

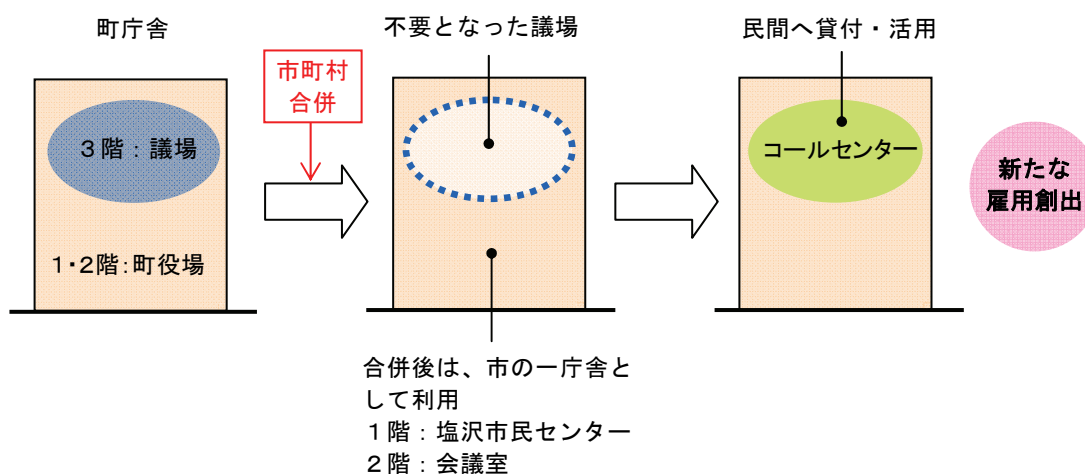
(16) 旧議場を民間施設として活用（新潟県南魚沼市）

※「土地利用の転換の機会を捉えた都市再生への誘導方策検討調査報告書」をもとに作成

□ 本事例のポイント

- 南魚沼市が、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した事例である。
- 市町村合併に伴い未利用となった施設の有効活用の課題が背景である。
- 遊休施設の有効活用及び財政面への寄与が目的である。
- 貸家（普通借家権）をはじめコスト削減を図る上での参考事例となる。
- 企業からの打診に基づき、同市が市内の空き工場や市の空き施設を紹介した結果、議会議場の有効活用へと至った事例である。

図 土地活用の仕組み



□ 本事例の概略的説明

1. 背景

市町村合併に伴い、旧塩沢町の中心的施設に勤務する職員が激減していたため施設の有効活用が課題であった。コールセンターを設置した民間企業は、その取扱量の増加に伴い、東京都内の顧客対応が追いつかなくなっており、顧客から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。そこで、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した。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した。

2. 効果

(1) 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。また、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。さらに、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。

(2) 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。

(3) 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。

3. 内容

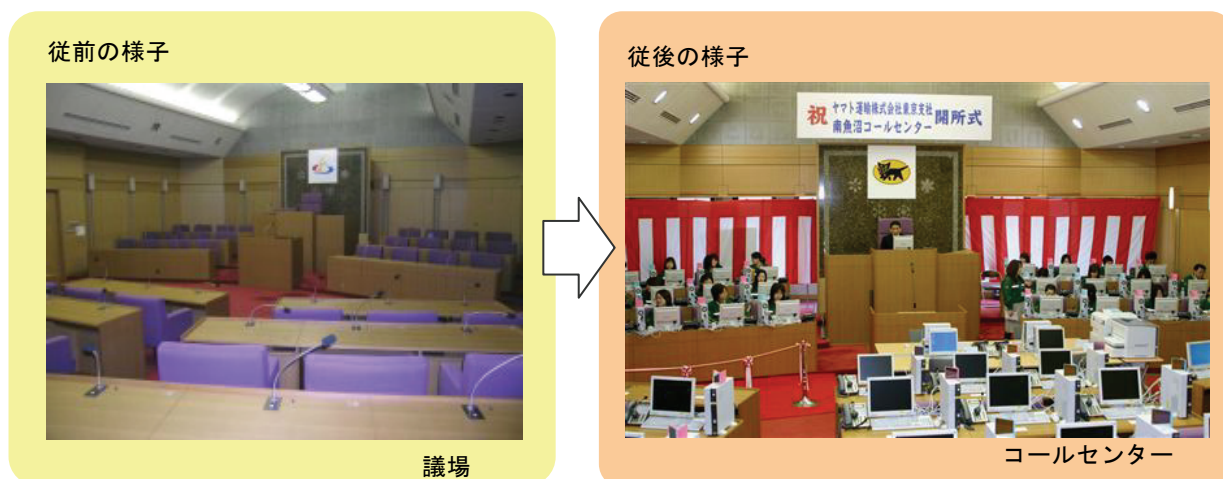
(1) 公有施設等の概要

表 対象施設の概要

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 m ²
用途	旧塩沢町議会議場、控室等 (財産区分：行政財産)
↓ 普通借家による賃貸借	
用途	ヤマト運輸 コールセンター

施設の貸出によって、1カ月約100万円(約625m²)貸付料を得ることとなった(県の補助制度によって開設から1年間は半額助成を行うこととなった)。また、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。また、コールセンターの設置により、約100人の雇用が創出された。

図 取組前後の様子



(2) スケジュール

表 事業スケジュール

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

参考情報

	資料名	資料の概要	発行情報
1	旧町議会の議場を、そのまま有効活用 南魚沼コールセンター	<ul style="list-style-type: none">・ コールセンターの設置について・ ヤマト運輸の進出理由 など http://www.kuronekoyamato.co.jp/kankyoku/page/05/2008/pdf/2008-39-shyakai-okyakusama.pdf	発表主体：ヤマトグループ 発表年月：
2	コールセンター、映画館…大合併で“空き家”の旧議場、再利用続々	<ul style="list-style-type: none">・ 旧議場の再利用	発表主体：フジサンケイビジネス 発表年月：平成 19 年 12 月 27 日

(17) 学校跡地の民間への処分（埼玉県春日部市）

□ 本事例のポイント

- 春日部市が、新設2校の建設費用の捻出を目的として、学校跡地を民間に処分した事例である。
- 小学校児童数の減少と施設の老朽化を背景として、小学校区の再編により4校を同時に廃校して2校の新設を計画。
- 数年間かけて地元自治会を通じて計画の説明を継続的に行いながら、学校跡地を売却するための条件等について協議。
- 学校跡地の3分の2を売却し、残り3分の1の用地については、市民の意見を最大限取り入れた公園及びコミュニティ施設を整備した。

□ 本事例の概略的説明

1. 背景

(1) 小学校児童数の減少と施設の老朽化

春日部市南部の武里団地周辺では、エリア内の児童数の減少、学校施設の老朽化、新たな学校教育の推進のために、小学校の統廃合を計画。

(2) 財源確保の必要性

小学校区の再編により、4校を同時に廃校し、廃校2校の土地に2校を新設することを計画。新設するにあたり、学校跡地を売却して新設2校の建設費用の財源を確保する必要があった。

2. 効果

(1) 学校跡地の売却により新設費用の捻出を実現

一般公募型プロポーザル方式を採用し、学校跡地の3分の2を民間事業者売却することを実現。

(2) 市民の意見を反映した公園及びコミュニティ施設の整備を実現

学校跡地の3分の1を残し、市民の意見を反映して市が策定した整備計画に基づいた公園（3,000 m²程度のミニグラウンド）を、学校跡地の3分の2を取得した事業者が公園整備費用を負担して一体的に整備。また、旧体育館を市がコミュニティ施設として活用整備。

3. 内容

(1) 事業の概要

- ・所在地 : 埼玉県春日部市
- ・土地所有者 : 春日部市
- ・施設の名称 : 旧谷中小学校跡地
- ・土地購入者 : 中央グリーン開発 (株)
- ・土地利用 : 戸建住宅 52 棟

(2) 事業の特徴

春日部市は、地元に住民協議会を発足させ、跡地利用を継続的に協議し、学校跡地の3分の1を公園及びコミュニティ施設用地として残し、3分の2を売却することを決定。

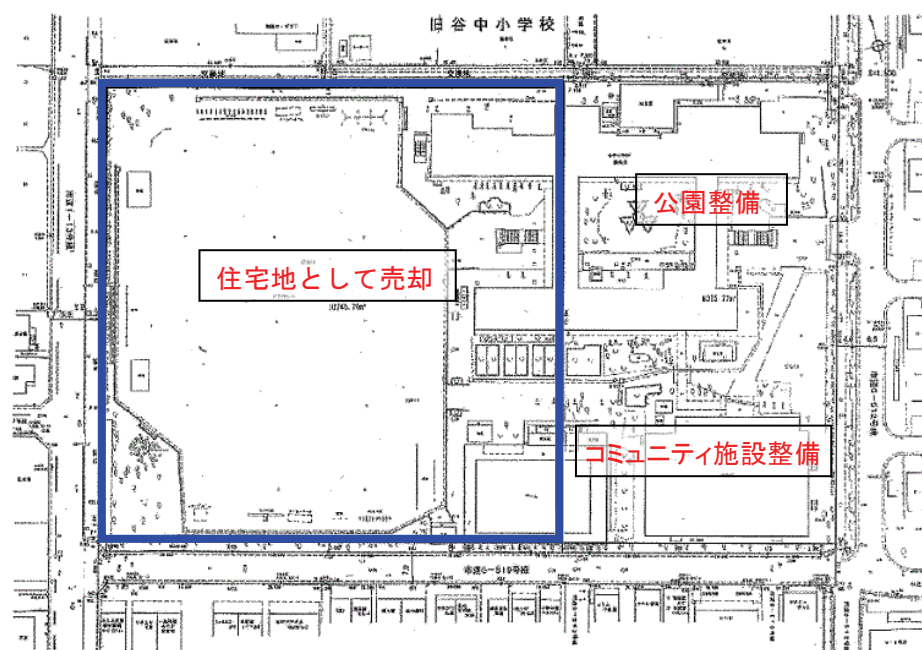
事業提案競技方式を採用して、応募条件を下記のように定めて事業提案を募集。

- 春日部市のイメージを高めることに効果を有する公共性のあるまちづくりを進めるものとなること。
- 周辺的环境と調和し、周辺地域の住民の豊かな生活の実現に寄与するものであること。
- これからの時代にふさわしい先進性、モデル性等を有すること。

また、土地価格の設定に際し、最低処分価格は、土地総額から既存建物等撤去費・歩道整備費・整地費等を除いた価格とした。

(3) 事業対象用地

青枠が売却対象とした部分、残りが公園、コミュニティ施設として整備した部分。



出所：「谷中小学校跡地利用事業者募集提案競技実施要項」をもとに作成

(4) スケジュール

- ・住民説明会の開始 : 平成 15 年
- ・事業提案競技開始 : 平成 16 年 11 月
- ・事業者予定者の決定 : 平成 17 年 2 月
- ・事業者の決定 : 平成 17 年 6 月



分譲された住宅地



整備された公園(左)・コミュニティ施設(左奥)・公園内周回歩道(中)、分譲された住宅地(右)

参考情報

	資料名	資料の概要	発行情報
1	廃校になった小学校を分譲住宅に再生 埼玉県春日部市『パレットコートたけさとパサディナスタイル』	<ul style="list-style-type: none"> ・春日部市が求めた「5つの指針」 ・中央グリーン開発からの「5つの提案」 ・「オールド・パサディナ・ハウス」4つの外観スタイル ・『パレットコートたけさとパサディナスタイル』概要 ・中央グリーン開発(株) 	発表主体：中央グリーン開発(株) 発表年月：平成 17 年 12 月 9 日
		http://www.polus.co.jp/release/051209takesato/	

(18) 処分型土地信託による大規模地の処分（財務省）

□ 本事例のポイント

- 財務省が、大規模な国家公務員宿舎跡地を、周辺環境等への配慮を行いつつ、円滑かつ効率的に処分するために、処分型土地信託を活用して、売却条件の整理等を含めた民間のノウハウを導入した事例である。
- 処分型土地信託スキームを活用し、既存建物の解体から開発許可取得まで一貫して同スキームの中で行き、処分地の付加価値を高めたうえで売却。宅地造成等に必要な事業資金は信託勘定にて機動的に調達した。
- 土地信託の受託者が、対象不動産の市場調査に基づく都市計画の変更計画を予め立案し、市のまちづくり方針を実現する売却先をプロポーザルコンペ方式により選定した。

□ 本事例の概略的説明

1. 背景

(1) 円滑かつ効率的な土地処分の必要性

大規模な国家公務員宿舎跡地の処分にあたり、所在する市への地域貢献にふさわしい良好なまちづくりを実現する事業者に円滑かつ効率的に土地処分を行う必要があった。

(2) 売却条件の整理等を含めた民間のノウハウの活用

対象不動産は国家公務員宿舎であったが、都市計画法の一団地の住宅施設により、建ぺい率 20%、容積率 50%に制限されていた。また、既存建物の解体に伴うアスベスト調査、土壌汚染調査等を行う必要があった。さらに、土地処分に係る市場調査を行いながら、適正な土地処分を行うにあたり、売却条件の整理等を含めた民間のノウハウを活用する必要があった。

2. 効果

(1) 売却価格の極大化

民間のノウハウを活用して市場調査を行い、売却可能な購入者像と売却条件を模索。その結果、都市計画の変更を含む売却条件の整理を行い、売却価格の極大化を図ることができた。

(2) 透明性の確保

開発計画の提案と価格入札を同時に受け付けるプロポーザルコンペ方式の採用により、総合評価方式で事業者を選定。民間事業者の自由な発想を取り入れ、合理的な事業者の選定、購入者決定プロセス、売却価格の妥当性など、売却経緯の透明性を確保できた。

(3) 事務負担の軽減

売却にあたっての物件調査、売却条件の検討、募集要項の作成から入札の実施、事業提案の審査・選定、物件の引き渡しに至るまでの業務を、高度な専門性を有する外部機関にアウトソーシングすることで、効率的に事務負担を軽減することができた。

(4) 新たな資金調達方法の可能性

処分型土地信託契約により、土地の法的な所有権は、財務省から信託銀行へ移り、財務省は信託受益権を取得して受益者となる。これにより、造成工事等に必要な事業資金は、財務省ではなく受託者である信託銀行が調達し、既存建物の解体～造成工事～完成宅地のエンドユーザーへの売却に至る一連の手続きを受託者が実施することとなる。受益者である財務省は、完成宅地の売却代金から諸経費等を控除した金額を信託配当として受託者より受領する。

これにより、財務省(地方公共団体も同様)自らによる事業資金の調達とは異なる新たな資金調達手法の可能性が模索できる。

3. 内容

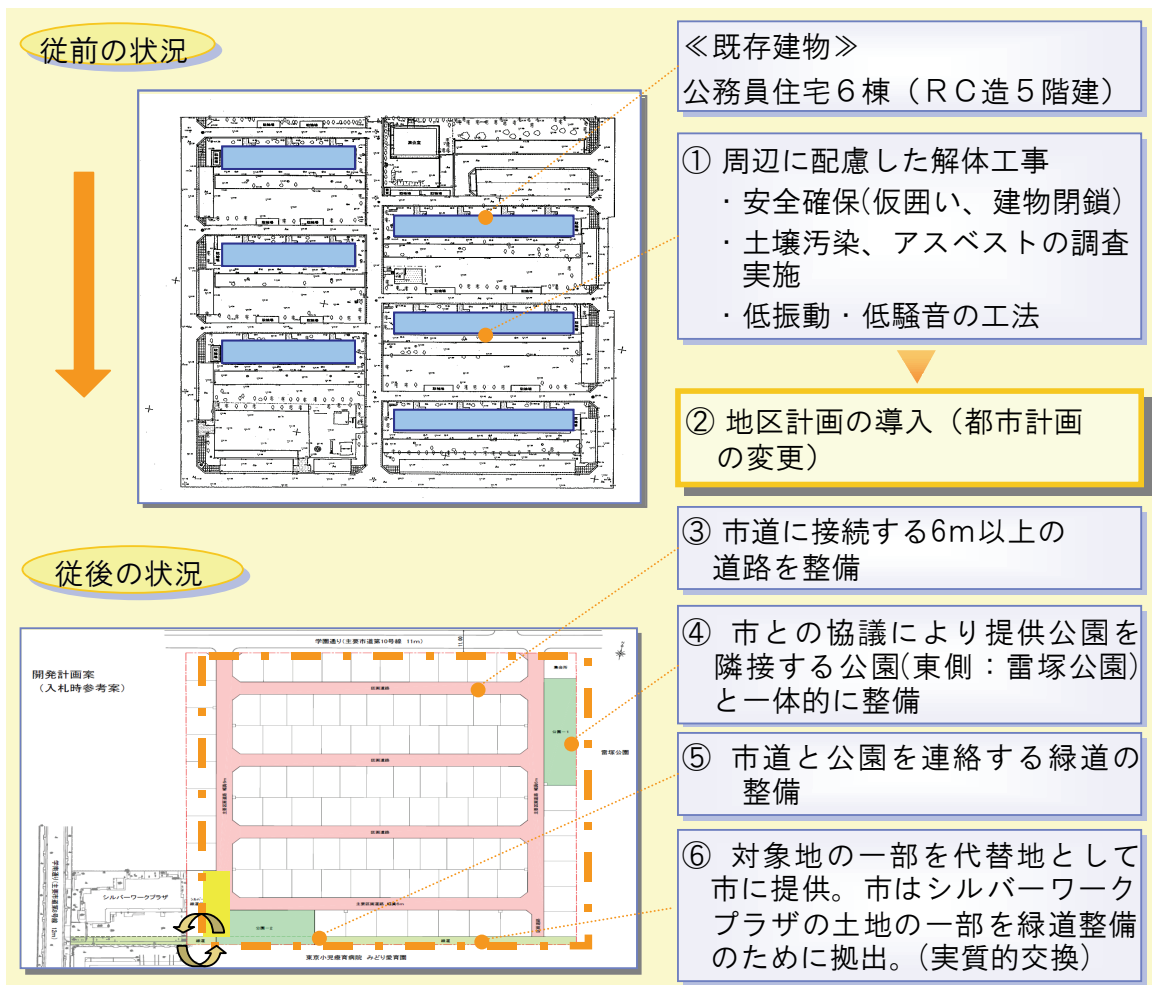
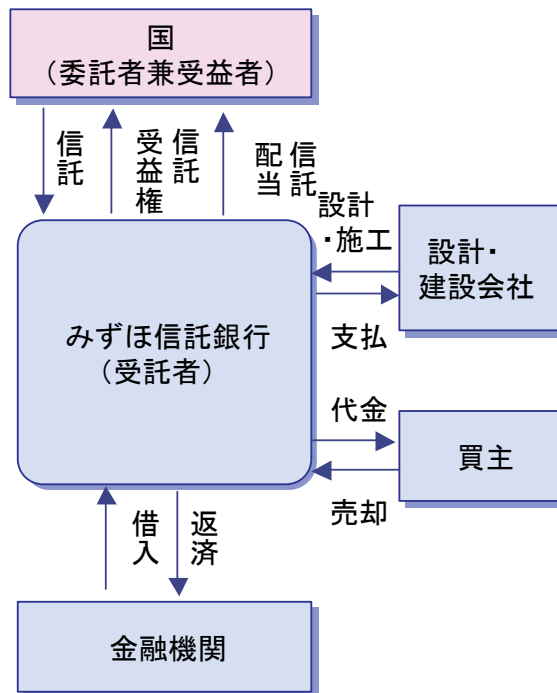
(1) 信託事業の概要

- ・所在地 : 東京都武蔵村山市
- ・委託者兼受益者 : 財務省
- ・施設の名称 : むさしの第二住宅
- ・受託者 : みずほ信託銀行
- ・信託不動産 : 旧住宅の土地及び建物
 - 土地 20,461.81 m²
 - 建物 RC造5階建、延べ面積 約10,000 m²
- ・売却予定不動産 : 上記土地及び建物
- ・信託期間 : 平成16年5月20日～平成21年5月19日又は信託の目的が達成された日のいずれか早い日

※「むさしの第二住宅」は同時に信託された計143物件の国有地のうちの一つである。

(2) 信託事業の主な内容

◇事業スキーム



出所：財務省ホームページ

(3) スケジュール

(信託契約関係)

- ・ 信託受託者の募集：平成 16 年 3 月
- ・ 信託受託者の決定：平成 16 年 4 月
- ・ 信託期間の開始：平成 16 年 5 月
- ・ 信託期間の終了：平成 21 年 5 月

(むさしの第二住宅の売却関係)

- ・ 入札参加募集開始：平成 17 年 8 月
- ・ 入札参加申込み期限：平成 17 年 8 月
- ・ 入札開札（事業者の決定）：平成 17 年 10 月
- ・ 信託不動産の売買契約締結：平成 17 年 12 月
- ・ 信託不動産の引渡：平成 18 年 8 月

□ 参考情報

	資料名	資料の概要	発行情報
1	「「新成長戦略」における国有財産の有効活用の在り方に関する民間有識者等からのヒアリング」資料	<ul style="list-style-type: none">・ 跡地利用・処分手法の考え方・ 信託方式を活用した処分手法・ 国有地・公有地処分に民間知見導入を活用した事例	発表主体：みずほ信託銀行株式会社 発表年月：平成 19 年 10 月 25 日
		http://www.mof.go.jp/national_property/councils/arikata/shiryou/220512_05.pdf	

(19) 処分・竣工型土地信託による職員宿舎の再整備（宮城県）

□ 本事例のポイント

- 宮城県が、職員宿舎の老朽化に伴う建替に際し、処分竣工型土地信託スキームを活用した事例である。既存の施設（職員宿舎）の余剰土地を売却し、資金手当を行いながら施設の整備を行った。
- 地方自治体が厳しい財政状況にあるなか、処分竣工型土地信託は、当該整備事業の中で資金手当を行いながら施設整備を行うことができることから、新たに財政負担することなく、宿舎を再整備することが可能となった。
- 信託銀行の不動産開発（事業費の削減の工夫、工期・工程管理）・売却（売却価格追求、透明性の確保、トラブル回避、事務負担の軽減）に関するノウハウを活用した。
- 事業収支のバランスを考慮した事業推進を行うことが可能になる。

□ 本事例の概略的説明

1. 背景

・財政負担を伴わない事業スキームの検討

宮城県は、千葉県松戸市内に所有している「宮城県東京職員宿舎」（昭和 42 年築、RC 造 5 階建て、土地面積 1,912 m²、建物延べ面積 1,036 m²）の老朽化に伴い、同宿舎の建替・再整備の必要があった。

バブル崩壊後の景気低迷に伴う厳しい財政状況のなかで、大きな財政負担をすることなく、老朽化した東京職員宿舎の再整備を実現する事業スキームが要請されていた。

その結果、東京職員宿舎の再整備に必要な事業資金確保のための土地の一部処分と、新宿舎の整備の完成までを一体的に実施する処分・竣工型の土地信託スキームに注目、同スキームを採用することを決定した。

2. 効果

(1) 新たな財政負担を伴わない宿舎の再整備

処分竣工型土地信託の事業スキームを活用して、既存の施設（職員宿舎）の余剰部分の土地に係る売却と宿舎の新築・再整備を一体的に行うことにより、新たな財政負担を伴うことなく、宿舎の新築・再整備に必要な資金の調達を行うことが可能となった。

(2) 信託銀行のノウハウを活用した事業スキームの組成

多くの地方公共団体では、不動産の売却や施設の建設の事務量に対して職員が不足しているといわれている。処分竣工型土地信託では、これらの事務を委託者（地方公共団体）に代わり受託者（信託銀行）が行うため、マンパワー不足を補うことができるほか、信託銀行がもつ不動産事業に係るノウハウを活用することができる。

(3) 公的不動産の活用手段としての今後の可能性

国は、地方公共団体と同様に普通財産について土地信託を利用することができ、これまで物納財産等の処分を促進するために土地信託を活用してきた。この場合、受託者（信託銀行）は土地を単純に売却するだけではなく、その土地の潜在的な価値を実現するため造成等を行ったり、大規模なものについては、都市計画の変更協議を行うなど、土地の価値を高めてから売却する方法を講じてきた。

独立行政法人の土地信託の可否については、独立行政法人毎に財務会計規定が異なるので一概にいうことはできないが、多くの独立行政法人の財務会計規程において土地信託の利用を制限する規定はおかれていないようである。国及び独立行政法人において、処分竣工型の土地信託を利用することについて特に制限は見当たらず、国には処分型土地信託の活用実績もある。今後、処分竣工型土地信託は、公的不動産の利活用（PRE）に係る一手法として期待される。

3. 内容

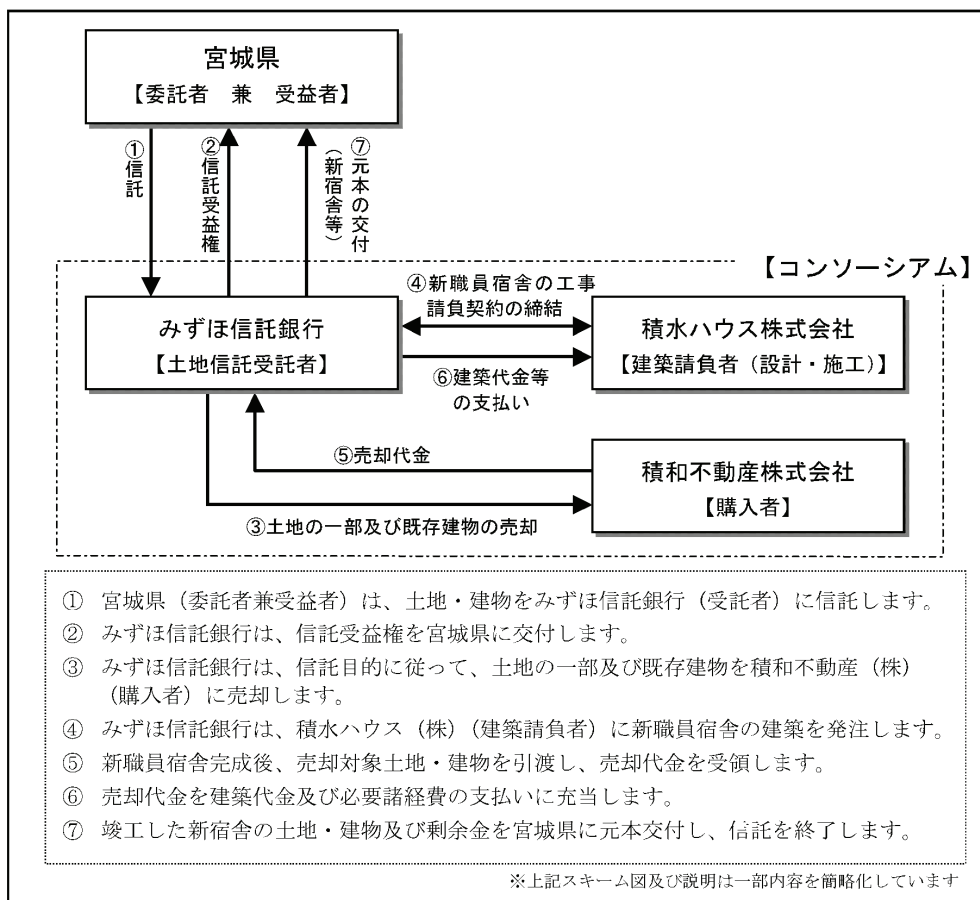
(1) 信託事業の概要

- ・所在地 : 千葉県松戸市吉井町
- ・委託者兼受益者 : 宮城県
- ・施設の名称 : 宮城県東京職員宿舎
- ・受託者 : みずほ信託銀行
- ・信託不動産 : 旧宿舎の土地及び建物
 - 土地 1,912.79 m²
 - 建物 RC造5階建、延べ面積1,036.47 m²
- ・売却予定不動産 : 上記土地の一部（1,288.79 m²）及び上記建物
- ・建築建物 : 新東京職員宿舎（平成21年9月竣工）
重量鉄骨造3階建、延べ面積617.12 m²、24戸、
- ・信託期間 : 平成20年10月31日～平成23年3月10日又は信託の目的が達成された日のいずれか早い日

(2) スケジュール

- ・募集要項の公表 : 平成20年5月
- ・申込書の募集 : 平成20年7月
- ・受託予定者の決定 : 平成20年8月
- ・信託期間の開始 : 平成20年10月
- ・施設建設開始 : 平成21年4月
- ・竣工 : 平成21年9月
- ・信託期間の終了 : 平成21年11月

(3) 信託事業スキーム（概略）



出所：みずほ信託銀行ホームページ

参考情報

	資料名	資料の概要	発行情報
1	『宮城県東京職員宿舎再整備に関する処分竣工型土地信託』の信託契約締結について	<ul style="list-style-type: none"> 信託事業の概要 信託事業スキーム（概略） 新職員宿舎完成予想パース 	発表主体：みずほ信託銀行株式会社 発表年月：平成20年11月4日 http://www.mizuho-tb.co.jp/company/release/pdf/081104.pdf
2	第320回宮城県議会（定例会）提出予定議案一覧	<ul style="list-style-type: none"> P7「議第129号議案 不動産の信託について」参照 信託の目的 信託しようとする不動産 信託の受託者 信託期間 信託報酬 	発表主体：宮城県 発表年月：平成20年11月4日 http://www.pref.miyagi.jp/kengikai/gikai/yotei_gian/320yotei_gian.pdf

(20) 民活による公益複合施設整備と運営（東京都江戸川区）

□ 本事例のポイント

- 江戸川区が、公募プロポーザル方式の採用により民間活力を活用して公益複合施設の整備事業費を抑制するとともに効果的な施設運営を図った事例である。
- 駅前の公有地は定期借地権設定による区への貸し付けが条件であり、区施設だけで使い切れない高容積分を活用して借地料負担を軽減する必要があった。
- 地域利便性の向上に寄与する篠崎駅西出口・地下駐輪場や区民施設などの公益施設の整備による篠崎駅西口の新たな顔づくりが事業目的である。
- 事業目的や制約条件に即した事業者選定方式が採用され、施設整備から施設運営に至る一連の事業の効率化が実践されている。
- 先行する区施行の土地区画整理事業において、土地利用共同化への参加意向者の土地の集約が行われている。
- 都等からの転借地及び区有地に関しては、定期借地権を活用して公益施設及び商業施設、賃貸共同住宅が整備されている。

□ 本事例の概略的説明

1. 背景

(1) 江戸川区の市街地再整備方針

本地区（篠崎町7丁目20番及び21番）を含む篠崎駅西部地区では、連鎖型土地区画整理事業の手法が採用され、小規模な街区単位の土地区画整理事業を順次進めながら市街地再整備が行われることになっていた。

篠崎駅西部地区の中で、本地区は、都営地下鉄新宿線篠崎駅に隣接し、比較的大きな土地利用が多かった。このため、地区の顔作りとなるような、ゆとりある快適な土地利用を図ることが計画方針であった。

(2) 土地集約における条件

駅出入口や駅前広場及び区民施設用地を確保するために、土地区画整理手法を用いて土地の集約が行われることになった。土地利用の共同化参加意向者は、東京都交通局、江戸川区、民間2名であったが、このうち約3,000㎡の事業用地を所有する東京都交通局は江戸川区に対して定期借地権を設定して貸し付けること条件としていた。

江戸川区としては、予定している区施設だけでは土地区画整理後に変更する容積率（400%）を十分使用できる見込みがないことから、借地料（貸付料）負担を軽減するために何らかの方策を検討する必要があった。そこで、駅前の活性化や賑わいの創出を念頭に、民間施

設も導入して官民複合施設とする方針が決定され、民間活力の導入の観点から公募プロポーザル方式による民間事業者選定方式が採用された。

2. 効果

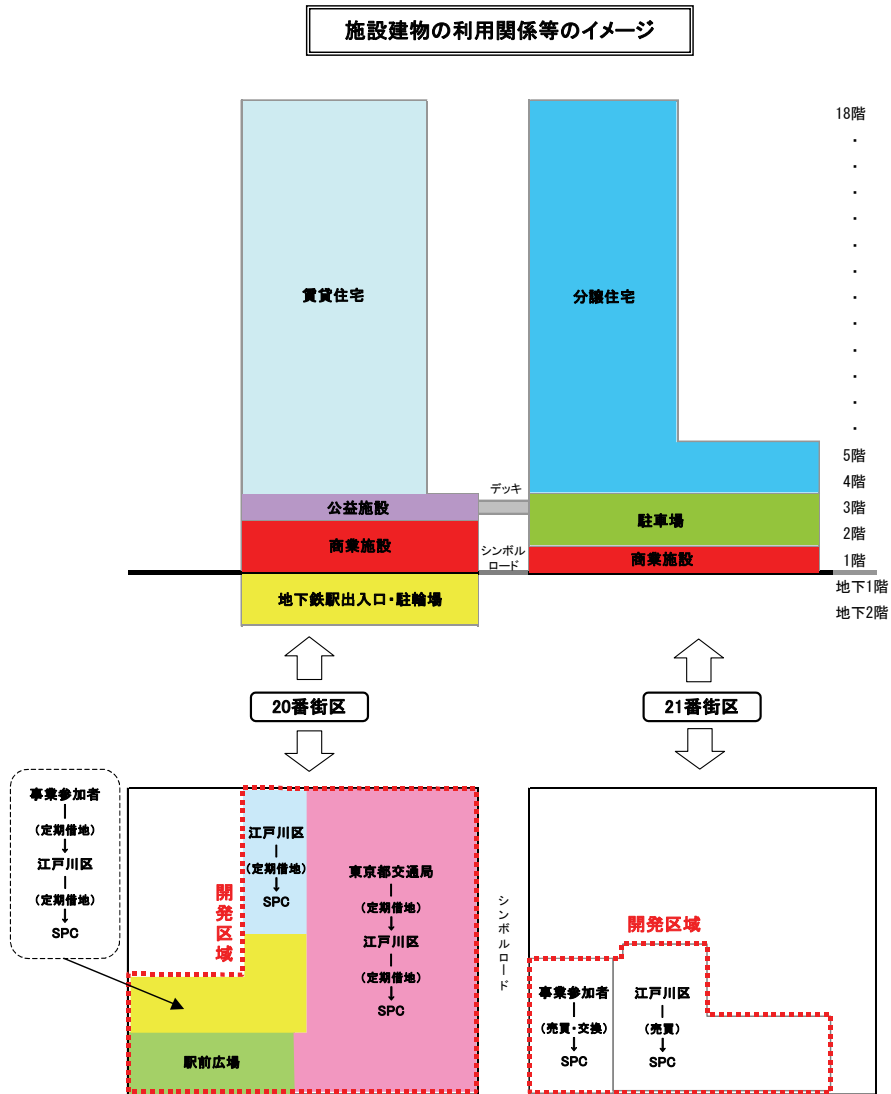
(1) 柔軟な発想による事業の安定性確保

選定された民間事業者が提案した公益複合施設の開発計画は、基本的に駅前広場・駅出入口・地下駐輪場及び公益施設と商業施設・賃貸住宅・分譲住宅からなる民間収益施設を垂直方向に積層するものであった。具体的には、都営地下鉄新宿線篠崎駅等が敷地を斜めに横断し篠崎駅西口に直結する20番街区については、定期借地権を活用し、駅前広場・駅出入口・地下駐輪場・公益施設に加えて駅前立地を活かした商業施設及び賃貸住宅が配置された。また、制約の少ない21番街区については、江戸川区及び事業参加者から民間事業者が土地を取得することを前提に、分譲マンション、商業施設及び立体駐車場が配置された（図参照）。

これらの開発事業について、効率的なプロジェクトマネジメントを確保する観点から、不動産開発事業者だけでなく管理運営事業者や入居予定のテナント企業も出資するSPC（特別目的会社）が実施主体となるスキームが提案された。

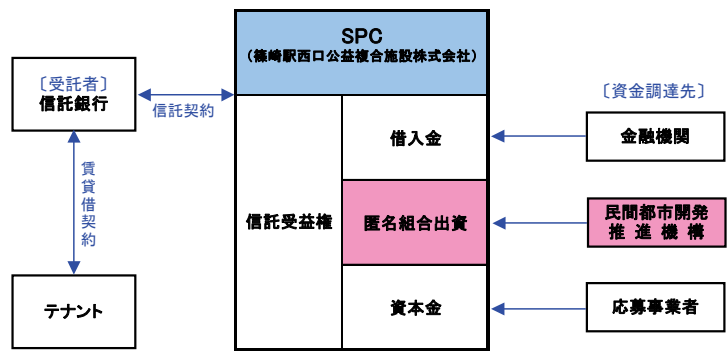
加えて、本事業の資金調達に関しては、民間都市開発推進機構の「まち再生出資」が活用された。具体的には、SPCの自己保有部分（20番街区の商業施設部分及び21番街区の駐車場施設等）の整備費用の50%について、民間都市開発推進機構からの匿名組合出資の形式で調達された（図参照）。当該出資に対する分配については、SPCの構成員でもある商業施設運営者が支払う賃借料を充てることとされ、これにより、一般には資金調達が難しいとされる商業施設部分の事業費が効率的に確保されることになった。また、商業施設運営者は商業施設部分を所有する必要がなくなり、長期的に安定した事業運営を図ることが可能となっており、結果的にSPCの事業リスクの軽減に結びついている。

図 施設及び敷地の概要



敷地の形状・権利関係のイメージ

図 資金調達スキーム等の概要



(2) 効率的かつ効果的な施設運営

縦割り行政の脱却を図る趣旨で、文化施設である企画展示ギャラリーと教育施設である図書館の運営についてすべて区長部局で一体的に行うこととされた。そのうえで、指定管理者制度が導入され、複合施設であることを活かし民間のノウハウ取り入れた住民サービスが展開されている。このような取り組みの結果、平成 20 年 7 月の開設以来、平成 22 年 2 月末までに約 38 万 5 千人の利用がある。

また、本事業の募集要項に基づき、本駐輪場 (2,800 台) 及び既存の東口駐輪場 (1,100 台) の運営維持管理、放置自転車対策、駅前広場・駅出入口の維持管理をSPCに業務委託している。駅毎に、上記業務を一括して委託することにより効率性や即応性が高く、一元的な業務を行っている。その結果、本駐輪場の利用率は 100%を超え(定期契約台数+当日利用台数)、東口と合わせても 90%を超え、篠崎駅周辺の放置自転車は激減した。

3. 内容

(1) 施設の概要

① 全体施設

- ・所在地 : 東京都江戸川区篠崎町 7-20・7-21
- ・整備主体 : 東京都江戸川区
- ・施設の名称 : 篠崎ツインプレイス
- ・施設の形態 : 公益複合施設 (駅前広場・駅出入口、地下駐輪場、篠崎文化プラザ、商業施設、賃貸住宅、分譲住宅等)
- ・敷地面積 : 20 番街区 4,185 m² (定期借地権)、21 番街区 2,063 m² (所有権)
- ・建物のべ面積 : 20 番街区 18,986 m²、21 番街区 11,144 m²
- ・開発事業者 : 篠崎駅西口公益複合施設株式会社 (SPC)
- ・施工者 : 20 番街区 スターツCAM株式会社、21 番街区 大成・スターツ建設共同事業体

② 公共施設

- ・所在地 : 東京都江戸川区篠崎町 7-20-19
篠崎文化プラザ
 - ・施設構成 : 企画展示ゾーン約 900 m² (1・3階)
篠崎図書館約 1,250 m² (3階) 蔵書数 6 万冊
江戸川総合人生大学約 230 m² (3階)
- 篠崎駅西口駐輪場
- ・施設構成 : 2,800 台収容 (地下 1・2階)

(2) 事業者選定・建設及び運営の流れ

① 事業者選定・建設

本事業の事業者選定に関するスケジュールは次のとおりである。

- ・実施方針の公表 : 平成 16 年 10 月
- ・実施方針の説明会 : 平成 16 年 10 月
- ・募集要項の公表 : 平成 16 年 11 月
- ・提案書の募集 : 平成 17 年 2 月
- ・議会承認 : 平成 18 年 3 月
- ・契約 : 平成 18 年 4 月
- ・施設建設開始 : 平成 18 年 4 月
- ・竣工 : 平成 20 年 5 月

② 運営

篠崎文化プラザの指定管理者選定に関するスケジュールは次のとおりである。

- ・募集の周知 : 平成 19 年 4 月下旬～5 月中旬
- ・説明会の開催 : 平成 19 年 5 月中旬～5 月下旬
- ・申請書類の受付 : 平成 19 年 8 月上旬
 - ※第 1 次審査（書類審査）
- ・第 2 次審査 : 平成 19 年 10 月下旬
 - ※ヒアリングの実施
- ・候補者の決定 : 平成 19 年 11 月中旬
- ・指定管理者の指定 : 平成 19 年 12 月中旬
- ・協定締結 : 平成 20 年 2 月
- ・当初委託期間 : 平成 20 年 8 月～平成 25 年 3 月
- ・指定管理者名 : 篠崎SAパブリックサービス

参考情報

	資料名	資料の概要	発行情報
1	事業地区（篠崎駅西部土地区画整理事業）篠崎町七丁目20番及び21番概要	<ul style="list-style-type: none"> 事業の概要 	発表主体：東京都江戸川区 発表年月：
			https://www.city.edogawa.tokyo.jp/gyosei/toshikeikaku/keikakujigyo/seirijigyoichiran/shisaku/kukakuseirijigyo/jigyochiku/shinozaki20_21/index.html
2	東京都市計画事業篠崎駅西部土地区画整理事業（篠崎町七丁目20番及び21番）「事業計画の概要」	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業の目的 地区の概要 土地利用計画及び公共施設整備計画 区画整理施行前後の土地の対照表 減歩率計算表 	発表主体：東京都江戸川区土木部区画整理課 発表年月：
			https://www.city.edogawa.tokyo.jp/gyosei/toshikeikaku/keikakujigyo/seirijigyoichiran/shisaku/kukakuseirijigyo/jigyochiku/shinozaki20_21/files/sinowjig.pdf
3	認定民間都市再生整備事業計画の内容の公表（篠崎駅西口公益複合施設プロジェクト）	<ul style="list-style-type: none"> 事業スケジュール 施設概要 など 	発表主体：国土交通省 発表年月：
			http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/04/040323/01.pdf
4	教育・文化・スポーツ関連施策自治体情報（江戸川区篠崎公益複合施設（篠崎文化プラザ）の運営	<ul style="list-style-type: none"> 施設概要 予算関連データ 	発表主体：総務省 発表年月：
			http://www.soumu.go.jp/main_content/000039145.pdf
5	しのざき文化プラザ	<ul style="list-style-type: none"> 江戸川区篠崎駅直結複合施設 しのざき文化プラザ概要 	発表主体：しのざき文化プラザ 発表年月：
			http://www.shinozaki-bunkaplaza.com/

(21) 道路予定地の事業用定期借地（大阪府）

本事例のポイント

- 大阪府が、道路予定地を事業用定期借地で貸し付けた事例である。
- 大阪府では、府の財政状況等を踏まえ、道路等の事業予定地等の有効活用を進めるために、民間事業者等を対象とした貸付に取り組んでいる。
- 貸付収入を道路や河川等の維持管理費にあて、府民の将来負担の軽減を図ることが事業目的である。
- 今後数年以上事業化が見込まれない都市計画事業の先行買収地の効率的利用が実践されている。
- 平成18年度の地方自治法改正を受けた行政財産を事業用定期借地により貸し付ける事例の先駆けであり、道路予定地としては全国初の事例である。

本事例の概略的説明

1. 背景

(1) 都市計画道路整備事業

都市計画道路「大阪河内長野線」は、河内長野市から大阪狭山市、堺市、松原市を南北に縦断し、都市の骨格を形成する主要幹線道路として位置付けられているが、当該道路の位置する地域では慢性的な交通渋滞が発生しており、道路整備の必要性が高まってきた。

このような状況の下、地域の発展と周辺市を含む広域的なネットワーク作りに重要な役割を果たすと共に、今後想定される大規模地震時の防災上における重要な機能を担うことを目的として、当該道路の整備が望まれている。

(2) 貸付事業

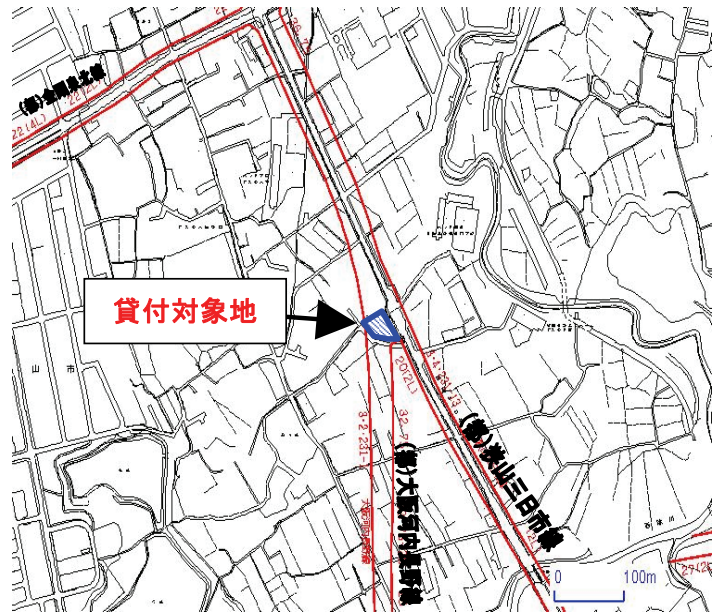
少子高齢化に伴う厳しい財政状況等を踏まえ、大阪府都市整備部では平成20年度から、保有する道路等の事業予定地や高架道路下の有効活用を進めるために、事業着手までの期間、民間事業者等を対象とした貸付を行うことで自主財源を確保し、道路・河川等都市計画基盤の維持管理費にあてる取り組みを行っている。

当該事例は、今後数年以上事業化が見込まれない大阪狭山市の都市計画道路予定地を民間業者に貸し付け、当該業者がコンビニエンスストアを開業することにより、未利用地を有効活用した事例である。

＜大阪狭山市の位置図＞



＜貸付対象地の位置図＞



出所：大阪府資料をもとに作成

2. 効果

(1) 賃料収入による維持管理費の補充

対象用地の貸付により生じた賃料収入を、当該地域の道路や河川等の都市計画基盤の削減された維持管理費に充てることにより、府民の将来負担を軽減し、本来業務の整備推進に資する。

(2) 余剰地の有効活用

今後数年以上事業が見込まれない都市計画道路予定地に、落札事業者がコンビニエンスストアを建設することにより、地域住民の生活に寄与する形で活用している。

3. 内容

(1) 貸付事業の概要

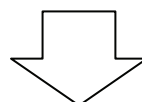
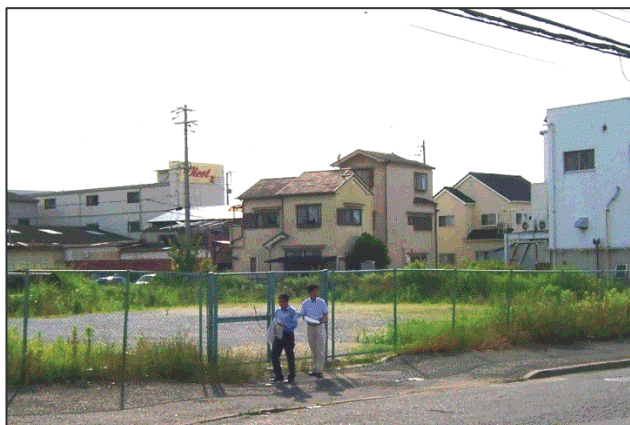
- ・ 事業主体 : 大阪府
- ・ 対象地 : 今後、数年以上事業化が見込まれない道路等の先行買収地や高架下の空間など。
- ・ 貸付スキーム : 行政財産の貸付（借地借家法による事業用定期借地。10年以上）
- ・ 設置可能施設 : a. 駐車場や資材置き場等の平面利用。
b. 倉庫、事務所、コンビニ等の簡易な建物（鉄骨造程度）での利用を想定。
c. 駐車場や資材置き場のほか、簡易な構造の倉庫、店舗等。
※上記 a. は行政財産の使用許可（5年）、c. は高架下の占用許可（5年）の可能施設となる。

- ・ 公募条件 : 各候補地の各種状況により、公募条件を指定。現状有姿での貸付の為、利用に必要な整備は借り受けた側が行う。
※貸付の場合は、原則として借地借家法に基づき建物の設置が必要となる。
- ・ 用途制限 : 風俗営業、悪臭、騒音、土壌汚染等近隣環境を損なう用途、政治的・宗教的用途、その他公序良俗に反する用途等には使用できない。
- ・ 応募者の資格 : 公募条件を満たす法人又は個人。

(2) 貸付対象地の概要

- ・ 所在地 : 大阪府大阪狭山市茱萸木6丁目1070番1外7筆の一部
- ・ 面積 : 1,050.21 m²
- ・ 貸付期間 : 10年間の事業用定期借地設定契約
- ・ 利用用途 : コンビニエンスストアの店舗用地として利用

<事業前写真>



<現在写真>

コンビニエンスストア
が開業



出所：大阪府資料

(3) 貸付事業の流れ

本事業の関するスケジュールは次のとおりである。

- ・ 募集要項の公表 : 平成 20 年 10 月
- ・ 提案書の募集 : 平成 20 年 11～12 月
- ・ 使用者の決定 : 平成 20 年 12 月
- ・ コンビニエンスストアの開業 : 平成 21 年 10 月

参考情報

	資料名	資料の概要	発行情報
1	大阪府ホームページ：事業予定地の貸付ページ	<ul style="list-style-type: none">・ 取組について・ 貸付物件情報・ 過去の募集結果・ メールマガジン・ リンク集	発表主体：大阪府 発表年月：
		http://www.pref.osaka.jp/yochi/kashitukeboshu/index.html	

(22) 本庁舎駐車場等の一括貸付（東京都町田市）

□ 本事例のポイント

- 町田市が、平日夜間および休日等に余裕のある来庁者用駐車場を有料時間貸駐車場として貸し付けを行うことで、土地の有効活用を実現した事例である。
- 有料時間貸駐車場として運営されることで、不正駐車や不要な長時間駐車を防止を図り、来庁者の利便性を高めた。
- 有料時間貸駐車場の運営に伴い、本庁舎周辺の駐車待ち等による交通渋滞の緩和に寄与した。

□ 本事例の概略的説明

1. 背景

(1) 地方自治法の改正

地方自治法の改正により地方自治法第 238 条の 4 第 2 項第 4 号の規定による行政財産の貸付が可能となったこと。

(2) 土地の有効活用と不正駐車防止等

余裕のある行政財産の敷地等の有効活用を図るとともに、本庁舎駐車場等の不正駐車、不要な長時間駐車を防止する必要があった。特に、本庁舎駐車場については、入庫待ち車両で幹線道路の通行に支障をきたすことがあり、これを緩和する取り組みが必要であった。

2. 効果

(1) 駐車場管理費の削減

本庁舎駐車場等の 3 カ所の駐車場を 24 時間有料時間貸駐車場として貸し付けることで、土地の賃料収入を得るとともに駐車場管理費の削減を実現した。

(2) 無用駐車削減と時間外利用による有効活用

これまで無料であった駐車場を有料化することで、市役所に用事のない駐車や不要な長時間駐車削減を実現。また、平日夜間、土日・祝日等の休庁時も駐車場として有効活用することを実現。

3. 内容

(1) 事業の概要

- ・所在地 : 東京都町田市
- ・土地所有者 : 町田市
- ・施設の名称 : 本庁舎駐車場、第2駐車場、中町第三庁舎駐車場
- ・貸付期間 : 平成20年11月15日～平成25年3月末
- ・土地貸付料 : 約1,200万円(年間)

(2) 事業の特徴

町田市は、企画提案型の公募により、3カ所の駐車場を一括して借り受けする民間事業者を町田市のホームページなどにより募集。

公募により15社からの応募があり、うち、企画提案書を提出した6社から1社を借り受け予定者として選定。第2駐車場については、平成21年度よりタクシー業界が夜間駐車場(タクシープール)として活用。

(3) スケジュール

- ・応募申込み : 平成20年9月
- ・企画提案書の提出 : 平成20年10月
- ・借受予定者の選定 : 平成20年10月末
- ・駐車場の運営開始 : 平成20年12月



貸付後の本庁舎駐車場(奥が本庁舎建物)



貸付後の第2駐車場

参考情報

	資料名	資料の概要	発行情報
1	市役所の3つの駐車場の一般利用は有料です。	<ul style="list-style-type: none">・ 駐車場の利用方法について	発表主体: 町田市 発表年月: 平成20年12月
		http://www.city.machida.tokyo.jp/shisei/shiyakusyo/parking.html	

(23) 水道施設上部の再整備（神奈川県川崎市）

□ 本事例のポイント

- 川崎市が、配水池の上部に設置されていたプールの跡地を有効活用し、小学校、保育所、老人福祉施設、フットサル場、広場といった市民ニーズの高い施設を整備した事例である。
- 基本構想・基本設計の段階から、市民参加を取り入れ、市民と行政が協働して整備に取り組んだプロセスが参考となる。

□ 本事例の概略的説明

1. 背景

鷺沼プールは昭和43年以降、鷺沼配水地上部の有効活用として川崎市民に親しまれてきたが、レジャーの多様化の流れの中で、施設の老朽化、採算性の悪化により、平成14年度をもって廃止された。当該地域は宮前区都市計画マスタープランの中で宮前区の「生活中心拠点」に位置づけられている地域であり、同プランの「宮前区の顔づくり」に合わせた跡地利用として、市民の意見や宮前区周辺の行政需要等を考慮し、小学校、保育所、老人福祉施設、フットサル場を整備するとともに、市民の憩いの場となる広場を整備したものである。

2. 効果

- ①施設老朽化、採算性の悪化により廃止したプールの跡地を有効活用し、市民ニーズの高い施設を整備することができた。
- ②市民公募による委員会での検討に加え、アンケートの実施や一般参加のワークショップの開催により、幅広く多くの市民意見を収集して取りまとめた意見を踏まえた結果、周辺住民だけでなく、多くの市民に利用される有効活用ができた。

3. 内容

(1) 市民参加の手法

①基本構想の策定、基本設計の作成

ア 市民参加の経過と主要スケジュール

平成15年3月 鷺沼プール条例を川崎市議会で廃止

5、6月 宮前区区づくりプラン推進委員会、宮前区役所区政推進課に広

	場整備に当たっての市民参加の方法等について相談
7月	公募委員の募集
9月	広場整備検討委員会を設置
11月	第1回ワークショップ (事業概要の確認・使い方や導入機能のアイデア出し)
平成16年1月	第2回ワークショップ(たたき台プランの評価・検討)
3月	第3回ワークショップ(基本構想案の評価・検討) →基本構想案のとりまとめ
6月	事務局案(1次案)の作成 第4回ワークショップ(事務局案の評価)
	<u>小学校建設着工</u>
9月	事務局案(2次案)の作成 → 評価・検討
10月	基本設計最終案の作成 → 市民報告会
平成17年2月	実施設計の確認 開園準備・管理運営方法の確認
3月	広場名称の公募 広場整備検討委員会の解散
7月	<u>保育所建設着工</u>
10月	<u>フットサル場整備着工</u>
平成18年4月	<u>小学校・保育所・フットサル場と広場を同時オープン</u>
平成20年3月	<u>老人福祉施設建設着工</u>
平成21年3月	<u>老人福祉施設オープン</u>

イ 広場整備検討委員会の目的等

- ・広場の整備に係る市民等の意見聴取
- ・広場の整備に係る基本構想案の検討
- ・広場の整備に係る基本設計及び実施設計の検討
- ・その他、利用者に親しまれる広場を実現するために必要な事項の検討

②管理運営

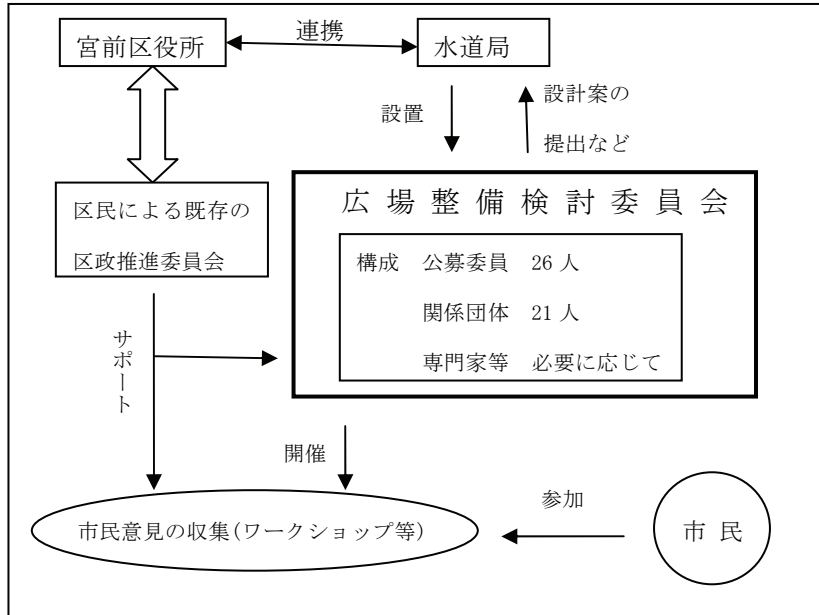
広場全体の管理運営については、隣接する小学校の校庭を維持管理するNPO法人に委託している。また、広場の一部であるビオトープ、花壇については、隣接の小学校、近隣の福祉団体のボランティアが手入れをしている。

(2)市民の参加について留意した点

- ①鷺沼プール跡地周辺の町内会・自治会の関係者を検討委員会に含めるとともに、公園の利用者は広域にわたることが予想されることから多くの公募委員に参加してもらった。
- ②検討委員会における審議だけでなく、広く意見を募るため、公開のワークショップや公園の利用者などにアンケート調査を行った。
- ③配水地の上部にあることから、いくつかの制約条件(配水池の構造体に負荷をかけない

こと（重量の制限、植樹の制限等）、水道水の衛生面に影響を及ぼす恐れのある利用は避けること（トイレの設置は不可等）など）があったため、それを前提条件として理解していただいたうえで、議論を進めた。

図 検討委員会の位置付け



4. その他

市民説明会で寄せられた多くの意見を踏まえて、広場のほかに以下の施設を整備した。

①小学校の新設

児童数の増加に伴う過大規模校の解消のため、学区再編を前提として、市民から寄せられた意見を参考に、地域開放に配慮した小学校を新設した。

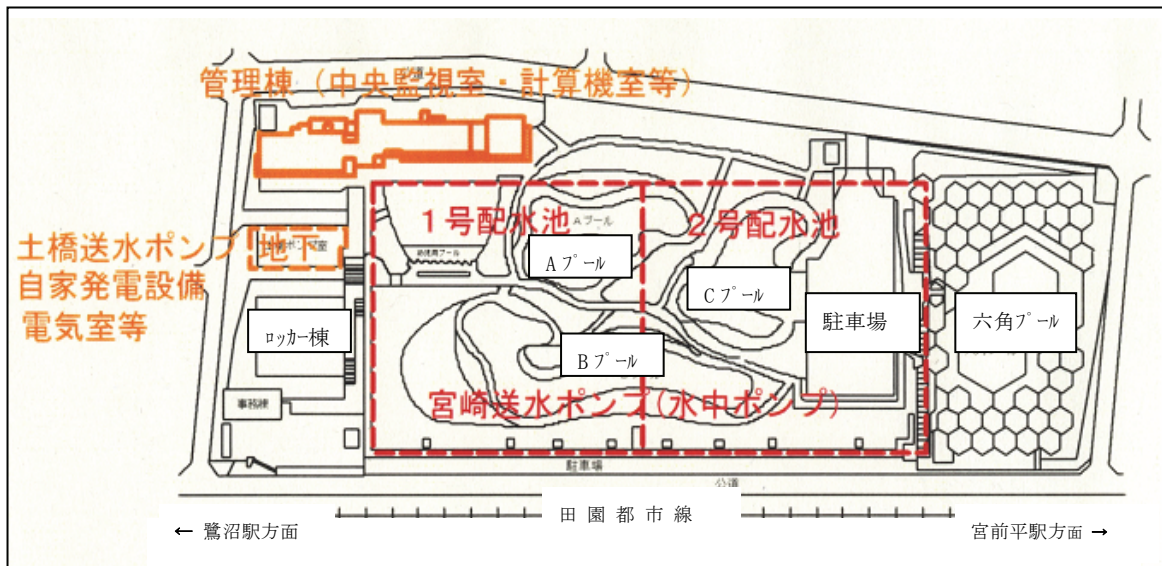
②保育所・老人福祉施設の新設

待機児童の解消を図るとともに、障害者や高齢者のための福祉施設設置を求める市民からの多くの意見により、なるべく駅から近い土地に建設するようゾーニングを決定して、保育所と老人福祉施設を整備した。

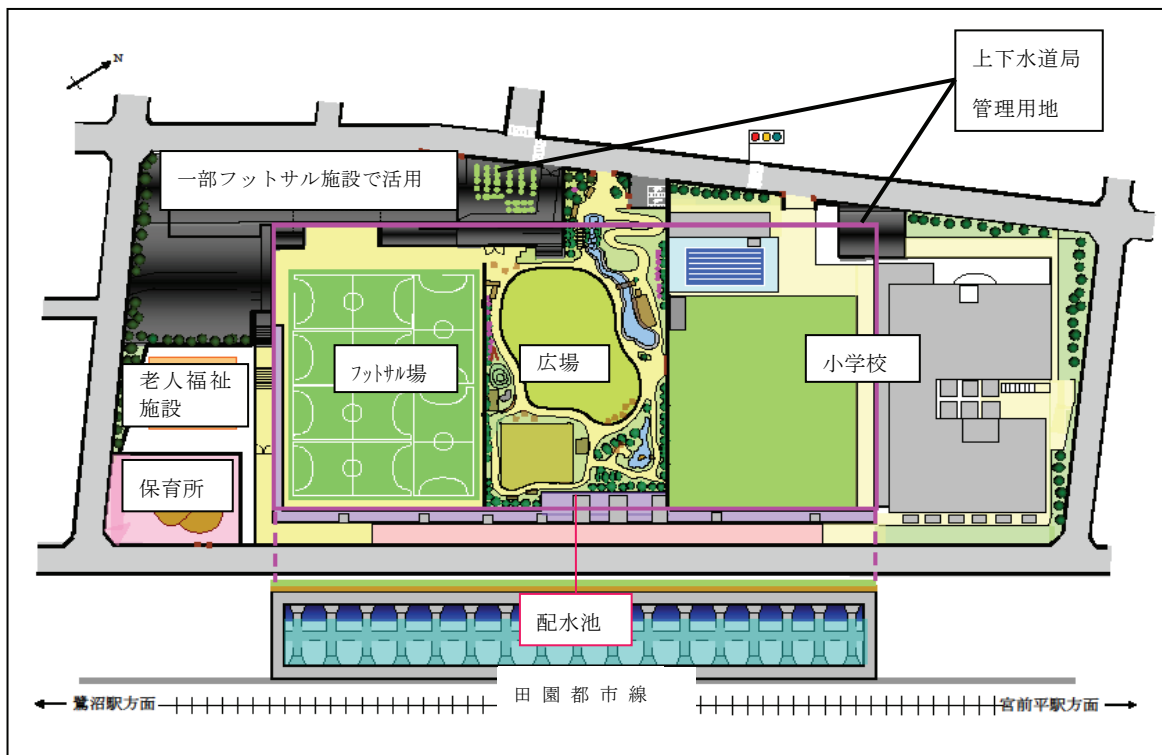
③フットサル施設の整備

多くの運動施設を求める意見を踏まえて検討を行い、民設民営で6面のフットサル場を整備。水道局施設の一部をクラブハウスとして活用。川崎フロンターレが運営を行い、土地使用料収入は広場の整備・維持管理に充てている。

【従前（旧鷺沼プール）】



【従後（カッパーク鷺沼）】



参考情報

	資料名	資料の概要	発行情報
1	都市再生整備計画フォローアップ報告書 鷺沼プール跡地周辺地区・都市再生整備計画〈精算報告〉 鷺沼プール跡地周辺	・整備計画のフォローアップ報告書・精算報告 http://www.city.kawasaki.jp/50/50kikaku/home/matikou/renewal_HP/101001/keikaku1/saginuma/saginuma4.pdf	発行主体：神奈川県川崎市 発表年月：平成 22 年 3 月