

# 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

[概要版]

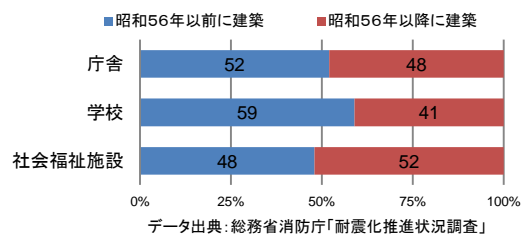
平成26年8月



公的不動産（PRE※）の現状

- ◆**財政悪化**
    - ・急速な人口減少・少子高齢化に伴い、地方財政の悪化が予想されています。
  - ◆**PRE老朽化と維持更新コストの増加**
    - ・公共施設の約半数が老朽化しており、今後の地方財政悪化を考慮すると、現在の公共施設の維持更新の継続は困難です。
- ※ PRE: Public Real Estate

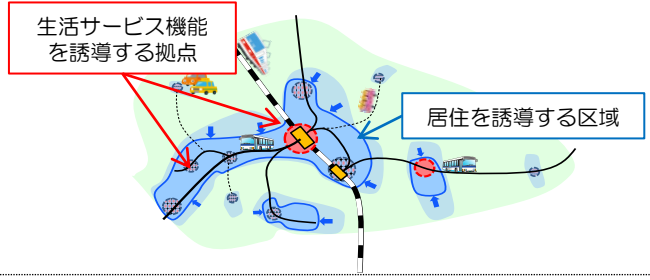
自治体経営の視点を持った公共施設の再編の実施が必要



まちづくりの現状

- ◆**地方都市の課題**
  - ・この40年間で人口が約2割増加する間にDID面積は倍増、市街地が拡散してきました。今後の人口減少下においては、コンパクトシティの推進が必要です。
- ◆**大都市の課題**
  - ・今後、高齢者が急増するため、医療・福祉等に容易にアクセスできるまちづくりの推進が必要です。

「多極ネットワーク型のコンパクトシティ」の推進が必要

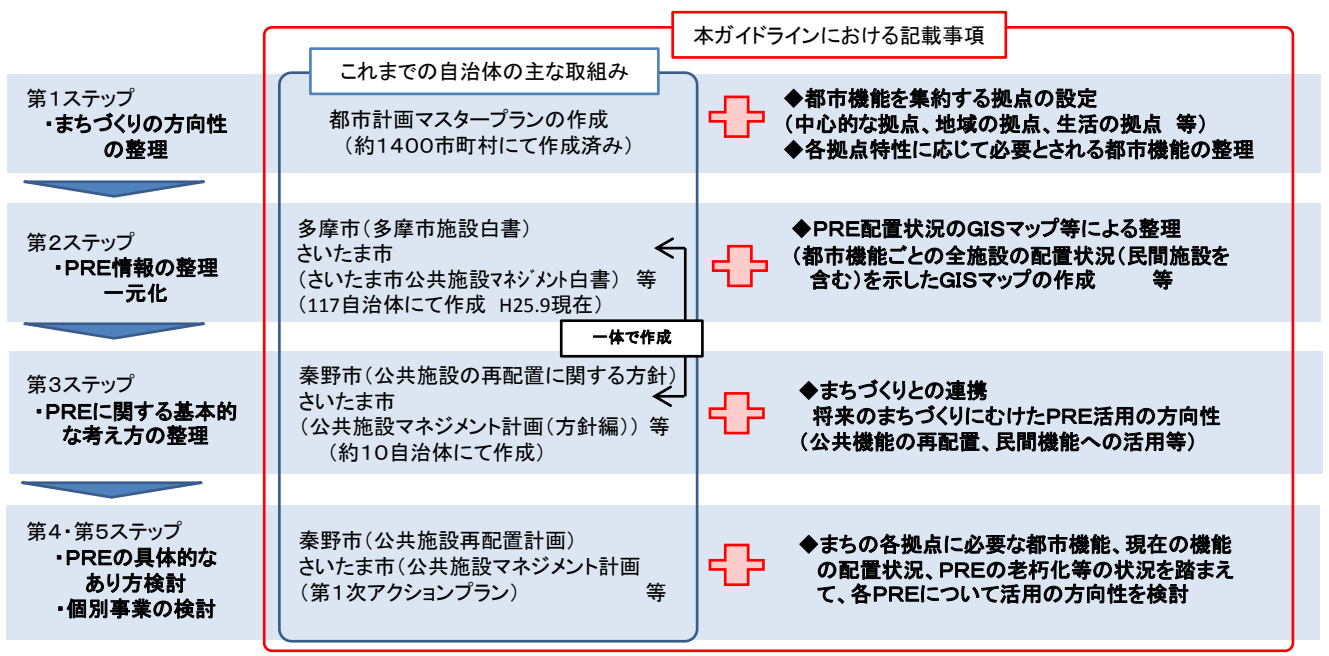


PREが我が国全体の不動産に占める割合は約1/4と非常に大きく、コンパクトシティ等の推進のためにはPREの有効活用が重要であり、そのためには下記のような取り組みが必要です。

- ・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
- ・学校跡地等の公有地を活用し、不足する商業施設や医療施設等の民間生活サービス機能を整備

本ガイドラインの位置づけ

先進的な自治体では、所有するPRE情報を整理・一元化し、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、公有地を民間生活サービス機能の整備に活用するなど、将来のまちのあり方を考えた取り組みを行っています。本ガイドラインでは、このような先進的な取り組みを広めるため、PREをまちづくりに活用するために検討すべき項目を示しています。



[参考]「公共施設等総合管理計画」(総務省)※との関係  
 公共施設等総合管理計画の策定または見直しにあたり、本ガイドライン第1ステップ、第2ステップの一部の検討を行い、第3ステップに基づきPREに関する基本的な考え方を整理して取りまとめることもできます。  
 ※総務省URL: <http://www.soumu.go.jp/iken/koushinhiyou.html>

第1ステップ まちづくりの方向性の整理

都市の概要や社会経済状況等の都市の現状を把握し、まちづくりへのPRE活用の前提となる「まちづくりの方向性」を整理する。

1. 都市の概要把握

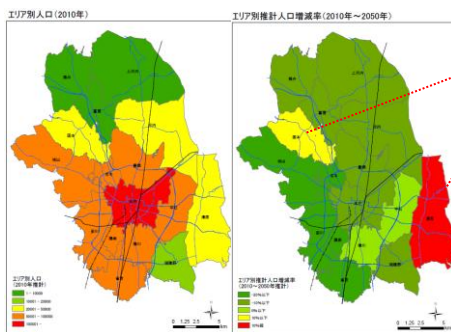
- ・基礎的事項  
(位置・面積・沿革・交通インフラ等)
- ・社会経済状況  
(人口動態・DID地区推移・財政状況等)

2. まちづくりのマスタープランの作成

- ・生活サービス機能を誘導する拠点の設定  
(中心拠点・地域拠点等)
- ・居住を誘導する区域の設定

検討イメージ

◆今後の地域別人口の推計（栃木県宇都宮市）

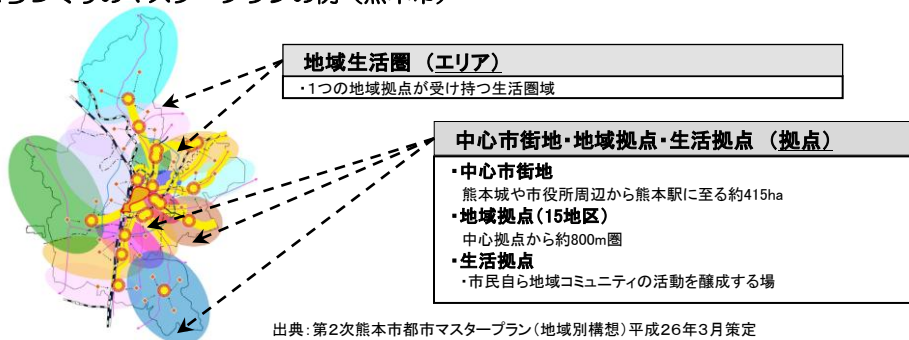


人口増加エリアは2地区のみ

2010より  
他地区は10~20%程度減少

諸機能がオーバーサイズになる可能性

◆まちづくりのマスタープランの例（熊本市）



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

第2ステップ PRE情報の整理・一元化

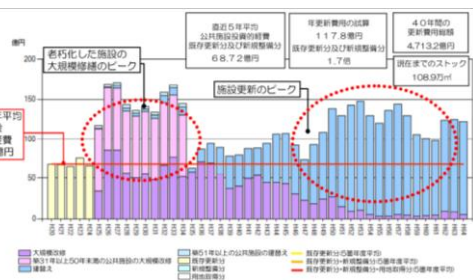
保有するPREの総量の把握、エリアごとのPRE保有量バランスや人口分布とPRE配置状況を確認するための面的な整理、個別PREの建物情報や利用状況についての課題整理等を実施する。

1. 総量把握

- ・PRE保有状況把握  
(土地用途別保有量、築年別保有量等)
- ・将来の維持更新コストの推計  
(投資的経費・将来コスト等)

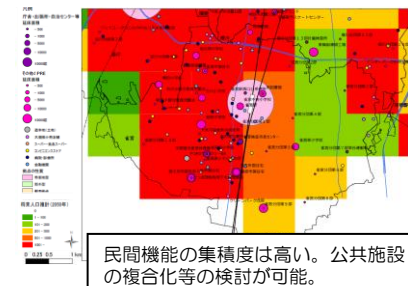
検討イメージ

◆将来の維持更新コスト（新潟県上越市）

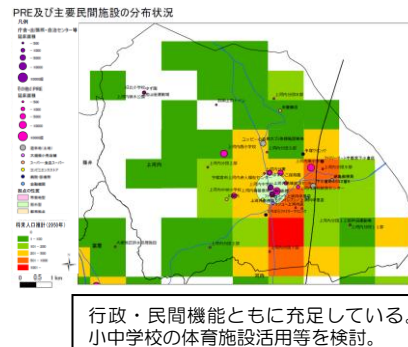


◆GISマップによる整理（栃木県宇都宮市）

●市街地エリア



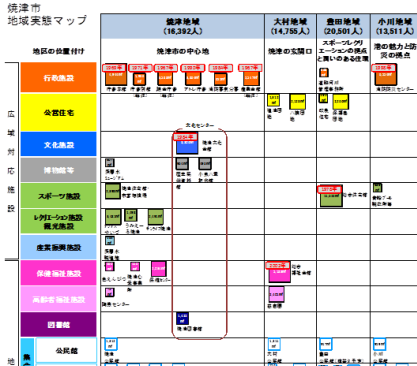
●郊外エリア



2. 面的把握

- ・簡易的な整理  
(エクセルを活用した地域実態マップ等)
- ・GISマップによる整理  
(GISを活用)

◆地域実態マップ（焼津市）



3. 個別把握

- ・PRE情報の整理  
(建物情報、利用状況等)
- ・現状分析・課題整理  
(利用あたりコスト等)



# 第3ステップ PREに関する基本的な考え方の整理

PRE再配置の具体的な検討に入る前に大きな方向性を市民に示す。

### 1. 現状課題の整理

- 財政状況の整理 (PRE関連コスト等)
- まちづくりとの整合 (マスタープランとの整合等)

### 2. 考え方の整理

- 公共サービスのあり方
- まちづくりとの連携
- 保有量適正化目標設定

◆さいたま市  
現状と課題を整理し、大方針・全体目標・5つの柱として取りまとめ。

**現状と課題**

- 多くの公共施設を保有 (施設数約1,000施設、建物面積約2,000万㎡、総資産約1,000億円)
- 今後、大規模改修や建て替えの大きな波が訪れる (築年数30年以上の施設は約40%、築年数50年以上は約15%)
- 今後、急速に少子高齢化が進み、人口が増加から減少に転じる (2025年以降は人口減少が加速)
- 地区によって傾向が大きく異なる (中心市街地、郊外、農村部など)
- 施設の経費全体を抑制するが、更新コストは増加傾向 (維持管理コストは抑制、更新コストは増加)
- 今後、さらに大規模に改修・更新コストが増加し、多額の財源不足に (2025年度以降は更新コストが約1,000億円に達する)

**公共施設マネジメントの必要性**

- 公共施設の改修・更新コストの大幅な増加による財政負担の必要性
- 全庁的なデータの整理・収集・管理体制整備の必要性
- 公共施設に関するフォーマットや標準・共通のデータ収集・分析の必要性
- 全庁的・総合的な視点での優先順位付け、選択と集中の必要性
- 既存の公共施設のすべてを維持することによる財政負担の増大
- 市民との情報・意思の共有、協働の取組みの必要性

**大方針**

- さいたま方式の次世代型公共施設マネジメントの確立・発信
- さいたま市の地域特性を反映した公共施設マネジメント
- さいたま市オリジナルの取組みを前提とした公共施設マネジメント

**5つの柱**

- 中長期的な視点からのマネジメント (人口減少・高齢化の進展に備え、長期的な視点からマネジメント)
- 全庁を挙げた総務意識の共有と体制整備によるマネジメント
- 財政と連動した実効性の高いマネジメント
- 施設の実態を踏まえ、「機能重視型」から「ネットワーク型」に転換するマネジメント
- 市民・民間事業者との総務意識の共有・協働によるマネジメント

**全体目標**

- 【ハコモノ三原則】
- 新規設備は原則として行わない
- 施設更新(修繕)は理念施設とする
- 施設重量(設備重量)を削減する (40年間で15%程度の削減が必要)

**インフラ三原則**

- 現状の投資額(一般財源)を維持する
- インフラコストを削減する
- 効果的に新たなニーズに対応する

数値目標  
40年間で15%程度の削減が必要

# 第4ステップ PREの具体的なあり方の検討

これまでに整理したまちづくりのあり方やPRE情報等に基づき、各PREの今後の具体的なあり方を検討する。

### 1. 各拠点に必要な都市機能の整理

- 拠点毎に求められる都市機能の整理(中心拠点、生活拠点等)

### 2. 配置状況の確認

- 対象エリアの都市機能配置状況、過不足確認

### 3. 各PRE活用検討

- 活用の方向性検討 (維持・複合化・官民合築等)

### ◆各拠点に必要な都市機能の整理

**中心拠点** 医療、商業、業務、文化交流等が集積し、まちの中心となる拠点

**地域拠点** 日常生活に必要なサービス機能に加え、市役所支所等の都市機能が集積する拠点

**生活拠点** 日常生活に必要な生活サービスが集積する拠点

	中心拠点	地域拠点	生活拠点
行政	庁舎	支所	サービスセンター
集会	市民会館	公民館、児童館	集会所、児童館
福祉	総合福祉センター	老人センター	老人憩いの家
子育て	子育てセンター	保育所	保育所、児童館
教育	高校	中学校	小学校
医療	市民病院	病院	診療所
商業	百貨店等	大型スーパー	スーパー等
金融	銀行、中央郵便局	郵便局	ATM

### ◆個別PRE活用検討

- 集会機能を持つ施設との複合化を想定し周辺施設を整理

**A学校** (築40年、建替え対象)

**D老人福祉センター** (築30年) → 複合化の対象

**C児童館** (築5年) → 複合化の対象外

**B公民館** (築35年、利用者少・コスト高) → 複合化の対象

地域拠点

個別建物情報の確認

<維持管理コストの状況>

<利用者の状況>

学校と周辺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、新たな地域コミュニティの核となる施設を整備。

# 第5ステップ 個別事業内容の検討

第4ステップで検討した各PREの活用の方向性に向けて、具体的な事業計画を作成する

### 1. 事業内容の検討

- 事業内容検討 (建物計画、収支計画検討等)

### 2. 事業手法の検討

- 具体的な事業スキーム検討 (資金調達、整備手法検討等)

### 3. 事業協力者選定

- 事業協力者選定手法検討 (選定手法、審査基準等)

### ◆PRE活用事例 (新潟県長岡市アオーレ長岡)

出典:長岡市資料

まちづくりの課題 → 中心市街地の空洞化、にぎわいの創出が課題

市役所庁舎の概要 → 本庁スペースが不足 → 駅から離れている

中心市街地にぎわい創出、便利な庁舎配置による高齢化への対応

- 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
- アリーナ、ナカドマ(屋根付き広場)、市役所を一体的に整備

移転前 (市有地) 公園、厚生会館

移転後 (市有地) カドマ(屋根付き広場)、議会、市民活動、市役所(行政)、アリーナ

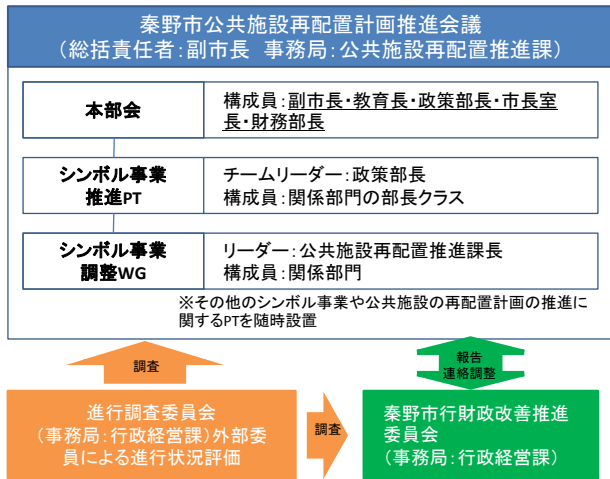
## ①自治体内の体制

まちづくりにPREを活用するためには、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。

### ◆庁内連携を図るため公共施設再配置専任部署を設置（秦野市）

- ・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した会議を開催。
- ・個々のプロジェクトについて、部長クラスをメンバーとする推進PT、担当者による調整WGを設置し検討

出典：秦野市HPより作成



## ②住民との連携

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進めることが望ましい。

### ◆公共施設の活用方針についてワークショップを実施し住民と対話（埼玉県宮代町）

- ・「公共施設の新しい姿」をテーマに、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、意見やアイデアを住民と共有。
- ・ワークショップ参加者は無作為抽出した1000人の市民の中から希望者を募集し、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よう工夫。（36名が参加）



出典：宮代町HPより作成

## ③自治体間の連携

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。

### ◆県と市が連携し、老朽化した複数の図書館を集約整備（高知県・高知市）

- ・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実施等)



## ④民間との連携

PREの有効活用を検討するにあたっては、検討の初期段階で民間事業者ヒアリングを行ったり、事業の評価基準にまちづくりの要素を入れるなど民間と連携して進めることが望ましい。

### ◆中心市街地の跡地の活用提案にあたり、審査基準にまちづくりの要素を追加（岡山市）

- ・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。
- ・まちづくりの提案を審査基準に盛り込み、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。

出典：岡山市HPより作成



#### ●審査の主な視点

①市のまちづくり政策への理解

②施設計画・技術評価

③公的土地・施設利用の評価



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