

〔事例のポイント〕

- ・容積率適正配分型地区計画を設定し、一部街区の容積率を法定より緩和
- ・市有地と周辺敷地の再開発により5つの公益施設の複合施設を整備

	A・B街区	C街区
従前	商業地域 指定容積/建ぺい率 600/80 市役所の分室、駐車場等	商業地域 指定容積/建ぺい率 400/80 市営駐車場
従後	商業地域 指定容積/建ぺい率 最高650・最低300/90 (地区計画にて指定) 子ども交流館、科学館 子育て支援館等	商業地域 指定容積/建ぺい率 最高100・最低20/60 (地区計画にて指定) 寺院、バス駐車場



出典：国土交通省HP

<http://www.mlit.go.jp/common/000029486.pdf>

※それぞれの区域の特性に応じて、一体的に良好な環境を整備、開発、保全することを目的とした地区計画を作成し、用途や容積率、建蔽率等を個別に決めることが可能（都市計画法12条の5）

担当：千葉市都市局都市部都市計画課

③自治体間の情報共有

公的不動産の有効活用するためには、自治体間で対応事例等について情報共有し、他の先進事例を参考にしながら検討を進めることが有効である。

具体事例

◆全国の自治体間の情報交換（自治体等FM連絡会議）

〔事例のポイント〕

- ・各自治体のファシリティマネジメントの推進のため、課題の克服過程に関する情報交換の場を設置
- ・地域会の設置（大阪府、千葉県、岡山県、福島県）
- ・（一財）建築保全センターが連絡会議の庶務等を補佐。

◆公共施設アセットマネジメント推進会議（例：埼玉県）

〔事例のポイント〕

- ・公共施設のアセットマネジメントに関する方針や、計画の策定等に関する団体間の情報共有を実施
- ・埼玉県が主催し、県内の先進自治体（さいたま市、鶴ヶ島市、宮代町）の他、県が計画策定等の費用を補助する市町村や総合的助言を行う市町村から構成される

出典：埼玉県HP

<http://www.pref.saitama.lg.jp/site/zaiseitantou/management.html>

担当：埼玉県企画財政部市町村課

④PRE売却の手続き

国有地上に整備された市町村の公共施設については、売却等の手続きが複雑でありその有効活用が進まないと言われているが、下記のように一体的に売却した事例もある。

具体事例

◆国有地にある市のPREについて、市が国と連携して用地売却した事例（例：倉敷市）

【事例のポイント】

- ・国有地上に市の幼稚園舎が設置されていたが廃園したため、売却を検討
 - ・売却の公募に先立ち、市が財務局と協議を実施。
- 土地建物の一括活用の要望があれば売却、要望がない場合は更地にして国に返還することを決定

担当：倉敷市企画財政局企画財政部財産活用課

⑤財源の確保

公的不動産の有効活用により削減された費用が、他事業の財源となるという課題に対しては、基金の設立等で対応することができる。

具体事例

◆賃借料を公共施設整備基金に積み立てている事例（例：秦野市）

【事例のポイント】

- ・保健福祉センターの余剰スペースに郵便局を誘致した事例（P.56）において、賃借料を施設の計画的な維持補修の財源として、公共施設整備基金に積み立てている。

◆学校跡地の売却収入による基金設置（例：松戸市）

【事例のポイント】

- ・学校跡地に整備する公共施設の整備費等を同学校跡地の一部売却によって確保。
- ・予算の流れを「見える化」するために、新松戸地域学校跡地有効活用基金を設置し、学校跡地の売却による収入を積み立て。

出典：松戸市HP

<http://www.city.matsudo.chiba.jp/shisei/siyuzaisan/shiyuzaisankatsuyo/index.html>

担当：松戸市財務部財産活用課

⑥PREに関連する補助制度等

公共施設の整備にかかる主な補助金等の内容・要件等は、下記の HP から確認することができる。

事業名	補助対象等	補助率等	URL
国土交通省			
都市機能立地支援事業	まちの拠点となるエリアの一定の生活サービス施設 (医療、商業、社会福祉施設等)	1/2 等	今後、作成予定
社会資本整備総合交付金 (都市再構築戦略事業)	まちの拠点となるエリアの一定の生活サービス施設 (医療、商業、社会福祉施設等)	1/2 等	今後、作成予定
コンパクトシティ形成支援事業	郊外部からまちの拠点となるエリアに一定の生活サービス施設が移転した場合、除却費・緑地等の整備費	1/2 等	今後、作成予定
市街地再開発事業	まちの拠点となるエリアにおける市街地再開発事業	1/3 等	今後、作成予定
民都機構による金融支援 (まち再生出資・共同型都市再構築)	民間の都市開発事業	50%以下等 (支援方法は出資または事業への参加)	○リーフレット http://www.minto.or.jp/commo/pdf/print_finance.pdf ○パンフレット http://www.minto.or.jp/commo/pdf/print_regenerate.pdf
厚生労働省			
保健衛生施設等施設・設備整備費国庫補助金	感染症指定医療機関①、 精神科病院整備②等整備	①1/2,定額,3/4 ②1/2,1/3,3/4	http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/kenkou_iryuu/kenkou/hoken-eisei/
社会福祉施設整備補助金	保護施設、児童福祉施設、 障害者施設等整備	1/2	http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi-kaigo/seikatsuhogo/shakai-fukushi-shisetsu1/index.html
地域介護・福祉空間整備等交付金	都市型軽費老人ホーム、 施設内保育施設等整備	交付基準に基づき 算定した額	http://www.mhlw.go.jp/topics/npo/03/dl/07-04a.pdf
地域子ども・子育て支援事業	地域子育て支援拠点の設置	1/2	http://www.mhlw.go.jp/bunya/kodomo/dl/kosodate_sien.pdf
文部科学省			
公立学校施設整備費負担金	小\中学校校舎・屋内運動場 等整備	1/2	http://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/zyosei/zitumu.htm
改築に対する国庫補助	小\中学校校舎・屋内運動場、 幼稚園園舎等改築	1/3	
安全・安心な学校づくり交付金	小\中学校等改築	1/3	http://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/zyosei/06082202/001.htm
社会体育施設整備費補助事業	地域スポーツセンター①、 水泳プール②、 地域武道センター③等建設等	①②各建設単価に 基づき交付 ③1/3	http://www.mext.go.jp/b_menu/hakusho/nc/t1984052401/t19840524001.html

国土交通省

都市局都市計画課

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3

TEL 03-5253-8409

FAX 03-5253-1590