

まちづくりのための  
公的不動産（PRE）有効活用  
ガイドライン



国土交通省都市局都市計画課  
平成26年4月



## 「まちづくりのための公的不動産（PRE）有効活用ガイドライン」の公表について

国土交通省では、「都市のリノベーションのための公的不動産活用検討委員会（PRE検討委員会）」を設置し、地方公共団体（以下、「自治体」という。）における公的不動産のまちづくりへの有効活用方策について検討を行ってまいりました。

この度、PRE検討委員会において検討した結果を「まちづくりのための公的不動産（PRE）有効活用ガイドライン」として取りまとめましたので公表致します。

### 都市のリノベーションのための公的不動産活用検討委員会（PRE検討委員会） 委員名簿

#### （委員）

- |         |                                   |
|---------|-----------------------------------|
| 井上 昇    | 倉敷市企画財政局企画財政部 財産活用課 課長            |
| 橋本 幸治   | みずほ信託銀行(株) 不動産コンサルティング部 部長        |
| 小林 憲一   | 小諸市建設部都市計画課 課長                    |
| 齋藤 隆司   | 日本郵政株式会社 不動産部門 不動産企画部 部付部長        |
| 財間 俊治   | 三井不動産(株)不動産ソリューションサービス本部 公共法人室室長  |
| 志村 高史   | 秦野市政策部公共施設再配置推進課 課長補佐             |
| 白石 慎一   | 北九州市総務企画局行政経営室 施設経営課 係長           |
| 内藤 伸浩   | 東京大学公共政策大学院 特任教授                  |
| 中川 雅之   | 日本大学経済学部 教授                       |
| ○ 根本 祐二 | 東洋大学大学院 経済学研究科 教授                 |
| 星 勉     | 社団法人JC総研 基礎研究部 主席研究員 プロジェクトマネージャー |
| 松野 英男   | 浜松市財務部資産経営課経営企画グループ 主任            |

（○：委員長 敬称略、五十音順）

#### （オブザーバー）

総務省 自治財政局  
国土交通省 土地・建設産業局  
住宅局  
都市局

#### （事務局）

国土交通省 都市局 都市計画課  
(株)日本経済研究所 社会インフラ本部 公共マネジメント部  
(株)ファインコラボレート研究所  
(株)価値総合研究所

※表紙の写真は、上から、オガールプラザ、立川まんがばーく、アオーレ長岡、宮代町、立川市子ども未来センター

# 目次

---

1. はじめに-----	1
1-1 現状と課題	
1-2 ガイドラインの概要	
2. 公的不動産活用に向けた検討-----	9
<b>第1ステップ まちづくりの方向性の整理-----</b>	<b>9</b>
2-1-1 都市の現状把握	
(1) 都市の概要の把握	
(2) 都市の社会経済状況の把握	
2-1-2 まちづくりの方向性の整理	
(1) まちづくりのマスタープランの作成	
<b>第2ステップ 公的不動産情報の整理・一元化-----</b>	<b>15</b>
2-2-1 PRE情報の整理・一元化 ①総量把握	
(1) PREの保有状況の把握	
(2) 将来の維持・更新コストの推計	
2-2-2 PRE情報の整理・一元化 ②面的把握	
(1) PRE配置状況の簡易的な整理	
(2) PRE配置状況のGISマップ等による整理	
2-2-3 PRE情報の整理・一元化 ③個別把握	
(1) 個別PREの情報整理	
(2) 個別PREの現状分析・課題整理	
<b>第3ステップ 公的不動産に関する基本的な考え方の整理-----</b>	<b>29</b>
2-3 PREに関する基本的な考え方の整理	
(1) 現状と課題の整理	
(2) PREに関する基本的な考え方の整理	
(3) 保有量適正化目標の設定	
<b>第4ステップ 公的不動産の具体的なあり方の検討-----</b>	<b>33</b>
2-4 PREの具体的なあり方の検討	
(1) まちの各拠点に必要な都市機能の整理	
(2) 都市機能の配置状況の確認	
(3) 各PREの活用方策の検討	
<b>第5ステップ 個別事業内容の検討-----</b>	<b>39</b>
2-5 個別事業内容の検討	
(1) 事業内容の検討	
(2) 事業手法の検討	
(3) 事業協力者の選定	

### 3. 検討にあたっての留意事項-----45

- 3-1 自治体内の体制
- 3-2 住民との連携
- 3-3 自治体間の連携
- 3-4 民間との連携
- 3-5 その他

## 1. はじめに

---

# 1-1 現状と課題

## 1. 現状と課題

### (1) 人口減少と高齢者の増加

多くの地方都市では、これまで、都市への人口の流入等を背景として住宅や店舗等の郊外立地が進み市街地が拡散してきましたが、急速な人口減少に転じる中で、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難になりかねない状況にあります。また、大都市では、郊外部を中心に高齢者が急速に増加することが予測されており、これに伴い医療・介護の需要が急増し、医療・福祉サービスの提供や地域の活力維持が満足にできなくなることが懸念されています。

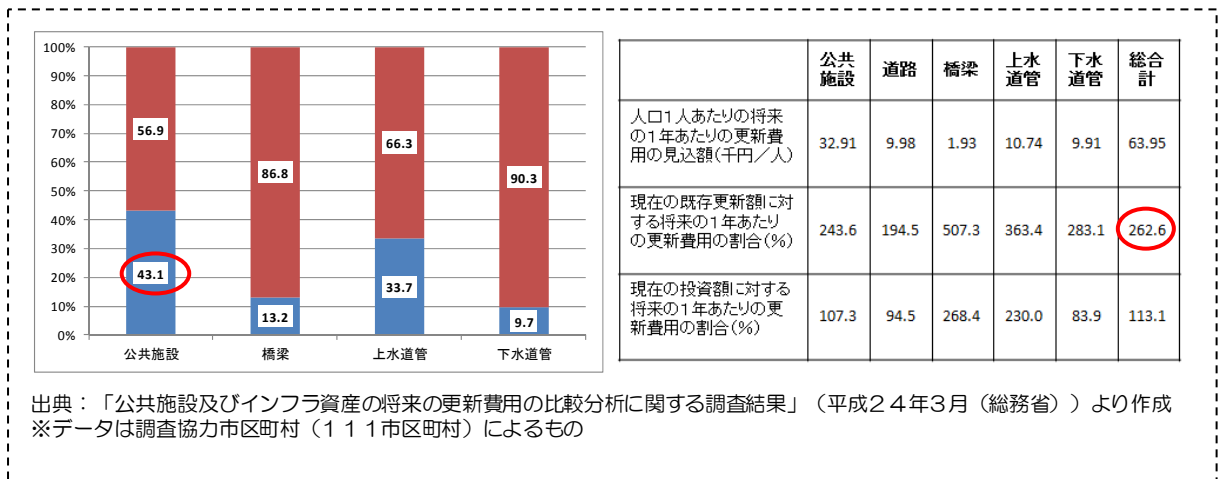
### (2) 財政の悪化

地方財政は、少子高齢化や生産年齢人口の減少により税収の減少とともに扶助費等の歳出が増加しています。また、合併市町村においては地方交付税算定における特例措置が終了し歳入減が予想される等、今後、財政状況が益々悪化することが懸念されています。

### (3) 公的不動産<sup>\*</sup>の老朽化と維持更新コストの増加

耐用年数からインフラ資産の老朽化状況を調査すると、公共施設では約43%が老朽化しており、他のインフラと比較して老朽化が進んでいます。また、将来的には、公共施設等の更新に現在の更新額の約2.6倍が必要になると試算されており、現在の公共施設の維持更新を続けることは非常に厳しくなることが予想されています。

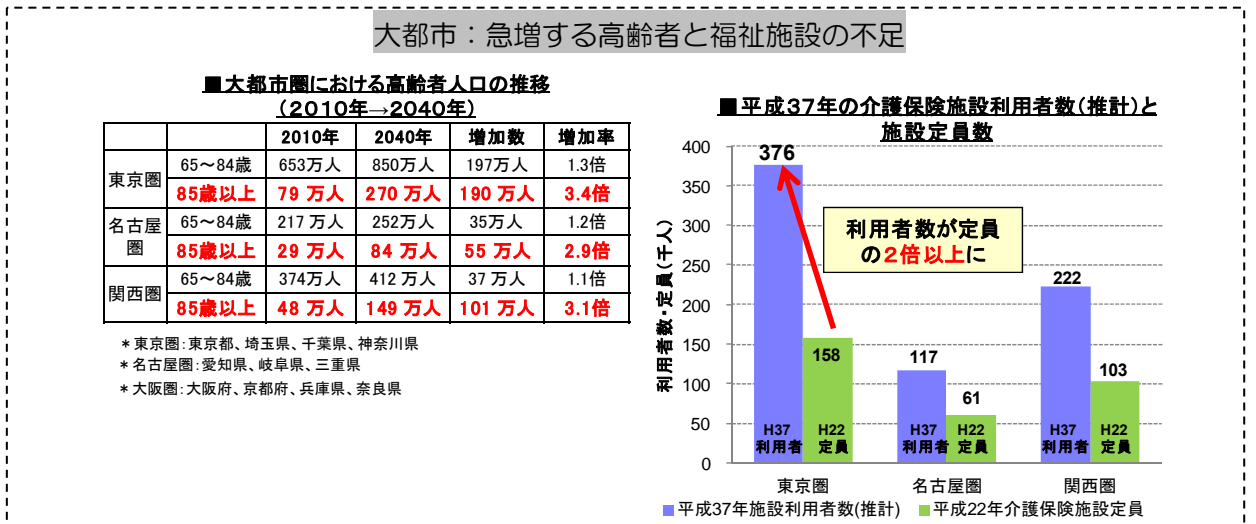
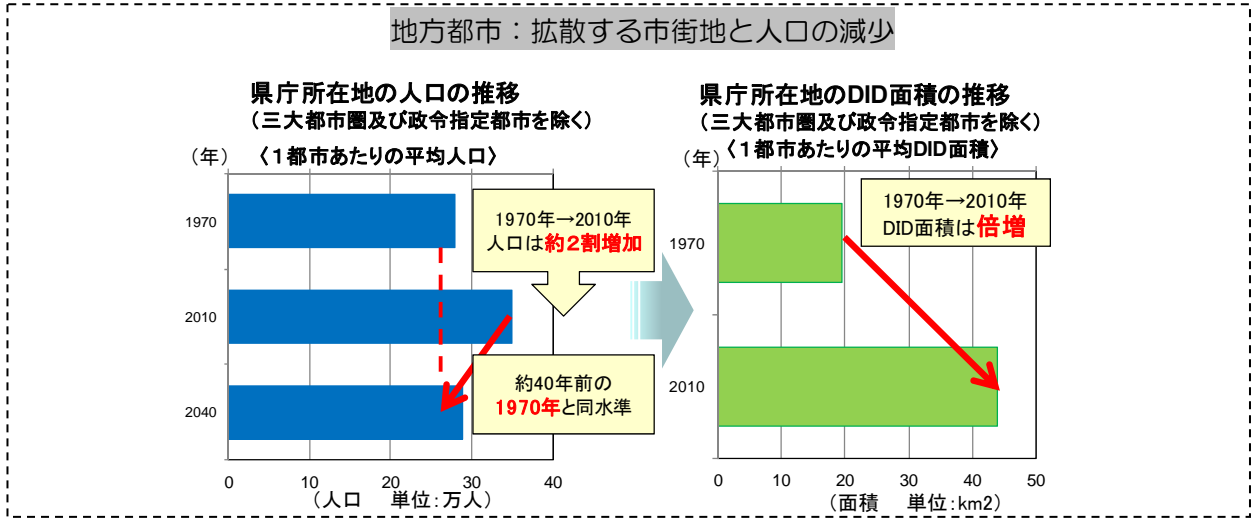
※公的不動産：Public Real Estate(PRE)



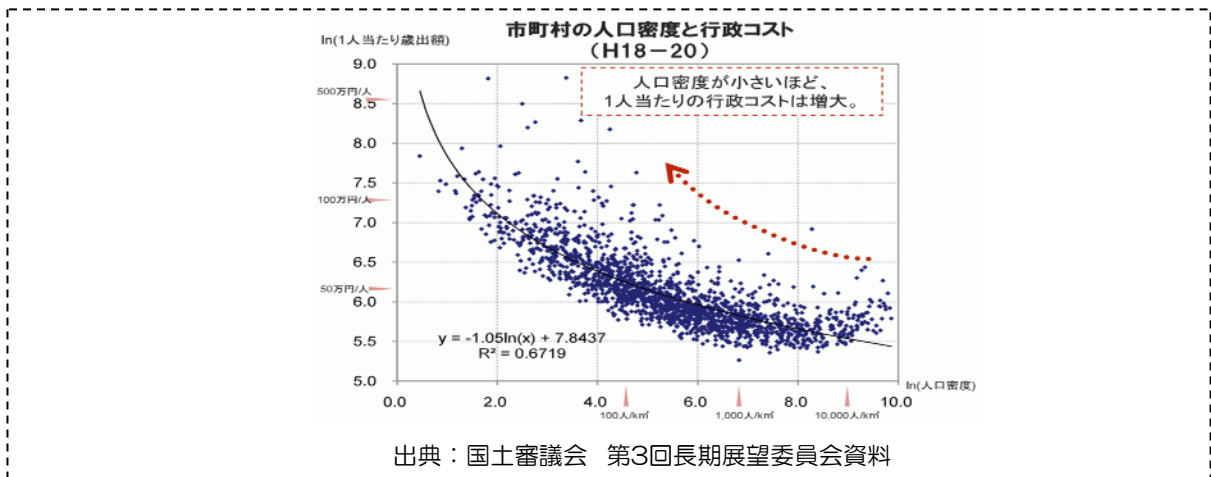
## 2. 今後の方向性

### (1) まちづくりのあり方

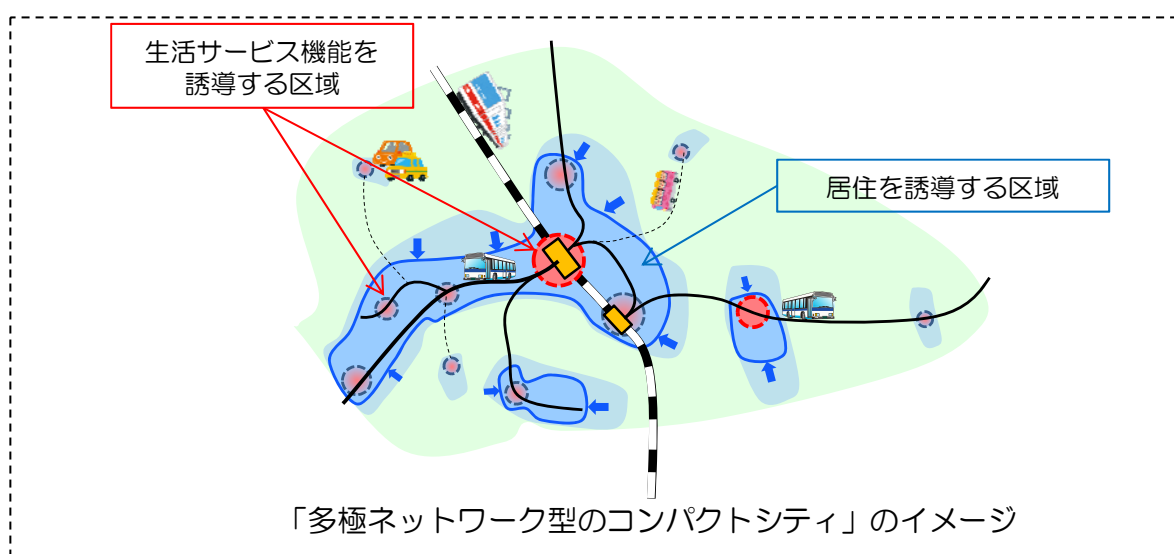
持続可能な都市を実現し、健康・快適な生活を確保するためには、人口が減少する地方都市においてはコンパクトシティの推進が、高齢者が増加する大都市においては医療・福祉等にアクセスできるまちづくりを推進することが重要です。



また、市町村の人口密度と行政コストの関係から人口密度が小さいほど1人あたりの行政コストが大きくなることが分かっており、コンパクトシティの推進が財政面からも重要であることが分かります。



コンパクトシティの推進に当たっては、生活に関連する施設を集約すること、その周辺に居住を誘導すること、更に、これらと連携した公共交通のネットワーク化を推進することが必要です。改正都市再生特別措置法（平成26年8月1日施行）においても、市町村が都市全体を見渡しながら、将来の人口予測や財政状況も踏まえて、都市の将来像を示した「まちづくりのマスタープラン（立地適正化計画）」を作成することができるよう定められたところです。立地適正化計画には、まとまった居住を推進するための「居住誘導区域」や生活サービス機能を計画的に配置するための「都市機能誘導区域」を設定することが可能であり、各区域の設定の際には、都市の中心部のみに集約を図るのではなく、公共交通の現状等を踏まえ、たとえば、合併前旧市町村の地域拠点や生活拠点等にも各区域を設定する等、「多極ネットワーク型のコンパクトシティ」を推進することが望まれます。また、各区域内に公園や広場等を整備する等、各区域の魅力を向上させる取組みも必要です。



## (2) コンパクトシティの推進のための公的不動産の有効活用

財政状況が厳しい中で公共施設の維持更新コストが増大することを踏まえれば、自治体が現在の公的不動産をそのまま保有し続けることは難しく、その見直しが求められています。一方で、公的不動産が我が国の全不動産に占める割合は約1/4と非常に大きく、コンパクトシティの推進のためには公的不動産を有効に活用することが重要です。まちの将来像を示す立地適正化計画の作成にあたっては、本ガイドラインを活用しまちづくりにおけるPREの活用方針についても記載するよう示されているところです。

公的不動産をまちづくりに活用するためには、コンパクトシティの実現等、将来のまちのあり方に沿って、以下のような取組みを進めることが有効です。

- ・ 将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置の推進
- ・ 公的不動産を活用した不足する民間機能の誘導

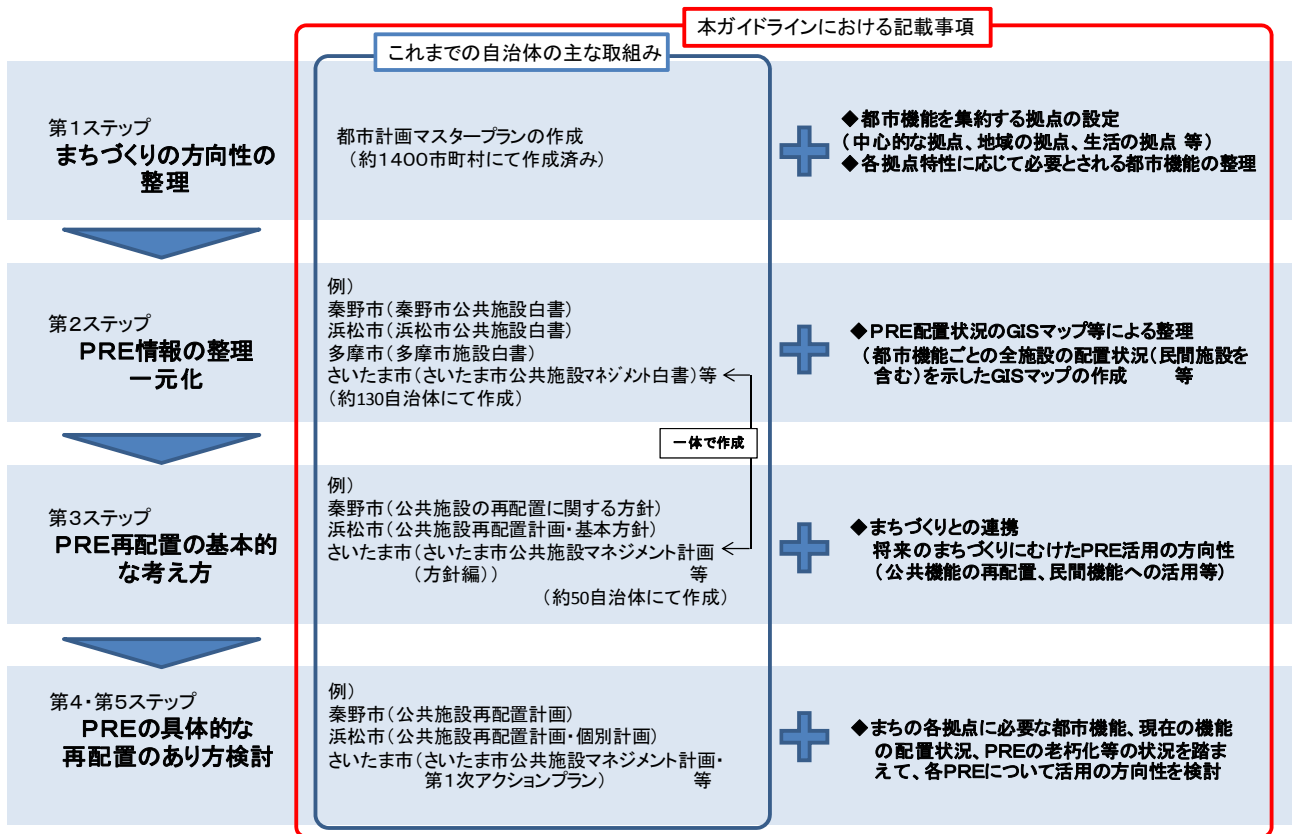


## 1-2 ガイドラインの概要

### 1. ガイドライン策定の目的

先進的な自治体では、全PRE情報を一元化・整理してまちの特性に応じた公共機能の再配置計画を作成したり、学校跡地等の公有地をまちに不足している介護施設等の民間機能の整備に活用する等、将来のまちのあり方を考えた取組みを行っています。

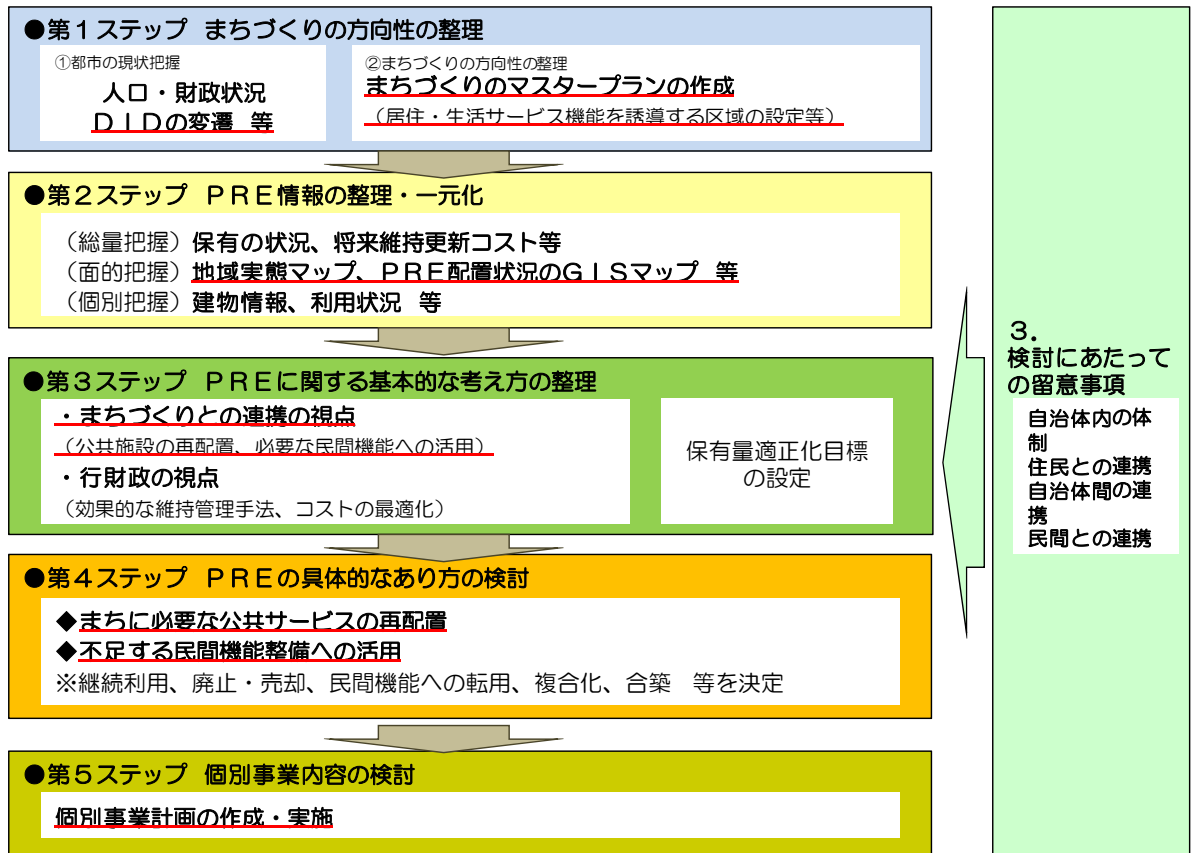
このような先進的な自治体による取組みを他自治体にも広めるため、本ガイドラインでは、PREをまちづくりに有効活用するために検討すべき項目を示しています。下記に、本ガイドラインの検討フローとこれまでの自治体の主な取組みとの関係およびまちづくりの観点から特に検討すべき項目として本ガイドラインに記載した事項の概要を示します。



## 2. ガイドライン活用にあたっての考え方

### (1) ガイドラインの概要

本ガイドラインに示す各ステップにおける検討内容を下記に示します。



※下線はまちづくりの視点から実施するもの

※まちづくりのマスタープランには第3ステップの内容を記載することも考えられる

### (2) 想定されるガイドラインの活用方法

- ・PREを活用した事業計画の作成にあたっては、まちづくりの方向性等を踏まえた検討が必要であり、第1ステップから第5ステップの順に全ての項目について検討することが望まれます。
- ・本ガイドラインには検討が望まれる項目を幅広く記載しているため、作成主体の実態にあわせて、適宜、検討項目等を取捨選択して活用して下さい。また、既にPREに関する検討を行っている自治体は、ガイドラインの途中から検討を行うことも可能です。

(例)

- ・これからPREに関する検討を開始する自治体  
→第1ステップから検討
- ・既に公共施設白書を作成している自治体  
→第1ステップ、第2ステップに記載のある未検討項目について補足検討を行い、第3ステップから検討
- ・PRE再配置の基本方針等を作成している自治体  
→第1ステップ～第3ステップに記載のある未検討項目について補足検討を行い、第4ステップから検討

- ・個別のPREについて活用方法を検討する際は、対象とするPREを含むエリアについてのみ検討することも可能です。

### (3) 「公共施設等総合管理計画」\*との関係

「公共施設等総合管理計画」の策定又は見直しにあたり、本ガイドライン第1ステップ(2-1-1(2))、第2ステップ(2-2-1、2-2-3)の検討を行い、第3ステップ(2-3)に基づきPREに関する基本的な考え方を整理してとりまとめることもできます。

なお、公共施設等総合管理計画は主に財政負担軽減の観点で策定することが求められていますが、本ガイドラインを参考とすることで将来のまちのあり方を考慮した計画の策定が可能となります。

※公共施設等総合管理計画とは、自治体が所有する全ての公共施設等を対象に、地域の実情に応じて総合的かつ計画的に管理する計画。計画に基づく公共施設等の除却について、地方債の特例措置を創設。

[http://www.soumu.go.jp/main\\_content/000270732.pdf](http://www.soumu.go.jp/main_content/000270732.pdf) (総務省)

### (4) その他

- ・本ガイドラインには、PRE情報の整理からまちづくりのマスタープラン作成まで幅広い内容となっているため、庁内各部署(まちづくり部門、企画・管財部門、施設所管部門等)で広く連携し、専門に応じて検討を行って下さい。



## 2. 公的不動産活用に向けた検討

### 第1ステップ まちづくりの方向性の整理

---

## 2-1-1 都市の現状把握

### 検討目的

まちづくりの方向性検討にあたり、都市の現状を把握する。

#### (1) 都市の概要の把握

##### ◆検討目的・内容

・ 検討の基本情報として都市の基礎的事項を整理する。

##### ◆主な整理項目

・ 位置、面積、地勢、交通インフラ、沿革 等

[使用する資料]

- ・ 総合計画
- ・ 都市計画マスタープラン 等

#### (2) 都市の社会経済状況の把握

##### ①人口動態

##### ◆検討目的・内容

・ 今後、必要とされる公共サービスの種類や量が変わること、地域ごとに必要なサービスが異なること等を示すため、都市の総人口や年齢構成、その推移、地域ごとの人口動態等を整理する。

##### ◆主な整理項目

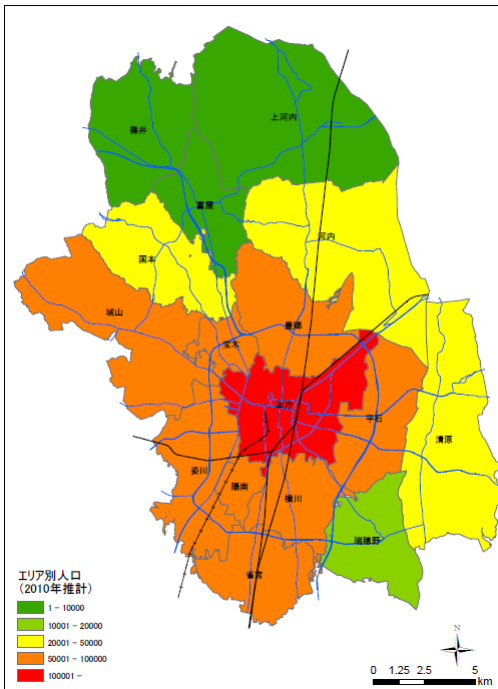
・ 総人口の推移、年齢階層別人口、地域別人口 等

[使用する資料]

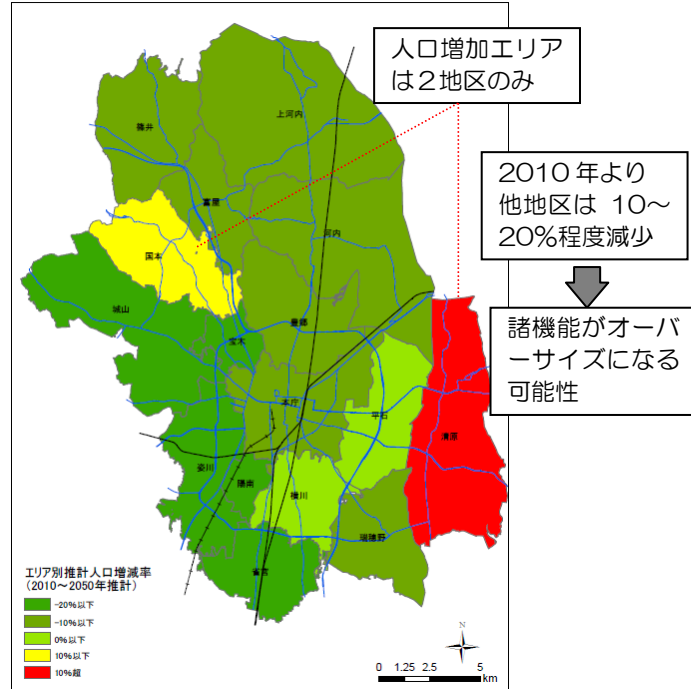
- ・ 国勢調査
- ・ 国立社会保障人口問題研究所「将来人口推計」 等

#### ◆地域別人口の整理 (例：宇都宮市)

エリア別人口 (2010年推計)



エリア別推計人口増減率 (2010年～2050年推計)



担当：宇都宮市総合政策部政策審議室

## ②まちの開発動向

### ◆検討目的・内容

- ・これまでのまちの成り立ち等を整理するため、D I D地区（人口集中地区）の推移等を整理する。

### ◆主な整理項目

- ・D I D地区の推移、人口密度の推移 等

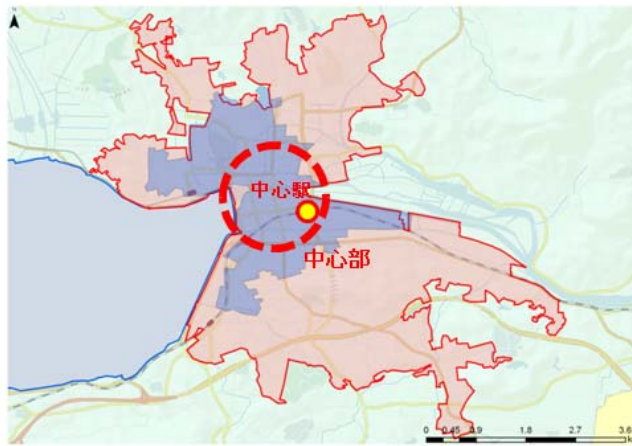
[使用する資料]

- ・国勢調査 DID 地区データ（人口、面積、人口密度）
- ・境界図
- ・地図データ 等

[情報入手先]

<http://www.stat.go.jp/data/chi/iri/gis/did.htm>

### ◆D I D地区の推移（例：松江市）



約3.8倍  
 ■ : 1960年(1960年以降で最もD I D人口密度の高い年)  
 ■ : 2005年

・1960年から2005年にかけてD I D地区は約3.8倍に拡大。

## ③財政状況の整理

### ◆検討目的・内容

- ・今後の生産年齢人口の減少等に伴う財政状況を整理するため、歳入・歳出の推移等を整理する。

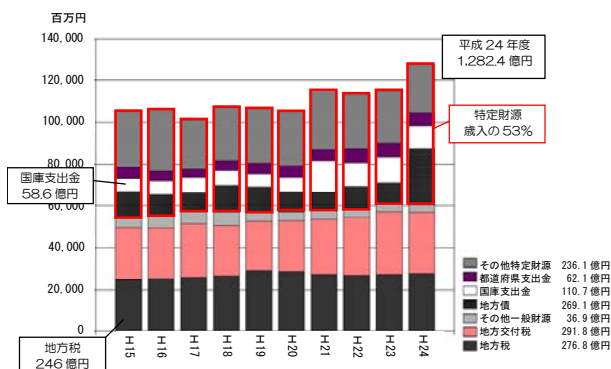
### ◆主な整理項目

- ・歳入内訳推移、歳出内訳推移 等

[使用する資料]

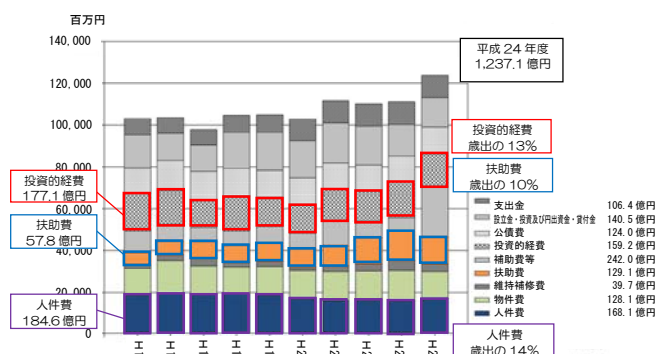
- ・決算統計 等

### ◆歳入推移の整理（例：上越市）



- ・国の経済対策の要因で特定財源の国庫支出金が増加。
- ・一般財源である地方税は平成19年度をピークに微減傾向。

### ◆歳出推移の整理（例：上越市）



- ・扶助費は平成15年度から2.2倍に増加。
- ・投資的経費は約130億円から170億円に推移。

担当：上越市都市整備部都市整備課

## 2-1-2 まちづくりの方向性の整理

### 検討目的

PREのまちづくりへの有効活用方策の検討にあたり、まちづくりのマスタープラン（立地適正化計画等）を作成する。

#### （１）基本的な方向性の検討

##### ◆検討内容

- ・都市全体の構造を見渡しなが、将来の人口減少や高齢者の急増等を踏まえ、まちの将来像を検討し、基本的な方向性を整理する。

##### ◆主な整理項目

- ・検討対象とする区域
- ・まちが抱える課題（交通、買い物、子育て等）
- ・多極ネットワーク型コンパクトシティ等のまちの将来像

##### [使用する資料]

- ・既存計画（総合計画、都市計画マスタープラン 等）
- ・都市の現状資料  
(第1ステップ 2-1-1 にて作成)

等

##### [留意事項]

- ・本検討にあたっては自治体の全エリアを対象としてまちづくりの方向性を検討することが望ましい。

#### （２）居住を誘導する区域の設定

##### ◆検討内容

- ・将来にわたり生活サービスやコミュニティを持続的に確保するため、一定の人口密度を維持するよう居住を誘導する区域を設定する。

##### ◆主な整理項目

- ・居住を誘導する区域の設定

##### [使用する資料]

- ・既存計画（総合計画、都市計画マスタープラン 等）
- ・都市の現状資料  
(第1ステップ 2-1-1 にて作成)

等

##### [留意事項]

- ・都市全体における人口や土地利用、交通の現状および将来の見通しを勘案しつつ設定する。
- ・一極集中型のコンパクトシティではなく、地域の実情を踏まえた多極ネットワーク型のコンパクトシティを目指すため、地域の歴史や合併の経緯等にも配慮して複数の区域を設定することが望ましい。
- ・設定にあたっては公聴会を開催するなど、住民の意見を反映させる措置を講ずることが望ましい。



### (3) 生活サービス機能を誘導する区域の設定

#### ◆検討内容

- ・医療、福祉、商業、公共施設等の生活サービス機能の効率的な提供を図るため、それらの生活サービス機能を誘導する区域を設定する。

#### ◆主な整理項目

- ・生活サービス機能を誘導する区域の設定
- ・各区域に必要なとされる生活サービス機能の検討

#### [使用する資料]

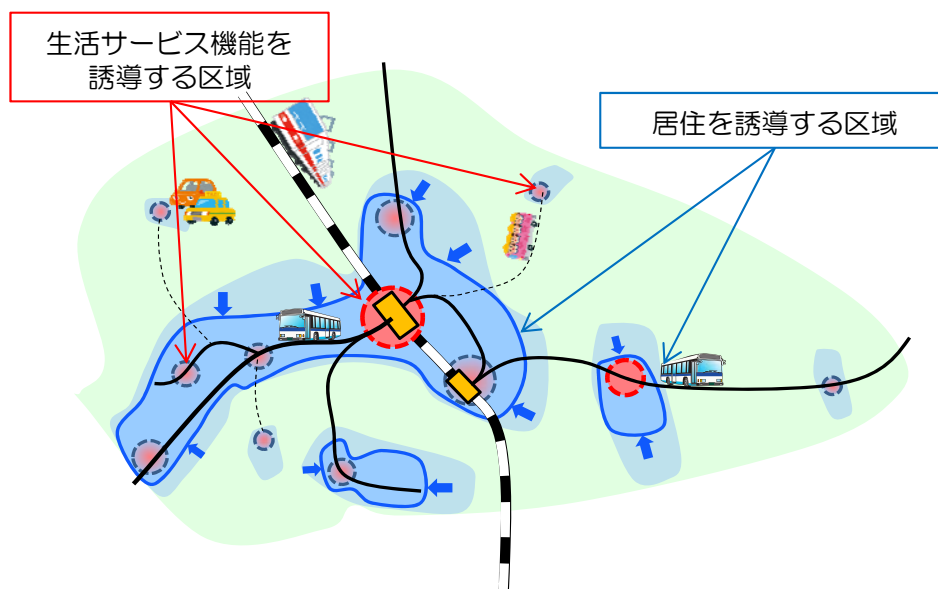
- ・既存計画（総合計画、都市計画マスタープラン等）
- ・都市の現状資料  
(第1ステップ 2-1-1にて作成)

等

#### [留意事項]

- ・都市機能を誘導する区域は都市全体における人口や土地利用、交通の現状および将来の見通しを勘案し、中心拠点や生活拠点等に設定することが望ましい。
- ・一極集中型のコンパクトシティではなく、地域の実情を踏まえた多極ネットワーク型のコンパクトシティを目指すため、地域の歴史や合併の経緯等にも配慮して複数の区域を設定することも考えられる。
- ・設定にあたっては公聴会を開催するなど、住民の意見を反映させる措置を講ずることが望ましい。
- ・区域の設定にあたっては居住を誘導する区域との関係性について十分に留意して定めることが望ましい。
- ・生活サービス機能を誘導する区域、居住を誘導する区域の両方を設定することが望ましい。

#### ◆まちづくりのマスタープランにおける区域設定のイメージ



#### 参考

##### ※まちづくりのマスタープランを立地適正化計画と位置づける場合の主な留意事項

- ・立地適正化区域は都市計画区域内において設定しなければならない。
- ・市街化調整区域に居住を誘導する区域（居住誘導区域）を設定することはできない。
- ・生活サービス機能を誘導する区域（都市機能誘導区域）は居住誘導区域外には設定できない。
- ・都市機能誘導区域、居住誘導区域の両方を設定しなくてはならない。
- ・作成にあたっては、公聴会等による住民意見の反映、都市計画審議会の意見聴取等が義務づけられている。

※詳細は下記HPに記載しております。

都市再生特別措置法に基づく立地適正化制度

HP : [http://www.mlit.go.jp/en/toshi/city\\_plan/compactcity\\_network.html](http://www.mlit.go.jp/en/toshi/city_plan/compactcity_network.html)

◆マスタープラン等のまちづくりの方向性の整理（例：富山市）



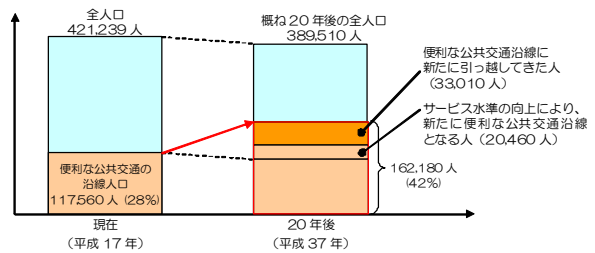
（居住を推進する区域を設定）



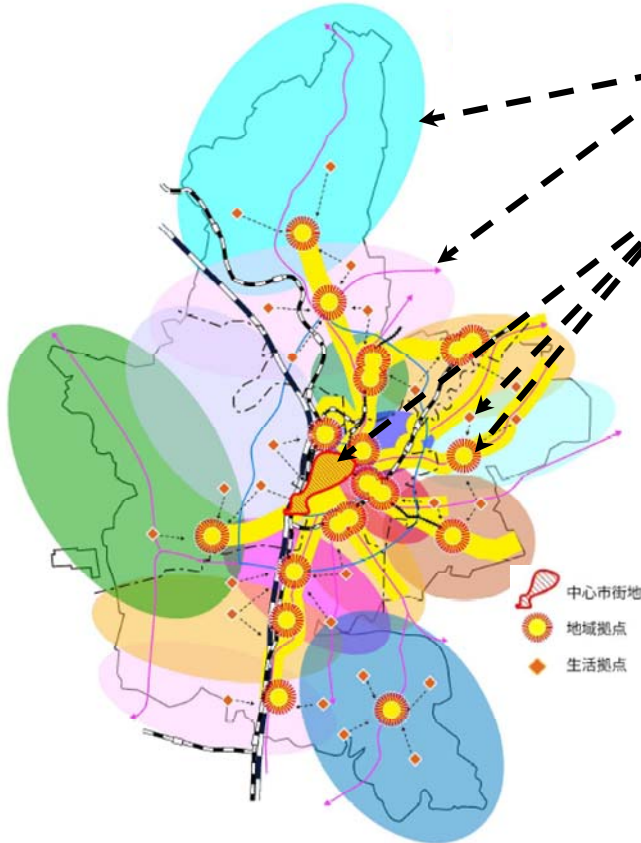
居住を推進する地区

**富山市が目指すお団子と串の都市構造**  
**串**：一定水準以上のサービスレベルの公共交通  
**お団子**：串で結ばれた徒歩圏

出典：富山市都市マスタープラン（平成20年3月）より作成  
 担当：富山市都市政策課



◆マスタープラン等のまちづくりの方向性の整理（例：熊本市）



**地域生活圏（エリア）**  
 ●1つの地域拠点が受け持つ生活圏域

**中心市街地・地域拠点・生活拠点（拠点）**

- 中心市街地
  - ・熊本城や市役所周辺から熊本駅に至る約415ha
- 地域拠点（15地区）
  - ・中心点（駅・バス停）から概ね800m圏
- 生活拠点
  - ・市民自ら地域コミュニティの活動を醸成する場

**※地域拠点に求められる機能**

- 〔公共施設〕
  - ・住民票などの関係証明書が入手可能な行政サービス施設（区役所、総合出張所、出張所等）
- 〔商業機能〕
  - ・生鮮食料を取り扱う商業施設又は商店街等
- 〔金融機関〕
  - ・郵便局及び地方銀行等
- 〔医療機能〕
  - ・病院、一般診療所、歯科診療所
- 〔公共交通機能〕
  - ・鉄軌道駅及び利便性の高いバス停
- 〔その他〕
  - ・福祉施設、保育施設、図書館、体育館、公園、コミュニティセンターなど幅広い世代が必要とする機能も地域拠点にも求められるべき都市機能

出典：第2次熊本市都市マスタープラン(地域別構想)平成26年3月策定 担当：熊本市都市建設局都市政策課

## 2. 公的不動産活用に向けた検討

### 第2ステップ 公的不動産情報の整理・一元化

---



## 2-2-1 PRE情報の整理・一元化 ①総量把握

### 検討目的

PREに関する基本的な考え方の整理に向けて、保有する全PRE情報を整理・分析し、その概要を把握する。

### (1) PREの保有状況の把握

#### ◆検討目的・内容

- ・PREの基本的な情報を一元化・整理し、グラフ化する等、視覚的に分かりやすく整理する。

#### ◆主な整理項目

- ・土地用途別保有量、建物用途別保有量、築年別保有量、人口1人当たりPRE保有量 等

[使用する資料]

- ・公有資産台帳 等

[情報入手先]

- ・総務省公共施設状況調（延床面積）

<http://www.soumu.go.jp/iken/shisetsu/index.html>

- ・総務省住民基本台帳人口（人口）

[http://www.soumu.go.jp/menu\\_news/s-news/O1gyosei02\\_O1000023.html](http://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/O1gyosei02_O1000023.html)

- ・東洋大学データ（人口1人当たり延床面積）

<http://www.toyo.ac.jp/site/pppc/30712.html>

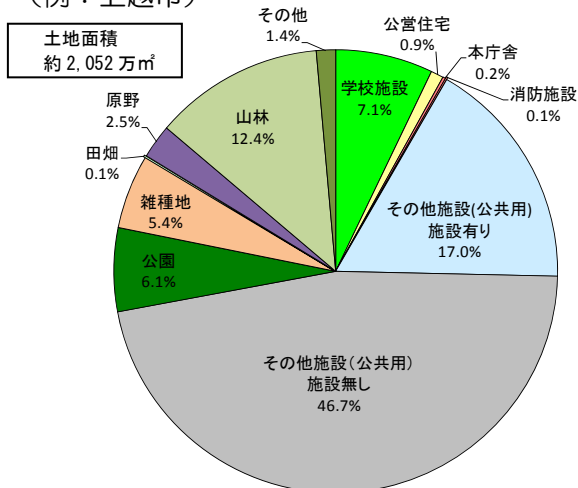
[留意事項]

- ・PREの保有量等について他都市やその平均との比較を行う場合は、あくまでも現在のPREの保有状況の水準感を把握するためであり、平均値が望ましい水準ではないことを念頭において分析する必要がある。

### 成果イメージ

#### ◆土地用途別保有量の整理

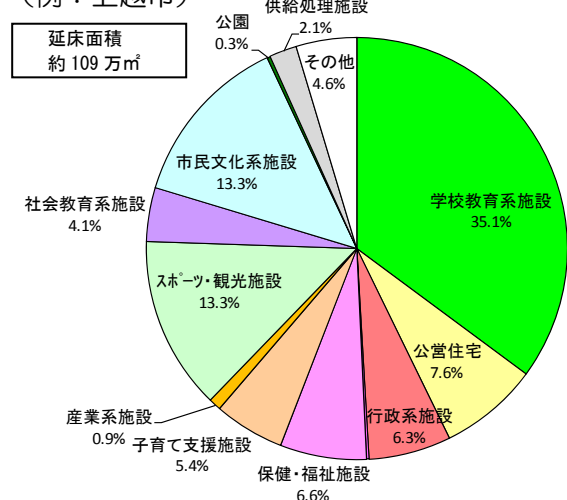
(例：上越市)



- ・土地保有量は 全体で約 2,052 万㎡。
- ・そのうち公共施設の建つ敷地は、約 550 万㎡ (26.9%) で残りは、道路、山林、貯水池、水路、遊休地等である。

#### ◆建物用途別保有量の整理

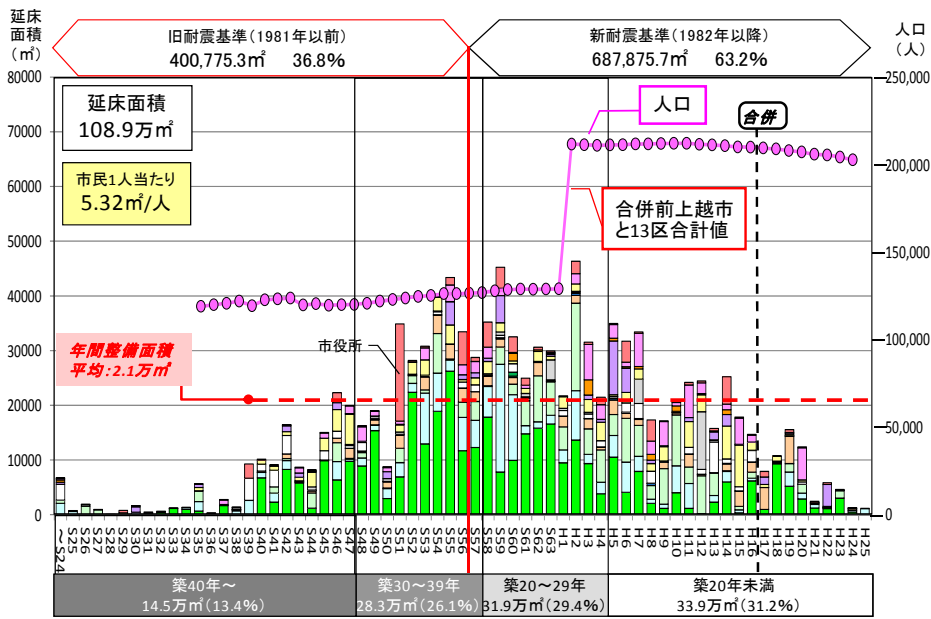
(例：上越市)



- ・建物保有量は全体で約 109 万㎡。
- ・そのうち学校教育系施設が 35.1%、市民文化系施設が 13.3%、スポーツ・観光施設が 13.3% である。

担当：上越市都市整備部都市整備課

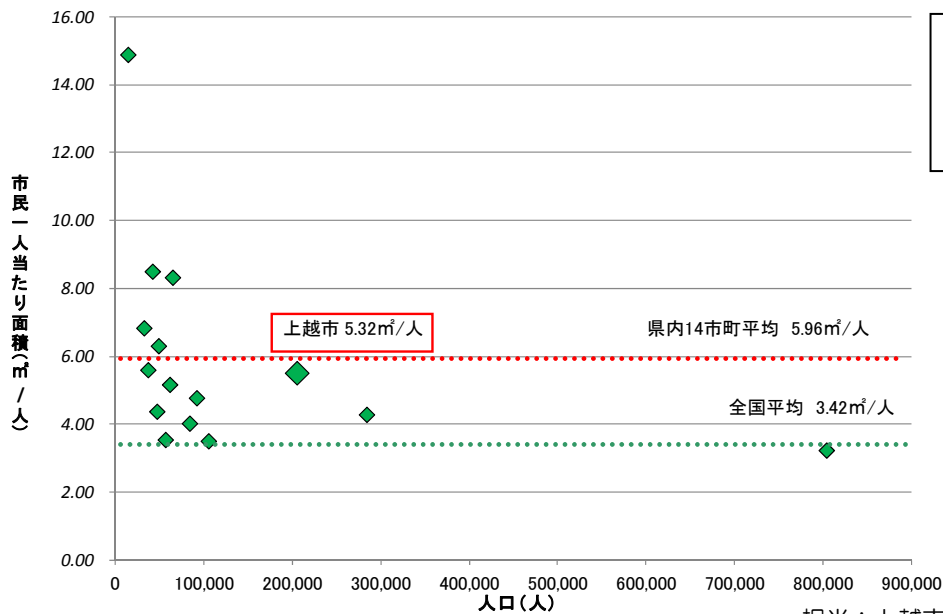
◆築年別保有量の整理（例：上越市）



・旧耐震基準の建物が36.8%、新耐震基準の建物が63.2%、比較的築年数が浅い建物が多い。

担当：上越市都市整備部都市整備課

◆人口1人当たりPRE保有量の整理（例：上越市）



・県内14市町平均と同程度。しかし、全国平均に比べると多い。

担当：上越市都市整備部都市整備課

## (2) 将来の維持・更新コストの推計

### ◆検討目的・内容

- ・現状の投資的経費と将来の維持・更新コストとを比較分析し、財政的な視点からの保有の制約を把握する。

### ◆主な整理項目

- ・投資的経費、将来の維持更新コスト 等

[使用する資料]

- ・公有資産台帳 等

[使用するソフト]

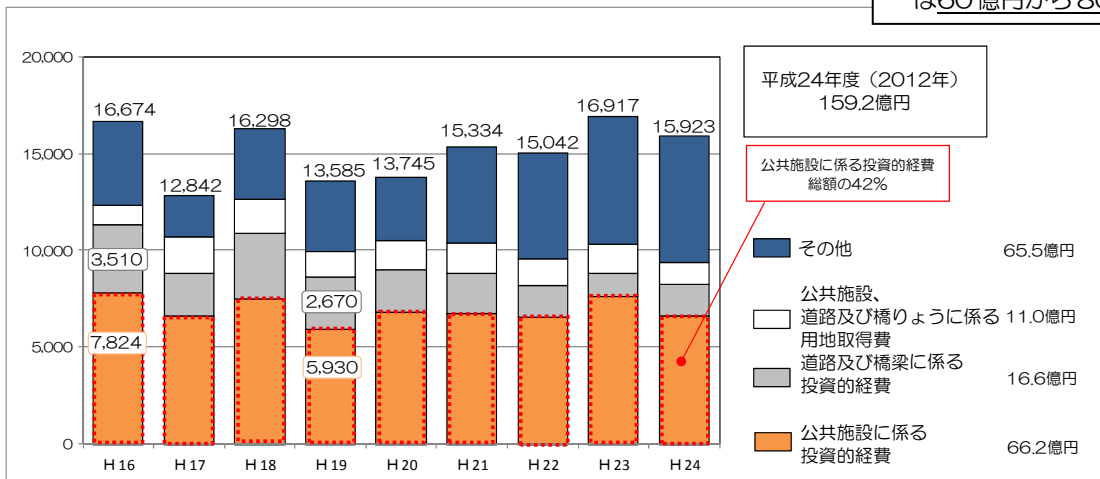
- ・総務省公共施設の更新費用試算ソフト
- ・東洋大学社会資本更新投資計算簡略版ソフト 等

### [留意事項]

- ・初期の検討としては、将来の維持更新コストの推計値を過去の投資的経費と比較し、財政的な厳しさを確認することは有効である。しかし、具体的な数値目標の設定等の際には、今後の少子高齢化や人口減少等が財政に与える影響を十分に踏まえる必要がある。さらに合併自治体においては、合併による急激な交付税の減少を緩和するための特例措置が終了すると地方交付税が大幅に減少することも想定されるため、そうした条件を加味して、今後の維持更新コストの推計とその評価を行う必要がある。

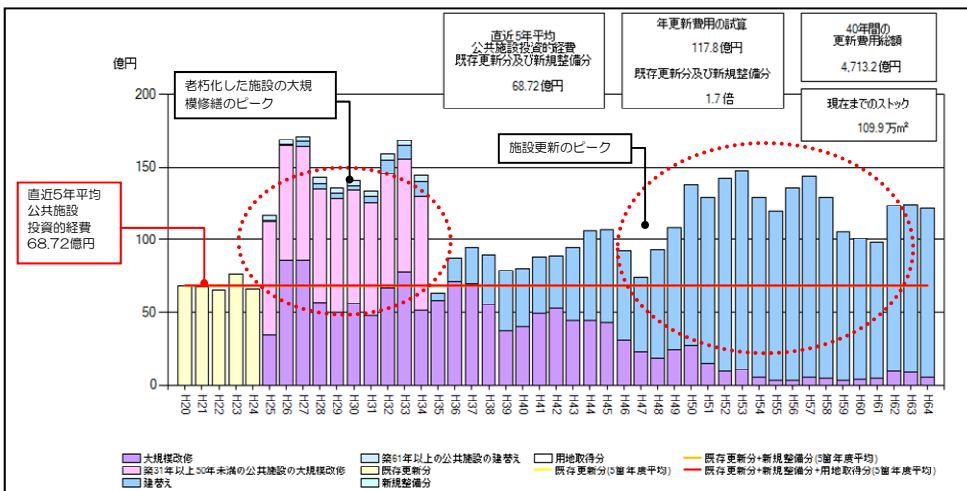
## 成果イメージ

### ◆投資的経費推移の整理（例：上越市）



・公共施設に係る投資的経費は60億円から80億円程度。

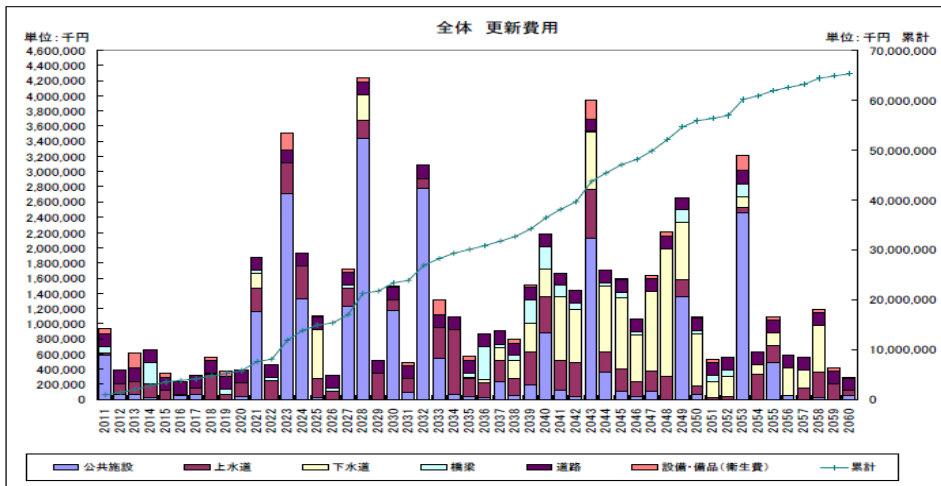
### ◆将来の維持更新コストの整理（総務省ソフト活用）（例：上越市）



・今後40年間に公共施設に係る維持・更新コストは年平均117.8億円。現在の公共施設に係る投資的経費の約1.7倍。

担当：上越市都市整備部都市整備課

◆将来の維持更新コストの整理（東洋大学ソフト活用）（例：宮代町）



・公共施設(建築物)、  
インフラの全ての  
更新費用を合算す  
ると、50年間で  
652億円の投資  
が必要。  
・人口1人当たり約  
195万円の負  
担。

出典：宮代町公共施設・インフラの更新のあり方の研究報告書  
担当：宮代町総務政策課

【参考】既存ソフトについて

ソフト名	公共施設の更新費用試算ソフト (総務省)	社会資本更新投資計算簡略版ソフト (東洋大学 PPP 研究センター)
概要	保有する公共施設に関するデータを入力すると、それを改修・更新するために今後40年間にわたって必要な毎年度の必要投資額をグラフで表示。	保有する社会資本に関するデータを入力すると、それを更新するために今後50年間にわたって毎年度の必要投資額を数字とグラフで表示。
対象	建築物、道路、橋梁、上水道、 下水道	建築物、道路、橋梁、上水道、 下水道
推計条件	大規模改修30年、建替え60年	改修なし、耐用年数で建替え
入力情報	施設別の整備年、規模、構造等 歳入、歳出、投資的経費	種別別・年別の取得物理量、過去5カ年の更新投資実績
情報入手先	<a href="http://management.furusato-ppp.jp/?dest=info">http://management.furusato-ppp.jp/?dest=info</a>	<a href="http://www.toyo.ac.jp/site/pppc/30110.html">http://www.toyo.ac.jp/site/pppc/30110.html</a>



**検討概要**

まちづくりの視点から検討を行うため、保有する全PRE情報をマップ等に整理し、その概要を把握する。

**(1) PRE配置状況の簡易的な整理**

◆検討目的・内容

- ・施設とエリアのマトリックスの表（以下、「地域実態マップ」という）を作成し、地域ごとのPRE保有量バランスや老朽化の状況等、都市全体でのPREの配置を整理する。

◆主な整理項目

- ・施設、名称、延床面積、複合化の状況 等

[使用する資料]

- ・公有資産台帳 等

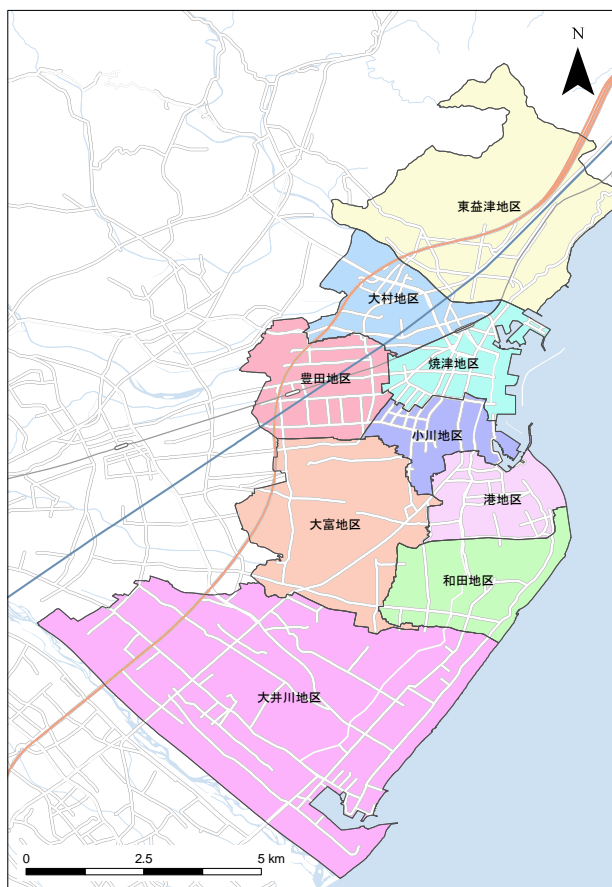
[留意事項]

- ・エリアは生活圏、学区、合併経緯、まちの特性等を踏まえ、まちづくりを合理的に検討できる単位で設定する
- ・地域実態マップの横軸に概ねエリアの東西の関係を整理すると、視覚的に分かりやすくなる。また、マスタープラン等で使われている並び順があれば、それに合わせてもよい。

◆エリア設定（例：焼津市）

- ・焼津市では、マスタープランにおけるエリア分けの考え方に準じて設定。

※大井川地区は更に分割されているが、中学校区を参考に一つのエリアとして設定。



担当：焼津市総務部資産経営課

◆地域実態マップ（例：焼津市）

焼津市  
地域実態マップ

		焼津地域 (16,392人)	大村地域 (14,755人)	豊田地域 (20,501人)	小川地域 (13,511人)
地区の位置付け		焼津市の中心地		スポーツレクリエーションの拠点と潤いのある住環境	港の魅力と防災の拠点
広域対応施設	行政施設	1969年 4,944㎡ 庁舎本館 1971年 1,986㎡ 庁舎別館 1967年 3,586㎡ 議会庁舎 1990年 3,864㎡ アトレ庁舎 1984年 655㎡ 消防署東分署 1967年 2,547㎡ 産業会館 (解体) (解体) (解体)		988㎡ 道路河川管理事務所	1998年 6,554㎡ 消防防災センター
	公営住宅		1,312㎡ 塩津団地 2,128㎡ 八桶団地	235㎡ 改良住宅 2,266㎡ 保福島団地	
	文化施設				
	文化施設		1984年 8,806㎡ 焼津文化会館		
	博物館等	287㎡ 深層水ミュージアム	964㎡ 歴史民俗資料館 496㎡ 小泉八雲記念館		
	スポーツ施設	2,398㎡ 焼津体育館・市営相撲場		1978年 11,622㎡ 総合体育館	353㎡ 青峰プール 脱衣所等
	レクリエーション施設 観光施設	3,481㎡ 777スヤム 1,498㎡ うみえる焼津 2,491㎡ サンライブ焼津			
	産業振興施設	154㎡ 深層水脱塩施設			
	保健福祉施設	254㎡ 色えんびつ所 113㎡ 焼津心愛事業所 2,034㎡ 保健センター		2002年 5,183㎡ 総合福祉会館	
	高齢者福祉施設	75㎡ 陶芸センター		2,401㎡ 慈恵園	
地域対応施設	図書館	1,422㎡ 焼津図書館			
	公民館	1,312㎡ 焼津公民館	1,311㎡ 大村公民館	917㎡ 豊田公民館(建替え予定)	959㎡ 小川公民館
	集会施設	476㎡ 四区コミュニティ防災センター 530㎡ 新屋コミュニティ防災センター 532㎡ 三区コミュニティ防災センター 476㎡ 二区コミュニティ防災センター	154㎡ 子供創造の広場 539㎡ 第5コミュニティ防災センター	88㎡ さつき宮島会館 77㎡ 保福島体育館 698㎡	539㎡ 小川第13区コミュニティ防災センター 511㎡ 小川新地コミュニティ防災センター
	中学校	1979年 8,484㎡ 焼津中学校	1992年 6,361㎡ 大村中学校	1977年 7,108㎡ 豊田中学校	1985年 5,709㎡ 小川中学校
	小学校	1974年 6,840㎡ 焼津東小学校 1984年 7,809㎡ 焼津西小学校 1969年 6,746㎡ 焼津南小学校		2008年 10,084㎡ 豊田小学校	1970年 8,007㎡ 小川小学校
	学童保育	188㎡ ゆりかご西クラブ			
	幼稚園		601㎡ さつき幼稚園		
	保育園		1,082㎡ 旭町保育園		1,174㎡ 小川保育園
	医療施設	703㎡ 三ヶ名宮島住宅			
	その他	1,499㎡ 新屋ポンプ場	706㎡ 大覚寺清掃詰所	1,116㎡ 環境管理センター	10,137㎡ 沙入下水処理場
未利用地(跡地)	1,585㎡ 福祉教育庁舎跡地 234㎡ 本町広場用地			1,070㎡ 庁舎周辺代替地 416㎡ 県立水辺代替地 376㎡ 鮎ヶ島八桶線代替地 内用地	

東益津地域 (10,573人)	大富地域 (22,681人)	和田地域 (8,481人)	港地域 (14,223人)	大井川地域 (23,426人)
市民の地域学習・観光レクリエーションの場	優良な農地と医療福祉の拠点	宇宙・海・自然との出会いの場	海岸線をはじめとした重要な景観スポット	新たな産業創出と健康増進・自然環境ふれあいの場
				1984年 4,625㎡ 大井川庁舎 1998年 1,471㎡ 大井川港港湾会館 2004年 1,531㎡ 消防署大井川分署
	2,269㎡ 話所団地 1,330㎡ 中根新田団地	2,541㎡ 成家待団地 1,785㎡ 田尻西団地	2,398㎡ 西松原団地 3,030㎡ 富士見団地	6,737㎡ 市営住宅宗高
		1996年 2,828㎡ 天文科学館		1991年 4,917㎡ 大井川文化会館
		2,242㎡ ディスカバリーパーク焼津 水夢館		713㎡ 大井川陸上競技場管理棟 1,440㎡ 大井川体育館
				717㎡ 商業研修センター 143㎡ ワークスペース 136㎡ プラザ 198㎡ 大井川港上層 198㎡ 大井川港上層 169㎡ 大井川港上層 382㎡ 大井川港上層 381㎡ 大井川港上層 380㎡ 大井川港上層 380㎡ 大井川港上層 384㎡ 大井川港上層 364㎡ 大井川港上層
		1,915㎡ 老人福祉センター		686㎡ くれよん大井川 3,274㎡ 大井川 722㎡ すいせん 730㎡ 大井川保健 417㎡ 大井川精神障害者相談センター 地域活動支援センター
				1,485㎡ 大井川図書館
1,418㎡ 東益津公民館	1,490㎡ 大富公民館	902㎡ 和田公民館(建設予定)	900㎡ 港公民館	1,158㎡ 大井川公民館
181㎡ 山の手会館 404㎡ 坂本コミュニティ防災センター 610㎡ 浜当目コミュニティ防災センター	128㎡ 富士見会館 619㎡ 大島体育館	135㎡ 鍛冶島公会堂 338㎡ 惣右衛門下公会堂	745㎡ 石津コミュニティ防災センター	下江留4地区学習等供用施設 高野田3地区学習等供用施設 新上3地区学習等供用施設 泉地3地区学習等供用施設 藤守地区学習等供用施設 利右衛門地区コミュニティ防災センター 小杉地区コミュニティ防災センター 吉永地区コミュニティ防災センター 高野田地区コミュニティ防災センター 高野田東地区コミュニティ防災センター 藤守地区コミュニティ防災センター 利右衛門地区コミュニティ防災センター
1979年 6,620㎡ 東益津中学校	1981年 9,143㎡ 大富中学校	1980年 5,550㎡ 和田中学校	1973年 6,929㎡ 港中学校	1986年 10,559㎡ 大井川中学校
2004年 7,308㎡ 東益津小学校	1979年 6,614㎡ 黒石小学校 1973年 9,193㎡ 大富小学校	1974年 7,612㎡ 和田小学校	1970年 7,946㎡ 港小学校	1999年 7,996㎡ 大井川南小学校 1993年 5,653㎡ 大井川東小学校 1995年 6,402㎡ 大井川西小学校
				61㎡ 放課後児童クラブ 528㎡ 放課後児童クラブ 61㎡ 放課後児童クラブ 105㎡ 放課後児童クラブ 680㎡ 児童センター 子育て支援センター
782㎡ 東益津幼稚園	630㎡ 大富幼稚園	657㎡ 和田幼稚園(解体)	1,714㎡ 石津保育園	782㎡ 大井川西幼稚園 684㎡ 市立静浜幼稚園分園 764㎡ 大井川南幼稚園 684㎡ 市立静浜幼稚園 2,885㎡ 大井川保育園
	1982年 32,754㎡ 市立総合病院 860㎡ 道原医師宿舎 1,250㎡ 柿宜島医師宿舎			
221㎡ 東部排水機場	3,478㎡ 給食センター 1,100㎡ 中新田配水場 3,906㎡ 柿宜島配水場	225㎡ 成案寺排水機場 295㎡ すみれ台住宅団地地下水処理場		275㎡ ミニステーション 898㎡ 旧大井川南幼稚園跡地 277㎡ 藤守排水機場 1,366㎡ 上泉配水場 422㎡ 上泉住宅団地地下水処理場
225㎡ 坂本1303-1	440㎡ 焼津駅 301㎡ 道原線沿道跡地 301㎡ 公共事業代用地	486㎡ 和田土地改良寄付土地 405㎡ 田尻市有地	1,647㎡ 田尻市営団地跡地 222㎡ 田尻北公共事業用地	4,543㎡ 西島官舎跡地 3,120㎡ 南児童館跡地 1,927㎡ 志太東幹線跡地 659㎡ 大井川幹線跡地 393㎡ 高野田休地 289㎡ 上野田空地 231㎡ 西島三角地

担当：焼津市総務部資産経営課

## (2) PRE配置状況のGISマップ等による整理

### ◆検討目的・内容

- ・GISマップ等において都市機能ごとの施設の配置状況（民間施設を含む）と人口分布等を重ね合わせることにより地域間の偏在や地域ごとの公共施設の過不足等を確認する。

### ◆主な整理項目

- ・都市機能ごとの施設の配置状況、人口分布 等

[使用する資料]

- ・公有資産台帳 等

### [留意事項]

- ・今後の統廃合等を含めた公共施設の再配置を考えるにあたり、施設分類が異なっても提供サービスが同じであれば、同一施設にてサービスを提供することも考えられる。よって、各PREを提供しているサービス（三機能）という視点で捉え直し、機能ごとに対応する施設を整理する。例えば、公民館は生涯学習機能（会議室を用いての教養講座等）、集会機能（会議室を用いての会議、サークル活動等）等の機能を有していると整理する。
- ・機能によっては、民間施設による代替も考えられるため、民間施設も合わせて整理することが望ましい。例えば、高齢者福祉施設や保育所等の民間施設によるサービス提供が一般的な機能や、プール・体育施設等、今後民間施設の活用が考えられる機能等は民間施設も合わせて整理する。
- ・配置状況の確認にあたっては、現在の人口分布や将来の人口分布予想等と重ね合わせて整理することが望ましい。特に、高齢者福祉機能や子育て機能等、利用対象者の年齢が限定される施設は、年齢別の人口と重ね合わせてニーズと配置を整理することが望ましい。

[情報入手先]人口メッシュデータ

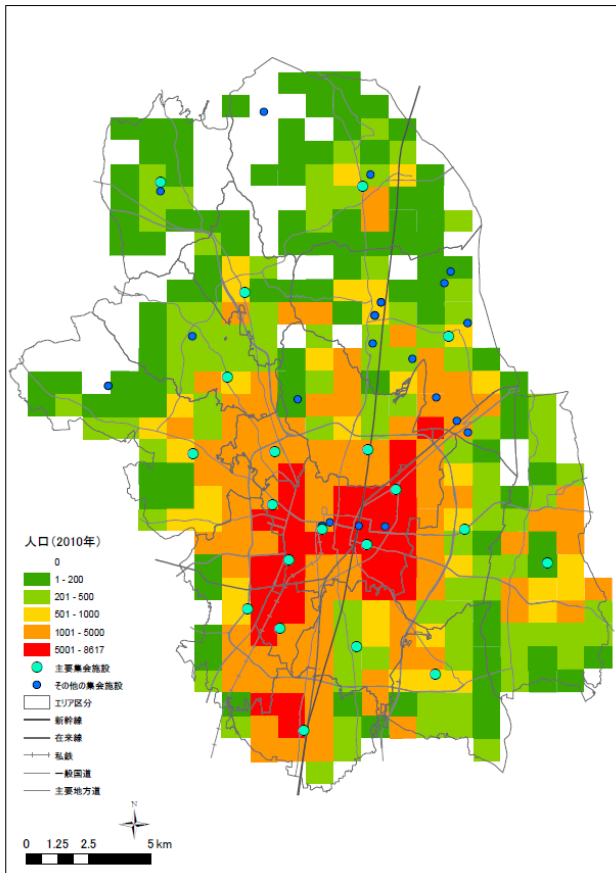
<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/toukeiChiri.do?method=init>

### ◆主な都市機能と施設の関係の整理（例）

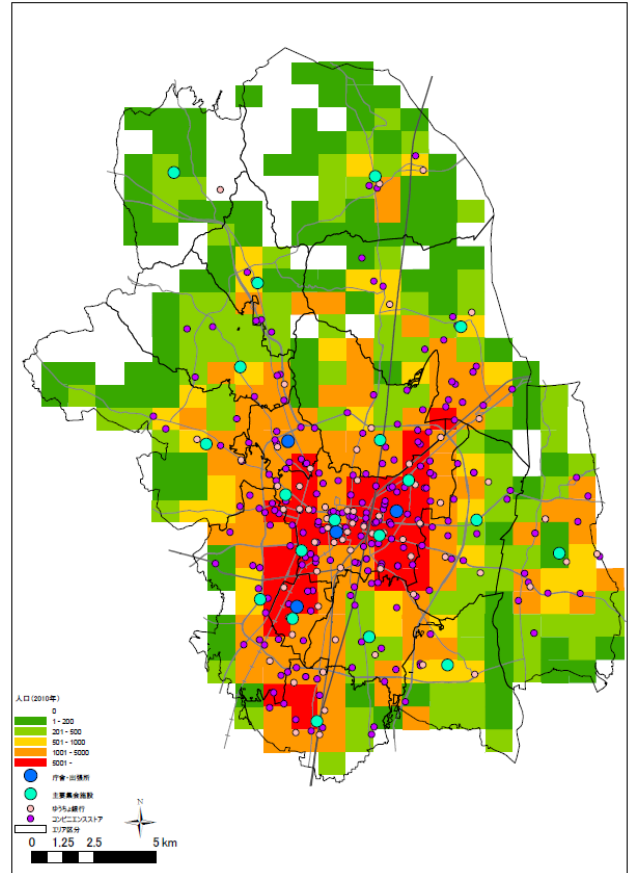
都市機能	施設の種類
行政窓口機能	庁舎、支所、サービスセンター等
集会機能	公民館、コミュニティセンター、児童館、老人福祉センター、勤労青少年センター、保健福祉センター等
学校教育機能	小学校、中学校、高校、大学等
教育文化機能	図書館、美術館、博物館、公民館、老人福祉センター、勤労青少年センター等
スポーツ機能	体育館、プール、運動公園、学校（体育館・プール・武道場）等
子育て支援機能	保育所、幼稚園、こども園、児童館、学童保育施設等
高齢者支援機能	老人福祉センター、老人憩いの家、デイサービスセンター等
医療保健機能	病院、診療所、保健所、保健福祉センター等
居住機能	公営住宅、職員宿舎等
都市環境良化機能	広場、公園等
商業機能	百貨店、スーパー、コンビニ、商店等
金融機能	郵便局、銀行等

◆都市機能別 GIS マップの整理イメージ（例：宇都宮市）

<集会機能の配置状況>



<行政機能の配置状況>



集会機能を有する施設の配置  
現状の地域別の人口の分布 } を把握

市の行政機能  
郵便局  
コンビニエンスストア } の配置を把握



今後の人口分布やまちづくりの方向性を踏まえた機能の配置のあり方等、検討課題がみえる

今後の機能の配置、民間施設との連携の可能性等の検討課題がみえる

担当：宇都宮市総合政策部政策審議室

## 2-2-3 PRE情報の整理・一元化 ③個別把握

### 検討概要

個別のPREの利用状況や建物情報等について現状と課題を把握する。

#### (1) 個別PREの情報整理

##### ◆検討目的・内容

- ・各PREの所管部門に調査票を配布し、得られた情報を一元化整理する。

##### ◆主な整理項目

- ・施設概要、建物状況、利用状況、運営状況、コスト状況 等

#### [留意事項]

- ・個々のPREで提供されるサービスは多様なものがあるため、個々の機能(※1)に合わせて費用を整理する必要がある。そのためには、施設運営管理にかかる共通費(※2)を適切に各費用に配賦する必要がある。
  - ※1 中央図書館の機能例：図書の貸し出し、レファレンス、アーカイブ、サロン、学習スペース等
  - ※2 建物(共用部)の管理・維持修繕費・償却費・官庁や庶務係等共通人件費等
- ・コスト状況の把握の際には、PREの維持管理コストや更新コスト等だけではなく、土地(敷地)の機会費用等についても把握することが望ましい。なお、機会費用の算定は「新地方公会計モデルにおける資産評価実務手引き」に基づいて土地の資産評価を行い、それに社会的割引率(4%)を乗じる方法が考えられる。

#### ◆調査票(例)

- ・共通 施設分類、所管課、施設名等
- ・施設状況 所在地、開設年、延床面積、敷地面積、所有面積、建物保有状況等
- ・建物状況 建築年、構造、耐震性、機能改善(アスベスト対策・バリアフリー)、環境負荷低減、機能(諸室)構成等
- ・利用状況 年間利用者数、年間利用件数、年間利用コマ数、年間利用可能コマ数、稼働率等
- ・運営状況 運営方法、運営人員、運営日時等
- ・コスト状況 収入：使用料、手数料等  
費用：施設にかかるコスト(光熱水費、修繕費、建物管理委託費、使用料・賃借料等)  
事業運営にかかるコスト(人件費、その他事業運営費等)  
減価償却費、土地(敷地)の機会費用

(1) 共通				(2) 施設状況									
大分類	中分類	小分類	細分類	所管課	略称	施設名	所在地	開設年	延床面積	敷地面積	所有面積	複合施設区分	建物保有状況
市民文化系施	集会施設	公民館	拠点公民館										

## (2) 個別PREの現状分析・課題整理

### ◆検討目的・内容

- ・各PREについて費用対効果等の分析を行い、自治体間比較等により現状を把握する。

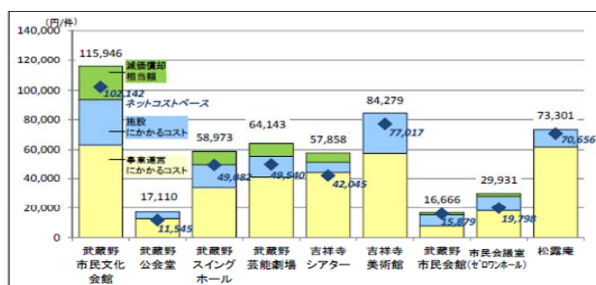
### ◆主な整理項目

- ・利用当たりコスト、延床面積当たりコスト、受益者負担率、用途別人口当たり施設数、人口当たり図書館蔵書数、利用者1人当たり費用 等

## 成果イメージ

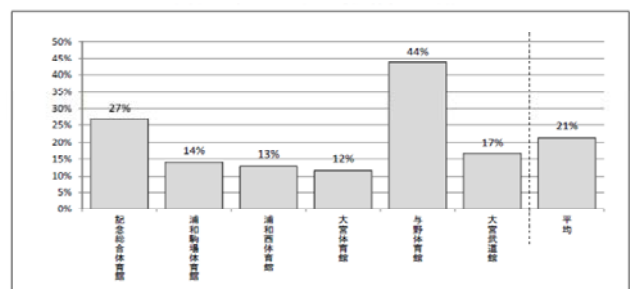
### ◆分析結果（例）

#### 利用1件当たりコスト



出典：武蔵野市公共施設白書（平成23年9月）  
担当：武蔵野市財務部施設課

#### 受益者負担率



出典：さいたま市公共施設マネジメント計画（白書編）  
（平成23年度）

担当：さいたま市都市戦略本部行財政改革推進部

### 他自治体との比較

	図書館数(館)	入館者数(人)	貸出(利用)人数(人)	総貸出冊数(冊)	蔵書冊数(冊)	正規職員数(人)	再任用職員数(人)	臨時職員数(人)	業務委託人数(人)
川越市	4	1,345,049	577,137	1,948,284	812,526	48	1	2	49.1
川口市	6	2,012,243	1,007,908	2,913,169	1,221,400	50	4	32	101.0
所沢市	7	—	544,639	1,639,133	902,746	38	1	56	23.0
越谷市	1	430,901	406,995	1,584,615	569,542	17	5	2	0.0

図書館数から蔵書冊数は2011年度数値。

正規職員数から業務委託人数は2011年度末時点。また、シフト制等によるものは1日単位で按分。

出典：川越市公共施設マネジメント白書（平成25年3月）

担当：川越市政策財政部政策企画課社会資本マネジメント担当

## 【参考】既存ソフトの活用

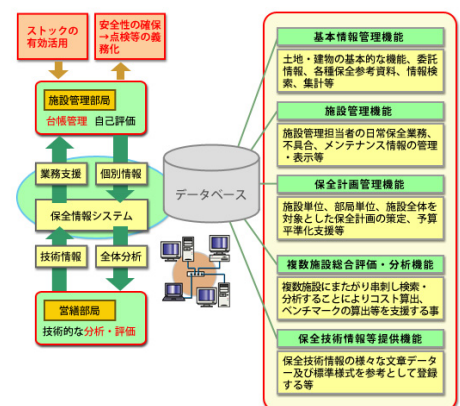
### ◆BIMMS（財）建築保全センター

- ・土地や建物の基本情報や施設管理情報、保全計画等を一元管理するシステム
- ・上記の機能に加え、公会計と連携や、GISとの連携、簡易な中長期保全計画の作成等が可能なよう改訂予定（平成26年4月予定）

<http://www.bmmc.or.jp/system1/>

※システムの基盤インフラ、データベース、アプリケーションは、保全情報センターに集約し、インターネットを介してサービスを提供

### システム活用のイメージ







## 2. 公的不動産活用に向けた検討

### 第3ステップ 公的不動産に関する基本的な考え方の整理

---

## 2-3 PREに関する基本的な考え方の整理

### 検討目的

PREのあり方に関する具体的な計画の策定や検討に入る前に、施設の現状・課題を示すとともに、大きな方向性を市民に示し、市民との問題意識の共有や今後の方向性への理解を図る。

### (1) 現状と課題の整理

#### ◆検討目的・内容

- ・第1ステップ、第2ステップでの検討内容をもとに財政状況やPREの保有状況に関する現状と課題を整理する。

#### ◆検討の視点

- ・PREの保有量、財政状況、まちづくりのマスタープランとの整合 等

### (2) PREに関する基本的な考え方の整理

#### ◆検討目的・内容

- ・現状、課題を踏まえたPREに関する基本的な考え方を整理する。

#### ◆検討の視点

##### ○まちづくりとの連携

- ・将来のまちづくりに向けたPREの活用の方向性を示す。
  - コンパクトシティの推進等に向け、公共機能を再配置するとともに、まちの拠点に必要な民間機能（福祉・商業等）の整備にPREを活用することが望ましい。

##### ○財政面を考慮した公共サービスのあり方

- ・財政制約を考慮したPREの保有量の最適化の考え方を示す。
- ・維持管理コストの最適化についての考え方を示す。
  - 受益者負担の導入や民間による公共サービス提供の可能性を示すことが望ましい。
- ・PREの効果的な維持管理手法についての考え方を示す
  - 点検・診断、維持管理、耐震化の方針、長寿命化等の方針を示すことが望ましい。

##### ○計画の実行にあたっての考え方

- ・再配置計画の実施期間を示す。
  - 削減目標設定等は出来る限り長期（40年程度）に設定するとともに、目標達成に向けた具体計画は10年程度のスパンで作成することが望ましい。
- ・庁内各部署の連携体制の考え方を示す。
  - まちづくり部門、企画部門、施設所管部門等が連携して検討することが望ましい。
- ・他市町村等との広域的な連携の考え方を示す。
  - 周辺市町村との共同利用等により機能維持とコスト削減を図ることが望ましい。
- ・議会や住民との合意形成に向けた取組みの考え方を示す。
  - 市民への情報提供や対話等を実施することが望ましい。
- ・民間との連携に関する考え方を示す。
  - 民間との連携のため、PREの情報公開や民間対話を実施することが望ましい。
- ・計画のフォローアップの考え方
  - 再配置計画の実行にあたっては、定期的に見直しを行うことが望ましい。

### (3) 保有量適正化目標の設定

#### ◆検討目的

- ・ P R E 保有量の適正化に向け、財政制約より今後の P R E 保有可能量を試算する。

#### ◆検討内容

- ・ 具体的な目標設定を行う。  
(設定目標の例) 施設数、延べ床面積、コスト 等

[使用する資料]

- ・ 将来の維持・更新コスト  
(第2ステップ2-2-1にて作成)
- ・ 個別施設データ  
(第2ステップ2-2-3にて作成)

### 試算例

#### ◆秦野市の目標設定

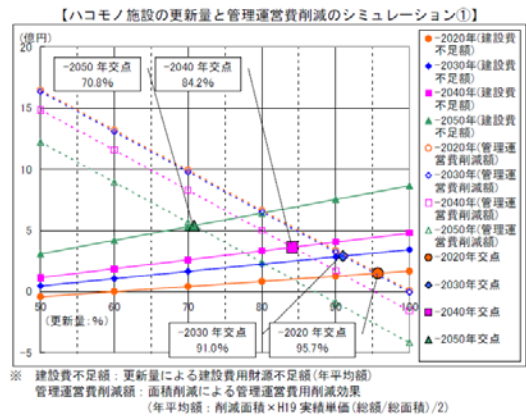
##### ○目標設定

総延床面積を40年間で△31% (基本方針の期間)

計画遂行に当たり10年ごと4期の基本計画、5年ごとの実行プランを策定。

##### ○設定方法

- ・ 施設総量に応じた更新費用不足分と管理運営費の削減分のシミュレーションにより、バランスがとれる目安を検討。施設の優先度を勘案して、積み上げを行い、シミュレーション結果とあわせ、数値目標を設定。



出典：秦野市公共施設再配置に関する方針(平成22年10月)  
担当：秦野市政策部公共施設再配置推進課

#### ◆焼津市の検討例

##### ○目標設定

予算不足額 9.26 億円/年の解消

##### ○検討内容

想定される再配置の取組により、予算不足額が解消が可能かを検証

- ・ 広域化の検討(6.33 億円削減)  
(ホール、大規模スポーツ施設等を近隣自治体と共用。共用する施設分は近隣自治体と双方で負担。当該費用の50%削減。)
- ・ 多機能化の検討(1.01 億円削減)  
(学校の余剰部分に公民館等を併設。併設施設分の更新費、維持管理費が0。)
- ・ ソフト化(1.94 億円削減)  
(市営住宅、集会施設は廃止。民間施設の借上げ、利用料補助等で費用を負担。更新費は0、維持管理運営費は今後の人口減少に伴い利用が減少すると想定し、費用削減。)

再配置の取組による財政負担削減効果

	金額
予算不足額	▲9.26億円/年
対策による効果	
①広域化	6.33億円/年
②多機能化	1.01億円/年
③ソフト化	1.94億円/年
差し引き	0.02億円/年

担当：焼津市総務部資産経営課

◆基本方針の例（さいたま市）



出典：さいたま市公共施設マネジメント計画（方針編）（平成24年6月）に一部加工  
 担当：さいたま市都市戦略本部行財政改革推進部

## 2. 公的不動産活用に向けた検討

### 第4ステップ 公的不動産の具体的なあり方の検討

---

## 2-4 PREの具体的なあり方の検討

### 検討目的

まちづくりの方向性や建物情報等に基づき、各PREの具体的なあり方を検討する。

#### (1) まちの各拠点に必要な都市機能の確認

##### ◆検討内容

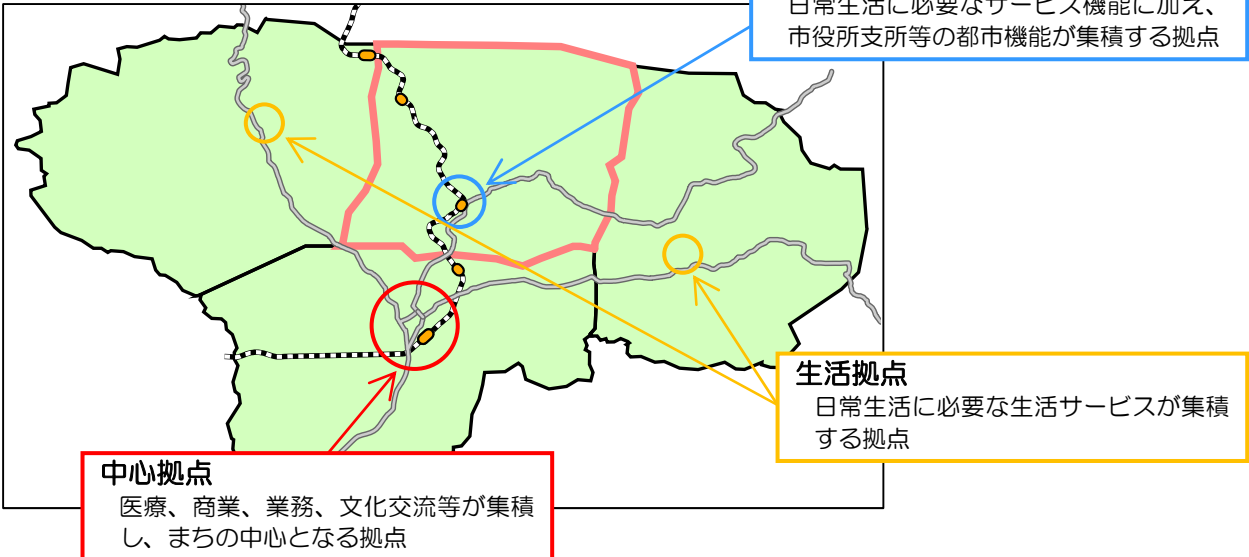
- ・まちづくりのマスタープランに基づき、中心拠点、地域拠点、生活拠点等の拠点の特性、各拠点の位置を確認する。
- ・各拠点に求められる都市機能および必要な施設を整理する。

[使用する資料]

- ・まちづくりのマスタープラン  
(第1ステップ 2-1-2にて作成)

### 検討イメージ

#### ○拠点の設定



#### ○各拠点に求められる都市機能および必要な施設の整理例

		必要施設		
		中心拠点	地域拠点	生活拠点
都市機能	行政機能	庁舎	支所	サービスセンター
	集会機能	市民会館	公民館、老人福祉センター、児童館	集会所、児童館
	福祉機能	総合福祉センター	老人福祉センター	老人憩いの家
	子育て機能	子育て支援センター	保育所、児童館	保育所、児童館
	教育機能	高校	中学校	小学校
	医療機能	市民病院	病院	診療所
	商業機能	百貨店、ショッピングモール	大型スーパーマーケット	スーパー、コンビニ
	金融機関	銀行、中央郵便局	郵便局	ATM

## (2) 都市機能の配置状況の確認

### ◆検討内容

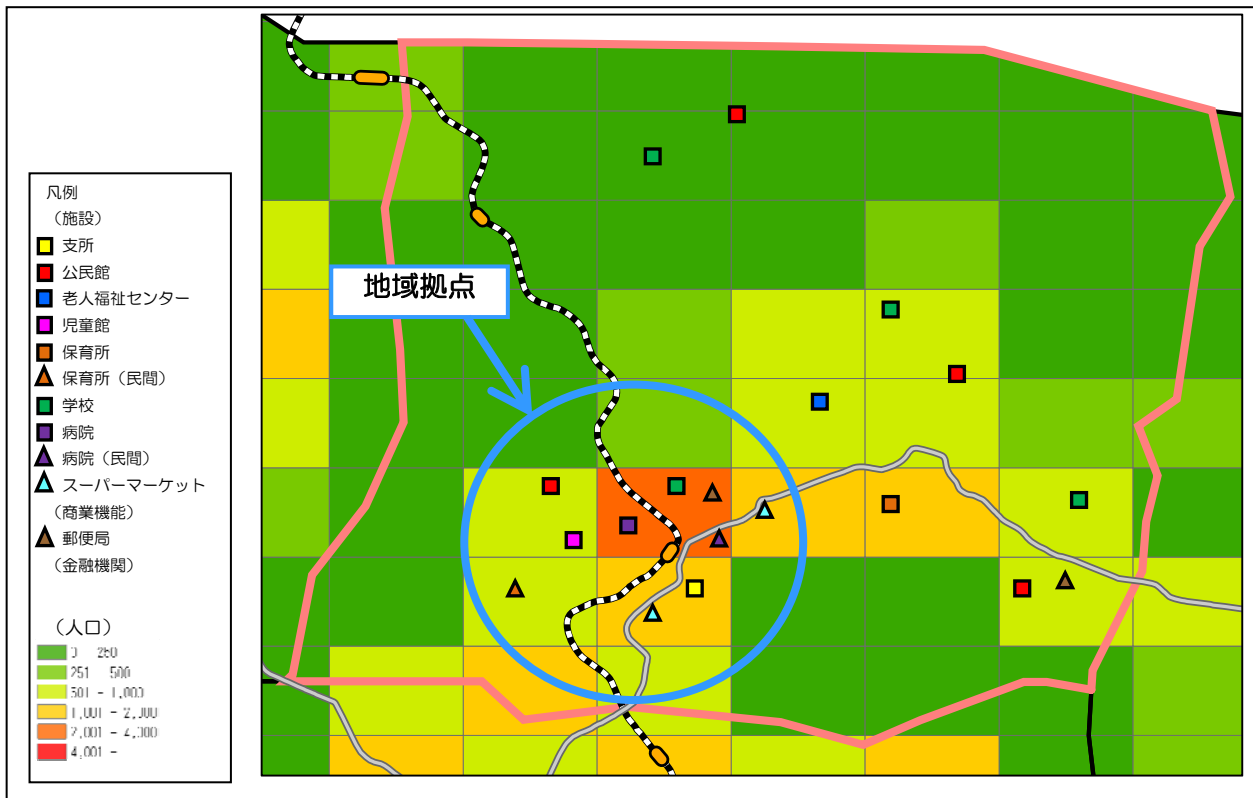
- 対象とするエリアの生活サービス施設（公共施設、民間施設とも）の配置状況を整理し、各拠点の特性に応じて必要となる施設の過不足を確認する。

[使用する資料]

- 公共施設、民間施設を整理したGISマップ等  
(第2ステップ 2-2-2(2)にて作成)

### 検討イメージ

○エリアごとの公共施設・民間施設の配置状況を確認する。



地域拠点には、行政機能をはじめ、生活に必要な施設が集積している。公民館や学校は、エリア内に点在しており、人口が少ない地域にも配置されている。

### (3) 各PREの活用方策の検討

#### ◆検討内容

- ・各PREについて、(2)での検討結果、建物老朽化状況、維持管理コスト等を総合的に勘案し、活用の方向性\*を検討
- ※維持、改修・建替え、複合化、官民合築、民間機能への転用、廃止等

[使用する資料]

- ・個々のPRE情報 (第2ステップ 2-2-3にて整理)

[留意事項]

- ・PRE全体の削減目標等を参考にしながら検討。適宜、全体計画の見直しも実施

#### ◆検討イメージ例 (地域拠点内にある老朽化したA学校の活用の方向性検討)

◆集会機能を持つ公共施設との複合化を想定し  
集会機能を有する施設のGISマップを作成

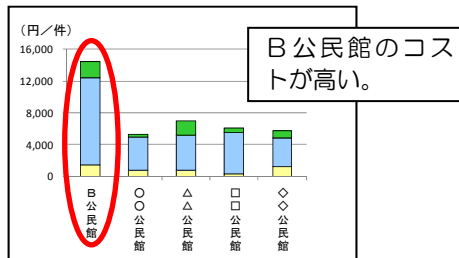


＜建物老朽化状況の確認＞  
(集会機能を保有する施設の築年数)

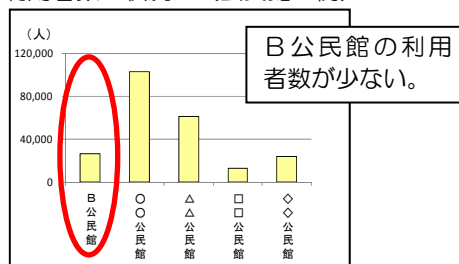
施設名	築年数
A 学校	40
B 公民館	35
C 児童館	5
D 老人福祉センター	30

※第1ステップの用途別データから同エリアの施設を再整理

＜維持管理コストの状況＞ (公民館の例)

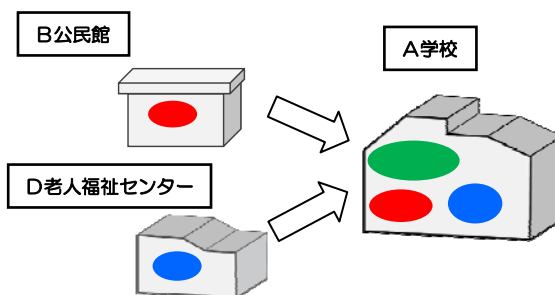


＜利用者数の状況＞ (公民館の例)



#### ○検討結果

- ・学校の建替えにあたり、周囲の老朽化した公民館、老人福祉センターとの複合化を行い、コミュニティの核施設を整備。
- ・学校を複合施設とすることにより、多世代交流・地域共生の場を創出し、新たな地域コミュニティ拠点の形成を図る。



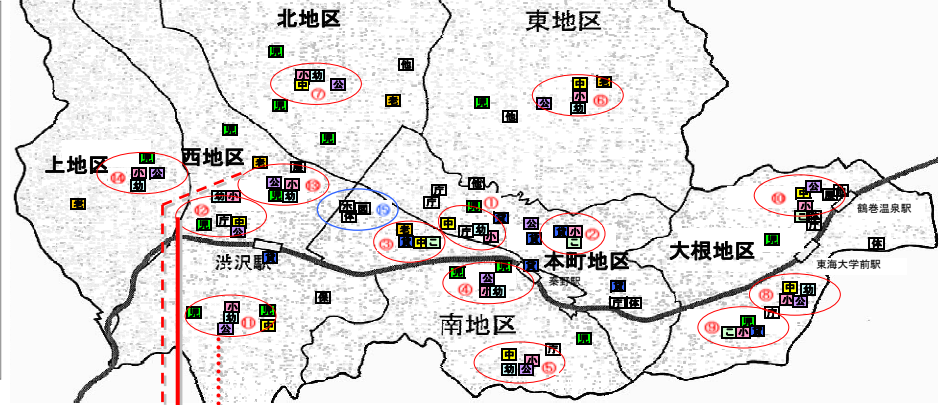


◆再配置計画の整理イメージ（例：秦野市）

将来想定されるコミュニティ拠点のエリアとエリアごとの施設集約イメージ

コミュニティ拠点の  
エリアとエリア毎の  
施設集約イメージを整理

- 学校を中心とした  
14 拠点
- 全市的対応エリア  
1 拠点
- 計 15 の拠点を形成



- 凡 例
- 小学校 幼稚園 学校 保育園 公民館
  - 児童館 入居者の家 図書館 文化会館 スポーツ・健康
  - その他貸館棟 展示施設 市役所・消防庁舎等 その他施設

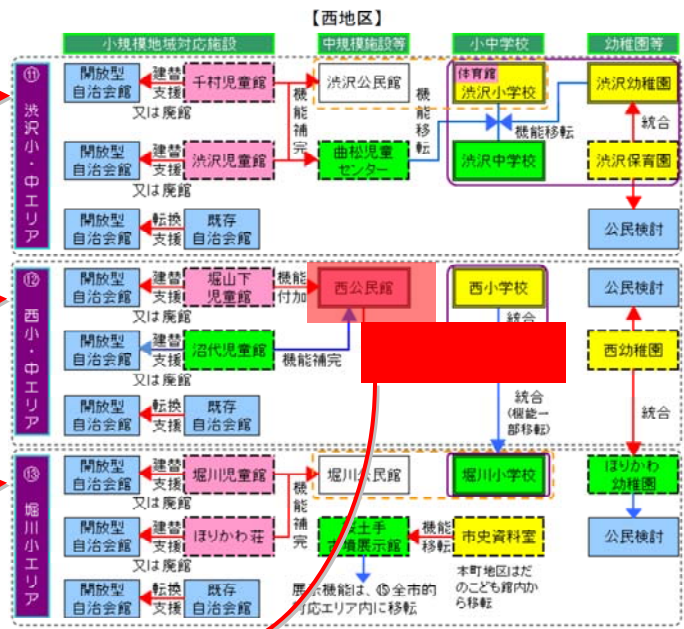
※ 本図は、おおむねの位置関係を表したものであり、測量に基づいた正確な位置を表したものではありません。



エリアごとの具体的な  
機能の集約イメージを整理

- 学校を中心としてコミュニティ  
拠点としての機能を付加

エリアごとの集約イメージ図



個別の取組についての検討・  
実施スケジュールの明確化

- 前期実行プランの期間内に  
重点的に取り組む  
シンボル事業の実施

基本計画及び実行プラン

再配置の方向性と計画内容	第1期基本計画 (H23~H32)					削減効果 (百万円)	
	前期実行プラン					建設	管理運営
	H23	H24	H25	H26	H27		
① 小学校区単位での公民館配置方針については、廃止	○						
② 児童館等の機能を可能な限り公民館に移すことにより、空き時間帯やスペースの有効活用を図り、効率的な管理運営を実施	○	○	○	○	○	248	102
③ 近隣の学校の更新がある場合は、耐用年数の残存期間、維持補修費用の見込等について検証し、費用対効果が高い場合には、複合化を実施	□	□	□	□		△119	21
<b>[シンボル事業①]</b> 義務教育施設と地域施設の複合化 西中学校体育館と西公民館を複合化した施設の建設	■	■	■	■		△119	21

計画の期間

計画名	年度										
	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	H32 2020	
新総合計画	基本構想										
	前期基本計画					後期基本計画					
新行革推進プラン	重点実行期間										
公共施設再配置計画	第1期基本計画										
	前期実行プラン					後期実行プラン					

出典：秦野市公共施設再配置計画（平成 23 年 3 月）

担当：秦野市政策部公共施設再配置推進

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

◆再配置計画の整理イメージ（例：浜松市）

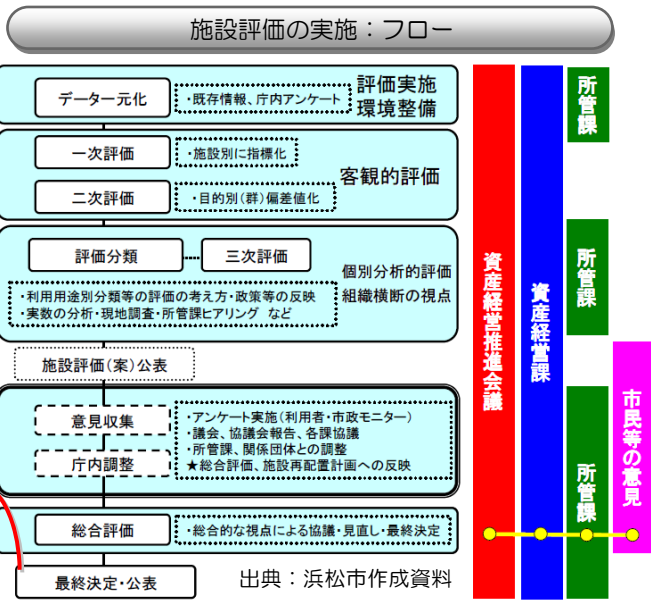
**施設評価の実施**

→ 施設の評価分類を実施

- 継続
  - 〈継続〉〈改善〉〈見直し〉〈管理主体変更〉
- 廃止
  - ・機能面：〈移転〉〈廃止〉
  - ・施設面：〈転用〉〈廃止〉

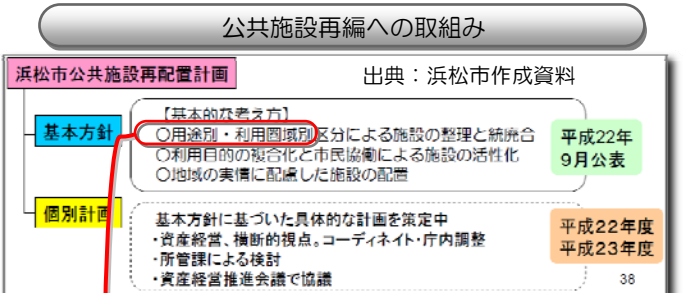
No.	施設名※1	評価分類		備考
		機能	建物	
1	保健所	移転	廃止	新築待機
2	母子保健センター	見直し	継続	待機
3	保健環境研究所	継続	継続	
4	アンサンブル江ノ島	継続	継続	
5	中央保健福祉センター	継続	継続	
6	東部保健福祉センター	継続	継続	
7	舞阪保健センター	今後、更に検討		待機
8	雄踏保健センター	今後、更に検討		待機

出典：平成 24 年 公共施設再配置計画 個別計画（保健等施設編）



**抜本的な公共施設の見直しと施設統廃合の検討**

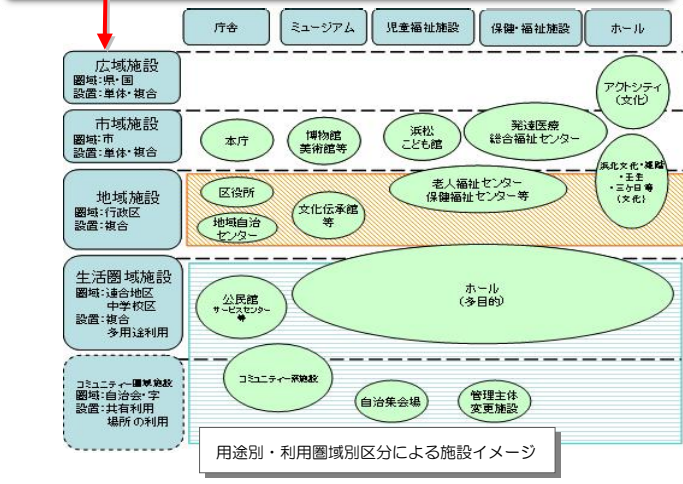
→ 施設評価で継続/移転/廃止となった施設を対象に施設の再編の実施



**個別計画の検討**

→ 施設評価の分析を基に

- ・資産経営課による案作成
- ・所管部局との調整
- ・資産経営推進会議による協議決定



**統廃合対象施設一覧**

【西区】 出典：平成 24 年 公共施設再配置計画 個別計画（保健等施設編）

NO	配置前 施設名	再配置後 施設名	方向性	スケジュール				
				H23	H24	H25	H26	H27
6	舞阪保健センター	【今後、更に検討】	雄踏保健センターと一体的に検討	協 議	調 整			
7	雄踏保健センター	【今後、更に検討】	建施設及び建物の老朽化、西区役所も含めた施設への移転も検討	協 議	調 整			

再配置後の施設の 種類や統合先の 施設を整理

個別施設毎の検討・ 実施スケジュールの 明確化

担当：浜松市財務部資産経営課

## 2. 公的不動産の有効活用検討の具体的内容

### 第5ステップ 個別事業内容の検討

---

## 2-5 個別事業内容の検討

### 検討目的

PRE活用のための個別事業計画を作成する。

#### (1) 事業内容の検討

##### ◆検討内容

・第4ステップまでに検討した内容をもとに、具体的な事業内容について検討する。

##### ◆主な検討項目

・建物計画（具体的な建物用途および各用途の必要面積、延床面積・階数等の条件）、概算収支計画、事業スケジュール 等

##### [留意事項]

・民間機能との複合化の際には、テナント候補等の意向を事前確認し、建物規模等に反映することが望ましい。

#### (2) 事業手法の検討

##### ◆検討内容

・事業実施にあたっての具体的な事業スキームを検討する。

##### ◆主な検討項目

・資金調達手法、施設の整備手法、管理運営手法、リスク分担 等

##### [留意事項]

・PFIや指定管理者制度等の民間活用手法について検討し、メリットに応じて採用することが考えられる。  
・官民合築とする場合には、官民それぞれの機能の制約等について具体的に確認することが求められる。

#### (3) 事業協力者の選定

##### ◆検討内容

・事業協力者の選定手法を検討する。

##### ◆主な検討項目

・選定手法（競争入札、随意契約等）、審査基準の考え方 等

##### [留意事項]

・公募条件の設定にあたっては、PREの市場価値や活用の可能性を確認するため、民間からの意見を事前に把握することが考えられる。  
・審査基準を定める際には、将来のまちの姿を考えた提案を高く評価する等、まちづくりの視点を審査対象に含めることが望ましい。

具体事例①：まちづくりへのPRE活用検討事例

◆老朽化した庁舎の建替えにあたり、公共施設の複合化と官民合築を検討した事例（大崎市）

〔検討の背景〕

（まちづくりの方針と課題）

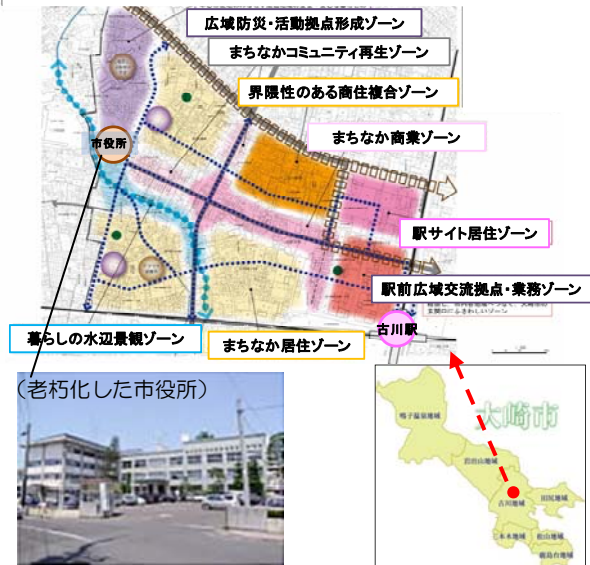
大崎市の中核である古川地域は、「交流・連携・協働の拠点」として位置づけられ、震災復興のシンボルとして活力・にぎわいの再生を担う一方で、中心市街地の空洞化という問題を抱える。



（検討の方向性）

老朽化した市庁舎を建替えるにあたり、にぎわい機能の複合化等により市街地の活性化を図る。

■古川地域中心部のまちづくりイメージ

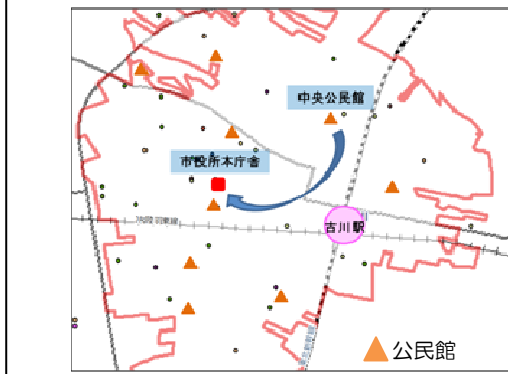


出典：大崎市資料

〔検討の流れ〕

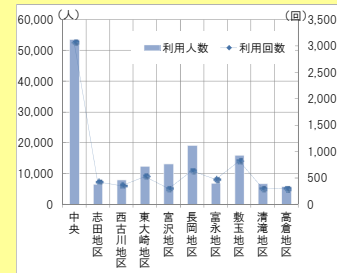
1. 複合化する公共施設の検討

- 公共機能の複合化を検討するにあたり古川地域のPREを整理



■古川地区のPRE利用調査

（公民館の利用状況の一例）



→利用者が多く、老朽化していた「中央公民館」を複合化対象として選定

2. 新庁舎に導入する民間機能の検討

民間機能導入の可能性を検討するにあたり、商業施設の運営実績のある民間事業者ヒアリング

■主なヒアリング結果

- ・駐車場、店舗の設置箇所を検討すべき
- ・事業の初期段階から参画させてほしい
- ・運営委託が妥当ではないか

→結果を元に民間機能導入を検討中

3. 新庁舎建替えへの事業手法の検討

従来方法で整備した場合と、PFI等民間を活用した場合の財政負担等を計算し、事業手法を検討

事業手法	民間活用型				
	従来型	業務委託	指定管理者制度	DBO	PFI
資金調達	公共	公共	公共	公共	民間 (包括的に実施)
設計施工	公共	公共	民間 (設計施工から管理運営までを包括的に実施)	民間 (包括的に実施)	民間 (包括的に実施)
管理運営	一部民間 (個別業務毎に委託)	民間 (包括的に代行)	民間 (包括的に実施)	民間 (包括的に実施)	民間 (包括的に実施)

■各手法についてVFMの計算等を実施

- ・PFIについては効果があまり得られなかった

→社会資本整備交付金、合併特例債の利用を前提としてDBOを検討中

担当：大崎市市民協働推進部政策課

具体事例②：PREをまちづくりに活用した事例

◆公共施設跡地を活用して、まちなかに市役所と病院を一体整備した事例（例：小諸市）

〔検討の背景〕

・まちづくりの課題

→長野新幹線の開通や車社会の進展により、商業施設の郊外移転や空き店舗が増加し、中心市街地の空洞化が進展

・個別PREの老朽化

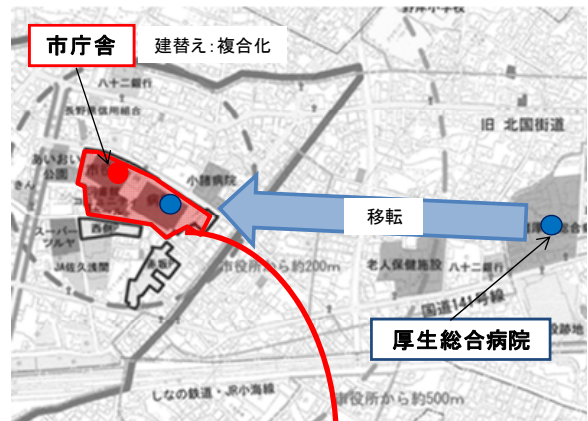
→市役所、図書館、市民会館が老朽化し、耐震対策が必要  
→小諸厚生総合病院の医師不足と施設の老朽化

〔事例のポイント〕

老朽化した市庁舎を建て替える際に、病院の再構築をはじめとした、まちの中心部に必要な機能を整備。

- ・市庁舎+図書館+コミュニティスペース  
→教育文化発祥の地として図書館等を中心とした複合施設の整備
- ・小諸厚生総合病院  
→安心安全の拠点
- ・公園  
→市民交流の広場、敷地一帯を防災拠点へ

○移転の概要



○小諸市庁舎と厚生総合病院



出典：小諸市資料

担当：小諸市建設部都市計画課

◆郊外にあった市役所をまちなかに移転し、公共機能を複合化した事例（例：長岡市）

〔検討の背景〕

・まちづくりの課題

→長岡駅周辺は中心市街地の空洞化が進んでおり、にぎわいの創出が課題

・市役所庁舎の概要

→防災拠点に必要な耐震基準への不安  
→市町村合併における業務拡大により、本庁スペースが不足  
→公共交通の結節点である長岡駅から離れており、車を運転しない高齢者等にとって不便な立地

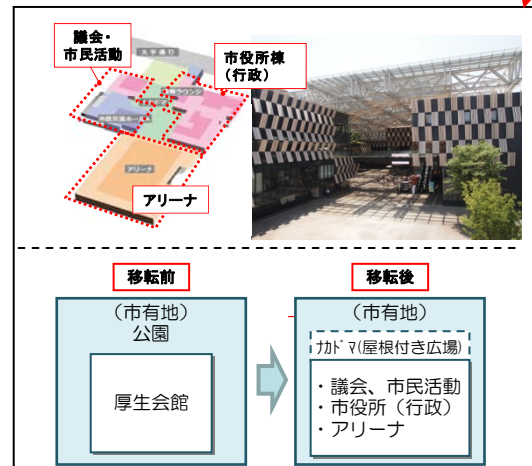
〔事例のポイント〕

- ・郊外にあった旧市庁舎を中心市街地の厚生会館跡地に移転する際、アリーナ、ナカドマ（屋根付き広場）、市役所を一体的に整備。中心市街地のにぎわい創出、便利な庁舎配置、高齢化への対応、市民力・地域力をいかしたまちづくり等の実現を目指した。
- ・7箇所に分散していた本庁組織を新庁舎のほか中心市街地の数か所に集約移転。

○移転の概要



○オーレ長岡（新市役所・複合施設）



出典：長岡市資料

出典：長岡市 HP

担当：長岡市総務部行政管理課

◆中心市街地における小学校跡地を活用したまちづくり（例：富山市）

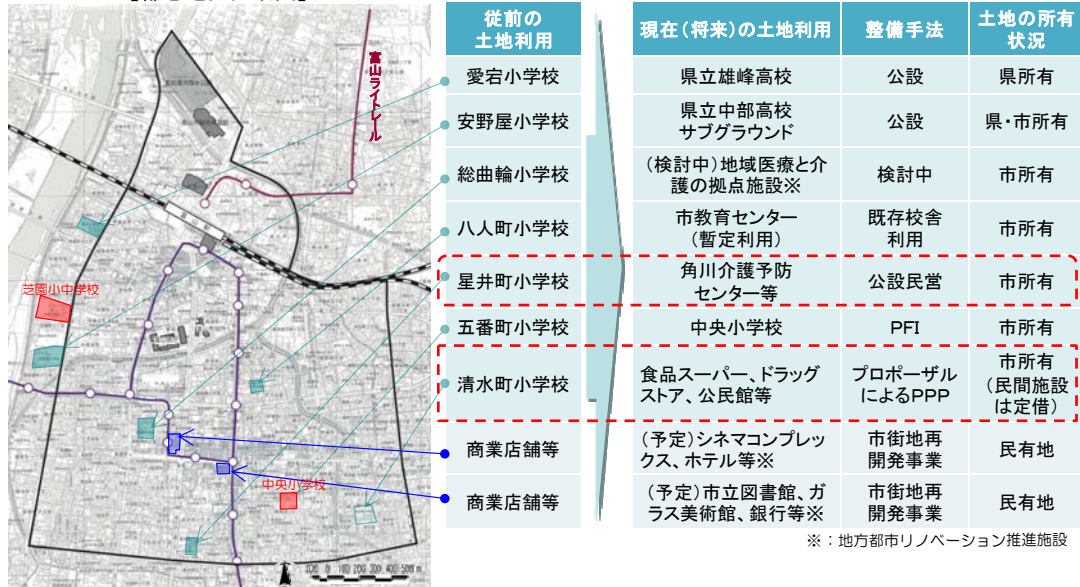
〔検討の背景〕

- ・富山市は、公共交通の活性化、公共交通沿線地区への居住促進、中心市街地の活性化を軸にコンパクトシティの実現に取り組んでいる。

〔事例のポイント〕

- ・コンパクトシティへの取組みの中で、小学校の跡地（7校から2校へ統廃合）や商業店舗等の跡地を活用し、必要な都市機能を整備。

【都心地区区域図】



食品スーパー、ドラッグストア、公民館等  
(旧清水町小学校)



角川介護予防センター  
(旧星井町小学校)

出典：富山市資料  
担当：富山市都市政策課





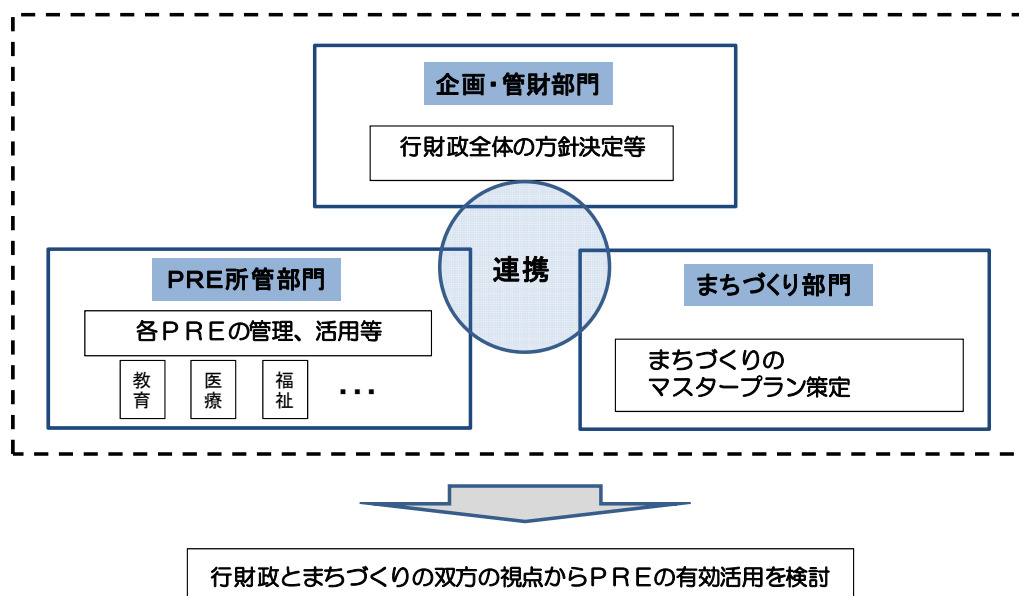
### 3. 検討にあたっての留意事項

---

### 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

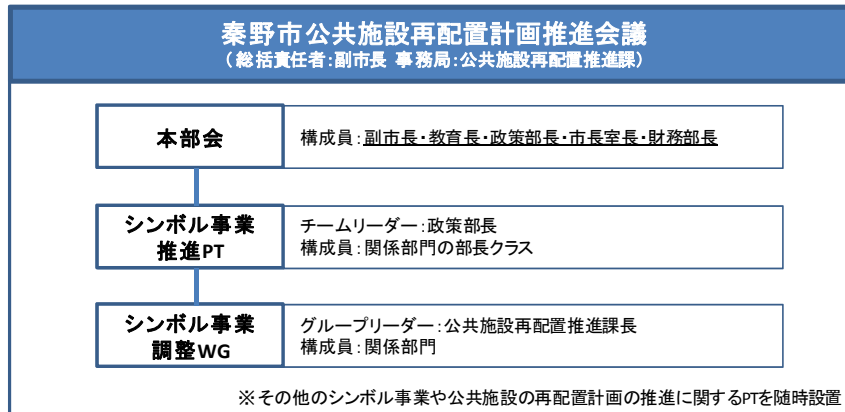
第1・2ステップで整理した「まちづくりの方向性とPRE情報」を基に、企画管財部門、各PREの所管部門、まちづくり部門が連携し、PREの有効活用を検討する。

## 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>

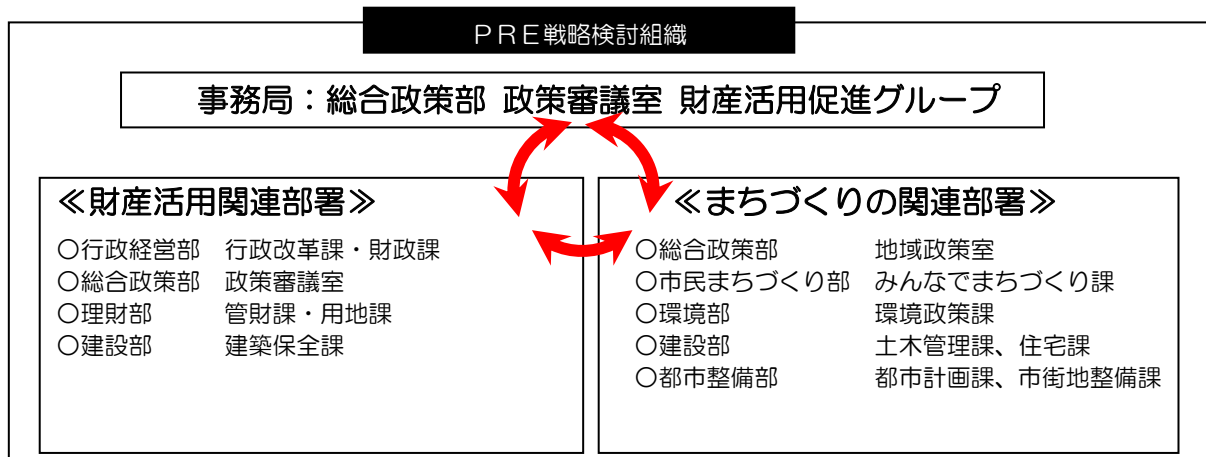
担当：秦野市政策部公共施設再配置推進課

## 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

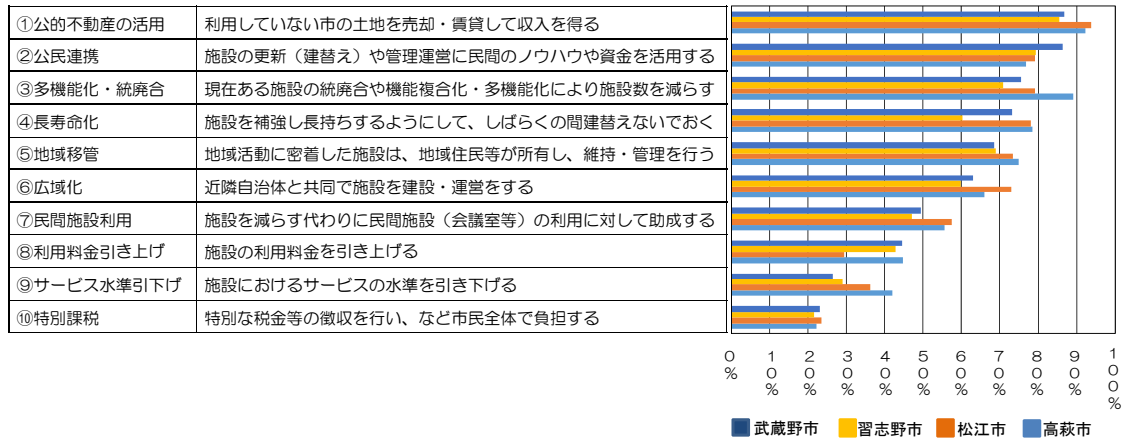
## 具体事例②

### ◆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、P・R・E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



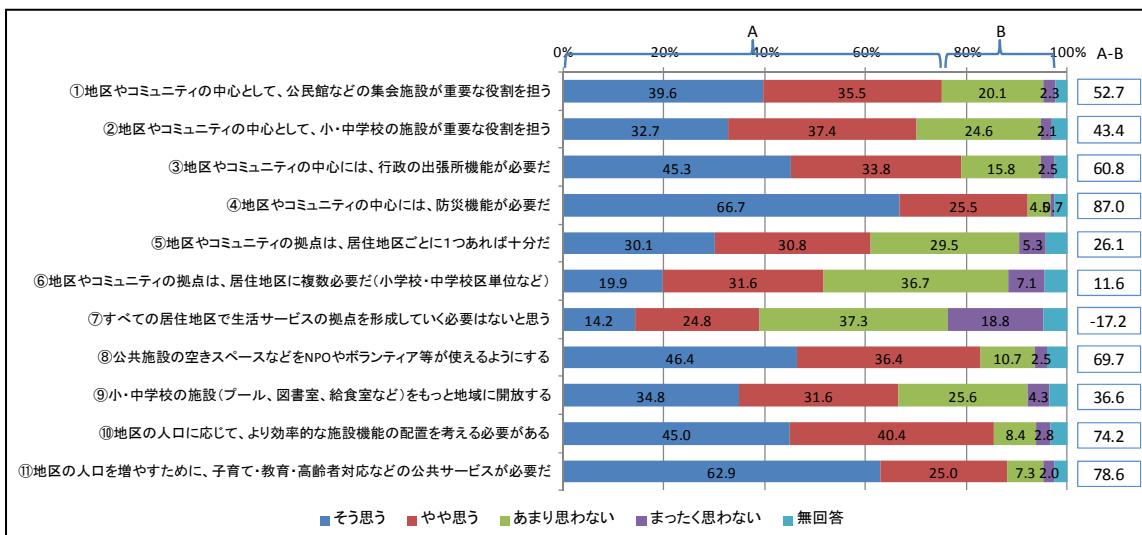
出典：東洋大学PPPセンター紀要より作成

## 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

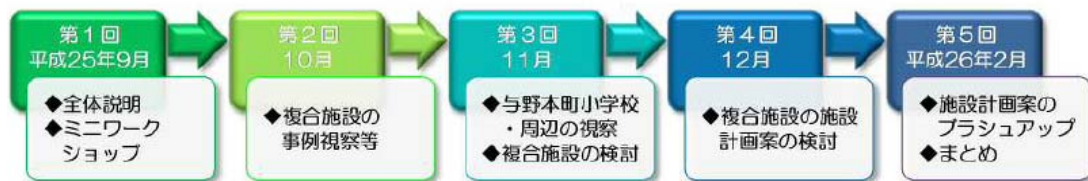
- ・ 公共施設の具体的な再配置を検討する段階では、特定施設の集約や廃止等、住民への直接的な影響が想定されるため、その必要性を丁寧に説明することが求められる。
- ・ PREの有効活用を図るには、住民がPREの管理運営に携わることも考えられる。

#### 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〕

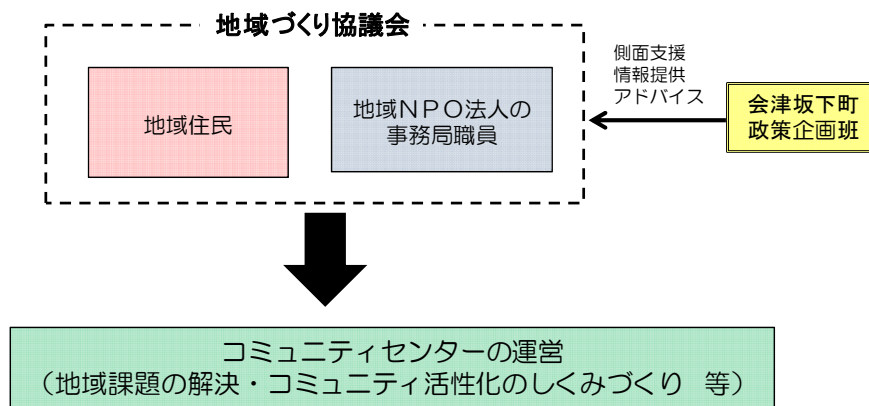
- ・ 開催前に公共施設マネジメントのパンフレット、計画概要版を配布する等、参加者が問題意識や前提条件を共有。
- ・ 計画への住民意見の反映方法等の決定等、ワークショップの位置づけを定義。
- ・ ファシリテーターを選定（専門家等への依頼も検討）。
- ・ ワークショップ内容の開示、傍聴の促進等、広報活用により参加者以外の住民へも周知。

#### 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)

多目的広場 (高知市)

©2014Google-地図データ©2014ZENRINより作成

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

## ◆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

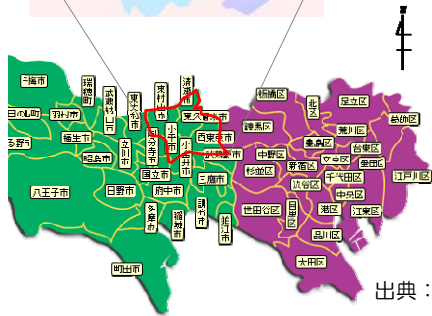
◆複数の市町村により科学館の設置、管理運営をしている事例（例：東京都 多摩六都科学館）

#### 〔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。



資料：多摩北部都市広域行政圏協議会HP  
<http://www.tama6.jp/>



出典：東京都HP

○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](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〕

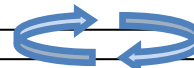
- ・茨城県取手市と千葉県我孫子市は、平成 12 年に相互利用協定を締結し、平成 13 年より下記のPREについて相互利用している。
- ・利用ルールとして、取手市、我孫子市の両市民が、お互いの施設を同条件（利用料金、予約方法等）で使用できることとしている。



©2014Google-地図データ©2014ZENRINより作成

#### 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）

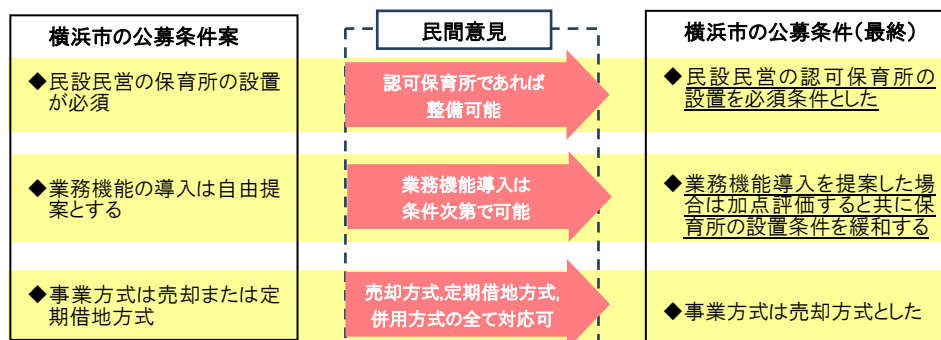
##### 具体事例①

◆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

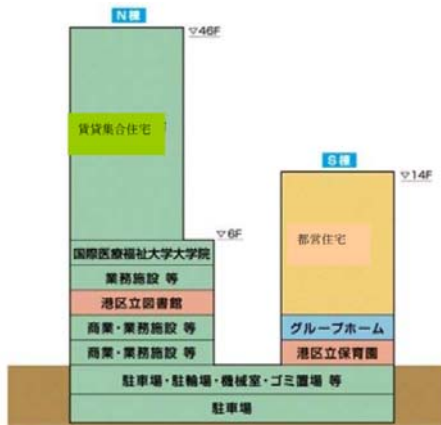
具体事例③

◆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）



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

出典：北九州市HPより作成

[http://www.city.kitakyushu.lg.jp/ken-to/file\\_0240.html](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

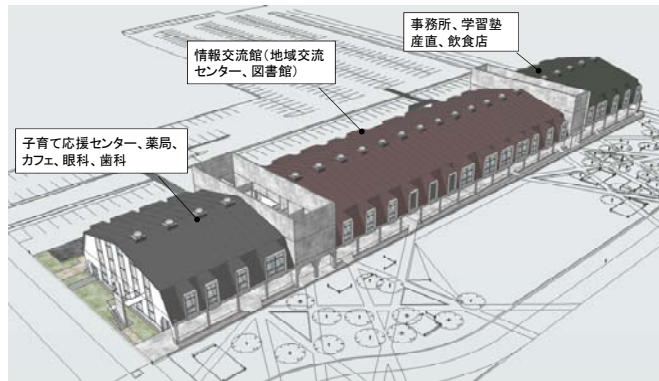
## 具体事例⑥

◆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町の町有地の一部に、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/>

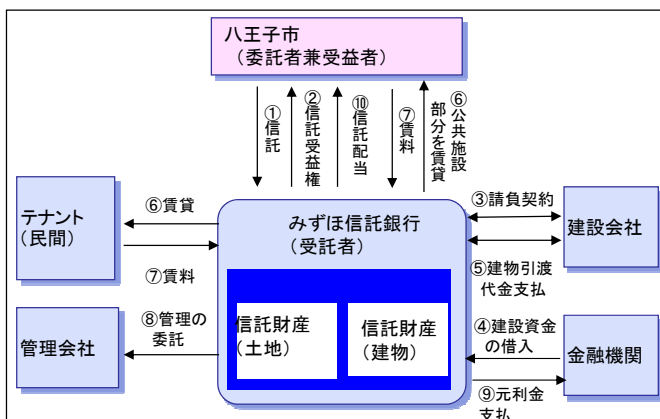
## 具体事例⑦

◆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〕

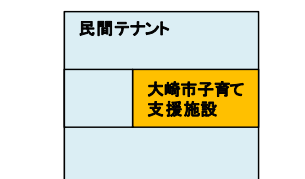
- ・商店街にある民間の商業施設内に、子育て支援センター等の公共機能を設置し、商店街のにぎわいや活性化を図った。

#### ■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

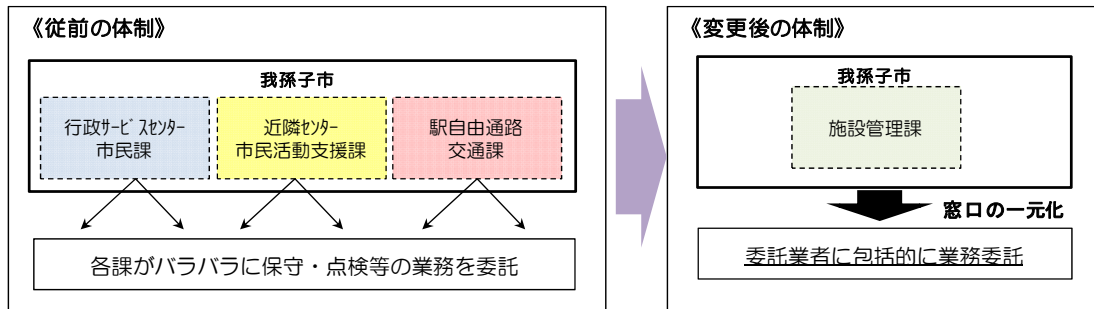
## 具体事例⑨～⑩（PREの運営）

### 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認定した場合 →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。

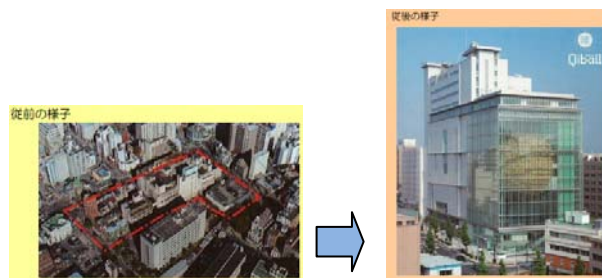
### 具体事例

#### ◆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 <a href="http://www.minto.or.jp/comm/pdf/print_finance.pdf">http://www.minto.or.jp/comm/pdf/print_finance.pdf</a> ○パンフレット <a href="http://www.minto.or.jp/comm/pdf/print_regenerate.pdf">http://www.minto.or.jp/comm/pdf/print_regenerate.pdf</a>
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	<a href="http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/kenkou_iryuu/kenkou/hoken-eisei/">http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/kenkou_iryuu/kenkou/hoken-eisei/</a>
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	<a href="http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi-kaigo/seikatsuhogo/shakai-fukushi-shisetsu1/index.html">http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi-kaigo/seikatsuhogo/shakai-fukushi-shisetsu1/index.html</a>
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	<a href="http://www.mhlw.go.jp/topics/npo/03/dl/07-04a.pdf">http://www.mhlw.go.jp/topics/npo/03/dl/07-04a.pdf</a>
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	<a href="http://www.mhlw.go.jp/bunya/kodomo/dl/kosodate_sien.pdf">http://www.mhlw.go.jp/bunya/kodomo/dl/kosodate_sien.pdf</a>
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	<a href="http://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/zyosei/zitumu.htm">http://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/zyosei/zitumu.htm</a>
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	<a href="http://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/zyosei/06082202/001.htm">http://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/zyosei/06082202/001.htm</a>
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	<a href="http://www.mext.go.jp/b_menu/hakusho/nc/t1984052401/t19840524001.html">http://www.mext.go.jp/b_menu/hakusho/nc/t1984052401/t19840524001.html</a>

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