

公的不動産活用事例のヒアリング調査結果（平成30年度）

(1) 実施概要

北陸発まちなか居住推進協議会に属する 8 市（新潟市・長岡市・上越市・新発田市・富山市・高岡市・金沢市・小松市）における公的不動産を活用した都市の再構築に関する現状や問題点・施策及びその効果などについて明らかにすることで、北陸地方における地方都市再生に向けた検討の基礎資料とするため、ヒアリング調査を実施しました。また、公的不動産を活用した事例として、石川県野々市市の「学びの杜のいちカレード」整備事業についても追加調査しています。

なお、本調査で対象とする公的不動産の活用事例については、都市の再構築に寄与するという観点から、下記の要件を満たすものとしています。

【調査対象とする公的不動産の活用事例の定義設定】

- ア. まちなか区域（中心市街地）における事例（郊外で実施された事例は含まない）
- イ. 低・未利用の公共施設や公有地を有効に活用した事例
- ウ. おおむね過去 10 年以内に整備された事例

①調査対象

- ・新潟市、長岡市、上越市、新発田市、富山市、高岡市、金沢市、小松市、野々市市

②調査日時

- ・10月18日（木）13時30分～ 新発田市
- ・10月19日（金）9時30分～ 新潟市、14時00分～ 長岡市
- ・10月22日（月）10時00分～ 小松市、14時00分～ 高岡市
- ・10月23日（火）15時00分～ 金沢市
- ・10月24日（水）9時50分～ 富山市、14時00分～ 上越市

※野々市市には、メール及び電話にてヒアリング調査を実施

●基本データ

項目		概要
実施主体		ex.SPCの場合は構成企業など
敷地面積（うち、民間活用用地）		
事業手法	公共施設整備	直営事業・PFI事業・その他（ ）
	民間活用用地	売却・定期借地権による貸付・その他（ ）
整備施設	公共（種類・延床面積等）	
	民間（種類・延床面積等）	
事業規模	公共（金額・内容）	ex.設計費、解体撤去費、建設費等
	民間（金額・内容）	ex.土地賃料、開発費等
事業効果・要因		ex.施設利用者数、周辺の歩行者数、税金、経済波及効果、事業効果見込、イニシャルコストとランニングコストの試算結果等
運営主体		

●ヒアリング項目

項目	内容
事業実施の背景・経緯	ex.地域活性化・まちづくりの観点から公的不動産の有効活用が求められた、首長からの指示等、時系列でわかるように
官民連携の仕組み	
(1) 事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> ●自治体と民間事業者との委託、契約等の関係スキーム ●官民連携のための制度・支援メニューなど
(2) 公的不動産と民間施設の位置付け	●土地・建物の所有区分、建物階数（立面図）
(3) 官民の業務分担	●設計、建設、維持管理、運用についての分担
(4) 補助金等の活用	<ul style="list-style-type: none"> ●活用の有無、どのような補助金等を活用したか（目標・指標含む） ●金融機関など民間資金の活用 等
事業実施の流れ	
(1) 事業スケジュール	●民間事業者の意見反映など、連携のタイミング等含む
(2) 民間事業者選定方法	ex.公募型プロポーザル方式、総合評価一般入札方式 等
事業を推進する上での課題	ex.自治体の人材・体制不足、地元住民等への対応 等
課題に対する対策	ex.庁内に検討委員会を設置、サウンディング型市場調査、住民を含めたワークショップ等の開催 等
民間活用のメリット、留意点	●まちづくりの観点、財政の観点
事業推進に向けて有効と考える支援策	ex.ガイドライン等の活用、事例に関する情報提供 等
今後の展開	●まちなかで活用したい公的不動産の有無など

(2) 9市ヒアリング調査結果一覧

		事業概要：■ 事業効果：⇒	ポイント・特徴等
新潟市			
1	万代小学校跡地 〔H26年度〕	<p>■小学校の統廃合により未利用地となった小学校跡地を、<u>公的に活用できる面積</u>（老朽化した保健福祉センター及び保育園を移築）<u>以外は民間事業者</u>に売却し、まちなか居住推進に向けた整備を実施 ⇒公有地売却による売却益及び民間開発に伴う毎年固定資産税・都市計画税増加による財政の健全化</p>	<p>*周辺公共施設の状況を勘案し売却を選択 *建物の高さなど、<u>地元の要望を盛り込んだ公募条件</u>を設定</p>
2	旧中央卸売市場跡地 〔H28年度〕	<p>■中央卸売市場の移転に伴い、不要となった市有地を解体費込みですべて民間事業者<u>に売却</u>。良好な住宅地と高質な住環境を創出 ⇒公有地売却による売却益及び民間開発に伴う毎年固定資産税・都市計画税増加による財政の健全化</p>	<p>*<u>土壌汚染等を調査し、土地の情報を開示</u> *民間事業者へのヒアリングを踏まえ、<u>一体的な土地のまま売却</u></p>
3	ピア Bandai 〔H22年度〕	<p>■魚市場跡地（県有地：港湾施設用地）を新潟市が借り受け、それを民間事業者<u>に貸付（10年）</u>して活用してもらうことにより、<u>にぎわい空間を創造</u> ⇒計画 入場者数：792千人/年 実績 入場者数：878千人/年（H29実績）</p>	<p>*民間事業者<u>に県有地を転貸</u> *港湾施設用地を活用して、交流人口を拡大</p>
4	万代島多目的広場 〔H29年度〕	<p>■水揚場跡地（県有地：港湾施設用地）の<u>使用許可</u>を新潟市が得て、寄附を受けた旧水産物荷捌施設は耐震補強して多目的広場として活用 ⇒H30.3～H30.8の利用者・来場者数は延べ約99,000人</p>	<p>*<u>活用方法は、市民も含めた検討ワーキングや社会実験</u>を繰り返し、決定</p>
5	二葉中学校跡地 〔H30年度〕	<p>■中学校の統廃合により未使用となった中学校を、文化芸術活動の支援、青少年の体験活動や国際交流活動を推進する<u>複合施設としてコンバージョン</u> ⇒施設利用者目標数：58,000人/年（H30.5.26オープン）</p>	<p>*文化施設としての活用だけでなく、<u>地域の交流拠点</u>として地元住民も活用</p>
長岡市			
6	アオーレ長岡 〔H24年度〕	<p>■「まちなか型公共サービス」「市民協働によるまちづくり」実現のため、<u>駅直近部の厚生会館敷地と宝田公園</u>を活用して、<u>市庁舎及び市民活動の場</u>を整備 ⇒年間130万人程度の施設利用者、施設稼働率80%～90%、まちなかの歩行者数増加や空き店舗数の減少</p>	<p>*「まちなか型公共サービス」の核として機能するほか、中心市街地の活性化にも寄与</p>
7	長岡防災シビックコア地区 〔H22年度〕	<p>■JR操車場跡地において、シビックコア制度を活用して、防災拠点や市営住宅、民間商業施設等を整備 ⇒長岡防災シビックコア地区整備計画に基づく一体的整備により、新たな広域防災拠点が形成 地域防災訓練参加者 5,659人/年（H16）→17,289人/年（H22）</p>	<p>*将来のタネ地とし確保しておいた<u>用地の一部を民間事業者</u>に売却 *<u>官公庁施設と民間建築物等の連携</u>により利用者の利便性を向上</p>

施設概要（青：公共、赤：民間）※破線は建物が存在していたことを表す			事業方式等
新潟市			
<<事業前>> 上物 更地 土地 公共	<<事業後>> 上物 公共 民間 土地 公共 民間	【公的活用部分】 ・乳児園、保育園、保健福祉センター ・敷地面積 約 4,000 ㎡ 【民間活用部分】 ・賃貸マンション、飲食店、医療施設等 ・敷地面積 約 9,300 ㎡	公：公設公営 民：民設民営。公募型プロポーザル方式にて選定
<<事業前>> 上物 公共 土地 公共	<<事業後>> 上物 民間 土地 民間	【民間活用部分】 ・分譲マンション、戸建住宅、複合施設（スーパー、医療施設等）等 ・敷地面積 約 37,000 ㎡	民：民設民営。公募型プロポーザル方式にて選定
<<事業前>> 上物 更地 土地 公共	<<事業後>> 上物 民間 公共 土地 公共(普通借地)	【公的活用部分】 ・駐車場、公衆トイレ等 【民間活用部分】 ・小売店、飲食店等 ・敷地面積 約 9,500 ㎡	公：公設公営 民：民設民営。公募型プロポーザル方式にて選定
<<事業前>> 上物 民間⇒公共 土地 公共	<<事業後>> 上物 公共 公共 土地 公共(使用許可)	【公的活用部分】 ・多目的広場（屋内広場、屋外広場） ・敷地面積 約 13,000 ㎡	公：公設公営（社会資本整備総合交付金）
<<事業前>> 上物 公共 土地 公共	<<事業後>> 上物 公共 土地 公共	【公的活用部分】 ・研究所、滞在可能な工房・ギャラリー、青少年教育施設等 ・敷地面積 約 10,600 ㎡	公：公設公営（空き家対策総合支援事業補助金等）
長岡市			
<<事業前>> 上物 更地 土地 公共	<<事業後>> 上物 公共 民間 土地 公共	【公的活用部分】 ・市庁舎、屋根付き広場、アリーナ等 ・敷地面積 約 15,000 ㎡（うち民間貸与 280 ㎡） 【民間活用部分（貸与）】 ・コンビニ、カフェ、銀行、福祉カフェ	公：公設公営（まちづくり交付金等）
<<事業前>> 上物 更地 土地 公共	<<事業後>> 上物 公共 民間 土地 公共 民間	【公的活用部分】 ・市営住宅、防災公園、長岡地方合同庁舎等 ・敷地面積 約 9.6ha 【民間活用部分】 ・新聞社、スーパーマーケット、診療所等 ・敷地面積 約 1.9ha	公：公設公営（旧まちづくり交付金等） 民：民設民営。公募による

		事業概要：■ 事業効果：⇒	ポイント・特徴等
8	高齢者センター しなの・健康の 駅ながおか 〔H17年度〕	■国道拡幅に伴う裁判所跡地（長岡市に払い下げ）を 活用して、高齢者福祉施設と関連民間施設を官民複 合事業施設として整備 ⇒高齢者の健康増進・地域交流の拠点を空白地域に形 成。PFI 事業により財政負担縮減や施設整備・運営 を効率化	* <u>土地は民間事業者</u> に無 償借地。PFI 事業（BOT 方式）を <u>活用</u> し、特定 事業施設は期間満了時 （H37）には市に無償 譲渡
9	さいわいプラザ 〔H26年度〕	■市庁舎機能のアオーレ長岡への移転に伴い未使用と なった空き施設を耐震改修。分散していた <u>行政機能</u> 等を集約 ⇒施設利用人数：約 1.5 倍増加 （改修前（H25）109,043 人⇒改修後（H27） 157,957 人）	* <u>公共施設機能の玉突き</u> により公的不動産を利 活用。行政機能集約に より利便性が向上
10	千手コミュニテ ィセンター 〔H26、27年度〕	■さいわいプラザへの健康センターの <u>移転</u> に伴い、併 設していた地域の集會施設を軸として増築整備 ⇒千手地区住民の住民活動の幅が広がり、コミュニテ ィ活動が活性化	* <u>施設整備及び運営につ</u> いては、 <u>地元組織との</u> <u>連携</u> により、意見を反 映
上越市			
11	直江津駅前市有地 〔H30年度〕	■直江津駅前の民間の遊休地を市が取得後、 <u>民間事業</u> 者へ売却。まちなか居住推進に向けた整備を実施 ⇒年間 6 万人の交流人口増（想定）。直江津学びの交 流館用の駐車場確保	* <u>駅前一等地</u> を宿泊施設 ではなく、 <u>共同住宅</u> に *県の運転免許センター の誘致により、交流人 口の増加も目指す
12	大手町地区まちな か居住活用用 地	■公民館等の機能移転に伴い、 <u>周辺市有地を含めた宅</u> 地供給等の <u>事業化</u> を検討	
新発田市			
13	アイネスしばた 〔H28年度〕	■ <u>県立新発田病院の移転</u> による跡地を更地で購入。周 辺を含む一体を中心市街地活性化計画の「歴史・文 化」ゾーンに位置付け、防災機能を持った公園を整 備 ⇒防災意識が高まり、花火の際には見物でも利用	* <u>長期的な計画</u> を見据え た段階的な整備により 中心市街地活性化に寄 与。防災意識も向上
14	新発田市役所 （ヨリネスしばた） 〔H28年度〕	■市民アンケート等による候補地検討を踏まえ、 <u>使い</u> <u>やすい場所</u> に「 <u>市民開放型</u> 」の市庁舎を整備 ⇒札の辻広場のイベント活用 19 万人（オープン時 ～7 月）。周辺にランチ提供施設が増加。歩行者量 11.5%増（平日（H28）2,622 人→（H29）2,924 人）	*各階にテラスやギャラ リーなど施設全体に市 民開放部分を設置

施設概要（青：公共、赤：民間）※破線は建物が存在していたことを表す			事業方式等
<<事業前>> 上物 更地 土地 公共	<<事業後>> 上物 公共 民間 土地 公共（無償借）	【公的活用部分】 ・高齢者センターしなの（和室、浴室、食堂） ・敷地面積 約 1,400 ㎡ 【民間活用部分】 ・ケアハウス、デイサービス、診療所等 ・敷地面積 約 2,200 ㎡	公：PFI 事業（BOT 方式）。公募により選定した SPC が整備 民：民設民営
<<事業前>> 上物 公共 土地 公共	<<事業後>> 上物 公共 土地 公共	【公的活用部分】 ・科学博物館、中央公民館、健康センター、市の行政事務室等 ・敷地面積 約 29,500 ㎡	公：公設公営（優良建築物等整備事業）
<<事業前>> 上物 公共 土地 公共	<<事業後>> 上物 公共 土地 公共	【公的活用部分】 ・コミュニティセンター（会議室、多目的ホール等）等 ・敷地面積（建物敷地のみ） 約 2,600 ㎡	公：公設公営（地域の元気臨時交付金）
上越市			
<<事業前>> 上物 更地 土地 民間→公共	<<事業後>> 上物 公共 民間 土地 民間	【公共活用部分（貸与）】 ・運転免許センター（予定） 【民間活用部分】 ・共同住宅（1～2 階テナント）、立体駐車場等 ・敷地面積 約 4,000 ㎡	民：民設民営。公募型プロポーザル方式にて選定
*民間活力の活用を基本としていたが、土地増進がわずかで、収支が赤字となることが判明。このため、民間による事業化に捉われず検討中			
新発田市			
<<事業前>> 上物 更地 土地 公共	<<事業後>> 上物 公共 土地 公共	【公的活用部分】 ・耐震性貯水槽、防災倉庫、防災シェルター、非常用トイレ、釜戸ベンチ等 ・敷地面積 約 2.7ha	公：公設公営（都市再構築戦略事業）
<<事業前>> 上物 更地 土地 公共	<<事業後>> 上物 公共 民間 土地 公共	【公的活用部分】 ・市庁舎、全天候型半屋内広場「札の辻広場」等 ・敷地面積 約 5,700 ㎡（うち民間貸与 840 ㎡） 【民間活用部分（貸与）】 ・太陽光発電屋根、売店、FM しばたサテライト	公：公設公営（社会資本整備総合交付金）

		事業概要：■ 事業効果：⇒	ポイント・特徴等
15	新発田駅前複合施設 (イクネスしばた) 〔H28年度〕	<p>■新発田駅前の遊休地を活用し、隣接する民間施設と相乗効果のある機能^{を有する複合施設を整備}</p> <p>⇒図書館入館者数：2倍以上増加。プレイルーム入館者数：5倍以上増加。児童図書の利用者数：18%増。新発田駅前複合施設付近の通行量：1,281人/日(H24)⇒1,322人/日(H29)。中心市街地の居住率の減少率：2.7ポイント改善</p>	*官民用地の等価交換により、駅前に相応しい土地活用を実現。利便性と賑わいを創出
富山市			
16	清水町小学校跡地 〔H22年度〕	<p>■中心市街地における統合小学校跡地を活用し、<u>事業用定期借地(30年)設定</u>により市立公民館やスーパーマーケット等を整備</p> <p>⇒公共部分の財産取得費用予定価格368,000千円に対し、263,443千円で契約(△28.4%)。事業期間総額で約3.4億円の地代収入を確保。民間事業所の新規整備による新規雇用の確保(約70人)、固定資産税などの税収増</p>	* <u>地域住民のニーズを踏まえたスーパーマーケットとドラッグストア等、必要な施設を官民連携により実現</u>
17	総曲輪小学校跡地 〔H27年度〕	<p>■中心市街地における統合小学校跡地を活用し、富山市<u>まちなか総合ケアセンターの整備</u>と周辺道路拡幅を実施</p> <p>⇒事業期間総額で約4.3億円の地代収入を確保。民間事業所の新規整備による新規雇用の確保(約70人)、固定資産税などの税収増。専門学校の整備に伴う学生によるまちなかの賑わいの創出及びエリア全体での官民の連携した事業の実施による相乗効果</p>	* <u>事業用定期借地権を設定し、暮らしの質の向上、まちなかの賑わいにつながる「健康」をテーマとして民間事業者のノウハウを活用</u>
高岡市			
18	高岡市埋蔵文化財センター 〔H28年度〕	<p>■H26に閉校となった旧西広谷小学校の校舎部分を資料館として活用できるよう改修し、埋蔵文化財センターとして整備</p> <p>⇒H29.4オープン 利用者年間：3,000人</p>	* <u>公的不動産を高岡市内に整備されていない施設として利活用</u>
金沢市			
19	卯辰山公園	<p>■ユース hostel 跡地を有効活用し、公園の中心施設となる「<u>デジタルセンター+飲食施設</u>」を官民連携で整備</p>	
小松市			
20	こまつAZスクエア 〔H27年度〕	<p>■小松駅前の民間の遊休地を市が取得後、民間事業者へ<u>定期借地(50年)により賃貸</u>し、複合施設を整備</p> <p>⇒民間のノウハウと資金を最大限に活用。施設周辺の歩行者数が3倍に(昨年度比)</p>	*50年の建物譲渡特約付借地権を設定。 <u>SPCと民間事業者は25年の定期賃貸借契約を締結</u>
野々市市			
21	学びの杜のいち「カレード」 〔H29年度〕	<p>■交通の利便性が高く本市のほぼ中心部に位置する学校跡地において、<u>複合施設をPFI事業により整備・運営</u></p> <p>⇒開館1年間の入館者数：512,237人(当初見込：300,000人)</p>	*PFI事業を採用し、民間発意の創意工夫で <u>低廉で良質な公共サービス</u> を提供

施設概要（青：公共、赤：民間）※破線は建物が存在していたことを表す			事業方式等
<<事業前>> 上物 更地 更地 土地 公共 民間	<<事業後>> 上物 民間 公共 土地 民間 公共	【公的活用部分】 ・図書館、こどもセンター、キッチンスタジオ等 ・敷地面積 約 4,680 ㎡ 【民間活用部分】 ・観光案内所、商業施設、医療施設、学生寮等 ・敷地面積 約 1,900 ㎡	公：公設公営（都市再構築戦略事業等） 民：民設民営
富山市			
<<事業前>> 上物 公共 公共 土地 公共	<<事業後>> 上物 公共 民間 土地 公共(定借 30)	【公的活用部分】 ・市立公民館・地区センター、多目的広場等 ・敷地面積 約 7,100 ㎡ 【民間活用部分】 ・スーパーマーケット、ドラッグストア等 ・敷地面積 約 6,500 ㎡	公：PPP 手法（DB 方式）で整備。施設は富山市が買い取り 民：民設民営。公募型プロポーザルにより選定した SPC が整備
<<事業前>> 上物 公共 公共 土地 公共	<<事業後>> 上物 公共 民間 土地 公共(定借 30)	【公的活用部分】 ・まちなか総合ケアセンター等 ・敷地面積 3,600 ㎡ 【民間活用部分】 ・専門学校、スポーツジム、カフェ等 ・敷地面積 約 7,800 ㎡	公：PPP 手法（DB 方式）で整備。施設は富山市が買い取り 民：民設民営。公募型プロポーザルにより選定した SPC が整備
高岡市			
<<事業前>> 上物 公共 土地 公共	<<事業後>> 上物 公共 土地 公共	【公的活用部分】 ・埋蔵文化財センター、会議室等 ・敷地面積 約 8,800 ㎡	公：公設公営（地域の特色ある埋蔵文化財活用事業）
金沢市			
*Park-PFI を活用予定。中心市街地の都心軸界隈の公園においても、民間の喫茶・軽食等（便益施設）の整備による公園の魅力向上を検討する予定。			
小松市			
<<事業前>> 上物 更地 土地 民間⇒公共	<<事業後>> 上物 民間 土地 公共(定借 50)	【民間活用部分】 ・ホテル、公立大学、商業施設等 ・敷地面積 3,900 ㎡	民：PPP 手法（BOT 方式）で、公募型プロポーザルにより選定した SPC が整備
野々市市			
<<事業前>> 上物 更地 土地 公共	<<事業後>> 上物 公共 土地 公共	【公的活用部分】 ・市立図書館、市民学習センター等 ・敷地面積 約 18,800 ㎡	公：PFI 事業（BTO 方式）。総合評価一般入札方式により選定した SPC が整備

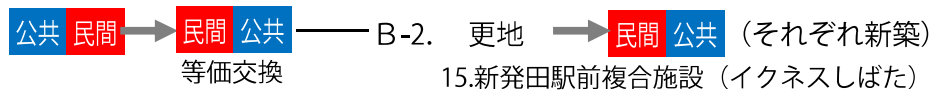
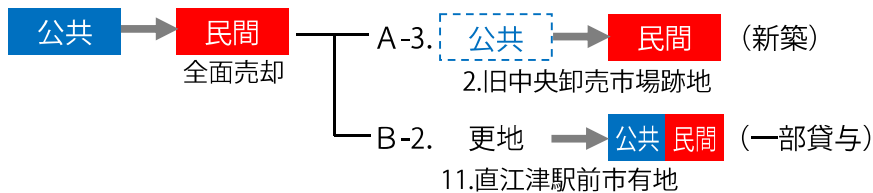
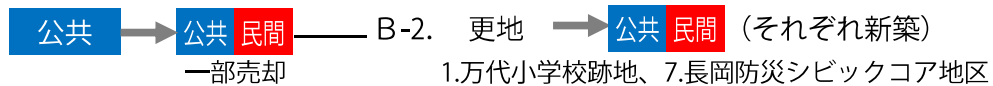
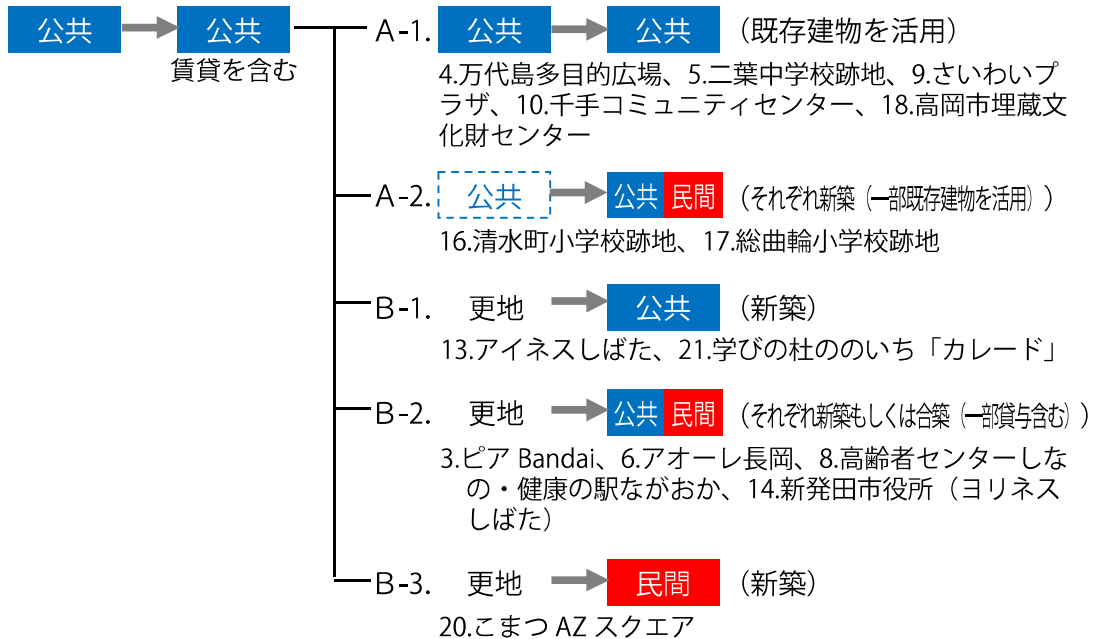
(3) 公的不動産の活用における現状のまとめ

①9市における公的不動産の土地及び上物の活用状況と自治体ごとの特徴ある活用方法

- ・9市における公的不動産の土地及び上物の活用状況について整理すると下記のとおりとなる。

土地 (青:公共、赤:民間)

上物 (青:公共 (破線は建物が存在していたことを表す)、赤:民間)



●土地の活用状況

- ・土地の活用状況は、4パターンに区分される。4パターンとは、公共→公共、公共→公共+民間、公共→民間、公共+民間→民間+公共（等価交換）である。
- ・公的不動産としての活用が不要の場合は、民間事業者の一部、または全面を売却処分している事例がある。
- ・公共用地上の民間施設は、借地や無償借地のほか、事業用定期借地（30年）や建物譲渡特約付借地（50年）など使用権が設定されている。

●上物の活用状況

- ・上物の活用状況は、6パターンに区分される。6パターンとは、A-1.公共→公共（既存建物を活用）、A-2.公共→公共+民間（それぞれ新築（一部既存建物を活用））、A-3.公共→民間（新築）、B-1.更地→公共（新築）、B-2.更地→公共+民間（それぞれ新築もしくは合築（一部貸与含む））、B-3.更地→民間（新築）である。
- ・既存施設をそのまま公共施設として活用している事例と、公共施設や民間施設を新築している事例がある。

【自治体ごとの活用方法】

●新潟市は不要と判断した公共用地は売却処分

- ・地域のニーズも踏まえ、政策部門で全庁的に活用を検討。公共施設が過剰な地域では、民間事業者への売却処分も視野に活用方法を検討し、「1.万代小学校跡地」は一部、「2.旧中央卸売市場跡地」はすべてを民間事業者に売却処分している。
- ・土地を売却処分するには、一定の条件は付けて売却しているが、民間事業者のアイデアも盛り込めるような公募条件としている。

●富山市は将来的なまちづくりを見据え保有

- ・将来的なまちづくりに市が関与することを目的として、「16.清水町小学校跡地」、「17.総曲輪小学校跡地」は民間事業者に事業用定期借地（30年）による貸付を行っている。存続期間を30年としているのは、民間事業者の償却期間を考慮した結果である。

●上越市や小松市は駅前の民間用地を取得し、まちなかの活性化に寄与

- ・上越市の「11.直江津駅前市有地」は、一旦、上越市が取得した土地を民間に売却、小松市の「20.こまつAZスクエア」は、民間用地を取得後、小松市所有のまま建物譲渡特約付借地（50年）による貸付により民間が活用している事例である。
- ・どちらの事例も駅前の土地利用をコントロールしながら民間活力を導入し、まちなかの活性化に寄与している。

●長岡市は公共施設の玉突きにより既存施設を利活用

- ・市本庁舎の移転に伴い、玉突きで公的不動産が活用されている。また、機能移転により不要となった跡地については、分散している行政機能等の集約や既存施設の規模拡大に活用されている。

●野々市市は取得した県有地や機能移転に伴う跡地、周辺の民間用地も含めて施設を再配置

- ・取得した県有地に図書館が移転し、その跡地に地域中心交流拠点施設（公民館機能、市民連携拠点機能、民間商業施設等）を整備している。
- ・既存の公民館の建替え整備に伴い機能性を高めるため、隣接する民間用地を市が取得し、分棟で整備する民間施設対象地として定期借地権を設定し貸付を行い、エリアとしての価値の向上が検討されている。

②公的不動産のさまざまな活用用途と地元住民による施設内容・運営方法の検討

●余剰となった公的不動産のコンバージョン

- ・新潟市の「4.万代島多目的広場」や「5.二葉中学校跡地」、長岡市の「9.さいわいプラザ」や「10.千手コミュニティセンター」、高岡市の「18.高岡市埋蔵文化財センター」は、行政機能の集約や統廃合により余剰となった公的不動産を、それぞれの自治体において必要な施設、または不足している公共施設に活用している。

●主に居住を推進する上物整備

- ・新潟市の「1.万代小学校跡地」や「2.旧中央卸売市場跡地」、上越市の「11.直江津駅前市有地」では、民間事業者に土地を売却し、まちなか居住を推進する住宅整備を実施している。
- ・上越市では、駅前にホテル等ではなく、あえて共同住宅を整備している。
- ・長岡市の「7.長岡防災シビックコア地区」については、長岡市が整備する市営住宅や官公庁施設と合わせ、民間事業者に土地を一部売却することを条件に、防災拠点、賑わい拠点という地区コンセプトに合致した商業施設や診療所など、住みやすい環境を整えている。

●地元要望等を反映した商業施設や福祉・医療施設を整備

- ・新潟市の「3.ピア Bandai」では港湾施設用地（新潟県有地）を転貸し交流人口の拡大を目指して小売店や飲食店、富山市の「16.清水町小学校跡地」は事業用定期借地により、地元住民が必要としているスーパーマーケットとドラッグストア等を整備している。
- ・長岡市の「8.高齢者センターしなの・健康の駅ながおか」は、民間事業者に無償借地し、福祉施設を整備している。
- ・富山市の「17.総曲輪小学校跡地」は周辺エリアを含み、官民連携により暮らしの質を向上するため健康をテーマとした福祉・医療施設を整備している。

●市役所本庁舎を市民・職員が利用しやすい立地での整備

- ・長岡市の「6.アオーレ長岡」や新発田市の「14.新発田市役所（ヨリネスしばた）」は、市民や職員が利用しやすい場所において、開放的な施設を整備している。

●まちなか区域にオープンスペースを整備

- ・新潟市の「4.万代島多目的広場」は新潟県より使用許可を得て多目的広場を整備しており、新発田市の「13.アイネスしばた」は県有地を更地で購入し防災公園を整備と、双方ともまちなか区域にオープンスペースを整備している。

【地元住民などの要望を反映した施設内容や運営方法】

- ・新潟市の「4.万代島多目的広場」については、市民も含めた検討ワーキングや社会実験を踏まえ活用方法を検討している。
- ・また、「5.二葉中学校跡地」には、地元住民が活用できる交流拠点も設けられている。
- ・長岡市の「10.千手コミュニティセンター」は、施設内容や運営方法について地元組織の意見を反映し、地域の集会施設を増築している。

③公的不動産の活用における事業手法

- 多くは従来からの公設公営または民設民営、5事例がPPP/PFIなど官民連携による整備
 - ・PPP/PFIなど官民連携手法を活用しているのは、長岡市の「8.高齢者センターしなの・健康の駅ながおか」のPFI事業（BOT方式）や野々市市の「21.学びの杜ののいち「カレード」」のPFI事業（BTO方式）の2事例ほか、富山市の「16.清水町小学校跡地」や「17.総曲輪小学校跡地」の2事例がPPP手法（DB方式）、小松市の「20.こまつAZスクエア」がPPP手法（BOT方式）を活用している。
 - ・上記事例においては、事業の構想段階など、早い時点で民間事業者へのサウンディング型調査や参入意欲ヒアリング等を実施している。
 - ・上記以外の14事例は、従来通りの公設公営または民設民営である。
- 公的不動産の活用用途により異なる事業手法
 - ・公共施設を整備する場合はPFI事業、民間施設を整備する場合はPPP手法（DB方式）の活用など、公的不動産の活用用途により、事業手法が選定されている。
 - ・供用開始後（工事完成後）の施設の所有者の違いや運営を民間事業者に委託するか否かなどを踏まえ、長岡市、小松市ではBOT方式、野々市市のカレードはBTO方式、カミーノはBTM方式、富山市ではDB方式が採用されている。

④公的不動産の活用における民間活力の導入

- 民間事業者の参入意欲を誘発
 - ・上越市の「11.直江津駅前市有地」や小松市の「20.こまつAZスクエア」は、都市の顔ともいえる駅前のポテンシャルの高い民間の遊休地を自治体が取得し、土地利用をコントロールしながら民間の参入意欲を誘発し、民間事業者の技術とノウハウを活用した事例である。
- 民間施設に合わせ、相乗効果の高い公共施設を整備
 - ・新発田市の「15.新発田駅前複合施設（イクネスしばた）」は、駅前に相応しく、民間施設（観光案内所、商業施設、医療施設、学生寮など）と相乗効果による利便性の高い公共施設を整備した事例である。駅前の公共用地と民間用地を等価交換することにより、駅利用者等に配慮した駅前エリアを実現している。
- 民間事業者の参入に向けた工夫
 - ・民間事業者の選定には、総合評価一般入札や公募型プロポーザル方式が採用されている。
 - ・民間事業者の募集時には、民間事業者の不安を払しょくし参入を促すため、土壌汚染や建物解体費、アスベストなどについて事前調査を行い、民間事業者にすべて情報開示している。また、新潟市の「3.ピア Bandai」では、民間事業者の募集時において、民間事業者の意向を踏まえ賃貸条件の見直し（貸付期間5年⇒10年）を行っている。
 - ・「2.旧中央卸売市場跡地」では、公募前に民間ニーズを調査し一体的な土地のまま売却するなど、民間事業者の参入を促す工夫がなされている。
 - ・富山市では、要求水準書において必須条件以外は自由提案としている、野々市市では、可能な限りスペックを限定することを控えた、小松市では、スキームをあまり固定しないなど、民間活用を最大限活かせるような余地を残している。

⑤公的不動産の活用に向けた自治体内の体制や官民連携への取り組み

●公的不動産の活用に向けた体制

- ・公的不動産の活用に向けた体制について、9市のうち、専門部署が存在するのは新潟市、野々市市の2市のみであり、他の7市には専門部署が存在していない。上越市では、専門部署ではないが「公有財産活用調整会議」を設置している。
- ・新潟市の「財務部財産活用課財産経営推進室」は、財産経営（ファシリティマネジメント及びアセットマネジメント）の推進を主な業務内容としているが、公募型プロポーザルの実績がなかったため、地域・魅力創造部が担当している。また、野々市市の「中央地区整備事業対策室」についても、野々市中央地区整備事業を推進するために設置された部署である。

●公的不動産の活用事例

- ・まちなか区域（中心市街地）における公的不動産の活用事例は、新潟市、長岡市、上越市、新発田市、富山市、小松市、野々市市の7市は存在するが、高岡市、金沢市については、事例が存在しない。

※高岡市の事例は、まちなか区域ではなく郊外であり、金沢市については検討中である。

●公的不動産の処分・活用計画

- ・公的不動産の処分・活用計画は、新潟市、長岡市、新発田市の3市は策定しているが、上越市、富山市、高岡市、金沢市、小松市、野々市市は策定していない。

●自治体における PPP/PFI など官民連携への取り組み

- ・PFI 事業を活用している長岡市や野々市市は、PFI 事業を採用することにより、自治体の財政負担の縮減や効率化が図られるとともに、低廉で良質な公共サービスの提供ができるとしている。
- ・富山市では、PPP/PFI 手法導入優先的検討規程を定め、積極的に PPP/PFI 手法の導入を検討している。また、PPP 手法を活用したほうが、民間事業者の自由度が高まり、行政の手間が軽減するとし、「とやまプラットフォーム」の開催により、地元企業の参画も含め、官民連携の促進を図る必要があるとしている。
- ・一方で、新発田市では、今後は PPP/PFI など官民連携手法を活用していくことが必要、長岡市では、防災公園において Park-PFI を活用できればよりよい、また、金沢市でも Park-PFI を検討している段階と、必要性は感じているが官民連携手法の活用には至っていない。
- ・また、上越市では、PPP/PFI など官民連携手法をどのように活用してよいかわからないとしている。

●公的不動産の有効活用に向けた支援策

- ・望まれている支援策としては、先進事例のリストアップや補助メニュー・支援策の提示、また、ネットワークの構築があげられている。
- ・また、複数の自治体において、自治体の人材・体制・経験値不足を課題とし、情報収集や実務的な研修が求められている。PFI 事業の経験のある野々市市においても、PFI 事業を活用していくためにはアドバイザーが重要であり、アドバイザー派遣制度や選定支援制度などがあればよいとしている。